



ジャパンリアルエステイト投資法人  
2015年3月期（第27期）決算説明資料  
2015年5月18日



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

# 目次

## Executive Summary

● '15年3月期決算 及び '15年9月期・'16年3月期予想 サマリー	2・3
● '15年3月期実績 及び '15年9月期・'16年3月期予想	4・5
● '15年3月期 新規取得資産（東京23区）－新宿イーストサイドスクエア－	6
● '15年3月期 新規取得資産（都心3区）－クローバー芝公園－	7
● '15年3月期 新規取得資産（都心3区）－銀座一丁目イーストビル－	8
● '15年3月期 新規取得資産（尼崎）－尼崎フロントビル－	9
● '15年3月期 追加取得資産（東京23区）－ハーモニータワー－	10
● '15年9月期 新規取得資産（大阪）－梅田スクエアビルディング－	11
● '15年9月期 追加取得資産（都心3区）－汐留ビルディング－	12
● 外部成長（物件の取得検討状況）	14
● 契約賃料月額の変動要因	15
● 新規マーケット賃料水準の推移	16
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	17
● 有利子負債の状況（'15年3月期末）	18・19
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	20
● J R E 成長のイメージ	21
● 【トピックス】外部成長（物件取得） ・ 内部成長の状況	22・23
● 物件鑑定価格データ	24・25
● 投資主データ	26・27
● 今後の運用方針	28・29

## 1. 決算／業績予想の概要

● '15年3月期 損益計算書（決算）	32・33
● '14年9月期・'15年3月期 物件収支比較（決算）	34・35
● '15年3月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	36
● '15年3月期 貸借対照表（決算）	38・39
● '15年3月期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金（決算）	40
● 直近5期の財務指標の推移	41
● '15年3月期実績 及び '15年9月期・'16年3月期業績予想	42
● 営業収益・営業利益の変動要因内訳	43
● '15年9月期 想定貸借対照表（業績予想）	44・45
● J R E 上場からの 実績 及び 業績予想	46・47・48

## 2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

● 資産規模 と 入居率 の 推移	51
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	52
● 外部成長（新規取得物件の基準）	53
● 外部成長（Deal Sources）	54・55
● テナント業種分散・テナント数推移	56
● 大口テナント一覧 及び 割合	57
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	58
● 契約賃料月額を増減	59
● ビル別テナント貸付・返室状況	60
● テナント入替の状況（面積・単価）	61
● 賃料増減額改定の推移	62
● 平均賃料水準の推移	63
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	64
● '15年3月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	66
● '15年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率予想等）	67
● 管理費と水道光熱費の推移	68
● 環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取組み	69
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	70・71
● '15年3月期末 鑑定評価額の詳細一覧	72
● 期末鑑定評価額・N C F の推移	73
● ポートフォリオのエリア・規模による分類	74
● ポートフォリオの築年数・立地による分類	75
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等	76・77
● J R E の主要物件紹介	78・79
● ポートフォリオマップ	80・81

## 3. Appendix

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	84
● コンプライアンス体制	85
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	86・87
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	88
● 投資口価格の推移②（'15年3月期～直近までの推移）	89
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	90
● 日米金利比較	91
● 対 J G B スプレッドの比較	92
● J - R E I T 市場動向	93
● J R E ホームページのご案内	94
● 将来予想に関する記述についてのご説明	95

## 本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する特分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積及び日本ブランドウィックビル（底地）は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「恵比寿ネオオート」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の賃付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の賃付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- ⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」= テナント賃付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社死心センター報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料〔住宅賃料等を含む〕、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等）+ その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- ⑮ 「不動産等譲渡益」= 不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑯ 豊進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。  
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象数地に係る取得価格（分）は「取得価格」から除いていない。  
日本ブランドウィックビル（底地）の「取得価格」は、本ビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額（5,500,000千円）を記載。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパリアルエステイトマネジメント株式会社の株主2社（三菱地所株式会社、三井物産株式会社）を指す。
- ⑱ 一部のページで建物名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- ⑳ 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

建物名称	略称	建物名称	略称	建物名称	略称
ここからだの元氣プラザ	元氣プラザ	新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホームビルディング	仙台ホームビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	東京オペラシティビル	オペラシティ	金沢パークビル	金沢パークビル
M D 神田ビル	M D 神田ビル	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	錦パークビル	錦パークビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	名古屋広小路ブライス	広小路ブライス
大手町フロンティアビルディング	大手町FCN	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	日本ブランドウィックビル（底地）	日本B Wビル（底地）	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
ビュルクス麹町	ビュルクス麹町	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	四条島丸センタービル	四条島丸
山王グランドビル	山王グランドビル	ザヴィンチ原宿	ザヴィンチ原宿	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前M Sビル	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	新藤田ビル	新藤田ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	恵比寿ネオオート	恵比寿ネオオート	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
ビュルクス京橋	ビュルクス京橋	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋タイプビル	御堂筋タイプビル
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	尼崎フロントビル	尼崎フロント
銀座三和ビル	銀座三和ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	カウトシティ	カウトシティ
豊進銀座イーストミラービル	銀座E Mビル	池袋Y Sビル	池袋Y Sビル	N H K広島放送センタービル	N H K広島ビル
晴海フロント	晴海フロント	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
晴海センタービル	晴海センタービル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クオースタルビル	天神クオースタル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	M Mパークビル	M Mパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
青山クオースタルビル	青山クオースタル	クイーンズタワーA	クイーンズ		
クローバー芝公園	クローバー芝公園	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
汐留ビルディング	汐留ビル	武蔵小杉S T Mビル	武蔵小杉S T Mビル		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル		
新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	東二番丁スクエア	東二番丁		

# Executive Summary

---

---

# '15年3月期決算及び'15年9月期・'16年3月期予想サマリー

## 業績の実績及び予想

### ◆ 業績の実績及び予想

	'14/09期実績	'15/03期実績	'15/09期予想	'16/03期予想
営業収益	27,760百万円	28,314百万円	29,800百万円	29,720百万円
営業利益	11,255百万円	11,243百万円	11,880百万円	11,990百万円
経常利益	9,582百万円	9,625百万円	10,280百万円	10,420百万円
当期純利益	9,572百万円	9,619百万円	10,270百万円	10,410百万円
1口当たり分配金	7,648円	7,681円	7,840円	7,950円

### ◆ 分配金実績及び分配金予想 (単位:円)



## ハイライト

### ◆ 新投資口の発行

発行口数：57,780口（一般募集：54,000口、第三者割当：3,780口）

発行価額の総額：31,232百万円

### ◆ 新規取得資産

	物件名	取得価格
'15/03期 取得物件	新宿イーストサイドスクエア	23,100 百万円
	クローバー芝公園	4,500 百万円
	銀座一丁目イーストビル	6,459 百万円
	尼崎フロントビル	9,300 百万円
	ハーモニータワー（追加取得）	2,100 百万円
'15/09期 取得物件	梅田スクエアビルディング	15,523 百万円
	汐留ビルディング（追加取得）	10,100 百万円
	<b>合計</b>	<b>71,082 百万円</b>

## 物件運営・管理の状況

### ◆ 入居率の推移

・'15/03月期末入居率 **97.8%** ('14/09月期末入居率 97.8%)



\*マーケット入居率算出の根拠となる空室率の定義についてはP64をご覧ください

### ◆ 賃料の状況

・'15/03月期中賃料改定の状況

増減額改定 月額▲15百万円

・'15/03月期中査定新規賃料の状況

前回調査時より査定賃料が上昇 67物件中 **27物件**

\*各物件の査定賃料詳細はP16をご覧ください

## 財務の状況

### ◆ 健全な財務体質 ('15/03月期末)

LTV  
(有利子負債/総資産)

**42.3%**

(新投資口発行後 **40.5%**) (注2)

長期固定有利子負債比率  
(注1)

**91.0%**

(新投資口発行後 **89.5%**) (注2)

有利子負債平均利率

**0.90%**

(新投資口発行後 **0.88%**) (注2)

(注1) 長期固定有利子負債比率 = (長期固定借入金+投資法人債(1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む)) / 有利子負債合計

(注2) 2015年4月1日に梅田スクエア取得のために短期借入金15,500百万円を借入れ。その後、新投資口発行(一般募集及び第三者割当)によって調達した31,232百万円にて、短期借入金10,500百万円及び第7回投資法人債10,000百万円を返済・償還した後の数字。但し、LTVは概算値。

### ◆ 格付けの状況 ('15/03月期末)

・J-REITセクターで最高水準の格付けを取得

スタンダード&プアーズ

**A+**  
(安定的)

ムーディーズ

**A1**  
(ネガティブ)

格付投資情報センター  
(R&I)

**AA**  
(安定的)

# '15年3月期実績 及び '15年9月期・'16年3月期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	'14/09期末実績 (第26期) '14/04~'14/09	'15/03期末実績 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期予想 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期予想 (第29期) '15/10~'16/03
営業収益	27,760	28,314	29,800	29,720
(前期比)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.2%)	(-0.3%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+0.9%)	(+4.8%)	
当初予想	27,610	28,070	28,440	
賃貸事業収益	27,760	28,314	29,800	29,720
(前期比)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.2%)	(-0.3%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+0.9%)	(+4.8%)	
当初予想	27,610	28,070	28,440	
営業利益	11,255	11,243	11,880	11,990
(前期比)	(+3.9%)	(-0.1%)	(+5.7%)	(+0.9%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+0.1%)	(+4.8%)	
当初予想	11,200	11,230	11,340	
経常利益	9,582	9,625	10,280	10,420
(前期比)	(+5.5%)	(+0.4%)	(+6.8%)	(+1.4%)
(当初予想比)	(+0.6%)	(+0.5%)	(+5.4%)	
当初予想	9,530	9,580	9,750	
当期純利益	9,572	9,619	10,270	10,410
(前期比)	(+5.5%)	(+0.5%)	(+6.8%)	(+1.4%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+0.5%)	(+5.4%)	
当初予想	9,520	9,570	9,740	
発行済投資口数	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口
1口当たり分配金	7,648円	7,681円	7,840円	7,950円
総資産額	813,931	852,679	-	-
純資産額	436,622	436,671	-	-
負債合計	377,308	416,007	-	-
有利子負債額	323,550	361,000	-	-
総資産有利子負債比率	39.8%	42.3%	-	-
期末投資口価格	564,000円	565,000円	-	-
時価総額	705,862	707,114	-	-
期末物件数	64	68	69	69
期末賃貸可能面積	752,723㎡	793,976㎡	808,365㎡	807,599㎡
期末入居率	97.8%	97.8%	97.5%	-

\* 時点情報についての数値は期末時点。

\* 当初予想とは、'14年9月期については2014年5月19日に発表した'14年9月期に係る運用状況の予想を、

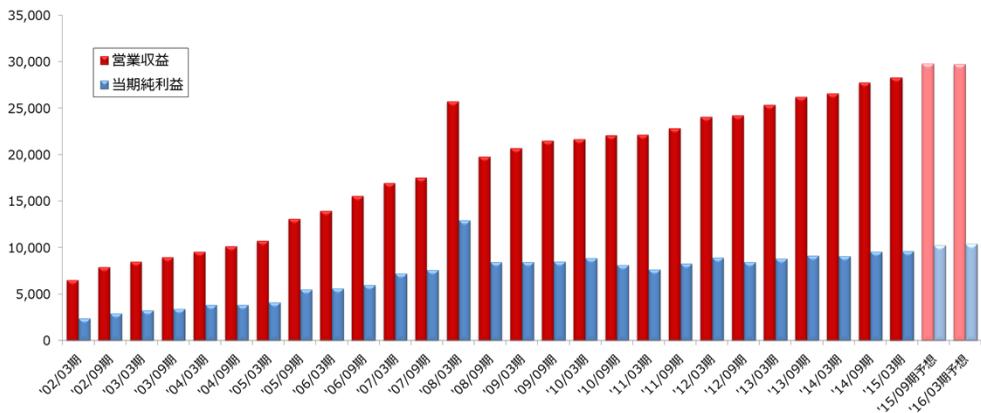
'15年3月期及び'15年9月期については2014年11月17日に発表した'15年3月期及び'15年9月期に係る運用状況の予想を指す。

\* 業績予想の前提条件：2015年3月31日現在保有している68物件（日本フランスウィックビル（底地）を含む）に2015年4月1日取得の梅田スクエアビルディング・2015年5月1日取得の汐留ビルディング（追加取得）を加えた69物件を前提とし、期末物件数は底地を含む物件数を表示。

・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡賃は一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

## 営業収益と当期純利益の推移

(単位：百万円)

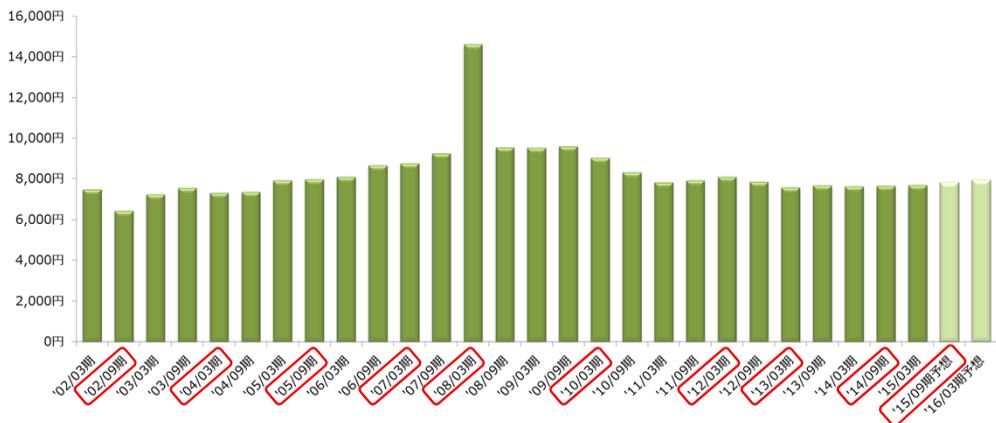


## 1口当たり分配金の推移

\* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

'02/03期～'13/09期の1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字を記載。

□ 新投資口の発行を行った決算期



# '15年3月期 新規取得資産（東京23区）

## 新宿イーストサイドスクエア

<外観>



<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都新宿区新宿六丁目27番30号
- 面積：<土地> 25,320.28㎡ <建物> 167,245.46㎡
- 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建
- 建築時期：2012年3月
- 所有形態：不動産  
土地：所有権（1筆25,320.28㎡の共有持分 100分の14）  
建物：所有権（一棟の建物167,245.46㎡の共有持分 100分の14）
- 賃貸可能面積：16,365㎡
- 入居率：90.0% \*2015年3月31日現在

### 取引概要

- 取得先：新宿六丁目特定目的会社
- 取得価格：23,100百万円
- 鑑定評価額：23,800百万円  
(2014年9月1日時点)
- 取得日：2014年10月1日

### 収支想定

- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| <NOI 想定>  | 年間 1,019百万円<br>(定常稼働時) |
| <減価償却費想定> | 年間 264百万円<br>(定常稼働時)   |

# '15年3月期 新規取得資産（都心3区）

## クローバー芝公園

<外観>

<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都港区芝公園一丁目3番12号
- 面積：<土地> 528.58㎡ <建物> 3,496.01㎡
- 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期：2006年2月
- 所有形態：不動産信託受益権  
土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積：2,550㎡
- 入居率：100.0% \* 2015年3月31日現在

### 取引概要

- 取得先：Number Five特定目的会社
- 取得価格：4,500百万円
- 鑑定評価額：4,590百万円  
(2014年12月1日時点)
- 取得日：2015年1月20日

### 収支想定

<NOI 想定>	年間 192百万円 (定常稼働時)
<減価償却費想定>	年間 44百万円 (定常稼働時)

# '15年3月期 新規取得資産（都心3区）

## 銀座一丁目イーストビル

<外観>



<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都中央区銀座一丁目19番7号
- 面積：<土地> 702.41㎡ <建物> 4,976.85㎡
- 構造：鉄骨造 陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期：2008年5月
- 所有形態：不動産信託受益権  
土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積：4,513㎡
- 入居率：53.1% \*2015年3月31日現在

### 取引概要

- 取得先：国内の一般事業会社
- 取得価格：6,459百万円
- 鑑定評価額：6,660百万円  
(2015年2月1日時点)
- 取得日：2015年3月2日

### 収支想定

<NOI想定>	年間 281百万円 (定常稼働時)
<減価償却費想定>	年間 116百万円 (定常稼働時)

# '15年3月期 新規取得資産（尼崎）

## 尼崎フロントビル

<外観>

<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号
- 面積：<土地> 3,975.20㎡ <建物> 24,055.58㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
- 建築時期：2008年10月
- 所有形態：不動産信託受益権  
土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積：15,500㎡
- 入居率：99.0% \*2015年3月31日現在

### 取引概要

- 取得先：有限会社あまがさき駅前開発
- 取得価格：9,300百万円
- 鑑定評価額：9,400百万円  
(2015年2月1日時点)
- 取得日：2015年3月25日

### 収支想定

<NOI 想定>	年間 596百万円 (定常稼働時)
<減価償却費想定>	年間 221百万円 (定常稼働時)

# '15年3月期 追加取得資産（東京23区）

## ハーモニータワー

<外観>

<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都中野区本町一丁目32番2号
- 面積：<土地> 10,020.52㎡ <建物> 72,729.31㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付29階建
- 建築時期：1997年3月
- 所有形態：不動産
  - 土地：所有権（共有持分：敷地全体の100,000,000分の6,054,676）
  - 建物：区分所有権（9～10階）及び区分所有権の共有持分（10階）
  - \*建物所有割合：6.269192%
  - \*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：32.113115%→38.382307%
- 賃貸可能面積：2,342㎡（追加取得持分にかかる数値）
  - \*JRE所有持分全体：14,340㎡（追加取得後）
- 入居率：100.0%（追加取得持分にかかる数値 \* 2015年3月31日現在）
  - \*JRE所有持分全体：100.0%（追加取得後 \* 2015年3月31日現在）

### 取引概要

- 取得先：株式会社大林組
- 取得価格：2,100百万円
- 鑑定評価額：2,170百万円  
（2015年2月16日時点）
- 取得日：2015年3月27日

### 収支想定

<NOI想定>	年間 94百万円 （定常稼働時）
<減価償却費想定>	年間 22百万円 （定常稼働時）

# '15年9月期 新規取得資産（大阪）

## 梅田スクエアビルディング

<外観>



<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号
- 面積：<土地> 1,652.88㎡ <建物> 18,673.28㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付17階建
- 建築時期：1995年7月
- 所有形態：不動産信託受益権  
土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積：10,369㎡
- 入居率：96.9%

### 取引概要

- 取得先：はやぶさ合同会社
- 取得価格：15,523百万円
- 鑑定評価額：16,100百万円  
(2015年3月1日時点)
- 取得日：2015年4月1日

### 収支想定

<NOI想定>	年間 681百万円 (定常稼働時)
<減価償却費想定>	年間 143百万円 (定常稼働時)

# '15年9月期 追加取得資産（都心3区）

## 汐留ビルディング

<外観>



<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号
- 面積：<土地> 約12,046㎡（注） <建物> 115,930.83㎡  
（注）本物件は東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に位置しており、土地面積については仮換地指定面積の合計を記載。
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建
- 建築時期：2007年12月
- 所有形態：不動産信託受益権（本追加取得により、不動産信託受益権の準共有持分の5.0%を取得。）  
土地：所有権  
建物：所有権  
\*本追加取得による不動産信託受益権の準共有持分の変動：40.0%→45.0%
- 賃貸可能面積：4,019㎡（追加取得持分にかかる数値）  
\*JRE所有持分全体：36,174㎡（追加取得後）
- 入居率：98.2%

### 取引概要

- 取得先：合同会社汐留インベストメント
- 取得価格：10,100百万円
- 鑑定評価額：10,200百万円  
（2015年3月1日時点）
- 取得日：2015年5月1日

### 収支想定

<NOI想定>	年間 361百万円 （定常稼働時）
<減価償却費想定>	年間 91百万円 （定常稼働時）

# MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a thin, light blue line and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

# 外部成長（物件の取得検討状況）

## Deal Sources

\*詳細はP54、P55に記載しております。

### スポンサーとの太いパイプライン

スポンサーからの取得（紹介を含む）は  
取得物件金額の

**73.1%**

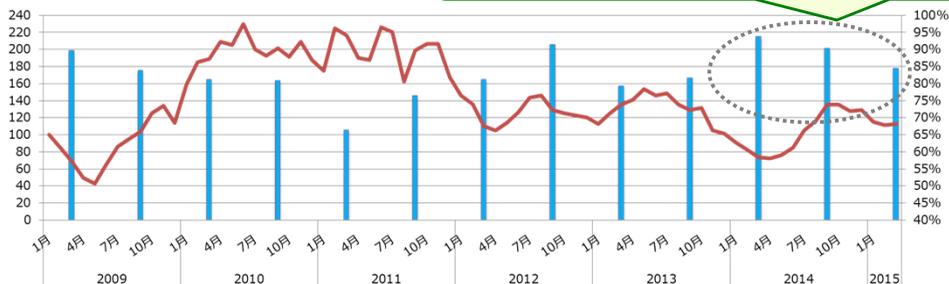
### 高い信用力に基づく相対取得

相対取引による取得は、  
取得物件金額の

**78.8%**

## 物件情報数の推移

取得環境が厳しさを増している中でも、一定規模以上の物件情報を安定的に収集。



●折れ線グラフ：物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2009年1月を「100」として指数化したもの（左目盛）

●棒グラフ：期中（6ヶ月）の物件情報受付件数の内、延床面積3,000㎡以上の物件が占める割合を期末に表示（右目盛）

### 2013年度

地域	'13年9月期（第24期）							'14年3月期（第25期）						年度計	比率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月			下期計
首都圏	19	22	9	9	7	6	72	10	9	8	4	4	2	37	109	67.3%
地方都市	0	13	4	4	6	4	31	11	5	2	1	2	1	22	53	32.7%
総計	19	35	13	13	13	10	103	21	14	10	5	6	3	59	162	100.0%

### 2014年度

地域	'14年9月期（第26期）							'15年3月期（第27期）						年度計	比率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月			下期計
首都圏	12	9	12	16	10	16	75	15	9	10	7	10	15	66	141	71.2%
地方都市	8	8	5	5	5	2	33	5	2	8	3	2	4	24	57	28.8%
総計	20	17	17	21	15	18	108	20	11	18	10	12	19	90	198	100.0%

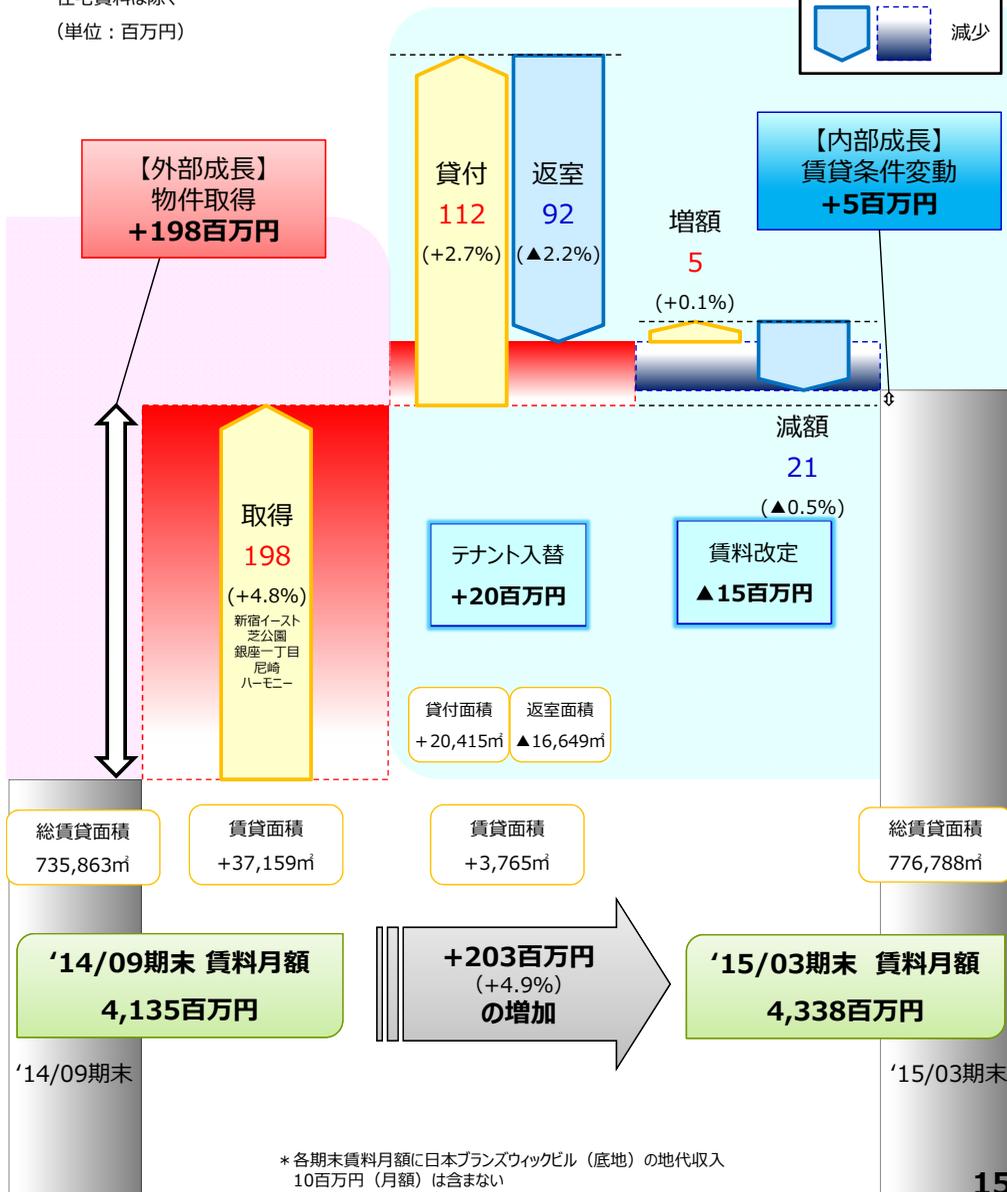
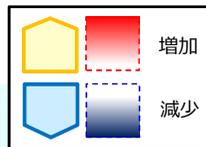
詳細検討を行っている物件は  
合計 **800億円程度**（複数物件の合計）

# 契約賃料月額増減要因

・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額増減額及び増減率(%)を表す

・住宅賃料は除く

(単位: 百万円)



# 新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2014年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- J R Eが2015年3月末現在保有する建物67物件(注2)のうち、一棟貸し等特殊要因のある9物件を除いた計58物件が査定対象。

(注1) 年2回シービーアールイー株式会社J R Eの保有物件(一棟貸し等特殊要因のある物件を除く)に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。  
 (注2) 日本ブラスウィップル(底地)は除いている。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の間値：指数)の推移																										
		03/06	03/12	04/06	04/12	05/06	05/12	06/06	06/12	07/06	07/12	08/06	08/12	09/06	09/12	10/06	10/12	11/06	11/12	12/06	12/12	13/06	13/12	14/06	14/12			
東京23区	千代田区	元氣プラザ																										
		北の丸スクエア														100	94	91	89	85	85	85	89	93	96	98	100	
		M D神田ビル	135	135	135	139	145	145	167	167	182	188	170	152	127	115	106	106	100	97	97	97	97	97	97	97	100	
	中央区	神田橋パークビル	124	124	124	131	136	139	172	172	189	189	178	156	133	119	111	103	97	94	94	97	97	97	97	100	100	
		大手町 F C N																										
		二番町ガーデン																										
		三菱UFJ信託ビル																										
		ビュルクス麹町																										
		山王グランドビル				117	124	140	162	167	176	176	169	148	124	114	105	100	100	100	95	95	95	95	95	98	100	
		有楽町電気ビル		106	106	118	127	139	159	167	188	188	180	149	118	110	104	102	100	96	96	96	98	98	98	98	100	
		小伝馬町ビル	107	107	107	111	119	119	126	126	159	170	163	152	137	122	107	107	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		共同(茅場町2丁目)																			103	100	100	100	100	100	100	100
		ビュルクス京橋																										
		銀座一丁目イースト																										
		銀座三和ビル					126	134	140	147	157	157	155	121	106	106	96	91	89	89	89	89	89	91	96	98	100	
銀座E Mビル					147	147	153	162	171	171	162	150	129	115	103	103	97	94	94	94	94	94	97	97	100			
晴海フロント																												
港区	晴海センタービル										174	174	167	148	137	122	119	115	100	96	96	96	96	96	96	100		
	赤坂パークビル																				91	91	91	93	96	98	100	
	青山グスタル	113	111	109	116	127	138	140	151	158	158	153	138	113	102	96	96	93	89	89	91	93	93	96	100	100		
	クロバー芝公園																											
	汐留ビル																113	102	96	93	91	91	91	93	93	95	96	100
新宿区	芝二丁目大門ビル	131	131	131	146	162	165	173	177	185	188	188	177	154	131	112	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	コスモ金杉橋ビル	129	129	129	138	150	158	167	175	183	192	192	167	138	129	113	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	新宿イースト																											
	新和ビル				118	124	129	153	165	171	171	171	147	118	112	109	97	97	91	91	93	94	94	94	97	100		
	オペラシティ					143	157	164	168	168	168	164	139	114	109	105	105	102	95	93	93	91	93	96	98	100		
台東区	T I X U E N O																											
品川区	栗五反田1丁目ビル				137	152	152	156	156	163	170	170	170	156	141	126	115	111	107	100	100	100	100	100	100	100		
	大崎フロントタワー																											
	大森駅前ビル	127	123	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112	112	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
渋谷区	佐々木1丁目ビル				133	148	164	170	173	176	176	152	121	115	112	106	100	97	97	97	97	97	97	97	97	100		
	タカシロ原ビル	134	129	129	129	146	146	146	146	146	146	140	114	106	103	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
	神宮前 M Sビル	107	105	105	107	128	135	144	144	149	144	135	105	98	95	93	88	88	88	91	91	93	93	93	96	100		
中野区	渋谷クロスタワー	92	92	92	104	110	125	144	144	148	148	138	121	88	85	85	85	85	81	83	85	88	92	96	100			
	栗比寿オナーズ		94	96	106	114	127	137	143	149	149	141	118	90	88	86	82	82	82	82	84	88	92	96	100			
	ハーモニータワー					129	135	141	153	159	159	159	147	124	109	109	103	100	97	97	97	97	97	97	100	100		
豊島区	大塚東地袋ビル	114	114	105	105	105	105	105	110	129	129	133	133	129	119	119	119	110	95	95	95	95	95	95	95	100		
	地袋2丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	112	108	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
	地袋Y丁目ビル				107	114	121	131	138	141	141	141	134	114	107	107	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
その他都市圏	八王子市	八王子ファースト					119	119	119	119	119	124	124	119	110	105	105	105	95	95	95	95	95	95	95	100		
		さいたま浦和ビル	100	100	86	86	105	105	114	118	123	123	123	114	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	100		
	横浜市	M Mパークビル											141	137	119	104	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	
		クイーンズ																						95	97	100	100	
	川崎市	川崎砂子ビル	124	119	119	119	119	119	119	119	124	124	124	119	110	110	110	100	86	86	86	86	86	90	95	100		
		武蔵小杉 S T Mビル											118	111	104	104	104	104	96	96	96	96	96	96	96	96	100	
	札幌市	8・3スクエア									104	108	108	104	104	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105	105	100	100	100	100	100	100	100	100	
		東二番丁																					92	92	92	96	100	
	仙台市	仙台ホームビル	156	150	144	144	147	156	156	156	159	159	159	144	131	125	113	106	106	100	100	100	100	100	100	100	100	
		金沢市	金沢パークビル	119	114	114	114	114	112	126	126	126	126	124	114	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		名古屋	錦パークビル											152	152	152	148	143	135	126	109	109	104	104	100	98	98	100
	名古屋市	広小路ライズ																										
		広小路栄ビル											150	144	144	144	144	144	139	128	128	111	106	106	100	100	100	
		名古屋小宮ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	139	135	130	129	109	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	
京都市	名古屋御園ビル																											
	四条馬丸																											
	京都河原町ビル	123	110	110	110	110	110	116	123	129	129	123	110	110	106	106	106	106	106	106	106	106	106	100	100	100		
大阪市	新藤田ビル																											
	堺筋本町ビル	144	139	122	122	128	139	150	161	161	161	156	144	128	117	106	106	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
	御堂筋ダイヤビル	139	122	117	117	126	135	161	161	165	165	161	143	117	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	100	100		
尼崎市	尼崎フロント																											
	岡山市	ワットシティ										104	104	104	104	104	100	100	96	96	96	96	96	98	98	98	100	
	広島市	N H K広島ビル				95	95	95	98	109	109	109	113	113	113	105	102	102	102	100	100	100	100	100	100	100		
福岡市	東博天神ビル	120	114	109	109	109	109	114	114	120	120	120	120	109	103	103	103	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
	天神グスタル																											

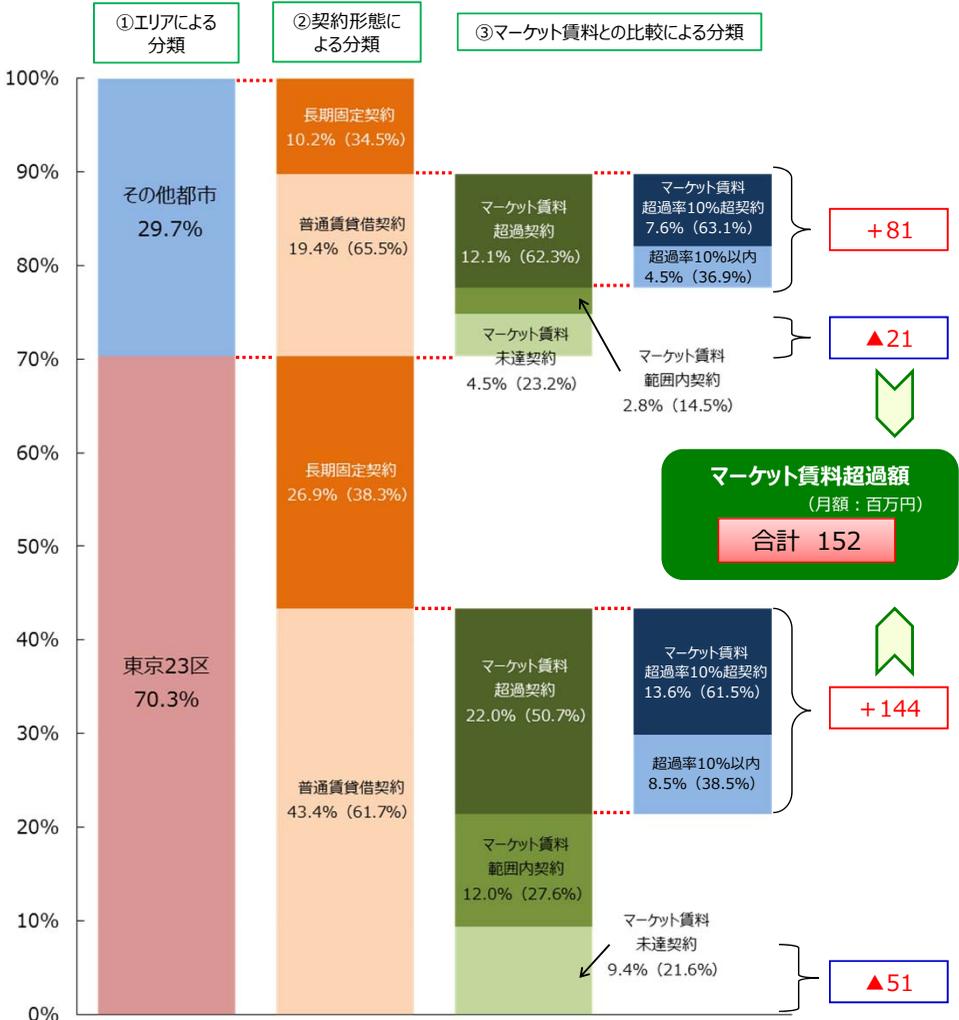
# ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2015年3月31日現在 67物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,338百万円**

\*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

- 各比率はポートフォリオ全体に占める割合を示す。また（ ）内に記載の比率は前段階で分類された比率に占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2015年3月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約以外の契約を指す。



\*マーケット賃料範囲内契約とは、シービーアールイー（株）査定賃料の下限から上限の範囲内に収まる契約を指す。  
なお、地階事務所、機械室等の特殊用途の契約についてはマーケット賃料範囲内契約に分類した。

# 有利子負債の状況（'15年3月期末）

'15年3月期末の状況

有利子負債合計 361,000百万円

長期固定有利子負債比率 91.0%

有利子負債平均利率 0.90%

有利子負債全体の残存年数 3.92年

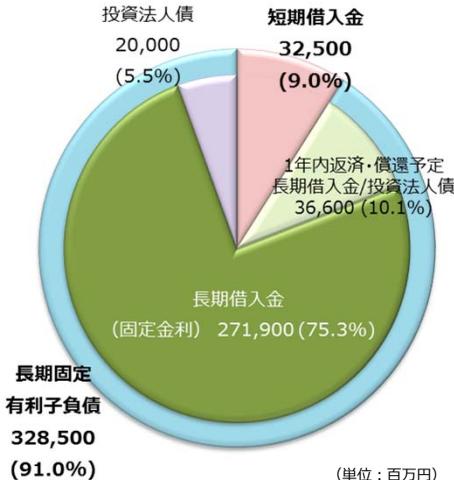
長期・短期の内訳

(単位：百万円)

短期借入金	32,500
1年内返済予定長期借入金	16,600
長期借入金（変動金利）	0
長期借入金（固定金利）	271,900
借入金合計	321,000
1年内償還予定投資法人債	20,000
投資法人債	20,000
投資法人債合計	40,000

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.18%	0.77年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	1.28%	0.23年
長期借入金+投資法人債	0.93%	4.73年

\*「長期借入金+投資法人債」の残存年数については、日本政策投資銀行からの長期借入金にかかる分割弁済は考慮していない。



新投資口発行後の状況（参考）

	'15/03期末	新投資口発行後※
・長期固定有利子負債比率	91.0%	→ 89.5%
・有利子負債平均利率	0.90%	→ 0.88%
・有利子負債全体の残存年数	3.92年	→ 3.88年

※2015年4月1日に梅田スクエア取得のために短期借入金15,500百万円を借入れ、その後、新投資口発行（一般募集及び第三者割当）によって調達した31,232百万円にて、短期借入金10,500百万円及び第7回投資法人債10,000百万円を弁済・償還した後の数字。

金融機関別借入残高

(単位：百万円)

三菱UFJ信託銀行	67,000
みずほ銀行	45,000
三菱東京UFJ銀行	45,000
三井住友信託銀行	31,000
信金中央金庫	13,000
日本政策投資銀行	11,500
第一生命保険	10,000
福岡銀行	10,000
農林中央金庫	10,000
新生銀行	8,000
伊予銀行	6,500
太陽生命保険	6,500
中国銀行	6,000
広島銀行	6,000
りそな銀行	5,000
三井住友銀行	5,000
八十二銀行	4,000
第四銀行	3,300
みずほ信託銀行	3,000
山口銀行	3,000
群馬銀行	2,900
日本生命保険	2,000
西日本シティ銀行	2,000
山梨中央銀行	2,000
七十七銀行	1,900
北越銀行	1,400
ソニー銀行	1,400
東邦銀行	1,400
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000
全国信用協同組合連合会	1,000
秋田銀行	900
福井銀行	900
栃木銀行	900
肥後銀行	500
岩手銀行	500
山形銀行	500

**'15年3月期末有利子負債一覧**

(残高：百万円、利率：%) <長期借入金>

\*第27期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

**<短期借入金>**

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
三井住友信託銀行	'14/09/02	3,800	0.18	'15/09/02 1年
みずほ銀行	'14/10/01	3,500	0.18	'15/10/01 1年
三菱東京UFJ銀行	'14/10/01	3,500	0.18	'15/10/01 1年
三菱UFJ信託銀行	'14/10/01	3,500	0.18	'15/10/01 1年
みずほ銀行	'15/01/07	2,000	0.18	'16/01/07 1年
福岡銀行	'15/01/07	1,500	0.18	'16/01/07 1年
十七銀行	'15/01/07	1,000	0.18	'16/01/07 1年
三菱東京UFJ銀行	'15/03/02	3,500	0.18	'16/03/02 1年
みずほ銀行	'15/03/25	5,500	0.18	'16/03/25 1年
三菱東京UFJ銀行	'15/03/27	2,000	0.18	'16/03/28 1年
三井住友信託銀行	'15/03/31	3,700	0.18	'16/03/31 1年
みずほ銀行	'15/03/31	2,000	0.18	'16/03/31 1年
<b>合 計</b>		<b>32,500</b>		

**<1年内返済予定長期借入金**

**／償還予定投資法人債>**

借入先/銘柄	借入日/発行日	残高	利率	返済/償還期限・年限
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 8年
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 8年
日本政策投資銀行 (注1)	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 7年
みずほ銀行	'10/03/24	100	0.665	'17/03/24 7年
第4回投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 5年
広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15 5年
中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15 5年
第5回投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 5年
八十二銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15 3年
伊予銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15 3年
<b>合 計</b>		<b>36,600</b>		

**<投資法人債>**

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限
第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 20年
第5回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30 5年
<b>合 計</b>		<b>20,000</b>		

**コミットメントラインの契約概要**

**コミットメントライン①**

- 借入極度額 : 40,000百万円
- 契約期限 : 2017年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行  
三菱東京UFJ銀行  
三井住友信託銀行  
三菱UFJ信託銀行

**コミットメントライン②**

- 借入極度額 : 3,000百万円
- 契約期限 : 2015年9月18日
- 契約締結先 : 新生銀行

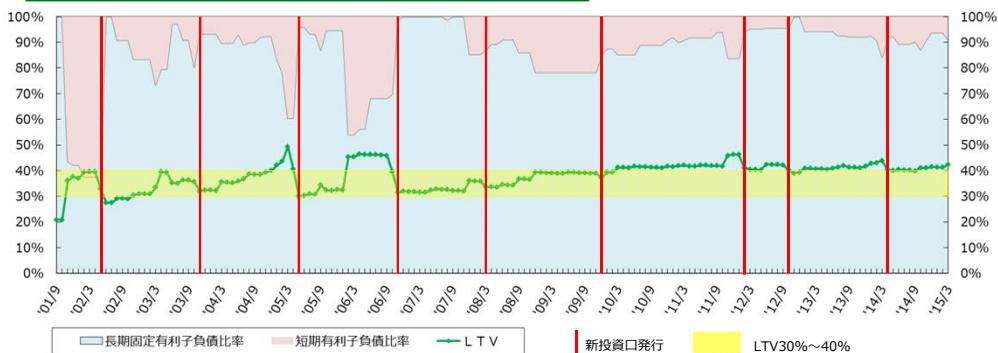
**2015年3月末現在 利用残高なし**

- (注1) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円 (2015年3月末残存元本1,500百万円) に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終期日に1,350百万円返済予定。
- (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ (金利の固定化) 後の金利を記載。
- (注3) ミドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスクおよび金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ (円建て・金利の固定化) 後の金利を記載。

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 8年
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 8年
日本政策投資銀行 (注1)	'10/03/24	1,400	1.665	'17/03/24 7年
みずほ銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21 6年
三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17 7年
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 6年
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 7年
三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26 7年
太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30 7年
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04 5年
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04 6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01 6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01 7年
みずほ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 5年
みずほ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 5年
三井住友信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 5年
三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 5年
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31 6年
新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31 7年
三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26 8年
みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01 8年
信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.725	'16/11/15 5年
三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 7年
三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 7年
三菱UFJ信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 8年
みずほ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 8年
三菱東京UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 8年
福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 5年
伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 5年
新生銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 5年
八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15 5年
三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15 8年
三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15 8年
みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15 9年
三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15 10年
三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'23/06/15 10年
新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15 10年
福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.51725	'17/08/31 5年
山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29 8年
八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20 5年
三菱UFJ信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21 8年
三菱東京UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21 8年
足利銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09 5年
常陽銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09 5年
信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07 7年
三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07 9年
日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06 10年
三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.71	'20/01/15 7年
信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15 7年
三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15 8年
みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17 9年
りそな銀行	'13/03/25	3,000	0.45	'18/03/26 5年
中国銀行	'13/03/25	2,000	0.45	'18/03/26 5年
八十二銀行	'13/03/25	1,000	0.45	'18/03/26 5年
山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24 5年
信金中央金庫	'13/04/24	5,000	0.5275	'23/04/24 5年
三菱東京UFJ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26 8年
みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25 9年
三菱UFJ信託銀行 (注2)	'14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29 7年
福岡銀行 (注2)	'14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29 7年
三井住友信託銀行 (注2)	'14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29 7年
農林中央金庫 (注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31 8年
日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31 9年
群馬銀行 (注2)	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25 5年
伊予銀行 (注2)	'14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24 7年
西日本シティ銀行 (注2)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17 7.5年
農林中央金庫 (注2)	'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17 8年
広島銀行 (注2)	'14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01 5年
中国銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01 7年
伊予銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01 7年
太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01 10年
三菱UFJ信託銀行 (注2)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15 7年
群馬銀行 (注2)	'14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18 5年
山梨中央銀行 (注2)	'14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16 5年
三菱UFJ信託銀行 (注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19 9年
みずほ信託銀行 (注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'23/03/03 10年
福岡銀行	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24 8年
農林中央金庫 (注2)	'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27 8年
<b>合 計</b>		<b>271,900</b>		

# LTV・借入余力・返済期日の分散

## LTV（総資産有利子負債比率）の推移



\* LTV (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

\* 長期固定有利子負債比率 = (長期固定借入金 + 投資法人債(1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む)) / 有利子負債合計

## LTVを安定して低位に保つことにより、財務の健全性を確保

## 有利子負債の借入余力

(’15年3月期末現在)

(単位：百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV45%まで	41,283
852,679	361,000	42.3%	LTV40%まで	-33,214

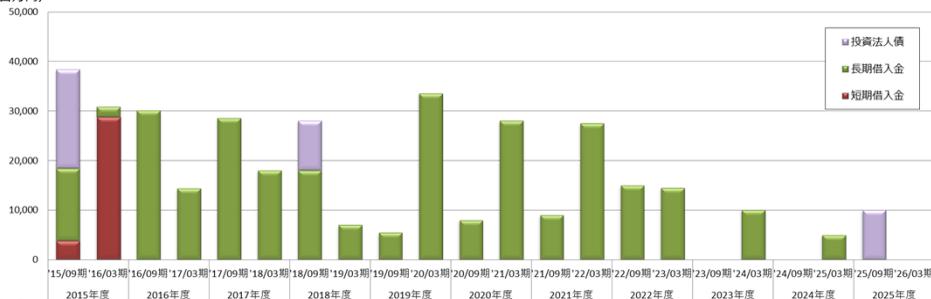
## 有利子負債返済期日の分散状況

(’15年3月期末現在)

(単位：百万円)

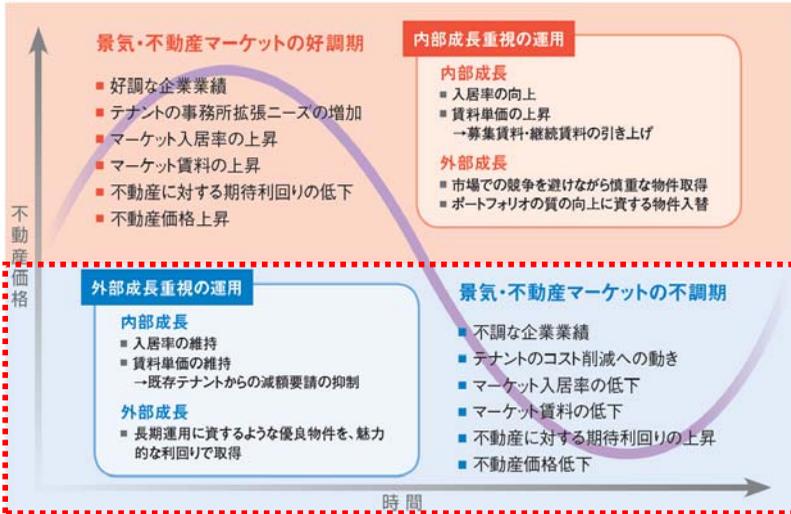
	2015年度 (1年以内)	2016年度 (2.0年)	2017年度 (3.0年)	2018年度 (4.0年)	2019年度 (5.0年)	2020年度 (6.0年)	2021年度 (7.0年)	2022年度 (8.0年)	2023年度 (9.0年)	2024年度 (10.0年)	2025年度 (11.0年)	合計
短期借入金	32,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,500
長期借入金	16,600	44,400	46,500	25,000	39,000	36,000	36,500	29,500	10,000	5,000	-	288,500
投資法人債	20,000	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	40,000
合計	69,100	44,400	46,500	35,000	39,000	36,000	36,500	29,500	10,000	5,000	10,000	361,000

(百万円)



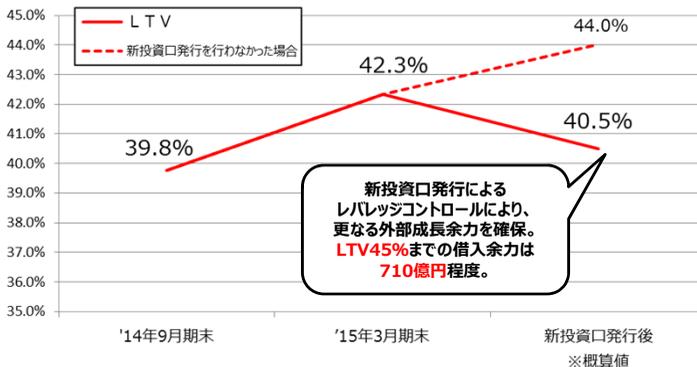
# JRE 成長のイメージ

## 不動産市況と成長戦略のイメージ



## 新投資口発行の概要・LTVの推移

- 発行口数 : 57,780口  
(公募54,000口+第三者割当3,780口)
- (発行後発行済投資口数) : 1,309,310口
- 発行価額の総額 : 31,232百万円
- ローン子日 : 2015年3月18日(水)
- 価格決定日 : 2015年3月30日(月)
- 払込期日 (一般募集) : 2015年4月6日(月)
- (第三者割当) : 2015年5月11日(月)



# 【トピックス】外部成長（物件取得）の状況

## 新規取得物件の平均利回り目線の設定

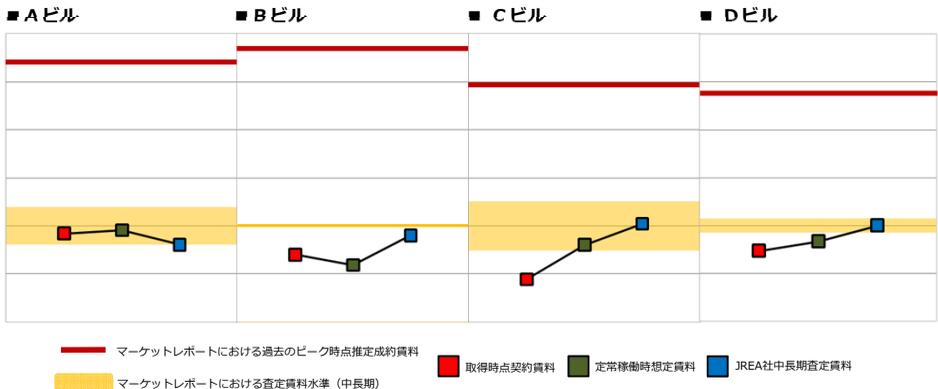
- 株主資本コスト・借入金調達コスト等の客観的な数値を基に、リスクプレミアム等を加算して設定し、定期的に見直しを行っている。

## 取得検討時の前提条件

- 取得検討時の物件評価に際しては、第三者評価やトラックレコードを基にした客観的な数値を用い、物件価格を算出。
- 特に賃料水準については、第三者から取得したマーケットレポート（MR）に基づき設定。市況ピーク時の数値を中長期的な賃料として設定するような、無理な前提は置いていない。

### <直近取得4物件の賃料水準>

JREが直近で取得した4物件につき、MRにおける査定賃料水準（中長期）の中間値を基準として、MRにおける過去のピーク時点推定成約賃料、取得時点における平均契約賃料、定常稼働時（公表NOI計算時）想定賃料、JREA社での物件価格算出の基準となる中長期査定賃料を指数化した。



売買マーケットは過熱気味であるものの、客観的な第三者評価やトラックレコードに基づき評価を行い、恣意的な評価や、市況から逸脱した価格での物件取得を防ぐ体制を構築。

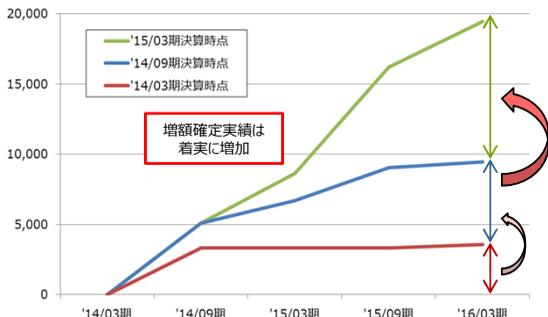
# 【トピックス】 内部成長の状況

## 増額改定の確定状況（累積）

- マーケット賃料を下回る賃料水準で入居中のテナントを中心に、増額改定交渉を積極的に実施。
- 各期における'14/09期以降の増額改定確定額（累積）は、期を追うごとに着実に増加している。

＜各決算期末時点における、'14/09期以降の増額改定確定状況の推移＞  
各期末時点において確定している'14/09期以降の増額改定額（累積）をグラフ化。  
（FR終了による増額や一時的な減額からの復帰は含まない）

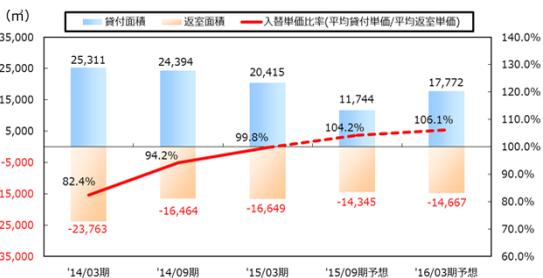
（月額・千円）



## 貸付・返室単価比率の推移（想定含む）

- 賃貸マーケット回復とともに、新規募集賃料は着実に上昇。
- JREのポートフォリオの新規貸付賃料単価も、返室賃料単価を上回っていくと見込まれる。

＜貸付・返室の実績・予想＞



賃貸マーケットの回復に伴い、既存契約の増額改定や入替単価の向上を積極的にを行い、内部成長の実績を着実に積み上げ。

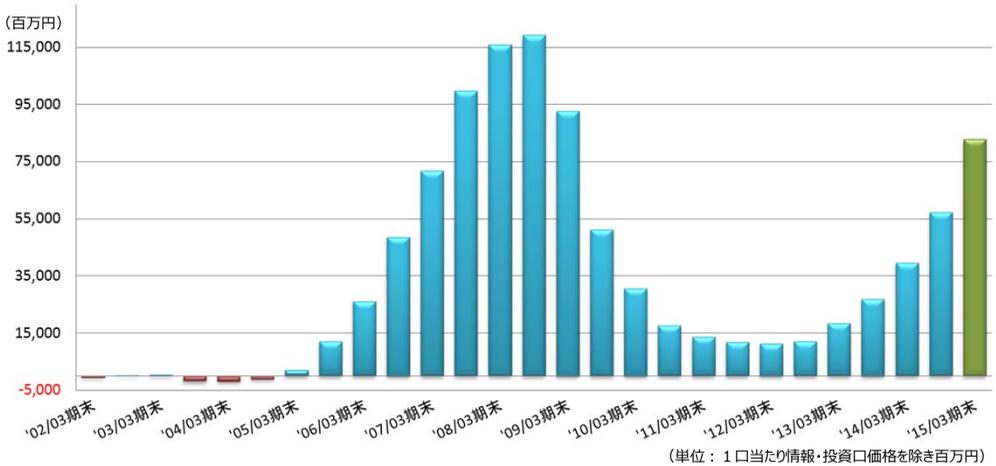
# 物件鑑定価格データ

(単位：百万円)

地域区分	名称	'15/03期末 鑑定評価額 (※27期末)	'14/09期末 鑑定評価額 (※26期末)	差額	'15/03期末 評価 (※27期末)	'15/03期末 鑑定評価額 - 評価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころからの元氣アラザ	6,770	6,640	130	4,851	1,918	5,000	
		北の丸スクエア	78,300	76,100	2,200	74,399	3,900	81,555	
		M D 神田ビル	7,800	7,620	180	8,847	-1,047	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,230	4,130	100	4,533	-303	4,810	
		大手前ファナシヤルシテイースター	17,800	17,200	600	15,543	2,256	15,462	
		二番町ガーデン	17,400	17,400	0	12,914	4,485	14,700	
		三菱UFJ 信託銀行本店ビル	46,100	44,600	1,500	29,302	16,797	44,700	
		ビュレックス麹町	6,370	6,220	150	5,920	449	7,000	
		山王グランドビル	30,600	30,000	600	21,165	9,434	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,600	7,410	190	7,768	-168	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,810	2,940	-130	2,812	-2	3,173	
		共同ビル (茅場町 2 丁目)	4,830	5,060	-230	4,284	545	4,410	
		ビレックス京橋	6,730	6,560	170	4,570	2,159	5,250	
		銀座三和ビル	16,500	15,800	700	17,126	-626	16,830	
		吾妻橋南側イーストミラービル	5,510	5,400	110	7,558	-2,048	7,999	
		臨海フロント	39,000	37,400	1,600	30,227	8,772	31,300	
		臨海センタービル	20,100	20,100	0	23,446	-3,346	26,800	
		赤坂パークビル	67,100	64,800	2,300	61,051	6,048	60,800	
		青山ウエストビル	7,340	7,150	190	7,193	146	7,680	
夕陽ビルディング		81,600	80,000	1,600	73,147	8,452	75,850		
港区	芝二丁目大門ビルディング	6,060	6,070	-10	5,131	928	4,859		
	コスモ金杉ビル	2,870	2,810	60	2,572	297	2,808		
	新和ビルディング	5,930	5,620	310	7,530	-1,600	7,830		
	東京オハラシティビル	29,900	29,900	0	29,171	728	31,776		
	T I X T O W E R U E N O	24,700	24,100	600	20,950	3,749	22,000		
	品川区	東五反田 1 丁目ビル	5,790	5,700	90	4,648	1,141	5,500	
	大崎フロントタワー	16,200	15,800	400	10,621	5,578	12,300		
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,240	5,210	30	4,586	653	5,123	
	渋谷区	日本ブランドズウイックビル (産地)	5,490	5,420	70	5,572	-82	5,500	
	代々木 1 丁目ビル	10,400	9,880	520	7,272	3,127	8,700		
丸の内区	ダウシティ原宿	6,570	6,400	170	4,886	1,683	4,885		
神宮前メデアスクエアビル	10,100	9,750	350	10,715	-615	12,200			
渋谷区	渋谷クロスタワー	45,700	42,900	2,800	38,211	7,488	34,600		
恵比寿ネオオート	15,100	14,400	700	14,415	684	14,612			
豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,120	4,040	80	3,511	608	3,541		
池袋二丁目ビルディング	1,630	1,600	30	1,593	36	1,728			
池袋 Y S ビル	4,240	4,130	110	4,247	-7	4,500			
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,600	4,480	120	5,045	-445	5,679	
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,180	2,120	60	2,488	-308	2,574	
	横浜市	M M パークビル	36,900	36,100	800	33,410	3,489	37,400	
		クイーンズタワー A	18,100	17,700	400	17,008	1,091	17,200	
	川崎市	川崎砂子ビルディング	2,470	2,430	40	2,929	-459	3,375	
		武蔵小杉 S T M ビル	3,990	3,910	80	3,961	28	4,000	
	札幌市	8 ヌ スクエア北ビル	7,010	6,900	110	6,294	715	7,100	
	仙台市	定禅寺パークビル	935	907	28	1,016	-81	1,000	
		東二丁目スクエア	12,900	12,400	500	9,648	3,251	9,950	
		仙台本町ホニマビルディング	2,270	2,200	70	2,933	-663	3,174	
	金沢市	金沢パークビル	4,400	4,380	20	4,367	32	4,580	
	名古屋市中区	錦パークビル	4,610	4,580	30	5,095	-485	5,800	
	名古屋市中区	名古屋広小路プレイス	9,670	9,690	-20	8,454	1,215	8,567	
		広小路架ビルディング	1,570	1,560	10	1,693	-123	1,680	
		名古屋広小路ビルディング	12,100	11,900	200	15,472	-3,372	14,533	
		名古屋御園ビル	1,150	1,130	20	1,362	-212	1,865	
	京都市	四条烏丸センタービル	4,620	4,620	0	4,285	334	4,400	
		京都四条河原町ビル	1,800	1,770	30	2,541	-741	2,650	
	大阪市	新藤田ビル	17,200	16,900	300	22,459	-5,259	24,000	
		堺筋本町ビル	3,180	3,170	10	3,709	-529	4,164	
		御堂筋ダイビル	13,200	13,000	200	13,244	-44	14,314	
	岡山市	リッツホテル	4,370	4,290	80	3,474	895	4,650	
	広島市	N H K 広島放送センタービル	2,530	2,510	20	2,882	-352	2,770	
	福岡市	東横天神ビルディング	1,320	1,300	20	1,403	-83	1,550	
		天神リスタビル	2,540	2,510	30	4,286	-1,746	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,620	3,600	20	3,437	182	3,657	
	'14/09期末及び'15/03期末 同一持分保有物件		674,530	656,260	18,270	592,305	82,224	633,403	
	その他都市		179,235	176,107	3,128	182,908	-3,673	195,632	
	63物件合計		853,765	832,367	21,398	775,213	78,551	829,035	
	* '15/03期中取得物件								
	東京23区	銀座一丁目イーストビル	6,660	-	-	6,698	-38	6,459	
	港区	クローバー芝公園	4,600	-	-	4,663	-63	4,500	
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	24,500	-	-	23,266	1,233	23,100	
	中野区	ハーモニータワー	13,200	-	-	10,237	2,962	11,120	
	その他都市	尼崎市	尼崎フロントビル	9,400	-	-	9,369	30	9,300
	* '15/03期末保有物件								
	東京23区		723,490	-	-	637,171	86,318	678,583	
	その他都市		188,635	-	-	192,278	-3,643	204,932	
	68物件合計		912,125	-	-	829,449	82,675	883,514	

\* '14/09期末保有物件のうち、'15/03期中に持分追加取得を行った物件については、「'15/03期中取得物件」として表示し、「'14/09期末鑑定評価額の記載は省略」

## 含み損益の推移



		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090
<参考>	期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口
	1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円
	1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円
	期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円
	H/G	1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍

		第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末
期末算定価格	A	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112
簿価	B	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593
含み損益	A-B=C	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518
<参考>	期末発行済投資口数	D	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口
	1口@含み損益	C/D=E	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円
	1口@純資産額	F	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円
	期末投資口価格	H	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	379,500円
	H/G	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍

		第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末	第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09期末	第25期 '14/03期末	第26期 '14/09期末	第27期 '15/03期末
期末算定価格	A	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125
簿価	B	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449
含み損益	A-B=C	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675
<参考>	期末発行済投資口数	D	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口
	1口@含み損益	C/D=E	13,828円	12,075円	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円
	1口@純資産額	F	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	353,213円	352,090円	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円
	期末投資口価格	H	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
	H/G	1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍

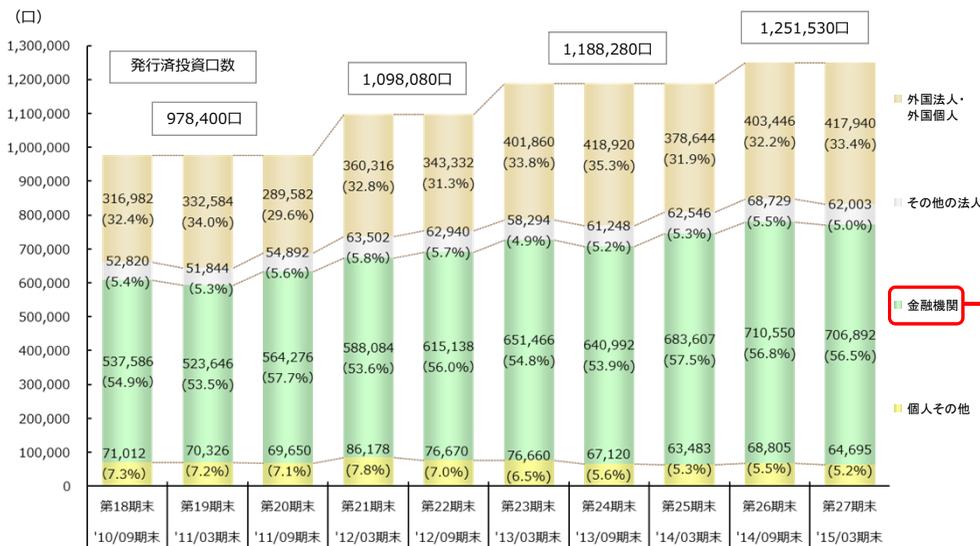
\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（'02/03期～'06/03期）又は鑑定評価による鑑定評価額（'06/09期～'15/03期）を指す。

\* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。'02/03期～'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# 投資主データ (2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 投資口数については投資口の分割を考慮した数字を記載。)

## 投資主属性別 投資口数



## 投資口所有数 上位10社

### '15年3月期末

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	217,509	17.38%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	96,435	7.71%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	92,918	7.42%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	50,972	4.07%
5 CBLDN-STICHTING PGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	30,990	2.48%
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	27,185	2.17%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	23,728	1.90%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	21,490	1.72%
9 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	20,543	1.64%
10 三菱地所株式会社	20,320	1.62%
三井物産株式会社	3,200	0.26%

### '14年9月期末

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	215,403	17.21%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	102,378	8.18%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	101,683	8.12%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,933	4.55%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	28,924	2.31%
6 CBLDN-STICHTING PGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	25,238	2.02%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	21,707	1.73%
8 三菱地所株式会社	20,320	1.62%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	18,226	1.46%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	17,534	1.40%
三井物産株式会社	3,200	0.26%

## 属性別投資主数

	'15年3月期 (第27期) 末		'14年9月期 (第26期) 末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,358	92.9%	15,078	93.2%
金融機関	231	1.5%	226	1.4%
その他の法人	419	2.7%	442	2.7%
外国法人・外国個人	440	2.8%	428	2.6%
合計	15,448	100.0%	16,174	100.0%

## 金融機関の内訳

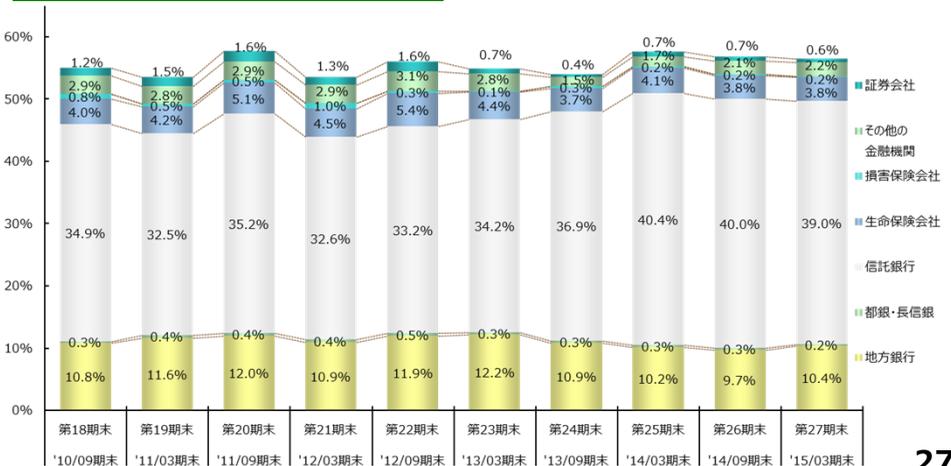
### 金融機関投資口数の分布



### <投資信託の口数>

	第18期末 '10/09期末	第19期末 '11/03期末	第20期末 '11/09期末	第21期末 '12/03期末	第22期末 '12/09期末	第23期末 '13/03期末	第24期末 '13/09期末	第25期末 '14/03期末	第26期末 '14/09期末	第27期末 '15/03期末
発行済投資口数	978,400	978,400	978,400	1,098,080	1,098,080	1,188,280	1,188,280	1,188,280	1,251,530	1,251,530
信託銀行	341,542	317,760	343,996	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247
うち、投資信託	315,096	282,310	288,234	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639
発行済投資口数に占める割合	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%
信託銀行に占める割合	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%

### 金融機関投資口数の全体に占める割合



## 今後の運用方針

### 外部成長

#### 質を重視した着実な外部成長

- **スポンサーとの更なる連携強化による着実な外部成長**
  - スポンサーを中心とした相対取引による物件取得を目指す
  - 取得方法の多様化を図る
- **継続的なポートフォリオの質の強化**
  - 築浅、安定した収益、大規模等競争力の高い物件を取得
  - 外部環境や財務状況とのバランスを考慮した物件取得
  - 賃貸マーケット状況、交通利便性等を総合的に勘案しポートフォリオの質の強化に資する資産の入替を中長期的に検討



### 内部成長

#### 上場来の継続努力による内部成長

- **安定した入居率の維持**
  - テナントニーズの的確な把握
  - ビルの特性・マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- **賃貸事業収支の向上**
  - 継続賃料水準の向上を目指す
  - 建物管理コストの削減への継続努力
- **物件価値の向上**
  - リニューアル工事の遂行

# 分配金の成長

夏のマリンスポーツと言えばサーフィン。ビッグウェーブに乗った時のスリリングな達成感、自然との一体感ほかのスポーツでは味わえない醍醐味です。

JREも外部成長・内部成長のバランスをうまく取りながら、緩やかに高まるマーケット改善の波に乗って、更なる成長を目指します。



## 財務戦略

## 健全な財務体質の維持・強化

- **資本の充実による保守的な有利子負債比率、高格付けの維持**
  - デットホルダーからの信頼の構築・維持
  - 低コスト・長期での安定的な調達力確保
  - 財務制限条項等の制限を限定化し、調達の自由度を確保
- **金利上昇リスクへの対応**
  - 保守的な総資産有利子負債比率の維持  
(巡航速度での目安は30~40%)
  - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化

# MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a thin, light blue line and occupies most of the page below the 'MEMO' header.