

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



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

Executive Summary

● 第26期決算 及び 第27期・第28期予想 のサマリー	2 • 3
● 第26期決算 及び 第27期·第28期予想	4 • 5
● 第26期 追加取得資産(名古屋) - 皐パークビル-	6
● 第27期 新規取得資産(東京23区) - 新宿イーストサイドスクエア-	- 7
● 外部成長(物件の取得検討状況)	8
● 契約賃料月額の増減要因	9
● 新規マーケット賃料水準の推移	10
● ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較	11
● 有利子負債の状況(第26期・2014/09末)	12 · 13
■ LTV・借入余力・返済期日の分散	14
JRE成長のイメージ	15
● 物件鑑定価格データ	16 · 17
● 投資主データ	18 · 19
● 今後の運用方針	20 · 21
1. 決算/業績予想の概要	
● 第26期 損益計算書(決算)	24 · 25
● 第25期・第26期 物件収支比較(決算)	26 · 27
● 第26期 各ビル賃貸事業収支(決算)	28
● 第26期 貸借対照表(決算)	30 · 31
● 第26期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金(決算)	32
● 直近5期の財務指標の推移	33
● 第26期実績 及び 第27期・第28期業績予想損益	34
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	35
● 第27期 想定貸借対照表(業績予想)	36 · 37
JRE上場からの 実績 及び 業績予想	38 • 39 • 40
2. ポートフォリオの成長/保有物件データ	
● 資産規模 と 入居率 の推移	43
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	44
● 外部成長(新規取得物件の基準)	45
外部成長(Deal Sources)	46 • 47
● テナント業種分散・テナント数推移	48

● 大口テナント一覧 及び 割合	49
● NOI利回り(運用利回り)の推移	50
● 契約賃料月額の増減	51
● ビル別テナント貸付・返室状況	52
● テナント入替の状況(面積・単価)	53
● 賃料増減額改定の推移	54
● 平均賃料水準の推移	55
● ポートフォリオ空室率の推移(マーケット空室率比)	56
● 第26期末 全ポートフォリオ一覧(入居率等)	58
● 第27期末 全ポートフォリオ一覧(入居率予想等)	59
● 管理費と水道光熱費の推移	60
● ポートフォリオの競争力強化に向けた主な取組み	61
● 資産・修繕工事の実績 と 将来計画	62 · 63
● 第26期末 鑑定評価額の詳細一覧	64
● 期末鑑定評価額・NCFの推移	65
● ポートフォリオのエリア・規模による分類	66
● ポートフォリオの築年数・立地による分類	67
● ポートフォリオの施工/設計会社 及び PML等	68 · 69
● JREの主要物件紹介	70 · 71
● ポートフォリオマップ	72
3. Appendix	
● ジャパンリアルエステイト投資法人の概要	74
● コンプライアンス体制	75
● 資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績	76 • 77
● 投資口価格の推移① (上場以降の推移)	78
● 投資口価格の推移②(第26期~直近までの推移)	79
● 投資口価格の推移③(主な指標との比較)	80
● 日米金利比較	81
対 J G B スプレッドの比較	82
J − R E I T市場動向	83
JREホームページのご案内	84
● 将来予想に関する記述についてのご説明	85

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ②「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、」RE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ズウィックビル (底地) は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「恵比寿ネオナート」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ② 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない 賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパス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 ボートフォリオ全体でのテナント数は、延ベ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。
- ① 「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。
- ②「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。
- ③「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ④「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)
- ⑤「不動産等譲渡益」= 不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑥ 菱進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。
 - 日本ブランズウィックビル(底地)の「取得価格」は、本ビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額(5,500,000千円)を記載。
- ⑪「スポンサ−」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 一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある)。
- ⑩ 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

建物名称	略称	建物名称	略称	建物名称	略称
こころとからだの元氣プラザ	元氣プラザ	TIXTOWER UENO	TIX UENO	錦パークビル	錦パークビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
M D 神田ビル	MD神田ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
神田橋パークビルヂング	神田橋パークビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路ビルヂング	名古屋広小路ビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	日本ブランズウィックビル(底地)	日本BWビル(底地)	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	四条烏丸センタービル	四条烏丸
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	新藤田ビル	新藤田ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
有楽町電気ビルヂング	有楽町電気ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	リットシティビル	リットシティ
共同ビル(茅場町2丁目)	共同(茅場町2丁目)	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	N H K広島放送センタービル	N H K 広島ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	池袋 Y Sビル	池袋 Y Sビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
菱進銀座イーストミラービル	銀座 E Mビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
晴海フロント	晴海フロント	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル		
晴海センタービル	晴海センタービル	M M パークビル	MMパークビル		
赤坂パークビル	赤坂パークビル	クイーンズタワーA	クイーンズ		
青山クリスタルビル	青山クリスタル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
汐留ビルディング	汐留ビル	武蔵小杉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		
新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル		
東京オペラシティビル	オペラシティ	金沢パークビル	金沢パークビル		

Executive Summary

第26期決算 及び 第27期・第28期予想 のサマリー

業績の実績及び予想

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

◆ 分配金実績及び分配金予想 (単位:円)



ハイライト

新投資口の発行

発行口数:63,250口(一般募集:57,500口、第三者割当:5,750口) 発行価額の総額:30,764百万円

	+<+0.75 /D \/n	, , , ,	·					
•	新規取得資	[连	第26期取得物件	第27期取得物件				
			錦パークビル(追加取得)	新宿イーストサイドスクエア				
	物	件写真						
	P	听在地	愛知県名古屋市中区錦	東京都新宿区新宿				
	E	取得日	2014年6月9日	2014年10月1日				
	取	得価格	650百万円	23,100百万円				
	鑑定	定評価額	737百万円 (2014年5月15日時点)	23,800百万円 (2014年9月1日時点)				
	7	入居率	98.0% (2014年6月9日時点)	88.7% (2014年10月1日時点)				
	建	築時期	1995年8月	2012年3月				
	取	得理由	●立地の優位性●建物運営管理効率及び資産価値の向上	●立地の優位性●機能性の高い最新オフィス				

物件運営・管理の状況

入居率の推移

・第26期末入居率97.8% (第25期末入居率96.7%)



賃料の状況

・第26期中賃料改定の状況

增減額改定 月額▲38百万円

・第26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 63物件中 21物件

*各物件の査定賃料詳細はP10をご覧ください

財務の状況

健全な財務体質(第26期末)

LTV(有利子負債/総資産)

39.8%

(2014年11月17日現在 41.1%) (注2)

長期固定有利子負債比率

90.3%

(2014年11月17日現在 90.8%) (注2)

有利子負債平均利率

96%

(2014年11月17日現在 0.93%) (注2)

- (注1) 長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債(1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))/有利子負債合計 (注2) 2014年10月1日に新宿イーストサイドスクエア取得のために長期借入金7,000百万円、短期借入金13,000百万円を借入れ、その後、シンジケートローンによって調達した長期借入金13,000百万円にて既存の短期借入金13,000百万円を弁済し、さらに1,000百万円の長期借入金を借り換えた後の数字。但し、LTVは概算値。

格付けの状況(第26期末)

・J-REITセクターで最高水準の格付けを取得

スタンダード&プアーズ

 \mathbf{A}

(安定的)

ムーディーズ

A1 (ネガティブ) 格付投資情報センター (R&I)

AA

(安定的)

(2014年11月17日現在)

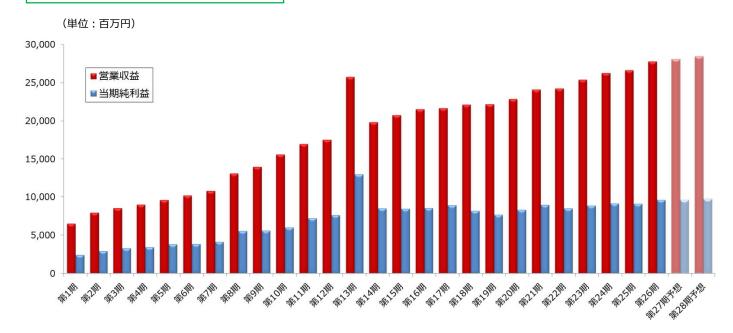
第26期決算 及び 第27期・第28期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

			(単位:日万円(単位記載項目を除く))					
	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想				
	('14/03月期)	('14/09月期)	('15/03月期)	('15/09月期)				
	'13/10~'14/03	'14/04~'14/09	'14/10~'15/03	'15/04~'15/09				
営業収益	26,582	27,760	28,070	28,440				
(前期比)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	, (+1.3%)				
(当初予想比)	(+2.3%)	(+0.5%)	(+1.7%)	,				
当初予想	25,980	27,610	27,600					
賃貸事業収益	26,582	27,760	28,070	28,440				
(前期比)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)				
(当初予想比)	(+2.3%)	(+0.5%)	(+1.7%)					
当初予想	25,980	27,610	27,600					
営業利益	10,831	11,255	11,230	11,340				
(前期)	(10,781)	(10,831)	(11,255)	(11,230)				
(前期比)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.2%)	(+1.0%)				
(当初予想比)	(+0.6%)	(+0.5%)	(-0.1%)					
当初予想	10,770	11,200	11,240					
経常利益	9,083	9,582	9,580	9,750				
(前期比)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)				
(当初予想比)	(+0.7%)	(+0.6%)	(+0.0%)					
当初予想	9,020	9,530	9,580					
当期純利益	9,070	9,572	9,570	9,740				
(前期比)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)				
(当初予想比)	(+0.8%)	(+0.5%)	(+0.0%)					
当初予想	9,000	9,520	9,570					
発行済投資口数	1,188,280□	1,251,530□	1,251,530□	1,251,530□				
1口当たり分配金	7,633円	7,648円	7,650円	7,780円				
総資産額	817,130	813,931	-	_				
純資産額	405,355	436,622	-	-				
負債合計	411,774	377,308	-	-				
有利子負債額	358,900	323,550						
総資産有利子負債比率	43.9%	39.8%	-					
期末投資口価格	518,000円	564,000円	-					
時価総額	615,529	705,862	-	-				
期末物件数	64	64	65	65				
期末賃貸可能面積	750,956㎡	752,723㎡	769,085㎡	769,085㎡				
期末入居率	96.7%	97.8%	97.5%	-				

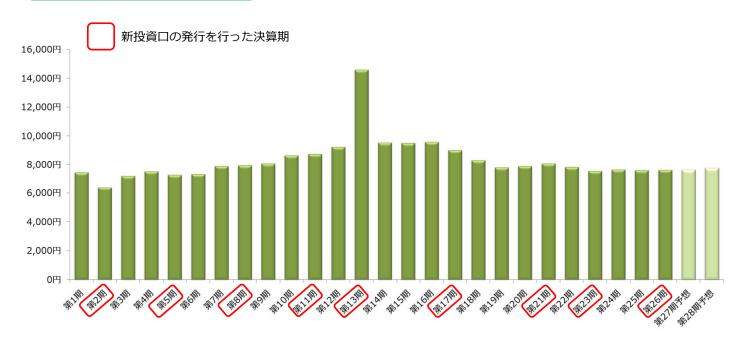
^{*}時点情報についての数値は期末時点。
* 時点情報については2013年11月18日に発表した第25期に係る予想を、
*当初予想とは、第25期については2014年5月19日に発表した第25期に係る予想を、
第26期及び第27期については2014年5月19日に発表した第26期及び第27期に係る運用状況の予想を指す。
* 業績予想の前提条件・2014年9月30日現在保有している64物件(日本プランズウィックビル(底地)を含む)に2014年10月1日取得の新宿イーストサイドスクエアを加えた65物件を
前提とし、期末物件数は底地を含む物件数を表示。
・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

営業収益と当期純利益の推移





*2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 第1期~第24期の1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字を記載。



第26期 追加取得資産(名古屋)

錦パークビル

<外観>

<周辺地図>







物件概要(取得日現在)

愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号 ■所 在 地:

■面 積:

造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付22階建

■建築時期: 1995年8月

■所有形態: 不動産 土地:所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の137,135)

建物:区分所有権(共有持分)

1階~20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分1,000,000分の138,158

*建物所有割合:11.5918%

*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動:57.04651%→68.63831%

■賃貸可能面積: 1,820㎡(追加取得持分(11.5918%)にかかる数値)

* J R E 所有持分全体9,850㎡

98.0% ■入 居 率:

取引概要

■取 得 先:株式会社ダイナス、法人1社、個人5名

■取 得 価 格: 650百万円 ■鑑定評価額: 737百万円

(2014年5月15日時点)

6 ■取 得 日: 2014年6月9日

収支想定

年間 55百万円 <NOI 想定> (定常稼動時)

<減価償却費想定>

年間 13百万円 (定常稼動時)

第27期 新規取得資産(東京23区)

新宿イーストサイドスクエア

<外観>









物件概要 (取得日現在)

■所 在 地: 東京都新宿区新宿六丁目27番30号

■面 積: <土地> 25,320.28㎡ <建物> 167,245.46㎡ ■構 造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付20階建

■ 建 築 時 期: 2012年3月 ■ 所 有 形 態: 不動産

土地:所有権(1筆25,320.28㎡の共有持分100分の14)

建物:所有権(一棟の建物167,245.46㎡の共有持分 100分の14)

■賃貸可能面積: 16,365㎡

■入居率: 88.7% *2015年3月31日付での見込み:95.1%

取引概要

■取 得 先:新宿六丁目特定目的会社

■取得価格:23,100百万円 ■鑑定評価額:23,800百万円

(2014年9月1日時点)

■取 得 日:2014年10月1日

収支想定

<NOI想定>

年間 1,019百万円 (定常稼動時)

<減価償却費想定>

年間 264百万円 (定常稼動時)

外部成長(物件の取得検討状況)

Deal Sources

*詳細はP46、P47に記載しております。

スポンサーとの太いパイプライン

スポンサーからの取得(紹介を含む)は取得物件金額の

73.2%

高い信用力に基づく相対取得

相対取引による取得は、 取得物件金額の

78.5%



- ●折れ線グラフ:物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2009年1月を「100」として指数化したもの(左目盛)
- ●棒グラフ:期中(6ヶ月)の物件情報受付件数の内、延床面積3,000㎡以上の物件が占める割合を期末に表示(右目盛)

2013年度

	地域	第24期(2013年度上期)								第2	5期(年度計	比率			
	TG15%	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	千反司	10学
	首都圏	19	22	9	9	7	6	72	10	9	8	4	4	2	37	109	67.3%
	地方都市	0	13	4	4	6	4	31	11	5	2	1	2	1	22	53	32.7%
I	総計	19	35	13	13	13	10	103	21	14	10	5	6	3	59	162	100.0%

2014年度

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

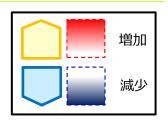
詳細検討を行っている物件は 合計 750億円程度(複数物件の合計)

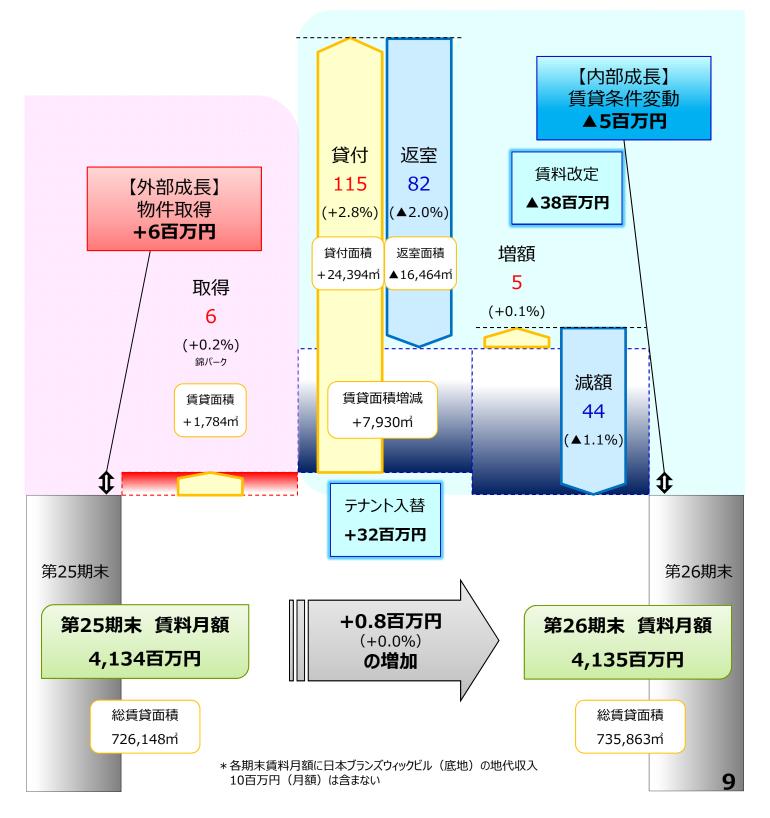
契約賃料月額の増減要因

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

・住宅賃料は除く

(単位:百万円)





新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2014年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2014年9月末現在保有する建物63物件(注2)のうち、一棟貸し等特殊要因のある7物件を除いた計56物件が査定対象。
- (注1) 年2回シービーアールイー株式会社へJREの保有物件(一棟貸し等特殊要因のある物件を除く)に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。 (注2) 日本ブランズウィックビル(底地)は除いている。

									名	調査	持占に	おける	杏定新	f規賃 ^決	料(下[艰• ⊢[限の中	問値·	指数	の推和	名					
エリ	ア	ビル名	'03/06	3/06 '03	/12 '04	1/06 '0	04/12	'05/06		_						_	_					'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	'14/0
±23.52 ゴ	1.4.田区	元氣プラザ	03/00	3,00 03	12 0	1,00	5-1/12	03/00	03/12	00/00	00/12	07/00	07/12	00/00	00/12	03/00	03/12	10/00	10/12	11/00	11/12	12/00	12/12	15/00	13/12	14/0
1236	ТИШС															100	0.0		01	07	07	07	0.1	0.4	00	10
		北の丸スクエア														102	96		91	87	87	87	91	94		100
		M D神田ビル	139	39 1	39 1	39 1	144	150	150	172												100	100	100	100	100
		神田橋パークビル	127	27 1	27 1	27 1	134	140	143	177	177	194	194	183	160	137	123	114	106	100	97	97	100	100	100	100
		大手町FCN																								100
																										10
		二番町ガーデン																								
		三菱UFJ信託ビル																								
		ビュレックス麹町																								
							120	127	111	100	171	100	100	172	1 - 1	127	117	107	100	102	00	98		98	00	100
		山王グランドビル							144		171			173							98		98			
L		有楽町電気ビル		1	08 1	08 1	121	129	142	163	171	192	192	183	152	121	113	106	104	102	98	98	98	100	100	100
4	中央区	小伝馬町ビル	107	07 1	07 1	07 1	111	119	119	126	126	159	170	163	152	137	122	107	107	104	100	100	100	100	100	100
'		共同ビル (茅場町2丁目)																		103		100		100		
																				105	100	100	100	100	100	10
		ビュレックス京橋																								
		銀座三和ビル						128	137	143	150	161	161	159	124	109	109	98	93	91	91	91	91	93	98	10
		銀座 E Mビル						152	152	158	167	176	176	167	155	133	118	106	106	100	97	97	97	97	100	10
		晴海フロント															. = = 0	100								
												<u> </u>														
L		晴海センタービル										L	181	181	173	154	142	127	123	119	104	100	100	100	100	10
浡	区	赤坂パークビル					T					l -				1					93	93	93	96	98	10
[.]		青山クリスタル	110	19 1	16 1	14 1	121	122	144	147	158	165	165	160	144	110	107	100	100	98	93		95	98		100
			-117	17 1	10 1		1	100	177	17/	100	100	100	100	177											
		汐留ビル				_						<u> </u>	<u> </u>					100	96	94			96			10
		芝二丁目大門ビル	131	31 1	31 1	31 1	146	162	165	173	177	185	188	188	177	154	131	112	104	104	100	100	100	100	100	10
		コスモ金杉橋ビル		29 1					158		175		192			138					100		100		100	10
+-	に定立		143	2 J 1																			97			
利	樎区	新和ビル					121	12/	133		170			176							94			97		
L		オペラシティ							147	160	167	172	172	167	142	116	112	107	107	105	98	95	95			100
7	東区	TIX UENO																				100	100	100	100	100
_	訓区	東五反田1丁目ビル			1	27 1	152	152	156	156	162	170	170	170	156	1/1	126	115	111	107	100	100		100		
	메스					3/	152	152	130	130	103	1/0	1/0	1/0	130	141	120	113	TTT	107	100	100	100	100	100	101
		大崎フロントタワー																								
ナ	田区	大森駅東口ビル	127	27 1	23 1	23 1	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112	112	104	100	100	100	100	100	100	100
_		代々木1丁目ビル							153		175											100		100		
1/2:	KTM		404	24	20 4	20	1 20																			
		ダヴィンチ原宿	134	34 1					146					146				103						100	100	
		神宮前MSビル		10	07 1	05 1	105	107	128	135	144	144	149	144	135	105	98	95	93	88	88	88	91	91	93	100
		渋谷クロスタワー	96	96	96	96 1	108	114	130	150	150	154	154	144	126	92	88	88	88	88	84	86	88	92	96	100
		恵比寿ネオナート							133					147		94			86	86	86					10
-					30 I	00 1	110								122	94	92						88			
ഥ	野区	ハーモニータワー							135		153	159	159	159	147	124	109	109	103		97		97	97		100
豊	豊島区	大塚東池袋ビル	120	20 1	20 1	10 1	110	110	110	110	115	135	135	140	140	135	125	125	125	115	100	100	100	100	100	100
		池袋二丁目ビル	98																			100		100		
			- 50	20	-																					
		池袋 Y Sビル]	107	114		131				141										100		
他都市プ	(王子市	八王子ファースト						125	125	125	125	125	130	130	125	115	110	110	110	100	100	100	100	100	100	100
7	いたま市	さいたま浦和ビル	100	00 1	20	86	86	105	105	114	118	123	123	123	114	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	100
_		M Mパークビル																				100		100	100	
175	サンストリン											ļ		141	13/	119	104	104	104	104	100	100	100	100		
L		クイーンズ																							98	100
IJ	崎市	川崎砂子ビル	130	30 1	25 1	25 1	125	125	125	125	125	130	130	130	125	115	115	115	115	105	90	90	90	90	95	10
[]		武蔵小杉STMビル											· · · · · ·									100				
<u> </u>												104	100													
_	L幌市	8・3スクエア								L			108									100		100		
1	山台市	定禅寺パークビル				1	121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105	105	100	100	100	100	100	_10
		東二番丁											Ī										96	96	96	10
		仙台ホンマビル	156	56 1	50 1	11 1	1/1/1	1/17	156	156	156	150	150	150	1/1/	121	125	112	106	106	100	100				
L																										
		金沢パークビル	119	19 1	14 1	14 1	114	114	112	126	126	126	126	124	114	105	100	100	100	100	100	100	100			
\$	占屋市	錦パークビル				T					152	152	152	148	143	135	126	109	109	104	104	100	98	98	98	100
		広小路プレイス										T													100	
					-	-					150	111	111	1.4.4	1 4 4	111	120	120	130	111	100	100	100	100		
		広小路栄ビル									150	144	144	144	144	144	139	128	128	111	106	106	100	100	100	
		名古屋広小路ビル	135	35 1	35 1	35 1	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	130	109	109	104	104	104	100	100	100	100
				1	55 1	55 1	155	155	164	158	158	158	158	158	152	152	145	127	127	115	115	103	103	97		100
		名古屋御境ドル		1 1		55		100	101	150	130	130	130	130	102	-52	110		/	113	113	100	100			100
=		名古屋御園ビル																								
京	都市	四条烏丸							110	116	123	129	129	123	110	110	106	106	106	106	106	106	106	100	100	I 10
京	都市	四条烏丸 京都河原町ビル	123	23 1	10 1	10 1	110	110	110							100								100		
L	都市	四条烏丸 京都河原町ビル	123	23 1	10 1	10 1	110	110	110						132	128	112	100	100	100	100	100	100	100	100	
L	都市	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル											161	156									100	100	100	10
L	京都市 	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル	144	44 1	39 1	22 1	122	128	139	150	161	161			144	128	117	106	106	100	100	100	100 100	100 100	100 100	10 10
*	京都市 大阪市	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル	144		39 1		122	128	139	150 161	161 161	161 165	165	161	144 143	128 117	117 109	106 109	106 109	100 109	100 109	100 109	100 100 109	100 100 100	100 100 100	10 10
大	京都市 大阪市	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル	144	44 1	39 1	22 1	122	128	139	150 161	161 161	161 165	165	161	144 143	128 117	117	106 109	106 109	100	100	100 109	100 100 109	100 100	100 100 100	10 10
大	京都市 大阪市 岡山市	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル リットシティ	144	44 1	39 1 22 1	22 1 17 1	122 117	128 126	139 135	150 161 106	161 161 106	161 165 106	165 106	161 106	144 143 102	128 117 102	117 109 98	106 109 98	106 109 98	100 109 98	100 109 98	100 109 98	100 100 109 100	100 100 100 100	100 100 100 100	10 10 10
大區	京都市	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル リットシティ NHK広島ビル	144 139	44 1. 39 1.	39 1 22 1	22 1 17 1 95	122 117 95	128 126	139 135 98	150 161 106 109	161 161 106 109	161 165 106 109	165 106 113	161 106 113	144 143 102 113	128 117 102 105	117 109 98 102	106 109 98 102	106 109 98 102	100 109 98 100	100 109 98 100	100 109 98 100	100 100 109 100 100	100 100 100 100 100	100 100 100 100 100	10 10 10 10 10
大區	京都市 下下 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル リットシティ NHK広島ビル 東晴天神ビル	144 139	44 1	39 1 22 1	22 1 17 1 95	122 117 95	128 126 95 109	139 135 98 109	150 161 106 109 114	161 161 106 109 114	161 165 106 109	165 106 113 120	161 106 113 120	144 143 102 113 120	128 117 102 105 109	117 109 98 102 103	106 109 98 102 103	106 109 98 102 103	100 109 98 100 100	100 109 98 100 100	100 109 98 100 100	100 109 100 100 100	100 100 100 100 100	100 100 100 100 100 100	10 10 10 10 10
大區	京都市 下下 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル リットシティ NH Κ広島ビル 東晴天神ビル 天神クリスタル	144 139 120	44 1. 39 1 20 1	39 1 22 1 14 1	22 1 17 1 95 09 1	122 117 95 109	128 126 95 109 124	139 135 98 109 124	150 161 106 109 114 129	161 161 106 109 114 129	161 165 106 109 120 129	165 106 113 120 129	161 106 113 120 124	144 143 102 113 120 110	128 117 102 105 109 100	117 109 98 102 103 90	106 109 98 102 103 90	106 109 98 102 103 90	100 109 98 100 100 90	100 109 98 100 100 90	100 109 98 100 100 90	100 109 100 100 100 90	100 100 100 100 100 100 90	100 100 100 100 100 100 95	10 10 10 10 10 10
大區	京都市 下下 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切 一切	四条烏丸 京都河原町ビル 新藤田ビル 堺筋本町ビル 御堂筋ダイワビル リットシティ NHK広島ビル 東晴天神ビル	144 139 120	44 1. 39 1.	39 1 22 1 14 1	22 1 17 1 95	122 117 95	128 126 95 109 124	139 135 98 109 124	150 161 106 109 114 129	161 161 106 109 114 129	161 165 106 109 120 129	165 106 113 120 129	161 106 113 120	144 143 102 113 120 110	128 117 102 105 109 100	117 109 98 102 103 90	106 109 98 102 103 90	106 109 98 102 103	100 109 98 100 100	100 109 98 100 100 90	100 109 98 100 100 90	100 109 100 100 100	100 100 100 100 100 100 90	100 100 100 100 100 100 95	10 10 10 10 10

ポートフォリオ賃料 と マーケット賃料 との比較

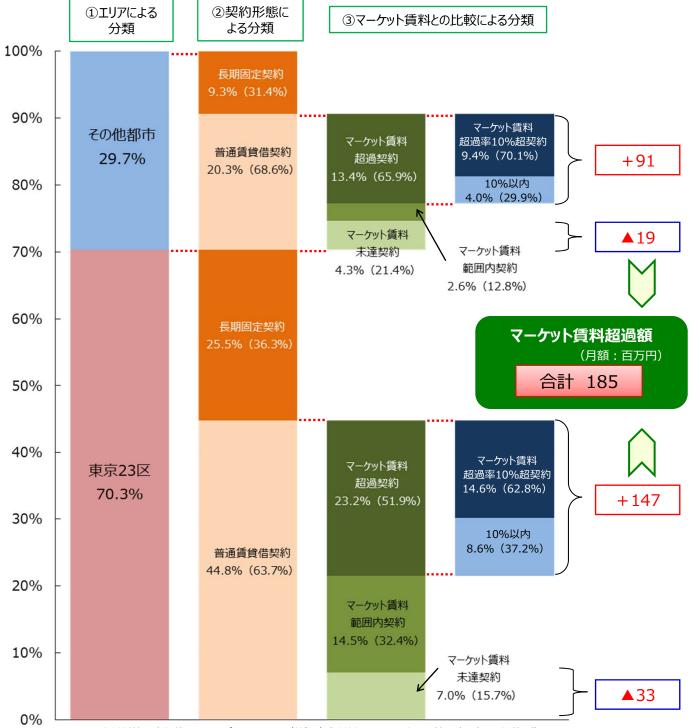
2014年9月30日現在 63物件

ポートフォリオ全体の共益費込賃料月額

月額 4,135百万円

*日本ブランズウィックビル(底地)は除いている

- ●各比率%はポートフォリオ全体に占める割合を示す。また()内に記載の比率%は前段階で分類された比率に 占める割合を示す。
- 『長期固定契約』とは2014年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指し、『普通賃貸借契約』とは長期固定契約 以外の契約を指す。



有利子負債の状況 (第26期・2014/09末)

(単位:百万円)

長期・短期の内訳	
	(百万円)
短期借入金	31,500
1年内返済予定長期借入金	19,600
長期借入金(変動金利)	0
長期借入金(固定金利)	232,450
借入金合計	283,550
1年内償還予定投資法人債	20,000
投資法人債	20,000
投資法人債合計	40,000

有利子負債合計 323,550

長期固定 有利子負債 292,050 (90.3%)

短期借入金 投資法人債 31,500 20,000 (9.7%)(6.2%)1年内返済・償還予定 長期借入金/投資法人債 39,600 (12.2%) 長期借入金 (固定金利) 232,450 (71.8%)

金融機関別借入残高

三世 后世小山三

(百万円)

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

利率と残存年数

有利子負債平均利率 0.96%

有利子負債全体の残存年数 3.84年

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

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

2014年11月17日現在の状況(参考)

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

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

第26期末有利子負債一覧

(残高:百万円、利率:%)

*第26期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

<短期借入金>

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

<1年内返済予定長期借入金/償還予定投資法人債>

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

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

<投資法人債>

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

第26期末有利子負債合計

323,550百万円

コミットメントラインの契約概要

コミットメントライン①

借入極度額 : 40,000百万円契約期限 : 2017年9月19日参加金融機関: みずほ銀行

三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行

コミットメントライン②

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

第26期末現在 利用残高なし

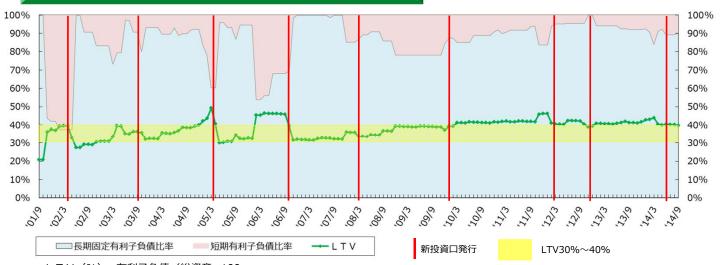
<長期借入金>

<長期借入金>	•				
借入先	借入日	残高	利率	返済期別	艮·年限
太陽生命保険	′08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25	8年
第一生命保険	′09/03/30	5,000	1.54375	′17/03/30	8年
日本政策投資銀行(注1)	'10/03/24		1.665	′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 りそな銀行	'11/01/17 '11/03/01		1.43375 1.255	'18/01/17 '17/03/01	7年 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	11/03/01		1.3975	'18/03/26	7年
太陽生命保険	'11/03/30		1.39625	'18/03/30	7年
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04	5年
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	′17/04/04	6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01		1.12625	′17/06/01	6年
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01		1.31125	'18/06/01	7年
三菱UFJ信託銀行 みずほ銀行	'11/06/23 '11/06/23		0.90875 0.90875	'16/06/23 '16/06/23	5年
三井住友信託銀行	'11/06/23		0.90875	'16/06/23	5年
三菱東京UFJ銀行	11/06/23		0.90875	'16/06/23	5年
福岡銀行	'11/08/31		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		′19/09/26	8年
みずほ銀行	′11/11/01		1.2075	′19/11/01	8年
信金中央金庫	′11/11/15		0.7525	'16/11/15	5年
三井住友銀行 三井住友信託銀行	'11/11/15 '11/11/15	,	0.98375 0.98375	′18/11/15	7年 7年
三寿任及信託銀行 三菱UFJ信託銀行	11/11/15		1.13875	'18/11/15 '19/11/15	8年
みずほ銀行	'11/11/15		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		′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		′17/06/15	5年
八十二銀行	'12/06/15	1,000		′17/06/15	5年
三菱UFJ信託銀行	12/06/15		0.9525	′20/06/15	8年
三井住友信託銀行みずほ銀行	'12/06/15 '12/06/15	4,000	0.9525 1.07375	'20/06/15 '21/06/15	9年
三菱東京UFJ銀行	12/06/15		1.1975	'22/06/15	10年
三菱UFJ信託銀行	12/06/15		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		′20/10/29	8年
八十二銀行	12/12/20		0.45625	′17/12/20	5年
三菱UF J信託銀行 三菱東京UF J銀行	'12/12/21 '12/12/21		0.80125 0.80125	′20/12/21 ′20/12/21	8年
足利銀行	12/12/21		0.49125	'18/01/09	5年
常陽銀行	'13/01/07		0.49125	18/01/09	5年
信金中央金庫	′13/01/07		0.71375	′20/01/07	7年
三井住友銀行	′13/01/07	2,000	0.98	′22/01/07	9年
日本政策投資銀行	′13/01/07	3,000	1.115	′23/01/06	10年
八十二銀行	′13/01/15		0.3825	'16/01/15	3年
伊予銀行	′13/01/15		0.3825	'16/01/15	3年
三菱東京 U F J 銀行 信金中央金庫	′13/01/15 ′13/01/15	5,500 5,000		'20/01/15 '20/01/15	7年 7年
三菱東京UFJ銀行	13/01/15	5,500		20/01/15	8年
みずほ銀行	'13/01/15		0.96625	′22/01/17	9年
りそな銀行	'13/03/25	3,000		'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		′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 三菱東京 U F J 銀行	′13/04/24	5,000		′18/04/24 ′21/04/26	5年
ニ変果尔UFJ銀行 みずほ銀行	'13/04/24 '13/04/24		0.775 0.87375	'21/04/26 '22/04/25	9年
三菱UFJ信託銀行(注2)	'14/01/31	4,000		'21/01/29	7年
福岡銀行 (注2)	'14/01/31		0.63849	′21/01/29	7年
三井住友信託銀行(注2)	'14/01/31		0.62575	′21/01/29	7年
農林中央金庫(注2)	'14/01/31		0.757	′22/01/31	8年
日本政策投資銀行	'14/01/31		0.9325	′23/01/31	9年
群馬銀行(注2)	'14/03/24		0.4105	′19/03/25	5年
伊予銀行(注2)	′14/03/24 ′14/06/17		0.6035	'21/03/24 '21/12/17	75年
西日本シティ銀行(注2) 農林中央金庫(注2)	'14/06/17 '14/06/17		0.621 0.6785	'21/12/17 '22/06/17	7.5年 8年
合	計	232,450	3.0.00	22/00/17	U +
	P1	232,730			

(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。

LTV・借入余力・返済期日の分散

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



- * 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

LTVを安定して低位に保つことにより、財務の健全性を確保

有利子負債の借入余力

(2014年9月30日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力		
813,931	222 EE0	20.00/	LTV45%まで	77,671	
013,931	323,550	39.8%	LTV40%まで	3,371	

有利子負債返済期日の分散状況

(2014年9月30日現在)

(百万円)

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

2025年度(11.5年)	合計
0	31,500
0	252,050
10,000	40,000
10,000	323,550



14

JRE成長のイメージ

不動産市況と成長戦略のイメージ

景気・不動産マーケットの好調期

- ■好調な企業業績
- テナントの事務所拡張ニーズの増加
- ■マーケット入居率の上昇
- ■マーケット賃料の上昇
- 不動産に対する期待利回りの低下
- ■不動産価格上昇

内部成長重視の運用

内部成長

- 入居率の向上
- 賃料単価の上昇
 - →募集賃料・継続賃料の引き上げ

外部成馬

- 市場での競争を避けながら慎重な物件取得
- ポートフォリオの質の向上に資する物件入替

外部成長重視の運用

内部成長

格

- 入居率の維持
- 賃料単価の維持
 - →既存テナントからの減額要請の抑制

外部成長

■ 長期運用に資するような優良物件を、魅力 的な利回りで取得

景気・不動産マーケットの不調期

- 不調な企業業績
- テナントのコスト削減への動き
- ■マーケット入居率の低下
- ■マーケット賃料の低下
- 不動産に対する期待利回りの上昇
- 不動産価格低下

時間

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

物件の追加取得 2014年6月 錦パークビル

● 物件の取得 2014年10月 新宿イーストサイドスクエア

⇒健全な財務体質を活かし、更なる外部成長と分配金の安定化を目指す

新投資口発行の概要

発行口数 : 63,250口(公募57,500口+第三者割当5,750口)

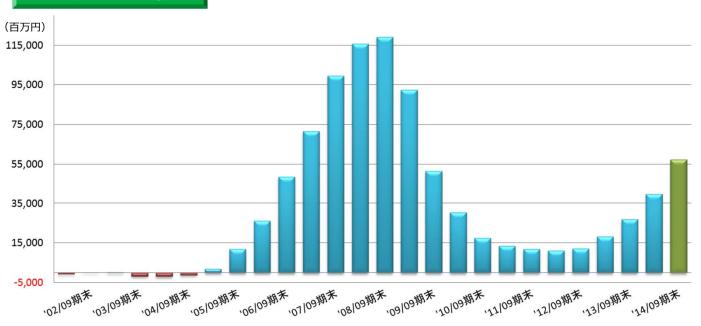
(発行後発行済投資口数): 1,251,530口発行価額の総額: 30,764百万円

ローンチ日 : 2014年3月27日(木)価格決定日 : 2014年4月8日(火)払込日(公募) : 2014年4月15日(火)

物件鑑定価格データ

								(単位:百万円)
地垣	或区分	名称	第26期末 鑑定評価額	第25期末 鑑定評価額	差額	第26期末 簿価	第26期末 鑑定評価額	取得価格
±=220	Tr /\mex	ママストわただの一ケデーは	('14/09月末)	('14/03月末)	420	('14/09月末)	- 簿価	F 000
東京23区	千代田区	こころとからだの元氣プラザ	6,640	6,510	130	4,870	1,769	5,000
		北の丸スクエア	76,100	74,200	1,900	74,798	1,301	81,555
		MD神田ビル	7,620	7,480	140	8,780	-1,160	9,520
		神田橋パークビルヂング	4,130	4,100	30	4,544	-414	4,810
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	17,200	16,600	600	15,575	1,624	15,462
		二番町ガーデン	17,400	17,300	100	13,005	4,394	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	44,600	44,600	0	29,339	15,260	44,700
		ビュレックス麹町	6,220	6,220	0	5,980	239	7,000
		山王グランドビル	30,000	29,600	400	21,167	8,832	20,900
		有楽町電気ビルヂング	7,410	7,220	190	7,780	-370	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,940	2,910	30	2,824	115	3,173
		共同ビル (茅場町2丁目)	5,060	5,030	30	4,300	759	4,410
		ビュレックス京橋	6,560	6,400	160	4,608	1,951	5,250
		銀座三和ビル	15,800	15,400	400	17,143	-1,343	16,830
		菱進銀座イーストミラービル	5,400	5,390	10	7,518	-2,118	7,999
		晴海フロント	37,400	36,600	800	30,580	6,819	31,300
		晴海センタービル	20,100	20,500	-400	23,658	-3,558	26,800
	港区	赤坂パークビル	64,800	62,900	1,900	61,038	3,761	60,800
	, o i	青山クリスタルビル	7,150	6,980	170	7,224	-74	7,680
		汐留ビルディング	80,000	78,800	1,200	73,439	6,560	75,850
		芝二丁目大門ビルディング	6,070	6,060	1,200	5,082	987	4,859
					30		224	2,808
	车空豆	コスモ金杉橋ビル	2,810	2,780		2,585		
	新宿区	新和ビルディング	5,620	5,500	120	7,554	-1,934	7,830
		東京オペラシティビル	29,900	29,500	400	29,314	585	31,776
	台東区	TIXTOWER UENO	24,100	23,700	400	21,188	2,911	22,000
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,700	5,570	130	4,691	1,008	5,500
		大崎フロントタワー	15,800	15,500	300	10,869	4,930	12,300
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,210	5,170	40	4,498	711	5,123
	渋谷区	日本ブランズウィックビル (底地)	5,420	5,360	60	5,572	-152	5,500
		代々木1丁目ビル	9,880	9,940	-60	7,340	2,539	8,700
		ダヴィンチ原宿	6,400	6,280	120	4,898	1,501	4,88
		神宮前メディアスクエアビル	9,750	9,560	190	10,744	-994	12,200
		渋谷クロスタワー	42,900	42,500	400	38,249	4,650	34,600
		恵比寿ネオナート	14,400	14,100	300	14,356	43	14,612
	中野区	ハーモニータワー	11,000	10,800	200	8,095	2,904	9,020
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,040	3,960	80	3,509	530	3,54:
	豆৯৫	池袋二丁目ビルディング	1,600	1,610	-10	1,599	0	1,728
7 o /h+#//	ュエスナ	池袋YSビル	4,130	4,310	-180	4,278	-148	4,500
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,480	4,440	40	5,023	-543	5,679
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,120	2,090	30	2,473	-353	2,57
	横浜市	MMパークビル	36,100	35,500	600	33,728	2,371	37,400
		クイーンズタワー A	17,700	17,500	200	17,201	498	17,200
	川崎市	川崎砂子ビルディング	2,430	2,390	40	2,858	-428	3,375
		武蔵小杉STMビル	3,910	3,840	70	3,889	20	4,000
	札幌市	8・3スクエア北ビル	6,900	6,770	130	6,359	540	7,100
	仙台市	定禅寺パークビル	907	892	15	998	-91	1,000
		東二番丁スクエア	12,400	11,700	700	9,773	2,626	9,950
		仙台本町ホンマビルディング	2,250	2,240	10	2,940	-690	3,17
	金沢市	金沢パークビル	4,380	4,350	30	4,288	91	4,580
	名古屋市	名古屋広小路プレイス	9,690	9,250	440	8,536	1,153	8,56
		広小路栄ビルディング	1,560	1,550	10	1,685	-125	1,68
		名古屋広小路ビルヂング	11,900	11,800	100	15,465	-3,565	14,53
		名古屋御園ビル	1,130	1,110	20	1,374	-244	1,86
	京都市	四条烏丸センタービル	4,620	4,550	70	4,342	277	4,40
	N/ Hb/ l3	京都四条河原町ビル	1,770	1,760	10	2,564	-794	2,650
	±75±			16,700				
	大阪市	新藤田ビル	16,900		200	22,469	-5,569	24,00
		堺筋本町ビル	3,170	3,150	20	3,731	-561	4,16
	TOTAL I - min-	御堂筋ダイワビル	13,000	12,800	200	13,175	-175	14,31
	岡山市	リットシティビル	4,290	4,230	60	3,536	753	4,65
	広島市	NHK広島放送センタービル	2,510	2,470	40	2,783	-273	2,77
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,300	1,300	0	1,399	-99	1,55
		天神クリスタルビル	2,510	2,490	20	4,342	-1,832	5,00
		日之出天神ビルディング	3,600	3,650	-50	3,429	170	3,65
第25期末及	び第26期末	東京23区	667,260	656,940	10,320	602,609	64,650	642,423
司一持分保有	有物件	その他都市	171,527	168,522	3,005	178,374	-6,847	189,83
		63物件合計	838,787	825,462	13,325	780,983	57,803	832,25
		COMIT IN	030,707	023,702	13,323	700,303	37,003	002,20
自26期中取								
の他都市	名古屋市	錦パークビル	4,580	-		5,122	-542	5,80
第26期末保	有全物件							
東京23区			667,260	-	_	602,609	64,650	642,423
その他都市			176,107			183,496	-7,389	195,632
	=L							
54物件合	āſ		843,367	-	-	786,106	57,260	838,055

含み損益の推移



(単位:1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

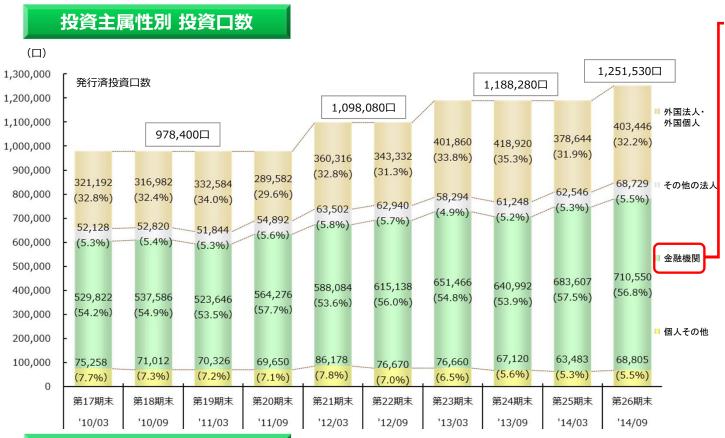
			第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
			'02/03期末	'02/09期末	'03/03期末	'03/09期末	'04/03期末	'04/09期末	'05/03期末	'05/09期末	'06/03期末
期末算定	⋶価格	Α	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799
簿価		В	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708
含み損益	<u> </u>	A-B=C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

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

			第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
			'11/03期末	'11/09期末	'12/03期末	'12/09期末	'13/03期末	'13/09期末	'14/03期末	'14/09期末
期末算定	2価格	Α	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367
簿価		В	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106
含み損益		A-B=C	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260
<参考>	期末発行済投資口数	D	978,400□	978,400□	1,098,080□	1,098,080□	1,188,280□	1,188,280□	1,188,280□	1,251,530□
	1口@含み損益	C/D=E	13,828円	12,075円	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円
	1口@純資産額	F	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	353,213円	352,090円	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円
	期末投資口価格	Н	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
	H/G		1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍

- * 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。
- *期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格(第1期~第9期)又は鑑定評価による 鑑定評価額(第10期~第26期)を指す。
- *2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。第1期~第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

投資主データ (2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 投資口数については投資口の分割を考慮した数字を記載。)



投資口所有数 上位10社

第26期

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

第25期

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

第25期末 ('14/03期)

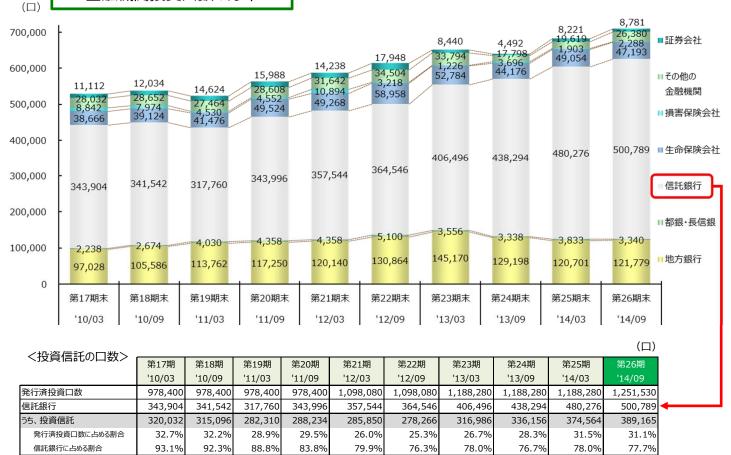
属性別投資主数

	第2080本(14/0380)		おと3約木(1-	4/ U3#/	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	
個人その他	15,078	93.2%	13,005	93.0%	
金融機関	226	1.4%	202	1.4%	
その他の法人	442	2.7%	384	2.7%	
外国法人·外国個人	428	2.6%	395	2.8%	
合計	16,174	100.0%	13,986	100.0%	

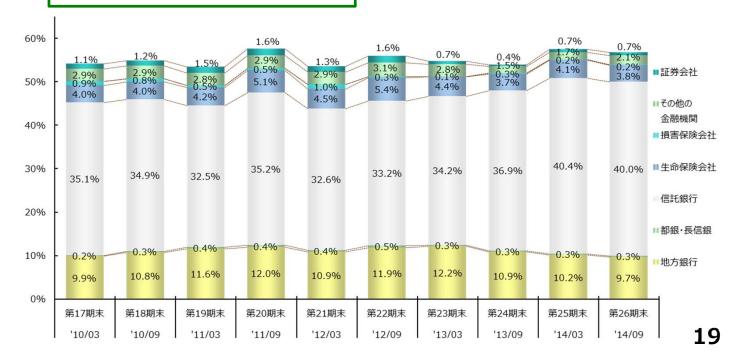
第26期末('14/09期)

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布



金融機関投資口数の全体に占める割合



外部成長

質を重視した着実な外部成長

- スポンサーとの更なる連携強化による着実な外部成長
 - スポンサーを中心とした相対取引による物件取得を目指す
 - 取得方法の多様化を図る
- 継続的なポートフォリオの質の強化
 - 築浅、安定した収益、大規模等競争力の高い物件を取得
 - 外部環境や財務状況とのバランスを考慮した物件取得
 - ●賃貸マーケット状況、交通利便性等を総合的に勘案しポートフォリオの質の強化に資する資産の入替を中長期的に検討



内部成長

上場来の継続努力による内部成長

- 安定した入居率の維持
 - ●テナントニーズの的確な把握
 - ●ビルの特性・マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- 賃貸事業収支の向上
 - ●継続賃料水準の向上を目指す
 - ●建物管理コストの削減への継続努力
- 物件価値の向上
 - ●リニューアル工事の遂行

分配金の成長

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

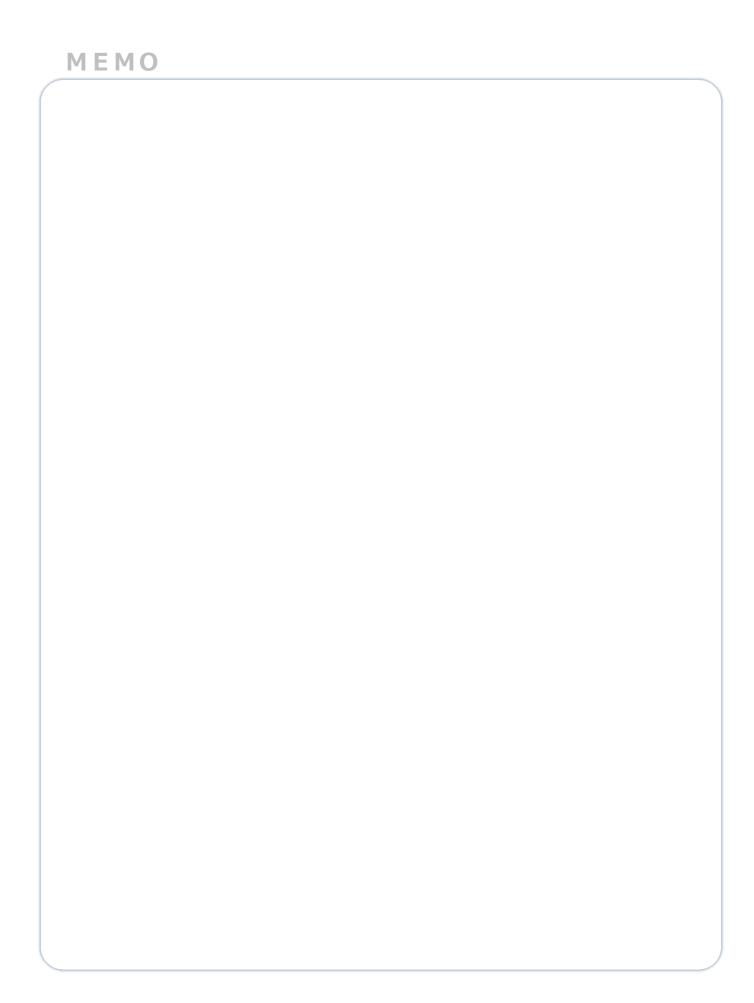
マーケット環境は、気流の変化と同様に読みにくい面もありますが、JREは、的確な判断を下しながらマーケット改善の上昇気流に乗って、今後とも安定した成長を目指して飛躍して参ります。



財務戦略

健全な財務体質の維持・強化

- 資本の充実による保守的な有利子負債比率、高格付けの維持
 - デットホルダーからの信頼の構築・維持
 - 低コスト・長期での安定的な調達力確保
 - 財務制限条項等の制限を限定化し、調達の自由度を確保
- 金利上昇リスクへの対応
 - ●保守的な総資産有利子負債比率の維持 (巡航速度での目安は30~40%)
 - 有利子負債の長期固定化・返済期日分散化



1. 決算/業績予想の概要

第26期 損益計算書(決算)

(単位:百万円(1口当たり分配金は円))

決算期	第25期	→ 増	減 →	第26期		<u></u> 減 ←	第26期
	('14/03月期)	額	率	('14/09月期)	額	率	('14/09月期)
実績/予想	実績	1 177	4 40/	実績	150	0. 50/	当初予想(*1)
営業収益	26,582		4.4%	27,760		0.5%	27,610
賃貸事業収益 賃貸事業収入	26,582	1,177	4.4%	,	150	0.5%	27,610
貝貝争未収入 その他賃貸事業収入	26,357 225			27,604 155			
営業費用	15,751	754	4.8%		95	0.6%	16 /10
五未貝用 賃貸事業費用(*2)	9,101	553	6.1%	-	95 84	0.0%	16,410 9,570
管理業務費	3,247	131	4.0%	- ,	04	0.9%	9,570
管理費	3,154	131	4.070	3,376			
媒介手数料等	93			134			
水道光熱費	2,414	354	14.7%				
公租公課	2,335	195	8.4%				
損害保険料	53	1	2.8%	55			
修繕費	887	△153	△17.3%	733			
その他費用	162	24	15.1%	187			
NOI	17,481	624	3.6%		65	0.4%	18,040
減価償却費	5,649	233	4.1%	,		0.2%	
賃貸事業損益	11,832	390	3.3%		52	0.4%	12,170
営業総利益	11,832	390	3.3%		52	0.4%	12,170
販売費及び一般管理費	1,000	△32	△3.3%	967	7	0.8%	960
資産運用報酬	675	△36	△5.4%	638	8	1.4%	630
その他販売費及び一般管理費	325			328			
営業利益	10,831	423	3.9%	11,255	55	0.5%	11,200
営業外収益	8			48			
受取利息	6			6			
その他営業外収益	2			41			
営業外費用	1,757			1,720			
支払利息	1,297	△6	△0.5%	. , ,	∆9	△0.6%	1,630
投資法人債利息	410	△81	△19.8%	329		△0.070	1,000
投資法人債発行費償却	21			18			
その他営業外費用	26			80			
経常利益	9,083	499	5.5%	9,582	52	0.6%	9,530
税引前当期純利益	9,083			9,582			
法人税、住民税及び事業税	13			10			
当期純利益	9,070	502	5.5%	9,572	52	0.5%	9,520
当期未処分利益	9,100			9,603			
F F O(*3)	14,719	735	5.0%	15,455			
1口当たり分配金	7,633	15	0.2%	7,648	48	0.6%	7,600

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

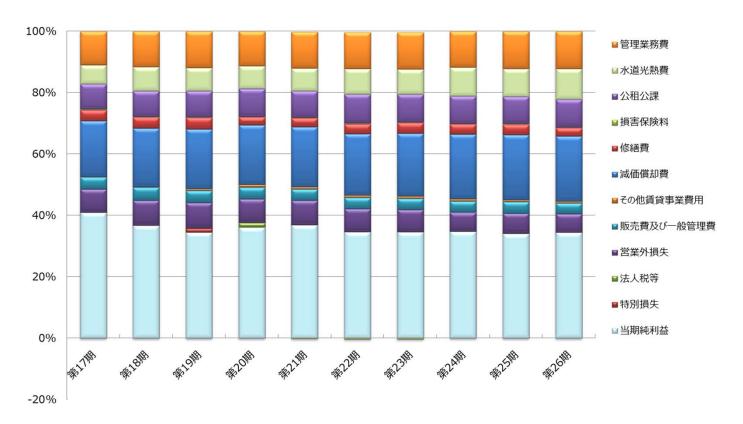
^{*2} 減価償却費を除く

^{*3} 当期純利益+減価償却費

営業収益に占める費用等の割合

	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26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
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%	12.2%
水道光熱費	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%	10.0%
公租公課	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%	9.1%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%	2.6%
減価償却費	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%	21.2%
その他賃貸事業費用	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	0.7%
販売費及び一般管理費	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%	3.5%
営業外損失	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%	6.0%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%
特別損失	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%	34.5%

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



第25期·第26期 物件収支比較(決算)

(単位:百万円)

ポートフォリオ全体の増減

=下記資産グループ A・B・C の合計



資産グループ毎の増減要因

	第25期	第26期	増減	増減率
賃貸事業収益	26,582	27,760	1,177	4.4%
賃貸事業費用(注1)	14,750	15,538	787	5.3%
賃貸事業損益	11,832	12,222	390	3.3%
NO I (注2)	17,481	18,105	624	3.6%
期末入居率	96.7%	97.8%	1.1%	
期中平均入居率	95.6%	97.2%	1.6%	

- (注1) 賃貸事業費用には減価償却費を含む。
- (注2) NOI = Net Operating Income: 賃貸事業損益+減価償却費

*資産グループ A *

第25期・第26期ともに持分の増減なく通期稼働した60物件

(日本BWビル(底地)含む)

<修繕費の主な増減要因>

ビル名	差異
渋谷クロスタワー	164
北の丸スクエア	34
四条烏丸センタービル	10
金沢パークビル	-140
御堂筋ダイワビル	-43
仙台本町ホンマビルディング	-37

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

* 資産グループB*

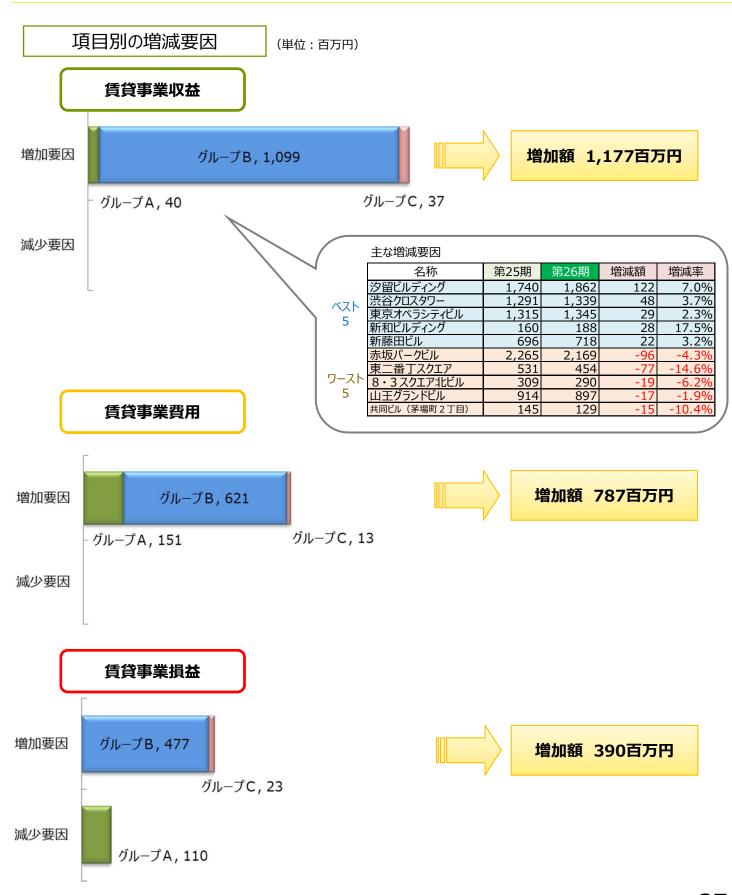
第25期中に取得した3物件 (大手町FCN、恵比寿ネオナート(追加取得)、

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

*資産グループ C * 第26期中に取得した1物件 (錦パークビル (追加取得))

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

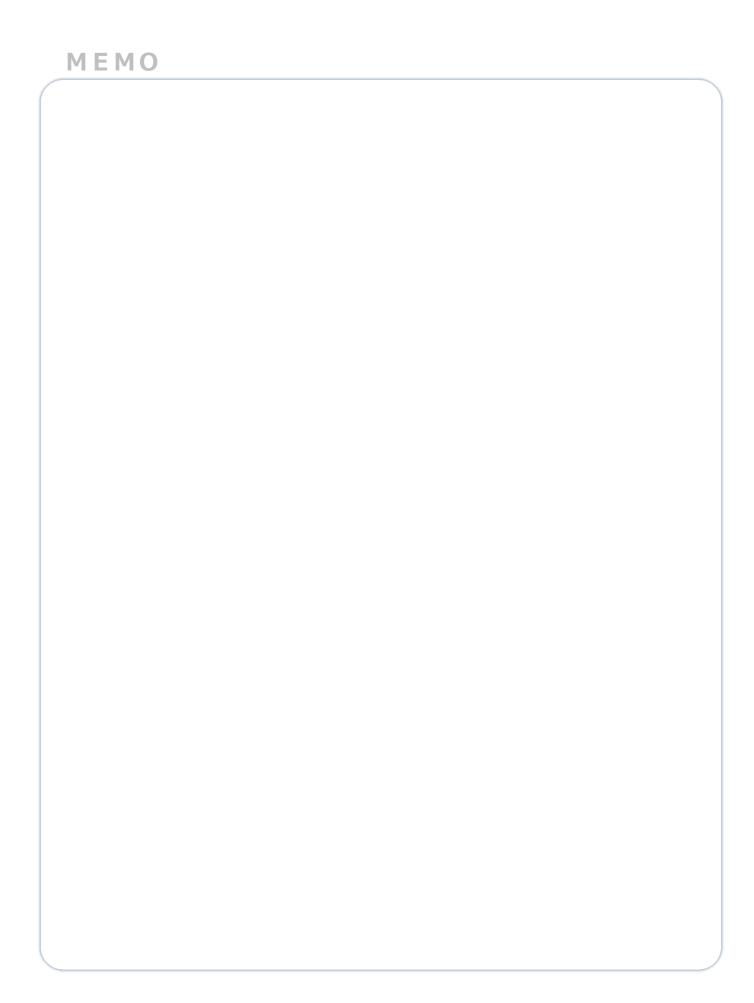
^{*}各ビル別の第26期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照ください。



第26期 各ビル賃貸事業収支(決算)

^{*}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。

[・]ネス・パーション・パールの資金学業別のから、1870年のでは、「一般では、1970年のでは



第26期 貸借対照表(決算)

(単位:百万円)

			1	(単位:日万円)
科目	第25期末 ('14/03月末)	第26期末 ('14/09月末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	25,043	25,589	545	賃料収入による増加等
その他流動資産	697	442	△255	未収還付消費税の 入金による減少等
流動資産合計	25,741	26,031	290	
Ⅱ 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	312,346	314,179	1,833	
構築物(信託物件含む)	3,378	3,516	138	│ │ 〉資本的支出・物件取得による増加
機械装置他(信託物件含む)	4,071	4,125	54	30 1 232 H 1311 1310 1310
土地(信託物件含む)	538,445	538,855	410	J
減価償却累計額	△76,076	△81,940	△5,864	
有形固定資産合計	782,165	778,737	△3,428	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,377	7,368	△8	
無形固定資産合計	7,377	7,368	△8	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,191	1,157	∆33	
投資その他の資産合計	1,768	1,734	∆33	
固定資産合計	791,311	787,841	△3,470	
Ⅲ繰延資産				
投資法人債発行費	77	58	△18	
繰延資産合計	77	58	△18	
資産合計	817,130	813,931	△3,199	

(単位:百万円)

				(単位:日万円)
科目	第25期末 ('14/03月末)	第26期末 ('14/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				満期弁済および期限前弁済による
I 流動負債				減少、1年内償還予定投資法人債からの一部借換による増加
短期借入金	56,800	31,500	△25,300¹	
1年内返済予定長期借入金	5,100	19,600	14,500	満期弁済・償還による減少、 分済・償還までの日数経過
1年内償還予定投資法人債	15,000	20,000	5,000	による増加
前受金	3,288	3,280	△7	
その他流動負債	3,702	4,245	542	未払消費税の発生による増加、 未払工事費の減少、物件取得に
流動負債合計	83,890	78,625	△5,264	かかる前期末未精算金の減少等
Ⅱ固定負債				1年内償還予定投資法人債への
投資法人債	40,000	20,000	△20,000	振替による減少
長期借入金	242,000	232,450	△9,550	「1年内返済予定長期借入金への 」振替による減少、1年内償還予定
預り敷金、保証金	45,418	45,766	347	投資法人債からの一部借換による 増加
その他固定負債	464	465	1	
固定負債合計	327,883	298,682	△29,201	
負債合計	411,774	377,308	△34,466	
純資産の部				
出資総額	396,018	426,783	30,764	新投資口発行による増加
圧縮積立金	236	236	-	
当期未処分利益	9,100	9,603	502	
純資産合計	405,355	436,622	31,267	
負債•純資産合計	817,130	813,931	△3,199	

第26期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金 (決算)

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

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

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	(十四:13)
科 目	第26期(183日)
当期未処分利益	9,603,143,216
分配金の額	9,571,701,440
圧縮積立金繰入額	35,954
次期繰越利益	31,405,822

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

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

直近5期の財務指標の推移

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	('12/09月期)	('13/03月期)	('13/09月期)	('14/03月期)	('14/09月期)
運用日数	183日間	182日間	183日間	182日間	183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.2%
年換算値	2.3%	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	2.2%	2.3%	2.2%	2.2%
年換算値	4.5%	4.4%	4.5%	4.5%	4.4%
期末自己資本比率	51.4%	52.9%	52.3%	49.6%	53.6%
LTV①	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
LTV2	45.7%	44.0%	44.7%	47.5%	43.1%
LTV3	41.3%	39.8%	40.3%	42.9%	38.6%
LTV4	42.9%	41.0%	41.3%	43.3%	38.4%
期末固定長期適合率	112.2%	106.2%	106.2%	109.3%	108.6%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.3倍	8.7倍	9.5倍	9.6倍	10.5倍
NOI(百万円)	15,997	16,768	17,205	17,481	18,105
FFO(百万円)	13,356	14,032	14,619	14,719	15,455
FFO配当性向	64.5%	64.1%	62.4%	61.6%	61.9%
AFFO(百万円)	11,893	12,178	13,073	12,286	13,716
AFFO配当性向	72.5%	73.9%	69.8%	73.8%	69.8%

<各指標の定義>

*ROA=経常利益/総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

*ROE=当期純利益÷純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

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

- *期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額
- * L T V①=期末有利子負債残高/期末総資産額
- *LTV②=期末有利子負債残高/(期末有利子負債残高+期末出資総額)
- * L T V ③ = 期末有利子負債残高/物件取得価格合計
- *LTV④=期未有利子負債残高/期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計
- *期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)
- *DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息
- *NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)
- *FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等譲渡益
- *FFO配当性向=分配金総額/FFO
- * A F F O = F F O 資本的支出
- *AFFO配当性向=分配金総額/AFFO

第26期実績 及び 第27期・第28期業績予想損益

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

					(+12.11) 1 1 (+ 12 10 1	戦項日で味())
決算期	第25期		第26期		第27期		第28期
	('14/03月期)		('14/09月期)		('15/03月期)		('15/09月期)
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想
期末物件数	64		64		65		65
運用日数	182日		183日		182日		183日
営業収益	26,582	+1,177	27,760	+309	28,070	+370	28,440
賃貸事業収益	26,582	+1,177	27,760	+309	28,070	+370	28,440
営業費用	15,751	+754	16,505	+334	16,840	+260	17,100
賃貸事業費用(減価償却費除く)	9,101	+553	9,654	+135	9,790	+270	10,060
減価償却費	5,649	+233	5,883	+66	5,950	△10	5,940
販売費及び一般管理費	1,000	△32	967	+122	1,090	+10	1,100
(内、資産運用報酬(*1))	(675)	(△36)	(638)	(+98)	(737)	(+13)	(750)
NOI	17,481	+624	18,105	+174	18,280	+100	18,380
賃貸事業損益	11,832	+390	12,222	+97	12,320	+120	12,440
営業総利益	11,832	+390	12,222	+97	12,320	+120	12,440
営業利益	10,831	+423	11,255	△25	11,230	+110	11,340
営業外収益	8	+39	48	△18	30	+20	50
営業外費用	1,757	△36	1,720	△50	1,670	△30	1,640
(内、支払利息)	(1,708)	(△87)	(1,620)	(+9)	(1,630)	(△30)	(1,600)
経常利益	9,083	+499	9,582	△2	9,580	+170	9,750
当期純利益	9,070	+502	9,572	△2	9,570	+170	9,740
発行済投資口数	1,188,280□	+63,250□	1,251,530□		1,251,530□		1,251,530□
1口当たり分配金	7,633円	+15円	7,648円	+2円	7,650円	+130円	7,780円
期末入居率	96.7%	+1.1%	97.8%	△0.3%	97.5%		

^{*1} 期間報酬及びインセンティブ報酬

<賃貸事業収益の増減要因>

第26期→第27期: 第26期取得物件(錦パークビル(追加取得))・第27期取得物件(新宿イースト)の通期稼働による増加

第26期・第27期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

● 第27期→第28期: 第27期・第28期とも通期稼働物件の稼働率上昇に伴う賃料増等による増加

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

● 第26期→第27期: 第26期取得物件(錦パークビル(追加取得))・第27期取得物件(新宿イースト)の通期稼働による増加

● 第27期→第28期: 第27期・第28期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の増加

第25期・第26期・第27期取得物件(大手町FCN、他4物件)の公租公課発生による増加

営業収益・営業利益の増減要因内訳

				(単位:百万円)
	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想
営業収益	26,582	27,760	28,070	28,440
	,			
		第25期→第26期	第26期→第27期	第27期→第28期
前期比増減		1,177	309	370
賃貸事業収益		1,177	309	370
既存物件(通年稼働	h)	40	△ 27	370
取得物件				
	第25期取得物件	1,099		
	第26期取得物件	37	16	
	第27期取得物件		310	
	_			
	第25期実績	第26期実績	第27期予想	第28期予想
営業利益	10,831	11,255	11,230	11,340
		第25期→第26期	第26期→第27期	第27期→第28期
前期比増減		423	△ 25	110
賃貸事業損益		390	97	120
既存物件(通年稼働	b)	△ 110	△ 29	120
取得物件				
	第25期取得物件	477		
	第26期取得物件	23	6	
	第27期取得物件		110	
販売費および一般管理費	,	32	△ 122	△ 10

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

第27期 想定貸借対照表(業績予想)

				(単位:百万円)
科目	第26期末 ('14/09月末)	第27期末 ('15/03月末)	増減	増減の要因
資産の部				
流動資産				
現預金、信託現預金	25,589	25,267	△ 322	賃料収入による増加、物件取得にかかる手元資金払出しによ る減少等
その他流動資産	442	294	△ 148	第26期中に前払いした翌期首物件取得費用の第27期剥落 による減少
流動資産合計	26,031	25,561	△ 470	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	314,179	322,880	8,701	
構築物(信託物件含む)	3,516	3,685	169	
機械装置他(信託物件含む)	4,125	4,181	56	→ 物件取得、資本的支出による増加等
土地(信託物件含む)	538,855	556,427	17,572	
減価償却累計額	△ 81,940	△ 87,900	△ 5,960	
有形固定資産合計	778,737	799,272	20,535	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,368	7,352	△ 16	
無形固定資産合計	7,368	7,352	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	_	
長期前払費用他	1,157	1,155	△ 2	
投資その他の資産	1,734	1,732	△ 2	
固定資産合計	787,841	808,356	20,515	
繰延資産				
投資法人債発行費	58	41	△ 17	
繰延資産合計	58	41	△ 17	
資産合計	813,931	833,958	20,027	

				(単位:百万円)
科目	第26期末 ('14/09月末)	第27期末 ('15/03月末)	増減	増減の要因
負債の部		(= 0, 0 = 0, 5, 10,		
流動負債				
短期借入金	31,500	31,500		物件取得資金借入による増加、長期借入金への借換による減少
1年内返済予定長期借入金	19,600	16,600	△ 3,000	借換に伴う長期借入金への振替による減少、返済までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	20,000	20,000	_	
前受金	3,280	3,340	60	
その他流動負債	4,245	3,091	△ 1,154	第26期未払消費税等の納付による減少等
流動負債合計	78,625	74,531	△ 4,094	
固定負債				
投資法人債	20,000	20,000	_	
長期借入金	232,450	255,400	22,950	物件取得資金借入及び短期借入金からの借換による増加、1年内 返済予定長期借入金への振替による減少等
預り敷金、保証金	45,766	46,937	1,171	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	465	464	△ 1	
固定負債合計	298,682	322,801	24,119	
負債合計	377,308	397,332	20,024	
純資産の部				
出資総額	426,783	426,783	_	
圧縮積立金	236	236	_	
当期未処分利益	9,603	9,607	4	
純資産合計	436,622	436,626	4	
負債・純資産合計	813,931	833,958	20,027	

JRE上場からの 実績 及び 業績予想

- *第14期~第17期の物件数及び物件取得価格合計において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。 *神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地にかかる取得価格分は控除していない。 *日本ブ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の所有となっているため、賃貸可能面積、入居率の算定から除いている。

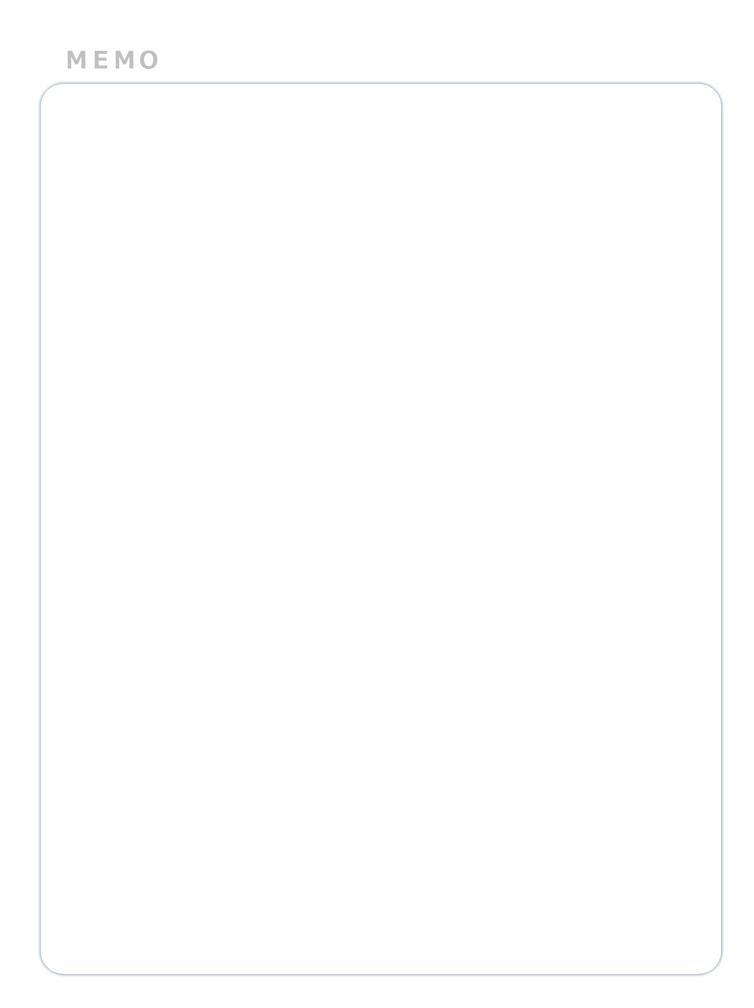
	第1期 ('02/03月期)	第2期 ('02/09月期)	第3期 ('03/03月期)	第4期 ('03/09月期)	第5期 ('04/03月期)	第6期 ('04/09月期)	第7期 ('05/03月期)	第8期 ('05/09月期)	第9期 ('06/03月期)
営業収益	'01/05~'02/03 6,492	'02/04~'02/09 7,910	**\frac{102/10\sigma'03/03}{8,500}	'03/04~'03/09 8,965	'03/10~'04/03 9,560	'04/04~'04/09 10,151	'04/10~'05/03 10,747	'05/04~'05/09 13,119	'05/10~'06/03 13,962
(前期比)	0,492	7,910 (+21.8%)	6,300 (+7.5%)	(+5.5%)	9,360 (+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962
(前期比)	0,432	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)	(+6.4%)
容積利用権譲渡益	_	(121.070)	(17.570)	(13.370)	(10.070)	(10.270)	(13.570)	(122.170)	(10.170)
不動産等譲渡益	_	_		_	_	_	_	_	_
受取配当金	_	_	_	_	_	_	_	_	_
物件移転補償金	_	_	_	_	_	-	_	_	_
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319
(前期比)	_	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)	(+1.5%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586
(前期比)	_	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585
(前期比)	_	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)	(+1.4%)
発行済投資口数	160,400□	225,400□	225,400□	225,400□	260,400□	260,400□	260,400□	345,400□	345,400□
【参考】分割考慮後 発行済投資口数	(注1)320,800口	450,800□	450,800□	450,800□	520,800□	520,800□	520,800□	690,800□	690,800□
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金	(注1) 7,491円	6,426円	<i>7,227</i> 円	<i>7,558</i> 円	<i>7,301</i> 円	<i>7,355</i> 円	<i>7,912</i> 円	<i>7,975</i> 円	8,086円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058
1口当たり純資産額	注1260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%
期末投資口価格(注1)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308
物件数	24	27	30	32	36	39	46	50	52
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766
賃貸可能面積	201,884m	215,928㎡	236,693m	246,062m²	273,157m	293,105m²	336,026m²	364,610m²	400,090㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%
新投資口発行の概要									
発行新投資口数	_	65,000□		_	35,000□	_		85,000□	
発行価格	_	490,980円	_	_	629,000円	_	_	826,000円	-
発行価格の総額	_	31,913	_	_	22,015		_	70,210	_
発行価額		475,268円			608,456円			800,288円	
発行価額の総額	_	30,892	_	_	21,295	_	_	68,024	_
払込日	_	2002/5/7	_	_	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-

第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
('06/09月期)	('07/03月期)	('07/09月期)	('08/03月期)	('08/09月期)	('09/03月期)	('09/09月期)	('10/03月期)	('10/09月期)	('11/03月期)
'06/04~'06/09	'06/10~'07/03	'07/04~'07/09	'07/10~'08/03	'08/04~'08/09	'08/10~'09/03	'09/04~'09/09	'09/10~'10/03	'10/04~'10/09	'10/10~'11/03
15,570	16,960	17,530	25,743	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135
(+11.5%)	(+8.9%)	(+3.4%)	(+46.9%)	(-23.1%)	(+4.6%)	(+3.9%)	(+0.7%)	(+2.1%)	(+0.1%)
15,169	16,500	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135
(+8.6%)	(+8.8%)	(+3.8%)	(+3.9%)	(+11.2%)	(+4.6%)	(+0.4%)	(-0.2%)	(+6.5%)	(+0.1%)
_	_	_	_	_	_	728	_	_	_
400	459	397	_	_	_	_	885	_	_
_	_	_	7,935	_	_	_	_	_	_
_	_	_	_	_	_	_	21	_	_
7,041	8,304	8,739	14,218	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802
(+11.4%)	(+17.9%)	(+5.2%)	(+62.7%)	(-31.0%)	(+1.5%)	(+1.0%)	(+4.8%)	(-5.7%)	(-1.4%)
5,977	7,184	7,586	12,946	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938
(+7.0%)	(+20.2%)	(+5.6%)	(+70.7%)	(-34.7%)	(-0.3%)	(+0.9%)	(+4.4%)	(-8.3%)	(-2.4%)
5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652
(+7.0%)	(+20.2%)	(+5.6%)	(+70.7%)	(-34.7%)	(-0.3%)	(+0.9%)	(+4.4%)	(-8.4%)	(-5.9%)
345,400□	410,000□	410,000□	443,000□	443,000□	443,000□	443,000□	489,200□	489,200□	489,200□
690,800□	820,000□	820,000□	886,000□	886,000□	886,000□	886,000□	978,400□	978,400□	978,400□
17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円
8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円
441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847
207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054
300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円
233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793
202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400
45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%
500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円
345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000
49	50	50	53	54	55	55	55	55	57
418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601
396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296m²	516,411㎡	516,421m	566,277㎡	567,612m	588,984m²
98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%
_	64,600□	-	33,000□	ı	-	-	46,200□	-	_
_	1,009,400円	_	1,029,000円	_	_	_	597,520円	_	_
_	65,207	_	33,957	_	_	_	(注2) 25,095	_	_
_	978,500円	-	997,500円	_	-	_	579,040円	-	-
_	63,211	_	32,917	_	_	_	26,751	_	_
_	2006/10/24	_	2008/3/12	ı	_	_	2009/12/8 2009/12/22	_	_

⁽注1) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 第1期〜第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。 (注2) 第17期:一般募集による新投資口発行42,000口に係る金額を記載。

	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期予想	第28期予想
	('11/09月期)	('12/03月期)	('12/09月期)	('13/03月期)	('13/09月期)	('14/03月期)	('14/09月期)	('15/03月期)	('15/09月期)
	'11/04~'11/09	'11/10~'12/03	'12/04~'12/09	'12/10~'13/03	'13/04~'13/09	'13/10~'14/03	'14/04~'14/09	'14/10~'15/03	'15/04~'15/09
営業収益	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+3.1%)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
賃貸事業収益	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,070	28,440
(前期比)	(+0.7%)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+4.4%)	(+1.1%)	(+1.3%)
容積利用権譲渡益	_	_	_	_	_	_	_	_	_
不動産等譲渡益	546	_	_	_	18	_	_	_	_
受取配当金	_	_	_	_	_	_	_	_	_
物件移転補償金	_	_	_	_	_	_	_	_	_
営業利益	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,230	11,340
(前期比)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.4%)	(+0.5%)	(+3.9%)	(-0.2%)	(+1.0%)
経常利益	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,580	9,750
(前期比)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
当期純利益	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,570	9,740
(前期比)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-0.7%)	(+5.5%)	(-0.0%)	(+1.8%)
発行済投資口数	489,200□	549,040□	549,040□	594,140□	594,140□	1,188,280□	1,251,530□	1,251,530□	1,251,530□
【参考】分割考慮後 発行済投資口数	(注1) 978,400口	1,098,080□	1,098,080□	1,188,280□	1,188,280□	I	I	I	-
1口当たり分配金	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円	7,650円	7,780円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金	(注1) 7,925円	8,095円	7,850円	<i>7,570</i> 円	7,683円	-	-	_	-
総資産額	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	_	_
純資産額	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	_	_
1口当たり純資産額	注1)340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	_	_
負債合計	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	_	-
有利子負債額	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	_	_
総資産有利子負債比率	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	_	_
期末投資口価格(注1)	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	_	-
時価総額	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	_	_
物件数	56	57	58	60	62	64	64	65	65
物件取得価格合計	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	861,155	861,155
賃貸可能面積	584,964m²	629,761m ²	645,787m	700,759㎡	713,180m²	750,956㎡	752,723㎡	769,085m²	769,085㎡
入居率	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.5%	_
新投資口発行の概要									
発行新投資口数	_	59,840□	-	45,100□	_	-	63,250□	-	-
発行価格	_	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	-
発行価格の総額	_	(注2) 36,597	-	(注2) 30,620	_	-	(注2) 28,851	-	_
発行価額	_	652,050円	-	723,870円	_	-	486,400円	-	_
発行価額の総額	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	-
払込日	_	2012/2/28	-	2012/10/29	_	_	2014/4/15	_	-
	<u> </u>	2012/3/27		2012/11/28			2014/5/14		

⁽注1) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 第1期〜第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。 (注2) 第21期:一般募集による新投資口発行54,400口に係る金額を記載。 第23期:一般募集による新投資口発行41,000口に係る金額を記載。 第26期:一般募集による新投資口発行57,500口に係る金額を記載。

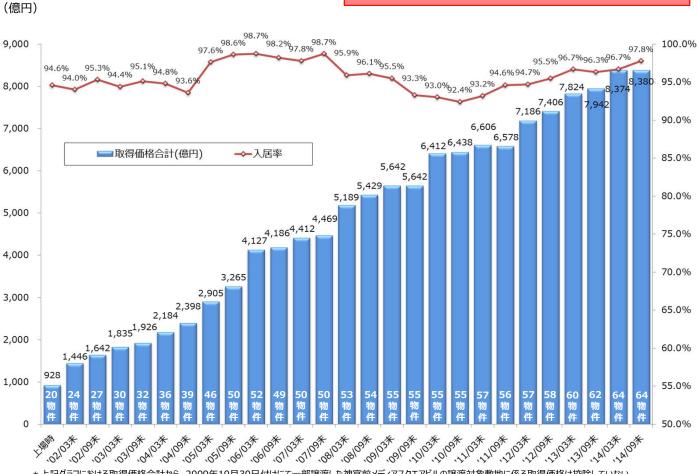


2. ポートフォリオの成長/保有物件データ

資産規模 と 入居率 の推移

資産規模と 入居率 の推移

安定した入居率の維持、 着実な資産規模の拡大を目指しています



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

物件取得・譲渡の実績

(単位:百万円)

	上場時	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	~'01/09	'01/10~'02/03	'02/04~'02/09	'02/10~'03/03	'03/04~'03/09	'03/10~'04/03	'04/04~'04/09	'04/10~'05/03	'05/04~'05/09	'05/10~'06/03	'06/04~'06/09	'06/10~'07/03	'07/04~'07/09	'07/10~'08/03
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029
譲渡	ı	ı	_	-	-	-	ı	-	_	_	7,003	41,900	1,770	_
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	累計
	'08/04~'08/09	'08/10~'09/03	'09/04~'09/09	'09/10~'10/03	'10/04~'10/09	'10/10~'11/03	'11/04~'11/09	'11/10~'12/03	'12/04~'12/09	'12/10~'13/03	'13/04~'13/09	'13/10~'14/03	'14/04~'14/09	糸司
取得	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	_	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	877,369
譲渡	_	_	_	1.507	_	_	3.160	_	_	_	1.220	_	_	56.560

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

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

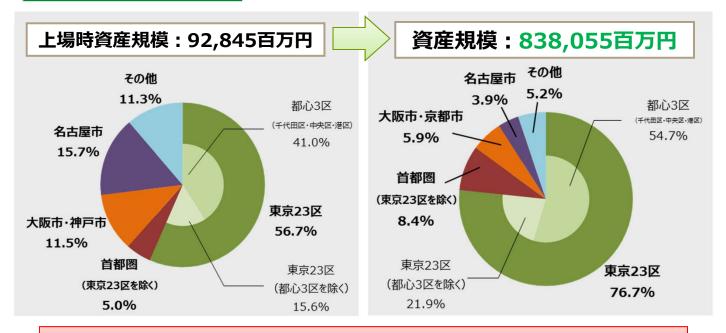
物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時(2001年9月末) **20物件** 13年後

2014年9月末 **64物件**

地域分散の状況

- *取得価格ベース
- *首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の1都3県を指す。



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
- *日本ブランズウィックビル(底地)は除いている



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 <u>30%未満</u>



築年

新耐震基準(1981年施行の 建築基準法による耐震基準)の適合物件 及びそれと同等以上の強度・構造

新耐震基準に適合



物件規模

建物延床面積 3,000㎡以上を目安 延べ面積10,000㎡を超える 大規模ビルは 36棟

*1棟全体の面積

<u>3,000㎡以上</u>の物件 を取得



上記の基準をクリアする優良な物件のみを取得することで、 ポートフォリオの質の維持・向上を図る

外部成長(Deal Sources)



スポンサーとの **太いパイプライン**により 安定的に優良な物件を取得

スポンサー等からの取得・紹介

スポンサー等からの相対取得(注1)

*39件⅓⅓ *390,449百万円 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

**27*件 **203,498*百万円



名古屋広小路プレイス

相対取引による 取得は全体の

78.5%

*物件取得価格ベース

相対取引による取得

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

スポンサー等からの入札取得

**2*件 **40,700*百万円



M Mパークビル

スポンサー等からの 取得・紹介は全体の

73.2%

*物件取得価格ベース

スポンサーからの紹介(入札) ***2件** ***116,156百万円**



北の丸スクエア

スポンサー以外からの取得・紹介

スポンサー以外からの入札取得

***5件**

*32,056百万円

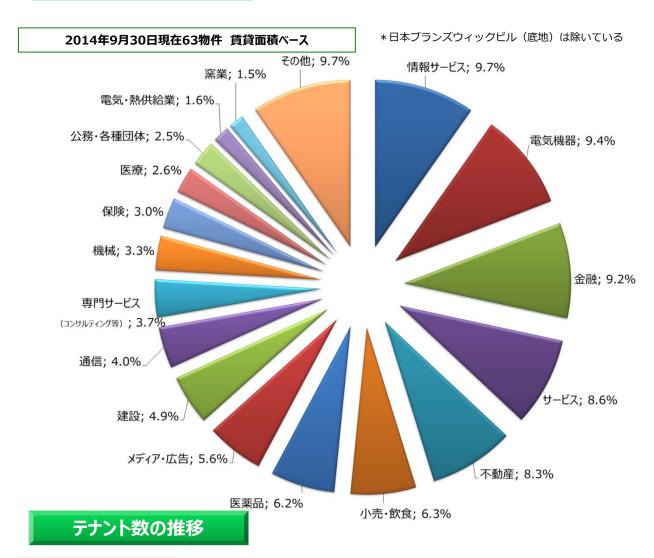
有楽町電気ビルヂング

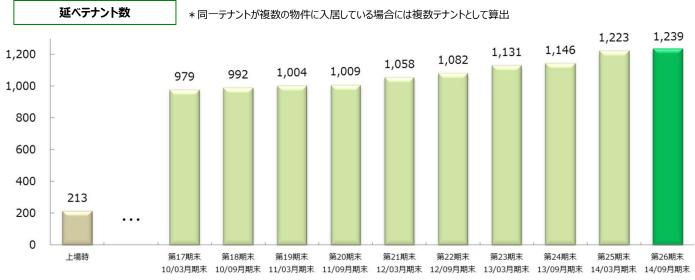
入札による取得

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





大口テナント一覧 及び 割合

大口テナント/上位10社

2014年9月30日現在63物件 賃貸面積ベース

*日本ブランズウィックビル(底地)は除いている

	第	26期			第	925期	賃貸面積
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 (㎡)	増減(m³)
1	(株) 三菱東京 U F J 銀行	晴海フロント 他3物件	33,910	4.6%	1	33,901	8
2	(注)	北の丸スクエア 他 2 物件	26,061	3.5%	2	26,061	0
3	三菱地所(株)	大崎フロントタワー 他1物件	17,213	2.3%	3	17,213	0
4	日本GE(株)	赤坂パークビル	13,683	1.9%	4	13,683	0
5	(株)博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他 1 物件	12,831	1.7%	5	12,831	0
6	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	11,813	1.6%	6	11,813	0
7	日揮 (株)	M M パークビル 他 1 物件	10,649	1.4%	7	10,649	0
8	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.4%	8	10,598	0
9	TOTO (株)	汐留ビル 他 2 物件	10,570	1.4%	9	10,570	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	1.3%	10	9,536	0
11	A社		9,316	1.3%	11	9,316	0
12	B社		8,774	1.2%	12	8,774	0
13	C社		8,567	1.2%	13	8,567	0
14	D社		7,073	1.0%	14	7,073	0
15	E社		6,657	0.9%	15	6,657	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

2014年9月30日現在63物件 賃貸面積ベース

*日本ブランズウィックビル(底地)は除いている



第26期末 49

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ピングして比較
- ●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

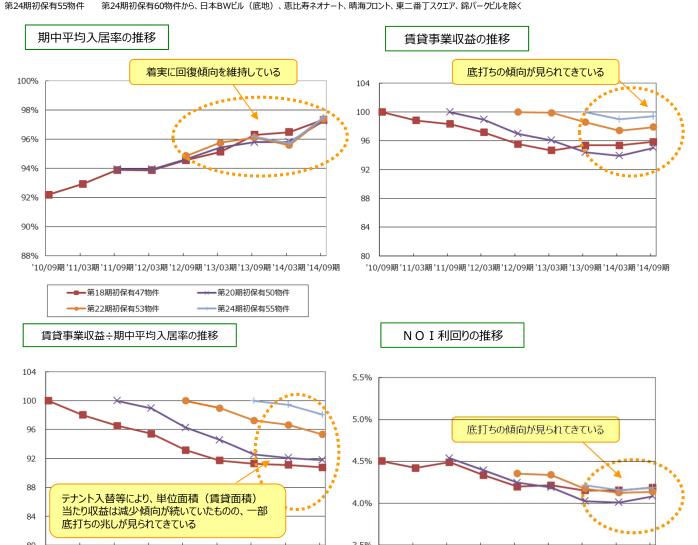
'10/09期 '11/03期 '11/09期 '12/03期 '12/09期 '13/03期 '13/09期 '14/03期 '14/09期

*NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

		10/09月期	11/03月期	11/09月期	12/03月期	12/09月期	13/03月期	13/09月期	14/03月期	14/09月期
		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
第18期初保有47物件	賃貸事業収益	100.0	98.8	98.3	97.2	95.6	94.7	95.4	95.4	95.8
取得価格 5,011億円	期中平均入居率	92.2%	92.9%	93.9%	93.9%	94.6%	95.1%	96.3%	96.5%	97.3%
	NO I 利回り	4.50%	4.42%	4.49%	4.34%	4.20%	4.22%	4.15%	4.15%	4.19%
第20期初保有50物件	賃貸事業収益			100.0	99.0	97.0	96.1	94.4	93.9	95.0
取得価格 6,167億円	期中平均入居率			93.9%	93.9%	94.6%	95.4%	95.8%	95.8%	97.3%
	NO I 利回り			4.54%	4.39%	4.25%	4.19%	4.03%	4.01%	4.08%
第22期初保有53物件	賃貸事業収益					100.0	99.9	98.6	97.4	97.9
取得価格 6,942億円	期中平均入居率					94.9%	95.8%	96.1%	95.6%	97.4%
	NO I 利回り					4.36%	4.34%	4.17%	4.13%	4.14%
第24期初保有55物件	賃貸事業収益							100.0	99.0	99.4
取得価格 7,252億円	期中平均入居率							96.2%	95.7%	97.5%
	N O I 利回り							4.21%	4.16%	4.18%

第18期初保有4/物件 第20期初保有50物件 第22期初保有53物件 第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル(底地)、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、銀座 E Mビル、オペラシティ、汐留ビル、錦パークビルを除く 第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル(底地)、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同(茅場町2丁目)、錦パークビルを除く

の件 第22期初保有57物件から、日本BWビル(底地)、恵比寿ネオナート、ハーモニータワー、錦パークビルを除く

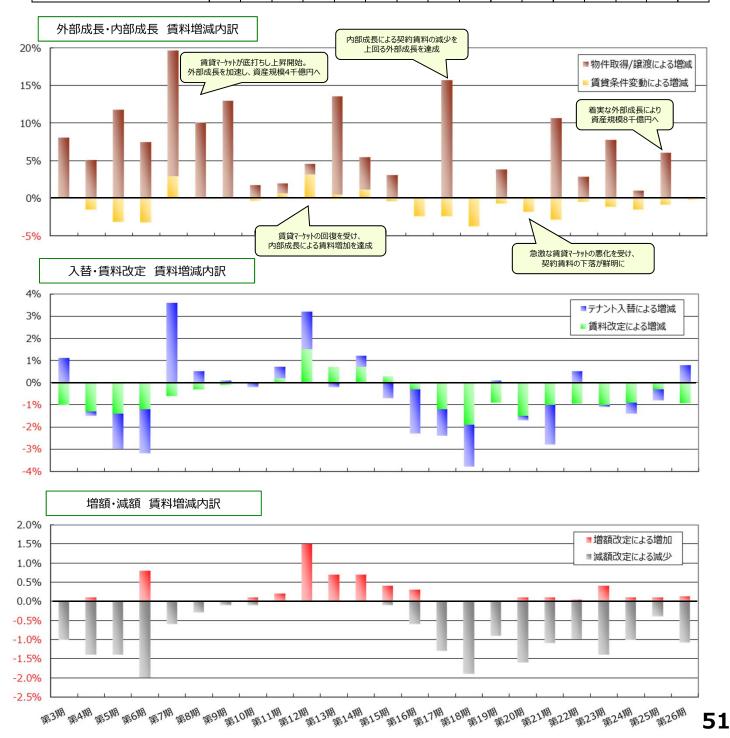


'10/09期'11/03期'11/09期'12/03期'12/09期'13/03期'13/09期'14/03期'14/09期

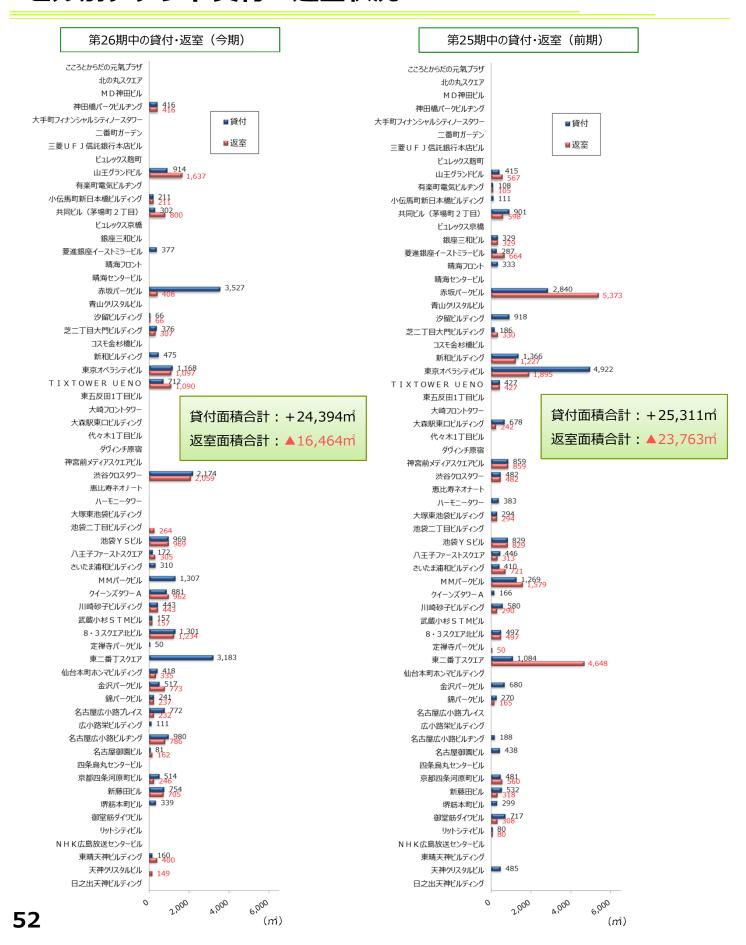
契約賃料月額の増減

*%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)

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
前期末比増減率	· · · I + II	2.0%	4.6%	13.6%	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%
物件取得/譲渡による増減	··· I (=1+2)	1.3%	1.4%	13.1%	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%
物件取得による増加	···①	8.2%	1.8%	13.1%	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%
物件譲渡による減少	2	-7.0%	-0.4%	0.0%	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%
賃貸条件変動による増減	··· I(=3+4)	0.7%	3.2%	0.5%	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%
テナント入替による増減	···③(=a+b)	0.5%	1.7%	-0.2%	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%
貸付による増加	· · · a	3.8%	5.7%	4.4%	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%
返室による減少	· · · b	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-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%
賃料改定による増減	$\cdots \oplus (= c + d)$	0.2%	1.5%	0.7%	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%
増額改定による増加	· · · с	0.2%	1.5%	0.7%	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%
減額改定による減少	· · · d	0.0%	0.0%	0.0%	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%



ビル別テナント貸付・返室状況



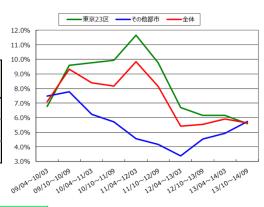
テナント入替の状況(面積・単価)

テナント入替率(年間)

年間テナント入替率(※)

	09/04	09/10	10/04	10/10	11/04	11/10	12/04	12/10	13/04	13/10
	~	~	~	~	~	~	~	~	~	~
	10/03	10/09	11/03	11/09	12/03	12/09	13/03	13/09	14/03	14/09
東京23区	6.8%	9.6%	9.8%	9.9%	11.7%	9.8%	6.7%	6.2%	6.2%	5.6%
その他都市	7.5%	7.8%	6.2%	5.7%	4.6%	4.2%	3.4%	4.5%	4.9%	5.8%
全体	7.1%	9.3%	8.4%	8.2%	9.9%	8.2%	5.4%	5.6%	5.9%	5.7%

^{*}年間入替率:入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積) ÷



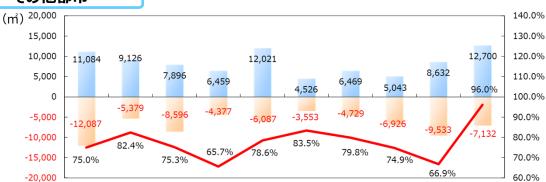
貸付・返室の面積 及び 入替単価比率の推移

東京23区



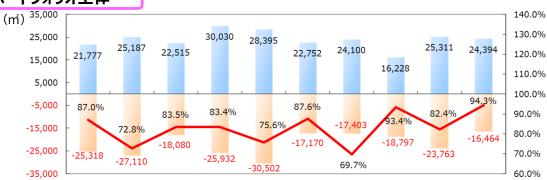
10/03月期 10/09月期 11/03月期 11/09月期 12/03月期 12/09月期 13/03月期 13/09月期 14/03月期 14/09月期

その他都市



10/03月期 10/09月期 11/03月期 11/09月期 12/03月期 12/09月期 13/03月期 13/09月期 14/03月期 14/09月期

ポートフォリオ全体



10/03月期 10/09月期 11/03月期 11/09月期 12/03月期 12/09月期 13/03月期 13/09月期 14/03月期 14/09月期

^{{(}当期末賃貸面積+前々期末賃貸面積)×1/2} と仮定して計算

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月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期	'09/09月期
東京23区			646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,771	11,006	4,326
その他都市			32	109	6	1,560	1,685	2,329	1,191	4,391
ポートフォリオ全体			678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,101	12,198	8,718

	'10/03月期	'10/09月期	'11/03月期	'11/09月期	'12/03月期	'12/09月期	'13/03月期	'13/09月期	'14/03月期	'14/09月期
東京23区	258	1,169	288	1,004	443	1,319	10,004	374	888	2,616
その他都市	954	165	588	121	1,467	184	4,935	2,809	1,741	2,976
ポートフォリオ全体	1,213	1,335	876	1,125	1,911	1,503	14,940	3,184	2,630	5,593

月額賃料に係る『減額』改定実績

54

(単位:千円/月額)

	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期	'09/03月期	'09/09月期
東京23区	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26	-2,218	-10,806
その他都市	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207	-1,159	-7,592
ポートフォリオ全体	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233	-3,378	-18,399

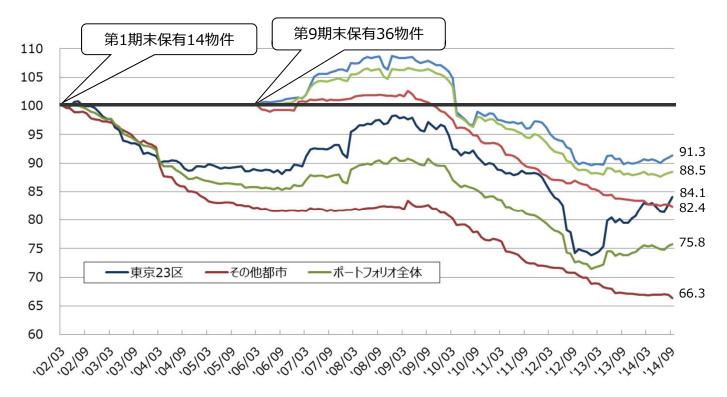
	'10/03月期	'10/09月期	'11/03月期	'11/09月期	'12/03月期	'12/09月期	'13/03月期	'13/09月期	'14/03月期	'14/09月期
東京23区	-27,211	-49,726	-22,157	-44,791	-25,312	-31,407	-40,836	-18,288	-10,405	-42,019
その他都市	-11,155	-16,121	-7,865	-11,304	-10,908	-4,689	-11,179	-21,362	-5,702	-2,350
ポートフォリオ全体	-38,366	-65,847	-30,022	-56,096	-36,221	-36,097	-52,016	-39,650	-16,108	-44,369

<ポートフォリオ全体/増額改定・減額改定の推移>



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



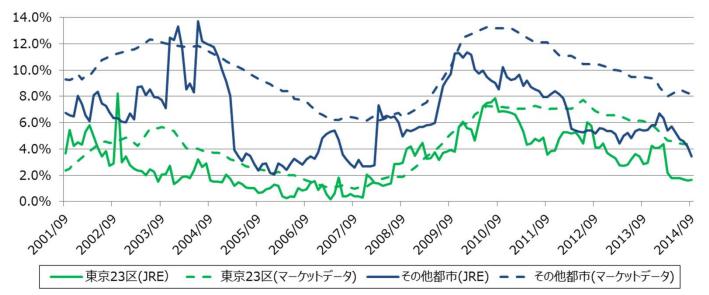
MEMO

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

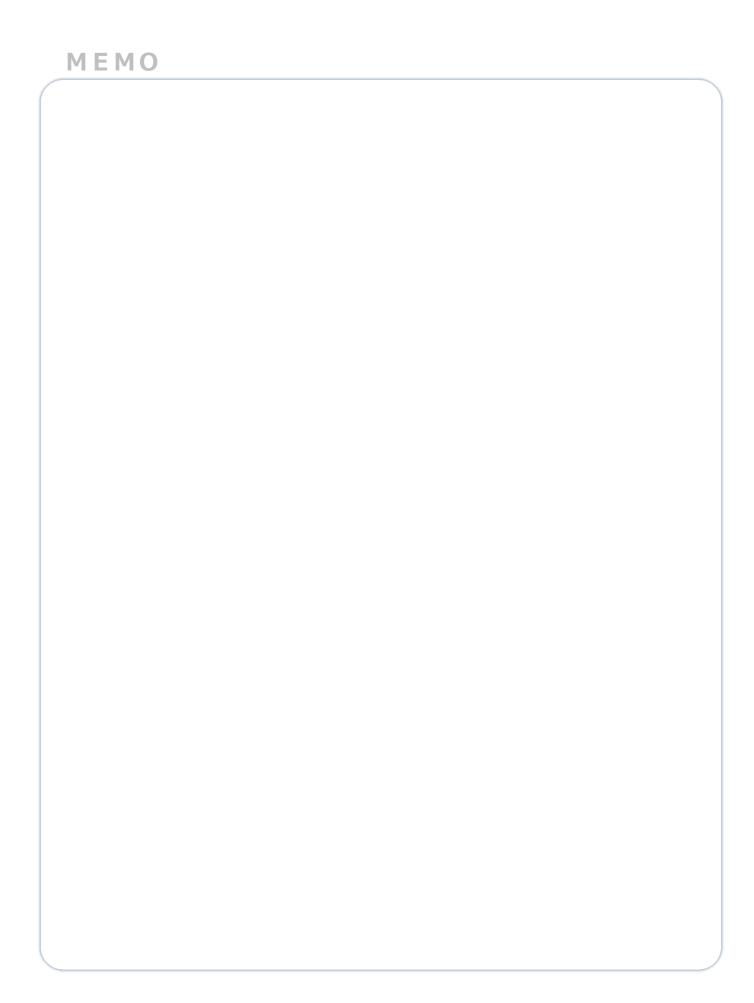


平均空室率の計算方法(例:下記2ビルの場合)

J R E 保有ビル	賃貸可能面積 (㎡)	ビル空室率	該当オフィスエリア	エリア空室率	
Αビル	① 5,000	④ 3.0%	a地区	⑦ 4.0%	
В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%	
		$6 = (1 \times 4 + 2 \times 6)$	5) ÷3	$9 = (1 \times 7 + 2 \times 6)$	3) ÷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㈱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㈱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



第26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	賃貸	賃貸面積	空室		入居	率	(面積 : テナント
					所有割合	可能面積		21320743714	第25期末比	第26期末	第25期末比	
京23区	千代田区	元氣プラザ	'02/10/31	-	100.0%	4,791	4,791	0		100.0%		
		北の丸スクエア	'06/02/24	_	100.0%	25,678	25,678	0		100.0%		
		MD神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パーゲル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町FCN	'14/03/31	-	3.3852192%	5,112	5,112	0		100.0%		
		二番町ガーデン	'05/04/01	1	31.345%	9,316	9,316	0		100.0%		
		三菱UFJ信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,904	11,904	0		100.0%		
		ビュレックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0		100.0%		
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,858	19,571	1,286	726	93.8%	-3.5%	
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,697	4,185	511		89.1%	3.370	
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25		100.0%	3,897	3,897	0		100.0%		
	中央区	3 100,000	- ,, -	_							10.10/	
		共同ビル(茅場町2丁目)	'11/03/01	-	100.0%	4,467	4,015	452	452	89.9%	-10.1%	
		ビュレックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0		100.0%		
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	4,329	4,329	0		100.0%		
		銀座 E Mビル	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	4,255	4,255	0	-377	100.0%	8.9%	
		晴海フロント	'13/01/07	-	100.0%	33,369	33,183	185		99.4%		
		晴海センタービル	'07/12/18	_	100.0%	20,812	20,812	0		100.0%		
	#17					45,013	45,013	0	2 110		6.00/	
	港区	赤坂パークビル	'11/11/15	_	100.0%			-	-3,119		6.9%	1
		青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0		100.0%		-
		汐留ビル	'08/12/19	'10/01/15	40.0%	32,155	31,590	565		98.2%		
		芝二丁目大門ビル	'01/09/10		100.0%	9,606	9,530	76	-68	99.2%	0.7%	L
		コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0		100.0%		
	新宿区	新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	5,997	5,997	0	-475		7.9%	
	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	オペラシティ	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	35,082	33,463	1,618	-39		0.1%	\vdash
	ム声区	TIX UENO	'12/06/15	10/03/24	94.040229%	15,020	14,475	544	377	95.4%		\vdash
	台東区								3//		-2.5%	
	品川区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0		100.0%		_
		大崎フロントタワー	'11/02/01	-	100.0%	16,856	16,856	0		100.0%		
	大田区	大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,756	7,756	0		100.0%		
	渋谷区	代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,745	7,745	0		100.0%		
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0		100.0%		
		神宮前MSビル	'03/10/09	_	100.0%	5,558	5,558	0		100.0%		
									114		0.40/	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	30,532	28,904	1,628	-114	94.7%	0.4%	_
		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%		
	中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	'12/12/19	32.113115%	11,998	11,998	0		100.0%		
	豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,224	7,224	0		100.0%		
		池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	1,921	264	264	87.9%	-12.1%	
		池袋 Y Sビル	'04/08/02	_	100.0%	5,932	5,932	0		100.0%	121170	
他都市	八王子市	八王子ファースト	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	10,068	9,935	133	133	98.7%	-1.3%	
נויאםטו			'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,510	0	-310			
	さいたま市	さいたま浦和ビル		01/10/11							6.9%	-
	横浜市	M M パークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,426	36,792	1,633	-1,307	95.7%	3.4%	!
		クイーンズ	'14/01/31	-	11.11481%	26,667	26,273	393	81	98.5%	-0.3%	
	川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0		100.0%		
		武蔵小杉STMビル	'08/03/25	-	34.32%	5,378	5,378	0		100.0%		
	札幌市	8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,145	120	-66	99.0%	0.5%	
	仙台市	定禅寺パーケビル	'05/01/31	_	50.0%		2,518	0		100.0%	2.0%	
	,	東二番丁	'13/01/07	_	100.0%	20,526	19,546	980	-3,183		15.5%	
		宋二留	'01/09/25	'06/06/28	100.0%			169				
						6,234	6,064		-82	97.3%	1.3%	_
	金沢市	金沢パーケビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	19,891	998	256	95.2%	-1.2%	_
	名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09	68.63831%	9,850	9,527	323	28	96.7%	0.4%	
		広小路プレイス	'13/07/31	-	100.0%	13,200	12,593	606	-539	95.4%	4.1%	
		広小路栄ビル	'06/09/22	_	100.0%	3,911	3,232	679	-111	82.6%	2.8%	
		名古屋広小路ビル	'01/09/10	_	100.0%	21,624	21,497	127	-194		0.9%	
				_								\vdash
	=+/7-+	名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,448	3,367	81	81	97.6%	-2.4%	\vdash
	京都市	四条烏丸	'13/09/03	-	100.0%	6,634	6,634	0		100.0%		<u> </u>
		京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,805	6,079	725	-268	89.3%	4.0%	
	大阪市	新藤田ビル	'08/09/01		100.0%	28,414	26,296	2,117	-48	92.5%	0.2%	
		堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,520	11,520	0	-375	100.0%	3.3%	1
		御堂筋ダイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,200	249		98.8%		
	岡山市	リットシティ	'06/02/01	, :=, ==	27.7488%	9,965	9,965	0		100.0%		
		N H K広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0				\vdash
	広島市			00/03/03						100.0%	F 221	\vdash
	福岡市	東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,995	3,760	234	234	94.1%	-5.9%	<u> </u>
		天神クリスタル	'05/06/01		100.0%	5,973	5,823	149	149	97.5%	-2.5%	L
	<u>L</u>	日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,841	5,841	0		100.0%		\Box
	•		, , ,			436,906		7,134		98.4%	0.5%	
₹23区							_					\vdash
723区 他都市						315,816	306,091	9,725	-5,575	96.9%	1.8%	

^{*} 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。第26期末(2014年9月末)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㎡ 90.1%、赤坂パークビル 10,780㎡ 92.0%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 86.7%。 * テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

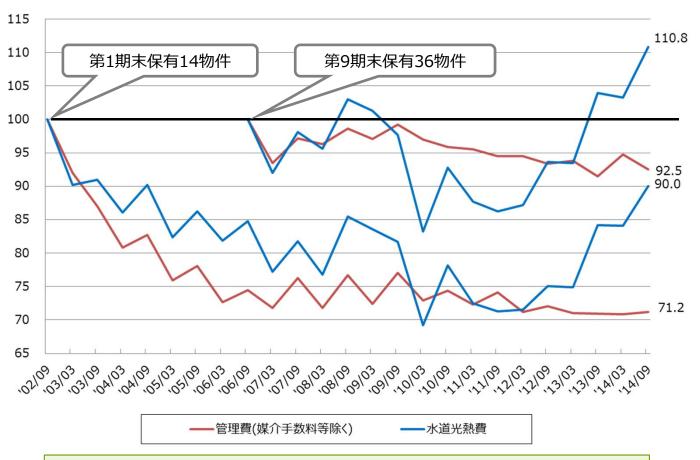
第27期末 全ポートフォリオ一覧(入居率予想等)

(面積 : ㎡)

			ᆲᄴᄯᇊᆂ	任代		空 空	左 往	16	247	(面積: ㎡) I
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	空室直第27期末		入厄 第27期末		不動産管理会社
東京23区	千代田区	元氣プラザ	6,722.02	4,791	4,791	0	7.1-17.17.195	100.0%	1,120,131,130	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		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント
		M D神田ビル	8,185.11	6,269	6,019	249	249	96.0%	-4.0%	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		100.0%		三菱地所
		大手町 F C N	239,769.07	5,112	5,112	0		100.0%		NTT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		100.0%		第一ビルディング
		三菱UFJ信託ビル	108,171.67	11,904	11,904	0		100.0%		三菱地所
		ビュレックス麹町	6,526.64	4,495	4,495	0		100.0%		スペースデザイン
		山王グランドビル	33,875.95	20,830	19,956	873	-413	95.8%		三菱地所
		有楽町電気ビル	70,287.65	4,697	4,430	266	-244	94.3%	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	250	100.0%	F 60/	第一ビルディング
		共同ビル(茅場町2丁目)	5,505.80	4,467	4,265	202	-250	95.5%	5.6%	物産プロパティマネジメント
		ビュレックス京橋 銀座三和ビル	5,470.54 8,851.00	4,279 4,329	4,279 4,329	0		100.0% 100.0%		スペースデザイン 三菱地所プロパティマネジメント
		銀座EMビル	5,751.68	4,329	4,329	0		100.0%		第一ビルディング
		晴海フロント	45,458.90	33,369	33,183	185		99.4%		三菱地所
		晴海センタービル	26,447.27	20,812	20,812	0		100.0%		三菱地所
	港区	赤坂パーケビル	97,489.16	45,013	45,013	0		100.0%		三菱地所
	/UE	青山クリスタル	8,094,36	4,898	4,898	0		100.0%		ザイマックスプロパティズ
		汐留ビル	115,930.83	32,155	32,063	92	-472	99.7%	1.5%	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	-76	100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		コスモ金杉橋ビル	5,420.93	4,062	4,062	0		100.0%		第一ビルディング
	新宿区	新宿イースト	167,245.46	16,365	15,565	799	-	95.1%	-	三菱地所
		新和ビル	8,291.69	5,997	5,997	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		オペラシティ	232,996.81	35,082	33,866	1,216	-402	96.5%	1.1%	東京オペラシティビル
	台東区	TIX UENO	23,727.48	15,020	15,020	0	-544	100.0%	3.6%	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		100.0%		相互住宅
		大崎フロントタワー	23,673.92	16,856	16,856	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		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	7,745	7,745	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	3,147	3,147	0		100.0%		ザイマックスプロパティズ
		神宮前M S ビル	9,420.42	5,558	5,558	0		100.0%		第一ビルディング
		渋谷クロスタワー	61,862.33	30,532	29,236	1,296	-332	95.8%	1.1%	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	8,700	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	11,998	11,998	0		100.0%		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 3,157.51	7,224	7,224	0	264	100.0% 100.0%	12.10/	相互住宅相互住宅
		池袋二丁目ビル 池袋YSビル	7,464.64	2,186 5,932	2,186 5,932	0	-264	100.0%	12.1%	14日1年七 ザイマックスプロパティズ
その他都市	八工子市	八王子ファースト	18,329.98	10,068	10,068	0	-133	100.0%	1 3%	相互住宅
Collegation	さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	4,510	4,421	89	89	98.0%		第一ビルディング
	横浜市	M Mパークビル	49,037.51	38,426	36,792	1,633		95.7%	2.070	三菱地所
		クイーンズ	498,282.77	26,667	25,987	680	286	97.4%	-1.1%	三菱地所
	川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	6,831	6,831	0		100.0%		相互住宅
		武蔵小杉STMビル	22,839.61			0		100.0%		相互住宅
	札幌市	8・3スクエア	16,096.97	12,265	12,265	0	-120	100.0%		三菱地所プロパティマネジメント
	仙台市	定禅寺パーケビル	7,648.33	2,518	2,316	201	201	92.0%	-8.0%	三菱地所
		東二番丁	27,680.45	20,526	20,254	272	-708	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		6,151	82	-86	98.7%		第一ビルディング
	金沢市	金沢パークビル	43,481.20	20,889	17,400	3,489	2,491	83.3%	-11.9%	三菱地所
	名古屋市	錦パークビル	25,091.91	9,850	9,527	323		96.7%		三菱地所
		広小路プレイス	15,947.29	13,200	12,593	606		95.4%		第一ビルディング
		広小路栄ビル	6,445.08	3,911	3,581	330	-349	91.6%		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	21,649	21,470	178	51	99.2%		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	1 200	-81	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	5,364	1,269	1,269	80.9%		三菱地所プロパティマネジメント
	大阪市	京都河原町ビル新藤田ビル	9,701.04 45,411.31	6,805 28,414	5,873 25,052	931 3,362	205 1,244	86.3% 88.2%		ザイマックスプロパティズ 三菱地所プロパティマネジメント
	ノくりといい	財験ロビル 堺筋本町ビル	17,145.59	11,520	11,520	3,362	1,244	100.0%	-4.4%	第一ビルディング
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	20,450	20,200	249		98.8%		第一ビルディング
	岡山市	リットシティ	52,653.19	9,965	9,965	0		100.0%		大成有楽不動産
	広島市	NHK広島ビル	35,217.28	9,860	9,860	0		100.0%		三菱地所
	福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	3,995	3,920	75	-159	98.1%	4.0%	第一ビルディング
	2.1-	天神クリスタル	10,432.04	5,973	5,973	0	-149	100.0%		第一ビルディング
		日之出天神ビル	12,527.07	5,841	5,841	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		•				F 404	1.053		0.50/	
東京23区				453,243	448,061	5,181	-1,952	98.9%	0.5%	
東京23区 その他都市				453,243 315,841	302,064	13,777	-1,952 4,051	98.9%	-1.3%	

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

ポートフォリオの競争力強化に向けた主な取組み

競争力強化に向けた各ビルの取組み事例

防災対策・バリューアップ・環境対応工事

- 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MCA無線の設置
- 計測地震防災システムの設置 (北の丸スクエア、三菱UFJ信託銀行本店ビル、 晴海フロント、赤坂パークビル、渋谷クロスタワー、 MMパークビル)
- 屋外オイルタンク設置工事(赤坂パークビル)
- 空調リニューアル工事(名古屋広小路ビル)
- 共用部改修・美装工事 (青山クリスタルビル、新藤田ビル、 山王グランドビル)
- 植栽更新工事(大森駅東口ビル)
- 屋外階段落下対策工事(四条烏丸センタービル)

(例) 赤坂パークビル



BCP対応として非常用発電機の燃料タンクを増設。 災害時、共用部へ72時間連続で電力供給が可能に!

(例) 四条烏丸センタービル





施工前

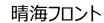
施丁後

落下防止のために屋外階段の柵を強化。 安心して階段を利用できるようになりました!

環境・社会への配慮(DBJ Green Building認証)



"J-REIT保有物件で初"の 最高評価ランク『five stars』 (旧:『Platinum』) の取得





- 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

その他にも『four stars』 (旧:『Gold』) 評価取得ビル 3棟を保有

M Mパークビル

大崎フロントタワー

晴海センタービル

中長期的に市場での競争力を維持・向上させる為の取組みを継続

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)

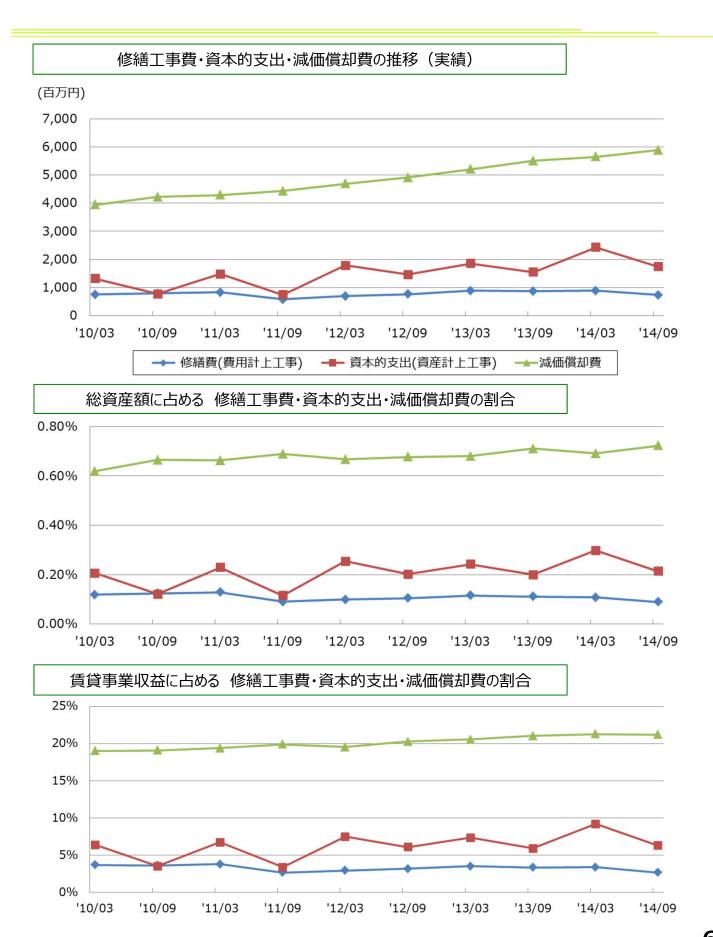
												(1	単位:百万円)
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	'02/03月期	'02/09月期	'03/03月期	'03/09月期	'04/03月期	'04/09月期	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654	2,857	1,520	2,760
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513	916	580	991
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141	1,940	939	1,769
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	2,717	2,835	3,068
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
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	16,500	17,132	17,807
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	'08/09月期	'09/03月期	'09/09月期	'10/03月期	'10/09月期	'11/03月期	'11/09月期	'12/03月期	'12/09月期	'13/03月期	'13/09月期	'14/03月期	'14/09月期
工事費	1,138	1,721	2,313	2,074	1,563	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472
修繕費(費用計上工事)	511	676	1,119	756	790	833	585	700	764	886	866	887	733
資本的支出(資産計上工事)	627	1,044	1,193	1,318	773	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738
減価償却費	3,560	3,788	3,801	3,945	4,218	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883
*****	-/	,	-										
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931

^{*}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)

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	合計
資産計上工事	51	46	48	50	50	245
減価償却費	118	118	119	118	117	590



第26期末 鑑定評価額の詳細一覧

(単位:百万円) 期末鑑定評価額 取得価格 名称 直接還元法 直接還元法 価格 価格 最終還元 最終還 査定 C 最終還元 還元利回r 査定 C F 割引率 査定 C F 還元利回 元氣プラザ 5,000 6,510 5.10% 336 4.70% 5.40% 6,640 5.00% 33 4.60% 5.309 130 2.09 0.0% -0.10 北の丸スクエア 81,55! 74,200 3.80% 2,894 3.60% 4.00% 76,100 3.70% 2,887 3.50% 3.90% 1,900 2.69 -0.10 -0.29 0.10 -0.109 M D 神田ビル 9.520 7.480 4.20% 325 4.00% 4.40% 7,620 4.10% 323 3.90% 4.30% 140 1.9% -0.10° -0.69 -0.109-0.10神田橋パークビル 4,810 4,100 4.30% 178 4.10% 4.50% 4,130 4.20% 178 4.00% 4.40% 30 0.79 -0.10 0.0% -0.103.30% 大手町FCN 15,462 16,600 3.60% 628 3.70% 17,200 3.50% 629 3.20% 3.609 600 3.69 0.10 0.29 14,700 17,300 4.40% 777 4.20% 4.60% 17,400 4.30% 766 4.10% 4.50% 100 0.69 0.10 -1.49 三菱UFJ信託ビル 44,700 44,600 3.40% 1.534 3.10% 3.50% 44,600 3.40% 1.533 3.10% 3.50% 0.0% 0.009 -0.19 0.009 0.00% ゴュレックス麹町 7,000 6,220 4 00% 252 3.80% 4 20% 6.220 4 00% 253 3 80% 4 20% 0.0% 0.009 0.1% 0.00% 0.00% 20,900 山王グランドビル 29,600 4.20% 1,266 3.909 4.309 30,000 4.10% 1,25 3.80% 4.209 400 1.49 有楽町電気ビル 4.40% 4.10% 311 4.30% 190 7,200 7,220 4.20% 310 4.00% 7,410 3.90% 2.69 -0.10 0.3% 0.109 -0.109 4.70% 4.90% 2,940 4.60% 4.40% 4.80% 小伝馬町ビル 3,173 2,910 142 4.50% 140 30 1.0% -0.10-1.39 0.10 -0.10 共同ビル(茅場町2丁目) 4,410 5,030 4.30% 221 4.10% 4.50% 5,060 4.20% 218 4.00% 4.40% 30 0.69 -0.10 -0.10 ビュレックス京橋 5,250 6,400 4.00% 260 3.80% 4.20% 6,560 3.90% 260 3.70% 4.10% 160 2.5% -0.10 0.0% -0.10 退座三和ビル 16.830 15,400 3.70% 585 3.60% 3.80% 15,800 3.60% 585 3.50% 3.70% 400 2.6% 0.0% -0.10 -0.10° -0.10 銀座 E Mビル 7.999 4.20% 234 230 0.2% -0.10 5,390 4.00% 4.40% 5,400 4.10% 3.90% 4.30% 10 -0.10暗海フロント 31 300 36 600 4 70% 1 709 4 30% 5.00% 37 400 4 60% 1 712 4 30% 4 90% 800 2 29 -0.10 0.29 0.000 -0.10 清海ヤンタービル 26,800 20,500 4.50% 952 4.309 4.709 20,100 4.40% 91 4.209 4.60% 赤坂パークビル 60,800 62,900 4.00% 2,600 3.80% 4.20% 3.90% 3.70% 4.10% 1,900 3.09 -0.10 0.79 64,800 2,618 -0.10 -0.10 青山クリスタル 7,680 6,980 4.10% 295 3.90% 4.30% 7,150 4.00% 295 3.80% 4.20% 170 2.49 -0.10 0.1% -0.10 -0.10 汐留ビル 75.850 78.800 3.80% 3,065 3.60% 4.00% 80,000 3.70% 3,03 3.50% 3.90% 1,200 1.59 -0.10-0.99 -0.10芝二丁目大門ビル 4,859 290 4.40% 4 80% 6,070 4 50% 284 4.30% 4.70% 6,060 4.60% 10 0.29 -0.10 -2.0 0.10 -0.10 コスモ金杉橋ビル 2,808 2.780 4.709 133 4.509 4.90% 2,810 4.60% 132 4.40% 4.809 30 1.19 -0.10 -0.10 4.40% 2.2% ----- 新和ビル 7,830 5,500 247 4.30% 247 4.10% 4.50% 120 -0.10 -0.1 0.10 -0.10 4.20% 4.60% 5,620 オペラシティ 31,776 29,500 4.40% 1,372 4.20% 4.60% 29,900 4.30% 1,361 4.10% 4.50% 400 1.4% -0.10 -0.8 -0.10 -0.10 TIX UENO 22,000 23,700 4.30% 4.50% 24,100 4.20% 1,029 4.00% 4.40% 400 -0.5 1,034 4.10% 1.79 -0.10 東五反田1丁目ビル 5,500 5,570 4.40% 4.10% 4.50% 5,700 4.30% 24 4.00% 130 2.39 -0.10 -0.2 -0.10 _____ 大崎フロントタワ-12,300 15,500 4.70% 912 4.40% 4.90% 15,800 4.60% 91: 4.40% 4.809 300 1.99 0.09 0.009 0.10 -0.10 大森駅東口ビル 5 123 5 170 5 10% 277 4 90% 5 30% 5 210 5.00% 272 4 80% 5 20% 40 0.8% -0.109 -0.109 5,500 5,360 180 3.309 5,420 180 3 30% 60 1.19 0.0% 0.009 日本BWビル(底地) 8,700 9,940 4.20% 4.40% 9,880 4.10% 4.30% 弋々木1丁目ビル 427 4.00% 416 3.90% 4.30% ダヴィンチ原宿 4,88 6,280 4.40% 277 4.10% 4.50% 6,400 276 4.00% 4.409 120 1.99 -0.10 -0.49 -0.10 3.90% 神宮前M Sビル 12,200 9.560 4.00% 391 3.80% 4.20% 9.750 390 3.70% 4.10% 190 2.0% -0.10-0.3 -0.10-0.10 渋谷クロスタワ-34,600 42.500 3.90% 1,697 3.70% 4.10% 42,900 3.80% 1.669 3.60% 4.00% 400 0.99 -0.10-0.10 恵比寿ネオナート 14,61 14,100 4.10% 601 3.90% 4.30% 14,400 4.00% 602 3.80% 4.20% 300 2.1% -0.10 0.19 0.10 -0.10 9,020 10,800 4.409 494 4.20% 4.60% 11,000 4.309 49 4.109 4.509 200 1.9% 0.0% -0.10大塚東池袋ビル 3,54 5.50% 5.20% 5.60% 5.40% 217 5.10% 5.50% 2.09 3,960 217 4,040 80 -0.100.29 0.10 -0.10 池袋二丁目ビル 1.728 1.610 5 10% 82 4 90% 5 30% 1,600 5.00% 81 4.80% 5.20% -0.69 -0.10 -1.69 0.109 -0.109 池袋YSビル 4,500 4,310 4.90% 214 4.70% 5.10% 4,130 4.80% 204 4.60% 5.00% 18 **八王子ファースト** 5,679 4,440 5.30% 233 5.10% 5.50% 4,480 5.20% 231 5.00% 5.409 0.99 -0.10 -0.8 0.10 -0.10 5.50% さいたま浦和ビル 2.574 2.090 5.60% 121 5.40% 5.80% 2.120 121 5.30% 5.70% 30 1.49 -0.10 -0.1° -0.109-0.10 MMパークビル 37,400 35.500 4.80% 1,723 4.60% 5.00% 36,100 4.70% 1,721 4.50% 4.90% 600 1.79 -0.10 -0.2 -0.10 17,200 17,500 5.10% 4.80% 5.40% 5.00% 4.70% 5.30% クイーンズ 895 17,700 892 200 1.19 -0.3 ||崎砂子ビル 3,37 2,390 5.40% 132 5.20% 5.60% 2,430 5.30% 132 5.10% 5.50% 40 1.79 0.10 0.10 武蔵小杉STMビル 5.30% 5.10% 5.20% 5.00% 5.40% 0.0% 4,000 3.840 205 5.50% 3.910 204 70 1.8% -0.10 -0.10° -0.108 · 3 Z 7 T 7 7.100 6 770 5 50% 377 5 40% 5 70% 6 900 5 40% 377 5 30% 5 60% 130 1 9% -0.109 -0.19 -0.109 -0.109 定禅寺パーケビル 1,000 6.20% 54 6.10% 6.40% 907 6.10% 54 6.00% 6.30% 15 1.79 0.0% 892 -0.10 0.10 -0.10 東二番丁 9,950 11,700 5.80% 5.50% 6.10% 12,400 5.50% 5.30% 5.709 700 6.09 0.30 1.7 3,174 5.80% 136 5.70% 6.00% 2,250 5.80% 5.60% 6.00% 仙台ホンマビル 2,240 136 10 0.4% 0.009 0.009 -0.3 0.10 金沢パークビル 4.580 4.350 6.60% 292 6.40% 6.80% 4.380 6.30% 281 6.10% 6.50% 30 0.79 -0.30 -0.30 8,567 9,250 5.10% 477 4.90% 5.30% 9,690 5.00% 489 4.80% 5.20% 440 4.89 -0.10 2.6% 0.109 -0.109 広小路プレイス 小路栄ビル 1,680 1,550 5.30% 83 5.109 5.50% 1,560 5.20% 82 5.00% 5.409 10 0.69 名古屋広小路ビル 14.533 11.800 5.20% 623 5.00% 5.40% 11.900 5.10% 619 4.90% 5.30% 100 0.89 -0.10 -0.5 0.10 -0.10 名古屋御園ビル 1.865 1.110 5.60% 63 5.40% 5.80% 1.130 5.50% 63 5.30% 5.70% 20 1.8% -0.10 0.2% -0.10 -0.10 4,620 四条烏丸 4,400 4.550 5.70% 261 5.50% 5.90% 5 60% 260 5.40% 5.80% 70 1.5% -0.10 京都河原町ビル 2,650 5.90% 5.80% 6.10% 1,770 5.90% 5.80% 1,760 108 108 6.10% 10 0.6% 0.009 0.0% 0.00% 0.009 24,000 4.80% 4.60% 5.00% 新藤田ビル 16,700 4.90% 843 4.70% 5.10% 16,900 840 200 1.29 -0.10 -0.49 0.109 -0.10 堺筋本町ビル 4.164 3.150 5.30% 176 5.10% 5.50% 3.170 5.20% 173 5.00% 5.40% 20 0.69 -0.10° -0.1012,800 御堂筋ダイワビル 14,314 4.70% 612 4.50% 4.90% 13,000 4.60% 608 4.40% 4.80% 200 1.69 -0.10 -0.89 0.10 -0.10 4,650 4,230 6.20% 6.50% 4,290 6.20% 6.10% 6.40% 6.30% 269 268 60 1.49 N H K広島ビル 2,770 146 6.30% 40 2,470 6.20% 6.10% 6.40% 2,510 6.10% 146 6.00% 1.69 -0.10 0.19 0.10 -0.10 東晴天神ビル 1.550 1.300 5.90% 80 5.80% 6.10% 1.300 5.80% 78 5.70% 6.00% 0.0% -0.10 -1.69 0.10 -0.10 天神クリスタル 5.000 2,490 5 50% 138 5 40% 5 70% 2.510 5 40% 137 5 30% 5.60% 20 0.89 -0.10 -1 09 0.109 -0.109 3,65 3,650 5.50% 203 5.20% 5.50% 3,600 5.40% 197 5.10% 5.40% 832,255 838,787 13,325 1.6% 825,462 錦パークビル 5 800 4 580 5 40% 256 5 20% 5 60% 64物件合計 838,055 843,367

期末鑑定評価額・NCFの推移

対象:第17期末から第26期末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

ポートフォリオ全体



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	(2014年9月30日現在)

	育子は今期取得物件 赤子は護疫済物件 (20 エリア別集計							
エリア	東京	23区	±77 %	棟数				
7)707規模 (基準階)	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	取得価格 (比率)	
450坪以上	一番町ガーデン (1,117甲) 汐留 (1,059甲) 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)	オペラシティ (653坪)	M M 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) 東二番丁 (468坪)	16棟 481,625百万円 (57.8%)	
300~450坪	物件 E 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	恵比寿ネオナート (373坪) 大崎プロントタワー (368坪) TIX UENO (329坪) 渋谷クロスタワー (313坪)		御堂筋ダイワ(341坪)		N H K 広島 (301坪)	(21.8%)	
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	物件H 大塚東池袋 (273坪) 池袋 Y S (251坪) (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)		堺筋本町 (284坪) 四条烏丸 (264坪) 京都河原町 (223坪)		日之出天神(252坪)	12棟 60,675百万円 (7.3%)	
150~200坪	銀座三和 (1984平) M D 神田 (1984平) 元氣プラザ (1834平) ##『(チ#剛2 T 目) (1814平) ビュレックス京橋 (1764平) 銀座 E M (1734平) コスモ金杉橋 (1604平) 小公馬町 (1504平)		川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189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)	14棟 68,528百万円 (8.2%)	
	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) <mark>物件G</mark>		物件 F	広小路栄 (144坪)	物件D 天神グリスタル (112坪)	6棟 38,445百万円 (4.6%)	
~100坪		池袋二丁目(74坪)					1棟 1,728百万円 (0.2%)	
棟数	22棟	15棟	6棟	5棟	5棟	10棟	63棟	
取得価格	458,607百万円	178,315百万円	70,228百万円	49,528百万円	32,445百万円	43,431百万円	832,555百万円	
(比率)	(55.1%)	(21.4%)	(8.4%)	(5.9%)	(3.9%)	(5.2%)	(100.0%)	
P M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プロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約87%。
- ●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、A M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

(2014年9月30日現在)

=======								牛9月30日現仕) T + + ***		
所要時間	す エリア別集計 東京23区 よの他都市								棟数 取得価格	
築年数	徒歩1分以内				徒歩1分以内				(比率)	
~10年	大手町 F C N 北の丸スクエア		晴海プロント晴海センター	103)**	四条烏丸 東二番丁 MMパーク 8・3スクエア リットシティ	広小路プレイス	3.41000mkl	10分~	14棟 344,335百万円 (41.4%)	
10~20年	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 恵比寿ネオナート	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			クイーンズ 八王子ファースト 錦パーク	新藤田			15棟 216,657百万円 (26.0%)	
20~30年	小伝馬町 共同 (茅場町2丁目) 物件G 大森駅東口 元氣プラザ	神田橋パーク赤坂パーク 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YS 新和 ダヴィンチ原宿		N H K 広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉STM	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 物件 C	27棟 176,844百万円 (21.2%)	
	銀座三和 有楽町電気 物件E 山王グランド	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			7棟 94,719百万円 (11.4%)	
棟数	15棟	15棟	7棟	0棟	13棟	12棟	1棟	0棟	63棟	
取得価格	276,283百万円	280,789百万円	79,851百万円	0百万円	120,601百万円	73,481百万円	1,550百万円	0百万円	832,555百万円	
(比率)	(33.2%)	(33.7%)	(9.6%)	(0.0%)	(14.5%)	(8.8%)	(0.2%)	(0.0%)	(100.0%)	

- ●築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約41%。
- ●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90%。

ポートフォリオの施工/設計会社 及び PML等

東京23区

地域	或区分	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
		こころとからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設㈱·五洋建設㈱ 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㈱	㈱三菱地所設計	日本ERI(株)	1.6%
		M D 神田ビル	1998/02	鹿島建設㈱	㈱松田平田一級建築士事務所	所轄行政	5.0%
		神田橋パークビルヂング	1993/07	㈱大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10	清水建設㈱	㈱NTTファシリティーズ、㈱三菱地所設計	(財) 日本建築センター	0.9%
		二番町ガーデン	2004/04	大成建設㈱、清水建設㈱ 他 J V	㈱三菱地所設計	(財) 日本建築センター	2.1%
	千代田区	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003/02	建築:大成建設㈱)電気:弘電社・関電工共同企業体空調:新菱冷熱工業㈱ 衛生:㈱西原衛生工業所 昇降機:三菱電機㈱	(株)三菱地所設計	(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㈱	㈱入江三宅設計事務所	(財) 日本建築センター	4.1%
		山王グランドビル	1966/09	㈱間組	三菱地所㈱	所轄行政	3.6%
		有楽町電気ビルヂング	1975/09	㈱竹中工務店 他JV	三菱地所㈱	所轄行政	3.7%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	㈱熊谷組	㈱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㈱ ㈱オノ連合設計事務所		㈱オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
		ビュレックス京橋	レックス京橋 2002/02 清水建設㈱ (株		㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	中央区	銀座三和ビル	1982/10	㈱銭高組・大成建設㈱ J V	㈱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㈱・㈱増岡組 J V	清水建設㈱	所轄行政	2.8%
		晴海プロント	2012/02	鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計	(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㈱	㈱三菱地所設計	(株)都市居住評価センター	3.5%
東京23区	港区	赤坂パークビル	1993/07	大成建設㈱・㈱大林組・鹿島建設㈱ ㈱間組・前田建設工業㈱	三菱地所㈱一級建築士事務所	所轄行政	1.4%
		青山クリスタルビル	1982/12	㈱間組	㈱間組	所轄行政	5.4%
		汐留ビルディング	2007/12	大成建設㈱	(株)三菱地所設計・日建設計(株)	(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	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	3.0%
		コスモ金杉橋ビル	1992/03	(株)長谷エコーポレーション	㈱雨宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
		新和ビルディング	1989/11	大成建設(株)	大成建設㈱	所轄行政	7.0%
	新宿区	東京オペラシティビル	1996/07	(㈱竹中工務店・㈱大林組・鹿島建設㈱・ 清水建設㈱・大成建設㈱ 他6社」V	東京パラシティ設計共同企業体 ・NTT一級建築士事務所 ・(㈱都市計画設計研究所 ・(㈱TAK建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
	台東区	TIXTOWER UENO	2010/07	㈱フジタ	㈱フジター級建築士事務所	(株)都市居住評価センター	2.0%
		東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設㈱	㈱石本建築事務所	イーホームズ(株)	2.6%
	品川区	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設㈱	㈱三菱地所設計	日本イーアールアイ(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㈱	所轄行政	2.8%
		代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設(株)	㈱トルテック都市建築設計事務所	(財) 日本建築センター	2.2%
	渋谷区	ダヴィンチ原宿	1987/12	東急建設㈱	㈱エーサイ建築事務所	所轄行政	9.6%
		神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設㈱・㈱熊谷組・住友建設㈱ J V	㈱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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.2%
		恵比寿ネオナート	1994/10	鹿島建設㈱	㈱梓設計・㈱交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%
	中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設㈱・㈱大林組・三菱建設㈱・ ㈱ナカノコーポレーション J V	(株)日本設計	所轄行政	2.0%
		大塚東池袋ビルディング	1987/11	㈱熊谷組·三平興業㈱	㈱AIU建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	豊島区	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業㈱	東海興業㈱	所轄行政	3.4%
		池袋 Y Sビル	1989/12	清水建設㈱・㈱安藤建設 J V	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%

その他都市

地域区分		名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値	
	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	㈱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	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・ (株)間組	㈱久米設計	所轄行政	7.2%	
	横浜市	M Mパークビル	2007/12	大成建設㈱	㈱三菱地所設計	(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㈱・㈱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STMビル	1990/10	㈱竹中工務店、戸田建設㈱	三菱地所㈱	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㈱	日本ERI㈱ 昇降機:所轄行政	1.6%	
	仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設㈱·清水建設㈱·三菱建設㈱ J V	三菱地所㈱	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	(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㈱	大成建設(株)	所轄行政	2.2%	
	金沢市	金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・ (株)辰村組	三菱地所㈱	所轄行政	4.8%	
その他都市	名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店、戸田建設(株)、 (株)鴻池組、(株)淺沼組 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㈱一級建築士事務所	(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㈱	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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.4%	
		名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業㈱・㈱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	㈱竹中工務店大阪一級建築士事務所	㈱京都確認検査機構	11.7%	
	水	京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設㈱・㈱松村組JV	㈱日建設計	所轄行政	12.1%	
	大阪市	新藤田ビル	1995/04	大成建設㈱	大成建設㈱一級建築士事務所	所轄行政	4.0%	
		堺筋本町ビル	1992/10	㈱錢高組	㈱錢高組	所轄行政	7.4%	
		御堂筋ダイワビル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・ (株)新井組 J V	㈱安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%	
	岡山市	リットシティビル	2005/06	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	0.6%	
	広島市	NHK広島放送センタービル	1994/08	(株)大林組・(株)フジタ・(株)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	(株)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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	4.2%	
•			•		-	ポートフォリオPML	1.9%	

*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。

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)

JREの主要物件紹介

(2014年9月30日現在)

北の丸スクエア(東京都千代田区)



取得日 2006年2月24日 • 取得価格 81,555,500千円 土地: 5,821.03㎡ 面積 建物:57,289.20㎡

2006年1月 建築時期

三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区)



取得日 2007年3月28日 取得価格 44,700,000千円 面積 土地:8,100.39㎡

建物:108,171.67㎡

(建物所有割合:19.38402%)

建築時期 2003年2月

晴海フロント(東京都中央区)



取得日 2013年1月7日 31,300,000千円 ● 取得価格 土地:7,250.15㎡ 面積 建物:45,458.90㎡

建築時期 2012年2月

東京オペラシティビル(東京都新宿区)



● 取得日 2005年9月13日/2010年3月24日

取得価格 31,776,831千円 土地:18,236.94㎡ 面積 建物: 232,996.81㎡

(建物所有割合: 31.325%)

建築時期 1996年7月

赤坂パークビル(東京都港区)



建築時期 1993年7月

汐留ビルディング(東京都港区)



● 取得日 2008年12月19日/2010年1月15日

取得価格 75,850,000千円面積 土地:約12,046㎡建物:115,930.83㎡

(信託受益権の準共有持分40.0%)

建築時期 2007年12月

渋谷クロスタワー(東京都渋谷区)



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

建築時期 1976年4月

MMパークビル(神奈川県横浜市)



取得日取得価格面積2008年3月25日37,400,000千円土地:6,825.77㎡

建物:49,037.51㎡

建築時期 2007年12月

ポートフォリオマップ

都心3区

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

新宿 東京 中央線 14 渋谷 15 19 22

2014年9月30日現在







(都心3区を除く)



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





東京23区以外(首都圏・地方)

- 1 八王子ファーストスクエア
- さいたま浦和ビルディング
- 3 MMパークビル
- クイーンズタワー A
- 川崎砂子ビルディング
- 武蔵小杉STMビル
- 8・3スクエア北ビル
- 定禅寺パークビル R
- 東二番丁スクエア
- 10 仙台本町ホンマビルディング
- 11 金沢パークビル
- 12 錦パークビル
- 13 名古屋広小路プレイス
- 14 広小路栄ビルディング
- 15 名古屋広小路ビルヂング
- 16 名古屋御園ビル
- 17 四条烏丸センタービル
- 18 京都四条河原町ビル

19 新藤田ビル 20 堺筋本町ビル 21 御堂筋ダイワビル

22 リットシティビル

23 NHK広島放送センタービル

24 東晴天神ビルディング 25 天神クリスタルビル

26

26 日之出天神ビルディング

12 20 17 15 16 5 23 22 21 18 3 4 24 25

11



8910





3. Appendix

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図





Rea



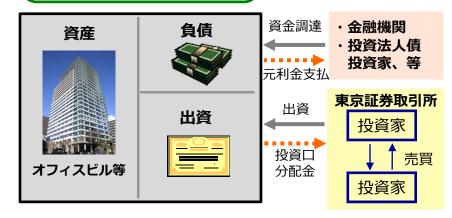


∰ мітѕ∪і&со. **10**%

不動産等の 運用委託

不動産等の 運用

投資法人 ジャパンリアルエステイト 投資法人 Re INVESTMENT CORPORATION



ポイント

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

JREの主な特色

(2014年9月30日現在)

① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

- 🖢 物件取得のサポート
- ・物件の売却
- ・売却物件情報の提供、等
- № 物件の運営・管理のサポート
- ・テナント誘致
- ・物件管理ノウハウの提供、等

🖟 人的なサポート

- 経験を積んだ
- プロフェッショナルを出向派遣

<利益相反防止機能>

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

- ② オフィスビル特化型の大型投資法人(64物件、取得価格合計8,380億円*)
- ③ 日本で最初に上場したREITとして26回の安定的な決算実績
- ④ 健全な財務体質
 - ・保守的な総資産有利子負債比率(巡航速度で30%~40%)
 - ・J-REITセクターで最高水準の格付け(S&P A+、Moody's A1、R&I AA)
 - *神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価格は除いていない。

コンプライアンス体制

投資法人のコンプライアンス基本方針

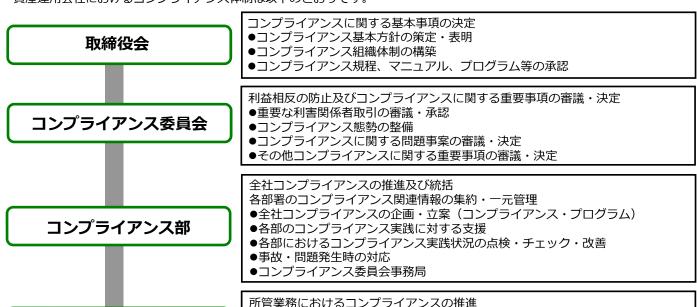
JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、 コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加 え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

資産運用会社のコンプライアンス基本方針

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

コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。



各部コンプライアンス責任者

所管業務におけるコンプライアンスの推進

- ●日々のコンプライアンス上のチェックと評価
- ●コンプライアンスの率先垂範による部署全体のコンプライアンス・マインド向上
- ●コンプライアンス・プログラムの策定、実施等
- ●所管規程・マニュアル等の策定、実践等
- ●資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、専門分野を勘案し、複数の法律事務所を顧問弁護士としており、 内容に応じて適宜相談を行っています。
- ●また、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結 しています。

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

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

資産運用会社への報酬体系 及び 報酬の実績

資産運用会社への報酬体系

期間報酬

(2014年9月30日現在)

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

【計算式】(※)

- ・CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額
- ・CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額
- ・CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額
 - (※) 2003年3月28日付け投資主総会決議により料率を引き下げ(第4期より適用)

インセンティブ報酬

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

【計算式】

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

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

【計算式】

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

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

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

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

(※) 2014年2月19日付け投資主総会決議によりインセンティブ報酬体系を変更

取得報酬

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

(※) 2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

譲渡報酬

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

合併報酬

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

76(※) 2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

資産運用会社への報酬実績

(単位:百万円) →新報酬料率(引き下げ)

				プ 利 中 収										
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	02/03期	02/09期	03/03期	03/09期	04/03期	04/09期	05/03期	05/09期	06/03期	06/09期	07/03期	07/09期	08/03期	08/09期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609
期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0
期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	_	0.01%	0.04%	_	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	_	0.04%	0.35%	-
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%	0.33%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	_	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-	_
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%

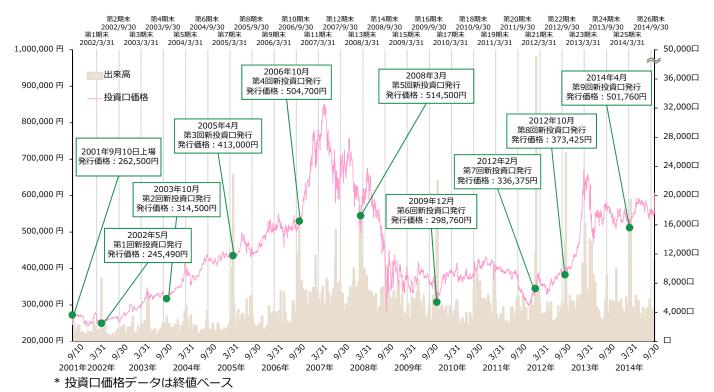
→新報酬料率(取得報酬変更)

	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第4期以降平均	
	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	1期当たり	1年当たり
期間報酬(* 1)	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	502	1,005
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	119	239
取得報酬(* 2)	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	161	322
譲渡報酬(*3)	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	9	18
報酬合計	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	792	1,585
期末総資産	565,022	564,523	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	544,388(注2)	
期中物件取得額	21,250	0	77,026	0 (注3)	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	30,051	60,102
期中物件譲渡額	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	2,459	4,918
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%	0.18%
インセンティブ報酬/期末総資産	_	-	_	-	-	_	-	-	-	0.00%	0.01%	_	0.02%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.25%	_	0.49%	_	0.50%	_	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.54%	0.54%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	_	_	0.50%	_	_	0.50%	_	-	_	0.50%	_		0.38%	0.38%
報酬合計/期末総資産	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.15%	0.29%

- (注1) 資産運用報酬の会計処理
- *1 費用計上(販売費及び一般管理費)
 *2 資産計上
 *3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)
 (注2) 総資産は期末時点の単純平均
- 、注: 菱進銀座イーストミラービル増築建物の取得は、取得報酬の対象ではないため、上表の「期中物件取得額」から除いている。

投資口価格の推移①(上場以降の推移)

◆投資口価格の推移



- * 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
 - 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。

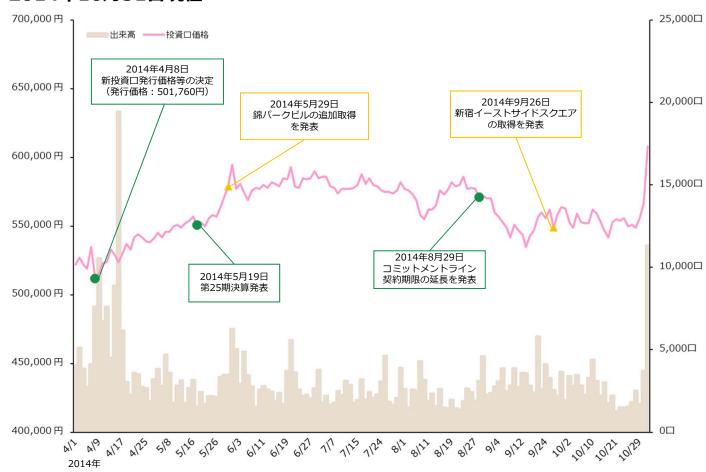
◆利回りの推移



- *分配金利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2014年10月31日の日次 終値)で除し、年率換算したもの。
- *株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2014年10月時点。
- *定期預金金利(6ヶ月以上1年未満)は月次ベース、2014年8月時点。
- *縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
- *出所:日本銀行、東京証券取引所

投資口価格の推移②(第26期~直近までの推移)

2014年10月31日現在



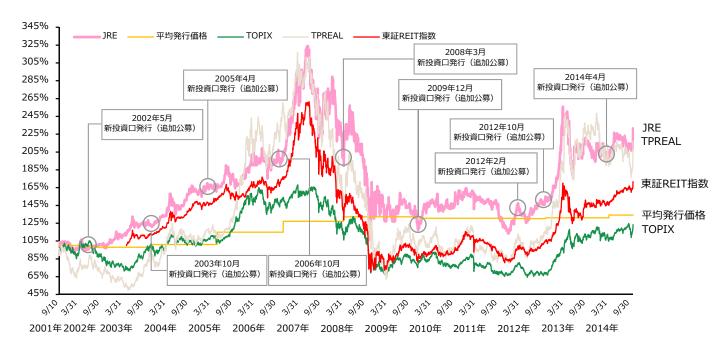
- * 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。
- •はトピック

▲ は新規物件取得及び譲渡の発表

MEMO

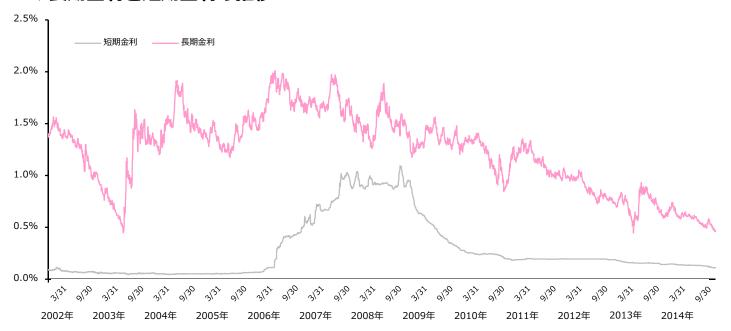
投資口価格の推移③(主な指標との比較)

◆投資口価格の推移(2014年10月31日現在)



- * JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円(2分割後)を、TOPIX、TPREAL(TOPIX不動産業指数)については2001年9月7日の終値(それぞれ1,080.83円、770.21円)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
- * TPREAL (TOPIX不動産業指数)は、東証第1部の不動産業のパフォーマンスを表す業種別株価指数。
- * グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。

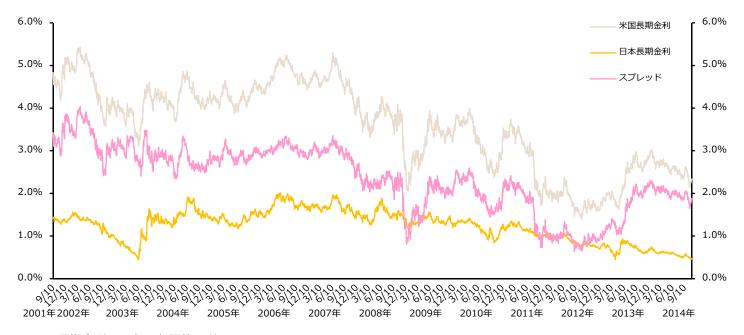
◆長期金利と短期金利の推移



*長期金利:10年JGB利回り 短期金利:3M LIBOR

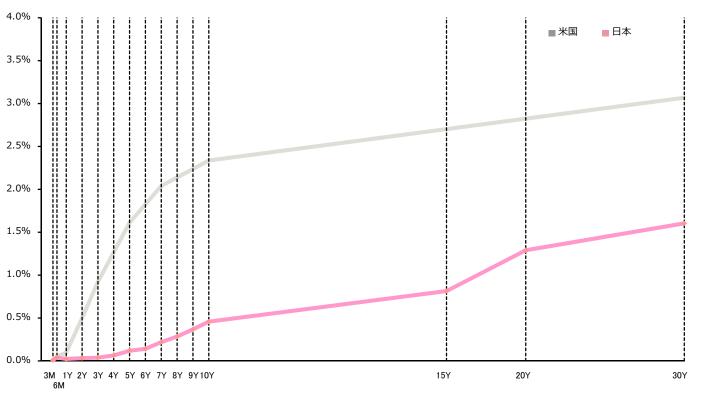
日米金利比較

◆日米長期金利比較(2014年10月31日現在)



^{*}長期金利は日米10年国債の利回り

◆日米イールドカーブ比較(2014年10月31日現在)

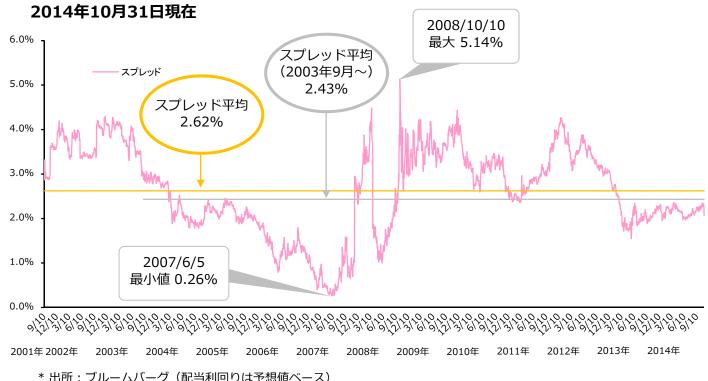


*出所:ブルームバーグ

^{*}出所:ブルームバーグ

対JGBスプレッドの比較

◆JREの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)



* 出所:ブルームバーグ(配当利回りは予想値ベース)

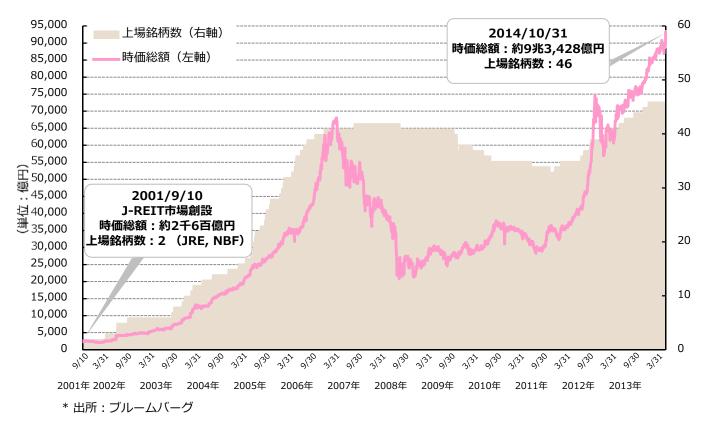
◆東証REITの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り) 2014年10月31日現在



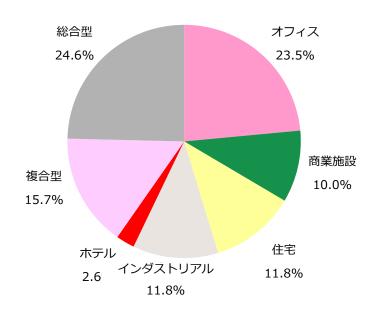
*出所:ブルームバーグ(東証REIT指数の配当利回りより算出。配当利回りは実績ベース)

J-REIT市場動向

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数(2014年10月31日現在)



◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比(2014年10月31日現在)

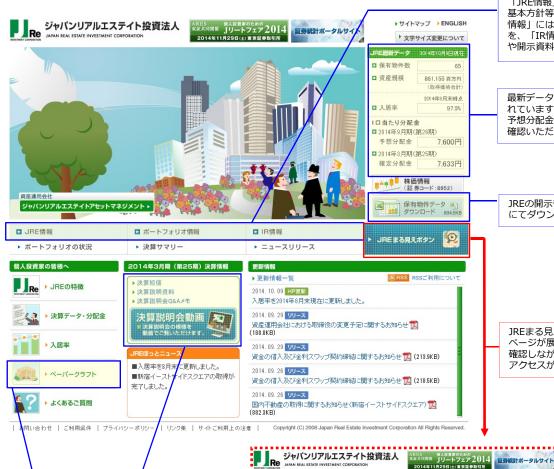


- * 出所:各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト
- *「複合型」とは2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類

JREホームページのご案内

http://www.j-re.co.jp/





「JRE情報」には基本的な仕組みや 基本方針等を、「ボートフォリオ 情報」には物件の所在地や入居率等 を、「IR情報」にはプレスリリース や開示資料等を掲載しております。

最新データは、いつも右側に表示されています。 予想分配金等の最新情報をすぐにご確認いただけます。

JREの開示データをExcelファイル にてダウンロードできます。

JREまる見えボタンを押すと、 ページが展開し、掲載情報を一覧で 確認しながら、知りたい情報へ アクセスが可能。

直近の決算説明会の模様を動画で 配信しております。

JREの保有物件に関心と親しみを 持っていただきたいとの思いを込め て、精巧な500分の1スケールの ペーパークラフト図面をご用意しま した。





将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人(以下、当投資法人という) の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載され ております。

本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かか る将来予想に関する記述に該当します。

これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資 法人ないしジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社の仮定 および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確 実性ならびにその他の要因が内在しており、既知または未知のリスクおよび不 確実性ならびにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。

これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投 資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。

かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述 に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、 財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。

当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公 表する義務を負うものではありません。





