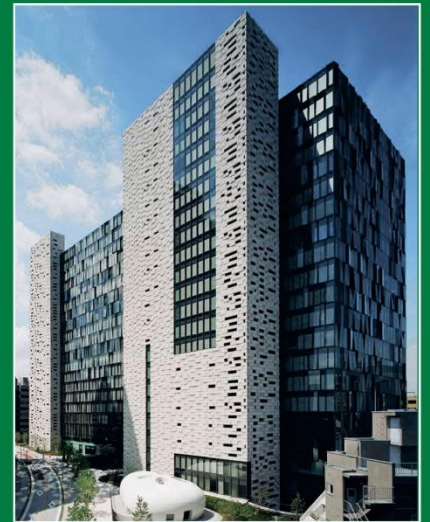
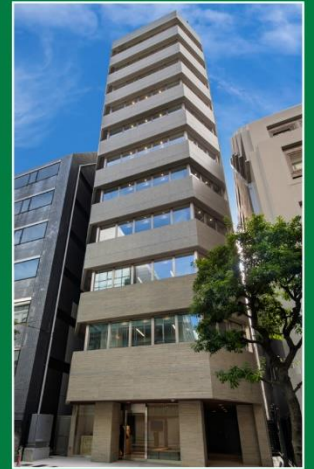




ジャパンリアルエステイト投資法人

証券番号：8952

補足説明資料  
公募増資、新規取得資産  
及び業績予想修正の概要  
(2023年3月28日)



JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION



# ディスクレームー

本資料は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程に従い2023年2月16日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」並びに2023年3月28日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「2023年9月期の運用状況の予想の修正及び2024年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、それらの政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下「当投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的としたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。本資料を掲載している当投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報も、当投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、米国における証券の売付の勧誘又は買付の申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付を行うことはできません。なお、米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査の情報を含むものであり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。本資料の内容には、当投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関する将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、当投資法人及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）において2023年3月28日現在で入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他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係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。したがって、これらの戦略、目標及び将来予想等は将来における当投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想等と大きく異なるおそれがあります。当投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、当投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、当投資法人及び本資産運用会社の2023年3月28日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は当投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、当投資法人及び本資産運用会社はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではなく、また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

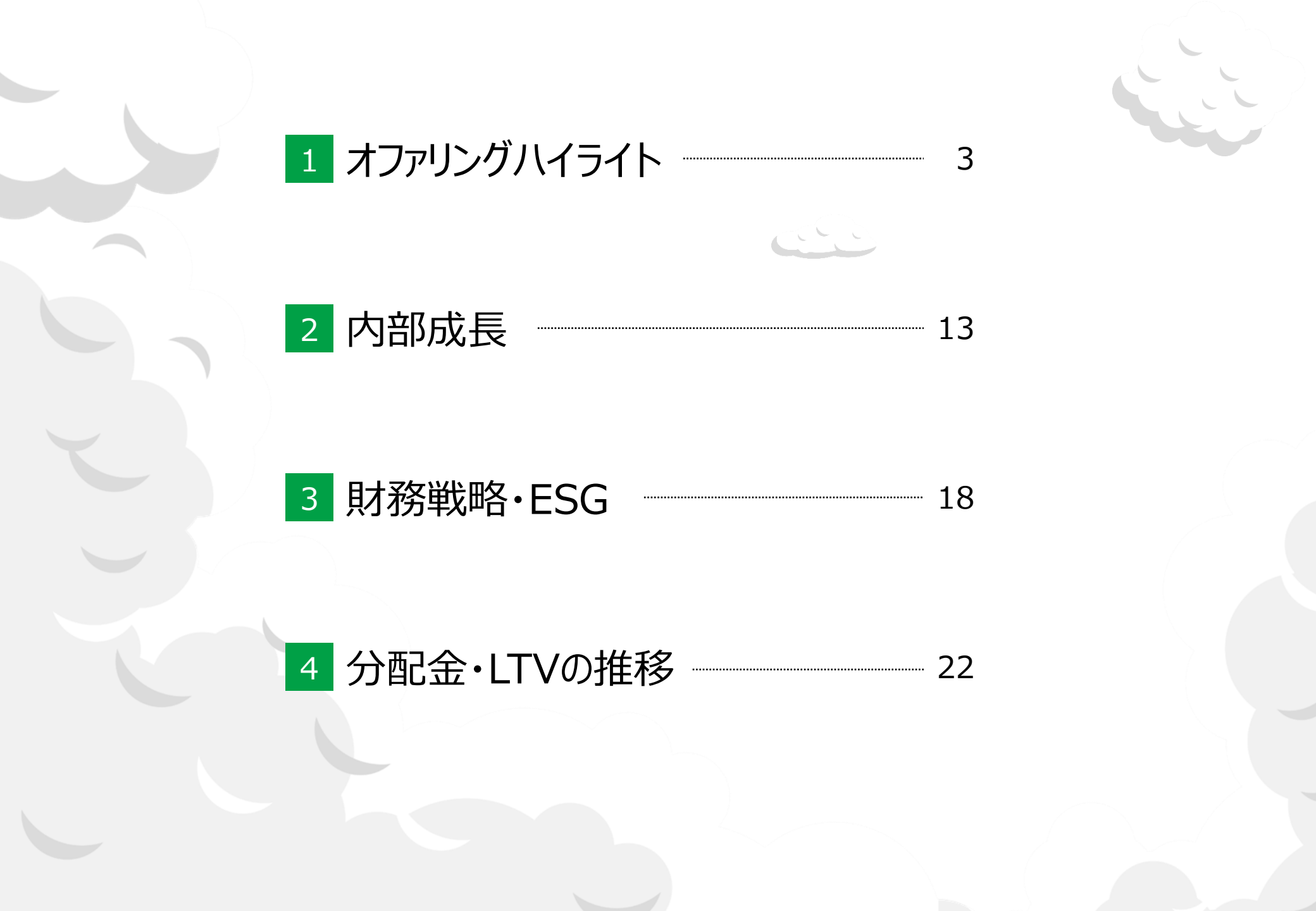
当投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者：ジャパンリアルエステイト投資法人（コード番号：8952）

資産運用会社：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

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第335号、一般社団法人投資信託協会会員）



<b>1</b>	オフアリングハイライト	3
<b>2</b>	内部成長	13
<b>3</b>	財務戦略・ESG	18
<b>4</b>	分配金・LTVの推移	22

# 1 オフリングハイライト





## オフリングハイライト1

**強力な  
スポンサーサポート  
による継続的な  
外部成長を実現**

## オフリングハイライト2

**安定性と成長性を  
指向する入替戦略  
による強固な  
ポートフォリオの構築**

## オフリングハイライト3

**J-REIT最長の  
20年超の運用実績  
を背景とした  
投資主価値の向上**



強力なスポンサーサポートによる継続的な外部成長を実現  
**ポートフォリオの変化**



the ARGYLE aoyama  
 (持分割合50%)



豊洲フォレシア  
 (持分割合9%)



新宿イーストサイドスクエア  
 (追加取得・持分割合4%)



CIRCLES平河町

	2022年9月期末	晴海フロント 譲渡		新規取得資産	本募集後
		1回目	2回目		
物件数	73物件	▲持分25%	▲持分30%	4物件 (追加取得含む)	76物件
資産規模	10,912億円	▲78.3億円	▲93.9億円	422億円	11,163億円
平均NOI利回り	4.2%	- (注)		3.2%	4.2%
平均築年数	20.0年	11.2年		8.9年	20.2年
都心5区比率	68.6%	100.0%		80.8%	68.6%
徒歩5分比率	92.0%	0.0%		100.0%	96.4%
LTV	42.0%				41.5%

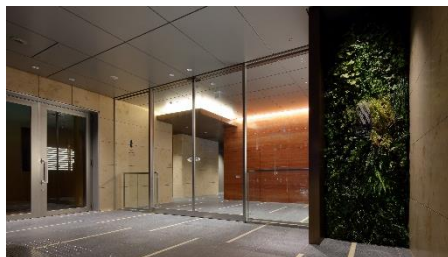
(注) 晴海フロントにつきましては、総賃貸面積の大部分を占める主要テナントが退去する見込みであることを踏まえ、NOI利回りは記載しておりません。

# 新規取得資産①



## the ARGYLE aoyama (持分割合50%)

三菱地所



### 1 建物・設備・環境性能

- 2020年竣工のオフィス・ホテル・商業ゾーンからなる複合施設
- オフィスの基準階は整形フロアプレート約250坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高い基本スペックを誇る
- 緑豊かな広場を有しオフィスワーカーや来訪者の憩いの場となると同時に、災害時に利用可能なかまどベンチを整備する等、地域コミュニティにも貢献
- 屋上に設置された太陽光パネルは建物内に電気を供給し、BCP対策として約48時間稼働可能な非常用発電機、オフィス各フロアに防災備蓄倉庫を備える等、環境と防災の両面に配慮した競争力の高い物件

### 2 立地

- 青山通りと外苑西通りが交わる視認性の極めて高い角地で、このエリアを象徴した「青山ベルコモンズ」跡地でもあることから、ランドマーク性に優れる
- 地下鉄「外苑前駅」や「表参道駅」、「青山一丁目駅」等、徒歩圏内で複数路線へのアクセスが可能
- 近隣では大規模複合再開発が計画されており、この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 北青山二丁目14番4号
建物延床面積	22,009.57㎡
建築時期	2020年6月
取得価格	239.0億円(持分割合50%)
鑑定評価額	241.0億円
NOI利回り	2.8%
取得日	2023年2月27日



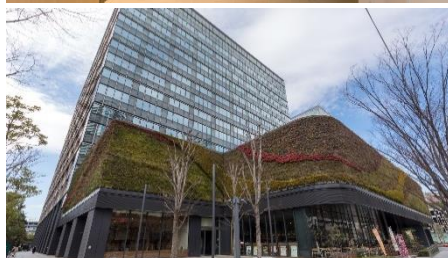
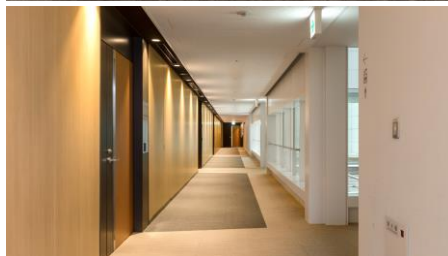
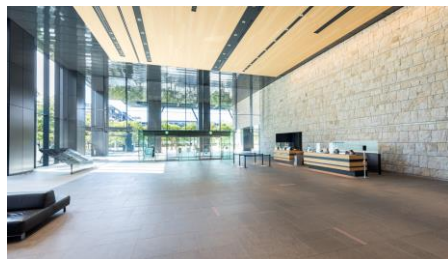


# 新規取得資産②



## 豊洲フォレシア (持分割合9%)

三菱地所



### 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
建物延床面積	98,176.19㎡
建築時期	2014年6月
取得価格	81.0億円(持分割合9%)
鑑定評価額	81.8億円
NOI利回り	3.9%
取得日	2023年2月27日





# 新規取得資産③

## 新宿イーストサイドスクエア (追加取得・持分割合4%)

三菱地所

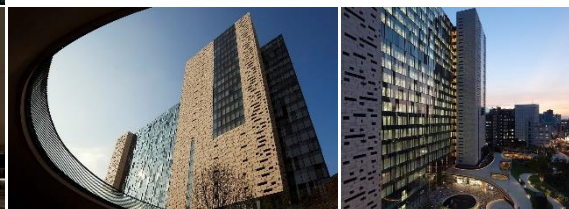


### 1 建物・設備・環境性能

- 1フロア約1,800坪の都内最大級のフロアプレート
- 外構の豊かな植栽により就業者や来街者に憩いを提供。デザイン性の高い外観と相まったランドマーク的な存在感
- Low-E複層ガラスや雨水再利用施設等、環境負荷低減に配慮した仕様により高いエネルギー効率を実現

### 2 立地

- 地下鉄「東新宿駅」に直結。JR・私鉄・地下鉄各線が乗り入れる「新宿駅」も徒歩圏内と、高い交通利便性を有する



所在地	東京都新宿区 新宿六丁目27番30号
建物延床面積	167,245.46㎡
建築時期	2012年3月
取得予定価格	85.0億円 (持分割合4%) (追加取得後の持分割合39%)
鑑定評価額	85.1億円
NOI利回り	3.3%
取得予定日	2023年3月30日



## CIRCLES平河町

三菱地所



### 1 建物・設備・環境性能

- 三菱地所株式会社が展開するコンパクトオフィスシリーズ「CIRCLES」の一つ
- 「集まって働く場所」をコンセプトに、高いデザイン性とオフィスに求められるセキュリティや機能性を備える
- シェアオフィスが手狭となった成長企業の本社移転、全国展開する企業の営業所・分室ニーズ等幅広い企業のニーズを満たす競争力の高い物件

### 2 立地

- 永田町・霞が関近くに立地し、オフィス需要が底堅く存在するエリア
- 「半蔵門駅」と「麹町駅」の2駅から徒歩3分に所在



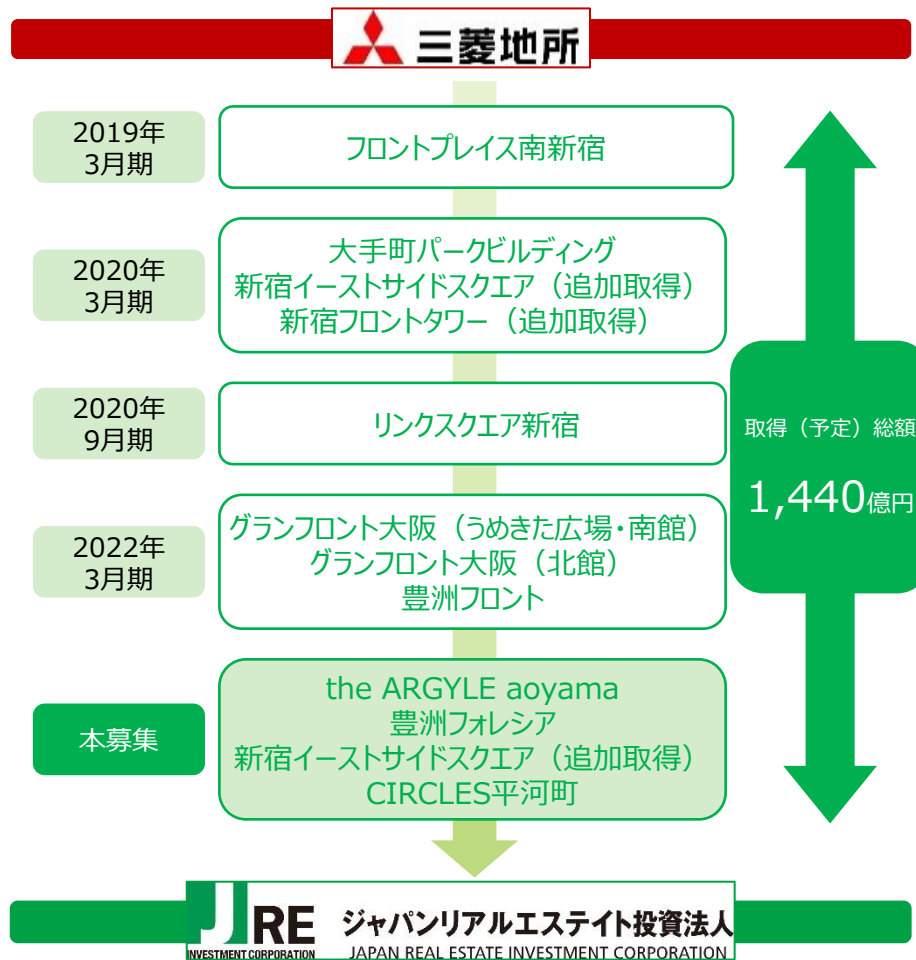
所在地	東京都千代田区 平河町一丁目3番13号
建物延床面積	1,095.13㎡
建築時期	2021年11月
取得予定価格	17.8億円
鑑定評価額	18.1億円
NOI利回り	3.5%
取得予定日	2023年3月30日



# 国内有数のデベロッパーをスポンサーとする強み

スポンサーとの強固なネットワークを背景にした着実な成長を継続

## 前回公募増資以降のスポンサーとの取引実績



## 相対取引を中心とした強固な物件取得基盤

	スポンサー等からの		スポンサー等以外からの取得
	取得	紹介	
相対取引 全体の81.4%	47件・6,235億円 赤坂パークビル	11件・1,942億円 汐留ビルディング	22件・1,751億円 名古屋広小路ビルディング
入札	2件・431億円 MMパークビル	2件・1,080億円 北の丸スクエア	7件・756億円 JRE梅田スクエアビル

## 三菱地所グループの投資マネジメント事業強化

**MEGP** “Mitsubishi Estate Global Partners”

2019年度末 AuM : 3.6兆円 営業利益 : 44億円	2022年度末 AuM : 5.5兆円 営業利益 : 100億円 (予想)	2030年度末 (目標) AuM : 10兆円 営業利益 : 300億円
---------------------------------------	--	--

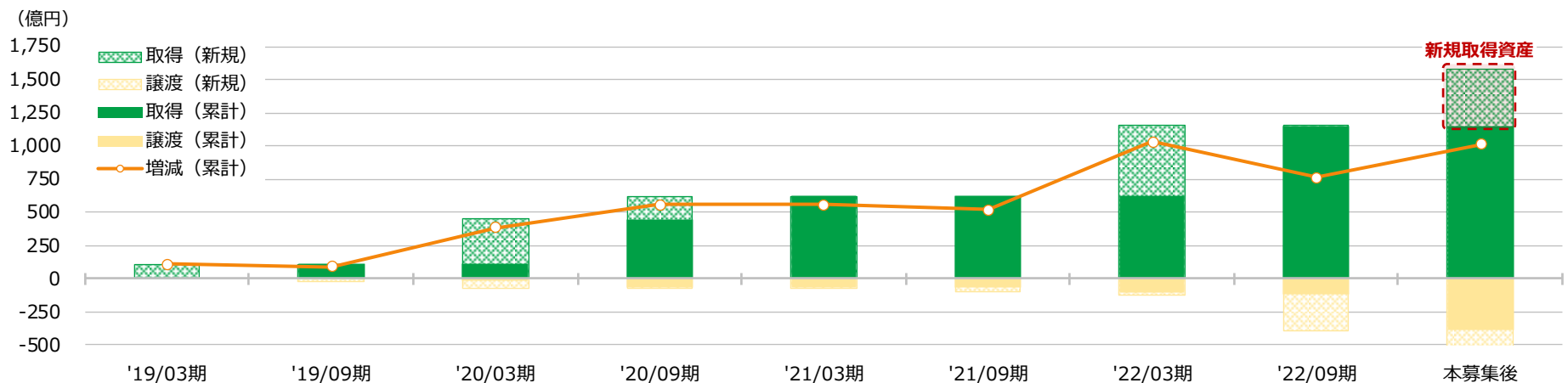
- 2023年3月6日に、投資マネジメント事業のブランド“MEGP”の展開を発表
- 2030年度末の目標としてAuM10兆円、投資マネジメント事業における営業利益300億円を設定、不動産投資マネジメントの分野でグローバルトッププレイヤーの一員としての地位を確立していくことを目指す



# 安定性と成長性を指向する入替戦略による強固なポートフォリオの構築①

長期安定成長に寄与する物件への厳選投資を継続し、戦略的な物件入替を実現

## 資産取得及び譲渡実績（前回公募増資の2018年9月期末後）

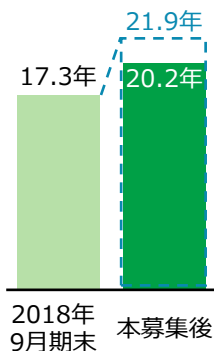


# 安定性と成長性を指向する入替戦略による強固なポートフォリオの構築②

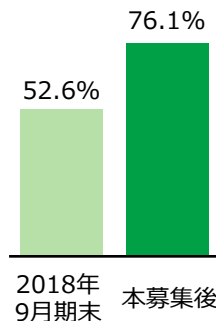
継続的な物件入替を通じてポートフォリオの質を強化

## ポートフォリオの質の向上

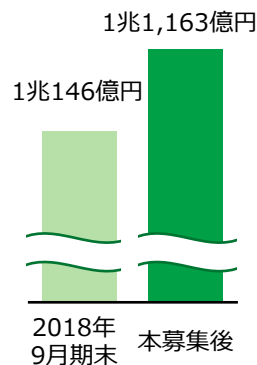
### 平均築年数



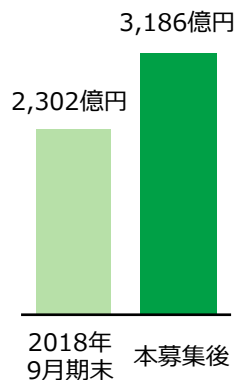
### 環境認証取得割合



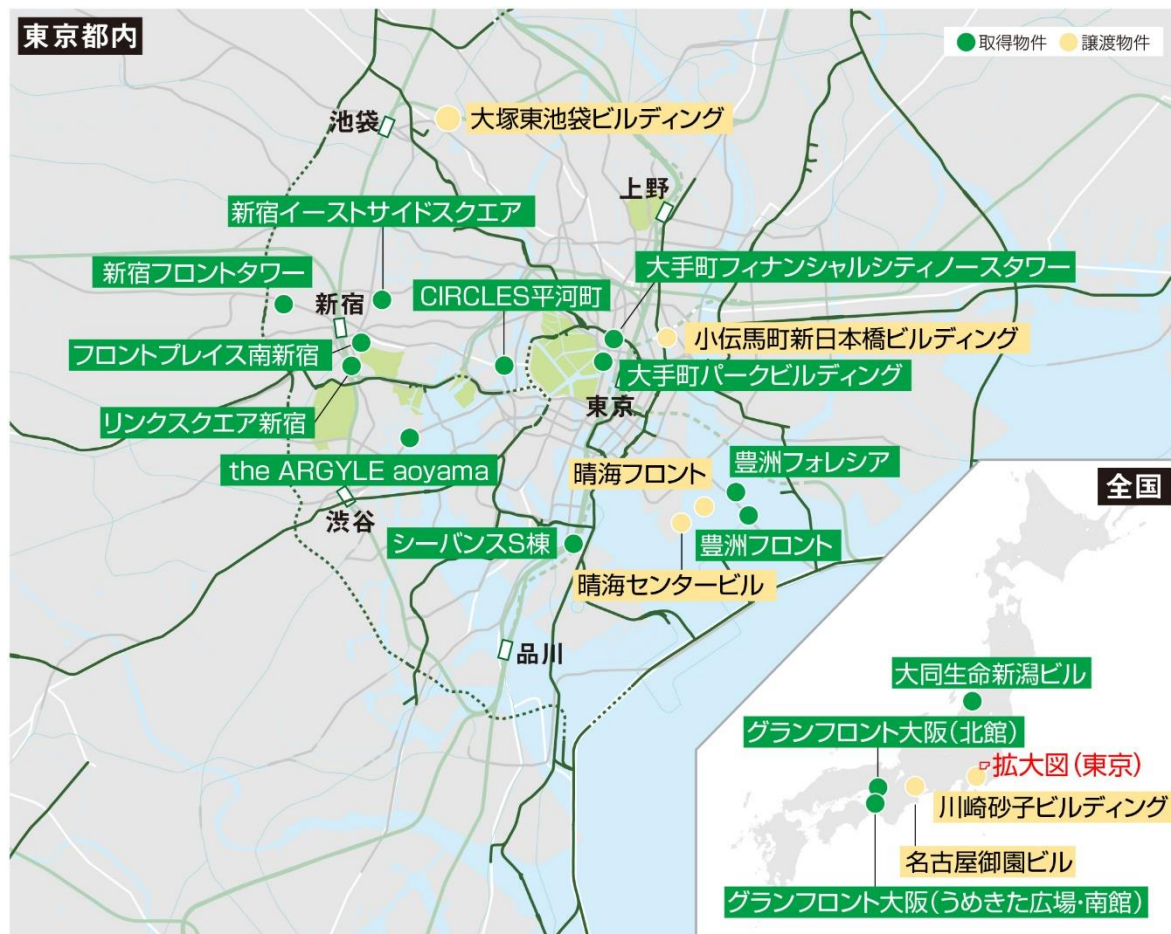
### 資産規模



### 含み益



## 物件入替を通じたポートフォリオの変化

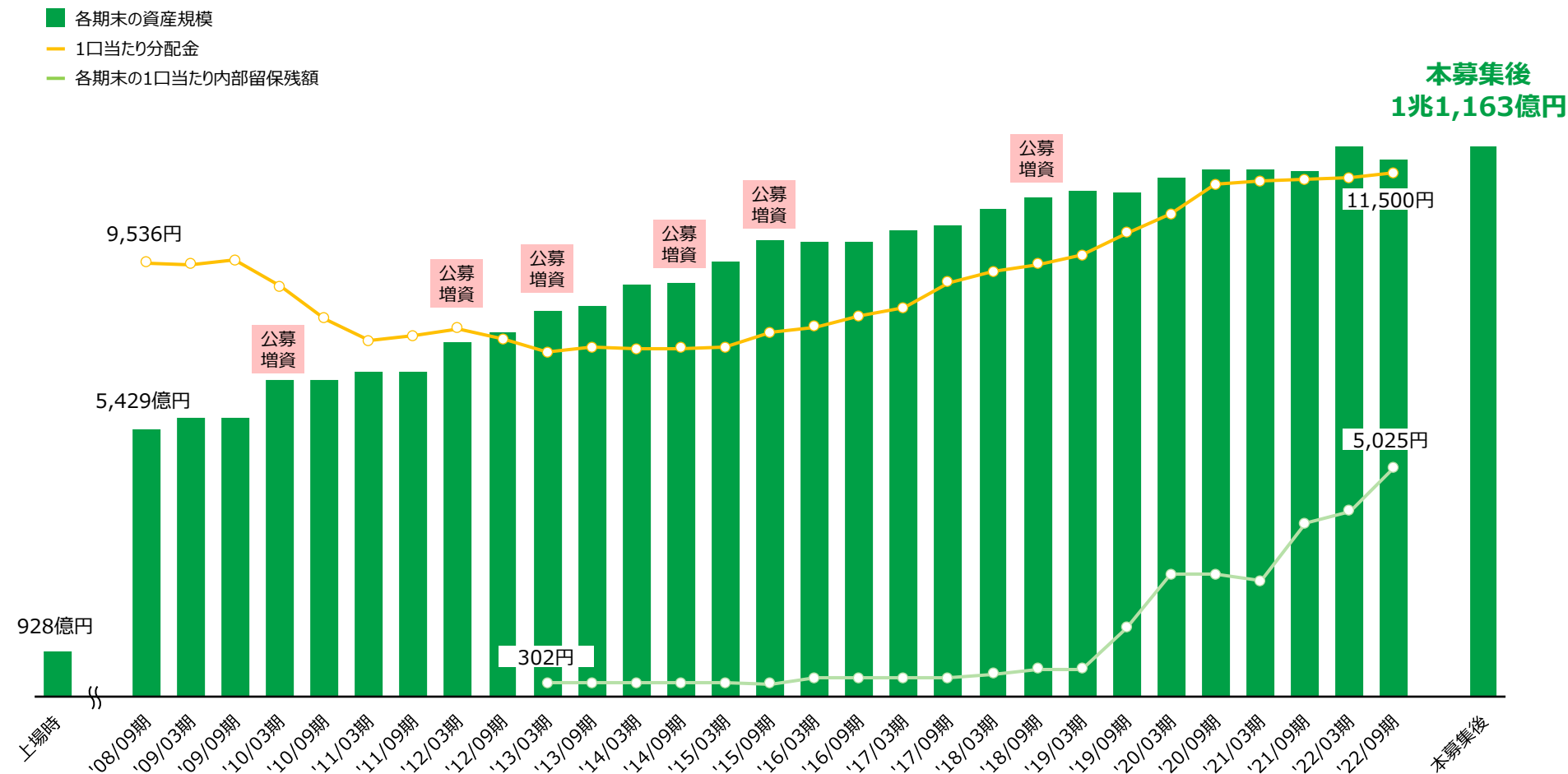




# J-REIT最長の20年超の運用実績を背景とした投資主価値の向上

不動産市況のサイクルのなか着実な資産規模拡大と安定的な分配金マネジメントを継続

## 資産規模・1口当たり分配金・1口当たり内部留保残額の推移



## 2 内部成長

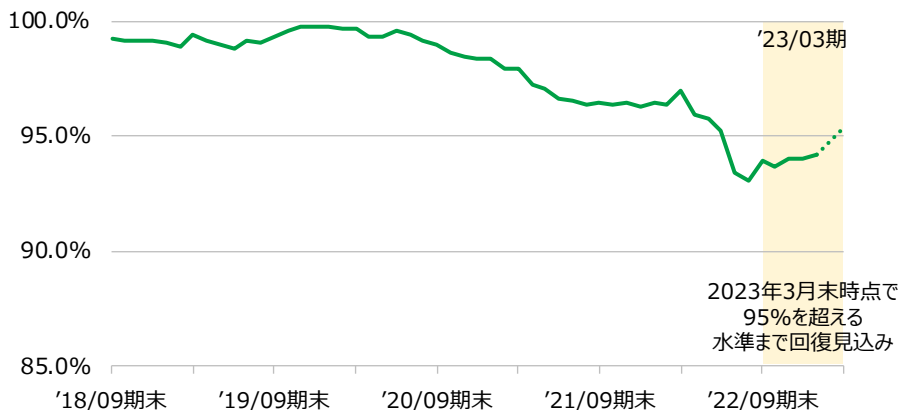




# リーシングの状況

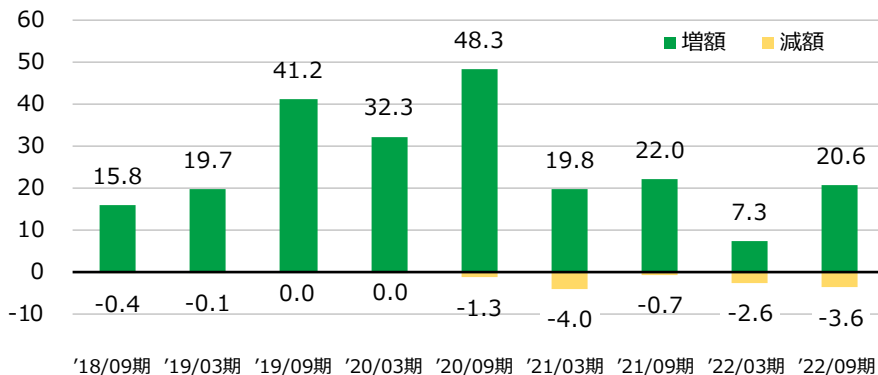
競争力の高いポートフォリオと回復を続けるオフィス需要を背景に、リーシングは順調に進展

## 入居率の推移（2023年1月時点）



## 賃料改定の推移（2022年9月期末時点）

(百万円・月額)



## 足元のリーシング状況

汐留ビルディング	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な業種と面積帯の賃借ニーズを捉え、複数案件が内定</li> <li>2023年9月末に向けて、埋め戻しが概ね完了</li> </ul>
新宿フロントタワー	<ul style="list-style-type: none"> <li>大小複数の新規契約を締結、2023年9月末に向けて埋め戻しが大きく進展</li> <li>残る空室区画も早期貸付を目指しリーシング中</li> </ul>
赤坂パークビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>1フロア一括の新規開設ニーズが内定</li> <li>更なる入居率向上を目指し、柔軟なリーシング活動を継続</li> </ul>
JRE名古屋 広小路プレイス	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替移転、拡張移転等により、埋め戻しが進捗</li> <li>近隣の大規模開発により、エリアの価値向上が期待される</li> </ul>
JRE四条烏丸 センタービル	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地、スペックの高さを訴求したリーシング活動を実施</li> <li>拠点開発等前向きな移転ニーズにより満室稼働を実現</li> </ul>

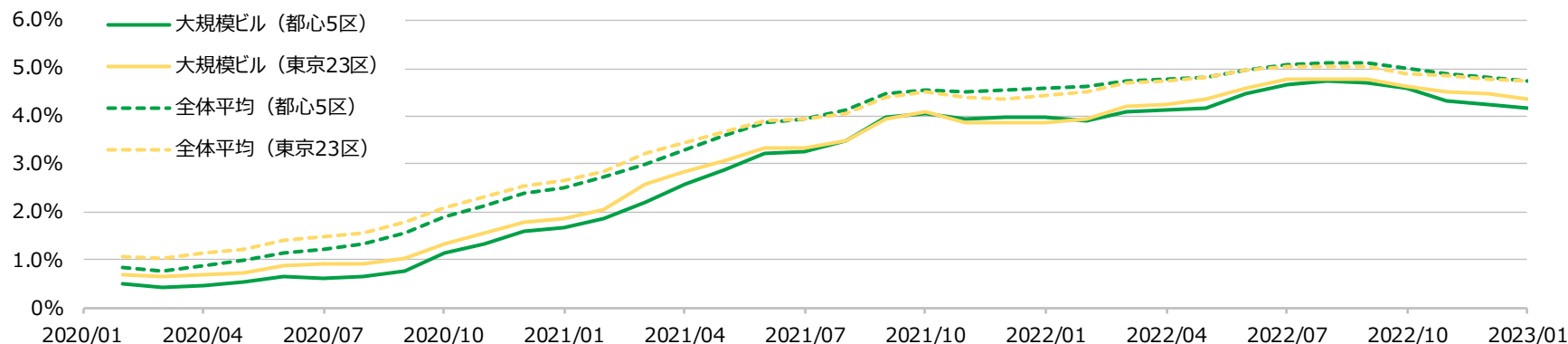
## コストマネジメントの強化

電気料金高騰への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気需給契約の変動に応じた請求単価の見直しを実施、順調に進捗</li> <li>対象ビルは状況に応じて適宜選定</li> </ul>
工事費・工期コントロール強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>資材不足等による工事費上昇・工期遅延を見据え、コスト・工期管理体制を強化</li> </ul>

# オフィスマーケットの状況

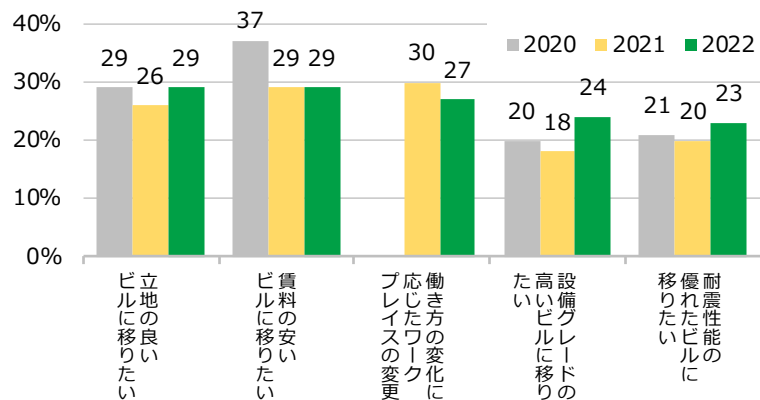
交通利便性や快適性のみならず環境性能に対する関心も高まりつつある状況

## 都心5区及び東京23区空室率の推移



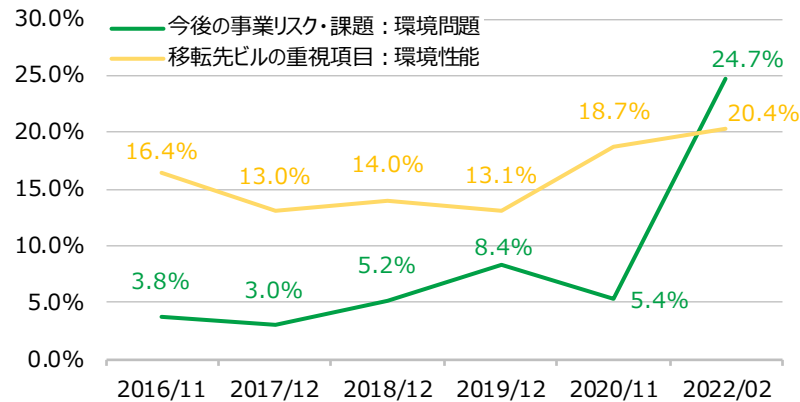
(注) 出所：三幸エステート株式会社作成の資料を基に、本資産運用会社において作成

## 新規賃借に当たり重視する上位5項目（東京23区）



(注) 出所：森ビル株式会社 2023年1月31日付公表資料（「2022年東京23区オフィスニーズに関する調査」）を基に、本資産運用会社において作成

## 移転先ビル選定重視項目と今後の事業リスク・課題における、「環境」に関する回答率の推移

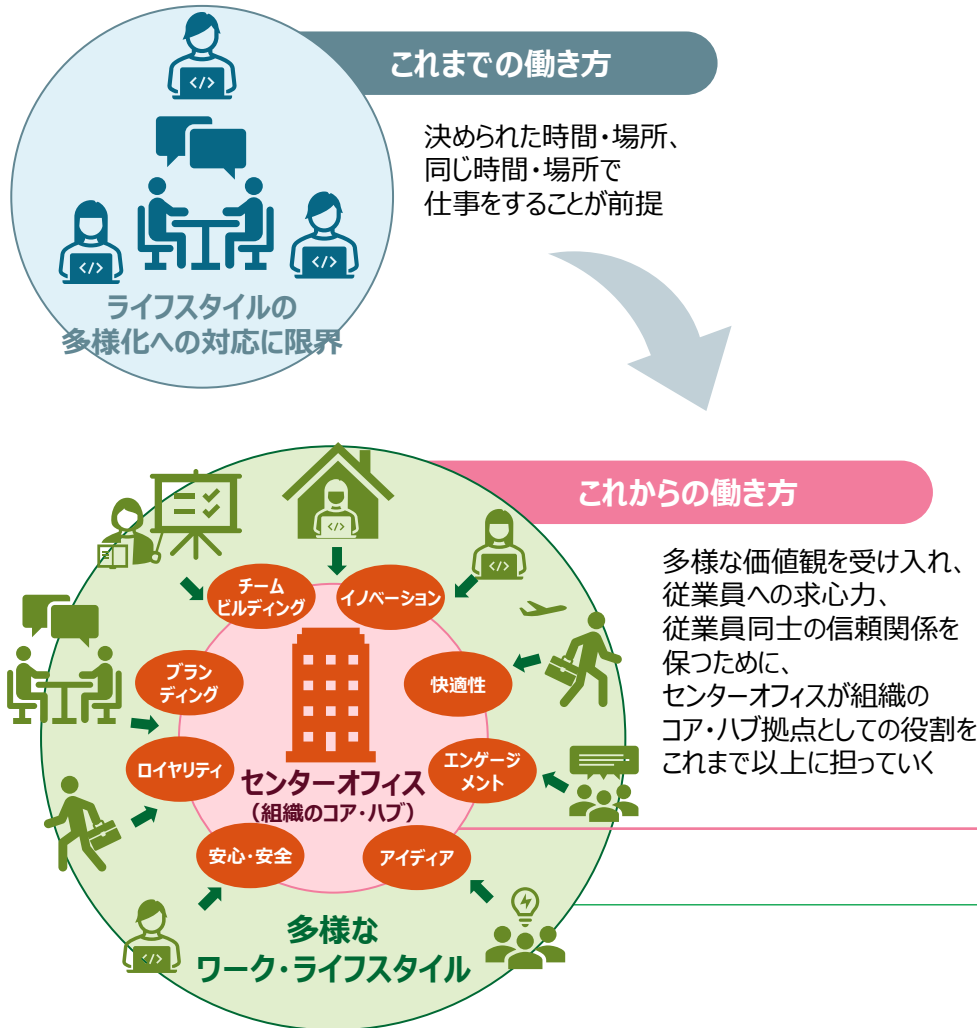


(注) 出所：シービーアールイー株式会社 2022年3月付資料（「オフィス利用に関する意識調査2022 コロナ禍を経たオフィス戦略」と題するレポート）を基に本資産運用会社において作成



# 働き方の変化に伴った多様な顧客ニーズに対応する取組み

三菱地所ではセンターオフィスのコア機能の高度化、多様化する働き方に関する取組みを推進



## センターオフィスを支える機能の一例

### リフレッシュできる空間の提供



### 交流・イノベーションの促進



### 就業者の新しいサードプレイスとして多様な働き方をサポート



## 多様な働き方に関する取組みの一例

### CIRCLES (コンパクトオフィス)

リモートワークや在宅勤務が当たり前になった今、  
あえて「集まって働く場所」を提供。  
オフィスに求められるセキュリティやスペックを  
完備しつつ、コンパクトに仕事やミーティング、  
リフレッシュができる、新しいオフィスに向けた取組み



### テレキューブの設置

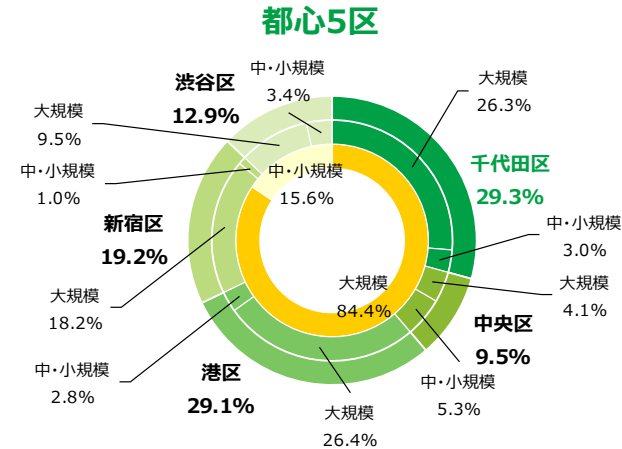
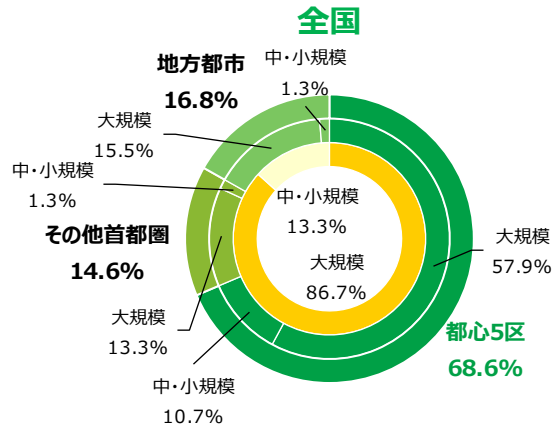
コロナ禍を経て多様な働き方が求められるなか、  
「いつでも」「どこでも」働けるテレワークに理想的な  
環境を提供



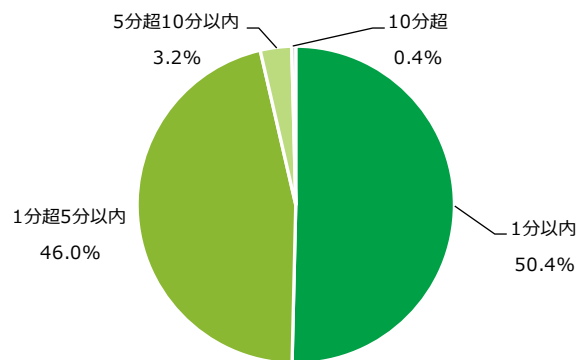
# ポートフォリオの分散状況

多様なテナントニーズに対応でき、分散の効いた安定的なオフィスポートフォリオを構築

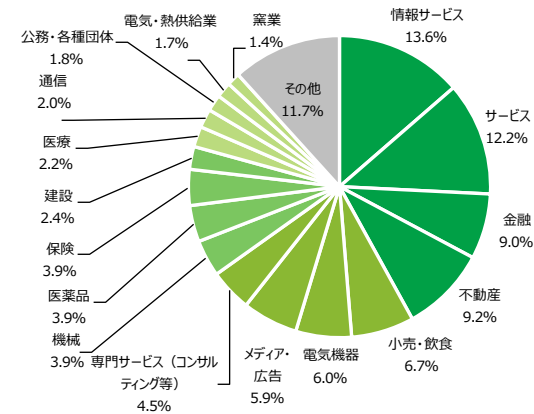
## 地域分散（本募集後）



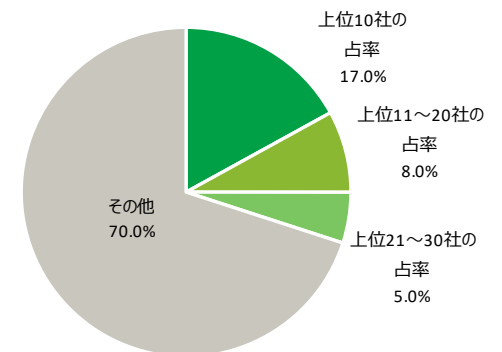
## 駅徒歩分数別の割合（本募集後）



## テナントの業種分散（2022年9月期末時点）



## 大口テナントの割合（2022年9月期末時点）





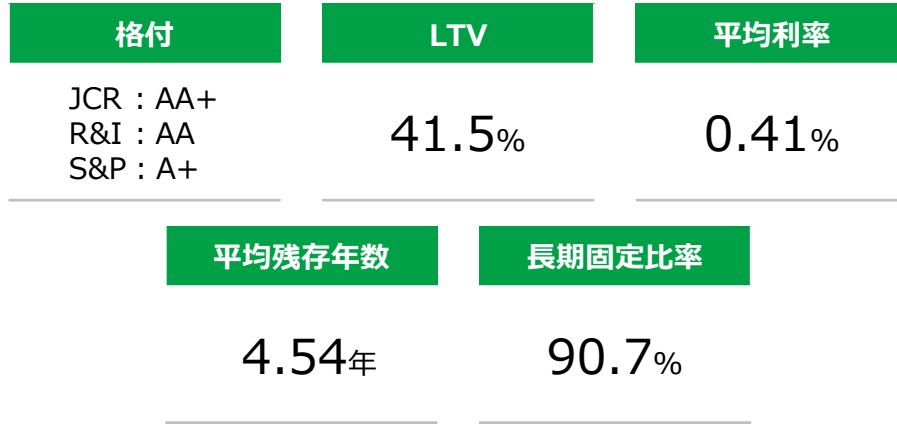
# 3 財務戰略・ESG



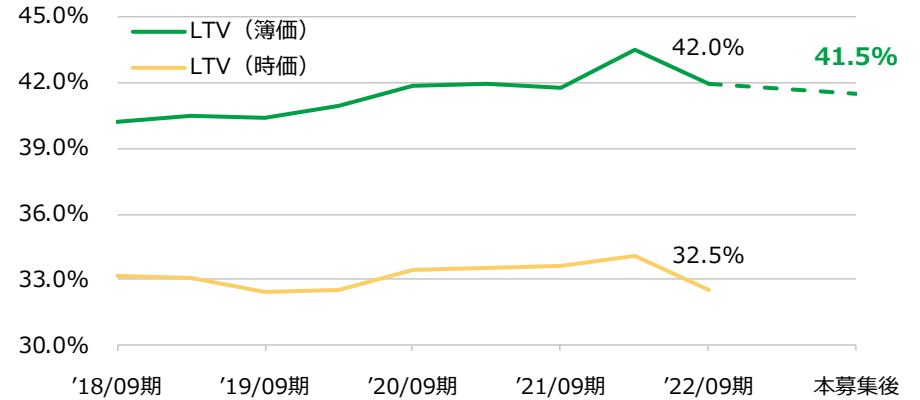
# 有利子負債・格付の状況

金融マーケットを注視しつつ、健全な財務体質を維持

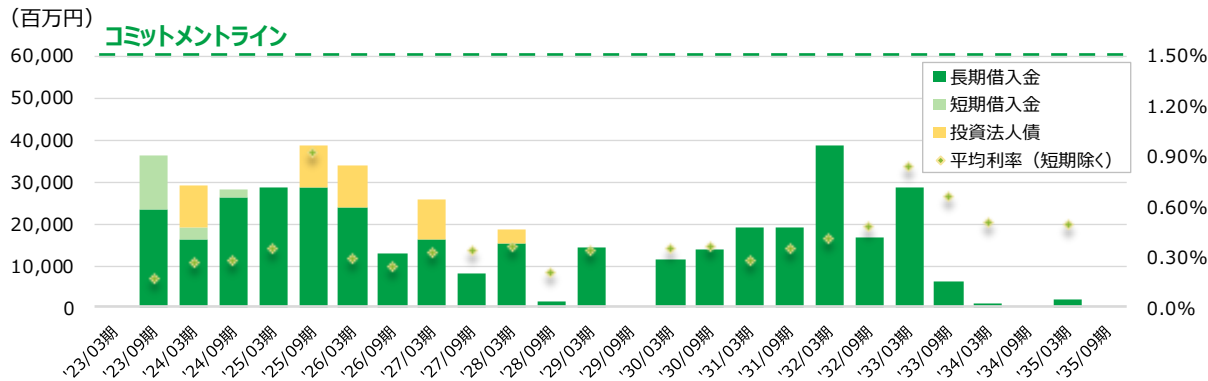
## 財務ハイライト（本募集後）



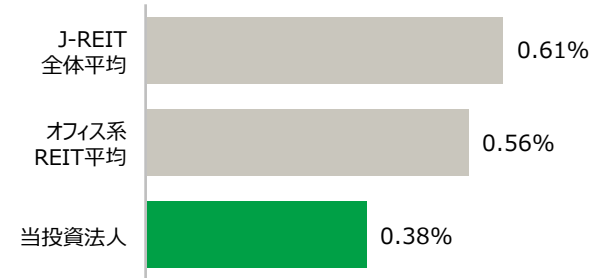
## LTVの推移



## 有利子負債返済期日の分散状況（本募集後）



## 平均利率の比較



(注) 出所：2023年2月末時点においてJ-REITが開示する最新の有価証券報告書を基に、本資産運用会社において作成

# ESG関連トピック①

マテリアリティ達成に向けた取組み、ESG情報の開示を推進し、選ばれ続けるJ-REITを目指す

## 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6月)

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

免責事項  
当投資法人の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資料内で使用することは、MSCIまたは関連会社による当投資法人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。

## SBTi認定とRE100への加盟 (2022年5月)



RE100

J-REIT初

目標年度	CO <sub>2</sub> 排出量削減目標	保有ビルにおける再生エネルギー導入比率
2030年度	80%削減 (2019年度比)	90%
2050年度	実質ゼロ	100%

## 100%再生可能エネルギー由来電力の積極的な導入

2022年9月切替完了

100%所有物件導入状況	39/39物件が完了
ポートフォリオ全体導入状況	58/72物件が完了

## GRESB評価結果

5年連続



GRESBレーティング	「5 Stars」
GRESB開示評価	「A」

## サステナビリティ・リンク・ローンの調達 (2023年3月)

借入先	借入金額	借入日	元本返済日	SPTs①	SPTs②
SBI新生銀行	25億円	2023年3月15日	2033年3月15日	○	○
農林中央金庫	35億円	2023年3月27日	2033年3月28日	○	○
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2033年3月30日	○	
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2027年3月30日	○	

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

SPTs①：CO<sub>2</sub>排出量の80%削減 (2019年度比、総量ベース)

SPTs②：ZEB保有5棟 (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)

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



# ESG関連トピック②

## CDP気候変動プログラムへの参加/ ISS ESG 企業格付「Prime Status」評価の取得

- 2022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「A」**を取得
- ISS社のサステナビリティ格付において**「Prime Status」**評価を取得



## サステナビリティレポート2022の発行



## 環境認証の取得

保有建物における延床面積ベース/ 本募集後時点

- DBJ Green Building認証、BELS認証、CASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得し、**76.1%のビルについて環境認証取得**

## 本資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

- 責任投資原則 (PRI) 2018年8月署名 (2021年 年次評価)

Signatory of:



投資ポリシーとスチュワードシップ・ポリシー  
(Investment & Stewardship Policy)



不動産 (Real Estate)



- 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 2019年6月署名



**J-REIT業界初のTCFDのオフィシャルな署名者**になりました。当投資法人では、気候変動によるリスクとビジネス機会を踏まえた「戦略」と、評価・管理のための「KPI」を設定しています。

- 国連グローバル・コンパクト (UNGC) 2018年4月署名

WE SUPPORT

国連グローバル・コンパクトは、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。



※本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しています。

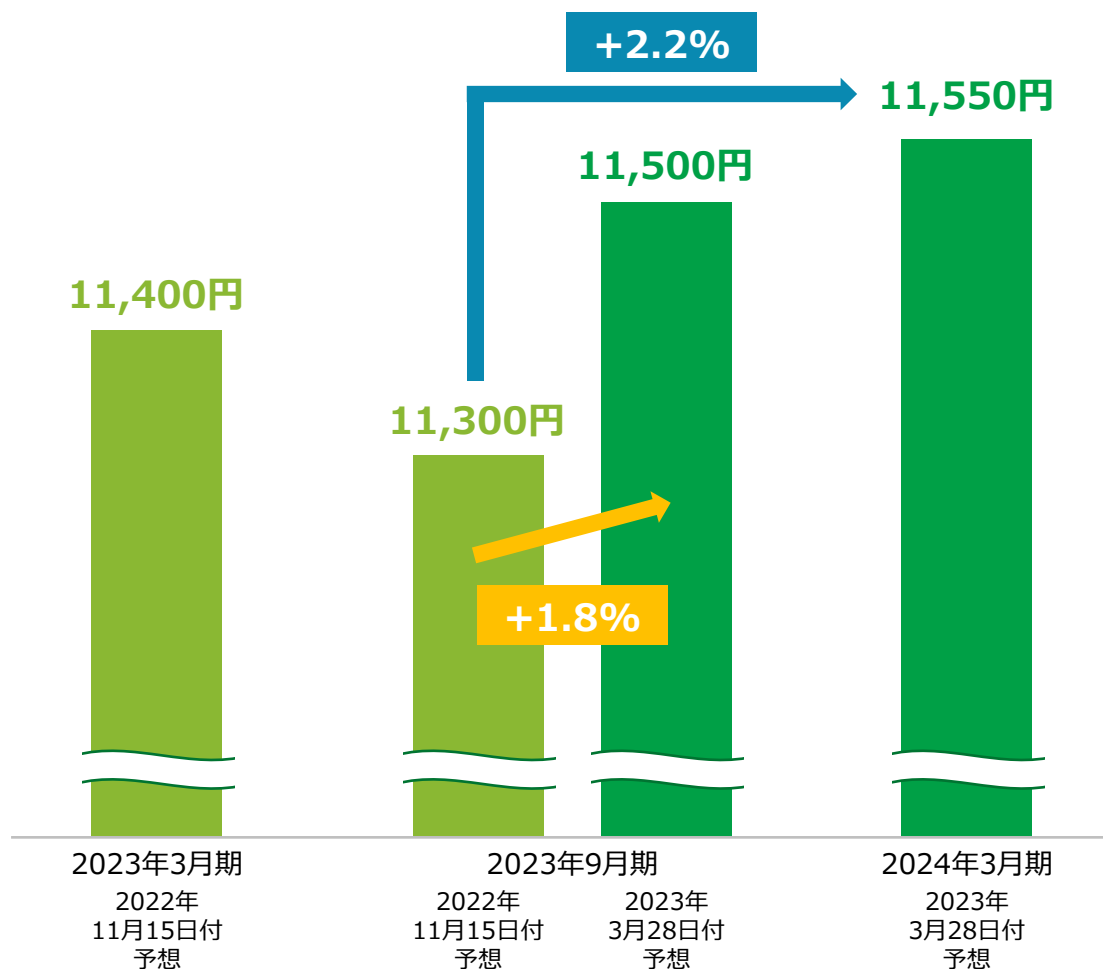
## 4 分配金・LTVの推移



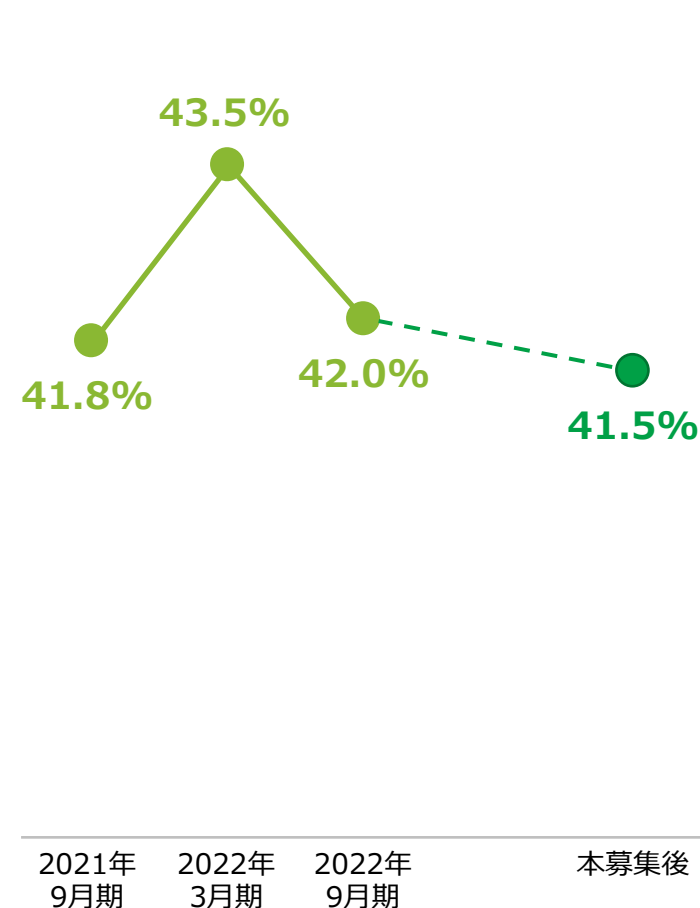
# 本募集による1口当たり分配金及びLTVへの効果

1口当たり分配金を成長させつつ、LTVコントロールによる取得余力も確保

## 1口当たり分配金の成長



## LTVの低減による取得余力の確保



(注) 上記予想の詳細については、2022年11月15日公表の決算短信及び本日公表の業績予想の修正のお知らせを併せてご参照ください。



## 4ページ

- 「J-REIT」とは、東京証券取引所へ上場する日本の不動産投資法人をいいます。

## 5ページ

- 「晴海フロント譲渡」とは、当投資法人の保有資産である晴海フロントの共有持分25%の2022年12月1日付譲渡（「1回目」）、同物件の共有持分30%の2023年4月3日付譲渡（「2回目」）、及び、同物件の共有持分45%の2024年1月12日付譲渡の予定をいいます。

晴海フロントの共有持分の譲渡の詳細は、2022年11月15日公表の「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。

- 「新規取得資産」とは、当投資法人が2023年2月27日付で取得した2物件（the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシア）並びに2023年3月30日付（予定）で取得することとした2物件（新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びCIRCLES平河町。以下「取得（予定）資産」といいます。）の合計4物件をいいます。

- 「本募集」とは、当投資法人が2023年3月28日付にて提出した有価証券届出書に基づく新投資口の募集及び第三者割当をいい、「本募集後」とは、当該有価証券届出書に記載のとおり、本募集を実施し、取得（予定）資産を取得し、かつ、2023年5月8日に返済予定の有利子負債の返済を終えた時点（2023年5月8日時点）をいいます。以下同じです。

- 「資産規模」とは、当投資法人のポートフォリオ（本資料において、当投資法人の保有資産及び新規取得資産を「ポートフォリオ」といいます。）の取得（予定）価格（売買契約に記載された売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに取得に係る費用を除きます。以下同じです。）の総額を表し、譲渡した物件については当該物件の取得価格（取得に係る費用を除きます。）を控除しています（但し、神宮前メディアスクエアビルの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が含まれており、本募集後の資産規模においては、晴海フロントについては、本募集後の時点までに譲渡済みの持分（1回目及び2回目）を除外しています。以下同じです。）。建物（建物を信託財産とする信託受益権を含みます。）のみを売却し、底地（底地を信託財産とする信託受益権を含みます。）を保有し続ける物件については、当該建物及び底地の取得価格（取得に係る費用は除きます。）から、取得時の売買契約に記載された建物価格を控除しています。以下同じです。

- 「平均NOI利回り」の算定については、以下のとおりです。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。

- ・2022年9月期の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。

2022年9月期の「平均NOI利回り」= (A)2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係るNOIの合計 / 2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計

(A)「NOI」= 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

なお、「NOI」については、2022年9月期の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることで、年換算して使用しています。

- ・新規取得資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、新規取得資産のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。

新規取得資産の「平均NOI利回り」= (B)新規取得資産のNOIの合計 / 新規取得資産の取得（予定）価格の合計

(B)「新規取得資産のNOIの合計」の算定については、新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目の運営純収益を使用しています。

- ・本募集後の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、本募集後のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。

本募集後の「平均NOI利回り」= (2022年9月期末時点のNOIの合計 + 新規取得資産のNOIの合計 - 2022年9月期末時点の晴海フロントのNOIの55%) / (2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計 + 新規取得資産の取得（予定）価格の合計 - 晴海フロントの取得価格の55%)

なお、上記の計算式では、2022年9月期末以降本募集後までに譲渡が完了している予定の晴海フロントの共有持分合計55%に対応する晴海フロントのNOI及び取得価格の55%を、それぞれ分子及び分母から差し引いています。

- 「平均築年数」とは、ポートフォリオの平均築年数を指し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。

- ・2022年9月期末の「平均築年数」は、2022年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る2022年9月期末時点における築年数を取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

- ・晴海フロントの「平均築年数」は、晴海フロントに係る、本募集後の時点における築年数を算定しています。

- ・新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る、本募集後の時点における築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。

- ・本募集後の「平均築年数」は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る本募集後の時点における築年数を取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。以下同じです。

- 「都心5区」とは、東京23区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指し、「都心5区比率」とは、ポートフォリオのうち、都心5区に所在する比率（ポートフォリオ（新規取得資産を含みます。）の本募集後の時点における取得（予定）価格ベースでの比率）を意味します。以下同じです。
- 「徒歩5分比率」とは、ポートフォリオのうち、最寄の鉄道駅から徒歩5分以内に所在する比率（ポートフォリオ（新規取得資産を含みます。）の本募集後の時点における取得（予定）価格ベースでの比率）を意味します。
- 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）残高の割合を意味します。「2022年9月末におけるLTV」は2022年9月期末における有利子負債をもとに算定したLTVです。「本募集後におけるLTV」は、当投資法人が2023年3月28日付にて提出した有価証券届出書に基づく新投資口の募集における発行価額の総額18,659,000,000円及び第三者割当における発行価額の総額1,306,000,000円が当該有価証券届出書に記載のとおり払い込まれるとの想定に基づく有利子負債の返済額を勘案した本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTVです。なお、上記新投資口の募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年3月14日（火）現在の東京証券取引所における当投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。最終的な本募集後の有利子負債総額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が上記想定額の返済額を勘案した金額よりも大きくなる前提でLTVが算定されることがあります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が上記想定額の返済額を勘案した金額よりも小さくなる前提でLTVが算定されることがあります。なお、本募集後のLTVには、2022年9月期後から本募集後までの減価償却費は算入しておりません。

## 6ページ

- 「建物延床面積」は、登記簿上表示されている建物の延床面積を記載しています。また、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、建物1棟全体の延床面積を記載しており、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
- 「取得価格」は、売買契約に記載の取得代金であり、取得に要する費用（消費税及び地方消費税並びに取得に要する手数料等）を含まない金額です。
- 「NOI利回り」は、新規取得資産のNOIを新規取得資産の取得（予定）価格で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。新規取得資産のNOIの算定については、新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目の運営純収益を使用しており、実績値とは異なります。以下同じです。

## 8ページ

- 「取得予定価格」とは、取得を予定する資産に係る売買契約に記載の取得代金であり、取得に要する費用（消費税及び地方消費税並びに取得に要する手数料等）を含まない金額です。

## 9ページ

- 「前回公募増資」とは、2018年3月28日公表の当投資法人の投資口69,000口の一般募集及びS M B C日興証券株式会社を割当先とする当投資法人の投資口6,900口の第三者割当による新投資口発行を指します。以下同じです。
- 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（2022年9月末日時点の本資産運用会社への出資比率100%）を意味します。「スポンサー等」とは、①スポンサー、②本資産運用会社の株主であった時期における三井物産株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び第一生命保険株式会社、③上記①又は②のいずれか1社が50%以上出資する特別目的会社（SPC）を意味します。「本資産運用会社」とは、当投資法人がその資産の運用を委託する資産運用会社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式会社をいいます。
- 「取得（予定）総額」とは、取得をし、又は取得を予定する資産の取得（予定）価格の総額をいいます。
- 「相対取引」とは、入札によらず物件の取得に至った取引を意味します。
- 「入札」とは、売主により開示されたスケジュール、入札要項等に基づき、複数の購入希望者が同時に価格、条件等を提示する形式の取引です。
- 「AuM」とは、運用委託を受けた資産を意味し、その英文（Assets under Management）の頭文字を用いた略称です。
- 三菱地所グループの2030年度末の目標とされたものは、三菱地所株式会社から公表された資料に基づく記載です。これらの目標は、三菱地所株式会社がその公表時において入手可能な情報に基づき判断した事項であり、将来、その目標が達成されるとの保証はなく、また、三菱地所株式会社がその目標を変更し、取り下げ、あるいは異なる目標を設定することがないとの保証もありません。これらは三菱地所株式会社による目標の設定であり、当投資法人による目標設定ではありません。三菱地所株式会社が将来において、当該目標を達成したと仮定した場合においても、当投資法人の資産規模がそのために拡大し、あるいは、その収益が向上すると保証はありません。

## 10ページ

●取得資産に係る環境認証（DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証）については、2023年3月28日現在において保有し、又は取得を予定する環境認証を記載しています。環境認証の詳細については、20ページ及び21ページの注記をご参照ください。

## 11ページ

●2018年9月期末の「平均築年数」は、2018年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る、2018年9月期末時点における築年数を、取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

●「平均築年数」の本募集後の破線は、2018年9月期末以降に当投資法人が行った資産取得及び譲渡並びに新規取得資産の取得を行わない場合の本募集後の平均築年数を試算したものです。

●「環境認証取得割合」とは、当投資法人が本募集後の時点で保有する想定物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、環境認証を取得済みである同日現在の保有物件が全体に占める割合（延床面積ベース）を意味し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。「環境認証」とは、当投資法人においては、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証であり、それらの詳細については、21ページの注記をご参照ください。

・2018年9月期末の環境認証取得割合は、2018年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得している物件の割合を、延床面積ベースにて算定しております。

・本募集後の環境認証取得割合は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得している物件の割合を、延床面積ベースにて算定しています。

●「含み益」とは、各保有資産における鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計をいい、本募集後の「含み益」は以下の計算式により求められる数値を記載しています。

本募集後の「含み益」= 2022年9月期末時点の含み益 + 新規取得資産の鑑定評価額合計 - 新規取得資産の取得（予定）価格合計 - 2022年9月期末時点の晴海フロントの含み益の55%

なお、上記の計算式では、2022年9月期末以降本募集後までに譲渡が完了している予定の晴海フロントの共有持分合計55%に対応する晴海フロントの含み益の55%を差し引いています。

## 12ページ

●当投資法人は、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、2008年9月期から2013年9月期までの1口当たり分配金並びに2013年3月期及び2013年9月期における各期末の1口当たり内部留保残額は、各々の数値を2で除した値に基づきグラフを記載しています。

●「内部留保」とは、配当可能利益のうち投資主に分配することなく、積立金等として投資法人の内部に留保した額をいい、「各期末の1口当たり内部留保残額」は、2013年3月期以降の各期末について、以下の計算式により算定しています。なお、小数点以下を切り捨てて算定しています。

各期末の「1口当たり内部留保残額」=（当該期末における圧縮積立金にかかる繰延税金負債 + 当該期末における任意積立金 + 当該期の圧縮積立金繰入額 - 当該期の圧縮積立金取崩額） / 発行済投資口総数

## 14ページ

●「入居率」は、各月末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算定しています。

●「賃料改定」とは、賃料の増額改定及び減額改定を指します。「増額」とは、ポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時において、過去に合意した賃料を超える賃料へ増額するとの契約改定をした場合を指します。「減額」とは、ポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時において、過去に合意した賃料を下回る賃料へ減額するとの契約改定をした場合を指します。

●「埋め戻し」とは、テナントの退去により生じた空室について代替テナントを確保することをいいます。

## 15ページ

●「本資産運用会社」とは、当投資法人がその資産の運用を委託する資産運用会社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式会社をいいます。以下同じです。

●「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「現空面積」とは、未稼働面積であり、調査時点現在でテナントが入居しておらず、契約後に、即刻入居可能な面積の合計をいいます。



- 「都心5区及び東京23区空室率の推移」出所記載の三幸エステート株式会社作成の資料において、「大規模ビル」とは、基準階（3階以上）のオフィフロアの最大貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビルをいい、「全体」とは、調査対象とした都心5区及び東京23区に所在の大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び小規模ビルの合計をいいます。また、「大型ビル」、「中型ビル」、「小型ビル」及び「小規模ビル」とは、基準階（3階以上）のオフィフロアの最大貸室面積がそれぞれ1フロア当たり100～200坪、50～100坪、20～50坪及び20坪未満の貸付面積の賃貸ビルを、それぞれ意味します。
- 「新規賃借にあたり重視する上位5項目（東京23区）」に関し、出所記載の資料を公表した森ビル株式会社によれば、2022年10月に、主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象として、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートが実施され、その際に「新規賃借予定あり」と回答した企業はその約4分の1でした。同社の2020年・2021年のアンケート結果を合わせ、これら新規賃借予定の企業が回答した上位5つの理由は「新規賃借にあたり重視する上位5項目（東京23区）」の棒グラフが示すとおりです。このアンケートでは複数回答可とされており、同一企業が上記を含む複数の理由に回答した可能性があります。また、「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」の項目は、同社の2021年のアンケートから新設された項目です。
- 「移転先ビル選定重視項目と今後の事業リスク・課題における、「環境」に関する回答率の推移」出所記載のシービーアールイー株式会社の2022年3月付資料（「オフィス利用に関する意識調査2022 コロナ禍を経たオフィス戦略」と題するレポート）は、日本国内に拠点を置く企業に在籍する、主にオフィス戦略に関わる担当者に対し、2022年1月25日から同年2月17日までの間に、コロナ禍の感染収束後の働き方とオフィスの在り方がどのように変化するかについての分析と考察を行った調査（有効回答数329件）に基づくものと記載されています。

## 17ページ

- 各グラフの作成に際し、晴海フロントについては本募集後の時点までに譲渡済みの持分を除いて算出しています。
- 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指し、「その他首都圏」とは、都心5区を除く首都圏を指します。
- 「地方」とは、都心5区及びその他首都圏を除く地域を指します。
- 当投資法人のポートフォリオにおいて、「大規模」とは、建物全体の延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルを指し、「中・小規模」とは、建物全体の延床面積が10,000㎡未満のオフィスビルを指します。
- 地域分散（本募集後）については、本募集後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計をポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計として、各地域に所在する物件の取得（予定）価格合計の割合を算出しています。
- 駅徒歩分数別の割合（本募集後）については、本募集後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計をポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計として、各駅徒歩分数圏内に所在する物件の取得（予定）価格合計の割合を算出しています。
- テナントの業種分散（2022年9月期末時点）については、本募集後におけるポートフォリオ全体（但し、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）を除きます。）の賃貸面積合計をポートフォリオ全体の賃貸面積合計として、各テナントの賃貸面積の割合を算出しています。
- 大口テナントの割合は、本募集後におけるポートフォリオ全体（但し、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）を除きます。）の賃貸面積ベースに基づく数値を占率で示したものです。

## 19ページ

- 「財務ハイライト（本募集後）」の「格付」欄は、2023年3月28日現在において同欄記載の信用格付業者3社が付与する格付けを記載したものであり、「JCR：AA+」は株式会社日本格付研究所からの「長期発行体格付：AA+（格付の見通し：安定的）」の格付け、「R&I：AA」は株式会社格付投資情報センターからの「発行体格付：AA（格付の方向性：安定的）」の格付け、及び「S&P：A+」はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社からの「長期発行体格付：A+（アウトlook：安定的）」の格付けを指します。なお、これらは当投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。
- 「財務ハイライト（本募集後）」の「平均利率」は、本募集後の時点における当投資法人の有利子負債の利率を加重平均して算出したものです。
- 「財務ハイライト（本募集後）」の「平均残存年数」とは、本募集後の時点における当投資法人の有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
- 「財務ハイライト（本募集後）」の「長期固定比率」は、以下の算式で算出した数値であり、有利子負債のうち実質的に固定金利となる比率をいいます。以下にて「固定金利」とは、金利が固定金利とされるもの及びSWAP取引等の金融手法を用いて実質的に金利が固定化されたものを意味します。  

$$\text{（固定金利の長期借入金残高（1年以内返済予定の固定金利の長期借入金を含む。）} + \text{固定金利の投資法人債残高）} \div \text{本募集後の時点における当投資法人の有利子負債残高の総額}$$

- 「LTVの推移」の「LTV（簿価）」は、各期末における総資産に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。
  - 「LTVの推移」の「LTV（時価）」は、各期末における保有物件に係る鑑定評価額総額に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。
  - 「LTVの推移」の本募集後のLTVは、本募集後の時点で当投資法人が保有すると想定される総資産（取得価格ベース）に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、本募集後のLTVには、2022年9月期後から本募集後までの減価償却費は算入していません。
  - 「平均利率の比較」の「J-REIT全体平均」は、J-REITが出所記載の資料で開示する有利子負債に係る平均利率、「オフィス系REIT平均」は、オフィス系REITが出所記載の資料で開示する有利子負債に係る平均利率、「当投資法人」は、2022年9月末現在における当投資法人の有利子負債に係る平均利率をそれぞれ示したものです。「有利子負債に係る平均利率」とは、出所にある資料にて開示する有利子負債の平均利率を加重平均して算出したものです。その計算式は次の①÷②となります。
    - ①（平均金利×出所記載の資料の期末現在の有利子負債残高）の合計
    - ② 当期末の借入金残高及び投資法人債残高の合計
- 「オフィス系REIT」とは、出所に記載のJ-REITのうち、当該J-REITが公表する有価証券報告書その他の公表資料において、その資産の過半をオフィスに対し投資し運用するとの方針を有するJ-REITを意味します。

## 20ページ

- 「ESG情報」とは、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）に関する情報を意味します。
- 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、MSCI社がMSCIジャパンIMI指数構成銘柄の中から、ESG評価が相対的に高い銘柄を選別して構成する指数であり、日本の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資を行う際のESG指数にも選定されています。
- 「SBT認定」とは、CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、世界資源研究所、国連グローバル・コンパクト及び世界自然保護基金による共同イニシアティブによる、SBT目標を設定する企業としての認定のことをいいます。「SBT」とは、「Science Based Targets」の略称であり、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準（Well Below 2℃）に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。
- 「RE100」とは、気候変動に関する国際NGO「The Climate Group」が、投資家・企業・都市・国家・地域が環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営するCDPとのパートナーシップのもと運営する、企業が自らの事業の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目標とする国際的なイニシアティブです。
- 「GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）」とは、欧州の年金基金グループを中心に創設されたGRESB財団が考案した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。
- 「サステナビリティ・リンク・ローン」とは、借り手の経営戦略に基づくサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPTs」といいます。）を設定し、貸付条件をSPTsの達成状況に連動させることで、借り手に対し目標達成に向けた動機付けを促進するとともに、環境・社会の面から持続可能な事業活動及び成長支援を目指す貸付又は貸付手法です。
- 「ZEB」とは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物を意味します。

## 21ページ

- 「CDP」は、世界有数の機関投資家のサポートの元で上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、2016年11月4日に発効となったパリ協定の実行性を担保する民間の取り組みとして、注目を集めています。2003年以来、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会等の情報開示を求める質問書を年に1回送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価は最高ランクから順にA、A-、B、B-、C、C-、D、D-の8段階で付与されます。
- ISS社によるサステナビリティ格付における「Prime Status」認定は、当投資法人の環境効率性、気候変動戦略、環境マネジメント等が高く評価されたものであり、「Prime Status」認定企業は、サステナビリティにおける業界のリーダーとして位置付けられます。
- 「DBJ Green Building 認証」とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産（Green Building）の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度であり、5段階（「5つ星」（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「4つ星」（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「3つ星」（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「2つ星」（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）又は「1つ星」（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル））の認証が付与されます。

- 「BELS認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度をいい、評価にはBEI（Building Energy Index）が用いられ、評価結果は、5段階（5つ星～1つ星）にて表示されます。この制度により、非住宅建築物の省エネルギー性能に係る情報が提供され、非住宅建築物の省エネルギー性能の一層の向上の促進が期待されています。
- 「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法をいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられます。
- 「責任投資原則（PRI）」とは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した、6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバルコンパクト（UNGC）によって推進されています。原則では、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。
- 「気候変動関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」は、2016年に発足し、気候変動がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業がどのように情報開示をしていくかを議論し、提言を行いました。現在TCFD最終提言は世界中で多くの金融機関、企業、投資家、政府等からの賛同を得ています。

## 23ページ

- 「2022年11月15日付予想」とは、2022年11月15日付「2022年9月期 決算短信（REIT）」にて公表した2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）の1口当たり分配金の予想を指します。
- 「2023年3月28日付予想」とは、2023年3月28日付「2023年9月期の運用状況の予想の修正及び2024年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）及び2024年3月期（2023年10月1日～2024年3月31日）の1口当たり分配金の予想を指します。
- 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債残高の割合を意味します。詳細については、5ページ及び19ページの注記をご参照ください。