



# 目次

## 1. 決算／業績予想

● '17年3月期 損益計算書（決算）	5
● '17年3月期 実績 及び '17年9月期・'18年3月期業績予想	6
● '17年3月期 貸借対照表（決算）	7・8
● '17年3月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）	9
● 直近5期の財務指標の推移	10
● JRE上場からの 実績 及び 業績予想	11・12・13・14
● '16年9月期・'17年3月期 物件収支比較（決算）	15・16
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	17
● NOI利回り（運用利回り）の推移	18
● 営業収益に占める費用等の割合	19
● 管理費と水道光熱費の推移	20
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	21・22
● JRE成長のイメージ	23
● 運用方針	24

## 2. 内部成長

● 契約賃料月額増減要因	27
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	28
● 新規マーケット賃料水準の推移	29・30
● 契約賃料月額増減	31
● 賃料増減額改定の推移	32
● 平均賃料水準の推移	33
● テナント入替の状況（面積・単価）	34
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	35

## 3. 外部成長

● '17年3月期 新規取得資産（金沢）－金沢上堤町ビル－	38
● '17年3月期 交換による追加取得資産（東京23区）・譲渡資産（都心3区） －新宿イーストサイドスクエア ↔ こころとからだの元気プラザ－	39・40
● '17年3月期 新規取得資産（都心3区）－田町フロントビル－	41
● '17年3月期 追加取得資産（都心3区）－汐留ビルディング－	42
● 外部成長（物件の取得検討状況）	43
● 外部成長（Deal Sources）	45・46
● 外部成長（新規取得物件の基準）	47

## 4. 財務戦略

● 有利子負債の状況（'17年3月期末）	49
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	50
● 有利子負債一覧（'17年3月期末）	51 ・ 52
● 投資主データ	53 ・ 54

## 5. ポートフォリオ情報

● 資産規模 と 入居率 の推移	57
● 物件地域分散 ・ ポートフォリオ築年数の推移	58
● テナント業種分散 ・ テナント数推移	59
● 大口テナント一覧 及び 割合	60
● ビル別テナント貸付 ・ 返室状況	61
● '17年3月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	62
● 物件鑑定価格データ	63 ・ 64
● '17年3月期末 鑑定評価額の詳細一覧	65
● 期末鑑定評価額 ・ N C F の推移	66
● '17年3月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	67
● '17年3月期 その他のポートフォリオ情報	68
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 値等	69 ・ 70
● ポートフォリオマップ	71 ・ 72
● ポートフォリオのエリア ・ 規模による分類	73
● ポートフォリオの築年数 ・ 立地による分類	74

## 6. その他

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	76
● 資産運用会社への報酬体系	77 ・ 78
● 資産運用会社への報酬実績	79
● コンプライアンス体制	80
● 環境対応 ・ 防災対策 ・ 競争力強化のための主な取組み	81 ・ 82
● J R E の主要物件紹介	83 ・ 84
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	85
● 投資口価格の推移②（'17年3月期～直近までの推移）	86
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	87
● 対 J G B スプレッドの推移	88
● 日米金利比較	89
● J - R E I T 市場動向	90
● J R E ホームページのご案内	91
● 将来予想に関する記述についてのご説明	92

# 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、J R Eの保有する持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（仮称）新宿南口プロジェクト（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」「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、建物床の貸付けについて、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、袖看板等建物床の貸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パススルー型の賃貸借契約（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格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」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 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 菱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敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。  
（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）の「取得価格」は、旧日本フランスウィックビルの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ンリアルエステイトアセッ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 一部のページで物件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）。
- ⑲ 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。
- ⑳ 2017年5月15日付けにて物件名称を日本フランスウィックビル（底地）から（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）に変更しております。

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
北の丸スクエア	北の丸スクエア	新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
M D 神田ビル	M D 神田ビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	A E R	A E R
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	金沢パークビル	金沢パークビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町 F C N	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	錦パークビル	錦パークビル
三菱 U F J 信託銀行本店ビル	三菱 U F J 信託ビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	(仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)	新宿南口 P J (底地)	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	四条烏丸センタービル	四条烏丸
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	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
共同ビル (茅場町 2 丁目)	共同 (茅場町 2 丁目)	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
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	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
菱進銀座イーストミラービル	銀座 E M ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	リットシティビル	リットシティ
晴海フロント	晴海フロント	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
晴海センタービル	晴海センタービル	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
赤坂パークビル	赤坂パークビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	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
クローバー芝公園	クローバー芝公園	クイーンズタワー A	クイーンズ	こころからだの元氣プラザ	元氣プラザ
汐留ビルディング	汐留ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	武蔵小杉 S T M ビル	武蔵小杉 S T M ビル		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		
田町フロントビル	田町フロント	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		

**1**

# 決算／業績予想

---



# '17年3月期 損益計算書 (決算)

(百万円 (1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	'16/09期 (第30期) 実績	→ 増減 →		'17/03期 (第31期) 実績	← 増減 ←		'17/03期 (第31期) 当初予想(*1)
		額	率		額	率	
営業収益	30,773	44	0.1%	30,818	98	0.3%	30,720
賃貸事業収益	30,773	11	0.0%	30,784	64	0.2%	30,720
賃貸事業収入	30,565			30,726			
その他賃貸事業収入	208			58			
不動産等売却益	-	33		33	33		-
営業費用	18,405	△153	△0.8%	18,251	31	0.2%	18,220
賃貸事業費用 (*2)	10,591	△178	△1.7%	10,412	△47	△0.4%	10,460
管理業務費	3,519	217	6.2%	3,737			
管理費	3,413			3,638			
媒介手数料等	106			99			
水道光熱費	2,708	△325	△12.0%	2,383			
公租公課	2,936	△10	△0.4%	2,925			
損害保険料	57	1	2.0%	58			
修繕費	1,181	△67	△5.7%	1,113			
その他費用	187	6	3.3%	193			
NOI (*3)	20,182	189	0.9%	20,372	112	0.6%	20,260
減価償却費	6,500	26	0.4%	6,526	36	0.6%	6,490
賃貸事業損益 (*3)	13,682	162	1.2%	13,845	85	0.6%	13,760
営業総利益	13,682	196	1.4%	13,879	119	0.9%	13,760
販売費及び一般管理費	1,314	△2	△0.2%	1,311	41	3.3%	1,270
資産運用報酬	964	△4	△0.5%	960	50	5.5%	910
その他販売費及び一般管理費	349			351			
営業利益	12,368	198	1.6%	12,567	77	0.6%	12,490
営業外収益	30			4			
受取利息	0			0			
その他営業外収益	29			4			
営業外費用	1,440			1,373			
支払利息	1,243	△67	△5.4%	1,175	△30	△2.2%	1,360
投資法人債利息	152	1	0.9%	153			
投資法人債発行費償却	5			5			
その他営業外費用	39			38			
経常利益	10,958	238	2.2%	11,197	117	1.1%	11,080
税引前当期純利益	10,958			11,197			
法人税、住民税及び事業税	11			11			
当期純利益	10,947	239	2.2%	11,186	116	1.1%	11,070
当期末処分利益	10,979			11,219			
F F O (*4)	17,447	232	1.3%	17,679			
1口当たり分配金	8,361	183	2.2%	8,544	84	1.0%	8,460

\*1 当初予想とは、2016年11月16日に発表した'17/03期に係る予想を指す。

\*2 減価償却費を除く

\*3 不動産等売却益を除く

\*4 当期純利益+減価償却費-不動産等売却益

# '17年3月期 実績 及び '17年9月期・'18年3月期業績予想

(百万円 (単位記載項目を除く))

決算期	'16/09期 (第30期)		'17/03期 (第31期)		'17/09期 (第32期)		'18/03期 (第33期)
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想
期末物件数	68		69		69		69
運用日数	183日		182日		183日		182日
営業収益	30,773	+44	30,818	+771	31,590	△100	31,490
賃貸事業収益	30,773	+11	30,784	+805	31,590	△100	31,490
不動産等売却益	-	+33	33	△33	-		-
営業費用	18,405	△153	18,251	+488	18,740	△140	18,600
賃貸事業費用 (*1)	10,591	△178	10,412	+257	10,670	△120	10,550
減価償却費	6,500	+26	6,526	+13	6,540	△10	6,530
販売費及び一般管理費	1,314	△2	1,311	+208	1,520		1,520
(内、資産運用報酬)	(964)	(△4)	(960)	(+219)	(1,180)	(△10)	(1,170)
NOI (*2)	20,182	+189	20,372	+537	20,910	+20	20,930
賃貸事業損益 (*2)	13,682	+162	13,845	+524	14,370	+30	14,400
営業総利益	13,682	+196	13,879	+490	14,370	+30	14,400
営業利益	12,368	+198	12,567	+272	12,840	+40	12,880
営業外収益	30	△25	4	+5	10	△10	-
営業外費用	1,440	△66	1,373	△73	1,300	△30	1,270
(内、支払利息)	(1,395)	(△65)	(1,329)	(△79)	(1,250)	(△30)	(1,220)
経常利益	10,958	+238	11,197	+352	11,550	+60	11,610
当期純利益	10,947	+239	11,186	+353	11,540	+60	11,600
発行済投資口数	1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口
1口当たり分配金	8,361円	+183円	8,544円	+266円	8,810円	+50円	8,860円
期末入居率	98.7%	+0.1%	98.8%		98.8%		

\*1 減価償却費を除く

\*2 不動産等売却益を除く

## <賃貸事業収益の増減要因>

'17/03期→'17/09期： '17/03期新規取得物件（田町フロント・金沢上堤町ビル）及び追加取得物件（汐留ビル・新宿イースト）の  
通期稼働による増加、'17/03期物件売却（元氣プラザ）に伴う減少  
'17/03期・'17/09期とも通期稼働物件のテナント入替及び賃料増額等による増加  
季節変動等に伴う収入の増加

'17/09期→'18/03期： 季節変動等に伴う収入の減少

## <賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

'17/03期→'17/09期： '17/03期新規取得物件（田町フロント・金沢上堤町ビル）及び追加取得物件（汐留ビル・新宿イースト）の  
通期稼働による増加、'17/03期物件売却（元氣プラザ）に伴う減少  
季節変動等に伴う費用の増加

'17/09期→'18/03期： 季節変動等に伴う費用の減少

# '17年3月期 貸借対照表（決算）

科目	'16/09期末 (第30期末)	'17/03期末 (第31期末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	22,546	21,315	△1,231	賃料収入による増加、 手元資金による物件取得・借入金返済による 減少等
その他流動資産	716	672	△43	
流動資産合計	23,263	21,988	△1,275	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	344,936	352,840	7,903	物件取得・資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,899	3,965	66	
機械装置他（信託物件含む）	4,385	4,549	163	
土地（信託物件含む）	602,320	616,263	13,943	
減価償却累計額	△106,192	△112,094	△5,902	
有形固定資産合計	849,349	865,524	16,174	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,322	7,023	△298	物件譲渡による減少等
無形固定資産合計	7,322	7,023	△298	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,099	3,167	68	
投資その他の資産合計	3,676	3,744	68	
固定資産合計	860,348	876,292	15,943	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	21	26	4	
繰延資産合計	21	26	4	
資産合計	883,633	898,306	14,673	



(百万円)

科目	'16/09期末 (第30期末)	'17/03期末 (第31期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	45,700	36,000	△9,700	長期借入金への借換に伴う減少、1年内返済予定長期借入金からの借換による増加
1年内返済予定長期借入金	42,850	46,500	3,650	期日弁済及び短期・長期借入金への借換による減少、長期借入金からの振替による増加
1年内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,500	3,329	△171	
その他流動負債	4,187	4,919	732	未払工事費の増加等
流動負債合計	96,237	90,748	△5,488	
II 固定負債				
投資法人債	20,000	30,000	10,000	第10回投資法人債発行による増加
長期借入金	247,800	256,500	8,700	物件取得資金借入及び短期借入金・1年内返済予定長期借入金からの借換による増加、1年内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金保証金	49,727	50,950	1,223	物件取得等による増加
その他固定負債	508	508	0	
固定負債合計	318,035	337,958	19,923	
負債合計	414,273	428,707	14,434	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	363	363	0	
当期末処分利益	10,979	11,219	239	
純資産合計	469,359	469,598	239	
負債・純資産合計	883,633	898,306	14,673	

# '17年3月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金 (決算)

## キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科 目	'17/03期 (182日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,190
税引前当期純利益	11,197
減価償却費	6,528
その他	△ 535
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 20,115
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,693
短期借入れによる収入	23,000
短期借入金の返済による支出	△ 32,700
長期借入れによる収入	26,700
長期借入金の返済による支出	△ 14,350
投資法人債の発行による収入	10,000
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	△ 10
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
分配金の支払額	△ 10,946
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,231
現金及び現金同等物の期首残高	22,546
現金及び現金同等物の期末残高	21,315

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

科 目	'17/03期 (182日)
当期末処分利益	11,219,420,612
圧縮積立金取崩額	69,182
分配金の額	11,186,744,640
次期繰越利益	32,745,154

なお、'17年3月期の投資口1口当たりの分配金の額は、**8,544円** ('16年9月期は8,361円) となる。

## 直近5期の財務指標の推移

期	'15/03月期 (第27期)	'15/09月期 (第28期)	'16/03月期 (第29期)	'16/09月期 (第30期)	'17/03月期 (第31期)
運用日数	182日間	183日間	183日間	183日間	182日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%
年換算値	2.3%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%
純資産当期純利益率(ROE)	2.2%	2.2%	2.3%	2.3%	2.4%
年換算値	4.4%	4.5%	4.6%	4.7%	4.8%
期末自己資本比率	51.2%	52.1%	52.7%	53.1%	52.3%
LTV①	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%
LTV②	45.8%	44.9%	44.2%	43.8%	44.6%
LTV③	40.9%	40.3%	39.4%	38.6%	39.1%
LTV④	39.6%	38.2%	36.5%	35.2%	35.4%
期末固定長期適合率	108.4%	107.4%	107.6%	110.9%	110.1%
デットサービスバレッジレシオ(DSCR)	10.8倍	12.1倍	12.5倍	13.5倍	14.3倍
NOI(百万円)	18,412	19,670	19,973	20,182	20,372
NOI利回り(年換算値)	4.2%	4.2%	4.3%	4.4%	4.3%
FFO(百万円)	15,629	16,808	17,079	17,447	17,679
FFO配当性向	61.5%	62.3%	62.3%	62.7%	63.3%
AFFO(百万円)	12,396	15,668	14,203	15,834	14,836
AFFO配当性向	77.5%	66.9%	74.9%	69.1%	75.4%

### 〈各指標の定義〉

- \* ROA = 経常利益 / 総資産額  
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- \* ROE = 当期純利益 / 純資産額  
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。  
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、  
新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、  
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 ( a + b 日間) で計算。
- \* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- \* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- \* LTV② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)
- \* LTV③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計
- \* LTV④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額 (不動産鑑定士による算定価格) 合計
- \* 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)
- \* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- \* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)
- \* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計
- \* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益
- \* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- \* AFFO = FFO - 資本的支出
- \* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績及び業績予想

	'02/03期 (第1期) '01/05~'02/03	'02/09期 (第2期) '02/04~'02/09	'03/03期 (第3期) '02/10~'03/03	'03/09期 (第4期) '03/04~'03/09	'04/03期 (第5期) '03/10~'04/03	'04/09期 (第6期) '04/04~'04/09	'05/03期 (第7期) '04/10~'05/03	'05/09期 (第8期) '05/04~'05/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226
(前期比)	-	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口
【参考】分割考慮後発行済投資口数 (注1)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円
【参考】分割考慮後1口当たり分配金 (注1)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982
1口当たり純資産額 (注1)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%
期末投資口価格 (注1)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041
物件数	24	27	30	32	36	39	46	50
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26

(百万円(単位記載項目を除く))

'06/03期 (第9期) '05/10~'06/03	'06/09期 (第10期) '06/04~'06/09	'07/03期 (第11期) '06/10~'07/03	'07/09期 (第12期) '07/04~'07/09	'08/03期 (第13期) '07/10~'08/03	'08/09期 (第14期) '08/04~'08/09	'09/03期 (第15期) '08/10~'09/03	'09/09期 (第16期) '09/04~'09/09
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)
13,962 (+6.4%)	15,169 (+8.6%)	16,500 (+8.8%)	17,132 (+3.8%)	17,807 (+3.9%)	19,805 (+11.2%)	20,716 (+4.6%)	20,795 (+0.4%)
-	-	-	-	-	-	-	728
-	400	459	397	-	-	-	-
-	-	-	-	7,935	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
6,319 (+1.5%)	7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 (-31.0%)	9,955 (+1.5%)	10,054 (+1.0%)
5,586 (+1.4%)	5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 (-34.7%)	8,426 (-0.3%)	8,505 (+0.9%)
5,585 (+1.4%)	5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 (-34.7%)	8,425 (-0.3%)	8,504 (+0.9%)
345,400□	345,400□	410,000□	410,000□	443,000□	443,000□	443,000□	443,000□
690,800□	690,800□	820,000□	820,000□	886,000□	886,000□	886,000□	886,000□
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円
8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106
299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%
510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162
52	49	50	50	53	54	55	55
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%
-	-	64,600□	-	33,000□	-	-	-
-	-	1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-
-	-	65,207	-	33,957	-	-	-
-	-	978,500円	-	997,500円	-	-	-
-	-	63,211	-	32,917	-	-	-
-	-	2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-

\* '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

\* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。

\* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付けで建物を売却し底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

(注1) 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。

'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。

	'10/03期 (第17期) '09/10~'10/03	'10/09期 (第18期) '10/04~'10/09	'11/03期 (第19期) '10/10~'11/03	'11/09期 (第20期) '11/04~'11/09	'12/03期 (第21期) '11/10~'12/03	'12/09期 (第22期) '12/04~'12/09	'13/03期 (第23期) '12/10~'13/03	'13/09期 (第24期) '13/04~'13/09
営業収益	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225
(前期比)	(+0.7%)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+3.1%)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)
賃貸事業収益	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206
(前期比)	(-0.2%)	(+6.5%)	(+0.1%)	(+0.7%)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	885	-	-	546	-	-	-	18
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	21	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781
(前期比)	(+4.8%)	(-5.7%)	(-1.4%)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)
経常利益	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143
(前期比)	(+4.4%)	(-8.3%)	(-2.4%)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)
当期純利益	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129
(前期比)	(+4.4%)	(-8.4%)	(-5.9%)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)
発行済投資口数	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数 (注1)	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口
1口当たり分配金	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金 (注1)	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円
総資産額	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066
純資産額	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415
1口当たり純資産額 (注1)	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円
負債合計	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651
有利子負債額	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150
総資産有利子負債比率	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%
期末投資口価格 (注1)	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円
時価総額	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072
物件数	55	55	57	56	57	58	60	62
取得価格合計	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230
賃貸可能面積	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡
入居率	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-
発行価格	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-
発行価格の総額	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-
発行価額	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-
発行価額の総額	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-
払込期日	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-



(百万円(単位記載項目を除く))

'14/03期 (第25期) '13/10~'14/03	'14/09期 (第26期) '14/04~'14/09	'15/03期 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期 (第29期) '15/10~'16/03	'16/09期 (第30期) '16/04~'16/09	'17/03期 (第31期) '16/10~'17/03	'17/09期 (第32期予想) '17/04~'17/09	'18/03期 (第33期予想) '17/10~'18/03
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,589 (+2.0%)	30,773 (+0.6%)	30,818 (+0.1%)	31,590 (+2.5%)	31,490 (-0.3%)
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,428 (+1.5%)	30,773 (+1.1%)	30,784 (+0.0%)	31,590 (+2.6%)	31,490 (-0.3%)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	161	-	33	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
10,831 (+0.5%)	11,255 (+3.9%)	11,243 (-0.1%)	12,054 (+7.2%)	12,352 (+2.5%)	12,368 (+0.1%)	12,567 (+1.6%)	12,840 (+2.2%)	12,880 (+0.3%)
9,083 (-0.7%)	9,582 (+5.5%)	9,625 (+0.4%)	10,487 (+9.0%)	10,816 (+3.1%)	10,958 (+1.3%)	11,197 (+2.2%)	11,550 (+3.1%)	11,610 (+0.5%)
9,070 (-0.7%)	9,572 (+5.5%)	9,619 (+0.5%)	10,476 (+8.9%)	10,753 (+2.6%)	10,947 (+1.8%)	11,186 (+2.2%)	11,540 (+3.2%)	11,600 (+0.5%)
1,188,280□	1,251,530□	1,251,530□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□	1,309,310□
-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,633円	7,648円	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	8,810円	8,860円
-	-	-	-	-	-	-	-	-
817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	-	-
405,355	436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	-	-
341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	-	-
411,774	377,308	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	-	-
358,900	323,550	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	-	-
43.9%	39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	-	-
518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	-	-
615,529	705,862	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	-	-
64	64	68	70	68	68	69	69	69
837,405	838,055	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	944,723	944,723
750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	835,069㎡	835,069㎡
96.7%	97.8%	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	98.8%	-
-	63,250□	-	57,780□	-	-	-	-	-
-	501,760円	-	557,620円	-	-	-	-	-
-	31,736	-	32,219	-	-	-	-	-
-	486,400円	-	540,550円	-	-	-	-	-
-	30,764	-	31,232	-	-	-	-	-
-	2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-

\* '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

\* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。

\* (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は2013年8月23日付で建物を売却し底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

(注1) 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。

# '16年9月期・'17年3月期 物件収支比較（決算）

ポートフォリオ全体の増減  
= 下記資産グループ A・B・C の合計



資産グループ毎の増減要因

(百万円)

	'16/09期	'17/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,773	30,784	11	0.0%
賃貸事業費用 (注1)	17,091	16,939	-151	-0.9%
賃貸事業損益	13,682	13,845	162	1.2%
NO I (注2)	20,182	20,372	189	0.9%
期末入居率	98.7%	98.8%	0.1%	
期中平均入居率	98.3%	98.7%	0.4%	

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) NO I = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

## \* 資産グループ A \*

'16年9月期・'17年3月期ともに持分の増減なく通期稼働した67物件

( (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地)、  
汐留ビル (既存部分)、新宿イースト (既存部分) 含む)

### < 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
赤坂パークビル	67
山王ランドビル	47
芝二丁目大門ビルディング	43
MMパークビル	35
渋谷クロスタワー	-266
名古屋広小路ビルディング	-185

	'16/09期	'17/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	30,551	30,447	-104	-0.3%
賃貸事業費用	17,019	16,771	-248	-1.5%
管理業務費	3,506	3,708	201	5.7%
水道光熱費	2,690	2,360	-330	-12.3%
公租公課	2,919	2,908	-10	-0.4%
損害保険料	57	58	0	1.2%
修繕費	1,180	1,111	-69	-5.9%
その他費用	184	192	7	3.9%
減価償却費	6,479	6,433	-46	-0.7%
賃貸事業損益	13,531	13,675	144	1.1%
NO I	20,011	20,108	97	0.5%
期末入居率	98.7%	98.8%	0.1%	
期中平均入居率	98.3%	98.7%	0.4%	

## \* 資産グループ B \*

'17年3月期中に取得した4物件

( 汐留ビル (追加取得)、田町フロント、  
新宿イースト (追加取得)、金沢上堤町)

	'16/09期	'17/03期	増減
賃貸事業収益	0	192	192
賃貸事業費用	0	118	118
賃貸事業損益	0	74	74
NO I	0	154	154

## \* 資産グループ C \*

'17年3月期中に譲渡した1物件

( こころとからだの元氣プラザ)

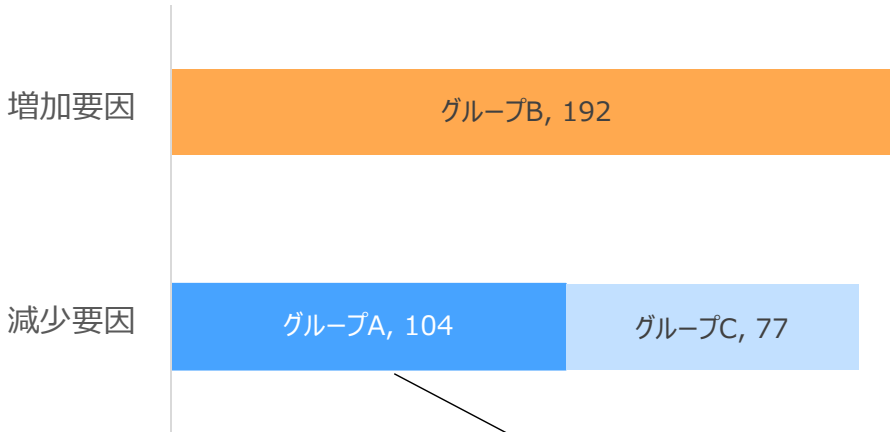
	'16/09期	'17/03期	増減
賃貸事業収益	222	145	-77
賃貸事業費用	71	49	-21
賃貸事業損益	151	95	-55
NO I	171	109	-62

\* 各物件別の'17年3月期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有データをご参照ください。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp> のトップページ中央右側にある“決算情報”の“保有物件データ”からダウンロードできます。

項目別の増減要因 (百万円)

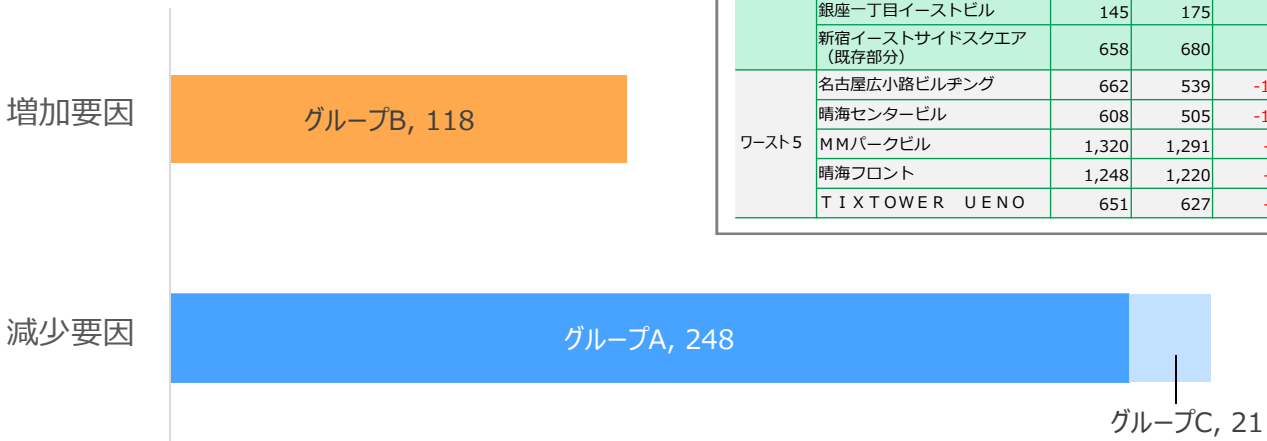
〈賃貸事業収益〉 増加額 11百万円



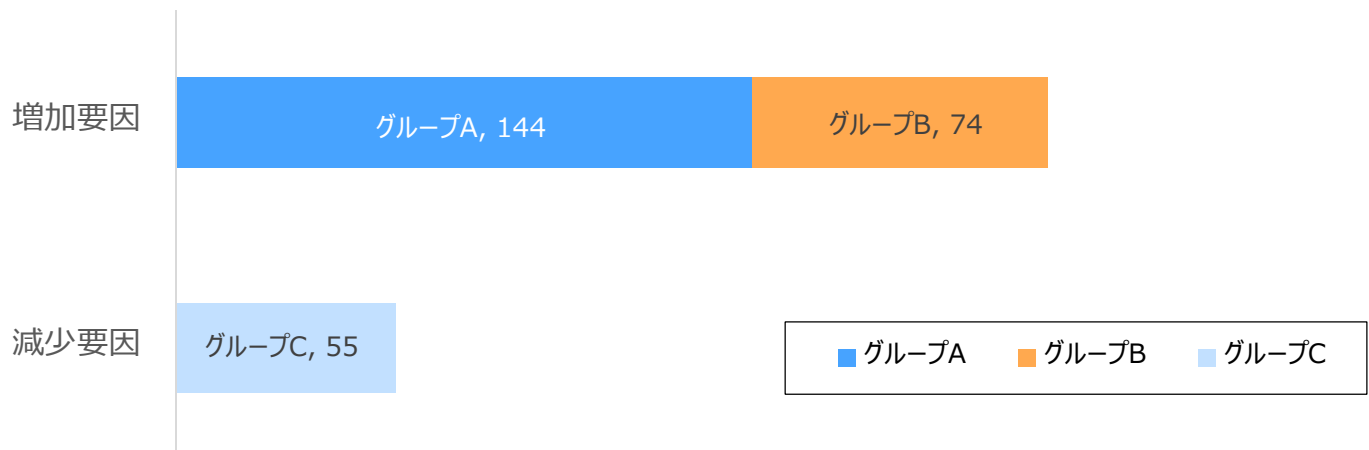
〈主な増減要因〉

	名称	'16/09期	'17/03期	増減額	増減率
ベスト5	神宮前メディアスクエアビル	166	220	54	32.6%
	渋谷クロスタワー	1,398	1,440	42	3.0%
	東京オペラシティビル	1,469	1,505	36	2.5%
	銀座一丁目イーストビル	145	175	30	20.8%
	新宿イーストサイドスクエア (既存部分)	658	680	22	3.4%
ワースト5	名古屋広小路ビルディング	662	539	-123	-18.6%
	晴海センタービル	608	505	-103	-16.9%
	MMパークビル	1,320	1,291	-29	-2.2%
	晴海フロント	1,248	1,220	-27	-2.2%
	TIX TOWER UENO	651	627	-24	-3.7%

〈賃貸事業費用〉 減少額 -151百万円



〈賃貸事業損益〉 増加額 162百万円



## 営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

	'16/09期実績	'17/03期実績	'17/09期予想	'18/03期予想
営業収益	30,773	30,818	31,590	31,490

	'16/09→'17/03	'17/03→'17/09	'17/09→'18/03
<b>前期比増減</b>	<b>44</b>	<b>771</b>	<b>△ 100</b>
賃貸事業収益	11	805	△ 100
既存物件 (*)	△ 104	452	△ 100
取得物件			
'17/03期取得物件	192	497	
譲渡物件			
'17/03期譲渡物件	△ 77	△ 145	
不動産等売却益	33	△ 33	

	'16/09期実績	'17/03期実績	'17/09期予想	'18/03期予想
営業利益	12,368	12,567	12,840	12,880

	'16/09→'17/03	'17/03→'17/09	'17/09→'18/03
<b>前期比増減</b>	<b>198</b>	<b>272</b>	<b>40</b>
賃貸事業損益	162	524	30
既存物件 (*)	144	294	30
取得物件			
'17/03期取得物件	74	325	
譲渡物件			
'17/03期譲渡物件	△ 55	△ 95	
不動産等売却益	33	△ 33	
販売費及び一般管理費	2	△ 208	0

(\*) 同一持分で通期（6カ月）稼働した2期目から、既存物件として増減比較を行っている。

# NOI利回り（運用利回り）の推移

## 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（通期稼働物件）

- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグループングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点（スタート時）をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

\* NOI利回り=年換算NOI実績値/取得価格

		'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	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期
'13/09期初保有50物件 取得価格 6,310億円	賃貸事業収益	100.0	98.7	98.6	98.5	99.4	99.6	100.7	99.9
	期中平均入居率	96.4%	95.8%	97.6%	97.8%	97.8%	98.3%	98.3%	98.5%
	NOI利回り	4.25%	4.20%	4.17%	4.16%	4.21%	4.25%	4.28%	4.31%
'14/09期初保有54物件 取得価格 6,852億円	賃貸事業収益			100.0	100.3	101.1	101.2	102.5	101.7
	期中平均入居率			97.2%	97.8%	97.9%	98.3%	98.3%	98.6%
	NOI利回り			4.29%	4.32%	4.34%	4.40%	4.42%	4.48%
'15/09期初保有57物件 取得価格 7,325億円	賃貸事業収益					100.0	100.2	101.3	100.6
	期中平均入居率					97.9%	98.3%	98.3%	98.6%
	NOI利回り					4.37%	4.41%	4.44%	4.51%
'16/09期初保有63物件 取得価格 7,980億円	賃貸事業収益							100.0	99.5
	期中平均入居率							98.3%	98.6%
	NOI利回り							4.46%	4.51%

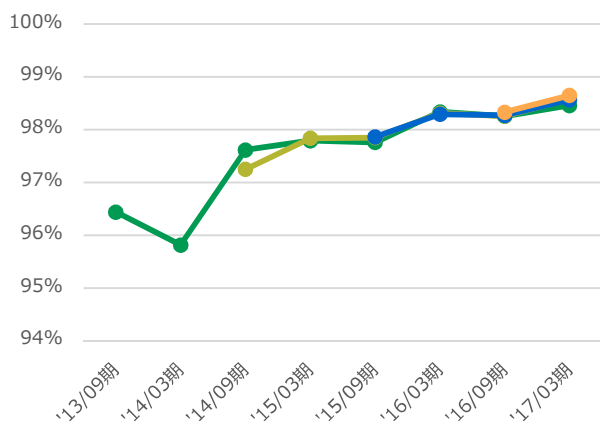
'13/09期初保有50物件: '13/09期初保有60物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口PJ（底地）、恵比寿ネオナート、晴海フロント、東二番丁、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

'14/09期初保有54物件: '14/09期初保有64物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口PJ（底地）、クイーンズ、恵比寿ネオナート、大手町FCN、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

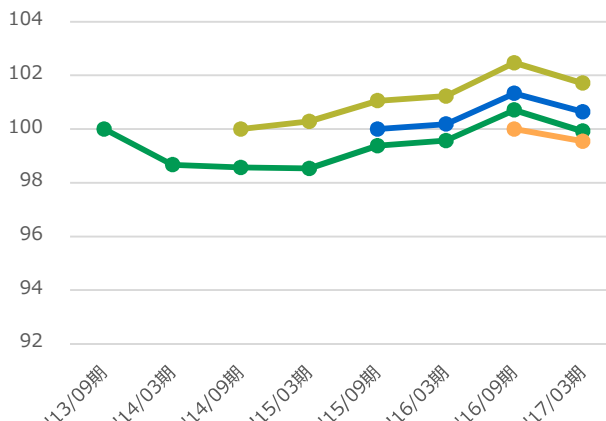
'15/09期初保有57物件: '15/09期初保有69物件から、譲渡済み3物件及び新宿南口PJ（底地）、クローバー芝公園、銀座一丁目イースト、ハーモニータワー、尼崎フロント、梅田スクエア、汐留ビル、錦パークビル、新宿イーストを除く

'16/09期初保有63物件: '16/09期初保有68物件から、譲渡済み1物件及び新宿南口PJ（底地）、汐留ビル、錦パークビル、新宿イーストを除く

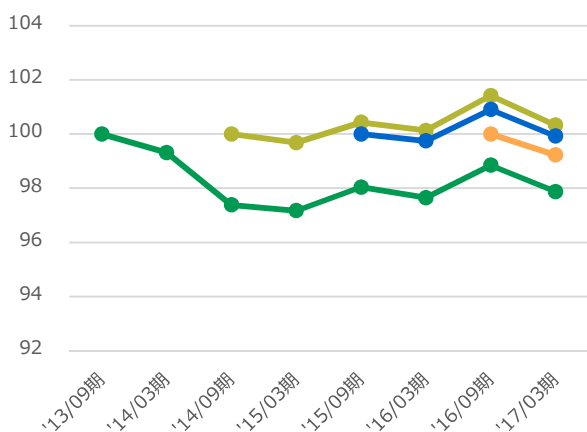
### 期中平均入居率の推移



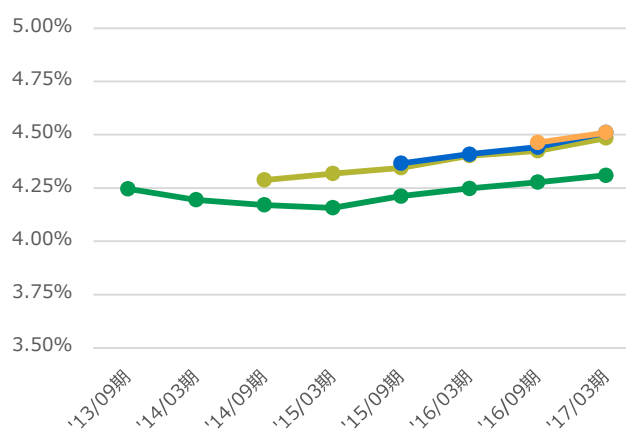
### 賃貸事業収益の推移



### 賃貸事業収益/期中平均入居率の推移



### NOI利回りの推移



● '13/09期初保有50物件 ● '14/09期初保有54物件 ● '15/09期初保有57物件 ● '16/09期初保有63物件

# 営業収益に占める費用等の割合

	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期	第25期 '14/03期	第26期 '14/09期	第27期 '15/03期	第28期 '15/09期	第29期 '16/03期	第30期 '16/09期	第31期 '17/03期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%	11.4%	12.1%
水道光熱費	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%	8.8%	7.7%
公租公課	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	9.1%	9.5%	9.5%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%	3.8%	3.6%
減価償却費	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%	21.1%	21.2%
その他賃貸事業費用	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%
営業外損失	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%	4.6%	4.4%
法人税等	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%	35.6%	36.3%

\* 営業収益において、'13/09期・'16/03期・'17/03期には不動産等売却益が含まれる。

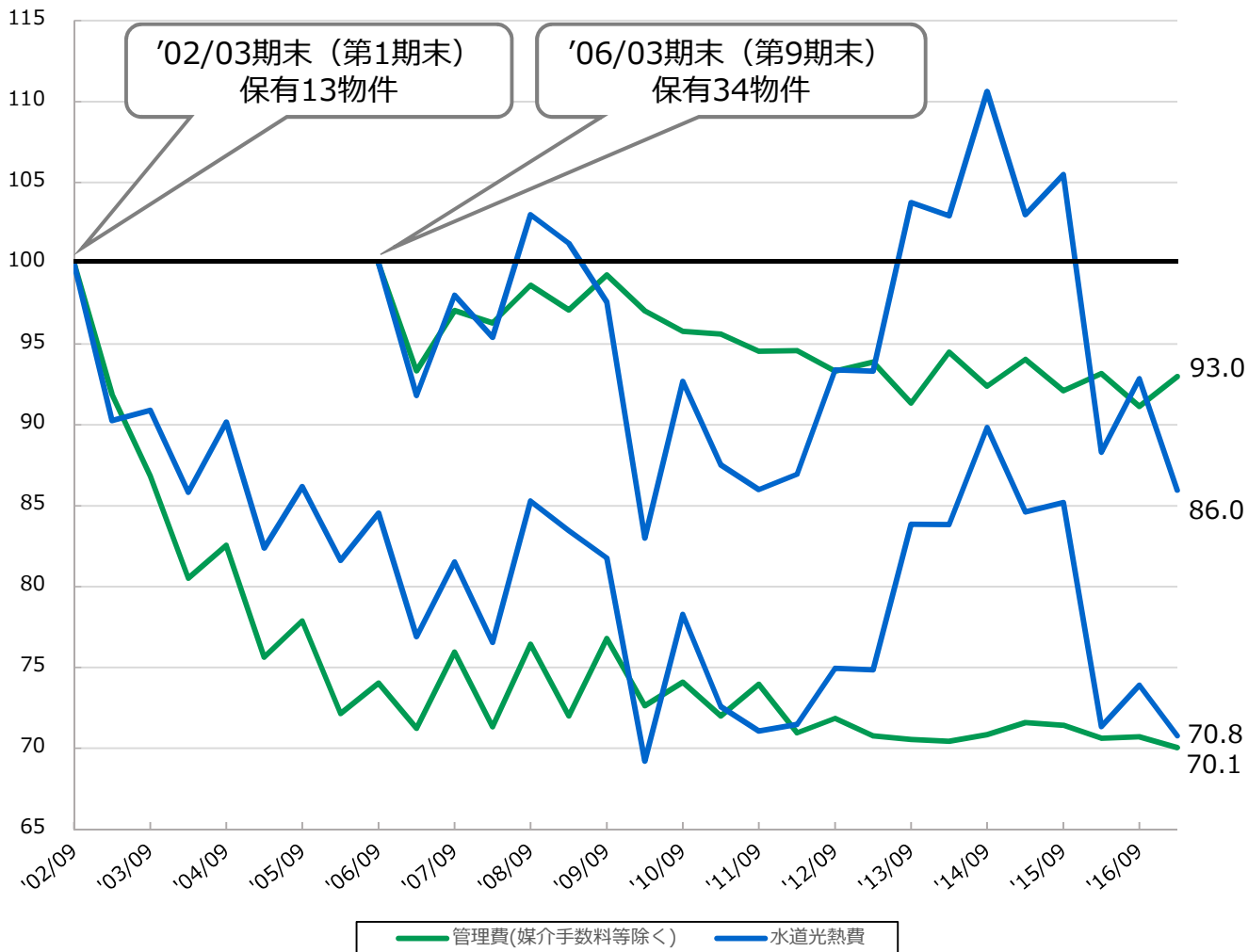




# 管理費と水道光熱費の推移

- 各期末時点以降持分の増減（譲渡を含む）無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点（スタート時）の管理費及び水道光熱費をそれぞれ「100」とした場合の推移

\*管理費には媒介手数料等は含まない。



コスト削減の為、管理体制の見直し、設備の更新を実施

# 資産・修繕工事の実績と将来計画

## JREの工事の特徴

- キャッシュフローの安定性を考慮した中長期営繕計画の策定
- テナント誘致・コスト削減など収益力の向上に寄与する工事の実施
- 空調・トイレ改修等テナントの入居環境を改善するCS工事の実施
- 適正な機能維持の為の工事実施
- 第三者による工事金額の査定及び的確な施工管理

## 工事費及び減価償却費の推移（実績）

(百万円)

	'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
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017	2,359	2,682
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169

	'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	'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
工事費	2,857	1,520	2,760	1,138	1,721	2,309	2,074	1,563	2,315	1,328
修繕費(費用計上工事)	916	580	991	511	676	1,119	756	790	833	585
資本的支出(資産計上工事)	1,940	939	1,769	627	1,044	1,190	1,318	773	1,481	743
減価償却費	2,717	2,835	3,068	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433
総資産額	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949
賃貸事業収益	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283

	'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	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期
工事費	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956
修繕費(費用計上工事)	700	764	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113
資本的支出(資産計上工事)	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842
減価償却費	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526
総資産額	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784

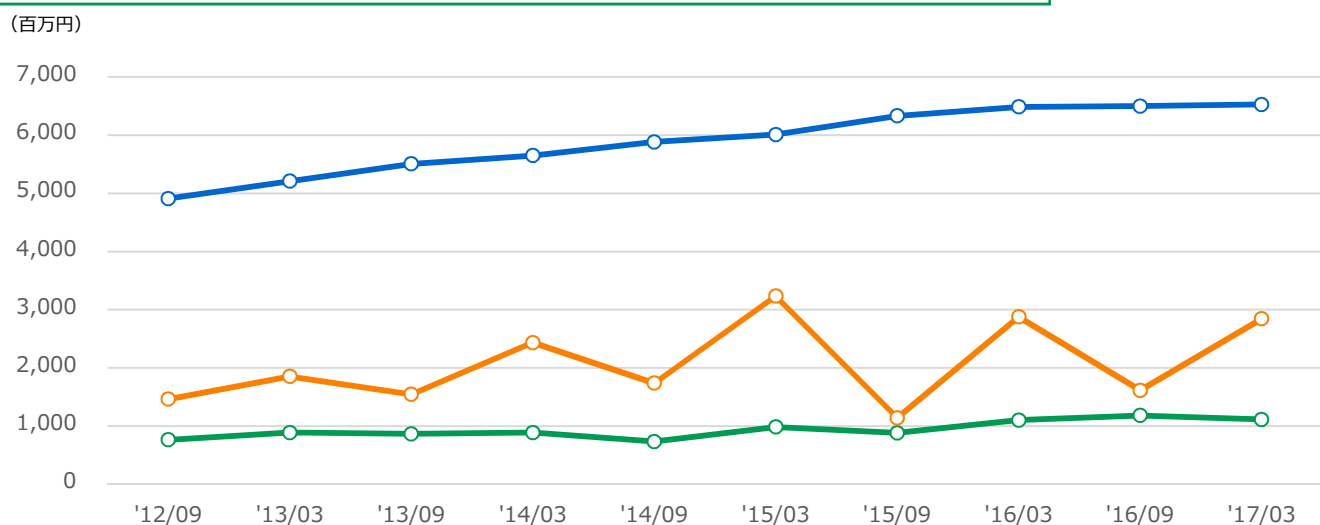
\*賃貸事業収益に不動産等売却益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

## 資産工事及び減価償却費の推移（予想）

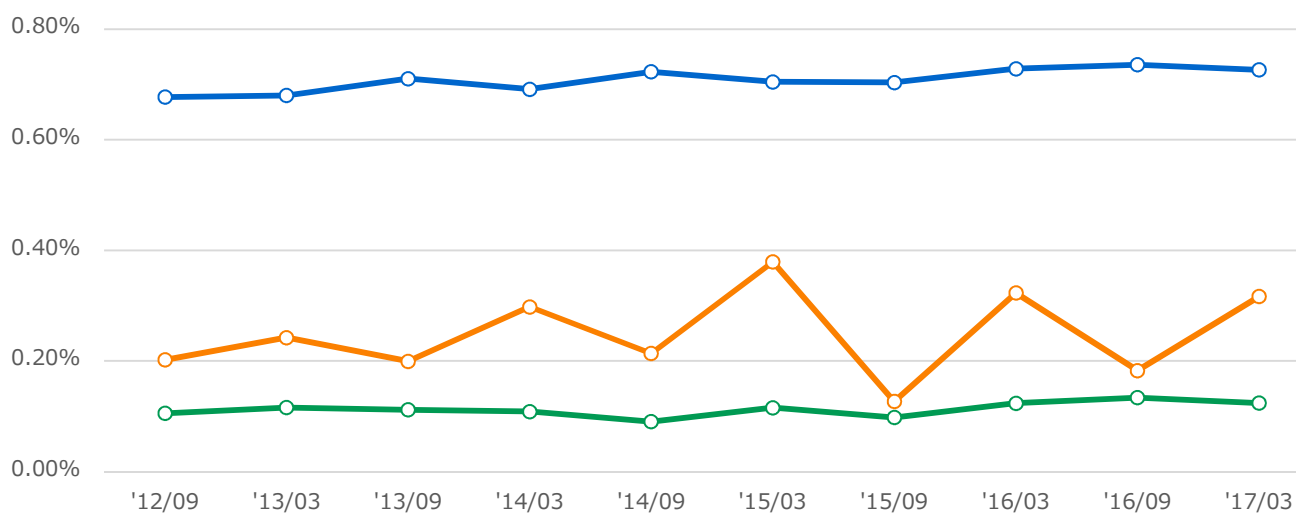
(億円)

	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期	'18/09期 第34期	'19/03期 第35期	'19/09期 第36期	'20/03期 第37期	合計
資産計上工事	12	29	16	26	17	31	133
減価償却費	65	65	64	63	63	62	384

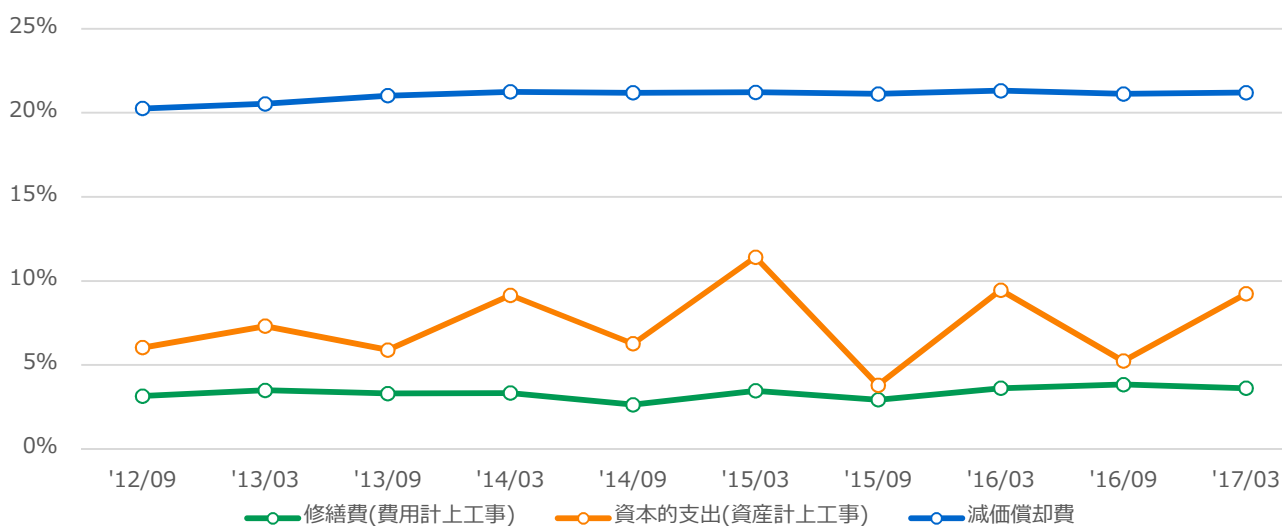
### 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）



### 総資産額に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合

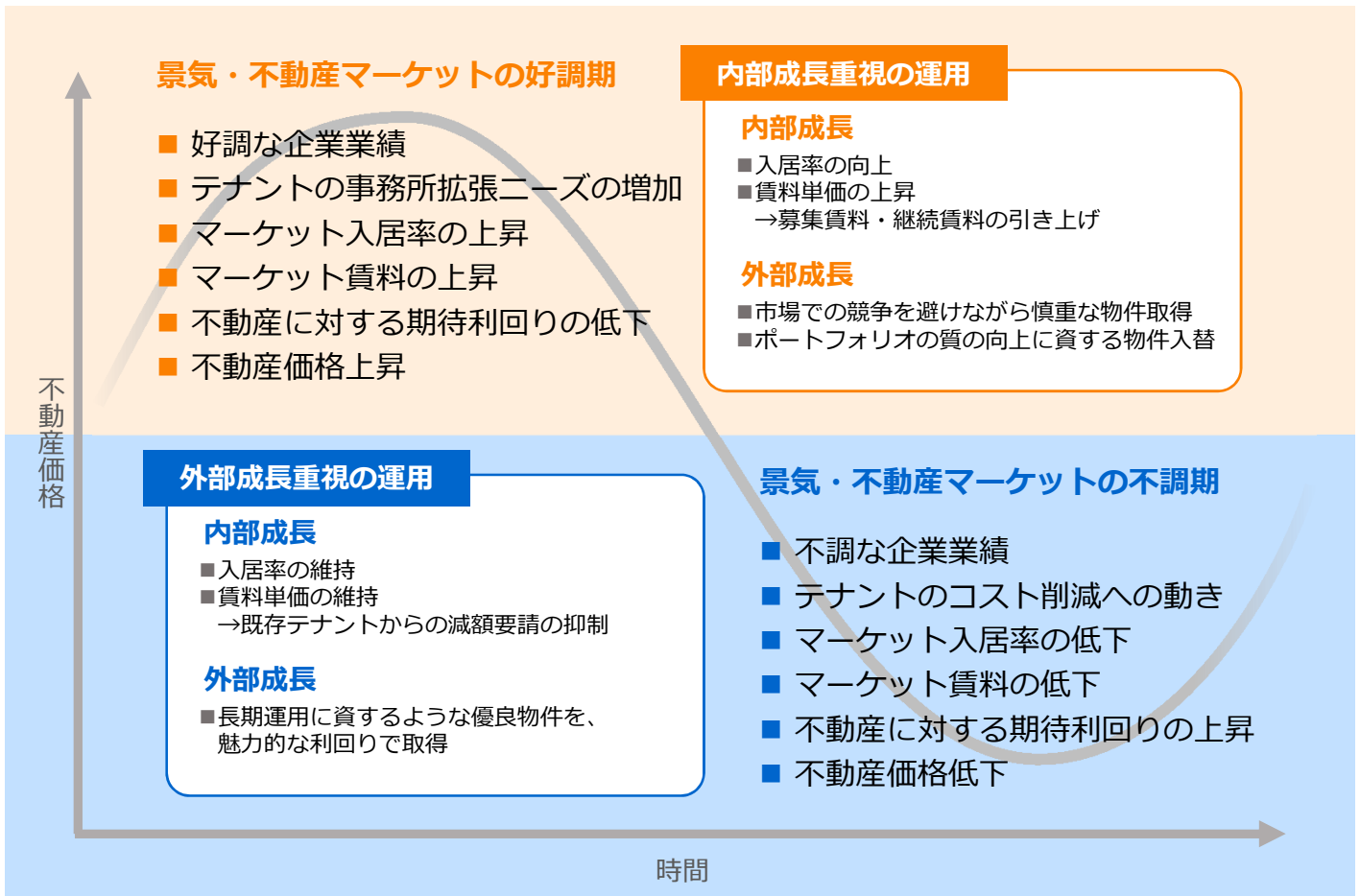


### 賃貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



# JRE成長のイメージ

## 不動産市況と成長戦略のイメージ



## MEMO

## 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

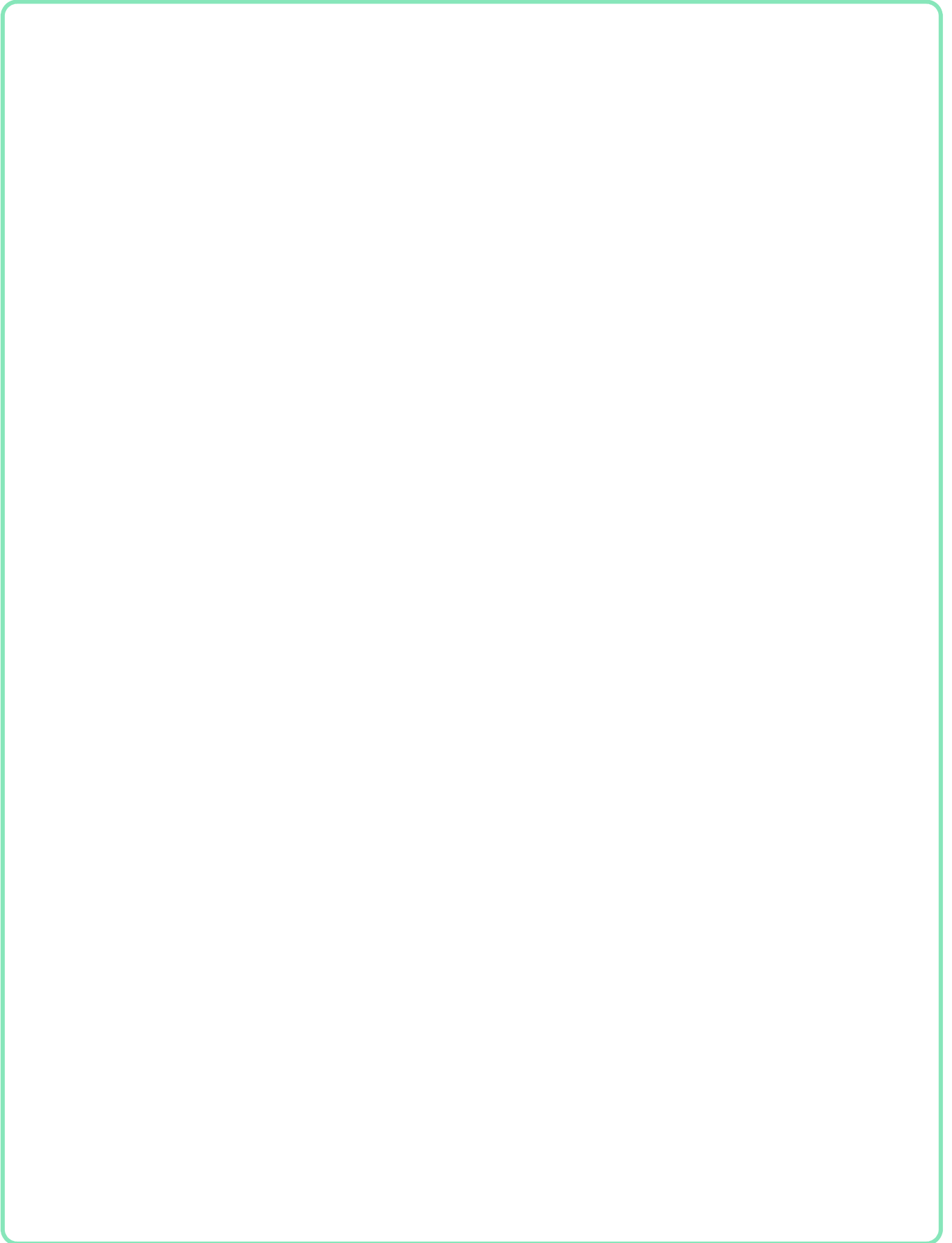
## 財務戦略

### 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**
  - 30~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率の維持
  - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化

---

# MEMO





2

## 内部成長

---

# 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

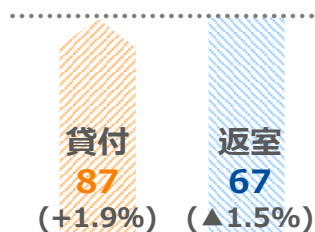
(百万円)

**【内部成長】  
賃貸条件変動  
+39百万円**

**【外部成長】  
物件取得・売却  
+73百万円**

**テナント入替  
+19百万円**

**賃料改定  
+19百万円**



増額 19 (+0.4%)  
減額 0.2 (▲0.0%)

その他(注) 8 (▲0.2%)

取得 107 (+2.3%)  
売却 34 (▲0.7%)

金沢上堤町ビル  
新宿イースト  
汐留ビル  
田町フロント 元氣プラザ

その他減額を含めた  
賃貸条件変動  
+31百万円

総賃貸面積  
809,962㎡

貸付面積 +15,337㎡  
返室面積 ▲14,134㎡

賃貸面積  
+1,202㎡

賃貸面積  
+14,272㎡

総賃貸面積  
825,437㎡

'16/09期末  
賃料月額  
4,574百万円

**+104百万円 (+2.3%) の増加**

'17/03期末  
賃料月額  
4,678百万円



\*各期末賃料月額に(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の地代収入10百万円(月額)は含まない

(注)テナント造作工事費のオーナー負担分回収のために設定した第二賃料の受領期間終了に伴う契約賃料の減少

'16/09期末

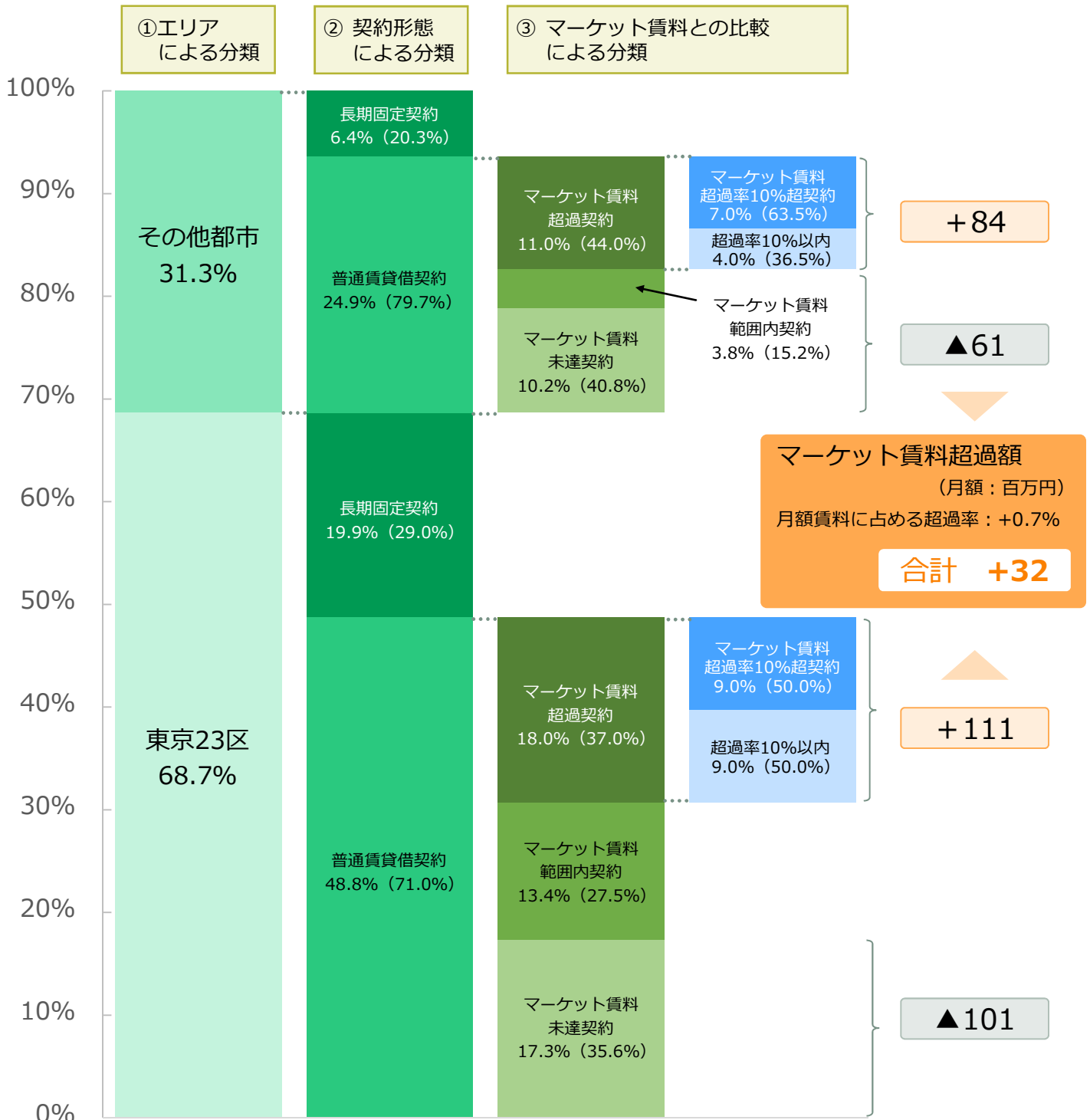
'17/03期末

# ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2017年3月31日現在 68物件 \* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,678百万円**

- 各比率%はポートフォリオ全体の共益費込賃料月額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2017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式会社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。

# 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、2016年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2017年3月末現在保有する建物68物件(注2)のうち、一棟貸し等の特殊要因のある7物件を除いた計61物件が対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：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	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア												95	89	
		MD神田ビル	124	124	124	128	133	133	153	153	167	172	156	139	117	106
		神田橋パークビル	109	109	109	115	120	122	151	151	166	166	156	137	117	105
		大手町FCN														
		二番町ガーデン														
		三菱UFJ信託ビル														
		ビュレックス麹町														
		山王グランドビル				102	108	123	142	146	154	154	148	129	108	100
		有楽町電気ビル		96	96	107	115	126	144	152	170	170	163	135	107	100
		中央区	小伝馬町ビル	104	104	104	107	114	114	121	121	154	164	157	146	132
	共同(茅場町2丁目)															
	ビュレックス京橋															
	銀座一丁目イースト															
	銀座三和ビル						116	124	129	135	145	145	143	112	98	98
	銀座EMビル						135	135	141	149	157	157	149	138	119	105
	晴海フロント															
	晴海センタービル											174	174	167	148	137
	港区	赤坂パークビル														
		青山クリスタル	104	102	100	106	116	127	129	139	145	145	141	127	104	94
		クローバー芝公園														
汐留ビル														109	98	
芝二丁目大門ビル		117	117	117	131	145	148	155	159	166	169	169	159	138	117	
コスモ金杉橋ビル		115	115	115	122	133	141	148	156	163	170	170	148	122	115	
田町フロント																
新宿区		新宿イースト														
	新和ビル				103	108	113	133	144	149	149	149	128	103	97	
	オペラシティ						134	147	153	157	157	153	130	106	102	
台東区	TIX UENO															
品川区	東五反田1丁目ビル			119	132	132	135	135	142	148	148	148	135	123	110	
	大崎フロントタワー															
大田区	大森駅東口ビル	127	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112		
渋谷区	代々木1丁目ビル					119	132	146	151	154	157	157	135	108	103	
	ダヴィンチ原宿	124	118	118	118	118	134	134	134	134	134	129	105	97		
	神宮前MSビル		98	96	96	98	117	123	132	132	136	132	123	96	89	
	渋谷クロスタワー	87	87	87	98	104	118	136	136	140	140	131	115	84	80	
	恵比寿ネオナート		89	91	100	107	120	130	135	141	141	133	111	85	83	
	ハーマニータワー					122	128	133	144	150	150	150	139	117	103	
豊島区	大塚東池袋ビル	104	104	96	96	96	96	100	117	117	122	122	117	109		
	池袋二丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	108	100		
	池袋YSビル				100	106	113	123	129	132	132	132	126	106	100	
その他都市	八王子市	八王子ファースト					114	114	114	114	114	118	118	114	105	100
		さいたま市	さいたま浦和ビル	96	96	83	83	100	100	109	113	117	117	109	91	91
	横浜市	MMパークビル											127	123	107	93
		クイーンズ														
	川崎市	川崎砂子ビル	108	104	104	104	104	104	104	104	108	108	108	104	96	96
		武蔵小杉STMビル											100	94	88	88
	札幌市	8・3スクエア									93	97	97	93	93	
	仙台市	定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105
		東二番丁														
		仙台ホンマビル	156	150	144	144	147	156	156	156	159	159	159	144	131	125
	金沢市	AER														
		金沢パークビル	96	92	92	92	92	90	102	102	102	102	100	92	85	81
	金沢市	金沢上堤町ビル														
		名古屋市	錦パークビル								146	146	146	142	138	129
	名古屋市	広小路ブレイス														
		名古屋広小路ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	130
		名古屋御園ビル		150	150	150	150	159	153	153	153	153	153	147	147	141
		京都市	四条烏丸													
	大阪市	梅田スクエア														
		新藤田ビル												127	123	108
堺筋本町ビル		137	132	116	116	121	132	142	153	153	153	147	137	121	111	
御堂筋ダイワビル		133	117	113	113	121	129	154	154	158	158	154	138	113	104	
尼崎市	尼崎フロント															
岡山市	リットシティ							93	93	93	93	93	90	90	86	
広島市	NHK広島ビル			93	93	93	96	107	107	107	111	111	111	104	100	
福岡市	東晴天神ビル	105	100	95	95	95	95	100	100	105	105	105	105	95	90	
	天神クリスタル					104	104	108	108	108	108	104	92	84	76	
	日之出天神ビル	104	89	81	81	81	85	93	93	93	93	93	93	85	81	

(注1) 年2回(6月・12月)シービーアールイー株式会社へJREの保有物件に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。

(注2) (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)は除いている。

各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値:指数)の推移														ビル名	エリア	
'10/06	'10/12	'11/06	'11/12	'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	'14/06	'14/12	'15/06	'15/12	'16/06	'16/12			
86	84	81	81	81	84	88	91	93	95	96	98	100	100	北の丸スクエア	千代田区	東京23区
97	97	92	89	89	89	89	89	89	92	92	94	97	100	MD神田ビル		
98	90	85	83	83	85	85	85	85	88	90	95	98	100	神田橋パークビル		
								94	94	95	97	99	100	大手町FCN		
														二番町ガーデン		
														三菱UFJ信託ビル		
														ビュレックス麹町		
92	88	88	83	83	83	83	83	85	88	92	96	98	100	山王グランドビル		
94	93	91	87	87	87	89	89	89	91	94	96	100	100	有楽町電気ビル		
104	104	100	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	小伝馬町ビル		
		100	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	100	共同(茅場町2丁目)		
														ビュレックス京橋		
										100	100	100	100	銀座一丁目イースト		
88	84	82	82	82	82	84	88	90	92	94	96	100	100	銀座三和ビル		
95	95	89	86	86	86	86	89	89	92	95	97	100	100	銀座EMビル		
														晴海フロント		
122	119	115	100	96	96	96	96	96	100	100	100	100	100	晴海センタービル		
			82	82	82	84	86	88	90	92	96	98	100	100	赤坂パークビル	
88	88	86	82	82	84	86	86	88	92	96	100	100	100	100	青山クリスタル	
										100	100	100	100	100	クローバー芝公園	
93	90	88	88	88	90	90	91	93	97	97	98	100	100	100	汐留ビル	
100	93	93	90	90	90	90	90	90	90	90	93	97	100	100	芝二丁目大門ビル	
100	93	93	89	89	89	89	89	89	89	89	96	96	100	100	コスモ金杉橋ビル	
															田町フロント	
									98	98	100	100	100	100	新宿イースト	
95	85	85	79	79	82	82	82	85	87	92	100	100	100	100	新和ビル	
98	98	96	89	87	87	85	87	91	94	96	98	100	100	100	オペラシティ	
				93	93	93	93	93	95	95	100	100	100	100	TIX UENO	
100	97	94	87	87	87	87	87	87	87	90	94	97	100	100	東五反田1丁目ビル	
															大崎フロントタワー	
112	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	大森駅東口ビル	
100	95	89	86	86	86	86	86	86	89	92	95	97	100	100	代々木1丁目ビル	
95	92	92	92	92	92	92	92	92	92	95	95	95	100	100	ダヴィンチ原宿	
87	85	81	81	81	83	83	85	91	91	94	96	96	100	100	神宮前MSビル	
80	80	80	76	78	80	84	87	91	95	96	98	100	100	100	渋谷クロスタワー	
81	78	78	78	78	80	83	87	91	94	96	98	100	100	100	恵比寿ネオナート	
103	97	94	92	92	92	92	92	94	94	94	97	100	100	100	ハーモニータワー	
109	109	100	87	87	87	87	87	87	91	96	100	100	100	100	大塚東池袋ビル	
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	池袋2丁目ビル	
100	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	97	97	100	100	池袋YSビル	
100	100	91	91	91	91	91	91	91	95	100	100	100	100	100	八王子ファースト	
91	91	91	91	91	91	91	91	96	96	100	100	100	100	100	さいたま浦和ビル	
93	93	93	90	90	90	90	90	90	90	93	97	100	100	100	MMパークビル	
							81	82	85	88	97	100	100	100	クイーンズ	
96	96	88	75	75	75	75	79	83	88	92	96	100	100	100	川崎砂子ビル	
88	88	82	82	82	82	82	82	82	85	88	94	100	100	100	武蔵小杉STMビル	
93	93	93	90	90	90	90	90	90	90	91	93	97	100	100	8・3スクエア	
105	105	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	定禅寺パークビル	
					82	82	82	86	89	95	100	100	100	100	東二番丁	
113	106	106	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	仙台ホンマビル	
											87	90	100	100	AER	
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	85	92	92	100	100	金沢パークビル	
														100	100	金沢上堤町ビル
104	104	100	100	96	94	94	94	96	96	96	100	100	100	100	錦パークビル	
							100	100	100	100	100	100	100	100	100	広小路ブレイス
109	109	104	104	104	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	名古屋広小路ビル
124	124	112	112	100	100	94	94	97	97	97	100	100	100	100	100	名古屋御園ビル
							84	87	90	97	100	100	100	100	100	四条烏丸
										93	93	95	100	100	100	梅田スクエア
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	100	100	新藤田ビル
100	100	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	100	100	100	堺筋本町ビル
104	104	104	104	104	104	96	96	96	96	96	96	96	100	100	100	御堂筋ダイワビル
										100	100	100	100	100	100	尼崎フロント
86	86	86	86	86	88	88	88	88	90	91	100	100	100	100	100	リットシティ
100	100	98	98	98	98	98	98	98	98	100	100	100	100	100	100	NHK広島ビル
90	90	88	88	88	88	88	88	88	88	95	100	100	100	100	100	東晴天神ビル
76	76	76	76	76	76	76	80	84	92	96	96	96	100	100	100	天神クリスタル
81	81	81	78	78	78	78	81	83	89	93	93	96	100	100	100	日之出天神ビル

前回調査時より査定賃料が上昇

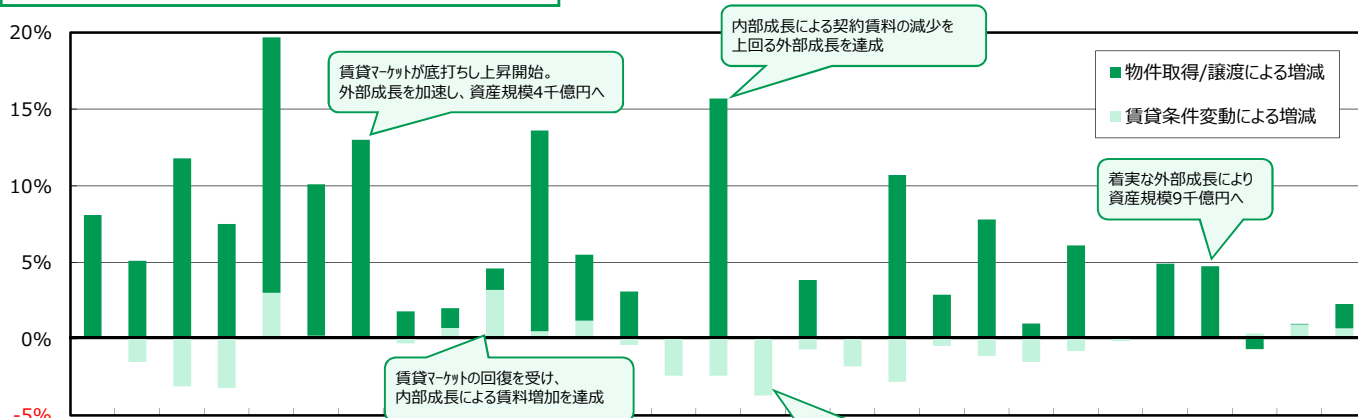
前回調査時より査定賃料が下落

# 契約賃料月額の変動

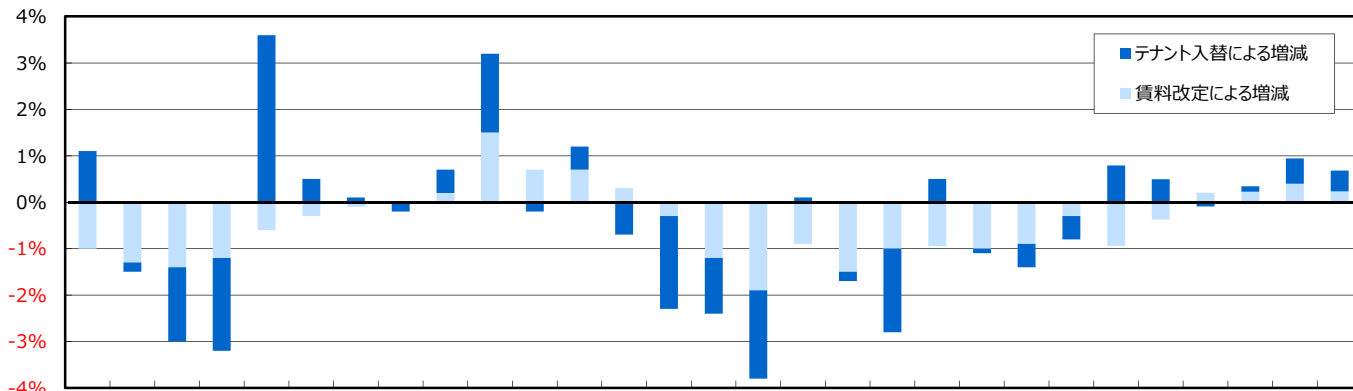
\* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期
前期末比増減率 … I + II	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%	4.7%	-0.3%	1.0%	2.3%
物件取得/譲渡による増減 … I (= ① + ②)	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	-0.7%	0.0%	1.6%
物件取得による増加 … ①	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.6%	0.0%	0.0%	2.3%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.7%	0.0%	-0.7%
賃貸条件変動による増減 … II (= ③ + ④)	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.9%	0.7%
テナント入替による増減 … ③ (= a + b)	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%	-0.1%	0.1%	0.5%	0.4%
貸付による増加 … a	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%	1.5%	2.5%	2.5%	1.9%
返室による減少 … b	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%	-1.6%	-2.4%	-1.9%	-1.5%
賃料改定による増減 … ④ (= c + d)	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%	0.2%	0.2%	0.4%	0.2%
増額改定による増加 … c	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%
減額改定による減少 … d	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%	-0.1%	-0.1%	-0.0%	-0.2%

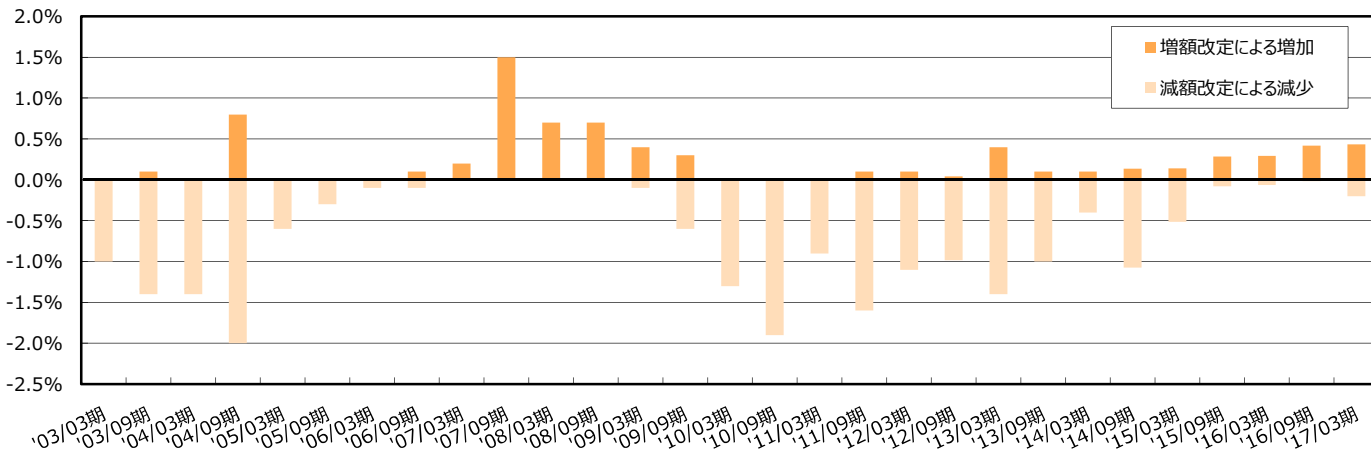
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 入替・賃料改定 賃料増減内訳



## 増額・減額 賃料増減内訳



# 賃料増減額改定の推移

## 月額賃料に係る『増額』改定実績

●増額改定については、サンプル数の少ない'05/09月期以前の数値は記載していない

	(千円・月額)											
	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258	1,169
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954	165
ポートフォリオ全体			678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,101	12,198	8,718	1,213	1,335

	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期
東京23区	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209	15,851	16,083
その他都市	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030	3,204	3,852
ポートフォリオ全体	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239	19,056	19,935

## 月額賃料に係る『減額』改定実績

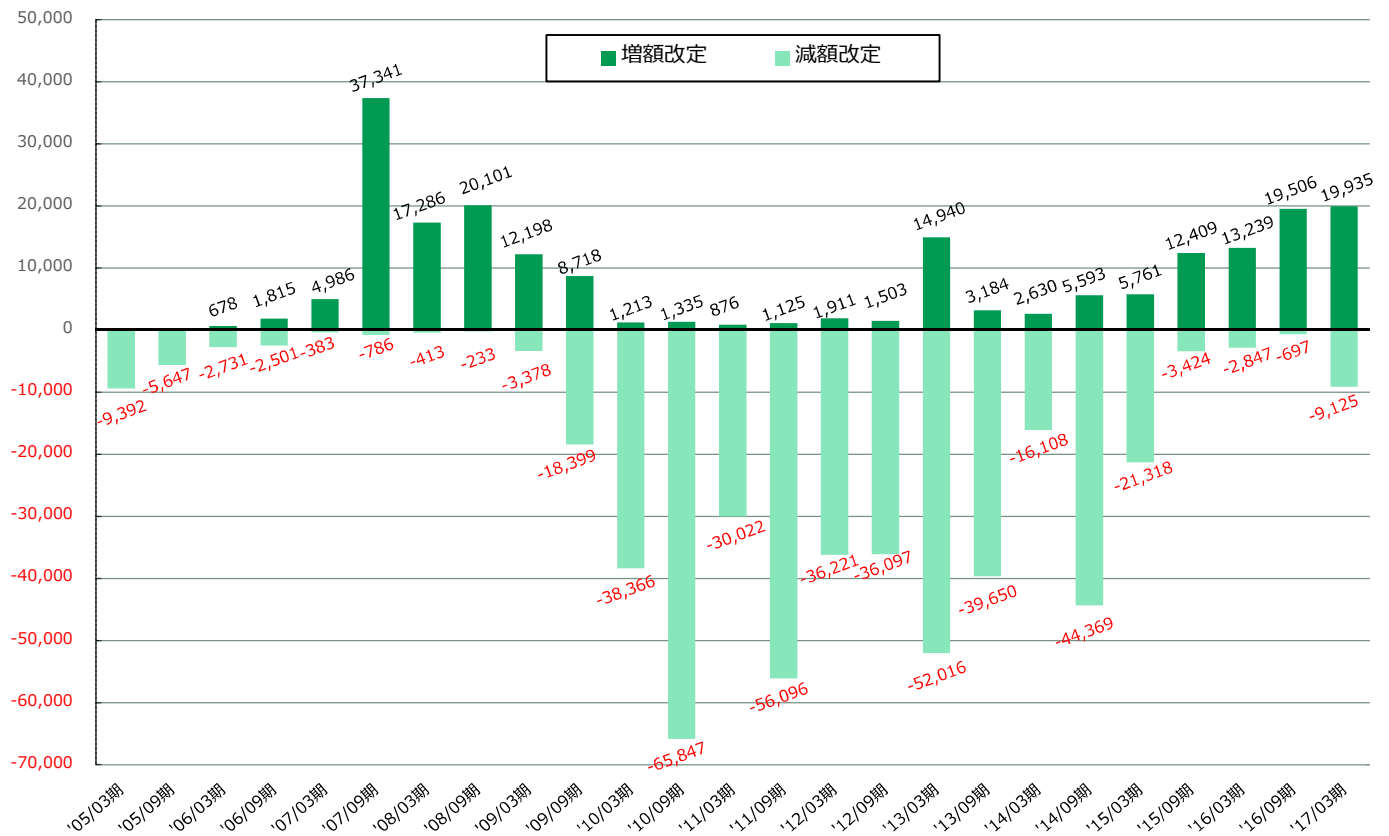
	(千円・月額)											
	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211	-49,726
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155	-16,121
ポートフォリオ全体	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399	-38,366	-65,847

	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期
東京23区	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145	-169	-8,943
その他都市	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702	-528	-181
ポートフォリオ全体	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847	-697	-9,125

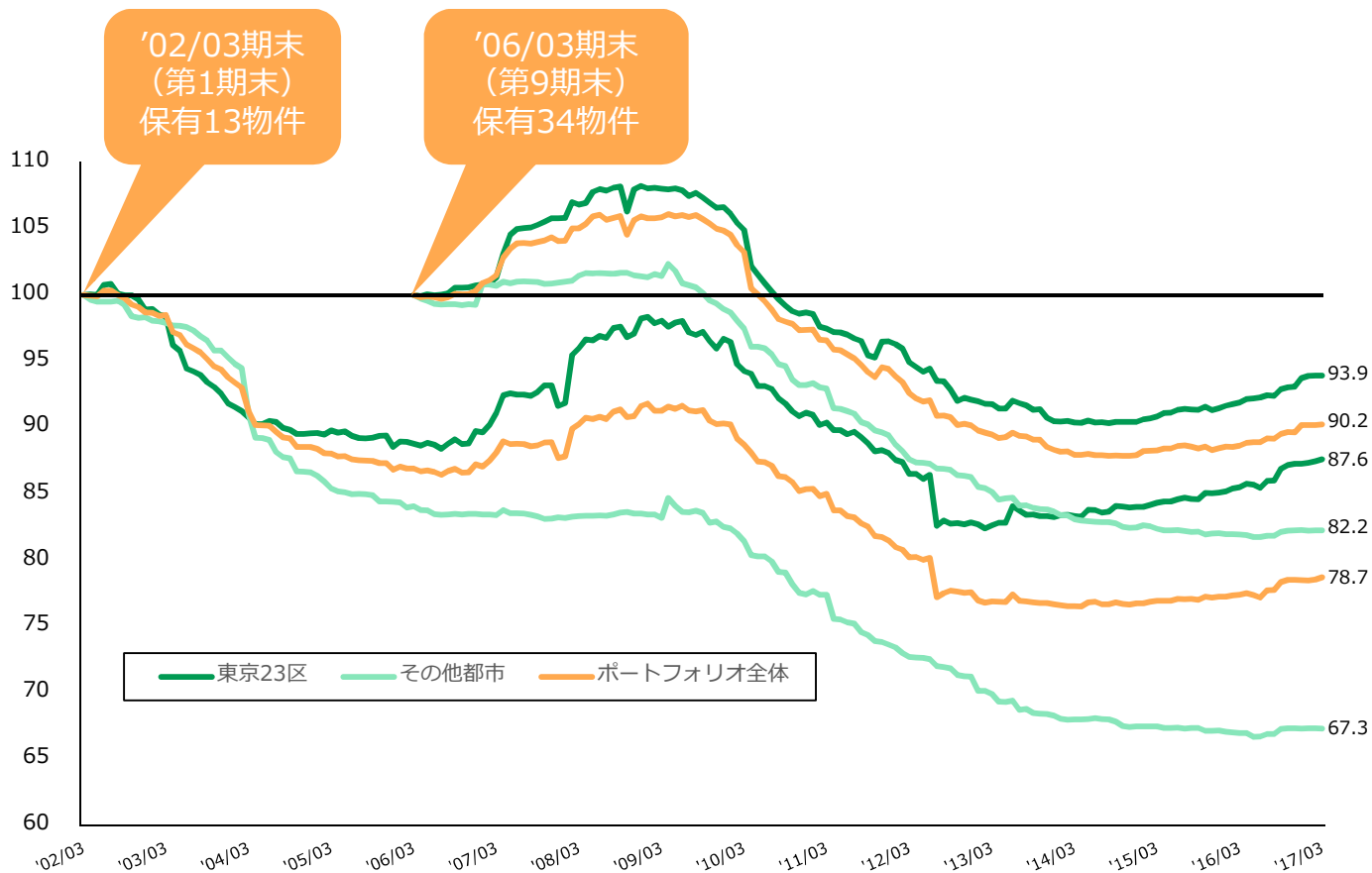
## ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

(千円・月額)



# 平均賃料水準の推移

- 各期末時点以降持分の増減（譲渡を含む）無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点（スタート時）の契約ベースの平均賃料を「100」とした場合の推移



## MEMO

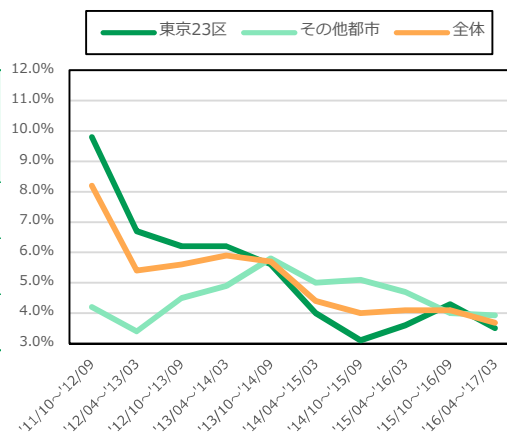
Blank area for additional notes or analysis.



# テナント入替の状況（面積・単価）

## 年間テナント入替率

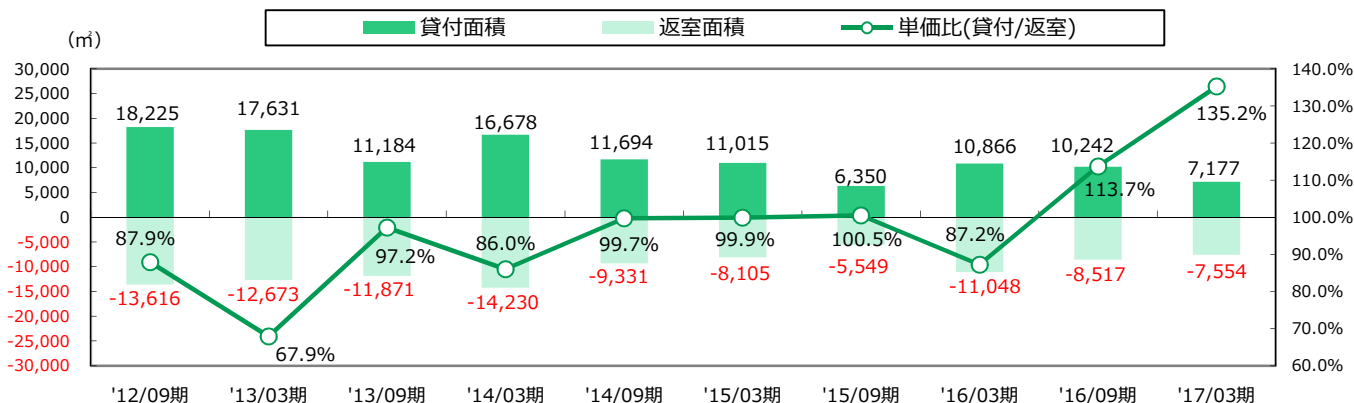
	'11/10 ~ '12/09	'12/04 ~ '13/03	'12/10 ~ '13/09	'13/04 ~ '14/03	'13/10 ~ '14/09	'14/04 ~ '15/03	'14/10 ~ '15/09	'15/04 ~ '16/03	'15/10 ~ '16/09	'16/04 ~ '17/03
東京23区	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%	4.3%	3.5%
その他都市	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%	4.0%	3.9%
全体	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%	4.1%	3.7%



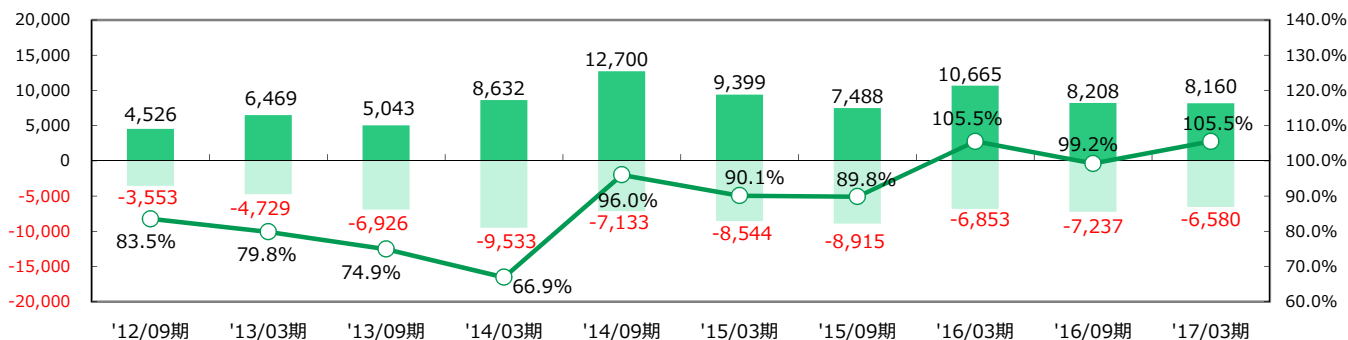
\* 年間テナント入替率：入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積)／{(当期末賃貸面積+前々期末賃貸面積)×1/2}と仮定して計算

## 貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

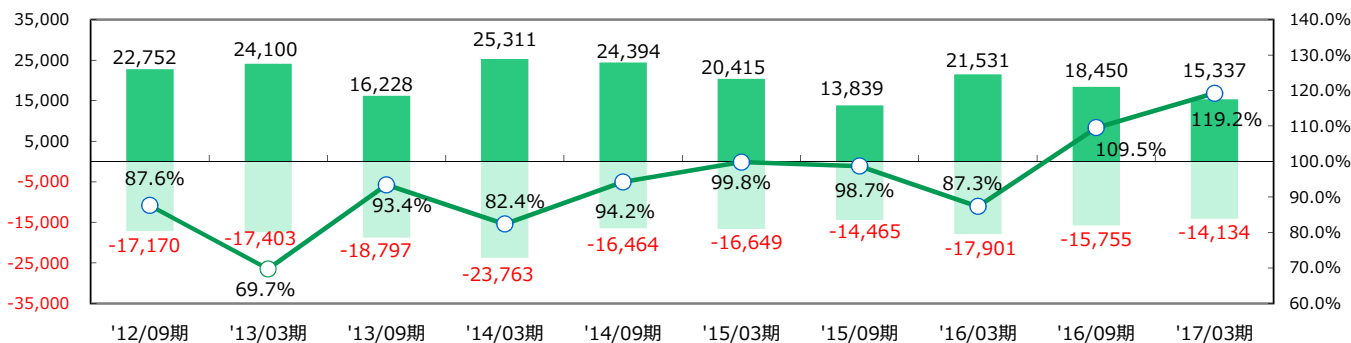
### 東京23区



### その他都市

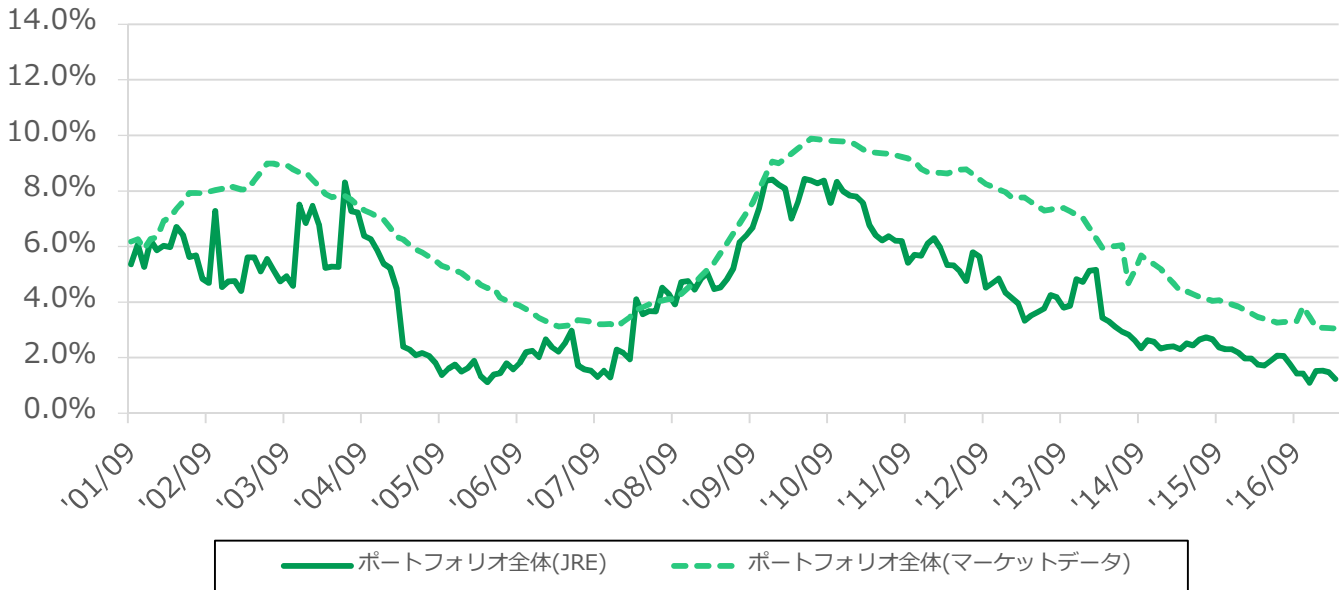


### ポートフォリオ全体

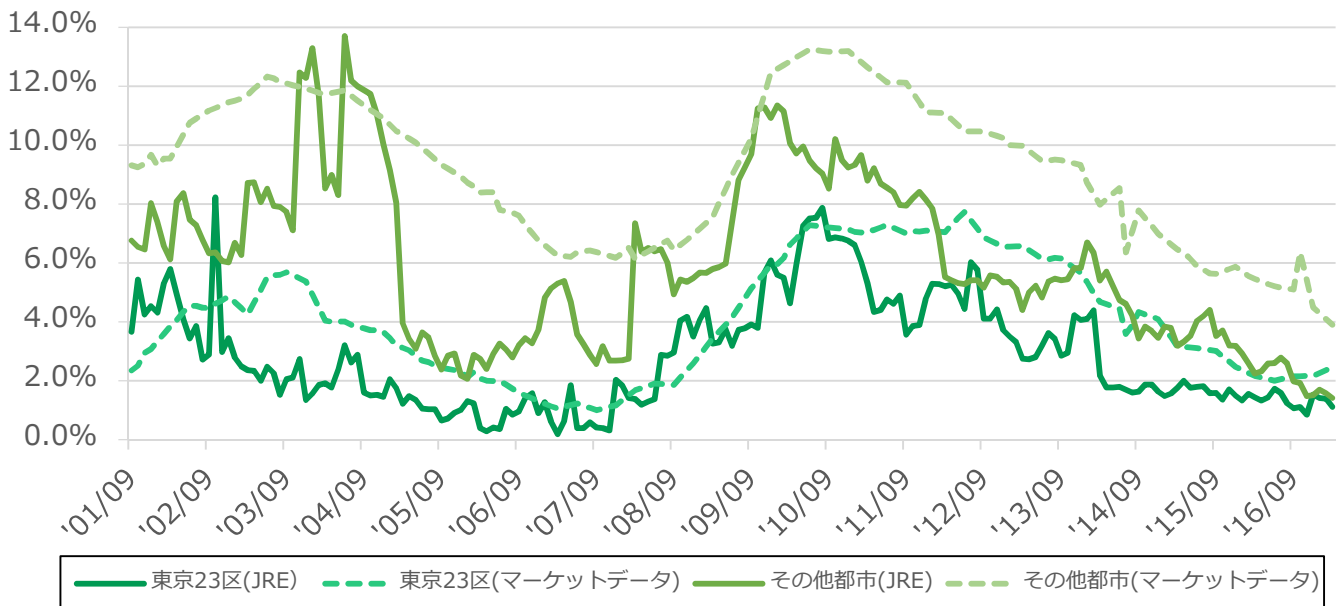


# ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

## 保有物件全体



## 東京23区／その他都市



## 平均空室率の計算方法(例：下記2ビルの場合)

JRE保有ビル	賃貸可能面積 (㎡)	ビル空室率	該当オフィスエリア	エリア空室率
Aビル	① 5,000	④ 3.0%	a地区	⑦ 4.0%
Bビル	② 3,000	⑤ 6.0%	b地区	⑧ 8.0%
合計／平均	③ 8,000	⑥ 4.1%		⑨ 5.5%

$$\textcircled{6} = (\textcircled{1} \times \textcircled{4} + \textcircled{2} \times \textcircled{5}) / \textcircled{3}$$

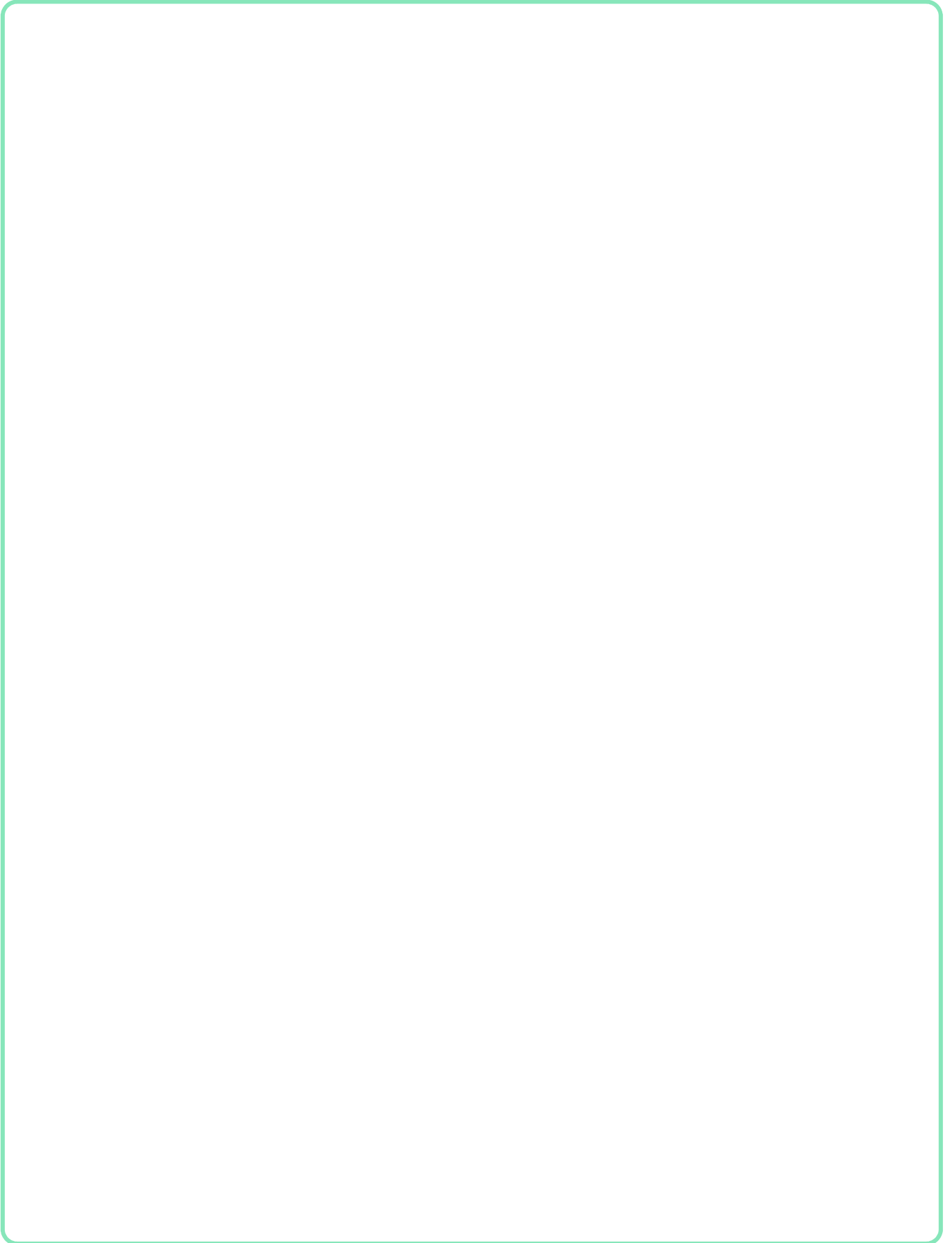
$$\textcircled{9} = (\textcircled{1} \times \textcircled{7} + \textcircled{2} \times \textcircled{8}) / \textcircled{3}$$

- \* 平均空室率はシービーアールイー(株)のデータを基にジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)にて作成。
- \* シービーアールイー(株)データの調査対象は、2011年6月まで全ビル、2012年12月まで延床面積500坪以上のビル、2013年1月からは新しいエリア区分、および延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルのデータを使用。
- \* シービーアールイー(株)の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月からは空室率の算出・比較対象から外している。

マーケット水準を下回る空室率を維持

---

# MEMO



# 3

# 外部成長

---

# '17年3月期 新規取得資産（金沢）

## 金沢上堤町ビル

<外観>

<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地： 石川県金沢市上堤町1-15
- 面積： <土地> 1,561.80㎡ <建物> 9,619.96㎡
- 構造： 鉄骨造陸屋根地上11階建
- 建築時期： 2009年8月
- 所有形態： 不動産 土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積： 7,206.64㎡
- 入居率： 97.7%

### 取引概要

- 取得先： 清水建設株式会社
- 取得価格： 2,780百万円
- 鑑定評価額： 2,960百万円  
(2016年9月1日時点)
- 取得日： 2016年10月3日

### 収支想定

<NOI 想定> 年間 178百万円  
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 90百万円  
(定常稼働時)



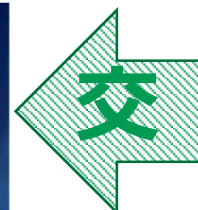
# '17年3月期 交換による追加取得資産（東京23区）

## 新宿イーストサイドスクエア

<周辺地図>



<外観>



### 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：不動産信託受益権（共有持分3.6%を信託財産とする信託の受益権を取得。）  
 土地：所有権  
 建物：所有権  
 \*2014年10月1日付けにて取得した共有持分14%についても追加信託を行い、  
 本追加取得により共有持分17.6%を信託財産とする信託の受益権を保有することとなります。
- 賃貸可能面積：4,208㎡
- 入居率：100.0%

### 取引概要

- 取得先：三菱地所株式会社
- 取得価格：6,660百万円
- 鑑定評価額：6,660百万円  
(2016年11月1日時点)
- 取得日：2017年1月25日

### 収支想定

<NOI 想定> 年間 288百万円  
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 61百万円  
(定常稼働時)

# '17年3月期 交換による譲渡資産（都心3区）

## こころとからだの元氣プラザ

<外観>



### 物件概要（譲渡日現在）

- 所在地： 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号
- 面積： <土地> 1,052.80㎡  
<建物> 6,722.02㎡
- 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根地下1階付8階建
- 建築時期： 1985年9月
- 入居率： 100%

### 取引概要

- 譲渡先： 三菱地所株式会社
- 譲渡価格： 6,890百万円
- 譲渡時簿価： 4,776百万円
- 鑑定評価額： 6,890百万円  
(2016年11月1日時点)
- 譲渡日： 2017年1月25日
- 取得時価格： 5,000百万円

スポンサーと連携することで、  
築31年と築5年のビルの交換を実現し  
ポートフォリオの質を更に強化

### 交換の概要

- 交換先： 三菱地所株式会社
- 引渡日： 2017年1月25日
- 圧縮記帳： こころとからだの元氣プラザの譲渡益のうち2,010百万円を圧縮し、  
新宿イーストサイドスクエアの取得価格から控除。
- 交換の影響： 2017年3月期決算において、33百万円の交換差益を計上。

## MEMO



# '17年3月期 新規取得資産（都心3区）

## 田町フロントビル

<外観>

<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都港区芝四丁目13番2号
- 面積：<土地> 747.31㎡ <建物> 5,747.80㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期：2014年7月
- 所有形態：不動産 土地：所有権  
建物：所有権
- 賃貸可能面積：3,792㎡
- 入居率：100.0%

### 取引概要

- 取得先：芝四開発特定目的会社
- 取得価格：6,210百万円
- 鑑定評価額：6,330百万円  
(2017年2月1日時点)
- 取得日：2017年3月30日

### 収支想定

<NOI 想定> 年間 242百万円  
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 63百万円  
(定常稼働時)



# '17年3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> 12,054.22㎡（注） <建物> 115,930.83㎡  
（注）土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。
- 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：45.0%→50.0%
- 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：40,194㎡（追加取得後）
- 入居率： 100.0%

### 取引概要

- 取得先： 三井物産都市開発株式会社
- 取得価格： 10,450百万円
- 鑑定評価額： 10,800百万円  
（2017年2月1日時点）
- 取得日： 2017年3月30日

### 収支想定

<NOI 想定> 年間 378百万円  
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 89百万円  
（定常稼働時）

# 外部成長（物件の取得検討状況）

## 物件取得・譲渡の実績

（百万円）

	上場時 ~'01/09	'02/03期 '01/10~'02/03	'02/09期 '02/04~'02/09	'03/03期 '02/10~'03/03	'03/09期 '03/04~'03/09	'04/03期 '03/10~'04/03	'04/09期 '04/04~'04/09	'05/03期 '04/10~'05/03	'05/09期 '05/04~'05/09	'06/03期 '05/10~'06/03	'06/09期 '06/04~'06/09
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003

	'07/03期 '06/10~'07/03	'07/09期 '07/04~'07/09	'08/03期 '07/10~'08/03	'08/09期 '08/04~'08/09	'09/03期 '08/10~'09/03	'09/09期 '09/04~'09/09	'10/03期 '09/10~'10/03	'10/09期 '10/04~'10/09	'11/03期 '10/10~'11/03	'11/09期 '11/04~'11/09	'12/03期 '11/10~'12/03
取得	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800
譲渡	41,900	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-

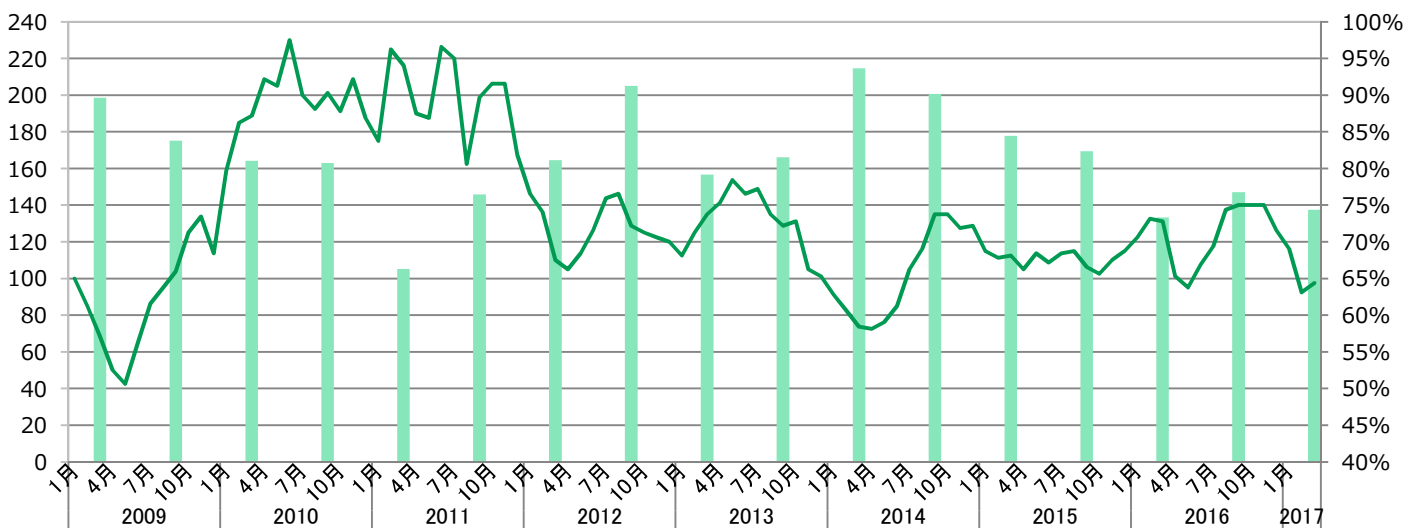
  

	'12/09期 '12/04~'12/09	'13/03期 '12/10~'13/03	'13/09期 '13/04~'13/09	'14/03期 '13/10~'14/03	'14/09期 '14/04~'14/09	'15/03期 '14/10~'15/03	'15/09期 '15/04~'15/09	'16/03期 '15/10~'16/03	'16/09期 '16/04~'16/09	'17/03期 '16/10~'17/03	累計
取得	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	-	175	26,100	<b>993,367</b>
譲渡	-	-	1,220	-	-	-	-	4,366	-	6,890	<b>67,816</b>

## 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、一定数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）



### 2015年度

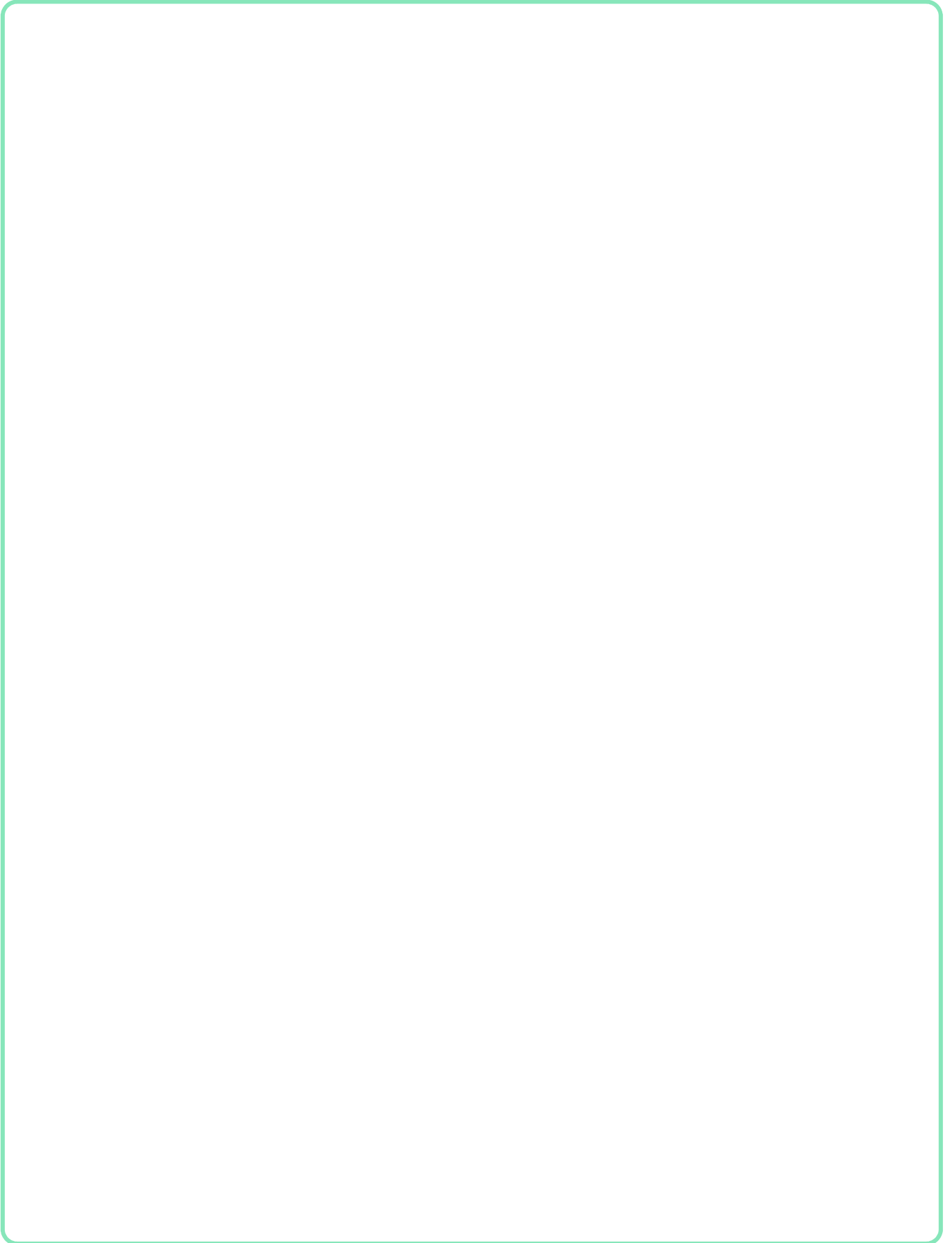
地域	'15年9月期（第28期）							'16年3月期（第29期）							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	9	12	11	11	8	12	63	9	18	13	13	16	9	78	141	74.2%
地方都市	5	6	3	3	5	0	22	2	6	5	7	5	2	27	49	25.8%
総計	14	18	14	14	13	12	85	11	24	18	20	21	11	105	190	100.0%

### 2016年度

地域	'16年9月期（第30期）							'17年3月期（第31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	10	10	15	16	19	10	80	10	6	12	13	5	10	56	136	71.6%
地方都市	0	3	9	6	10	4	32	0	7	1	1	5	8	22	54	28.4%
総計	10	13	24	22	29	14	112	10	13	13	14	10	18	78	190	100.0%

---

# MEMO





三菱地所



mitsui & co.

スポンサーとの太いパイプラインにより安定的に優良な物件を取得

## スポンサー等からの取得・紹介

スポンサー等からの相対取得 (注1)

43件 (注2)

435,719百万円



晴海フロント



赤坂パークビル

スポンサーからの紹介 (相対)

13件

94,687百万円



汐留ビルディング  
(2008年12月新規取得分)

スポンサー以外からの相対取得

33件 (注2)

212,877百万円



名古屋広小路プレイス

相対取引による  
取得は全体の

74.8%

\* 物件取得価格ベース

相対取引による取得



(’17年3月期末現在)

取引形態	件数		金額 (億円)	
相対取引	89件	(86.4%)	7,432	(74.8%)
スポンサー等からの取得	43件	(41.7%)	4,357	(43.9%)
スポンサーの紹介による取得	13件	(12.6%)	946	(9.5%)
上記以外の相対取引による取得	33件	(32.0%)	2,128	(21.4%)
入札	14件	(13.6%)	2,500	(25.2%)
スポンサー等からの取得	4件	(3.9%)	612	(6.2%)
スポンサーの紹介による取得	2件	(1.9%)	1,161	(11.7%)
上記以外の入札による取得	8件	(7.8%)	726	(7.3%)
合計	103件	(100.0%)	9,933	(100.0%)

### スポンサー等からの 入札取得 (注1)

**4件**  
**61,250**百万円



MMパークビル

### スポンサーからの 紹介 (入札)

**2件**  
**116,155**百万円



北の丸スクエア

スポンサー等  
からの  
取得・紹介は  
全体の  
**71.3%**

\* 物件取得価格ベース

### スポンサー以外からの入札取得

**8件**  
**72,678**百万円

梅田スクエアビルディング  
A E R

### 入札による取得

(注1) スポンサー等からの取得には、スポンサー（現在のスポンサーである2社及び過去スポンサーであった東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険株式会社）からの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC（SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む）を含む。

(注2) 「さいたま浦和ビルディング」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれ同日付でスポンサー他1社から持分を取得しているため、スポンサー1件・スポンサー以外1件の計2件の取引として計算。

# 外部成長（新規取得物件の基準）

## 地理的条件

首都圏に7割以上、  
残りを大阪・名古屋及び  
その他の主要地方都市に投資

東京を中心とした  
首都圏に70%以上

その他都市は  
30%以下



## 構 造

新耐震基準（1981年施行の  
建築基準法による耐震基準）の適合物件  
及びそれと同等以上の耐震性能

新耐震基準に適合



## 物件規模

建物延床面積  
3,000㎡以上を目安

延床面積10,000㎡を超える

大規模ビルは 40棟

\* 1棟全体の面積

3,000㎡以上の物件  
を取得



上記の基準をクリアする優良な物件のみを取得することで、  
ポートフォリオの質の維持・向上を図る