

1. 決算／業績予想の概要

'15年9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	'15/03期 (第27期) 実績	→ 増減 → 額 率	'15/09期 (第28期) 実績	← 増減 ← 額 率	'15/09期 (第28期) 当初予想(*1)
営業収益	28,314	1,665 5.9%	29,980	180 0.6%	29,800
賃貸事業収益	28,314	1,665 5.9%	29,980	180 0.6%	29,800
賃貸事業収入	28,048		29,886		
その他賃貸事業収入	266		94		
営業費用	17,071	855 5.0%	17,926	16 0.1%	17,910
賃貸事業費用(*2)	9,902	407 4.1%	10,310	△109 △1.1%	10,420
管理業務費	3,447	101 2.9%	3,549		
管理費	3,380		3,477		
媒介手数料等	67		71		
水道光熱費	2,694	174 6.5%	2,869		
公租公課	2,531	234 9.3%	2,766		
損害保険料	55	2 4.3%	58		
修繕費	983	△101 △10.4%	881		
その他費用	190	△3 △2.1%	186		
NOI	18,412	1,258 6.8%	19,670	290 1.5%	19,380
減価償却費	6,009	322 5.4%	6,332	42 0.7%	6,290
賃貸事業損益	12,402	935 7.5%	13,338	248 1.9%	13,090
営業総利益	12,402	935 7.5%	13,338	248 1.9%	13,090
販売費及び一般管理費	1,159	124 10.7%	1,284	84 7.0%	1,200
資産運用報酬	772	154 20.0%	926	96 11.6%	830
その他販売費及び一般管理費	387		357		
営業利益	11,243	810 7.2%	12,054	174 1.5%	11,880
営業外収益	32		57		
受取利息	3		4		
その他営業外収益	28		52		
営業外費用	1,650		1,623		
支払利息	1,332	△2 △0.2%	1,329	△28 △1.9%	1,550
投資法人債利息	270	△78 △29.0%	191		
投資法人債発行費償却	16		9		
その他営業外費用	31		92		
経常利益	9,625	862 9.0%	10,487	207 2.0%	10,280
税引前当期純利益	9,625		10,487		
法人税、住民税及び事業税	5		11		
当期純利益	9,619	856 8.9%	10,476	206 2.0%	10,270
当期末処分利益	9,651		10,507		
FFO(*3)	15,629	1,179 7.5%	16,808		
1口当たり分配金	7,681	320 4.2%	8,001	161 2.1%	7,840

*1 当初予想とは、2015年5月18日に発表した'15/09月期に係る予想を指す。

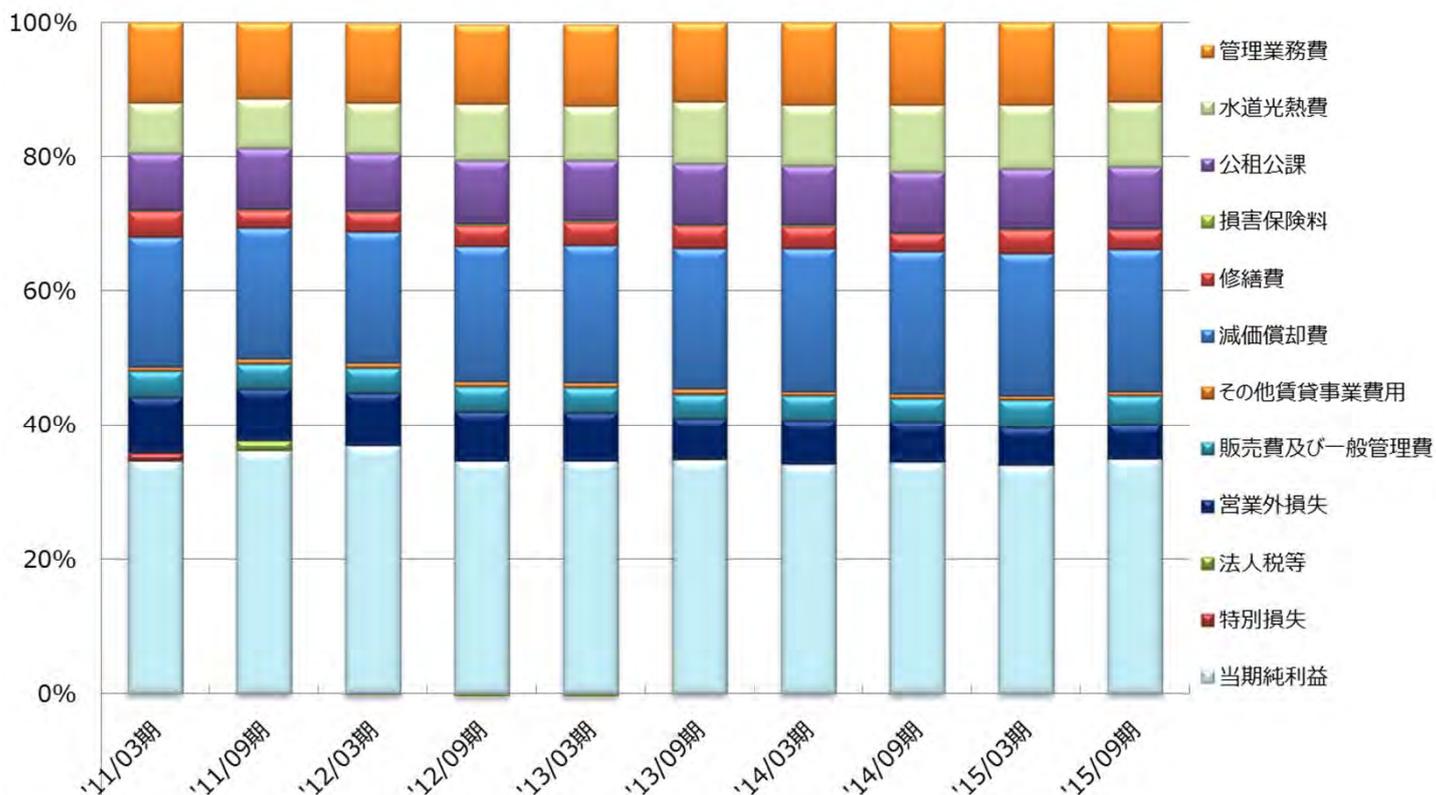
*2 減価償却費を除く

*3 当期純利益 + 減価償却費

営業収益に占める費用等の割合

	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期	第25期 '14/03期	第26期 '14/09期	第27期 '15/03期	第28期 '15/09期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%	12.2%	11.8%
水道光熱費	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%	9.5%	9.6%
公租公課	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%	8.9%	9.2%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%	3.5%	2.9%
減価償却費	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%	21.2%	21.1%
その他賃貸事業費用	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%	4.1%	4.3%
営業外損失	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%	5.7%	5.2%
法人税等	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特別損失	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%	34.0%	34.9%

* 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期には不動産譲渡益が含まれる。



'15年3月期・'15年9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3月期・'15年9月期ともに持分の増減なく通期稼働した64物件
(日本BWビル (底地) 含む)

< 修繕費の主な増減要因 >

ビル名	差異
御堂筋ダイワビル	35
北の丸スクエア	33
池袋Y Sビル	33
赤坂パークビル	-85
金沢パークビル	-48
三菱UFJ信託銀行本店ビル	-28

	'15/03期	'15/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	28,314	29,980	1,665	5.9%
賃貸事業費用 (注1)	15,911	16,642	730	4.6%
賃貸事業損益	12,402	13,338	935	7.5%
NOI (注2)	18,412	19,670	1,258	6.8%
期末入居率	97.8%	97.7%	-0.1%	
期中平均入居率	97.7%	97.6%	-0.1%	

(注1) 減価償却費を含む。

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

	'15/03期	'15/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	27,854	28,172	317	1.1%
賃貸事業費用	15,631	15,864	233	1.5%
管理業務費	3,319	3,351	32	1.0%
水道光熱費	2,693	2,766	73	2.7%
公租公課	2,482	2,718	235	9.5%
損害保険料	54	54	0	0.1%
修繕費	972	856	-115	-11.9%
その他費用	190	184	-5	-3.0%
減価償却費	5,917	5,931	14	0.2%
賃貸事業損益	12,223	12,308	84	0.7%
NOI	18,141	18,239	98	0.5%
期末入居率	98.0%	97.9%	-0.1%	
期中平均入居率	97.6%	97.8%	0.1%	

* 資産グループ B *

'15年3月期中に取得し、
'15年9月期から通期稼働した4物件
(銀座一丁目イースト、クローバー芝公園、
ハーモニータワー、尼崎フロント)

	'15/03期	'15/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	459	1,097	637	138.6%
賃貸事業費用	280	504	223	79.5%
管理業務費	127	130	2	1.8%
水道光熱費	0	42	41	4854.9%
公租公課	48	47	0	-1.2%
損害保険料	1	2	1	98.1%
修繕費	10	19	8	84.8%
その他費用	-	0	0	-
減価償却費	92	262	170	185.0%
賃貸事業損益	179	593	414	231.2%
NOI	271	855	584	215.5%

* 資産グループ C *

'15年9月期中に取得した3物件
(梅田スクエア、汐留ビル (追加取得)、AER)

	'15/03期	'15/09期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	710	710	-
賃貸事業費用	-	274	274	-
賃貸事業損益	-	436	436	-
NOI	-	575	575	-

* 各ビル別の'15年9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。

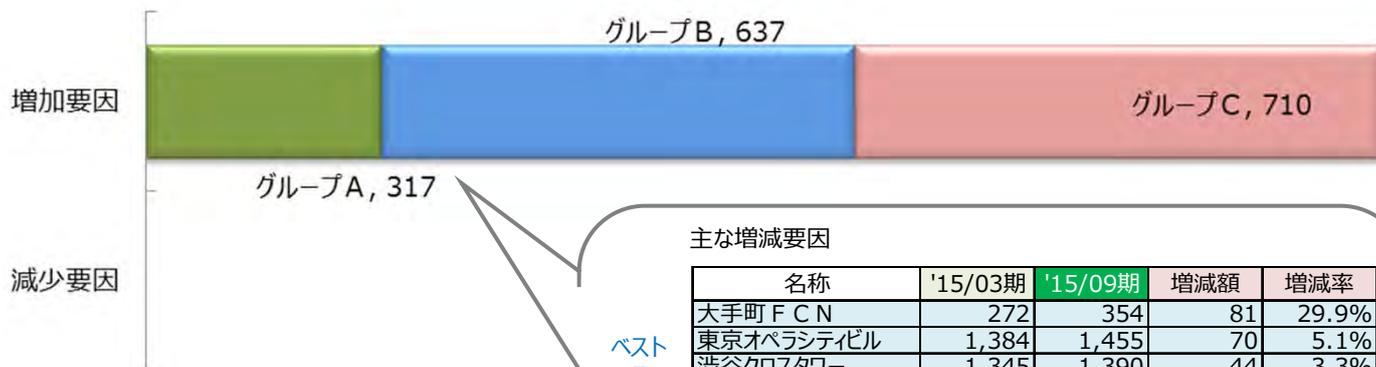
J R E ホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  保有物件データ  からダウンロードできます。

項目別の増減要因

(単位：百万円)

賃貸事業収益

増加額 1,665百万円



主な増減要因

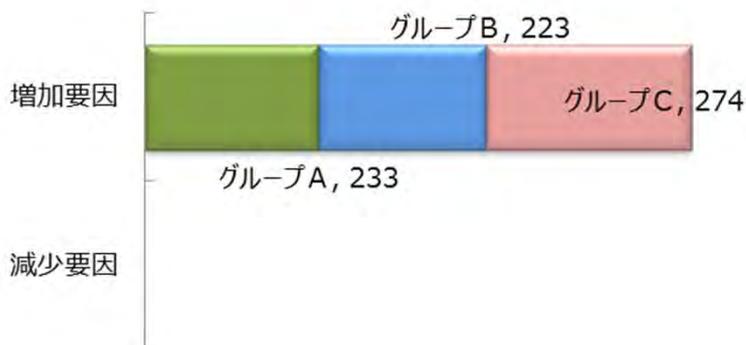
名称	'15/03期	'15/09期	増減額	増減率
大手町FCN	272	354	81	29.9%
東京オペラシティビル	1,384	1,455	70	5.1%
渋谷クロスタワー	1,345	1,390	44	3.3%
東二番丁スクエア	528	566	38	7.2%
赤坂パークビル	2,193	2,227	33	1.5%
四条烏丸センタービル	184	145	-39	-21.5%
クイーンズタワー-A	1,014	982	-31	-3.1%
新藤田ビル	682	655	-26	-3.9%
金沢パークビル	457	434	-22	-4.9%
晴海センタービル	621	606	-15	-2.5%

ベスト
5

ワースト
5

賃貸事業費用

増加額 730百万円



賃貸事業損益

増加額 935百万円



■グループA ■グループB ■グループC

'15年9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4月1日～2015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					
こころからだの元氣プラザ	224	72	12	16	17	0	2	20	2	151	172	-	172	
北の丸スクエア	1,658	758	121	82	94	2	45	410	-	900	1,311	3	1,308	
MD 神田ビル	221	90	17	20	20	0	2	28	-	131	160	12	147	
神田橋パークビルディング	111	37	1	-	16	0	1	16	-	73	90	9	81	
大手町フィナンシャルシティイースター	354	180	25	20	45	0	-	88	0	173	262	-	262	
二番町ガーデン	479	240	60	31	53	0	3	90	-	239	330	0	330	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	999	366	52	64	136	1	1	109	1	632	742	7	734	
ビュレックス麹町	150	78	-	-	13	0	2	62	-	72	134	-	134	
山王グランドビル	889	354	99	63	105	1	7	77	-	535	612	26	585	
有楽町電気ビルヂング	240	130	33	21	41	0	2	31	-	109	140	3	136	
小伝馬町新日本橋ビルディング	106	69	16	9	11	0	14	12	3	37	50	4	45	
共同ビル (茅場町2丁目)	142	59	9	12	11	0	3	21	-	82	104	-	104	
ビュレックス京橋	150	52	-	-	11	0	2	38	-	97	135	0	135	
銀座一丁目イーストビル	98	81	14	5	0	0	0	61	-	16	77	3	74	
銀座三和ビル	383	135	28	20	64	0	1	19	0	247	267	8	259	
菱進銀座イーストミラービル	160	85	14	15	14	0	1	38	0	75	113	2	111	
晴海フロント	1,235	740	159	124	74	1	19	360	0	495	855	0	855	
晴海センタービル	606	394	70	51	47	1	11	212	0	212	424	0	424	
赤坂パークビル	2,227	1,239	234	282	273	3	68	372	3	987	1,360	38	1,322	
青山クリスタルビル	202	103	20	16	29	0	6	30	0	99	129	9	119	
クローバ-芝公園	102	40	8	7	0	0	0	23	-	62	85	-	85	
汐留ビルディング	2,008	750	142	132	126	2	10	332	3	1,257	1,590	2	1,588	
芝二丁目大門ビルディング	276	145	35	32	38	0	2	35	0	131	166	4	162	
コスモ金杉橋ビル	109	46	10	8	13	0	0	13	-	62	75	-	75	
新宿イーストサイドスクエア	458	285	46	54	49	0	0	132	0	173	305	5	300	
新和ビルディング	202	107	20	20	19	0	21	25	-	94	119	2	117	
東京オペラシティビル	1,455	1,114	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	340	非開示	41	非開示	
T I X TOWER UENO	673	386	59	48	38	1	0	237	-	286	524	0	524	
東五反田1丁目ビル	185	96	13	22	14	0	1	43	0	89	133	2	130	
大崎フロントタワー	697	510	71	52	27	0	9	256	92	187	444	0	443	
大森駅東口ビルディング	232	122	28	24	25	0	17	27	-	109	137	3	134	
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	290	148	22	24	23	0	9	67	-	141	209	-	209	
ダヴィンチ原宿	192	61	10	12	16	0	6	14	-	131	146	-	146	
神宮前メディアスクエアビル	301	152	22	34	41	0	16	36	0	148	185	29	156	
渋谷クロスタワー	1,390	1,043	175	144	123	2	176	419	0	346	766	485	281	
恵比寿ネオナート	443	217	50	26	36	2	7	94	-	225	319	10	309	
ハーモニータワー	464	161	43	-	47	1	12	56	-	303	360	-	360	
大塚東池袋ビルディング	195	97	19	24	12	0	2	38	-	97	136	6	129	
池袋二丁目ビルディング	65	30	9	6	5	0	0	7	0	34	42	1	40	
池袋Y Sビル	185	114	16	18	14	0	33	30	-	71	102	0	101	
八王子ファーストスクエア	239	122	50	4	25	0	8	32	-	116	149	8	141	
さいたま浦和ビルディング	105	49	14	9	9	0	0	15	0	55	70	1	69	
MMパークビル	1,263	742	135	195	78	1	38	293	0	520	814	2	811	
クイーンズタワーA	982	703	210	116	111	3	7	247	6	279	527	4	522	
川崎砂子ビルディング	144	90	24	17	13	0	12	21	-	53	75	107	-32	
武蔵小杉S T Mビル	159	65	21	3	10	0	1	27	-	94	122	0	121	
8・3スクエア北ビル	318	184	28	56	22	0	6	69	-	134	204	-	204	
定禅寺パークビル	63	35	9	8	6	0	0	10	0	27	37	6	31	
東二番丁スクエア	566	298	74	52	40	0	2	127	-	268	395	0	395	
仙台東町ホンマビルディング	131	66	16	14	15	0	3	16	0	65	82	2	80	
A E R	95	50	13	10	0	0	-	26	-	45	71	-	71	
金沢パークビル	434	366	106	52	64	1	76	63	0	68	132	35	96	
錦パークビル	263	162	52	25	23	0	4	48	6	101	149	3	145	
名古屋広小路プレイス	379	200	39	39	33	0	7	79	-	178	258	1	256	
広小路栄ビルディング	91	57	13	13	11	0	8	10	0	34	44	8	35	
名古屋広小路ビルヂング	553	367	90	58	60	1	14	141	0	186	327	35	292	
名古屋御園ビル	72	54	9	8	6	0	8	21	-	18	39	4	35	
四条烏丸センタービル	145	113	24	17	11	0	0	59	0	31	90	2	88	
京都四条河原町ビル	121	86	20	14	11	0	11	28	0	35	63	1	62	
梅田スクエアビルディング	425	164	39	37	0	0	4	80	1	260	341	-	341	
新藤田ビル	655	524	88	102	75	1	40	214	-	131	346	166	179	
堺筋本町ビル	233	145	41	34	35	0	10	22	-	88	110	0	109	
御堂筋ダイヤビル	539	288	63	47	73	1	40	62	0	250	313	5	307	
尼崎フロントビル	432	220	63	29	0	0	6	121	0	211	332	2	330	
リットシティビル	260	150	31	26	19	1	5	65	0	110	176	-	176	
N H K広島放送センタービル	264	170	50	27	23	0	4	39	24	93	133	2	130	
東晴天神ビルディング	81	40	12	7	7	0	2	10	0	40	51	2	48	
天神クリスタルビル	153	126	22	18	18	0	4	61	0	27	88	3	85	
日之出天神ビルディング	169	71	20	15	14	0	1	19	0	98	117	0	116	
合計	29,980	16,642	3,549	2,869	2,766	58	881	6,332	186	13,338	19,670	1,140	18,530	

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

* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。

(不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用・家具等は含まない。)

MEMO

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

'15年9月期 貸借対照表 (決算)

科目	'15/03期末 (第27期末)	'15/09期末 (第28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	20,248	26,409	6,161	賃料収入による増加等
その他流動資産	1,145	627	△517	未収還付消費税の 入金による減少等
流動資産合計	21,393	27,037	5,643	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	331,540	342,905	11,365	} 物件取得・ 資本的支出による増加
構築物（信託物件含む）	3,782	3,838	55	
機械装置他（信託物件含む）	4,291	4,296	4	
土地（信託物件含む）	570,412	604,901	34,488	
減価償却累計額	△87,931	△94,244	△6,313	
有形固定資産合計	822,096	861,696	39,600	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,352	7,337	△15	
無形固定資産合計	7,352	7,337	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	前払地代、建設協力金等 による増加等
長期前払費用他	1,216	3,257	2,040	
投資その他の資産合計	1,794	3,834	2,040	
固定資産合計	831,243	872,868	41,625	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	41	32	△9	
繰延資産合計	41	32	△9	
資産合計	852,679	899,938	47,259	

(単位:百万円)

科目	'15/03期末 (第27期末)	'15/09期末 (第28期末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				物件取得資金借入及び1年内償還 予定投資法人債からの借換による増 加、期限前弁済・長期借入金への借 換による減少等
短期借入金	32,500	36,700	4,200	
1年内返済予定長期借入金	16,600	32,100	15,500	借換に伴う長期借入金への 振替による減少、 返済までの日数経過による増加等
1年内償還予定投資法人債	20,000	-	△20,000	満期償還による減少
前受金	3,346	3,478	131	
その他流動負債	3,564	4,211	646	未払消費税発生による増加等
流動負債合計	76,011	76,489	477	
II 固定負債				物件取得資金借入及び短期借入金・ 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	271,900	284,650	12,750	
預り敷金、保証金	47,637	49,573	1,935	物件取得等による増加
その他固定負債	458	458	0	
固定負債合計	339,996	354,682	14,685	
負債合計	416,007	431,171	15,163	
純資産の部				
出資総額	426,783	458,016	31,232	新投資口発行による増加
圧縮積立金	236	243	6	
当期末処分利益	9,651	10,507	856	2015年度法人税減税に伴う 税効果見直しに伴う増加
純資産合計	436,671	468,767	32,096	
負債・純資産合計	852,679	899,938	47,259	

'15年9月期 キャッシュ・フロー計算書 及び 分配金 (決算)

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	'15/09期 (183日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,975
税引前当期純利益	10,487
減価償却費	6,332
その他	155
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 49,829
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,014
短期借入れによる収入	33,000
短期借入金の返済による支出	△ 28,800
長期借入れによる収入	42,800
長期借入金の返済による支出	△ 14,550
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	△ 20,000
投資法人債発行費の支出	-
投資口の発行による収入	31,232
投資口交付費の支出	△ 56
分配金の支払額	△ 9,611
現金及び現金同等物の増減額	1,161
現金及び現金同等物の期首残高	20,248
現金及び現金同等物の期末残高	21,409

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	'15/09期 (183日)
当期末処分利益	10,507,781,132
分配金の額	10,475,789,310
圧縮積立金繰入額	-
次期繰越利益	31,991,822

なお、'15年9月期の投資口1口当たりの分配金の額は、**8,001円** ('15年3月期は7,681円) となる。

- 当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍の10,475,789,310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	'13/09月期 (第24期) 183日間	'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
総資産経常利益率(R O A)	1.2%	1.1%	1.2%	1.2%	1.2%
年換算値	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.4%
純資産当期純利益率(R O E)	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
年換算値	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.5%
期末自己資本比率	52.3%	49.6%	53.6%	51.2%	52.1%
L T V ①	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%	41.5%
L T V ②	44.7%	47.5%	43.1%	45.8%	44.9%
L T V ③	40.3%	42.9%	38.6%	40.9%	40.3%
L T V ④	41.3%	43.3%	38.4%	39.6%	38.2%
期末固定長期適合率	106.2%	109.3%	108.6%	108.4%	107.4%
デットサービスカバレッジレシオ(D S C R)	9.5倍	9.6倍	10.5倍	10.8倍	12.1倍
N O I (百万円)	17,205	17,481	18,105	18,412	19,670
N O I 利回り(年換算値)	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%	4.2%
F F O (百万円)	14,619	14,719	15,455	15,629	16,808
F F O 配当性向	62.4%	61.6%	61.9%	61.5%	62.3%
A F F O (百万円)	13,073	12,286	13,716	12,396	15,668
A F F O 配当性向	69.8%	73.8%	69.8%	77.5%	66.9%

<各指標の定義>

- * R O A = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- * R O E = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額×a日間 + 期末純資産額×b日間) / 運用日数(a + b日間) で計算。
- * 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- * L T V ① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- * L T V ② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)
- * L T V ③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計
- * L T V ④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計
- * 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)
- * D S C R = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- * N O I = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用(減価償却費を除く)
- * N O I 利回り = N O I (年換算値) / 物件取得価格合計
- * F F O = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益
- * F F O 配当性向 = 分配金総額 / F F O
- * A F F O = F F O - 資本的支出
- * A F F O 配当性向 = 分配金総額 / A F F O

'15年9月期実績 及び '16年3月期・'16年9月期業績予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

決算期	'15/03期		'15/09期		'16/03期		'16/09期	
	(第27期)		(第28期)		(第29期)		(第30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	68		70		70		70	
運用日数	182日		183日		183日		183日	
営業収益	28,314	+1,665	29,980	+399	30,380	+490	30,870	
賃貸事業収益	28,314	+1,665	29,980	+399	30,380	+490	30,870	
営業費用	17,071	+855	17,926	+293	18,220	+340	18,560	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	9,902	+407	10,310	+119	10,430	+330	10,760	
減価償却費	6,009	+322	6,332	+157	6,490	+20	6,510	
販売費及び一般管理費	1,159	+124	1,284	+5	1,290	△20	1,270	
(内、資産運用報酬(*1))	(772)	(+154)	(926)	(△16)	(910)	(△10)	(900)	
NOI	18,412	+1,258	19,670	+269	19,940	+170	20,110	
賃貸事業損益	12,402	+935	13,338	+101	13,440	+150	13,590	
営業総利益	12,402	+935	13,338	+101	13,440	+150	13,590	
営業利益	11,243	+810	12,054	+95	12,150	+160	12,310	
営業外収益	32	+24	57	△57	-	+10	10	
営業外費用	1,650	△26	1,623	△73	1,550	+10	1,560	
(内、支払利息)	(1,602)	(△80)	(1,521)	(△11)	(1,510)		(1,510)	
経常利益	9,625	+862	10,487	+102	10,590	+170	10,760	
当期純利益	9,619	+856	10,476	+103	10,580	+160	10,740	
発行済投資口数	1,251,530口	+57,780口	1,309,310口		1,309,310口		1,309,310口	
1口当たり分配金	7,681円	+320円	8,001円	+79円	8,080円	+130円	8,210円	
期末入居率	97.8%	△0.1%	97.7%	+0.4%	98.1%			

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

<賃貸事業収益の増減要因>

- '15/09期→'16/03期：'15/09期取得物件（A E R）の通期稼働による増加
'15/09期・'16/03期とも通期稼働物件のテナント入替等による減少
- '16/03期→'16/09期：物件の入居率上昇に伴う賃料収入増等による増加

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- '15/09期→'16/03期：'15/09期取得物件（A E R）の通期稼働による増加
'15/09期・'16/03期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の減少
- '16/03期→'16/09期：季節変動等に伴う費用の増加
'15/03期・'15/09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

営業収益・営業利益の増減要因内訳

(単位：百万円)

	'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	29,980	30,380	30,870

	'15/03→'15/09	'15/09→'16/03	'16/03→'16/09
前期比増減	1,665	399	490
賃貸事業収益	1,665	399	490
既存物件 (*)	317	△ 135	490
取得物件			
'15/03期取得物件	637		
'15/09期取得物件	710	524	

	'15/03期実績	'15/09期実績	'16/03期予想	'16/09期予想
営業利益	11,243	12,054	12,150	12,310

	'15/03→'15/09	'15/09→'16/03	'16/03→'16/09
前期比増減	810	95	160
賃貸事業損益	935	101	150
既存物件 (*)	84	△ 142	150
取得物件			
'15/03期取得物件	414		
'15/09期取得物件	436	244	
販売費および一般管理費	△ 124	△ 5	20

(*) 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178百万円を
除くと、328百万円の増益となる。

'16年3月期 想定貸借対照表（業績予想）

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				
流動資産				
現預金、信託現預金	26,409	31,791	5,382	
その他流動資産	627	501	△ 126	
流動資産合計	27,037	32,292	5,255	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	342,905	345,856	2,951	資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,838	3,845	7	
機械装置他（信託物件含む）	4,296	4,356	60	
土地（信託物件含む）	604,901	604,923	22	
減価償却累計額	△ 94,244	△ 100,743	△ 6,499	
有形固定資産合計	861,696	858,237	△ 3,459	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,337	7,321	△ 16	
無形固定資産合計	7,337	7,321	△ 16	
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	3,140	△ 117	
投資その他の資産	3,834	3,717	△ 117	
固定資産合計	872,868	869,275	△ 3,593	
繰延資産				
投資法人債発行費	32	26	△ 6	
繰延資産合計	32	26	△ 6	
資産合計	899,938	901,593	1,655	

(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				
流動負債				
短期借入金	36,700	33,700	△ 3,000	長期借入金への借換に伴う減少等
1年内返済予定長期借入金	32,100	44,400	12,300	借換に伴う長期借入金への振替による減少、 返済までの日数経過による増加等
1年内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,478	3,527	49	
その他流動負債	4,211	5,452	1,241	未払工事費及び未払消費税の増加等
流動負債合計	76,489	87,079	10,590	
固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	-	
長期借入金	284,650	274,800	△ 9,850	短期借入金及び1年内返済予定長期借入金からの借換による増加、 1年内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金、保証金	49,573	50,377	804	新規貸付に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	458	458	-	
固定負債合計	354,682	345,635	△ 9,047	
負債合計	431,171	432,714	1,543	
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	10,620	113	
純資産合計	468,767	468,879	112	
負債・純資産合計	899,938	901,593	1,655	

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	'06/03期 (第9期) '05/10~'06/03	'06/09期 (第10期) '06/04~'06/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)	(+11.5%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169
(前期比)	-	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)	(+8.6%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041
(前期比)	-	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)	(+1.5%)	(+11.4%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)	(+7.0%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976
(前期比)	-	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)	(+7.0%)
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数(注1)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金(注1)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円	8,086円	8,651円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449
1口当たり純資産額(注1)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%
期末投資口価格(注1)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400
物件数	24	27	30	32	36	39	46	50	52	49
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%
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))

'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	'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
16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,716 (+4.6%)	21,524 (+3.9%)	21,665 (+0.7%)	22,112 (+2.1%)	22,135 (+0.1%)	22,829 (+3.1%)
16,500 (+8.8%)	17,132 (+3.8%)	17,807 (+3.9%)	19,805 (+11.2%)	20,716 (+4.6%)	20,795 (+0.4%)	20,758 (-0.2%)	22,112 (+6.5%)	22,135 (+0.1%)	22,283 (+0.7%)
-	-	-	-	-	728	-	-	-	-
459	397	-	-	-	-	885	-	-	546
-	-	7,935	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	21	-	-	-
8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 (-31.0%)	9,955 (+1.5%)	10,054 (+1.0%)	10,538 (+4.8%)	9,939 (-5.7%)	9,802 (-1.4%)	10,380 (+5.9%)
7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 (-34.7%)	8,426 (-0.3%)	8,505 (+0.9%)	8,876 (+4.4%)	8,135 (-8.3%)	7,938 (-2.4%)	8,603 (+8.4%)
7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 (-34.7%)	8,425 (-0.3%)	8,504 (+0.9%)	8,875 (+4.4%)	8,134 (-8.4%)	7,652 (-5.9%)	8,268 (+8.1%)
410,000□	410,000□	443,000□	443,000□	443,000□	443,000□	489,200□	489,200□	489,200□	489,200□
820,000□	820,000□	886,000□	886,000□	886,000□	886,000□	978,400□	978,400□	978,400□	978,400□
17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円
8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円
443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949
271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670
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
172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279
140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350
31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%
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
639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856
50	50	53	54	55	55	55	55	57	56
441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863
397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡
97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%
64,600□	-	33,000□	-	-	-	46,200□	-	-	-
1,009,400円	-	1,029,000円	-	-	-	597,520円	-	-	-
65,207	-	33,957	-	-	-	27,605	-	-	-
978,500円	-	997,500円	-	-	-	579,040円	-	-	-
63,211	-	32,917	-	-	-	26,751	-	-	-
2006/10/24	-	2008/3/12	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-

* '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。
 * 日本プランズウィックビルは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) 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。

(単位：百万円 (単位記載項目を除く))

	'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	'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期予想 (第29期予想) '15/10~'16/03	'16/09期予想 (第30期予想) '16/04~'16/09
営業収益	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,314	29,980	30,380	30,870
(前期比)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.9%)	(+1.3%)	(+1.6%)
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980	30,380	30,870
(前期比)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+2.0%)	(+5.9%)	(+1.3%)	(+1.6%)
容積利用権譲渡益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等譲渡益	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物件移転補償金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,243	12,054	12,150	12,310
(前期比)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.1%)	(+7.2%)	(+0.8%)	(+1.3%)
経常利益	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,625	10,487	10,590	10,760
(前期比)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(+0.4%)	(+9.0%)	(+1.0%)	(+1.6%)
当期純利益	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,619	10,476	10,580	10,740
(前期比)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(+0.5%)	(+8.9%)	(+1.0%)	(+1.5%)
発行済投資口数	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
【参考】分割考慮後 発行済投資口数(注1)	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円	7,681円	8,001円	8,080円	8,210円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金(注1)	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-	-	-	-	-
総資産額	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	-	-
純資産額	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	436,671	468,767	-	-
1口当たり純資産額(注1)	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	-	-
負債合計	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	416,007	431,171	-	-
有利子負債額	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	361,000	373,450	-	-
総資産有利子負債比率	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%	41.5%	-	-
期末投資口価格(注1)	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	-	-
時価総額	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	707,114	721,429	-	-
物件数	57	58	60	62	64	64	68	70	70	70
物件取得価格合計	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	883,514	927,778	927,778	927,778
賃貸可能面積	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡	831,085㎡	831,085㎡
入居率	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.8%	97.7%	98.1%	-
新投資口発行の概要										
発行新投資口数	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口	-	57,780口	-	-
発行価格	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	557,620円	-	-
発行価格の総額	40,257	-	33,682	-	-	31,736	-	32,219	-	-
発行価額	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円	-	540,550円	-	-
発行価額の総額	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	31,232	-	-
払込期日	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-

* 神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格は控除していない。
* 日本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。

MEMO

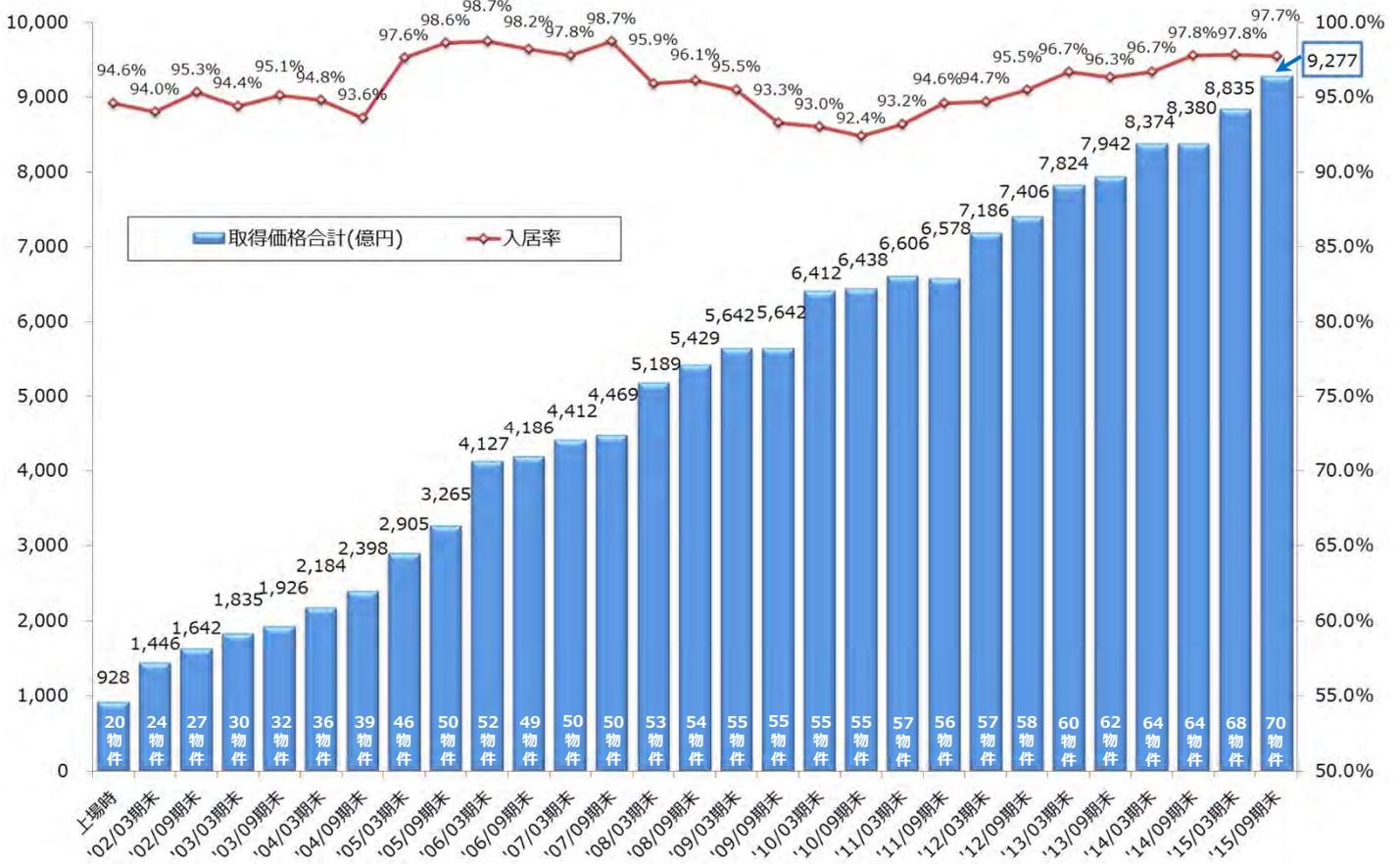
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

2. 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

(億円)



* 上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付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。

**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
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	'06/09期 '06/04~'06/09	'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
取得	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710
譲渡	7,003	41,900	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-
	'11/09期 '11/04~'11/09	'12/03期 '11/10~'12/03	'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	累計
取得	-	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	967,092
譲渡	3,160	-	-	-	1,220	-	-	-	-	56,560

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

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年後

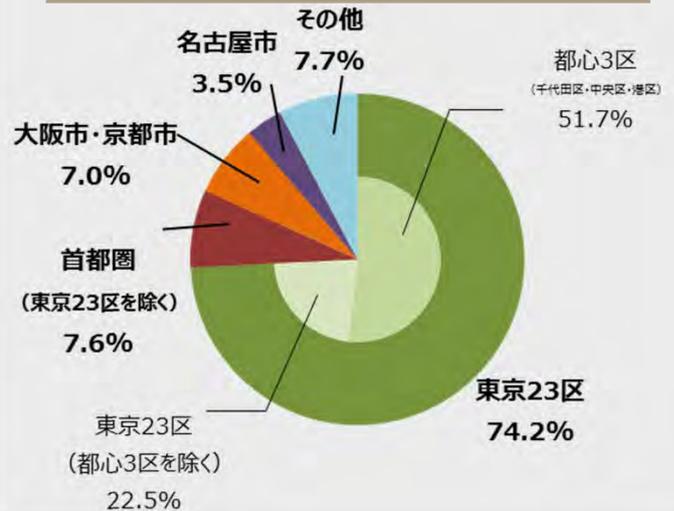
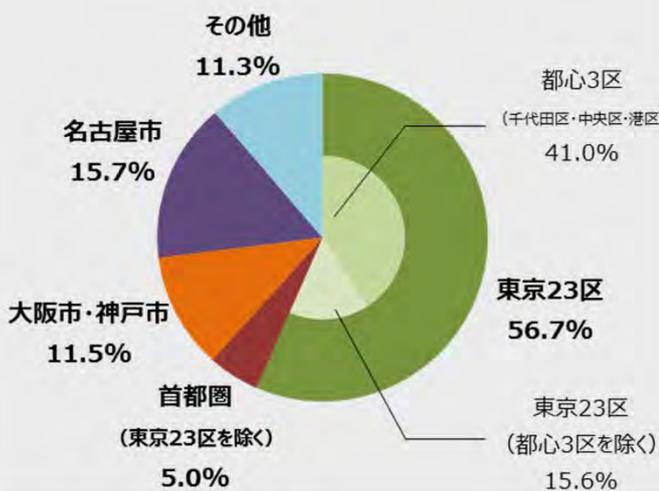
'15年9月期末
70物件

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、神奈川県の一都3県を指す。

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：927,778百万円



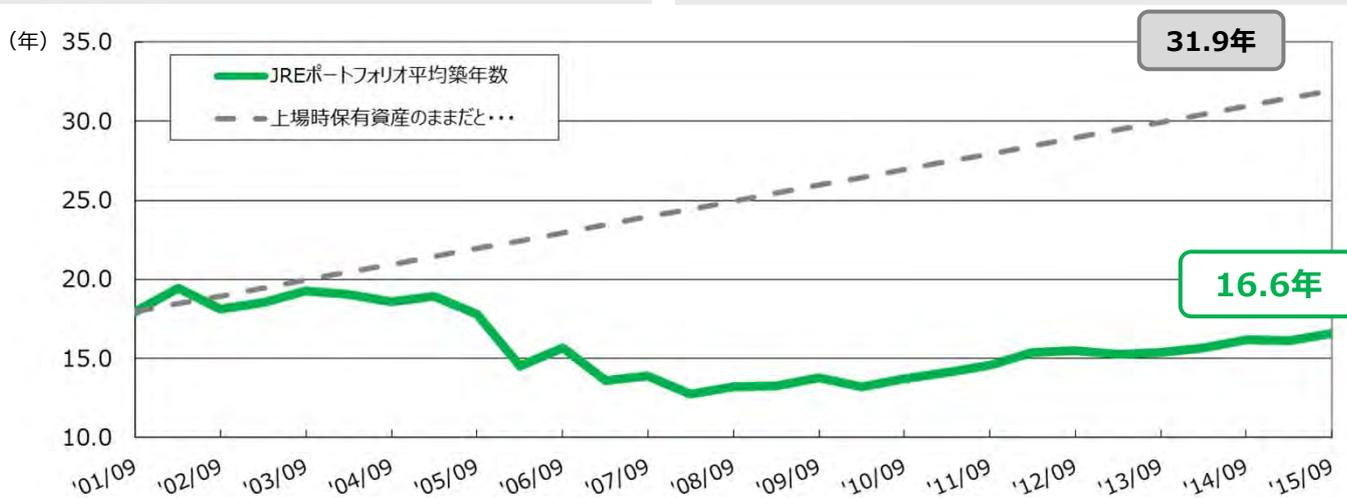
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

平均築年数の推移

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

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：16.6年



上場後約14年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

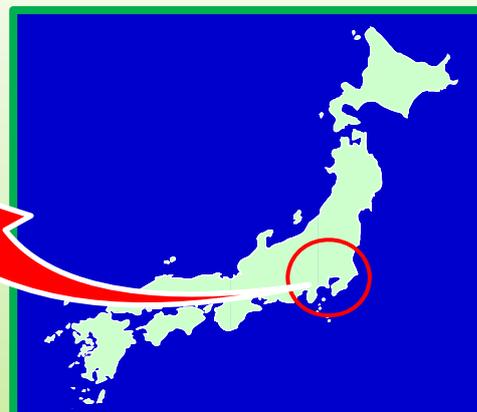
外部成長（新規取得物件の基準）

地理的条件

首都圏に7割以上、
残りを大阪・名古屋及び
その他の主要地方都市に投資

東京を中心とした
首都圏に70%以上

その他都市は
30%未満



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強度・構造

新耐震基準に適合



物件規模

建物延床面積
3,000㎡以上を目安

延床面積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

(‘15年9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

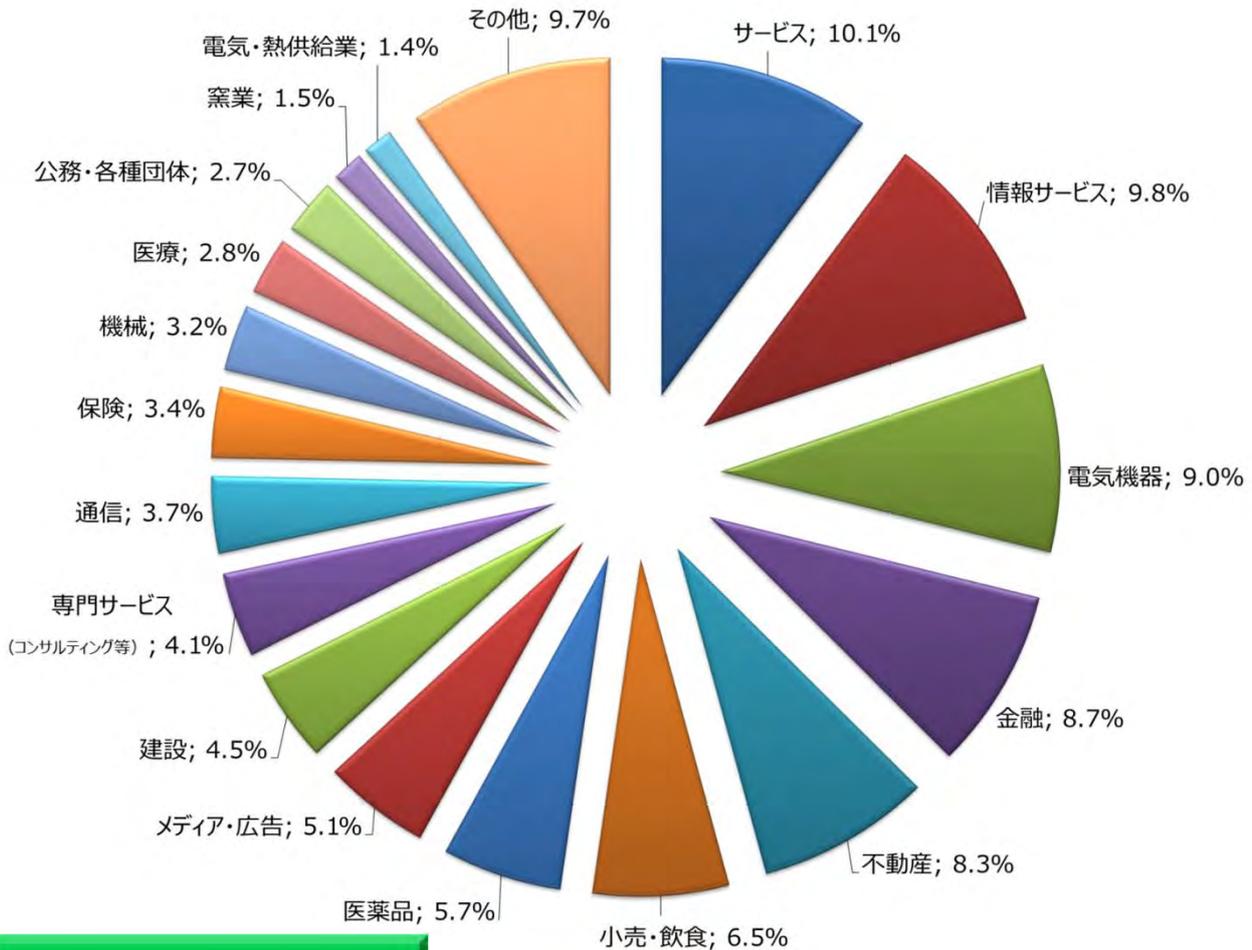
- (注1) スポンサー等からの取得には、スポンサー（現在のスポンサーである2社及び過去スポンサーであった東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険株式会社）からの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC（SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む）を含む。
- (注2) 「さいたま浦和ビルディング」、「金沢パークビル」の持分追加取得及び「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の持分取得時において、それぞれスポンサー他1社から持分を取得しているが、件数については同日付けにてスポンサー等から取得した持分とあわせて1件の取引として計算。

テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

'15年9月期末現在69物件 賃貸面積ベース

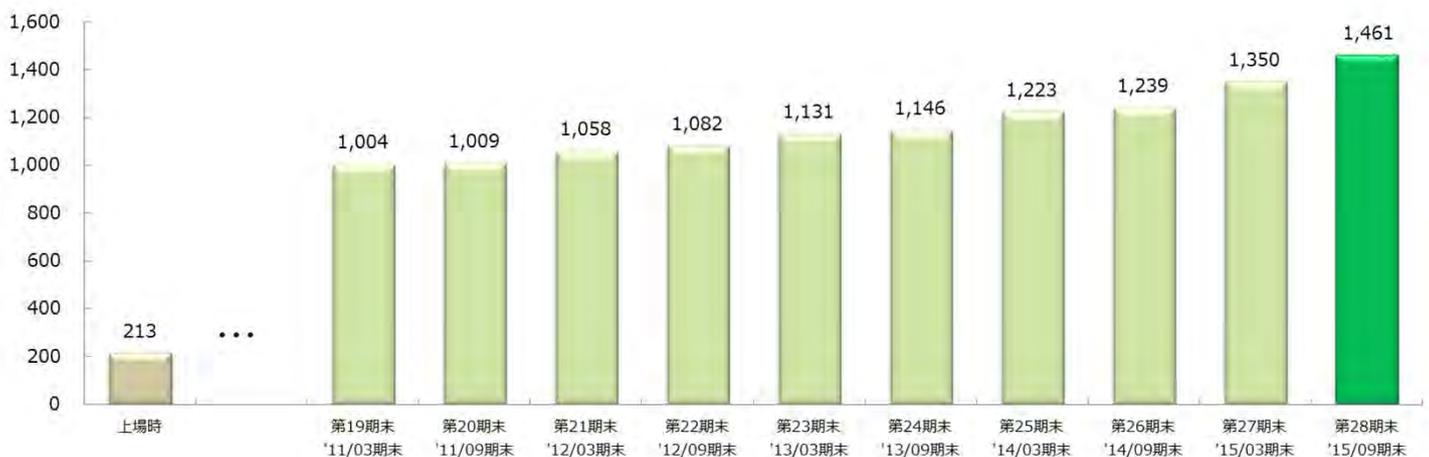
*日本ブランドウィックビル（底地）は除いている



テナント数の推移

延べテナント数

* 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

'15年9月期末現在69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

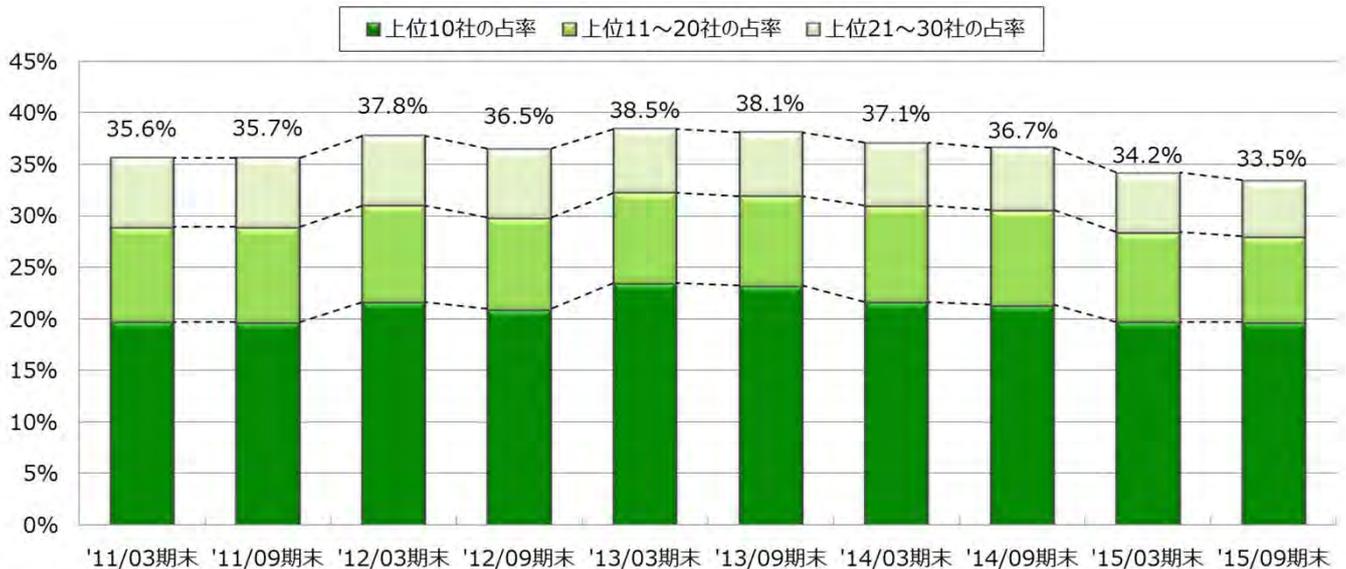
'15/09期末					'15/03期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,910	4.2%	1	33,910	0
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.7%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,806	2.7%	22	4,949	16,856
4	日本GE (株)	赤坂パークビル	13,683	1.7%	4	13,683	0
5	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	13,289	1.6%	6	11,813	1,476
6	(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
7	TOTO (株)	汐留ビル 他2物件	11,127	1.4%	9	10,570	556
8	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,649	1.3%	7	10,649	0
9	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	8	10,598	0
10	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%	10	9,536	0
11	A社		9,316	1.1%	11	9,316	0
12	B社		8,774	1.1%	12	8,774	0
13	C社		8,567	1.1%	13	8,567	0
14	D社		6,722	0.8%	14	6,657	64
15	E社		6,564	0.8%	15	6,564	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

'15年9月期末現在69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



NOI利回り（運用利回り）の推移

賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（フル稼働物件）

●年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグループングして比較

●賃貸事業収益は各期末時点（スタート時）をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

		'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	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期
'11/09期初保有49物件 取得価格 5,408億円	賃貸事業収益	100.0	99.2	97.5	96.8	96.8	96.1	96.7	96.8	97.2
	期中平均入居率	93.6%	93.6%	94.4%	95.2%	95.8%	95.7%	97.2%	97.5%	97.3%
	NOI利回り	4.47%	4.34%	4.20%	4.22%	4.10%	4.07%	4.12%	4.12%	4.12%
'12/09期初保有52物件 取得価格 6,183億円	賃貸事業収益			100.0	100.2	100.3	98.9	98.9	99.1	99.8
	期中平均入居率			94.6%	95.6%	96.2%	95.5%	97.3%	97.7%	97.6%
	NOI利回り			4.33%	4.39%	4.25%	4.19%	4.17%	4.17%	4.22%
'13/09期初保有53物件 取得価格 6,403億円	賃貸事業収益					100.0	98.7	98.6	98.6	99.4
	期中平均入居率					96.2%	95.6%	97.4%	97.7%	97.7%
	NOI利回り					4.27%	4.22%	4.20%	4.19%	4.24%
'14/09期初保有57物件 取得価格 6,946億円	賃貸事業収益							100.0	100.3	101.1
	期中平均入居率							97.1%	97.7%	97.8%
	NOI利回り							4.31%	4.34%	4.37%

'11/09期初保有49物件

'11/09期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び大崎フロントタワー、共同ビル（茅場町2丁目）、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、錦パークビル、汐留ビルを除く

'12/09期初保有52物件

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

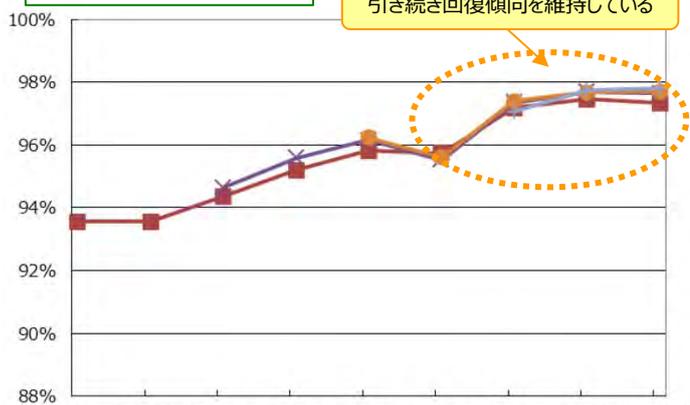
'13/09期初保有53物件

'13/09期初保有60物件から、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオナート、晴海フロント、東二番丁スクエア、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

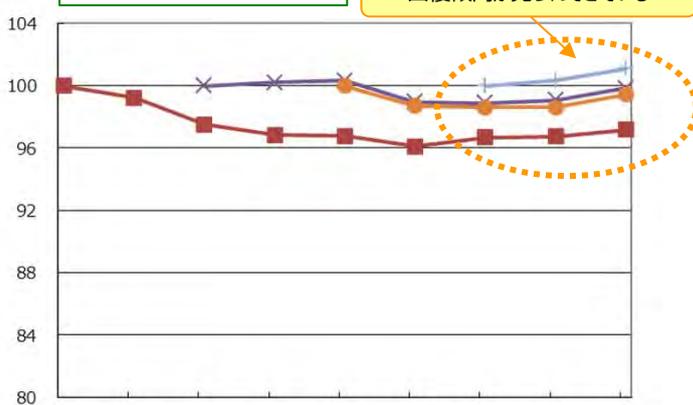
'14/09期初保有57物件

'14/09期初保有64物件から、日本BWビル（底地）、クイーンズ、恵比寿ネオナート、大手町FCN、錦パークビル、ハーモニータワー、汐留ビルを除く

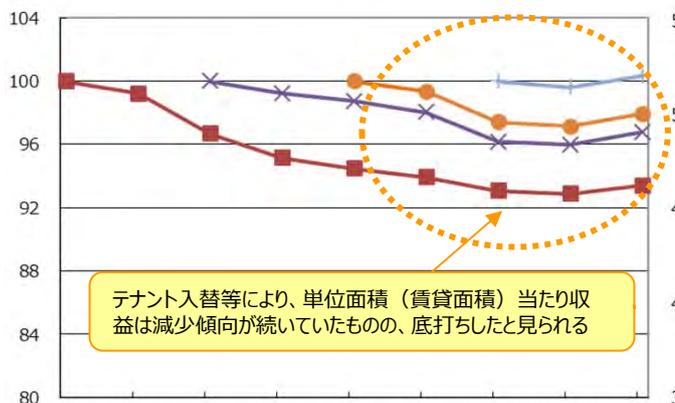
期中平均入居率の推移



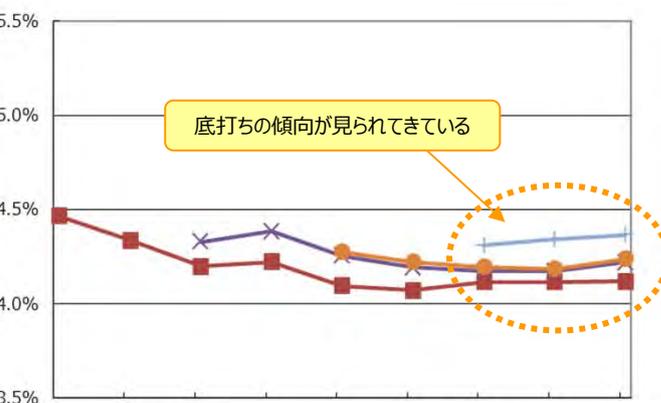
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移



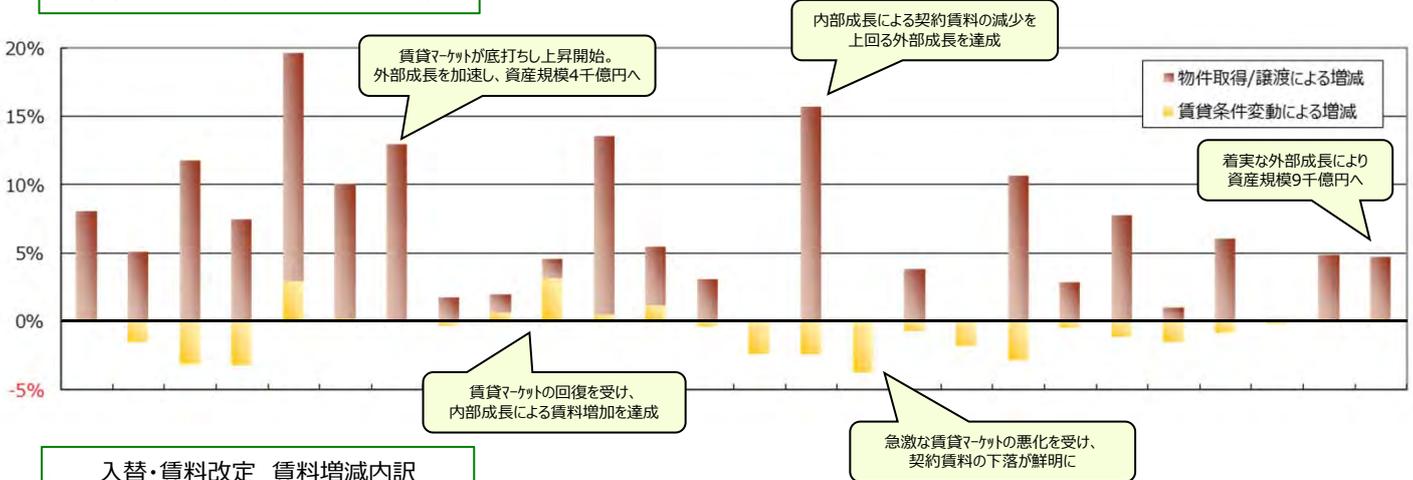
■ '11/09期初保有49物件 ■ '12/09期初保有52物件 ■ '13/09期初保有53物件 ■ '14/09期初保有57物件

契約賃料月額増減

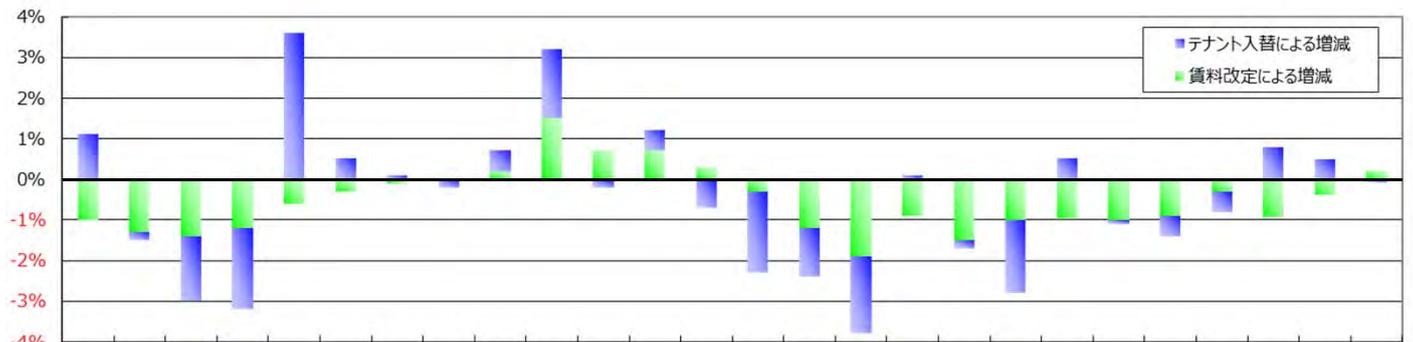
* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期
前期末比増減率 ... I + II	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%	-0.5%	5.3%	0.0%	4.9%	4.8%
物件取得/譲渡による増減 ... I (= ① + ②)	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	1.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.7%
物件取得による増加 ... ①	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%	2.0%	6.1%	0.2%	4.8%	4.7%
物件譲渡による減少 ... ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 ... II (= ③ + ④)	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%	-1.5%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.1%
テナント入替による増減 ... ③ (= a + b)	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	0.8%	0.5%	-0.1%
貸付による増加 ... a	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%	3.5%	2.0%	3.3%	2.8%	2.7%	1.5%
返室による減少 ... b	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%	-3.6%	-2.5%	-3.7%	-2.0%	-2.2%	-1.6%
賃料改定による増減 ... ④ (= c + d)	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.3%	-0.9%	-0.4%	0.2%
増額改定による増加 ... c	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%
減額改定による減少 ... d	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-0.4%	-1.1%	-0.5%	-0.1%

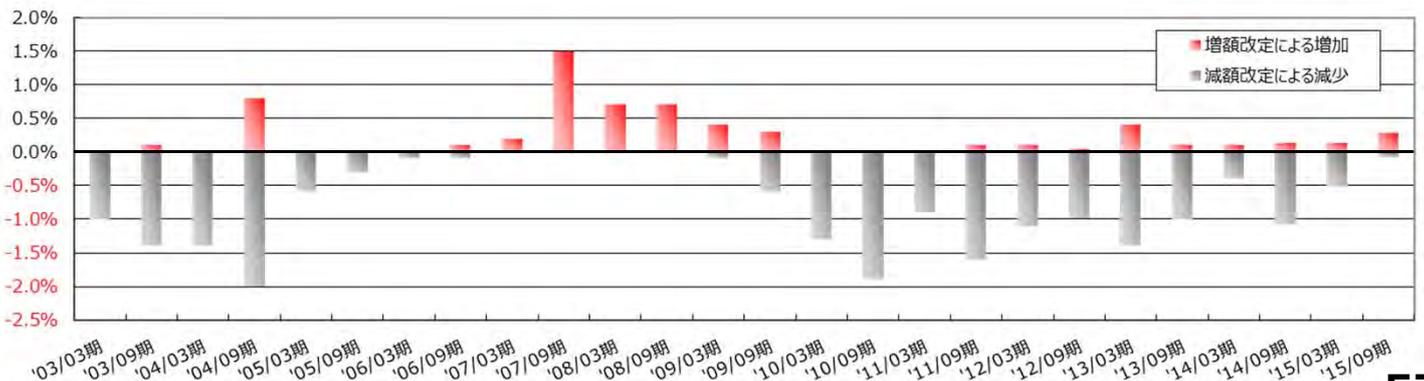
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



入替・賃料改定 賃料増減内訳

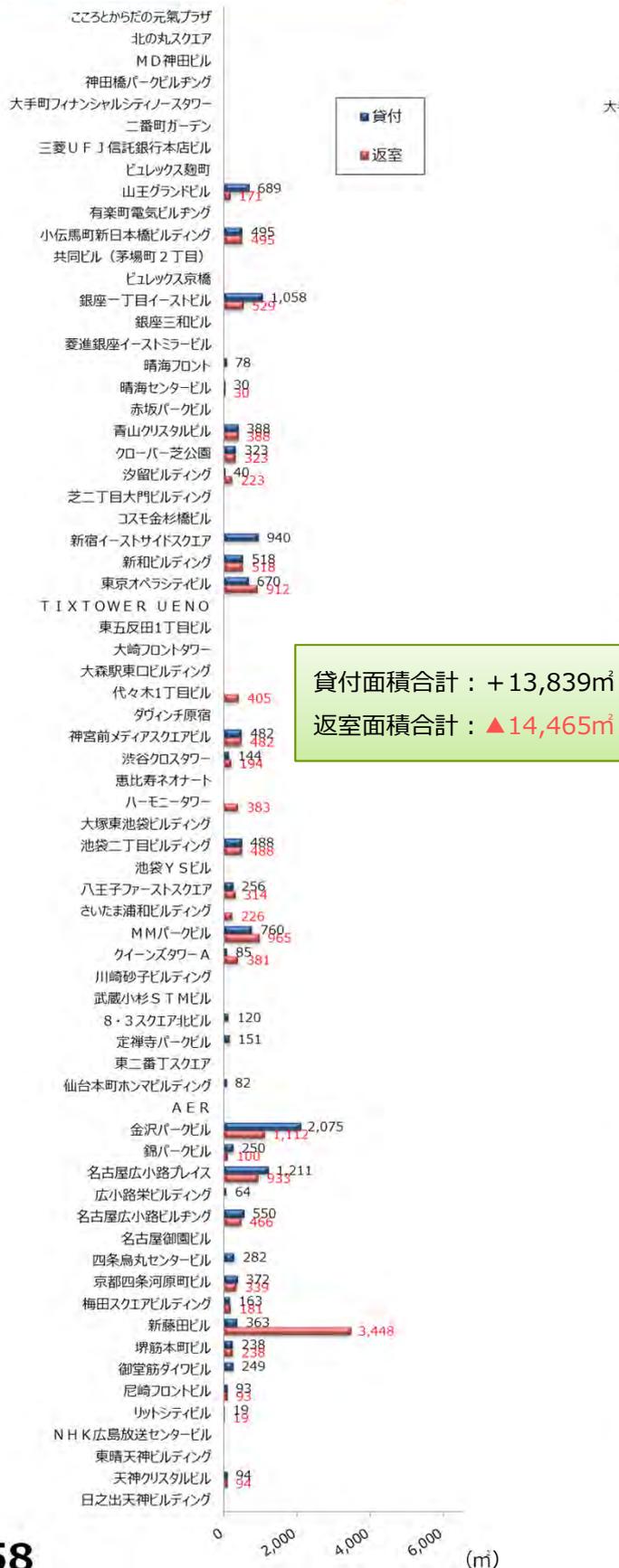


増額・減額 賃料増減内訳

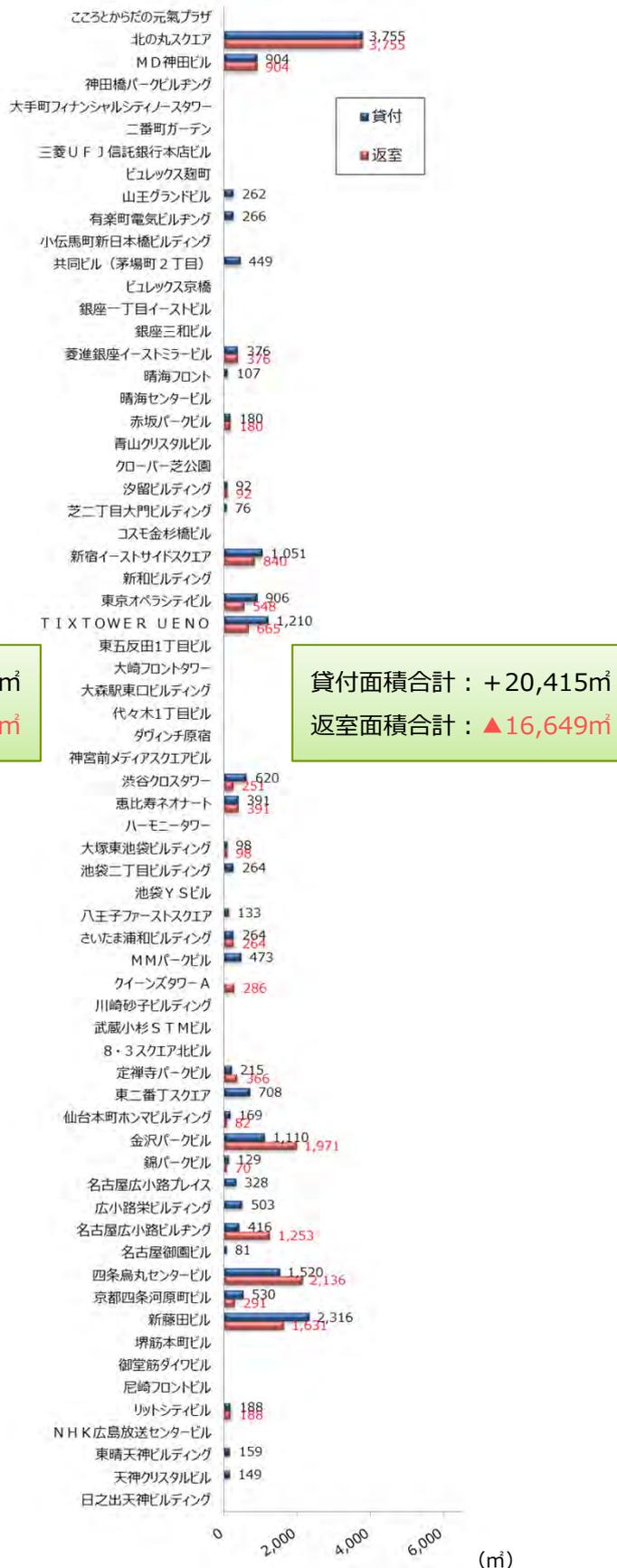


ビル別テナント貸付・返室状況

'15年9月期中の貸付・返室（今期）



'15年3月期中の貸付・返室（前期）

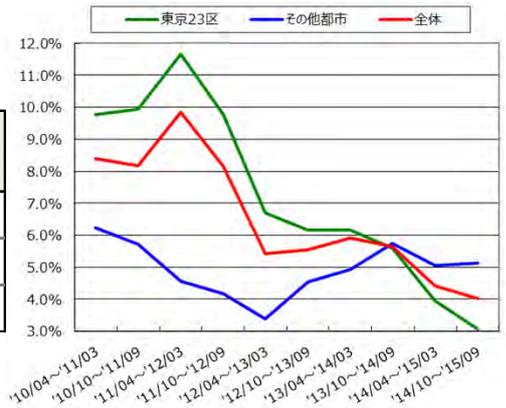


テナント入替の状況（面積・単価）

年間テナント入替率

	'10/04 ～ '11/03	'10/10 ～ '11/09	'11/04 ～ '12/03	'11/10 ～ '12/09	'12/04 ～ '13/03	'12/10 ～ '13/09	'13/04 ～ '14/03	'13/10 ～ '14/09	'14/04 ～ '15/03	'14/10 ～ '15/09
東京23区	9.8%	9.9%	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%	4.0%	3.1%
その他都市	6.2%	5.7%	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%	5.0%	5.1%
全体	8.4%	8.2%	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%	4.4%	4.0%

*年間テナント入替率：入替面積（年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積）÷
 {（当期末賃貸面積+前々期末賃貸面積）×1/2} と仮定して計算



貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

東京23区



その他都市



ポートフォリオ全体



賃料増減額改定の推移

月額賃料に係る『増額』改定実績

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

(単位：千円・月額)

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

	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期
東京23区	1,169	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616	4,258	11,413
その他都市	165	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976	1,503	995
ポータル全体	1,335	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593	5,761	12,409

月額賃料に係る『減額』改定実績

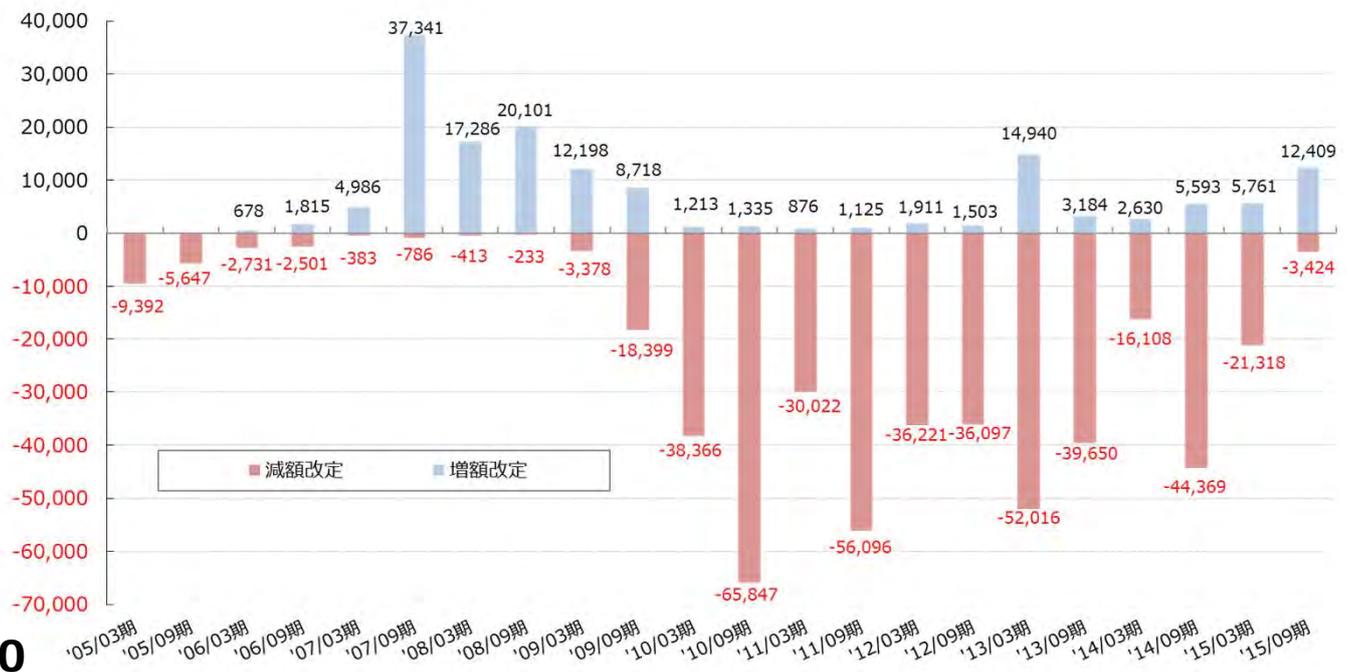
(単位：千円・月額)

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

	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期
東京23区	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019	-17,784	-535
その他都市	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350	-3,534	-2,888
ポータル全体	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369	-21,318	-3,424

ポータル全体／増額改定・減額改定の推移

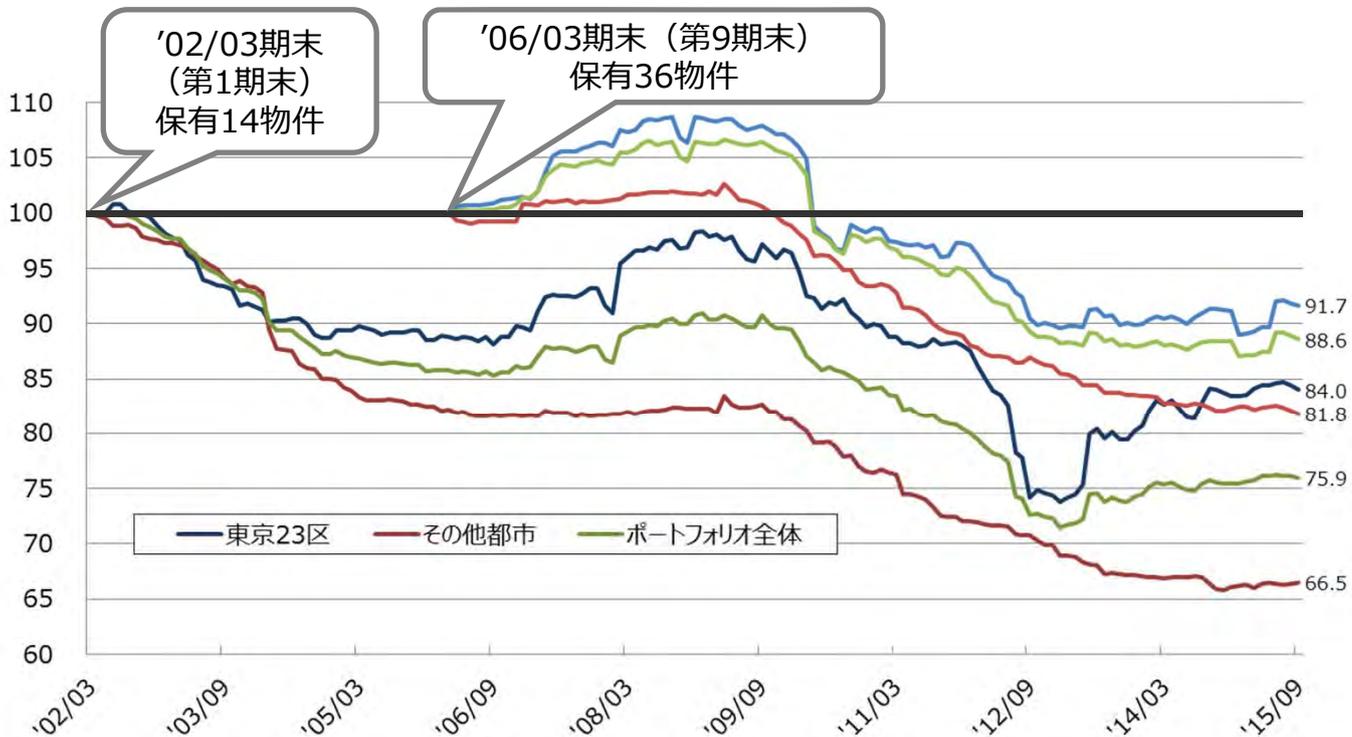
(千円・月額)



平均賃料水準の推移

平均賃料水準の推移

- 各期末時点以降持分の増減（譲渡を含む）無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点（スタート時）の平均賃料を「100」とした場合の推移



MEMO

'15年9月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率等)

地域区分		名称	取得日	追加取得日	建物 所有割合	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナト数	
								'15/09期末	'15/03期末比	'15/09期末	'15/03期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	'02/10/31	-	100.0%	4,791	4,791	0		100.0%		1	
		北の丸スクエア	'06/02/24	-	100.0%	25,678	25,678	0		100.0%		5	
		M D 神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	6,269	6,269	0		100.0%		9	
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,687	0		100.0%		9	
		大手町 F C N	'14/03/31	-	3.3852192%	5,112	5,112	0		100.0%		2	
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	9,316	9,316	0		100.0%		1	
		三菱UFJ信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,904	11,904	0		100.0%		10	
		ピュレックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0		100.0%		1	
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,830	20,353	476	-518	97.7%	2.5%	36	
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,697	4,452	244		94.8%		12	
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0		100.0%		10	
		共同(茅場町2丁目)	'11/03/01	-	100.0%	4,464	4,464	0		100.0%		10	
		ピュレックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0		100.0%		1	
		銀座一丁目イースト	'15/03/02	-	100.0%	4,513	2,925	1,587	-529	64.8%	11.7%	6	
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	4,329	4,329	0		100.0%		10	
		銀座EMビル	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	4,255	4,255	0		100.0%		12	
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	33,369	33,369	0	-78	100.0%	0.2%	8	
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,812	0		100.0%		9	
		港区	赤坂パークビル	'11/11/15	-	100.0%	45,013	45,013	0		100.0%		28
			青山グニスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0		100.0%		7
	クローバー芝公園		'15/01/20	-	100.0%	2,550	2,550	0		100.0%		8	
	汐留ビル		'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01	45.0%	36,174	35,355	819	254	97.7%	-0.5%	35	
	芝二丁目大門ビル		'01/09/10	-	100.0%	9,606	9,606	0		100.0%		25	
	コスモ金杉橋ビル		'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0		100.0%		6	
	新宿区	新宿イースト	'14/10/01	-	14.0%	16,365	15,669	695	-939	95.7%	5.7%	41	
		新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	5,997	5,997	0		100.0%		13	
		オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	35,082	33,580	1,502	242	95.7%	-0.7%	99	
	台東区	T I X U E N O	'12/06/15	-	94.040229%	15,020	15,020	0		100.0%		17	
	品川区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0		100.0%		4	
		大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	16,856	16,856	0		100.0%		1	
	大田区	大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,756	7,756	0		100.0%		23	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,745	7,340	405	405	94.8%	-5.2%	8	
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0		100.0%		4	
		神宮前M Sビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	5,558	0		100.0%		5	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	30,532	29,222	1,310	50	95.7%	-0.2%	58	
		恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	8,700	8,700	0		100.0%		6	
	中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	14,340	13,956	383	383	97.3%	-2.7%	20	
	豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,224	7,224	0		100.0%		7	
		池袋2丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	2,186	0		100.0%		9	
		池袋Y Sビル	'04/08/02	-	100.0%	5,932	5,932	0		100.0%		10	
	その他の都市	八王子市	八王子ファースト	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	10,068	10,010	58	58	99.4%	-0.6%	50
			さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,283	226	226	95.0%	-5.0%	17
		横浜市	MMパークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,426	37,060	1,365	205	96.4%	-0.5%	28
			クイーンズ	'14/01/31	-	11.11481%	26,667	25,691	975	295	96.3%	-1.1%	51
		川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0		100.0%		13
武蔵小杉S T Mビル			'08/03/25	-	34.32%	5,378	5,378	0		100.0%		26	
札幌市		8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,265	0	-120	100.0%	1.0%	9	
仙台市		定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,518	0	-151	100.0%	6.0%	17	
		東二番丁	'13/01/07	-	100.0%	20,526	20,254	272		98.7%		21	
		仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,234	6,234	0	-82	100.0%	1.3%	25	
金沢市		A E R	'15/09/01	-	55.35443%	23,612	22,966	645	-	97.3%	-	61	
名古屋		金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,942	19,994	948	-910	95.5%	4.4%	78	
		錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09	68.63831%	9,850	9,737	113	-150	98.8%	1.5%	61	
		広小路プレイス	'13/07/31	-	100.0%	13,200	13,200	0	-278	100.0%	2.1%	27	
		広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,911	3,800	111	-64	97.2%	1.6%	17	
	名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,636	20,743	893	-83	95.9%	0.4%	32		
京都府	名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,448	3,448	0		100.0%		16		
大阪市	四条烏丸	'13/09/03	-	100.0%	6,634	6,301	333	-282	95.0%	4.3%	9		
	京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,805	6,352	453	-33	93.3%	0.5%	34		
	梅田スクエア	'15/04/01	-	100.0%	10,369	10,034	335	-	96.8%	-	38		
	新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	23,897	4,517	3,084	84.1%	-10.9%	42		
	堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,520	11,520	0		100.0%		22		
尼崎市	御堂筋ダイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,450	0	-249	100.0%	1.2%	43		
	尼崎フロント	'15/03/25	-	100.0%	15,500	15,351	149		99.0%		31		
岡山市	リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,965	0		100.0%		39		
広島市	N H K 広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0		100.0%		12		
福岡市	東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,995	3,920	75		98.1%		21		
	天神グニスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,973	5,973	0		100.0%		31		
福岡市	日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,841	5,841	0		100.0%		4		
東京23区						466,666	459,240	7,425	-730	98.4%	0.2%	586	
その他の都市						365,364	353,889	11,474	2,442	96.9%	-0.4%	875	
ポートフォリオ全体						832,030	813,130	18,900	1,712	97.7%	-0.1%	1,461	

* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2015年9月期末(第28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 11,694㎡ 95.5%、赤坂パークビル 10,780㎡ 97.7%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 72.9%。
* テナト数に関して、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。

'16年3月期末 全ポートフォリオ一覧 (入居率予想等)

(面積：㎡)

地域区分	名称	建物延床面積 (1棟全体の面積)	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		不動産管理会社		
					'16/09期末	'16/03期末比	'16/09期末	'16/03期末比			
東京23区	千代田区	元氣プラザ	6,722.02	4,791	4,791	0	0	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	25,678	25,678	0	0	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
		MD 神田ビル	8,185.11	6,269	6,269	0	0	100.0%	物産プロパティマネジメント		
		神田橋パークビル	9,370.25	3,687	3,687	0	0	100.0%	三菱地所		
		大手町 F C N	239,769.07	5,121	5,121	0	0	100.0%	N T T 都市開発ビルサービス		
		二番町ガーデン	57,031.06	9,316	9,316	0	0	100.0%	第一ビルディング		
		三菱 U F J 信託ビル	108,171.67	11,904	11,904	0	0	100.0%	三菱地所		
		ピレックス麹町	6,526.64	4,495	4,495	0	0	100.0%	スペースデザイン		
		山王グランドビル	33,875.95	20,681	20,199	482	5	97.7%	0.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	4,697	4,697	0	-244	100.0%	5.2%	有電ビル管理	
	中央区	小伝馬町ビル	5,822.88	3,897	3,897	0	0	100.0%	第一ビルディング		
		共同 (茅場町 2 丁目)	5,505.80	4,464	4,464	0	0	100.0%	物産プロパティマネジメント		
		ピレックス京橋	5,470.54	4,279	4,279	0	0	100.0%	スペースデザイン		
		銀座一丁目イースト	4,976.85	4,513	4,513	0	-1,587	100.0%	35.2%	三菱地所プロパティマネジメント	
		銀座三和ビル	8,851.00	4,329	4,329	0	0	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
		銀座 E Mビル	5,751.68	4,255	4,255	0	0	100.0%	第一ビルディング		
		晴海フロント	45,458.90	33,369	33,369	0	0	100.0%	三菱地所		
		晴海センタービル	26,447.27	20,812	20,812	0	0	100.0%	三菱地所		
		港区	赤坂パークビル	97,489.16	45,013	45,013	0	0	100.0%	三菱地所	
			青山クリスタル	8,094.36	4,898	4,898	0	0	100.0%	ザイマックスプロパティ	
	クロバー芝公園		3,496.01	2,550	2,550	0	0	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	汐留ビル		115,930.83	36,174	33,864	2,310	1,491	93.6%	-4.1%	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	9,606	9,606	0	0	100.0%	東京海上自動ファシリティーズ		
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	5,420.93	4,062	4,062	0	0	100.0%	第一ビルディング		
		新宿イースト	167,245.46	16,365	16,362	2	-692	100.0%	4.2%	三菱地所	
		新和ビル	8,291.69	5,997	5,997	0	0	100.0%	東京海上自動ファシリティーズ		
		オペラシティ	232,996.81	35,082	33,462	1,619	117	95.4%	-0.3%	東京オペラシティビル	
	台東区	T I X U E N O	23,727.48	15,020	15,020	0	0	100.0%	第一ビルディング		
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	5,205	5,205	0	0	100.0%	相互住宅		
		大崎フロントタワー	23,673.92	16,856	16,856	0	0	100.0%	三菱地所		
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	7,756	7,756	0	0	100.0%	東京海上自動ファシリティーズ		
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	7,745	7,745	0	-405	100.0%	5.2%	東京海上自動ファシリティーズ	
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	3,147	3,147	0	0	100.0%	ザイマックスプロパティ		
		神宮前 M Sビル	9,420.42	5,558	5,075	482	482	91.3%	-8.7%	第一ビルディング	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	29,762	29,712	50	-1,260	99.8%	4.1%	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	8,700	8,308	391	391	95.5%	-4.5%	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	14,340	14,340	0	-383	100.0%	2.7%	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	7,224	7,224	0	0	100.0%	相互住宅		
		池袋二丁目ビル	3,157.51	2,186	2,186	0	0	100.0%	相互住宅		
		池袋 Y Sビル	7,464.64	5,932	5,612	319	319	94.6%	-5.4%	ザイマックスプロパティ	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	10,068	10,010	58	0	99.4%	相互住宅	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	4,510	4,418	91	-135	98.0%	3.0%	第一ビルディング
		横浜市	M Mパークビル	49,037.51	38,426	36,901	1,524	159	96.0%	-0.4%	三菱地所
			クイーンズ	498,282.77	26,667	25,486	1,181	205	95.6%	-0.8%	三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	6,831	6,831	0	0	100.0%	相互住宅	
武蔵小杉 S T Mビル			22,839.61	5,378	5,313	65	65	98.8%	-1.2%	相互住宅	
札幌市		8・3 スクエア	16,096.97	12,265	12,265	0	0	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	2,518	2,417	100	100	96.0%	-4.0%	三菱地所	
		東二番丁	27,680.45	20,526	20,254	272	0	98.7%	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	6,234	6,164	70	70	98.9%	-1.1%	第一ビルディング	
金沢市		A E R	73,186.57	23,612	22,843	769	123	96.7%	-0.5%	三菱地所プロパティマネジメント	
		金沢パークビル	43,481.20	20,942	20,338	603	-344	97.1%	1.6%	三菱地所	
名古屋		錦パークビル	25,091.91	9,850	9,737	113	0	98.8%	三菱地所		
		広小路レイス	15,947.29	13,200	13,095	105	105	99.2%	-0.8%	第一ビルディング	
		広小路栄ビル	6,445.08	3,911	3,603	307	196	92.1%	-5.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	名古屋広小路ビル	33,377.73	21,610	21,294	316	-577	98.5%	2.7%	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	3,448	3,448	0	0	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	6,634	6,301	333	0	95.0%	三菱地所プロパティマネジメント			
	京都河原町ビル	9,701.04	6,805	6,165	640	186	90.6%	-2.7%	ザイマックスプロパティ		
大阪市	梅田スクエア	18,673.28	10,369	10,088	281	-53	97.3%	0.5%	三菱地所プロパティマネジメント		
	新藤田ビル	45,411.31	28,414	26,447	1,966	-2,550	93.1%	9.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	堺筋本町ビル	17,145.59	11,520	11,350	169	169	98.5%	-1.5%	第一ビルディング		
	御堂筋ダイヤビル	31,213.27	20,450	20,282	168	168	99.2%	-0.8%	第一ビルディング		
尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	15,500	15,351	149	0	99.0%	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	9,965	9,965	0	0	100.0%	大成有楽不動産			
広島市	N H K 広島ビル	35,217.28	9,860	9,860	0	0	100.0%	三菱地所			
福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	3,995	3,768	226	151	94.3%	-3.8%	第一ビルディング		
	天神クリスタル	10,432.04	5,964	5,680	283	283	95.2%	-4.8%	第一ビルディング		
	日之出天神ビル	12,527.07	5,841	5,766	75	75	98.7%	-1.3%	東京海上自動ファシリティーズ		
東京23区			465,756	460,096	5,659	-1,765	98.8%	0.4%			
その他都市			365,329	355,454	9,874	-1,600	97.3%	0.4%			
ポートフォリオ全体			831,085	815,551	15,534	-3,366	98.1%	0.4%			

* 不動産管理会社については、事務所部分のPM業務委託先を記載。

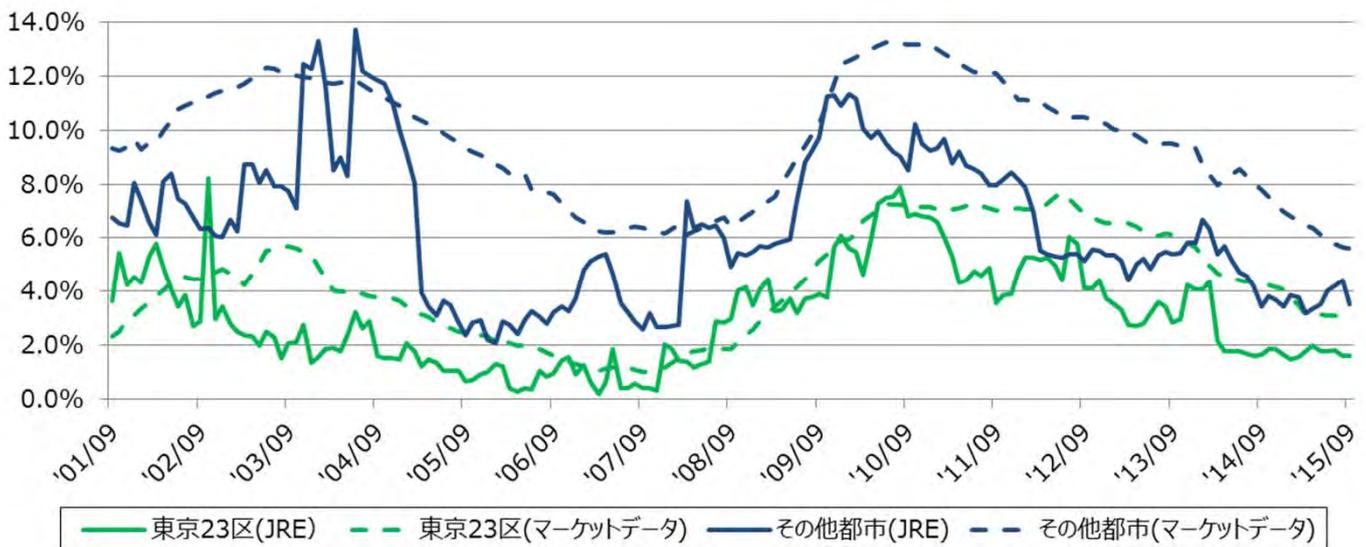
* 2015年9月末時点においてJRE投資法人がPM業務を委託している物産プロパティマネジメント株式会社及び株式会社ザイマックスプロパティーズについては、其々のグループ内における組織再編に伴い、2015年10月1日より三井物産フォアサイト株式会社及び株式会社ザイマックスアルファが其々の地位を承継している。

ポートフォリオ空室率の推移（マーケット空室率比）

保有物件全体



東京23区／その他都市



平均空室率の計算方法(例：下記2ビルの場合)

JRE保有ビル	賃貸可能面積(m)	ビル空室率	該当オフィスエリア	エリア空室率
Aビル	① 5,000	④ 3.0%	a地区	⑦ 4.0%
Bビル	② 3,000	⑤ 6.0%	b地区	⑧ 8.0%
合計/平均	③ 8,000	⑥ 4.1%		⑨ 5.5%

$$\textcircled{6} = (\textcircled{1} \times \textcircled{4} + \textcircled{2} \times \textcircled{5}) \div \textcircled{3}$$

$$\textcircled{9} = (\textcircled{1} \times \textcircled{7} + \textcircled{2} \times \textcircled{8}) \div \textcircled{3}$$

* 平均空室率はシービーアールイー(株)のデータを基にジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)にて作成。

* シービーアールイー(株)データの調査対象は、2011年6月まで全ビル、2012年12月まで延床面積500坪以上のビル、2013年1月からは新しいエリア区分、および延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準ずるビルのデータを使用。

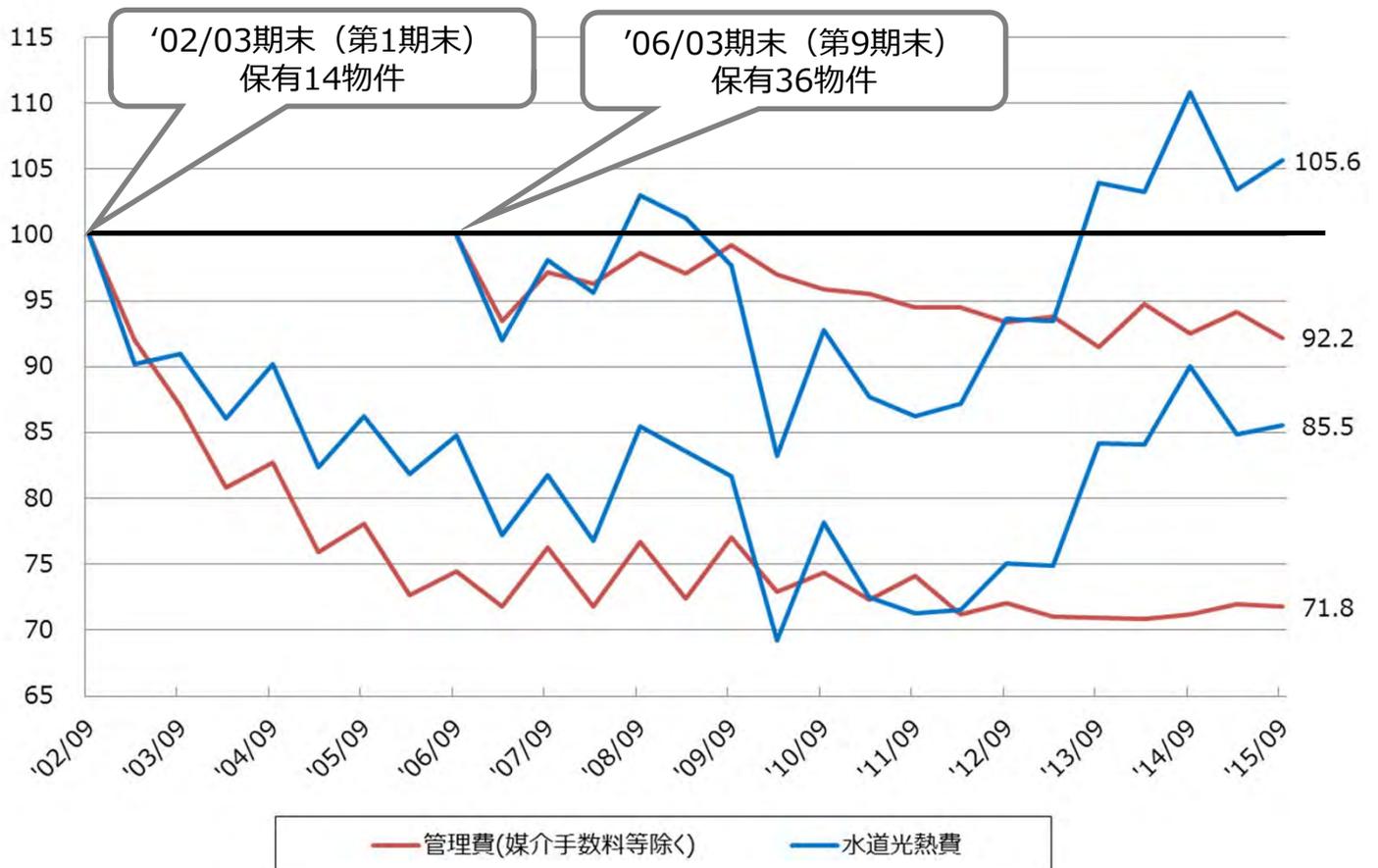
* シービーアールイー(株)の新しいエリア区分に含まれないJRE保有ビルは、2013年1月からは空室率の算出・比較対象から外している。

マーケット水準を下回る空室率を維持

管理費と水道光熱費の推移

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

* 管理費には媒介手数料等は含まない。



コスト削減の為、管理体制の見直し、設備の更新を実施

環境対応・防災対策・競争力強化のための主な取り組み

各ビルの取り組み事例

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U F J 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)
- 共用部照明LED化工事
(三菱U F J 信託銀行本店ビル、銀座一丁目イーストビル)
- 共用部改修・美装工事 (川崎砂子ビル)
- エレベータ内緊急避難用品設置 (クイーンズタワー A、MMパークビル)
- 共用部改修・喫煙室設置工事 (山王グランドビル)
- 非常用階段手摺設置工事 (日之出天神ビル)

(例) クイーンズタワーA・MMパークビル



地震発生時に使用する
緊急避難用品を設置！

(例) 山王グランドビル



テナント満足度向上のため、共用部を改修しリフレッシュコーナーおよび喫煙所を新設！

(例) 三菱U F J 信託銀行本店ビル



共用部照明のLED化により、省エネ化を実現！

トイレ節水器の導入

- 使用水量等の測定が可能な節水器の設置により、トイレ使用状況の「見える化」を実現
- 使用状況に応じた条件設定により、効率的な運用が可能に
- 機器の損耗度も把握可能となり、予防保全についても効率化が図れる
- 節水効果のみならず、揚水ポンプ稼働率低減による節電、CO2削減効果が見込まれる
(北の丸スクエアでは、年間6百万円程度のコスト削減効果)



(出所) メーカーHP

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）



『ハマサイトの夏祭り』（汐留ビルディング）

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

資産・修繕工事の実績と将来計画

JREの工事の特徴

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

工事費及び減価償却費の推移（実績）

(単位：百万円)

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

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

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

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

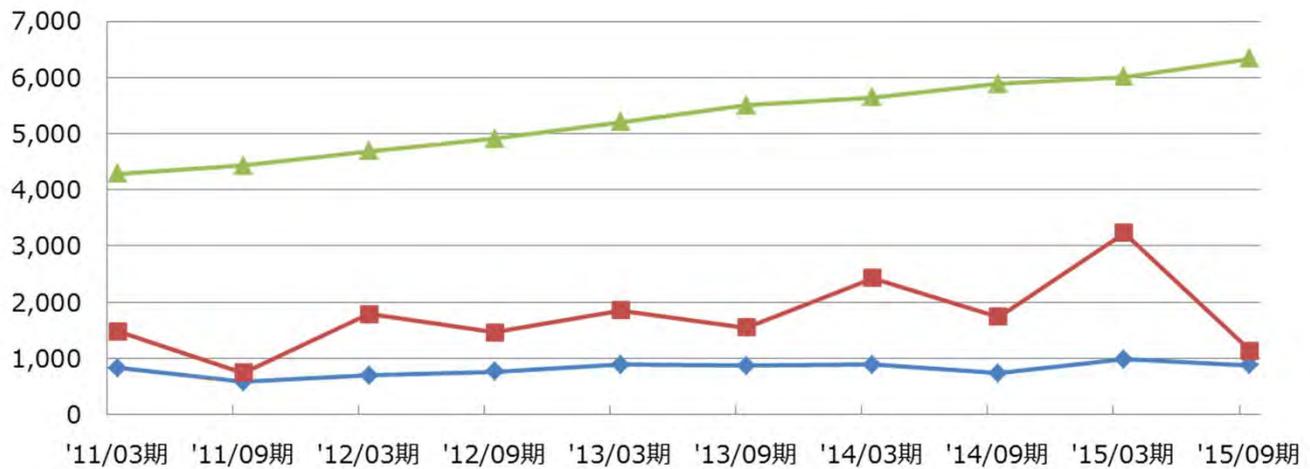
資産工事及び減価償却費の5ヶ年計画（予想）

(単位：億円)

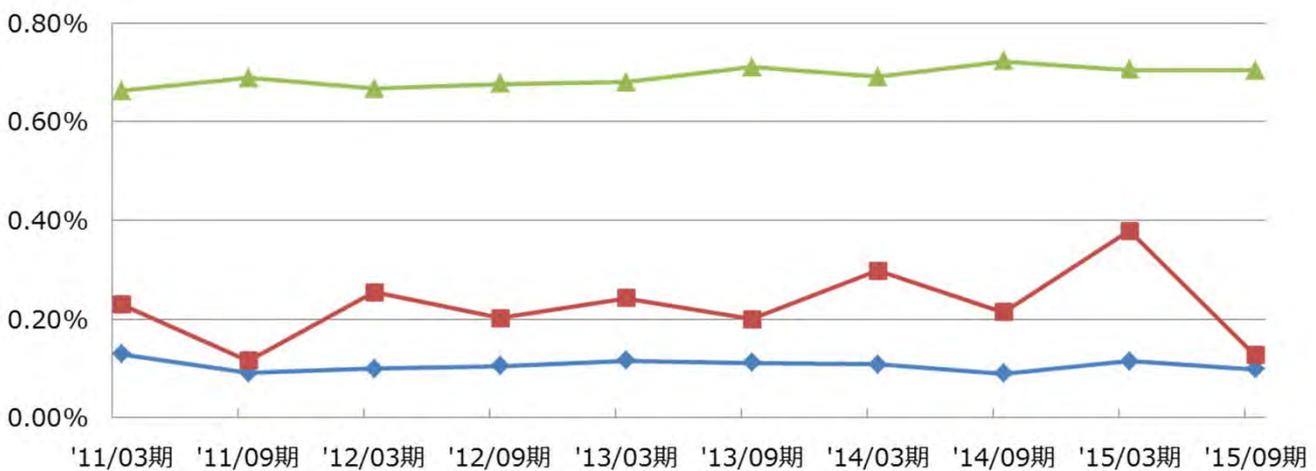
	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	合計
資産計上工事	40	51	51	51	41	234
減価償却費	128	130	128	126	125	637

修繕工事費・資本的支出・減価償却費の推移（実績）

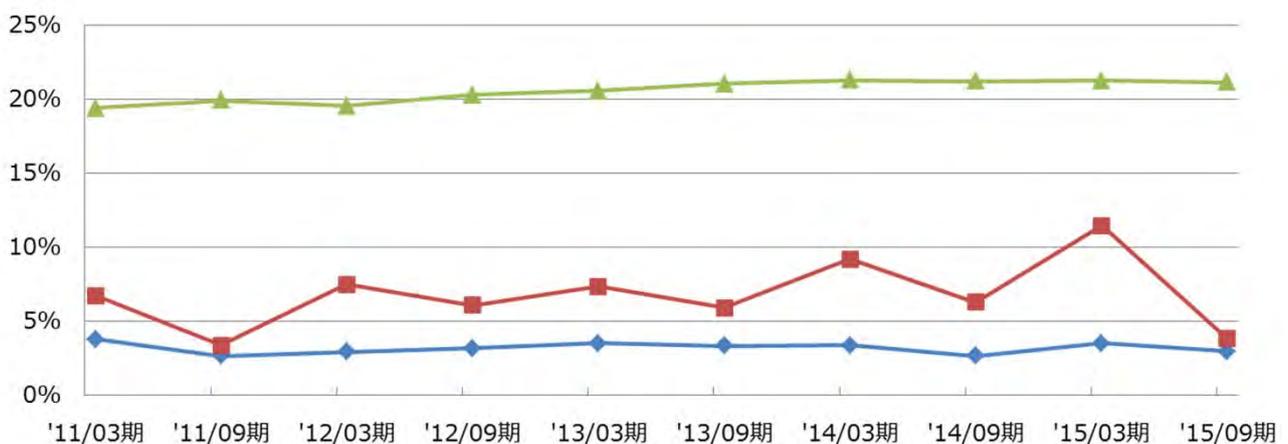
(百万円)



総資産額に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



賃貸事業収益に占める 修繕工事費・資本的支出・減価償却費の割合



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

'15年9月期末 鑑定評価額の詳細一覧

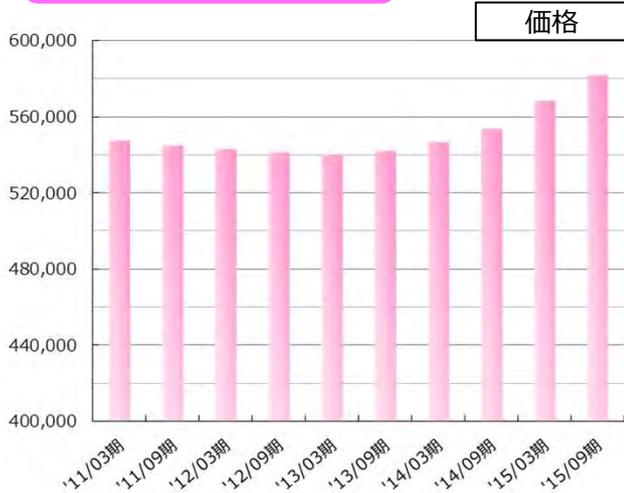
(単位：百万円)

名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		'15年3月期								'15年9月期							
		直接還元法				DCF法				直接還元法				DCF法			
		価格	還元率	査定CF	割引率	最終還元率	価格	還元率	査定CF	割引率	最終還元率	価格	価格増減率	還元率	査定CF増減率	割引率	最終還元率
元氣プラザ	5,000	6,770	4.90%	336	4.50%	5.20%	6,890	4.80%	336	4.40%	5.10%	120	1.8%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%
北の丸スクエア	81,555	78,300	3.60%	2,894	3.40%	3.80%	78,300	3.60%	2,888	3.40%	3.80%	0	0.0%	0.00%	-0.2%	0.00%	0.00%
M D 神田ビル	9,520	7,800	4.00%	323	3.80%	4.20%	7,940	3.90%	321	3.70%	4.10%	140	1.8%	-0.10%	-0.7%	-0.10%	-0.10%
神田橋パークビル	4,810	4,230	4.10%	178	3.90%	4.30%	4,320	4.00%	177	3.80%	4.20%	90	2.1%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%
大手町 F C N	15,462	17,800	3.40%	629	3.10%	3.50%	17,800	3.30%	610	3.00%	3.40%	0	0.0%	-0.10%	-3.0%	-0.10%	-0.10%
二番町ガーデン	14,700	17,400	4.30%	766	4.10%	4.50%	17,400	4.20%	750	4.00%	4.40%	0	0.0%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%
三菱 U F J 信託ビル	44,700	46,100	3.30%	1,542	3.00%	3.40%	47,700	3.20%	1,545	2.90%	3.30%	1,600	3.5%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
ピュレックス麹町	7,000	6,370	3.90%	252	3.70%	4.10%	6,430	3.80%	250	3.60%	4.00%	60	0.9%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
山王グランドビル	20,900	30,600	4.00%	1,248	3.70%	4.10%	31,500	3.90%	1,250	3.60%	4.00%	900	2.9%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
有楽町電気ビル	7,200	7,600	4.00%	312	3.80%	4.20%	7,800	3.90%	312	3.70%	4.10%	200	2.6%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
小伝馬町ビル	3,173	2,810	4.50%	132	4.30%	4.70%	2,760	4.40%	126	4.20%	4.60%	-50	-1.8%	-0.10%	-4.6%	-0.10%	-0.10%
共同(茅場町 2 丁目)	4,410	4,830	4.10%	203	3.90%	4.30%	4,780	4.00%	196	3.80%	4.20%	-50	-1.0%	-0.10%	-3.7%	-0.10%	-0.10%
ピュレックス京橋	5,250	6,730	3.80%	260	3.60%	4.00%	7,300	3.70%	275	3.50%	3.90%	570	8.5%	-0.10%	5.8%	-0.10%	-0.10%
銀座一丁目イースト	6,459	6,660	4.00%	275	3.80%	4.20%	6,800	3.90%	275	3.70%	4.10%	140	2.1%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
銀座三和ビル	16,830	16,500	3.50%	599	3.40%	3.60%	16,800	3.40%	590	3.30%	3.50%	300	1.8%	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%
銀座 E Mビル	7,999	5,510	4.00%	229	3.80%	4.20%	5,700	3.90%	231	3.70%	4.10%	190	3.4%	-0.10%	1.0%	-0.10%	-0.10%
晴海フロント	31,300	39,000	4.40%	1,711	4.10%	4.70%	38,700	4.40%	1,702	4.10%	4.70%	-300	-0.8%	0.00%	-0.5%	0.00%	0.00%
晴海センタービル	26,800	20,100	4.40%	917	4.20%	4.60%	20,500	4.30%	917	4.10%	4.50%	400	2.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
赤坂パークビル	60,800	67,100	3.80%	2,619	3.60%	4.00%	69,200	3.70%	2,635	3.50%	3.90%	2,100	3.1%	-0.10%	0.6%	-0.10%	-0.10%
青山クリスタル	7,680	7,340	3.90%	295	3.70%	4.10%	7,670	3.80%	300	3.60%	4.00%	330	4.5%	-0.10%	1.7%	-0.10%	-0.10%
クローバー芝公園	4,500	4,600	4.20%	196	3.90%	4.30%	4,600	4.20%	195	3.90%	4.30%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
汐留ビル(既存部分)	75,850	81,600	3.70%	3,114	3.50%	3.90%	83,644	3.60%	3,116	3.40%	3.80%	2,044	2.5%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
芝二丁目大門ビル	4,859	6,060	4.50%	284	4.30%	4.70%	6,100	4.40%	280	4.20%	4.60%	40	0.7%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%
コスモ金杉橋ビル	2,808	2,870	4.50%	132	4.30%	4.70%	2,910	4.40%	131	4.20%	4.60%	40	1.4%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%
新宿イースト	23,100	24,500	4.30%	1,063	3.90%	4.40%	25,200	4.20%	1,064	3.80%	4.30%	700	2.9%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
新和ビル	7,830	5,930	4.20%	257	4.00%	4.40%	6,360	4.10%	269	3.90%	4.30%	430	7.3%	-0.10%	4.6%	-0.10%	-0.10%
オペラシティ	31,776	29,900	4.20%	1,349	4.00%	4.40%	30,400	4.10%	1,337	3.90%	4.30%	500	1.7%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%
T I X U E N O	22,000	24,700	4.10%	1,032	3.90%	4.30%	25,300	4.00%	1,033	3.80%	4.20%	600	2.4%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
東五反田 1 丁目ビル	5,500	5,790	4.20%	246	3.90%	4.30%	5,770	4.20%	245	3.90%	4.30%	-20	-0.3%	0.00%	-0.3%	0.00%	0.00%
大崎フロントタワー	12,300	16,200	4.40%	913	4.20%	4.60%	16,300	4.40%	941	4.20%	4.60%	100	0.6%	0.00%	3.1%	0.00%	0.00%
日本 B Wビル(底地)	5,123	5,240	-	270	4.70%	-	5,360	-	270	4.60%	-	120	2.3%	-	0.1%	-0.10%	-
日本 B Wビル	5,500	5,490	0.00%	180	3.30%	0.00%	5,490	0.00%	180	3.35%	0.00%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.05%	0.00%
代々木 1 丁目ビル	8,700	10,400	4.00%	426	3.80%	4.20%	10,700	3.90%	427	3.70%	4.10%	300	2.9%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%
ザグリン原宿	4,885	6,570	4.20%	277	3.90%	4.30%	6,720	4.10%	276	3.80%	4.20%	150	2.3%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
神宮前 M Sビル	12,200	10,100	3.80%	393	3.60%	4.00%	10,000	3.70%	381	3.50%	3.90%	-100	-1.0%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%
渋谷クロスタワー	34,600	45,700	3.70%	1,739	3.50%	3.90%	48,700	3.60%	1,808	3.40%	3.80%	3,000	6.6%	-0.10%	3.9%	-0.10%	-0.10%
恵比寿ネオナート	14,612	15,100	3.90%	615	3.70%	4.10%	15,100	3.90%	614	3.70%	4.10%	0	0.0%	0.00%	-0.2%	0.00%	0.00%
ハーモニータワー	11,120	13,200	4.30%	593	4.10%	4.50%	13,600	4.20%	594	4.00%	4.40%	400	3.0%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
大塚東池袋ビル	3,541	4,120	5.30%	218	5.00%	5.40%	4,150	5.20%	216	4.90%	5.30%	30	0.7%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%
池袋二丁目ビル	1,728	1,630	4.90%	81	4.70%	5.10%	1,650	4.80%	80	4.60%	5.00%	20	1.2%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%
池袋 Y Sビル	4,500	4,240	4.70%	205	4.50%	4.90%	4,310	4.60%	204	4.40%	4.80%	70	1.7%	-0.10%	-0.6%	-0.10%	-0.10%
八王子ファースト	5,679	4,600	5.10%	245	4.90%	5.30%	4,720	5.00%	246	4.80%	5.20%	120	2.6%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%
さいたま浦和ビル	2,574	2,180	5.40%	122	5.20%	5.60%	2,290	5.20%	123	5.00%	5.40%	110	5.0%	-0.20%	0.8%	-0.20%	-0.20%
MMパークビル	37,400	36,900	4.60%	1,719	4.40%	4.80%	37,900	4.50%	1,728	4.30%	4.70%	1,000	2.7%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%
クイーンズ	17,200	18,100	4.80%	878	4.50%	5.10%	18,500	4.60%	862	4.30%	4.90%	400	2.2%	-0.20%	-1.9%	-0.20%	-0.20%
川崎砂子ビル	3,375	2,470	5.20%	132	5.00%	5.40%	2,530	5.10%	132	4.90%	5.30%	60	2.4%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
武蔵小杉 S T Mビル	4,000	3,990	5.10%	205	4.90%	5.30%	4,050	5.00%	204	4.80%	5.20%	60	1.5%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%
8・3スクエア	7,100	7,010	5.30%	376	5.20%	5.50%	7,340	5.20%	383	5.00%	5.40%	330	4.7%	-0.10%	1.8%	-0.20%	-0.10%
定禅寺パークビル	1,000	935	6.00%	57	5.90%	6.20%	956	5.90%	58	5.80%	6.10%	21	2.2%	-0.10%	0.5%	-0.10%	-0.10%
東二番丁	9,950	12,900	5.40%	654	5.20%	5.60%	13,200	5.30%	656	5.10%	5.50%	300	2.3%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
仙台ホンマビル	3,174	2,270	5.70%	136	5.50%	5.90%	2,300	5.60%	135	5.40%	5.80%	30	1.3%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%
金沢パークビル	4,580	4,400	6.20%	280	6.00%	6.40%	4,540	6.10%	283	5.90%	6.30%	140	3.2%	-0.10%	1.1%	-0.10%	-0.10%
錦パークビル	5,800	4,610	5.30%	253	5.10%	5.50%	4,700	5.20%	253	5.00%	5.40%	90	2.0%	-0.10%	0.0%	-0.10%	-0.10%
広小路プレイス	8,567	9,670	5.00%	488	4.80%	5.20%	9,970	4.80%	484	4.60%	5.00%	300	3.1%	-0.20%	-0.9%	-0.20%	-0.20%
広小路栄ビル	1,680	1,570	5.10%	81	4.90%	5.30%	1,620	5.00%	82	4.80%	5.20%	50	3.2%	-0.10%	1.3%	-0.10%	-0.10%
名古屋広小路ビル	14,533	12,100	5.00%	620	4.80%	5.20%	12,400	4.90%	619	4.70%	5.10%	300	2.5%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
名古屋御園ビル	1,865	1,150	5.40%	63	5.20%	5.60%	1,210	5.30%	65	5.10%	5.50%	60	5.2%	-0.10%	2.9%	-0.10%	-0.10%
四条鳥丸	4,400	4,620	5.50%	257	5.30%	5.70%	4,820	5.30%	258	5.10%	5.50%	200	4.3%	-0.20%	0.2%	-0.20%	-0.20%
京都河原町ビル	2,650	1,800	5.80%	108	5.70%	6.00%	1,860	5.70%	110	5.60%	5.90%	60	3.3%	-0.10%	1.8%	-0.10%	-0.10%
新藤田ビル	24,000	17,200	4.70%	840	4.50%	4.90%	17,600	4.60%	843	4.40%	4.80%	400	2.3%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
携筋本町ビル	4,164	3,180	5.10%	171	4.90%	5.30%	3,180	5.00%	169	4.80%	5.20%	0	0.0%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%
御堂筋タワービル	14,314	13,200	4.50%	606	4.30%	4.70%	13,500	4.40%	605	4.20%	4.60%	300	2.3%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
尼崎フロント	9,300	9,400	5.90%	560	5.70%	6.10%	9,510	5.80%	557	5.60%	6.00%	110	1.2%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%
リットシティ	4,650	4,370	6.10%	268	5.90%	6.30%	4,530	5.90%	268	5.70%	6.10%	160	3.7%	-0.20%	0.2%	-0.20%	-0.20%
N H K 広島ビル	2,770	2,530	6.10%	148	6.00%	6.30%	2,610	5.90%	148	5.80%	6.10%	80	3.2%	-0.20%	-0.1%	-0.20%	-0.20%
東晴天神ビル	1,550	1,320	5.70%	78	5.60%	5.90%	1,320	5.60%	77	5.50%	5.80%	0	0.0%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%
天神クリスタル	5,000	2,540	5.30%	136	5.20%	5.50%	2,540	5.20%	137	5.10%	5.40%	0	0.0%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%
日之出天神ビル	3,657	3,620	5.30%	194	5.00%	5.30%	3,660	5.20%	193	4.90%	5.20%	40	1.1%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%
小計	883,514	912,125		39,013			932,010		39,054			19,885	2.2%		0.1%		
汐留ビル(追加部分)	10,100						10,455	3.60%	389	3.40%	3.80%						
A E R	18,640						19,000	4.30%	850	4.10%	4.50%						
梅田スクエア	15,523						16,200	4.00%	677	3.80%	4.20%						
合計	927,778						977,666		40,971								

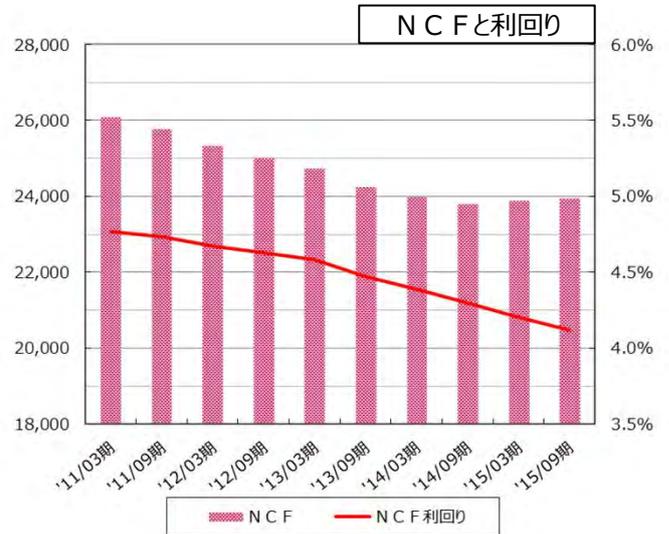
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'11年3月期（第19期）末から'15年9月期（第28期）末まで持分の増減なく継続して保有する51物件

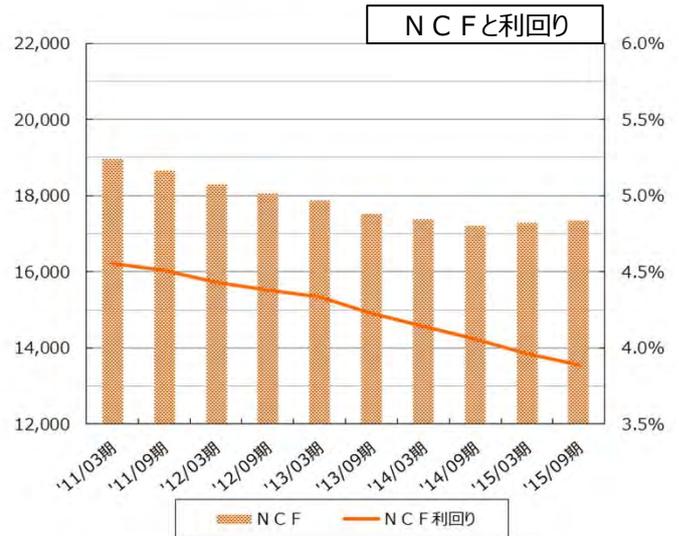
ポートフォリオ全体



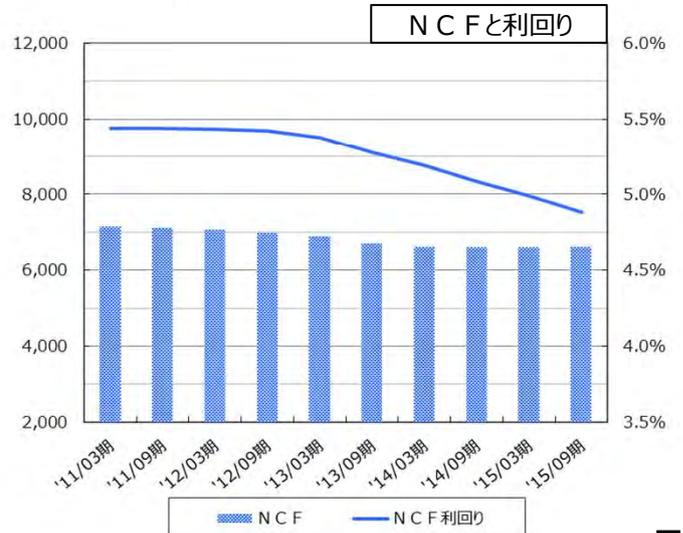
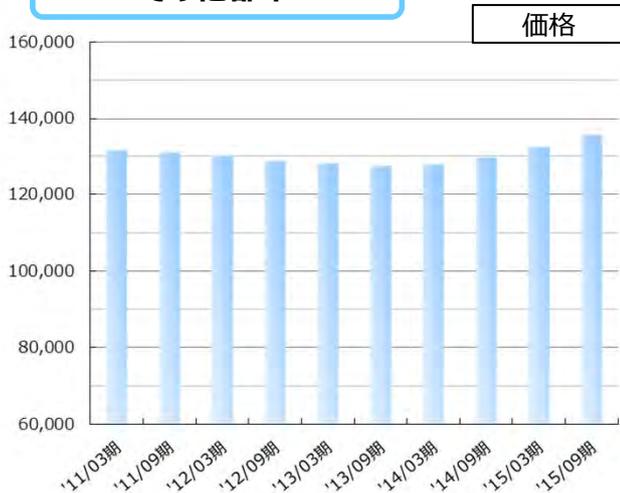
(価格およびNCF：百万円)



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：左記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
 * 利回り：NCF÷価格

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

(’15年9月期末)

エリア ワンフロア規模 (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 (56.8%)
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) TIX UENO (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)	広小路プレイス (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 (21.9%)
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) 京都河原町 (223坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 60,675百万円 (6.6%)
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 (9.8%)
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	広小路栄 (144坪)	物件D 天神クリスタル (112坪)	6棟 38,445百万円 (4.2%)
~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	24棟	16棟	6棟	6棟	5棟	12棟	69棟
取得価格 (比率)	479,666百万円 (52.0%)	203,515百万円 (22.1%)	70,228百万円 (7.6%)	65,051百万円 (7.1%)	32,445百万円 (3.5%)	71,371百万円 (7.7%)	922,278百万円 (100.0%)
PM会社数	9社	7社	3社	3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

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
 青字は今期取得物件 赤字は譲渡済物件

('15年9月期末)

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 北の丸スクエア	T I X U E N O 銀座一丁目イースト 汐留 クローバー芝公園	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			14棟 365,277百万円 (39.6%)
10～20年	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 オペラシティ	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 八王子ファースト	広小路プレイス A E R			17棟 225,502百万円 (24.5%)
20～30年	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 タウインチ原宿		錦パーク N H K 広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 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 広小路栄 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 物件 F	物件 B 物件 D	30棟 231,779百万円 (25.1%)
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				京都河原町		物件 C	8棟 99,719百万円 (10.8%)
棟数	16棟	17棟	7棟	0棟	13棟	15棟	1棟	0棟	69棟
取得価格 (比率)	301,483百万円 (32.7%)	301,848百万円 (32.7%)	79,851百万円 (8.7%)	0百万円 (0.0%)	120,601百万円 (13.1%)	116,944百万円 (12.7%)	1,550百万円 (0.2%)	0百万円 (0.0%)	922,278百万円 (100.0%)

- 築 1 0 年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約40%。
- 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%。

ポートフォリオの施工/設計会社 及び P M L 等

東京23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	
東京23区	千代田区	こころからの元氣プラザ	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%
		大手町フライ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UFJ 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：新菱冷熱工業(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%
		有楽町電気ビルディング	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%
		青山グランドビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%
		クロバー芝公園	2006/02	大成建設(株)	大成建設(株)	日本 E R I (株) ビューロー・ワタスジャパン(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%
	新宿区	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%
		グヴィンチ原宿	1987/12	東急建設(株)	(株)エーセイ建築事務所	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%	
中野区	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%	
	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)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	
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	㈱間組	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	㈱鴻池組・㈱熊谷組・東急建設(株)・ 間組	㈱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)	㈱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)・㈱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	㈱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) 昇格機：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%
		仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
		A E R	1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	㈱岡設計	所轄行政	1.3%
	金沢市	金沢パークビル	1991/10	㈱熊谷組・大成建設(株)・清水建設(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	㈱竹中工務店・戸田建設(株)・ ㈱鴻池組・㈱浅沼組 J V	住宅・都市整備公団・㈱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%
		広小路栄ビルディング	1987/09	戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	5.2%
		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)・㈱市川工務店 J V	㈱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	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	㈱京都確認検査機構	11.7%
		京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設(株)・㈱松村組 J V	㈱日建設計	所轄行政	12.1%
	大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	㈱竹中工務店	㈱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	㈱銭高組	㈱銭高組	所轄行政	7.4%
		御堂筋ダイワビル	1991/09	㈱大林組・㈱奥村組・清水建設(株)・ ㈱新井組 J V	㈱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	㈱大林組	㈱大林組	(一財)日本建築総合試験所	5.3%
	岡山市	リットンテイル	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	㈱大林組・㈱フジタ・㈱鴻治組 J V	㈱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	㈱竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株) J V	㈱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失率』

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）