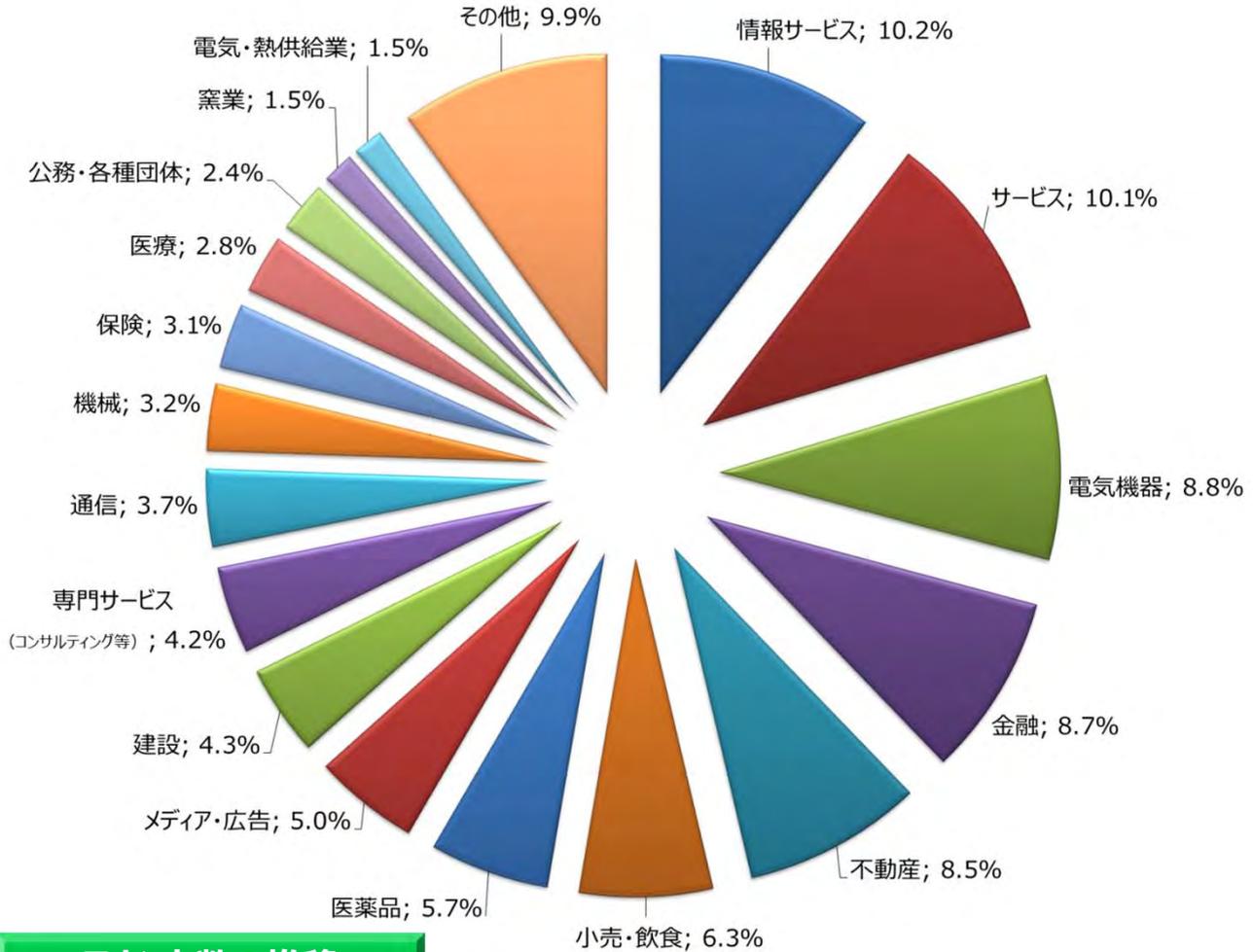


# テナント業種分散・テナント数推移

## テナントの業種分散

'16年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

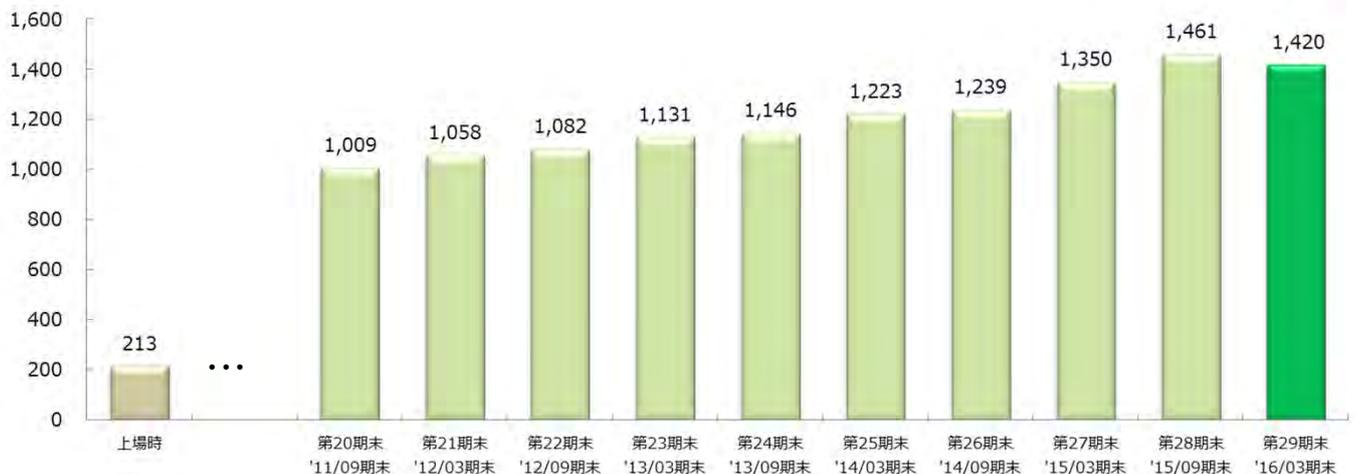
\* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



## テナント数の推移

延テナント数

\* 同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出



# 大口テナント一覧 及び 割合

## 大口テナント／上位10社

'16年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

\*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

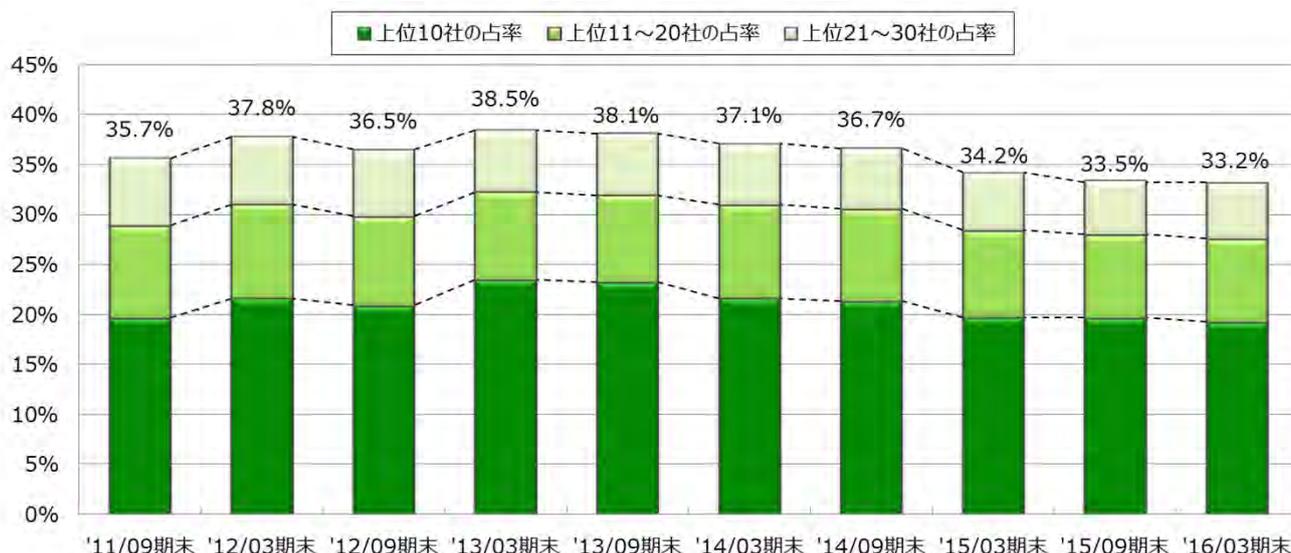
'16/03期末					'15/09期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,910	4.2%	1	33,910	0
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.8%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,985	2.7%	3	21,806	179
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	13,289	1.6%	5	13,289	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.6%	6	12,831	0
6	TOTO (株)	汐留ビル 他2物件	11,127	1.4%	7	11,127	0
7	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.3%	8	10,649	0
8	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	9	10,598	0
9	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズタワーA	9,536	1.2%	10	9,536	0
10	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.2%	11	9,316	0
11	A社		8,774	1.1%	12	8,774	0
12	B社		8,567	1.1%	13	8,567	0
13	C社		7,271	0.9%	-	0	7,271
14	D社		6,564	0.8%	15	6,564	0
15	E社		6,493	0.8%	16	6,493	0

(注) テナントの要望により非開示。

## 全賃貸面積に占める大口テナントの割合

'16年3月期末現在67物件 賃貸面積ベース

\*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



# 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（フル稼働物件）

- 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

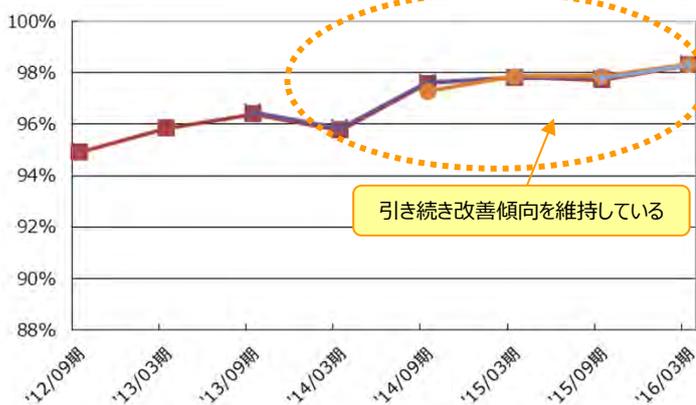
\* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

		'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
'12/09期初保有50物件 取得価格 6,140億円	賃貸事業収益	100.0	100.2	100.3	98.9	98.9	99.0	99.7	99.9
	期中平均入居率	94.9%	95.9%	96.4%	95.8%	97.6%	97.8%	97.7%	98.3%
	NOI利回り	4.32%	4.38%	4.25%	4.19%	4.17%	4.17%	4.21%	4.25%
'13/09期初保有51物件 取得価格 6,360億円	賃貸事業収益			100.0	98.7	98.6	98.6	99.4	99.6
	期中平均入居率			96.5%	95.8%	97.6%	97.8%	97.8%	98.4%
	NOI利回り			4.27%	4.22%	4.19%	4.18%	4.23%	4.27%
'14/09期初保有55物件 取得価格 6,902億円	賃貸事業収益					100.0	100.3	101.0	101.2
	期中平均入居率					97.3%	97.9%	97.9%	98.3%
	NOI利回り					4.31%	4.34%	4.36%	4.42%
'15/09期初保有60物件 取得価格 7,664億円	賃貸事業収益							100.0	100.6
	期中平均入居率							97.8%	98.3%
	NOI利回り							4.34%	4.41%

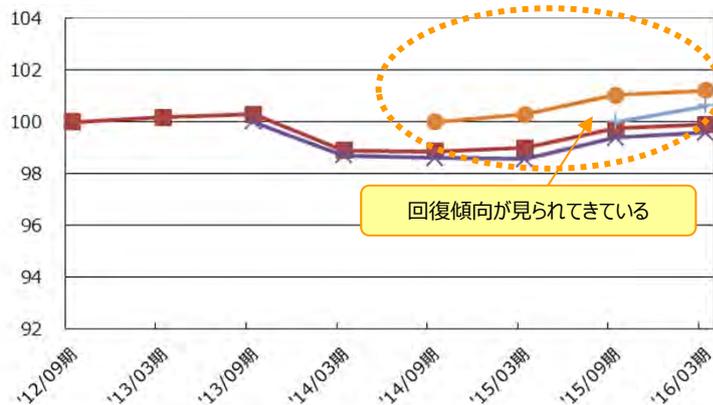
'12/09期初保有50物件  
'13/09期初保有51物件  
'14/09期初保有55物件  
'15/09期初保有60物件

'12/09期初保有57物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く  
'13/09期初保有60物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、晴海フロント、東二番丁スクエア、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64物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（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69物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（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、尼崎フロントビル、梅田スクエア、汐留ビルを除く

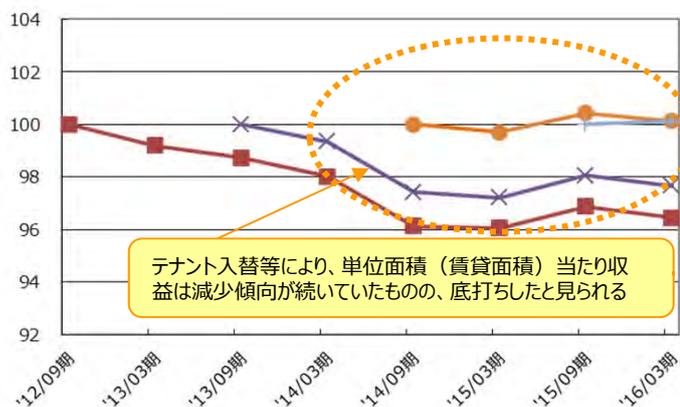
期中平均入居率の推移



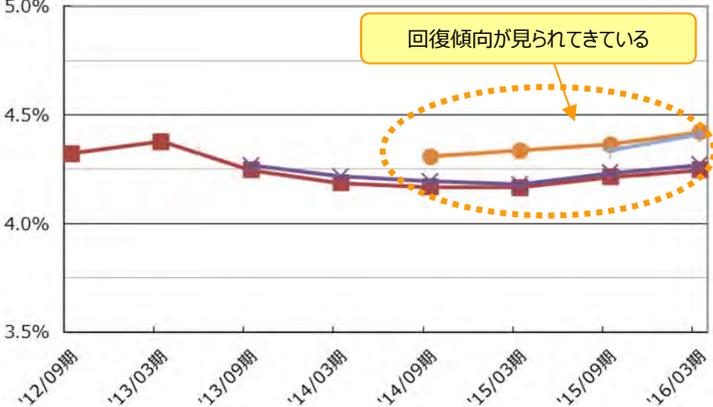
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移



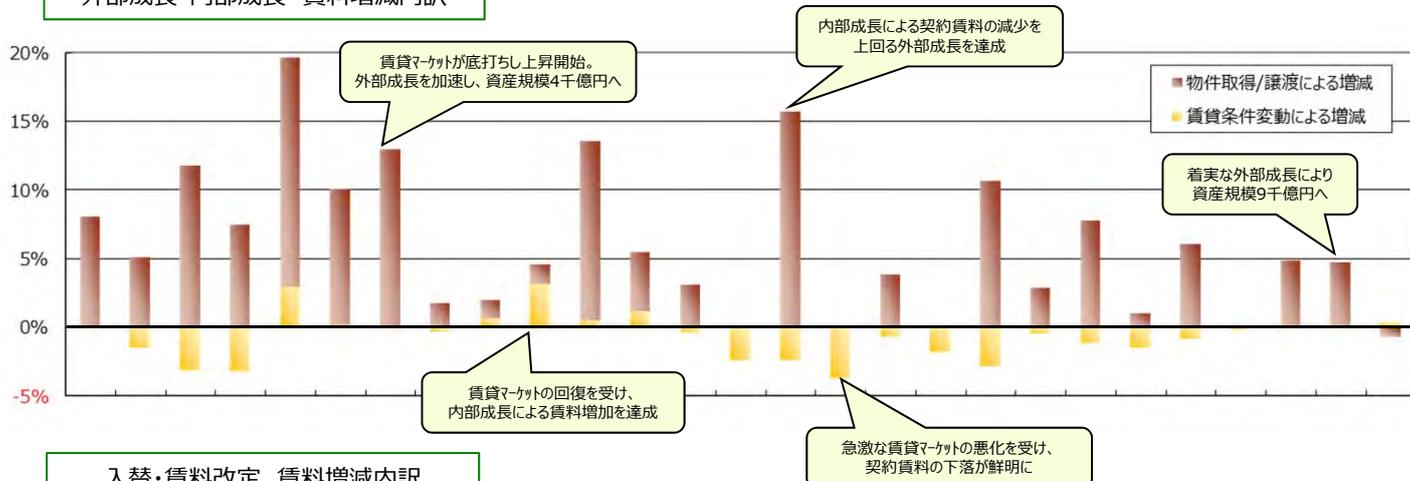
—'12/09期初保有50物件 —'13/09期初保有51物件 —'14/09期初保有55物件 —'15/09期初保有60物件

# 契約賃料月額増減

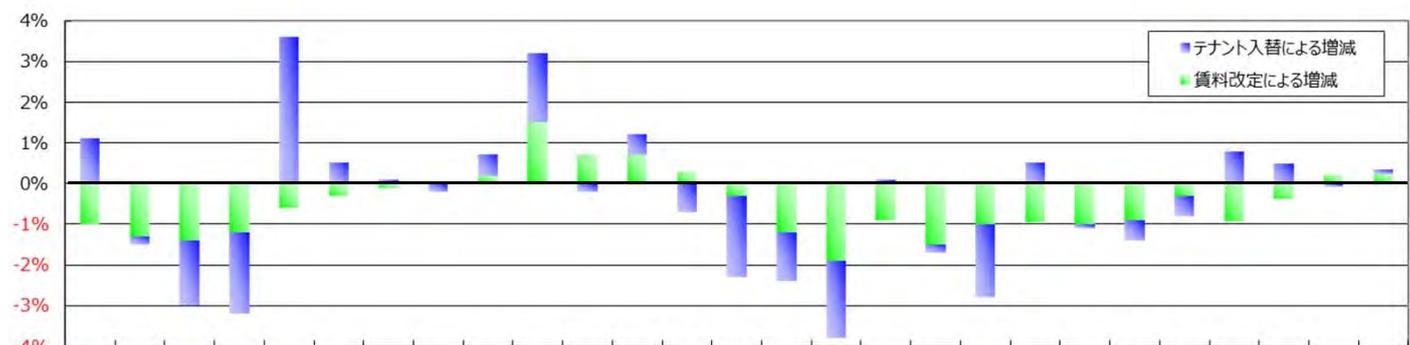
\* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	'09/03期	'09/09期	'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
前期末比増減率 … I + II	2.7%	-2.4%	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%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	3.1%	0.0%	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%
物件取得による増加 …①	3.1%	0.0%	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%
物件譲渡による減少 …②	0.0%	0.0%	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%
賃貸条件変動による増減 … II (=③+④)	-0.4%	-2.4%	-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%
テナント入替による増減 …③(= a + b)	-0.7%	-2.0%	-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%
貸付による増加 … a	4.5%	2.6%	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%
返室による減少 … b	-5.2%	-4.6%	-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%
賃料改定による増減 …④(= c + d)	0.3%	-0.3%	-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%
増額改定による増加 … c	0.4%	0.3%	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%
減額改定による減少 … d	-0.1%	-0.6%	-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%

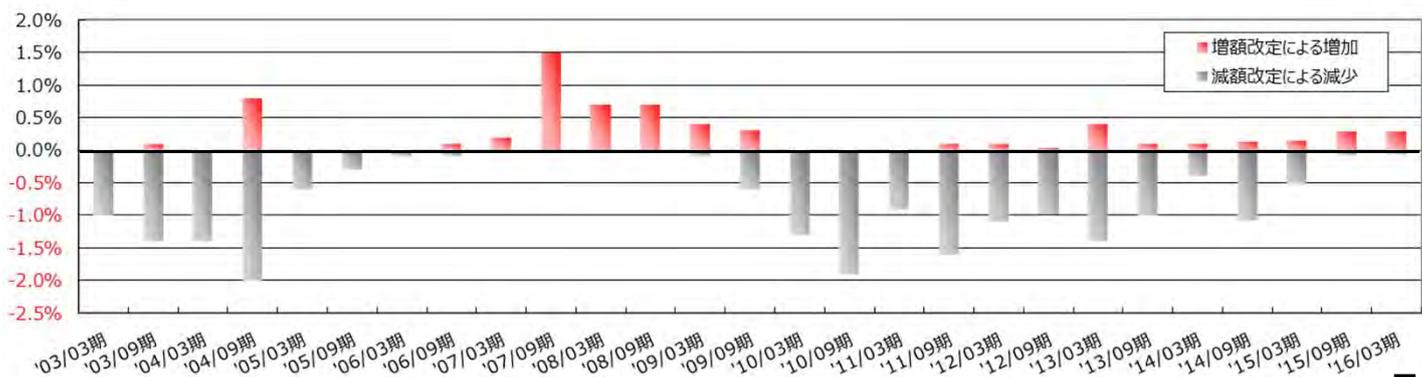
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 入替・賃料改定 賃料増減内訳



## 増額・減額 賃料増減内訳



# ビル別テナント貸付・返室状況

'16年3月期中の貸付・返室（今期）



'15年9月期中の貸付・返室（前期）

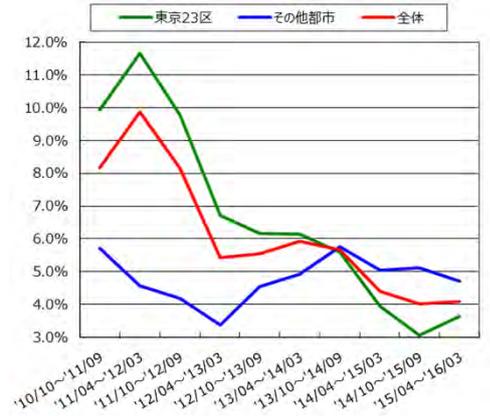


# テナント入替の状況（面積・単価）

## 年間テナント入替率

	'10/10 ～ '11/09	'11/04 ～ '12/03	'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
東京23区	9.9%	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%	3.6%
その他都市	5.7%	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%	4.7%
全体	8.2%	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%	4.1%

\* 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



# 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

(単位：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
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326	258
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391	954
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

	'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
東京23区	1,169	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413	11,209
その他都市	165	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995	2,030
ポートフォリオ全体	1,335	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409	13,239

## 月額賃料に係る『減額』改定実績

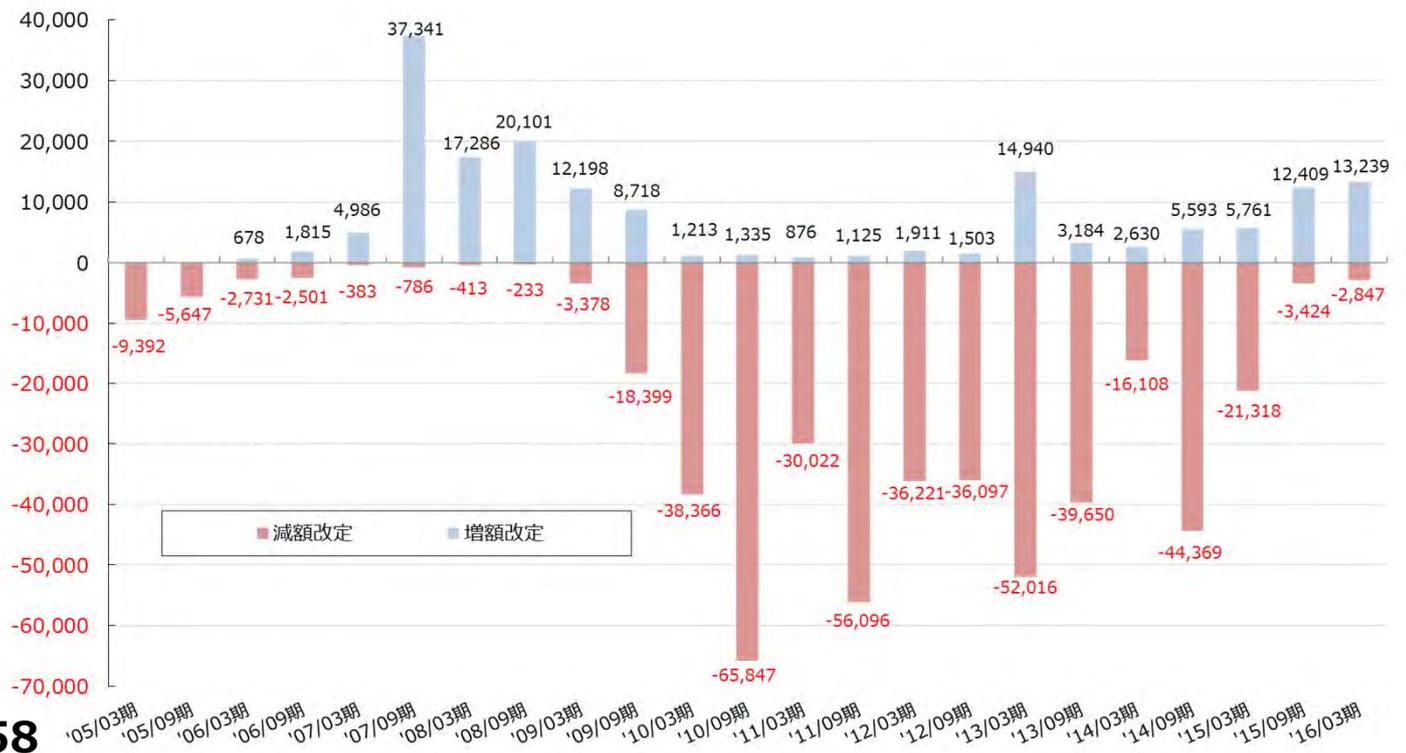
(単位：千円・月額)

	'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
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806	-27,211
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592	-11,155
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

	'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
東京23区	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535	-145
その他都市	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888	-2,702
ポートフォリオ全体	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424	-2,847

## ポートフォリオ全体／増額改定・減額改定の推移

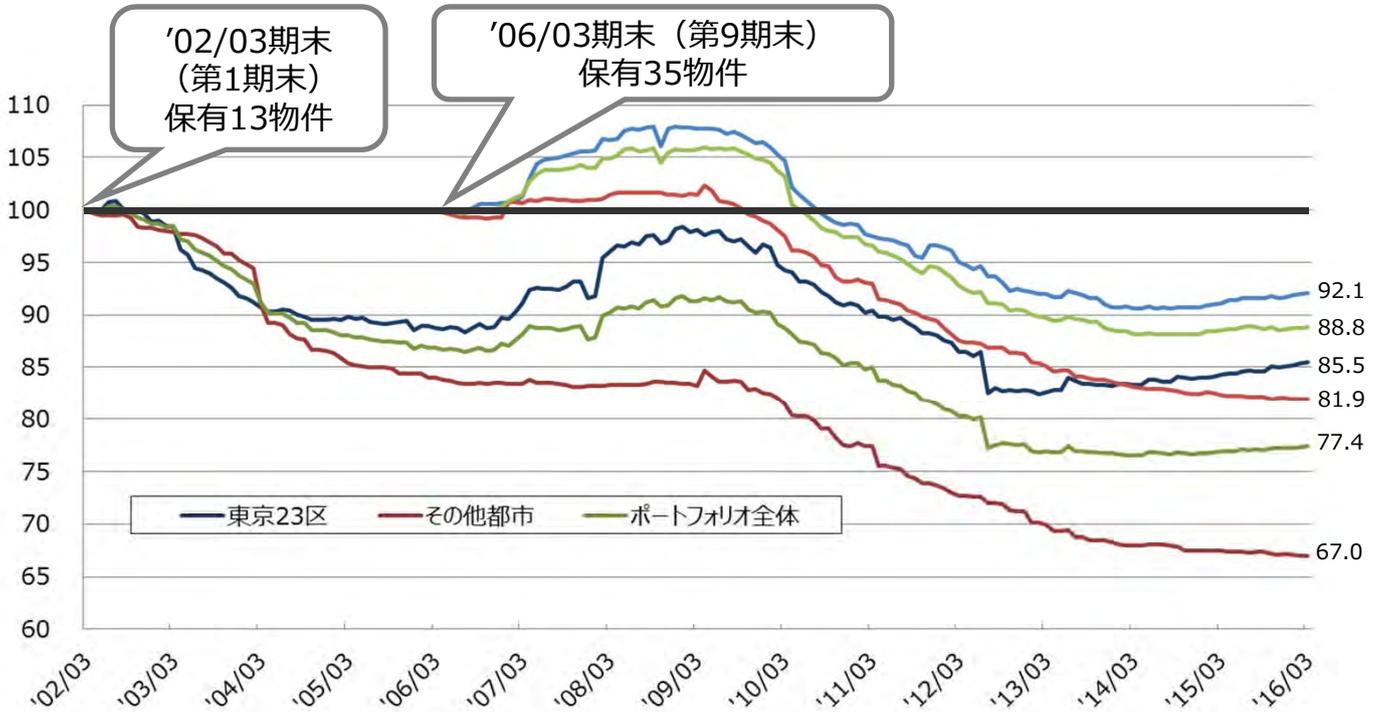
(千円・月額)



# 平均賃料水準の推移

## 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

# '16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	
								'16/03期末	'15/09期末比	'16/03期末	'15/09期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	'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%		10	
		大手町 F C N	'14/03/31	-	3.3852192%	5,121	5,121	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	
		ピュルクス麹町	'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%	20,665	20,326	339	-137	98.4%	0.6%	37	
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,697	4,697	0	-244	100.0%	5.2%	13	
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0		100.0%		11	
		共同 (茅場町 2 丁目)	'11/03/01	-	100.0%	4,464	4,464	0		100.0%		10	
		ピュルクス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0		100.0%		1	
		銀座一丁目イースト	'15/03/02	-	100.0%	4,513	4,513	0	-1,587	100.0%	35.2%	8	
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	4,329	4,329	0		100.0%		10	
		銀座 E Mビル	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	4,255	4,255	0		100.0%		12	
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	33,369	33,369	0		100.0%		8	
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,812	0		100.0%		9	
		港区	赤坂パークビル	'11/11/15	-	100.0%	45,013	45,013	0		100.0%		29
			青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0		100.0%		7
	クローバー芝公園		'15/01/20	-	100.0%	2,550	2,550	0		100.0%		8	
	汐留ビル		'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01	45.0%	36,174	33,724	2,450	1,631	93.2%	-4.5%	34	
	芝二丁目大門ビル		'01/09/10	-	100.0%	9,606	9,606	0		100.0%		25	
	コスモ金杉橋ビル		'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0		100.0%		6	
	新宿区		新宿イースト	'14/10/01	-	14.0%	16,365	16,363	1	-693	100.0%	4.2%	43
			新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	5,997	5,997	0		100.0%		13
			オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	35,083	33,478	1,604	102	95.4%	-0.3%	98
	台東区		T I X U E N O	'12/06/15	-	94.040229%	15,020	15,020	0		100.0%		17
	品川区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0		100.0%		4	
		大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	16,856	16,856	0		100.0%		1	
	大田区	大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,756	7,756	0		100.0%		23	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,745	7,745	0	-405	100.0%	5.2%	9	
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0		100.0%		4	
		神宮前 M Sビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	3,321	2,236	2,236	59.8%	-40.2%	4	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	29,762	29,712	50	-1,260	99.8%	4.1%	58	
		恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	8,700	8,700	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	-383	100.0%	2.7%	19	
	豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,224	7,224	0		100.0%		7	
		池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	2,186	0		100.0%		9	
		池袋 Y Sビル	'04/08/02	-	100.0%	5,932	5,932	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	-57	100.0%	0.6%	50
			さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,510	0	-226	100.0%	5.0%	18
		横浜市	M M パークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,426	37,849	576	-788	98.5%	2.1%	29
			クイーンズ	'14/01/31	-	11.11481%	26,667	26,121	545	-429	98.0%	1.6%	51
		川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0		100.0%		13
			武蔵小杉 S T Mビル	'08/03/25	-	34.32%	5,378	5,378	0		100.0%		26
		札幌市	8・3 スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,265	0		100.0%		9
		仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,417	100	100	96.0%	-4.0%	16
			東二番丁	'13/01/07	-	100.0%	20,526	19,548	978	705	95.2%	-3.4%	21
			仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,234	6,164	70	70	98.9%	-1.1%	24
		A E R	'15/09/01	-	55.35443%	23,612	23,137	474	-170	98.0%	0.7%	61	
金沢市		金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,942	20,427	514	-433	97.5%	2.1%	78	
名古屋市		錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09	68.63831%	9,850	9,796	54	-59	99.4%	0.6%	62	
		広小路プレイス	'13/07/31	-	100.0%	13,200	12,989	210	210	98.4%	-1.6%	26	
		名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,610	20,743	866	-27	96.0%	0.1%	31	
		名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,448	3,448	0		100.0%		16	
京都市		四条烏丸	'13/09/03	-	100.0%	6,634	6,301	333		95.0%		9	
大阪市		梅田スクエア	'15/04/01	-	100.0%	10,370	10,370	0	-335	100.0%	3.2%	42	
		新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	26,811	1,602	-2,914	94.4%	10.3%	46	
		堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,520	11,350	169	169	98.5%	-1.5%	21	
		御堂筋ダイヤビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,385	65	65	99.7%	-0.3%	42	
尼崎市		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		100.0%		39	
広島市		N H K 広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0		100.0%		12	
福岡市		東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,995	3,844	151	75	96.2%	-1.9%	22	
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,964	5,911	53	53	99.1%	-0.9%	30	
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,869	5,869	0		100.0%		3	
東京23区							465,741	459,058	6,682	-743	98.6%	0.2%	592
その他都市							354,640	347,723	6,917	-4,557	98.0%	1.2%	828
ポートフォリオ全体							820,381	806,782	13,599	-5,301	98.3%	0.6%	1,420

\* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2016年3月期末 (第29期末)時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 96.1%、赤坂パークビル 10,780㎡ 92.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 86.9%。  
\* テナント数に於いて、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。

# '16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		
					'16/09期末	'16/03期末比	'16/09期末	'16/03期末比			
東京23区	千代田区	元氣プラザ	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	
		MD神田ビル	8,185.11	6,269	6,269	0		100.0%		三井物産フォーサイト	
		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FCN	239,769.07	5,121	5,121	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	
		ピュルクス麹町	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	20,665	19,422	1,243	904	94.0%	-4.4%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	4,697	4,697	0		100.0%		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	4,265	199	199	95.5%	-4.5%	三井物産フォーサイト	
		ピュルクス京橋	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	4,513	0		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座三和ビル	8,851.00	4,326	4,326	0		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座EM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	33,369	0		100.0%		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	
		港区	赤坂パークビル	97,489.16	45,013	45,013	0		100.0%		三菱地所
			青山クレスト	8,094.36	4,898	4,898	0		100.0%		ザイマックスアルファ
	クローバー芝公園		3,496.01	2,550	2,227	323	323	87.3%	-12.7%	三菱地所プロパティマネジメント	
	汐留ビル		115,930.83	36,174	35,723	451	-1,998	98.8%	5.5%	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%		東京海上日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	
	新宿区	新宿イースト	167,245.46	16,365	16,363	1		100.0%	0.0%	三菱地所	
		新和ビル	8,291.69	5,997	5,997	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
		オペラシティ	232,996.81	35,083	33,856	1,226	-378	96.5%	1.1%	東京オペラシティビル	
	台東区	TIXUENO	23,727.48	15,020	13,930	1,090	1,090	92.7%	-7.3%	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	大森駅東口ビル	14,095.34	7,756	7,756	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	7,745	7,745	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	3,147	3,147	0		100.0%		ザイマックスアルファ	
		神宮前MSビル	9,420.42	5,558	4,698	859	-1,376	84.5%	24.8%	第一ビルディング	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	29,762	29,238	524	474	98.2%	-1.6%	三菱地所プロパティマネジメント	
		恵比寿ネオオート	36,598.38	8,700	8,679	20	20	99.8%	-0.2%	三菱地所プロパティマネジメント	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	14,340	14,340	0		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント	
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	7,224	7,224	0		100.0%		相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	2,186	2,186	0		100.0%		相互住宅	
		池袋YSビル	7,464.64	5,932	5,932	0		100.0%		ザイマックスアルファ	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	10,068	9,984	83	83	99.2%	-0.8%	相互住宅	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	4,510	4,510	0		100.0%		第一ビルディング	
	横浜市	MMパークビル	49,037.51	38,426	37,878	547	-29	98.6%	0.1%	三菱地所	
		クイーンズ	498,282.77	26,667	25,706	960	415	96.4%	-1.6%	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STMビル	22,839.61	5,378	5,378	0		100.0%		相互住宅	
	札幌市	8・3スクエア	16,096.97	12,265	12,265	0		100.0%		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	2,366	151	51	94.0%	-2.0%	三菱地所	
		東二番丁	27,680.45	20,526	19,548	978		95.2%		三菱地所プロパティマネジメント	
		仙台ホムマビル	8,247.50	6,234	5,987	246	176	96.0%	-2.8%	第一ビルディング	
	金沢市	AER	73,186.57	23,612	23,182	430	-44	98.2%	0.2%	三菱地所プロパティマネジメント	
		金沢パークビル	43,481.20	20,942	20,470	471	-43	97.7%	0.2%	三菱地所	
	名古屋市	錦パークビル	25,091.91	10,338	9,825	513	459	95.0%	-4.4%	三菱地所	
		広小路プレイス	15,947.29	13,200	12,989	210		98.4%		第一ビルディング	
		名古屋広小路ビル	33,377.73	21,610	21,104	505	-361	97.7%	1.7%	三菱地所プロパティマネジメント	
		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	
	京都市	四条烏丸	9,185.98	6,634	6,207	426	93	93.6%	-1.4%	三菱地所プロパティマネジメント	
		梅田スクエア	18,673.28	10,370	10,239	130	130	98.7%	-1.3%	三菱地所プロパティマネジメント	
		新藤田ビル	45,411.31	28,414	27,176	1,237	-364	95.6%	1.3%	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	11,350	169		98.5%		第一ビルディング	
御筋筋ダイワビル		31,213.27	20,450	20,266	184	118	99.1%	-0.6%	第一ビルディング		
尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	15,500	15,351	149		99.0%		三菱地所プロパティマネジメント		
岡山市	リットシティ	52,653.19	9,965	9,865	100	100	99.0%	-1.0%	大成有楽不動産		
広島市	NHK広島ビル	35,217.28	9,860	9,860	0		100.0%		三菱地所		
福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	3,995	3,456	539	387	86.5%	-9.7%	第一ビルディング		
	天神クレスト	10,432.04	5,964	5,880	83	30	98.6%	-0.5%	第一ビルディング		
	日之出天神ビル	12,527.07	5,869	5,869	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ		
東京23区			465,737	459,796	5,941	-740	98.7%	0.2%			
その他都市			355,128	347,006	8,122	1,204	97.7%	-0.3%			
ポートフォリオ全体			820,866	806,802	14,063	463	98.3%	-0.1%			

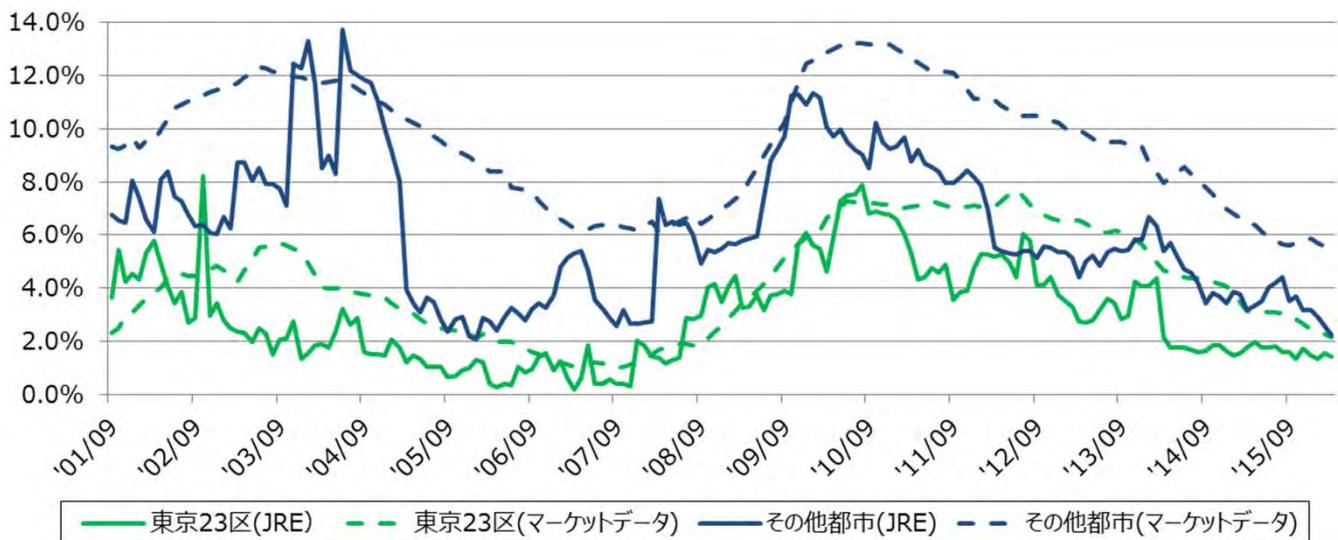
\*不動産管理会社については、事務所部分のPM業務委託先を記載。

# 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(m)	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%

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

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

\* 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。

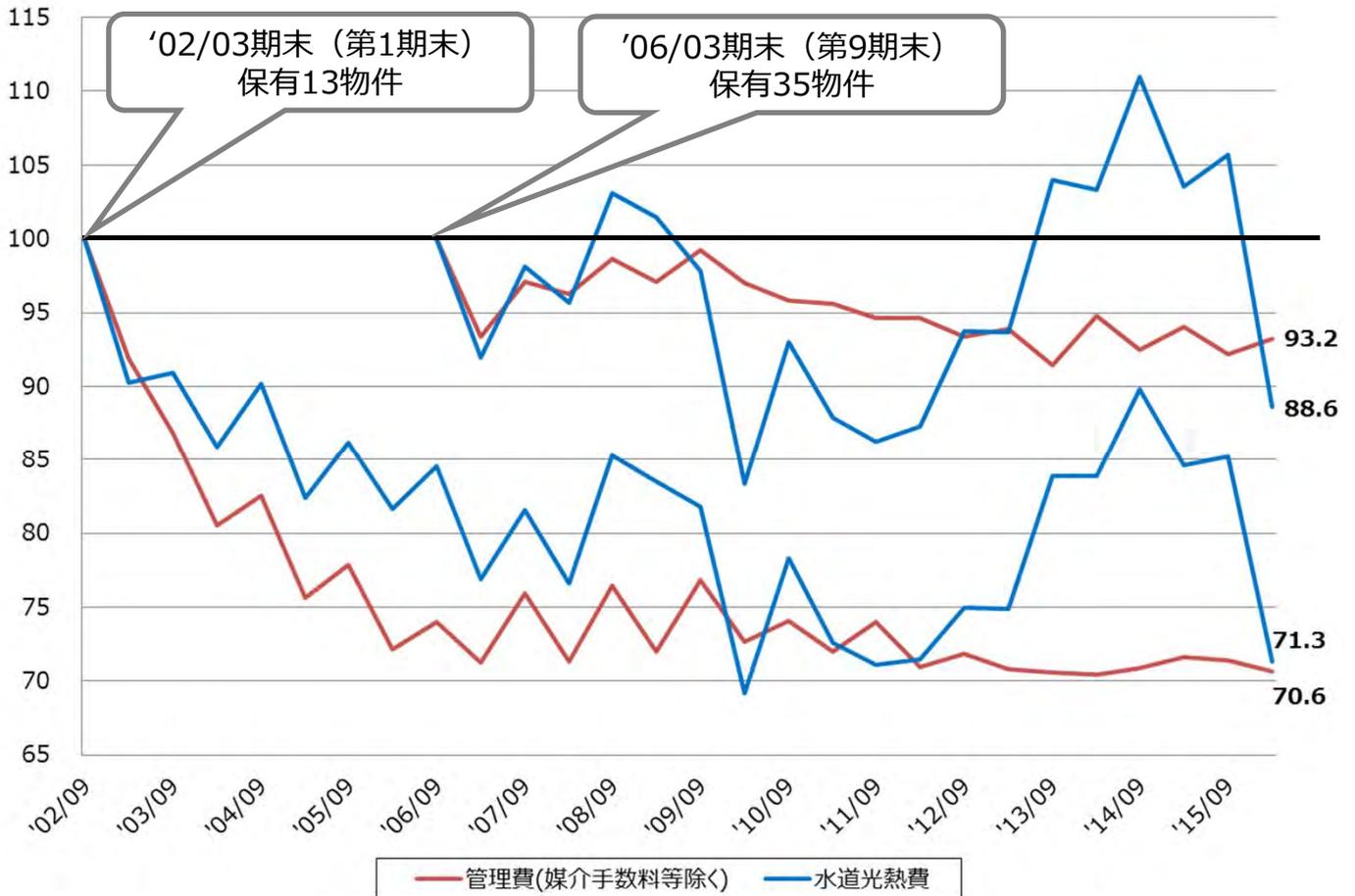
\* シービーアールイー(株)の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月からは空室率の算出・比較対象から外している。

マーケット水準を下回る空室率を維持

# 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り組み

## 各ビルの取り組み事例

### 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UFJ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  
(三菱UFJ信託銀行本店ビル、東京オペラシティビル、尼崎フロントビル)
- 共用部改修・美装工事 (銀座三和ビル、川崎砂子ビル)
- 電気自動車用充電スタンド設置 (クイーンズタワーA)
- 喫煙室設置工事 (渋谷クロスタワー、尼崎フロントビル)
- 災害救援自動販売機の設置 (尼崎フロントビル)

#### (例) クイーンズタワーA



環境配慮の観点から、電気自動車の充電スタンドを設置！

#### (例) 川崎砂子ビル



リーシング面での競争力強化、テナント満足度向上のため、共用部を改修！

#### (例) 尼崎フロントビル



災害対策として、停電時にも飲料供給可能な自動販売機を設置！

### トイレ節水器の導入

- 使用水量等の測定が可能な節水器の設置により、トイレ使用状況の「見える化」を実現
- 使用状況に応じた条件設定により、効率的な運用が可能に
- 機器の損耗度も把握可能となり、予防保全についても効率化が図れる
- 節水効果のみならず、揚水ポンプ稼働率低減による節電、CO2削減効果が見込まれる  
(北の丸スクエアでは、年間6百万円程度のコスト削減効果)



(出所) メーカーHP

中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取り組みを継続

## 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『five stars』（旧：『Platinum』）取得

#### 主な評価ポイント

- 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

#### 主な評価ポイント

- 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

## 社会への貢献

- 町会、エリアマネジメント協会、店舗テナント等と協力、ビル前の広場にて夏祭りの実施（汐留ビルディング）
- コンサートやアートギャラリーでの展示への協賛や、ランチタイム無料コンサートの開催（東京オペラシティビル）
- 目黒川沿いのイルミネーションへの協賛（大崎フロントタワー）



『ハマサイトの夏祭り』（汐留ビルディング）

環境・地域社会への貢献に配慮し、持続可能な成長を目指す

# 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	'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
工事費	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977
修繕費(費用計上工事)	700	764	886	866	887	733	983	881	1,101
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
減価償却費	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487
総資産額	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980	30,428

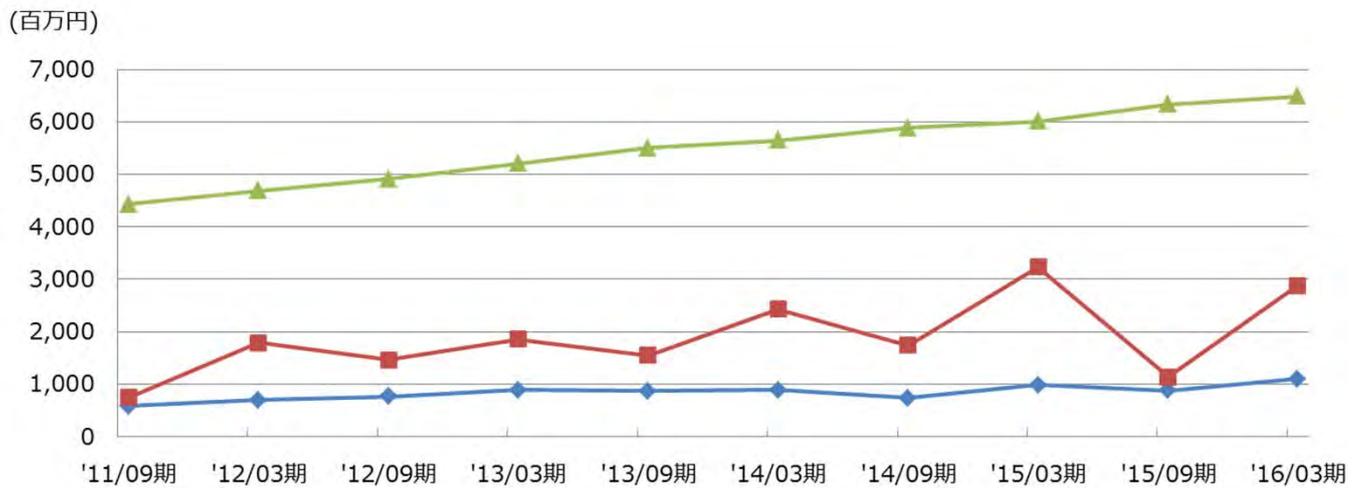
\*賃貸事業収益に不動産等譲渡益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

## 資産工事及び減価償却費の推移（予想）

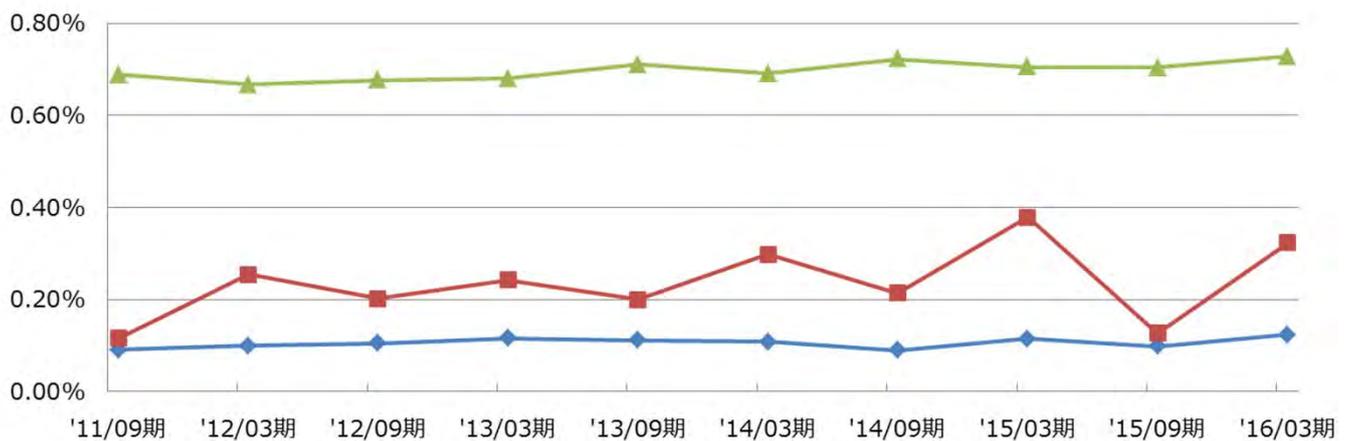
(単位：億円)

	2015年度 (実績)	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	合計
資産計上工事	40	47	45	51	50	235
減価償却費	128	129	127	125	123	632

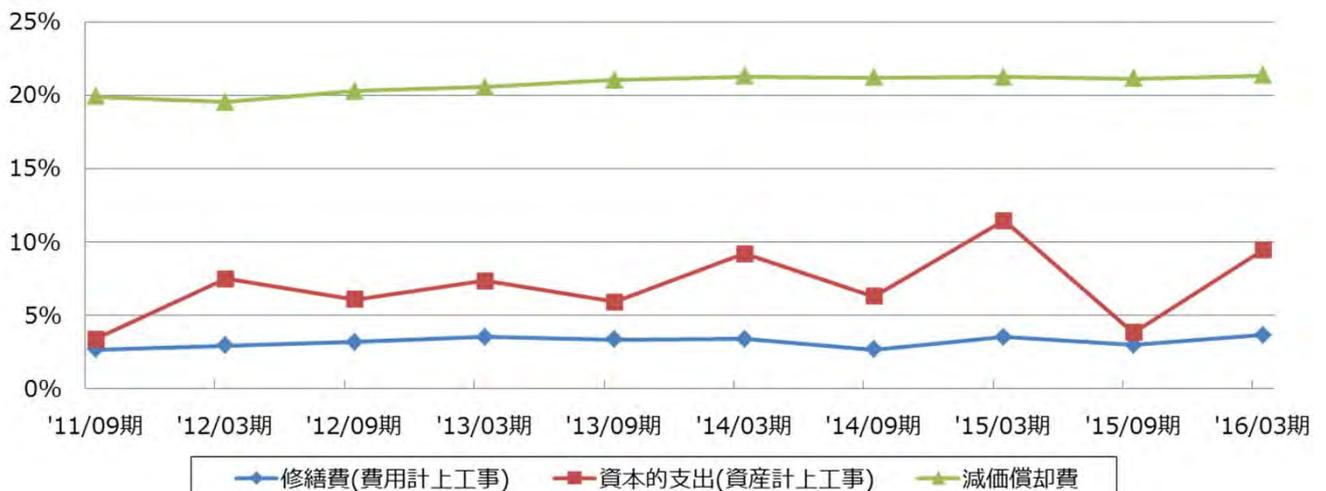
### 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）



### 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



# '16年3月期末 鑑定評価額の詳細一覧

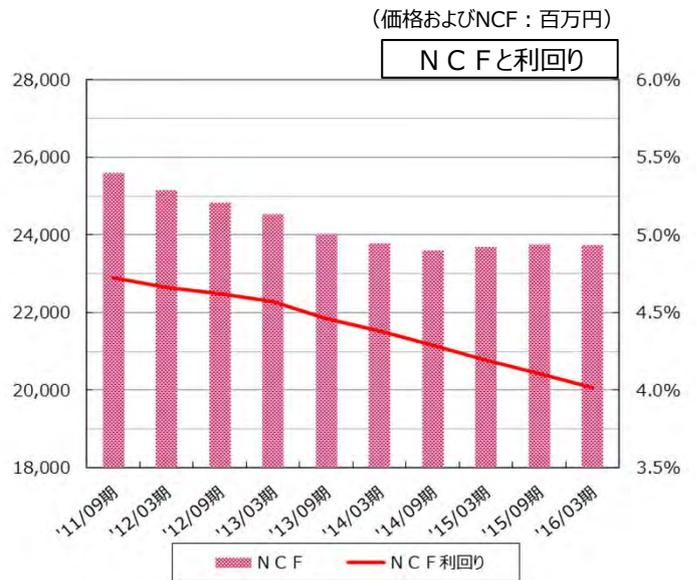
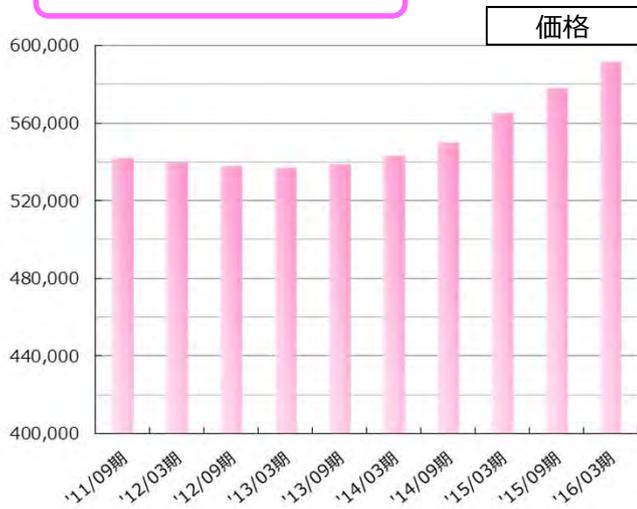
(単位：百万円)

名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		'15年9月期					'16年3月期					増減					
		価格	直接還元法		DCF法		価格	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法	
			還元率	査定CF	割引率	最終還元率		還元率	査定CF	割引率	最終還元率			還元率	査定CF	割引率	最終還元率
元氣プラザ	5,000	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
北の丸スクエア	81,555	78,300	3.60%	2,888	3.40%	3.80%	78,300	3.50%	2,806	3.30%	3.70%	0	0.0%	-0.10%	-2.8%	-0.10%	-0.10%
MD神田ビル	9,520	7,940	3.90%	321	3.70%	4.10%	8,170	3.80%	320	3.60%	4.00%	230	2.9%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
神田橋パークビル	4,810	4,320	4.00%	177	3.80%	4.20%	4,460	3.90%	177	3.70%	4.10%	140	3.2%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大手町FCN	15,462	17,800	3.30%	610	3.00%	3.40%	18,200	3.20%	604	2.90%	3.30%	400	2.2%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%
二番町ガーデン	14,700	17,400	4.20%	750	4.00%	4.40%	17,800	4.10%	750	3.90%	4.30%	400	2.3%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
三菱UFJ信託ビル	44,700	47,700	3.20%	1,545	2.90%	3.30%	49,300	3.10%	1,547	2.80%	3.20%	1,600	3.4%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
ビュッレス麹町	7,000	6,430	3.80%	250	3.60%	4.00%	6,600	3.70%	250	3.50%	3.90%	170	2.6%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
山王グランドビル	20,900	31,500	3.90%	1,250	3.60%	4.00%	32,300	3.80%	1,253	3.50%	3.90%	800	2.5%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
有楽町電気ビル	7,200	7,800	3.90%	312	3.70%	4.10%	7,980	3.80%	311	3.60%	4.00%	180	2.3%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
小伝馬町ビル	3,173	2,760	4.40%	126	4.20%	4.60%	2,800	4.30%	125	4.10%	4.50%	40	1.4%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
共同(茅場町2丁目)	4,410	4,780	4.00%	196	3.80%	4.20%	4,800	3.90%	193	3.70%	4.10%	20	0.4%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%
ビュッレス京橋	5,250	7,300	3.70%	275	3.50%	3.90%	7,520	3.60%	276	3.40%	3.80%	220	3.0%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
銀座一丁目イースト	6,459	6,800	3.90%	275	3.70%	4.10%	7,010	3.80%	275	3.60%	4.00%	210	3.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
銀座三和ビル	16,830	16,800	3.40%	590	3.30%	3.50%	17,800	3.20%	589	3.10%	3.30%	1,000	6.0%	-0.20%	-0.1%	-0.20%	-0.20%
銀座EMビル	7,999	5,700	3.90%	231	3.70%	4.10%	5,910	3.80%	233	3.60%	4.00%	210	3.7%	-0.10%	0.9%	-0.10%	-0.10%
晴海フロント	31,300	38,700	4.40%	1,702	4.10%	4.70%	39,500	4.30%	1,702	4.00%	4.60%	800	2.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
晴海センタービル	26,800	20,500	4.30%	917	4.10%	4.50%	20,600	4.30%	917	4.10%	4.50%	100	0.5%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
赤坂パークビル	60,800	69,200	3.70%	2,635	3.50%	3.90%	71,400	3.60%	2,645	3.40%	3.80%	2,200	3.2%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
青山グランドビル	7,680	7,670	3.80%	300	3.60%	4.00%	7,890	3.70%	300	3.50%	3.90%	220	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
クロバー芝公園	4,500	4,600	4.20%	195	3.90%	4.30%	4,600	4.20%	195	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
汐留ビル	85,950	94,100	3.60%	3,505	3.40%	3.80%	96,800	3.50%	3,506	3.30%	3.70%	2,700	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
芝二丁目大門ビル	4,859	6,100	4.40%	280	4.20%	4.60%	6,250	4.30%	280	4.10%	4.50%	150	2.5%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	2,910	4.40%	131	4.20%	4.60%	3,000	4.30%	132	4.10%	4.50%	90	3.1%	-0.10%	0.7%	-0.10%	-0.10%
新宿イースト	23,100	25,200	4.20%	1,064	4.30%	3.80%	25,900	4.10%	1,066	3.70%	4.20%	700	2.8%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
新和ビル	7,830	6,360	4.10%	269	3.90%	4.30%	6,560	4.00%	270	3.80%	4.20%	200	3.1%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
オペラシティ	31,776	30,400	4.10%	1,337	3.90%	4.30%	31,200	4.00%	1,337	3.80%	4.20%	800	2.6%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
TIX UENO	22,000	25,300	4.00%	1,033	3.80%	4.20%	25,300	4.00%	1,033	3.80%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
東五反田1丁目ビル	5,500	5,770	4.20%	245	3.90%	4.30%	5,910	4.10%	245	3.80%	4.20%	140	2.4%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大崎フロントタワー	12,300	16,300	4.40%	941	4.20%	4.60%	16,300	4.30%	931	4.10%	4.50%	0	0.0%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
大森駅東口ビル	5,123	5,360	4.80%	270	4.60%	5.00%	5,480	4.70%	270	4.50%	4.90%	120	2.2%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
日本BWビル(底地)	5,500	5,490	-	180	3.35%	-	5,490	-	180	3.40%	-	0	0.0%	-	0.0%	0.05%	-
代々木1丁目ビル	8,700	10,700	3.90%	427	3.70%	4.10%	10,900	3.80%	426	3.60%	4.00%	200	1.9%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
ダヴィンチ原宿	4,885	6,720	4.10%	276	3.80%	4.20%	6,920	4.00%	278	3.70%	4.10%	200	3.0%	-0.10%	0.6%	-0.10%	-0.10%
神宮前MSビル	12,200	10,000	3.70%	381	3.50%	3.90%	10,500	3.60%	387	3.40%	3.80%	500	5.0%	-0.10%	1.7%	-0.10%	-0.10%
渋谷クロスタワー	34,600	48,700	3.60%	1,808	3.40%	3.80%	51,300	3.50%	1,855	3.30%	3.70%	2,600	5.3%	-0.10%	2.6%	-0.10%	-0.10%
恵比寿ネオナート	14,612	15,100	3.90%	614	3.70%	4.10%	15,600	3.80%	616	3.60%	4.00%	500	3.3%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
ハーモニータワー	11,120	13,600	4.20%	594	4.00%	4.40%	13,900	4.10%	594	3.90%	4.30%	300	2.2%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大塚東池袋ビル	3,541	4,150	5.20%	216	4.90%	5.30%	4,430	5.10%	228	4.80%	5.20%	280	6.7%	-0.10%	5.6%	-0.10%	-0.10%
池袋2丁目ビル	1,728	1,650	4.80%	80	4.60%	5.00%	1,690	4.70%	80	4.50%	4.90%	40	2.4%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
池袋Yビル	4,500	4,310	4.60%	204	4.40%	4.80%	4,640	4.50%	214	4.30%	4.70%	330	7.7%	-0.10%	5.1%	-0.10%	-0.10%
八王子ファースト	5,679	4,720	5.00%	246	4.80%	5.20%	4,800	4.90%	246	4.70%	5.10%	80	1.7%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
さいたま浦和ビル	2,574	2,290	5.20%	123	5.00%	5.40%	2,310	5.10%	121	4.90%	5.30%	20	0.9%	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%
MMパークビル	37,400	37,900	4.50%	1,728	4.30%	4.70%	38,700	4.40%	1,729	4.20%	4.60%	800	2.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
クイーンズ	17,200	18,500	4.60%	862	4.30%	4.90%	19,400	4.50%	880	4.20%	4.80%	900	4.9%	-0.10%	2.1%	-0.10%	-0.10%
川崎砂子ビル	3,375	2,530	5.10%	132	4.90%	5.30%	2,560	5.00%	131	4.80%	5.20%	30	1.2%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
武蔵小杉STMビル	4,000	4,050	5.00%	204	4.80%	5.20%	4,100	4.90%	202	4.70%	5.10%	50	1.2%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%
8・3スクエア	7,100	7,340	5.20%	383	5.00%	5.40%	7,510	5.10%	384	4.90%	5.30%	170	2.3%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
定禅寺パークビル	1,000	956	5.90%	58	5.80%	6.10%	958	5.80%	57	5.70%	6.00%	2	0.2%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%
東二番丁	9,950	13,200	5.30%	656	5.10%	5.50%	13,500	5.20%	656	5.00%	5.40%	300	2.3%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
仙台ホンマビル	3,174	2,300	5.60%	135	5.40%	5.80%	2,350	5.50%	135	5.30%	5.70%	50	2.2%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
AER	18,640	19,000	4.30%	850	4.10%	4.50%	19,000	4.30%	850	4.10%	4.50%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
金沢パークビル	4,580	4,540	6.10%	283	5.90%	6.30%	4,590	6.00%	279	5.80%	6.20%	50	1.1%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%
錦パークビル	5,800	4,700	5.20%	253	5.00%	5.40%	4,700	5.20%	253	5.00%	5.40%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
広小路プレイス	8,567	9,970	4.80%	484	4.60%	5.00%	10,400	4.60%	482	4.40%	4.80%	430	4.3%	-0.20%	-0.4%	-0.20%	-0.20%
名古屋広小路ビル	14,533	12,400	4.90%	619	4.70%	5.10%	12,400	4.80%	611	4.60%	5.00%	0	0.0%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%
名古屋御園ビル	1,865	1,210	5.30%	65	5.10%	5.50%	1,240	5.20%	65	5.00%	5.40%	30	2.5%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%
四葉丸	4,400	4,820	5.30%	258	5.10%	5.50%	4,920	5.20%	258	5.00%	5.40%	100	2.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
梅田スクエア	15,523	16,200	4.00%	677	3.80%	4.20%	16,300	4.00%	678	3.80%	4.20%	100	0.6%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
新藤田ビル	24,000	17,600	4.60%	843	4.40%	4.80%	17,800	4.60%	855	4.40%	4.80%	200	1.1%	0.00%	1.4%	0.00%	0.00%
堺筋本町ビル	4,164	3,180	5.00%	169	4.80%	5.20%	3,240	4.90%	169	4.70%	5.10%	60	1.9%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
御堂筋タワービル	14,314	13,500	4.40%	605	4.20%	4.60%	13,800	4.30%	606	4.10%	4.50%	300	2.2%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
尼崎フロント	9,300	9,510	5.80%	557	5.60%	6.00%	9,690	5.70%	557	5.50%	5.90%	180	1.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
リットシティ	4,650	4,530	5.90%	268	5.70%	6.10%	4,370	5.90%	259	5.70%	6.10%	-160	-3.5%	0.00%	-3.5%	0.00%	0.00

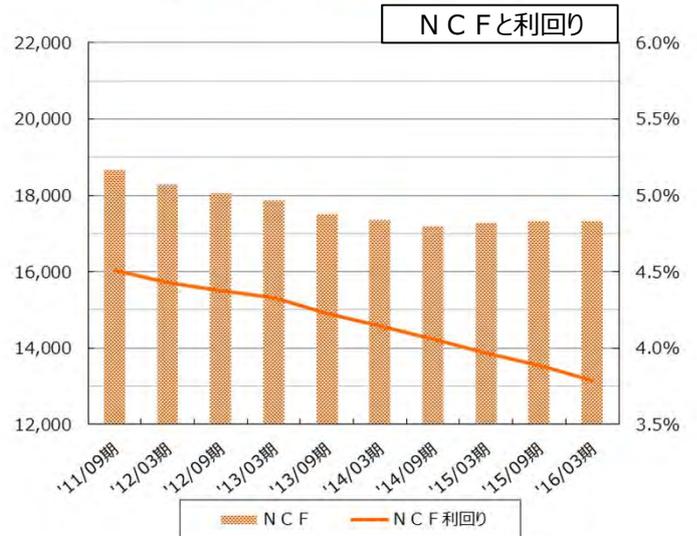
# 期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'11年9月期（第20期）末から'16年3月期（第29期）末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

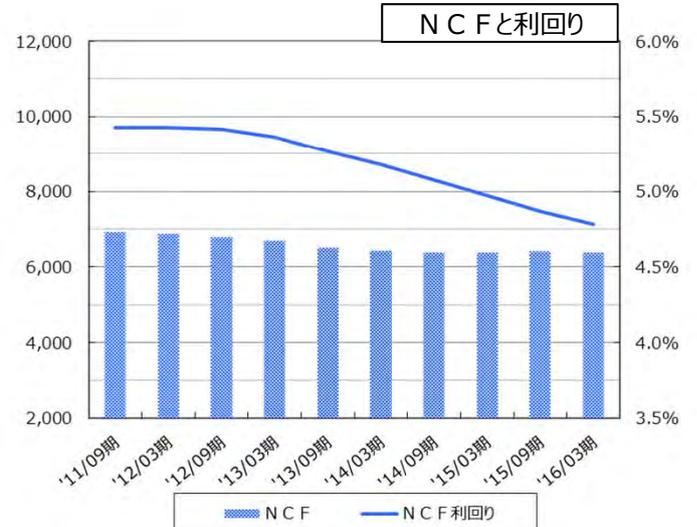
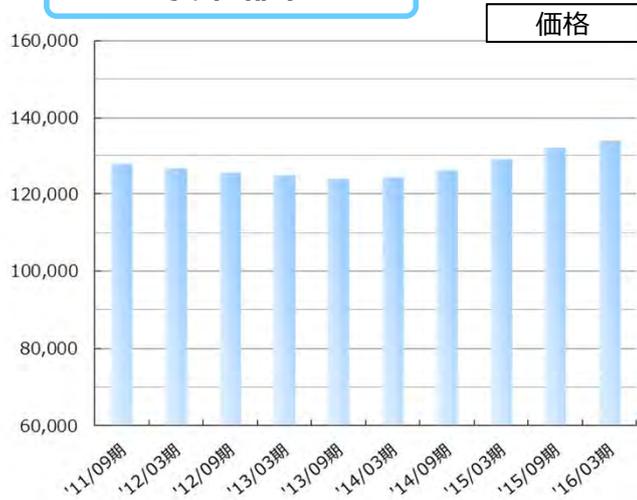
## ポートフォリオ全体



## 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：直接還元価格算定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

赤字は譲渡済物件

('16年3月期末)

エリア ワンフロア規模 (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 524,125百万円 (57.1%)
300~450坪	物件E 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 恵比寿ネオナート (373坪) 大崎フロントタワー (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) 御堂筋ダイワ (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) AER (302坪) NHK広島 (301坪)	15棟 202,294百万円 (22.0%)
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 (230坪) 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) 四条烏丸 (264坪) 物件J	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	11棟 58,025百万円 (6.3%)
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) 共同(茅場町2丁目) (181坪) ビュレックス京橋 (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)	梅田スクエア (185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)	16棟 90,510百万円 (9.9%)
100~150坪	ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪)	神宮前MS (146坪) タヴィンチ原宿 (117坪) 物件G		物件F	物件I	物件D 天神クリスタル (112坪)	5棟 36,765百万円 (4.0%)
~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 取得価格 (比率)	24棟 479,666百万円 (52.3%)	16棟 203,515百万円 (22.2%)	6棟 70,228百万円 (7.7%)	5棟 62,401百万円 (6.8%)	4棟 30,765百万円 (3.4%)	12棟 71,371百万円 (7.8%)	67棟 917,948百万円 (100.0%)
PM会社数	9社	7社	3社	2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85%。
- プロパティマネジメント業務をエリア毎に複数の会社に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  
赤字は譲渡済物件

('16年3月期末)

所要時間 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FCN 新宿イースト	TIX UENO 銀座一丁目イースト 汐留	晴海フロント 晴海センター		四条烏丸 東二番丁 MMパーク 8・3スクエア	尼崎フロント			12棟 279,221百万円 (30.4%)
10～20年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱UFJ信託 MD神田 ハーモニータワー オペラシティ	クローバー芝公園 大崎フロントタワー 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EM 神宮前MS			リットシティ クイーンズ 八王子ファースト	広小路プレイス AER			19棟 311,557百万円 (33.9%)
20～30年	恵比寿ネオナート 小伝馬町 共同(茅場町2丁目) 物件G 大森駅東口	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YS 新和 グヴィンチ原宿		錦パーク NHK広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋タワー 武蔵小杉STM	梅田スクエア 新藤田 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 物件I 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 物件F	物件B 物件D	29棟 230,099百万円 (25.1%)
30年～	元氣プラザ 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				物件J		物件C	7棟 97,069百万円 (10.6%)
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 (32.8%)	301,848百万円 (32.9%)	79,851百万円 (8.7%)	0百万円 (0.0%)	120,601百万円 (13.1%)	112,614百万円 (12.3%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	917,948百万円 (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30%。
- 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91%。

# ポートフォリオの施工/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	こころからの元氣プラザ	1985/09 大成建設(株)・五洋建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.4%
	北の丸スクエア	2006/01 鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	1.6%	
	MD 神田ビル	1998/02 鹿島建設(株)	(株)松田平田設計	所轄行政	5.0%	
	神田橋パークビルディング	1993/07 (株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%	
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10 清水建設(株)	(株)N T T ファシリティーズ、(株)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(株)、清水建設(株) 他 J V	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	2.1%	
	三菱UFJ 信託銀行本店ビル	2003/02 建築：大成建設(株) 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：新菱冷熱工業(株) 衛生：(株)西原衛生工業所 昇降機：三菱電機(株)	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	1.4%	
	ビュルクス麹町	2005/01 清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財)日本建築センター	4.1%	
	山王グランドビル	1966/09 (株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%	
	有楽町電気ビルディング	1975/09 (株)竹中工務店 他 J V	三菱地所(株)	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 (株)熊谷組	(株)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(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%	
	ビュルクス京橋	2002/02 清水建設(株)	(株)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(株)	(株)トルテック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 (株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%	
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10 清水建設(株)・(株)増岡組 J V	清水建設(株)	所轄行政	2.8%	
	晴海フロント	2012/02 鹿島建設(株)	(株)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(株)	(株)三菱地所設計	(株)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(株)・(株)大林組・鹿島建設(株) (株)間組・前田建設工業(株)	三菱地所(株)	所轄行政	1.4%
	青山クリスタルビル	1982/12 (株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%	
	クローバー芝公園	2006/02 大成建設(株)	大成建設(株)	日本 E R I (株) ビューロー・リタスジャパン(株)	4.6%	
	汐留ビルディング	2007/12 大成建設(株)	(株)三菱地所設計・日建設(株)	(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 (株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	3.0%	
	コスモ金杉橋ビル	1992/03 (株)長谷工コーポレーション	(株)雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%	
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	2012/03 鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・(株)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(株)	大成建設(株)	所轄行政	7.0%	
	東京オペラシティビル	1996/07 (株)竹中工務店・(株)大林組・鹿島建設(株)・ 清水建設(株)・大成建設(株) 他6社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・(株)N T T ファシリティーズ ・(株)都市計画設計研究所 ・(株)T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%	
	台東区	T I X T O W E R U E N O	2010/07 (株)フジタ	(株)フジタ	(株)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 青木あすなろ建設(株)	(株)石本建築事務所	イーホームズ(株)	2.6%
	大崎フロントタワー	2005/06 大成建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	3.4%	
	大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07 (株)大林組、清水建設(株)・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.8%
	渋谷区	代々木1丁目ビル	2003/10 大成建設(株)	(株)トルテック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(株)	(株)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(株)・(株)熊谷組・住友建設(株) J V	(株)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(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.2%	
	恵比寿ネオナート	1994/10 鹿島建設(株)	(株)梓設計・(株)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(株)・(株)大林組・三菱建設(株)・ (株)カノコーポレーション J V	(株)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 (株)熊谷組・三平興業(株)	(株)A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05 東海興業(株)	東海興業(株)	所轄行政	3.4%	
	池袋 Y S ビル	1989/12 清水建設(株)・(株)安藤建設 J V	(株)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	㈱間組	㈱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	㈱鴻池組・㈱熊谷組・東急建設㈱・ ㈱間組	㈱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㈱	㈱三菱地所設計	(一財)日本建築センター	4.0%
		クイーンズタワー A	1997/06	みなとみらい21 中央地区・24街区新築工事 建築工事共同企業体	三菱地所㈱・㈱日建設計設計監理共同体	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	㈱竹中工務店・戸田建設㈱	三菱地所㈱	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 ㈱ 昇降機：所轄行政	1.6%
	仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設㈱・清水建設㈱・三菱建設㈱ J V	三菱地所㈱	所轄行政	3.3%
		東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設㈱	三菱地所設計・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%
		仙台本町ホンマビルディング A E R	1991/11	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	2.2%
			1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	㈱岡設計	所轄行政	1.3%
	金沢市	金沢パークビル	1991/10	㈱熊谷組・大成建設㈱・清水建設㈱・ ㈱辰村組	三菱地所㈱	所轄行政	4.8%
	名古屋市	錦パークビル	1995/08	㈱竹中工務店・戸田建設㈱・ ㈱鴻池組・㈱浅沼組 J V	住宅・都市整備公団、㈱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%
		名古屋広小路ビルテング	1987/05	大成建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.4%
		名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業㈱・㈱市川工務店 J V	㈱日建設計	所轄行政	4.1%
	京都市	四条烏丸センタービル	2010/01	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	㈱京都確認検査機構	11.7%
	大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	所轄行政	7.4%
		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	㈱銭高組	㈱銭高組	所轄行政	7.4%
		御堂筋ダイヤビル	1991/09	㈱大林組・㈱奥村組・清水建設㈱・ ㈱新井組 J V	㈱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	㈱大林組	㈱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	㈱大林組・㈱フジタ・㈱鴻池組 J V	㈱山下設計	所轄行政	1.1%
	福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設㈱	不二建設㈱	所轄行政	4.3%
		天神クリスタルビル	1993/08	㈱竹中工務店・戸田建設㈱・九州建設㈱ J V	㈱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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	4.2%

\* 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。

ポートフォリオPML

1.8%

**PML (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』**

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

(2016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  
／2015年5月1日
- 取得価格 85,950,000千円
- 面積 土地：12,054.22㎡  
建物：115,930.83㎡  
(信託受益権の準共有持分45.0%)
- 建築時期 2007年12月

### 渋谷クロスタワー（東京都渋谷区）



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

### MMパークビル（神奈川県横浜市）



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

# ポートフォリオマップ

## 都心3区

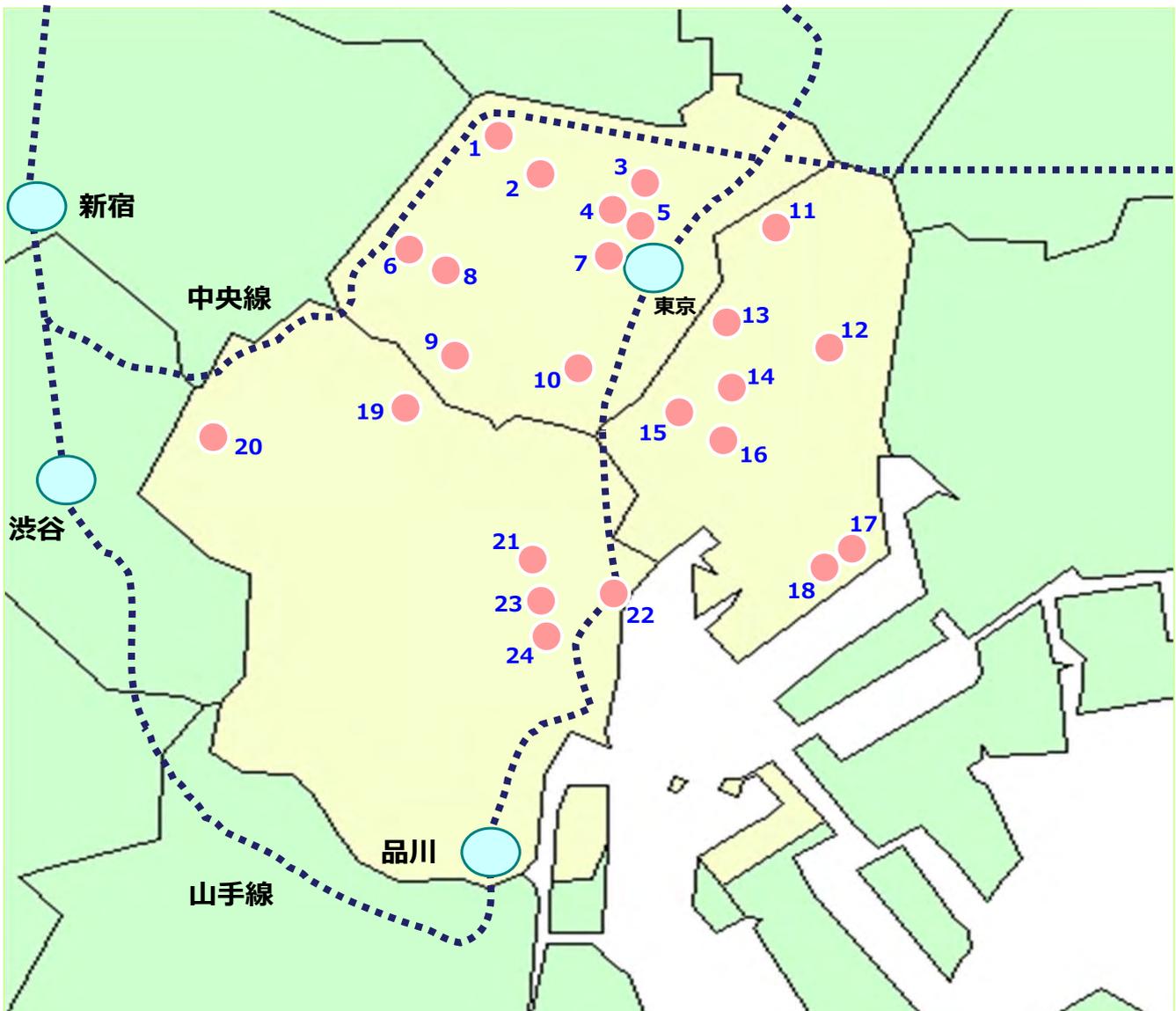
- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1 ころとからだの元気プラザ        | 13 ビュレックス京橋      |
| 2 北の丸スクエア             | 14 銀座一丁目イーストビル   |
| 3 MD神田ビル              | 15 銀座三和ビル        |
| 4 神田橋パークビルディング        | 16 菱進銀座イーストミラービル |
| 5 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 17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



二番町ガーデン



銀座三和ビル



## 東京23区 (都心3区を除く)

2016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 ダヴィンチ原宿
- 11 神宮前メディアスクエアビル
- 12 渋谷クロスタワー
- 13 恵比寿ネオナート
- 14 ハーモニータワー
- 15 大塚東池袋ビルディング
- 16 池袋二丁目ビルディング
- 17 池袋Y Sビル



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

## 東京23区以外 (首都圏・地方)

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



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 area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is completely blank and occupies most of the page below the header.

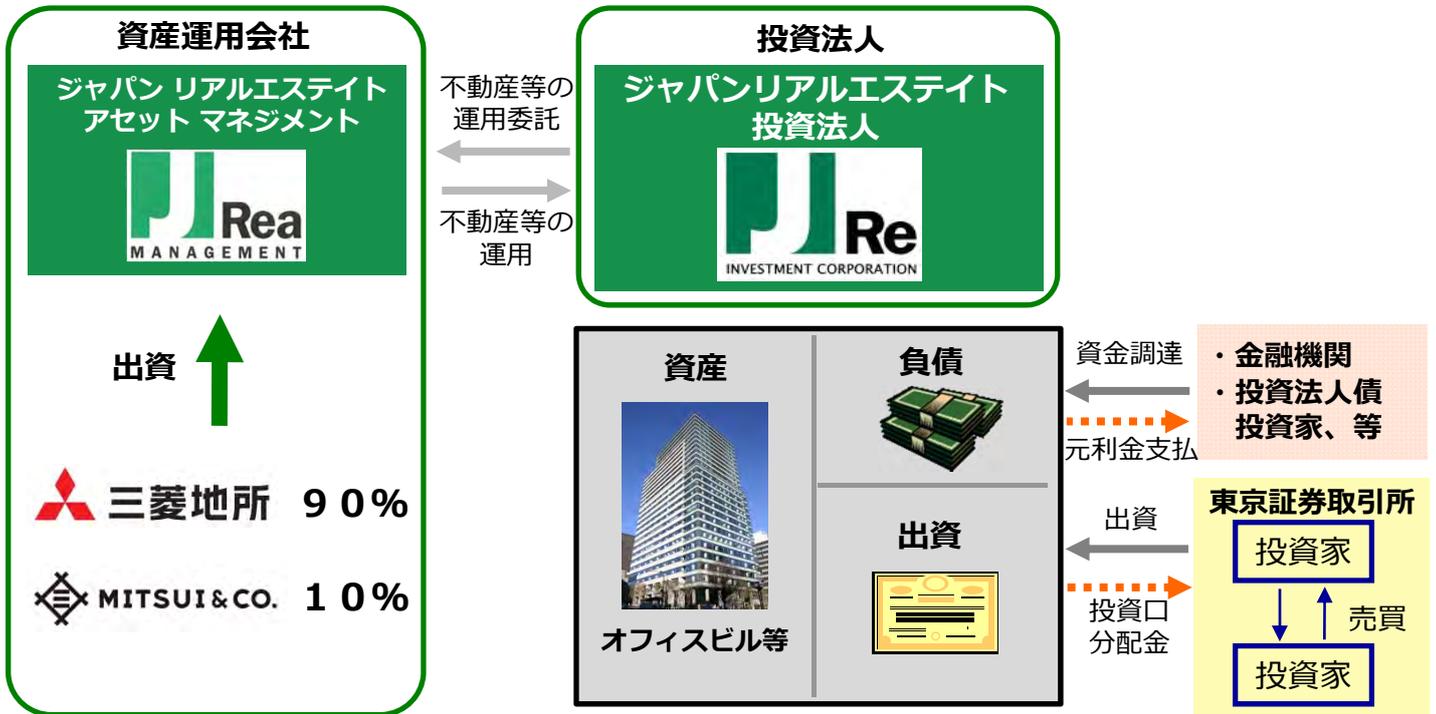
# 3. Appendix

---

---

# 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

(’16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外向派遣

#### <利益相反防止機能>

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

### ② オフィスビル特化型の大型投資法人(68物件、取得価格合計9,234億円\*)

### ③ 日本で最初に上場したREITとして29回の安定的な決算実績

### ④ 健全な財務体質

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

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

# コンプライアンス体制

## 投資法人のコンプライアンス基本方針

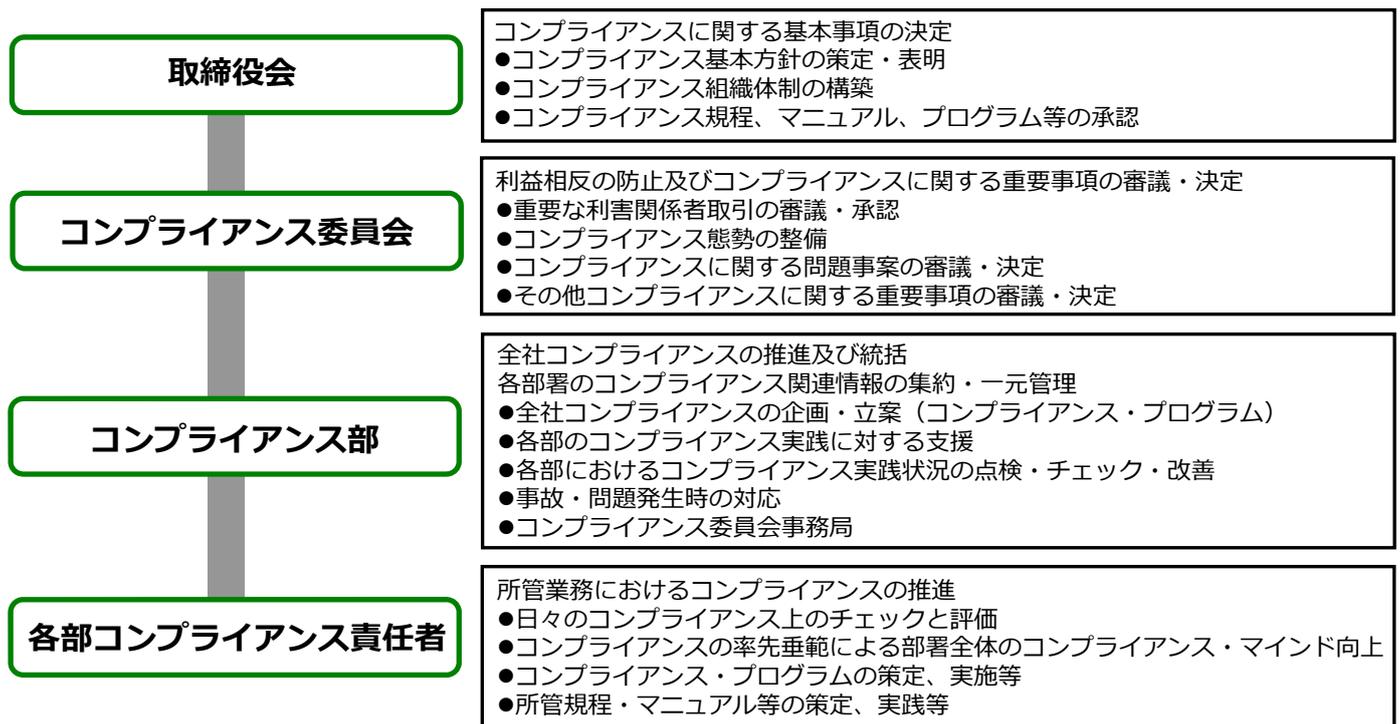
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

## 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

## コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。



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

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

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

# 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

## 資産運用会社への報酬体系

### 期間報酬

(’16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か増加し、かつ②インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式に基づく。

【計算式】

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

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

【計算式】

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

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

(i) 投資口の併合又は分割

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

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

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

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

### 取得報酬

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

（※）2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

### 譲渡報酬

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

### 合併報酬

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

82（※）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)

	→新報酬料率(引き下げ)												
	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960
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
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
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	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%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%
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%

	→新報酬料率(取得報酬変更)												
	'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	'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
期間報酬(*1)	531	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0
取得報酬(*2)	78	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3
譲渡報酬(*3)	0	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0
報酬合計	609	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641
期末総資産	542,920	565,022	564,523	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
期中物件取得額	24,000	21,250	0	77,026	0(注3)	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650
期中物件譲渡額	0	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-
取得報酬/期中物件取得額	0.33%	0.25%	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-
報酬合計/期末総資産	0.11%	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	第4期以降平均	
				1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	647	687	697	522	1,045
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	128	257
取得報酬(*2)	227	221	0	159	319
譲渡報酬(*3)	0	0	21	9	18
報酬合計	999	1,147	955	820	1,641
期末総資産	852,679	899,938	890,626	583,237(注2)	
期中物件取得額	45,459	44,263	0	30,034	60,069
期中物件譲渡額	0	0	4,366	2,343	4,686
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.02%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	-	0.53%	0.53%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	0.39%	0.39%
報酬合計/期末総資産	0.12%	0.13%	0.11%	0.14%	0.28%

(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) 変進銀座イーストミ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。