



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

# JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

## 2024年9月期 決算説明資料

(2024年4月1日～2024年9月30日)

<b>1</b>	運用ハイライト	2
<b>2</b>	運用サマリー	6
	● 内部成長	7
	● 外部成長	11
	● 財務戦略	13
	● 鑑定評価・NAV	15
	● ESG	16
<b>3</b>	ポートフォリオ概況	21
<b>4</b>	決算及び業績予想	24
<b>5</b>	Appendix	28

# 1 運用ハイライト

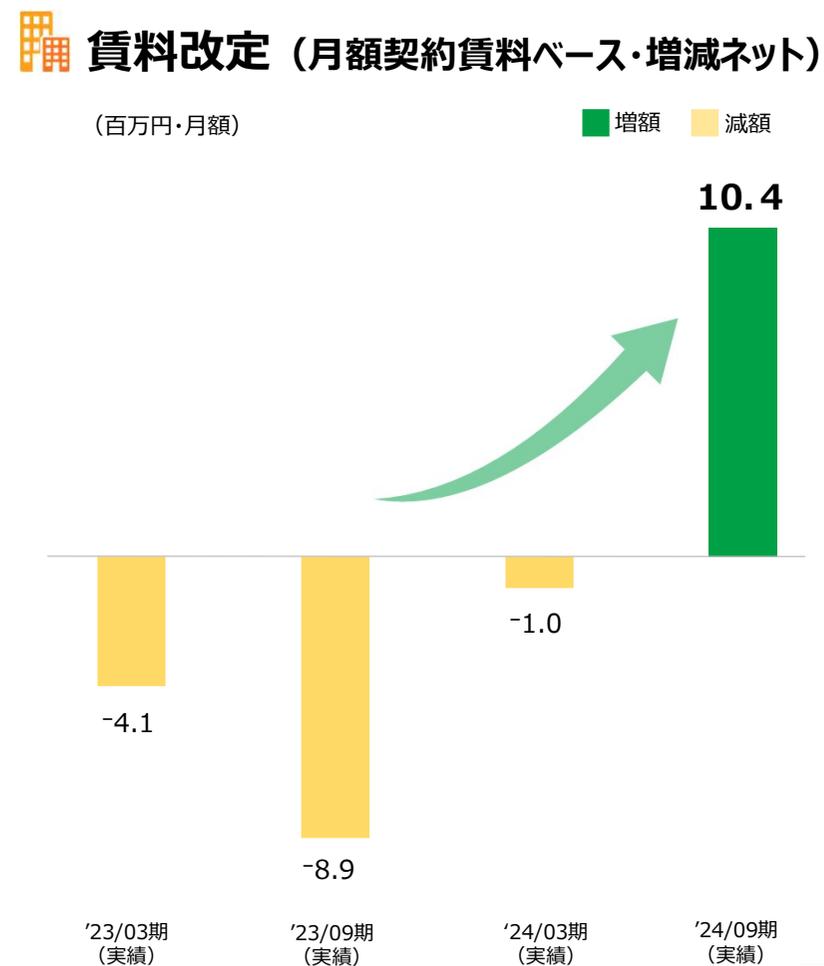
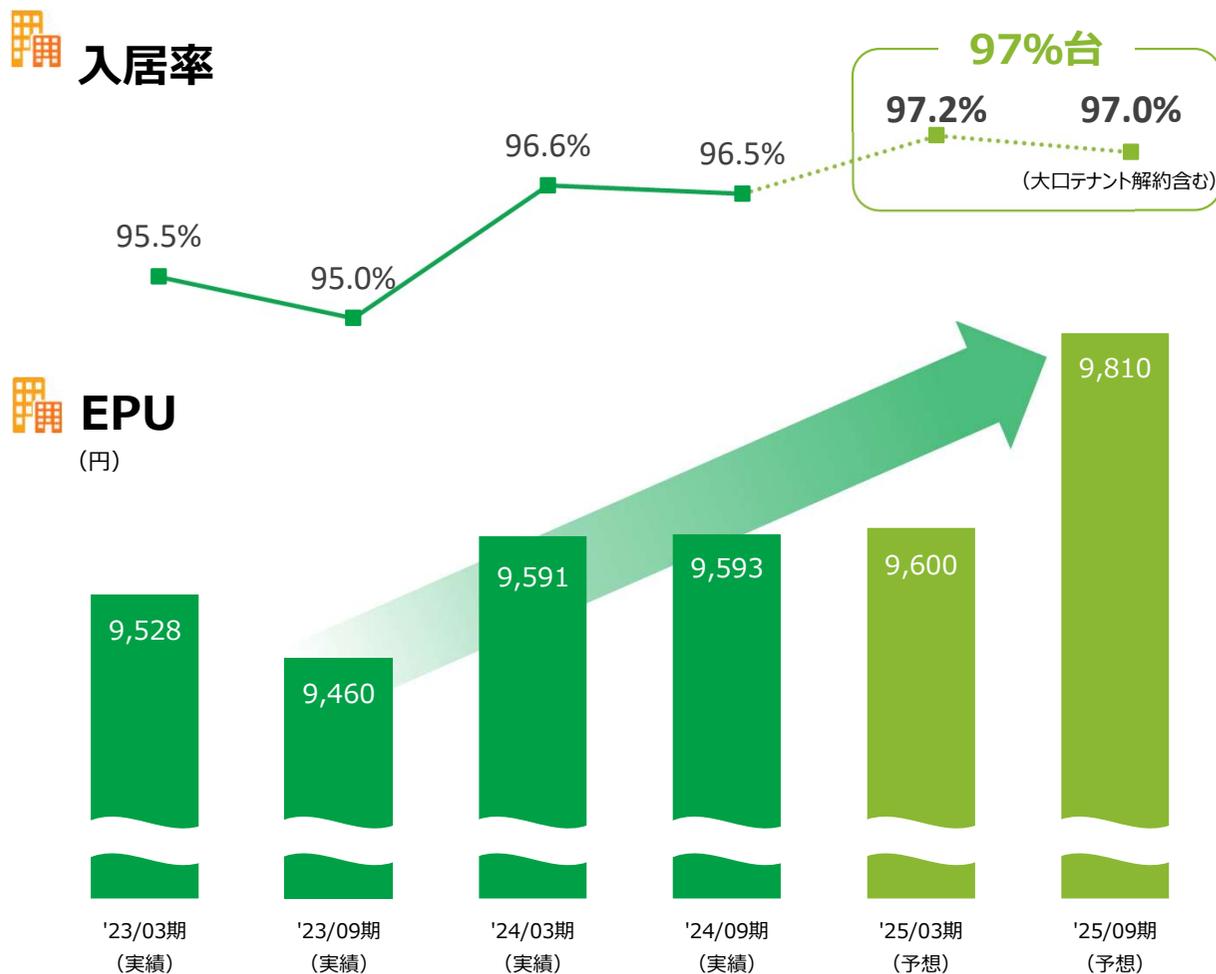


# 決算ハイライト

**入居率**  
97%台へ上昇見通し

**EPU**  
上昇基調が継続

**賃料改定**  
増額が大幅に伸長

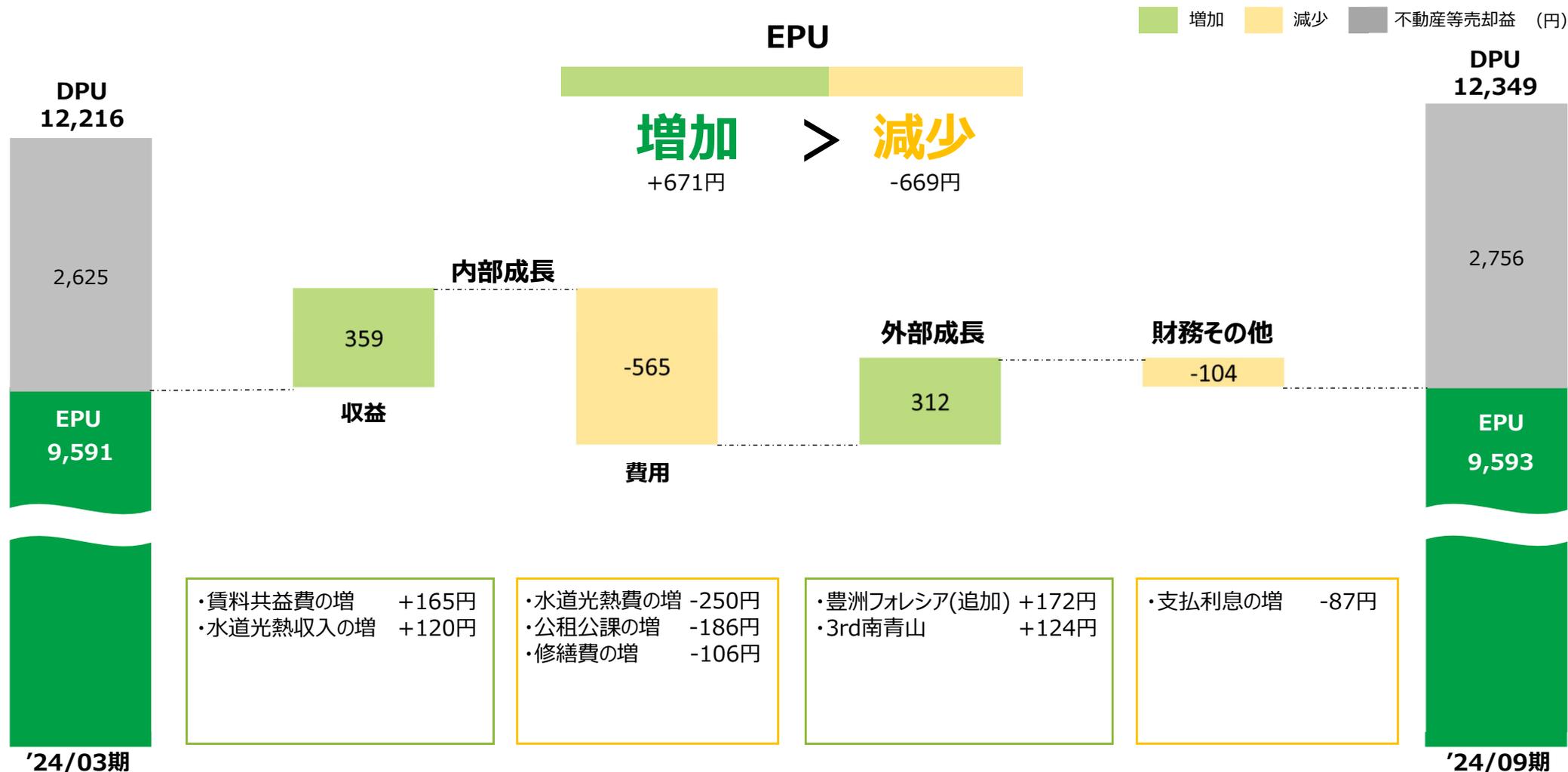


\*「EPU」は1口当たり分配金から不動産等売却益（内部留保、分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取前を除いた値を指す。次頁以降も同様。

\* 2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による分割を実施予定。25/3期及び25/9期のEPUは、本投資口分割前ベースの概算値を記載。

# 分配金サマリー（実績）

- ▶ 既存物件におけるフリーレント明けや24/3期の取得物件の賃料寄与等により、**収益は増加**
- ▶ 賃貸事業費用及び支払利息の上昇を**収益の増加でカバー**

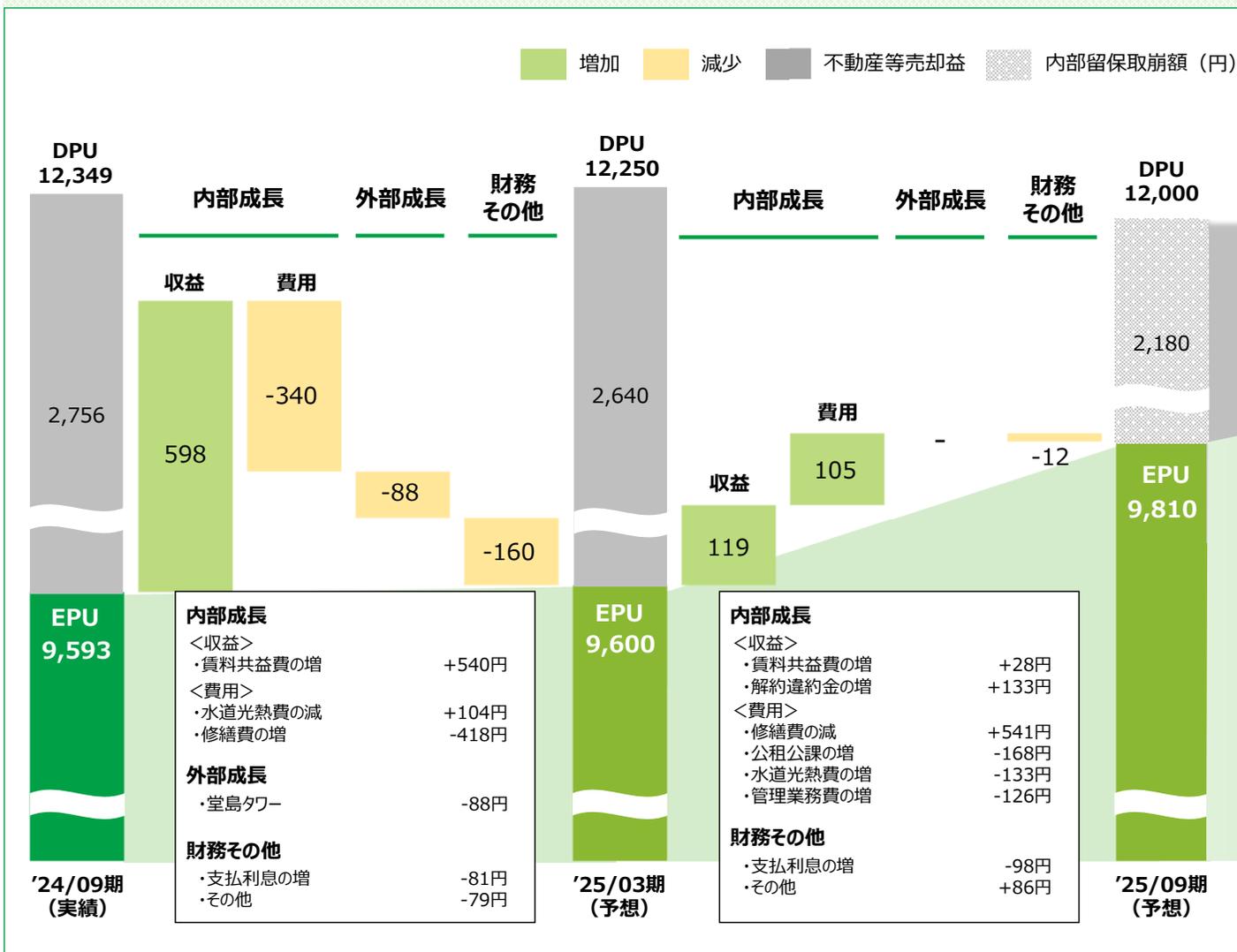


\*「DPU」は1口当たり分配金を指します。次頁以降も同様。

# 分配金サマリー（業績予想）・今後の分配戦略

## 業績予想

内部成長を主軸に、EPUは将来的に上昇基調



## 今後の分配戦略

1. EPUとDPUの乖離幅を縮小
2. 安定的な分配金を配当

DPU 資産入替を主軸

▶ 売却益の還元・内部留保の活用

EPU 内部成長を主軸

- ▶ 入居率向上、賃料改定の推進
- ▶ コストマネジメントの強化
- ▶ 改修投資による物件競争力向上

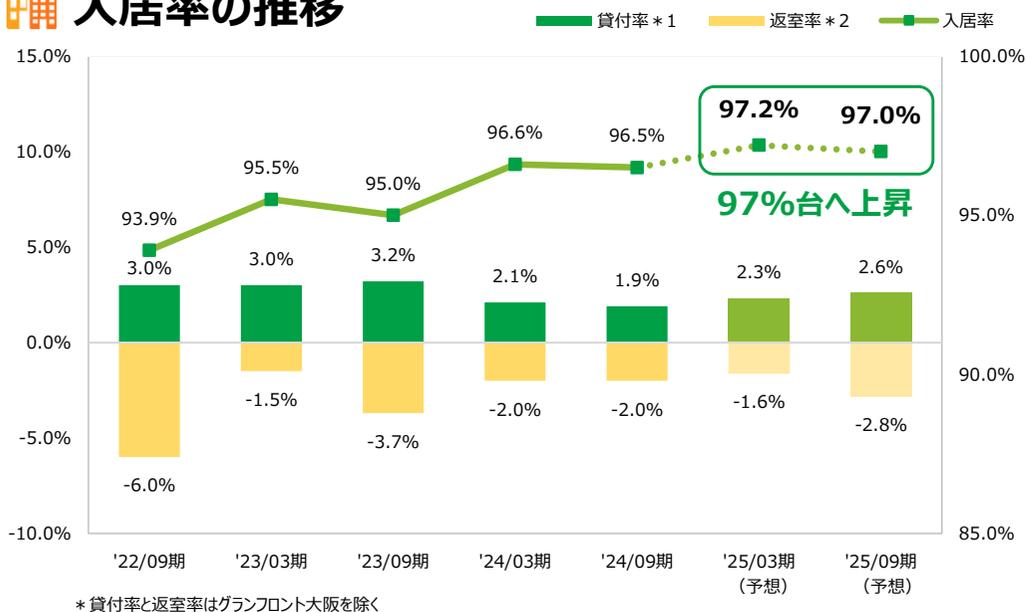
\* 25/3期及び25/9期のDPU、EPUは、本投資口分割前ベースの概算値を記載。

## 2 運用サマリー

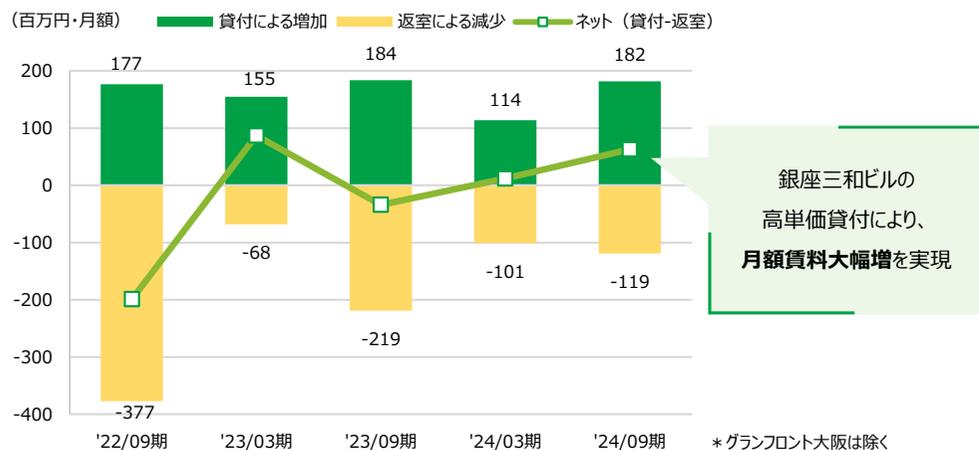


▶ 入居率は97%台へ上昇する見通し、25/9期は大口解約が発生するものの、順調な埋め戻しにより97%台を維持

## 入居率の推移



## テナント入替による月額賃料増減



## 物件毎のリーシング状況

### 3rd南青山

竣工 2023年 賃貸可能面積 7,781㎡

- 3~4階の約400坪にて契約締結予定。25/3期に満室稼働を見込む。
- 同物件マーケット賃料を上回る高単価にて貸付予定。

	'24/03期	'24/09期	'25/03期
入居率	83.1%	83.1%	100.0%



### 赤坂パークビル

竣工 1993年 賃貸可能面積 44,954㎡

- 24/3期から25/3期における計2,500坪強の返室に対して、2,000坪強の埋め戻しに目途。
- 残り区画への引き合いも複数あるため、早期の埋め戻し完了を目指す。

<貸付・返室状況> (坪)

	'24/03期	'24/09期	'25/03期
貸付	413	700	760
返室	-860	-1,299	-408



### 新宿イースト

竣工 2012年 賃貸可能面積 45,619㎡

- 25/9期に大口テナント約3,000坪（返室率-1.2%に相当）の返室を見込むが、既に2,000坪強の埋め戻しに目途。貸付単価は従前テナント及び同物件マーケット賃料の水準を上回る。
- 残り1,000坪弱への引き合いも複数あるため、賃料単価に拘りながら交渉中。



### 銀座三和ビル

竣工 1982年 賃貸可能面積 4,293㎡

- 1~3階（約460坪）の銀行退去後、戦略的に用途変更を行い、物販区画としてリーシング、24/9期に新規貸付。
- 銀座中央通りに面する高い視認性と抜群の商業立地等が評価され、大幅な賃料増額に成功。現在、ラグジュアリーブランドが出店。

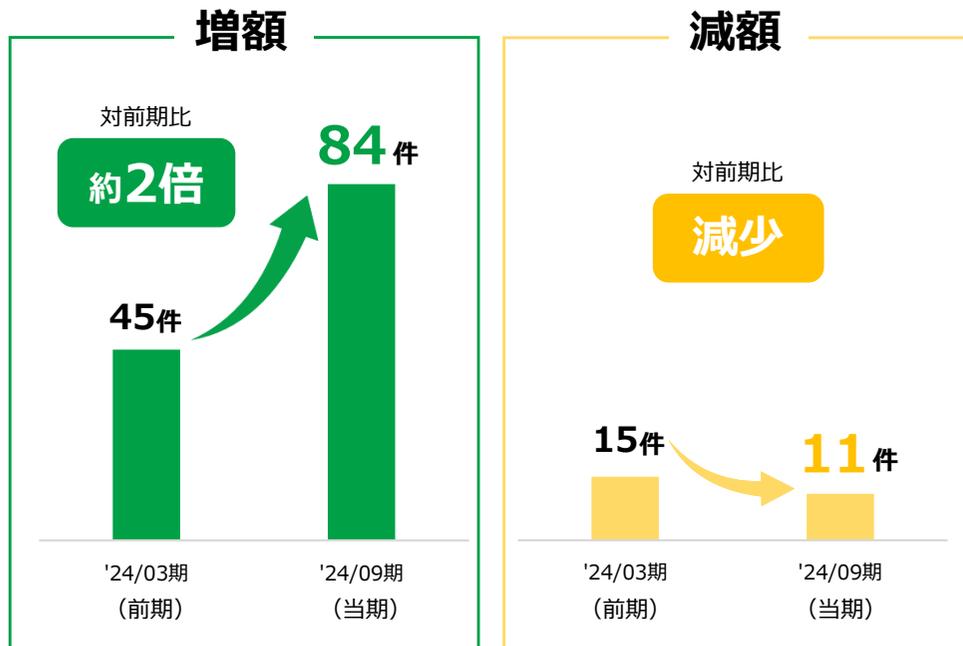
	'24/03期	'24/09期	'25/03期
入居率	63.7%	100.0%	100.0%



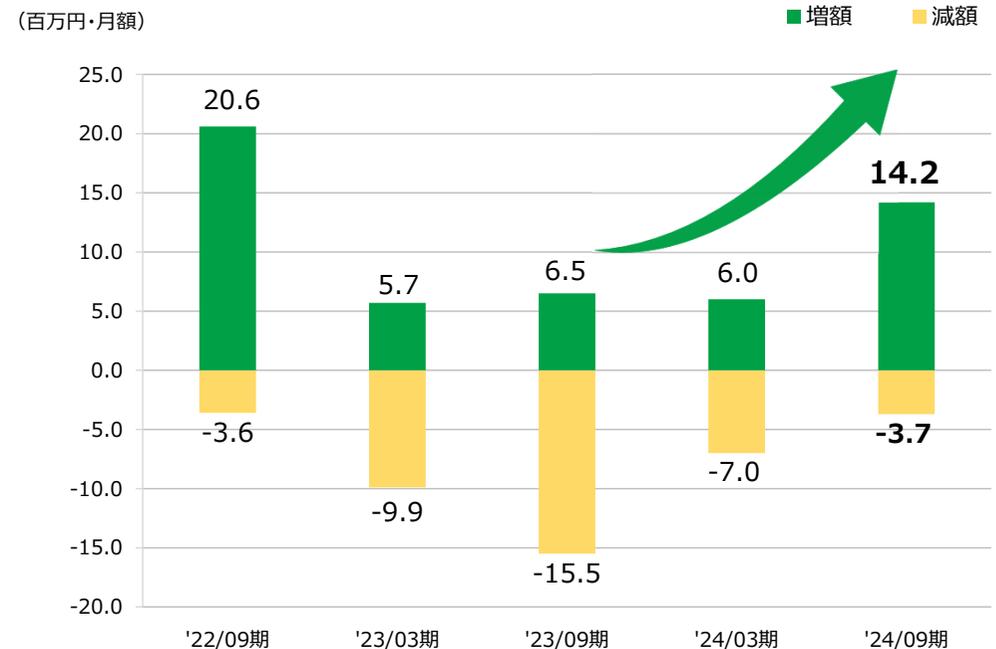
\* 1 賃貸可能面積の期中平均に対する貸付面積の比率  
\* 2 賃貸可能面積の期中平均に対する返室面積の比率

- ▶ 賃貸マーケットの回復とテナントスタンスの変化を背景に、積極的な賃料改定交渉を推進  
増額件数は前期比大幅増、増額改定も大きく増加
- ▶ CPI連動条項込のインフレヘッジ型契約、大型オフィステナントにて1件合意済、契約締結に向け調整中
  - ・ 契約期間中、各年の消費者物価指数（コアCPI）に賃料が直接連動する契約

## 増減額件数



## 賃料改定の推移 (月額契約賃料ベース)

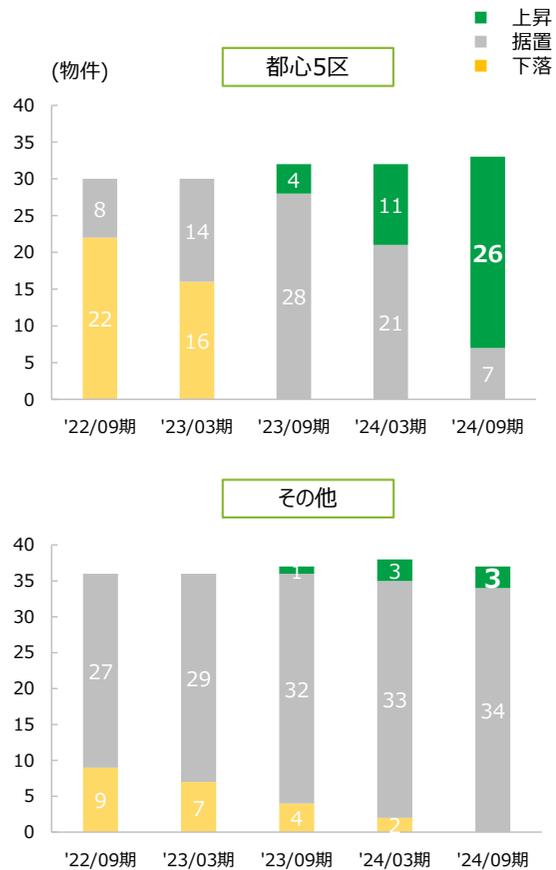


\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

- ▶ 賃貸マーケットは回復傾向が続き、査定賃料は都心物件を中心に上昇、賃料ギャップはポジティブギャップへ改善
- ▶ ポジティブギャップのある契約については、特に積極的に増額交渉を継続

## ポートフォリオの査定賃料

▶ 70物件中、29物件で上昇



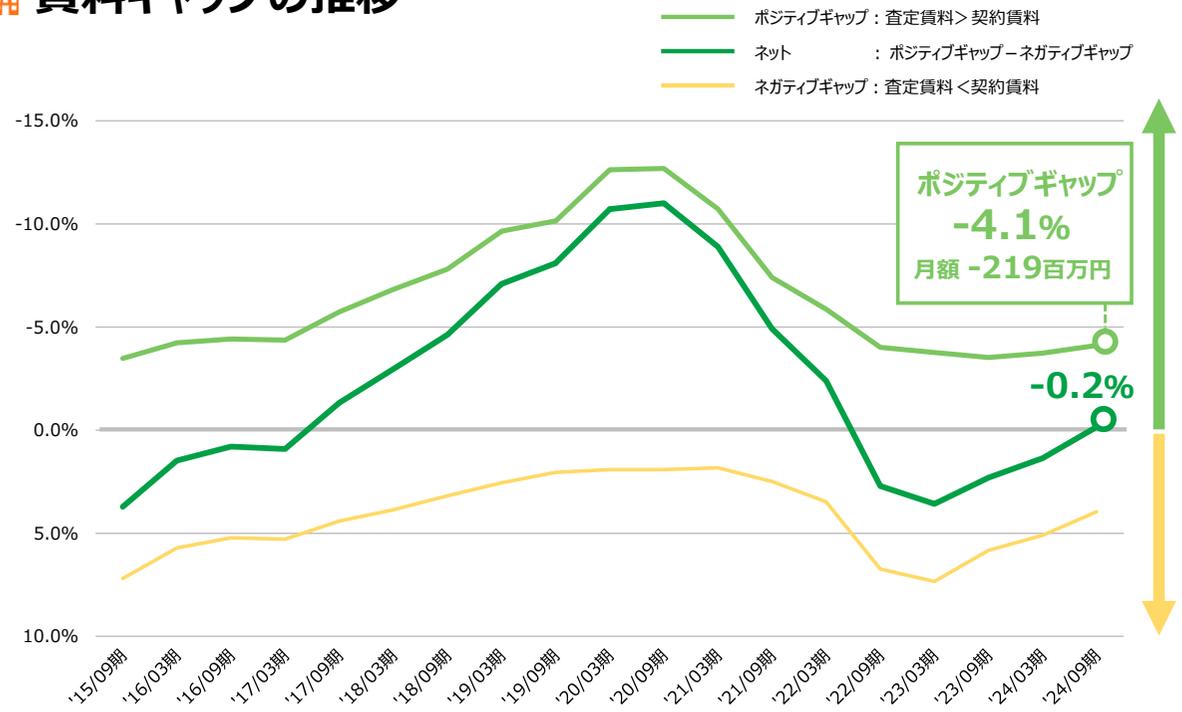
## 賃料ギャップ

賃貸ギャップ

ネット **-0.2%** 月額 **-8百万円**

\*グランフロント大阪は除く

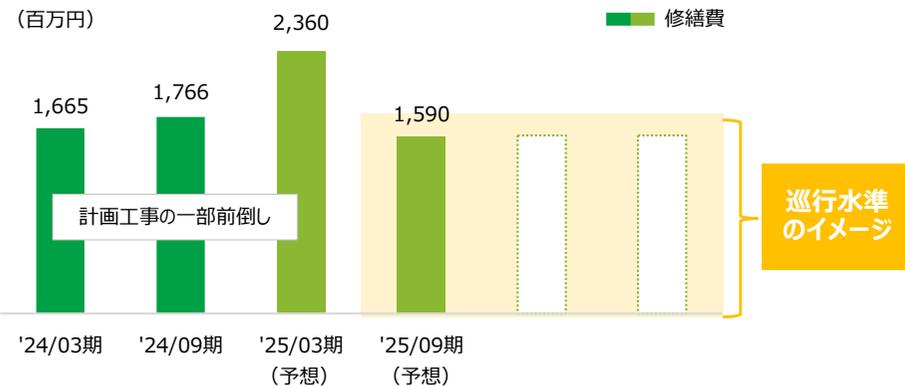
## 賃料ギャップの推移



\*グランフロント大阪は除く

- ▶ 「資産価値の維持・向上」と「継続的なEPU向上」の双方を考慮した**修繕費の巡行水準**にて工事を推進
- ▶ 賃料収入向上、2050年ネットゼロに向けた、**バリューアップ工事（共用部改修、省エネ化工事等）**を推進

## 修繕費



## バリューアップ工事 事例

### 金沢パークビル



▲ 4階吹抜ロビー工事完了後

### 今後の主なバリューアップ工事

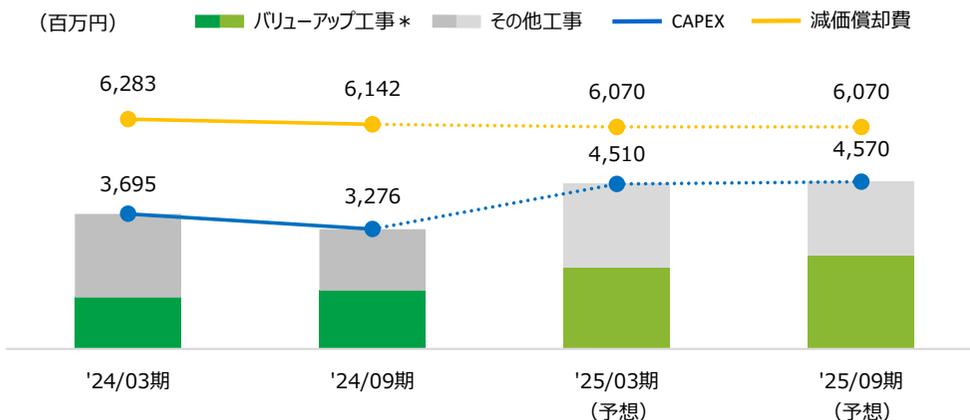
物件名称	工事内容	実施時期 (予定)
MMパークビル	LED化工事	'25/03期
山王グランドビル	1階エントランス、基準階共用部改修工事	'25/03期～
代々木一丁目ビル	空調改修工事 (ZEB化)	'25/09期
オペラシティ	カフェラウンジ・社員食堂リニューアル工事	'25/09期～



▲ 山王グランドビル 1階エントランス改修イメージ

\* 今後変更になる可能性があります

## CAPEX



\* バリューアップ工事：中長期的な物件価値向上に資する工事（共用部の美装化、テナントサービス・快適性向上等による収益力向上に資する工事、LED化や空調設備改修、節水等の環境性能向上・ランニングコスト削減に資する工事等）

## JRE堂島タワー

### 1 取引概要

	譲渡完了	
	2024年9月期	2025年3月期
	1回目 (持分51%)	2回目 (持分49%)
譲渡日	2024年4月1日	2024年10月1日
譲渡価格	17,034百万円	16,366百万円
簿価	10,173百万円	9,656百万円
譲渡益	6,700百万円	6,560百万円
鑑定評価額	20,300百万円	

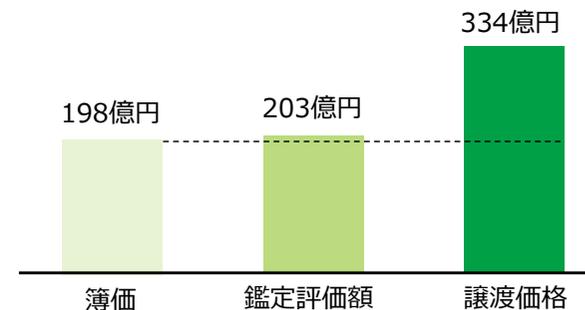
### 2 物件概要

所在地	大阪府大阪市北区堂島二丁目	
面積	(土地面積)	6,159㎡
	(建物延床面積)	45,411㎡
建築時期	1995年4月	
賃貸可能面積	28,403㎡	
入居率	96.1% * 2024年9月末時点	



### 3 本譲渡のポイント

#### ● 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

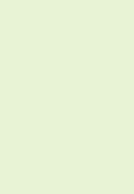
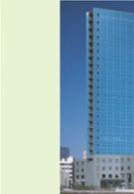
- ▶ 2期に亘る安定配当の実現
- ▶ 譲渡益の一部を、長期安定分配のために内部留保

\* 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

▶ 入替戦略によるポートフォリオの質向上、売却益の還元を継続的に実施



**取得資産**  
計**2,068**億円  
\* 2020年3月期以降の合計

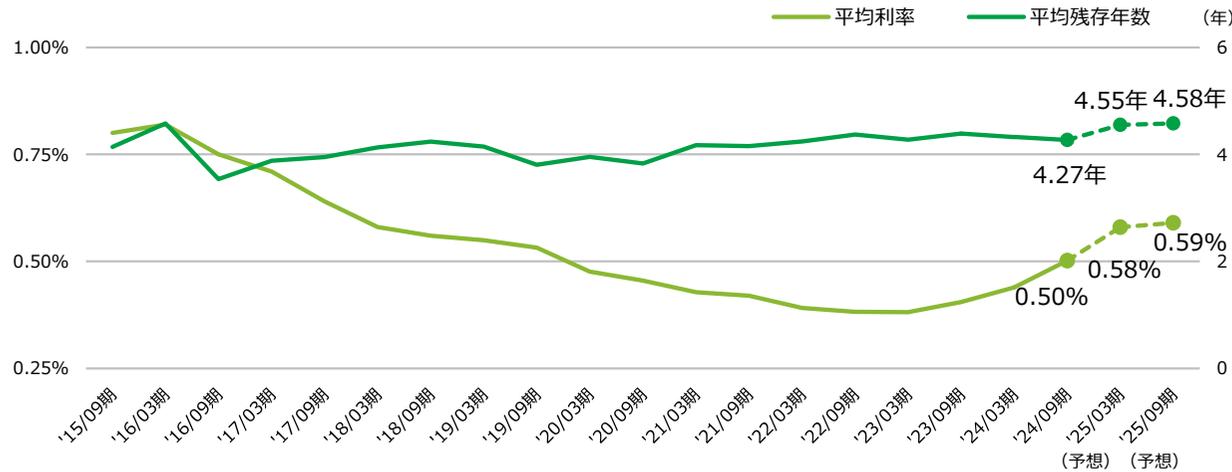
2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
 シーバンスS  新宿フロント (追加取得)  リンクスクエア新宿  大手町 F C N (追加取得)  豊洲フロント  ARGYLE青山  新宿イースト (追加取得)  堺筋本町スクエア  豊洲フォレシア (追加取得)	 大手町パークビル  新宿イースト (追加取得)  グランフロント大阪  豊洲フォレシア  CIRCLES平河町  シーバンスS (追加取得)  3rd南青山			

**譲渡資産**  
計**1,120**億円  
**譲渡益**  
計**366**億円  
\* 2020年3月期以降の合計

'20/03期	'20/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期 (予想)
譲渡益 15.9億円	譲渡益 5.8億円	譲渡益 25.4億円	譲渡益 13.1億円	譲渡益 33.6億円	譲渡益 33.8億円	譲渡益 41.3億円	譲渡益 64.6億円	譲渡益 67.0億円	譲渡益 65.6億円
 川崎砂子ビル (2回目: 持分50%)  小伝馬町ビル  大塚東池袋ビル  名古屋御園ビル  晴海センタービル  晴海フロント (1回目: 持分25%)  晴海フロント (2回目: 持分30%)  晴海フロント (3回目: 持分45%)  堂島タワー (1回目: 持分51%)  堂島タワー (2回目: 持分49%)									

▶ 長期固定を中心に、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

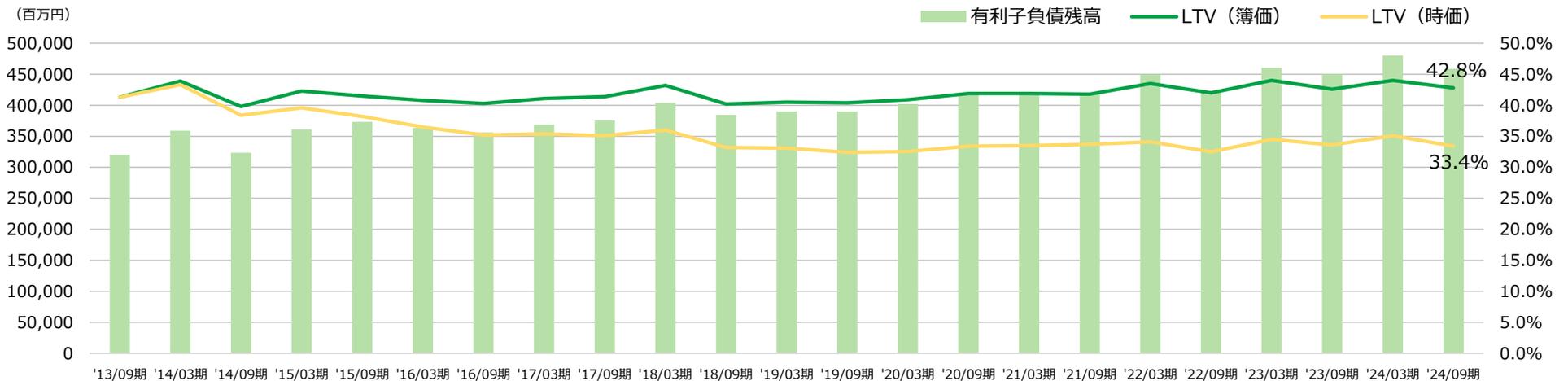
## 平均利率・平均残存年数



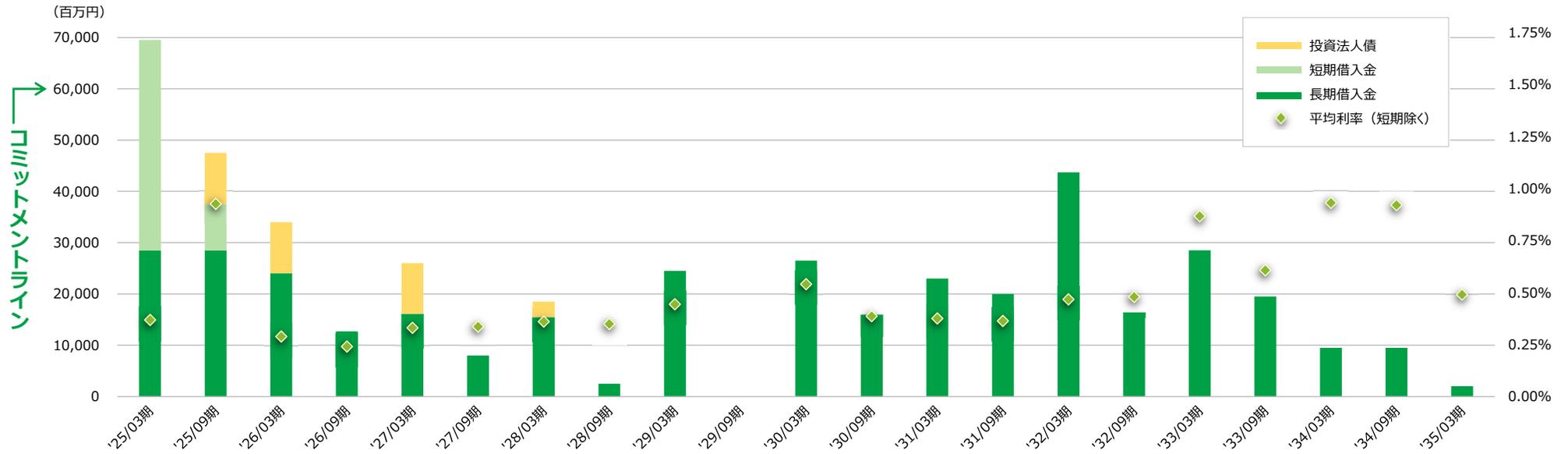
## 24年9月期中のリファイナンス (長期借入)

総額	105億円
平均期間	9.72年
平均利率	0.88%

## 有利子負債残高・LTVの推移



## 有利子負債返済期日の分散状況



## 有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	50,000百万円	10.9%
長期借入金 (変動金利)	20,500百万円	4.5%
長期借入金 (固定金利)	354,400百万円	77.4%
投資法人債	32,993百万円	7.2%
<b>有利子負債合計</b>	<b>457,893百万円</b>	<b>100.0%</b>

長期比率  
89.1%

長期固定比率  
84.6%

## 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

- ▶ 銀座三和ビル的大幅な賃料増額等により、含み益は前期比で大きく増加
- ▶ 資産入替に伴う含み益の還元を継続する一方、1口当たりNAVの中長期的な増大を目指す

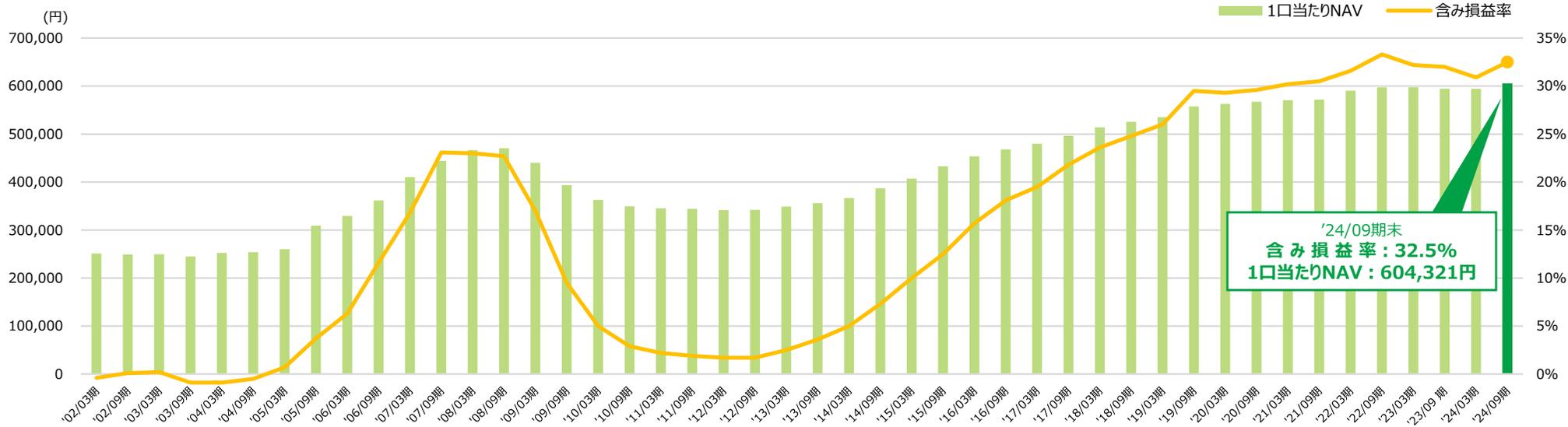
## 直近の各種指標

	2024年3月期	2024年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,693億円	1兆3,696億円	+2億円
含み益	3,229億円	3,360億円	+130億円
含み損益率	30.9%	32.5%	+1.6pt
1口当たりNAV	594,275円	604,321円	+ 10,046円

### 含み益の増減要因

・既存物件 (内、銀座三和ビル)	+ 130億円 (+ 66億円)
・24年9月期譲渡物件	- 7百万円

## 含み損益率・1口当たりNAVの推移



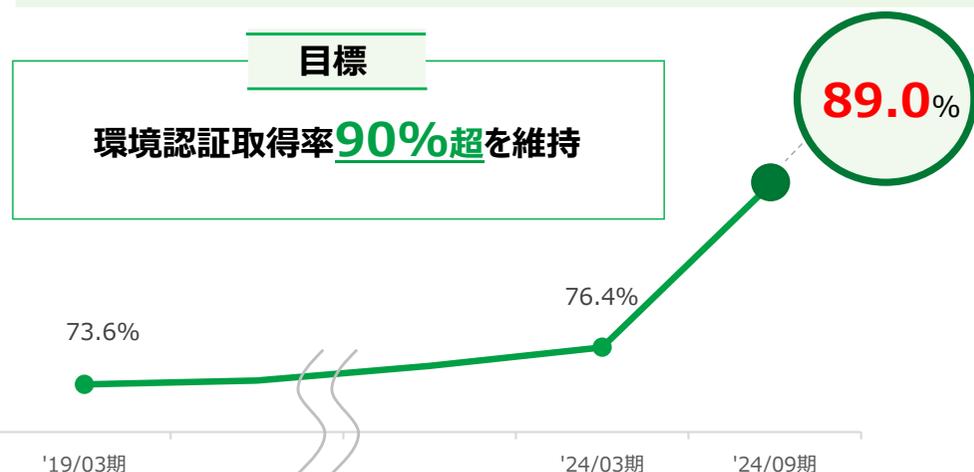
## 2030年度目標達成状況

- ▶ CO<sub>2</sub>排出量削減目標及び、再エネ電力導入比率の2023年度達成状況は以下の通り
- ▶ 今後もリノベーションやZEB化等に加え、積極的な再エネ電力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る

	実績				目標	
	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度	2050年度
CO <sub>2</sub> 排出量 削減比率 (2019年度比、総量ベース)	9.3%削減	31.0%削減	69.8%削減	75.2%削減	80%削減	実質ゼロ
再エネ電力 導入比率	2.0%	16.4%	70.9%	79.7%	90%	100%

## 環境認証取得率

- ▶ 環境認証取得率89.0%を達成、今後もポートフォリオのグリーン化の更なる推進と競争力向上に取り組む



### 直近の環境認証取得事例

#### 豊洲フォレシア



DBJグリーンビル認証  
★★★★★ (最高評価)



#### JRE 堺筋本町ビル



CASBEE不動産認証  
Sランク (最高評価)



## サステナビリティレポート2024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、サステナビリティレポート2024を発行  
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



### URL

[https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2024.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2024.pdf)

### QRコード



## ZEB化改修事例の表彰受賞

▶ ZEB化改修を行った「JRE東五反田一丁目ビル」は、「令和6年ヒートポンプ・蓄熱センター表彰（ヒートポンプ・蓄熱システム運転管理等の改善事例部門）＊」において「奨励賞」を受賞

本改修に際し、高効率機器の導入のみならず、以下の点が高く評価され、今般、奨励賞の受賞に至りました。

- 使用実態に基づく空調容量の最適化（サイズダウン）
- 詳細な実態調査
- 事前検証による改修効果の「見える化」

＊一般財団法人ヒートポンプ・蓄熱センター主催



<2024年7月22日 表彰式の様子>



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

← JRE 東五反田一丁目ビル

## GRESB評価結果

▶ 2024年実施のGRESBにおいて、「4 Stars」評価を取得し、9年連続「Green Star」を取得しました。

GRESBリアルエステイト評価

「4 Stars」

「Green Star」



G R E S B  
★★★★☆ 2024

## CDP気候変動プログラムへの参加

▶ 2023年実施のCDP気候変動プログラムの評価において最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」を取得しました。



## MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

▶ 2022年よりMSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられています。

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・サービスマーク及びインデックス名を本資料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。

2024 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

## Sustainalytics ESG Risk Ratings 「Low Risk」 評価の取得

▶ 2024年、Sustainalytics ESG Risk Ratingsにおいて「スコア 11.4 (Low Risk)」評価を取得しました。

11.4 Low Risk



## ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

▶ 2024年、ISS社のサステナビリティ格付において2回目の「Prime Status」評価を取得しました。



## 国際イニシアティブへの署名・参加

### 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。

### 責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



- ▶ PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となりました。

### SBTi・RE100

2022年5月 SBTi ニアターム認定・RE100加盟  
2024年1月 SBTi Net Zero認定



- ▶ CO<sub>2</sub>削減目標のSBTi認定を取得し、J-REITで初めてRE100にも加盟しました。

目標年度		CO <sub>2</sub> 排出量削減目標	保有ビルにおける再エネ電力導入比率
2030年度	ニアターム認定	80%削減※ (2019年度比)	90%
2050年度	Net Zero 認定	実質ゼロ	100%

\* SBTiで求められる水準よりも野心的な削減率を設定

### 国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名※



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

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

- ▶ ESG専属組織「ESG推進室※」設立  
※現「サステナビリティ推進部」
- ▶ PRIへの署名
- ▶ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加



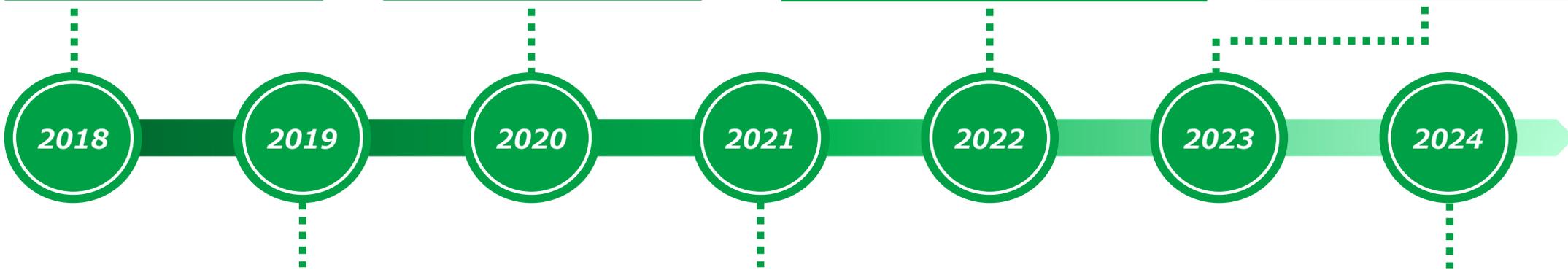
- ▶ CO2削減排出量目標など2030年度に向けたKPIの発表
- ▶ GRESBアジア地域・上場・オフィス用途にて「セクターリーダー」に選出
- ▶ ESGファイナンス・アワード受賞



- ▶ マテリアリティの策定
- ▶ CO2排出量削減に係る新目標策定
- ▶ SBTiニアターム目標認定の取得
- ▶ J-REIT初、RE100加盟
- ▶ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数組み入れ
- ▶ CDP気候変動プログラム最高評価「Aリスト企業」認定
- ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加
- ▶ 2棟目のZEB認証の取得



- ▶ 3棟目及び4棟目のZEB認証取得
- ▶ TCFD提言に沿った、財務影響定量分析の開示
- ▶ インターナル・カーボン・プライシングの導入
- ▶ サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークの策定



- ▶ 21世紀金融行動原則へ署名
- ▶ J-REIT初、TCFDへ賛同、提言に沿った情報開示を実施



- ▶ J-REIT初、サステナビリティ・リンク・ローンの実施
- ▶ 1棟目のZEB認証の取得
- ▶ RE100対応の再生可能エネルギー導入推進スタート



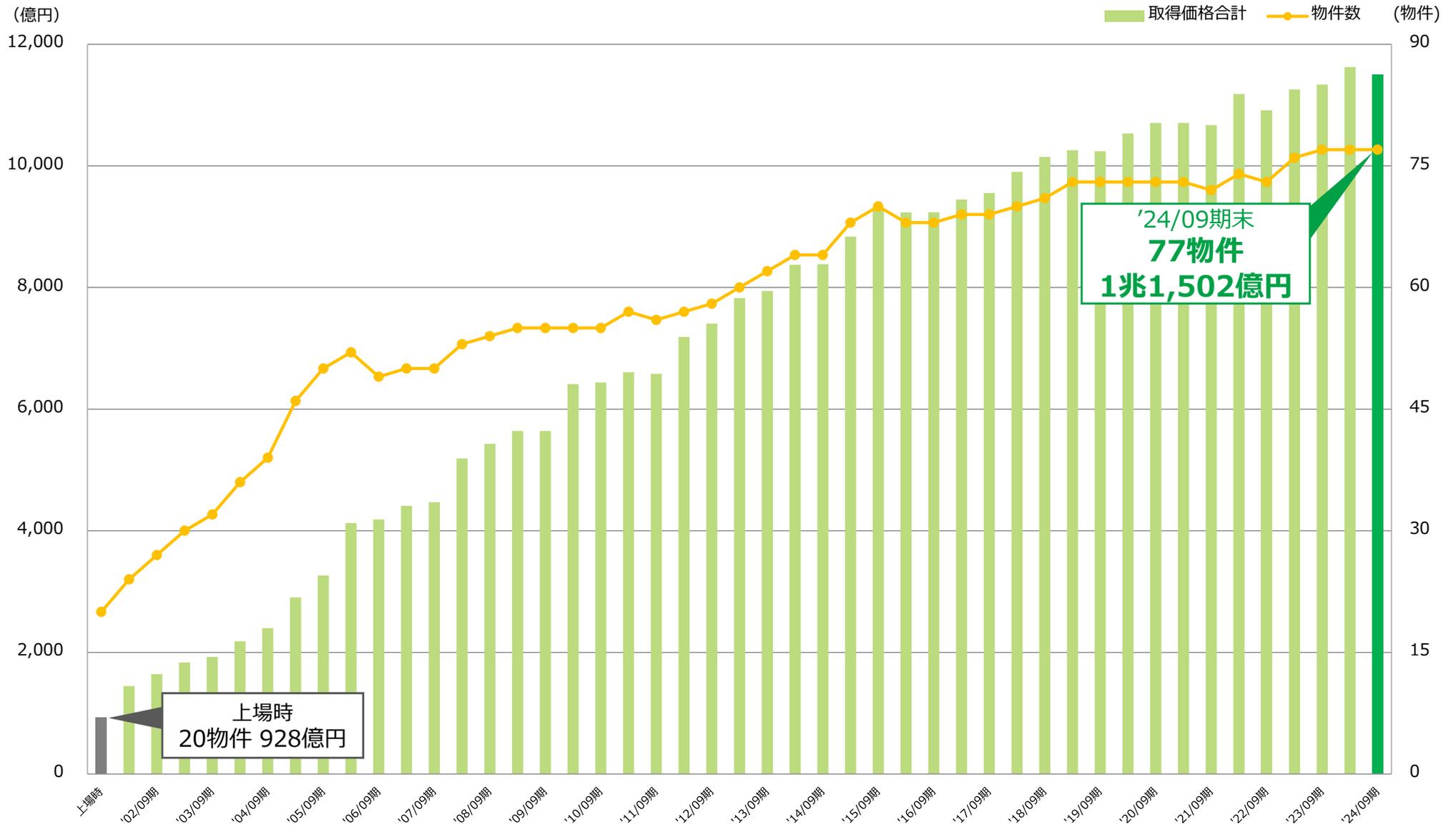
- ▶ GRESBリアルエステイト評価において、  
・「4 Stars」  
・9年連続「Green Star」
- ▶ SBTi Net Zero目標認定の取得
- ▶ ISS社サステナビリティ格付  
2回目の「Prime Status」評価
- ▶ Sustainability ESG Risk Ratings 「スコア 11.4 (Low Risk)」を獲得



# 3 ポートフォリオ概況

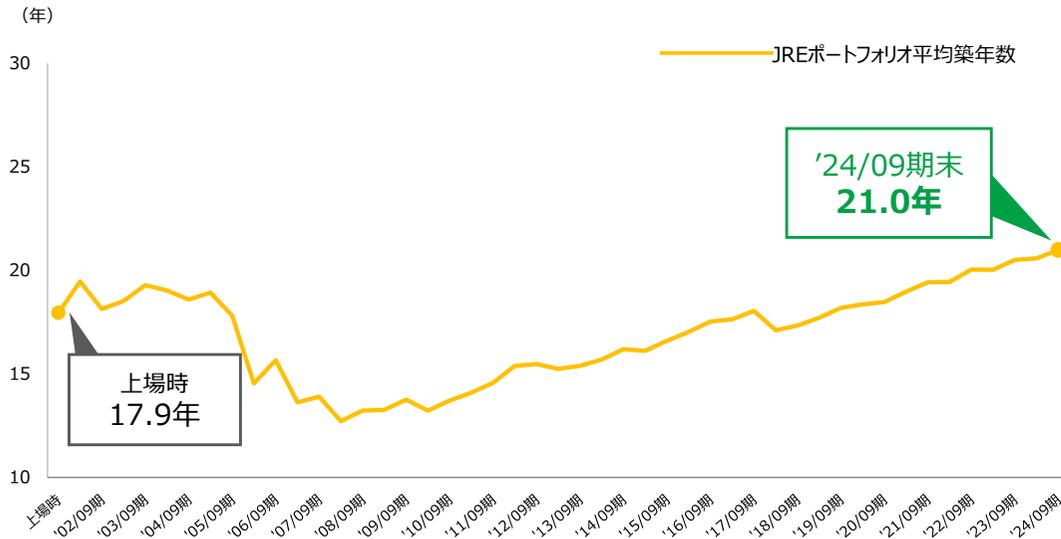


# 資産規模の推移

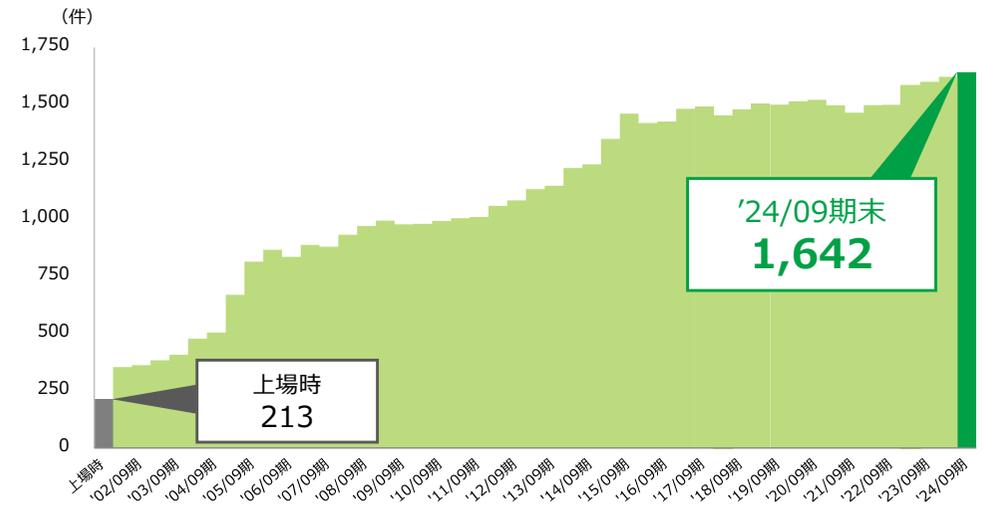


# 築年数・分散の状況

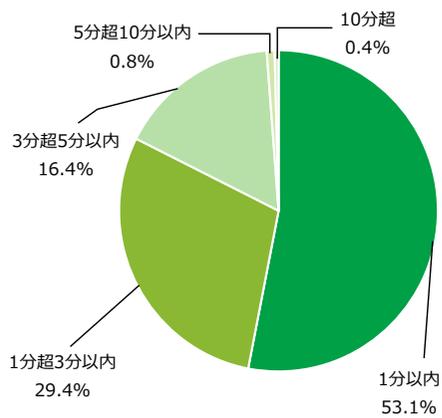
## 築年数の推移



## テナント数の推移

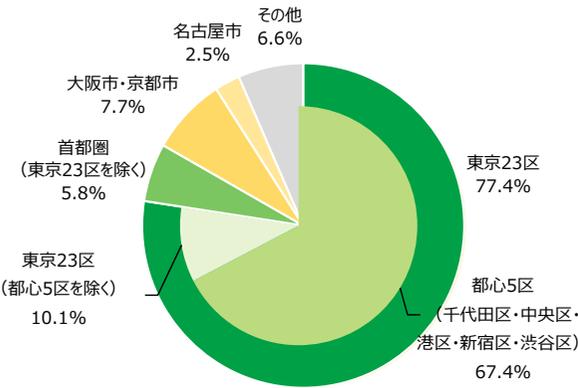


## 駅徒歩分数別の割合



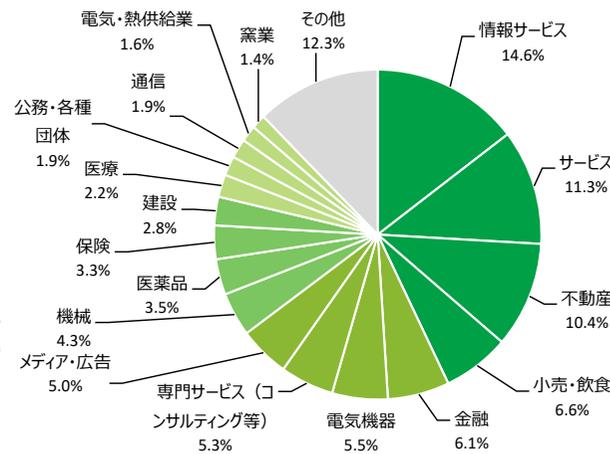
\* 取得価格ベース

## 地域分散



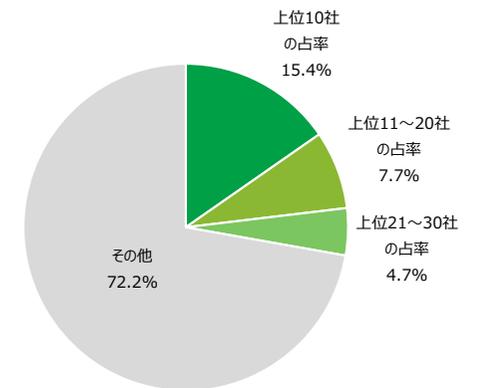
\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県を指す

## 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

# 4 決算及び業績予想



# 2024年9月期 決算概要

項目	2024年3月期 実績	2024年9月期 実績	前期比
営業収益	41,414 百万円	42,581 百万円	+1,167 百万円
賃貸事業収益	34,951 百万円	35,881 百万円	+929 百万円
不動産等売却益	6,462 百万円	6,700 百万円	+237 百万円
営業費用	21,096 百万円	21,940 百万円	+844 百万円
賃貸事業費用	18,605 百万円	19,382 百万円	+777 百万円
(内、減価償却費)	6,283 百万円	6,142 百万円	-141 百万円
販売費及び一般管理費	2,491 百万円	2,558 百万円	+66 百万円
(内、資産運用報酬)	2,068 百万円	2,108 百万円	+39 百万円
NOI (*1)	22,629 百万円	22,640 百万円	+10 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,346 百万円	16,498 百万円	+152 百万円
営業利益	20,317 百万円	20,640 百万円	+323 百万円
営業外収益	3 百万円	12 百万円	+8 百万円
営業外費用	1,009 百万円	1,130 百万円	+121 百万円
(内、支払利息)	970 百万円	1,094 百万円	+123 百万円
経常利益	19,311 百万円	19,523 百万円	+211 百万円
法人税等調整額等	675 百万円	682 百万円	+7 百万円
当期純利益	18,636 百万円	18,840 百万円	+203 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,255 百万円	-1,269 百万円	-14 百万円
分配金総額	17,381 百万円	17,570 百万円	+189 百万円
期末発行済投資口数	1,422,864 口	1,422,864 口	0 口
1口当たり分配金	12,216 円	12,349 円	+133 円
期末入居率	96.6 %	96.5 %	-0.1 pt

\*1 不動産等売却益を除く

半年前 業績予想	業績予想比
42,410 百万円	+171 百万円
35,730 百万円	+151 百万円
6,670 百万円	+30 百万円
22,090 百万円	-149 百万円
19,540 百万円	-157 百万円
6,110 百万円	+32 百万円
2,540 百万円	+18 百万円
2,070 百万円	+38 百万円
22,300 百万円	+340 百万円
16,180 百万円	+318 百万円
20,320 百万円	+320 百万円
10 百万円	+2 百万円
1,190 百万円	-59 百万円
1,150 百万円	-55 百万円
19,130 百万円	+393 百万円
660 百万円	+22 百万円
18,460 百万円	+380 百万円
-1,240 百万円	-29 百万円
17,220 百万円	+350 百万円
1,422,864 口	0 口
12,100 円	+249 円
96.5 %	-

## 主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+512
賃料共益費	+235
水道光熱収入	+172
● '24/03期取得ビル	+853
● '24/03期及び'24/09期譲渡ビル	-436
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+804
水道光熱費	+356
修繕費	+151
公租公課	+265
● '24/03期取得ビル	+414
● '24/03期及び'24/09期譲渡ビル	-441

## 主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+142
賃料共益費	+88
● '24/03期取得ビル	+15
● '24/09期譲渡ビル	+3
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-82
水道光熱費	-54
修繕費	-50
● '24/03期取得ビル	-52
● '24/09期譲渡ビル	-12

# 2024年9月末 貸借対照表 (B/S)

	2024年3月末	2024年9月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	39,385 百万円	30,683 百万円	-8,701 百万円
その他流動資産	1,137 百万円	1,280 百万円	143 百万円
流動資産合計	40,522 百万円	31,964 百万円	-8,558 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	386,486 百万円	382,746 百万円	-3,739 百万円
構築物（信託物件含む）	4,320 百万円	4,196 百万円	-124 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,946 百万円	5,073 百万円	128 百万円
土地（信託物件含む）	814,084 百万円	807,242 百万円	-6,841 百万円
減価償却累計額	-172,986 百万円	-175,144 百万円	-2,158 百万円
有形固定資産合計	1,036,850 百万円	1,024,115 百万円	-12,735 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	9,542 百万円	9,522 百万円	-20 百万円
無形固定資産合計	9,542 百万円	9,522 百万円	-20 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	3,303 百万円	3,263 百万円	-39 百万円
投資その他の資産合計	3,964 百万円	3,924 百万円	-39 百万円
固定資産合計	1,050,357 百万円	1,037,562 百万円	-12,795 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	31 百万円	24 百万円	-7 百万円
繰延資産合計	31 百万円	24 百万円	-7 百万円
資産合計	1,090,912 百万円	1,069,551 百万円	-21,361 百万円

	2024年3月末	2024年9月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	56,500 百万円	50,000 百万円	-6,500 百万円
1年内償還予定投資法人債	0 百万円	10,000 百万円	10,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	54,800 百万円	57,000 百万円	2,200 百万円
前受金	3,071 百万円	2,978 百万円	-92 百万円
その他流動負債	8,144 百万円	8,331 百万円	186 百万円
流動負債合計	122,516 百万円	128,310 百万円	5,794 百万円
II 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	22,993 百万円	-10,000 百万円
長期借入金	335,900 百万円	317,900 百万円	-18,000 百万円
預り敷金保証金	56,083 百万円	54,796 百万円	-1,287 百万円
その他固定負債	3,453 百万円	4,128 百万円	674 百万円
固定負債合計	428,431 百万円	399,817 百万円	-28,613 百万円
負債合計	550,947 百万円	528,127 百万円	-22,819 百万円
純資産の部			
出資総額	516,736 百万円	516,736 百万円	0 百万円
任意積立金	4,553 百万円	5,809 百万円	1,255 百万円
当期末処分利益	18,674 百万円	18,878 百万円	203 百万円
純資産合計	539,965 百万円	541,423 百万円	1,458 百万円
負債・純資産合計	1,090,912 百万円	1,069,551 百万円	-21,361 百万円

(参考)

	2024年3月末	2024年9月末	増減
期末内部留保残額 (注)	8,880 百万円	10,821 百万円	1,940 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。

# 2025年3月期・2025年9月期 業績予想

項目	2024年9月期 実績	2025年3月期 業績予想	前期比	2025年9月期 業績予想	前期比
営業収益	42,581 百万円	42,900 百万円	+318 百万円	36,510 百万円	-6,390 百万円
賃貸事業収益	35,881 百万円	36,340 百万円	+458 百万円	36,510 百万円	+170 百万円
不動産等売却益	6,700 百万円	6,560 百万円	-140 百万円	0 百万円	-6,560 百万円
営業費用	21,940 百万円	22,240 百万円	+299 百万円	21,160 百万円	-1,080 百万円
賃貸事業費用	19,382 百万円	19,600 百万円	+217 百万円	19,450 百万円	-150 百万円
(内、減価償却費)	6,142 百万円	6,070 百万円	-72 百万円	6,070 百万円	0 百万円
販売費及び一般管理費	2,558 百万円	2,630 百万円	+71 百万円	1,700 百万円	-930 百万円
(内、資産運用報酬)	2,108 百万円	2,100 百万円	-8 百万円	1,310 百万円	-790 百万円
NOI (*1)	22,640 百万円	22,810 百万円	+169 百万円	23,130 百万円	+320 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,498 百万円	16,740 百万円	+241 百万円	17,050 百万円	+310 百万円
営業利益	20,640 百万円	20,660 百万円	+19 百万円	15,350 百万円	-5,310 百万円
営業外収益	12 百万円	0 百万円	-12 百万円	10 百万円	+10 百万円
営業外費用	1,130 百万円	1,250 百万円	+119 百万円	1,380 百万円	+130 百万円
(内、支払利息)	1,094 百万円	1,210 百万円	+115 百万円	1,350 百万円	+140 百万円
経常利益	19,523 百万円	19,410 百万円	-113 百万円	13,970 百万円	-5,440 百万円
法人税等調整額等	682 百万円	670 百万円	-12 百万円	-1,060 百万円	-1,730 百万円
当期純利益	18,840 百万円	18,730 百万円	-110 百万円	15,040 百万円	-3,690 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,269 百万円	-1,260 百万円	+9 百万円	2,030 百万円	+3,290 百万円
分配金総額	17,570 百万円	17,470 百万円	-100 百万円	17,070 百万円	-400 百万円
期末発行済投資口数 (*2)	1,422,864 口	7,114,320 口	+5,691,456 口	7,114,320 口	0 口
1口当たり分配金	12,349 円	2,450 円	—	2,400 円	-50 円
期末入居率	96.5 %	97.2 %	+0.7 pt	97.0 %	-0.2 pt

\*1 不動産等売却益を除く

\*2 2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による分割を実施予定。2025年3月期及び2025年9月期は分割実施後の数値を記載。

## 2025年3月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+852
賃料共益費	+769
その他収入	+74
● '24/09期譲渡ビル	-393
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+484
水道光熱費	-149
修繕費	+595
● '24/09期譲渡ビル	-267

## 2025年9月期の主な増減要因 (百万円)

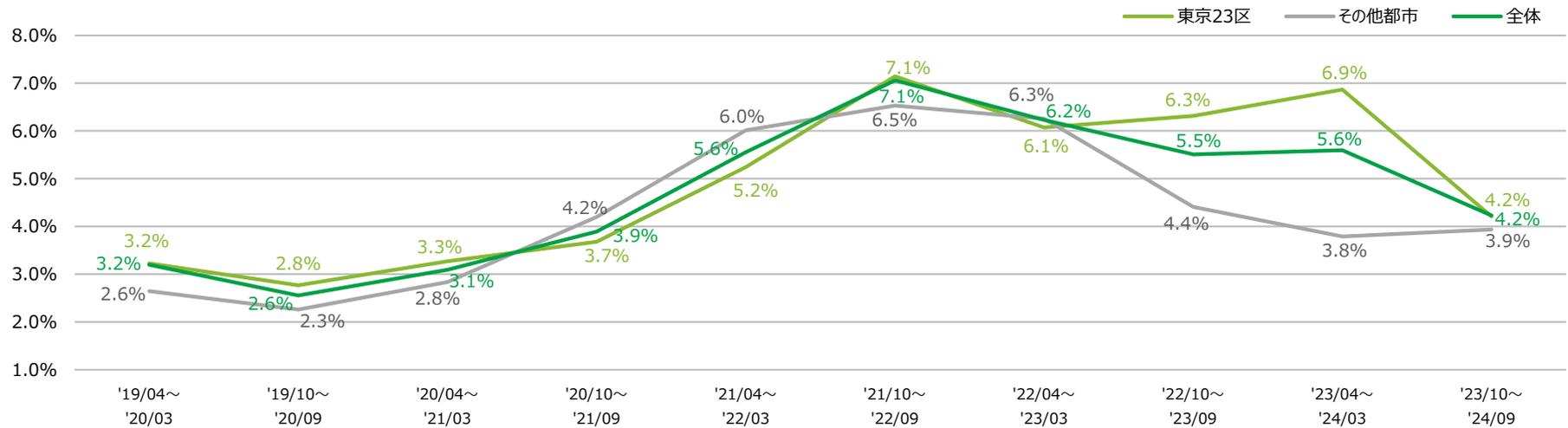
賃貸事業収益	
● 既存ビル	+170
賃料共益費	+40
水道光熱収入	+50
解約違約金	+190
その他収入	-90
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-150
管理業務費	+180
水道光熱費	+190
修繕費	-770
公租公課	+240

# 5 Appendix

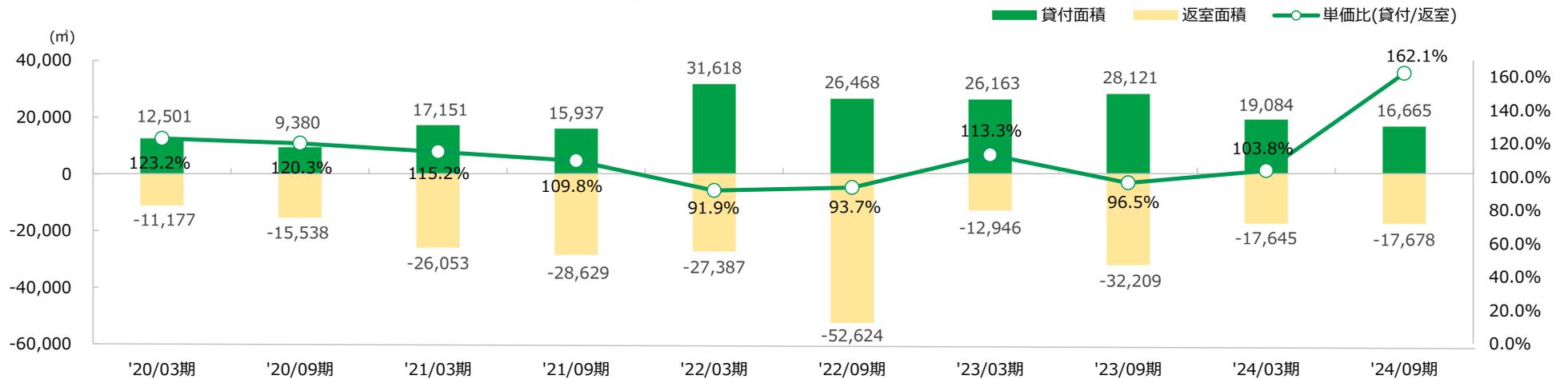


# 入替率・入替単価比率

## 年間テナント入替率



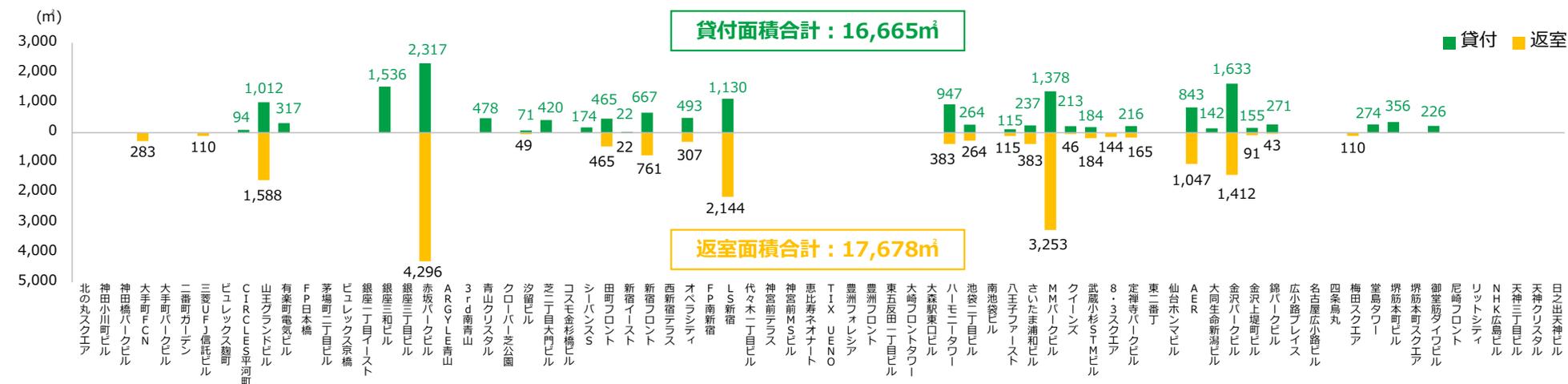
## 貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



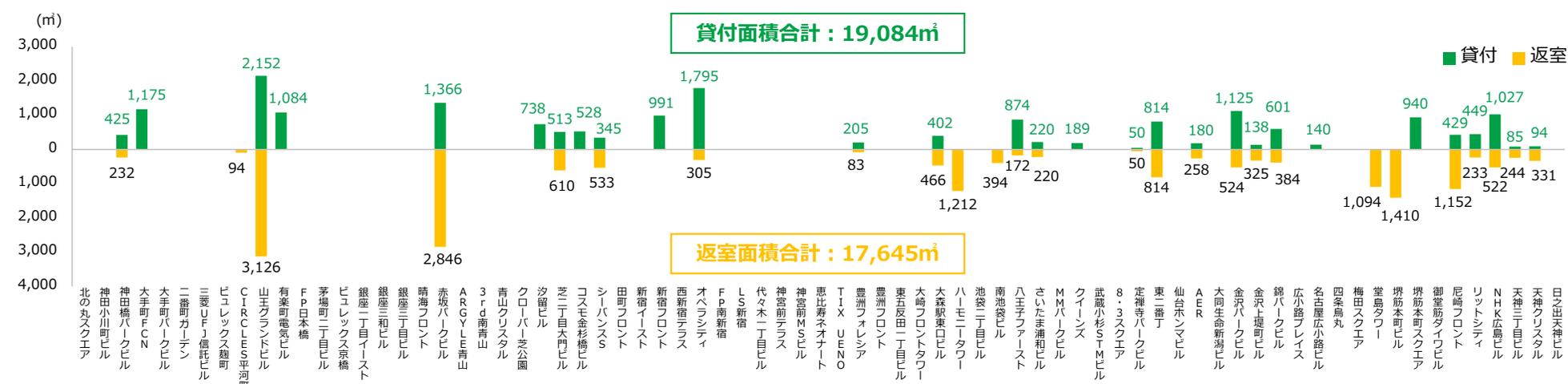
\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

# ビル別テナント貸付・返室状況

## 2024年9月期



## 2024年3月期



\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

# ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2024年9月期末（実績）							2025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		
				'24/09期	'24/03期比	'24/09期	'24/03期比				'25/03期	'24/09期比	'25/03期	'24/09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		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		11	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町 F C N	7,659	7,376	283	283	96.3%	-3.7%	14	7,659	7,376	283		96.3%	
		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	11,793	110	110	99.1%	-0.9%	10	11,904	11,904	0	-110	100.0%	0.9%
		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	15,238	5,327	576	74.1%	-2.8%	45	20,555	16,452	4,103	-1,224	80.0%	5.9%
	有楽町電気ビル	4,697	4,394	302	-317	93.6%	6.8%	12	4,697	4,697	0	-302	100.0%	6.4%	
	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	4,293	4,293	0	-1,569	100.0%	36.3%	11	4,266	4,266	0		100.0%	
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%	
	港区	赤坂パークビル	44,954	40,460	4,494	1,978	90.0%	-4.4%	39	44,954	41,625	3,329	-1,164	92.6%	2.6%
		ARGYLE青山	7,478	7,478	0		100.0%		11	7,478	7,478	0		100.0%	
		3rd南青山	7,781	6,469	1,311		83.1%		13	7,781	7,781	0	-1,311	100.0%	16.9%
青山クリスタル		4,898	4,898	0	-478	100.0%	9.8%	9	4,898	4,898	0		100.0%		
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	43,463	750	-22	98.3%		47	44,213	43,463	750		98.3%		
芝二丁目大門ビル		9,503	9,503	0	-466	100.0%	4.9%	28	9,503	9,503	0		100.0%		
コスモ金杉橋ビル		4,062	4,062	0		100.0%		7	4,062	4,062	0		100.0%		
シーバンス		7,979	7,640	339	-181	95.7%	2.2%	16	7,979	7,640	339		95.7%		
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		100.0%		44	45,619	45,617	2		100.0%		
	新宿フロント	21,416	20,907	508	94	97.6%	-0.5%	44	21,416	21,353	63	-445	99.7%	2.1%	
	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	34,948	34,511	436	-193	98.8%	0.6%	106	34,948	34,380	567	131	98.4%	-0.4%	
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	8,773	1,013	1,013	89.6%	-10.4%	17	9,786	9,346	440	-572	95.5%	5.9%	
	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	20,778	20,597	181		99.1%		31	20,778	20,309	469	287	97.7%	-1.4%
豊洲フロント		17,407	17,216	190		98.9%		21	17,407	17,216	190		98.9%		

# ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2024年9月期末（実績）							2025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		
				'24/09期	'24/03期比	'24/09期	'24/03期比				'25/03期	'24/09期比	'25/03期	'24/09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	7,642	64		99.2%		24	7,706	7,706	0	-64	100.0%	0.8%
	中野区	ハーモニータワー	14,340	13,691	648	-563	95.5%	4.0%	22	14,340	14,340	0	-648	100.0%	4.5%
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,125	10,125	0		100.0%		51	10,125	10,125	0		100.0%	
		さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,364	146	146	96.8%	-3.2%	19	4,510	4,335	174	28	96.1%
	横浜市	MMパークビル	38,415	33,703	4,711	1,874	87.7%	-4.9%	32	38,415	35,074	3,340	-1,371	91.3%	3.6%
		クイーンズ	26,696	25,808	887	-166	96.7%	0.7%	55	26,696	25,936	759	-128	97.2%	0.5%
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		29	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	11,624	641	144	94.8%	-1.2%	8	12,265	11,769	496	-144	96.0%	1.2%
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,518	0	-51	100.0%	2.0%	20	2,518	2,518	0		100.0%	
		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		100.0%		28	6,234	5,896	338	338	94.6%	-5.4%
		A E R	23,612	22,679	932	203	96.1%	-0.8%	63	23,612	22,343	1,269	336	94.6%	-1.4%
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,587	340	-142	91.3%	3.6%	10	3,928	3,587	340		91.3%	
	金沢市	金沢パークビル	20,891	19,560	1,330	-220	93.6%	1.0%	73	20,891	19,854	1,036	-293	95.0%	1.4%
		金沢上堤町ビル	7,213	6,951	261	-63	96.4%	0.9%	24	7,213	6,676	536	274	92.6%	-3.8%
	名古屋市	錦パークビル	10,338	9,976	362	-228	96.5%	2.2%	65	10,338	10,284	54	-308	99.5%	3.0%
		広小路プレイス	13,200	12,763	436		96.7%		36	13,200	11,900	1,299	863	90.2%	-6.5%
		名古屋広小路ビル	21,373	21,097	276		98.7%		43	21,373	21,373	0	-276	100.0%	1.3%
	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	8,400	62	-102	99.3%	1.2%	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）	5,185	4,853	331	-15	93.6%	0.3%	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	10,264	110	110	98.9%	-1.1%	37	10,375	10,264	110		98.9%	
堂島タワー		13,917	13,374	543	-1,124	96.1%	2.0%	46	-	-	-	-	-	-	
堺筋本町ビル		11,520	10,465	1,054	-356	90.8%	3.0%	21	11,520	10,001	1,519	464	86.8%	-4.0%	
堺筋本町スクエア		11,913	11,913	0		100.0%		8	11,913	11,913	0		100.0%		
御堂筋ダイワビル	20,450	19,995	455	-226	97.8%	1.1%	40	20,450	20,221	228	-226	98.9%	1.1%		
尼崎市	尼崎フロント	15,498	14,776	722		95.3%		36	15,498	14,351	1,147	424	92.6%	-2.7%	
岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0		100.0%		32	8,814	8,814	0		100.0%		
広島市	N H K広島ビル	9,877	9,877	0	-4	100.0%		13	9,877	9,877	0		100.0%		
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,836	159		96.0%		20	3,995	3,836	159		96.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,633	331		94.4%		29	5,964	5,964	0	-331	100.0%	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		517,516	500,958	16,558	169	96.8%	0.0%	755	517,479	506,345	11,134	-5,424	97.8%	1.0%	
その他都市		365,784	351,686	14,098	-222	96.1%	-0.1%	887	351,867	338,662	13,205	-893	96.2%	0.1%	
合計		883,301	852,644	30,657	-52	96.5%	-0.1%	1,642	869,346	845,007	24,339	-6,318	97.2%	0.7%	

\* 2024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㎡ 91.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 90.2%、錦パークビル 954㎡ 87.6%。

\* 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。

\* 堂島タワーは、2024年4月1日付にて51%、2024年10月1日付にて49%の準共有持分を譲渡済。

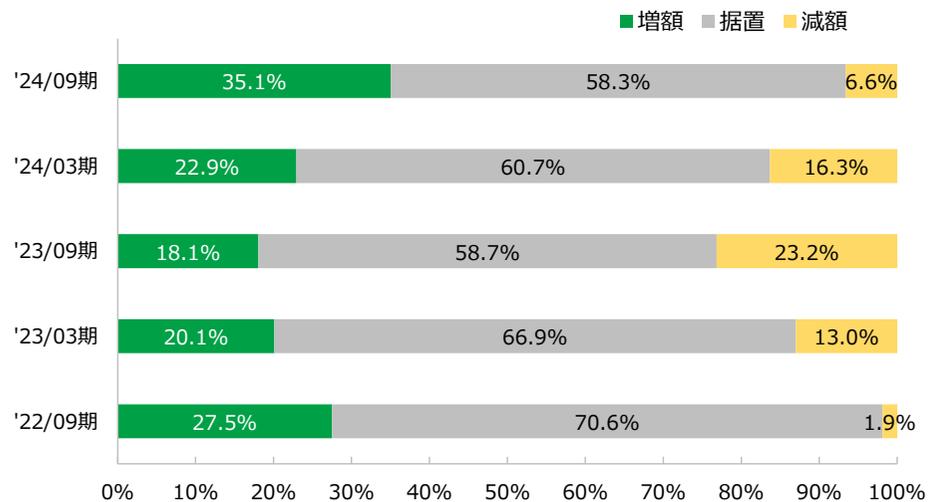
## 大口テナント／上位10社

2024年9月期末					2024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	22,074㎡	2.6%	1	22,074㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.1%	2	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%	3	16,906㎡	0㎡
4	S C S K (株)	豊洲フロント他1物件	14,464㎡	1.7%	4	14,464㎡	0㎡
5	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	6	10,598㎡	0㎡
6	T O T O (株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	7	9,923㎡	0㎡
7	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	8	9,536㎡	0㎡
8	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	9	9,361㎡	0㎡
9	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	10	9,316㎡	0㎡
10	(株) 博報堂D Yホールディングス	赤坂パークビル他2物件	9,025㎡	1.1%	5	12,888㎡	-3,863㎡

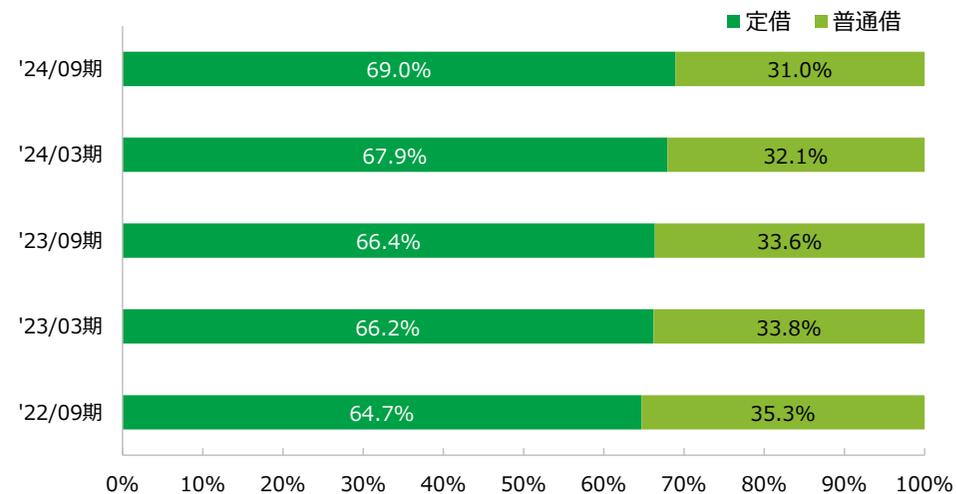
\* グランフロント大阪は除く

# 賃料改定の状況

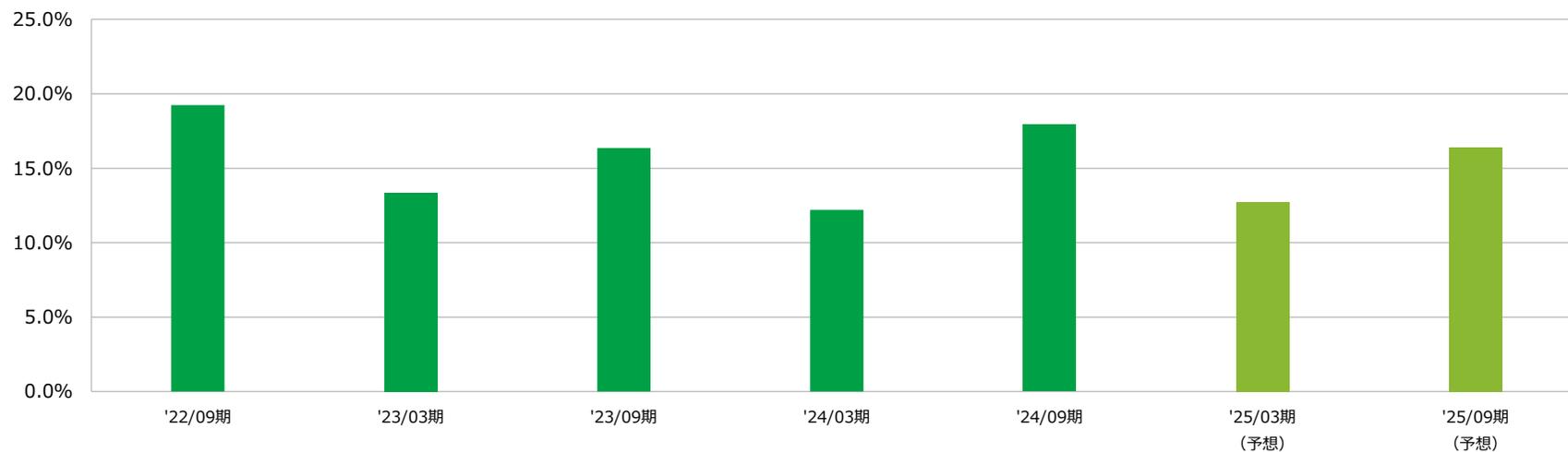
## 増減額割合 (月額契約賃料ベース)



## 定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)



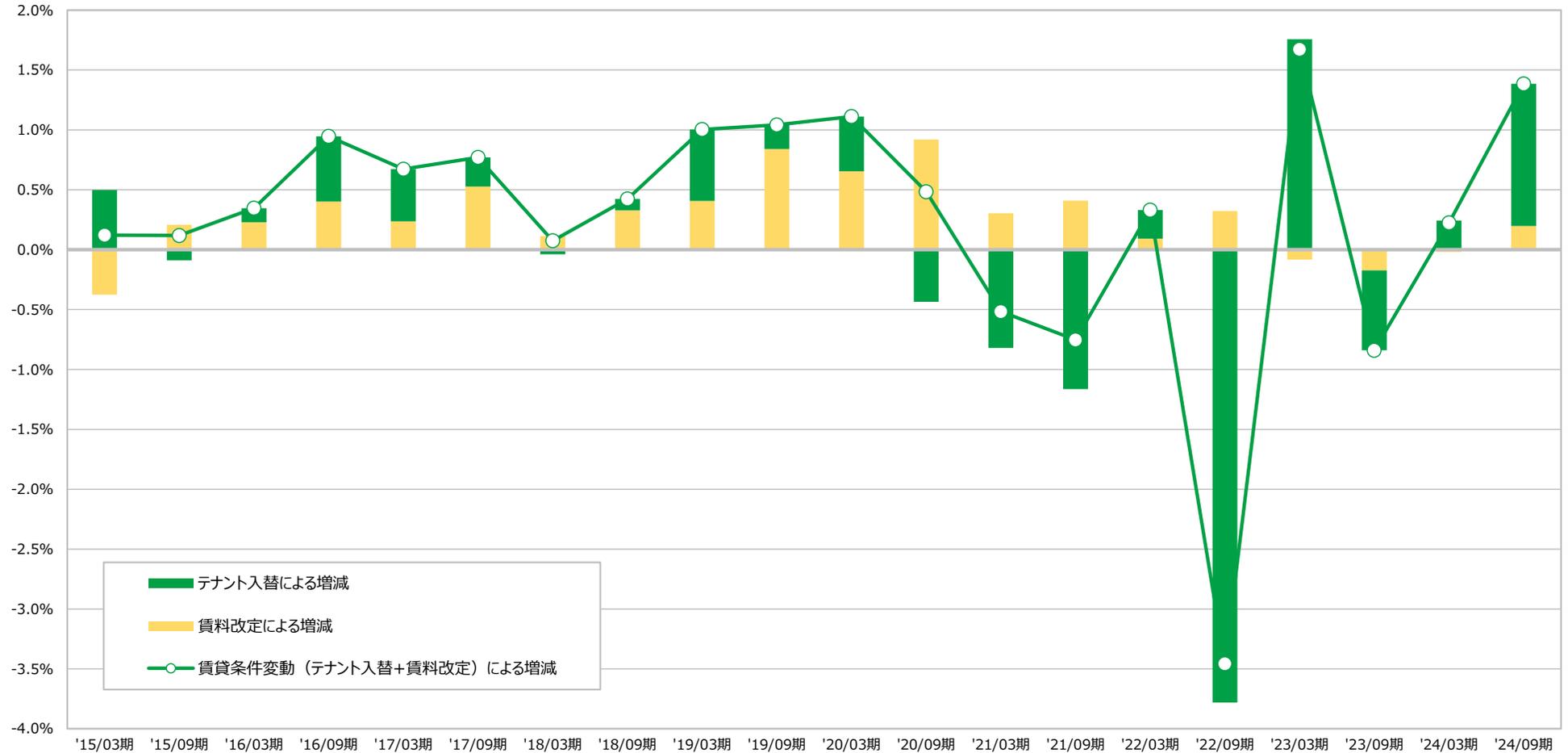
## 賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

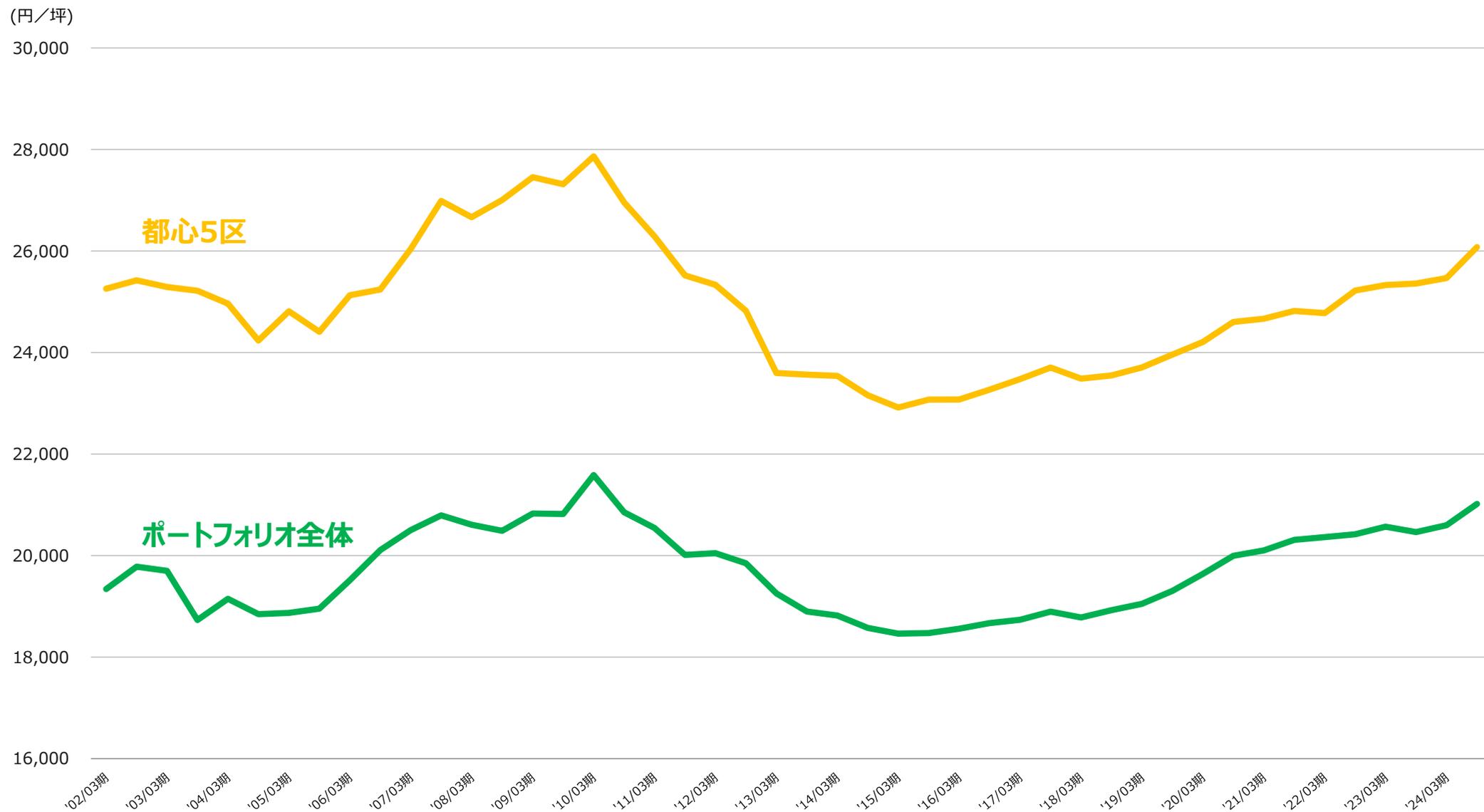
# 内部成長による月額契約賃料増減の推移

## テナント入替・賃料改定による増減の推移



\* 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

# 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2024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5物件及び2024年10月1日付で譲渡済の堂島タワーを除いた計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																			
		'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	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア		94	89	85	89	96	100	104	106	107	111	115	111	104	96	96	98	100	
		神田小川町ビル	128	97	90	82	82	82	85	87	92	95	103	115	118	100	97	97	97	100	
		神田橋パークビル	137	105	90	83	85	85	88	95	100	102	105	115	117	102	98	98	98	100	
		大手町F C N							97	101	104	107	111	113	108	103	93	93	99	100	
		大手町パークビル														116	104	100	100	100	100
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ピュレックス麹町																			
		CIRCLES平河町																100	100	100	100
		山王グランドビル	132	102	89	85	85	85	89	98	102	104	113	115	115	100	96	96	96	96	100
		有楽町電気ビル	122	90	83	78	78	80	82	87	90	93	103	108	110	107	97	97	98	98	100
		中央区	F P 日本橋										104	107	111	113	98	96	96	96	100
			茅場町二丁目ビル				88	88	88	88	88	91	91	100	112	115	103	100	100	100	100
			ピュレックス京橋																		
銀座一丁目イースト									90	90	93	95	105	105	100	95	95	95	100		
銀座三和ビル	108		94	81	79	79	85	89	92	96	100	104	115	115	102	96	96	96	96	100	
銀座三丁目ビル	121		93	83	76	76	79	81	86	88	90	95	100	102	98	95	95	95	95	100	
港区	赤坂パークビル				98	98	102	107	114	119	123	130	130	128	107	95	95	95	100		
	ARGYLE青山															97	99	100	100		
	3rd南青山																	100	100		
	青山クリスタル	124	92	86	80	82	84	90	98	98	102	108	118	112	96	94	94	96	100		
	クローバー芝公園								102	102	102	107	112	112	100	95	95	95	100		
	汐留ビル		100	91	89	91	93	98	100	102	104	107	114	114	98	88	91	96	100		
	芝二丁目大門ビル	135	100	79	76	76	76	76	79	85	97	103	118	124	103	94	94	94	100		
	コスモ金杉橋ビル	133	103	83	80	80	80	80	87	90	103	103	107	107	103	100	100	100	100	100	
	シーバンス														120	100	93	98	100	100	
	田町フロント										98	104	115	115	104	96	96	96	100		
	新宿区	新宿イースト						96	98	98	110	113	117	117	102	94	94	96	100		
		新宿フロント										112	114	114	100	90	92	94	100		
		西新宿テラス	119	90	79	74	76	76	81	93	93	102	114	117	117	105	95	95	95	100	
オペラシティ		127	100	96	88	85	85	92	96	98	106	110	113	113	102	94	94	96	100		
渋谷区	F P 南新宿											115	117	113	98	96	96	96	100		
	L S 新宿	77	60	53	52	52								106	98	97	97	97	100		
	代々木一丁目ビル	109	83	76	70	70	70	72	76	80	91	102	111	109	96	96	96	96	100		
	神宮前テラス	117	88	83	83	83	83	83	86	90	102	110	119	114	95	95	95	95	100		
	神宮前M Sビル	114	82	78	75	76	78	84	88	92	94	100	110	106	94	94	94	96	100		
	恵比寿ネオナート	102	76	71	71	73	80	86	90	92	95	102	115	110	95	95	95	95	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2024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5物件及び2024年10月1日付で譲渡済の堂島タワーを除いた計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																		
		'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	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09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	100
	江東区	豊洲フォレスト															100	100	100	100
		豊洲フロント														103	100	100	100	100
	品川区	東五反田一丁目ビル	105	85	75	68	68	68	68	73	78	83	98	108	108	100	98	98	98	100
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル	117	100	93	90	90	90	90	90	90	90	100	103	103	103	100	100	100	100
	中野区	ハーモニータワー	125	93	88	83	83	83	85	88	90	95	103	108	113	100	100	100	100	100
	豊島区	池袋二丁目ビル	97	86	86	86	86	86	86	86	86	90	90	103	107	103	100	100	100	100
		南池袋ビル	115	91	85	85	85	85	85	88	91	91	97	109	112	106	100	100	100	100
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	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	74	62	62	62	62	62	65	68	68	71	82	91	91	91	91	91	97	100
横浜市		MMパークビル	106	80	80	77	77	77	77	83	86	91	94	103	111	103	103	100	100	100
		クイーンズ						67	71	80	83	83	85	100	107	100	100	100	100	100
川崎市		武蔵小杉 S T Mビル	94	88	88	82	82	82	85	94	100	100	106	121	121	106	100	100	100	100
札幌市		8・3スクエア	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	100
仙台市		定禅寺パークビル	94	83	83	79	79	79	79	79	79	79	88	92	92	92	92	92	92	100
		東二番丁					70	70	76	85	85	91	100	100	100	97	97	100	100	100
		仙台ホンマビル	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100	100	100
		A E R								79	91	100	107	116	107	100	100	100	100	100
新潟市		大同生命新潟ビル											100	100	100	100	100	100	100	100
金沢市		金沢パークビル	91	79	79	79	79	79	79	91	98	102	106	109	109	106	100	100	100	100
		金沢上堤町ビル									84	95	100	100	100	100	100	100	100	100
名古屋市		錦パークビル	114	100	86	83	78	78	79	83	83	84	93	103	105	102	100	100	100	100
		広小路プレイス						75	75	75	83	88	100	100	100	100	100	100	100	100
		名古屋広小路ビル	108	102	85	81	78	78	78	78	78	78	88	102	102	100	100	100	100	100
京都市		四条烏丸						68	74	82	82	87	97	108	108	103	100	100	100	100
大阪市		G F O (北館)															110	105	102	100
		G F O (うめきた広場・南館)															110	105	102	100
		梅田スクエア								77	83	87	92	100	104	104	102	98	100	100
	堺筋本町ビル	93	75	68	64	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100	100	100	
	堺筋本町スクエア																	100	100	100
	御堂筋ダイワビル	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	100	100	100	
岡山市	リットシティ	76	74	74	74	75	75	76	85	85	88	88	91	97	97	97	97	100	100	
広島市	N H K 広島ビル	100	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	100	100	100	100	100	
福岡市	天神三丁目ビル	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100	100	
	天神クリスタル	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	100	100	100	
	日之出天神ビル	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	100	100	100	100	100	100	100	

上昇：       下落：

# ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 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	1,746	650	141	99	103	1	60	243	0	1,095	1,339	93	1,246
神田小川町ビル	241	126	16	18	24	0	33	32	-	115	148	36	111
神田橋パークビル	128	52	1	-	20	0	9	20	-	76	96	-	96
大手町FCN	462	280	52	57	69	0	0	100	0	181	282	5	276
大手町パークビル	185	95	8	15	34	0	-	37	0	90	127	-	127
二番町ガーデン	516	222	61	33	61	0	5	59	-	293	353	0	353
三菱UFJ信託ビル	990	385	57	57	173	0	2	91	3	604	695	0	694
ビュレックス麹町	162	55	-	-	16	0	4	34	-	106	141	10	130
CIRCLES平河町	37	19	2	1	3	0	-	11	0	17	28	-	28
山王ランドビル	692	388	100	65	132	0	33	55	0	304	359	65	294
有楽町電気ビル	228	136	31	22	53	0	7	20	0	92	113	-	113
F P 日本橋	418	144	23	22	45	0	1	50	0	273	324	0	324
茅場町二丁目ビル	149	58	11	14	13	0	3	15	0	91	106	38	67
ビュレックス京橋	158	52	-	-	13	0	9	29	-	106	135	5	130
銀座一丁目イースト	194	79	14	10	12	0	11	30	-	114	145	-	145
銀座三和ビル	269	310	45	16	111	0	90	28	19	-41	-12	401	-413
銀座三丁目ビル	173	90	13	13	19	0	0	42	-	83	125	5	119
赤坂パークビル	2,006	1,265	242	273	293	2	65	385	2	741	1,127	129	998
ARGYLE青山	493	215	30	37	59	0	0	86	0	277	364	-	364
3rd南青山	409	224	13	20	0	0	0	83	106	184	268	-	268
青山クリスタル	210	99	18	13	39	0	4	22	0	111	134	7	126
クローバー芝公園	121	40	10	8	7	0	1	11	-	80	92	-	92
汐留ビル	2,143	908	187	184	221	1	44	267	1	1,234	1,502	113	1,389
芝二丁目大門ビル	312	200	38	27	46	0	23	63	-	111	175	39	136
コスモ金杉橋ビル	124	54	14	7	15	0	0	15	-	70	85	-	85
シーバンス	311	180	45	44	29	0	11	48	0	131	179	22	157
田町フロント	164	74	15	9	15	0	7	27	-	89	117	0	116
新宿イースト	2,035	793	126	169	147	1	23	323	2	1,241	1,564	112	1,452
新宿フロント	864	453	88	65	95	1	27	174	1	410	585	23	562
西新宿テラス	254	194	20	17	23	0	91	40	-	60	101	10	90
オペラシティ	1,576	1,158	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	417	非開示	331	非開示
F P 南新宿	199	87	15	12	30	0	0	29	0	111	140	2	138
L S 新宿	594	306	73	38	55	0	5	132	0	287	420	8	411
代々木一丁目ビル	315	267	30	25	29	0	139	42	-	48	90	58	32
神宮前テラス	187	63	10	11	24	0	3	13	-	124	137	-	137
神宮前MSビル	336	191	33	32	74	0	0	50	-	144	195	-	195
渋谷クロスタワー（底地）	581	109	-	-	109	-	-	-	-	472	472	-	472
恵比寿ネオナート	485	235	50	29	41	2	5	105	-	249	355	26	329

\* 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)

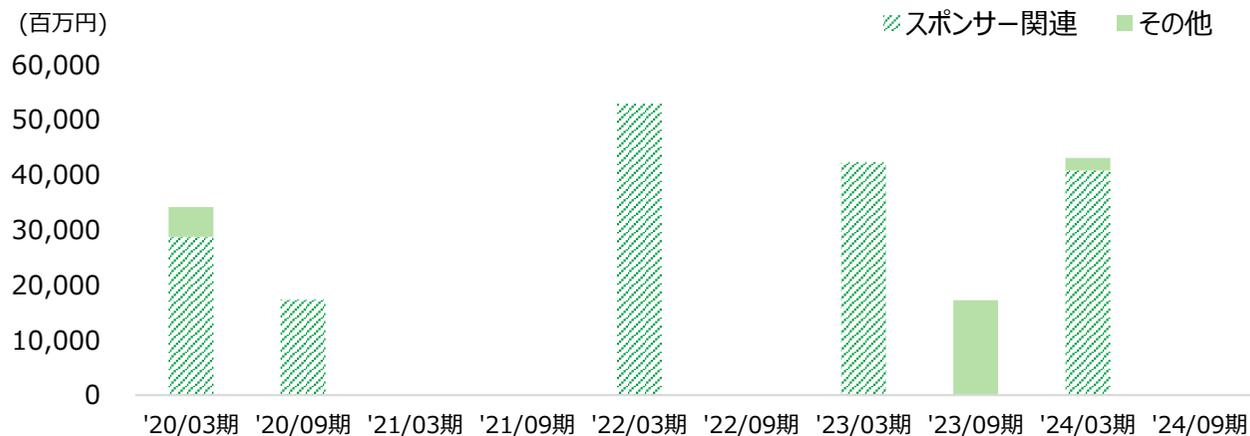
名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
TIX UENO	707	367	63	52	40	1	16	193	-	339	532	10	522
豊洲フォレシア	833	409	122	74	19	1	2	187	1	423	611	4	606
豊洲フロント	700	356	71	62	45	0	11	164	0	343	507	-	507
東五反田一丁目ビル	205	84	10	23	16	0	2	30	0	121	152	2	149
大崎フロントタワー	733	525	69	58	25	0	109	165	96	207	373	566	-193
大森駅東口ビル	246	124	29	21	28	0	-	44	-	121	166	-	166
ハーモニータワー	462	227	104	-	59	0	12	50	-	234	284	-	284
池袋二丁目ビル	73	32	8	6	6	0	1	8	0	41	50	2	47
南池袋ビル	194	112	16	14	17	0	37	25	0	82	107	9	97
八王子ファースト	244	120	49	5	26	0	0	38	-	123	161	-	161
さいたま浦和ビル	130	78	15	9	10	0	22	20	0	51	72	1	70
MMパークビル	1,257	667	143	196	87	1	68	169	1	589	758	155	603
クイーンズ	1,015	752	210	114	122	2	26	268	6	263	531	190	341
武蔵小杉STMビル	169	71	21	4	14	0	1	29	0	97	127	1	126
8・3スクエア	379	161	34	53	25	0	9	38	0	217	256	14	242
定禅寺パークビル	66	42	11	8	7	0	2	12	-	24	36	-	36
東二番丁	641	265	72	71	47	0	10	63	-	375	439	1	438
仙台ホンマビル	153	72	17	16	18	0	1	18	-	80	99	-	99
AER	710	380	99	69	71	0	14	125	0	329	455	67	387
大同生命新潟ビル	73	56	12	6	5	0	2	28	-	16	44	7	37
金沢パークビル	514	565	101	51	70	0	249	92	-	-50	41	24	17
金沢上堤町ビル	142	92	18	17	10	0	2	42	-	49	91	1	90
錦パークビル	295	182	54	26	27	0	8	58	6	112	171	7	163
広小路プレイス	435	233	39	49	41	0	49	52	-	201	254	274	-19
名古屋広小路ビル	620	549	91	58	77	0	170	149	-	71	220	81	139
四条烏丸	250	115	31	16	12	0	9	46	0	135	181	12	169
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	111	169	40	129
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	99	153	23	129
梅田スクエア	499	244	53	36	60	0	3	89	-	255	345	-	345
堂島タワー	393	267	49	48	39	0	2	126	-	126	253	7	245
堺筋本町ビル	244	147	43	30	38	0	6	28	0	97	125	10	115
堺筋本町スクエア	376	231	24	34	26	0	11	134	-	145	279	-	279
御堂筋ダイワビル	575	313	64	55	88	0	20	83	0	261	344	60	284
尼崎フロント	426	211	65	34	27	0	13	70	0	215	285	81	204
リットシティ	269	128	34	26	17	1	17	31	-	141	173	-	173
NHK広島ビル	267	223	52	32	24	0	9	76	26	44	120	20	100
天神三丁目ビル	99	51	15	7	8	0	6	13	0	48	61	18	42
天神クリスタル	161	149	23	17	21	0	21	66	0	11	77	28	49
日之出天神ビル	202	78	22	18	18	0	-	19	0	124	143	-	143
合計	35,881	19,382	4,058	3,218	3,826	46	1,766	6,142	325	16,498	22,640	3,276	19,363

\* 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。

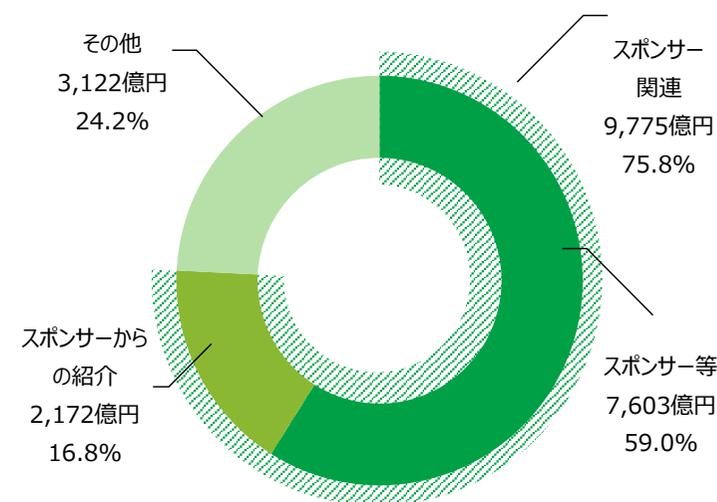
\* 堂島タワーは2024年4月1日付にて51%の準共有持分を譲渡済。

# 物件取得・譲渡の実績

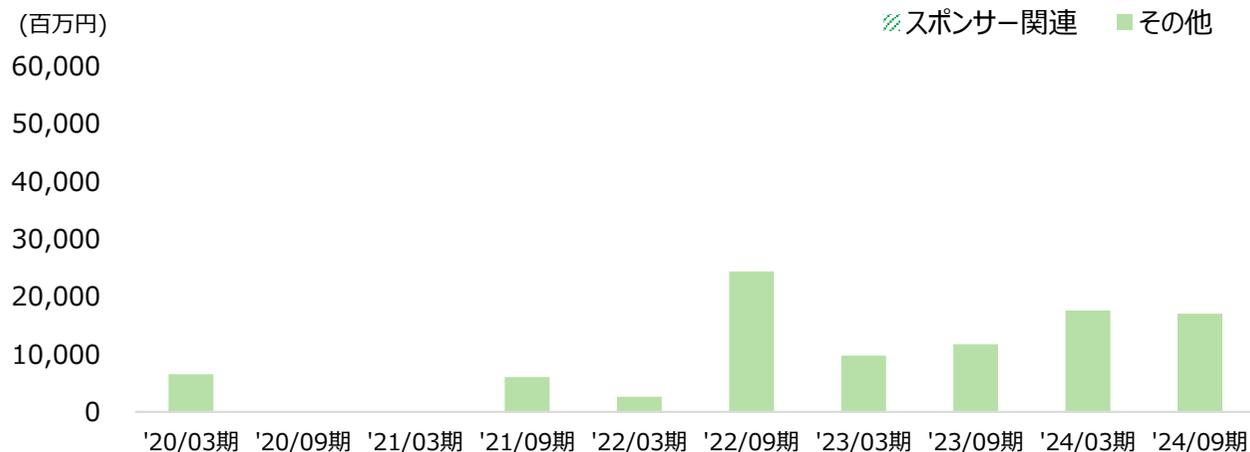
## 取得実績の推移



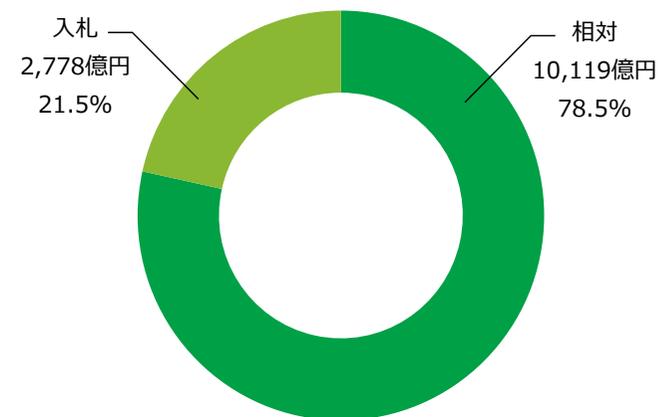
## 取得先の割合



## 譲渡実績の推移



## 取得形態の割合



# 直近5期の財務指標の推移

	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
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.4 %	3.2 %	3.2 %	3.6 %	3.6 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.5 %	6.3 %	6.4 %	6.9 %	6.9 %
期末自己資本比率	51.3 %	49.5 %	50.9 %	49.5 %	50.6 %
LTV① (簿価ベース)	42.0 %	44.0 %	42.6 %	44.0 %	42.8 %
LTV② (時価ベース)	32.5 %	34.5 %	33.6 %	35.1 %	33.4 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	29.2 倍	28.2 倍	27.1 倍	27.4 倍	24.5 倍
NOI	23,084 百万円	21,901 百万円	22,313 百万円	22,629 百万円	22,640 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.2 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %
FFO	19,700 百万円	18,970 百万円	19,207 百万円	18,457 百万円	18,281 百万円
FFO配当性向	80.9 %	85.2 %	88.9 %	94.2 %	96.1 %
AFFO	18,288 百万円	16,148 百万円	17,155 百万円	14,762 百万円	15,005 百万円
AFFO配当性向	87.1 %	100.1 %	99.5 %	117.7 %	117.1 %

## 〈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

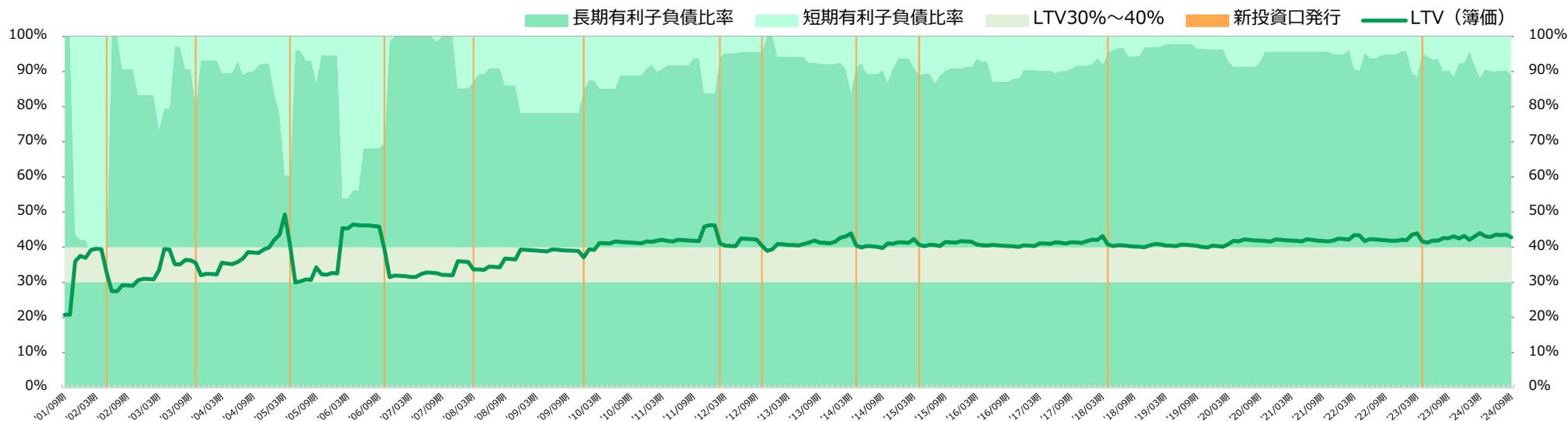
\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# 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	116,100百万円	第四北越銀行	6,700百万円	SBI新生銀行	2,500百万円
みずほ銀行	55,500百万円	伊予銀行	5,500百万円	京葉銀行	2,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	群馬銀行	5,000百万円	北洋銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	33,200百万円	八十二銀行	5,000百万円	栃木銀行	2,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
三井住友銀行	21,000百万円	朝日信用金庫	4,000百万円	足利銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
中国銀行	15,000百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	紀陽銀行	1,000百万円
埼玉りそな銀行	12,000百万円	七十七銀行	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	10,000百万円	滋賀銀行	3,000百万円		
三菱UFJ信託銀行	8,400百万円	住友生命保険	3,000百万円		

# 有利子負債一覧

\*本決算中に借入または発行を行ったものは青字で記載。  
(残高：百万円、利率：%)

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	三菱UFJ銀行	'23/12/01	1,000	0.39182	'24/11/29	1年
	三菱UFJ銀行	'24/02/14	10,000	0.39182	'25/02/14	1年
	三菱UFJ銀行	'24/03/08	8,500	0.39182	'25/03/10	1年
	三井住友信託銀行	'24/04/22	2,000	0.3918	'25/04/21	1年
	みずほ銀行	'24/05/29	5,000	0.3918	'24/11/29	0.5年
	みずほ銀行	'24/07/10	2,000	0.3918	'25/07/10	1年
	三菱UFJ信託銀行	'24/08/19	8,400	0.48727	'24/11/18	0.2年
	三菱UFJ銀行	'24/08/19	2,600	0.48727	'24/11/18	0.2年
	農林中央金庫	'24/09/02	5,000	0.5072	'25/09/02	1年
	三井住友信託銀行	'24/09/26	5,500	0.3918	'25/03/26	0.5年
合計			50,000	0.42 (平均利率)	0.40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)	群馬銀行	'19/11/18	1,000	0.49727	'24/11/18	5年	
	伊予銀行	'21/03/24	2,000	0.52727	'31/03/24	10年	
	八十二銀行	'21/11/15	1,000	0.54727	'31/11/17	10年	
	伊予銀行	'23/01/16	1,000	0.41727	'33/01/17	10年	
	福岡銀行	'23/06/15	4,500	0.53727	'33/06/15	10年	
	みずほ銀行	'23/06/29	3,000	0.38227	'33/06/29	10年	
	群馬銀行	'23/07/03	1,000	0.40909	'33/07/04	10年	
	北洋銀行	'23/11/30	2,000	0.51727	'30/11/29	7年	
	福岡銀行	'23/12/22	1,500	0.52727	'33/12/22	10年	
	伊予銀行	'24/06/17	2,500	0.53727	'34/06/19	10年	
	群馬銀行	'24/09/30	1,000	0.50727	'31/09/30	7年	
	合計			20,500	0.50 (平均利率)	7.81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)	太陽生命保険	'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年	
	みずほ銀行	'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01	9年	
	三菱UFJ銀行	'18/06/01	10,000	0.2544	'24/12/02	6.5年	
	信金中央金庫	'20/01/07	2,000	0.2075	'25/01/07	5年	
	足利銀行	'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年	
	みずほ信託銀行	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年	
	三菱UFJ銀行	'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26	7年	
	日本政策投資銀行	'17/03/30	5,000	0.315	'25/03/31	8年	
	太陽生命保険	'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年	
	三井住友信託銀行	'20/06/15	7,000	0.2075	'25/06/16	5年	
	三井住友銀行	'21/07/20	5,000	0.15375	'25/07/22	4年	
	三井住友信託銀行	'18/08/31	3,000	0.32	'25/08/29	7年	
	日本政策投資銀行	'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01	10年	
	三井住友信託銀行	'20/09/23	5,000	0.1475	'25/09/24	5年	
	合計			56,000	0.36 (平均利率)	0.56年 (平均残存年限)	

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	三菱UFJ銀行	'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
	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	9年
	福岡銀行	'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	'18/03/26	6,500	0.4413	'26/03/26	8年
	みずほ銀行	'18/03/27	5,000	0.3	'28/03/27	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
	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	'20/01/15	5,000	0.325	'29/01/15	9年
	三菱UFJ銀行	'20/01/15	5,500	0.3625	'30/01/15	10年
	三菱UFJ銀行	'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26	10年
	みずほ銀行	'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26	10年
	三菱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

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	三井住友信託銀行	'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	'21/01/29	5,000	0.34625	'31/07/31	10.5年
	農林中央金庫	'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	'31/04/26	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
	福岡銀行	'21/08/31	1,500	0.20625	'28/08/31	7年
	中国銀行	'21/10/01	1,000	0.345	'31/10/01	10年
	農林中央金庫	'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	'22/06/17	3,000	0.60625	'32/06/17	10年
	第4回リネラル・シンジケートローン	'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	0.355	'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	'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	'23/03/27	3,500	0.72375	'33/03/28	10年	
三井住友銀行	'23/03/30	3,000	0.2375	'27/03/30	4年	
三井住友銀行	'23/03/30	3,000	0.7087	'33/03/30	10年	
三井住友銀行	'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	
朝日信用金庫	'23/10/31	1,000	1.18125	'33/10/31	10年	
三菱UFJ銀行	'23/11/30	10,000	0.6	'28/11/30	5年	
中国銀行	'23/11/30	2,000	0.925	'31/11/28	8年	
埼玉りそな銀行	'23/11/30	5,000	1.0775	'33/11/30	10年	
三菱UFJ銀行	'23/12/19	10,000	0.70125	'29/12/19	9年	
群馬銀行	'24/01/31	1,000	0.76125	'31/01/31	7年	
京葉銀行	'24/01/31	1,000	0.76125	'31/01/31	7年	
中国銀行	'24/03/08	3,000	0.82375	'32/03/08	8年	
三菱UFJ銀行	'24/03/26	5,000	0.64125	'30/03/26	6年	
八十二銀行	'24/03/26	1,000	0.98125	'34/03/27	10年	
八十二銀行	'24/06/17	1,000	1.10625	'34/06/17	10年	
栃木銀行	'24/06/28	1,000	1.1025	'34/06/28	10年	
埼玉りそな銀行	'24/08/30	5,000	1.0375	'34/08/31	10年	
合計			298,400	0.49 (平均利率)	5.66年 (平均残存年限)	

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
	第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30	10年
	第11回投資法人債	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26	10年
	第13回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24	5年
合計			32,993	0.98 (平均利率)	1.66年 (平均残存年限)	

- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2027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

2024年9月末現在利用残高なし

(注1) 2024年8月19日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ8,400百万円を債権譲渡しております。  
 (注2) サステナビリティ・リンク・ローン (SLL) による借入、各SLLの達成状況については、当投資法人ホームページの「借入金・投資法人債」ページをご確認ください。  
 (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し、従って、金利スワップ (金利の固定化) 後の金利を記載。  
 (注4) 米ドル建て投資法人債だが、為替変動リスクをヘッジする目的で通貨スワップ取引を実施し、従って、通貨スワップ (円建て) 後の金利を記載。

## コミットメントラインの 契約概要

# 物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2024年3月期					2024年9月期					増減						取得価格	'24/09期末簿価	'24/09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	2.90%	2,634	2.70%	3.10%	88,400	2.90%	2,633	2.70%	3.10%	-	-	-	-	-	-	81,555	68,397	20,002
神田小川町ビル	9,400	3.30%	319	3.10%	3.50%	9,400	3.30%	319	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	9,520	8,599	800
神田橋パークビル	5,270	3.30%	178	3.10%	3.50%	5,250	3.30%	178	3.10%	3.50%	-20	-0.4%	-	-0.4%	-	-	4,810	4,337	912
大手町F C N	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	28,700	2.60%	772	2.30%	2.70%	-100	-0.3%	-	-0.4%	-	-	21,842	20,339	8,360
大手町パークビル	11,300	2.30%	275	2.10%	2.50%	11,400	2.30%	278	2.10%	2.50%	100	0.9%	-	1.3%	-	-	10,175	9,948	1,451
二番町ガーデン	18,000	3.60%	668	3.40%	3.80%	18,100	3.60%	671	3.40%	3.80%	100	0.6%	-	0.4%	-	-	14,700	11,734	6,365
三菱UFJ信託ビル	57,300	2.50%	1,463	2.20%	2.60%	57,100	2.50%	1,457	2.20%	2.60%	-200	-0.3%	-	-0.4%	-	-	44,700	28,374	28,725
ビュレックス麹町	7,800	3.30%	265	3.10%	3.50%	7,790	3.30%	265	3.10%	3.50%	-10	-0.1%	-	-0.1%	-	-	7,000	5,173	2,616
CIRCLES平河町	1,870	3.20%	61	3.00%	3.40%	1,850	3.20%	61	3.00%	3.40%	-20	-1.1%	-	-0.9%	-	-	1,780	1,773	76
山王グランドビル	24,800	3.80%	968	3.50%	4.00%	24,800	3.80%	965	3.50%	4.00%	-	-	-	-0.3%	-	-	20,900	20,831	3,968
有楽町電気ビル	9,570	3.00%	295	2.80%	3.20%	9,570	3.00%	294	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.4%	-	-	7,200	7,675	1,894
F P日本橋	21,900	2.70%	599	2.50%	2.80%	22,100	2.70%	604	2.50%	2.80%	200	0.9%	-	0.8%	-	-	17,560	17,091	5,008
茅場町二丁目ビル	5,050	3.60%	186	3.40%	3.80%	5,060	3.60%	186	3.40%	3.80%	10	0.2%	-	0.1%	-	-	4,410	4,022	1,037
ビュレックス京橋	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	5,250	4,341	3,528
銀座一丁目イースト	8,280	3.20%	272	3.00%	3.40%	8,370	3.20%	274	3.00%	3.40%	90	1.1%	-	1.1%	-	-	6,459	5,792	2,577
銀座三和ビル	19,700	2.40%	494	2.40%	2.40%	26,700	2.30%	597	2.60%	2.60%	7,000	35.5%	-0.10%	20.9%	0.20%	0.20%	16,830	17,393	9,306
銀座三丁目ビル	6,640	3.20%	220	3.00%	3.40%	6,640	3.20%	221	3.00%	3.40%	-	-	-	0.1%	-	-	7,999	7,008	-368
赤坂パークビル	80,700	3.10%	2,555	2.90%	3.30%	80,700	3.10%	2,557	2.90%	3.30%	-	-	-	0.1%	-	-	60,800	56,389	24,310
ARGYLE青山	24,800	2.60%	666	2.40%	2.80%	25,000	2.60%	673	2.40%	2.80%	200	0.8%	-	1.0%	-	-	23,900	23,864	1,135
3rd南青山	21,200	2.90%	635	2.70%	3.10%	21,600	2.90%	647	2.70%	3.10%	400	1.9%	-	1.9%	-	-	21,000	21,424	175
青山クリスタル	9,760	2.90%	292	2.70%	3.10%	9,760	2.90%	291	2.70%	3.10%	-	-	-	-0.2%	-	-	7,680	6,910	2,849
クローバー芝公園	4,890	3.30%	163	3.10%	3.40%	4,920	3.30%	164	3.10%	3.40%	30	0.6%	-	0.8%	-	-	4,500	4,313	606
汐留ビル	120,000	3.00%	3,775	2.80%	3.20%	120,000	3.00%	3,764	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.3%	-	-	106,930	98,187	21,812
芝二丁目大門ビル	9,100	3.60%	333	3.40%	3.80%	9,110	3.60%	333	3.40%	3.80%	10	0.1%	-	-0.1%	-	-	4,859	5,786	3,323
コスモ金杉橋ビル	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	-	-	-	-0.1%	-	-	2,808	2,413	1,386
シーバンスS	9,630	3.80%	376	3.60%	4.00%	9,620	3.80%	375	3.60%	4.00%	-10	-0.1%	-	-0.2%	-	-	7,690	7,928	1,691
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	5,852	2,077
新宿イースト	81,700	3.20%	2,633	2.90%	3.30%	81,700	3.20%	2,631	2.90%	3.30%	-	-	-	-0.1%	-	-	72,180	66,394	15,305
新宿フロント	35,800	3.10%	1,118	2.80%	3.20%	35,800	3.10%	1,118	2.80%	3.20%	-	-	-	-	-	-	35,125	33,558	2,241
西新宿テラス	9,460	3.40%	329	3.20%	3.60%	9,460	3.40%	328	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	7,830	7,550	1,909
オペラシティ	35,400	3.50%	1,310	3.30%	3.70%	34,700	3.50%	1,291	3.30%	3.70%	-700	-2.0%	-	-1.5%	-	-	31,776	27,733	6,966
F P南新宿	9,700	2.80%	276	2.60%	2.90%	9,710	2.80%	276	2.60%	2.90%	10	0.1%	-	-	-	-	9,250	9,099	610
L S新宿	25,100	3.00%	763	2.80%	3.20%	25,100	3.00%	767	2.80%	3.20%	-	-	-	0.5%	-	-	22,800	21,888	3,211
代々木一丁目ビル	13,700	3.20%	446	3.00%	3.40%	13,600	3.20%	446	3.00%	3.40%	-100	-0.7%	-	-	-	-	8,700	6,521	7,078
神宮前テラス	7,960	3.00%	245	2.80%	3.20%	7,930	3.00%	244	2.80%	3.20%	-30	-0.4%	-	-0.4%	-	-	4,885	4,711	3,218
神宮前MSビル	10,500	2.80%	301	2.60%	3.00%	10,500	2.80%	301	2.60%	3.00%	-	-	-	-	-	-	12,200	10,493	6
渋谷クロスタワー (底地)	47,400	-	908	2.30%	-	49,200	-	954	2.30%	-	1,800	3.8%	-	5.0%	-	-	26,524	27,186	22,013
恵比寿ネオナート	20,100	3.10%	643	2.90%	3.30%	20,300	3.10%	651	2.90%	3.30%	200	1.0%	-	1.2%	-	-	14,612	13,387	6,912
T I X U E N O	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	982	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.1%	-	-	22,000	17,081	9,618
豊洲フォルシア	28,000	3.60%	1,024	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,027	3.40%	3.80%	-	-	-	0.3%	-	-	27,856	27,793	206
豊洲フロント	25,900	3.60%	970	3.40%	3.80%	25,900	3.60%	965	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.6%	-	-	25,500	24,873	1,026

# 物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2024年3月期					2024年9月期					増減						取得価格	'24/09期末簿価	'24/09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	4,285	2,864
大崎フロントタワー	17,800	3.40%	1,006	3.30%	3.60%	17,600	3.40%	1,006	3.30%	3.60%	-200	-1.1%	-	0.1%	-	-	12,300	7,556	10,043
大森駅東口ビル	6,060	4.10%	255	3.90%	4.30%	6,090	4.10%	256	3.90%	4.30%	30	0.5%	-	0.6%	-	-	5,123	4,585	1,504
ハーモニータワー	14,900	3.60%	556	3.40%	3.80%	14,900	3.60%	558	3.40%	3.80%	-	-	-	0.3%	-	-	11,120	9,289	5,610
池袋二丁目ビル	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	-	-	-	-0.3%	-	-	1,728	1,527	462
南池袋ビル	6,270	3.80%	243	3.60%	4.00%	6,220	3.80%	238	3.60%	4.00%	-50	-0.8%	-	-2.0%	-	-	4,500	3,820	2,399
八王子ファースト	5,130	4.50%	243	4.30%	4.70%	5,150	4.50%	233	4.30%	4.70%	20	0.4%	-	-3.8%	-	-	5,679	4,630	519
さいたま浦和ビル	3,510	4.30%	153	4.10%	4.50%	3,590	4.30%	156	4.10%	4.50%	80	2.3%	-	1.6%	-	-	2,574	2,418	1,171
MMパークビル	41,100	3.60%	1,488	3.40%	3.80%	41,100	3.60%	1,489	3.40%	3.80%	-	-	-	0.1%	-	-	37,400	29,093	12,006
クイーンズ	26,600	3.40%	914	3.10%	3.60%	27,200	3.40%	936	3.10%	3.60%	600	2.3%	-	2.4%	-	-	17,200	15,272	11,927
武蔵小杉STMビル	4,570	4.30%	196	4.10%	4.50%	4,520	4.30%	194	4.10%	4.50%	-50	-1.1%	-	-1.0%	-	-	4,000	3,582	937
8・3スクエア	11,900	4.00%	484	3.80%	4.20%	11,900	4.00%	482	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.5%	-	-	7,100	5,387	6,512
定禅寺パークビル	1,120	5.00%	55	4.80%	5.20%	1,120	5.00%	55	4.80%	5.20%	-	-	-	-	-	-	1,000	907	212
東二番丁	16,000	4.50%	715	4.30%	4.70%	16,600	4.50%	750	4.30%	4.70%	600	3.8%	-	4.8%	-	-	9,950	7,860	8,739
仙台ホンマビル	2,850	4.70%	134	4.50%	4.90%	2,870	4.70%	134	4.50%	4.90%	20	0.7%	-	-	-	-	3,174	2,733	136
A E R	19,400	3.60%	708	3.40%	3.80%	19,600	3.60%	719	3.40%	3.80%	200	1.0%	-	1.5%	-	-	18,640	17,382	2,217
大同生命新潟ビル	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	-	-	-	-	-	-	1,770	1,597	202
金沢パークビル	7,380	5.20%	379	5.00%	5.40%	7,390	5.20%	378	5.00%	5.40%	10	0.1%	-	-0.2%	-	-	4,580	4,439	2,950
金沢上堤町ビル	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	-	-	-	-0.1%	-	-	2,780	2,201	838
錦パークビル	5,640	4.30%	241	4.10%	4.50%	5,710	4.30%	244	4.10%	4.50%	70	1.2%	-	1.0%	-	-	5,975	4,662	1,047
広小路プレイス	14,700	3.40%	504	3.20%	3.50%	14,800	3.40%	505	3.20%	3.50%	100	0.7%	-	0.1%	-	-	8,567	7,716	7,083
名古屋広小路ビル	13,200	4.00%	533	3.80%	4.20%	13,200	4.00%	537	3.80%	4.20%	-	-	-	0.7%	-	-	14,533	13,863	-663
四条烏丸	8,080	3.90%	317	3.70%	4.00%	8,140	3.90%	319	3.70%	4.00%	60	0.7%	-	0.7%	-	-	4,400	3,409	4,730
G F O (北館)	10,800	3.00%	347	2.80%	3.20%	10,800	3.00%	345	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.5%	-	-	9,750	9,615	1,184
G F O (めきた広場・南館)	12,300	2.90%	380	2.70%	3.10%	12,300	2.90%	379	2.70%	3.10%	-	-	-	-0.4%	-	-	11,250	11,171	1,128
梅田スクエア	17,000	3.40%	593	3.20%	3.60%	16,900	3.40%	591	3.20%	3.60%	-100	-0.6%	-	-0.4%	-	-	15,523	15,413	1,486
堺筋本町ビル	4,530	4.10%	182	3.90%	4.30%	4,560	4.10%	182	3.90%	4.30%	30	0.7%	-	0.3%	-	-	4,164	3,446	1,113
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	-	-	-	0.1%	-	-	17,215	17,634	-334
御堂筋ダイヤビル	15,500	3.60%	571	3.40%	3.80%	15,400	3.60%	567	3.40%	3.80%	-100	-0.6%	-	-0.6%	-	-	14,314	13,118	2,281
尼崎フロント	10,600	5.10%	545	4.90%	5.30%	10,600	5.10%	549	4.90%	5.30%	-	-	-	0.7%	-	-	9,300	7,789	2,810
リットシティ	5,310	5.20%	279	5.00%	5.40%	5,310	5.20%	277	5.00%	5.40%	-	-	-	-0.5%	-	-	4,094	2,192	3,117
N H K 広島ビル	3,460	5.10%	180	5.00%	5.30%	3,460	5.10%	180	5.00%	5.30%	-	-	-	-0.1%	-	-	2,770	3,276	183
天神三丁目ビル	2,130	4.60%	100	4.50%	4.80%	2,310	4.50%	107	4.40%	4.70%	180	8.5%	-0.10%	6.6%	-0.10%	-0.10%	1,550	1,304	1,005
天神クリスタル	3,530	4.10%	143	4.00%	4.30%	3,580	4.00%	141	3.90%	4.20%	50	1.4%	-0.10%	-1.3%	-0.10%	-0.10%	5,000	3,328	251
日之出天神ビル	5,250	4.10%	212	3.90%	4.10%	5,310	4.00%	209	3.80%	4.00%	60	1.1%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%	3,657	3,281	2,028
76物件合計	1,349,080		44,955			1,359,650		45,159			10,570	0.8%		0.5%			1,138,489	1,023,978	335,671
堂島タワー	20,300	3.90%	801	3.70%	4.10%	10,000	3.90%	394	3.70%	4.10%	-10,300	-50.7%	-	-50.7%	-	-	11,760	9,656	343
77物件合計 (期中売却を含む)	1,369,380		45,756			1,369,650		45,554									1,150,249	1,033,635	336,014

\* 堂島タワーは2024年4月1日付にて51%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	'24/03期	'24/09期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110	1,369,380	1,369,650
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756	45,554
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270	1,046,390	1,033,635
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989	336,014
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%	32.5%
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	1,422,864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	226,999円	236,153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	379,491円	380,516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	12,216円	12,349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	594,275円	604,321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	538,000円	571,000円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍	0.91倍	0.94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。

# 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	<b>気候変動対応</b> 方針・目標 ・CO <sub>2</sub> 排出量の管理・削減 ・エネルギー使用量の管理・削減 KPI ・CO <sub>2</sub> 排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準） ・CO <sub>2</sub> 原単位：12kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> 以下 ・再エネ導入比率：85%（2025年度目標）/90%（2030年度目標）/100%（2050年度目標）	 
	<b>水資源の保全</b> 方針・目標 ・水消費量の管理・削減 KPI ・水消費量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）	 
	<b>省資源・資源循環</b> 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	 
	<b>ポートフォリオの環境配慮</b> 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：90%超を維持 ・ZEB保有：2030年度目標 5-10棟	  
	<b>テナントエンゲージメント</b> 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	<b>人材育成とダイバーシティの推進</b> 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	  
	<b>運用会社における従業員の健康・快適性（働きやすさ）</b> 方針・目標 ・優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長年に働き続けられる、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	 
	<b>投資法人・運用会社のガバナンス体制の充実</b> 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 ・運用会社取締役女性役員比率	
	<b>情報開示とステークホルダーエンゲージメント</b> 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。

### CO<sub>2</sub>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

CO<sub>2</sub>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 <sub>2</sub> 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"> <li>CO<sub>2</sub>削減目標の設定(2019年度比80%削減)</li> <li>エネルギー原単位の計画的低減</li> <li>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)</li> <li>環境性能の良い物件への入れ替え</li> <li>独自のEMS*によるエネルギー消費量管理</li> <li>再エネの導入</li> </ul>
	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"> <li>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</li> <li>CO<sub>2</sub>削減目標の設定(2019年度比80%削減)</li> <li>エネルギー原単位の計画的低減</li> <li>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)</li> <li>ZEB物件の取得</li> <li>積極的・計画的な既存物件のZEB化</li> <li>独自のEMSによるエネルギー消費量管理</li> <li>再エネの導入</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>ZEB物件の取得</li> <li>積極的・計画的な既存物件のZEB化</li> </ul>
		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"> <li>外部専門会社との連携</li> <li>省エネ等技術診断・設備に関するサポート</li> <li>長期修繕計画のレビュー</li> <li>ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定</li> <li>使用電力の再エネへの切り替え推進</li> </ul>
		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"> <li>保有ビルの設備改修工事の計画的実施</li> </ul>

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

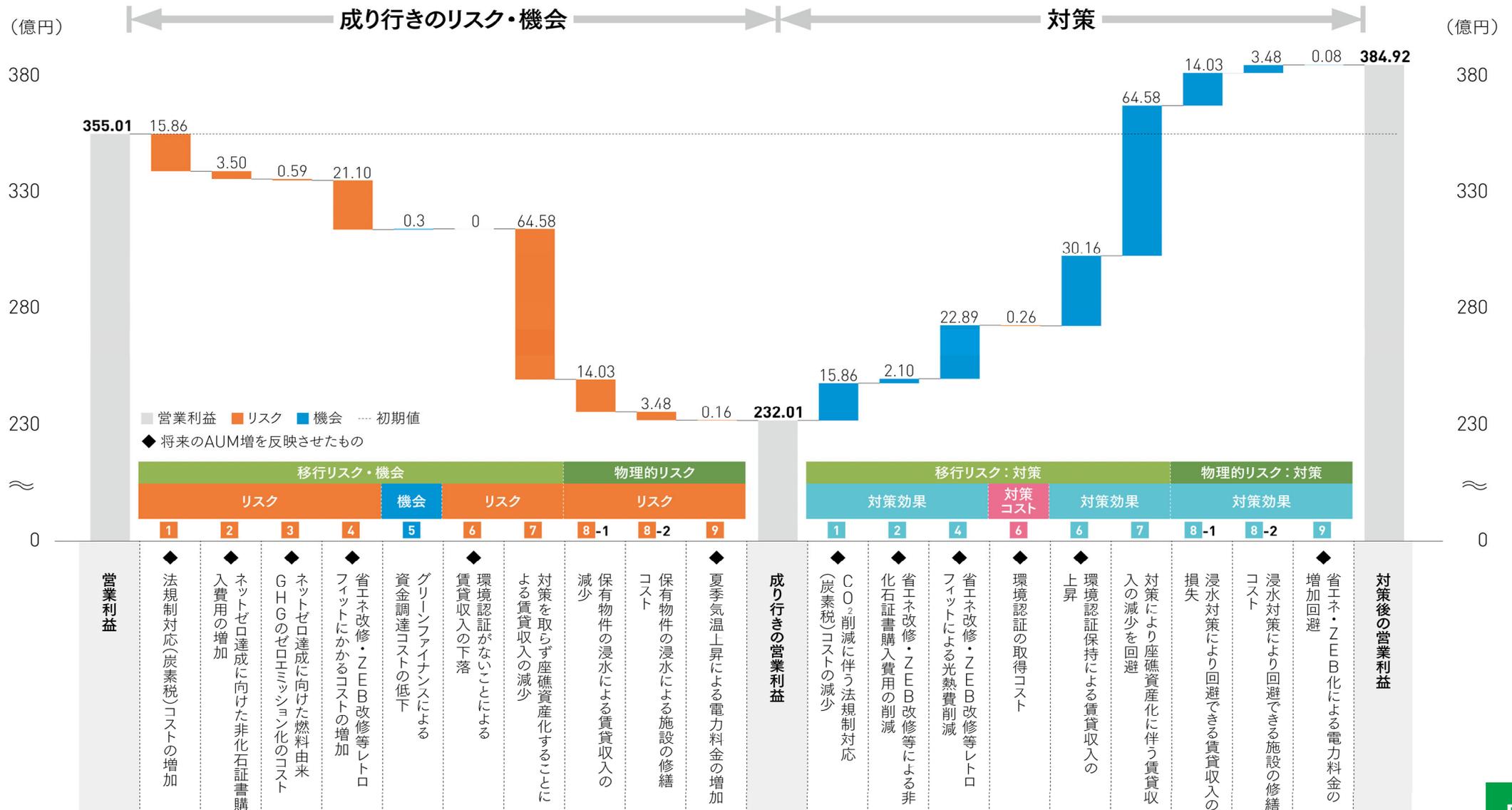
ESGウェブサイト

<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°C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

## 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 <sub>2</sub> 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

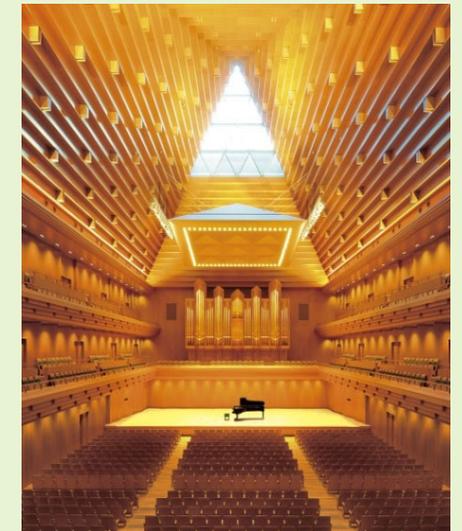
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っています。

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



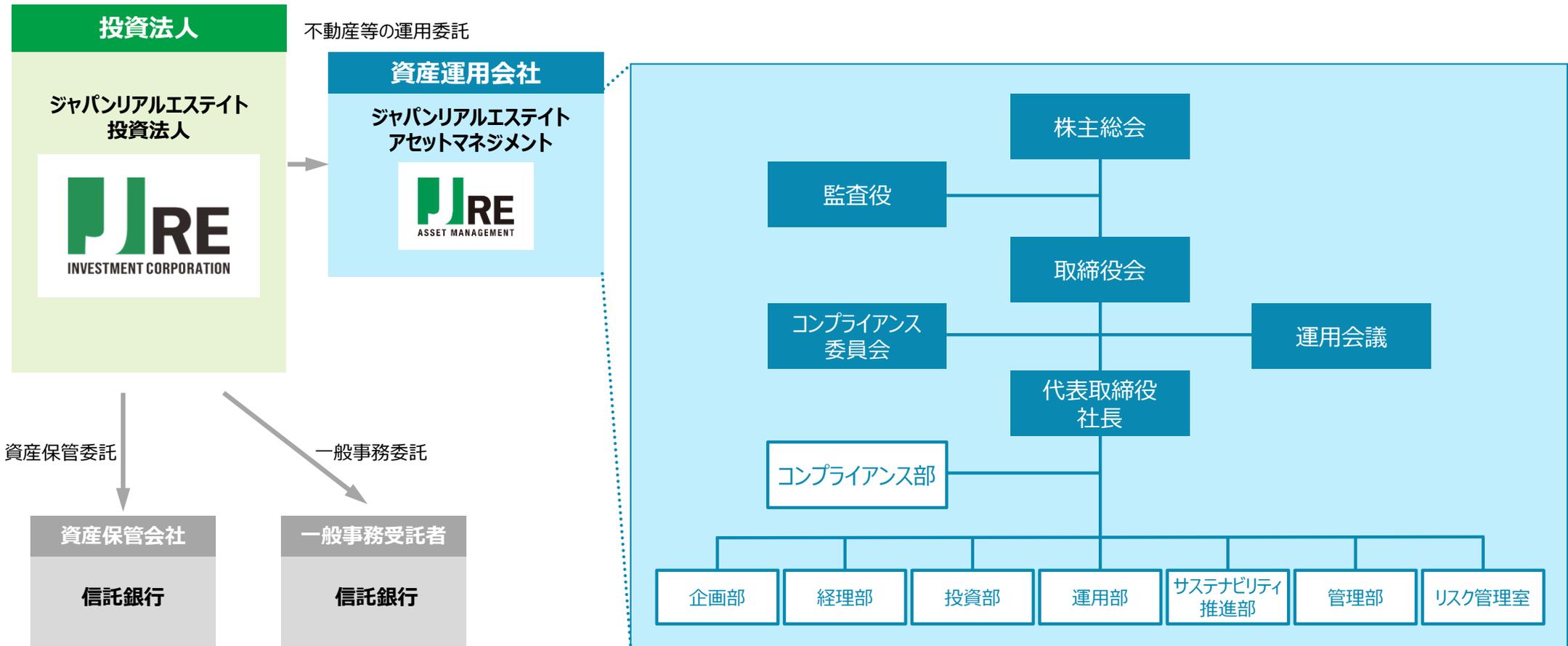
画像提供：横浜美術館



# 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。

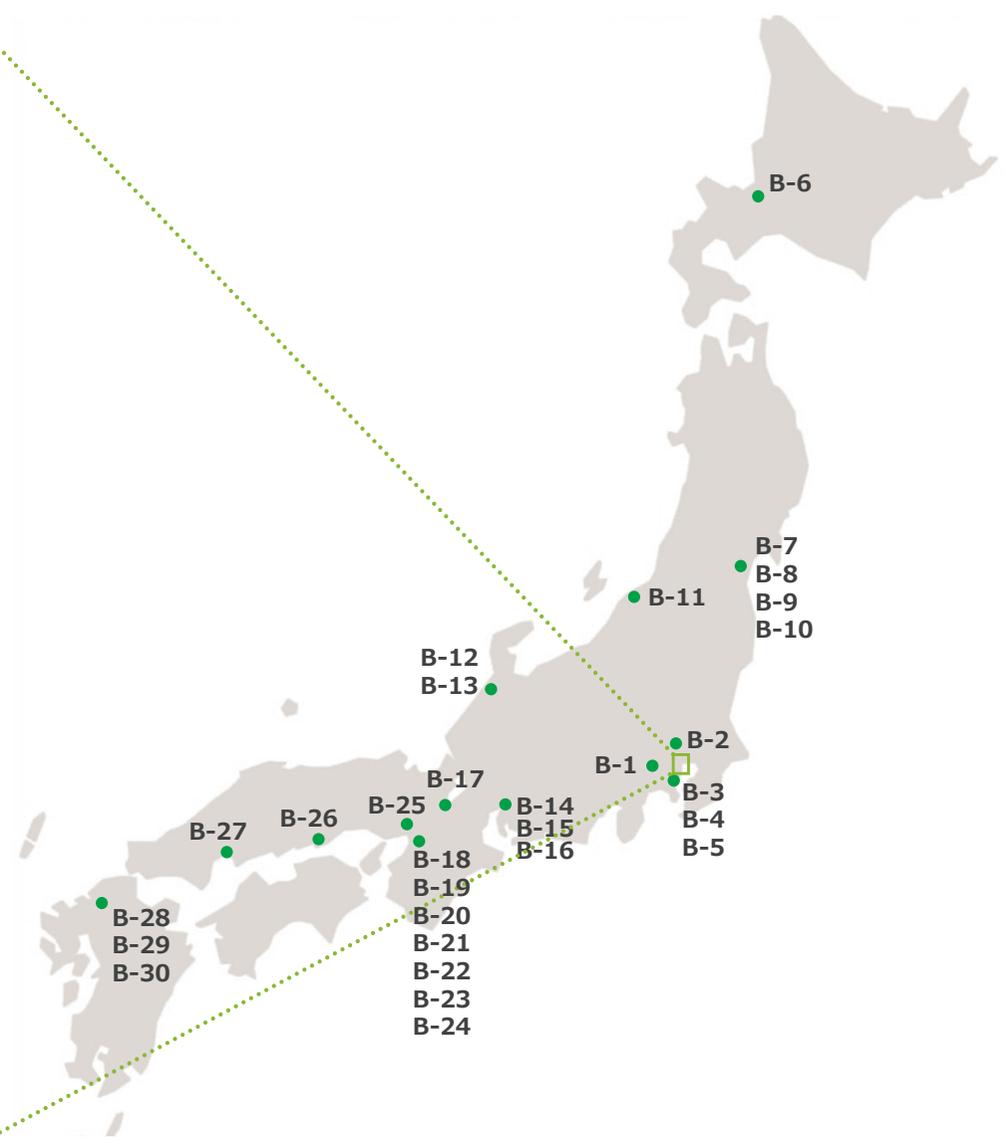
#### 6 ガバナンス体制の充実

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。

# 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 山王グランドビル



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

## A-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** 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-19** 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-20** 3rd MINAMI AOYAMA



建物延床面積	14,376㎡
取得日	'24/03/08
追加取得日	-
建物所有割合	77.76%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2023/02
PML値	2.2%
基準階面積	863㎡

**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	'23/12/01
建物所有割合	17.66725%
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 フアリティーズ
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 豊洲フロレシア



建物延床面積	98,176㎡
取得日	'23/02/27
追加取得日	'24/02/14
建物所有割合	31.0%
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 フアリティーズ
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	49.0%
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** JRE 堺筋本町スクエア



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 御堂筋ダイヤビル



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/建物の再調達価格）

# 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)	1,604,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	3,454,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,100,000口	4,430,000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)	1,498円	1,285円	1,445円	1,511円	1,460円	1,471円	1,582円	1,595円	1,617円	1,730円	1,752円	1,850円	2,922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)	52,159円	51,042円	51,202円	51,268円	52,707円	52,718円	52,829円	59,925円	59,947円	60,060円	66,309円	66,407円	70,100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)	53,000円	51,100円	59,200円	64,800円	83,000円	87,500円	87,500円	91,500円	102,000円	100,000円	156,000円	138,000円	116,000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。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施予定。  
2002年3月期～2024年9月期については上記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)	4,430,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650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)	1,907円	1,902円	1,919円	1,804円	1,662円	1,564円	1,585円	1,619円	1,570円	1,514円	1,536円	1,526円	1,529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)	69,085円	69,080円	69,098円	68,117円	67,975円	67,877円	68,002円	67,913円	67,832円	68,213円	68,235円	68,225円	69,774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)	83,600円	75,600円	73,400円	79,700円	75,900円	78,700円	75,400円	72,900円	78,600円	128,900円	114,800円	103,600円	112,800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。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施予定。  
2002年3月期～2024年9月期については上記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)	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口
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)	1,536円	1,600円	1,624円	1,672円	1,708円	1,819円	1,867円	1,899円	1,939円	2,039円	2,122円	2,252円	2,264円
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)	69,781円	71,605円	71,647円	71,695円	71,732円	71,842円	71,901円	73,776円	73,816円	74,034円	74,270円	74,400円	74,394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)	113,000円	110,200円	130,000円	121,000円	118,000円	108,200円	110,200円	119,200円	130,600円	145,000円	126,600円	107,600円	130,600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。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施予定。  
2002年3月期～2024年9月期については上記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)

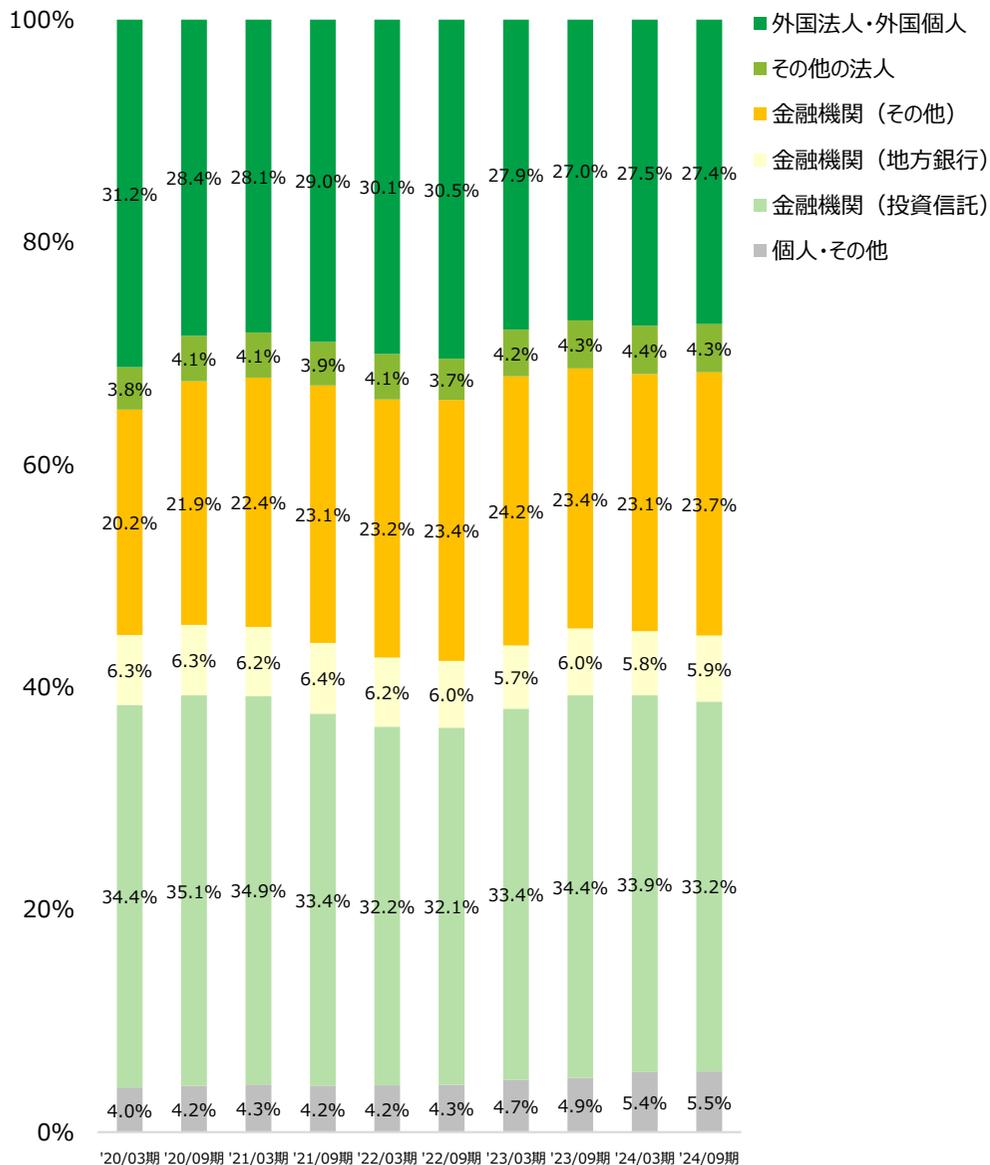
	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,581	42,900	36,510
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,881	36,340	36,510
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,700	6,560	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,640	20,660	15,350
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,523	19,410	13,970
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,840	18,730	15,040
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	7,114,320口	7,114,320口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,349円	2,450円	2,400円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	541,423	-	-
1口当たり純資産額 (注)	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	528,127	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	457,893	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	42.8%	-	-
期末投資口価格 (注)	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	812,455	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	77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	1,162,489	1,150,249	1,138,489	1,138,489
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,301㎡	869,346㎡	869,344㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	97.2%	97.0%
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	-	-	-	-

(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。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施予定。  
2022年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

MEMO

# 投資主データ

## 投資主属性別 投資口割合



## 属性別投資主数

	2024年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	17,019	92.61%
金融機関	244	1.33%
その他の法人	507	2.76%
外国法人・外国個人	607	3.30%
合計	18,377	100.00%

## 投資口所有数 上位10社

2024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)	362,514	25.48%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	230,258	16.18%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	69,805	4.91%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	32,701	2.30%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	22,523	1.58%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,855	1.33%
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	18,317	1.29%
8 三菱地所株式会社	17,120	1.20%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,828	1.04%
10 株式会社中国銀行	14,325	1.01%

# 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1兆1,502億円)

### 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+)

## 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



# 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	'24/03期	'24/09期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905	905
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163	1,203
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	264	0	211	86	215	0	0
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48	56	78	76
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	2,362	2,185

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	1,090,912	1,069,551
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	43,046	0
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	17,599	17,034

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%	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%	0.11%	0.11%
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%	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%	0.45%	0.45%
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%	0.22%	0.20%

# 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

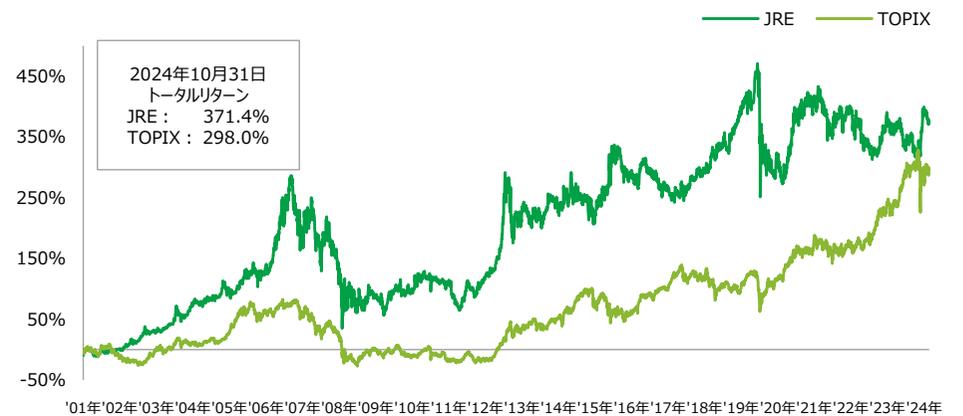
## 利回りの推移（実績分配金ベース）



\* 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2024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）、2024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、2024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（2024年10月31日現在）

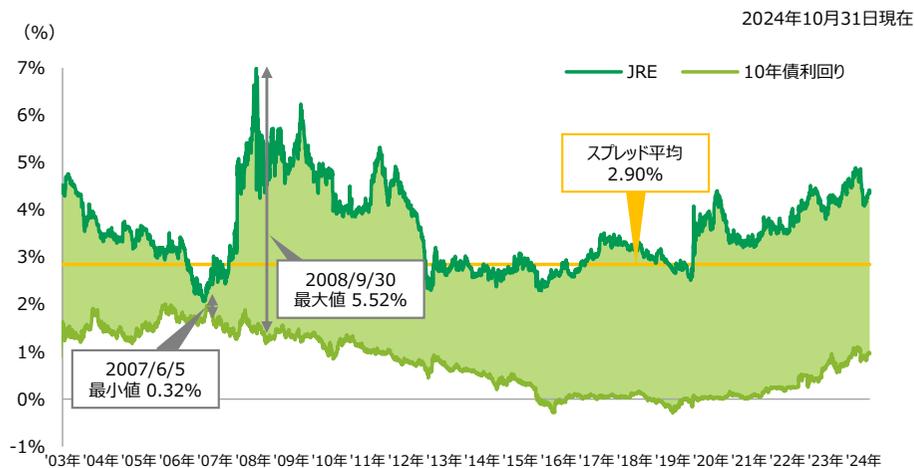


\* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数+1) × (直近終値/2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100

\* 日次ベースで2001年9月10日から2024年10月31日時点まで記載。  
\* 出所：ブルームバーグ

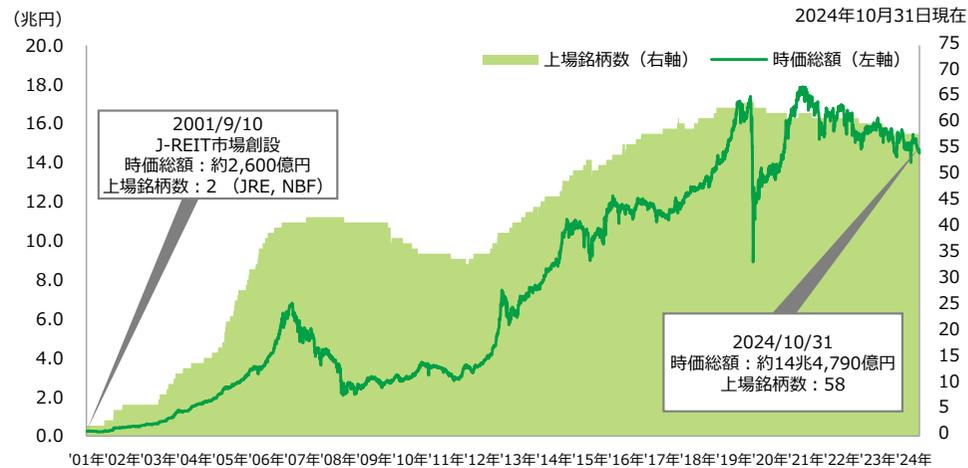
# 対JGBスプレッドの推移・時価総額

## JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



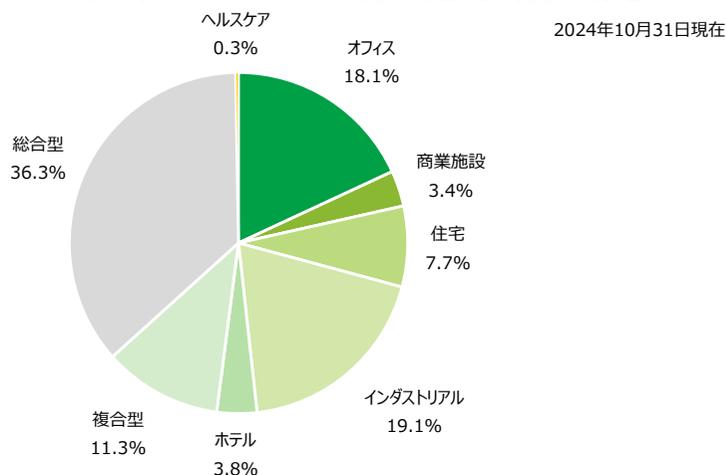
\* 日次ベースで2003年9月1日から2024年10月31日時点まで記載。\* 配当利回りは実績ベース。\* 出所：ブルームバーグ

## 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



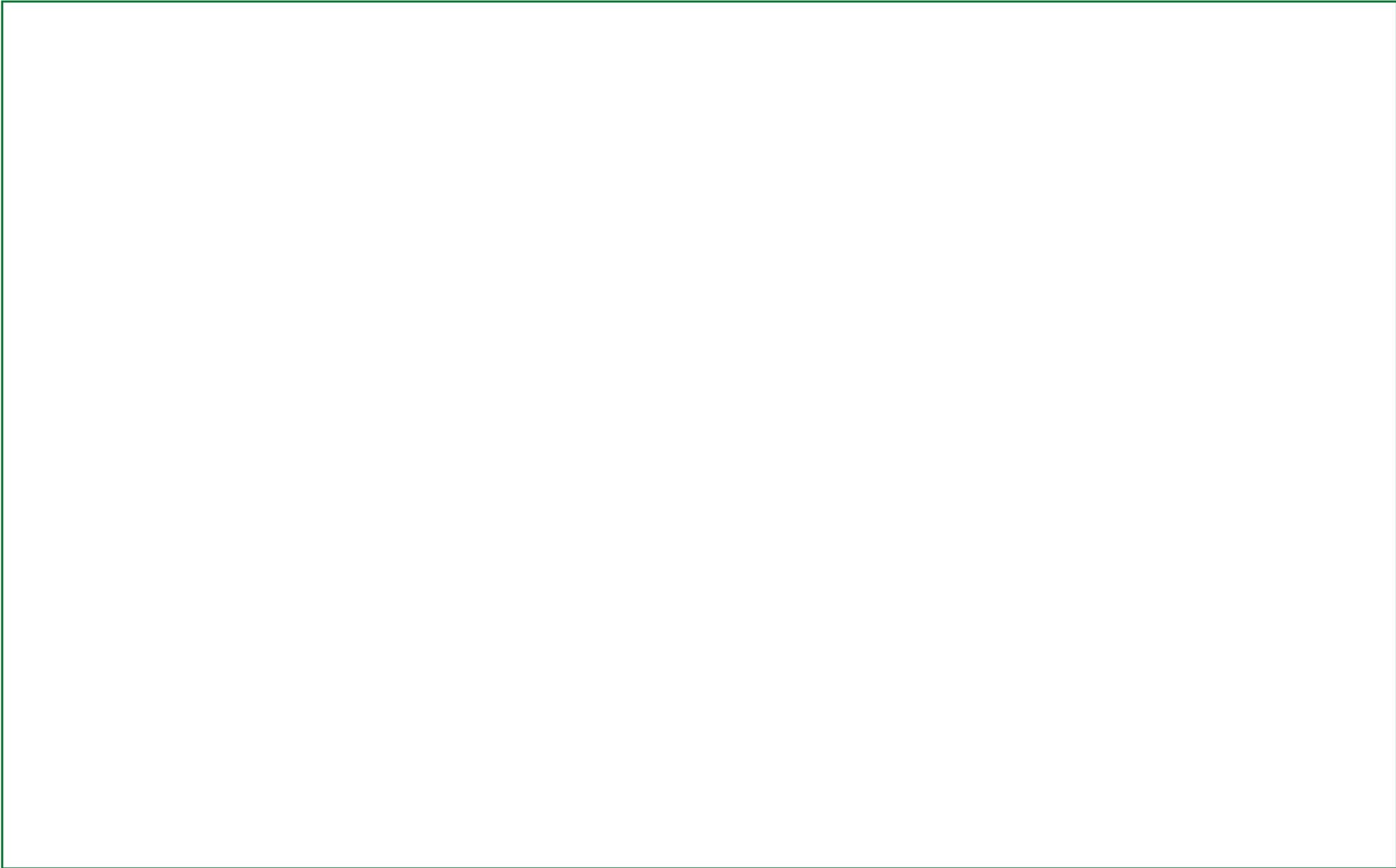
\* 出所：ブルームバーグ

# 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ー型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。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有部分持分割合を、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円を加算した額（7,999,422,762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日に日本ブラズウィックビル（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。  
JRE堂島タワーの「取得価格」は、2024年4月1日付にて51%の準共有持分の譲渡を行ったため、2008年9月1日付取得価格24,000,000千円の51%にあたる12,240,000千円を除いた金額（11,760,000千円）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。
- 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仙台本町ホンマビル	仙台ホンマビル
大手町パークビルディング	大手町パークビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	AER	AER
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	F南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	リンクスクエア新宿	L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	F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	TIXTOWER 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
赤坂パークビル	赤坂パークビル	JRE大森駅東口ビル	大森駅東口ビル	JRE堺筋本町スクエア	堺筋本町スクエア
the ARGYLE aoyama	ARGYLE青山	ハーモニータワー	ハーモニータワー	JRE御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
3rd MINAMI AOYAMA	3rd南青山	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
シーバンス棟	シーバンス	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル		

MEMO



## 将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定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。