

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2025年9月期 決算説明資料

(2025年4月1日～2025年9月30日)

1	決算及び業績予想	2
2	運用ハイライト	8
	● 内部成長	9
	● 外部成長	13
	● 財務戦略	16
	● 今後の分配戦略	18
3	ESG	19
4	ポートフォリオ概況	24
5	Appendix	28

1 決算及び業績予想



2025年9月期 決算

- ▶ 既存ビルの賃料収入は、前期比、業績予想比で共に増加
- ▶ 2025年3月に取得したコモレ四谷も収益に大きく寄与
- ▶ EPU **2,019円**（前期比 **+64円**、業績予想比 **+33円**）

2026年3月期・2026年9月期 業績予想

■ 2026年3月期

- ▶ 既存ビルの賃料収入は、新宿イーストの大口解約のマイナス影響を上回って増加
- ▶ EPUは半年前の業績予想を**11円**上回る**1,970円**を予想

■ 2026年9月期

- ▶ 賃料増額改定の加速により、賃料収入の強い上昇を見込む

2025年9月期 決算概要

項目	2025年3月期 実績	2025年9月期 実績	前期比	半年前 業績予想	業績予想比
営業収益	42,908 百万円	41,093 百万円	-1,815 百万円	41,010 百万円	+83 百万円
賃貸事業収益	36,344 百万円	37,197 百万円	+852 百万円	37,130 百万円	+67 百万円
(内、賃料共益費)	32,396 百万円	32,686 百万円	+289 百万円	32,620 百万円	+66 百万円
不動産等売却益	6,563 百万円	3,895 百万円	-2,667 百万円	3,870 百万円	+25 百万円
営業費用	22,118 百万円	21,795 百万円	-323 百万円	21,920 百万円	-124 百万円
賃貸事業費用	19,471 百万円	19,497 百万円	+26 百万円	19,620 百万円	-122 百万円
(内、減価償却費)	6,103 百万円	6,196 百万円	+92 百万円	6,180 百万円	+16 百万円
販売費及び一般管理費	2,647 百万円	2,297 百万円	-349 百万円	2,300 百万円	-2 百万円
(内、資産運用報酬)	2,125 百万円	1,856 百万円	-269 百万円	1,830 百万円	+26 百万円
NOI (*1)	22,976 百万円	23,895 百万円	+918 百万円	23,700 百万円	+195 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,873 百万円	17,699 百万円	+825 百万円	17,510 百万円	+189 百万円
営業利益	20,789 百万円	19,297 百万円	-1,492 百万円	19,080 百万円	+217 百万円
営業外収益	127 百万円	49 百万円	-78 百万円	30 百万円	+19 百万円
営業外費用	1,259 百万円	1,562 百万円	+302 百万円	1,590 百万円	-27 百万円
(内、支払利息)	1,218 百万円	1,509 百万円	+291 百万円	1,540 百万円	-30 百万円
経常利益	19,657 百万円	17,784 百万円	-1,872 百万円	17,520 百万円	+264 百万円
法人税等調整額等	794 百万円	-20 百万円	-814 百万円	-110 百万円	+89 百万円
当期純利益	18,863 百万円	17,805 百万円	-1,057 百万円	17,630 百万円	+175 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,170 百万円	58 百万円	+1,228 百万円	220 百万円	-161 百万円
分配金総額	17,693 百万円	17,864 百万円	+170 百万円	17,860 百万円	+4 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,114,320 口	0 口	7,114,320 口	0 口
EPU	1,955 円	2,019 円	+64 円	1,986 円	+33 円
DPU (*2)	2,487 円	2,511 円	+24 円	2,511 円	0 円
期末入居率	97.6 %	97.4 %	-0.2 pt	97.4 %	-

主な増減要因（前期比）

(百万円)

賃貸事業収益	+852	
● 既存ビル	+684	
賃料共益費	+173	(+0.5%)
解約違約金・原状回復費相当額	+473	
● '25/03期取得ビル	+466	
● '25/03期及び'25/09期譲渡ビル	-297	
賃貸事業費用	+26	
● 既存ビル	-28	
水道光熱費	+168	
修繕費	-554	
公租公課	+216	
● '25/03期取得ビル	+238	
● '25/03期及び'25/09期譲渡ビル	-183	

主な増減要因（業績予想比）

(百万円)

賃貸事業収益	+67
● 既存ビル	+23
賃料共益費	+21
● '25/03期取得ビル	+6
● '25/09期譲渡ビル	+37
賃貸事業費用	-122
● 既存ビル	-115
管理業務費	-80
水道光熱費	-81
● '25/09期譲渡ビル	+3

*1 不動産等売却益を除く

*2 「DPU」は1口当たり分配金を指します。次頁以降も同様。

2025年9月末 貸借対照表 (B/S)

	2025年3月末	2025年9月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	32,777 百万円	29,468 百万円	-3,308 百万円
その他流動資産	930 百万円	1,234 百万円	303 百万円
流動資産合計	33,707 百万円	30,702 百万円	-3,004 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	387,566 百万円	389,071 百万円	1,504 百万円
構築物（信託物件含む）	4,233 百万円	4,172 百万円	-61 百万円
機械装置他（信託物件含む）	5,240 百万円	5,335 百万円	95 百万円
土地（信託物件含む）	823,250 百万円	815,292 百万円	-7,958 百万円
減価償却累計額	-177,292 百万円	-181,659 百万円	-4,366 百万円
有形固定資産合計	1,042,999 百万円	1,032,212 百万円	-10,786 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	9,503 百万円	9,485 百万円	-17 百万円
無形固定資産合計	9,503 百万円	9,485 百万円	-17 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	3,700 百万円	3,543 百万円	-156 百万円
投資その他の資産合計	4,360 百万円	4,204 百万円	-156 百万円
固定資産合計	1,056,863 百万円	1,045,902 百万円	-10,960 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	17 百万円	9 百万円	-7 百万円
繰延資産合計	17 百万円	9 百万円	-7 百万円
資産合計	1,090,587 百万円	1,076,614 百万円	-13,973 百万円

	2025年3月末	2025年9月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	24,000 百万円	35,000 百万円	11,000 百万円
1年内償還予定投資法人債	20,000 百万円	10,000 百万円	-10,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	52,500 百万円	36,700 百万円	-15,800 百万円
前受金	3,035 百万円	2,915 百万円	-119 百万円
その他流動負債	8,834 百万円	8,410 百万円	-424 百万円
流動負債合計	108,369 百万円	93,026 百万円	-15,343 百万円
II 固定負債			
投資法人債	12,993 百万円	12,993 百万円	0 百万円
長期借入金	365,200 百万円	366,500 百万円	1,300 百万円
預り敷金保証金	56,393 百万円	56,380 百万円	-13 百万円
その他固定負債	4,914 百万円	4,886 百万円	-28 百万円
固定負債合計	439,501 百万円	440,759 百万円	1,258 百万円
負債合計	547,871 百万円	533,786 百万円	-14,085 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	7,078 百万円	8,248 百万円	1,170 百万円
当期末処分利益	18,901 百万円	17,843 百万円	-1,057 百万円
純資産合計	542,716 百万円	542,828 百万円	112 百万円
負債・純資産合計	1,090,587 百万円	1,076,614 百万円	-13,973 百万円
(参考)			
	2025年3月末	2025年9月末	増減
期末内部留保残額 (*)	12,774 百万円	12,684 百万円	-90 百万円

*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。

2026年3月期・2026年9月期 業績予想

項目	2025年9月期 実績	2026年3月期 業績予想	前期比	2026年9月期 業績予想	前期比
営業収益	41,093 百万円	40,680 百万円	-413 百万円	41,150 百万円	+470 百万円
賃貸事業収益	37,197 百万円	36,770 百万円	-427 百万円	37,170 百万円	+400 百万円
(内、賃料共益費)	32,686 百万円	32,830 百万円	+143 百万円	33,310 百万円	+480 百万円
不動産等売却益	3,895 百万円	3,910 百万円	+14 百万円	3,980 百万円	+70 百万円
営業費用	21,795 百万円	21,570 百万円	-225 百万円	21,810 百万円	+240 百万円
賃貸事業費用	19,497 百万円	19,240 百万円	-257 百万円	19,520 百万円	+280 百万円
(内、減価償却費)	6,196 百万円	6,270 百万円	+73 百万円	6,280 百万円	+10 百万円
販売費及び一般管理費	2,297 百万円	2,320 百万円	+22 百万円	2,280 百万円	-40 百万円
(内、資産運用報酬)	1,856 百万円	1,830 百万円	-26 百万円	1,840 百万円	+10 百万円
NOI (*1)	23,895 百万円	23,800 百万円	-95 百万円	23,930 百万円	+130 百万円
賃貸事業損益 (*1)	17,699 百万円	17,520 百万円	-179 百万円	17,640 百万円	+120 百万円
営業利益	19,297 百万円	19,110 百万円	-187 百万円	19,340 百万円	+230 百万円
営業外収益	49 百万円	40 百万円	-9 百万円	40 百万円	0 百万円
営業外費用	1,562 百万円	1,700 百万円	+137 百万円	1,810 百万円	+110 百万円
(内、支払利息)	1,509 百万円	1,650 百万円	+140 百万円	1,760 百万円	+110 百万円
経常利益	17,784 百万円	17,450 百万円	-334 百万円	17,580 百万円	+130 百万円
法人税等調整額等	-20 百万円	-200 百万円	-179 百万円	-220 百万円	-20 百万円
当期純利益	17,805 百万円	17,650 百万円	-155 百万円	17,800 百万円	+150 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	58 百万円	390 百万円	+331 百万円	420 百万円	+30 百万円
分配金総額	17,864 百万円	18,040 百万円	+175 百万円	18,220 百万円	+180 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,114,320 口	0 口	7,114,320 口	0 口
EPU (*2)	2,019 円	1,970 円	-49 円	1,980 円	+10 円
DPU	2,511 円	2,536 円	+25 円	2,561 円	+25 円
期末入居率	97.4 %	98.2 %	+0.8 pt	98.3 %	+0.1 pt

*1 不動産等売却益を除く

2026年3月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	-427
● 既存ビル	-189
賃料共益費	+295 (+0.9%)
解約違約金・原状回復費相当額	-399
● '26/03期取得ビル	+290
● '26/03期譲渡ビル	-547
賃貸事業費用	-257
● 既存ビル	-224
水道光熱費	-152
● '26/03期取得ビル	+180
● '26/03期譲渡ビル	-233

2026年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	+400
● 既存ビル	+510
賃料共益費	+580 (+1.8%)
解約違約金・原状回復費相当額	-110
● '26/03期取得ビル	+70
● '26/09期譲渡ビル	-170
賃貸事業費用	+280
● 既存ビル	+530
管理業務費	+110
水道光熱費	+200
公租公課	+120
● '26/03期取得ビル	+40
● '26/09期譲渡ビル	-270

*2 EPU (参考)

・2026年3月期のEPUは半年前業績予想比+11円

2026年3月期 半年前予想	2026年3月期 今回予想	差
1,959 円	1,970 円	+11 円

MEMO

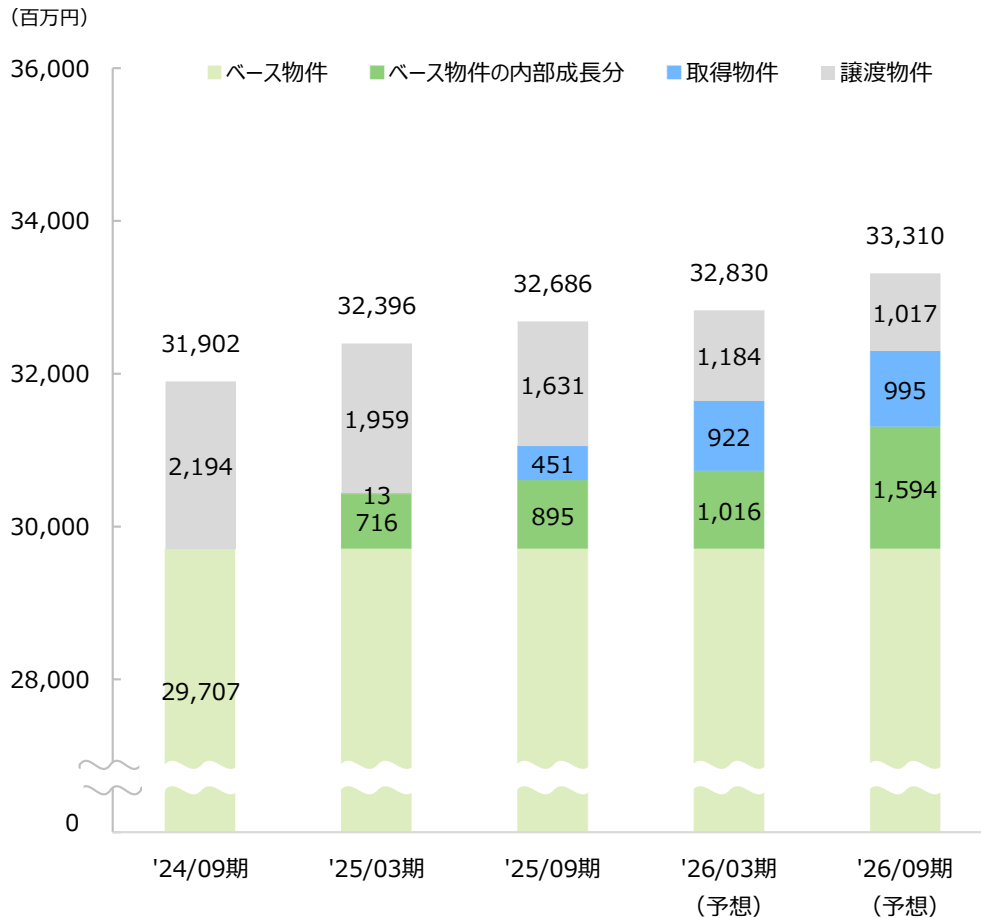


2 運用ハイライト



▶ 旺盛なオフィス需要を背景とした力強い内部成長を実現

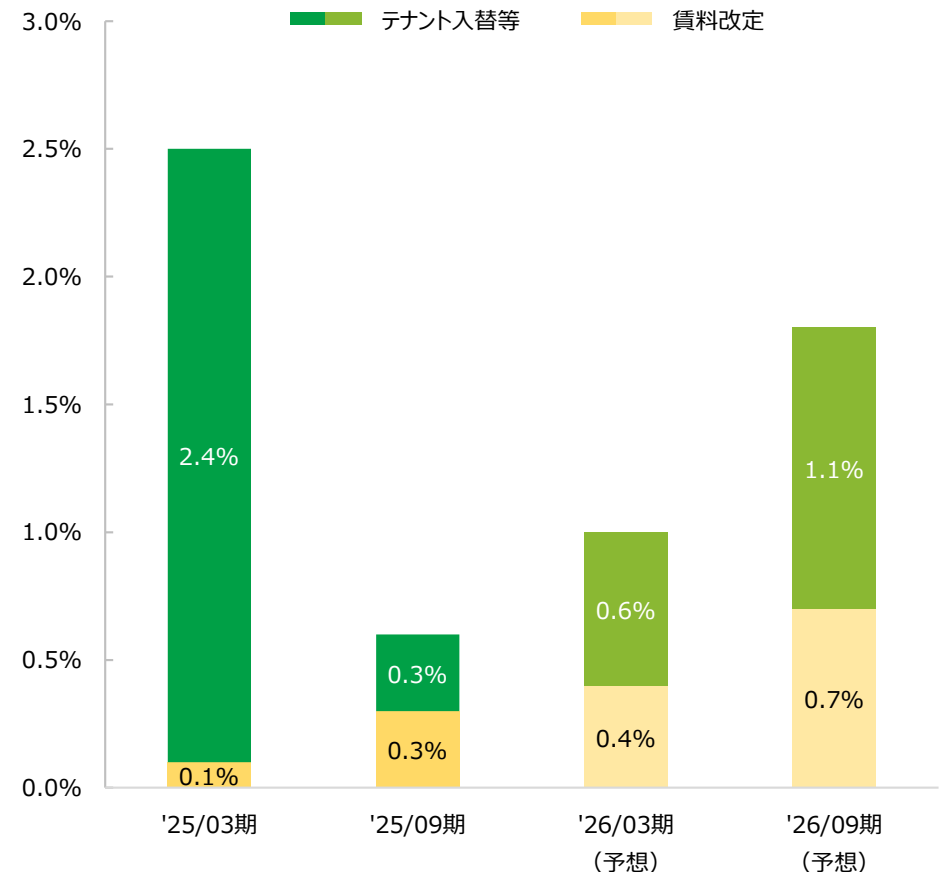
賃料共益費の推移



* ベース物件：2024年9月末時点の全保有物件より以下の譲渡物件を除外
 * 取得物件：コモレ四谷、Link札幌
 * 譲渡物件：堂島タワー、赤坂パークビル

テナント入替と賃料改定による賃料増減

(既存ビルにおける前期比変動率)

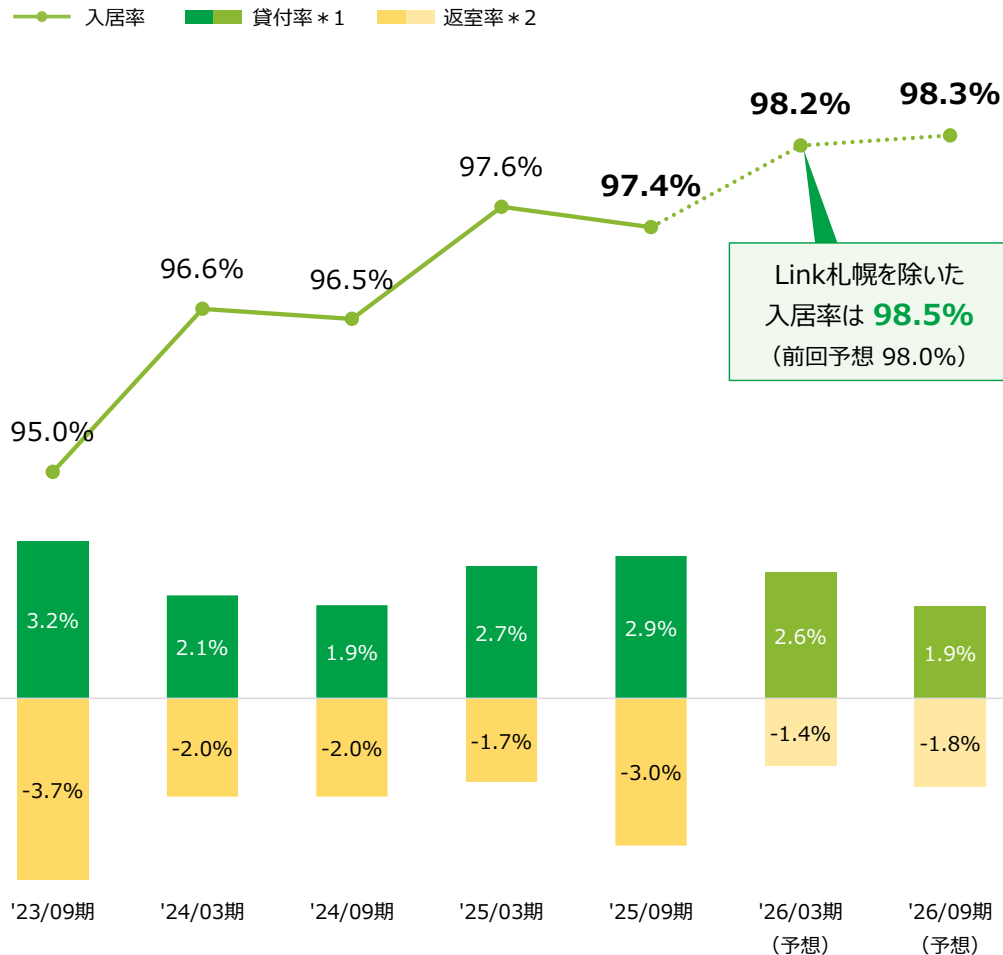


* 各期において、前期からの譲渡・取得物件を除いた上で算出

▶ 26/3期に**98%台**に到達、その後、更なる引き上げを推進し、**99%**の達成を目指す

入居率の推移

* 貸付率と返室率はグランフロント大阪を除く



主な貸付事例

新宿イースト

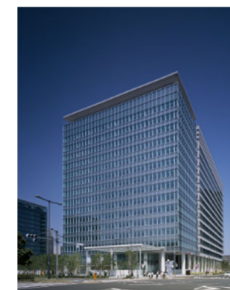
大口解約区画の早期埋め戻し
マルチテナント化の上、入替増額



25/9期	26/3期
85.9%	99.8%

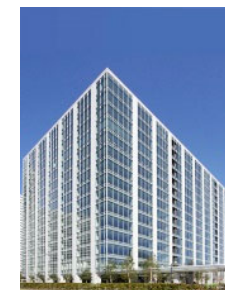
豊洲フロント

25/9期	26/3期
93.0%	100%



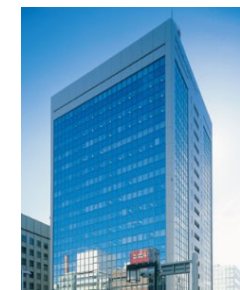
MMパーク

25/9期	26/3期
96.2%	99.5%



名古屋広小路ビル

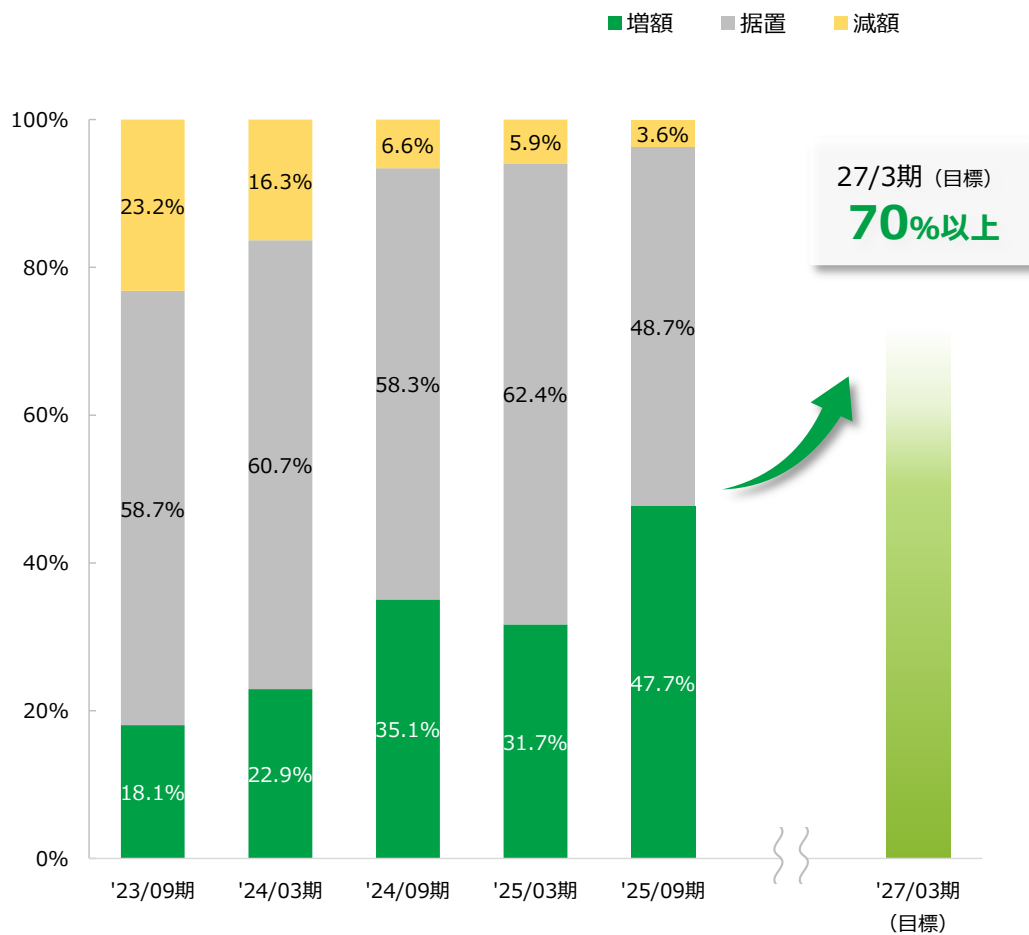
25/9期	26/3期
93.6%	100%



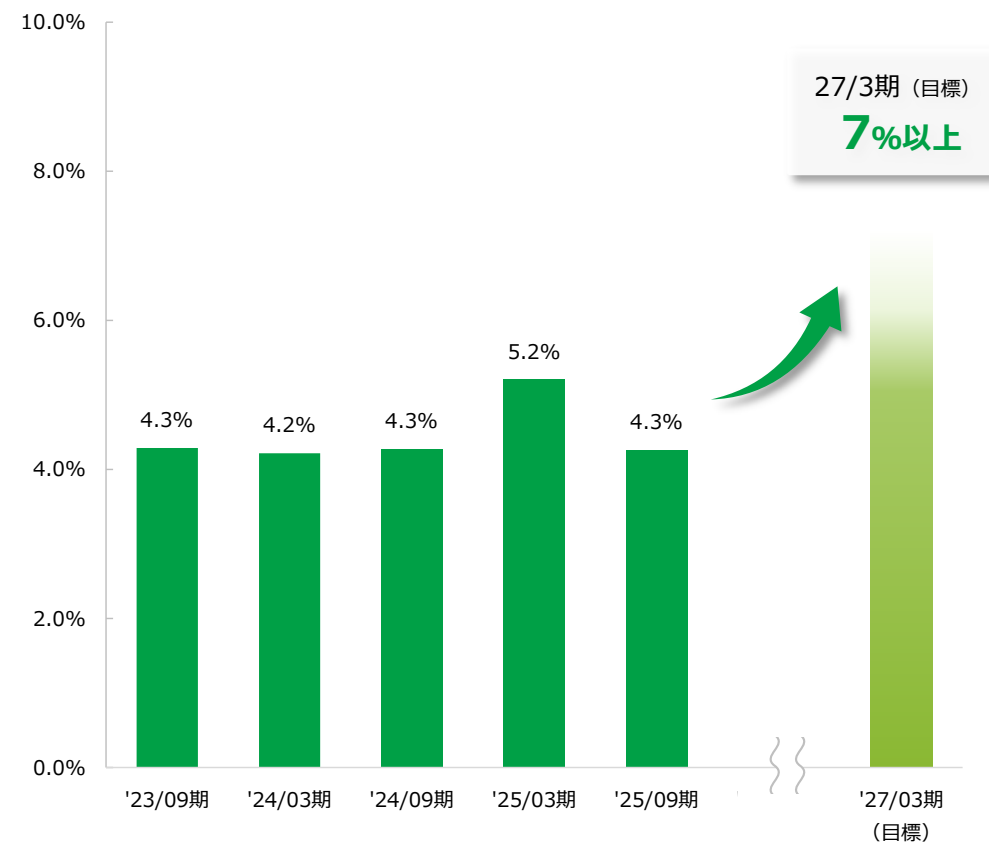
* 1 賃貸可能面積の期中平均に対する貸付面積の比率
* 2 賃貸可能面積の期中平均に対する返室面積の比率

▶ 好調な賃貸マーケットとテナントスタンスの変化を背景に、積極的な賃料改定交渉を推進

増減額割合 (月額契約賃料ベース)

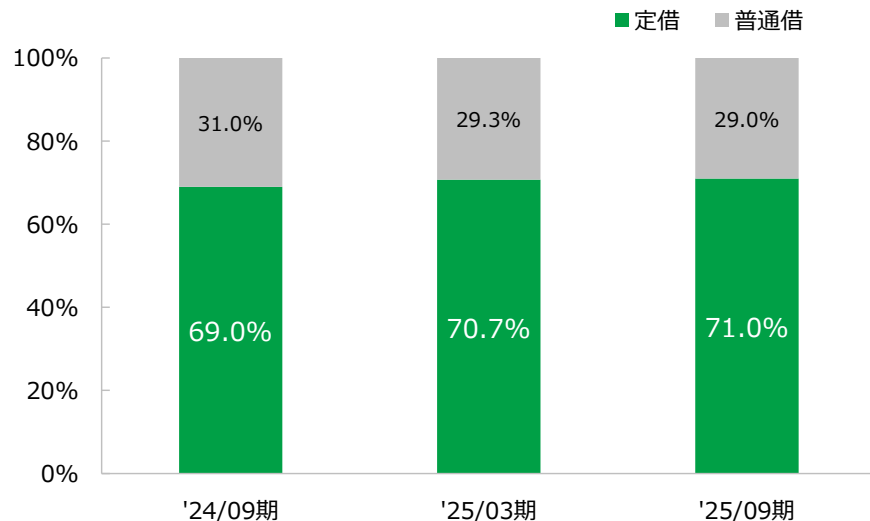


増額改定率 (月額契約賃料ベース)

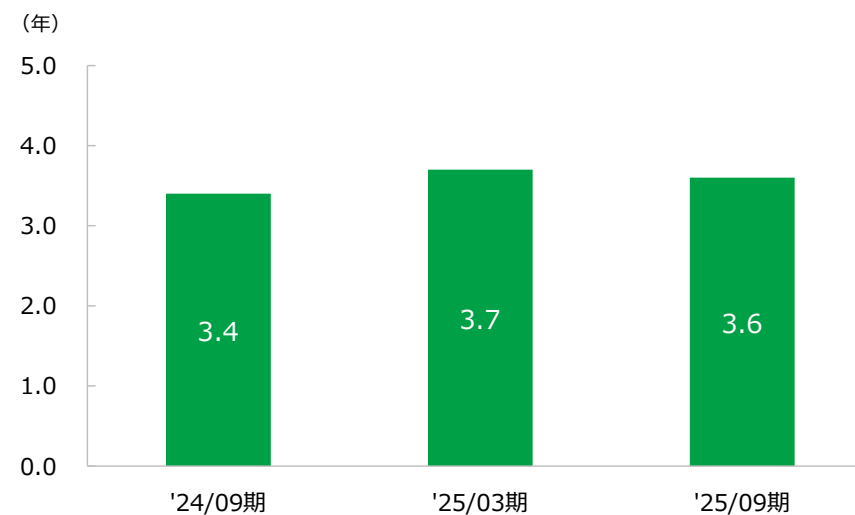


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

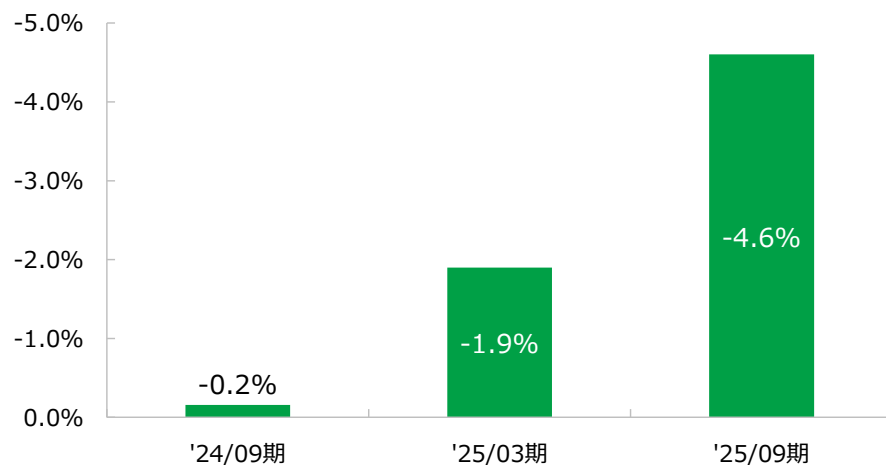
定借・普通借の割合



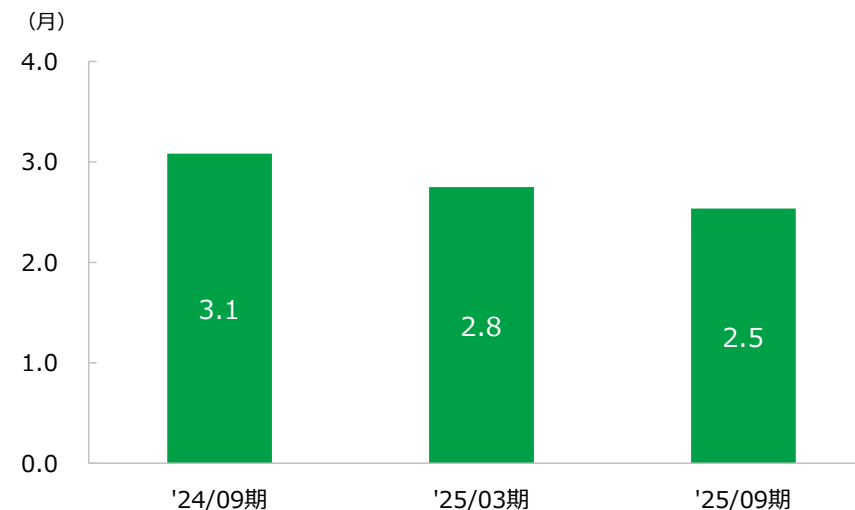
平均賃貸借契約期間



賃料ギャップ[○] (契約賃料 - 査定賃料)



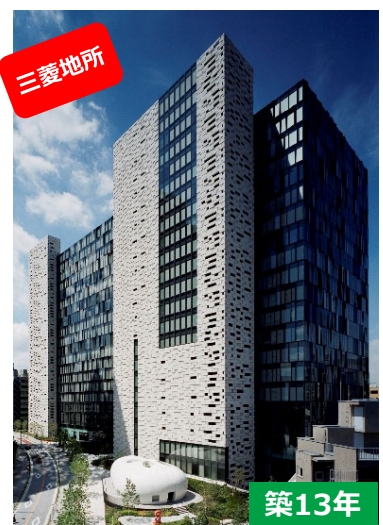
フリーレント月数



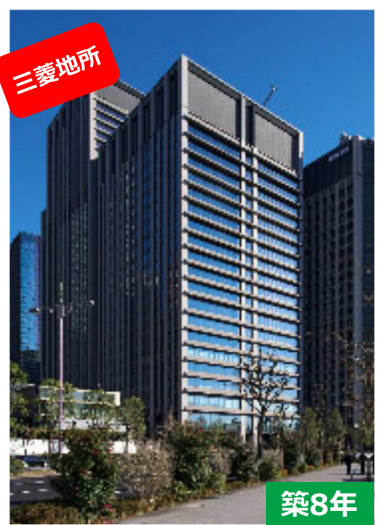
* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く
* 査定賃料はシービーアールイー株式会社より取得

- ▶ 三菱地所の豊富なパイプラインを活用した都心好立地かつグレードの高い優良物件を取得
- ▶ スポンサー物件の査定賃料上昇率は、ポートフォリオ全体の平均を大きく上回る水準で推移
- ▶ ハイグレード物件の取得により、今後も査定賃料以上での新規契約・増額改定を実現し、ポートフォリオの収益性向上を図る

スポンサーからの取得実績例（※2014年以降）



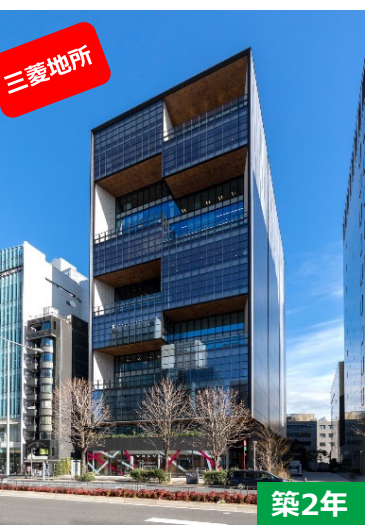
新宿イースト
(東京都新宿区)



大手町パークビル
(東京都千代田区)



ARGYLE青山
(東京都港区)



3rd南青山
(東京都港区)



コモレ四谷
(東京都新宿区)

スポンサー物件の査定賃料

- スポンサー物件について、25/9期の査定賃料の平均上昇率がポートフォリオ全体の平均上昇率を大きく上回る

査定賃料	平均上昇率（前年比）
スポンサー物件	9.2%
その他物件	6.3%
全体	7.1%

スポンサー物件における翌期以降の成約事例

- コモレ四谷
 - ・改定率+約10%の増額
 - ・前テナント比+約6%でのテナント入替
- 新宿イースト
 - ・改定率+約20%の増額
 - ・前テナント比+約20%でのテナント入替

全て査定賃料を大きく上回る成約

* スポンサー物件とは三菱地所からの取得物件を指す。次頁も同様。

▶ 三菱地所の豊富なパイプラインを活用したグレードの高い優良物件の取得を今後も推進

三菱地所の直近の竣工物件・開発予定物件（※三菱地所IR Data Bookより）

丸の内エリア

都内（丸の内以外）

東京以外



Project Movie
 TOKYO TORCHを
 ご紹介するショート
 ムービーです

<https://www.youtube.com/watch?v=stqH3DtOJ1M>

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

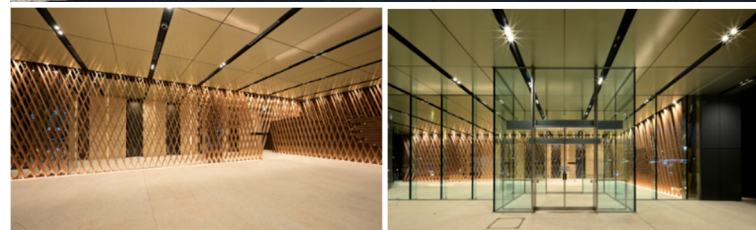
* 当投資法人が上記物件を取得することは確定していません
 * 大阪堂島浜タワーは既に売却済み

IR Data Book

The Link Sapporo (北海道札幌市)



第三者取得物件



物件概要

- 2023年竣工で高い基本スペックを持つオフィスビル
- JR「札幌」駅より徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅より徒歩3分に立地
- 将来的には本物件から至近の立地に北海道新幹線札幌駅が開業予定であり、本エリアの価値が更に向上する見込み

建築時期	2023年8月
建物延床面積	16,841㎡
取得価格	21,340百万円
取得日	2025年10月17日
想定NOI*	年間779百万円
想定NOI利回り*	(償却前) 3.7% (償却後) 2.6%

* 想定NOI、想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載



マーケット認識

- 札幌のオフィス市況は、好立地、ハイグレードビルへの堅調な需要等により好調な状況
- 今後も賃料相場の持続的な上昇が期待される

運用戦略

- ▶ 取得日時点の入居率約7割から2026年9月期中の満室稼働を目指す
- ▶ 好調な賃貸マーケットを背景に、積極的なリーシング・賃料改定を推進
 - ➡ 中長期的に上記想定NOI利回りを超える利回りの実現を目指す

- ▶ 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）を実施予定
- ▶ 高い信用力（J-REITで最高位の外部格付）を活かし、優位な条件で資金調達を実施

ファイナンスデータ

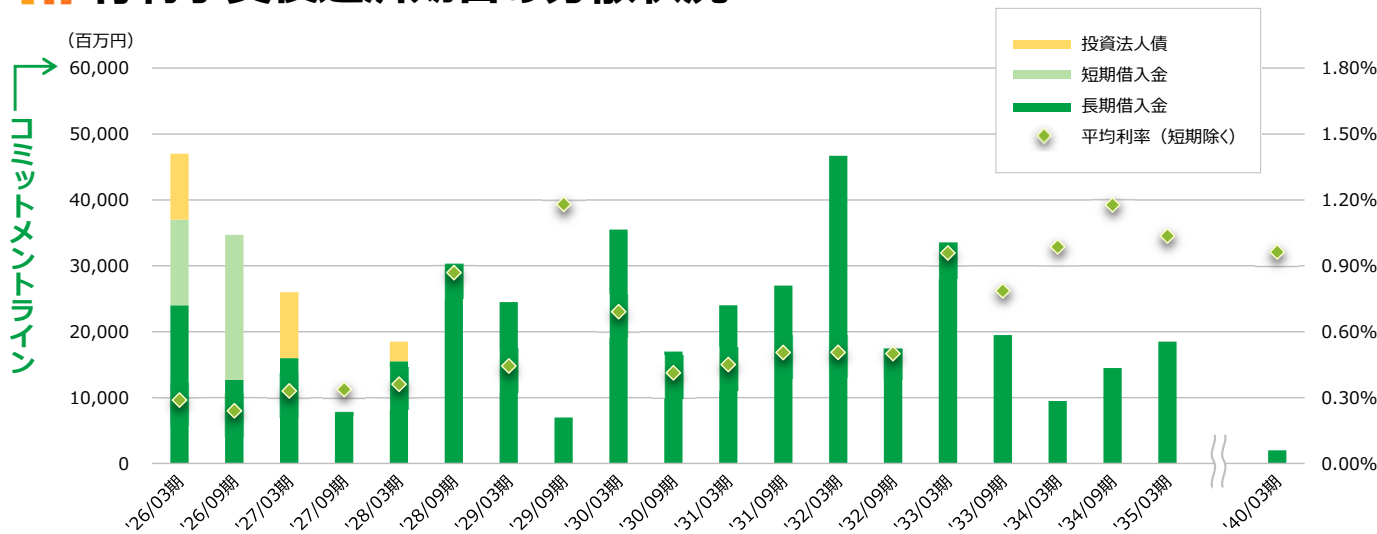
	2025年3月期末	2025年9月期末	前期比
LTV（簿価）	43.5%	42.8%	-0.7pt
LTV（時価）	34.0%	32.9%	-1.1pt
平均利率	0.63%	0.62%	-0.01pt
平均残存年数 （長期有利子負債）	4.78年	4.77年	-0.01年
長期固定金利比率	87.4%	82.7%	-4.7pt

有利子負債の内訳

（百万円）

	2025年3月期末	2025年9月期末	前期比
短期借入金	24,000	35,000	+11,000
長期借入金 （変動金利）	36,000	45,000	+9,000
長期借入金 （固定金利）	381,700	358,200	-23,500
投資法人債	32,993	22,993	-10,000
有利子負債合計	474,693	461,193	-13,500

有利子負債返済期日の分散状況



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

固定金利での資金調達事例

借入先	借入日	借入金額	期間	利率（借入日時点）
三井住友信託銀行	'25/03/26	7,000百万円	5年	1.21625%
三井住友信託銀行	'25/03/26	4,000百万円	4.5年	1.17960%
埼玉りそな銀行	'25/10/15	5,000百万円	10年	1.64875% *1
三井住友銀行	'25/10/17	4,000百万円	10年	1.7075% *1
三井住友銀行	'25/10/17	4,000百万円	8年	1.5237% *1

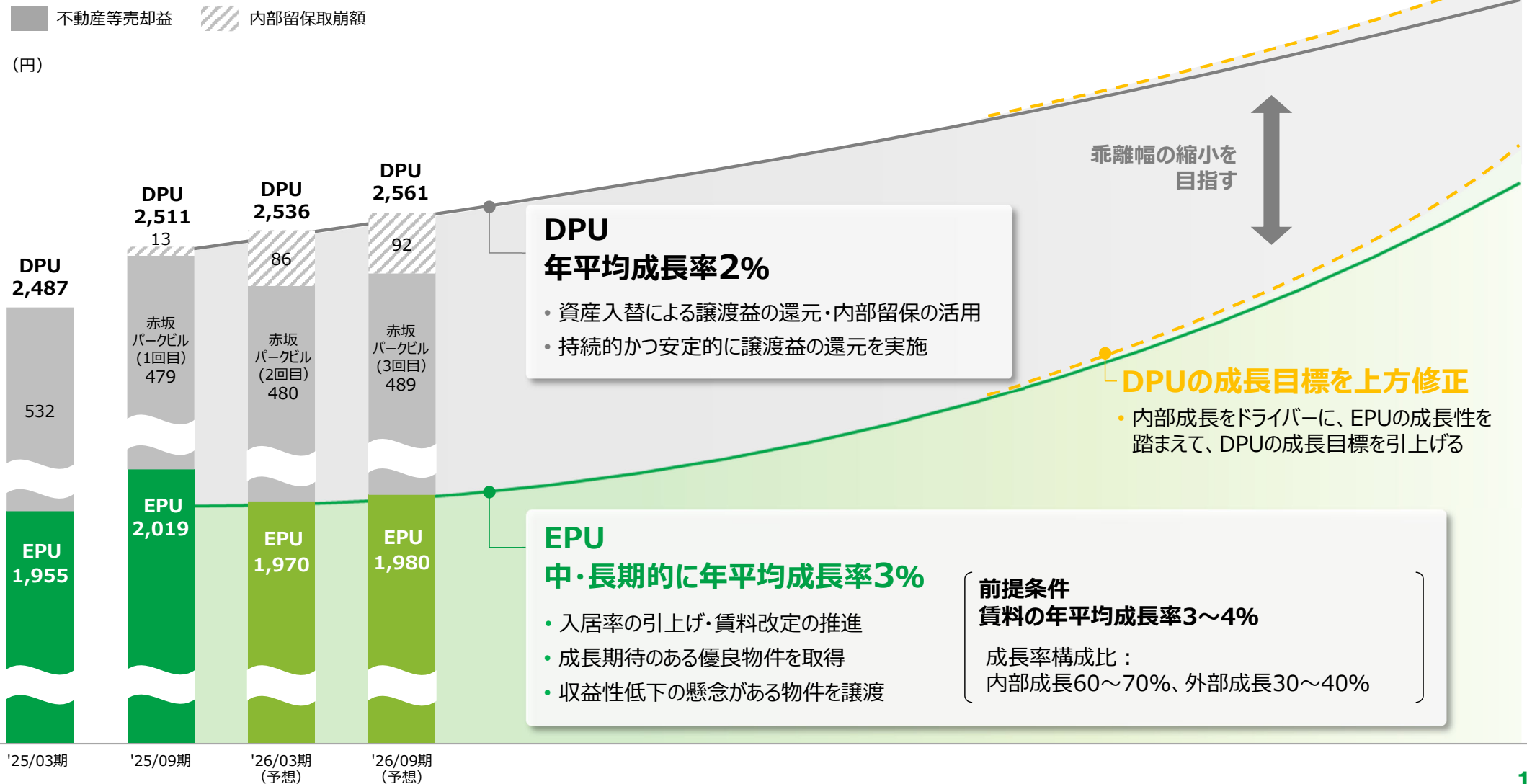
変動金利での資金調達事例

借入先	借入日	借入金額	期間	利率（借入日時点）
三菱UFJ信託銀行	'25/03/10	2,000百万円	15年	0.98182% *2
三菱UFJ銀行	'25/03/26	2,000百万円	10年	0.96091%
七十七銀行	'25/05/29	1,000百万円	7年	0.84%
鹿児島銀行	'25/06/03	1,000百万円	5年	0.82545%
北國銀行	'25/10/17	1,000百万円	5年	0.86909%
みずほ銀行	'25/10/17	4,000百万円	1年	0.65182%

*1 サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による借入。設定されたサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）の達成状況については、当投資法人ホームページの「借入金・投資法人債」ページをご確認ください。

*2 借入先が組成する合同運用指定金銭信託（名称：グリーンJ-REITトラスト）に基づく借入。

中・長期的に**EPUは年平均3%、DPUは年平均2%**の成長を目指す



3 ESG



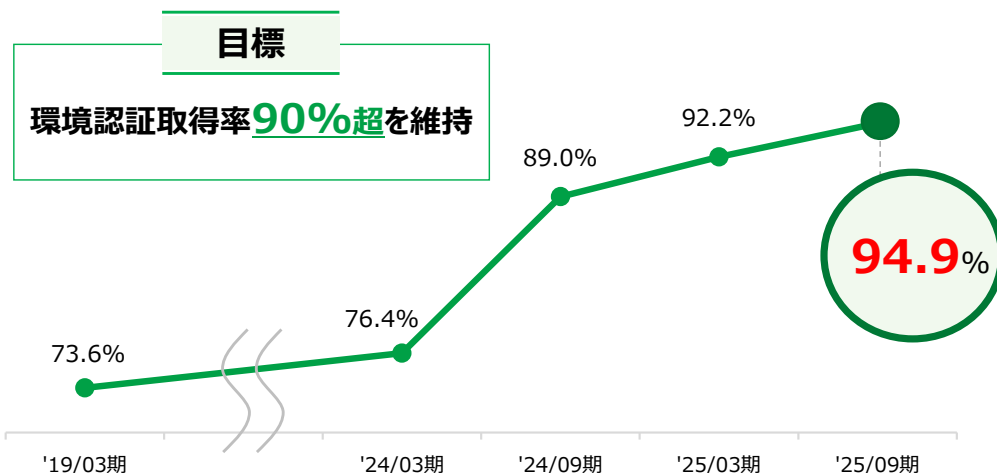
2030年度目標達成状況

- ▶ CO₂排出量削減目標及び、再エネ電力導入比率の2024年度達成状況は以下の通り
- ▶ 今後もリノベーションやZEB化等に加え、積極的な再エネ電力の導入の推進により脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図る

	実績				目標	
	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2030年度	2050年度
CO ₂ 排出量削減比率 (2019年度比、総量ベース)	31.0%削減	69.8%削減	75.2%削減	76.5%削減	80%削減	実質ゼロ
再エネ電力導入比率	16.4%	70.9%	79.7%	82.2%	90%	100%

環境認証取得率

- ▶ 環境認証取得率94.9%を達成。今後もポートフォリオのグリーン化の更なる推進と競争力向上に取り組む



サステナビリティレポート2025の発行

- ▶ ESGに関する取り組みをステークホルダーの皆様に分かりやすく開示するため、サステナビリティレポート2025を発行
GRIスタンダードだけでなく、SASB（不動産業種）も参照し、ESGに関連する各種情報全般を開示



URL

https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2025.pdf

外部評価の取得

GRESB評価結果

- ▶ 2025年実施のGRESBにおいて、最高評価である「5 Stars」を取得し、10年連続「Green Star」を取得

GRESBリアルエステイト評価		GRESB開示評価	
5 Stars	Green Star	A	



CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2024年実施のCDP気候変動プログラムの評価において最高評価である「A」スコアを取得し、気候変動「Aリスト企業」に認定
- ▶ 2024年のCDPサプライヤーエンゲージメント評価において、気候変動問題に対するサプライチェーンの取り組みが認められ、最高評価である「A」スコアを取得し、「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に認定



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



エコアクション21の認証・登録

- ▶ 2025年、環境省が策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づく環境経営を推進する事業者として認証・登録



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った。
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。

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月に署名機関となった。

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。

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。

* 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*
* 三菱地所がUNGCへ署名し、三菱地所グループの一員として参加登録

- ▶ CO₂排出量削減目標など
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
- ▶ 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認証取得

- ▶ J-REIT初、RE100加盟
- ▶ SBTiニアターム目標認定の取得
- ▶ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数に初めて組み入れ* * 2022～2024年度まで継続
- ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加
- ▶ CDP気候変動プログラム最高評価Aリスト企業認定
- ▶ 3棟目及び4棟目のZEB認証取得

- ▶ ARES ESG AWARD 2024「グッドアクション賞 環境部門」受賞
- ▶ CDP気候変動プログラム最高評価Aリスト企業認定（2回目）
- ▶ CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、最高評価「A」スコアを取得し、「リーダー・ボード」認定
- ▶ 環境認証取得率92.2%（2030年度KPI達成）
- ▶ 5棟目のZEB認証取得（2030年度KPI達成）
- ▶ J-REIT初、JRE尼崎フロントビルが大規模ビルとしてZEB Ready取得
- ▶ エコアクション21認証取得

Signatory of:



- ▶ 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
- ▶ ESGファイナンス・アワード受賞

- ▶ RE100対応の再生可能エネルギー導入推進スタート
- ▶ 2棟目のZEB認証取得
- ▶ マテリアリティの策定
- ▶ CO₂排出量削減に係る新目標策定

- ▶ 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
- ▶ SBTi Net Zero目標認定の取得
- ▶ ISS社サステナビリティ格付Prime Status評価（2回目）

- ▶ GRESBリアルエステイト評価において、5Stars取得、10年連続Green Star取得
- ▶ GRESB開示評価においてALレベルを取得



4 ポートフォリオ概況



鑑定評価・NAV

- ▶ 主に設定賃料の見直し等により、鑑定評価額は上昇
- ▶ 資産入替に伴う含み益の還元を継続する一方、1口当たりNAVの中長期的な増大を目指す

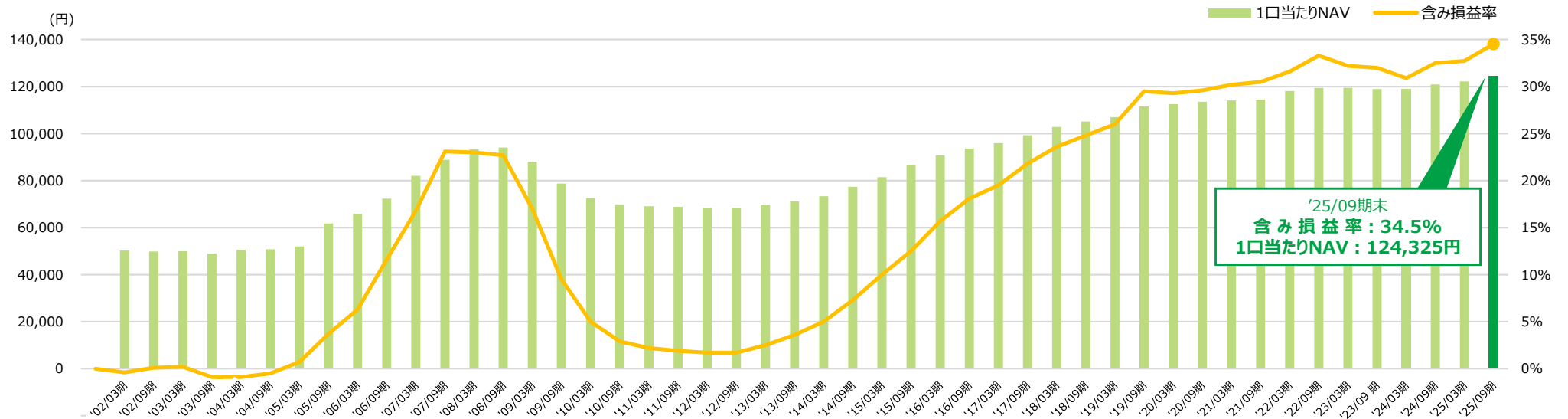
直近の各種指標

	2025年3月期	2025年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,968億円	1兆4,012億円	+43億円
含み益	3,443億円	3,595億円	+151億円
含み損益率	32.7%	34.5%	+1.8pt
1口当たりNAV	122,201円	124,325円	+2,124円

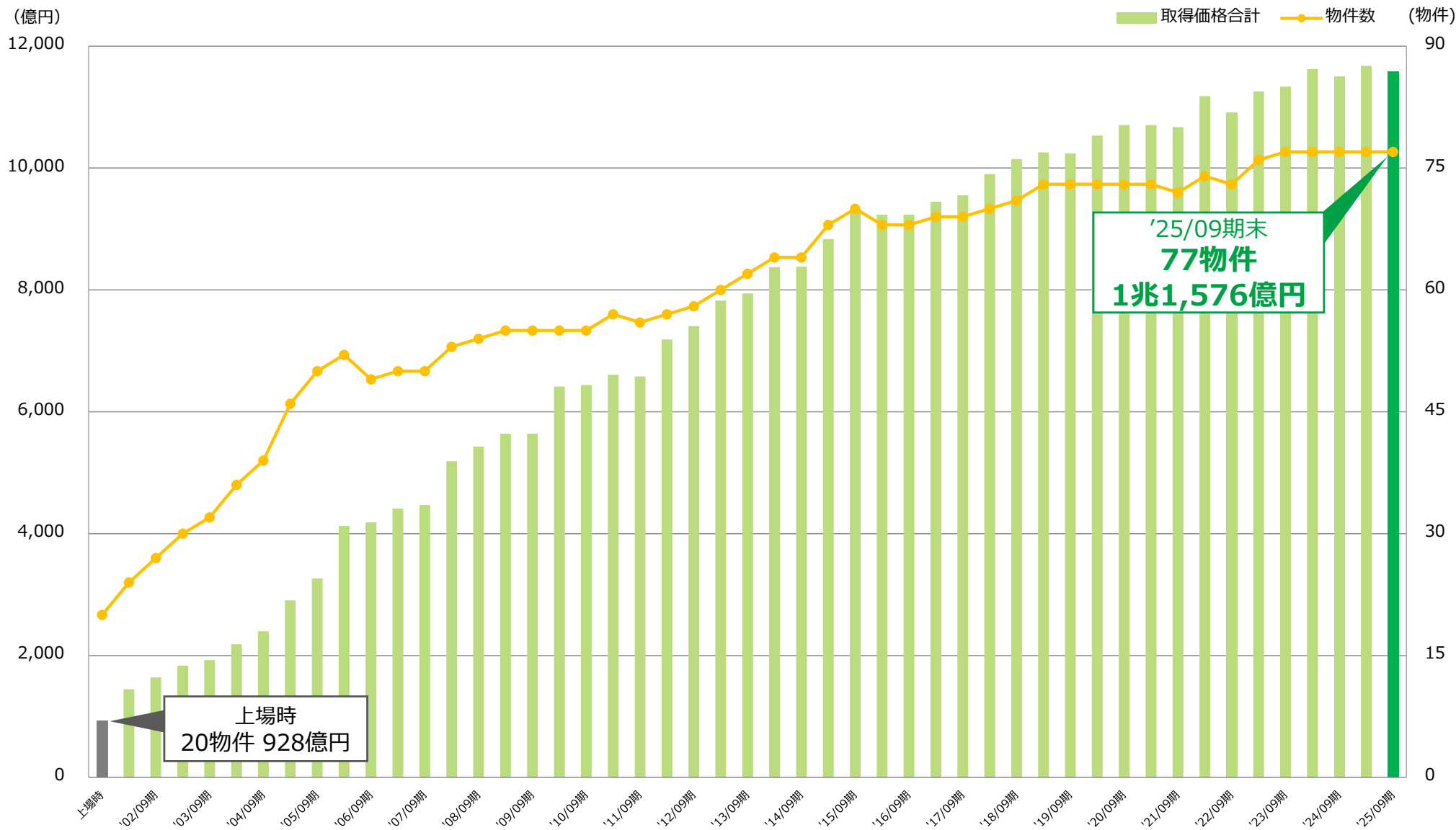
含み益の増減要因

- ・既存物件 +192億円
- ・25年9月期譲渡物件 -41億円

含み損益率・1口当たりNAVの推移

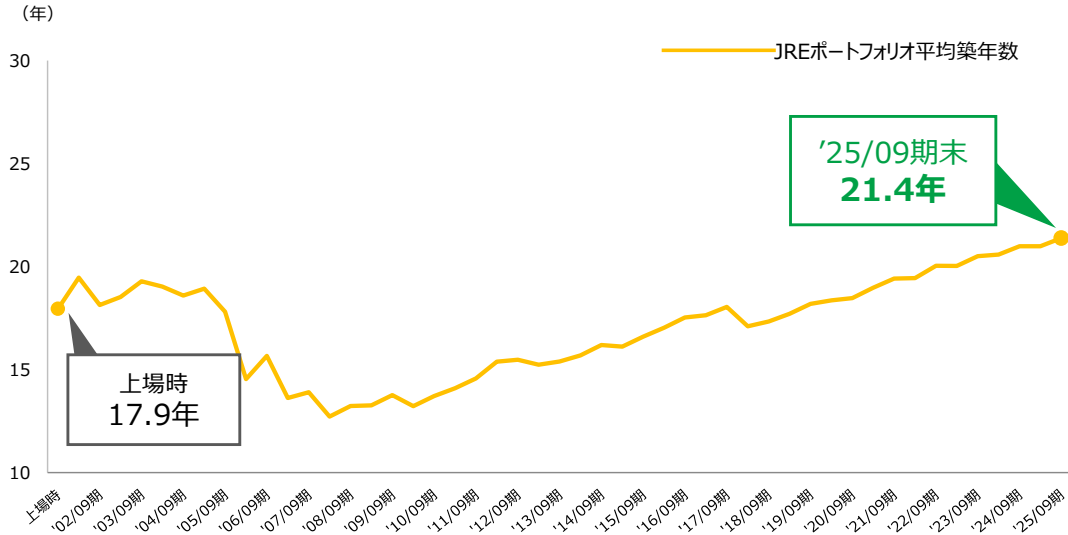


資産規模の推移

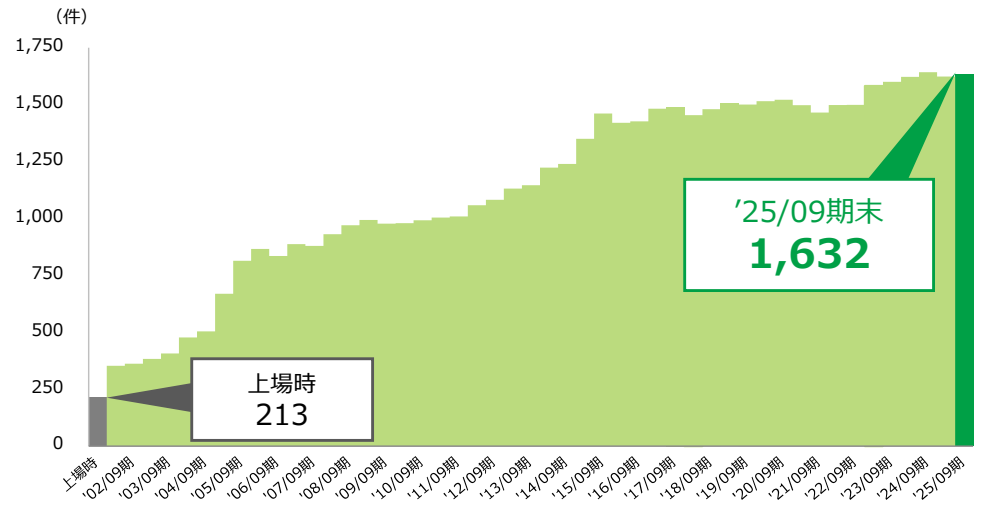


築年数・分散の状況

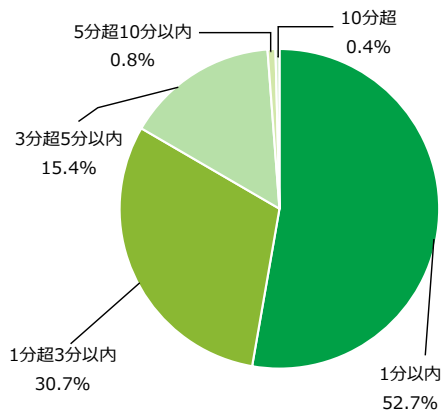
築年数の推移



テナント数の推移

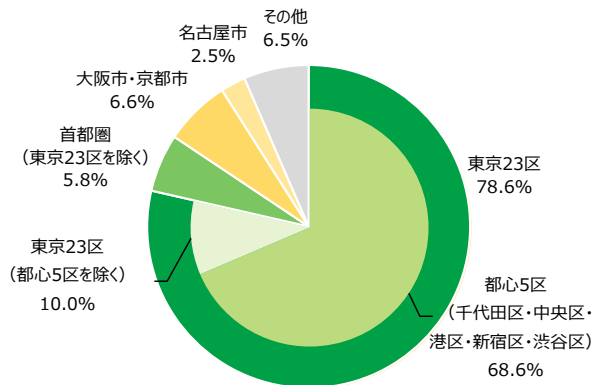


駅徒歩分数別の割合



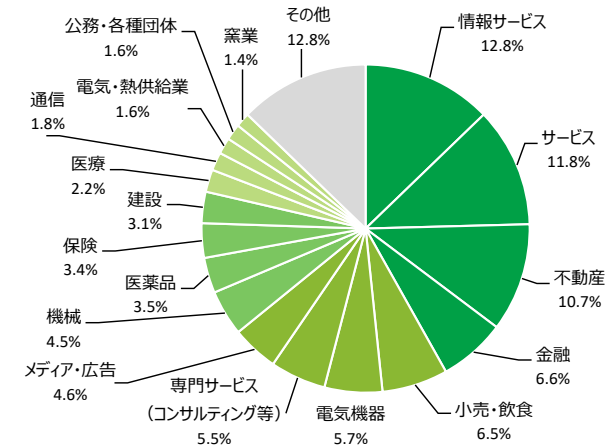
* 取得価格ベース

地域分散



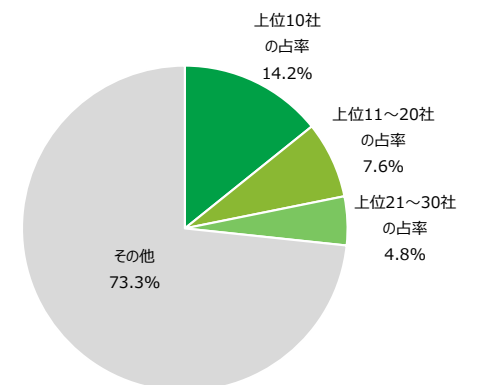
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部3県を指す

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



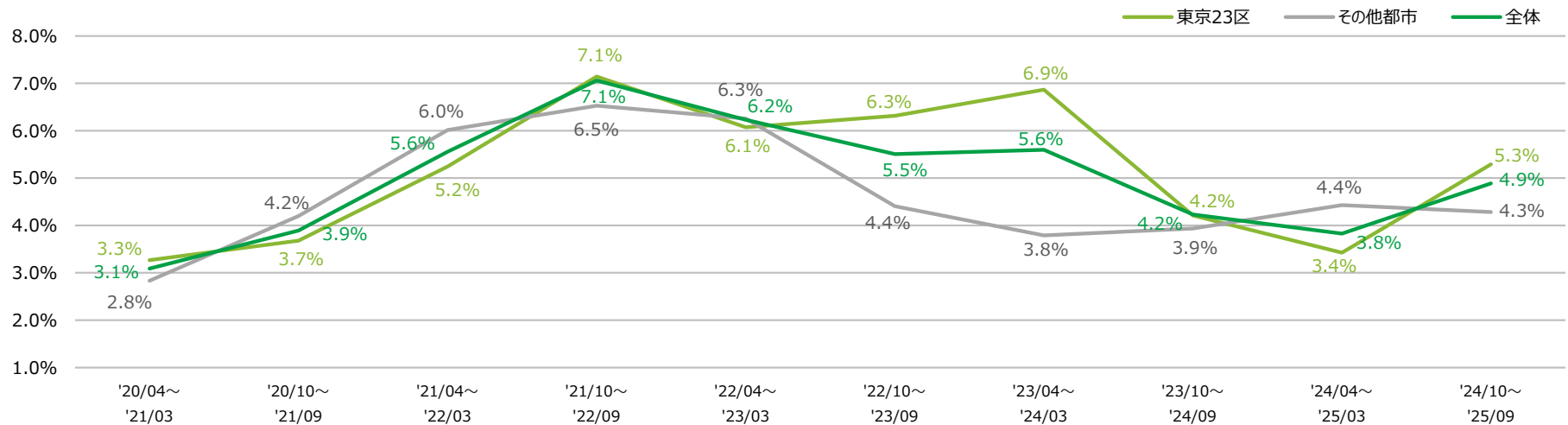
* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

5 Appendix

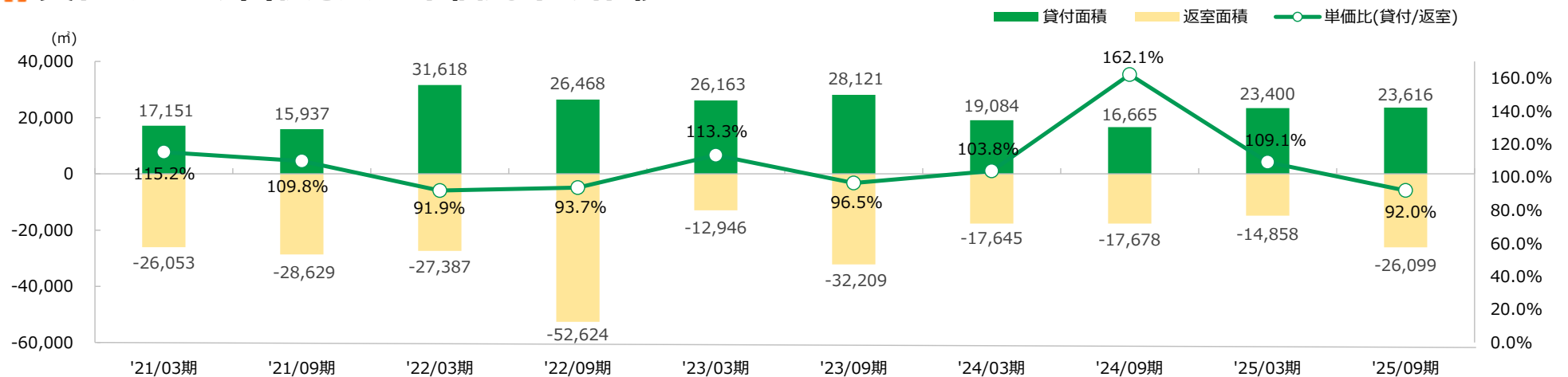


入替率・入替単価比率

年間テナント入替率



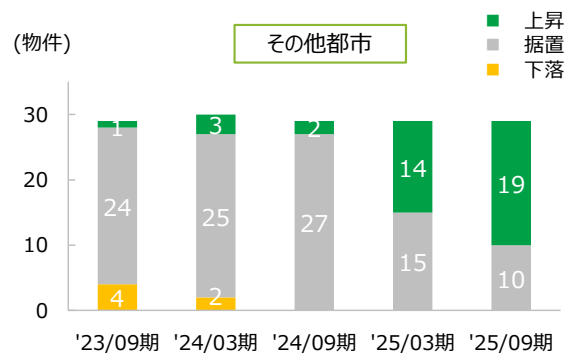
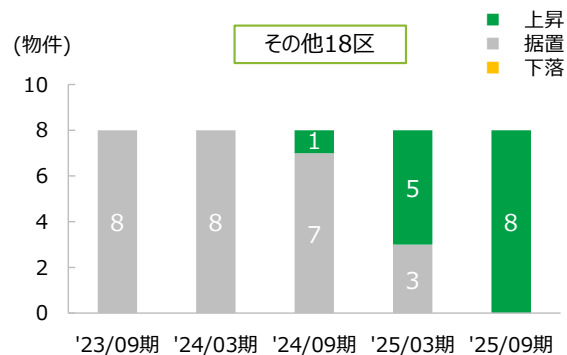
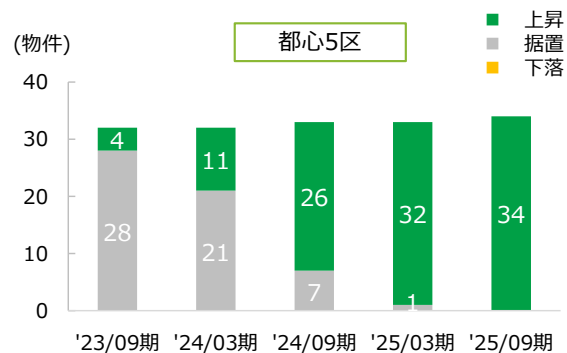
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



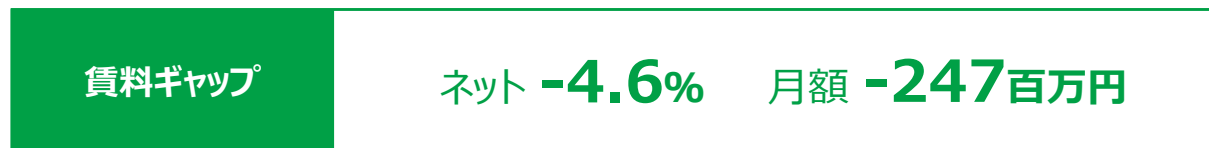
* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ポートフォリオの査定賃料・賃料ギャップ

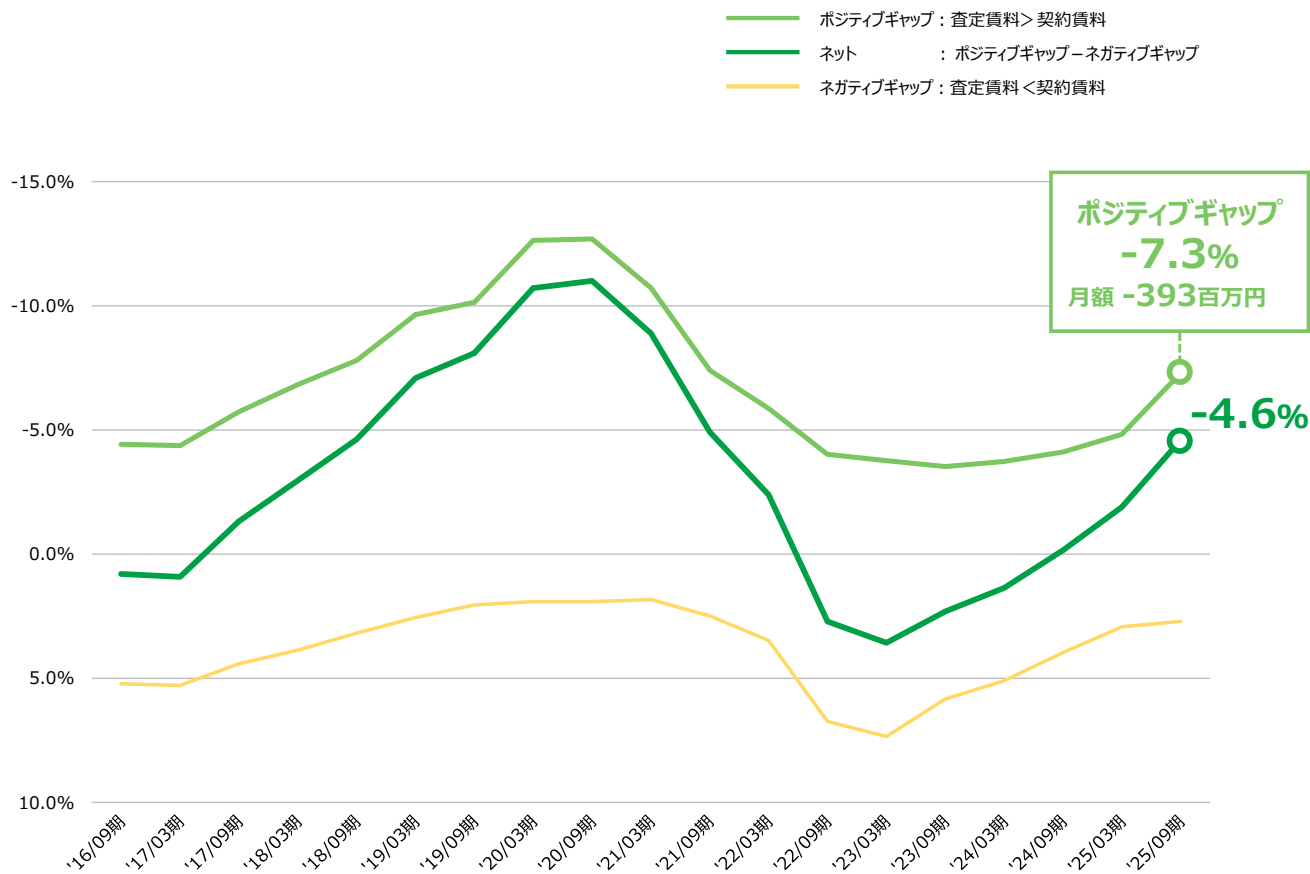
ポートフォリオ査定賃料の推移



賃料ギャップ



* グランフロント大阪は除く



* グランフロント大阪は除く

新規マーケット賃料水準の推移①

- ▶ シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- ▶ JREが2025年9月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計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																			
		'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	86	81	78	81	88	92	95	97	98	102	105	102	95	88	90	92	95	100	
		神田小川町ビル	88	81	74	74	74	77	79	84	86	93	105	107	91	88	88	91	95	100	
		神田橋パークビル	96	82	76	78	78	80	87	91	93	96	104	107	93	89	89	91	96	100	
		大手町FCN						89	93	95	98	101	104	99	94	85	90	91	95	100	
		大手町パークビル												106	96	92	92	92	96	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															96	96	96	96	100
		山王グランドビル	94	82	78	78	78	82	90	94	96	104	106	106	92	88	88	92	96	100	
		有楽町電気ビル	82	76	71	71	73	74	79	82	85	94	98	100	97	88	89	91	97	100	
		中央区	F P 日本橋									93	97	100	102	89	87	87	90	97	100
			茅場町二丁目ビル			81	81	81	81	81	83	83	92	103	106	94	92	92	92	94	100
			ビュレックス京橋																		
銀座一丁目イースト								83	83	85	87	96	96	91	87	87	91	96	100		
銀座三和ビル	88		75	74	74	79	82	86	89	93	96	107	107	95	89	89	93	96	100		
銀座三丁目ビル	85		76	70	70	72	74	78	80	83	87	91	93	89	87	87	91	96	100		
港区	赤坂パークビル			91	91	96	100	107	111	115	122	122	120	100	89	89	93	96	100		
	ARGYLE青山														90	92	92	95	100		
	3rd南青山															92	92	95	100		
	青山クリスタル	85	80	74	76	78	83	91	91	94	100	109	104	89	87	89	93	96	100		
	クローバー芝公園							93	93	93	98	102	102	91	87	87	91	96	100		
	汐留ビル	90	83	81	83	84	89	90	92	94	97	103	103	89	79	87	90	94	100		
	芝二丁目大門ビル	89	71	68	68	68	68	71	76	87	92	105	111	92	84	84	89	95	100		
	コスモ金杉橋ビル	94	76	73	73	73	73	79	82	94	94	97	97	94	91	91	91	97	100		
	シーバンス												112	93	86	93	93	95	100		
	田町フロント									90	96	106	106	96	88	88	92	96	100		
	新宿区	新宿イースト						87	89	89	100	102	106	106	92	85	87	91	94	100	
		新宿フロント										102	104	104	91	81	85	91	94	100	
コモレ四谷																		96	100		
西新宿テラス		83	72	67	70	70	74	85	85	93	104	107	107	96	87	87	91	96	100		
オペラシティ		91	87	79	77	77	83	87	89	96	100	102	102	92	85	87	91	94	100		
渋谷区	F P 南新宿										103	105	102	88	87	87	90	93	100		
	L S 新宿	55	49	48	48								99	91	90	90	93	96	100		
	代々木一丁目ビル	76	70	64	64	64	66	70	74	84	94	102	100	88	88	88	92	96	100		
	神宮前テラス	80	76	76	76	76	76	78	83	93	100	109	104	87	87	87	91	96	100		
	神宮前MSビル	75	71	68	70	71	77	80	84	86	91	100	96	86	86	88	91	96	100		
	恵比寿ネオナート	68	64	64	65	71	77	80	82	85	91	103	98	85	85	85	89	95	100		

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

- ▶ シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- ▶ JREが2025年9月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計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																	
		'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09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																	
		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	リットンティ																		
広島市	NHK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：

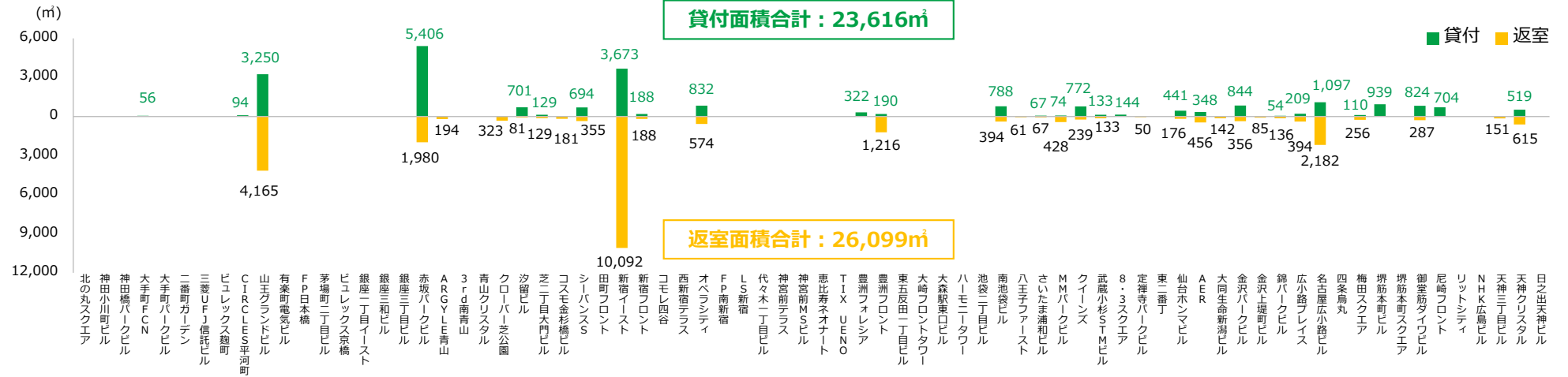
大口テナント／上位10社

2025年9月期末					2025年3月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,112㎡	2.6%	1	21,938㎡	+174㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.1%	2	17,853㎡	0㎡
3	SCSK (株)	豊洲フロント他1物件	12,960㎡	1.5%	4	14,176㎡	-1,216㎡
4	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	5	10,598㎡	0㎡
5	TOTO (株)	汐留ビル他1物件	10,231㎡	1.2%	6	9,923㎡	+308㎡
6	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	7	9,536㎡	0㎡
7	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	8	9,361㎡	0㎡
8	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	9	9,316㎡	0㎡
9	ケネディクス・プロパティ・デザイン (株)	ビュレックス麹町他1物件	8,774㎡	1.0%	11	8,774㎡	0㎡
10	(株) ティーケーピー	MMパークビル他3物件	8,416㎡	1.0%	13	7,819㎡	+596㎡

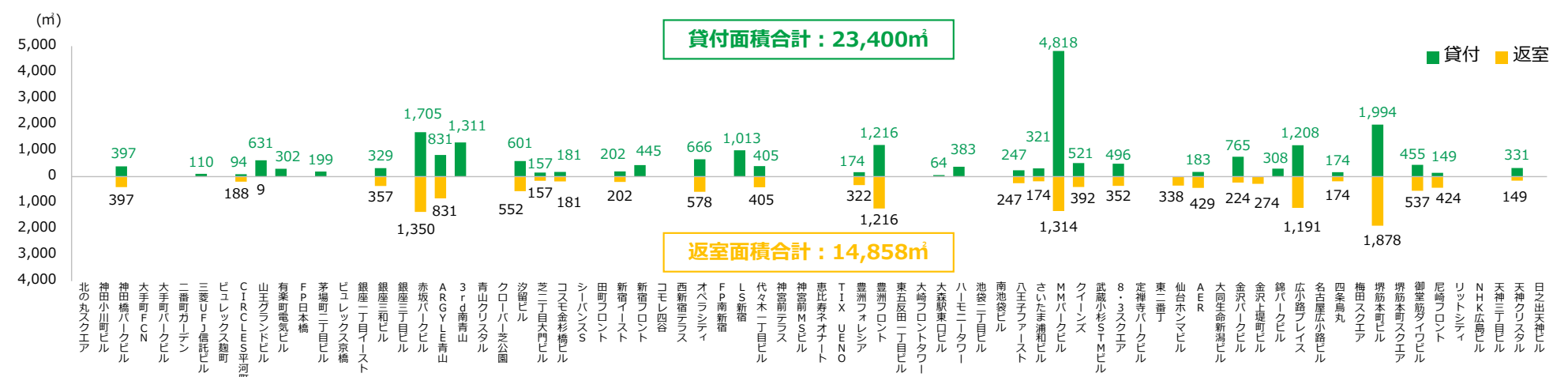
* グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2025年9月期



2025年3月期



*本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2025年9月期末（実績）							2026年3月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'25/09期	'25/03期比	'25/09期	'25/03期比				'26/03期	'25/09期比	'26/03期	'25/09期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		8	25,678	25,678	0		100.0%	
		神田小川町ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町FCN	7,659	7,432	227	-56	97.0%	0.7pt	15	7,659	7,654	5	-222	99.9%	2.9pt
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		21	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		11	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		CIRCLES平河町	979	979	0	-94	100.0%	9.6pt	11	979	979	0		100.0%	
	中央区	山王グランドビル	19,905	14,945	4,959	264	75.1%	-2.1pt	48	19,896	17,391	2,504	-2,455	87.4%	12.3pt
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%	
		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	4,419	0		100.0%		10	4,419	4,116	302	302	93.1%	-6.9pt
		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	4,266	4,266	0		100.0%		10	4,266	4,266	0		100.0%	
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%	
		港区	赤坂パークビル	37,447	37,447	0	-4,139	100.0%	9.2pt	38	29,957	29,957	0		100.0%
	ARGYLE青山		7,478	7,284	194	194	97.4%	-2.6pt	10	7,478	7,478	0	-194	100.0%	2.6pt
3rd南青山	7,781		7,781	0		100.0%		14	7,781	7,781	0		100.0%		
青山クリスタル	4,898		4,898	0		100.0%		9	4,898	4,898	0		100.0%		
クローバー芝公園	2,550		2,227	323	323	87.3%	-12.7pt	7	2,550	1,903	647	323	74.6%	-12.7pt	
汐留ビル	44,213		44,132	81	-620	99.8%	1.4pt	50	44,213	43,908	305	224	99.3%	-0.5pt	
芝二丁目大門ビル	9,503		9,503	0		100.0%		28	9,503	9,503	0		100.0%		
コスモ金杉橋ビル	4,062		3,880	181	181	95.5%	-4.5pt	8	4,062	3,880	181		95.5%		
シーバンスS	7,979		7,979	0	-339	100.0%	4.3pt	16	7,979	7,979	0		100.0%		
田町フロント	3,792		3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%		
新宿区	新宿イースト	45,618	39,198	6,419	6,417	85.9%	-14.1pt	42	45,618	45,527	90	-6,328	99.8%	13.9pt	
	新宿フロント	21,416	21,353	63		99.7%		43	21,416	21,416	0	-63	100.0%	0.3pt	
	コモレ四谷	10,997	10,986	10		99.9%		18	10,997	10,986	10		99.9%		
	西新宿テラス	6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%		
	オペラシティ	34,948	34,858	89	-257	99.7%	0.7pt	106	34,948	34,117	831	741	97.6%	-2.1pt	
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%		23	9,786	9,786	0		100.0%		
	代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%		
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%		
	神宮前MSビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%		
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%		
台東区	TIX UENO	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	20,771	7	-322	100.0%	1.6pt	32	20,778	20,771	7		100.0%		
	豊洲フロント	17,407	16,190	1,216	1,025	93.0%	-5.9pt	22	17,407	17,407	0	-1,216	100.0%	7.0pt	

* 赤坂パークビルは、2025年4月1日付にて16.70%、2025年10月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2025年9月期末（実績）							2026年3月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'25/09期	'25/03期比	'25/09期	'25/03期比				'26/03期	'25/09期比	'26/03期	'25/09期比	
東京23区	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%	
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		25	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,075	265		98.2%		23	14,340	13,675	665	400	95.4%	-2.8pt
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%	
南池袋ビル		5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6pt	11	5,932	5,932	0		100.0%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,629	10,567	61	61	99.4%	-0.6pt	52	10,629	10,567	61		99.4%	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		20	4,510	4,510	0		100.0%	
	横浜市	MMパークビル	38,327	36,852	1,475	354	96.2%	-0.9pt	33	38,398	38,214	183	-1,291	99.5%	3.4pt
		クイーンズ	26,696	26,469	226	-532	99.1%	1.9pt	55	26,696	25,911	784	557	97.1%	-2.1pt
	川崎市	武蔵小杉STMビル	5,378	5,378	0		100.0%		29	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	8・3スクエア	12,265	11,913	352	-144	97.1%	1.1pt	11	12,265	12,152	113	-238	99.1%	1.9pt
		Link札幌	-	-	-	-	-	-	-	11,818	9,685	2,132	-	82.0%	-
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,467	50	50	98.0%	-2.0pt	20	2,518	2,467	50		98.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	6,161	73	-265	98.8%	4.2pt	28	6,234	6,161	73		98.8%	
		A E R	23,612	22,326	1,286	107	94.6%	-0.4pt	60	23,612	22,085	1,527	240	93.5%	-1.0pt
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,445	483	142	87.7%	-3.6pt	9	3,928	3,344	583	100	85.1%	-2.6pt
	金沢市	金沢パークビル	20,951	20,590	360	-488	98.3%	2.4pt	73	20,951	20,501	449	88	97.9%	-0.4pt
		金沢上堤町ビル	7,213	6,591	621	85	91.4%	-1.2pt	23	7,213	6,591	621		91.4%	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,202	136	81	98.7%	-0.8pt	65	10,338	10,132	206	70	98.0%	-0.7pt
		広小路プレイス	13,200	12,595	604	184	95.4%	-1.4pt	36	13,200	12,806	394	-210	97.0%	1.6pt
		名古屋広小路ビル	21,372	20,013	1,359	1,082	93.6%	-5.1pt	43	21,372	21,372	0	-1,359	100.0%	6.4pt
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		15	6,634	6,634	0	0	100.0%	
	大阪市	G F O（北館）	8,481	8,448	33	9	99.6%	-0.1pt	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	5,065	119	-161	97.7%	3.1pt	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	10,118	256	146	97.5%	-1.4pt	37	10,375	10,002	373	116	96.4%	-1.1pt	
堺筋本町ビル		11,520	11,520	0	-939	100.0%	8.2pt	26	11,520	11,220	299	299	97.4%	-2.6pt	
堺筋本町スクエア		11,913	11,913	0		100.0%		8	11,913	11,913	0		100.0%		
御堂筋ダイワビル		20,450	20,450	0	-537	100.0%	2.6pt	37	20,450	20,450	0		100.0%		
尼崎市	尼崎フロント	15,498	15,205	293	-704	98.1%	4.5pt	38	15,498	15,498	0	-293	100.0%	1.9pt	
岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0		100.0%		32	8,814	8,814	0		100.0%		
広島市	N H K広島ビル	9,877	9,877	0		100.0%		13	9,877	9,877	0		100.0%		
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,685	310	151	92.2%	-3.8pt	19	3,995	3,458	537	226	86.6%	-5.7pt	
	天神クリスタル	5,964	5,718	245	96	95.9%	-1.6pt	29	5,964	5,718	245		95.9%		
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		4	5,944	4,745	1,199	1,199	79.8%	-20.2pt	
東京23区		520,316	506,276	14,040	2,181	97.3%	-0.5pt	788	512,818	507,265	5,552	-8,487	98.9%	1.6pt	
その他都市		352,360	344,009	8,351	-1,218	97.6%	0.3pt	844	364,248	354,258	9,990	1,639	97.3%	-0.3pt	
合計		872,677	850,285	22,391	962	97.4%	-0.2pt	1,632	877,067	861,524	15,542	-6,848	98.2%	0.8pt	

* 2025年9月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 96.8%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 8,979㎡ 90.0%、錦パークビル 954㎡ 80.2%。

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

ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								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	1,762	676	145	103	103	1	76	245	0	1,086	1,332	75	1,256
神田小川町ビル	245	100	17	18	24	0	8	32	-	145	177	4	172
神田橋パークビル	131	46	1	-	21	0	4	19	-	85	104	-	104
大手町FCN	472	278	47	57	69	0	0	101	0	194	296	-	296
大手町パークビル	181	90	8	15	34	0	0	31	0	91	122	1	121
二番町ガーデン	528	235	62	35	61	0	11	63	-	293	356	0	355
三菱UFJ信託ビル	995	402	61	62	173	0	5	95	3	593	688	-	688
ビュレックス麹町	162	54	-	-	16	0	2	35	-	107	143	25	117
CIRCLES平河町	37	20	3	1	3	0	-	11	-	17	28	-	28
山王ランドビル	937	649	125	55	132	0	282	53	-	287	341	327	14
有楽町電気ビル	289	125	27	23	53	0	0	19	0	163	183	13	169
F P日本橋	422	166	27	24	45	0	16	50	0	255	306	0	306
茅場町二丁目ビル	152	55	10	12	14	0	1	16	-	96	113	0	112
ビュレックス京橋	161	47	-	-	13	0	3	29	-	114	143	1	141
銀座一丁目イースト	195	78	16	10	12	0	8	30	-	117	148	9	138
銀座三和ビル	741	224	26	18	115	0	15	44	3	517	562	28	534
銀座三丁目ビル	175	100	14	13	20	0	14	38	-	75	113	22	91
赤坂パークビル	1,817	1,103	237	225	249	2	60	327	2	714	1,041	394	646
ARGYLE青山	498	225	36	39	59	0	1	86	0	272	359	-	359
3rd南青山	521	315	29	23	66	0	0	83	111	206	290	-	290
青山クリスタル	241	121	14	14	39	0	29	23	0	119	143	7	135
クローバー芝公園	117	45	11	8	8	0	6	11	-	71	83	8	74
汐留ビル	2,208	923	195	194	222	1	48	255	6	1,285	1,541	198	1,342
芝二丁目大門ビル	329	178	37	25	47	0	3	65	0	150	216	2	213
コスモ金杉橋ビル	123	52	11	8	15	0	1	15	-	70	86	-	86
シーバンスS	329	181	50	45	30	0	5	48	0	148	196	0	196
田町フロント	175	67	12	10	14	0	1	27	0	107	135	-	135
新宿イースト	2,066	791	145	140	149	1	26	325	2	1,275	1,601	89	1,511
新宿フロント	896	437	87	64	99	1	6	176	1	458	635	7	628
コメレ四谷	474	264	91	13	-	0	7	147	3	209	357	0	356
西新宿テラス	257	115	21	17	23	0	10	43	-	141	184	75	108
オペラシティ	1,572	1,275	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	297	非開示	268	非開示
F P南新宿	199	91	15	12	32	0	1	29	0	108	138	1	136
L S新宿	578	281	48	35	58	0	4	132	0	297	430	1	428
代々木一丁目ビル	336	172	27	22	30	0	40	52	-	164	216	465	-249
神宮前テラス	187	64	10	11	26	0	2	13	-	123	137	2	134
神宮前MSビル	333	216	31	34	80	0	14	55	-	116	172	130	41
渋谷クロスタワー（底地）	600	120	-	-	120	-	-	-	-	480	480	-	480
恵比寿ネオナート	488	258	55	29	43	2	19	107	-	229	337	203	134

* 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。

* 赤坂パークビルは2025年4月1日付にて16.70%の準共有持分を譲渡済。

ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
TIX UENO	714	339	64	56	41	1	25	149	-	375	525	22	503
豊洲フォレシア	852	462	125	70	67	1	9	186	1	390	576	12	564
豊洲フロント	688	367	72	57	47	0	19	168	0	320	489	3	485
東五反田一丁目ビル	203	94	15	23	17	0	6	31	0	109	140	1	139
大崎フロントタワー	731	521	72	50	25	0	77	193	100	210	403	373	30
大森駅東口ビル	250	135	30	21	28	0	3	51	-	115	166	-	166
ハーモニータワー	508	236	111	-	61	0	12	50	-	272	322	-	322
池袋二丁目ビル	73	31	7	6	6	0	0	9	0	42	51	-	51
南池袋ビル	190	82	18	15	18	0	3	25	-	108	134	-	134
八王子ファースト	257	128	50	6	27	0	2	41	0	128	169	5	164
さいたま浦和ビル	137	61	13	10	10	0	4	21	-	76	98	64	33
MMパークビル	1,255	681	138	196	91	1	72	180	1	574	754	65	688
クイーンズ	1,036	735	202	108	128	2	11	275	6	301	577	148	428
武蔵小杉S T Mビル	171	76	21	3	15	0	6	29	0	95	124	0	123
8・3スクエア	404	166	33	53	26	0	13	40	-	238	278	134	143
定禅寺パークビル	68	39	9	8	8	0	0	13	-	29	42	0	41
東二番丁	655	264	72	66	49	0	8	66	-	391	457	63	394
仙台ホンマビル	147	87	17	16	19	0	12	21	-	60	81	134	-53
A E R	727	400	100	69	75	0	25	129	0	326	456	276	179
大同生命新潟ビル	75	67	12	7	6	0	11	29	-	8	37	47	-10
金沢パークビル	547	428	100	53	71	0	101	100	-	118	219	55	163
金沢上堤町ビル	135	96	18	17	10	0	9	40	-	39	79	7	72
錦パークビル	319	195	52	26	28	0	17	62	6	123	186	0	186
広小路プレイス	421	200	41	48	44	0	2	63	0	221	284	-	284
名古屋広小路ビル	555	513	99	55	83	0	124	149	0	42	191	180	10
四条烏丸	256	109	33	17	12	0	6	38	0	146	185	1	183
G F O (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	127	185	29	156
G F O (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	118	171	16	155
梅田スクエア	502	263	56	39	64	0	11	90	0	239	329	0	329
堺筋本町ビル	269	150	48	32	40	0	3	24	-	118	143	19	123
堺筋本町スクエア	387	223	26	33	26	0	2	134	-	164	298	1	297
御堂筋ダイワビル	588	339	64	55	94	0	41	83	0	248	332	39	292
尼崎フロント	430	213	69	36	27	0	5	74	0	216	291	3	287
リットシティ	282	185	35	26	17	1	71	33	-	97	131	358	-227
N H K 広島ビル	278	236	52	31	24	0	13	81	31	41	123	89	34
天神三丁目ビル	99	66	14	7	8	0	22	13	0	33	46	30	16
天神クリスタル	157	143	24	17	22	0	11	67	0	13	81	86	-5
日之出天神ビル	203	84	21	22	20	0	1	19	0	119	138	-	138
合計	37,197	19,497	4,181	3,127	3,956	44	1,661	6,196	329	17,699	23,895	4,646	19,248

* 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	2025年3月期					2025年9月期					増減						取得価格	'25/09期末簿価	'25/09期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	増減率	割引率	最終還元利回り			
北の丸スクエア	88,400	2.90%	2,636	2.70%	3.10%	87,400	3.00%	2,650	2.80%	3.10%	-1,000	-1.1%	0.10pt	0.5%	0.10pt	-	81,555	68,027	19,372
神田小川町ビル	9,400	3.30%	318	3.10%	3.50%	9,550	3.30%	318	3.10%	3.40%	150	1.6%	-	-	-	-0.10pt	9,520	8,543	1,006
神田橋パークビル	5,260	3.30%	178	3.10%	3.50%	5,370	3.30%	179	3.10%	3.40%	110	2.1%	-	0.7%	-	-0.10pt	4,810	4,323	1,046
大手町F C N	28,700	2.60%	772	2.30%	2.70%	29,300	2.60%	772	2.30%	2.60%	600	2.1%	-	-	-	-0.10pt	21,842	20,154	9,145
大手町パークビル	11,500	2.30%	278	2.10%	2.50%	11,500	2.40%	284	2.20%	2.50%	-	-	0.10pt	2.1%	0.10pt	-	10,175	9,883	1,616
二番町ガーデン	18,100	3.60%	671	3.40%	3.80%	18,000	3.60%	663	3.40%	3.80%	-100	-0.6%	-	-1.2%	-	-	14,700	11,729	6,270
三菱UFJ信託ビル	57,100	2.50%	1,458	2.20%	2.60%	57,100	2.50%	1,458	2.20%	2.60%	-	-	-	-	-	-	44,700	28,349	28,750
ビュレックス麹町	7,790	3.30%	265	3.10%	3.50%	7,600	3.30%	254	3.10%	3.40%	-190	-2.4%	-	-4.2%	-	-0.10pt	7,000	5,130	2,469
CIRCLES平河町	1,860	3.20%	61	3.00%	3.40%	1,900	3.20%	61	3.00%	3.30%	40	2.2%	-	0.1%	-	-0.10pt	1,780	1,750	149
山王グランビル	23,300	3.80%	896	3.50%	4.00%	23,200	3.80%	893	3.50%	4.00%	-100	-0.4%	-	-0.4%	-	-	20,900	21,281	1,918
有楽町電気ビル	9,580	3.00%	294	2.80%	3.20%	9,720	3.00%	293	2.80%	3.10%	140	1.5%	-	-0.3%	-	-0.10pt	7,200	7,686	2,033
F P日本橋	22,100	2.70%	604	2.50%	2.80%	22,200	2.70%	606	2.50%	2.80%	100	0.5%	-	0.4%	-	-	17,560	16,990	5,209
茅場町二丁目ビル	5,060	3.60%	186	3.40%	3.80%	5,090	3.60%	186	3.40%	3.80%	30	0.6%	-	-0.1%	-	-	4,410	4,022	1,067
ビュレックス京橋	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	8,900	3.30%	298	3.10%	3.40%	1,030	13.1%	-	11.7%	-	-0.10pt	5,250	4,288	4,611
銀座一丁目イースト	8,390	3.20%	275	3.00%	3.40%	8,720	3.20%	282	3.00%	3.30%	330	3.9%	-	2.5%	-	-0.10pt	6,459	5,761	2,958
銀座三和ビル	26,700	2.30%	596	2.60%	2.60%	27,200	2.30%	596	2.60%	2.50%	500	1.9%	-	-	-	-0.10pt	16,830	17,336	9,863
銀座三丁目ビル	6,640	3.20%	221	3.00%	3.40%	6,610	3.20%	214	3.00%	3.30%	-30	-0.5%	-	-3.2%	-	-0.10pt	7,999	6,964	-354
ARGYLE青山	25,400	2.60%	684	2.40%	2.80%	26,000	2.60%	684	2.40%	2.70%	600	2.4%	-	0.1%	-	-0.10pt	23,900	23,691	2,308
3rd南青山	21,600	2.90%	646	2.70%	3.10%	22,200	2.90%	651	2.70%	3.00%	600	2.8%	-	0.8%	-	-0.10pt	21,000	21,256	943
青山クリスタル	10,600	2.90%	319	2.70%	3.10%	10,900	2.90%	322	2.70%	3.00%	300	2.8%	-	0.9%	-	-0.10pt	7,680	6,883	4,016
クローバー芝公園	4,920	3.30%	164	3.10%	3.40%	4,950	3.30%	165	3.10%	3.40%	30	0.6%	-	0.5%	-	-	4,500	4,320	629
汐留ビル	120,000	3.00%	3,762	2.80%	3.20%	122,000	3.00%	3,759	2.80%	3.10%	2,000	1.7%	-	-0.1%	-	-0.10pt	106,930	98,034	23,965
芝二丁目大門ビル	9,110	3.60%	333	3.40%	3.80%	9,140	3.60%	333	3.40%	3.80%	30	0.3%	-	0.3%	-	-	4,859	5,683	3,456
コスモ金杉橋ビル	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	3,820	3.70%	146	3.50%	3.90%	20	0.5%	-	0.4%	-	-	2,808	2,394	1,425
シーバンス	9,600	3.80%	375	3.60%	4.00%	9,460	3.80%	369	3.60%	4.00%	-140	-1.5%	-	-1.5%	-	-	7,690	7,880	1,579
田町フロント	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	130	1.6%	-	1.7%	-	-	6,210	5,801	2,258
新宿イースト	83,700	3.20%	2,702	2.90%	3.30%	88,200	3.20%	2,829	2.90%	3.30%	4,500	5.4%	-	4.7%	-	-	72,180	65,877	22,322
新宿フロント	35,800	3.10%	1,119	2.80%	3.20%	36,600	3.10%	1,144	2.80%	3.20%	800	2.2%	-	2.2%	-	-	35,125	33,256	3,343
コモレ四谷	29,200	3.20%	970	3.00%	3.40%	29,800	3.20%	973	3.00%	3.30%	600	2.1%	-	0.3%	-	-0.10pt	29,050	29,404	395
西新宿テラス	9,460	3.40%	328	3.20%	3.60%	9,990	3.30%	331	3.10%	3.40%	530	5.6%	-0.10pt	0.9%	-0.10pt	-0.20pt	7,830	7,631	2,358
オペラシティ	35,000	3.60%	1,298	3.40%	3.80%	35,600	3.60%	1,316	3.40%	3.80%	600	1.7%	-	1.4%	-	-	31,776	27,784	7,815
F P南新宿	9,690	2.80%	276	2.60%	2.90%	9,720	2.80%	276	2.60%	2.90%	30	0.3%	-	0.3%	-	-	9,250	9,042	677
L S新宿	26,400	3.00%	809	2.80%	3.20%	27,500	2.90%	806	2.70%	3.00%	1,100	4.2%	-0.10pt	-0.3%	-0.10pt	-0.20pt	22,800	21,636	5,863
代々木一丁目ビル	13,800	3.20%	452	3.00%	3.40%	14,100	3.20%	455	3.00%	3.30%	300	2.2%	-	0.6%	-	-0.10pt	8,700	6,909	7,190
神宮前テラス	7,930	3.00%	244	2.80%	3.20%	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	130	1.6%	-	-	-	-0.10pt	4,885	4,686	3,373
神宮前M Sビル	10,500	2.80%	302	2.60%	3.00%	10,500	2.80%	297	2.60%	2.90%	-	-	-	-1.7%	-	-0.10pt	12,200	10,585	-85
渋谷クロスタワー (底地)	50,500	-	954	2.30%	-	50,700	-	954	2.30%	-	200	0.4%	-	-	-	-	26,524	27,186	23,513
恵比寿ネオナート	20,500	3.10%	655	2.90%	3.30%	20,600	3.10%	648	2.90%	3.20%	100	0.5%	-	-1.2%	-	-0.10pt	14,612	13,392	7,207
T I X UENO	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	-	22,000	16,780	9,919
豊洲フォレスト	28,000	3.60%	1,029	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,025	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.4%	-	-	27,856	27,453	546
豊洲フロント	25,900	3.60%	970	3.40%	3.80%	25,900	3.60%	964	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.6%	-	-	25,500	24,742	1,157

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2025年3月期					2025年9月期					価格	価格 増減率	増減				取得価格	'25/09期末 簿価	'25/09期末 鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法				還元 利回り	査定CF 増減率	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									
東五反田一丁目ビル	7,070	3.50%	247	3.20%	3.60%	7,070	3.50%	247	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	5,500	4,236	2,833	
大崎フロントタワー	17,200	3.40%	1,004	3.30%	3.60%	16,500	3.40%	984	3.30%	3.60%	-700	-4.1%	-	-2.0%	-	12,300	7,970	8,529	
大森駅東口ビル	6,100	4.10%	256	3.90%	4.30%	6,110	4.10%	256	3.90%	4.30%	10	0.2%	-	-	-	5,123	4,824	1,285	
ハーモニータワー	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	11,120	9,189	6,310	
池袋二丁目ビル	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	1,990	4.10%	83	3.90%	4.30%	-	-	-	-0.2%	-	1,728	1,523	466	
南池袋ビル	6,220	3.80%	238	3.60%	4.00%	6,220	3.80%	237	3.60%	4.00%	-	-	-	-0.3%	-	4,500	3,771	2,448	
八王子ファースト	5,410	4.50%	245	4.30%	4.70%	5,490	4.50%	248	4.30%	4.70%	80	1.5%	-	1.2%	-	5,934	4,838	651	
さいたま浦和ビル	3,620	4.30%	157	4.10%	4.50%	3,780	4.30%	164	4.10%	4.50%	160	4.4%	-	4.5%	-	2,574	2,461	1,318	
MMパークビル	41,000	3.60%	1,487	3.40%	3.80%	41,200	3.60%	1,491	3.40%	3.80%	200	0.5%	-	0.3%	-	37,400	29,172	12,027	
クイーンズ	27,200	3.40%	936	3.10%	3.60%	27,700	3.40%	951	3.10%	3.60%	500	1.8%	-	1.6%	-	17,200	15,028	12,671	
武蔵小杉S T Mビル	4,540	4.30%	195	4.10%	4.50%	4,690	4.30%	201	4.10%	4.50%	150	3.3%	-	3.6%	-	4,000	3,545	1,144	
8・3スクエア	12,400	4.00%	502	3.80%	4.20%	12,700	3.90%	502	3.70%	4.10%	300	2.4%	-0.10pt	-	-0.10pt	-0.10pt	7,100	5,449	7,250
定禅寺パークビル	1,120	5.00%	54	4.80%	5.20%	1,120	5.00%	54	4.80%	5.20%	-	-	-	-0.3%	-	1,000	906	213	
東二番丁	16,800	4.50%	755	4.30%	4.70%	16,900	4.50%	755	4.30%	4.70%	100	0.6%	-	-0.1%	-	9,950	7,854	9,045	
仙台ホンマビル	2,870	4.70%	135	4.50%	4.90%	3,030	4.70%	143	4.50%	4.90%	160	5.6%	-	5.6%	-	3,174	2,890	139	
A E R	19,700	3.60%	719	3.40%	3.80%	19,700	3.60%	719	3.40%	3.80%	-	-	-	0.1%	-	18,640	17,415	2,284	
大同生命新潟ビル	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	-	-	-	0.2%	-	1,770	1,594	205	
金沢パークビル	7,460	5.20%	381	5.00%	5.40%	7,820	5.20%	399	5.00%	5.40%	360	4.8%	-	4.6%	-	4,580	4,606	3,213	
金沢上堤町ビル	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	3,010	5.10%	156	4.90%	5.30%	-30	-1.0%	-	-0.8%	-	2,780	2,141	868	
錦パークビル	5,910	4.20%	246	4.00%	4.40%	6,240	4.20%	262	4.00%	4.40%	330	5.6%	-	6.5%	-	5,975	4,697	1,542	
広小路プレイス	14,700	3.40%	503	3.20%	3.50%	14,700	3.40%	504	3.20%	3.50%	-	-	-	0.3%	-	8,567	7,880	6,819	
名古屋広小路ビル	13,300	3.90%	531	3.70%	4.10%	13,500	3.90%	537	3.70%	4.10%	200	1.5%	-	1.3%	-	14,533	13,802	-302	
四条烏丸	8,190	3.90%	321	3.70%	4.00%	8,400	3.90%	329	3.70%	4.00%	210	2.6%	-	2.6%	-	4,400	3,327	5,072	
G F O (北館)	10,800	3.00%	347	2.80%	3.20%	10,900	3.00%	349	2.80%	3.20%	100	0.9%	-	0.3%	-	9,750	9,535	1,364	
G F O (おめきた広場・南館)	12,300	2.90%	379	2.70%	3.10%	12,400	2.90%	377	2.70%	3.10%	100	0.8%	-	-0.6%	-	11,250	11,084	1,315	
梅田スクエア	17,400	3.30%	590	3.10%	3.50%	18,100	3.20%	586	3.00%	3.30%	700	4.0%	-0.10pt	-0.6%	-0.10pt	-0.20pt	15,523	15,252	2,847
堺筋本町ビル	4,790	3.90%	179	3.70%	4.10%	4,900	3.80%	176	3.60%	4.00%	110	2.3%	-0.10pt	-2.0%	-0.10pt	-0.10pt	4,164	3,418	1,481
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	17,215	17,374	-74	
御堂筋ダイヤビル	16,300	3.40%	569	3.20%	3.60%	16,800	3.30%	560	3.10%	3.40%	500	3.1%	-0.10pt	-1.6%	-0.10pt	-0.20pt	14,314	12,990	3,809
尼崎フロント	10,800	5.00%	544	4.80%	5.20%	10,800	5.00%	544	4.80%	5.20%	-	-	-	-	-	9,300	7,723	3,076	
リットシティ	5,550	5.20%	292	5.00%	5.40%	5,620	5.20%	305	5.00%	5.40%	70	1.3%	-	4.3%	-	4,094	2,486	3,133	
N H K 広島ビル	3,420	5.00%	175	4.90%	5.20%	3,440	5.00%	176	4.90%	5.20%	20	0.6%	-	0.6%	-	2,770	3,371	68	
天神三丁目ビル	2,340	4.50%	108	4.40%	4.70%	2,440	4.50%	114	4.40%	4.70%	100	4.3%	-	5.2%	-	1,550	1,310	1,129	
天神クリスタル	3,580	4.00%	143	3.90%	4.20%	3,600	4.00%	143	3.90%	4.20%	20	0.6%	-	0.1%	-	5,000	3,281	318	
日之出天神ビル	5,350	4.00%	211	3.80%	4.00%	5,290	4.00%	211	3.80%	4.00%	-60	-1.1%	-	-0.3%	-	3,657	3,244	2,045	
76物件合計	1,316,860		43,730			1,334,620		43,994			17,760	1.3%		0.6%		1,106,994	994,743	339,876	
赤坂パークビル	80,000	3.10%	2,564	2.90%	3.30%	66,600	3.10%	2,094	2.90%	3.20%	-13,400	-16.8%	-	-18.3%	-	50,646	46,951	19,648	
77物件合計 (期中売却を含む)	1,396,860		46,294			1,401,220		46,088								1,157,640	1,041,695	359,524	

* 赤坂パークビルは2025年4月1日付にて16.70%の準共有持分を譲渡済。

物件鑑定評価額推移

(百万円)

		'02/03期	'03/03期	'04/03期	'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期
評価額	A	144,940	184,704	217,150	293,342	439,799	498,741	619,160	636,770	645,239	642,220	693,230	758,210	829,152	912,125	996,828	1,042,319	1,122,210	1,178,420	1,235,000
直接還元法査定CF		9,043	11,267	12,817	15,434	21,467	23,129	28,519	29,983	30,517	30,467	32,381	35,003	36,814	39,013	40,782	40,831	41,978	43,715	44,399
直接還元法還元利回り		6.2%	6.1%	5.9%	5.2%	4.8%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
簿価	B	145,580	184,304	219,032	291,350	413,708	427,013	503,376	544,245	614,734	628,689	681,970	739,901	789,543	829,449	861,360	872,534	907,577	935,057	955,228
含み損益	A-B=C	-640	399	-1,882	1,991	26,090	71,727	115,783	92,524	30,504	13,530	11,259	18,308	39,608	82,675	135,467	169,784	214,632	243,362	279,771
含み損益率	C/B	-0.4%	0.2%	-0.9%	0.7%	6.3%	16.8%	23.0%	17.0%	5.0%	2.2%	1.7%	2.5%	5.0%	10.0%	15.7%	19.5%	23.6%	26.0%	29.3%
期末発行済投資口数	D	1,604,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口
1口当たり含み損益	C/D=E	-399円	177円	-722円	764円	7,553円	17,494円	26,136円	20,885円	6,235円	2,765円	2,050円	3,081円	6,666円	13,211円	20,692円	25,934円	32,785円	35,137円	40,394円
1口当たり純資産額	F	52,159円	51,202円	52,707円	52,829円	59,947円	66,309円	70,100円	69,080円	68,117円	67,877円	67,913円	68,213円	68,225円	69,781円	71,647円	71,732円	71,901円	73,816円	74,270円
1口当たり分配金	G	1,498円	1,445円	1,460円	1,582円	1,617円	1,752円	2,922円	1,902円	1,804円	1,564円	1,619円	1,514円	1,526円	1,536円	1,624円	1,708円	1,867円	1,939円	2,122円
1口当たりNAV	E+F-G=H	50,262円	49,935円	50,524円	52,012円	65,884円	82,051円	93,315円	88,064円	72,548円	69,078円	68,344円	69,780円	73,366円	81,457円	90,716円	95,959円	102,819円	107,014円	112,542円
期末投資口価格	I	53,000円	59,200円	83,000円	87,500円	102,000円	156,000円	116,000円	75,600円	79,700円	78,700円	72,900円	128,900円	103,600円	113,000円	130,000円	118,000円	110,200円	130,600円	126,600円
NAV倍率	I/H	1.05倍	1.19倍	1.64倍	1.68倍	1.55倍	1.90倍	1.24倍	0.86倍	1.10倍	1.14倍	1.07倍	1.85倍	1.41倍	1.39倍	1.43倍	1.23倍	1.07倍	1.22倍	1.12倍

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110	1,369,380	1,369,650	1,396,860	1,401,220
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756	45,554	46,294	46,088
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270	1,046,390	1,033,635	1,052,499	1,041,695
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989	336,014	344,360	359,524
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%	32.5%	32.7%	34.5%

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期
期末発行済投資口数	D	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口
1口当たり含み損益	C/D=E	41,980円	42,118円	45,773円	46,976円	47,029円	45,660円	45,399円	47,230円	48,403円	50,535円
1口当たり純資産額	F	74,394円	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円
1口当たり分配金	G	2,264円	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	2,487円	2,511円
1口当たりNAV	E+F-G=H	114,111円	114,413円	118,105円	119,432円	119,485円	118,938円	118,855円	120,865円	122,201円	124,325円
期末投資口価格	I	130,600円	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍	0.91倍	0.94倍	0.88倍	1.00倍

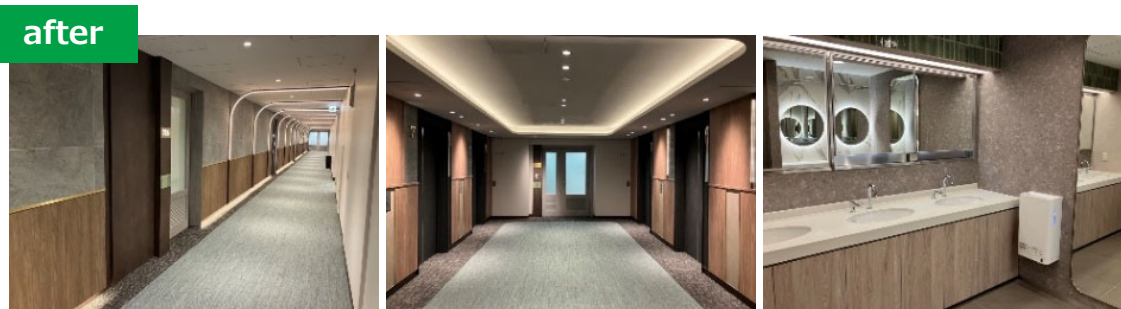
* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2002年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

バリューアップ工事

バリューアップ工事*

山王グランドビル

▶ 基準階共用部等を25/3期より順次改修中



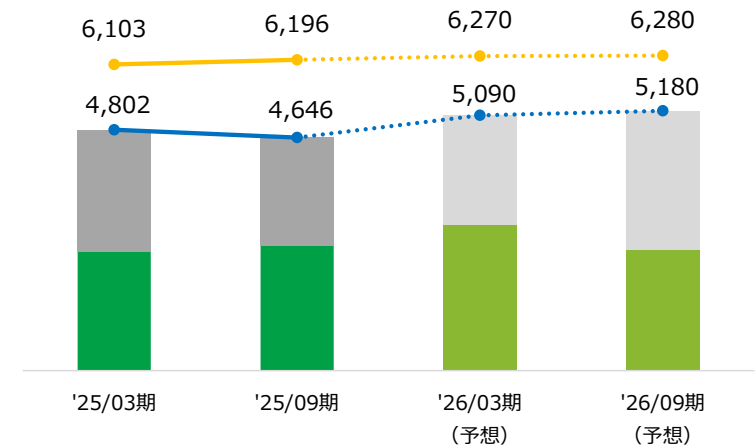
▲ 基準階共用部

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

CAPEX

(百万円)

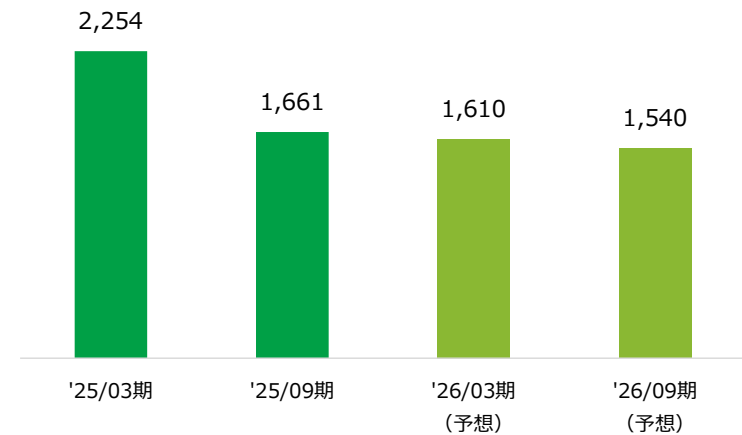
■ バリューアップ工事 ■ その他工事
● 減価償却費 ● CAPEX



修繕費 (参考)

(百万円)

■ 修繕費



ポートフォリオ入替

2021年 2022年 2023年 2024年 2025年

取得資産
計**2,060**億円
(‘21/09期以降の合計)



大手町FCN
(追加取得)



豊洲フロント



ARGYLE青山



新宿イースト
(追加取得)



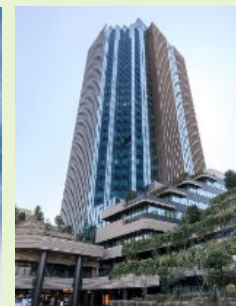
堺筋本町スクエア



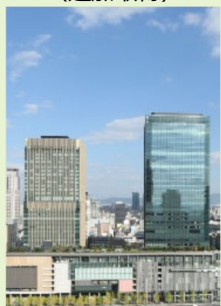
豊洲フォレシア
(追加取得)



八王子ファースト
(追加取得)



コモレ四谷



グランフロント大阪



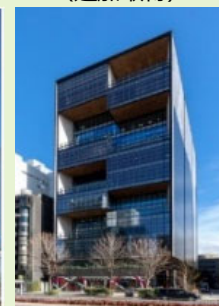
豊洲フォレシア



CIRCLES平河町



シーバンスS
(追加取得)



3rd南青山



Link札幌

譲渡資産
計**1,324**億円
譲渡益
計**422**億円
(‘21/09期以降の合計)

‘21/09期
譲渡益
25.4億円
大塚東池袋ビル

‘22/03期
譲渡益
13.1億円
名古屋御園ビル

‘22/09期
譲渡益
33.6億円
晴海センタービル

‘23/03期
譲渡益 33.8億円
(1回目：持分25%)

‘23/09期
譲渡益 41.3億円
(2回目：持分30%)
晴海フロント

‘24/03期
譲渡益 64.6億円
(3回目：持分45%)

‘24/09期
譲渡益 67.0億円
(1回目：持分51%)

‘25/09期
譲渡益 38.9億円
(1回目：持分16.7%)

‘25/03期
譲渡益 65.6億円
(2回目：持分49%)

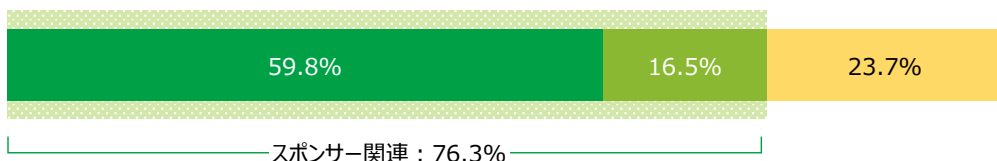
‘26/03期
譲渡益 39.1億円
(2回目：持分16.66%)

赤坂パークビル
※6回に亘っての譲渡が決定

堂島タワー

取得先の割合 *

■ スポンサー等 ■ スポンサーからの紹介 ■ その他



取得形態の割合 *

■ 相対 ■ 入札



* 上場時から2025年9月末の実績を記載

譲渡物件の概要

▶ 赤坂パークビルを分割譲渡。譲渡益（全額）を6期に亘り、投資主に還元予定（総額233億円）

赤坂パークビル

1 取引概要

	合計	譲渡完了					
		2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期 (予定)	2027年3月期 (予定)	2027年9月期 (予定)	2028年3月期 (予定)
	—	1回目 (持分16.70%)	2回目 (持分16.66%)	3回目 (持分16.66%)	4回目 (持分16.66%)	5回目 (持分16.66%)	6回目 (持分16.66%)
譲渡日	—	2025年4月1日	2025年10月1日	2026年4月1日	2026年10月1日	2027年4月1日	2027年10月1日
譲渡価格	80,700百万円	13,476百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円
簿価	56,080百万円*	9,399百万円	9,380百万円*	9,340百万円*	9,330百万円*	9,330百万円*	9,280百万円*
譲渡益	23,310百万円*	3,895百万円	3,910百万円	3,980百万円	3,880百万円*	3,990百万円*	3,770百万円*
鑑定評価額	80,700百万円*						

* 譲渡決定時点の数値を記載



2 物件概要

所在地	東京都港区赤坂五丁目	
面積	(土地面積)	14,198㎡
	(建物延床面積)	97,489㎡
建築時期	1993年7月	
賃貸可能面積	44,954 ㎡ (建物全体)	
入居率	100% (2025年9月末時点)	

直近5期の財務指標の推移

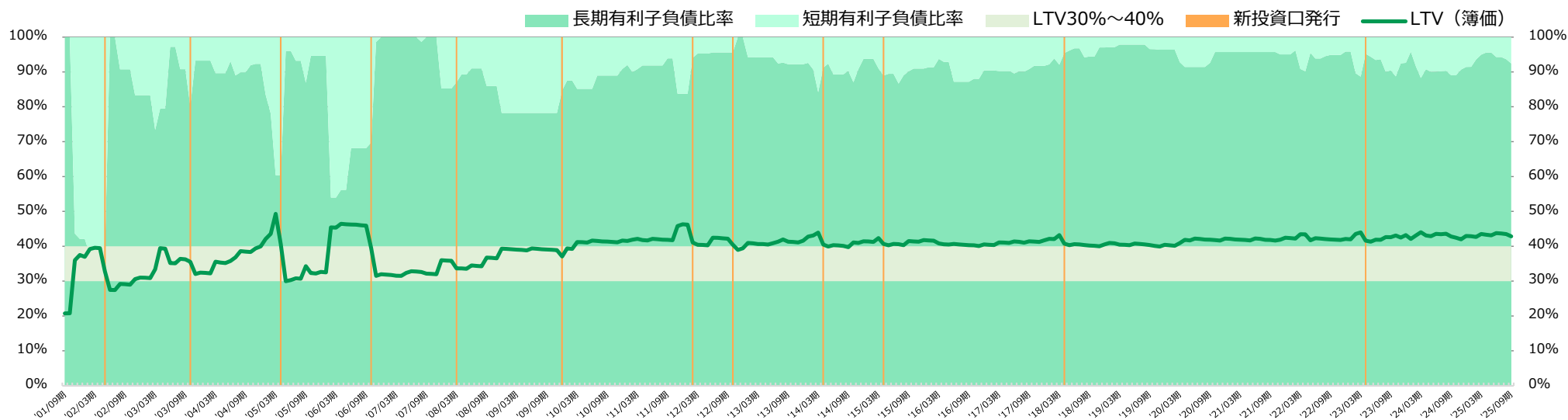
	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期
総資産経常利益率（ROA・年換算値）	3.2 %	3.6 %	3.6 %	3.7 %	3.3 %
純資産当期純利益率（ROE・年換算値）	6.4 %	6.9 %	6.9 %	7.0 %	6.5 %
期末自己資本比率	50.9 %	49.5 %	50.6 %	49.8 %	50.4 %
LTV①（簿価ベース）	42.6 %	44.0 %	42.8 %	43.5 %	42.8 %
LTV②（時価ベース）	33.6 %	35.1 %	33.4 %	34.0 %	32.9 %
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	27.1 倍	27.4 倍	24.5 倍	22.1 倍	16.9 倍
NOI	22,313 百万円	22,629 百万円	22,640 百万円	22,976 百万円	23,895 百万円
NOI利回り（年換算値）	3.9 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %	4.1 %
FFO	19,207 百万円	18,457 百万円	18,281 百万円	18,403 百万円	20,105 百万円
FFO配当性向	88.9 %	94.2 %	96.1 %	96.1 %	88.9 %
AFFO	17,155 百万円	14,762 百万円	15,005 百万円	13,600 百万円	15,459 百万円
AFFO配当性向	99.5 %	117.7 %	117.1 %	130.1 %	115.6 %

〈各指標の定義〉

- * ROA = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- * ROE = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 (a + b 日間) で計算。
- * 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- * LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- * LTV② = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額（不動産鑑定士による算定価格）合計
- * DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- * NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用（減価償却費を除く）
- * NOI利回り = NOI（年換算値） / 物件取得価格合計
- * FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- * FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- * AFFO = FFO - 資本的支出
- * AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	115,900百万円	第四北越銀行	6,700百万円	住友生命保険	3,000百万円
みずほ銀行	62,500百万円	伊予銀行	5,500百万円	SBI新生銀行	2,500百万円
農林中央金庫	36,000百万円	群馬銀行	5,000百万円	北國銀行	2,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	八十二銀行	5,000百万円	紀陽銀行	2,000百万円
三井住友銀行	30,000百万円	栃木銀行	4,500百万円	北洋銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	26,700百万円	朝日信用金庫	4,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	京葉銀行	4,000百万円	足利銀行	1,000百万円
中国銀行	15,000百万円	七十七銀行	4,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
福岡銀行	12,000百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	鹿児島銀行	1,000百万円
埼玉りそな銀行	12,000百万円	滋賀銀行	3,000百万円	太陽生命保険	1,000百万円
三菱UFJ信託銀行	8,900百万円	全国信用協同組合連合会	3,000百万円	東邦銀行	1,000百万円

MEMO



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。

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	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量の管理・削減 エネルギー使用量の管理・削減
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準） CO₂原単位：12kg-CO₂/m²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	<ul style="list-style-type: none"> 水消費量の管理・削減
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> 水消費量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）
省資源・資源循環		
方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得率：90%超を維持 ZEB保有：2030年度目標 5-10棟 	
社会 S	テナントエンゲージメント	
	方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長期に働き続けられる、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備、福利厚生の実施
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 従業員の健康・福利厚生関連データの維持・向上 	
ガバナンス G	投資法人・運用会社のガバナンス体制の充実	
	方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス/人権/ビジネス倫理研修受講率 リスク評価実施 内部監査実施 投資法人の①社外役員割合②女性役員割合③役員会出席率 運用会社取締役会女性役員比率
	情報開示とステークホルダーエンゲージメント	
	方針・目標	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーへの情報開示と対話の推進
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 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。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。

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く。（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。

これらの詳細はWEBサイトにて開示。

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℃、1.5℃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。

分類	リスクと機会の要因	財務的影響 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℃シナリオ		1.5℃シナリオ			
				中期 2030	長期 2050	中期 2030	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	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	リスク	小	小	小	小	<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
	技術	低炭素化技術の普及 (既存物件の環境性能 の向上)	法規制対応による物件の 競争力の向上	機会	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) 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
			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
		ZEB化や環境関連工事による 水道光熱費の削減	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。

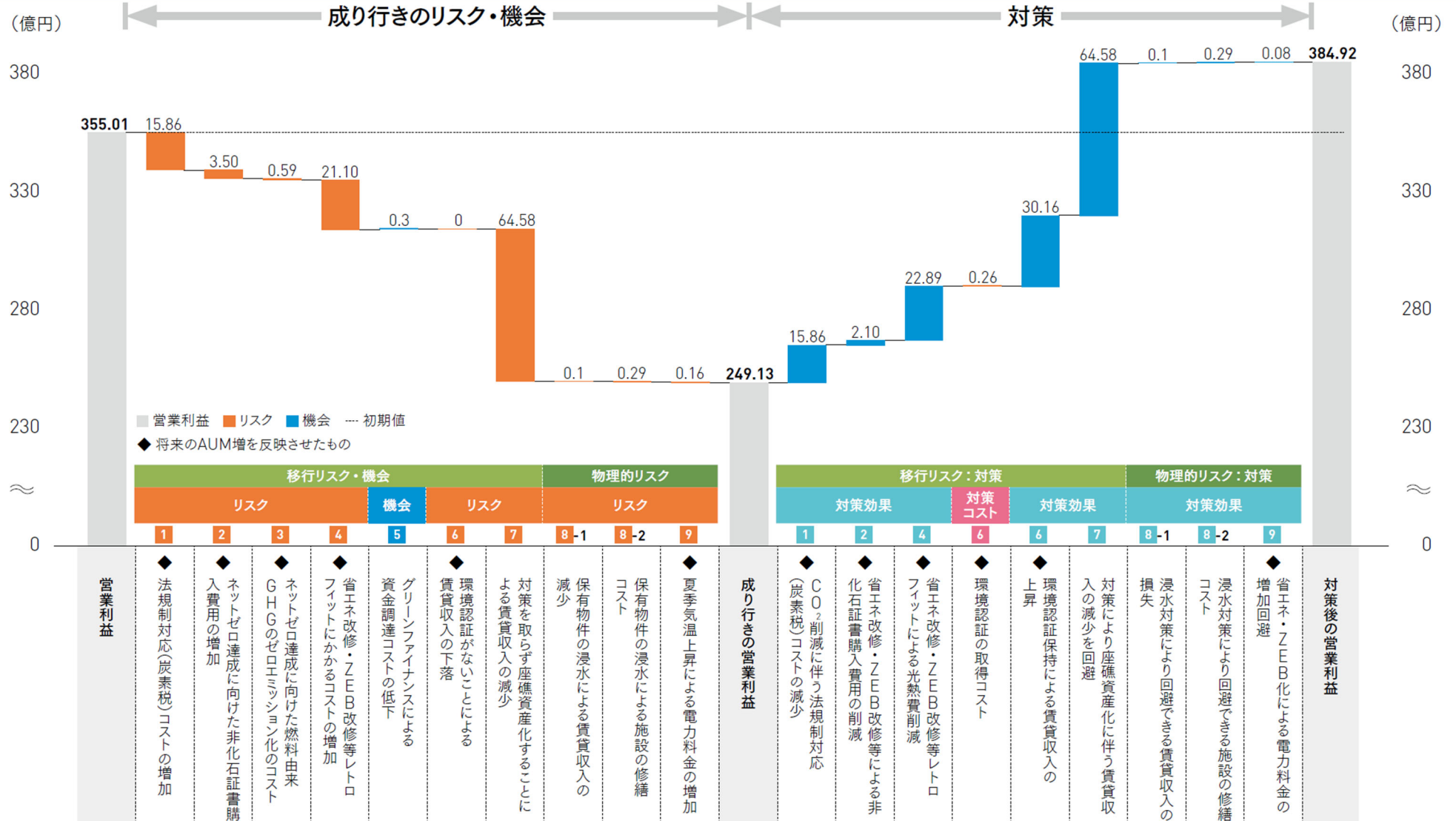
ESGウェブサイト

<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°Cシナリオ

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

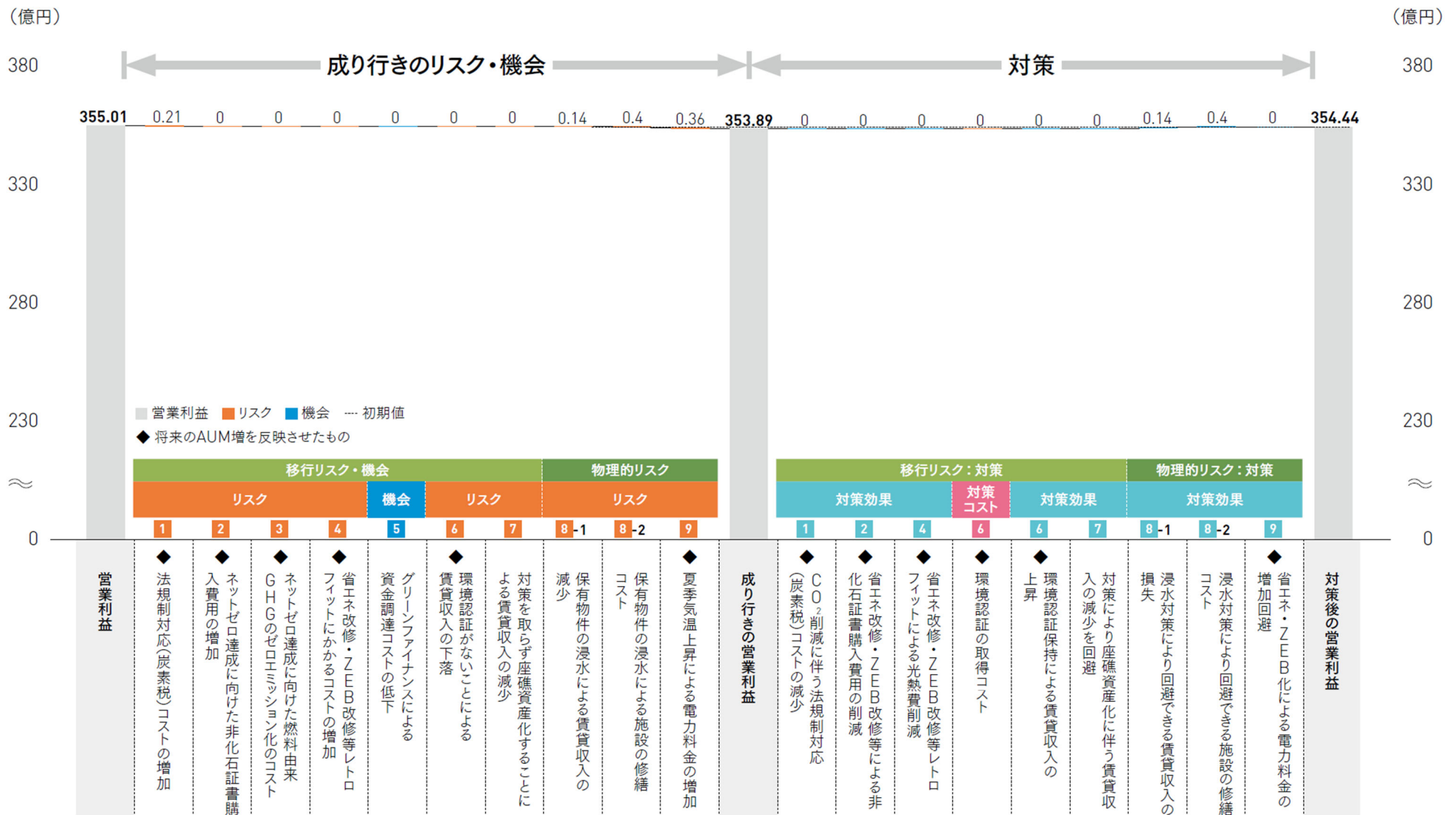


* 本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

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 (本算定での対応)		区分	※単位：億円		算定の説明	
						4℃ シナリオ 長期 2050	1.5℃ シナリオ 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	
					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
	市場・評判	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	
		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	
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	環境認証の取得コスト 環境認証があることによる賃料プレミアム 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	-0.14	-0.10	計画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	0.14	0.10	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	-0.40	-0.29	計画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	0.40	0.29	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	
				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。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る。

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。

- 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

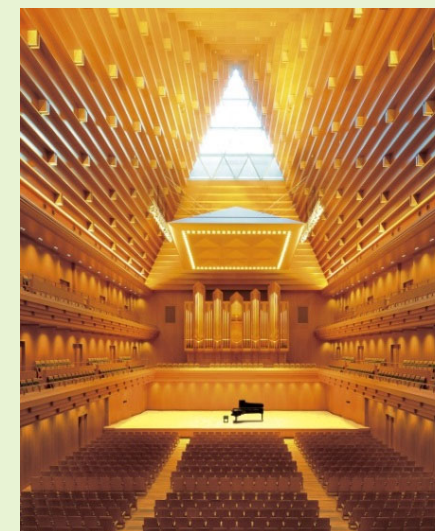
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っている。

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



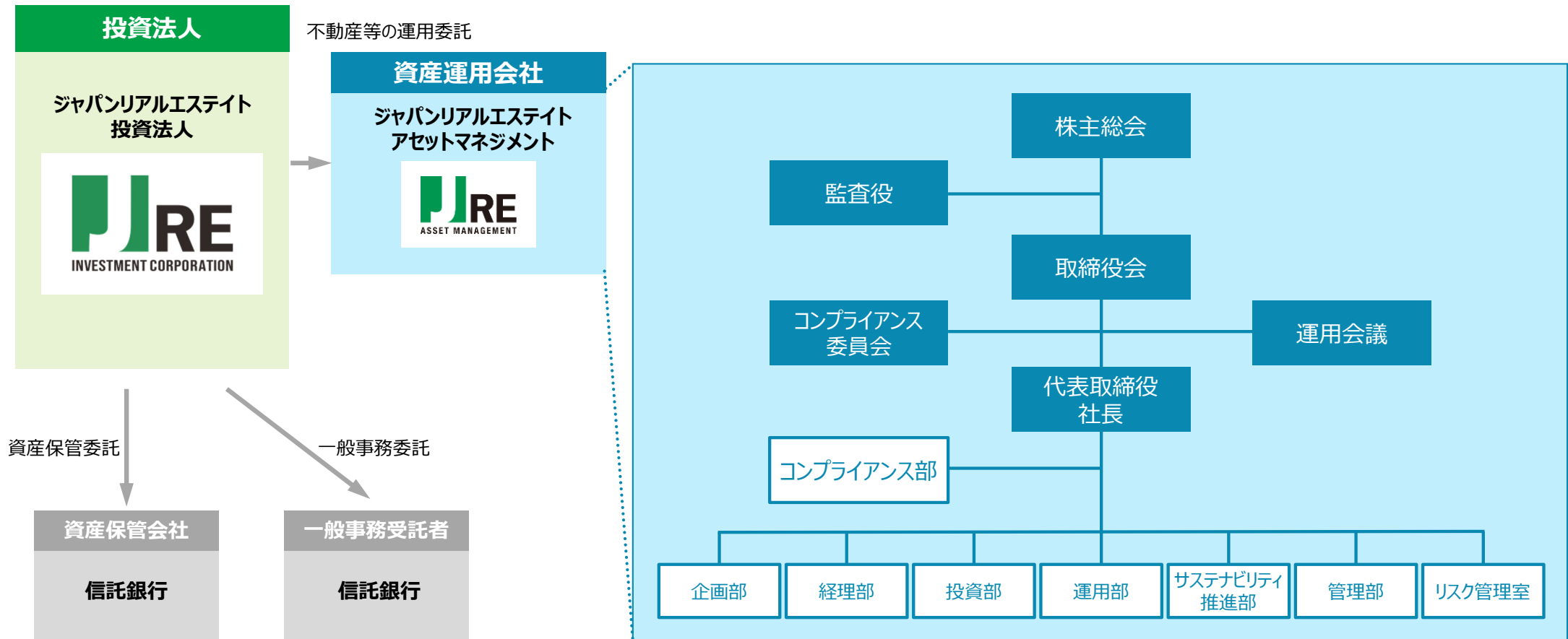
画像提供：横浜美術館



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。



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」を開催している。

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。

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 *	1,604,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	3,454,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,100,000口	4,430,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,498円	1,285円	1,445円	1,511円	1,460円	1,471円	1,582円	1,595円	1,617円	1,730円	1,752円	1,850円	2,922円

総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 *	52,159円	51,042円	51,202円	51,268円	52,707円	52,718円	52,829円	59,925円	59,947円	60,060円	66,309円	66,407円	70,100円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 *	53,000円	51,100円	59,200円	64,800円	83,000円	87,500円	87,500円	91,500円	102,000円	100,000円	156,000円	138,000円	116,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880

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

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

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2002年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572

発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後発行済投資口数 *	4,430,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650口
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,907円	1,902円	1,919円	1,804円	1,662円	1,564円	1,585円	1,619円	1,570円	1,514円	1,536円	1,526円	1,529円

総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 *	69,085円	69,080円	69,098円	68,117円	67,975円	67,877円	68,002円	67,913円	67,832円	68,213円	68,235円	68,225円	69,774円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 *	83,600円	75,600円	73,400円	79,700円	75,900円	78,700円	75,400円	72,900円	78,600円	128,900円	114,800円	103,600円	112,800円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862

物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%

新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2002年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

JRE上場からの実績③

(百万円)

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

発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 *	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,536円	1,600円	1,624円	1,672円	1,708円	1,819円	1,867円	1,899円	1,939円	2,039円	2,122円	2,252円	2,264円

総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262
1口当たり純資産額 *	69,781円	71,605円	71,647円	71,695円	71,732円	71,842円	71,901円	73,776円	73,816円	74,034円	74,270円	74,400円	74,394円
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%
期末投資口価格 *	113,000円	110,200円	130,000円	121,000円	118,000円	108,200円	110,200円	119,200円	130,600円	145,000円	126,600円	107,600円	130,600円
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542

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

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

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2002年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

JRE上場からの実績④

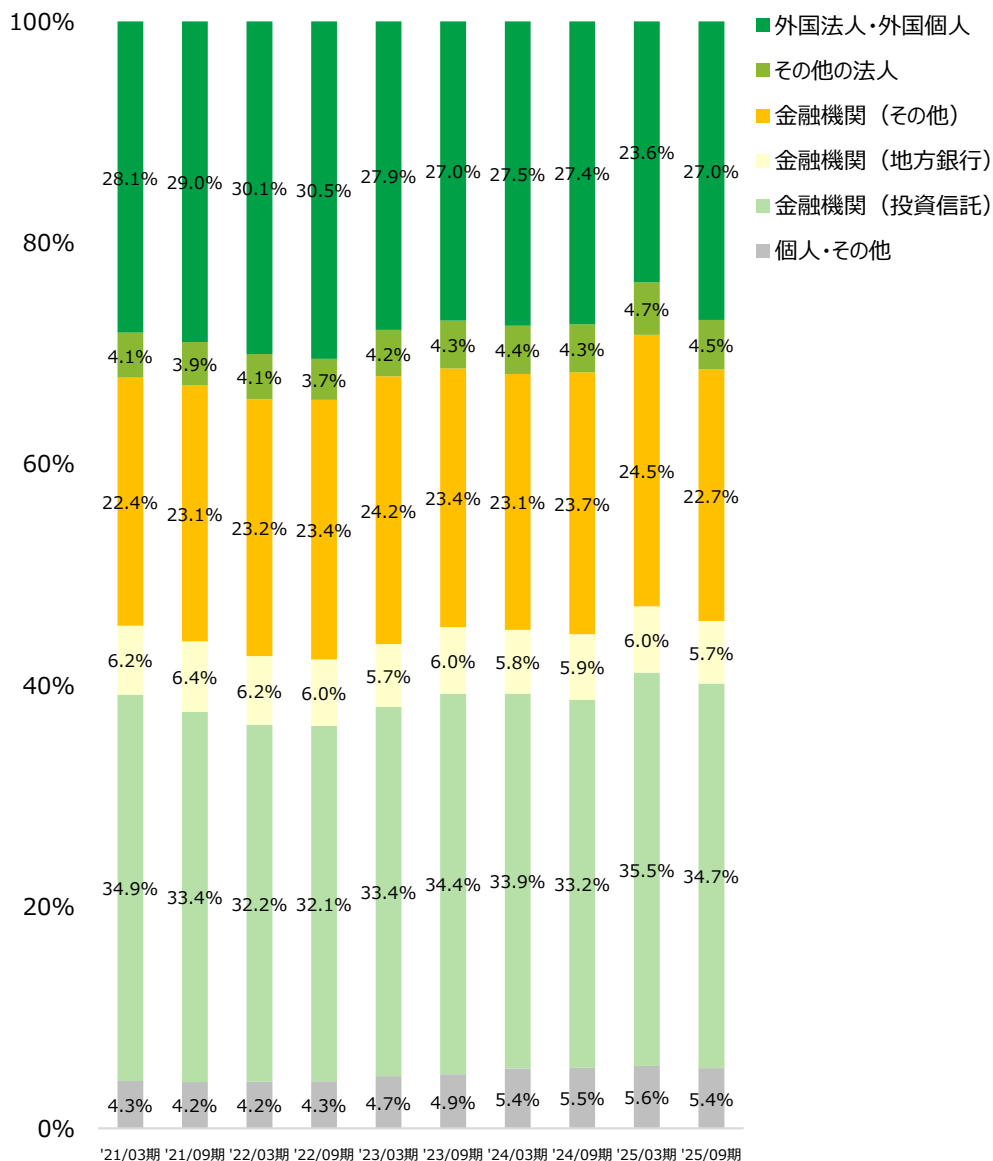
(百万円)

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,581	42,908	41,093	40,680	41,150
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,881	36,344	37,197	36,770	37,170
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,700	6,563	3,895	3,910	3,980
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,640	20,789	19,297	19,110	19,340
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,523	19,657	17,784	17,450	17,580
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,840	18,863	17,805	17,650	17,800
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口	1,422,864口	1,422,864口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口
分割考慮後発行済投資口数 *	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,349円	2,487円	2,511円	2,536円	2,561円
分割考慮後1口当たり分配金 *	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	1,090,587	1,076,614	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	541,423	542,716	542,828	-	-
1口当たり純資産額 *	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	528,127	547,871	533,786	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	457,893	474,693	461,193	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	42.8%	43.5%	42.8%	-	-
期末投資口価格 *	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	812,455	763,366	885,732	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	77物件	77物件	77物件	77物件	78物件	78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	1,167,794	1,157,640	1,168,851	1,158,721
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,301㎡	880,820㎡	872,677㎡	877,067㎡	869,577㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	97.6%	97.4%	98.2%	98.3%
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	-	-	-	-	-	-

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2002年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2025年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	19,262	93.96%
金融機関	232	1.13%
その他の法人	545	2.66%
外国法人・外国個人	461	2.25%
合計	20,500	100.00%

投資口所有数 上位10社

2025年9月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,866,428	26.23%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,189,887	16.73%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	364,170	5.12%
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	150,764	2.12%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	112,406	1.58%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	99,018	1.39%
7 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	88,883	1.25%
8 三菱地所株式会社	85,600	1.20%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385864	84,815	1.19%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	82,316	1.16%

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1兆1,576億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

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

外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

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



内部成長 賃貸利益の安定成長

戦略的なリーシングの展開

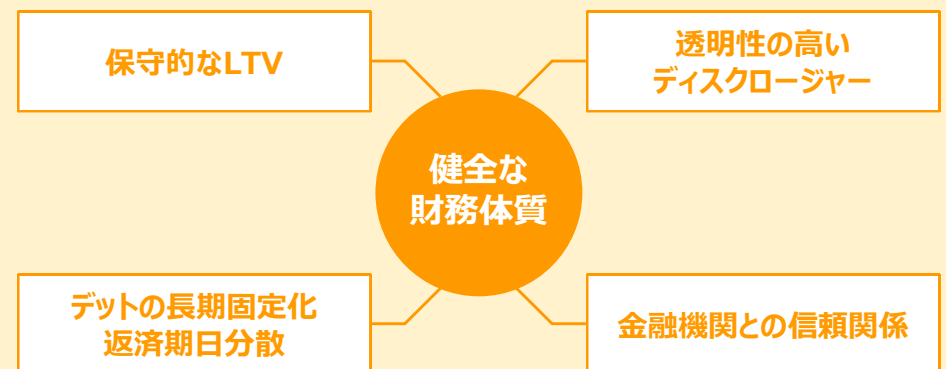
- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

財務戦略

健全な財務体質の維持



報酬体系・実績

報酬体系（規約抜粋）

NOI連動報酬

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

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

分配金連動報酬Ⅰ

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

* 不動産売却損益控除後分配可能金額：

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

** 不動産売却損益控除後1口当たり分配金：

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

分配金連動報酬Ⅱ

不動産売却益から不動産売却損を控除した金額に、12.5%を乗じて得た金額。（負値となる場合には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%	-	-	-
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%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

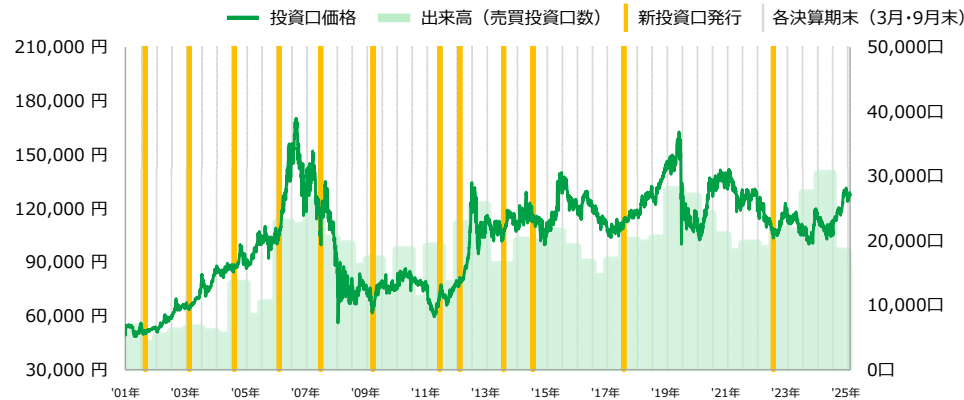
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905	905	919
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163	1,203	1,206
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264	0	211	86	215	0	146
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48	56	78	76	73
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433	1,750	1,819	1,822	1,882	1,888	2,362	2,185	2,346

NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%	0.08%	0.11%	0.11%	0.11%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%	0.22%	0.20%	0.22%

	'25/09期
NOI連動報酬	955
分配金連動報酬	900
取得報酬	0
譲渡報酬	63
報酬合計	1,919
NOI連動報酬/期末総資産	0.09%
分配金連動報酬/期末総資産	0.08%
報酬合計/期末総資産	0.18%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース。
 * 2014年1月1日付で1口当たり02口の割合による投資口の分割を実施。
 * 2025年1月1日付で1口当たり05口の割合による投資口の分割を実施。

* 投資口価格、及び出来高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52,500円（投資口の分割考慮後）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2025年10月31日の日次終値）で除し、2倍して年換算。
 * 株式平均利回りは確定配当金ベースであり、月次ベースの東証プライム上場銘柄の単純平均利回り（2022年4月以前は東証一部上場銘柄の単純平均利回り）、2025年10月時点。

* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2025年10月時点。9-10月中は8月時点の値を使用。
 * 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
 * 出所：日本銀行、東京証券取引所

トータルリターン（2025年10月31日現在）

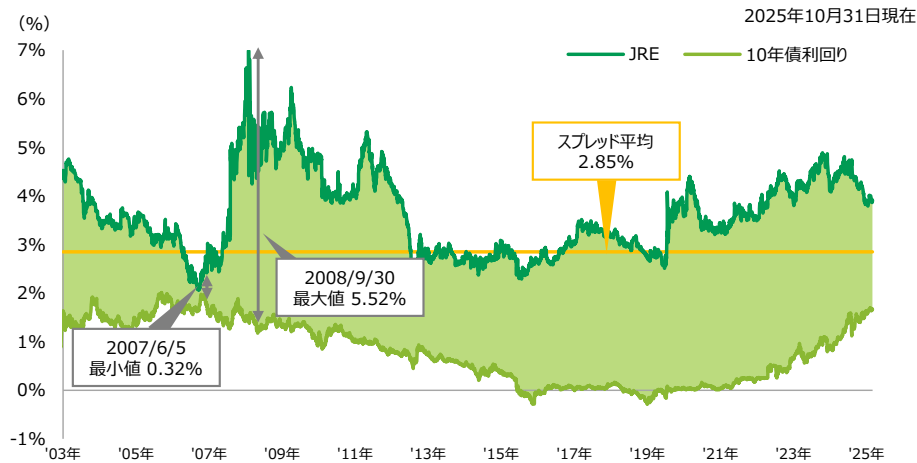


* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
 * トータルリターン = $(\text{配当金の再投資による購入株数} + 1) \times (\text{直近終値} / 2001\text{年9月10日の終値}) - 1 \times 100$

* 日次ベースで2001年9月10日から2025年10月31日時点まで記載。
 * 出所：ブルームバーグ

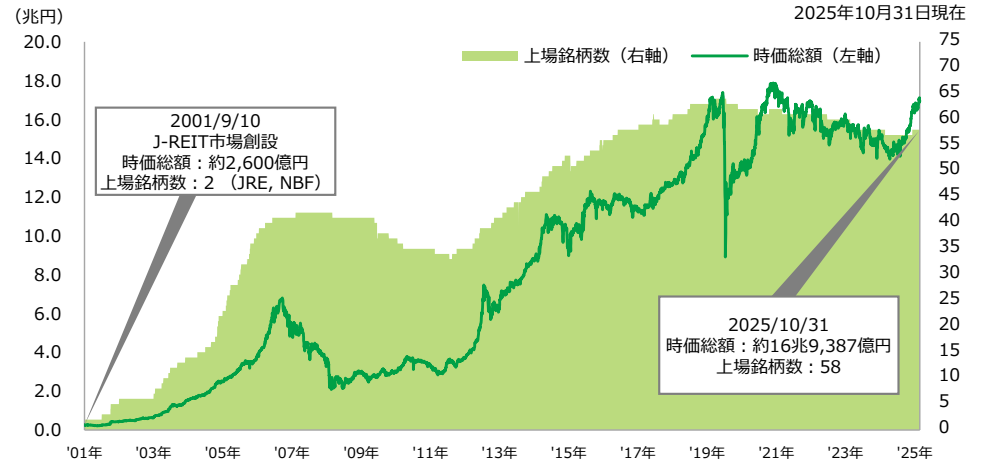
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



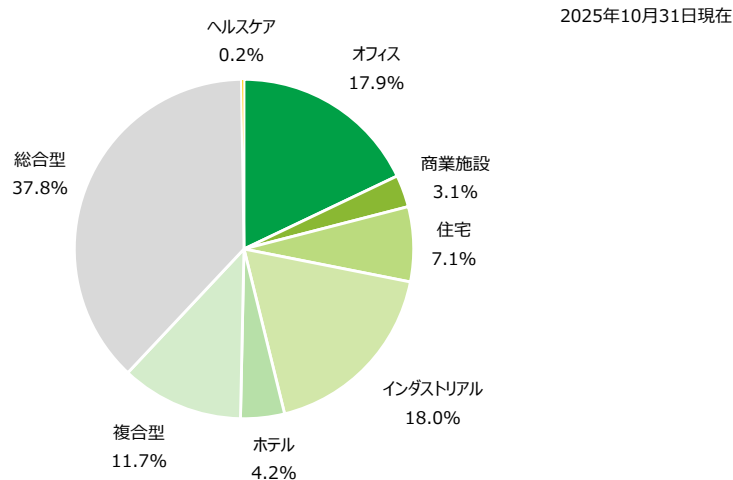
* 日次ベースで2003年9月1日から2025年10月31日時点まで記載。
 * 配当利回りは実績ベース。
 * 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



* 出所：ブルームバーグ

用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



* 「複合型」は2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上不動産で運用するJ-REITとして分類。
 * 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、ブルームバーグ、WEBサイト

JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（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でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価額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日に日本ブランチウィックビル（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。
赤坂パークビルの「取得価格」は、2025年4月1日付にて16.70%の準共有持分の譲渡を行ったため、2011年11月15日付取得価格60,800,000千円の16.70%にあたる10,153,600千円を除いた金額（50,646,400千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
北の丸スクエア	北の丸スクエア	田町フロントビル	田町フロント	武蔵小杉S T Mビル	武蔵小杉S T Mビル
J R E 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	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
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	The Link Sapporo	Link札幌
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町 F C N	コモレ四谷	コモレ四谷	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
大手町パークビルディング	大手町パークビル	J R E 西新宿テラス	西新宿テラス	J R E 東二番丁スクエア	東二番丁
二番町ガーデン	二番町ガーデン	東京オペラシティビル	オペラシティ	J R E 仙台本町ホンマビル	仙台ホンマビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	フロントプレイス南新宿	F P 南新宿	A E R	A E R
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	リンクスクエア新宿	L S 新宿	大同生命新湯ビル	大同生命新湯ビル
CIRCLES平河町	CIRCLES平河町	J R E 代々木一丁目ビル	代々木一丁目ビル	金沢パークビル	金沢パークビル
山王グランドビル	山王グランドビル	J R E 神宮前テラス	神宮前テラス	J R E 金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	J R E 神宮前メディアスクエアビル	神宮前M Sビル	錦パークビル	錦パークビル
フロントプレイス日本橋	F P 日本橋	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	J R E 名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
J R E 茅場町二丁目ビル	茅場町二丁目ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	J R E 四条烏丸センタービル	四条烏丸
J R E 銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	豊洲フォレシア	豊洲フォレシア	グランフロント大阪（北館）	G F O（北館）
銀座三和ビル	銀座三和ビル	豊洲フロント	豊洲フロント	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	G F O（うめきた広場・南館）
J R E 銀座三丁目ビル	銀座三丁目ビル	J R E 東五反田一丁目ビル	東五反田一丁目ビル	J R E 梅田スクエアビル	梅田スクエア
赤坂パークビル	赤坂パークビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	J R E 堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
the ARGYLE aoyama	ARGYLE青山	J R E 大森駅東口ビル	大森駅東口ビル	J R E 堺筋本町スクエア	堺筋本町スクエア
3rd MINAMI AOYAMA	3rd 南青山	ハーモニータワー	ハーモニータワー	J R E 御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
J R E 青山クリスタルビル	青山クリスタル	J R E 池袋二丁目ビル	池袋二丁目ビル	J R E 尼崎フロントビル	尼崎フロント
クローバー芝公園	クローバー芝公園	J R E 南池袋ビル	南池袋ビル	リットシティビル	リットシティ
汐留ビルディング	汐留ビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	N H K 広島放送センタービル	N H K 広島ビル
J R E 芝二丁目大門ビル	芝二丁目大門ビル	J R E さいたま浦和ビル	さいたま浦和ビル	J R E 天神三丁目ビル	天神三丁目ビル
J R E コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	M M パークビル	M M パークビル	J R E 天神クリスタルビル	天神クリスタル
シーバンス棟	シーバンス	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

MEMO



将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスク及び不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長及び外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。