

# JREの主要物件紹介

(2015年9月30日現在)

## 北の丸スクエア (東京都千代田区)



- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地：5,821.03㎡  
建物：57,279.20㎡
- 建築時期 2006年1月

## 三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区)



- 取得日 2007年3月28日
- 取得価格 44,700,000千円
- 面積 土地：8,100.39㎡  
建物：108,171.67㎡  
(建物所有割合：19.38402%)
- 建築時期 2003年2月

## 晴海フロント (東京都中央区)



- 取得日 2013年1月7日
- 取得価格 31,300,000千円
- 面積 土地：7,250.15㎡  
建物：45,458.90㎡
- 建築時期 2012年2月

## 東京オペラシティビル (東京都新宿区)



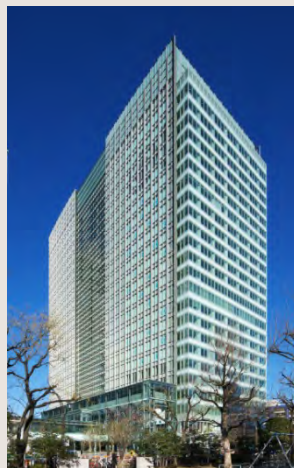
- 取得日 2005年9月13日/2010年3月24日
- 取得価格 31,776,831千円
- 面積 土地：18,236.94㎡  
建物：232,996.81㎡  
(建物所有割合：31.325%)
- 建築時期 1996年7月

### 赤坂パークビル（東京都港区）



- 取得日 2011年11月15日
- 取得価格 60,800,000千円
- 面積 土地：14,198.20㎡  
建物：97,489.16㎡
- 建築時期 1993年7月

### 汐留ビルディング（東京都港区）



- 取得日 2008年12月19日／2010年1月15日  
／2015年5月1日
- 取得価格 85,950,000千円
- 面積 土地：12,054.22㎡  
建物：115,930.83㎡  
(信託受益権の準共有持分45.0%)
- 建築時期 2007年12月

### 渋谷クロスタワー（東京都渋谷区）



- 取得日 2001年11月30日
- 取得価格 34,600,000千円
- 面積 土地：5,153.45㎡  
建物：61,862.33㎡
- 建築時期 1976年4月

### MMパークビル（神奈川県横浜市）



- 取得日 2008年3月24日
- 取得価格 37,400,000千円
- 面積 土地：6,825.77㎡  
建物：49,037.51㎡
- 建築時期 2007年12月

# ポートフォリオマップ

## 都心3区

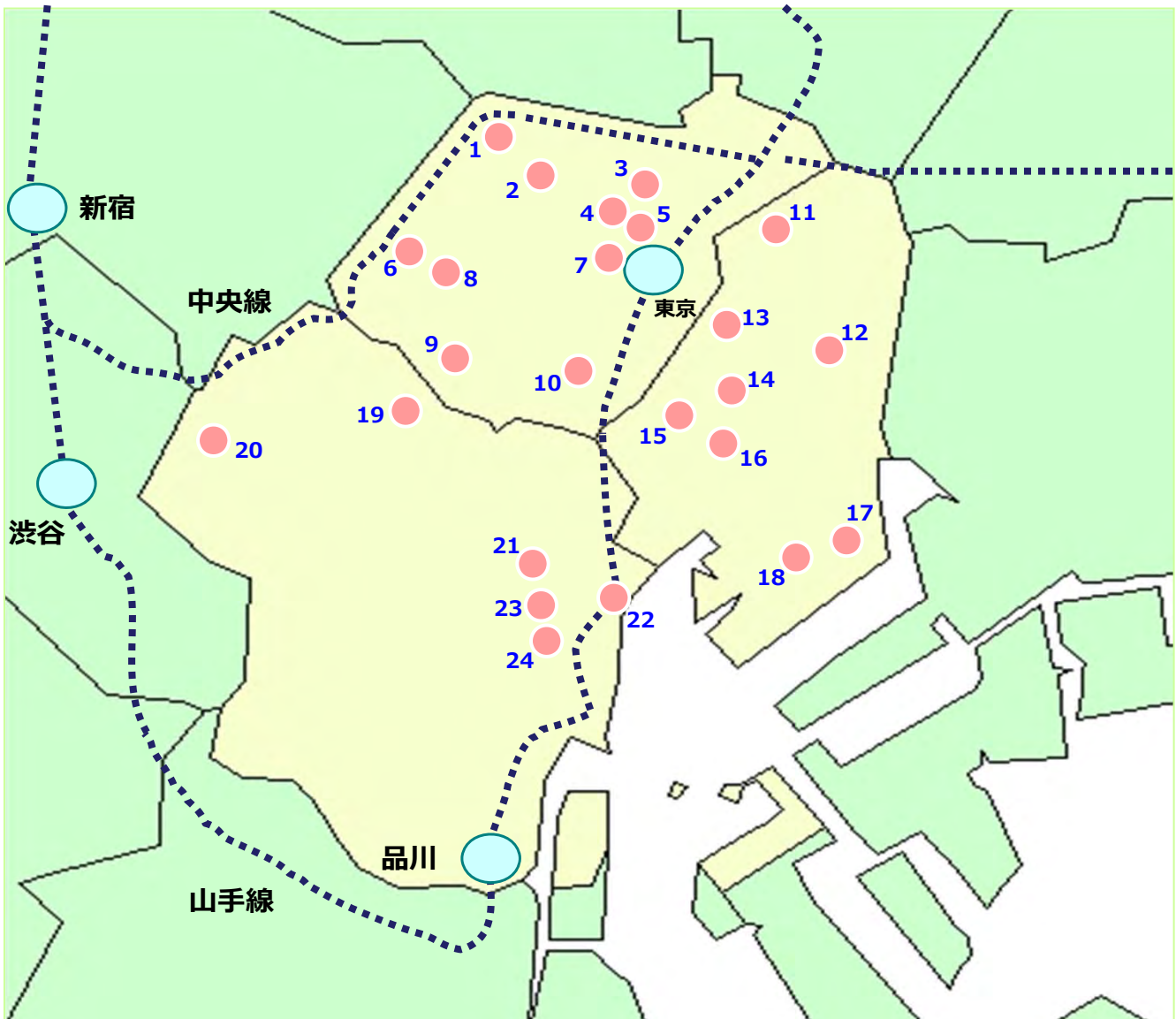
- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1 ころとからだの元気プラザ        | 13 ビュレックス京橋      |
| 2 北の丸スクエア             | 14 銀座一丁目イーストビル   |
| 3 MD神田ビル              | 15 銀座三和ビル        |
| 4 神田橋パークビルディング        | 16 菱進銀座イーストミラービル |
| 5 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 17 晴海フロント        |
| 6 二番町ガーデン             | 18 晴海センタービル      |
| 7 三菱UFJ信託銀行本店ビル       | 19 赤坂パークビル       |
| 8 ビュレックス麹町            | 20 青山クリスタルビル     |
| 9 山王ランドビル             | 21 クローバー芝公園      |
| 10 有楽町電気ビルディング        | 22 汐留ビルディング      |
| 11 小伝馬町新日本橋ビルディング     | 23 芝二丁目大門ビルディング  |
| 12 共同ビル (茅場町2丁目)      | 24 コスモ金杉橋ビル      |



二番町ガーデン

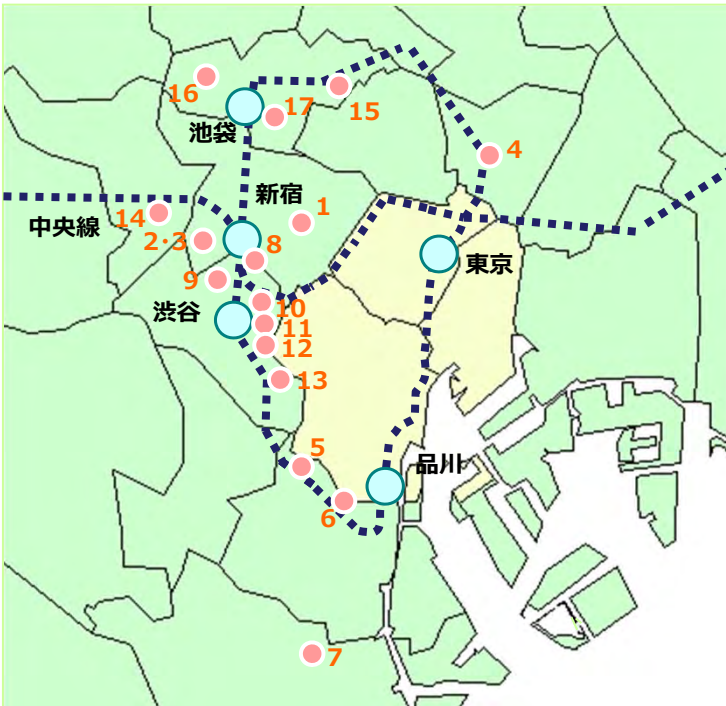


銀座三和ビル



## 東京23区 (都心3区を除く)

2015年9月30日現在



- 1 新宿イーストサイドスクエア
- 2 新和ビルディング
- 3 東京オペラシティビル
- 4 TIX TOWER UENO
- 5 東五反田1丁目ビル
- 6 大崎フロントタワー
- 7 大森駅東口ビルディング
- 8 日本フランスウィックビル (底地)
- 9 代々木1丁目ビル
- 10 ダヴィンチ原宿
- 11 神宮前メディアスクエアビル
- 12 渋谷クロスタワー
- 13 恵比寿ネオナート
- 14 ハーモニータワー
- 15 大塚東池袋ビルディング
- 16 池袋二丁目ビルディング
- 17 池袋Y Sビル



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

## 東京23区以外 (首都圏・地方)

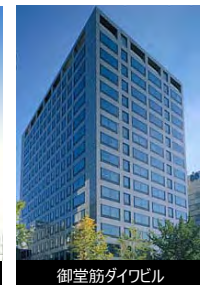
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア   | 20 梅田スクエアビルディング  |
| 2 さいたま浦和ビルディング   | 21 新藤田ビル         |
| 3 MMパークビル        | 22 堺筋本町ビル        |
| 4 クイーンズタワー A     | 23 御堂筋ダイワビル      |
| 5 川崎砂子ビルディング     | 24 尼崎フロントビル      |
| 6 武蔵小杉 S T Mビル   | 25 リットシティビル      |
| 7 8・3スクエア北ビル     | 26 NHK広島放送センタービル |
| 8 定禅寺パークビル       | 27 東晴天神ビルディング    |
| 9 東二番丁スクエア       | 28 天神クリスタルビル     |
| 10 仙台本町ホンマビルディング | 29 日之出天神ビルディング   |
| 11 A E R         |                  |
| 12 金沢パークビル       |                  |
| 13 錦パークビル        |                  |
| 14 名古屋広小路プレイス    |                  |
| 15 広小路栄ビルディング    |                  |
| 16 名古屋広小路ビルヂング   |                  |
| 17 名古屋御園ビル       |                  |
| 18 四条烏丸センタービル    |                  |
| 19 京都四条河原町ビル     |                  |



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルヂング



御堂筋ダイワビル

# MEMO

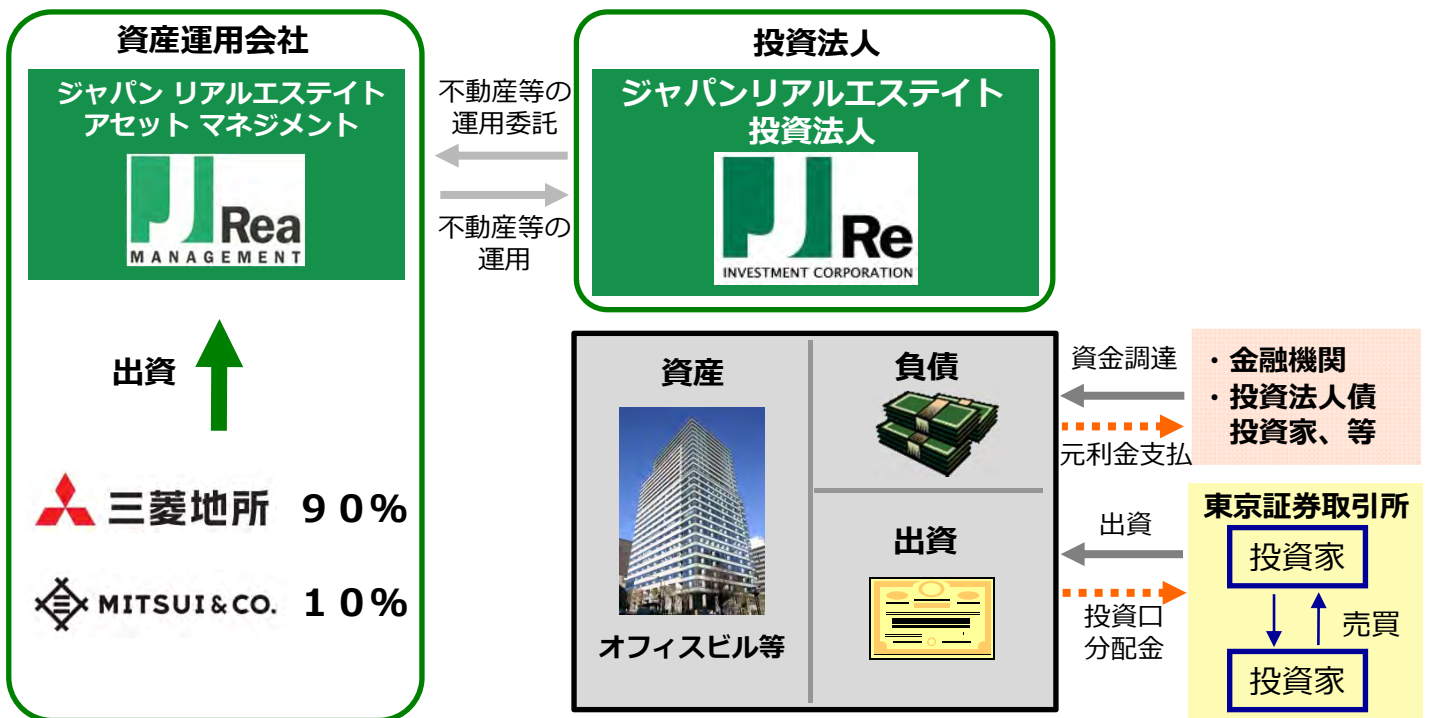
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

## 3. Appendix

---

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



## ポイント

- 不動産等の資産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
  - 『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社のノウハウが活かされる
  - 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
  - 導管性要件(\*)を満たすことで分配金に法人税の負担なし(⇒高い利回り)
- (\*) 導管性要件：分配金 > 配当可能利益の90% 等

## JREの主な特色

(’15年9月期末現在)

### ① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

#### 👉 物件取得のサポート

- ・ 物件の売却
- ・ 売却物件情報の提供、等

#### 👉 物件の運営・管理のサポート

- ・ テナント誘致
- ・ 物件管理ノウハウの提供、等

#### 👉 人的なサポート

- ・ 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

#### <利益相反防止機能>

外部専門家を含むコンプライアンス委員会（外部専門家の賛成は必須）による、利益相反防止機能を保有

### ② オフィスビル特化型の大型投資法人（70物件、取得価格合計9,277億円\*）

### ③ 日本で最初に上場したREITとして28回の安定的な決算実績

### ④ 健全な財務体質

- ・ 保守的な総資産有利子負債比率（巡航速度で30%~40%）
- ・ J-REITセクターで最高水準の格付け（S&P A+、Moody's A1、R&I AA）

\* 神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価格は除いていない。

# コンプライアンス体制

## 投資法人のコンプライアンス基本方針

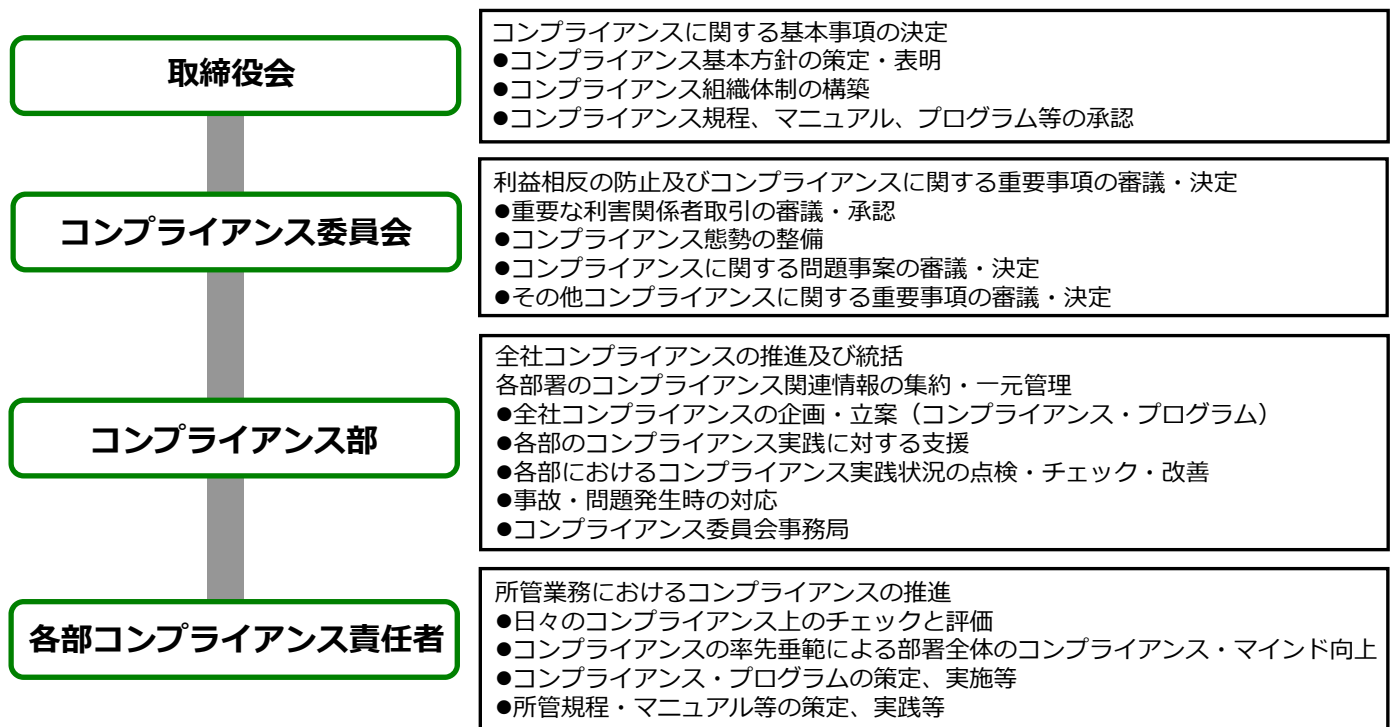
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

## 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- 当社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の重要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- 当社は、コンプライアンス活動を展開することにより、投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

## コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。



- 資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、専門分野を勘案し、複数の法律事務所を顧問弁護士としており、内容に応じて適宜相談を行っています。
- また、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結しています。

資産運用会社のコンプライアンス体制は、「取締役会」、「コンプライアンス委員会」、「コンプライアンス部」を中心に運営されています。

またその推進活動は、「各部におけるコンプライアンス責任者」が中心となって展開されますが、コンプライアンスの担い手は、言うまでもなく役職員一人ひとりであり、資産運用会社の役職員は、担当業務を遂行するにあたり、常にコンプライアンス意識を有し、一人ひとりが、法令やルールを守る高い倫理観と厳しい自己規律のもとに日常の職務を遂行するよう努めています。



# 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

## 資産運用会社への報酬体系

### 期間報酬

(’15年9月期末現在)

経常キャッシュフロー（以下「CF」という）（\*）に応じ、以下の計算式により求められた金額。  
（\*） $CF = \text{経常損益} + (\text{減価償却} \cdot \text{繰延資産償却費}) - (\text{特定資産の売却損益} \cdot \text{評価損益})$   
また、期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。

【計算式】（※）

- ・ CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額
- ・ CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額
- ・ CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額

（※）2003年3月28日付け投資主総会決議により料率を引き下げ（第4期より適用）

### インセンティブ報酬

1. 投資口1口当たりのCFが①当該営業期間を含む直近の6営業期間連続で前期間と同額か増加し、かつ②インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式に基づく。

【計算式】

(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該決算期末発行済投資総口数 × 30.0%

2. 上記1. ①が満たせなかった場合でも、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記1. ②の条件を満たしている場合、以下の計算式に基づく。

【計算式】

(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該決算期末発行済投資総口数 × 30.0%

なお、投資口1口当たりのCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出。但し、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資総口数が増加又は減少した場合は、当該増加又は減少した投資口数が1口当たりCFに与える影響を除くため、直近の6営業期間の1口当たりCFの値を調整して計算するものとする。

(i) 投資口の併合又は分割

(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

また、自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未償却の自己投資口を保有する場合、保有する自己投資口の数を、各期末発行済投資総口数から除いた数を各営業期間末時点の発行済投資総口数とみなす。

インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。

（※）2014年2月19日および2015年3月17日付け投資主総会決議によりインセンティブ報酬調整項目を追加

### 取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買金額（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く）に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額（※）。

（※）2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

### 譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買金額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

### 合併報酬

この投資法人が合併を行った場合には、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等の合併時における評価額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

## 資産運用会社への報酬実績

(単位：百万円)

	→新報酬料率(引き下げ)														
	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	0
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	591
期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0	0
期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.10%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%	-	-
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%	0.33%	0.25%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-	-	-
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.10%

	→新報酬料率(取得報酬変更)														第4期以降平均	
	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	1期当たり	1年当たり	
期間報酬(*1)	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	515	1,031	
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	124	249	
取得報酬(*2)	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	166	332	
譲渡報酬(*3)	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	8	17	
報酬合計	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	815	1,630	
期末総資産	564,523	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	570,942(注2)		
期中物件取得額	0	77,026	0(注3)	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	31,236	62,472	
期中物件譲渡額	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0	2,262	4,524	
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%	
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-	0.01%	0.03%	0.02%	0.04%	
取得報酬/期中物件取得額	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.53%	0.53%	
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	-	0.38%	0.38%	
報酬合計/期末総資産	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.14%	0.29%	

(注1) 資産運用報酬の会計処理

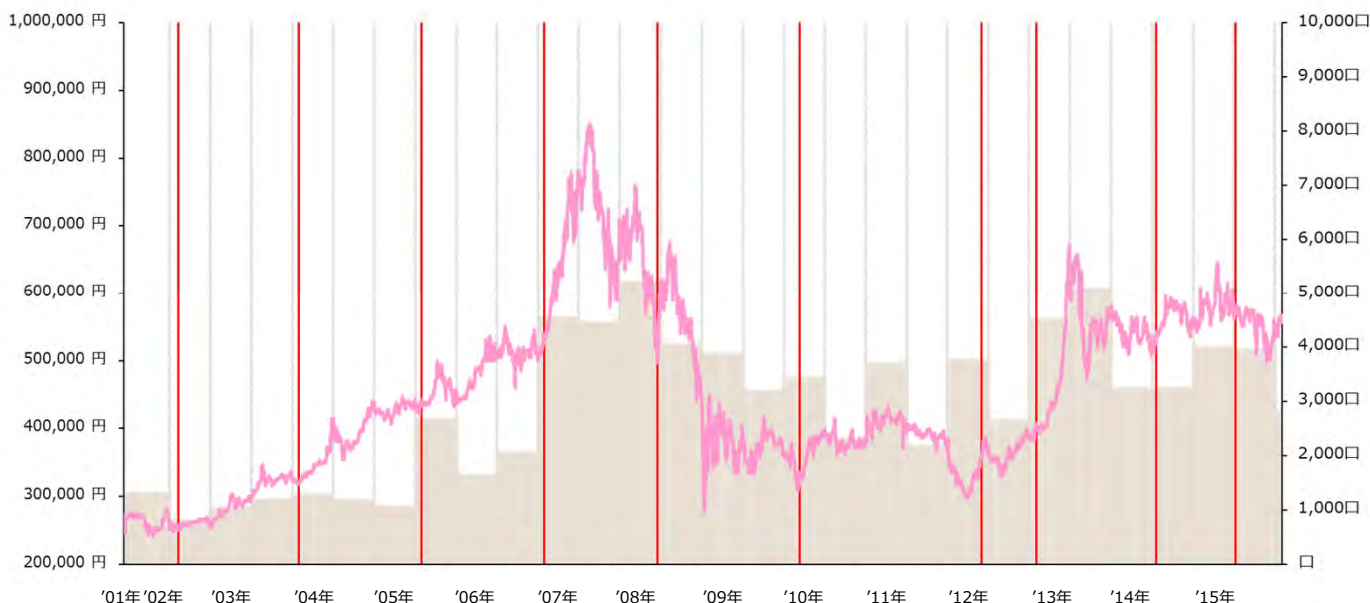
- \*1 費用計上(販売費及び一般管理費)
- \*2 資産計上
- \*3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

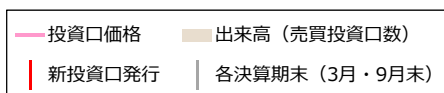
(注3) 菱進銀座イーストラバービル増築建物の取得は、取得報酬の対象ではないため、上表の「期中物件取得額」から除いている。

# 投資口価格の推移①（上場以降の推移）

## ◆投資口価格の推移



- \* 投資口価格データは終値ベース。
- \* 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
- \* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。
- \* 出来高は各決算期の期中平均出来高。



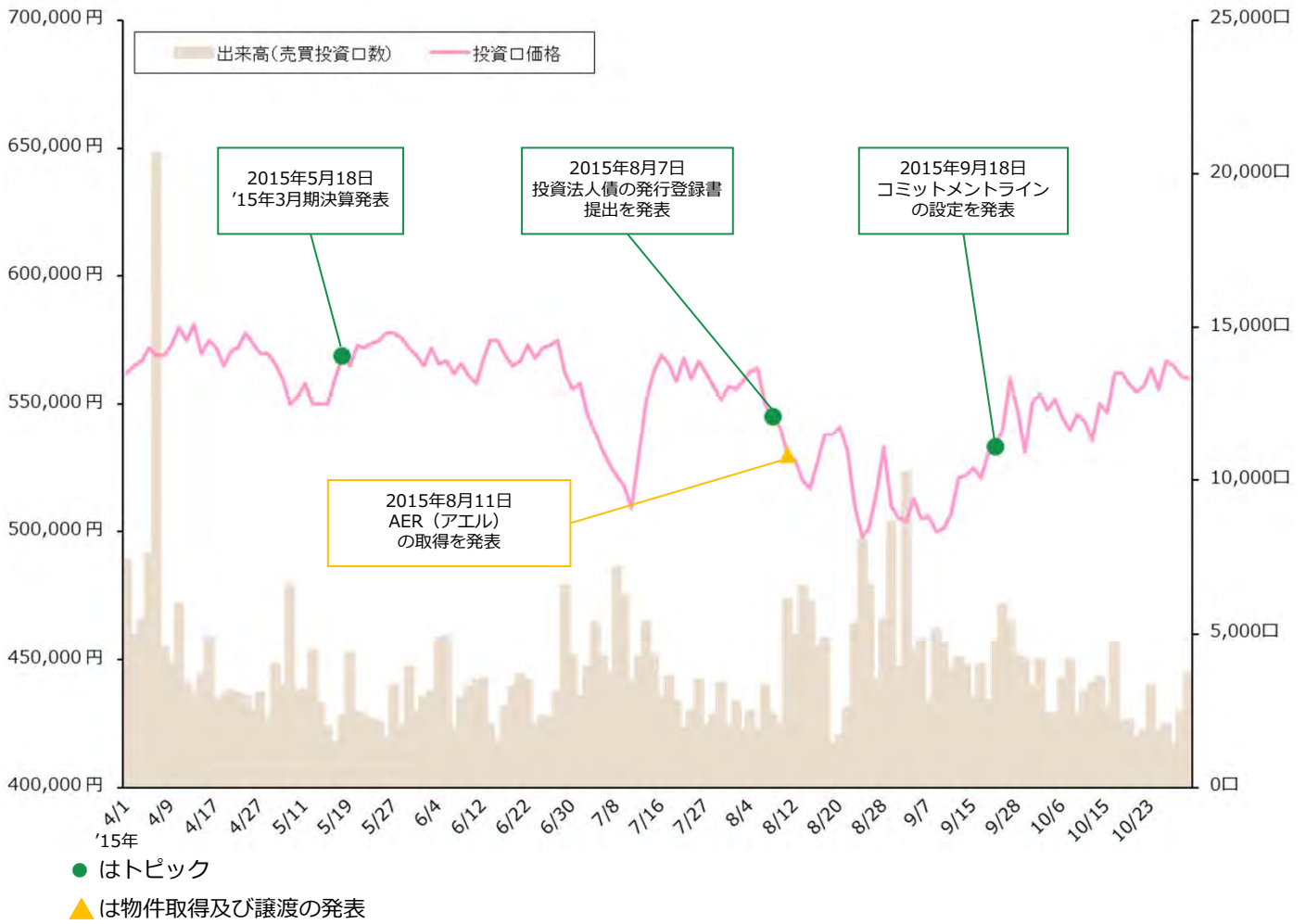
## ◆利回りの推移（実績分配金ベース）



- \* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2015年10月30日の日次終値）で除し、2倍して年換算。
- \* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2015年10月時点。
- \* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2015年8月時点。
- \* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
- \* 出所：日本銀行、東京証券取引所

# 投資口価格の推移②（'15年9月期～直近までの推移）

2015年10月30日現在



## MEMO

# 投資口価格の推移③（主な指標との比較）

## ◆投資口価格の推移（2015年10月30日現在）



- \* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）を、TOPIX、TPREAL（TOPIX不動産業指数）については2001年9月7日の終値（それぞれ1,080.83、770.21）を基準値（100%）として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値（1,000）を基準値（100%）とした数値。
- \* TPREAL（TOPIX不動産業指数）は、東証第1部の不動産業のパフォーマンスを表す業種別株価指数。
- \* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- \* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。

## ◆トータルリターンの推移（2015年10月30日現在）



- \* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン =  $((\text{配当金の再投資による購入株数} + 1) \times (\text{直近終値} / \text{2001年9月10日の終値}) - 1) \times 100$
- \* 日々ベースで2001年9月10日から2015年10月30日時点まで記載
- \* 出所：ブルームバーグ

# 対JGBスプレッドの推移

## ◆JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

2015年10月30日現在



\* 出所：ブルームバーグ（配当利回りは実績ベース）

## ◆東証REITの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

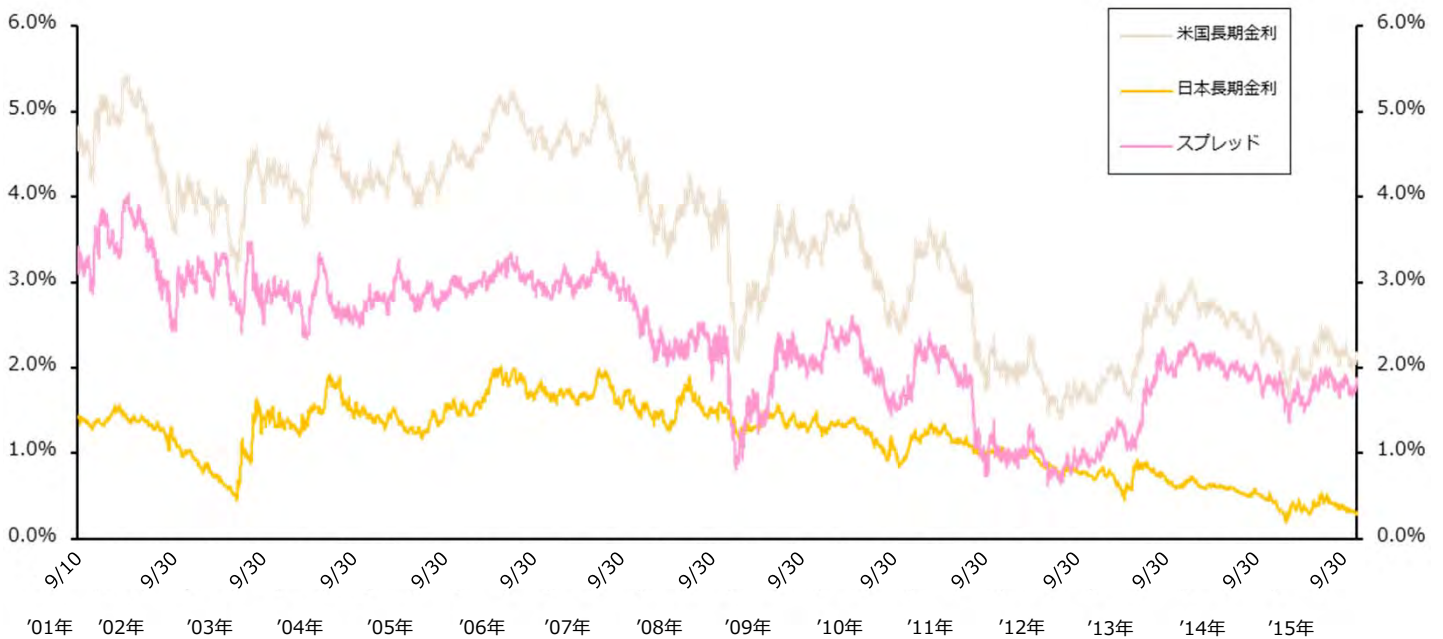
2015年10月30日現在



\* 出所：ブルームバーグ（東証REIT指数の配当利回りより算出。配当利回りは実績ベース）

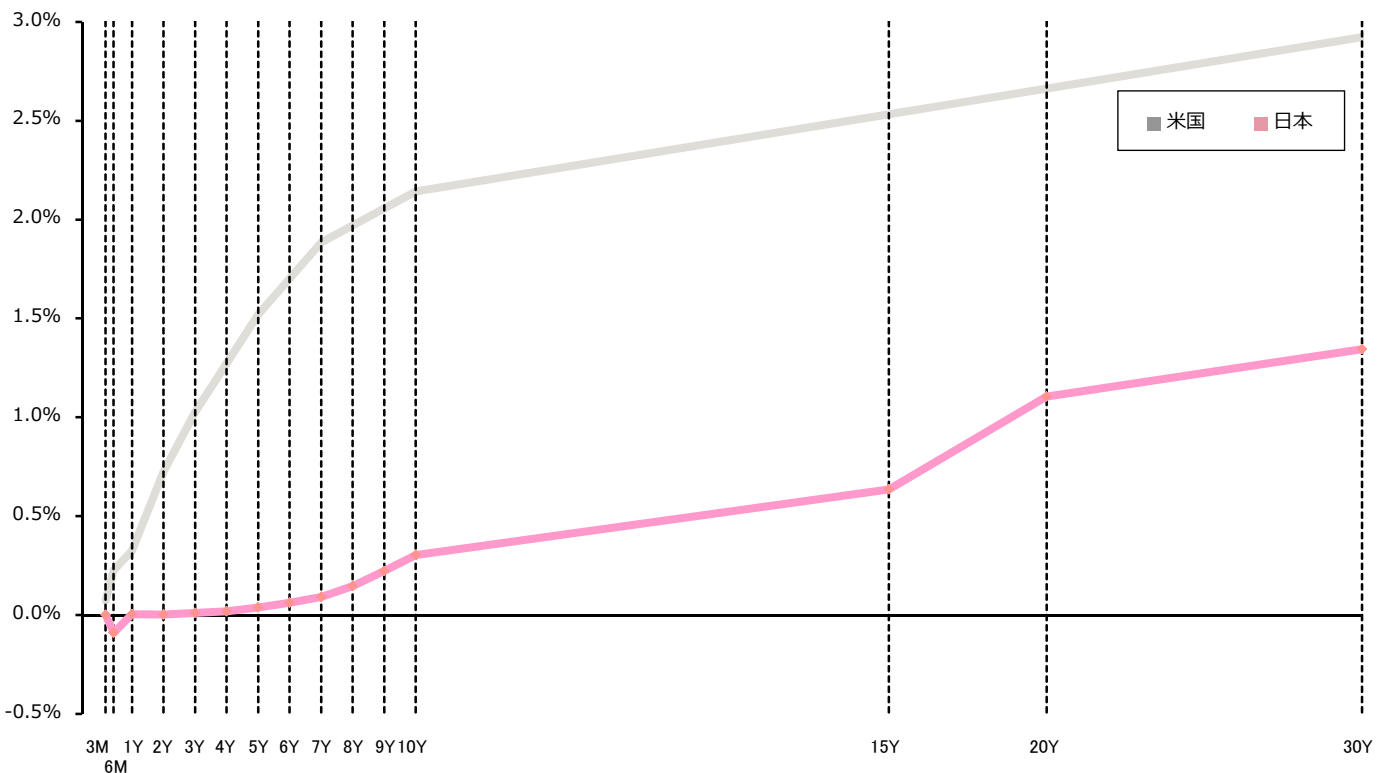
# 日米金利比較

## ◆日米長期金利比較（2015年10月30日現在）



\*長期金利は日米10年国債の利回り  
\*出所：ブルームバーグ

## ◆日米イールドカーブ比較（2015年10月30日現在）



\*出所：ブルームバーグ

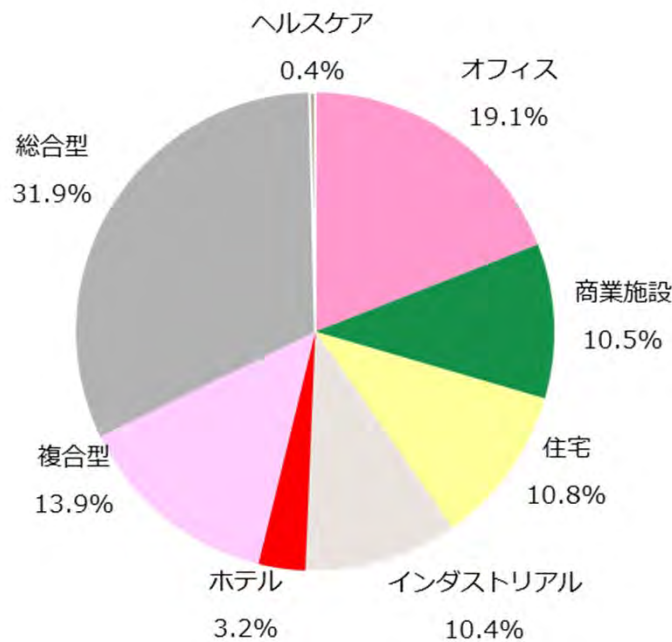
# J-REIT市場動向

## ◆J-REIT時価総額と上場銘柄数（2015年10月30日現在）



\* 出所：ブルームバーグ

## ◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2015年10月30日現在）



\* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

\* 「複合型」とは2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類



# JREホームページのご案内

<http://www.j-re.co.jp/>

## ＜主な機能のご紹介＞

The screenshot shows the JRE homepage with several callout boxes:

- 「JRE情報」**には基本的な仕組みや基本方針等を、「ポートフォリオ情報」には物件の所在地や入居率等を、「IR情報」にはプレスリリースや開示資料等を掲載しております。
- 最新データは、いつも右側に表示されています。予想分配金等の最新情報をすぐにご確認いただけます。
- JREの開示データをExcelファイルにてダウンロードできます。
- JREまる見えボタンを押すと、ページが展開し、掲載情報を一覧で確認しながら、知りたい情報へアクセスが可能。
- 直近の決算説明会の模様を動画で配信しております。
- JREの保有物件に関心と親しみを持っていただきたいの思いを込めて、精巧な500分の1スケールのペーパークラフト図面をご用意しました。

This screenshot shows the expanded 'JREまる見え' view of the homepage, providing a comprehensive overview of the company's information:

- ナビゲーション:** JREの概要, JREの特徴, 投資法人の基本的な仕組み, 沿革・役員, コンプライアンス, 規約, 運用方針, 基本方針, 外部成長方針, 内部成長方針, 財務方針, 分配方針.
- ポートフォリオ情報:** 資産規模の推移 (取得価格合計), 地域分散状況, 主要保有物件 (北の丸スクエア, 汐留ビルディング, 赤坂パークビル).
- 決算サマリー:** 2014年3月31日現在, 第25期(2014年3月期)の業績 (営業収益: 26,582百万円, 当期純利益: 9,070百万円, 1口当たり分配金: 7,633円).
- IR情報:** ニュースリリース一覧, 2014.09.29, 2014.09.28, 2014.09.26, 2014.09.26.
- 財務情報:** JRE最新データ (2014年10月3日現在), 保有物件数: 65, 資産規模: 861.155百万円, 入居率: 97.5%, 1口当たり分配金 (2014年9月期: 7,600円, 2014年8月期: 7,633円).

## 将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。

本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。

これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。

これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。

かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。

当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。



