



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3月期 決算説明資料

(2023年10月1日～2024年3月31日)

1	運用ハイライト	2
2	内部成長	6
3	外部成長	13
4	財務戦略	19
5	ポートフォリオ概況	23
6	ESG	27
7	決算及び業績予想	33
8	Appendix	37

1 運用ハイライト



決算ハイライト

運用戦略

内部成長

賃貸収益向上の取り組みを推進

- ▶ 入居率の改善により賃料総額が増加
- ▶ 賃料増額改定を継続的に推進、減額改定は減少

	期末入居率	テナント入替 (月額)	賃料改定 (月額)
'23/9期	95.0% (96.5%) <small>※晴海フロント除く</small>	-34百万円	-8百万円
'24/3期	96.6%	+12百万円	-1百万円

環境認識

- ▶ 賃貸マーケットは緩やかに回復
- ▶ インフレ影響等により、コストは増加傾向

運用戦略

- ▶ テナント入替、賃料改定による収益向上
- ▶ 工事費を中心としたコストコントロール
- ▶ 物件状況に応じた改修投資による価値向上

外部成長

資産入替の実行

- ▶ スポンサーから都内優良物件を取得
- ▶ 将来の収益性に懸念ある物件を売却

取得

① 3rd MINAMI AOYAMA	21,000百万円
② 豊洲フォレシア (追加取得)	19,756百万円
③ シーバンスS棟 (追加取得)	2,290百万円

譲渡

① 晴海フロント	17,599百万円
3回目 (持分45%)	

参考 翌期以降の譲渡物件

② JRE 堂島タワー	
譲渡済 '24/9期: 1回目 (持分51%)	17,034百万円
譲渡予定 '25/3期: 2回目 (持分49%)	16,366百万円

環境認識

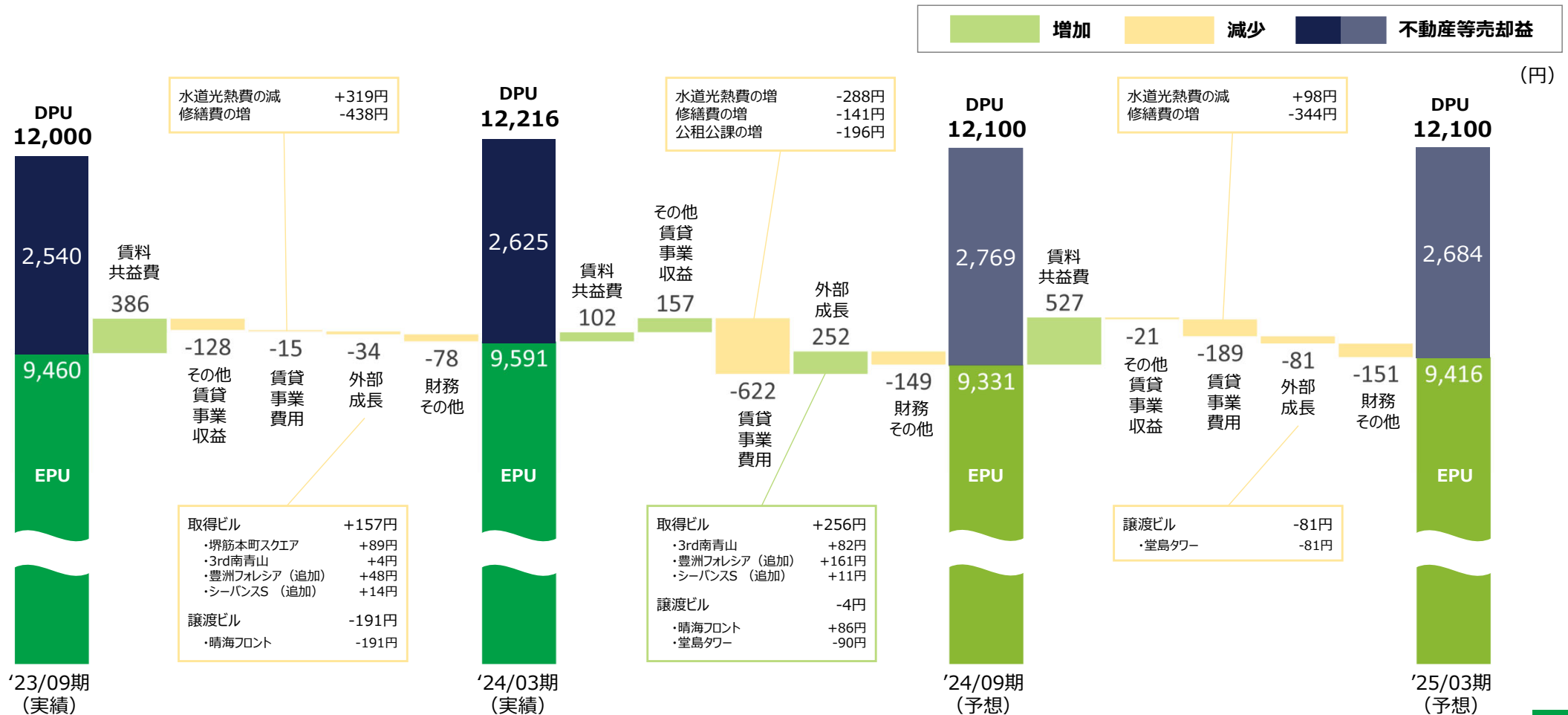
- ▶ 不動産売買市場は引続き堅調
- ▶ 一部のプレーヤーの投資スタンスに変化

運用戦略

- ▶ 資産入替の推進
 - ポートフォリオの質向上
 - 売却益の還元
- ▶ マーケット動向を見定め、増資の機会も模索

DPU（1口当たり分配金）増減要因

- ▶ 空室埋め戻し、フリーレント明けの賃料寄与により、賃料共益費はプラス基調が継続
- ▶ 予想2期は、修繕費、水道光熱費、支払利息などの上昇により、費用は増加傾向
（修繕費）売却益を活用し一部工事を前倒し （水道光熱費）再エネ賦課金の上昇、激変緩和措置の終了
- ▶ ただし、修繕費増加の影響を除けば、EPUも概ねプラス基調



* 「DPU」は1口当たり分配金を指し、「EPU」はDPUから不動産等売却益及び内部留保取崩を除いた値を指す。次頁以降も同様。
* 不動産等売却益は、内部留保及び分配金連動報酬Ⅱ差引き後の、DPUへの影響額。

今後の分配戦略

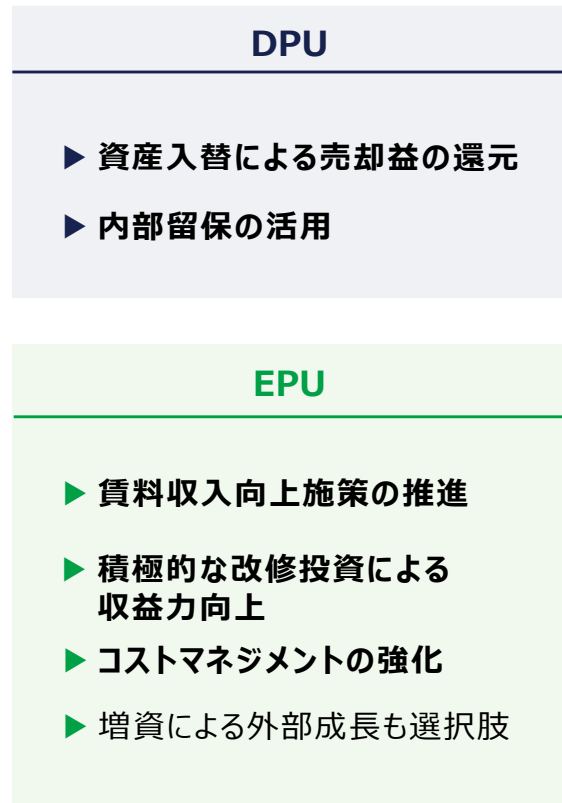
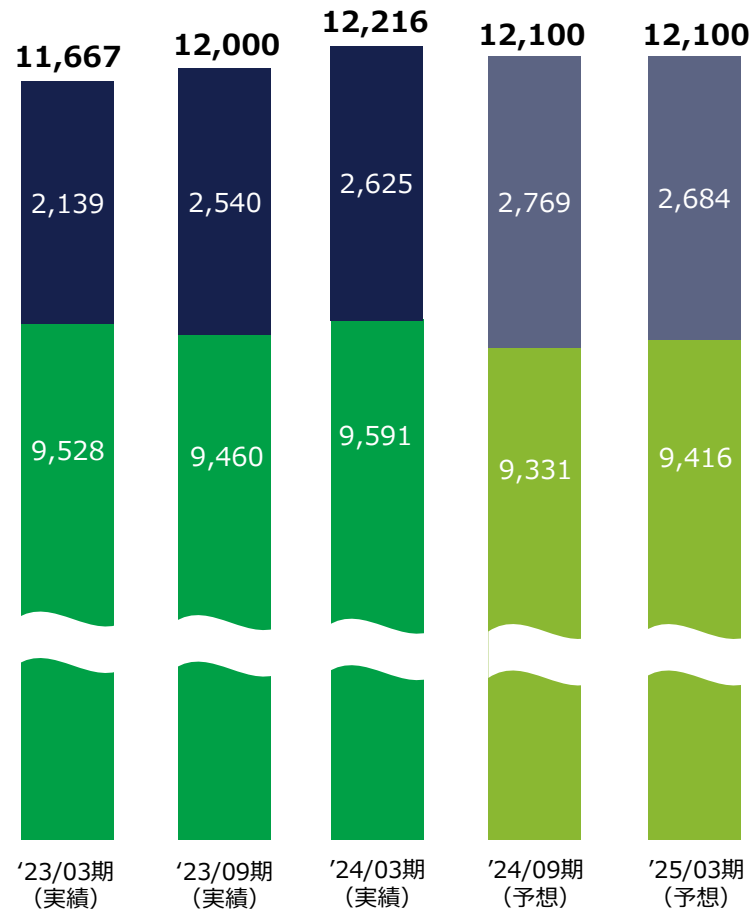
内部成長を主軸とした運用戦略

中・長期的にEPUとDPUの乖離幅を縮小

資産入替を主軸とした運用戦略

安定的な分配金を配当

(円)



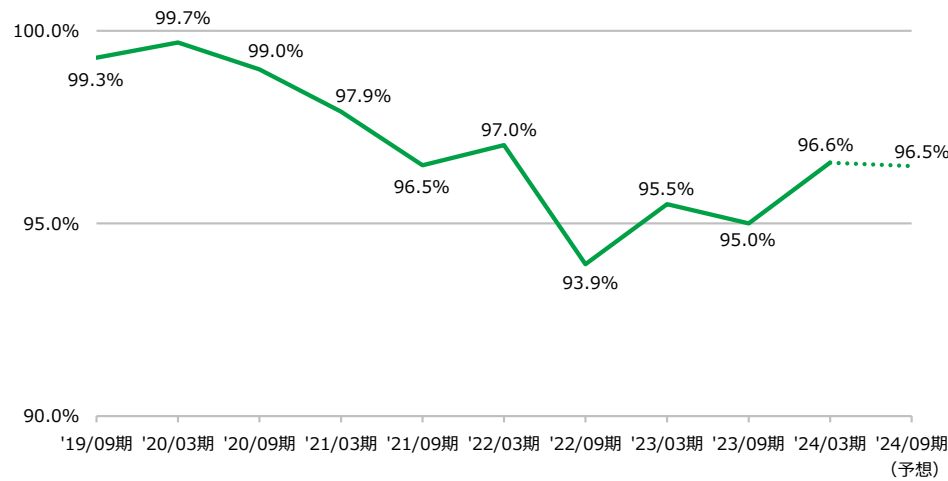
2 内部成長



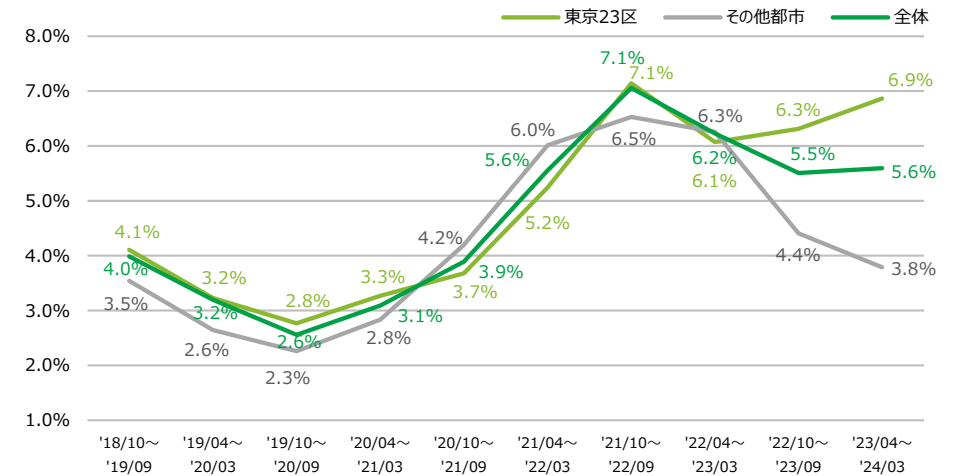
入居率・入替率の推移

晴海フロント売却、賃料を重視したリーシングによる埋め戻しにより、入居率は上昇

入居率の推移

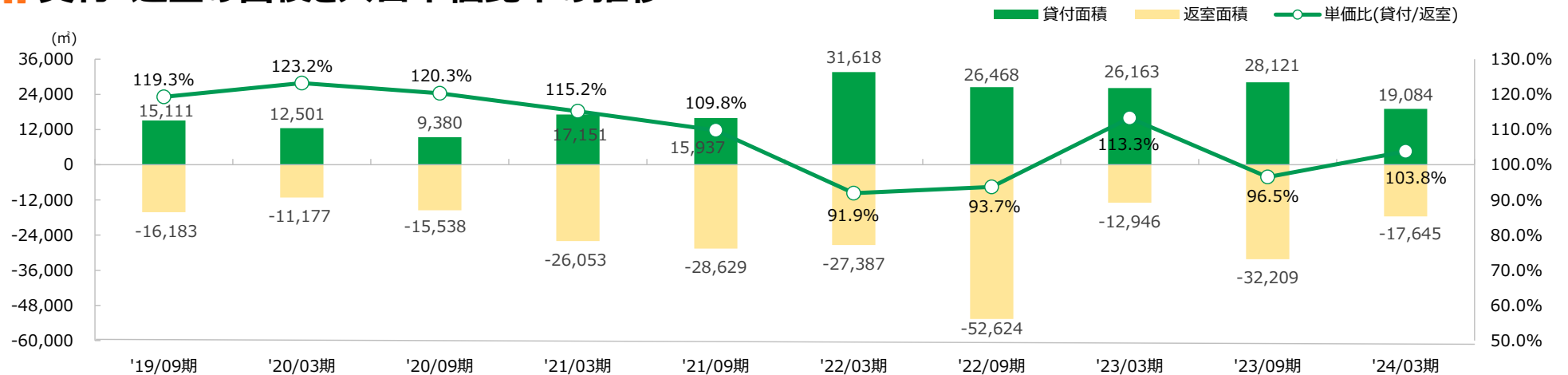


年間テナント入替率



* グランフロント大阪は除く

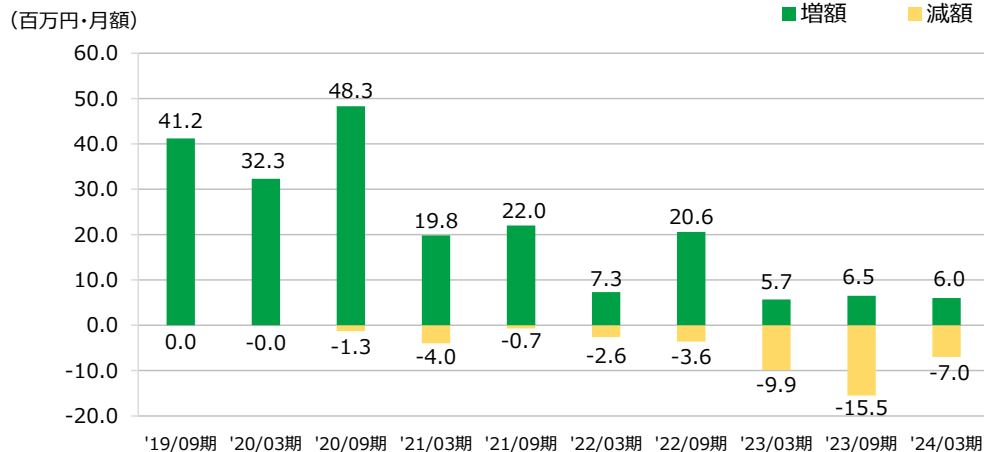
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



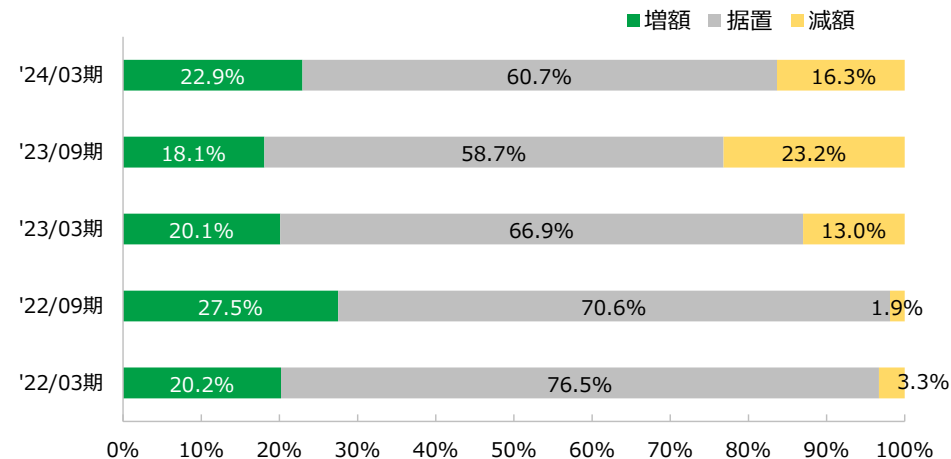
* グランフロント大阪は除く

賃料改定の状況

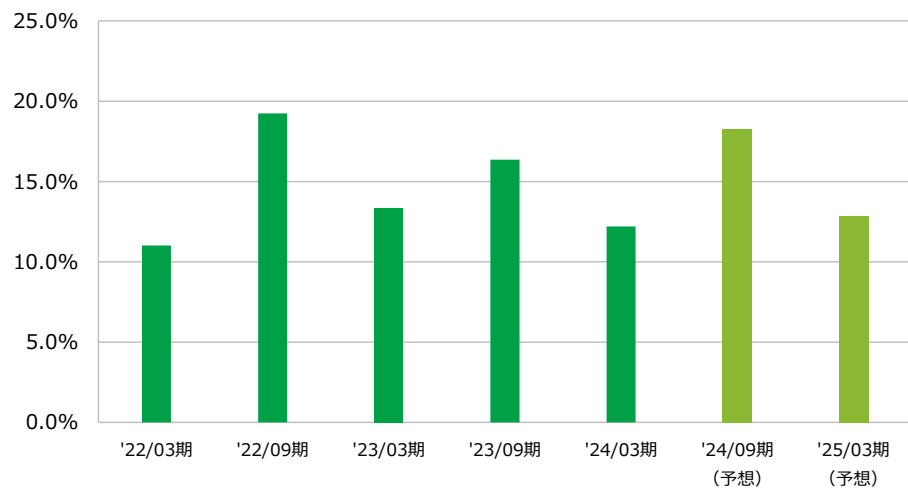
賃料改定の推移



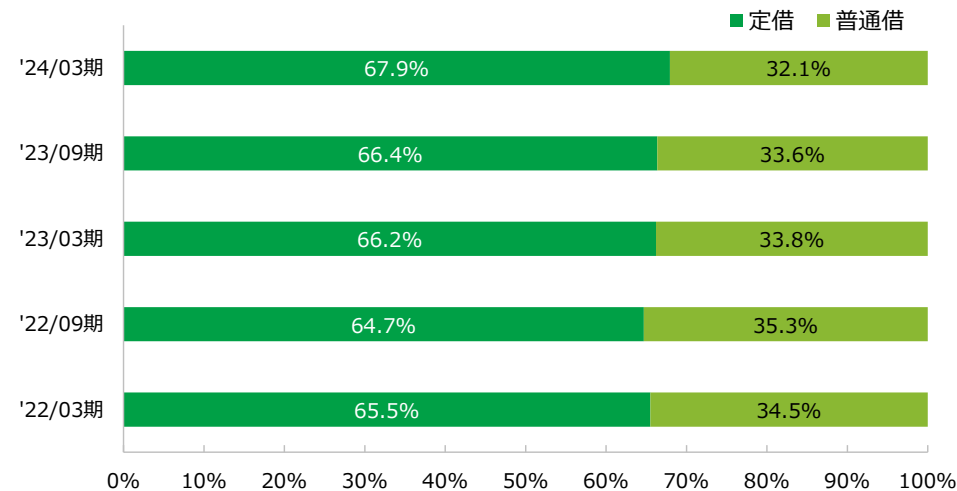
増減額割合 (月額契約賃料ベース)



賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)

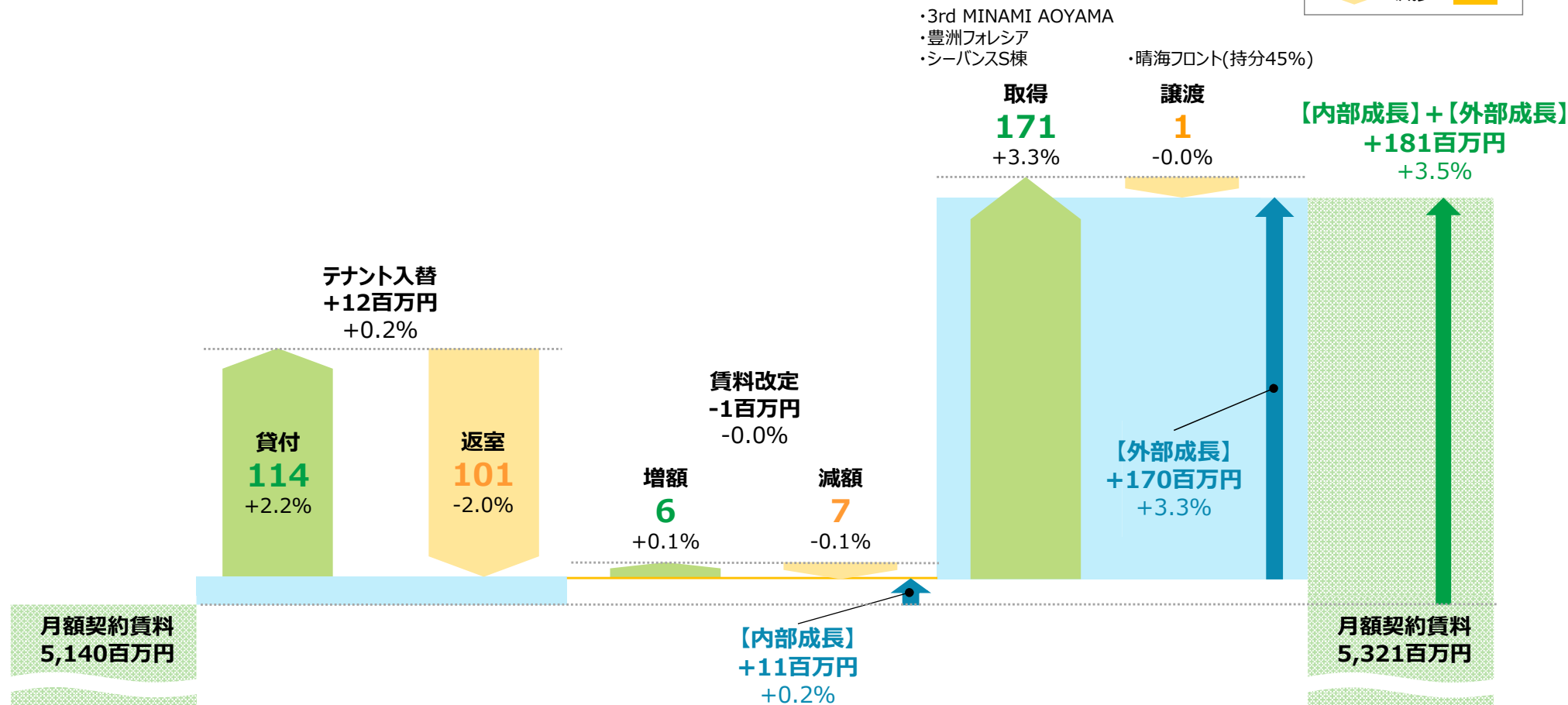


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

月額契約賃料の増減要因

物件取得と空室埋め戻しの進展により、月額契約賃料はプラスへ

(百万円)



- ・3rd MINAMI AOYAMA
- ・豊洲フォレシア
- ・シーバンスS棟

・晴海フロント(持分45%)

【2023年9月期】

賃貸面積の変動

【2024年3月期】

総賃貸面積 830,378㎡

賃貸面積 : +1,439㎡	
貸付面積 +19,084㎡	返室面積 -17,645㎡

賃貸面積 : +22,220㎡	
取得 +22,786㎡	譲渡 -565㎡

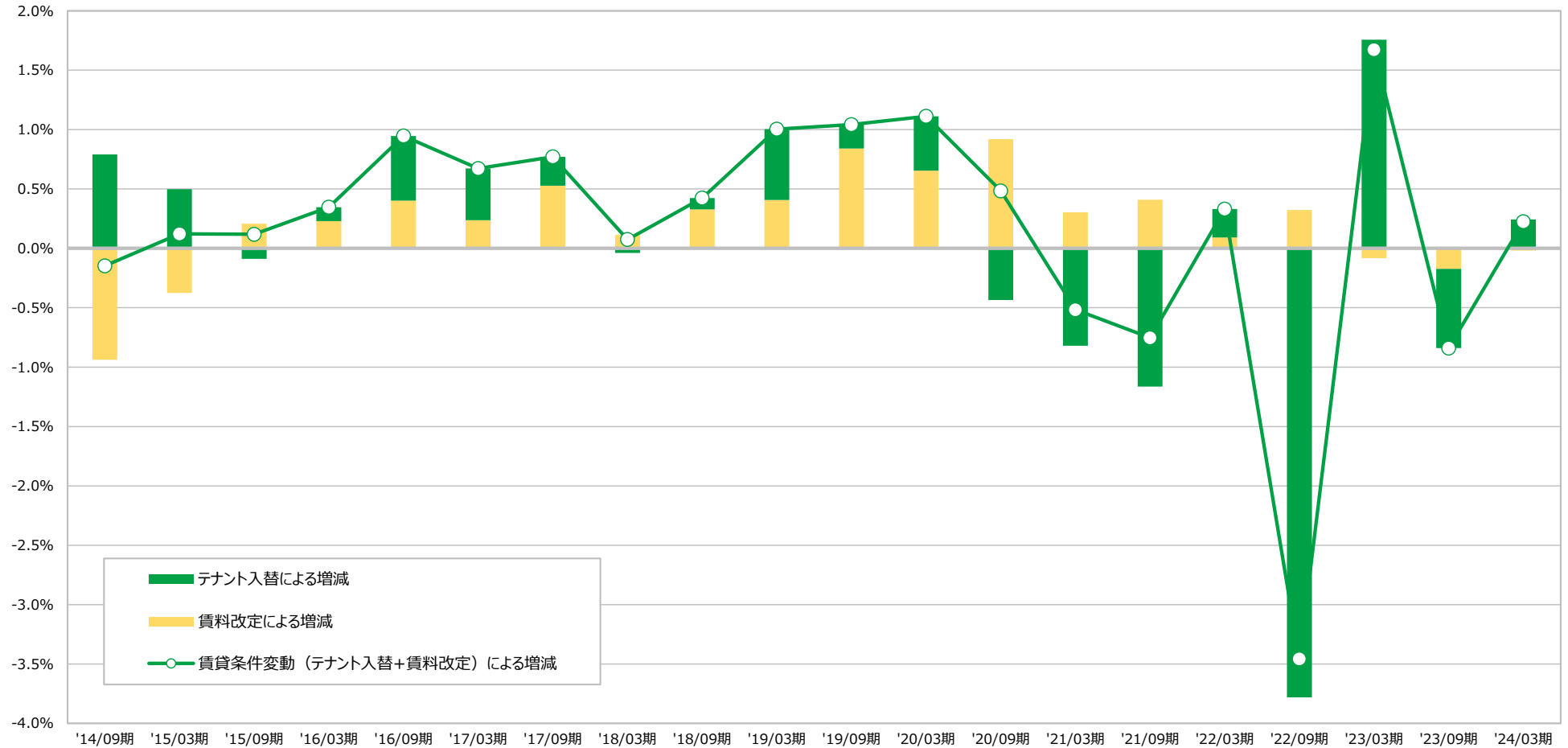
総賃貸面積 854,038㎡

* 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

▶ 空室埋め戻しの進展により、月額契約賃料増減はプラスへ



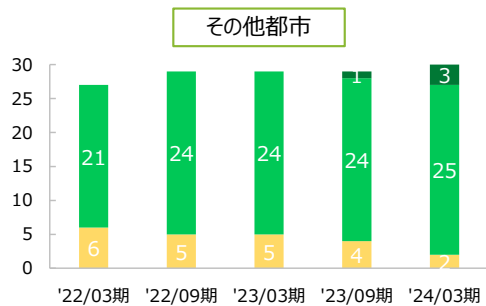
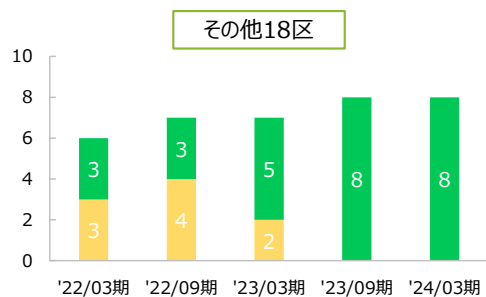
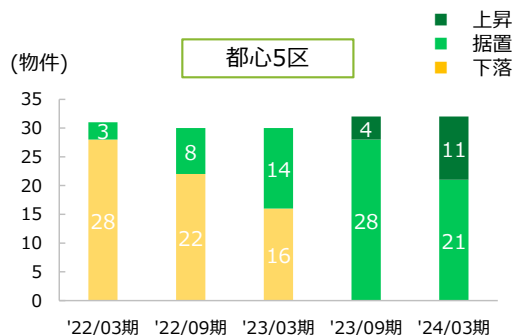
* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す
 * グランフロント大阪は除く

査定賃料・賃料ギャップの推移

査定賃料は都心を中心に上昇物件が増加、賃料ギャップは2期連続で改善傾向

ポートフォリオの査定賃料

▶ 70物件中、14物件で上昇、54物件で据置、2物件で下落



賃料ギャップ

賃料ギャップ

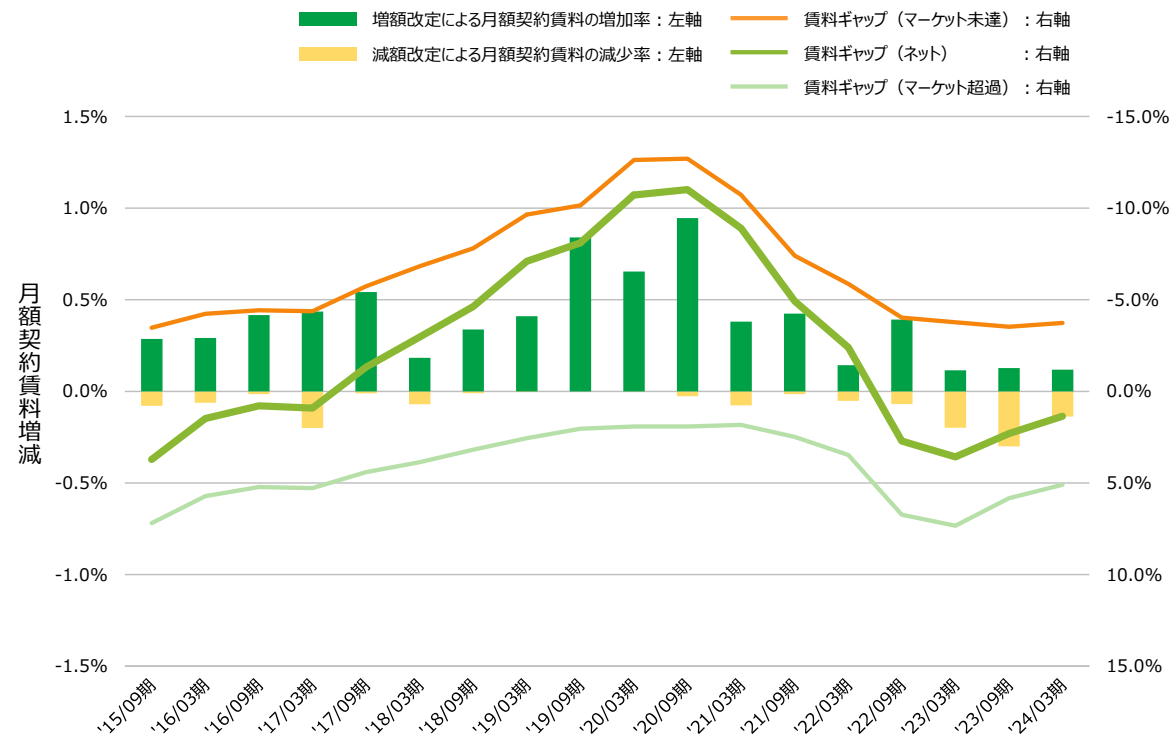
月額 **72**百万円

乖離率

1.4% (マーケット超過)

* グランフロント大阪は除く

賃料ギャップの推移

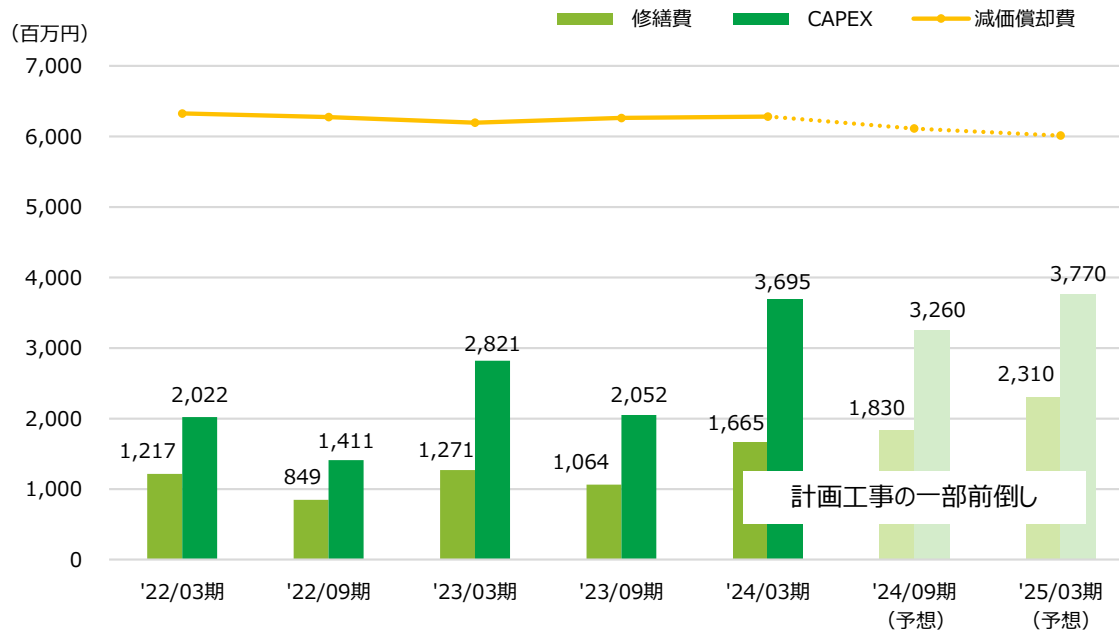


* グランフロント大阪は除く

修繕費・CAPEX

- ▶ 経年に伴う修繕投資の必要性などを踏まえ、**本資産運用会社のエンジニアリングチームを強化**
- ▶ 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、省エネ化工事を推進**
- ▶ 同時に、コスト管理の徹底、**売却益を活用した計画工事の一部前倒しにより、将来の工事費上昇を抑制**

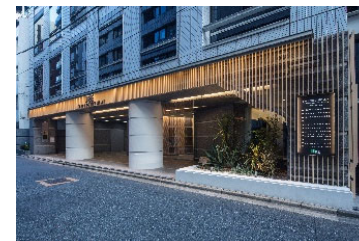
修繕費・CAPEX・減価償却費 実績及び計画



バリューアップ工事 事例紹介 (工事完了後)

JRE 神田小川町ビル

After



▲ 外観



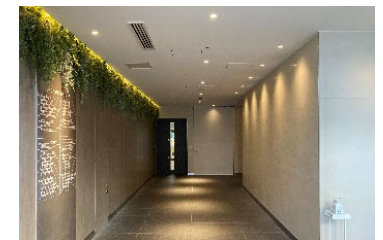
▲ 基準階共用部

JRE 名古屋広小路プレイス

After



▲ 外観



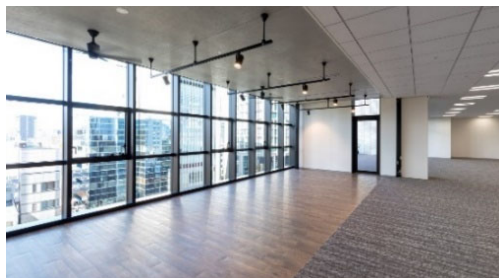
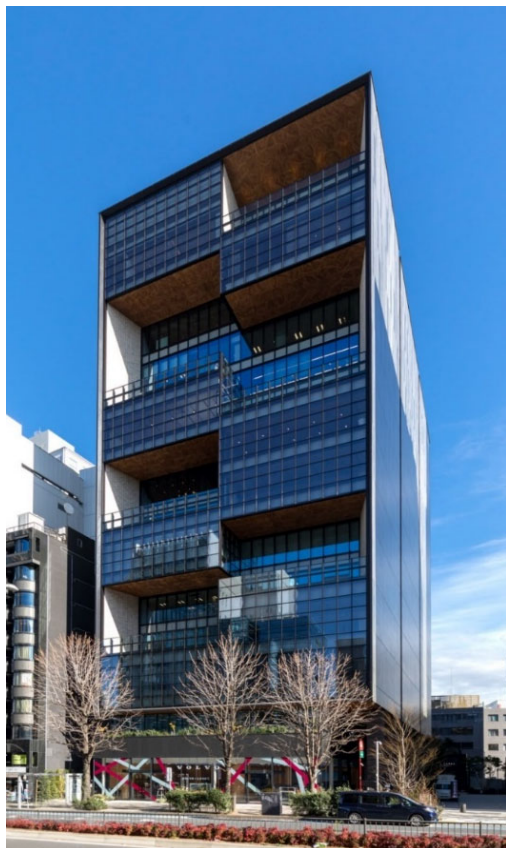
▲ エントランス

3 外部成長



取得物件の概要①

3rd MINAMI AOYAMA (建物所有割合77.76%)



1 建物・設備・環境性能

- 約250坪の整形フロアプレート、天井高2,800mm、OAフロア100mm、高い基本スペックを持つ2023年竣工のオフィスビル
- 各フロア専有部に設けられたインナー・アウトバルコニー、テナント専用ルーフトップテラス、緑豊かなポケットパーク等、入居者の多様なワークスタイルに対応
- 100%再エネ電力の導入、48時間稼働可能な非常用発電機が設置される等、環境、防災の両面において競争力が高い物件

2 立地

- 青山エリアに位置し、周辺には緑豊かなスポットや美術館があり、アパレル、デザイン、IT関連等多岐にわたる企業からの需要が高いエリア
- 本物件から徒歩4分の地下鉄「外苑前駅」ほか、「表参道駅」、「青山一丁目駅」も徒歩圏内で、複数路線へアクセス可能
- 近隣にて大規模複合再開発が計画中、本エリアの更なる価値向上が期待される

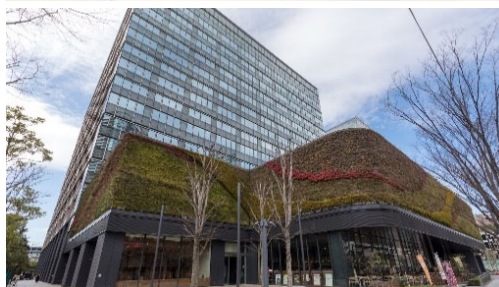
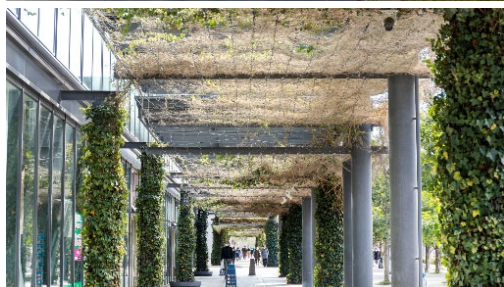
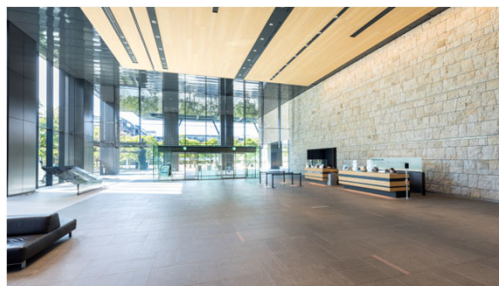
所在地	東京都港区南青山三丁目1番34号	
面積	(土地面積)	2,411㎡
	(建物延床面積)	14,376㎡
建築時期	2023年2月	
取得価格	21,000百万円 (建物所有割合77.76%)	
取得先	三菱地所株式会社	
取得日	2024年3月8日	
賃貸可能面積	7,781㎡	
入居率	83.1%	
NOI※	(想定) 636百万円 (利回り) 3.0%	



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

取得物件の概要②

豊洲フォレシア (追加取得・持分割合22%)



1 建物・設備・環境性能

- 2014年竣工、天井高2,850mmと1フロア当たり約1,390坪のフロアプレートを有する
- 敷地面積に対して44%となる高い緑化率が確保され、太陽光集光装置によって吹抜け空間へ自然光が積極的に導入されており、環境負荷低減に配慮した物件
- 耐震性能を向上させる基礎免震構造、約72時間稼働可能な非常用発電機、万一の浸水リスクに備え基幹設備を2階レベルへ配置する等、防災面においても高い競争力を持つ

2 立地

- 湾岸エリアの中でも特にビジネス・商業・住宅エリアと多様な都市機能の集積が進む豊洲エリアに立地し、近接する再開発エリアではオフィスを中心とした複合施設の開発が進められる等、今後更なる価値向上も期待される
- 2路線が利用可能な「豊洲駅」までは緑に覆われた通路が整備され、都心へのスムーズなアクセスが可能。向かいには大型商業施設があり、高い利便性を有する

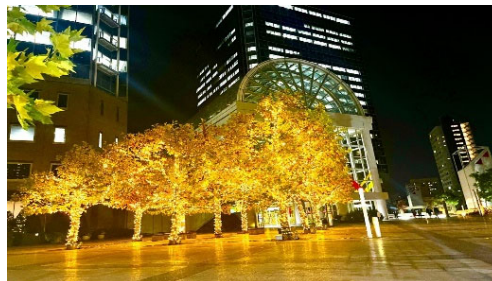
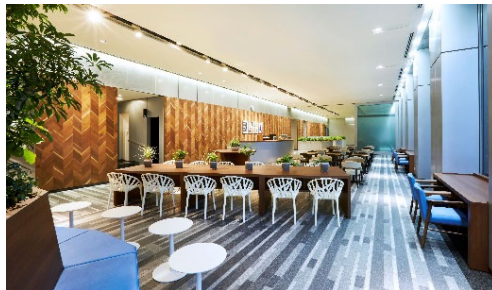
所在地	東京都江東区豊洲三丁目2番24号	
面積	(土地面積)	16,242㎡
	(建物延床面積)	98,176㎡
建築時期	2014年6月	
取得価格	19,756百万円 (持分割合22%) (追加取得後の持分割合31%)	
取得先	豊洲三丁目開発特定目的会社	
取得日	2024年2月14日	
賃貸可能面積	14,746㎡	
入居率	99.1%	
NOI※	(想定) 713百万円 (利回り) 3.6%	



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

取得物件の概要③

シーバンスS棟 (追加取得・持分割合4.21725%)



1 建物・設備・環境性能

- 天井高2,700mm、OAフロア80mm、電源容量45VA/m²等、高い基本スペックを持つオフィスビル
- オフィスフロアは約600坪の整形・無柱空間で、様々なビジネスニーズに合わせ、区画を柔軟に分割することが可能
- 2012年には大規模リニューアルが行われており、築浅物件に劣らないグレードを維持
- CASBEE認証では最高位のSランクを取得しており、環境面においても高い競争力を持つ物件

2 立地

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

所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号	
面積	(土地面積)	26,468m ²
	(建物延床面積)	166,405m ²
建築時期	1991年1月	
取得価格	2,290百万円 (持分割合4.21725%) (追加取得後の持分割合17.66725%)	
取得先	非開示	
取得日	2023年12月1日	
賃貸可能面積	1,906m ²	
入居率	93.5%	
NOI※	(想定) 95百万円 (利回り) 4.1%	



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

譲渡物件の概要①

晴海フロント

1 取引概要

	譲渡完了		
	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期
	1回目 (持分25%)	2回目 (持分30%)	3回目 (持分45%)
譲渡日	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日
譲渡価格	9,777百万円	11,733百万円	17,599百万円
簿価	6,280百万円	7,461百万円	10,994百万円
譲渡益	3,387百万円	4,130百万円	6,462百万円
鑑定評価額	38,000百万円		

2 物件概要

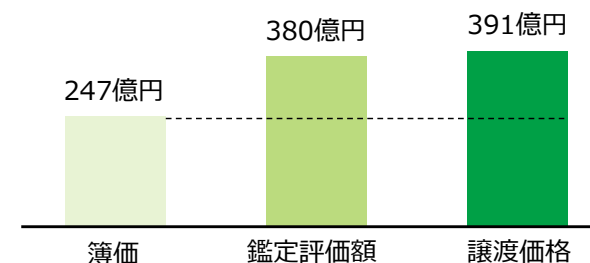
所在地	東京都中央区晴海二丁目	
面積	(土地面積)	7,250㎡
	(建物延床面積)	45,458㎡
建築時期	2012年2月	
賃貸可能面積	33,369㎡	
入居率	3.8% ※2023年12月末時点	



3 本譲渡のポイント

- リーシングリスクの回避
 - 主要テナントの退去
 - 晴海エリアのオフィス需給動向に対する懸念

● 簿価・鑑定評価額を上回る譲渡価格



● 譲渡益還元と内部留保拡充

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

※本ページにおける鑑定評価額は譲渡決定時点の数値を記載

譲渡物件の概要②

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（予定）
	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	10,174百万円	9,650百万円
譲渡益	6,670百万円	6,540百万円
鑑定評価額	20,300百万円	

2 物件概要

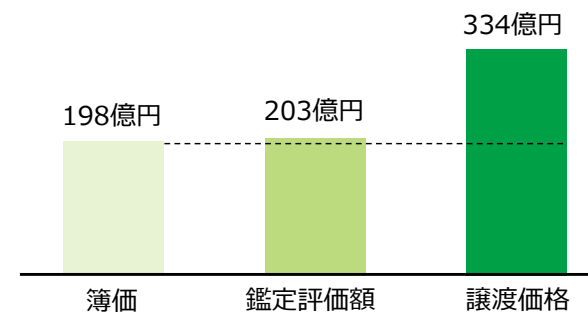
所在地	大阪府大阪市北区堂島二丁目	
面積	(土地面積)	6,159㎡
	(建物延床面積)	45,411㎡
建築時期	1995年4月	
賃貸可能面積	28,403㎡	
入居率	94.1% ※2024年3月末時点	



3 本譲渡のポイント

- リーシングリスクの回避
 - 隣接する梅田エリアの大量供給に伴う需給動向に対する懸念

- 簿価・鑑定評価額を上回る譲渡価格



- 譲渡益還元と内部留保拡充

- 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

4 財務戰略



ファイナンスの状況①

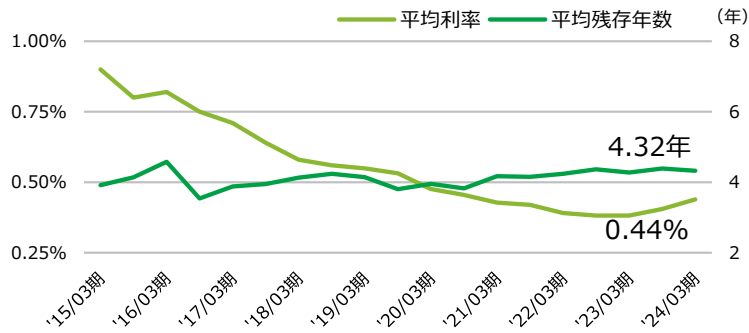
環境認識

- ▶ マイナス金利政策の解除等により、足元の国内金利は上昇基調

運用戦略

- ▶ 健全な財務体質を維持し、相対的に低金利での調達を継続
- ▶ 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

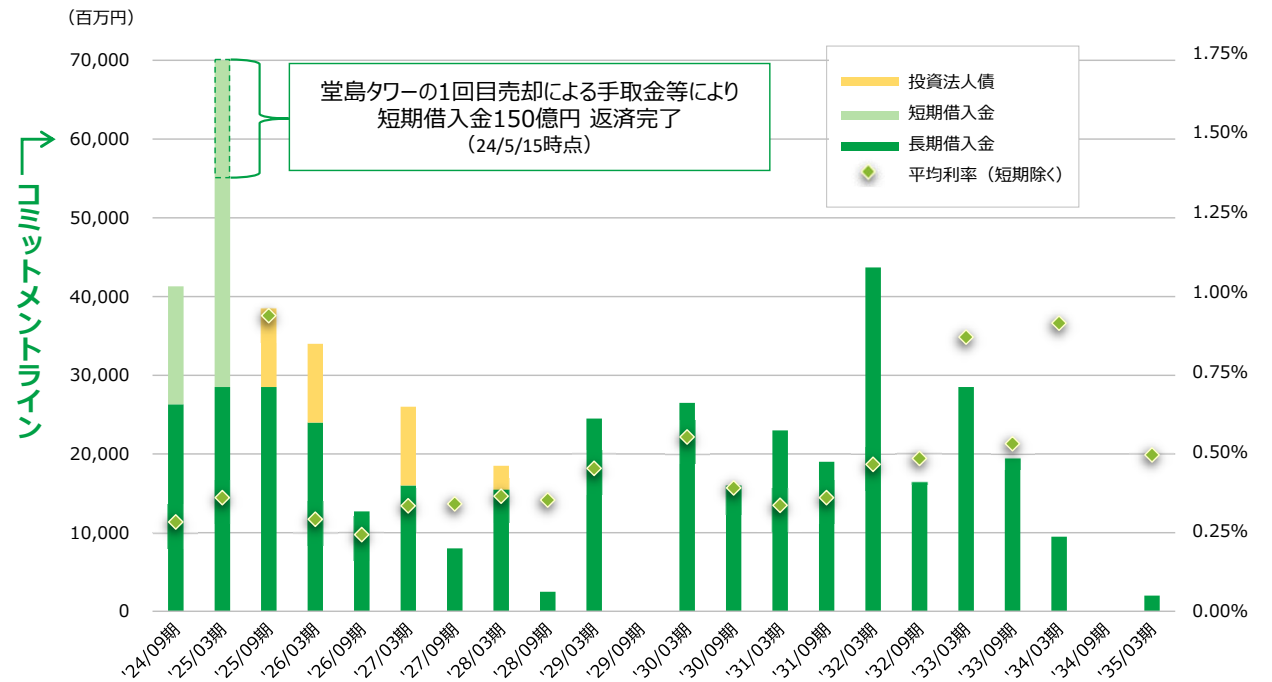
平均利率・平均残存年数



24年3月期中のリファイナンス (長期固定借入)

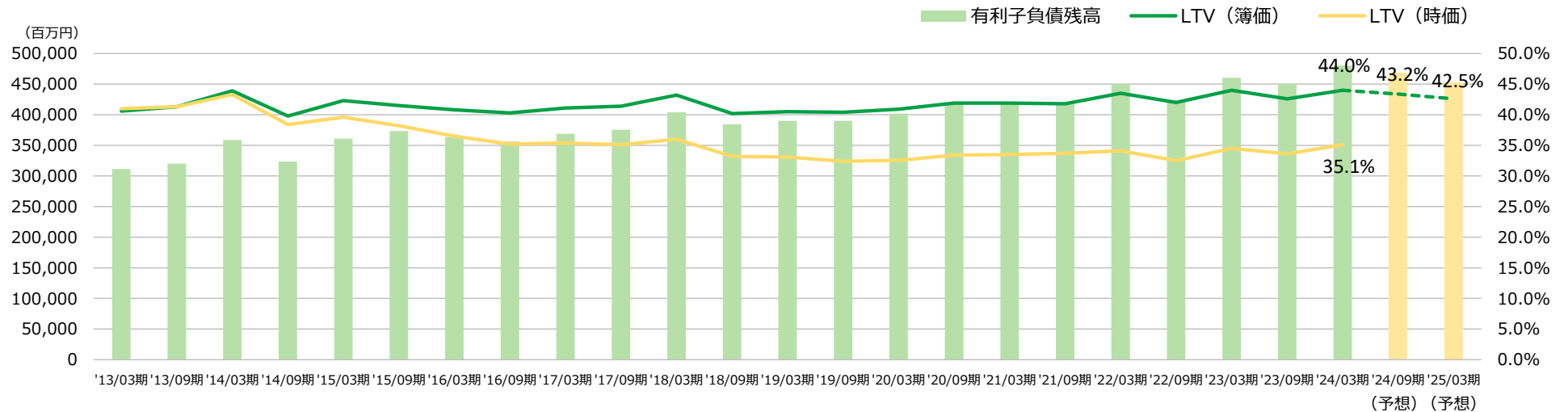
総額	390億円
平均期間	6.77年
平均利率	0.77%

有利子負債返済期日の分散状況



ファイナンスの状況②

有利子負債残高・LTVの推移



有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	56,500百万円	11.8%
長期借入金 (変動金利)	17,000百万円	3.5%
長期借入金 (固定金利)	373,700百万円	77.8%
投資法人債	32,993百万円	6.9%
有利子負債合計	480,193百万円	100.0%

長期比率
88.2%

長期固定比率
84.7%

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

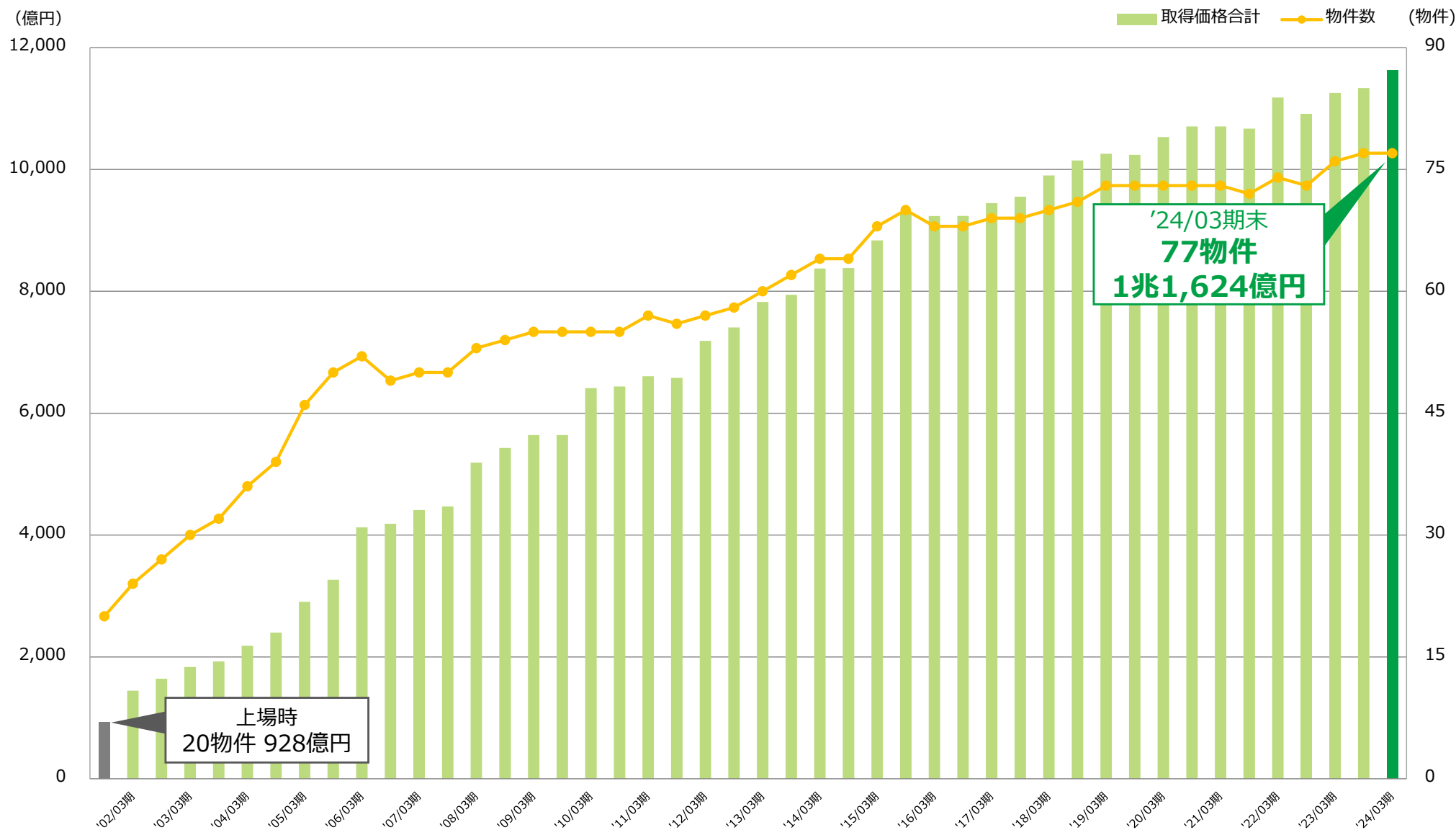
MEMO



5 ポートフォリオ概況

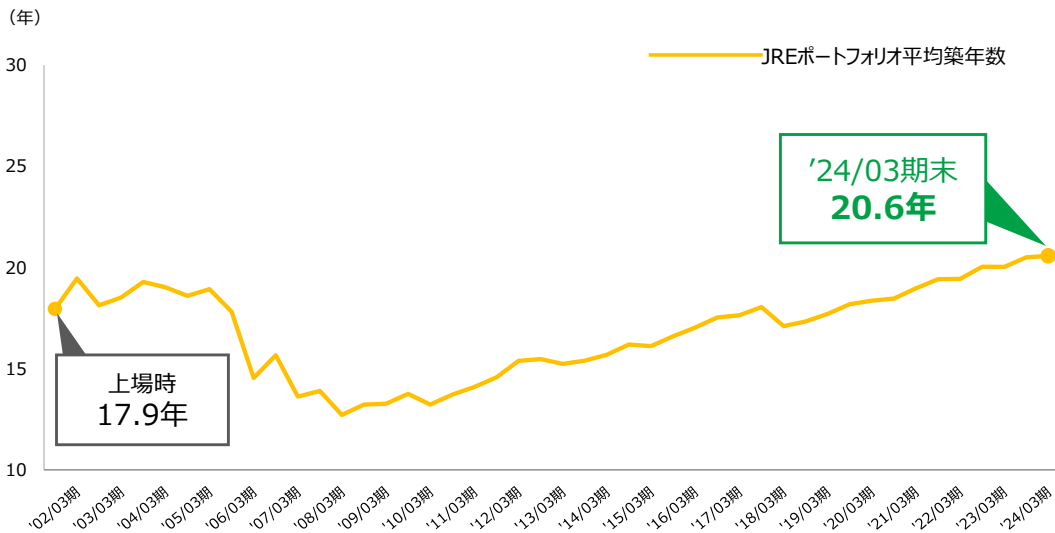


資産規模の推移

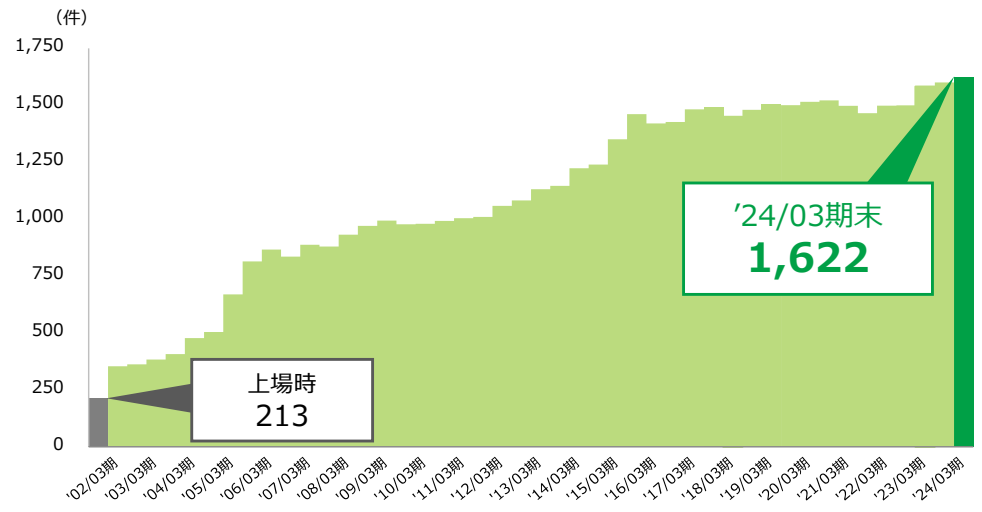


築年数・分散の状況

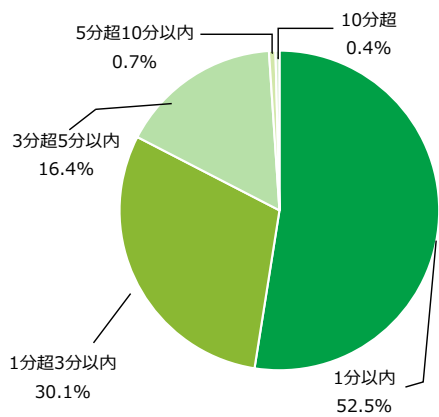
築年数の推移



テナント数の推移

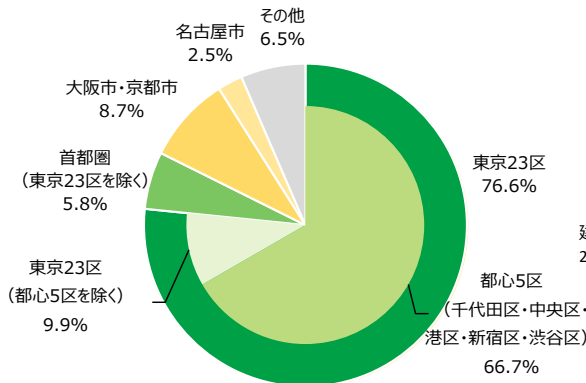


駅徒歩分数別の割合



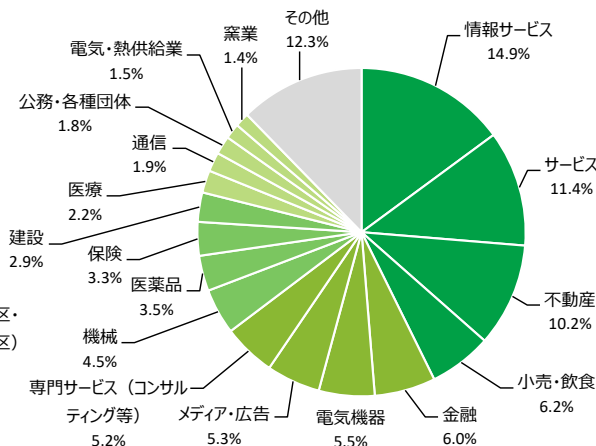
* 取得価格ベース

地域分散



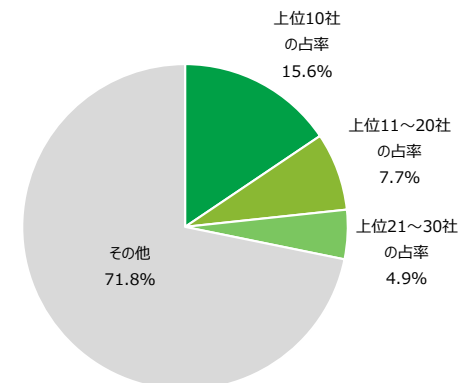
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、神奈川県の1都3県を指す

テナントの業種分散



* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

大口テナントの割合



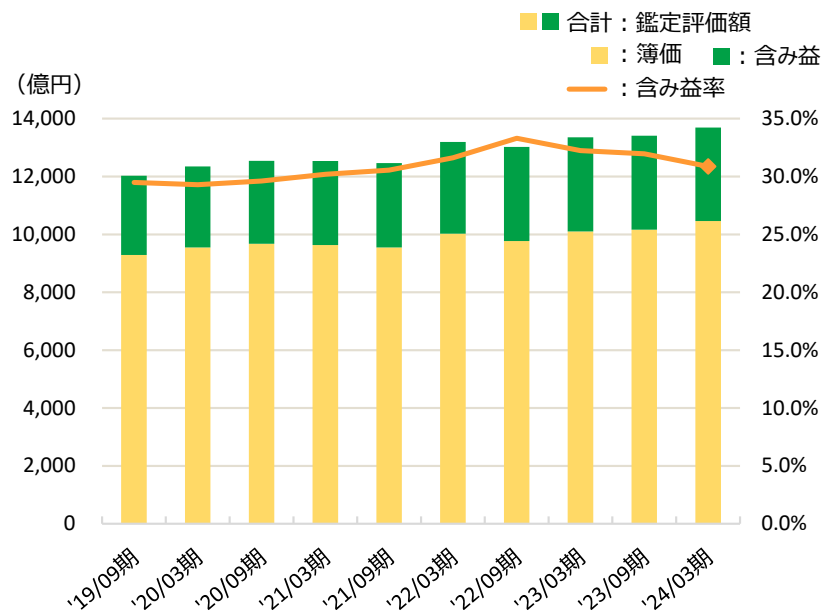
* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

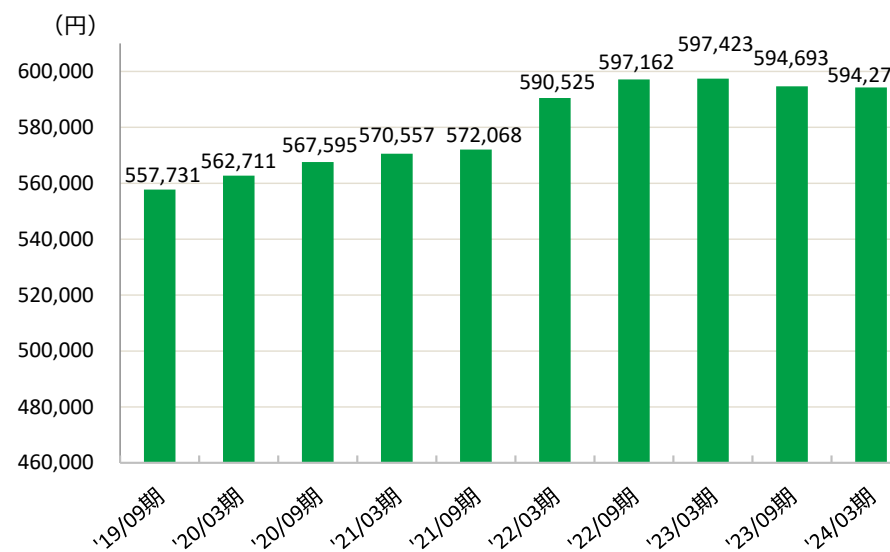
直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2023年9月期	2024年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,411億円	1兆3,693億円	+282億円
含み益	3,248億円	3,229億円	-18億円
含み益率	32.0%	30.9%	-1.1pt

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移

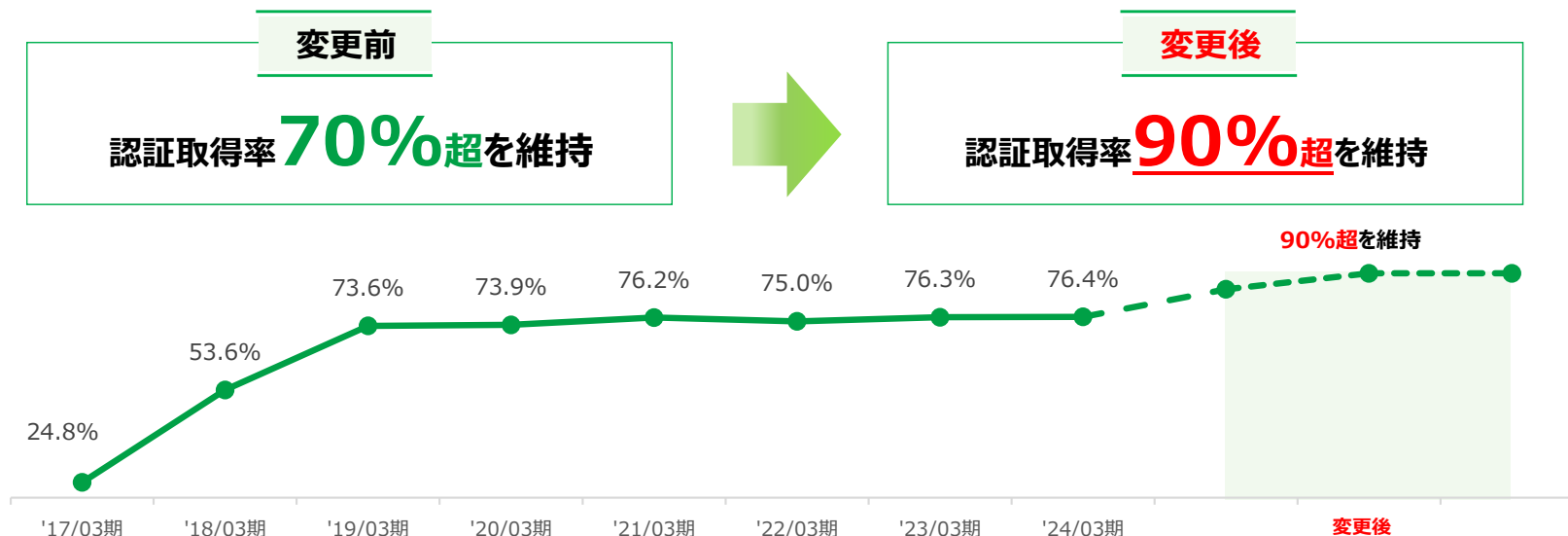


6 ESG



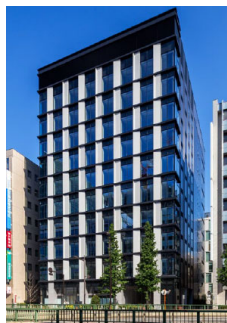
環境認証取得率目標の改定

▶ 2024年1月、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のため、環境認証取得率目標を改定しました。



直近の環境認証取得事例

フロントプレイス日本橋



CASBEE不動産認証
Sランク (最高評価)



北の丸スクエア



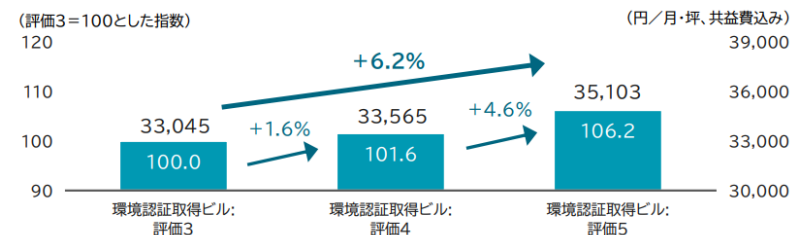
CASBEE不動産認証
Sランク (最高評価)



調査事例

環境認証と賃料プレミアムに関する調査

▶ 高ランクの環境認証取得ビルほど賃料プレミアムが大きい傾向



(注1) 三井住友信託銀行及び三井住友トラスト基礎研究所 2024年3月29日付「不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査」より。図は当該報告書より抜粋。

(注2) 調査対象は東京都心5区、2000年以降竣工、延床面積10,000坪以上の物件

サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）に係るフレームワークの策定

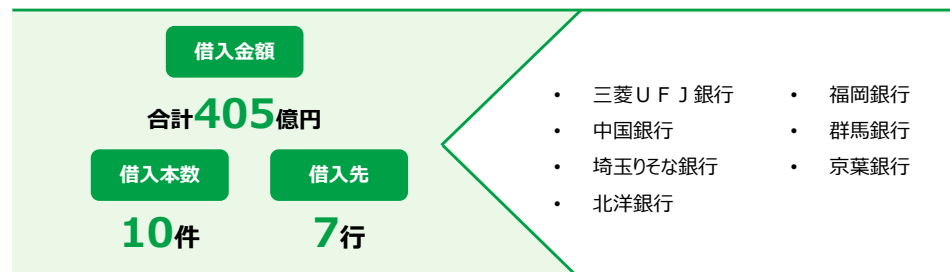
- ▶ 2023年11月、サステナビリティ・リンク・ローン フレームワーク（以下、「本フレームワーク」）を策定しました。
- ▶ 本フレームワークを通じて SLL 要件を統一的に定義し、ローン契約に適用することで、より機動的な SLL の実行が可能となりました。

本フレームワークの概要

要素	内容	当投資法人の設定した内容
KPI	サステナビリティ戦略の指標	▶ CO ₂ 排出量（総量ベース）2019年度実績比削減幅
SPT	KPIに関する意欲的な目標値	▶ 2030年度 CO ₂ 排出量削減目標：80%削減（2019年度実績比）
ローン特性	SPT達成に応じたインセンティブ	▶ SPTを達成した場合に適用金利引下げ

本フレームワークを活用した借入事例

- ▶ 本フレームワーク策定後、2022年度実行本数の2倍となる、計10本のSLL調達を実施しました。



人事制度改定

- ▶ 本資産運用会社はマテリアリティに基づき、優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長きに働き続けられる職場環境の整備、福利厚生の充実を行っております。
- ▶ 2024年度、本資産運用会社は社員のリテンション及び優秀人材の確保を目的に、人事制度を大幅に改定しました。

人事制度改定の主なポイント

評価フィードバック強化

年**1**回 → 年**2**回

モチベーション向上
社員のリテンション確保へ

定年延長

60歳 → 65歳

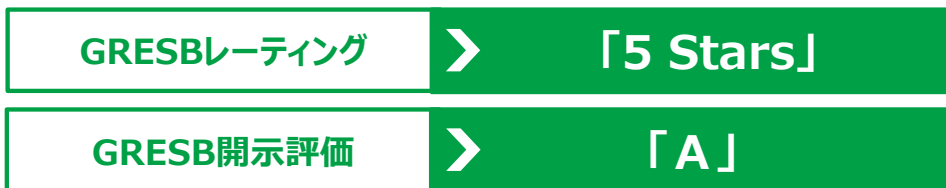
長く働き続けられる環境整備
多様な人が活躍できる場へ



外部評価の取得

GRESB評価結果

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



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

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

- ▶ 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

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



- ▶ CO₂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 ₂ 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

JREのESG取り組みの歩み

- ▶ 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



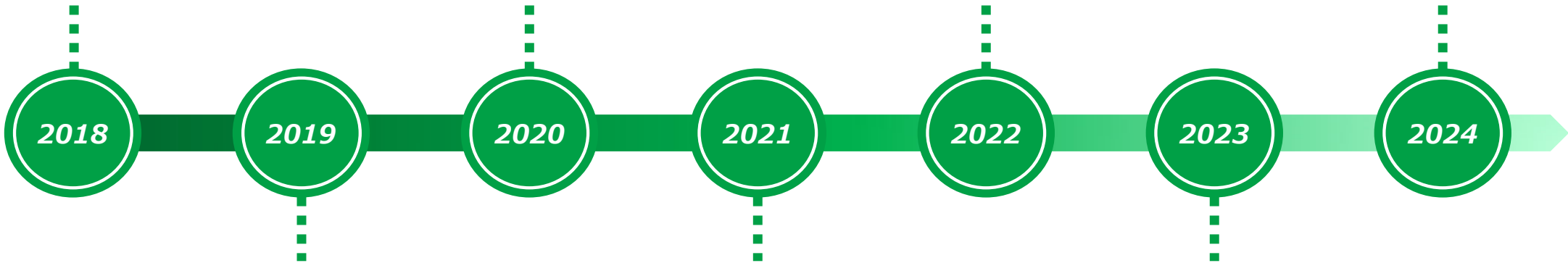
- ▶ マテリアリティの策定
- ▶ CO2排出量削減に係る新目標策定
- ▶ SBTiニアタム目標認定の取得
- ▶ J-REIT初、RE100加盟
- ▶ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数組み入れ
- ▶ CDP気候変動プログラム
最高評価「Aリスト企業」認定



RE100



- ▶ 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



- ▶ 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において、
 - ・6年連続「5 Stars」
 - ・8年連続「Green Star」
 - ・6年連続開示評価「A」
- ▶ 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



7 決算及び業績予想



2024年3月期 決算概要

項目	2023年9月期 実績	2024年3月期 実績	前期比	半年前 業績予想	業績予想比
営業収益	38,627 百万円	41,414 百万円	+2,786 百万円	41,300 百万円	+114 百万円
賃貸事業収益	34,497 百万円	34,951 百万円	+454 百万円	34,820 百万円	+131 百万円
不動産等売却益	4,130 百万円	6,462 百万円	+2,331 百万円	6,470 百万円	-7 百万円
営業費用	20,579 百万円	21,096 百万円	+517 百万円	21,760 百万円	-663 百万円
賃貸事業費用	18,447 百万円	18,605 百万円	+158 百万円	19,350 百万円	-744 百万円
(内、減価償却費)	6,263 百万円	6,283 百万円	+19 百万円	6,190 百万円	+93 百万円
販売費及び一般管理費	2,132 百万円	2,491 百万円	+359 百万円	2,410 百万円	+81 百万円
(内、資産運用報酬)	1,745 百万円	2,068 百万円	+323 百万円	1,990 百万円	+78 百万円
NOI (*1)	22,313 百万円	22,629 百万円	+316 百万円	21,660 百万円	+969 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,049 百万円	16,346 百万円	+296 百万円	15,460 百万円	+886 百万円
営業利益	18,048 百万円	20,317 百万円	+2,268 百万円	19,530 百万円	+787 百万円
営業外収益	15 百万円	3 百万円	-12 百万円	0 百万円	+3 百万円
営業外費用	977 百万円	1,009 百万円	+31 百万円	1,030 百万円	-20 百万円
(内、支払利息)	895 百万円	970 百万円	+75 百万円	980 百万円	-9 百万円
経常利益	17,086 百万円	19,311 百万円	+2,225 百万円	18,500 百万円	+811 百万円
法人税等調整額等	11 百万円	675 百万円	+663 百万円	640 百万円	+35 百万円
当期純利益	17,075 百万円	18,636 百万円	+1,561 百万円	17,850 百万円	+786 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	0 百万円	-1,255 百万円	-1,254 百万円	-1,200 百万円	-55 百万円
分配金総額	17,074 百万円	17,381 百万円	+307 百万円	16,650 百万円	+731 百万円
期末発行済投資口数	1,422,864 口	1,422,864 口	0 口	1,422,864 口	0 口
1口当たり分配金	12,000 円	12,216 円	+216 円	11,700 円	+516 円
期末入居率	95.0 %	96.6 %	+1.6 %	96.5 %	+0.1 %

*1 不動産等売却益を除く

主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+367
賃料共益費	+549
解約違約金・原状回復費相当額	-146
● '23/09期及び'24/03期取得ビル	+513
● '23/09期及び'24/03期譲渡ビル	-426
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+21
水道光熱費	-454
修繕費	+624
● '23/09期及び'24/03期取得ビル	+288
● '23/09期及び'24/03期譲渡ビル	-152

主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-42
賃料共益費	+76
水道光熱収入	-165
● '23/09期及び'24/03期取得ビル	+179
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-822
水道光熱費	-722
修繕費	-76
● '23/09期及び'24/03期取得ビル	+109

2024年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2023年9月末	2024年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	36,120 百万円	39,385 百万円	3,265 百万円
その他流動資産	939 百万円	1,137 百万円	197 百万円
流動資産合計	37,059 百万円	40,522 百万円	3,463 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	380,753 百万円	386,486 百万円	5,732 百万円
構築物（信託物件含む）	4,241 百万円	4,320 百万円	79 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,844 百万円	4,946 百万円	102 百万円
土地（信託物件含む）	790,147 百万円	814,084 百万円	23,936 百万円
減価償却累計額	-170,091 百万円	-172,986 百万円	-2,895 百万円
有形固定資産合計	1,009,895 百万円	1,036,850 百万円	26,954 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,375 百万円	9,542 百万円	3,167 百万円
無形固定資産合計	6,375 百万円	9,542 百万円	3,167 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	660 百万円	660 百万円	0 百万円
長期前払費用他	3,260 百万円	3,303 百万円	43 百万円
投資その他の資産合計	3,920 百万円	3,964 百万円	43 百万円
固定資産合計	1,020,191 百万円	1,050,357 百万円	30,165 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	40 百万円	31 百万円	-8 百万円
繰延資産合計	40 百万円	31 百万円	-8 百万円
資産合計	1,057,291 百万円	1,090,912 百万円	33,620 百万円

	2023年9月末	2024年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	43,000 百万円	56,500 百万円	13,500 百万円
1年内償還予定投資法人債	10,000 百万円	0 百万円	-10,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	42,300 百万円	54,800 百万円	12,500 百万円
前受金	3,041 百万円	3,071 百万円	29 百万円
その他流動負債	7,208 百万円	8,144 百万円	936 百万円
流動負債合計	105,549 百万円	122,516 百万円	16,966 百万円
II 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	32,993 百万円	0 百万円
長期借入金	321,900 百万円	335,900 百万円	14,000 百万円
預り敷金保証金	55,656 百万円	56,083 百万円	427 百万円
その他固定負債	2,790 百万円	3,453 百万円	663 百万円
固定負債合計	413,339 百万円	428,431 百万円	15,091 百万円
負債合計	518,889 百万円	550,947 百万円	32,057 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	4,553 百万円	0 百万円
当期末処分利益	17,112 百万円	18,674 百万円	1,562 百万円
純資産合計	538,402 百万円	539,965 百万円	1,562 百万円
負債・純資産合計	1,057,291 百万円	1,090,912 百万円	33,620 百万円

(参考)

	2023年9月末	2024年3月末	増減
期末内部留保残額 (注)	6,961 百万円	8,880 百万円	1,919 百万円

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

2024年9月期・2025年3月期 業績予想

項目	2024年3月期 実績	2024年9月期 業績予想	前期比	2025年3月期 業績予想	前期比
営業収益	41,414 百万円	42,410 百万円	+995 百万円	42,600 百万円	+190 百万円
賃貸事業収益	34,951 百万円	35,730 百万円	+778 百万円	36,050 百万円	+320 百万円
不動産等売却益	6,462 百万円	6,670 百万円	+207 百万円	6,540 百万円	-130 百万円
営業費用	21,096 百万円	22,090 百万円	+993 百万円	22,140 百万円	+50 百万円
賃貸事業費用	18,605 百万円	19,540 百万円	+934 百万円	19,530 百万円	-10 百万円
(内、減価償却費)	6,283 百万円	6,110 百万円	-173 百万円	6,010 百万円	-100 百万円
販売費及び一般管理費	2,491 百万円	2,540 百万円	+48 百万円	2,600 百万円	+60 百万円
(内、資産運用報酬)	2,068 百万円	2,070 百万円	+1 百万円	2,080 百万円	+10 百万円
NOI (*1)	22,629 百万円	22,300 百万円	-329 百万円	22,530 百万円	+230 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,346 百万円	16,180 百万円	-166 百万円	16,510 百万円	+330 百万円
営業利益	20,317 百万円	20,320 百万円	+2 百万円	20,450 百万円	+130 百万円
営業外収益	3 百万円	10 百万円	+6 百万円	0 百万円	-10 百万円
営業外費用	1,009 百万円	1,190 百万円	+180 百万円	1,310 百万円	+120 百万円
(内、支払利息)	970 百万円	1,150 百万円	+179 百万円	1,270 百万円	+120 百万円
経常利益	19,311 百万円	19,130 百万円	-181 百万円	19,140 百万円	+10 百万円
法人税等調整額等	675 百万円	660 百万円	-15 百万円	660 百万円	0 百万円
当期純利益	18,636 百万円	18,460 百万円	-176 百万円	18,470 百万円	+10 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,255 百万円	-1,240 百万円	+15 百万円	-1,240 百万円	0 百万円
分配金総額	17,381 百万円	17,220 百万円	-161 百万円	17,220 百万円	0 百万円
期末発行済投資口数	1,422,864 口	1,422,864 口	0 口	1,422,864 口	0 口
1口当たり分配金	12,216 円	12,100 円	-116 円	12,100 円	0 円
期末入居率	96.6 %	96.5 %	-0.1 %		

*1 不動産等売却益を除く

2024年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+370
賃料共益費	+146
水道光熱収入	+182
● '24/03期取得ビル	+838
● '24/03期及び'24/09期譲渡ビル	-440
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+886
水道光熱費	+410
修繕費	+202
公租公課	+279
減価償却費	-128
● '24/03期取得ビル	+466
● '24/03期及び'24/09期譲渡ビル	-428

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	+720
賃料共益費	+750
● '24/09期譲渡ビル及び '25/03期譲渡予定ビル	-390
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+270
水道光熱費	-140
修繕費	+490
● '24/09期譲渡ビル及び '25/03期譲渡予定ビル	-280

8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	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
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.2 %	3.4 %	3.2 %	3.2 %	3.6 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.2 %	6.5 %	6.3 %	6.4 %	6.9 %
期末自己資本比率	49.9 %	51.3 %	49.5 %	50.9 %	49.5 %
LTV① (簿価ベース)	43.5 %	42.0 %	44.0 %	42.6 %	44.0 %
LTV② (時価ベース)	34.1 %	32.5 %	34.5 %	33.6 %	35.1 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	26.9 倍	29.2 倍	28.2 倍	27.1 倍	27.4 倍
NOI	24,070 百万円	23,084 百万円	21,901 百万円	22,313 百万円	22,629 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.3 %	4.2 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %
FFO	21,053 百万円	19,700 百万円	18,970 百万円	19,207 百万円	18,457 百万円
FFO配当性向	75.0 %	80.9 %	85.2 %	88.9 %	94.2 %
AFFO	19,031 百万円	18,288 百万円	16,148 百万円	17,155 百万円	14,762 百万円
AFFO配当性向	83.0 %	87.1 %	100.1 %	99.5 %	117.7 %

〈各指標の定義〉

* ROA = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

* ROE = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、
新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 (a + b 日間) で計算。

* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

* LTV② = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額 (不動産鑑定士による算定価格) 合計

* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

* AFFO = FFO - 資本的支出

* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	7,491円	6,426円	7,227円	7,558円	7,301円	7,355円	7,912円	7,975円	8,086円	8,651円	8,760円	9,250円	14,611円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 (注)	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 (注)	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880
物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口	-	-	64,600口	-	33,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12

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

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	-	-
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	9,536円	9,510円	9,599円	9,021円	8,314円	7,821円	7,925円	8,095円	7,850円	7,570円	7,683円	-	-
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 (注)	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 (注)	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862
物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

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

JRE上場からの実績③

(百万円)

	2015年3月期	2015年9月期	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560

発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262
1口当たり純資産額 (注)	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	372,002円	371,974円
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%
期末投資口価格 (注)	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	538,000円	653,000円
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542

物件数	68物件	70物件	68物件	68物件	69物件	69物件	70物件	71物件	73物件	73物件	73物件	73物件	73物件
取得価格合計	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,025,687	1,023,999	1,053,274	1,070,574	1,070,574
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%

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

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

JRE上場からの実績④

(百万円)

MEMO

	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
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,410	42,600
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,730	36,050
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,670	6,540
その他	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,320	20,450
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,130	19,140
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,460	18,470
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	1,422,864口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,100円	12,100円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	-	-
1口当たり純資産額 (注)	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円	378,393円	379,491円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	-	-
期末投資口価格 (注)	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円	583,000円	538,000円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	-	-
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
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
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,359㎡	869,441㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	-
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	-	-	-	-	37,654口	-	-	-
発行価格	-	-	-	-	534,100円	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	20,111	-	-	-
発行価額	-	-	-	-	517,750円	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	19,495	-	-	-
払込期日	-	-	-	-	2023/4/7 2023/5/1	-	-	-

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

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

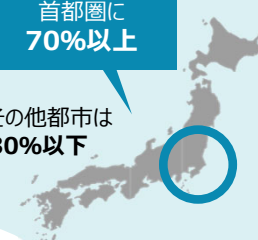
- 中長期的な競争力を重視
- 外部環境や財務状況を考慮
- 資産の入替によるポートフォリオの強化

新規取得物件の基準

立地

首都圏に
70%以上

その他都市は
30%以下



構造

新耐震基準
に適合



規模

原則として
3,000㎡以上



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

保守的なLTV

透明性の高い
ディスクロージャー

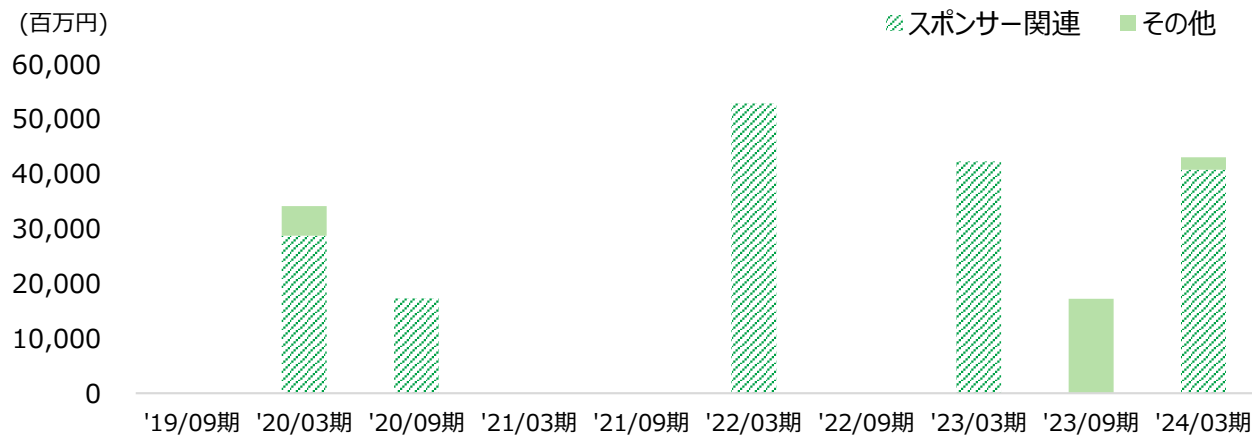
健全な
財務体質

デットの長期固定化
返済期日分散

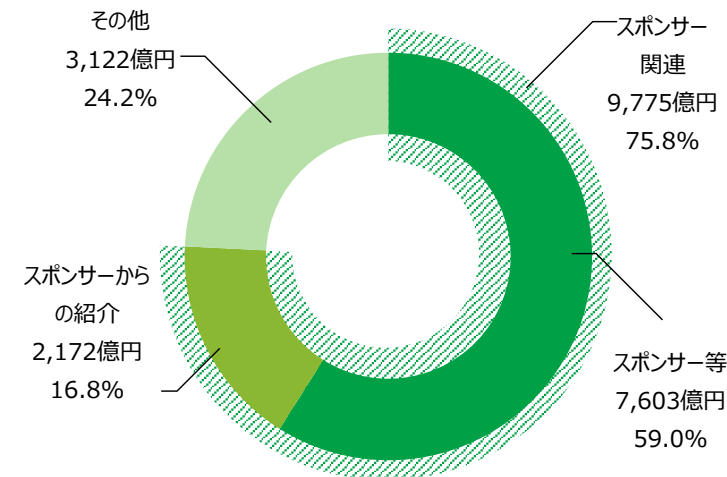
金融機関との信頼関係

物件取得・譲渡の実績

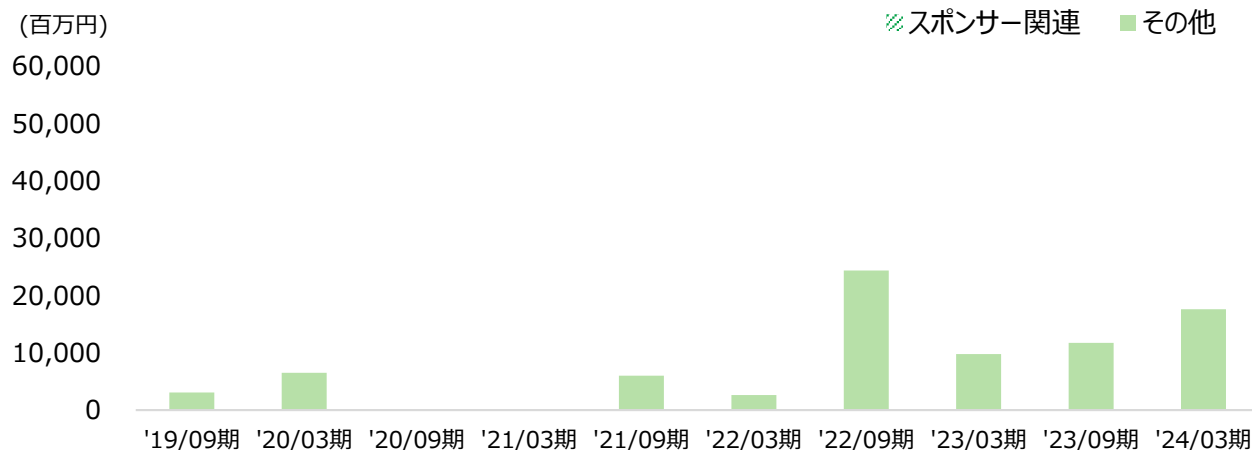
取得実績の推移



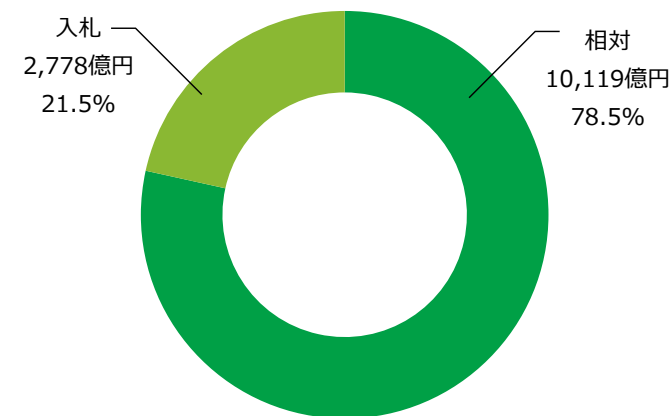
取得先の割合



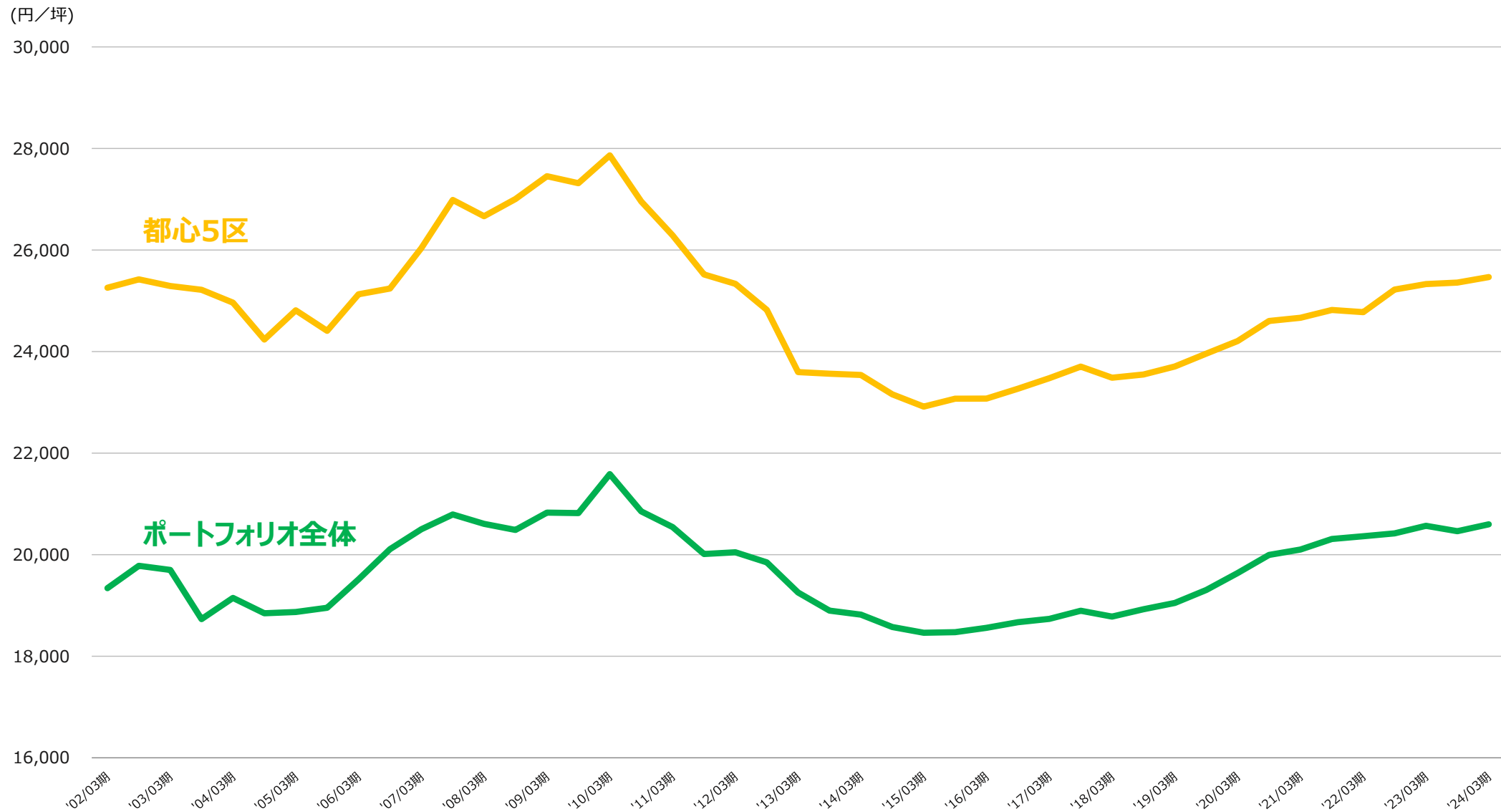
譲渡実績の推移



取得形態の割合



ポートフォリオ平均賃料の推移



* グランフロント大阪は除く

MEMO



新規マーケット賃料水準の推移①

- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2024年3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物件を除いた計71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	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期			
東京23区	千代田区	北の丸スクエア		96	91	87	91	98	102	106	108	109	113	117	113	106	100	98	98	100		
		神田小川町ビル	132	100	92	84	84	84	87	89	95	97	105	118	121	103	103	100	100	100		
		神田橋パークビル	140	108	93	85	88	88	90	98	103	105	108	118	120	105	105	100	100	100		
		大手町FCN							99	103	105	108	112	115	109	104	100	95	95	100		
		大手町パークビル														116	104	101	100	100	100	
		二番町ガーデン																				
		三菱UFJ信託ビル																				
		ビュレックス麹町																				
		CIRCLES平河町																	100	100	100	
		山王グランドビル	138	107	93	89	89	89	93	102	107	109	118	120	120	104	100	100	100	100	100	
		有楽町電気ビル	124	92	85	80	80	81	83	88	92	95	105	110	112	108	102	98	98	100	100	
		中央区		F P 日本橋									108	111	115	117	102	100	100	100	100	
				茅場町二丁目ビル				88	88	88	88	88	91	91	100	112	115	103	100	100	100	100
				ビュレックス京橋																		
銀座一丁目イースト											95	95	98	100	110	110	105	103	100	100	100	
銀座三和ビル	112			98	84	82	82	88	92	96	100	104	108	120	120	106	102	100	100	100	100	
銀座三丁目ビル	128			98	88	80	80	83	85	90	93	95	100	105	108	103	100	100	100	100	100	
港区		赤坂パークビル				102	102	107	112	120	124	129	137	137	134	112	105	100	100	100		
		ARGYLE青山																97	99	100		
		3rd南青山																		100		
		青山クリスタル	129	96	90	83	85	88	94	102	102	106	113	123	117	100	98	98	98	100	100	
		クローバー芝公園									108	108	108	113	118	118	105	103	100	100	100	
		汐留ビル		104	95	93	95	96	102	104	105	107	111	118	118	102	91	91	95	100	100	
		芝二丁目大門ビル	144	106	84	81	81	81	81	84	91	103	109	125	131	109	100	100	100	100	100	
		コスモ金杉橋ビル	133	103	83	80	80	80	80	87	90	103	103	107	107	103	103	100	100	100	100	
		シーバンス															120	100	93	93	98	100
		田町フロント											102	109	120	120	109	105	100	100	100	
		新宿区		新宿イースト							100	102	102	115	117	122	122	107	100	98	98	100
新宿フロント													120	122	122	107	98	96	98	100		
西新宿テラス	125			95	83	78	80	80	85	98	98	108	120	123	123	110	105	100	100	100	100	
オペラシティ	133			104	100	91	89	89	96	100	102	111	115	117	117	107	98	98	98	100	100	
渋谷区		F P 南新宿											119	121	117	102	102	100	100	100		
		L S 新宿	80	62	55	53	53									110	102	100	100	100	100	
		代々木一丁目ビル	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	114	100	100	100	100	100	100	
		神宮前テラス	123	93	88	88	88	88	88	90	95	108	115	125	120	100	100	100	100	100	100	
		神宮前M Sビル	118	86	82	78	80	82	88	92	96	98	104	114	110	98	98	98	98	100	100	
		恵比寿ネオナート	107	80	75	75	77	84	91	95	96	100	107	121	116	100	100	100	100	100	100	

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

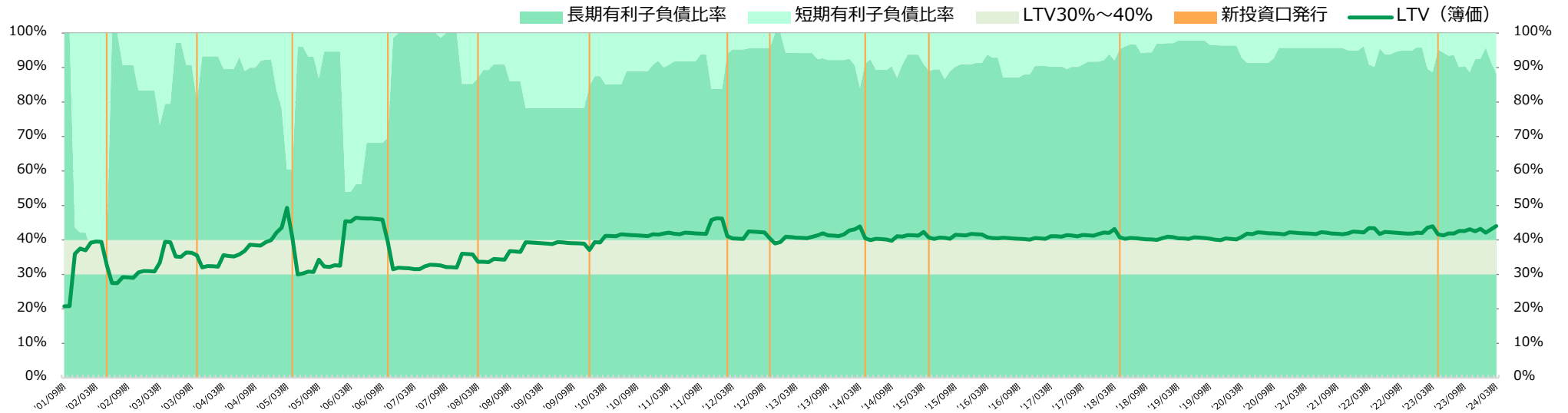
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2024年3月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計71物件が査定対象。

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	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期
東京23区	台東区	T I X U E N O																	
	江東区	豊洲フォレシア																	
		豊洲フロント																	
	品川区	東五反田一丁目ビル																	
		大崎フロントタワー																	
	大田区	大森駅東口ビル																	
	中野区	ハーモニータワー																	
	豊島区	池袋二丁目ビル																	
		南池袋ビル																	
	その他都市	八王子市	八王子ファースト																
さいたま市		さいたま浦和ビル																	
横浜市		MMパークビル																	
		クイーンズ																	
川崎市		武蔵小杉 S T Mビル																	
札幌市		8・3スクエア																	
仙台市		定禅寺パークビル																	
		東二番丁																	
		仙台ホンマビル																	
		A E R																	
新潟市		大同生命新潟ビル																	
金沢市		金沢パークビル																	
		金沢上堤町ビル																	
名古屋市		錦パークビル																	
		広小路プレイス																	
		名古屋広小路ビル																	
京都市		四条烏丸																	
大阪市		G F O (北館)																	
		G F O (うめきた広場・南館)																	
		梅田スクエア																	
	堂島タワー																		
	堺筋本町ビル																		
	堺筋本町スクエア																		
	御堂筋ダイワビル																		
尼崎市	尼崎フロント																		
岡山市	リットシティ																		
広島市	N H K広島ビル																		
福岡市	天神三丁目ビル																		
	天神クリスタル																		
	日之出天神ビル																		

上昇： 下落：

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



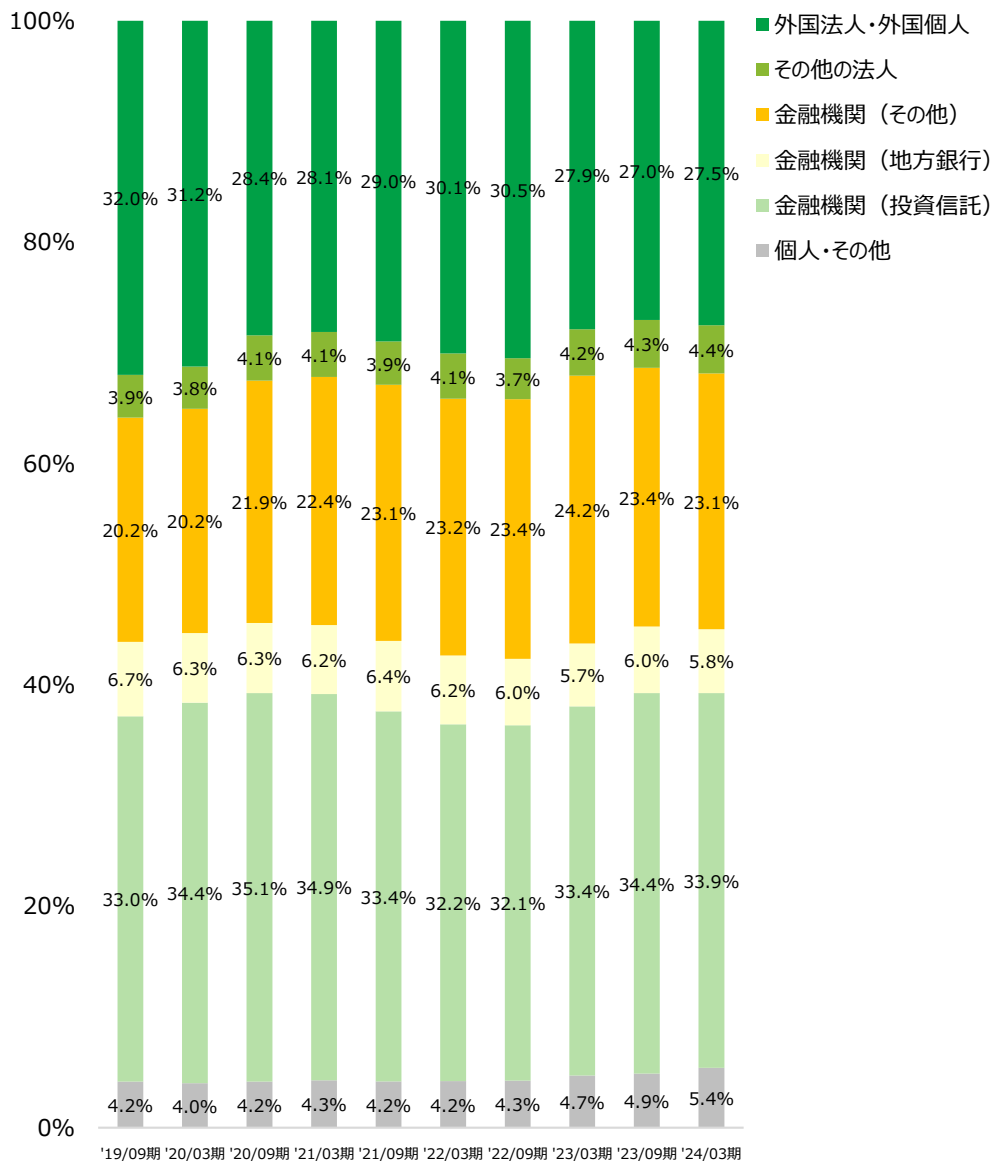
* LTV (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100
 * 長期有利子負債比率 = (長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む) + 投資法人債) / 有利子負債合計

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	121,800百万円	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	73,500百万円	伊予銀行	5,500百万円	京葉銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	37,000百万円	八十二銀行	5,000百万円	北洋銀行	2,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	朝日信用金庫	4,000百万円	足利銀行	1,000百万円
三井住友銀行	21,000百万円	群馬銀行	4,000百万円	常陽銀行	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	紀陽銀行	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	栃木銀行	1,000百万円
三菱UFJ信託銀行	10,200百万円	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		
埼玉りそな銀行	7,000百万円	住友生命保険	3,000百万円		

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3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	16,485	92.47%
金融機関	247	1.39%
その他の法人	504	2.83%
外国法人・外国個人	592	3.32%
合計	17,828	100.00%

投資口所有数 上位10社

2024年3月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	377,840	26.55%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	221,121	15.54%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	72,724	5.11%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	31,865	2.24%
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,352	1.36%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,055	1.27%
7 三菱地所株式会社	17,120	1.20%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385771	17,043	1.20%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,269	1.14%
10 株式会社中国銀行	14,325	1.01%

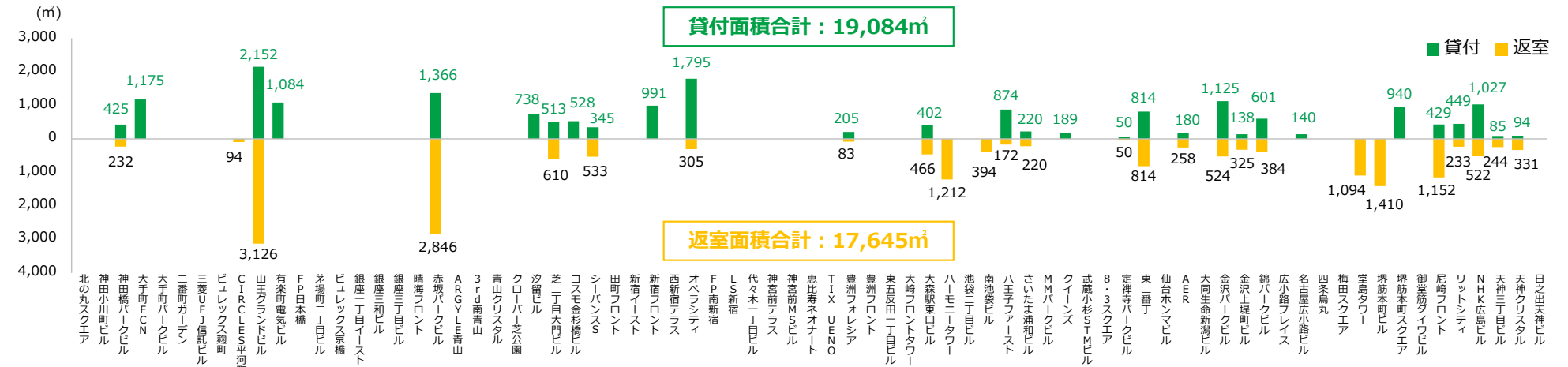
大口テナント／上位10社

2024年3月期末					2023年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,074㎡	2.6%	1	21,904㎡	+169㎡
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%	5	11,230㎡	+3,234㎡
5	(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	12,888㎡	1.5%	4	12,571㎡	+316㎡
6	三菱 U F J 信託銀行 (株)	三菱 U F J 信託ビル	10,598㎡	1.2%	6	10,598㎡	0㎡
7	T O T O (株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	7	9,923㎡	0㎡
8	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	8	9,536㎡	0㎡
9	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	9	9,361㎡	0㎡
10	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	10	9,316㎡	0㎡

* グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2024年3月期



2023年9月期



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

MEMO



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2024年3月期末 (実績)							2024年9月期末 (予想)						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'24/03期	'23/09期比	'24/03期	'23/09期比				'24/09期	'24/03期比	'24/09期	'24/03期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		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	-192	100.0%	5.2%	11	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町 F C N	7,659	7,659	0	-935	100.0%	12.6%	14	7,659	7,376	283	283	96.3%	-3.7%
		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 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,793	110	110	99.1%	-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	885	94	94	90.4%	-9.6%	10	979	885	94		90.4%	
		山王グランドビル	20,565	15,815	4,750	974	76.9%	-4.7%	44	20,565	16,917	3,647	-1,102	82.3%	5.4%
有楽町電気ビル	4,697	4,077	619	-1,084	86.8%	23.1%	11	4,697	4,394	302	-317	93.6%	6.8%		
中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%		
		茅場町二丁目ビル	4,419	4,220	199		95.5%		9	4,419	4,220	199		95.5%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	2,756	1,569		63.7%		10	4,293	4,293	0	-1,569	100.0%	36.3%
		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	42,439	2,515	1,435	94.4%	-3.2%	37	44,954	38,375	6,579	4,064	85.4%	-9.0%	
		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	7,108	672	-639	91.4%	8.2%
		青山クリスタル	4,898	4,419	478		90.2%		8	4,898	4,898	0	-478	100.0%	9.8%
		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	43,440	773	-738	98.3%	1.7%	47	44,213	43,944	269	-503	99.4%	1.1%
		芝二丁目大門ビル	9,549	9,083	466	96	95.1%	-1.0%	26	9,549	9,503	46	-420	99.5%	4.4%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0	-528	100.0%	13.0%	7	4,062	4,062	0		100.0%	
		シーバンス	7,986	7,465	520	394	93.5%	-4.4%	16	7,986	7,465	520		93.5%	
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,326	465	465	87.7%	-12.3%
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	21,001	414	-991	98.1%	4.7%	43	21,416	20,907	508	94	97.6%	-0.4%
		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	34,955	34,326	629	-1,497	98.2%	4.3%	104	34,948	34,040	907	277	97.4%	-0.8%
渋谷区	F P 南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%		
		L S 新宿	9,786	9,786	0		100.0%		17	9,786	8,773	1,013	1,013	89.6%	-10.4%
		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 M S 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	7	99.1%	2.0%	31	20,778	20,597	181		99.1%		
		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3月期末（実績）							2024年9月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'24/03期	'23/09期比	'24/03期	'23/09期比				'24/09期	'24/03期比	'24/09期	'24/03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	64	99.2%	-0.8%	24	7,706	7,642	64		99.2%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	13,127	1,212	1,212	91.5%	-8.5%	21	14,340	13,291	1,049	-163	92.7%	1.1%
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	1,921	264	264	87.9%	-12.1%
南池袋ビル		5,932	5,537	394	394	93.4%	-6.6%	9	5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6%	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,125	10,125	0	-701	100.0%	6.9%	50	10,125	10,125	0		100.0%	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,274	235	235	94.8%	-5.2%
	横浜市	MMパークビル	38,415	35,578	2,837		92.6%		33	38,415	34,176	4,238	1,401	89.0%	-3.6%
		クイーンズ	26,696	25,641	1,054	-189	96.0%	0.7%	55	26,696	26,554	141	-913	99.5%	3.4%
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		28	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	11,769	496		96.0%		8	12,265	12,121	144	-352	98.8%	2.9%
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,467	51		98.0%		19	2,518	2,301	216	165	91.4%	-6.6%
		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	6,234	0		100.0%	
		A E R	23,612	22,883	729	78	96.9%	-0.3%	62	23,612	21,929	1,683	954	92.9%	-4.0%
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,445	483		87.7%		9	3,928	3,588	340	-142	91.3%	3.6%
	金沢市	金沢パークビル	20,891	19,340	1,550	-601	92.6%	2.9%	72	20,891	18,919	1,972	421	90.6%	-2.0%
		金沢上堤町ビル	7,213	6,887	325	187	95.5%	-2.6%	25	7,213	6,796	416	91	94.2%	-1.3%
	名古屋市	錦パークビル	10,338	9,747	590	-216	94.3%	2.1%	64	10,338	10,105	233	-357	97.7%	3.5%
		広小路プレイス	13,200	12,763	436		96.7%		36	13,200	12,763	436		96.7%	
		名古屋広小路ビル	21,373	21,097	276	-142	98.7%	0.7%	43	21,373	21,097	276		98.7%	
	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	8,297	164	5	98.1%		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	4,838	347	1	93.3%		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	10,375	0		100.0%		38	10,375	10,264	110	110	98.9%	-1.1%
		堂島タワー	28,403	26,735	1,667	1,094	94.1%	-3.9%	45	13,917	13,278	638	-1,028	95.4%	1.3%
		堺筋本町ビル	11,520	10,109	1,410	1,410	87.8%	-12.2%	20	11,520	10,935	584	-825	94.9%	7.2%
		堺筋本町スクエア	11,913	11,913	0	-940	100.0%	7.9%	8	11,913	11,913	0		100.0%	
御堂筋ダイワビル	20,450	19,768	681		96.7%		39	20,450	20,224	226	-455	98.9%	2.2%		
尼崎市	尼崎フロント	15,498	14,776	722	722	95.3%	-4.7%	36	15,498	14,776	722		95.3%		
岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0	-287	100.0%	3.2%	32	8,814	8,814	0		100.0%		
広島市	N H K 広島ビル	9,881	9,877	4	-504	100.0%	5.2%	13	9,881	9,877	4		100.0%		
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,836	159	159	96.0%	-4.0%	20	3,995	3,836	159		96.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,633	331	237	94.4%	-4.0%	29	5,964	5,633	331		94.4%		
	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		517,609	501,220	16,389	-1,294	96.8%	2.9%	743	517,569	500,196	17,373	984	96.6%	-0.2%	
その他都市		380,275	365,953	14,321	311	96.2%	-0.1%	879	365,789	352,163	13,626	-695	96.3%	0.1%	
合計		897,885	867,174	30,710	-982	96.6%	1.6%	1,622	883,359	852,359	30,999	289	96.5%	-0.1%	

* 2024年3月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 92.3%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 94.9%、錦パークビル 954㎡ 80.0%。

* 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日付で準共有持分51%を譲渡済。

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 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	615	137	82	102	1	47	243	-	1,130	1,374	65	1,309
神田小川町ビル	240	121	16	16	24	0	31	31	-	119	151	36	114
神田橋パークビル	123	53	3	-	19	0	9	20	-	70	90	23	66
大手町FCN	441	293	68	52	69	0	2	100	0	147	248	16	231
大手町パークビル	184	95	9	13	34	0	1	37	0	89	126	2	124
二番町ガーデン	500	234	59	31	60	0	22	58	-	266	324	42	282
三菱UFJ信託ビル	991	396	55	51	168	0	31	86	1	594	681	165	515
ビュレックス麹町	162	54	-	-	15	0	4	34	-	107	141	7	134
CIRCLES平河町	39	15	2	1	0	0	-	11	-	23	35	-	35
山王グランドビル	666	385	99	58	130	0	33	62	-	280	343	133	209
有楽町電気ビル	198	152	35	18	52	0	24	20	0	45	66	63	3
F P日本橋	404	151	28	19	44	0	6	52	-	253	305	11	294
茅場町二丁目ビル	147	55	10	11	13	0	3	16	-	92	108	4	103
ビュレックス京橋	158	44	-	-	12	0	3	28	-	113	141	14	127
銀座一丁目イースト	193	84	15	9	11	0	5	42	-	108	151	10	140
銀座三和ビル	174	178	26	13	101	0	10	25	0	-3	21	5	16
銀座三丁目ビル	169	92	13	12	18	0	6	42	-	76	119	4	114
晴海フロント	14	138	14	12	21	0	-	88	0	-123	-34	-	-34
赤坂パークビル	2,273	1,294	233	254	286	2	129	387	-	978	1,366	333	1,032
ARGYLE青山	483	150	30	31	-	0	0	86	-	333	420	-	420
3rd南青山	42	35	8	-	0	0	-	13	13	7	21	-	21
青山クリスタル	208	90	14	11	37	0	4	22	0	118	140	7	133
クローバー芝公園	120	56	9	8	7	0	19	12	-	63	75	0	75
汐留ビル	1,847	923	187	145	212	1	43	327	7	923	1,250	84	1,166
芝二丁目大門ビル	306	250	39	31	44	0	72	62	-	56	118	40	78
コスモ金杉橋ビル	114	55	13	6	15	0	5	14	-	59	74	19	54
シーバンス	269	168	42	33	21	0	27	43	0	100	143	55	88
田町フロント	171	68	10	8	14	0	4	29	-	102	132	3	128
新宿イースト	2,016	726	111	143	127	1	19	321	-	1,290	1,611	15	1,596
新宿フロント	815	419	82	55	91	0	16	174	-	395	569	21	547
西新宿テラス	254	101	21	15	22	0	0	40	-	153	193	-	193
オペラシティ	1,538	1,187	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	350	非開示	577	非開示
F P南新宿	199	86	15	12	28	0	0	30	-	112	143	0	142
L S新宿	613	272	44	35	53	0	5	132	-	340	473	-	473
代々木一丁目ビル	346	309	26	20	27	0	193	41	-	37	79	11	67
神宮前テラス	185	58	10	8	22	0	1	13	-	126	140	0	140
神宮前MSビル	330	175	28	25	68	0	2	50	-	154	204	-	204
渋谷クロスタワー（底地）	542	99	-	-	99	-	-	-	-	443	443	-	443
恵比寿ネオナート	485	240	50	32	40	2	8	105	-	244	350	13	336

* 晴海フロントは2022年12月1日付にて25%、2023年4月3日付にて30%、2024年1月12日付にて45%の準共有持分を譲渡済。

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

ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	賃貸事業							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
TIX UENO	701	364	60	44	39	1	24	193	-	337	530	5	524
豊洲フォレシア	341	162	27	24	-	0	9	100	0	178	279	1	278
豊洲フロント	688	361	59	52	44	0	27	175	0	326	502	32	470
東五反田一丁目ビル	197	97	14	18	16	0	20	27	0	99	127	120	6
大崎フロントタワー	728	454	68	45	25	0	61	157	95	273	430	387	43
大森駅東口ビル	245	124	29	19	27	0	3	44	-	120	165	-	165
ハーモニータワー	488	268	146	-	58	0	12	50	-	220	270	-	270
池袋二丁目ビル	72	31	8	5	5	0	1	8	-	40	49	12	37
南池袋ビル	205	79	17	14	17	0	4	25	-	125	151	-	151
八王子ファースト	231	137	52	11	26	0	10	36	0	94	130	68	62
さいたま浦和ビル	133	57	15	9	9	0	2	20	-	75	95	10	85
MMパークビル	1,290	594	133	172	84	1	27	173	1	696	870	15	854
クイーンズ	1,009	783	213	106	119	2	71	262	6	225	488	185	303
武蔵小杉STMビル	170	74	21	5	13	0	5	28	0	96	124	35	89
8・3スクエア	376	167	33	55	24	0	15	38	-	209	247	78	168
定禅寺パークビル	69	51	9	8	7	0	13	12	-	17	29	15	13
東二番丁	610	282	69	63	44	0	19	84	-	327	411	104	307
仙台ホンマビル	151	78	17	16	18	0	7	19	-	73	92	29	63
AER	733	366	97	73	69	0	0	125	0	366	492	1	490
大同生命新潟ビル	73	57	12	7	6	0	2	27	-	16	43	23	20
金沢パークビル	497	344	98	57	68	0	26	92	-	153	246	24	221
金沢上堤町ビル	140	101	18	17	10	0	13	41	-	39	81	25	55
錦パークビル	292	185	55	23	26	0	11	61	6	107	168	32	136
広小路プレイス	426	177	40	34	38	0	15	48	-	248	296	63	233
名古屋広小路ビル	610	463	91	50	72	0	97	149	1	146	295	28	267
四条烏丸	244	110	29	13	12	0	8	46	-	133	180	9	170
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	122	178	2	175
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	121	174	9	165
梅田スクエア	498	257	57	28	56	0	25	89	-	240	330	24	306
堂島タワー	816	570	97	85	79	1	49	256	-	245	502	49	452
堺筋本町ビル	247	136	42	23	38	0	4	27	0	111	138	31	107
堺筋本町スクエア	347	195	30	27	0	0	3	134	0	152	286	3	283
御堂筋ダイワビル	573	282	65	46	84	0	1	83	0	291	374	0	374
尼崎フロント	426	224	64	27	26	0	8	96	0	201	298	69	229
リットシティ	251	122	35	22	17	1	14	31	-	129	160	-	160
NHK広島ビル	258	251	53	27	24	0	46	72	26	6	79	329	-250
天神三丁目ビル	97	74	13	6	7	0	34	12	-	22	35	-	35
天神クリスタル	162	125	22	14	20	0	1	65	-	37	102	25	77
日之出天神ビル	201	73	22	14	16	0	0	18	-	127	146	44	102
合計	34,951	18,605	3,945	2,843	3,622	44	1,665	6,283	200	16,346	22,629	3,695	18,934

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

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2023年9月期					2024年3月期					増減						取得価格	'24/03期末簿価	'24/03期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
北の丸スクエア	88,400	2.90%	2,633	2.70%	3.10%	88,400	2.90%	2,634	2.70%	3.10%	-	-	-	-	-	-	81,555	68,547	19,852
神田小川町ビル	9,390	3.30%	319	3.10%	3.50%	9,400	3.30%	319	3.10%	3.50%	10	0.1%	-	-	-	-	9,520	8,595	804
神田橋パークビル	5,260	3.30%	178	3.10%	3.50%	5,270	3.30%	178	3.10%	3.50%	10	0.2%	-	-	-	-	4,810	4,358	911
大手町F C N	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	-	-	-	-	-	-	21,842	20,435	8,364
大手町パークビル	11,300	2.30%	275	2.10%	2.50%	11,300	2.30%	275	2.10%	2.50%	-	-	-	-0.1%	-	-	10,175	9,985	1,314
二番町ガーデン	18,000	3.60%	668	3.40%	3.80%	18,000	3.60%	668	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	-	14,700	11,793	6,206
三菱UFJ信託ビル	57,300	2.50%	1,462	2.20%	2.60%	57,300	2.50%	1,463	2.20%	2.60%	-	-	-	0.1%	-	-	44,700	28,464	28,835
ビュレックス麹町	7,800	3.30%	265	3.10%	3.50%	7,800	3.30%	265	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	7,000	5,197	2,602
CIRCLES平河町	1,870	3.20%	61	3.00%	3.40%	1,870	3.20%	61	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	1,780	1,785	84
山王グランドビル	25,000	3.80%	975	3.50%	4.00%	24,800	3.80%	968	3.50%	4.00%	-200	-0.8%	-	-0.7%	-	-	20,900	20,821	3,978
有楽町電気ビル	9,480	3.00%	295	2.80%	3.20%	9,570	3.00%	295	2.80%	3.20%	90	0.9%	-	-	-	-	7,200	7,696	1,873
F P日本橋	21,900	2.70%	599	2.50%	2.80%	21,900	2.70%	599	2.50%	2.80%	-	-	-	-	-	-	17,560	17,142	4,757
茅場町二丁目ビル	5,050	3.60%	186	3.40%	3.80%	5,050	3.60%	186	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	-	4,410	3,999	1,050
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	4,364	3,505
銀座一丁目イースト	8,240	3.20%	271	3.00%	3.40%	8,280	3.20%	272	3.00%	3.40%	40	0.5%	-	0.4%	-	-	6,459	5,822	2,457
銀座三和ビル	19,700	2.40%	497	2.40%	2.40%	19,700	2.40%	494	2.40%	2.40%	-	-	-	-0.7%	-	-	16,830	17,024	2,675
銀座三丁目ビル	6,630	3.20%	220	3.00%	3.40%	6,640	3.20%	220	3.00%	3.40%	10	0.2%	-	-	-	-	7,999	7,044	-404
赤坂パークビル	80,500	3.10%	2,542	2.90%	3.30%	80,700	3.10%	2,555	2.90%	3.30%	200	0.2%	-	0.5%	-	-	60,800	56,645	24,054
ARGYLE青山	24,800	2.60%	667	2.40%	2.80%	24,800	2.60%	666	2.40%	2.80%	-	-	-	-0.1%	-	-	23,900	23,951	848
青山クリスタル	9,600	3.00%	297	2.80%	3.20%	9,760	2.90%	292	2.70%	3.10%	160	1.7%	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%	7,680	6,925	2,834
クロ-バー芝公園	4,910	3.30%	163	3.10%	3.40%	4,890	3.30%	163	3.10%	3.40%	-20	-0.4%	-	-0.3%	-	-	4,500	4,325	564
汐留ビル	121,000	3.00%	3,802	2.80%	3.20%	120,000	3.00%	3,775	2.80%	3.20%	-1,000	-0.8%	-	-0.7%	-	-	106,930	98,342	21,657
芝二丁目大門ビル	9,100	3.60%	333	3.40%	3.80%	9,100	3.60%	333	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	-	4,859	5,810	3,289
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%	-	-	-	-	-	-	2,808	2,428	1,371
田町フロント	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	-	-	-	-	-	-	6,210	5,879	2,050
新宿イースト	83,000	3.20%	2,667	2.90%	3.30%	81,700	3.20%	2,633	2.90%	3.30%	-1,300	-1.6%	-	-1.3%	-	-	72,180	66,604	15,095
新宿フロント	35,900	3.10%	1,123	2.80%	3.20%	35,800	3.10%	1,118	2.80%	3.20%	-100	-0.3%	-	-0.4%	-	-	35,125	33,709	2,090
西新宿テラス	9,430	3.40%	328	3.20%	3.60%	9,460	3.40%	329	3.20%	3.60%	30	0.3%	-	0.3%	-	-	7,830	7,580	1,879
オペラシティ	35,300	3.50%	1,304	3.30%	3.70%	35,400	3.50%	1,310	3.30%	3.70%	100	0.3%	-	0.4%	-	-	31,776	27,699	7,700
F P南新宿	10,100	2.80%	285	2.60%	2.90%	9,700	2.80%	276	2.60%	2.90%	-400	-4.0%	-	-3.1%	-	-	9,250	9,126	573
L S新宿	25,400	3.00%	770	2.80%	3.20%	25,100	3.00%	763	2.80%	3.20%	-300	-1.2%	-	-0.9%	-	-	22,800	22,013	3,086
代々木一丁目ビル	13,900	3.20%	452	3.00%	3.40%	13,700	3.20%	446	3.00%	3.40%	-200	-1.4%	-	-1.4%	-	-	8,700	6,505	7,194
神宮前テラス	7,730	3.10%	246	2.90%	3.30%	7,960	3.00%	245	2.80%	3.20%	230	3.0%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	4,885	4,724	3,235
神宮前M Sビル	10,300	2.90%	305	2.70%	3.10%	10,500	2.80%	301	2.60%	3.00%	200	1.9%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%	12,200	10,543	-43
渋谷クロスタワー (底地)	46,700	-	908	2.30%	-	47,400	-	908	2.30%	-	700	1.5%	-	-	-	-	26,524	27,186	20,213
恵比寿ネオナート	19,900	3.20%	662	3.00%	3.40%	20,100	3.10%	643	2.90%	3.30%	200	1.0%	-0.10%	-2.9%	-0.10%	-0.10%	14,612	13,467	6,632
T I X U E N O	26,600	3.60%	978	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	100	0.4%	-	0.5%	-	-	22,000	17,264	9,435
豊洲フロント	26,100	3.60%	974	3.40%	3.80%	25,900	3.60%	970	3.40%	3.80%	-200	-0.8%	-	-0.4%	-	-	25,500	25,037	862
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	4,313	2,836
大崎フロントタワー	17,900	3.40%	1006	3.30%	3.60%	17,800	3.40%	1006	3.30%	3.60%	-100	-0.6%	-	-0.1%	-	-	12,300	7,151	10,648
大森駅東口ビル	6,030	4.10%	254	3.90%	4.30%	6,060	4.10%	255	3.90%	4.30%	30	0.5%	-	0.5%	-	-	5,123	4,629	1,430
ハーモニータワー	14,900	3.60%	556	3.40%	3.80%	14,900	3.60%	556	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	-	11,120	9,339	5,560
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%	-	-	-	-	-	-	1,728	1,534	455
南池袋ビル	6,270	3.80%	242	3.60%	4.00%	6,270	3.80%	243	3.60%	4.00%	-	-	-	0.4%	-	-	4,500	3,836	2,433

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2023年9月期					2024年3月期					増減						取得価格	'24/03期末簿価	'24/03期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
八王子ファースト	5,110	4.50%	243	4.30%	4.70%	5,130	4.50%	243	4.30%	4.70%	20	0.4%	-	-0.1%	-	-	5,679	4,669	460
さいたま浦和ビル	3,290	4.40%	146	4.20%	4.60%	3,510	4.30%	153	4.10%	4.50%	220	6.7%	-0.10%	4.9%	-0.10%	-0.10%	2,574	2,437	1,072
MMパークビル	42,100	3.60%	1,528	3.40%	3.80%	41,100	3.60%	1,488	3.40%	3.80%	-1,000	-2.4%	-	-2.7%	-	-	37,400	29,107	11,992
クイーンズ	24,900	3.40%	851	3.10%	3.60%	26,600	3.40%	914	3.10%	3.60%	1,700	6.8%	-	7.3%	-	-	17,200	15,351	11,248
武蔵小杉S T Mビル	4,570	4.30%	196	4.10%	4.50%	4,570	4.30%	196	4.10%	4.50%	-	-	-	-	-	-	4,000	3,611	958
8・3スクエア	11,700	4.10%	486	3.90%	4.30%	11,900	4.00%	484	3.80%	4.20%	200	1.7%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	7,100	5,412	6,487
定禅寺パークビル	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	1,120	5.00%	55	4.80%	5.20%	-	-	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%	1,000	920	199
東二番丁	15,900	4.50%	715	4.30%	4.70%	16,000	4.50%	715	4.30%	4.70%	100	0.6%	-	-	-	-	9,950	7,923	8,076
仙台ホンマビル	2,780	4.80%	134	4.60%	5.00%	2,850	4.70%	134	4.50%	4.90%	70	2.5%	-0.10%	0.6%	-0.10%	-0.10%	3,174	2,752	97
A E R	18,900	3.70%	708	3.50%	3.90%	19,400	3.60%	708	3.40%	3.80%	500	2.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	18,640	17,439	1,960
大同生命新潟ビル	1,860	5.00%	96	4.80%	5.20%	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	-60	-3.2%	-0.10%	-5.1%	-0.10%	-0.10%	1,770	1,618	181
金沢パークビル	7,220	5.30%	378	5.10%	5.50%	7,380	5.20%	379	5.00%	5.40%	160	2.2%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	4,580	4,480	2,899
金沢上堤町ビル	3,000	5.20%	159	5.00%	5.40%	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	40	1.3%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	2,780	2,241	798
錦パークビル	5,470	4.30%	230	4.10%	4.50%	5,640	4.30%	241	4.10%	4.50%	170	3.1%	-	4.8%	-	-	5,975	4,713	926
広小路プレイス	14,600	3.40%	499	3.20%	3.50%	14,700	3.40%	504	3.20%	3.50%	100	0.7%	-	1.0%	-	-	8,567	7,495	7,204
名古屋広小路ビル	13,100	4.10%	544	3.90%	4.30%	13,200	4.00%	533	3.80%	4.20%	100	0.8%	-0.10%	-1.9%	-0.10%	-0.10%	14,533	13,931	-731
四条烏丸	7,990	3.90%	313	3.70%	4.00%	8,080	3.90%	317	3.70%	4.00%	90	1.1%	-	1.2%	-	-	4,400	3,443	4,636
G F O (北館)	10,700	3.00%	346	2.80%	3.20%	10,800	3.00%	347	2.80%	3.20%	100	0.9%	-	0.4%	-	-	9,750	9,631	1,168
G F O (うめきた広場・南館)	12,200	2.90%	378	2.70%	3.10%	12,300	2.90%	380	2.70%	3.10%	100	0.8%	-	0.7%	-	-	11,250	11,201	1,098
梅田スクエア	17,000	3.40%	592	3.20%	3.60%	17,000	3.40%	593	3.20%	3.60%	-	-	-	0.1%	-	-	15,523	15,503	1,496
堂島タワー	20,000	3.90%	784	3.70%	4.10%	20,300	3.90%	801	3.70%	4.10%	300	1.5%	-	2.1%	-	-	24,000	19,948	351
堺筋本町ビル	4,360	4.20%	178	4.00%	4.40%	4,530	4.10%	182	3.90%	4.30%	170	3.9%	-0.10%	2.3%	-0.10%	-0.10%	4,164	3,463	1,066
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	612	3.10%	3.50%	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	-	-	-	-0.3%	-	-	17,215	17,768	-468
御堂筋ダイヤビル	15,000	3.70%	570	3.50%	3.90%	15,500	3.60%	571	3.40%	3.80%	500	3.3%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	14,314	13,141	2,358
尼崎フロント	10,500	5.20%	550	5.00%	5.40%	10,600	5.10%	545	4.90%	5.30%	100	1.0%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%	9,300	7,778	2,821
リットシティ	5,130	5.20%	268	5.00%	5.40%	5,310	5.20%	279	5.00%	5.40%	180	3.5%	-	4.1%	-	-	4,094	2,224	3,085
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%	-	-	-	0.4%	-	-	2,770	3,332	127
天神三丁目ビル	2,060	4.70%	99	4.60%	4.90%	2,130	4.60%	100	4.50%	4.80%	70	3.4%	-0.10%	1.7%	-0.10%	-0.10%	1,550	1,298	831
天神クリスタル	3,420	4.20%	142	4.10%	4.40%	3,530	4.10%	143	4.00%	4.30%	110	3.2%	-0.10%	1.0%	-0.10%	-0.10%	5,000	3,365	164
日之出天神ビル	5,130	4.20%	212	4.00%	4.20%	5,250	4.10%	212	3.90%	4.10%	120	2.3%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	3,657	3,300	1,949
74物件合計	1,308,100		43,760			1,310,550		43,721			2,450	0.2%		-0.1%			1,105,943	989,167	321,382
晴海フロント	17,500	3.50%	641	3.30%	3.70%														
シーバンスS	7,330	3.80%	286	3.60%	4.00%	9,630	3.80%	376	3.60%	4.00%	2,300	31.4%	-	31.2%	-	-	7,690	7,944	1,685
豊洲フォレシア	8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,024	3.40%	3.80%	19,820	242.3%	-	241.9%	-	-	27,856	27,976	23
77物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,341,110		44,987			1,348,180		45,121									1,141,489	1,025,088	323,091
3rd南青山						21,200	2.90%	635	2.70%	3.10%							21,000	21,302	-102
78物件合計 (期中新規取得を含む)						1,369,380		45,756									1,162,489	1,046,390	322,989

* シーバンスSは2023年12月1日付にて共有持分4.21725%を追加取得済。
* 豊洲フォレシアは2024年2月14日付にて共有持分22%を追加取得済。

物件鑑定評価額推移

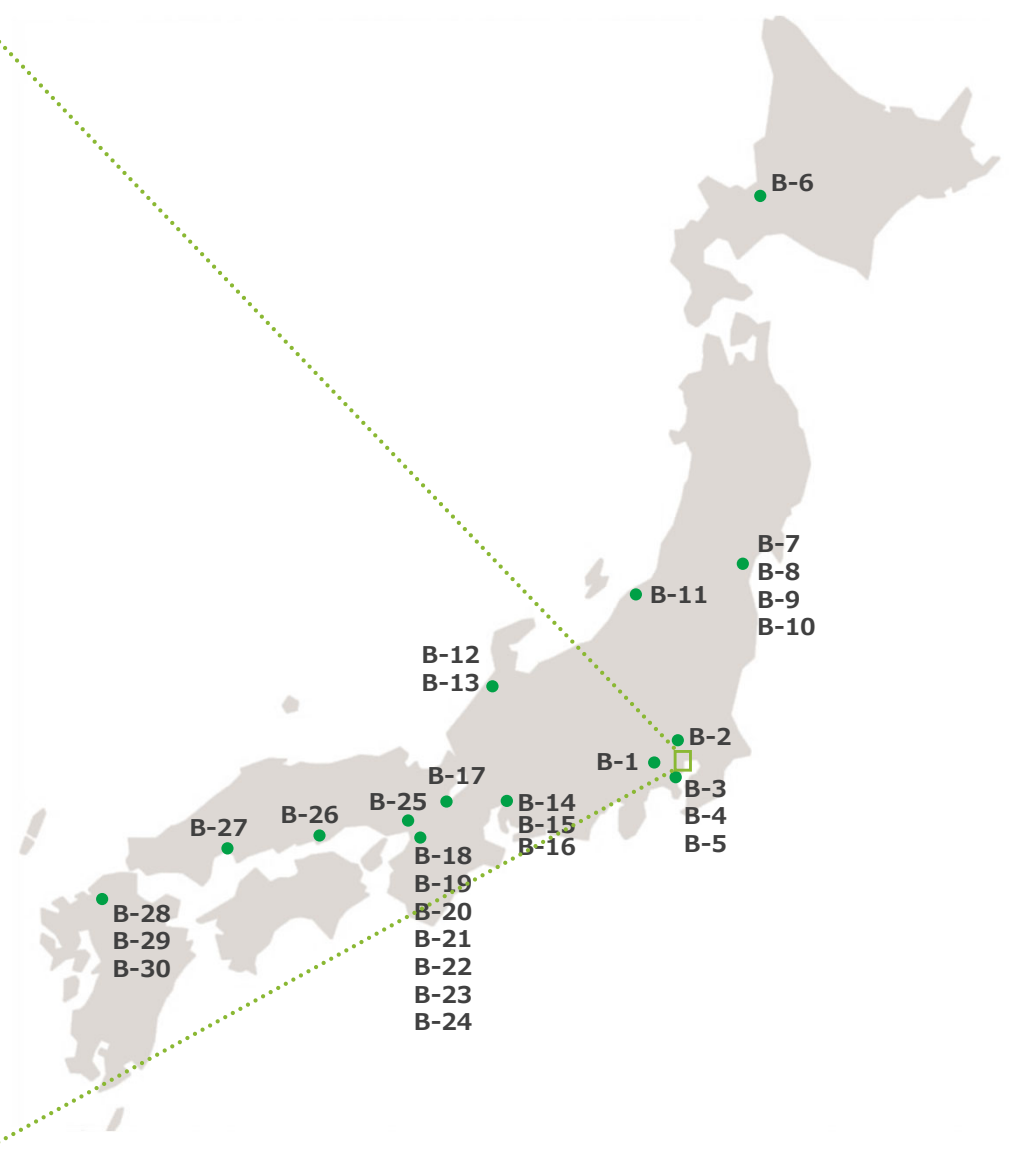
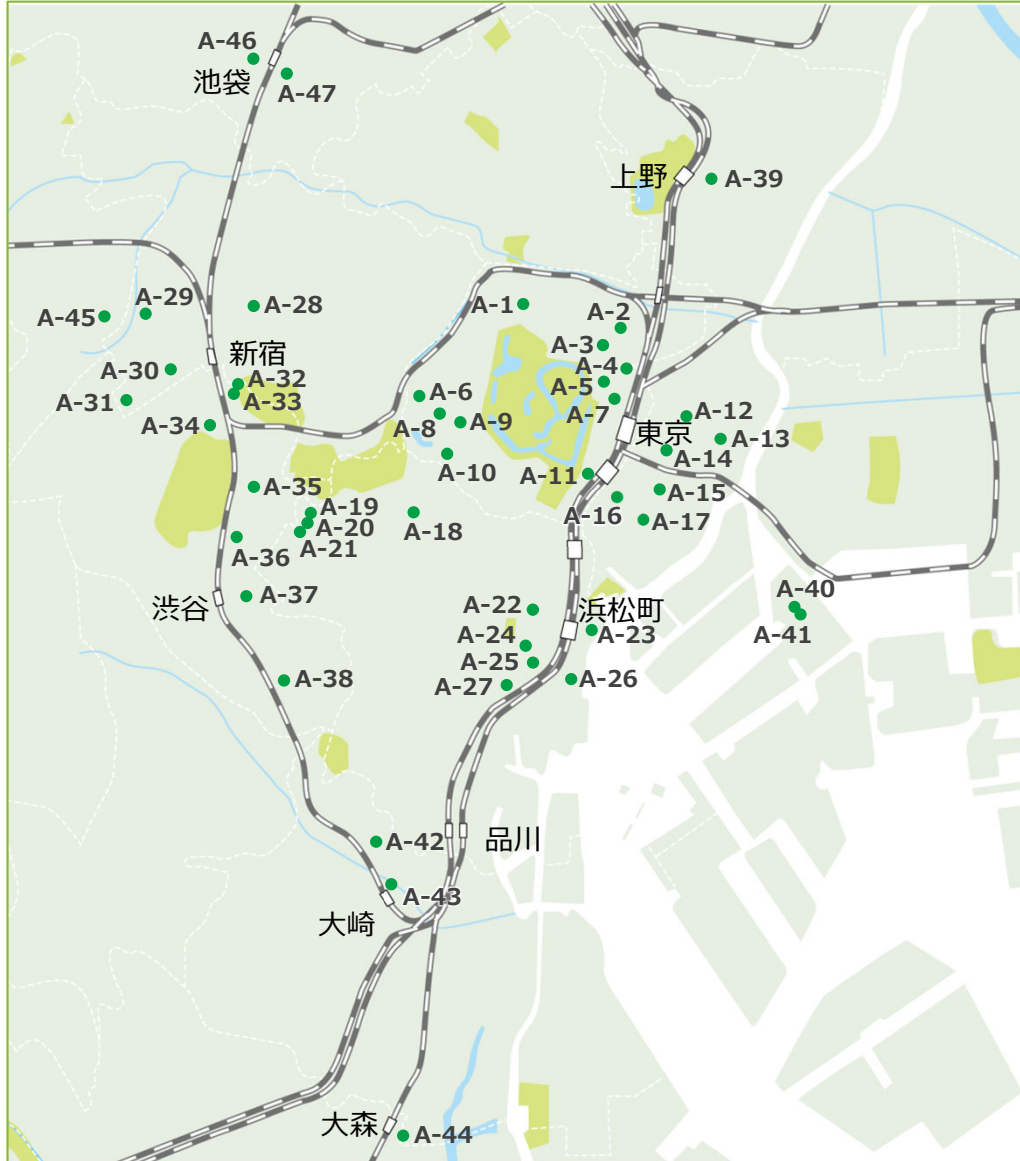
(百万円)

		'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
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
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	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
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%
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
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
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
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
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
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

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

ポートフォリオマップ



物件一覧・PML値

A-1 北の丸スクエア



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

A-2 JRE 神田小川町ビル



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

A-3 神田橋パークビルディング



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

A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



建物延床面積	239,769㎡
取得日	'14/03/31
追加取得日	'21/11/30
建物所有割合	4.80%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/10
PML値	1.0%
基準階面積	2,369㎡

A-5 大手町パークビルディング



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

A-6 二番町ガーデン



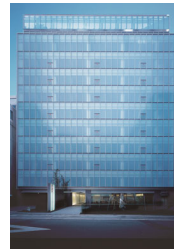
建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

A-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル



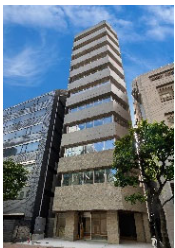
建物延床面積	108,171㎡
取得日	'07/03/28
追加取得日	-
建物所有割合	19.38402%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2003/02
PML値	1.4%
基準階面積	1,776㎡

A-8 ビュレックス麹町



建物延床面積	6,526㎡
取得日	'05/07/29
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

A-9 CIRCLES平河町



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

A-10 山王グランドビル



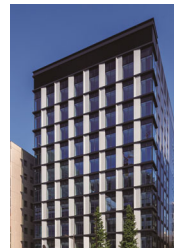
建物延床面積	33,875㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	'06/04/03
建物所有割合	99.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1966/09
PML値	3.6%
基準階面積	2,201㎡

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



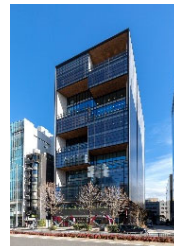
建物延床面積	97,489㎡
取得日	'11/11/15
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	1.4%
基準階面積	2,039㎡

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



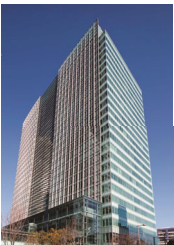
建物延床面積	8,094㎡
取得日	'03/03/14
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックス
竣工年月	1982/12
PML値	5.4%
基準階面積	387㎡

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



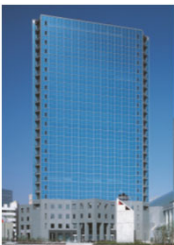
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

A-25 JREコスモ金杉橋ビル



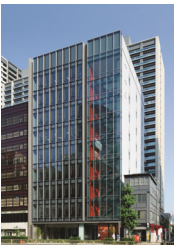
建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

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

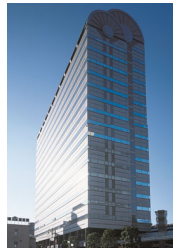


建物延床面積	9,420㎡
取得日	'03/10/09
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	3.3%
基準階面積	482㎡

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 豊洲フォレシア



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



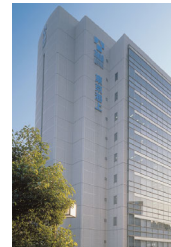
建物延床面積	6,460㎡
取得日	'04/11/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/07
PML値	2.6%
基準階面積	664㎡

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



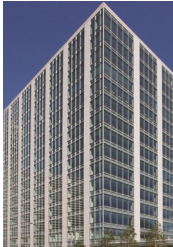
建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

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



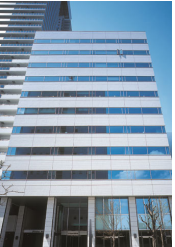
建物延床面積	498,282㎡
取得日	'14/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	11.11481%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1997/06
PML値	3.3%
基準階面積	1,572㎡

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



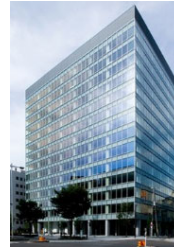
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/12
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

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



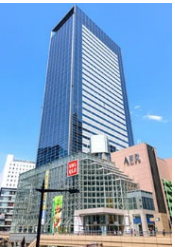
建物延床面積	27,680㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/07
PML値	1.8%
基準階面積	1,548㎡

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



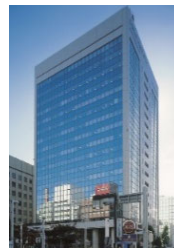
建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

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㎡

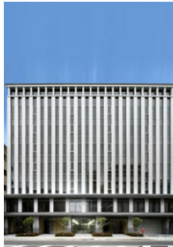
B-16 名古屋広小路ビルディング



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	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1995/04
PML値	4.0%
基準階面積	1,455㎡

B-22 JRE 堺筋本町ビル



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

B-23 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）

マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

▶ 優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定しています。

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係
環境 E	気候変動対応 方針・目標 ・CO ₂ 排出量の管理・削減 ・エネルギー使用量の管理・削減 KPI ・CO ₂ 排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準） ・CO ₂ 原単位：12kg-CO ₂ /m ² 以下 ・再エネ導入比率：85%（2025年度目標）/90%（2030年度目標）/100%（2050年度目標）	 
	水資源の保全 方針・目標 ・水使用量の管理・削減 KPI ・水使用量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）	 
	省資源・資源循環 方針・目標 ・廃棄物量の削減や再利用 ・リサイクルによる資源効率の向上 KPI ・リサイクル率：2030年度目標 90%以上	 
	ポートフォリオの環境配慮 方針・目標 ・ポートフォリオのグリーン化 ・サステナブル投資の推進 （物件取得の際のESGクライテリアの活用） KPI ・環境認証取得率：90%超を維持 ・ZEB保有：2030年度目標 5-10棟	  
	テナントエンゲージメント 方針・目標 ・グリーンリース契約によるテナントと協働したESGへの取り組み ・健康と快適性に配慮したオフィスビル運用を通じて、テナントに「選ばれるオフィス」を実現 KPI ・グリーンリース導入ビル割合 ・環境データのテナントフィードバック	 

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

URL

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

QRコード



気候変動リスクとTCFDへの対応

気候変動とTCFD

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

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



高まる気候変動「リスク」

物理リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

CO₂排出量の削減

戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

KPI

CO₂排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

戦略的改修、ZEB

戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

グリーンファイナンス

戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

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

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

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

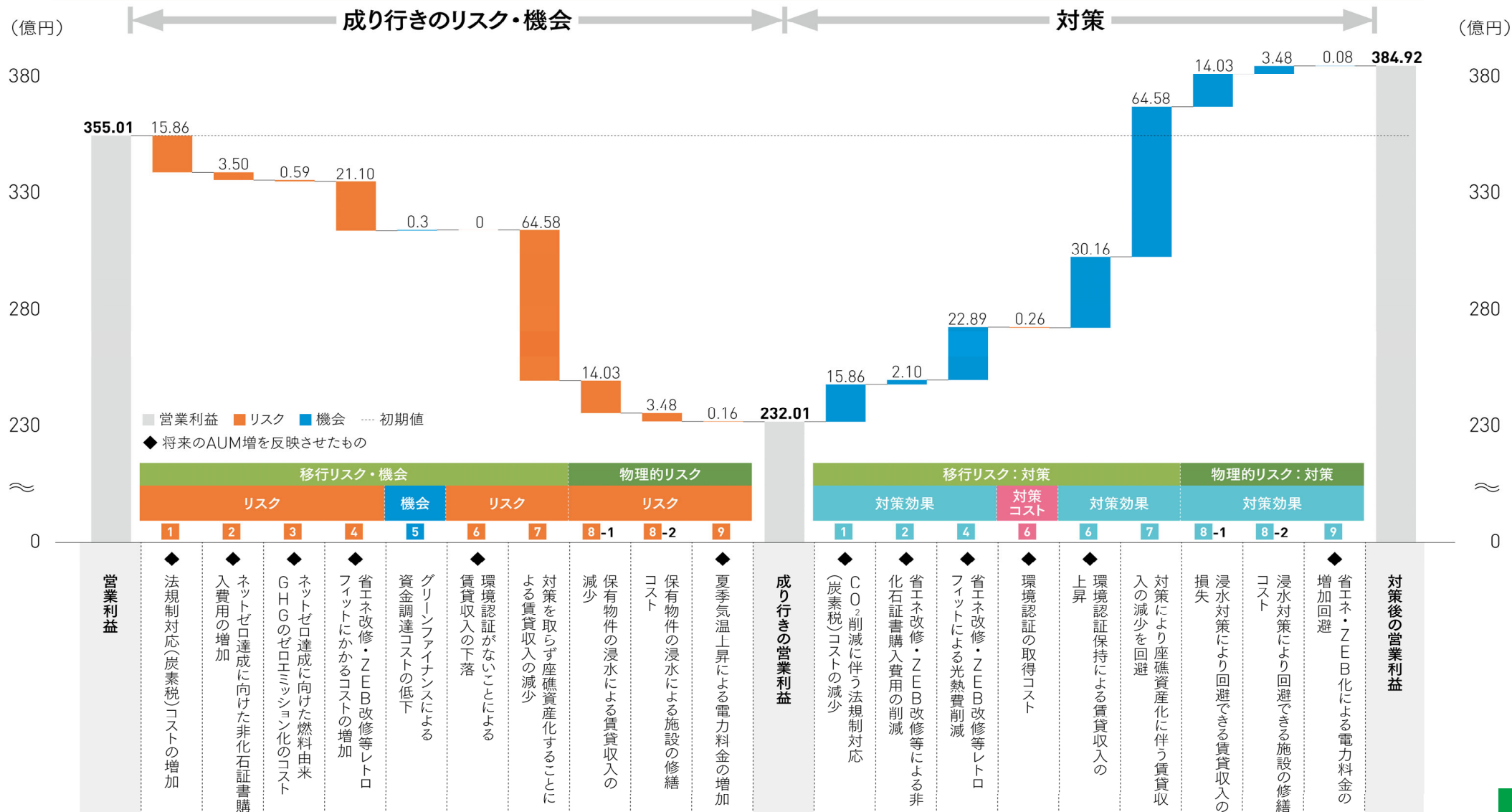
ESGウェブサイト

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

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：1.5℃シナリオ

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

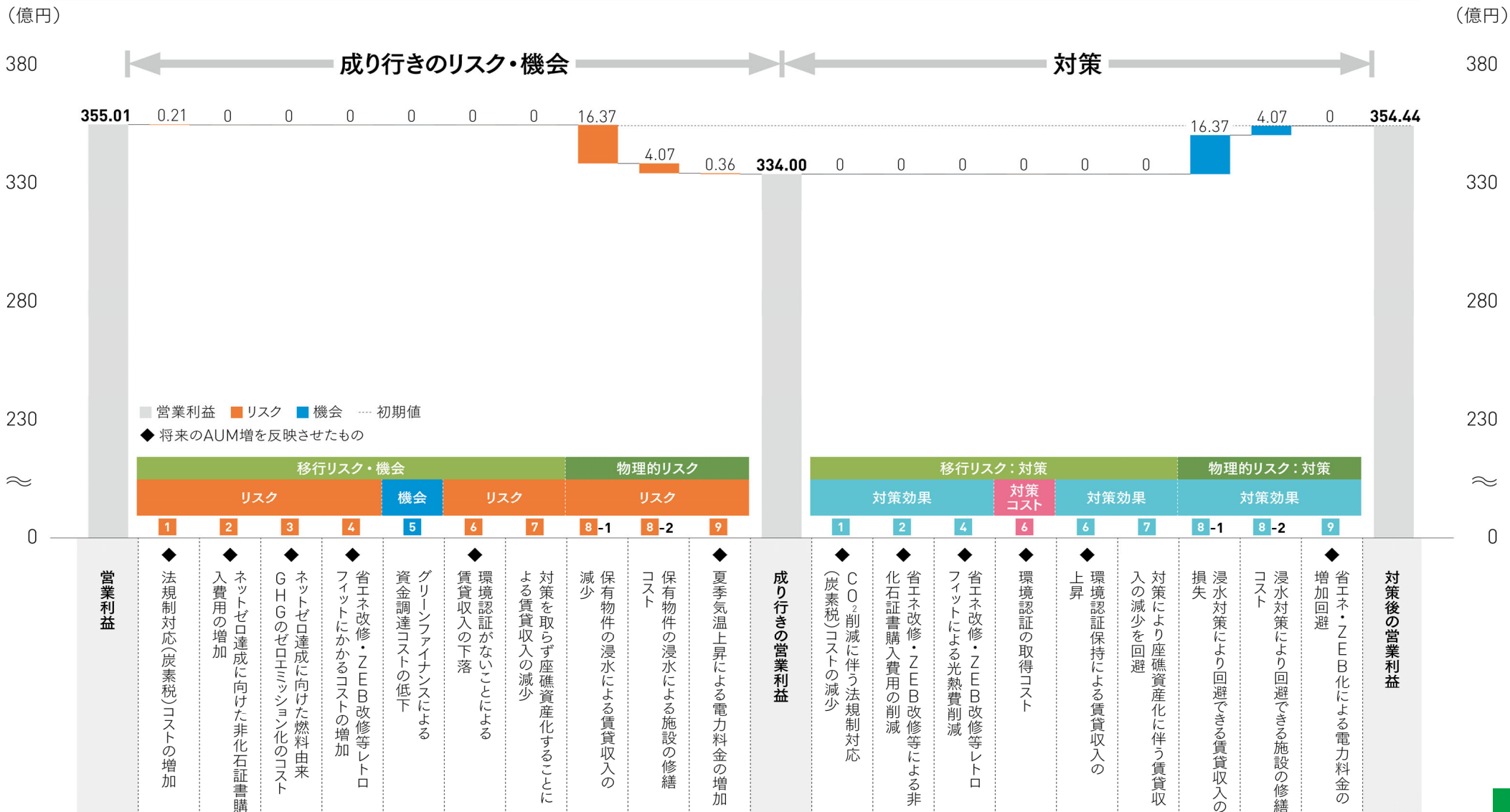


※本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：4℃シナリオ

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



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

気候変動リスクとTCFDへの対応

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

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

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

社会への取り組み

テナント満足度向上

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

テナント満足度調査実施事例

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

結果、入居テナントが対象の「ビル管理の満足度調査」で、満足度が大きく上昇しました。



テナントの安全・健康への取り組み事例

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

地域コミュニティとのつながり

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

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



芸術文化活動への貢献

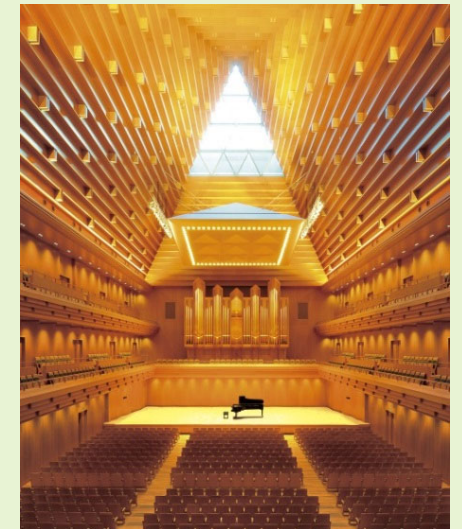
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

- ▼ MMパークビル エントランスホール
映像アート投影風景



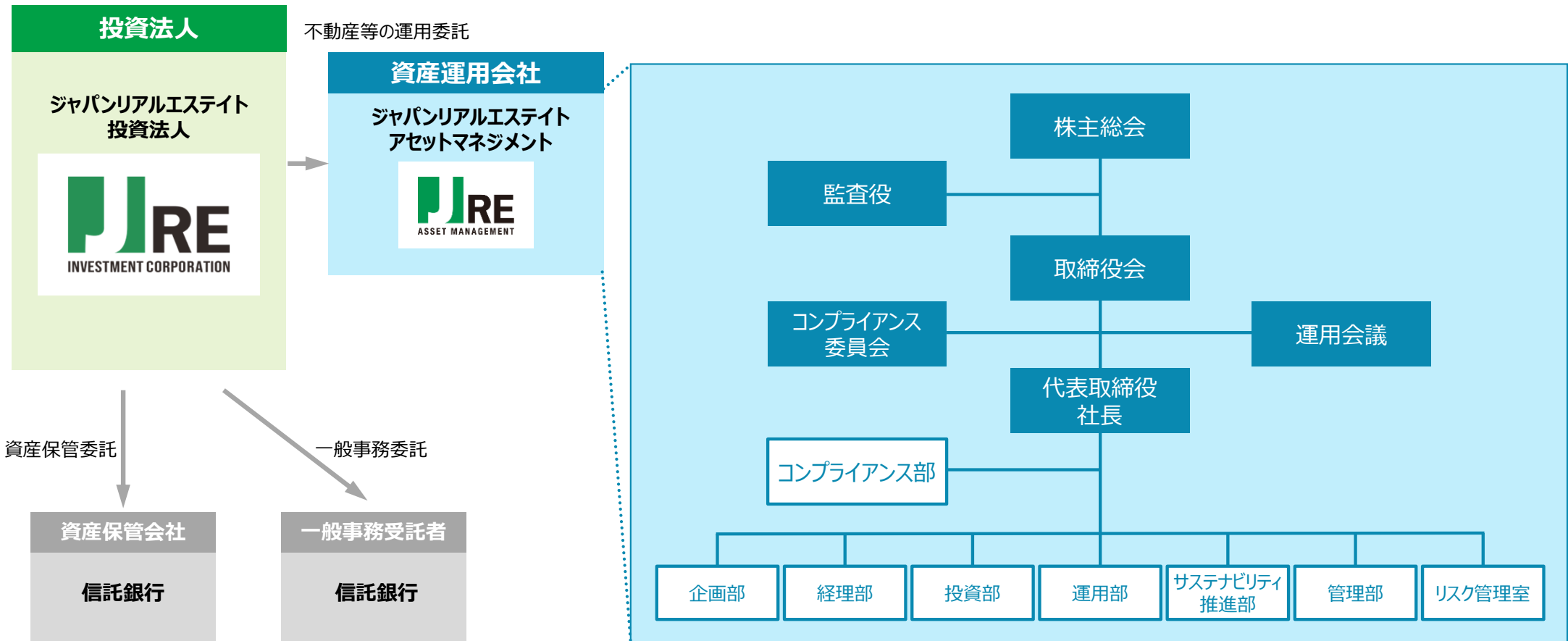
画像提供：横浜美術館



ガバナンス①

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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



ESGに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

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

構成メンバー

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

報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

社員のESGに関する知見や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援し、また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備します。

6 ガバナンス体制の充実

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

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



Point

- 不動産等の資産運用は専門家であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)が行う
- スポンサーの『三菱地所』が持つ情報ネットワーク・経験・ノウハウが活かされる
- 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- 導管性要件*を満たすことで分配金に法人税の負担なし (⇒高い利回り) *導管性要件：分配金 > 配当可能利益の90% 等

JREの主な特色

1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ

物件取得のサポート

- 物件の売却
- 売却物件情報の提供、等

物件の運営・管理のサポート

- テナント誘致
- 物件管理ノウハウの提供、等

人的なサポート

- 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

利益相反防止機能

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

2 オフィスビル特化型の大型投資法人

(77物件、取得価格合計1兆1,624億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

- 30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
- J-REITセクターで最高水準の格付け（JCR AA+、R&I AA、S&P A+）

報酬体系・実績

報酬体系 (規約抜粋)

NOI連動報酬

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

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

分配金連動報酬 I

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

* 不動産売却損益控除後分配可能金額 :

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

* * 不動産売却損益控除後 1 口当たり分配金 :

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

分配金連動報酬 II

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

合併報酬

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

報酬実績

(百万円)

	'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537	540
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	0	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53	0
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	591	540

期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	0
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0	0	0

期間報酬 / 期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.10%	0.10%
インセンティブ報酬 / 期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%	-	-	-
取得報酬 / 期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%	0.33%	0.25%	-
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-	-	-	-
報酬合計 / 期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.10%	0.10%

	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期
期間報酬	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	697	707	715
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	235	256	245
取得報酬	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	0	0	130
譲渡報酬	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	21	0	34
報酬合計	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	955	965	1,125

期末総資産	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	1,507	0	0	3,160	0	0	1,220	0	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%

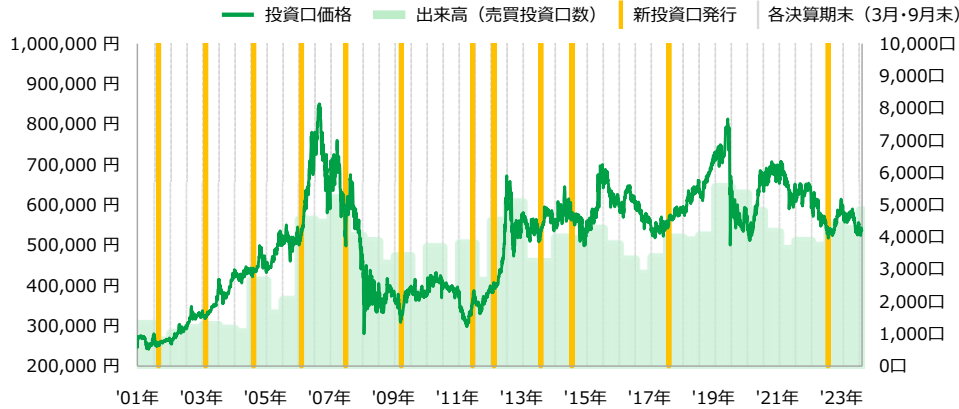
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	264	0	211	86	215	215
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48	56	78
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

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
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
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

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%
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%
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%
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%

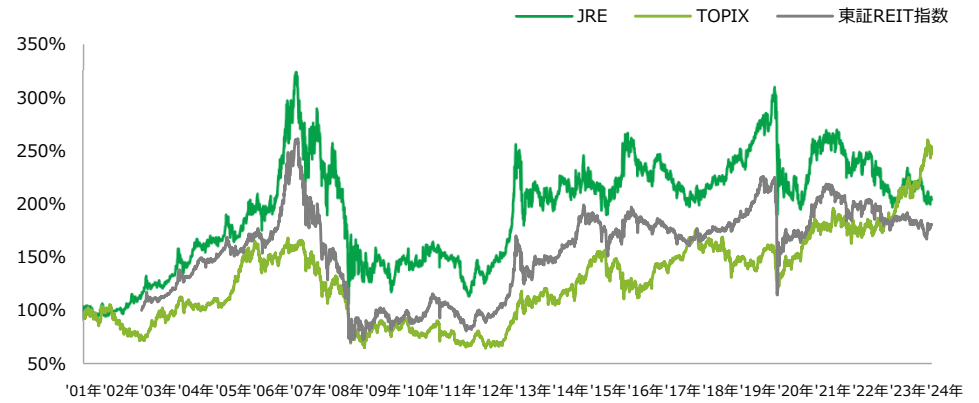
投資口価格の推移

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0.2口の割合による投資口の分割を実施。
* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。
* 出来高は各決算期の期中平均出来高。

投資口価格の推移 (主な指標との比較)



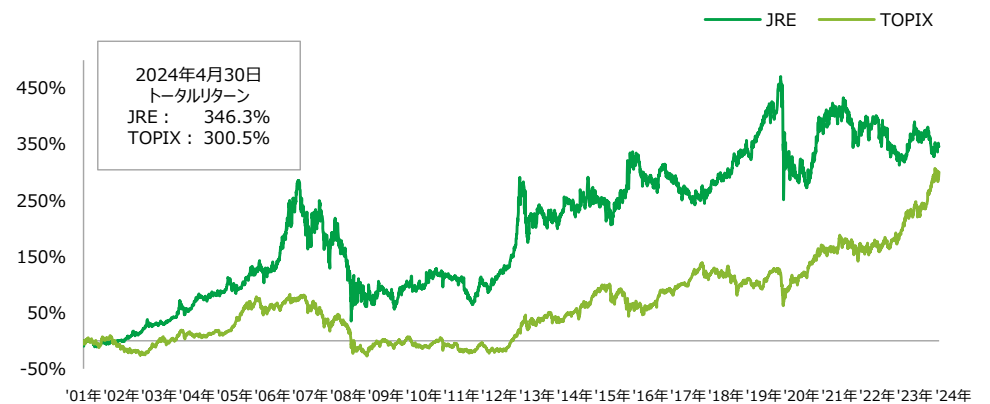
* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円(2分割後)を、TOPIXについては2001年9月7日の終値(1,080.83)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
* 出所：ブルームバーグ

利回りの推移 (実績分配金ベース)



* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金(該当期の直前期の分配実績)を投資口価格(2002年4月1日から2024年4月30日の日次終値)で除し、2倍して年換算。
* 株式平均利回りは確定配当金ベースであり、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4月時点。
* 定期預金金利(6ヶ月以上1年未満)は月次ベース、2024年4月時点。3-4月中は2月時点の値を使用。
* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
* 出所：日本銀行、東京証券取引所

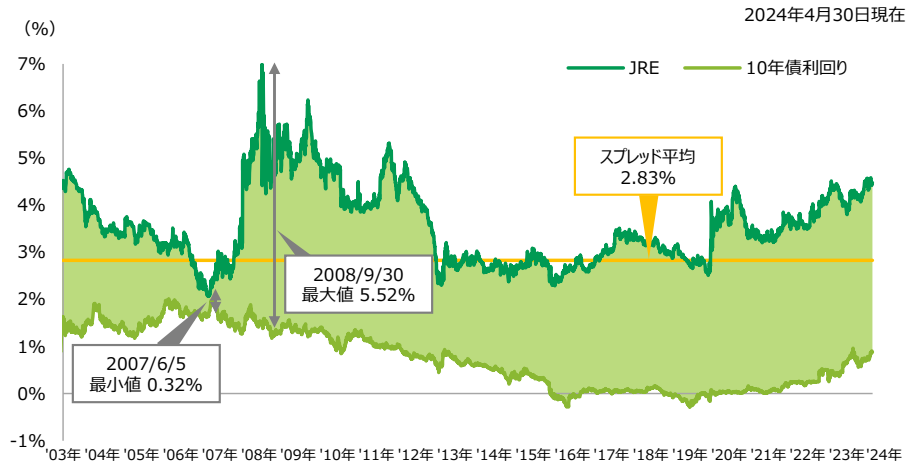
トータルリターンの推移 (2024年4月30日現在)



* トータルリターンはJREの上場日(2001年9月10日)に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
トータルリターン = (配当金の再投資による購入株数+1) × (直近終値/2001年9月10日の終値) - 1) × 100
* 日次ベースで2001年9月10日から2024年4月30日時点まで記載。
* 出所：ブルームバーグ

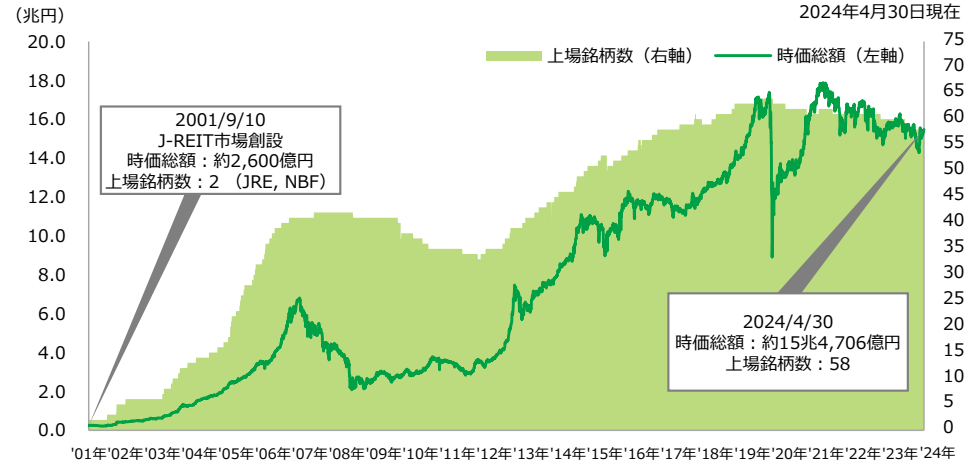
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



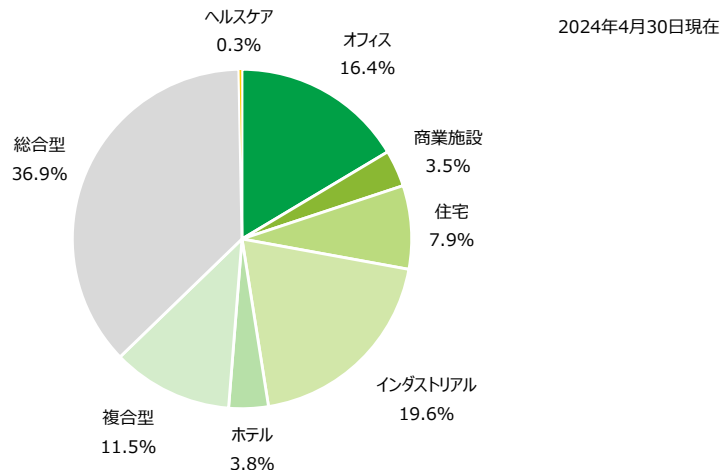
* 日次ベースで2003年9月1日から2024年4月30日時点まで記載。* 配当利回りは実績ベース。* 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



* 出所：ブルームバーグ

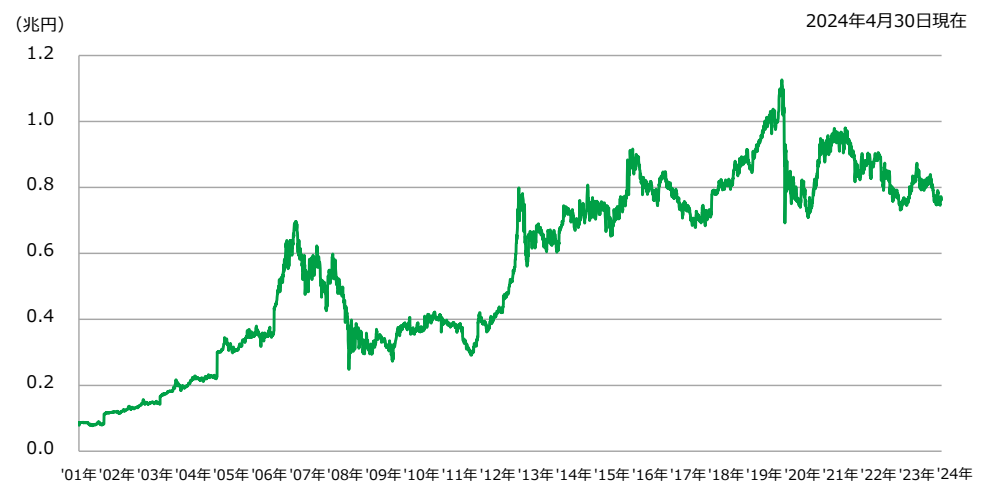
用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

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

JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

JREホームページのご案内

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



ポートフォリオマップをイラストで表現！



動画

動画でESGの取り組みを紹介しています。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

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

最新情報・ニュースリリース

さまざまな端末からアクセスが可能です。

ホームページアドレス

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

QRコード



本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体のテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料[住宅賃料等を含む]、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等） + その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762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日に日本ブラスウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付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。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。
- シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。
- 2024年4月1日付にて物件名称をフォーキャスト堺筋本町からJRE堺筋本町スクエアに変更。

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ースタワー	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 P 南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
三菱UFJ 信託銀行本店ビル	三菱UFJ 信託ビル	リンクスクエア新宿	L S 新宿	金沢パークビル	金沢パークビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	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 P 日本橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	JRE 四条烏丸センタービル	四条烏丸
JRE 茅場町二丁目ビル	茅場町二丁目ビル	TIX TOWER UENO	TIX UENO	グランフロント大阪（北館）	GFO（北館）
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	豊洲フォレシア	豊洲フォレシア	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	GFO（うめきた広場・南館）
JRE 銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	豊洲フロント	豊洲フロント	JRE 梅田スクエアビル	梅田スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	JRE 東五反田一丁目ビル	東五反田一丁目ビル	JRE 堂島タワー	堂島タワー
JRE 銀座三丁目ビル	銀座三丁目ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	JRE 堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
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 御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
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	晴海フロント	晴海フロント

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。