



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2023年9月期 決算説明資料

(2023年4月1日～2023年9月30日)

1	運用ハイライト	2
2	外部成長	5
3	内部成長	9
4	財務戦略	15
5	ポートフォリオ概況	18
6	ESG	22
7	決算及び業績予想	28
8	Appendix	33

1 運用ハイライト

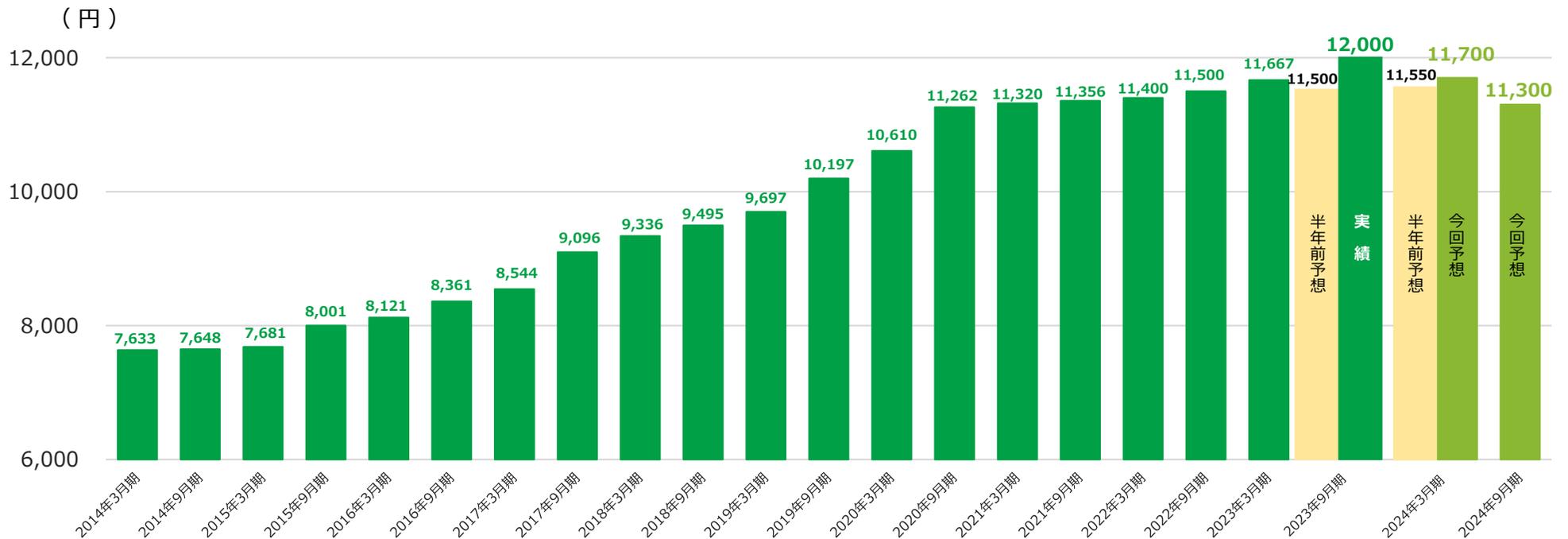


分配金サマリー

1口当たり分配金



1口当たり分配金の推移 ~ 19期連続増配 ~



* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施

運用サマリー

実績 (23/09期)

取得

- フォーキャスト堺筋本町 : 17,215百万円
- <参考> 2024年3月期の資産の取得
- シーバンスS棟 (追加取得) : 2,290百万円

譲渡

- 晴海フロント (持分30%) : 11,733百万円

外部成長

環境認識

- 売買マーケットは引き続き堅調であり、取得機会は限定的
- 入替戦略としての物件売却には好機
- 売買市況の調整局面到来の可能性も視野

運用戦略

- スポンサーパイプラインと独自ネットワークを活用の上、安定成長に資する物件に厳選投資
- 収益性低下が懸念される物件の売却検討
- 入替戦略によるポートフォリオの質向上を図る

内部成長

	23/03期	23/09期
テナント入替(月額)	+87百万円	-34百万円 (+45百万円) <small>※晴海フロント除く</small>
賃料改定(月額)	-4百万円	-8百万円
期末入居率	95.5%	95.0% (96.5%) <small>※晴海フロント除く</small>

- 前向きな移転ニーズは増加傾向
- 立地・グレードを重視したオフィスビル選定が進展
- 23年のオフィス大量供給の影響がある中、都内オフィスマーケット空室率は横ばい推移
- 引き続き今後のオフィス供給による影響は注視

- 入居率向上と収益向上のバランスを重視した物件運営を推進
- テナントニーズ、ESGの流れを捉えた改修投資を推進し、物件競争力の向上を図る

財務戦略

	23/5/15時点	23/09期
LTV	41.5%	42.6%
平均利率	0.41%	0.40%
平均残存年数	4.51年	4.39年
長期固定比率	90.6%	86.3%

- インフレやYCCの運用柔軟化により、足元の国内金利は上昇基調
- 将来的な金利動向は依然不透明
- 物価見通し、国内外の金融政策の動向を注視

- 健全な財務体質を維持し、相対的に低金利での調達を継続
- 金利情勢に応じた柔軟な資金調達（長期変動、中期年限の借入等）を実施

2 外部成長



取得物件の概要①

フォーキャスト堺筋本町



1 建物・設備・環境性能

- 天井高2,700mm、OAフロア100mm、電源容量60VA/m²等、高い基本スペックを持つ2009年竣工のオフィスビル
- 約280坪の整形フロアプレートで、グリッド型システム天井、空調制御は最大15分割と、区画を柔軟に分割できるため、多様なテナントニーズに対応したリーシングが可能
- 2018年には、共用部改修工事が行われ、1階エントランスや基準階共用部が上質で洗練された空間へリニューアル
- CASBEE認証ではAランクを取得しており、各フロアへの自動調光システムの導入等、環境負荷低減へ配慮した種々の取り組みがなされ、機能面に加え環境面においても競争力のある物件

2 立地

- 古くから様々な企業が集積し、テナントニーズが底堅い堺筋本町エリアに位置
- 本物件の目の前には地下鉄堺筋線・中央線の2路線が利用可能な「堺筋本町駅」の出入口があり、駅へのアクセスは徒歩1分

所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目6番29号	
面積	(土地面積)	1,666m ²
	(建物延床面積)	16,392m ²
建築時期	2009年7月	
取得価格	17,215百万円 (持分割合100%)	
取得先	非開示	
取得日	2023年8月31日	
賃貸可能面積	11,913m ²	
入居率	92.1%	
NOI※	(想定) 604百万円	(利回り) 3.5%



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

取得物件の概要②

シーバンスS棟 (追加取得・持分割合4.21725%)



1 建物・設備・環境性能

- 天井高2,700mm、OAフロア80mm、電源容量45VA/m等、高い基本スペックを持つオフィスビル
- オフィスフロアは約600坪の整形・無柱空間で、様々なビジネスニーズに合わせ、区画を柔軟に分割することが可能
- 2012年には大規模リニューアルが行われており、築浅物件に劣らないグレードを維持
- CASBEE認証では最高位のSランクを取得しており、環境面においても高い競争力を持つ物件

2 立地

- JR各線・東京モレール「浜松町駅」から徒歩7分、ゆりかもめ「日の出駅」から徒歩3分であり、新幹線が発着する東京駅・品川駅や羽田空港等へのアクセス性も高い立地
- 現在、浜松町駅の整備工事が進行中であり、本物件に至る南口自由通路の拡幅を含む、駅周辺の歩行者ネットワークの強化が予定されている
- 隣接街区では大規模複合施設が開発中であり、本エリアの更なる価値向上が期待される

所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号	
面積	(土地面積)	26,468㎡
	(建物延床面積)	166,405㎡
建築時期	1991年1月	
取得予定価格	2,290百万円 (持分割合4.21725%) (追加取得後の持分割合17.66725%)	
取得先	非開示	
取得予定日	2023年12月1日	
賃貸可能面積	1,906㎡	
入居率	97.9%	
NOI※	(想定) 95百万円	(利回り) 4.1%



※NOI想定、NOI利回りは取得日時点の数値を記載

譲渡物件の概要（晴海フロント）

晴海フロントを3期に亘り分割譲渡、譲渡益は安定配当と内部留保に活用

1 取引概要

	譲渡完了		
	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期（予定）
	1回目（持分25%）	2回目（持分30%）	3回目（持分45%）
譲渡日	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日
譲渡価格	9,777百万円	11,733百万円	17,599百万円
簿価	6,280百万円	7,461百万円	10,990百万円
譲渡益	3,387百万円	4,130百万円	6,470百万円
鑑定評価額	38,000百万円		

2 物件概要

所在地	東京都中央区晴海二丁目
面積	(土地面積) 7,250㎡ (建物延床面積) 45,458㎡
建築時期	2012年2月
賃貸可能面積	33,369㎡
入居率	3.8%

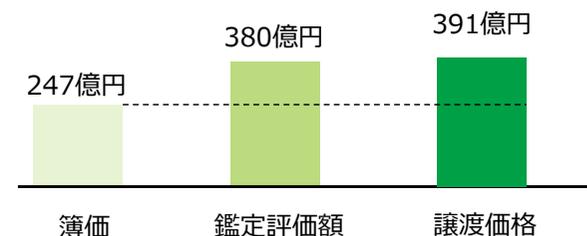


3 本譲渡のポイント

● リーシングリスクの回避

- 主要テナントの退去
- 晴海エリアのオフィス需給動向に対する懸念

● 簿価・鑑定評価額を上回る譲渡価格



● 譲渡益還元と内部留保拡充

- 3期に亘る安定配当の実現
- 3回目譲渡益の一部を、長期安定分配のために内部留保

※本ページにおける鑑定評価額は譲渡決定時点の数値を記載

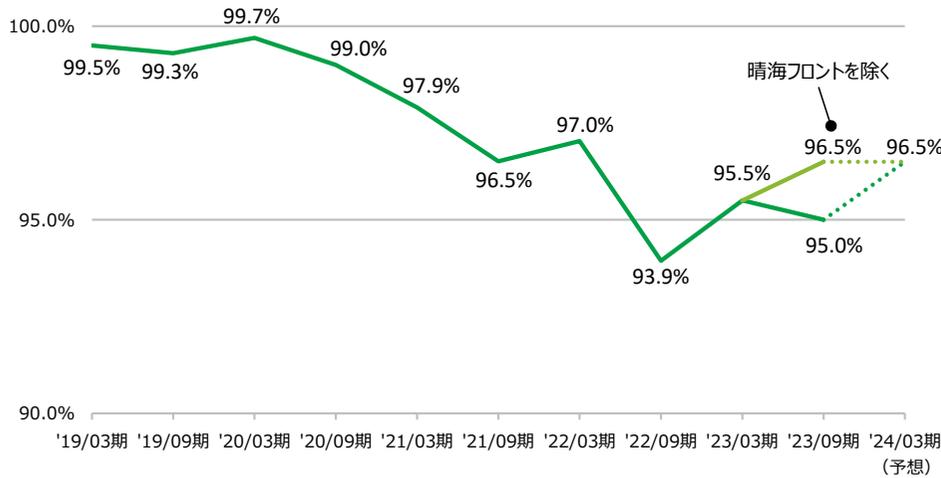
3 内部成長



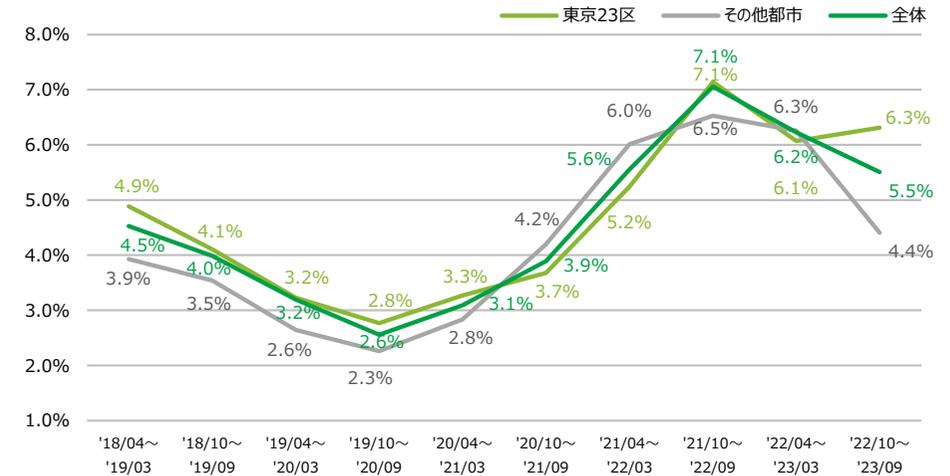
入居率・入替率の推移

競争力の高いポートフォリオと柔軟なリーシング活動により、入居率は回復傾向

入居率の推移

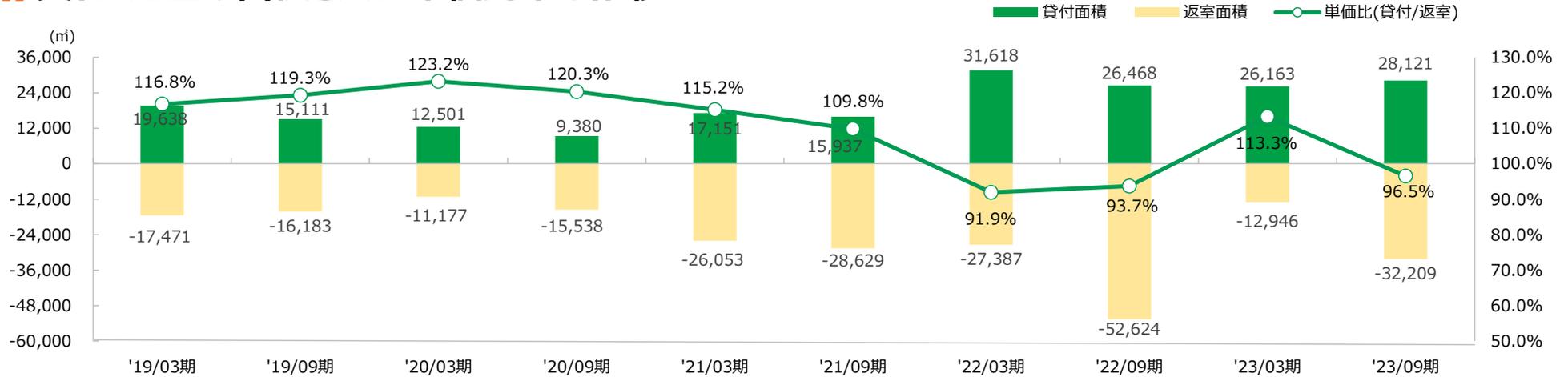


年間テナント入替率



* グランフロント大阪は除く

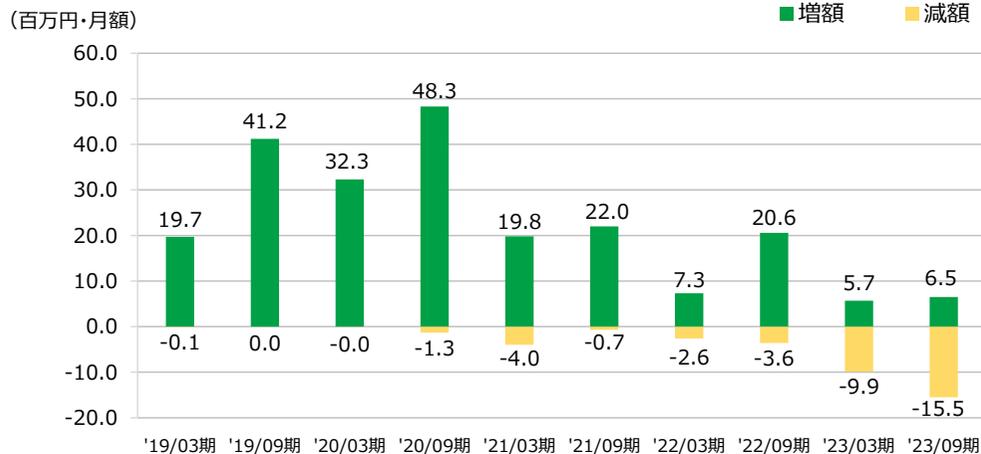
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



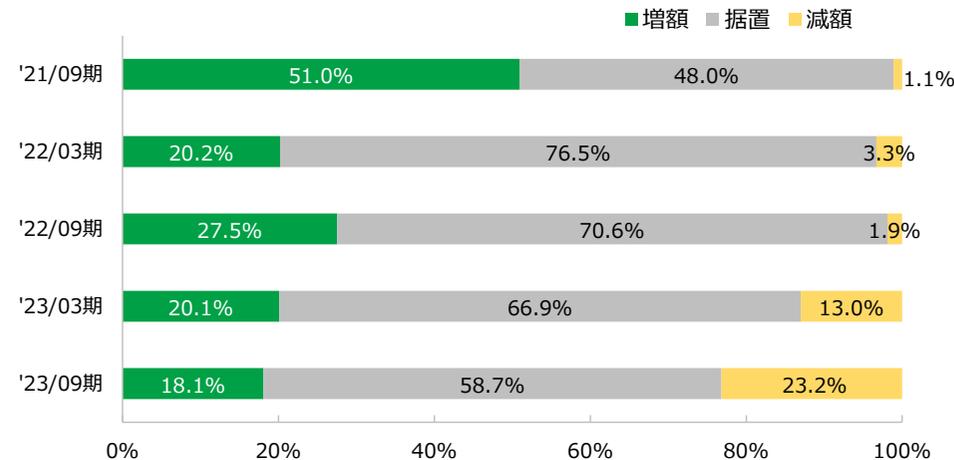
* グランフロント大阪は除く

賃料改定の状況

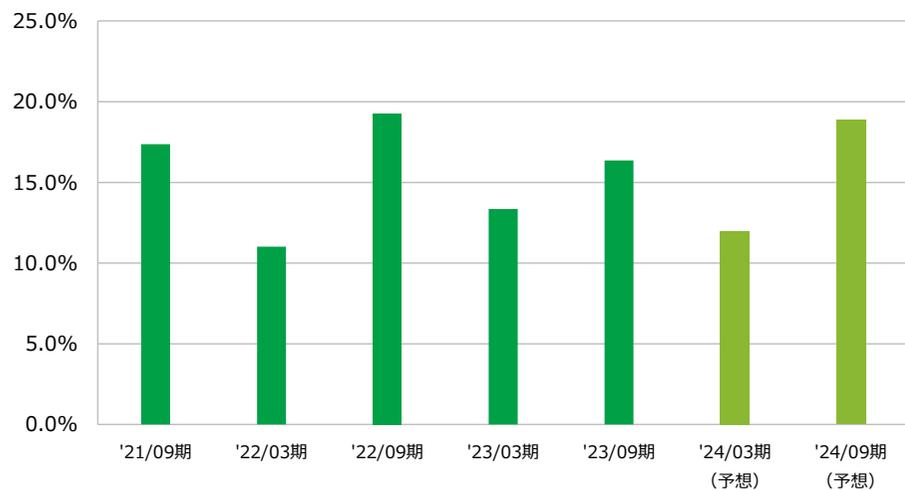
賃料改定の推移



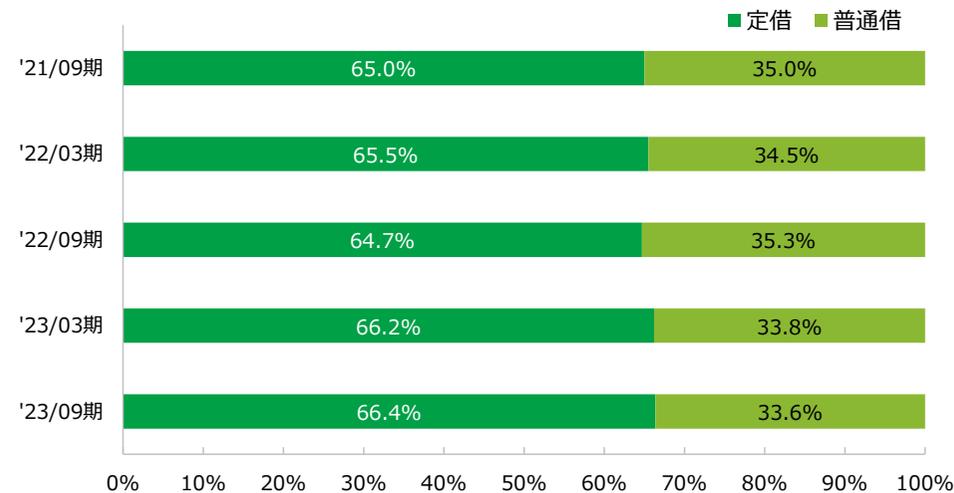
増減額割合 (月額契約賃料ベース)



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)

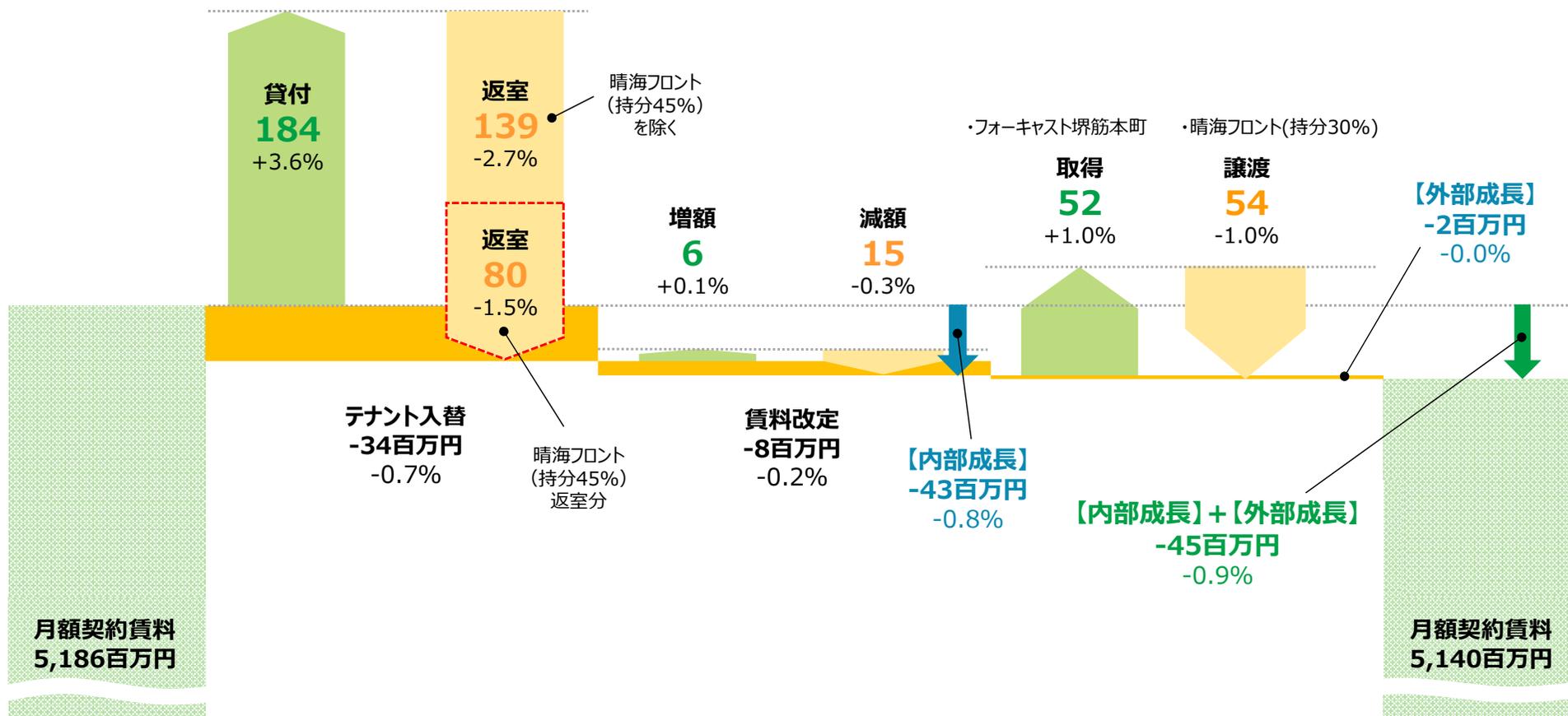


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

月額契約賃料の増減要因

晴海フロントのテナント退去の影響等を受け、内部成長はマイナスに

(百万円)



【2023年3月期】

賃貸面積の変動

【2023年9月期】

総賃貸面積 833,469㎡

賃貸面積 : -4,087㎡	
貸付面積 +28,121㎡	返室面積 -32,209㎡

賃貸面積 : +995㎡	
取得 +10,973㎡	譲渡 -9,978㎡

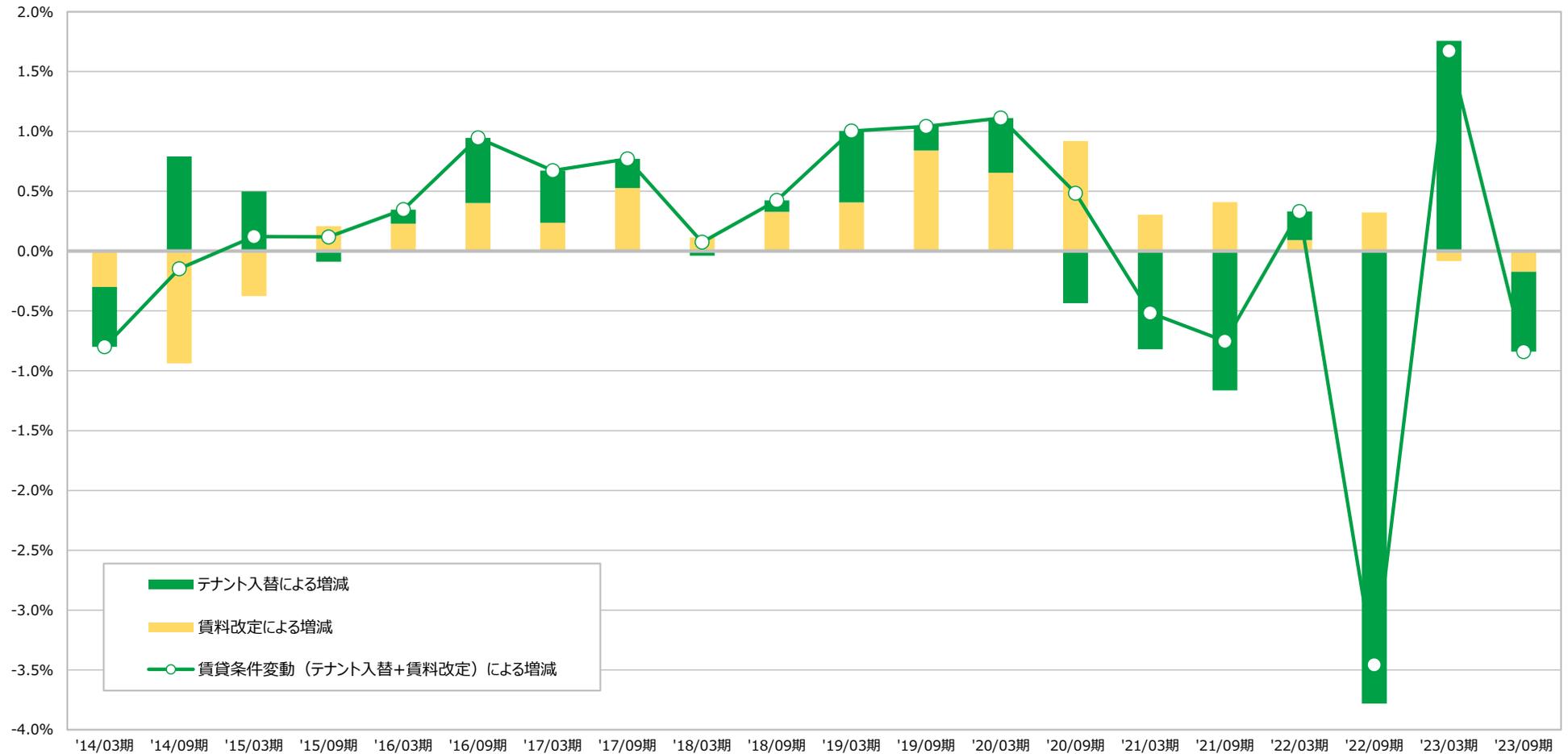
総賃貸面積 830,378㎡

* グランフロント大阪は除く

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

▶ 晴海フロントのテナント退去等により月額契約賃料はマイナス

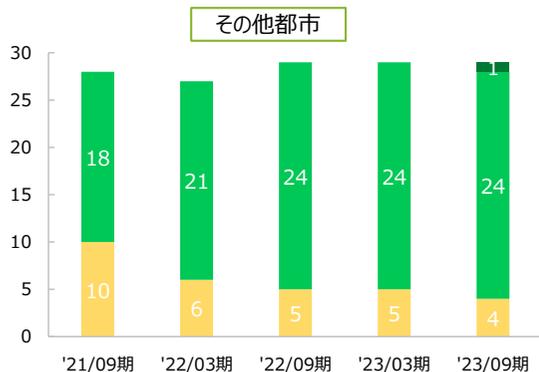
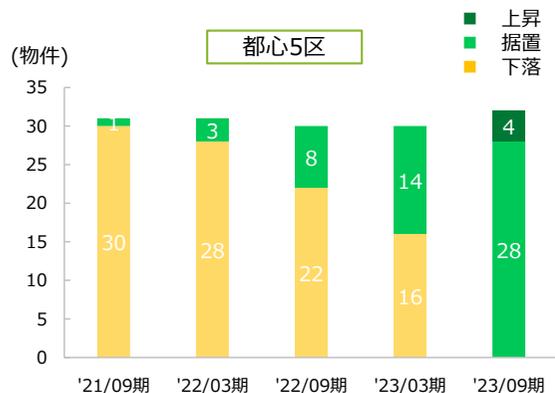


* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す
 * グランフロント大阪は除く

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

▶ 69物件中、5物件で上昇、60物件で据置、4物件で下落



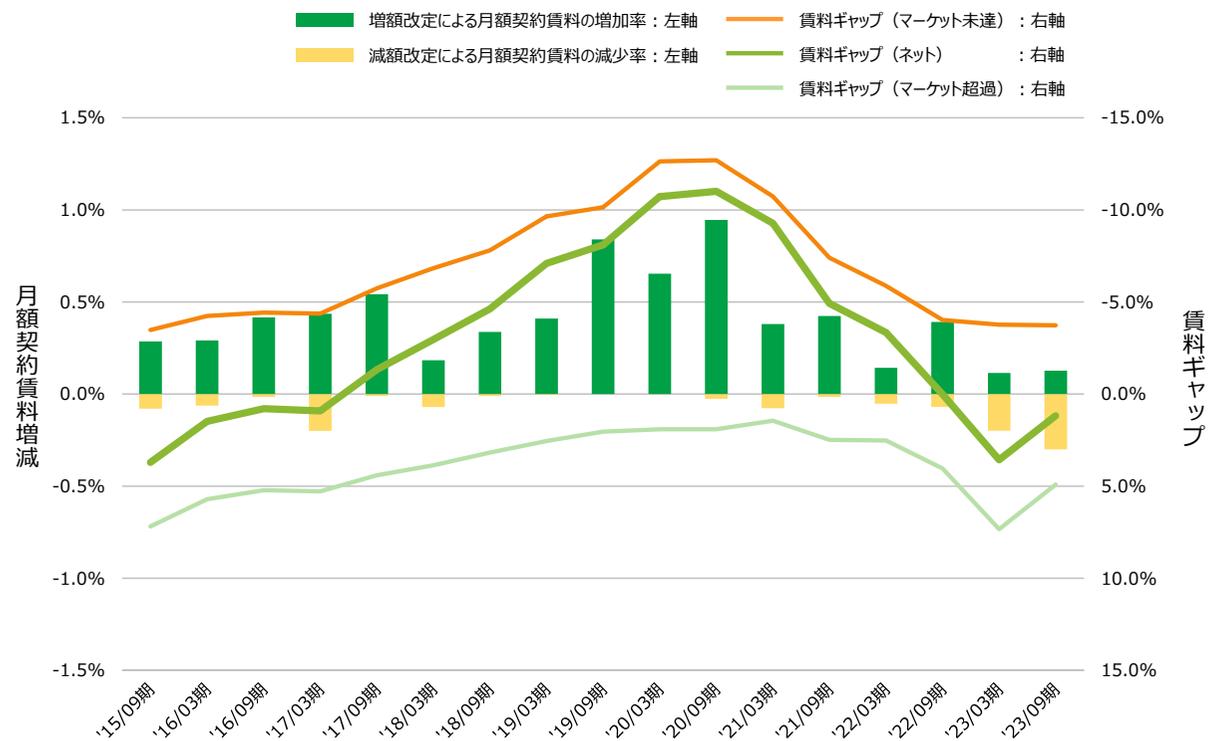
賃料ギャップ

▶ マーケット賃料からの乖離幅は前期対比縮小



* グランフロント大阪は除く

賃料ギャップの推移



4 財務戰略



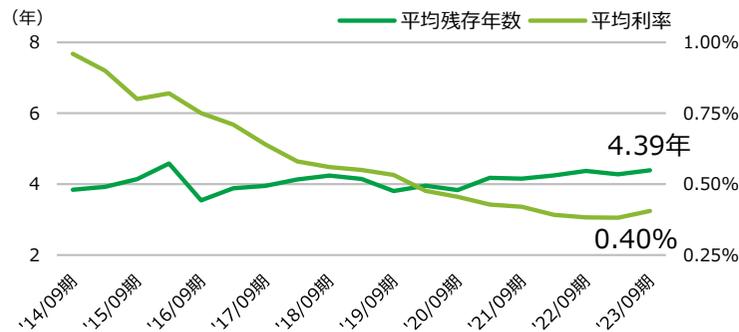
ファイナンスの状況①

金利上昇局面の中、長期固定・変動による低金利調達を継続

23年9月期中のリファイナンス (長期固定借入)

総額	140億円
平均期間	9.21年
平均利率	0.68%

平均利率・平均残存年数

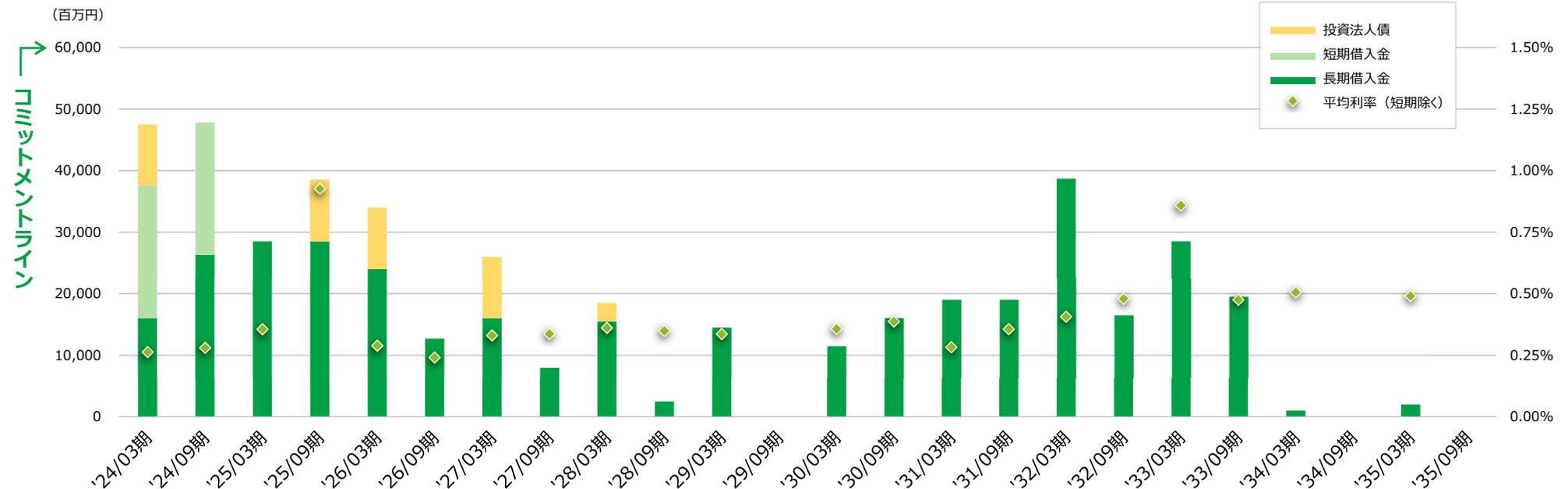


借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
三井住友銀行	'23/04/07	5,000百万円	0.75%	10年
福岡銀行 (注)	'23/06/15	4,500百万円	0.17%	10年
中国銀行	'23/06/15	3,000百万円	0.68125%	10年
みずほ銀行 (注)	'23/06/29	3,000百万円	0.155%	10年

(注) 変動金利(基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR))による借入。

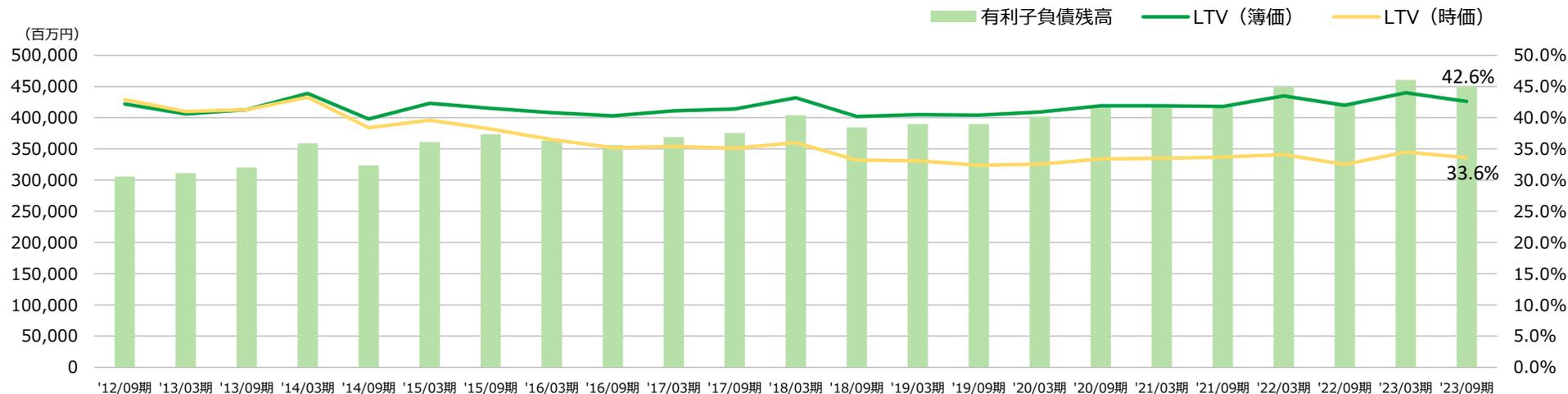
有利子負債返済期日の分散状況



ファイナンスの状況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	43,000百万円	9.6%
長期借入金 (変動金利)	18,500百万円	4.1%
長期借入金 (固定金利)	345,700百万円	76.8%
投資法人債	42,993百万円	9.5%
有利子負債合計	450,193百万円	100.0%

長期比率
90.4%

長期固定比率
86.3%

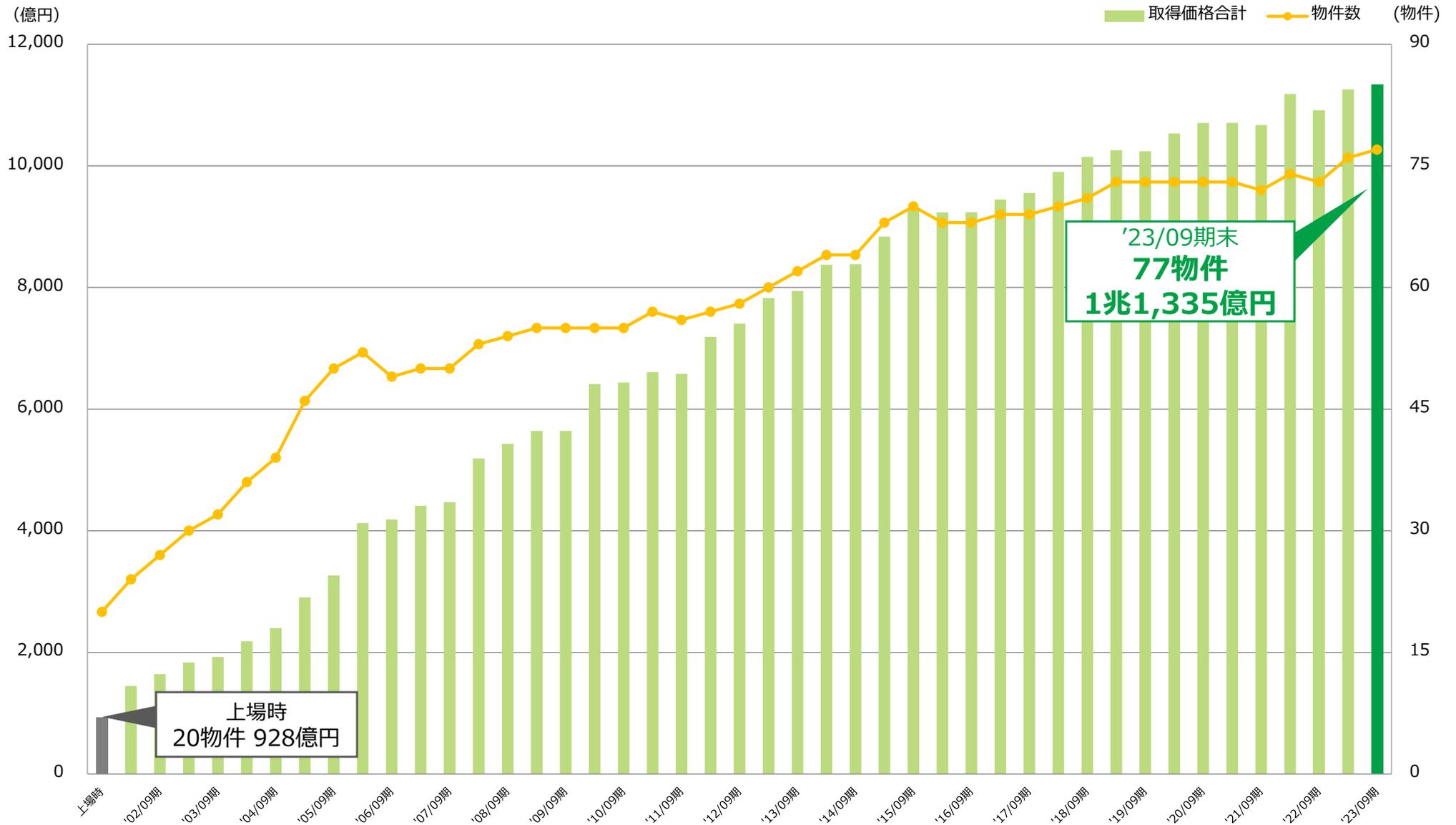
格付の状況

	発行体格付け	アウトルック
JCR	AA+	安定的
R&I	AA	安定的
S&P	A+	安定的

5 ポートフォリオ概況

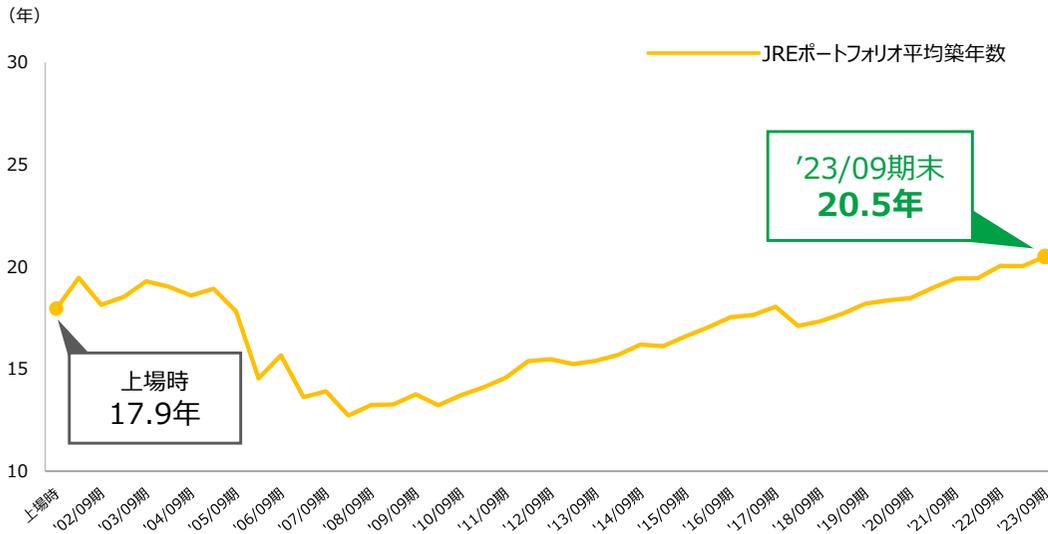


資産規模の推移

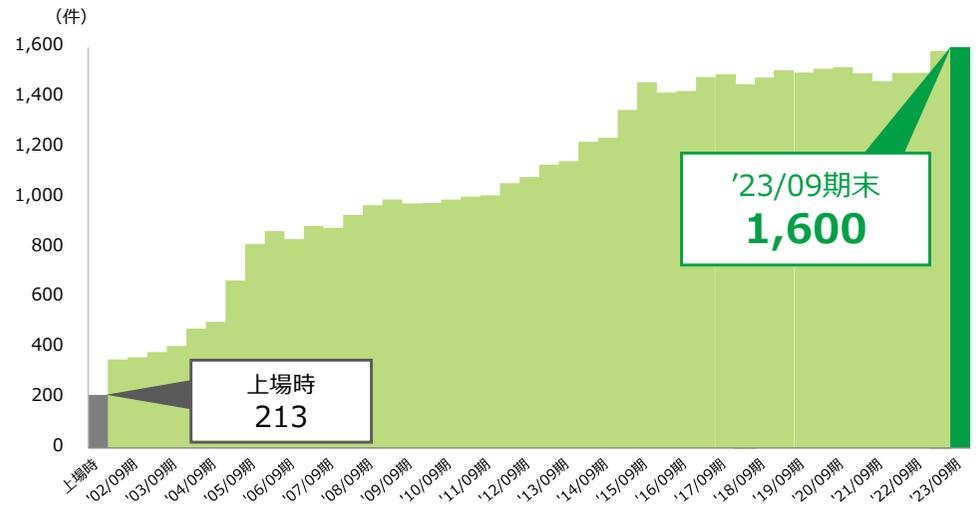


築年数・分散の状況

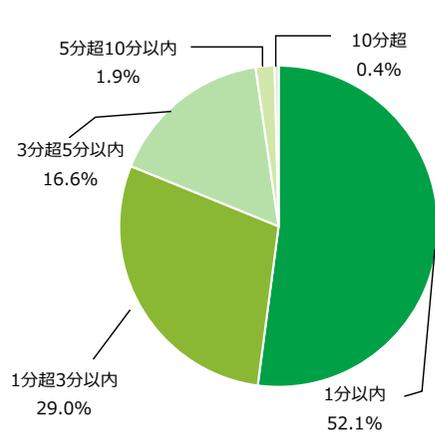
築年数の推移



テナント数の推移

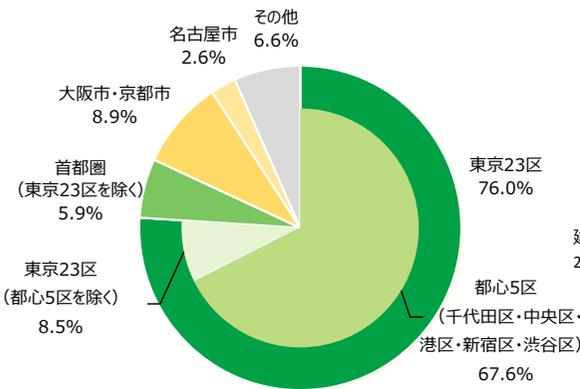


駅徒歩分数別の割合



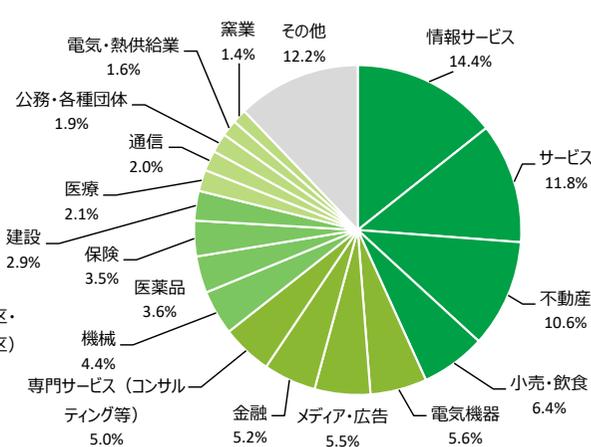
* 取得価格ベース

地域分散



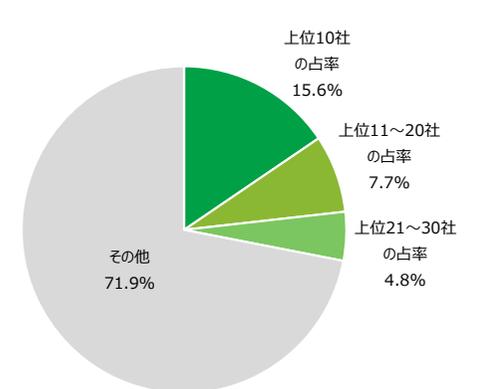
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県を指す

テナントの業種分散



* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

大口テナントの割合



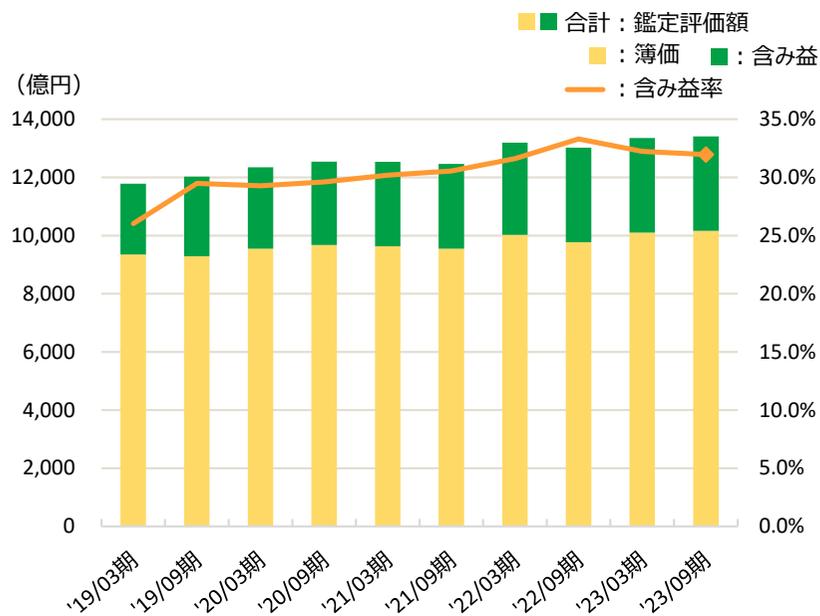
* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

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

	2023年3月期	2023年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,358億円	1兆3,411億円	+53億円
含み益	3,257億円	3,248億円	-8億円
含み益率	32.2%	32.0%	-0.3pt

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移



6 ESG



2030年度目標達成状況

- ▶ CO₂排出削減目標及び、再エネ導入比率の2022年度達成状況は以下の通りです。
- ▶ 今後もリノベーションやZEB化等に加え、積極的な再エネ導入の推進により脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図ります。

	実績				目標	
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2030年度	2050年度
CO ₂ 排出量 削減比率 (2019年度比、総量ベース)	—	9.3%削減	31.0%削減	71.0%削減	80%削減	実質ゼロ
再エネ電力 導入比率	1.6%	2.0%	16.4%	72.9%	90%	100%

SBTiネットゼロ目標認定の申請

- ▶ 2050年までにバリューチェーン全体の排出のネットゼロを目指す長期目標について、SBTiのネットゼロ目標認定を申請しました。



インターナル・カーボンプライシング（ICP）制度の導入

▶ CO₂排出量を仮想的にコスト換算することで、環境負荷の低減を促進する仕組みであるICP制度を導入しました。2050年ネットゼロ達成につながる省エネ投資を今後更に加速させていきます。

JREのICP制度の概要

内部炭素価格

20,000円/t-CO₂

対象案件

CO₂排出量削減を伴う省エネ改修工事
(空調更新・LED化等)

適用方法

省エネ改修工事において、
内部炭素価格を適用した換算額を算出し、
当該換算額を工事実施判断の参考とする

傘のシェアリングサービス「アイカサ」の導入

▶ 本資産運用会社では傘のシェアリングサービス「アイカサ」が主導する、オフィスビルでの使い捨て傘削減を目的とした「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for ビルディング」に参加するとともに、本資産運用会社オフィス内にも「アイカサ」を導入することでオフィスビルから排出される廃棄物の削減と雨天時の従業員の利便性の向上に取り組んでいます。



<2023年6月8日 プロジェクト記者発表会の様子>



JRE保有物件では以下の7物件に既に設置しており、今後も導入を推進していきます。

- 山王グランドビル
- 赤坂パークビル
- 田町フロントビル
- 新宿イーストサイドスクエア
- 新宿フロントタワー
- JRE神宮前メディアスクエアビル
- JRE名古屋広小路プレイス

GRESB評価結果

▶ 2023年実施のGRESBにおいて、6年連続「5 Stars」評価、8年連続「Green Star」評価を取得しました。

GRESBレーティング	>	「5 Stars」
GRESB開示評価	>	「A」



サステナビリティレポート2023の発行

▶ ESGに関する取り組みをステークホルダーの皆様に分かりやすく開示するために、サステナビリティレポート2023を発行しました。
GRIスタンダードだけでなく、SASB（不動産業種）も参照し、ESGに関連する各種情報全般を開示しています。



URL
https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2023.pdf

QRコード

CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2022年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動「A リスト」企業に初めて認定されました。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

- ▶ 2022年、MSCI 社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」に組み入れられました。

免責事項

JREのMSCIインデックスの組み入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本サイト内で使用することは、MSCIまたは関連会社によるJREのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

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」評価を取得しています。



CASBEE不動産評価認証 Sランクの取得

- ▶ 田町フロントビルにてCASBEE不動産評価認証の最高評価「Sランク」を取得しました。

ビル環境認証取得率 76.4% (保有建物における延床面積ベース/ 2023年9月末時点)

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



田町フロントビル



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:



(2021年 年次評価)

投資ポリシーとステewardシップ・ポリシー
(Investment & Stewardship Policy) ★★★★★

不動産
(Real Estate) ★★★★★
(最上位)

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のオフィシャルな署名者になりました。
当投資法人では、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

7 決算及び業績予想



2023年9月期 決算概要

項目	2023年3月期 実績	2023年9月期 実績	前期比
営業収益	37,345 百万円	38,627 百万円	+1,282 百万円
賃貸事業収益	33,957 百万円	34,497 百万円	+539 百万円
不動産等売却益	3,387 百万円	4,130 百万円	+743 百万円
営業費用	20,304 百万円	20,579 百万円	+275 百万円
賃貸事業費用	18,252 百万円	18,447 百万円	+194 百万円
(内、減価償却費)	6,196 百万円	6,263 百万円	+67 百万円
販売費及び一般管理費	2,051 百万円	2,132 百万円	+80 百万円
(内、資産運用報酬)	1,621 百万円	1,745 百万円	+123 百万円
NOI (*1)	21,901 百万円	22,313 百万円	+412 百万円
賃貸事業損益 (*1)	15,704 百万円	16,049 百万円	+345 百万円
営業利益	17,041 百万円	18,048 百万円	+1,007 百万円
営業外収益	5 百万円	15 百万円	+10 百万円
営業外費用	874 百万円	977 百万円	+103 百万円
(内、支払利息)	823 百万円	895 百万円	+71 百万円
経常利益	16,172 百万円	17,086 百万円	+914 百万円
法人税等調整額等	11 百万円	11 百万円	0 百万円
当期純利益	16,161 百万円	17,075 百万円	+913 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	0 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	16,161 百万円	17,074 百万円	+913 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,422,864 口	+37,654 口
1口当たり分配金	11,667 円	12,000 円	+333 円
期末入居率	95.5 %	95.0 %	-0.5 %

*1 不動産等売却益を除く

半年前 業績予想	業績予想比
38,610 百万円	+17 百万円
34,480 百万円	+17 百万円
4,120 百万円	+10 百万円
21,210 百万円	-630 百万円
19,130 百万円	-682 百万円
6,230 百万円	+33 百万円
2,070 百万円	+62 百万円
1,680 百万円	+65 百万円
21,580 百万円	+733 百万円
15,340 百万円	+709 百万円
17,390 百万円	+658 百万円
10 百万円	+5 百万円
1,030 百万円	-52 百万円
940 百万円	-44 百万円
16,380 百万円	+706 百万円
10 百万円	+1 百万円
16,370 百万円	+705 百万円
0 百万円	0 百万円
16,370 百万円	+704 百万円
1,422,864 口	0 口
11,500 円	+500 円
95.0 %	-

主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益

● 既存ビル	+173
賃料共益費	+44
解約違約金・原状回復費相当額	+77
● '23/03期及び'23/09期取得ビル	+868
● '23/03期及び'23/09期譲渡ビル	-502

賃貸事業費用

● 既存ビル	+28
修繕費	-224
公租公課	+192
● '23/03期及び'23/09期取得ビル	+329
● '23/03期及び'23/09期譲渡ビル	-163

主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益

● 既存ビル	-55
賃料共益費	+102
水道光熱収入	-172
● '23/03期及び'23/09期取得ビル	+71

賃貸事業費用

● 既存ビル	-682
水道光熱費	-556
修繕費	-113
● '23/03期及び'23/09期取得ビル	+8

2023年9月末 貸借対照表 (B/S)

	2023年3月末	2023年9月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	31,506 百万円	36,120 百万円	4,613 百万円
その他流動資産	1,592 百万円	939 百万円	-653 百万円
流動資産合計	33,099 百万円	37,059 百万円	3,960 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	379,570 百万円	380,753 百万円	1,183 百万円
構築物（信託物件含む）	4,263 百万円	4,241 百万円	-21 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,791 百万円	4,844 百万円	52 百万円
土地（信託物件含む）	781,027 百万円	790,147 百万円	9,120 百万円
減価償却累計額	-165,961 百万円	-170,091 百万円	-4,129 百万円
有形固定資産合計	1,003,690 百万円	1,009,895 百万円	6,205 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,395 百万円	6,375 百万円	-19 百万円
無形固定資産合計	6,395 百万円	6,375 百万円	-19 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	660 百万円	660 百万円	0 百万円
長期前払費用他	3,260 百万円	3,260 百万円	0 百万円
投資その他の資産合計	3,920 百万円	3,920 百万円	0 百万円
固定資産合計	1,014,006 百万円	1,020,191 百万円	6,185 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	52 百万円	40 百万円	-12 百万円
繰延資産合計	52 百万円	40 百万円	-12 百万円
資産合計	1,047,158 百万円	1,057,291 百万円	10,133 百万円

	2023年3月末	2023年9月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	52,300 百万円	43,000 百万円	-9,300 百万円
1年内償還予定投資法人債	10,000 百万円	10,000 百万円	0 百万円
1年内返済予定長期借入金	39,500 百万円	42,300 百万円	2,800 百万円
前受金	2,901 百万円	3,041 百万円	139 百万円
その他流動負債	5,674 百万円	7,208 百万円	1,533 百万円
流動負債合計	110,375 百万円	105,549 百万円	-4,826 百万円
II 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	32,993 百万円	0 百万円
長期借入金	325,700 百万円	321,900 百万円	-3,800 百万円
預り敷金保証金	57,305 百万円	55,656 百万円	-1,649 百万円
その他固定負債	2,790 百万円	2,790 百万円	0 百万円
固定負債合計	418,789 百万円	413,339 百万円	-5,449 百万円
負債合計	529,165 百万円	518,889 百万円	-10,275 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	516,736 百万円	19,495 百万円
任意積立金	4,553 百万円	4,553 百万円	0 百万円
当期末処分利益	16,198 百万円	17,112 百万円	913 百万円
純資産合計	517,993 百万円	538,402 百万円	20,409 百万円
負債・純資産合計	1,047,158 百万円	1,057,291 百万円	10,133 百万円

(参考)

	2023年3月末	2023年9月末	増減
期末内部留保残額 (注)	6,961 百万円	6,961 百万円	0 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。

2024年3月期・2024年9月期 業績予想

項目	2023年9月期 実績	2024年3月期 業績予想	前期比	2024年9月期 業績予想	前期比
営業収益	38,627 百万円	41,300 百万円	+2,672 百万円	34,980 百万円	-6,320 百万円
賃貸事業収益	34,497 百万円	34,820 百万円	+322 百万円	34,980 百万円	+160 百万円
不動産等売却益	4,130 百万円	6,470 百万円	+2,339 百万円	0 百万円	-6,470 百万円
営業費用	20,579 百万円	21,760 百万円	+1,180 百万円	20,690 百万円	-1,070 百万円
賃貸事業費用	18,447 百万円	19,350 百万円	+902 百万円	19,120 百万円	-230 百万円
(内、減価償却費)	6,263 百万円	6,190 百万円	-73 百万円	5,930 百万円	-260 百万円
販売費及び一般管理費	2,132 百万円	2,410 百万円	+277 百万円	1,570 百万円	-840 百万円
(内、資産運用報酬)	1,745 百万円	1,990 百万円	+244 百万円	1,210 百万円	-780 百万円
NOI (*1)	22,313 百万円	21,660 百万円	-653 百万円	21,800 百万円	+140 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,049 百万円	15,460 百万円	-589 百万円	15,860 百万円	+400 百万円
営業利益	18,048 百万円	19,530 百万円	+1,481 百万円	14,280 百万円	-5,250 百万円
営業外収益	15 百万円	0 百万円	-15 百万円	10 百万円	+10 百万円
営業外費用	977 百万円	1,030 百万円	+52 百万円	1,110 百万円	+80 百万円
(内、支払利息)	895 百万円	980 百万円	+84 百万円	1,070 百万円	+90 百万円
経常利益	17,086 百万円	18,500 百万円	+1,413 百万円	13,180 百万円	-5,320 百万円
法人税等調整額等	11 百万円	640 百万円	+628 百万円	-990 百万円	-1,630 百万円
当期純利益	17,075 百万円	17,850 百万円	+774 百万円	14,170 百万円	-3,680 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	0 百万円	-1,200 百万円	-1,199 百万円	1,900 百万円	+3,100 百万円
分配金総額	17,074 百万円	16,650 百万円	-424 百万円	16,080 百万円	-570 百万円
期末発行済投資口数	1,422,864 口	1,422,864 口	0 口	1,422,864 口	0 口
1口当たり分配金	12,000 円	11,700 円	-300 円	11,300 円	-400 円
期末入居率	95.0 %	96.5 %	+1.5 %		

*1 不動産等売却益を除く

2024年3月期の主な増減要因 (百万円)

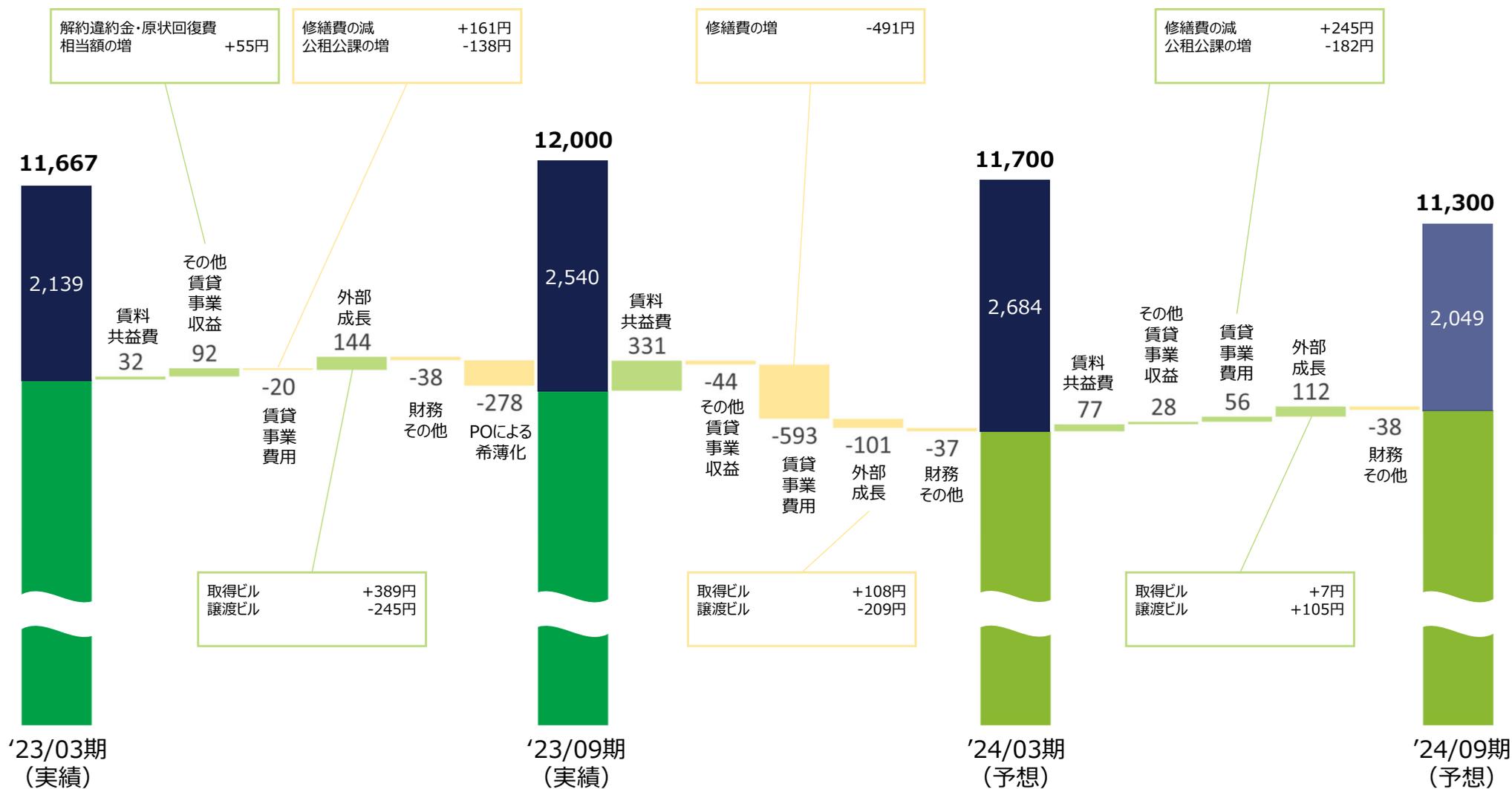
賃貸事業収益	
● 既存ビル	+409
賃料共益費	+472
● '23/09期取得ビル及び '24/03期取得予定ビル	+334
● '23/09期譲渡ビル及び '24/03期譲渡予定ビル	-431
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+844
修繕費	+700
● '23/09期取得ビル及び '24/03期取得予定ビル	+179
● '23/09期譲渡ビル及び '24/03期譲渡予定ビル	-130

2024年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+150
賃料共益費	+110
● '24/03期取得予定ビル	+20
● '24/03期譲渡予定ビル	-10
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-80
修繕費	-350
公租公課	+260
● '24/03期取得予定ビル	+10
● '24/03期譲渡予定ビル	-160

分配金増減要因

(円)



* 不動産等売却益は、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。

8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.5 %	3.2 %	3.4 %	3.2 %	3.2 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.5 %	6.2 %	6.5 %	6.3 %	6.4 %
期末自己資本比率	51.5 %	49.9 %	51.3 %	49.5 %	50.9 %
LTV① (簿価ベース)	41.8 %	43.5 %	42.0 %	44.0 %	42.6 %
LTV② (時価ベース)	33.7 %	34.1 %	32.5 %	34.5 %	33.6 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	27.7 倍	26.9 倍	29.2 倍	28.2 倍	27.1 倍
NOI	24,204 百万円	24,070 百万円	23,084 百万円	21,901 百万円	22,313 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.5 %	4.3 %	4.2 %	3.9 %	3.9 %
FFO	20,583 百万円	21,053 百万円	19,700 百万円	18,970 百万円	19,207 百万円
FFO配当性向	76.4 %	75.0 %	80.9 %	85.2 %	88.9 %
AFFO	19,347 百万円	19,031 百万円	18,288 百万円	16,148 百万円	17,155 百万円
AFFO配当性向	81.3 %	83.0 %	87.1 %	100.1 %	99.5 %

〈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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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%
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
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
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
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
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㎡
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%
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)

	2008年9月期	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
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
発行済投資口数	443,000口	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
分割考慮後発行済投資口数 (注)	886,000口	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	19,072円	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
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	9,536円	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	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 (注)	345,429円	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
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 (注)	418,000円	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
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862
物件数	54物件	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
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%
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
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
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

(注) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。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)

	2015年3月期	2015年9月期	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
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560

発行済投資口数	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
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	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
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

総資産額	852,679	899,938	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	436,671	468,767	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)	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
負債合計	416,007	431,171	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	361,000	373,450	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	42.3%	41.5%	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)	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
時価総額	707,114	721,429	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	70物件	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
取得価格合計	883,514	927,778	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
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%

新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	57,780口	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-	-
発行価格	-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-	-
発行価額	-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-	-
払込期日	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-	-	-	-

(注) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。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④

(百万円)

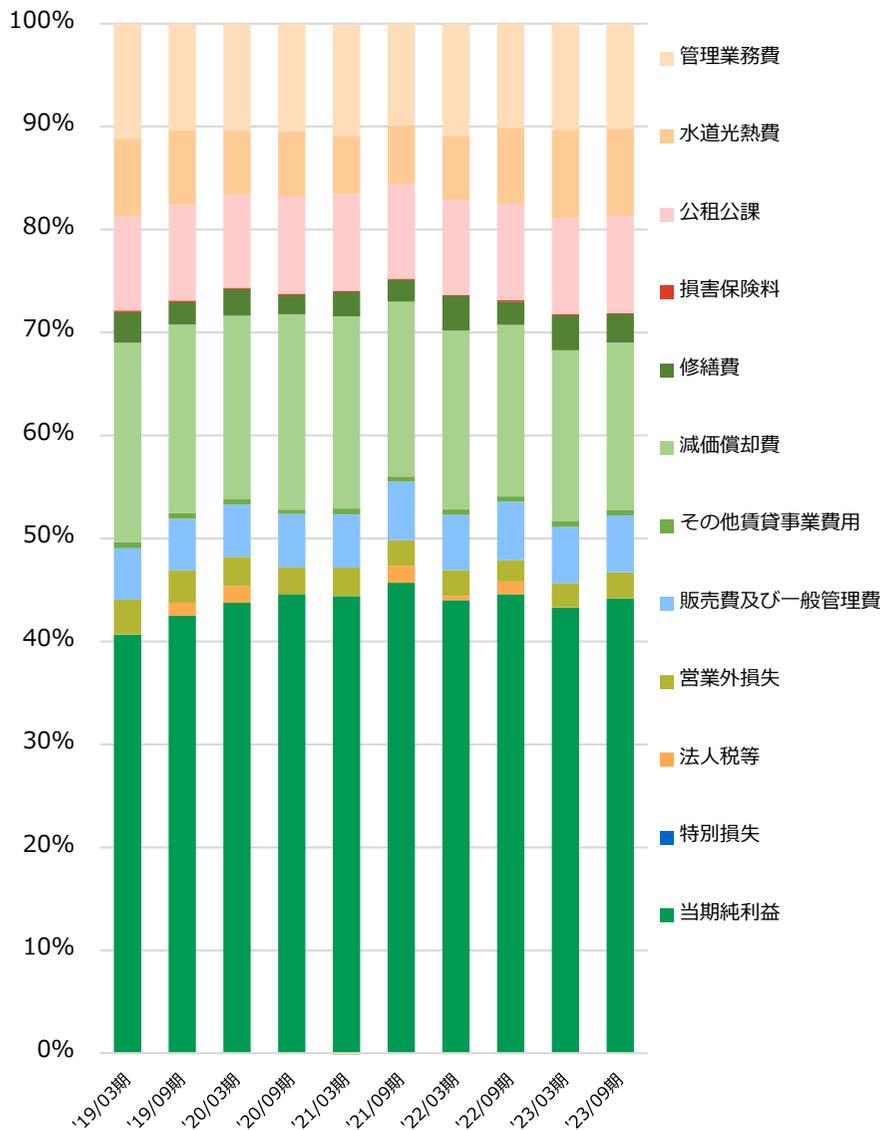
	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,300	34,980
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,820	34,980
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,470	-
その他	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	19,530	14,280
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	18,500	13,180
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	17,850	14,170
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口	1,422,864口	1,422,864口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	11,700円	11,300円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	-	-
1口当たり純資産額 (注)	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円	378,393円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	-	-
期末投資口価格 (注)	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円	583,000円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	76物件	76物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,125,703	1,133,528	1,119,443	1,119,443
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	875,192㎡	875,192㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.5%	-
新投資口発行の概要							
発行新投資口数	-	-	-	-	37,654口	-	-
発行価格	-	-	-	-	534,100円	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	20,111	-	-
発行価額	-	-	-	-	517,750円	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	19,495	-	-
払込期日	-	-	-	-	2023/4/7 2023/5/1	-	-

MEMO

(注) 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。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)

	'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
工事費	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608
修繕費 (費用計上工事)	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933
資本的支出 (資産計上工事)	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674
減価償却費	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449

	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期
工事費	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987	2,013	3,239	2,261	4,093	3,116
修繕費 (費用計上工事)	979	767	936	645	823	776	1,217	849	1,271	1,064
資本的支出 (資産計上工事)	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163	1,236	2,022	1,411	2,821	2,052
減価償却費	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529	6,264	6,326	6,275	6,196	6,263

資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	'26/09期	合計
資本的支出	3,600	2,900	2,800	2,800	2,800	2,900	17,900
減価償却費	6,100	5,900	5,900	5,900	5,800	5,900	35,800

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

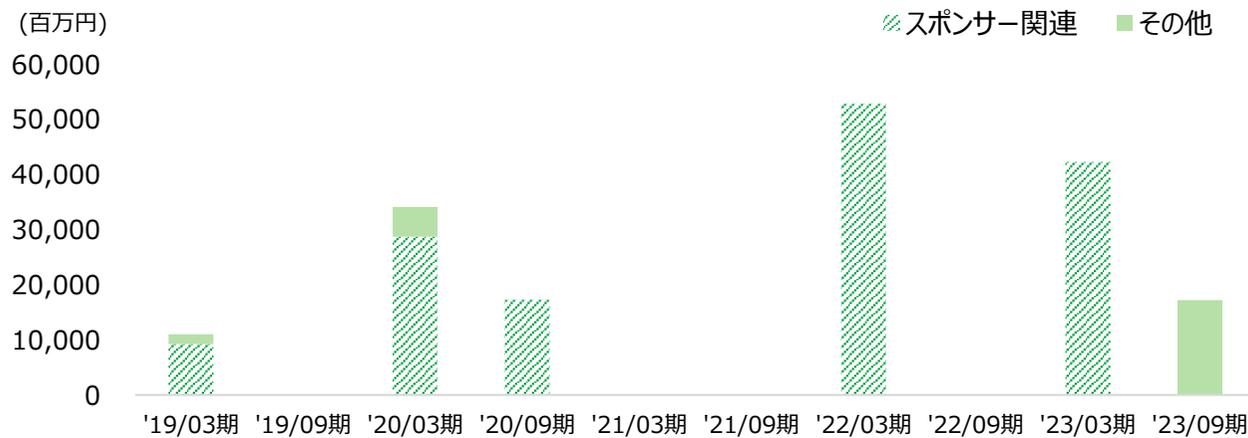
財務戦略

健全な財務体質の維持

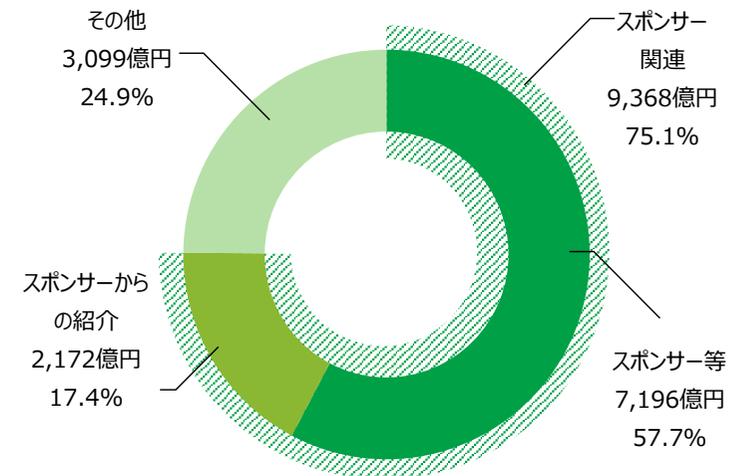


物件取得・譲渡の実績

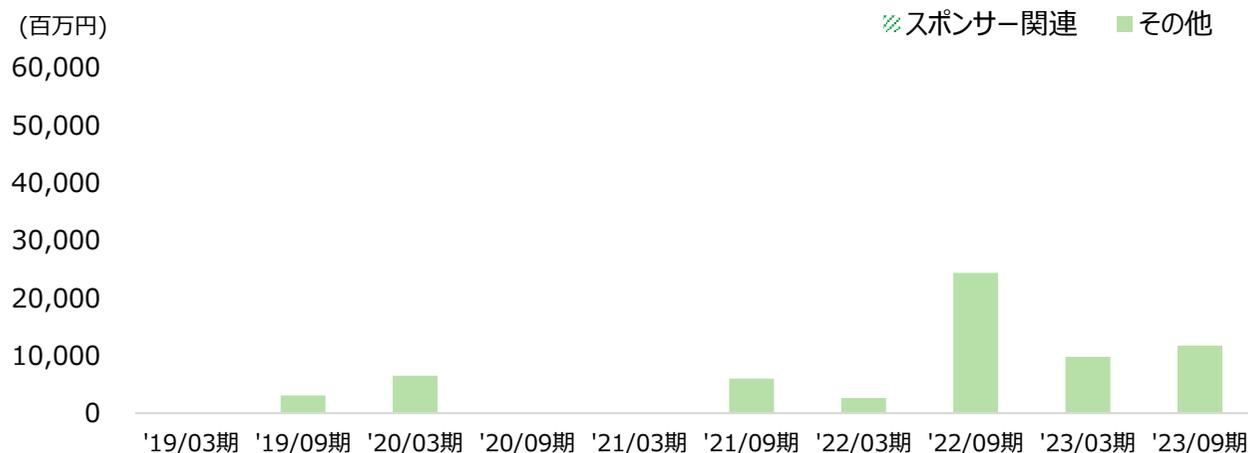
取得実績の推移



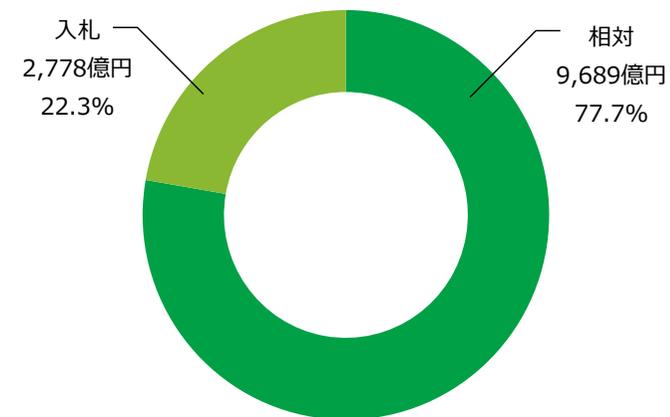
取得先の割合



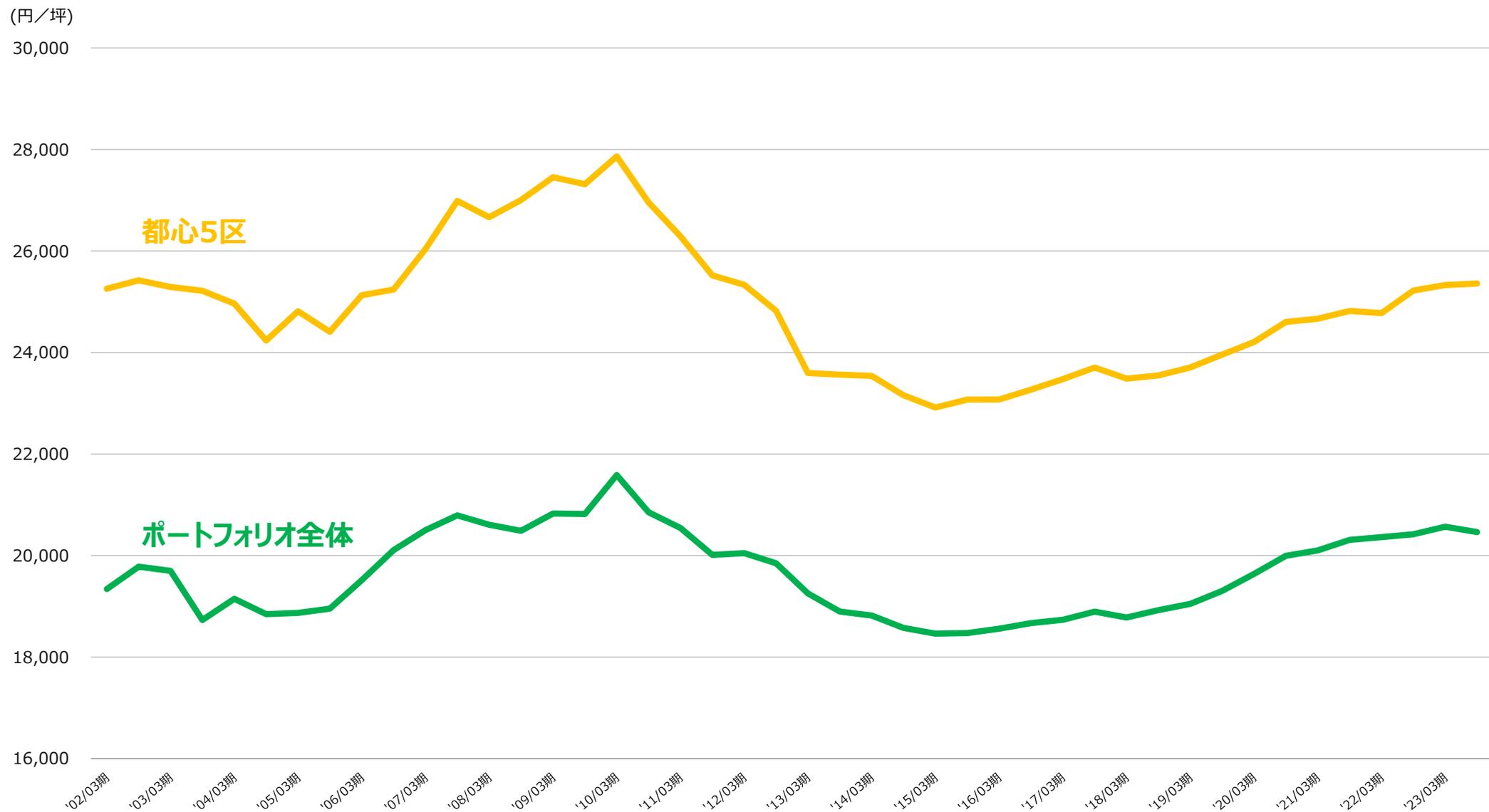
譲渡実績の推移



取得形態の割合



ポートフォリオ平均賃料の推移



* グランフロント大阪は除く

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賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2023年9月末現在保有する建物76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70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																			
		'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	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア			98	92	88	92	100	104	108	110	112	115	119	115	108	102	100	100	
		神田小川町ビル	163	132	100	92	84	84	84	87	89	95	97	105	118	121	103	103	100	100	
		神田橋パークビル	170	140	108	93	85	88	88	90	98	103	105	108	118	120	105	105	100	100	
		大手町FCN								104	109	111	114	119	121	116	110	106	100	100	
		大手町パークビル														116	104	101	100	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		CIRCLES平河町																		100	100
		山王グランドビル	164	138	107	93	89	89	89	93	102	107	109	118	120	120	104	100	100	100	100
有楽町電気ビル	159	126	93	86	81	81	83	84	90	93	97	107	112	114	110	103	100	100	100		
中央区		F P 日本橋											108	111	115	117	102	100	100	100	
		茅場町二丁目ビル					88	88	88	88	88	91	91	100	112	115	103	100	100	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト									95	95	98	100	110	110	105	103	100	100	
		銀座三和ビル	145	112	98	84	82	82	88	92	96	100	104	108	120	120	106	102	100	100	
		銀座三丁目ビル	145	128	98	88	80	80	83	85	90	93	95	100	105	108	103	100	100	100	100
港区		晴海フロント																			
		赤坂パークビル					102	102	107	112	120	124	129	137	137	134	112	105	100	100	
		ARGYLE青山																	99	100	
		青山クリスタル	151	132	98	91	85	87	89	96	104	104	109	115	126	119	102	100	100	100	
		クローバー芝公園									108	108	108	113	118	118	105	103	100	100	
		汐留ビル			110	100	98	100	102	108	110	112	113	117	125	125	108	96	96	100	
		芝二丁目大門ビル	153	144	106	84	81	81	81	81	84	91	103	109	125	131	109	100	100	100	
		コスモ金杉橋ビル	153	133	103	83	80	80	80	80	87	90	103	103	107	107	103	103	100	100	
		シーバンス															123	103	95	95	100
		田町フロント												102	109	120	120	109	105	100	100
新宿区		新宿イースト							102	104	104	118	120	124	124	109	102	100	100		
		新宿フロント											122	124	124	109	100	98	100		
		西新宿テラス	145	125	95	83	78	80	80	85	98	98	108	120	123	110	105	100	100		
		オペラシティ	164	136	107	102	93	91	91	98	102	104	113	118	120	120	109	100	100	100	
渋谷区		F P 南新宿												119	121	117	102	102	100	100	
		L S 新宿	82	80	62	55	53	53								110	102	100	100	100	
		代々木一丁目ビル	132	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	114	100	100	100	100	
		神宮前テラス	128	123	93	88	88	88	88	88	90	95	108	115	125	120	100	100	100	100	
		神宮前M Sビル	133	121	88	83	79	81	83	90	94	98	100	106	117	113	100	100	100	100	
		恵比寿ネオナート	136	107	80	75	75	77	84	91	95	96	100	107	121	116	100	100	100	100	

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

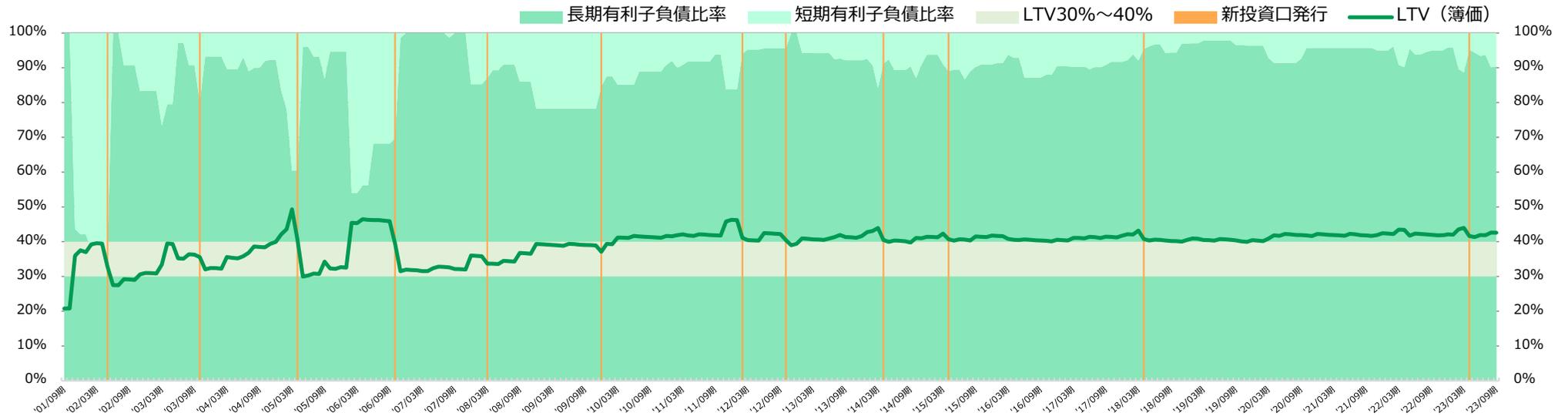
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2023年9月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計70物件が査定対象。

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																			
		'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	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期		
東京23区	台東区	T I X U E N O						86	86	89	93	93	93	102	107	107	100	100	100	100	
	江東区	豊洲フォレスト																	100	100	
		豊洲フロント															103	103	100	100	
	品川区	東五反田一丁目ビル	118	108	87	77	69	69	69	69	74	79	85	100	110	110	103	100	100	100	
		大崎フロントタワー																			
	大田区	大森駅東口ビル	134	117	100	93	90	90	90	90	90	90	90	100	103	103	103	100	100	100	
	中野区	ハーモニータワー	135	125	93	88	83	83	83	85	88	90	95	103	108	113	100	100	100	100	
	豊島区	池袋二丁目ビル	97	97	86	86	86	86	86	86	86	86	90	90	103	107	103	100	100	100	
		南池袋ビル	121	115	91	85	85	85	85	85	88	91	91	97	109	112	106	103	100	100	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	100	100
さいたま市		さいたま浦和ビル	87	81	68	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	100	100	100	100	100	
		MMパークビル		106	80	80	77	77	77	77	83	86	91	94	103	111	103	103	103	100	
川崎市		クイーンズ								67	71	80	83	83	85	100	107	100	100	100	
		武蔵小杉 S T Mビル		94	88	88	82	82	82	85	94	100	100	106	121	121	106	106	100	100	
札幌市		8・3スクエア	72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	
仙台市		定禅寺パークビル	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100	100	100	
		東二番丁							70	70	76	85	85	91	100	100	100	97	97	97	
		仙台ホンマビル	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100	100	
		A E R											79	91	100	107	116	107	100	100	
新潟市		大同生命新潟ビル													100	100	100	100	100	100	
金沢市		金沢パークビル	100	91	79	79	79	79	79	79	91	98	102	106	109	109	106	106	100	100	
		金沢上堤町ビル											84	95	100	100	100	100	100	100	
名古屋市		錦パークビル	121	114	100	86	83	78	78	79	83	83	84	93	103	105	102	102	100	100	
		広小路プレイス								75	75	75	75	83	88	100	100	100	100	100	
		名古屋広小路ビル	112	108	102	85	81	78	78	78	78	78	78	88	102	102	100	100	100	100	
京都市		四条烏丸								68	74	82	82	87	97	108	108	103	100	100	
大阪市		G F O (北館)																108	105	103	100
		G F O (うめきた広場・南館)																108	105	103	100
		梅田スクエア									78	84	88	94	102	106	106	104	104	100	
	堂島タワー		100	85	76	76	76	76	76	76	79	79	85	97	106	118	106	100	100	100	
	堺筋本町ビル	104	93	75	68	64	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100	100	100	
	フォーキャスト堺筋本町																			100	
	御堂筋ダイワビル	112	97	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	94	100	100	100	100	100	100	
尼崎市	尼崎フロント											96	96	104	112	112	108	100	100		
岡山市	リットシティ	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	94	100	100	100	100	100		
広島市	N H K広島ビル	100	100	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	100	100	100	100		
福岡市	天神三丁目ビル	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100		
	天神クリスタル	87	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	100	100		
	日之出天神ビル	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	100	100	100	100	100	100		

上昇： 下落：

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	97,700百万円	伊予銀行	5,500百万円	埼玉りそな銀行	2,000百万円
みずほ銀行	64,000百万円	八十二銀行	5,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	37,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	足利銀行	1,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	朝日信用金庫	3,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	群馬銀行	3,000百万円	京葉銀行	1,000百万円
三井住友銀行	21,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	紀陽銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	栃木銀行	1,000百万円
三菱UFJ信託銀行	10,300百万円	七十七銀行	3,000百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
中国銀行	10,000百万円	滋賀銀行	3,000百万円	第4回ジェネラル・シンジケートローン	5,500百万円
福岡銀行	8,500百万円	住友生命保険	3,000百万円		
第四北越銀行	6,700百万円	SBI新生銀行	2,500百万円		

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	三菱UFJ銀行		'23/03/27	1,500	0.10636	'24/03/07	0.9年
	三井住友信託銀行		'23/04/20	2,000	0.1063	'24/04/22	1年
	三菱UFJ銀行		'23/07/03	9,000	0.10545	'24/03/29	0.7年
	みずほ銀行		'23/07/10	2,000	0.1063	'24/07/10	1年
	三菱UFJ信託銀行	(注1)	'23/08/18	10,300	0.11	'23/11/20	0.3年
	三菱UFJ銀行		'23/08/18	700	0.11	'23/11/20	0.3年
	三菱UFJ銀行		'23/08/31	9,000	0.10545	'24/08/30	1年
	みずほ銀行		'23/08/31	8,500	0.1054	'24/08/30	1年
合計			43,000	0.11 (平均利率)	0.59年 (平均残存年限)		

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (変動金利)	三菱UFJ銀行		'18/03/26	5,000	0.01133	'24/03/26	6年
	群馬銀行		'19/11/18	1,000	0.12	'24/11/18	5年
	伊予銀行		'21/03/24	2,000	0.17	'31/03/24	10年
	八十二銀行		'21/11/15	1,000	0.17	'31/11/17	10年
	伊予銀行		'23/01/16	1,000	0.17	'33/01/17	10年
	福岡銀行		'23/06/15	4,500	0.17	'33/06/15	10年
	みずほ銀行		'23/06/29	3,000	0.155	'33/06/29	10年
	群馬銀行		'23/07/03	1,000	0.17455	'33/07/04	10年
合計			18,500	0.12 (平均利率)	6.41年 (平均残存年限)		

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年以内返済予定 長期借入金 (固定金利)	第2回ジェネラル・シジケートローン	(注2)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	八十二銀行		'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年
	三井住友信託銀行		'19/05/29	5,000	0.075	'24/05/29	5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
	三菱UFJ銀行		'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9年
	三井住友信託銀行	(注3)	'15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02	9年
	農林中央金庫		'17/09/01	5,000	0.24	'24/09/02	7年
	三井住友信託銀行		'19/09/26	5,500	0.105	'24/09/26	5年
	合計			37,300	0.32 (平均利率)	0.68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)	太陽生命保険		'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	みずほ信託銀行	(注3)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	太陽生命保険		'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	日本政策投資銀行		'15/09/01	7,000	0.7125	'25/09/01	10年
	みずほ銀行		'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01	9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
	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
	信金中央金庫		'17/09/01	5,000	0.3188	'26/09/01	7年
	足利銀行		'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年
	常陸銀行		'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10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
	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
	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	'27/01/25	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
	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

	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)	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	'26/01/29	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	0.34625	'31/07/31	10.5年
	農林中央金庫	(注4)	'21/01/29	5,000	0.3675	'32/01/30	11年
	三菱UFJ銀行		'21/04/05	5,000	0.41875	'31/04/04	10年
	三菱UFJ銀行		'21/04/26	5,000	0.35625	'31/04/25	10年
	みずほ銀行		'21/06/15	4,000	0.28875	'31/06/16	10年
	三井住友信託銀行		'21/06/28	3,700	0.17875	'26/06/29	5年
	三井住友銀行		'21/07/20	5,000	0.15375	'25/07/22	4年
	福岡銀行		'21/08/31	1,500	0.20625	'28/01/31	7年
	中国銀行		'21/10/01	1,000	0.345	'31/10/01	10年
	農林中央金庫	(注4)	'21/11/15	5,000	0.395	'31/11/17	10年
	信金中央金庫		'21/11/15	5,000	0.405	'31/11/17	10年
	第四北越銀行		'21/11/15	3,200	0.395	'31/11/17	10年
	中国銀行		'21/11/15	1,000	0.405	'31/11/17	10年
	七十七銀行		'21/11/15	1,000	0.395	'31/11/17	10年
	西日本シティ銀行		'21/12/17	1,000	0.27875	'28/12/18	7年
	西日本シティ銀行		'21/12/17	1,000	0.37375	'31/12/17	10年
	三井住友銀行		'22/01/07	2,000	0.415	'32/01/07	10年
	みずほ銀行		'22/01/17	5,000	0.4475	'32/01/19	10年
	農林中央金庫		'22/01/31	3,500	0.4725	'32/01/30	10年
	滋賀銀行		'22/02/21	3,000	0.44	'32/02/24	10年
	中国銀行		'22/02/21	1,000	0.44	'32/02/24	10年
	群馬銀行		'22/02/21	1,000	0.44	'32/02/24	10年
	中国銀行		'22/06/15	1,000	0.57375	'32/06/15	10年
	七十七銀行		'22/06/15	1,000	0.57375	'32/06/15	10年
	農林中央金庫	(注4)	'22/06/17	3,000	0.60625	'32/06/17	10年
	第4回ジェネラル・シジケートローン		'22/08/10	5,500	0.37875	'32/08/10	10年
	第四北越銀行		'22/08/10	2,000	0.39875	'32/08/10	10年
	中国銀行		'22/08/10	1,000	0.39875	'32/08/10	10年
	三菱UFJ銀行		'22/09/09	2,000	0.555	'32/09/09	10年
	西日本シティ銀行		'22/09/12	1,000	0.5475	'32/09/13	10年
	栃木銀行		'22/12/12	1,000	0.68875	'32/12/13	10年
	八十二銀行		'22/12/20	1,000	0.7225	'32/12/20	10年
	日本政策投資銀行		'23/01/06	3,000	1.0262	'33/01/06	10年
	第四北越銀行		'23/01/10	1,500	0.9725	'33/01/11	10年
	七十七銀行		'23/01/10	1,000	0.9725	'33/01/11	10年
	八十二銀行		'23/01/16	1,000	1.00625	'33/01/17	10年
	朝日信用金庫		'23/01/17	3,000	1.125	'33/01/17	10年
	日本政策投資銀行		'23/01/31	5,000	0.9887	'33/01/31	10年
	S.B.I.新生銀行	(注4)	'23/03/15	2,500	0.80875	'33/03/15	10年
	中国銀行		'23/03/27	2,000	0.68375	'33/03/25	10年
	農林中央金庫	(注4)	'23/03/27	3,500	0.72375	'33/03/28	10年
	三井住友銀行	(注4)	'23/03/30	3,000	0.2375	'27/03/30	4年
	三井住友銀行	(注4)	'23/03/30	3,000	0.7087	'33/03/30	10年
	三井住友銀行	(注4)	'23/04/07	5,000	0.75	'33/04/07	10年
	紀陽銀行		'23/05/08	1,000	0.66625	'33/05/09	10年
	埼玉りそな銀行		'23/06/07	2,000	0.7	'33/06/07	10年
中国銀行		'23/06/15	3,000	0.68125	'33/06/15	10年	
京葉銀行		'23/06/29	1,000	0.39875	'30/06/28	7年	
三菱UFJ銀行		'23/09/29	1,000	0.5625	'28/09/29	5年	
三菱UFJ銀行		'23/09/29	1,000	0.755	'30/09/30	7年	
合計			308,400	0.42 (平均利率)	5.57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
	第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30
	第11回投資法人債	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26
	第12回投資法人債	'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01
	第13回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24
合計			42,993	0.81 (平均利率)	2.06年 (平均残存年限)

(注1) 2023年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,300百万円を債権譲渡しております。
 (注2) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスク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3) 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4) サステナビリティ・リンク・ローン(SLL)による借入、各SLLの貸付条件やそれに連動するサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(SPTS)の内容及び進捗状況については、当該投資法人ホームページの「借入金・投資法人債」ページに掲載する資料「SLL SPTS達成状況一覧」をご確認ください。
 (注5) 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・金利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。

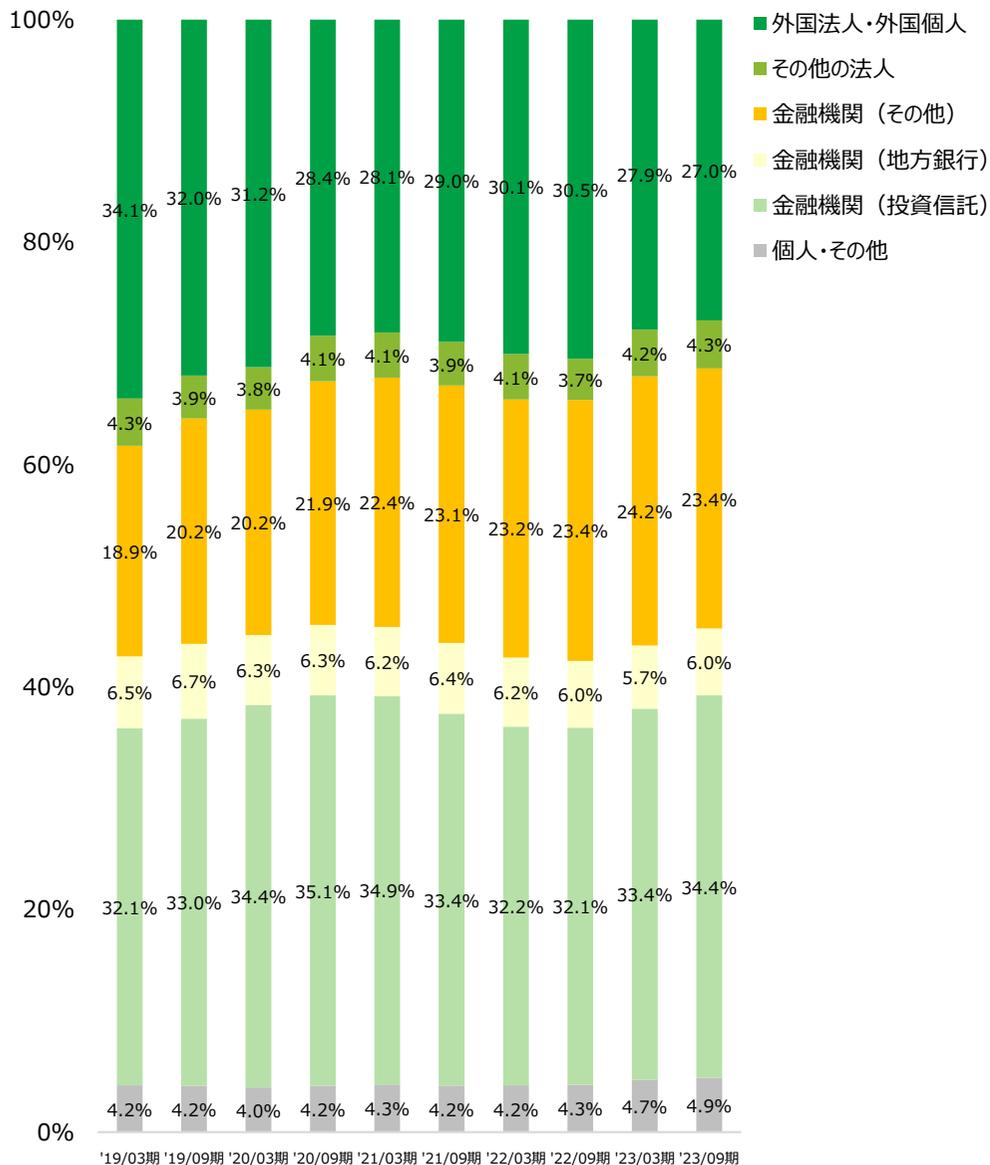
- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2026年9月19日
- 参加金融機関 : 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行

コミットメントラインの契約概要

2023年9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

	2023年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	15,311	92.03%
金融機関	250	1.50%
その他の法人	466	2.80%
外国法人・外国個人	610	3.67%
合計	16,637	100.00%

投資口所有数 上位10社

2023年9月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	391,298	27.50%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	225,591	15.85%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	67,772	4.76%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,950	2.10%
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,546	1.37%
6 三菱地所株式会社	17,120	1.20%
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,763	1.18%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,162	1.14%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	15,850	1.11%
10 株式会社中国銀行	14,325	1.01%

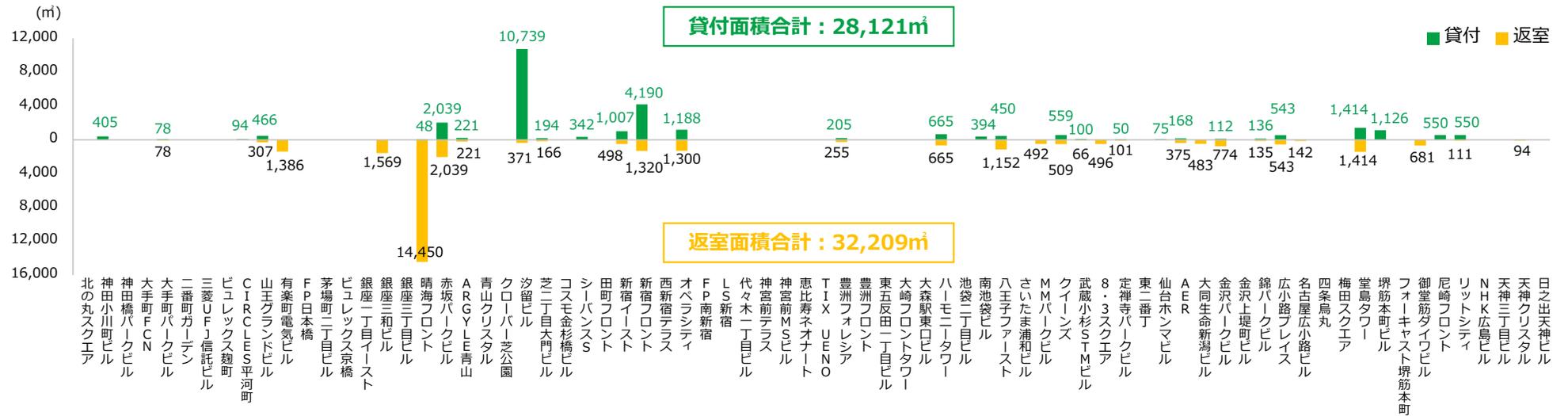
大口テナント／上位10社

2023年9月期末					2023年3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	非開示	大崎フロントタワー他3物件	21,904㎡	2.6%	2	21,904㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.1%	3	17,853㎡	0㎡
3	(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	16,906㎡	2.0%	4	16,906㎡	0㎡
4	(株) 博報堂D Yホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,571㎡	1.5%	5	12,571㎡	0㎡
5	S C S K (株)	豊洲フロント他1物件	11,230㎡	1.4%	6	11,230㎡	0㎡
6	三菱U F J 信託銀行 (株)	三菱U F J 信託ビル	10,598㎡	1.3%	7	10,598㎡	0㎡
7	T O T O (株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	8	9,923㎡	0㎡
8	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	9	9,536㎡	0㎡
9	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	10	9,361㎡	0㎡
10	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	11	9,316㎡	0㎡

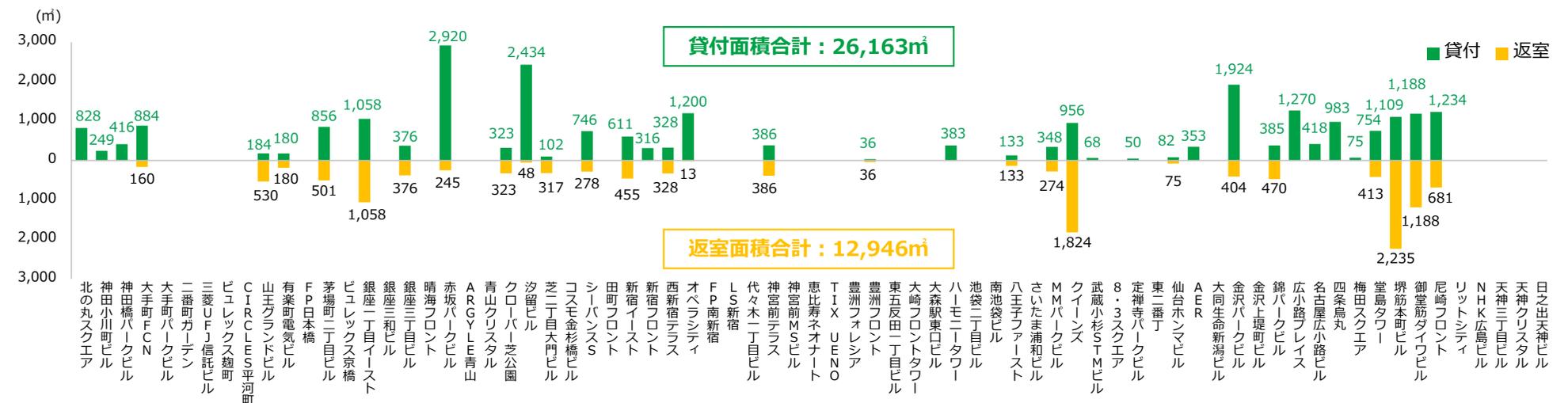
* グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2023年9月期



2023年3月期



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

MEMO



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2023年9月期末（実績）							2024年3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		
				'23/09期	'23/03期比	'23/09期	'23/03期比				'24/03期	'23/09期比	'24/03期	'23/09期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		8	25,678	25,678	0		100.0%	
		神田小川町ビル	6,269	6,269	0	-405	100.0%	6.5%	9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	3,687	3,495	192		94.8%		10	3,687	3,661	26	-166	99.3%	4.5%
		大手町 F C N	7,420	6,484	935		87.4%		11	7,420	6,484	935		87.4%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		21	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UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		CIRCLES平河町	979	979	0	-94	100.0%	9.6%	11	979	979	0		100.0%	
		山王グランドビル	20,565	16,790	3,775	-181	81.6%	0.8%	44	20,565	17,323	3,242	-533	84.2%	2.6%
有楽町電気ビル	4,697	2,993	1,703	1,386	63.7%	-29.5%	7	4,697	3,836	860	-842	81.7%	17.9%		
中央区		F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		茅場町二丁目ビル	4,419	4,220	199		95.5%		9	4,419	4,220	199		95.5%	
		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	2,756	1,569	1,569	63.7%	-36.3%	10	4,326	2,756	1,569		63.7%	
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%	
		晴海フロント	15,016	565	14,450	14,369	3.8%	-95.9%	6	-	-	-	-	-	-
港区		赤坂パークビル	44,999	43,919	1,080		97.6%		35	44,954	42,316	2,637	1,557	94.1%	-3.5%
		ARGYLE青山	7,478	7,478	0		100.0%		11	7,478	7,478	0		100.0%	
		青山クリスタル	4,898	4,419	478		90.2%		8	4,898	4,419	478		90.2%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		8	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	42,701	1,511	-10,367	96.6%	23.5%	46	44,213	43,440	773	-738	98.3%	1.7%
		芝二丁目大門ビル	9,549	9,180	369	-27	96.1%	0.3%	24	9,549	9,083	466	96	95.1%	-1.0%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,533	528		87.0%		6	4,062	4,062	0	-528	100.0%	13.0%
		シーバンス	6,080	5,954	125	-342	97.9%	5.6%	16	7,986	7,465	520	394	93.5%	-4.5%
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%	
		新宿区		新宿イースト	45,619	45,617	2	-508	100.0%	1.1%	44	45,619	45,617	2	
新宿フロント	21,416			20,010	1,405	-2,869	93.4%	13.4%	41	21,416	21,001	414	-991	98.1%	4.6%
西新宿テラス	6,036			6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%	
オペラシティ	34,963			32,835	2,127	112	93.9%	-0.3%	103	34,955	34,326	629	-1,497	98.2%	4.3%
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%		17	9,786	9,786	0		100.0%	
		代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		8	7,745	7,745	0		100.0%	
		神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%	
		神宮前MSビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%	
		恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%	
台東区		T I X U E N O	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,016	0		100.0%	
		江東区	豊洲フォレシア	6,032	5,858	174	50	97.1%	-0.8%	32	6,032	5,774	258	83	95.7%
		豊洲フロント	17,407	17,216	190		98.9%		21	17,407	17,216	190		98.9%	

*晴海フロントについて、準共有持分を2022年12月1日付で25%、2023年4月3日付で30%を譲渡済、2024年1月12日付で45%を譲渡予定。

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2023年9月期末（実績）							2024年3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		
				'23/09期	'23/03期比	'23/09期	'23/03期比				'24/03期	'23/09期比	'24/03期	'23/09期比	
東京23区	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	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%		26	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		23	14,340	13,793	547	547	96.2%	-3.8%
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%	
その他都市	八王子市	南池袋ビル	5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6%	10	5,932	5,537	394	394	93.4%	-6.6%
		八王子ファースト	10,125	9,423	701	701	93.1%	-6.9%	47	10,125	9,365	759	57	92.5%	-0.6%
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		19	4,510	4,289	220	220	95.1%	-4.9%
	横浜市	MMパークビル	38,415	35,578	2,837	492	92.6%	-1.3%	33	38,415	35,578	2,837		92.6%	
		クイーンズ	26,696	25,451	1,244	-22	95.3%	0.1%	54	26,696	25,451	1,244		95.3%	
	川崎市	武蔵小杉STMビル	5,378	5,378	0	-34	100.0%	0.6%	28	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	11,769	496	496	96.0%	-4.0%	8	12,265	12,265	0	-496	100.0%	4.0%
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,467	51	51	98.0%	-2.0%	19	2,518	2,467	51		98.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0	-75	100.0%	1.2%	28	6,234	6,234	0		100.0%	
		A E R	23,612	22,961	651	206	97.2%	-0.9%	64	23,612	22,961	651		97.2%	
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,445	483	483	87.7%	-12.3%	9	3,928	3,445	483		87.7%	
	金沢市	金沢パークビル	20,891	18,739	2,152	661	89.7%	-3.2%	72	20,891	18,613	2,277	125	89.1%	-0.6%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		26	7,213	6,749	463	325	93.6%	-4.5%
	名古屋市	錦パークビル	10,338	9,531	807		92.2%		63	10,338	9,344	994	186	90.4%	-1.8%
		広小路プレイス	13,200	12,763	436		96.7%		36	13,200	13,200	0	-436	100.0%	3.3%
		名古屋広小路ビル	21,375	20,957	418	142	98.0%	-0.7%	42	21,375	20,957	418		98.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		16	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	G F O（北館）	8,462	8,303	158	60	98.1%	-0.7%	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		G F O（うめきた広場・南館）	5,186	4,840	346	10	93.3%	-0.2%	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
梅田スクエア		10,375	10,375	0		100.0%		38	10,375	10,375	0		100.0%		
堂島タワー		28,403	27,829	573		98.0%		47	28,403	27,465	938	364	96.7%	-1.3%	
堺筋本町ビル		11,520	11,520	0	-1,126	100.0%	9.8%	22	11,520	10,935	584	584	94.9%	-5.1%	
フォーキャスト堺筋本町		11,913	10,973	940	-	92.1%	-	7	11,913	10,973	940		92.1%		
御堂筋ダイワビル		20,450	19,768	681	681	96.7%	-3.3%	39	20,450	19,768	681		96.7%		
尼崎市	尼崎フロント	15,498	15,498	0	-550	100.0%	3.6%	35	15,498	14,495	1,003	1,003	93.5%	-6.5%	
岡山市	リットシティ	8,885	8,597	287	-439	96.8%	5.0%	29	8,885	8,476	409	121	95.4%	-1.4%	
広島市	N H K 広島ビル	9,881	9,372	509		94.8%		12	9,881	9,877	4	-504	100.0%	5.1%	
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,995	0		100.0%		19	3,995	3,751	244	244	93.9%	-6.1%	
	天神クリスタル	5,964	5,870	94	94	98.4%	-1.6%	29	5,964	5,539	425	331	92.9%	-5.6%	
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		4	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区		508,004	477,182	30,821	2,295	93.9%	-0.6%	726	494,842	480,695	14,147	-16,674	97.1%	3.2%	
その他都市		380,349	366,339	14,009	1,833	96.3%	-0.6%	874	380,349	364,212	16,136	2,126	95.8%	-0.5%	
合計		888,354	843,522	44,831	4,128	95.0%	-0.5%	1,600	875,192	844,908	30,283	-14,547	96.5%	1.5%	

* 2023年9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㎡ 91.2%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 92.6%、錦パークビル 954㎡ 93.6%。

* グランフロント大阪の予想値については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。

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	管理業務費							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	1,632	617	131	102	102	1	32	247	0	1,015	1,262	68	1,194
神田小川町ビル	230	97	18	18	24	0	4	31	-	133	164	36	128
神田橋パークビル	120	43	1	-	19	0	2	20	-	76	96	4	92
大手町FCN	367	281	43	65	69	0	0	101	0	85	187	1	186
大手町パークビル	182	97	9	16	34	0	0	37	0	85	122	-	122
二番町ガーデン	496	226	63	40	60	0	3	58	-	270	328	0	328
三菱UFJ信託ビル	985	381	58	59	168	0	5	85	3	604	689	0	689
ビュレックス麹町	162	52	-	-	15	0	2	34	-	109	144	-	144
CIRCLES平河町	26	15	2	1	0	0	-	11	-	11	23	-	23
山王グランドビル	797	383	101	71	130	0	14	61	2	413	475	67	407
有楽町電気ビル	232	124	26	22	52	0	0	20	0	108	129	2	126
F P 日本橋	403	147	23	23	44	0	1	53	0	256	310	8	301
茅場町二丁目ビル	137	54	10	12	13	0	0	16	-	82	99	-	99
ビュレックス京橋	158	60	-	-	12	0	20	26	-	98	125	182	-57
銀座一丁目イースト	173	92	15	12	11	0	4	48	-	80	128	4	124
銀座三和ビル	174	184	27	15	101	0	14	25	0	-10	14	11	3
銀座三丁目ビル	169	94	12	12	18	0	8	41	-	74	116	22	93
晴海フロント	441	290	32	34	38	0	34	148	1	150	298	0	297
赤坂パークビル	2,147	1,271	238	282	286	2	61	396	2	876	1,272	181	1,090
ARGYLE青山	482	156	34	35	0	0	-	86	0	325	412	-	412
青山クリスタル	210	96	14	16	37	0	5	22	0	114	136	-	136
クローバー芝公園	119	41	11	7	7	0	1	13	-	78	91	-	91
汐留ビル	1,703	999	210	161	212	1	23	389	1	704	1,093	61	1,032
芝二丁目大門ビル	309	203	36	26	44	0	33	62	-	105	168	13	155
コスモ金杉橋ビル	111	49	12	6	15	0	0	14	0	61	75	4	71
シーバンス	228	133	36	32	21	0	8	34	0	94	129	42	86
田町フロント	164	67	10	9	14	0	2	29	0	96	126	-	126
新宿イースト	1,980	783	131	186	127	1	12	320	1	1,197	1,518	29	1,488
新宿フロント	815	449	106	61	91	1	14	173	1	366	539	27	511
西新宿テラス	254	111	21	16	22	0	11	39	-	143	183	21	161
オペラシティ	1,541	1,132	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	409	非開示	66	非開示
F P 南新宿	198	86	15	11	28	0	0	31	0	112	143	-	143
L S 新宿	598	280	51	41	53	0	0	132	0	318	450	-	450
代々木一丁目ビル	350	125	25	23	27	0	7	40	-	225	266	18	247
神宮前テラス	186	113	10	13	22	0	53	13	-	73	87	-	87
神宮前MSビル	332	203	29	31	68	0	22	50	-	128	178	0	178
渋谷クロスタワー（底地）	542	99	-	-	99	-	-	-	-	443	443	-	443
恵比寿ネオナート	488	238	50	35	40	2	2	105	-	250	356	1	354

* 晴海フロントは2022年12月1日付にて25%、2023年4月3日付にて30%の準共有持分を譲渡済。

* 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。

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							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	700	394	63	47	39	1	49	193	-	305	498	-	498
豊洲フォレスト	223	119	38	22	0	0	1	56	0	104	161	0	160
豊洲フロント	694	414	113	64	44	0	13	177	0	279	457	3	453
東五反田一丁目ビル	199	95	13	23	16	0	16	24	0	104	129	98	30
大崎フロントタワー	726	407	68	51	25	0	9	156	96	318	474	36	438
大森駅東口ビル	247	134	29	22	27	0	11	43	-	113	157	58	98
ハーモニータワー	507	167	45	-	58	0	12	50	-	339	389	-	389
池袋二丁目ビル	72	32	7	6	5	0	3	8	0	39	48	-	48
南池袋ビル	204	81	16	18	17	0	3	25	-	122	147	-	147
八王子ファースト	243	122	51	11	26	0	-2	36	0	120	156	-	156
さいたま浦和ビル	134	114	14	11	9	0	60	18	-	20	38	69	-30
MMパークビル	1,272	632	134	207	84	1	24	178	1	640	818	36	782
クイーンズ	995	777	212	115	119	2	64	256	6	217	474	213	260
武蔵小杉STMビル	169	69	21	5	13	0	0	28	0	99	128	1	127
8・3スクエア	383	163	35	57	24	0	8	37	-	219	257	4	253
定禅寺パークビル	68	40	9	9	7	0	1	12	-	28	40	0	40
東二番丁	631	300	67	76	44	0	8	101	-	331	433	1	432
仙台ホンマビル	149	79	19	17	18	0	5	19	-	69	89	0	88
AER	745	400	97	87	69	0	21	124	0	344	468	29	438
大同生命新潟ビル	72	56	12	8	6	0	2	27	-	15	43	-	43
金沢パークビル	522	340	100	56	68	0	21	92	-	181	274	19	255
金沢上堤町ビル	143	95	18	18	10	0	7	40	-	48	89	31	57
錦パークビル	295	201	53	27	26	0	24	62	6	94	156	7	149
広小路プレイス	425	180	47	40	38	0	4	48	-	244	293	12	280
名古屋広小路ビル	616	418	90	61	72	0	41	149	2	197	347	18	329
四条烏丸	246	119	29	17	12	0	14	46	0	127	173	11	161
GFO (北館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	73	134	38	96
GFO (うめきた広場・南館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	82	141	104	36
梅田スクエア	499	254	52	36	56	0	23	84	-	245	329	184	145
堂島タワー	793	560	104	104	79	1	13	256	-	232	488	39	449
堺筋本町ビル	246	149	42	29	38	0	11	26	-	96	123	22	101
フォーキャスト堺筋本町	55	30	3	5	0	0	-	22	0	24	47	-	47
御堂筋ダイワビル	560	303	65	57	84	0	10	85	0	256	341	44	296
尼崎フロント	418	246	64	34	26	0	10	109	0	171	280	15	265
リットシティ	249	125	35	26	17	1	13	31	-	123	155	-	155
NHK広島ビル	263	212	49	34	24	0	5	70	26	51	122	19	103
天神三丁目ビル	102	45	14	6	7	0	3	12	0	56	69	3	66
天神クリスタル	168	164	23	17	20	0	38	64	0	3	68	33	35
日之出天神ビル	201	73	21	16	16	0	0	18	0	127	146	10	135
合計	34,497	18,447	3,939	3,282	3,640	44	1,064	6,263	213	16,049	22,313	2,052	20,260

* グランフロント大阪の賃貸事業収益・賃貸事業費用（内訳を含む）については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2023年3月期					2023年9月期					増減						取得価格	'23/09期末簿価	'23/09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	3.00%	2,732	2.80%	3.20%	88,400	2.90%	2,633	2.70%	3.10%	-	-	-0.10%	-3.6%	-0.10%	-0.10%	81,555	68,725	19,674
神田小川町ビル	9,250	3.40%	323	3.20%	3.60%	9,390	3.30%	319	3.10%	3.50%	140	1.5%	-0.10%	-1.3%	-0.10%	-0.10%	9,520	8,590	799
神田橋パークビル	5,270	3.30%	178	3.10%	3.50%	5,260	3.30%	178	3.10%	3.50%	-10	-0.2%	-	-	-	-	4,810	4,355	904
大手町F C N	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	-	-	-	-	-	-	21,842	20,518	8,281
大手町パークビル	11,000	2.40%	278	2.20%	2.60%	11,300	2.30%	275	2.10%	2.50%	300	2.7%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	10,175	10,020	1,279
二番町ガーデン	18,300	3.60%	680	3.40%	3.80%	18,000	3.60%	668	3.40%	3.80%	-300	-1.6%	-	-1.7%	-	-	14,700	11,809	6,190
三菱UFJ信託ビル	57,300	2.50%	1,461	2.20%	2.60%	57,300	2.50%	1,462	2.20%	2.60%	-	-	-	-	-	-	44,700	28,385	28,914
ビュレックス麹町	7,580	3.40%	265	3.20%	3.60%	7,800	3.30%	265	3.10%	3.50%	220	2.9%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	7,000	5,224	2,575
CIRCLES平河町	1,810	3.30%	61	3.10%	3.50%	1,870	3.20%	61	3.00%	3.40%	60	3.3%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	1,780	1,790	79
山王グランドビル	25,300	3.80%	979	3.50%	4.00%	25,000	3.80%	975	3.50%	4.00%	-300	-1.2%	-	-0.3%	-	-	20,900	20,750	4,249
有楽町電気ビル	9,470	3.10%	301	2.90%	3.30%	9,480	3.00%	295	2.80%	3.20%	10	0.1%	-0.10%	-2.2%	-0.10%	-0.10%	7,200	7,654	1,825
F P日本橋	21,200	2.70%	579	2.50%	2.80%	21,900	2.70%	599	2.50%	2.80%	700	3.3%	-	3.5%	-	-	17,560	17,183	4,716
茅場町二丁目ビル	5,050	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,050	3.60%	186	3.40%	3.80%	-	-	-0.10%	-2.6%	-0.10%	-0.10%	4,410	4,011	1,038
ビュレックス京橋	7,660	3.40%	266	3.20%	3.60%	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	210	2.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	5,250	4,379	3,490
銀座一丁目イースト	8,170	3.30%	276	3.10%	3.50%	8,240	3.20%	271	3.00%	3.40%	70	0.9%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%	6,459	5,854	2,385
銀座三和ビル	19,600	2.50%	503	2.50%	2.50%	19,700	2.40%	497	2.40%	2.40%	100	0.5%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	16,830	17,040	2,659
銀座三丁目ビル	6,490	3.30%	222	3.10%	3.50%	6,630	3.20%	220	3.00%	3.40%	140	2.2%	-0.10%	-0.6%	-0.10%	-0.10%	7,999	7,082	-452
赤坂パークビル	83,000	3.10%	2,613	2.90%	3.30%	80,500	3.10%	2,542	2.90%	3.30%	-2,500	-3.0%	-	-2.7%	-	-	60,800	56,699	23,800
ARGYLE青山	24,100	2.70%	671	2.50%	2.90%	24,800	2.60%	667	2.40%	2.80%	700	2.9%	-0.10%	-0.7%	-0.10%	-0.10%	23,900	24,038	761
青山クリスタル	9,800	3.10%	312	2.90%	3.30%	9,600	3.00%	297	2.80%	3.20%	-200	-2.0%	-0.10%	-4.9%	-0.10%	-0.10%	7,680	6,940	2,659
クローバー芝公園	5,030	3.30%	167	3.10%	3.40%	4,910	3.30%	163	3.10%	3.40%	-120	-2.4%	-	-2.4%	-	-	4,500	4,336	573
汐留ビル	123,000	3.10%	3,937	2.90%	3.30%	121,000	3.00%	3,802	2.80%	3.20%	-2,000	-1.6%	-0.10%	-3.4%	-0.10%	-0.10%	106,930	98,585	22,414
芝二丁目大門ビル	9,040	3.70%	339	3.50%	3.90%	9,100	3.60%	333	3.40%	3.80%	60	0.7%	-0.10%	-1.9%	-0.10%	-0.10%	4,859	5,833	3,266
コスモ金杉橋ビル	3,790	3.80%	149	3.60%	4.00%	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	10	0.3%	-0.10%	-2.3%	-0.10%	-0.10%	2,808	2,423	1,376
シーバンスS	7,330	3.80%	284	3.60%	4.00%	7,330	3.80%	286	3.60%	4.00%	-	-	-	0.8%	-	-	5,400	5,602	1,727
田町フロント	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	-	6,210	5,905	2,024
新宿イースト	83,000	3.20%	2,667	2.90%	3.30%	83,000	3.20%	2,667	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	72,180	66,911	16,088
新宿フロント	36,900	3.10%	1,152	2.80%	3.20%	35,900	3.10%	1,123	2.80%	3.20%	-1,000	-2.7%	-	-2.6%	-	-	35,125	33,862	2,037
西新宿テラス	9,340	3.50%	333	3.30%	3.70%	9,430	3.40%	328	3.20%	3.60%	90	1.0%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%	7,830	7,620	1,809
オペラシティ	35,900	3.50%	1,316	3.30%	3.70%	35,300	3.50%	1,304	3.30%	3.70%	-600	-1.7%	-	-0.9%	-	-	31,776	27,415	7,884
F P南新宿	10,400	2.80%	293	2.60%	2.90%	10,100	2.80%	285	2.60%	2.90%	-300	-2.9%	-	-2.7%	-	-	9,250	9,155	944
L S新宿	25,400	3.10%	794	2.90%	3.30%	25,400	3.00%	770	2.80%	3.20%	-	-	-0.10%	-2.9%	-0.10%	-0.10%	22,800	22,145	3,254
代々木一丁目ビル	13,900	3.20%	453	3.00%	3.40%	13,900	3.20%	452	3.00%	3.40%	-	-	-	-0.1%	-	-	8,700	6,534	7,365
神宮前テラス	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	7,730	3.10%	246	2.90%	3.30%	320	4.3%	-0.20%	-1.7%	-0.20%	-0.20%	4,885	4,738	2,991
神宮前MSビル	10,300	3.00%	314	2.80%	3.20%	10,300	2.90%	305	2.70%	3.10%	-	-	-0.10%	-3.0%	-0.10%	-0.10%	12,200	10,594	-294
渋谷クロスタワー (底地)	44,400	-	908	2.40%	-	46,700	-	908	2.30%	-	2,300	5.2%	-	-	-0.10%	-	26,524	27,186	19,513
恵比寿ネオナート	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	19,900	3.20%	662	3.00%	3.40%	-300	-1.5%	-	-1.8%	-	-	14,612	13,559	6,340
T I X U E N O	26,400	3.70%	999	3.50%	3.90%	26,600	3.60%	978	3.40%	3.80%	200	0.8%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%	22,000	17,451	9,148
豊洲フォルシア	8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%	8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%	-	-	-	0.2%	-	-	8,100	8,112	67
豊洲フロント	26,100	3.60%	975	3.40%	3.80%	26,100	3.60%	974	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.1%	-	-	25,500	25,180	919

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2023年3月期					2023年9月期					増減						取得価格	'23/09期末簿価	'23/09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			
東五反田一丁目ビル	7,150	3.50%	253	3.20%	3.60%	7,150	3.50%	253	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	5,500	4,220	2,929
大崎フロントタワー	17,900	3.50%	1,006	3.40%	3.70%	17,900	3.40%	1,006	3.30%	3.60%	-	-	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	12,300	6,917	10,982
大森駅東口ビル	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	6,030	4.10%	254	3.90%	4.30%	10	0.2%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%	5,123	4,674	1,355
ハーモニータワー	15,300	3.70%	587	3.50%	3.90%	14,900	3.60%	556	3.40%	3.80%	-400	-2.6%	-0.10%	-5.3%	-0.10%	-0.10%	11,120	9,390	5,509
池袋二丁目ビル	1,990	4.20%	86	4.00%	4.40%	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	-	-	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%	1,728	1,530	459
南池袋ビル	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	6,270	3.80%	242	3.60%	4.00%	10	0.2%	-0.20%	-5.3%	-0.20%	-0.20%	4,500	3,861	2,408
八王子ファースト	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	5,110	4.50%	243	4.30%	4.70%	-80	-1.5%	-0.10%	-3.2%	-0.10%	-0.10%	5,679	4,637	472
さいたま浦和ビル	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	3,290	4.40%	146	4.20%	4.60%	100	3.1%	-0.20%	-1.1%	-0.20%	-0.20%	2,574	2,447	842
MMパークビル	42,100	3.80%	1,617	3.60%	4.00%	42,100	3.60%	1,528	3.40%	3.80%	-	-	-0.20%	-5.5%	-0.20%	-0.20%	37,400	29,265	12,834
クイーンズ	25,700	3.40%	883	3.10%	3.60%	24,900	3.40%	851	3.10%	3.60%	-800	-3.1%	-	-3.6%	-	-	17,200	15,429	9,470
武蔵小杉S T Mビル	4,520	4.40%	199	4.20%	4.60%	4,570	4.30%	196	4.10%	4.50%	50	1.1%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	4,000	3,604	965
8・3スクエア	11,400	4.30%	497	4.10%	4.50%	11,700	4.10%	486	3.90%	4.30%	300	2.6%	-0.20%	-2.0%	-0.20%	-0.20%	7,100	5,371	6,328
定禅寺パークビル	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	-	-	-	-0.6%	-	-	1,000	916	203
東二番丁	15,500	4.60%	715	4.40%	4.80%	15,900	4.50%	715	4.30%	4.70%	400	2.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	9,950	7,903	7,996
仙台ホンマビル	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	2,780	4.80%	134	4.60%	5.00%	-	-	-0.10%	-2.2%	-0.10%	-0.10%	3,174	2,742	37
A E R	19,300	3.80%	747	3.60%	4.00%	18,900	3.70%	708	3.50%	3.90%	-400	-2.1%	-0.10%	-5.1%	-0.10%	-0.10%	18,640	17,562	1,337
大同生命新潟ビル	1,860	5.20%	100	5.00%	5.40%	1,860	5.00%	96	4.80%	5.20%	-	-	-0.20%	-3.9%	-0.20%	-0.20%	1,770	1,623	236
金沢パークビル	7,240	5.50%	392	5.30%	5.70%	7,220	5.30%	378	5.10%	5.50%	-20	-0.3%	-0.20%	-3.5%	-0.20%	-0.20%	4,580	4,541	2,678
金沢上堤町ビル	3,000	5.40%	165	5.20%	5.60%	3,000	5.20%	159	5.00%	5.40%	-	-	-0.20%	-3.7%	-0.20%	-0.20%	2,780	2,257	742
錦パークビル	5,450	4.50%	240	4.30%	4.70%	5,470	4.30%	230	4.10%	4.50%	20	0.4%	-0.20%	-4.1%	-0.20%	-0.20%	5,975	4,739	730
広小路プレイス	14,300	3.50%	502	3.30%	3.60%	14,600	3.40%	499	3.20%	3.50%	300	2.1%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,480	7,119
名古屋広小路ビル	13,100	4.20%	558	4.00%	4.40%	13,100	4.10%	544	3.90%	4.30%	-	-	-0.10%	-2.5%	-0.10%	-0.10%	14,533	14,052	-952
四条烏丸	7,640	4.00%	307	3.80%	4.10%	7,990	3.90%	313	3.70%	4.00%	350	4.6%	-0.10%	2.0%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,480	4,509
G F O (北館)	10,400	3.10%	348	2.90%	3.30%	10,700	3.00%	346	2.80%	3.20%	300	2.9%	-0.10%	-0.6%	-0.10%	-0.10%	9,750	9,684	1,015
G F O (めきた広場・南館)	11,800	3.00%	379	2.80%	3.20%	12,200	2.90%	378	2.70%	3.10%	400	3.4%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	11,250	11,242	957
梅田スクエア	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	17,000	3.40%	592	3.20%	3.60%	200	1.2%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%	15,523	15,568	1,431
堂島タワー	20,000	4.00%	803	3.80%	4.20%	20,000	3.90%	784	3.70%	4.10%	-	-	-0.10%	-2.3%	-0.10%	-0.10%	24,000	20,155	-155
堺筋本町ビル	4,230	4.30%	179	4.10%	4.50%	4,360	4.20%	178	4.00%	4.40%	130	3.1%	-0.10%	-0.7%	-0.10%	-0.10%	4,164	3,460	899
御堂筋ダイヤビル	14,900	3.80%	580	3.60%	4.00%	15,000	3.70%	570	3.50%	3.90%	100	0.7%	-0.10%	-1.7%	-0.10%	-0.10%	14,314	13,224	1,775
尼崎フロント	10,500	5.30%	560	5.10%	5.50%	10,500	5.20%	550	5.00%	5.40%	-	-	-0.10%	-1.8%	-0.10%	-0.10%	9,300	7,805	2,694
リットシティ	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	5,130	5.20%	268	5.00%	5.40%	20	0.4%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%	4,094	2,256	2,873
N H K広島ビル	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	3,460	5.10%	180	5.00%	5.30%	-	-	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%	2,770	3,075	384
天神三丁目ビル	2,040	4.90%	102	4.80%	5.10%	2,060	4.70%	99	4.60%	4.90%	20	1.0%	-0.20%	-3.2%	-0.20%	-0.20%	1,550	1,311	748
天神クリスタル	3,290	4.40%	142	4.30%	4.60%	3,420	4.20%	142	4.10%	4.40%	130	4.0%	-0.20%	-0.6%	-0.20%	-0.20%	5,000	3,406	13
日之出天神ビル	5,070	4.40%	220	4.20%	4.40%	5,130	4.20%	212	4.00%	4.20%	60	1.2%	-0.20%	-3.5%	-0.20%	-0.20%	3,657	3,274	1,855
75物件合計	1,307,110		44,573			1,306,310		43,734			-800	-0.1%		-1.9%			1,102,228	987,331	318,978
晴海フロント	28,700	3.60%	1,084	3.40%	3.80%	17,500	3.50%	641	3.30%	3.70%	-11,200	-39.0%	-0.10%	-40.9%	-0.10%	-0.10%	14,085	11,082	6,417
76物件合計 (期中売却を含む)	1,335,810		45,657			1,323,810		44,375									1,116,313	998,414	325,395
フォーキャスト堺筋本町						17,300	3.30%	612	3.10%	3.50%							17,215	17,856	-556
77物件合計 (期中新規取得を含む)						1,341,110		44,987									1,133,528	1,016,270	324,839

* 晴海フロントは2022年12月1日付にて25%、2023年4月3日付にて30%の準共有持分を譲渡済。

物件鑑定評価額推移

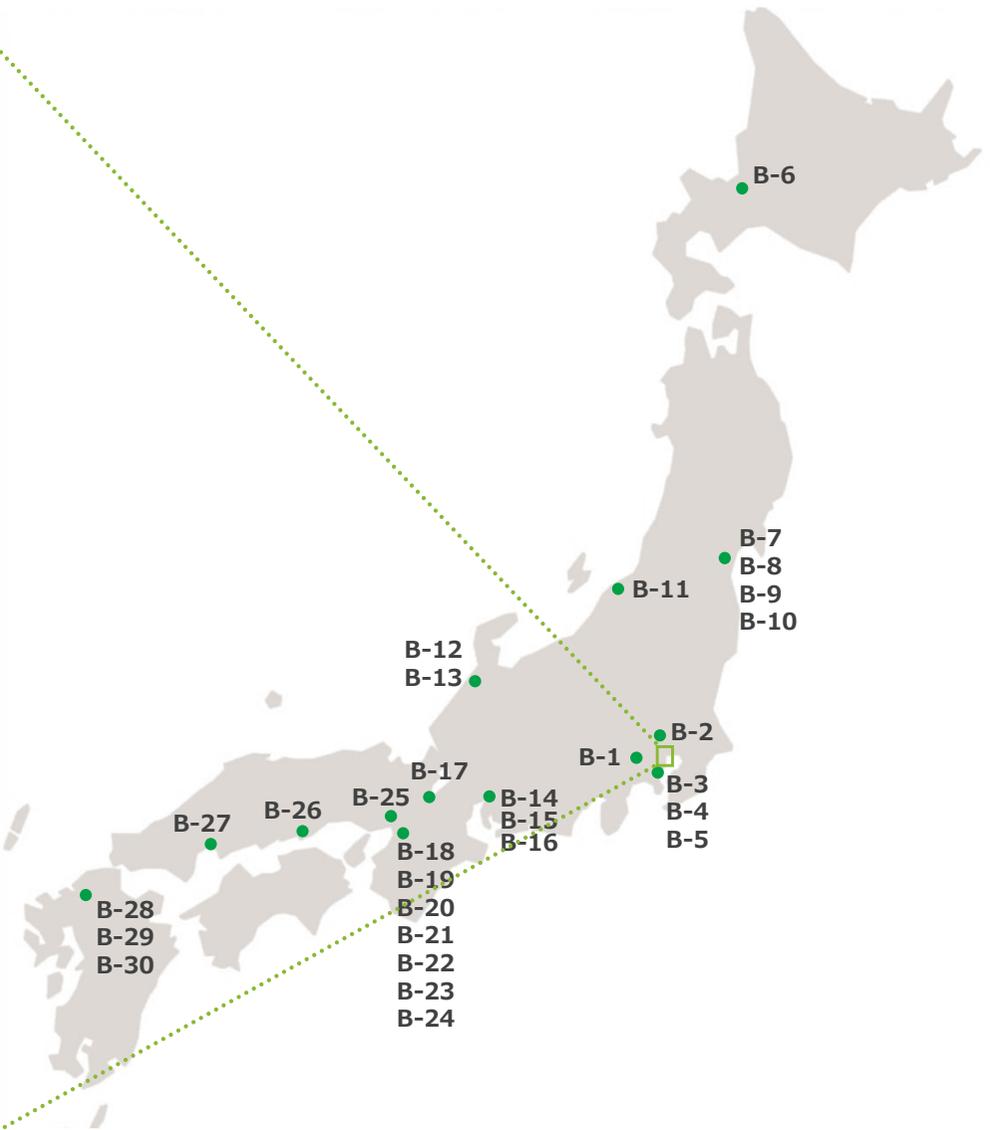
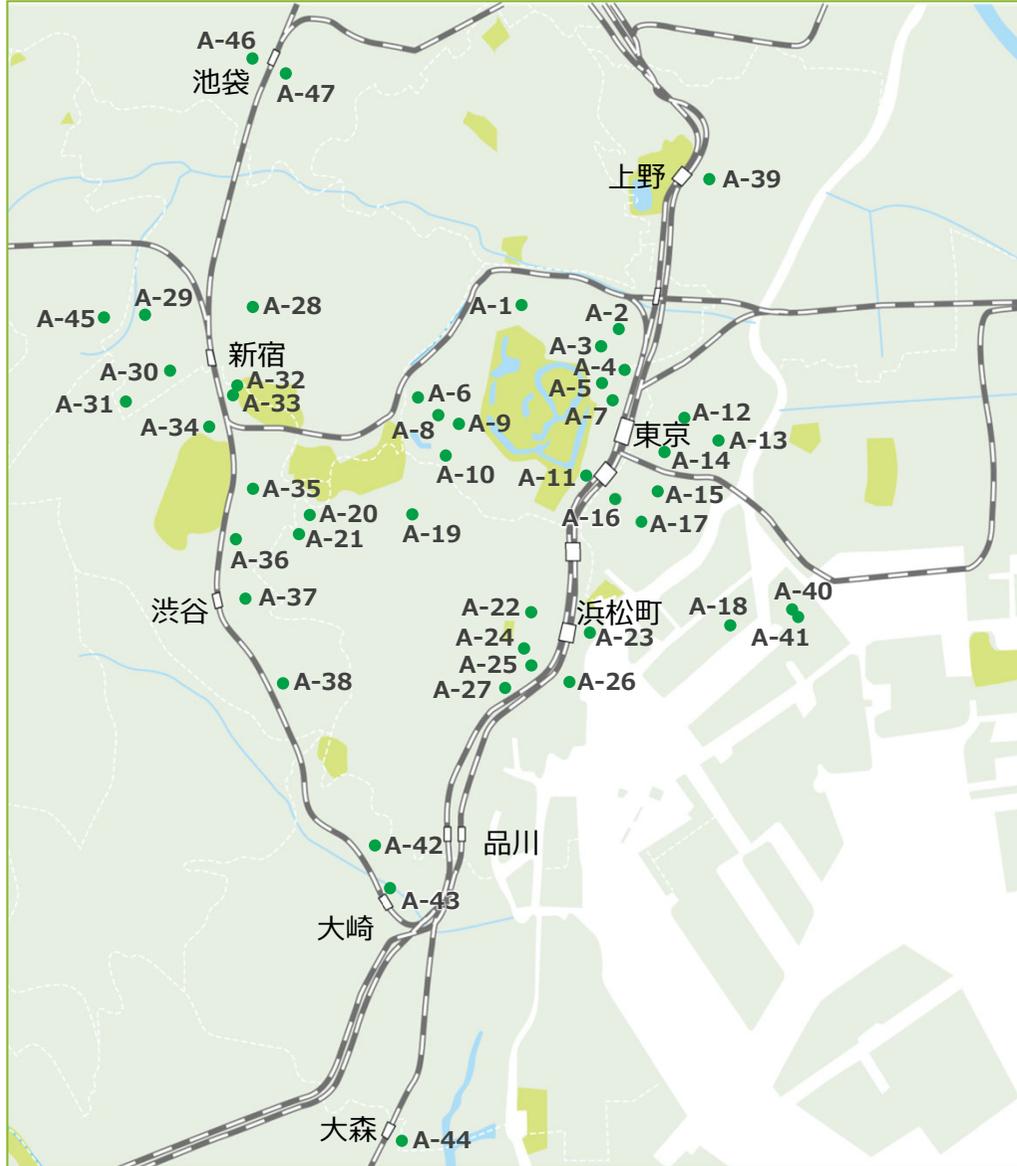
(百万円)

		'02/03期	'03/03期	'04/03期	'05/03期	'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	'20/03期
評価額	A	144,940	184,704	217,150	293,342	439,799	498,741	619,160	636,770	645,239	642,220	693,230	758,210	829,152	912,125	996,828	1,042,319	1,122,210	1,178,420	1,235,000
直接還元法査定CF		9,043	11,267	12,817	15,434	21,467	23,129	28,519	29,983	30,517	30,467	32,381	35,003	36,814	39,013	40,782	40,831	41,978	43,715	44,399
直接還元法還元利回り		6.2%	6.1%	5.9%	5.2%	4.8%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
簿価	B	145,580	184,304	219,032	291,350	413,708	427,013	503,376	544,245	614,734	628,689	681,970	739,901	789,543	829,449	861,360	872,534	907,577	935,057	955,228
含み損益	A-B=C	-640	399	-1,882	1,991	26,090	71,727	115,783	92,524	30,504	13,530	11,259	18,308	39,608	82,675	135,467	169,784	214,632	243,362	279,771
含み損益率	C/B	-0.4%	0.2%	-0.9%	0.7%	6.3%	16.8%	23.0%	17.0%	5.0%	2.2%	1.7%	2.5%	5.0%	10.0%	15.7%	19.5%	23.6%	26.0%	29.3%
期末発行済 投資口数	D	320,800口	450,800口	520,800口	520,800口	690,800口	820,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	C/D=E	-1,995円	887円	-3,614円	3,823円	37,768円	87,472円	130,681円	104,429円	31,177円	13,828円	10,253円	15,407円	33,332円	66,059円	103,464円	129,674円	163,927円	175,686円	201,970円
1口当たり純資産額	F	260,795円	256,013円	263,538円	264,149円	299,737円	331,545円	350,504円	345,403円	340,585円	339,385円	339,565円	341,065円	341,128円	348,909円	358,238円	358,661円	359,505円	369,082円	371,351円
1口当たり分配金	G	7,491円	7,227円	7,301円	7,912円	8,086円	8,760円	14,611円	9,510円	9,021円	7,821円	8,095円	7,570円	7,633円	7,681円	8,121円	8,544円	9,336円	9,697円	10,610円
1口当たりNAV	E+F-G=H	251,309円	249,673円	252,622円	260,061円	329,420円	410,258円	466,575円	440,322円	362,742円	345,392円	341,723円	348,902円	366,828円	407,288円	453,581円	479,791円	514,096円	535,071円	562,711円
期末投資口価格	I	265,000円	296,000円	415,000円	437,500円	510,000円	780,000円	580,000円	378,000円	398,500円	393,500円	364,500円	644,500円	518,000円	565,000円	650,000円	590,000円	551,000円	653,000円	633,000円
NAV倍率	I/H	1.05倍	1.19倍	1.64倍	1.68倍	1.55倍	1.90倍	1.24倍	0.86倍	1.10倍	1.14倍	1.07倍	1.85倍	1.41倍	1.39倍	1.43倍	1.23倍	1.07倍	1.22倍	1.12倍

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%
期末発行済 投資口数	D	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口
1口当たり含み損益	C/D=E	209,902円	210,594円	228,867円	234,884円	235,145円	228,300円
1口当たり純資産額	F	371,974円	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円	378,393円
1口当たり分配金	G	11,320円	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円
1口当たりNAV	E+F-G=H	570,557円	572,068円	590,525円	597,162円	597,423円	594,693円
期末投資口価格	I	653,000円	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円	583,000円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2002年3月期～2013年3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 JRE 神田小川町ビル



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	'21/11/30
建物所有割合	4.80%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/10
PML値	1.0%
基準階面積	2,369㎡

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	ケネディクス・プロパティ・デザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

A-9 CIRCLES平河町



建物延床面積	1,095㎡
取得日	'23/03/30
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所リアルエステートサービス
竣工年月	2021/11
PML値	3.9%
基準階面積	94㎡

A-10 山王ランドビル



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-11 有楽町電気ビルディング



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-12 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-13 JRE 茅場町二丁目ビル



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-14 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	ケネディクス・プロパティ・デザイン
竣工年月	2002/02
PML値	4.7%
基準階面積	583㎡

A-15 JRE 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-16 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㎡

物件一覧・PML値

A-17 JRE銀座三丁目ビル



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㎡

A-18 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	45.0%
不動産管理会社	シーバーアルイー
竣工年月	2012/02
PML値	2.0%
基準階面積	2,291㎡

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 the ARGYLE aoyama



建物延床面積	22,009㎡
取得日	'23/02/27
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	2020/06
PML値	1.6%
基準階面積	831㎡

A-21 JRE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
竣工年月	1982/12
PML値	5.4%
基準階面積	387㎡

A-22 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-23 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-24 JRE芝二丁目大門ビル



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-25 JRE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-26 シーバンスS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-27 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-28 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 '23/03/30
建物所有割合	39.0%
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-29 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-30 JRE西新宿テラス



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-31 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-32 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㎡

物件一覧・PML値

A-33 リンクスエア新宿



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㎡

A-34 JRE代々木一丁目ビル



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-35 JRE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
竣工年月	1987/12
PML値	9.6%
基準階面積	386㎡

A-36 JRE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-37 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-38 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-39 TIX TOWER 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-40 豊洲フォレシア



建物延床面積	98,176㎡
取得日	'23/02/27
追加取得日	-
建物所有割合	9%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/06
PML値	0.8%
基準階面積	4,594㎡

A-41 豊洲フロント



建物延床面積	104,683㎡
取得日	'22/03/29
追加取得日	-
建物所有割合	24.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2010/08
PML値	2.1%
基準階面積	5,068㎡

A-42 JRE東五反田一丁目ビル



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-43 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-44 JRE大森駅東口ビル



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-45 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/ ハーモニースクエア管理
竣工年月	1997/03
PML値	2.0%
基準階面積	1,364㎡

A-46 JRE池袋二丁目ビル



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-47 JRE南池袋ビル



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
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 JREさいたま浦和ビル



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 JRE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 JRE仙台本町ホンマビル



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 AER



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 JRE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 JRE名古屋広小路プレイス



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 JRE 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-18 グランフロント大阪（北館）



建物延床面積	290,030㎡
取得日	'21/10/01
追加取得日	-
建物所有割合	4.9%
不動産管理会社	非開示
竣工年月	2013/02
PML値	2.7%
基準階面積	2,613㎡

B-19 グランフロント大阪（うめきた広場・南館）



建物延床面積	191,597㎡
取得日	'21/10/01
追加取得日	-
建物所有割合	4.9%
不動産管理会社	非開示
竣工年月	2013/02（うめきた広場） 2013/03（南館）
PML値	3.6%
基準階面積	2,678㎡

B-20 JRE 梅田スクエアビル



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-21 JRE 島島タワー



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-22 JRE 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-23 フォーキャスト堺筋本町



建物延床面積	16,392㎡
取得日	'23/08/31
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	2009/07
PML値	4.4%
基準階面積	940㎡

B-24 JRE 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-25 JRE 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-26 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	第一ビルディング
竣工年月	2005/06
PML値	0.6%
基準階面積	1,819㎡

B-27 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-28 JRE 天神三丁目ビル



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-29 JRE 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-30 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 ファシリティーズ
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/建築物の再調達価格）

マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

▶ 優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定しています。

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係
環境 E	気候変動対応 方針・目標 ・CO ₂ 排出量の管理・削減 ・エネルギー使用量の管理・削減 KPI ・CO ₂ 排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準） ・CO ₂ 原単位：12kg-CO ₂ /m ² 以下 ・再エネ導入比率：90%(2030年度目標)/100%(2050年度目標)	 
	水資源の保全 方針・目標 ・水使用量の管理・削減 KPI ・水使用量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）	 
	省資源・資源循環 方針・目標 ・廃棄物量の削減や再利用 ・リサイクルによる資源効率の向上 KPI ・リサイクル率：2030年度目標 90%以上	 
	ポートフォリオの環境配慮 方針・目標 ・ポートフォリオのグリーン化 ・サステナブル投資の推進 （物件取得の際のESGクライテリアの活用） KPI ・環境認証取得率：70%超を維持 ・ZEB保有：2030年度目標 5-10棟	  
	テナントエンゲージメント 方針・目標 ・グリーンリース契約によるテナントと協働したESGへの取り組み ・健康と快適性に配慮したオフィスビル運用を通じて、テナントに「選ばれるオフィス」を実現 KPI ・グリーンリース導入ビル割合 ・環境データのテナントフィードバック	 

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係
社会 S	人材育成とダイバーシティの推進 方針・目標 ・継続的な研修プログラムの提供と資格奨励等による従業員の専門的能力の向上、REIT・不動産運用のプロフェッショナルの育成 ・ダイバーシティの推進を通じ、優秀な人材の獲得とビジネスイノベーションを促進 KPI ・外部講師研修実施回数 ・従業員1人あたり研修時間 ・資格保有者数 ・女性管理職・従業員比率/60歳以上従業員数/外国人従業員数	  
	運用会社における従業員の健康・快適性（働きやすさ） 方針・目標 ・優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長期に働き続けられる、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備、福利厚生の充実 KPI ・従業員の健康・福利厚生関連データの維持・向上	 
	投資法人・運用会社のガバナンス体制の充実 方針・目標 ・投資主総会により選任された役員による独立性、多様性を確保した役員会の運営 ・適切な投資判断と適切な運用を通じての運用パフォーマンス向上の追求 ・コンプライアンスおよび利益相反防止の取り組みの徹底による公正な資産運用業務の実施 ・運用パフォーマンスと連動した運用報酬体系の導入による投資主利益を重視した運用の推進 KPI ・コンプライアンス/人権/ビジネス倫理研修受講率 ・リスク評価実施 ・内部監査実施 ・投資法人の①社外役員割合②女性役員割合③役員会出席率 ・運用会社取締役会女性役員比率	
	情報開示とステークホルダーエンゲージメント 方針・目標 ・ステークホルダーへの情報開示と対話の推進 KPI ・年1回のサステナビリティレポートの発行 ・ESG格付けの維持・向上	

URL

<https://jre-esg.com/esg/policy.html#anchor02>

QRコード



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いきます。（詳細はJREのHP「気候変動に対する取り組み」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。

CO₂排出量の削減

戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

KPI

CO₂排出量 80%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

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

▶ JREは、4°C、1.5°Cのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響の大きさを定性的に検証し、開示しました。

分類	リスクと機会の要因	財務的影響						JREの取り組み
		キャッシュフローの変化	区分	4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
				中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応(炭素税、クレジット購入費用)コストの増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> CO₂削減目標の設定(2019年度比80%削減) エネルギー原単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) 環境性能の良い物件への入れ替え 独自のEMS*によるエネルギー消費量管理 再エネの導入
	炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加 法規制対応による物件の競争力の向上	リスク 機会	小 小	小 小	小 中	小 大	<ul style="list-style-type: none"> 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得 CO₂削減目標の設定(2019年度比80%削減) エネルギー原単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 再エネの導入 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
移行リスク・機会	技術 低炭素化技術の普及(既存物件の環境性能の向上)	ZEB物件の調達、既存物件のZEB化や新技術導入のための調査等にかかるコストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化
		省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門会社との連携 省エネ等技術診断・設備に関するサポート 長期修繕計画のレビュー ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定 使用電力の再エネへの切り替え推進
		ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 保有ビルの設備改修工事の計画的実施

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

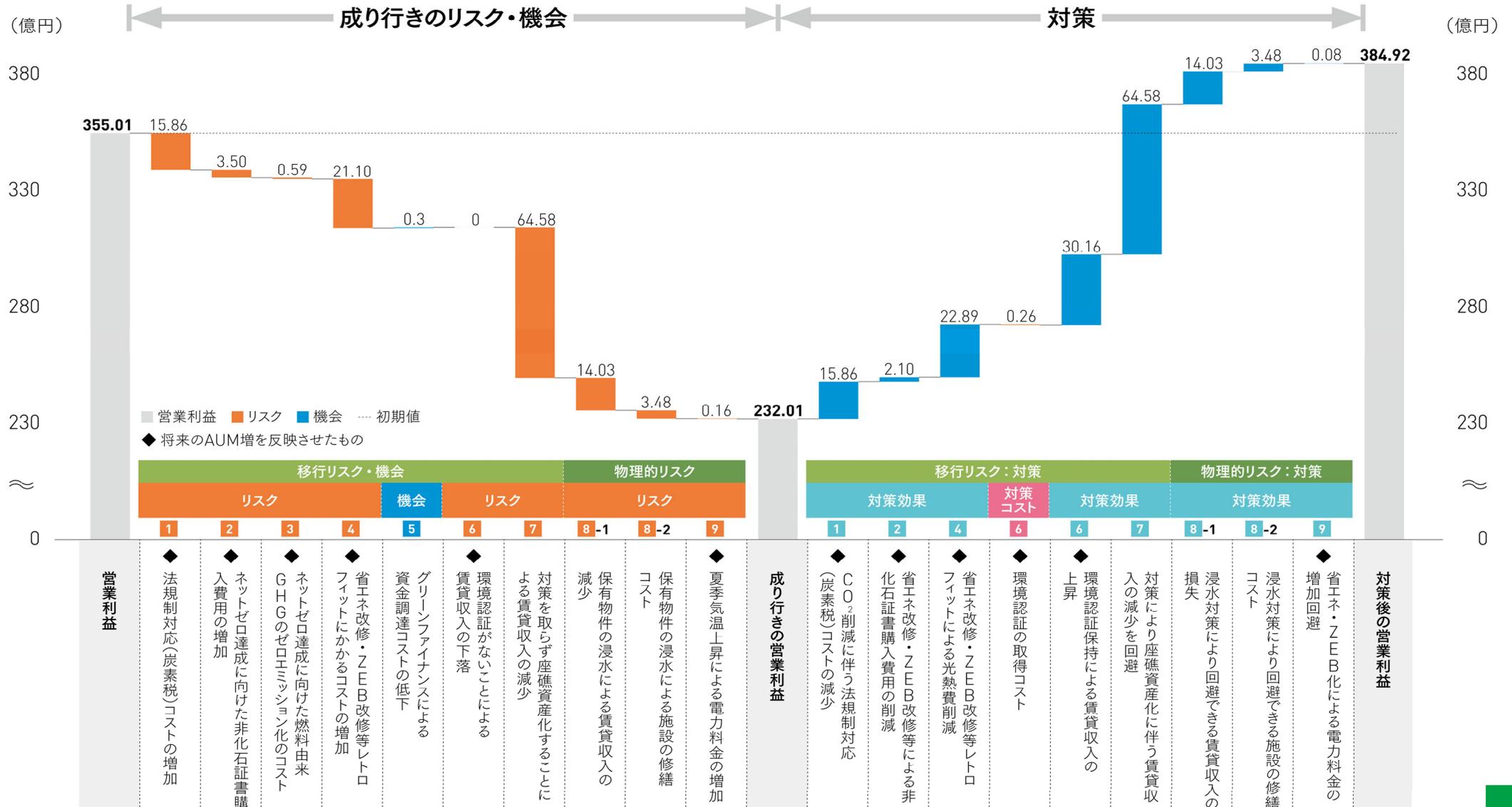
ESGウェブサイト

<https://jre-esg.com/environment/climate.html>

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：1.5℃シナリオ

▶ 移行リスクの影響が大きいですが、省エネ改修・ZEB化等様々な対策効果により営業利益増加

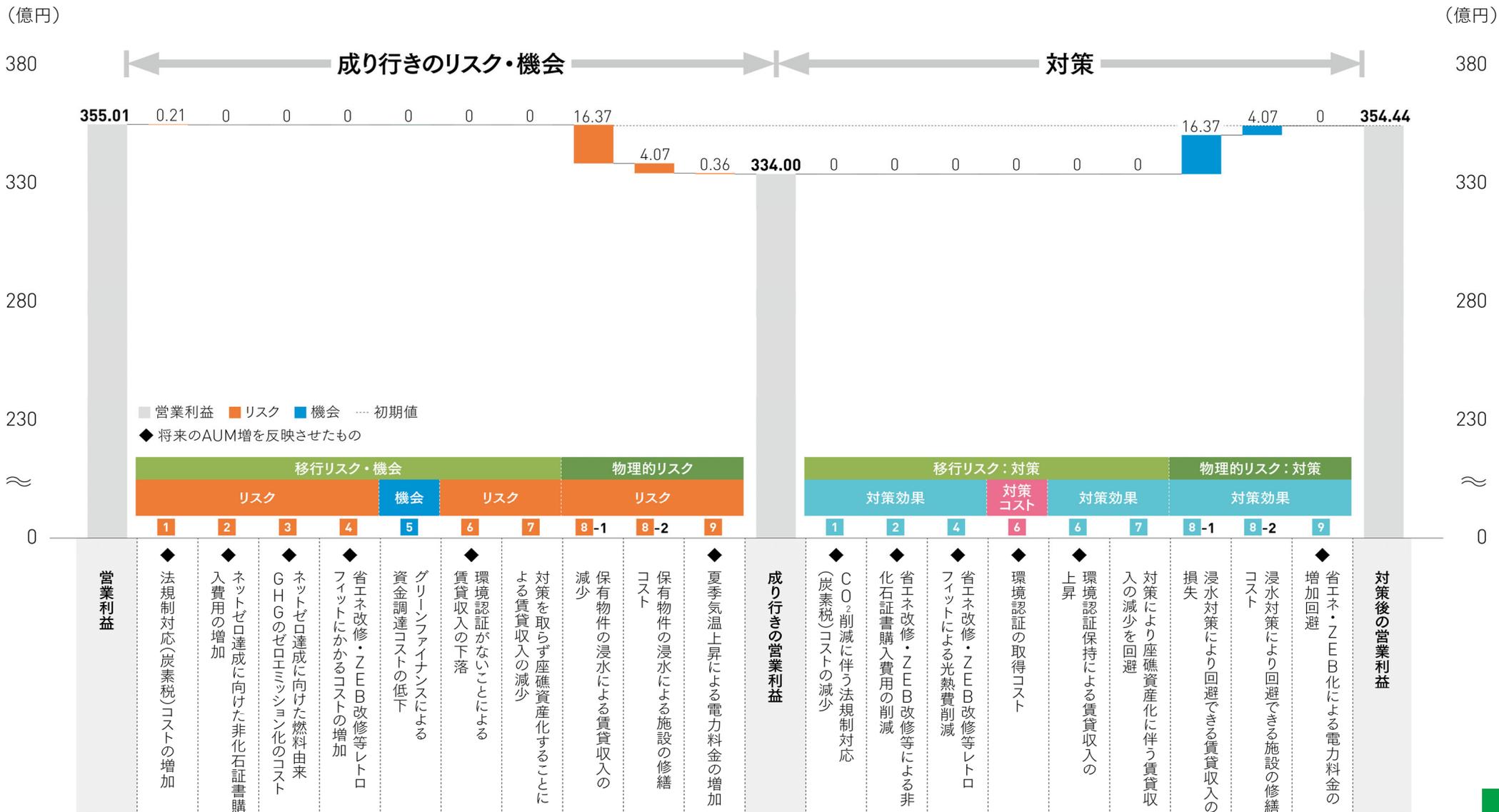


※本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：4℃シナリオ

▶ 浸水リスクの影響が大きいですが、浸水対策によりリスク回避し、営業利益維持



※本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

分類	リスクと機会の要因	キャッシュフローの変化		区分	※単位：億円		算定の説明	
		(本算定での対応)			4℃シナリオ	1.5℃シナリオ		
					長期2050	長期2050		
移行リスク 機会	政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	①	◆法規制（炭素税）対応コストの変化 （事業活動に課される炭素税コスト）	リスク	-0.21	-15.86	1.5℃シナリオでは炭素税が大幅に上昇
					対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	低炭素化技術の普及 （既存物件の環境性能の向上）	②	◆ネットゼロ達成に向けた非化石証書購入コスト	リスク	0	-3.50	1.5℃シナリオでは、使用する電力をすべて再エネ化（非化石証書）
					対策効果	0	2.10	1.5℃シナリオではさらなる省エネ改修を実施し、非化石証書の調達コストを圧縮
			③	◆ネットゼロ達成に向けた燃料由来GHGのゼロエミッション化のコスト	リスク	0	-0.59	燃料由来GHGをゼロエミッション化する（炭素クレジット）
					対策効果	(0)	(1.98)	炭素税課税の回避 ※法規制対応コストへの対策効果（①）に含む
			④	◆省エネ改修、ZEB改修等レトロフィットにかかるコストの増加	リスク	0	-21.10	1.5℃シナリオの世界観としてポートフォリオの85%をZEB Readyとするための改修コスト
					対策効果	0	22.89	改修により光熱費が大幅に減少
		環境性能に関する社会的価値観の変化	⑤	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	0	0.30	サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達とSPTs達成による金利優遇
	市場・評判	環境性能に対する価値の向上	⑥	◆環境認証の有無による賃貸収入の増減	リスク	0	0	1.5℃シナリオでは認証取得率100%達成
対策コスト					0	-0.26	環境認証の取得コスト	
			対策効果	0	30.16	環境認証があることによる賃料プレミアム		
	テナントの環境性能に対するニーズの変化	⑦	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少	リスク	0	-64.58	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少（CRREMの分析結果を使用）	
				対策効果	0	64.58	再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化等によって座礁資産化を回避し賃貸収入の減少を回避	
物理リスク 機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	⑧-1	保有物件の浸水による賃貸収入の減少 （想定被害発生時）	リスク	-16.37	-14.03	想定最大規模の水害発生時に想定される賃貸収入の減少
					対策効果	16.37	14.03	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
			⑧-2	保有物件の浸水による施設の修繕コスト （想定被害発生時）	リスク	-4.07	-3.48	想定最大規模の水害発生時に想定される浸水被害修繕コスト
					対策効果	4.07	3.48	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
	慢性	平均気温上昇の進行	⑨	◆夏季気温上昇による電力料金の増加	リスク	-0.36	-0.16	平均気温上昇による電力消費量の増加
				対策効果	0	0.08	省エネ改修、ZEB改修により電力消費量を削減	

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

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

JRE芝二丁目大門ビルでは、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、満足度が大きく上昇しました。



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への協賛や横浜美術館への支援等を行っています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

- ▼ MMパークビル エントランスホール
映像アート投影風景



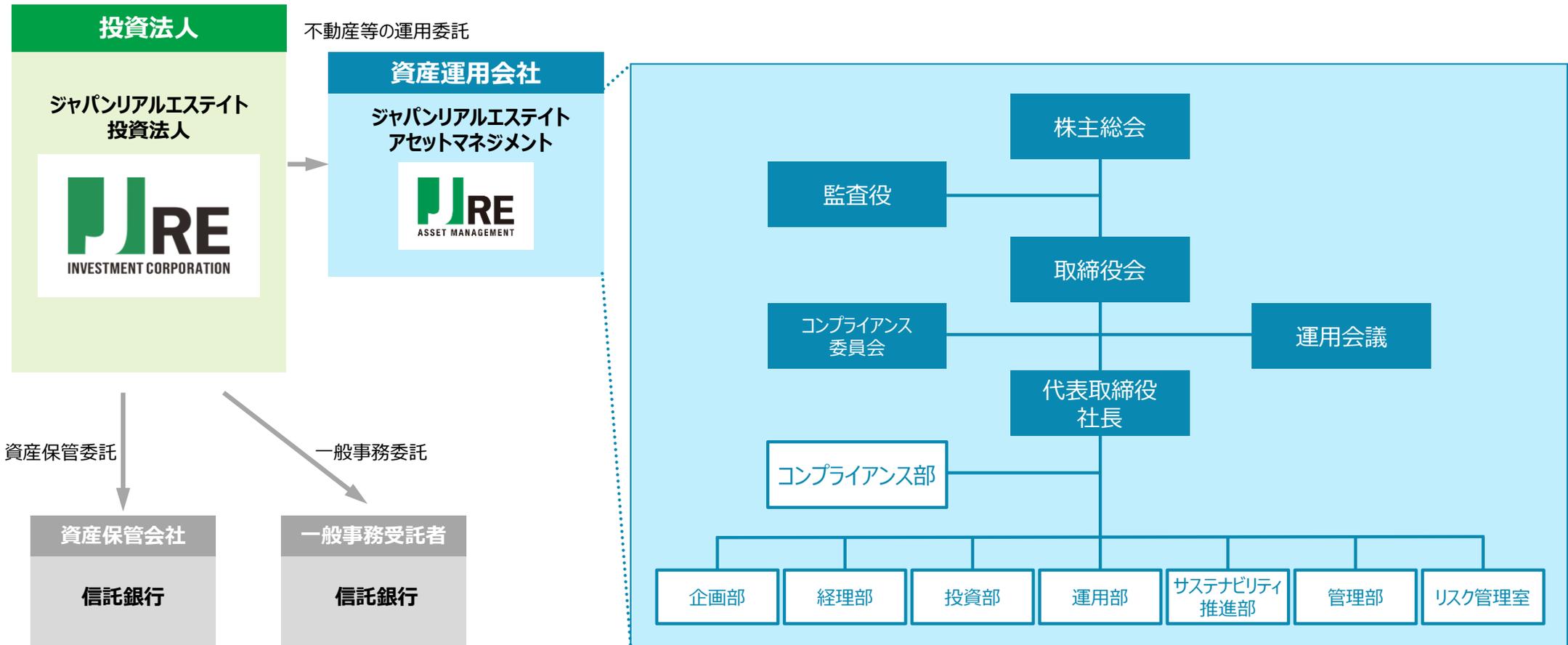
画像提供：横浜美術館



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）
- サステナビリティ推進部長（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 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

脱炭素社会への移行に向け、省エネルギーに資する設備の導入や再生可能エネルギー等の導入を推進し、温室効果ガスの排出を削減します。また、自然災害の頻発化・激甚化に対して、運用物件のレジリエンス（防災・減災）の向上を図ります。

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

節水機器の導入や水の再利用などにより、水資源の保全を図ります。また、資源の持続的利用のため、プラスチックの使用削減を含む廃棄物の削減（3R：発生抑制、再使用、リサイクル）を図ります。

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

在来種を中心とした植栽の選定・管理を行う等、生物多様性と生態系の保全を図ることに寄与します。

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

プロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーと協働し、テナントに「選ばれるオフィス」を目指します。

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

社員のESGに関する知見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、また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備します。

6 ガバナンス体制の充実

法令・諸規則を遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の充実を図ります。

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、国内外の枠組みに則ったESG情報開示を行い、建設的な対話を促進します。

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

(77物件、取得価格合計1兆1,335億円)

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（JCR AA+、R&I AA、S&P A+）

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

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

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。

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	'09/09期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537	540
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	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53	0
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	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	540

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	564,528
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	0
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	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%	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%	0.10%

	'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	'17/03期
期間報酬	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	697	707	715
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	235	256	245
取得報酬	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	0	0	130
譲渡報酬	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	21	0	34
報酬合計	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	955	965	1,125

期末総資産	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	898,306
期中物件取得額	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0	4,366	0	6,890

期間報酬 / 期末総資産	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%	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%	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%	0.50%
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	-	0.50%	-	0.50%
報酬合計 / 期末総資産	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%	0.13%

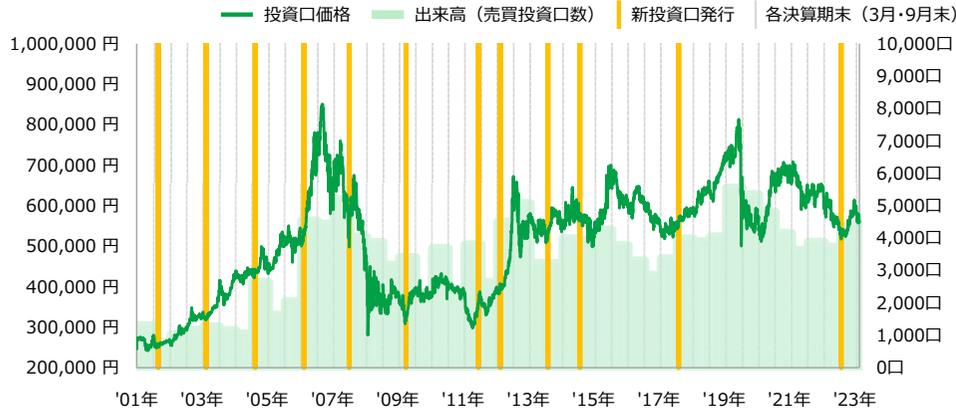
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264	0	211	86
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48	56
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433	1,750	1,819	1,822	1,882	1,888

期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300	0	0	52,880	0	42,280	17,215
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078	6,528	0	0	6,025	2,629	24,330	9,777	11,733

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%	0.10%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%
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%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%	0.08%
取得報酬 / 期中物件取得額	0.50%	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%	-	-	0.50%	0.50%	0.43%	0.50%	0.48%
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%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%

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日付で1口当たり02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)



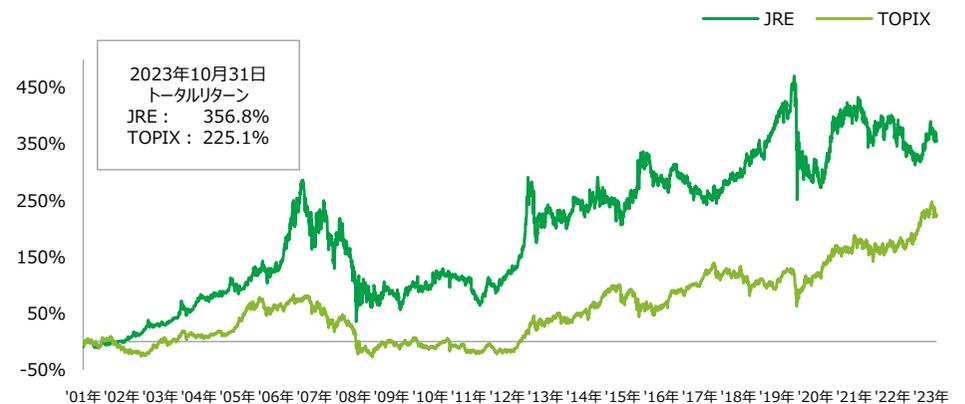
* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円(2分割後)を、TOPIXについては2001年9月7日の終値(1,080.83)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
* 出所: ブルームバーグ

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2023年10月31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であり、月次ベースの東証プライム上場銘柄の単純平均利回り(2022年4月以前は東証一部上場銘柄の単純平均利回り)、2023年10月時点。
* 定期預金金利(6ヶ月以上1年未満)は月次ベース、2023年10月時点。9-10月中は8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

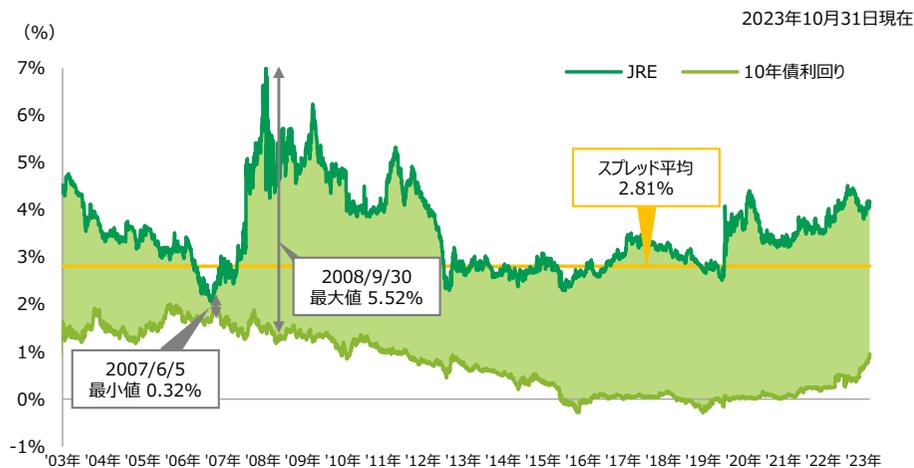
トータルリターンの推移 (2023年10月31日現在)



* 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2023年10月31日時点まで記載。
* 出所: ブルームバーグ

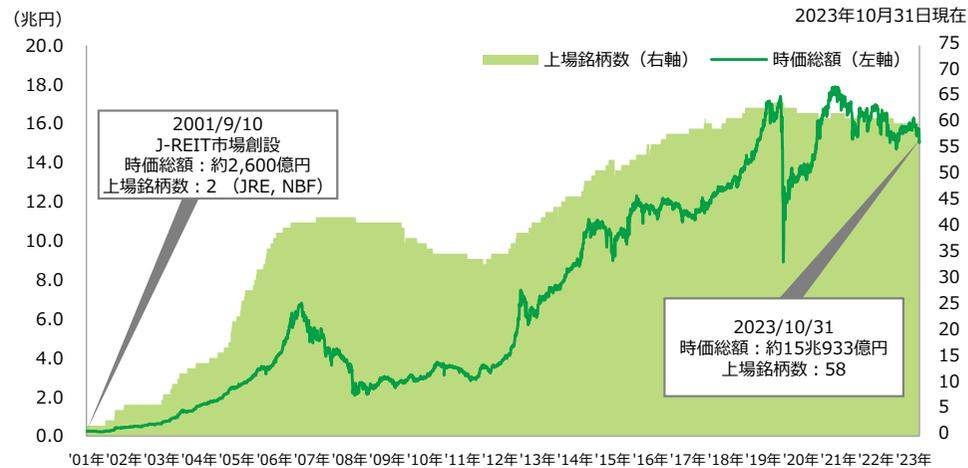
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



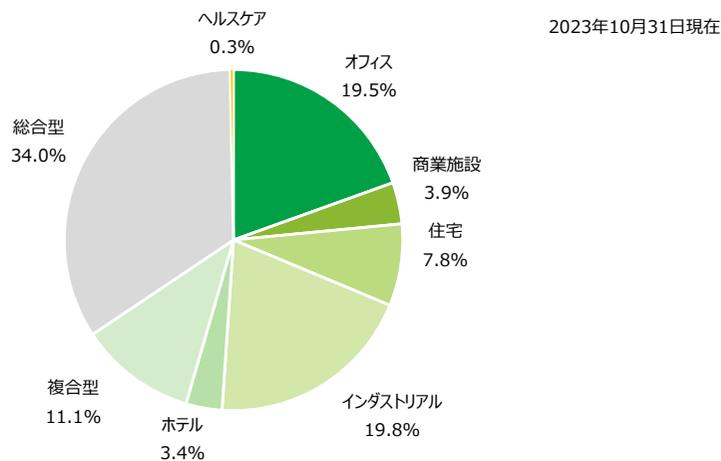
* 日次ベースで2003年9月1日から2023年10月31日時点まで記載。* 配当利回りは実績ベース。* 出所：ブルームバーグ

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。



ポートフォリオマップをイラストで表現！



動画

動画でESGの取り組みを紹介しています。

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います。

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です。

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、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満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型賃貸借契約（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。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体のテナント数は、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用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「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）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762千円を加算した額（7,999,422,762千円）を記載。
JRE神宮前メディアスクエアビルの「取得価格」は、取得日時時点の価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格分を含む。
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日に日本プランズウィックビル（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。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付建物譲渡に伴い、2001年11月30日付取得価格34,600,000千円から、取得時の建物取得価格である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日付店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付取得価格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。
晴海フロントの「取得価格」は、2022年12月1日付にて25%、2023年4月3日付にて30%の準共有持分の譲渡を行ったため、2013年1月7日付取得価格31,300,000千円の55%にあたる17,215,000千円を除いた金額（14,085,000千円）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）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、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。
- シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。

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
JRE 神田小川町ビル	神田小川町ビル	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	JRE 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スタワー	大手町FCN	JRE 西新宿テラス	西新宿テラス	JRE 仙台北町ホンマビル	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	FP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	LS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	JRE 代々木一丁目ビル	代々木一丁目ビル	JRE 金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
CIRCLES平河町	CIRCLES平河町	JRE 神宮前テラス	神宮前テラス	錦パークビル	錦パークビル
山王ランドビル	山王ランドビル	JRE 神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	JRE 名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	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
フロントプレイス日本橋	FP日本橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	JRE 四条烏丸センタービル	四条烏丸
JRE 茅場町二丁目ビル	茅場町二丁目ビル	TIX TOWER UENO	TIX UENO	グランフロント大阪（北館）	GFO（北館）
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	豊洲フォレシア	豊洲フォレシア	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	GFO（うめきた広場・南館）
JRE 銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	豊洲フロント	豊洲フロント	JRE 梅田スクエアビル	梅田スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	JRE 東五反田一丁目ビル	東五反田一丁目ビル	JRE 堂島タワー	堂島タワー
JRE 銀座三丁目ビル	銀座三丁目ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	JRE 堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海フロント	晴海フロント	JRE 大森駅東口ビル	大森駅東口ビル	フォーキャスト堺筋本町	フォーキャスト堺筋本町
赤坂パークビル	赤坂パークビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	JRE 御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
the ARGYLE aoyama	ARGYLE青山	JRE 池袋二丁目ビル	池袋二丁目ビル	JRE 尼崎フロントビル	尼崎フロント
JRE 青山クリスタルビル	青山クリスタル	JRE 南池袋ビル	南池袋ビル	リットシティビル	リットシティ
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	NHK 広島放送センタービル	NHK 広島ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	JRE さいたま浦和ビル	さいたま浦和ビル	JRE 天神三丁目ビル	天神三丁目ビル
JRE 芝二丁目大門ビル	芝二丁目大門ビル	MMパークビル	MMパークビル	JRE 天神クリスタルビル	天神クリスタル
JRE 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	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
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		

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及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及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及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、不確実性及びその他の要因は、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。