

4

財務戰略

有利子負債の状況（'17年3月期末）

'17年3月期末の状況

有利子負債合計 369,000百万円

長期固定有利子負債比率 90.2%

有利子負債平均利率 0.71%

有利子負債全体の残存年数 3.88年

長期・短期の内訳

(百万円)

短期借入金 36,000

1年内返済予定長期借入金 46,500

長期借入金（固定金利） 256,500

借入金合計 339,000

投資法人債 30,000

投資法人債合計 30,000

平均利率 残存年数

短期借入金 0.07% 0.59年

1年内返済・償還予定長期借入金
及び投資法人債 0.96% 0.46年

長期借入金+投資法人債 0.75% 4.85年

金融機関別借入残高

(百万円)

三菱UFJ信託銀行 57,000

みずほ銀行 47,000

三菱東京UFJ銀行 47,000

三井住友信託銀行 36,000

日本政策投資銀行 20,000

信金中央金庫 18,000

福岡銀行 10,000

農林中央金庫 10,000

新生銀行 10,000

伊予銀行 6,500

中国銀行 6,000

りそな銀行 6,000

太陽生命保険 5,500

三井住友銀行 5,000

八十二銀行 4,000

広島銀行 3,000

みずほ信託銀行 3,000

山口銀行 3,000

群馬銀行 2,000

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

第四銀行 1,500

足利銀行 1,000

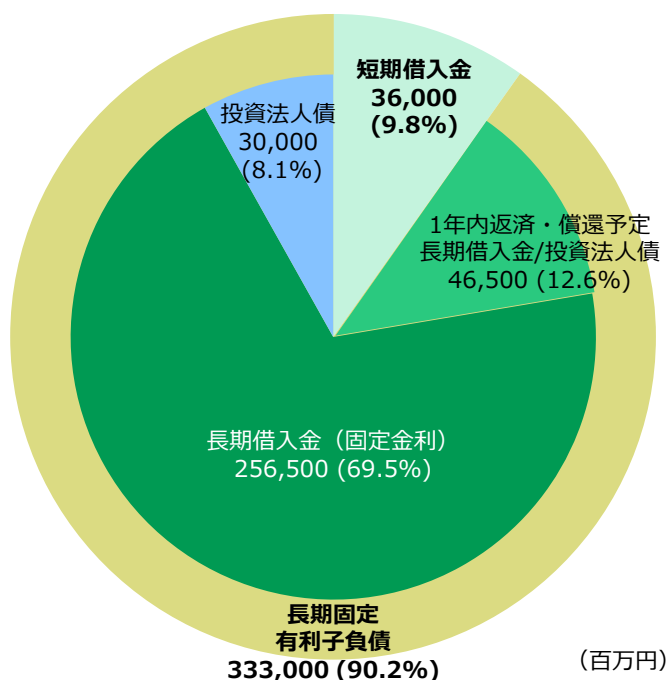
常陽銀行 1,000

七十七銀行 1,000

第1回ジェネラル・シンジケートローン 13,000

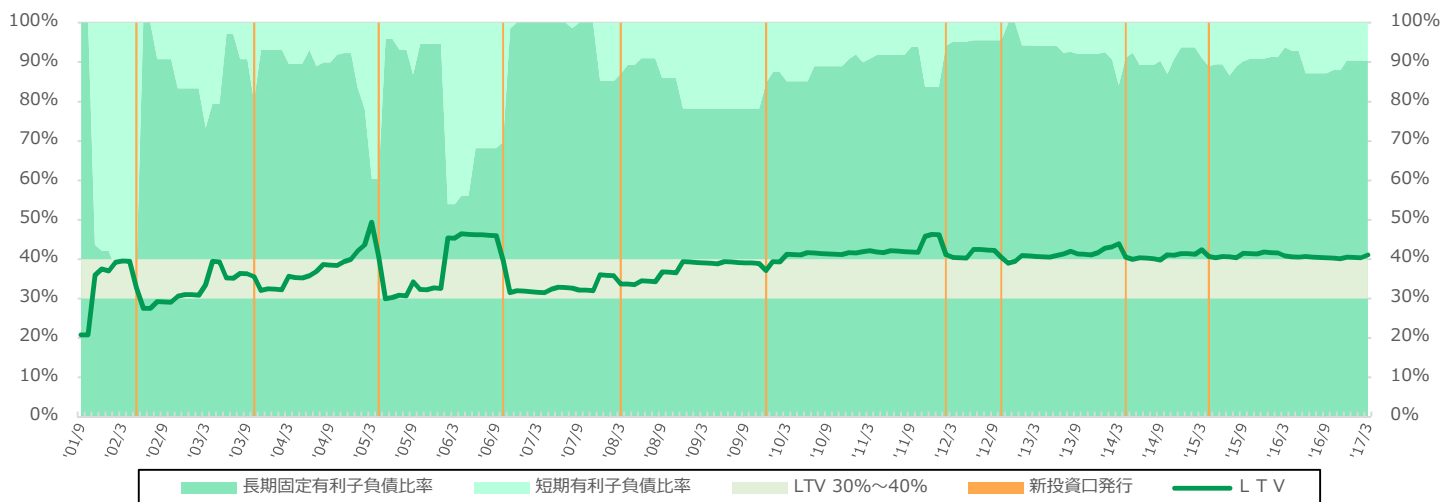
第2回ジェネラル・シンジケートローン 10,000

第3回ジェネラル・シンジケートローン 6,500



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

格付け

S & P	Moody's	R & I
A+ 安定的	A1 安定的	AA 安定的

有利子負債の借入余力

('17年3月期末現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
898,306	369,000	41.1%	LTV45%まで	64,069
			LTV40%まで	-16,128

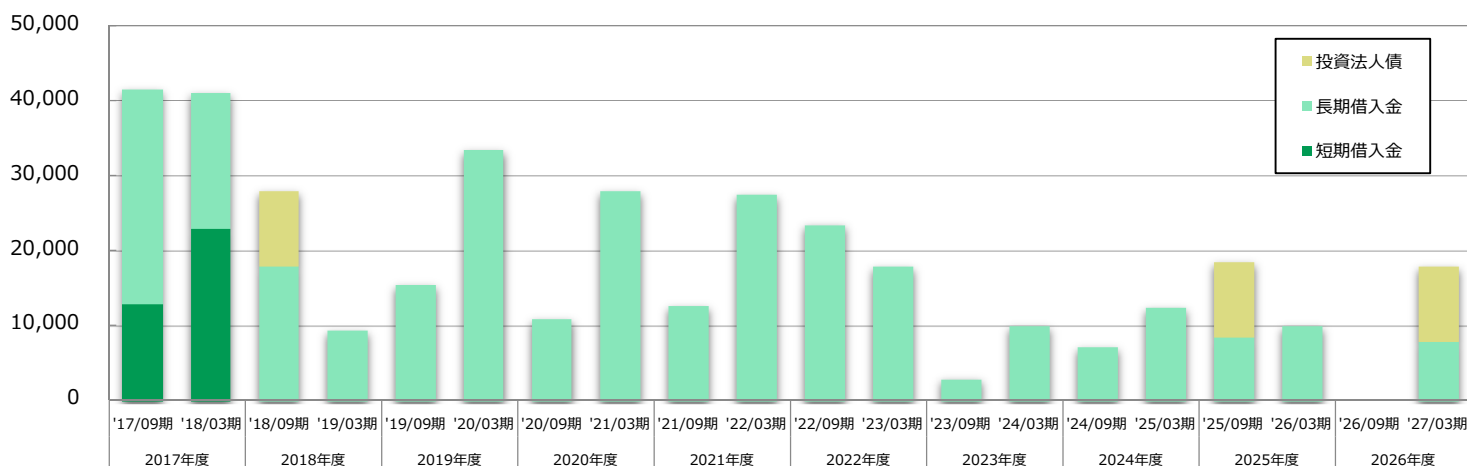
有利子負債返済期日の分散状況

('17年3月期末現在)

(百万円)

	2017年度 (1年以内)	2018年度 (2.0年)	2019年度 (3.0年)	2020年度 (4.0年)	2021年度 (5.0年)	2022年度 (6.0年)	2023年度 (7.0年)	2024年度 (8.0年)	2025年度 (9.0年)	2026年度 (10.0年)	合計
短期借入金	36,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000
長期借入金	46,500	27,500	49,000	39,000	40,200	41,500	13,000	19,800	18,500	8,000	303,000
投資法人債	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000	30,000
合計	82,500	37,500	49,000	39,000	40,200	41,500	13,000	19,800	28,500	18,000	369,000

(百万円)



有利子負債一覧（'17年3月期末）

有利子負債一覧

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	みずほ銀行	'16/04/01	5,500	0.07	'17/04/03	1年
	三菱東京U F J銀行	'16/04/01	3,500	0.07	'17/04/03	1年
	新生銀行	'16/09/01	2,000	0.07	'17/09/01	1年
	信金中央金庫	'16/09/01	1,000	0.07	'17/09/01	1年
	りそな銀行	'16/09/01	1,000	0.07	'17/09/01	1年
	三菱U F J信託銀行	'16/12/26	5,000	0.07	'17/12/26	1年
	三菱東京U F J銀行	'16/12/26	5,000	0.07	'17/12/26	1年
	三井住友信託銀行	'16/12/26	1,300	0.07	'17/12/26	1年
	七十七銀行	'17/01/10	1,000	0.07	'18/01/10	1年
	りそな銀行	'17/03/01	2,000	0.07	'18/03/01	1年
	三菱東京U F J銀行	'17/03/02	1,500	0.07	'18/03/02	1年
	みずほ銀行	'17/03/27	5,500	0.07	'18/03/27	1年
	三井住友信託銀行	'17/03/31	1,700	0.07	'18/03/30	1年
合 計			36,000	0.07 (平均利率)	0.59年 (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年内返済予定 長期借入金	三菱U F J信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04	6年
	三菱U F J信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01	6年
	福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15	5年
	八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15	5年
	福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31	6年
	福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31	5年
	八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20	5年
	足利銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5年
	常陽銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09	5年
	三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17	7年
	日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01	7年
	三菱東京U F J銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26	7年
	りそな銀行	'13/03/25	3,000	0.45	'18/03/26	5年
	中国銀行	'13/03/25	2,000	0.45	'18/03/26	5年
	八十二銀行	'13/03/25	1,000	0.45	'18/03/26	5年
太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30	7年	
合 計			46,500	0.96 (平均利率)	0.46年 (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金	三菱U F J信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01	7年
	新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31	7年
	三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26	8年
	みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01	8年
	三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
	三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15	7年
	三菱U F J信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	みずほ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱東京U F J銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15	8年
	三菱U F J信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15	8年
	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9年
	三菱東京U F J銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年
	三菱U F J信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年
	山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29	8年
	三菱U F J信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年
	三菱東京U F J銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8年
	信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07	7年
	三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07	9年
	日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10年
	三菱東京U F J銀行	'13/01/15	5,500	0.71	'20/01/15	7年
	信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15	7年
	三菱東京U F J銀行	'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15	8年

(残高：百万円、利率：%)

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金	みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17	9年
	山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年
	信金中央金庫	'13/04/24	5,000	0.52775	'18/04/24	5年
	三菱東京UFJ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26	8年
	みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25	9年
	三菱UFJ信託銀行	(注1) '14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29	7年
	福岡銀行	(注1) '14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29	7年
	三井住友信託銀行	(注1) '14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29	7年
	農林中央金庫	(注1) '14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8年
	日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
	群馬銀行	(注1) '14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25	5年
	伊予銀行	(注1) '14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24	7年
	西日本シティ銀行	(注1) '14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5年
	農林中央金庫	(注1) '14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8年
	広島銀行	(注1) '14/10/01	3,000	0.31575	'19/10/01	5年
	伊予銀行	(注1) '14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01	7年
	中国銀行	(注1) '14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01	7年
	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	第1回ジェネラル・シンジケートローン	(注1) '14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
	群馬銀行	(注1) '14/11/17	1,000	0.316	'19/11/18	5年
	山梨中央銀行	(注1) '14/12/15	2,000	0.266	'19/12/16	5年
	第2回ジェネラル・シンジケートローン	(注2) '14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	みずほ信託銀行	(注1) '15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	福岡銀行	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年
	農林中央金庫	(注1) '15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27	8年
	三井住友信託銀行	'15/05/29	5,000	0.2075	'19/05/29	4年
	太陽生命保険	'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	三井住友信託銀行	'15/06/15	3,000	0.3425	'20/06/15	5年
	中国銀行	(注1) '15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8年
	第3回ジェネラル・シンジケートローン	(注1) '15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7年
	みずほ銀行	'15/09/01	2,500	0.17	'19/03/01	3.5年
	三菱東京UFJ銀行	'15/09/01	5,000	0.2	'19/09/02	4年
	三菱東京UFJ銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年
	三菱UFJ信託銀行	'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9年
	日本政策投資銀行	'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01	10年
	三井住友信託銀行	(注1) '15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02	9年
	みずほ銀行	'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01	9年
	第四銀行	(注1) '16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7年
	伊予銀行	(注1) '16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
	八十二銀行	(注1) '16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年
三菱UFJ信託銀行	'16/10/31	3,000	0.24	'26/10/30	10年	
みずほ銀行	'16/12/21	5,000	0.415	'26/12/21	10年	
三井住友信託銀行	'16/12/26	3,700	0.1913	'21/06/28	4.5年	
みずほ銀行	'16/12/26	5,000	0.3625	'25/12/26	9年	
日本政策投資銀行	'17/03/30	5,000	0.315	'25/03/31	8年	
信金中央金庫	'17/03/30	5,000	0.36	'26/03/30	9年	
	合 計		256,500	0.70 (平均利率)	4.64年 (平均残存年限)	

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
	第9回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30	5年
	第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30	10年
	合 計		30,000	1.15 (平均利率)	6.64年 (平均残存年限)	

コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額 : 50,000百万円
- 契約期限 : 2019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

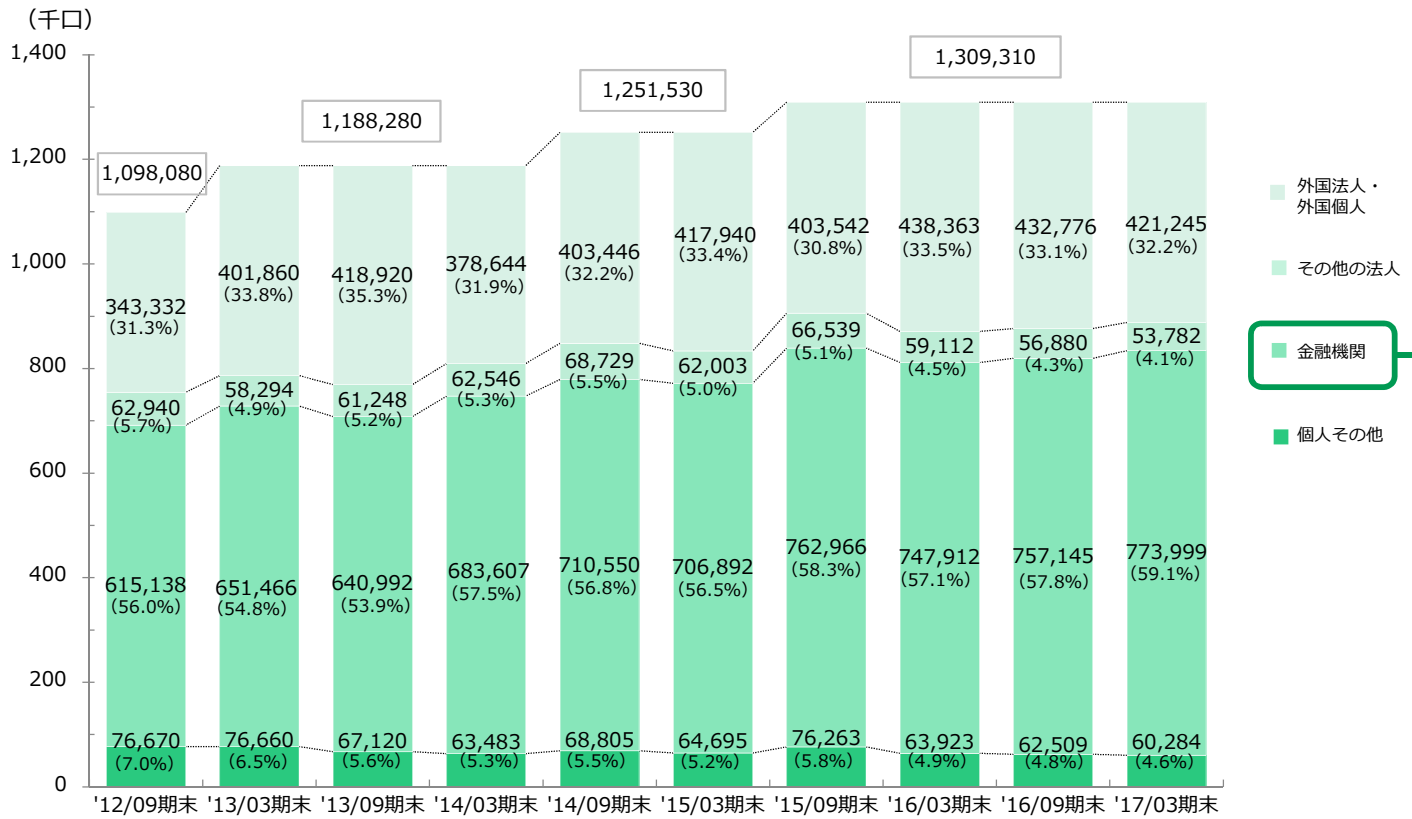
* '17年3月期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

(注1) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。

(注2) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスクおよび金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ(円建て・金利の固定化)後の金利を記載。

2017年3月末現在 利用残高なし

投資主属性別 投資口数



投資口所有数 上位10社

'17年3月期末

順位	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)	251,457	19.21%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,910	9.92%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	106,502	8.13%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	54,572	4.17%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	28,253	2.16%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	25,552	1.95%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	24,029	1.84%
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	19,727	1.51%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,347	1.40%
10	株式会社中国銀行	17,970	1.37%
	三菱地所株式会社	17,120	1.31%
	三井物産株式会社	3,200	0.24%

'16年9月期末

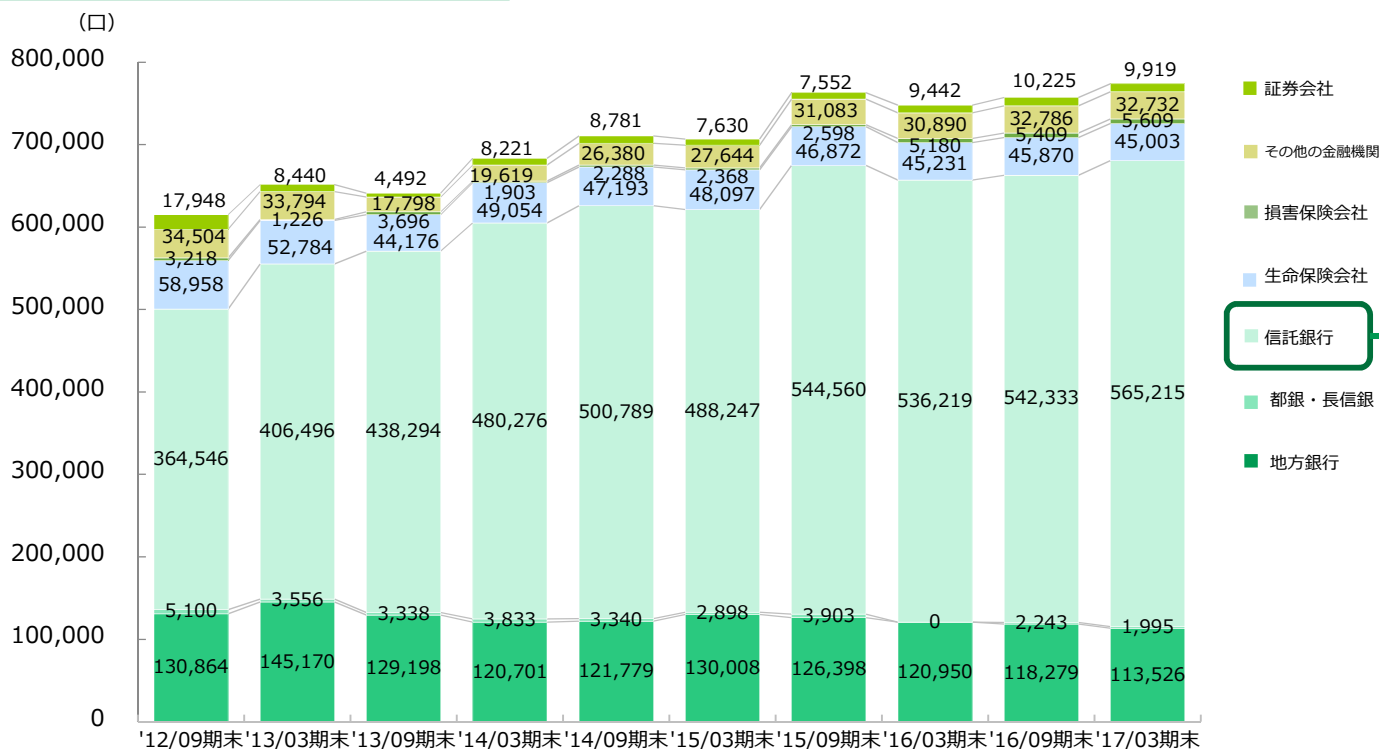
順位	名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	237,365	18.13%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,151	9.86%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	97,820	7.47%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,705	4.03%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	26,487	2.02%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	22,544	1.72%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	21,279	1.63%
8	株式会社中国銀行	17,970	1.37%
9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,226	1.32%
10	三菱地所株式会社	17,120	1.31%
	三井物産株式会社	3,200	0.24%

属性別投資主数

	'17年3月期末		'16年9月期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,489	92.2%	14,059	92.5%
金融機関	234	1.6%	244	1.6%
その他の法人	399	2.7%	413	2.7%
外国法人・外国個人	501	3.4%	490	3.2%
合計	14,623	100.0%	15,206	100.0%

金融機関の内訳

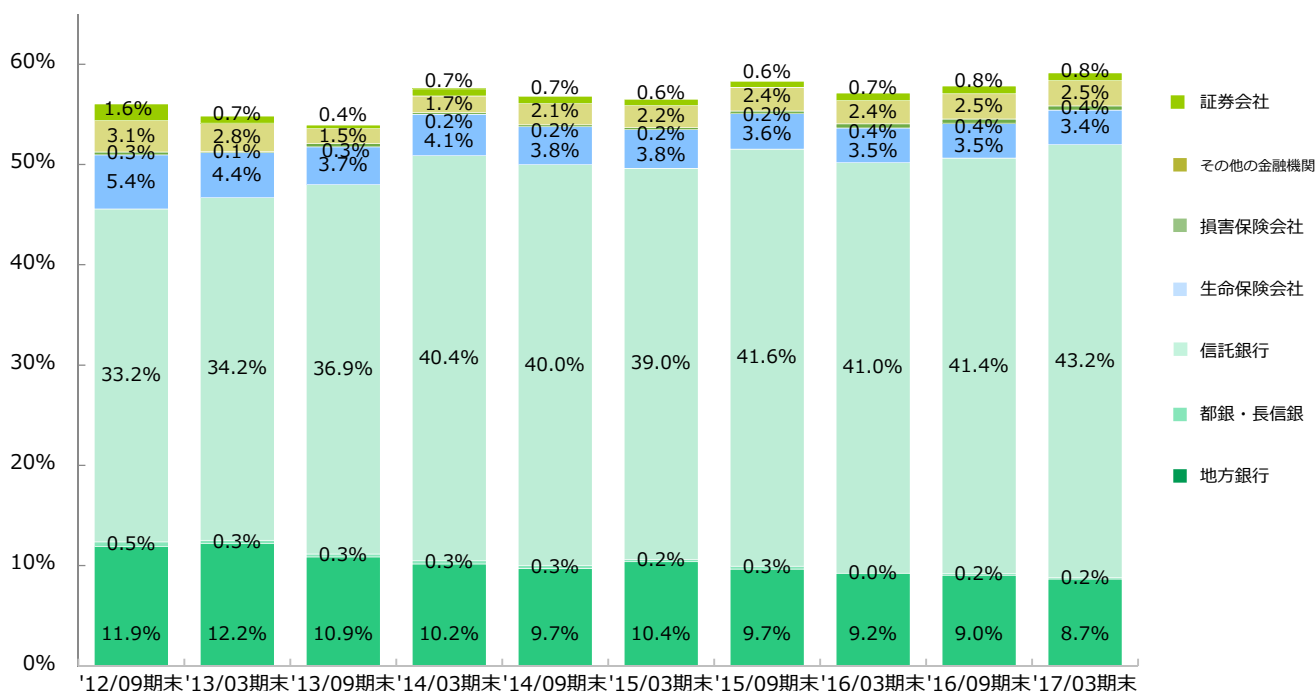
金融機関投資口数の分布



〈投資信託の口数〉

	'12/09期末	'13/03期末	'13/09期末	'14/03期末	'14/09期末	'15/03期末	'15/09期末	'16/03期末	'16/09期末	'17/03期末
発行済投資口数	1,098,080	1,188,280	1,188,280	1,188,280	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310
信託銀行	364,546	406,496	438,294	480,276	500,789	488,247	544,560	536,219	542,333	565,215
うち、投資信託	278,266	316,986	336,156	374,564	389,165	370,639	425,120	415,349	414,234	433,363
発行済投資口数に占める割合	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%	31.1%	29.6%	32.5%	31.7%	31.6%	33.1%
信託銀行に占める割合	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%	77.7%	75.9%	78.1%	77.5%	76.4%	76.7%

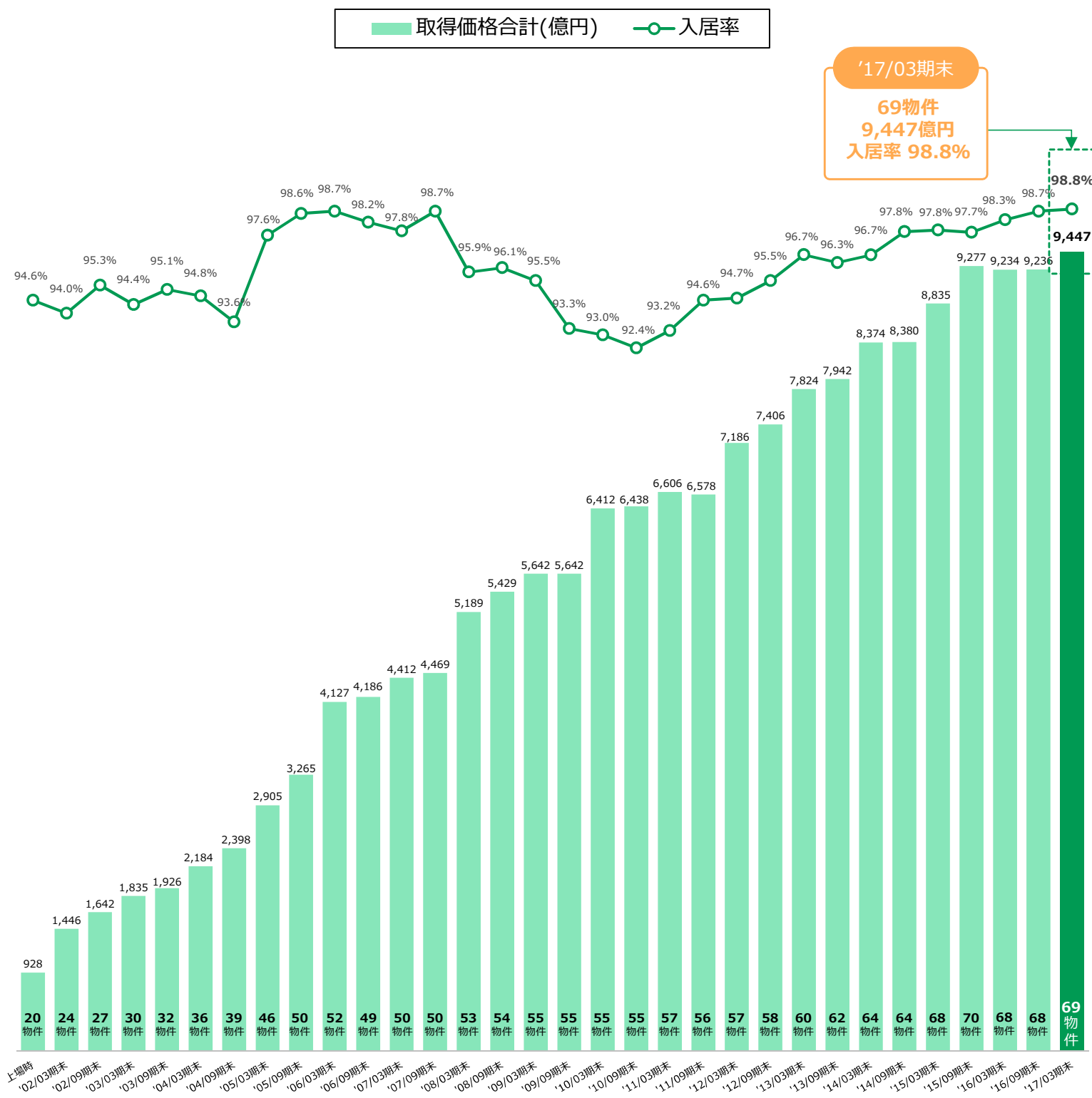
金融機関投資口数の全体に占める割合



MEMO

5 ポートフォリオ情報

資産規模 と 入居率 の推移



* 上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。
 * (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は2013年8月23日付けにて建物を売却し底地のみの所有となっているため、売却以降は入居率の算定から除いている。

2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、
 9,400億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築

物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時（2001年9月末）
20物件

15年半後

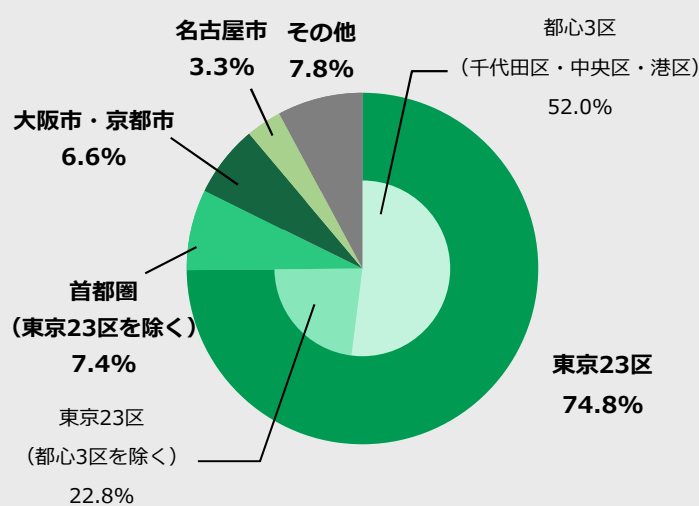
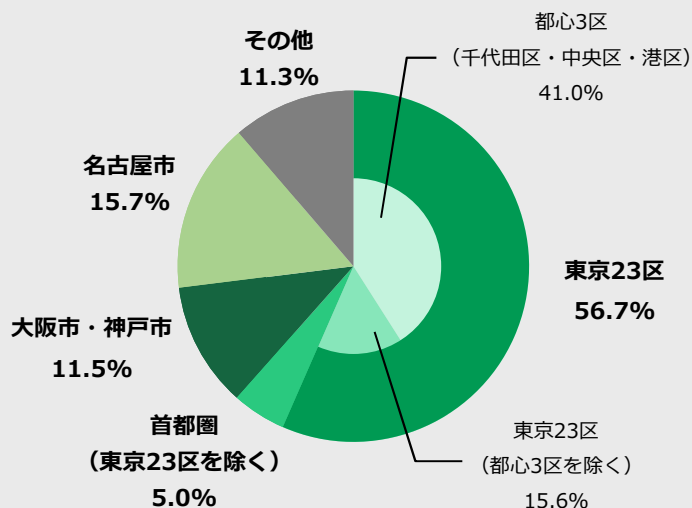
'17年3月期末
69物件

地域分散の状況

* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県を指す。

上場時資産規模：92,845百万円

資産規模：944,723百万円



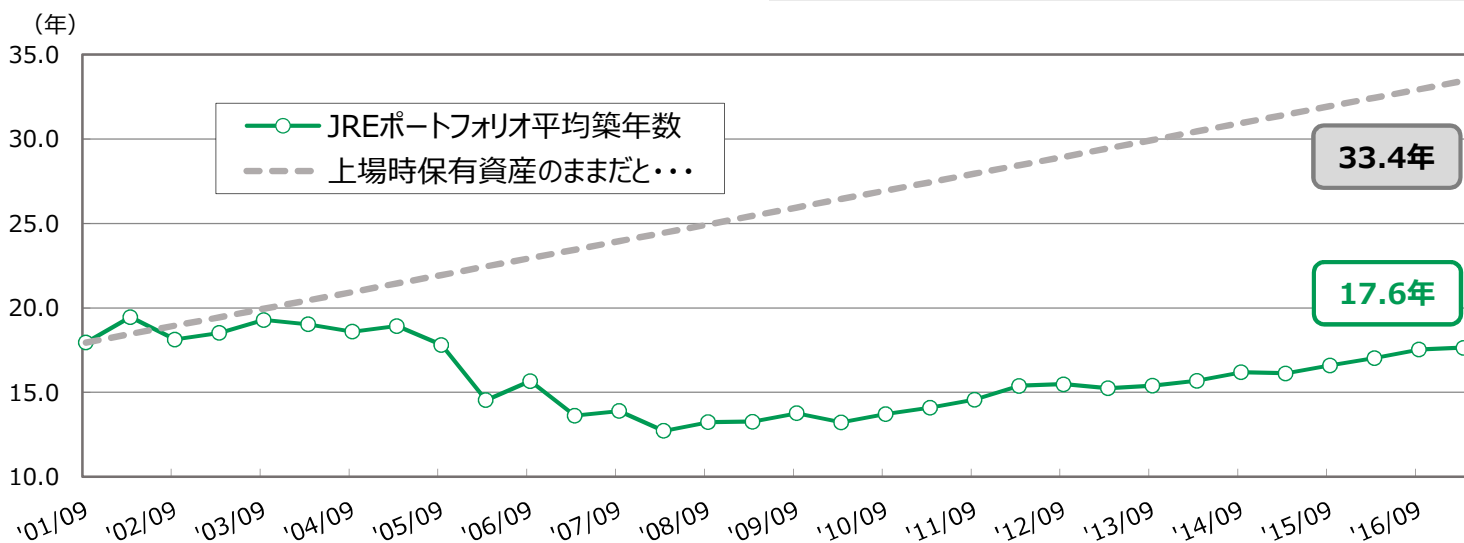
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

平均築年数の推移

* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均
* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

上場時平均築年数：17.9年

平均築年数：17.6年



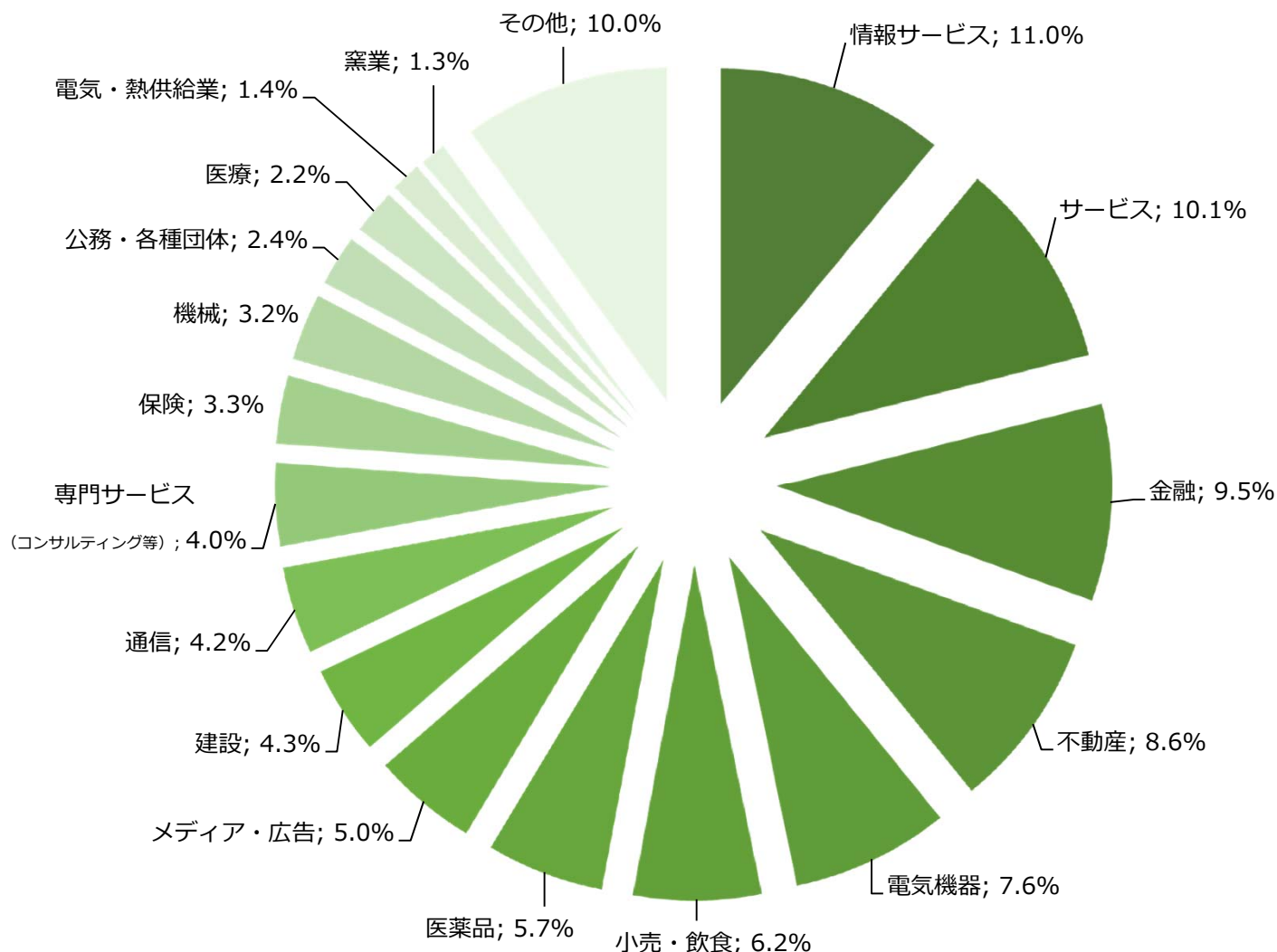
上場後約15年半経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

テナント業種分散・テナント数推移

テナントの業種分散

'17年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース

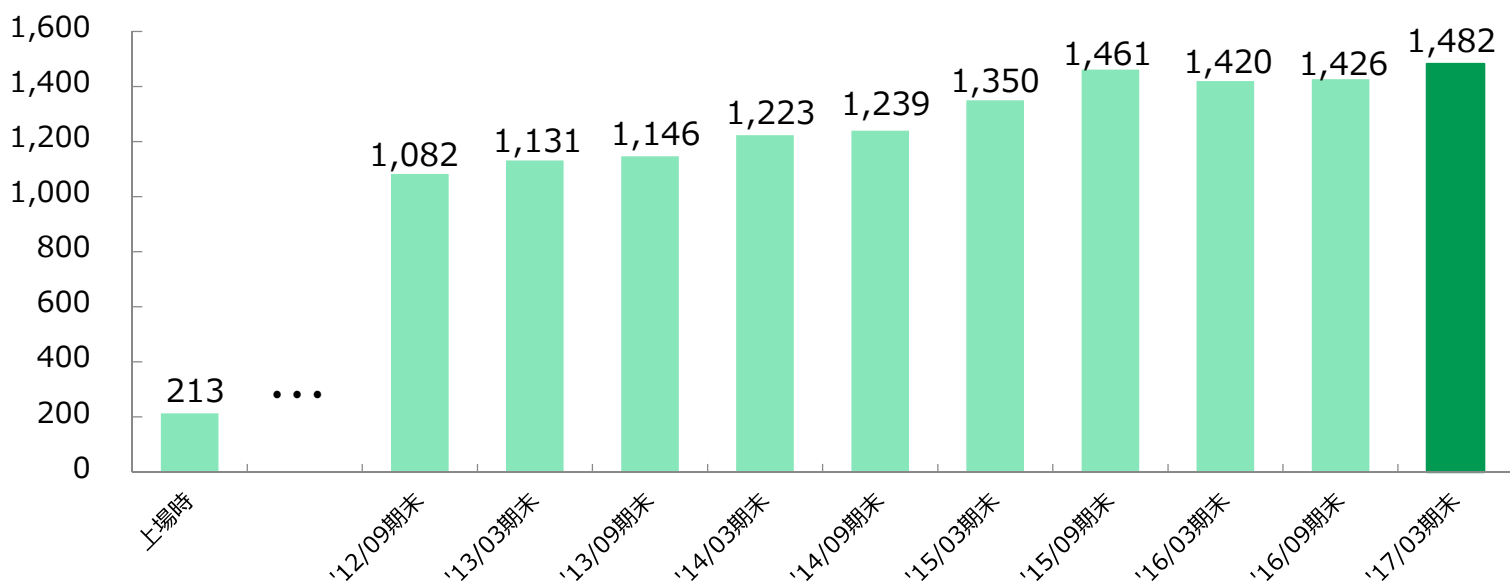
(仮称) 新宿南口プロジェクト(底地) は除いている



テナント数の推移

延テナント数

* 同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出



大口テナント一覧 及び 割合

大口テナント／上位10社

‘17年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース

* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

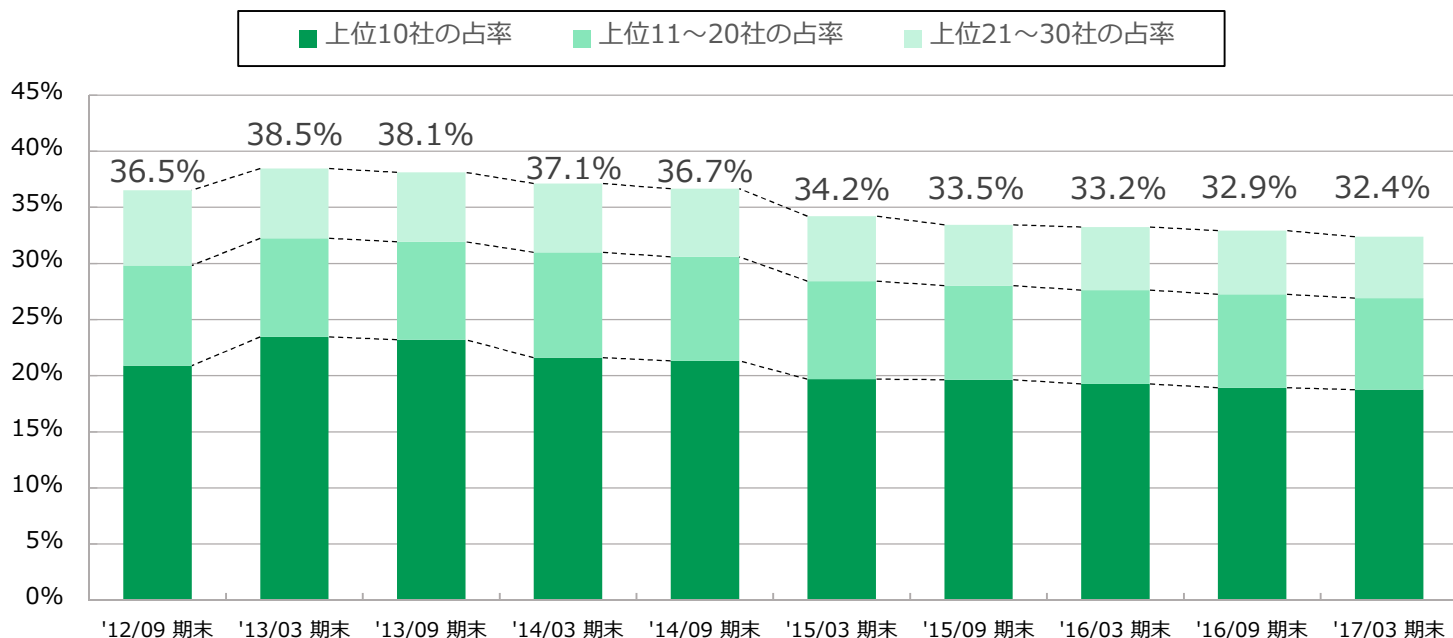
'17/03期末					'16/09期末		
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積増減 (㎡)
1	(株) 三菱東京UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.1%	1	33,912	0
2	(注)	北の丸スクエア 他2物件	22,305	2.7%	2	22,305	0
3	(注)	大崎フロントタワー 他2物件	21,849	2.6%	3	21,985	-136
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ (株)	汐留ビル	14,766	1.8%	4	13,289	+1,476
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	12,831	1.6%	5	12,831	0
6	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598	1.3%	7	10,598	0
7	日揮 (株)	MMパークビル 他1物件	10,483	1.3%	6	10,649	-166
8	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズタワーA	9,536	1.2%	8	9,536	0
9	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.1%	9	9,316	0
10	TOTO (株)	汐留ビル 他1物件	9,138	1.1%	11	8,581	+556
11	A社		8,774	1.1%	10	8,774	0
12	B社		8,567	1.0%	12	8,567	0
13	C社		7,271	0.9%	13	7,271	0
14	D社		6,564	0.8%	14	6,564	0
15	E社		6,493	0.8%	15	6,493	0

(注) テナントの要望により非開示。

全賃貸面積に占める大口テナントの割合

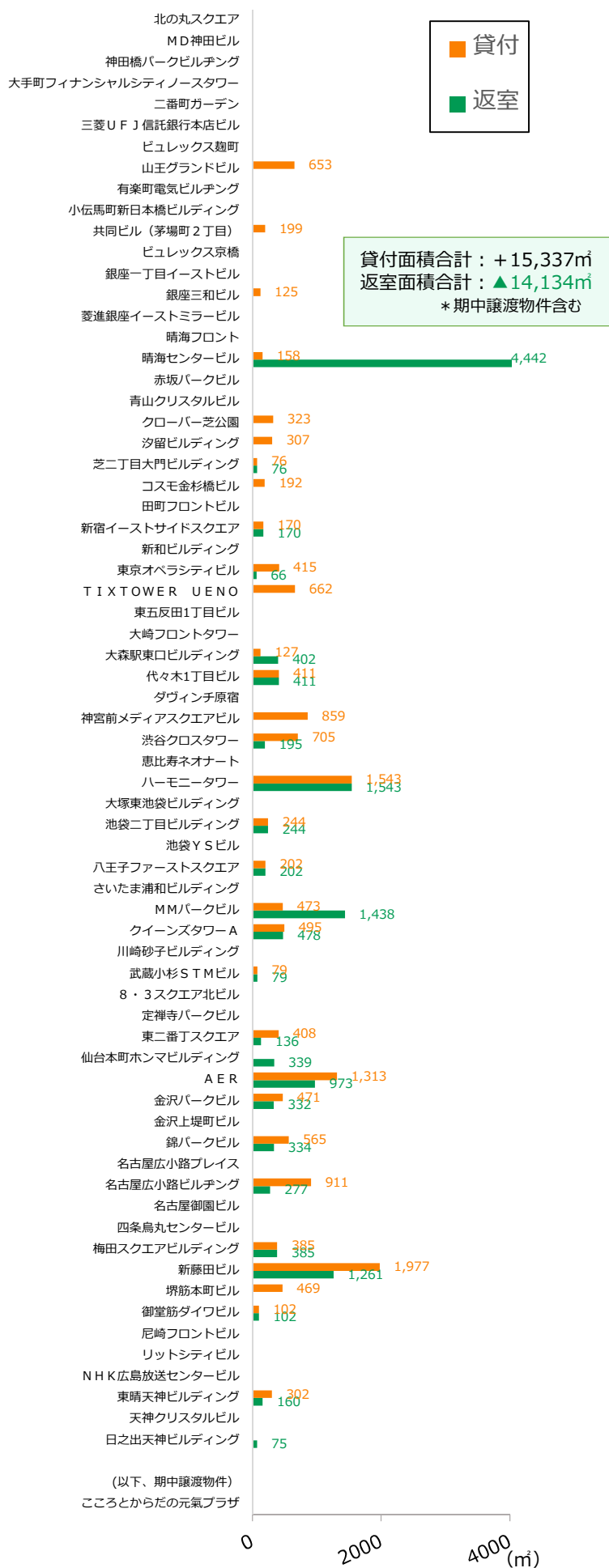
‘17年3月期末現在68物件 賃貸面積ベース

* (仮称) 新宿南口プロジェクト (底地) は除いている

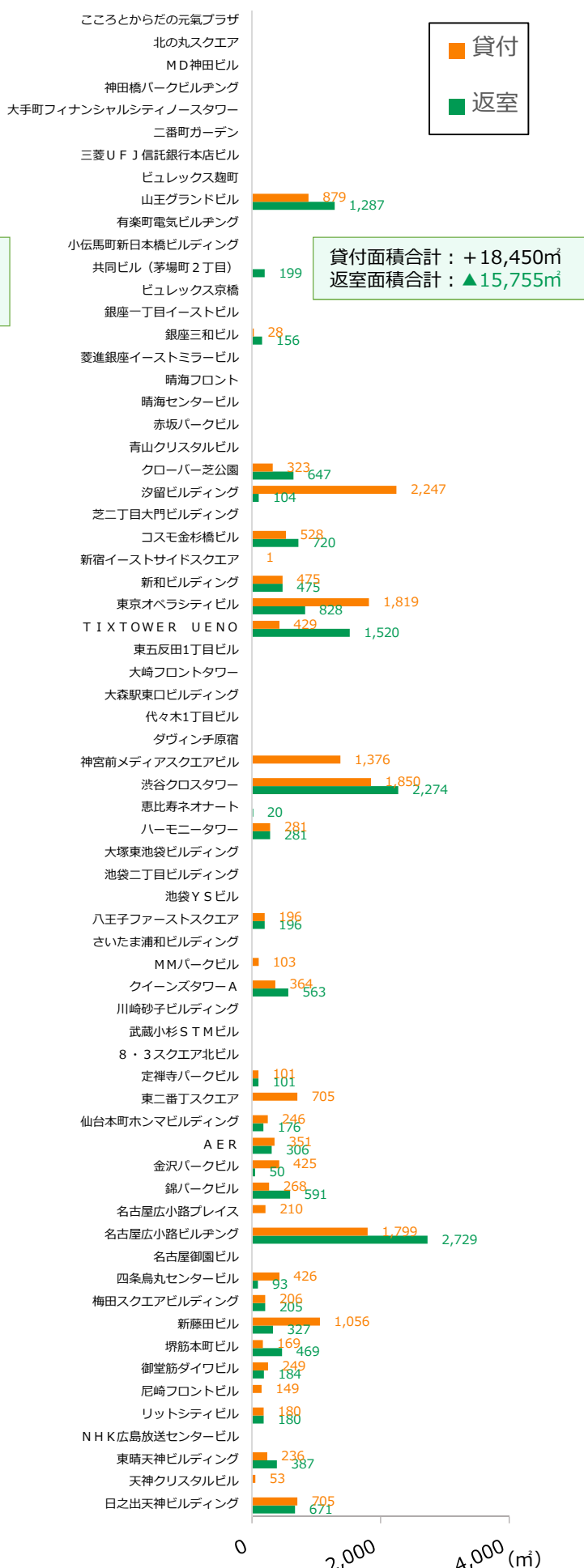


ビル別テナント貸付・返室状況

'17年3月期中の貸付・返室（今期）



'16年9月期中の貸付・返室（前期）



'17年3月期末 全ポートフォリオ一覧（入居率等）

(面積：㎡)

地域区分	名称	'17/03期末（実績）							'17/09期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'17/03	'16/09比	'17/03	'16/09比				'17/09	'17/03比	'17/09	'17/03比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	25,678	0		100.0%	
		M D神田ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町FCN	5,121	5,121	0		100.0%		2	5,121	5,121	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王グランドビル	20,665	20,571	93	-653	99.5%	3.1%	40	20,665	20,571	93		99.5%	
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%	
	中央区	小伝馬町ビル	3,897	3,897	0		100.0%		11	3,897	3,897	0		100.0%	
		共同（茅場町2丁目）	4,464	4,464	0	-199	100.0%	4.5%	10	4,464	4,464	0		100.0%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	3,984	529	529	88.3%	-11.7%
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0	-125	100.0%	2.9%	11	4,326	4,326	0		100.0%	
		銀座EMビル	4,255	4,255	0		100.0%		12	4,255	3,879	376	376	91.2%	-8.8%
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%	
		晴海センタービル	20,812	16,528	4,283	4,283	79.4%	-20.6%	9	20,812	18,018	2,793	-1,490	86.6%	7.2%
		赤坂パークビル	45,013	45,013	0		100.0%		29	45,013	45,013	0		100.0%	
	港区	青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		7	4,898	4,123	774	774	84.2%	-15.8%
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0	-323	100.0%	12.7%	8	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	40,194	40,194	0	-307	100.0%	0.9%	38	40,194	40,003	190	190	99.5%	-0.5%
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,606	0		100.0%		24	9,606	9,606	0		100.0%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0	-192	100.0%	4.7%	8	4,062	3,880	181	181	95.5%	-4.5%
		田町フロント	3,792	3,792	0	-	100.0%	-	8	3,792	3,792	0		100.0%	
		新宿イースト	20,573	20,573	0		100.0%		42	20,573	20,573	0		100.0%	
		新和ビル	5,997	5,997	0		100.0%		13	5,997	5,997	0		100.0%	
		オペラシティ	35,025	34,817	207	-422	99.4%	1.2%	101	35,025	34,689	335	128	99.0%	-0.4%
	台東区	TIX UENO	15,020	14,593	427	-662	97.2%	4.5%	17	15,020	14,593	427		97.2%	
		品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%
	品川区	大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
		大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,481	224	224	97.1%	-2.9%	24	7,706	7,467	238	13	96.9%
	渋谷区		代々木1丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		8	7,745	7,745	0		100.0%
		ダウインチ原宿	3,147	3,147	0		100.0%		4	3,147	3,147	0		100.0%	
神宮前MSビル		5,558	5,558	0	-859	100.0%	15.5%	5	5,558	5,558	0		100.0%		
渋谷クロスタワー		29,797	29,797	0	-474	100.0%	1.6%	54	29,797	29,315	482	482	98.4%	-1.6%	
恵比寿ネオナート		8,700	8,679	20		99.8%		6	8,700	8,679	20		99.8%		
中野区		ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		22	14,340	14,340	0		100.0%	
豊島区	大塚東池袋ビル	7,224	7,224	0		100.0%		7	7,224	6,930	294	294	95.9%	-4.1%	
	池袋2丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%		
	池袋YSビル	5,932	5,932	0		100.0%		10	5,932	5,932	0		100.0%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0		100.0%		50	10,068	10,068	0		100.0%	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,510	0		100.0%
	横浜市	MMパークビル	38,426	36,987	1,438	965	96.3%	-2.5%	30	38,426	37,878	547	-891	98.6%	2.3%
		クイーンズ	26,669	25,939	730	-16	97.3%	0.1%	50	26,669	25,992	676	-53	97.5%	0.2%
	川崎市	川崎砂子ビル	6,831	6,831	0		100.0%		13	6,831	6,666	165	165	97.6%	-2.4%
		武蔵小杉STMビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		9	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,418	100		96.0%		16	2,518	2,418	100		96.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0	-272	100.0%	1.3%	23	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	5,894	339	339	94.6%	-5.4%	24	6,234	6,155	78	-260	98.7%	4.1%
	金沢市	AER	23,612	23,522	90	-340	99.6%	1.4%	65	23,612	23,339	273	183	98.8%	-0.8%
		金沢パークビル	20,942	20,942	0	-139	100.0%	0.7%	81	20,942	20,813	128	128	99.4%	-0.6%
	名古屋市	金沢上堤町ビル	7,206	7,044	162	-	97.7%	-	25	7,206	7,044	162		97.7%	
		錦パークビル	10,338	10,188	149	-230	98.6%	2.3%	60	10,338	10,134	203	54	98.0%	-0.6%
		広小路プレイス	13,200	13,200	0		100.0%		27	13,200	13,200	0		100.0%	
		名古屋広小路ビル	21,427	20,448	979	-817	95.4%	3.7%	36	21,427	21,256	171	-808	99.2%	3.8%
	名古屋市	名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		16	3,448	3,448	0		100.0%	
		京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		11	6,634	6,634	0		100.0%
	梅田スクエア		10,370	10,370	0		100.0%		42	10,370	10,370	0		100.0%	
	新藤田ビル		28,403	28,256	146	-727	99.5%	2.6%	51	28,403	28,403	0	-146	100.0%	0.5%
	堺筋本町ビル		11,520	11,520	0	-469	100.0%	4.1%	22	11,520	11,520	0		100.0%	
	京都市	御堂筋ダイワビル	20,450	20,450	0		100.0%		42	20,450	20,450	0		100.0%	
		尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0		100.0%		31	15,500	15,500	0		100.0%
	岡山市		リットシティ	9,965	9,965	0		100.0%		39	9,965	9,706	259	259	97.4%
	広島市	NHK広島ビル	9,860	9,860	0		100.0%		12	9,860	9,860	0		100.0%	
		福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,834	160	-141	96.0%	3.6%	22	3,995	3,834	160		96.0%
	天神クリスタル		5,964	5,964	0		100.0%		30	5,964	5,766	197	197	96.7%	-3.3%
	日之出天神ビル		5,903	5,828	75	75	98.7%	-1.3%	2	5,903	5,828	75		98.7%	
	東京23区		472,893	467,634	5,258	288	98.9%		609	472,893	466,153	6,739	1,480	98.6%	-0.3%
	その他都市		362,176	357,802	4,373	-1,611	98.8%	0.5%	873	362,176	358,975	3,200	-1,172	99.1%	0.3%
	ポートフォリオ全体		835,069	825,437	9,632	-1,323	98.8%	0.1%	1,482	835,069	825,129	9,940	308	98.8%	

*上記面積・入居率に住宅部分は含まない。2017年3月期末（第31期末）時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 99.4%、赤坂パークビル 10,780㎡ 93.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 74.0%。
*テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

物件鑑定価格データ

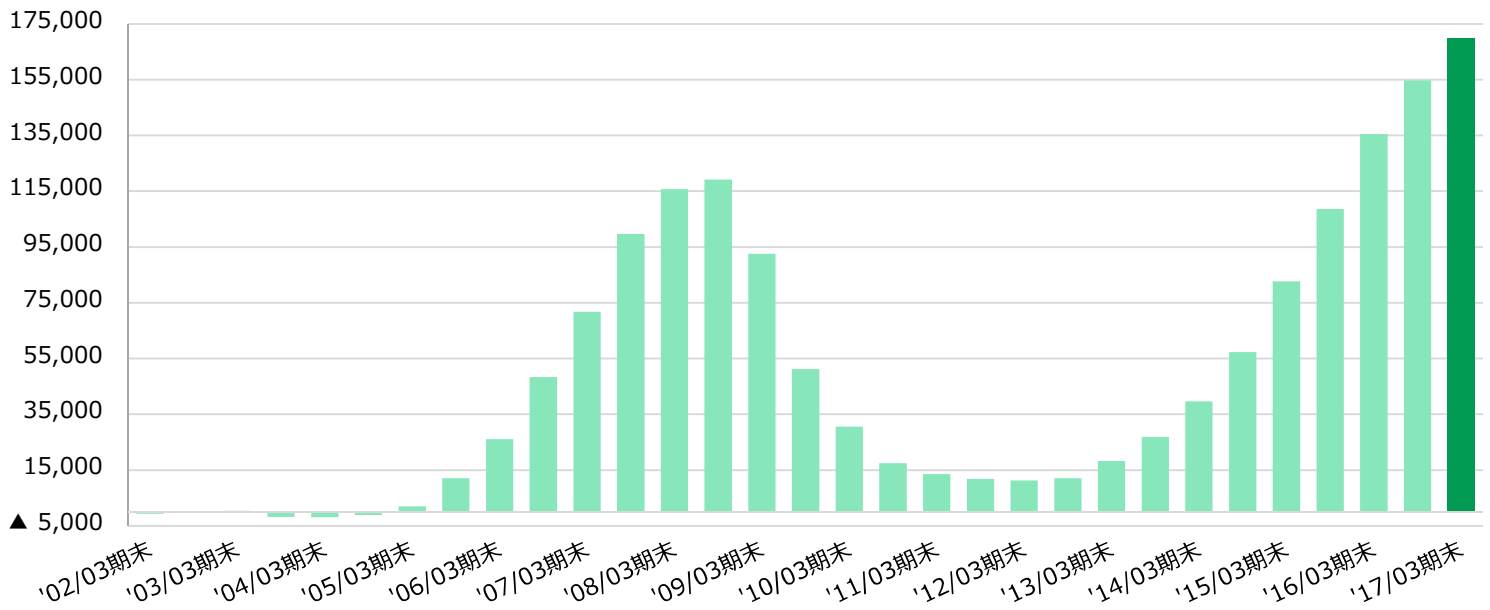
(百万円)

地域区分	名称	'17/03期末 鑑定評価額 (第31期末)	'16/09期末 鑑定評価額 (第30期末)	差額	'17/03期末 簿価 (第31期末)	'17/03期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	80,100	78,600	1,500	72,803	7,296	81,555	
		M D神田ビル	8,460	8,360	100	8,756	-296	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,610	4,580	30	4,491	118	4,810	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー 二番町ガーデン	18,900	18,800	100	15,195	3,704	15,462	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	51,800	51,600	200	29,014	22,785	44,700	
		ビュレックス麹町	6,880	6,610	270	5,700	1,179	7,000	
		山王グランドビル	33,300	33,300	0	21,307	11,992	20,900	
		有楽町電気ビルディング	8,080	8,060	20	7,715	364	7,200	
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,920	2,880	40	2,775	144	3,173
			共同ビル(茅場町2丁目)	4,990	4,920	70	4,207	782	4,410
	ビュレックス京橋		7,660	7,520	140	4,489	3,170	5,250	
	銀座一丁目イーストビル		7,360	7,220	140	6,471	888	6,459	
	銀座三和ビル		18,400	18,400	0	17,190	1,209	16,830	
	菱進銀座イーストミラービル		6,260	6,180	80	7,492	-1,232	7,999	
	晴海フロント		40,900	40,000	900	28,788	12,111	31,300	
	晴海センタービル		19,600	19,600	0	22,603	-3,003	26,800	
	港区		赤坂パークビル	71,300	70,100	1,200	60,332	10,967	60,800
			青山クリスタルビル	8,120	8,120	0	7,112	1,007	7,680
		グローバー芝公園	4,610	4,600	10	4,576	33	4,500	
		汐留ビルディング(既存部分)	97,200	96,800	400	83,289	13,910	85,950	
		芝二丁目大門ビルディング	6,670	6,470	200	5,021	1,648	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,170	3,090	80	2,527	642	2,808	
		新宿区	新宿イーストサイドスクエア(既存部分)	26,100	25,900	200	21,831	4,268	23,100
	新和ビルディング		7,040	6,970	70	7,592	-552	7,830	
	東京オペラシティビル		33,700	32,500	1,200	28,281	5,418	31,776	
	台東区	TIX TOWER UENO	25,000	24,800	200	20,014	4,985	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,140	6,070	70	4,489	1,650	5,500	
		大崎フロントタワー	16,600	16,500	100	9,612	6,987	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,700	5,600	100	4,779	920	5,123	
	渋谷区	(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)	5,490	5,490	0	5,572	-82	5,500	
		代々木1丁目ビル	11,600	11,600	0	7,006	4,593	8,700	
		ダヴィンチ原宿	7,100	7,100	0	4,896	2,203	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,100	10,500	-400	10,719	-619	12,200	
		渋谷クロスタワー	52,700	52,300	400	37,508	15,191	34,600	
		恵比寿ネオナート	16,900	16,500	400	14,205	2,694	14,612	
		ハーモニータワー	14,000	13,900	100	10,046	3,953	11,120	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,530	4,480	50	3,441	1,088	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,700	1,700	0	1,574	125	1,728	
		池袋Y Sビル	5,100	4,800	300	4,134	965	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,900	4,810	90	4,953	-53	5,679
			さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,480	2,420	60	2,526	-46
		横浜市	MMパークビル	39,800	39,800	0	32,287	7,512	37,400
			クイーンズタワーA	20,600	20,000	600	16,519	4,080	17,200
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,680	2,610	70	2,949	-269	3,375
			武蔵小杉S T Mビル	4,260	4,210	50	3,861	398	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	7,940	7,700	240	6,024	1,915	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	999	998	1	1,009	-10	1,000
東二番丁スクエア			13,500	13,700	-200	9,155	4,344	9,950	
仙台本町ホソマビルディング			2,430	2,430	0	2,888	-458	3,174	
A E R			19,400	19,000	400	18,504	895	18,640	
金沢市		金沢パークビル	4,880	4,680	200	4,336	543	4,580	
名古屋市		錦パークビル	5,040	5,030	10	5,218	-178	5,975	
		名古屋広小路プレイス	10,700	10,600	100	8,159	2,540	8,567	
		名古屋広小路ビルディング	12,700	12,600	100	15,490	-2,790	14,533	
		名古屋御園ビル	1,280	1,270	10	1,529	-249	1,865	
京都市		四条烏丸センタービル	5,080	5,040	40	4,053	1,026	4,400	
大阪市		梅田スクエアビルディング	16,400	16,300	100	15,512	887	15,523	
		新藤田ビル	18,900	18,300	600	22,206	-3,306	24,000	
		堺筋本町ビル	3,390	3,330	60	3,724	-334	4,164	
		御堂筋ダイワビル	14,300	14,300	0	13,594	705	14,314	
尼崎市		尼崎フロントビル	9,890	9,820	70	8,900	989	9,300	
岡山市		リットシティビル	4,430	4,430	0	3,215	1,214	4,650	
広島市		N H K広島放送センタービル	2,870	2,830	40	2,999	-129	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,360	1,320	40	1,381	-21	1,550	
		天神クリスタルビル	2,700	2,650	50	4,055	-1,355	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,890	3,880	10	3,417	472	3,657	
'17/03期中取得物件を除く 既存物件		東京23区	778,690	770,420	8,270	630,142	148,547	683,682	
		その他都市	236,799	234,058	2,741	218,476	18,322	234,940	
		67物件合計	1,015,489	1,004,478	11,011	848,619	166,869	918,623	
'17/03期中取得物件									
東京23区		港区	汐留ビルディング(追加部分)	10,800	-	-	9,254	1,545	10,450
			田町フロントビル	6,330	-	-	6,264	65	6,210
		新宿区	新宿イーストサイドスクエア(追加部分)	6,700	-	-	5,613	1,086	6,660
その他都市		金沢市	金沢上堤町ビル	3,000	-	-	2,783	216	2,780
'17/03期末保有全物件									
東京23区			802,520	-	-	651,275	151,244	707,002	
その他都市			239,799	-	-	221,259	18,539	237,720	
69物件合計			1,042,319	-	-	872,534	169,784	944,723	

* '16/09期末保有物件のうち、'17/03期中に持分追加取得を行った物件については分けて表示。

含み損益の推移

(百万円)



(1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393
含み損益率	C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%
期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口
1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円
1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円
調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円
期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円
H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍

		第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末
期末算定価格	A	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
簿価	B	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542
含み損益	A-B=C	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814
含み損益率	C/B	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%
期末発行済投資口数	D	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口
1口@含み損益	C/D=E	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円
1口@純資産額	F	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円
調整後1口@純資産額	E+F=G	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円
期末投資口価格	H	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円
H/G		1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍

		第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09期末	第25期 '14/03期末	第26期 '14/09期末	第27期 '15/03期末	第28期 '15/09期末	第29期 '16/03期末	第30期 '16/09期末	第31期 '17/03期末
期末算定価格	A	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828	1,011,368	1,042,319
簿価	B	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534
含み損益	A-B=C	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710	169,784
含み損益率	C/B	1.7%	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%
期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口
1口@含み損益	C/D=E	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	82,968円	103,464円	118,161円	129,674円
1口@純資産額	F	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円
調整後1口@純資産額	E+F=G	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円	440,995円	461,702円	476,640円	488,335円
期末投資口価格	H	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円
H/G		1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍	1.41倍	1.27倍	1.21倍

* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

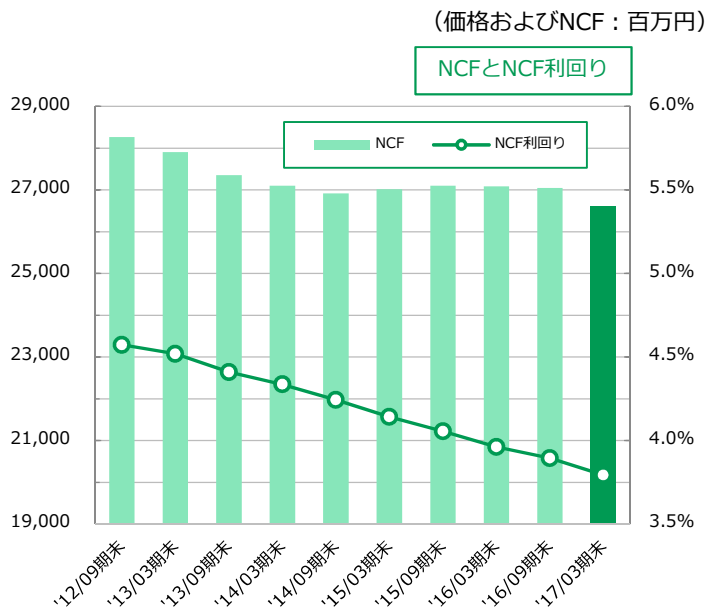
* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（'02/03期～'06/03期）又は鑑定評価による鑑定評価額（'06/09期～'17/03期）を指す。

* 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。'02/03期～'13/09期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

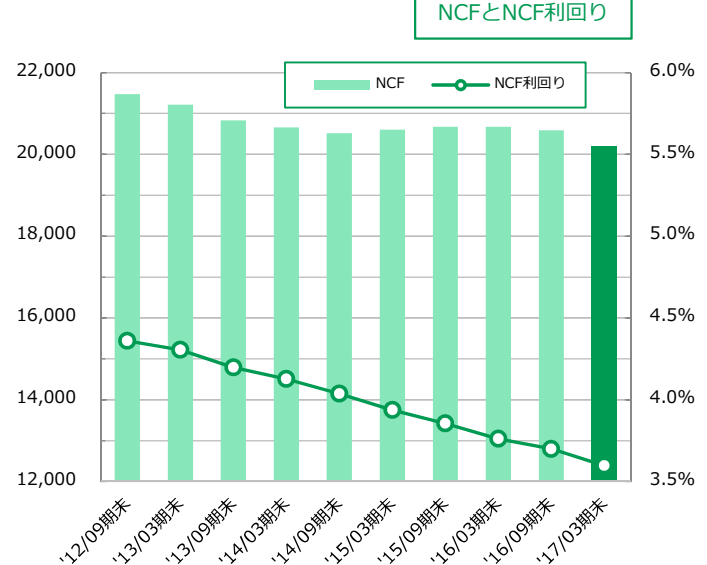
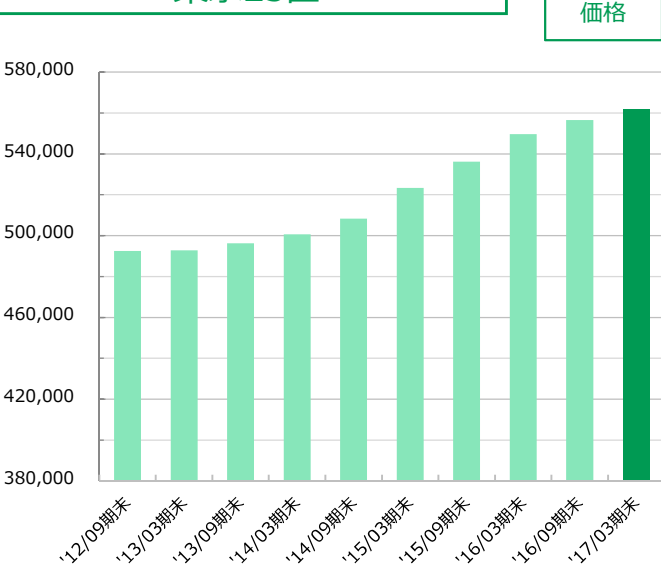
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：'12年9月期（第22期）末から'17年3月期（第31期）末まで持分の増減なく継続して保有する50物件

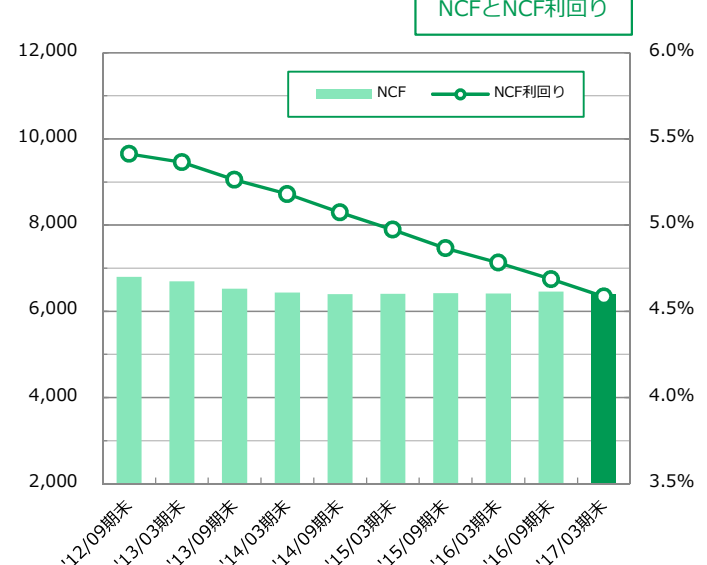
ポートフォリオ全体



東京23区



その他都市



* 価格：各期末時点の鑑定評価における直接還元法による収益価格
 * NCF：直接還元法による収益価格算定におけるネットキャッシュフロー
 * 利回り：NCF/価格

'17年3月期 各ビル賃貸事業収支（決算）

(百万円)

物件名称	損益状況（2016年10月1日～2017年3月31日）											② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	①								その他費用				
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用						
こころからだの元氣プラザ	145	49	7	9	17	0	0	13	1	95	109	-	109		
北の丸スクエア	1,714	772	140	64	94	2	59	411	-	941	1,353	19	1,333		
MD 神田ビル	225	86	17	19	20	0	1	28	-	138	166	4	162		
神田橋パークビルヂング	114	42	1	-	16	0	6	17	-	71	88	10	78		
大手町フィナンシャルシティノースタワー	344	174	26	16	45	0	0	86	-	169	256	-	256		
二番町ガーデン	477	244	60	21	53	0	18	90	-	232	322	6	316		
三菱UFJ 信託銀行本店ビル	989	366	53	45	135	1	17	112	0	623	735	37	698		
ビュレックス麹町	152	79	-	-	13	0	2	62	-	72	135	15	119		
山王グランドビル	911	427	103	47	105	1	90	76	2	483	560	208	351		
有楽町電気ビルヂング	267	129	32	17	41	0	7	30	-	137	167	36	131		
小伝馬町新日本橋ビルディング	114	53	14	8	11	0	1	13	3	61	74	4	70		
共同ビル（茅場町2丁目）	142	54	9	10	11	0	0	21	-	87	109	2	106		
ビュレックス京橋	157	56	-	-	11	0	4	39	-	101	141	10	131		
銀座一丁目イーストビル	175	95	12	7	11	0	2	60	-	80	141	0	140		
銀座三和ビル	375	135	28	15	65	0	4	22	0	239	261	35	225		
菱進銀座イーストラビビル	162	82	14	11	14	0	1	39	-	79	119	7	111		
晴海フロント	1,220	638	105	96	75	1	0	358	-	581	940	-	940		
晴海センタービル	505	379	75	34	47	1	10	209	-	126	336	-	336		
赤坂パークビル	2,211	1,266	231	234	273	4	135	388	-	945	1,333	247	1,086		
青山クリスタルビル	217	89	13	14	29	0	5	26	-	127	153	9	144		
クローバー芝公園	93	49	8	5	6	0	5	22	-	43	66	0	65		
汐留ビルディング	1,899	792	150	118	142	2	37	333	7	1,107	1,440	10	1,430		
芝二丁目大門ビルディング	276	204	40	22	38	0	65	35	0	72	107	25	82		
コスモ金杉橋ビル	108	46	12	6	13	0	1	13	0	61	74	1	73		
田町フロントビル	1	5	0	-	0	0	-	5	0	-3	1	-	1		
新宿イーストサイドスクエア	743	296	48	45	49	1	2	148	-	447	596	-	596		
新和ビルディング	217	100	18	19	19	0	15	26	-	117	144	144	0		
東京オペラシティビル	1,505	1,133	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	371	非開示	113	非開示		
TIX TOWER UENO	627	379	62	38	38	1	3	234	-	247	481	1	480		
東五反田1丁目ビル	183	87	13	15	14	0	2	42	-	95	138	11	127		
大崎フロントタワー	702	490	67	41	27	0	4	256	92	212	468	4	464		
大森駅東口ビルディング （仮称）新宿南口プロジェクト（底地）	234 60	134 20	27 -	21 -	25 20	0 -	25 -	34 -	0 -	99 39	134 39	83 -	50 39		
代々木1丁目ビル	302	154	23	18	23	0	20	68	-	148	216	-	216		
ダヴィンチ原宿	198	65	10	10	16	0	12	14	-	133	148	68	79		
神宮前メディアスクエアビル	220	145	33	15	45	0	11	38	0	74	113	52	60		
渋谷クロスタワー	1,440	938	161	122	123	2	94	431	1	501	933	169	764		
恵比寿ネオナート	465	214	55	19	37	1	7	93	-	250	343	69	274		
ハーモニータワー	454	273	149	-	57	1	12	53	-	180	234	-	234		
大塚東池袋ビルディング	189	97	20	21	12	0	2	39	-	91	131	26	105		
池袋二丁目ビルディング	70	29	8	5	5	0	2	8	-	40	48	0	47		
池袋YSビル	190	80	16	17	14	0	0	30	-	110	140	4	135		
八王子ファーストスクエア	239	129	50	4	26	1	13	33	-	109	143	10	133		
さいたま浦和ビルディング	110	63	14	7	9	0	14	17	-	47	64	28	36		
MMパークビル	1,291	720	138	159	78	1	48	293	0	570	864	0	863		
クイーンズタワーA	981	645	206	81	111	3	23	212	7	335	548	158	390		
川崎砂子ビルディング	146	76	23	13	13	0	3	23	-	69	93	5	88		
武蔵小杉STMビル	161	64	21	3	11	0	0	27	-	97	124	3	120		
8・3スクエア北ビル	322	210	29	51	22	0	37	69	-	111	180	4	176		
定禅寺パークビル	63	44	10	8	6	0	7	11	-	18	29	19	9		
東二番丁スクエア	564	273	61	45	39	0	9	116	-	290	407	2	404		
仙台本町ホンマビルディング	128	69	17	12	15	0	6	17	0	58	75	6	69		
AER	628	361	88	44	62	0	2	161	0	267	429	0	428		
金沢パークビル	495	310	102	57	64	1	15	67	1	184	251	119	131		
金沢上堤町ビル	124	80	17	9	0	0	1	51	0	44	95	-	95		
錦パークビル	267	179	56	22	23	0	15	54	6	87	141	61	80		
名古屋広小路プレイス	387	178	39	31	33	0	0	72	0	208	280	4	276		
名古屋広小路ビルヂング	539	368	90	42	60	1	20	152	0	170	323	20	302		
名古屋御園ビル	71	54	10	5	6	0	3	28	0	16	45	19	26		
四條烏丸センタービル	189	113	23	13	11	0	4	59	-	76	135	2	133		
梅田スクエアビルディング	457	253	47	35	46	0	40	82	-	203	286	134	151		
新藤田ビル	699	535	90	92	75	1	46	227	0	164	391	168	222		
堺筋本町ビル	220	164	42	26	35	0	35	23	-	56	79	104	-24		
御堂筋ダイヤビル	530	272	62	43	73	1	21	69	-	257	327	395	-67		
尼崎フロントビル	437	239	64	27	25	0	1	118	-	198	316	2	314		
リットシティビル	250	141	29	18	19	1	6	65	-	109	175	0	174		
NHK広島放送センタービル	261	178	50	22	23	0	9	47	24	83	130	87	43		
東晴天神ビルディング	76	42	12	6	7	0	4	10	-	33	44	3	41		
天神クリスタルビル	156	122	22	15	18	0	2	61	0	34	95	4	91		
日之出天神ビルディング	170	75	21	17	14	0	2	20	0	94	115	25	89		
合計	30,784	16,939	3,737	2,383	2,925	58	1,113	6,526	193	13,845	20,372	2,842	17,529		

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

* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。

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

'17年3月期 その他のポートフォリオ情報

('17年3月期末現在)

地域区分	名称	建物延床面積 (㎡) (1棟全体の面積)	取得日	追加取得日	建物 所有割合	不動産管理会社		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	57,279.20	'06/02/24	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		M D 神田ビル	8,185.11	'02/05/31	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
		神田橋パークビル	9,370.25	'02/08/15	-	56.76%	三菱地所	
		大手町 F C N	239,769.07	'14/03/31	-	3.3852192%	N T T 都市開発ビルサービス	
		二番町ガーデン	57,031.06	'05/04/01	-	31.345%	第一ビルディング	
		三菱 U F J 信託ビル	108,171.67	'07/03/28	-	19.38402%	三菱地所	
		ビュレックス麹町	6,526.64	'05/07/29	-	100.0%	スペースデザイン	
		山王グランドビル	33,875.95	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	三菱地所	
		有楽町電気ビル	70,287.65	'03/08/01	-	10.78%	有電ビル管理	
		中央区	小伝馬町ビル	5,822.88	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング
	共同 (茅場町 2 丁目)		5,505.80	'11/03/01	-	100.0%	三井物産フォーサイト	
	ビュレックス京橋		5,470.54	'02/07/22	-	100.0%	スペースデザイン	
	銀座一丁目イースト		4,976.85	'15/03/02	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	銀座三和ビル		8,851.00	'05/03/10	-	70.95%	三菱地所プロパティマネジメント	
	銀座 E M ビル		5,751.68	'05/03/15	'10/05/24	100.0%	第一ビルディング (注)	
	晴海フロント		45,458.90	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所	
	晴海センタービル		26,447.27	'07/12/18	-	100.0%	三菱地所	
	港区		赤坂パークビル	97,489.16	'11/11/15	-	100.0%	三菱地所
			青山クリスタル	8,094.36	'03/03/14	-	100.0%	ザイマックスアルファ
		クローバー芝公園	3,496.01	'15/01/20	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		汐留ビル	115,930.83	'08/12/19	'10/01/15 '15/05/01 '17/03/30	50.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		芝二丁目大門ビル	16,235.10	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		コスモ金杉橋ビル	5,420.93	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング	
		田町フロント	5,747.80	'17/03/30	-	100.0%	三菱地所	
		新宿区	新宿イースト	167,245.46	'14/10/01	'17/01/25	17.6%	三菱地所
			新和ビル	8,291.69	'04/09/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ
			オペラシティ	232,996.81	'05/09/13	'10/03/24	31.325%	東京オペラシティビル
	台東区	T I X U E N O	23,727.48	'12/06/15	-	94.040229%	第一ビルディング (注)	
	品川区	東五反田1丁目ビル	6,460.39	'04/11/01	-	100.0%	相互住宅 (注)	
		大崎フロントタワー	23,673.92	'11/02/01	-	100.0%	三菱地所	
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	'01/09/10	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,778.10	'04/04/01	-	100.0%	東京海上日動ファシリティーズ	
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	'02/11/22	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
		神宮前 M S ビル	9,420.42	'03/10/09	-	100.0%	第一ビルディング (注)	
		渋谷クロスタワー	61,862.33	'01/11/30	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		恵比寿ネオナート	36,598.38	'03/11/14	'04/04/01 '14/02/18	44.718394%	三菱地所プロパティマネジメント	
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	'05/02/28	'12/12/19 '15/03/27	38.382307%	三菱地所プロパティマネジメント	
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋二丁目ビル	3,157.51	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅	
		池袋 Y S ビル	7,464.64	'04/08/02	-	100.0%	ザイマックスアルファ	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	相互住宅
		さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	第一ビルディング
		横浜市	M M パークビル	49,037.51	'08/03/24	-	100.0%	三菱地所
			クイーンズ	498,282.77	'14/01/31	-	11.11481%	三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	'01/09/25	-	100.0%	相互住宅
			武蔵小杉 S T M ビル	22,839.61	'08/03/25	-	34.32%	相互住宅
		札幌市	8・3 スクエア	16,096.97	'07/06/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント
仙台市		定禅寺パークビル	7,648.33	'05/01/31	-	50.0%	三菱地所	
		東二番丁	27,680.45	'13/01/07	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		仙台ホーンビル	8,247.50	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	第一ビルディング	
		A E R	73,186.57	'15/09/01	-	55.35443%	三菱地所プロパティマネジメント	
金沢市		金沢パークビル	43,481.20	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	三菱地所	
		金沢上堤町ビル	9,619.96	'16/10/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
名古屋市		錦パークビル	25,091.91	'06/10/02	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01	71.74301%	三菱地所	
		広小路ブレイス	15,947.29	'13/07/31	-	100.0%	第一ビルディング (注)	
		名古屋広小路ビル	33,377.73	'01/09/10	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		名古屋御園ビル	5,348.00	'03/08/08	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
京都市		四条烏丸	9,185.98	'13/09/03	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
大阪市		梅田スクエア	18,673.28	'15/04/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
	新藤田ビル	45,411.31	'08/09/01	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント		
	堺筋本町ビル	17,145.59	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	第一ビルディング		
	御堂筋ダイワビル	31,213.27	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	第一ビルディング		
	尼崎市	尼崎フロント	24,055.58	'15/03/25	-	100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
岡山市	リットシティ	52,653.19	'06/02/01	-	27.7488%	大成有楽不動産		
広島市	N H K 広島ビル	35,217.28	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	三菱地所		
福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	'01/09/25	-	100.0%	第一ビルディング		
	天神クリスタル	10,432.04	'05/06/01	-	100.0%	第一ビルディング		
	日之出天神ビル	12,527.07	'01/09/10	-	74.4844%	東京海上日動ファシリティーズ		

*不動産管理会社については、事務所部分PM業務委託先を記載。

(注) 2017年4月1日付にて不動産管理会社を三菱地所プロパティマネジメントに変更しております。

ポートフォリオの施工／設計会社 及び PML値等

東京23区

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
千代田区	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	日本E R I (株)	1.6%
	MD神田ビル	1998/02	鹿島建設(株)	(株)松田平田設計	所轄行政	5.0%
	神田橋パークビルディング	1993/07	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	5.0%
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012/10	清水建設(株)	(株)N T T ファシリティーズ・(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	0.9%
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設(株)・清水建設(株) 他 J V	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.1%
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003/02	建築：大成建設(株) 電気：弘電社・関電工共同企業体 空調：三菱冷熱工業(株) 衛生：(株)西原衛生工業所 昇降機：三菱電機(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	1.4%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	(一財) 日本建築センター	4.1%
	山王グランドビル	1966/09	(株)間組	三菱地所(株)	所轄行政	3.6%
中央区	有楽町電気ビルディング	1975/09	(株)竹中工務店 他 J V	三菱地所(株)	所轄行政	3.7%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	(株)熊谷組	(株)園田設計	所轄行政	3.3%
	共同ビル(茅場町2丁目)	1991/04	清水建設(株)	(株)オノ連合設計事務所	所轄行政	3.6%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設(株)	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%
	銀座一丁目イーストビル	2008/05	鹿島建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	2.1%
	銀座三和ビル	1982/10	(株)銭高組・大成建設(株) J V	(株)協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10	清水建設(株)・(株)増岡組 J V	清水建設(株)	所轄行政	2.8%
	晴海フロント	2012/02	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	2.0%
港区	晴海センタービル	2006/11	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(株)都市居住評価センター	3.5%
	赤坂パークビル	1993/07	大成建設(株)・(株)大林組・鹿島建設(株)・ (株)間組・前田建設工業(株)	三菱地所(株)	所轄行政	1.4%
	青山クリスタルビル	1982/12	(株)間組	(株)間組	所轄行政	5.4%
	クローバー芝公園	2006/02	大成建設(株)	大成建設(株)	日本E R I (株) ビューローベリタスジャパン(株)	4.6%
	汐留ビルディング	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計・日建設計(株)	(一財) 日本建築センター	1.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	(株)大林組	三菱地所(株)	所轄行政	3.0%
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	(株)長谷工コーポレーション	(株)両宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%
	田町フロントビル	2014/07	(株)フジタ	(株)三菱地所設計	(一財) 日本建築センター	3.3%
新宿区	新宿イーストサイドスクエア	2012/03	鹿島建設(株)	(株)三菱地所設計・(株)日本設計	(一財) 日本建築センター	1.2%
	新和ビルディング	1989/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	7.0%
	東京オペラシティビル	1996/07	(株)竹中工務店・(株)大林組・鹿島建設(株)・ 清水建設(株)・大成建設(株) 他6社 J V	東京オペラシティ設計共同企業体 ・(株)N T T ファシリティーズ ・(株)都市計画設計研究所 ・(株)T A K 建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
台東区	T I X T O W E R U E N O	2010/07	(株)フジタ	(株)フジタ	(株)都市居住評価センター	2.0%
品川区	東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設(株)	(株)石本建築事務所	イーホームズ(株)	2.6%
	大崎フロントタワー	2005/06	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	日本E R I (株)	3.4%
大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	(株)大林組・清水建設(株)・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.8%
渋谷区	代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設(株)	(株)トルテック都市建築設計事務所	(一財) 日本建築センター	2.2%
	グヴィンチ原宿	1987/12	東急建設(株)	(株)エーサイ建築事務所	所轄行政	9.6%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設(株)・(株)熊谷組・住友建設(株) J V	(株)アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.2%
	恵比寿ネオオート	1994/10	鹿島建設(株)	(株)梓設計・(株)交通建築設計事務所 J V	所轄行政	2.4%
中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設(株)・(株)大林組・三菱建設(株)・ (株)ナカコーポレーション J V	(株)日本設計	所轄行政	2.0%
豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	(株)熊谷組・三平興業(株)	(株)A I U 建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業(株)	東海興業(株)	所轄行政	3.4%
	池袋Yビル	1989/12	清水建設(株)・(株)安藤建設 J V	(株)入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%

その他都市

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	(株)間組	(株)間組	所轄行政	3.9%
さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	(株)鴻池組・(株)熊谷組・東急建設(株)・(株)間組	(株)久米設計	所轄行政	7.2%
横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設(株)	(株)三菱地所設計	(一財)日本建築センター	4.0%
	クイーンズタワーA	1997/06	みなとみらい21 中央地区・24街区新築工事建築工事共同企業体	三菱地所(株)・(株)日建設計設計監理共同体	所轄行政	3.3%
川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設(株)	日本建設(株)	所轄行政	4.1%
	武蔵小杉STMビル	1990/10	(株)竹中工務店・戸田建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	3.8%
札幌市	8・3スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業(株)	大和ハウス工業(株)	日本E R I (株)昇降機：所轄行政	1.6%
仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設(株)・清水建設(株)・三菱建設(株)JV	三菱地所(株)	所轄行政	3.3%
	東二番丁スクエア	2008/07	鹿島建設(株)	三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体	(一財)日本建築センター	1.8%
	仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	2.2%
	A E R	1998/03	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体	(株)岡設計	所轄行政	1.3%
金沢市	金沢パークビル	1991/10	(株)熊谷組・大成建設(株)・清水建設(株)・(株)辰村組	三菱地所(株)	所轄行政	4.8%
	金沢上堤町ビル	2009/08	清水建設(株)	清水建設(株)	日本E R I (株)	3.8%
名古屋市	錦パークビル	1995/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・(株)鴻池組・(株)浅沼組JV	住宅・都市整備公団・(株)青島設計	所轄行政	2.4%
	名古屋広小路プレイス	2004/12	大成建設(株)	大成建設(株)	(一財)日本建築センター	3.1%
	名古屋広小路ビルディング	1987/05	大成建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	2.4%
京都市	四条丸ビル	1991/09	佐藤工業(株)・(株)市川工務店JV	(株)日建設計	所轄行政	4.1%
	四条丸ビルセンタービル	2010/01	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)京都確認検査機構	11.7%
大阪市	梅田スクエアビルディング	1995/07	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	所轄行政	7.4%
	新藤田ビル	1995/04	大成建設(株)	大成建設(株)	所轄行政	4.0%
	堺筋本町ビル	1992/10	(株)銭高組	(株)銭高組	所轄行政	7.4%
	御堂筋タワービル	1991/09	(株)大林組・(株)奥村組・清水建設(株)・(株)新井組JV	(株)安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%
尼崎市	尼崎フロントビル	2008/10	(株)大林組	(株)大林組	(一財)日本建築総合試験所	5.3%
岡山市	リットシティビル	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JV	(株)山下設計	所轄行政	1.1%
福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設(株)	不二建設(株)	所轄行政	4.3%
	天神クリスタルビル	1993/08	(株)竹中工務店・戸田建設(株)・九州建設(株)JV	(株)日本設計	所轄行政	3.1%
	日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設(株)	三菱地所(株)	所轄行政	4.2%

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

ポートフォリオPML値

1.8%

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

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

都心3区

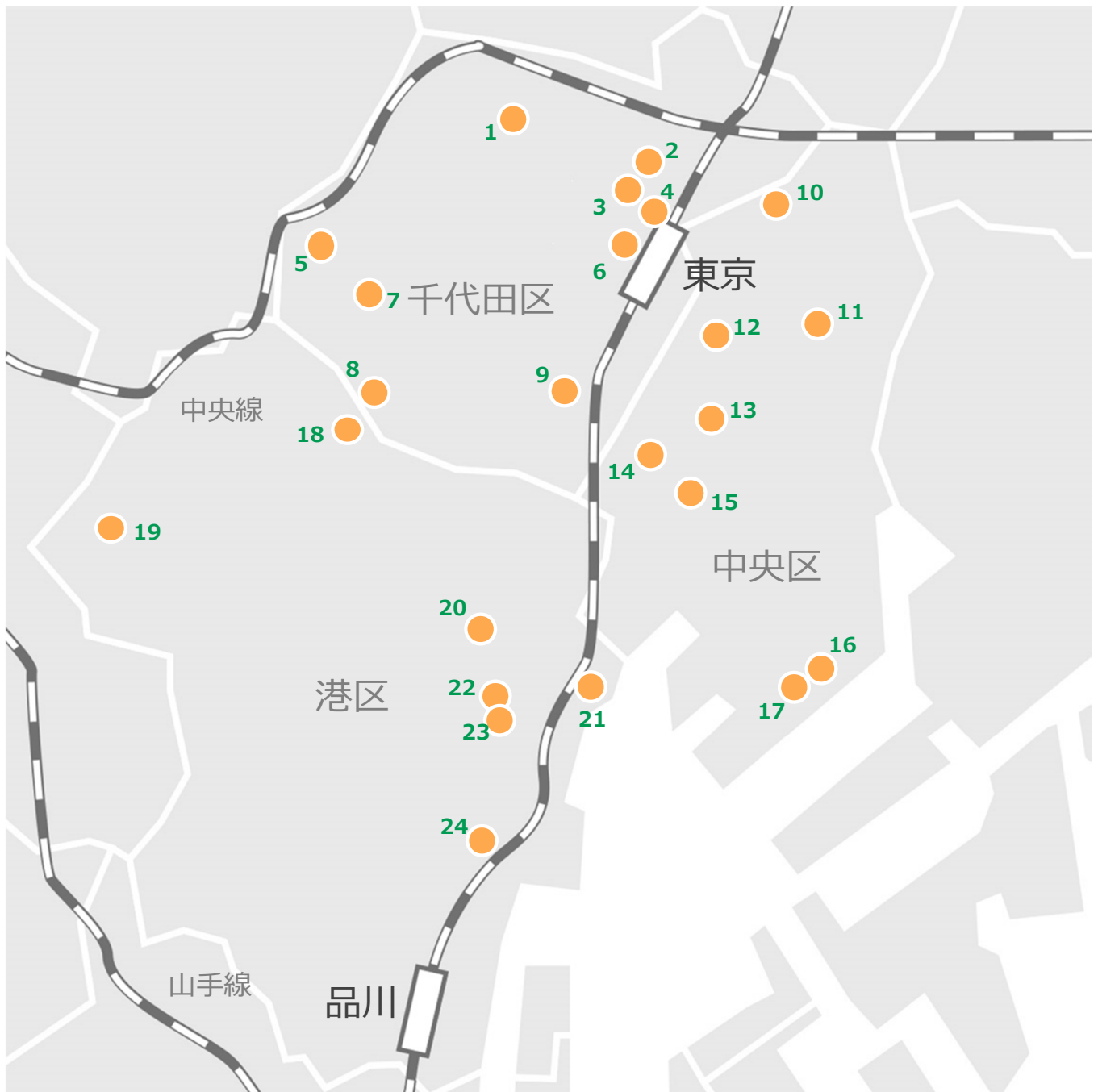
- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 北の丸スクエア | 13 銀座一丁目イーストビル |
| 2 MD神田ビル | 14 銀座三和ビル |
| 3 神田橋パークビルディング | 15 菱進銀座イーストミラービル |
| 4 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 16 晴海フロント |
| 5 二番町ガーデン | 17 晴海センタービル |
| 6 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 18 赤坂パークビル |
| 7 ビュレックス麹町 | 19 青山クリスタルビル |
| 8 山王ランドビル | 20 クローバー芝公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



二番町ガーデン

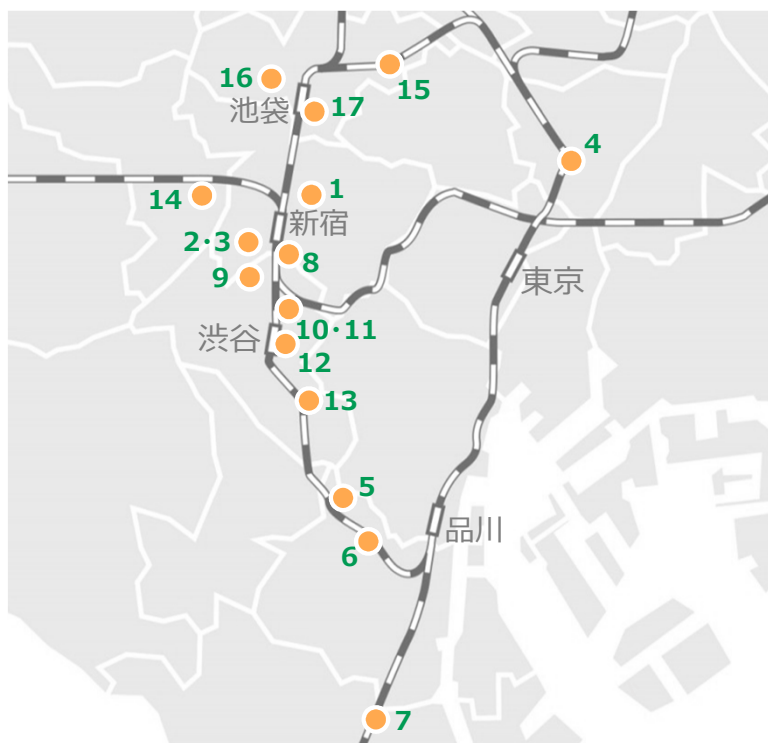


銀座三和ビル



東京23区 (都心3区を除く)

2017年3月31日現在



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



神宮前メディアスクエアビル



大崎フロントタワー

東京23区以外 (首都圏・地方)

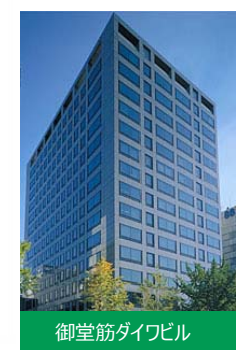
- | | |
|------------------|---------------------|
| 1 八王子ファーストスクエア | 18 四条烏丸センタービル |
| 2 さいたま浦和ビルディング | 19 梅田スクエアビルディング |
| 3 MMパークビル | 20 新藤田ビル |
| 4 クイーンズタワーA | 21 堺筋本町ビル |
| 5 川崎砂子ビルディング | 22 御堂筋ダイワビル |
| 6 武蔵小杉STMビル | 23 尼崎フロントビル |
| 7 8・3スクエア北ビル | 24 リットシティビル |
| 8 定禅寺パークビル | 25 N H K 広島放送センタービル |
| 9 東二番丁スクエア | 26 東晴天神ビルディング |
| 10 仙台北町ホンマビルディング | 27 天神クリスタルビル |
| 11 A E R | 28 日之出天神ビルディング |
| 12 金沢パークビル | |
| 13 金沢上堤町ビル | |
| 14 錦パークビル | |
| 15 名古屋広小路プレイス | |
| 16 名古屋広小路ビルヂング | |
| 17 名古屋御園ビル | |



8・3スクエア北ビル



名古屋広小路ビルヂング



御堂筋ダイワビル

ポートフォリオのエリア・規模による分類

エリア別・ビル別フロア規模

青字は今期取得物件

赤字は譲渡済物件

(’17年3月期末現在)

エリア フロア規模 (基準階)	エリア別集計						棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		その他都市				
	都心3区	都心3区以外	首都圏 (東京23区除く)	大阪・京都・神戸	名古屋	その他	
450坪以上	二番町ガーデン (1,117坪)	新宿イースト (1,789坪)	MMパーク (828坪)			金沢パーク (625坪)	18棟 541,235百万円 (57.6%)
	汐留 (1,059坪)	オペラシティ (653坪)	武蔵小杉S T M (619坪)			リットシティ (550坪)	
	大手町 F C N (709坪)		クイーンズ (476坪)			尼崎フロント (517坪)	
	晴海フロント (693坪)					東二番丁 (468坪)	
	山王ランド (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)							
300~450坪	物件 E	ハーモニータワー (413坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪)	広小路ブレイス (421坪)	8・3スクエア (373坪)	15棟 202,294百万円 (21.5%)
	有楽町電気 (398坪)	恵比寿ネオナート (373坪)		御堂筋ダイワ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	A E R (302坪)	
	芝二丁目大門 (352坪)	大崎フロントタワー (368坪)				N H K 広島 (301坪)	
		T I X U E N O (329坪)					
		渋谷クロスタワー (313坪)					
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	物件 H	物件 B	堺筋本町 (284坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 60,980百万円 (6.5%)
		大塚東池袋 (273坪)		四条烏丸 (264坪)		金沢上堤町 (209坪)	
		池袋 Y S (251坪)		物件 J			
		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)						
150~200坪	銀座三和 (198坪)	物件 A	川崎砂子 (197坪)	梅田スクエア (185坪)	名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪)	15棟 85,510百万円 (9.1%)
	M D 神田 (198坪)		さいたま浦和 (189坪)			仙台ホンマ (179坪)	
	物件 K					物件 C	
	共同 (茅場町2丁目) (181坪)					東晴天神 (167坪)	
	ビュレックス京橋 (176坪)						
	銀座 E M (173坪)						
	銀座一丁目イースト (160坪)						
	コスモ金杉橋 (160坪)						
小伝馬町 (150坪)							
100~150坪	田町フロント (141坪)	神宮前 M S (146坪)		物件 F	物件 I	物件 D	6棟 42,975百万円 (4.6%)
	ビュレックス麹町 (132坪)	グヴィンチ原宿 (117坪)				天神クリスタル (112坪)	
	青山クリスタル (117坪)	物件 G					
~100坪	クローバー芝公園 (98坪)	池袋二丁目 (74坪)					2棟 6,228百万円 (0.7%)
棟数	24棟	16棟	6棟	5棟	4棟	13棟	68棟
取得価格 (比率)	491,326百万円 (52.3%)	210,175百万円 (22.4%)	70,228百万円 (7.5%)	62,401百万円 (6.6%)	30,940百万円 (3.3%)	74,151百万円 (7.9%)	939,223百万円 (100.0%)

- 競争力の高い大規模物件を中心に、バランスのとれたラインナップ。
- 基準階1フロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約85%。

ポर्टフォリオの築年数・立地による分類

築年数と最寄駅からの所要時間

青字は今期取得物件

赤字は譲渡済物件

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

(’17年3月期末現在)

所要時間 築年数	エリア別集計								棟数 取得価格 (比率)
	東京23区				その他都市				
	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	
～10年	大手町FCN 新宿イースト	田田フロント TIX UENO 銀座一丁目イースト 汐留	晴海フロント		四条烏丸 東二番丁 MMパーク	尼崎フロント		金沢上堤町	12棟 271,421百万円 (28.9%)
10～20年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱UFJ信託 MD神田 ハーモニータワー	クローバー芝公園 大崎フロントタワー 東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 銀座EM 神宮前MS	晴海センター		8・3スクエア リットシティ クイーンズ	広小路プレイス AER			19棟 308,001百万円 (32.8%)
20～30年	オペラシティ 恵比寿ネオナート 小伝馬町 共同(茅場町2丁目) 物件G 大森駅東口	神田橋パーク 赤坂パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 物件A 池袋二丁目 池袋YS 新和 ダヴィンチ原宿		八王子ファースト 錦パーク NHK広島 堺筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉STM	梅田スクエア 新藤田 天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和 物件I 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 物件F	物件B	31棟 267,730百万円 (28.5%)
30年～	物件K 銀座三和 有楽町電気 物件E 山王ランド	芝二丁目大門 青山クリスタル 渋谷クロスタワー 物件H				物件J		物件D 物件C	6棟 92,069百万円 (9.8%)
棟数	15棟	18棟	7棟	0棟	13棟	13棟	1棟	1棟	68棟
取得価格 (比率)	303,143百万円 (32.3%)	318,508百万円 (33.9%)	79,851百万円 (8.5%)	0百万円 (0.0%)	120,776百万円 (12.9%)	112,614百万円 (12.0%)	1,550百万円 (0.2%)	2,780百万円 (0.3%)	939,223百万円 (100.0%)

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約29%。
- 最寄駅より徒歩5分圏内に立地する物件の比率は、取得価格ベースで約91%。