

# JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

## 2021年3月期 決算説明資料

(2020年10月1日～2021年3月31日)



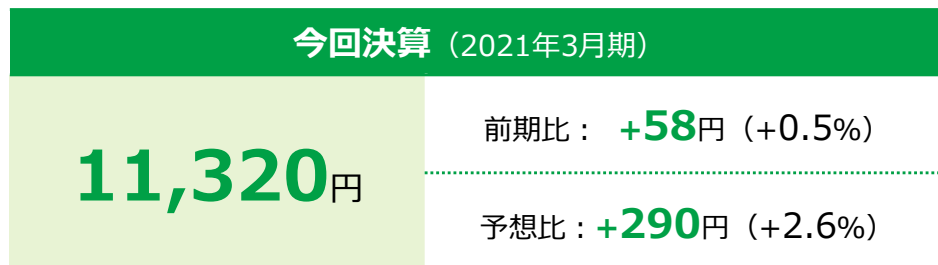
1	決算ハイライト	2
2	決算及び業績予想	7
3	内部成長	12
4	財務戦略	20
5	ポートフォリオ概況	23
6	ESG	27
7	Appendix	35

# 1 決算ハイライト

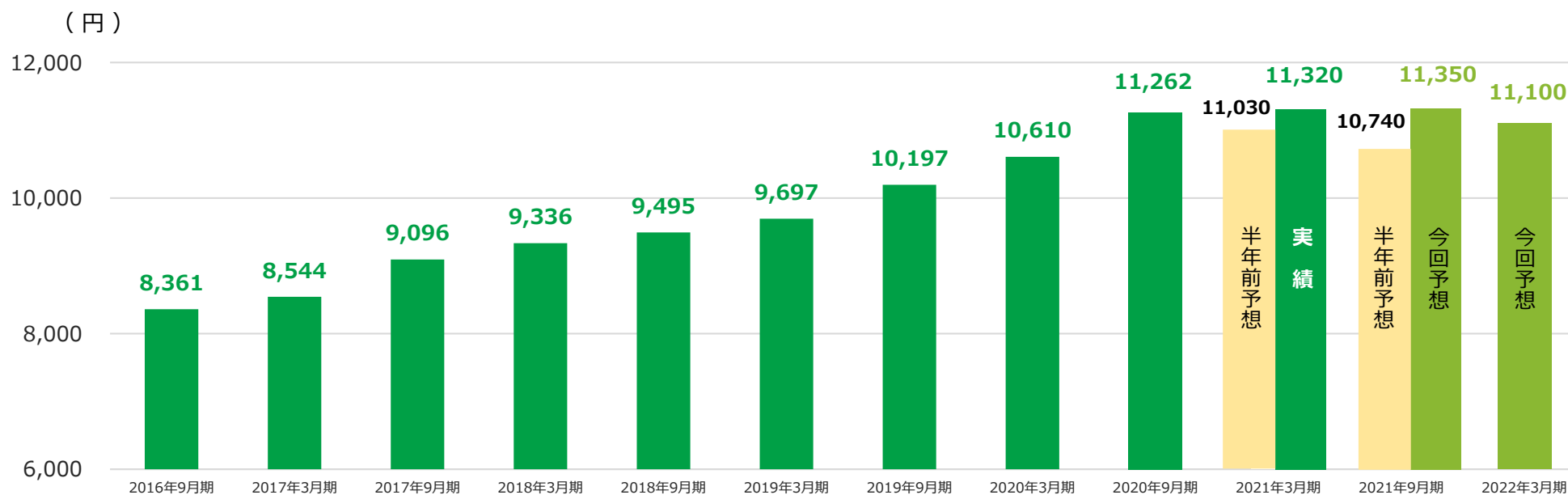


# 分配金サマリー

## 1口当たり分配金



## 1口当たり分配金の推移 ~ 14期連続増配 ~



# 運用ハイライト（2021年3月期）

新型コロナウイルスの影響を受けながらも、増額改定やESGへの取り組みを着実に推進

## 内部成長

テナント入替	賃料改定	期末入居率
月額 -42百万円	月額 +15百万円	97.9% (前期比 -1.1pt)

## 財務戦略

LTV	▶	41.9% (前期比 -0.0pt)
平均利率	▶	0.43% (前期比 -0.03pt)
平均残存年数	▶	4.17年 (前期比 +0.35年)
長期固定比率	▶	89.7% (前期比 +2.6pt)

## ESGへの取り組み

- ▶ GRESBにおいて「Green Star」・「5 Stars」評価を取得  
アジア地域・上場・オフィス用途にて「セクターリーダー」に選出
- ▶ 東五反田1丁目ビル ZEB認証を取得
- ▶ J-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）  
による資金調達

# 現在の状況と今後の見通し

## 2021年3月期における新型コロナウイルスの影響と対応

### オフィステナントの状況

- 企業の様子見姿勢が継続し、新規借室需要が低迷
- 立地改善やオフィス拡張の動きもあるが、全体としては空室率が上昇
- 既存テナントの増額改定は伸びが鈍化

### 店舗テナントの状況

決算期	賃料一時減額による 決算への影響額
2021年3月期	-42百万円
2020年9月期	-34百万円

## オフィスマーケットの見通し

- ワクチン接種のスピードが予想より遅く、今後1年程度は新規需要が限定的。空室率の上昇が続く。
- 新型コロナウイルスの収束が一定程度見えてくれば、大手企業を中心に今後の働き方を試すフェーズに入る。当初は返室が先行するが、徐々に立地改善、執務環境改善等の動きが起こる。
- 在宅勤務を積極的に活用する企業もあるが、コミュニケーションやイノベーションの観点から、オフィスでの勤務を強く志向する企業も多く、働き方の多様化が進む。
- オフィスには、人が集まり交流し、新しいビジネスを生み出す場として、教育や企業文化浸透の場としての役割が期待される。
- ビルの環境性能や、健康と快適性に対するテナントの要求がこれまで以上に高くなる。
- 今後は徐々にテナントに「選ばれるオフィス」と「選ばれないオフィス」への二極化が進む。

# ポートフォリオ入替と内部留保還元

## ポートフォリオ入替 及び 内部留保還元

- プロアクティブな視点で、ポートフォリオの入替を戦略的に進める
- 資産入替の過程で生じる不動産売却益を、積極的に投資家へ還元する  
(期末の内部留保残高の1/20を目安に每期分配する)

\* 売却益による分配金が見込まれる場合等は、減額または行わない場合があります。

## 大塚東池袋ビルディングの譲渡



物件概要		
所在地	東京都豊島区 東池袋二丁目	
面積	<土地>	2,121㎡
	<建物>	9,531㎡
竣工時期	1987年11月	
賃貸可能面積	7,253㎡	

取引概要	
譲渡予定価格 6,025百万円	期末鑑定評価額 4,850百万円
期末帳簿価額 3,280百万円	譲渡予定日 2021年8月31日
売却益見込 2,530百万円	譲渡先 トーセイ株式会社

## 2 決算及び業績予想





# 2021年3月期 決算概要

項目	2020年9月期 実績	2021年3月期 実績	前期比
営業収益	34,966 百万円	34,944 百万円	-22 百万円
賃貸事業収益	34,966 百万円	34,944 百万円	-22 百万円
営業費用	18,468 百万円	18,464 百万円	-3 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,022 百万円	10,118 百万円	+96 百万円
減価償却費	6,626 百万円	6,529 百万円	-97 百万円
販売費及び一般管理費	1,818 百万円	1,816 百万円	-2 百万円
(内、資産運用報酬)	1,456 百万円	1,433 百万円	-23 百万円
NOI	24,943 百万円	24,825 百万円	-118 百万円
賃貸事業損益	18,317 百万円	18,296 百万円	-21 百万円
営業利益	16,498 百万円	16,479 百万円	-18 百万円
営業外収益	115 百万円	10 百万円	-104 百万円
営業外費用	1,005 百万円	981 百万円	-23 百万円
(内、支払利息)	959 百万円	927 百万円	-32 百万円
経常利益	15,608 百万円	15,508 百万円	-99 百万円
法人税等調整額等	9 百万円	-52 百万円	-61 百万円
当期純利益	15,598 百万円	15,560 百万円	-38 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	1 百万円	119 百万円	+118 百万円
分配金総額	15,600 百万円	15,680 百万円	+80 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,262 円	11,320 円	+58 円
期末入居率	99.0 %	97.9 %	-1.1 %

\*1 減価償却費を除く

半年前 業績予想	業績予想比
34,740 百万円	+204 百万円
34,740 百万円	+204 百万円
18,640 百万円	-175 百万円
10,330 百万円	-211 百万円
6,520 百万円	+9 百万円
1,780 百万円	+36 百万円
1,390 百万円	+43 百万円
24,400 百万円	+425 百万円
17,880 百万円	+416 百万円
16,090 百万円	+389 百万円
10 百万円	0 百万円
1,000 百万円	-18 百万円
940 百万円	-12 百万円
15,100 百万円	+408 百万円
-50 百万円	-2 百万円
15,160 百万円	+400 百万円
120 百万円	0 百万円
15,280 百万円	+400 百万円
1,385,210 口	0 口
11,030 円	+290 円
98.1 %	-0.2 %

## 主な増減要因 (前期比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	-168
賃料共益費	-214
● '20/09期取得ビル	+146
営業費用	
● 既存ビル	-17
管理業務費	+123
水道光熱費	-273
修繕費	+178
● '20/09期取得ビル	+16

## 主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル及び'20/09期取得ビル	+204
賃料共益費	+55
解約違約金・原状回復費相当額	+166
営業費用	
● 既存ビル及び'20/09期取得ビル	-201
管理業務費	-87
水道光熱費	-130

# 2021年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2020年9月末	2021年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	28,695 百万円	34,353 百万円	5,657 百万円
その他流動資産	679 百万円	678 百万円	-1 百万円
流動資産合計	29,375 百万円	35,032 百万円	5,656 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	371,011 百万円	373,210 百万円	2,198 百万円
構築物（信託物件含む）	4,254 百万円	4,262 百万円	7 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,814 百万円	4,851 百万円	37 百万円
土地（信託物件含む）	725,914 百万円	725,914 百万円	0 百万円
減価償却累計額	-145,045 百万円	-151,550 百万円	-6,505 百万円
有形固定資産合計	960,950 百万円	956,688 百万円	-4,262 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,494 百万円	6,472 百万円	-21 百万円
無形固定資産合計	6,494 百万円	6,472 百万円	-21 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	577 百万円	577 百万円	0 百万円
長期前払費用他	2,793 百万円	2,862 百万円	68 百万円
投資その他の資産合計	3,371 百万円	3,439 百万円	68 百万円
固定資産合計	970,815 百万円	966,600 百万円	-4,215 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	63 百万円	102 百万円	38 百万円
繰延資産合計	63 百万円	102 百万円	38 百万円
資産合計	1,000,254 百万円	1,001,734 百万円	1,480 百万円

	2020年9月末	2021年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	31,000 百万円	18,000 百万円	-13,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	52,200 百万円	51,700 百万円	-500 百万円
前受金	3,170 百万円	3,172 百万円	1 百万円
その他流動負債	3,818 百万円	4,817 百万円	999 百万円
流動負債合計	90,189 百万円	77,690 百万円	-12,499 百万円
II 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	42,993 百万円	10,000 百万円
長期借入金	302,800 百万円	306,800 百万円	4,000 百万円
預り敷金保証金	57,302 百万円	57,385 百万円	83 百万円
その他固定負債	1,667 百万円	1,603 百万円	-64 百万円
固定負債合計	394,763 百万円	408,781 百万円	14,018 百万円
負債合計	484,952 百万円	486,472 百万円	1,519 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	497,241 百万円	0 百万円
任意積立金	2,426 百万円	2,424 百万円	-2 百万円
当期末処分利益	15,634 百万円	15,597 百万円	-37 百万円
純資産合計	515,302 百万円	515,262 百万円	-39 百万円
負債・純資産合計	1,000,254 百万円	1,001,734 百万円	1,480 百万円

(参考)

	2020年9月末	2021年3月末	増減
期末内部留保残額 (注)	3,706 百万円	3,522 百万円	-184 百万円

(注) 繰延税金負債（その他固定負債）と任意積立金の合計額（分配金支払後）です。

# 2021年9月期・2022年3月期 業績予想

項目	2021年3月期 実績	2021年9月期 業績予想	前期比	2022年3月期 業績予想	前期比
営業収益	34,944 百万円	36,950 百万円	+2,005 百万円	34,580 百万円	-2,370 百万円
賃貸事業収益	34,944 百万円	34,420 百万円	-524 百万円	34,580 百万円	+160 百万円
不動産等売却益	0 百万円	2,530 百万円	+2,530 百万円	0 百万円	-2,530 百万円
営業費用	18,464 百万円	18,870 百万円	+405 百万円	18,500 百万円	-370 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,118 百万円	10,560 百万円	+441 百万円	10,560 百万円	0 百万円
減価償却費	6,529 百万円	6,240 百万円	-289 百万円	6,160 百万円	-80 百万円
販売費及び一般管理費	1,816 百万円	2,050 百万円	+233 百万円	1,760 百万円	-290 百万円
(内、資産運用報酬)	1,433 百万円	1,680 百万円	+246 百万円	1,380 百万円	-300 百万円
NOI (*2)	24,825 百万円	23,850 百万円	-975 百万円	24,020 百万円	+170 百万円
賃貸事業損益 (*2)	18,296 百万円	17,610 百万円	-686 百万円	17,850 百万円	+240 百万円
営業利益	16,479 百万円	18,080 百万円	+1,600 百万円	16,080 百万円	-2,000 百万円
営業外収益	10 百万円	10 百万円	0 百万円	0 百万円	-10 百万円
営業外費用	981 百万円	950 百万円	-31 百万円	940 百万円	-10 百万円
(内、支払利息)	927 百万円	900 百万円	-27 百万円	880 百万円	-20 百万円
経常利益	15,508 百万円	17,140 百万円	+1,631 百万円	15,140 百万円	-2,000 百万円
法人税等調整額等	-52 百万円	500 百万円	+552 百万円	-70 百万円	-570 百万円
当期純利益	15,560 百万円	16,640 百万円	+1,079 百万円	15,210 百万円	-1,430 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	119 百万円	-920 百万円	-1,039 百万円	160 百万円	+1,080 百万円
分配金総額	15,680 百万円	15,720 百万円	+39 百万円	15,370 百万円	-350 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,320 円	11,350 円	+30 円	11,100 円	-250 円
期末入居率	97.9 %	97.0 %	-0.9 %		

\*1 減価償却費を除く \*2 不動産等売却益を除く

## 2021年9月期の主な増減要因 (百万円)

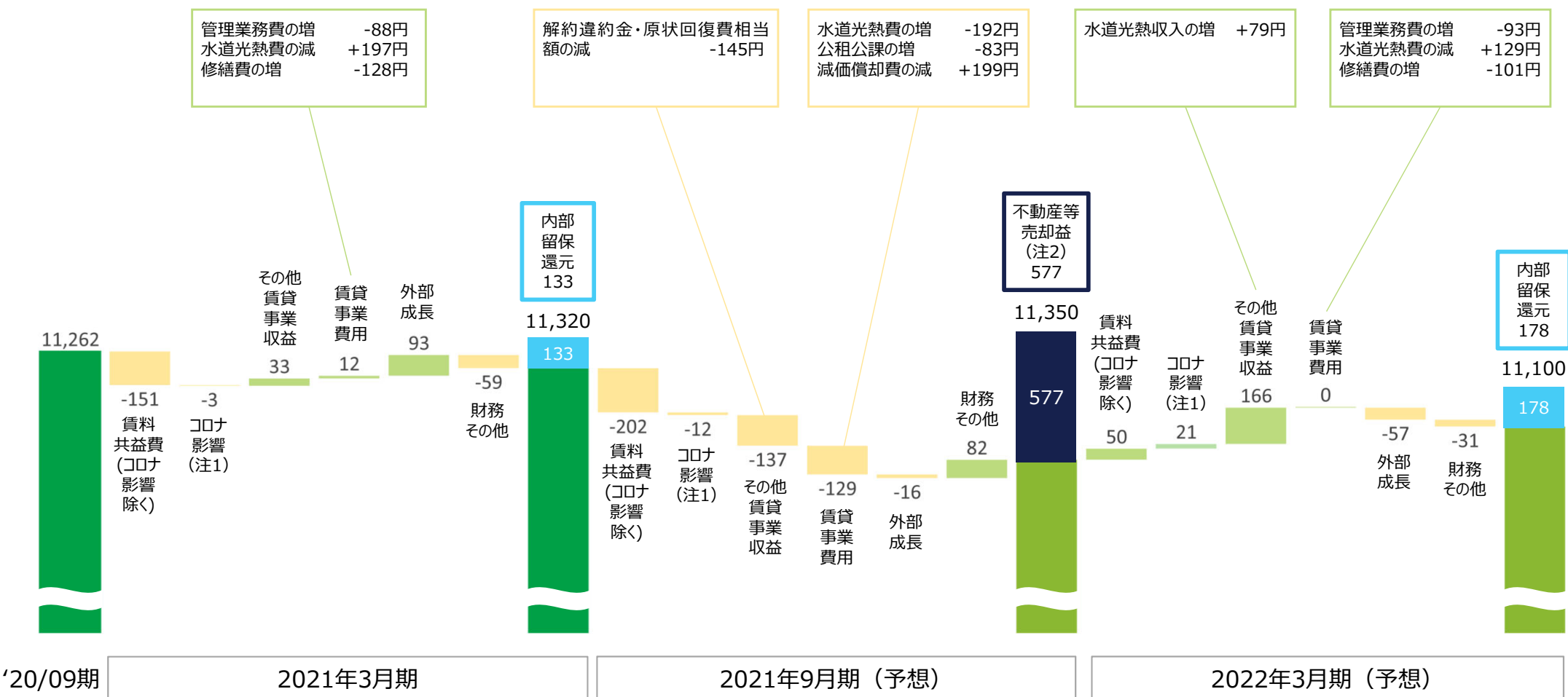
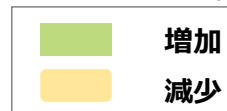
営業収益	
● 既存ビル	-491
賃料共益費	-309
解約違約金・原状回復費相当額	-202
● '21/09期譲渡予定ビル	-32
営業費用	
● 既存ビル	+180
水道光熱費	+266
公租公課	+116
減価償却費	-276
● '21/09期譲渡予定ビル	-18

## 2022年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+330
賃料共益費	+100
水道光熱収入	+110
● '21/09期譲渡予定ビル	-170
営業費用	
● 既存ビル	0
管理業務費	+130
水道光熱費	-180
修繕費	+140
● '21/09期譲渡予定ビル	-80

# 分配金増減要因

(円)



(注1) コロナにより売上減少が顕著な店舗テナントへの支援策 (期間限定の減額対応) による、DPUへの影響額。

(注2) 内部留保及び分配金連動報酬Ⅱ差引き後の、DPUへの影響額。

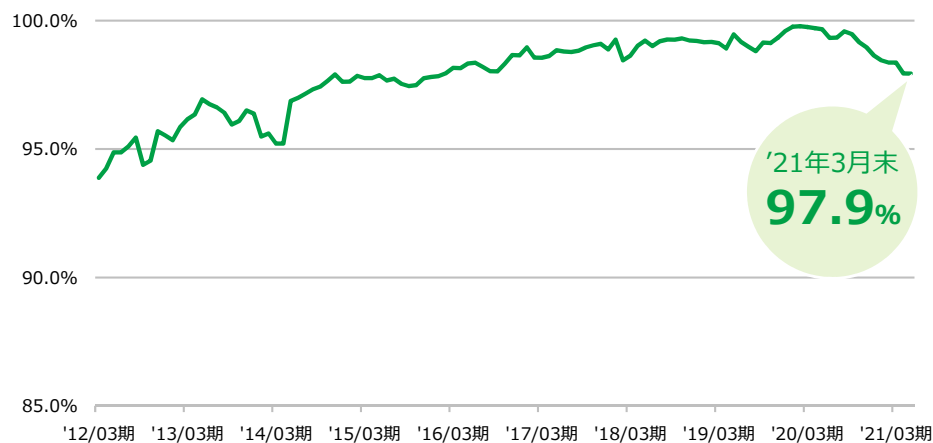
# 3 内部成長



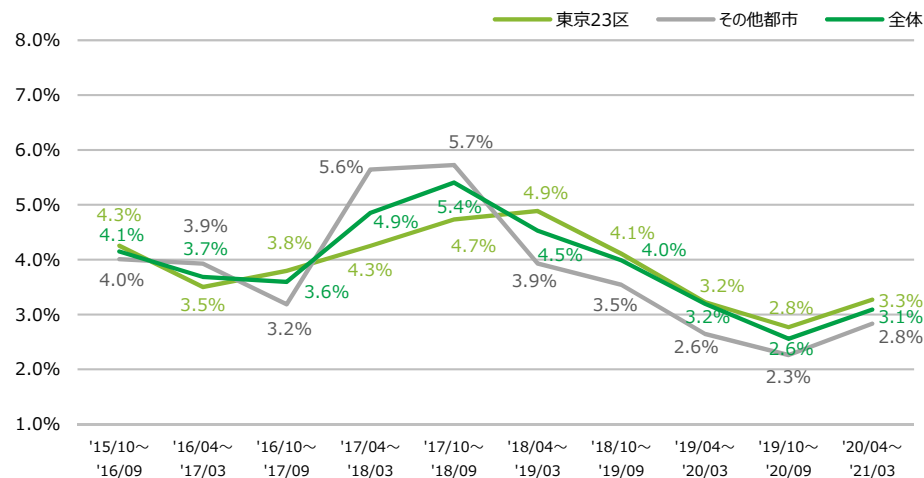
# 入居率・入替率の推移

リーシング期間の長期化が見られるも、テナント入替による賃料単価の上昇は継続

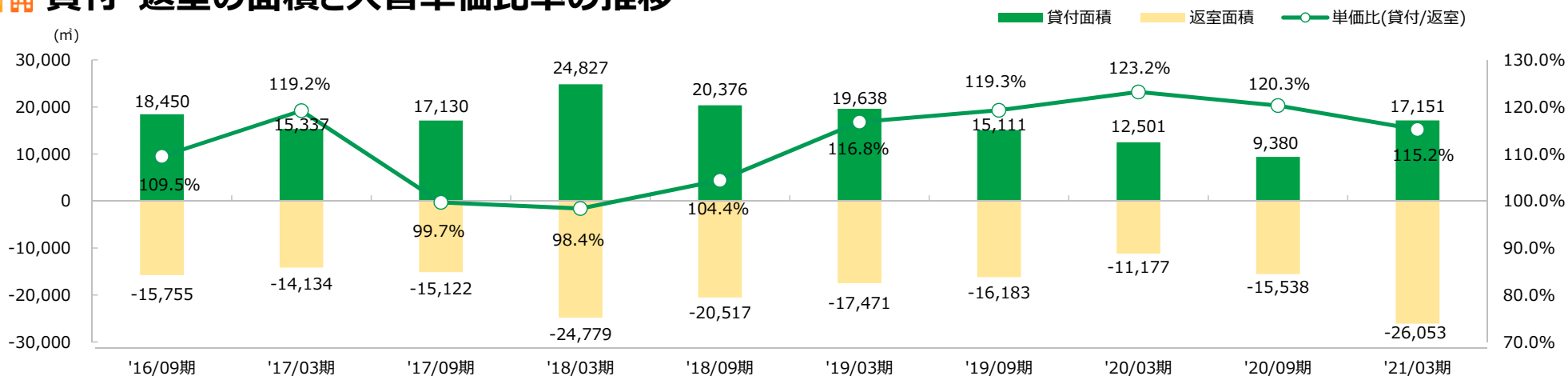
## 入居率の推移



## 年間テナント入替率

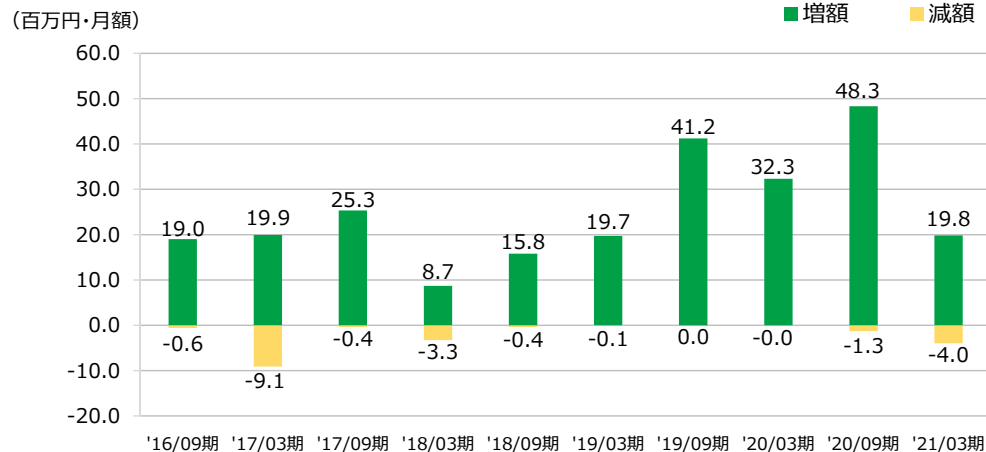


## 貸付・返室の面積と入替単価比率の推移

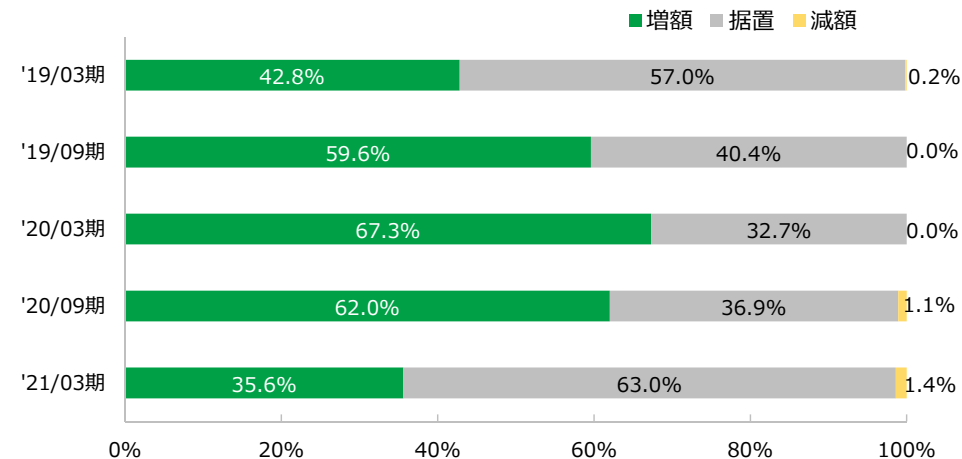


# 賃料改定の状況

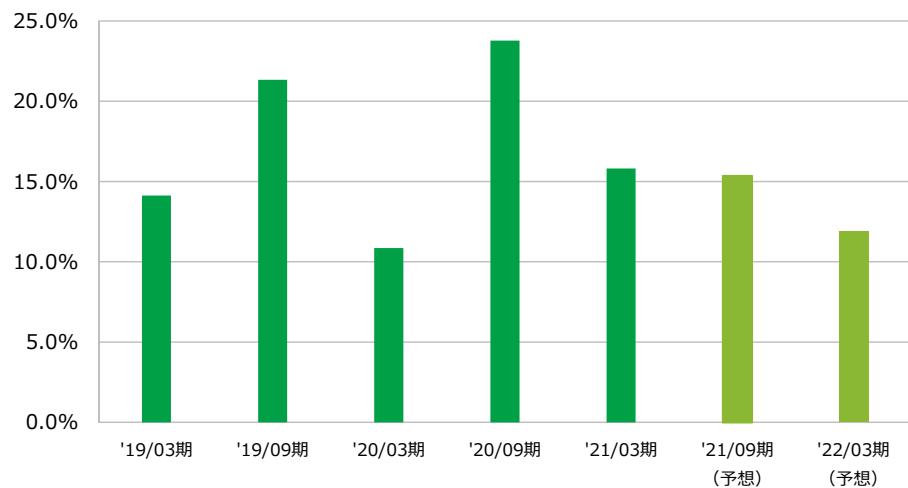
## 賃料改定の推移



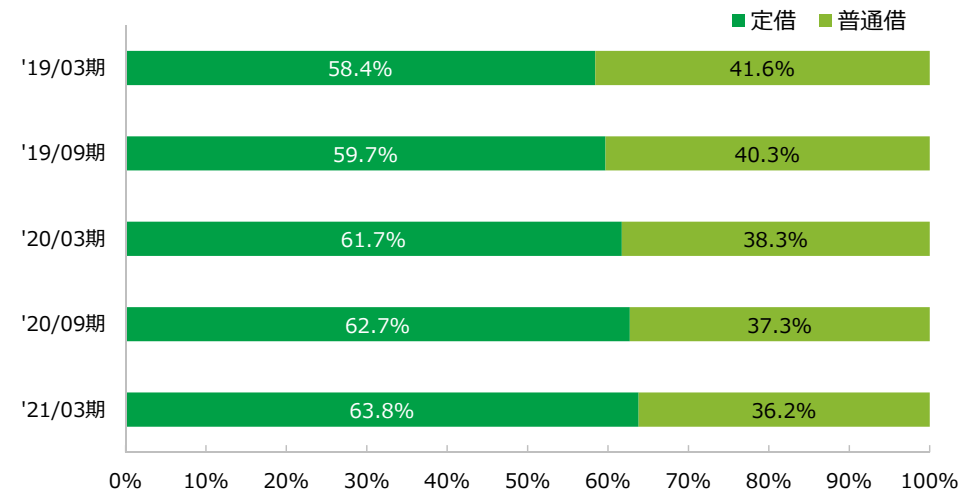
## 増減額割合 (月額契約賃料ベース)



## 賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



## 定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)

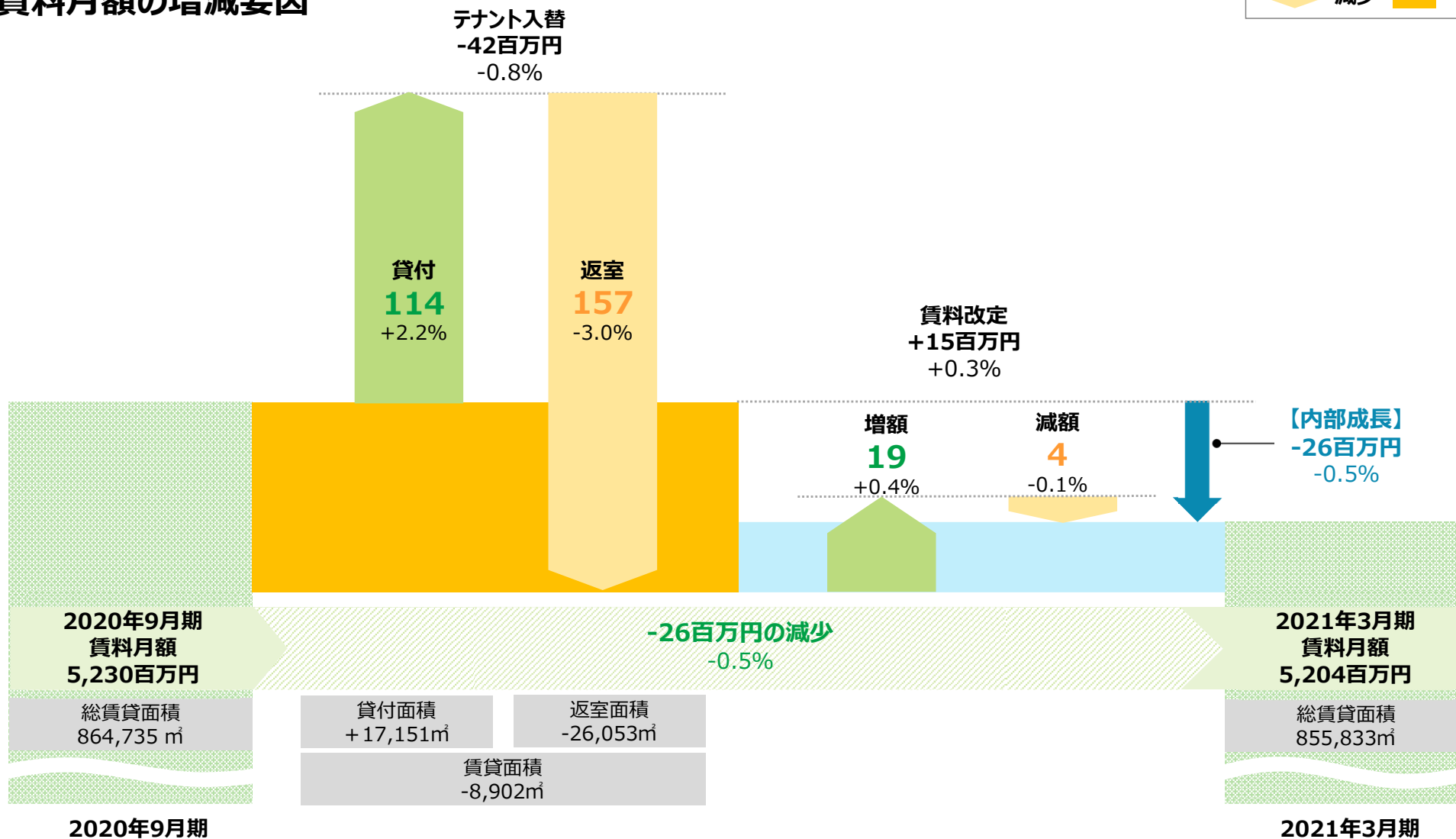


# 月額契約賃料（住宅賃料は除く）

増額改定は継続も、空室率上昇の影響を受けて内部成長はマイナスに

## 賃料月額の変動要因

(百万円)



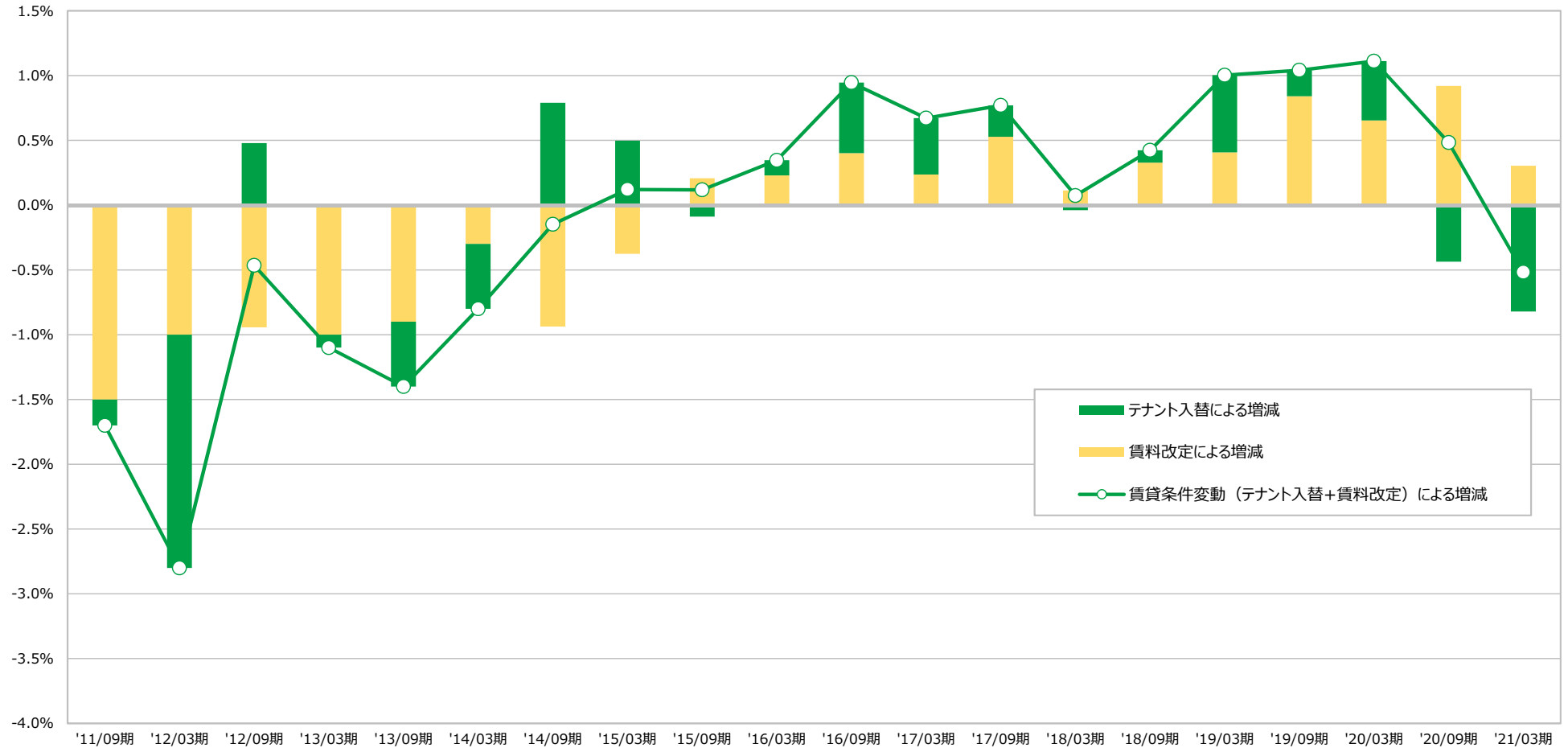
\* 住宅賃料は除く



# 内部成長による月額契約賃料増減の推移

## テナント入替・賃料改定による増減の推移

▶ 賃料改定による増額は継続も、空室率の上昇により月額契約賃料はマイナス

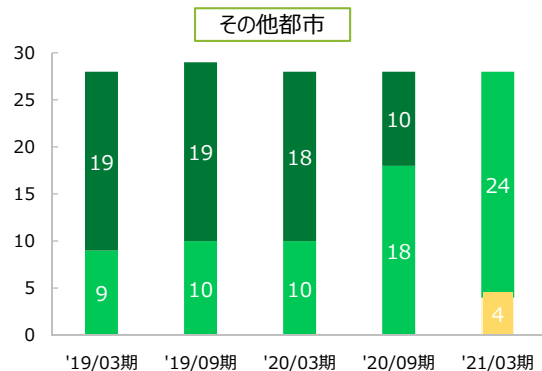
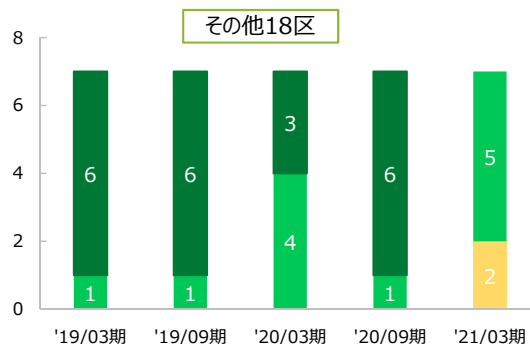
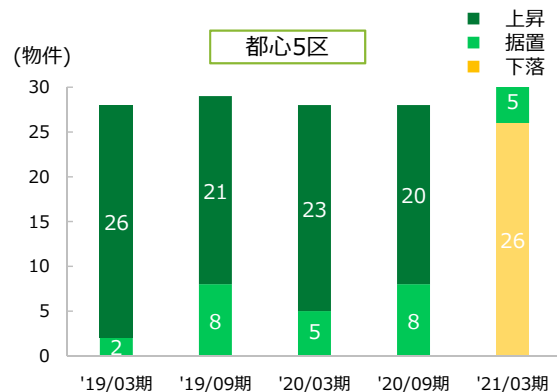


\* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込、住宅は除く)に対する増減率を表す

# 査定賃料・賃料ギャップの推移

## ポートフォリオの査定賃料

▶ 66物件中、34物件で据置、32物件で下落



## 賃料ギャップ

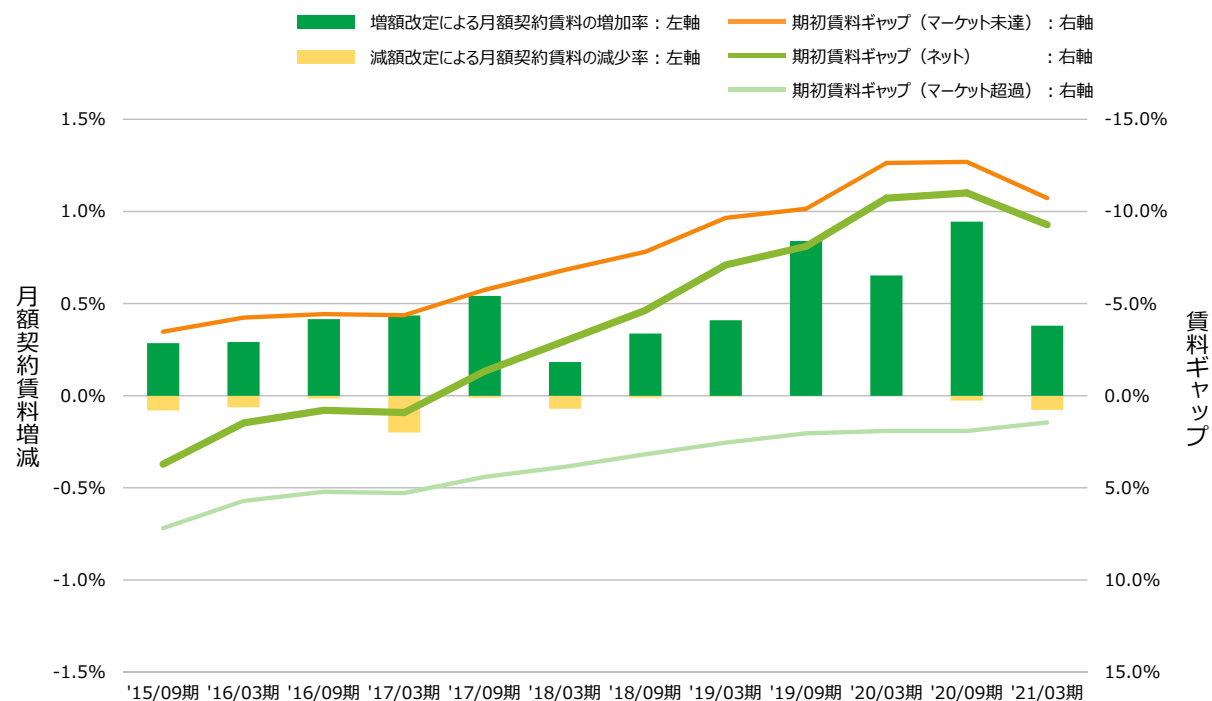
▶ 賃料ギャップのマイナス幅は前期比縮小

賃料ギャップ

月額 **-482**百万円

乖離率  
**-9.3%** (マーケット未達)

## 賃料ギャップの推移



\* 賃料ギャップについては、従前は、定期借家契約等により各期初時点から1年以上収益の確定している契約を除いて開示していましたが、本決算説明資料より、1年以上収益の確定している契約も含めた全契約を対象として集計しています。

# 資産価値向上による成長

中長期的に選ばれるオフィスを目指し、リノベーション等を通して資産価値の向上を図る

## 芝二丁目大門ビルディング改修工事（事例紹介）

### 物件概要



所在地	東京都港区 芝二丁目
土地面積	2,820㎡
建物面積	16,235㎡
竣工時期	1984年3月
取得時期	2001年9月

### 改修工事の主な内容

- 環境負荷軽減を目的とした高効率空調設備への更新、館内照明のLED化
- テナント扉の全面改修、及び電子錠システム化により利便性とセキュリティ性を向上
- テナント従業員の健康と快適性に配慮し、セントラル空調から個別空調に切替、トイレ・給湯室・制気口を全面改修
- 共用部内装は既存のイメージを刷新し、物件自体のプレゼンスを向上

グリーンボンドにより本工事改修資金  
10億円を調達

### 改修前後のパフォーマンス対比

**CO<sub>2</sub>排出量 32.8%削減**  
※2020年と2017年の年間実績対比

**水使用量 49.5%削減**  
※2020年と2017年の年間実績対比

**平均賃料単価17.5%増加**  
※2021年3月末時点内定ベースと  
2018年3月末時点実績の対比

MEMO



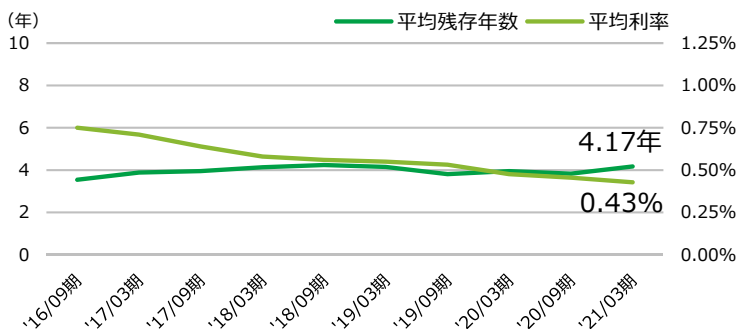
# 4 財務戰略



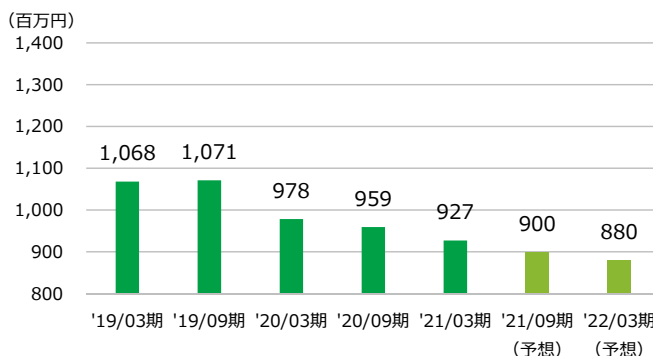
# 有利子負債の状況①

低金利が続く金融マーケットのもと、リファイナンスによる金利コスト削減を継続

## 平均利率・平均残存年数



## 支払利息の推移

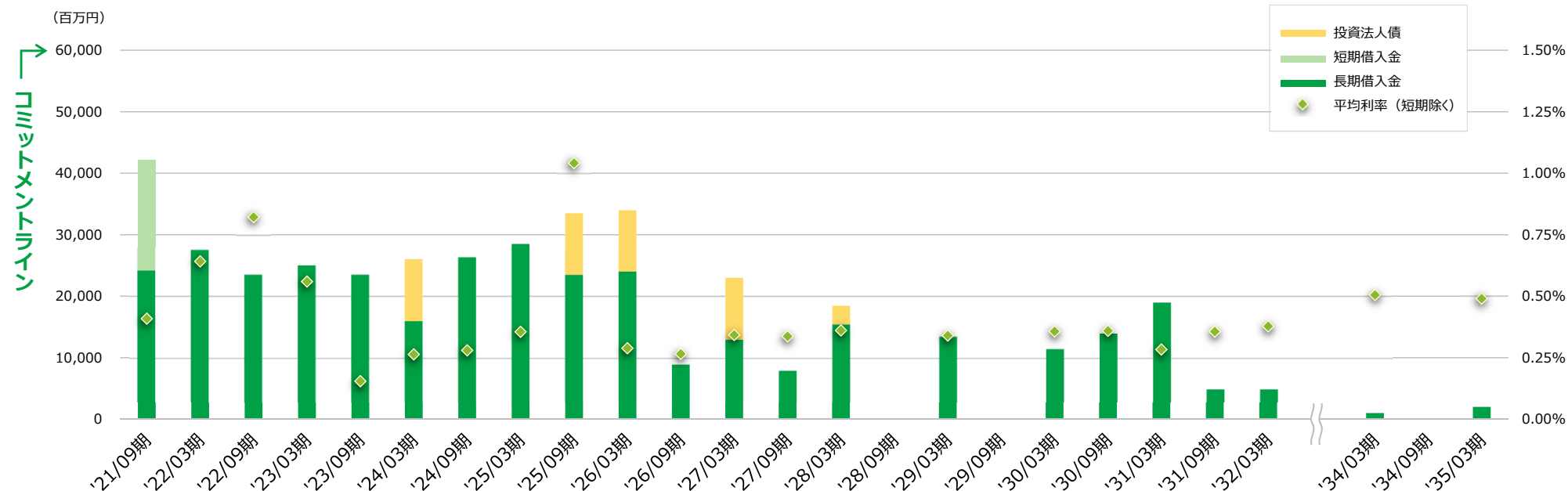


## 借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
三菱UFJ銀行	'20/12/21	10,000百万円	0.2825%	10年
福岡銀行	'21/01/29	2,500百万円	0.21875%	7年
農林中央金庫 (注)	'21/01/29	5,000百万円	0.35625%	10.5年
農林中央金庫 (注)	'21/01/29	5,000百万円	0.3775%	11年

(注) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用。

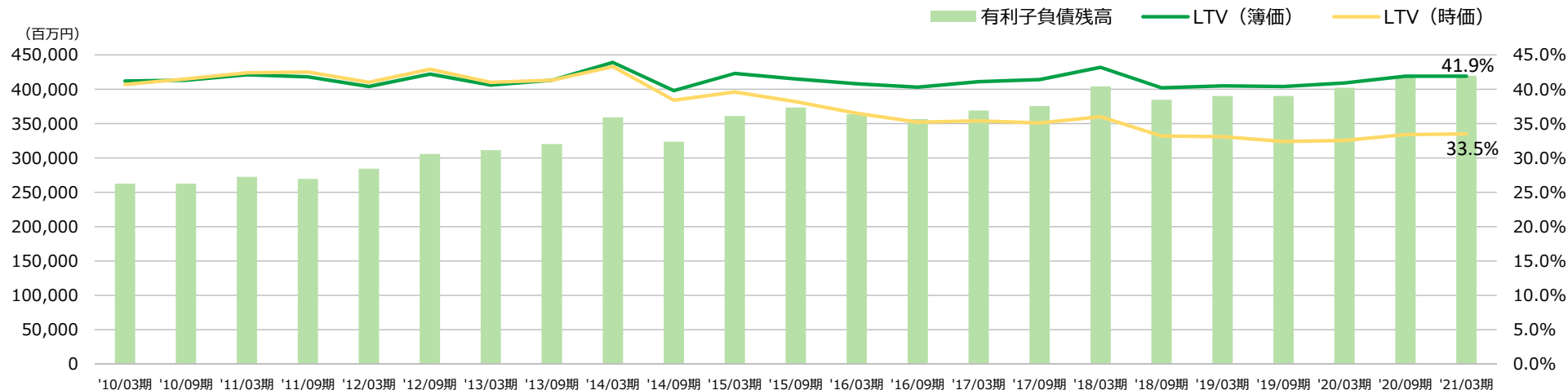
## 有利子負債返済期日の分散状況



# 有利子負債の状況②

健全な財務体質を維持

## 有利子負債残高・LTVの推移



## 有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	18,000百万円	4.3%
長期借入金 (変動金利)	25,000百万円	6.0%
長期借入金 (固定金利)	333,500百万円	79.5%
投資法人債	42,993百万円	10.2%
<b>有利子負債合計</b>	<b>419,493百万円</b>	<b>100.0%</b>

長期比率  
95.7%

長期固定比率  
89.7%

## 格付の状況

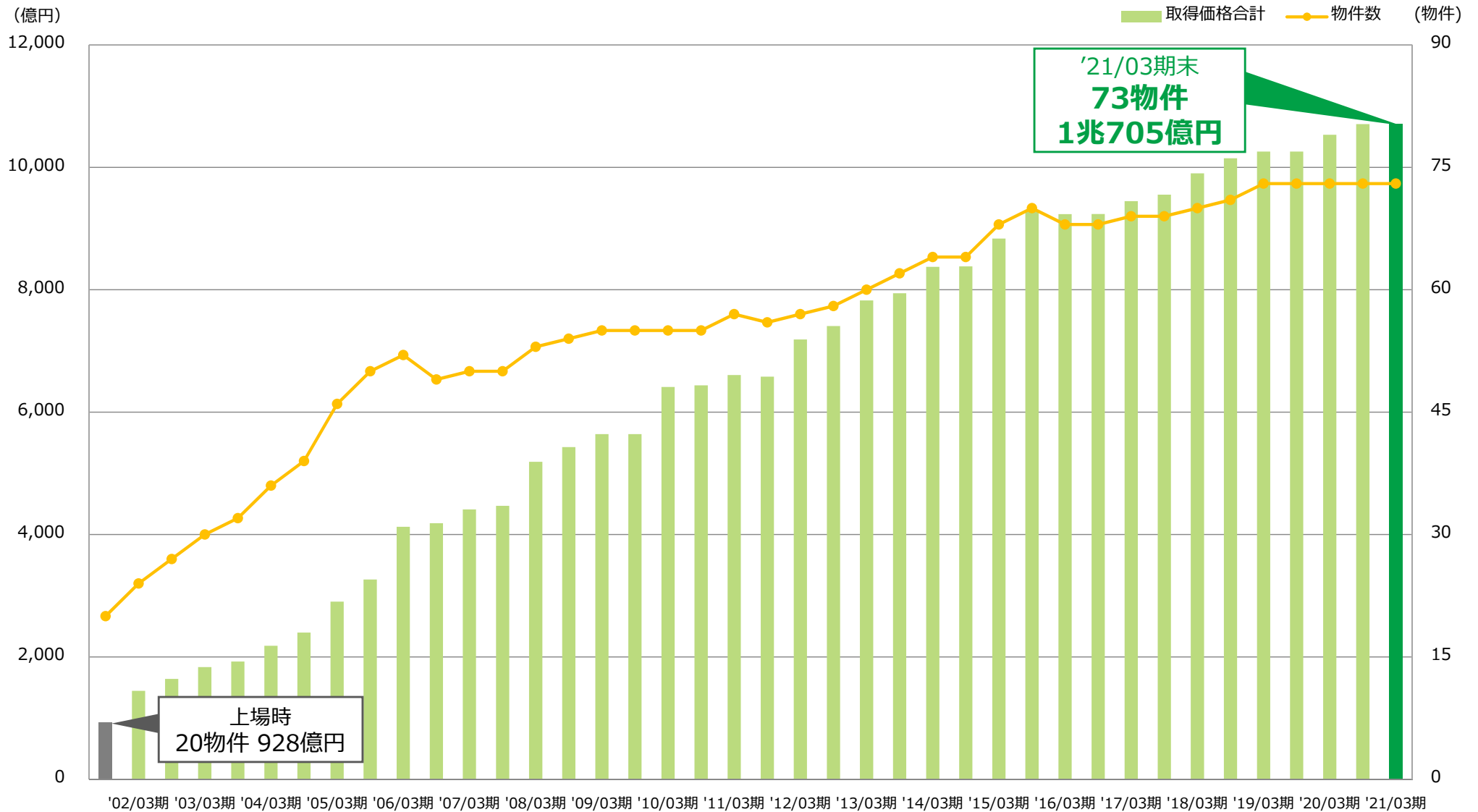
	発行体格付け	アウトルック
S&P	A+	安定的
Moody's	A1	ネガティブ
R&I	AA	安定的

# 5 ポートフォリオ概況



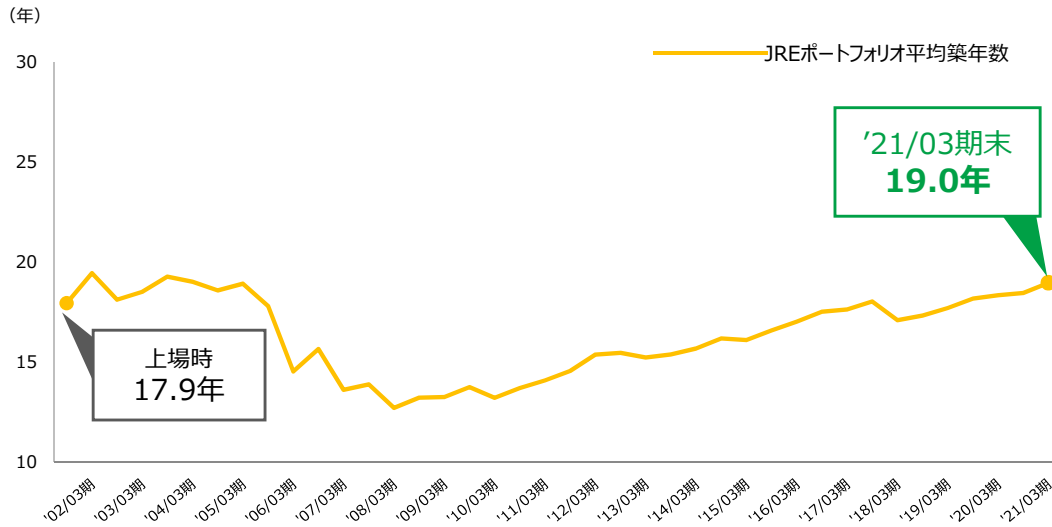


# 資産規模の推移

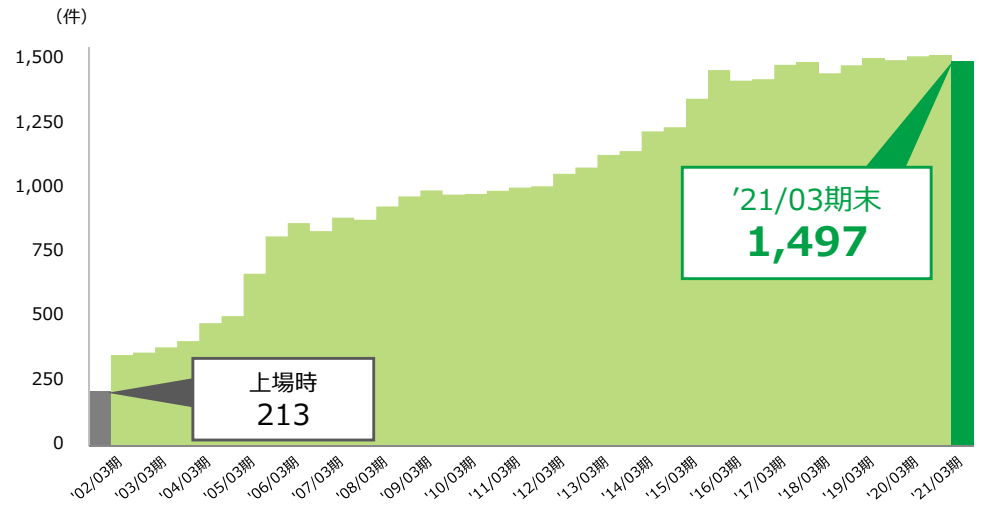


# 築年数・分散の状況

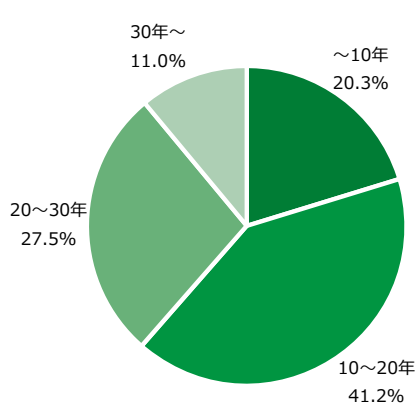
## 築年数の推移



## テナント数の推移

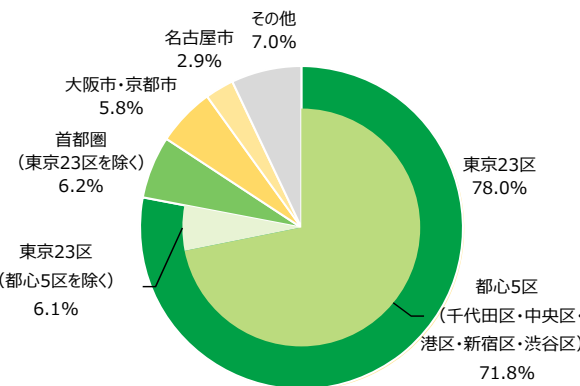


## 築年数



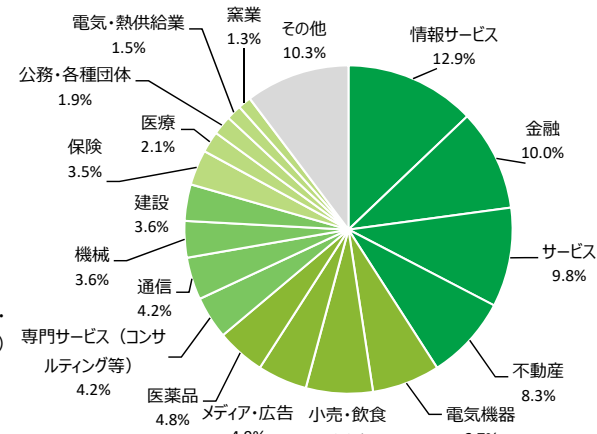
\* 取得価格ベース

## 地域分散



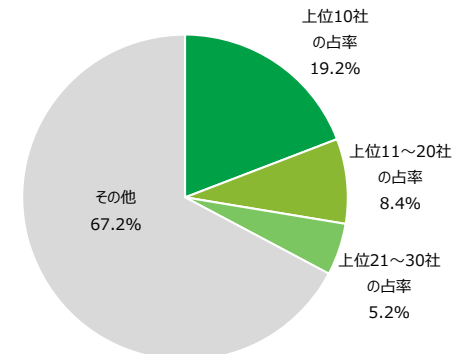
\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の上3都府県を指す

## テナントの業種分散



\* 賃貸面積ベース

## 大口テナントの割合



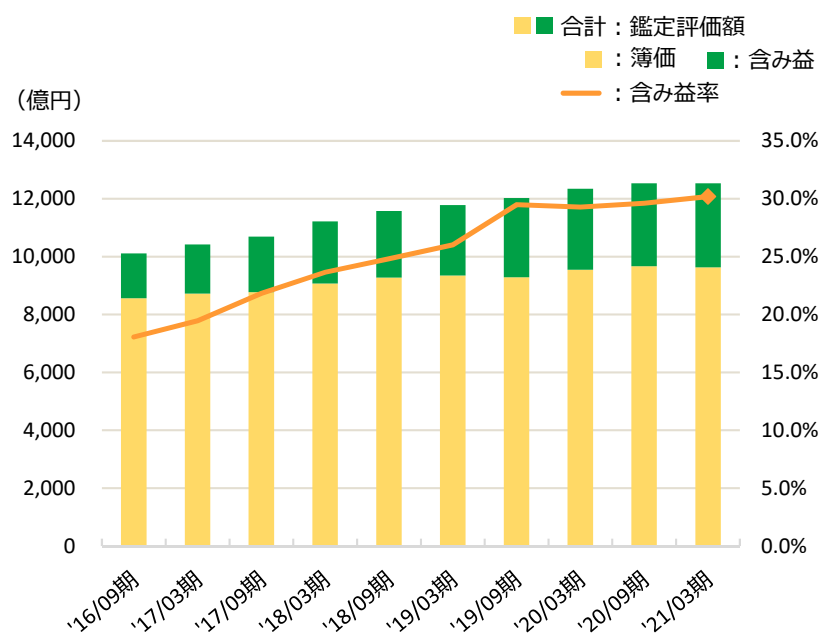
\* 賃貸面積ベース

# 鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

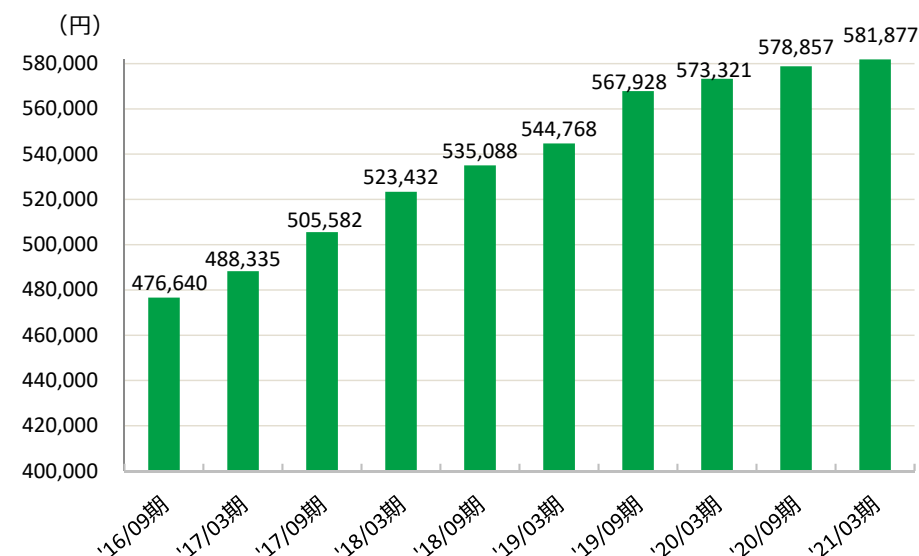
## 直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2020年9月期	2021年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆2,539億円	1兆2,539億円	-0億円
含み益	2,865億円	2,907億円	+42億円
含み益率	29.6%	30.2%	+0.6pt

## 鑑定評価・含み益の推移



## 1口当たりNAVの推移



# 6 ESG



## GRESB評価結果

- ▶ 2020年実施のGRESBにおいて以下の通り「Green Star」・「5 Stars」評価を取得し、初めてアジア地域・上場・オフィス用途にて「セクターリーダー」に選出されました。国内オフィス部門では2年連続「第1位」の結果となります。

アジア地域・上場 オフィス用途	> 「セクターリーダー」
GRESBレーティング	> 「5 Stars」
GRESB開示評価	> 「A」



## 2030年度目標

2030年度に向けて  
About KPIs



\*1 原単位ベース/基準年2013年 \*2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む

## サステナビリティ・リンク・ローン

▶ J-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施しました。

### 【本SLLの概要】

	借入①	借入②
借入先	農林中央金庫	
借入金額	50億円	50億円
借入日	2021年1月29日	
元本弁済日	2031年7月31日	2032年1月30日

気候変動リスク、特にCO<sub>2</sub>の削減にフォーカスし、以下の2030年度目標をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）に設定いたしました。

- CO<sub>2</sub>排出量の35%削減（2013年度比、原単位ベース）
- ZEB保有 5棟（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む）

上記SPTsを基に、複数回の確認時点を設け、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には利率について優遇を受けられる設計としています。

- SPTsの合理性について株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得
- 環境省「令和2年度サステナビリティ・リンク・ローン等モデル創出事業に係るモデル事例等」に選定



## 東五反田1丁目ビルのZEB認証取得

▶ 既存ビルにおける改修工事を前提とした設計段階での申請でJRE初のZEB Ready取得を実現しました。KPIの達成に向けてZEB化の取り組みを継続していきます。

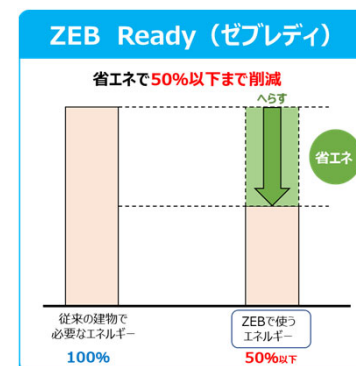


東五反田1丁目ビル



この建物のエネルギー消費量 **53%**削減  
2021年3月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

〈参考〉



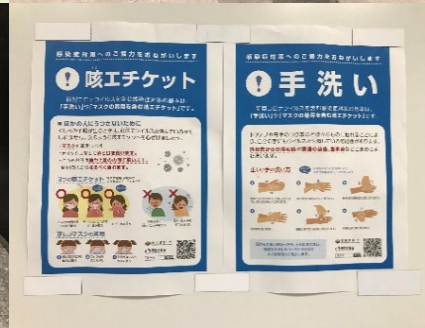
出典：環境省 ZEB PORTAL サイト  
(<http://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>)

# 新型コロナウイルス感染拡大への取り組み

## テナントに向けた感染拡大防止策

### テナント従業員の感染拡大防止に配慮した取り組み

- 一部のビルに検温カメラを設置、入館者の健康状態をリアルタイムで把握
- 共用部へのアルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業を徹底
- エレベーターホール等、人が並ぶ空間の床面に立ち位置テープを設置
- ラウンジ、喫煙室等の使用や同時利用可能人数を適宜制限
- 館内での感染予防啓発ポスター等の掲出 etc.



### 直近の事例紹介 汐留ビルディング

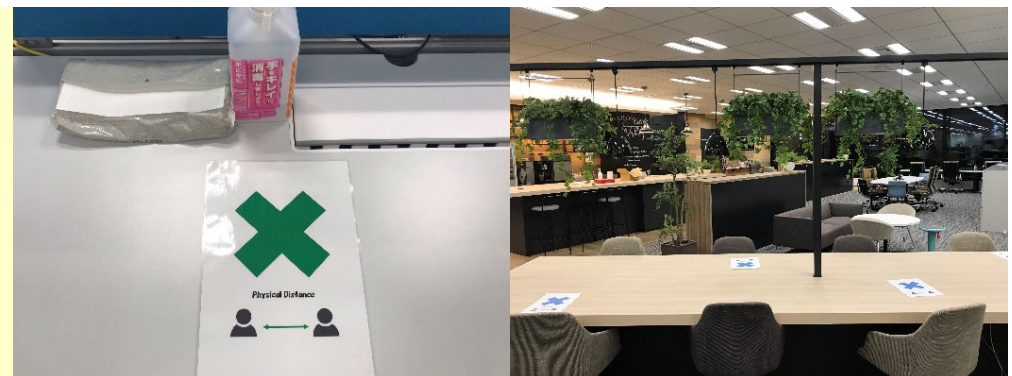


エレベーターホールの前に設置した最新のスタンド検温カメラは、AI機能によって人の顔を検出するため、マスク着用のまま僅か0.2秒で高精度な検知が可能。

## 運用会社従業員に向けた感染拡大防止策

### 従業員の安全と事業継続に配慮した取り組み

- 在宅勤務及びフレックスタイム制度を活用した時差出勤等を奨励し、従業員の安全と事業継続を意識した運営を行う
- 業務の優先順位の明確化、Web会議等のIT活用推進により、在宅勤務下でも業務をスムーズに行える体制を構築
- 執務室内では感染予防対策として、ソーシャルディスタンスの確保、消毒液の設置やマスクの着用を徹底



# 国際イニシアティブへの署名・参加

## 資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

### 責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



▶ ESG投資の実践状況を報告し、以下の評価結果を取得しました。

戦略とガバナンス (Strategy & Governance)	➤ 「A+」 (最上位)
不動産 (Property)	➤ 「A+」 (最上位)

### 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2018年8月署名



### 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



- ▶ J-REIT業界初のTCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) のオフィシャルな署名者になりました。
- ▶ JREでは、気候変動によるリスクとビジネス機会を踏まえた「戦略」と、評価・管理のための「KPI」を設定しています。

### 国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名※

- ▶ 国連グローバル・コンパクト (UNGC) は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。



※資産運用会社の親会社である「三菱地所株式会社」がUNGCに署名し三菱地所グループで参加企業として登録



# ESGに関する認証の取得・外部評価

## CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2020年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しています。



## ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

- ▶ ISS社のサステナビリティ格付において「Prime Status」評価を獲得しました。



## ビル環境認証取得率 76.2% (取得価格ベース / 2021年3月末時点)

- ▶ DBJ Green Building認証、BELS認証、CASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得しています。

### DBJ Green Building 認証 新規取得物件



DBJ Green Building  
2020

極めて優れた  
「環境・社会への配慮」がなされた建物



リンクスクエア新宿




DBJ Green Building  
2020

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」がなされた建物



フロントプレイス南新宿



グリーン左の海の方へ打てば、強い風に戻されて  
2オンできるかもしれません。イーグルチャンスです。

他のプレイヤーのスコアがあまり伸びていないような  
ので、無理しないで右に1打刻んでおこう。今日は  
風が強くてコンディションが難しいから、確実にPAR  
が取れるように攻めよう。

MEMO



# 7 Appendix



# 直近5期の財務指標の推移

	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	2.8 %	3.2 %	3.3 %	3.1 %	3.1 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	5.3 %	5.8 %	6.1 %	6.0 %	6.1 %
期末自己資本比率	53.1 %	53.1 %	52.4 %	51.5 %	51.4 %
LTV① (簿価ベース)	40.5 %	40.4 %	40.9 %	41.9 %	41.9 %
LTV② (時価ベース)	33.1 %	32.4 %	32.6 %	33.4 %	33.5 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	19.6 倍	21.4 倍	24.3 倍	24.2 倍	24.8 倍
NOI	22,603 百万円	23,104 百万円	23,413 百万円	24,943 百万円	24,825 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.6 %	4.7 %
FFO	19,831 百万円	19,795 百万円	19,986 百万円	22,225 百万円	22,089 百万円
FFO配当性向	67.7 %	71.4 %	73.5 %	70.2 %	71.0 %
AFFO	17,506 百万円	18,299 百万円	17,613 百万円	20,985 百万円	19,926 百万円
AFFO配当性向	76.7 %	77.2 %	83.4 %	74.3 %	78.7 %

## 〈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

\* LTV① = 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 / 期末物件鑑定評価額 (不動産鑑定士による算定価格) 合計

\* 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)

\* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期	2008年9月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805
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	19,805
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935	-
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218	9,807
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448

発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	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	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円	8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円	9,536円

総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050
1口当たり純資産額 (注)	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	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%
期末投資口価格 (注)	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	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348

物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件	54物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%

新投資口発行の概要														
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口	-	-	64,600口	-	33,000口	-
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円	-
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957	-
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円	-
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917	-
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12	-

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# JRE上場からの実績②

(百万円)

	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期	2015年3月期	2015年9月期
営業収益	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,314	29,980
賃貸事業収益	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980
不動産等売却益	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-	-	-
その他	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,243	12,054
経常利益	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,625	10,487
当期純利益	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,619	10,476
発行済投資口数	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	-	-	-	-
1口当たり分配金	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円	7,681円	8,001円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-	-	-
総資産額	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938
純資産額	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	436,671	468,767
1口当たり純資産額 (注)	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円
負債合計	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	416,007	431,171
有利子負債額	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	361,000	373,450
総資産有利子負債比率	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%	41.5%
期末投資口価格 (注)	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円
時価総額	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	707,114	721,429
物件数	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件	68物件	70物件
取得価格合計	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	883,514	927,778
賃貸可能面積	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡
入居率	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.8%	97.7%
新投資口発行の概要														
発行新投資口数	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口	-	57,780口
発行価格	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	557,620円
発行価格の総額	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736	-	32,219
発行価額	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円	-	540,550円
発行価額の総額	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	31,232
払込期日	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14	-	2015/4/6 2015/5/11

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# JRE上場からの実績③

(百万円)

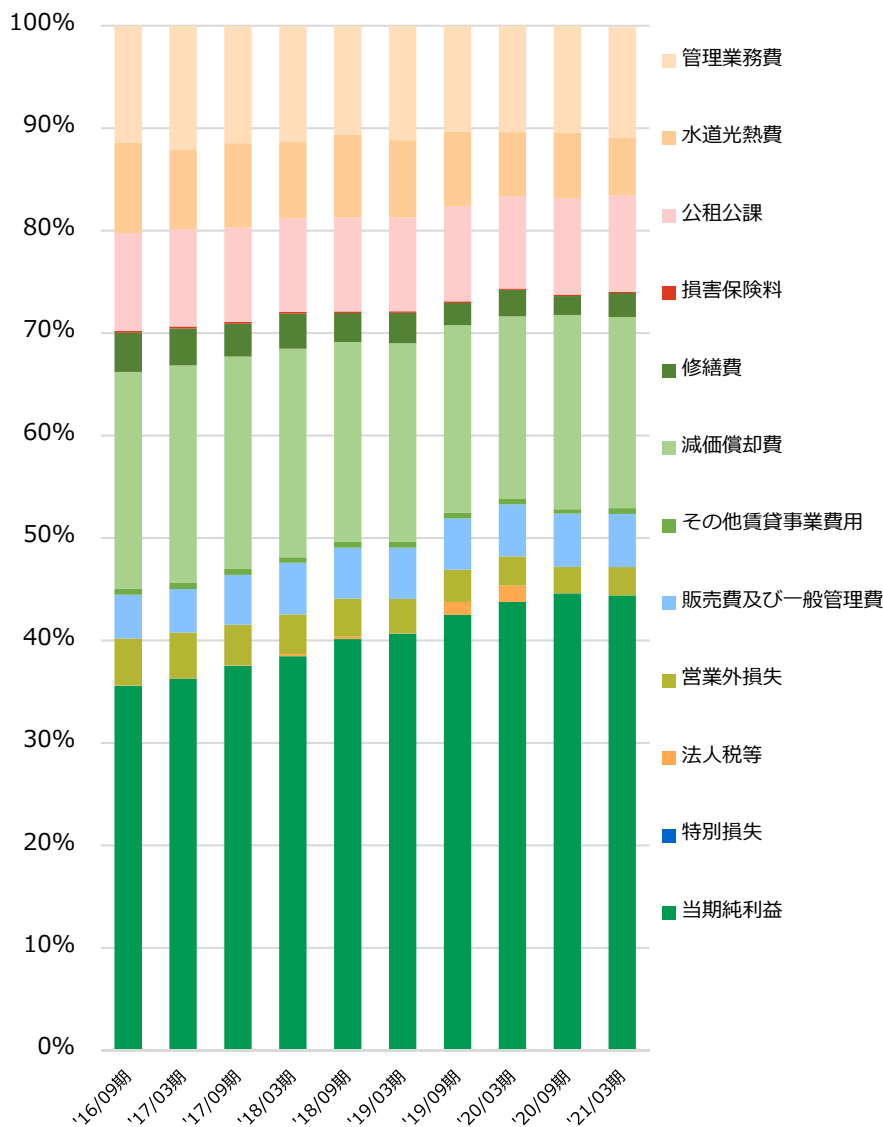
	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期
営業収益	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944	36,950	34,580
賃貸事業収益	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944	34,420	34,580
不動産等売却益	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-	2,530	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479	18,080	16,080
経常利益	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508	17,140	15,140
当期純利益	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560	16,640	15,210
発行済投資口数	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円	11,350円	11,100円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	-	-
純資産額	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262	-	-
1口当たり純資産額 (注)	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	372,002円	371,974円	-	-
負債合計	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472	-	-
有利子負債額	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493	-	-
総資産有利子負債比率	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%	-	-
期末投資口価格 (注)	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	538,000円	653,000円	-	-
時価総額	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542	-	-
物件数	68物件	68物件	69物件	69物件	70物件	71物件	73物件	73物件	73物件	73物件	73物件	72物件	72物件
取得価格合計	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,025,687	1,023,999	1,053,274	1,070,574	1,070,574	1,067,033	1,067,033
賃貸可能面積	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡	866,663㎡	866,663㎡
入居率	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%	97.0%	-
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-	-	-	-
発行価格	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-	-	-	-
発行価額	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-	-	-	-
払込期日	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-	-	-	-	-	-

(注) 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。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。



# 費用内訳・工事の実績と計画

## 費用等の内訳



## 工事費 及び 減価償却費の実績

(百万円)

	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期
工事費	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977
修繕費 (費用計上工事)	585	700	764	886	866	887	733	983	881	1,101
資本的支出 (資産計上工事)	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876
減価償却費	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487

	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期
工事費	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987
修繕費 (費用計上工事)	1,181	1,113	1,017	1,093	933	979	767	936	645	823
資本的支出 (資産計上工事)	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163
減価償却費	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529

## 資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	合計
資本的支出	1,200	2,200	2,100	2,300	2,100	2,400	12,500
減価償却費	6,200	6,100	6,000	6,000	6,000	5,900	36,400

## 外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

### スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

### 継続的なポートフォリオの質の強化

- 中長期的な競争力を重視
- 外部環境や財務状況を考慮
- 資産の入替によるポートフォリオの強化

### 新規取得物件の基準



上記の基準をクリアする優良な物件をターゲットとし、ポートフォリオの質の継続的な向上を図る



## 内部成長 賃貸利益の安定成長

### 戦略的なリーシングの展開

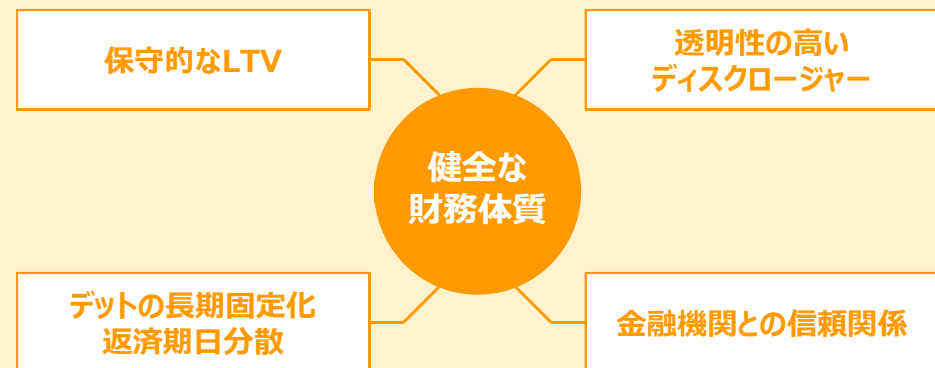
- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

### 計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

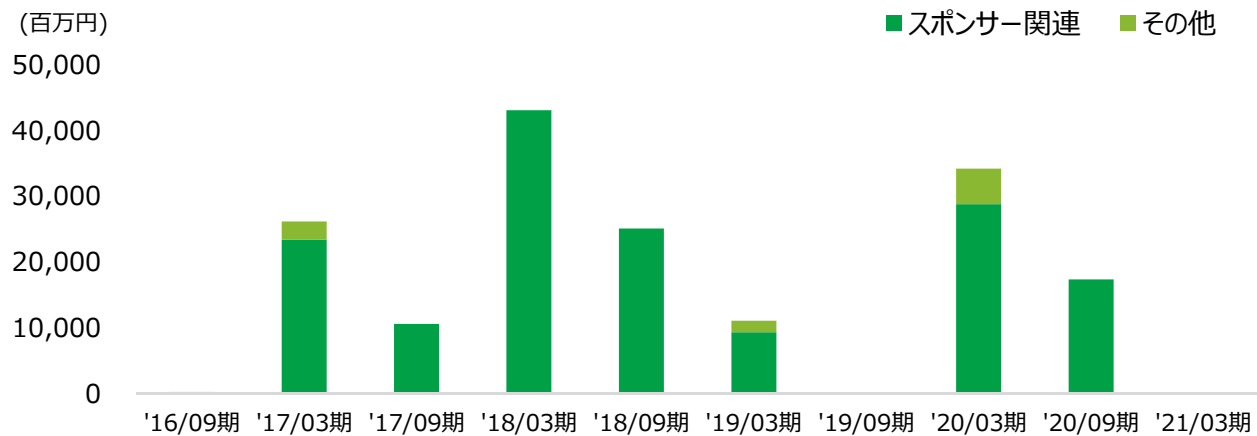
## 財務戦略

## 健全な財務体質の維持

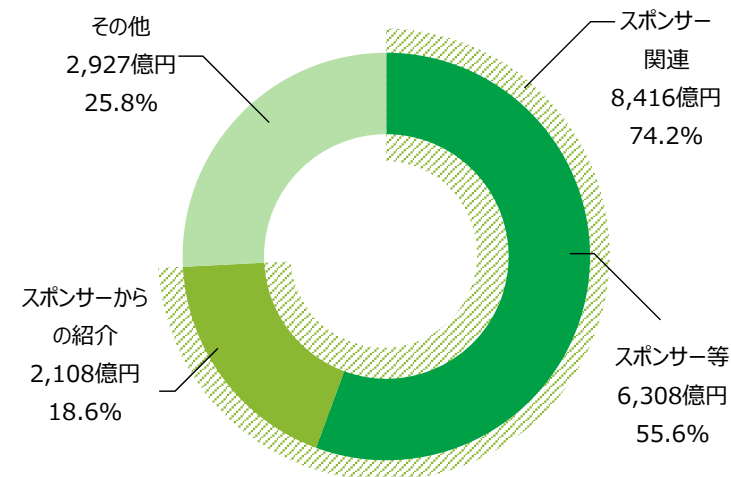


# 物件取得・譲渡の実績

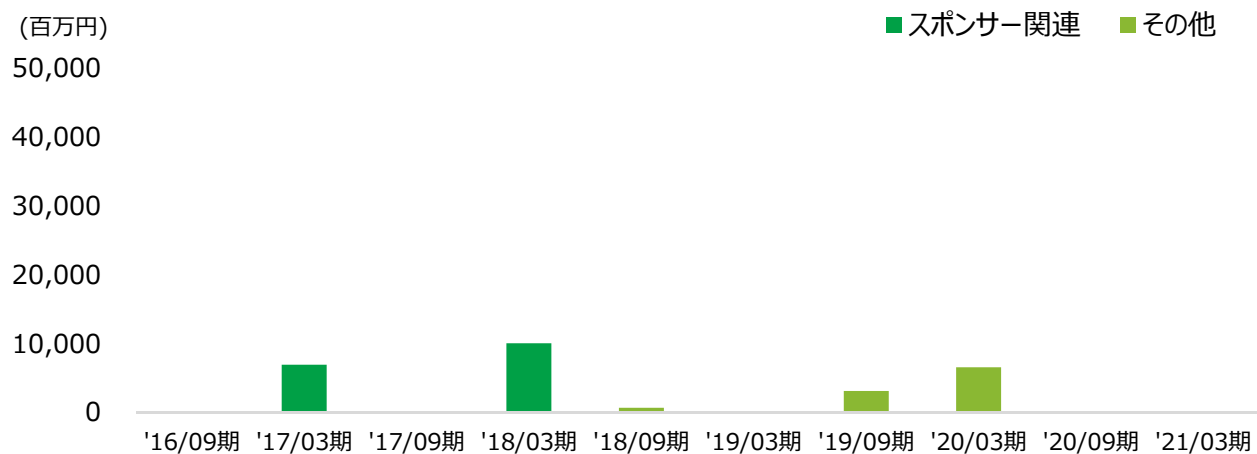
## 取得実績の推移



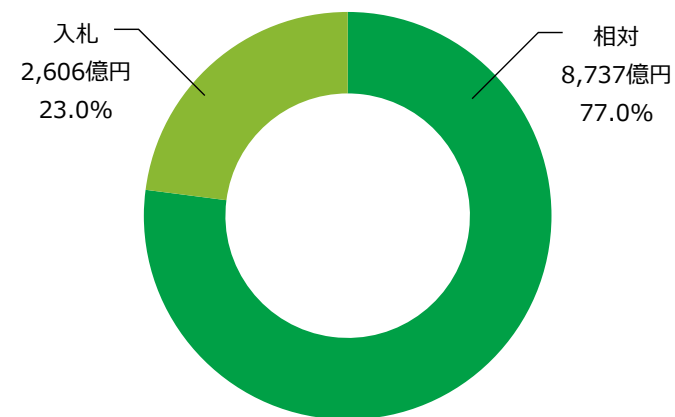
## 取得先の割合



## 譲渡実績の推移



## 取得形態の割合





MEMO



# 新規マーケット賃料水準の推移①

- ・シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2021年3月末現在保有する建物72物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計66物件が査定対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																			
		'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア					85	80	77	80	87	90	93	95	97	100	102	103	103	100	
		MD神田ビル	104	120	135	109	83	76	70	70	70	72	74	78	80	87	93	98	102	100	
		神田橋パークビル	104	129	142	117	90	77	71	73	73	75	81	85	88	90	94	98	102	100	
		大手町FCN										90	94	96	99	102	105	105	105	100	
		大手町パークビル																	104	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		山王グランビル	109	130	137	115	89	78	74	74	74	78	85	89	91	98	100	100	102	100	
		有楽町電気ビル	103	124	139	111	82	76	71	71	73	74	79	82	85	94	97	98	100	100	
中央区		F P 日本橋												92	95	98	98	100	100		
		共同(茅場町2丁目)							76	76	76	76	76	79	79	87	92	97	103	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト											86	86	89	91	98	100	100	100	
		銀座三和ビル	103	113	121	93	82	70	69	69	74	77	80	84	87	90	95	100	100	100	
		銀座EMビル	116	128	135	119	91	81	74	74	77	79	84	86	88	93	95	98	100	100	
		晴海フロント																			
港区		晴海センタービル			157	150	123	107	90	87	87	90	90	90	93	97	97	103	107	100	
		赤坂パークビル								76	76	80	84	89	93	96	102	102	104	100	
		青山クリスタル	111	121	127	111	82	77	71	73	75	80	88	88	91	96	102	105	105	100	
		クローバー芝公園											91	91	91	96	98	100	102	100	
		汐留ビル					88	80	78	80	82	86	88	89	91	94	98	100	102	100	
		芝二丁目大門ビル	102	110	117	110	81	64	62	62	62	62	64	69	79	83	83	95	102	100	
		コスモ金杉橋ビル	119	131	144	125	97	78	75	75	75	75	81	84	97	97	100	100	103	100	
		シーバンス																		106	100
		田町フロント													85	91	96	100	104	100	
		新宿区		新宿イースト									82	84	84	95	96	96	100	102	100
新宿フロント															98	98	100	102	100		
新和ビル	90			114	118	102	78	67	63	65	65	69	80	80	88	98	98	100	104	100	
オペラシティ	117			133	137	113	89	85	78	76	76	81	85	87	94	98	98	100	102	100	
渋谷区		F P 南新宿													102	102	103	103	100		
		LS新宿	62	74	74	73	56	50	48	48								103	100		
		代々木1丁目ビル	98	112	116	100	76	70	64	64	64	66	70	74	84	94	100	102	104	100	
		神宮前テラス	106	106	106	102	77	73	73	73	73	73	75	79	90	96	102	104	104	100	
		神宮前MSビル	102	115	119	107	78	74	70	72	74	80	83	87	89	94	100	104	106	100	
		恵比寿ネオナート	100	112	117	92	69	65	65	66	72	78	82	83	86	92	100	105	105	100	

上昇：       下落：

# 新規マーケット賃料水準の推移②

- ・シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2021年3月末現在保有する建物72物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計66物件が査定対象。

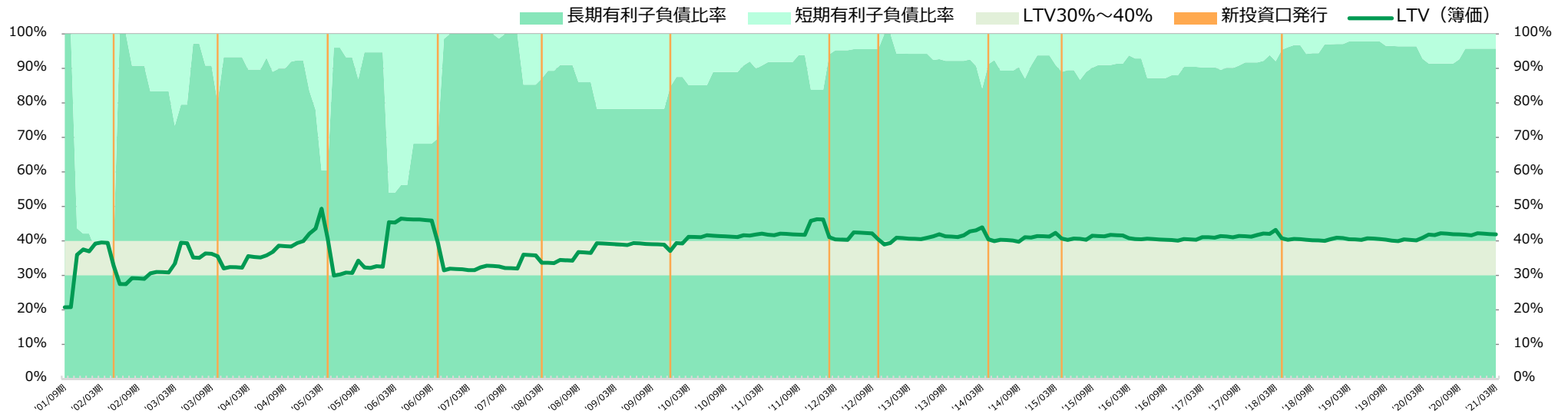
エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																		
		'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	
東京23区	台東区	T I X U E N O																		
	品川区	東五反田1丁目ビル																		
		98	102	107	98	79	70	63	63	63	63	67	72	77	91	100	100	105	100	
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル																		
		107	117	130	113	97	90	87	87	87	87	87	87	87	97	100	100	103	100	
	中野区	ハーモニータワー																		
	102	116	120	111	82	78	73	73	73	76	78	80	84	91	91	96	100	100		
豊島区	大塚東池袋ビル																			
		76	79	93	97	86	86	69	69	69	72	79	79	83	86	97	97	100	100	
	池袋二丁目ビル																			
	81	84	90	90	81	81	81	81	81	81	81	81	84	84	94	97	100	100		
	池袋Y Sビル																			
	92	105	108	103	82	76	76	76	76	76	79	82	82	87	92	97	100	100		
その他都市	八王子市	八王子ファースト																		
		104	104	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	
	さいたま市	さいたま浦和ビル																		
		74	84	87	81	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	94	100	100	100	
	横浜市	MMパークビル																		
						95	72	72	69	69	69	69	74	77	82	85	90	92	100	100
		クイーンズ																		
										63	66	75	77	77	80	89	93	100	100	
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル																		
					78	73	73	68	68	68	70	78	83	83	88	95	100	100	100	
	札幌市	8・3スクエア																		
				72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	92	100	100	100	
	仙台市	定禅寺パークビル																		
			114	114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100	
			東二番丁																	
									70	70	76	85	85	91	100	100	100	100	100	
		仙台ホンマビル																		
	104	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100		
	A E R																			
											74	85	93	100	109	109	109	100		
新潟市	大同生命新潟ビル																			
														100	100	100	100	100		
金沢市	金沢パークビル																			
		81	91	91	83	72	72	72	72	72	72	83	90	93	97	100	100	100	100	
	金沢上堤町ビル																			
												84	95	100	100	100	100	100		
名古屋市	錦パークビル																			
			115	115	108	95	82	79	74	74	75	79	79	80	89	95	98	100	100	
		広小路プレイス																		
										75	75	75	75	83	88	94	100	100	100	
	名古屋広小路ビル																			
	110	110	110	107	100	83	80	77	77	77	77	77	77	87	93	100	100	100		
	名古屋御園ビル																			
	104	100	100	96	92	81	73	65	62	63	65	65	67	88	96	100	100	100		
京都市	四条烏丸																			
									63	68	76	76	80	90	95	100	100	100		
大阪市	梅田スクエア																			
											74	80	83	89	93	96	100	100		
		新藤田ビル																		
					85	72	64	64	64	64	64	67	67	72	82	85	90	100	100	
	堺筋本町ビル																			
	89	104	104	93	75	68	64	64	64	64	64	64	68	82	86	89	96	100	100	
	御堂筋ダイワビル																			
	91	109	112	97	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	88	94	100	100		
尼崎市	尼崎フロント																			
											89	89	96	104	104	104	104	100		
岡山市	リットシティ																			
		82	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	91	94	103	100		
広島市	N H K広島ビル																			
	84	94	97	97	88	88	86	86	86	86	88	88	88	91	91	97	103	100		
福岡市	東晴天神ビル																			
		68	71	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	96	100	100	
		天神クリスタル																		
	84	87	87	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	94	100	100	100		
	日之出天神ビル																			
	66	71	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	94	100	100	100		

上昇：           下落：     

2019年9月より、シービーアールイー株式会社から査定新規賃料を受領する時期を、従前の「6月/12月」から「3月/9月」に変更したため、2020年3月期以降の指数の基準となる数値は当該決算期初のデータを使用しています。

# LTVの推移・金融機関別借入残高

## LTV（総資産有利子負債比率）の推移



\* LTV (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100  
 \* 長期有利子負債比率 = (長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む) + 投資法人債) / 有利子負債合計

## 金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	94,600百万円	中国銀行	6,000百万円	群馬銀行	1,000百万円
みずほ銀行	58,500百万円	太陽生命保険	4,500百万円	常陽銀行	1,000百万円
三井住友信託銀行	43,000百万円	八十二銀行	4,000百万円	七十七銀行	1,000百万円
農林中央金庫	31,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	山口銀行	1,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円	住友生命保険	3,000百万円	第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	新生銀行	2,500百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
三井住友銀行	13,000百万円	西日本シティ銀行	2,000百万円	第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500百万円
三菱UFJ信託銀行	10,400百万円	山梨中央銀行	2,000百万円		
福岡銀行	8,500百万円	第四北越銀行	1,500百万円		
伊予銀行	6,500百万円	足利銀行	1,000百万円		



# 有利子負債一覧

\* 本決算中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

(残高：百万円、利率：%)

	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	'20/04/20	5,000	0.1172	'21/04/20 1年
	三井住友信託銀行	'20/04/20	2,000	0.1172	'21/04/20 1年
	三菱UFJ信託銀行 (注1)	'21/02/18	10,400	0.11909	'21/05/18 0.2年
	三菱UFJ銀行	'21/02/18	600	0.11909	'21/05/18 0.2年
	合計		18,000	0.12 (平均利率)	0.10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 (変動金利)	三菱UFJ銀行	'17/04/04	5,000	0	'21/04/05 4年
	三菱UFJ銀行	'17/05/01	12,000	0.01437	'23/06/01 6年
	三菱UFJ銀行	'18/03/26	5,000	0.01656	'24/03/26 6年
	群馬銀行	'19/11/18	1,000	0.12909	'24/11/18 5年
	伊予銀行	'21/03/24	2,000	0.17909	'31/03/24 10年
合計		25,000	0.03 (平均利率)	2.59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 (固定金利)	三菱UFJ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26 8年
	みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15 9年
	三井住友信託銀行	'16/12/26	3,700	0.1913	'21/06/28 4.5年
	三井住友銀行	'18/01/19	5,000	0.16255	'21/07/20 3.5年
	福岡銀行	'17/08/31	1,500	0.1325	'21/08/31 4年
	伊予銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01 7年
	中国銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01 7年
	第1回シエナル・シンジケートローン (注2)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15 7年
	西日本シティ銀行 (注2)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17 7.5年
	三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07 9年
	みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17 9年
	農林中央金庫 (注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31 8年
	合計		46,700	0.59 (平均利率)	0.50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 (固定金利)	三菱UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15 10年
	三菱UFJ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
	日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06 10年
	山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24 10年
	みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25 9年
	日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31 9年
	農林中央金庫 (注2)	'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17 8年
	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01 10年
	第2回シエナル・シンジケートローン (注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19 9年
	みずほ信託銀行 (注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03 10年
	福岡銀行	'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24 8年
	農林中央金庫 (注2)	'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27 8年
	太陽生命保険	'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29 10年
	中国銀行 (注2)	'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15 8年
	第3回シエナル・シンジケートローン (注2)	'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10 7年
	三菱UFJ銀行	'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01 7年
	三菱UFJ銀行	'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02 9年
	日本政策投資銀行	'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01 10年
	三井住友信託銀行 (注2)	'15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02 9年
	みずほ銀行	'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01 9年
	第四北越銀行 (注2)	'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10 7年
	伊予銀行 (注2)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16 7年
	八十二銀行 (注2)	'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16 7年
	三菱UFJ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
	みずほ銀行	'16/12/26	5,000	0.3625	'25/12/26 9年

- (注1) 2021年2月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,400百万円を債権譲渡しております。  
 (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載。  
 (注3) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスク及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。  
 (注4) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.35625%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。  
 (注5) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.3775%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。  
 (注6) 米ドル建て投資法人債だが、為替変動リスクをヘッジする目的で通貨スワップ取引を実施。従って、通貨スワップ（円建て）後の金利を記載。

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
長期借入金 (固定金利)	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
	福岡銀行	'17/06/15	2,500	0.2388	'23/06/15 6年
	伊予銀行	'17/06/15	2,500	0.275	'24/06/17 7年
	八十二銀行	'17/06/15	1,000	0.275	'24/06/17 7年
	農林中央金庫	'17/09/01	5,000	0.24	'24/09/02 7年
	信金中央金庫	'17/09/01	5,000	0.3188	'26/09/01 9年
	八十二銀行	'17/12/20	1,000	0.1863	'22/12/20 5年
	足利銀行	'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09 7年
	常陽銀行	'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11 10年
	七十七銀行	'18/01/10	1,000	0.205	'23/01/10 5年
	三井住友信託銀行	'18/01/17	3,000	0.21	'23/01/17 5年
	三井住友銀行	'18/01/19	3,000	0.4338	'28/01/19 10年
	三菱UFJ銀行	'18/02/26	6,500	0.3413	'26/02/26 8年
	中国銀行	'18/03/26	2,000	0.1988	'23/03/27 5年
	八十二銀行	'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26 6年
	三菱UFJ銀行	'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26 7年
	みずほ銀行	'18/03/27	5,500	0.3	'26/03/27 8年
	三菱UFJ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30 10年
	みずほ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30 10年
	太陽生命保険	'18/03/30	1,000	0.3963	'28/03/30 10年
	信金中央金庫	'18/04/24	6,000	0.3675	'27/04/26 9年
	三菱UFJ銀行	'18/06/01	10,000	0.2544	'24/12/02 6.5年
	三井住友信託銀行	'18/08/31	3,000	0.32	'25/08/29 7年
	三井住友信託銀行	'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29 4.5年
	三井住友銀行	'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29 4.5年
	農林中央金庫	'19/01/23	4,000	0.1988	'26/07/23 7.5年
	信金中央金庫	'19/01/23	5,000	0.2213	'26/01/25 8年
	山梨中央銀行	'19/03/26	2,000	0.3688	'31/03/26 12年
	住友生命保険	'19/03/26	1,000	0.505	'34/03/27 15年
	三井住友信託銀行	'19/05/29	5,000	0.075	'24/05/29 5年
	三井住友信託銀行	'19/09/26	5,500	0.105	'24/09/26 5年
	みずほ銀行	'19/11/01	6,000	0.35125	'29/11/01 10年
	みずほ銀行	'19/11/15	8,500	0.34875	'28/11/15 9年
	住友生命保険	'19/12/16	2,000	0.49	'34/12/18 15年
	信金中央金庫	'20/01/07	2,000	0.2075	'25/01/07 5年
	信金中央金庫	'20/01/15	5,000	0.325	'29/01/15 9年
	三菱UFJ銀行	'20/01/15	5,500	0.3625	'30/01/15 10年
	三菱UFJ銀行	'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26 10年
	みずほ銀行	'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26 10年
	三井住友信託銀行	'20/06/15	7,000	0.2075	'25/06/16 5年
	三菱UFJ銀行	'20/06/15	4,000	0.36125	'30/06/14 10年
	農林中央金庫	'20/07/03	2,000	0.24375	'27/07/05 7年
	三井住友信託銀行	'20/09/23	5,000	0.1475	'25/09/24 5年
	三菱UFJ銀行	'20/10/20	5,000	0.2925	'30/10/18 10年
	三菱UFJ銀行	'20/12/21	10,000	0.2825	'30/12/20 10年
	三井住友信託銀行	'21/01/29	2,000	0.1625	'28/01/29 5年
	福岡銀行	'21/01/29	2,500	0.21875	'28/01/31 7年
	農林中央金庫 (注4)	'21/01/29	5,000	0.35625	'31/07/31 10.5年
	農林中央金庫 (注5)	'21/01/29	5,000	0.3775	'32/01/30 11年
合計		286,800	0.40 (平均利率)	5.11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10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30 10年
	第11回投資法人債 (注6)	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26 10年
	第12回投資法人債	'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01 5年
	第13回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24 5年
合計		42,993	0.81 (平均利率)	4.56年 (平均残存年限)	

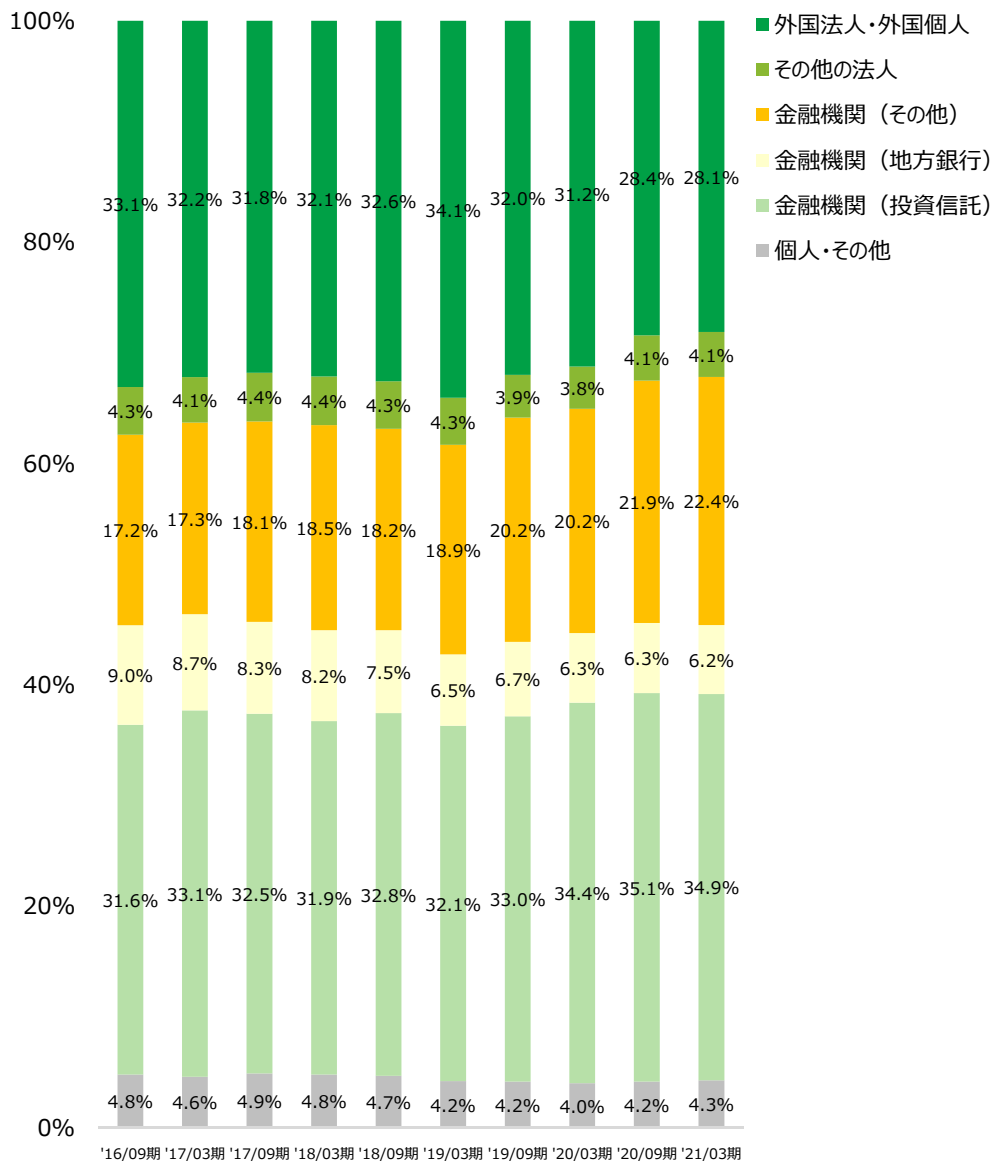
## コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2023年9月19日
- 参加金融機関 : 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行

2021年3月末現在利用残高なし

# 投資主データ

## 投資主属性別 投資口割合



## 属性別投資主数

	2021年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	13,065	91.31%
金融機関	251	1.75%
その他の法人	403	2.82%
外国法人・外国個人	590	4.12%
合計	14,309	100.00%

## 投資口所有数 上位10社

2021年3月期末

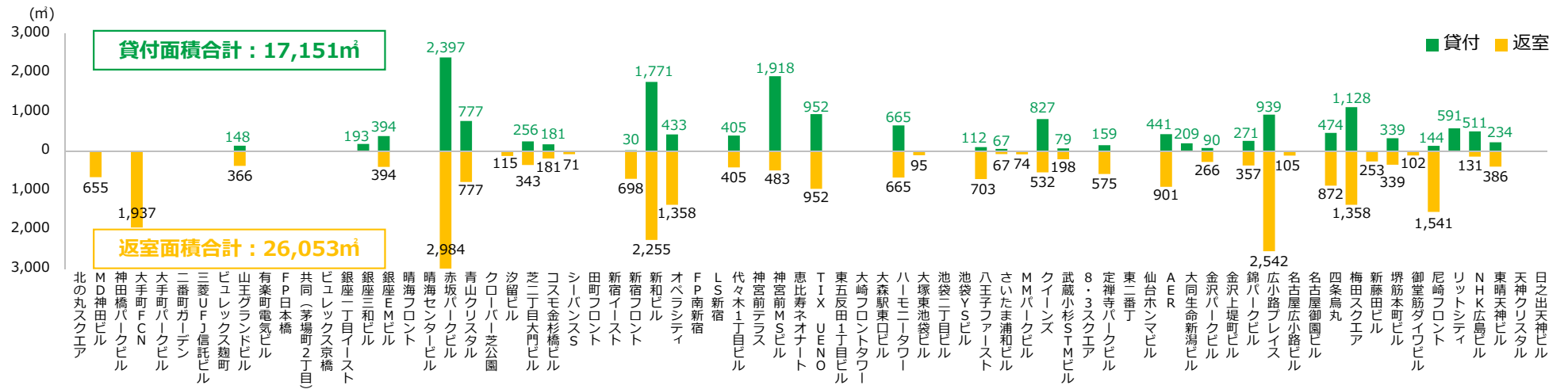
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	332,502	24.00%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	210,485	15.20%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	61,347	4.43%
4 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	50,430	3.64%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,907	1.80%
6 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,926	1.15%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,580	1.12%
9 株式会社中国銀行	15,001	1.08%
10 GOVERNMENT OF NORWAY	14,287	1.03%

## 大口テナント／上位10社

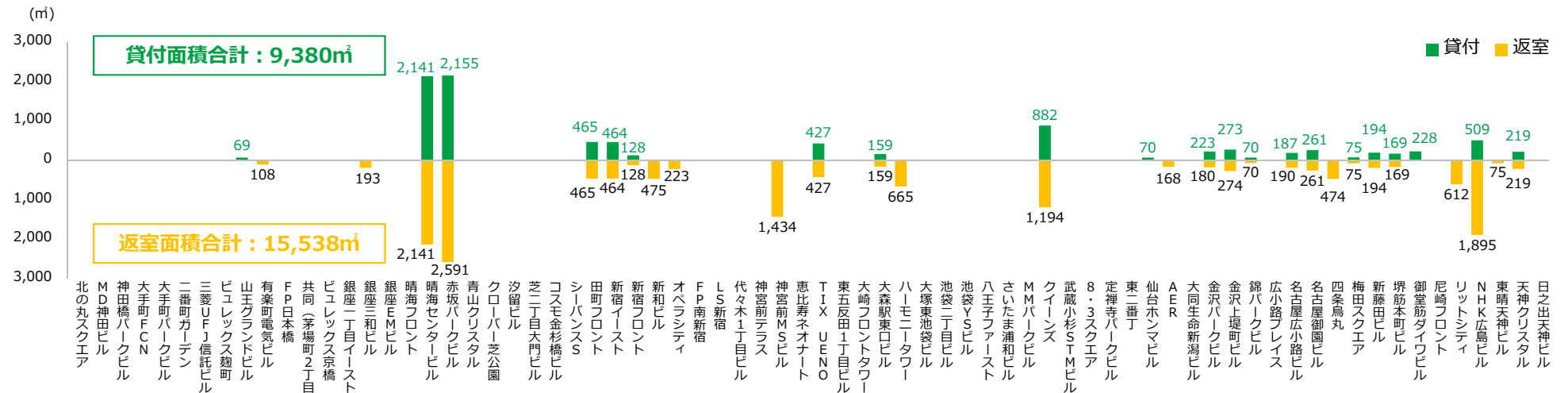
2021年3月期末					2020年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	4.0%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,681㎡	2.7%	2	22,681㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,021㎡	2.6%	3	22,021㎡	0㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	15,172㎡	1.8%	5	15,172㎡	0㎡
6	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,817㎡	1.5%	6	13,403㎡	-586㎡
7	(株) JSOL	晴海センタービル	10,709㎡	1.3%	7	10,709㎡	0㎡
8	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.2%	8	10,598㎡	0㎡
9	日揮ホールディングス(株)	MMパークビル他1物件	10,117㎡	1.2%	9	10,117㎡	0㎡
10	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	10	9,923㎡	0㎡

# ビル別テナント貸付・返室状況

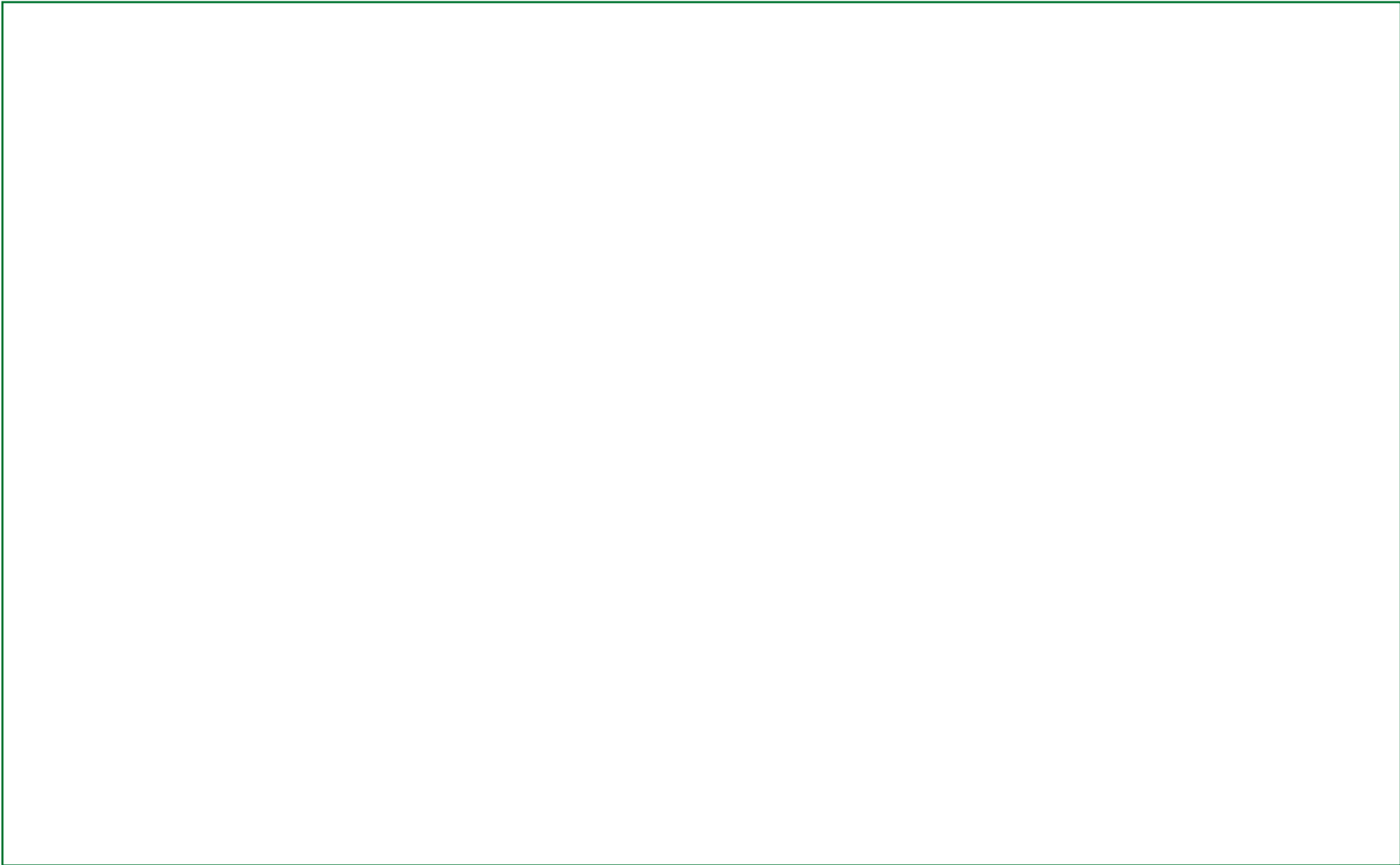
## 2021年3月期



## 2020年9月期



MEMO



# ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2021年3月期末 (実績)							2021年9月期末 (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		
				'21/03期	'20/09期比	'21/03期	'20/09期比				'21/09期	'21/03期比	'21/09期	'21/03期比	
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	5,613	655	655	89.5%	-10.5%	9	6,269	6,269	0	-655	100.0%	10.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町 F C N	5,112	3,184	1,928	1,928	62.3%	-37.7%	2	5,112	3,184	1,928		62.3%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		22	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王ランドビル	20,545	20,317	227	227	98.9%	-1.1%	46	20,589	20,221	367	140	98.2%	-0.7%
	有楽町電気ビル	4,697	4,588	108		97.7%		9	4,697	4,588	108		97.7%		
	中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		共同 (茅場町 2 丁目)	4,464	4,464	0		100.0%		10	4,464	3,866	598	598	86.6%	-13.4%
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0	-193	100.0%	4.5%	11	4,326	4,326	0		100.0%	
		銀座 E Mビル	4,255	4,255	0		100.0%		11	4,255	4,255	0		100.0%	
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%	
		晴海センタービル	20,812	20,812	0		100.0%		12	20,812	20,812	0		100.0%	
	港区	赤坂パークビル	44,999	43,977	1,022	586	97.7%	-1.3%	30	44,999	42,524	2,474	1,452	94.5%	-3.2%
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		9	4,898	4,898	0		100.0%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		9	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	44,098	115	115	99.7%	-0.3%	35	44,213	43,989	224	109	99.5%	-0.2%
		芝二丁目大門ビル	9,611	9,331	279	91	97.1%	-0.9%	22	9,611	9,427	183	-96	98.1%	1.0%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%		7	4,062	3,870	192	192	95.3%	-4.7%
		シーバンス	6,074	6,003	71	71	98.8%	-1.2%	14	6,074	6,003	71		98.8%	
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		8	3,792	3,081	710	710	81.3%	-18.7%
	新宿区	新宿イースト	40,940	40,940	0		100.0%		41	40,940	40,621	319	319	99.2%	-0.8%
新宿フロント		21,416	20,748	667	667	96.9%	-3.1%	39	21,416	21,130	285	-382	98.7%	1.8%	
新和ビル		6,066	5,038	1,027	552	83.1%	-9.0%	9	6,066	5,814	251	-776	95.9%	12.8%	
オペラシティ		34,971	33,752	1,218	924	96.5%	-2.7%	92	34,971	34,359	611	-606	98.3%	1.8%	
渋谷区	F P 南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%		
	L S 新宿	9,786	9,786	0		100.0%		16	9,786	9,786	0		100.0%		
	代々木1丁目ビル	7,745	7,132	613		92.1%		8	7,745	7,132	613		92.1%		
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		6	3,147	2,760	386	386	87.7%	-12.3%	
	神宮前 M Sビル	5,558	5,558	0	-1,434	100.0%	25.8%	6	5,558	5,558	0		100.0%		
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		5	8,659	8,659	0		100.0%		

# ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2021年3月期末（実績）							2021年9月期末（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		
				'21/03期	'20/09期比	'21/03期	'20/09期比				'21/09期	'21/03期比	'21/09期	'21/03期比	
東京23区	台東区	T I X UENO	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	14,471	544	544	96.4%	-3.6%
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		5	5,205	5,205	0		100.0%	
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		27	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	13,675	665		95.4%		23	14,340	13,009	1,330	665	90.7%	-4.7%
	豊島区	大塚東池袋ビル（注）	7,253	7,158	95	95	98.7%	-1.3%	5	-	-	-	-	-	-
池袋二丁目ビル		2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	1,941	244	244	88.8%	-11.2%	
池袋Y Sビル		5,932	5,932	0		100.0%		11	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	9,478	590	590	94.1%	-5.9%	45	10,068	9,622	446	-143	95.6%	1.5%
	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	38,415	38,157	258	74	99.3%	-0.2%	33	38,415	33,888	4,526	4,268	88.2%	-11.1%
		クイーンズ	26,669	26,489	179	-295	99.3%	1.1%	50	26,669	26,237	431	252	98.4%	-0.9%
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,259	119	119	97.8%	-2.2%	26	5,378	5,378	0	-119	100.0%	2.2%
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,145	120	120	99.0%	-1.0%
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	1,936	581	416	76.9%	-16.5%	18	2,518	2,417	100	-481	96.0%	19.1%
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		23	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0		100.0%		28	6,234	6,058	176	176	97.2%	-2.8%
	A E R	23,612	22,374	1,237	460	94.8%	-1.9%	62	23,612	22,554	1,057	-180	95.5%	0.7%	
		新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,928	0	-209	100.0%	5.3%	10	3,928	3,928	0		100.0%
	金沢市	金沢パークビル	20,946	20,680	266	175	98.7%	-0.9%	84	20,946	19,607	1,339	1,072	93.6%	-5.1%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		27	7,213	7,075	138		98.1%	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,251	86	86	99.2%	-0.8%	63	10,338	9,782	556	469	94.6%	-4.6%
		広小路プレイス	13,200	11,597	1,603	1,603	87.9%	-12.1%	31	13,200	12,989	210	-1,392	98.4%	10.5%
		名古屋広小路ビル	21,382	21,276	105	105	99.5%	-0.5%	42	21,382	20,411	970	864	95.5%	-4.0%
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		17	3,448	3,448	0		100.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	5,761	872	398	86.8%	-6.1%	13	6,634	6,051	583	-289	91.2%	4.4%
	大阪市	梅田スクエア	10,375	10,145	230	230	97.8%	-2.2%	38	10,375	10,145	230		97.8%	
		新藤田ビル	28,403	28,150	253	253	99.1%	-0.9%	47	28,403	28,150	253		99.1%	
堺筋本町ビル		11,520	11,520	0		100.0%		24	11,520	11,365	155	155	98.7%	-1.3%	
御堂筋ダイヤビル		20,450	20,282	168	102	99.2%	-0.5%	40	20,450	20,385	65	-102	99.7%	0.5%	
尼崎市	尼崎フロント	15,500	14,102	1,397	1,397	91.0%	-9.0%	26	15,500	12,603	2,896	1,498	81.3%	-9.7%	
岡山市	リットシティ	8,885	8,885	0	-612	100.0%	6.9%	28	8,885	8,885	0		100.0%		
広島市	N H K 広島ビル	9,881	8,854	1,027	-380	89.6%	3.8%	13	9,881	9,359	522	-504	94.7%	5.1%	
福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,768	226	151	94.3%	-3.8%	18	3,995	3,995	0	-226	100.0%	5.7%	
	天神クリスタル	5,964	5,964	0		100.0%		30	5,964	5,964	0		100.0%		
日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,944	0		100.0%			
東京23区			515,657	506,961	8,696	4,287	98.3%	-0.8%	633	508,448	496,998	11,449	2,753	97.7%	-0.6%
その他都市			358,215	348,872	9,342	4,667	97.4%	-1.3%	864	358,214	343,434	14,780	5,437	95.9%	-1.5%
合計			873,873	855,833	18,039	8,955	97.9%	-1.1%	1,497	866,663	840,433	26,230	8,190	97.0%	-0.9%

\* 21年3月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㎡ 98.9%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 94.4%、錦パークビル 954㎡ 67.9%。

(注) 大塚東池袋ビルは、2021年8月31日付けにて譲渡を予定している。

# ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	賃貸事業							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			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				
北の丸スクエア	1,750	711	132	39	97	1	25	414	-	1,038	1,453	38	1,415
MD神田ビル	230	80	15	11	22	0	2	28	-	149	178	18	160
神田橋パークビル	127	42	2	-	18	0	3	18	-	84	103	9	93
大手町FCN	345	179	38	14	51	0	0	74	-	165	240	21	218
大手町パークビル	183	56	8	10	-	0	0	37	-	126	164	-	164
二番町ガーデン	481	223	61	20	56	0	23	60	-	257	318	8	310
三菱UFJ信託ビル	981	378	55	45	160	0	25	89	1	602	691	75	615
ビュレックス麹町	162	52	-	-	14	0	3	34	-	109	143	74	69
山王ランドビル	965	353	101	39	123	0	11	76	0	611	688	16	671
有楽町電気ビル	275	136	32	19	49	0	7	26	-	139	166	44	122
FP日本橋	399	144	23	14	40	0	1	64	-	255	319	1	318
共同(茅場町2丁目)	157	52	10	6	12	0	1	22	-	104	126	-	126
ビュレックス京橋	158	37	-	-	12	0	2	22	-	120	143	1	141
銀座一丁目イースト	189	81	14	7	11	0	0	47	-	107	154	-	154
銀座三和ビル	378	154	28	11	85	0	4	24	0	224	249	1	247
銀座EMビル	167	80	14	7	16	0	1	40	-	86	127	8	118
晴海フロント	1,189	589	132	63	81	1	5	304	-	599	904	0	903
晴海センタービル	598	299	76	30	49	0	2	139	-	298	438	1	436
赤坂パークビル	2,308	1,181	238	190	277	3	56	416	-	1,127	1,543	216	1,326
青山クリスタル	242	103	14	7	33	0	25	21	-	139	160	59	101
クローバー芝公園	117	48	9	4	6	0	4	22	-	68	91	1	90
汐留ビル	2,362	917	179	83	195	1	42	409	4	1,445	1,855	55	1,799
芝二丁目大門ビル	301	156	33	16	40	0	3	61	0	145	206	4	202
コスモ金杉橋ビル	124	48	11	5	13	0	1	14	-	76	91	-	91
シーパンス	254	124	35	25	0	0	18	43	0	130	173	35	138
田町フロント	169	66	11	6	14	0	2	31	-	102	134	-	134
新宿イースト	1,819	599	103	80	108	1	4	300	0	1,219	1,520	2	1,517
新宿フロント	941	358	72	37	61	0	15	171	-	583	754	9	744
新和ビル	220	108	27	9	20	0	12	38	0	112	150	15	135
オペラシティ	1,582	1,127	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	455	非開示	485	非開示
FP南新宿	198	85	15	9	25	0	2	30	-	112	143	-	143
LS新宿	636	223	41	25	24	0	-	131	-	412	544	-	544
代々木1丁目ビル	310	108	28	14	25	0	0	39	0	201	240	-	240
神宮前テラス	189	61	10	6	20	0	7	16	-	128	144	3	141
神宮前MSビル	229	200	36	14	59	0	43	45	0	29	74	177	-102
渋谷クロスタワー(底地)	540	85	-	-	85	-	-	-	-	454	454	-	454
恵比寿ネオナート	478	207	51	15	38	1	4	95	-	271	367	7	359



# ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			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				
TIX UENO	666	323	64	25	37	1	3	191	-	343	534	12	522
東五反田1丁目ビル	193	74	15	11	14	0	6	25	0	118	144	-	144
大崎フロントタワー	716	449	66	31	26	0	3	224	95	267	491	4	486
大森駅東口ビル	240	116	28	13	25	0	10	39	0	123	162	24	138
ハーモニータワー	469	269	149	-	56	0	12	50	-	199	249	-	249
大塚東池袋ビル	202	98	21	16	12	0	4	42	-	103	146	-	146
池袋二丁目ビル	71	39	8	4	5	0	12	8	-	32	40	13	27
池袋Yビル	209	79	17	11	15	0	2	32	-	130	162	-	162
八王子ファースト	233	117	50	5	26	0	0	34	-	116	151	3	147
さいたま浦和ビル	127	58	14	8	8	0	8	17	-	68	86	22	63
MMパークビル	1,284	668	137	130	80	1	18	299	0	616	915	38	876
クイーンズ	990	698	203	80	116	2	50	238	6	292	530	145	385
武蔵小杉STMビル	170	101	22	3	12	0	35	27	0	68	96	14	81
8・3スクエア	365	181	29	55	23	0	1	70	-	184	254	4	250
定禅寺パークビル	52	35	9	5	7	0	1	11	-	17	28	6	22
東二番丁	593	252	71	35	41	0	2	101	0	341	442	0	441
仙台ホンマビル	143	67	17	12	16	0	3	18	-	75	93	16	77
AER	660	324	88	45	65	0	0	124	-	335	459	-	459
大同生命新潟ビル	77	63	13	5	6	0	0	36	-	13	50	7	42
金沢パークビル	530	324	97	40	67	1	35	82	0	205	288	240	48
金沢上堤町ビル	141	83	18	13	9	0	1	40	-	57	97	0	97
錦パークビル	294	168	54	18	25	0	4	58	6	125	184	23	161
広小路プレイス	372	177	41	22	35	0	2	74	-	195	269	20	248
名古屋広小路ビル	592	354	87	35	66	0	6	157	0	237	395	1	394
名古屋御園ビル	77	55	10	4	6	0	4	30	-	21	51	1	50
四条烏丸	202	101	30	10	11	0	3	44	0	100	145	11	133
梅田スクエア	464	216	58	21	52	0	5	78	0	248	326	30	295
新藤田ビル	776	487	91	51	78	1	15	249	-	289	539	48	490
堺筋本町ビル	253	139	42	24	36	0	9	26	-	114	140	0	139
御堂筋ダイワビル	564	286	68	37	77	0	3	98	-	278	376	-	376
尼崎フロント	529	224	65	19	26	0	6	104	1	305	409	9	400
リットシティ	228	106	26	12	16	1	13	35	-	122	157	-	157
NHK広島ビル	237	194	49	20	24	0	16	58	25	42	100	65	34
東晴天神ビル	91	40	13	6	7	0	1	11	-	51	62	-	62
天神クリスタル	167	122	22	15	19	0	1	63	-	44	108	-	108
日之出天神ビル	182	75	21	15	14	0	1	21	-	107	128	-	128
合計	34,944	16,648	3,792	1,959	3,295	45	823	6,529	201	18,296	24,825	2,163	22,661

\* オペラシティ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。

# 物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2020年9月期					2021年3月期					増減						取得価格	'21/03期末簿価	'21/03期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
北の丸スクエア	88,400	3.10%	2,831	2.90%	3.30%	88,000	3.10%	2,818	2.90%	3.30%	-400	-0.5%	-	-0.5%	-	-	81,555	69,708	18,291
MD神田ビル	9,010	3.50%	323	3.30%	3.70%	9,010	3.50%	323	3.30%	3.70%	-	-	-	0.1%	-	-	9,520	8,571	438
神田橋パークビル	5,070	3.40%	176	3.20%	3.60%	5,080	3.40%	176	3.20%	3.60%	10	0.2%	-	-	-	-	4,810	4,396	683
大手町F C N	20,700	2.70%	572	2.40%	2.80%	20,700	2.70%	572	2.40%	2.80%	-	-	-	-	-	-	15,462	14,554	6,145
大手町パークビル	10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%	10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%	-	-	-	-0.1%	-	-	10,175	10,207	292
二番町ガーデン	18,500	3.70%	705	3.50%	3.90%	18,500	3.70%	705	3.50%	3.90%	-	-	-	-	-	-	14,700	12,021	6,478
三菱UFJ信託ビル	56,800	2.60%	1,502	2.30%	2.70%	54,900	2.60%	1,456	2.30%	2.70%	-1,900	-3.3%	-	-3.1%	-	-	44,700	28,674	26,225
ビュレックス麹町	7,380	3.50%	265	3.30%	3.70%	7,370	3.50%	265	3.30%	3.70%	-10	-0.1%	-	-	-	-	7,000	5,387	1,982
山王グランドビル	30,500	3.60%	1,126	3.30%	3.80%	29,000	3.70%	1,093	3.40%	3.90%	-1,500	-4.9%	0.10%	-2.9%	0.10%	0.10%	20,900	20,959	8,040
有楽町電気ビル	9,040	3.20%	296	3.00%	3.40%	9,040	3.20%	296	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	7,200	7,666	1,373
F P日本橋	20,300	3.00%	614	2.70%	3.10%	20,300	3.00%	615	2.70%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	-	17,560	17,450	2,849
共同 (茅場町2丁目)	5,090	3.70%	190	3.50%	3.90%	5,040	3.70%	191	3.50%	3.90%	-50	-1.0%	-	0.3%	-	-	4,410	4,063	976
ビュレックス京橋	7,680	3.40%	268	3.20%	3.60%	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	-10	-0.1%	-	-	-	-	5,250	4,306	3,363
銀座一丁目イースト	7,930	3.40%	276	3.20%	3.60%	7,930	3.40%	276	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	6,459	6,060	1,869
銀座三和ビル	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	18,900	2.60%	497	2.60%	2.60%	-	-	-	-0.3%	-	-	16,830	17,099	1,800
銀座EMビル	6,320	3.40%	223	3.20%	3.60%	6,340	3.40%	223	3.20%	3.60%	20	0.3%	-	-	-	-	7,999	7,207	-867
晴海フロント	40,800	3.90%	1,593	3.70%	4.10%	40,800	3.90%	1,596	3.70%	4.10%	-	-	-	0.2%	-	-	31,300	26,096	14,703
晴海センタービル	21,000	3.90%	845	3.70%	4.10%	21,000	3.90%	842	3.70%	4.10%	-	-	-	-0.4%	-	-	26,800	21,092	-92
赤坂パークビル	80,600	3.20%	2,604	3.00%	3.40%	80,700	3.20%	2,612	3.00%	3.40%	100	0.1%	-	0.3%	-	-	60,800	58,032	22,667
青山クリスタル	9,380	3.20%	309	3.00%	3.40%	9,390	3.20%	309	3.00%	3.40%	10	0.1%	-	-	-	-	7,680	7,012	2,377
クローバー芝公園	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	-	-	-	-	-	-	4,500	4,404	475
汐留ビル	125,000	3.20%	4,128	3.00%	3.40%	125,000	3.20%	4,128	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	106,930	100,219	24,780
芝二丁目大門ビル	7,560	3.80%	297	3.60%	4.00%	7,870	3.80%	310	3.60%	4.00%	310	4.1%	-	4.3%	-	-	4,859	5,970	1,899
コスモ金杉橋ビル	3,550	3.80%	138	3.60%	4.00%	3,710	3.80%	145	3.60%	4.00%	160	4.5%	-	4.6%	-	-	2,808	2,483	1,226
シーバンスS	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	-	-	-	0.1%	-	-	5,400	5,645	1,514
田町フロント	7,510	3.20%	245	3.00%	3.40%	7,930	3.20%	259	3.00%	3.40%	420	5.6%	-	5.8%	-	-	6,210	6,053	1,876
新宿イースト	74,500	3.50%	2,606	3.10%	3.60%	74,500	3.50%	2,608	3.10%	3.60%	-	-	-	0.1%	-	-	63,680	59,706	14,793
新宿フロント	38,300	3.40%	1,322	3.10%	3.60%	38,300	3.40%	1,322	3.10%	3.60%	-	-	-	-	-	-	35,125	34,574	3,725
新和ビル	9,090	3.60%	334	3.40%	3.80%	9,080	3.60%	335	3.40%	3.80%	-10	-0.1%	-	0.2%	-	-	7,830	7,704	1,375
オペラシティ	35,400	3.60%	1,334	3.40%	3.80%	35,600	3.60%	1,344	3.40%	3.80%	200	0.6%	-	0.7%	-	-	31,776	27,936	7,663
F P南新宿	9,760	3.10%	306	2.80%	3.20%	9,910	3.10%	310	2.80%	3.20%	150	1.5%	-	1.5%	-	-	9,250	9,302	607
L S新宿	23,400	3.20%	747	3.00%	3.40%	23,300	3.20%	747	3.00%	3.40%	-100	-0.4%	-	-	-	-	22,800	22,767	532
代々木1丁目ビル	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	8,700	6,674	6,625
神宮前テラス	7,400	3.40%	256	3.20%	3.60%	7,400	3.40%	257	3.20%	3.60%	-	-	-	0.2%	-	-	4,885	4,805	2,594
神宮前MSビル	10,000	3.10%	322	2.90%	3.30%	10,000	3.10%	320	2.90%	3.30%	-	-	-	-0.7%	-	-	12,200	10,748	-748
渋谷クロスタワー (底地)	40,400	-	908	2.60%	-	40,200	-	908	2.60%	-	-200	-0.5%	-	-	-	-	26,524	27,186	13,013
恵比寿ネオオート	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	14,612	13,706	5,893

# 物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2020年9月期					2021年3月期					増減						取得価格	'21/03期末簿価	'21/03期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
TIX UENO	26,000	3.70%	978	3.50%	3.90%	26,100	3.70%	989	3.50%	3.90%	100	0.4%	-	1.1%	-	-	22,000	18,380	7,719
東五反田1丁目ビル	6,970	3.60%	254	3.30%	3.70%	6,970	3.60%	255	3.30%	3.70%	-	-	-	0.3%	-	-	5,500	4,237	2,732
大崎フロントタワー	18,500	3.70%	1,028	3.60%	3.90%	18,500	3.70%	1,032	3.60%	3.90%	-	-	-	0.4%	-	-	12,300	7,644	10,855
大森駅東口ビル	6,210	4.20%	265	4.00%	4.40%	6,230	4.20%	266	4.00%	4.40%	20	0.3%	-	0.4%	-	-	5,123	4,675	1,554
ハーモニータワー	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	-	11,120	9,638	4,861
大塚東池袋ビル	4,850	4.70%	226	4.40%	4.80%	4,850	4.70%	226	4.40%	4.80%	-	-	-	0.2%	-	-	3,541	3,280	1,569
池袋二丁目ビル	1,950	4.30%	86	4.10%	4.50%	1,950	4.30%	86	4.10%	4.50%	-	-	-	0.1%	-	-	1,728	1,565	384
池袋YSビル	6,080	4.10%	253	3.90%	4.30%	6,100	4.10%	254	3.90%	4.30%	20	0.3%	-	0.4%	-	-	4,500	3,965	2,134
八王子ファースト	5,040	4.70%	249	4.50%	4.90%	5,010	4.70%	249	4.50%	4.90%	-30	-0.6%	-	-0.1%	-	-	5,679	4,754	255
さいたま浦和ビル	3,000	4.60%	140	4.40%	4.80%	3,070	4.70%	147	4.50%	4.90%	70	2.3%	0.10%	5.0%	0.10%	0.10%	2,574	2,442	627
MMパークビル	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	-	-	-	-	-	-	37,400	30,142	11,357
クイーンズ	23,000	3.70%	862	3.40%	4.00%	23,700	3.70%	893	3.40%	4.00%	700	3.0%	-	3.6%	-	-	17,200	15,969	7,730
武蔵小杉S T Mビル	4,660	4.50%	210	4.30%	4.70%	4,660	4.50%	210	4.30%	4.70%	-	-	-	-0.1%	-	-	4,000	3,684	975
8・3スクエア	9,620	4.70%	459	4.50%	4.90%	9,640	4.70%	459	4.50%	4.90%	20	0.2%	-	-	-	-	7,100	5,491	4,148
定禅寺パークビル	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	-	-	-	-	-	-	1,000	946	103
東二番丁	14,300	4.80%	681	4.60%	5.00%	14,400	4.80%	685	4.60%	5.00%	100	0.7%	-	0.6%	-	-	9,950	8,394	6,005
仙台ホンマビル	2,720	5.00%	136	4.80%	5.20%	2,770	5.00%	139	4.80%	5.20%	50	1.8%	-	2.3%	-	-	3,174	2,785	-15
A E R	20,700	4.00%	838	3.80%	4.20%	20,700	4.00%	840	3.80%	4.20%	-	-	-	0.2%	-	-	18,640	18,106	2,593
大同生命新潟ビル	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,850	5.30%	101	5.10%	5.50%	-10	-0.5%	-	-	-	-	1,770	1,718	131
金沢パークビル	6,860	5.50%	396	5.30%	5.70%	6,860	5.50%	397	5.30%	5.70%	-	-	-	0.2%	-	-	4,580	4,424	2,435
金沢上堤町ビル	3,170	5.50%	177	5.30%	5.70%	3,170	5.50%	177	5.30%	5.70%	-	-	-	-	-	-	2,780	2,415	754
錦パークビル	5,240	4.70%	245	4.50%	4.90%	5,260	4.70%	245	4.50%	4.90%	20	0.4%	-	-	-	-	5,975	4,910	349
広小路プレイス	13,300	3.80%	512	3.60%	4.00%	13,800	3.80%	533	3.60%	4.00%	500	3.8%	-	4.1%	-	-	8,567	7,657	6,142
名古屋広小路ビル	12,500	4.40%	561	4.20%	4.60%	12,600	4.40%	565	4.20%	4.60%	100	0.8%	-	0.8%	-	-	14,533	14,774	-2,174
名古屋御園ビル	1,530	4.70%	73	4.50%	4.90%	1,550	4.70%	74	4.50%	4.90%	20	1.3%	-	0.3%	-	-	1,865	1,349	200
四条烏丸	6,420	4.40%	286	4.20%	4.60%	6,950	4.40%	310	4.20%	4.60%	530	8.3%	-	8.6%	-	-	4,400	3,667	3,282
梅田スクエア	15,900	3.60%	584	3.40%	3.80%	15,800	3.60%	580	3.40%	3.80%	-100	-0.6%	-	-0.7%	-	-	15,523	15,677	122
新藤田ビル	20,000	4.10%	824	3.90%	4.30%	20,000	4.10%	826	3.90%	4.30%	-	-	-	0.2%	-	-	24,000	21,063	-1,063
堺筋本町ビル	3,860	4.40%	170	4.20%	4.60%	3,890	4.40%	172	4.20%	4.60%	30	0.8%	-	0.9%	-	-	4,164	3,527	362
御堂筋ダイヤビル	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	-	14,314	13,612	1,087
尼崎フロント	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	552	5.20%	5.60%	-	-	-	0.2%	-	-	9,300	8,158	1,941
リットシティ	4,500	5.40%	240	5.20%	5.60%	4,700	5.40%	255	5.20%	5.60%	200	4.4%	-	6.2%	-	-	4,094	2,416	2,283
N H K広島ビル	3,540	5.30%	189	5.20%	5.50%	3,550	5.30%	190	5.20%	5.50%	10	0.3%	-	0.5%	-	-	2,770	2,961	588
東晴天神ビル	1,690	5.00%	85	4.90%	5.20%	1,710	5.00%	85	4.90%	5.20%	20	1.2%	-	0.2%	-	-	1,550	1,313	396
天神クリスタル	3,140	4.60%	142	4.50%	4.80%	3,120	4.60%	142	4.50%	4.80%	-20	-0.6%	-	-0.2%	-	-	5,000	3,598	-478
日之出天神ビル	4,310	4.60%	196	4.40%	4.60%	4,700	4.60%	214	4.40%	4.60%	390	9.0%	-	9.0%	-	-	3,657	3,348	1,351
73物件合計	1,253,980		44,959			1,253,920		45,075			-60	0.0%		0.3%			1,070,574	963,160	290,759

# 物件鑑定評価額推移

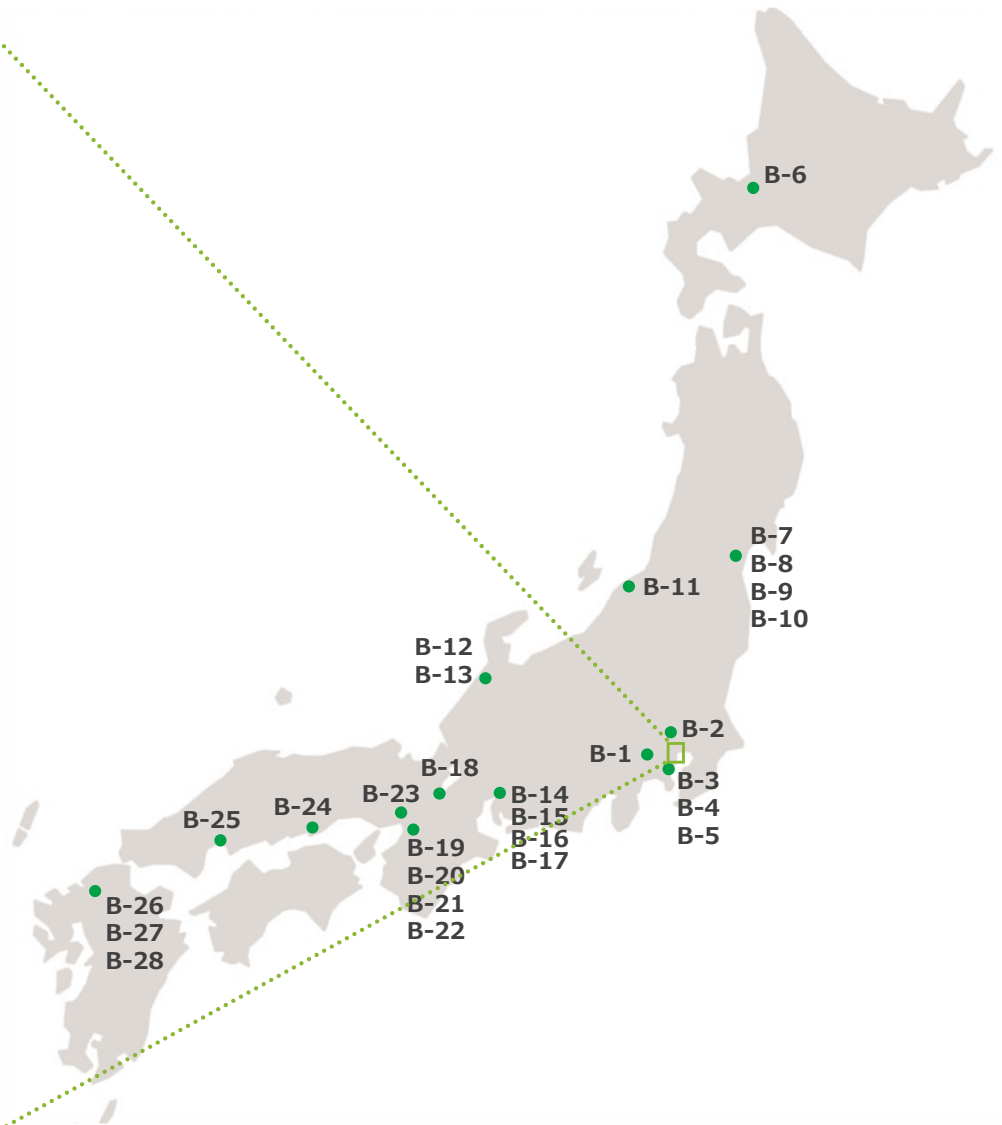
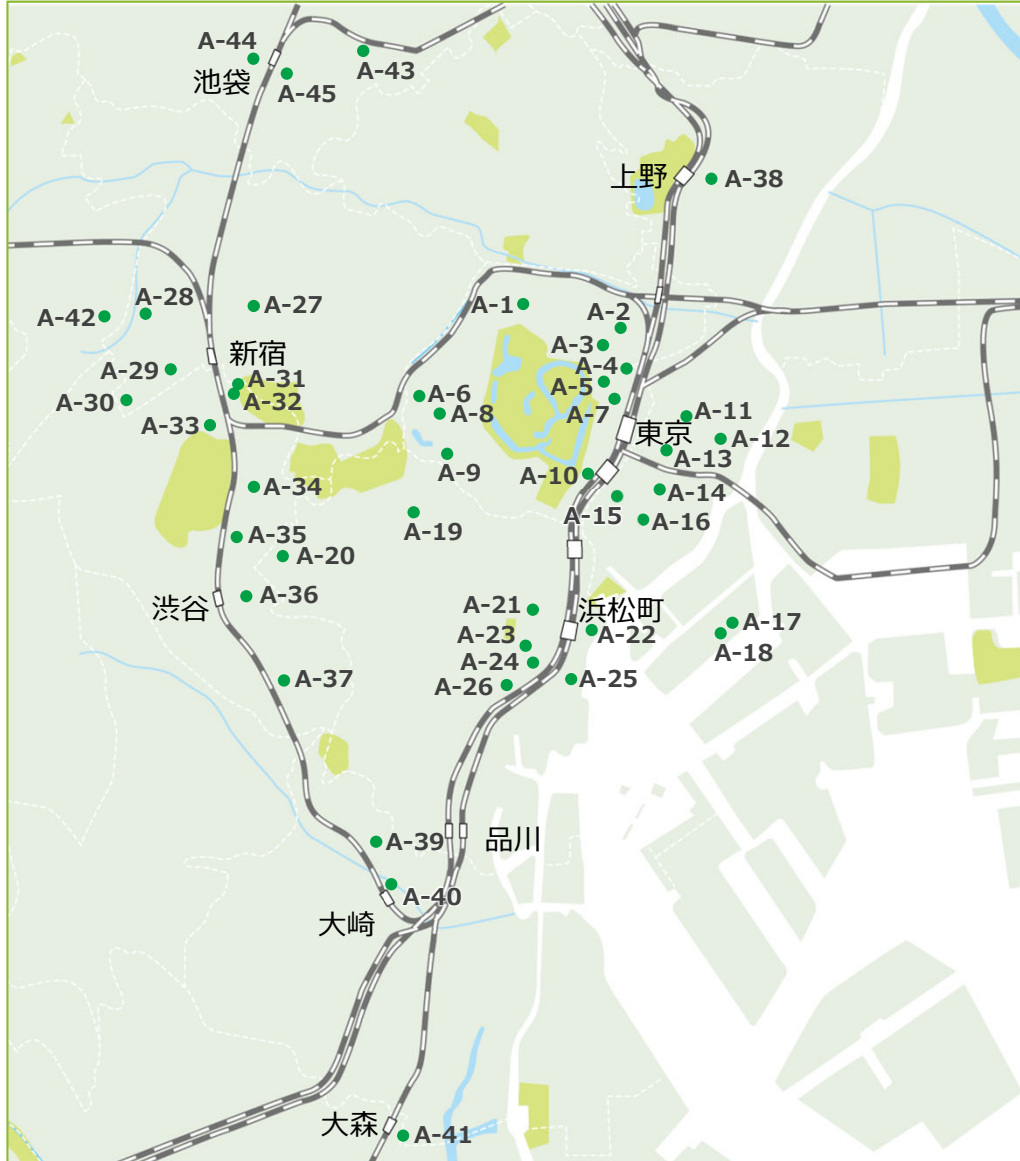
(百万円)

		'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	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
直接還元法査定CF		9,043	10,269	11,267	11,620	12,817	13,204	15,434	17,268	21,467	22,303	23,129	24,347	28,519	29,713	29,983	28,415	30,517	29,956	30,467	30,135
直接還元法還元利回り		6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	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	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	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	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%	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	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	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口当たり含み損益	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	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口当たり純資産額	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	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
1口当たりNAV	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	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	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	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
NAV倍率	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	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

		'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期
評価額	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	1,069,480	1,122,210	1,158,140	1,178,420	1,202,750	1,235,000	1,253,980	1,253,920
直接還元法査定CF		32,381	33,119	35,003	35,086	36,814	36,649	39,013	40,971	40,782	40,784	40,831	41,201	41,978	43,186	43,715	43,663	44,399	44,959	45,075
直接還元法還元利回り		4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
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	877,837	907,577	927,908	935,057	928,820	955,228	967,442	963,160
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	191,642	214,632	230,231	243,362	273,929	279,771	286,537	290,759
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%	21.8%	23.6%	24.8%	26.0%	29.5%	29.3%	29.6%	30.2%
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	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	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	146,368円	163,927円	166,206円	175,686円	197,753円	201,970円	206,855円	209,902円
1口当たり純資産額	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	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	372,002円	371,974円
1口当たりNAV	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	505,582円	523,432円	535,088円	544,768円	567,928円	573,321円	578,857円	581,877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	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	538,000円	653,000円
NAV倍率	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	1.07倍	1.05倍	1.11倍	1.20倍	1.28倍	1.10倍	0.93倍	1.12倍

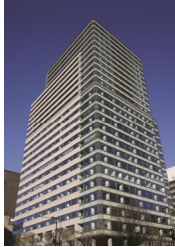
\* 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# ポートフォリオマップ



# 物件一覧・PML値

## A-1 北の丸スクエア



建物延床面積	57,279㎡
取得日	'06/02/24
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2006/01
PML値	1.6%
基準階面積	1,876㎡

## A-2 MD神田ビル



建物延床面積	8,185㎡
取得日	'02/05/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産フォーサイト
竣工年月	1998/02
PML値	5.0%
基準階面積	655㎡

## A-3 神田橋パークビルディング



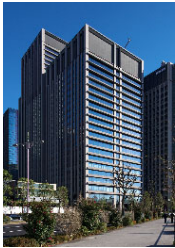
建物延床面積	9,370㎡
取得日	'02/08/15
追加取得日	-
建物所有割合	56.76%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	5.0%
基準階面積	700㎡

## A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



建物延床面積	239,769㎡
取得日	'14/03/31
追加取得日	-
建物所有割合	3.3852192%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/10
PML値	0.9%
基準階面積	2,343㎡

## A-5 大手町パークビルディング



建物延床面積	146,611㎡
取得日	'20/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	2.91%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2017/01
PML値	1.2%
基準階面積	3,392㎡

## A-6 二番町ガーデン



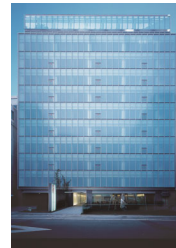
建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

## A-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル



建物延床面積	108,171㎡
取得日	'07/03/28
追加取得日	-
建物所有割合	19.38402%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2003/02
PML値	1.4%
基準階面積	1,776㎡

## A-8 ビュレックス麹町



建物延床面積	6,526㎡
取得日	'05/07/29
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	スペースデザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

## A-9 山王グランドビル



建物延床面積	33,875㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	'06/04/03
建物所有割合	99.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1966/09
PML値	3.6%
基準階面積	2,201㎡

## A-10 有楽町電気ビルヂング



建物延床面積	70,287㎡
取得日	'03/08/01
追加取得日	-
建物所有割合	10.78%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1975/09
PML値	3.7%
基準階面積	1,314㎡

## A-11 フロントプレイス日本橋



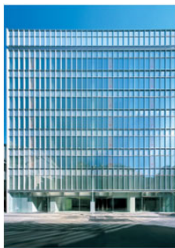
建物延床面積	11,672㎡
取得日	'18/01/19
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/02
PML値	2.3%
基準階面積	910㎡

## A-12 共同ビル（茅場町2丁目）



建物延床面積	5,505㎡
取得日	'11/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産フォーサイト
竣工年月	1991/04
PML値	3.6%
基準階面積	598㎡

## A-13 ビュレックス京橋



建物延床面積	5,470㎡
取得日	'02/07/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	スペースデザイン
竣工年月	2002/02
PML値	4.7%
基準階面積	583㎡

## A-14 銀座一丁目イーストビル



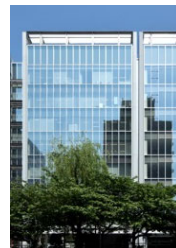
建物延床面積	4,976㎡
取得日	'15/03/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2008/05
PML値	2.1%
基準階面積	529㎡

## A-15 銀座三和ビル



建物延床面積	8,851㎡
取得日	'05/03/10
追加取得日	-
建物所有割合	70.95%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1982/10
PML値	3.7%
基準階面積	655㎡

## A-16 菱進銀座イーストミラービル



建物延床面積	5,751㎡
取得日	'05/03/15
追加取得日	'10/05/24
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1998/10
PML値	2.8%
基準階面積	573㎡

# 物件一覧・PML値

**A-17** 晴海フロント



建物延床面積	45,458㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/02
PML値	2.0%
基準階面積	2,291㎡

**A-18** 晴海センタービル



建物延床面積	26,447㎡
取得日	'07/12/18
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2006/11
PML値	3.5%
基準階面積	2,141㎡

**A-19** 赤坂パークビル



建物延床面積	97,489㎡
取得日	'11/11/15
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	1.4%
基準階面積	2,039㎡

**A-20** 青山クリスタルビル



建物延床面積	8,094㎡
取得日	'03/03/14
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1982/12
PML値	5.4%
基準階面積	387㎡

**A-21** クローバー芝公園



建物延床面積	3,496㎡
取得日	'15/01/20
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2006/02
PML値	4.6%
基準階面積	323㎡

**A-22** 汐留ビルディング



建物延床面積	115,930㎡
取得日	'08/12/19
追加取得日	'10/01/15 '15/05/01 '17/03/30 '17/09/01
建物所有割合	55.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2007/12
PML値	1.4%
基準階面積	3,501㎡

**A-23** 芝二丁目大門ビルディング



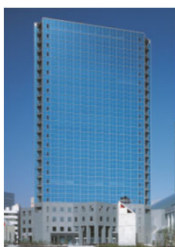
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

**A-24** コスモ金杉橋ビル



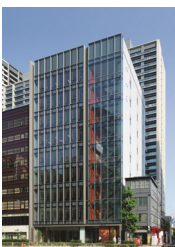
建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

**A-25** シーパンス棟



建物延床面積	166,405㎡
取得日	'20/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	13.45%
不動産管理会社	清水建設
竣工年月	1991/01
PML値	1.7%
基準階面積	2,012㎡

**A-26** 田町フロントビル



建物延床面積	5,747㎡
取得日	'17/03/30
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/07
PML値	3.3%
基準階面積	465㎡

**A-27** 新宿イーストサイドスクエア



建物延床面積	167,245㎡
取得日	'14/10/01
追加取得日	'17/01/25 '18/03/30 '20/03/27
建物所有割合	35.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/03
PML値	1.2%
基準階面積	5,914㎡

**A-28** 新宿フロントタワー



建物延床面積	92,092㎡
取得日	'18/04/17
追加取得日	'20/03/27
建物所有割合	37.16%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2011/08
PML値	2.1%
基準階面積	1,689㎡

**A-29** 新和ビルディング



建物延床面積	8,291㎡
取得日	'04/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ
竣工年月	1989/11
PML値	7.0%
基準階面積	750㎡

**A-30** 東京オペラシティビル



建物延床面積	232,996㎡
取得日	'05/09/13
追加取得日	'10/03/24
建物所有割合	31.325%
不動産管理会社	東京オペラシティビル
竣工年月	1996/07
PML値	2.0%
基準階面積	2,158㎡

**A-31** フロントプレイス南新宿



建物延床面積	5,982㎡
取得日	'19/01/23
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2015/09
PML値	2.6%
基準階面積	560㎡

**A-32** リンクスクエア新宿



建物延床面積	42,049㎡
取得日	'20/04/20
追加取得日	-
建物所有割合	37.34%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2019/08
PML値	1.9%
基準階面積	1,862㎡

# 物件一覧・PML値

## A-33 代々木1丁目ビル



建物延床面積	10,778㎡
取得日	'04/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	2003/10
PML値	2.2%
基準階面積	760㎡

## A-34 神宮前テラス



建物延床面積	4,359㎡
取得日	'02/11/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1987/12
PML値	9.6%
基準階面積	386㎡

## A-35 神宮前メディアスクエアビル



建物延床面積	9,420㎡
取得日	'03/10/09
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	3.3%
基準階面積	482㎡

## A-36 渋谷クロスタワー（底地）

土地面積	5,153㎡
取得日	'01/11/30
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

## A-37 恵比寿ネオナート



建物延床面積	36,598㎡
取得日	'03/11/14
追加取得日	'04/04/01 '14/02/18
建物所有割合	44.718394%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1994/10
PML値	2.4%
基準階面積	1,231㎡

## A-38 TIXTOWER UENO



建物延床面積	23,727㎡
取得日	'12/06/15
追加取得日	-
建物所有割合	94.040229%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2010/07
PML値	2.0%
基準階面積	1,088㎡

## A-39 東五反田1丁目ビル



建物延床面積	6,460㎡
取得日	'04/11/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/07
PML値	2.6%
基準階面積	664㎡

## A-40 大崎フロントタワー



建物延床面積	23,673㎡
取得日	'11/02/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2005/06
PML値	3.4%
基準階面積	1,217㎡

## A-41 大森駅東口ビルディング



建物延床面積	14,095㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1989/07
PML値	2.8%
基準階面積	720㎡

## A-42 ハーモニータワー



建物延床面積	72,729㎡
取得日	'05/02/28
追加取得日	'12/12/19 '15/03/27
建物所有割合	38.382307%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1997/03
PML値	2.0%
基準階面積	1,364㎡

## A-43 大塚東池袋ビルディング



建物延床面積	9,531㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1987/11
PML値	6.1%
基準階面積	903㎡

## A-44 池袋二丁目ビルディング



建物延床面積	3,157㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/05
PML値	3.4%
基準階面積	244㎡

## A-45 池袋YSビル



建物延床面積	7,464㎡
取得日	'04/08/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1989/12
PML値	5.7%
基準階面積	829㎡



# 物件一覧・PML値

## B-1 八王子ファーストスクエア



建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

## B-2 さいたま浦和ビルディング



建物延床面積	6,258㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'01/10/11
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1990/03
PML値	7.2%
基準階面積	626㎡

## B-3 MMパークビル



建物延床面積	49,037㎡
取得日	'08/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2007/12
PML値	4.0%
基準階面積	2,735㎡

## B-4 クイーンズタワー A



建物延床面積	498,282㎡
取得日	'14/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	11.11481%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1997/06
PML値	3.3%
基準階面積	1,572㎡

## B-5 武蔵小杉STMビル



建物延床面積	22,839㎡
取得日	'08/03/25
追加取得日	-
建物所有割合	34.32%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/10
PML値	3.8%
基準階面積	2,046㎡

## B-6 8・3スクエア北ビル



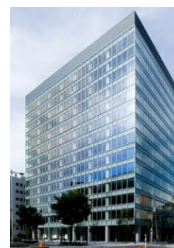
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/12
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

## B-7 定禅寺パークビル



建物延床面積	7,648㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	50.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/01
PML値	3.3%
基準階面積	631㎡

## B-8 東二番丁スクエア



建物延床面積	27,680㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/07
PML値	1.8%
基準階面積	1,548㎡

## B-9 仙台本町ホンマビルディング



建物延床面積	8,247㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'06/06/28
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1991/11
PML値	2.2%
基準階面積	590㎡

## B-10 A E R



建物延床面積	73,186㎡
取得日	'15/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	55.35443%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	1.3%
基準階面積	998㎡

## B-11 大同生命新潟ビル



建物延床面積	5,327㎡
取得日	'19/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1998/10
PML値	5.6%
基準階面積	483㎡

## B-12 金沢パークビル



建物延床面積	43,481㎡
取得日	'02/02/28
追加取得日	'03/03/03
建物所有割合	89.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1991/10
PML値	4.8%
基準階面積	2,066㎡

## B-13 金沢上堤町ビル



建物延床面積	9,619㎡
取得日	'16/10/03
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2009/08
PML値	3.8%
基準階面積	691㎡

## B-14 錦パークビル



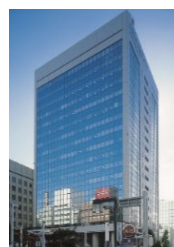
建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

## B-15 名古屋広小路ブレイス



建物延床面積	15,947㎡
取得日	'13/07/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/12
PML値	3.1%
基準階面積	1,391㎡

## B-16 名古屋広小路ビルディング



建物延床面積	33,377㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1987/05
PML値	2.4%
基準階面積	1,101㎡

# 物件一覧・PML値

**B-17** 名古屋御園ビル

	建物延床面積	5,348㎡
	取得日	'03/08/08
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	1991/09
	PML値	4.1%
	基準階面積	519㎡

**B-18** 四条烏丸センタービル

	建物延床面積	9,185㎡
	取得日	'13/09/03
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	2010/01
	PML値	11.7%
	基準階面積	872㎡

**B-19** 梅田スクエアビルディング

	建物延床面積	18,673㎡
	取得日	'15/04/01
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	1995/07
	PML値	7.4%
	基準階面積	611㎡

**B-20** 新藤田ビル

	建物延床面積	45,411㎡
	取得日	'08/09/01
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	1995/04
	PML値	4.0%
	基準階面積	1,455㎡

**B-21** 堺筋本町ビル

	建物延床面積	17,145㎡
	取得日	'01/09/25
	追加取得日	'03/12/26
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	第一ビルディング
	竣工年月	1992/10
	PML値	7.4%
	基準階面積	939㎡

**B-22** 御堂筋ダイワビル

	建物延床面積	31,213㎡
	取得日	'01/09/25
	追加取得日	'02/02/28
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	第一ビルディング
	竣工年月	1991/09
	PML値	6.9%
	基準階面積	1,127㎡

**B-23** 尼崎フロントビル

	建物延床面積	24,055㎡
	取得日	'15/03/25
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	2008/10
	PML値	5.3%
	基準階面積	1,708㎡

**B-24** リットシティビル

	建物延床面積	52,653㎡
	取得日	'06/02/01
	追加取得日	-
	建物所有割合	24.60%
	不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
	竣工年月	2005/06
	PML値	0.6%
	基準階面積	1,819㎡

**B-25** NHK広島放送センタービル

	建物延床面積	35,217㎡
	取得日	'04/03/25
	追加取得日	'08/03/03
	建物所有割合	48.753%
	不動産管理会社	三菱地所
	竣工年月	1994/08
	PML値	1.1%
	基準階面積	995㎡

**B-26** 東晴天神ビルディング

	建物延床面積	5,588㎡
	取得日	'01/09/25
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	第一ビルディング
	竣工年月	1992/03
	PML値	4.3%
	基準階面積	551㎡

**B-27** 天神クリスタルビル

	建物延床面積	10,432㎡
	取得日	'05/06/01
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	第一ビルディング
	竣工年月	1993/08
	PML値	3.1%
	基準階面積	371㎡

**B-28** 日之出天神ビルディング

	建物延床面積	12,527㎡
	取得日	'01/09/10
	追加取得日	-
	建物所有割合	74.4844%
	不動産管理会社	東京海上日動 フアリティーズ
	竣工年月	1987/08
	PML値	4.2%
	基準階面積	833㎡

## ポートフォリオ PML値

**1.7%**

**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）

# 気候変動リスクとTCFDへの対応

## 気候変動とTCFD

TCFDは、2016年に金融安定理事会（FSB）により設立されたタスクフォースで、2017年に気候変動への開示に関する最終報告書を公開しました。世界全体で、金融機関をはじめとする多くの企業・機関がその趣旨に賛同・署名しています。

JREはサステナブルで安定した事業を継続する為に、気候変動がビジネスにもたらすリスクと機会を予測し戦略やアセットマネジメントに反映して参ります。（詳細はJREのHP「気候変動への取り組み」参照）



## 高まる気候変動「リスク」

### 物理リスク

- 近年の台風勢力の増大化
- 台風・大雨による洪水被害リスク
- 気温上昇による運営コスト増大リスク
- 海面上昇リスク

### 移行リスク

- エネルギー規制強化のリスク
- 炭素税等カーボンへのコスト増大リスク
- エネルギー低効率ビルの資産価値低下リスク
- ESG評価の低い企業の資金調達コスト増大リスク

## JREの「戦略」と「KPI」

JREでは、気候変動によるリスクとビジネス機会を踏まえた「戦略」と、評価・管理のための「KPI」を設定しています。

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

### CO<sub>2</sub>排出の削減

#### 戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

#### KPI

CO<sub>2</sub>排出量 35%削減 ZEB保有 5~10棟

### 戦略的改修、ZEB

#### 戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

### グリーンファイナンス

#### 戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

# 社会への取り組み

## テナント満足度向上

▶ より良いビルの運営管理のため、テナント満足度調査を随時実施しています。また、テナントの安全・健康に資する取り組みも積極的に行っています。

### テナント満足度調査実施事例

芝二丁目大門ビルディングでは、中長期的に選ばれるオフィスを目指し、セントラル空調から個別空調への切替、より高効率な空調設備への更新、館内照明のLED化、トイレ・給湯室のリニューアル、各室のカードセキュリティ導入等の改修工事を実施しました。

結果、入居テナントが対象の「ビル管理の満足度調査」で、満足度上昇が確認できました。



### テナントの安全・健康への取り組み事例

- 地震被災度判定基準の策定
- 地震被災度判定システム・判定ツールの導入
- 地震被災状況早期把握・共有システムの整備
- 被災時における避難退去判断ガイドラインの整備
- 帰宅困難者対応ガイドラインの整備
- 防災協議会の開催、防災訓練・消防訓練の実施
- テナント居室内の空気環境測定、害虫駆除等の実施
- AEDの設置

## 地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。

- 地域の街づくりへの貢献（街づくりに関する各種協議会への参加など）
- 災害時の地域貢献（帰宅困難者受け入れ体制構築、地域防災訓練への参加など）
- 地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援（地域夏祭りへの協賛、公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催など）
- 地域の環境・健康への貢献（「コミュニティサイクル」への設置スペース提供、献血活動に対するの敷地提供など）

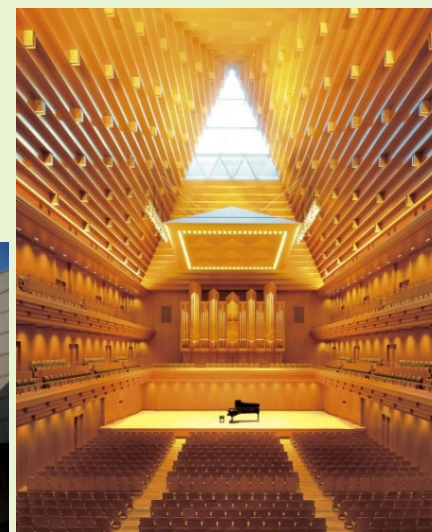


## 芸術文化活動への貢献

▶ JREは東京オペラシティ文化財団に協賛しています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

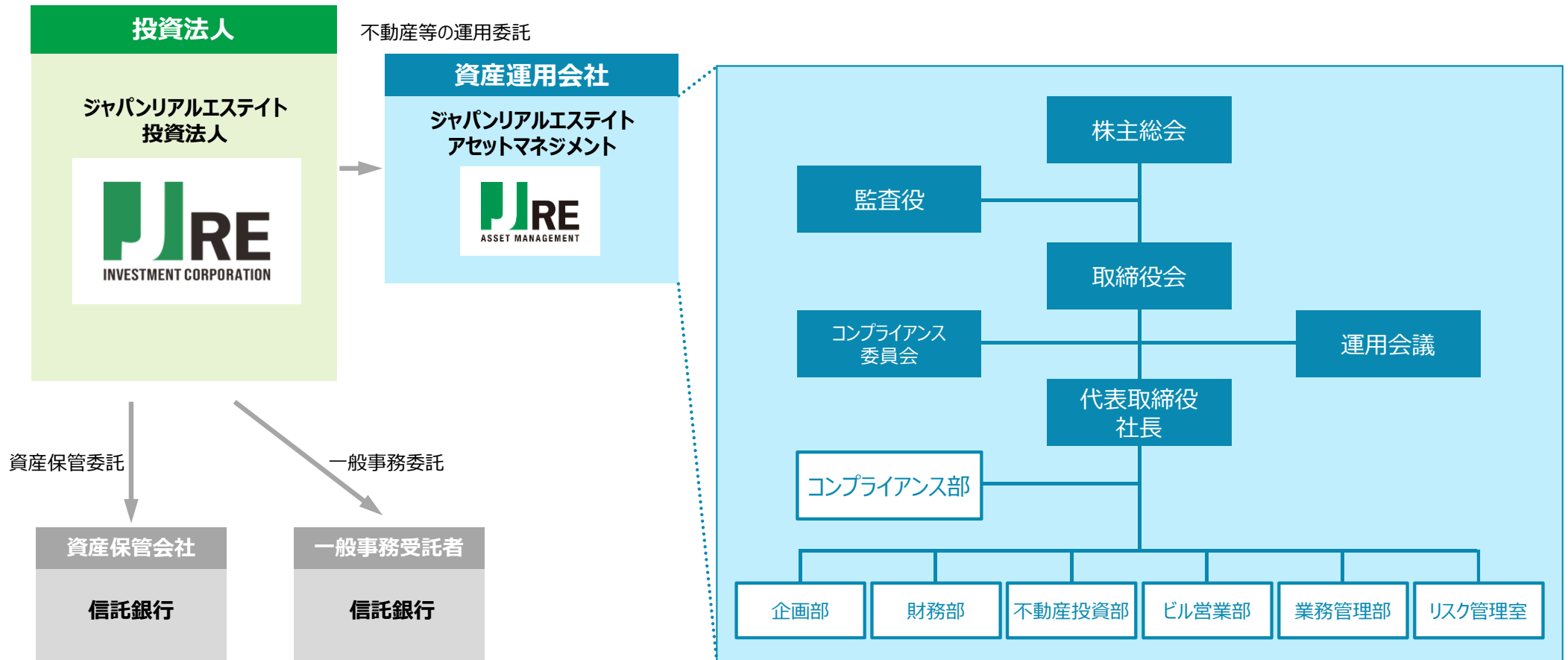
▼ 東京オペラシティ アートギャラリー



# ガバナンス①

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

▶ 投資法人は、投信法の定めにより、使用人を雇用することができず、資産運用・資産保管などの業務を外部の専門家に委託しています。



## ESGに関するマネジメント体制・基本方針

### サステナビリティ委員会

▶ 「サステナビリティ方針」を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、「サステナビリティ委員会」を開催しています。

#### 構成メンバー

- 代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）
- ビル営業部 ESG推進室長（サステナビリティ執行責任者）
- その他各部署長、及び各部の実務担当者等

#### 報告内容・開催頻度・検討プロセス

- サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告
- 委員会は原則として年4回の開催
- サステナビリティ委員会で検討された内容は、投資法人の役員会へ年1回報告

### サステナビリティ方針

#### 1 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

#### 2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、循環型社会の形成に寄与します。

#### 3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

#### 4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP（事業継続計画）への取組を推進していきます。

#### 5 役職員への取り組み

社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。

#### 6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

#### 7 情報開示と環境認証の取得

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESG（Environment：環境 Society：社会 Governance：ガバナンス）に関する情報の開示に努めます。また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

# 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



### Point

- 不動産等の資産運用は専門家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)が行う
- スポンサーの『三菱地所』が持つ情報ネットワーク・経験・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

- 1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ**
  - 物件取得のサポート**
    - 物件の売却
    - 売却物件情報の提供、等
  - 物件の運営・管理のサポート**
    - テナント誘致
    - 物件管理ノウハウの提供、等
  - 人的なサポート**
    - 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣
  - 利益相反防止機能**
    - 外部専門家を含むコンプライアンス委員会（外部専門家の賛成は必須）による、利益相反防止機能を保有
- 2 オフィスビル特化型**の大型投資法人  
(73物件、取得価格合計1兆705億円)
- 3** 日本で**最初に上場したREIT**として安定的な決算実績
- 4 健全な財務体質**の大型投資法人
  - 30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
  - J-REITセクターで最高水準の格付け (S&P A+, Moody's A1, R&I AA)

# 報酬体系・実績

## 報酬体系 (規約抜粋)

### NOI連動報酬

当該営業期間におけるNOI \* (Net Operating Income) に4.0%を乗じて得た金額。

\* NOI : 当該営業期間に係る損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用 (但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く) を控除した金額。

### 分配金連動報酬 I (注)

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

当該営業期間に係る不動産売却損益控除後分配可能金額 \* 2.5% \* (当該営業期間に係る不動産売却損益控除後1口当たり分配金 \* \* ÷ 当該営業期間を含む直近の6営業期間に係る不動産売却損益控除後1口当たり分配金の単純平均)

\* 不動産売却損益控除後分配可能金額 :

当該営業期間に係る損益計算書上の税引前当期純利益 (NOI連動報酬、分配金連動報酬 I 及び分配金連動報酬 II 並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額) から、不動産等の特定資産を譲渡した場合に発生する当該営業期間に係る損益計算書上の不動産売却益を控除または不動産売却損を戻し入れた金額とし、前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額。(負値となる場合は0円とする)

\*\* 不動産売却損益控除後1口当たり分配金 :

不動産売却損益控除後分配可能金額を各営業期間末時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出。

### 分配金連動報酬 II (注)

不動産売却益から不動産売却損を控除した金額に、12.5%を乗じて得た金額。(負値となる場合は0円とする)

### 取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買代金 (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。

### 譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買代金 (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。

### 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。

(注) 当該報酬は2021年4月1日より適用されています。

## 報酬実績

(百万円)

	'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	'09/03期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	591
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	565,022
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	21,250
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	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%	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%	0.25%
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%	0.10%

	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期
期間報酬	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	697	707
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	235	256
取得報酬	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	0	0
譲渡報酬	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	21	0
報酬合計	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	955	965
期末総資産	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633
期中物件取得額	0	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175
期中物件譲渡額	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0	4,366	0

期間報酬/期末総資産	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%
取得報酬/期中物件取得額	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	-	0.50%	-
報酬合計/期末総資産	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%

	'17/03期
期間報酬	715
インセンティブ報酬	245
取得報酬	130
譲渡報酬	34
報酬合計	1,125

期末総資産	898,306
期中物件取得額	26,100
期中物件譲渡額	6,890

期間報酬/期末総資産	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.03%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	0.50%
報酬合計/期末総資産	0.13%

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433

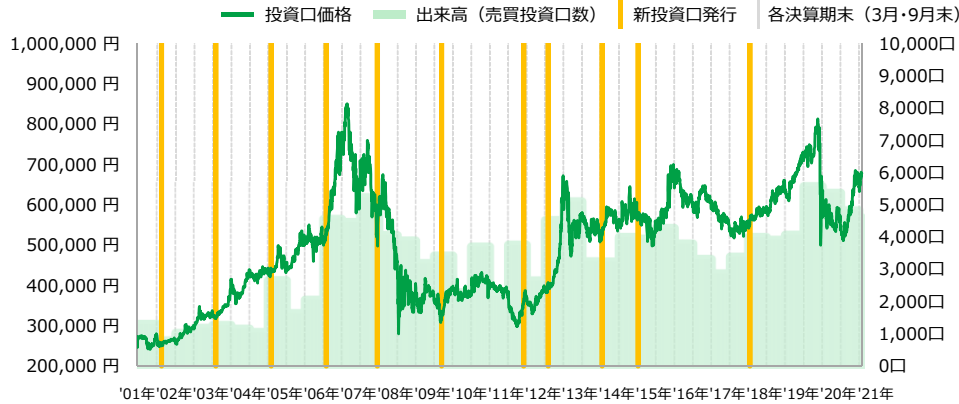
期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300	0
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078	6,528	0	0

NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-	-
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%



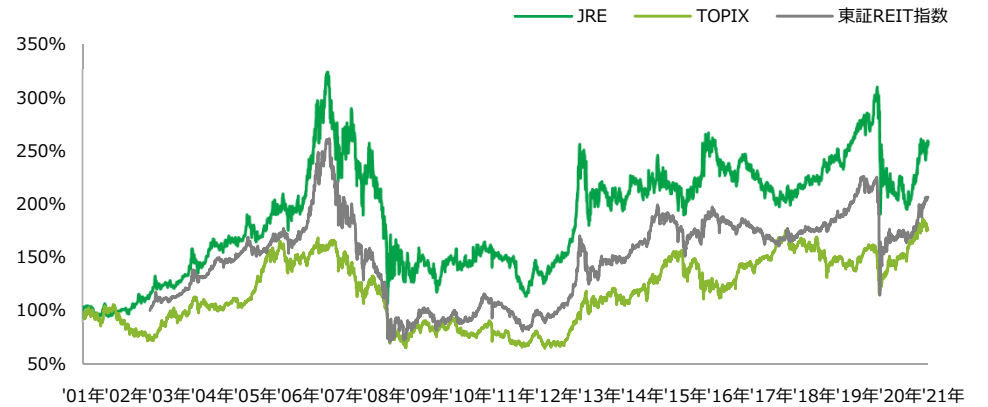
# 投資口価格の推移

## 投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース。  
\* 2014年1月1日付けで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。  
\* 出来高は各決算期の期中平均出来高。

## 投資口価格の推移（主な指標との比較）



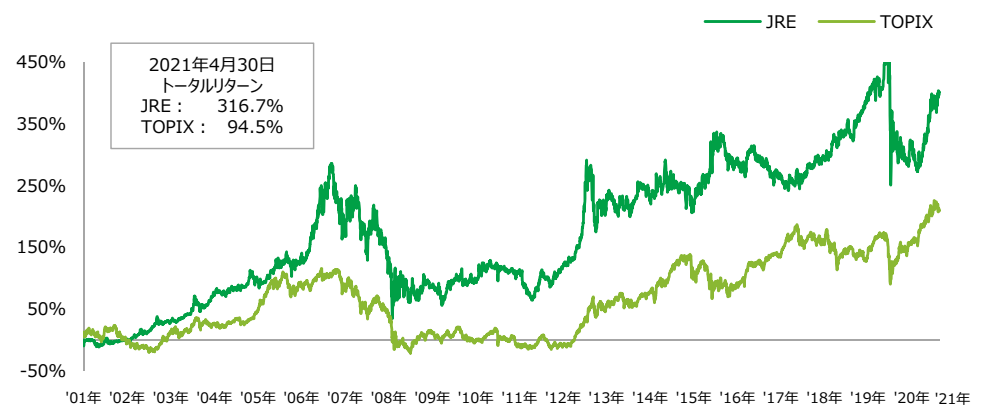
\* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）を、TOPIXについては2001年9月7日の終値（1,080.83）を基準値（100%）として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値（1,000）を基準値（100%）とした数値。  
\* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。  
\* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。  
\* 出所：ブルームバーグ

## 利回りの推移（実績分配金ベース）



\* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2021年4月30日の日次終値）で除し、2倍して年換算。  
\* 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は月次ベース、2021年4月時点。  
\* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2021年4月時点。3-4月中は2月時点の値を使用。  
\* 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

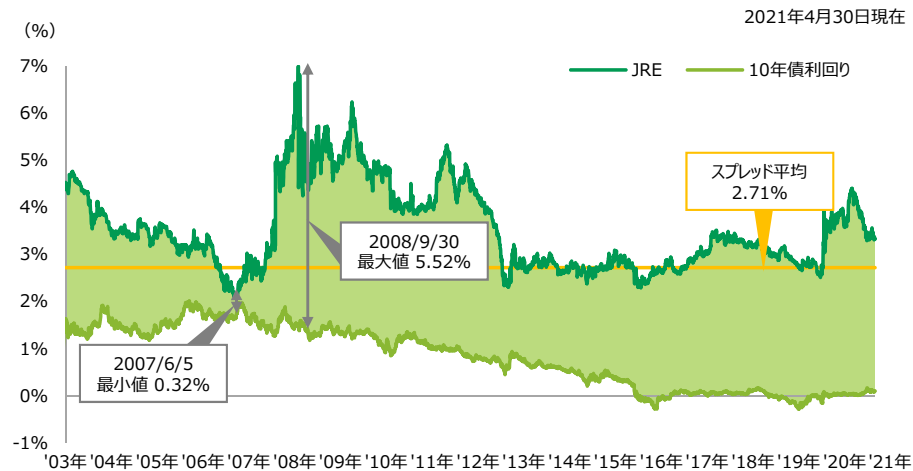
## トータルリターンの推移（2021年4月30日現在）



\* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100  
\* 日次ベースで2001年9月10日から2021年4月30日時点まで記載。  
\* 出所：ブルームバーグ

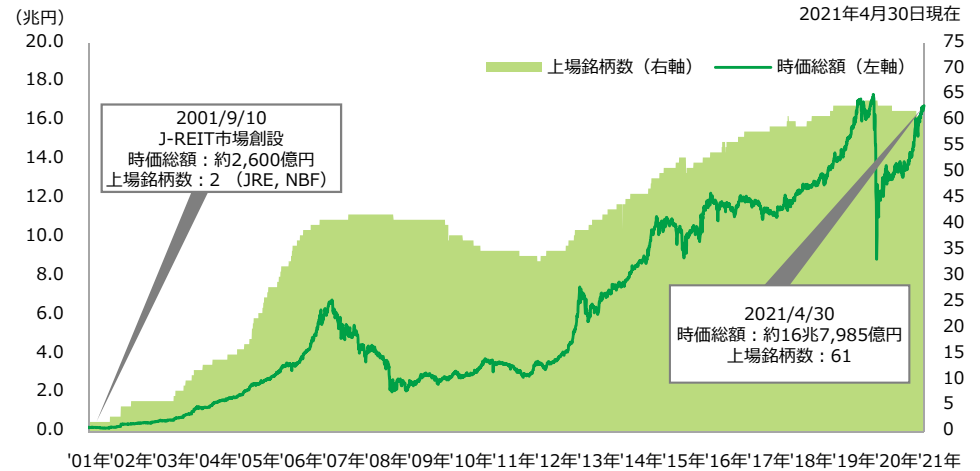
# 対JGBスプレッドの推移・時価総額

## JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



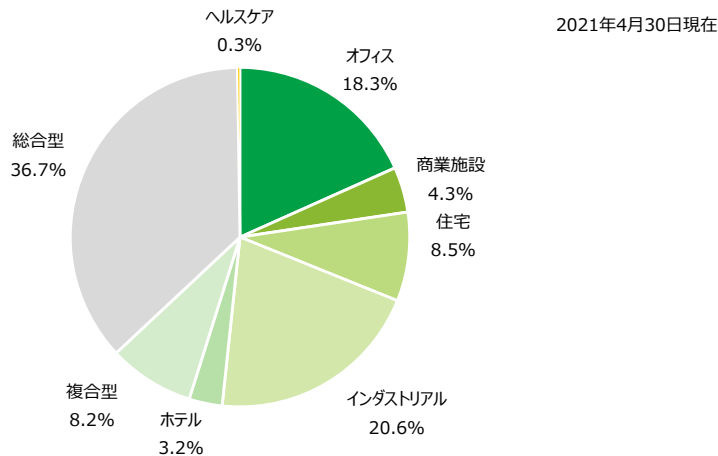
\* 日次ベースで2003年9月1日から2021年4月30日時点まで記載。\* 配当利回りは実績ベース。\* 出所：ブルームバーグ

## J-REIT時価総額と上場銘柄数



\* 出所：ブルームバーグ

## 用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



\* 「複合型」は2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上不動産で運用するJ-REITとして分類。

\* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、ブルームバーグ、WEBサイト

## JRE時価総額



\* 出所：ブルームバーグ

# JREホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。



## JREまる見えボタン

「JREまる見えボタン」を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスしていただけます。

## ポートフォリオマップもイラストで表現!



## 動画&イラスト

動画とイラストを使って、保有物件を紹介します。動画はランダムに切り替わります。

## JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

## JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

## 個人投資家の皆様へ

「J-REIT投資は、はじめて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

## 最新情報・ニュースリリース

さまざまな端末からアクセスが可能になりました。

ホームページアドレス

<https://www.j-re.co.jp/>

QRコード



# 本資料において使用する用語について

- 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。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「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、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「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。
- 「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。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（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。
- ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「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。
- 「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有持分割合を、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。
- 「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「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）
- 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。リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本フランスウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。なお、2020年4月20日付けにて物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更している。
- 渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
北の丸スクエア	北の丸スクエア	田町フロントビル	田町フロント	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
MD神田ビル	MD神田ビル	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	東二番丁スクエア	東二番丁
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	新和ビルディング	新和ビル	仙台北町ホンマビルディング	仙台北町ホンマビル
大手町パークビルディング	大手町パークビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	AER	AER
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	F P 南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	リンクスクエア新宿	L S 新宿	金沢パークビル	金沢パークビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	神宮前テラス	神宮前テラス	錦パークビル	錦パークビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
フロントプレイス日本橋	F P 日本橋	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	TIX TOWER UENO	TIX UENO	四条烏丸センタービル	四条烏丸
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	新藤田ビル	新藤田ビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海フロント	晴海フロント	ハーモニータワー	ハーモニータワー	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
晴海センタービル	晴海センタービル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	尼崎フロントビル	尼崎フロント
赤坂パークビル	赤坂パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	リットシティビル	リットシティ
青山クリスタルビル	青山クリスタル	池袋YSビル	池袋YSビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	MMパークビル	MMパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	クイーンズタワー-A	クイーンズ		
シーバンスS棟	シーバンスS	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル		

MEMO



## 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、これら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、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。