



ジャパンリアルエステイト投資法人
2015年9月期（第28期）決算説明資料
2015年11月16日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

目次

Executive Summary

● '15年9月期決算 及び '16年3月期・'16年9月期予想 サマリー	2・3
● '15年9月期実績 及び '16年3月期・'16年9月期予想	4・5
● '15年9月期 新規取得資産（大阪）－梅田スクエアビルディング－	6
● '15年9月期 追加取得資産（都心3区）－汐留ビルディング－	7
● '15年9月期 新規取得資産（仙台）－A E R－	8
● 外部成長（物件の取得検討状況）	10
● 契約賃料月額の変動要因	11
● 新規マーケット賃料水準の推移	12
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	13
● 【トピックス】 賃料ギャップの状況	14
● 【トピックス】 内部成長の状況	15
● 有利子負債の状況（'15年9月期末）	16
● L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散	17
● 有利子負債一覧（'15年9月期末）	18・19
● J R E 成長のイメージ	20
● 物件鑑定価格データ	22・23
● 投資主データ	24・25
● 今後の運用方針	26・27

1. 決算／業績予想の概要

● '15年9月期 損益計算書（決算）	30・31
● '15年3月期・'15年9月期 物件収支比較（決算）	32・33
● '15年9月期 各ビル賃貸事業収支（決算）	34
● '15年9月期 貸借対照表（決算）	36・37
● '15年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金（決算）	38
● 直近5期の財務指標の推移	39
● '15年9月期実績 及び '16年3月期・'16年9月期業績予想	40
● 営業収益・営業利益の変動要因内訳	41
● '16年3月期 想定貸借対照表（業績予想）	42・43
● J R E 上場からの 実績 及び 業績予想	44・45・46

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	49
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	50
● 外部成長（新規取得物件の基準）	51
● 外部成長（Deal Sources）	52・53
● テナント業種分散・テナント数推移	54
● 大口テナント一覧 及び 割合	55
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	56
● 契約賃料月額増減	57
● ビル別テナント貸付・返室状況	58
● テナント入替の状況（面積・単価）	59
● 賃料増減額改定の推移	60
● 平均賃料水準の推移	61
● '15年9月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）	62
● '16年3月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率予想等）	63
● ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）	64
● 管理費と水道光熱費の推移	65
● 環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み	66・67
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	68・69
● '15年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧	70
● 期末鑑定評価額・N C F の推移	71
● ポートフォリオのエリア・規模による分類	72
● ポートフォリオの築年数・立地による分類	73
● ポートフォリオの施工／設計会社 及び P M L 等	74・75
● J R E の主要物件紹介	76・77
● ポートフォリオマップ	78・79

3. Appendix

● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	82
● コンプライアンス体制	83
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	84・85
● 投資口価格の推移①（上場以降の推移）	86
● 投資口価格の推移②（'15年9月期～直近までの推移）	87
● 投資口価格の推移③（主な指標との比較）	88
● 対 J G B スプレッドの推移	89
● 日米金利比較	90
● J - R E I T 市場動向	91
● J R E ホームページのご案内	92
● 将来予想に関する記述についてのご説明	93

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
ここら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	仙台北町ホンマビル
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	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

'15年9月期決算及び'16年3月期・'16年9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

	'15/03期実績	'15/09期実績	'16/03期予想	'16/09期予想
営業収益	28,314百万円	29,980百万円	30,380百万円	30,870百万円
営業利益	11,243百万円	12,054百万円	12,150百万円	12,310百万円
経常利益	9,625百万円	10,487百万円	10,590百万円	10,760百万円
当期純利益	9,619百万円	10,476百万円	10,580百万円	10,740百万円
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,080円	8,210円

◆ 分配金実績及び分配金予想

(単位：円)



'12/03期以来、3年半ぶりに分配金8,000円台へ回復

ハイライト

◆ 新投資口の発行

発行口数：57,780口（一般募集：54,000口、第三者割当：3,780口）

発行価額の総額：31,232百万円

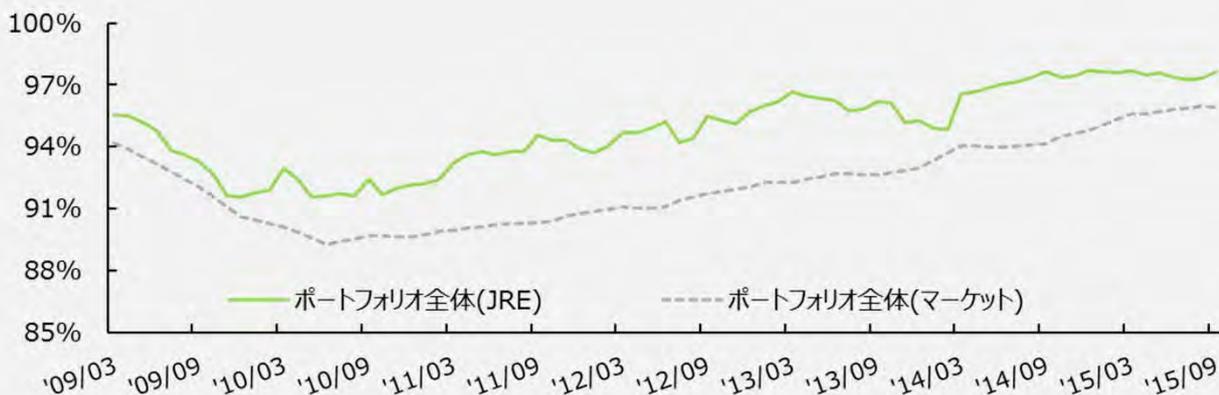
◆ 新規取得資産

物件名	取得価格
梅田スクエアビルディング	15,523 百万円
汐留ビルディング（追加取得）	10,100 百万円
A E R	18,640 百万円
合計	44,263 百万円

物件運営・管理の状況

◆ 入居率の推移

・ '15/09月期末入居率 **97.7%** ('15/03月期末入居率 97.8%)



* 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P64をご覧ください

◆ 賃料の状況

・ '15/09月期中賃料改定の状況

増減額改定 **月額+8百万円**

・ '15/09月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 69物件中 **34物件**

* 各物件の査定賃料詳細はP12をご覧ください

財務の状況

◆ 健全な財務体質 ('15/09月期末)

LTV
(有利子負債/総資産)

41.5%

長期固定有利子負債比率
(注)

90.2%

有利子負債平均利率

0.80%

(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 ('15/09月期末)

・ J-REITセクターで最高水準の格付けを取得

スタンダード&プアーズ

A+
(安定的)

ムーディーズ

A1
(ネガティブ)

格付投資情報センター
(R&I)

AA
(安定的)

'15年9月期実績 及び '16年3月期・'16年9月期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	'15/03期実績 (第27期) '14/10~'15/03	'15/09期実績 (第28期) '15/04~'15/09	'16/03期予想 (第29期) '15/10~'16/03	'16/09期予想 (第30期) '16/04~'16/09
営業収益	28,314	29,980	30,380	30,870
(前期比)	(+2.0%)	(+5.9%)	(+1.3%)	(+1.6%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+0.6%)	(+2.2%)	
当初予想	28,070	29,800	29,720	
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,380	30,870
(前期比)	(+2.0%)	(+5.9%)	(+1.3%)	(+1.6%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+0.6%)	(+2.2%)	
当初予想	28,070	29,800	29,720	
営業利益	11,243	12,054	12,150	12,310
(前期比)	(-0.1%)	(+7.2%)	(+0.8%)	(+1.3%)
(当初予想比)	(+0.1%)	(+1.5%)	(+1.3%)	
当初予想	11,230	11,880	11,990	
経常利益	9,625	10,487	10,590	10,760
(前期比)	(+0.4%)	(+9.0%)	(+1.0%)	(+1.6%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+2.0%)	(+1.6%)	
当初予想	9,580	10,280	10,420	
当期純利益	9,619	10,476	10,580	10,740
(前期比)	(+0.5%)	(+8.9%)	(+1.0%)	(+1.5%)
(当初予想比)	(+0.5%)	(+2.0%)	(+1.6%)	
当初予想	9,570	10,270	10,410	
発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,080円	8,210円
総資産額	852,679	899,938	-	-
純資産額	436,671	468,767	-	-
負債合計	416,007	431,171	-	-
有利子負債額	361,000	373,450	-	-
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	-	-
期末投資口価格	565,000円	551,000円	-	-
時価総額	707,114	721,429	-	-
期末物件数	68	70	70	70
期末賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	831,085㎡	831,085㎡
期末入居率	97.8%	97.7%	98.1%	-

* 時点情報についての数値は期末時点。

* 当初予想とは、'15年3月期については2014年11月17日に発表した'15年3月期に係る運用状況の予想を、

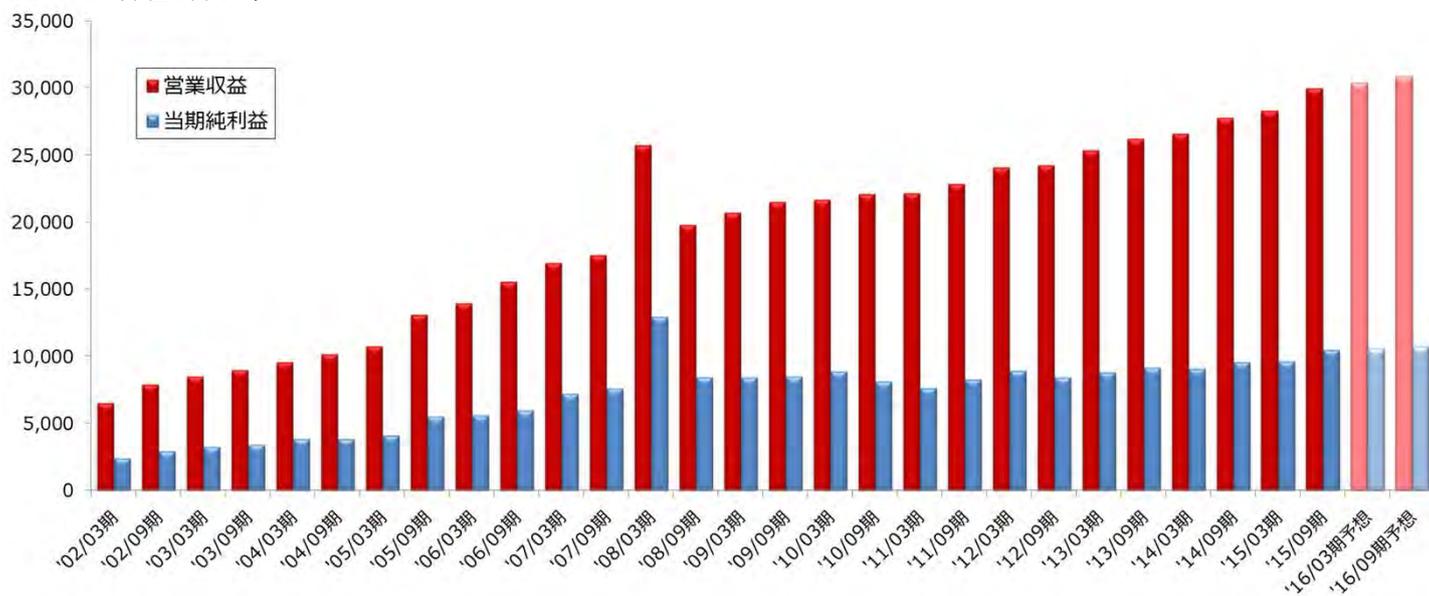
'15年9月期及び'16年3月期については2015年5月18日に発表した'15年9月期及び'16年3月期に係る運用状況の予想を指す。

* 業績予想の前提条件 ・ 2015年9月30日現在保有している70物件（日本プランズウィックビル（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、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

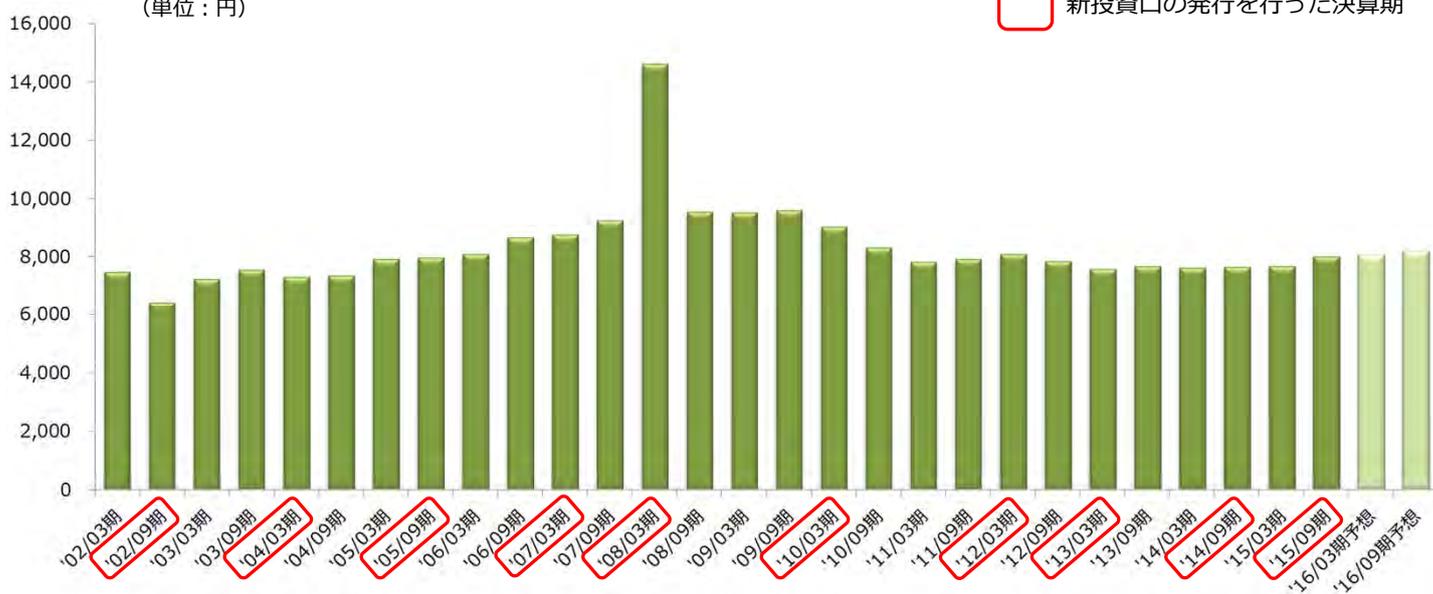
営業収益と当期純利益の推移

(単位：百万円)



1口当たり分配金の推移

(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。

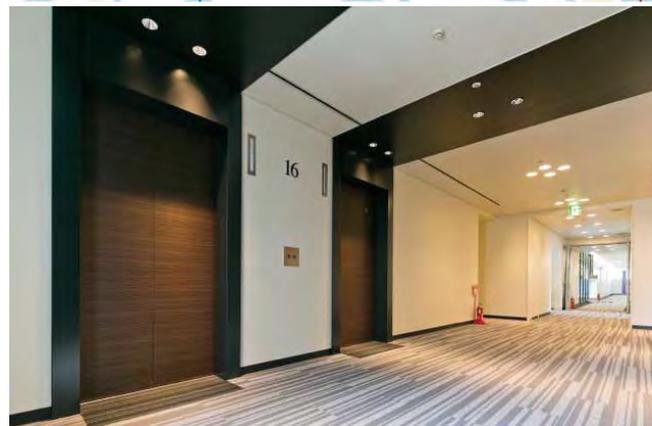
'02/03期～'13/09期の1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字を記載。

'15年9月期 新規取得資産（大阪）

梅田スクエアビルディング

<外観>

<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地：大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号
- 面積：<土地> 1,652.88㎡ <建物> 18,673.28㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付17階建
- 建築時期：1995年7月
- 所有形態：不動産信託受益権
土地：所有権
建物：所有権
- 賃貸可能面積：10,369㎡
- 入居率：96.9%

取引概要

- 取得先：はやぶさ合同会社
- 取得価格：15,523百万円
- 鑑定評価額：16,100百万円
(2015年3月1日時点)
- 取得日：2015年4月1日

収支想定

- | | |
|-----------|----------------------|
| <NOI 想定> | 年間 681百万円
(定常稼働時) |
| <減価償却費想定> | 年間 143百万円
(定常稼働時) |

'15年9月期 追加取得資産（都心3区）

汐留ビルディング

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号
- 面積： <土地> 12,054.22㎡（注） <建物> 115,930.83㎡
（注）本物件は東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に位置しており、土地面積については換地処分後の面積を記載。
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建
- 建築時期：2007年12月
- 所有形態：不動産信託受益権（本追加取得により、不動産信託受益権の準共有持分の5.0%を取得。）
 土地：所有権
 建物：所有権
*本追加取得による不動産信託受益権の準共有持分の変動：40.0%→45.0%
- 賃貸可能面積：4,019㎡（追加取得持分にかかる数値）
*JRE所有持分全体：36,174㎡（追加取得後）
- 入居率：98.2%

取引概要

- 取得先：合同会社汐留インベストメント
- 取得価格：10,100百万円
- 鑑定評価額：10,200百万円
（2015年3月1日時点）
- 取得日：2015年5月1日

収支想定

<NOI 想定>	年間 361百万円 <small>（定常稼働時）</small>
<減価償却費想定>	年間 91百万円 <small>（定常稼働時）</small>

'15年9月期 新規取得資産（仙台）

AER（アエル）

<外観>



<周辺地図>



物件概要（取得日現在）

- 所在地：宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号
- 面積：<土地> 6,591.05㎡ <建物> 73,186.57㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付31階建
- 建築時期：1998年3月
- 所有形態：不動産
 - 土地：所有権（共有持分10,000,000分の5,535,443）
 - 建物：区分所有権の共有持分
 - *建物所有割合：55.35443%
- 賃貸可能面積：23,612㎡
- 入居率：97.3%

取引概要

- 取得先：SCG16特定目的会社
- 取得価格：18,640百万円
- 鑑定評価額：18,900百万円
(2015年8月1日時点)
- 取得日：2015年9月1日

収支想定

<NOI 想定>	年間 855百万円 (定常稼働時)
<減価償却費想定>	年間 305百万円 (定常稼働時)

MEMO

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

外部成長（物件の取得検討状況）

Deal Sources

* 詳細はP52、P53に記載しております。

スポンサーとの太いパイプライン

スポンサーからの取得（紹介を含む）は
取得物件金額の

70.8%

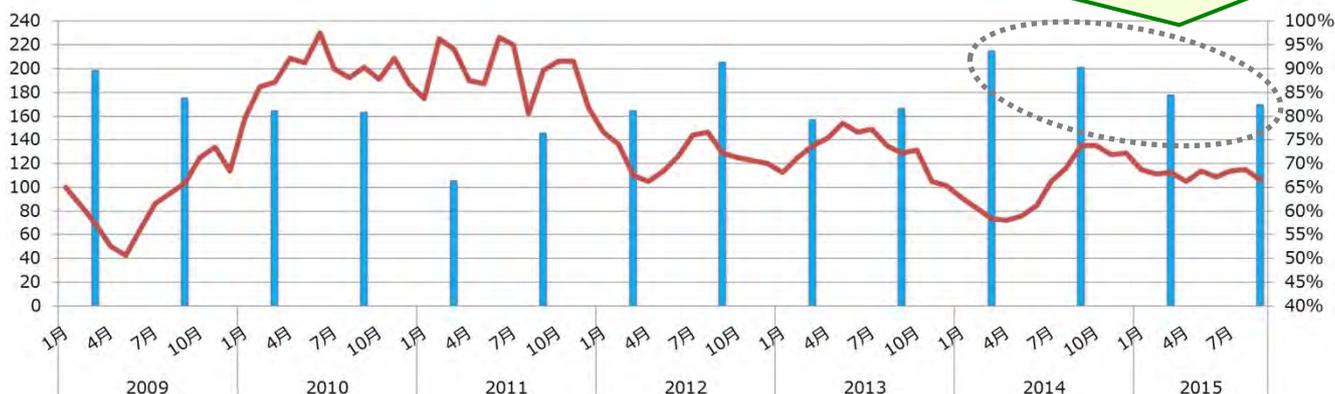
高い信用力に基づく相対取得

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、一定規模以上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）							比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	
首都圏	9	12	11	11	8	12	63	74.1%
地方都市	5	6	3	3	5	0	22	25.9%
総計	14	18	14	14	13	12	85	100.0%

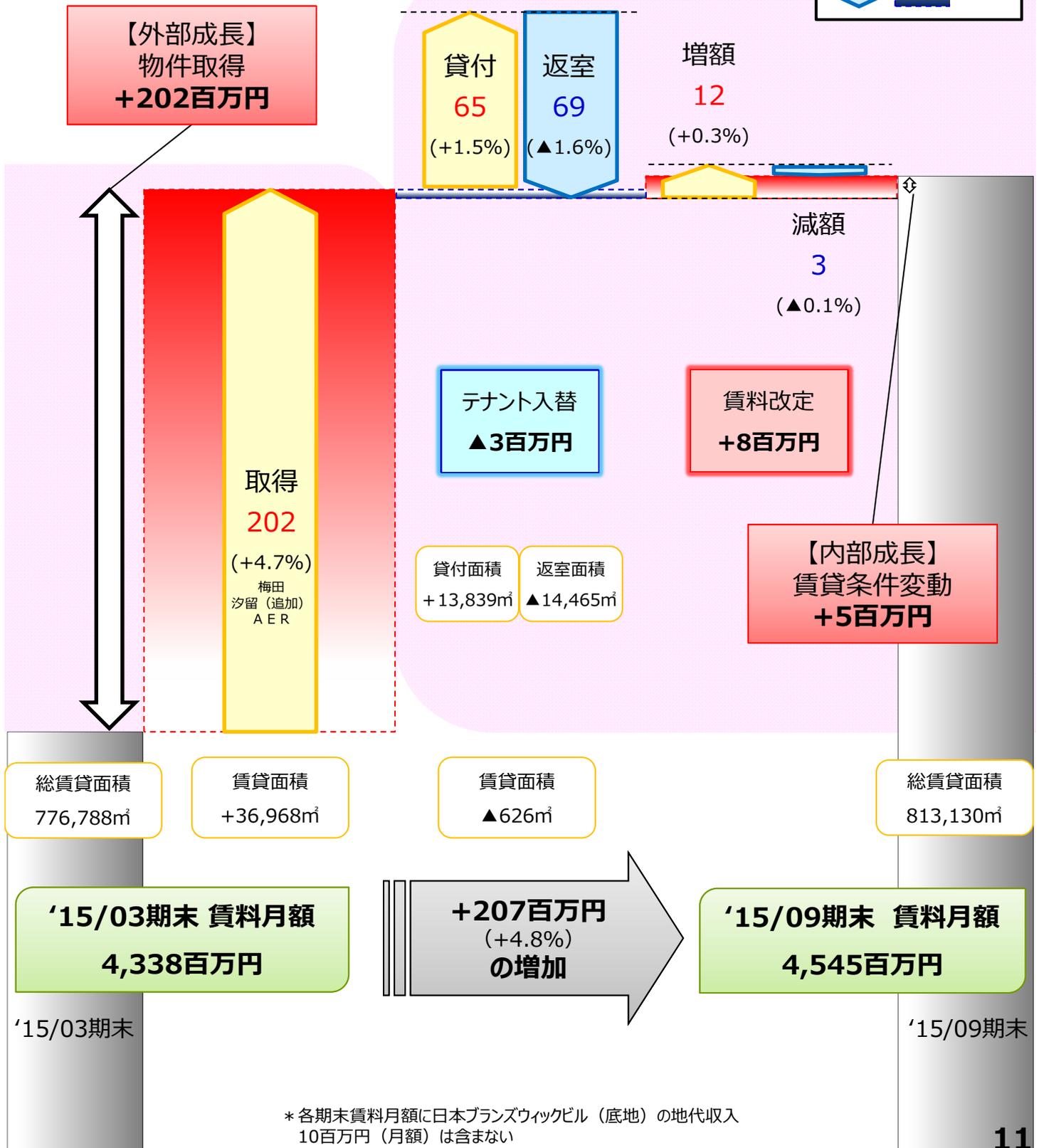
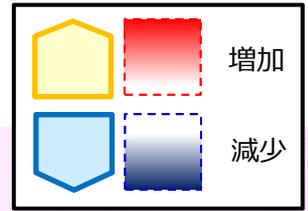
詳細検討を行っている物件は
合計 **550億円**程度（複数物件の合計）

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)



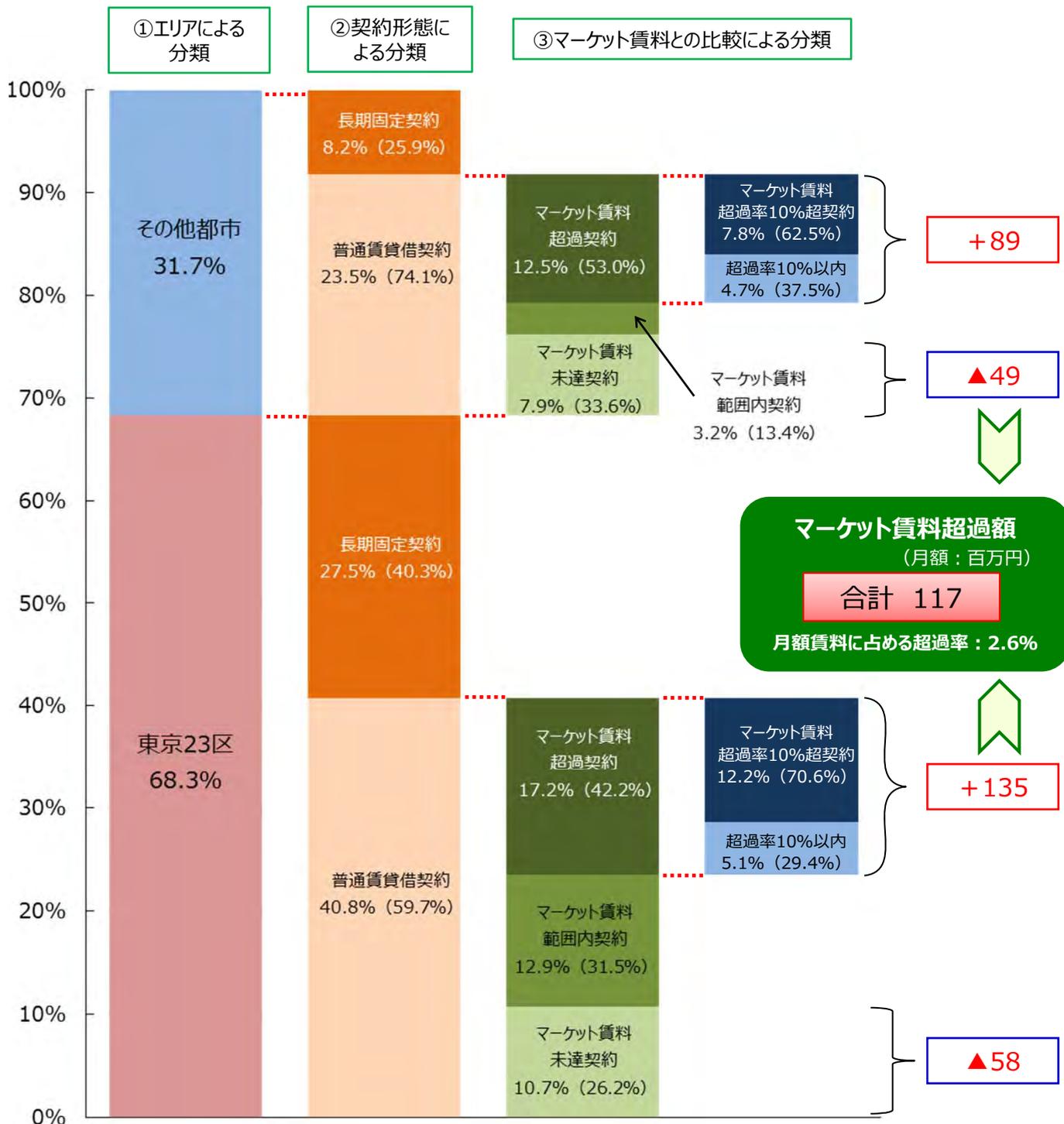
ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

2015年9月30日現在 69物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額 **月額 4,545百万円**

* 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2015年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約以外の契約を指す。



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

【トピックス】 賃料ギャップの状況

普通賃貸借契約の
マーケット賃料超過率

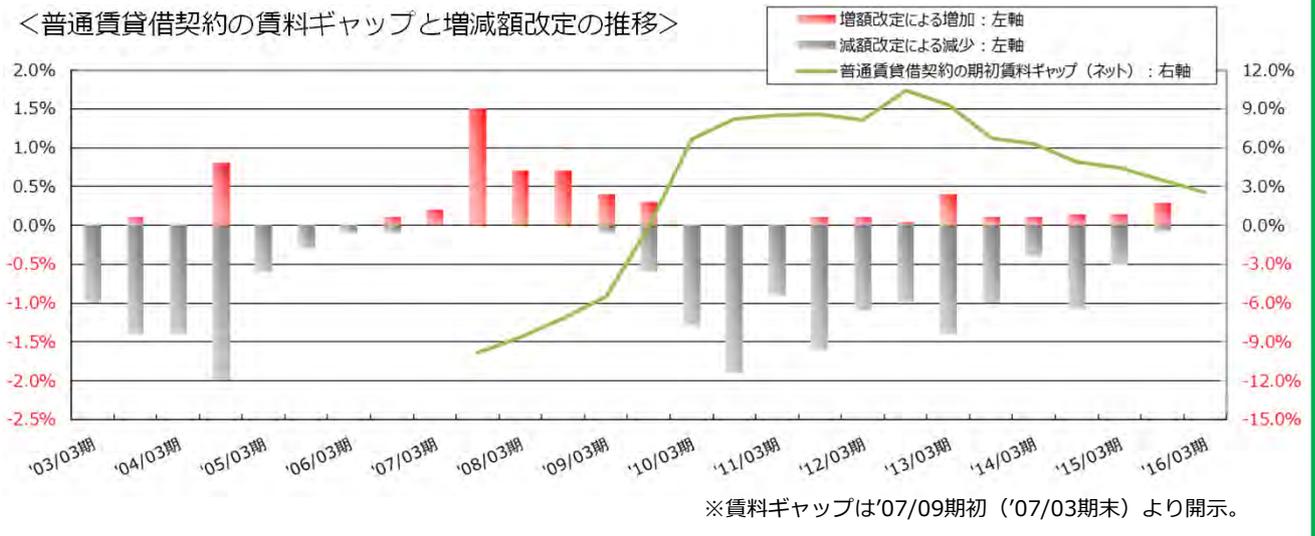
2.6%

マーケット賃料を上回る契約
のうち、単価超過額が
込坪@1,000円超の契約のみ
ギャップと想定して算出すると・・・
※@100円未満の端数は切捨て

普通賃貸借契約の
マーケット賃料超過率（想定）

2.3%

＜普通賃貸借契約の賃料ギャップと増減額改定の推移＞



賃料ギャップ縮小に伴い、減額圧力は解消。増額改定の推進ヘシフト

長期固定契約の
マーケット賃料超過率

1.1%

今後3年間
直近の賃料上昇トレンドの
継続を想定すると・・・

長期固定契約の
マーケット賃料超過率（想定）

▲0.5%

長期固定契約についても、再契約時には増額改定が期待できる状況に

ポートフォリオ全体の
マーケット賃料超過率

3.7%

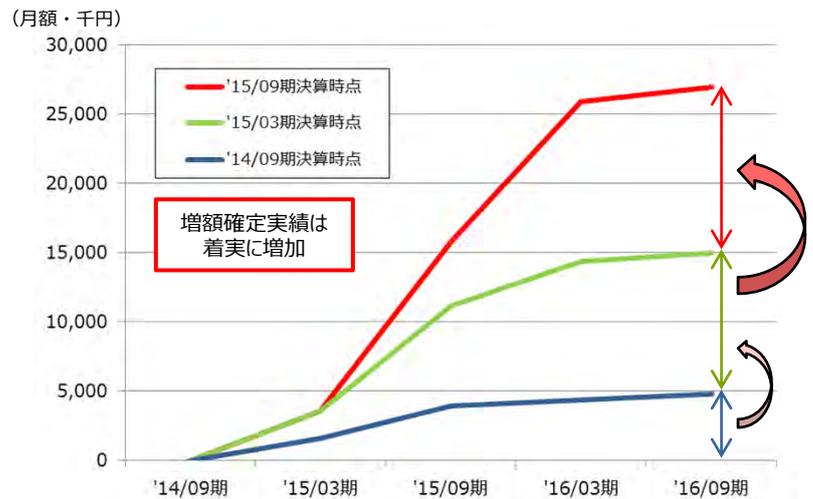
賃料ギャップはさらに縮小していく見込み

【トピックス】 内部成長の状況

増額改定の確定状況（累積）

- マーケット賃料を下回る賃料水準で入居中のテナントを中心に、増額改定交渉を積極的に実施。
- 各期における'15/03期以降の増額改定確定額（累積）は、期を追うごとに着実に増加している。

＜各決算期末時点における、'15/03期以降の増額改定確定状況の推移＞
各期末時点において確定している'15/03期以降の増額改定額（累積）をグラフ化。
（FR終了による増額や一時的な減額からの復帰は含まない）



貸付・返室単価比率の推移（想定含む）

- 賃貸マーケット回復とともに、新規募集賃料は着実に上昇。
- JREのポートフォリオの新規貸付賃料単価も、返室賃料単価を上回っていくと見込まれる。

＜貸付・返室の実績・予想＞



賃貸マーケットの回復に伴い、既存契約の増額改定や入替単価の向上を積極的に行い、内部成長の実績を着実に積み上げ。

有利子負債の状況（'15年9月期末）

'15年9月期末の状況

有利子負債合計 373,450百万円

長期固定有利子負債比率 90.2%

有利子負債平均利率 0.80%

有利子負債全体の残存年数 4.14年

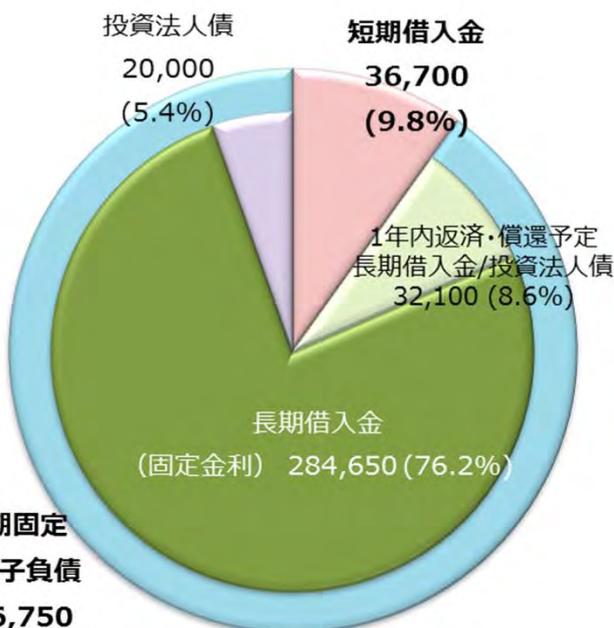
長期・短期の内訳

(単位：百万円)

短期借入金	36,700
1年内返済予定長期借入金	32,100
長期借入金（変動金利）	0
長期借入金（固定金利）	284,650
借入金合計	353,450
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	0.18%	0.52年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	0.92%	0.66年
長期借入金+投資法人債	0.86%	4.94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)

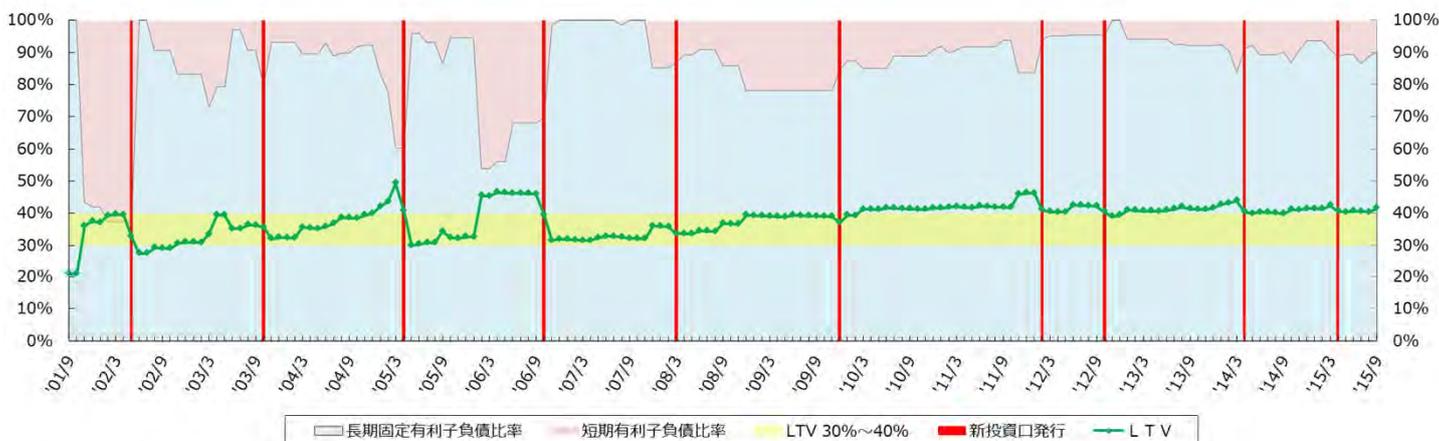
金融機関別借入残高

(単位：百万円)

三菱UFJ信託銀行	70,500
みずほ銀行	50,000
三菱東京UFJ銀行	50,000
三井住友信託銀行	39,000
日本政策投資銀行	16,450
信金中央金庫	15,000
新生銀行	11,500
福岡銀行	10,000
農林中央金庫	10,000
中国銀行	7,000
りそな銀行	7,000
伊予銀行	6,500
太陽生命保険	6,500
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

('15年9月期末現在)

(単位 : 百万円)

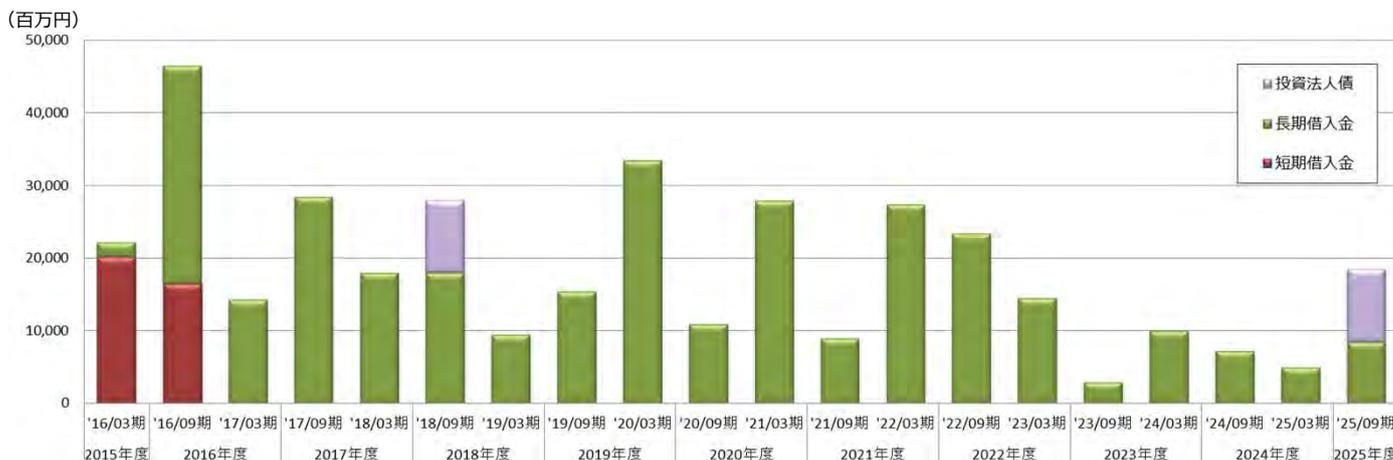
総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
			LTV45%まで	LTV40%まで
899,938	373,450	41.5%	57,313	-22,458

有利子負債返済期日の分散状況

('15年9月期末現在)

(単位 : 百万円)

	2015年度 (6ヶ月以内)	2016年度 (1.5年)	2017年度 (2.5年)	2018年度 (3.5年)	2019年度 (4.5年)	2020年度 (5.5年)	2021年度 (6.5年)	2022年度 (7.5年)	2023年度 (8.5年)	2024年度 (9.5年)	2025年度 (10.5年)	合計	
短期借入金	20,200	16,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,700	
長期借入金	2,050	44,400	46,500	27,500	49,000	39,000	36,500	38,000	13,000	12,300	8,500	316,750	
投資法人債	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	20,000
合計	22,250	60,900	46,500	37,500	49,000	39,000	36,500	38,000	13,000	12,300	18,500	373,450	



有利子負債一覧（'15年9月期末）

有利子負債一覧

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	みずほ銀行	'14/10/01	2,500	0.18	'15/10/01	1年
	三菱UFJ信託銀行	'14/10/01	500	0.18	'15/10/01	1年
	第四銀行	'15/01/07	1,500	0.18	'16/01/07	1年
	七十七銀行	'15/01/07	1,000	0.18	'16/01/07	1年
	三菱東京UFJ銀行	'15/03/02	3,500	0.18	'16/03/02	1年
	みずほ銀行	'15/03/25	5,500	0.18	'16/03/25	1年
	三井住友信託銀行	'15/03/31	3,700	0.18	'16/03/31	1年
	みずほ銀行	'15/03/31	2,000	0.18	'16/03/31	1年
	みずほ銀行	'15/04/01	5,500	0.18	'16/04/01	1年
	三菱東京UFJ銀行	'15/04/01	3,500	0.18	'16/04/01	1年
	新生銀行	'15/08/24	1,500	0.17	'16/08/24	1年
	りそな銀行	'15/09/01	2,000	0.17	'16/09/01	1年
	信金中央金庫	'15/09/01	2,000	0.17	'16/09/01	1年
	新生銀行	'15/09/01	2,000	0.17	'16/09/01	1年
	合 計		36,700			

	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
	日本政策投資銀行（注1）	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24	7年
	三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04	5年
	三菱UFJ信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
	みずほ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
	三井住友信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
	三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23	5年
	八十二銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15	3年
	伊予銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15	3年
	合 計		32,100			

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金	第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30	8年
	日本政策投資銀行（注1）	'10/03/24	1,350	1.665	'17/03/24	7年
	みずほ銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21	6年
	三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17	7年
	りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01	6年
	日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01	7年
	三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26	7年
	太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30	7年
	三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'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
	信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15	5年
	三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
	三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
	三菱UFJ信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	みずほ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱東京UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15	5年
	三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9年
	三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年
	三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31	5年
	山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29	8年
八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20	5年	
三菱UFJ信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年	
三菱東京UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年	

(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	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
	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	
	合計		284,650			

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
	第9回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30	5年
	合計		20,000			

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

* '15年9月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

(注1) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2015年9月末残存元本1,450百万円)に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終日に1,350百万円返済予定。

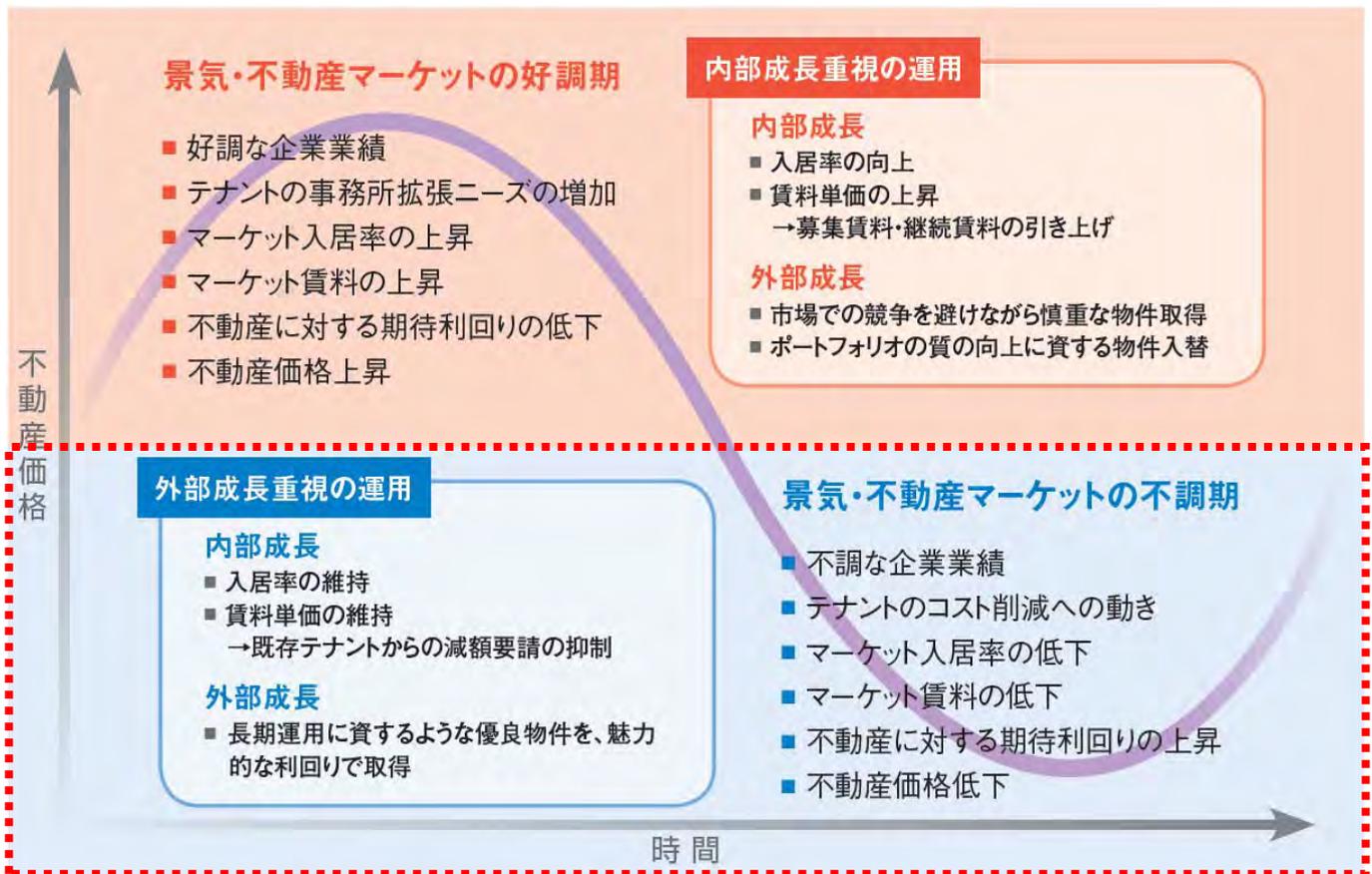
(注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。

(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。

2015年9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P67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 white 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	'15/09期末 鑑定評価額 (第28期末)	'15/03期末 鑑定評価額 (第27期末)	差額	'15/09期末 簿価 (第28期末)	'15/09期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格			
東京23区	千代田区	ごころからだの元氣プラザ	6,890	6,770	120	4,830	2,059	5,000		
		北の丸スクエア	78,300	78,300	0	73,992	4,307	81,555		
		M D 神田ビル	7,940	7,800	140	8,831	-891	9,520		
		神田橋パークビルディング	4,320	4,230	90	4,525	-205	4,810		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	17,800	17,800	0	15,455	2,344	15,462		
		二番町ガーデン	17,400	17,400	0	12,824	4,575	14,700		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	47,700	46,100	1,600	29,201	18,498	44,700		
		ビュレックス麹町	6,430	6,370	60	5,857	572	7,000		
		山王ランドビル	31,500	30,600	900	21,114	10,385	20,900		
		有楽町電気ビルディング	7,800	7,600	200	7,740	59	7,200		
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,760	2,810	-50	2,804	-44	3,173	
			共同ビル (茅場町 2 丁目)	4,780	4,830	-50	4,263	516	4,410	
			ビュレックス京橋	7,300	6,730	570	4,533	2,766	5,250	
			銀座一丁目イーストビル	6,800	6,660	140	6,640	159	6,459	
	銀座三和ビル		16,800	16,500	300	17,114	-314	16,830		
	菱進銀座イーストミラービル		5,700	5,510	190	7,522	-1,822	7,999		
	晴海フロント		38,700	39,000	-300	29,867	8,832	31,300		
	晴海センタービル		20,500	20,100	400	23,234	-2,734	26,800		
	港区		赤坂パークビル	69,200	67,100	2,100	60,720	8,479	60,800	
			青山クリスタルビル	7,670	7,340	330	7,173	496	7,680	
			クローバー芝公園	4,600	4,600	0	4,639	-39	4,500	
		汐留ビルディング (既存部分)	83,644	81,600	2,044	73,770	9,874	75,850		
		芝二丁目大門ビルディング	6,100	6,060	40	5,100	999	4,859		
		コスモ金杉橋ビル	2,910	2,870	40	2,558	351	2,808		
	新宿区	新宿イーストサイドスクエア	25,200	24,500	700	23,139	2,060	23,100		
		新和ビルディング	6,360	5,930	430	7,507	-1,147	7,830		
		東京オペラシティビル	30,400	29,900	500	28,918	1,481	31,776		
	台東区	T I X T O W E R U E N O	25,300	24,700	600	20,713	4,586	22,000		
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,770	5,790	-20	4,607	1,162	5,500		
		大崎フロントタワー	16,300	16,200	100	10,368	5,931	12,300		
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,360	5,240	120	4,561	798	5,123		
	渋谷区	日本フランスウツクビル (底地)	5,490	5,490	0	5,572	-82	5,500		
		代々木1丁目ビル	10,700	10,400	300	7,204	3,495	8,700		
		ダウインチ原宿	6,720	6,570	150	4,871	1,848	4,885		
		神宮前メディアスクエアビル	10,000	10,100	-100	10,708	-708	12,200		
		渋谷クロスタワー	48,700	45,700	3,000	38,277	10,422	34,600		
		恵比寿ネオナート	15,100	15,100	0	14,330	769	14,612		
	中野区	ハーモニータワー	13,600	13,200	400	10,210	3,389	11,120		
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,150	4,120	30	3,479	670	3,541		
		池袋二丁目ビルディング	1,650	1,630	20	1,587	62	1,728		
		池袋Y Sビル	4,310	4,240	70	4,218	91	4,500		
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,720	4,600	120	5,020	-300	5,679	
			さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,290	2,180	110	2,474	-184	2,574
				横浜市	M M パークビル	37,900	36,900	1,000	33,119	4,780
		川崎市	クイーンズタワー A	18,500	18,100	400	16,766	1,733	17,200	
川崎砂子ビルディング			2,530	2,470	60	3,015	-485	3,375		
札幌市		武蔵小杉 S T Mビル	4,050	3,990	60	3,934	115	4,000		
		8・3スクエア北ビル	7,340	7,010	330	6,224	1,115	7,100		
仙台市		定禅寺パークビル	956	935	21	1,012	-56	1,000		
		東二番丁スクエア	13,200	12,900	300	9,521	3,678	9,950		
		仙台本町ホンマビルディング	2,300	2,270	30	2,919	-619	3,174		
金沢市		金沢パークビル	4,540	4,400	140	4,339	200	4,580		
名古屋		錦パークビル	4,700	4,610	90	5,051	-351	5,800		
		名古屋広小路プレイス	9,970	9,670	300	8,376	1,593	8,567		
		広小路栄ビルディング	1,620	1,570	50	1,691	-71	1,680		
		名古屋広小路ビルディング	12,400	12,100	300	15,366	-2,966	14,533		
		名古屋御園ビル	1,210	1,150	60	1,345	-135	1,865		
京都市		四条丸センタービル	4,820	4,620	200	4,228	591	4,400		
		京都四条河原町ビル	1,860	1,800	60	2,514	-654	2,650		
大阪市		新藤田ビル	17,600	17,200	400	22,411	-4,811	24,000		
		堺筋本町ビル	3,180	3,180	0	3,688	-508	4,164		
		御堂筋タイワビル	13,500	13,200	300	13,187	312	14,314		
尼崎市		尼崎フロントビル	9,510	9,400	110	9,250	259	9,300		
岡山市		リットシティビル	4,530	4,370	160	3,408	1,121	4,650		
広島市		N H K 広島放送センタービル	2,610	2,530	80	2,844	-234	2,770		
福岡市		東崎天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,394	-74	1,550		
		天神クリスタルビル	2,540	2,540	0	4,228	-1,688	5,000		
		日之出天神ビルディング	3,660	3,620	40	3,418	241	3,657		
'15/09期中取得物件を 除く既存物件		東京23区	738,654	723,490	15,164	634,595	104,058	678,582		
		その他都市	193,356	188,635	4,721	190,756	2,599	204,932		
小計		932,010	912,125	19,885	825,352	106,658	883,514			

'15/09期中取得物件

東京23区	港区	汐留ビルディング (追加部分)	10,455	-	-	9,221	1,234	10,100
その他都市	仙台市	A E R	19,000	-	-	18,862	137	18,640
	大阪市	梅田スクエアビルディング	16,200	-	-	15,597	602	15,223

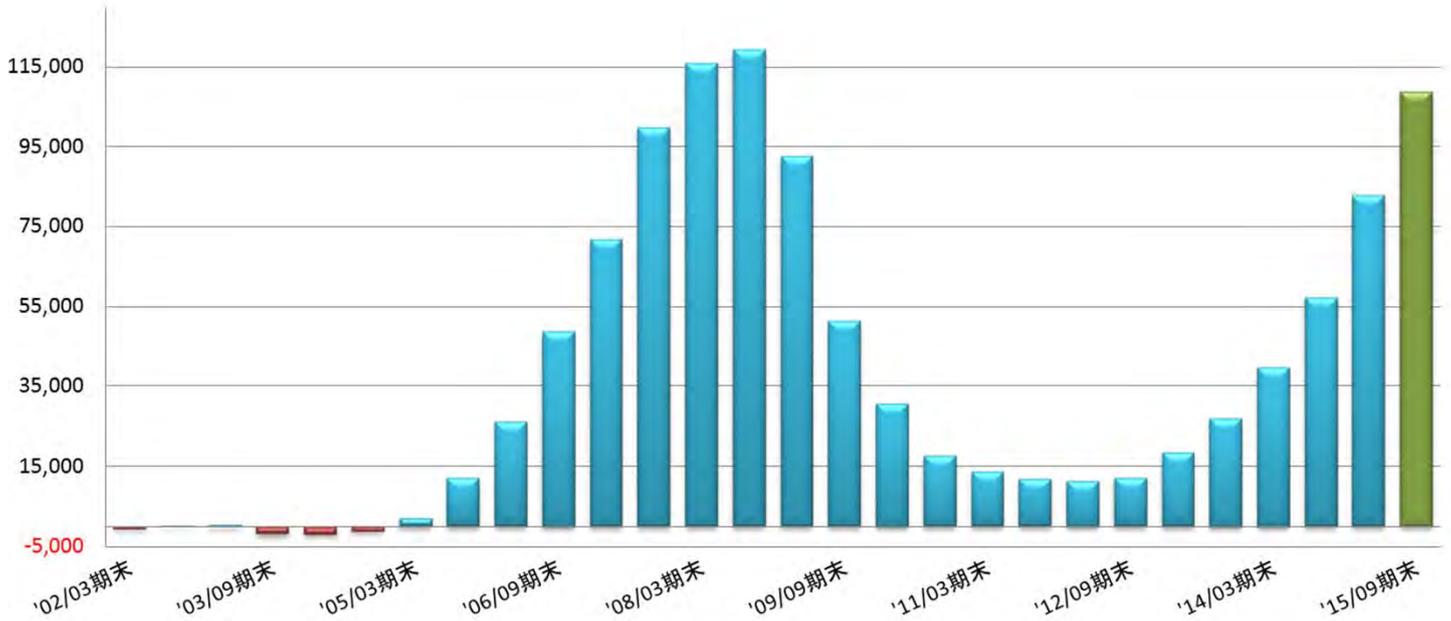
'15/09期末保有全物件

東京23区			749,110	-	-	643,817	105,292	688,682
その他都市			228,556	-	-	225,216	3,339	239,095
合計			977,666	-	-	869,034	108,631	927,778

* '15/03期末保有物件のうち、'15/09期中に持分追加取得を行った物件については、追加取得した持分に応じて鑑定評価額・簿価を按分して記載。

含み損益の推移

(百万円)



(単位：1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	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
<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	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	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
	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	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

		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
<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	13,828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	353,213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
期末算定価格	A	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034
含み損益	A-B=C	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631
<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
	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
	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
	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
	H/G		1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍

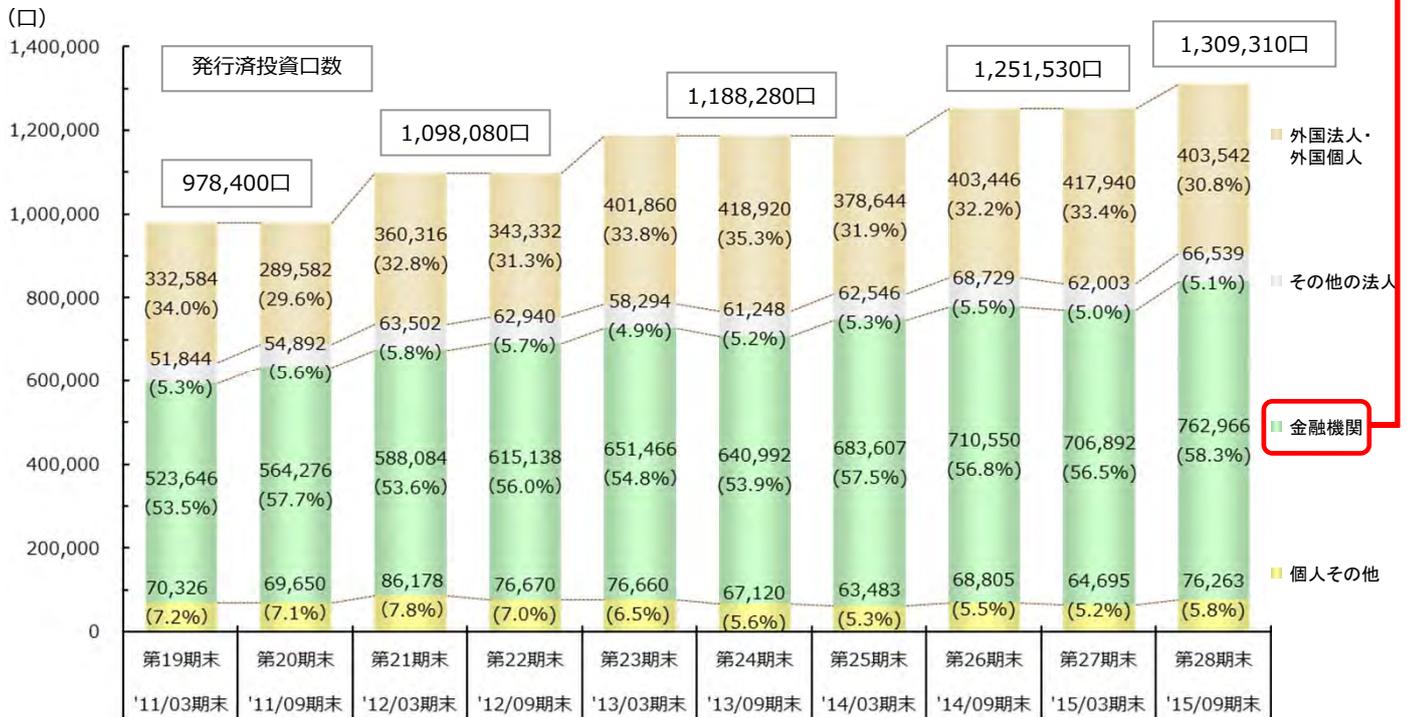
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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～'15/09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。

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

'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%

'15年3月期末

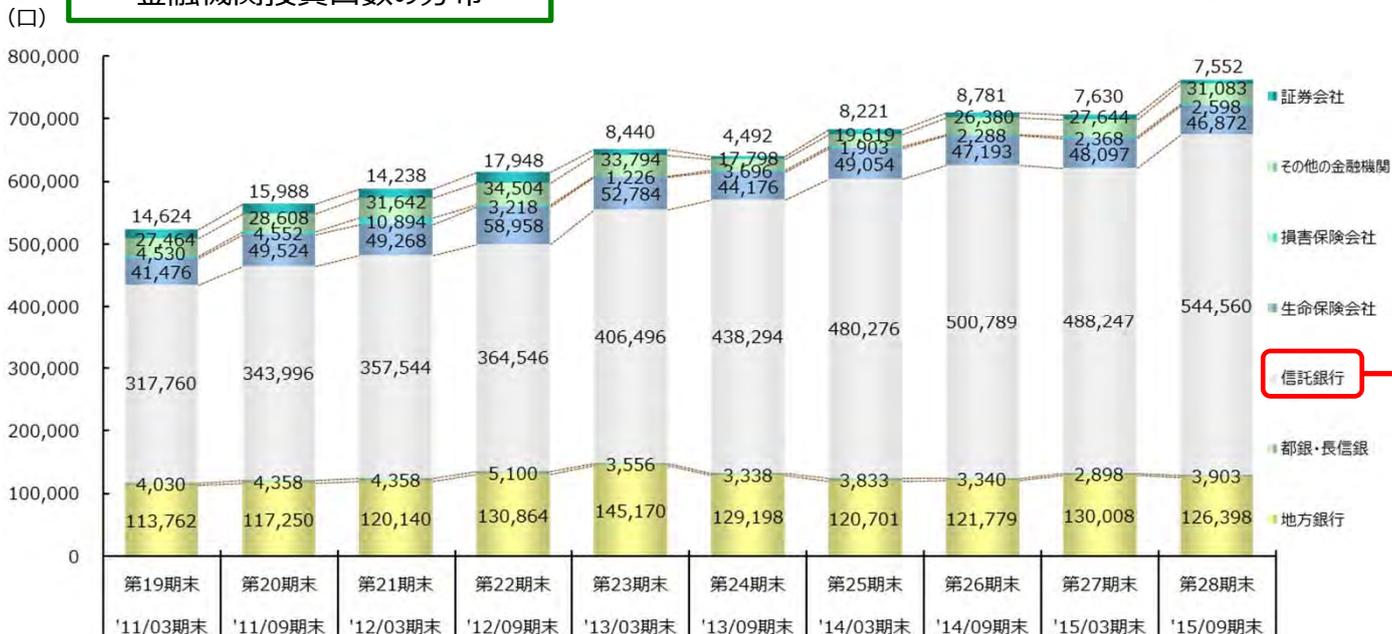
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	217,509	17.38%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	96,435	7.71%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	92,918	7.42%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	50,972	4.07%
5 CBLDN-STICHTING PGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	30,990	2.48%
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	27,185	2.17%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	23,728	1.90%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	21,490	1.72%
9 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	20,543	1.64%
10 三菱地所株式会社	20,320	1.62%
三井物産株式会社	3,200	0.26%

属性別投資主数

	'15年9月期 (第28期) 末		'15年3月期 (第27期) 末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	17,593	93.7%	14,358	92.9%
金融機関	242	1.3%	231	1.5%
その他の法人	514	2.7%	419	2.7%
外国法人・外国個人	436	2.3%	440	2.8%
合計	18,785	100.0%	15,448	100.0%

金融機関の内訳

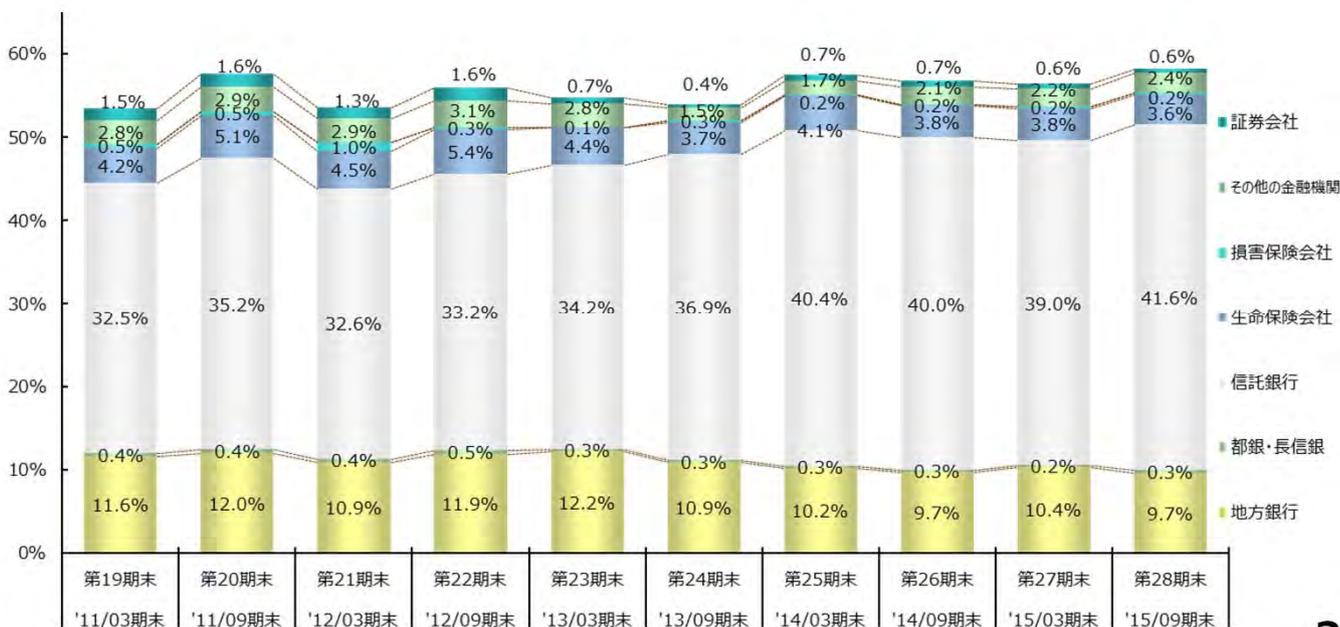
金融機関投資口数の分布



<投資信託の口数>

	第19期末 '11/03期末	第20期末 '11/09期末	第21期末 '12/03期末	第22期末 '12/09期末	第23期末 '13/03期末	第24期末 '13/09期末	第25期末 '14/03期末	第26期末 '14/09期末	第27期末 '15/03期末	第28期末 '15/09期末
発行済投資口数	978,400	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
信託銀行	317,760	343,996	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560
うち、投資信託	282,310	288,234	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120
発行済投資口数に占める割合	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%
信託銀行に占める割合	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%

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

「氷上のチェス」と呼ばれるほど、非常に戦略性の高いスポーツであるカーリング。戦略通りにストーンを配置していく高い技術やチームワークも必要です。

私たちJREも、マーケット改善の中で、内部成長・外部成長それぞれにおいて、数手先を見据えた的確な戦略をもとに、更なる成長を目指していきます。



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