



ジャパンリアルエステイト投資法人  
第26期（2014年9月期）決算説明資料  
2014年11月17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

## Executive Summary

● 第26期決算 及び 第27期・第28期予想 のサマリー	2・3
● 第26期決算 及び 第27期・第28期予想	4・5
● 第26期 追加取得資産（名古屋） - 錦パークビル	6
● 第27期 新規取得資産（東京23区） - 新宿イーストサイドスクエア	7
● 外部成長（物件の取得検討状況）	8
● 契約賃料月額の変動要因	9
● 新規マーケット賃料水準の推移	10
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	11
● 有利子負債の状況（第26期・2014/09末）	12・13
● LTV・借入余力・返済期日の分散	14
● JRE成長のイメージ	15
● 物件鑑定価格データ	16・17
● 投資主データ	18・19
● 今後の運用方針	20・21

## 1. 決算／業績予想の概要

● 第26期 損益計算書（決算）	24・25
● 第25期・第26期 物件収支比較（決算）	26・27
● 第26期 各ビル賃貸事業収支（決算）	28
● 第26期 貸借対照表（決算）	30・31
● 第26期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金（決算）	32
● 直近5期の財務指標の推移	33
● 第26期実績 及び 第27期・第28期業績予想損益	34
● 営業収益・営業利益の変動要因内訳	35
● 第27期 想定貸借対照表（業績予想）	36・37
● JRE上場からの 実績 及び 業績予想	38・39・40

## 2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

● 資産規模 と 入居率 の推移	43
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	44
● 外部成長（新規取得物件の基準）	45
● 外部成長（Deal Sources）	46・47
● テナント業種分散・テナント数推移	48

● 大口テナント一覧 及び 割合	49
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	50
● 契約賃料月額増減	51
● ビル別テナント貸付・返室状況	52
● テナント入替の状況（面積・単価）	53
● 賃料増減額改定の推移	54
● 平均賃料水準の推移	55
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	56
● 第26期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	58
● 第27期末 全ポートフォリオ一覧（入居率予想等）	59
● 管理費と水道光熱費の推移	60
● ポートフォリオの競争力強化に向けた主な取組み	61
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	62・63
● 第26期末 鑑定評価額の詳細一覧	64
● 期末鑑定評価額・N C Fの推移	65
● ポートフォリオのエリア・規模による分類	66
● ポートフォリオの築年数・立地による分類	67
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等	68・69
● J R Eの主要物件紹介	70・71
● ポートフォリオマップ	72

### 3. Appendix

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	74
● コンプライアンス体制	75
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	76・77
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	78
● 投資口価格の推移②（第26期～直近までの推移）	79
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	80
● 日米金利比較	81
● 対 J G B スプレッドの比較	82
● J - R E I T 市場動向	83
● J R E ホームページのご案内	84
● 将来予想に関する記述についてのご説明	85

## 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プランズウィックビル（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」「恵比寿ネオナート」「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運動する契約）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 三菱銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。  
2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は「取得価格」から除いていない。  
日本プランズウィックビル（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 一部のページで建物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。

建物名称	略称	建物名称	略称	建物名称	略称
ごころからだの元氣プラザ	元氣プラザ	TIX TOWER UENO	TIX UENO	錦パークビル	錦パークビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
MD神田ビル	MD神田ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	日本プランズウィックビル（底地）	日本B Wビル（底地）	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	四條丸センタービル	四條丸丸
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	タウイン原宿	タウイン原宿	京都四條河原町ビル	京都河原町ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	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
山王グランドビル	山王グランドビル	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
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	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
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	リットシテイ	リットシテイ
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	池袋Y Sビル	池袋Y Sビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
三菱銀座イーストミラービル	銀座E Mビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
晴海フロント	晴海フロント	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル		
晴海センタービル	晴海センタービル	MMパークビル	MMパークビル		
赤坂パークビル	赤坂パークビル	クイーンズタワーA	クイーンズ		
青山クリスタルビル	青山クリスタル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
汐留ビルディング	汐留ビル	武蔵小杉S T Mビル	武蔵小杉S T M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		
新和ビルディング	新和ビル	仙台北町ホンマビルディング	仙台北町ホンマビル		
東京オペラシティビル	オペラシティ	金沢パークビル	金沢パークビル		

# Executive Summary

---

---

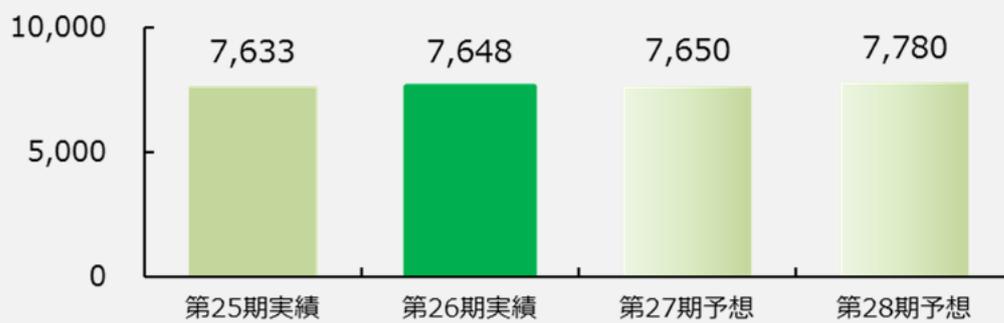
# 第26期決算 及び 第27期・第28期予想 のサマリー

## 業績の実績及び予想

### ◆ 業績の実績及び予想

	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想
営業収益	26,582百万円	27,760百万円	28,070百万円	28,440百万円
営業利益	10,831百万円	11,255百万円	11,230百万円	11,340百万円
経常利益	9,083百万円	9,582百万円	9,580百万円	9,750百万円
当期純利益	9,070百万円	9,572百万円	9,570百万円	9,740百万円
1口当たり分配金	7,633円	7,648円	7,650円	7,780円

### ◆ 分配金実績及び分配金予想 (単位: 円)



## ハイライト

### ◆ 新投資口の発行

発行口数: 63,250口 (一般募集: 57,500口、第三者割当: 5,750口)

発行価額の総額: 30,764百万円

### ◆ 新規取得資産

	第26期取得物件 錦パークビル (追加取得)	第27期取得物件 新宿イーストサイドスクエア
物件写真		
所在地	愛知県名古屋市中区錦	東京都新宿区新宿
取得日	2014年6月9日	2014年10月1日
取得価格	650百万円	23,100百万円
鑑定評価額	737百万円 (2014年5月15日時点)	23,800百万円 (2014年9月1日時点)
入居率	98.0% (2014年6月9日時点)	88.7% (2014年10月1日時点)
建築時期	1995年8月	2012年3月
取得理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 立地の優位性</li> <li>● 建物運営管理効率及び資産価値の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 立地の優位性</li> <li>● 機能性の高い最新オフィス</li> </ul>

## 物件運営・管理の状況

### ◆ 入居率の推移

- 第26期末入居率 97.8% (第25期末入居率 96.7%)



### ◆ 賃料の状況

- 第26期中賃料改定の状況
- 第26期中査定新規賃料の状況

増減額改定 月額▲38百万円

前回調査時より査定賃料が上昇 63物件中 21物件

\* 各物件の査定賃料詳細はP10をご覧ください

## 財務の状況

### ◆ 健全な財務体質 (第26期末)

LTV  
(有利子負債/総資産)

**39.8%**

(2014年11月17日現在 **41.1%**) (注2)

長期固定有利子負債比率  
(注1)

**90.3%**

(2014年11月17日現在 **90.8%**) (注2)

有利子負債平均利率

**0.96%**

(2014年11月17日現在 **0.93%**) (注2)

(注1) 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

(注2) 2014年10月1日に新宿イーストサイドスクエア取得のために長期借入金7,000百万円、短期借入金13,000百万円を借入れ、その後、シンジケートローンによって調達した長期借入金13,000百万円にて既存の短期借入金13,000百万円を弁済し、さらに1,000百万円の長期借入金を借り換えた後の数字。但し、LTVは概算値。

### ◆ 格付けの状況 (第26期末)

- J-REITセクターで最高水準の格付けを取得

スタンダード&プアーズ

**A+**  
(安定的)

ムーディーズ

**A1**  
(ネガティブ)

格付投資情報センター  
(R&I)

**AA**  
(安定的)

(2014年11月17日現在)

# 第26期決算 及び 第27期・第28期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	第25期実績 ( '14/03月期 ) '13/10~'14/03	第26期実績 ( '14/09月期 ) '14/04~'14/09	第27期予想 ( '15/03月期 ) '14/10~'15/03	第28期予想 ( '15/09月期 ) '15/04~'15/09
営業収益	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
(当初予想比)	(+2.3%)	(+0.5%)	(+1.7%)	
当初予想	25,980	27,610	27,600	
賃貸事業収益	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
(当初予想比)	(+2.3%)	(+0.5%)	(+1.7%)	
当初予想	25,980	27,610	27,600	
営業利益	10,831	11,255	11,230	11,340
(前期)	(10,781)	(10,831)	(11,255)	(11,230)
(前期比)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.2%)	(+1.0%)
(当初予想比)	(+0.6%)	(+0.5%)	(-0.1%)	
当初予想	10,770	11,200	11,240	
経常利益	9,083	9,582	9,580	9,750
(前期比)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
(当初予想比)	(+0.7%)	(+0.6%)	(+0.0%)	
当初予想	9,020	9,530	9,580	
当期純利益	9,070	9,572	9,570	9,740
(前期比)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
(当初予想比)	(+0.8%)	(+0.5%)	(+0.0%)	
当初予想	9,000	9,520	9,570	
発行済投資口数	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,251,530口
1口当たり分配金	7,633円	7,648円	7,650円	7,780円
総資産額	817,130	813,931	-	-
純資産額	405,355	436,622	-	-
負債合計	411,774	377,308	-	-
有利子負債額	358,900	323,550	-	-
総資産有利子負債比率	43.9%	39.8%	-	-
期末投資口価格	518,000円	564,000円	-	-
時価総額	615,529	705,862	-	-
期末物件数	64	64	65	65
期末賃貸可能面積	750,956㎡	752,723㎡	769,085㎡	769,085㎡
期末入居率	96.7%	97.8%	97.5%	-

\* 時点情報についての数値は期末時点。

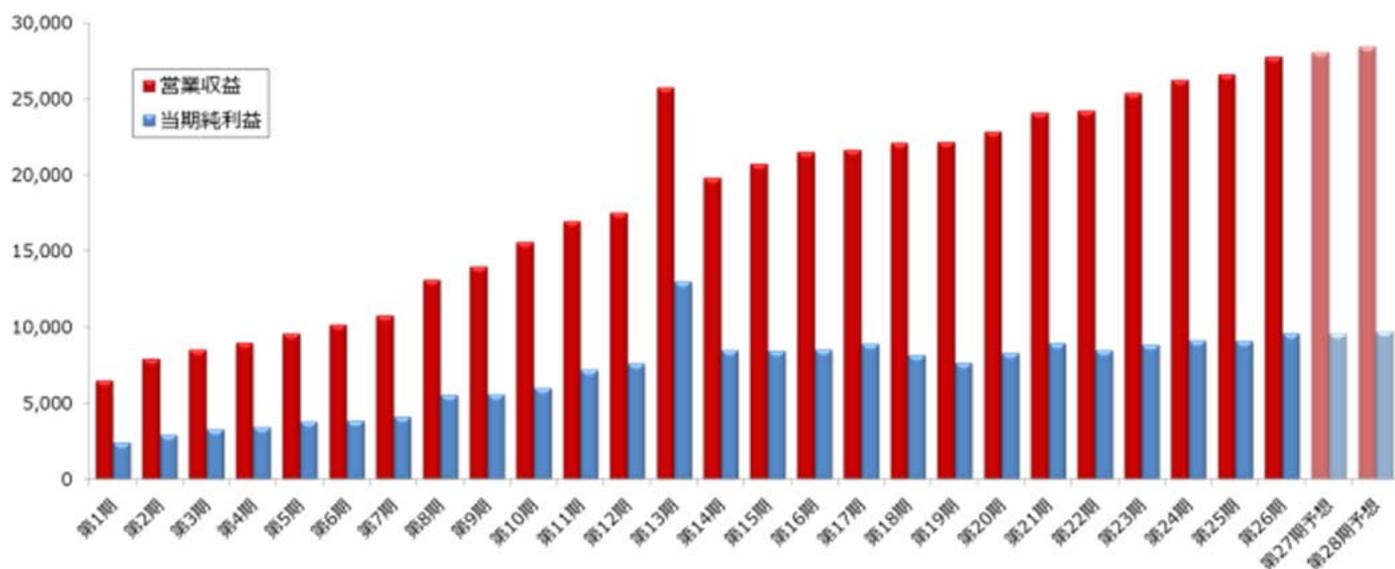
\* 当初予想とは、第25期については2013年11月18日に発表した第25期に係る予想を、第26期及び第27期については2014年5月19日に発表した第26期及び第27期に係る運用状況の予想を指す。

\* 業績予想の前提条件・2014年9月30日現在保有している64物件(日本フランスウィックビル(底地)を含む)に2014年10月1日取得の新宿イーストサイドスクエアを加えた65物件を前提とし、期末物件数は底地を含む物件数を表示。

・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

## 営業収益と当期純利益の推移

(単位：百万円)



## 1口当たり分配金の推移

\* 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。  
第1期～第24期の1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字を記載。



# 第26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137,135）  
 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138,158  
 \*建物所有割合：11.5918%  
 \*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：57.04651%→68.63831%
- 賃貸可能面積： 1,820㎡（追加取得持分（11.5918%）にかかる数値）  
 \*JRE所有持分全体9,850㎡
- 入居率： 98.0%

### 取引概要

- 取得先： 株式会社ダイナス、法人1社、個人5名
- 取得価格： 650百万円
- 鑑定評価額： 737百万円  
 （2014年5月15日時点）
- 取得日： 2014年6月9日

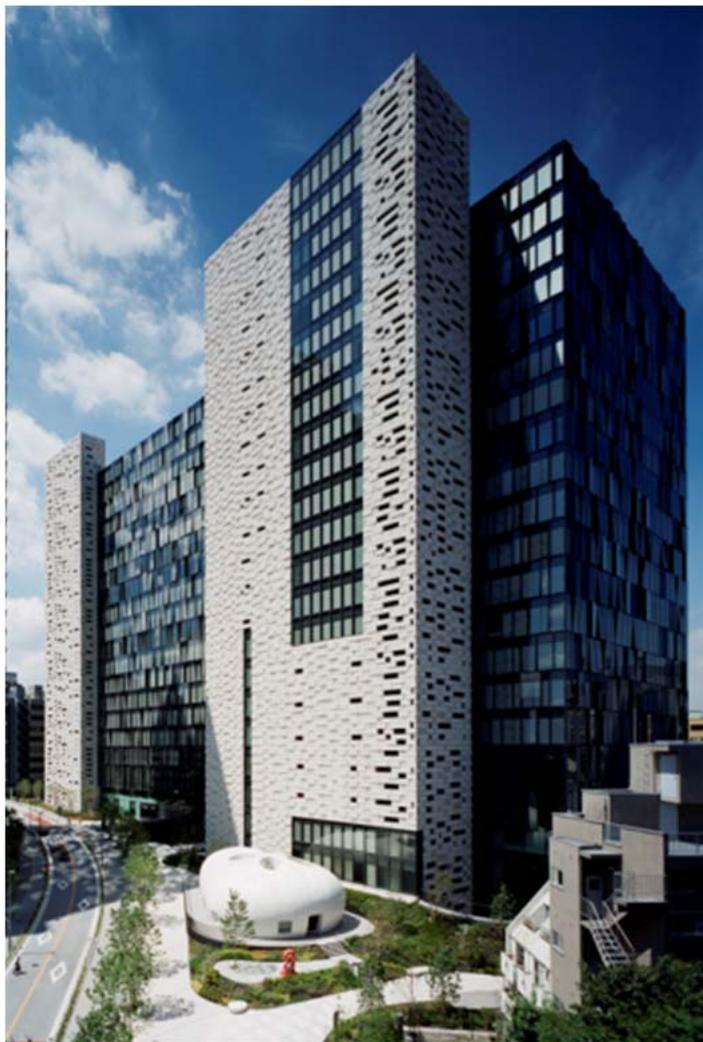
### 収支想定

<NOI 想定>	年間 55百万円 （定常稼動時）
<減価償却費想定>	年間 13百万円 （定常稼動時）

# 第27期 新規取得資産（東京23区）

## 新宿イーストサイドスクエア

<外観>



<周辺地図>



### 物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都新宿区新宿六丁目27番30号
- 面積：<土地> 25,320.28㎡ <建物> 167,245.46㎡
- 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建
- 建築時期：2012年3月
- 所有形態：不動産
  - 土地：所有権（1筆25,320.28㎡の共有持分 100分の14）
  - 建物：所有権（一棟の建物167,245.46㎡の共有持分 100分の14）
- 賃貸可能面積：16,365㎡
- 入居率：88.7% \* 2015年3月31日付での見込み：95.1%

### 取引概要

- 取得先：新宿六丁目特定目的会社
- 取得価格：23,100百万円
- 鑑定評価額：23,800百万円  
(2014年9月1日時点)
- 取得日：2014年10月1日

### 収支想定

- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| <NOI 想定>  | 年間 1,019百万円<br>(定常稼働時) |
| <減価償却費想定> | 年間 264百万円<br>(定常稼働時)   |

# 外部成長（物件の取得検討状況）

## Deal Sources

\* 詳細はP46、P47に記載しております。

### スポンサーとの太いパイプライン

スポンサーからの取得（紹介を含む）は  
取得物件金額の

# 73.2%

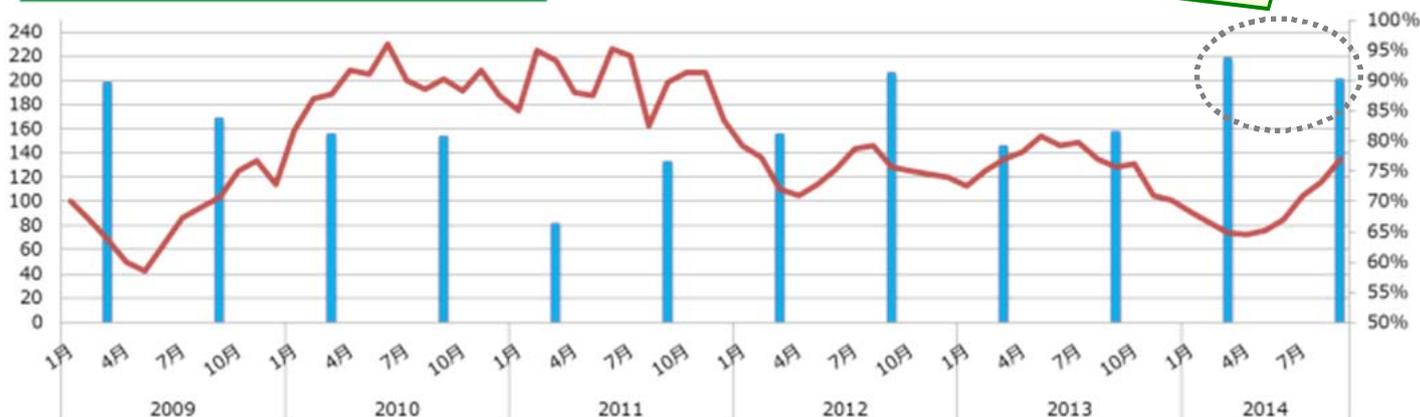
### 高い信用力に基づく相対取得

相対取引による取得は、  
取得物件金額の

# 78.5%

## 物件情報数の推移

取得環境は厳しさを増しているが、延床面積3,000㎡以上の物件割合は直近で90%を超えている。



●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）

### 2013年度

地域	第24期（2013年度上期）							第25期（2013年度下期）							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	19	22	9	9	7	6	72	10	9	8	4	4	2	37	109	67.3%
地方都市	0	13	4	4	6	4	31	11	5	2	1	2	1	22	53	32.7%
総計	19	35	13	13	13	10	103	21	14	10	5	6	3	59	162	100.0%

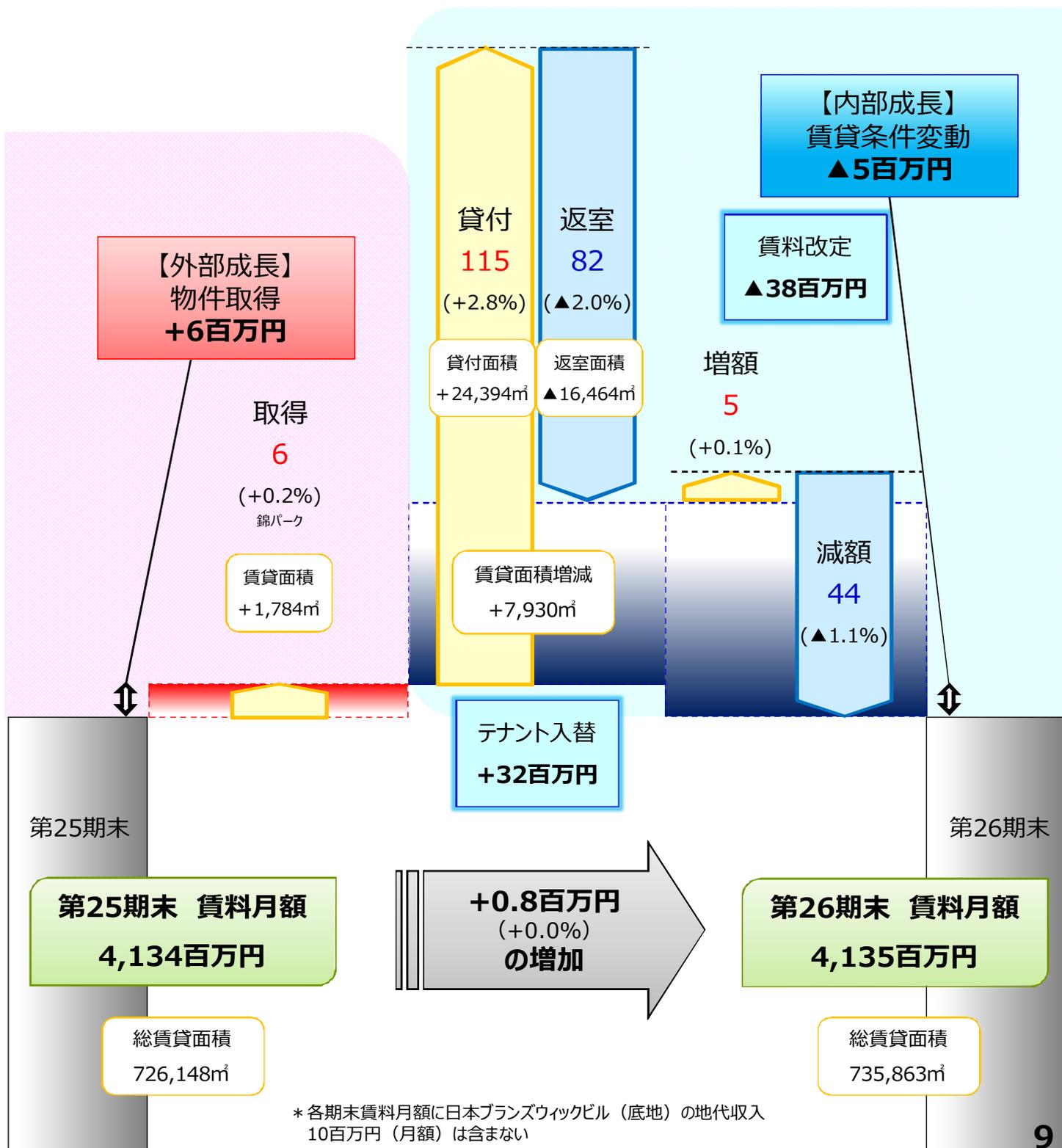
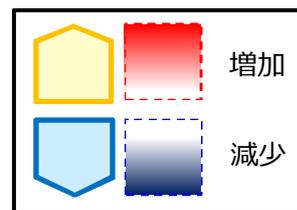
### 2014年度

地域	第26期（2014年度上期）							比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	
首都圏	12	9	12	16	10	16	75	69.4%
地方都市	8	8	5	5	5	2	33	30.6%
総計	20	17	17	21	15	18	108	100.0%

詳細検討を行っている物件は  
合計 **750億円**程度（複数物件の合計）

# 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
- (単位: 百万円)



# 新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2014年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2014年9月末現在保有する建物63物件(注2)のうち、一棟貸し等特殊要因のある7物件を除いた計56物件が査定対象。

(注1) 年2回シービーアールイー株式会社へJREの保有物件(一棟貸し等特殊要因のある物件を除く)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) 日本ブランチウィックビル(底地)は除いている。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																							
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	'09/06	'09/12	'10/06	'10/12	'11/06	'11/12	'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	'14/06	
東京23区	千代田区	元氣プラザ																							
		北の丸スクエア													102	96	92	91	87	87	87	91	94	98	100
		MD 神田ビル	139	139	139	144	150	150	172	172	188	194	175	156	131	119	109	109	103	100	100	100	100	100	100
		神田橋パークビル	127	127	127	134	140	143	177	177	194	194	183	160	137	123	114	106	100	97	97	100	100	100	100
		大手町FCN																							100
		二番町ガーデン																							
		三菱UFJ信託ビル																							
		ビュレックス麹町																							
		山王グランドビル				120	127	144	166	171	180	180	173	151	127	117	107	102	102	98	98	98	98	98	100
		有楽町電気ビル		108	108	121	129	142	163	171	192	192	183	152	121	113	106	104	102	98	98	98	100	100	100
		中央区	小伝馬町ビル	107	107	107	111	119	119	126	126	159	170	163	152	137	122	107	107	104	100	100	100	100	100
		共同ビル(茅場町2丁目)																	103	100	100	100	100	100	100
		ビュレックス京橋																							
		銀座三和ビル				128	137	143	150	161	161	159	124	109	109	98	93	91	91	91	91	93	98	100	
		銀座EMビル				152	152	158	167	176	176	167	155	133	118	106	106	100	97	97	97	97	100	100	
	晴海フロント																								
	晴海センタービル									181	181	173	154	142	127	123	119	104	100	100	100	100	100	100	
	港区	赤坂パークビル																	93	93	93	96	98	100	
		青山グスタル	119	116	114	121	133	144	147	158	165	165	160	144	119	107	100	100	98	93	93	95	98	98	
		汐留ビル													117	106	100	96	94	94	94	96	96	98	
		芝二丁目大門ビル	131	131	131	146	162	165	173	177	185	188	188	177	154	131	112	104	104	100	100	100	100	100	
		コスモ金杉橋ビル	129	129	129	138	150	158	167	175	183	192	192	167	138	129	113	104	104	100	100	100	100	100	
	新宿区	新和ビル				121	127	133	158	170	176	176	176	152	121	115	112	100	100	94	94	97	97	100	
		オペラシティ					147	160	167	172	172	167	142	116	112	107	107	105	98	95	95	93	95	100	
	台東区	TIX UENO																			100	100	100	100	
	品川区	東五反田1丁目ビル			137	152	152	156	156	163	170	170	170	156	141	126	115	111	107	100	100	100	100	100	
		大崎フロントタワー																							
	大田区	大森駅東口ビル	127	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112	112	104	100	100	100	100	100	100	100	
	渋谷区	代々木1丁目ビル					138	153	169	175	178	181	181	156	125	119	116	109	103	100	100	100	100	100	
		グヴィン子原宿	134	129	129	129	146	146	146	146	146	146	140	114	106	103	100	100	100	100	100	100	100	100	
		神宮前MSビル		107	105	105	107	128	135	144	144	149	144	135	105	98	95	93	88	88	88	91	91	93	
		渋谷クロスタワー	96	96	96	108	114	130	150	150	154	154	144	126	92	88	88	88	88	84	86	88	92	96	
		恵比寿ネオナート		98	100	110	118	133	143	149	155	155	147	122	94	92	90	86	86	86	86	88	92	96	
	中野区	ハーモニータワー				129	135	141	153	159	159	159	147	124	109	109	103	100	97	97	97	97	97	100	
	豊島区	大塚東池袋ビル	120	120	110	110	110	110	115	135	135	140	140	135	125	125	125	115	100	100	100	100	100	100	
		池袋二丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	112	108	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		池袋YSビル				107	114	121	131	138	141	141	141	134	114	107	107	100	100	100	100	100	100	100	
その他都市	八王子市	八王子ファースト				125	125	125	125	125	130	130	125	115	110	110	110	100	100	100	100	100	100	100	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	100	100	86	86	105	105	114	118	123	123	123	114	95	95	95	95	95	95	95	95	95	100	
	横浜市	MMパークビル												141	137	119	104	104	104	104	100	100	100	100	
		クイーンズ																					98	100	
	川崎市	川崎砂子ビル	130	125	125	125	125	125	125	130	130	130	125	115	115	115	115	105	90	90	90	90	90	95	
		武蔵小杉STMビル												122	115	107	107	107	107	100	100	100	100	100	
	札幌市	8・3スクエア									104	108	108	108	104	104	104	104	104	100	100	100	100	100	
	仙台市	定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105	105	100	100	100	100	100	
		東二番丁																					96	96	
		仙台ホムナビル	156	150	144	144	147	156	156	156	159	159	159	144	131	125	113	106	106	100	100	100	100	100	
	金沢市	金沢パークビル	119	114	114	114	114	112	126	126	126	126	124	114	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	名古屋市	錦パークビル									152	152	152	148	143	135	126	109	109	104	104	100	98	98	
		広小路プレイス																						100	
		広小路栄ビル									150	144	144	144	144	144	139	128	128	111	106	106	100	100	
		名古屋広小路ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	130	109	109	104	104	104	100	100	100	
	名古屋御園ビル		155	155	155	155	164	158	158	158	158	158	152	152	145	127	127	115	115	103	103	97	97		
京都市	四条烏丸																						96		
	京都河原町ビル	123	110	110	110	110	110	116	123	129	129	123	110	110	106	106	106	106	106	106	106	100	100		
大阪市	新藤田ビル													132	128	112	100	100	100	100	100	100	100		
	堺筋本町ビル	144	139	122	122	128	139	150	161	161	161	156	144	128	117	106	106	100	100	100	100	100	100		
	御堂筋ダイワビル	139	122	117	117	126	135	161	161	165	165	161	143	117	109	109	109	109	109	109	109	100	100		
岡山市	リットシティ									106	106	106	106	106	102	102	98	98	98	98	98	100	100		
広島市	NHK広島ビル			95	95	95	98	109	109	109	113	113	113	105	102	102	102	100	100	100	100	100	100		
福岡市	東晴天神ビル	120	114	109	109	109	109	114	114	120	120	120	120	109	103	103	103	100	100	100	100	100	100		
	天神グスタル				124	124	129	129	129	129	124	110	100	90	90	90	90	90	90	90	90	90	95		
	日之出天神ビル	124	107	98	98	98	102	111	111	111	111	111	111	102	98	98	98	93	93	93	93	93	98		

前調査時より査定賃料が上昇

前調査時より査定賃料が下落

〔空白〕 未保有又は賃料査定未実施

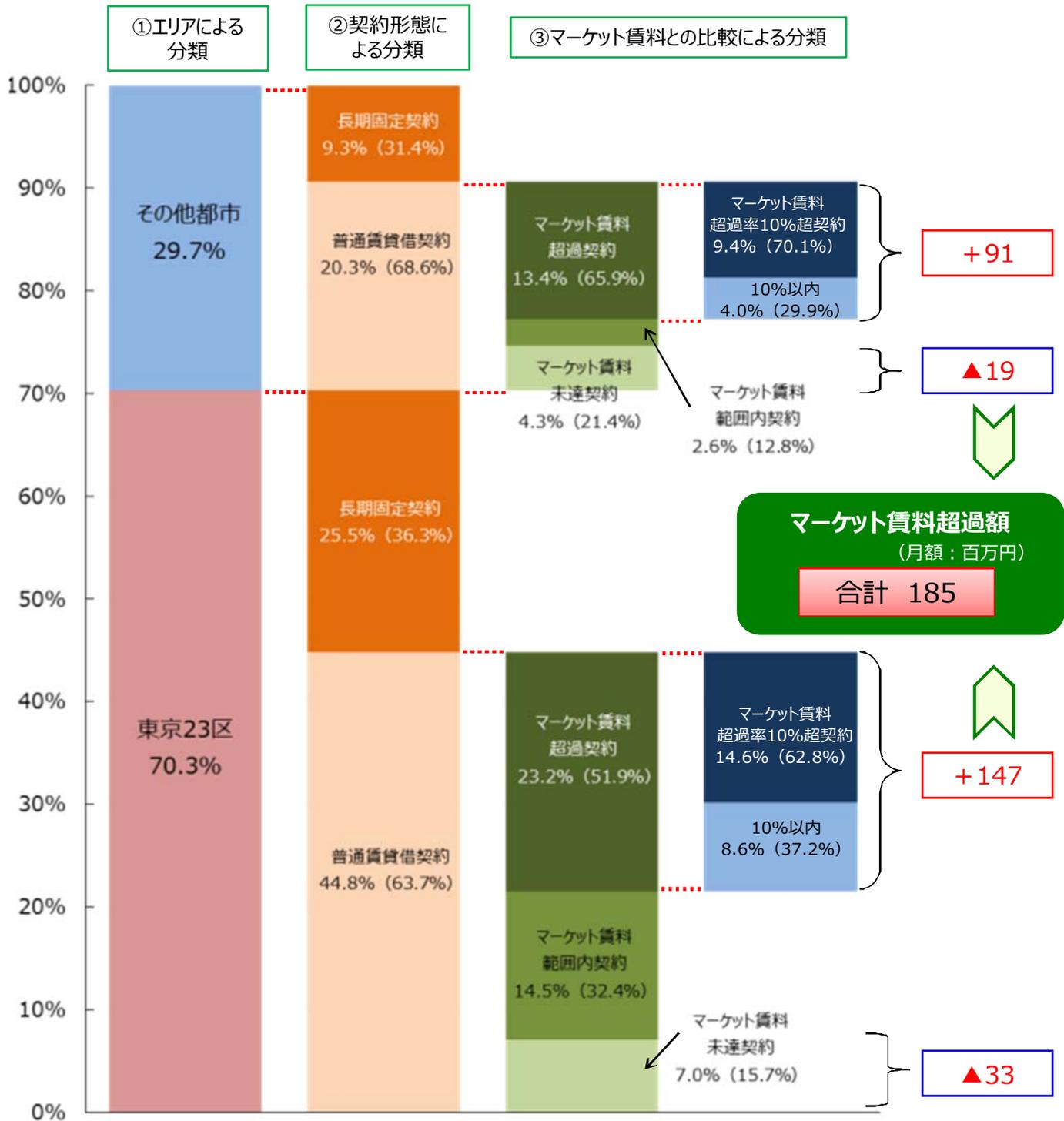
# ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2014年9月30日現在 63物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,135百万円**

\* 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2014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。



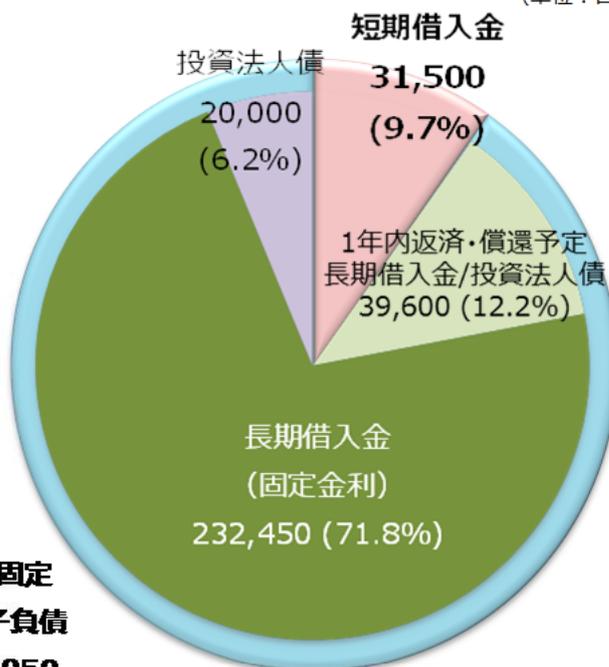
\* マーケット賃料範囲内契約とは、シービーアールイー（株）査定賃料の下限から上限の範囲内に収まる契約を指す。  
なお、地階事務所、機械室等の特殊用途の契約についてはマーケット賃料範囲内契約に分類した。

# 有利子負債の状況 (第26期・2014/09末)

(単位：百万円)

## 長期・短期の内訳

(百万円)	
短期借入金	31,500
1年内返済予定長期借入金	19,600
長期借入金 (変動金利)	0
長期借入金 (固定金利)	232,450
<b>借入金合計</b>	<b>283,550</b>
1年内償還予定投資法人債	20,000
投資法人債	20,000
<b>投資法人債合計</b>	<b>40,000</b>
<b>有利子負債合計</b>	<b>323,550</b>



## 金融機関別借入残高

(百万円)	
三菱UFJ信託銀行	64,000
みずほ銀行	40,000
三菱東京UFJ銀行	40,000
三井住友信託銀行	31,000
信金中央金庫	13,000
日本政策投資銀行	11,550
第一生命保険	10,000
福岡銀行	10,000
新生銀行	8,000
農林中央金庫	6,500
伊予銀行	5,500
中国銀行	5,000
りそな銀行	5,000
三井住友銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
群馬銀行	3,000
広島銀行	3,000
山口銀行	3,000
第四銀行	2,500
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
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000
七十七銀行	1,000

**長期固定  
有利子負債  
292,050  
(90.3%)**

## 利率と残存年数

**有利子負債平均利率 0.96%**

**有利子負債全体の残存年数 3.84年**

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.22%	0.49年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	1.28%	0.65年
長期借入金+投資法人債	1.01%	4.76年

\*「長期借入金+投資法人債」の残存年数については、日本政策投資銀行からの長期借入金にかかる分割弁済は考慮していない。

## 2014年11月17日現在の状況 (参考)

	第26期末	借り換え後※
・長期固定有利子負債比率	90.3%	→ 90.8%
・有利子負債平均利率	0.96%	→ 0.93%
・有利子負債全体の残存年数	3.84年	→ 3.93年

※2014年10月1日に新宿イーストサイドスクエア取得のために長期借入金7,000百万円、短期借入金13,000百万円を借入れ、その後、シンジケートローンによって調達した長期借入金13,000百万円にて既存の短期借入金13,000百万円を弁済し、さらに1,000百万円の長期借入金を借り換え後の数字。

## 第26期末有利子負債一覧

(残高：百万円、利率：%)

\* 第26期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

### <短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
みずほ銀行	'14/01/07	2,000	0.2263	'15/01/07	1年
第四銀行	'14/01/07	1,500	0.2263	'15/01/07	1年
三菱UFJ信託銀行	'14/01/07	1,500	0.2263	'15/01/07	1年
七十七銀行	'14/01/07	1,000	0.2263	'15/01/07	1年
三菱UFJ信託銀行	'14/03/24	2,300	0.2263	'15/03/24	1年
みずほ銀行	'14/03/31	2,000	0.2163	'15/03/31	1年
三菱UFJ信託銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31	1年
三井住友信託銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31	1年
みずほ銀行	'14/06/17	4,000	0.2163	'15/03/17	9ヶ月
三菱東京UFJ銀行	'14/06/17	4,000	0.2163	'15/03/17	9ヶ月
第四銀行	'14/06/17	1,000	0.2163	'15/03/17	9ヶ月
群馬銀行	'14/06/17	1,000	0.2163	'15/03/17	9ヶ月
三井住友信託銀行	'14/09/02	3,800	0.1963	'15/09/02	1年
<b>合 計</b>		<b>31,500</b>			

## <長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25	8年
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	1,450	1.665	'17/03/24	7年
みずほ銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21	6年
三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17	7年
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01	6年
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01	7年
三菱東京UFJ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UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04	5年
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04	6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01	6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01	7年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
みずほ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
三井住友信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31	6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
信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15	5年
三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
三菱UFJ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UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
福岡銀行	'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
新生銀行	'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
三菱UFJ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UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年
三菱UFJ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
福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31	5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UFJ信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年
三菱東京UFJ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
八十二銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15	3年
伊予銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15	3年
三菱東京UFJ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UFJ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UFJ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UFJ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
<b>合 計</b>		<b>232,450</b>			

(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。

### <1年内返済予定長期借入金/償還予定投資法人債>

借入先/銘柄	借入日/発行年月日	残高	利率	返済/償還期限・年限	
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29	8年
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29	8年
日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01	7年
福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24	5年
日本政策投資銀行(注1)	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24	7年
第7回投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23	5年
広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15	5年
中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15	5年
第8回投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23	5年
群馬銀行	'11/11/15	1,000	0.615	'14/11/17	3年
山梨中央銀行	'11/12/15	2,000	0.645	'14/12/15	3年
<b>合 計</b>		<b>39,600</b>			

(注1) 2010年3月24日付にて借入の2,000百万円(2014年9月末残存元本1,550百万円)に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終日に1,350百万円返済予定。

### <投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
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
<b>合 計</b>		<b>20,000</b>			

## 第26期末有利子負債合計

# 323,550百万円

### コミットメントラインの契約概要

#### コミットメントライン①

- 借入極度額 : 40,000百万円
- 契約期限 : 2017年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行  
三菱東京UFJ銀行  
三井住友信託銀行  
三菱UFJ信託銀行

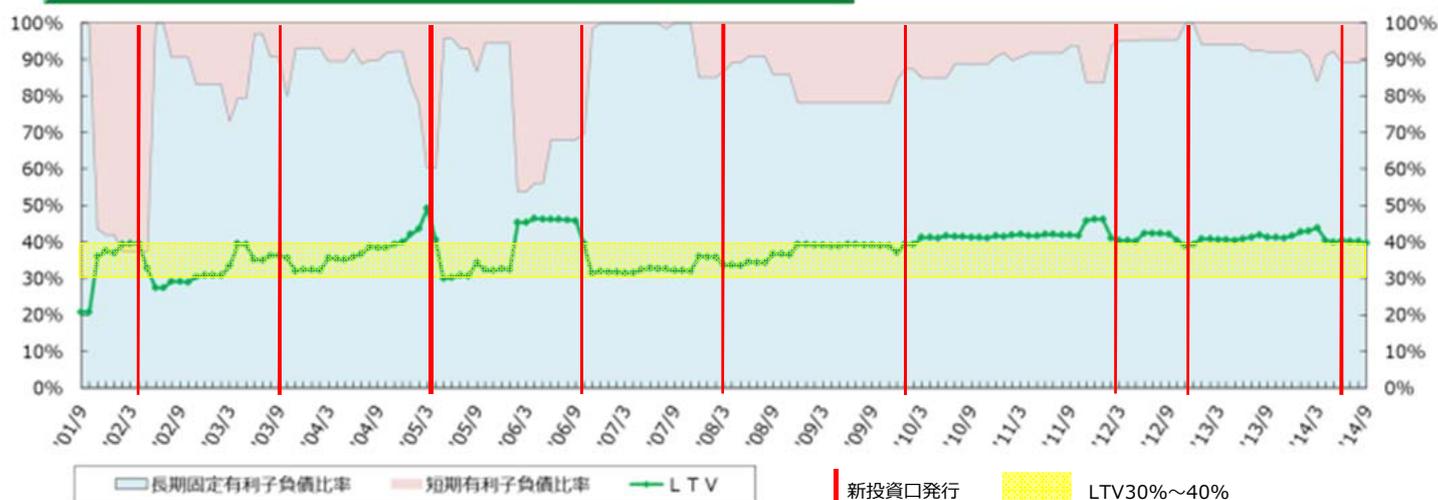
#### コミットメントライン②

- 借入極度額 : 3,000百万円
- 契約期限 : 2015年9月18日
- 契約締結先 : 新生銀行

第26期末現在 利用残高なし

# LTV・借入余力・返済期日の分散

## LTV（総資産有利子負債比率）の推移



\* LTV (%) = 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

**LTV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

(2014年9月30日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV45%まで	LTV40%まで
813,931	323,550	39.8%	77,671	3,371

## 有利子負債返済期日の分散状況

(2014年9月30日現在)

(百万円)

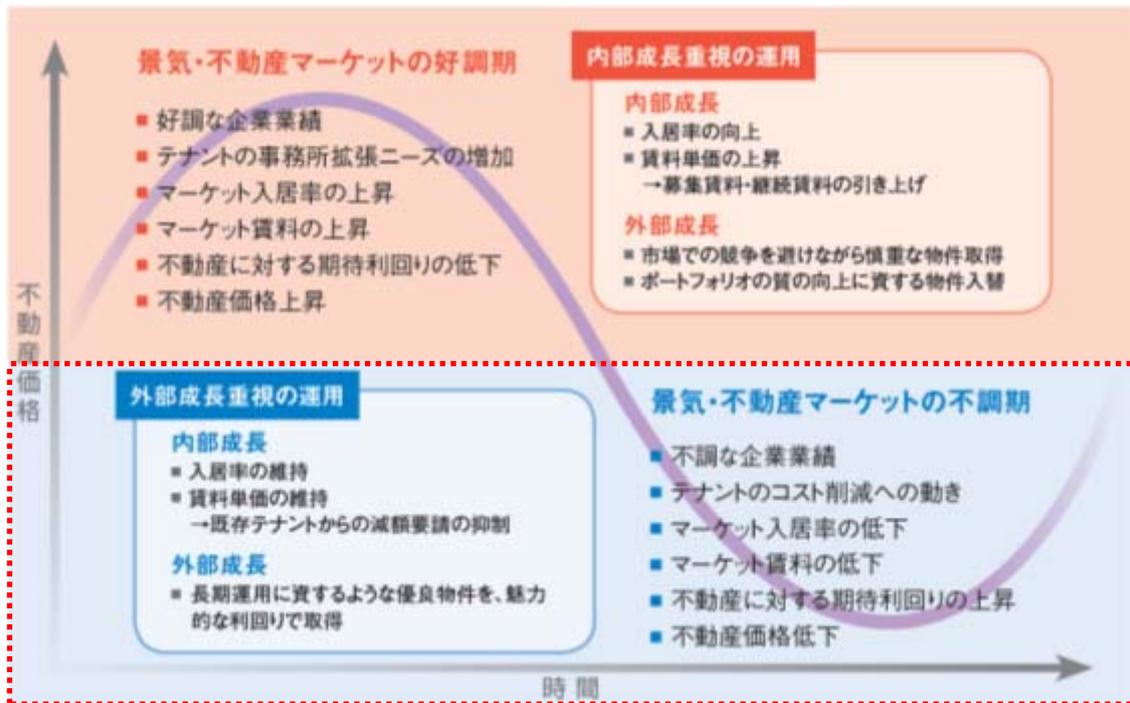
	2014年度 (6ヵ月以内)	2015年度 (1.5年)	2016年度 (2.5年)	2017年度 (3.5年)	2018年度 (4.5年)	2019年度 (5.5年)	2020年度 (6.5年)	2021年度 (7.5年)	2022年度 (8.5年)	...	2025年度 (11.5年)	合計
短期借入金	27,700	3,800	0	0	0	0	0	0	0	...	0	31,500
長期借入金	5,050	16,600	44,400	46,500	25,000	33,000	36,000	21,500	24,000	...	0	252,050
投資法人債	0	20,000	0	0	10,000	0	0	0	0	...	10,000	40,000
合計	32,750	40,400	44,400	46,500	35,000	33,000	36,000	21,500	24,000	...	10,000	323,550

(百万円)



# JRE成長のイメージ

## 不動産市況と成長戦略のイメージ



## 不動産市況の反転局面をチャンスと捉え、質を重視した「外部成長重視の運用」を継続

- 物件の追加取得 2014年6月 錦パークビル
- 物件の取得 2014年10月 新宿イーストサイドスクエア

⇒ 健全な財務体質を活かし、更なる外部成長と分配金の安定化を目指す

## 新投資口発行の概要

- 発行口数 : 63,250口 (公募57,500口+第三者割当5,750口)  
(発行後発行済投資口数) : 1,251,530口
- 発行価額の総額 : 30,764百万円
- ローンチ日 : 2014年3月27日(木)
- 価格決定日 : 2014年4月8日(火)
- 払込日(公募) : 2014年4月15日(火)

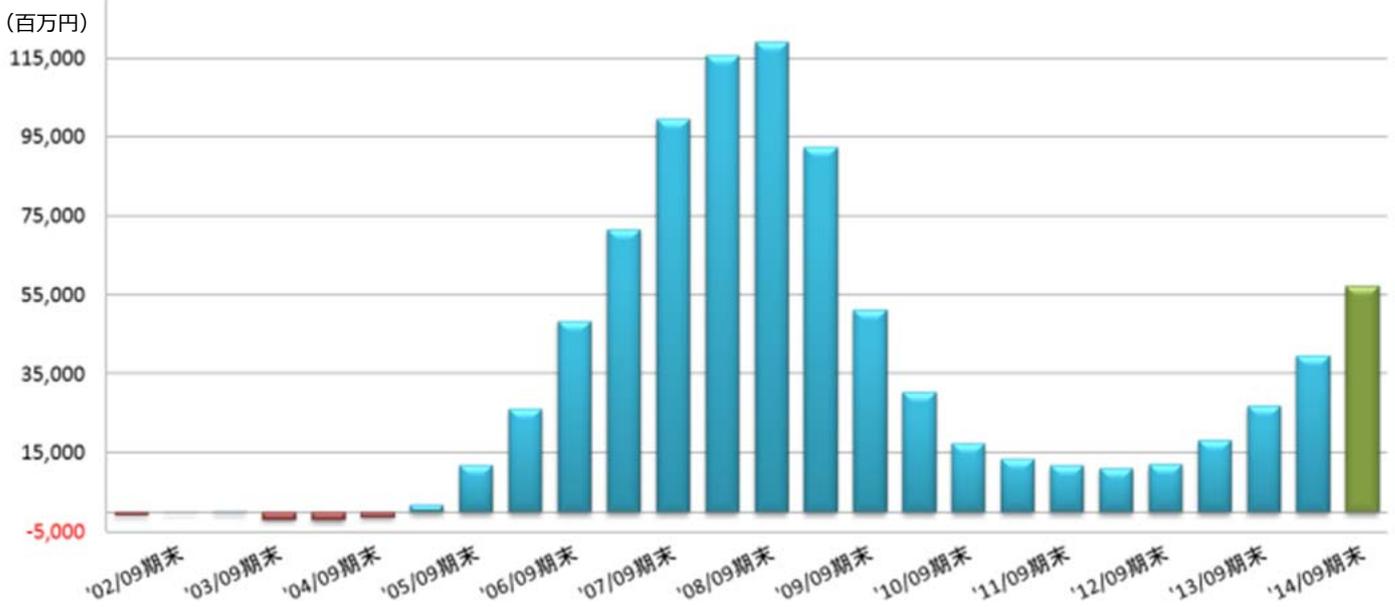
# 物件鑑定価格データ

(単位：百万円)

地域区分	名称	第26期末 鑑定評価額 ('14/09月末)	第25期末 鑑定評価額 ('14/03月末)	差額	第26期末 簿価 ('14/09月末)	第26期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころからの元氣プラザ	6,640	6,510	130	4,870	1,769	5,000	
		北の丸スクエア	76,100	74,200	1,900	74,798	1,301	81,555	
		M D 神田ビル	7,620	7,480	140	8,780	-1,160	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,130	4,100	30	4,544	-414	4,810	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	17,200	16,600	600	15,575	1,624	15,462	
		二番町ガーデン	17,400	17,300	100	13,005	4,394	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	44,600	44,600	0	29,339	15,260	44,700	
		ビュレックス麹町	6,220	6,220	0	5,980	239	7,000	
		山王グランドビル	30,000	29,600	400	21,167	8,832	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,410	7,220	190	7,780	-370	7,200	
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,940	2,910	30	2,824	115	3,173
			共同ビル(茅場町2丁目)	5,060	5,030	30	4,300	759	4,410
			ビュレックス京橋	6,560	6,400	160	4,608	1,951	5,250
			銀座三和ビル	15,800	15,400	400	17,143	-1,343	16,830
	菱進銀座イーストミラービル		5,400	5,390	10	7,518	-2,118	7,999	
	晴海フロント		37,400	36,600	800	30,580	6,819	31,300	
	晴海センタービル		20,100	20,500	-400	23,658	-3,558	26,800	
	港区		赤坂パークビル	64,800	62,900	1,900	61,038	3,761	60,800
			青山クリスタルビル	7,150	6,980	170	7,224	-74	7,680
			汐留ビルディング	80,000	78,800	1,200	73,439	6,560	75,850
		芝二丁目大門ビルディング	6,070	6,060	10	5,082	987	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	2,810	2,780	30	2,585	224	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	5,620	5,500	120	7,554	-1,934	7,830	
		東京オペラシティビル	29,900	29,500	400	29,314	585	31,776	
	台東区	T I X TOWER UENO	24,100	23,700	400	21,188	2,911	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,700	5,570	130	4,691	1,008	5,500	
		大崎フロントタワー	15,800	15,500	300	10,869	4,930	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,210	5,170	40	4,498	711	5,123	
	渋谷区	日本フランスウィックビル(底地)	5,420	5,360	60	5,572	-152	5,500	
		代々木1丁目ビル	9,880	9,940	-60	7,340	2,539	8,700	
		グインチ原宿	6,400	6,280	120	4,898	1,501	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	9,750	9,560	190	10,744	-994	12,200	
		渋谷クロスタワー	42,900	42,500	400	38,249	4,650	34,600	
		恵比寿ネオナート	14,400	14,100	300	14,356	43	14,612	
	中野区	ハーモニータワー	11,000	10,800	200	8,095	2,904	9,020	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,040	3,960	80	3,509	530	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,600	1,610	-10	1,599	0	1,728	
		池袋Yビル	4,130	4,310	-180	4,278	-148	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,480	4,440	40	5,023	-543	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,120	2,090	30	2,473	-353	2,574
			MMパークビル	36,100	35,500	600	33,728	2,371	37,400
		横浜市	クイーンズタワーA	17,700	17,500	200	17,201	498	17,200
			川崎砂子ビルディング	2,430	2,390	40	2,858	-428	3,375
		川崎市	武蔵小杉S T Mビル	3,910	3,840	70	3,889	20	4,000
			札幌市	8・3スクエア北ビル	6,900	6,770	130	6,359	540
		仙台市	定禅寺パークビル	907	892	15	998	-91	1,000
			東二番丁スクエア	12,400	11,700	700	9,773	2,626	9,950
仙台本町ホンマビルディング			2,250	2,240	10	2,940	-690	3,174	
金沢市		金沢パークビル	4,380	4,350	30	4,288	91	4,580	
名古屋市		名古屋広小路プレイス	9,690	9,250	440	8,536	1,153	8,567	
		広小路栄ビルディング	1,560	1,550	10	1,685	-125	1,680	
		名古屋広小路ビルディング	11,900	11,800	100	15,465	-3,565	14,533	
		名古屋御園ビル	1,130	1,110	20	1,374	-244	1,865	
京都市		四条烏丸センタービル	4,620	4,550	70	4,342	277	4,400	
		京都四条河原町ビル	1,770	1,760	10	2,564	-794	2,650	
大阪市		新藤田ビル	16,900	16,700	200	22,469	-5,569	24,000	
		堺筋本町ビル	3,170	3,150	20	3,731	-561	4,164	
		御堂筋ダイワビル	13,000	12,800	200	13,175	-175	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,290	4,230	60	3,536	753	4,650	
広島市		N H K 広島放送センタービル	2,510	2,470	40	2,783	-273	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,300	1,300	0	1,399	-99	1,550	
		天神クリスタルビル	2,510	2,490	20	4,342	-1,832	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,600	3,650	-50	3,429	170	3,657	
第25期末及び第26期末 同一持分保有物件		東京23区	667,260	656,940	10,320	602,609	64,650	642,423	
その他都市		171,527	168,522	3,005	178,374	-6,847	189,832		
63物件合計		838,787	825,462	13,325	780,983	57,803	832,255		
第26期中取得物件									
その他都市		名古屋	錦パークビル	4,580	-	-	5,122	-542	5,800
第26期末保有全物件									
東京23区			667,260	-	-	602,609	64,650	642,423	
その他都市			176,107	-	-	183,496	-7,389	195,632	
64物件合計			843,367	-	-	786,106	57,260	838,055	

\* 第25期末保有物件のうち、第26期中に持分追加取得を行った物件については、「第26期中取得物件」として表示(第25期末鑑定評価額の記載は省略)

## 含み損益の推移



(単位：1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	
<参考>	期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口
	1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円
	1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円
	期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円
	H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍

		第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	
期末算定価格	A	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	
簿価	B	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	
含み損益	A-B=C	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	
<参考>	期末発行済投資口数	D	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口
	1口@含み損益	C/D=E	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円
	1口@純資産額	F	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,492円	340,585円	339,877円	
	調整後1口@純資産額	E+F=G	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円
	期末投資口価格	H	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円
	H/G		1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍

		第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末	第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09期末	第25期 '14/03期末	第26期 '14/09期末	
期末算定価格	A	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	
簿価	B	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	
含み損益	A-B=C	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	
<参考>	期末発行済投資口数	D	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口
	1口@含み損益	C/D=E	13,828円	12,075円	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円
	1口@純資産額	F	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	353,213円	352,090円	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円
	期末投資口価格	H	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
	H/G		1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍

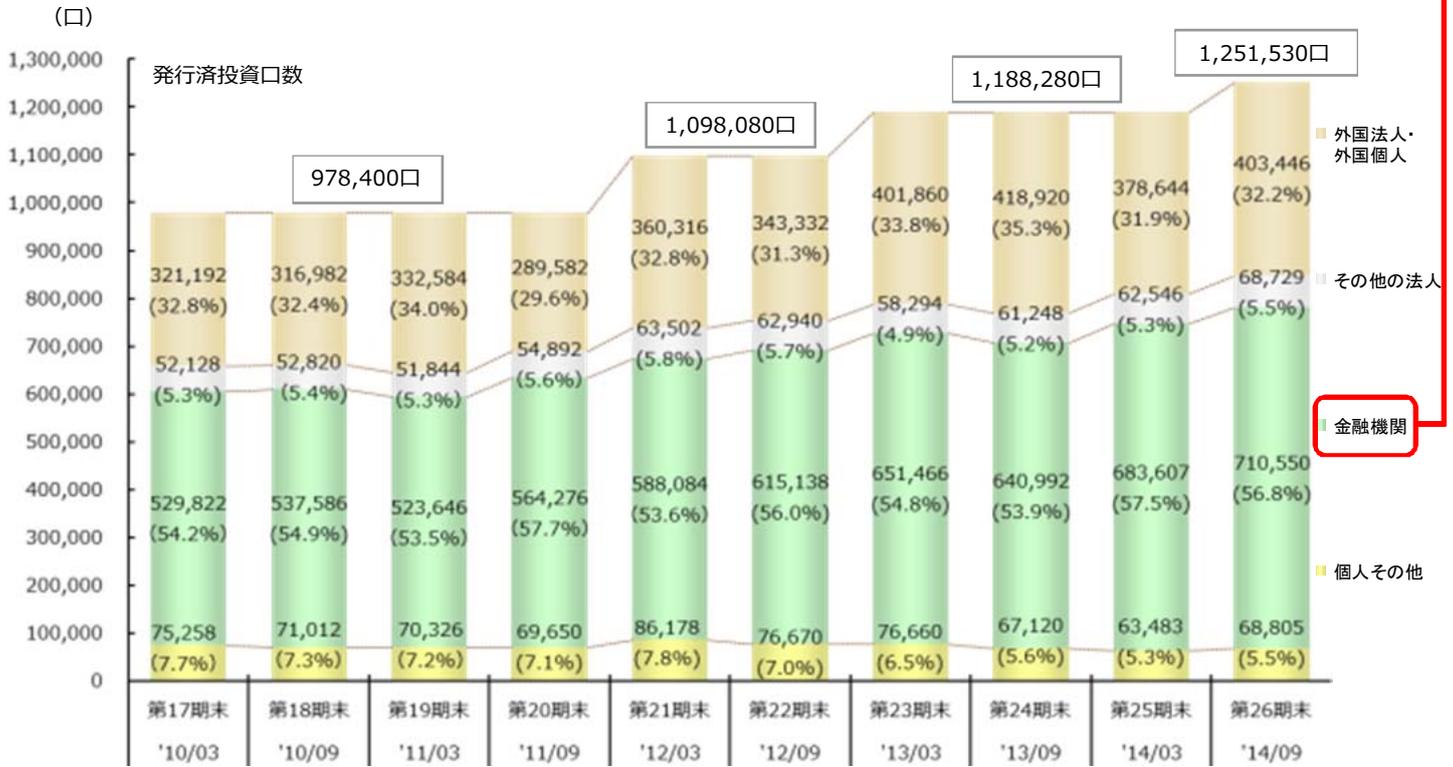
\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（第1期～第9期）又は鑑定評価による鑑定評価額（第10期～第26期）を指す。

\* 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。第1期～第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# 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

### 第26期

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)	215,403	17.21%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	102,378	8.18%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	101,683	8.12%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,933	4.55%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	28,924	2.31%
6 CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	25,238	2.02%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	21,707	1.73%
8 三菱地所株式会社	20,320	1.62%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	18,226	1.46%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	17,534	1.40%
三井物産株式会社	3,200	0.26%

### 第25期

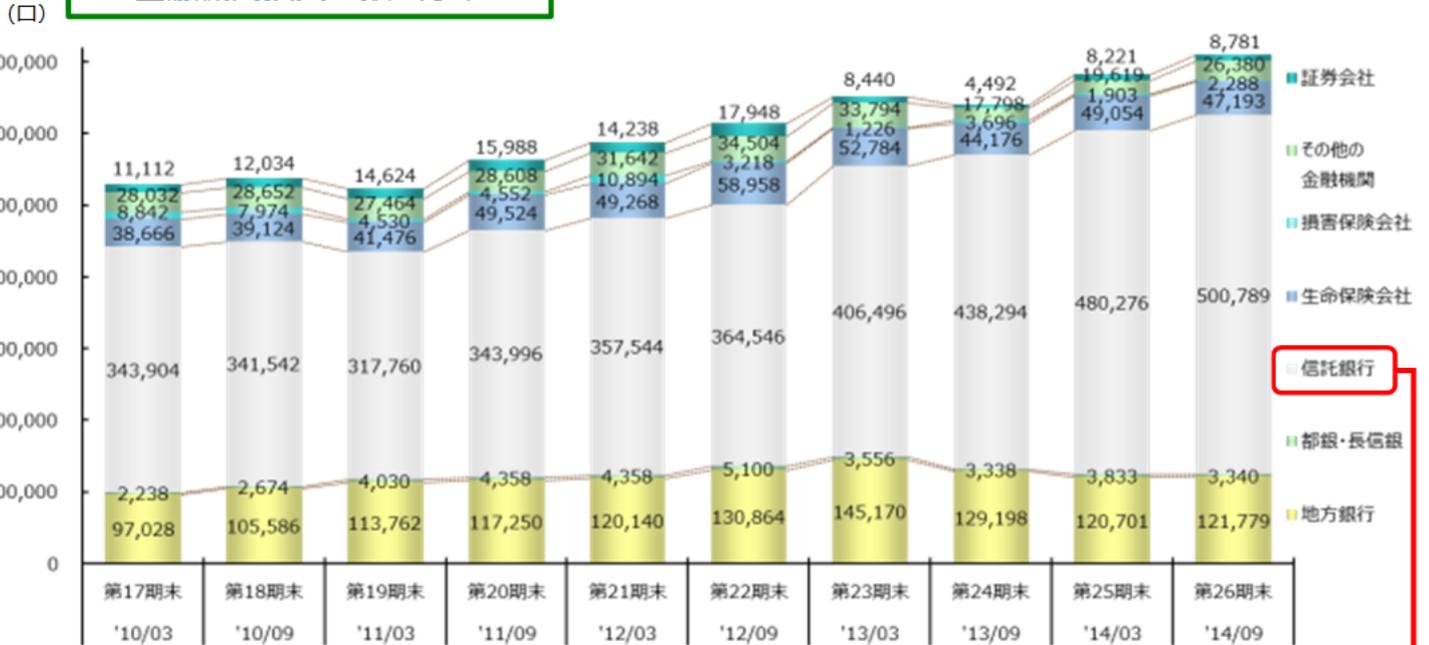
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	204,533	17.21%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	98,930	8.33%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	88,897	7.48%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	66,723	5.62%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	24,524	2.06%
6 THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	23,743	2.00%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	23,183	1.95%
8 三菱地所株式会社	20,320	1.71%
9 株式会社中国銀行	16,780	1.41%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	15,721	1.32%
三井物産株式会社	3,200	0.27%

## 属性別投資主数

	第26期末 ('14/09期)		第25期末 ('14/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	15,078	93.2%	13,005	93.0%
金融機関	226	1.4%	202	1.4%
その他の法人	442	2.7%	384	2.7%
外国法人・外国個人	428	2.6%	395	2.8%
合計	16,174	100.0%	13,986	100.0%

## 金融機関の内訳

### 金融機関投資口数の分布

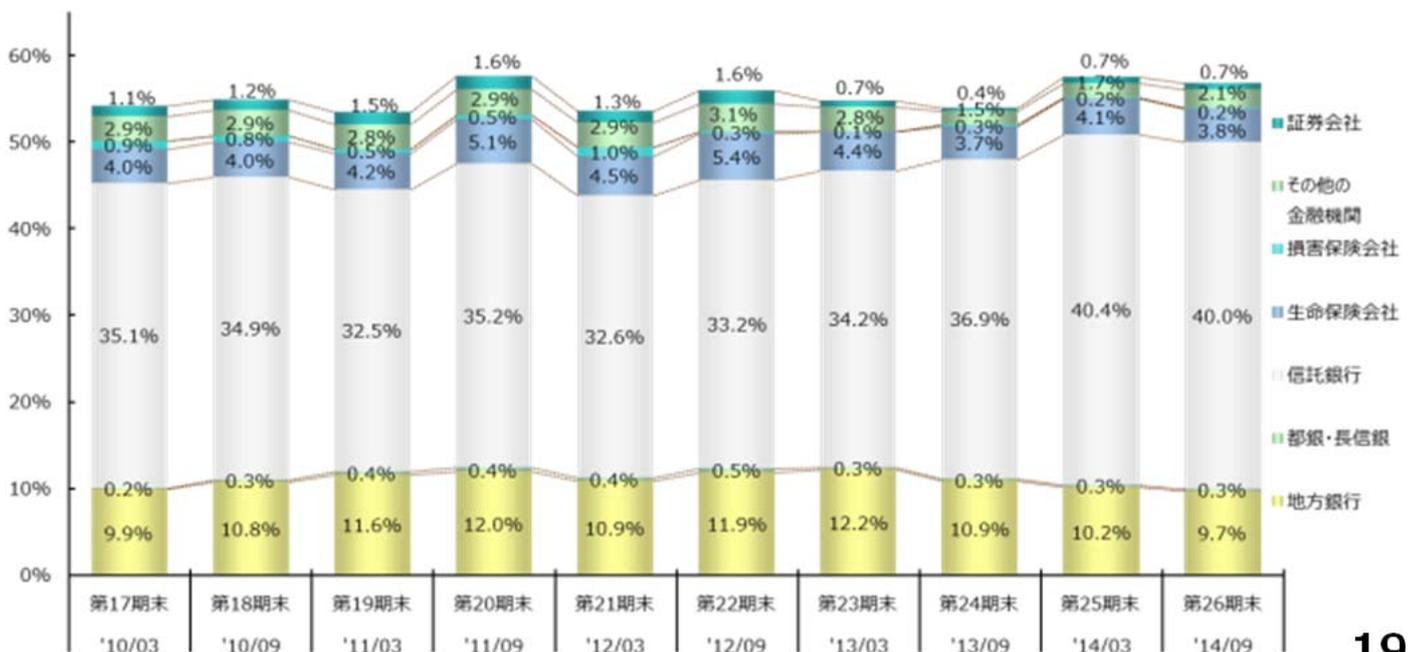


### <投資信託の口数>

(口)

	第17期 '10/03	第18期 '10/09	第19期 '11/03	第20期 '11/09	第21期 '12/03	第22期 '12/09	第23期 '13/03	第24期 '13/09	第25期 '14/03	第26期 '14/09
発行済投資口数	978,400	978,400	978,400	978,400	1,098,080	1,098,080	1,188,280	1,188,280	1,188,280	1,251,530
信託銀行	343,904	341,542	317,760	343,996	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789
うち、投資信託	320,032	315,096	282,310	288,234	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165
発行済投資口数に占める割合	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%
信託銀行に占める割合	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%

### 金融機関投資口数の全体に占める割合



# 今後の運用方針

## 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

# 分配金の成長

自由に空を飛ぶことのできるスポーツということで人気のハンググライダー。思い通りにかつ安全に飛行するためには、気象の知識や判断力、優れたバランス感覚が必要です。

マーケット環境は、気流の変化と同様に読みにくい面もありますが、JREは、的確な判断を下しながらマーケット改善の上昇気流に乗って、今後とも安定した成長を目指して飛躍して参ります。



## 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 completely blank and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

# 1. 決算／業績予想の概要

---

# 第26期 損益計算書 (決算)

(単位：百万円 (1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	第25期 ( '14/03月期) 実績	→ 増減 → 額 率	第26期 ( '14/09月期) 実績	← 増減 ← 額 率	第26期 ( '14/09月期) 当初予想(*1)
営業収益	26,582	1,177 4.4%	27,760	150 0.5%	27,610
賃貸事業収益	26,582	1,177 4.4%	27,760	150 0.5%	27,610
賃貸事業収入	26,357		27,604		
その他賃貸事業収入	225		155		
営業費用	15,751	754 4.8%	16,505	95 0.6%	16,410
賃貸事業費用(*2)	9,101	553 6.1%	9,654	84 0.9%	9,570
管理業務費	3,247	131 4.0%	3,378		
管理費	3,154		3,244		
媒介手数料等	93		134		
水道光熱費	2,414	354 14.7%	2,768		
公租公課	2,335	195 8.4%	2,530		
損害保険料	53	1 2.8%	55		
修繕費	887	△153 △17.3%	733		
その他費用	162	24 15.1%	187		
NO I	17,481	624 3.6%	18,105	65 0.4%	18,040
減価償却費	5,649	233 4.1%	5,883	13 0.2%	5,870
賃貸事業損益	11,832	390 3.3%	12,222	52 0.4%	12,170
営業総利益	11,832	390 3.3%	12,222	52 0.4%	12,170
販売費及び一般管理費	1,000	△32 △3.3%	967	7 0.8%	960
資産運用報酬	675	△36 △5.4%	638	8 1.4%	630
その他販売費及び一般管理費	325		328		
営業利益	10,831	423 3.9%	11,255	55 0.5%	11,200
営業外収益	8		48		
受取利息	6		6		
その他営業外収益	2		41		
営業外費用	1,757		1,720		
支払利息	1,297	△6 △0.5%	1,291		1,630
投資法人債利息	410	△81 △19.8%	329	△9 △0.6%	
投資法人債発行費償却	21		18		
その他営業外費用	26		80		
経常利益	9,083	499 5.5%	9,582	52 0.6%	9,530
税引前当期純利益	9,083		9,582		
法人税、住民税及び事業税	13		10		
当期純利益	9,070	502 5.5%	9,572	52 0.5%	9,520
当期末処分利益	9,100		9,603		
FFO(*3)	14,719	735 5.0%	15,455		
1口当たり分配金	7,633	15 0.2%	7,648	48 0.6%	7,600

\*1 当初予想とは、2014年5月19日に発表した第26期に係る予想を指す。

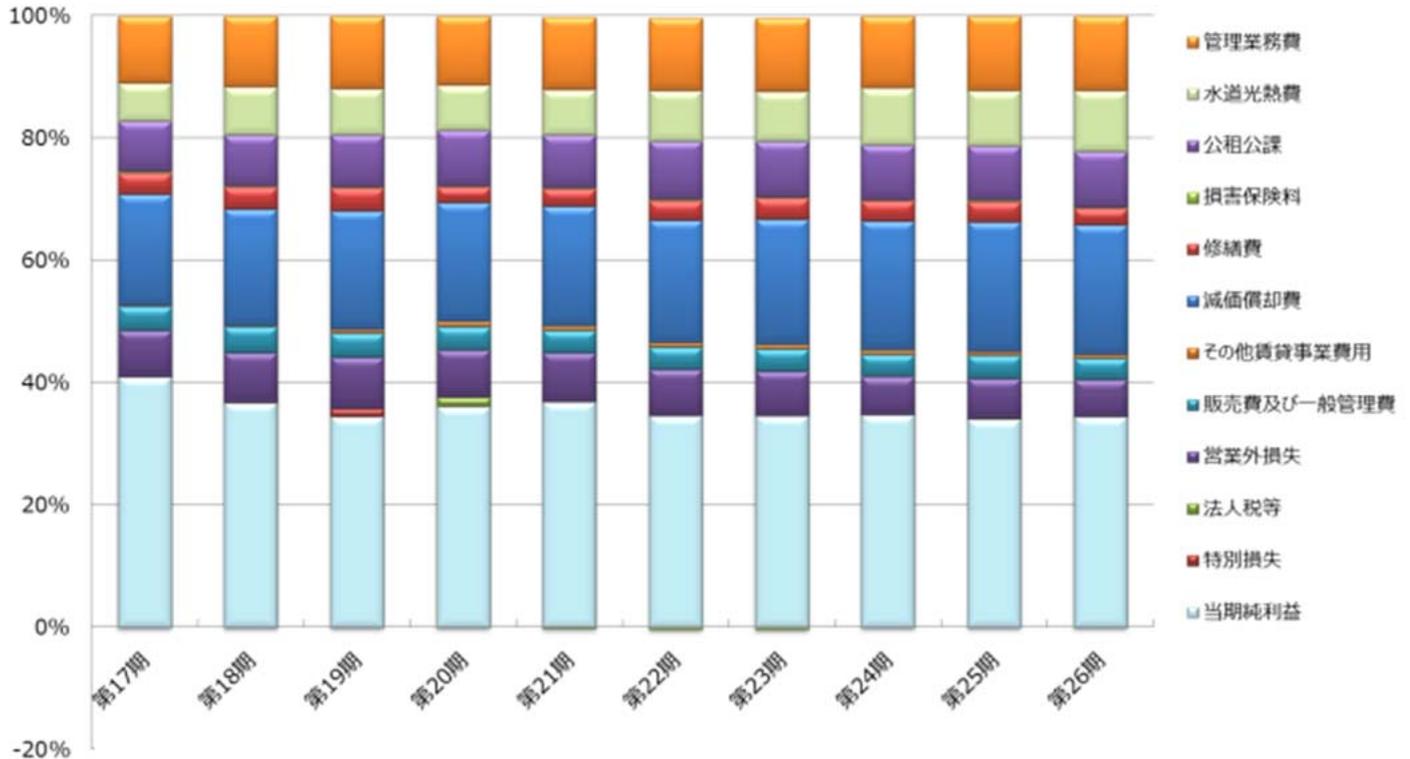
\*2 減価償却費を除く

\*3 当期純利益 + 減価償却費

## 営業収益に占める費用等の割合

	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
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	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%
水道光熱費	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%
公租公課	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%
減価償却費	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%
その他賃貸事業費用	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%
販売費及び一般管理費	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%
営業外損失	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%
特別損失	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%

\* 営業収益において、第17期には不動産等譲渡益及び物件移転補償金、第20期には不動産等譲渡益及び特別利益、第21期には特別利益、第24期には不動産譲渡益が含まれる。



# 第25期・第26期 物件収支比較（決算）

（単位：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 \*

第25期・第26期ともに持分の増減なく通期稼働した60物件  
（日本BWビル（底地）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	164
北の丸スクエア	34
四条烏丸センタービル	10
金沢パークビル	-140
御堂筋ダイヤビル	-43
仙台本町ホンマビルディング	-37

	第25期	第26期	増減	増減率
賃貸事業収益	26,582	27,760	1,177	4.4%
賃貸事業費用 (注1)	14,750	15,538	787	5.3%
賃貸事業損益	11,832	12,222	390	3.3%
NOI (注2)	17,481	18,105	624	3.6%
期末入居率	96.7%	97.8%	1.1%	
期中平均入居率	95.6%	97.2%	1.6%	

(注1) 賃貸事業費用には減価償却費を含む。

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

	第25期	第26期	増減	増減率
賃貸事業収益	25,793	25,834	40	0.2%
賃貸事業費用	14,305	14,457	151	1.1%
管理業務費	3,112	3,044	-68	-2.2%
管理費	3,019	2,912	-107	-3.6%
媒介手数料等	92	131	39	42.1%
水道光熱費	2,388	2,589	200	8.4%
公租公課	2,305	2,500	195	8.5%
損害保険料	51	49	-2	-4.3%
修繕費	865	684	-181	-21.0%
その他費用	156	175	18	12.1%
減価償却費	5,426	5,415	-11	-0.2%
賃貸事業損益	11,487	11,377	-110	-1.0%
NOI	16,913	16,792	-121	-0.7%
期末入居率	96.6%	97.7%	1.1%	
期中平均入居率	95.6%	97.2%	1.6%	

### \* 資産グループB \*

第25期中に取得した3物件  
（大手町FCN、恵比寿ネオアート（追加取得）、クイーンズ）

	第25期	第26期	増減	増減率
賃貸事業収益	583	1,682	1,099	188.5%
賃貸事業費用	298	920	621	208.3%
管理業務費	90	284	194	213.6%
管理費	90	283	192	212.2%
媒介手数料等	-	1	1	-
水道光熱費	6	156	149	2177.3%
公租公課	10	10	0	-0.3%
損害保険料	1	5	3	193.0%
修繕費	6	34	27	428.8%
その他費用	0	6	5	3321.3%
減価償却費	181	422	240	132.4%
賃貸事業損益	284	762	477	167.7%
NOI	466	1,184	718	154.0%

### \* 資産グループC \*

第26期中に取得した1物件  
（錦パークビル（追加取得））

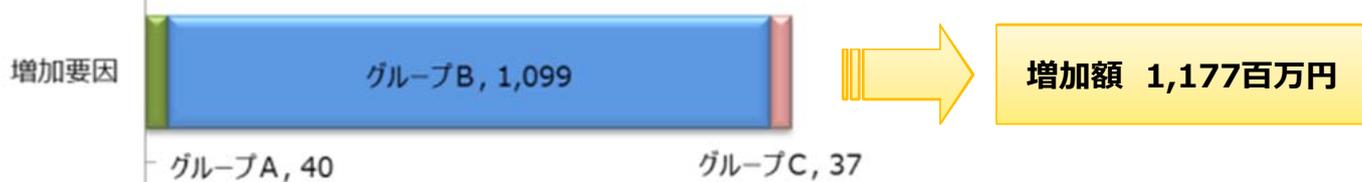
	第25期	第26期	増減	増減率
賃貸事業収益	205	243	37	18.2%
賃貸事業費用	146	160	13	9.6%
賃貸事業損益	59	83	23	39.6%
NOI	101	128	27	27.3%

\* 各ビル別の第26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。

## 項目別の増減要因

(単位：百万円)

### 賃貸事業収益



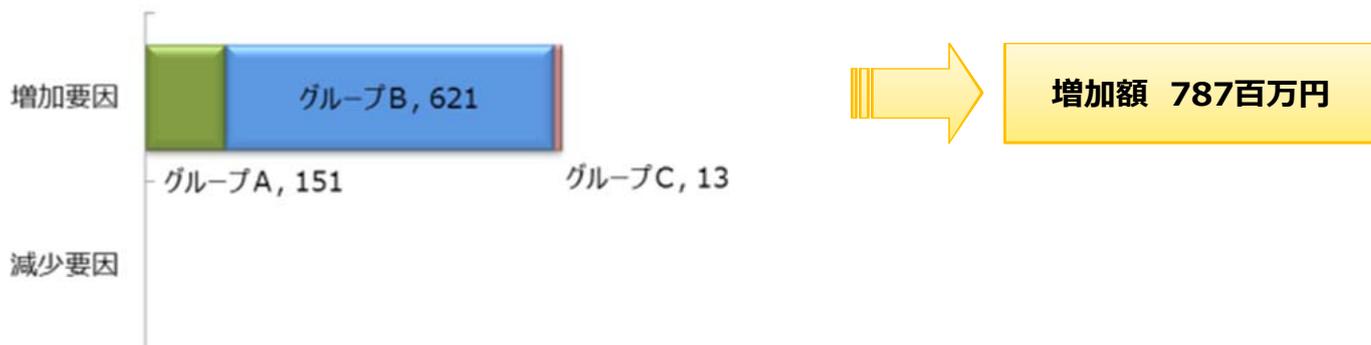
#### 主な増減要因

名称	第25期	第26期	増減額	増減率
汐留ビルディング	1,740	1,862	122	7.0%
渋谷クロスタワー	1,291	1,339	48	3.7%
東京オペラシティビル	1,315	1,345	29	2.3%
新和ビルディング	160	188	28	17.5%
新藤田ビル	696	718	22	3.2%
赤坂パークビル	2,265	2,169	-96	-4.3%
東二番丁スクエア	531	454	-77	-14.6%
8・3スクエア北ビル	309	290	-19	-6.2%
山王ランドビル	914	897	-17	-1.9%
共同ビル (茅場町2丁目)	145	129	-15	-10.4%

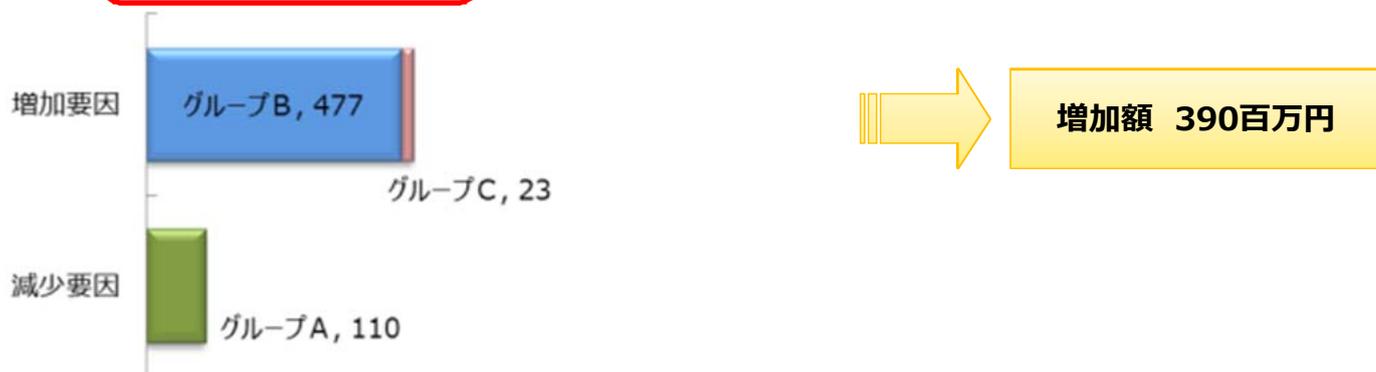
ベスト  
5

ワースト  
5

### 賃貸事業費用



### 賃貸事業損益



# 第26期 各ビル賃貸事業収支（決算）

(単位：百万円)

物件名称	損益状況（平成26年4月1日～平成26年9月30日）										② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用					
こころからの元氣プラザ	225	71	13	18	16	0	0	20	2	153	173	0	172	
北の丸スクエア	1,680	792	160	80	94	2	44	410	-	887	1,298	6	1,291	
MD神田ビル	222	91	15	23	20	0	2	28	-	131	159	8	150	
神田橋パークビルディング	113	43	1	-	16	0	8	16	-	70	86	9	77	
大手町フナショナルシティノースタワー	252	127	21	18	-	0	-	87	-	124	212	-	212	
二番町ガーデン	477	242	60	32	53	0	5	90	-	235	325	-	325	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	993	360	52	64	131	1	2	107	1	632	740	7	732	
ビュレックス麹町	150	78	-	-	13	0	2	62	-	72	134	-	134	
山王グランドビル	897	378	100	65	105	1	28	77	-	519	596	46	549	
有楽町電気ビルディング	240	127	32	20	41	0	0	31	-	112	144	6	138	
小伝馬町新日本橋ビルディング	115	55	15	9	11	0	2	12	3	60	72	0	72	
共同ビル（茅場町2丁目）	129	62	11	11	11	0	5	20	-	67	88	5	83	
ビュレックス京橋	150	51	-	-	11	0	1	38	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	378	135	28	20	59	0	5	19	0	242	262	5	257	
菱進銀座イーストミラビル	152	87	17	17	14	0	1	36	0	64	101	-	101	
晴海フロント	1,242	713	141	135	73	1	-	359	0	529	889	-	889	
晴海センタービル	644	387	69	52	48	1	2	212	0	257	470	0	469	
赤坂パークビル	2,169	1,316	244	276	279	3	94	413	3	852	1,266	336	930	
青山グスタビル	198	94	12	18	28	0	3	30	0	104	134	1	133	
汐留ビルディング	1,862	687	131	125	124	2	7	292	3	1,174	1,467	4	1,462	
芝二丁目大門ビルディング	269	149	36	33	38	0	7	32	0	120	152	60	92	
コスモ金杉橋ビル	109	45	10	8	12	0	0	13	-	64	77	2	75	
新和ビルディング	188	88	20	22	19	0	1	24	-	99	124	13	110	
東京オペラシティビル	1,345	1,103	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	242	非開示	75	非開示	
T I X T O W E R U E N O	685	387	59	48	39	1	0	237	-	298	535	0	535	
東五反田1丁目ビル	171	95	13	22	14	0	0	43	0	76	119	-	119	
大崎フロントタワー	667	506	72	53	28	0	3	256	91	160	416	1	415	
大森駅東口ビルディング	229	108	28	25	25	0	4	24	-	120	145	4	140	
日本フランスウィックビル（底地）	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39	
代々木1丁目ビル	291	142	21	25	23	0	2	68	-	149	217	2	215	
グウィンチ原宿	191	54	10	12	16	0	0	14	-	137	151	0	151	
神宮前メディアスクエアビル	312	142	23	37	39	0	3	36	1	169	205	0	205	
渋谷クロスタワー	1,339	1,113	180	150	126	2	229	423	1	226	649	413	236	
恵比寿ネオオート	432	177	52	21	10	2	1	89	-	254	343	20	323	
ハーモニータワー	374	148	39	-	48	1	10	49	-	225	275	-	275	
大塚東池袋ビルディング	204	102	20	30	12	0	1	36	-	101	138	5	133	
池袋二丁目ビルディング	67	29	7	6	5	0	1	7	0	37	45	7	38	
池袋Y Sビル	173	83	19	17	14	0	0	30	-	89	120	-	120	
八王子ファーストスクエア	238	121	50	3	26	0	2	37	-	117	155	2	153	
さいたま浦和ビルディング	102	52	14	10	9	0	2	15	-	49	64	2	62	
MMパークビル	1,235	773	141	200	79	1	13	337	-	461	799	31	768	
クイーンズタワー A	998	614	211	116	-	3	32	244	6	383	628	1	627	
川崎砂子ビルディング	136	81	24	18	13	0	4	19	-	55	74	3	70	
武蔵小杉ST Mビル	158	66	21	3	10	0	5	24	-	92	117	1	116	
8・3スクエア北ビル	290	184	32	56	21	0	2	71	-	105	176	35	141	
定禅寺パークビル	66	38	9	9	6	0	3	9	-	27	37	4	32	
東二番丁スクエア	454	306	85	45	40	0	6	127	-	147	275	4	270	
仙台本町ホムビルディング	128	68	17	16	15	0	2	16	0	60	76	15	61	
金沢パークビル	471	298	99	60	64	1	11	60	0	172	232	19	213	
錦パークビル	243	160	49	23	19	0	15	45	6	83	128	20	108	
名古屋広小路プレイス	360	200	41	40	33	0	1	82	-	160	242	6	235	
広小路栄ビルディング	86	53	13	13	11	0	5	9	0	32	42	-	42	
名古屋広小路ビルディング	582	383	90	62	61	1	34	133	0	199	333	147	186	
名古屋御園ビル	70	52	10	9	6	0	5	20	-	17	38	6	32	
四条丸丸センタービル	196	124	25	17	11	0	10	59	-	71	130	1	129	
京都四条河原町ビル	116	83	20	14	10	0	9	28	0	32	60	0	60	
新藤田ビル	718	513	83	102	77	1	38	208	-	205	414	174	240	
堺筋本町ビル	230	143	42	35	36	0	5	22	-	87	109	1	108	
御堂筋タイフビル	537	247	62	49	75	1	4	55	0	290	345	3	341	
リットンビル	263	153	31	29	19	1	5	65	0	110	175	-	175	
N H K 広島放送センタービル	264	177	50	28	23	0	8	40	24	87	128	203	-75	
東晴天神ビルディング	77	40	12	8	7	0	1	10	0	37	47	3	43	
天神グスタビル	148	123	22	19	19	0	1	61	0	24	86	0	85	
日之出天神ビルディング	173	69	20	15	14	0	0	18	0	103	121	-	121	
合 計	27,760	15,538	3,378	2,768	2,530	55	733	5,883	187	12,222	18,105	1,738	16,366	

\* 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳・NOI・NCFについては、同物件の共同事業者の要望により非開示。

\* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。（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は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用・家具等は含まない。）

# 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 貸借対照表 (決算)

(単位:百万円)

科目	第25期末 ('14/03月末)	第26期末 ('14/09月末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	25,043	25,589	545	賃料収入による増加等
その他流動資産	697	442	△255	未収還付消費税の 入金による減少等
流動資産合計	25,741	26,031	290	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物 (信託物件含む)	312,346	314,179	1,833	資本的支出・物件取得による増加
構築物 (信託物件含む)	3,378	3,516	138	
機械装置他 (信託物件含む)	4,071	4,125	54	
土地 (信託物件含む)	538,445	538,855	410	
減価償却累計額	△76,076	△81,940	△5,864	
有形固定資産合計	782,165	778,737	△3,428	
無形固定資産				
借地権他 (信託物件含む)	7,377	7,368	△8	
無形固定資産合計	7,377	7,368	△8	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,191	1,157	△33	
投資その他の資産合計	1,768	1,734	△33	
固定資産合計	791,311	787,841	△3,470	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	77	58	△18	
繰延資産合計	77	58	△18	
資産合計	817,130	813,931	△3,199	

(単位:百万円)

科目	第25期末 ('14/03月末)	第26期末 ('14/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				満期弁済および期限前弁済による減少、1年内償還予定投資法人債からの一部借換による増加
I 流動負債				
短期借入金	56,800	31,500	△25,300	満期弁済・償還による減少、 弁済・償還までの日数経過 による増加
1年内返済予定長期借入金	5,100	19,600	14,500	
1年内償還予定投資法人債	15,000	20,000	5,000	
前受金	3,288	3,280	△7	
その他流動負債	3,702	4,245	542	未払消費税の発生による増加、 未払工事費の減少、物件取得に かかる前期末未精算金の減少等
流動負債合計	83,890	78,625	△5,264	
II 固定負債				
投資法人債	40,000	20,000	△20,000	1年内償還予定投資法人債への 振替による減少
長期借入金	242,000	232,450	△9,550	1年内返済予定長期借入金への 振替による減少、1年内償還予定 投資法人債からの一部借換による 増加
預り敷金、保証金	45,418	45,766	347	
その他固定負債	464	465	1	
固定負債合計	327,883	298,682	△29,201	
負債合計	411,774	377,308	△34,466	
純資産の部				
出資総額	396,018	426,783	30,764	新投資口発行による増加
圧縮積立金	236	236	-	
当期末処分利益	9,100	9,603	502	
純資産合計	405,355	436,622	31,267	
負債・純資産合計	817,130	813,931	△3,199	

# 第26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

(単位：百万円)

科目	第26期 (183日)
営業活動によるキャッシュフロー	16,811
税引前当期純利益	9,582
減価償却費	5,883
その他	1,345
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,556
財務活動によるキャッシュフロー	△ 13,709
短期借入れによる収入	13,800
短期借入金の返済による支出	△ 39,100
長期借入れによる収入	5,000
長期借入金の返済による支出	△ 50
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	△ 15,000
投資法人債発行費の支出	-
投資口の発行による収入	30,764
投資口交付費の支出	△ 53
分配金の支払額	△ 9,070
現金及び現金同等物の増減額	△ 454
現金及び現金同等物の期首残高	21,043
現金及び現金同等物の期末残高	20,589

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	第26期 (183日)
当期末処分利益	9,603,143,216
分配金の額	9,571,701,440
圧縮積立金繰入額	35,954
次期繰越利益	31,405,822

なお、第26期の投資口1口当たりの分配金の額は、**7,648円** (第25期は7,633円) となる。

■当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍の9,571,701,440円を利益分配金として分配することといたしました。

## 直近5期の財務指標の推移

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)
運用日数	183日間	182日間	183日間	182日間	183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.2%
年換算値	2.3%	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	2.2%	2.3%	2.2%	2.2%
年換算値	4.5%	4.4%	4.5%	4.5%	4.4%
期末自己資本比率	51.4%	52.9%	52.3%	49.6%	53.6%
LTV①	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
LTV②	45.7%	44.0%	44.7%	47.5%	43.1%
LTV③	41.3%	39.8%	40.3%	42.9%	38.6%
LTV④	42.9%	41.0%	41.3%	43.3%	38.4%
期末固定長期適合率	112.2%	106.2%	106.2%	109.3%	108.6%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.3倍	8.7倍	9.5倍	9.6倍	10.5倍
NOI (百万円)	15,997	16,768	17,205	17,481	18,105
FFO (百万円)	13,356	14,032	14,619	14,719	15,455
FFO配当性向	64.5%	64.1%	62.4%	61.6%	61.9%
AFFO (百万円)	11,893	12,178	13,073	12,286	13,716
AFFO配当性向	72.5%	73.9%	69.8%	73.8%	69.8%

### <各指標の定義>

\* ROA = 経常利益 / 総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

\* ROE = 当期純利益 ÷ 純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、  
(期首純資産額 × a日間 + 期末純資産額 × b日間) / 運用日数 (a + b 日間) で計算。

\* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

\* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

\* LTV② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)

\* LTV③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計

\* LTV④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計

\* 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)

\* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

\* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用(減価償却費を除く)

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益

\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# 第26期実績 及び 第27期・第28期業績予想損益

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第25期		第26期		第27期		第28期	
	('14/03月期)		('14/09月期)		('15/03月期)		('15/09月期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	64		64		65		65	
運用日数	182日		183日		182日		183日	
営業収益	26,582	+1,177	27,760	+309	28,070	+370	28,440	
賃貸事業収益	26,582	+1,177	27,760	+309	28,070	+370	28,440	
営業費用	15,751	+754	16,505	+334	16,840	+260	17,100	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	9,101	+553	9,654	+135	9,790	+270	10,060	
減価償却費	5,649	+233	5,883	+66	5,950	△10	5,940	
販売費及び一般管理費	1,000	△32	967	+122	1,090	+10	1,100	
(内、資産運用報酬(*1))	(675)	(△36)	(638)	(+98)	(737)	(+13)	(750)	
NOI	17,481	+624	18,105	+174	18,280	+100	18,380	
賃貸事業損益	11,832	+390	12,222	+97	12,320	+120	12,440	
営業総利益	11,832	+390	12,222	+97	12,320	+120	12,440	
営業利益	10,831	+423	11,255	△25	11,230	+110	11,340	
営業外収益	8	+39	48	△18	30	+20	50	
営業外費用	1,757	△36	1,720	△50	1,670	△30	1,640	
(内、支払利息)	(1,708)	(△87)	(1,620)	(+9)	(1,630)	(△30)	(1,600)	
経常利益	9,083	+499	9,582	△2	9,580	+170	9,750	
当期純利益	9,070	+502	9,572	△2	9,570	+170	9,740	
発行済投資口数	1,188,280口	+63,250口	1,251,530口		1,251,530口		1,251,530口	
1口当たり分配金	7,633円	+15円	7,648円	+2円	7,650円	+130円	7,780円	
期末入居率	96.7%	+1.1%	97.8%	△0.3%	97.5%			

\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

## <賃貸事業収益の増減要因>

- 第26期→第27期：第26期取得物件（錦パークビル（追加取得））・第27期取得物件（新宿イースト）の通期稼働による増加  
第26期・第27期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第27期→第28期：第27期・第28期とも通期稼働物件の稼働率上昇に伴う賃料増等による増加

## <賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- 第26期→第27期：第26期取得物件（錦パークビル（追加取得））・第27期取得物件（新宿イースト）の通期稼働による増加
- 第27期→第28期：第27期・第28期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の増加  
第25期・第26期・第27期取得物件（大手町FCN、他4物件）の公租公課発生による増加

## 営業収益・営業利益の増減要因内訳

(単位：百万円)

	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想
営業収益	26,582	27,760	28,070	28,440

	第25期→第26期	第26期→第27期	第27期→第28期
<b>前期比増減</b>	<b>1,177</b>	<b>309</b>	<b>370</b>
賃貸事業収益	1,177	309	370
既存物件（通年稼働）	40	△ 27	370
取得物件			
第25期取得物件	1,099		
第26期取得物件	37	16	
第27期取得物件		310	

	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想
営業利益	10,831	11,255	11,230	11,340

	第25期→第26期	第26期→第27期	第27期→第28期
<b>前期比増減</b>	<b>423</b>	<b>△ 25</b>	<b>110</b>
賃貸事業損益	390	97	120
既存物件（通年稼働）	△ 110	△ 29	120
取得物件			
第25期取得物件	477		
第26期取得物件	23	6	
第27期取得物件		110	
販売費および一般管理費	32	△ 122	△ 10

第25期・第26期・第27期取得物件の  
公租公課発生による減益要因△230百万円  
を除くと、+350百万円の増益となる。

## 第27期 想定貸借対照表（業績予想）

（単位：百万円）

科目	第26期末 ('14/09月末)	第27期末 ('15/03月末)	増減	増減の要因
資産の部				
流動資産				
現預金、信託現預金	25,589	25,267	△ 322	賃料収入による増加、物件取得にかかる手元資金払出しによる減少等 第26期中に前払いした翌期首物件取得費用の第27期剥落による減少
その他流動資産	442	294	△ 148	
流動資産合計	26,031	25,561	△ 470	
固定資産				
有形固定資産				物件取得、資本的支出による増加等
建物（信託物件含む）	314,179	322,880	8,701	
構築物（信託物件含む）	3,516	3,685	169	
機械装置他（信託物件含む）	4,125	4,181	56	
土地（信託物件含む）	538,855	556,427	17,572	
減価償却累計額	△ 81,940	△ 87,900	△ 5,960	
有形固定資産合計	778,737	799,272	20,535	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,368	7,352	△ 16	
無形固定資産合計	7,368	7,352	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	—	
長期前払費用他	1,157	1,155	△ 2	
投資その他の資産	1,734	1,732	△ 2	
固定資産合計	787,841	808,356	20,515	
繰延資産				
投資法人債発行費	58	41	△ 17	
繰延資産合計	58	41	△ 17	
資産合計	813,931	833,958	20,027	

(単位：百万円)

科目	第26期末 ('14/09月末)	第27期末 ('15/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	31,500	31,500	—	物件取得資金借入による増加、長期借入金への借換による減少
1年内返済予定長期借入金	19,600	16,600	△ 3,000	借換に伴う長期借入金への振替による減少、返済までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	20,000	20,000	—	
前受金	3,280	3,340	60	
その他流動負債	4,245	3,091	△ 1,154	第26期末払消費税等の納付による減少等
流動負債合計	78,625	74,531	△ 4,094	
固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	—	
長期借入金	232,450	255,400	22,950	物件取得資金借入及び短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等
預り敷金、保証金	45,766	46,937	1,171	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	465	464	△ 1	
固定負債合計	298,682	322,801	24,119	
負債合計	377,308	397,332	20,024	
純資産の部				
出資総額	426,783	426,783	—	
圧縮積立金	236	236	—	
当期末処分利益	9,603	9,607	4	
純資産合計	436,622	436,626	4	
負債・純資産合計	813,931	833,958	20,027	

# JRE上場からの実績及び業績予想

- \* 第14期～第17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の所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

	第1期 ( '02/03月期 ) '01/05～'02/03	第2期 ( '02/09月期 ) '02/04～'02/09	第3期 ( '03/03月期 ) '02/10～'03/03	第4期 ( '03/09月期 ) '03/04～'03/09	第5期 ( '04/03月期 ) '03/10～'04/03	第6期 ( '04/09月期 ) '04/04～'04/09	第7期 ( '05/03月期 ) '04/10～'05/03	第8期 ( '05/09月期 ) '05/04～'05/09	第9期 ( '06/03月期 ) '05/10～'06/03
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	6,319
(前期比)	-	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)	(+1.5%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
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	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	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	16,172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	8,086円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058
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	299,737円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500
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%	45.3%
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	510,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308
物件数	24	27	30	32	36	39	46	50	52
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%
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	-
払込日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-

第10期 ('06/09月期) '06/04~'06/09	第11期 ('07/03月期) '06/10~'07/03	第12期 ('07/09月期) '07/04~'07/09	第13期 ('08/03月期) '07/10~'08/03	第14期 ('08/09月期) '08/04~'08/09	第15期 ('09/03月期) '08/10~'09/03	第16期 ('09/09月期) '09/04~'09/09	第17期 ('10/03月期) '09/10~'10/03	第18期 ('10/09月期) '10/04~'10/09	第19期 ('11/03月期) '10/10~'11/03
15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 <b>(-23.1%)</b>	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)	21,665 (+0.7%)	22,112 (+2.1%)	22,135 (+0.1%)
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%)	20,758 <b>(-0.2%)</b>	22,112 (+6.5%)	22,135 (+0.1%)
-	-	-	-	-	-	728	-	-	-
400	459	397	-	-	-	-	885	-	-
-	-	-	7,935	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	21	-	-
7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 <b>(-31.0%)</b>	9,955 (+1.5%)	10,054 (+1.0%)	10,538 (+4.8%)	9,939 <b>(-5.7%)</b>	9,802 <b>(-1.4%)</b>
5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 <b>(-34.7%)</b>	8,426 <b>(-0.3%)</b>	8,505 (+0.9%)	8,876 (+4.4%)	8,135 <b>(-8.3%)</b>	7,938 <b>(-2.4%)</b>
5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 <b>(-34.7%)</b>	8,425 <b>(-0.3%)</b>	8,504 (+0.9%)	8,875 (+4.4%)	8,134 <b>(-8.4%)</b>	7,652 <b>(-5.9%)</b>
345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口
690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口
17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円
8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円
441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847
207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054
300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円
233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793
202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400
45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%
500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円
345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000
49	50	50	53	54	55	55	55	55	57
418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601
396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡
98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%
-	64,600口	-	33,000口	-	-	-	46,200口	-	-
-	1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-	597,520円	-	-
-	65,207	-	33,957	-	-	-	(注2) 25,095	-	-
-	978,500円	-	997,500円	-	-	-	579,040円	-	-
-	63,211	-	32,917	-	-	-	26,751	-	-
-	2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-

(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。  
第1期～第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

(注2) 第17期：一般募集による新投資口発行42,000口に係る金額を記載。

	第20期 ( '11/09月期 ) '11/04~'11/09	第21期 ( '12/03月期 ) '11/10~'12/03	第22期 ( '12/09月期 ) '12/04~'12/09	第23期 ( '13/03月期 ) '12/10~'13/03	第24期 ( '13/09月期 ) '13/04~'13/09	第25期 ( '14/03月期 ) '13/10~'14/03	第26期 ( '14/09月期 ) '14/04~'14/09	第27期予想 ( '15/03月期 ) '14/10~'15/03	第28期予想 ( '15/09月期 ) '15/04~'15/09
営業収益	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+3.1%)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
賃貸事業収益	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+0.7%)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	546	-	-	-	18	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,230	11,340
(前期比)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.2%)	(+1.0%)
経常利益	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,580	9,750
(前期比)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
当期純利益	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,570	9,740
(前期比)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
発行済投資口数	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,251,530口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数	(注1) 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	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円	7,650円	7,780円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金	(注1) 7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-	-	-
総資産額	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	-	-
純資産額	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	-	-
1口当たり純資産額	(注1) 340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	-	-
負債合計	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	-	-
有利子負債額	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	-	-
期末投資口価格 (注1)	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	-	-
時価総額	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	-	-
物件数	56	57	58	60	62	64	64	65	65
物件取得価格合計	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	861,155	861,155
賃貸可能面積	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡	769,085㎡	769,085㎡
入居率	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.5%	-
新投資口発行の概要									
発行新投資口数	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口	-	-
発行価格	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	-
発行価格の総額	-	(注2) 36,597	-	(注2) 30,620	-	-	(注2) 28,851	-	-
発行価額	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円	-	-
発行価額の総額	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	-
払込日	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14	-	-

(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。

第1期～第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

(注2) 第21期：一般募集による新投資口発行54,400口に係る金額を記載。

第23期：一般募集による新投資口発行41,000口に係る金額を記載。

第26期：一般募集による新投資口発行57,500口に係る金額を記載。

**MEMO**

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo. The box is outlined in a light blue color and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

## 2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

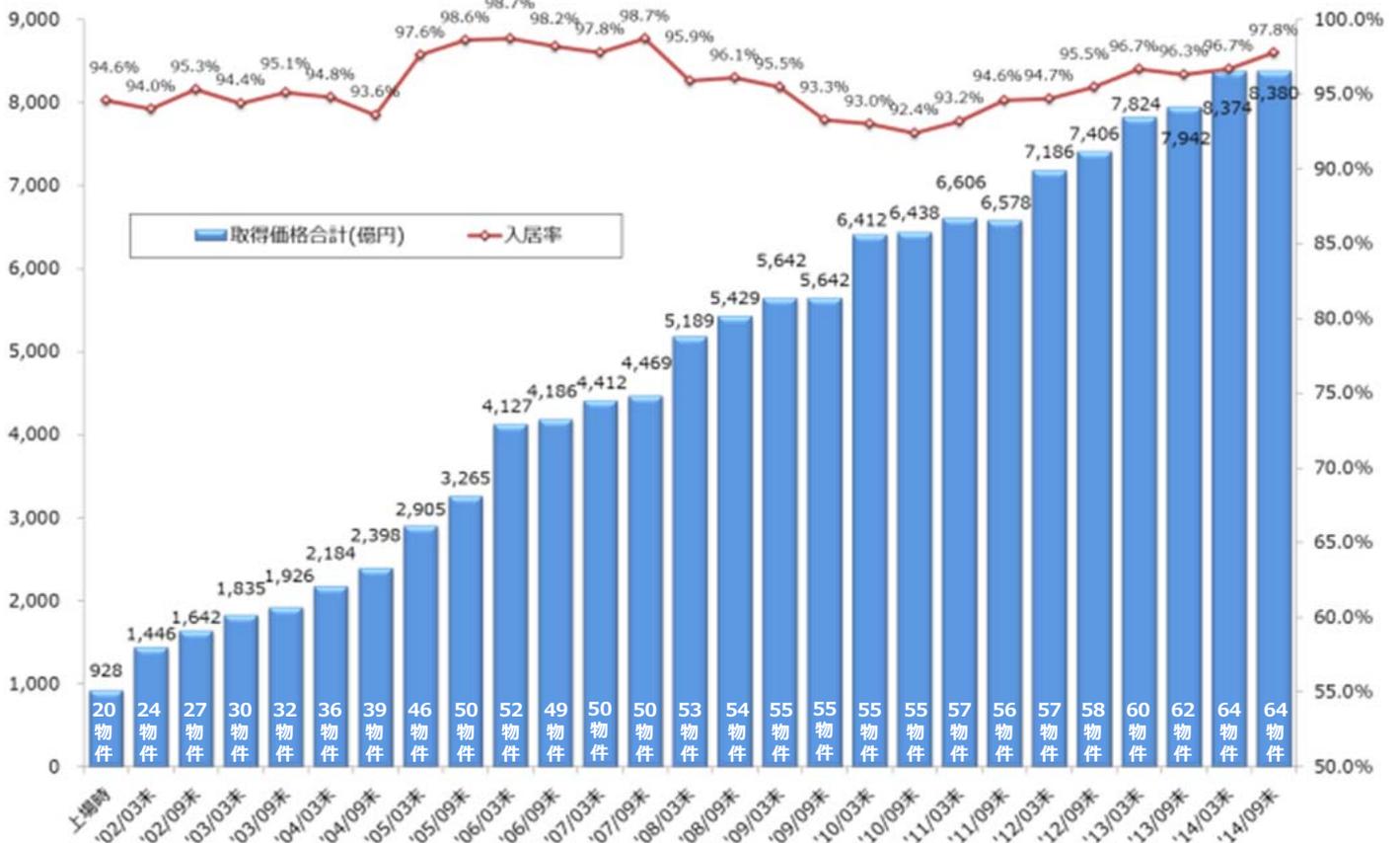
---

# 資産規模 と 入居率 の推移

## 資産規模 と 入居率 の推移

安定した入居率の維持、  
着実な資産規模の拡大を目指しています

(億円)



\* 上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアピルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。

## 物件取得・譲渡の実績

(単位：百万円)

	上場時 ~'01/09	第1期 '01/10~'02/03	第2期 '02/04~'02/09	第3期 '02/10~'03/03	第4期 '03/04~'03/09	第5期 '03/10~'04/03	第6期 '04/04~'04/09	第7期 '04/10~'05/03	第8期 '05/04~'05/09	第9期 '05/10~'06/03	第10期 '06/04~'06/09	第11期 '06/10~'07/03	第12期 '07/04~'07/09	第13期 '07/10~'08/03
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900	1,770	-
	第14期 '08/04~'08/09	第15期 '08/10~'09/03	第16期 '09/04~'09/09	第17期 '09/10~'10/03	第18期 '10/04~'10/09	第19期 '10/10~'11/03	第20期 '11/04~'11/09	第21期 '11/10~'12/03	第22期 '12/04~'12/09	第23期 '12/10~'13/03	第24期 '13/04~'13/09	第25期 '13/10~'14/03	第26期 '14/04~'14/09	累計
取得	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	877,369
譲渡	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-	-	-	1,220	-	-	56,560

\* 上記表における価格は、取得時又は譲渡時の「取得価格」又は「譲渡価格」を記載。

2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、  
8,300億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築

# 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時（2001年9月末）  
20物件

13年後

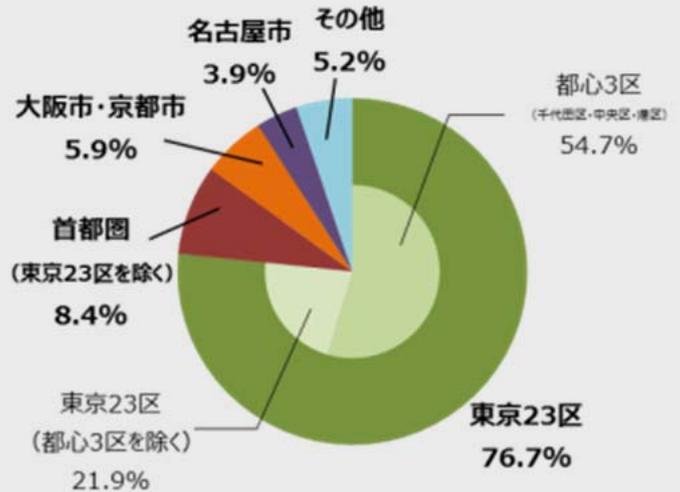
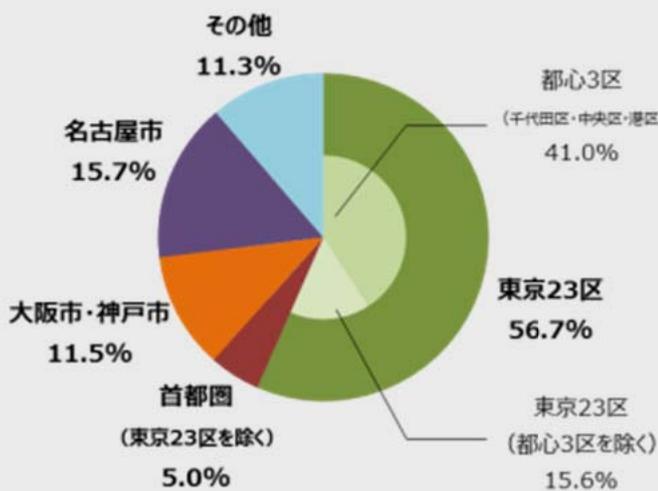
2014年9月末  
64物件

## 地域分散の状況

\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部3県を指す。

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：838,055百万円



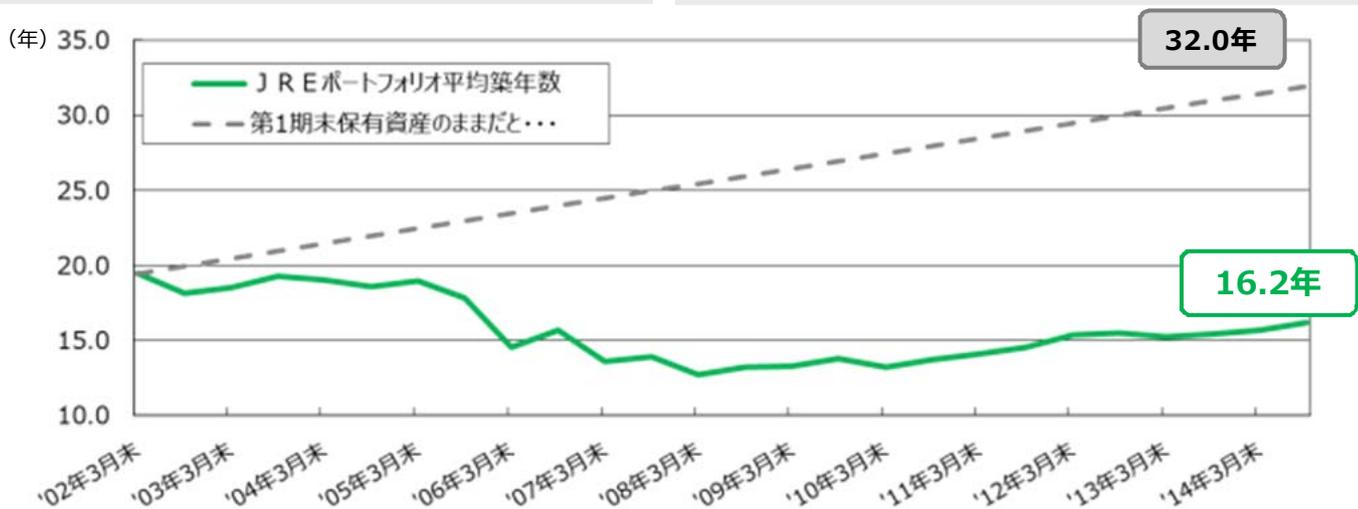
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

## 平均築年数の推移

\* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均  
\* 日本フランスウィックビル（底地）は除いている

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：16.2年



上場後約13年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

## 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%未満



### 築年

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強度・構造

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

延べ面積10,000㎡を超える  
大規模ビルは 36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

## 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)

**\* 39件** (注2)  
**\* 390,449百万円**



晴海フロント



赤坂パークビル

スポンサーからの紹介 (相対)

**\* 12件**  
**\* 94,512百万円**



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

**\* 27件**  
**\* 203,498百万円**



名古屋広小路プレイス

相対取引による  
取得は全体の

**78.5%**

\* 物件取得価格ベース

### 相対取引による取得

取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	78件 (89.7%)	6,884 (78.5%)
スポンサー等からの取得	39件 (44.8%)	3,904 (44.5%)
スポンサーの紹介による取得	12件 (13.8%)	945 (10.8%)
上記以外の相対取引による取得	27件 (31.0%)	2,034 (23.2%)
入札	9件 (10.3%)	1,889 (21.5%)
スポンサー等からの取得	2件 (2.3%)	407 (4.6%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.3%)	1,161 (13.2%)
上記以外の入札による取得	5件 (5.7%)	320 (3.7%)
<b>合計</b>	<b>87件 (100.0%)</b>	<b>8,773 (100.0%)</b>

スポンサー等からの入札取得

**\* 2件**

**\* 40,700百万円**



MMパークビル

スポンサー等からの  
取得・紹介は全体の

**73.2%**

\* 物件取得価格ベース

スポンサーからの紹介（入札）

**\* 2件**

**\* 116,156百万円**



北の丸スクエア

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

**\* 5件**

**\* 32,056百万円**

有楽町電気ビルディング

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、それぞれスポンサー他1社から持分を取得しているが、件数については同日付にてスポンサー等から取得した持分とあわせて1件の取引として計算。