



ジャパンリアルエステイト投資法人
2016年3月期（第29期）決算説明資料
2016年5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

Executive Summary

● '16年3月期決算 及び '16年9月期・'17年3月期予想 サマリー	2・3
● '16年3月期実績 及び '16年9月期・'17年3月期予想	4・5
● '16年3月期 譲渡資産（名古屋・京都）	6
● '16年9月期 追加取得資産（名古屋） - 錦パークビル-	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
● 【トピックス】 内部成長の状況	12
● 有利子負債の状況（'16年3月期末）	14
● LTV・借入余力・返済期日の分散	15
● 有利子負債一覧（'16年3月期末）	16・17
● JRE成長のイメージ	18
● 物件鑑定価格データ	20・21
● 投資主データ	22・23
● 今後の運用方針	24・25

1. 決算／業績予想の概要

● '16年3月期 損益計算書（決算）	28・29
● '15年9月期・'16年3月期 物件収支比較（決算）	30・31
● '16年3月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	32
● '16年3月期 貸借対照表（決算）	34・35
● '16年3月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）	36
● 直近5期の財務指標の推移	37
● '16年3月期実績 及び '16年9月期・'17年3月期業績予想	38
● 営業収益・営業利益の変動要因内訳	39
● '16年9月期 想定貸借対照表（業績予想）	40・41
● JRE上場からの 実績 及び 業績予想	42・43・44・45

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	47
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	48
● 外部成長（新規取得物件の基準）	49
● 外部成長（Deal Sources）	50・51
● テナント業種分散・テナント数推移	52
● 大口テナント一覧 及び 割合	53
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	54
● 契約賃料月額増減	55
● ビル別テナント貸付・返室状況	56
● テナント入替の状況（面積・単価）	57
● 賃料増減額改定の推移	58
● 平均賃料水準の推移	59
● '16年3月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	60
● '16年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率予想等）	61
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	62
● 管理費と水道光熱費の推移	63
● 環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み	64・65
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	66・67
● '16年3月期末 鑑定評価額の詳細一覧	68
● 期末鑑定評価額・N C F の推移	69
● ポートフォリオのエリア・規模による分類	70
● ポートフォリオの築年数・立地による分類	71
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等	72・73
● J R E の主要物件紹介	74・75
● ポートフォリオマップ	76・77

3. Appendix

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	80
● コンプライアンス体制	81
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	82・83
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	84
● 投資口価格の推移②（'16年3月期～直近までの推移）	85
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	86
● 対 J G B スプレッドの推移	87
● 日米金利比較	88
● J - R E I T 市場動向	89
● J R E ホームページのご案内	90
● 将来予想に関する記述についてのご説明	91

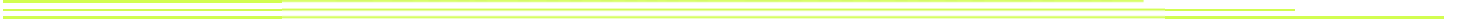
本資料において使用する用語について

- 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、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 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分は「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
ここと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	仙台北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	AER	AER
MD神田ビル	MD神田ビル	TIX TOWER UENO	TIX UENO	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FCN	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	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
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）	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
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	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
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	四条烏丸センタービル	四条烏丸
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	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
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	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
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	新藤田ビル	新藤田ビル
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	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
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	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
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	尼崎フロントビル	尼崎フロント
三菱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	リットシティビル	リットシティ
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	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
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	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
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	天神クリスタルビル	天神クリスタル
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	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
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		
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		

Executive Summary

EXECUTIVE SUMMARY



'16年3月期決算及び'16年9月期・'17年3月期予想サマリー

業績の実績及び予想

◆ 業績の実績及び予想

	'15/09期実績	'16/03期実績	'16/09期予想	'17/03期予想
営業収益	29,980百万円	30,589百万円	30,560百万円	30,560百万円
営業利益	12,054百万円	12,352百万円	12,280百万円	12,390百万円
経常利益	10,487百万円	10,816百万円	10,810百万円	10,960百万円
当期純利益	10,476百万円	10,753百万円	10,800百万円	10,950百万円
1口当たり分配金	8,001円	8,121円	8,250円	8,360円

◆ 分配金実績及び分配金予想



'16/03期の分配金実績は8,121円

'16/09期以降も安定的な増加を予想

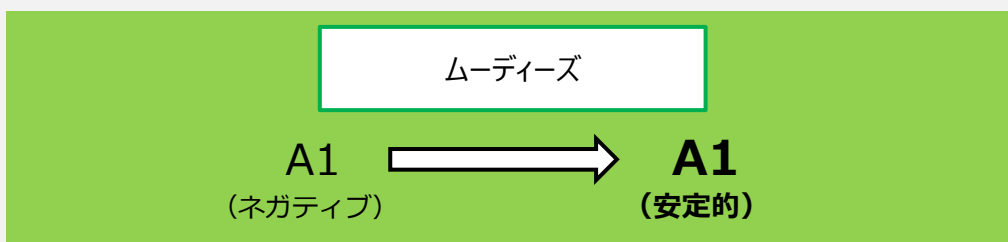
ハイライト

◆ 保有物件の譲渡

物件名	譲渡価格
広小路栄ビルディング	1,850 百万円
京都四条河原町ビル	2,516 百万円
合計	4,366 百万円

譲渡益161百万円

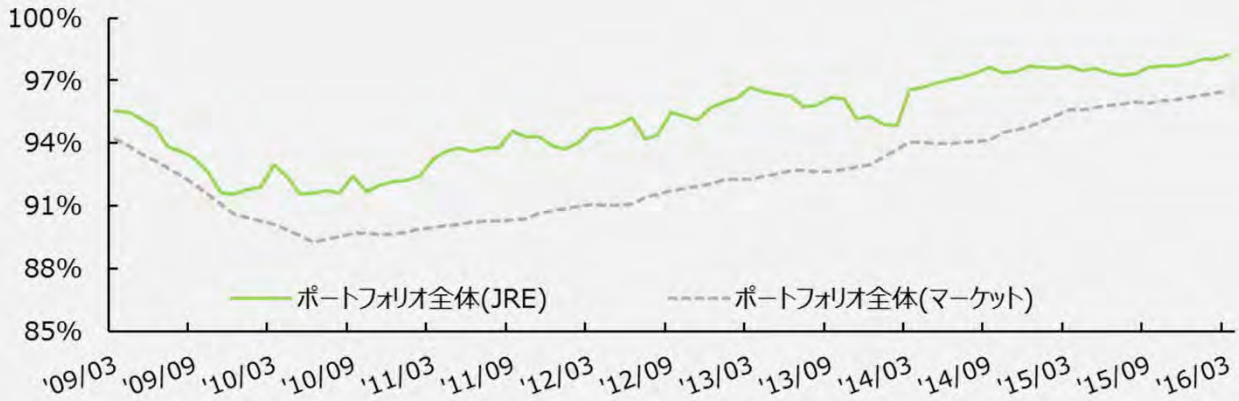
◆ ムーディーズ・ジャパンの発行体格付け見通しの変更



物件運営・管理の状況

◆ 入居率の推移

・ '16/03期末入居率 **98.3%** ('15/09期末入居率 97.7%)



* マーケット入居率算出の根拠となる空室率の定義についてはP62をご覧ください

◆ 賃料の状況

・ '16/03期中賃料改定の状況

増減額改定 **月額+10百万円**

・ '16/03期中査定新規賃料の状況

前回調査時より査定賃料が上昇 67物件中 **39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 ('16/03期末)

LTV
(有利子負債/総資産)

40.8%

長期固定有利子負債比率
(注)

93.8%

有利子負債平均利率

0.82%

(注) 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

◆ 格付けの状況 ('16/03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
(安定的)

格付投資情報センター
(R&I)

AA
(安定的)

'16年3月期実績 及び '16年9月期・'17年3月期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	'15/09期実績 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期実績 (第29期) '15/10~'16/03	'16/09期予想 (第30期) '16/04~'16/09	'17/03期予想 (第31期) '16/10~'17/03
営業収益	29,980	30,589	30,560	30,560
(前期比)	(+5.9%)	(+2.0%)	(-0.1%)	(0.0%)
(当初予想比)	(+0.6%)	(+0.7%)	(-1.0%)	
当初予想	29,800	30,380	30,870	
賃貸事業収益	29,980	30,428	30,560	30,560
(前期比)	(+5.9%)	(+1.5%)	(+0.4%)	(0.0%)
(当初予想比)	(+0.6%)	(+0.2%)	(-1.0%)	
当初予想	29,800	30,380	30,870	
不動産等譲渡益	-	161	-	-
当初予想	-	-	-	-
営業利益	12,054	12,352	12,280	12,390
(前期比)	(+7.2%)	(+2.5%)	(-0.6%)	(+0.9%)
(当初予想比)	(+1.5%)	(+1.7%)	(-0.2%)	
当初予想	11,880	12,150	12,310	
経常利益	10,487	10,816	10,810	10,960
(前期比)	(+9.0%)	(+3.1%)	(-0.1%)	(+1.4%)
(当初予想比)	(+2.0%)	(+2.1%)	(+0.5%)	
当初予想	10,280	10,590	10,760	
当期純利益	10,476	10,753	10,800	10,950
(前期比)	(+8.9%)	(+2.6%)	(+0.4%)	(+1.4%)
(当初予想比)	(+2.0%)	(+1.6%)	(+0.6%)	
当初予想	10,270	10,580	10,740	
発行済投資口数	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
1口当たり分配金	8,001円	8,121円	8,250円	8,360円
総資産額	899,938	890,626	-	-
純資産額	468,767	469,044	-	-
負債合計	431,171	421,581	-	-
有利子負債額	373,450	363,400	-	-
総資産有利子負債比率	41.5%	40.8%	-	-
期末投資口価格	551,000円	650,000円	-	-
時価総額	721,429	851,051	-	-
期末物件数	70	68	68	68
期末賃貸可能面積	832,030㎡	820,381㎡	820,866㎡	820,866㎡
期末入居率	97.7%	98.3%	98.3%	-

* 時点情報についての数値は期末時点。

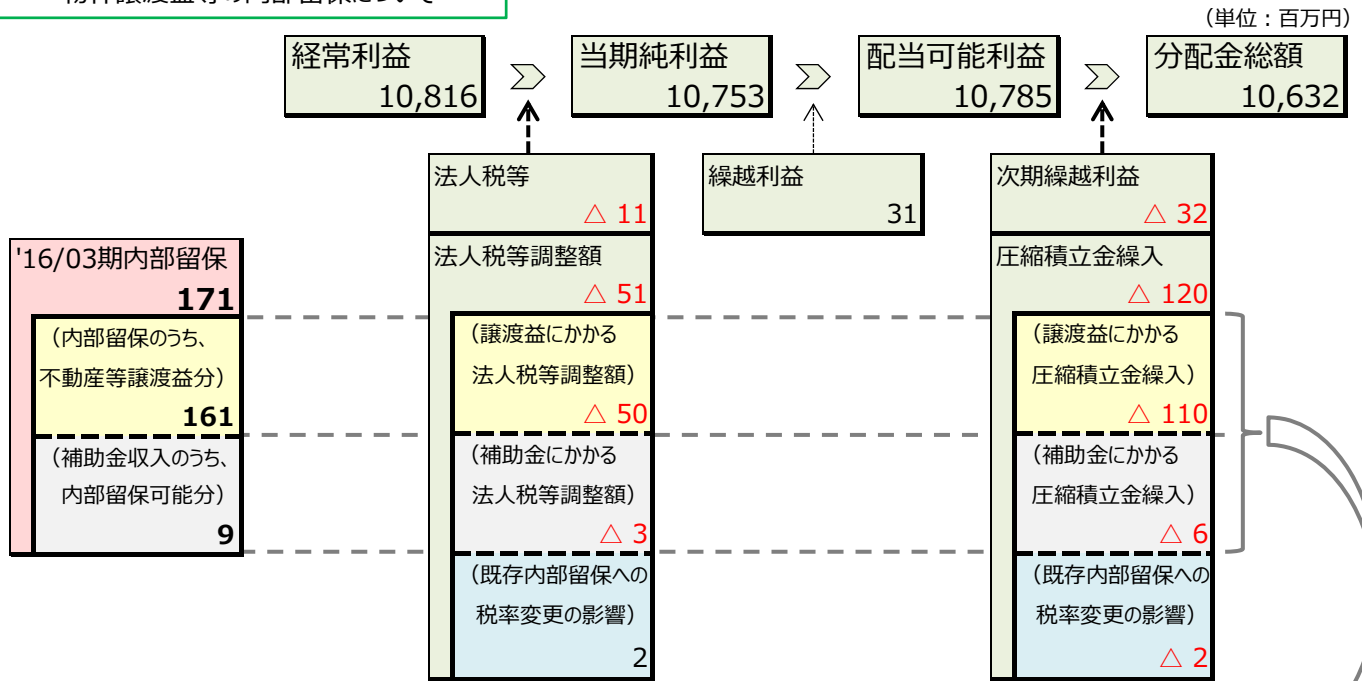
* 当初予想とは、'15年9月期については2015年5月18日に発表した'15年9月期に係る運用状況の予想を、

'16年3月期及び'16年9月期については2015年11月16日に発表した'16年3月期及び'16年9月期に係る運用状況の予想を指す。

* 業績予想の前提条件 ・ 2016年3月31日現在保有している68物件（日本フランスウィックビル（底地）を含む）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、返空・減額による減収リスクを想定、返空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。

物件譲渡益等の内部留保について

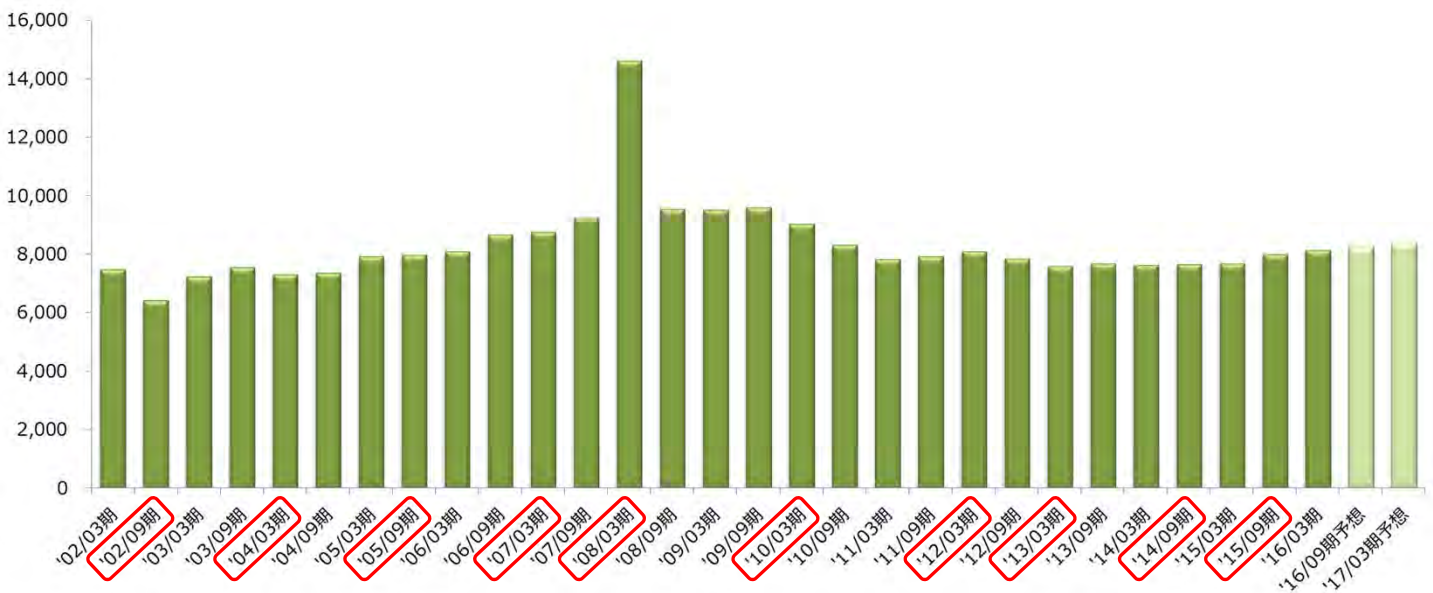


'16年3月期に発生した不動産等譲渡益等171百万円については、
将来の分配金の安定化・平準化のために分配せず内部留保。

1口当たり分配金の推移

(単位：円)

 新投資口の発行を行った決算期



* 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。

'16年3月期 譲渡資産（名古屋・京都）

広小路栄ビルディング

取引概要

- 譲渡先：トーテックアメニティ株式会社
- 譲渡価格：1,850百万円
- 譲渡時簿価：1,681百万円
- 鑑定評価額：1,640百万円
(2016年2月1日時点)
- 譲渡日：2016年3月30日
- 取得時価格：1,680百万円

物件概要（譲渡日現在）

- 所在地：愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
- 面積：<土地> 786.79㎡
<建物> 6,445.08㎡
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付9階建
- 建築時期：1987年9月
- 入居率：92.1%

<外観>



京都四条河原町ビル

取引概要

- 譲渡先：京阪電気鉄道株式会社
- 譲渡価格：2,516百万円
- 譲渡時簿価：2,487百万円
- 鑑定評価額：1,960百万円
(2016年3月1日時点)
- 譲渡日：2016年3月31日
- 取得時価格：2,650百万円

物件概要（譲渡日現在）

- 所在地：京都府京都市下京区河原町通
松原上ル二丁目富永町338番地
- 面積：<土地> 1,471.57㎡
<建物> 9,701.04㎡
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期：1982年11月
- 入居率：93.7%

<外観>



物件の特性、不動産市況の動向等を総合的に判断して売却
譲渡益161百万円を計上

'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： 99.4%

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)

外部成長（物件の取得検討状況）

Deal Sources

*詳細はP50、P51をご覧ください。

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

70.8%

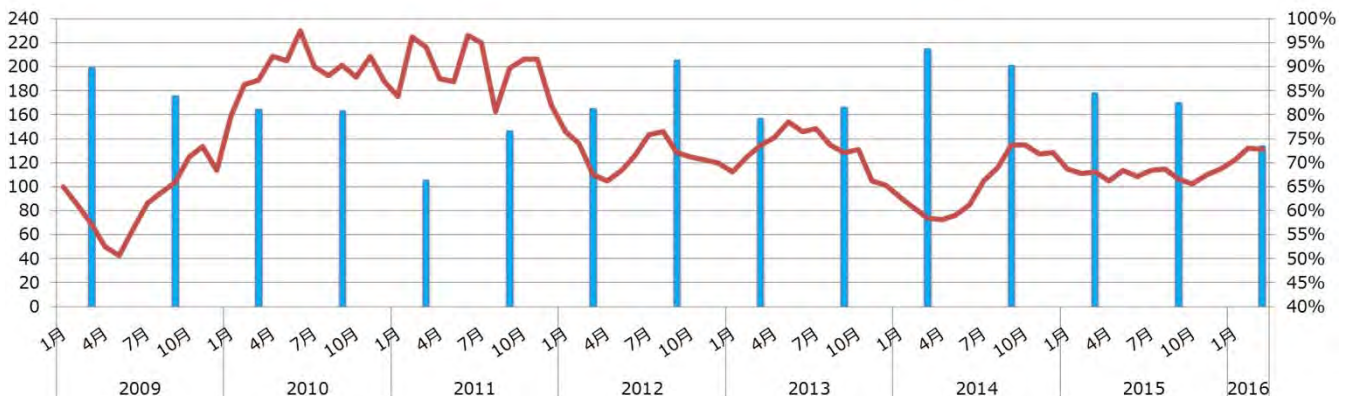
高い信用力に基づく相対取得

相対取引による取得は、
取得物件金額の

75.2%

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）

2014年度

地域	'14年9月期（第26期）							'15年3月期（第27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	12	9	12	16	10	16	75	15	9	10	7	10	15	66	141	71.2%
地方都市	8	8	5	5	5	2	33	5	2	8	3	2	4	24	57	28.8%
総計	20	17	17	21	15	18	108	20	11	18	10	12	19	90	198	100.0%

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%

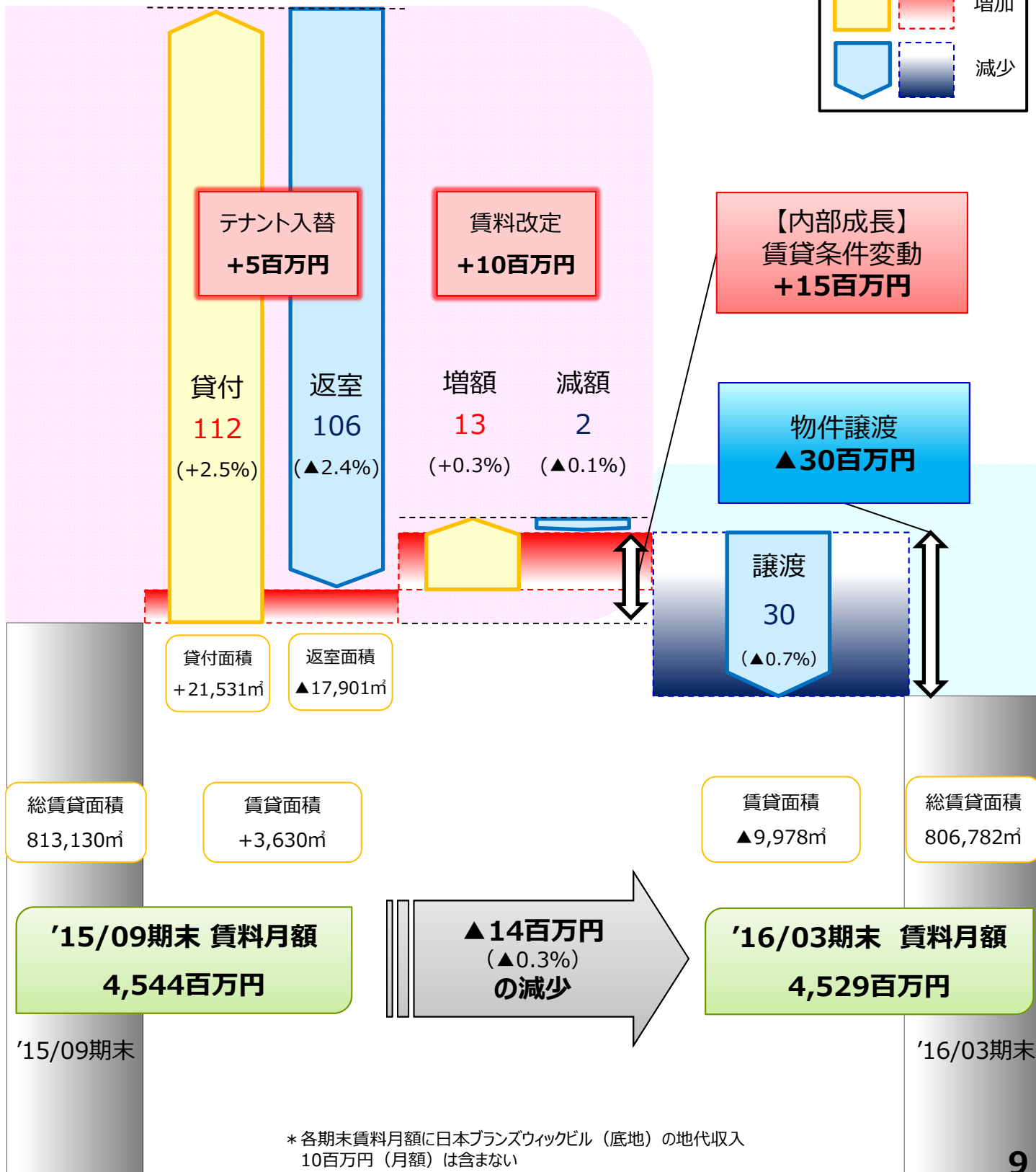
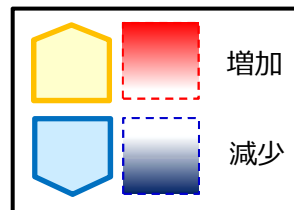
詳細検討を行っている物件は
合計 **450億円程度**（複数物件の合計）

契約賃料月額を増減要因

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

・住宅賃料は除く

(単位：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

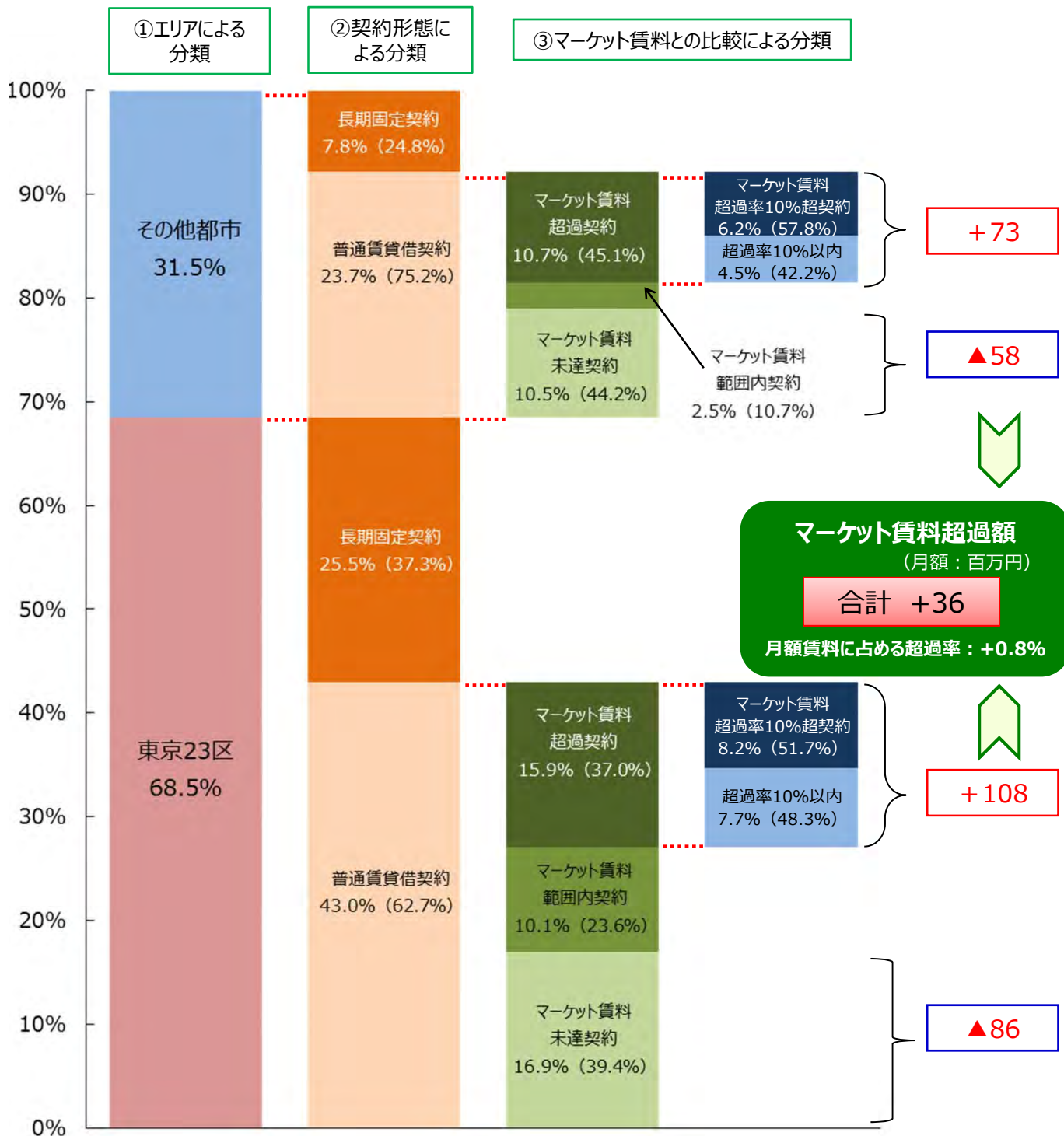
ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2016年3月31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 4,529百万円**

* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

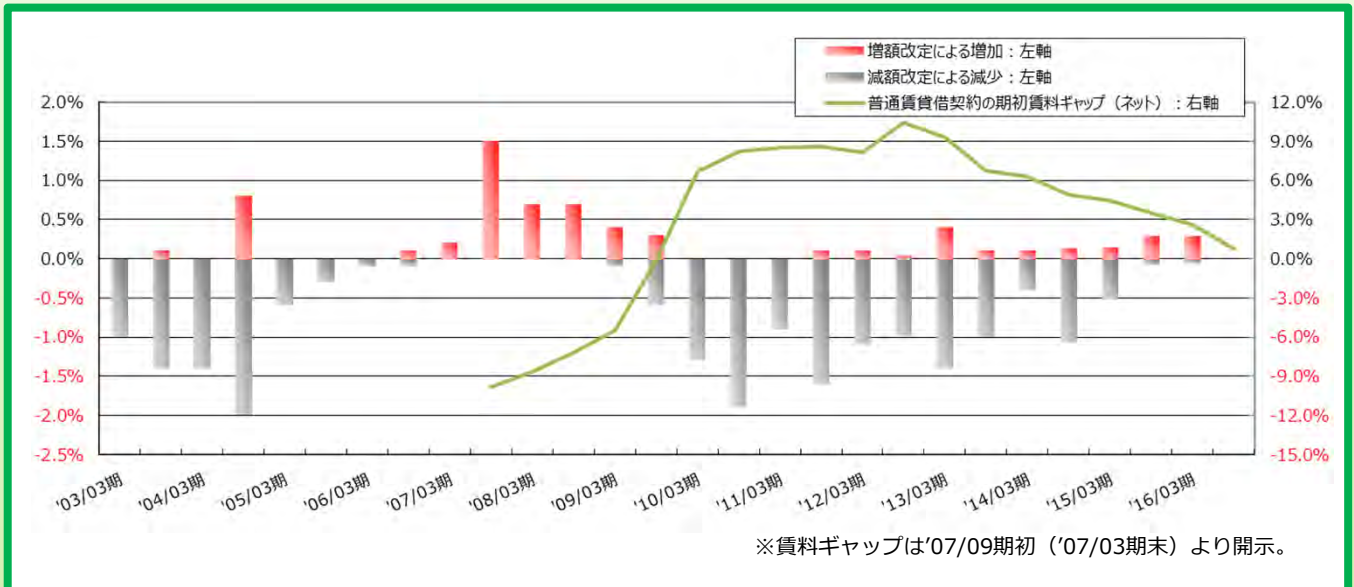
- 各比率%はポートフォリオ全体の共益費込賃料月額に占める割合を示す。
また（ ）内に記載の比率%は、前段階で分類された比率に占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2016年3月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約以外の契約を指す。



* 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。

【トピックス】 内部成長の状況

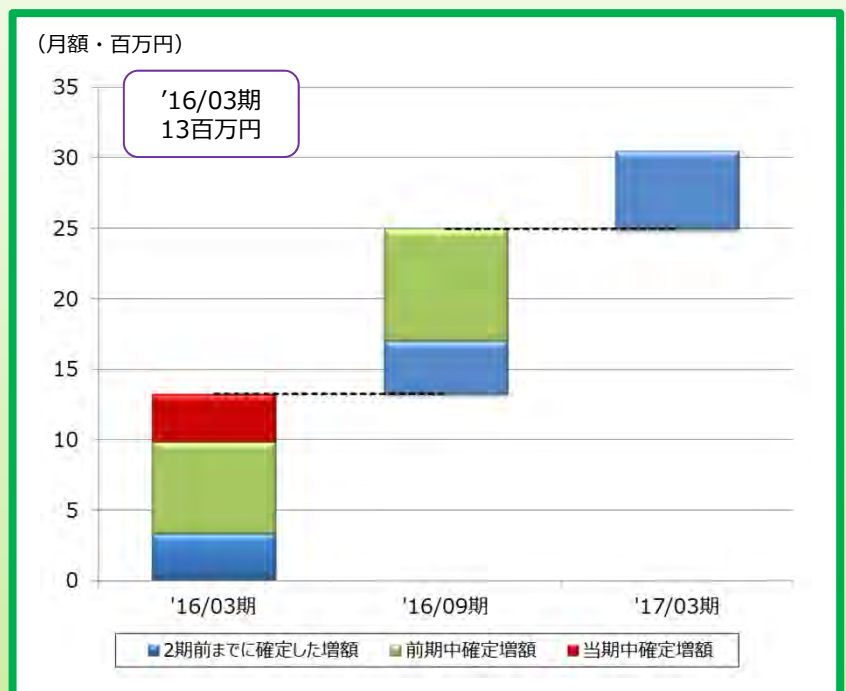
賃料ギャップの状況



市況の回復に伴い、普通賃貸借契約の賃料ギャップはほぼゼロまで縮小し、増額改定の伸びが期待できる状況

増額改定の確定状況

- マーケット賃料を下回るテナントを中心に、増額改定交渉を積極的に実施。
- 2016年9月期以降も増額改定は一定規模確定しており、市況回復トレンドを追い風にさらなる積み上げを目指す。



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.

有利子負債の状況（'16年3月期末）

'16年3月期末の状況

有利子負債合計 363,400百万円

長期固定有利子負債比率 93.8%

有利子負債平均利率 0.82%

有利子負債全体の残存年数 3.89年

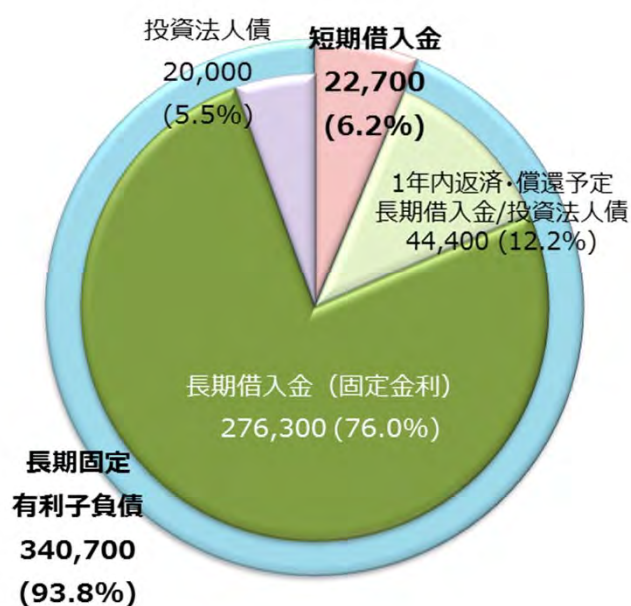
長期・短期の内訳

(単位：百万円)

短期借入金	22,700
1年内返済予定長期借入金	44,400
長期借入金（固定金利）	276,300
借入金合計	343,400
1年内償還予定投資法人債	0
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	0.12%	0.48年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	1.09%	0.41年
長期借入金+投資法人債	0.83%	4.68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。



(単位：百万円)

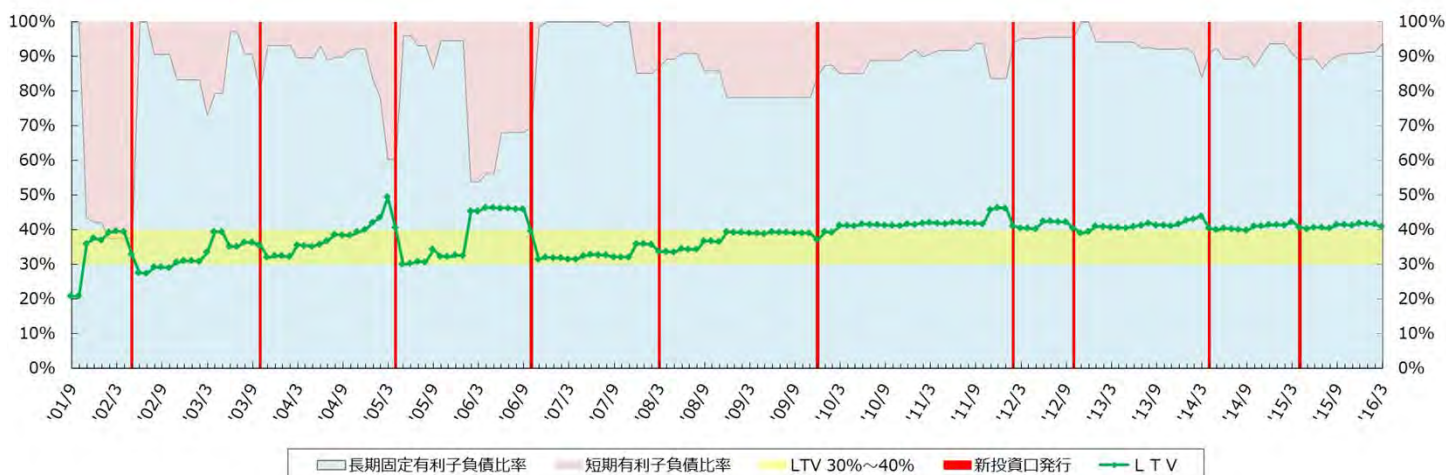
金融機関別借入残高

(単位：百万円)

三菱UFJ信託銀行	70,000
みずほ銀行	48,000
三菱東京UFJ銀行	48,000
三井住友信託銀行	37,000
日本政策投資銀行	16,400
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
中国銀行	7,000
伊予銀行	6,500
太陽生命保険	6,500
りそな銀行	6,000
第一生命保険	5,000
三井住友銀行	5,000
第四銀行	4,300
八十二銀行	4,000
群馬銀行	3,900
広島銀行	3,000
みずほ信託銀行	3,000
山口銀行	3,000
東邦銀行	2,400
日本生命保険	2,000
西日本シティ銀行	2,000
全国信用協同組合連合会	2,000
山梨中央銀行	2,000
福井銀行	1,900
七十七銀行	1,900
北越銀行	1,400
ソニー銀行	1,400
栃木銀行	1,400
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000
秋田銀行	900
肥後銀行	500
岩手銀行	500
山形銀行	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3月期末現在)

(単位：百万円)

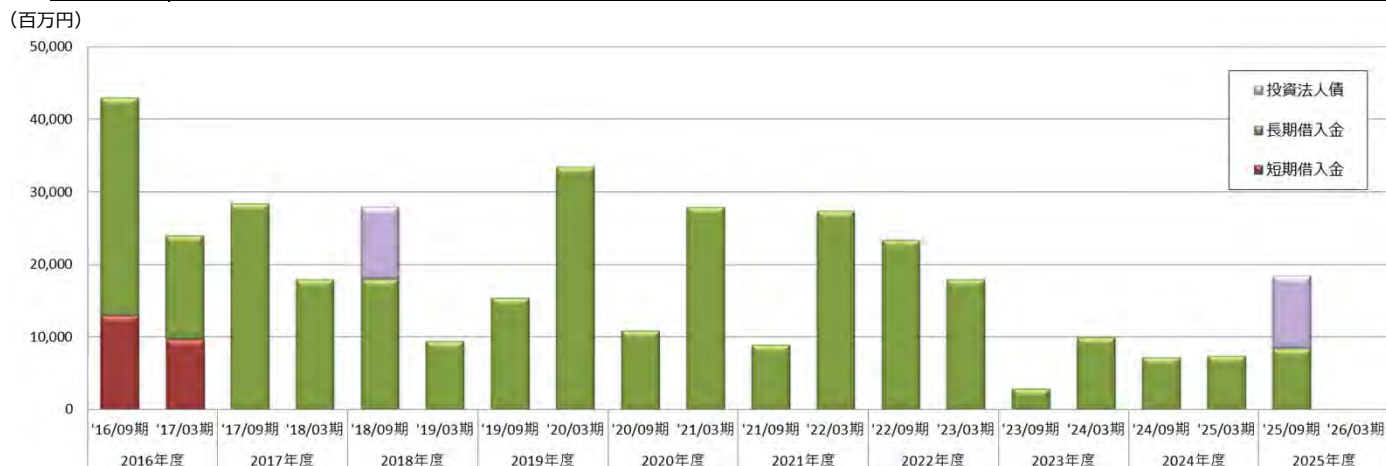
総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
			LTV45%まで	LTV40%まで
890,626	363,400	40.8%	67,967	-11,916

有利子負債返済期日の分散状況

('16年3月期末現在)

(単位：百万円)

	2016年度 (1年以内)	2017年度 (2.0年)	2018年度 (3.0年)	2019年度 (4.0年)	2020年度 (5.0年)	2021年度 (6.0年)	2022年度 (7.0年)	2023年度 (8.0年)	2024年度 (9.0年)	2025年度 (10.0年)	合計
短期借入金	22,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,700
長期借入金	44,400	46,500	27,500	49,000	39,000	36,500	41,500	13,000	14,800	8,500	320,700
投資法人債	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	20,000
合計	67,100	46,500	37,500	49,000	39,000	36,500	41,500	13,000	14,800	18,500	363,400



有利子負債一覧（'16年3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	みずほ銀行	'15/04/01	5,500	0.1245	'16/04/01	1年
	三菱東京UFJ銀行	'15/04/01	3,500	0.1245	'16/04/01	1年
	新生銀行	'15/09/01	2,000	0.1145	'16/09/01	1年
	信金中央金庫	'15/09/01	1,000	0.1145	'16/09/01	1年
	りそな銀行	'15/09/01	1,000	0.1145	'16/09/01	1年
	七十七銀行	'16/01/07	1,000	0.1136	'17/01/10	1年
	三菱東京UFJ銀行	'16/03/02	1,500	0.1136	'17/03/02	1年
	みずほ銀行	'16/03/25	5,500	0.1136	'17/03/27	1年
	三井住友信託銀行	'16/03/31	1,700	0.1136	'17/03/31	1年
	合計	(利率は平均利率)	22,700	0.12	(平均残存年数)	0.48年

	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	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	1,400	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	'11/06/23	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
	三菱東京UFJ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
	信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15	5年
	合計	(利率は平均利率)	44,400	1.09	(平均残存年数)	0.41年

	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	1.205	'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
	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
	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
	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
	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

(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
	広島銀行(注2)	'14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01 5年
	中国銀行(注2)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01 7年
	伊予銀行(注2)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01 7年
	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01 10年
	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
	三菱UFJ信託銀行(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
	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UFJ銀行	'15/09/01	5,000	0.2	'19/09/02 4年
	三菱東京UFJ銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01 7年
	三菱UFJ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	(利率は平均利率)	276,300	0.78	(平均残存年数) 4.58年

	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	(利率は平均利率)	20,000	1.53	(平均残存年数) 5.96年

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 : 2018年9月17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

* '16年3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3月末残存元本1,400百万円)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。

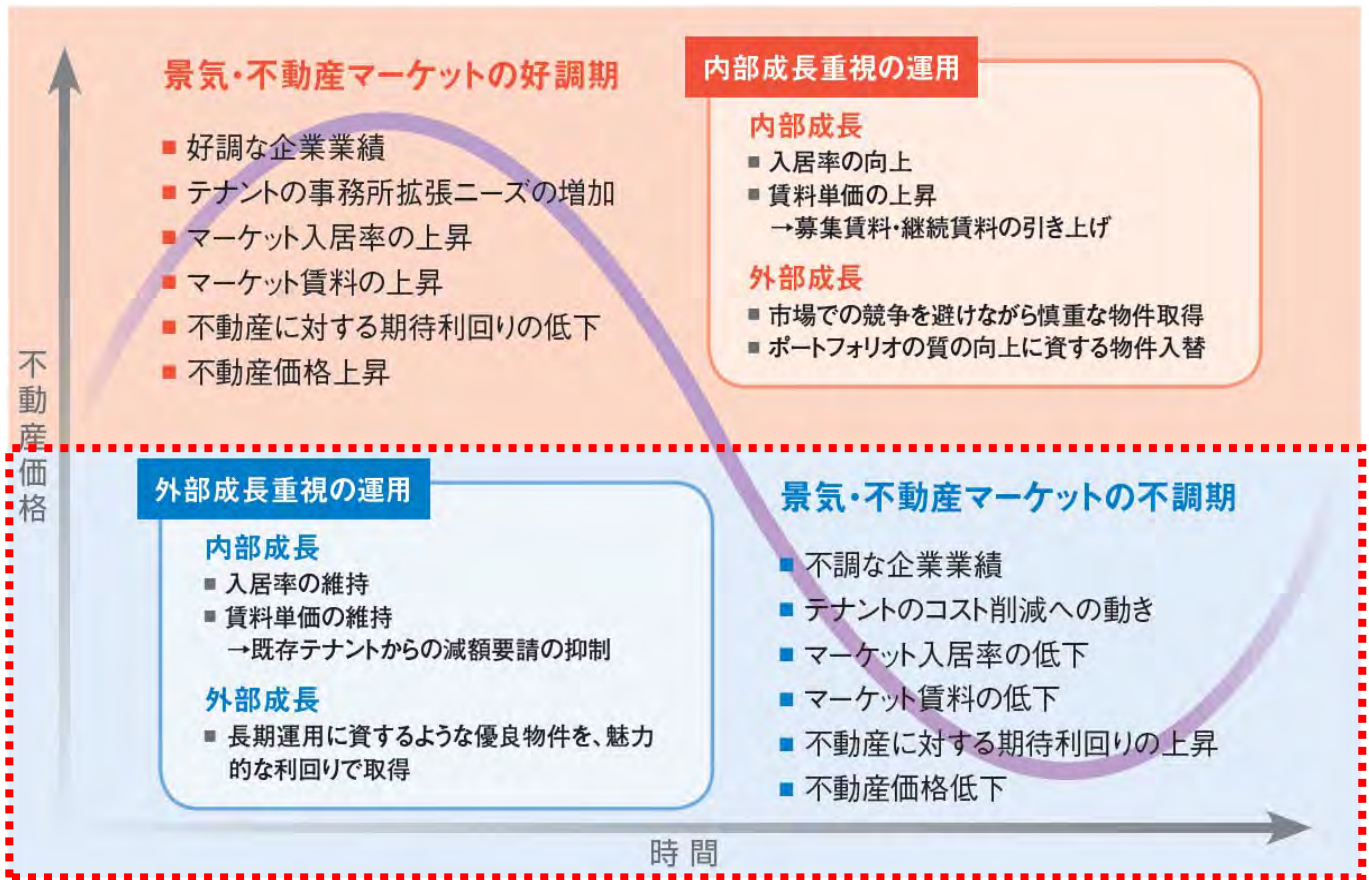
(注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。

(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3月末現在 利用残高なし

JRE成長のイメージ

不動産市況と成長戦略のイメージ



環境・社会へ配慮した持続可能な成長

* 詳細はP65をご覧ください

DBJ Green Building 認証

最高評価ランク『five stars』の取得

晴海フロント

新宿イーストサイドスクエア



『four stars』評価取得ビル

MMパークビル

大崎フロントタワー

晴海センタービル

社会への貢献

地域コミュニティ・テナント等と協力して実施する夏祭り等のイベントや、コンサート・美術展等の文化活動への協賛を通じ、地域社会へ貢献

MEMO

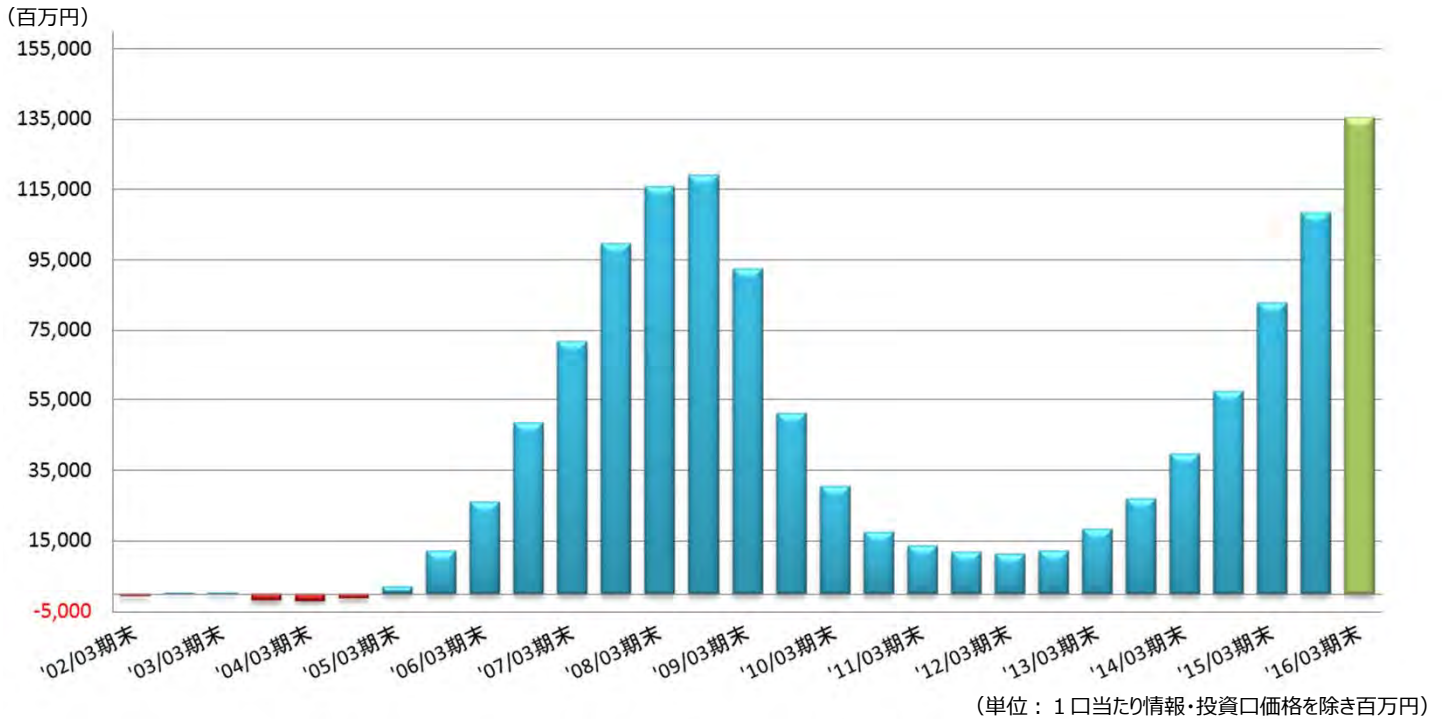
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is completely blank and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

物件鑑定価格データ

(単位：百万円)

地域区分	名称	'16/03期末 鑑定評価額 (第29期末)	'15/09期末 鑑定評価額 (第28期末)	差額	'16/03期末 簿価 (第29期末)	'16/03期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころからだの元氣プラザ	6,890	6,890	0	4,810	2,079	5,000	
		北の丸スクエア	78,300	78,300	0	73,594	4,705	81,555	
		M D 神田ビル	8,170	7,940	230	8,807	-637	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,460	4,320	140	4,510	-50	4,810	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	18,200	17,800	400	15,370	2,829	15,462	
		二番町ガーデン	17,800	17,400	400	12,742	5,057	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	49,300	47,700	1,600	29,124	20,175	44,700	
		ビュレックス麹町	6,600	6,430	170	5,810	789	7,000	
		山王グランドビル	32,300	31,500	800	21,209	11,090	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,980	7,800	180	7,738	241	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,800	2,760	40	2,796	3	3,173	
		共同ビル(茅場町2丁目)	4,800	4,780	20	4,244	555	4,410	
		ビュレックス京橋	7,520	7,300	220	4,558	2,961	5,250	
		銀座一丁目イーストビル	7,010	6,800	210	6,591	418	6,459	
		銀座三和ビル	17,800	16,800	1,000	17,133	666	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,910	5,700	210	7,563	-1,653	7,999	
		晴海フロント	39,500	38,700	800	29,507	9,992	31,300	
		晴海センタービル	20,600	20,500	100	23,024	-2,424	26,800	
		港区	赤坂パークビル	71,400	69,200	2,200	60,837	10,562	60,800
			青山クリスタルビル	7,890	7,670	220	7,148	741	7,680
	クローバー芝公園		4,600	4,600	0	4,621	-21	4,500	
	汐留ビルディング		96,800	94,100	2,700	82,666	14,133	85,950	
	芝二丁目大門ビルディング		6,250	6,100	150	5,064	1,185	4,859	
	コスモ金杉橋ビル		3,000	2,910	90	2,552	447	2,808	
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	25,900	25,200	700	23,006	2,893	23,100	
		新和ビルディング	6,560	6,360	200	7,483	-923	7,830	
		東京オペラシティビル	31,200	30,400	800	28,671	2,528	31,776	
	台東区	TIX TOWER UENO	25,300	25,300	0	20,477	4,822	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,910	5,770	140	4,564	1,345	5,500	
		大崎フロントタワー	16,300	16,300	0	10,114	6,185	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,480	5,360	120	4,637	842	5,123	
	渋谷区	日本フランスウィックビル(底地)	5,490	5,490	0	5,572	-82	5,500	
		代々木1丁目ビル	10,900	10,700	200	7,136	3,763	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,920	6,720	200	4,857	2,062	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,500	10,000	500	10,726	-226	12,200	
		渋谷クロスタワー	51,300	48,700	2,600	38,003	13,296	34,600	
		恵比寿ネオナート	15,600	15,100	500	14,314	1,285	14,612	
	中野区	ハーモニータワー	13,900	13,600	300	10,154	3,745	11,120	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,430	4,150	280	3,494	935	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,690	1,650	40	1,589	100	1,728	
		池袋YSビル	4,640	4,310	330	4,187	452	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,800	4,720	80	4,989	-189	5,679
			さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,310	2,290	20	2,533	-223
		横浜市	MMパークビル	38,700	37,900	800	32,859	5,840	37,400
			クイーンズタワーA	19,400	18,500	900	16,647	2,752	17,200
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,560	2,530	30	2,991	-431	3,375
			武蔵小杉STMビル	4,100	4,050	50	3,910	189	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	7,510	7,340	170	6,160	1,349	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	958	956	2	1,011	-53	1,000
			東二番丁スクエア	13,500	13,200	300	9,394	4,105	9,950
			仙台本町ホンマビルディング	2,350	2,300	50	2,917	-567	3,174
			AER	19,000	19,000	0	18,801	198	18,640
		金沢市	金沢パークビル	4,590	4,540	50	4,329	260	4,580
名古屋市			錦パークビル	4,700	4,700	0	5,082	-382	5,800
		名古屋広小路プレイス	10,400	9,970	430	8,302	2,097	8,567	
		名古屋広小路ビルディング	12,400	12,400	0	15,332	-2,932	14,533	
		名古屋御園ビル	1,240	1,210	30	1,561	-321	1,865	
京都市		四条烏丸センタービル	4,920	4,820	100	4,168	751	4,400	
大阪市		梅田スクエアビルディング	16,300	16,200	100	15,526	773	15,523	
		新藤田ビル	17,800	17,600	200	22,351	-4,551	24,000	
		堺筋本町ビル	3,240	3,180	60	3,665	-425	4,164	
		御堂筋ダイワビル	13,800	13,500	300	13,337	462	14,314	
尼崎市		尼崎フロントビル	9,690	9,510	180	9,137	552	9,300	
岡山市		リットシティビル	4,370	4,530	-160	3,346	1,023	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	2,660	2,610	50	2,991	-331	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,397	-77	1,550	
		天神クリスタルビル	2,590	2,540	50	4,173	-1,583	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,660	60	3,415	304	3,657	
'16/03期末保有全物件		東京23区	767,900	749,110	18,790	641,023	126,876	688,682	
		その他都市	228,928	225,076	3,852	220,336	8,591	234,765	
		68物件合計	996,828	974,186	22,642	861,360	135,467	923,448	

含み損益の推移



		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	第10期 '06/09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	467,001
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393
含み損益率	C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%
<参考>	期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800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	510,000円	500,000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	1.35倍

		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	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末
期末算定価格	A	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
簿価	B	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542
含み損益	A-B=C	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814
含み損益率	C/B	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%
<参考>	期末発行済投資口数	D	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口
	1口@含み損益	C/D=E	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	12,075円
	1口@純資産額	F	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
	調整後1口@純資産額	E+F=G	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	352,090円
	期末投資口価格	H	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
	H/G		1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍

		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	第27期 '15/03期末	第28期 '15/09期末	第29期 '16/03期末
期末算定価格	A	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360
含み損益	A-B=C	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467
含み損益率	C/B	1.7%	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%
<参考>	期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口
	1口@含み損益	C/D=E	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	103,464円
	1口@純資産額	F	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円	441,000円
	期末投資口価格	H	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	551,000円	650,000円
	H/G		1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍

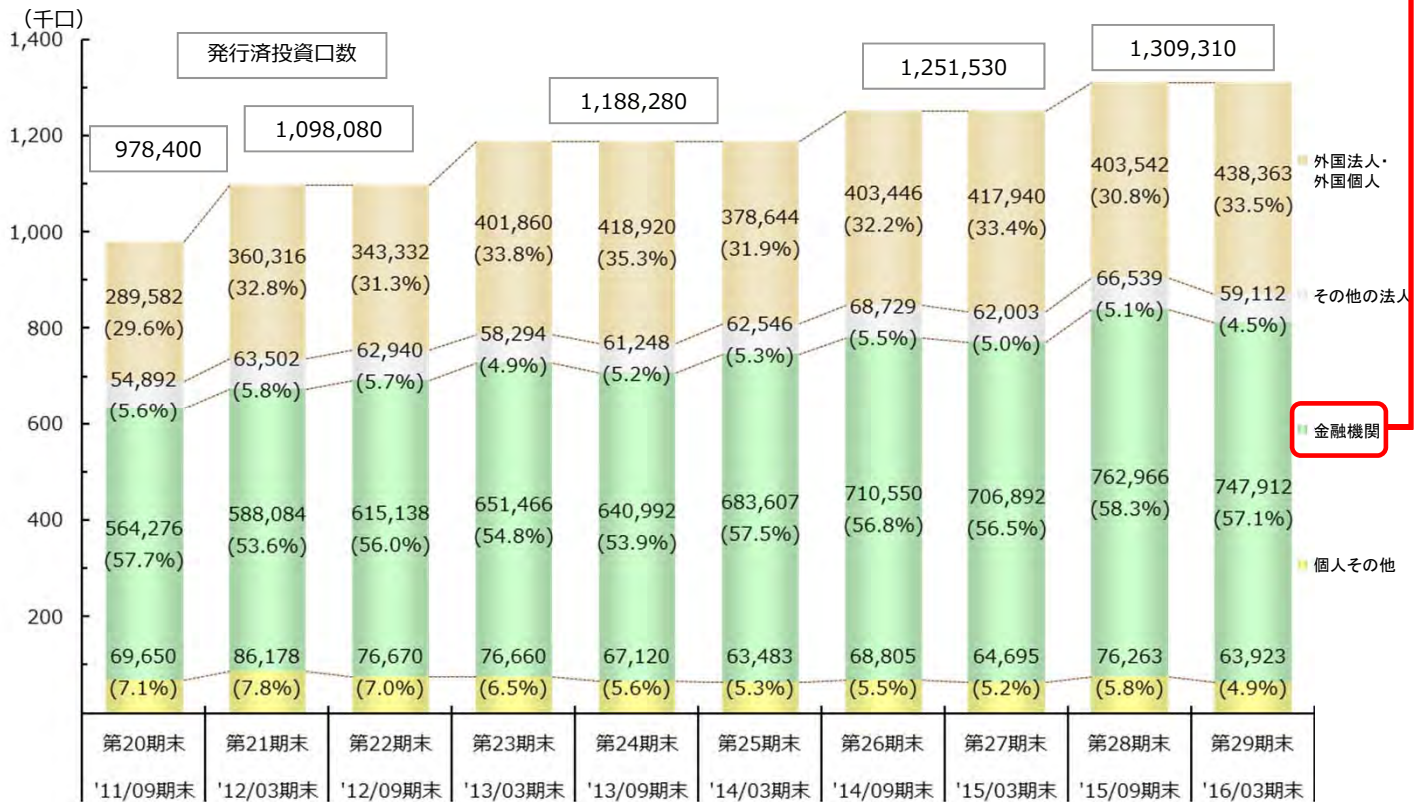
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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（'02/03期～'06/03期）又は鑑定評価による鑑定評価額（'06/09期～'16/03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。'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。

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%

'15年9月期末

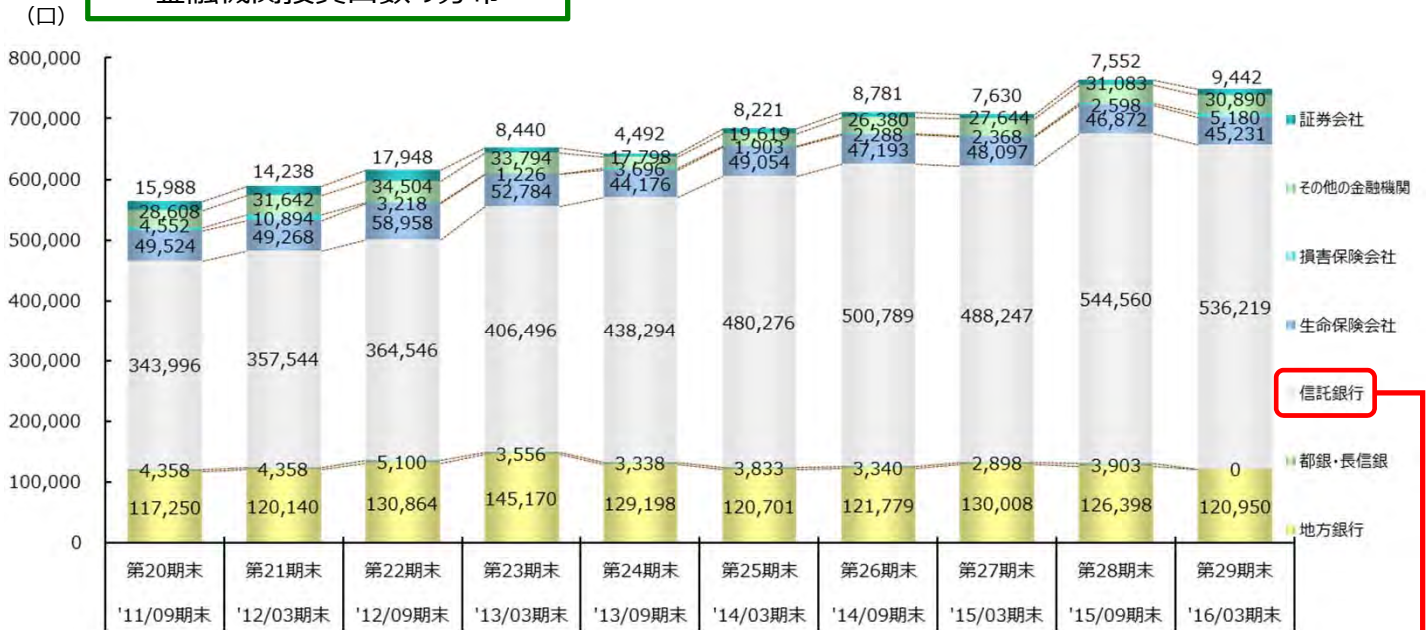
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	248,783	19.00%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	109,242	8.34%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	103,528	7.91%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	54,608	4.17%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	24,994	1.91%
6 CBLDN-STICHTING PGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	24,801	1.89%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	22,332	1.71%
8 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	22,301	1.70%
9 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,225	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%

属性別投資主数

	'16年3月期 (第29期) 末		'15年9月期 (第28期) 末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,631	92.9%	17,593	93.7%
金融機関	228	1.4%	242	1.3%
その他の法人	439	2.8%	514	2.7%
外国法人・外国個人	457	2.9%	436	2.3%
合計	15,755	100.0%	18,785	100.0%

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布

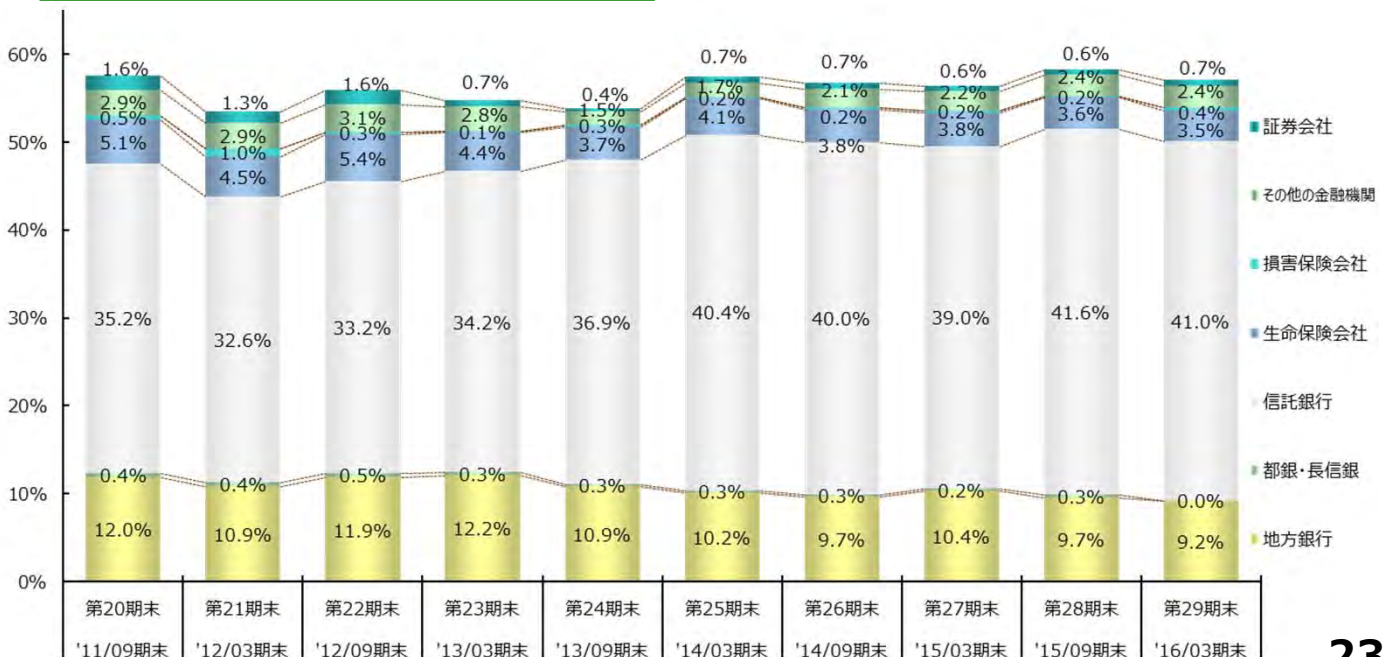


<投資信託の口数>

(口)

	第20期末 '11/09	第21期末 '12/03	第22期末 '12/09	第23期末 '13/03	第24期末 '13/09	第25期末 '14/03	第26期末 '14/09	第27期末 '15/03	第28期末 '15/09	第29期末 '16/03
発行済投資口数	978,400	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
信託銀行	343,996	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219
うち、投資信託	288,234	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349
発行済投資口数に占める割合	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%
信託銀行に占める割合	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%

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

リレーは個々の走力が大切なのは言うまでもありませんが、いかにスムーズにバトンタッチを行えるかが勝負を分ける、チーム全員での日々の鍛錬が重要なスポーツです。

私も新社長として、前社長からしっかりとバトンを引き継ぎ、これまでと変わらぬ長期的な安定成長を目指し、業界のリーダーとして誇れるような運用を行っています！



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

'16年3月期 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	'15/09期 (第28期) 実績	→ 増減 → 額 率	'16/03期 (第29期) 実績	← 増減 ← 額 率	'16/03期 (第29期) 当初予想(*1)
営業収益	29,980	608 2.0%	30,589	209 0.7%	30,380
賃貸事業収益	29,980	447 1.5%	30,428	48 0.2%	30,380
賃貸事業収入	29,886		30,290		
その他賃貸事業収入	94		138		
不動産等譲渡益	-	161	161	161	-
営業費用	17,926	310 1.7%	18,237	17 0.1%	18,220
賃貸事業費用(*2)	10,310	144 1.4%	10,454	24 0.2%	10,430
管理業務費	3,549	218 6.2%	3,767		
管理費	3,477		3,658		
媒介手数料等	71		109		
水道光熱費	2,869	△326 △11.4%	2,543		
公租公課	2,766	23 0.9%	2,789		
損害保険料	58	0 1.1%	58		
修繕費	881	220 25.0%	1,101		
その他費用	186	7 4.2%	194		
NOI(*3)	19,670	303 1.5%	19,973	33 0.2%	19,940
減価償却費	6,332	154 2.4%	6,487	△2 △0.0%	6,490
賃貸事業損益(*3)	13,338	148 1.1%	13,486	46 0.3%	13,440
営業総利益	13,338	309 2.3%	13,647	207 1.5%	13,440
販売費及び一般管理費	1,284	11 0.9%	1,295	5 0.4%	1,290
資産運用報酬	926	6 0.7%	933	23 2.6%	910
その他販売費及び一般管理費	357		362		
営業利益	12,054	298 2.5%	12,352	202 1.7%	12,150
営業外収益	57		9		
受取利息	4		4		
その他営業外収益	52		4		
営業外費用	1,623		1,545		
支払利息	1,329	18 1.4%	1,347		
投資法人債利息	191	△38 △20.1%	153	△9 △0.6%	1,510
投資法人債発行費償却	9		5		
その他営業外費用	92		39		
経常利益	10,487	328 3.1%	10,816	226 2.1%	10,590
税引前当期純利益	10,487		10,816		
法人税、住民税及び事業税	11		62		
当期純利益	10,476	277 2.6%	10,753	173 1.6%	10,580
当期末処分利益	10,507		10,785		
FFO(*4)	16,808	270 1.6%	17,079		
1口当たり分配金	8,001	120 1.5%	8,121	41 0.5%	8,080

*1 当初予想とは、2015年11月16日に発表した'16/03期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

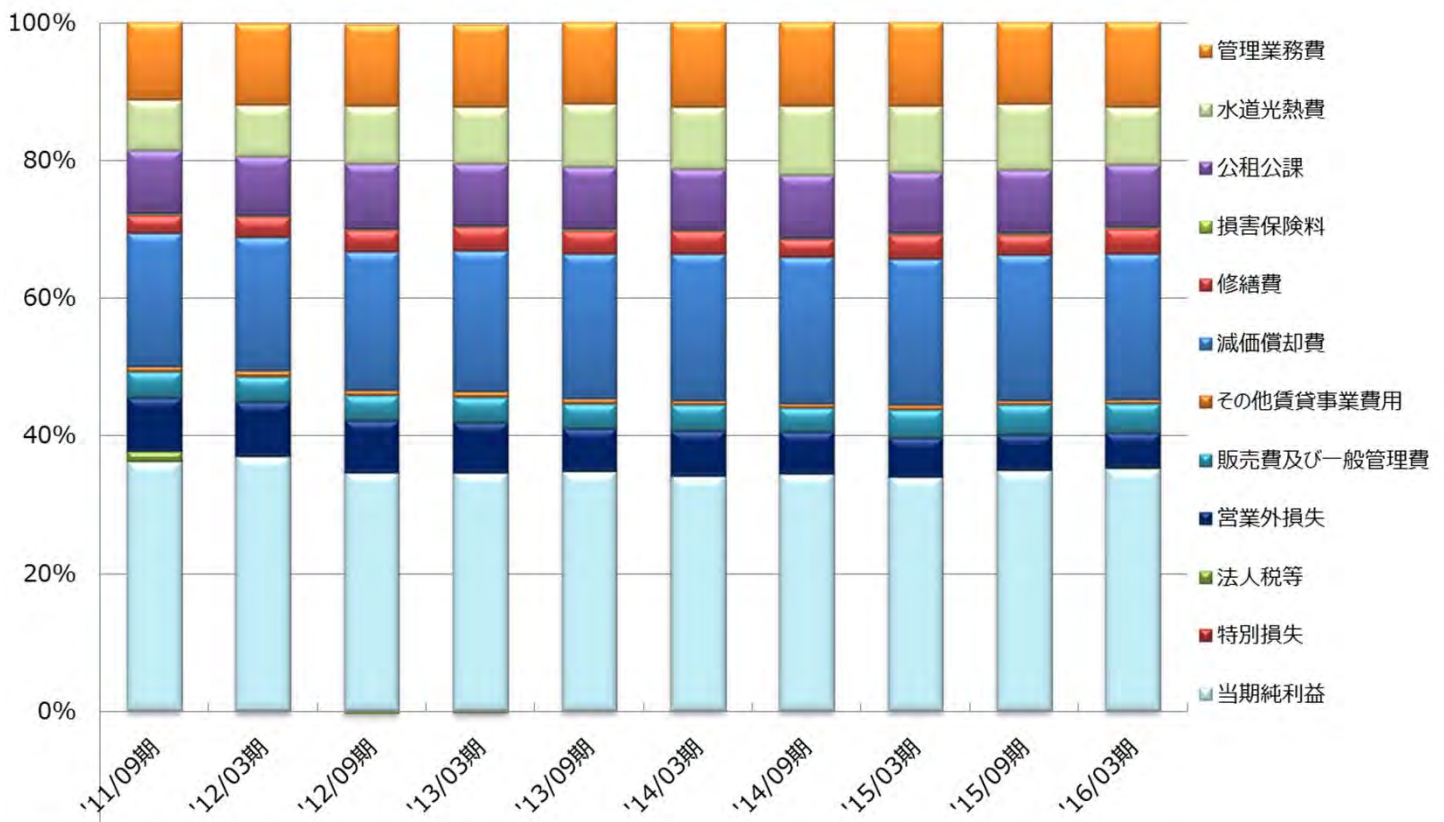
*3 不動産等譲渡益を除く

*4 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益

営業収益に占める費用等の割合

	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期	第25期 '14/03期	第26期 '14/09期	第27期 '15/03期	第28期 '15/09期	第29期 '16/03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	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%	12.3%
水道光熱費	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%	8.3%
公租公課	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%	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	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%	3.6%
減価償却費	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%	21.2%
その他賃貸事業費用	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%	4.2%
営業外損失	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%	5.0%
法人税等	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
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	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%	35.2%

* 営業収益において、'11/09期には不動産等譲渡益及び特別利益、'12/03期には特別利益、'13/09期・'16/03期には不動産等譲渡益が含まれる。



'15年9月期・'16年3月期 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 *

'15年9月期・'16年3月期ともに持分の増減なく通期稼働した67物件
（日本BWビル（底地）、
汐留ビル（既存分）含む）

< 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
名古屋広小路ビルヂング	58
山王ランドビル	58
赤坂パークビル	51
渋谷クロスタワー	-100
金沢パークビル	-38
新和ビルディング	-20

	'15/09期	'16/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	29,980	30,428	447	1.5%
賃貸事業費用 (注1)	16,642	16,941	299	1.8%
賃貸事業損益	13,338	13,486	148	1.1%
NO I (注2)	19,670	19,973	303	1.5%
期末入居率	97.7%	98.3%	0.6%	
期中平均入居率	97.6%	98.0%	0.4%	

(注1) 減価償却費を含む。

(注2) NO I = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

	'15/09期	'16/03期	増減	増減率
賃貸事業収益	29,482	29,407	-74	-0.3%
賃貸事業費用	16,389	16,415	26	0.2%
管理業務費	3,488	3,631	143	4.1%
水道光熱費	2,819	2,447	-371	-13.2%
公租公課	2,743	2,750	6	0.2%
損害保険料	57	56	0	-0.4%
修繕費	859	1,085	226	26.3%
その他費用	185	193	7	4.2%
減価償却費	6,235	6,249	13	0.2%
賃貸事業損益	13,092	12,991	-101	-0.8%
NO I	19,328	19,241	-87	-0.5%
期末入居率	97.8%	98.4%	0.6%	
期中平均入居率	97.6%	98.1%	0.5%	

* 資産グループ B *

'15年9月期中に取得し、
'16年3月期から通期稼働した2物件
（汐留ビル（追加取得）、AER）



	'15/09期	'16/03期	増減
賃貸事業収益	285	799	514
賃貸事業費用	109	376	267
管理業務費	27	102	74
水道光熱費	22	67	44
公租公課	0	0	0
損害保険料	0	1	0
修繕費	0	6	5
その他費用	0	0	0
減価償却費	57	198	140
賃貸事業損益	175	423	247
NO I	233	621	387

* 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）

	'15/09期	'16/03期	増減
賃貸事業収益	212	220	8
賃貸事業費用	143	149	5
賃貸事業損益	69	71	2
NO I	108	110	2

* 各物件別の'16年3月期収支については J R E ホームページに掲載の J R E 保有物件データをご参照ください。

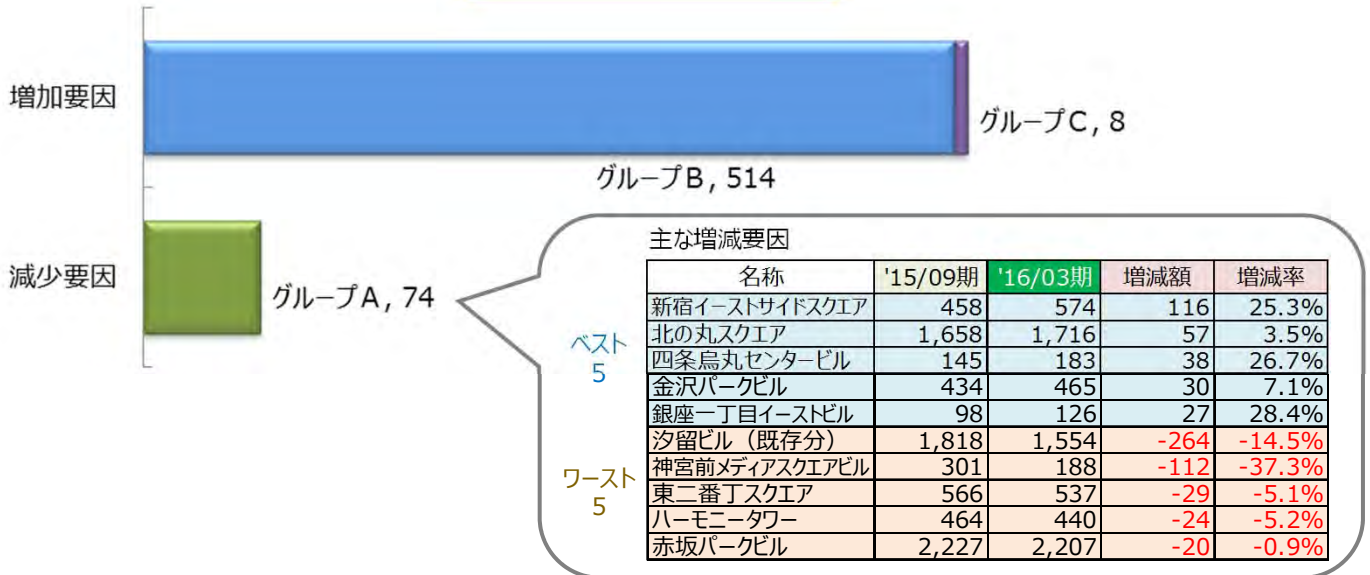
J R E ホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  保有物件データ  からダウンロードできます。

項目別の増減要因

(単位：百万円)

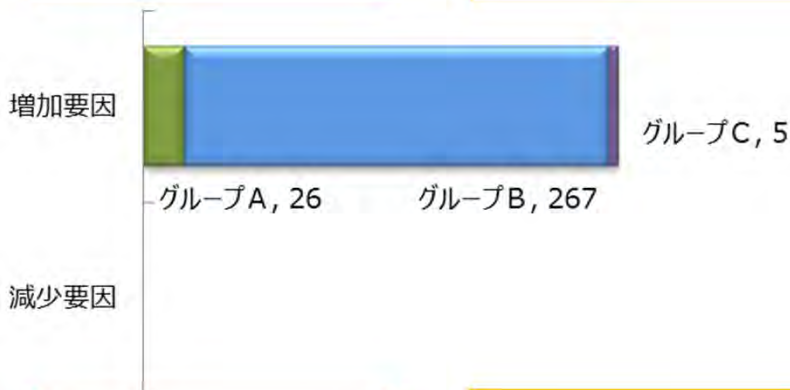
賃貸事業収益

増加額 447百万円



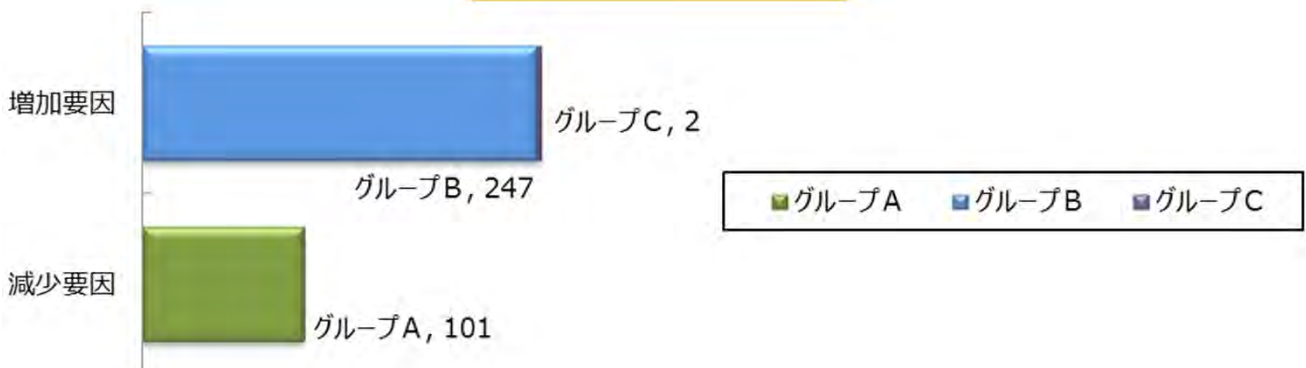
賃貸事業費用

増加額 299百万円



賃貸事業損益

増加額 148百万円



'16年3月期 各ビル賃貸事業収支 (決算)

(単位: 百万円)

物件名称	損益状況 (2015年10月1日~2016年3月31日)													
	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	① 減価償却費	その他費用	② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)	
こころとからだの元氣プラザ	223	70	12	15	17	0	2	20	2	152	173	-	173	
北の丸スクエア	1,716	750	142	69	94	2	30	410	-	965	1,376	11	1,364	
MD神田ビル	219	90	15	17	20	0	8	28	-	128	156	4	152	
神田橋パークビルディング	105	45	4	-	16	0	6	16	-	60	77	1	75	
大手町フィナンシャルシティノースタワー	336	181	28	18	45	0	0	88	-	154	243	3	239	
二番町ガーデン	479	246	60	25	53	0	15	91	-	233	324	9	315	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	997	377	54	59	136	1	16	109	0	620	729	33	696	
ビュレックス麹町	150	81	-	-	13	0	5	62	-	68	131	14	116	
山王グランドビル	917	406	100	56	105	1	66	77	-	510	587	171	415	
有楽町電気ビルディング	256	137	35	20	41	0	9	30	-	119	149	28	121	
小伝馬町新日本橋ビルディング	107	54	15	8	11	0	2	13	3	53	66	5	61	
共同ビル (茅場町2丁目)	143	67	10	10	11	0	13	21	-	76	97	3	94	
ビュレックス京橋	155	53	-	-	11	0	3	38	-	101	139	63	76	
銀座一丁目イーストビル	126	86	15	6	0	0	2	61	-	40	101	11	89	
銀座三和ビル	382	136	27	18	64	0	5	20	0	245	266	38	227	
菱進銀座イーストミラービル	159	96	16	12	14	0	13	38	0	62	101	79	21	
晴海フロント	1,229	667	113	107	74	1	9	360	-	562	922	-	922	
晴海センタービル	604	384	75	42	47	1	5	212	-	220	432	1	430	
赤坂パークビル	2,207	1,247	225	249	273	3	120	373	0	959	1,333	490	842	
青山クリスタルビル	222	93	13	13	29	0	5	30	-	129	160	5	155	
クローバー芝公園	110	39	8	6	0	0	1	23	-	70	93	5	88	
汐留ビルディング	1,748	763	149	111	127	2	30	336	6	985	1,321	11	1,310	
芝二丁目大門ビルディング	274	139	36	25	38	0	2	35	0	134	170	-	170	
コスモ金杉橋ビル	107	46	10	7	13	0	2	13	-	61	74	6	68	
新宿イーストサイドスクエア	574	277	50	44	49	0	0	132	-	297	429	-	429	
新和ビルディング	208	82	16	18	19	0	1	25	-	125	151	0	150	
東京オペラシティビル	1,451	1,131	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	320	非開示	47	非開示	
TIX TOWER UENO	681	379	57	42	38	1	0	237	-	302	540	2	538	
東五反田1丁目ビル	182	90	13	18	14	0	0	43	-	92	135	-	135	
大崎フロントタワー	710	497	68	44	27	0	6	256	92	212	469	-	469	
大森駅東口ビルディング	232	120	27	21	25	0	17	28	-	112	140	104	35	
日本ブランチウツクビル(底地)	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39	
代々木1丁目ビル	294	139	25	20	23	0	1	67	-	155	222	-	222	
ダヴィンチ原宿	191	54	10	10	16	0	1	14	-	136	151	0	150	
神宮前メディアスクエアビル	188	169	25	20	41	0	44	36	0	19	56	54	1	
渋谷クロスタワー	1,410	929	175	118	123	2	76	430	1	481	912	157	755	
恵比寿ネオオート	449	219	54	22	42	2	2	94	0	229	324	78	246	
ハーモニータワー	440	266	147	-	47	1	13	56	-	174	230	-	230	
大塚東池袋ビルディング	188	98	20	19	12	0	6	39	-	89	129	54	74	
池袋二丁目ビルディング	63	31	8	5	5	0	3	7	-	32	40	9	30	
池袋Y Sビル	186	109	19	16	14	0	28	30	-	77	107	-	107	
八王子ファーストスクエア	241	126	49	4	25	0	12	32	-	115	147	1	146	
さいたま浦和ビルディング	106	60	14	8	9	0	12	16	-	45	61	75	-13	
MMパークビル	1,277	748	139	172	78	1	62	293	0	528	822	33	788	
クイーンズタワーA	1,000	733	213	105	111	3	58	234	6	267	501	114	387	
川崎砂子ビルディング	143	79	24	14	13	0	3	23	-	63	87	-	87	
武蔵小杉S T Mビル	159	64	21	4	10	0	0	27	-	94	122	2	119	
8・3スクエア北ビル	319	183	28	54	22	0	7	69	0	136	206	4	201	
定禅寺パークビル	63	43	10	7	6	0	7	10	-	19	30	9	20	
東二番丁スクエア	537	296	66	45	40	0	15	127	-	240	368	0	367	
仙台本町ホンマビルディング	132	63	16	13	15	0	0	16	0	68	85	15	69	
A E R	605	306	85	55	-	0	3	161	0	299	460	0	460	
金沢パークビル	465	319	100	47	64	1	37	64	2	146	210	55	155	
錦パークビル	263	160	52	22	23	0	5	49	6	102	151	80	71	
名古屋広小路プレイス	375	189	39	32	33	0	6	76	-	186	262	2	260	
広小路栄ビルディング	94	66	12	12	28	0	2	10	0	27	37	-	37	
名古屋広小路ビルディング	577	419	90	50	60	1	73	142	0	157	300	107	192	
名古屋御園ビル	71	74	10	6	6	0	29	22	-	-3	19	237	-218	
四条烏丸センタービル	183	115	23	15	11	0	4	59	-	68	128	-	128	
京都四条河原町ビル	126	82	21	15	11	0	6	28	0	44	72	0	71	
梅田スクエアビルディング	438	185	49	37	0	0	16	80	0	252	333	10	323	
新藤田ビル	639	523	90	85	75	1	48	219	1	116	335	160	175	
堺筋本町ビル	227	136	42	27	35	0	7	22	-	91	113	-	113	
御堂筋ダイワビル	529	279	61	40	73	1	39	63	-	249	313	213	99	
尼崎フロントビル	435	221	64	29	1	0	4	121	0	214	335	7	327	
リットシティビル	253	146	31	20	19	1	7	65	-	107	173	3	170	
N H K広島放送センタービル	261	192	50	23	23	0	26	42	25	69	111	188	-76	
東晴天神ビルディング	80	43	12	7	7	0	5	10	-	36	47	13	34	
天神クリスタルビル	150	125	23	17	18	0	3	61	0	25	87	7	79	
日之出天神ビルディング	169	72	21	14	14	0	3	19	-	96	115	16	99	
合計	30,428	16,941	3,767	2,543	2,789	58	1,101	6,487	194	13,486	19,973	2,876	17,097	

* 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 white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

'16年3月期 貸借対照表 (決算)

科目	'15/09期末 (第28期末)	'16/03期末 (第29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	26,409	24,904	△1,505	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	627	553	△74	
流動資産合計	27,037	25,457	△1,579	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	342,905	343,382	477	物件売却に伴う減少、 資本的支出による増加
構築物（信託物件含む）	3,838	3,833	△4	
機械装置他（信託物件含む）	4,296	4,331	34	
土地（信託物件含む）	604,901	602,202	△2,698	
減価償却累計額	△94,244	△99,711	△5,466	減価償却による増加、 物件売却に伴う減少
有形固定資産合計	861,696	854,039	△7,657	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,337	7,321	△15	
無形固定資産合計	7,337	7,321	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	3,257	3,204	△53	
投資その他の資産合計	3,834	3,781	△53	
固定資産合計	872,868	865,141	△7,726	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	32	26	△5	
繰延資産合計	32	26	△5	
資産合計	899,938	890,626	△9,312	

(単位：百万円)

科目	'15/09期末 (第28期末)	'16/03期末 (第29期末)	増減	増減の要因
負債の部				手元資金による弁済、長期借入金への借換及び物件売却に伴う弁済
I 流動負債				による減少等
短期借入金	36,700	22,700	△14,000	
1年内返済予定長期借入金	32,100	44,400	12,300	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等
1年内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,478	3,088	△389	物件売却に伴う減少等
その他流動負債	4,211	5,386	1,175	未払工事費の増加、物件売却に伴 う未払消費税の増加等
流動負債合計	76,489	75,574	△914	
II 固定負債				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 よる減少等
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	284,650	276,300	△8,350	
預り敷金、保証金	49,573	49,197	△375	
その他固定負債	458	508	50	物件売却に伴う減少等
固定負債合計	354,682	346,006	△8,675	
負債合計	431,171	421,581	△9,589	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	243	243	-	
当期末処分利益	10,507	10,785	277	
純資産合計	468,767	469,044	277	
負債・純資産合計	899,938	890,626	△9,312	

'16年3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

(単位：百万円)

科目	'16/03期 (183日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,681
税引前当期純利益	10,816
減価償却費	6,487
その他	4,378
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,338
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 20,525
短期借入れによる収入	9,700
短期借入金の返済による支出	△ 23,700
長期借入れによる収入	6,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,050
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	△ 10,475
現金及び現金同等物の増減額	3,494
現金及び現金同等物の期首残高	21,409
現金及び現金同等物の期末残高	24,904

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	'16/03期 (183日)
当期末処分利益	10,785,290,543
分配金の額	10,632,906,510
圧縮積立金繰入額	120,108,982
次期繰越利益	32,275,051

なお、'16年3月期の投資口1口当たりの分配金の額は、
8,121円 ('15年9月期は8,001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。かかる方針のもと、租税特別措置法第66条の2の適用等により圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍の10,632,906,510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 運用日数	'14/03月期 (第25期) 182日間	'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
総資産経常利益率(ROA) 年換算値	1.1% 2.3%	1.2% 2.3%	1.2% 2.3%	1.2% 2.4%	1.2% 2.4%
純資産当期純利益率(ROE) 年換算値	2.2% 4.5%	2.2% 4.4%	2.2% 4.4%	2.2% 4.5%	2.3% 4.6%
期末自己資本比率	49.6%	53.6%	51.2%	52.1%	52.7%
LTV①	43.9%	39.8%	42.3%	41.5%	40.8%
LTV②	47.5%	43.1%	45.8%	44.9%	44.2%
LTV③	42.9%	38.6%	40.9%	40.3%	39.4%
LTV④	43.3%	38.4%	39.6%	38.2%	36.5%
期末固定長期適合率	109.3%	108.6%	108.4%	107.4%	107.6%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	9.6倍	10.5倍	10.8倍	12.1倍	12.5倍
NOI (百万円)	17,481	18,105	18,412	19,670	19,973
NOI 利回り (年換算値)	4.2%	4.3%	4.2%	4.2%	4.3%
FFO (百万円)	14,719	15,455	15,629	16,808	17,079
FFO 配当性向	61.6%	61.9%	61.5%	62.3%	62.3%
AFFO (百万円)	12,286	13,716	12,396	15,668	14,203
AFFO 配当性向	73.8%	69.8%	77.5%	66.9%	74.9%

<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)
- * NOI 利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計
- * 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

'16年3月期実績 及び '16年9月期・'17年3月期業績予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

決算期	'15/09期		'16/03期		'16/09期		'17/03期	
	(第28期)		(第29期)		(第30期)		(第31期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	→ 増減 →
期末物件数	70		68		68		68	
運用日数	183日		183日		183日		182日	
営業収益	29,980	+608	30,589	△29	30,560		30,560	
賃貸事業収益	29,980	+447	30,428	+131	30,560		30,560	
不動産等譲渡益	-	+161	161	△161	-		-	
営業費用	17,926	+310	18,237	+42	18,280	△120	18,160	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	10,310	+144	10,454	+65	10,520	△20	10,500	
減価償却費	6,332	+154	6,487	+2	6,490	△60	6,430	
販売費及び一般管理費	1,284	+11	1,295	△35	1,260	△40	1,220	
(内、資産運用報酬(*1))	(926)	(+6)	(933)	(△33)	(900)	(△40)	(860)	
NOI(*2)	19,670	+303	19,973	+66	20,040	+20	20,060	
賃貸事業損益(*2)	13,338	+148	13,486	+53	13,540	+80	13,620	
営業総利益	13,338	+309	13,647	△107	13,540	+80	13,620	
営業利益	12,054	+298	12,352	△72	12,280	+110	12,390	
営業外収益	57	△47	9	△9	-		-	
営業外費用	1,623	△77	1,545	△75	1,470	△40	1,430	
(内、支払利息)	(1,521)	(△20)	(1,500)	(△70)	(1,430)	(△50)	(1,380)	
経常利益	10,487	+328	10,816	△6	10,810	+150	10,960	
当期純利益	10,476	+277	10,753	+46	10,800	+150	10,950	
発行済投資口数	1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口	
1口当たり分配金	8,001円	+120円	8,121円	+129円	8,250円	+110円	8,360円	
期末入居率	97.7%	+0.6%	98.3%		98.3%			

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 不動産等譲渡益を除く

<賃貸事業収益の増減要因>

- '16/03期→'16/09期：'16/03期・'16/09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
'16/03期の物件譲渡（広小路栄ビル・京都河原町ビル）による減少
- '16/09期→'17/03期：'16/09期・'17/03期とも通期稼働物件において'16/09期に発生した一時的な収入の反動減による減少
'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

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '16/03期→'16/09期：季節変動等に伴う費用の増加
'15/03期・'15/09期取得物件（クローバー芝公園、他6物件）の公租公課発生による増加
'16/03期の物件譲渡（広小路栄ビル・京都河原町ビル）による減少
- '16/09期→'17/03期：季節変動等に伴う費用の減少

営業収益・営業利益の増減要因内訳

(単位：百万円)

	'15/09期実績	'16/03期実績	'16/09期予想	'17/03期予想
営業収益	29,980	30,589	30,560	30,560

	'15/09→'16/03	'16/03→'16/09	'16/09→'17/03
前期比増減	608	△ 29	0
賃貸事業収益	447	131	0
既存物件(*)	△ 74	342	0
取得物件			
'15/09期取得物件	514		
'16/09期取得物件		10	
譲渡物件			
'16/03期譲渡物件	8	△ 220	
不動産等譲渡益	161	△ 161	

	'15/09期実績	'16/03期実績	'16/09期予想	'17/03期予想
営業利益	12,054	12,352	12,280	12,390

	'15/09→'16/03	'16/03→'16/09	'16/09→'17/03
前期比増減	298	△ 72	110
賃貸事業損益	148	53	80
既存物件(*)	△ 101	135	80
取得物件			
'15/09期取得物件	247		
'16/09期取得物件		0	
譲渡物件			
'16/03期譲渡物件	2	△ 81	
不動産等譲渡益	161	△ 161	
販売費および一般管理費	△ 11	35	40

(*) 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。

'15/03期・'15/09期取得物件の
公租公課発生による減益要因205百万円を
除くと、340百万円の増益となる。

'16年9月期 想定貸借対照表（業績予想）

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				
流動資産				
現預金、信託現預金	24,904	25,318	414	
その他流動資産	553	604	51	
流動資産合計	25,457	25,922	465	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	343,382	345,118	1,736	} 物件追加取得・資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,833	3,893	60	
機械装置他（信託物件含む）	4,331	4,367	36	
土地（信託物件含む）	602,202	602,319	117	
減価償却累計額	△ 99,711	△ 106,206	△ 6,495	
有形固定資産合計	854,039	849,491	△ 4,548	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,321	7,307	△ 14	
無形固定資産合計	7,321	7,307	△ 14	
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	3,153	△ 51	
投資その他の資産合計	3,781	3,730	△ 51	
固定資産合計	865,141	860,528	△ 4,613	
繰延資産				
投資法人債発行費	26	20	△ 6	
繰延資産合計	26	20	△ 6	
資産合計	890,626	886,470	△ 4,156	

(単位：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				
流動負債				
短期借入金	22,700	25,700	3,000	長期借入金からの借換に伴う増加
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・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	3,088	3,105	17	
その他流動負債	5,386	3,842	△ 1,544	未払工事費及び未払消費税等の減少等
流動負債合計	75,574	75,497	△ 77	
固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	276,300	271,800	△ 4,500	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	49,197	49,449	252	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	346,006	341,757	△ 4,249	
負債合計	421,581	417,254	△ 4,327	
純資産の部				
出資総額	458,016	458,016	-	
圧縮積立金	243	363	120	前期土地譲渡益等の圧縮積立による増加
当期末処分利益	10,785	10,837	52	
純資産合計	469,044	469,216	172	
負債・純資産合計	890,626	886,471	△ 4,155	

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
(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
物件取得価格合計	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

(単位：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	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	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
物件取得価格合計	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	-

(単位：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期予想 (第30期予想) '16/04~'16/09	'17/03期予想 (第31期予想) '16/10~'17/03
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,589 (+2.0%)	30,560 (-0.1%)	30,560 -
26,582 (+1.4%)	27,760 (+4.4%)	28,314 (+2.0%)	29,980 (+5.9%)	30,428 (+1.5%)	30,560 (+0.4%)	30,560 -
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	161	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
10,831 (+0.5%)	11,255 (+3.9%)	11,243 (-0.1%)	12,054 (+7.2%)	12,352 (+2.5%)	12,280 (-0.6%)	12,390 (+0.9%)
9,083 (-0.7%)	9,582 (+5.5%)	9,625 (+0.4%)	10,487 (+9.0%)	10,816 (+3.1%)	10,810 (-0.1%)	10,960 (+1.4%)
9,070 (-0.7%)	9,572 (+5.5%)	9,619 (+0.5%)	10,476 (+8.9%)	10,753 (+2.6%)	10,800 (+0.4%)	10,950 (+1.4%)
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
-	-	-	-	-	-	-
7,633円	7,648円	7,681円	8,001円	8,121円	8,250円	8,360円
-	-	-	-	-	-	-
817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	-	-
405,355	436,622	436,671	468,767	469,044	-	-
341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	-	-
411,774	377,308	416,007	431,171	421,581	-	-
358,900	323,550	361,000	373,450	363,400	-	-
43.9%	39.8%	42.3%	41.5%	40.8%	-	-
518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	-	-
615,529	705,862	707,114	721,429	851,051	-	-
64	64	68	70	68	68	68
837,405	838,055	883,514	927,778	923,448	923,623	923,623
750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,866㎡	820,866㎡
96.7%	97.8%	97.8%	97.7%	98.3%	98.3%	-
-	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。

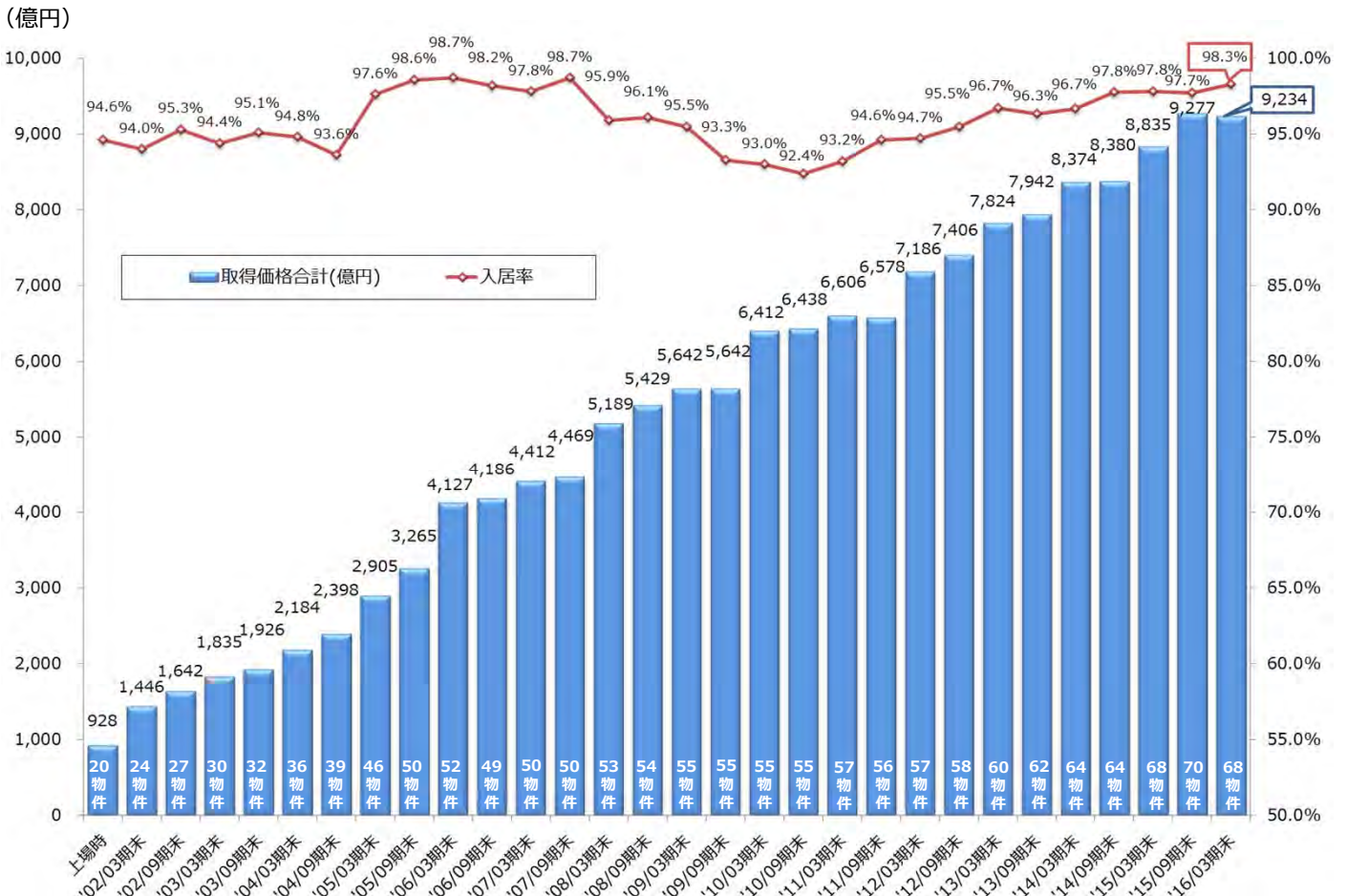
* 日本フランスウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し
底地のみの所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

(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。

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



* 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ビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。
 * 日本プラズウィックビルは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、売却以降は入居率の算定から除いている。

**2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、
9,200億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築**

物件取得・譲渡の実績

(単位: 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	累計		
取得	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	-	967,092		
譲渡	-	-	1,220	-	-	-	-	4,366	60,926		

* 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。

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

14年半後

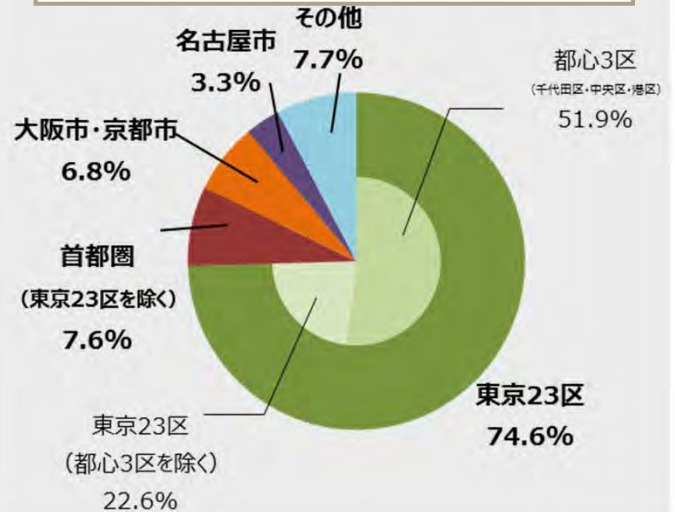
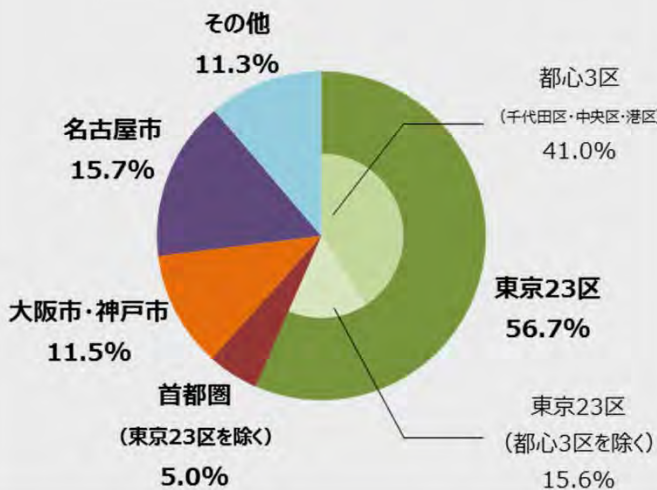
'16年3月期末
68物件

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：923,448百万円



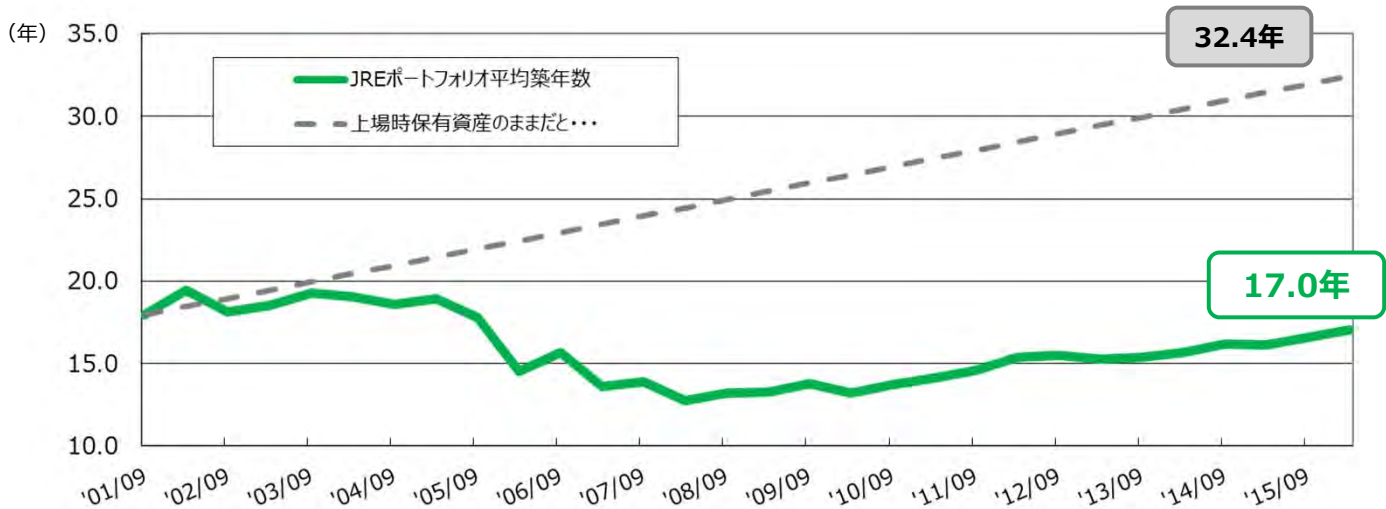
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

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：17.0年



上場後約14年半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%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

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)

*** 12件**
*** 94,512百万円**



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

*** 29件**
*** 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

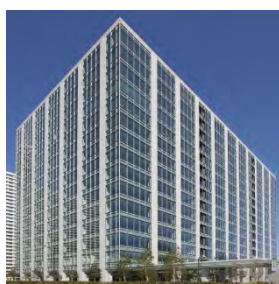
(’16年3月期末現在)

取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	82件 (86.3%)	7,274 (75.2%)
スポンサー等からの取得	41件 (43.2%)	4,228 (43.7%)
スポンサーの紹介による取得	12件 (12.6%)	945 (9.8%)
上記以外の相対取引による取得	29件 (30.5%)	2,100 (21.7%)
入札	13件 (13.7%)	2,396 (24.8%)
スポンサー等からの取得	3件 (3.2%)	508 (5.3%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.1%)	1,161 (12.0%)
上記以外の入札による取得	8件 (8.4%)	726 (7.5%)
合計	95件 (100.0%)	9,670 (100.0%)

スポンサー等からの入札取得

*** 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。