



ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2025年3月期 決算説明資料

(2024年10月1日～2025年3月31日)

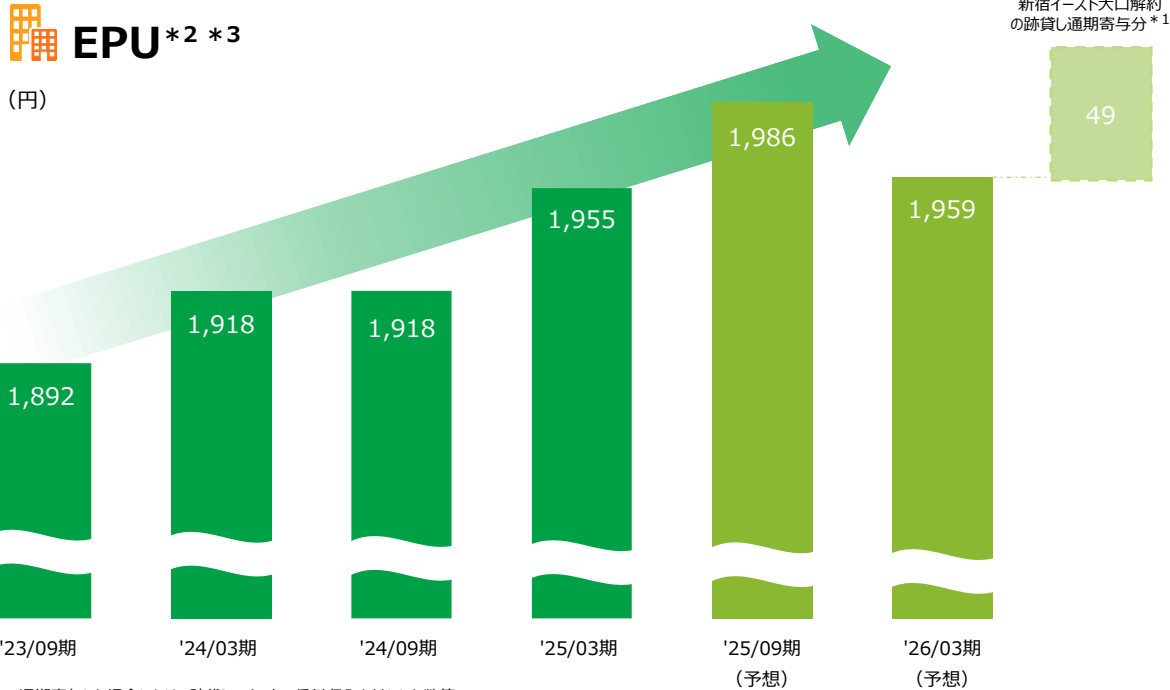
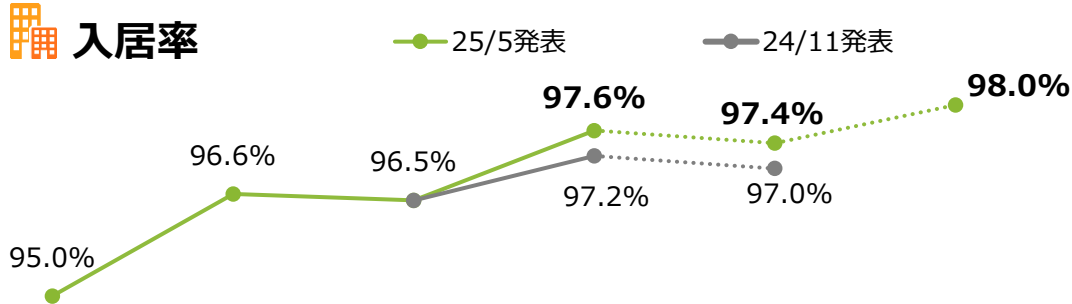
1	運用ハイライト	2
2	運用サマリー	8
	● 内部成長	9
	● 外部成長	13
	● 財務戦略	18
	● 鑑定評価・NAV	20
	● ESG	21
3	ポートフォリオ概況	26
4	決算及び業績予想	29
5	Appendix	34

1 運用ハイライト

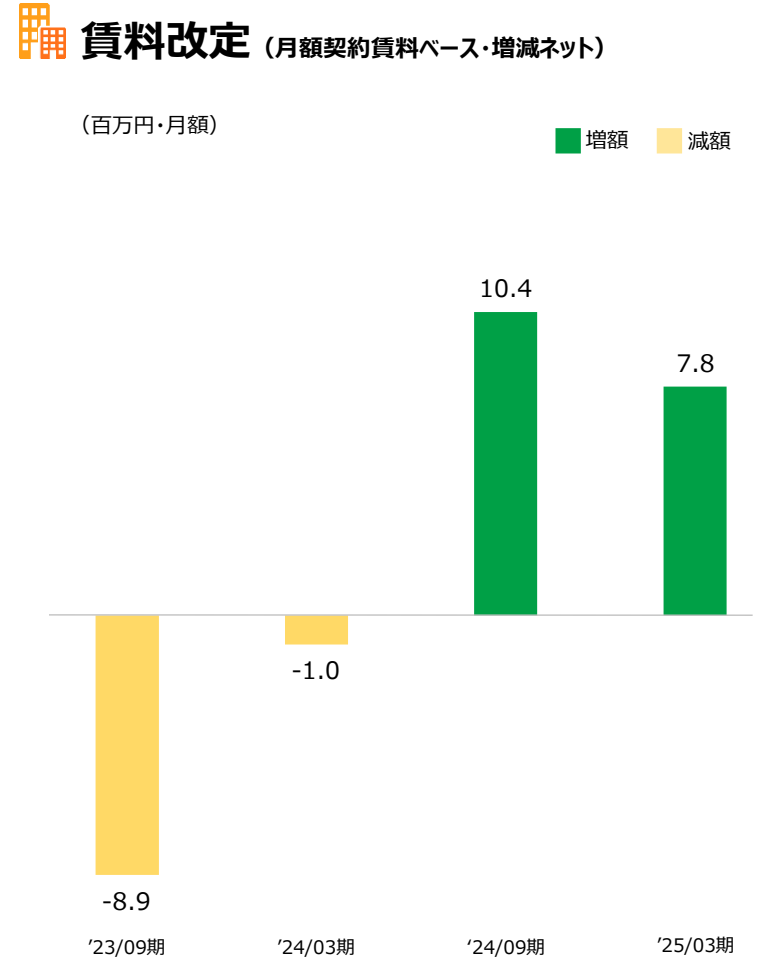


決算ハイライト

入居率 98%へ上昇見通し



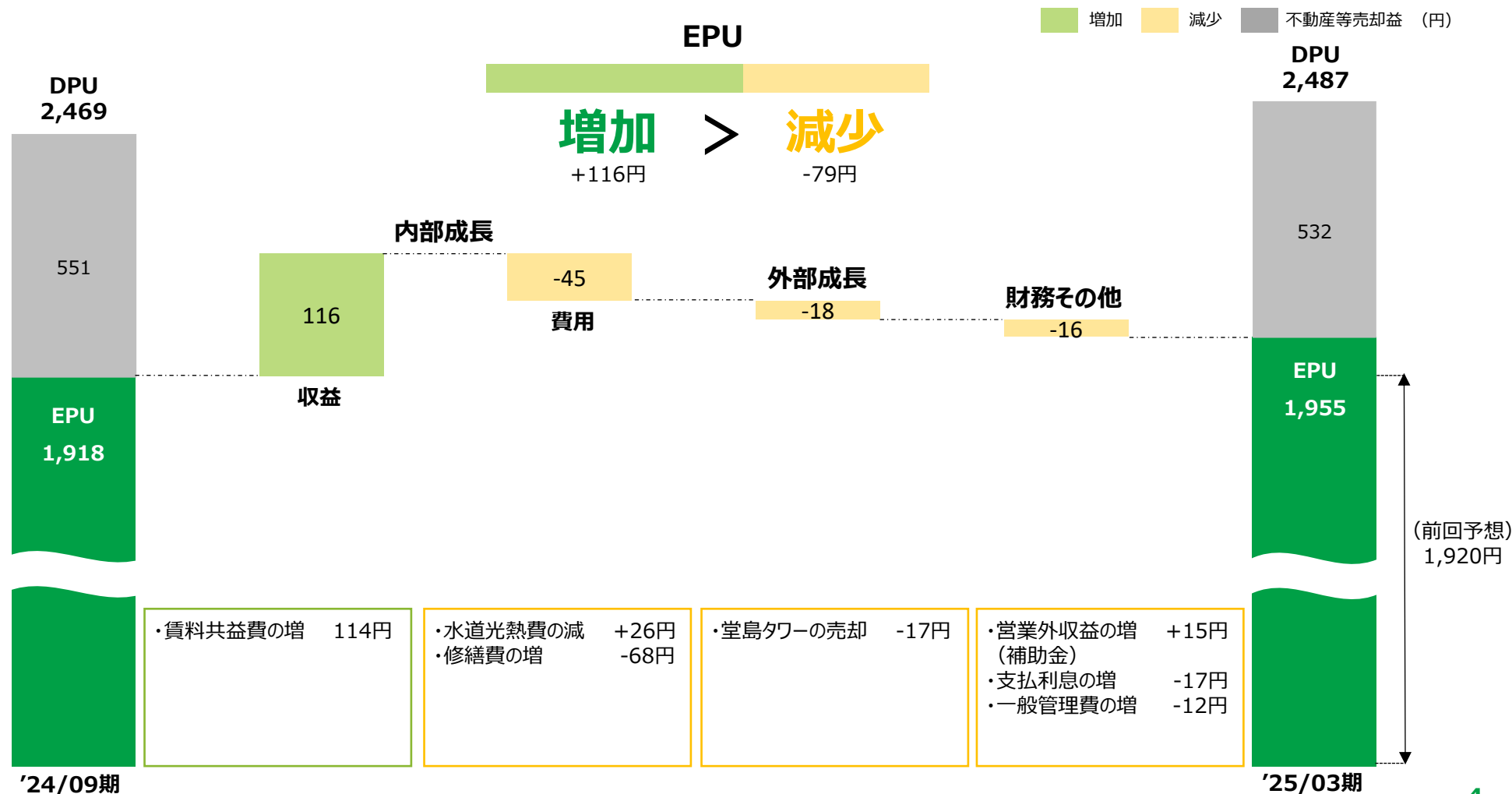
賃料改定 増額基調が継続



*1 通期寄与した場合における跡貸しテナントの賃料収入を基にした数値。
 *2 「EPU」は1口当たり分配金から不動産等売却益（内部留保、分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取崩を除いた値を指す。次頁以降も同様。
 *3 2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による分割を実施。23/9期、24/3期及び24/9期のEPUは、本投資口分割後ベースの概算値を記載。

分配金増減要因（実績）

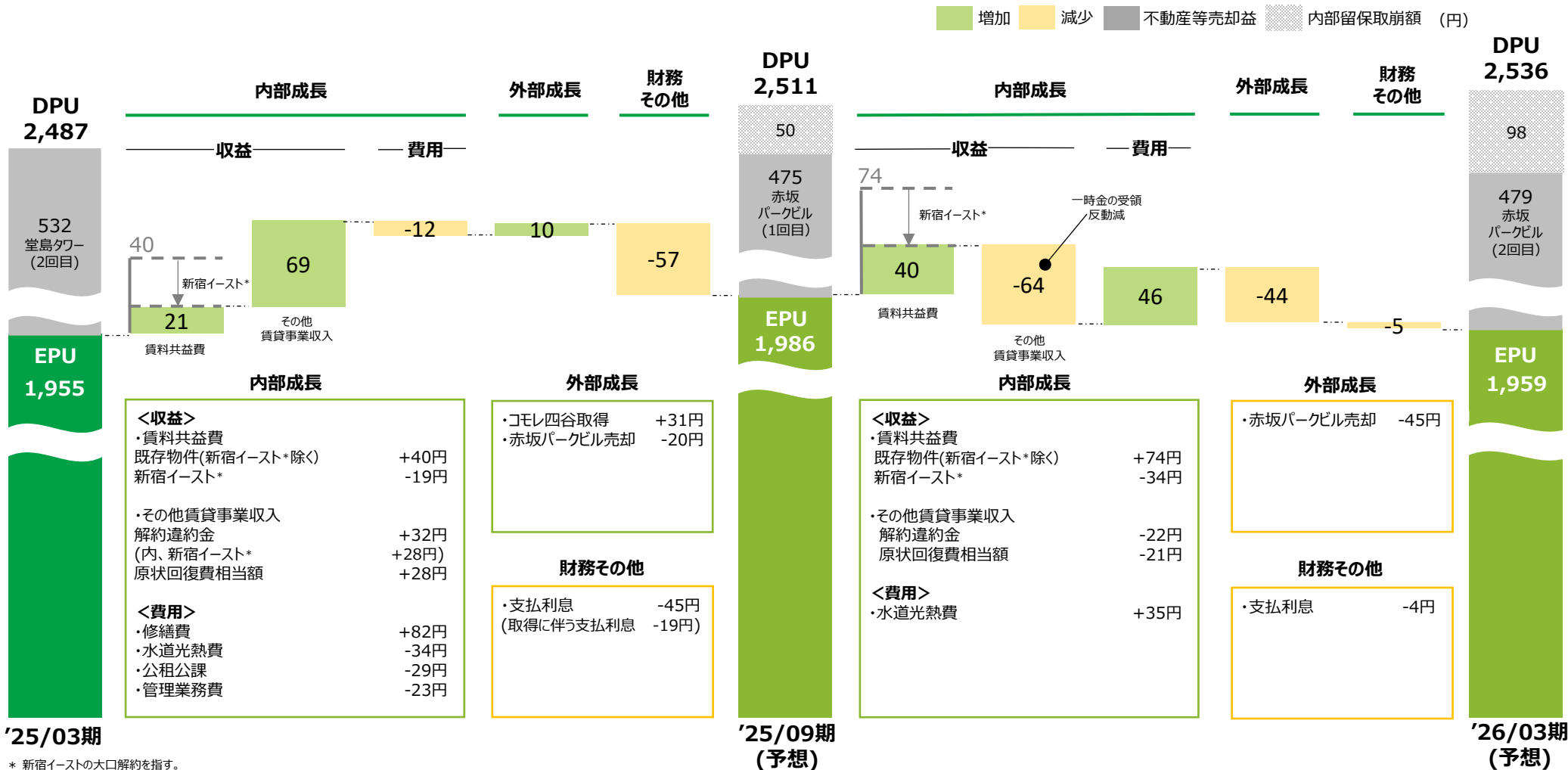
- ▶ 既存物件におけるフリーレント明けの賃料寄与等により、**収益は増加**
- ▶ 賃貸事業費用及び支払利息の上昇を**収益の増加でカバー**



*「DPU」は1口当たり分配金を指します。次頁以降も同様。

分配金増減要因（業績予想）

- ▶ 新宿イーストの大口解約、一時金の受領の反動減により、26/3期のEPUへのマイナス影響あり
- ▶ 新宿イーストの跡貸しが収益に寄与することで、将来的にEPUは堅調に推移



* 新宿イーストの大口解約を指す。

投資主価値の持続的成長

DPUの持続的成長

EPUの持続的成長

インフレ・金利上昇を上回る成長

インフレを上回る成長
が期待できる
優良物件への入替

売却益還元

ポートフォリオのクオリティ・競争力を活かした
NOIの成長

健全な財務体質を活かした金融コストの抑制

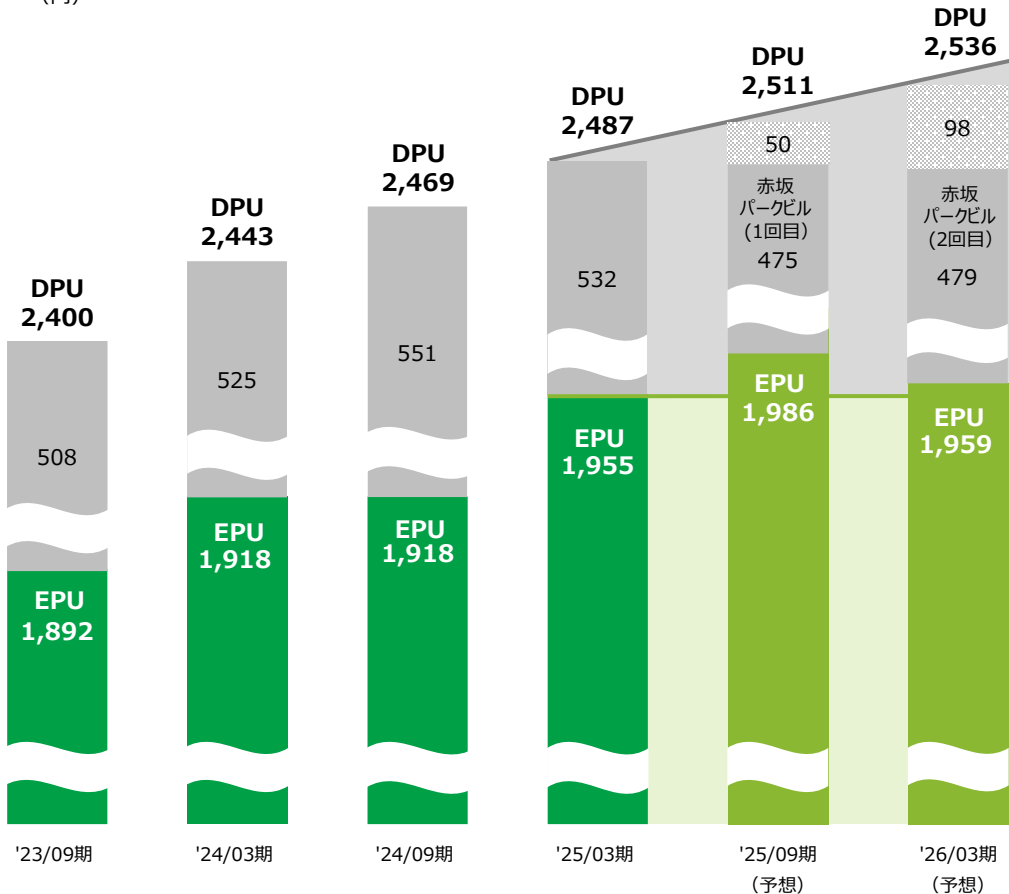
資産入替による
ポートフォリオのクオリティ
競争力向上

今後の分配戦略（新成長目標）

中・長期的にEPUは年平均3%、DPUは年平均2%の成長を目指す

- ▶ 赤坂パークビルの6期にわたる譲渡益（全額）を投資主に還元し、DPUの成長を下支え
- ▶ EPU、DPUの成長と共に、その乖離幅の縮小を目指す

■ 不動産等売却益 ■ 内部留保取崩額
(円)



DPU 25/3期を起点として年平均成長率2%

- ▶ 資産入替による譲渡益の還元
- ▶ 内部留保の活用

EPU 中・長期的に年平均成長率3%

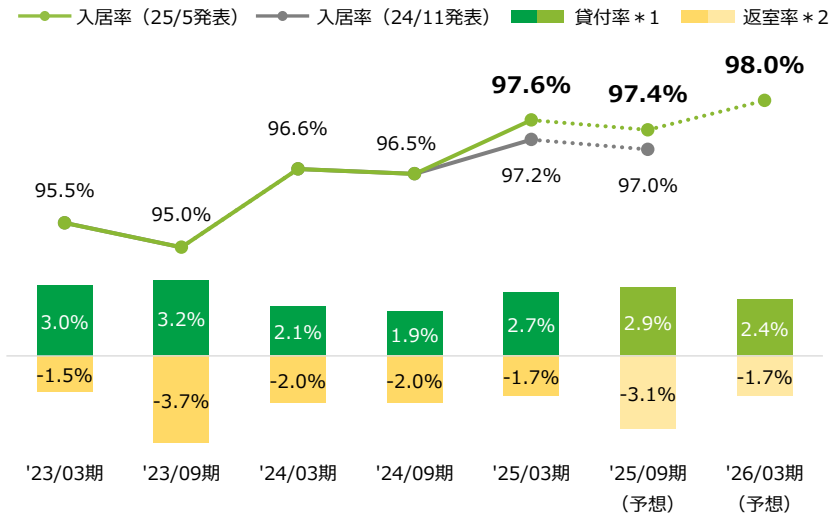
- ▶ 入居率98.0%からの更なる引上げを推進
- ▶ 賃料ギャップ拡大に合わせ、賃料改定交渉を更に強化
- ▶ 資産入替によるポートフォリオのクオリティ・競争力向上
 - ・ 中長期的な競争力向上が期待出来る優良物件の取得
 - ・ 収益性低下の懸念がある物件の譲渡

2 運用サマリー



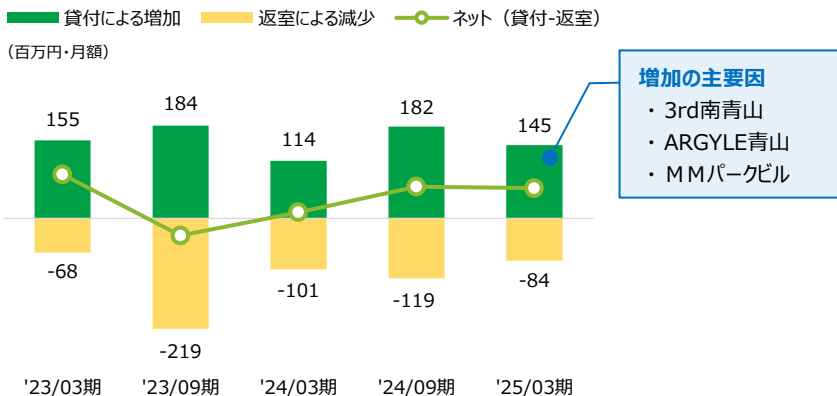
▶ 入居率は25/9期に大口解約が発生するものの、順調な埋め戻しにより**97%台半ばを維持**、26/3期に**98%に到達する見通し**

入居率の推移 * 貸付率と返室率はグランフロント大阪を除く



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

テナント入替による月額賃料増減 * グランフロント大阪を除く

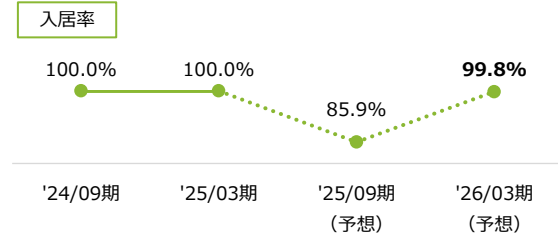


主なリーシング状況

新宿イーストサイドスクエア



- ・ 25/9期に大口テナント約3,000坪*1の返室を見込むが、26/3期までに全てを埋め戻すことが確定済み
 - ・ 同埋め戻し区画の賃料収入は27/3期以降で約2割上昇*2
 - ・ 入居率は26/3期に99.8%に回復 (オフィスは満室稼働)
- *1 JRE保有持分ベース *2 賃料収入の通期寄与ベース

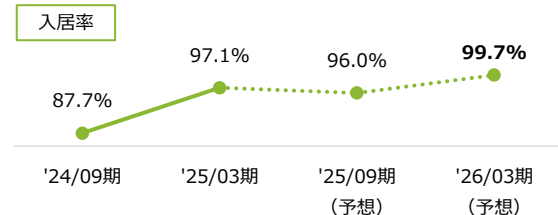


竣工 : 2012年
賃貸可能面積 : 45,619㎡
(13,800坪)

MMパークビル



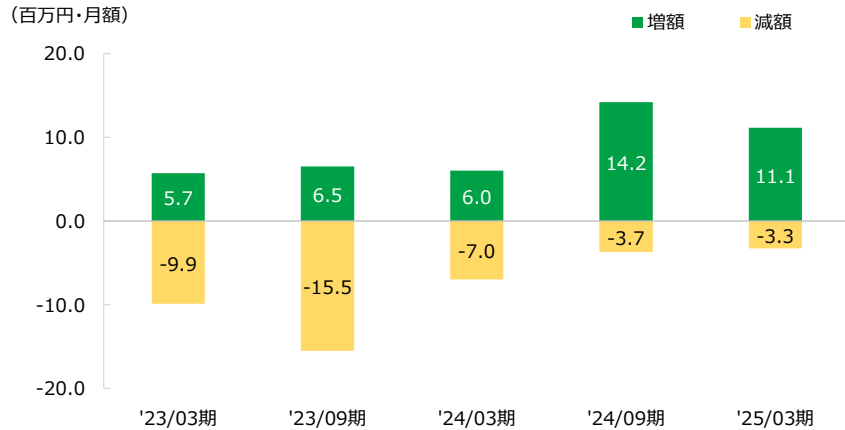
- ・ 既存テナントの増床ニーズを着実に捉え、25/3期に約730坪、26/3期に約590坪が決定 (いずれも既存契約より増額)
- ・ 郊外からの立地改善ニーズを取り込む等して、25/3期に約730坪の新規貸付も決定
- ・ 入居率は25/3期に大幅改善、26/3期にほぼ満室稼働



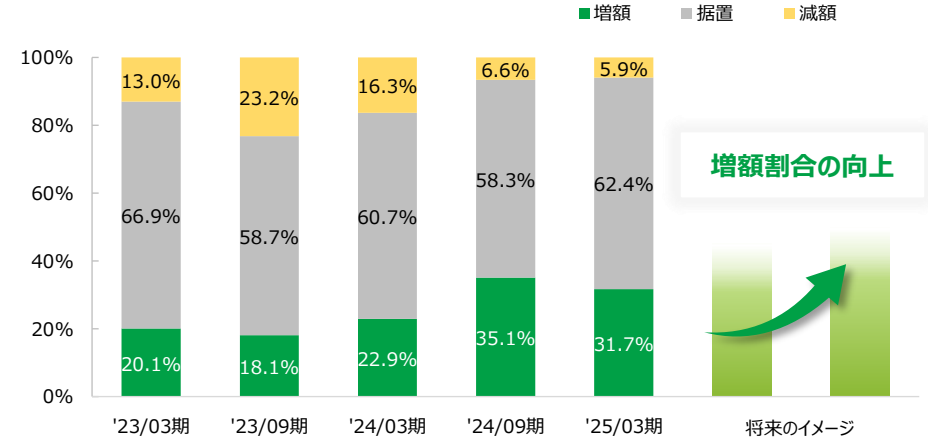
竣工 : 2007年
賃貸可能面積 : 38,327㎡
(11,575坪)

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

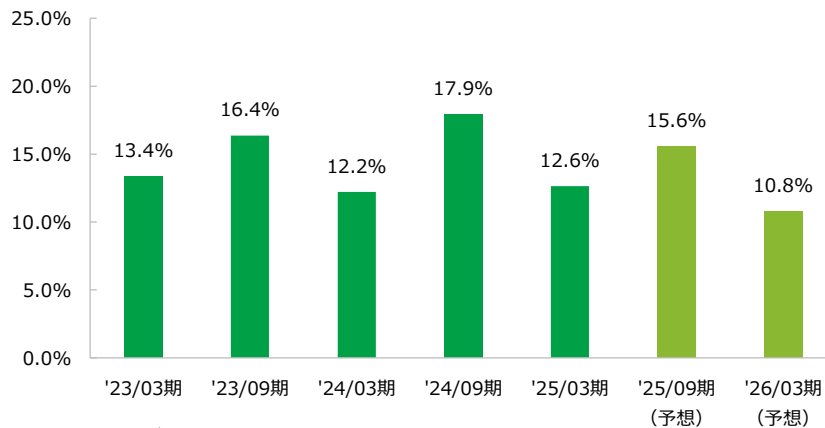
賃料改定による賃料増減 (月額契約賃料ベース)



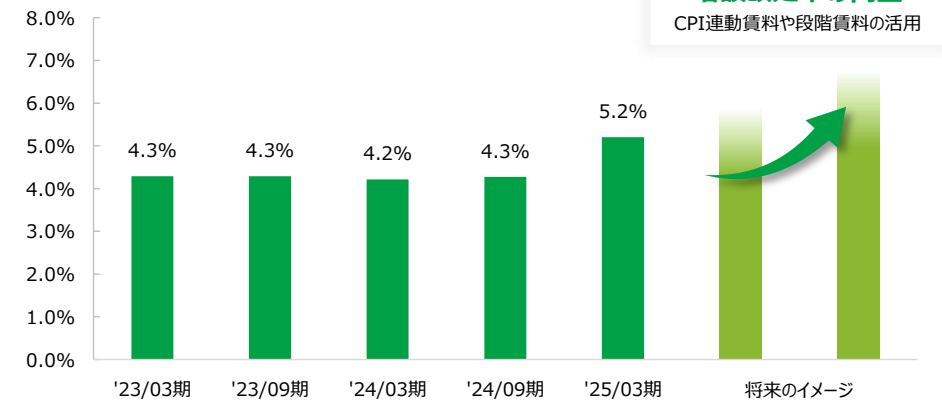
増減額割合 (月額契約賃料ベース)



賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



増額改定率 (月額契約賃料ベース)

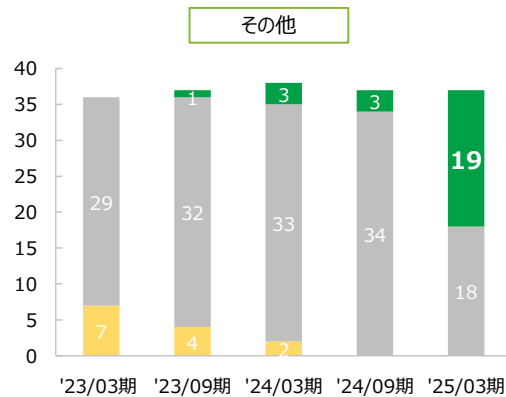
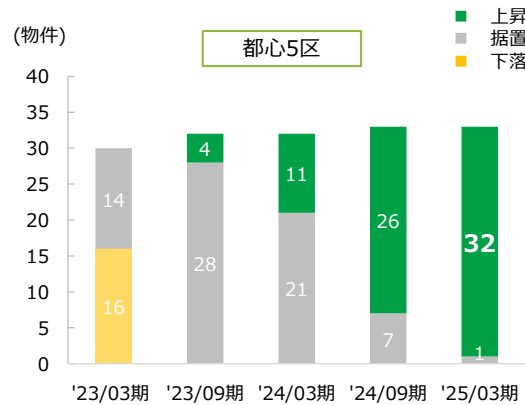


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

- ▶ ほぼ全ての都心物件において査定賃料が上昇、ポジティブギャップが大幅に拡大
- ▶ ポジティブギャップのある契約については、特に積極的に増額交渉を継続

ポートフォリオの査定賃料

▶ 70物件中、51物件で上昇

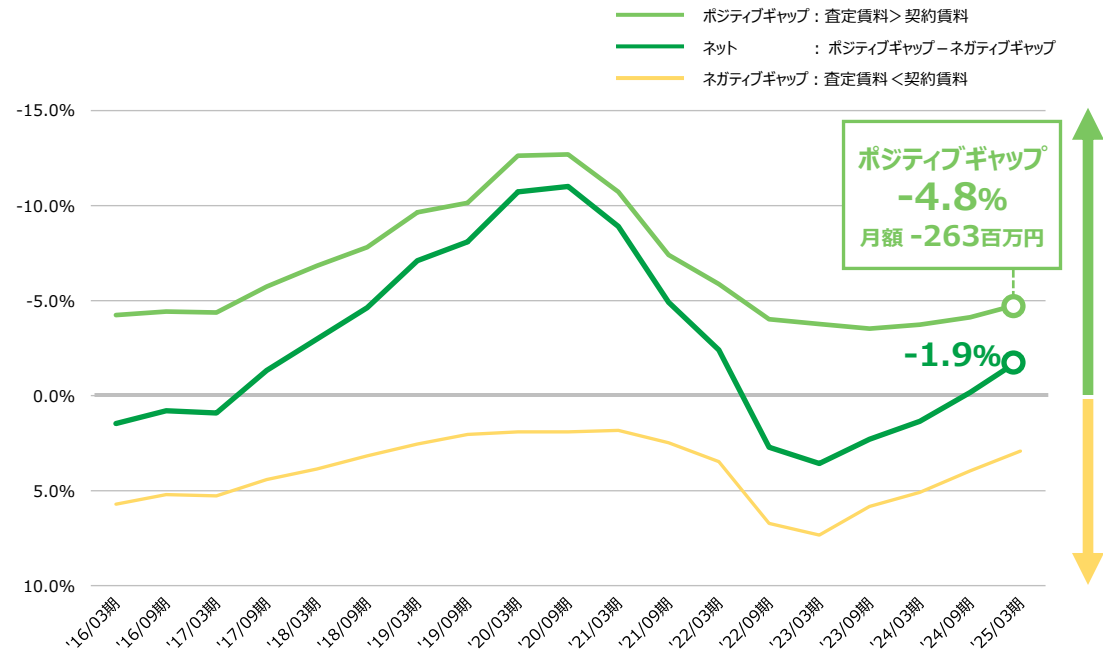


賃料ギャップ

賃料ギャップ

ネット -1.9% 月額 **-103**百万円

* グランフロント大阪は除く



* グランフロント大阪は除く

▶ 賃料収入向上に向けたバリューアップ工事*を推進

金沢パークビル（取組実績事例）

▶ 4階吹抜ロビーを改修し、休憩や打合せ用の什器を設置（24/3期完了）



▲ 改修後の4階吹抜ロビー

✓ 4階吹抜ロビーが入居の決め手の一つになった案件

案件数 6件
月額賃料 計810万円
貸付面積 計622坪

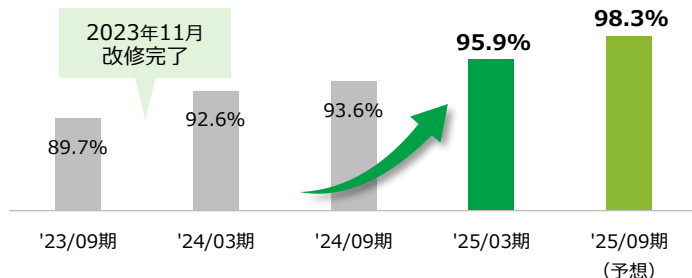
✓ 内覧数・成約数の変化

	改修前	改修後
成約数/内覧数	6件/28件	▶ 9件/23件
成約率	21.4%	▶ 39.1%

物件全体の賃貸可能面積：20,951㎡（6,337坪）

改修前：2022年 8月～2023年11月（16か月間）
改修後：2023年12月～2025年 3月（16か月間）

✓ 入居率の推移



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

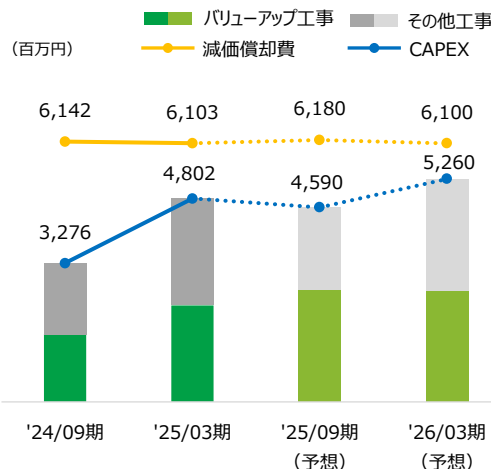
山王グランドビル（今後の予定）

▶ 基準階共用部及び1階エントランスを25/3期より順次改修中

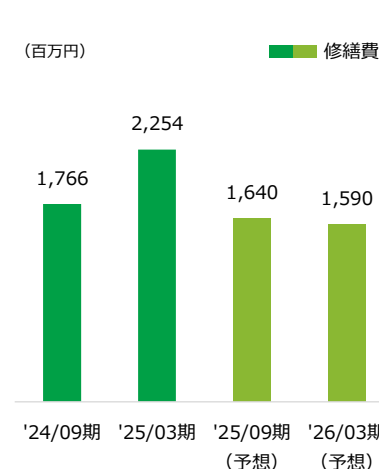


▲ 基準階共用部

CAPEX



修繕費 (参考)



ポートフォリオの中長期的な競争力向上のため資産入替を実施

資産入替戦略

- ▶ 「中長期的な競争力向上」、「インフレを上回る成長」が期待できる優良物件を取得
- ▶ リーシング競争力の低下、経年による工事費の増加など、収益性低下の懸念がある物件を譲渡

取得物件

コモレ四谷



- 2020年竣工の大規模・複合再開発物件
- 四谷エリアのランドマークとなる高グレードオフィスビル
- 四ツ谷駅から徒歩2分の高いアクセス性
- 中長期的な競争力・収益性の向上が期待できる

建築時期	2020年1月（築5年）	
取得価格	29,050百万円 （持分割合13.5%）	
取得先	三菱地所株式会社	
取得日	2025年3月26日	
入居率	99.9%（2025年3月末時点）	
想定NOI利回り*	（償却前）3.2%	（償却後）2.2%

* 想定NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

譲渡物件

赤坂パークビル

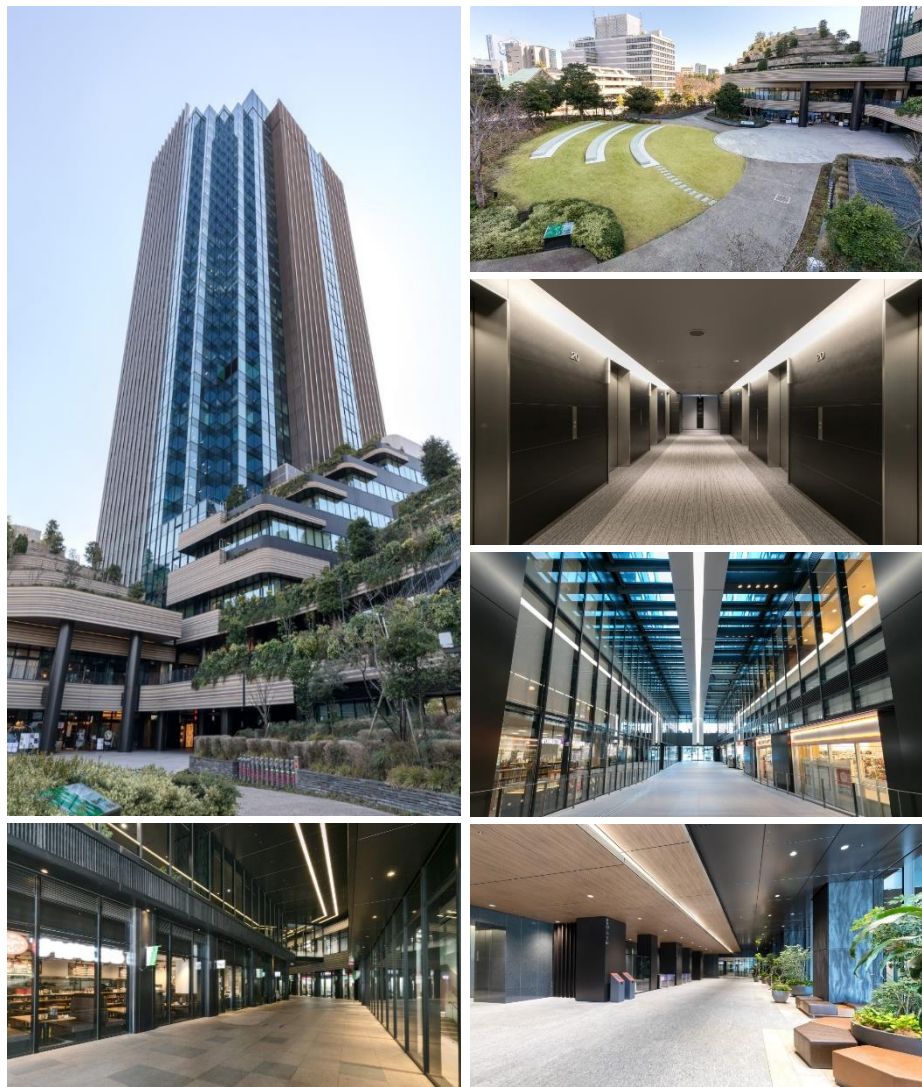


- 最寄り駅からのアクセス性の弱さ、オフィス立地としての競争力低下を懸念
- 複合用途ビルとして築30年を超え、増加傾向にある工事費
- DPUとEPUの大きな変動をコントロールするため、6分割で譲渡
- 6分割譲渡と代替物件提供契約の締結が可能なことから、スポンサーである三菱地所へ譲渡

建築時期	1993年7月（築31年）	
譲渡価格	80,700百万円	
想定譲渡益	23,310百万円	
譲渡先	三菱地所株式会社	
譲渡日	①2025年4月1日	②2025年10月1日
	③2026年4月1日	④2026年10月1日
	⑤2027年4月1日	⑥2027年10月1日
入居率	90.8%（2025年3月末時点）	
想定NOI利回り*	（償却前）3.1%	（償却後）2.1%

* 想定NOI利回りは譲渡決定時点の数値を記載

コモレ四谷 (持分割合13.5%)



1 建物・設備・環境性能

- 2020年竣工、天井高2,800mm、1フロア約650坪のフロアプレート等、高水準のスペックを持ち、四谷エリアのランドマークとなるオフィスビル
- 見晴らしの良い眺望や約1,500坪に及ぶ緑豊かな空間等、オフィスワーカーの快適性や生産性に貢献する機能を有する
- 100%再生電力を導入済である等、環境負荷低減に配慮した取り組みがなされている他、BCP対策として72時間稼働可能な非常用発電機の設置や、帰宅困難者の一時滞在場所の確保等、環境、防災の両面において競争力が高い物件

2 立地

- 丸の内、霞が関、六本木、新宿、渋谷等、東京を代表するエリアに近接する「都心の中心」に所在
- JR各線・東京メトロ南北線・丸ノ内線「四ツ谷駅」より徒歩2分と、高い交通利便性を有する
- 周辺に赤坂御用地、迎賓館、外濠公園、皇居、新宿御苑等があり、緑に包まれた落ち着いた環境

所在地	東京都新宿区四谷一丁目6番1号	
面積	(土地面積)	17,931㎡
	(建物延床面積)	131,882㎡
建築時期	2020年1月	
取得価格	29,050百万円 (持分割合13.5%)	
取得先	三菱地所株式会社	
取得日	2025年3月26日	
賃貸可能面積	10,997㎡	
入居率	99.9%	
NOI*	(想定) 年間	919百万円
	(利回り)	3.2%



* NOI想定、NOI利回りは取得日時点の数値を記載

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

赤坂パークビル

1 取引概要

	合計	譲渡完了					
		2025年9月期	2026年3月期 (予定)	2026年9月期 (予定)	2027年3月期 (予定)	2027年9月期 (予定)	2028年3月期 (予定)
	—	1回目 (持分16.70%)	2回目 (持分16.66%)	3回目 (持分16.66%)	4回目 (持分16.66%)	5回目 (持分16.66%)	6回目 (持分16.66%)
譲渡日	—	2025年4月1日	2025年10月1日	2026年4月1日	2026年10月1日	2027年4月1日	2027年10月1日
譲渡価格	80,700 百万円	13,476百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円
簿価*	56,080 百万円	9,390百万円	9,380百万円	9,340百万円	9,330百万円	9,330百万円	9,280百万円
譲渡益	23,310 百万円	3,870百万円	3,900百万円	3,890百万円	3,880百万円	3,990百万円	3,770百万円
鑑定評価額*	80,700百万円						

* 簿価・鑑定評価額は譲渡決定時点の数値を記載



2 物件概要

所在地	東京都港区赤坂五丁目	
面積	(土地面積)	14,198㎡
	(建物延床面積)	97,489㎡
建築時期	1993年7月	
賃貸可能面積	44,954 ㎡	
入居率	90.8% (2025年3月末時点)	

赤坂パークビル譲渡に伴い、スポンサーである三菱地所と**代替物件提供契約**を締結

本契約締結のメリット

- 赤坂パークビル同等規模となる複数物件の取得機会を確保
- 三菱地所や三菱地所が出資するSPC（以下、「三菱地所等」）の優良物件について、**取得義務を負わず、優先的に取得する権利を獲得**

代替物件提供契約の概要

- 25年4月1日付で契約締結
- JREは、三菱地所等の物件に関して、25年3月以降の取得価格の累計が、**赤坂パークビルの譲渡価格（807億円*）に達するまで、優先交渉権を行使可能**
* 25年3月26日取得済のコモレ四谷の取得価格（290.5億円）も当数値に含む
- 上記取得価格の累計に達する時期は、原則、赤坂パークビル譲渡完了予定の28年3月期までとする
- 但し、JREは**取得義務を負うものではなく、協議が整わなかった場合、三菱地所等はJREが提示した価格以上でJRE以外に譲渡する**



▲赤坂パークビル

807億円



三菱地所開発（予定）物件の例

開発済物件



▲リンクスクエア新宿



▲コモレ四谷

開発予定物件



▲豊洲セイルパーク



▲赤坂二・六丁目地区開発計画

etc.

* 当投資法人が上記物件を取得することは確定していません。

譲渡物件：JRE堂島タワー

1 取引概要

	譲渡完了	
	2024年9月期	2025年3月期
	1回目 (持分51%)	2回目 (持分49%)
譲渡日	2024年4月1日	2024年10月1日
譲渡価格	17,034百万円	16,366百万円
簿価	10,173百万円	9,656百万円
譲渡益	6,700百万円	6,563百万円
鑑定評価額*	20,300百万円	

* 鑑定評価額は譲渡決定時点の数値を記載

2 物件概要

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



取得物件：八王子ファーストスクエア

(追加取得・持分割合4.0%、建物所有割合84.4%)

1 建物・設備

- 天井高2,600mm、電源容量40VA/㎡、約330坪の基準階は、テナントニーズに合わせて柔軟に区画分割可能
- 126台の駐車場を備え、営業拠点としての利用にも対応可能
- 適切な維持管理がされており、八王子エリアにて高いグレード感と競争力を維持

2 立地

- 徒歩1分の京王線「京王八王子駅」ほか、JR「八王子駅」も徒歩4分と、複数路線へのアクセス性が高い



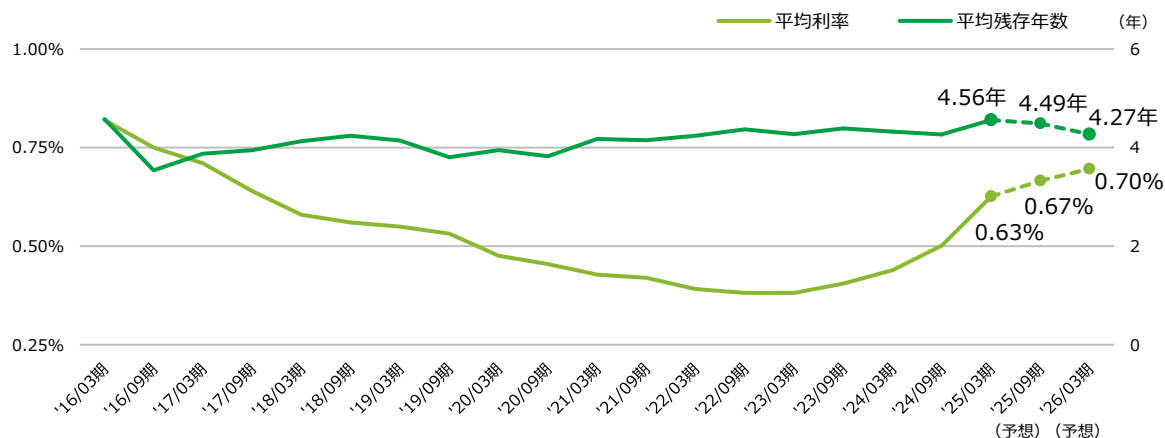
所在地	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	
面積	(土地面積)	2,989㎡
	(建物延床面積)	18,329㎡
建築時期	1996年7月	
取得価格	255百万円 (持分割合4.0%)	
取得先	非開示	
取得日	2024年12月13日	
賃貸可能面積	503㎡	
入居率	100.0%	
NOI*	(想定) 年間14百万円	
	(利回り) 5.5%	

* NOI想定、NOI利回りは取得日時点の数値を記載



▶ 長期固定を中心に、金利情勢に応じた柔軟な資金調達（長期変動、中期年限の借入等）を実施予定

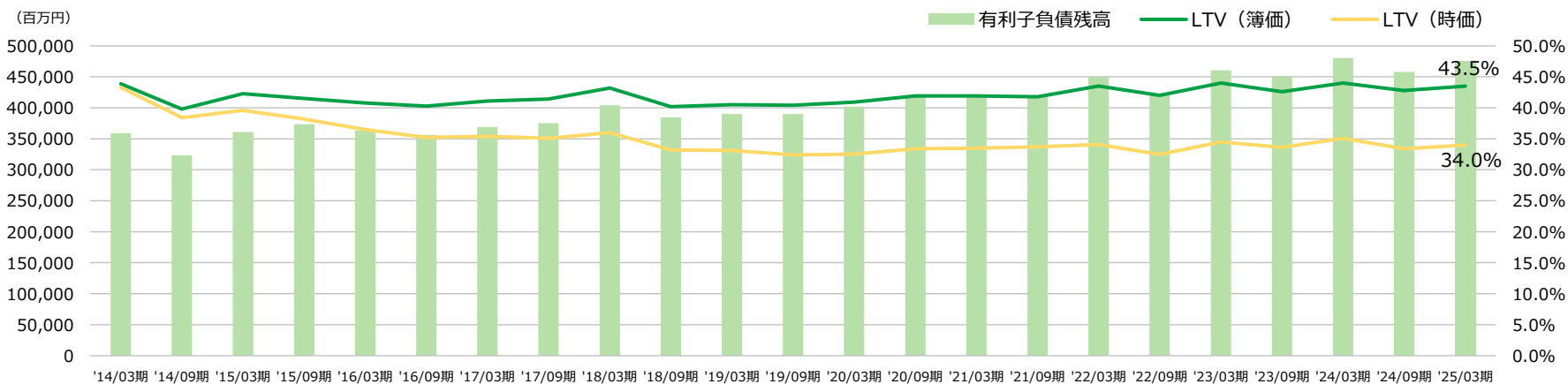
平均利率・平均残存年数



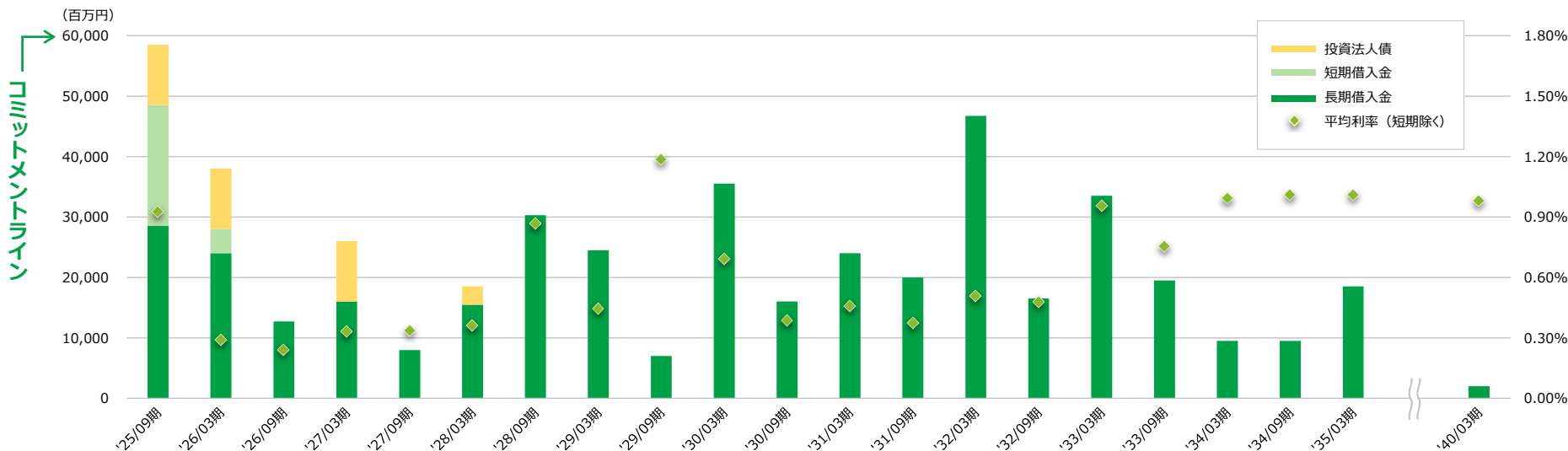
25年3月期中のファイナンス (長期借入)

総額	713億円
平均期間	6.11年
平均利率	1.04%

有利子負債残高・LTVの推移



有利子負債返済期日の分散状況



有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	24,000百万円	5.1%
長期借入金 (変動金利)	36,000百万円	7.6%
長期借入金 (固定金利)	381,700百万円	80.4%
投資法人債	32,993百万円	7.0%
有利子負債合計	474,693百万円	100.0%

長期比率
94.9%

長期固定比率
87.4%

格付の状況

	発行体格付け	アウトlook
JCR	AA+	安定的
R&I	AA	安定的
S&P	A+	安定的

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

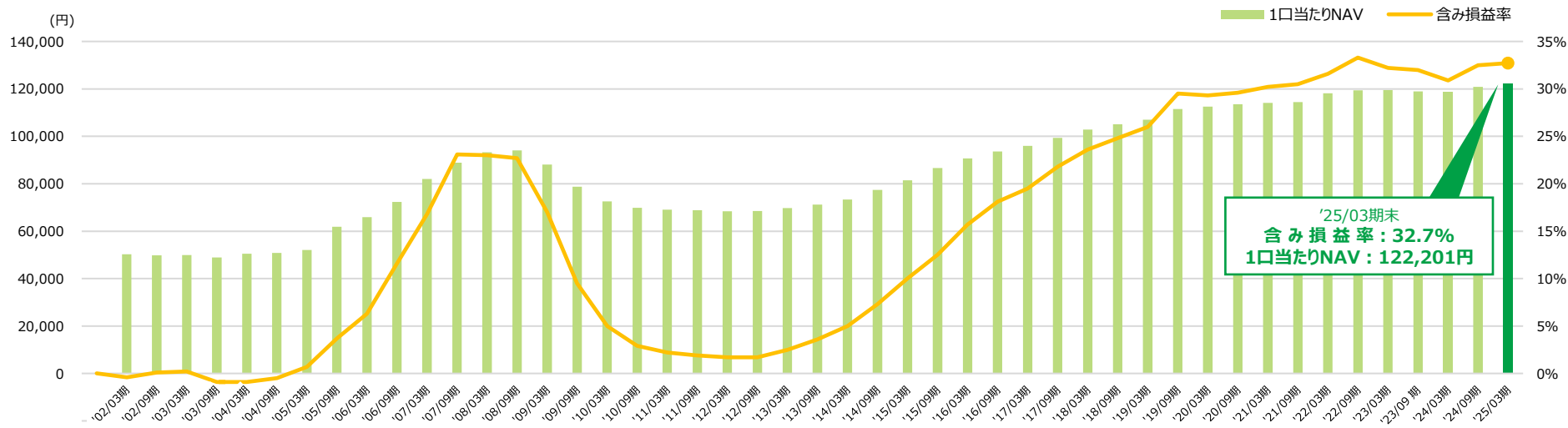
直近の各種指標

	2024年9月期	2025年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,696億円	1兆3,968億円	+272億円
含み益	3,360億円	3,443億円	+83億円
含み損益率	32.5%	32.7%	+0.2pt
1口当たりNAV	120,865円	122,201円	+ 1,336円

含み益の増減要因

・既存物件 (内、新宿イースト)	+ 89億円 (+ 22億円)
・25年3月期取得・譲渡物件	- 5億円

含み損益率・1口当たりNAVの推移



社会的インパクト不動産の開示

▶ JREでは「社会的インパクト不動産」に係る様々な取り組みを実践することで、不動産による社会価値向上・社会課題解消に取り組むとともに、「マーケットに選ばれるオフィス」を実現

多様性・包摂性の実現

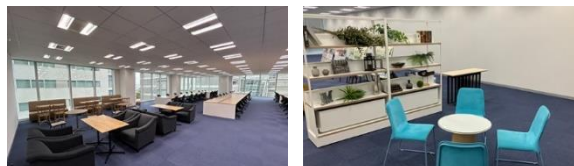
テナント主催の手に障がいのある国内外の画家による絵画展開催への協力



金沢パークビル

サーキュラーエコノミー

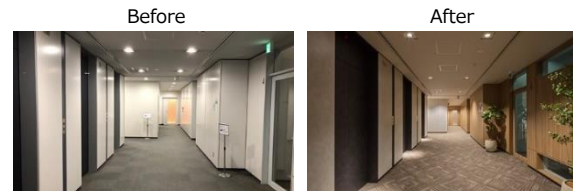
リユース家具の活用による廃棄物のリサイクル、サーキュラーエコノミーへの取り組み



MMパークビル

快適で利便性の高い環境の実現

天然木材を用いた共用部リニューアルによる快適性の向上



JRE 神田小川町ビル

物理的リスクシナリオ分析の実施

▶ 気候変動の影響による洪水リスクの増大を受け、中長期的なリスクを把握するために、洪水による直接被害（ビルの物理的な被害）と間接被害（ビルの稼働が停止することによる被害）の詳細な分析*を行い、結果を開示

* 計画規模の洪水に対するリスク分析

浸水リスクがある物件の想定被害額の合計

シナリオ	時点	直接被害額 (百万円/年)	間接被害額 (百万円/年)
4℃	現在	23.3	8.1
	2030	29.2	10.1
	2050	40.3	14.0
	今世紀末	77.4	26.9
1.5℃	現在	23.3	8.1
	2030	27.9	9.7
	2050	29.2	10.1
	今世紀末	26.7	9.3

対策実施状況

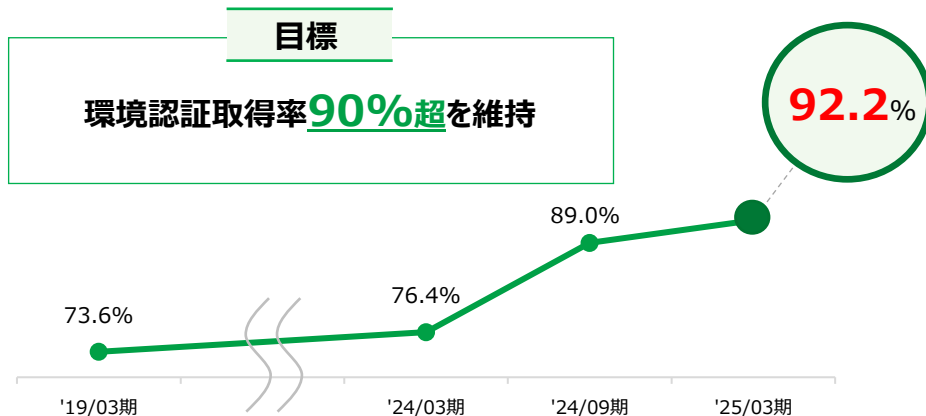
浸水想定のあるすべてのビルにおいて、止水板設置等のハード面の準備、止水訓練などソフト面での備えを行っている。

物件数	77
リスクのある物件の数	12
リスクのある物件の割合	16% (棟数ベース)
止水板設置済みの割合	100%
BCP対応策の割合	100%

2024年3月末時点

環境認証取得率

▶環境認証取得率92.2%を達成。今後もポートフォリオのグリーン化の更なる推進と競争力向上に取り組む



直近の環境認証取得事例



MMパークビル

CASBEE不動産認証
Sランク (最高評価)



JRE 神田小川町ビル

CASBEE不動産認証
Sランク (最高評価)



5棟目のZEB認証取得

- ▶ JRE 尼崎フロントビルにおいて、ZEB Readyを取得
- ▶ J-REITが保有する既存の大規模オフィスビル*でのZEB Ready取得は初であり、これにより目標値であるZEB取得5棟を達成

*延床面積10,000㎡以上



JRE 尼崎フロントビル



ARES ESGアワード2024受賞

- ▶ 「ARES ESG アワード 2024」において、「既存ビルのZEB化」の取り組みが評価され、「グッドアクション賞 環境部門」を受賞



2025年1月24日 表彰式の様子

CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2024年実施のCDP気候変動プログラムの評価において最高評価である「A」スコアを取得し、気候変動「Aリスト企業」に認定



GRESB評価結果

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



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ

- ▶ 2022年よりMSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れ

免責事項

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

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

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

- ▶ 2024年、Sustainalytics ESG Risk Ratingsにおいて「スコア 11.4 (Low Risk)」評価を取得

11.4 Low Risk



ISS ESG 企業格付「Prime」 評価の取得

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



エコアクション21の認証・登録

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



国際イニシアティブへの署名・参加

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



- ▶ J-REIT業界初のTCFDのオフィシャルな署名者になった。
当投資法人では、気候変動によるリスクとビジネス機会を踏まえた「戦略」と評価・管理のための「KPI」を設定。

責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



- ▶ PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となった。

SBTi・RE100

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



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- ▶ CO₂削減目標のSBTi認定を取得し、J-REITで初めてRE100にも加盟。

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

* SBTiで求められる水準よりも野心的な削減率を設定

国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名*



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

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

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



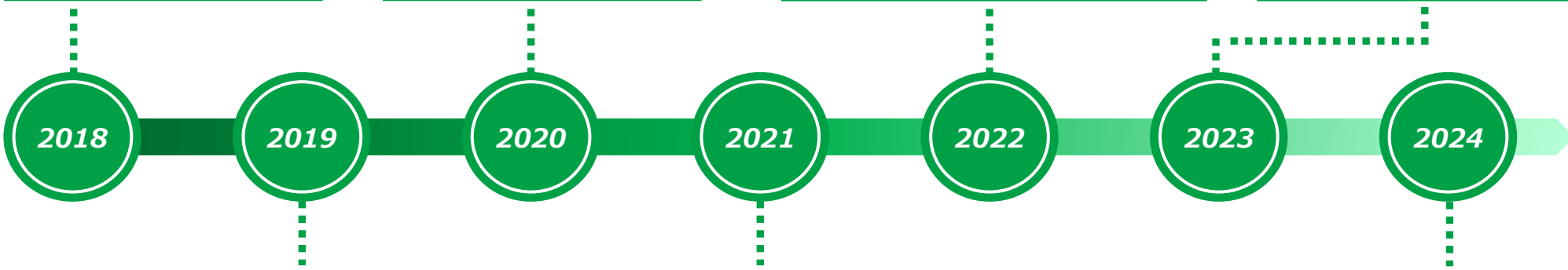
- ▶ CO₂削減排出量目標など2030年度に向けたKPIの発表
- ▶ GRESBアジア地域・上場・オフィス用途にて「セクターリーダー」に選出
- ▶ ESGファイナンス・アワード受賞



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



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



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



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



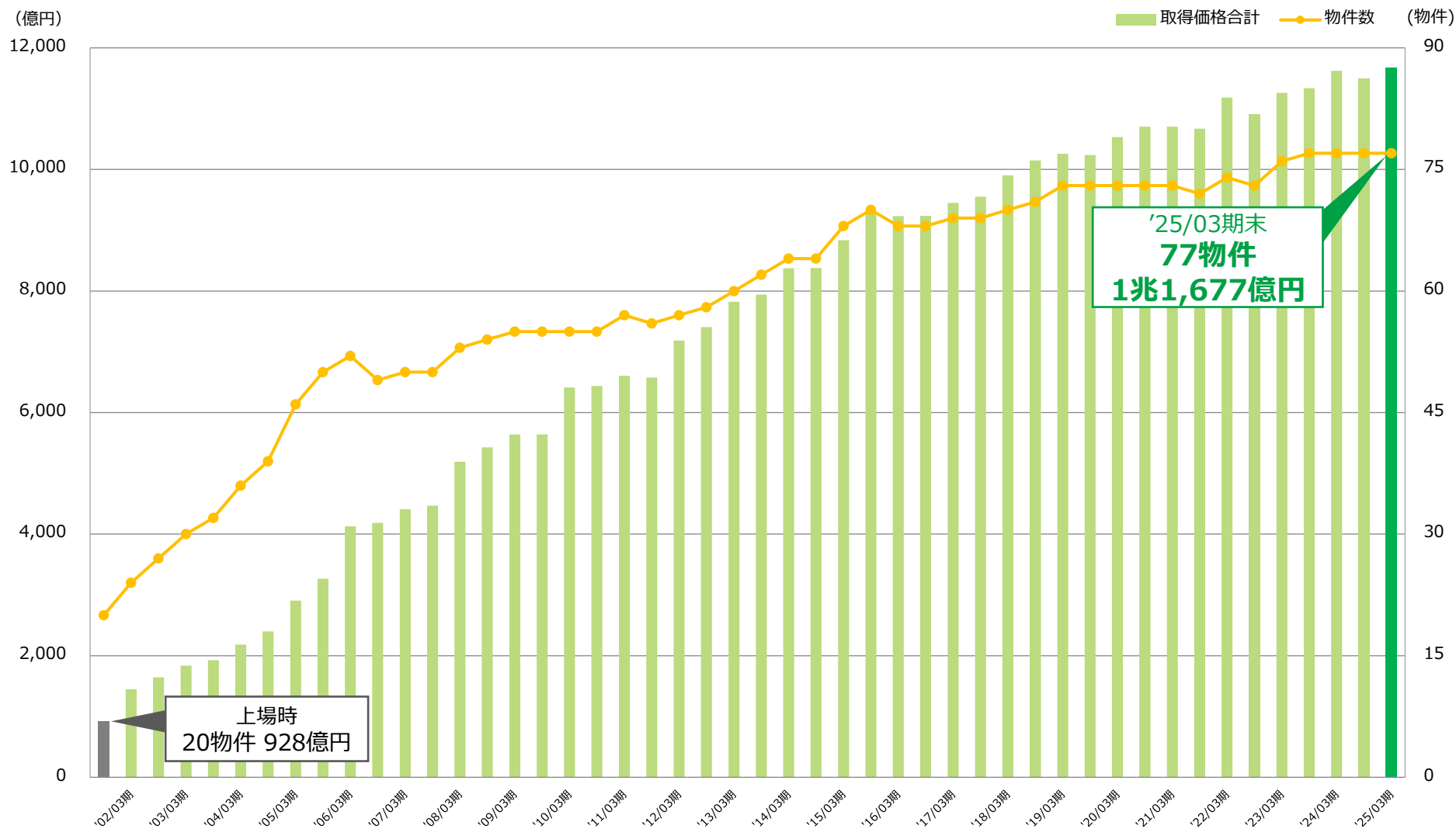
- ▶ CDP気候変動プログラム 最高評価「Aリスト企業」認定
- ▶ GRESBリアルエステイト評価において「4 Stars」、9年連続「Green Star」
- ▶ SBTi Net Zero目標認定の取得
- ▶ ISS社サステナビリティ格付 2回目の「Prime Status」評価
- ▶ Sustainalytics ESG Risk Ratings 「スコア 11.4 (Low Risk)」を獲得
- ▶ 5棟目のZEB認証取得
- ▶ エコアクション21の認証・登録
- ▶ ARES ESGアワード2024受賞
- ▶ 物理的リスクシナリオ分析の開示



3 ポートフォリオ概況

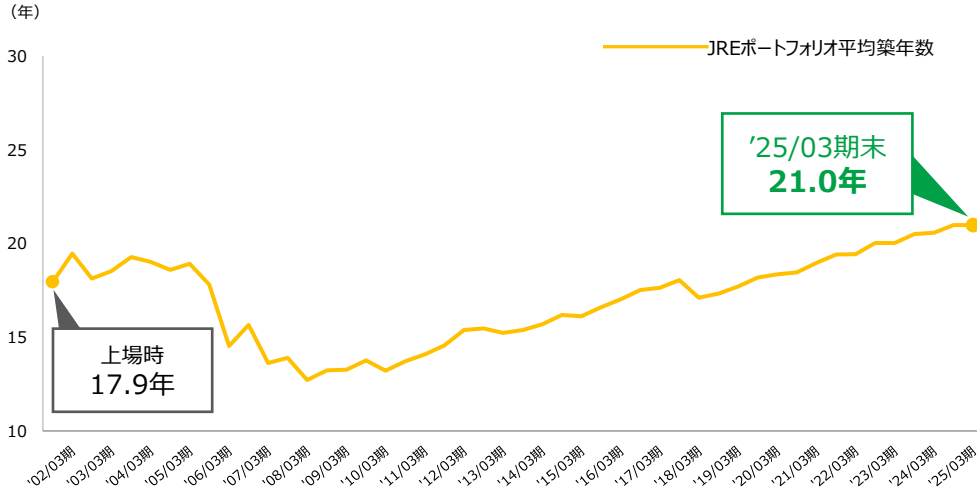


資産規模の推移

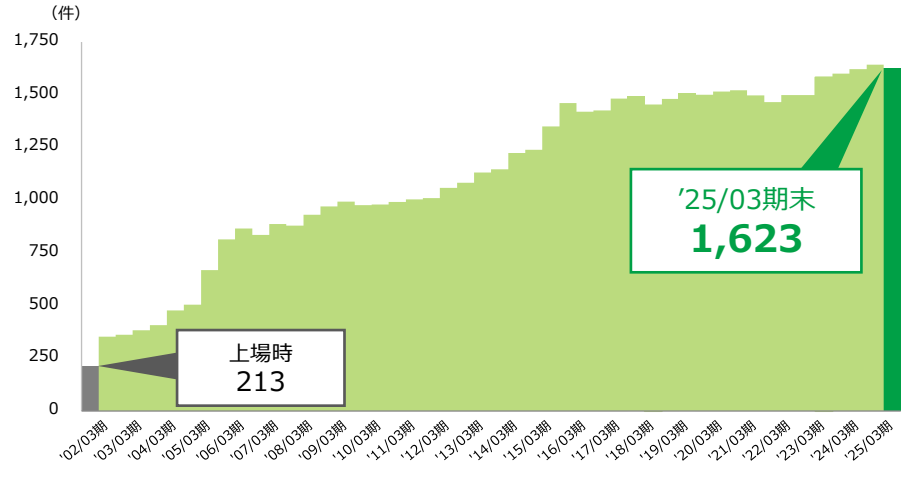


築年数・分散の状況

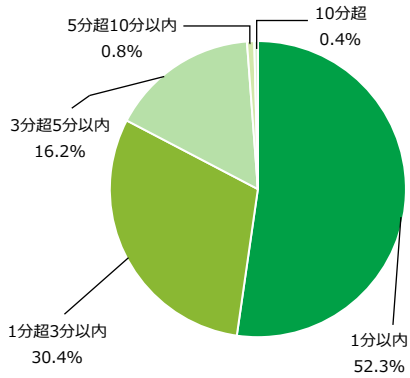
築年数の推移



テナント数の推移

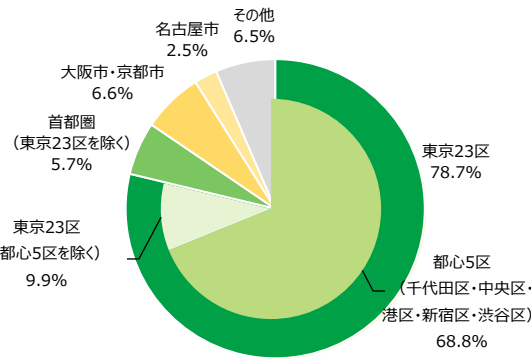


駅徒歩分数別の割合



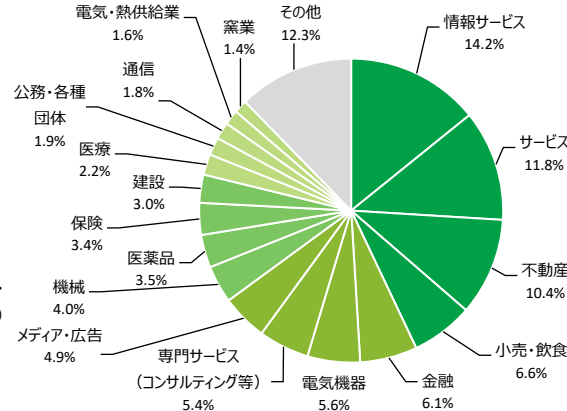
* 取得価格ベース

地域分散



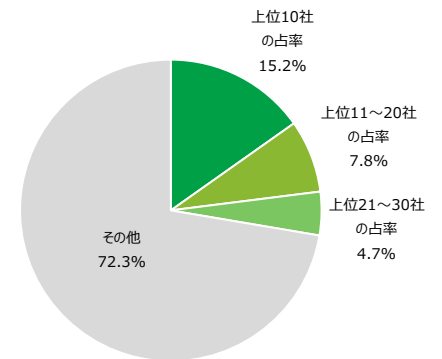
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県を指す

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

4 決算及び業績予想



2025年3月期 決算概要

項目	2024年9月期 実績	2025年3月期 実績	前期比	半年前 業績予想	業績予想比
営業収益	42,581 百万円	42,908 百万円	+326 百万円	42,900 百万円	+8 百万円
賃貸事業収益	35,881 百万円	36,344 百万円	+463 百万円	36,340 百万円	+4 百万円
不動産等売却益	6,700 百万円	6,563 百万円	-136 百万円	6,560 百万円	+3 百万円
営業費用	21,940 百万円	22,118 百万円	+177 百万円	22,240 百万円	-121 百万円
賃貸事業費用	19,382 百万円	19,471 百万円	+88 百万円	19,600 百万円	-128 百万円
(内、減価償却費)	6,142 百万円	6,103 百万円	-38 百万円	6,070 百万円	+33 百万円
販売費及び一般管理費	2,558 百万円	2,647 百万円	+89 百万円	2,630 百万円	+17 百万円
(内、資産運用報酬)	2,108 百万円	2,125 百万円	+17 百万円	2,100 百万円	+25 百万円
NOI (*1)	22,640 百万円	22,976 百万円	+336 百万円	22,810 百万円	+166 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,498 百万円	16,873 百万円	+375 百万円	16,740 百万円	+133 百万円
営業利益	20,640 百万円	20,789 百万円	+148 百万円	20,660 百万円	+129 百万円
営業外収益	12 百万円	127 百万円	+115 百万円	0 百万円	+127 百万円
営業外費用	1,130 百万円	1,259 百万円	+129 百万円	1,250 百万円	+9 百万円
(内、支払利息)	1,094 百万円	1,218 百万円	+123 百万円	1,210 百万円	+8 百万円
経常利益	19,523 百万円	19,657 百万円	+134 百万円	19,410 百万円	+247 百万円
法人税等調整額等	682 百万円	794 百万円	+111 百万円	670 百万円	+124 百万円
当期純利益	18,840 百万円	18,863 百万円	+23 百万円	18,730 百万円	+133 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,269 百万円	-1,170 百万円	+99 百万円	-1,260 百万円	+89 百万円
分配金総額	17,570 百万円	17,693 百万円	+122 百万円	17,470 百万円	+223 百万円
期末発行済投資口数 (*2)	1,422,864 口	7,114,320 口	+5,691,456 口	7,114,320 口	0 口
1口当たり分配金	12,349 円	2,487 円	—	2,450 円	+37 円
期末入居率	96.5 %	97.6 %	+1.1 pt	97.2 %	+0.4 pt

*1 不動産等売却益を除く

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

主な増減要因（前期比） (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+830
賃料共益費	+815
● '25/03期取得ビル	+20
● '25/03期譲渡ビル	-387
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+322
水道光熱費	-190
修繕費	+488
● '25/03期取得ビル	+30
● '25/03期譲渡ビル	-265

主な増減要因（業績予想比） (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-22
賃料共益費	+46
その他収入	-78
● '25/03期取得ビル	+20
● '25/03期譲渡ビル	+6
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-161
修繕費	-107
● '25/03期取得ビル	+30
● '25/03期譲渡ビル	+1

2025年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2024年9月末	2025年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	30,683 百万円	32,777 百万円	2,093 百万円
その他流動資産	1,280 百万円	930 百万円	-350 百万円
流動資産合計	31,964 百万円	33,707 百万円	1,743 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	382,746 百万円	387,566 百万円	4,820 百万円
構築物（信託物件含む）	4,196 百万円	4,233 百万円	37 百万円
機械装置他（信託物件含む）	5,073 百万円	5,240 百万円	166 百万円
土地（信託物件含む）	807,242 百万円	823,250 百万円	16,008 百万円
減価償却累計額	-175,144 百万円	-177,292 百万円	-2,148 百万円
有形固定資産合計	1,024,115 百万円	1,042,999 百万円	18,884 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	9,522 百万円	9,503 百万円	-19 百万円
無形固定資産合計	9,522 百万円	9,503 百万円	-19 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	3,263 百万円	3,700 百万円	436 百万円
投資その他の資産合計	3,924 百万円	4,360 百万円	436 百万円
固定資産合計	1,037,562 百万円	1,056,863 百万円	19,300 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	24 百万円	17 百万円	-7 百万円
繰延資産合計	24 百万円	17 百万円	-7 百万円
資産合計	1,069,551 百万円	1,090,587 百万円	21,036 百万円

	2024年9月末	2025年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	50,000 百万円	24,000 百万円	-26,000 百万円
1年内償還予定投資法人債	10,000 百万円	20,000 百万円	10,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	57,000 百万円	52,500 百万円	-4,500 百万円
前受金	2,978 百万円	3,035 百万円	56 百万円
その他流動負債	8,331 百万円	8,834 百万円	503 百万円
流動負債合計	128,310 百万円	108,369 百万円	-19,940 百万円
II 固定負債			
投資法人債	22,993 百万円	12,993 百万円	-10,000 百万円
長期借入金	317,900 百万円	365,200 百万円	47,300 百万円
預り敷金保証金	54,796 百万円	56,393 百万円	1,597 百万円
その他固定負債	4,128 百万円	4,914 百万円	786 百万円
固定負債合計	399,817 百万円	439,501 百万円	39,684 百万円
負債合計	528,127 百万円	547,871 百万円	19,744 百万円
純資産の部			
出資総額	516,736 百万円	516,736 百万円	0 百万円
任意積立金	5,809 百万円	7,078 百万円	1,269 百万円
当期末処分利益	18,878 百万円	18,901 百万円	23 百万円
純資産合計	541,423 百万円	542,716 百万円	1,292 百万円
負債・純資産合計	1,069,551 百万円	1,090,587 百万円	21,036 百万円
(参考)			
	2024年9月末	2025年3月末	増減
期末内部留保残額 (*)	10,821 百万円	12,774 百万円	1,953 百万円

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

2025年9月期・2026年3月期 業績予想

項目	2025年3月期 実績	2025年9月期 業績予想	前期比	2026年3月期 業績予想	前期比
営業収益	42,908 百万円	41,010 百万円	-1,898 百万円	40,350 百万円	-660 百万円
賃貸事業収益	36,344 百万円	37,130 百万円	+785 百万円	36,450 百万円	-680 百万円
不動産等売却益	6,563 百万円	3,870 百万円	-2,693 百万円	3,900 百万円	+30 百万円
営業費用	22,118 百万円	21,920 百万円	-198 百万円	21,390 百万円	-530 百万円
賃貸事業費用	19,471 百万円	19,620 百万円	+148 百万円	19,100 百万円	-520 百万円
(内、減価償却費)	6,103 百万円	6,180 百万円	+76 百万円	6,100 百万円	-80 百万円
販売費及び一般管理費	2,647 百万円	2,300 百万円	-347 百万円	2,290 百万円	-10 百万円
(内、資産運用報酬)	2,125 百万円	1,830 百万円	-295 百万円	1,810 百万円	-20 百万円
NOI (*)	22,976 百万円	23,700 百万円	+723 百万円	23,450 百万円	-250 百万円
賃貸事業損益 (*)	16,873 百万円	17,510 百万円	+636 百万円	17,350 百万円	-160 百万円
営業利益	20,789 百万円	19,080 百万円	-1,709 百万円	18,950 百万円	-130 百万円
営業外収益	127 百万円	30 百万円	-97 百万円	30 百万円	0 百万円
営業外費用	1,259 百万円	1,590 百万円	+330 百万円	1,620 百万円	+30 百万円
(内、支払利息)	1,218 百万円	1,540 百万円	+321 百万円	1,570 百万円	+30 百万円
経常利益	19,657 百万円	17,520 百万円	-2,137 百万円	17,360 百万円	-160 百万円
法人税等調整額等	794 百万円	-110 百万円	-904 百万円	-230 百万円	-120 百万円
当期純利益	18,863 百万円	17,630 百万円	-1,233 百万円	17,590 百万円	-40 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,170 百万円	220 百万円	+1,390 百万円	450 百万円	+230 百万円
分配金総額	17,693 百万円	17,860 百万円	+166 百万円	18,040 百万円	+180 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,114,320 口	0 口	7,114,320 口	0 口
1口当たり分配金	2,487 円	2,511 円	+24 円	2,536 円	+25 円
期末入居率	97.6 %	97.4 %	-0.2 pt	98.0 %	+0.6 pt

* 不動産等売却益を除く

2025年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益

● 既存ビル	+661
賃料共益費	+152
解約違約金・原状回復費相当額	+433
● '25/03期取得ビル	+459
● '25/03期及び'25/09期譲渡ビル	-335

賃貸事業費用

● 既存ビル	+86
管理業務費	+168
水道光熱費	+249
修繕費	-588
公租公課	+209
● '25/03期取得ビル	+239
● '25/03期及び'25/09期譲渡ビル	-187

2026年3月期の主な増減要因 (百万円)

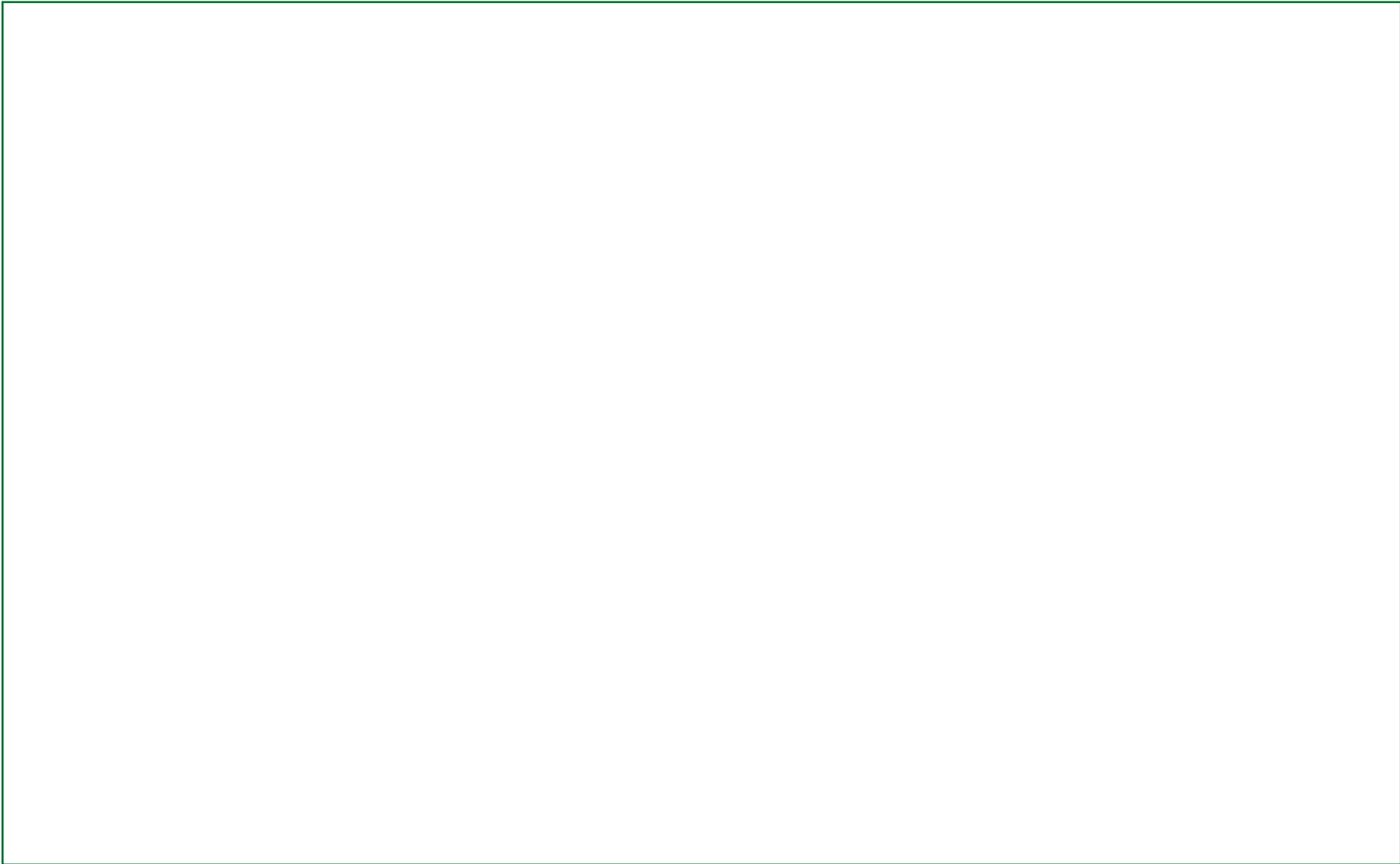
賃貸事業収益

● 既存ビル	-170
賃料共益費	+290
水道光熱収入	-100
解約違約金・原状回復費相当額	-310
● '26/03期譲渡ビル	-520

賃貸事業費用

● 既存ビル	-330
水道光熱費	-250
修繕費	-110
● '26/03期譲渡ビル	-190

MEMO

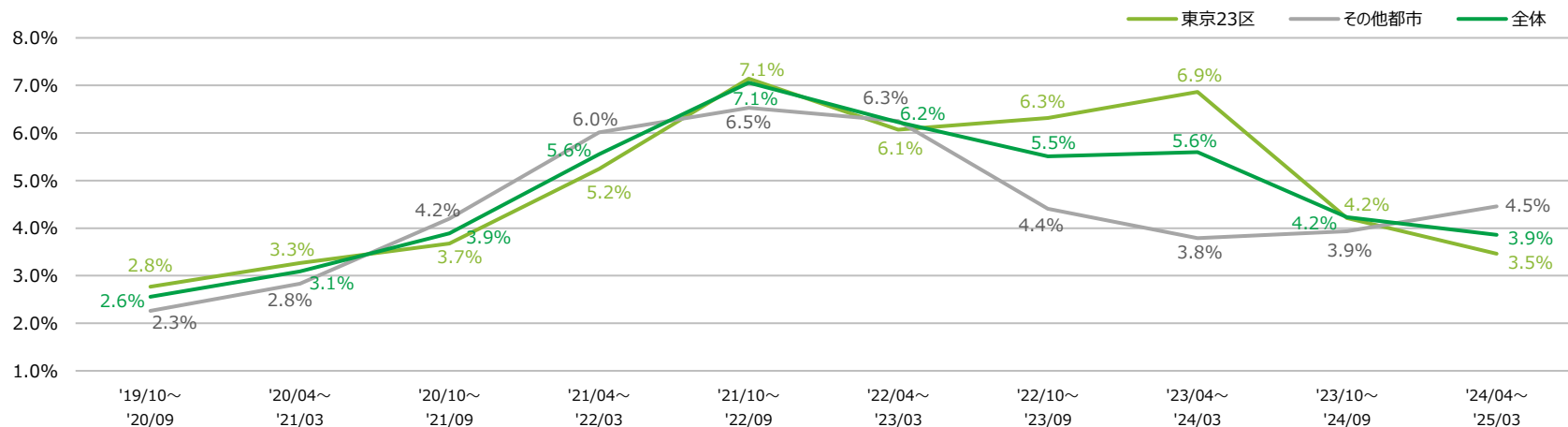


5 Appendix

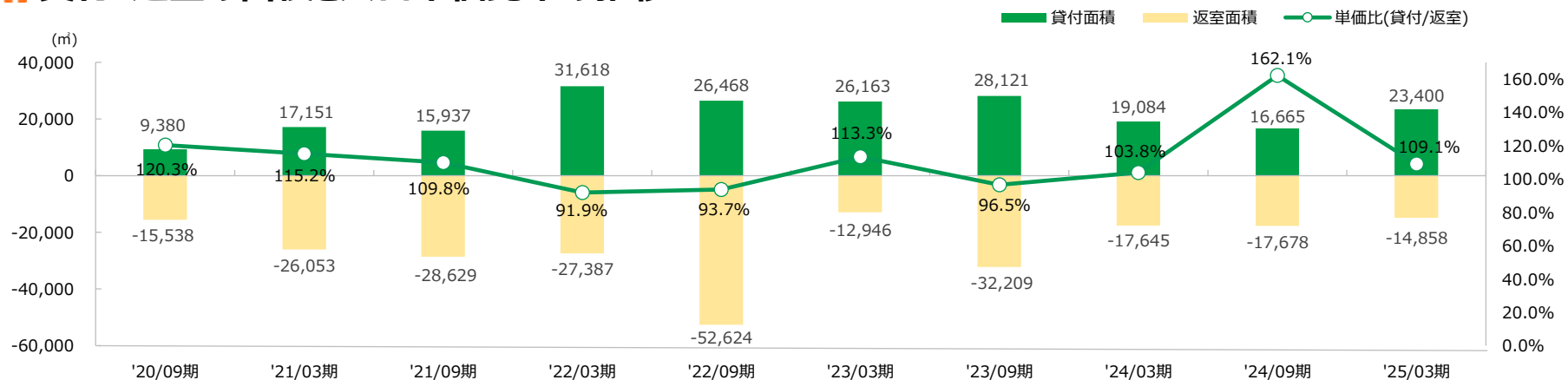


入替率・入替単価比率

年間テナント入替率



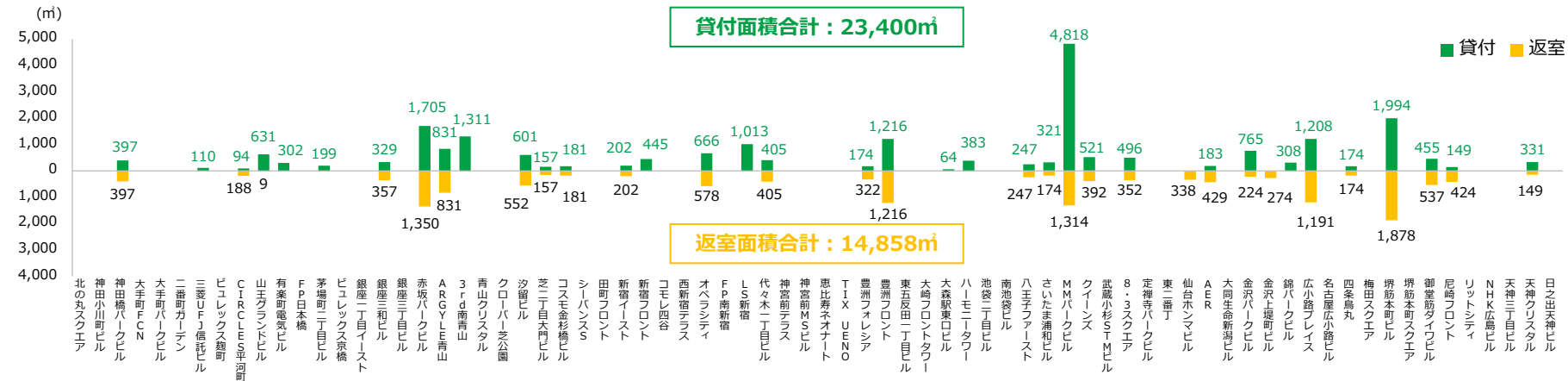
貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



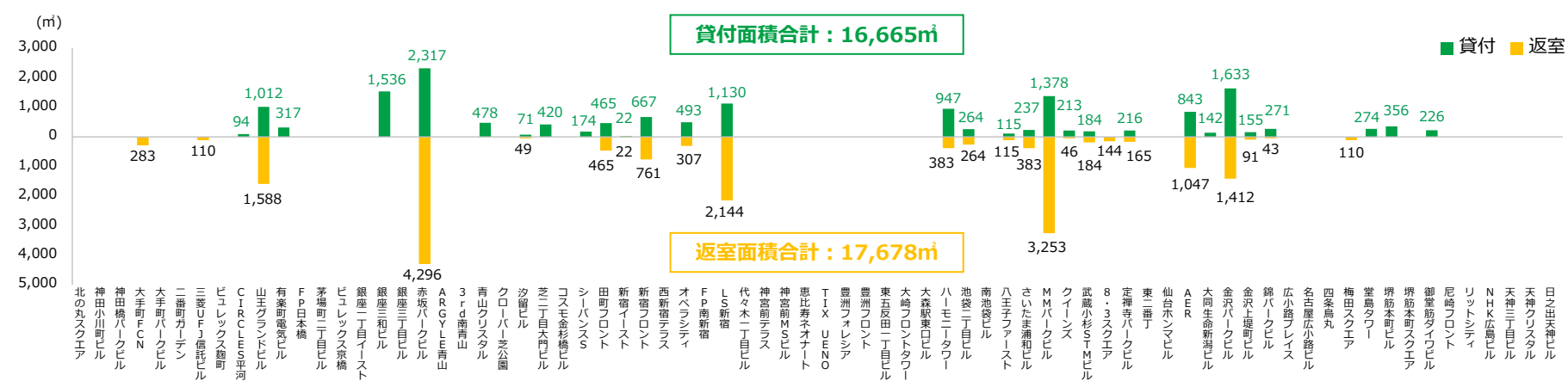
*本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2025年3月期



2024年9月期



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ビル別入居率一覧①

(面積 : m)

地域区分	名称	2025年3月期末 (実績)						2025年9月期末 (予想)								
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率			
				'25/03期	'24/09期比	'25/03期	'24/09期比				'25/09期	'25/03期比	'25/09期	'25/03期比		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		8	25,678	25,678	0		100.0%		
		神田小川町ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%		
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%		
		大手町 F C N	7,659	7,376	283		96.3%		14	7,659	7,432	227	-56	97.0%	0.7pt	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		21	2,372	2,372	0		100.0%		
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%		
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0	-110	100.0%	0.9pt	11	11,904	11,904	0		100.0%		
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%		
		CIRCLES平河町	979	885	94	94	90.4%	-9.6pt	10	979	979	0	-94	100.0%	9.6pt	
		山王グランドビル	20,555	15,860	4,695	-631	77.2%	3.1pt	46	20,529	16,618	3,910	-784	81.0%	3.8pt	
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0	-302	100.0%	6.4pt	13	4,697	4,697	0		100.0%		
		中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
			茅場町二丁目ビル	4,419	4,419	0	-199	100.0%	4.5pt	10	4,419	4,419	0		100.0%	
			ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
銀座一丁目イースト	4,513		4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%			
銀座三和ビル	4,266		4,266	0		100.0%		10	4,266	4,266	0		100.0%			
銀座三丁目ビル	4,255		4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%			
港区	赤坂パークビル	44,954	40,815	4,139	-354	90.8%	0.8pt	38	37,447	37,447	0	-4,139	100.0%	9.2pt		
	ARGYLE青山	7,478	7,478	0		100.0%		11	7,478	7,284	194	194	97.4%	-2.6pt		
	3rd南青山	7,781	7,781	0	-1,311	100.0%	16.9pt	14	7,781	7,781	0		100.0%			
	青山グスタル	4,898	4,898	0		100.0%		9	4,898	4,898	0		100.0%			
	クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		8	2,550	2,550	0		100.0%			
	汐留ビル	44,213	43,512	701	-49	98.4%	0.1pt	48	44,213	44,083	129	-571	99.7%	1.3pt		
	芝二丁目大門ビル	9,503	9,503	0		100.0%		28	9,503	9,503	0		100.0%			
	コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%		8	4,062	4,062	0		100.0%			
	シーバンスS	7,979	7,640	339		95.7%		16	7,979	7,979	0	-339	100.0%	4.3pt		
	田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%			
新宿区	新宿イースト	45,619	45,617	2		100.0%		43	45,619	39,200	6,419	6,417	85.9%	-14.1pt		
	新宿フロント	21,416	21,353	63	-445	99.7%	2.1pt	44	21,416	21,353	63		99.7%			
	コモレ四谷	10,997	10,986	10	-	99.9%	-	18	10,997	10,986	10		99.9%			
	西新宿テラス	6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%			
	オペラシティ	34,948	34,600	347	-88	99.0%	0.2pt	104	34,948	34,784	163	-183	99.5%	0.5pt		
渋谷区	F P 南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%			
	L S 新宿	9,786	9,786	0	-1,013	100.0%	10.4pt	23	9,786	9,786	0		100.0%			
	代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%			
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%			
	神宮前 M S ビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%			
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%			
台東区	T I X U E N O	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,016	0		100.0%			
	江東区	豊洲フォレシア	20,778	20,448	330	148	98.4%	-0.7pt	30	20,778	20,736	42	-287	99.8%	1.4pt	
豊洲フロント		17,407	17,216	190		98.9%		21	17,407	16,190	1,216	1,025	93.0%	-5.9pt		

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

ビル別入居率一覧②

(面積 : m²)

地域区分	名称	2025年3月期末 (実績)						2025年9月期末 (予想)							
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'25/03期	'24/09期比	'25/03期	'24/09期比				'25/09期	'25/03期比	'25/09期	'25/03期比	
東京23区	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%	
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0	-64	100.0%	0.8pt	25	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,075	265	-383	98.2%	2.7pt	23	14,340	14,075	265		98.2%	
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%	
南池袋ビル		5,932	5,537	394		93.4%		9	5,932	5,537	394		93.4%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,629	10,629	0		100.0%		52	10,629	10,629	0		100.0%	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0	-146	100.0%	3.2pt	20	4,510	4,510	0		100.0%	
	横浜市	MMパークビル	38,327	37,207	1,120	-3,591	97.1%	9.4pt	33	38,327	36,778	1,549	428	96.0%	-1.1pt
		クイーンズ	26,696	25,936	759	-128	97.2%	0.5pt	55	26,696	26,469	226	-532	99.1%	2.0pt
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		29	5,378	5,313	65	65	98.8%	-1.2pt
	札幌市	8・3スクエア	12,265	11,769	496	-144	96.0%	1.2pt	10	12,265	11,913	352	-144	97.1%	1.2pt
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,518	0		100.0%		20	2,518	2,467	50	50	98.0%	-2.0pt
		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	5,896	338	338	94.6%	-5.4pt	26	6,234	5,979	255	-82	95.9%	1.3pt
		A E R	23,612	22,433	1,178	246	95.0%	-1.1pt	62	23,612	22,436	1,176	-2	95.0%	0.0pt
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,587	340		91.3%		10	3,928	3,445	483	142	87.7%	-3.6pt
	金沢市	金沢パークビル	20,951	20,102	848	-481	95.9%	2.3pt	73	20,951	20,586	365	-483	98.3%	2.3pt
		金沢上堤町ビル	7,213	6,676	536	274	92.6%	-3.8pt	24	7,213	6,591	621	85	91.4%	-1.2pt
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,284	54	-308	99.5%	3.0pt	66	10,338	10,202	136	81	98.7%	-0.8pt
		広小路プレイス	13,200	12,779	420	-16	96.8%	0.1pt	36	13,200	12,596	604	183	95.4%	-1.4pt
		名古屋広小路ビル	21,373	21,097	276		98.7%		43	21,372	20,013	1,359	1,082	93.6%	-5.1pt
	京都市	四條烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		15	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	G F O (北館)	8,462	8,438	24	-38	99.7%	0.4pt	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		G F O (うめきた広場・南館)	5,185	4,904	280	-50	94.6%	1.0pt	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	
		梅田スクエア	10,375	10,264	110		98.9%		37	10,375	10,375	0	-110	100.0%	1.1pt
		堺筋本町ビル	11,520	10,580	939	-115	91.8%	1.0pt	25	11,520	11,520	0	-939	100.0%	8.2pt
		堺筋本町スクエア	11,913	11,913	0		100.0%		8	11,913	11,913	0		100.0%	
		御堂筋ダイワビル	20,450	19,913	537	81	97.4%	-0.4pt	38	20,450	20,450	0	-537	100.0%	2.6pt
	尼崎市	尼崎フロント	15,498	14,500	998	275	93.6%	-1.7pt	36	15,498	14,748	750	-247	95.2%	1.6pt
	岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0		100.0%		32	8,814	8,814	0		100.0%	
	広島市	N H K広島ビル	9,877	9,877	0		100.0%		13	9,877	9,877	0		100.0%	
	福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,836	159		96.0%		20	3,995	3,685	310	151	92.2%	-3.8pt
天神グスナル		5,964	5,814	149	-181	97.5%	3.1pt	28	5,964	5,612	351	201	94.1%	-3.4pt	
日之出天神ビル		5,944	5,944	0		100.0%		4	5,944	5,663	281	281	95.3%	-4.7pt	
東京23区		528,476	516,618	11,858	-4,710	97.8%	1.0pt	779	520,942	507,904	13,038	1,179	97.5%	-0.3pt	
その他都市		352,343	342,773	9,569	-3,985	97.3%	1.2pt	844	352,341	343,097	9,243	-326	97.4%	0.1pt	
合計		880,820	859,391	21,428	-8,696	97.6%	1.1pt	1,623	873,284	851,002	22,281	853	97.4%	-0.2pt	

* 2025年3月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694m² 95.2%、二番町ガーデン 1,686m² 100.0%、赤坂パークビル 10,780m² 93.3%、錦パークビル 954m² 81.2%。

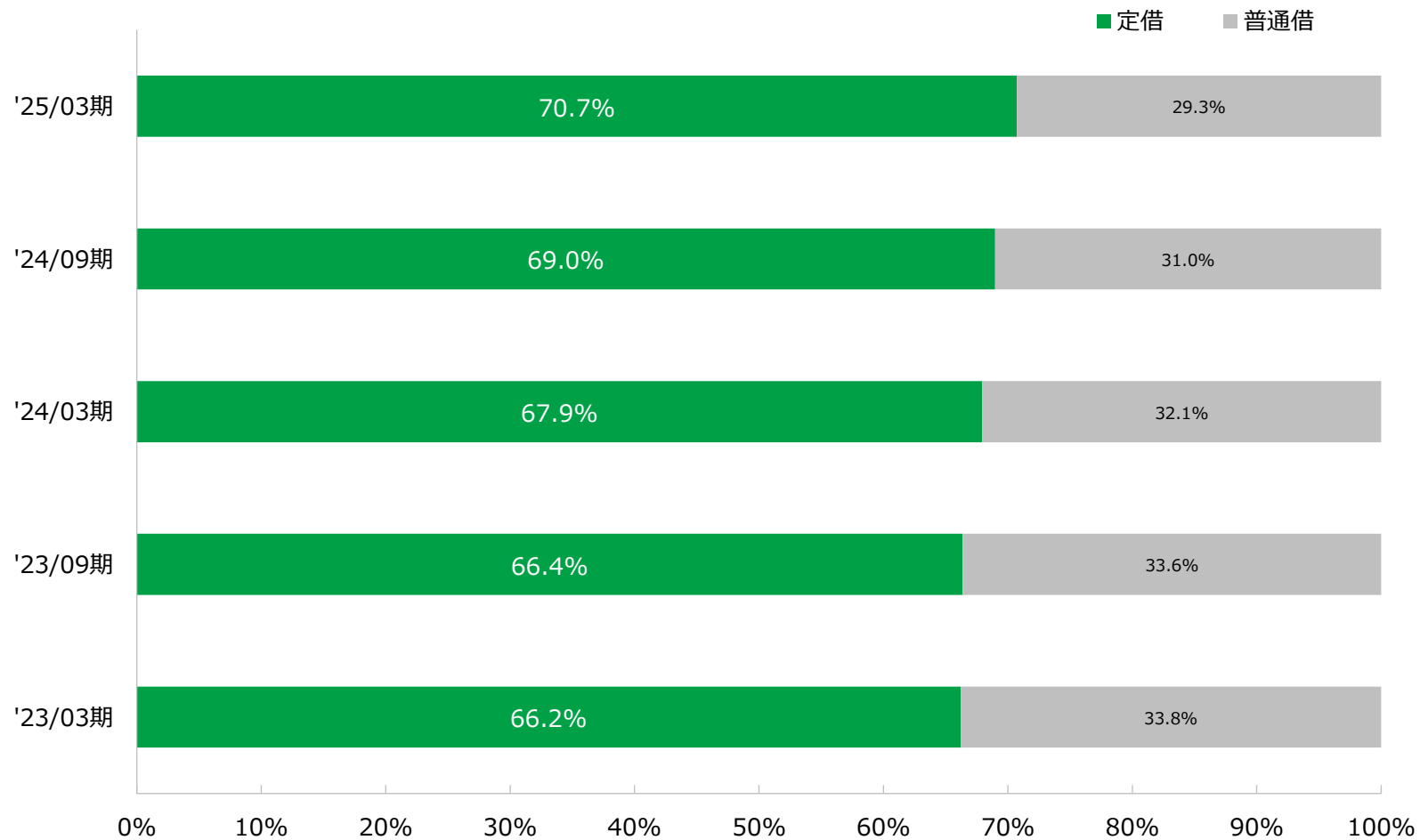
* グランフロント大阪の予想値については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。

大口テナント／上位10社

2025年3月期末					2024年9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	非開示	大崎フロントタワー他3物件	21,938㎡	2.6%	1	22,074㎡	-135㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.1%	2	17,853㎡	0㎡
3	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	16,906㎡	2.0%	3	16,906㎡	0㎡
4	S C S K (株)	豊洲フロント他1物件	14,176㎡	1.7%	4	14,464㎡	-287㎡
5	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	5	10,598㎡	0㎡
6	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	6	9,923㎡	0㎡
7	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	7	9,536㎡	0㎡
8	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	8	9,361㎡	0㎡
9	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	9	9,316㎡	0㎡
10	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他2物件	9,025㎡	1.1%	10	9,025㎡	0㎡

* グランフロント大阪は除く

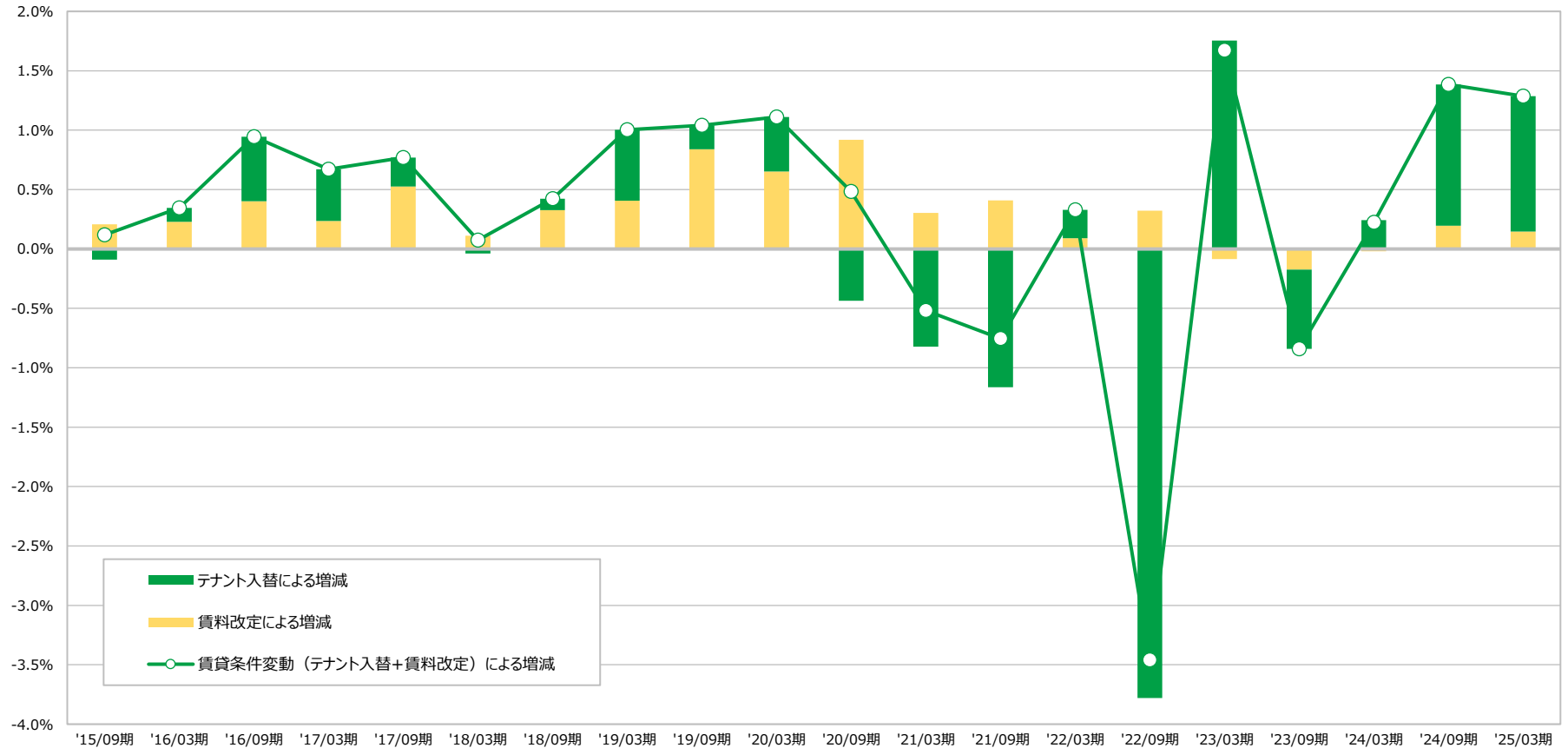
定借・普通借の割合（月額契約賃料ベース）



* グランフロント大阪は除く

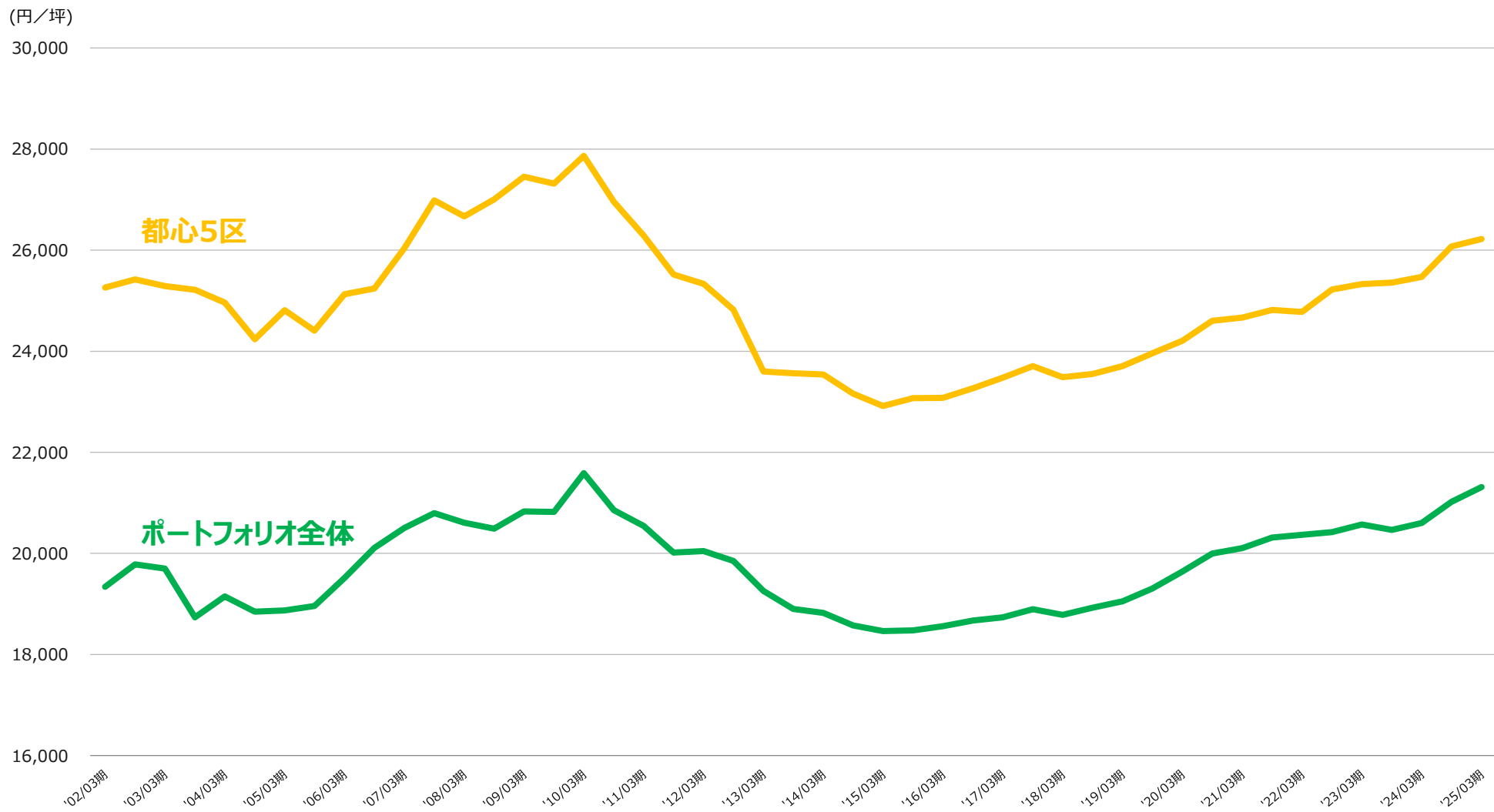
内部成長による月額契約賃料増減の推移

テナント入替・賃料改定による増減の推移



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

ポートフォリオ平均賃料の推移



* グランフロント大阪は除く

新規マーケット賃料水準の推移①

- ▶ シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- ▶ JREが2025年3月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計71物件が査定対象

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																			
		'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	91	86	82	86	93	96	100	102	104	107	111	107	100	93	93	95	96	100	
		神田小川町ビル	93	85	78	78	78	80	83	88	90	98	110	112	95	93	93	93	95	100	
		神田橋パークビル	100	86	79	81	81	84	91	95	98	100	109	112	98	93	93	93	95	100	
		大手町F C N						94	97	100	103	106	109	104	99	90	90	95	96	100	
		大手町パークビル												111	100	96	96	96	96	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱U F J 信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		CIRCLES平河町															100	100	100	100	100
		山王ランドビル	98	86	82	82	82	86	94	98	100	108	110	110	96	92	92	92	96	100	
有楽町電気ビル	84	78	73	73	75	77	81	84	88	97	102	103	100	91	91	92	94	100			
中央区	茅場町	F P 日本橋								97	100	103	105	92	90	90	90	93	100		
		茅場町二丁目ビル			85	85	85	85	85	88	88	97	109	112	100	97	97	97	97	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト						86	86	89	91	100	100	95	91	91	91	91	95	100	
		銀座三和ビル	91	78	76	76	82	85	89	93	96	100	111	111	98	93	93	93	96	100	
銀座三丁目ビル	89	80	73	73	75	77	82	84	86	91	95	98	93	91	91	91	91	95	100		
港区	赤坂	赤坂パークビル			95	95	100	105	111	116	120	127	127	125	105	93	93	93	98	100	
		ARGYLE青山														95	96	97	97	100	
		3rd南青山																97	97	100	
		青山グスタル	88	83	77	79	81	87	94	94	98	104	113	108	92	90	90	92	96	100	
		クローバー芝公園							98	98	98	102	107	107	95	91	91	91	91	100	
		汐留ビル	97	88	86	88	90	95	97	98	100	103	110	110	95	85	88	93	97	100	
		芝二丁目大門ビル	94	75	72	72	72	72	75	81	92	97	111	117	97	89	89	89	94	100	
		コスモ金杉橋ビル	97	78	75	75	75	75	81	84	97	97	100	100	97	94	94	94	94	100	
		シーバンスS													117	98	90	95	98	100	
		田町フロント									94	100	110	110	100	92	92	92	96	100	
新宿区	新宿	新宿イースト					92	94	94	106	108	112	112	98	90	90	92	96	100		
		新宿フロント										108	110	110	96	86	88	90	96	100	
		コモレ四谷																		100	
		西新宿テラス	86	75	70	73	73	77	89	89	98	109	111	111	100	91	91	91	95	100	
		オペラシティ	96	92	84	82	82	88	92	94	102	106	108	108	98	90	90	92	96	100	
渋谷区	南新宿	F P 南新宿										111	113	109	95	93	93	93	100		
		L S 新宿	58	52	50	50								103	95	94	94	94	97	100	
		代々木一丁目ビル	79	73	67	67	67	69	73	77	88	98	106	104	92	92	92	92	96	100	
		神宮前テラス	84	80	80	80	80	80	82	86	98	105	114	109	91	91	91	91	95	100	
		神宮前M Sビル	78	74	70	72	74	80	83	87	89	94	104	100	89	89	89	89	91	100	
		恵比寿ネオナート	71	67	67	68	75	81	84	86	89	95	108	103	89	89	89	89	89	94	100

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

- ▶ シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- ▶ JREが2025年3月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計71物件が査定対象

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																			
		'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期		
東京23区	台東区	T I X U E N O				84	84	87	91	91	91	100	104	104	98	98	98	98	100		
	江東区	豊洲フォレシア													100	100	100	100	100		
		豊洲フロント													103	100	100	100	100		
	品川区	東五反田一丁目ビル	83	73	66	66	66	66	71	76	80	95	105	105	98	95	95	95	98	100	
		大崎フロントタワー																			
	大田区	大森駅東口ビル	100	93	90	90	90	90	90	90	90	100	103	103	103	100	100	100	100	100	
	中野区	ハーモニータワー	90	85	80	80	80	83	85	88	93	100	105	110	98	98	98	98	98	100	
	豊島区	池袋二丁目ビル	83	83	83	83	83	83	83	83	87	87	100	103	100	97	97	97	97	100	
南池袋ビル		89	83	83	83	83	83	86	89	89	94	106	109	103	97	97	97	97	100		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	88	88	80	80	80	84	88	88	92	96	96	96	96	96	96	96	100		
	さいたま市	さいたま浦和ビル	62	62	62	62	62	65	68	68	71	82	91	91	91	91	97	100	100		
	横浜市	MMパークビル	80	80	77	77	77	77	83	86	91	94	103	111	103	103	100	100	100	100	
		クイーンズ						67	71	80	83	83	85	100	107	100	100	100	100	100	
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	85	85	79	79	79	82	91	97	97	103	118	118	103	97	97	97	100		
	札幌市	8・3スクエア	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	100		
	仙台市	定禅寺パークビル	83	83	79	79	79	79	79	79	79	88	92	92	92	92	92	100	100	100	
		東二番丁				70	70	76	85	85	91	100	100	100	97	97	100	100	100	100	
		仙台ホンマビル	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100	100	100	100	
	新潟市	A E R							79	91	100	107	116	107	100	100	100	100	100	100	
		大同生命新潟ビル											100	100	100	100	100	100	100	100	
		金沢市	金沢パークビル	78	78	78	78	78	78	89	96	100	104	107	107	104	98	98	98	100	
	名古屋市	金沢上堤町ビル								84	95	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		錦パークビル	98	85	81	76	76	78	81	81	83	92	102	103	100	98	98	98	98	100	
		広小路プレイス				75	75	75	75	75	83	88	100	100	100	100	100	100	100	100	
	京都市	名古屋広小路ビル	100	83	80	77	77	77	77	77	77	87	100	100	98	98	98	98	98	100	
		四條烏丸						67	72	79	79	85	95	105	105	100	97	97	97	100	
																105	100	97	95	95	100
		大阪市	G F O (北館)														105	100	97	95	100
			G F O (うめきた広場・南館)														105	100	97	95	100
			梅田スクエア							74	80	83	89	96	100	100	98	94	96	96	100
			堺筋本町ビル	74	67	63	63	63	63	63	63	67	81	84	95	98	98	98	98	98	100
		堺筋本町スクエア																100	100	100	100
	御堂筋ダイワビル		72	72	72	72	67	67	70	78	84	93	99	99	99	99	99	99	99	100	
	尼崎市	尼崎フロント							96	96	104	112	112	108	100	100	100	100	100	100	
	岡山市	リットシティ	71	71	71	73	73	74	83	83	86	86	89	94	94	94	94	94	97	100	
	広島市	N H K広島ビル	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	100	100	100	100	100	100	
	福岡市	天神三丁目ビル	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100	100	100	
天神グスタル		59	59	59	59	63	72	75	78	84	91	97	97	97	97	97	97	97	100		
日之出天神ビル		61	61	58	58	61	67	69	75	81	92	97	97	97	97	97	97	97	100		

上昇： 下落：

ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	賃貸事業費用の内訳							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	1,778	624	144	102	103	1	27	245	-	1,153	1,399	44	1,355
神田小川町ビル	241	92	15	17	24	0	2	32	-	149	181	4	177
神田橋パークビル	130	46	1	-	20	0	4	20	-	83	103	25	78
大手町FCN	499	284	51	55	69	0	6	100	0	215	316	17	299
大手町パークビル	186	97	8	14	34	0	3	36	0	88	124	0	123
二番町ガーデン	526	262	61	32	61	0	46	60	0	263	323	74	249
三菱UFJ信託ビル	991	445	60	59	173	0	58	91	1	546	637	161	476
ビュレックス麹町	162	56	-	-	16	0	4	35	-	105	140	1	138
CIRCLES平河町	38	20	3	1	3	0	-	11	-	17	29	-	29
山王グランドビル	709	392	98	61	132	0	42	55	-	317	373	232	140
有楽町電気ビル	266	145	31	22	53	0	17	20	0	120	141	36	104
FP日本橋	421	149	22	21	45	0	7	50	-	272	322	-	322
茅場町二丁目ビル	149	107	13	12	13	0	51	16	-	42	58	30	27
ビュレックス京橋	158	45	-	-	13	0	2	29	-	112	141	4	137
銀座一丁目イースト	195	74	15	9	12	0	6	30	-	121	151	20	130
銀座三和ビル	735	219	27	18	111	0	10	44	7	516	560	3	556
銀座三丁目ビル	173	101	12	12	19	0	13	42	-	72	114	14	99
赤坂パークビル	2,109	1,285	241	259	293	2	103	384	0	823	1,208	278	929
ARGYLE青山	517	226	41	35	59	0	2	86	-	290	377	-	377
3rd南青山	497	249	44	21	-	0	0	83	99	247	331	-	331
青山クスタル	220	105	14	12	39	0	12	23	2	114	138	11	126
クローバー芝公園	121	96	9	8	7	0	58	11	-	24	36	21	14
汐留ビル	2,274	868	187	163	221	1	33	252	8	1,406	1,658	156	1,501
芝二丁目大門ビル	328	192	36	26	46	0	18	64	-	136	200	24	175
コスモ金杉橋ビル	126	52	11	7	15	0	1	15	-	74	89	11	77
シーバンスS	318	202	46	43	29	0	34	48	0	116	164	48	116
田町フロント	171	80	12	9	15	0	14	27	0	91	119	4	114
新宿イースト	2,069	746	113	138	147	1	19	325	-	1,322	1,648	44	1,603
新宿フロント	882	443	77	63	95	0	30	176	-	439	615	43	571
コメリ四谷	13	27	2	-	0	0	0	24	0	-14	10	-	10
西新宿テラス	255	162	20	17	23	0	59	41	-	92	133	90	43
オペラシティ	1,570	1,257	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	312	非開示	430	非開示
FP南新宿	198	87	16	11	30	0	-	29	-	111	140	-	140
LS新宿	523	283	56	36	55	0	0	132	-	240	373	11	361
代々木一丁目ビル	338	121	26	20	29	0	1	44	0	216	261	19	241
神宮前テラス	186	78	10	9	24	0	18	13	-	108	121	-	121
神宮前MSビル	289	229	30	26	74	0	46	50	-	60	111	66	44
渋谷クロスタワー(底地)	600	109	-	-	109	-	-	-	-	491	491	-	491
恵比寿ネオナート	485	233	50	29	41	2	2	106	-	252	358	16	342

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

ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

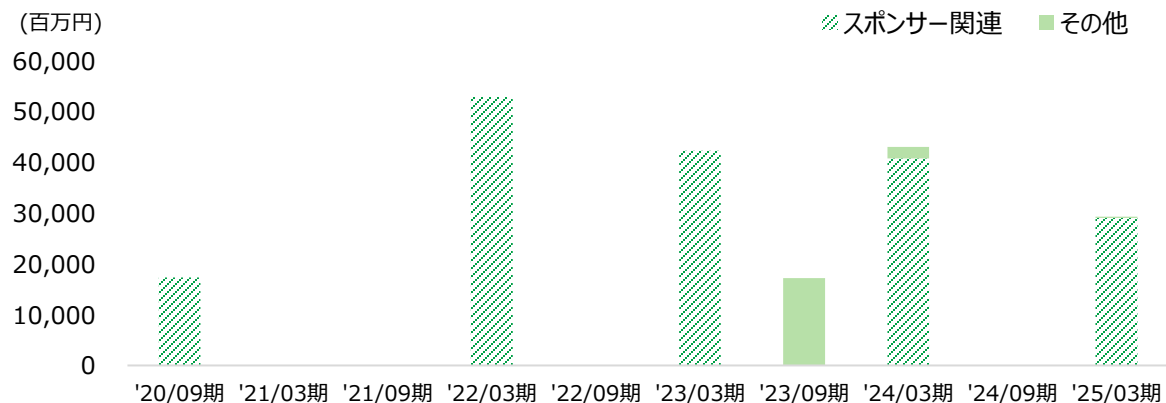
名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	賃貸事業							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
TIX UENO	711	403	68	49	40	1	50	193	-	307	500	20	480
豊洲フロシア	817	391	86	75	18	1	22	187	-	425	613	19	594
豊洲フロント	607	396	66	56	45	0	61	164	-	211	375	202	173
東五反田一丁目ビル	200	119	13	20	16	0	36	31	0	80	111	12	99
大崎フロントタワー	729	524	66	47	25	0	105	181	95	205	387	409	-21
大森駅東口ビル	244	165	28	20	28	0	41	45	0	78	124	335	-211
ハーモニータワー	480	269	146	-	59	0	12	50	-	211	261	-	261
池袋二丁目ビル	73	63	8	6	6	0	32	8	-	10	19	13	5
南池袋ビル	195	79	18	15	17	0	1	25	-	116	142	2	139
八王子ファースト	252	150	50	5	26	0	28	39	0	102	141	18	123
さいたま浦和ビル	132	88	15	9	10	0	32	20	-	43	64	20	43
MMパークビル	1,154	666	146	164	87	1	91	174	1	487	661	367	294
クイーンズ	1,029	787	213	114	122	2	53	273	6	242	516	145	370
武蔵小杉STMビル	171	73	20	3	14	0	4	29	0	98	127	21	106
8・3スクエア	379	168	39	54	25	0	9	38	-	210	249	5	243
定禅寺パークビル	71	56	9	9	7	0	17	12	-	14	27	23	3
東二番丁	653	270	71	66	47	0	21	64	-	382	447	62	385
仙台ホンマビル	150	86	18	17	18	0	11	19	-	64	83	63	20
AER	713	360	95	65	71	0	0	126	0	353	479	12	467
大同生命新潟ビル	75	60	13	8	5	0	4	28	-	14	43	7	36
金沢パークビル	525	548	98	59	70	0	225	94	-	-23	70	301	-230
金沢上堤町ビル	137	151	18	18	10	0	62	42	-	-13	28	15	13
錦パークビル	310	187	53	25	26	0	14	59	6	122	182	154	28
広小路プレイス	410	229	42	41	41	0	46	56	0	181	237	283	-45
名古屋広小路ビル	635	505	94	55	77	0	126	150	-	130	280	33	246
四条烏丸	249	115	31	14	12	0	10	47	0	133	181	2	178
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	106	163	4	159
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	126	179	6	172
梅田スクエア	499	259	59	35	60	0	13	90	-	239	329	19	310
堂島タワー	6	1	0	1	-	-	-	-	0	4	4	-	4
堺筋本町ビル	242	144	46	25	38	0	5	27	0	97	124	5	119
堺筋本町スクエア	385	228	25	28	26	0	13	134	-	157	292	7	284
御堂筋ダイワビル	566	293	64	48	88	0	7	83	-	272	356	-	356
尼崎フロント	428	204	66	32	27	0	5	72	0	223	296	77	218
リットシティ	272	123	33	25	17	1	14	31	-	148	180	-	180
NHK広島ビル	274	306	51	29	24	0	94	78	26	-31	47	165	-118
天神三丁目ビル	101	83	13	7	8	0	41	13	0	18	31	1	30
天神クスタル	163	133	23	16	21	0	4	66	-	30	97	0	96
日之出天神ビル	202	76	21	16	18	0	0	19	-	126	145	1	143
合計	36,344	19,471	4,007	2,980	3,783	44	2,254	6,103	297	16,873	22,976	4,802	18,174

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

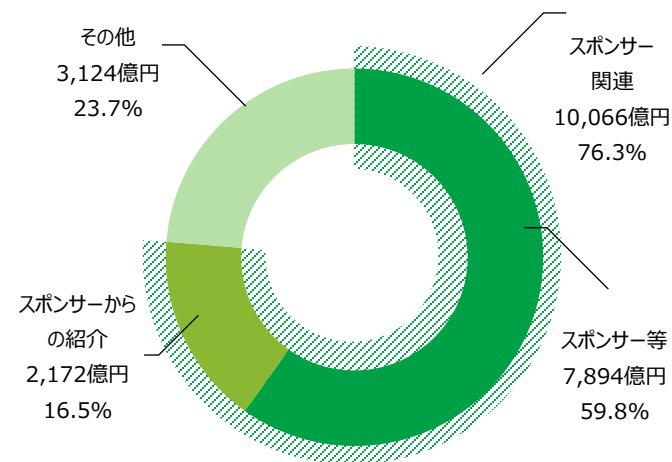
* 堂島タワーは2024年4月1日付にて51%、2024年10月1日付にて49%の準共有持分を譲渡済。

物件取得・譲渡の実績

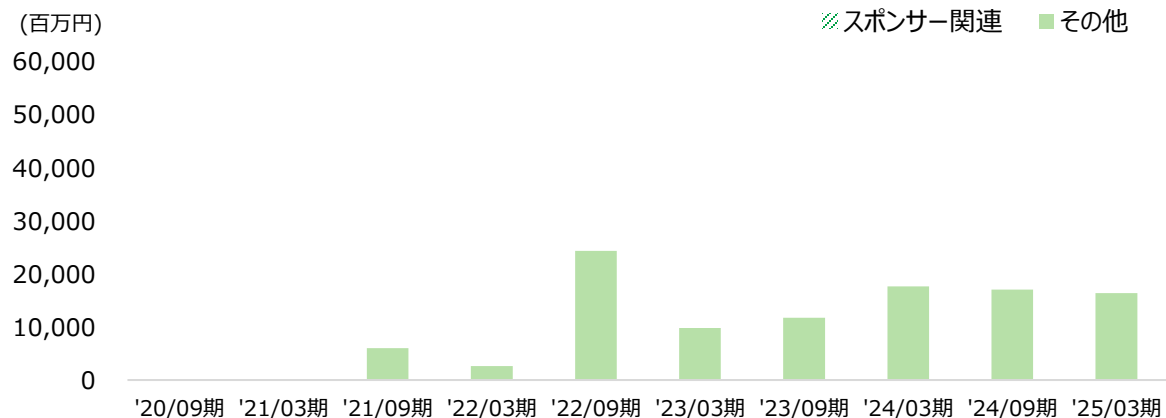
取得実績の推移



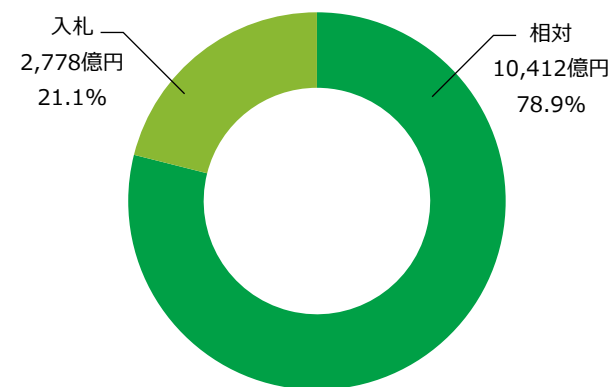
取得先の割合



譲渡実績の推移



取得形態の割合



直近5期の財務指標の推移

	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.2 %	3.2 %	3.6 %	3.6 %	3.7 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.3 %	6.4 %	6.9 %	6.9 %	7.0 %
期末自己資本比率	49.5 %	50.9 %	49.5 %	50.6 %	49.8 %
LTV① (簿価ベース)	44.0 %	42.6 %	44.0 %	42.8 %	43.5 %
LTV② (時価ベース)	34.5 %	33.6 %	35.1 %	33.4 %	34.0 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	28.2 倍	27.1 倍	27.4 倍	24.5 倍	22.1 倍
NOI	21,901 百万円	22,313 百万円	22,629 百万円	22,640 百万円	22,976 百万円
NOI利回り (年換算値)	3.9 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %
FFO	18,970 百万円	19,207 百万円	18,457 百万円	18,281 百万円	18,403 百万円
FFO配当性向	85.2 %	88.9 %	94.2 %	96.1 %	96.1 %
AFFO	16,148 百万円	17,155 百万円	14,762 百万円	15,005 百万円	13,600 百万円
AFFO配当性向	100.1 %	99.5 %	117.7 %	117.1 %	130.1 %

〈各指標の定義〉

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

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

* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

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

* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

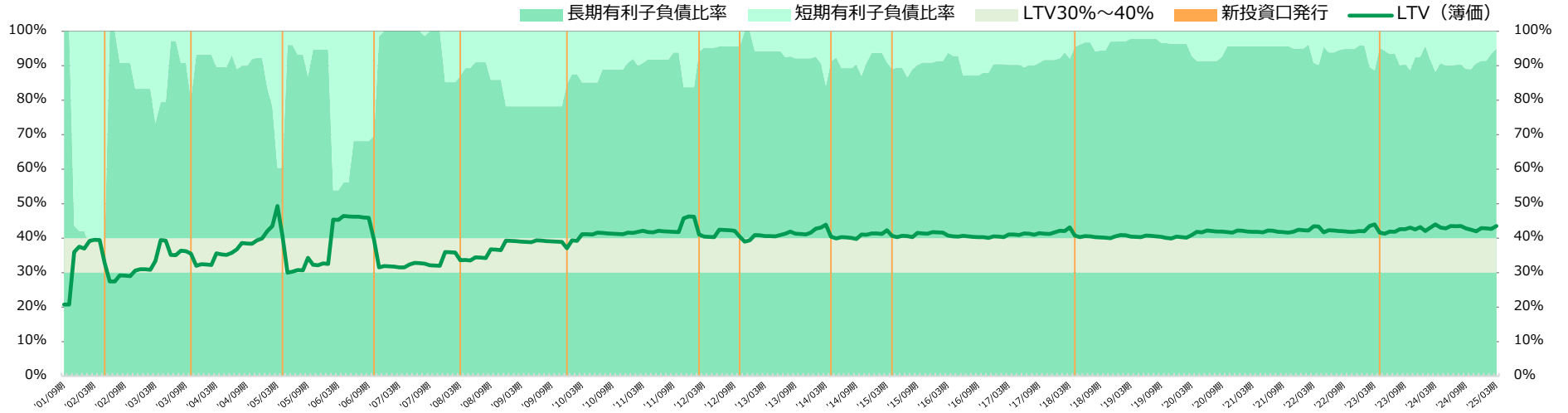
* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

* AFFO = FFO - 資本的支出

* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	119,400百万円
みずほ銀行	59,500百万円
農林中央金庫	36,000百万円
三井住友信託銀行	33,700百万円
信金中央金庫	33,000百万円
三井住友銀行	30,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円
中国銀行	15,000百万円
福岡銀行	12,000百万円
埼玉りそな銀行	12,000百万円
第四北越銀行	6,700百万円

伊予銀行	5,500百万円
三菱UFJ信託銀行	5,400百万円
群馬銀行	5,000百万円
八十二銀行	5,000百万円
栃木銀行	4,500百万円
朝日信用金庫	4,000百万円
京葉銀行	4,000百万円
西日本シティ銀行	3,000百万円
七十七銀行	3,000百万円
滋賀銀行	3,000百万円
全国信用協同組合連合会	3,000百万円

住友生命保険	3,000百万円
SBI新生銀行	2,500百万円
太陽生命保険	2,500百万円
北國銀行	2,000百万円
紀陽銀行	2,000百万円
北洋銀行	2,000百万円
山梨中央銀行	2,000百万円
足利銀行	1,000百万円
常陽銀行	1,000百万円
東邦銀行	1,000百万円

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2024年9月期					2025年3月期					増減				取得価格	'25/03期末簿価	'25/03期末鑑定評価額 - 簿価		
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法					DCF法	
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率				割引率	最終還元利回り
北の丸スクエア	88,400	2.90%	2,633	2.70%	3.10%	88,400	2.90%	2,636	2.70%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	81,555	68,195	20,204	
神田小川町ビル	9,400	3.30%	319	3.10%	3.50%	9,400	3.30%	318	3.10%	3.50%	-	-	-	-0.1%	-	9,520	8,571	828	
神田橋パークビル	5,250	3.30%	178	3.10%	3.50%	5,260	3.30%	178	3.10%	3.50%	10	0.2%	-	-0.1%	-	4,810	4,342	917	
大手町FCN	28,700	2.60%	772	2.30%	2.70%	28,700	2.60%	772	2.30%	2.70%	-	-	-	-	-	21,842	20,256	8,443	
大手町パークビル	11,400	2.30%	278	2.10%	2.50%	11,500	2.30%	278	2.10%	2.50%	100	0.9%	-	0.1%	-	10,175	9,913	1,586	
二番町ガーデン	18,100	3.60%	671	3.40%	3.80%	18,100	3.60%	671	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	14,700	11,770	6,329	
三菱UFJ信託ビル	57,100	2.50%	1,457	2.20%	2.60%	57,100	2.50%	1,458	2.20%	2.60%	-	-	-	0.1%	-	44,700	28,444	28,655	
ビュックス麹町	7,790	3.30%	265	3.10%	3.50%	7,790	3.30%	265	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	7,000	5,140	2,649	
CIRCLES平河町	1,850	3.20%	61	3.00%	3.40%	1,860	3.20%	61	3.00%	3.40%	10	0.5%	-	0.8%	-	1,780	1,762	97	
山王グランドビル	24,800	3.80%	965	3.50%	4.00%	23,300	3.80%	896	3.50%	4.00%	-1,500	-6.0%	-	-7.2%	-	20,900	21,008	2,291	
有楽町電気ビル	9,570	3.00%	294	2.80%	3.20%	9,580	3.00%	294	2.80%	3.20%	10	0.1%	-	-	-	7,200	7,692	1,887	
F P 日本橋	22,100	2.70%	604	2.50%	2.80%	22,100	2.70%	604	2.50%	2.80%	-	-	-	-	-	17,560	17,041	5,058	
茅場町二丁目ビル	5,060	3.60%	186	3.40%	3.80%	5,060	3.60%	186	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	4,410	4,037	1,022	
ビュックス京橋	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	7,870	3.30%	266	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	5,250	4,315	3,554	
銀座一丁目イースト	8,370	3.20%	274	3.00%	3.40%	8,390	3.20%	275	3.00%	3.40%	20	0.2%	-	0.1%	-	6,459	5,783	2,606	
銀座三和ビル	26,700	2.30%	597	2.60%	2.60%	26,700	2.30%	596	2.60%	2.60%	-	-	-	-0.2%	-	16,830	17,352	9,347	
銀座三丁目ビル	6,640	3.20%	221	3.00%	3.40%	6,640	3.20%	221	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	7,999	6,980	-340	
赤坂パークビル	80,700	3.10%	2,557	2.90%	3.30%	80,000	3.10%	2,564	2.90%	3.30%	-700	-0.9%	-	0.2%	-	60,800	56,283	23,716	
ARGYLE青山	25,000	2.60%	673	2.40%	2.80%	25,400	2.60%	684	2.40%	2.80%	400	1.6%	-	1.6%	-	23,900	23,778	1,621	
3rd南青山	21,600	2.90%	647	2.70%	3.10%	21,600	2.90%	646	2.70%	3.10%	-	-	-	-0.1%	-	21,000	21,340	259	
青山クリスタル	9,760	2.90%	291	2.70%	3.10%	10,600	2.90%	319	2.70%	3.10%	840	8.6%	-	9.6%	-	7,680	6,898	3,701	
クローバー芝公園	4,920	3.30%	164	3.10%	3.40%	4,920	3.30%	164	3.10%	3.40%	-	-	-	-	-	4,500	4,323	596	
汐留ビル	120,000	3.00%	3,764	2.80%	3.20%	120,000	3.00%	3,762	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.1%	-	106,930	98,092	21,907	
芝二丁目大門ビル	9,110	3.60%	333	3.40%	3.80%	9,110	3.60%	333	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	4,859	5,746	3,363	
コスモ金杉橋ビル	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	3,800	3.70%	145	3.50%	3.90%	-	-	-	-	-	2,808	2,409	1,390	
シーバンスS	9,620	3.80%	375	3.60%	4.00%	9,600	3.80%	375	3.60%	4.00%	-20	-0.2%	-	-	-	7,690	7,928	1,671	
田町フロント	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	-	-	-	-	-	6,210	5,829	2,100	
新宿イースト	81,700	3.20%	2,631	2.90%	3.30%	83,700	3.20%	2,702	2.90%	3.30%	2,000	2.4%	-	2.7%	-	72,180	66,113	17,586	
新宿フロント	35,800	3.10%	1,118	2.80%	3.20%	35,800	3.10%	1,119	2.80%	3.20%	-	-	-	0.1%	-	35,125	33,425	2,374	
西新宿テラス	9,460	3.40%	328	3.20%	3.60%	9,460	3.40%	328	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	7,830	7,599	1,860	
オペラシティ	34,700	3.50%	1,291	3.30%	3.70%	35,000	3.60%	1,298	3.40%	3.80%	300	0.9%	0.10pt	0.6%	0.10pt	31,776	27,854	7,145	
F P 南新宿	9,710	2.80%	276	2.60%	2.90%	9,690	2.80%	276	2.60%	2.90%	-20	-0.2%	-	-0.2%	-	9,250	9,069	620	
L S 新宿	25,100	3.00%	767	2.80%	3.20%	26,400	3.00%	809	2.80%	3.20%	1,300	5.2%	-	5.5%	-	22,800	21,768	4,631	
代々木一丁目ビル	13,600	3.20%	446	3.00%	3.40%	13,800	3.20%	452	3.00%	3.40%	200	1.5%	-	1.4%	-	8,700	6,496	7,303	
神宮前テラス	7,930	3.00%	244	2.80%	3.20%	7,930	3.00%	244	2.80%	3.20%	-	-	-	-	-	4,885	4,697	3,232	
神宮前MSビル	10,500	2.80%	301	2.60%	3.00%	10,500	2.80%	302	2.60%	3.00%	-	-	-	0.3%	-	12,200	10,510	-10	
渋谷クロスタワー (底地)	49,200	-	954	2.30%	-	50,500	-	954	2.30%	-	1,300	2.6%	-	-	-	26,524	27,186	23,313	
恵比寿ネオナート	20,300	3.10%	651	2.90%	3.30%	20,500	3.10%	655	2.90%	3.30%	200	1.0%	-	0.7%	-	14,612	13,297	7,202	
T I X UENO	26,700	3.60%	982	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	22,000	16,908	9,791	
豊洲フレンチ	28,000	3.60%	1,027	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,029	3.40%	3.80%	-	-	-	0.2%	-	27,856	27,627	372	
豊洲フロント	25,900	3.60%	965	3.40%	3.80%	25,900	3.60%	970	3.40%	3.80%	-	-	-	0.6%	-	25,500	24,908	991	

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2024年9月期					2025年3月期					増減					取得価格	'25/03期末簿価	'25/03期末鑑定評価額 - 簿価	
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率				最終還元利回り
東五反田一丁目ビル	7,150	3.50%	253	3.20%	3.60%	7,070	3.50%	247	3.20%	3.60%	-80	-1.1%	-	-2.4%	-	-	5,500	4,266	2,803
大崎フロントタワー	17,600	3.40%	1,006	3.30%	3.60%	17,200	3.40%	1,004	3.30%	3.60%	-400	-2.3%	-	-0.2%	-	-	12,300	7,787	9,412
大森駅東口ビル	6,090	4.10%	256	3.90%	4.30%	6,100	4.10%	256	3.90%	4.30%	10	0.2%	-	-	-	-	5,123	4,875	1,224
ハーモニータワー	14,900	3.60%	558	3.40%	3.80%	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	600	4.0%	-	1.6%	-	-	11,120	9,239	6,260
池袋二丁目ビル	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	1,990	4.10%	84	3.90%	4.30%	-	-	-	-	-	-	1,728	1,532	457
南池袋ビル	6,220	3.80%	238	3.60%	4.00%	6,220	3.80%	238	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	-	4,500	3,797	2,422
さいたま浦和ビル	3,590	4.30%	156	4.10%	4.50%	3,620	4.30%	157	4.10%	4.50%	30	0.8%	-	0.6%	-	-	2,574	2,418	1,201
MMパークビル	41,100	3.60%	1,489	3.40%	3.80%	41,000	3.60%	1,487	3.40%	3.80%	-100	-0.2%	-	-0.2%	-	-	37,400	29,287	11,712
クイーンズ	27,200	3.40%	936	3.10%	3.60%	27,200	3.40%	936	3.10%	3.60%	-	-	-	-	-	-	17,200	15,150	12,049
武蔵小杉S T Mビル	4,520	4.30%	194	4.10%	4.50%	4,540	4.30%	195	4.10%	4.50%	20	0.4%	-	0.1%	-	-	4,000	3,574	965
8・3スクエア	11,900	4.00%	482	3.80%	4.20%	12,400	4.00%	502	3.80%	4.20%	500	4.2%	-	4.2%	-	-	7,100	5,355	7,044
定禅寺パークビル	1,120	5.00%	55	4.80%	5.20%	1,120	5.00%	54	4.80%	5.20%	-	-	-	-1.8%	-	-	1,000	918	201
東二番丁	16,600	4.50%	750	4.30%	4.70%	16,800	4.50%	755	4.30%	4.70%	200	1.2%	-	0.7%	-	-	9,950	7,858	8,941
仙台ホนมビル	2,870	4.70%	134	4.50%	4.90%	2,870	4.70%	135	4.50%	4.90%	-	-	-	0.8%	-	-	3,174	2,777	92
A E R	19,600	3.60%	719	3.40%	3.80%	19,700	3.60%	719	3.40%	3.80%	100	0.5%	-	-	-	-	18,640	17,268	2,431
大同生命新潟ビル	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	-	-	-	-	-	-	1,770	1,576	223
金沢パークビル	7,390	5.20%	378	5.00%	5.40%	7,460	5.20%	381	5.00%	5.40%	70	0.9%	-	0.7%	-	-	4,580	4,646	2,813
金沢上堤町ビル	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	3,040	5.10%	158	4.90%	5.30%	-	-	-	-	-	-	2,780	2,174	865
錦パークビル	5,710	4.30%	244	4.10%	4.50%	5,910	4.20%	246	4.00%	4.40%	200	3.5%	-0.10pt	1.0%	-0.10pt	-0.10pt	5,975	4,759	1,150
広小路プレイス	14,800	3.40%	505	3.20%	3.50%	14,700	3.40%	503	3.20%	3.50%	-100	-0.7%	-	-0.4%	-	-	8,567	7,944	6,755
名古屋広小路ビル	13,200	4.00%	537	3.80%	4.20%	13,300	3.90%	531	3.70%	4.10%	100	0.8%	-0.10pt	-1.2%	-0.10pt	-0.10pt	14,533	13,770	-470
四家烏丸	8,140	3.90%	319	3.70%	4.00%	8,190	3.90%	321	3.70%	4.00%	50	0.6%	-	0.6%	-	-	4,400	3,364	4,825
G F O (北館)	10,800	3.00%	345	2.80%	3.20%	10,800	3.00%	347	2.80%	3.20%	-	-	-	0.6%	-	-	9,750	9,562	1,237
G F O (あめきた広場・南館)	12,300	2.90%	379	2.70%	3.10%	12,300	2.90%	379	2.70%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	-	11,250	11,124	1,175
梅田スクエア	16,900	3.40%	591	3.20%	3.60%	17,400	3.30%	590	3.10%	3.50%	500	3.0%	-0.10pt	-0.1%	-0.10pt	-0.10pt	15,523	15,342	2,057
堺筋本町ビル	4,560	4.10%	182	3.90%	4.30%	4,790	3.90%	179	3.70%	4.10%	230	5.0%	-0.20pt	-1.6%	-0.20pt	-0.20pt	4,164	3,423	1,366
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	17,215	17,507	-207
御堂筋ダイワビル	15,400	3.60%	567	3.40%	3.80%	16,300	3.40%	569	3.20%	3.60%	900	5.8%	-0.20pt	0.3%	-0.20pt	-0.20pt	14,314	13,034	3,265
尼崎フロント	10,600	5.10%	549	4.90%	5.30%	10,800	5.00%	544	4.80%	5.20%	200	1.9%	-0.10pt	-1.0%	-0.10pt	-0.10pt	9,300	7,794	3,005
リットシティ	5,310	5.20%	277	5.00%	5.40%	5,550	5.20%	292	5.00%	5.40%	240	4.5%	-	5.4%	-	-	4,094	2,161	3,388
N H K 広島ビル	3,460	5.10%	180	5.00%	5.30%	3,420	5.00%	175	4.90%	5.20%	-40	-1.2%	-0.10pt	-2.6%	-0.10pt	-0.10pt	2,770	3,363	56
天神三丁目ビル	2,310	4.50%	107	4.40%	4.70%	2,340	4.50%	108	4.40%	4.70%	30	1.3%	-	1.1%	-	-	1,550	1,293	1,046
天神クリスタル	3,580	4.00%	141	3.90%	4.20%	3,580	4.00%	143	3.90%	4.20%	-	-	-	1.4%	-	-	5,000	3,262	317
日之出天神ビル	5,310	4.00%	209	3.80%	4.00%	5,350	4.00%	211	3.80%	4.00%	40	0.8%	-	1.0%	-	-	3,657	3,264	2,085
75物件合計	1,354,500		44,925			1,362,250		45,078			7,750	0.6%		0.3%			1,132,810	1,018,180	344,069
堂島タワー	10,000	3.90%	394	3.70%	4.10%														
八王子ファースト	5,150	4.50%	233	4.30%	4.70%	5,410	4.50%	245	4.30%	4.70%	260	5.0%	-	5.0%	-	-	5,934	4,873	536
77物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,369,650		45,554			1,367,660		45,324									1,138,744	1,023,053	344,606
コモレ四谷						29,200	3.20%	970	3.00%	3.40%							29,050	29,445	-245
78物件合計 (期中新規取得を含む)						1,396,860		46,294									1,167,794	1,052,499	344,360

* 八王子ファーストは2024年12月13日付にて持分割合4.0%を追加取得済。

物件鑑定評価額推移

(百万円)

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

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110	1,369,380	1,369,650	1,396,860
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756	45,554	46,294
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270	1,046,390	1,033,635	1,052,499
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989	336,014	344,360
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%	32.5%	32.7%
期末発行済投資口数	D	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口
1口当たり含み損益	C/D=E	41,980円	42,118円	45,773円	46,976円	47,029円	45,660円	45,399円	47,230円	48,403円
1口当たり純資産額	F	74,394円	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円
1口当たり分配金	G	2,264円	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	2,487円
1口当たりNAV	E+F-G=H	114,111円	114,413円	118,105円	119,432円	119,485円	118,938円	118,855円	120,865円	122,201円
期末投資口価格	I	130,600円	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍	0.91倍	0.94倍	0.88倍

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

マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

▶ 優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定。

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

URL

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

QRコード



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

気候変動リスクとTCFDへの対応

気候変動とTCFD

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

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



高まる気候変動「リスク」

物理リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示。

CO₂排出量の削減

▶ **戦略** 技術的な削減検証（設計会社による検証）

▶ **KPI** CO₂排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

戦略的改修、ZEB

▶ **戦略** 個別プロジェクトやZEB等と持続的リターン両立

グリーンファイナンス

▶ **戦略** グリーンな資金調達によるアドバンテージ

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

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

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

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

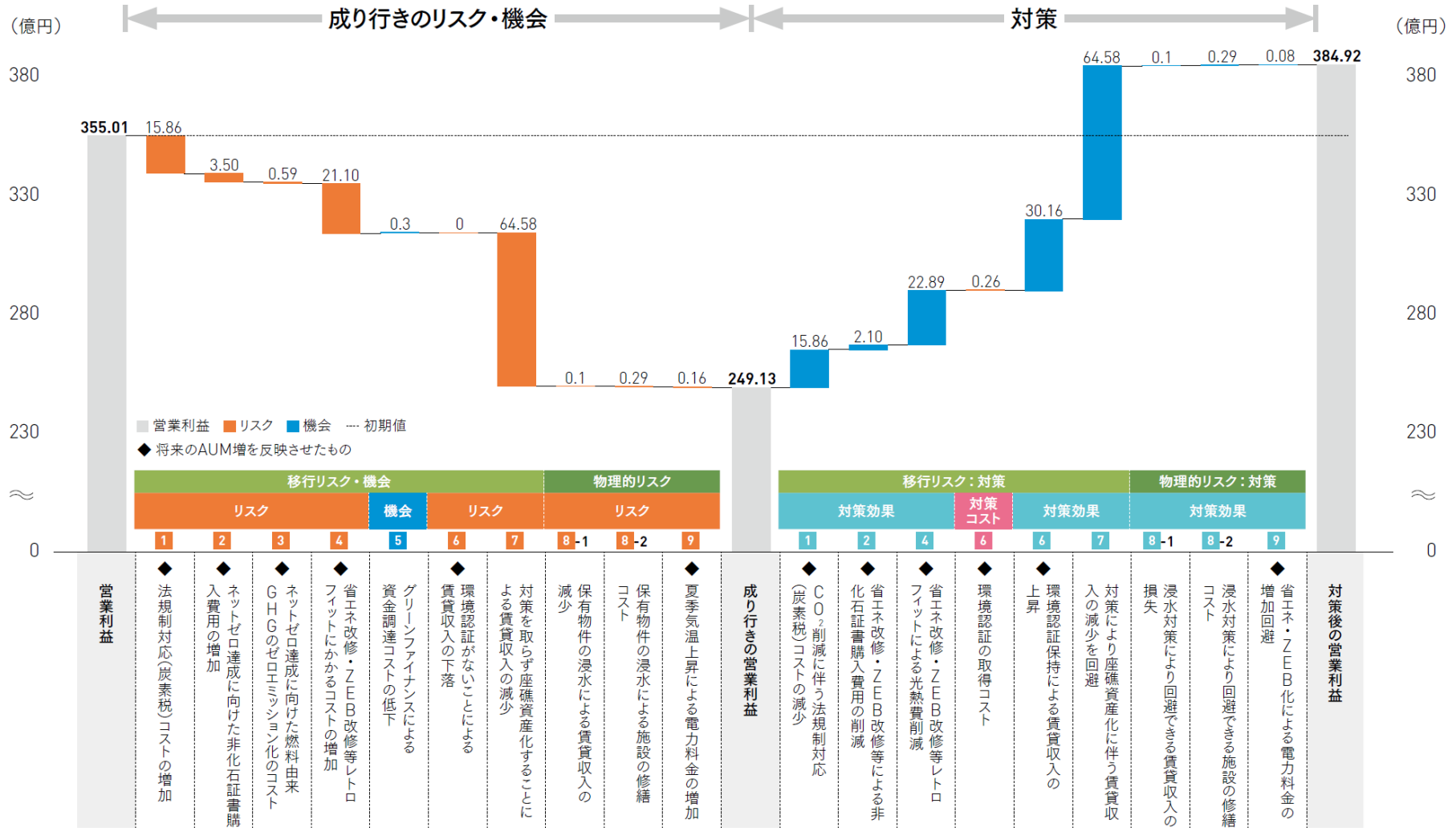
ESGウェブサイト

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

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：1.5℃シナリオ

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

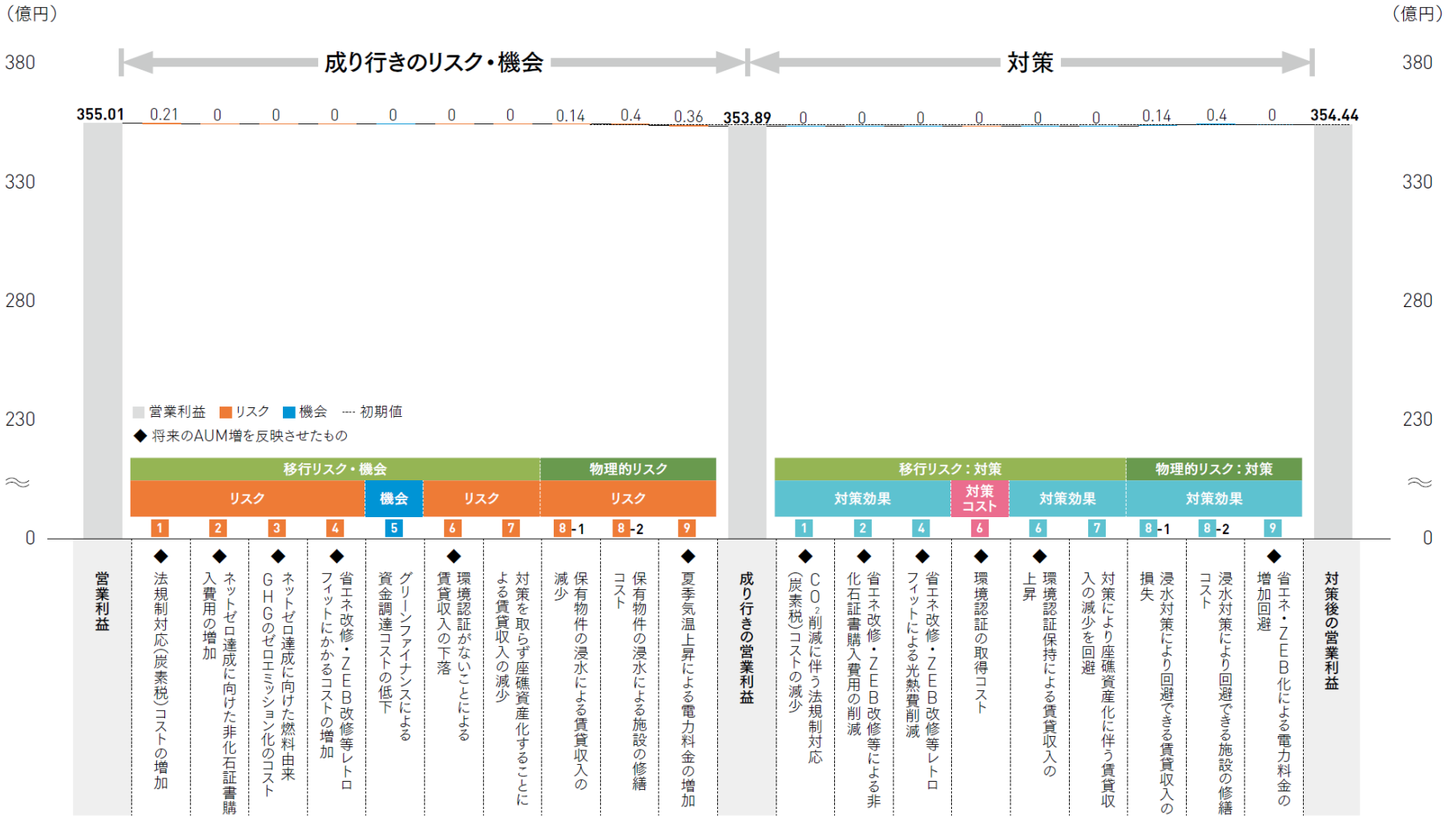


* 本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：4℃シナリオ

▶ 浸水リスクの影響が大きいのが、浸水対策によりリスク回避し、営業利益維持



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

気候変動リスクとTCFDへの対応

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

分類		リスクと機会の要因	キャッシュフローの変化 (本算定での対応)		区分	※単位：億円		算定の説明
						4℃シナリオ 長期 2050	1.5℃シナリオ 長期 2050	
移行リスク 機会	政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	①	◆法規制（炭素税）対応コストの変化 （事業活動に課される炭素税コスト）	リスク	-0.21	-15.86	1.5℃シナリオでは炭素税が大幅に上昇
					対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	低炭素化技術の普及 （既存物件の環境性能の向上）	②	◆ネットゼロ達成に向けた非化石証書購入コスト	リスク	0	-3.50	1.5℃シナリオでは、使用する電力をすべて再エネ化（非化石証書）
					対策効果	0	2.10	1.5℃シナリオではさらなる省エネ改修を実施し、非化石証書の調達コストを圧縮
					リスク	0	-0.59	燃料由来GHGをゼロエミッション化する（炭素クレジット）
					対策効果	(0)	(1.98)	炭素税課税の回避 ※法規制対応コストへの対策効果（①）を含む
	④	◆省エネ改修、ZEB改修等レトロフィットにかかるコストの増加	リスク	0	-21.10	1.5℃シナリオの世界観としてポートフォリオの85%をZEB Readyとするための改修コスト		
			対策効果	0	22.89	改修により光熱費が大幅に減少		
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	⑤	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	0	0.30	サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達とSPTs達成による金利優遇
		環境性能に対する価値の向上	⑥	◆環境認証の有無による賃貸収入の増減	リスク	0	0	1.5℃シナリオでは認証取得率100%達成
対策コスト					0	-0.26	環境認証の取得コスト	
対策効果	0	30.16	環境認証があることによる賃料プレミアム					
⑦	テナントの環境性能に対するニーズの変化	⑦	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少	リスク	0	-64.58	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少（CRREMの分析結果を使用）	
				対策効果	0	64.58	再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化等によって座礁資産化を回避し賃貸収入の減少を回避	
物理リスク 機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	⑧-1	保有物件の浸水による賃貸収入の減少 （想定被害発生時）	リスク	-0.14	-0.10	計画規模の水害発生時に想定される賃貸収入の減少
					対策効果	0.14	0.10	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
	⑧-2	保有物件の浸水による施設の修繕コスト （想定被害発生時）	リスク	-0.40	-0.29	計画規模の水害発生時に想定される浸水被害修繕コスト		
			対策効果	0.40	0.29	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避		
	慢性	平均気温上昇の進行	⑨	◆夏季気温上昇による電力料金の増加	リスク	-0.36	-0.16	平均気温上昇による電力消費量の増加
対策効果	0	0.08	省エネ改修、ZEB改修により電力消費量を削減					

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

テナント満足度向上

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

テナント満足度調査実施事例

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

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



テナントの安全・健康への取り組み事例

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

地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献。

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



芸術文化活動への貢献

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

東京オペラシティ コンサートホール ▶

▼ MMパークビル エントランスホール
映像アート投影風景

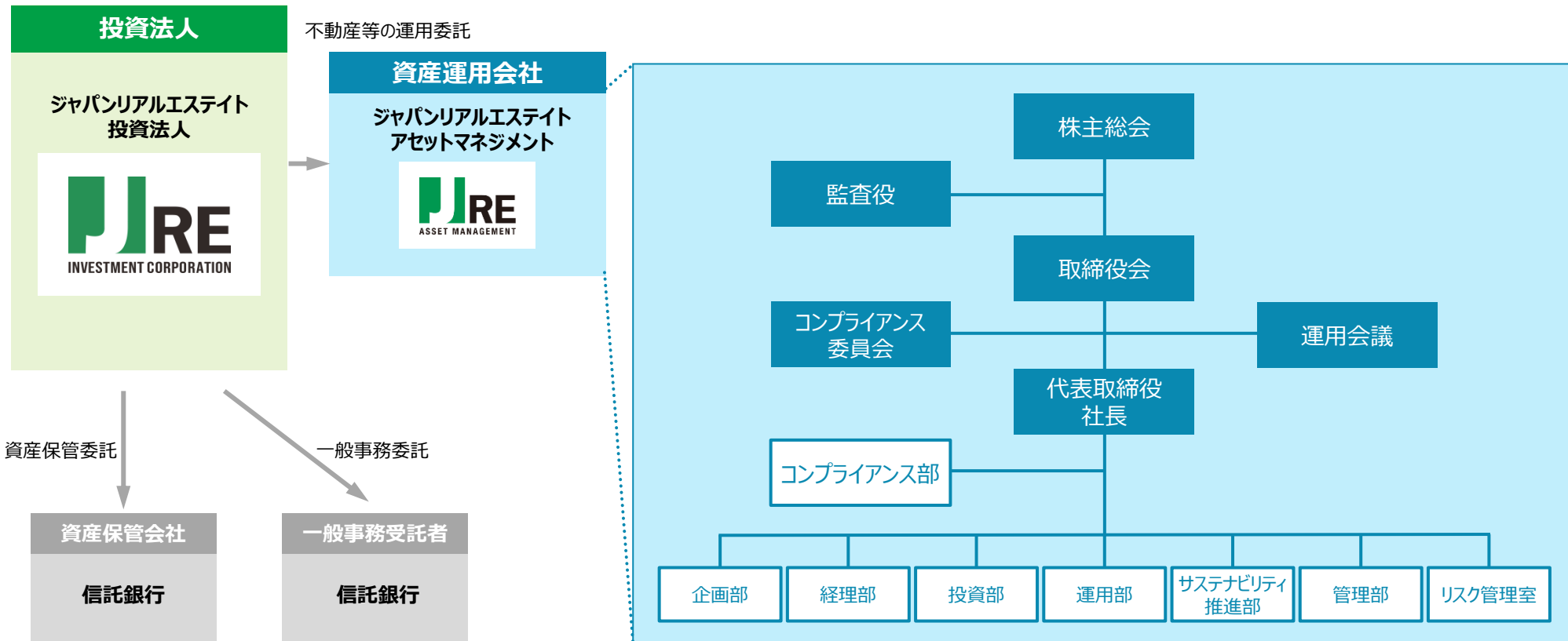


画像提供：横浜美術館



投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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



ESGに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

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

構成メンバー

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

報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

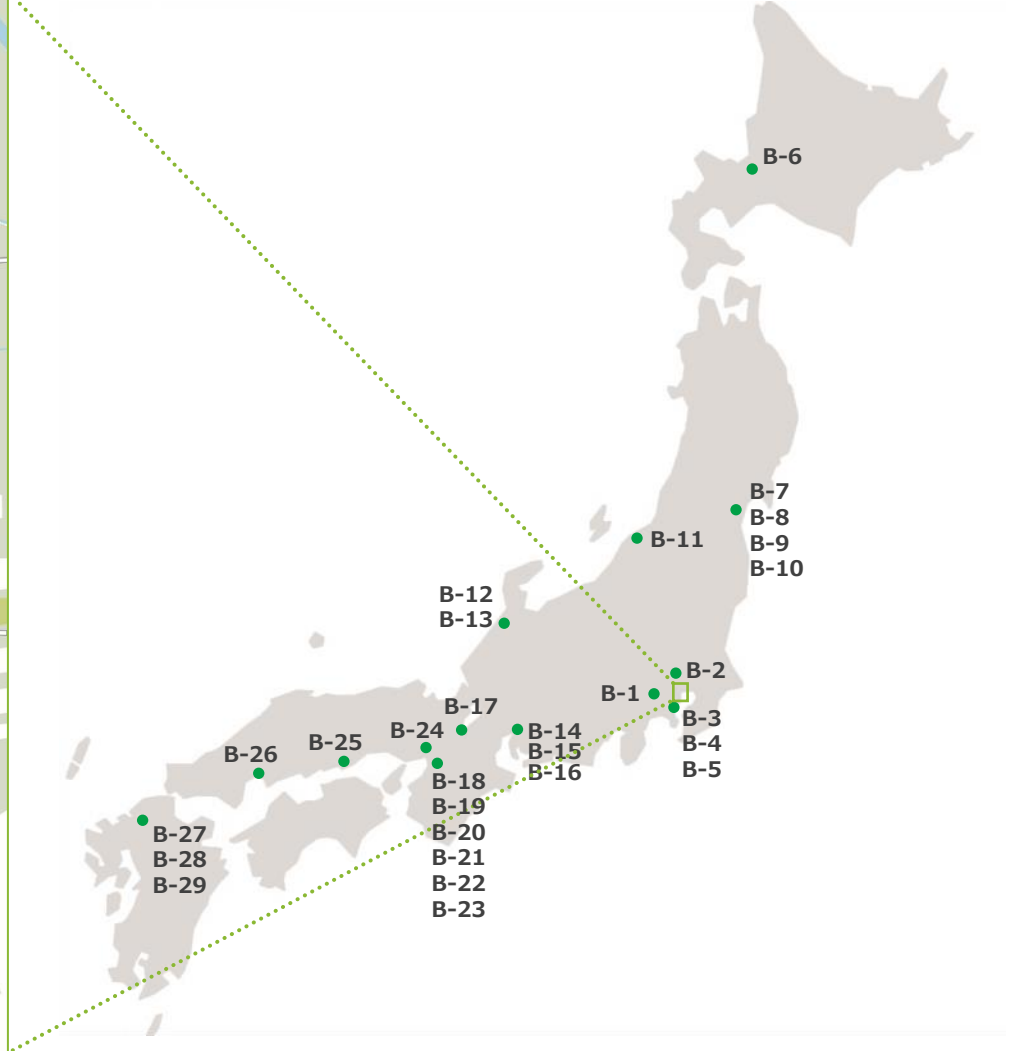
6 ガバナンス体制の充実

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

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

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	三菱地所プロバティ 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 J R E 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



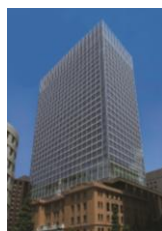
建物延床面積	146,611㎡
取得日	'20/03/24
追加取得日	-
建物所有割合	2.91%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2017/01
PML値	1.2%
基準階面積	3,392㎡

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・ プロバティ・デザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

A-9 CIRCLES平河町



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

A-10 山王グランドビル



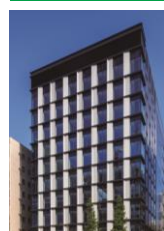
建物延床面積	33,875㎡
取得日	'05/01/31
追加取得日	'06/04/03
建物所有割合	99.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1966/09
PML値	3.6%
基準階面積	2,201㎡

A-11 有楽町電気ビルディング



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

A-12 フロントプレイス日本橋



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

A-13 J R E 茅場町二丁目ビル



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

A-14 ビュレックス京橋



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

A-15 J R E 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	三菱地所プロバティ マネジメント
竣工年月	2008/05
PML値	2.1%
基準階面積	529㎡

A-16 銀座三和ビル



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

物件一覧・PML値

A-17 J R E 銀座三丁目ビル



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

A-18 赤坂パークビル



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

A-19 the ARGYLE aoyama



建物延床面積	22,009㎡
取得日	'23/02/27
追加取得日	-
建物所有割合	50.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2020/06
PML値	1.6%
基準階面積	831㎡

A-20 3rd MINAMI AOYAMA



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

A-21 J R E 青山クリスタルビル



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

A-22 クローバー芝公園



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

A-23 汐留ビルディング



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

A-24 J R E 芝二丁目大門ビル



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

A-25 J R E コスモ金杉橋ビル



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

A-26 シーバンスS棟



建物延床面積	166,405㎡
取得日	'20/01/31
追加取得日	'23/12/01
建物所有割合	17.66725%
不動産管理会社	清水建設
竣工年月	1991/01
PML値	1.7%
基準階面積	2,012㎡

A-27 田町フロントビル



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

A-28 新宿イーストサイドスクエア



建物延床面積	167,245㎡
取得日	'14/10/01
追加取得日	'17/01/25 '18/03/30 '20/03/27 '23/03/30
建物所有割合	39.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/03
PML値	1.2%
基準階面積	5,914㎡

A-29 新宿フロントタワー



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

A-30 コモレ四谷



建物延床面積	131,882㎡
取得日	'25/03/26
追加取得日	-
建物所有割合	13.5%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2020/01
PML値	1.3%
基準階面積	2,143㎡

A-31 J R E 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-32 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㎡

物件一覧・PML値

A-33 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-34 リンクスエア新宿

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

A-35 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㎡

A-36 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-37 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-38 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-39 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-40 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-41 豊洲フォレシア

	建物延床面積	98,176㎡
	取得日	'23/02/27
	追加取得日	'24/02/14
	建物所有割合	31.0%
	不動産管理会社	三菱地所
	竣工年月	2014/06
	PML値	0.8%
	基準階面積	4,594㎡

A-42 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-43 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-44 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-45 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-46 ハーモニータワー

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

A-47 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-48 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 '24/12/13
	建物所有割合	84.4%
	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仙台北町ホンマビル

	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 大同生命新鴻ビル

	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 四条丸丸センタービル

	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 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-22 JRE 堺筋本町スクエア

	建物延床面積	16,392㎡
	取得日	'23/08/31
	追加取得日	-
	建物所有割合	100.0%
	不動産管理会社	第一ビルディング
	竣工年月	2009/07
	PML値	4.4%
	基準階面積	940㎡

B-23 JRE 御堂筋ダイヤビル

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

B-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	第一ビルディング
	竣工年月	2005/06
	PML値	0.6%
	基準階面積	1,819㎡

B-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 フアンリテーズ
	竣工年月	1987/08
	PML値	4.2%
	基準階面積	833㎡

ポートフォリオ PML値

1.7%

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

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

JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後発行済投資口数*	1,604,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	3,454,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,100,000口	4,430,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金*	1,498円	1,285円	1,445円	1,511円	1,460円	1,471円	1,582円	1,595円	1,617円	1,730円	1,752円	1,850円	2,922円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額*	52,159円	51,042円	51,202円	51,268円	52,707円	52,718円	52,829円	59,925円	59,947円	60,060円	66,309円	66,407円	70,100円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格*	53,000円	51,100円	59,200円	64,800円	83,000円	87,500円	87,500円	91,500円	102,000円	100,000円	156,000円	138,000円	116,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880
物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口	-	-	64,600口	-	33,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12

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

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後 発行済投資口数 *	4,430,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650口
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,907円	1,902円	1,919円	1,804円	1,662円	1,564円	1,585円	1,619円	1,570円	1,514円	1,536円	1,526円	1,529円
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 *	69,085円	69,080円	69,098円	68,117円	67,975円	67,877円	68,002円	67,913円	67,832円	68,213円	68,235円	68,225円	69,774円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 *	83,600円	75,600円	73,400円	79,700円	75,900円	78,700円	75,400円	72,900円	78,600円	128,900円	114,800円	103,600円	112,800円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862
物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

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

JRE上場からの実績③

(百万円)

	2015年3月期	2015年9月期	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944
不動産等売却益	-	-	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560
発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後 発行済投資口数 *	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,536円	1,600円	1,624円	1,672円	1,708円	1,819円	1,867円	1,899円	1,939円	2,039円	2,122円	2,252円	2,264円
総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262
1口当たり純資産額 *	69,781円	71,605円	71,647円	71,695円	71,732円	71,842円	71,901円	73,776円	73,816円	74,034円	74,270円	74,400円	74,394円
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%
期末投資口価格 *	113,000円	110,200円	130,000円	121,000円	118,000円	108,200円	110,200円	119,200円	130,600円	145,000円	126,600円	107,600円	130,600円
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542
物件数	68物件	70物件	68物件	68物件	69物件	69物件	70物件	71物件	73物件	73物件	73物件	73物件	73物件
取得価格合計	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,025,687	1,023,999	1,053,274	1,070,574	1,070,574
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	57,780口	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-	-
発行価格	-	557,620円	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	32,219	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-	-
発行価額	-	540,550円	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	31,232	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-	-
払込期日	-	2015/4/6 2015/5/11	-	-	-	-	-	2018/4/16 2018/5/9	-	-	-	-	-

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

JRE上場からの実績④

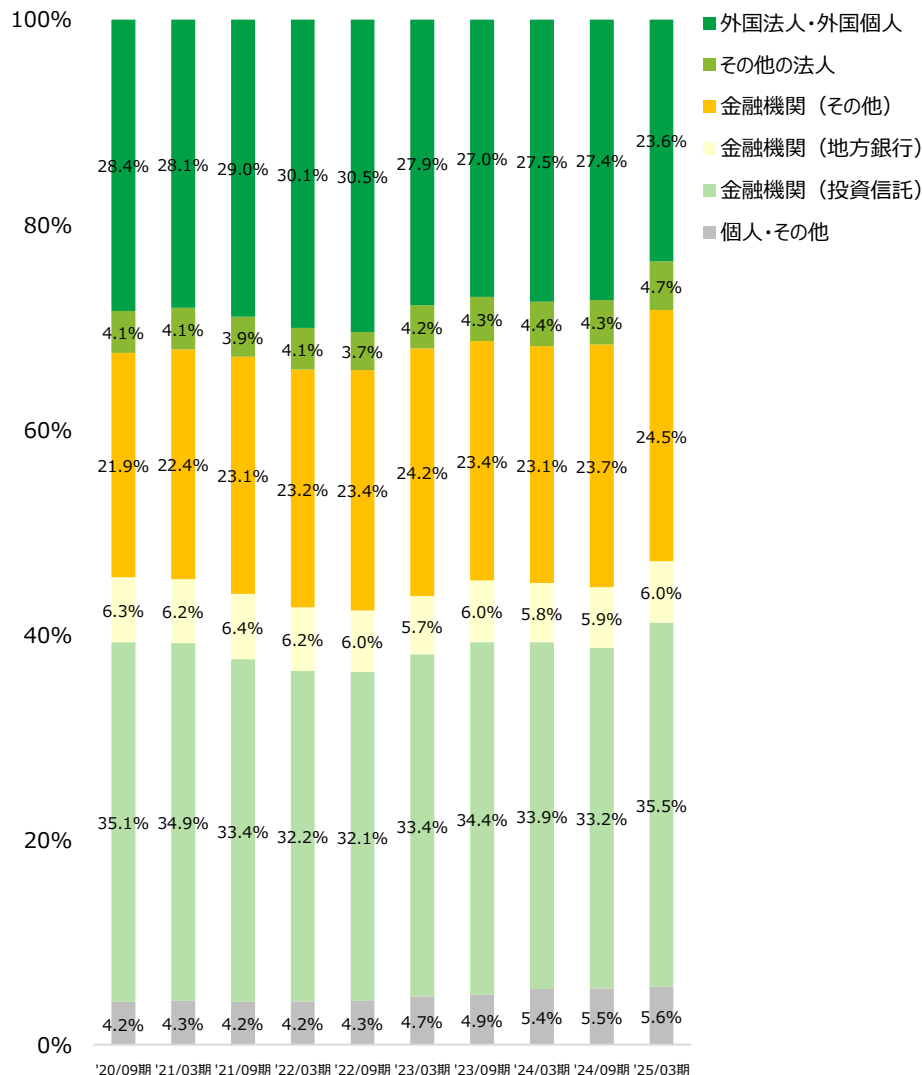
(百万円)

MEMO

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,581	42,908	41,010	40,350
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,881	36,344	37,130	36,450
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,700	6,563	3,870	3,900
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,640	20,789	19,080	18,950
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,523	19,657	17,520	17,360
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,840	18,863	17,630	17,590
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口	1,422,864口	1,422,864口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口
分割考慮後発行済投資口数 *	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,349円	2,487円	2,511円	2,536円
分割考慮後1口当たり分配金 *	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	1,090,587	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	541,423	542,716	-	-
1口当たり純資産額 *	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	528,127	547,871	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	457,893	474,693	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	42.8%	43.5%	-	-
期末投資口価格 *	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	812,455	763,366	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	77物件	77物件	77物件	77物件	77物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,125,703	1,133,528	1,162,489	1,150,249	1,167,794	1,157,640	1,147,511
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,301㎡	880,820㎡	873,284㎡	865,794㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	97.6%	97.4%	98.0%
新投資口発行の概要										
発行新投資口数	-	-	-	-	37,654口	-	-	-	-	-
発行価格	-	-	-	-	534,100円	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	20,111	-	-	-	-	-
発行価額	-	-	-	-	517,750円	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	19,495	-	-	-	-	-
払込期日	-	-	-	-	2023/4/7 2023/5/1	-	-	-	-	-

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

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2025年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	19,253	94.03%
金融機関	240	1.17%
その他の法人	541	2.64%
外国法人・外国個人	442	2.16%
合計	20,476	100.00%

投資口所有数 上位10社

2025年3月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)	1,923,622	27.04%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,193,231	16.77%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	356,141	5.01%
4 JPMorgan証券株式会社	194,368	2.73%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	119,417	1.68%
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	103,911	1.46%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	88,754	1.25%
8 三菱地所株式会社	85,600	1.20%
9 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	76,010	1.07%
10 東京センチュリー株式会社	74,056	1.04%

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



Point

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

JREの主な特色

1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ

物件取得のサポート

- 物件の売却
- 売却物件情報の提供、等

物件の運営・管理のサポート

- テナント誘致
- 物件管理ノウハウの提供、等

人的なサポート

- 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

利益相反防止機能

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

2 オフィスビル特化型の大型投資法人

(77物件、取得価格合計1兆1,677億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

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

外部成長

中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

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

新規取得物件の基準

立地

首都圏に
70%以上

その他都市は
30%以下



構造

新耐震基準
に適合



規模

原則として
3,000㎡以上



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



内部成長

賃貸利益の安定成長

戦略的なリーシングの展開

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

計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

財務戦略

健全な財務体質の維持

保守的なLTV

透明性の高い
ディスクロージャー

健全な
財務体質

デットの長期固定化
返済期日分散

金融機関との信頼関係

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。(負債となる場合は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。(負債となる場合は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	3,160	0	0	0	0	1,220	0	0	0	0	4,366	0	6,890

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

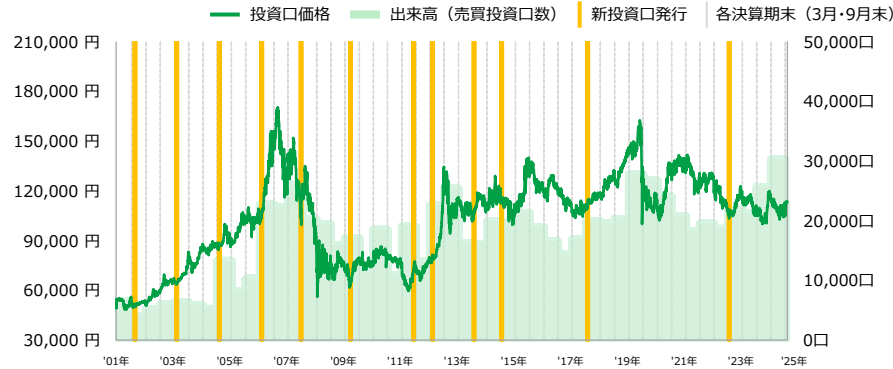
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905	905	919
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163	1,203	1,206
取得報酬	52	215	125	55	0	170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

期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	1,090,587
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300	0	52,880	0	42,280	17,215	43,046	0	0	29,305
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078	6,528	0	0	6,025	2,629	24,330	9,777	11,733	17,599	17,034	16,366

NOI連動報酬 / 期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
分配金連動報酬 / 期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.04%	0.04%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%	0.08%	0.11%	0.11%	0.11%
取得報酬 / 期中物件取得額	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-	-	0.50%	-	0.50%	0.50%	0.50%	-	0.50%
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	-	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%	-	-	0.50%	0.50%	0.43%	0.50%	0.48%	0.45%	0.45%	0.45%
報酬合計 / 期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%	0.22%	0.20%	0.22%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



- * 投資口価格データは終値ベース。
- * 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
- * 2025年1月1日付で1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
- * 投資口価格、及び出来高は投資口の分割を考慮した数字を記載。
- * 出来高は各決算期の期中平均出来高。

投資口価格の推移 (主な指標との比較)



- * JRE投資口価格については上場時の発行価格52,500円 (投資口の分割考慮後) を、TOPIXについては2001年9月7日の終値 (1,080.83) を基準値 (100%) として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値 (1,000) を基準値 (100%) とした数値。
- * グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
- * 出所: プルームバグ

利回りの推移 (実績分配金ベース)



- * 分配金利回りは、1口当たり実績分配金 (該当期の直前期の分配実績) を投資口価格 (2002年4月1日から2025年4月30日の日次終値) で除し、2倍して年換算。
- * 株式平均利回りは確定配当金ベースであり、月次ベースの東証プライム上場銘柄の単純平均利回り (2022年4月以前は東証一部上場銘柄の単純平均利回り)、2025年4月時点。
- * 定期預金金利 (6ヶ月以上1年未満) は月次ベース、2025年4月時点。3-4月中は2月時点の値を使用。
- * 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
- * 出所: 日本銀行、東京証券取引所

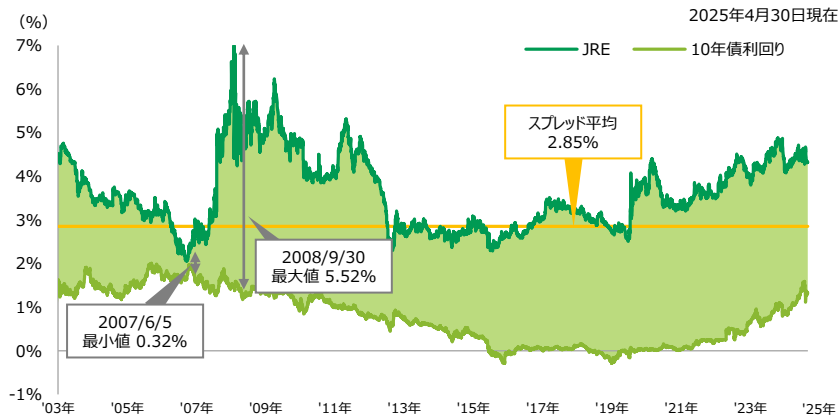
トータルリターンの推移 (2025年4月30日現在)



- * トータルリターンはJREの上場日 (2001年9月10日) に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
- * トータルリターン = ((配当金の再投資による購入株数+1) × (直近終値/2001年9月10日の終値) - 1) × 100
- * 日次ベースで2001年9月10日から2025年4月30日時点まで記載。
- * 出所: プルームバグ

対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）



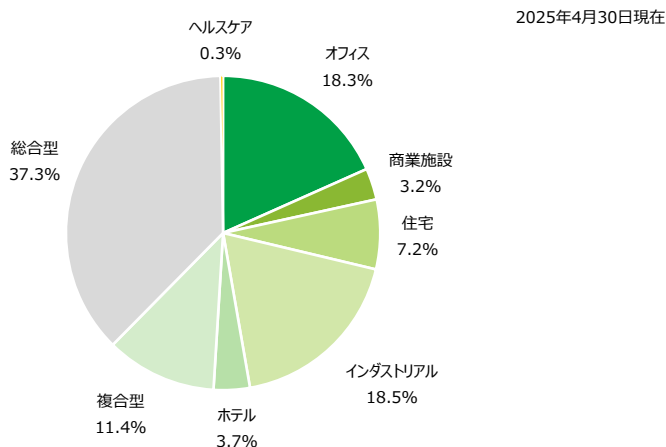
* 日次ベースで2003年9月1日から2025年4月30日時点まで記載。
 * 配当利回りは実績ベース。
 * 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



* 出所：ブルームバーグ

用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- 不動産管理会社等とバスルー型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「媒介手数料等」 = テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「賃貸事業収益」 = 賃貸事業収入（賃料〔住宅賃料等を含む〕、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等） + その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
JRE神宮前メディアスクエアビルの「取得価格」は、取得日時点の価格であり、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。
リンクススクエア新橋の「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日に日本フランスウツビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付建物譲渡に伴い、2001年11月30日付取得価格34,600,000千円から、取得時の建物取得価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- シーバーホールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。

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

MEMO



将来予想に関する記述についてのご説明

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