

'15年3月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)

地域区分		名称	取得日	追加取得日	建物 所有割合	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積	入居率	テナント数				
							'15/03期末 '14/09期末比	'15/03期末 '14/09期末比						
東京23区	千代田区	元氣フザ	'02/10/31	-	100.0%	4,791	4,791	0	100.0%	1				
		北の丸スクエア	'06/02/24	-	100.0%	25,678	25,678	0	100.0%	5				
		M D 神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	6,269	6,269	0	100.0%	9				
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,687	0	100.0%	9				
		大手町 F C N	'14/03/31	-	3.3852192%	5,112	5,112	0	100.0%	2				
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	9,316	9,316	0	100.0%	1				
		三菱 U F J 信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,904	11,904	0	100.0%	10				
		ビュックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0	100.0%	1				
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,830	19,834	995	-291	95.2%	1.4%	34		
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,697	4,452	244	-266	94.8%	5.7%	13		
中央区		小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0	100.0%	10				
		共同 (茅場町 2丁目)	'11/03/01	-	100.0%	4,464	4,464	0	-452	100.0%	10.1%	10		
		ビュックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0	0	100.0%	1			
		銀座一丁目イースト	'15/03/02	-	100.0%	4,513	2,396	2,116	-	53.1%	-	5		
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	4,329	4,329	0	0	100.0%	10			
		銀座 E Mビル	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	4,255	4,255	0	0	100.0%	12			
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	33,369	33,291	78	-107	99.8%	0.3%	6		
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,812	0	0	100.0%	9			
		赤坂パークビル	'11/11/15	-	100.0%	45,013	45,013	0	0	100.0%	28			
		青山グスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0	0	100.0%	8			
港区		クロバー芝公園	'15/01/20	-	100.0%	2,550	2,550	0	-	100.0%	-	8		
		汐留ビル	'08/12/19	'10/01/15	40.0%	32,155	31,590	565	-	98.2%	35			
		芝二丁目大門ビル	'01/09/10	-	100.0%	9,606	9,606	0	-76	100.0%	0.8%	25		
		コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0	0	100.0%	6			
		新宿イースト	'14/10/01	-	14.0%	16,365	14,730	1,635	-	90.0%	-	40		
		新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	5,997	5,997	0	0	100.0%	14			
		オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	35,082	33,822	1,260	-358	96.4%	1.0%	95		
		T I X U E N O	'12/06/15	-	94.040229%	15,020	15,020	0	-544	100.0%	3.6%	17		
		東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0	0	100.0%	4			
		大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	16,856	16,856	0	0	100.0%	1			
大田区		大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,756	7,756	0	0	100.0%	23			
		代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,745	7,745	0	0	100.0%	9			
		グアイン原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0	0	100.0%	4			
		神宮前 M Sビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	5,558	0	0	100.0%	5			
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	30,532	29,272	1,260	-368	95.9%	1.2%	60		
		恵比寿ネオアート	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	8,700	8,700	0	0	100.0%	6			
		中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	14,340	14,340	0	0	100.0%	21		
		豊島区		大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,224	7,224	0	0	100.0%	7	
				池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	2,186	0	-264	100.0%	12.1%	9
				池袋 Y Sビル	'04/08/02	-	100.0%	5,932	5,932	0	0	100.0%	10	
その他都市		八王子市	八王子ファースト	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	10,068	10,068	0	-133	100.0%	1.3%	50	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,510	0	0	100.0%	19		
		横浜市	M Mパークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,426	37,265	1,160	-473	97.0%	1.2%	28	
			クインズ	'14/01/31	-	11.11481%	26,667	25,987	680	286	97.4%	-1.1%	51	
		川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0	0	100.0%	13		
			武蔵小杉 S T Mビル	'08/03/25	-	34.32%	5,378	5,378	0	0	100.0%	26		
		札幌市	8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,145	120	-	99.0%	8		
			定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,366	151	151	94.0%	-6.0%	17	
		仙台市	東二番丁	'13/01/07	-	100.0%	20,526	20,254	272	-708	98.7%	3.4%	21	
			仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,234	6,151	82	-86	98.7%	1.4%	24	
金沢市	金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	19,030	1,859	860	91.1%	-4.1%	74			
	名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09	68.63831%	9,850	9,587	263	-59	97.3%	0.6%	60		
名古屋市	広小路スライズ	'13/07/31	-	100.0%	13,200	12,922	278	-328	97.9%	2.5%	23			
	広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,911	3,735	175	-503	95.5%	12.9%	16			
京都市	名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,636	20,659	977	850	95.5%	-3.9%	33			
	名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,448	3,448	0	-81	100.0%	2.4%	16			
京都市	四葉烏丸	'13/09/03	-	100.0%	6,634	6,018	616	616	90.7%	-9.3%	7			
	京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,805	6,318	487	-238	92.8%	3.5%	35			
大阪市	新橋田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	26,981	1,432	-684	95.0%	2.4%	44			
	堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,520	11,520	0	0	100.0%	22				
尼崎市	御堂筋タイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,200	249	-	98.8%	2.4%	42			
	尼崎フロント	'15/03/25	-	100.0%	15,500	15,351	149	-	99.0%	-	31			
岡山市	リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,965	0	0	100.0%	40				
	広島市	N H K広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0	0	100.0%	12			
福岡市	東崎天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,995	3,920	75	-159	98.1%	4.0%	21			
	天神グスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,973	5,973	0	-149	100.0%	2.5%	30			
福岡市	日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,841	5,841	0	0	100.0%	4				
東京23区						462,646	454,490	8,156	1,021	98.2%	-0.1%	583		
その他都市						331,329	322,297	9,032	-693	97.3%	0.4%	767		
ポートフリオ全体						793,976	776,788	17,188	328	97.8%	0.1%	1,350		

* 上記面積・入居率に住宅部分が含まない。2015年3月期末 (第27期末)時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スエーデン 11,694㎡ 96.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 96.0%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 86.0%。

* テナント数に関して、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。

'15年9月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率予想等)

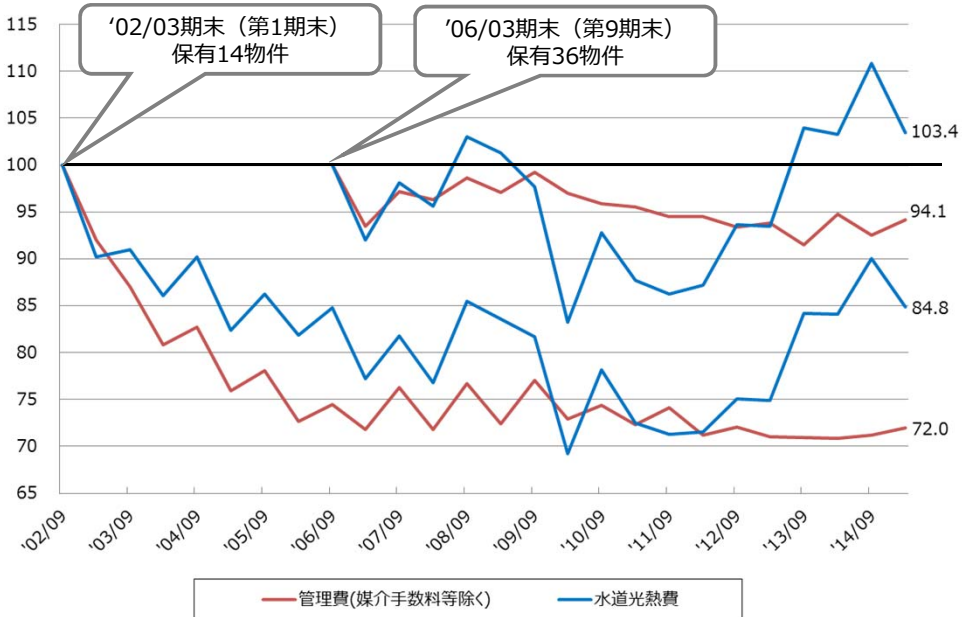
(面積：m)

地域区分	名称	建物延床面積 (1棟全体の面積)	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		不動産管理会社	
					'15/09期末	'15/03期末比	'15/09期末	'15/03期末比		
東京23区	千代田区	元氣フザ	6,722.02	4,791	4,791	0	100.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
		北の丸スクエア	57,279.20	25,678	25,678	0	100.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
		M D 神田ビル	8,185.11	6,269	6,269	0	100.0%		物産プロパティマネジメント	
		神田橋パークビル	9,370.25	3,687	3,687	0	100.0%		三菱地所	
		大手町 F C N	239,769.07	5,112	5,112	0	100.0%		N T T 都市開発ビルサービス	
		二番町ガーデン	57,031.06	9,316	9,316	0	100.0%		第一ビルディング	
		三菱UFJ 信託ビル	108,171.67	11,904	11,904	0	100.0%		三菱地所	
		ビュックス麹町	6,526.64	4,495	4,495	0	100.0%		スペースデザイン	
		山王グランドビル	33,875.95	20,830	20,045	784	-210	96.2%	1.0%	三菱地所
		有楽町電気ビル	70,287.65	4,697	4,697	0	-244	100.0%	5.2%	有電ビル管理
	中央区	小伝馬町ビル	5,822.88	3,897	3,897	0	100.0%			第一ビルディング
		共同(茅場町2丁目)	5,505.80	4,464	4,464	0	100.0%			物産プロパティマネジメント
		ビュックス京橋	5,470.54	4,279	4,279	0	100.0%			スペースデザイン
		銀座一丁目イースト	4,976.85	4,513	3,455	1,058	-1,058	76.6%	23.5%	三菱地所プロパティマネジメント
		銀座三和ビル	8,851.00	4,329	4,329	0	100.0%			三菱地所プロパティマネジメント
		銀座 E Mビル	5,751.68	4,255	4,255	0	100.0%			第一ビルディング
		晴海フロント	45,458.90	33,369	33,325	43	-34	99.9%	0.1%	三菱地所
		晴海センタービル	26,447.27	20,812	20,812	0	100.0%			三菱地所
		赤坂パークビル	97,489.16	45,013	45,013	0	100.0%			三菱地所
		青山グスタフ	8,094.36	4,898	4,898	0	100.0%			ザイマックスプロパティ
港区	クロバ-芝公園	3,496.01	2,550	2,550	0	100.0%			三菱地所プロパティマネジメント	
	汐留ビル	115,930.83	36,174	35,499	675	110	98.1%	-0.1%	三菱地所プロパティマネジメント	
	芝二丁目大門ビル	16,235.10	9,606	9,606	0	100.0%			東京海上自動ファシリティーズ	
	コスモ金杉橋ビル	5,420.93	4,062	4,062	0	100.0%			第一ビルディング	
	新宿イースト	167,245.46	16,365	15,668	697	-938	95.7%	5.7%	三菱地所	
	新和ビル	8,291.69	5,997	5,997	0	100.0%			東京海上自動ファシリティーズ	
	オペラシティ	232,996.81	35,082	33,379	1,703	443	95.1%	-1.3%	東京オペラシティビル	
	台東区	T I X U E N O	23,727.48	15,020	15,020	0	100.0%			第一ビルディング
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	5,205	5,205	0	100.0%			相互住宅
		大崎フロントタワー	23,673.92	16,856	16,856	0	100.0%			三菱地所
	大田区	大森駅前ビル	14,095.34	7,756	7,756	0	100.0%			東京海上自動ファシリティーズ
		代々木1丁目ビル	10,778.10	7,745	7,745	0	100.0%			東京海上自動ファシリティーズ
	渋谷区	グランド原宿	4,359.20	3,147	3,147	0	100.0%			ザイマックスプロパティ
		神宮前 M Sビル	9,420.42	5,558	5,558	0	100.0%			第一ビルディング
	中野区	渋谷クロスタワー	61,862.33	30,532	29,272	1,260		95.9%		三菱地所プロパティマネジメント
		恵比寿ネオナート	36,598.38	8,700	8,700	0	100.0%			三菱地所プロパティマネジメント
	豊島区	ハーモニータワー	72,729.31	14,340	13,956	383	383	97.3%	-2.7%	三菱地所プロパティマネジメント
		大塚東池袋ビル	9,531.28	7,224	7,224	0	100.0%			相互住宅
	その他都市	池袋 2 丁目ビル	3,157.51	2,186	1,941	244	244	88.8%	-11.2%	相互住宅
		池袋 Y Sビル	7,464.64	5,932	5,932	0	100.0%			ザイマックスプロパティ
八王子市	八王子ファースト	18,329.98	10,068	9,953	114	114	98.9%	-1.1%	相互住宅	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	4,510	4,375	135	135	97.0%	-3.0%	第一ビルディング
横浜市	M M パークビル	49,037.51	38,426	36,792	1,633	473	95.7%	-1.2%	三菱地所	
	クイーンズ	498,282.77	26,667	25,691	975	295	96.3%	-1.1%	三菱地所	
川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	6,831	6,831	0	100.0%			相互住宅	
	武蔵小杉 S T Mビル	22,839.61	5,378	5,378	0	100.0%			相互住宅	
札幌市	B・3スクエア	16,096.97	12,265	12,145	120		99.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	2,518	2,417	100	-51	96.0%	2.0%	三菱地所	
	第二番丁	27,680.45	20,526	20,254	272		98.7%		三菱地所プロパティマネジメント	
金沢市	仙台台マゼビル	8,247.50	6,234	6,151	82		98.7%		第一ビルディング	
	金沢パークビル	43,481.20	20,889	19,500	1,389	-469	93.3%	2.2%	三菱地所	
名古屋市中区	錦パークビル	25,091.91	9,850	9,486	364	100	96.3%	-1.0%	三菱地所	
	広小路イースト	15,947.29	13,200	12,806	394	116	97.0%	-0.9%	第一ビルディング	
名古屋市東区	広小路栄ビル	6,445.08	3,911	3,735	175		95.5%		三菱地所プロパティマネジメント	
	名古屋広小路ビル	33,377.73	21,636	21,027	609	-367	97.2%	1.7%	三菱地所プロパティマネジメント	
名古屋市北区	名古屋御園ビル	5,348.00	3,448	3,448	0	100.0%			三菱地所プロパティマネジメント	
	四葉烏丸	9,185.98	6,634	6,241	393	-222	94.1%	3.4%	三菱地所プロパティマネジメント	
京都市	京都河原町ビル	9,701.04	6,805	6,064	741	253	89.1%	-3.7%	ザイマックスプロパティ	
	梅田スクエア	18,673.28	10,369	9,871	498	-	95.2%		三菱地所プロパティマネジメント	
大阪市	新藤田ビル	45,411.31	28,414	23,897	4,517	3,084	84.1%	-10.9%	三菱地所プロパティマネジメント	
	堺筋本町ビル	17,145.59	11,520	11,281	238	238	97.9%	-2.1%	第一ビルディング	
尼崎市	御堂筋タワービル	31,213.27	20,450	20,200	249		98.8%		第一ビルディング	
	尼崎フロント	24,055.58	15,500	15,257	242	93	98.4%	-0.6%	三菱地所プロパティマネジメント	
岡山県	リッドシティ	52,653.19	9,965	9,965	0		100.0%		大成有楽不動産	
	広島市	N H K 広島ビル	35,217.28	9,860	9,860	0	100.0%		三菱地所	
福岡県	東崎天神ビル	5,588.57	3,995	3,920	75		98.1%		第一ビルディング	
	天神クロスビル	10,432.04	5,973	5,973	0	100.0%			第一ビルディング	
東京23区	白之出天神ビル	12,527.07	5,841	5,841	0	100.0%			東京海上自動ファシリティーズ	
	東京23区		466,666	459,814	6,851	-1,304	98.5%	0.3%		
その他都市		341,699	328,374	13,324	4,292		96.1%	-1.2%		
ポートフォリオ全体		808,365	788,188	20,176	2,988		97.5%	-0.3%		

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

環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取組み

競争力強化に向けた各ビルの取組み事例

環境対応・防災対策・バリューアップ工事

- 避難訓練、A E D講習会の実施
- 非常食、非常用トイレの備蓄
- 運用会社、管理会社への非常時用M C A無線の設置
- 計測地震防災システムの設置
(北の丸スクエア、三菱U F J 信託銀行本店ビル、晴海フロント、赤坂パークビル、渋谷クロスタワー、MMパークビル)
- 共用部照明LED化工事 (赤坂パークビル)
- 共用部改修・美装工事
(神田橋パークビル、二番町ガーデン、山王グランドビル、有楽町電気ビル、さいたま浦和ビル、新藤田ビル、日之出天神ビル)
- エレベーター更新工事 (芝二丁目大門ビル)

(例) 芝二丁目大門ビル



エレベーター設備を全面更新。
テナントの利便性向上、省エネ化を実現！

環境・社会への配慮 (DBJ Green Building 認証)

最高評価ランク『five stars』の取得

晴海フロント

- J-REIT保有物件で初の『Platinum』(現：『five stars』) 取得
- 共用部におけるLED照明や昼光利用の照明制御システムの採用
- 外構や屋上・壁面の豊富な緑化により、極めて優れた環境性能を有している点
- 長時間稼働する非常用予備電源の確保
- 地域防災倉庫の設置、制震工法の採用等高い防災面
- ユニバーサルデザインに対応したお手洗いの設置

新宿イーストサイドスクエア

- 共用部におけるLED照明や照度制御システムおよびBEMSの導入や、雨水・中水の再利用等の環境配慮
- 72時間対応の非常用発電機設置や水・食料の備蓄等の防災対策
- 1.5ヘクタールにおよぶ外構部分の約40%を緑化し、ヒートアイランド対策や地域コミュニティに貢献



『four stars』(旧：『Gold』) 評価取得ビル

MMパークビル

大崎フロントタワー

晴海センタービル

中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取組みを継続

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・トイレ等テナントの入居環境を改善するCS工事の実施
- 劣化状況の把握に基づく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)

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

	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期
工事費	1,654	2,857	1,520	2,760	1,138	1,721	2,309	2,074	1,563
修繕費(費用計上工事)	513	916	580	991	511	676	1,119	756	790
資本的支出(資産計上工事)	1,141	1,940	939	1,769	627	1,044	1,190	1,318	773
減価償却費	2,682	2,717	2,835	3,068	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218
総資産額	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974
賃貸事業収益	15,169	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112

	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期	'15/03期 第27期
工事費	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216
修繕費(費用計上工事)	833	585	700	764	886	866	887	733	983
資本的支出(資産計上工事)	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233
減価償却費	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009
総資産額	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679
賃貸事業収益	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314

* 賃貸事業収益に不動産等譲渡益・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。

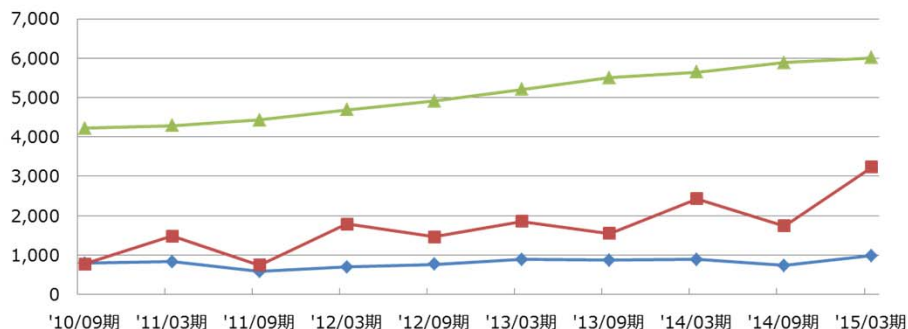
資産工事及び減価償却費の5ヶ年計画(予想)

(単位:億円)

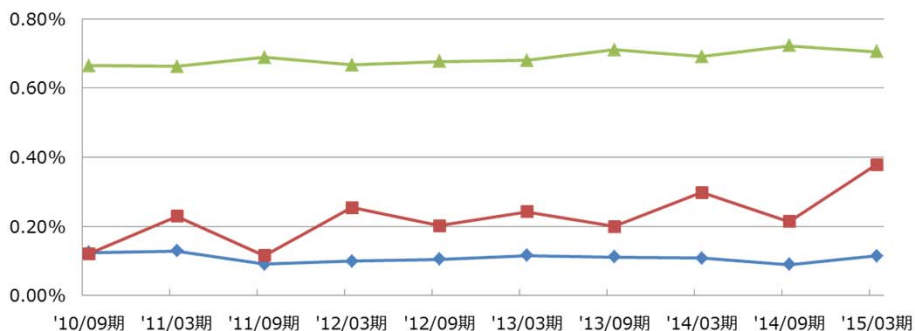
	2014年度 (実績)	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	合計
資産計上工事	49	44	48	50	51	242
減価償却費	118	125	126	124	123	616

修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）

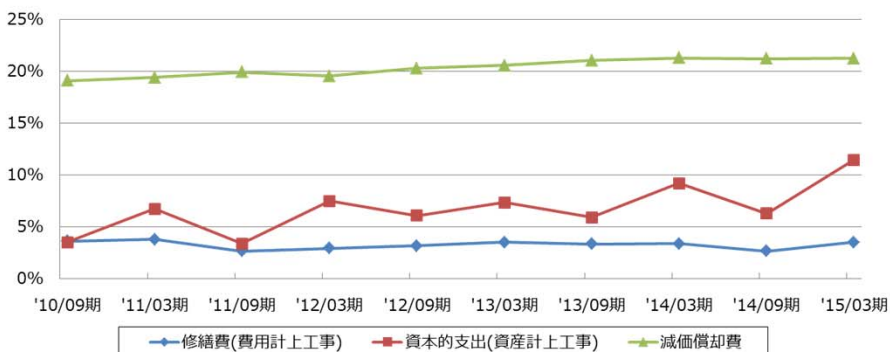
(百万円)



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



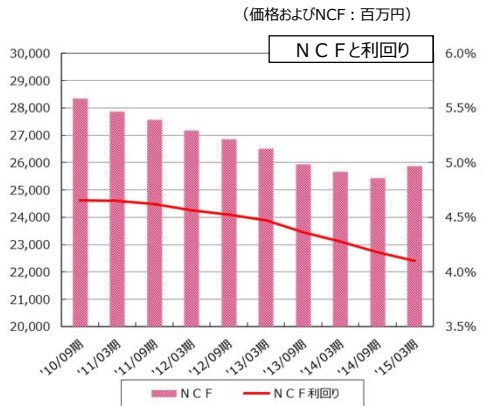
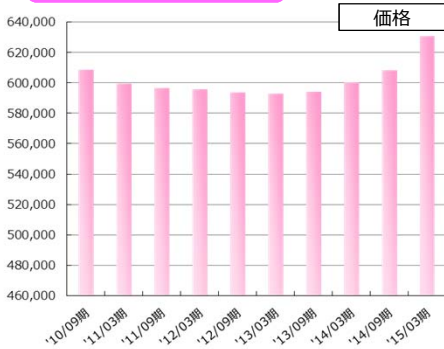
貸貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



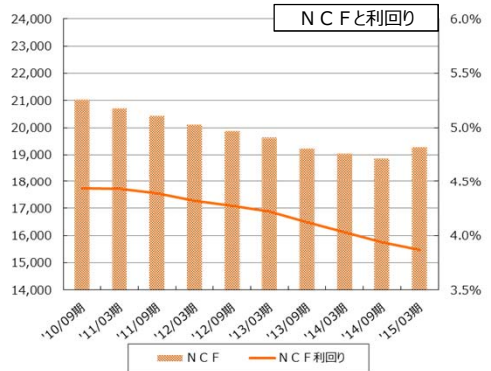
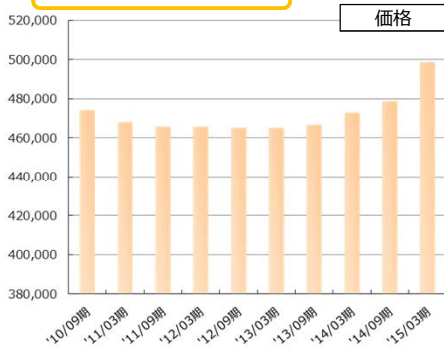
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'10年9月期（第18期）末から'15年3月期（第27期）末まで持分の増減なく継続して保有する50物件

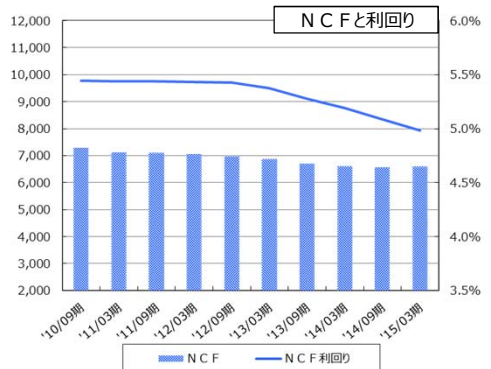
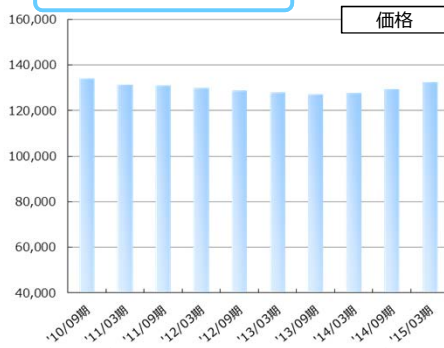
ポートフォリオ全体



東京23区



その他都市



* 価格：各期末時点の鑑定評価における直接還元価格
 * NCF：左記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
 * 利回り：NCF ÷ 価格

ポートフォリオのエリア・規模による分類

エリア別・ビル別フロア規模とPM会社数

青字は今年取得物件 赤字は譲渡済物件

(15年3月期末現在)

エリア フロア規模 (基準階)	エリア別集計						棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		その他都市				
	都心3区	都心3区以外	首都圏 (東京23区除く)	大阪・京都・神戸	名古屋	その他	
450坪以上	二番町ガーデン (1,117坪) 汐留 (1,059坪) 大手町FCN (709坪) 晴海フロント (693坪) 山王グランド (666坪) 晴海センター (648坪) 赤坂パーク (617坪) 北の丸スクエア (568坪) 三菱UFJ信託 (537坪)	新宿イースト (1,789坪) オペラシティ (653坪)	MMパーク (828坪) 武蔵小杉STM (619坪) クイーンズ (476坪)			金沢パーク (625坪) リットシティ (550坪) 尼崎フロント (517坪) 東二番丁 (468坪)	18棟 514,025百万円 (58.5%)
300~450坪	物件E 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニーター (413坪) 恵比寿ネオオナート (373坪) 大塚コンドウ (368坪) TIXUENO (329坪) 渋谷クロスタワー (313坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪) 御堂筋タワー (341坪)	広小路プレイス (421坪) 名古屋広小路 (333坪)	8・3スクエア (373坪) NHK広島 (301坪)	14棟 183,654百万円 (20.9%)
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	物件H 大塚東池袋 (273坪) 池袋YS (251坪) 代々木1丁目 新和 (227坪) 大森駅東口 (218坪) 東五反田1丁目 (201坪)	物件B	堺筋本町 (284坪) 四葉烏丸 (264坪) 京都河原町 (223坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 60,675百万円 (6.9%)
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) 日南 (甲斐2丁目) (181坪) ビュルクス京橋 (176坪) 銀座EM (173坪) 銀座一丁目イースト (160坪) コスモ金杉橋 (160坪) 小伝馬町 (150坪)	物件A	川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189坪)		名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪) 仙台ホンマ (179坪) 物件C 東晴天神 (167坪)	15棟 74,987百万円 (8.5%)
100~150坪	ビュルクス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪)	神宮前MS (146坪) ダヴィンチ原宿 (117坪) 物件G		物件F	広小路栄 (144坪)	物件D 天神クリスタル (112坪)	6棟 38,445百万円 (4.4%)
~100坪	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)					2棟 6,228百万円 (0.7%)
棟数	24棟	16棟	6棟	5棟	5棟	11棟	67棟
取得価格 (比率)	469,566百万円 (53.5%)	203,515百万円 (23.2%)	70,228百万円 (8.0%)	49,528百万円 (5.6%)	32,445百万円 (3.7%)	52,731百万円 (6.0%)	878,014百万円 (100.0%)
PM会社数	9社	7社	3社	3社	3社	5社	12社

- 競争力の高い大規模物件を中心に、バランスのとれたラインナップ。
- 基準階1フロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約86%。
- プロバティマネジメント業務をエリア毎に複数の会社にもバランスよく委託し、競争原理を働かせるとともに、AM会社を通じてノウハウの集積を図る。

ポートフォリオの築年数・立地による分類

築年数と最寄駅からの所要時間

は、東京23区における複数路線乗り入れ駅、又は複数駅にアクセス可能なビルを表示
 青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

('15年3月期末現在)

築年数	エリア別集計								棟数 取得価格 (比率)
	東京23区				その他都市				
	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	
～10年	大手町 F C N 新宿イースト 北の丸スクエア	T I X U E N O 銀座一丁目イースト 汐留 クローバー芝公園 大崎フロントタワー	晴海フロント 晴海センター		四条烏丸 東二番丁 M Mパーク 8・3スクエア リットシティ	尼崎フロント			16棟 372,127百万円 (42.4%)
10～20年	ビュレックス麹町 三菱UFJ信託 M D神田 ハーモニータワー オペラシティ	東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座E M 神宮前M S			クイーンズ 八王子ファースト 錦パーク	広小路プレイス 新藤田			16棟 219,712百万円 (25.0%)
20～30年	恵比寿ネオオート 小伝馬町 共同(茅場町2丁目) 物件G 大森駅東口 元氣プラザ	神田橋パーク 赤坂パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 物件A 池袋二丁目 池袋Y S 新和 ダウリンチ原宿		N H K広島 堺筋本町 仙台ホシマ 御堂筋タイフ 武蔵小杉S T M	天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和 広小路栄 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 物件F	物件B 物件D	28棟 191,456百万円 (21.8%)
30年～	銀座三和 有楽町電気 物件E 山王ランド	芝二丁目大門 青山クリスタル 渋谷クロスタワー 物件H				京都河原町		物件C	7棟 94,719百万円 (10.8%)
棟数	16棟	17棟	7棟	0棟	13棟	13棟	1棟	0棟	67棟
取得価格 (比率)	301,483百万円 (34.3%)	291,748百万円 (33.2%)	79,851百万円 (9.1%)	0百万円 (0.0%)	120,601百万円 (13.7%)	82,781百万円 (9.4%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	878,014百万円 (100.0%)

● 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約4.2%。

● 最寄駅より徒歩5分圏内に立地する物件の比率は、取得価格ベースで約9.1%。

पोर्टフォリオの施工/設計会社 及び PML 等

東京 23 区

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値		
東京23区	千代田区	こころからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設㈱・五洋建設㈱ J V	三菱地所㈱	所轄行政	3.4%	
		北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計	日本 E R I ㈱	1.6%	
		M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設㈱	㈱松田平田設計	所轄行政	5.0%	
		神田橋パーゲルテング	1993/07	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	5.0%	
		大手町フロンシャルシティースター	2012/10	清水建設㈱	㈱ N T T ファシリティーズ、㈱三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	0.9%	
		二番町ガーデン	2004/04	大成建設㈱、清水建設㈱ 他 J V	㈱三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.1%	
		三菱 UF J 信託銀行本店ビル	2003/02	建築：大成建設㈱ 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：新菱冷熱工業㈱ 衛生：㈱西原衛生工業所 昇降機：三菱電機㈱	㈱三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	1.4%	
		ビュレックス麹町	2005/01	清水建設㈱	㈱入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%	
		山王ランドビル	1966/09	㈱関組	三菱地所㈱	所轄行政	3.6%	
		有楽町ビルディング	1975/09	㈱竹中工務店 他 J V	三菱地所㈱	所轄行政	3.7%	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	㈱熊谷組	㈱園田設計	所轄行政	3.3%	
		共同ビル (茅場町 2 丁目)	1991/04	清水建設㈱	㈱オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%	
		ビュレックス京橋	2002/02	清水建設㈱	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%	
		銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設㈱	㈱トルコシティ都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%	
		銀座三和ビル	1982/10	㈱誠高組・大成建設㈱ J V	㈱協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%	
		豊進銀座イーストミラビル	1998/10	清水建設㈱、㈱関組 J V	清水建設㈱	所轄行政	2.8%	
		晴海フロント	2012/02	鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.0%	
		晴海センタービル	2006/11	大成建設㈱	㈱三菱地所設計	㈱都市居住評価センター	3.5%	
		港区	赤坂パークビル	1993/07	大成建設㈱・㈱大林組・鹿島建設㈱ ㈱関組・前田建設工業㈱	三菱地所㈱	所轄行政	1.4%
			青山タカビル	1982/12	㈱関組	㈱関組	所轄行政	5.4%
クローバー芝公園	2006/02		大成建設㈱	大成建設㈱	日本 E R I ㈱ ビューロー・ペリタシヤパン(株)	4.6%		
汐留ビルディング	2007/12		大成建設㈱	㈱三菱地所設計・日建設計㈱	(一財) 日本建築センター	1.4%		
芝二丁目大門ビルディング	1984/03		㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	3.0%		
コスモ村橋ビル	1992/03		㈱長谷工コローポリューション	㈱南宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%		
新富イーストサイドスクエア	2012/03		鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計・㈱日本設計	(一財) 日本建築センター	1.2%		
新和ビルディング	1989/11		大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	7.0%		
東京オペラシティビル	1996/07		㈱竹中工務店・㈱大林組・鹿島建設㈱・ 清水建設㈱・大成建設㈱ 他 6社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・㈱ N T T ファシリティーズ ・㈱都市計画設計研究所 ・㈱ T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%		
台東区	T I X TOWER UENO		2010/07	㈱フジタ	㈱フジタ	㈱都市居住評価センター	2.0%	
品川区	東五反田 1 丁目ビル	2004/07	㈱木あすな建設㈱	㈱石本建築事務所	イーホームズ㈱	2.6%		
	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設㈱	㈱三菱地所設計	日本 E R I ㈱	3.4%		
大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	㈱大林組・清水建設㈱・戸田建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.8%		
渋谷区	代々木 1 丁目ビル	2003/10	大成建設㈱	㈱トヨタ都市建築設計事務所	(一財) 日本建築センター	2.2%		
	ダヴィンチ原宿	1987/12	東急建設㈱	㈱エー・サイ建築事務所	所轄行政	9.6%		
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設㈱、㈱熊谷組・住友建設㈱ J V	㈱アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%		
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.2%		
	恵比寿ネオアート	1994/10	鹿島建設㈱	㈱梓設計・㈱交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%		
中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設㈱・㈱大林組・三菱建設㈱・ ㈱ナカコーポレーション J V	㈱日本設計	所轄行政	2.0%		
豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	㈱熊谷組・三井興業㈱	㈱ A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%		
	池袋 2 丁目ビルディング	1990/05	㈱海興業㈱	㈱海興業㈱	所轄行政	3.4%		
	池袋 Y スビル	1989/12	清水建設㈱、㈱安藤建設 J V	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%		

その他都市

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値	
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	側間組	側間組	所轄行政	3.9%
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	側間池組・側間谷組・東急建設㈱・側間組	側久米設計	所轄行政	7.2%
	横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設㈱	側三変地所設計	(一財) 日本建築センター	4.0%
		クインズタワー A	1997/06	おなみかみ21 中央地区・24街区新築工事建築工事共同企業体	三変地所㈱・側日建設設計設計管理共同体	所轄行政	3.3%
	川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設㈱	日本建設㈱	所轄行政	4.1%
		武蔵小杉S T Mビル	1990/10	側竹中工務店・戸田建設㈱	三変地所㈱	所轄行政	3.8%
	札幌市	8・3スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業㈱	大和ハウス工業㈱	日本 E R I ㈱ 昇履機：所轄行政	1.6%
	仙台市	芝罘パークビル	1993/01	大成建設㈱・清水建設㈱・三変建設㈱ J V	三変地所㈱	所轄行政	3.3%
		東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設㈱	三変地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(一財) 日本建築センター	1.8%
	金沢市	仙台本町ホムマビルディング	1991/11	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	2.2%
		金沢パークビル	1991/10	側間谷組・大成建設㈱・清水建設㈱・側原村組	三変地所㈱	所轄行政	4.8%
	名古屋都市	錦パークビル	1995/08	側竹中工務店・戸田建設㈱・側間池組・側間谷組 J V	住宅・都市整備公団・側青島設計	所轄行政	2.4%
		名古屋広小路プレイス	2004/12	大成建設㈱	大成建設㈱	(一財) 日本建築センター	3.1%
		名古屋栄ビルディング	1987/09	戸田建設㈱	三変地所㈱	所轄行政	5.2%
		名古屋広小路ビルヂング	1987/05	大成建設㈱	三変地所㈱	所轄行政	2.4%
	京都市	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業㈱・側市川工務店 J V	側日建設設計	所轄行政	4.1%
		四条烏丸センタービル	2010/01	側竹中工務店	側竹中工務店	側京都確認検査機構	11.7%
		京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設㈱・側松村組 J V	側日建設設計	所轄行政	12.1%
	大阪市	新藤田ビル	1995/04	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	4.0%
		堺筋本町ビル	1992/10	側銭高組	側銭高組	所轄行政	7.4%
		御堂筋タイプビル	1991/09	側大林組・側奥村組・清水建設㈱・側新井組 J V	側安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
	尼崎市	尼崎フロントビル	2008/10	側大林組	側大林組	(一財) 日本建築総合試験所	5.3%
	岡山市	リットシテビル	2005/06	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	0.6%
	広島市	N H K 広島放送センタービル	1994/08	側大林組・側フジタ・側鴻治組 J V	側山下設計	所轄行政	1.1%
		東横天神ビルディング	1992/03	不二建設㈱	不二建設㈱	所轄行政	4.3%
	福岡市	天神オアシスビル	1993/08	側竹中工務店・戸田建設㈱・九州建設㈱ J V	側日本設計	所轄行政	3.1%
		日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設㈱	三変地所㈱	所轄行政	4.2%
	ポートフォリオPML						1.9%

* 上記「竣工年月」・「施工会社」・「建物設計会社」・「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損失率』

50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の再調達価格に対する比率（被害総額÷建物の再調達価格）

JREの主要物件紹介

(2015年3月31日現在)

北の丸スクエア（東京都千代田区）



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

三菱UFJ信託銀行本店ビル （東京都千代田区）



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

晴海フロント（東京都中央区）



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

東京オペラシティビル（東京都新宿区）



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

赤坂パークビル (東京都港区)



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

汐留ビルディング (東京都港区)



- 取得日 2008年12月19日／2010年1月15日
- 取得価格 75,850,000千円
- 面積 土地：約12,046㎡
建物：115,930.83㎡
(信託受益権の準共有持分40.0%)
- 建築時期 2007年12月

渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)



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

MMパークビル (神奈川県横浜市)



- 取得日 2008年3月25日
- 取得価格 37,400,000千円
- 面積 土地：6,825.77㎡
建物：49,037.51㎡
- 建築時期 2007年12月

ポートフォリオマップ

都心3区

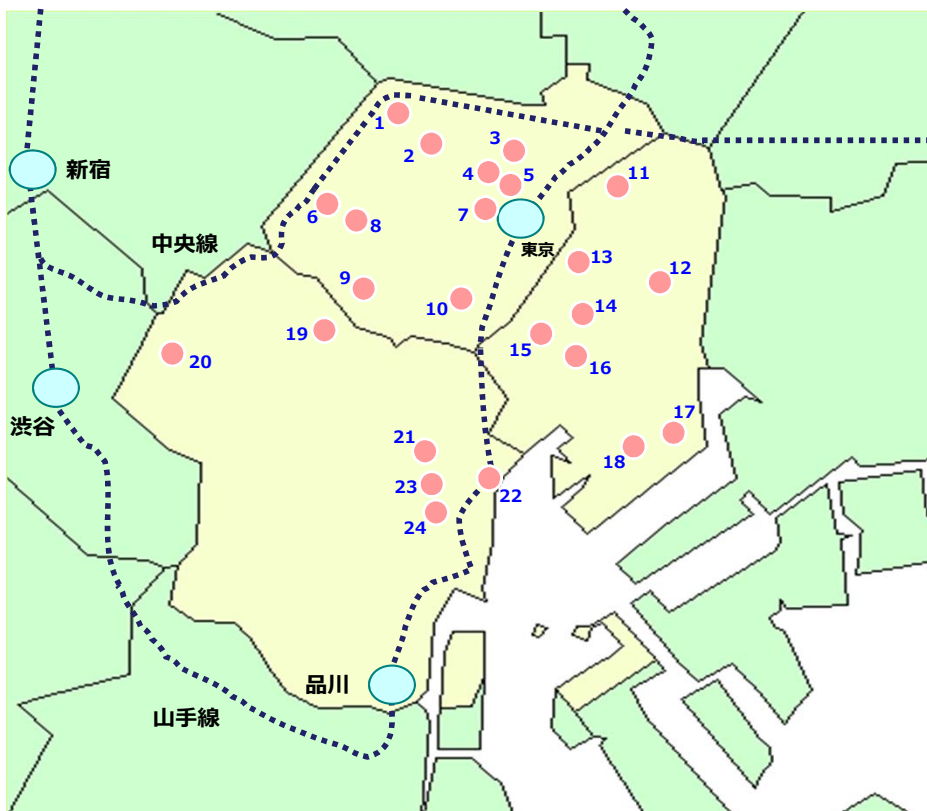
- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 ころからだの元氣プラザ | 13 ビュレックス京橋 |
| 2 北の丸スクエア | 14 銀座一丁目イーストビル |
| 3 MD神田ビル | 15 銀座三和ビル |
| 4 神田橋パークビルディング | 16 菱進銀座イーストミラービル |
| 5 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 17 晴海フロント |
| 6 二番町ガーデン | 18 晴海センタービル |
| 7 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 19 赤坂パークビル |
| 8 ビュレックス麹町 | 20 青山クリ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



二番町ガーデン



銀座三和ビル



東京23区（都心3区を除く）

2015年3月31日現在



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



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

東京23区以外（首都圏・地方）

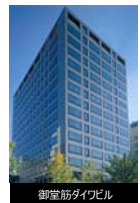
- | | |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア | 19 新藤田ビル |
| 2 さいたま浦和ビルディング | 20 堺筋本町ビル |
| 3 MMパークビル | 21 御堂筋ダイワビル |
| 4 クイーンズタワー A | 22 尼崎フロントビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 23 リットシティビル |
| 6 武蔵小杉S TMビル | 24 NHK広島放送センタービル |
| 7 8・3スクエア北ビル | 25 東晴天神ビルディング |
| 8 定禅寺パークビル | 26 天神クリスタルビル |
| 9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



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルディング



御堂筋ダイワビル

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.

3. Appendix

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



ポイント

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

JREの主な特色

('15年3月期末現在)

① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

物件取得のサポート

- ・ 物件の売却
- ・ 売却物件情報の提供、等

物件の運営・管理のサポート

- ・ テナント誘致
- ・ 物件管理ノウハウの提供、等

人的なサポート

- ・ 経験を積んだプロフェッショナルを出向派遣

<利益相反防止機能>

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

② オフィスビル特化型の大型投資法人(68物件、取得価格合計8,835億円*)

③ 日本で最初に上場したREITとして27回の安定的な決算実績

④ 健全な財務体質

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

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

コンプライアンス体制

投資法人のコンプライアンス基本方針

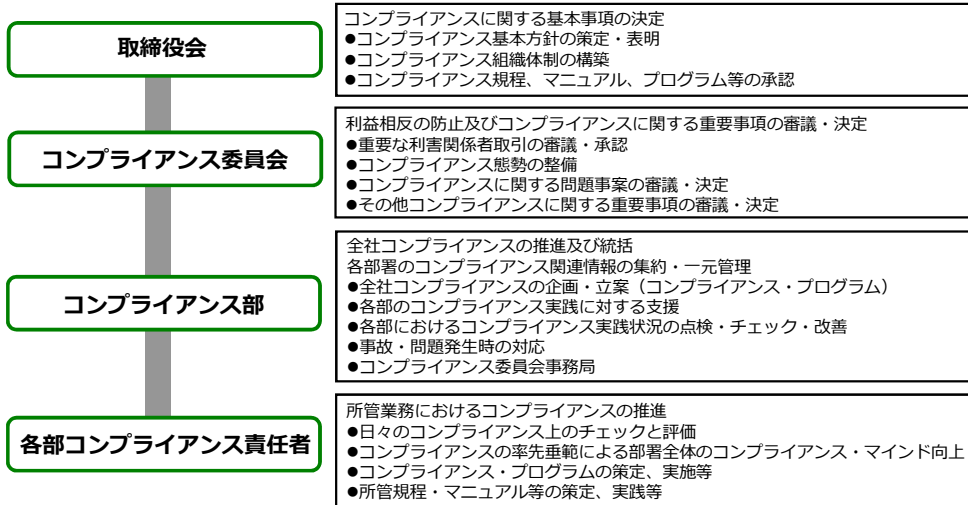
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。



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

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

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

資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

資産運用会社への報酬体系

期間報酬

(‘15年3月期末現在)

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

【計算式】（※）

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

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

インセンティブ報酬

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

【計算式】

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

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

【計算式】

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

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

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

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

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

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

取得報酬

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

（※）2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

譲渡報酬

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

合併報酬

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

86（※）2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

資産運用会社への報酬実績

(単位：百万円)

→新報酬率(引き下げ)

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

→新報酬料率(取得報酬変更)

	'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	'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	第4期以降平均 1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	508	1,017
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	119	239
取得報酬(*2)	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	164	328
譲渡報酬(*3)	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	8	17
報酬合計	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	801	1,602
期末総資産	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	557,234(注2)	
期中物件取得額	21,250	0	77,026	0(注3)	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	30,693	61,386
期中物件譲渡額	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	2,356	4,713
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-	0.01%	0.02%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.25%	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.53%	0.53%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	0.38%	0.38%
報酬合計/期末総資産	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.14%	0.29%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

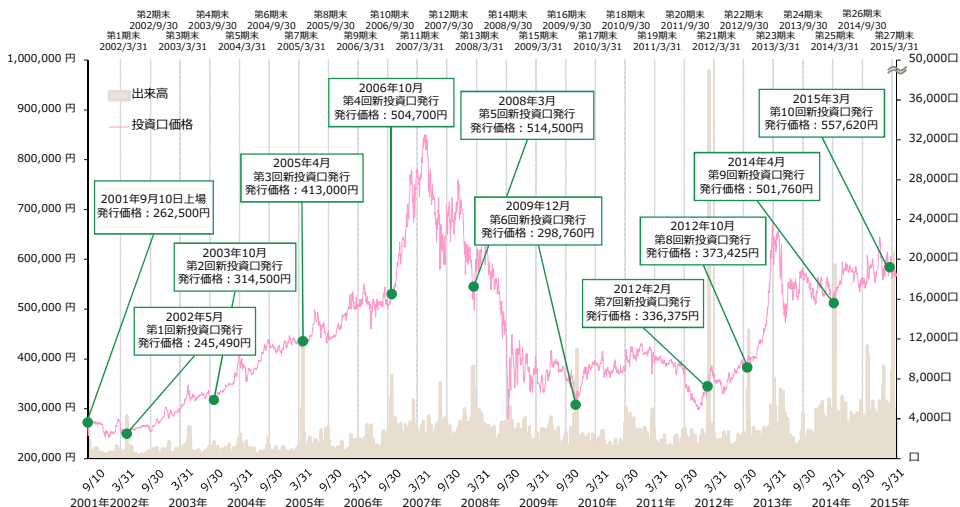
- *1 費用計上(販売費及び一般管理費)
- *2 資産計上
- *3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

(注3) 三菱銀座イーストラビル増築建物の取得は、取得報酬の対象ではないため、上表の「期中物件取得額」から除いている。

投資口価格の推移①（上場以降の推移）

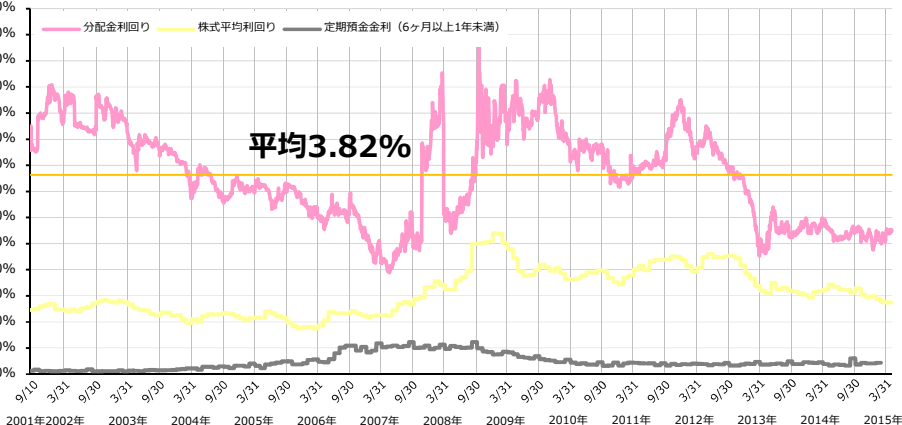
◆投資口価格の推移



* 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。

◆利回りの推移



* 分配金利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格（2001年9月10日から2015年4月30日の日次終値）で除し、年率換算したものです。

* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2015年4月時点。

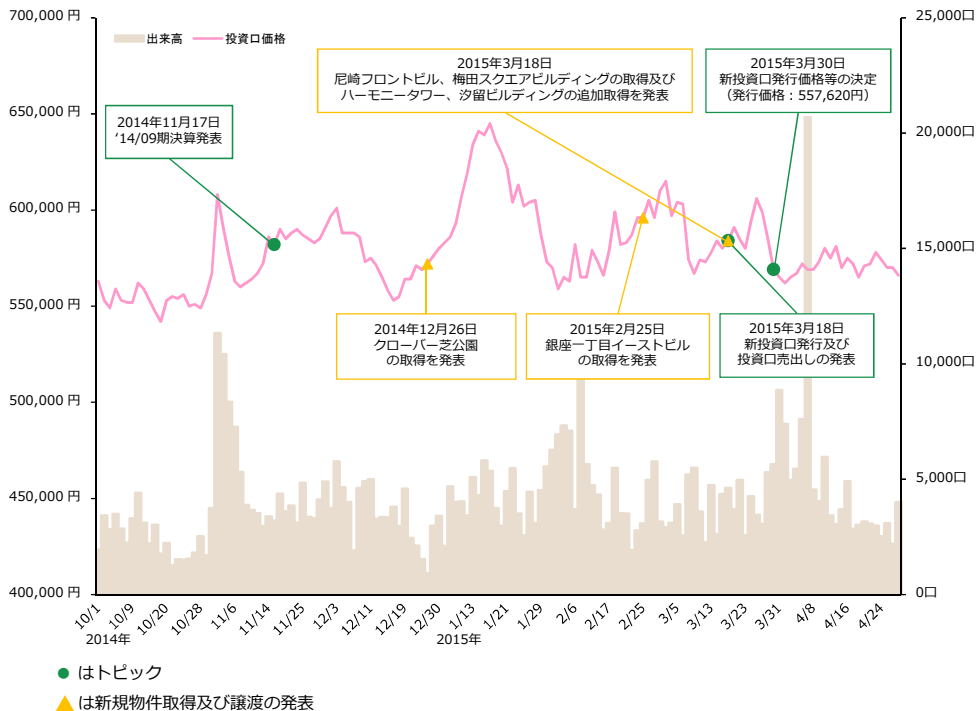
* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2015年2月時点。

* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。

* 出所：日本銀行、東京証券取引所

投資口価格の推移②（'15年3月期～直近までの推移）

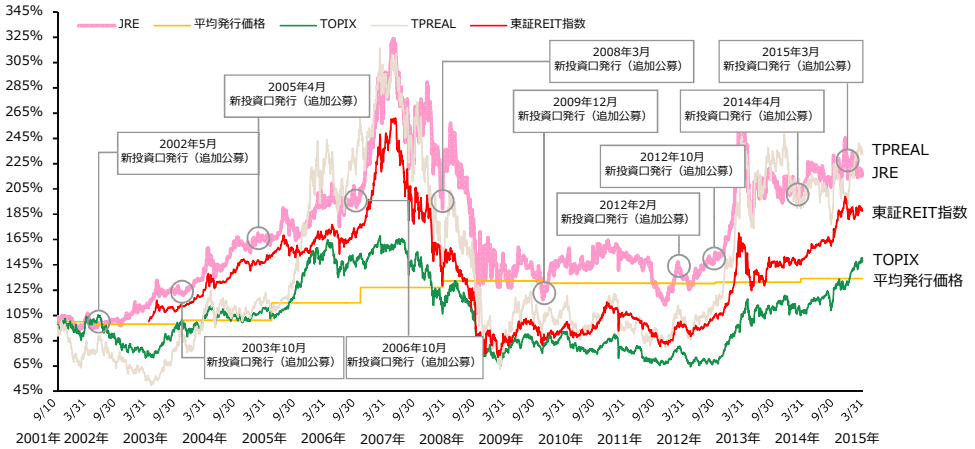
2015年4月30日現在



MEMO

投資口価格の推移③（主な指標との比較）

◆投資口価格の推移（2015年4月30日現在）



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

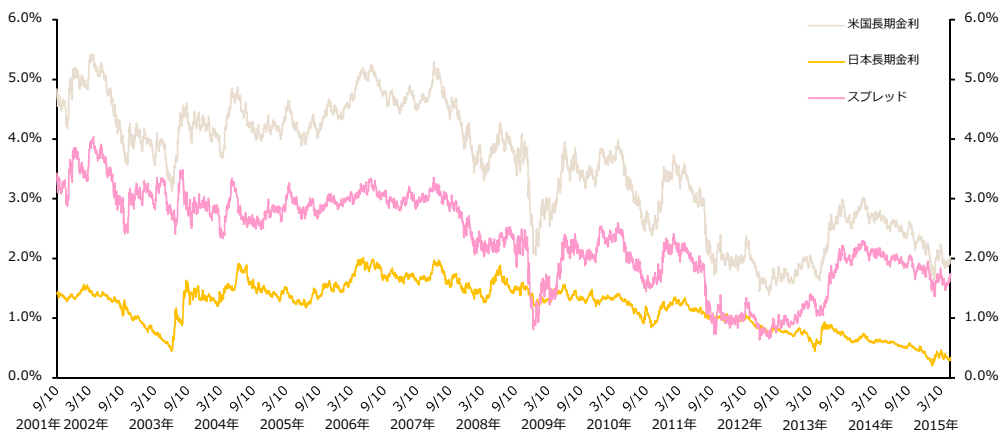
◆長期金利と短期金利の推移



* 長期金利：10年JGB利回り 短期金利：3M LIBOR

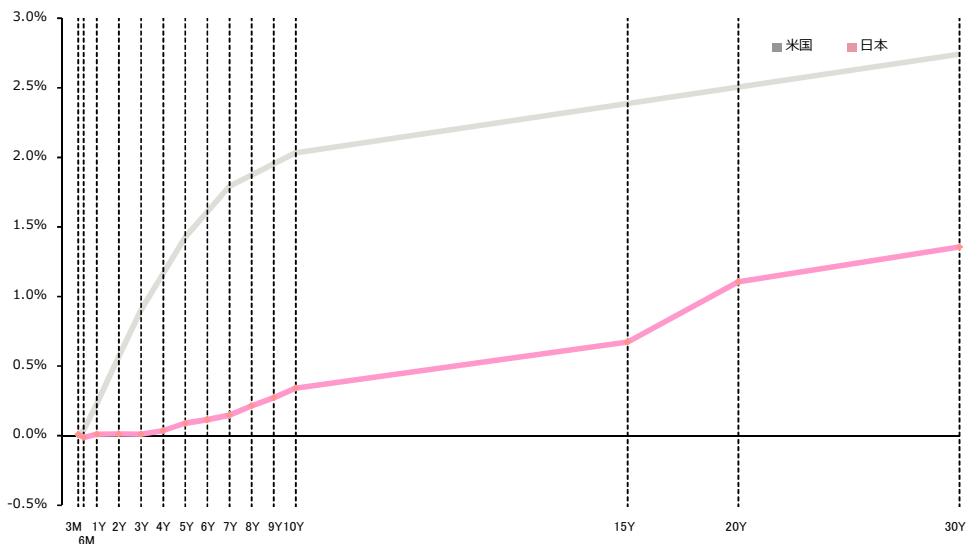
日米金利比較

◆日米長期金利比較（2015年4月30日現在）



*長期金利は日米10年国債の利回り
 *出所：ブルームバーグ

◆日米イールドカーブ比較（2015年4月30日現在）



*出所：ブルームバーグ

対JGBスプレッドの比較

◆JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

2015年4月30日現在



* 出所：ブルームバーグ（配当利回りは実績ベース）

◆東証REITの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

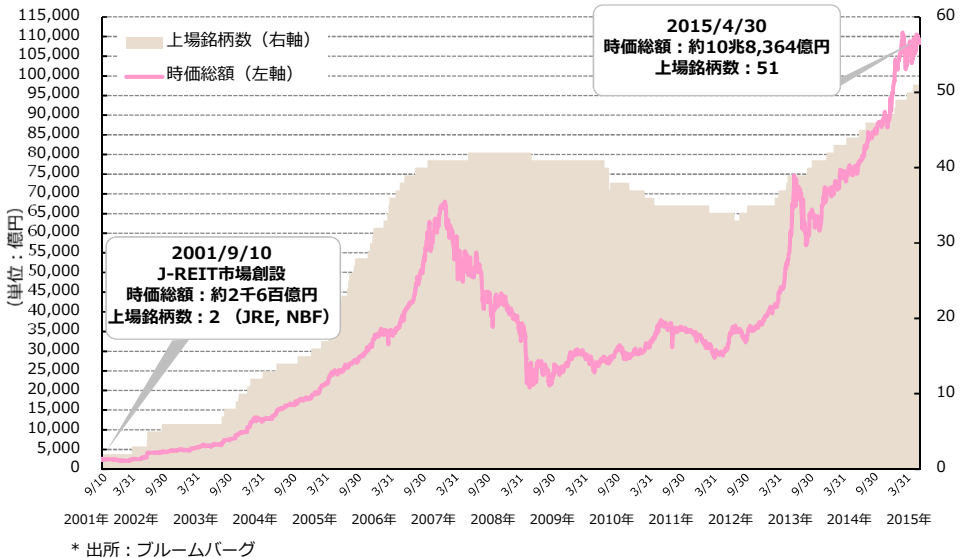
2015年4月30日現在



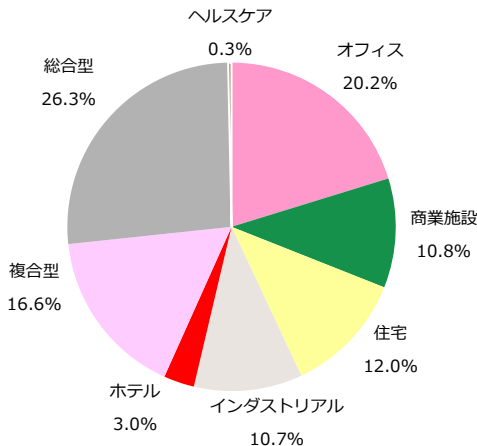
* 出所：ブルームバーグ（東証REIT指数の配当利回りより算出。配当利回りは実績ベース）

J-REIT市場動向

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数（2015年4月30日現在）



◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2015年4月30日現在）



* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

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

JREホームページのご案内

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

<主な機能のご紹介>

「JRE情報」には基本的な仕組みや基本方針等を、「ポートフォリオ情報」には物件の所在地や入居率等を、「IR情報」にはプレスリリースや開示資料等を掲載しております。

最新データは、いつも右側に表示されています。予想分配金等の最新情報をすぐにご確認いただけます。

JREの開示データをExcelファイルにてダウンロードできます。

JREまる見えボタンを押すと、ページが展開し、掲載情報を一覧で確認しながら、知りたい情報へアクセスが可能。

直近の決算説明会の様子を動画で配信しております。

JREの保有物件に関心と親しみを持っていただきたいの思いを込めて、精巧な500分の1スケールのペーパークラフト図面をご用意しました。

この画面は「JREまる見えボタン」を押した状態のスクリーンショットです。右側の「保有物件データ」や「決算情報」などの最新データが一覧で表示されています。また、下部には「決算説明会動画」の再生ボタンや「ペーパークラフト」のダウンロードリンクが確認できます。

将来予想に関する記述についてのご説明

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

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

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

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

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

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



