



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

# JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

## 2022年9月期 決算説明資料

(2022年4月1日～2022年9月30日)

1	運用ハイライト	2
2	決算及び業績予想	9
3	外部成長	15
4	内部成長	17
5	財務戦略	24
6	ポートフォリオ概況	27
7	ESG	31
8	Appendix	37

# 1 運用ハイライト

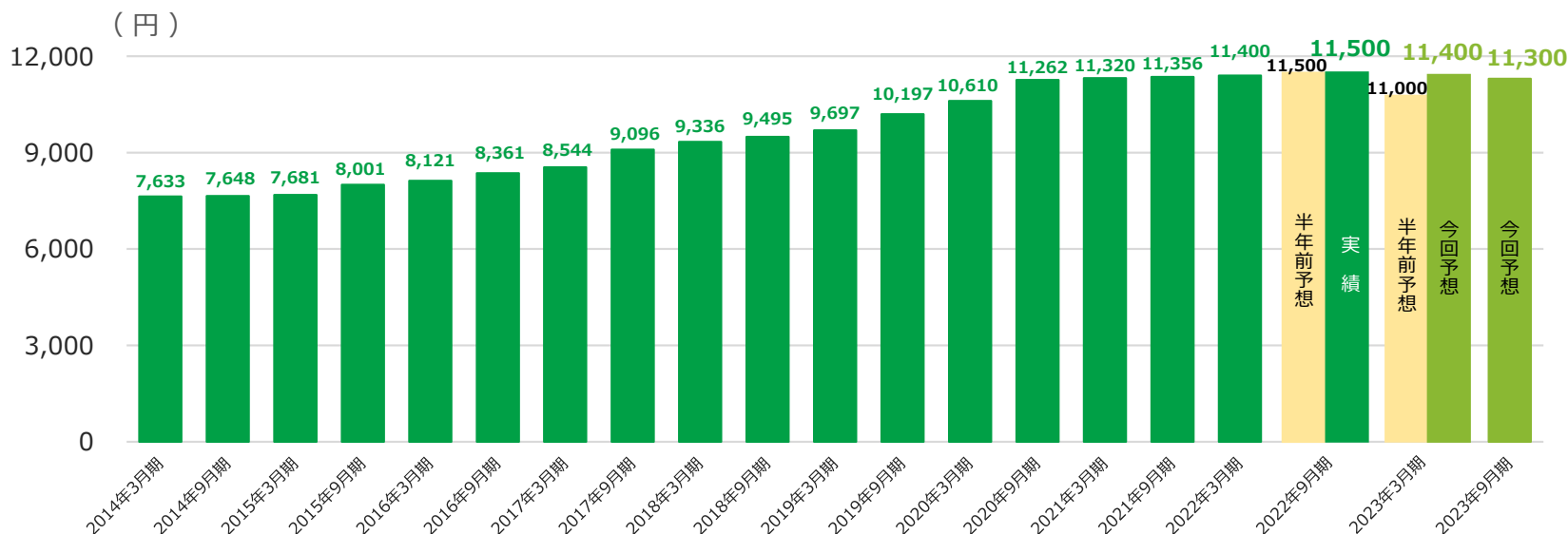


# 決算ハイライト

## 1口当たり分配金



～ 17期連続増配 ～



## 外部成長

資産の譲渡	
晴海センタービル	24,330百万円
＜参考＞ 2023年3月期以降の資産の譲渡	
晴海フロント	39,110百万円
➢ 1回目 (2023年3月期)	9,777百万円
➢ 2回目 (2023年9月期)	11,733百万円
➢ 3回目 (2024年3月期)	17,599百万円

## 内部成長

	2022年3月期	2022年9月期
テナント入替 (月額)	+12百万円	➢ -199百万円
賃料改定 (月額)	+4百万円	➢ +16百万円
期末入居率	97.0%	➢ 93.9%

## 財務戦略

	2022年3月期	2022年9月期
LTV	43.5%	➢ 42.0%
平均利率	0.39%	➢ 0.38%
平均残存年数	4.24年	➢ 4.37年
長期固定比率	86.2%	➢ 89.9%

# 環境認識と運用戦略

## 環境認識

## 運用戦略

### 外部成長

- 不動産への投資意欲は引き続き旺盛も取得機会は限定的であり、売買マーケットは過熱感が継続
- 取引利回りは依然として低位で推移
- 一方、入替戦略としての物件売却には好機

- ポートフォリオの質向上のための入替戦略を継続する
- スポンサーパイプラインと独自ネットワークを最大限活用し、長期安定成長に寄与する物件に厳選投資する
- 収益性低下が懸念される物件についての売却検討を継続する

### 内部成長

- 都内のオフィス空室率はコロナ以降、上昇を続け、足元では横ばいで推移
- ハイブリッドワークが企業に定着しつつある一方、オフィスビル選定の好立地・ハイグレード化が進展
- エネルギー価格高騰に伴う電力コストの上昇

- 入居率向上を重視した柔軟なリーシング活動を継続する
- 賃料ギャップに着目した賃料増額改定交渉は継続する
- 電気料金のテナント請求単価見直し等、コスト上昇への対応を強化する

### 財務戦略

- 欧米を中心に金融引締めが進む一方、国内では金融緩和策が継続
- 金融市場は様々な要素により不安定かつ不透明

- 強固な財務体質を維持し、相対的に低金利な調達を継続する
- 中長期的な金融環境も見据え、借入は長期・固定を中心とし、財務の安定性をコントロールする

### ESG

- サステナビリティの重要性は引き続き高まっている
- 投資家がESGを投資判断に利用する流れは加速

- 2030年度目標、マテリアリティに向けた取り組みを推進
- 投資家を始めとするステークホルダーへのESG情報開示拡充により対話を深め、相互の理解深耕を図る

# 外部成長

継続的な資産入替により強固なポートフォリオを構築し、安定的な成長を継続する

## 2022年9月期以降の物件譲渡

	晴海センタービル	晴海フロント
譲渡価格	24,330百万円	39,110百万円
鑑定評価額	21,000百万円	38,000百万円
帳簿価格	20,813百万円	24,730百万円
譲渡損益	+3,365百万円	+13,940百万円
譲渡日	2022年5月 [2022年9月期]	<u>1回目 (持分25%)</u> 2022年12月 <u>2回目 (持分30%)</u> 2023年4月 <u>3回目 (持分45%)</u> 2024年1月

### 譲渡理由

リーシングリスクの回避、オフィス立地としての晴海エリアの今後の需給動向を勘案

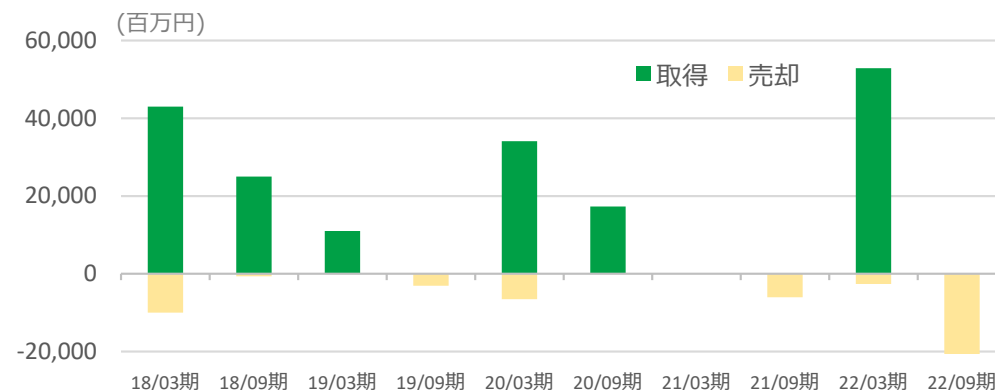
帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格での売却により、譲渡益を投資主還元と内部留保に充てる

## 晴海フロント 譲渡益による安定配当と内部留保の拡充

1回目譲渡 2023年3月期	2回目譲渡 2023年9月期	3回目譲渡 2024年3月期
譲渡益 3,360百万円	譲渡益 4,110百万円	譲渡益 6,460百万円
全額配当	全額配当	
一口当たり +2,122円	一口当たり +2,591円	内部留保 配当

## 物件入替を伴いながら資産規模を拡大

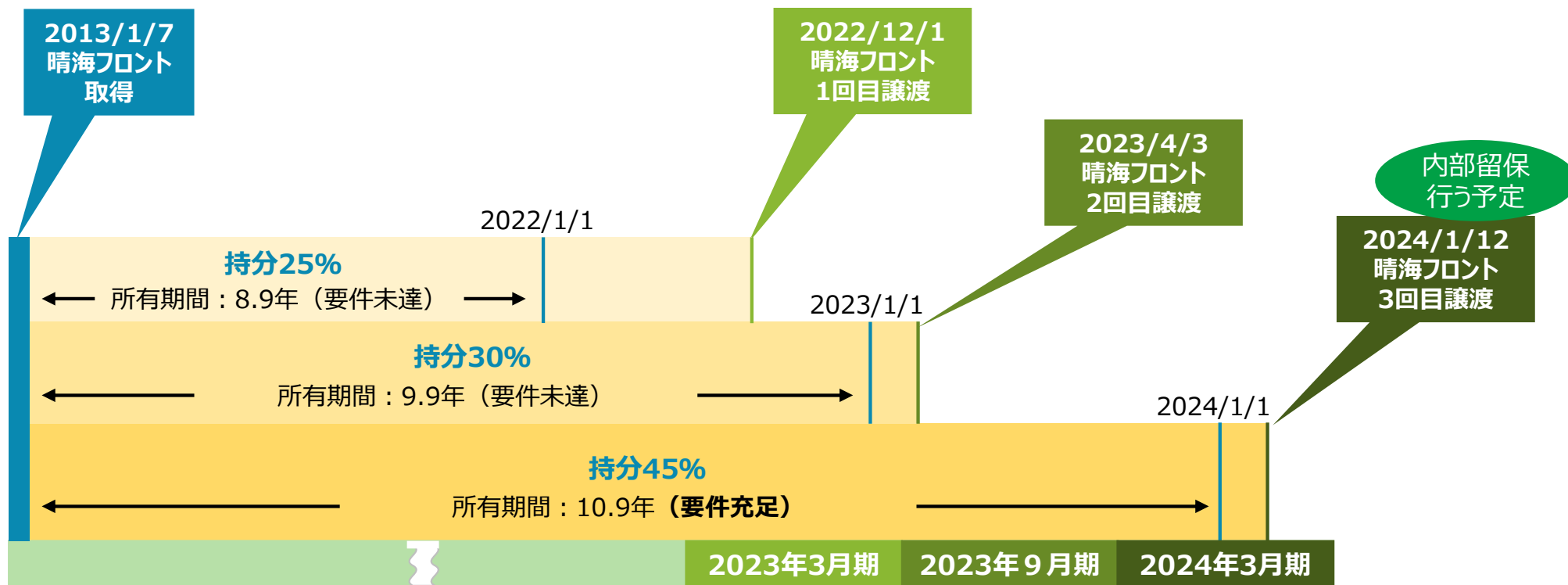
2023年3月期以降の物件取得については、複数の候補物件を具体的に検討中



# 晴海フロント 譲渡益の内部留保について

## 特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）適用要件

- ▶ 本特例は譲渡対象物件の所有期間\*が10年超であることが適用条件となります。
- ▶ 3回の譲渡のうち、2023年3月期及び2023年9月期の譲渡は本特例の適用外であり、内部留保を行いません。
- ▶ 2024年3月期の譲渡は適用対象となることから、2024年3月期に計上を想定している譲渡益6,460百万円の一部について、圧縮積立金及び繰延税金負債として内部留保を行う予定です。



\*「所有期間」とは取得日の翌日から譲渡日の属する年の1月1日までの期間を指す。

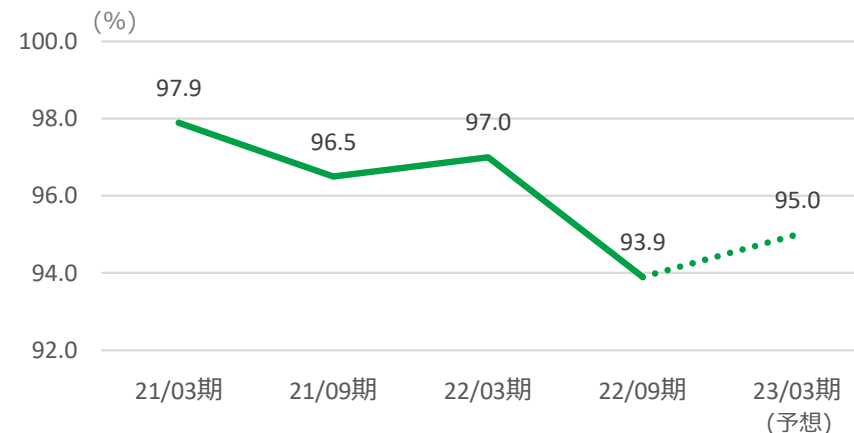
## リーシングの状況と入居率見込み

市況に応じた柔軟なリーシング活動を推進、まとまった空室を抱えるビルで複数の契約を締結

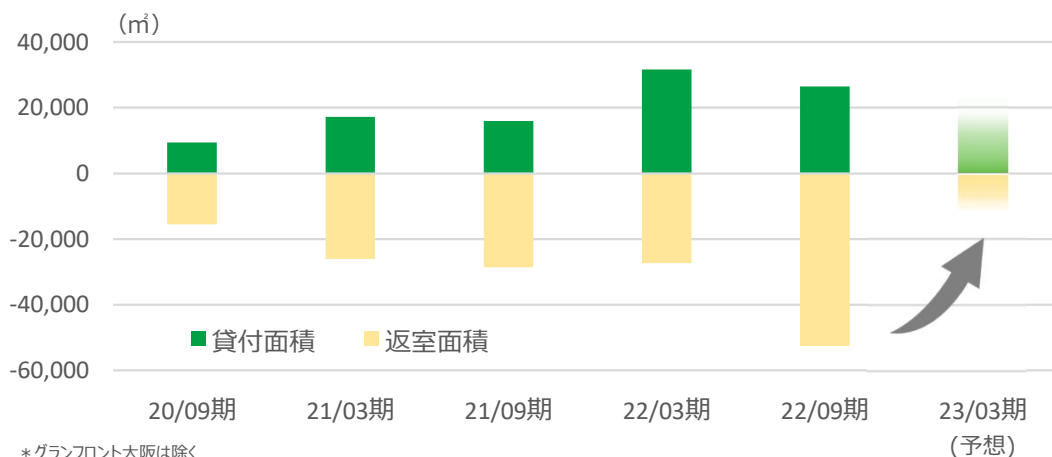
### 成約・取組み事例

北の丸スクエア	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地、グレード、再エネ電力にも訴求したキャンペーンを実施</li> <li>複数の新規契約により、埋め戻しがほぼ完了</li> </ul>
新宿フロントタワー	<ul style="list-style-type: none"> <li>競合ビルの状況を踏まえたリーシング促進策を展開</li> <li>複数の新規契約により、埋め戻しが大きく進展</li> </ul>
汐留ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>9フロア中2.5フロア相当の契約締結済（22/9末時点）</li> <li>区画分割にも対応した柔軟なリーシング活動を推進中</li> </ul>

### 入居率見込み



### 貸付・返室面積の推移



## コストマネジメント強化

### 電気料金高騰への対応

- 電気需給契約の変動に応じ請求単価の見直しを推進中
- 対象ビルは状況に応じて適宜選定

### 工事費・工期コントロール強化

- 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



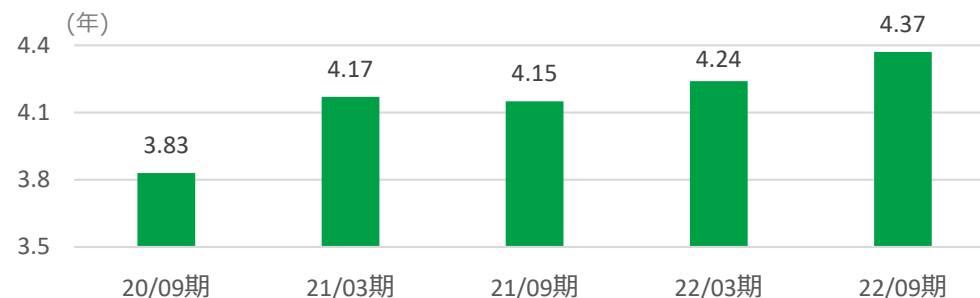
## 財務戦略

不透明な金融市場においても、長期固定・低利での借入を実現し、平均残存年数も長期化

### 2022年9月期中のリファイナンス（長期借入）

総額	165億円
期間・金利	すべて10年・固定
平均利率	0.48%

### 平均残存年数の推移



## ESG

新目標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REITを目指す

### SBTi認定

CO<sub>2</sub>排出量80%削減目標(2030年度目標)について、SBT1.5℃目標としてSBTi認定を取得



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

### RE100加盟

- J-REITで初めてRE100に加盟
- 電力の100%再エネ化にコミット
- JREが100%所有し意思決定が完結する全ての物件で導入完了
- その他の物件でも導入推進中

# RE100

### MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

- 2022年6月、同指数の構成銘柄に選定
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がパッシブ運用を行う際にも採用

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

免責事項

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

## 2 決算及び業績予想



# 2022年9月期 決算概要

項目	2022年3月期 実績	2022年9月期 実績	前期比
営業収益	36,453 百万円	37,654 百万円	+1,200 百万円
賃貸事業収益	35,135 百万円	34,289 百万円	-845 百万円
不動産等売却益	1,318 百万円	3,365 百万円	+2,046 百万円
営業費用	19,346 百万円	19,612 百万円	+265 百万円
賃貸事業費用	17,391 百万円	17,480 百万円	+89 百万円
(内、減価償却費)	6,326 百万円	6,275 百万円	-50 百万円
販売費及び一般管理費	1,955 百万円	2,131 百万円	+176 百万円
(内、資産運用報酬)	1,541 百万円	1,718 百万円	+177 百万円
NOI (*1)	24,070 百万円	23,084 百万円	-986 百万円
賃貸事業損益 (*1)	17,744 百万円	16,808 百万円	-935 百万円
営業利益	17,107 百万円	18,042 百万円	+935 百万円
営業外収益	2 百万円	96 百万円	+93 百万円
営業外費用	918 百万円	882 百万円	-36 百万円
(内、支払利息)	870 百万円	834 百万円	-35 百万円
経常利益	16,191 百万円	17,256 百万円	+1,065 百万円
法人税等調整額等	145 百万円	466 百万円	+320 百万円
当期純利益	16,045 百万円	16,790 百万円	+744 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-254 百万円	-860 百万円	-606 百万円
分配金総額	15,791 百万円	15,929 百万円	+138 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,400 円	11,500 円	+100 円
期末入居率	97.0 %	93.9 %	-3.1 %

\*1 不動産等売却益を除く

半年前 業績予想	業績予想比
37,420 百万円	+234 百万円
34,080 百万円	+209 百万円
3,340 百万円	+25 百万円
19,900 百万円	-287 百万円
17,810 百万円	-329 百万円
6,270 百万円	+5 百万円
2,090 百万円	+41 百万円
1,660 百万円	+58 百万円
22,530 百万円	+554 百万円
16,260 百万円	+548 百万円
17,520 百万円	+522 百万円
90 百万円	+6 百万円
910 百万円	-27 百万円
860 百万円	-25 百万円
16,700 百万円	+556 百万円
270 百万円	+196 百万円
16,420 百万円	+370 百万円
-490 百万円	-370 百万円
15,930 百万円	0 百万円
1,385,210 口	0 口
11,500 円	0 円
94.2 %	-0.3 %

## 主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-1,143
賃料共益費	-1,007
水道光熱収入	+100
解約違約金・原状回復費相当額	-237
● '22/03期取得・譲渡ビル	+705
● '22/09期譲渡ビル	-407
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-60
管理業務費	-166
水道光熱費	+455
修繕費	-345
● '22/03期取得・譲渡ビル	+347
● '22/09期譲渡ビル	-196

## 主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+151
賃料共益費	+69
● '22/03期取得ビル	+48
● '22/09期譲渡ビル	+19
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-294
修繕費	-263
● '22/03期取得ビル	-7
● '22/09期譲渡ビル	-7

# 2022年9月末 貸借対照表 (B/S)

	2022年3月末	2022年9月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	27,173 百万円	26,793 百万円	-380 百万円
その他流動資産	1,531 百万円	1,277 百万円	-254 百万円
流動資産合計	28,705 百万円	28,070 百万円	-635 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	382,769 百万円	372,034 百万円	-10,735 百万円
構築物（信託物件含む）	4,373 百万円	4,252 百万円	-120 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,917 百万円	4,774 百万円	-142 百万円
土地（信託物件含む）	765,822 百万円	751,096 百万円	-14,725 百万円
減価償却累計額	-161,697 百万円	-161,485 百万円	211 百万円
有形固定資産合計	996,184 百万円	970,672 百万円	-25,512 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,435 百万円	6,415 百万円	-20 百万円
無形固定資産合計	6,435 百万円	6,415 百万円	-20 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	660 百万円	660 百万円	0 百万円
長期前払費用他	3,008 百万円	3,087 百万円	79 百万円
投資その他の資産合計	3,668 百万円	3,747 百万円	79 百万円
固定資産合計	1,006,289 百万円	980,835 百万円	-25,454 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	77 百万円	64 百万円	-12 百万円
繰延資産合計	77 百万円	64 百万円	-12 百万円
資産合計	1,035,072 百万円	1,008,970 百万円	-26,102 百万円

	2022年3月末	2022年9月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	41,200 百万円	21,700 百万円	-19,500 百万円
1年内返済予定長期借入金	48,500 百万円	48,500 百万円	0 百万円
前受金	3,092 百万円	2,821 百万円	-271 百万円
その他流動負債	4,652 百万円	6,370 百万円	1,718 百万円
流動負債合計	97,444 百万円	79,392 百万円	-18,052 百万円
II 固定負債			
投資法人債	42,993 百万円	42,993 百万円	0 百万円
長期借入金	317,200 百万円	310,200 百万円	-7,000 百万円
預り敷金保証金	58,334 百万円	55,831 百万円	-2,503 百万円
その他固定負債	2,337 百万円	2,791 百万円	454 百万円
固定負債合計	420,865 百万円	411,816 百万円	-9,048 百万円
負債合計	518,309 百万円	491,208 百万円	-27,101 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	497,241 百万円	0 百万円
任意積立金	3,439 百万円	3,693 百万円	254 百万円
当期末処分利益	16,082 百万円	16,827 百万円	744 百万円
純資産合計	516,762 百万円	517,761 百万円	998 百万円
負債・純資産合計	1,035,072 百万円	1,008,970 百万円	-26,102 百万円

(参考)

	2022年3月末	2022年9月末	増減
期末内部留保残額 (注)	5,646 百万円	6,961 百万円	1,315 百万円

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

# 2023年3月期・2023年9月期 業績予想

項目	2022年9月期 実績	2023年3月期 業績予想	前期比	2023年9月期 業績予想	前期比
営業収益	37,654 百万円	36,980 百万円	-674 百万円	37,180 百万円	+200 百万円
賃貸事業収益	34,289 百万円	33,610 百万円	-679 百万円	33,070 百万円	-540 百万円
不動産等売却益	3,365 百万円	3,360 百万円	-5 百万円	4,110 百万円	+750 百万円
営業費用	19,612 百万円	20,300 百万円	+687 百万円	20,610 百万円	+310 百万円
賃貸事業費用	17,480 百万円	18,280 百万円	+799 百万円	18,610 百万円	+330 百万円
(内、減価償却費)	6,275 百万円	6,130 百万円	-145 百万円	6,030 百万円	-100 百万円
販売費及び一般管理費	2,131 百万円	2,010 百万円	-121 百万円	1,990 百万円	-20 百万円
(内、資産運用報酬)	1,718 百万円	1,580 百万円	-138 百万円	1,610 百万円	+30 百万円
NOI (*1)	23,084 百万円	21,460 百万円	-1,624 百万円	20,490 百万円	-970 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,808 百万円	15,320 百万円	-1,488 百万円	14,460 百万円	-860 百万円
営業利益	18,042 百万円	16,670 百万円	-1,372 百万円	16,570 百万円	-100 百万円
営業外収益	96 百万円	0 百万円	-96 百万円	10 百万円	+10 百万円
営業外費用	882 百万円	870 百万円	-12 百万円	910 百万円	+40 百万円
(内、支払利息)	834 百万円	820 百万円	-14 百万円	860 百万円	+40 百万円
経常利益	17,256 百万円	15,810 百万円	-1,446 百万円	15,670 百万円	-140 百万円
法人税等調整額等	466 百万円	10 百万円	-456 百万円	10 百万円	0 百万円
当期純利益	16,790 百万円	15,790 百万円	-1,000 百万円	15,660 百万円	-130 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-860 百万円	0 百万円	+860 百万円	0 百万円	0 百万円
分配金総額	15,929 百万円	15,790 百万円	-139 百万円	15,660 百万円	-130 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,500 円	11,400 円	-100 円	11,300 円	-100 円
期末入居率	93.9 %	95.0 %	+1.1 %		

\*1 不動産等売却益を除く

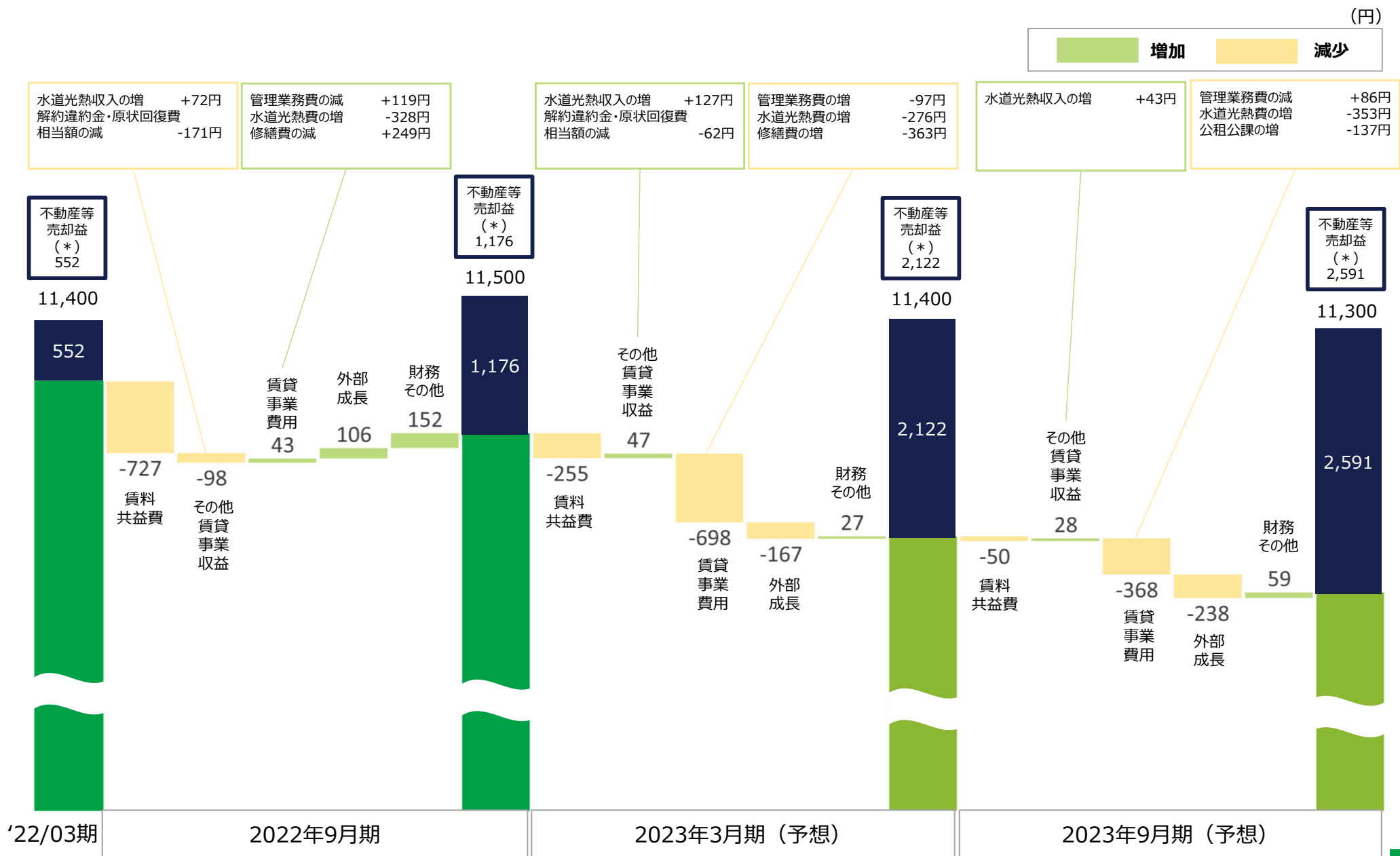
## 2023年3月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-277
賃料共益費	-354
水道光熱収入	+177
解約違約金・原状回復費相当額	-87
● '22/09期譲渡ビル	-199
● '23/03期譲渡予定ビル	-201
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+968
管理業務費	+135
水道光熱費	+383
修繕費	+503
● '22/09期譲渡ビル	-102
● '23/03期譲渡予定ビル	-67

## 2023年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-30
賃料共益費	-70
水道光熱収入	+60
● '23/03期及び'23/09期譲渡予定ビル	-510
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+510
管理業務費	-120
水道光熱費	+490
公租公課	+190
● '23/03期及び'23/09期譲渡予定ビル	-190

# 分配金増減要因



\* 内部留保及び分配金連動報酬Ⅱ差引き後の、DPUへの影響額。

MEMO



# 3 外部成長





# 譲渡物件の概要

晴海エリアのオフィス需給環境、館内主要テナントの動向等を総合的に勘案し物件を譲渡

## 晴海センタービル



取引概要		物件概要	
譲渡価格		所在地	東京都中央区 晴海二丁目
24,330百万円		面積	<土地>
鑑定評価額			4,664㎡
21,000百万円		<建物>	26,447㎡
帳簿価格		竣工時期	2006年11月
20,813百万円		賃貸可能面積	20,812㎡
譲渡日		入居率	100.0%
2022年5月31日			

## 晴海フロント



取引概要			物件概要	
2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	所在地	東京都中央区 晴海二丁目
譲渡価格 (予定)	譲渡価格 (予定)	譲渡価格 (予定)	面積	<土地>
9,777百万円	11,733百万円	17,599百万円		7,250㎡
鑑定評価額			<建物>	45,458㎡
38,000百万円			竣工時期	2012年2月
想定帳簿価格	想定帳簿価格	想定帳簿価格	賃貸可能面積	33,369㎡
6,280百万円	7,460百万円	10,990百万円	入居率	99.7%
譲渡日 (予定)	譲渡日 (予定)	譲渡日 (予定)		
2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日		

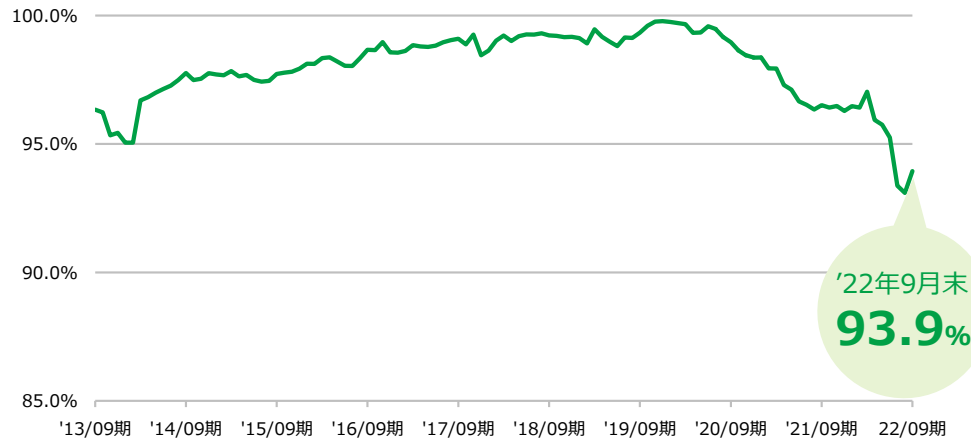
# 4 内部成長



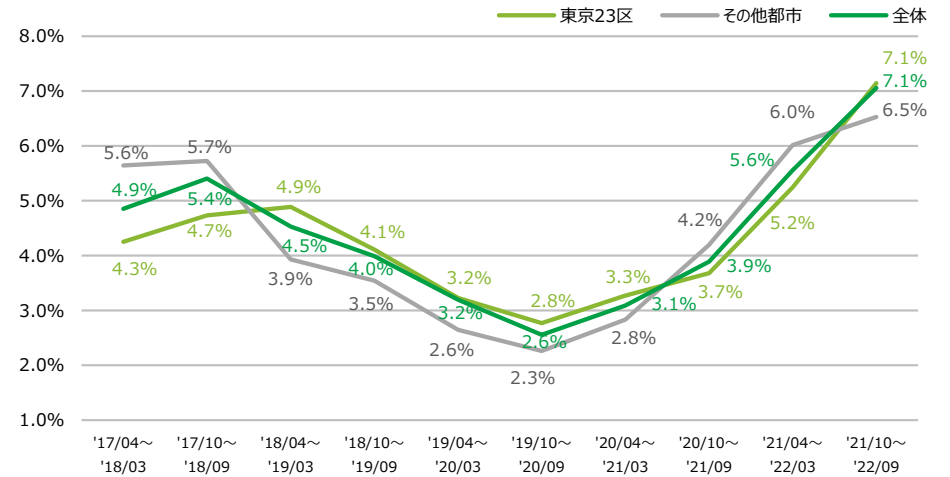
# 入居率・入替率の推移

入居率の維持・回復を目指し、引き続き、機動的なリーシング活動を強化

## 入居率の推移

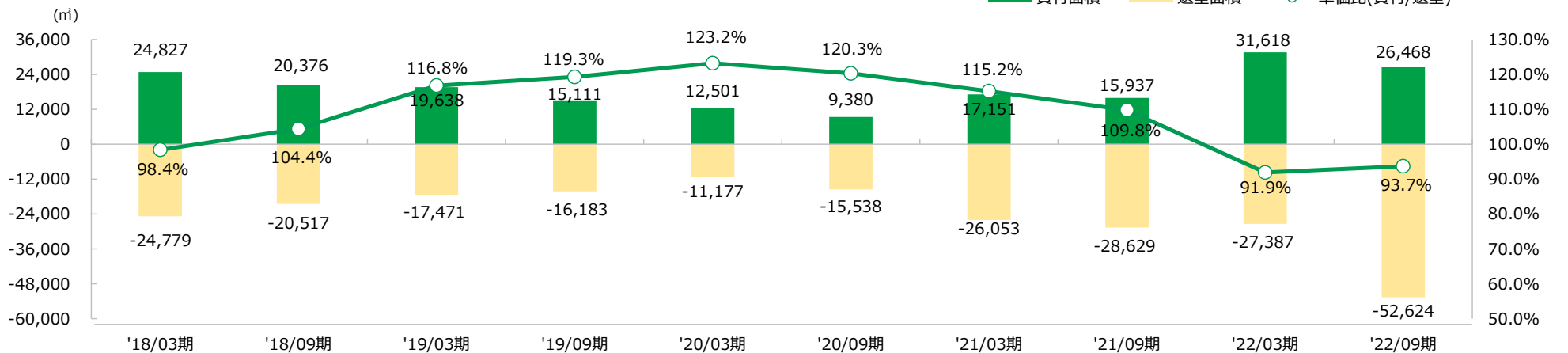


## 年間テナント入替率



\* グランフロント大阪は除く

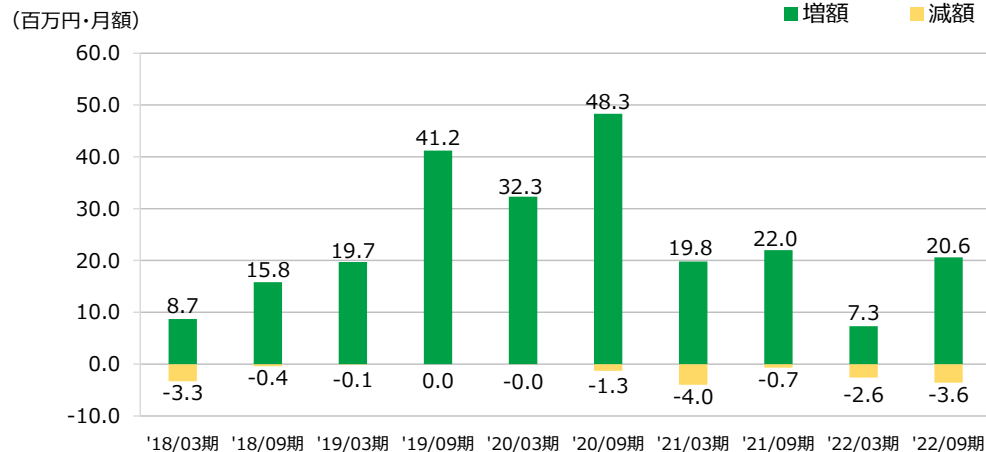
## 貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



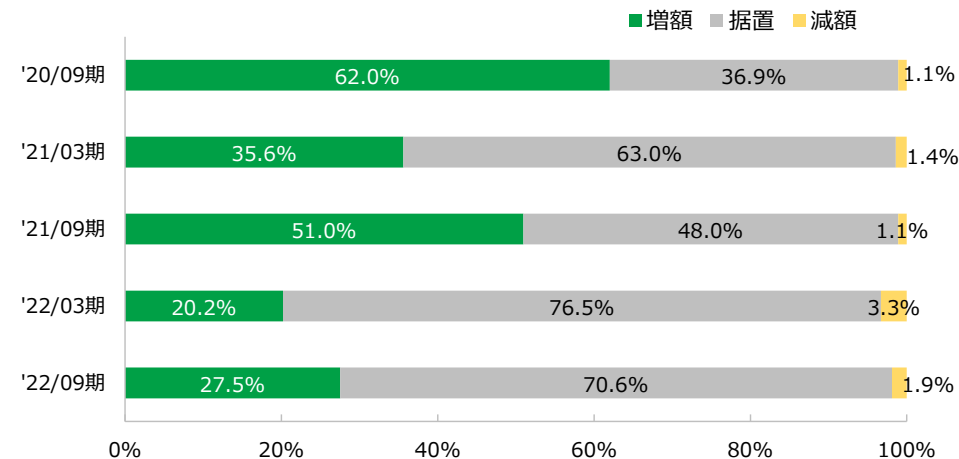
\* グランフロント大阪は除く

# 賃料改定の状況

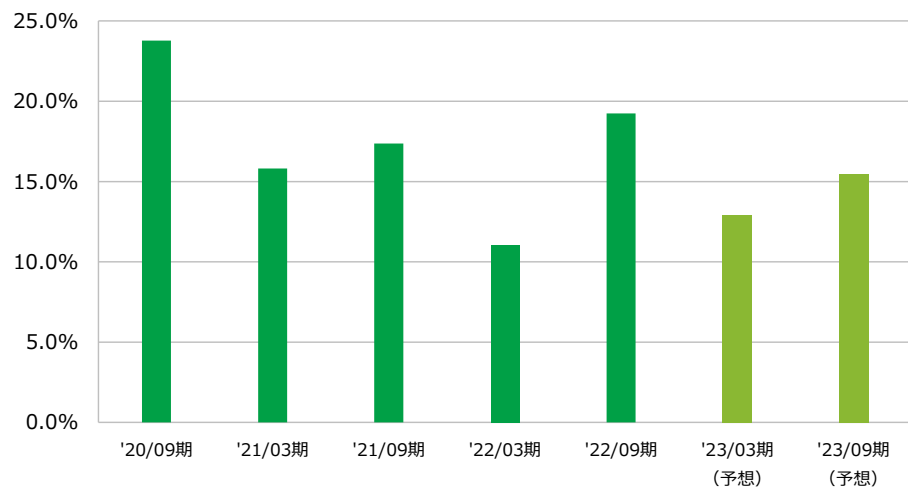
## 賃料改定の推移



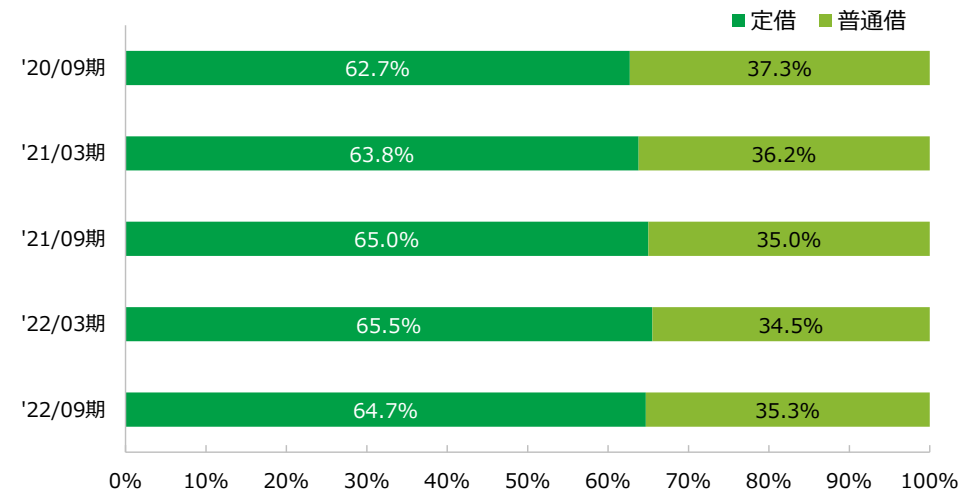
## 増減額割合 (月額契約賃料ベース)



## 賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



## 定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)

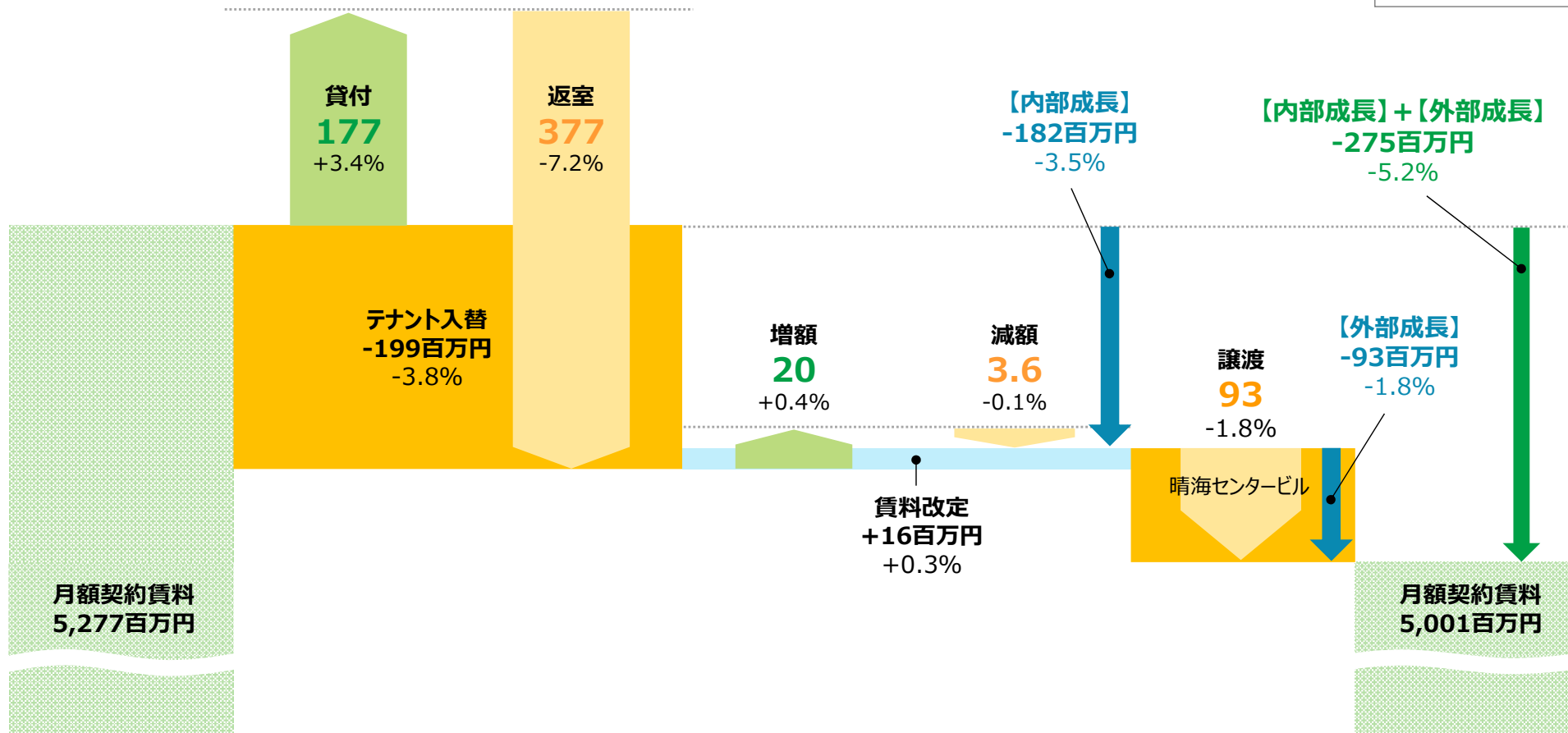


\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

# 月額契約賃料の増減要因

増額改定は継続も、空室率上昇の影響を受けて内部成長はマイナスに

(百万円)



【2022年3月期】

賃貸面積の変動

【2022年9月期】

総賃貸面積 856,636㎡
-------------------

賃貸面積 : -26,155㎡	
貸付面積 +26,468㎡	返室面積 -52,624㎡

賃貸面積 -20,812㎡
------------------

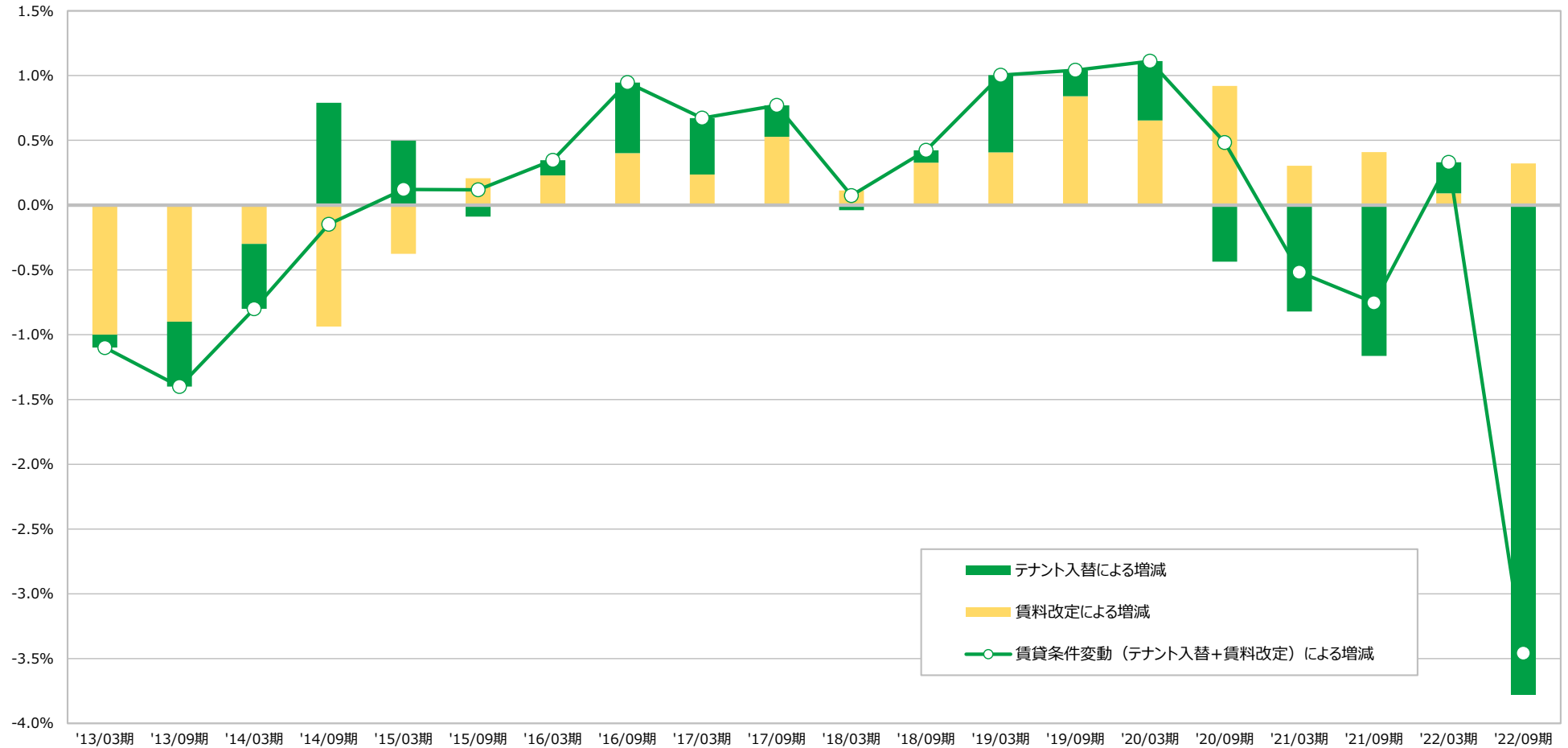
総賃貸面積 809,668㎡
-------------------

\* グランフロント大阪は除く

# 内部成長による月額契約賃料増減の推移

## テナント入替・賃料改定による増減の推移

▶ 賃料改定による増額は継続も、空室率の上昇により月額契約賃料はマイナス

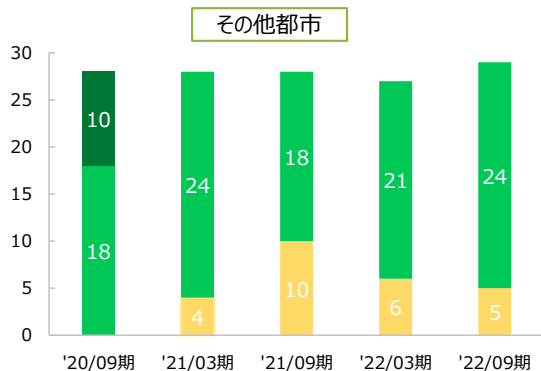
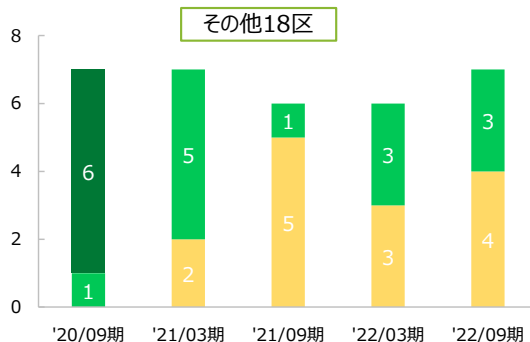
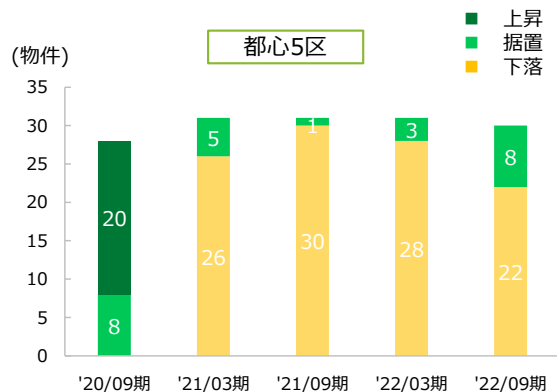


\* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す  
\* グランフロント大阪は除く

# 査定賃料・賃料ギャップの推移

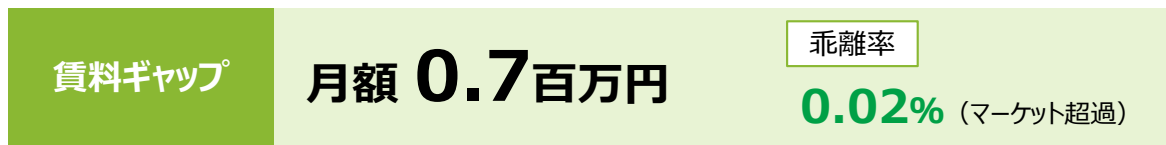
## ポートフォリオの査定賃料

▶ 66物件中、35物件で据置、31物件で下落



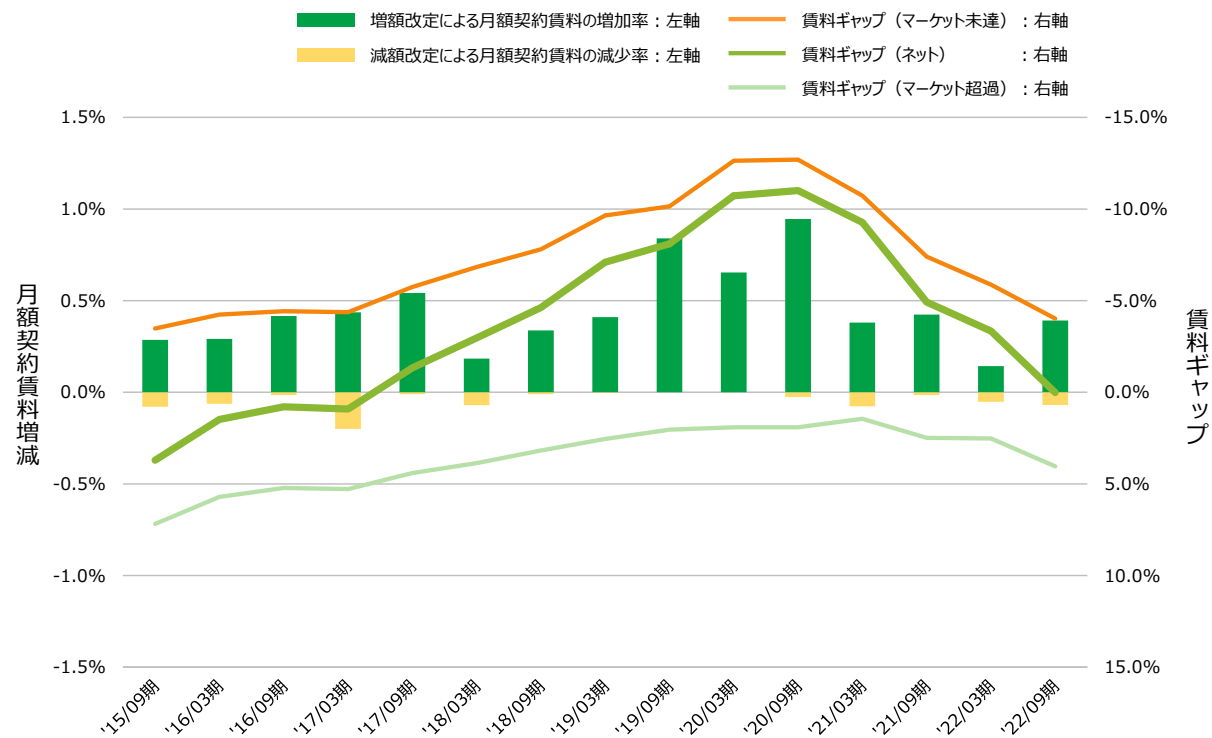
## 賃料ギャップ

▶ マーケット賃料からの乖離幅は縮小



\* グランフロント大阪は除く

## 賃料ギャップの推移



MEMO





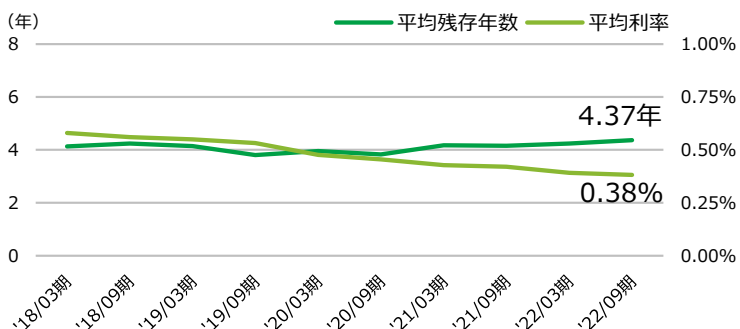
# 5 財務戰略



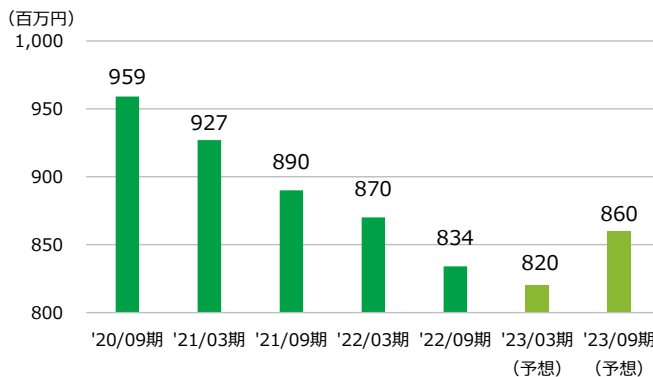
# 有利子負債の状況①

金融マーケットを注視しつつ、リファイナンスによる金利コスト削減を継続

## 平均利率・平均残存年数



## 支払利息の推移

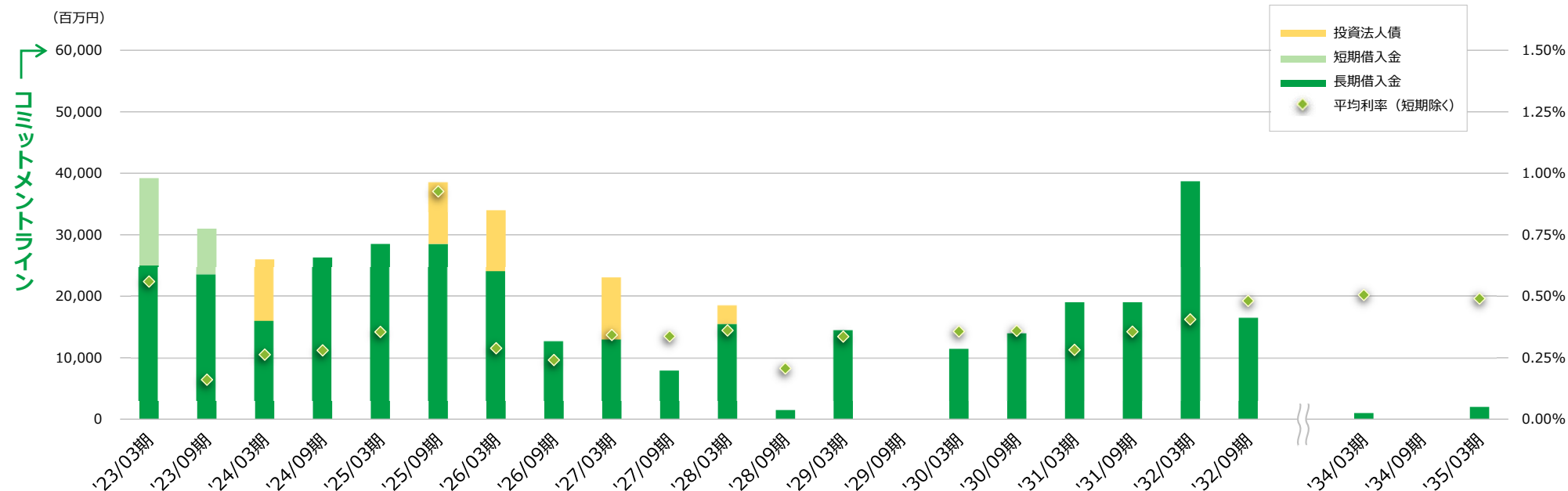


## 借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
第4回ジェネラル・シグケートローン (注)	'22/08/10	5,500百万円	0.37875%	10年
中国銀行	'22/08/10	1,000百万円	0.39875%	10年
三菱UFJ銀行	'22/09/09	2,000百万円	0.555%	10年
西日本シティ銀行	'22/09/12	1,000百万円	0.5475%	10年

(注)借入先 全国信用協同組合連合会 30億円、東邦銀行、京葉銀行 各10億円、栃木銀行 5億円。

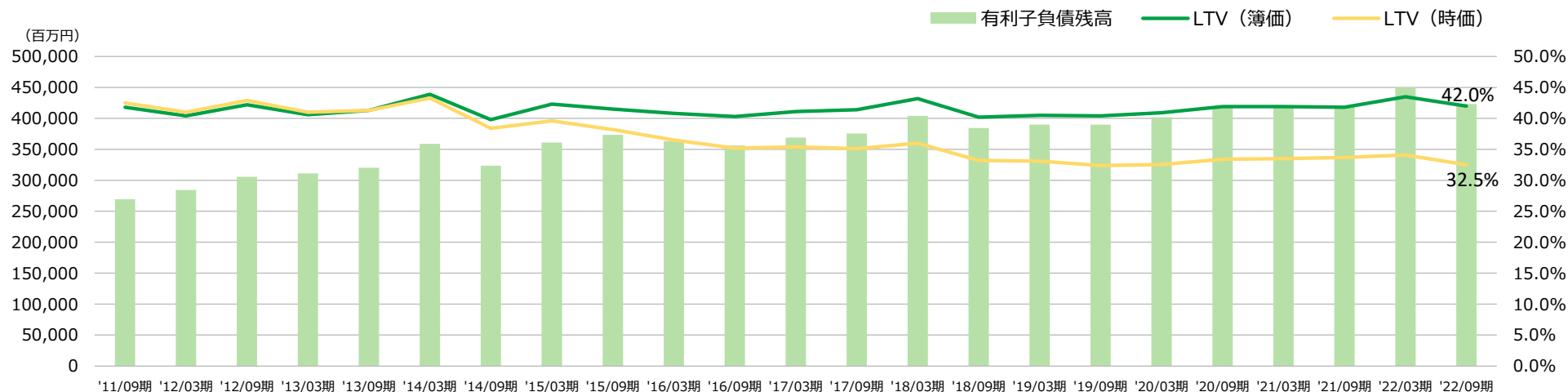
## 有利子負債返済期日の分散状況



# 有利子負債の状況②

健全な財務体質を維持

## 有利子負債残高・LTVの推移



## 有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	21,700百万円	5.1%
長期借入金 (変動金利)	21,000百万円	5.0%
長期借入金 (固定金利)	337,700百万円	79.8%
投資法人債	42,993百万円	10.2%
<b>有利子負債合計</b>	<b>423,393百万円</b>	<b>100.0%</b>

長期比率  
94.9%

長期固定比率  
89.9%

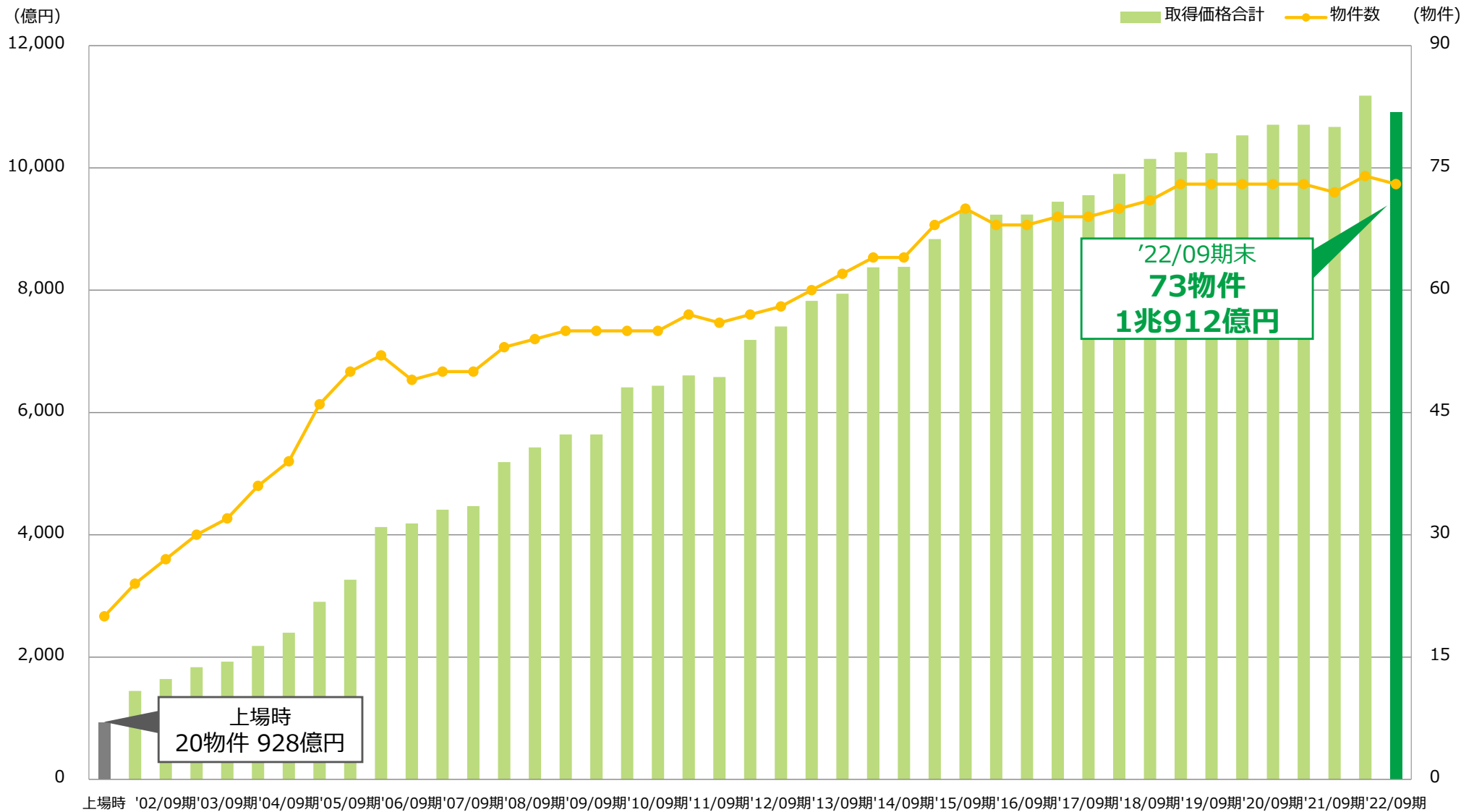
## 格付の状況

	発行体格付け	アウトルック
S&P	A+	安定的
Moody's	A2	安定的
R&I	AA	安定的

# 6 ポートフォリオ概況

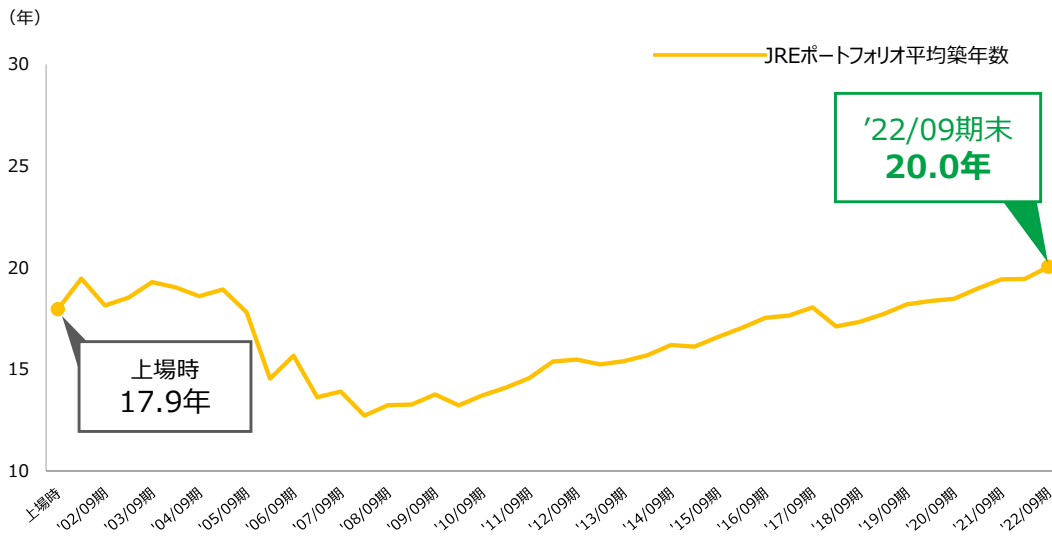


# 資産規模の推移

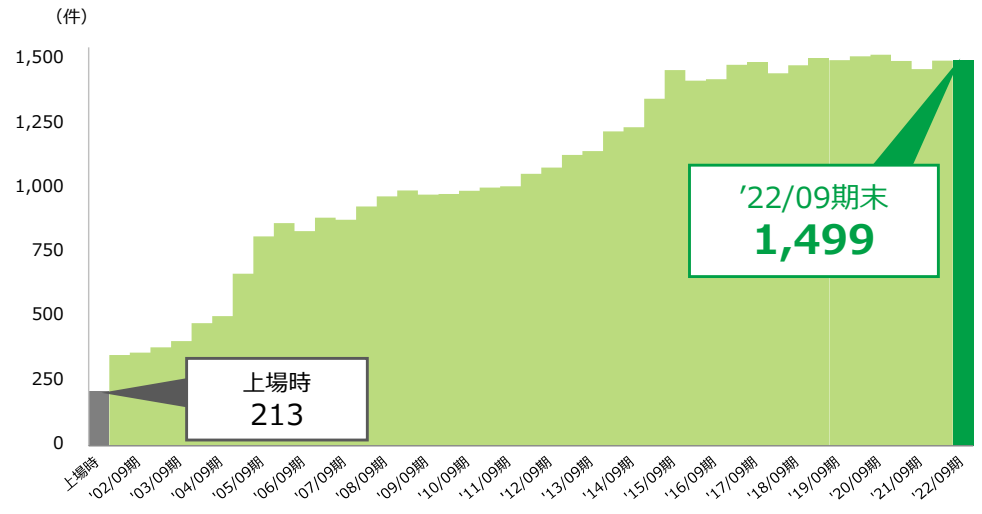


# 築年数・分散の状況

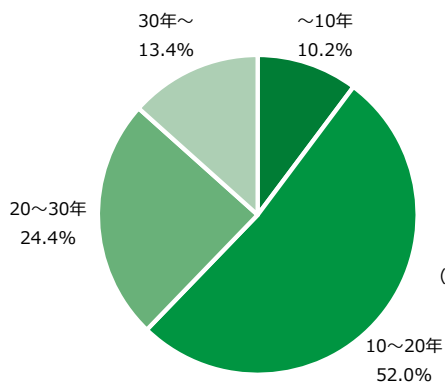
## 築年数の推移



## テナント数の推移

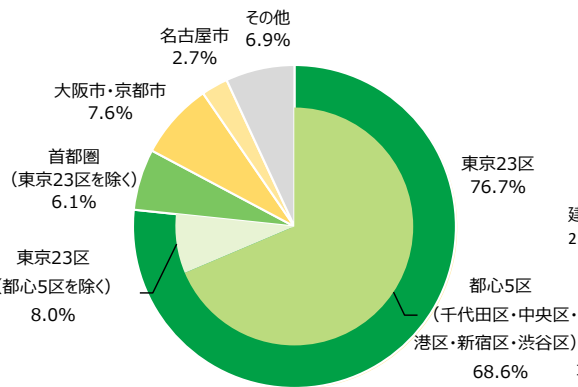


## 築年数



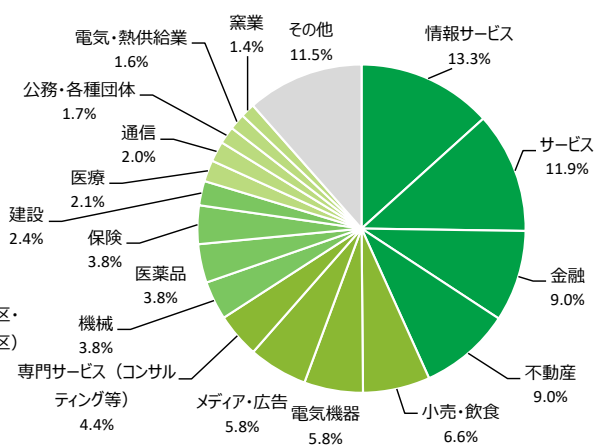
\* 取得価格ベース

## 地域分散



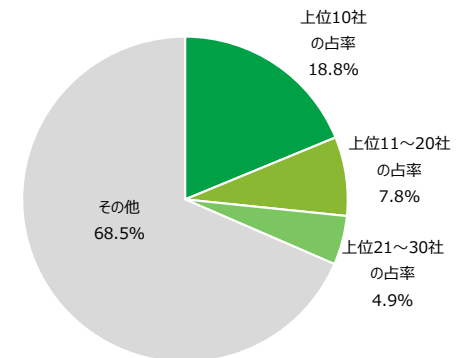
\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の1都3県を指す

## テナントの業種分散



\* 賃貸面積ベース  
\* グランフロント大阪は除く

## 大口テナントの割合



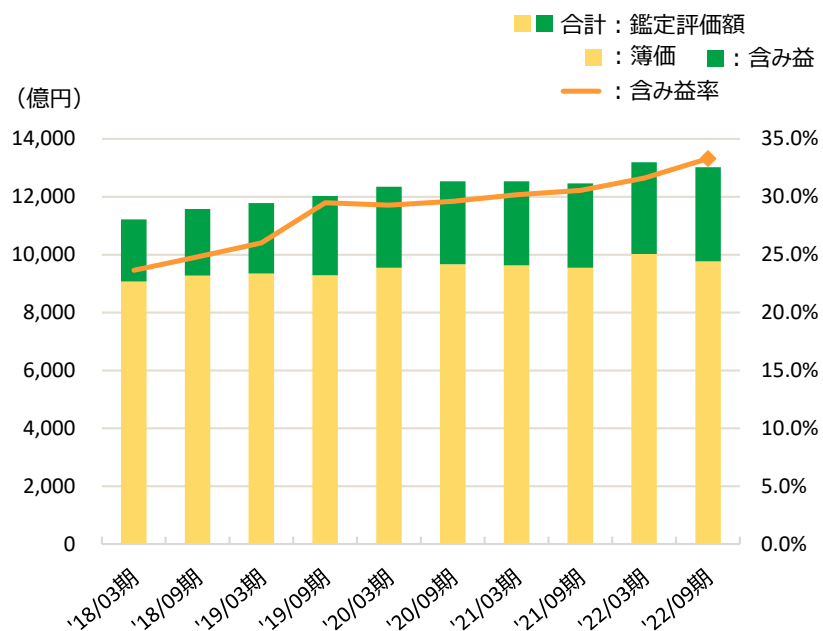
\* 賃貸面積ベース  
\* グランフロント大阪は除く

# 鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

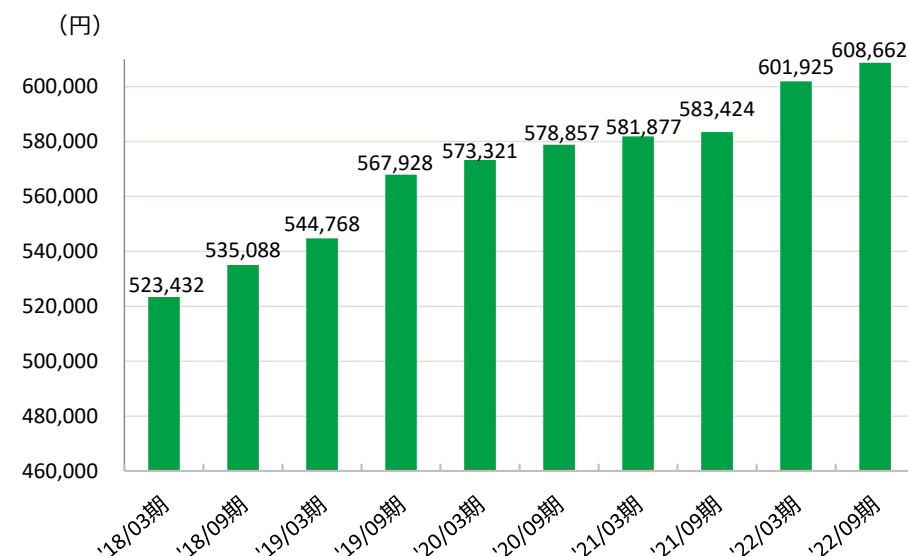
## 直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2022年3月期	2022年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,196億円	1兆3,024億円	-172億円
含み益	3,170億円	3,253億円	+83億円
含み益率	31.6%	33.3%	+1.7pt

## 鑑定評価・含み益の推移



## 1口当たりNAVの推移



**7** ESG





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

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

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

## SBTi認定とRE100への加盟

▶ 2022年5月、CO<sub>2</sub>削減目標のSBTi認定を取得し、J-REITで初めてRE100にも正式加盟しました。

目標年度	CO <sub>2</sub> 排出量削減目標	再エネ導入比率
2030年度	80%削減(2019年度比)	90%
2050年度	実質ゼロ	100%



# RE100

## 100%再生可能エネルギー由来電力の積極的な導入

- ▶ JREが100%所有しJREのみで意思決定が完結する物件全てにおいて、2022年9月までに100%再エネ電力への切り替えが完了しました。
- ▶ その他の区分所有、共有ビル等においても、引き続き積極的に再エネ電力の導入を進めていきます。

・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

- ▶ 2022年実施のGRESBにおいて、5年連続「5 Stars」評価、7年連続「Green Star」を取得しました。



## CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2021年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「A-」を取得しています。



## ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

- ▶ ISS社のサステナビリティ格付において「Prime Status」評価を取得しています。



## ビル環境認証取得率 74.5% (保有建物における延床面積ベース/ 2022年9月末時点)

- ▶ 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ています。

## サステナビリティレポート2022の発行

▶ ESGに関する取り組みをステークホルダーの皆様に分かりやすく開示するために、サステナビリティレポート2022を発行しました。GRIスタンダードだけでなく、SASB（不動産業種）も参照し、ESGに関連する各種情報全般を開示しています。



URL

[https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2022.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2022.pdf)

QRコード



## サステナビリティ・リンク・ローン

▶ 2022年6月、4本目となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施しました。

借入先	農林中央金庫
借入金額	30億円
借入日	2022年6月17日
元本返済日	2032年6月17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。

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

# 国際イニシアティブへの署名・参加

## 資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

### 責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



▶ ESG投資の実践状況を報告し、以下の評価結果を取得しました。

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) ▶ ★★★★★  
(最上位)

### 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



- ▶ J-REIT業界初のTCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)のオフィシャルな署名者になりました。
- ▶ JREでは、気候変動によるリスクとビジネス機会を踏まえた「戦略」と、評価・管理のための「KPI」を設定しています。

### 国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名※

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



※資産運用会社の親会社である「三菱地所株式会社」がUNGCに署名し三菱地所グループで参加企業として登録

MEMO



# 8 Appendix



# 直近5期の財務指標の推移

	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.1 %	3.1 %	3.5 %	3.2 %	3.4 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.0 %	6.1 %	6.5 %	6.2 %	6.5 %
期末自己資本比率	51.5 %	51.4 %	51.5 %	49.9 %	51.3 %
LTV① (簿価ベース)	41.9 %	41.9 %	41.8 %	43.5 %	42.0 %
LTV② (時価ベース)	33.4 %	33.5 %	33.7 %	34.1 %	32.5 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	24.2 倍	24.8 倍	27.7 倍	26.9 倍	29.2 倍
NOI	24,943 百万円	24,825 百万円	24,204 百万円	24,070 百万円	23,084 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.6 %	4.7 %	4.5 %	4.3 %	4.2 %
FFO	22,225 百万円	22,089 百万円	20,583 百万円	21,053 百万円	19,700 百万円
FFO配当性向	70.2 %	71.0 %	76.4 %	75.0 %	80.9 %
AFFO	20,985 百万円	19,926 百万円	19,347 百万円	19,031 百万円	18,288 百万円
AFFO配当性向	74.3 %	78.7 %	81.3 %	83.0 %	87.1 %

## 〈各指標の定義〉

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

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

\* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

\* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

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

\* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

\* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

\* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績①

(百万円)

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

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



# JRE上場からの実績②

(百万円)

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

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

# JRE上場からの実績③

(百万円)

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

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

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

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

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

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

# JRE上場からの実績④

(百万円)

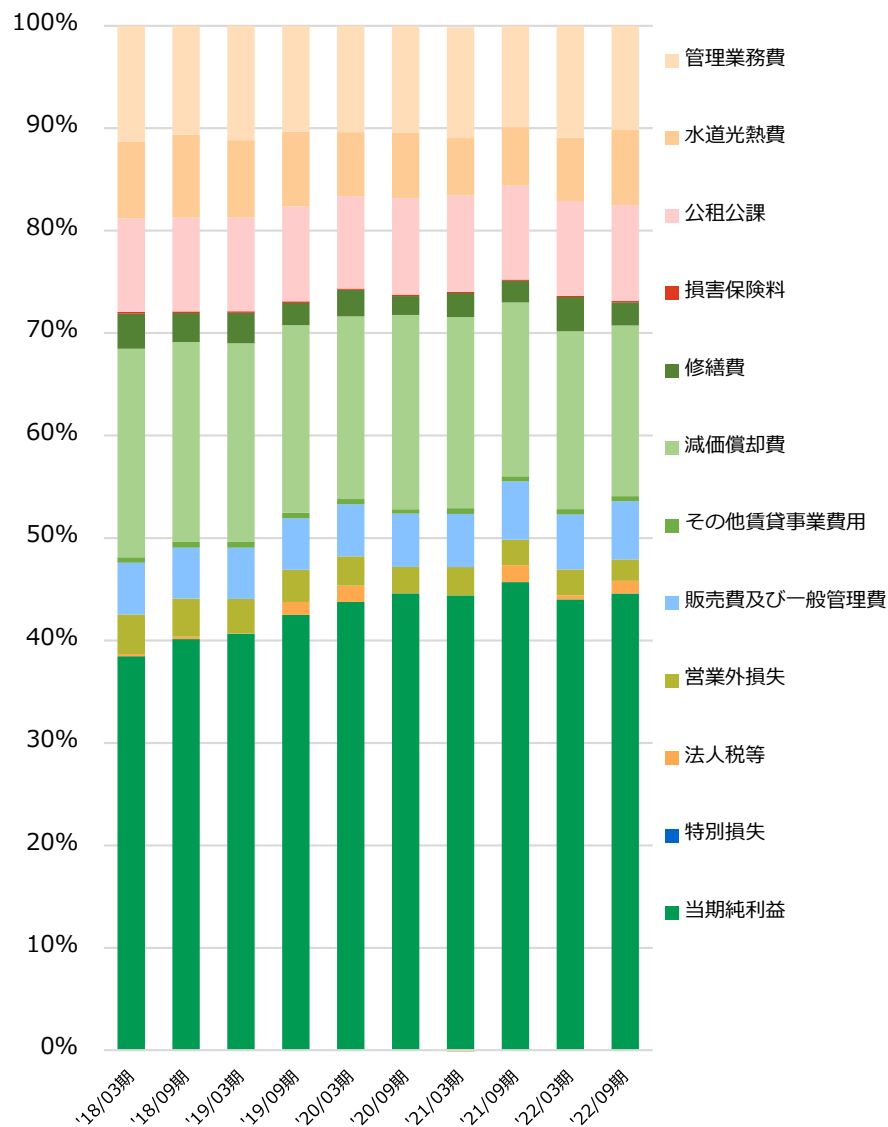
	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	36,980	37,180
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,610	33,070
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,360	4,110
その他	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	16,670	16,570
経常利益	17,477	16,191	17,256	15,810	15,670
当期純利益	16,865	16,045	16,790	15,790	15,660
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,400円	11,300円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	-	-
1口当たり純資産額 (注)	372,829円	373,057円	373,778円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	-	-
期末投資口価格 (注)	668,000円	639,000円	597,000円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	73物件	73物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,083,423	1,074,033
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	867,292㎡	857,281㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.0%	-
新投資口発行の概要					
発行新投資口数	-	-	-	-	-
発行価格	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	-
発行価額	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	-
払込期日	-	-	-	-	-

MEMO

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

# 費用内訳・工事の実績と計画

## 費用等の内訳



## 工事費 及び 減価償却費の実績

(百万円)

	'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	'17/09期
工事費	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210
修繕費 (費用計上工事)	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017
資本的支出 (資産計上工事)	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192
減価償却費	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556

	'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
工事費	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987	2,013	3,239	2,261
修繕費 (費用計上工事)	1,093	933	979	767	936	645	823	776	1,217	849
資本的支出 (資産計上工事)	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163	1,236	2,022	1,411
減価償却費	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529	6,264	6,326	6,275

## 資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	合計
資本的支出	2,800	2,200	2,700	2,400	2,800	2,400	15,500
減価償却費	6,100	6,000	5,800	5,600	5,600	5,600	35,000

## 外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

### スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

### 継続的なポートフォリオの質の強化

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

### 新規取得物件の基準



上記の基準をクリアする優良な物件をターゲットとし、ポートフォリオの質の継続的な向上を図る



## 内部成長 賃貸利益の安定成長

### 戦略的なリーシングの展開

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

### 計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

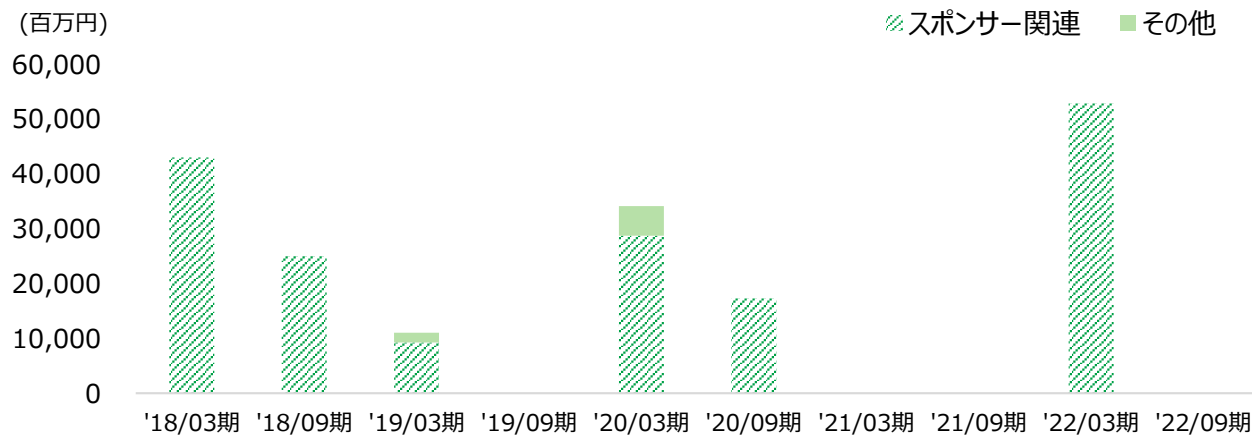
## 財務戦略

## 健全な財務体質の維持

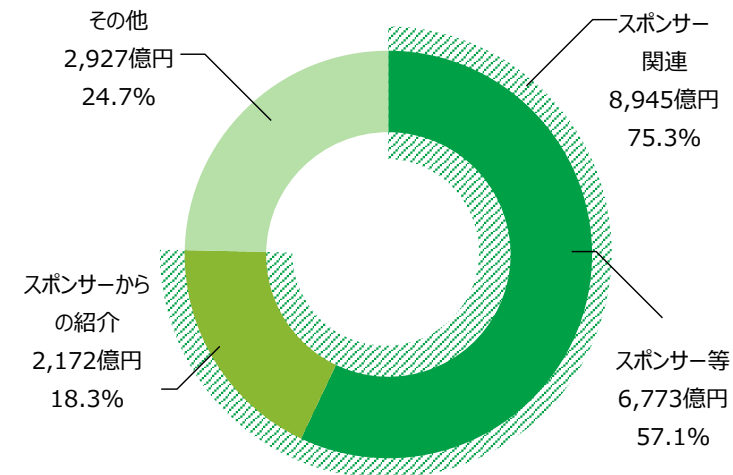


# 物件取得・譲渡の実績

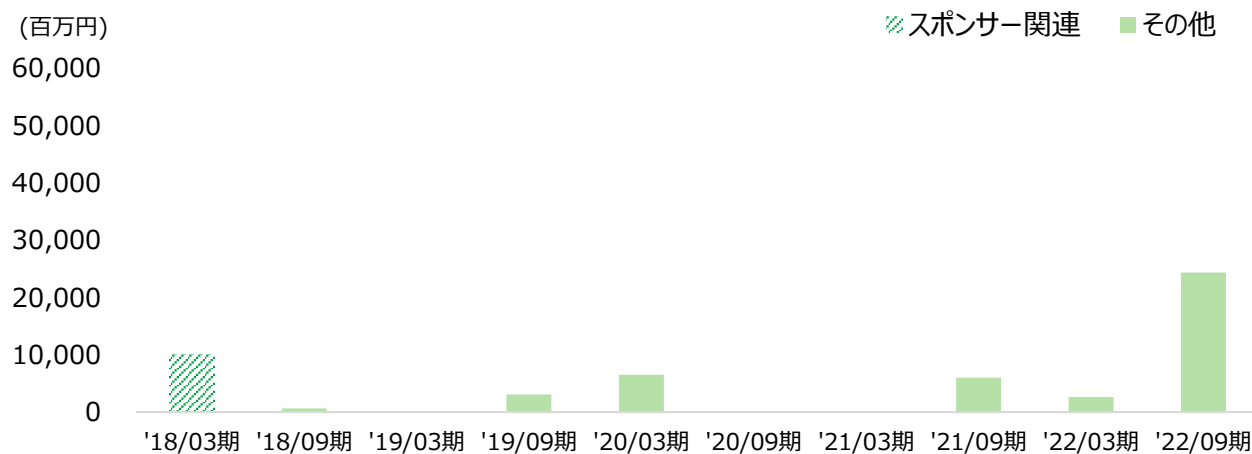
## 取得実績の推移



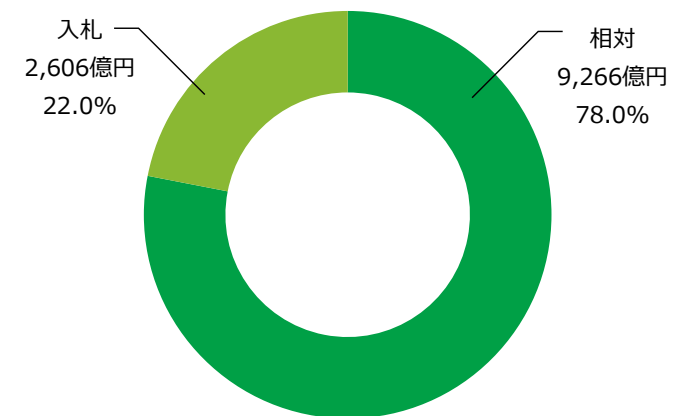
## 取得先の割合



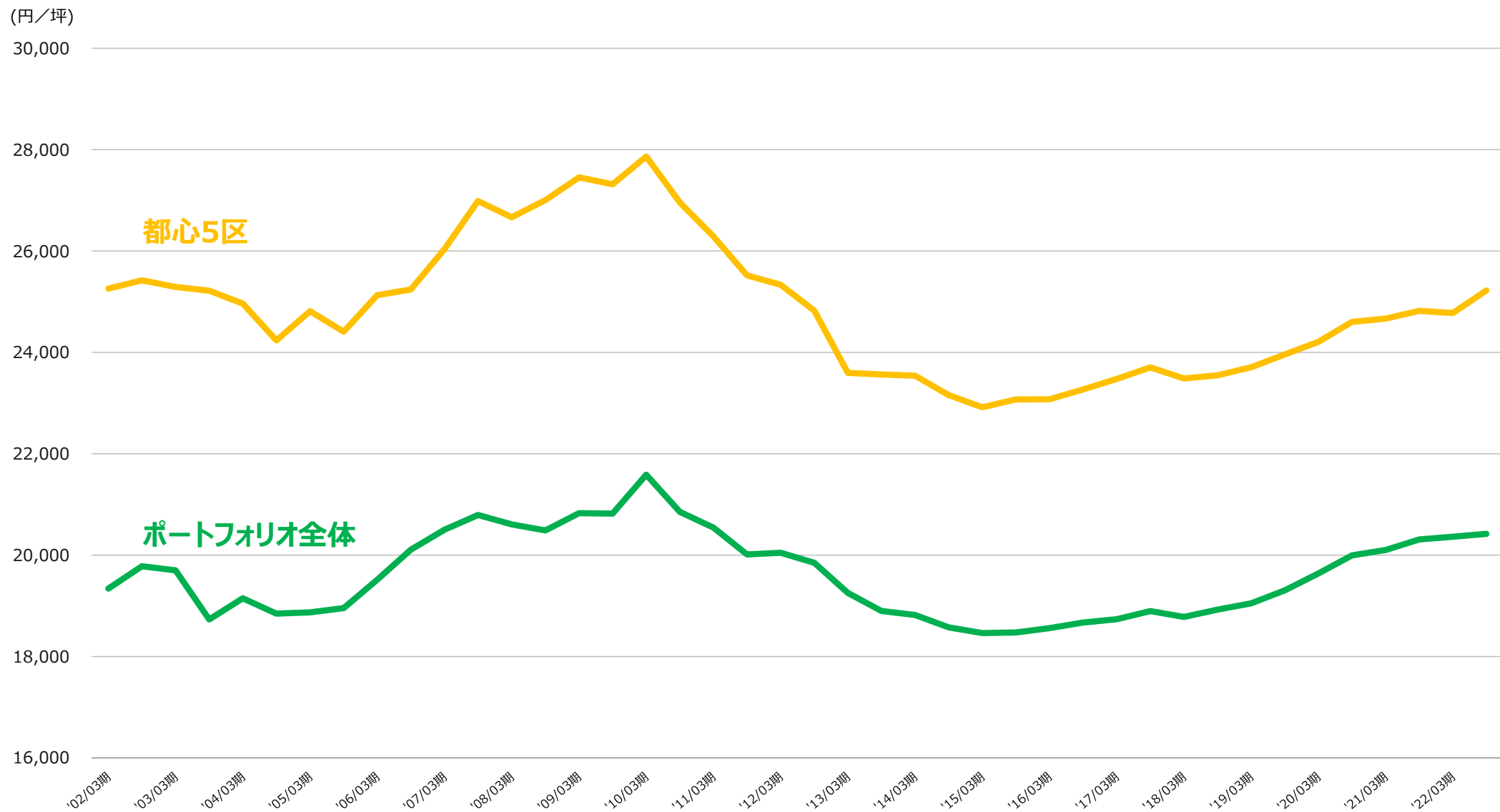
## 譲渡実績の推移



## 取得形態の割合



# ポートフォリオ平均賃料の推移



\* グランフロント大阪は除く

# 新規マーケット賃料水準の推移①

- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2022年9月末現在保有する建物72物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計66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																			
		'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	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア				96	91	87	91	98	102	106	108	109	113	117	113	108	106	100	
		神田小川町ビル	141	159	128	97	90	82	82	85	87	92	95	103	115	118	103	100	100		
		神田橋パークビル	148	162	133	102	88	81	83	83	86	93	98	100	102	112	114	102	100	100	
		大手町FCN									99	103	105	108	112	115	109	105	104	100	
		大手町パークビル															114	106	103	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		山王グランビル	156	164	138	107	93	89	89	89	93	102	107	109	118	120	120	111	104	100	
	有楽町電気ビル	137	153	122	90	83	78	78	80	82	87	90	93	103	108	110	108	107	100		
	中央区	FP日本橋												108	111	115	117	104	102	100	
		茅場町二丁目ビル						88	88	88	88	88	91	91	100	112	115	109	103	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト										93	93	95	98	107	107	105	102	100	
		銀座三和ビル	133	142	110	96	83	81	81	87	90	94	98	102	106	117	117	112	104	100	
		銀座三丁目ビル	138	145	128	98	88	80	80	83	85	90	93	95	100	105	108	108	103	100	
	港区	晴海フロント																			
		赤坂パークビル						98	98	102	107	114	119	123	130	130	128	114	107	100	
		青山クリスタル	145	151	132	98	91	85	87	89	96	104	109	115	126	119	109	102	100		
クローバー芝公園											105	105	105	110	115	115	105	103	100		
汐留ビル					114	104	102	104	106	112	114	116	118	122	130	130	118	112	100		
芝二丁目大門ビル		144	153	144	106	84	81	81	81	81	84	91	103	109	125	131	116	109	100		
コスモ金杉橋ビル		135	148	129	100	81	77	77	77	77	84	87	100	100	103	103	100	100	100		
シーバンスS																130	111	108	100		
田町フロント														98	104	115	115	107	104	100	
新宿区		新宿イースト									100	102	102	115	117	122	122	109	107	100	
	新宿フロント													122	124	124	111	109	100		
	西新宿テラス	133	138	119	90	79	74	76	76	81	93	93	102	114	117	117	105	105	100		
	オペラシティ	160	164	136	107	102	93	91	91	98	102	104	113	118	120	120	111	109	100		
渋谷区	FP南新宿													117	119	115	104	100	100		
	LS新宿	82	82	80	62	55	53	53								110	103	102	100		
	代々木一丁目ビル	127	132	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	114	100	100	100		
	神宮前テラス	128	128	123	93	88	88	88	88	88	90	95	108	115	125	120	108	100	100		
	神宮前MSビル	129	133	121	88	83	79	81	83	90	94	98	100	106	117	113	102	100	100		
	恵比寿ネオナート	130	136	107	80	75	75	77	84	91	95	96	100	107	121	116	104	100	100		

上昇：       下落：



# 新規マーケット賃料水準の推移②

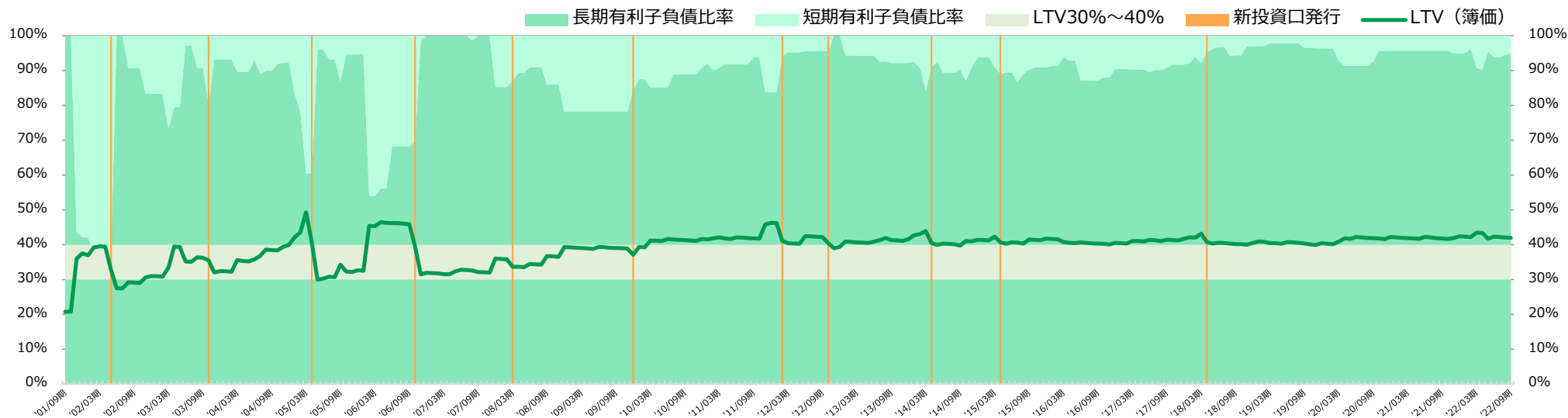
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2022年9月末現在保有する建物72物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計66物件が査定対象。

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																		
		'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	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	
東京23区	台東区 T I X U E N O							86	86	89	93	93	93	102	107	107	102	100	100	
	江東区 豊洲フロント																	100	100	
	品川区 東五反田一丁目ビル	113	118	108	87	77	69	69	69	69	74	79	85	100	110	110	103	103	100	
	品川区 大崎フロントタワー																			
	大田区 大森駅東口ビル	121	134	117	100	93	90	90	90	90	90	90	90	100	103	103	103	103	100	
	中野区 ハーモニータワー	130	135	125	93	88	83	83	83	85	88	90	95	103	108	113	105	100	100	
	豊島区 池袋二丁目ビル	90	97	97	86	86	86	86	86	86	86	86	90	90	103	107	103	103	100	
その他都市	豊島区 南池袋ビル	114	117	111	89	83	83	83	83	86	89	89	94	106	109	106	103	100		
	八王子市 八王子ファースト	104	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	100	
	さいたま市 さいたま浦和ビル	84	87	81	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	100	100	100	100	100	
	横浜市	MMパークビル			103	78	78	75	75	75	75	81	83	89	92	100	108	106	100	100
		クイーンズ								67	71	80	83	83	85	100	107	102	100	100
	川崎市 武蔵小杉 S T Mビル			89	83	83	77	77	77	80	89	94	94	100	114	114	103	100	100	
	札幌市 8・3スクエア		72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	
	仙台市	定禅寺パークビル	114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100	100
		東二番丁								72	72	78	88	88	94	103	103	103	100	100
		仙台ホンマビル	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100
	新潟市	A E R										79	91	100	107	116	107	100	100	100
		大同生命新潟ビル													100	100	100	100	100	100
		金沢市 金沢パークビル	95	95	86	75	75	75	75	75	75	86	93	96	100	104	104	100	100	100
	名古屋市	金沢上堤町ビル											84	95	100	100	100	100	100	100
		錦パークビル	119	119	112	98	85	81	76	76	78	81	81	83	92	102	103	100	100	100
		広小路プレイス								75	75	75	75	83	88	100	100	100	100	100
	京都市	名古屋広小路ビル	112	112	108	102	85	81	78	78	78	78	78	88	102	102	100	100	100	100
		四條烏丸								68	74	82	82	87	97	108	108	108	103	100
	大阪市	G F O (北館)																	103	100
		G F O (うめきた広場・南館)																	103	100
		梅田スクエア										75	81	85	91	98	102	102	102	100
		堂島タワー			100	85	76	76	76	76	76	79	79	85	97	106	118	112	106	100
堺筋本町ビル		104	104	93	75	68	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100	100	
御堂筋ダイワビル		109	112	97	74	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	94	100	100	100	
尼崎市 尼崎フロント											96	96	104	112	112	108	100	100		
岡山市 リットシティ	82	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	94	100	100	100	100		
広島市 N H K広島ビル	97	100	100	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	103	100	100		
福岡市	天神三丁目ビル	71	75	75	64	64	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100	
	天神グスタル	87	87	74	61	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	
	日之出天神ビル	71	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	100	100	100	100	100	

上昇：       下落：

# LTVの推移・金融機関別借入残高

## LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

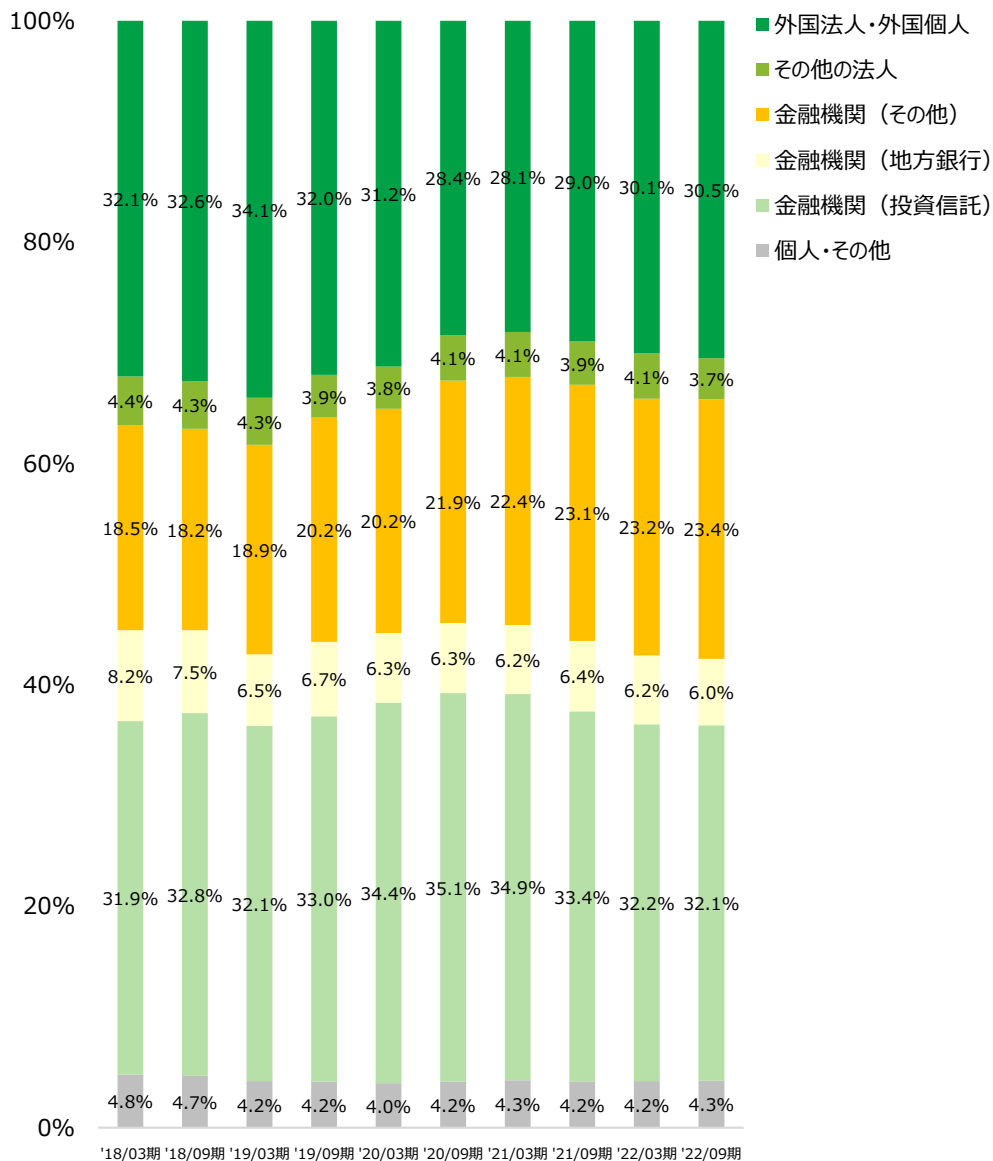
## 金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	94,900百万円	第四北越銀行	6,700百万円	群馬銀行	2,000百万円
みずほ銀行	53,500百万円	伊予銀行	5,500百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	43,000百万円	八十二銀行	5,000百万円	足利銀行	1,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	常陽銀行	1,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	山口銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
三井住友銀行	13,000百万円	七十七銀行	3,000百万円	第4回ジェネラル・シンジケートローン	5,500百万円
中国銀行	10,000百万円	滋賀銀行	3,000百万円		
福岡銀行	8,500百万円	住友生命保険	3,000百万円		
三菱UFJ信託銀行	6,800百万円	新生銀行	2,500百万円		



# 投資主データ

## 投資主属性別 投資口割合



## 属性別投資主数

	2022年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,590	91.09%
金融機関	248	1.79%
その他の法人	383	2.77%
外国法人・外国個人	600	4.34%
合計	13,821	100.00%

## 投資口所有数 上位10社

2022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)	355,516	25.67%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	222,292	16.05%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	60,754	4.39%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,614	1.92%
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,967	1.37%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	17,448	1.26%
7 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,666	1.13%
9 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,931	1.08%
10 株式会社中国銀行	14,325	1.03%

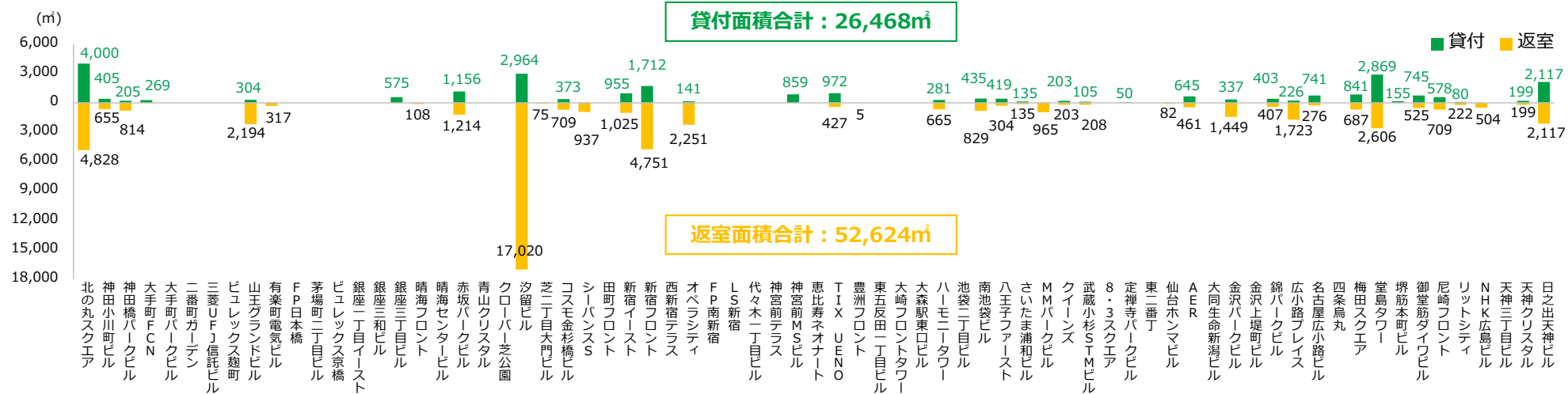
## 大口テナント／上位10社

2022年9月期末					2022年3月期末		
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	賃貸面積増減
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他4物件	35,129㎡	4.3%	1	35,129㎡	0㎡
2	非開示	大崎フロントタワー他3物件	21,904㎡	2.7%	3	22,030㎡	-125㎡
3	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.2%	2	22,681㎡	-4,828㎡
4	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	15,172㎡	1.9%	5	15,172㎡	0㎡
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,817㎡	1.6%	6	12,817㎡	0㎡
6	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	8	10,598㎡	0㎡
7	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	9	9,923㎡	0㎡
8	SCSK(株)	豊洲フロント	9,907㎡	1.2%	10	9,912㎡	-5㎡
9	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズ	9,536㎡	1.2%	11	9,536㎡	0㎡
10	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.2%	12	9,316㎡	0㎡

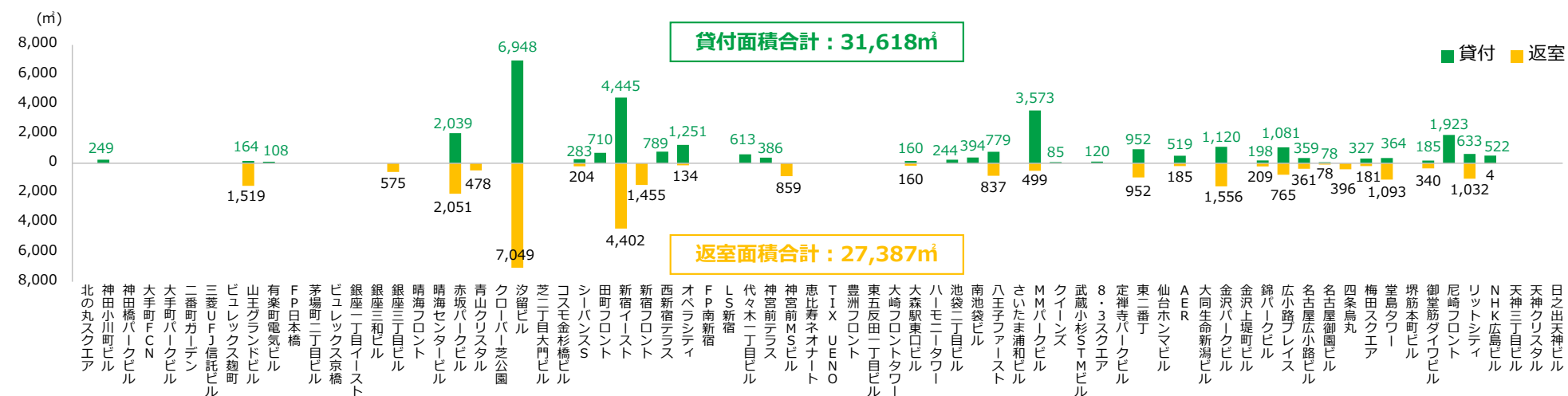
\* グランフロント大阪は除く

# ビル別テナント貸付・返室状況

## 2022年9月期



## 2022年3月期



\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

MEMO



# ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2022年9月期末（実績）							2023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		
				'22/09期	'22/03期比	'22/09期	'22/03期比				'23/03期	'22/09期比	'23/03期	'22/09期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	24,850	828	828	96.8%	-3.2%	7	25,678	24,850	828		96.8%	
		神田小川町ビル	6,269	5,613	655	249	89.5%	-4.0%	8	6,269	6,019	249	-405	96.0%	6.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,078	609	609	83.5%	-16.5%	9	3,687	3,687	0	-609	100.0%	16.5%
		大手町 F C N	7,420	5,761	1,659	-269	77.6%	3.6%	12	7,420	6,520	900	-759	87.9%	10.2%
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		22	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王ランドビル	20,589	16,977	3,611	1,889	82.5%	-9.1%	42	20,589	17,629	2,959	-651	85.6%	3.2%
	有楽町電気ビル	4,697	4,379	317	317	93.2%	-6.8%	9	4,697	4,199	497	180	89.4%	-3.8%	
	中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		茅場町二丁目ビル	4,419	3,866	553	-45	87.5%	0.9%	9	4,419	3,666	752	199	83.0%	-4.5%
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,326	0		100.0%	
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0	-575	100.0%	13.5%	10	4,255	3,879	376	376	91.2%	-8.8%
	港区	晴海フロント	33,369	33,260	108	108	99.7%	-0.3%	7	25,027	24,945	81	-27	99.7%	
		赤坂パークビル	44,999	41,244	3,755	58	91.7%	-0.1%	32	44,999	41,244	3,755		91.7%	
		青山クリスタル	4,898	4,419	478		90.2%		8	4,898	4,419	478		90.2%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		9	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	29,948	14,265	14,055	67.7%	-31.8%	38	44,213	35,512	8,701	-5,564	80.3%	12.6%
		芝二丁目大門ビル	9,525	9,367	158	75	98.3%	-0.8%	23	9,513	9,355	158		98.3%	-0.0%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,533	528	336	87.0%	-8.3%	6	4,062	3,533	528		87.0%	
		シーパンス	6,082	5,144	937	937	84.6%	-15.4%	13	6,082	5,686	396	-541	93.5%	8.9%
	新宿区	田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%	
		新宿イースト	40,941	40,326	614	69	98.5%	-0.2%	40	40,941	40,032	908	293	97.8%	-0.7%
		新宿フロント	21,416	16,824	4,591	3,039	78.6%	-14.1%	39	21,416	17,329	4,086	-505	80.9%	2.4%
西新宿テラス		6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%		
渋谷区	オペラシティ	34,963	31,761	3,201	2,100	90.8%	-6.1%	93	34,963	31,855	3,107	-93	91.1%	0.3%	
	F P 南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%		
	L S 新宿	9,786	9,786	0		100.0%		17	9,786	9,786	0		100.0%		
	代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		8	7,745	7,745	0		100.0%		
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		6	3,147	3,147	0		100.0%		
	神宮前 M S ビル	5,558	5,558	0	-859	100.0%	15.5%	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%			

\*晴海フロントは、2022年12月1日付けで持分25%を譲渡予定。



# ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2022年9月期末（実績）							2023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		
				'22/09期	'22/03期比	'22/09期	'22/03期比				'23/03期	'22/09期比	'23/03期	'22/09期比	
東京23区	台東区	T I X U E N O	15,016	15,016	0	-544	100.0%	3.6%	16	15,016	15,016	0		100.0%	
	江東区	豊洲フロント	17,407	17,216	190	5	98.9%		21	17,407	17,216	190		98.9%	
	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%	
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		26	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	13,956	383	383	97.3%	-2.7%	23	14,340	14,340	0	-383	100.0%	2.7%
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%	
南池袋ビル		5,932	5,537	394	394	93.4%	-6.6%	10	5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6%	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,125	10,125	0	-114	100.0%	1.1%	48	10,125	10,125	0		100.0%	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		19	4,510	4,510	0		100.0%	
	横浜市	MMパークビル	38,415	35,996	2,418	965	93.7%	-2.5%	33	38,415	36,469	1,945	-473	94.9%	1.2%
		クイーンズ	26,669	26,270	398		98.5%		50	26,669	25,801	868	469	96.7%	-1.8%
	川崎市	武蔵小杉 S T Mビル	5,378	5,276	102	102	98.1%	-1.9%	27	5,378	5,344	34	-68	99.4%	1.3%
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,468	50	-50	98.0%	2.0%	20	2,518	2,468	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	6,151	82	82	98.7%	-1.3%	27	6,234	6,075	158	75	97.5%	-1.2%
	A E R		23,612	22,814	798	-184	96.6%	0.8%	62	23,612	23,258	353	-444	98.5%	1.9%
		新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,928	0		100.0%		10	3,928	3,928	0		100.0%
	金沢市	金沢パークビル	20,946	17,880	3,066	1,112	85.4%	-5.3%	75	20,946	17,960	2,986	-80	85.7%	0.4%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		27	7,213	7,075	138		98.1%	
		名古屋市	錦パークビル	10,338	9,615	722	4	93.0%	-0.1%	63	10,338	9,280	1,058	335	89.8%
	名古屋市	広小路プレイス	13,200	11,492	1,707	1,497	87.1%	-11.3%	32	13,200	13,200	0	-1,707	100.0%	12.9%
		名古屋広小路ビル	21,377	20,681	696	-468	96.7%	2.1%	41	21,377	20,681	696		96.7%	
		四条烏丸	6,634	5,651	983		85.2%		12	6,634	5,984	650	-333	90.2%	5.0%
	大阪市	G F O（北館）	8,462	8,320	142	18	98.3%	-0.2%	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		G F O（うめきた広場・南館）	5,178	4,642	535	292	89.6%	-5.7%	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	10,300	75	-154	99.3%	1.5%	37	10,375	10,375	0	-75	100.0%	0.7%
		堂島タワー	28,403	27,489	914	-262	96.8%	0.9%	46	28,403	27,829	573	-340	98.0%	1.2%
堺筋本町ビル		11,520	11,520	0	-155	100.0%	1.3%	24	11,520	10,801	718	718	93.8%	-6.2%	
御堂筋ダイワビル		20,450	20,450	0	-220	100.0%	1.1%	40	20,450	19,265	1,184	1,184	94.2%	-5.8%	
尼崎市	尼崎フロント	15,500	14,395	1,104	131	92.9%	-0.8%	31	15,498	14,107	1,391	287	91.0%	-1.9%	
岡山市	リットシティ	8,885	8,158	726	142	91.8%	-1.6%	28	8,885	8,486	398	-327	95.5%	3.7%	
広島市	N H K 広島ビル	9,881	9,372	509	504	94.8%	-5.2%	12	9,881	9,372	509		94.8%		
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,995	0		100.0%		19	3,995	3,995	0		100.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,964	0		100.0%		30	5,964	5,964	0		100.0%		
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		4	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区		507,189	469,345	37,843	23,164	92.5%	-4.7%	645	498,835	469,877	28,957	-8,886	94.2%	1.7%	
その他都市		368,458	353,286	15,172	3,245	95.9%	-0.9%	854	368,457	354,063	14,394	-778	96.1%	0.2%	
合計		875,648	822,631	53,016	26,409	93.9%	-3.1%	1,499	867,292	823,940	43,351	-9,664	95.0%	1.1%	

\* 2022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㎡ 96.3%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 89.2%、錦パークビル 954㎡ 83.6%。

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

# ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								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	1,685	623	137	82	98	1	44	259	0	1,062	1,321	55	1,265
神田小川町ビル	219	91	16	15	22	0	6	29	-	128	158	67	91
神田橋パークビル	118	43	2	-	18	0	2	19	-	75	95	16	78
大手町FCN	335	270	46	51	69	0	0	101	0	64	166	-	166
大手町パークビル	191	95	8	14	34	0	0	37	0	96	134	-	134
二番町ガーデン	492	215	61	30	58	0	7	57	-	276	333	5	328
三菱UFJ信託ビル	986	372	59	55	166	0	2	84	2	614	698	3	695
ビュレックス麹町	162	57	-	-	15	0	8	33	-	104	138	-	138
山王ランドビル	859	443	100	60	128	0	90	63	-	416	479	2	477
有楽町電気ビル	280	128	32	22	51	0	-	21	-	151	173	-	173
FP日本橋	403	139	23	19	41	0	0	53	0	263	317	5	311
茅場町二丁目ビル	138	58	10	11	12	0	2	21	-	79	100	-	100
ビュレックス京橋	158	41	-	-	12	0	6	23	-	116	140	6	133
銀座一丁目イースト	191	87	14	10	11	0	3	47	-	103	151	-	151
銀座三和ビル	400	164	26	16	93	0	3	24	0	235	260	1	258
銀座三丁目ビル	164	89	13	11	17	0	6	40	-	74	115	36	79
晴海フロント	1,141	517	87	45	82	1	2	296	0	624	921	19	902
晴海センタービル	199	102	25	18	16	0	-	41	0	97	138	-	138
赤坂パークビル	2,161	1,246	238	252	276	3	48	424	1	915	1,340	88	1,251
青山クリスタル	209	86	14	11	34	0	2	23	0	123	146	-	146
クローバー芝公園	117	42	10	7	7	0	4	12	-	74	87	-	87
汐留ビル	1,984	953	195	127	201	1	12	413	2	1,030	1,444	59	1,385
芝二丁目大門ビル	316	163	34	22	42	0	4	60	0	152	213	23	190
コスモ金杉橋ビル	117	51	12	7	14	0	3	14	-	66	80	-	80
シーパンス	220	136	34	31	20	0	9	39	0	84	124	16	108
田町フロント	167	65	11	8	14	0	1	29	0	102	131	4	127
新宿イースト	1,653	703	131	139	123	1	19	286	1	949	1,235	13	1,222
新宿フロント	688	414	91	50	86	1	12	171	1	274	445	66	378
西新宿テラス	246	96	18	15	21	0	0	39	-	150	189	6	182
オペラシティ	1,525	1,068	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	457	非開示	40	非開示
FP南新宿	198	84	15	10	26	0	0	30	0	114	144	2	142
LS新宿	587	272	44	33	60	0	-	132	0	315	447	-	447
代々木一丁目ビル	310	122	24	22	26	0	9	39	-	188	228	31	197
神宮前テラス	187	61	10	8	21	0	5	16	-	125	142	-	142
神宮前MSビル	232	190	39	22	63	0	15	49	-	42	91	3	88
渋谷クロスタワー（底地）	542	90	-	-	90	-	-	-	-	452	452	-	452
恵比寿ネオナート	483	254	50	19	38	1	41	101	-	228	330	179	151

\* 晴海センタービルは、2022年5月31日付にて譲渡を実施しております。

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

# ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
TIX UENO	662	365	69	43	38	1	20	192	-	297	490	26	463
豊洲フロント	715	299	69	50	-	1	1	176	0	415	592	-	592
東五反田一丁目ビル	197	90	13	22	15	0	14	24	0	107	132	2	129
大崎フロントタワー	727	415	66	51	25	0	10	164	96	312	476	0	475
大森駅東口ビル	242	158	30	21	26	0	40	40	0	83	124	69	54
ハーモニータワー	499	163	43	-	57	0	12	50	-	335	385	2	383
池袋二丁目ビル	70	30	7	5	5	0	2	9	0	39	48	-	48
南池袋ビル	186	76	19	12	16	0	1	26	-	110	136	21	114
八王子ファースト	236	122	51	2	26	0	4	36	0	114	150	2	148
さいたま浦和ビル	128	54	13	10	9	0	2	18	-	74	92	18	74
MMパークビル	1,192	624	131	184	81	1	45	177	1	568	746	44	701
クイーンズ	1,018	694	204	103	116	2	10	249	7	323	573	102	470
武蔵小杉STMビル	168	68	22	1	12	0	3	27	0	99	127	4	123
8・3スクエア	377	168	33	57	23	0	15	38	-	208	247	31	215
定禅寺パークビル	66	41	9	7	7	0	5	12	-	24	36	-	36
東二番丁	608	269	68	53	42	0	2	101	-	339	440	8	432
仙台ホンマビル	142	68	16	13	17	0	2	18	-	73	92	17	75
AER	703	357	89	54	66	0	21	124	0	346	470	24	446
大同生命新潟ビル	79	52	12	5	6	0	2	25	-	26	52	6	45
金沢パークビル	470	350	100	41	67	1	55	83	0	120	204	90	113
金沢上堤町ビル	141	89	18	15	9	0	4	40	-	52	92	-	92
錦パークビル	284	183	56	27	25	0	6	60	6	101	161	13	148
広小路プレイス	448	169	37	41	36	0	5	48	-	279	327	13	314
名古屋広小路ビル	585	394	92	57	68	0	19	155	0	191	346	4	342
四条烏丸	211	105	28	16	11	0	3	45	0	106	151	2	149
GFO (北館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	84	144	10	133
GFO (うめきた広場・南館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	144	201	6	194
梅田スクエア	477	230	54	31	53	0	6	83	-	247	330	17	313
堂島タワー	741	525	107	76	77	1	9	252	-	216	469	23	446
堺筋本町ビル	260	144	43	33	36	0	5	25	-	115	141	16	125
御堂筋ダイワビル	570	306	64	53	78	0	12	96	0	263	360	11	348
尼崎フロント	407	252	65	31	26	0	23	105	0	155	260	6	253
リットシティ	240	115	29	22	16	1	13	31	-	124	156	-	156
NHK広島ビル	258	201	49	28	24	0	9	63	26	56	119	19	100
天神三丁目ビル	101	48	12	6	7	0	7	13	0	53	66	-	66
天神クリスタル	167	135	23	19	19	0	9	64	0	31	96	22	73
日之出天神ビル	207	84	32	16	15	0	1	19	0	122	141	13	128
合計	34,289	17,480	3,836	2,760	3,521	48	849	6,275	187	16,808	23,084	1,411	21,672

\* 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	2022年3月期					2022年9月期					増減						取得価格	'22/09期末簿価	'22/09期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
北の丸スクエア	88,400	3.00%	2,733	2.80%	3.20%	88,400	3.00%	2,735	2.80%	3.20%	-	-	-	0.1%	-	-	81,555	69,080	19,319
神田小川町ビル	9,310	3.40%	324	3.20%	3.60%	9,310	3.40%	326	3.20%	3.60%	-	-	-	0.4%	-	-	9,520	8,567	742
神田橋パークビル	5,380	3.30%	181	3.10%	3.50%	5,360	3.30%	181	3.10%	3.50%	-20	-0.4%	-	0.3%	-	-	4,810	4,377	982
大手町F C N	28,900	2.60%	773	2.30%	2.70%	28,800	2.60%	772	2.30%	2.70%	-100	-0.3%	-	-0.1%	-	-	21,842	20,711	8,088
大手町パークビル	11,000	2.40%	278	2.20%	2.60%	11,000	2.40%	279	2.20%	2.60%	-	-	-	0.5%	-	-	10,175	10,095	904
二番町ガーデン	18,400	3.60%	682	3.40%	3.80%	18,400	3.60%	683	3.40%	3.80%	-	-	-	0.2%	-	-	14,700	11,883	6,516
三菱UFJ信託ビル	57,100	2.50%	1,457	2.20%	2.60%	57,300	2.50%	1,461	2.20%	2.60%	200	0.4%	-	0.3%	-	-	44,700	28,486	28,813
ビュレックス麹町	7,590	3.40%	265	3.20%	3.60%	7,570	3.40%	265	3.20%	3.60%	-20	-0.3%	-	-0.3%	-	-	7,000	5,285	2,284
山王ランドビル	28,000	3.70%	1,060	3.40%	3.90%	26,500	3.80%	1,032	3.50%	4.00%	-1,500	-5.4%	0.10%	-2.6%	0.10%	0.10%	20,900	20,794	5,705
有楽町電気ビル	9,400	3.10%	298	2.90%	3.30%	9,470	3.10%	301	2.90%	3.30%	70	0.7%	-	1.0%	-	-	7,200	7,635	1,834
F P日本橋	21,400	2.80%	608	2.60%	2.90%	21,200	2.70%	580	2.50%	2.80%	-200	-0.9%	-0.10%	-4.6%	-0.10%	-0.10%	17,560	17,282	3,917
茅場町二丁目ビル	5,180	3.60%	191	3.40%	3.80%	5,050	3.70%	191	3.50%	3.90%	-130	-2.5%	0.10%	0.1%	0.10%	0.10%	4,410	4,029	1,020
ビュレックス京橋	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	7,680	3.40%	268	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	5,250	4,246	3,433
銀座一丁目イースト	8,150	3.30%	276	3.10%	3.50%	8,160	3.30%	277	3.10%	3.50%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	6,459	5,940	2,219
銀座三和ビル	19,600	2.50%	497	2.50%	2.50%	19,600	2.50%	503	2.50%	2.50%	-	-	-	1.2%	-	-	16,830	17,052	2,547
銀座三丁目ビル	6,460	3.30%	221	3.10%	3.50%	6,480	3.30%	221	3.10%	3.50%	20	0.3%	-	0.1%	-	-	7,999	7,128	-648
晴海フロント	38,000	3.80%	1,463	3.60%	4.00%	38,000	3.70%	1,453	3.50%	3.90%	-	-	-0.10%	-0.7%	-0.10%	-0.10%	31,300	25,229	12,770
赤坂パークビル	83,000	3.10%	2,613	2.90%	3.30%	83,100	3.10%	2,614	2.90%	3.30%	100	0.1%	-	-	-	-	60,800	57,071	26,028
青山クリスタル	9,790	3.10%	312	2.90%	3.30%	9,800	3.10%	312	2.90%	3.30%	10	0.1%	-	-	-	-	7,680	6,987	2,812
クローバー芝公園	4,900	3.40%	168	3.20%	3.50%	5,040	3.30%	168	3.10%	3.40%	140	2.9%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	4,500	4,351	688
汐留ビル	124,000	3.10%	3,936	2.90%	3.30%	123,000	3.10%	3,937	2.90%	3.30%	-1,000	-0.8%	-	-	-	-	106,930	99,209	23,790
芝二丁目大門ビル	9,010	3.70%	338	3.50%	3.90%	8,990	3.70%	338	3.50%	3.90%	-20	-0.2%	-	-0.1%	-	-	4,859	5,841	3,148
コスモ金杉橋ビル	3,790	3.70%	144	3.50%	3.90%	3,790	3.80%	149	3.60%	4.00%	-	-	0.10%	2.9%	0.10%	0.10%	2,808	2,440	1,349
シーバンスS	7,320	3.80%	284	3.60%	4.00%	7,350	3.80%	285	3.60%	4.00%	30	0.4%	-	0.5%	-	-	5,400	5,610	1,739
田町フロント	7,670	3.10%	240	2.90%	3.20%	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	260	3.4%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	6,210	5,964	1,965
新宿イースト	74,500	3.30%	2,469	3.00%	3.40%	74,500	3.30%	2,470	3.00%	3.40%	-	-	-	0.1%	-	-	63,680	58,915	15,584
新宿フロント	38,600	3.30%	1,284	3.00%	3.40%	37,500	3.20%	1,213	2.90%	3.30%	-1,100	-2.8%	-0.10%	-5.6%	-0.10%	-0.10%	35,125	34,170	3,329
西新宿テラス	9,340	3.50%	334	3.30%	3.70%	9,350	3.50%	334	3.30%	3.70%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	7,830	7,635	1,714
オペラシティ	36,300	3.50%	1,333	3.30%	3.70%	36,000	3.50%	1,322	3.30%	3.70%	-300	-0.8%	-	-0.8%	-	-	31,776	27,685	8,314
F P南新宿	10,200	2.90%	299	2.70%	3.00%	10,400	2.80%	293	2.60%	2.90%	200	2.0%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%	9,250	9,215	1,184
L S新宿	24,900	3.10%	777	2.90%	3.30%	25,400	3.10%	794	2.90%	3.30%	500	2.0%	-	2.2%	-	-	22,800	22,410	2,989
代々木一丁目ビル	13,900	3.20%	453	3.00%	3.40%	13,900	3.20%	454	3.00%	3.40%	-	-	-	0.2%	-	-	8,700	6,597	7,302
神宮前テラス	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	-	-	-	0.1%	-	-	4,885	4,767	2,642
神宮前M Sビル	10,100	3.00%	314	2.80%	3.20%	10,200	3.00%	314	2.80%	3.20%	100	1.0%	-	-	-	-	12,200	10,638	-438
渋谷クロスタワー (底地)	41,900	-	908	2.50%	-	43,800	-	908	2.40%	-	1,900	4.5%	-	-	-0.10%	-	26,524	27,186	16,613
恵比寿ネオオート	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	14,612	13,749	6,450

# 物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2022年3月期					2022年9月期					増減						取得価格	'22/09期末簿価	'22/09期末鑑定評価額 - 簿価	
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法					
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り				
TIX UENO	26,600	3.70%	1,007	3.50%	3.90%	26,600	3.70%	1,006	3.50%	3.90%	-	-	-	-0.1%	-	-	22,000	17,837	8,762	
豊洲フロント	26,600	3.60%	972	3.40%	3.80%	26,600	3.60%	975	3.40%	3.80%	-	-	-	0.2%	-	-	25,500	25,502	1,097	
東五反田一丁目ビル	7,140	3.50%	253	3.20%	3.60%	7,140	3.50%	253	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	5,500	4,165	2,974	
大崎フロントタワー	17,800	3.70%	1,014	3.60%	3.90%	17,900	3.60%	1,014	3.50%	3.80%	100	0.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	12,300	7,176	10,723	
大森駅東口ビル	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	-	-	-	-	-	-	5,123	4,633	1,386	
ハーモニータワー	15,200	3.70%	587	3.50%	3.90%	15,200	3.70%	587	3.50%	3.90%	-	-	-	0.1%	-	-	11,120	9,490	5,709	
池袋二丁目ビル	1,980	4.20%	86	4.00%	4.40%	2,000	4.20%	87	4.00%	4.40%	20	1.0%	-	0.9%	-	-	1,728	1,548	451	
南池袋ビル	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.1%	-	-	4,500	3,913	2,346	
八王子ファースト	5,170	4.60%	251	4.40%	4.80%	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	20	0.4%	-	0.1%	-	-	5,679	4,692	497	
さいたま浦和ビル	3,130	4.60%	147	4.40%	4.80%	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	60	1.9%	-	0.3%	-	-	2,574	2,413	776	
MMパークビル	41,600	3.90%	1,645	3.70%	4.10%	42,400	3.80%	1,637	3.60%	4.00%	800	1.9%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	37,400	29,582	12,817	
クイーンズ	24,500	3.60%	892	3.30%	3.80%	25,100	3.50%	887	3.20%	3.70%	600	2.4%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	17,200	15,584	9,515	
武蔵小杉S T Mビル	4,610	4.40%	203	4.20%	4.60%	4,620	4.40%	203	4.20%	4.60%	10	0.2%	-	-	-	-	4,000	3,628	991	
8・3スクエア	10,300	4.50%	465	4.30%	4.70%	10,900	4.40%	485	4.20%	4.60%	600	5.8%	-0.10%	4.3%	-0.10%	-0.10%	7,100	5,420	5,479	
定禅寺パークビル	1,090	5.20%	56	5.00%	5.40%	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	30	2.8%	-0.10%	0.4%	-0.10%	-0.10%	1,000	914	205	
東二番丁	14,700	4.80%	696	4.60%	5.00%	15,100	4.70%	696	4.50%	4.90%	400	2.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	9,950	8,103	6,996	
仙台ホンマビル	2,830	4.90%	139	4.70%	5.10%	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	-50	-1.8%	-	-1.7%	-	-	3,174	2,767	12	
A E R	18,800	3.90%	748	3.70%	4.10%	19,300	3.80%	746	3.60%	4.00%	500	2.7%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	18,640	17,780	1,519	
大同生命新潟ビル	1,900	5.20%	101	5.00%	5.40%	1,900	5.20%	102	5.00%	5.40%	-	-	-	0.1%	-	-	1,770	1,644	255	
金沢パークビル	6,760	5.40%	386	5.20%	5.60%	7,110	5.40%	379	5.20%	5.60%	350	5.2%	-	-1.6%	-	-	4,580	4,430	2,679	
金沢上堤町ビル	3,050	5.40%	167	5.20%	5.60%	3,050	5.40%	167	5.20%	5.60%	-	-	-	-0.1%	-	-	2,780	2,307	742	
錦パークビル	5,460	4.60%	248	4.40%	4.80%	5,550	4.50%	246	4.30%	4.70%	90	1.6%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%	5,975	4,813	736	
広小路プレイス	14,100	3.70%	525	3.50%	3.80%	14,300	3.60%	518	3.40%	3.70%	200	1.4%	-0.10%	-1.3%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,537	6,762	
名古屋広小路ビル	13,000	4.30%	563	4.10%	4.50%	13,100	4.20%	554	4.00%	4.40%	100	0.8%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%	14,533	14,334	-1,234	
四条烏丸	7,070	4.20%	298	4.00%	4.30%	7,240	4.10%	298	3.90%	4.20%	170	2.4%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	4,400	3,545	3,694	
G F O (北館)	10,200	3.30%	360	3.10%	3.50%	10,400	3.20%	359	3.00%	3.40%	200	2.0%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	9,750	9,806	593	
G F O (うめきた広場・南館)	11,800	3.20%	400	3.00%	3.40%	11,800	3.10%	389	2.90%	3.30%	-	-	-	-0.10%	-2.8%	-0.10%	-0.10%	11,250	11,242	557
梅田スクエア	16,500	3.50%	589	3.30%	3.70%	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	300	1.8%	-	2.1%	-	-	15,523	15,537	1,262	
堂島タワー	20,600	4.00%	830	3.80%	4.20%	20,000	4.00%	806	3.80%	4.20%	-600	-2.9%	-	-2.9%	-	-	24,000	20,418	-418	
堺筋本町ビル	3,900	4.30%	167	4.10%	4.50%	3,880	4.30%	166	4.10%	4.50%	-20	-0.5%	-	-0.5%	-	-	4,164	3,482	397	
御堂筋ダイヤビル	14,500	3.80%	581	3.60%	4.00%	14,700	3.80%	588	3.60%	4.00%	200	1.4%	-	1.2%	-	-	14,314	13,352	1,347	
尼崎フロント	10,300	5.30%	553	5.10%	5.50%	10,500	5.30%	561	5.10%	5.50%	200	1.9%	-	1.5%	-	-	9,300	7,865	2,634	
リットシティ	5,090	5.30%	272	5.10%	5.50%	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	20	0.4%	-	-0.1%	-	-	4,094	2,319	2,790	
N H K 広島ビル	3,470	5.20%	181	5.10%	5.40%	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	-10	-0.3%	-	-0.5%	-	-	2,770	2,909	550	
天神三丁目ビル	1,980	4.90%	97	4.80%	5.10%	1,980	4.90%	97	4.80%	5.10%	-	-	-	-	-	-	1,550	1,331	648	
天神クリスタル	3,190	4.50%	142	4.40%	4.70%	3,270	4.40%	143	4.30%	4.60%	80	2.5%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	5,000	3,471	-201	
日之出天神ビル	4,680	4.50%	209	4.30%	4.50%	4,940	4.40%	216	4.20%	4.40%	260	5.6%	-0.10%	3.4%	-0.10%	-0.10%	3,657	3,299	1,640	
73物件合計	1,298,650		45,086			1,302,450		44,958			3,800	0.3%		-0.3%			1,091,248	977,086	325,363	
晴海センタービル	21,000	3.80%	821	3.60%	4.00%															
74物件合計 (期中売却物件を含む)	1,319,650		45,908																	

# 物件鑑定評価額推移

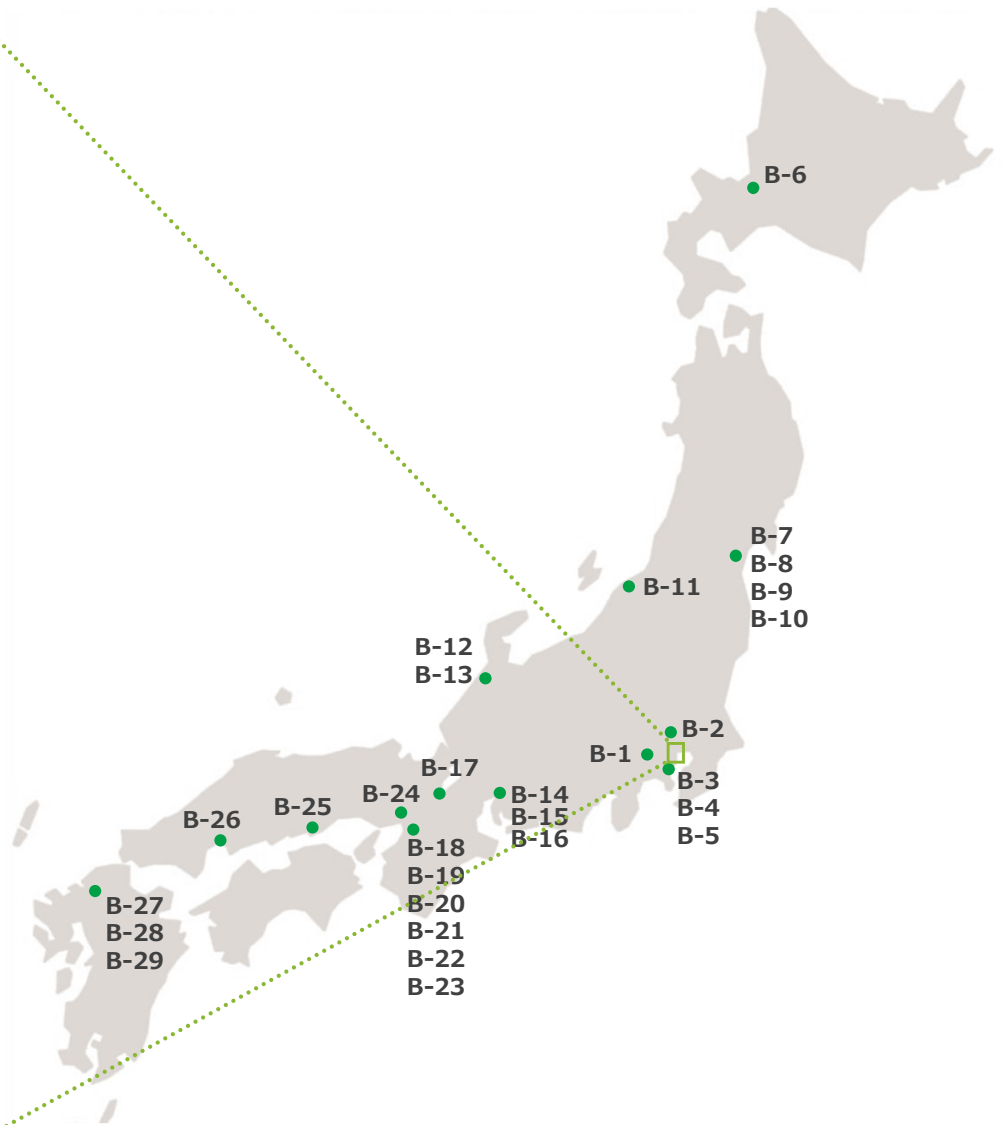
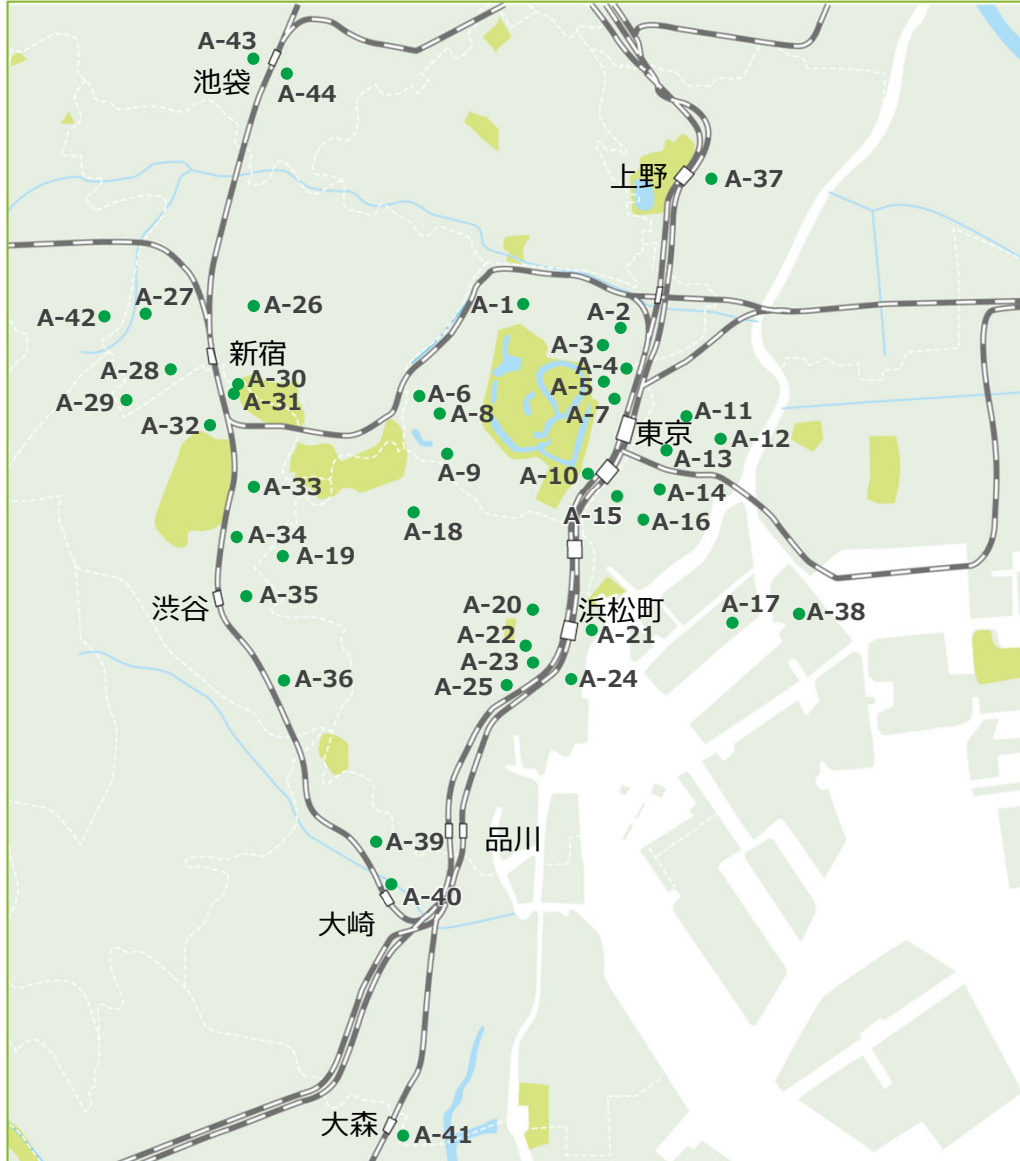
(百万円)

		'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	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230
	直接還元法査定CF	9,043	10,269	11,267	11,620	12,817	13,204	15,434	17,268	21,467	22,303	23,129	24,347	28,519	29,713	29,983	28,415	30,517	29,956	30,467	30,135	32,381
	直接還元法還元利回り	6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970
	含み損益 A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259
	含み損益率 C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%	1.7%
参考	期末発行済投資口数 D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口
	1口当たり含み損益 C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円	10,253円
	1口当たり純資産額 F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円
	1口当たりNAV E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円	349,818円
	期末投資口価格 H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円
	NAV倍率 H/G	1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍	1.04倍

		'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	'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
評価額	A	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828	1,011,368	1,042,319	1,069,480	1,122,210	1,158,140	1,178,420	1,202,750	1,235,000	1,253,980	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450
	直接還元法査定CF	33,119	35,003	35,086	36,814	36,649	39,013	40,971	40,782	40,784	40,831	41,201	41,978	43,186	43,715	43,663	44,399	44,959	45,075	44,771	45,908	44,958
	直接還元法還元利回り	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%
簿価	B	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577	927,908	935,057	928,820	955,228	967,442	963,160	954,902	1,002,620	977,086
	含み損益 A-B=C	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710	169,784	191,642	214,632	230,231	243,362	273,929	279,771	286,537	290,759	291,717	317,029	325,363
	含み損益率 C/B	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%	21.8%	23.6%	24.8%	26.0%	29.5%	29.3%	29.6%	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%
参考	期末発行済投資口数 D	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	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	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
	1口当たり含み損益 C/D=E	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	82,968円	103,464円	118,161円	129,674円	146,368円	163,927円	166,206円	175,686円	197,753円	201,970円	206,855円	209,902円	210,594円	228,867円	234,884円
	1口当たり純資産額 F	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	372,002円	371,974円	372,829円	373,057円	373,778円
	1口当たりNAV E+F=G	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円	440,995円	461,702円	476,640円	488,335円	505,582円	523,432円	535,088円	544,768円	567,928円	573,321円	578,857円	581,877円	583,424円	601,925円	608,662円
	期末投資口価格 H	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	538,000円	653,000円	668,000円	639,000円	597,000円
	NAV倍率 H/G	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍	1.41倍	1.27倍	1.21倍	1.07倍	1.05倍	1.11倍	1.20倍	1.28倍	1.10倍	0.93倍	1.12倍	1.14倍	1.06倍	0.98倍

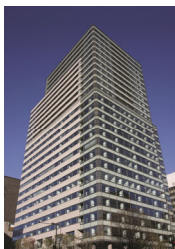
\* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

# ポートフォリオマップ



# 物件一覧・PML値

## A-1 北の丸スクエア



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

## A-2 JRE 神田小川町ビル



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

## A-3 神田橋パークビルディング



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

## A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



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

## A-5 大手町パークビルディング



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

## A-6 二番町ガーデン



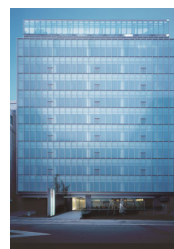
建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

## A-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル



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

## A-8 ビュレックス麹町



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

## A-9 山王グランドビル



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

## A-10 有楽町電気ビルディング



建物延床面積	70,287㎡
取得日	'03/08/01
追加取得日	-
建物所有割合	10.78%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1975/09
PML値	3.7%
基準階面積	1,314㎡

## A-11 フロントプレイス日本橋



建物延床面積	11,672㎡
取得日	'18/01/19
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/02
PML値	2.3%
基準階面積	910㎡

## A-12 JRE 茅場町二丁目ビル



建物延床面積	5,505㎡
取得日	'11/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三井物産フォーサイト
竣工年月	1991/04
PML値	3.6%
基準階面積	598㎡

## A-13 ビュレックス京橋



建物延床面積	5,470㎡
取得日	'02/07/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン
竣工年月	2002/02
PML値	4.7%
基準階面積	583㎡

## A-14 JRE 銀座一丁目イーストビル



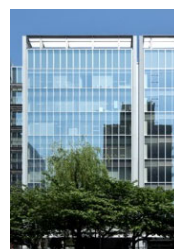
建物延床面積	4,976㎡
取得日	'15/03/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2008/05
PML値	2.1%
基準階面積	529㎡

## A-15 銀座三和ビル



建物延床面積	8,851㎡
取得日	'05/03/10
追加取得日	-
建物所有割合	70.95%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1982/10
PML値	3.7%
基準階面積	655㎡

## A-16 JRE 銀座三丁目ビル



建物延床面積	5,751㎡
取得日	'05/03/15
追加取得日	'10/05/24
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	1998/10
PML値	2.8%
基準階面積	573㎡



# 物件一覧・PML値

## A-17 晴海フロント



建物延床面積	45,458㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/02
PML値	2.0%
基準階面積	2,291㎡

## A-18 赤坂パークビル



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

## A-19 JRE青山クリスタルビル



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

## A-20 クローバー芝公園



建物延床面積	3,496㎡
取得日	'15/01/20
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/02
PML値	4.6%
基準階面積	323㎡

## A-21 汐留ビルディング



建物延床面積	115,930㎡
取得日	'08/12/19
追加取得日	'10/01/15 '15/05/01 '17/03/30 '17/09/01
建物所有割合	55.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2007/12
PML値	1.4%
基準階面積	3,501㎡

## A-22 JRE芝二丁目大門ビル



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

## A-23 JREコスモ金杉橋ビル



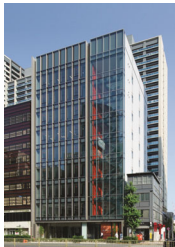
建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

## A-24 シーバンスS棟



建物延床面積	166,405㎡
取得日	'20/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	13.45%
不動産管理会社	清水建設
竣工年月	1991/01
PML値	1.7%
基準階面積	2,012㎡

## A-25 田町フロントビル



建物延床面積	5,747㎡
取得日	'17/03/30
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/07
PML値	3.3%
基準階面積	465㎡

## A-26 新宿イーストサイドスクエア



建物延床面積	167,245㎡
取得日	'14/10/01
追加取得日	'17/01/25 '18/03/30 '20/03/27
建物所有割合	35.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/03
PML値	1.2%
基準階面積	5,914㎡

## A-27 新宿フロントタワー



建物延床面積	92,092㎡
取得日	'18/04/17
追加取得日	'20/03/27
建物所有割合	37.16%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2011/08
PML値	2.1%
基準階面積	1,689㎡

## A-28 JRE西新宿テラス



建物延床面積	8,291㎡
取得日	'04/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1989/11
PML値	7.0%
基準階面積	750㎡

## A-29 東京オペラシティビル



建物延床面積	232,996㎡
取得日	'05/09/13
追加取得日	'10/03/24
建物所有割合	31.325%
不動産管理会社	東京オペラシティ ビル
竣工年月	1996/07
PML値	2.0%
基準階面積	2,158㎡

## A-30 フロントプレイス南新宿



建物延床面積	5,982㎡
取得日	'19/01/23
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2015/09
PML値	2.6%
基準階面積	560㎡

## A-31 リンクスピア新宿



建物延床面積	42,049㎡
取得日	'20/04/20
追加取得日	-
建物所有割合	37.34%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2019/08
PML値	1.9%
基準階面積	1,862㎡

## A-32 JRE代々木一丁目ビル



建物延床面積	10,778㎡
取得日	'04/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	2003/10
PML値	2.2%
基準階面積	760㎡

# 物件一覧・PML値

## A-33 JRE神宮前テラス



建物延床面積	4,359㎡
取得日	'02/11/22
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックス
竣工年月	1987/12
PML値	9.6%
基準階面積	386㎡

## A-34 JRE神宮前メディアスクエアビル

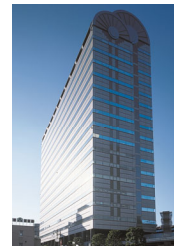


建物延床面積	9,420㎡
取得日	'03/10/09
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	3.3%
基準階面積	482㎡

## A-35 渋谷クロスタワー（底地）

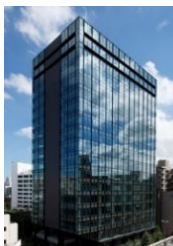
土地面積	5,153㎡
取得日	'01/11/30
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

## A-36 恵比寿ネオナート



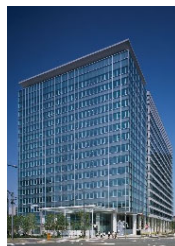
建物延床面積	36,598㎡
取得日	'03/11/14
追加取得日	'04/04/01 '14/02/18
建物所有割合	44.718394%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1994/10
PML値	2.4%
基準階面積	1,231㎡

## A-37 TIX TOWER UENO



建物延床面積	23,727㎡
取得日	'12/06/15
追加取得日	-
建物所有割合	94.040229%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2010/07
PML値	2.0%
基準階面積	1,088㎡

## A-38 豊洲フロント



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

## A-39 JRE東五反田一丁目ビル



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

## A-40 大崎フロントタワー



建物延床面積	23,673㎡
取得日	'11/02/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2005/06
PML値	3.4%
基準階面積	1,217㎡

## A-41 JRE大森駅東口ビル



建物延床面積	14,095㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1989/07
PML値	2.8%
基準階面積	720㎡

## A-42 ハーモニータワー



建物延床面積	72,729㎡
取得日	'05/02/28
追加取得日	'12/12/19 '15/03/27
建物所有割合	38.382307%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1997/03
PML値	2.0%
基準階面積	1,364㎡

## A-43 JRE池袋二丁目ビル



建物延床面積	3,157㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/05
PML値	3.4%
基準階面積	244㎡

## A-44 JRE南池袋ビル



建物延床面積	7,464㎡
取得日	'04/08/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックス
竣工年月	1989/12
PML値	5.7%
基準階面積	829㎡

# 物件一覧・PML値

## B-1 八王子ファーストスクエア



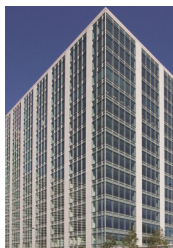
建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

## B-2 JREさいたま浦和ビル



建物延床面積	6,258㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'01/10/11
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1990/03
PML値	7.2%
基準階面積	626㎡

## B-3 MMパークビル



建物延床面積	49,037㎡
取得日	'08/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2007/12
PML値	4.0%
基準階面積	2,735㎡

## B-4 クイーンズタワー A



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

## B-5 武蔵小杉STMビル



建物延床面積	22,839㎡
取得日	'08/03/25
追加取得日	-
建物所有割合	34.32%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/10
PML値	3.8%
基準階面積	2,046㎡

## B-6 8・3スクエア北ビル



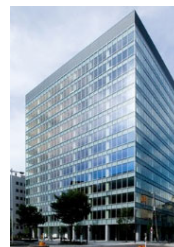
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/12
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

## B-7 定禅寺パークビル



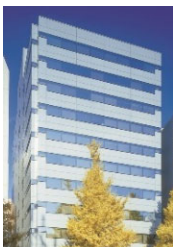
建物延床面積	7,648㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	50.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/01
PML値	3.3%
基準階面積	631㎡

## B-8 JRE東二番丁スクエア



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

## B-9 JRE仙台本町ホンマビル



建物延床面積	8,247㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'06/06/28
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1991/11
PML値	2.2%
基準階面積	590㎡

## B-10 AER



建物延床面積	73,186㎡
取得日	'15/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	55.35443%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	1.3%
基準階面積	998㎡

## B-11 大同生命新潟ビル



建物延床面積	5,327㎡
取得日	'19/03/01
追加取得日	-
建物所有割合	100%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1998/10
PML値	5.6%
基準階面積	483㎡

## B-12 金沢パークビル



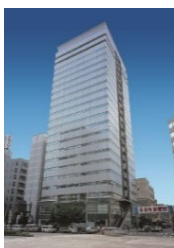
建物延床面積	43,481㎡
取得日	'02/02/28
追加取得日	'03/03/03
建物所有割合	89.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1991/10
PML値	4.8%
基準階面積	2,066㎡

## B-13 JRE金沢上堤町ビル



建物延床面積	9,619㎡
取得日	'16/10/03
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2009/08
PML値	3.8%
基準階面積	691㎡

## B-14 錦パークビル



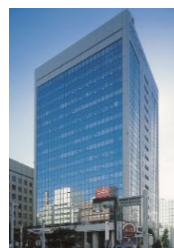
建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

## B-15 JRE名古屋広小路プレイス



建物延床面積	15,947㎡
取得日	'13/07/31
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2004/12
PML値	3.1%
基準階面積	1,391㎡

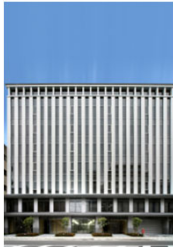
## B-16 名古屋広小路ビルディング



建物延床面積	33,377㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1987/05
PML値	2.4%
基準階面積	1,101㎡

# 物件一覧・PML値

**B-17** JRE 四条烏丸センタービル



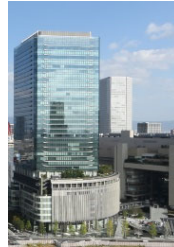
建物延床面積	9,185㎡
取得日	'13/09/03
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2010/01
PML値	11.7%
基準階面積	872㎡

**B-18** グランフロント大阪（北館）



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

**B-19** グランフロント大阪（うめきた広場・南館）



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

**B-20** JRE 梅田スクエアビル



建物延床面積	18,673㎡
取得日	'15/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1995/07
PML値	7.4%
基準階面積	611㎡

**B-21** JRE 島島タワー



建物延床面積	45,411㎡
取得日	'08/09/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1995/04
PML値	4.0%
基準階面積	1,455㎡

**B-22** JRE 堺筋本町ビル



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

**B-23** JRE 御堂筋ダイワビル



建物延床面積	31,213㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	'02/02/28
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1991/09
PML値	6.9%
基準階面積	1,127㎡

**B-24** JRE 尼崎フロントビル



建物延床面積	24,055㎡
取得日	'15/03/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2008/10
PML値	5.3%
基準階面積	1,708㎡

**B-25** リットシティビル



建物延床面積	52,653㎡
取得日	'06/02/01
追加取得日	-
建物所有割合	24.60%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2005/06
PML値	0.6%
基準階面積	1,819㎡

**B-26** NHK 広島放送センタービル



建物延床面積	35,217㎡
取得日	'04/03/25
追加取得日	'08/03/03
建物所有割合	48.753%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1994/08
PML値	1.1%
基準階面積	995㎡

**B-27** JRE 天神三丁目ビル



建物延床面積	5,588㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	4.3%
基準階面積	551㎡

**B-28** JRE 天神クリスタルビル



建物延床面積	10,432㎡
取得日	'05/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1993/08
PML値	3.1%
基準階面積	371㎡

**B-29** 日之出天神ビルディング



建物延床面積	12,527㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	74.4844%
不動産管理会社	東京海上日動 フシリティーズ
竣工年月	1987/08
PML値	4.2%
基準階面積	833㎡

## ポートフォリオ PML値

**1.6%**

**PML** (Probable Maximum Loss) 値 = 『地震による予想最大損害率』

50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の再調達価格に対する比率（被害総額/建物の再調達価格）

# マテリアリティ（重要課題）

## マテリアリティの策定

▶ 優先して取り組むべき ESG重要課題（マテリアリティ）を策定しています。

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

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

### URL

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

### QRコード



# 気候変動リスクとTCFDへの対応①

## 気候変動とTCFD

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

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



## 高まる気候変動「リスク」

### 物理リスク

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

### 移行リスク

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

## JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

### CO<sub>2</sub>排出量の削減

#### 戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

#### KPI

CO<sub>2</sub>排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

### 戦略的改修、ZEB

#### 戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

### グリーンファイナンス

#### 戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

# 気候変動リスクとTCFDへの対応②

## シナリオ分析に基づく財務的影響の検証

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

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

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

### ESGウェブサイト

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

### サステナビリティレポート2022

[https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2022.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2022.pdf)

# 社会への取り組み

## テナント満足度向上

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

### テナント満足度調査実施事例

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

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



### テナントの安全・健康への取り組み事例

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

## 地域コミュニティとのつながり

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

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



## 芸術文化活動への貢献

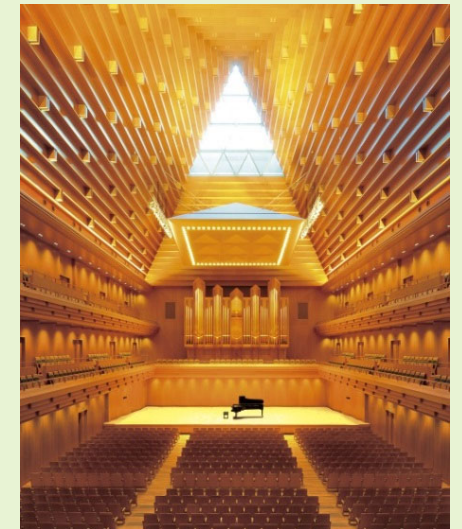
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

- ▼ MMパークビル エントランスホール  
映像アート投影風景



画像提供：横浜美術館

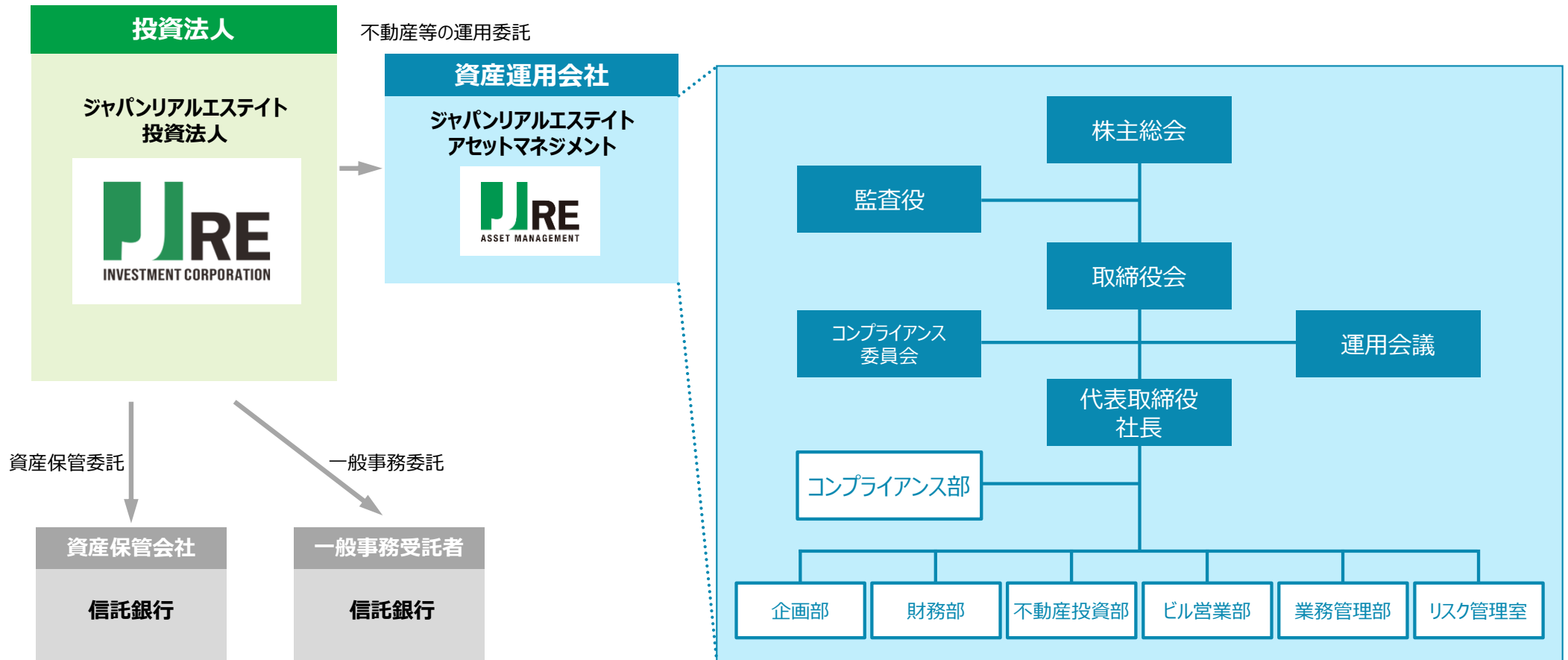




# ガバナンス①

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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



## ESGに関するマネジメント体制・基本方針

### サステナビリティ委員会

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

#### 構成メンバー

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

#### 報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

### サステナビリティ方針

#### 1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

#### 2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

#### 3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

#### 4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

#### 5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

#### 6 ガバナンス体制の充実

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

#### 7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



### Point

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

## JREの主な特色

### 1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ

#### 物件取得のサポート

- 物件の売却
- 売却物件情報の提供、等

#### 物件の運営・管理のサポート

- テナント誘致
- 物件管理ノウハウの提供、等

#### 人的なサポート

- 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

#### 利益相反防止機能

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

### 2 オフィスビル特化型の大型投資法人

(73物件、取得価格合計1兆912億円)

### 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 (S&P A+, Moody's A2, R&I AA)

# 報酬体系・実績

## 報酬体系 (規約抜粋)

### NOI連動報酬

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

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

### 分配金連動報酬 I

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

\* 不動産売却損益控除後分配可能金額 :

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

\* \* 不動産売却損益控除後 1 口当たり分配金 :

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

### 分配金連動報酬 II

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

### 取得報酬

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

### 譲渡報酬

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

### 合併報酬

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

## 報酬実績

(百万円)

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

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

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

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

期末総資産	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0	4,366	0	6,890

期間報酬 / 期末総資産	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬 / 期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
取得報酬 / 期中物件取得額	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	-	0.50%	-	0.50%
報酬合計 / 期末総資産	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

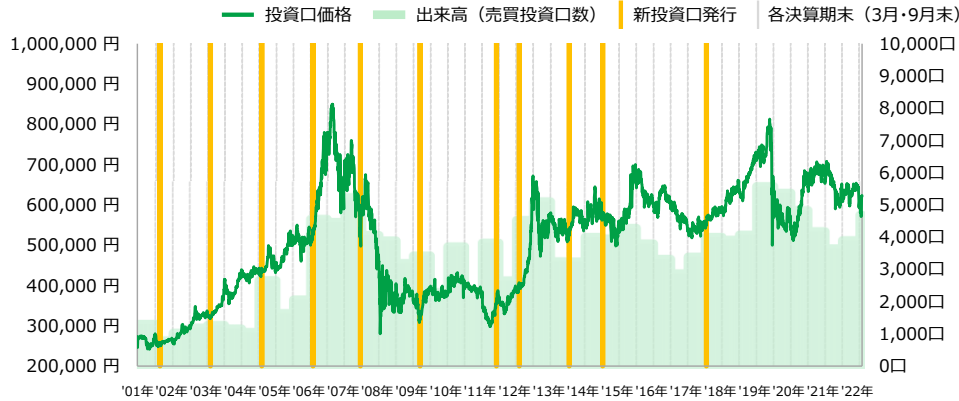
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264	0
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655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

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

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%
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%
取得報酬 / 期中物件取得額	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-	-	0.50%	-
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	-	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-	-	0.50%	0.50%	0.43%
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%

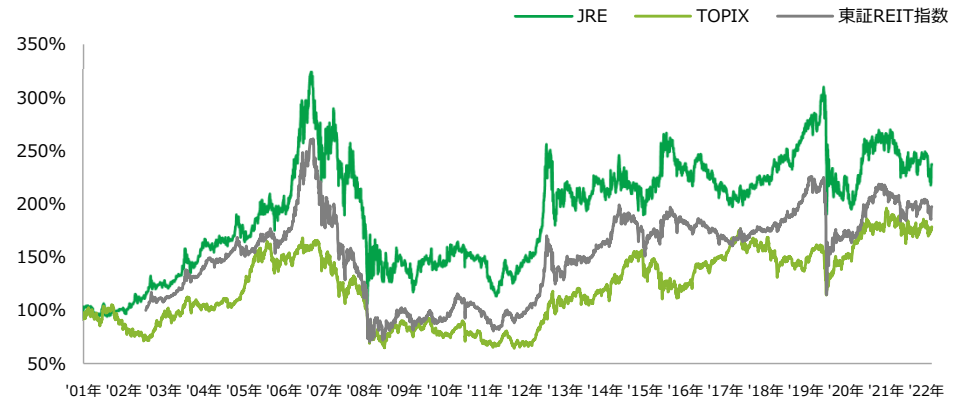
# 投資口価格の推移

## 投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース。  
 \* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。  
 \* 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。  
 \* 出来高は各決算期の期中平均出来高。

## 投資口価格の推移 (主な指標との比較)



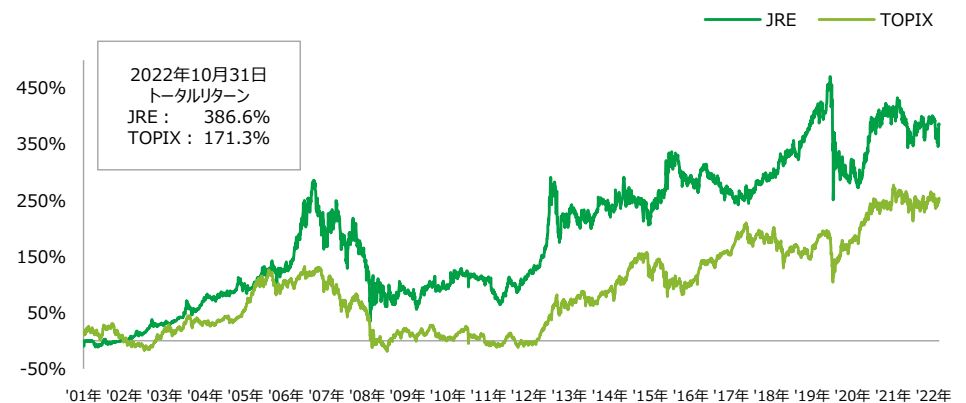
\* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円(2分割後)を、TOPIXについては2001年9月7日の終値(1,080.83)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。  
 \* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。  
 \* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。  
 \* 出所：ブルームバーグ

## 利回りの推移 (実績分配金ベース)



\* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金(該当期の直前期の分配実績)を投資口価格(2002年4月1日から2022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)、2022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、2022年10月時点。9-10月中は8月時点の値を使用。  
 \* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。  
 \* 出所：日本銀行、東京証券取引所

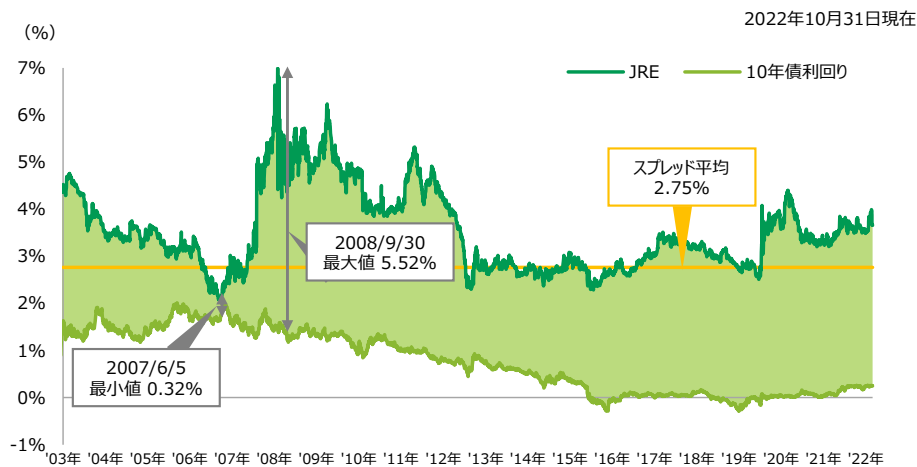
## トータルリターンの推移 (2022年10月31日現在)



\* 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。  
 \* 日次ベースで2001年9月10日から2022年10月31日時点まで記載。  
 \* 出所：ブルームバーグ  
 トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100

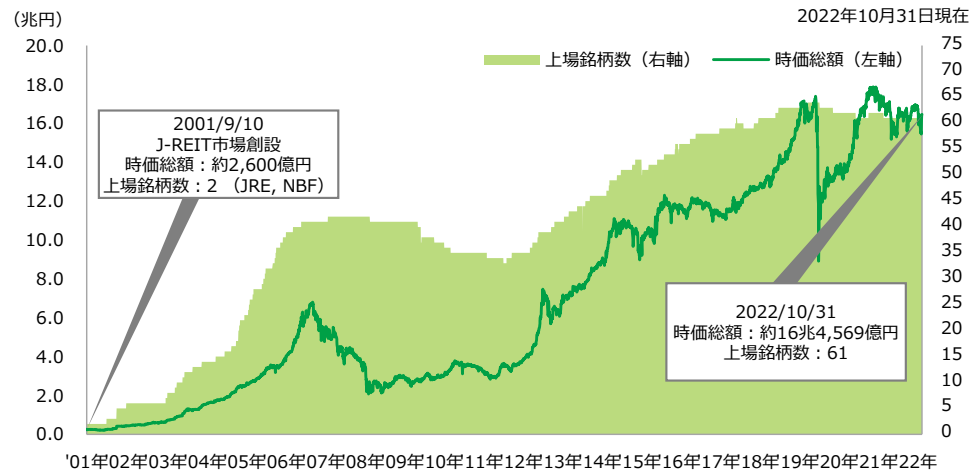
# 対JGBスプレッドの推移・時価総額

## JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



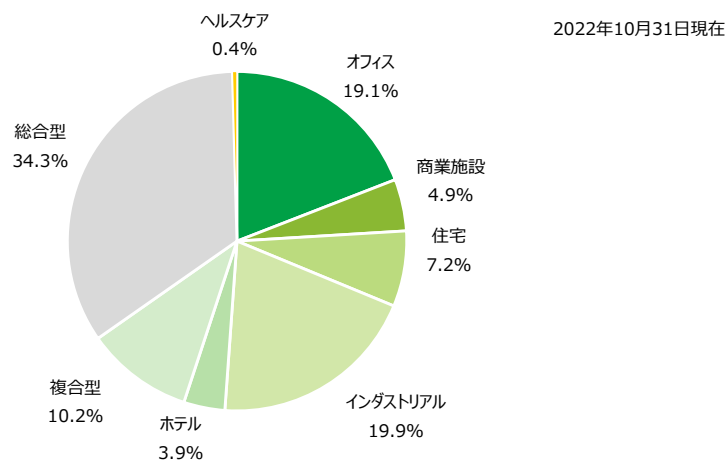
\* 日次ベースで2003年9月1日から2022年10月31日時点まで記載。\* 配当利回りは実績ベース。\* 出所：ブルームバーグ

## J-REIT時価総額と上場銘柄数



\* 出所：ブルームバーグ

## 用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

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

## JRE時価総額



\* 出所：ブルームバーグ

# JREホームページのご案内

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



ポートフォリオマップをイラストで表現！



動画

動画でESGの取り組みを紹介しています。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

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

最新情報・ニュースリリース

さまざまな端末からアクセスが可能です。

ホームページアドレス

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

QRコード



# 本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体のテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共有部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料[住宅賃料等を含む]、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等） + その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格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、取得日時点の価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格分を含む。  
リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本プランズウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付け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日付け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。なお、2020年4月20日付けにて物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更している。  
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である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日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」および「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。
- シーバーア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	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
JRE 神田小川町ビル	神田小川町ビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	JRE 東二番丁スクエア	東二番丁
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	JRE 西新宿テラス	西新宿テラス	JRE 仙台北町ホンマビル	仙台ホンマビル
大手町フィナンシャルシティノスタワー	大手町FCN	東京オペラシティアビル	オペラシティ	AER	AER
大手町パークビルディング	大手町パークビル	フロントプレイス南新宿	F P 南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	リンクスクエア新宿	L S 新宿	金沢パークビル	金沢パークビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	JRE 代々木一丁目ビル	代々木一丁目ビル	JRE 金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	JRE 神宮前テラス	神宮前テラス	錦パークビル	錦パークビル
山王グランドビル	山王グランドビル	JRE 神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	JRE 名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
フロントプレイス日本橋	F P 日本橋	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	JRE 四条烏丸センタービル	四条烏丸
JRE 茅場町二丁目ビル	茅場町二丁目ビル	TIX TOWER UENO	TIX UENO	グランフロント大阪（北館）	GFO（北館）
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	豊洲フロント	豊洲フロント	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	GFO（うめきた広場・南館）
JRE 銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	JRE 東五反田一丁目ビル	東五反田一丁目ビル	JRE 梅田スクエアビル	梅田スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	JRE 堂島タワー	堂島タワー
JRE 銀座三丁目ビル	銀座三丁目ビル	JRE 大森駅東口ビル	大森駅東口ビル	JRE 堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海フロント	晴海フロント	ハーモニータワー	ハーモニータワー	JRE 御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	JRE 池袋二丁目ビル	池袋二丁目ビル	JRE 尼崎フロントビル	尼崎フロント
JRE 青山クリスタルビル	青山クリスタル	JRE 南池袋ビル	南池袋ビル	リットシティアビル	リットシティ
クローバー芝公園	クローバー芝公園	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	NHK 広島放送センタービル	NHK 広島ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	JRE さいたま浦和ビル	さいたま浦和ビル	JRE 天神三丁目ビル	天神三丁目ビル
JRE 芝二丁目大門ビル	芝二丁目大門ビル	MMパークビル	MMパークビル	JRE 天神クリスタルビル	天神クリスタル
JRE コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	クイーンズタワーA	クイーンズ	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
シーバンスS棟	シーバンスS	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル	晴海センタービル	晴海センタービル
田町フロントビル	田町フロント	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		



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およ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およ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およ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、不確実性およびその他の要因は、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。