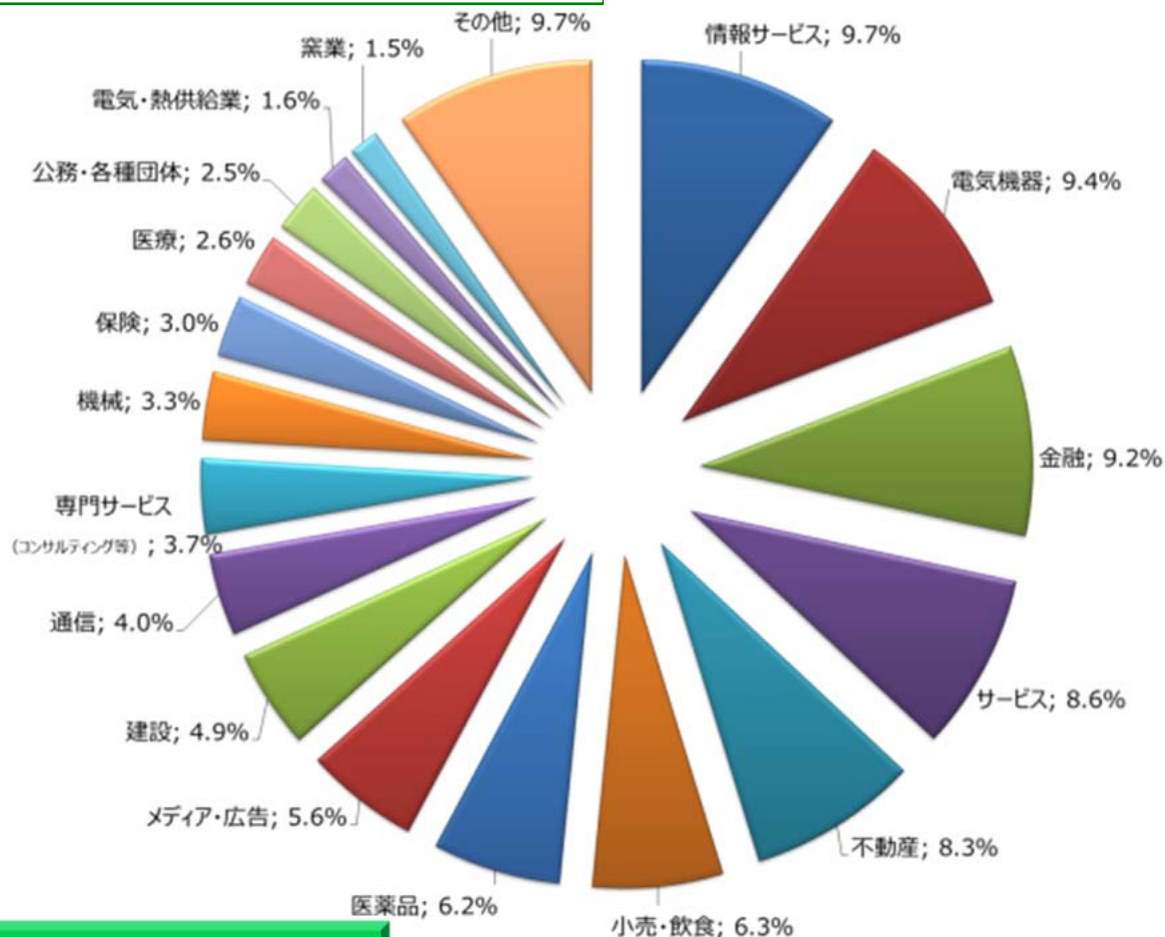


テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

2014年9月30日現在63物件 賃貸面積ベース

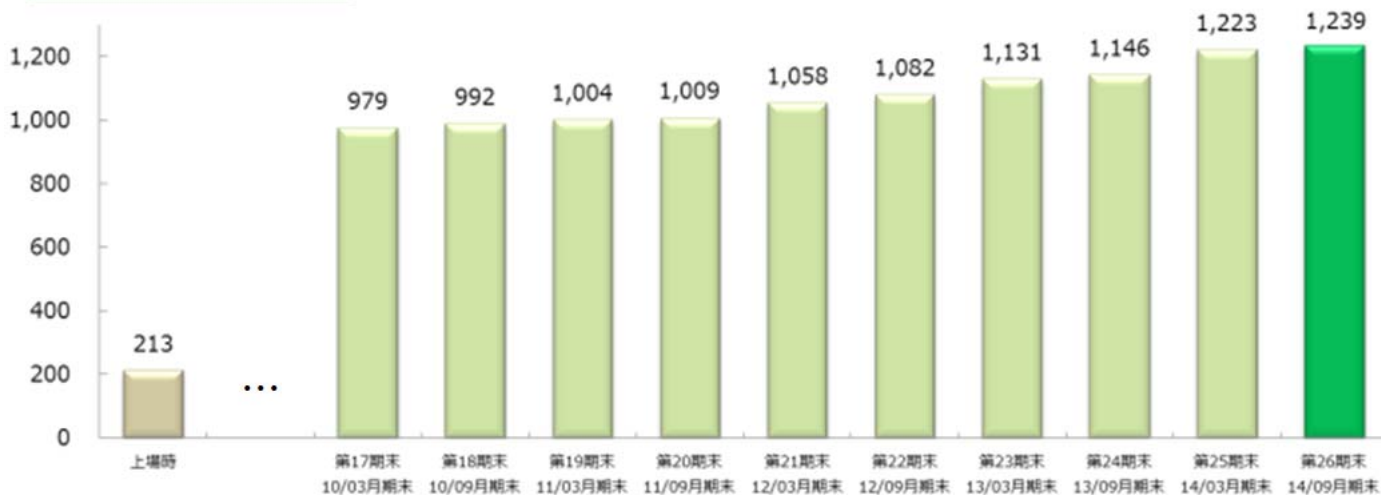
* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



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

2014年9月30日現在63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

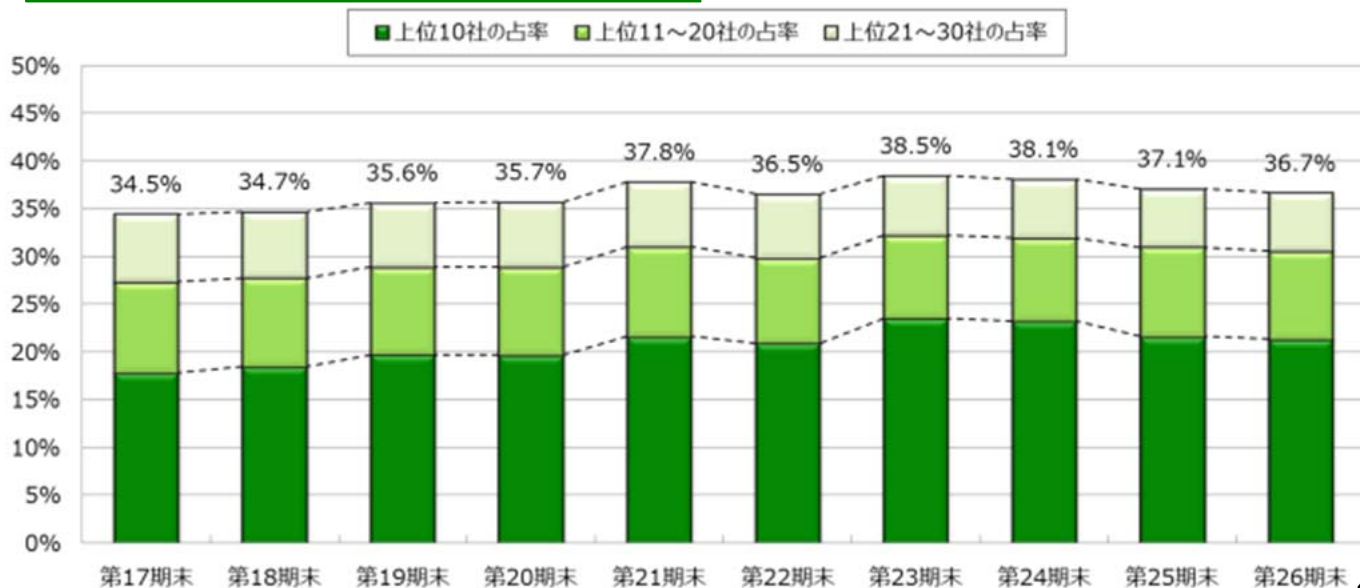
第26期					第25期		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,910	4.6%	1	33,901	8
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	26,061	3.5%	2	26,061	0
3	三菱地所(株)	大崎フロントタワー 他1物件	17,213	2.3%	3	17,213	0
4	日本GE(株)	赤坂パークビル	13,683	1.9%	4	13,683	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.7%	5	12,831	0
6	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	11,813	1.6%	6	11,813	0
7	日揮(株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.4%	7	10,649	0
8	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.4%	8	10,598	0
9	TOTO(株)	汐留ビル 他2物件	10,570	1.4%	9	10,570	0
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーA	9,536	1.3%	10	9,536	0
11	A社		9,316	1.3%	11	9,316	0
12	B社		8,774	1.2%	12	8,774	0
13	C社		8,567	1.2%	13	8,567	0
14	D社		7,073	1.0%	14	7,073	0
15	E社		6,657	0.9%	15	6,657	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

2014年9月30日現在63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

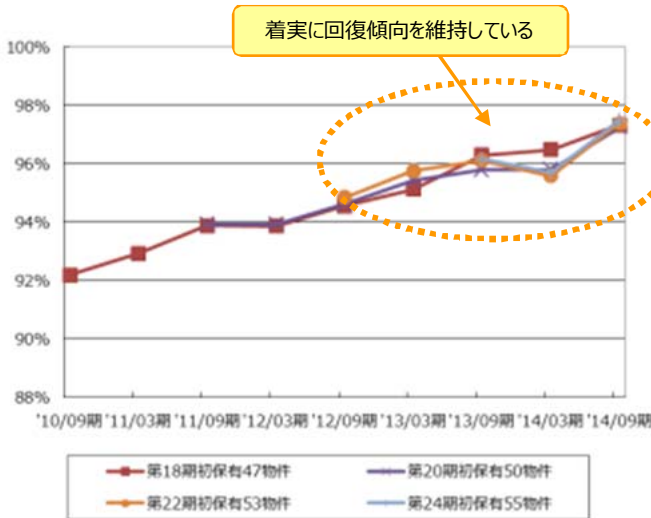
* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

		10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期	12/03月期 第21期	12/09月期 第22期	13/03月期 第23期	13/09月期 第24期	14/03月期 第25期	14/09月期 第26期
第18期初保有47物件 取得価格 5,011億円	賃貸事業収益	100.0	98.8	98.3	97.2	95.6	94.7	95.4	95.4	95.8
	期中平均入居率	92.2%	92.9%	93.9%	93.9%	94.6%	95.1%	96.3%	96.5%	97.3%
	NOI利回り	4.50%	4.42%	4.49%	4.34%	4.20%	4.22%	4.15%	4.15%	4.19%
第20期初保有50物件 取得価格 6,167億円	賃貸事業収益			100.0	99.0	97.0	96.1	94.4	93.9	95.0
	期中平均入居率			93.9%	93.9%	94.6%	95.4%	95.8%	95.8%	97.3%
	NOI利回り			4.54%	4.39%	4.25%	4.19%	4.03%	4.01%	4.08%
第22期初保有53物件 取得価格 6,942億円	賃貸事業収益					100.0	99.9	98.6	97.4	97.9
	期中平均入居率					94.9%	95.8%	96.1%	95.6%	97.4%
	NOI利回り					4.36%	4.34%	4.17%	4.13%	4.14%
第24期初保有55物件 取得価格 7,252億円	賃貸事業収益							100.0	99.0	99.4
	期中平均入居率							96.2%	95.7%	97.5%
	NOI利回り							4.21%	4.16%	4.18%

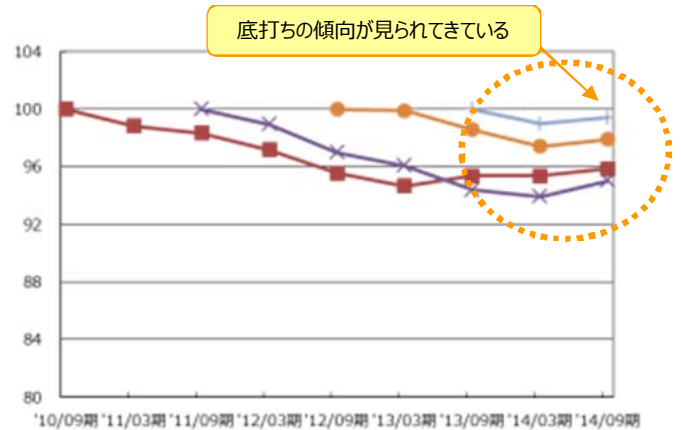
第18期初保有47物件
第20期初保有50物件
第22期初保有53物件
第24期初保有55物件

第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、銀座EMビル、オペラシティ、汐留ビル、錦パークビルを除く
第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同（茅場町2丁目）、錦パークビルを除く
第22期初保有57物件から、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、錦パークビルを除く
第24期初保有60物件から、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

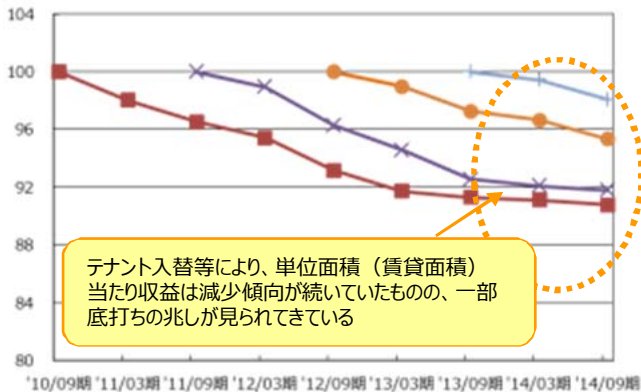
期中平均入居率の推移



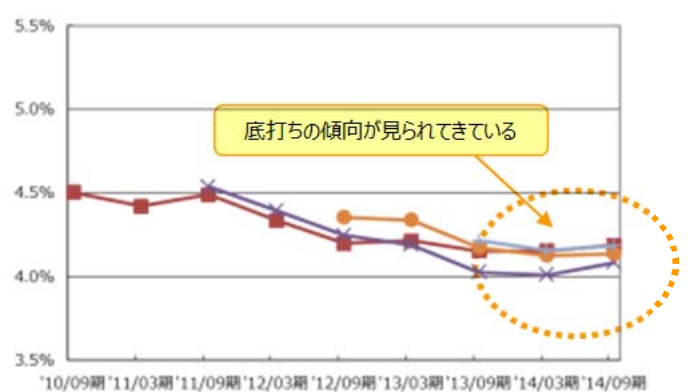
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



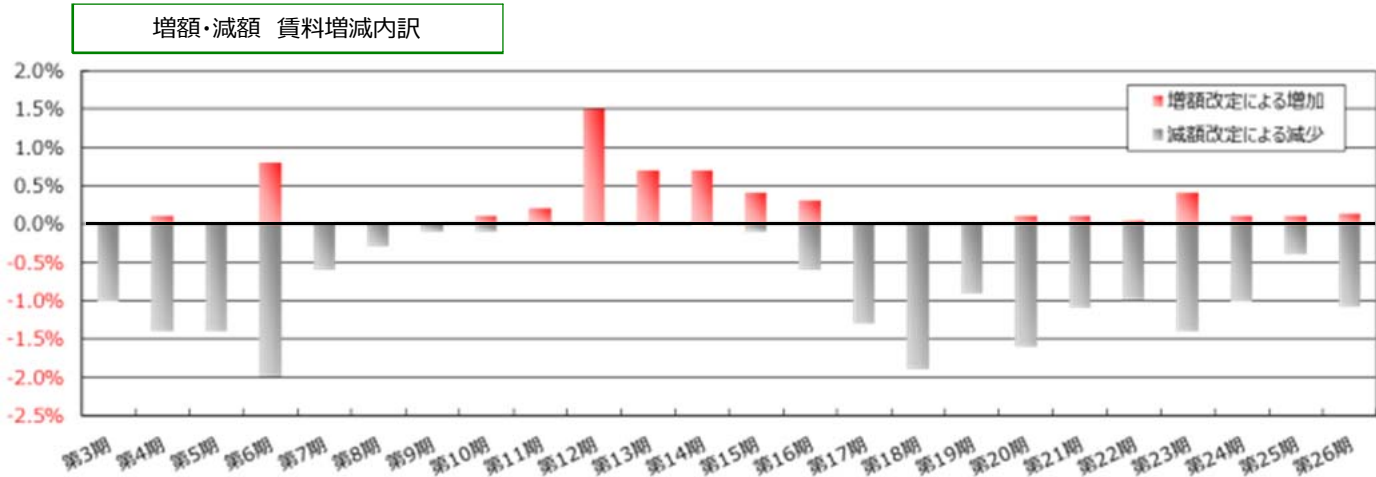
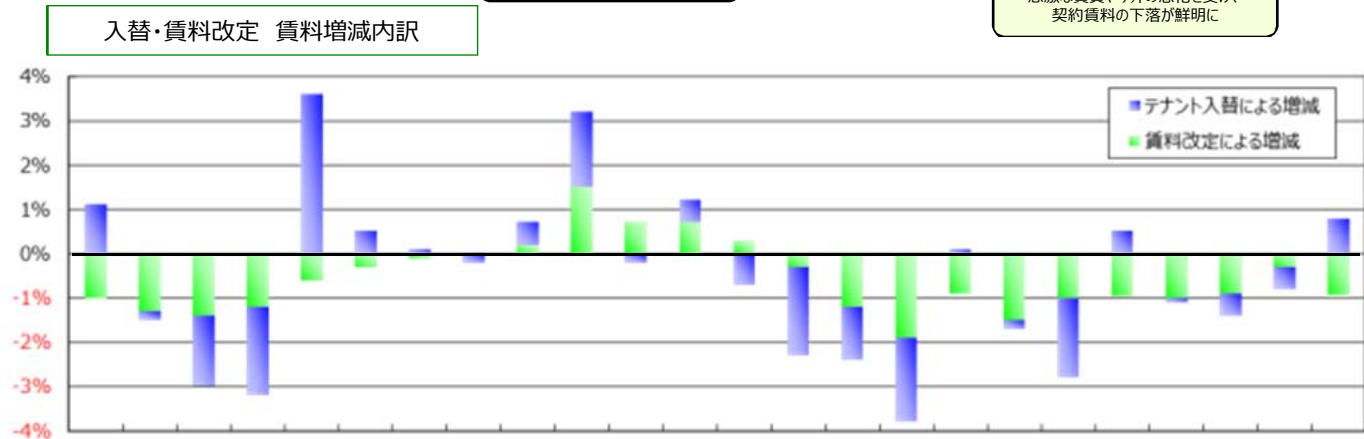
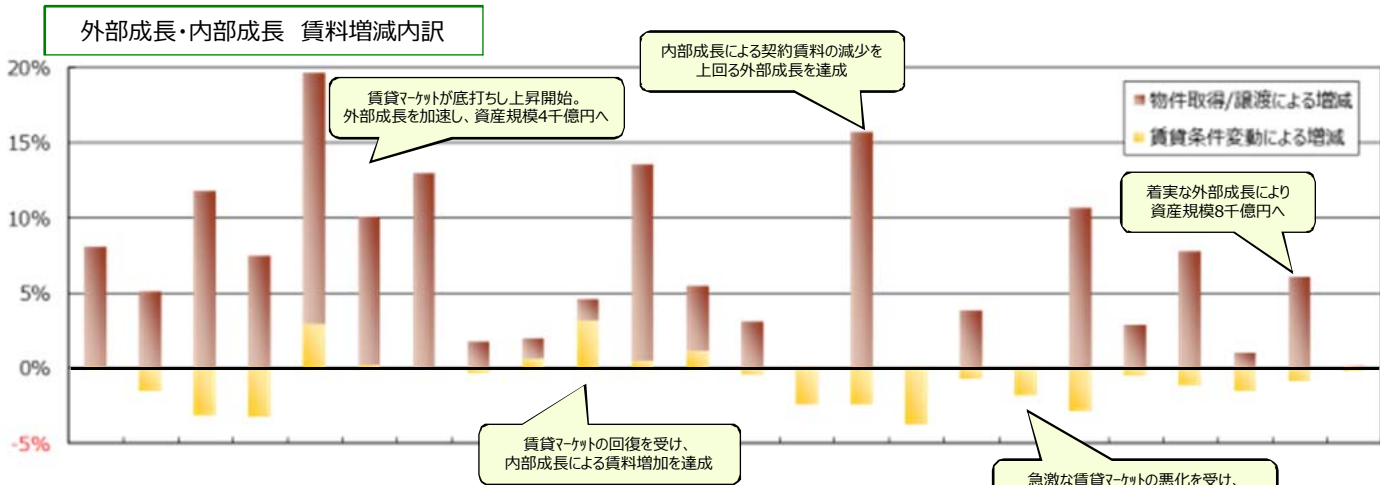
NOI利回りの推移



契約賃料月額増減

* %は全て前期末(半年前)ポータル契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
前期末比増減率 …… I + II	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%
物件取得/譲渡による増減 …… I (= ① + ②)	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%
物件取得による増加 …… ①	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%
物件譲渡による減少 …… ②	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 …… II (= ③ + ④)	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%
テナント入替による増減 …… ③ (= a + b)	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%
貸付による増加 …… a	3.8%	5.7%	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%
返室による減少 …… b	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%
賃料改定による増減 …… ④ (= c + d)	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%
増額改定による増加 …… c	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%
減額改定による減少 …… d	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%



ビル別テナント貸付・返室状況

第26期中の貸付・返室（今期）

第25期中の貸付・返室（前期）



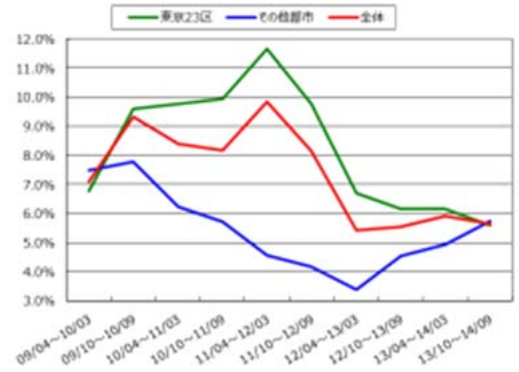
テナント入替の状況（面積・単価）

テナント入替率（年間）

年間テナント入替率(※)

	09/04 ～ 10/03	09/10 ～ 10/09	10/04 ～ 11/03	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
東京23区	6.8%	9.6%	9.8%	9.9%	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%
その他都市	7.5%	7.8%	6.2%	5.7%	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%
全体	7.1%	9.3%	8.4%	8.2%	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%

※年間入替率：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

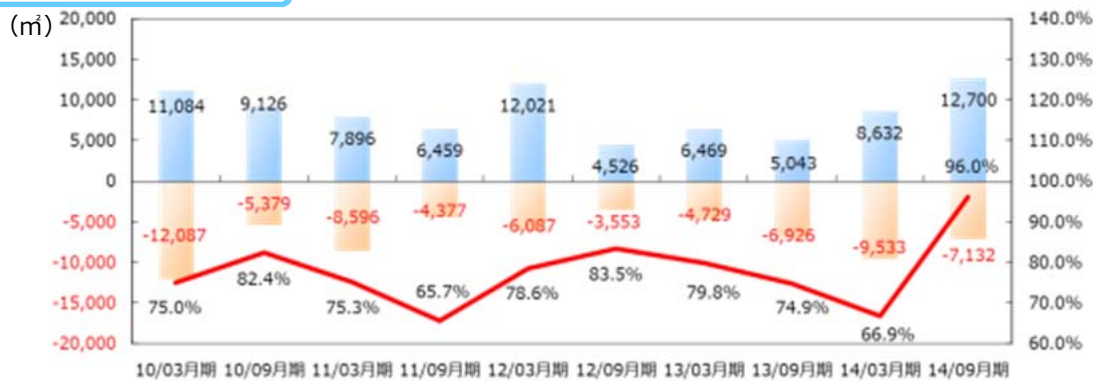


貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

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月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期	'09/09月期
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391
ポータル全体			678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,101	12,198	8,718

	'10/03月期	'10/09月期	'11/03月期	'11/09月期	'12/03月期	'12/09月期	'13/03月期	'13/09月期	'14/03月期	'14/09月期
東京23区	258	1,169	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616
その他都市	954	165	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976
ポータル全体	1,213	1,335	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593

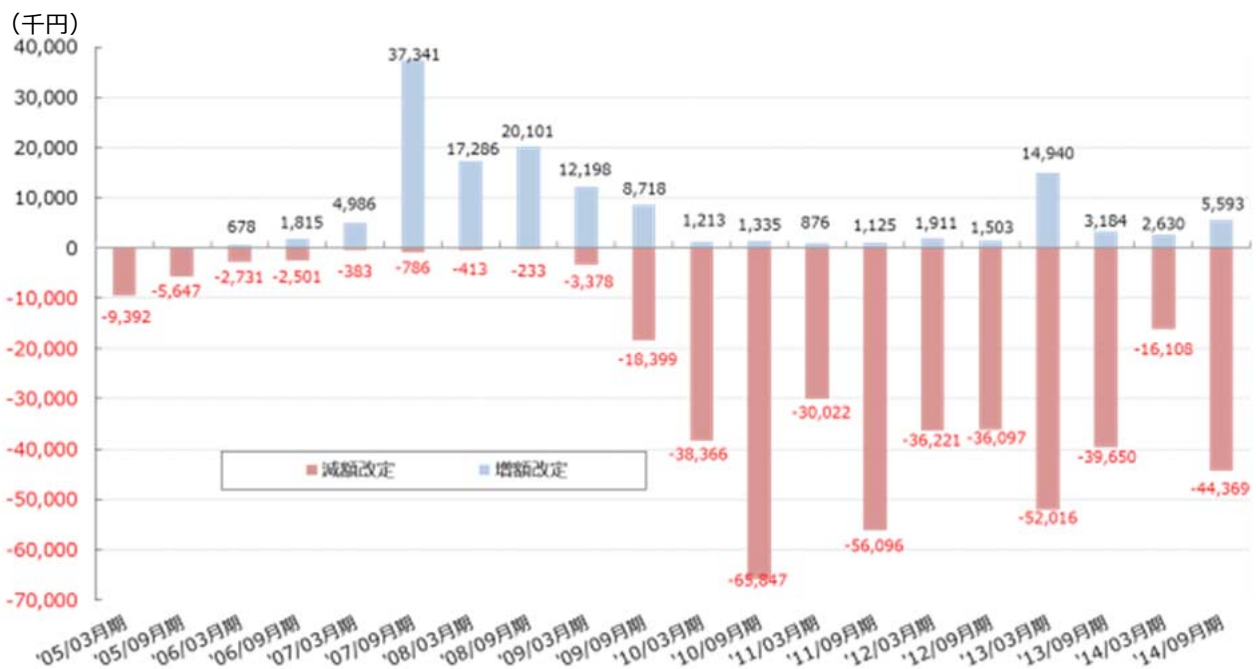
月額賃料に係る『減額』改定実績

(単位：千円/月額)

	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期	'09/09月期
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592
ポータル全体	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399

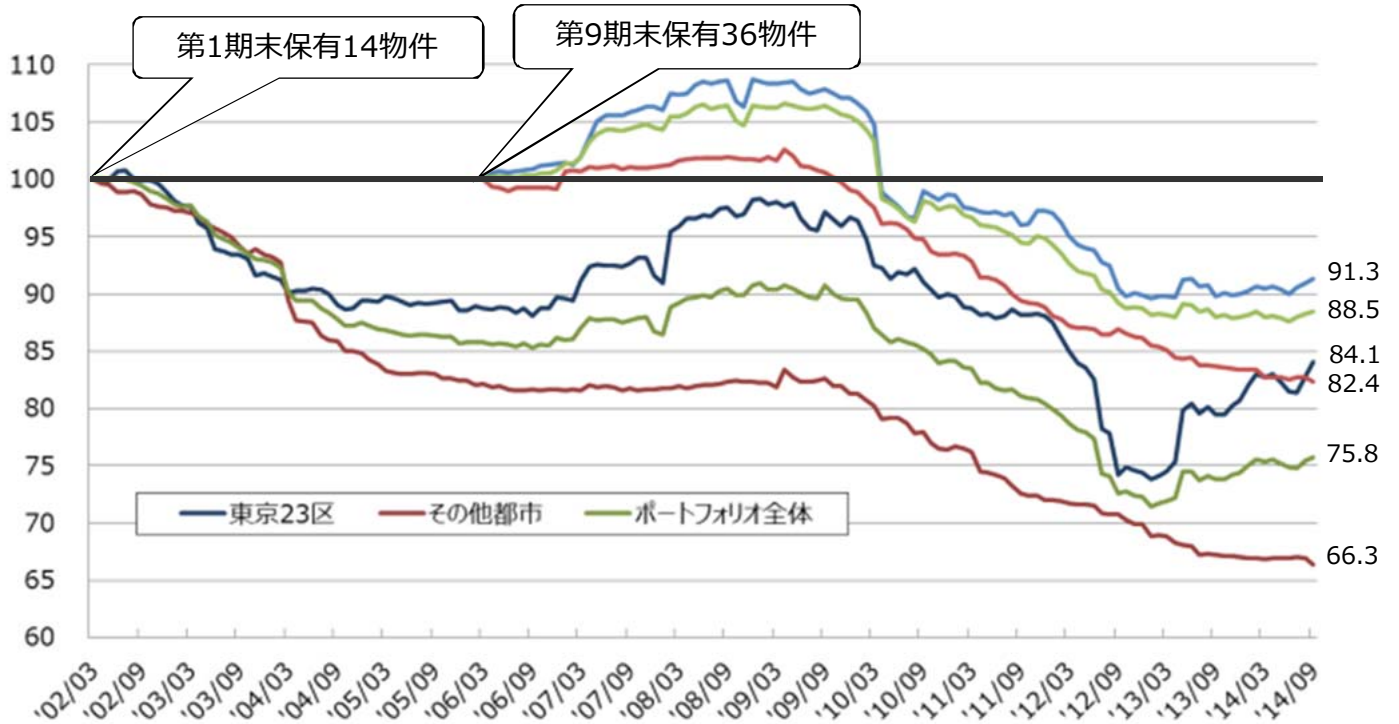
	'10/03月期	'10/09月期	'11/03月期	'11/09月期	'12/03月期	'12/09月期	'13/03月期	'13/09月期	'14/03月期	'14/09月期
東京23区	-27,211	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019
その他都市	-11,155	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350
ポータル全体	-38,366	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369

<ポータル全体／増額改定・減額改定の推移>



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プングして比較
- 各期末時点（スタート時）の平均賃料を「100」とした場合の推移



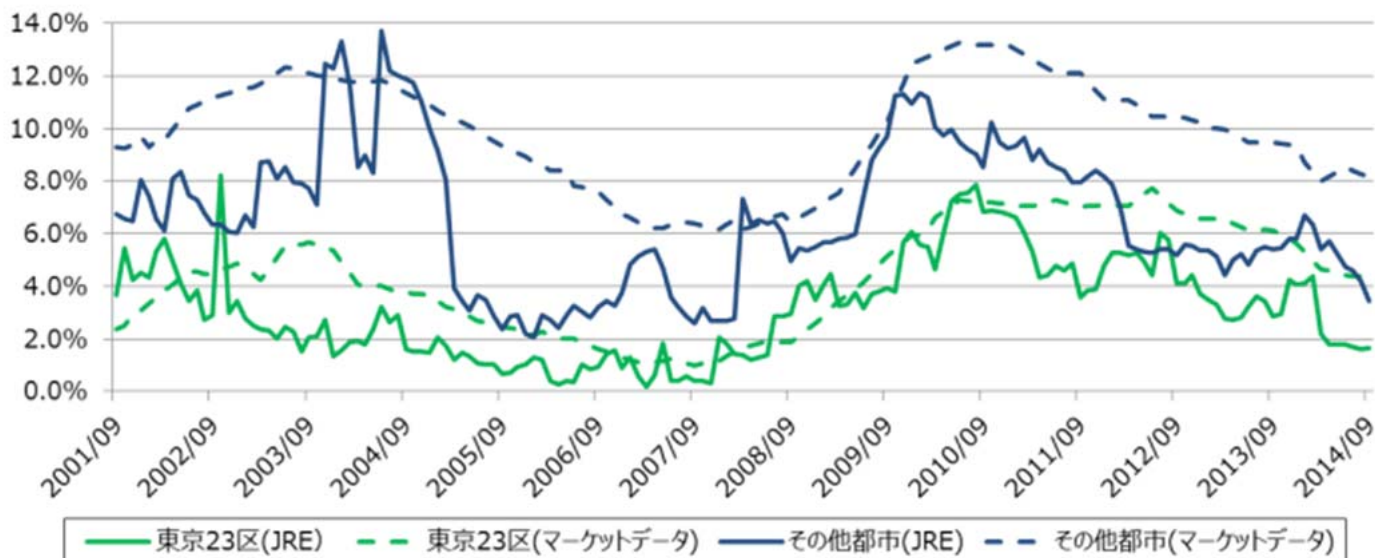
MEMO

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%

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

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

* 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

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 'MEMO' header.

第26期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)

(面積: m)

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		
							第26期末	第25期末比	第26期末	第25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	0	100.0%	1		
		北の丸スクエア	'06/02/24	-	100.0%	25,678	25,678	0	0	100.0%	4		
		M D 神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	6,269	6,269	0	0	100.0%	8		
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,687	0	0	100.0%	9		
		大手町 F C N	'14/03/31	-	3.3852192%	5,112	5,112	0	0	100.0%	2		
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	9,316	9,316	0	0	100.0%	1		
		三菱 U F J 信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,904	11,904	0	0	100.0%	10		
		ビュレックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0	0	100.0%	1		
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,858	19,571	1,286	726	93.8%	-3.5%	34	
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,697	4,185	511	0	89.1%	0	12	
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0	0	100.0%	10		
		共同ビル (茅場町 2 丁目)	'11/03/01	-	100.0%	4,467	4,015	452	452	89.9%	-10.1%	8	
		ビュレックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0	0	100.0%	1		
		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	-377	100.0%	8.9%	12	
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	33,369	33,183	185	0	99.4%	0	5	
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,812	0	0	100.0%	0	9	
	港区	赤坂パークビル	'11/11/15	-	100.0%	45,013	45,013	0	-3,119	100.0%	6.9%	27	
		青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0	0	100.0%	0	8	
		汐留ビル	'08/12/19	'10/01/15	40.0%	32,155	31,590	565	0	98.2%	0	35	
		芝二丁目大門ビル	'01/09/10	-	100.0%	9,606	9,530	76	-68	99.2%	0.7%	24	
		コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0	0	100.0%	0	6	
	新宿区	新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	5,997	5,997	0	-475	100.0%	7.9%	14	
		オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	35,082	33,463	1,618	-39	95.4%	0.1%	95	
	台東区	T I X U E N O	'12/06/15	-	94.040229%	15,020	14,475	544	377	96.4%	-2.5%	17	
	品川区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0	0	100.0%	0	4	
		大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	16,856	16,856	0	0	100.0%	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%	0	23	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,745	7,745	0	0	100.0%	0	9	
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0	0	100.0%	0	4	
		神宮前 M S ビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	5,558	0	0	100.0%	0	5	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	30,532	28,904	1,628	-114	94.7%	0.4%	61	
		恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	8,700	8,700	0	0	100.0%	0	5	
	中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	'12/12/19	32.113115%	11,998	11,998	0	0	100.0%	0	18	
	豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,224	7,224	0	0	100.0%	0	6	
		池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	1,921	264	264	87.9%	-12.1%	8	
		池袋 Y S ビル	'04/08/02	-	100.0%	5,932	5,932	0	0	100.0%	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	9,935	133	133	98.7%	-1.3%	49
			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	-310	100.0%	6.9%
		横浜市	M M パークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,426	36,792	1,633	-1,307	95.7%	3.4%	27
			クイーンズ	'14/01/31	-	11.11481%	26,667	26,273	393	81	98.5%	-0.3%	52
		川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0	0	100.0%	0	13
			武蔵小杉 S T M ビル	'08/03/25	-	34.32%	5,378	5,378	0	0	100.0%	0	26
		札幌市	8・3 スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,145	120	-66	99.0%	0.5%	8
		仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,518	0	-50	100.0%	2.0%	17
			東二番丁	'13/01/07	-	100.0%	20,526	19,546	980	-3,183	95.2%	15.5%	20
			仙台ホーンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,234	6,064	169	-82	97.3%	1.3%	24
金沢市		金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	19,891	998	256	95.2%	-1.2%	73	
名古屋		名古屋	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09	68.63831%	9,850	9,527	323	28	96.7%	0.4%	59
			広小路プレイス	'13/07/31	-	100.0%	13,200	12,593	606	-539	95.4%	4.1%	23
			広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,911	3,232	679	-111	82.6%	2.8%	13
			名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,624	21,497	127	-194	99.4%	0.9%	34
			名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,448	3,367	81	81	97.6%	-2.4%	15
京都市		四条烏丸	'13/09/03	-	100.0%	6,634	6,634	0	0	100.0%	0	6	
		京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,805	6,079	725	-268	89.3%	4.0%	33	
大阪市		新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	26,296	2,117	-48	92.5%	0.2%	41	
		堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,520	11,520	0	-375	100.0%	3.3%	22	
		御堂筋ダイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,200	249	0	98.8%	0	42	
岡山市		リットンシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,965	0	0	100.0%	0	41	
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%	0	12	
福岡市		東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,995	3,760	234	234	94.1%	-5.9%	20	
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,973	5,823	149	149	97.5%	-2.5%	29	
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,841	5,841	0	0	100.0%	0	4	
東京23区					436,906	429,771	7,134	-2,373	98.4%	0.5%	517		
その他都市					315,816	306,091	9,725	-5,575	96.9%	1.8%	722		
ポートフォリオ全体					752,723	735,863	16,860	-7,948	97.8%	1.1%	1,239		

* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。第26期末(2014年9月末)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 11,694m² 90.1%、赤坂パークビル 10,780m² 92.0%、二番町ガーデン 1,686m² 100.0%、錦パークビル 954m² 86.7%。
* 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には複数テナントとして算出。

第27期末 全ポートフォリオ一覧（入居率予想等）

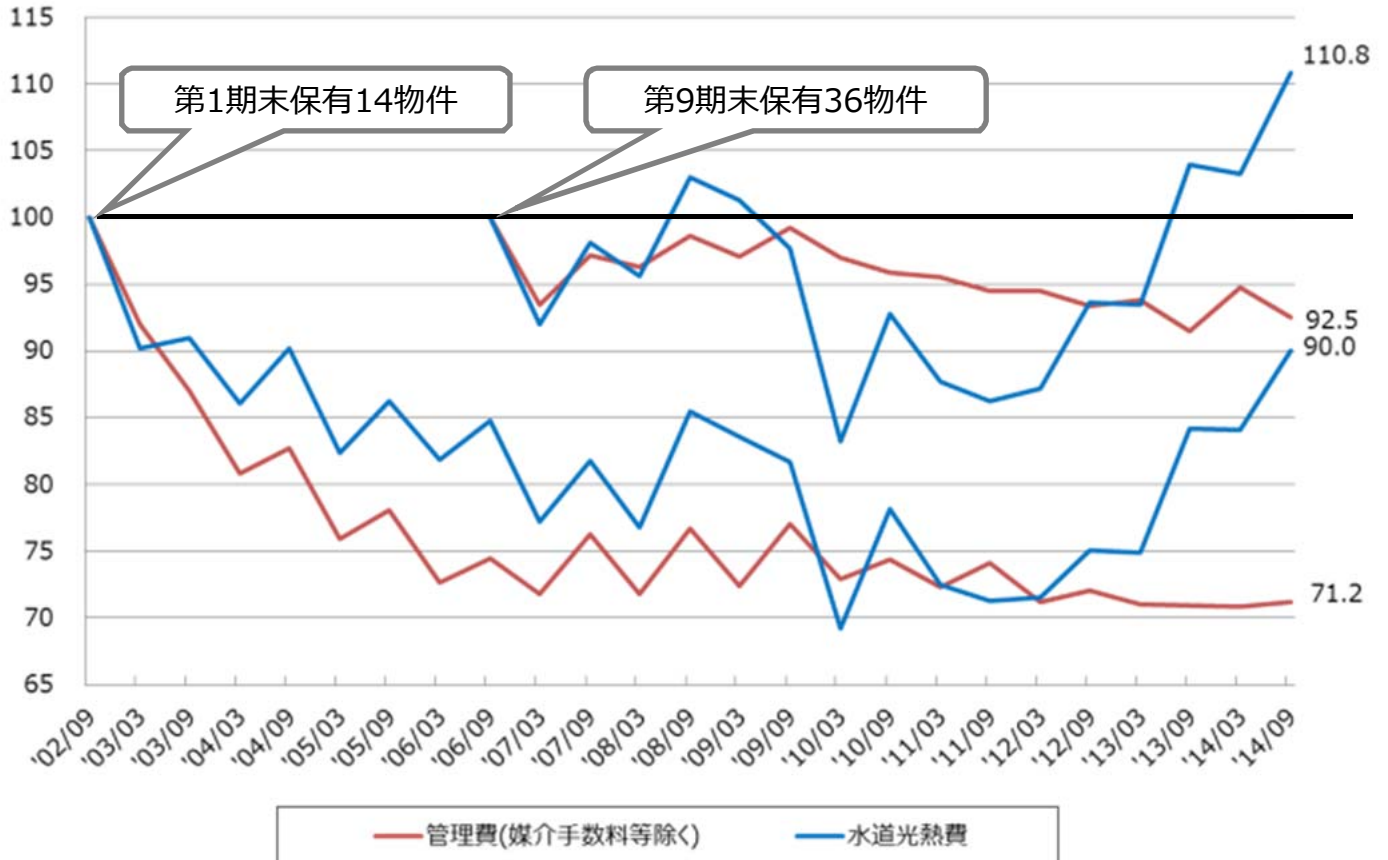
(面積：㎡)

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		
					第27期末	第26期末比	第27期末	第26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%		三菱地所プロバティマネジメント	
		北の丸スクエア	57,279.20	25,678	25,678	0		100.0%		三菱地所プロバティマネジメント	
		MD神田ビル	8,185.11	6,269	6,019	249	249	96.0%	-4.0%	物産プロバティマネジメント	
		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FCN	239,769.07	5,112	5,112	0		100.0%		NTT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	
		ビュレックス麹町	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	19,956	873	-413	95.8%	2.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	4,697	4,430	266	-244	94.3%	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	
		共同ビル(茅場町2丁目)	5,505.80	4,467	4,265	202	-250	95.5%	5.6%	物産プロバティマネジメント	
		ビュレックス京橋	5,470.54	4,279	4,279	0		100.0%		スペースデザイン	
		銀座三和ビル	8,851.00	4,329	4,329	0		100.0%		三菱地所プロバティマネジメント	
		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	33,183	185		99.4%		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
			青山クリスタル	8,094.36	4,898	4,898	0		100.0%		ザイマックスプロバティズ
			汐留ビル	115,930.83	32,155	32,063	92	-472	99.7%	1.5%	三菱地所プロバティマネジメント
	芝二丁目大門ビル		16,235.10	9,606	9,606	0	-76	100.0%	0.8%	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	15,565	799	-	95.1%	-	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	35,082	33,866	1,216	-402	96.5%	1.1%	東京オペラシティビル	
	台東区	TIXUENO	23,727.48	15,020	15,020	0	-544	100.0%	3.6%	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	
		グヴィンチ原宿	4,359.20	3,147	3,147	0		100.0%		ザイマックスプロバティズ	
		神宮前MSビル	9,420.42	5,558	5,558	0		100.0%		第一ビルディング	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	30,532	29,236	1,296	-332	95.8%	1.1%	三菱地所プロバティマネジメント	
		恵比寿ネオナート	36,598.38	8,700	8,700	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	11,998	11,998	0		100.0%		三菱地所プロバティマネジメント	
	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	-264	100.0%	12.1%	相互住宅	
		池袋YSビル	7,464.64	5,932	5,932	0		100.0%		ザイマックスプロバティズ	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	10,068	10,068	0	-133	100.0%	1.3%	相互住宅
			さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	4,510	4,421	89	89	98.0%	-2.0%
		横浜市	MMパークビル	49,037.51	38,426	36,792	1,633		95.7%		三菱地所
			クイーンズ	498,282.77	26,667	25,987	680	286	97.4%	-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	-120	100.0%	1.0%	三菱地所プロバティマネジメント
		仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	2,518	2,316	201	201	92.0%	-8.0%	三菱地所
			東二番丁	27,680.45	20,526	20,254	272	-708	98.7%	3.4%	三菱地所プロバティマネジメント
仙台ホンマビル			8,247.50	6,234	6,151	82	-86	98.7%	1.4%	第一ビルディング	
金沢市		金沢パークビル	43,481.20	20,889	17,400	3,489	2,491	83.3%	-11.9%	三菱地所	
名古屋市		錦パークビル	25,091.91	9,850	9,527	323		96.7%		三菱地所	
		広小路プレイス	15,947.29	13,200	12,593	606		95.4%		第一ビルディング	
		広小路栄ビル	6,445.08	3,911	3,581	330	-349	91.6%	8.9%	三菱地所プロバティマネジメント	
		名古屋広小路ビル	33,377.73	21,649	21,470	178	51	99.2%	-0.2%	三菱地所プロバティマネジメント	
		名古屋御園ビル	5,348.00	3,448	3,448	0	-81	100.0%	2.4%	三菱地所プロバティマネジメント	
京都市		四条烏丸	9,185.98	6,634	5,364	1,269	1,269	80.9%	-19.1%	三菱地所プロバティマネジメント	
		京都河原町ビル	9,701.04	6,805	5,873	931	205	86.3%	-3.0%	ザイマックスプロバティズ	
大阪市		新藤田ビル	45,411.31	28,414	25,052	3,362	1,244	88.2%	-4.4%	三菱地所プロバティマネジメント	
		堺筋本町ビル	17,145.59	11,520	11,520	0		100.0%		第一ビルディング	
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	20,450	20,200	249		98.8%		第一ビルディング	
岡山市		リットシティ	52,653.19	9,965	9,965	0		100.0%		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	3,920	75	-159	98.1%	4.0%	第一ビルディング	
		天神クリスタル	10,432.04	5,973	5,973	0	-149	100.0%	2.5%	第一ビルディング	
		日之出天神ビル	12,527.07	5,841	5,841	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ	
東京23区				453,243	448,061	5,181	-1,952	98.9%	0.5%		
その他都市				315,841	302,064	13,777	4,051	95.6%	-1.3%		
ポートフォリオ全体				769,084	750,125	18,958	2,098	97.5%	-0.2%		

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

ポートフォリオの競争力強化に向けた主な取組み

競争力強化に向けた各ビルの取組み事例

防災対策・バリューアップ・環境対応工事

- 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)
- 屋外オイルタンク設置工事 (赤坂パークビル)
- 空調リニューアル工事 (名古屋広小路ビル)
- 共用部改修・美装工事
(青山クリスタルビル、新藤田ビル、山王グランドビル)
- 植栽更新工事 (大森駅東口ビル)
- 屋外階段落下対策工事 (四条烏丸センタービル)

(例) 赤坂パークビル



BCP対応として非常用発電機の燃料タンクを増設。災害時、共用部へ72時間連続で電力供給が可能に！

(例) 四条烏丸センタービル



施工前



施工後

落下防止のために屋外階段の柵を強化。安心して階段を利用できるようになりました！

環境・社会への配慮 (DBJ Green Building 認証)



“J-REIT保有物件で初”の
最高評価ランク『five stars』
(旧：『Platinum』) の取得

晴海フロント

- 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

その他にも『four stars』
(旧：『Gold』) 評価取得ビル
3棟を保有

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)

	第1期 '02/03月期	第2期 '02/09月期	第3期 '03/03月期	第4期 '03/09月期	第5期 '04/03月期	第6期 '04/09月期	第7期 '05/03月期	第8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654	2,857	1,520	2,760
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513	916	580	991
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141	1,940	939	1,769
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	2,717	2,835	3,068
総資産額	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
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	16,500	17,132	17,807

	第14期 '08/09月期	第15期 '09/03月期	第16期 '09/09月期	第17期 '10/03月期	第18期 '10/09月期	第19期 '11/03月期	第20期 '11/09月期	第21期 '12/03月期	第22期 '12/09月期	第23期 '13/03月期	第24期 '13/09月期	第25期 '14/03月期	第26期 '14/09月期
工事費	1,138	1,721	2,313	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472
修繕費(費用計上工事)	511	676	1,119	756	790	833	585	700	764	886	866	887	733
資本的支出(資産計上工事)	627	1,044	1,193	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738
減価償却費	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760

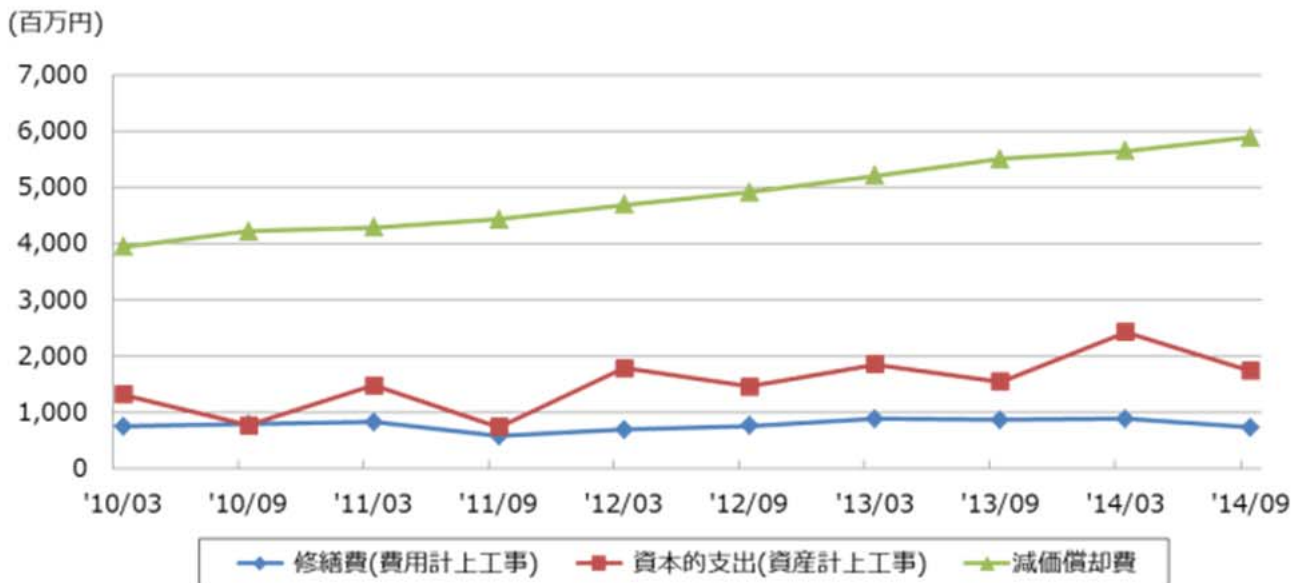
*賃貸事業収益に不動産等譲渡益・優先出資に対する受取配当金・容積利用権譲渡益・物件移転補償金は含まない。

資産工事 及び 減価償却費の5ヶ年計画（予想）

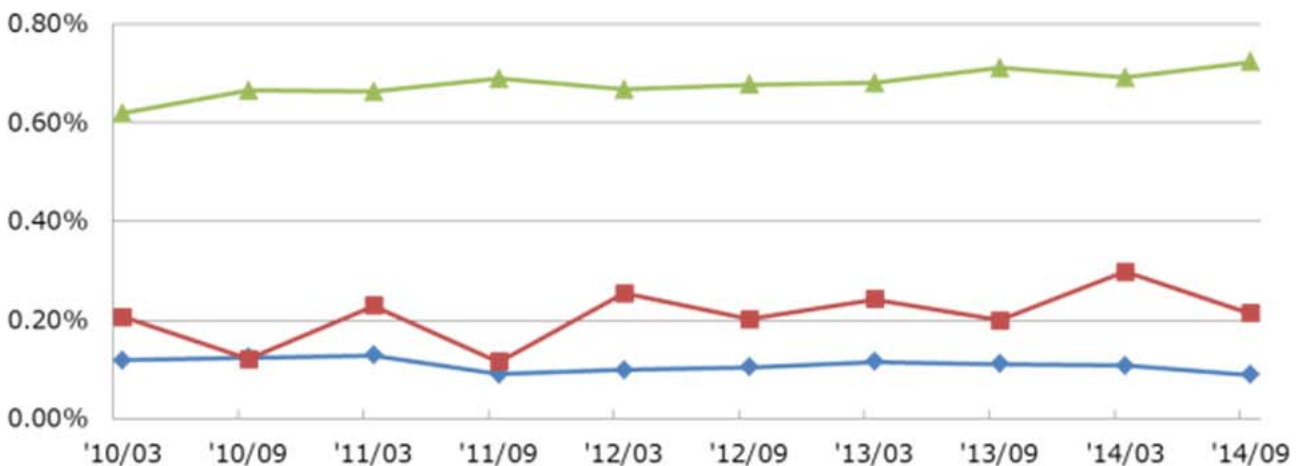
(単位：億円)

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	合計
資産計上工事	51	46	48	50	50	245
減価償却費	118	118	119	118	117	590

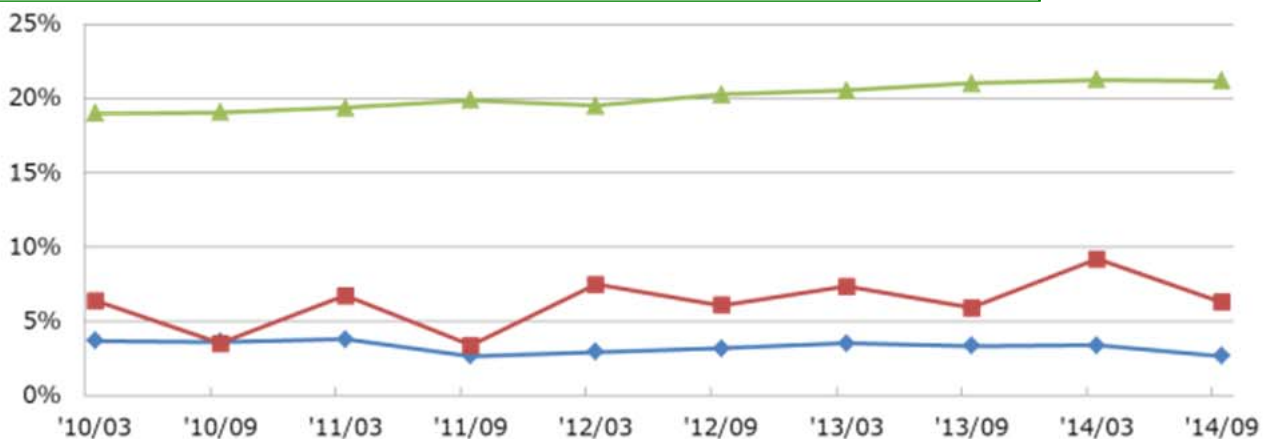
修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）



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



第26期末 鑑定評価額の詳細一覧

(単位: 百万円)

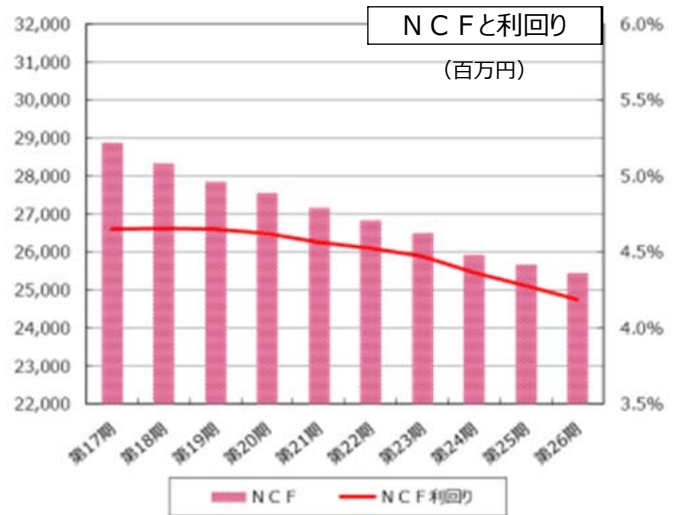
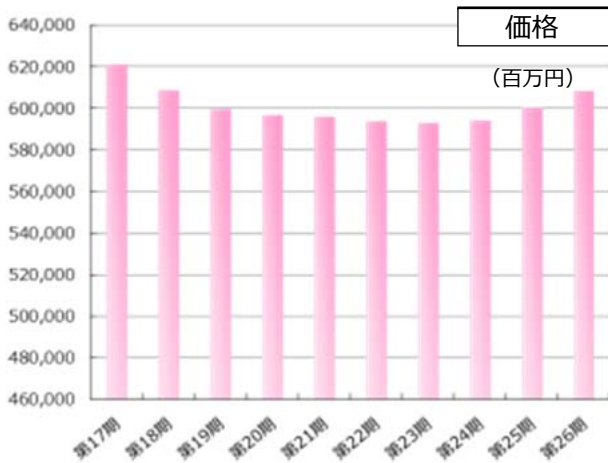
名称	取得価格	期末鑑定評価額												増減			
		第25期						第26期						直接還元法		DCF法	
		価格	直接還元法		DCF法		価格	直接還元法		DCF法		価格	増減率	直接還元法		DCF法	
			還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り
元氣プラザ	5,000	6,510	5.10%	336	4.70%	5.40%	6,640	5.00%	336	4.60%	5.30%	130	2.0%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
北の丸スクエア	81,555	74,200	3.80%	2,894	3.60%	4.00%	76,100	3.70%	2,887	3.50%	3.90%	1,900	2.6%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
MD 神田ビル	9,520	7,480	4.20%	325	4.00%	4.40%	7,620	4.10%	323	3.90%	4.30%	140	1.9%	-0.10%	-0.6%	-0.10%	-0.10%
神田橋パークビル	4,810	4,100	4.30%	178	4.10%	4.50%	4,130	4.20%	178	4.00%	4.40%	30	0.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大手町 F C N	15,462	16,600	3.60%	628	3.30%	3.70%	17,200	3.50%	629	3.20%	3.60%	600	3.6%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
二番町ガーデン	14,700	17,300	4.40%	777	4.20%	4.60%	17,400	4.30%	766	4.10%	4.50%	100	0.6%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%
三菱UFJ信託ビル	44,700	44,600	3.40%	1,534	3.10%	3.50%	44,600	3.40%	1,533	3.10%	3.50%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
ビレックス麹町	7,000	6,220	4.00%	252	3.80%	4.20%	6,220	4.00%	253	3.80%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
山王グランドビル	20,900	29,600	4.20%	1,266	3.90%	4.30%	30,000	4.10%	1,254	3.80%	4.20%	400	1.4%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
有楽町電気ビル	7,200	7,220	4.20%	310	4.00%	4.40%	7,410	4.10%	311	3.90%	4.30%	190	2.6%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
小伝馬町ビル	3,173	2,910	4.70%	142	4.50%	4.90%	2,940	4.60%	140	4.40%	4.80%	30	1.0%	-0.10%	-1.3%	-0.10%	-0.10%
共同ビル(茅場町2丁目)	4,410	5,030	4.30%	221	4.10%	4.50%	5,060	4.20%	218	4.00%	4.40%	30	0.6%	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%
ビレックス京橋	5,250	6,400	4.00%	260	3.80%	4.20%	6,560	3.90%	260	3.70%	4.10%	160	2.5%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
銀座三和ビル	16,830	15,400	3.70%	585	3.60%	3.80%	15,800	3.60%	585	3.50%	3.70%	400	2.6%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
銀座 E Mビル	7,999	5,390	4.20%	234	4.00%	4.40%	5,400	4.10%	230	3.90%	4.30%	10	0.2%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%
晴海フロント	31,300	36,600	4.70%	1,709	4.30%	5.00%	37,400	4.60%	1,712	4.30%	4.90%	800	2.2%	-0.10%	0.2%	0.00%	-0.10%
晴海センタービル	26,800	20,500	4.50%	952	4.30%	4.70%	20,100	4.40%	916	4.20%	4.60%	-400	-2.0%	-0.10%	-3.8%	-0.10%	-0.10%
赤坂パークビル	60,800	62,900	4.00%	2,600	3.80%	4.20%	64,800	3.90%	2,618	3.70%	4.10%	1,900	3.0%	-0.10%	0.7%	-0.10%	-0.10%
青山クリスタル	7,680	6,980	4.10%	295	3.90%	4.30%	7,150	4.00%	295	3.80%	4.20%	170	2.4%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
汐留ビル	75,850	78,800	3.80%	3,065	3.60%	4.00%	80,000	3.70%	3,037	3.50%	3.90%	1,200	1.5%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%
芝二丁目大門ビル	4,859	6,060	4.60%	290	4.40%	4.80%	6,070	4.50%	284	4.30%	4.70%	10	0.2%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	2,780	4.70%	133	4.50%	4.90%	2,810	4.60%	132	4.40%	4.80%	30	1.1%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
新和ビル	7,830	5,500	4.40%	247	4.20%	4.60%	5,620	4.30%	247	4.10%	4.50%	120	2.2%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
オペラシティ	31,776	29,500	4.40%	1,372	4.20%	4.60%	29,900	4.30%	1,361	4.10%	4.50%	400	1.4%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
TI X U E N O	22,000	23,700	4.30%	1,034	4.10%	4.50%	24,100	4.20%	1,029	4.00%	4.40%	400	1.7%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%
東五反田1丁目ビル	5,500	5,570	4.40%	246	4.10%	4.50%	5,700	4.30%	246	4.00%	4.40%	130	2.3%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
大崎フロントタワー	12,300	15,500	4.70%	912	4.40%	4.90%	15,800	4.60%	913	4.40%	4.80%	300	1.9%	-0.10%	0.0%	0.00%	-0.10%
大森駅東口ビル	5,123	5,170	5.10%	277	4.90%	5.30%	5,210	5.00%	272	4.80%	5.20%	40	0.8%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%
日本B Wビル(底地)	5,500	5,360	-	180	3.30%	-	5,420	-	180	3.30%	-	60	1.1%	-	0.0%	0.00%	-
代々木1丁目ビル	8,700	9,940	4.20%	427	4.00%	4.40%	9,880	4.10%	416	3.90%	4.30%	-60	-0.6%	-0.10%	-2.7%	-0.10%	-0.10%
グレイズ原宿	4,885	6,280	4.40%	277	4.10%	4.50%	6,400	4.30%	276	4.00%	4.40%	120	1.9%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
神宮前 M Sビル	12,200	9,560	4.00%	391	3.80%	4.20%	9,750	3.90%	390	3.70%	4.10%	190	2.0%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
渋谷クロスタワー	34,600	42,500	3.90%	1,697	3.70%	4.10%	42,900	3.80%	1,669	3.60%	4.00%	400	0.9%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%
恵比寿ネオオナー	14,612	14,100	4.10%	601	3.90%	4.30%	14,400	4.00%	602	3.80%	4.20%	300	2.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
ハモニータワー	9,020	10,800	4.40%	494	4.20%	4.60%	11,000	4.30%	494	4.10%	4.50%	200	1.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
大塚東池袋ビル	3,541	3,960	5.50%	217	5.20%	5.60%	4,040	5.40%	217	5.10%	5.50%	80	2.0%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
池袋二丁目ビル	1,728	1,610	5.10%	82	4.90%	5.30%	1,600	5.00%	81	4.80%	5.20%	-10	-0.6%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
池袋 Y Sビル	4,500	4,310	4.90%	214	4.70%	5.10%	4,130	4.80%	204	4.60%	5.00%	-180	-4.2%	-0.10%	-4.8%	-0.10%	-0.10%
八王子ファースト	5,679	4,440	5.30%	233	5.10%	5.50%	4,480	5.20%	231	5.00%	5.40%	40	0.9%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
さいたま浦和ビル	2,574	2,090	5.60%	121	5.40%	5.80%	2,120	5.50%	121	5.30%	5.70%	30	1.4%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
MMパークビル	37,400	35,500	4.80%	1,723	4.60%	5.00%	36,100	4.70%	1,721	4.50%	4.90%	600	1.7%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
クーンズ	17,200	17,500	5.10%	895	4.80%	5.40%	17,700	5.00%	892	4.70%	5.30%	200	1.1%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
川崎砂子ビル	3,375	2,390	5.40%	132	5.20%	5.60%	2,430	5.30%	132	5.10%	5.50%	40	1.7%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
武蔵小杉 S T Mビル	4,000	3,840	5.30%	205	5.10%	5.50%	3,910	5.20%	204	5.00%	5.40%	70	1.8%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
8・3スクエア	7,100	6,770	5.50%	377	5.40%	5.70%	6,900	5.40%	377	5.30%	5.60%	130	1.9%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
定禅寺パークビル	1,000	892	6.20%	54	6.10%	6.40%	907	6.10%	54	6.00%	6.30%	15	1.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
東二番丁	9,950	11,700	5.80%	662	5.50%	6.10%	12,400	5.50%	651	5.30%	5.70%	700	6.0%	-0.30%	-1.7%	-0.20%	-0.40%
仙台ホンマビル	3,174	2,240	5.80%	136	5.70%	6.00%	2,250	5.80%	136	5.60%	6.00%	10	0.4%	0.00%	-0.3%	-0.10%	0.00%
金沢パークビル	4,580	4,350	6.60%	292	6.40%	6.80%	4,380	6.30%	281	6.10%	6.50%	30	0.7%	-0.30%	-3.5%	-0.30%	-0.30%
広小路プレイス	8,567	9,250	5.10%	477	4.90%	5.30%	9,690	5.00%	489	4.80%	5.20%	440	4.8%	-0.10%	2.6%	-0.10%	-0.10%
広小路栄ビル	1,680	1,550	5.30%	83	5.10%	5.50%	1,560	5.20%	82	5.00%	5.40%	10	0.6%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
名古屋広小路ビル	14,533	11,800	5.20%	623	5.00%	5.40%	11,900	5.10%	619	4.90%	5.30%	100	0.8%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%
名古屋御園ビル	1,865	1,110	5.60%	63	5.40%	5.80%	1,130	5.50%	63	5.30%	5.70%	20	1.8%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
四葉丸	4,400	4,550	5.70%	261	5.50%	5.90%	4,620	5.60%	260	5.40%	5.80%	70	1.5%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
京都河原町ビル	2,650	1,760	5.90%	108	5.80%	6.10%	1,770	5.90%	108	5.80%	6.10%	10	0.6%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
新藤田ビル	24,000	16,700	4.90%	843	4.70%	5.10%	16,900	4.80%	840	4.60%	5.00%	200	1.2%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
堺筋本町ビル	4,164	3,150	5.30%	176	5.10%	5.50%	3,170	5.20%	173	5.00%	5.40%	20	0.6%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
御堂筋タワービル	14,314	12,800	4.70%	612	4.50%	4.90%	13,000	4.60%	608	4.40%	4.80%	200	1.6%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
リットシティ	4,650	4,230	6.30%	269	6.20%	6.50%	4,290	6.20%	268	6.10%	6.40%	60	1.4%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
N H K 広島ビル	2,770	2,470	6.20%	146	6.10%	6.40%	2,510	6.10%	146	6.00%	6.30%	40	1.6%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
東晴天神ビル	1,550	1,300	5.90%	80	5.80%	6.10%	1,300	5.80%	78	5.70%	6.00%	0	0.0%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
天神クリスタル	5,000	2,490	5.50%	138	5.40%	5.70%	2,510	5.40%	137	5.30%	5.60%	20	0.8%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
日之出天神ビル	3,657	3,650	5.50%	203	5.20%	5.50%	3,600	5.40%	197	5.10%	5.40%	-50	-1.4%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%
63物件合計	832,255	825,462					838,787					13,325	1.6%				
錦パークビル	5,800						4,580	5.40%	256	5.20%	5.60%						
64物件合計	838,055						843,367										

*第25期末保有物件のうち、第26期中に持分追加取得及び持分一部譲渡を行った物件については分けて表示(第25期末鑑定評価額の記載は省略)

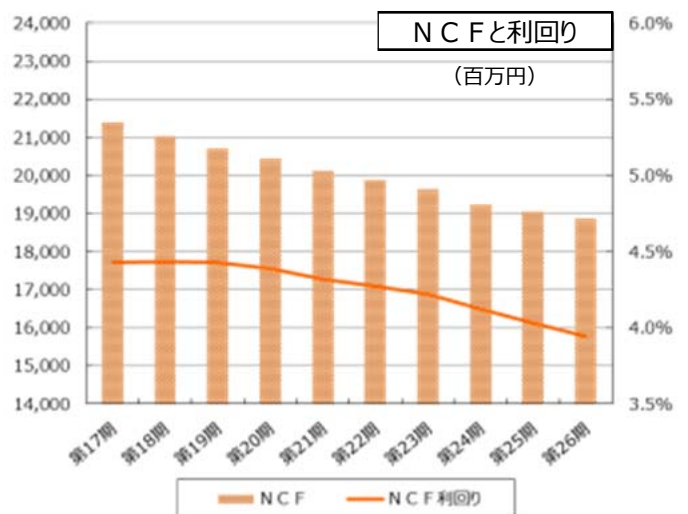
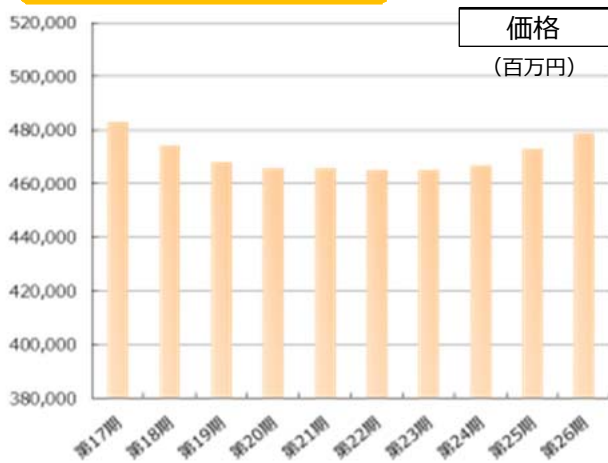
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：第17期末から第26期末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

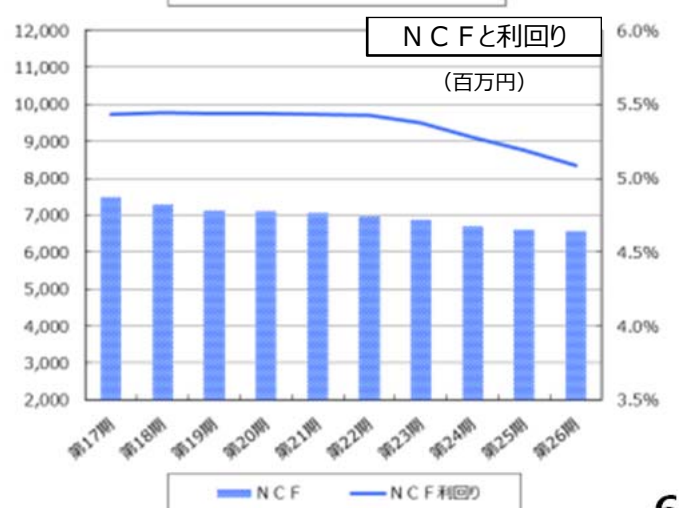
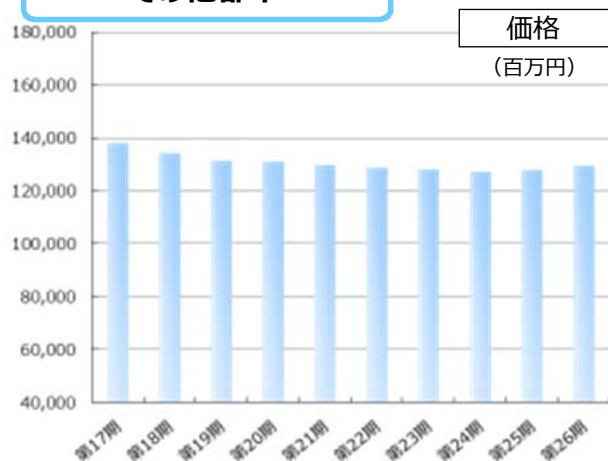
ポートフォリオ全体



東京23区



その他都市



* 価格：各期末時点の価格調査又は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

青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

(2014年9月30日現在)

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)	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) 東二番丁 (468坪)	16棟 481,625百万円 (57.8%)
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) 恵比寿ネオオート (373坪) 大崎フロントタワー (368坪) TIX UENO (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) NHK広島 (301坪)	14棟 181,554百万円 (21.8%)
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) 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 (7.3%)
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) 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)	14棟 68,528百万円 (8.2%)
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) 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 (4.6%)
~100坪		池袋二丁目 (74坪)					1棟 1,728百万円 (0.2%)
棟数	22棟	15棟	6棟	5棟	5棟	10棟	63棟
取得価格 (比率)	458,607百万円 (55.1%)	178,315百万円 (21.4%)	70,228百万円 (8.4%)	49,528百万円 (5.9%)	32,445百万円 (3.9%)	43,431百万円 (5.2%)	832,555百万円 (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87%。
- 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
 青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

(2014年9月30日現在)

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 北の丸スクエア ビュレックス麹町	TIX UENO 汐留 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 MMパーク 8・3スクエア リットシティ	広小路プレイス			14棟 344,335百万円 (41.4%)
10～20年	三菱UFJ信託 MD神田 ハーモニータワー オペラシティ 恵比寿ネオナート	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			クイーンズ 八王子ファースト 錦パーク	新藤田			15棟 216,657百万円 (26.0%)
20～30年	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YS 新和 ダヴィンチ原宿		NHK広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋タイワ 武蔵小杉STM	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 物件C	27棟 176,844百万円 (21.2%)
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			7棟 94,719百万円 (11.4%)
棟数	15棟	15棟	7棟	0棟	13棟	12棟	1棟	0棟	63棟
取得価格 (比率)	276,283百万円 (33.2%)	280,789百万円 (33.7%)	79,851百万円 (9.6%)	0百万円 (0.0%)	120,601百万円 (14.5%)	73,481百万円 (8.8%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	832,555百万円 (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41%。
- 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90%。

ポートフォリオの施工/設計会社 及び P M L 等

東京 2 3 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%	
	M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設(株)	(株)松田平田一級建築士事務所	所轄行政	5.0%	
	神田橋パークビルヂング	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	(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	(財)日本建築センター	2.1%	
	三菱 U F J 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：三菱冷熱工業(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	(財)日本建築センター	1.4%	
	ピュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(財)日本建築センター	4.1%	
	山王ランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%	
	有楽町電気ビルヂング	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%	
	ピュレックス京橋	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	(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)一級建築士事務所	所轄行政	1.4%
	青山クレストビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%	
	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)	(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 ・N T T 一級建築士事務所 ・(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)フジタ一級建築士事務所	(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	日本イーアールアイ(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)ルック都市建築設計事務所	(財)日本建築センター	2.2%
	タウンチ原宿	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)ナ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	(株)間組	(株)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	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・(株)間組	(株)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(株)	(株)三菱地所設計	(財)日本建築センター	4.0%
		クイーンズタワーA	1997/06	みなどみらい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(株)・(株)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(株)	日本建設(株)	所轄行政	4.1%
		武蔵小杉S T Mビル	1990/10	(株)竹中工務店・戸田建設(株)	三菱地所(株)	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(株)	大和ハウス工業(株)	日本E R I (株)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(株)・清水建設(株)・三菱建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.3%
		東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設(株)	三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(財)日本建築センター	1.8%
	金沢市	仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
		金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・(株)辰村組	三菱地所(株)	所轄行政	4.8%
	名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・(株)鴻池組・(株)浅沼組 J V	住宅・都市整備公団、(株)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(株)	大成建設(株)一級建築士事務所	(財)日本建築センター	3.1%
		広小路栄ビルディング	1987/09	戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	5.2%
		名古屋広小路ビルディング	1987/05	大成建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.4%
	京都市	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業(株)・(株)市川工務店 J V	(株)日建設計	所轄行政	4.1%
		四条烏丸センタービル	2010/01	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店大阪一級建築士事務所	(株)京都確認検査機構	11.7%
	大阪市	京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設(株)・(株)松村組 J V	(株)日建設計	所轄行政	12.1%
		新藤田ビル	1995/04	大成建設(株)	大成建設(株)一級建築士事務所	所轄行政	4.0%
		堺筋本町ビル	1992/10	(株)浅高組	(株)浅高組	所轄行政	7.4%
	岡山市	御堂筋ダイワビル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・(株)新井組 J V	(株)安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
		リットシテイビル	2005/06	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	0.6%
	広島市	N H K 広島放送センタービル	1994/08	(株)大林組・(株)フジタ・(株)鴻治組 J V	(株)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(株)	不二建設(株)	所轄行政	4.3%	
	天神グランドビル	1993/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株) J V	(株)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(株)	三菱地所(株)	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

(2014年9月30日現在)

北の丸スクエア (東京都千代田区)



- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地：5,821.03㎡
建物：57,289.20㎡
- 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）



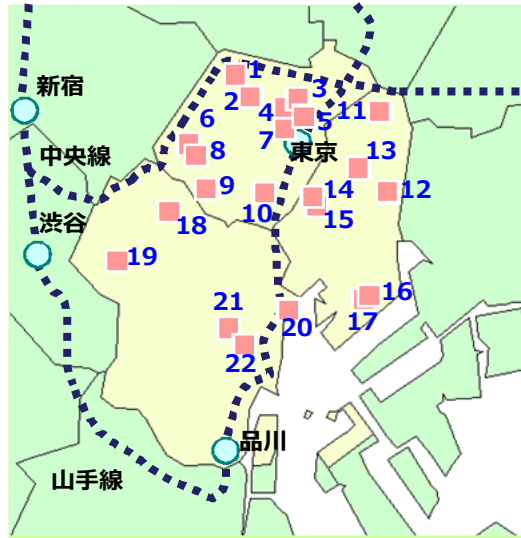
- 取得日 2008年3月25日
- 取得価格 37,400,000千円
- 面積 土地：6,825.77㎡
建物：49,037.51㎡
- 建築時期 2007年12月

ポートフォリオマップ

2014年9月30日現在

都心3区

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



二番町ガーデン

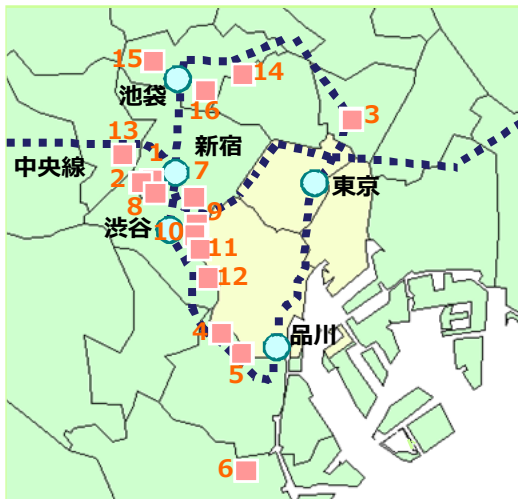


山王グランドビル



銀座三和ビル

東京23区 (都心3区を除く)



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



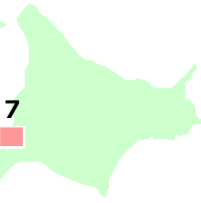
大崎フロントタワー



神宮前メディアスクエアビル

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 リットシティビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 23 NHK広島放送センタービル |
| 6 武蔵小杉S T Mビル | 24 東晴天神ビルディング |
| 7 8・3スクエア北ビル | 25 天神クリスタルビル |
| 8 定禅寺パークビル | 26 日之出天神ビルディング |
| 9 東二番丁スクエア | |
| 10 仙台本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 | |



7



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルディング

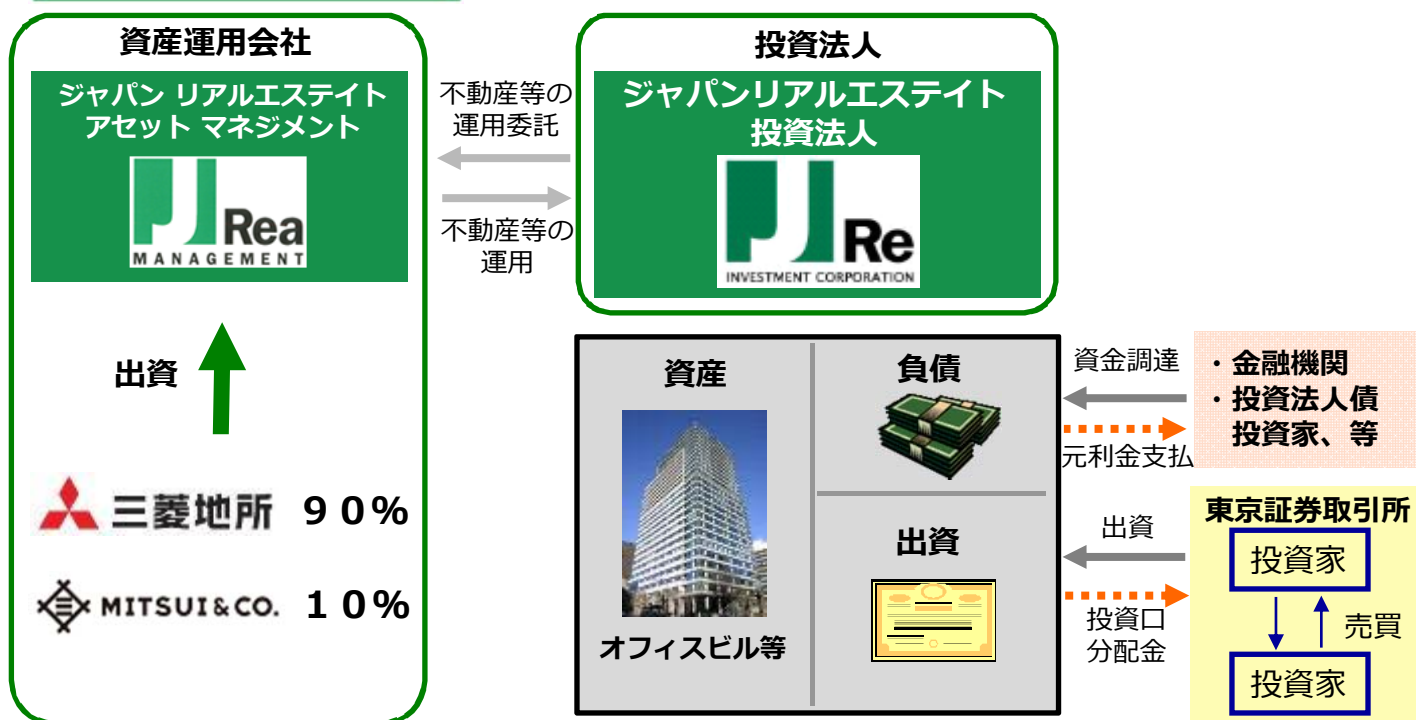


御堂筋ダイワビル

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

(2014年9月30日現在)

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(64物件、取得価格合計8,380億円*)

③ 日本で最初に上場したREITとして26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

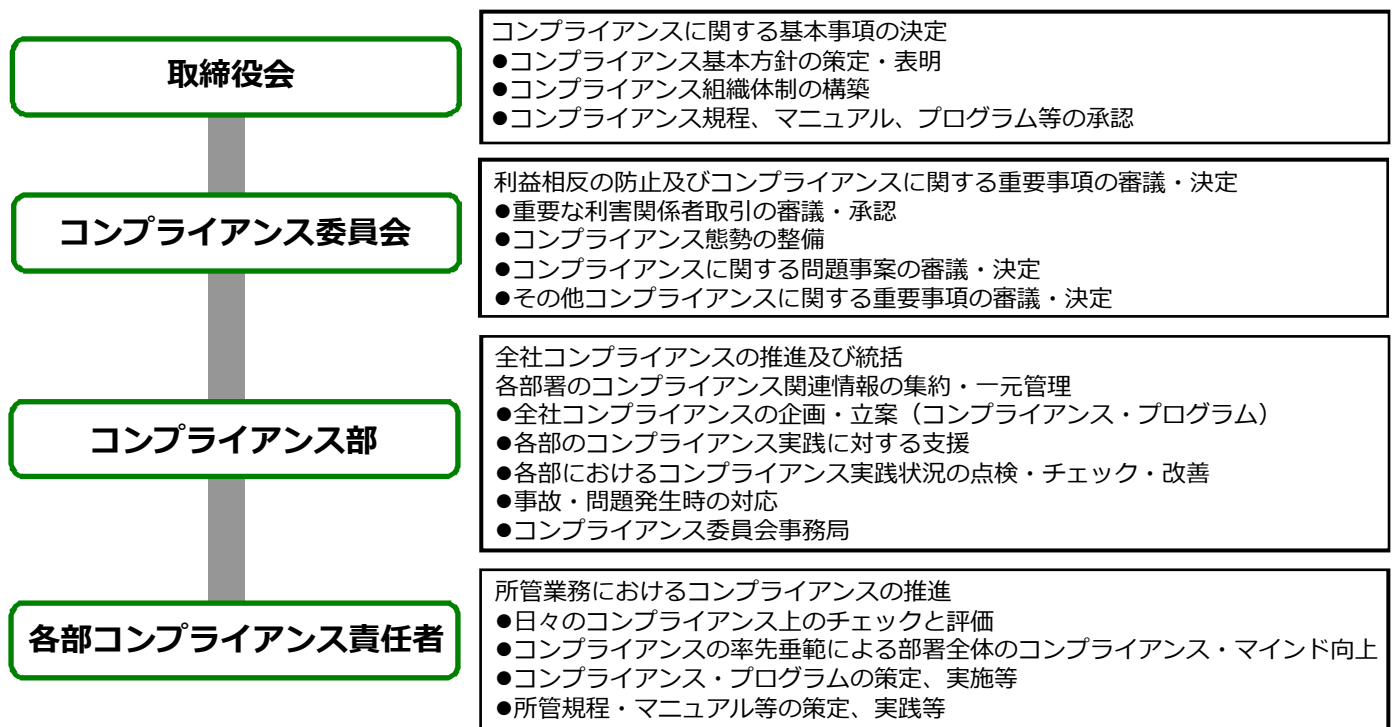
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

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めます。
- 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

(2014年9月30日現在)

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、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日付け投資主総会決議によりインセンティブ報酬体系を変更

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。

76（※）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)

	第1期 02/03期	第2期 02/09期	第3期 03/03期	第4期 03/09期	第5期 04/03期	第6期 04/09期	第7期 05/03期	第8期 05/09期	第9期 06/03期	第10期 06/09期	第11期 07/03期	第12期 07/09期	第13期 08/03期	第14期 08/09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%	0.55%	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)

	第15期 09/03期	第16期 09/09期	第17期 10/03期	第18期 10/09期	第19期 11/03期	第20期 11/09期	第21期 12/03期	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	502	1,005
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	119	239
取得報酬(*2)	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	161	322
譲渡報酬(*3)	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	9	18
報酬合計	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	792	1,585
期末総資産	565,022	564,523	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	544,388(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	30,051	60,102
期中物件譲渡額	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	2,459	4,918
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%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	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%	0.54%	0.54%
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%	0.15%	0.29%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

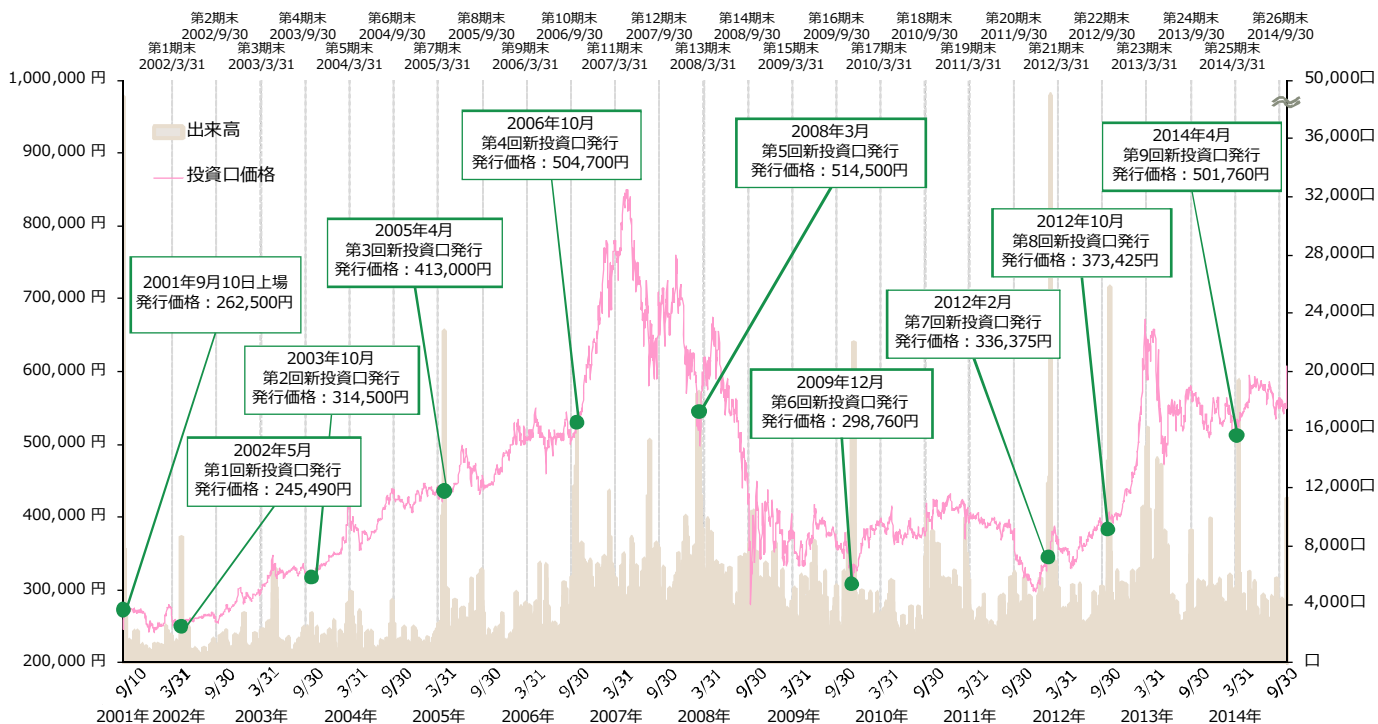
- *1 費用計上(販売費及び一般管理費)
- *2 資産計上
- *3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

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

投資口価格の推移①（上場以降の推移）

◆投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース

* 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。

◆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2014年10月31日の日次終値）で除し、年率換算したもの。

* 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、2014年10月時点。

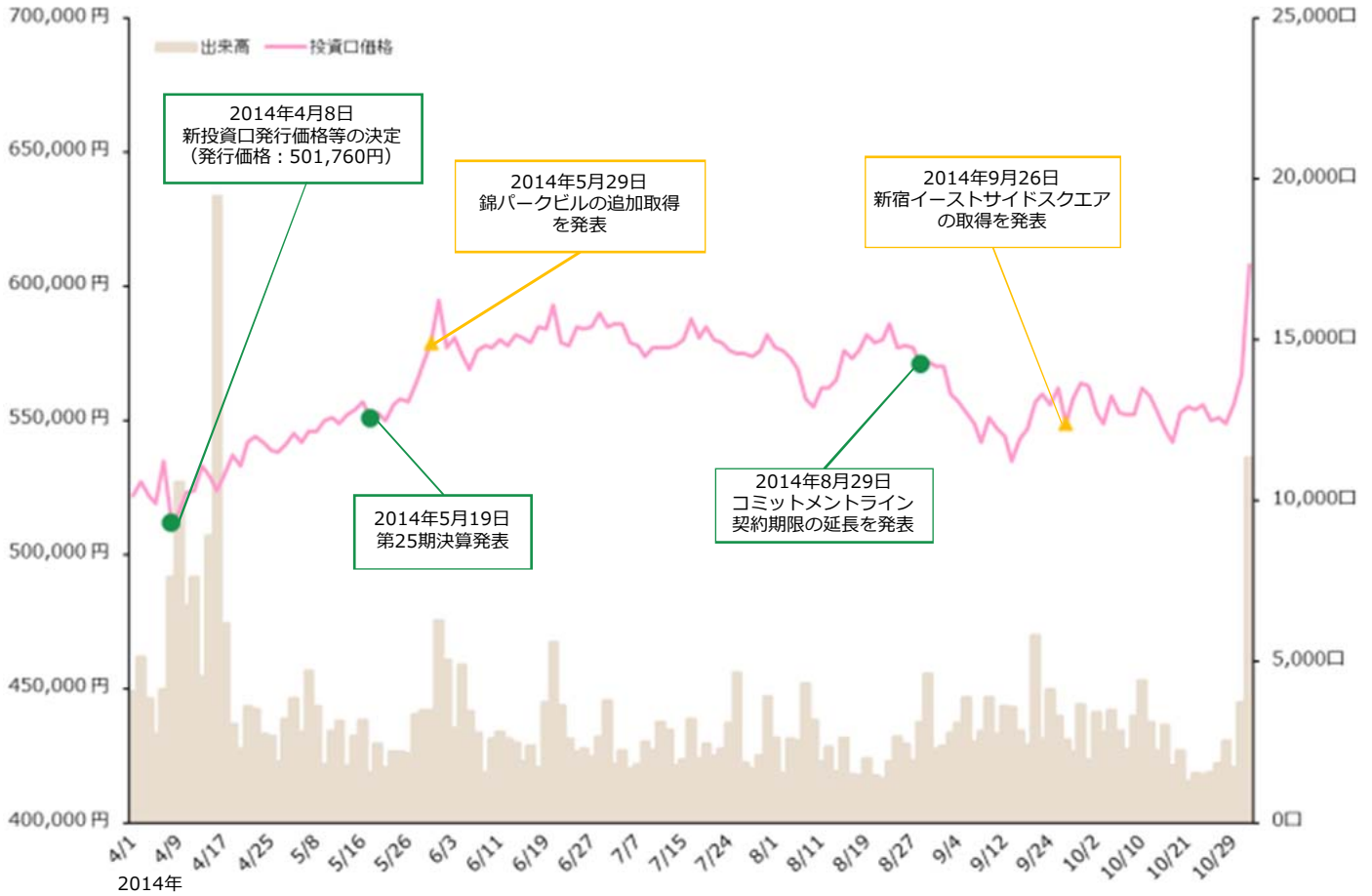
* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2014年8月時点。

* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。

* 出所：日本銀行、東京証券取引所

投資口価格の推移②（第26期～直近までの推移）

2014年10月31日現在



* 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。

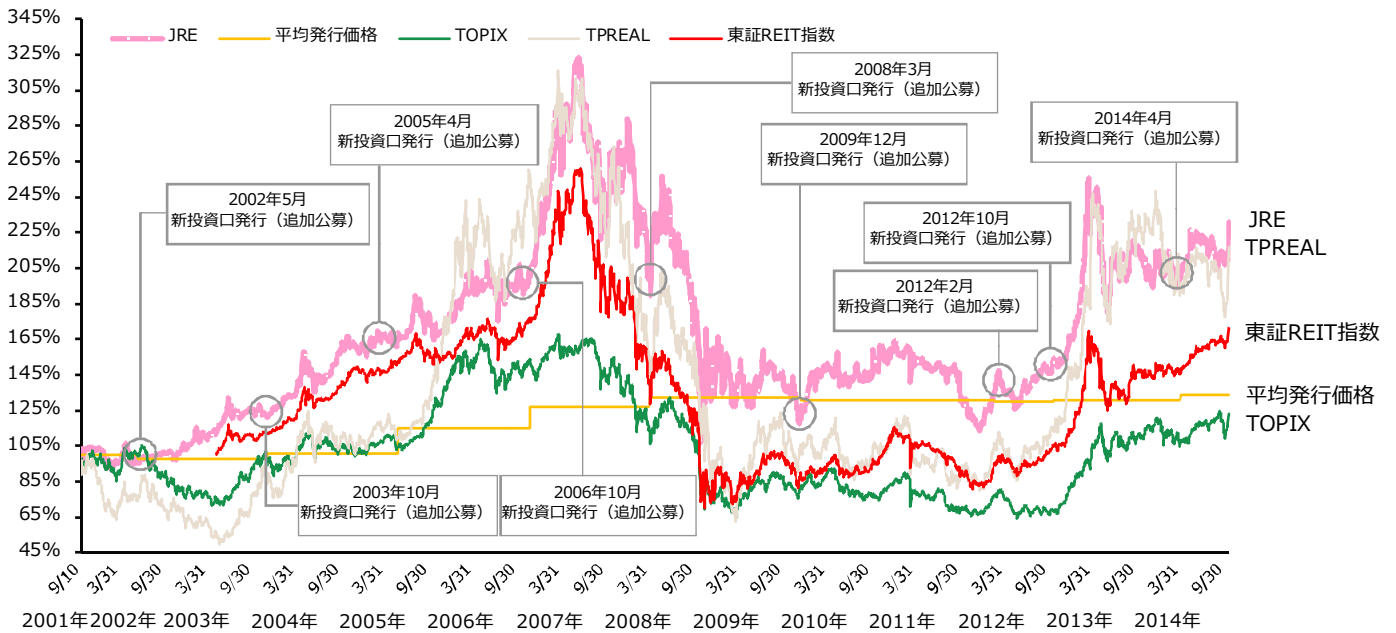
●はトピック

▲は新規物件取得及び譲渡の発表

MEMO

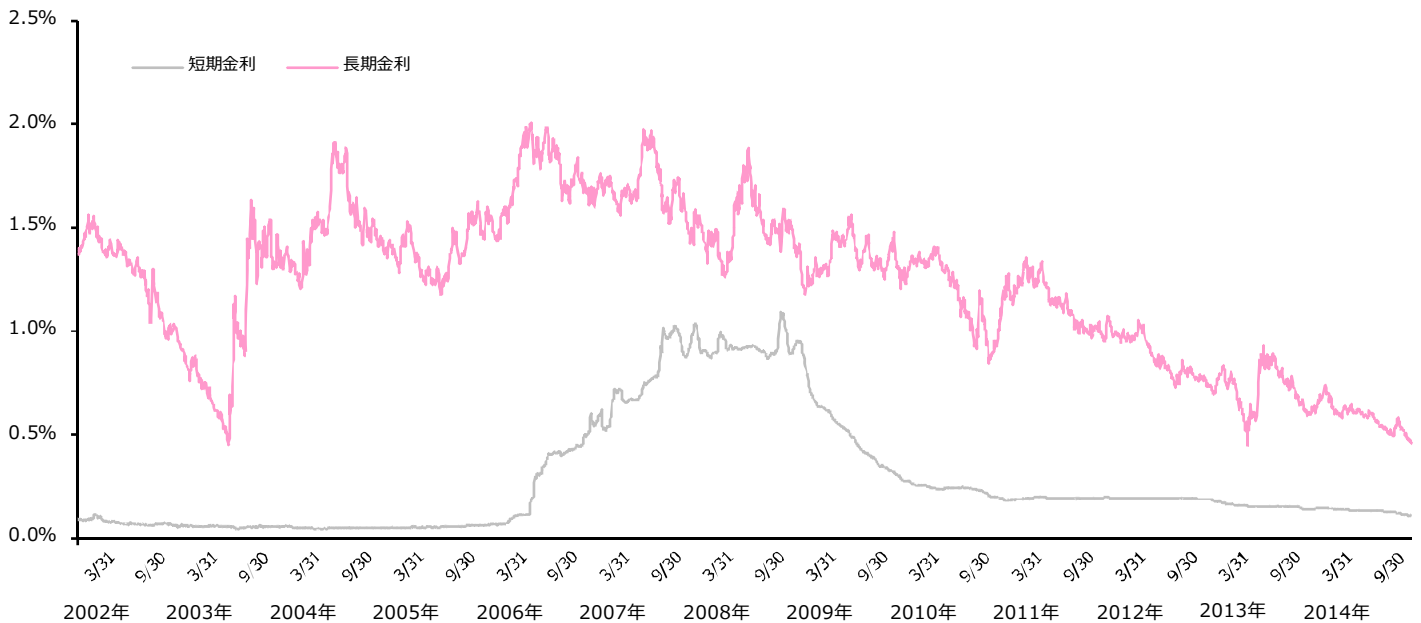
投資口価格の推移③（主な指標との比較）

◆投資口価格の推移（2014年10月31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。

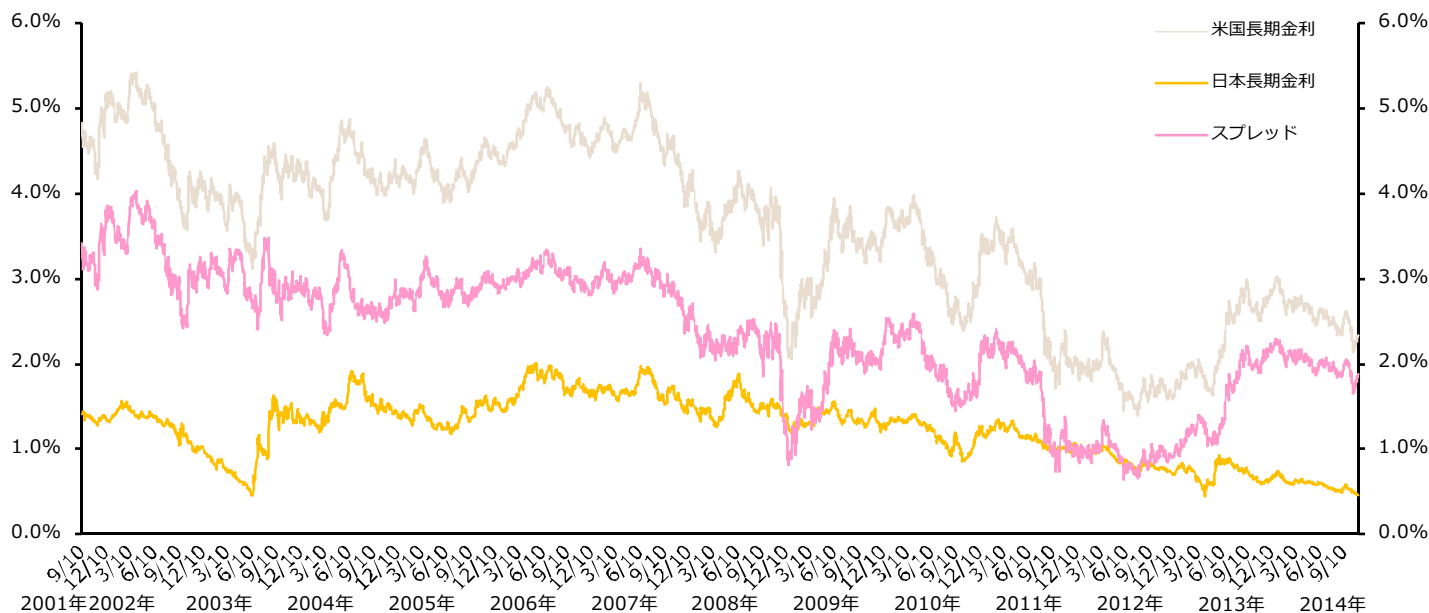
◆長期金利と短期金利の推移



* 長期金利：10年JGB利回り 短期金利：3M LIBOR

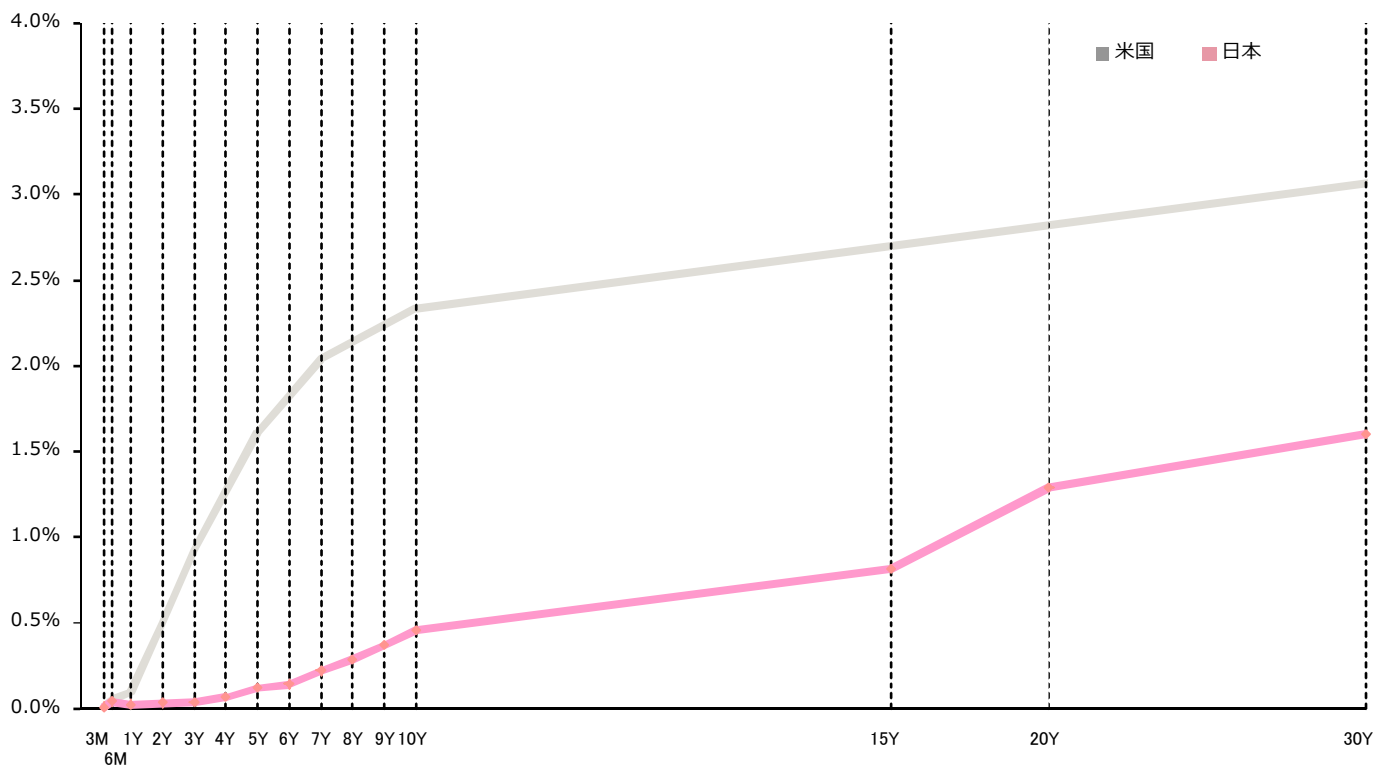
日米金利比較

◆日米長期金利比較（2014年10月31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（2014年10月31日現在）

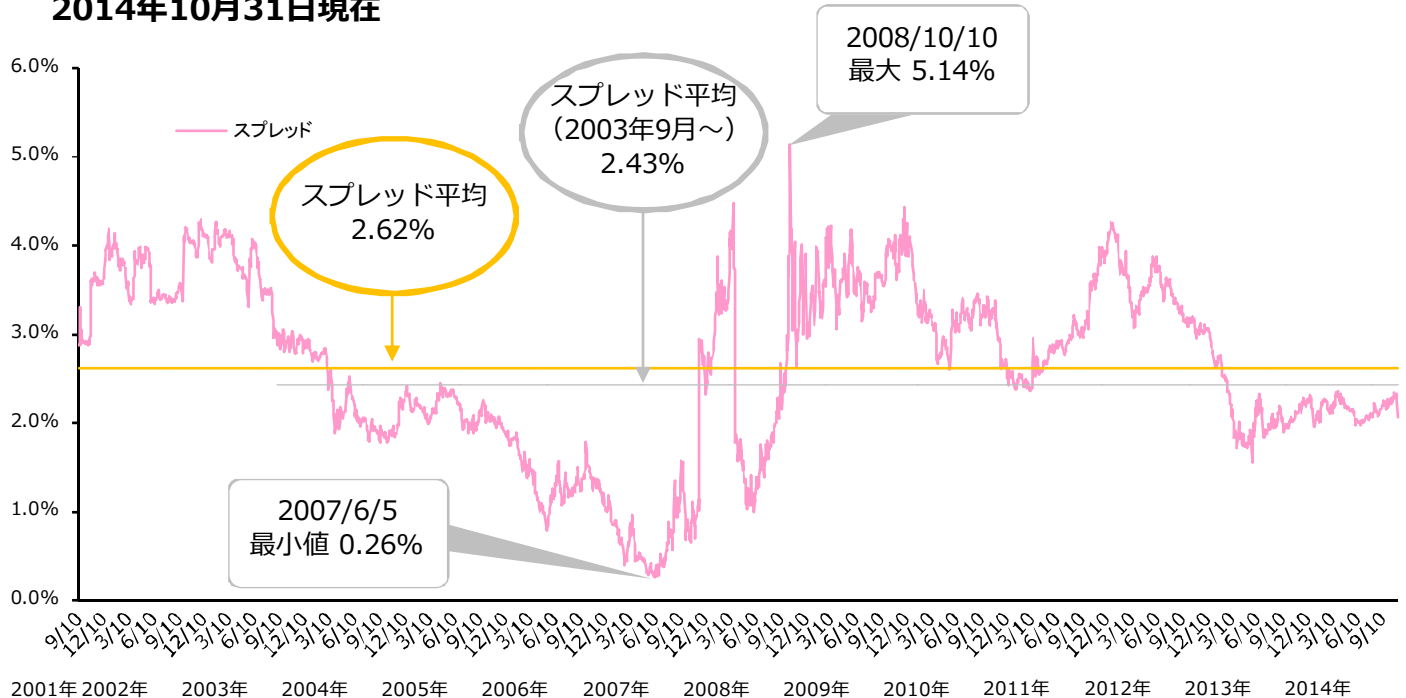


*出所：ブルームバーグ

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）

2014年10月31日現在



* 出所：ブルームバーグ（配当利回りは予想値ベース）

◆東証REITの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

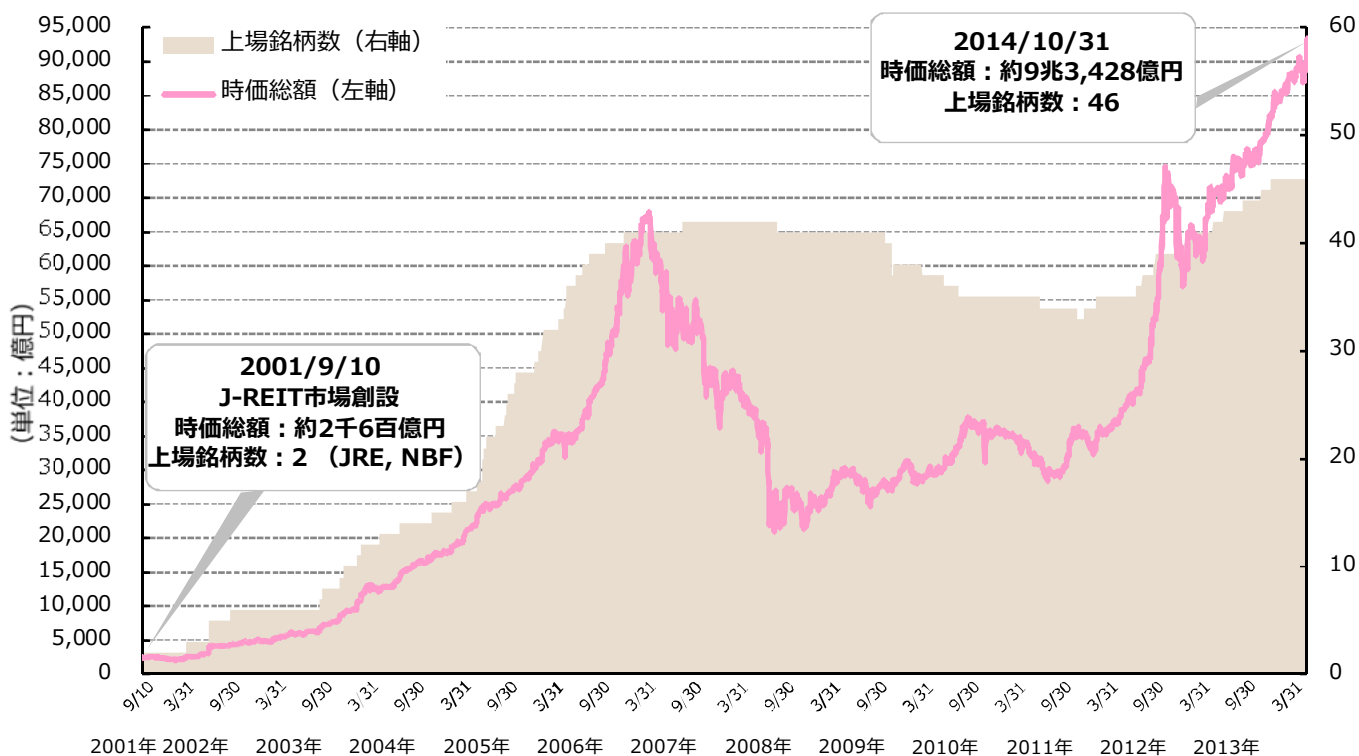
2014年10月31日現在



* 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）

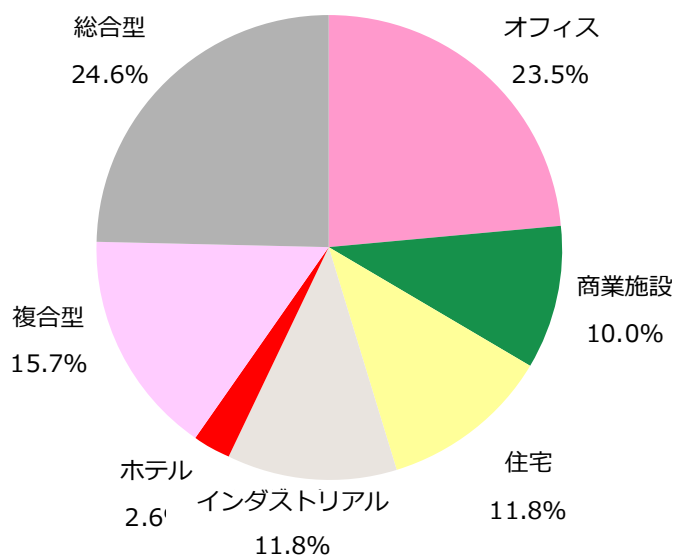
J-REIT市場動向

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数（2014年10月31日現在）



* 出所：ブルームバーグ

◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2014年10月31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模様を動画で配信しております。

JREの保有物件に関心と親しみを持っていただきたいとの思いを込めて、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。



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。

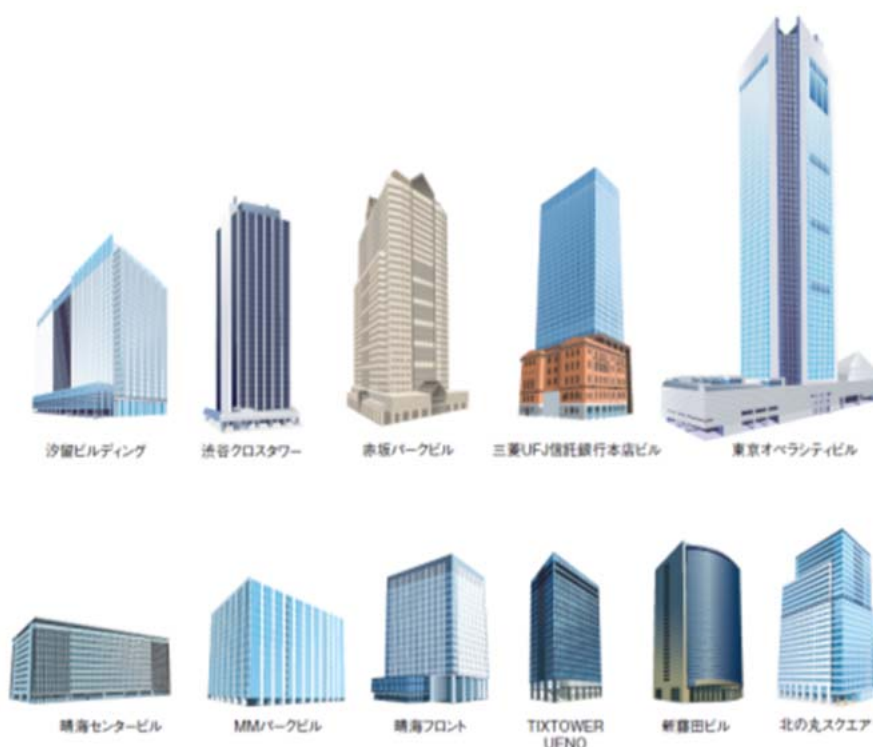
本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。

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。





Re
INVESTMENT CORPORATION