



ジャパンリアルエステイト投資法人
2016年9月期（第30期）決算説明資料集
2016年11月16日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

目次

1. 決算／業績予想

| | |
|------------------------------------|-------------|
| ● '16年9月期 損益計算書（決算） | 2 |
| ● '16年9月期実績 及び '17年3月期・'17年9月期業績予想 | 3 |
| ● '16年9月期 貸借対照表（決算） | 4・5 |
| ● '17年3月期 想定貸借対照表（業績予想） | 6・7 |
| ● '16年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算） | 8 |
| ● 直近5期の財務指標の推移 | 9 |
| ● JRE上場からの実績 及び 業績予想 | 10・11・12・13 |
| ● '16年3月期・'16年9月期 物件収支比較（決算） | 14・15 |
| ● 営業収益・営業利益の増減要因内訳 | 16 |
| ● NOI利回り（運用利回り）の推移 | 17 |
| ● 営業収益に占める費用等の割合 | 18 |
| ● 管理費と水道光熱費の推移 | 19 |
| ● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画 | 20・21 |
| ● JRE成長のイメージ | 22 |
| ● 運用方針 | 23 |

2. 内部成長

| | |
|----------------------------|-------|
| ● 契約賃料月額増減要因 | 26 |
| ● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較 | 27 |
| ● 新規マーケット賃料水準の推移 | 28・29 |
| ● 契約賃料月額増減 | 30 |
| ● 賃料増減額改定の推移 | 31 |
| ● 平均賃料水準の推移 | 32 |
| ● テナント入替の状況（面積・単価） | 33 |
| ● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比） | 34 |

3. 外部成長

| | |
|-------------------------------|-------|
| ● '16年9月期 追加取得資産（名古屋）－錦パークビル－ | 36 |
| ● '17年3月期 新規取得資産（金沢）－金沢上堤町ビル－ | 37 |
| ● 外部成長（物件の取得検討状況） | 38 |
| ● 外部成長（Deal Sources） | 40・41 |
| ● 外部成長（新規取得物件の基準） | 42 |

4. 財務戦略

| | |
|-----------------------|-------|
| ● 有利子負債の状況（'16年9月期末） | 44 |
| ● L T V ・借入余力・返済期日の分散 | 45 |
| ● 有利子負債一覧（'16年9月期末） | 46・47 |
| ● 投資主データ | 48・49 |

5. ポートフォリオ情報

| | |
|------------------------------|-------|
| ● 資産規模 と 入居率 の推移 | 52 |
| ● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移 | 53 |
| ● テナント業種分散・テナント数推移 | 54 |
| ● 大口テナント一覧 及び 割合 | 55 |
| ● ビル別テナント貸付・返室状況 | 56 |
| ● '16年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等） | 57 |
| ● 物件鑑定価格データ | 58・59 |
| ● '16年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧 | 60 |
| ● 期末鑑定評価額・N C Fの推移 | 61 |
| ● '16年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算） | 62 |
| ● '16年9月期 その他のポートフォリオ情報 | 63 |
| ● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等 | 64・65 |
| ● ポートフォリオマップ | 66・67 |
| ● ポートフォリオのエリア・規模による分類 | 68 |
| ● ポートフォリオの築年数・立地による分類 | 69 |

6. その他

| | |
|------------------------------|-------|
| ● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要 | 72 |
| ● コンプライアンス体制 | 73 |
| ● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績 | 74・75 |
| ● 環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み | 76・77 |
| ● J R E の主要物件紹介 | 78・79 |
| ● 投資口価格の推移①（上場以降の推移） | 80 |
| ● 投資口価格の推移②（'16年9月期～直近までの推移） | 81 |
| ● 投資口価格の推移③（主な指標との比較） | 82 |
| ● 対 J G B スプレッドの推移 | 83 |
| ● 日米金利比較 | 84 |
| ● J - R E I T 市場動向 | 85 |
| ● J R E ホームページのご案内 | 86 |
| ● 将来予想に関する記述についてのご説明 | 87 |

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積及び日本ブランドウィックビル（底地）は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパスルー型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- ⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」＝ テナント貸付時の媒介手数料 ＋ テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」＝ 賃貸事業収入（賃料〔住宅賃料等を含む〕、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等）＋ その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- ⑮ 「不動産等譲渡益」＝ 不動産等売却益 ＋ 不動産等交換差益
- ⑯ 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象数地に係る取得価格は「取得価格」から除いていない。
日本ブランドウィックビル（底地）の「取得価格」は、本ビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額（5,500,000千円）を記載。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主2社（三菱地所株式会社、三井物産株式会社）を指す。
- ⑱ 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- ⑲ 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

| 物件名称 | 略称 | 物件名称 | 略称 | 物件名称 | 略称 |
|---------------------|------------|-------------------------|---------------|------------------|------------|
| ここからだの元氣プラザ | 元氣プラザ | 新和ビルディング | 新和ビル | 仙台本町ホンマビルディング | 仙台ホンマビル |
| 北の丸スクエア | 北の丸スクエア | 東京オペラシティビル | オペラシティ | A E R | A E R |
| MD神田ビル | MD神田ビル | T I X T O W E R U E N O | T I X U E N O | 金沢パークビル | 金沢パークビル |
| 神田橋パークビルディング | 神田橋パークビル | 東五反田1丁目ビル | 東五反田1丁目ビル | 錦パークビル | 錦パークビル |
| 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 大手町 F C N | 大崎フロントタワー | 大崎フロントタワー | 名古屋広小路プレイス | 広小路プレイス |
| 二番町ガーデン | 二番町ガーデン | 大森駅東口ビルディング | 大森駅東口ビル | 名古屋広小路ビルディング | 名古屋広小路ビル |
| 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 三菱UFJ信託ビル | 日本ブランドウィックビル（底地） | 日本BWビル（底地） | 名古屋御園ビル | 名古屋御園ビル |
| ビュレックス麹町 | ビュレックス麹町 | 代々木1丁目ビル | 代々木1丁目ビル | 四条烏丸センタービル | 四条烏丸 |
| 山王グランドビル | 山王グランドビル | ダヴィンチ原宿 | ダヴィンチ原宿 | 梅田スクエアビルディング | 梅田スクエア |
| 有楽町電気ビルディング | 有楽町電気ビル | 神宮前メディアスクエアビル | 神宮前MSビル | 新藤田ビル | 新藤田ビル |
| 小伝馬町新日本橋ビルディング | 小伝馬町ビル | 渋谷クロスタワー | 渋谷クロスタワー | 堺筋本町ビル | 堺筋本町ビル |
| 共同ビル（茅場町2丁目） | 共同（茅場町2丁目） | 恵比寿ネオナート | 恵比寿ネオナート | 御堂筋ダイヤビル | 御堂筋ダイヤビル |
| ビュレックス京橋 | ビュレックス京橋 | ハーモニータワー | ハーモニータワー | 尼崎フロントビル | 尼崎フロント |
| 銀座一丁目イーストビル | 銀座一丁目イースト | 大塚東池袋ビルディング | 大塚東池袋ビル | リットシティビル | リットシティ |
| 銀座三和ビル | 銀座三和ビル | 池袋二丁目ビルディング | 池袋二丁目ビル | N H K 広島放送センタービル | N H K 広島ビル |
| 菱進銀座イーストミラービル | 銀座EMビル | 池袋YSビル | 池袋YSビル | 東晴天神ビルディング | 東晴天神ビル |
| 晴海フロント | 晴海フロント | 八王子ファーストスクエア | 八王子ファースト | 天神クリスタルビル | 天神クリスタル |
| 晴海センタービル | 晴海センタービル | さいたま浦和ビルディング | さいたま浦和ビル | 日之出天神ビルディング | 日之出天神ビル |
| 赤坂パークビル | 赤坂パークビル | MMパークビル | MMパークビル | 金沢上堤町ビル | 金沢上堤町ビル |
| 青山クリスタルビル | 青山クリスタル | クイーンズタワーA | クイーンズ | 広小路栄ビルディング | 広小路栄ビル |
| クローバー芝公園 | クローバー芝公園 | 川崎砂子ビルディング | 川崎砂子ビル | 京都四条河原町ビル | 京都河原町ビル |
| 汐留ビルディング | 汐留ビル | 武蔵小杉STMビル | 武蔵小杉STMビル | | |
| 芝二丁目大門ビルディング | 芝二丁目大門ビル | 8・3スクエア北ビル | 8・3スクエア | | |
| コスモ金杉橋ビル | コスモ金杉橋ビル | 定禅寺パークビル | 定禅寺パークビル | | |
| 新宿イーストサイドスクエア | 新宿イースト | 東二番丁スクエア | 東二番丁 | | |

1. 決算／業績予想

'16年9月期 損益計算書 (決算)

(百万円 (1口当たり分配金は円))

| 決算期 実績/予想 | '16/03期 (第29期) 実績 | → 増減 → 額 率 | '16/09期 (第30期) 実績 | ← 増減 ← 額 率 | '16/09期 (第30期) 当初予想(*1) |
|--------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------------|
| 営業収益 | 30,589 | 184 0.6% | 30,773 | 213 0.7% | 30,560 |
| 賃貸事業収益 | 30,428 | 345 1.1% | 30,773 | 213 0.7% | 30,560 |
| 賃貸事業収入 | 30,290 | | 30,565 | | |
| その他賃貸事業収入 | 138 | | 208 | | |
| 不動産等売却益 | 161 | △161 △100.0% | - | - | - |
| 営業費用 | 18,237 | 167 0.9% | 18,405 | 125 0.7% | 18,280 |
| 賃貸事業費用 (*2) | 10,454 | 136 1.3% | 10,591 | 71 0.7% | 10,520 |
| 管理業務費 | 3,767 | △248 △6.6% | 3,519 | | |
| 管理費 | 3,658 | | 3,413 | | |
| 媒介手数料等 | 109 | | 106 | | |
| 水道光熱費 | 2,543 | 165 6.5% | 2,708 | | |
| 公租公課 | 2,789 | 146 5.3% | 2,936 | | |
| 損害保険料 | 58 | 0 △1.4% | 57 | | |
| 修繕費 | 1,101 | 79 7.2% | 1,181 | | |
| その他費用 | 194 | △6 △3.5% | 187 | | |
| NOI (*3) | 19,973 | 209 1.0% | 20,182 | 142 0.7% | 20,040 |
| 減価償却費 | 6,487 | 12 0.2% | 6,500 | 10 0.2% | 6,490 |
| 賃貸事業損益 (*3) | 13,486 | 196 1.5% | 13,682 | 142 1.1% | 13,540 |
| 営業総利益 | 13,647 | 34 0.3% | 13,682 | 142 1.1% | 13,540 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,295 | 18 1.4% | 1,314 | 54 4.3% | 1,260 |
| 資産運用報酬 | 933 | 31 3.4% | 964 | 64 7.2% | 900 |
| その他販売費及び一般管理費 | 362 | | 349 | | |
| 営業利益 | 12,352 | 16 0.1% | 12,368 | 88 0.7% | 12,280 |
| 営業外収益 | 9 | | 30 | | |
| 受取利息 | 4 | | 0 | | |
| その他営業外収益 | 4 | | 29 | | |
| 営業外費用 | 1,545 | | 1,440 | | |
| 支払利息 | 1,347 | △104 △7.7% | 1,243 | △34 △2.4% | 1,430 |
| 投資法人債利息 | 153 | △1 △0.7% | 152 | | |
| 投資法人債発行費償却 | 5 | | 5 | | |
| その他営業外費用 | 39 | | 39 | | |
| 経常利益 | 10,816 | 142 1.3% | 10,958 | 148 1.4% | 10,810 |
| 税引前当期純利益 | 10,816 | | 10,958 | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 62 | | 11 | | |
| 当期純利益 | 10,753 | 194 1.8% | 10,947 | 147 1.4% | 10,800 |
| 当期末処分利益 | 10,785 | | 10,979 | | |
| F F O (*4) | 17,079 | 368 2.2% | 17,447 | | |
| 1口当たり分配金 | 8,121 | 240 3.0% | 8,361 | 111 1.3% | 8,250 |

*1 当初予想とは、2016年5月16日に発表した'16/09期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

*3 不動産等売却益を除く

*4 当期純利益+減価償却費-不動産等売却益

'16年9月期実績 及び '17年3月期・'17年9月期業績予想

(百万円(単位記載項目を除く))

| 決算期 | '16/03期 | | '16/09期 | '17/03期 | | '17/09期 | |
|------------|---------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|
| | (第29期) | | | (第31期) | | (第32期) | |
| 実績/予想 | 実績 | → 増減 → | 実績 | → 増減 → | 予想 | → 増減 → | 予想 |
| 期末物件数 | 68 | | 68 | | 69 | | 69 |
| 運用日数 | 183日 | | 183日 | | 182日 | | 183日 |
| 営業収益 | 30,589 | +184 | 30,773 | △53 | 30,720 | +450 | 31,170 |
| 賃貸事業収益 | 30,428 | +345 | 30,773 | △53 | 30,720 | +450 | 31,170 |
| 不動産等売却益 | 161 | △161 | - | | - | | - |
| 営業費用 | 18,237 | +167 | 18,405 | △185 | 18,220 | +220 | 18,440 |
| 賃貸事業費用 | (*1) | 10,454 | +136 | 10,591 | △131 | 10,460 | +340 |
| 減価償却費 | | 6,487 | +12 | 6,500 | △10 | 6,490 | △70 |
| 販売費及び一般管理費 | | 1,295 | +18 | 1,314 | △44 | 1,270 | △60 |
| (内、資産運用報酬) | | (933) | (+31) | (964) | (△54) | (910) | (△40) |
| NOI | (*2) | 19,973 | +209 | 20,182 | +77 | 20,260 | +110 |
| 賃貸事業損益 | (*2) | 13,486 | +196 | 13,682 | +77 | 13,760 | +190 |
| 営業総利益 | | 13,647 | +34 | 13,682 | +77 | 13,760 | +190 |
| 営業利益 | | 12,352 | +16 | 12,368 | +121 | 12,490 | +240 |
| 営業外収益 | | 9 | +20 | 30 | △30 | - | - |
| 営業外費用 | | 1,545 | △105 | 1,440 | △30 | 1,410 | △30 |
| (内、支払利息) | | (1,500) | (△105) | (1,395) | (△35) | (1,360) | (△20) |
| 経常利益 | | 10,816 | +142 | 10,958 | +121 | 11,080 | +270 |
| 当期純利益 | | 10,753 | +194 | 10,947 | +122 | 11,070 | +270 |
| 発行済投資口数 | | 1,309,310口 | | 1,309,310口 | | 1,309,310口 | |
| 1口当たり分配金 | | 8,121円 | +240円 | 8,361円 | +99円 | 8,460円 | +200円 |
| 期末入居率 | | 98.3% | +0.4% | 98.7% | △0.2% | 98.5% | |

*1 減価償却費を除く

*2 不動産等売却益を除く

<賃貸事業収益の増減要因>

- '16/09期→'17/03期：季節変動等に伴う収入の減少
'16/09期・'17/03期とも通期稼働物件のテナント入替及び賃料増額等による増加
'17/03期物件取得（金沢上堤町ビル）による増加
- '17/03期→'17/09期：季節変動等に伴う収入の増加
'17/03期・'17/09期とも通期稼働物件のテナント入替及び賃料増額等による増加

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '16/09期→'17/03期：季節変動等に伴う費用の減少
- '17/03期→'17/09期：季節変動等に伴う費用の増加
'17/03期物件取得（金沢上堤町ビル）の公租公課発生による増加

'16年9月期 貸借対照表 (決算)

| 科目 | '16/03期末 (第29期末) | '16/09期末 (第30期末) | 増減 | 増減の要因 |
|---------------|---------------------|---------------------|--------|---------------------------|
| 資産の部 | | | | |
| I 流動資産 | | | | |
| 現預金、信託現預金 | 24,904 | 22,546 | △2,358 | 賃料収入による増加、 借入金返済による減少等 |
| その他流動資産 | 553 | 716 | 163 | |
| 流動資産合計 | 25,457 | 23,263 | △2,194 | 未収還付消費税の入金による減少等 |
| II 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | |
| 建物（信託物件含む） | 343,382 | 344,936 | 1,553 | 物件取得・資本的支出による増加 |
| 構築物（信託物件含む） | 3,833 | 3,899 | 65 | |
| 機械装置他（信託物件含む） | 4,331 | 4,385 | 54 | |
| 土地（信託物件含む） | 602,202 | 602,320 | 117 | |
| 減価償却累計額 | △99,711 | △106,192 | △6,480 | |
| 有形固定資産合計 | 854,039 | 849,349 | △4,689 | |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権他（信託物件含む） | 7,321 | 7,322 | 0 | |
| 無形固定資産合計 | 7,321 | 7,322 | 0 | |
| 投資その他の資産 | | | | |
| 投資有価証券 | 577 | 577 | - | |
| 長期前払費用他 | 3,204 | 3,099 | △104 | |
| 投資その他の資産合計 | 3,781 | 3,676 | △104 | |
| 固定資産合計 | 865,141 | 860,348 | △4,793 | |
| III 繰延資産 | | | | |
| 投資法人債発行費 | 26 | 21 | △5 | |
| 繰延資産合計 | 26 | 21 | △5 | |
| 資産合計 | 890,626 | 883,633 | △6,993 | |

(百万円)

| 科目 | '16/03期末 (第29期末) | '16/09期末 (第30期末) | 増減 | 増減の要因 |
|--------------|---------------------|---------------------|---------|--|
| 負債の部 | | | | |
| I 流動負債 | | | | |
| 短期借入金 | 22,700 | 45,700 | 23,000 | 長期借入金からの借換に伴う増加、 手元資金による弁済に伴う減少 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 44,400 | 42,850 | △1,550 | 期日弁済及び短期借入金への借換による 減少、長期借入金からの振替による増加 |
| 1年内償還予定投資法人債 | - | - | - | |
| 前受金 | 3,088 | 3,500 | 412 | |
| その他流動負債 | 5,386 | 4,187 | △1,199 | '16年03月期末払消費税等の 納付による減少、未払工事費の減少等 |
| 流動負債合計 | 75,574 | 96,237 | 20,663 | |
| II 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | 20,000 | 20,000 | - | |
| 長期借入金 | 276,300 | 247,800 | △28,500 | 1年内返済予定長期借入金への 振替による減少 |
| 預り敷金保証金 | 49,197 | 49,727 | 529 | |
| その他固定負債 | 508 | 508 | 0 | |
| 固定負債合計 | 346,006 | 318,035 | △27,970 | |
| 負債合計 | 421,581 | 414,273 | △7,307 | |
| 純資産の部 | | | | |
| 出資総額 | 458,016 | 458,016 | - | |
| 圧縮積立金 | 243 | 363 | 120 | |
| 当期末処分利益 | 10,785 | 10,979 | 194 | |
| 純資産合計 | 469,044 | 469,359 | 314 | |
| 負債・純資産合計 | 890,626 | 883,633 | △6,993 | |

'17年3月期 想定貸借対照表（業績予想）

| 科目 | '16/09期末 (第30期末) | '17/03期末 (第31期末) | 増減 | 増減の要因 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------|--------------------|
| 資産の部 | | | | |
| I 流動資産 | | | | |
| 現預金、信託現預金 | 22,546 | 24,079 | 1,533 | |
| その他流動資産 | 716 | 618 | △ 98 | |
| 流動資産合計 | 23,263 | 24,697 | 1,434 | |
| II 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | |
| 建物（信託物件含む） | 344,936 | 349,518 | 4,582 | } 物件取得・資本的支出による増加等 |
| 構築物（信託物件含む） | 3,899 | 4,018 | 119 | |
| 機械装置他（信託物件含む） | 4,385 | 4,525 | 140 | |
| 土地（信託物件含む） | 602,320 | 603,115 | 795 | |
| 減価償却累計額 | △ 106,192 | △ 112,688 | △ 6,496 | |
| 有形固定資産合計 | 849,349 | 848,488 | △ 861 | |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権他（信託物件含む） | 7,322 | 7,305 | △ 17 | |
| 無形固定資産合計 | 7,322 | 7,305 | △ 17 | |
| 投資その他の資産 | | | | |
| 投資有価証券 | 577 | 577 | - | |
| 長期前払費用他 | 3,099 | 3,050 | △ 49 | |
| 投資その他の資産合計 | 3,676 | 3,627 | △ 49 | |
| 固定資産合計 | 860,348 | 859,420 | △ 928 | |
| III 繰延資産 | | | | |
| 投資法人債発行費 | 21 | 15 | △ 6 | |
| 繰延資産合計 | 21 | 15 | △ 6 | |
| 資産合計 | 883,633 | 884,132 | 499 | |

(百万円)

| 科目 | '16/09期末 (第30期末) | '17/03期末 (第31期末) | 増減 | 増減の要因 |
|--------------|---------------------|---------------------|---------|---|
| 負債の部 | | | | |
| I 流動負債 | | | | |
| 短期借入金 | 45,700 | 42,700 | △ 3,000 | 長期借入金への借換に伴う減少 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 42,850 | 46,500 | 3,650 | 期日弁済及び長期借入金への借換による減少、 長期借入金からの振替による増加 |
| 1年内償還予定投資法人債 | - | - | - | |
| 前受金 | 3,500 | 3,520 | 20 | |
| その他流動負債 | 4,187 | 5,213 | 1,026 | 未払工事費の増加及び未払い消費税等の減少等 |
| 流動負債合計 | 96,237 | 97,933 | 1,696 | |
| II 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | 20,000 | 20,000 | - | |
| 長期借入金 | 247,800 | 246,150 | △ 1,650 | 短期借入金及び1年内返済予定長期借入金からの借換による増加、 1年内返済予定長期借入金への振替による減少 |
| 預り敷金保証金 | 49,727 | 50,052 | 325 | 物件取得及び新規貸付に伴う預り敷金の増加等 |
| その他固定負債 | 508 | 508 | - | |
| 固定負債合計 | 318,035 | 316,710 | △ 1,325 | |
| 負債合計 | 414,273 | 414,643 | 370 | |
| 純資産の部 | | | | |
| 出資総額 | 458,016 | 458,016 | - | |
| 圧縮積立金 | 363 | 363 | - | |
| 当期末処分利益 | 10,979 | 11,100 | 121 | |
| 純資産合計 | 469,359 | 469,488 | 129 | |
| 負債・純資産合計 | 883,633 | 884,132 | 499 | |

'16年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金 (決算)

キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

| 科目 | '16/09期 (183日) |
|------------------|-------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 17,280 |
| 税引前当期純利益 | 10,958 |
| 減価償却費 | 6,501 |
| その他 | △ 179 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 1,964 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 17,673 |
| 短期借入れによる収入 | 36,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 13,000 |
| 長期借入れによる収入 | - |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 30,050 |
| 投資法人債の発行による収入 | - |
| 投資法人債の償還による支出 | - |
| 投資法人債発行費の支出 | - |
| 投資口の発行による収入 | - |
| 投資口交付費の支出 | - |
| 分配金の支払額 | △ 10,623 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △ 2,358 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 24,904 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 22,546 |

金銭の分配に係る計算書

(円)

| 科目 | '16/09期 (183日) |
|----------|-------------------|
| 当期末処分利益 | 10,979,760,350 |
| 圧縮積立金取崩額 | 69,530 |
| 分配金の額 | 10,947,140,910 |
| 次期繰越利益 | 32,688,970 |

なお、'16年9月期の投資口1口当たりの分配金の額は、**8,361円** ('16年3月期は8,121円) となる。

直近5期の財務指標の推移

| 期 運用日数 | '14/09月期 (第26期) 183日間 | '15/03月期 (第27期) 182日間 | '15/09月期 (第28期) 183日間 | '16/03月期 (第29期) 183日間 | '16/09月期 (第30期) 183日間 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 総資産経常利益率(R O A) | 1.2% | 1.2% | 1.2% | 1.2% | 1.2% |
| 年換算値 | 2.3% | 2.3% | 2.4% | 2.4% | 2.5% |
| 純資産当期純利益率(R O E) | 2.2% | 2.2% | 2.2% | 2.3% | 2.3% |
| 年換算値 | 4.4% | 4.4% | 4.5% | 4.6% | 4.7% |
| 期末自己資本比率 | 53.6% | 51.2% | 52.1% | 52.7% | 53.1% |
| L T V① | 39.8% | 42.3% | 41.5% | 40.8% | 40.3% |
| L T V② | 43.1% | 45.8% | 44.9% | 44.2% | 43.8% |
| L T V③ | 38.6% | 40.9% | 40.3% | 39.4% | 38.6% |
| L T V④ | 38.4% | 39.6% | 38.2% | 36.5% | 35.2% |
| 期末固定長期適合率 | 108.6% | 108.4% | 107.4% | 107.6% | 110.9% |
| デットサービスカバレッジレシオ(D S C R) | 10.5倍 | 10.8倍 | 12.1倍 | 12.5倍 | 13.5倍 |
| N O I (百万円) | 18,105 | 18,412 | 19,670 | 19,973 | 20,182 |
| N O I 利回り(年換算値) | 4.3% | 4.2% | 4.2% | 4.3% | 4.4% |
| F F O (百万円) | 15,455 | 15,629 | 16,808 | 17,079 | 17,447 |
| F F O 配当性向 | 61.9% | 61.5% | 62.3% | 62.3% | 62.7% |
| A F F O (百万円) | 13,716 | 12,396 | 15,668 | 14,203 | 15,834 |
| A F F O 配当性向 | 69.8% | 77.5% | 66.9% | 74.9% | 69.1% |

<各指標の定義>

- * R O A = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- * R O E = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 (a + b 日間) で計算。
- * 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- * L T V① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- * L T V② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)
- * L T V③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計
- * L T V④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計
- * 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)
- * D S C R = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- * N O I = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用(減価償却費を除く)
- * N O I 利回り = N O I (年換算値) / 物件取得価格合計
- * F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益
- * F F O 配当性向 = 分配金総額 / F F O
- * A F F O = F F O - 資本的支出
- * A F F O 配当性向 = 分配金総額 / A F F O

JRE上場からの実績及び業績予想

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

(百万円(単位記載項目を除く))

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

*'08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、
菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。
*神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。
*日本フランスウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し
底地のみ所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

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

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

(百万円 (単位記載項目を除く))

| '14/03期 (第25期) '13/10~'14/03 | '14/09期 (第26期) '14/04~'14/09 | '15/03期 (第27期) '14/10~'15/03 | '15/09期 (第28期) '15/04~'15/09 | '16/03期 (第29期) '15/10~'16/03 | '16/09期 (第30期) '16/04~'16/09 | '17/03期予想 (第31期予想) '16/10~'17/03 | '17/09期予想 (第32期予想) '17/04~'17/09 |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| 26,582 (+1.4%) | 27,760 (+4.4%) | 28,314 (+2.0%) | 29,980 (+5.9%) | 30,589 (+2.0%) | 30,773 (+0.6%) | 30,720 (-0.2%) | 31,170 (+1.5%) |
| 26,582 (+1.4%) | 27,760 (+4.4%) | 28,314 (+2.0%) | 29,980 (+5.9%) | 30,428 (+1.5%) | 30,773 (+1.1%) | 30,720 (-0.2%) | 31,170 (+1.5%) |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | 161 | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10,831 (+0.5%) | 11,255 (+3.9%) | 11,243 (-0.1%) | 12,054 (+7.2%) | 12,352 (+2.5%) | 12,368 (+0.1%) | 12,490 (+1.0%) | 12,730 (+1.9%) |
| 9,083 (-0.7%) | 9,582 (+5.5%) | 9,625 (+0.4%) | 10,487 (+9.0%) | 10,816 (+3.1%) | 10,958 (+1.3%) | 11,080 (+1.1%) | 11,350 (+2.4%) |
| 9,070 (-0.7%) | 9,572 (+5.5%) | 9,619 (+0.5%) | 10,476 (+8.9%) | 10,753 (+2.6%) | 10,947 (+1.8%) | 11,070 (+1.1%) | 11,340 (+2.4%) |
| 1,188,280口 | 1,251,530口 | 1,251,530口 | 1,309,310口 | 1,309,310口 | 1,309,310口 | 1,309,310口 | 1,309,310口 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| 7,633円 | 7,648円 | 7,681円 | 8,001円 | 8,121円 | 8,361円 | 8,460円 | 8,660円 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| 817,130 | 813,931 | 852,679 | 899,938 | 890,626 | 883,633 | - | - |
| 405,355 | 436,622 | 436,671 | 468,767 | 469,044 | 469,359 | - | - |
| 341,128円 | 348,871円 | 348,909円 | 358,026円 | 358,238円 | 358,478円 | - | - |
| 411,774 | 377,308 | 416,007 | 431,171 | 421,581 | 414,273 | - | - |
| 358,900 | 323,550 | 361,000 | 373,450 | 363,400 | 356,350 | - | - |
| 43.9% | 39.8% | 42.3% | 41.5% | 40.8% | 40.3% | - | - |
| 518,000円 | 564,000円 | 565,000円 | 551,000円 | 650,000円 | 605,000円 | - | - |
| 615,529 | 705,862 | 707,114 | 721,429 | 851,051 | 792,132 | - | - |
| 64 | 64 | 68 | 70 | 68 | 68 | 69 | 69 |
| 837,405 | 838,055 | 883,514 | 927,778 | 923,448 | 923,623 | 926,403 | 926,403 |
| 750,956㎡ | 752,723㎡ | 793,976㎡ | 832,030㎡ | 820,381㎡ | 820,917㎡ | 827,751㎡ | 827,751㎡ |
| 96.7% | 97.8% | 97.8% | 97.7% | 98.3% | 98.7% | 98.5% | - |
| - | 63,250口 | - | 57,780口 | - | - | - | - |
| - | 501,760円 | - | 557,620円 | - | - | - | - |
| - | 31,736 | - | 32,219 | - | - | - | - |
| - | 486,400円 | - | 540,550円 | - | - | - | - |
| - | 30,764 | - | 31,232 | - | - | - | - |
| - | 2014/4/15 2014/5/14 | - | 2015/4/6 2015/5/11 | - | - | - | - |

- * '08/09期~'10/03期の物件数及び物件取得価格合計において、
菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。
- * 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。
- * 日本フランスウイックビルは2013年8月23日付で建物を売却し
底地のみ所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

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

'16年3月期・'16年9月期 物件収支比較（決算）

(百万円)

ポートフォリオ全体の増減

= 下記資産グループ A・B・C の合計



資産グループ毎の増減要因

* 資産グループ A *

'16年3月期・'16年9月期ともに持分の増減なく通期稼働した68物件
(日本BWビル(底地)、
錦パークビル(既存分)含む)

<修繕費の主な増減要因>

| ビル名 | 差異 |
|--------------|-----|
| 渋谷クロスタワー | 285 |
| 名古屋広小路ビルディング | 132 |
| A E R | 25 |
| 赤坂パークビル | -52 |
| MMパークビル | -49 |
| 御堂筋ダイワビル | -36 |

| | '16/03期 | '16/09期 | 増減 | 増減率 |
|-------------|---------|---------|------|------|
| 賃貸事業収益 | 30,428 | 30,773 | 345 | 1.1% |
| 賃貸事業費用 (注1) | 16,941 | 17,091 | 149 | 0.9% |
| 賃貸事業損益 | 13,486 | 13,682 | 196 | 1.5% |
| NOI (注2) | 19,973 | 20,182 | 209 | 1.0% |
| 期末入居率 | 98.3% | 98.7% | 0.4% | |
| 期中平均入居率 | 98.0% | 98.3% | 0.3% | |

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) NOI = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

| | '16/03期 | '16/09期 | 増減 | 増減率 |
|---------|---------|---------|------|-------|
| 賃貸事業収益 | 30,207 | 30,759 | 552 | 1.8% |
| 賃貸事業費用 | 16,792 | 17,072 | 280 | 1.7% |
| 管理業務費 | 3,733 | 3,517 | -216 | -5.8% |
| 管理費 | 3,624 | 3,411 | -213 | -5.9% |
| 媒介手数料等 | 108 | 106 | -2 | -2.7% |
| 水道光熱費 | 2,515 | 2,706 | 191 | 7.6% |
| 公租公課 | 2,750 | 2,925 | 175 | 6.4% |
| 損害保険料 | 58 | 57 | 0 | -0.5% |
| 修繕費 | 1,092 | 1,180 | 88 | 8.1% |
| その他費用 | 194 | 187 | -7 | -3.6% |
| 減価償却費 | 6,448 | 6,497 | 49 | 0.8% |
| 賃貸事業損益 | 13,414 | 13,686 | 271 | 2.0% |
| NOI | 19,863 | 20,184 | 321 | 1.6% |
| 期末入居率 | 98.3% | 98.7% | 0.4% | |
| 期中平均入居率 | 98.1% | 98.3% | 0.2% | |

* 資産グループ B *

'16年9月期中に取得した1物件
(錦パークビル(追加取得))

| | '16/03期 | '16/09期 | 増減 |
|--------|---------|---------|----|
| 賃貸事業収益 | 0 | 12 | 12 |
| 賃貸事業費用 | 0 | 6 | 6 |
| 賃貸事業損益 | 0 | 5 | 5 |
| NOI | 0 | 8 | 8 |

* 資産グループ C *

'16年3月期中に譲渡した2物件
(広小路栄ビル、京都河原町ビル)

| | '16/03期 | '16/09期 | 増減 |
|--------|---------|---------|------|
| 賃貸事業収益 | 220 | 2 | -218 |
| 賃貸事業費用 | 149 | 11 | -137 |
| 賃貸事業損益 | 71 | -9 | -81 |
| NOI | 110 | -9 | -120 |

* 各物件別の'16年9月期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照ください。

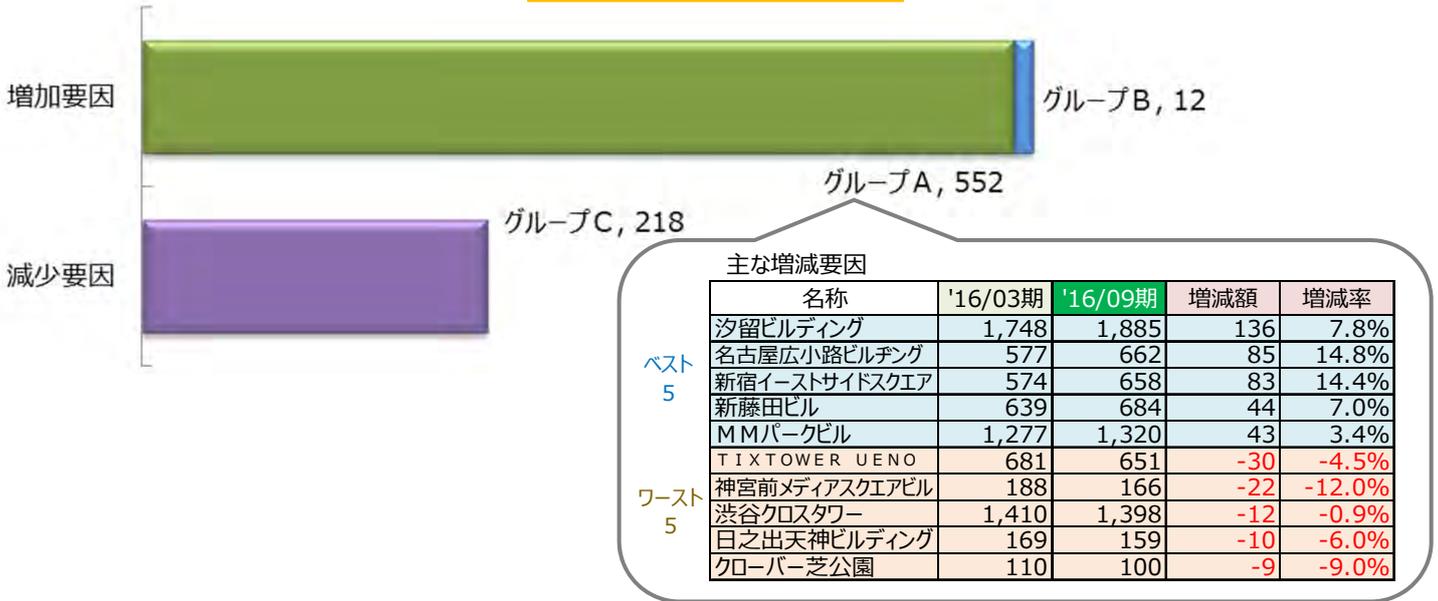
<http://www.j-re.co.jp/> のトップページ中央右側にある“決算情報”の“保有物件データ”からダウンロードできます。

項目別の増減要因

(百万円)

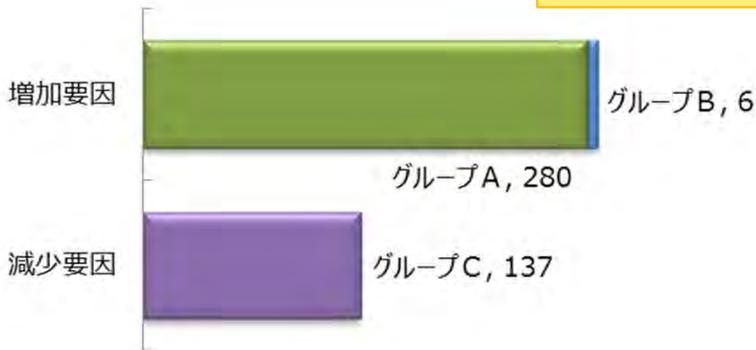
賃貸事業収益

増加額 345百万円



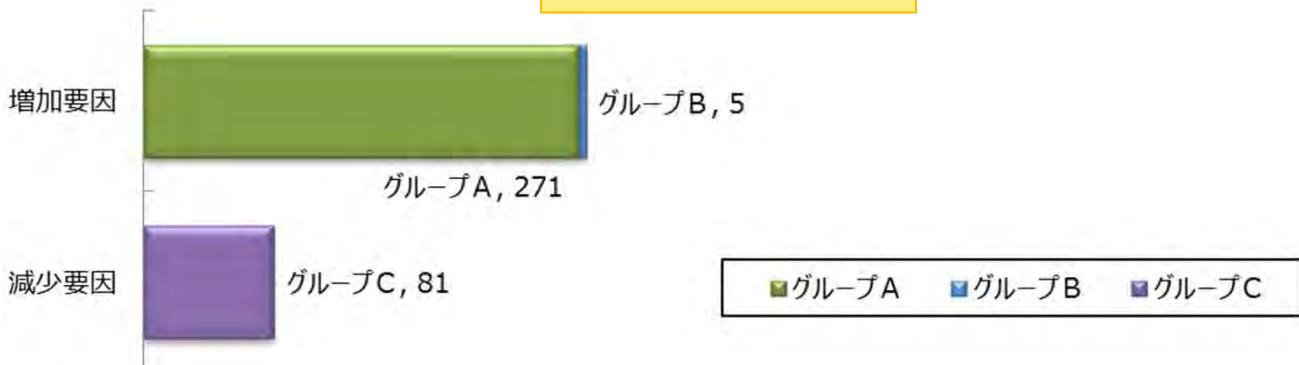
賃貸事業費用

増加額 149百万円



賃貸事業損益

増加額 196百万円



営業収益・営業利益の増減要因内訳

(百万円)

| | '16/03期実績 | '16/09期実績 | '17/03期予想 | '17/09期予想 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業収益 | 30,589 | 30,773 | 30,720 | 31,170 |

| | '16/03→'16/09 | '16/09→'17/03 | '17/03→'17/09 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 前期比増減 | 184 | △ 53 | 450 |
| 賃貸事業収益 | 345 | △ 53 | 450 |
| 既存物件 (*) | 552 | △ 183 | 460 |
| 取得物件 | | | |
| '16/09期取得物件 | 12 | | |
| '17/03期取得物件 | | 120 | 0 |
| 譲渡物件 | | | |
| '16/03期譲渡物件 | △ 218 | | |
| 不動産等売却益 | △ 161 | | |

| | '16/03期実績 | '16/09期実績 | '17/03期予想 | '17/09期予想 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業利益 | 12,352 | 12,368 | 12,490 | 12,730 |

| | '16/03→'16/09 | '16/09→'17/03 | '17/03→'17/09 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 前期比増減 | 16 | 121 | 240 |
| 賃貸事業損益 | 196 | 77 | 190 |
| 既存物件 (*) | 271 | 37 | 200 |
| 取得物件 | | | |
| '16/09期取得物件 | 5 | | |
| '17/03期取得物件 | | 30 | △ 10 |
| 譲渡物件 | | | |
| '16/03期譲渡物件 | △ 81 | | |
| 不動産等売却益 | △ 161 | | |
| 販売費及び一般管理費 | △ 18 | 44 | 60 |

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

NOI利回り（運用利回り）の推移

賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（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 | '16/09期 第30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 | 101.2 |
| | 期中平均入居率 | 94.9% | 95.9% | 96.4% | 95.8% | 97.6% | 97.8% | 97.7% | 98.3% | 98.4% |
| | NOI利回り | 4.32% | 4.38% | 4.25% | 4.19% | 4.17% | 4.17% | 4.21% | 4.25% | 4.29% |
| '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 | 100.7 |
| | 期中平均入居率 | | | 96.5% | 95.8% | 97.6% | 97.8% | 97.8% | 98.4% | 98.3% |
| | NOI利回り | | | 4.27% | 4.22% | 4.19% | 4.18% | 4.23% | 4.27% | 4.30% |
| '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 | 102.4 |
| | 期中平均入居率 | | | | | 97.3% | 97.9% | 97.9% | 98.3% | 98.3% |
| | NOI利回り | | | | | 4.31% | 4.34% | 4.36% | 4.42% | 4.44% |
| '15/09期初保有59物件 取得価格 7,606億円 | 賃貸事業収益 | | | | | | | 100.0 | 100.6 | 102.1 |
| | 期中平均入居率 | | | | | | | 97.8% | 98.3% | 98.3% |
| | NOI利回り | | | | | | | 4.33% | 4.40% | 4.46% |

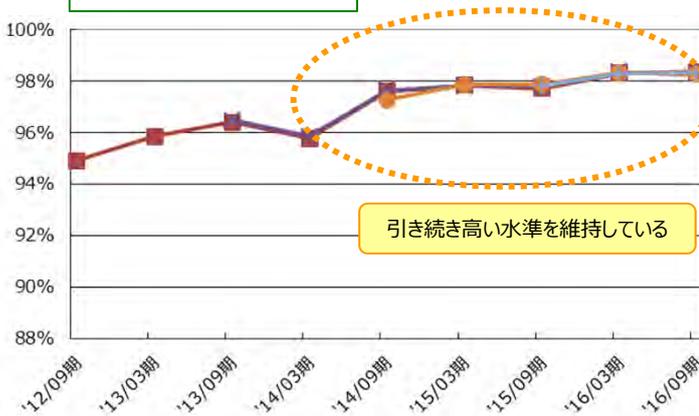
'12/09期初保有50物件：'12/09期初保有57物件から、譲渡済み2物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

'13/09期初保有51物件：'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55物件：'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59物件：'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、錦パークビルを除く

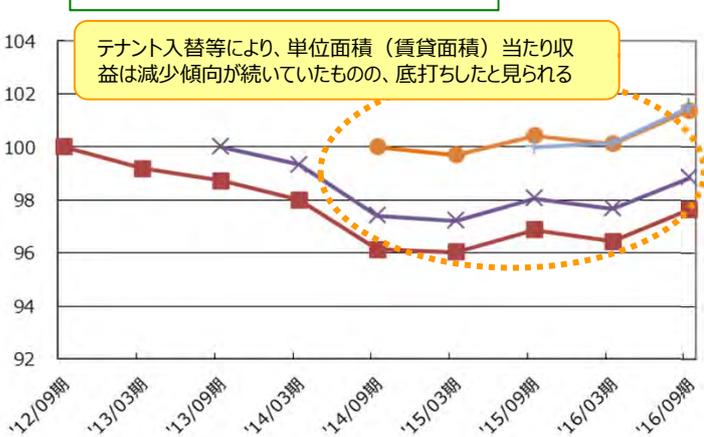
期中平均入居率の推移



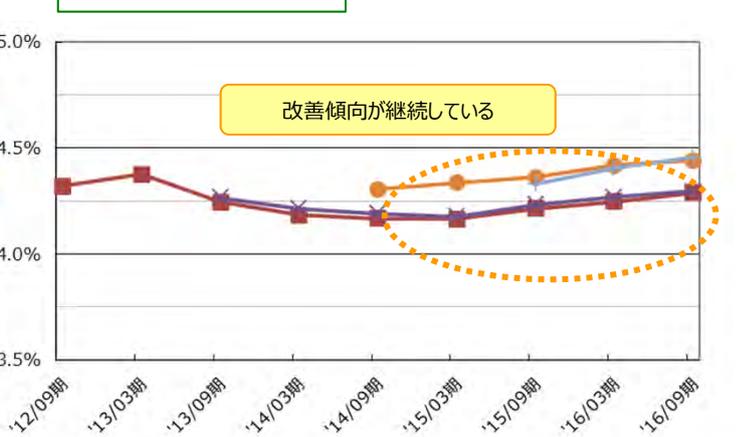
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益/期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

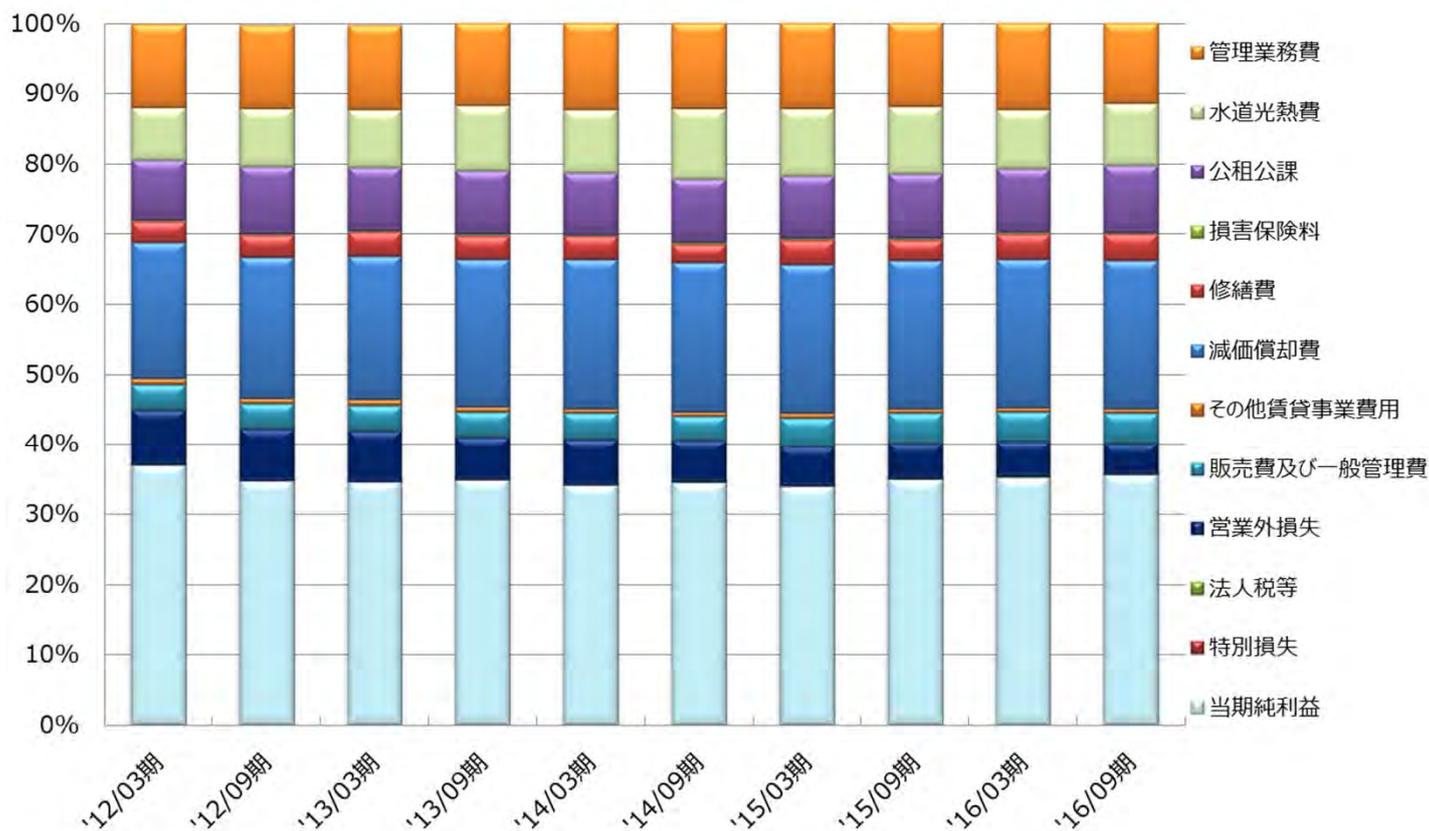


■ '12/09期初保有50物件 ■ '13/09期初保有51物件 ■ '14/09期初保有55物件 ■ '15/09期初保有59物件

営業収益に占める費用等の割合

| | 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27期 '15/03期 | 第28期 '15/09期 | 第29期 '16/03期 | 第30期 '16/09期 |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 営業収益 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 管理業務費 | 11.9% | 11.9% | 12.1% | 11.7% | 12.2% | 12.2% | 12.2% | 11.8% | 12.3% | 11.4% |
| 水道光熱費 | 7.5% | 8.4% | 8.2% | 9.3% | 9.1% | 10.0% | 9.5% | 9.6% | 8.3% | 8.8% |
| 公租公課 | 8.6% | 9.5% | 9.1% | 9.0% | 8.8% | 9.1% | 8.9% | 9.2% | 9.1% | 9.5% |
| 損害保険料 | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% |
| 修繕費 | 2.9% | 3.2% | 3.5% | 3.3% | 3.3% | 2.6% | 3.5% | 2.9% | 3.6% | 3.8% |
| 減価償却費 | 19.5% | 20.3% | 20.5% | 21.0% | 21.3% | 21.2% | 21.2% | 21.1% | 21.2% | 21.1% |
| その他賃貸事業費用 | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 0.6% | 0.7% | 0.7% | 0.6% | 0.6% | 0.6% |
| 販売費及び一般管理費 | 3.7% | 3.6% | 3.7% | 3.6% | 3.8% | 3.5% | 4.1% | 4.3% | 4.2% | 4.3% |
| 営業外損失 | 8.0% | 7.6% | 7.4% | 6.2% | 6.6% | 6.0% | 5.7% | 5.2% | 5.0% | 4.6% |
| 法人税等 | -0.1% | -0.3% | -0.3% | 0.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.2% | 0.0% |
| 特別損失 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 当期純利益 | 37.1% | 34.9% | 34.8% | 34.8% | 34.1% | 34.5% | 34.0% | 34.9% | 35.2% | 35.6% |

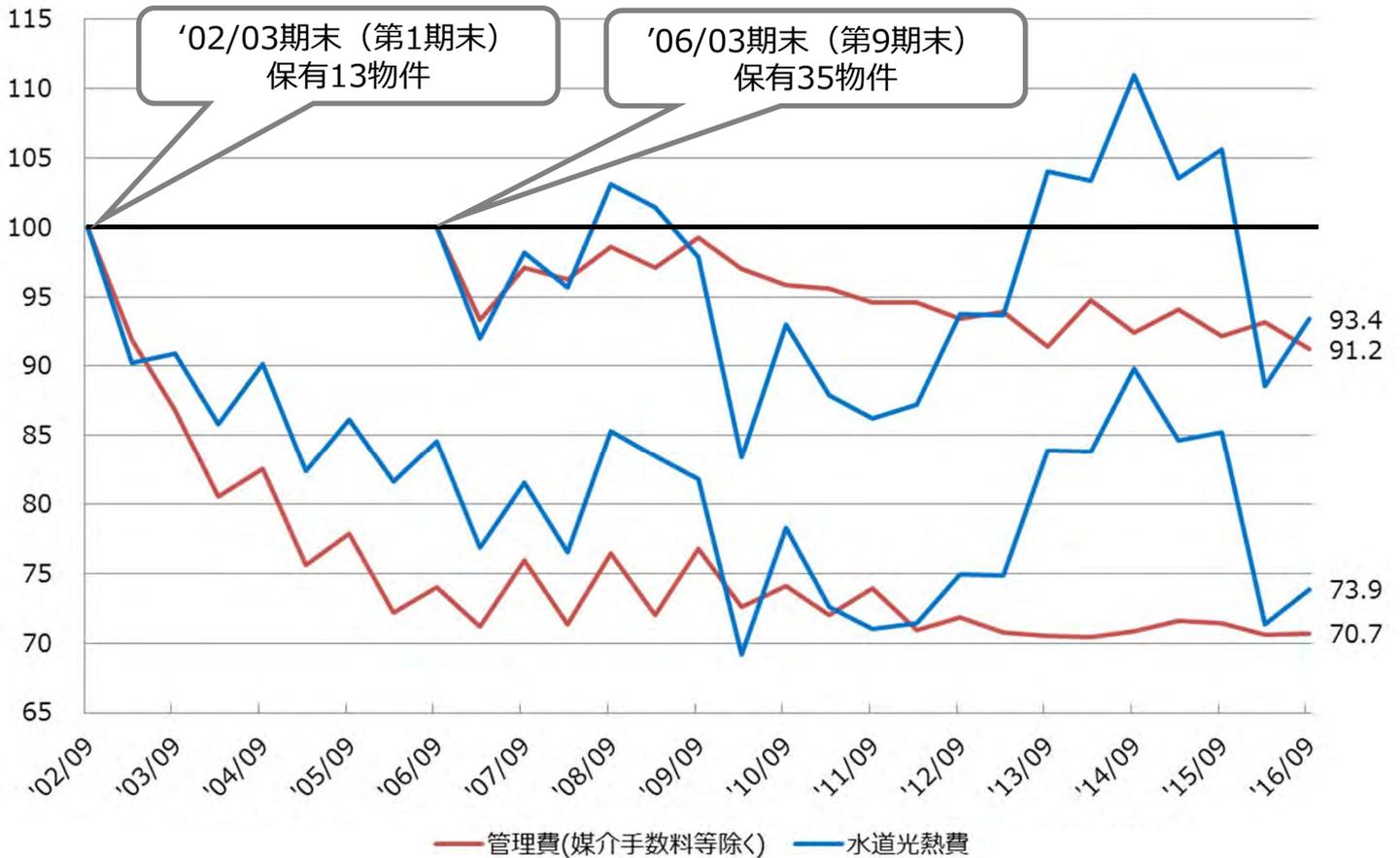
* 営業収益において、'12/03期には特別利益、'13/09期・'16/03期には不動産等売却益が含まれる。



管理費と水道光熱費の推移

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

* 管理費には媒介手数料等は含まない。



コスト削減の為、管理体制の見直し、設備の更新を実施

資産・修繕工事の実績 と 将来計画

JREの工事の特徴

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

工事費 及び 減価償却費の推移 (実績)

(百万円)

| | '02/03期 第1期 | '02/09期 第2期 | '03/03期 第3期 | '03/09期 第4期 | '04/03期 第5期 | '04/09期 第6期 | '05/03期 第7期 | '05/09期 第8期 | '06/03期 第9期 | '06/09期 第10期 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 工事費 | 794 | 453 | 933 | 841 | 1,585 | 1,161 | 1,178 | 1,025 | 1,728 | 1,654 |
| 修繕費(費用計上工事) | 321 | 152 | 323 | 289 | 365 | 363 | 471 | 474 | 528 | 513 |
| 資本的支出(資産計上工事) | 472 | 301 | 609 | 552 | 1,219 | 797 | 706 | 550 | 1,200 | 1,141 |
| 減価償却費 | 1,100 | 1,194 | 1,310 | 1,393 | 1,498 | 1,657 | 1,641 | 2,017 | 2,359 | 2,682 |
| 総資産額 | 161,809 | 185,397 | 200,022 | 209,581 | 244,523 | 257,372 | 322,358 | 355,968 | 433,552 | 441,163 |
| 賃貸事業収益 | 6,492 | 7,910 | 8,500 | 8,965 | 9,560 | 10,151 | 10,747 | 13,119 | 13,962 | 15,169 |

| | '07/03期 第11期 | '07/09期 第12期 | '08/03期 第13期 | '08/09期 第14期 | '09/03期 第15期 | '09/09期 第16期 | '10/03期 第17期 | '10/09期 第18期 | '11/03期 第19期 | '11/09期 第20期 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 工事費 | 2,857 | 1,520 | 2,760 | 1,138 | 1,721 | 2,309 | 2,074 | 1,563 | 2,315 | 1,328 |
| 修繕費(費用計上工事) | 916 | 580 | 991 | 511 | 676 | 1,119 | 756 | 790 | 833 | 585 |
| 資本的支出(資産計上工事) | 1,940 | 939 | 1,769 | 627 | 1,044 | 1,190 | 1,318 | 773 | 1,481 | 743 |
| 減価償却費 | 2,717 | 2,835 | 3,068 | 3,560 | 3,788 | 3,801 | 3,945 | 4,218 | 4,286 | 4,433 |
| 総資産額 | 443,973 | 449,643 | 527,537 | 542,920 | 565,022 | 564,528 | 637,326 | 634,974 | 646,847 | 643,949 |
| 賃貸事業収益 | 16,500 | 17,132 | 17,807 | 19,805 | 20,716 | 20,795 | 20,758 | 22,112 | 22,135 | 22,283 |

| | '12/03期 第21期 | '12/09期 第22期 | '13/03期 第23期 | '13/09期 第24期 | '14/03期 第25期 | '14/09期 第26期 | '15/03期 第27期 | '15/09期 第28期 | '16/03期 第29期 | '16/09期 第30期 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 工事費 | 2,493 | 2,227 | 2,741 | 2,411 | 3,320 | 2,472 | 4,216 | 2,021 | 3,977 | 2,794 |
| 修繕費(費用計上工事) | 700 | 764 | 886 | 866 | 887 | 733 | 983 | 881 | 1,101 | 1,181 |
| 資本的支出(資産計上工事) | 1,792 | 1,463 | 1,854 | 1,545 | 2,433 | 1,738 | 3,233 | 1,140 | 2,876 | 1,613 |
| 減価償却費 | 4,690 | 4,908 | 5,208 | 5,507 | 5,649 | 5,883 | 6,009 | 6,332 | 6,487 | 6,500 |
| 総資産額 | 703,085 | 724,851 | 765,628 | 775,066 | 817,130 | 813,931 | 852,679 | 899,938 | 890,626 | 883,633 |
| 賃貸事業収益 | 24,059 | 24,222 | 25,357 | 26,206 | 26,582 | 27,760 | 28,314 | 29,980 | 30,428 | 30,773 |

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

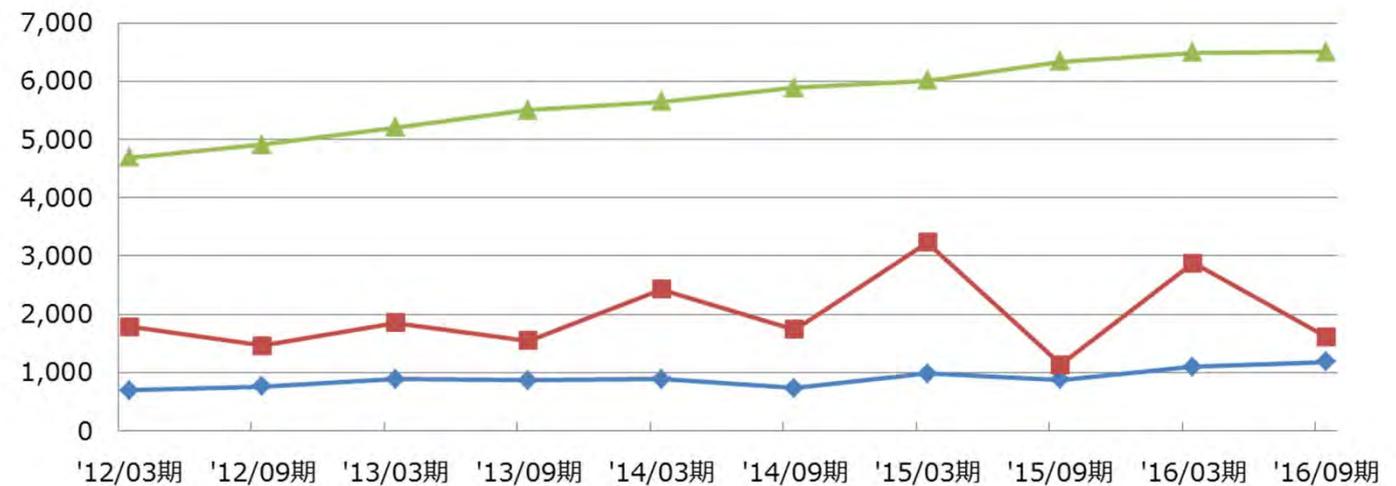
資産工事 及び 減価償却費の推移 (予想)

(億円)

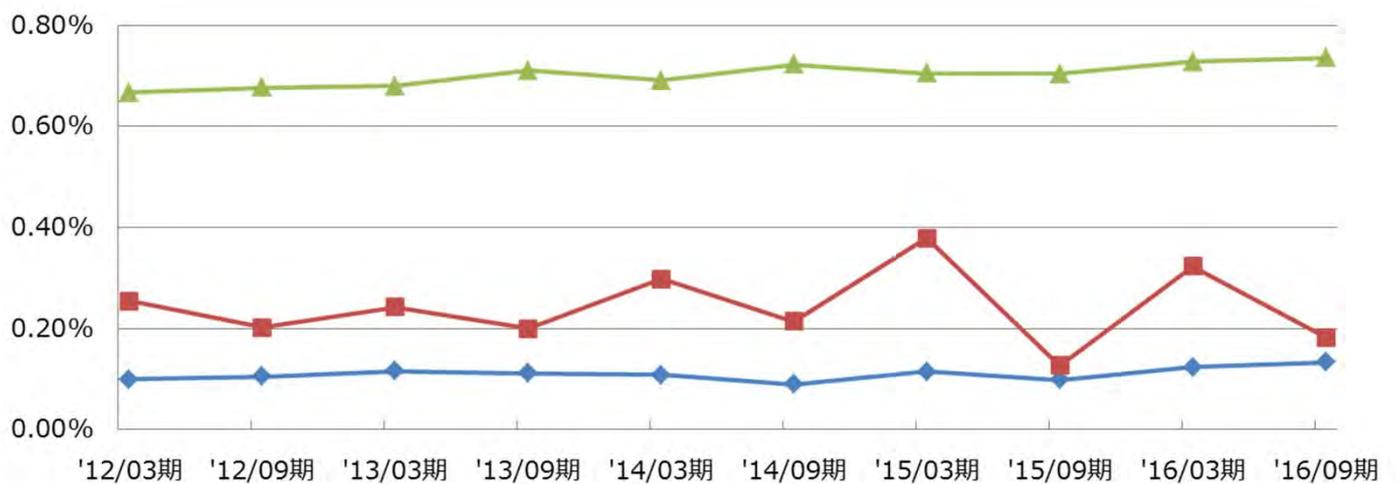
| | '17/03期 第31期 | '17/09期 第32期 | '18/03期 第33期 | '18/09期 第34期 | '19/03期 第35期 | '19/09期 第36期 | 合計 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 資産計上工事 | 28 | 14 | 27 | 19 | 19 | 17 | 126 |
| 減価償却費 | 64 | 64 | 64 | 63 | 62 | 62 | 381 |

修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）

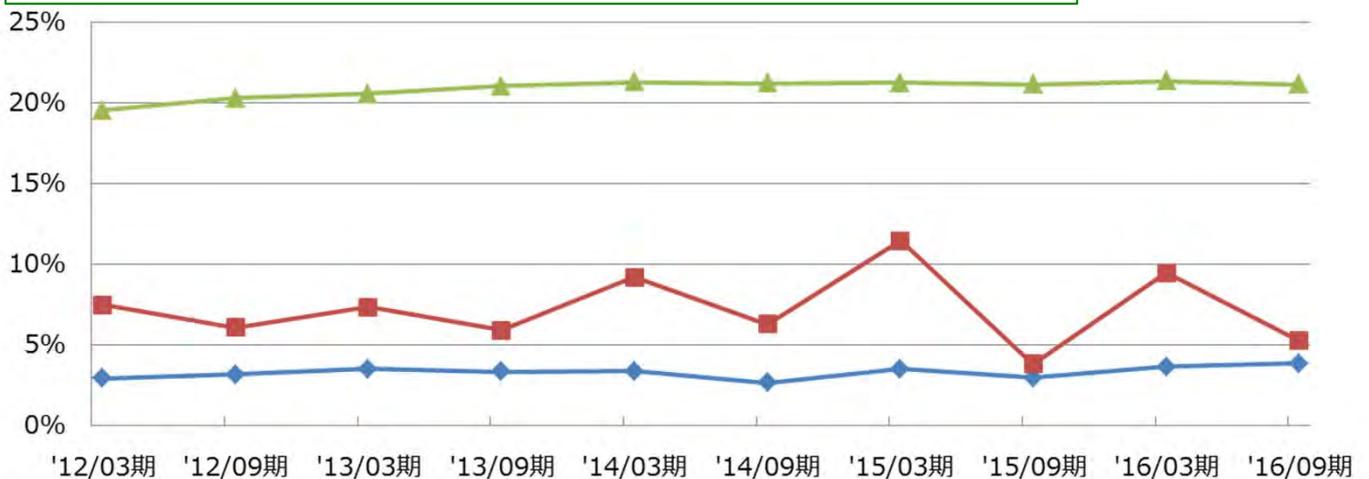
(百万円)



総資産額に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



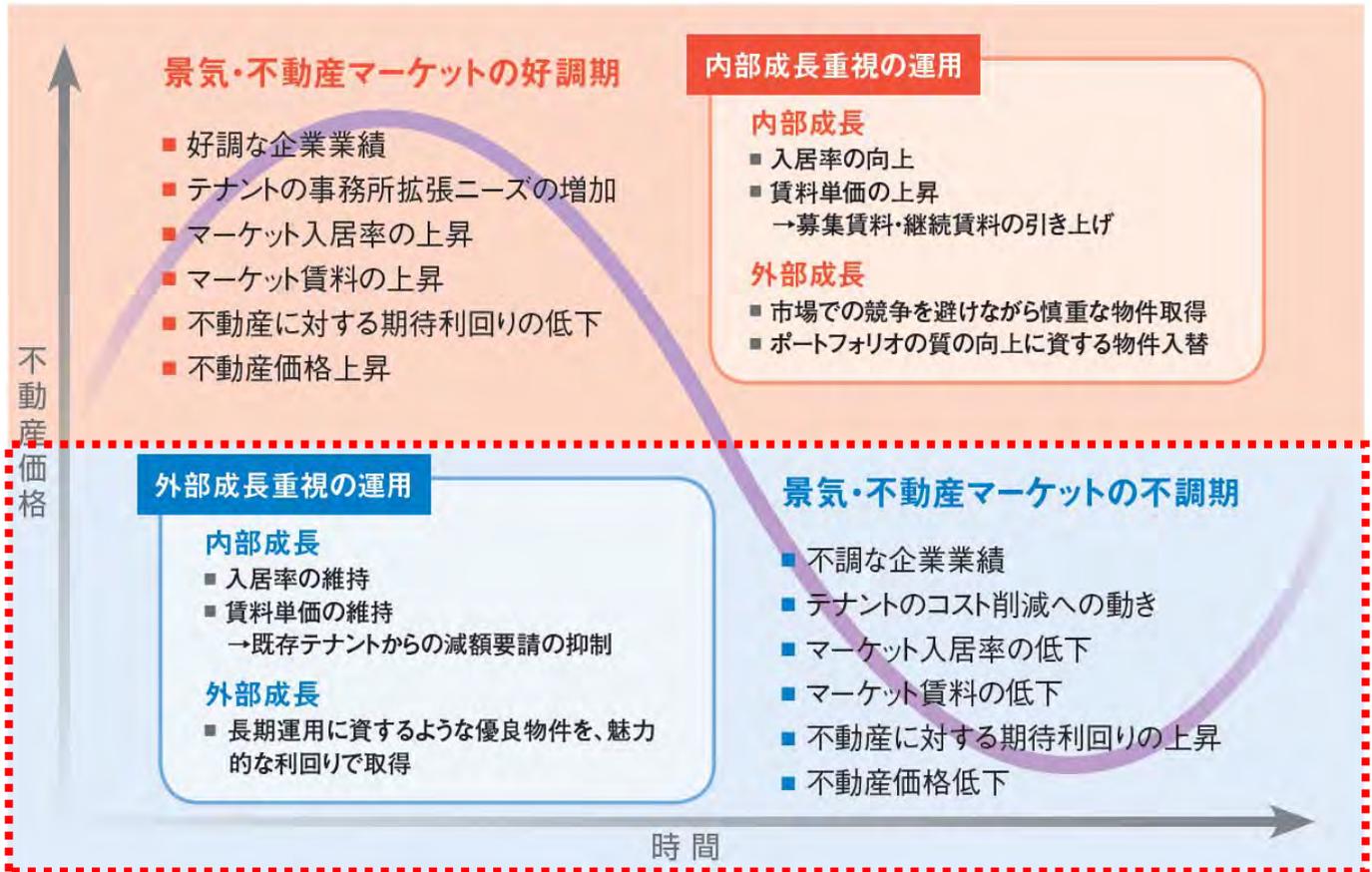
賃貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



◆ 修繕費(費用計上工事)
 ■ 資本的支出(資産計上工事)
 ▲ 減価償却費

JRE成長のイメージ

不動産市況と成長戦略のイメージ



MEMO

運用方針

外部成長

質を重視した着実な外部成長

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

内部成長

上場来の継続努力による内部成長

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

財務戦略

健全な財務体質の維持・強化

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

MEMO

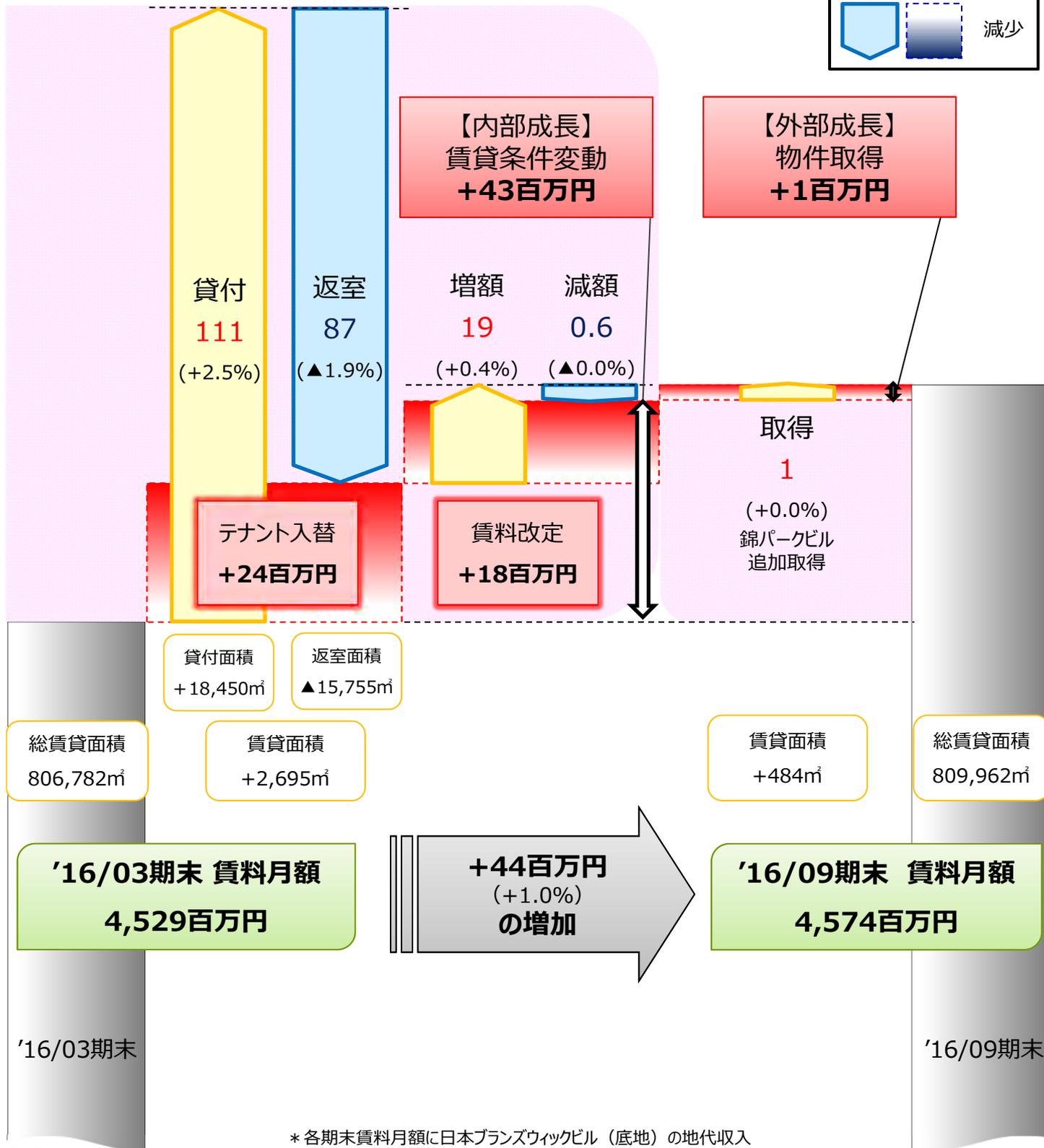
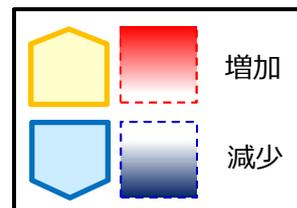
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

2. 内部成長

契約賃料月額増減要因

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

・住宅賃料は除く
(百万円)



* 各期末賃料月額に日本プランズウィックビル（底地）の地代収入10百万円（月額）は含まない

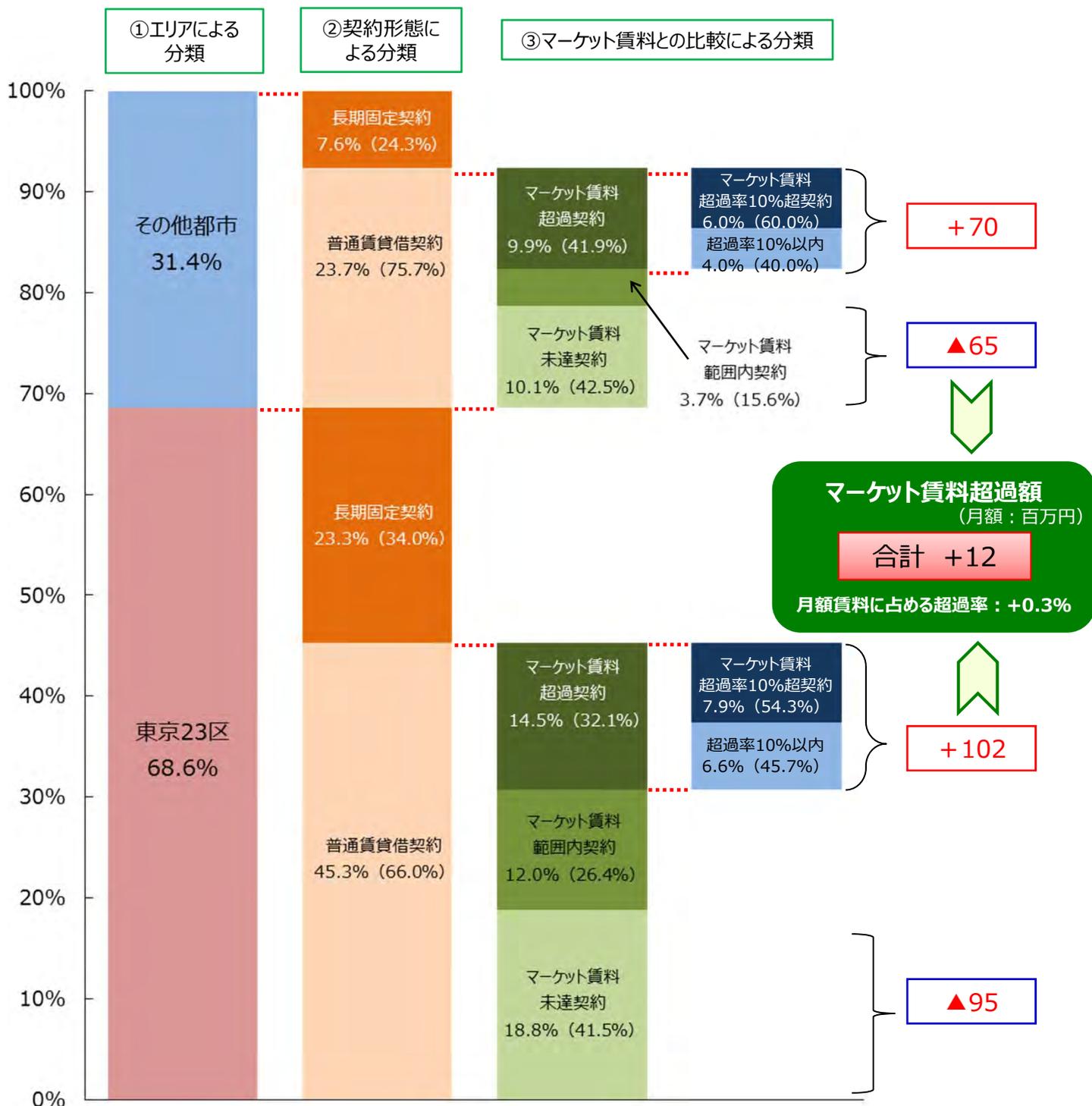
ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2016年9月30日現在 67物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,574百万円**

* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

- 各比率%はポートフォリオ全体の共益費込賃料月額に占める割合を示す。
また（ ）内に記載の比率%は、前段階で分類された比率に占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2016年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約以外の契約を指す。



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

(注1) 年2回(6月・12月)シービーアールイー株式会社へJREの保有物件に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。
(注2) 日本プラズウィックビル(底地)は除いている。

| 各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値:指数)の推移 | | | | | | | | | | | | | | ビル名 | エリア | |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-------|-------|
| '09/12 | '10/06 | '10/12 | '11/06 | '11/12 | '12/06 | '12/12 | '13/06 | '13/12 | '14/06 | '14/12 | '15/06 | '15/12 | '16/06 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 元氣プラザ | 千代田区 | 東京23区 |
| 89 | 86 | 84 | 81 | 81 | 81 | 84 | 88 | 91 | 93 | 95 | 96 | 98 | 100 | 北の丸スクエア | | |
| 109 | 100 | 100 | 94 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 94 | 94 | 97 | 100 | M D 神田ビル | | |
| 108 | 100 | 93 | 88 | 85 | 85 | 88 | 88 | 88 | 88 | 90 | 93 | 98 | 100 | 神田橋パークビル | | |
| | | | | | | | | | 95 | 95 | 96 | 99 | 100 | 大手町 F C N | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 二番町ガーデン | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 三菱UFJ信託ビル | | |
| | | | | | | | | | | | | | | ビュレックス麹町 | | |
| 102 | 94 | 89 | 89 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 87 | 89 | 94 | 98 | 100 | 山王グランドビル | | |
| 100 | 94 | 93 | 91 | 87 | 87 | 87 | 89 | 89 | 89 | 91 | 94 | 96 | 100 | 有楽町電気ビル | | |
| 118 | 104 | 104 | 100 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 100 | 100 | 小伝馬町ビル | | |
| | | | 103 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 共同(茅場町2丁目) | | |
| | | | | | | | | | | | 100 | 100 | 100 | ビュレックス京橋 | | |
| 98 | 88 | 84 | 82 | 82 | 82 | 82 | 84 | 88 | 90 | 92 | 94 | 96 | 100 | 銀座一丁目イースト | | |
| 105 | 95 | 95 | 89 | 86 | 86 | 86 | 86 | 89 | 89 | 92 | 95 | 97 | 100 | 銀座三和ビル | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 銀座 E Mビル | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 晴海フロント | | |
| 137 | 122 | 119 | 115 | 100 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 100 | 100 | 100 | 100 | 晴海センタービル | | |
| | | | | 84 | 84 | 84 | 86 | 88 | 90 | 92 | 94 | 98 | 100 | 赤坂パークビル | | |
| 94 | 88 | 88 | 86 | 82 | 82 | 84 | 86 | 86 | 88 | 92 | 96 | 100 | 100 | 青山クリスタル | | |
| | | | | | | | | | | | 100 | 100 | 100 | クローバー芝公園 | | |
| 98 | 93 | 90 | 88 | 88 | 88 | 90 | 90 | 91 | 93 | 97 | 97 | 98 | 100 | 汐留ビル | | |
| 121 | 104 | 96 | 96 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 96 | 100 | 芝二丁目大門ビル | | |
| 119 | 104 | 96 | 96 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 100 | 100 | コスモ金杉橋ビル | | |
| | | | | | | | | | | 98 | 98 | 100 | 100 | 新宿イースト | | |
| 97 | 95 | 85 | 85 | 79 | 79 | 82 | 82 | 82 | 85 | 87 | 92 | 100 | 100 | 新和ビル | | |
| 102 | 98 | 98 | 96 | 89 | 87 | 87 | 85 | 87 | 91 | 94 | 96 | 98 | 100 | オペラシティ | | |
| | | | | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 95 | 95 | 100 | 100 | T I X U E N O | | |
| 113 | 103 | 100 | 97 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 93 | 97 | 100 | 東五反田1丁目ビル | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 大崎フロントタワー | | |
| 112 | 112 | 104 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 大森駅東口ビル | | |
| 106 | 103 | 97 | 92 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 92 | 94 | 97 | 100 | 代々木1丁目ビル | | |
| 103 | 100 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 100 | 100 | 100 | ダヴィンチ原宿 | | |
| 93 | 91 | 89 | 84 | 84 | 84 | 87 | 87 | 89 | 96 | 96 | 98 | 100 | 100 | 神宮前 M Sビル | | |
| 80 | 80 | 80 | 80 | 76 | 78 | 80 | 84 | 87 | 91 | 95 | 96 | 98 | 100 | 渋谷クロスタワー | | |
| 83 | 81 | 78 | 78 | 78 | 78 | 80 | 83 | 87 | 91 | 94 | 96 | 98 | 100 | 恵比寿ネオナート | | |
| 103 | 103 | 97 | 94 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 94 | 94 | 94 | 97 | 100 | ハーモニータワー | | |
| 109 | 109 | 109 | 100 | 87 | 87 | 87 | 87 | 87 | 87 | 91 | 96 | 100 | 100 | 大塚東池袋ビル | | |
| 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 池袋2丁目ビル | | |
| 103 | 103 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 100 | 100 | 池袋 Y Sビル | | |
| 100 | 100 | 100 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 95 | 100 | 100 | 100 | 八王子ファースト | | |
| 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 96 | 96 | 100 | 100 | 100 | さいたま浦和ビル | | |
| 93 | 93 | 93 | 93 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 93 | 97 | 100 | MMパークビル | | |
| | | | | | | | | | 81 | 82 | 85 | 88 | 97 | 100 | クイーンズ | |
| 96 | 96 | 96 | 88 | 75 | 75 | 75 | 75 | 79 | 83 | 88 | 92 | 96 | 100 | 川崎砂子ビル | | |
| 88 | 88 | 88 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 85 | 88 | 94 | 100 | 武蔵小杉 S T Mビル | | |
| 96 | 96 | 96 | 96 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 95 | 96 | 100 | 8・3スクエア | | |
| 105 | 105 | 105 | 105 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 定禅寺パークビル | | |
| | | | | | | 82 | 82 | 82 | 86 | 89 | 95 | 100 | 100 | 東二番丁 | | |
| 125 | 113 | 106 | 106 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 仙台ホンマビル | | |
| | | | | | | | | | | | | 97 | 100 | A E R | | |
| 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 92 | 100 | 100 | 金沢パークビル | | |
| 121 | 104 | 104 | 100 | 100 | 96 | 94 | 94 | 94 | 96 | 96 | 96 | 100 | 100 | 錦パークビル | | |
| | | | | | | | | | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 広小路プレイス | | |
| 130 | 109 | 109 | 104 | 104 | 104 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 名古屋広小路ビル | | |
| 141 | 124 | 124 | 112 | 112 | 100 | 100 | 94 | 94 | 97 | 97 | 97 | 100 | 100 | 名古屋御園ビル | | |
| | | | | | | | | 84 | 87 | 90 | 97 | 100 | 100 | 四条島丸 | | |
| | | | | | | | | | | | 98 | 98 | 100 | 梅田スクエア | | |
| 108 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 100 | 100 | 新藤田ビル | | |
| 117 | 106 | 106 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 堺筋本町ビル | | |
| 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 御堂筋ダイヤビル | | |
| | | | | | | | | | | | 100 | 100 | 100 | 尼崎フロント | | |
| 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 88 | 88 | 88 | 88 | 90 | 91 | 100 | 100 | リットシティ | | |
| 100 | 100 | 100 | 98 | 98 | 98 | 98 | 98 | 98 | 98 | 98 | 100 | 100 | 100 | N H K 広島ビル | | |
| 90 | 90 | 90 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 95 | 100 | 100 | 東晴天神ビル | | |
| 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 83 | 88 | 96 | 100 | 100 | 100 | 天神クリスタル | | |
| 85 | 85 | 85 | 85 | 81 | 81 | 81 | 81 | 85 | 87 | 92 | 96 | 96 | 100 | 日之出天神ビル | | |

前回調査時より査定賃料が上昇

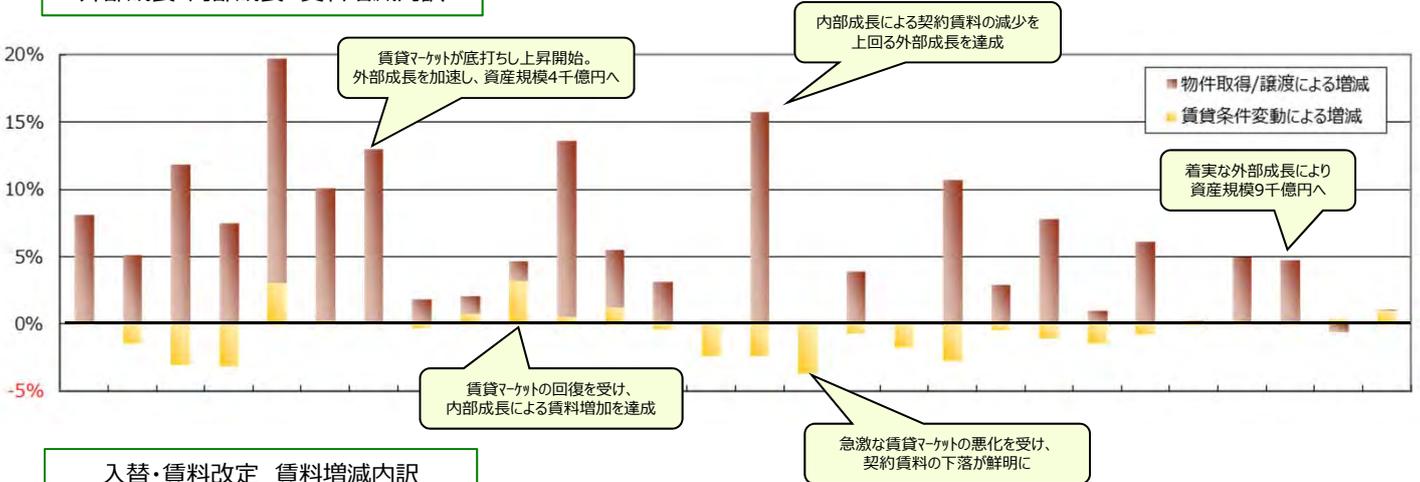
前回調査時より査定賃料が下落

契約賃料月額増減

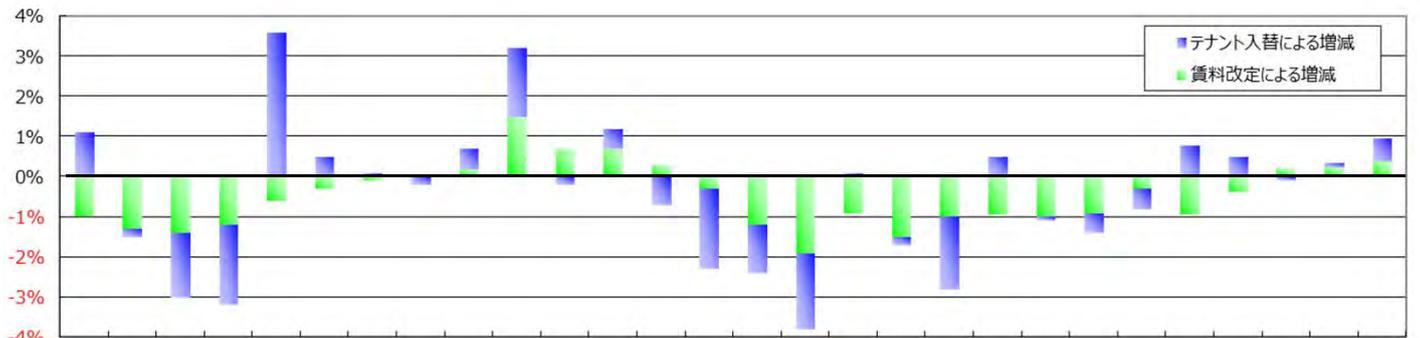
* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

| | '09/09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 | '16/09期 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 前期末比増減率 … I + II | -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% | 1.0% |
| 物件取得/譲渡による増減 … I (= ①+②) | 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% | 0.0% |
| 物件取得による増加 … 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% | 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% | -1.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | -0.7% | 0.0% |
| 賃貸条件変動による増減 … II (= ③+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% | 0.9% |
| テナント入替による増減 … ③ (= a + b) | -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% | 0.5% |
| 貸付による増加 … a | 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% | 2.5% |
| 返室による減少 … b | -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% | -1.9% |
| 賃料改定による増減 … ④ (= c + d) | -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% | 0.4% |
| 増額改定による増加 … c | 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% | 0.4% |
| 減額改定による減少 … d | -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% | -0.0% |

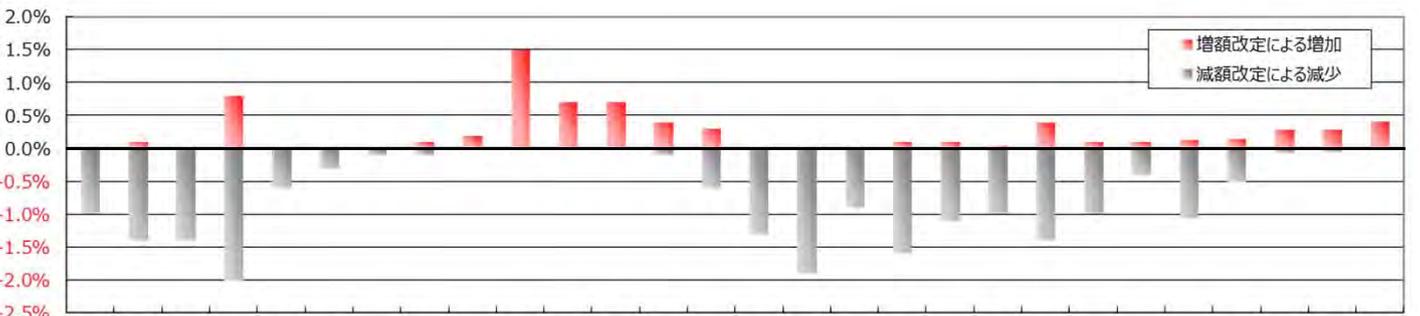
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



入替・賃料改定 賃料増減内訳



増額・減額 賃料増減内訳



賃料増減額改定の推移

月額賃料に係る『増額』改定実績

●増額改定については、サンプル数の少ない'05/09月期以前の数値は記載していない
(千円・月額)

| | '05/03期 | '05/09期 | '06/03期 | '06/09期 | '07/03期 | '07/09期 | '08/03期 | '08/09期 | '09/03期 | '09/09期 | '10/03期 | '10/09期 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京23区 | | | 646 | 1,706 | 4,979 | 35,780 | 15,600 | 17,771 | 11,006 | 4,326 | 258 | 1,169 |
| その他都市 | | | 32 | 109 | 6 | 1,560 | 1,685 | 2,329 | 1,191 | 4,391 | 954 | 165 |
| ポータル全体 | | | 678 | 1,815 | 4,986 | 37,341 | 17,286 | 20,101 | 12,198 | 8,718 | 1,213 | 1,335 |

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

月額賃料に係る『減額』改定実績

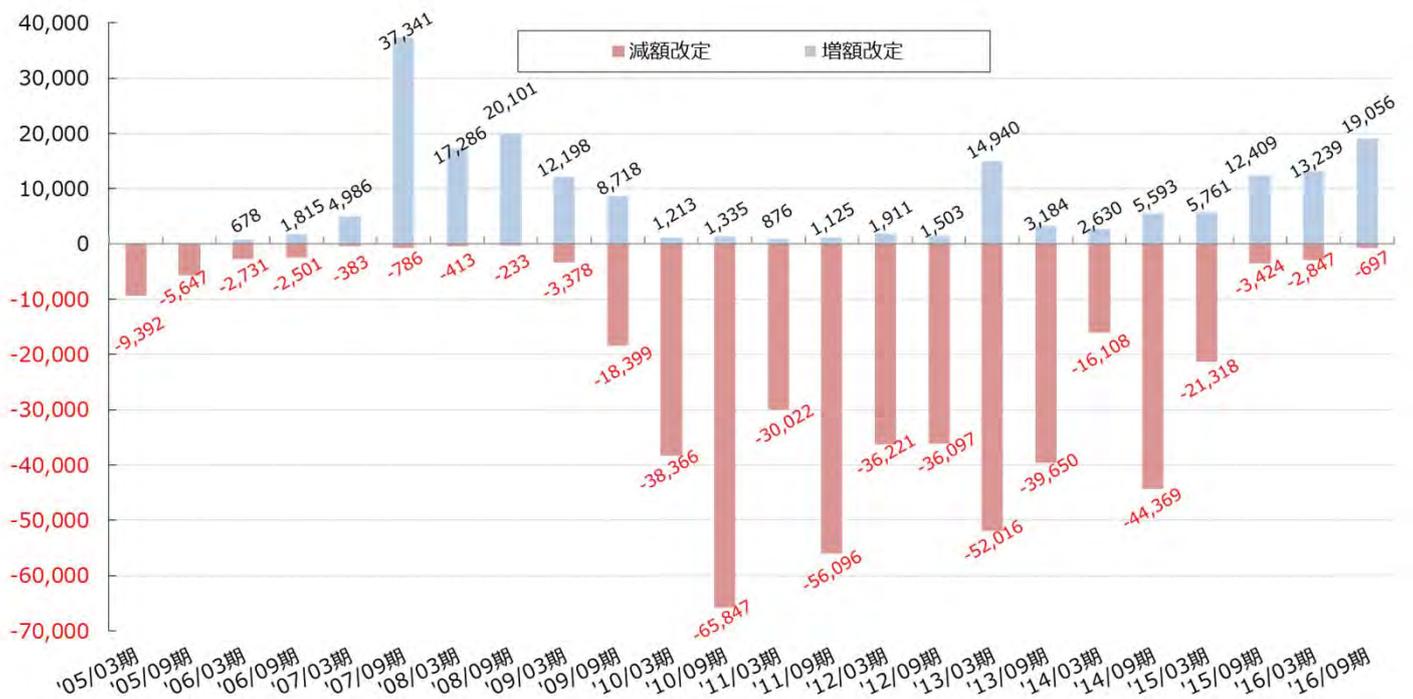
(千円・月額)

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

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

ポータル全体／増額改定・減額改定の推移

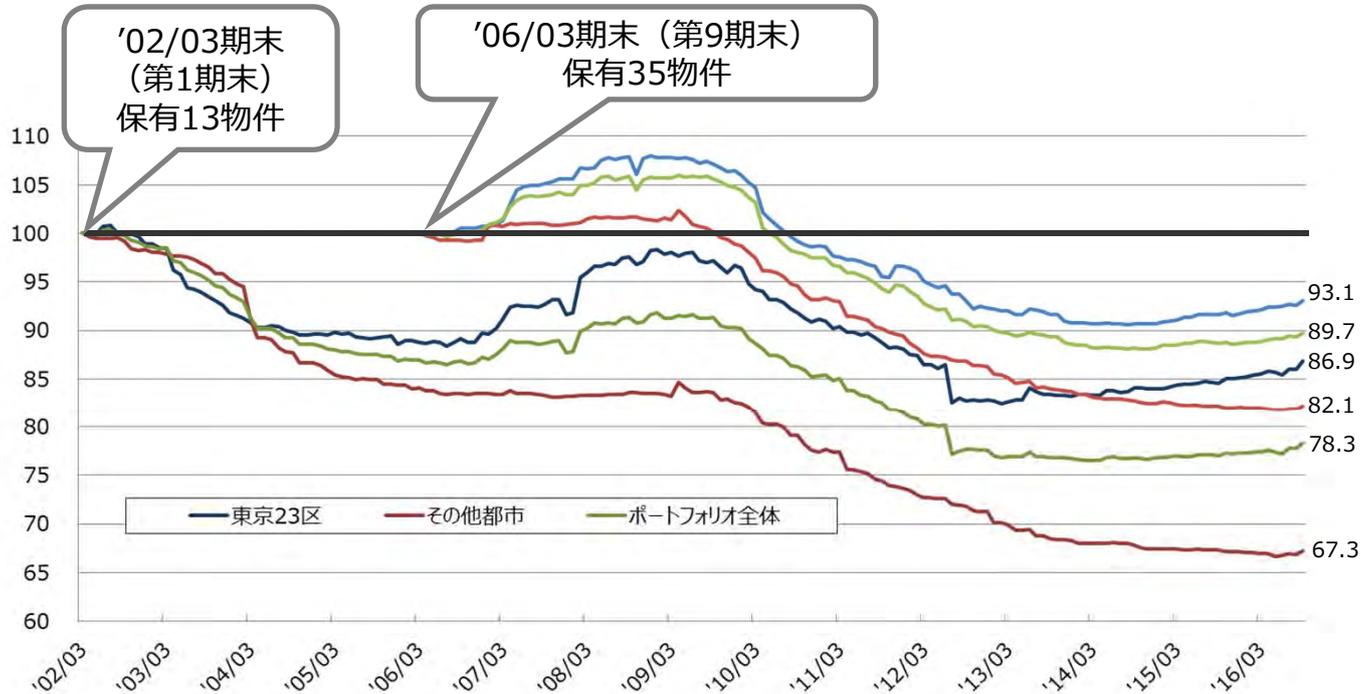
(千円・月額)



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



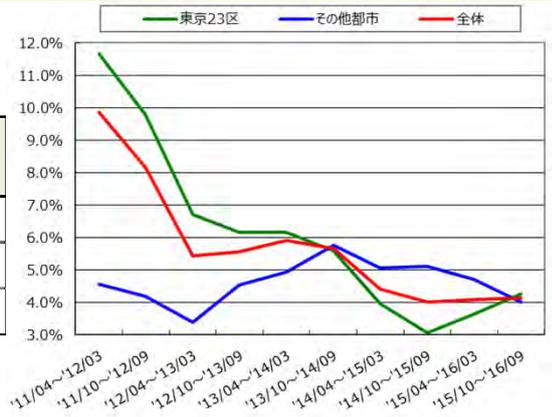
MEMO

テナント入替の状況（面積・単価）

年間テナント入替率

| | '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 | '15/10 ～ '16/09 |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 東京23区 | 11.7% | 9.8% | 6.7% | 6.2% | 6.2% | 5.6% | 4.0% | 3.1% | 3.6% | 4.3% |
| その他都市 | 4.6% | 4.2% | 3.4% | 4.5% | 4.9% | 5.8% | 5.0% | 5.1% | 4.7% | 4.0% |
| 全体 | 9.9% | 8.2% | 5.4% | 5.6% | 5.9% | 5.7% | 4.4% | 4.0% | 4.1% | 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

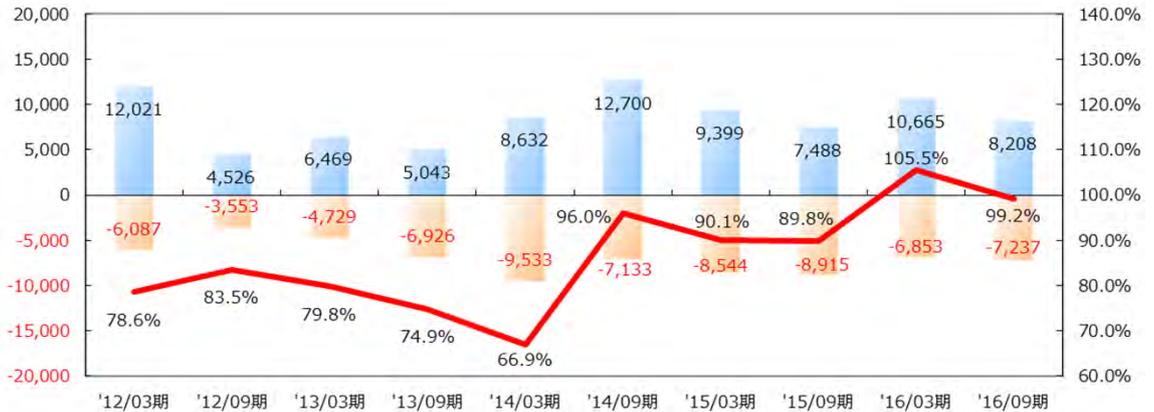


貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

東京23区



その他都市



ポートフォリオ全体

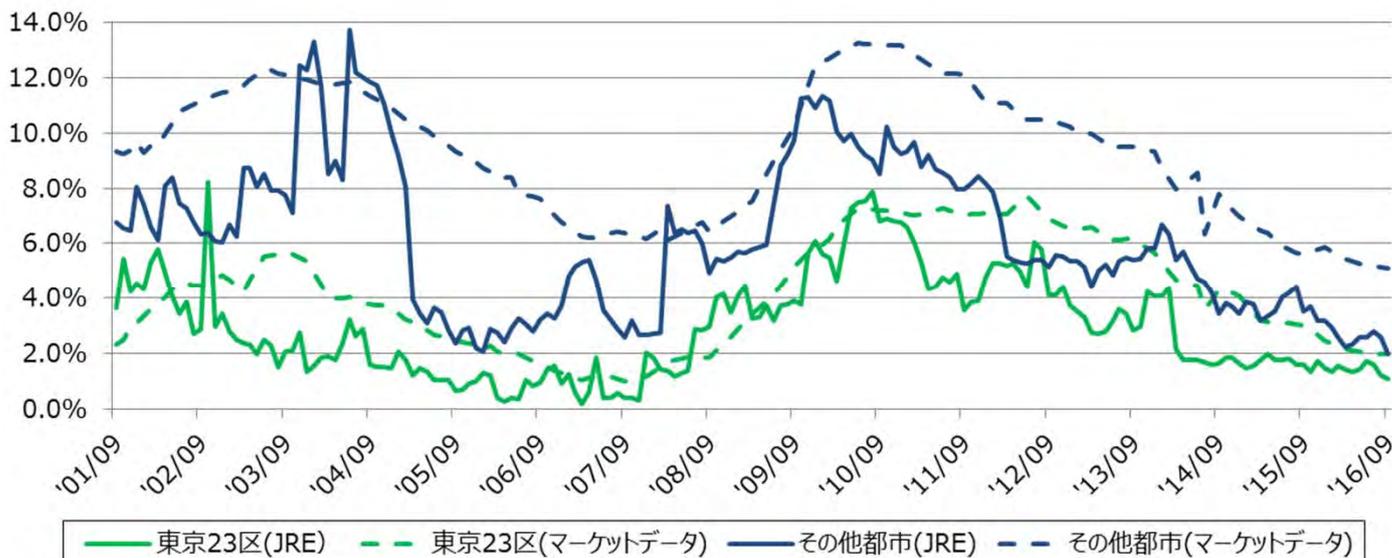


ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

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

3. 外部成長

'16年9月期 追加取得資産（名古屋）

錦パークビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地：愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
- 面積：<土地> 2,170.45㎡ <建物> 25,091.91㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付22階建
- 建築時期：1995年8月
- 所有形態：不動産 土地：所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の36,729）
建物：区分所有権（共有持分）
1階～20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分1,000,000分の37,003
*建物所有割合：3.1047%
*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：68.63831%→71.74301%
- 賃貸可能面積：487㎡（追加取得持分（3.1047%）にかかる数値）
*JRE所有持分全体10,338㎡（追加取得後）
- 入居率：96.3% *2016年9月末時点の入居率

取引概要

- 取得先：個人3名
- 取得価格：175百万円
- 鑑定評価額：203百万円
（2016年3月1日時点）
- 取得日：2016年4月1日

収支想定

<NOI想定> 年間 14百万円
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 2百万円
（定常稼働時）

'17年3月期 新規取得資産（金沢）

金沢上堤町ビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

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

取引概要

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

収支想定

<NOI 想定> 年間 178百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 90百万円
(定常稼働時)

外部成長（物件の取得検討状況）

物件取得・譲渡の実績

(百万円)

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

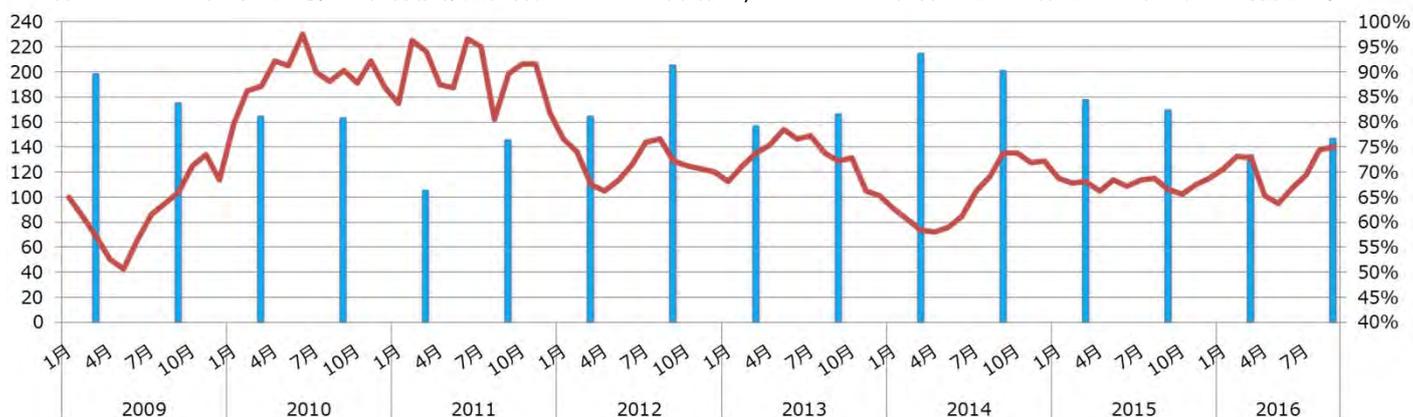
| | '07/03期 '06/10~'07/03 | '07/09期 '07/04~'07/09 | '08/03期 '07/10~'08/03 | '08/09期 '08/04~'08/09 | '09/03期 '08/10~'09/03 | '09/09期 '09/04~'09/09 | '10/03期 '09/10~'10/03 | '10/09期 '10/04~'10/09 | '11/03期 '10/10~'11/03 | '11/09期 '11/04~'11/09 | '12/03期 '11/10~'12/03 |
|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------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

| | '12/09期 '12/04~'12/09 | '13/03期 '12/10~'13/03 | '13/09期 '13/04~'13/09 | '14/03期 '13/10~'14/03 | '14/09期 '14/04~'14/09 | '15/03期 '14/10~'15/03 | '15/09期 '15/04~'15/09 | '16/03期 '15/10~'16/03 | '16/09期 '16/04~'16/09 | 累計 |
|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| 取得 | 22,000 | 41,770 | 12,967 | 43,174 | 650 | 45,459 | 44,263 | - | 175 | 967,267 |
| 譲渡 | - | - | 1,220 | - | - | - | - | 4,366 | - | 60,926 |

物件情報数の推移

取得環境が厳しさを増している中でも、一定数の物件情報を安定的に収集。

- 折れ線グラフ：物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2009年1月を「100」として指数化したもの（左目盛）
- 棒グラフ：期中（6ヶ月）の物件情報受付件数の内、延床面積3,000㎡以上の物件が占める割合を期末に表示（右目盛）



2015年度

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

2016年度

| 地域 | '16年9月期（第30期） | | | | | | | 比率 |
|------|---------------|----|----|----|----|----|-----|--------|
| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 上期計 | |
| 首都圏 | 10 | 10 | 15 | 16 | 19 | 10 | 80 | 71.4% |
| 地方都市 | 0 | 3 | 9 | 6 | 10 | 4 | 32 | 28.6% |
| 総計 | 10 | 13 | 24 | 22 | 29 | 14 | 112 | 100.0% |

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.

外部成長 (Deal Sources)



スポンサーとの
太いパイプラインにより
安定的に優良な物件を取得

スポンサー等からの取得・紹介

スポンサー等からの相対取得 (注1)

*** 41件** (注2)
*** 422,849百万円**

スポンサーからの紹介 (相対)

*** 13件**
*** 94,687百万円**



晴海フロント



赤坂パークビル



汐留ビルディング
(2008年12月取得分)

スポンサー以外からの相対取得

*** 32件** (注2)
*** 210,097百万円**



名古屋広小路プレイス

相対取引による
取得は全体の

75.2%

* 物件取得価格ベース

相対取引による取得

(’16年9月期末現在)

| 取引形態 | 件数 | 金額 (億円) |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 相対取引 | 86件 (86.9%) | 7,276 (75.2%) |
| スポンサー等からの取得 | 41件 (41.4%) | 4,228 (43.7%) |
| スポンサーの紹介による取得 | 13件 (13.1%) | 946 (9.8%) |
| 上記以外の相対取引による取得 | 32件 (32.3%) | 2,100 (21.7%) |
| 入札 | 13件 (13.1%) | 2,396 (24.8%) |
| スポンサー等からの取得 | 3件 (3.0%) | 508 (5.3%) |
| スポンサーの紹介による取得 | 2件 (2.0%) | 1,161 (12.0%) |
| 上記以外の入札による取得 | 8件 (8.1%) | 726 (7.5%) |
| 合計 | 99件 (100.0%) | 9,672 (100.0%) |

スポンサー等からの入札取得 (注1)

*** 3件**

*** 50,800百万円**



MMパークビル

スポンサーからの紹介 (入札)

*** 2件**

*** 116,155百万円**



北の丸スクエア

スポンサー等からの
取得・紹介は全体の

70.8%

* 物件取得価格ベース

スポンサー以外からの取得・紹介

スポンサー以外からの入札取得

*** 8件**

*** 72,678百万円**

梅田スクエアビルディング
A E R

入札による取得

- (注1) スポンサー等からの取得には、スポンサー（現在のスポンサーである2社及び過去スポンサーであった東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険株式会社）からの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC（SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む）を含む。
- (注2) 「さいたま浦和ビルディング」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれ同日付でスポンサー他1社から持分を取得しているため、スポンサー1件・スポンサー以外1件の計2件の取引として計算。

外部成長（新規取得物件の基準）

地理的条件

首都圏に7割以上、
残りを大阪・名古屋及び
その他の主要地方都市に投資

東京を中心とした
首都圏に70%以上

その他都市は
30%以下



構造

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

新耐震基準に適合



物件規模

建物延床面積
3,000㎡以上を目安

延床面積10,000㎡を超える
大規模ビルは 40棟
* 1棟全体の面積

3,000㎡以上の物件
を取得



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

4. 財務戰略

財務戰略

有利子負債の状況（'16年9月期末）

'16年9月期末の状況

有利子負債合計 356,350百万円

長期固定有利子負債比率 87.2%

有利子負債平均利率 0.75%

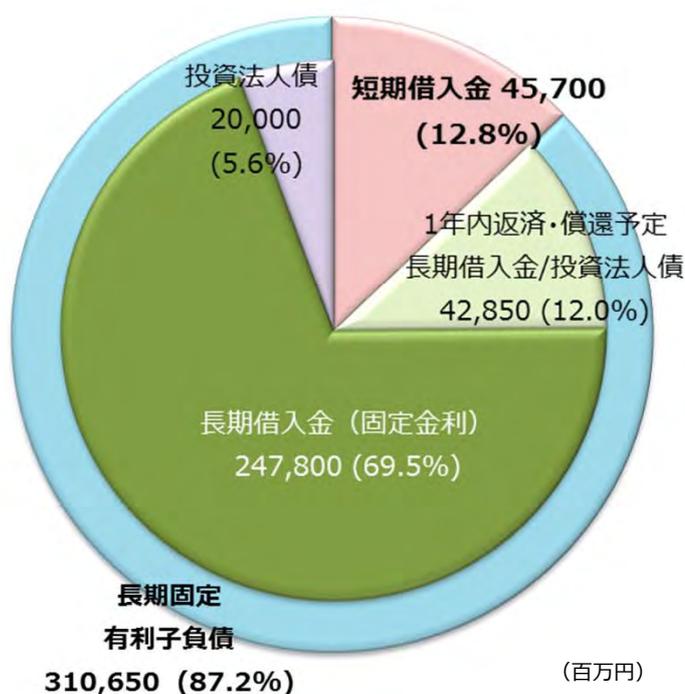
有利子負債全体の残存年数 3.54年

長期・短期の内訳

(百万円)

| | |
|--------------|---------|
| 短期借入金 | 45,700 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 42,850 |
| 長期借入金（固定金利） | 247,800 |
| 借入金合計 | 336,350 |
| 投資法人債 | 20,000 |
| 投資法人債合計 | 20,000 |

| | 平均利率 | 残存年数 |
|----------------------------|-------|-------|
| 短期借入金 | 0.07% | 0.41年 |
| 1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債 | 1.10% | 0.57年 |
| 長期借入金+投資法人債 | 0.81% | 4.55年 |



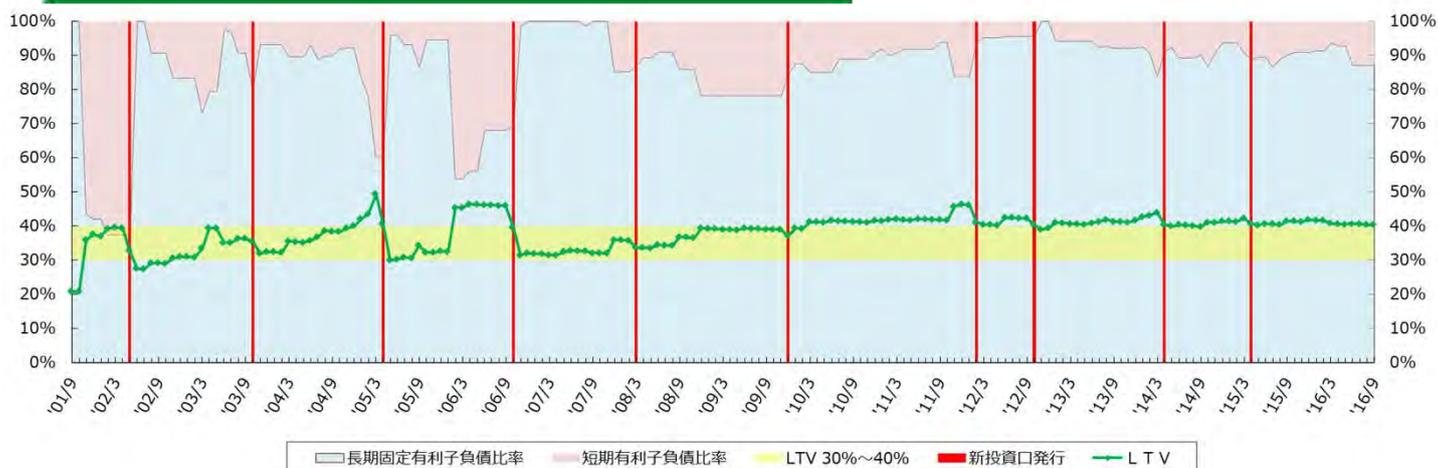
金融機関別借入残高

(百万円)

| | |
|--------------------|--------|
| 三菱UFJ信託銀行 | 57,000 |
| みずほ銀行 | 47,000 |
| 三菱東京UFJ銀行 | 47,000 |
| 三井住友信託銀行 | 36,000 |
| 日本政策投資銀行 | 16,350 |
| 信金中央金庫 | 14,000 |
| 福岡銀行 | 10,000 |
| 農林中央金庫 | 10,000 |
| 新生銀行 | 10,000 |
| 伊予銀行 | 6,500 |
| 中国銀行 | 6,000 |
| りそな銀行 | 6,000 |
| 太陽生命保険 | 5,500 |
| 第一生命保険 | 5,000 |
| 三井住友銀行 | 5,000 |
| 八十二銀行 | 4,000 |
| 広島銀行 | 3,000 |
| みずほ信託銀行 | 3,000 |
| 山口銀行 | 3,000 |
| 群馬銀行 | 2,000 |
| 日本生命保険 | 2,000 |
| 西日本シティ銀行 | 2,000 |
| 山梨中央銀行 | 2,000 |
| 第四銀行 | 1,500 |
| 足利銀行 | 1,000 |
| 常陽銀行 | 1,000 |
| 七十七銀行 | 1,000 |
| 第1回ジェネラル・シンジケートローン | 13,000 |
| 第2回ジェネラル・シンジケートローン | 10,000 |
| 第3回ジェネラル・シンジケートローン | 6,500 |

L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散

L T V (総資産有利子負債比率) の推移



* L T V (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

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

L T Vを安定して低位に保つことにより、財務の健全性を確保

有利子負債の借入余力

('16年9月期末現在)

(百万円)

| 総資産額 | 有利子負債額 | L T V | 借入余力 | |
|---------|---------|-------|----------|----------|
| | | | LTV45%まで | LTV40%まで |
| 883,633 | 356,350 | 40.3% | 75,063 | -4,827 |

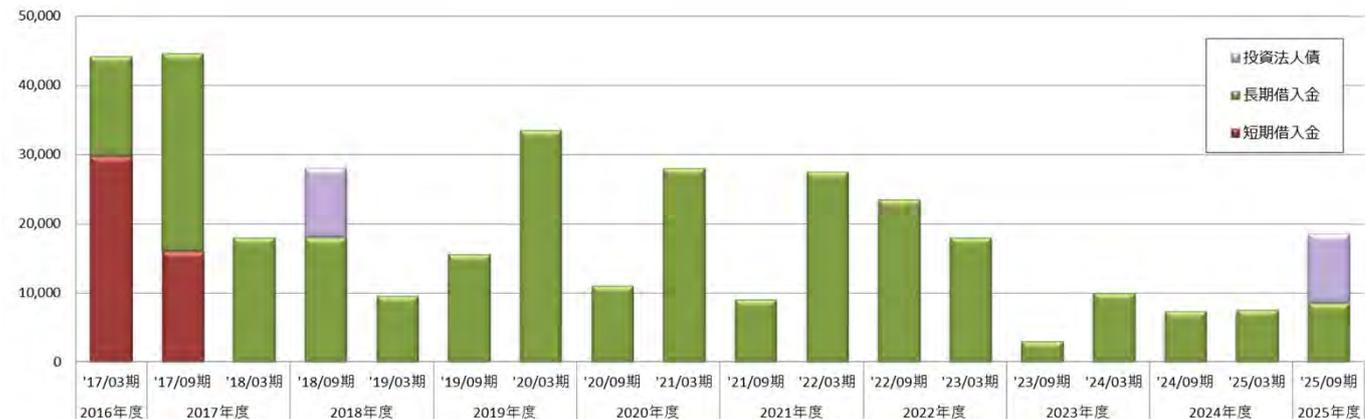
有利子負債返済期日の分散状況

('16年9月期末現在)

(百万円)

| | 2016年度 (6ヶ月以内) | 2017年度 (1.5年) | 2018年度 (2.5年) | 2019年度 (3.5年) | 2020年度 (4.5年) | 2021年度 (5.5年) | 2022年度 (6.5年) | 2023年度 (7.5年) | 2024年度 (8.5年) | 2025年度 (9.5年) | 合計 |
|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| 短期借入金 | 29,700 | 16,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 45,700 |
| 長期借入金 | 14,350 | 46,500 | 27,500 | 49,000 | 39,000 | 36,500 | 41,500 | 13,000 | 14,800 | 8,500 | 290,650 |
| 投資法人債 | - | - | 10,000 | - | - | - | - | - | - | 10,000 | 20,000 |
| 合計 | 44,050 | 62,500 | 37,500 | 49,000 | 39,000 | 36,500 | 41,500 | 13,000 | 14,800 | 18,500 | 356,350 |

(百万円)



有利子負債一覧（'16年9月期末）

有利子負債一覧

| | 借入先 | 借入日 | 残高 | 利率 | 返済期限・年限 |
|-------|-------------|-----------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| 短期借入金 | 七十七銀行 | '16/01/07 | 1,000 | 0.0718 | '17/01/10 1年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '16/03/02 | 1,500 | 0.0718 | '17/03/02 1年 |
| | みずほ銀行 | '16/03/25 | 5,500 | 0.0718 | '17/03/27 1年 |
| | 三井住友信託銀行 | '16/03/31 | 1,700 | 0.07 | '17/03/31 1年 |
| | みずほ銀行 | '16/04/01 | 5,500 | 0.0718 | '17/04/03 1年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '16/04/01 | 3,500 | 0.0718 | '17/04/03 1年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '16/04/04 | 3,000 | 0.0718 | '17/04/04 1年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '16/06/23 | 5,000 | 0.0718 | '16/12/26 0.5年 |
| | みずほ銀行 | '16/06/23 | 5,000 | 0.0718 | '16/12/26 0.5年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '16/06/23 | 5,000 | 0.0718 | '16/12/26 0.5年 |
| | 三井住友信託銀行 | '16/06/23 | 5,000 | 0.0718 | '16/12/26 0.5年 |
| | 新生銀行 | '16/09/01 | 2,000 | 0.0718 | '17/09/01 1年 |
| | 信金中央金庫 | '16/09/01 | 1,000 | 0.0718 | '17/09/01 1年 |
| りそな銀行 | '16/09/01 | 1,000 | 0.0718 | '17/09/01 1年 | |
| | 合 計 | | 45,700 | 0.07 (平均利率) | 0.41年 (平均残存年限) |

| | 借入先 | 借入日 | 残高 | 利率 | 返済期限・年限 |
|------------------|---------------|-----------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| 一年内返済予定 長期借入金 | 第一生命保険 | '09/03/30 | 5,000 | 1.54375 | '17/03/30 8年 |
| | 日本政策投資銀行 (注1) | '10/03/24 | 1,350 | 1.665 | '17/03/24 7年 |
| | みずほ銀行 | '10/12/21 | 5,000 | 1.30625 | '16/12/21 6年 |
| | りそな銀行 | '11/03/01 | 2,000 | 1.255 | '17/03/01 6年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '11/04/04 | 5,000 | 1.205 | '17/04/04 6年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '11/06/01 | 12,000 | 1.12625 | '17/06/01 6年 |
| | 福岡銀行 | '11/08/31 | 2,000 | 0.9025 | '17/08/31 6年 |
| | 信金中央金庫 | '11/11/15 | 1,000 | 0.7525 | '16/11/15 5年 |
| | 福岡銀行 | '12/06/15 | 2,500 | 0.66 | '17/06/15 5年 |
| | 新生銀行 | '12/06/15 | 2,500 | 0.66 | '17/06/15 5年 |
| | 伊予銀行 | '12/06/15 | 2,500 | 0.66 | '17/06/15 5年 |
| | 八十二銀行 | '12/06/15 | 1,000 | 0.66 | '17/06/15 5年 |
| | 福岡銀行 | '12/08/31 | 1,000 | 0.57125 | '17/08/31 5年 |
| | 合 計 | | 42,850 | 1.10 (平均利率) | 0.57年 (平均残存年限) |

| | 借入先 | 借入日 | 残高 | 利率 | 返済期限・年限 |
|-------|-------------|-----------|--------|---------|---------------|
| 長期借入金 | 三井住友信託銀行 | '11/01/17 | 3,000 | 1.43375 | '18/01/17 7年 |
| | 日本生命保険 | '11/03/01 | 2,000 | 1.465 | '18/03/01 7年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '11/03/24 | 2,000 | 1.3975 | '18/03/26 7年 |
| | 太陽生命保険 | '11/03/30 | 2,000 | 1.39625 | '18/03/30 7年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '11/06/01 | 10,000 | 1.31125 | '18/06/01 7年 |
| | 新生銀行 | '11/08/31 | 3,000 | 1.0475 | '18/08/31 7年 |
| | 三井住友信託銀行 | '11/09/26 | 5,500 | 1.16 | '19/09/26 8年 |
| | みずほ銀行 | '11/11/01 | 6,000 | 1.2075 | '19/11/01 8年 |
| | 三井住友信託銀行 | '11/11/15 | 3,000 | 0.98375 | '18/11/15 7年 |
| | 三井住友銀行 | '11/11/15 | 3,000 | 0.98375 | '18/11/15 7年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '11/11/15 | 3,000 | 1.13875 | '19/11/15 8年 |
| | みずほ銀行 | '11/11/15 | 3,000 | 1.13875 | '19/11/15 8年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '11/11/15 | 3,000 | 1.13875 | '19/11/15 8年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '12/06/15 | 4,000 | 0.9525 | '20/06/15 8年 |
| | 三井住友信託銀行 | '12/06/15 | 4,000 | 0.9525 | '20/06/15 8年 |
| | みずほ銀行 | '12/06/15 | 4,000 | 1.07375 | '21/06/15 9年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '12/06/15 | 4,000 | 1.1975 | '22/06/15 10年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '12/06/15 | 2,500 | 1.2725 | '22/06/15 10年 |
| | 新生銀行 | '12/06/15 | 2,500 | 1.2725 | '22/06/15 10年 |
| | 山口銀行 | '12/10/29 | 2,000 | 0.8 | '20/10/29 8年 |
| | 八十二銀行 | '12/12/20 | 1,000 | 0.45625 | '17/12/20 5年 |
| | 三菱U F J信託銀行 | '12/12/21 | 5,000 | 0.80125 | '20/12/21 8年 |
| | 三菱東京U F J銀行 | '12/12/21 | 5,000 | 0.80125 | '20/12/21 8年 |
| | 足利銀行 | '13/01/07 | 1,000 | 0.49125 | '18/01/09 5年 |
| | 常陽銀行 | '13/01/07 | 1,000 | 0.49125 | '18/01/09 5年 |
| | 信金中央金庫 | '13/01/07 | 2,000 | 0.71375 | '20/01/07 7年 |
| | 三井住友銀行 | '13/01/07 | 2,000 | 0.98 | '22/01/07 9年 |
| | 日本政策投資銀行 | '13/01/07 | 3,000 | 1.115 | '23/01/06 10年 |

(残高：百万円、利率：%)

| | 借入先 | 借入日 | 残高 | 利率 | 返済期限・年限 | |
|---------------|-------------------------|-----------|----------------|-----------------------|--------------------------|------|
| 長期借入金 | 三菱東京U F J 銀行 | '13/01/15 | 5,500 | 0.71 | '20/01/15 | 7年 |
| | 信金中央金庫 | '13/01/15 | 5,000 | 0.71 | '20/01/15 | 7年 |
| | 三菱東京U F J 銀行 | '13/01/15 | 5,500 | 0.83625 | '21/01/15 | 8年 |
| | みずほ銀行 | '13/01/15 | 5,000 | 0.96625 | '22/01/17 | 9年 |
| | りそな銀行 | '13/03/25 | 3,000 | 0.45 | '18/03/26 | 5年 |
| | 中国銀行 | '13/03/25 | 2,000 | 0.45 | '18/03/26 | 5年 |
| | 八十二銀行 | '13/03/25 | 1,000 | 0.45 | '18/03/26 | 5年 |
| | 山口銀行 | '13/03/25 | 1,000 | 0.945 | '23/03/24 | 10年 |
| | 信金中央金庫 | '13/04/24 | 5,000 | 0.52775 | '18/04/24 | 5年 |
| | 三菱東京U F J 銀行 | '13/04/24 | 5,000 | 0.775 | '21/04/26 | 8年 |
| | みずほ銀行 | '13/04/24 | 3,000 | 0.87375 | '22/04/25 | 9年 |
| | 三菱U F J 信託銀行 (注2) | '14/01/31 | 4,000 | 0.64225 | '21/01/29 | 7年 |
| | 福岡銀行 (注2) | '14/01/31 | 2,500 | 0.63849 | '21/01/29 | 7年 |
| | 三井住友信託銀行 (注2) | '14/01/31 | 2,000 | 0.62575 | '21/01/29 | 7年 |
| | 農林中央金庫 (注2) | '14/01/31 | 3,500 | 0.757 | '22/01/31 | 8年 |
| | 日本政策投資銀行 | '14/01/31 | 5,000 | 0.9325 | '23/01/31 | 9年 |
| | 群馬銀行 (注2) | '14/03/24 | 1,000 | 0.4105 | '19/03/25 | 5年 |
| | 伊予銀行 (注2) | '14/03/24 | 2,000 | 0.6035 | '21/03/24 | 7年 |
| | 西日本シティ銀行 (注2) | '14/06/17 | 2,000 | 0.621 | '21/12/17 | 7.5年 |
| | 農林中央金庫 (注2) | '14/06/17 | 3,000 | 0.6785 | '22/06/17 | 8年 |
| | 広島銀行 (注2) | '14/10/01 | 3,000 | 0.31575 | '19/10/01 | 5年 |
| | 伊予銀行 (注2) | '14/10/01 | 1,000 | 0.46525 | '21/10/01 | 7年 |
| | 中国銀行 (注2) | '14/10/01 | 1,000 | 0.4725 | '21/10/01 | 7年 |
| | 太陽生命保険 | '14/10/01 | 2,000 | 0.7825 | '24/10/01 | 10年 |
| | 第1回ジェネラル・シンジケートローン (注2) | '14/11/14 | 13,000 | 0.463 | '21/11/15 | 7年 |
| | 群馬銀行 (注2) | '14/11/17 | 1,000 | 0.316 | '19/11/18 | 5年 |
| | 山梨中央銀行 (注2) | '14/12/15 | 2,000 | 0.266 | '19/12/16 | 5年 |
| | 第2回ジェネラル・シンジケートローン (注3) | '14/12/19 | 10,000 | 0.42375 | '23/12/19 | 9年 |
| | みずほ信託銀行 (注2) | '15/03/02 | 3,000 | 0.5585 | '25/03/03 | 10年 |
| | 福岡銀行 | '15/03/24 | 2,000 | 0.5125 | '23/03/24 | 8年 |
| | 農林中央金庫 (注2) | '15/03/25 | 3,500 | 0.46825 | '23/03/27 | 8年 |
| | 三井住友信託銀行 | '15/05/29 | 5,000 | 0.2075 | '19/05/29 | 4年 |
| | 太陽生命保険 | '15/05/29 | 1,500 | 0.7375 | '25/05/29 | 10年 |
| | 三井住友信託銀行 | '15/06/15 | 3,000 | 0.3425 | '20/06/15 | 5年 |
| | 中国銀行 (注2) | '15/06/15 | 3,000 | 0.61175 | '23/06/15 | 8年 |
| | 第3回ジェネラル・シンジケートローン (注2) | '15/08/10 | 6,500 | 0.3925 | '22/08/10 | 7年 |
| | みずほ銀行 | '15/09/01 | 2,500 | 0.17 | '19/03/01 | 3.5年 |
| | 三菱東京U F J 銀行 | '15/09/01 | 5,000 | 0.2 | '19/09/02 | 4年 |
| | 三菱東京U F J 銀行 | '15/09/01 | 2,000 | 0.47125 | '22/09/01 | 7年 |
| | 三菱U F J 信託銀行 | '15/09/01 | 3,500 | 0.63 | '24/09/02 | 9年 |
| 日本政策投資銀行 | '15/09/01 | 7,000 | 0.7175 | '25/09/01 | 10年 | |
| 三井住友信託銀行 (注2) | '15/09/02 | 3,800 | 0.536 | '24/09/02 | 9年 | |
| みずほ銀行 | '15/10/01 | 2,500 | 0.5575 | '24/10/01 | 9年 | |
| 第四銀行 (注2) | '16/01/07 | 1,500 | 0.2802 | '23/01/10 | 7年 | |
| 伊予銀行 (注2) | '16/01/15 | 1,000 | 0.265 | '23/01/16 | 7年 | |
| 八十二銀行 (注2) | '16/01/15 | 1,000 | 0.265 | '23/01/16 | 7年 | |
| | 合 計 | | 247,800 | 0.76 (平均利率) | 4.47年 (平均残存年限) | |
| | 銘柄 | 発行年月日 | 残高 | 利率 | 償還期限・年限 | |
| 投資法人債 | 第4回投資法人債 | '05/09/29 | 10,000 | 2.56 | '25/09/29 | 20年 |
| | 第9回投資法人債 | '13/08/30 | 10,000 | 0.497 | '18/08/30 | 5年 |
| | 合 計 | | 20,000 | 1.53 (平均利率) | 5.45年 (平均残存年限) | |

コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額 : 50,000百万円
- 契約期限 : 2019年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行
三菱東京U F J 銀行
三井住友信託銀行
三菱U F J 信託銀行

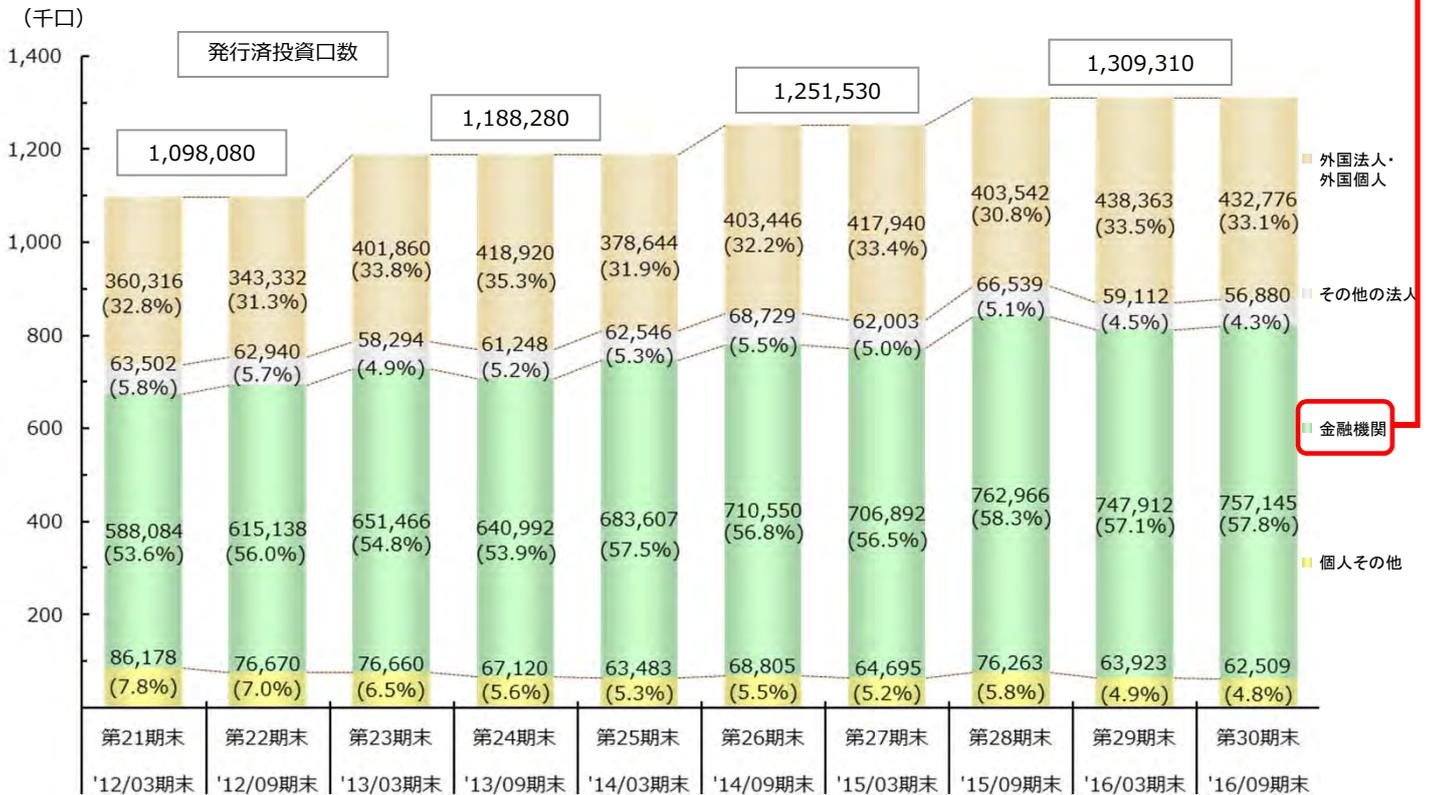
* '16年9月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

- (注1) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2016年9月末残存元本1,350百万円)に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終期日に1,350百万円返済予定。
- (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。
- (注3) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスクおよび金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ(円建て・金利の固定化)後の金利を記載。

2016年9月末現在 利用残高なし

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

投資主属性別 投資口数



投資口所有数 上位10社

'16年9月期末

| 名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口数に対する割合 |
|---|------------|---------------|
| 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 237,365 | 18.13% |
| 2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 129,151 | 9.86% |
| 3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 97,820 | 7.47% |
| 4 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 52,705 | 4.03% |
| 5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 | 26,487 | 2.02% |
| 6 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 | 22,544 | 1.72% |
| 7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 | 21,279 | 1.63% |
| 8 株式会社中国銀行 | 17,970 | 1.37% |
| 9 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. | 17,226 | 1.32% |
| 10 三菱地所株式会社 | 17,120 | 1.31% |
| 三井物産株式会社 | 3,200 | 0.24% |

'16年3月期末

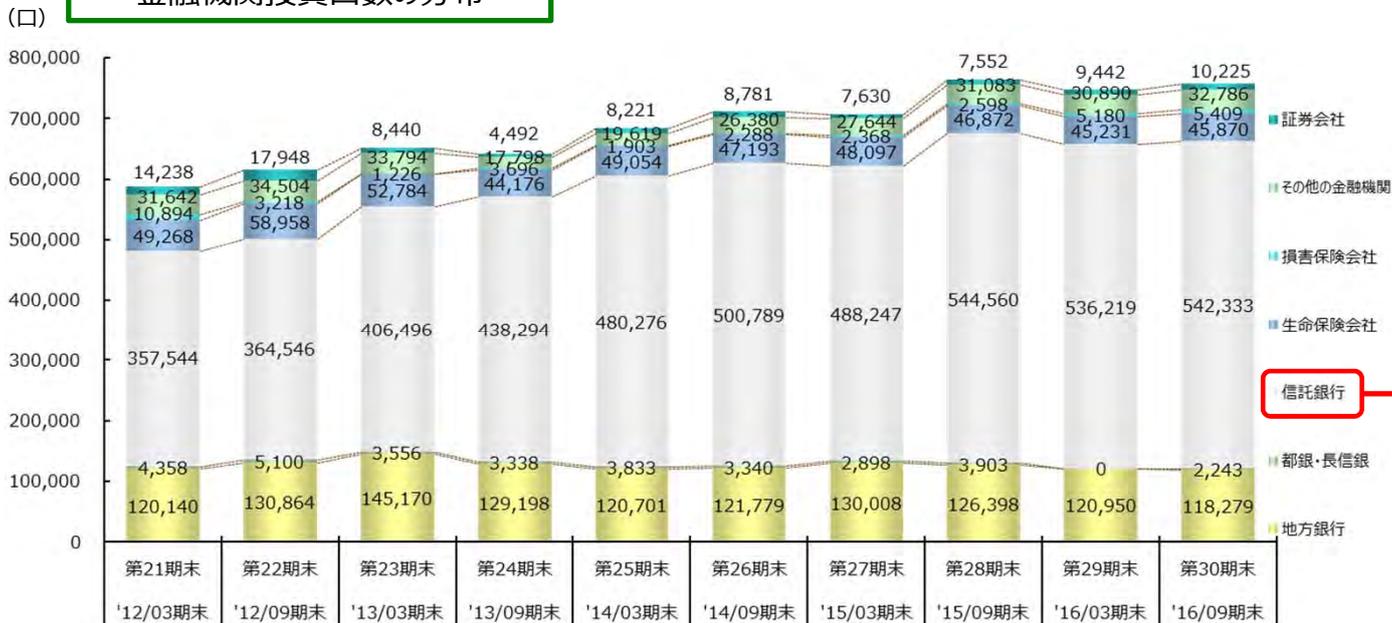
| 名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口数に対する割合 |
|---|------------|---------------|
| 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 232,035 | 17.72% |
| 2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 125,817 | 9.61% |
| 3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 100,794 | 7.70% |
| 4 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 51,227 | 3.91% |
| 5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 | 29,807 | 2.28% |
| 6 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 | 23,178 | 1.77% |
| 7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 | 22,674 | 1.73% |
| 8 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. | 18,931 | 1.45% |
| 9 株式会社中国銀行 | 17,970 | 1.37% |
| 10 三菱地所株式会社 | 17,120 | 1.31% |
| 三井物産株式会社 | 3,200 | 0.24% |

属性別投資主数

| | '16年9月期 (第30期) 末 | | '16年3月期 (第29期) 末 | |
|-----------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 投資主数(人) | 比率 | 投資主数(人) | 比率 |
| 個人その他 | 14,059 | 92.5% | 14,631 | 92.9% |
| 金融機関 | 244 | 1.6% | 228 | 1.4% |
| その他の法人 | 413 | 2.7% | 439 | 2.8% |
| 外国法人・外国個人 | 490 | 3.2% | 457 | 2.9% |
| 合計 | 15,206 | 100.0% | 15,755 | 100.0% |

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布

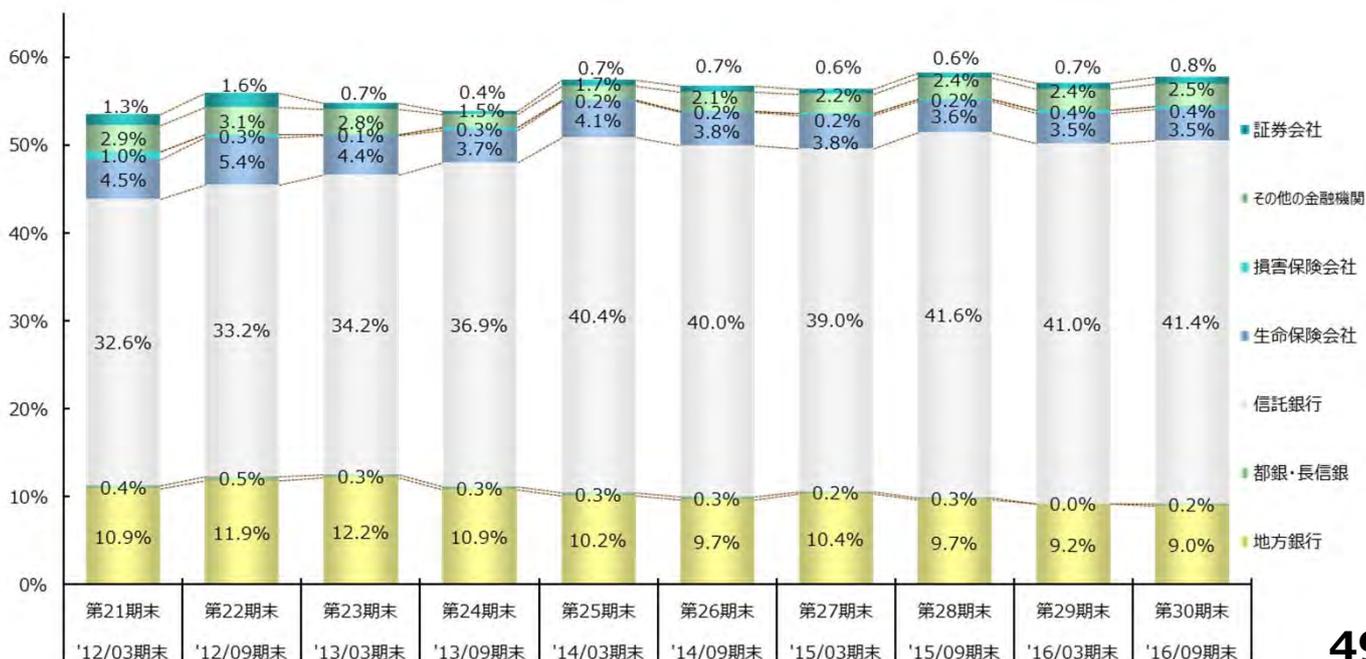


<投資信託の口数>

(口)

| | 第21期末 '12/03期末 | 第22期末 '12/09期末 | 第23期末 '13/03期末 | 第24期末 '13/09期末 | 第25期末 '14/03期末 | 第26期末 '14/09期末 | 第27期末 '15/03期末 | 第28期末 '15/09期末 | 第29期末 '16/03期末 | 第30期末 '16/09期末 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 発行済投資口数 | 1,098,080 | 1,098,080 | 1,188,280 | 1,188,280 | 1,188,280 | 1,251,530 | 1,251,530 | 1,309,310 | 1,309,310 | 1,309,310 |
| 信託銀行 | 357,544 | 364,546 | 406,496 | 438,294 | 480,276 | 500,789 | 488,247 | 544,560 | 536,219 | 542,333 |
| うち、投資信託 | 285,850 | 278,266 | 316,986 | 336,156 | 374,564 | 389,165 | 370,639 | 425,120 | 415,349 | 414,234 |
| 発行済投資口数に占める割合 | 26.0% | 25.3% | 26.7% | 28.3% | 31.5% | 29.6% | 29.6% | 32.5% | 31.7% | 31.6% |
| 信託銀行に占める割合 | 79.9% | 76.3% | 78.0% | 76.7% | 78.0% | 77.7% | 75.9% | 78.1% | 77.5% | 76.4% |

金融機関投資口数の全体に占める割合



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.