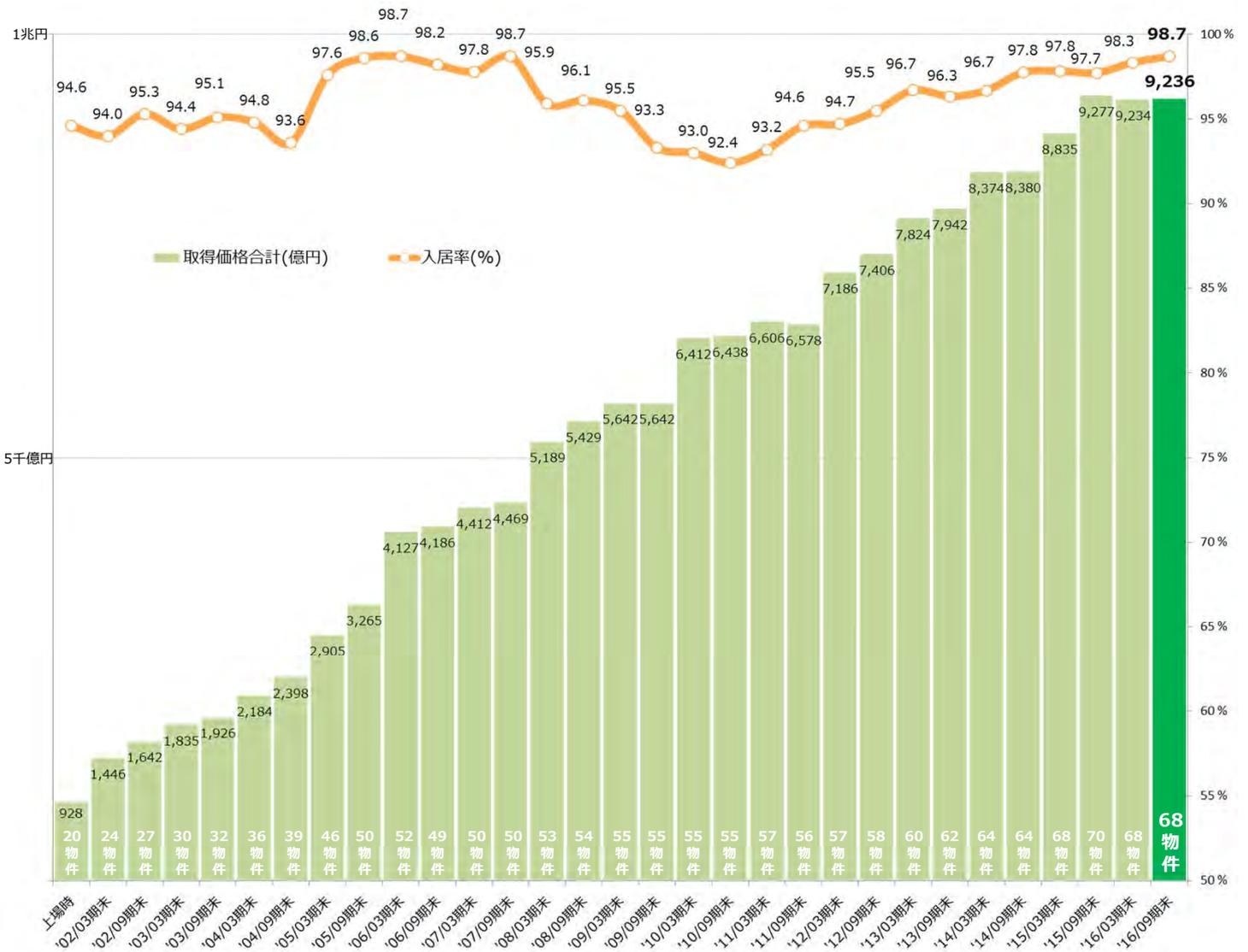


5. ポートフォリオ情報

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。
 * 日本ブランチウィックビルは2013年8月23日付で建物を売却し底地だけ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

15年後

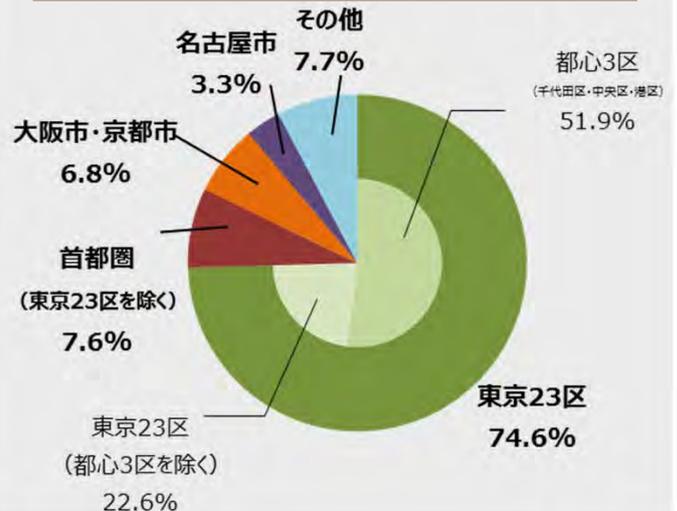
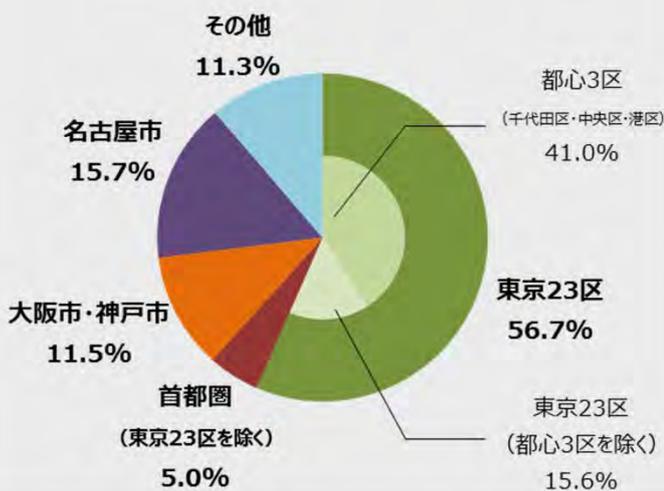
'16年9月期末
68物件

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：923,623百万円



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：17.5年



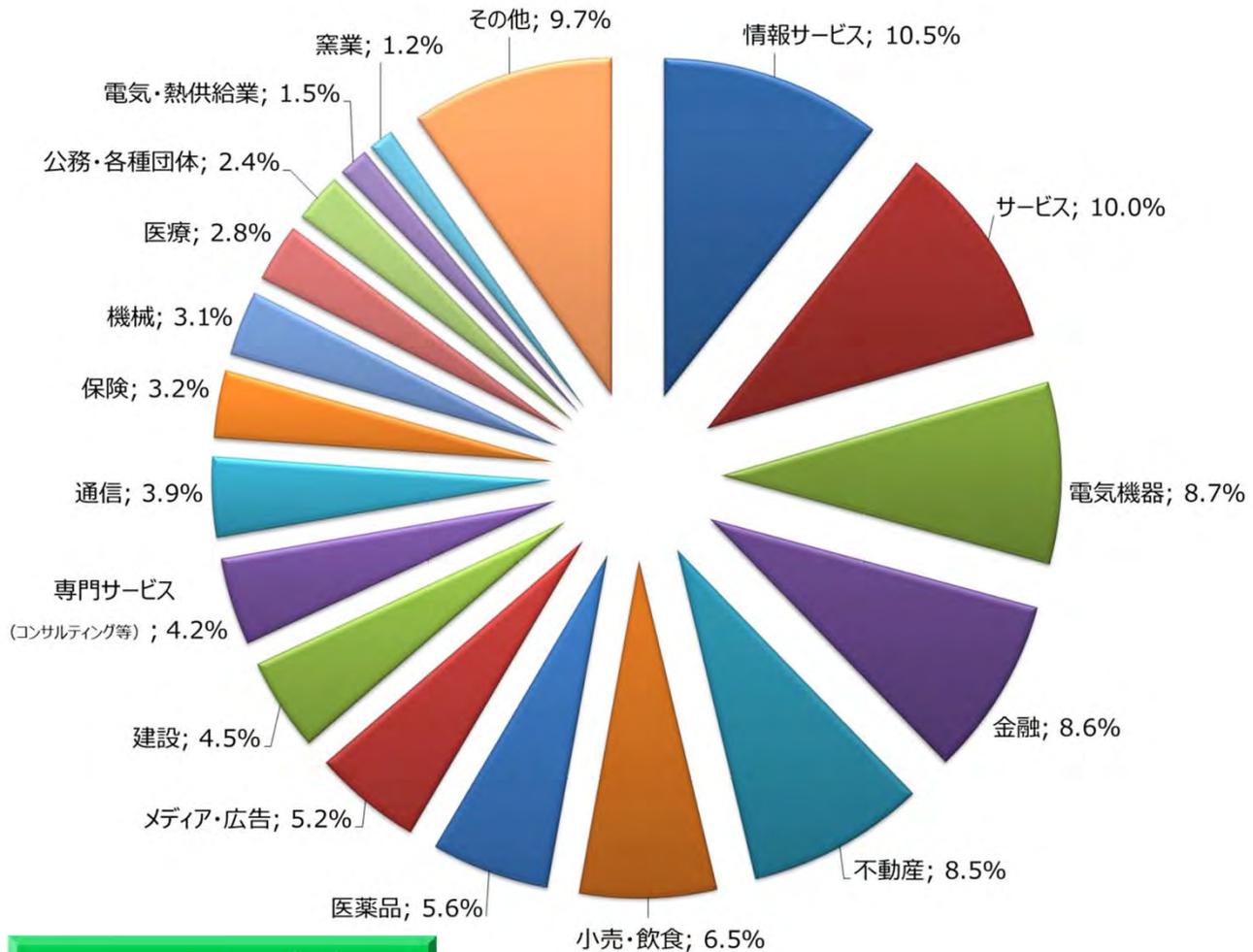
上場後約15年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

'16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

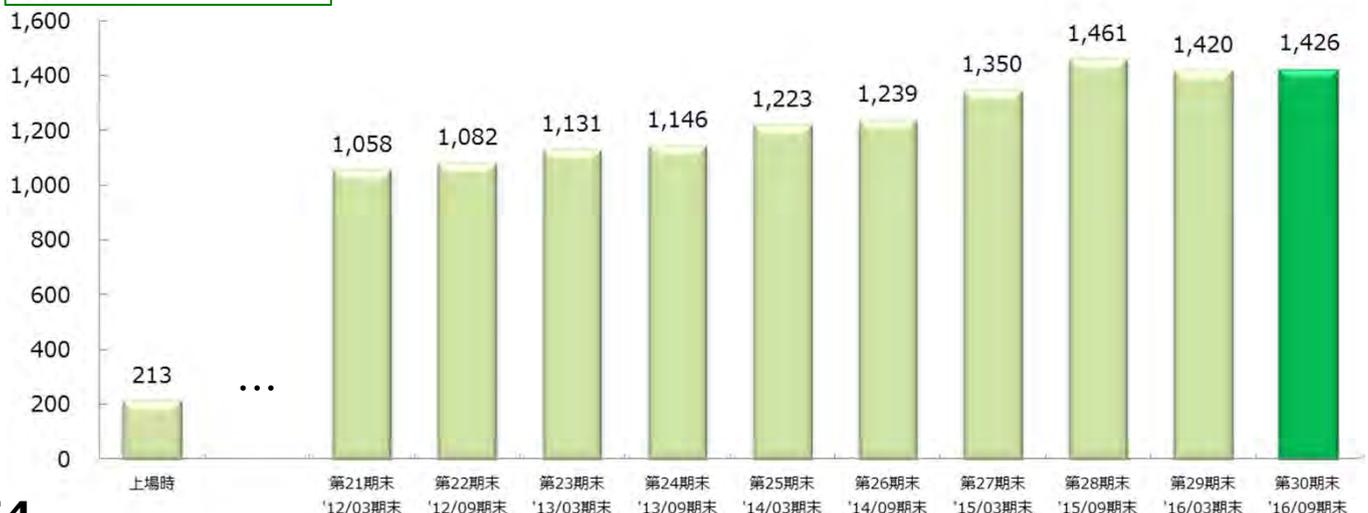
* 日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



テナント数の推移

延テナント数

* 同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出



大口テナント一覧 及び 割合

大口テナント／上位10社

'16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

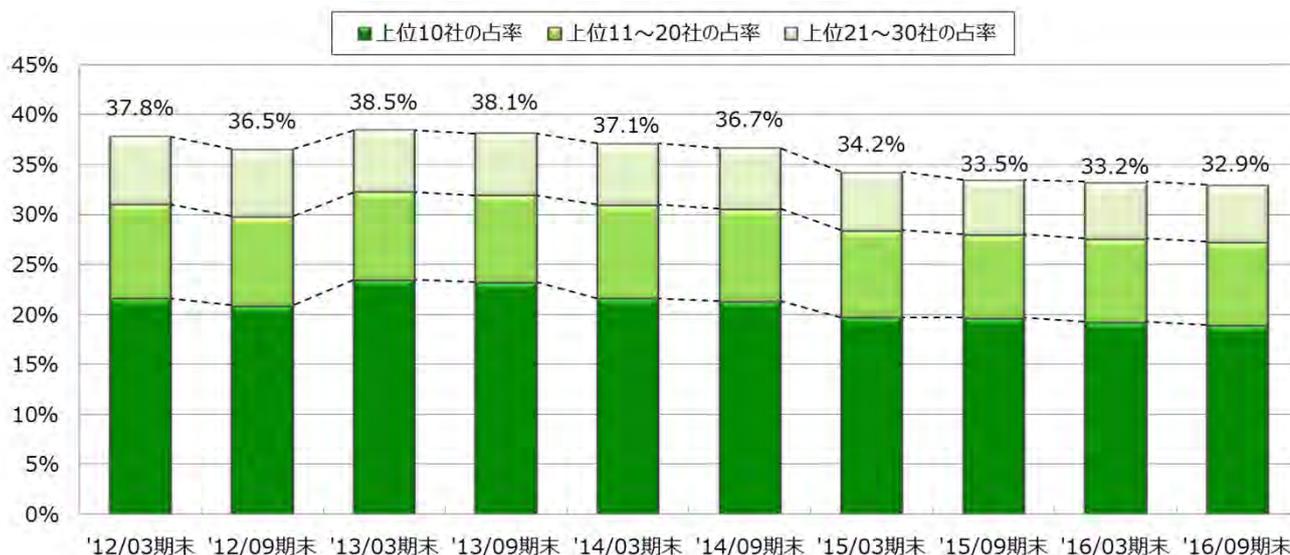
'16/09期末					'16/03期末		賃貸面積 増減 (㎡)
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.2%	1	33,910	2
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.8%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,985	2.7%	3	21,985	0
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	13,289	1.6%	4	13,289	0
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.6%	5	12,831	0
6	日揮(株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.3%	7	10,649	0
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	8	10,598	0
8	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーA	9,536	1.2%	9	9,536	0
9	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.2%	10	9,316	0
10	(株) スペースデザイン	ピュレックス麹町 他1物件	8,774	1.1%	11	8,774	0
11	A社		8,581	1.1%	6	11,127	-2,545
12	B社		8,567	1.1%	12	8,567	0
13	C社		7,271	0.9%	13	7,271	0
14	D社		6,564	0.8%	14	6,564	0
15	E社		6,493	0.8%	15	6,493	0

(注) テナントの要望により非開示。

全賃貸面積に占める大口テナントの割合

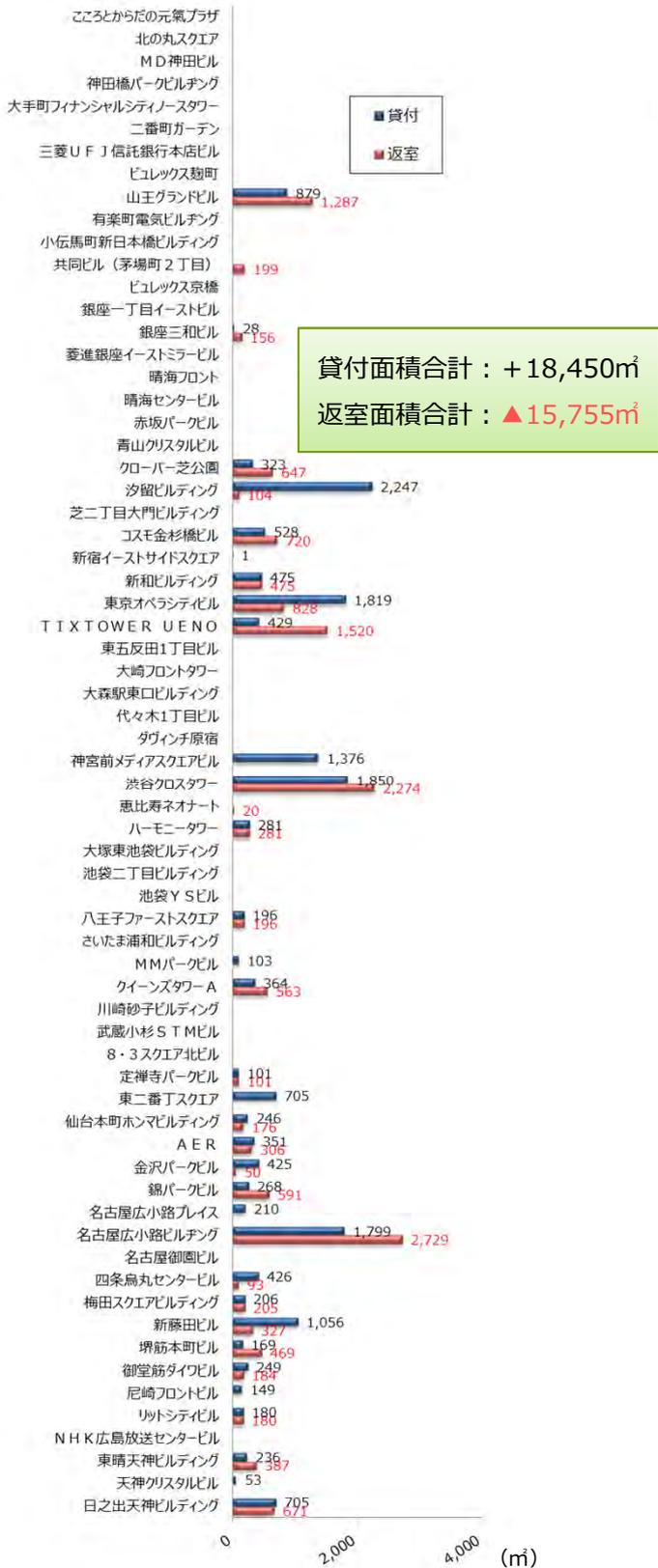
'16年9月期末現在67物件 賃貸面積ベース

*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている

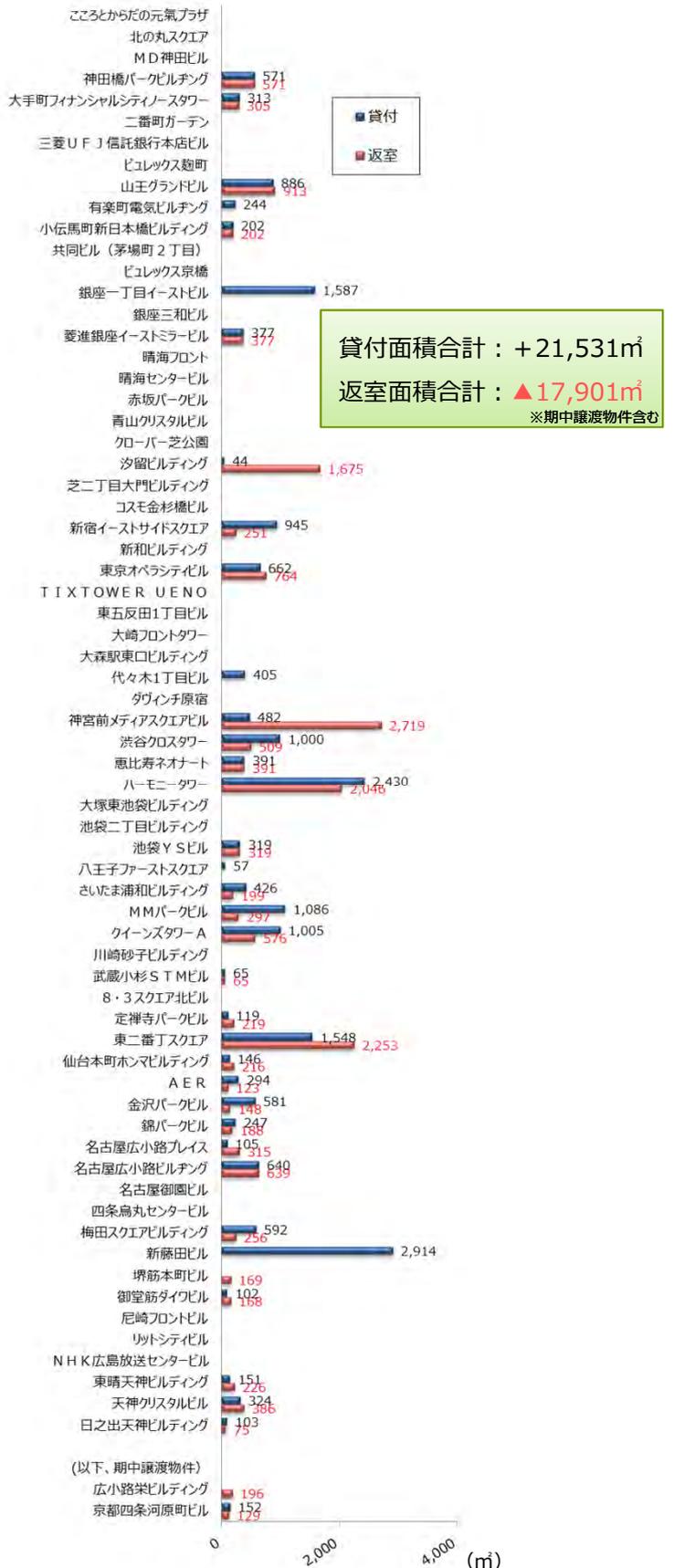


ビル別テナント貸付・返室状況

'16年9月期中の貸付・返室（今期）



'16年3月期中の貸付・返室（前期）



'16年9月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)

(面積 : m²)

地域区分	名称	'16/09期末 (実績)						'17/03期末 (予想)								
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率			
				'16/09期末	'16/03期末比	'16/09期末	'16/03期末比				'17/03期末	'16/09期末比	'17/03期末	'16/09期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	4,791	4,791	0		100.0%		1	4,791	4,791	0		100.0%		
		北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	25,678	0		100.0%		
		M D 神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町 F C N	5,121	5,121	0		100.0%		2	5,121	5,121	0		100.0%		
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%		
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%		
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%		
		山王ランドビル	20,665	19,918	747	408	96.4%	-2.0%	38	20,665	20,462	203	-543	99.0%	2.6%	
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%		
中央区	小伝馬町ビル	小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%		11	3,897	3,897	0		100.0%		
		共同 (茅場町 2 丁目)	4,464	4,265	199	199	95.5%	-4.5%	9	4,464	4,464	0	-199	100.0%	4.5%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%		
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%		
		銀座三和ビル	4,326	4,201	125	125	97.1%	-2.9%	9	4,326	4,249	76	-48	98.2%	1.1%	
		銀座 E Mビル	4,255	4,255	0		100.0%		12	4,255	4,255	0		100.0%		
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%		
		晴海センタービル	20,812	20,812	0		100.0%		9	20,812	16,369	4,442	4,442	78.7%	-21.3%	
		赤坂パークビル	45,013	45,013	0		100.0%		29	45,013	45,013	0		100.0%		
		港区	青山グランドビル	青山グランドビル	4,898	4,898	0		100.0%		7	4,898	4,898	0		100.0%
クローバー芝公園	2,550			2,227	323	323	87.3%	-12.7%	7	2,550	2,550	0	-323	100.0%	12.7%	
汐留ビル	36,174			35,867	307	-2,142	99.1%	5.9%	35	36,174	36,135	39	-267	99.9%	0.8%	
芝二丁目大門ビル	9,606			9,606	0		100.0%		25	9,606	9,530	76	76	99.2%	-0.8%	
コスモ金杉橋ビル	4,062			3,870	192	192	95.3%	-4.7%	7	4,062	3,870	192		95.3%		
新宿イースト	16,365			16,365	0	-1	100.0%		43	16,365	16,229	135	135	99.2%	-0.8%	
新和ビル	5,997			5,997	0		100.0%		13	5,997	5,997	0		100.0%		
オペラシティ	35,099			34,469	629	-974	98.2%	2.8%	101	35,025	34,523	502	-127	98.6%	0.4%	
T I X U E N O	15,020			13,930	1,090	1,090	92.7%	-7.3%	16	15,020	15,020	0	-1,090	100.0%	7.3%	
台東区	東五反田1丁目ビル			東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%		
		大森駅東口ビル	7,756	7,756	0		100.0%		23	7,706	7,418	288	288	96.3%	-3.7%	
		代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		9	7,745	7,745	0		100.0%		
		グヴィンチ原宿	3,147	3,147	0		100.0%		4	3,147	3,147	0		100.0%		
		神宮前 M Sビル	5,558	4,698	859	-1,376	84.5%	24.7%	5	5,558	5,558	0	-859	100.0%	15.5%	
		渋谷クロスタワー	29,762	29,288	474	424	98.4%	-1.4%	55	29,797	29,797	0	-474	100.0%	1.6%	
		恵比寿ネオオート	8,700	8,679	20	20	99.8%	-0.2%	6	8,700	8,679	20		99.8%		
		ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		20	14,340	13,956	383	383	97.3%	-2.7%	
		豊島区	大塚東池袋ビル	大塚東池袋ビル	7,224	7,224	0		100.0%		7	7,224	7,224	0		100.0%
池袋二丁目ビル	2,186			2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%		
池袋 Y Sビル	5,932			5,932	0		100.0%		10	5,932	5,932	0		100.0%		
八王子市	八王子ファースト			10,068	10,068	0		100.0%		51	10,068	9,952	115	115	98.8%	-1.2%
さいたま市	さいたま浦和ビル			4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,510	0		100.0%	
横浜市	MMパークビル			38,426	37,953	473	-103	98.8%	0.3%	30	38,426	38,426	0	-473	100.0%	1.2%
川崎市	クイーンズ			26,669	25,922	746	200	97.2%	-0.8%	49	26,669	25,762	906	160	96.6%	-0.6%
川崎市	川崎砂子ビル			6,831	6,831	0		100.0%		13	6,831	6,831	0		100.0%	
川崎市	武蔵小杉 S T Mビル			5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%	
札幌市	8・3 スクエア			12,265	12,265	0		100.0%		9	12,265	12,265	0		100.0%	
仙台市	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル	2,518	2,418	100		96.0%		16	2,518	2,418	100		96.0%		
		東二番丁	20,526	20,254	272	-705	98.7%	3.5%	21	20,526	20,118	408	136	98.0%	-0.7%	
		仙台ホニマビル	6,234	6,234	0	-70	100.0%	1.1%	24	6,234	5,894	339	339	94.6%	-5.4%	
		A E R	23,612	23,182	430	-44	98.2%	0.2%	61	23,612	23,488	123	-306	99.5%	1.3%	
		金沢市	金沢パークビル	20,942	20,803	139	-375	99.3%	1.8%	79	20,853	20,470	383	243	98.2%	-1.1%
		金沢市	金沢上堤町ビル	-	-	-	-	-	-	-	7,206	7,044	162	-	97.7%	-
		名古屋市	錦パークビル	10,338	9,957	380	326	96.3%	-3.1%	59	10,338	9,880	457	77	95.6%	-0.7%
		名古屋市	広小路プレイス	13,200	13,200	0	-210	100.0%	1.6%	27	13,200	13,200	0		100.0%	
		名古屋市	名古屋広小路ビル	21,610	19,814	1,796	929	91.7%	-4.3%	33	21,415	20,175	1,239	-556	94.2%	2.5%
		名古屋市	名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		16	3,448	3,448	0		100.0%	
京都市	四条烏丸	四条烏丸	6,634	6,634	0	-333	100.0%	5.0%	11	6,634	6,634	0		100.0%		
		梅田スクエア	10,370	10,370	0		100.0%		42	10,370	10,370	0		100.0%		
		新藤田ビル	28,414	27,540	874	-728	96.9%	2.5%	49	28,414	27,006	1,408	534	95.0%	-1.9%	
		堺筋本町ビル	11,520	11,050	469	299	95.9%	-2.6%	21	11,520	11,520	0	-469	100.0%	4.1%	
		御堂筋ダイヤビル	20,450	20,450	0	-65	100.0%	0.3%	41	20,450	20,450	0		100.0%		
		尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0	-149	100.0%	1.0%	31	15,500	15,500	0		100.0%	
		岡山市	リットンシティ	9,965	9,965	0		100.0%		39	9,965	9,965	0		100.0%	
		広島市	N H K 広島ビル	9,860	9,860	0		100.0%		12	9,860	9,860	0		100.0%	
		福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,693	302	151	92.4%	-3.8%	22	3,995	3,607	387	85	90.3%	-2.1%
		福岡市	天神スクエア	5,964	5,964	0	-53	100.0%	0.9%	30	5,964	5,964	0		100.0%	
福岡市	日之出天神ビル	5,903	5,903	0		100.0%		3	5,903	5,828	75	75	98.7%	-1.3%		
東京23区		465,753	460,783	4,970	-1,712	98.9%	0.3%	593	465,665	459,303	6,361	1,390	98.6%	-0.3%		
その他都市		355,164	349,179	5,985	-932	98.3%	0.3%	833	362,086	355,977	6,109	124	98.3%			
ポートフォリオ全体		820,917	809,962	10,955	-2,644	98.7%	0.4%	1,426	827,751	815,281	12,470	1,515	98.5%	-0.2%		

* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2016年9月期末 (第30期末) 時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694m² 95.0%、赤坂パークビル 10,780m² 92.8%、二番町ガーデン 1,686m² 100.0%、錦パークビル 954m² 74.0%。
* テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

物件鑑定価格データ

(百万円)

地域区分	名称	'16/09期末 鑑定評価額 (第30期末)	'16/03期末 鑑定評価額 (第29期末)	差額	'16/09期末 簿価 (第30期末)	'16/09期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	ごころとからだの元氣プラザ	6,890	6,890	0	4,790	2,099	5,000	
		北の丸スクエア	78,600	78,300	300	73,195	5,404	81,555	
		M D 神田ビル	8,360	8,170	190	8,780	-420	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,580	4,460	120	4,498	81	4,810	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	18,800	18,200	600	15,282	3,517	15,462	
		二番町ガーデン	17,900	17,800	100	12,654	5,245	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	51,600	49,300	2,300	29,089	22,510	44,700	
		ピュレックス麹町	6,610	6,600	10	5,747	862	7,000	
		山王グランドビル	33,300	32,300	1,000	21,175	12,124	20,900	
		有楽町電気ビルディング	8,060	7,980	80	7,711	348	7,200	
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,880	2,800	80	2,784	95	3,173
			共同ビル(茅場町2丁目)	4,920	4,800	120	4,226	693	4,410
			ピュレックス京橋	7,520	7,520	0	4,519	3,000	5,250
			銀座一丁目イーストビル	7,220	7,010	210	6,531	688	6,459
	銀座三和ビル		18,400	17,800	600	17,177	1,222	16,830	
	菱進銀座イーストミラビル		6,180	5,910	270	7,524	-1,344	7,999	
	晴海フロント		40,000	39,500	500	29,147	10,852	31,300	
	晴海センタービル		19,600	20,600	-1,000	22,813	-3,213	26,800	
	赤坂パークビル		70,100	71,400	-1,300	60,472	9,627	60,800	
	青山クリスタルビル		8,120	7,890	230	7,129	990	7,680	
	港区	クローバー芝公園	4,600	4,600	0	4,598	1	4,500	
		汐留ビルディング	96,800	96,800	0	82,361	14,438	85,950	
		芝二丁目大門ビルディング	6,470	6,250	220	5,032	1,437	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,090	3,000	90	2,539	550	2,808	
		新宿区	新宿イーストサイドスクエア	25,900	25,900	0	22,874	3,025	23,100
			新和ビルディング	6,970	6,560	410	7,474	-504	7,830
	東京オペラシティビル		32,500	31,200	1,300	28,448	4,051	31,776	
	台東区	T I X TOWER UENO	24,800	25,300	-500	20,247	4,552	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,070	5,910	160	4,521	1,548	5,500	
	大田区	大崎フロントタワー	16,500	16,300	200	9,861	6,638	12,300	
		大森駅東口ビルディング	5,600	5,480	120	4,730	869	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	11,600	10,900	700	7,074	4,525	8,700	
		タウンチ原宿	7,100	6,920	180	4,842	2,257	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,500	10,500	0	10,705	-205	12,200	
		渋谷クロスタワー	52,300	51,300	1,000	37,771	14,528	34,600	
		恵比寿ネオナート	16,500	15,600	900	14,228	2,271	14,612	
	中野区	ハーモニータワー	13,900	13,900	0	10,100	3,799	11,120	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,480	4,430	50	3,454	1,025	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,700	1,690	10	1,581	118	1,728	
		池袋Y Sビル	4,800	4,640	160	4,159	640	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,810	4,800	10	4,976	-166	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,420	2,310	110	2,515	-95	2,574
		横浜市	M Mパークビル	39,800	38,700	1,100	32,580	7,219	37,400
			クイーンズタワーA	20,000	19,400	600	16,575	3,424	17,200
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,610	2,560	50	2,967	-357	3,375
			武蔵小杉S T Mビル	4,210	4,100	110	3,885	324	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	7,700	7,510	190	6,090	1,609	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	998	958	40	1,001	-3	1,000
			東二番丁スクエア	13,700	13,500	200	9,269	4,430	9,950
			仙台本町ホンマビルディング	2,430	2,350	80	2,900	-470	3,174
		金沢市	A E R	19,000	19,000	0	18,665	334	18,640
			金沢パークビル	4,680	4,590	90	4,283	396	4,580
		名古屋市	錦パークビル(既存部分)	4,784	4,700	84	4,984	-200	5,800
名古屋広小路プレイス			10,600	10,400	200	8,227	2,372	8,567	
名古屋広小路ビルディング			12,600	12,400	200	15,622	-3,022	14,533	
名古屋御園ビル			1,270	1,240	30	1,538	-268	1,865	
京都市		四条丸丸センタービル	5,040	4,920	120	4,110	929	4,400	
		梅田スクエアビルディング	16,300	16,300	0	15,459	840	15,523	
		新藤田ビル	18,300	17,800	500	22,264	-3,964	24,000	
		堺筋本町ビル	3,330	3,240	90	3,643	-313	4,164	
		御堂筋タイワビル	14,300	13,800	500	13,269	1,030	14,314	
		尼崎市	尼崎フロントビル	9,820	9,690	130	9,016	803	9,300
岡山市		リットシティビル	4,430	4,370	60	3,280	1,149	4,650	
広島市		N H K広島放送センタービル	2,830	2,660	170	2,959	-129	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,389	-69	1,550	
		天神クリスタルビル	2,650	2,590	60	4,112	-1,462	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,880	3,720	160	3,411	468	3,657	
'16/09取得物件を 除く既存物件		東京23区	777,310	767,900	9,410	637,430	139,879	688,682	
その他都市		233,812	228,928	4,884	219,001	14,810	234,765		
68物件合計		1,011,122	996,828	14,294	856,432	154,689	923,448		

'16/09期中取得物件

その他都市	名古屋市	錦パークビル(追加部分)	246	-	-	225	20	175
-------	------	--------------	-----	---	---	-----	----	-----

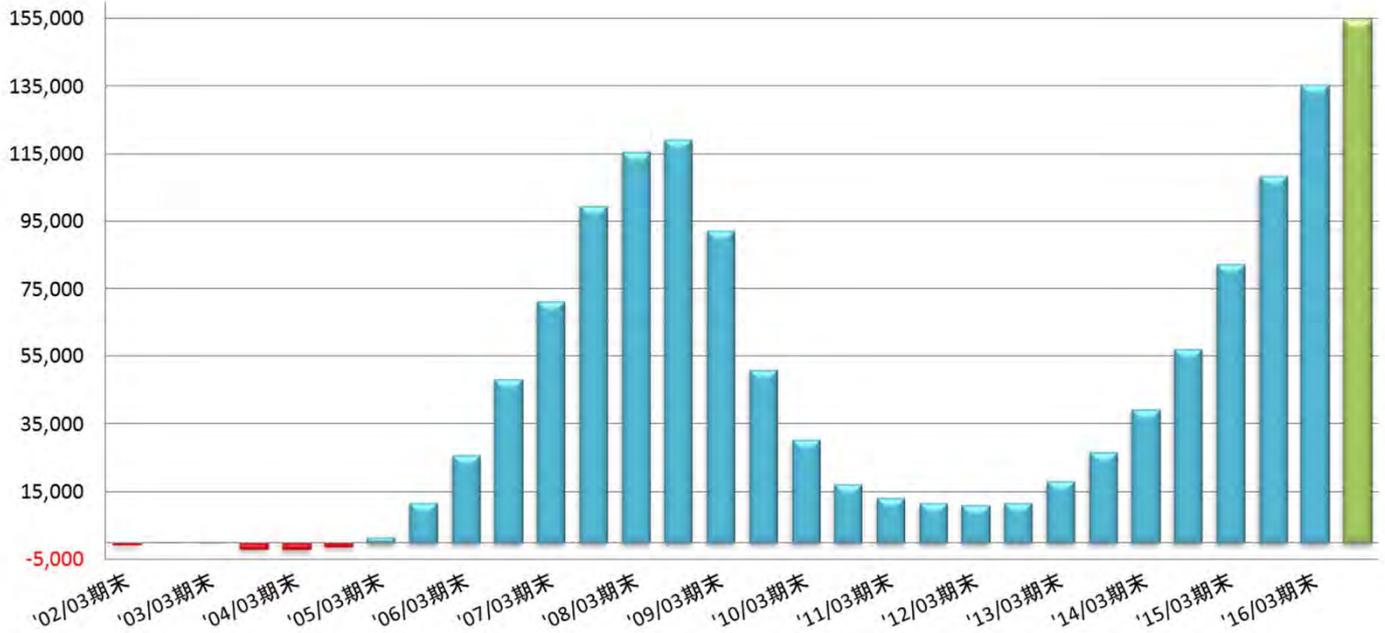
'16/09期末保有全物件

東京23区	777,310	-	-	637,430	139,879	688,682
その他都市	234,058	-	-	219,226	14,831	234,940
68物件合計	1,011,368	-	-	856,657	154,710	923,623

*'16年3月期末保有物件のうち、'16年9月期中に持分追加取得を行った物件については分けて表示

含み損益の推移

(百万円)



(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	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	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	70,053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	300,302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	370,356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	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	1.51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	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	13,828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	340,014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	353,213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	377,000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	1.07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	第30期 '16/09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	1,011,368
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657
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	154,710
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%	18.1%
<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	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310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	82,968円	103,464円	118,161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	358,238円	358,478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	440,995円	461,702円	476,640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	565,000円	551,000円	650,000円	605,000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	1.41倍	1.27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～'16/09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。

'16年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧

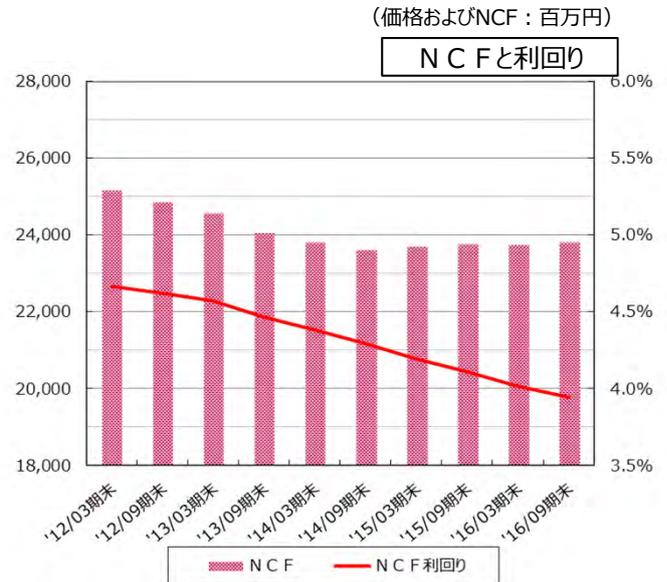
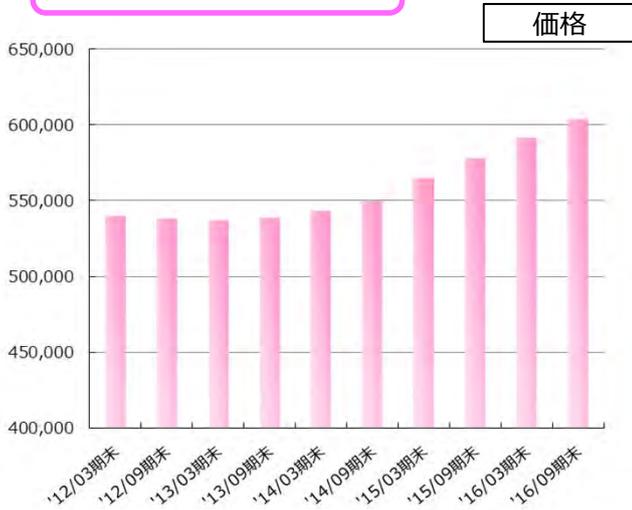
(百万円)

名称	取得価格	'16年3月期														'16年9月期													
		直接還元法					DCF法					直接還元法					DCF法					増減							
		価格	還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り	価格	還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り	価格	還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り	価格	価格増減率	還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り							
																							増減	増減率	増減	増減率			
元氣プラザ	5,000	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
北の丸スクエア	81,555	78,300	3.50%	2,806	3.30%	3.70%	78,600	3.50%	2,819	3.30%	3.70%	300	0.4%	0.00%	0.5%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
MD 神田ビル	9,520	8,170	3.80%	320	3.60%	4.00%	8,360	3.70%	319	3.50%	3.90%	190	2.3%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
神田橋パークビル	4,810	4,460	3.90%	177	3.70%	4.10%	4,580	3.80%	177	3.60%	4.00%	120	2.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
大手町FCN	15,462	18,200	3.20%	604	2.90%	3.30%	18,800	3.10%	606	2.80%	3.20%	600	3.3%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
二番町ガーデン	14,700	17,800	4.10%	750	3.90%	4.30%	17,900	4.00%	732	3.80%	4.20%	100	0.6%	-0.10%	-2.3%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
三菱UFJ信託ビル	44,700	49,300	3.10%	1,547	2.80%	3.20%	51,600	3.00%	1,566	2.70%	3.10%	2,300	4.7%	-0.10%	1.3%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
ビュッレス麹町	7,000	6,600	3.70%	250	3.50%	3.90%	6,610	3.70%	251	3.50%	3.90%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
山王グランドビル	20,900	32,300	3.80%	1,253	3.50%	3.90%	33,300	3.70%	1,255	3.40%	3.80%	1,000	3.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
有楽町電気ビル	7,200	7,980	3.80%	311	3.60%	4.00%	8,060	3.70%	305	3.50%	3.90%	80	1.0%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
小伝馬町ビル	3,173	2,800	4.30%	125	4.10%	4.50%	2,880	4.20%	125	4.00%	4.40%	80	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
共同(茅場町2丁目)	4,410	4,800	3.90%	193	3.70%	4.10%	4,920	3.80%	192	3.60%	4.00%	120	2.5%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
ビュッレス京橋	5,250	7,520	3.60%	276	3.40%	3.80%	7,520	3.60%	276	3.40%	3.80%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
銀座一丁目イースト	6,459	7,010	3.80%	275	3.60%	4.00%	7,220	3.70%	276	3.50%	3.90%	210	3.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
銀座三和ビル	16,830	17,800	3.20%	589	3.10%	3.30%	18,400	3.10%	591	3.00%	3.20%	600	3.4%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
銀座Eビル	7,999	5,910	3.80%	233	3.60%	4.00%	6,180	3.70%	237	3.50%	3.90%	270	4.6%	-0.10%	1.8%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
晴海グランド	31,300	39,500	4.30%	1,702	4.00%	4.60%	40,000	4.20%	1,685	3.90%	4.50%	500	1.3%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
晴海センタービル	26,800	20,600	4.30%	917	4.10%	4.50%	19,600	4.20%	852	4.00%	4.40%	-1,000	-4.9%	-0.10%	-7.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
赤坂パークビル	60,800	71,400	3.60%	2,645	3.40%	3.80%	70,100	3.60%	2,598	3.40%	3.80%	-1,300	-1.8%	0.00%	-1.8%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
青山クリスタル	7,680	7,890	3.70%	300	3.50%	3.90%	8,120	3.60%	300	3.40%	3.80%	230	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
クローバー芝公園	4,500	4,600	4.20%	195	3.90%	4.30%	4,600	4.20%	196	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
汐留ビル	85,950	96,800	3.50%	3,506	3.30%	3.70%	96,800	3.50%	3,497	3.30%	3.70%	0	0.0%	0.00%	-0.3%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
芝二丁目大門ビル	4,859	6,250	4.30%	280	4.10%	4.50%	6,470	4.20%	282	4.00%	4.40%	220	3.5%	-0.10%	0.9%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,000	4.30%	132	4.10%	4.50%	3,090	4.20%	132	4.00%	4.40%	90	3.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
新宿イースト	23,100	25,900	4.10%	1,066	3.70%	4.20%	25,900	4.10%	1,066	3.70%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
新和ビル	7,830	6,560	4.00%	270	3.80%	4.20%	6,970	3.90%	280	3.70%	4.10%	410	6.3%	-0.10%	3.6%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
オペラシティ	31,776	31,200	4.00%	1,337	3.80%	4.20%	32,500	3.90%	1,354	3.70%	4.10%	1,300	4.2%	-0.10%	1.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
TIX UENO	22,000	25,300	4.00%	1,033	3.80%	4.20%	24,800	3.90%	986	3.70%	4.10%	-500	-2.0%	-0.10%	-4.5%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
東五反田1丁目ビル	5,500	5,910	4.10%	245	3.80%	4.20%	6,070	4.00%	245	3.70%	4.10%	160	2.7%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
大崎フロントタワー	12,300	16,300	4.30%	931	4.10%	4.50%	16,500	4.20%	929	4.00%	4.40%	200	1.2%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
大森駅東口ビル	5,123	5,480	4.70%	270	4.50%	4.90%	5,600	4.60%	270	4.40%	4.80%	120	2.2%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
日本BWビル(底地)	5,500	5,490	-	180	3.40%	-	5,490	-	180	3.45%	-	0	0.0%	-	0.0%	0.05%	0.0%	0.05%	0.0%	0.05%	-								
代々木1丁目ビル	8,700	10,900	3.80%	426	3.60%	4.00%	11,600	3.70%	440	3.50%	3.90%	700	6.4%	-0.10%	3.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
ダヴィンチ原宿	4,885	6,920	4.00%	278	3.70%	4.10%	7,100	3.90%	278	3.60%	4.00%	180	2.6%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
神宮前Mビル	12,200	10,500	3.60%	387	3.40%	3.80%	10,500	3.50%	379	3.30%	3.70%	0	0.0%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
渋谷クロスタワー	34,600	51,300	3.50%	1,855	3.30%	3.70%	52,300	3.50%	1,883	3.30%	3.70%	1,000	1.9%	0.00%	1.5%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
恵比寿ネオナート	14,612	15,600	3.80%	616	3.60%	4.00%	16,500	3.70%	632	3.50%	3.90%	900	5.8%	-0.10%	2.6%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
ハモニータワー	11,120	13,900	4.10%	594	3.90%	4.30%	13,900	4.10%	594	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
大塚東池袋ビル	3,541	4,430	5.10%	228	4.80%	5.20%	4,480	5.00%	226	4.70%	5.10%	50	1.1%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
池袋二丁目ビル	1,728	1,690	4.70%	80	4.50%	4.90%	1,700	4.60%	79	4.40%	4.80%	10	0.6%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
池袋Yビル	4,500	4,640	4.50%	214	4.30%	4.70%	4,800	4.40%	216	4.20%	4.60%	160	3.4%	-0.10%	1.0%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
八王子ファースト	5,679	4,800	4.90%	246	4.70%	5.10%	4,810	4.90%	246	4.70%	5.10%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
さいたま浦和ビル	2,574	2,310	5.10%	121	4.90%	5.30%	2,420	5.00%	125	4.80%	5.20%	110	4.8%	-0.10%	3.7%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
MMパークビル	37,400	38,700	4.40%	1,729	4.20%	4.60%	39,800	4.30%	1,735	4.10%	4.50%	1,100	2.8%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
クアーズ	17,200	19,400	4.50%	880	4.20%	4.80%	20,000	4.40%	890	4.10%	4.70%	600	3.1%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
川崎砂子ビル	3,375	2,560	5.00%	131	4.80%	5.20%	2,610	4.90%	130	4.70%	5.10%	50	2.0%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
武蔵小杉STMビル	4,000	4,100	4.90%	202	4.70%	5.10%	4,210	4.80%	203	4.60%	5.00%	110	2.7%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
8・3スクエア	7,100	7,510	5.10%	384	4.90%	5.30%	7,700	5.10%	398	4.90%	5.30%	190	2.5%	0.00%	3.7%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
定禅寺パークビル	1,000	958	5.80%	57	5.70%	6.00%	998	5.70%	58	5.50%	5.90%	40	4.2%	-0.10%	1.8%	-0.20%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
東二番丁	9,950	13,500	5.20%	656	5.00%	5.40%	13,700	5.10%	681	4.90%	5.30%	200	1.5%	-0.10%	3.9%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
仙台ホンマビル	3,174	2,350	5.50%	135	5.30%	5.70%	2,430	5.40%	137	5.20%	5.60%	80	3.4%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
AER	18,640	19,000	4.30%	850	4.10%	4.50%	19,000	4.30%	853	4.10%	4.50%	0	0.0%	0.00%	0.4%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%								
金沢パークビル	4,580	4,590	6.00%	279	5.80%	6.20%	4,680	5.90%	279	5.70%	6.10%	90	2.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
錦パークビル(既存部分)	5,800	4,700	5.20%	253	5.00%	5.40%	4,784	5.10%	253	4.90%	5.30%	84	1.8%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
広小路プレイス	8,567	10,400	4.60%	482	4.40%	4.80%	10,600	4.50%	481	4.30%	4.70%	200	1.9%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
名古屋広小路ビル	14,533	12,400	4.80%	611	4.60%	5.00%	12,600	4.70%	606	4.50%	4.90%	200	1.6%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
名古屋御園ビル	1,865	1,240	5.20%	65	5.00%	5.40%	1,270	5.10%	66	4.90%	5.30%	30	2.4%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
四条烏丸	4,400	4,920	5.20%	258	5.00%	5.40%	5,040	5.10%	259	4.90%	5.30%	120	2.4%	-0.10%	0.7%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%	-0.10%								
梅田スクエア	15,523	16,300	4.00%	678	3.80%	4.20%	16,3																						

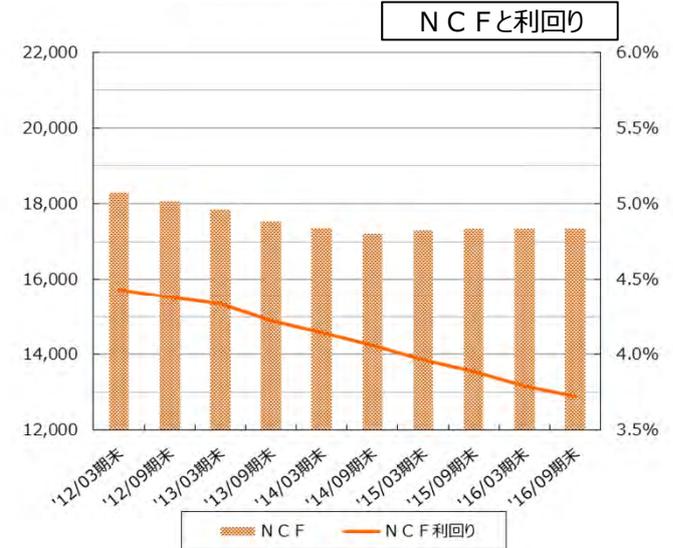
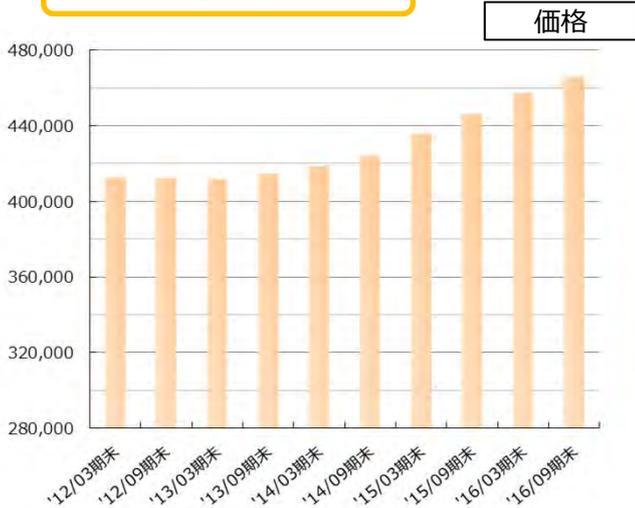
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'12年3月期（第21期）末から'16年9月期（第30期）末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

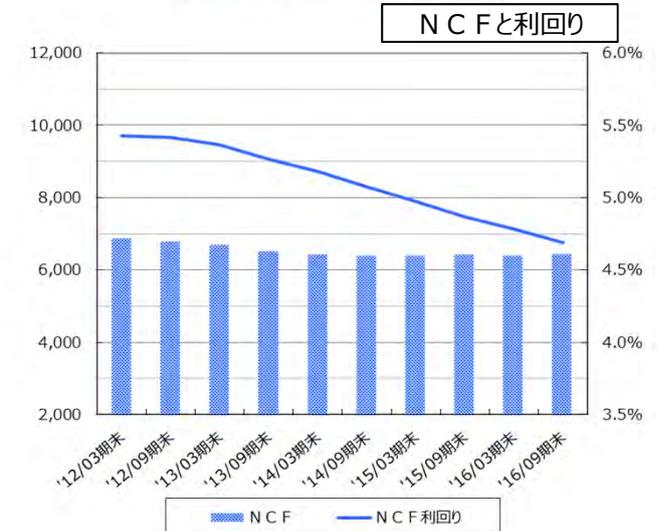
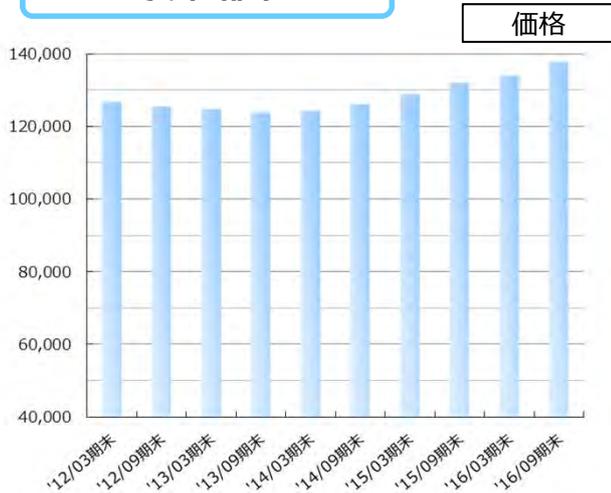
ポートフォリオ全体



東京23区



その他都市



* 価格：各期末時点の鑑定評価における直接還元価格
 * NCF：直接還元価格算定におけるネットキャッシュフロー
 * 利回り：NCF÷価格

'16年9月期 各ビル賃貸事業収支 (決算)

(百万円)

物件名称	損益状況 (2016年4月1日~2016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	① 減価償却費	その他費用					
こことからの元氣プラザ	222	71	13	17	17	0	0	20	2	151	171	-	171	
北の丸スクエア	1,719	745	120	78	94	2	38	411	0	973	1,384	11	1,373	
MD 神田ビル	223	86	17	17	20	0	1	28	-	136	164	0	164	
神田橋パークビルディング	115	41	1	-	16	0	5	17	-	74	91	4	86	
大手町フィナンシャルシティノースタワー	344	177	24	18	45	0	-	88	0	166	255	-	255	
二番町ガーデン	476	234	60	26	53	0	3	90	-	241	332	2	329	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	998	384	53	74	135	1	5	112	1	613	726	77	648	
ビュルクス麹町	150	79	-	-	13	0	2	62	-	71	133	-	133	
山王グランドビル	924	392	102	63	105	1	43	75	-	532	608	42	565	
有楽町電気ビルディング	267	129	32	23	41	0	0	31	-	137	168	3	165	
小伝馬町新日本橋ビルディング	113	58	14	8	11	0	7	13	3	54	67	0	66	
共同ビル (茅場町2丁目)	145	59	9	10	11	0	5	21	-	86	107	2	104	
ビュルクス京橋	157	57	-	-	11	0	5	39	-	100	140	-	140	
銀座一丁目イーストビル	145	94	12	7	11	0	2	61	-	50	112	1	110	
銀座三和ビル	378	148	28	19	65	0	12	21	0	230	251	65	186	
菱進銀座イーストミラビル	162	85	14	13	14	0	2	40	0	76	116	0	116	
晴海フロント	1,248	719	145	131	75	1	5	360	0	529	889	-	889	
晴海センタービル	608	399	71	43	47	1	24	212	0	208	421	1	419	
赤坂パークビル	2,235	1,232	226	269	273	3	67	388	3	1,002	1,391	24	1,367	
青山クリスタルビル	217	95	14	13	29	0	7	30	0	121	152	11	140	
クローバー芝公園	100	48	10	5	6	0	1	23	0	51	74	0	74	
汐留ビルディング	1,885	770	161	111	142	2	14	335	2	1,114	1,449	30	1,418	
芝二丁目大門ビルディング	277	158	35	26	38	0	21	35	0	118	154	3	150	
コスモ金杉橋ビル	99	47	12	7	13	0	0	13	0	52	66	1	65	
新宿イーストサイドスクエア	658	282	44	53	49	0	0	132	0	375	508	-	508	
新和ビルディング	214	85	20	17	19	0	2	25	-	128	153	16	136	
東京オペラシティビル	1,469	1,049	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	420	非開示	72	非開示	
T I X T O W E R U E N O	651	390	59	48	38	1	4	237	0	261	498	7	491	
東五反田1丁目ビル	182	95	14	21	14	0	1	42	0	86	129	0	128	
大崎フロントタワー	711	499	68	40	27	0	12	256	93	212	468	-	468	
大森駅東口ビルディング	234	130	27	21	25	0	23	31	-	103	134	123	11	
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	304	137	24	20	23	0	0	67	-	167	235	6	229	
ダヴィンチ原宿	191	55	10	10	16	0	1	14	-	136	151	-	151	
神宮前メディアスクエアビル	166	137	26	19	45	0	7	37	-	29	67	16	50	
渋谷クロスタワー	1,398	1,226	182	122	123	2	361	433	0	171	605	201	403	
恵比寿ネオナート	451	214	49	25	37	1	3	95	-	236	332	10	321	
ハーモニータワー	444	139	14	-	57	1	12	53	-	304	358	-	358	
大塚東池袋ビルディング	189	94	19	20	12	0	1	40	-	95	135	-	135	
池袋二丁目ビルディング	67	29	7	6	5	0	1	8	0	37	45	-	45	
池袋Y Sビル	190	78	17	16	14	0	0	30	-	111	142	2	139	
八王子ファーストスクエア	240	126	49	4	26	1	11	33	-	114	147	20	127	
さいたま浦和ビルディング	109	50	13	8	9	0	1	17	-	59	76	-	76	
MMパークビル	1,320	709	137	183	78	1	13	294	0	611	905	15	890	
クイーンズタワー A	992	691	206	113	111	3	23	225	7	300	525	152	373	
川崎砂子ビルディング	145	76	24	13	13	0	0	23	-	69	93	-	93	
武蔵小杉S T Mビル	161	62	21	3	11	0	0	27	-	98	125	2	123	
8・3スクエア北ビル	320	180	29	56	22	0	2	69	-	140	209	-	209	
定禅寺パークビル	61	37	9	8	6	0	0	10	-	24	35	0	34	
東二番丁スクエア	554	305	77	55	39	0	3	127	-	248	376	3	372	
仙台北町ホンマビルディング	129	65	16	13	15	0	2	17	0	63	80	-	80	
A E R	619	394	85	55	62	0	28	161	0	225	386	25	360	
金沢パークビル	495	343	97	51	64	1	60	65	1	152	217	19	198	
錦パークビル	278	168	55	27	23	0	1	54	6	109	163	0	162	
名古屋広小路プレイス	383	184	39	32	33	0	3	74	-	199	273	-	273	
広小路栄ビルディング	0	6	0	0	5	-	-	-	-	-5	-5	-	-5	
名古屋広小路ビルディング	662	561	92	54	60	1	206	147	0	100	247	437	-189	
名古屋御園ビル	70	60	10	7	6	0	7	28	-	10	38	6	32	
四条烏丸センタービル	185	116	24	18	11	0	1	59	0	69	128	1	127	
京都四條河原町ビル	1	5	0	-	5	-	-	-	-	-3	-3	-	-3	
梅田スクエアビルディング	449	225	40	48	47	0	8	80	-	223	304	13	291	
新藤田ビル	684	515	85	91	75	1	36	223	-	169	393	137	255	
堺筋本町ビル	220	131	41	28	35	0	2	22	-	88	111	0	110	
御堂筋タイワビル	529	246	60	40	73	1	2	68	0	282	351	-	351	
尼崎フロントビル	439	253	64	36	25	0	4	121	0	186	307	0	307	
リットシティビル	254	149	31	21	19	1	9	65	0	104	170	-	170	
N H K 広島放送センタービル	268	181	50	28	23	0	7	46	24	86	133	15	118	
東晴天神ビルディング	76	43	12	8	7	0	2	10	0	32	43	3	40	
天神クリスタルビル	156	133	22	20	18	0	9	61	0	23	84	-	84	
日之出天神ビルディング	159	78	24	15	14	0	5	19	0	80	100	16	84	
合計	30,773	17,091	3,519	2,708	2,936	57	1,181	6,500	187	13,682	20,182	1,613	18,569	

* 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。)

'16年9月期 その他のポートフォリオ情報

('16年9月期末現在)

地域区分	名称	建物延床面積 (㎡) (1棟全体の面積)	取得日	追加取得日	建物 所有割合	不動産管理会社		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	6,722.02	'02/10/31	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		北の丸スクエア	57,279.20	'06/02/24	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		M D 神田ビル	8,185.11	'02/05/31	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		神田橋パークビル	9,370.25	'02/08/15	-	56.76%	三菱地所	
		大手町 F C N	239,769.07	'14/03/31	-	3.3852192%	N T T 都市開発ビルサービス	
		二番町ガーデン	57,031.06	'05/04/01	-	31.345%	第一ビルディング	
		三菱 U F J 信託ビル	108,171.67	'07/03/28	-	19.38402%	三菱地所	
		ビュルクス麹町	6,526.64	'05/07/29	-	100.0%	スペースデザイン	
		山王ランドビル	33,875.95	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	'03/08/01	-	10.78%	有電ビル管理	
		小伝馬町ビル	5,822.88	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
		共同 (茅場町 2 丁目)	5,505.80	'11/03/01	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		ビュルクス宗橋	5,470.54	'02/07/22	-	100.0%	スペースデザイン	
		銀座一丁目イースト	4,976.85	'15/03/02	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	銀座三和ビル	8,851.00	'05/03/10	-	70.95%	三菱地所プロパティマネジメント		
	銀座 E Mビル	5,751.68	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	第一ビルディング		
	晴海フロント	45,458.90	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所		
	晴海センタービル	26,447.27	'07/12/18	-	100.0%	三菱地所		
	港区	赤坂パークビル	97,489.16	'11/11/15	-	100.0%	三菱地所	
		青山クリスタル	8,094.36	'03/03/14	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
		クロバー芝公園	3,496.01	'15/01/20	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		汐留ビル	115,930.83	'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01	45.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		芝二丁目大門ビル	16,235.10	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		コスモ金杉橋ビル	5,420.93	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
		新宿区	新宿イースト	167,245.46	'14/10/01	-	14.0%	三菱地所
	新和ビル	8,291.69	'04/09/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ		
	オペラシティ	232,996.81	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	東京オペラシティビル		
	台東区	T I X U E N O	23,727.48	'12/06/15	-	94.040229%	第一ビルディング	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	'04/11/01	-	100.0%	相互住宅	
		大崎フロントタワー	23,673.92	'11/02/01	-	100.0%	三菱地所	
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	'04/04/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	'02/11/22	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
		神宮前 M Sビル	9,420.42	'03/10/09	-	100.0%	第一ビルディング	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	'01/11/30	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		恵比寿ネオナート	36,598.38	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	三菱地所プロパティマネジメント	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	三菱地所プロパティマネジメント	
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋 Y Sビル	7,464.64	'04/08/02	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	相互住宅
		さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	第一ビルディング
		横浜市	M Mパークビル	49,037.51	'08/03/24	-	100.0%	三菱地所
			クイーンズ	498,282.77	'14/01/31	-	11.11481%	三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
			武蔵小杉 S T Mビル	22,839.61	'08/03/25	-	34.32%	相互住宅
		札幌市	8・3スクエア	16,096.97	'07/06/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	'05/01/31	-	50.0%	三菱地所
			東二番丁	27,680.45	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
			仙台ホンマビル	8,247.50	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング
A E R	73,186.57		'15/09/01	-	55.35443%	三菱地所プロパティマネジメント		
金沢市	金沢パークビル	43,481.20	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	三菱地所		
名古屋市	錦パークビル	25,091.91	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01	71.74301%	三菱地所		
	広小路プレイス	15,947.29	'13/07/31	-	100.0%	第一ビルディング		
	名古屋広小路ビル	33,377.73	'01/09/10	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	名古屋御園ビル	5,348.00	'03/08/08	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	京都市	四条烏丸	9,185.98	'13/09/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
大阪市	梅田スクエア	18,673.28	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	新藤田ビル	45,411.31	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	堺筋本町ビル	17,145.59	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング		
	御堂筋タイフビル	31,213.27	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング		
尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
岡山市	リットシティ	52,653.19	'06/02/01	-	27.7488%	大成有楽不動産		
広島市	N H K 広島ビル	35,217.28	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	三菱地所		
福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング		
	天神クリスタル	10,432.04	'05/06/01	-	100.0%	第一ビルディング		
	日之出天神ビル	12,527.07	'01/09/10	-	74.4844%	東京海上日動ファシリティーズ		

*不動産管理会社については、事務所部分PM業務委託先を記載

ポートフォリオの施工/設計会社 及び P M L 等

東京 2 3 区

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
千代田区	こころからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設(株)・五洋建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.4%
	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	1.6%
	M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設(株)	(株)松田平田設計	所轄行政	5.0%
	神田橋パークビルディング	1993/07	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10	清水建設(株)	(株) N T T ファシリティーズ・(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	0.9%
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設(株)・清水建設(株) 他 J V	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.1%
	三菱 U F J 信託銀行本店ビル	2003/02	建築：大成建設(株) 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：三菱冷熱工業(株) 衛生：(株)西原衛生工業所 昇降機：三菱電機(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	1.4%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%
	山王グランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%
	有楽町電気ビルヂング	1975/09	(株)竹中工務店 他 J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.7%
中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	(株)熊谷組	(株)園田設計	所轄行政	3.3%
	共同ビル (茅場町 2 丁目)	1991/04	清水建設(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%
	銀座三和ビル	1982/10	(株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10	清水建設(株)・(株)増岡組 J V	清水建設(株)	所轄行政	2.8%
	晴海フロント	2012/02	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.0%
	晴海センタービル	2006/11	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(株)都市居住評価センター	3.5%
港区	赤坂パークビル	1993/07	大成建設(株)・(株)大林組・鹿島建設(株) (株)間組・前田建設工業(株)	三菱地所(株)	所轄行政	1.4%
	青山クリスタルビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%
	クローバー芝公園	2006/02	大成建設(株)	大成建設(株)	日本 E R I (株) ビューローベリタスジャパン(株)	4.6%
	汐留ビルディング	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計・日建設計(株)	(一財) 日本建築センター	1.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	3.0%
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	(株)長谷工コーポレーション	(株)雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
新宿区	新宿イーストサイドスクエア	2012/03	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・(株)日本設計	(一財) 日本建築センター	1.2%
	新和ビルディング	1989/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	7.0%
	東京オペラシティビル	1996/07	(株)竹中工務店・(株)大林組・鹿島建設(株)・ 清水建設(株)・大成建設(株) 他 6 社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・(株) N T T ファシリティーズ ・(株)都市計画設計研究所 ・(株) T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
台東区	T I X T O W E R U E N O	2010/07	(株)フジタ	(株)フジタ	(株)都市居住評価センター	2.0%
品川区	東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設(株)	(株)石本建築事務所	イーホームズ(株)	2.6%
	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	日本 E R I (株)	3.4%
大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	(株)大林組・清水建設(株)・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.8%
渋谷区	代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(一財) 日本建築センター	2.2%
	グアインチ原宿	1987/12	東急建設(株)	(株)エーサイ建築事務所	所轄行政	9.6%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設(株)・(株)熊谷組・住友建設(株) J V	(株)アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.2%
	恵比寿ネオナート	1994/10	鹿島建設(株)	(株)梓設計・(株)交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%
中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設(株)・(株)大林組・三菱建設(株)・ (株)ナカノコーポレーション J V	(株)日本設計	所轄行政	2.0%
豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	(株)熊谷組・三平興業(株)	(株) A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業(株)	東海興業(株)	所轄行政	3.4%
	池袋 Y S ビル	1989/12	清水建設(株)・(株)安藤建設 J V	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%

その他都市

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	(株)間組	(株)間組	所轄行政	3.9%
さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・(株)間組	(株)久米設計	所轄行政	7.2%
横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	4.0%
	クイーンズタワー A	1997/06	みなとみらい21 中央地区・24街区新築工事建築工事共同企業体	三菱地所(株)・(株)日建設計設計監理共同体	所轄行政	3.3%
川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設(株)	日本建設(株)	所轄行政	4.1%
	武蔵小杉 S T Mビル	1990/10	(株)竹中工務店・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	3.8%
札幌市	8・3スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業(株)	大和ハウス工業(株)	日本 E R I (株)昇降機：所轄行政	1.6%
仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設(株)・清水建設(株)・三菱建設(株) J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.3%
	東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設(株)	三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(一財)日本建築センター	1.8%
	仙台北町ホンマビルディング A E R	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
		1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	(株)岡設計	所轄行政	1.3%
金沢市	金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・(株)辰村組	三菱地所(株)	所轄行政	4.8%
名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・(株)鴻池組・(株)浅沼組 J V	住宅・都市整備公団・(株)青島設計	所轄行政	2.4%
	名古屋広小路プレイス	2004/12	大成建設(株)	大成建設(株)	(一財)日本建築センター	3.1%
	名古屋広小路ビルヂング	1987/05	大成建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.4%
	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業(株)・(株)市川工務店 J V	(株)日建設計	所轄行政	4.1%
京都市	四条烏丸センタービル	2010/01	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)京都確認検査機構	11.7%
大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	所轄行政	7.4%
	新藤田ビル	1995/04	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	4.0%
	堺筋本町ビル	1992/10	(株)銭高組	(株)銭高組	所轄行政	7.4%
	御堂筋ダイワビル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・(株)新井組 J V	(株)安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
尼崎市	尼崎フロントビル	2008/10	(株)大林組	(株)大林組	(一財)日本建築総合試験所	5.3%
岡山市	リットシテビル	2005/06	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	0.6%
広島市	N H K 広島放送センタービル	1994/08	(株)大林組・(株)フジタ・(株)鴻池組 J V	(株)山下設計	所轄行政	1.1%
福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設(株)	不二建設(株)	所轄行政	4.3%
	天神クリスタルビル	1993/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株) J V	(株)日本設計	所轄行政	3.1%
	日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	4.2%

* 上記「竣工年月」・「施工会社」・「建物設計会社」・「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

ポートフォリオPML

1.8%

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

50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の再調達価格に対する比率（被害総額÷建物の再調達価格）

ポートフォリオマップ

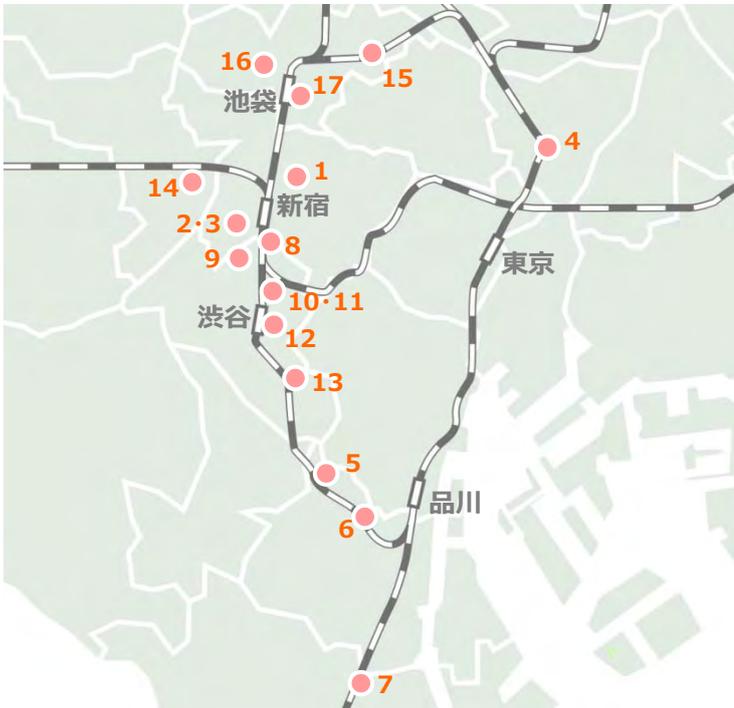
都心3区

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



東京23区 (都心3区を除く)

2016年9月30日現在



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



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

東京23区以外 (首都圏・地方)

- | | |
|------------------|------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア | 18 梅田スクエアビルディング |
| 2 さいたま浦和ビルディング | 19 新藤田ビル |
| 3 MMパークビル | 20 堺筋本町ビル |
| 4 クイーンズタワー A | 21 御堂筋タイワビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 22 尼崎フロントビル |
| 6 武蔵小杉STMビル | 23 リットシティビル |
| 7 8・3スクエア北ビル | 24 NHK広島放送センタービル |
| 8 定禅寺パークビル | 25 東晴天神ビルディング |
| 9 東二番丁スクエア | 26 天神クリスタルビル |
| 10 仙台本町ホンマビルディング | 27 日之出天神ビルディング |
| 11 A E R | |
| 12 金沢パークビル | |
| 13 錦パークビル | |
| 14 名古屋広小路プレイス | |
| 15 名古屋広小路ビルディング | |
| 16 名古屋御園ビル | |
| 17 四条烏丸センタービル | |



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルディング



御堂筋タイワビル

ポートフォリオのエリア・規模による分類

エリア別・ビル別フロア規模とPM会社数

青字は今期取得物件

赤字は譲渡済物件

(’16年9月期末現在)

エリア 707規模 (基準階)	エリア別集計						棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		その他都市				
	都心3区	都心3区以外	首都圏 (東京23区除く)	大阪・京都・神戸	名古屋	その他	
450坪以上	二番町ガーデン (1,117坪) 汐留 (1,059坪) 大手町FCN (709坪) 晴海フロント (693坪) 山王グランド (666坪) 晴海センター (648坪) 赤坂パーク (617坪) 北の丸スクエア (568坪) 三菱UFJ信託 (537坪)	新宿イースト (1,789坪) オペラシティ (653坪)	MMパーク (828坪) 武蔵小杉STM (619坪) クイーンズ (476坪)			金沢パーク (625坪) リットシティ (550坪) 尼崎フロント (517坪) 東二番丁 (468坪)	18棟 524,125百万円 (57.1%)
300~450坪	物件E 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 恵比寿ネオナート (373坪) 大崎フロントタワー (368坪) TIXUENO (329坪) 渋谷クロスタワー (313坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪) 御堂筋ダイワ (341坪)	広小路アリス (421坪) 名古屋広小路 (333坪)	8・3スクエア (373坪) AER (302坪) NHK広島 (301坪)	15棟 202,294百万円 (22.0%)
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	物件H 大塚東池袋 (273坪) 池袋YS (251坪) 代々木1丁目 (230坪) 新和 (227坪) 大森駅東口 (218坪) 東五反田1丁目 (201坪)	物件B	堺筋本町 (284坪) 四条烏丸 (264坪) 物件J	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	11棟 58,200百万円 (6.3%)
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) 共同(茅場町2丁目) (181坪) ビュレックス京橋 (176坪) 銀座EM (173坪) 銀座一丁目イースト (160坪) コスモ金杉橋 (160坪) 小伝馬町 (150坪)	物件A	川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189坪)	梅田スクエア (185坪)	名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪) 仙台ホンマ (179坪) 物件C 東晴天神 (167坪)	16棟 90,510百万円 (9.9%)
100~150坪	ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪)	神宮前MS (146坪) ダヴィンチ原宿 (117坪) 物件G		物件F	物件I	物件D 天神クリスタル (112坪)	5棟 36,765百万円 (4.0%)
~100坪	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)					2棟 6,228百万円 (0.7%)
棟数 取得価格 (比率)	24棟 479,666百万円 (52.2%)	16棟 203,515百万円 (22.2%)	6棟 70,228百万円 (7.6%)	5棟 62,401百万円 (6.8%)	4棟 30,940百万円 (3.4%)	12棟 71,371百万円 (7.8%)	67棟 918,123百万円 (100.0%)
PM会社数	9社	7社	3社	2社	3社	5社	12社

- 競争力の高い大規模物件を中心に、バランスのとれたラインナップ。
- 基準階1フロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約85%。
- プロパティマネジメント業務をエリア毎に複数の会社にバランスよく委託し、競争原理を働かせるとともに、AM会社を通じてノウハウの集積と共有を図る。

ポートフォリオの築年数・立地による分類

築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

は、東京23区における複数路線乗り入れ駅、又は複数駅にアクセス可能なビルを表示

(‘16年9月期末現在)

所要時間 築年数	エリア別集計								棟数 取得価格 (比率)
	東京23区				その他都市				
	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	
～10年	大手町 F C N 新宿イースト	T I X U E N O 銀座一丁目イースト 汐留	晴海フロント 晴海センター		四条烏丸 東二番丁 M Mパーク 8・3スクエア	尼崎フロント			12棟 279,221百万円 (30.4%)
10～20年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱U F J 信託 M D 神田 ハーモニータワー	クローバー芝公園 大崎フロントタワー 東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座 E M 神宮前 M S			リットシティ クイーンズ	広小路プレイス A E R			17棟 274,101百万円 (29.9%)
20～30年	オペラシティ 恵比寿ネオオート 小伝馬町 共同(茅場町2丁目) 物件G 大森駅東口	神田橋パーク 赤坂パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 物件A 池袋二丁目 池袋 Y S 新和 ダヴィンチ原宿		八王子ファースト 錦パーク N H K 広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋タイワ 武蔵小杉 S T M	梅田スクエア 新藤田 天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和 物件I 日之出天神 名古屋広小路 物件J	東晴天神 物件F	物件B 物件D	31棟 267,730百万円 (29.2%)
30年～	元氣プラザ 銀座三和 有楽町電気 物件E 山王ランド	芝二丁目大門 青山クリスタル 渋谷クロスタワー 物件H						物件C	7棟 97,069百万円 (10.6%)
棟数	16棟	17棟	7棟	0棟	13棟	13棟	1棟	0棟	67棟
取得価格 (比率)	301,483百万円 (32.8%)	301,848百万円 (32.9%)	79,851百万円 (8.7%)	0百万円 (0.0%)	120,776百万円 (13.2%)	112,614百万円 (12.3%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	918,123百万円 (100.0%)

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約30%。
- 最寄駅より徒歩5分圏内に立地する物件の比率は、取得価格ベースで約91%。

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.

6. その他

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



ポイント

- 不動産等の資産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
 - 『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社のノウハウが活かされる
 - 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
 - 導管性要件(*)を満たすことで分配金に法人税の負担なし(⇒高い利回り)
- (*) 導管性要件：分配金 > 配当可能利益の90% 等

JREの主な特色

(’16年9月期末現在)

① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

👉 物件取得のサポート

- ・物件の売却
- ・売却物件情報の提供、等

👉 物件の運営・管理のサポート

- ・テナント誘致
- ・物件管理ノウハウの提供、等

👉 人的なサポート

- ・経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

<利益相反防止機能>

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

② オフィスビル特化型の大型投資法人（68物件、取得価格合計9,236億円*）

③ 日本で最初に上場したREITとして30回の安定的な決算実績

④ 健全な財務体質

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

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

コンプライアンス体制

投資法人のコンプライアンス基本方針

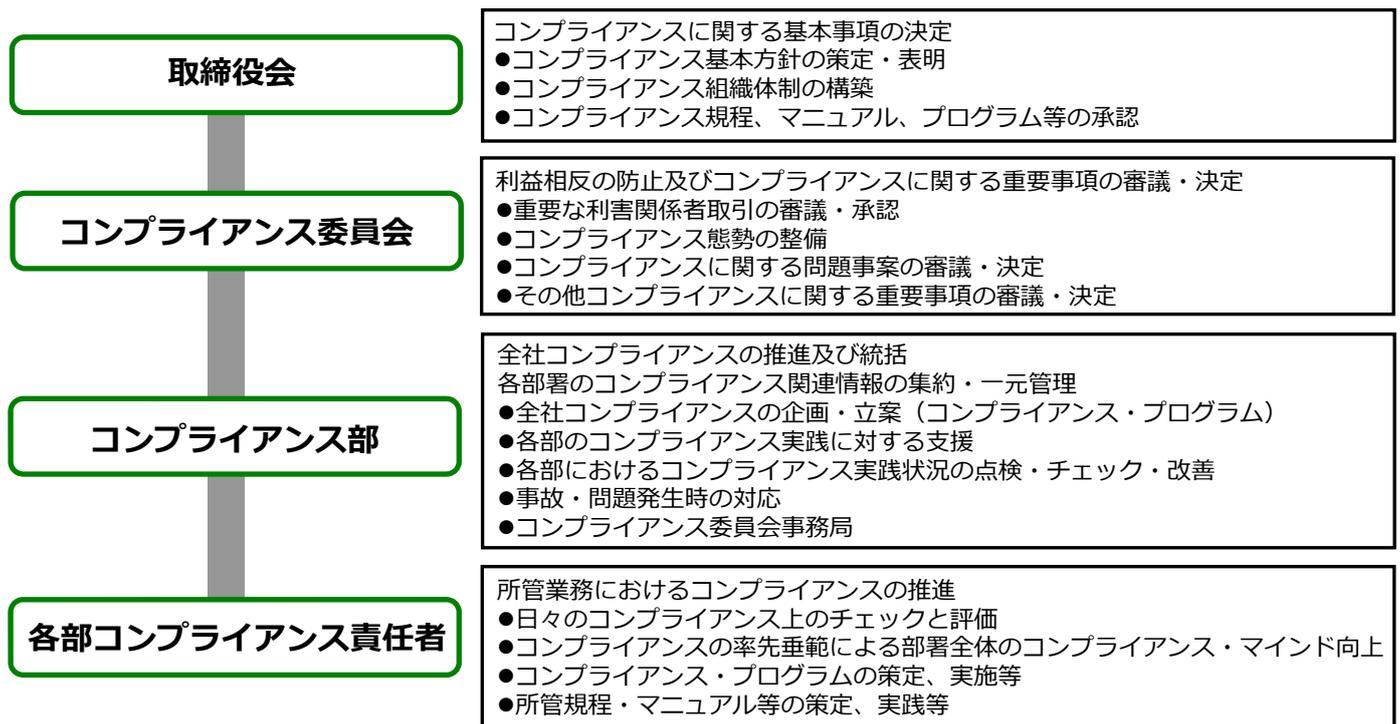
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。



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

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

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

資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

資産運用会社への報酬体系

期間報酬

(’16年9月期末現在)

経常キャッシュフロー（以下「CF」という）（*）に応じ、以下の計算式により求められた金額。
（*）CF = 経常損益 + (減価償却・繰延資産償却費) - (特定資産の売却損益・評価損益)
また、期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。

【計算式】（※）

- ・ CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額
- ・ CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額
- ・ CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額

（※）2003年3月28日付け投資主総会決議により料率を引き下げ（第4期より適用）

インセンティブ報酬

1. 投資口1口当たりのCFが①当該営業期間を含む直近の6営業期間連続で前期間と同額か増加し、かつ②インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式に基づく。

【計算式】

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

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

【計算式】

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

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

(i) 投資口の併合又は分割

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

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

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

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

取得報酬

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

（※）2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

譲渡報酬

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

合併報酬

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

74（※）2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

資産運用会社への報酬実績

(百万円)

	→新報酬料率(引き下げ)												
	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960
期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0
期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%

	→新報酬料率(取得報酬変更)												
	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期
期間報酬(*1)	531	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0
取得報酬(*2)	78	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3
譲渡報酬(*3)	0	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0
報酬合計	609	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641
期末総資産	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
期中物件取得額	24,000	21,250	0	77,026	(注3) 0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650
期中物件譲渡額	0	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	1,220	0	0	0
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-
取得報酬/期中物件取得額	0.33%	0.25%	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-
報酬合計/期末総資産	0.11%	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'03/09期以降平均	
					1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	647	687	697	707	529	1,059
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	256	133	267
取得報酬(*2)	227	221	0	0	154	308
譲渡報酬(*3)	0	0	21	0	8	17
報酬合計	999	1,147	955	965	826	1,652
期末総資産	852,679	899,938	890,626	883,633	594,363(注2)	
期中物件取得額	45,459	44,263	0	175	28,928	57,857
期中物件譲渡額	0	0	4,366	0	2,256	4,513
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.02%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.53%	0.53%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	-	0.39%	0.39%
報酬合計/期末総資産	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.14%	0.28%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

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

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

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

環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み

GRESB最高位「Green Star」を取得

GRESBとは

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用されています。GRESB調査は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとの環境配慮・サステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

「Green Star」を取得

JREは、GRESBの2016年調査において高い評価を受け、最高位である「Green Star」を取得しました。



環境対応・防災対策・バリューアップ工事

- 避難訓練、A E D講習会の実施
- 非常食、非常用トイレの備蓄
- 運用会社、管理会社への非常時用M C A無線の設置
- 計測地震防災システムの設置
（北の丸スクエア、三菱UFJ信託銀行本店ビル、晴海フロント、赤坂パークビル、渋谷クロスタワー、MMパークビル）

三菱UFJ信託ビル
発電機オイルタンク増設



リットシティ
喫煙所改修



名古屋広小路ビル
B1大規模リニューアル



神宮前MSビル
喫煙所新設



銀座三和ビル
共用部改修



東晴天神ビル
共用部改修



中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取り組みを継続

DBJ Green Building 認証
最高評価ランク『five stars』の取得

晴海フロント

J-REIT保有物件で初の『five stars』（旧：『Platinum』）取得

主な評価ポイント

- 共用部におけるLED照明や昼光利用の照明制御システムの採用
- 外構や屋上・壁面の豊富な緑化により、極めて優れた環境性能を有している点
- 長時間稼働する非常用予備電源の確保
- 地域防災倉庫の設置、制震工法の採用等高い防災面
- ユニバーサルデザインに対応したお手洗いの設置



新宿イーストサイドスクエア

主な評価ポイント

- 共用部におけるLED照明や照度制御システムおよびBEMSの導入や、雨水・中水の再利用等の環境配慮
- 72時間対応の非常用発電機設置や水・食料の備蓄等の防災対策
- 1.5ヘクタールにおよぶ外構部分の約40%を緑化し、ヒートアイランド対策や地域コミュニティに貢献

『four stars』（旧：『Gold』）評価取得ビル

MMパークビル

大崎フロントタワー

晴海センタービル

社会への貢献

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



汐留ビルディング
『ハマサイトの夏祭り』



環境・地域社会への貢献に配慮し、持続可能な成長を目指す

JREの主要物件紹介

(2016年9月30日現在)

北の丸スクエア (東京都千代田区)



- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地：5,821.03㎡
建物：57,279.20㎡
- 建築時期 2006年1月

三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区)



- 取得日 2007年3月28日
- 取得価格 44,700,000千円
- 面積 土地：8,100.39㎡
建物：108,171.67㎡
(建物所有割合：19.38402%)
- 建築時期 2003年2月

晴海フロント (東京都中央区)



- 取得日 2013年1月7日
- 取得価格 31,300,000千円
- 面積 土地：7,250.15㎡
建物：45,458.90㎡
- 建築時期 2012年2月

東京オペラシティビル (東京都新宿区)



- 取得日 2005年9月13日/2010年3月24日
- 取得価格 31,776,831千円
- 面積 土地：18,236.94㎡
建物：232,996.81㎡
(建物所有割合：31.325%)
- 建築時期 1996年7月

赤坂パークビル（東京都港区）



- 取得日 2011年11月15日
- 取得価格 60,800,000千円
- 面積 土地：14,198.20㎡
建物：97,489.16㎡
- 建築時期 1993年7月

汐留ビルディング（東京都港区）



- 取得日 2008年12月19日／2010年1月15日
／2015年5月1日
- 取得価格 85,950,000千円
- 面積 土地：12,054.22㎡
建物：115,930.83㎡
(信託受益権の準共有持分45.0%)
- 建築時期 2007年12月

渋谷クロスタワー（東京都渋谷区）



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

MMパークビル（神奈川県横浜市）



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