



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2023年3月期 決算説明資料

(2022年10月1日～2023年3月31日)

1	運用ハイライト	2
2	外部成長	6
3	内部成長	12
4	財務戦略	18
5	ポートフォリオ概況	21
6	ESG	25
7	決算及び業績予想	33
8	Appendix	39

1 運用ハイライト

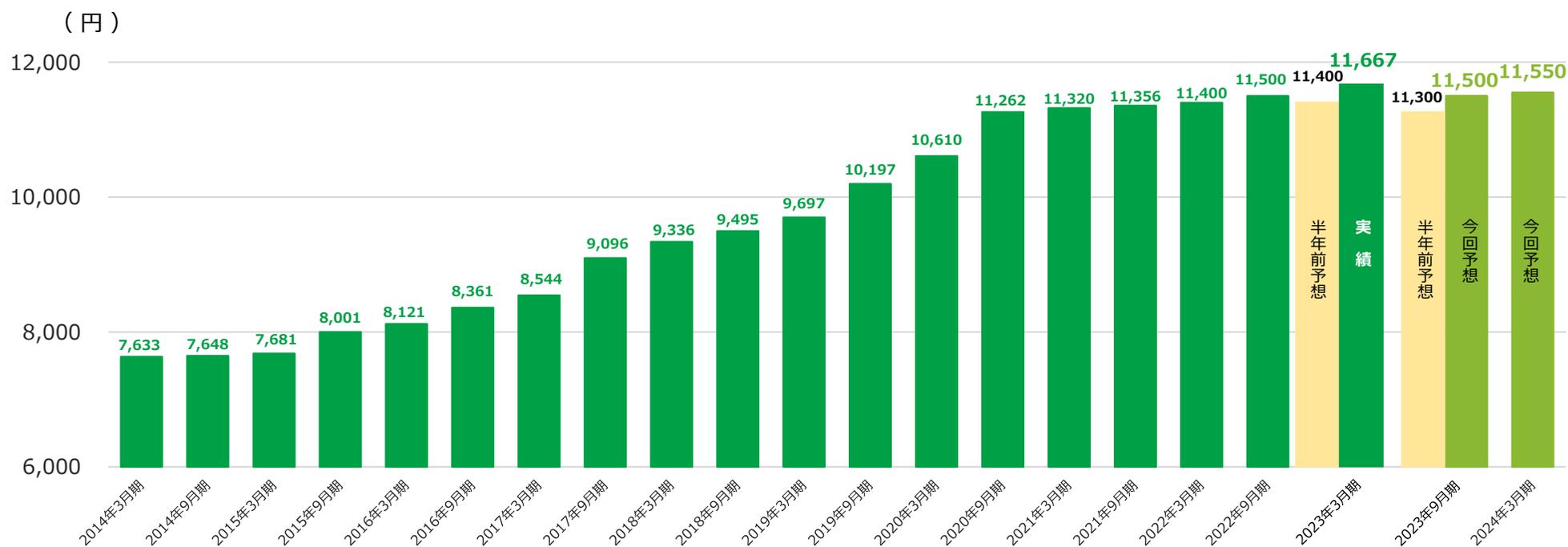


分配金サマリー

1口当たり分配金



1口当たり分配金の推移 ~ 18期連続増配 ~



* 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施

第12回公募増資の概要

新投資口発行の概要

発行形態	国内募集
発行口数	37,654口（一般募集：35,200口、第三者割当：2,454口）
発行価格（募集価格）	1口当たり 534,100円
発行価額（払込金額）	1口当たり 517,750円
発行価額の総額	19,495,358,500円（第三者割当含む）
発行決議日	2023年3月28日
条件決定日	2023年4月3日
払込日	一般募集：2023年4月7日、第三者割当：2023年5月1日



公募増資前後における各指標

	2022年9月期末	晴海フロント 譲渡		新規取得資産	2023年5月15日時点
		1回目	2回目		
資産規模	10,912億円	▲78.3億円	▲93.9億円	422億円	11,163億円
平均築年数	20.0年	11.2年		8.9年	20.2年
徒歩5分比率	92.0%	0.0%		100.0%	96.4%
LTV	42.0%				41.5%

運用サマリー

実績（23/03期）

取得

① the ARGYLE aoyama	:	239億円
② 豊洲フォレシア	:	81億円
③ 新宿イーストサイドスクエア	:	85億円
④ CIRCLES平河町	:	17.8億円

譲渡

晴海フロント(持分25%)	:	97.7億円
---------------	---	--------

外部成長

環境認識

- 様々なプレイヤーの不動産への投資意欲は引き続き旺盛で、取得機会は限定的
- 入替戦略としての物件売却には好機
- 売買市況の調整局面到来の可能性も視野
- スポンサーの三菱地所がグループの投資マネジメント事業の強化（2030年度末の目標としてAuM10兆円）を発表

運用戦略

- スポンサーパイプラインと独自ネットワークを最大限に活用し、安定成長が期待できる物件に厳選投資
- 収益性低下が懸念される物件の売却検討を継続
- ポートフォリオの質向上のための入替戦略を継続

内部成長

	22/09期	23/03期
テナント入替(月額)	-199 百万円	+87 百万円
賃料改定(月額)	+16 百万円	-4 百万円
期末入居率	93.9%	95.5%

- 都内オフィスマーケット空室率は横ばい推移
- 23年、25年のオフィス大量供給の影響には注視が必要
- 企業の移転ニーズは増加傾向である一方、オフィスビル選定の好立地・ハイグレード化が進展
- エネルギー価格変動に伴う電気料金の動向は、引き続き注視が必要

- 大口空室区画のリーシングは順調に進展
- 引き続き、入居率向上を重視した柔軟なリーシング活動を継続。但し、物件の状況によっては条件重視のリーシングも選択肢
- 電気料金のテナント請求単価見直しは順調に進展

財務戦略

	22/09期	23/5/15 時点
LTV	42.0%	41.5%
平均利率	0.38%	0.41%
平均残存年数	4.37年	4.51年
長期固定比率	89.9%	90.6%

- 欧米の金融引き締め、日銀によるイールドカーブ・コントロール修正の影響により国内金利は上昇基調
- 国内外の金融市場は引き続き不安定かつ不透明

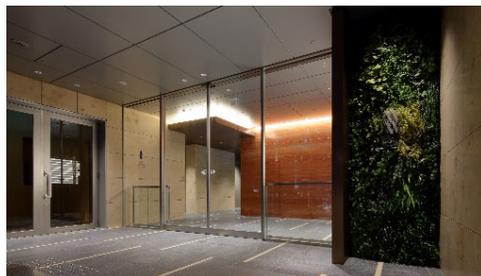
- 強固な財務体質を維持し、相対的に低金利な調達を継続
- 中長期的な金融環境も見据え、借入は長期・固定を中心とし、財務の安定性をコントロールする

2 外部成長



取得物件の概要①

the ARGYLE aoyama (持分割合50%)



1 建物・設備・環境性能

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

2 立地

- 青山通りと外苑西通りが交わる視認性の極めて高い角地で、このエリアを象徴した「青山ベルコモンズ」跡地でもあることから、ランドマーク性に優れる
- 地下鉄「外苑前駅」や「表参道駅」、「青山一丁目駅」等、徒歩圏内で複数路線へのアクセスが可能
- 近隣では大規模複合再開発が計画されており、このエリアの更なる価値向上が期待される

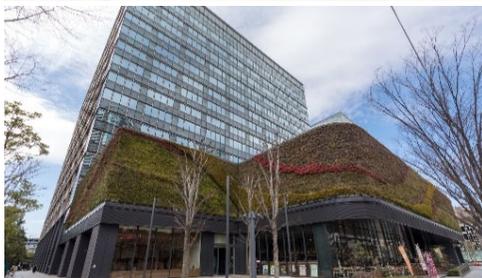
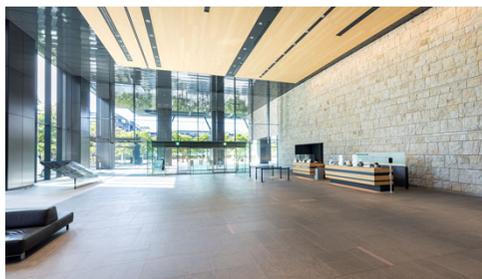
所在地	東京都港区北青山二丁目14番4号	
面積	(土地面積)	2,142㎡
	(建物延床面積)	22,009㎡
建築時期	2020年6月	
取得価格	23,900百万円 (持分割合50%)	
取得先	第6メック都市開発特定目的会社	
取得日	2023年2月27日	
賃貸可能面積	7,478㎡	
入居率	100%	
NOI※	(想定) 682百万円 (利回り) 2.9%	



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

取得物件の概要②

豊洲フォレシア (持分割合9%)



1 建物・設備・環境性能

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

2 立地

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

所在地	東京都江東区豊洲三丁目2番24号	
面積	(土地面積)	16,242㎡
	(建物延床面積)	98,176㎡
建築時期	2014年6月	
取得価格	8,100百万円 (持分割合9%)	
取得先	豊洲三丁目開発特定目的会社	
取得日	2023年2月27日	
賃貸可能面積	6,032㎡	
入居率	97.9%	
NOI※	(想定) 292百万円	(利回り) 3.6%



※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

取得物件の概要③

新宿イーストサイドスクエア (追加取得・持分割合4%)



1 建物・設備・環境性能

- 17フロア約1,800坪の都内最大級のフロアプレート
- 外構の豊かな植栽により就業者や来街者に憩いを提供。デザイン性の高い外観と相まったランドマーク的な存在感
- Low-E複層ガラスや雨水再利用施設等、環境負荷低減に配慮した仕様により高いエネルギー効率を実現

2 立地

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



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	
面積	(土地面積)	25,320㎡
	(建物延床面積)	167,245㎡
建築時期	2012年3月	
取得価格	8,500百万円 (持分割合4%) (追加取得後の持分割合39%)	
取得先	三菱地所株式会社	
取得日	2023年3月30日	
賃貸可能面積	4,678㎡	
入居率	98.9%	
NOI※	(想定) 274百万円 (利回り) 3.2%	

CIRCLES平河町



1 建物・設備・環境性能

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

2 立地

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



所在地	東京都千代田区平河町一丁目3番13号	
面積	(土地面積)	171㎡
	(建物延床面積)	1,095㎡
建築時期	2021年11月	
取得価格	1,780百万円 (持分割合100%)	
取得先	三菱地所株式会社	
取得日	2023年3月30日	
賃貸可能面積	979㎡	
入居率	90.4%	
NOI※	(想定) 59百万円 (利回り) 3.3%	

※NOI想定、NOI利回りは取得日時時点の数値を記載

譲渡物件の概要（晴海フロント）

晴海フロントを3期に亘り分割譲渡、譲渡益は安定配当と内部留保に活用

1 取引概要

	譲渡完了		
	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期（予定）
	1回目（持分25%）	2回目（持分30%）	3回目（持分45%）
譲渡日	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日
譲渡価格	9,777百万円	11,733百万円	17,599百万円
簿価	6,280百万円	7,460百万円	10,990百万円
譲渡益	3,387百万円	4,120百万円	6,470百万円
鑑定評価額	38,000百万円		

2 物件概要

所在地	東京都中央区晴海二丁目
面積	(土地面積) 7,250㎡ (建物延床面積) 45,458㎡
建築時期	2012年2月
賃貸可能面積	33,369㎡
入居率	99.7%

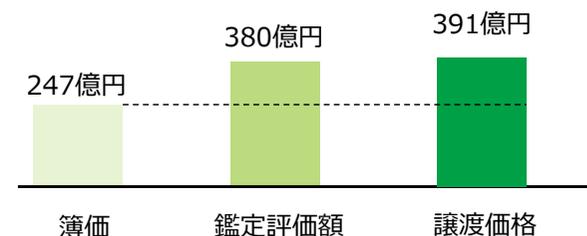


3 本譲渡のポイント

● リーシングリスクの回避

- 主要テナントの退去予定
- 晴海エリアのオフィス需給動向に対する懸念

● 簿価・鑑定評価額を上回る譲渡価格



● 譲渡益還元と内部留保拡充

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

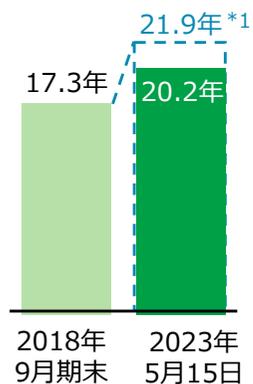
継続的な資産入替によるポートフォリオの強化

資産取得及び譲渡実績（2018年9月期末以後）

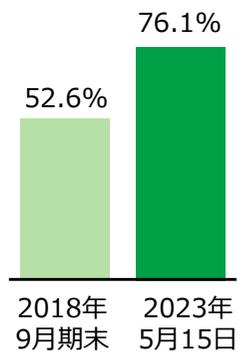


ポートフォリオの質の向上

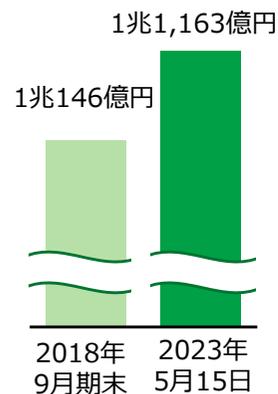
平均築年数



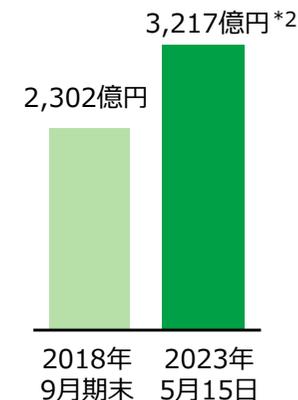
環境認証取得割合



資産規模



含み益



*1 2018年9月期末以降、資産の取得・譲渡がなかった場合の平均築年数
 *2 2023年3月期末時点の全体の含み益から晴海フロント2回目譲渡分の含み益を控除

3 内部成長



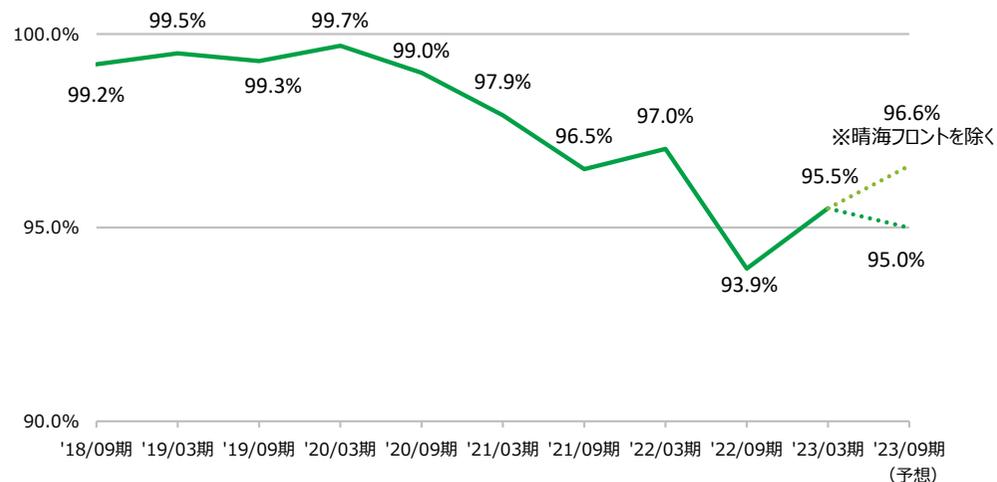
入居率・入替率の推移

競争力の高いポートフォリオと継続的なリーシング活動により、入居率は回復傾向

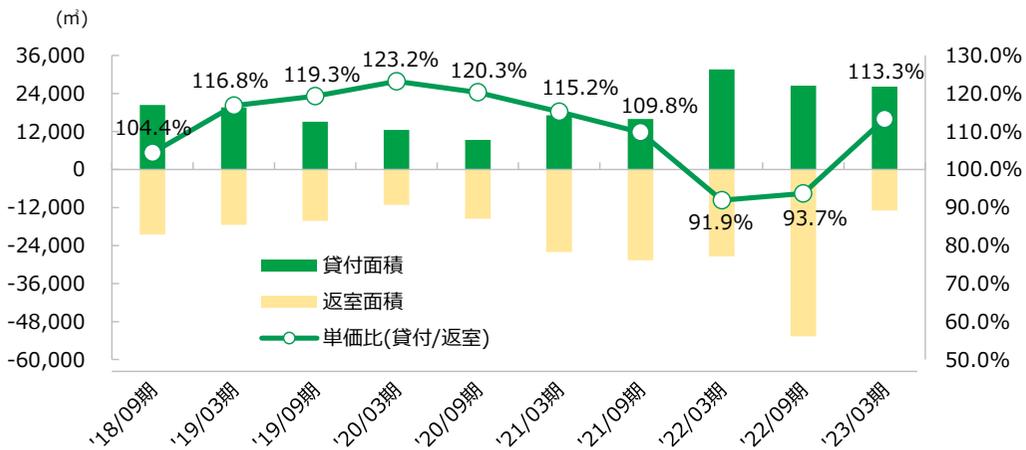
リーシング状況

汐留ビルディング	<ul style="list-style-type: none"> 多様な業種と面積帯の賃借ニーズを捉え、複数案件が内定 2023年9月末に向けて、埋め戻しが概ね完了
赤坂パークビル	<ul style="list-style-type: none"> ビルグレードと眺望の良さが評価され、複数のニーズをキャッチ 2023年9月末に向けて、埋め戻しが概ね完了
東京オペラシティビル	<ul style="list-style-type: none"> 立地改善、集約移転など、複数の前向きな賃借ニーズの取り込みに成功、2023年3月期に埋め戻しが進展

入居率の推移

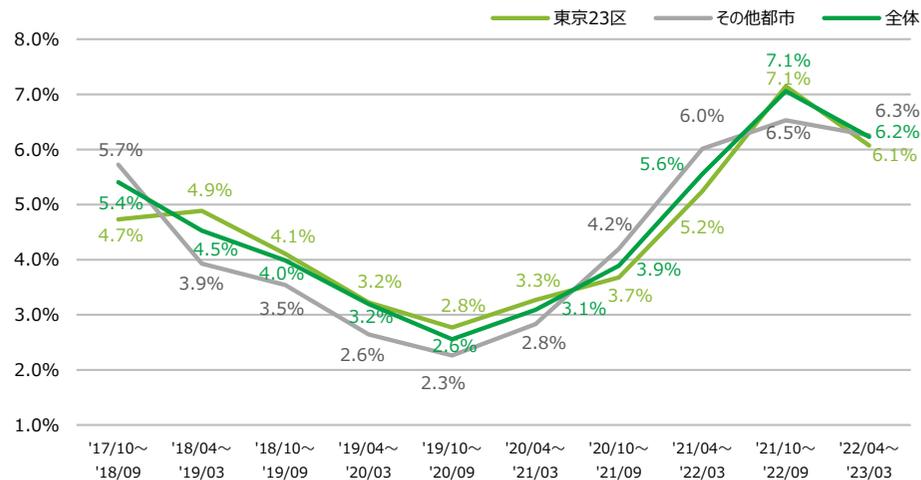


貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



* グランフロント大阪は除く

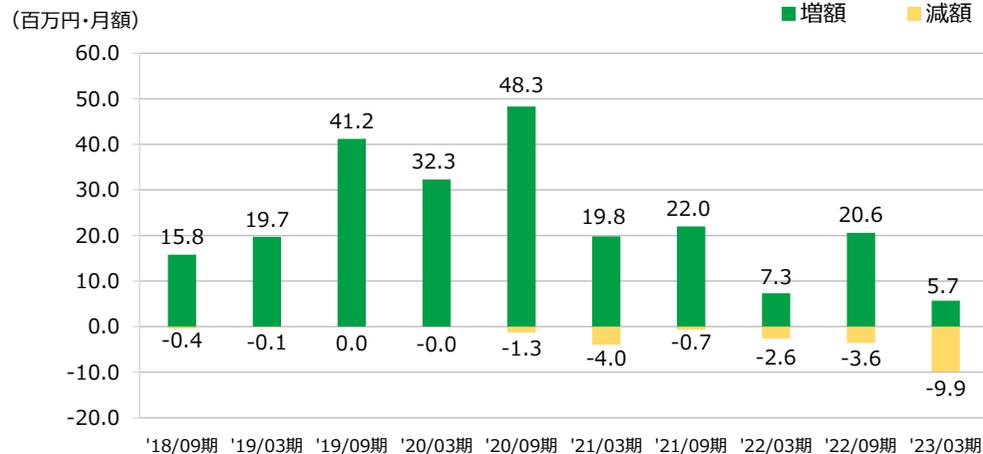
年間テナント入替率



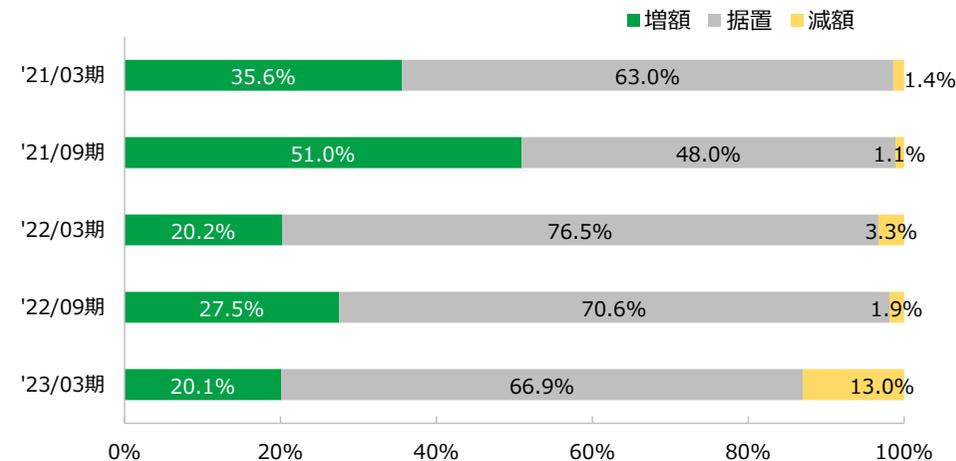
* グランフロント大阪は除く

賃料改定の状況

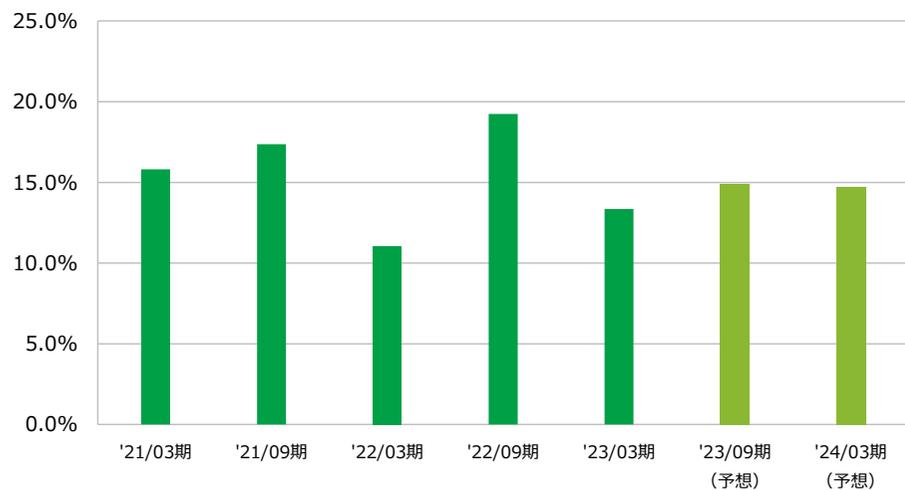
賃料改定の推移



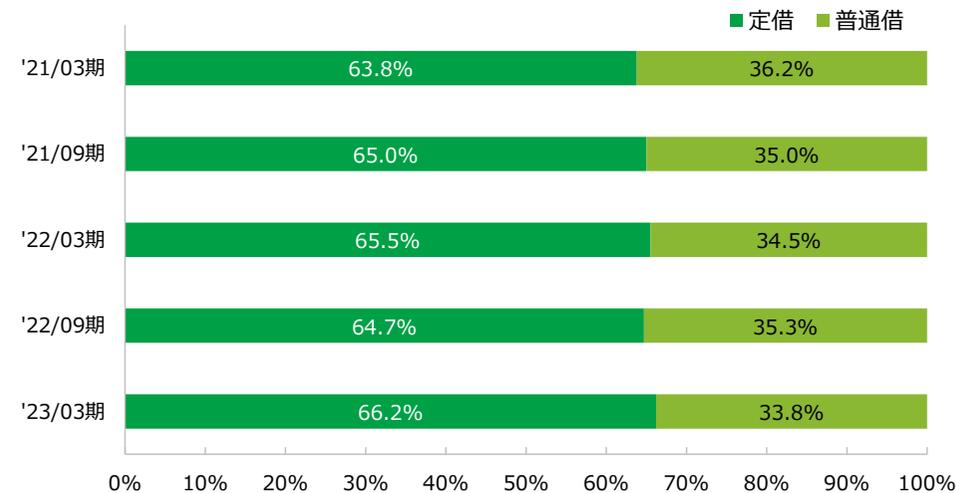
増減額割合 (月額契約賃料ベース)



賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)

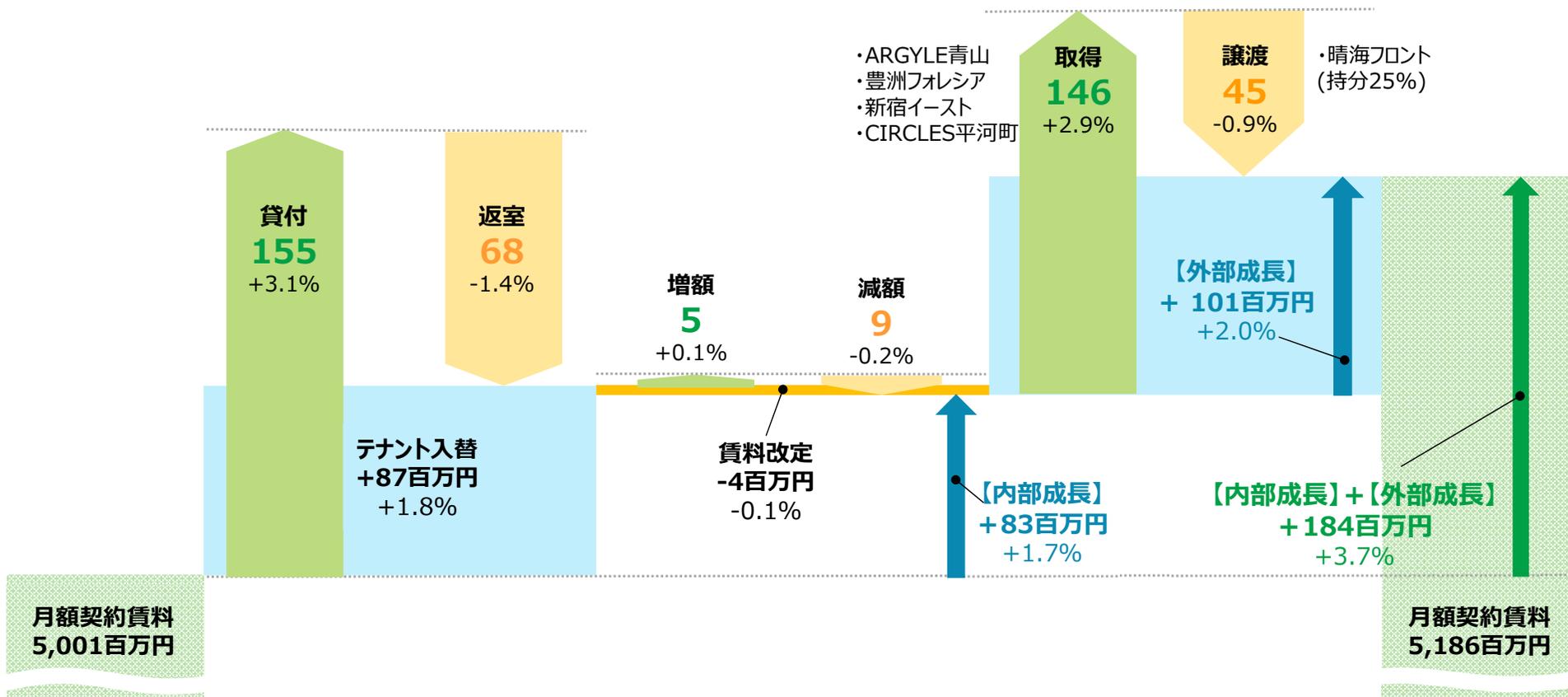


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

月額契約賃料の増減要因

埋め戻しが進展し入居率が回復、内部成長はプラスに

(百万円)



- ・ARGYLE青山
- ・豊洲フォレシア
- ・新宿イースト
- ・CIRCLES平河町

・晴海フロント (持分25%)

【2022年9月期】

賃貸面積の変動

【2023年3月期】

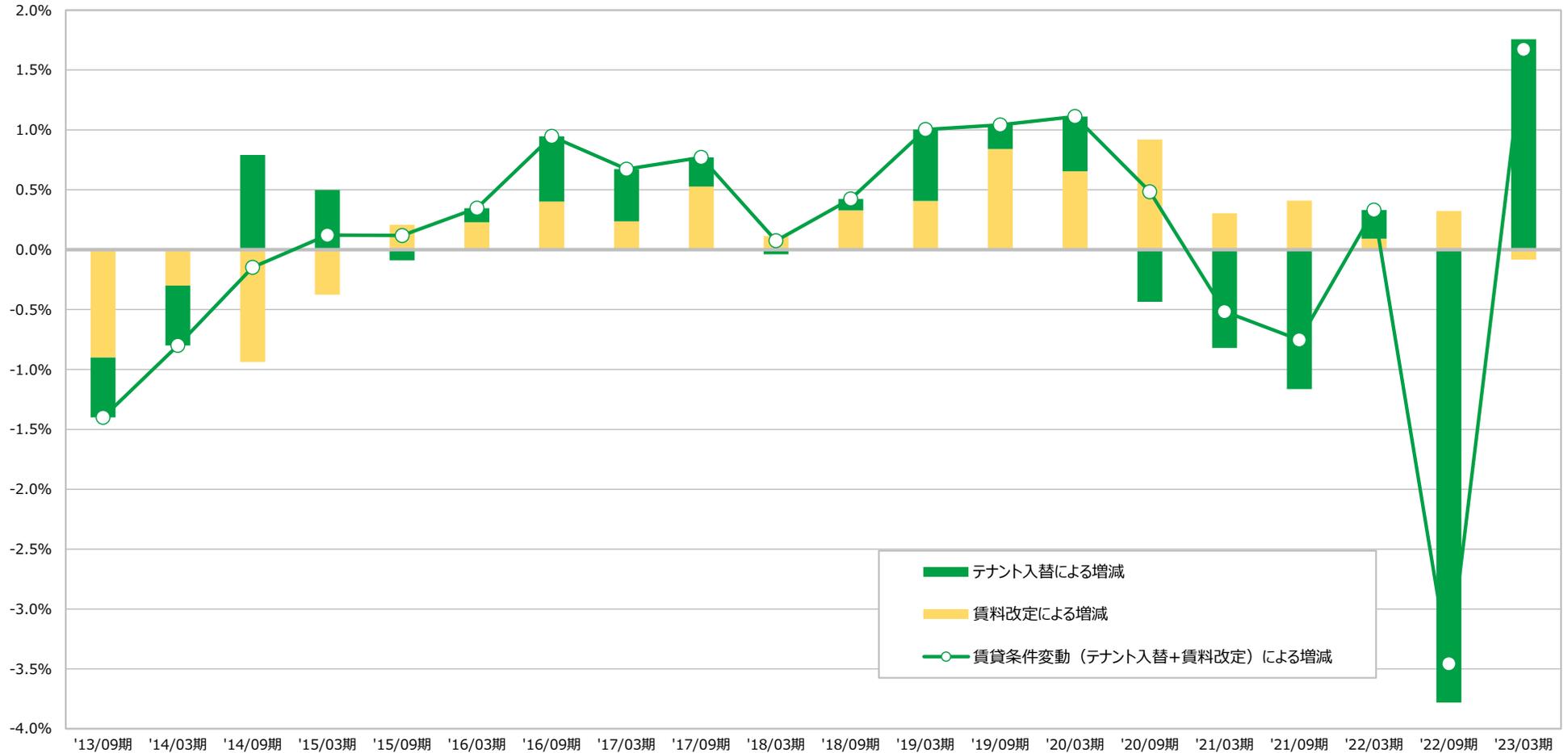
総賃貸面積 809,668 m ²	賃貸面積 : +13,216m ²		賃貸面積 : +10,584m ²		総賃貸面積 833,469m ²
	貸付面積 +26,163m ²	返室面積 -12,946m ²	取得 +18,899m ²	譲渡 -8,315m ²	

* 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

▶ 入居率の回復により月額契約賃料はプラス

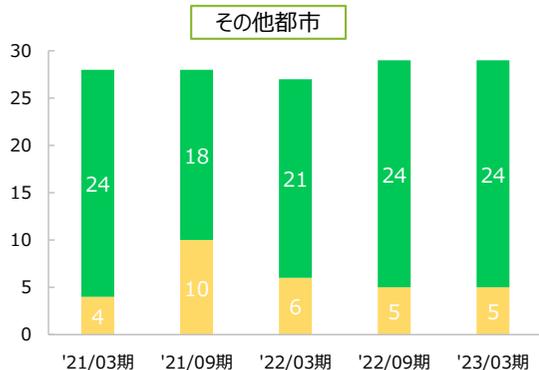
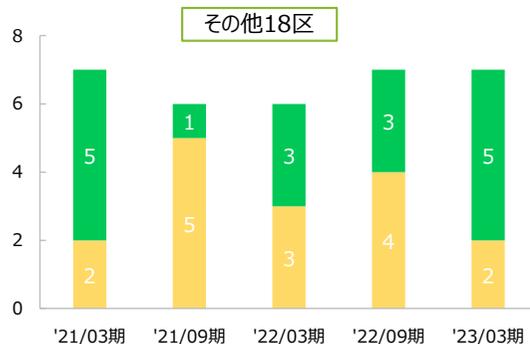
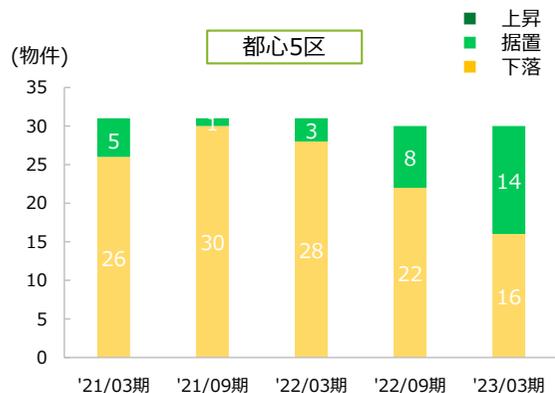


* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す
 * グランフロント大阪は除く

査定賃料・賃料ギャップの推移

ポートフォリオの査定賃料

▶ 66物件中、43物件で据置、23物件で下落



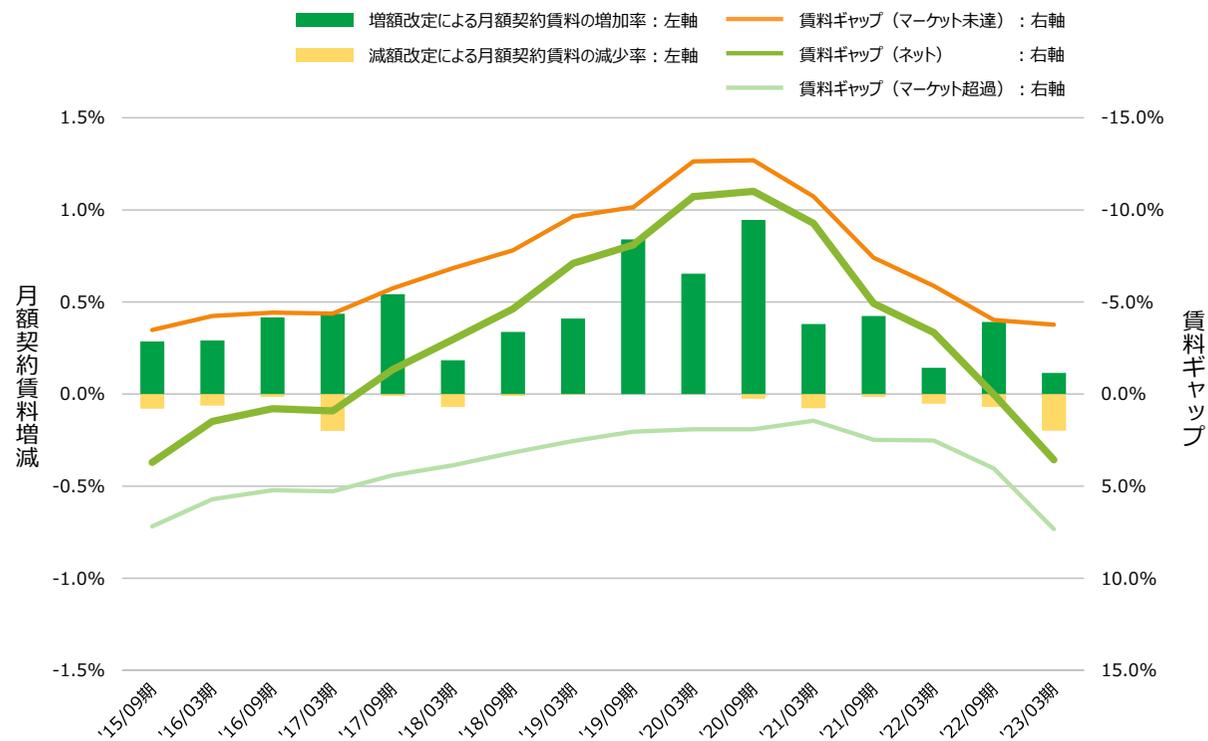
賃料ギャップ

▶ 賃料ギャップのプラス幅が前期比拡大



* グランフロント大阪は除く

賃料ギャップの推移



4 財務戰略



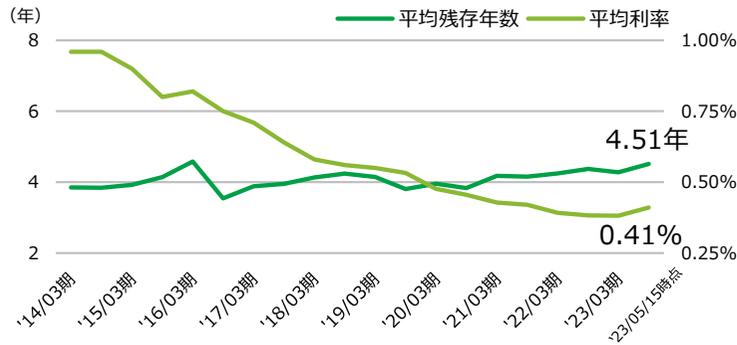
ファイナンスの状況①

金利上昇局面の中、長期固定による低金利調達を継続

23年3月期中のリファイナンス (長期固定借入)

総額	305億円
平均期間	9.41年
平均利率	0.82%

平均利率・平均残存年数

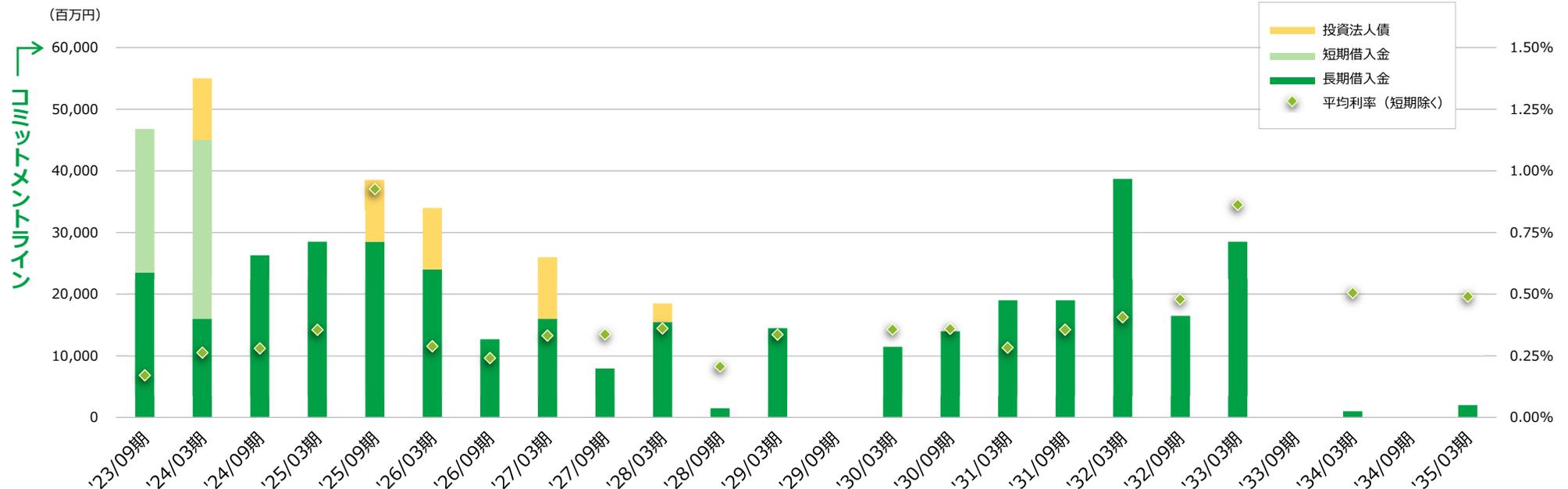


借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
日本政策投資銀行	'23/01/31	5,000百万円	0.9887%	10年
中国銀行	'23/03/27	2,000百万円	0.68375%	10年
三井住友銀行 (注)	'23/03/30	3,000百万円	0.2475%	4年
三井住友銀行 (注)	'23/03/30	3,000百万円	0.7187%	10年

(注) サステナビリティ・リンク・ローンによる借入であり、各貸付条件やそれに連動するサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットの内容及び進捗状況については、当投資法人ホームページの「借入金・投資法人債」ページに掲載する資料「SLL SPTS達成状況一覧」をご確認ください。

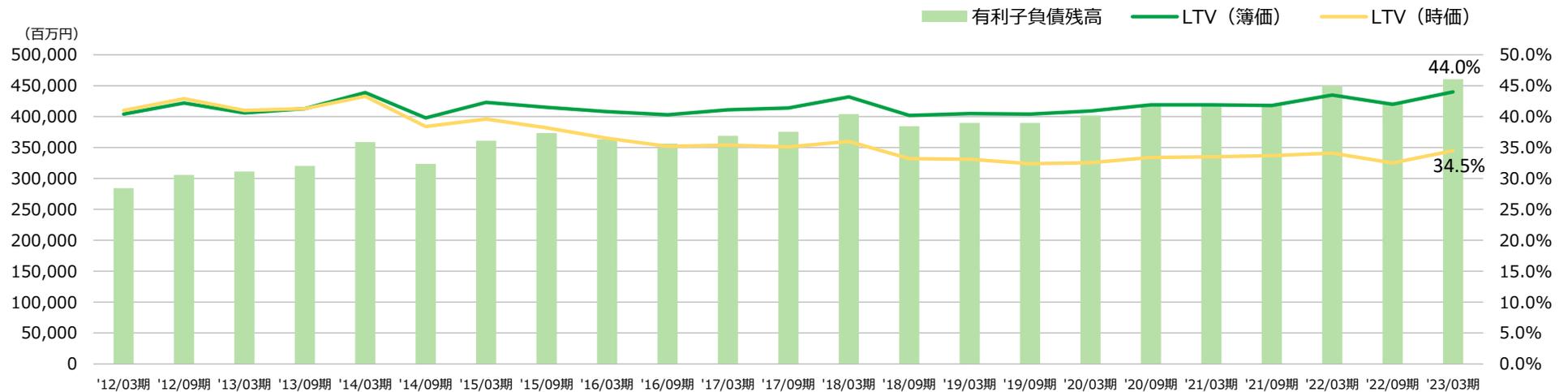
有利子負債返済期日の分散状況



ファイナンスの状況②

健全な財務体質を維持

有利子負債残高・LTVの推移



有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	52,300百万円	11.4%
長期借入金 (変動金利)	22,000百万円	4.8%
長期借入金 (固定金利)	343,200百万円	74.5%
投資法人債	42,993百万円	9.3%
有利子負債合計	460,493百万円	100.0%

長期比率
88.6%

長期固定比率
83.9%

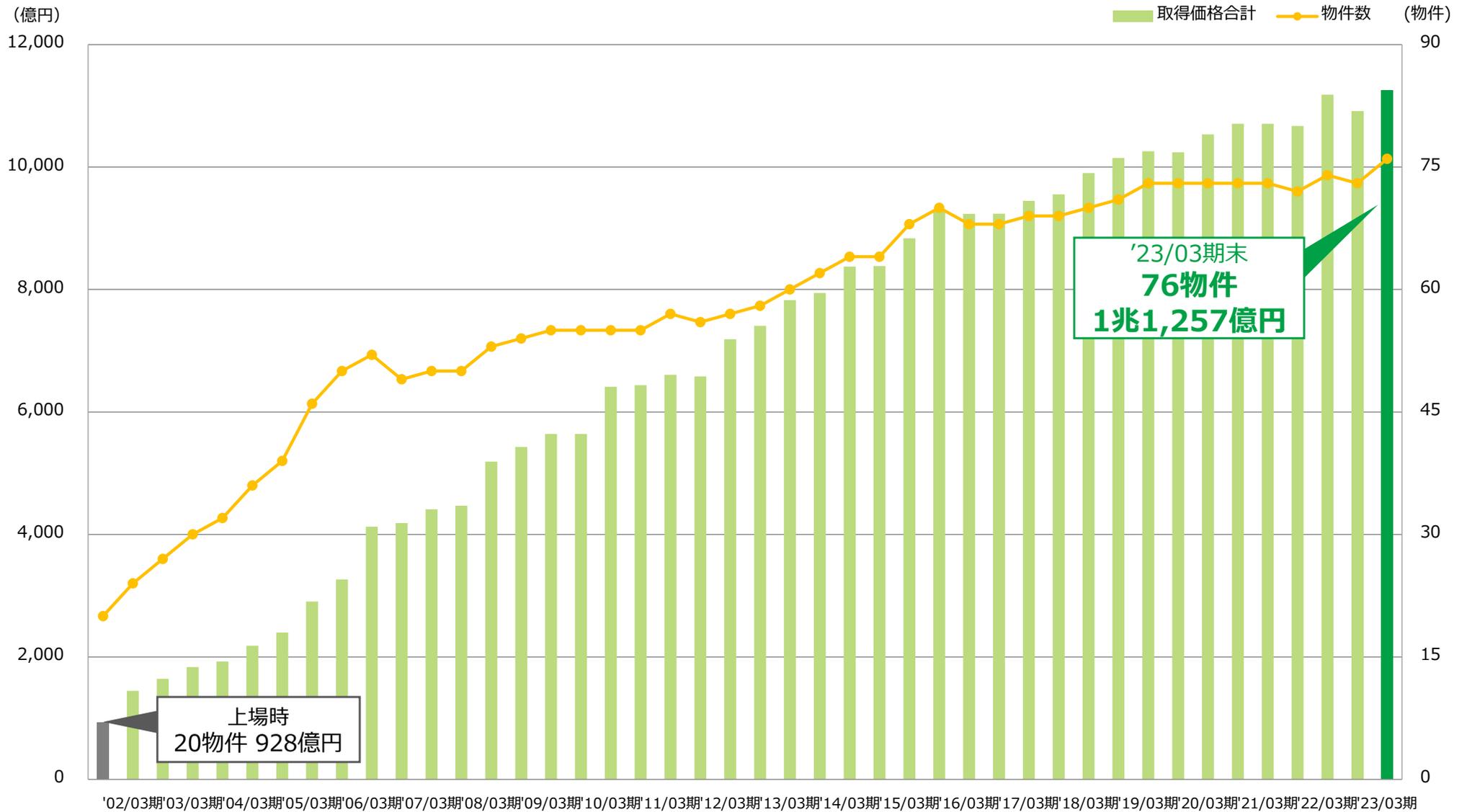
格付の状況

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

5 ポートフォリオ概況

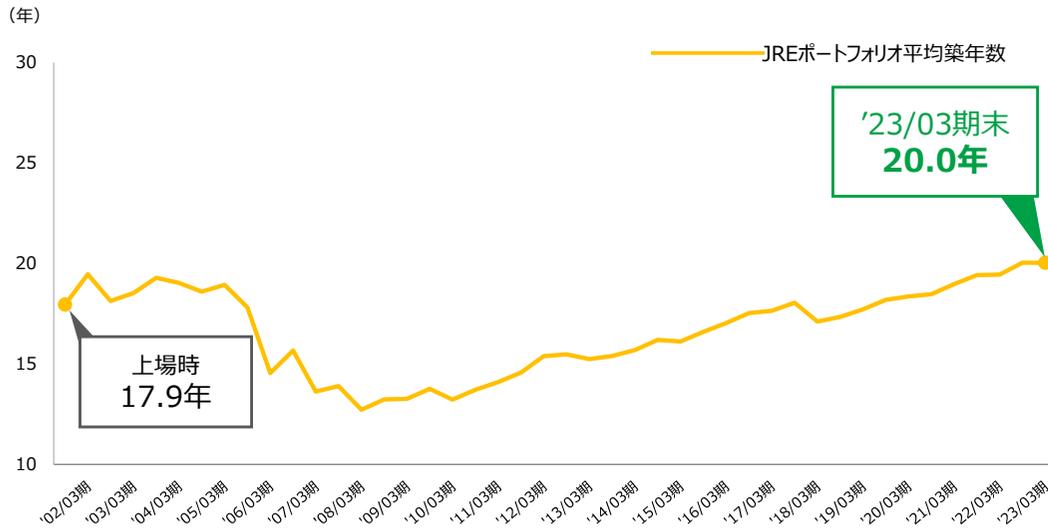


資産規模の推移

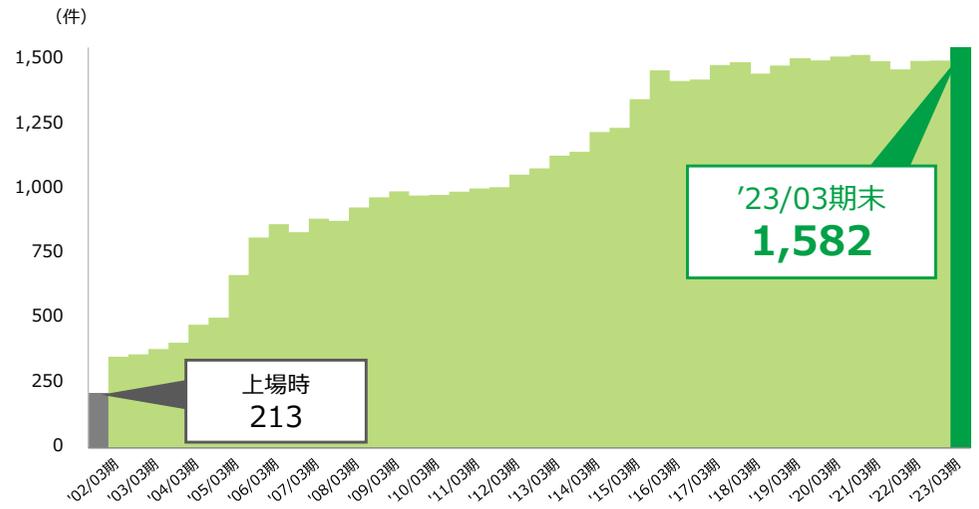


築年数・分散の状況

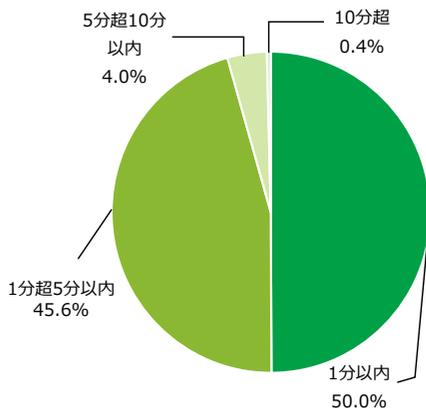
築年数の推移



テナント数の推移

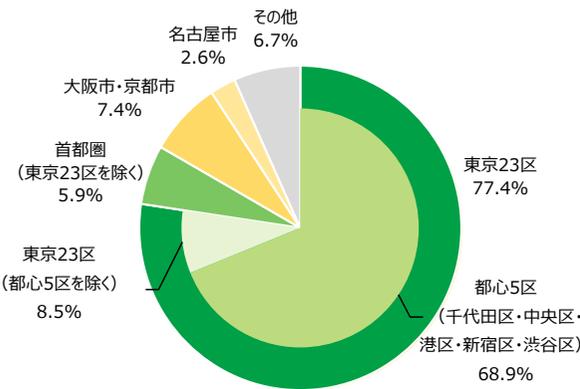


駅徒歩分数別の割合



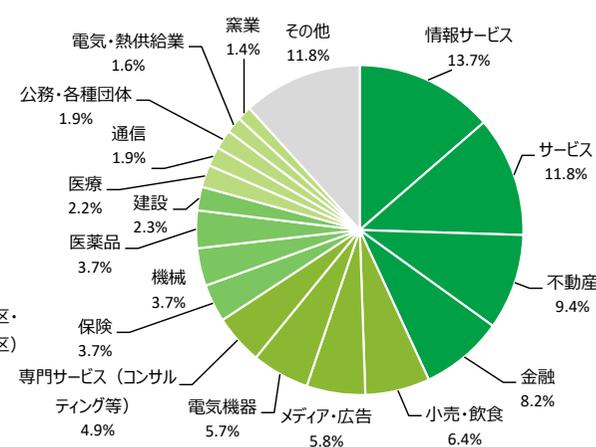
* 取得価格ベース

地域分散



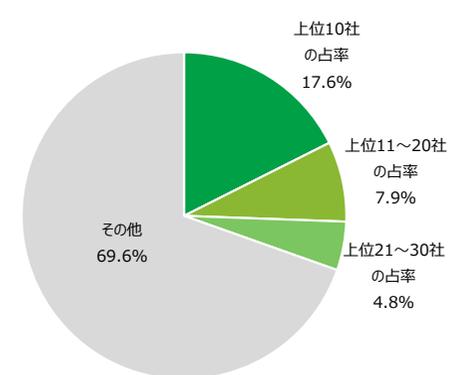
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県を指す

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



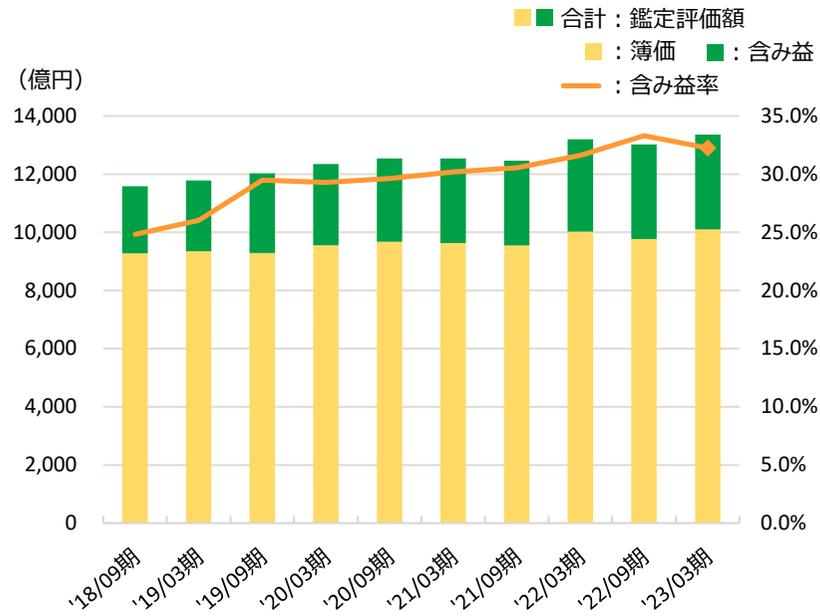
* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

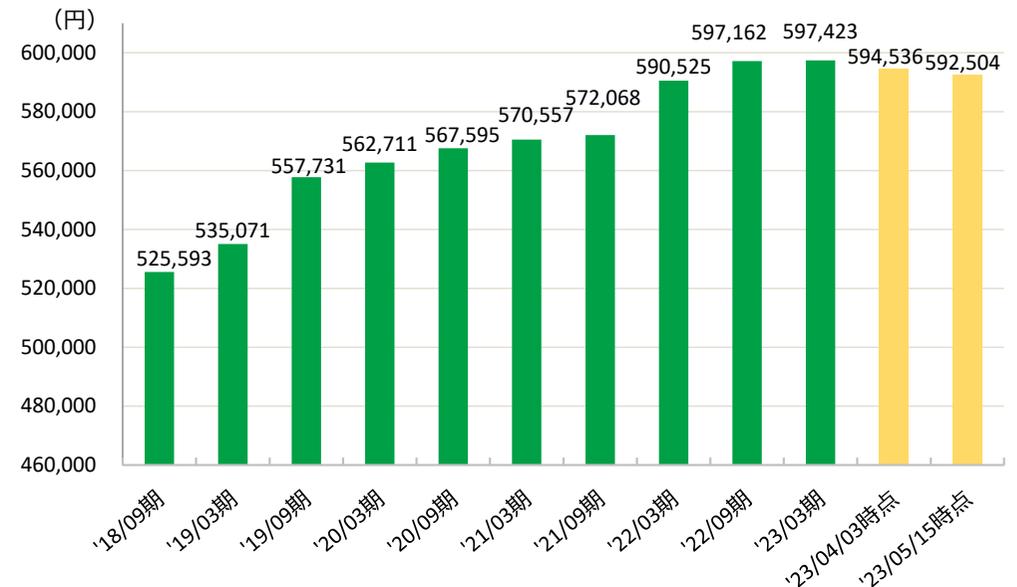
直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2022年9月期	2023年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆3,024億円	1兆3,358億円	+333億円
含み益	3,253億円	3,257億円	+3億円
含み益率	33.3%	32.2%	-1.1pt

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移



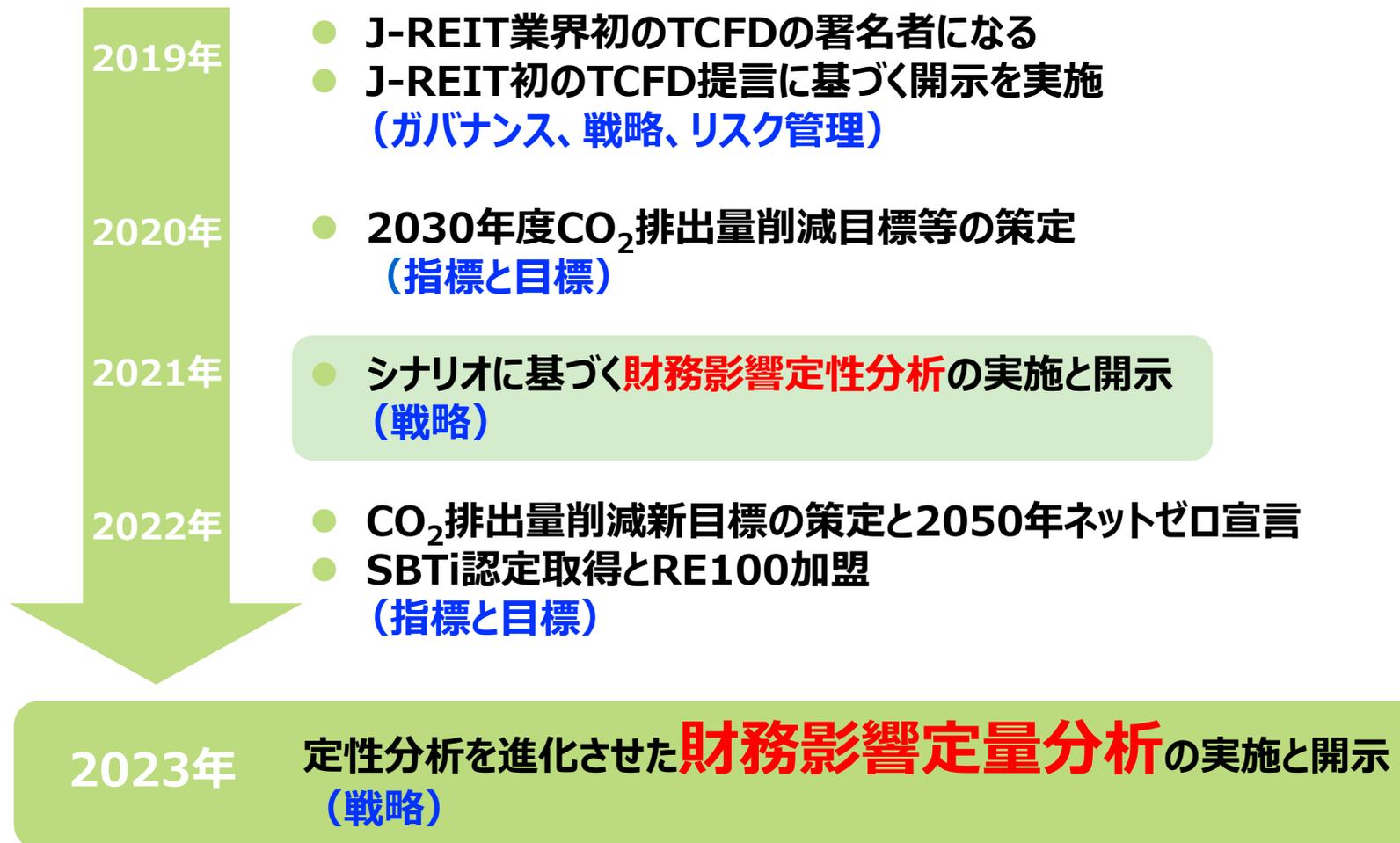
* 各期末のNAVは「含み益+純資産額-分配金総額」により算出し、1口当たりNAVは「NAV÷期末発行済投資口数」により算出。
 * 「23/04/03時点」は2023年3月期末の1口当たりNAVに晴海フロント2回目譲渡を考慮して算出し、「23/05/15時点」は第12回公募増資（第三者割当含む）を考慮して算出。

6 ESG



TCFD提言に沿った財務影響定量分析

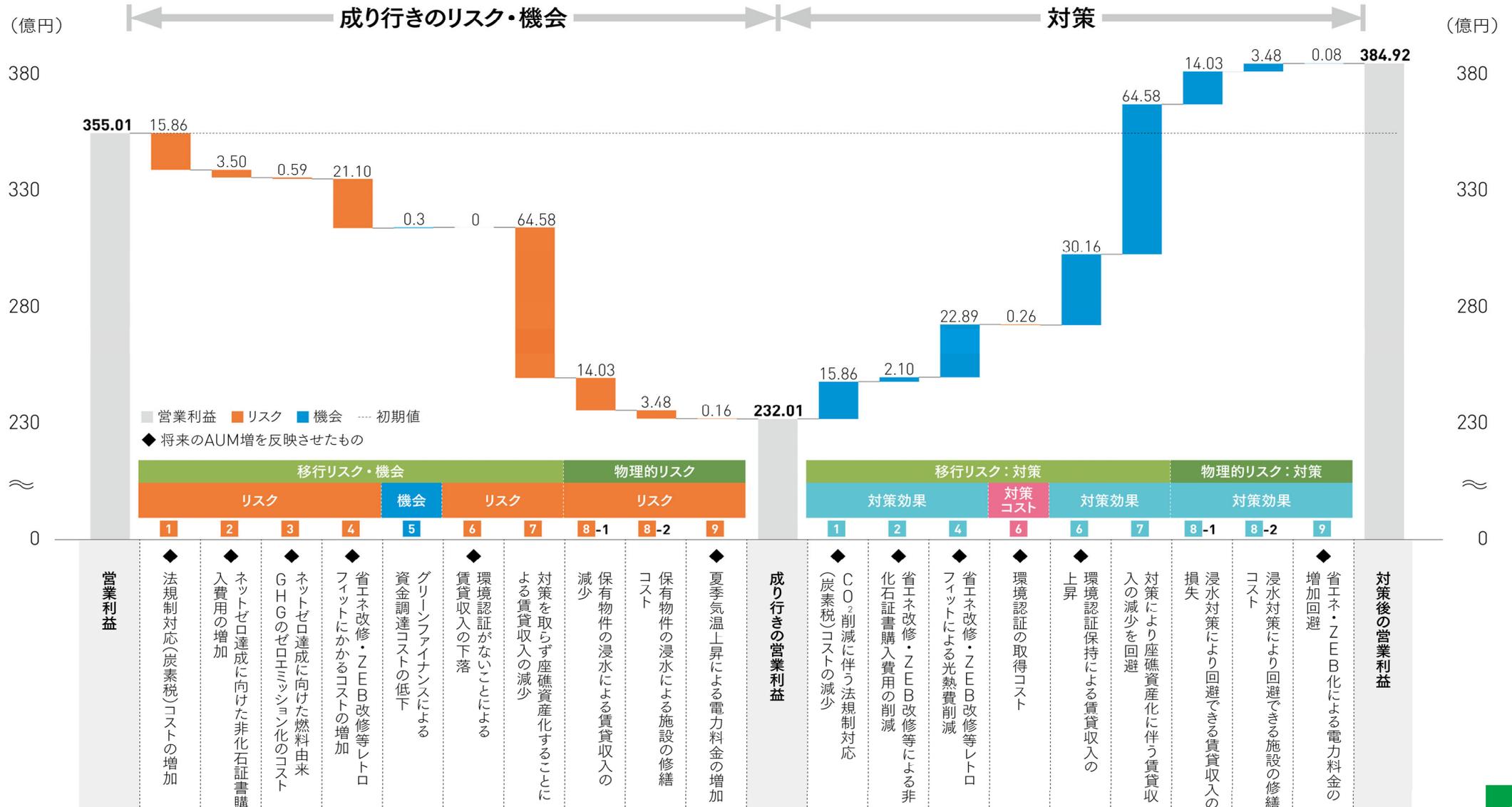
▶ 資産運用会社がJ-REIT業界で初めてTCFDに署名して以来、継続的に同提言への取り組みを推進し、今般、財務影響定量分析を開示



ESG関連トピック

1.5°Cシナリオ

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

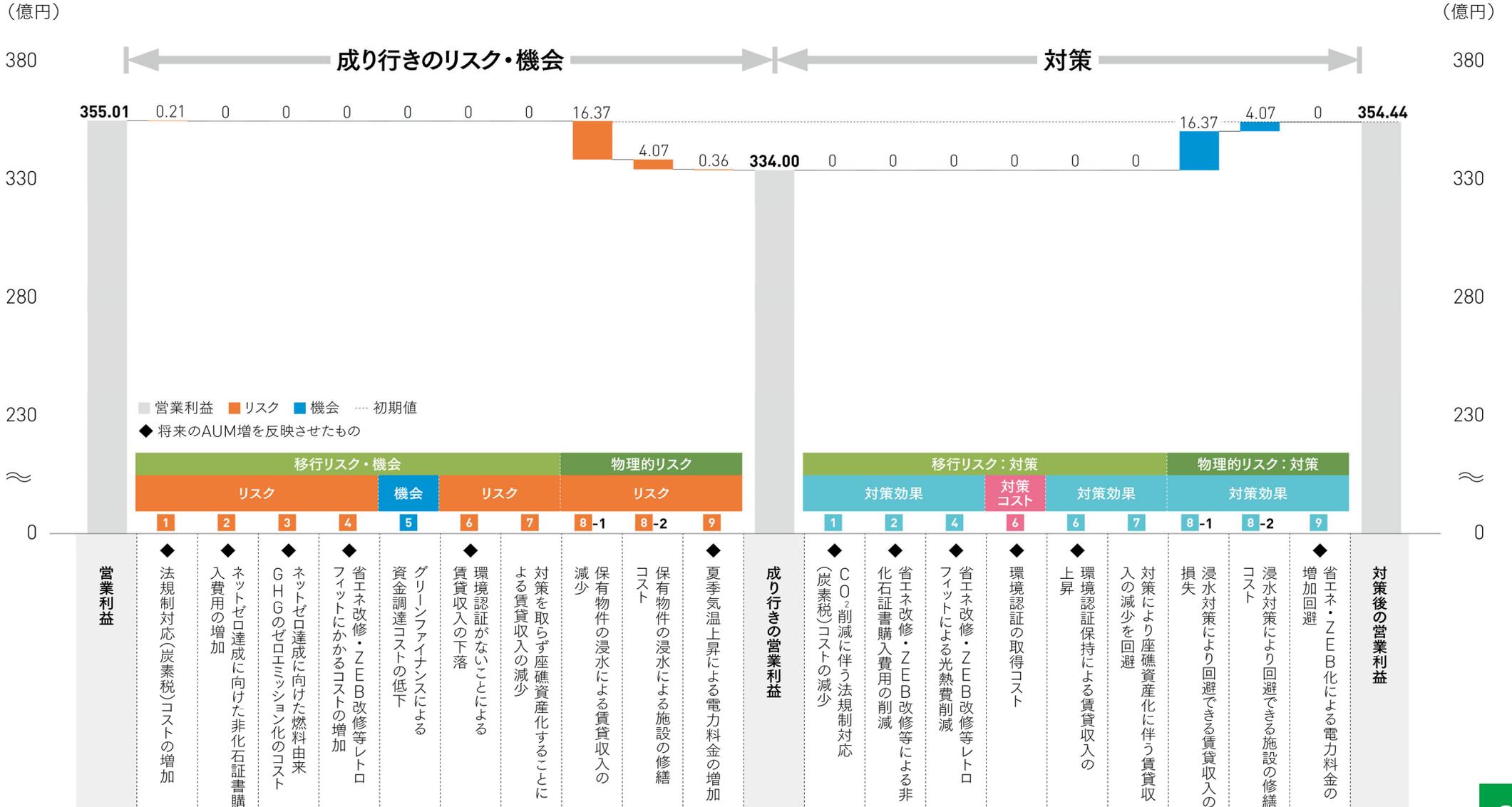


※本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本およびグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

ESG関連トピック

4°Cシナリオ

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



※本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本およ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。

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

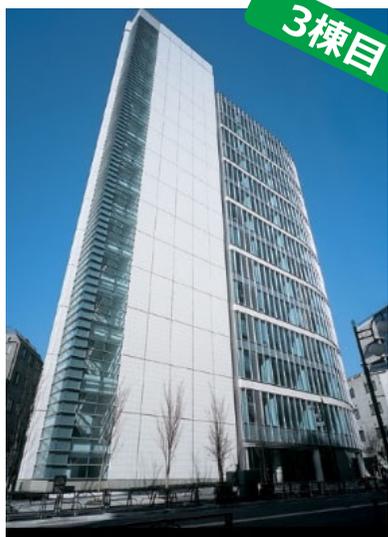
分類	リスクと機会の要因	キャッシュフローの変化		区分	※単位：億円		算定の説明	
		(本算定での対応)			4℃シナリオ	1.5℃シナリオ		
					長期2050	長期2050		
移行リスク 機会	政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	①	◆法規制（炭素税）対応コストの変化 （事業活動に課される炭素税コスト）	リスク	-0.21	-15.86	1.5℃シナリオでは炭素税が大幅に上昇
					対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	低炭素化技術の普及 （既存物件の環境性能の向上）	②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

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

JRE初のZEB Oriented、4棟目ZEB認証の取得

▶ ポートフォリオにおいて3棟目及び4棟目となるZEB認証を取得

ZEB Oriented



3棟目

JRE代々木一丁目ビル

ZEB Ready



4棟目

JRE茅場町二丁目ビル

CASBEE不動産評価認証 Sランクの取得

▶ CASBEE不動産評価認証の最高評価Sランクを取得



JRE大森駅東口ビル

CASBEE不動産評価認証
Sランク (最高評価)
★★★★★



サステナビリティ・リンク・ローン

▶ 5～8本目となるサステナビリティ・リンク・ローン (SLL) による資金調達を実施

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

気候変動リスク、特にCO₂の削減にフォーカスし、以下の2030年度目標をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット (SPTs) に設定しました。
 SPTs①：CO₂排出量の80%削減 (2019年度比、総量ベース)
 SPTs②：ZEB保有5棟 (Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)
 上記SPTsを基に、複数回の確認時点を設け、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には利率について優遇を受けられる設計としています。

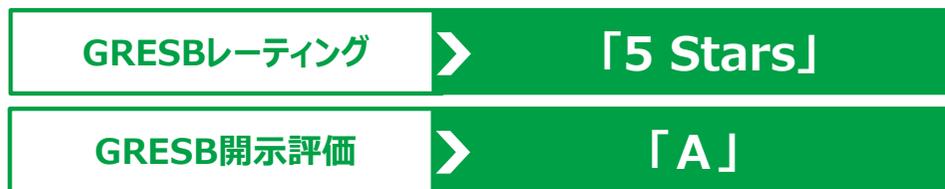
CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2022年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動「A リスト」企業に初めて認定されました。



GRESB評価結果

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



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

免責事項

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

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

ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

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



ビル環境認証取得率 76.3% (保有建物における延床面積ベース/ 2023年3月末時点)

- ▶ DBJ Green Building認証、BELS認証、CASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得しています。

国際イニシアティブへの署名・参加

国際イニシアティブへの署名・参加

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



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

SBTiとRE100

2022年5月認定・加盟

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



RE100

目標年度	CO ₂ 排出量削減目標	保有ビルにおける再エネ電力導入比率
2030年度	80%削減 (2019年度比)	90%
2050年度	実質ゼロ	100%

責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



(2021年 年次評価)

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

★★★★☆

不動産
(Real Estate)

★★★★★
(最上位)

国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名※

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

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



7 決算及び業績予想



2023年3月期 決算概要

項目	2022年9月期 実績	2023年3月期 実績	前期比
営業収益	37,654 百万円	37,345 百万円	-309 百万円
賃貸事業収益	34,289 百万円	33,957 百万円	-331 百万円
不動産等売却益	3,365 百万円	3,387 百万円	+22 百万円
営業費用	19,612 百万円	20,304 百万円	+691 百万円
賃貸事業費用	17,480 百万円	18,252 百万円	+772 百万円
(内、減価償却費)	6,275 百万円	6,196 百万円	-79 百万円
販売費及び一般管理費	2,131 百万円	2,051 百万円	-80 百万円
(内、資産運用報酬)	1,718 百万円	1,621 百万円	-97 百万円
NOI (*1)	23,084 百万円	21,901 百万円	-1,183 百万円
賃貸事業損益 (*1)	16,808 百万円	15,704 百万円	-1,103 百万円
営業利益	18,042 百万円	17,041 百万円	-1,001 百万円
営業外収益	96 百万円	5 百万円	-90 百万円
営業外費用	882 百万円	874 百万円	-7 百万円
(内、支払利息)	834 百万円	823 百万円	-11 百万円
経常利益	17,256 百万円	16,172 百万円	-1,083 百万円
法人税等調整額等	466 百万円	11 百万円	-454 百万円
当期純利益	16,790 百万円	16,161 百万円	-628 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-860 百万円	0 百万円	+860 百万円
分配金総額	15,929 百万円	16,161 百万円	+231 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,500 円	11,667 円	+167 円
期末入居率	93.9 %	95.5 %	+1.6 %

*1 不動産等売却益を除く

半年前 業績予想	業績予想比
36,980 百万円	+365 百万円
33,610 百万円	+347 百万円
3,360 百万円	+27 百万円
20,300 百万円	+4 百万円
18,280 百万円	-27 百万円
6,130 百万円	+66 百万円
2,010 百万円	+41 百万円
1,580 百万円	+41 百万円
21,460 百万円	+441 百万円
15,320 百万円	+384 百万円
16,670 百万円	+371 百万円
0 百万円	+5 百万円
870 百万円	+4 百万円
820 百万円	+3 百万円
15,810 百万円	+362 百万円
10 百万円	+1 百万円
15,790 百万円	+371 百万円
0 百万円	0 百万円
15,790 百万円	+371 百万円
1,385,210 口	0 口
11,400 円	+267 円
95.0 %	+0.5 %

主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-56
賃料共益費	-266
水道光熱収入	+264
● '22/09期譲渡ビル	-199
● '23/03期取得ビル	+122
● '23/03期譲渡ビル	-198
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+877
水道光熱費	+442
修繕費	+403
● '22/09期譲渡ビル	-102
● '23/03期取得ビル	+59
● '23/03期譲渡ビル	-62

主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+221
賃料共益費	+87
水道光熱収入	+86
● '23/03期取得ビル	+122
賃貸事業費用	
● 既存ビル	-91
修繕費	-99
● '23/03期取得ビル	+59

2023年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2022年9月末	2023年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	26,793 百万円	31,506 百万円	4,713 百万円
その他流動資産	1,277 百万円	1,592 百万円	315 百万円
流動資産合計	28,070 百万円	33,099 百万円	5,028 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	372,034 百万円	379,570 百万円	7,536 百万円
構築物（信託物件含む）	4,252 百万円	4,263 百万円	10 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,774 百万円	4,791 百万円	17 百万円
土地（信託物件含む）	751,096 百万円	781,027 百万円	29,930 百万円
減価償却累計額	-161,485 百万円	-165,961 百万円	-4,476 百万円
有形固定資産合計	970,672 百万円	1,003,690 百万円	33,018 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,415 百万円	6,395 百万円	-19 百万円
無形固定資産合計	6,415 百万円	6,395 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	3,087 百万円	3,260 百万円	173 百万円
投資その他の資産合計	3,747 百万円	3,920 百万円	173 百万円
固定資産合計	980,835 百万円	1,014,006 百万円	33,171 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	64 百万円	52 百万円	-12 百万円
繰延資産合計	64 百万円	52 百万円	-12 百万円
資産合計	1,008,970 百万円	1,047,158 百万円	38,188 百万円

	2022年9月末	2023年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	21,700 百万円	52,300 百万円	30,600 百万円
1年内償還予定投資法人債	0 百万円	10,000 百万円	10,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	48,500 百万円	39,500 百万円	-9,000 百万円
前受金	2,821 百万円	2,901 百万円	80 百万円
その他流動負債	6,370 百万円	5,674 百万円	-696 百万円
流動負債合計	79,392 百万円	110,375 百万円	30,983 百万円
II 固定負債			
投資法人債	42,993 百万円	32,993 百万円	-10,000 百万円
長期借入金	310,200 百万円	325,700 百万円	15,500 百万円
預り敷金保証金	55,831 百万円	57,305 百万円	1,473 百万円
その他固定負債	2,791 百万円	2,790 百万円	0 百万円
固定負債合計	411,816 百万円	418,789 百万円	6,973 百万円
負債合計	491,208 百万円	529,165 百万円	37,956 百万円
純資産の部			
出資総額	497,241 百万円	497,241 百万円	0 百万円
任意積立金	3,693 百万円	4,553 百万円	860 百万円
当期末処分利益	16,827 百万円	16,198 百万円	-628 百万円
純資産合計	517,761 百万円	517,993 百万円	231 百万円
負債・純資産合計	1,008,970 百万円	1,047,158 百万円	38,188 百万円

(参考)

	2022年9月末	2023年3月末	増減
期末内部留保残額 (注)	6,961 百万円	6,961 百万円	0 百万円

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

2023年9月期・2024年3月期 業績予想

項目	2023年3月期 実績	2023年9月期 業績予想	前期比	2024年3月期 業績予想	前期比
営業収益	37,345 百万円	38,610 百万円	+1,264 百万円	41,050 百万円	+2,440 百万円
賃貸事業収益	33,957 百万円	34,480 百万円	+522 百万円	34,570 百万円	+90 百万円
不動産等売却益	3,387 百万円	4,120 百万円	+732 百万円	6,470 百万円	+2,350 百万円
営業費用	20,304 百万円	21,210 百万円	+905 百万円	21,720 百万円	+510 百万円
賃貸事業費用	18,252 百万円	19,130 百万円	+877 百万円	19,340 百万円	+210 百万円
(内、減価償却費)	6,196 百万円	6,230 百万円	+33 百万円	6,050 百万円	-180 百万円
販売費及び一般管理費	2,051 百万円	2,070 百万円	+18 百万円	2,370 百万円	+300 百万円
(内、資産運用報酬)	1,621 百万円	1,680 百万円	+58 百万円	1,970 百万円	+290 百万円
NOI (*1)	21,901 百万円	21,580 百万円	-321 百万円	21,280 百万円	-300 百万円
賃貸事業損益 (*1)	15,704 百万円	15,340 百万円	-364 百万円	15,220 百万円	-120 百万円
営業利益	17,041 百万円	17,390 百万円	+348 百万円	19,320 百万円	+1,930 百万円
営業外収益	5 百万円	10 百万円	+4 百万円	0 百万円	-10 百万円
営業外費用	874 百万円	1,030 百万円	+155 百万円	1,060 百万円	+30 百万円
(内、支払利息)	823 百万円	940 百万円	+116 百万円	1,010 百万円	+70 百万円
経常利益	16,172 百万円	16,380 百万円	+207 百万円	18,260 百万円	+1,880 百万円
法人税等調整額等	11 百万円	10 百万円	-1 百万円	630 百万円	+620 百万円
当期純利益	16,161 百万円	16,370 百万円	+208 百万円	17,620 百万円	+1,250 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	0 百万円	0 百万円	0 百万円	-1,180 百万円	-1,180 百万円
分配金総額	16,161 百万円	16,370 百万円	+208 百万円	16,430 百万円	+60 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,422,864 口	+37,654 口	1,422,864 口	0 口
1口当たり分配金	11,667 円	11,500 円	-167 円	11,550 円	+50 円
期末入居率	95.5 %	95.0 %	-0.5 %		

*1 不動産等売却益を除く

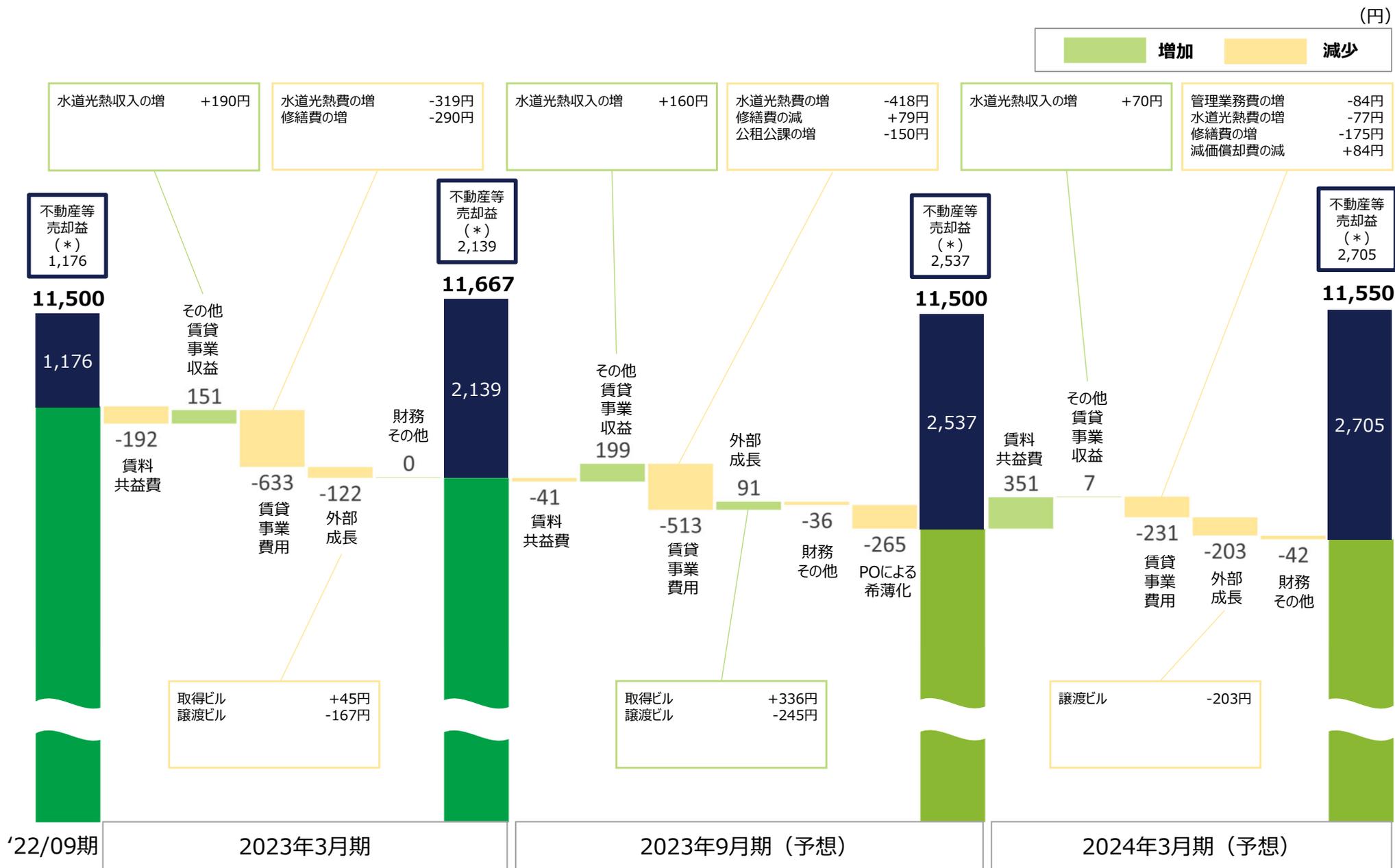
2023年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+228
賃料共益費	-57
水道光熱収入	+223
● '23/03期及び'23/09期譲渡ビル	-503
● '23/03期取得ビル	+797
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+711
水道光熱費	+580
修繕費	-110
公租公課	+209
● '23/03期及び'23/09期譲渡ビル	-164
● '23/03期取得ビル	+320

2024年3月期の主な増減要因 (百万円)

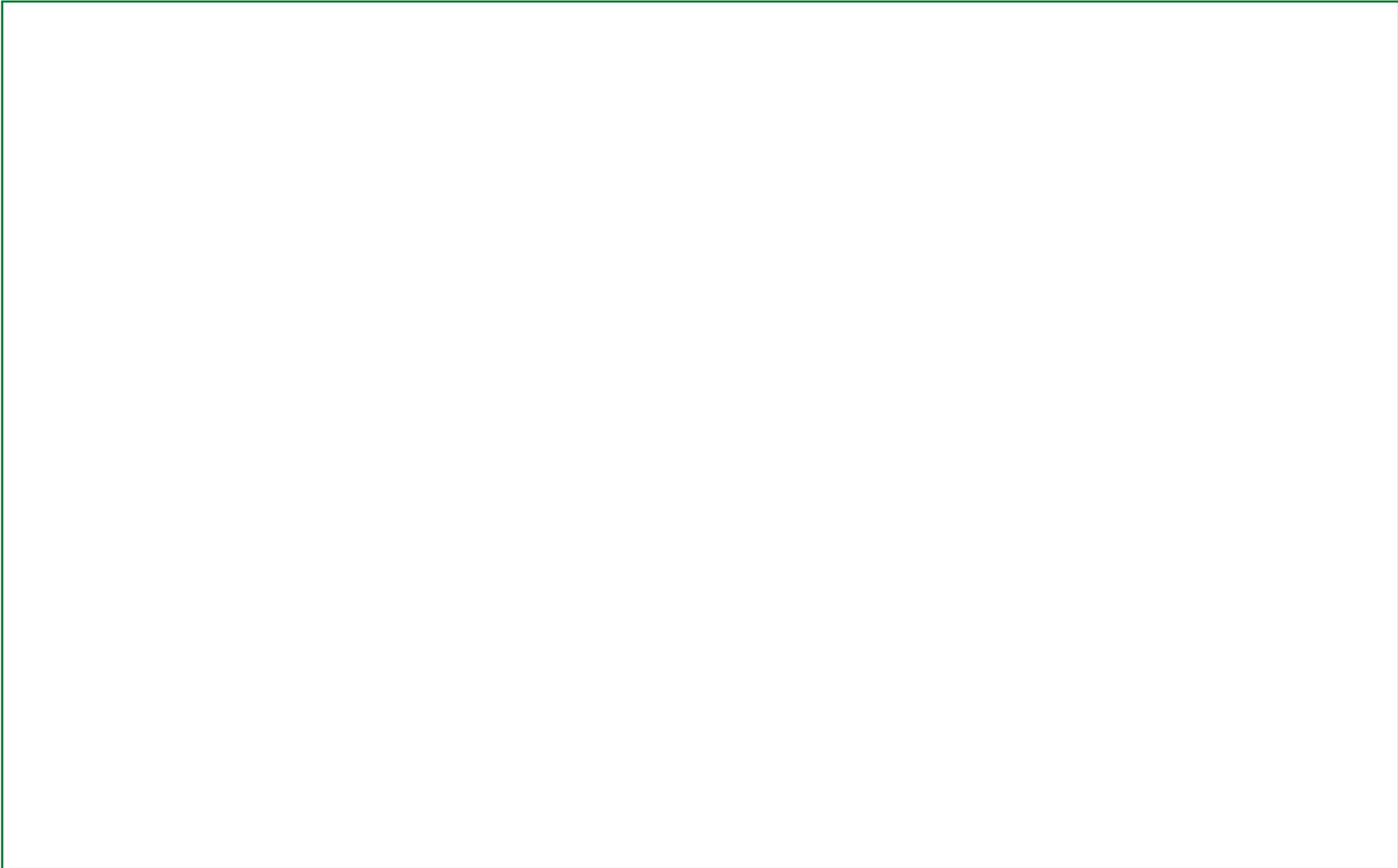
賃貸事業収益	
● 既存ビル	+520
賃料共益費	+500
水道光熱収入	+100
● '23/09期譲渡ビル及び'24/03期譲渡予定ビル	-430
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+330
管理業務費	+120
水道光熱費	+110
修繕費	+250
減価償却費	-120
● '23/09期譲渡ビル及び'24/03期譲渡予定ビル	-120

分配金増減要因



* 内部留保及び分配金連動報酬Ⅱ差引き後の、DPUへの影響額。

MEMO



8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.1 %	3.5 %	3.2 %	3.4 %	3.2 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.1 %	6.5 %	6.2 %	6.5 %	6.3 %
期末自己資本比率	51.4 %	51.5 %	49.9 %	51.3 %	49.5 %
LTV① (簿価ベース)	41.9 %	41.8 %	43.5 %	42.0 %	44.0 %
LTV② (時価ベース)	33.5 %	33.7 %	34.1 %	32.5 %	34.5 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	24.8 倍	27.7 倍	26.9 倍	29.2 倍	28.2 倍
NOI	24,825 百万円	24,204 百万円	24,070 百万円	23,084 百万円	21,901 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.7 %	4.5 %	4.3 %	4.2 %	3.9 %
FFO	22,089 百万円	20,583 百万円	21,053 百万円	19,700 百万円	18,970 百万円
FFO配当性向	71.0 %	76.4 %	75.0 %	80.9 %	85.2 %
AFFO	19,926 百万円	19,347 百万円	19,031 百万円	18,288 百万円	16,148 百万円
AFFO配当性向	78.7 %	81.3 %	83.0 %	87.1 %	100.1 %

〈各指標の定義〉

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

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

* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

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

* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

* AFFO = FFO - 資本的支出

* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

JRE上場からの実績①

(百万円)

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

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

JRE上場からの実績②

(百万円)

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

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

JRE上場からの実績③

(百万円)

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

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

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

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

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

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

JRE上場からの実績④

(百万円)

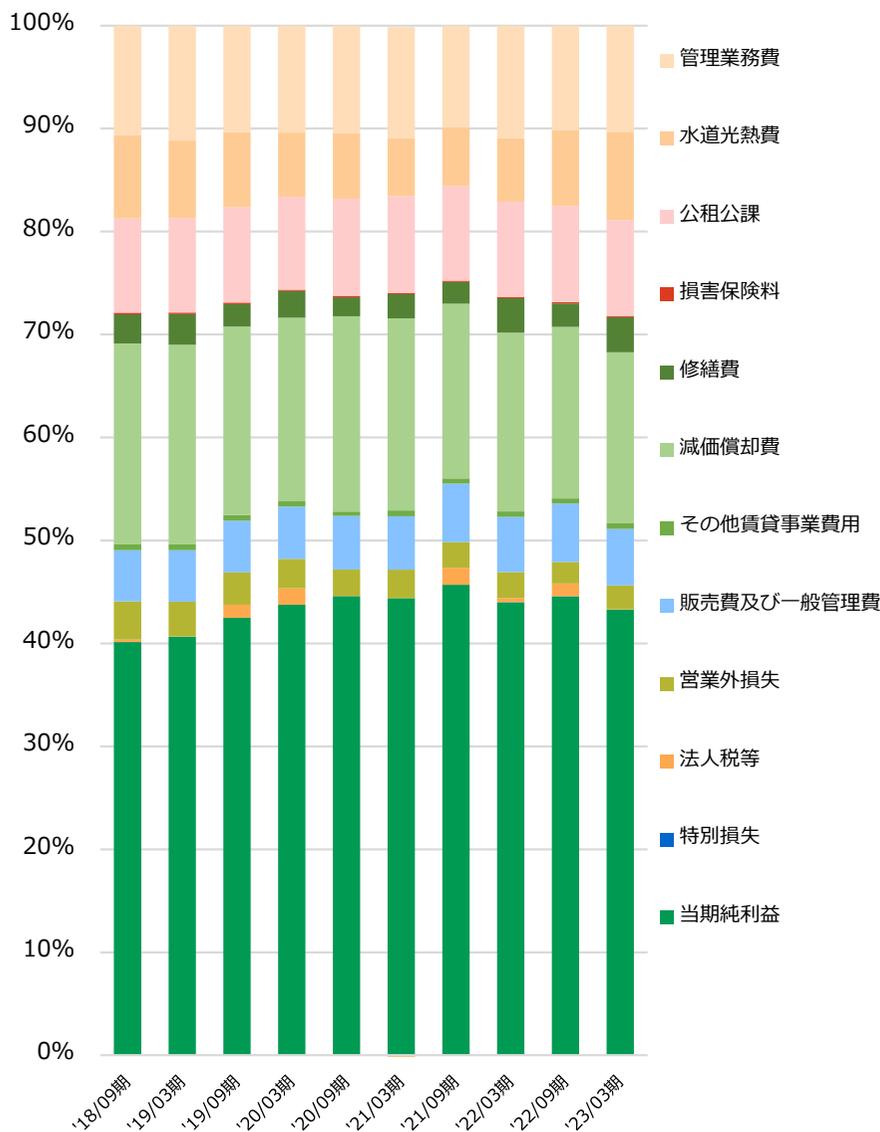
	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,610	41,050
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,480	34,570
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,120	6,470
その他	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	17,390	19,320
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	16,380	18,260
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	16,370	17,620
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
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	11,500円	11,550円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	-	-
1口当たり純資産額 (注)	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	-	-
期末投資口価格 (注)	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	76物件	75物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,125,703	1,116,313	1,102,228
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	876,428㎡	861,412㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	-
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	-

MEMO

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

費用内訳・工事の実績と計画

費用等の内訳



工事費 及び 減価償却費の実績

(百万円)

	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期
工事費	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746
修繕費 (費用計上工事)	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093
資本的支出 (資産計上工事)	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652
減価償却費	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499

	'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
工事費	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987	2,013	3,239	2,261	4,093
修繕費 (費用計上工事)	933	979	767	936	645	823	776	1,217	849	1,271
資本的支出 (資産計上工事)	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163	1,236	2,022	1,411	2,821
減価償却費	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529	6,264	6,326	6,275	6,196

資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	合計
資本的支出	2,000	2,900	2,600	2,800	2,600	2,800	16,100
減価償却費	6,200	6,000	5,800	5,800	5,800	5,800	35,700

外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

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

新規取得物件の基準



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



内部成長 賃貸利益の安定成長

戦略的なリーシングの展開

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

計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

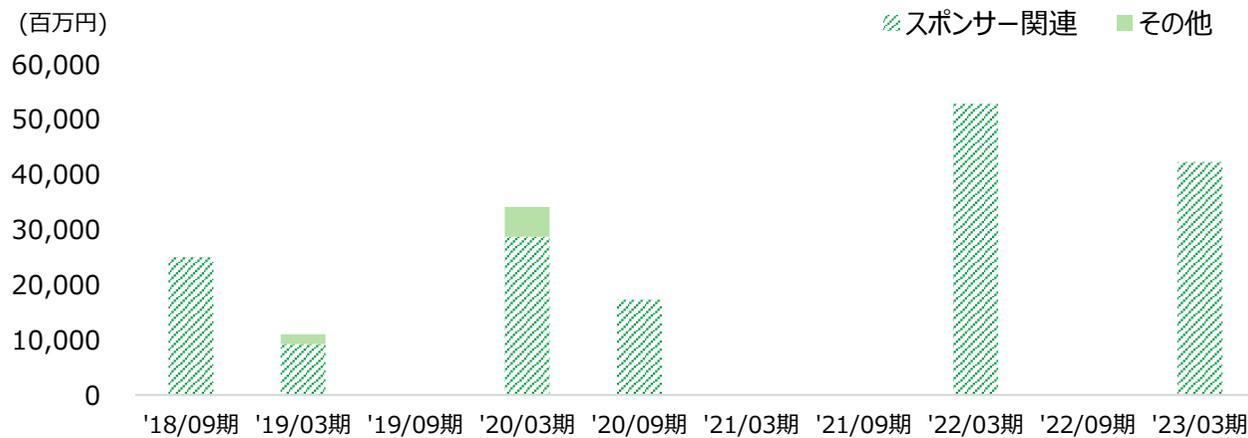
財務戦略

健全な財務体質の維持

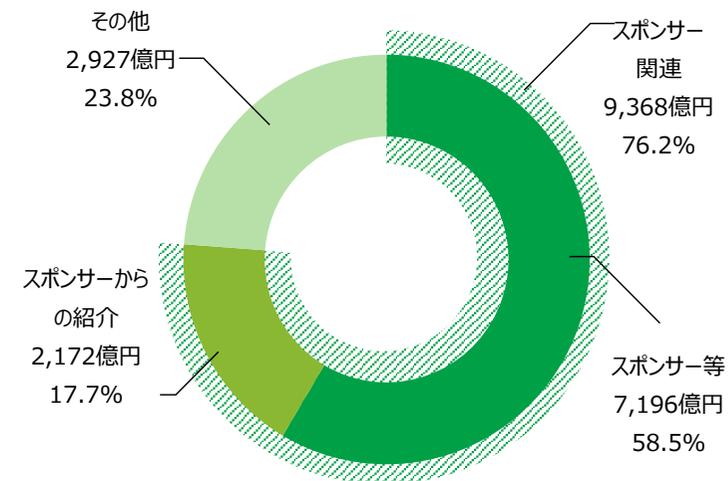


物件取得・譲渡の実績

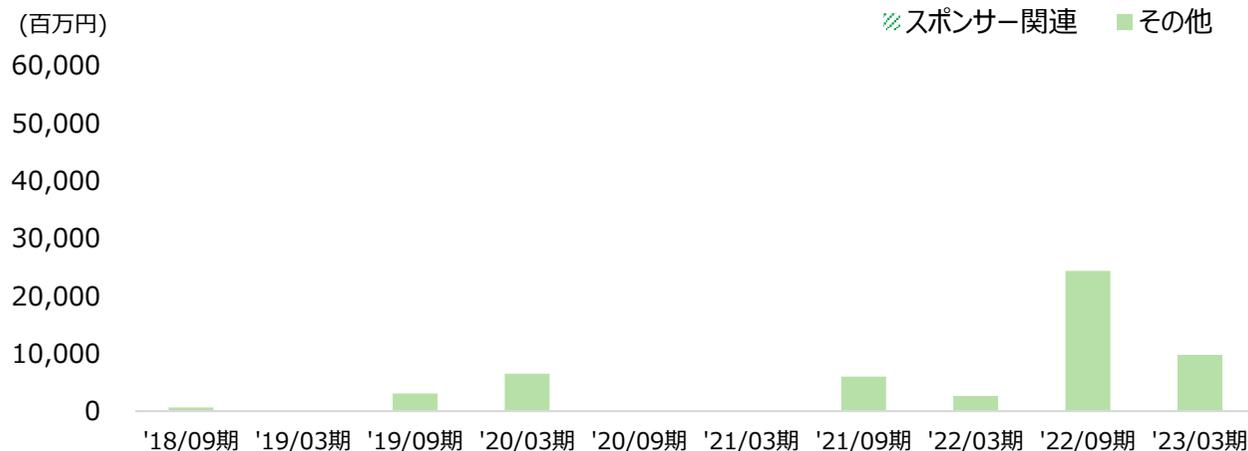
取得実績の推移



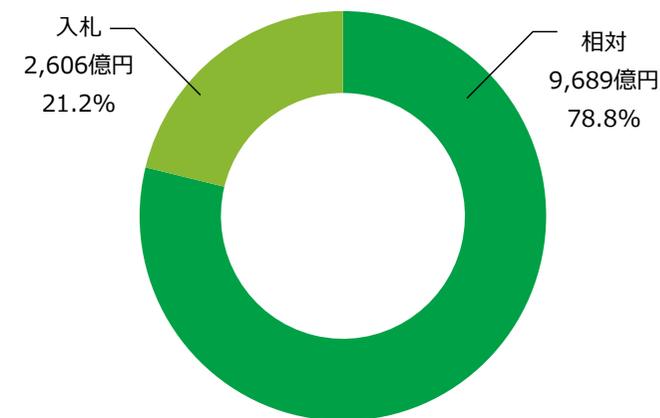
取得先の割合



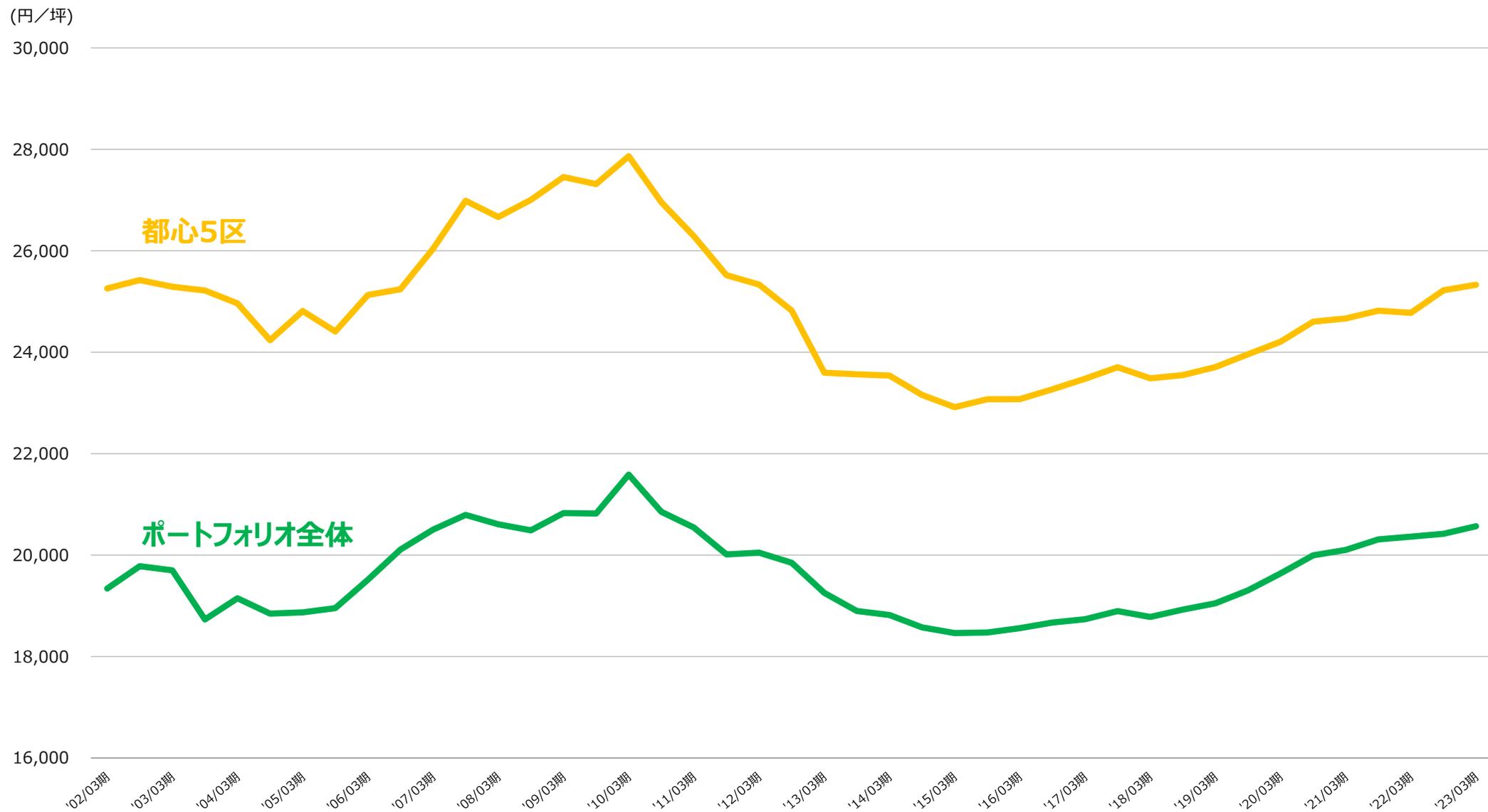
譲渡実績の推移



取得形態の割合



ポートフォリオ平均賃料の推移



* グランフロント大阪は除く

新規マーケット賃料水準の推移①

- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2023年3月末現在保有する建物75物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計69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																			
		'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア			98	92	88	92	100	104	108	110	112	115	119	115	110	108	102	100	
		神田小川町ビル	163	132	100	92	84	84	84	87	89	95	97	105	118	121	105	103	103	100	
		神田橋パークビル	170	140	108	93	85	88	88	90	98	103	105	108	118	120	108	105	105	100	
		大手町FCN								104	109	111	114	119	121	116	111	110	106	100	
		大手町パークビル														116	107	104	101	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ピュレックス麹町																			
		CIRCLES平河町																			100
		山王グランドビル	164	138	107	93	89	89	89	93	102	107	109	118	120	120	111	104	100	100	100
有楽町電気ビル	159	126	93	86	81	81	83	84	90	93	97	107	112	114	112	110	103	100	100		
中央区		F P 日本橋											108	111	115	117	104	102	100	100	
		茅場町二丁目ビル					88	88	88	88	88	91	91	100	112	115	109	103	100	100	
		ピュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト									95	95	98	100	110	110	108	105	103	100	
		銀座三和ビル	145	112	98	84	82	82	88	92	96	100	104	108	120	120	114	106	102	100	
		銀座三丁目ビル	145	128	98	88	80	80	83	85	90	93	95	100	105	108	108	103	100	100	100
港区		晴海フロント																			
		赤坂パークビル					102	102	107	112	120	124	129	137	137	134	120	112	105	100	
		ARGYLE青山																		100	
		青山クリスタル	151	132	98	91	85	87	89	96	104	104	109	115	126	119	109	102	100	100	
		クローバー芝公園									108	108	108	113	118	118	108	105	103	100	
		汐留ビル			114	104	102	104	106	112	114	116	118	122	130	130	118	112	100	100	
		芝二丁目大門ビル	153	144	106	84	81	81	81	81	84	91	103	109	125	131	116	109	100	100	
		コスモ金杉橋ビル	153	133	103	83	80	80	80	80	87	90	103	103	107	107	103	103	103	100	
		シーバンス														130	111	108	100	100	
		田町フロント											102	109	120	120	111	109	105	100	
新宿区		新宿イースト							102	104	104	118	120	124	124	111	109	102	100		
		新宿フロント											125	127	127	114	111	102	100		
		西新宿テラス	145	125	95	83	78	80	80	85	98	98	108	120	123	123	110	110	105	100	
		オペラシティ	164	136	107	102	93	91	91	98	102	104	113	118	120	120	111	109	100	100	
渋谷区		F P 南新宿												119	121	117	106	102	102	100	
		L S 新宿	82	80	62	55	53	53								110	103	102	100	100	
		代々木一丁目ビル	132	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	114	100	100	100	100	
		神宮前テラス	128	123	93	88	88	88	88	88	90	95	108	115	125	120	108	100	100	100	
		神宮前M Sビル	133	121	88	83	79	81	83	90	94	98	100	106	117	113	102	100	100	100	
		恵比寿ネオナート	136	107	80	75	75	77	84	91	95	96	100	107	121	116	104	100	100	100	

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

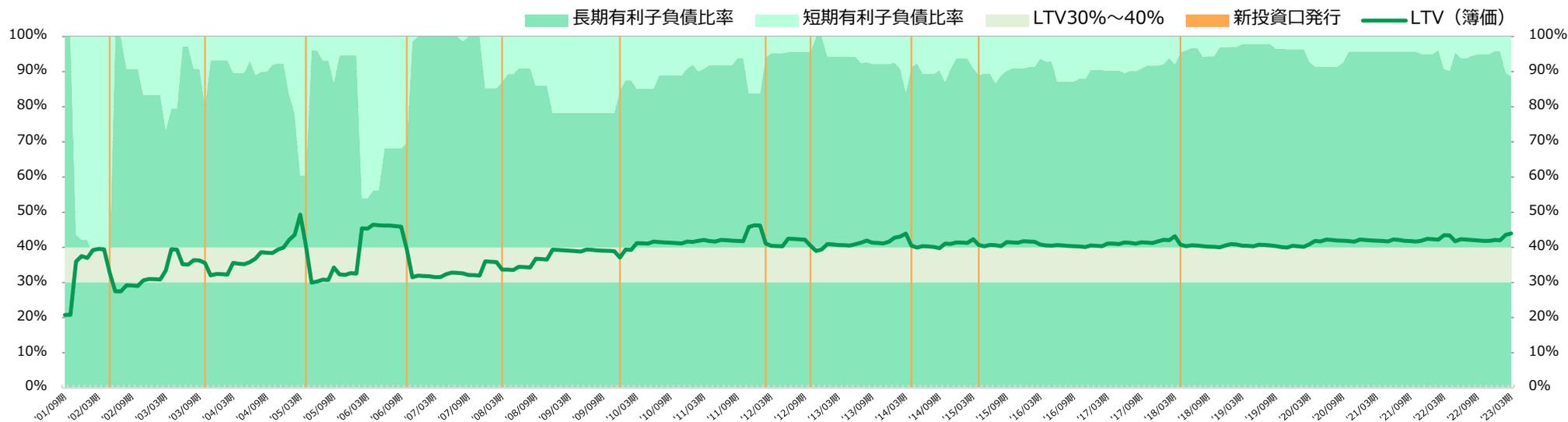
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2023年3月末現在保有する建物75物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計69物件が査定対象。

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																									
		'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期								
東京23区	台東区	T I X U E N O						86	86	89	93	93	93	102	107	107	102	100	100	100							
	江東区	豊洲フォレスト																		100							
		豊洲フロント																	103	103	100						
	品川区	東五反田一丁目ビル	118	108	87	77	69	69	69	69	74	79	85	100	110	110	103	103	100	100							
		大崎フロントタワー																									
	大田区	大森駅東口ビル	134	117	100	93	90	90	90	90	90	90	90	100	103	103	103	103	100	100							
	中野区	ハーモニータワー	135	125	93	88	83	83	83	85	88	90	95	103	108	113	105	100	100	100							
	豊島区	池袋二丁目ビル	97	97	86	86	86	86	86	86	86	86	90	103	107	103	103	103	100	100							
南池袋ビル		121	115	91	85	85	85	85	85	88	91	91	97	109	112	109	106	103	100								
その他都市	八王子市	八王子ファースト	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	100	100							
	さいたま市	さいたま浦和ビル	87	81	68	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	100	100	100	100	100	100						
		MMパークビル		103	78	78	75	75	75	75	81	83	89	92	100	108	106	100	100	100	100						
	川崎市	クイーンズ								67	71	80	83	83	85	100	107	102	100	100	100						
		武蔵小杉 S T Mビル		94	88	88	82	82	82	85	94	100	100	106	121	121	109	106	106	106	100						
	札幌市	8・3スクエア	72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	100						
	仙台市	定禅寺パークビル	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100	100	100	100						
		東二番丁						72	72	78	88	88	94	103	103	103	100	100	100	100	100						
		仙台ホンマビル	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100	100	100						
		A E R									79	91	100	107	116	107	100	100	100	100	100						
	新潟市	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	100	91	79	79	79	79	79	79	91	98	102	106	109	109	106	106	106	106	100						
		金沢上堤町ビル											84	95	100	100	100	100	100	100	100						
	名古屋市	錦パークビル	121	114	100	86	83	78	78	79	83	83	84	93	103	105	102	102	102	102	100						
		広小路プレイス								75	75	75	75	83	88	100	100	100	100	100	100						
		名古屋広小路ビル	112	108	102	85	81	78	78	78	78	78	78	88	102	102	100	100	100	100	100						
	京都市	四条烏丸								68	74	82	82	87	97	108	108	108	103	100	100						
	大阪市	G F O (北館)																	105	102	100						
		G F O (うめきた広場・南館)																	105	102	100						
		梅田スクエア									75	81	85	91	98	102	102	102	100	100	100						
		堂島タワー		100	85	76	76	76	76	76	76	79	79	85	97	106	118	112	106	100	100						
		堺筋本町ビル	104	93	75	68	64	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100	100	100						
		御堂筋ダイワビル	112	97	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	94	100	100	100	100	100	100						
	尼崎市	尼崎フロント																96	96	104	112	112	108	100	100	100	100
	岡山市	リットシティ	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	94	100	100	100	100	100	100						
	広島市	N H K 広島ビル	100	100	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	103	100	100	100	100						
	福岡市	天神三丁目ビル	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100	100						
		天神クリスタル	87	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	100	100	100						
		日之出天神ビル	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	100	100	100	100	100	100	100						

上昇： 下落：

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	121,600百万円	三菱UFJ信託銀行	5,900百万円	SBI新生銀行	2,500百万円
みずほ銀行	60,800百万円	伊予銀行	5,500百万円	群馬銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	40,000百万円	八十二銀行	5,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	足利銀行	1,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	朝日信用金庫	3,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	栃木銀行	1,000百万円
三井住友銀行	19,000百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
中国銀行	10,000百万円	七十七銀行	3,000百万円	第4回ジェネラル・シンジケートローン	5,500百万円
第四北越銀行	6,700百万円	滋賀銀行	3,000百万円		
福岡銀行	6,500百万円	住友生命保険	3,000百万円		

有利子負債一覧

*本決算中に借入または発行を行ったものは青字で記載。
(残高：百万円、利率：%)

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金	三井住友信託銀行		'22/04/20	2,000	0.1027	'23/04/01	1年
	みずほ銀行		'22/07/25	2,000	0.1027	'23/07/10	1年
	三菱UFJ信託銀行	(注1)	'23/02/20	5,900	0.11455	'23/05/18	0.2年
	三菱UFJ銀行		'23/02/20	5,100	0.11455	'23/05/18	0.2年
	三菱UFJ銀行		'23/03/27	29,000	0.10273	'24/03/07	0.9年
	みずほ銀行		'23/03/30	8,300	0.0173	'23/04/06	0年
	合計			52,300	0.09 (平均利率)	0.56年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (変動金利)	三菱UFJ銀行		'17/06/01	12,000	0.047	'23/06/01	6年
	三菱UFJ銀行		'18/03/26	5,000	0.01133	'24/03/26	6年
	群馬銀行		'19/11/18	1,000	0.12455	'24/11/18	5年
	伊予銀行		'21/03/24	2,000	0.17455	'31/03/24	10年
	八十二銀行		'21/11/15	1,000	0.17455	'31/11/17	10年
	伊予銀行		'23/01/16	1,000	0.18364	'33/01/17	10年
	合計			22,000	0.07 (平均利率)	1.95年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年内返済予定 長期借入金 (固定金利)	三井住友信託銀行		'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29	4.5年
	三井住友銀行		'18/11/29	3,000	0.1694	'23/05/29	4.5年
	中国銀行	(注2)	'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8年
	福岡銀行		'17/06/15	2,500	0.2388	'23/06/15	6年
	第2回ジェネラル・シジケートローン	(注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
	八十二銀行		'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年
	合計			22,500	0.35 (平均利率)	0.46年 (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	太陽生命保険		'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10年
	みずほ信託銀行	(注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10年
	太陽生命保険		'15/05/29	1,500	0.7375	'25/05/29	10年
	三菱UFJ銀行		'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9年
	日本政策投資銀行		'15/09/01	7,000	0.7175	'25/09/01	10年
	三井住友信託銀行	(注2)	'15/09/02	3,800	0.536	'24/09/02	9年
	みずほ銀行		'15/10/01	2,500	0.5575	'24/10/01	9年
	三菱UFJ銀行		'16/10/31	3,000	0.24	'26/10/30	10年
	みずほ銀行		'16/12/21	5,000	0.415	'26/12/21	10年
	みずほ銀行		'16/12/26	5,000	0.3625	'25/12/26	9年
	日本政策投資銀行		'17/03/30	5,000	0.315	'25/03/31	8年
	信金中央金庫		'17/03/30	5,000	0.36	'26/03/30	9年
	伊予銀行		'17/06/15	2,500	0.275	'24/06/17	7年
	八十二銀行		'17/06/15	1,000	0.275	'24/06/17	7年
	農林中央金庫		'17/09/01	5,000	0.24	'24/09/02	7年
	信金中央金庫		'17/09/01	5,000	0.3188	'26/09/01	9年
	足利銀行		'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年
	常陽銀行		'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10年
	三井住友銀行		'18/01/19	3,000	0.4338	'28/01/19	10年
	三菱UFJ銀行		'18/02/26	6,500	0.3413	'26/02/26	8年
	三菱UFJ銀行		'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26	7年
	みずほ銀行		'18/03/27	5,500	0.3	'26/03/27	8年
	三菱UFJ銀行		'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
	みずほ銀行		'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
	太陽生命保険		'18/03/30	1,000	0.3963	'28/03/30	10年
	信金中央金庫		'18/04/24	6,000	0.3675	'27/04/26	9年
	三菱UFJ銀行		'18/06/01	10,000	0.2544	'24/12/02	6.5年
	三井住友信託銀行		'18/08/31	3,000	0.32	'25/08/29	7年
	農林中央金庫		'19/01/23	4,000	0.1988	'26/07/23	7.5年
	信金中央金庫		'19/01/23	5,000	0.2213	'27/01/25	8年
	山梨中央銀行		'19/03/26	2,000	0.3688	'31/03/26	12年
	住友生命保険		'19/03/26	1,000	0.505	'34/03/27	15年
	三井住友信託銀行		'19/05/29	5,000	0.075	'24/05/29	5年
	三井住友信託銀行		'19/09/26	5,500	0.105	'24/09/26	5年
	みずほ銀行		'19/11/01	6,000	0.35125	'29/11/01	10年
	みずほ銀行		'19/11/15	8,500	0.34875	'28/11/15	9年
	住友生命保険		'19/12/16	2,000	0.49	'34/12/18	15年

(注1) 2023年2月20日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ5,900百万円を債権譲渡しております。
 (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載。
 (注3) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスク及び金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ（円建て・金利の固定化）後の金利を記載。
 (注4) サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による借入、各SLLの貸付条件やそれに連動するサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）の内容及び進捗状況については、当投資法人ホームページの「借入金・投資法人債」ページに掲載する資料「SLL SPTs達成状況一覧」をご確認ください。
 (注5) 米ドル建て投資法人債だが、為替変動リスクをヘッジする目的で通貨スワップ取引を実施。従って、通貨スワップ（円建て）後の金利を記載。

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)	信金中央金庫		'20/01/07	2,000	0.2075	'25/01/07	5年
	信金中央金庫		'20/01/15	5,000	0.325	'29/01/15	9年
	三菱UFJ銀行		'20/01/15	5,500	0.3625	'30/01/15	10年
	三菱UFJ銀行		'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26	10年
	みずほ銀行		'20/04/27	5,000	0.35875	'30/04/26	10年
	三井住友信託銀行		'20/06/15	7,000	0.2075	'25/06/16	5年
	三菱UFJ銀行		'20/06/15	4,000	0.36125	'30/06/14	10年
	農林中央金庫		'20/07/03	2,000	0.24375	'27/07/05	7年
	三井住友信託銀行		'20/09/23	5,000	0.1475	'25/09/24	5年
	三菱UFJ銀行		'20/10/20	5,000	0.2925	'30/10/18	10年
	三菱UFJ銀行		'20/12/21	10,000	0.2825	'30/12/20	10年
	三井住友信託銀行		'21/01/29	2,000	0.1625	'26/01/29	5年
	福岡銀行		'21/01/29	2,500	0.21875	'28/01/31	7年
	農林中央金庫	(注4)	'21/01/29	5,000	0.34625	'31/07/31	10.5年
	農林中央金庫	(注4)	'21/01/29	5,000	0.3675	'32/01/30	11年
	三菱UFJ銀行		'21/04/05	5,000	0.41875	'31/04/04	10年
	三菱UFJ銀行		'21/04/26	5,000	0.35625	'31/04/25	10年
	みずほ銀行		'21/06/15	4,000	0.28875	'31/06/16	10年
	三井住友信託銀行		'21/06/28	3,700	0.17875	'26/06/29	5年
	三井住友銀行		'21/07/20	5,000	0.15375	'25/07/22	4年
	福岡銀行		'21/08/31	1,500	0.20625	'28/08/31	7年
	中国銀行		'21/10/01	1,000	0.345	'31/10/01	10年
	農林中央金庫	(注4)	'21/11/15	5,000	0.395	'31/11/17	10年
	信金中央金庫		'21/11/15	5,000	0.405	'31/11/17	10年
	第四北越銀行		'21/11/15	3,200	0.395	'31/11/17	10年
	中国銀行		'21/11/15	1,000	0.405	'31/11/17	10年
	十七銀行		'21/11/15	1,000	0.395	'31/11/17	10年
	西日本シティ銀行		'21/12/17	1,000	0.27875	'28/12/18	7年
	西日本シティ銀行		'21/12/17	1,000	0.37375	'31/12/17	10年
	三井住友銀行		'22/01/07	2,000	0.415	'32/01/07	10年
	みずほ銀行		'22/01/17	5,000	0.4475	'32/01/19	10年
	農林中央金庫		'22/01/31	3,500	0.4725	'32/01/30	10年
	滋賀銀行		'22/02/21	3,000	0.44	'32/02/24	10年
	中国銀行		'22/02/21	1,000	0.44	'32/02/24	10年
	群馬銀行		'22/02/21	1,000	0.44	'32/02/24	10年
	中国銀行		'22/06/15	1,000	0.57375	'32/06/15	10年
	十七銀行		'22/06/15	1,000	0.57375	'32/06/15	10年
	農林中央金庫	(注4)	'22/06/17	3,000	0.60625	'32/06/17	10年
	第4回ジェネラル・シジケートローン		'22/08/10	5,500	0.37875	'32/08/10	10年
	第四北越銀行		'22/08/10	2,000	0.39875	'32/08/10	10年
	中国銀行		'22/08/10	1,000	0.39875	'32/08/10	10年
	三菱UFJ銀行		'22/09/09	2,000	0.555	'32/09/09	10年
	西日本シティ銀行		'22/09/12	1,000	0.5475	'32/09/13	10年
	栃木銀行		'22/12/12	1,000	0.68875	'32/12/13	10年
	八十二銀行		'22/12/20	1,000	0.7225	'32/12/20	10年
	日本政策投資銀行		'23/01/06	3,000	1.0262	'33/01/06	10年
	第四北越銀行		'23/01/10	1,500	0.9725	'33/01/11	10年
	十七銀行		'23/01/10	1,000	0.9725	'33/01/11	10年
	八十二銀行		'23/01/16	1,000	1.00625	'33/01/17	10年
	朝日信用金庫		'23/01/17	3,000	1.125	'33/01/17	10年
	日本政策投資銀行		'23/01/31	5,000	0.9887	'33/01/31	10年
	S.B.I 新生銀行	(注4)	'23/03/15	2,500	0.81875	'33/03/15	10年
	中国銀行		'23/03/27	2,000	0.68375	'33/03/25	10年
農林中央金庫	(注4)	'23/03/27	3,500	0.73375	'33/03/28	10年	
三井住友銀行	(注4)	'23/03/30	3,000	0.2475	'27/03/30	4年	
三井住友銀行	(注4)	'23/03/30	3,000	0.7187	'33/03/30	10年	
	合計			320,700	0.40 (平均利率)	5.54年 (平均残存年限)	

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限
投資法人債	第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29
	第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30
	第11回投資法人債	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26
	第12回投資法人債	'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01
	第13回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24
	合計		42,993	0.81 (平均利率)	2.56年 (平均残存年限)

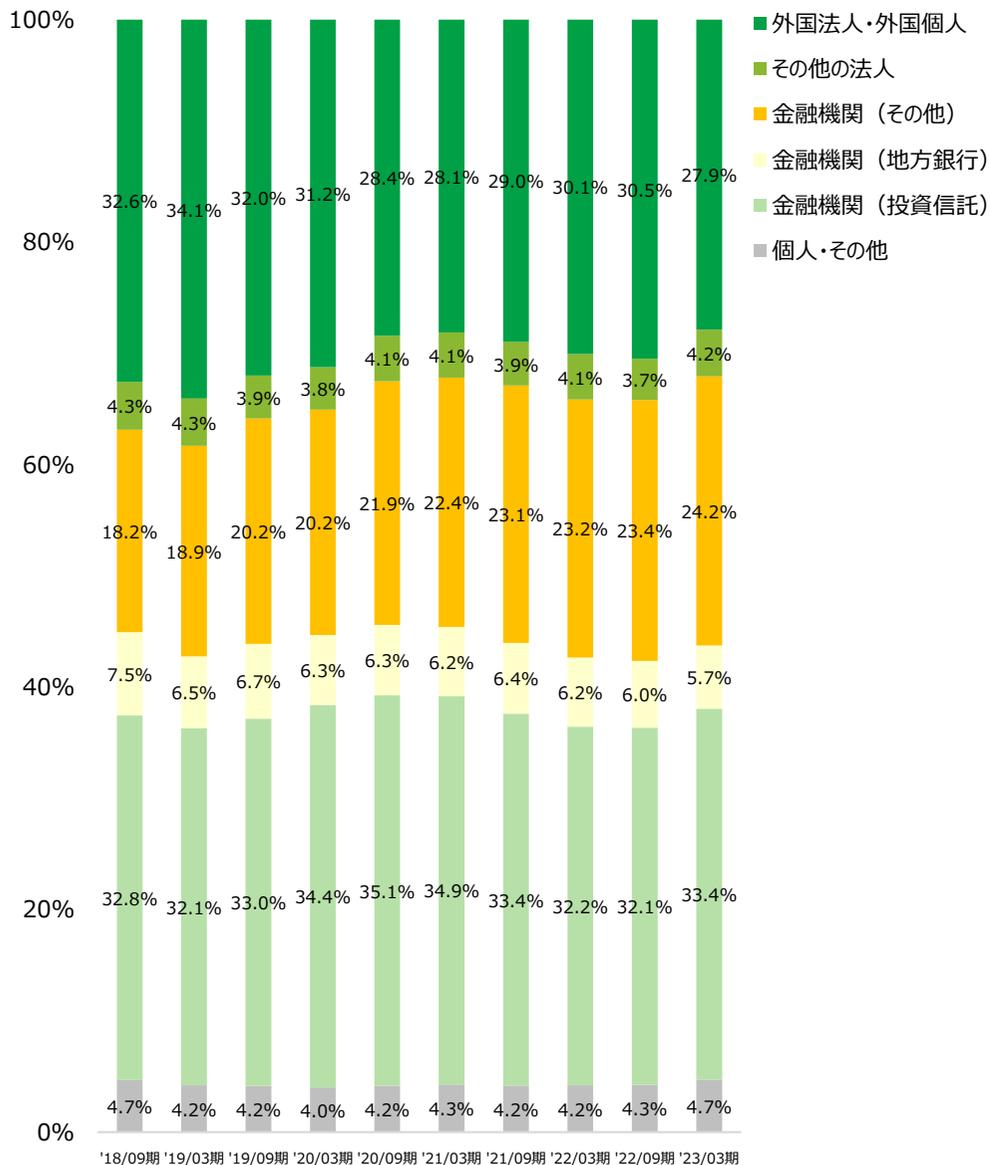
コミットメントラインの 契約概要

- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2025年9月19日
- 参加金融機関 : 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行

2023年3月末現在利用残高なし

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2023年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	13,402	91.39%
金融機関	244	1.66%
その他の法人	403	2.75%
外国法人・外国個人	616	4.20%
合計	14,665	100.00%

投資口所有数 上位10社

2023年3月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	375,715	27.12%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	218,813	15.80%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	64,320	4.64%
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,947	1.95%
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,242	1.32%
6 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,713	1.21%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,383	1.18%
9 株式会社中国銀行	14,325	1.03%
10 JP MORGAN CHASE BANK 385770	14,300	1.03%

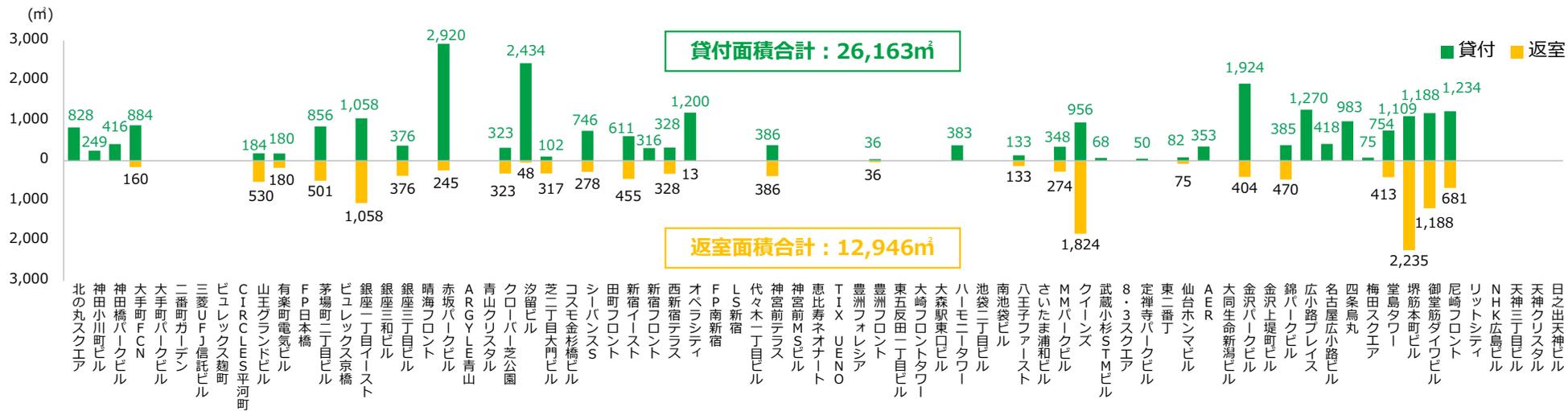
大口テナント／上位10社

2023年3月期末					2022年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他4物件	27,101㎡	3.3%	1	35,129㎡	-8,028㎡
2	非開示	大崎フロントタワー他3物件	21,904㎡	2.6%	2	21,904㎡	0㎡
3	非開示	北の丸スクエア他3物件	17,853㎡	2.1%	3	17,853㎡	0㎡
4	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	16,906㎡	2.0%	4	15,172㎡	+1,733㎡
5	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,571㎡	1.5%	5	12,817㎡	-245㎡
6	SCSK (株)	豊洲フロント他1物件	11,230㎡	1.3%	8	9,907㎡	+1,323㎡
7	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.3%	6	10,598㎡	0㎡
8	TOTO (株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	7	9,923㎡	0㎡
9	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	9	9,536㎡	0㎡
10	非開示	新宿イースト他1物件	9,361㎡	1.1%	12	8,302㎡	+1,059㎡

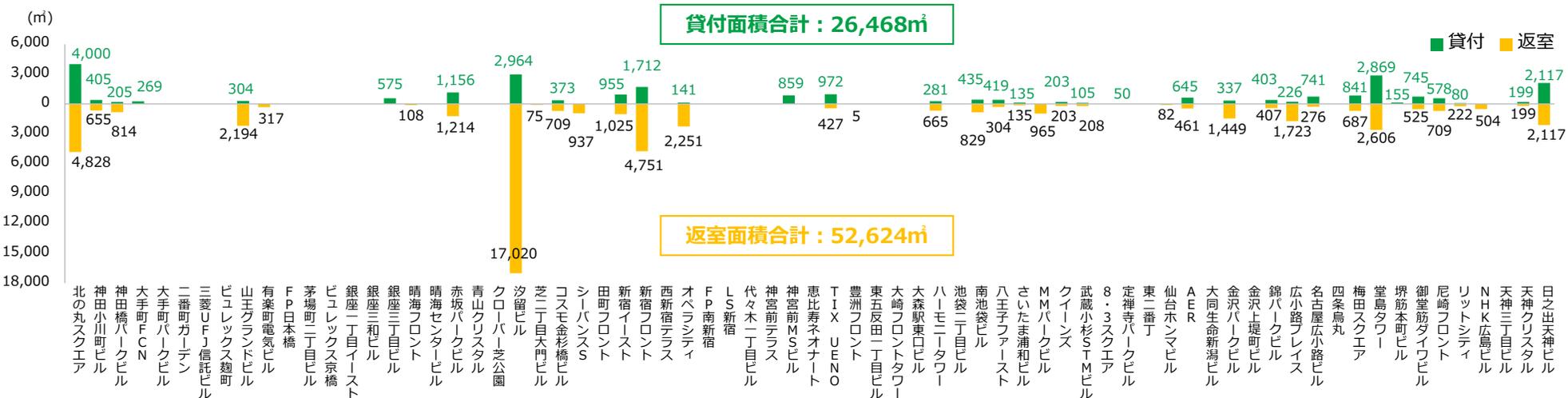
* グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2023年3月期

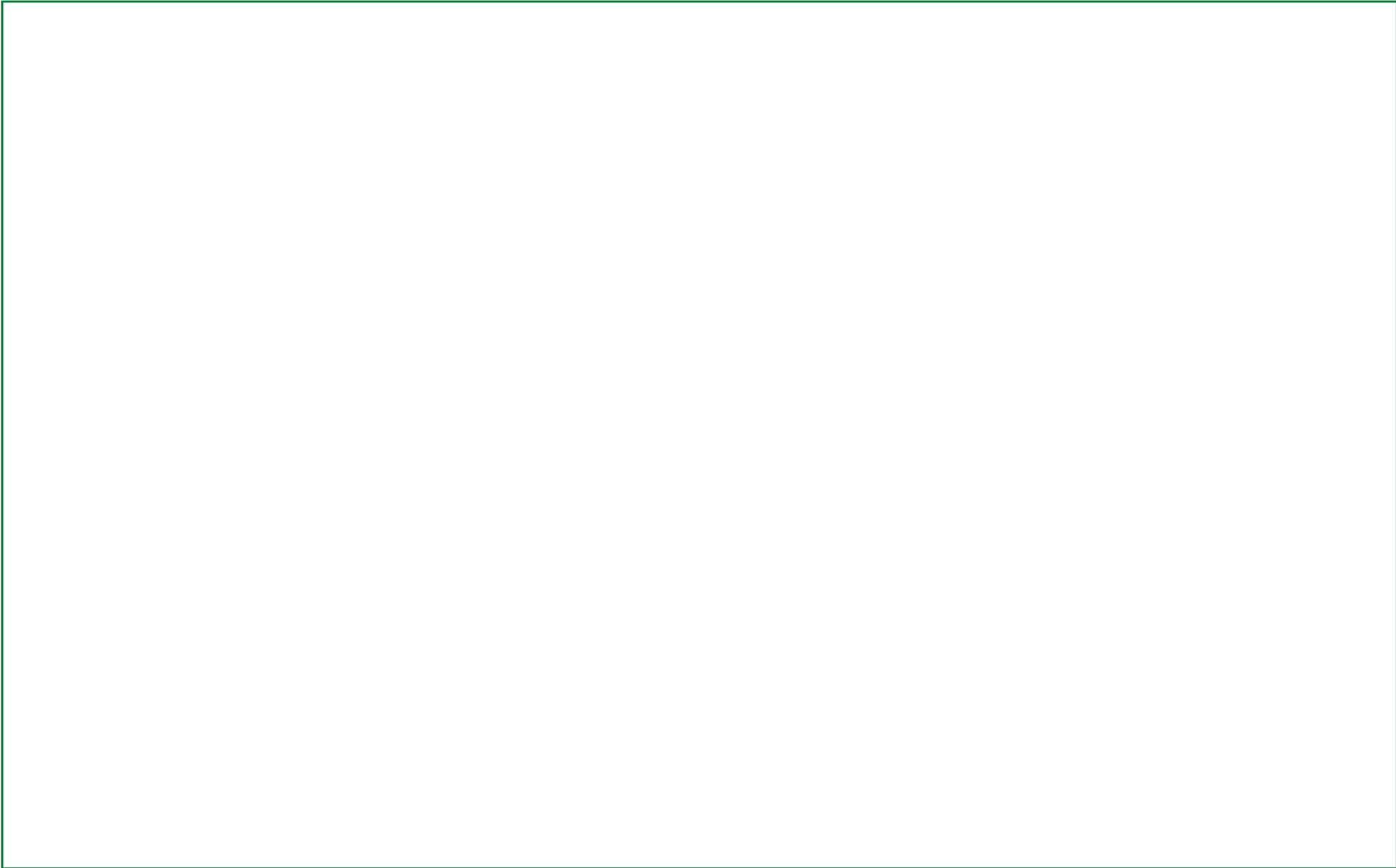


2022年9月期



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

MEMO



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2023年3月期末（実績）							2023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		
				'23/03期	'22/09期比	'23/03期	'22/09期比				'23/09期	'23/03期比	'23/09期	'23/03期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0	-828	100.0%	3.2%	8	25,678	25,678	0		100.0%	
		神田小川町ビル	6,269	5,863	405	-249	93.5%	4.0%	8	6,269	6,269	0	-405	100.0%	6.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,495	192	-416	94.8%	11.3%	10	3,687	3,468	218	26	94.1%	-0.7%
		大手町FCN	7,420	6,484	935	-723	87.4%	9.8%	11	7,420	6,484	935		87.4%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		22	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		CIRCLES平河町	979	885	94	-	90.4%	-	10	979	979	0	-94	100.0%	9.6%
		山王グランドビル	20,589	16,631	3,957	345	80.8%	-1.7%	43	20,589	16,637	3,952	-5	80.8%	0.0%
	有楽町電気ビル	4,697	4,379	317		93.2%		9	4,697	3,260	1,437	1,119	69.4%	-23.8%	
	中央区	F P日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		茅場町二丁目ビル	4,419	4,220	199	-354	95.5%	8.0%	9	4,419	4,220	199		95.5%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	2,756	1,569	1,569	63.7%	-36.3%
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%	
	港区	晴海フロント	25,027	24,945	81	-27	99.7%		7	15,016	565	14,450	14,369	3.8%	-95.9%
		赤坂パークビル	44,999	43,919	1,080	-2,674	97.6%	5.9%	35	44,999	44,999	0	-1,080	100.0%	2.4%
		ARGYLE青山	7,478	7,478	0	-	100.0%	-	12	7,478	7,478	0		100.0%	
		青山クリスタル	4,898	4,419	478		90.2%		8	4,898	4,419	478		90.2%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		8	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	32,334	11,879	-2,385	73.1%	5.4%	41	44,213	43,254	959	-10,920	97.8%	24.7%
		芝二丁目大門ビル	9,549	9,152	397	239	95.8%	-2.5%	23	9,549	9,300	249	-148	97.4%	1.6%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,533	528		87.0%		6	4,062	4,062	0	-528	100.0%	13.0%
		シーバンス	6,080	5,611	468	-469	92.3%	7.7%	14	6,080	5,420	659	191	89.2%	-3.1%
		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	45,109	510	-104	98.9%	0.4%	42	45,619	45,475	144	-365	99.7%	0.8%
		新宿フロント	21,416	17,141	4,274	-316	80.0%	1.4%	41	21,416	20,644	771	-3,503	96.4%	16.4%
		西新宿テラス	6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%	
		オペラシティ	34,963	32,948	2,014	-1,186	94.2%	3.4%	98	34,963	32,871	2,092	77	94.0%	-0.2%
	渋谷区	F P南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%	
		L S新宿	9,786	9,786	0		100.0%		17	9,786	9,786	0		100.0%	
代々木一丁目ビル		7,745	7,745	0		100.0%		8	7,745	7,745	0		100.0%		
神宮前テラス		3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%		
神宮前MSビル		5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%		
恵比寿ネオナート		8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%		

*晴海フロントは、2022年12月1日付で準共有持分25%、2023年4月3日付で準共有持分30%を譲渡済。

ビル別入居率一覽②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2023年3月期末(実績)							2023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		
				'23/03期	'22/09期比	'23/03期	'22/09期比				'23/09期	'23/03期比	'23/09期	'23/03期比	
東京23区	台東区	T I X UENO	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,016	0		100.0%	
	江東区	豊洲フォレシア	6,032	5,908	123	-	97.9%	-	31	6,032	5,652	379	255	93.7%	-4.2%
		豊洲フロント	17,407	17,216	190		98.9%		21	17,407	17,216	190		98.9%	
	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	5,205	0		100.0%	
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		26	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0	-383	100.0%	2.7%	23	14,340	13,675	665	665	95.4%	-4.6%
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%	
		南池袋ビル	5,932	5,537	394		93.4%		10	5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6%
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,125	10,125	0		100.0%		49	10,125	9,199	925	925	90.9%
さいたま市		さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		19	4,510	4,510	0		100.0%	
横浜市		MMパークビル	38,415	36,071	2,344	-74	93.9%	0.2%	33	38,415	35,578	2,837	492	92.6%	-1.3%
		クイーンズ	26,669	25,402	1,267	868	95.2%	-3.3%	52	26,669	25,614	1,054	-212	96.0%	0.8%
川崎市		武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,344	34	-68	99.4%	1.3%	28	5,378	5,344	34		99.4%	
札幌市		8・3スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,265	0		100.0%	
仙台市		定禅寺パークビル	2,518	2,518	0	-50	100.0%	2.0%	21	2,518	2,468	50	50	98.0%	-2.0%
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホムナビル	6,234	6,158	75	-6	98.8%	0.1%	27	6,234	6,234	0	-75	100.0%	1.2%
		A E R	23,612	23,168	444	-353	98.1%	1.5%	65	23,612	22,883	729	285	96.9%	-1.2%
新潟市		大同生命新潟ビル	3,928	3,928	0		100.0%		10	3,928	3,445	483	483	87.7%	-12.3%
金沢市		金沢パークビル	20,891	19,400	1,490	-1,575	92.9%	7.5%	74	20,891	18,764	2,126	636	89.8%	-3.0%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		26	7,213	7,075	138		98.1%	
名古屋市		錦パークビル	10,338	9,530	808	85	92.2%	-0.8%	63	10,338	9,666	672	-136	93.5%	1.3%
		広小路プレイス	13,200	12,763	436	-1,270	96.7%	9.6%	35	13,200	13,200	0	-436	100.0%	3.3%
		名古屋広小路ビル	21,375	21,099	276	-419	98.7%	2.0%	43	21,375	20,957	418	142	98.0%	-0.7%
京都市		四条島丸	6,634	6,634	0	-983	100.0%	14.8%	16	6,634	6,634	0		100.0%	
大阪市		G F O (北館)	8,462	8,364	98	-43	98.8%	0.5%	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		G F O (うめきた広場・南館)	5,178	4,842	335	-200	93.5%	3.9%	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		梅田スクエア	10,375	10,375	0	-75	100.0%	0.7%	37	10,375	10,375	0		100.0%	
	堂島タワー	28,403	27,829	573	-340	98.0%	1.2%	47	28,403	27,465	937	363	96.7%	-1.3%	
	堺筋本町ビル	11,520	10,393	1,126	1,126	90.2%	-9.8%	22	11,520	10,580	939	-187	91.8%	1.6%	
	御堂筋ダイヤビル	20,450	20,450	0		100.0%		39	20,450	19,768	681	681	96.7%	-3.3%	
尼崎市	尼崎フロント	15,498	14,948	550	-553	96.4%	3.5%	33	15,498	15,498	0	-550	100.0%	3.6%	
岡山市	リットシティ	8,885	8,158	726		91.8%		28	8,885	8,431	454	-272	94.9%	3.1%	
広島市	N H K広島ビル	9,881	9,372	509		94.8%		12	9,881	8,849	1,031	522	89.6%	-5.3%	
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,995	0		100.0%		19	3,995	3,995	0		100.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,964	0		100.0%		30	5,964	5,870	94	94	98.4%	-1.6%	
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		4	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区			518,039	489,512	28,526	-9,535	94.5%	2.0%	713	508,028	478,673	29,355	828	94.2%	-0.3%
その他都市			368,400	357,164	11,236	-3,936	96.9%	1.0%	869	368,400	354,358	14,041	2,805	96.2%	-0.7%
合計			886,439	846,676	39,763	-13,471	95.5%	1.6%	1,582	876,428	833,031	43,396	3,633	95.0%	-0.5%

* 2023年3月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 94.5%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 88.8%、錦パークビル 954㎡ 100.0%。

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

ビル別賃貸事業収支①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
北の丸スクエア	1,562	630	136	92	98	1	38	260	1	931	1,192	83	1,108
神田小川町ビル	220	92	15	19	22	0	3	30	-	127	158	49	108
神田橋パークビル	108	49	1	-	18	0	9	19	-	58	78	13	65
大手町FCN	419	293	59	61	69	0	0	101	0	126	227	9	218
大手町パークビル	186	96	8	14	34	0	0	37	0	89	127	-	127
二番町ガーデン	494	235	61	34	58	0	21	57	1	259	316	38	278
三菱UFJ信託ビル	990	397	56	60	166	0	27	84	1	592	677	68	609
ビュレックス麹町	162	51	-	-	15	0	2	33	-	110	144	6	137
CIRCLES平河町	0	1	0	-	-	0	-	1	-	-1	0	-	0
山王ランドビル	815	422	100	66	128	0	61	61	3	392	454	11	442
有楽町電気ビル	254	137	29	21	51	0	15	20	-	116	136	57	79
F P 日本橋	407	150	22	28	41	0	3	53	-	256	310	-	310
茅場町二丁目ビル	133	70	12	12	12	0	13	19	-	62	82	17	64
ビュレックス京橋	158	38	-	-	12	0	2	23	-	119	142	-	142
銀座一丁目イースト	188	114	23	12	11	0	18	47	-	73	121	5	116
銀座三和ビル	425	249	25	16	93	0	89	24	0	175	200	26	173
銀座三丁目ビル	167	90	13	13	17	0	3	41	-	77	118	14	104
晴海フロント	943	454	78	37	69	1	21	247	-	488	736	-	736
赤坂パークビル	2,224	1,274	245	272	276	2	77	395	3	949	1,345	238	1,106
ARGYLE青山	81	34	4	0	-	0	-	28	-	47	76	-	76
青山クリスタル	211	92	14	15	34	0	3	23	-	118	142	-	142
クローバー芝公園	113	48	10	8	7	0	8	12	-	65	78	11	66
汐留ビル	1,628	967	182	147	201	1	37	389	7	661	1,051	116	934
芝二丁目大門ビル	309	181	36	29	42	0	11	61	0	127	188	102	86
コスモ金杉橋ビル	113	51	13	8	14	0	1	14	-	61	76	8	67
シーバンス	220	163	37	35	20	0	33	36	0	56	93	44	48
田町フロント	177	70	11	9	14	0	4	29	0	107	136	-	136
新宿イースト	1,805	706	101	172	123	1	14	292	-	1,099	1,391	3	1,387
新宿フロント	690	413	77	59	86	0	17	172	-	276	449	9	439
西新宿テラス	246	107	20	20	21	0	6	39	-	138	177	42	134
オペラシティ	1,501	1,215	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	285	非開示	270	非開示
F P 南新宿	201	90	15	12	26	0	5	30	-	110	141	2	138
L S 新宿	603	266	43	37	51	0	0	132	-	336	469	-	469
代々木一丁目ビル	351	115	24	22	26	0	0	40	-	235	276	0	276
神宮前テラス	183	60	11	11	21	0	1	15	-	122	137	-	137
神宮前MSビル	265	184	24	34	63	0	12	49	0	80	129	55	73
渋谷クロスタワー (底地)	542	90	-	-	90	-	-	-	-	452	452	-	452
恵比寿ネオナート	483	226	50	26	38	1	3	106	-	256	362	20	341

* 晴海フロントは2022年12月1日付にて準共有持分25%を譲渡済。

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

ビル別賃貸事業収支②

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 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	682	348	61	48	38	1	5	193	-	333	526	-	526
豊洲フォレシア	38	22	2	0	-	0	-	18	-	16	35	-	35
豊洲フロント	726	307	55	58	-	0	15	176	-	418	595	26	569
東五反田一丁目ビル	202	87	14	28	15	0	4	24	0	114	139	5	133
大崎フロントタワー	732	410	65	55	25	0	7	159	95	321	481	13	468
大森駅東口ビル	245	136	29	24	26	0	13	42	0	108	150	68	82
ハーモニータワー	512	269	148	-	57	0	12	50	-	243	293	-	293
池袋二丁目ビル	73	32	8	6	5	0	2	9	-	40	49	-	49
南池袋ビル	188	80	17	19	16	0	0	25	-	108	134	0	134
八王子ファースト	241	120	50	3	26	1	3	35	-	121	157	16	140
さいたま浦和ビル	135	57	15	12	9	0	1	18	-	77	96	1	94
MMパークビル	1,269	637	133	233	81	1	8	178	1	631	810	4	806
クイーンズ	987	745	206	122	116	2	38	251	7	241	492	159	333
武蔵小杉STMビル	169	76	22	3	12	0	10	28	0	92	120	31	89
8・3スクエア	377	174	31	66	23	0	12	39	-	203	242	23	219
定禅寺パークビル	71	50	9	11	7	0	9	12	-	20	33	25	7
東二番丁	620	303	71	61	42	0	25	101	-	317	419	2	416
仙台ホンマビル	148	102	20	25	17	0	19	19	-	45	64	13	51
AER	724	350	87	70	66	0	1	123	0	373	497	-	497
大同生命新潟ビル	80	55	12	8	5	0	1	26	-	25	51	32	19
金沢パークビル	475	415	103	56	67	0	100	86	-	60	146	273	-126
金沢上堤町ビル	141	95	18	18	9	0	8	40	0	45	86	-	86
錦パークビル	287	218	55	31	25	0	36	61	6	69	130	42	88
広小路プレイス	385	173	39	42	36	0	4	48	1	212	261	27	233
名古屋広小路ビル	598	406	91	70	68	0	23	152	0	191	344	2	341
四条烏丸	221	111	33	16	11	0	3	45	0	109	155	15	140
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	82	141	2	139
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	104	161	10	150
梅田スクエア	499	237	56	38	53	0	4	83	-	261	345	15	330
堂島タワー	780	576	101	89	77	1	52	253	-	203	457	207	249
堺筋本町ビル	259	138	41	30	36	0	2	26	-	121	148	8	139
御堂筋ダイワビル	576	321	72	57	78	0	21	90	-	255	346	2	343
尼崎フロント	420	245	67	36	26	0	6	106	0	175	282	141	140
リットシティ	244	118	28	26	16	1	13	31	-	126	158	-	158
NHK広島ビル	259	223	49	32	24	0	24	65	26	35	101	283	-182
天神三丁目ビル	102	46	14	7	7	0	3	13	-	56	69	2	66
天神クリスタル	173	134	23	19	19	0	5	64	-	39	103	30	73
日之出天神ビル	144	97	22	16	15	0	24	18	-	47	65	1	64
合計	33,957	18,252	3,877	3,178	3,479	43	1,271	6,196	206	15,704	21,901	2,821	19,079

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

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2022年9月期					2023年3月期					増減						取得価格	'23/03期末簿価	'23/03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	3.00%	2,735	2.80%	3.20%	88,400	3.00%	2,732	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.1%	-	-	81,555	68,904	19,495
神田小川町ビル	9,310	3.40%	326	3.20%	3.60%	9,250	3.40%	323	3.20%	3.60%	-60	-0.6%	-	-0.8%	-	-	9,520	8,586	663
神田橋パークビル	5,360	3.30%	181	3.10%	3.50%	5,270	3.30%	178	3.10%	3.50%	-90	-1.7%	-	-1.5%	-	-	4,810	4,370	899
大手町F C N	28,800	2.60%	772	2.30%	2.70%	28,800	2.60%	775	2.30%	2.70%	-	-	-	0.4%	-	-	21,842	20,619	8,180
大手町パークビル	11,000	2.40%	279	2.20%	2.60%	11,000	2.40%	278	2.20%	2.60%	-	-	-	-0.4%	-	-	10,175	10,057	942
二番町ガーデン	18,400	3.60%	683	3.40%	3.80%	18,300	3.60%	680	3.40%	3.80%	-100	-0.5%	-	-0.5%	-	-	14,700	11,867	6,432
三菱UFJ信託ビル	57,300	2.50%	1,461	2.20%	2.60%	57,300	2.50%	1,461	2.20%	2.60%	-	-	-	-	-	-	44,700	28,470	28,829
ビュレックス麹町	7,570	3.40%	265	3.20%	3.60%	7,580	3.40%	265	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	-	-	-	7,000	5,258	2,321
山王ランドビル	26,500	3.80%	1,032	3.50%	4.00%	25,300	3.80%	979	3.50%	4.00%	-1,200	-4.5%	-	-5.1%	-	-	20,900	20,744	4,555
有楽町電気ビル	9,470	3.10%	301	2.90%	3.30%	9,470	3.10%	301	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	7,200	7,672	1,797
F P日本橋	21,200	2.70%	580	2.50%	2.80%	21,200	2.70%	579	2.50%	2.80%	-	-	-	-0.1%	-	-	17,560	17,228	3,971
茅場町二丁目ビル	5,050	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,050	3.70%	191	3.50%	3.90%	-	-	-	-	-	-	4,410	4,027	1,022
ビュレックス京橋	7,680	3.40%	268	3.20%	3.60%	7,660	3.40%	266	3.20%	3.60%	-20	-0.3%	-	-0.7%	-	-	5,250	4,223	3,436
銀座一丁目イースト	8,160	3.30%	277	3.10%	3.50%	8,170	3.30%	276	3.10%	3.50%	10	0.1%	-	-0.1%	-	-	6,459	5,898	2,271
銀座三和ビル	19,600	2.50%	503	2.50%	2.50%	19,600	2.50%	503	2.50%	2.50%	-	-	-	-	-	-	16,830	17,054	2,545
銀座三丁目ビル	6,480	3.30%	221	3.10%	3.50%	6,490	3.30%	222	3.10%	3.50%	10	0.2%	-	0.2%	-	-	7,999	7,101	-611
赤坂パークビル	83,100	3.10%	2,614	2.90%	3.30%	83,000	3.10%	2,613	2.90%	3.30%	-100	-0.1%	-	-	-	-	60,800	56,914	26,085
青山クリスタル	9,800	3.10%	312	2.90%	3.30%	9,800	3.10%	312	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	7,680	6,963	2,836
クローバー芝公園	5,040	3.30%	168	3.10%	3.40%	5,030	3.30%	167	3.10%	3.40%	-10	-0.2%	-	-0.3%	-	-	4,500	4,350	679
汐留ビル	123,000	3.10%	3,937	2.90%	3.30%	123,000	3.10%	3,937	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	106,930	98,913	24,086
芝二丁目大門ビル	8,990	3.70%	338	3.50%	3.90%	9,040	3.70%	339	3.50%	3.90%	50	0.6%	-	0.4%	-	-	4,859	5,882	3,157
コスモ金杉橋ビル	3,790	3.80%	149	3.60%	4.00%	3,790	3.80%	149	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	-	2,808	2,433	1,356
シーバンスS	7,350	3.80%	285	3.60%	4.00%	7,330	3.80%	284	3.60%	4.00%	-20	-0.3%	-	-0.5%	-	-	5,400	5,626	1,703
田町フロント	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	7,930	3.00%	240	2.80%	3.10%	-	-	-	-0.1%	-	-	6,210	5,935	1,994
新宿フロント	37,500	3.20%	1,213	2.90%	3.30%	36,900	3.10%	1,152	2.80%	3.20%	-600	-1.6%	-0.10%	-5.0%	-0.10%	-0.10%	35,125	34,007	2,892
西新宿テラス	9,350	3.50%	334	3.30%	3.70%	9,340	3.50%	333	3.30%	3.70%	-10	-0.1%	-	-0.2%	-	-	7,830	7,639	1,700
オペラシティ	36,000	3.50%	1,322	3.30%	3.70%	35,900	3.50%	1,316	3.30%	3.70%	-100	-0.3%	-	-0.5%	-	-	31,776	27,639	8,260
F P南新宿	10,400	2.80%	293	2.60%	2.90%	10,400	2.80%	293	2.60%	2.90%	-	-	-	-	-	-	9,250	9,186	1,213
L S新宿	25,400	3.10%	794	2.90%	3.30%	25,400	3.10%	794	2.90%	3.30%	-	-	-	-0.1%	-	-	22,800	22,278	3,121
代々木一丁目ビル	13,900	3.20%	454	3.00%	3.40%	13,900	3.20%	453	3.00%	3.40%	-	-	-	-0.2%	-	-	8,700	6,556	7,343
神宮前テラス	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	4,885	4,752	2,657
神宮前M Sビル	10,200	3.00%	314	2.80%	3.20%	10,300	3.00%	314	2.80%	3.20%	100	1.0%	-	-	-	-	12,200	10,644	-344
渋谷クロスタワー (底地)	43,800	-	908	2.40%	-	44,400	-	908	2.40%	-	600	1.4%	-	-	-	-	26,524	27,186	17,213
恵比寿ネオナート	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	14,612	13,663	6,536
T I X U E N O	26,600	3.70%	1,006	3.50%	3.90%	26,400	3.70%	999	3.50%	3.90%	-200	-0.8%	-	-0.7%	-	-	22,000	17,644	8,755
豊洲フロント	26,600	3.60%	975	3.40%	3.80%	26,100	3.60%	975	3.40%	3.80%	-500	-1.9%	-	-	-	-	25,500	25,352	747
東五反田一丁目ビル	7,140	3.50%	253	3.20%	3.60%	7,150	3.50%	253	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	0.2%	-	-	5,500	4,146	3,003
大崎フロントタワー	17,900	3.60%	1,014	3.50%	3.80%	17,900	3.50%	1,006	3.40%	3.70%	-	-	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%	12,300	7,033	10,866
大森駅東口ビル	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	-	-	-	-0.2%	-	-	5,123	4,660	1,359
ハーモニータワー	15,200	3.70%	587	3.50%	3.90%	15,300	3.70%	587	3.50%	3.90%	100	0.7%	-	-	-	-	11,120	9,440	5,859
池袋二丁目ビル	2,000	4.20%	87	4.00%	4.40%	1,990	4.20%	86	4.00%	4.40%	-10	-0.5%	-	-1.2%	-	-	1,728	1,539	450
南池袋ビル	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	-	-	-	-	-	-	4,500	3,887	2,372

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2022年9月期					2023年3月期					増減						取得価格	'23/03期末簿価	'23/03期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
八王子ファースト	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	-	-	-	-	-	-	5,679	4,673	516
さいたま浦和ビル	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	-	-	-	-	-	-	2,574	2,396	793
MMパークビル	42,400	3.80%	1,637	3.60%	4.00%	42,100	3.80%	1,617	3.60%	4.00%	-300	-0.7%	-	-1.3%	-	-	37,400	29,408	12,691
クイーンズ	25,100	3.50%	887	3.20%	3.70%	25,700	3.40%	883	3.10%	3.60%	600	2.4%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	17,200	15,471	10,228
武蔵小杉S T Mビル	4,620	4.40%	203	4.20%	4.60%	4,520	4.40%	199	4.20%	4.60%	-100	-2.2%	-	-2.0%	-	-	4,000	3,631	888
8・3スクエア	10,900	4.40%	485	4.20%	4.60%	11,400	4.30%	497	4.10%	4.50%	500	4.6%	-0.10%	2.3%	-0.10%	-0.10%	7,100	5,404	5,995
定禅寺パークビル	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	-	-	-	-	-	-	1,000	928	191
東二番丁	15,100	4.70%	696	4.50%	4.90%	15,500	4.60%	715	4.40%	4.80%	400	2.6%	-0.10%	2.7%	-0.10%	-0.10%	9,950	8,003	7,496
仙台ホンマビル	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	-	-	-	-	-	-	3,174	2,761	18
A E R	19,300	3.80%	746	3.60%	4.00%	19,300	3.80%	747	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	-	18,640	17,656	1,643
大同生命新潟ビル	1,900	5.20%	102	5.00%	5.40%	1,860	5.20%	100	5.00%	5.40%	-40	-2.1%	-	-2.0%	-	-	1,770	1,650	209
金沢パークビル	7,110	5.40%	379	5.20%	5.60%	7,240	5.50%	392	5.30%	5.70%	130	1.8%	0.10%	3.3%	0.10%	0.10%	4,580	4,614	2,625
金沢上堤町ビル	3,050	5.40%	167	5.20%	5.60%	3,000	5.40%	165	5.20%	5.60%	-50	-1.6%	-	-1.6%	-	-	2,780	2,266	733
錦パークビル	5,550	4.50%	246	4.30%	4.70%	5,450	4.50%	240	4.30%	4.70%	-100	-1.8%	-	-2.3%	-	-	5,975	4,794	655
広小路プレイス	14,300	3.60%	518	3.40%	3.70%	14,300	3.50%	502	3.30%	3.60%	-	-	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,515	6,784
名古屋広小路ビル	13,100	4.20%	554	4.00%	4.40%	13,100	4.20%	558	4.00%	4.40%	-	-	-	0.7%	-	-	14,533	14,184	-1,084
四条烏丸	7,240	4.10%	298	3.90%	4.20%	7,640	4.00%	307	3.80%	4.10%	400	5.5%	-0.10%	3.0%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,515	4,124
G F O (北館)	10,400	3.20%	359	3.00%	3.40%	10,400	3.10%	348	2.90%	3.30%	-	-	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	9,750	9,749	650
G F O (うめきた広場・南館)	11,800	3.10%	389	2.90%	3.30%	11,800	3.00%	379	2.80%	3.20%	-	-	-0.10%	-2.6%	-0.10%	-0.10%	11,250	11,196	603
梅田スクエア	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	-	-	-	-0.1%	-	-	15,523	15,469	1,330
堂島タワー	20,000	4.00%	806	3.80%	4.20%	20,000	4.00%	803	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.4%	-	-	24,000	20,372	-372
堺筋本町ビル	3,880	4.30%	166	4.10%	4.50%	4,230	4.30%	179	4.10%	4.50%	350	9.0%	-	7.7%	-	-	4,164	3,465	764
御堂筋ダイヤビル	14,700	3.80%	588	3.60%	4.00%	14,900	3.80%	580	3.60%	4.00%	200	1.4%	-	-1.4%	-	-	14,314	13,264	1,635
尼崎フロント	10,500	5.30%	561	5.10%	5.50%	10,500	5.30%	560	5.10%	5.50%	-	-	-	-0.1%	-	-	9,300	7,899	2,600
リットシティ	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	-	-	-	-	-	-	4,094	2,287	2,822
N H K 広島ビル	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	-	-	-	0.5%	-	-	2,770	3,127	332
天神三丁目ビル	1,980	4.90%	97	4.80%	5.10%	2,040	4.90%	102	4.80%	5.10%	60	3.0%	-	5.0%	-	-	1,550	1,321	718
天神クリスタル	3,270	4.40%	143	4.30%	4.60%	3,290	4.40%	142	4.30%	4.60%	20	0.6%	-	-0.1%	-	-	5,000	3,437	-147
日之出天神ビル	4,940	4.40%	216	4.20%	4.40%	5,070	4.40%	220	4.20%	4.40%	130	2.6%	-	1.9%	-	-	3,657	3,282	1,787
71物件合計	1,189,950		41,034			1,190,020		40,872			-730	-0.1%		-1.3%			996,268	890,118	299,901
晴海フロント	38,000	3.70%	1,453	3.50%	3.90%	28,700	3.60%	1,084	3.40%	3.80%	-9,300	-24.5%	-0.10%	-25.4%	-0.10%	-0.10%	23,475	18,702	9,997
新宿イースト	74,500	3.30%	2,470	3.00%	3.40%	83,000	3.20%	2,394	2.90%	3.30%	8,500	11.4%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	72,180	67,179	15,820
73物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,302,450		44,958			1,301,720		44,351									1,091,923	976,000	325,719
CIRCLES平河町						1,810	3.30%	61	3.10%	3.50%							1,780	1,796	13
ARGYLE青山						24,100	2.70%	671	2.50%	2.90%							23,900	24,119	-19
豊洲フォレスト						8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%							8,100	8,167	12
76物件合計 (期中新規取得を含む)						1,335,810		45,384									1,125,703	1,010,084	325,725

* 晴海フロントは2022年12月1日付にて準共有持分25%を譲渡済。

* 新宿イーストは2023年3月30日付にて共有持分4%を追加取得済。

物件鑑定評価額推移

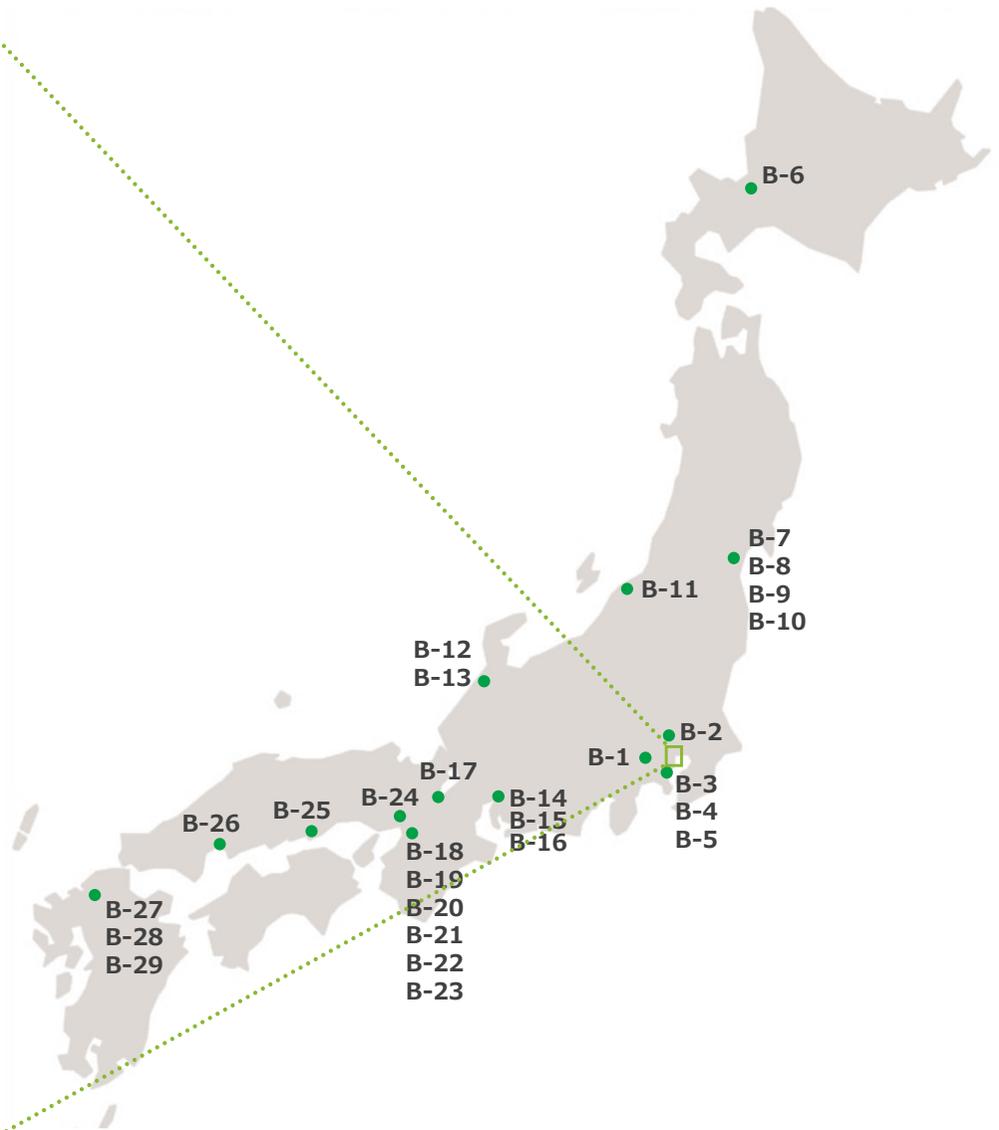
(百万円)

		'02/03期	'03/03期	'04/03期	'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期
評価額	A	144,940	184,704	217,150	293,342	439,799	498,741	619,160	636,770	645,239	642,220	693,230	758,210	829,152	912,125	996,828	1,042,319	1,122,210	1,178,420	1,235,000
直接還元法査定CF		9,043	11,267	12,817	15,434	21,467	23,129	28,519	29,983	30,517	30,467	32,381	35,003	36,814	39,013	40,782	40,831	41,978	43,715	44,399
直接還元法還元利回り		6.2%	6.1%	5.9%	5.2%	4.8%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
簿価	B	145,580	184,304	219,032	291,350	413,708	427,013	503,376	544,245	614,734	628,689	681,970	739,901	789,543	829,449	861,360	872,534	907,577	935,057	955,228
含み損益	A-B=C	-640	399	-1,882	1,991	26,090	71,727	115,783	92,524	30,504	13,530	11,259	18,308	39,608	82,675	135,467	169,784	214,632	243,362	279,771
含み損益率	C/B	-0.4%	0.2%	-0.9%	0.7%	6.3%	16.8%	23.0%	17.0%	5.0%	2.2%	1.7%	2.5%	5.0%	10.0%	15.7%	19.5%	23.6%	26.0%	29.3%
期末発行済 投資口数	D	320,800口	450,800口	520,800口	520,800口	690,800口	820,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	C/D=E	-1,995円	887円	-3,614円	3,823円	37,768円	87,472円	130,681円	104,429円	31,177円	13,828円	10,253円	15,407円	33,332円	66,059円	103,464円	129,674円	163,927円	175,686円	201,970円
1口当たり純資産額	F	260,795円	256,013円	263,538円	264,149円	299,737円	331,545円	350,504円	345,403円	340,585円	339,385円	339,565円	341,065円	341,128円	348,909円	358,238円	358,661円	359,505円	369,082円	371,351円
1口当たり分配金	G	7,491円	7,227円	7,301円	7,912円	8,086円	8,760円	14,611円	9,510円	9,021円	7,821円	8,095円	7,570円	7,633円	7,681円	8,121円	8,544円	9,336円	9,697円	10,610円
1口当たりNAV	E+F-G=H	251,309円	249,673円	252,622円	260,061円	329,420円	410,258円	466,575円	440,322円	362,742円	345,392円	341,723円	348,902円	366,828円	407,288円	453,581円	479,791円	514,096円	535,071円	562,711円
期末投資口価格	I	265,000円	296,000円	415,000円	437,500円	510,000円	780,000円	580,000円	378,000円	398,500円	393,500円	364,500円	644,500円	518,000円	565,000円	650,000円	590,000円	551,000円	653,000円	633,000円
NAV倍率	I/H	1.05倍	1.19倍	1.64倍	1.68倍	1.55倍	1.90倍	1.24倍	0.86倍	1.10倍	1.14倍	1.07倍	1.85倍	1.41倍	1.39倍	1.43倍	1.23倍	1.07倍	1.22倍	1.12倍

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,384
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%
期末発行済 投資口数	D	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	C/D=E	209,902円	210,594円	228,867円	234,884円	235,145円
1口当たり純資産額	F	371,974円	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円
1口当たり分配金	G	11,320円	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円
1口当たりNAV	E+F-G=H	570,557円	572,068円	590,525円	597,162円	597,423円
期末投資口価格	I	653,000円	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍

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

ポートフォリオマップ



物件一覧・PML値

A-1 北の丸スクエア



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

A-2 JRE 神田小川町ビル



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

A-3 神田橋パークビルディング



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

A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



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

A-5 大手町パークビルディング



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

A-6 二番町ガーデン



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

A-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル



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

A-8 ビュレックス麹町



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

A-9 CIRCLES平河町



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

A-10 山王グランドビル



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

A-11 有楽町電気ビルディング



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

A-12 フロントプレイス日本橋



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

A-13 JRE 茅場町二丁目ビル



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

A-14 ビュレックス京橋



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

A-15 JRE 銀座一丁目イーストビル



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

A-16 銀座三和ビル



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

物件一覧・PML値

A-17 JRE銀座三丁目ビル



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

A-18 晴海フロント



建物延床面積	45,458㎡
取得日	'13/01/07
追加取得日	-
建物所有割合	75.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/02
PML値	2.0%
基準階面積	2,291㎡

A-19 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-20 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-21 JRE青山クリスタルビル



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

A-22 クローバー芝公園



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

A-23 汐留ビルディング



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

A-24 JRE芝二丁目大門ビル



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

A-25 JREコスモ金杉橋ビル



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

A-26 シーバンスS棟



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

A-27 田町フロントビル



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

A-28 新宿イーストサイドスクエア



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

A-29 新宿フロントタワー



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

A-30 JRE西新宿テラス



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

A-31 東京オペラシティビル



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

A-32 フロントプレイス南新宿



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

物件一覧・PML値

A-33 リンクスエア新宿



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

A-34 JRE代々木一丁目ビル



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

A-35 JRE神宮前テラス



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

A-36 JRE神宮前メディアスクエアビル



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

A-37 渋谷クロスタワー（底地）

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

A-38 恵比寿ネオナート



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

A-39 TIX TOWER UENO



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

A-40 豊洲フロレシア



建物延床面積	98,176㎡
取得日	'23/02/27
追加取得日	-
建物所有割合	9%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2014/06
PML値	0.8%
基準階面積	4,594㎡

A-41 豊洲フロント



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

A-42 JRE東五反田一丁目ビル



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

A-43 大崎フロントタワー



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

A-44 JRE大森駅東口ビル



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

A-45 ハーモニータワー



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

A-46 JRE池袋二丁目ビル



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

A-47 JRE南池袋ビル



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

物件一覧・PML値

B-1 八王子ファーストスクエア



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

B-2 JREさいたま浦和ビル



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

B-3 MMパークビル



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

B-4 クイーンズタワー A



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

B-5 武蔵小杉STMビル



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

B-6 8・3スクエア北ビル



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

B-7 定禅寺パークビル



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

B-8 JRE東二番丁スクエア



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

B-9 JRE仙台本町ホンマビル



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

B-10 AER



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

B-11 大同生命新潟ビル



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

B-12 金沢パークビル



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

B-13 JRE金沢上堤町ビル



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

B-14 錦パークビル



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

B-15 JRE名古屋広小路プレイス



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

B-16 名古屋広小路ビルディング



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

物件一覧・PML値

B-17 JRE 四条烏丸センタービル

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

B-18 グランフロント大阪（北館）

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

B-19 グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

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

B-20 JRE 梅田スクエアビル

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

B-21 JRE 島島タワー

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

B-22 JRE 堺筋本町ビル

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

B-23 JRE 御堂筋ダイワビル

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

B-24 JRE 尼崎フロントビル

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

B-25 リットシティビル

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

B-26 NHK 広島放送センタービル

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

B-27 JRE 天神三丁目ビル

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

B-28 JRE 天神クリスタルビル

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

B-29 日之出天神ビルディング

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

ポートフォリオ PML値

1.6%

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

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

マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

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

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

マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係	
社会 S	人材育成とダイバーシティの推進 方針・目標 ・継続的な研修プログラムの提供と資格奨励等による従業員の専門的能力の向上、REIT・不動産運用のプロフェッショナルの育成 ・ダイバーシティの推進を通じ、優秀な人材の獲得とビジネスイノベーションを促進 KPI ・外部講師研修実施回数 ・従業員1人あたり研修時間 ・資格保有者数 ・女性管理職・従業員比率/60歳以上従業員数/外国人従業員数	  	
	運用会社における従業員の健康・快適性（働きやすさ） 方針・目標 ・優秀な人材がその能力を存分に発揮し、長期に働き続けられる、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備、福利厚生の充実 KPI ・従業員の健康・福利厚生関連データの維持・向上	 	
	ガバナンス G	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	

URL

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

QRコード



気候変動リスクとTCFDへの対応①

気候変動とTCFD

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

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



高まる気候変動「リスク」

物理リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

CO₂排出量の削減

戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

KPI

CO₂排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

戦略的改修、ZEB

戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

グリーンファイナンス

戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

気候変動リスクとTCFDへの対応②

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

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

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

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

ESGウェブサイト

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

サステナビリティレポート2022

https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2022.pdf

社会への取り組み

テナント満足度向上

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

テナント満足度調査実施事例

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

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



テナントの安全・健康への取り組み事例

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

地域コミュニティとのつながり

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

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



芸術文化活動への貢献

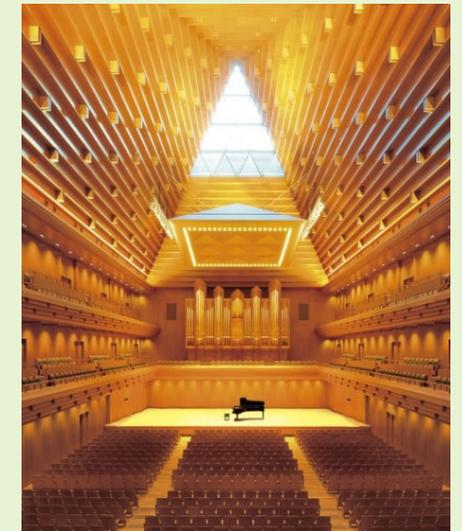
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

- ▼ MMパークビル エントランスホール
映像アート投影風景



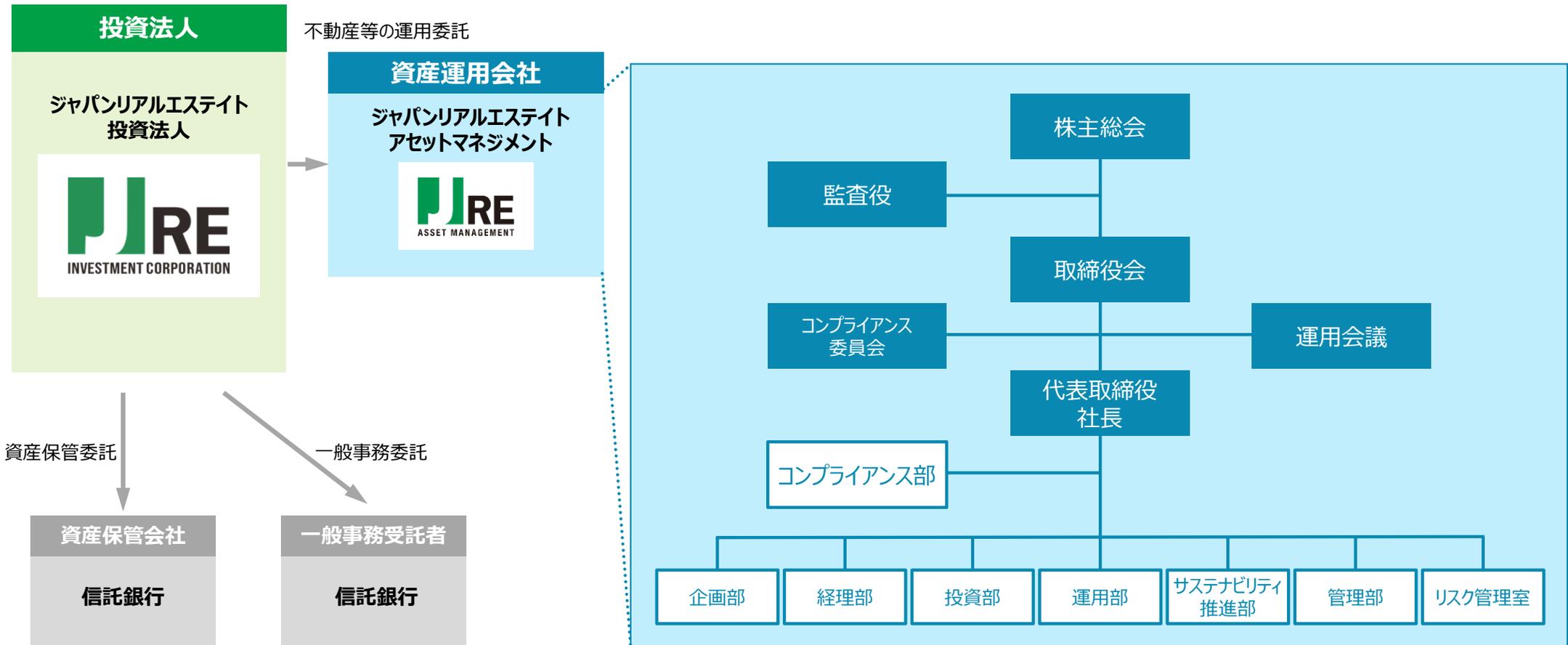
画像提供：横浜美術館



ガバナンス①

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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



ESGに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

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

構成メンバー

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

報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

6 ガバナンス体制の充実

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

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ストラクチャー図



Point

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

JREの主な特色

1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ

物件取得のサポート

- 物件の売却
- 売却物件情報の提供、等

物件の運営・管理のサポート

- テナント誘致
- 物件管理ノウハウの提供、等

人的なサポート

- 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

利益相反防止機能

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

2 オフィスビル特化型の大型投資法人

(76物件、取得価格合計1兆1,257億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

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

報酬体系・実績

報酬体系 (規約抜粋)

NOI連動報酬

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

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

分配金連動報酬 I

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

* 不動産売却損益控除後分配可能金額 :

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

* * 不動産売却損益控除後 1 口当たり分配金 :

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

分配金連動報酬 II

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

合併報酬

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

報酬実績

(百万円)

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

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

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

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

期末総資産	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	1,507	0	0	3,160	0	0	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
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264	0	211
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48
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

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
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300	0	0	52,880	0	42,280
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

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%
分配金連動報酬 / 期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%
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%
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%
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%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



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

投資口価格の推移 (主な指標との比較)



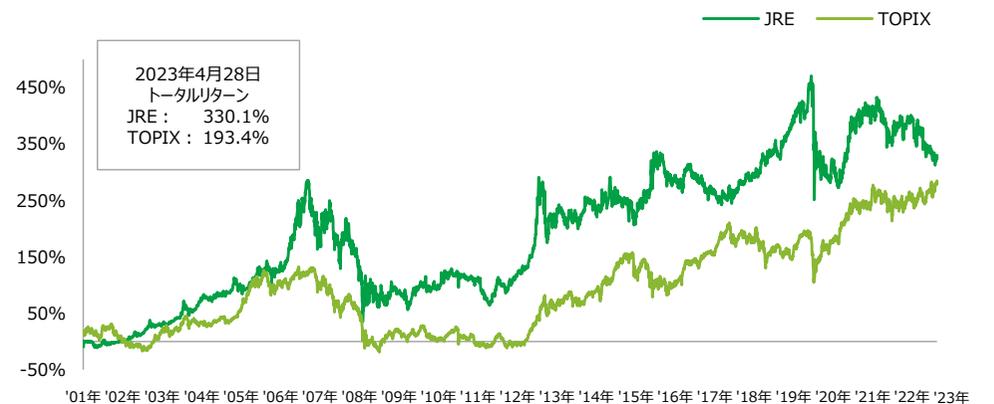
* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円(2分割後)を、TOPIXについては2001年9月7日の終値(1,080.83)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
 * グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
 * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
 * 出所：ブルームバーグ

利回りの推移 (実績分配金ベース)



* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金(該当期の直前期の分配実績)を投資口価格(2002年4月1日から2023年4月28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)、2023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、2023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

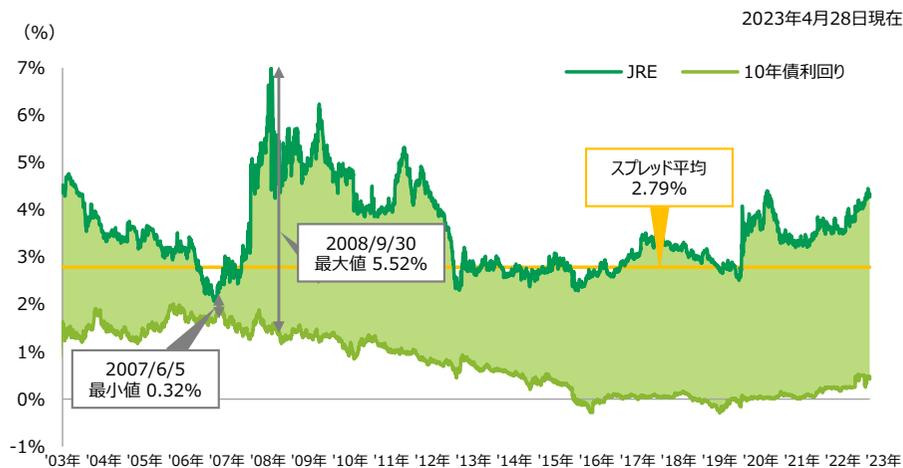
トータルリターンの推移 (2023年4月28日現在)



* 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2023年4月28日時点まで記載。
 * 出所：ブルームバーグ

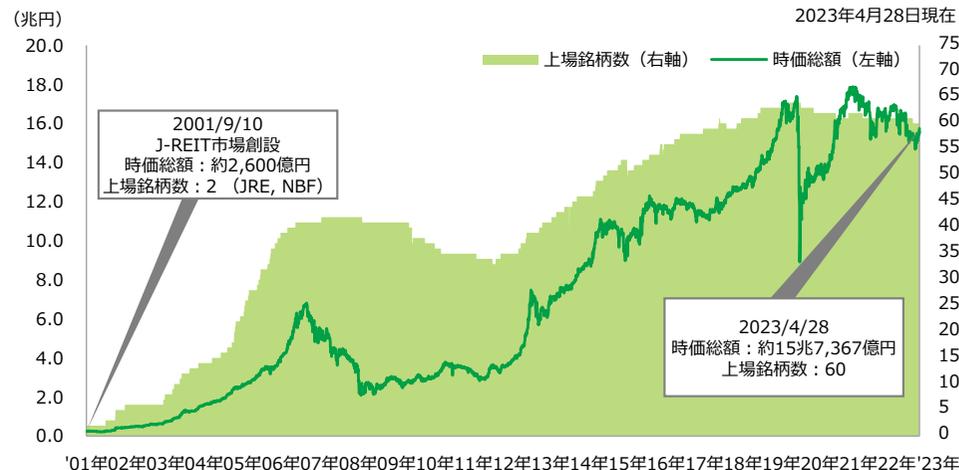
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



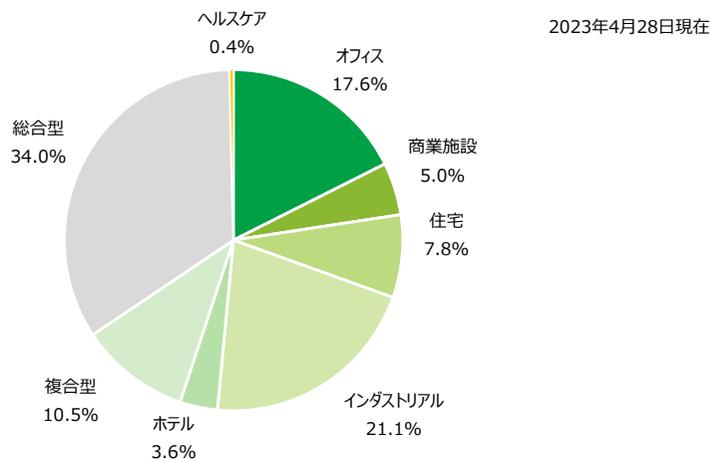
* 日次ベースで2003年9月1日から2023年4月28日時点まで記載。* 配当利回りは実績ベース。* 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



* 出所：ブルームバーグ

用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

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

JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

JREホームページのご案内

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



ポートフォリオマップをイラストで表現！



動画

動画でESGの取り組みを紹介しています。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

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

最新情報・ニュースリリース

さまざまな端末からアクセスが可能です。

ホームページアドレス

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

QRコード

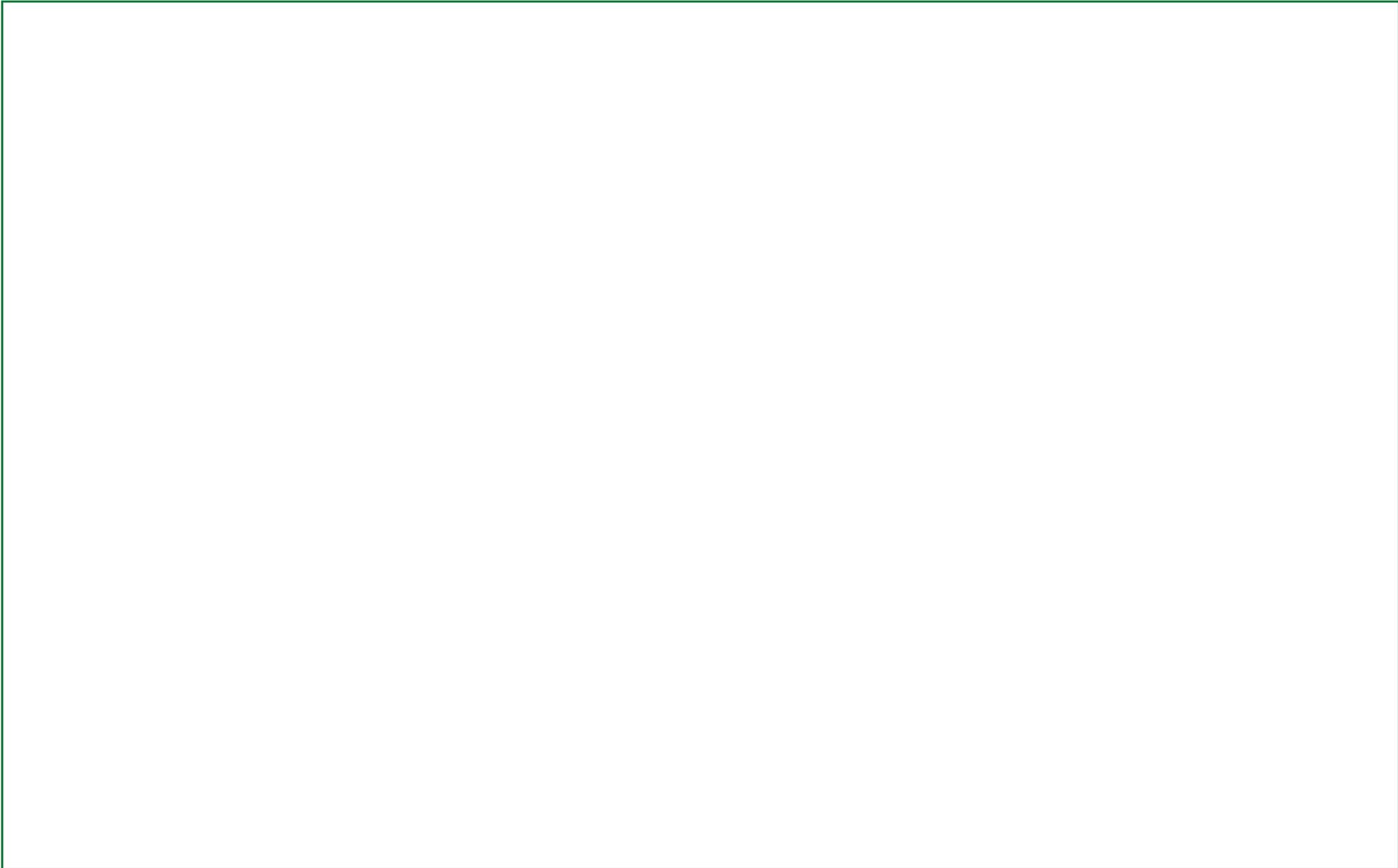


本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分を含まない。
- 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- 不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体でのテナント数は、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日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
JRE神宮前メディアスクエアビルの「取得価格」は、取得日時点の価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格分を含む。
リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本プランズウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。なお、2020年4月20日付けにて物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更している。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物取得価格である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日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
晴海フロントの「取得価格」は、2022年12月1日付けにて準共有持分の25%の譲渡を行ったため、2013年1月7日付け取得価格31,300,000千円の25%にあたる7,825,000千円を除いた金額（23,475,000千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」および「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。
- シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。

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

MEMO



将来予想に関する記述についてのご説明

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