



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

# JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2022年3月期 決算説明資料

(2021年10月1日～2022年3月31日)

証券コード  
8952



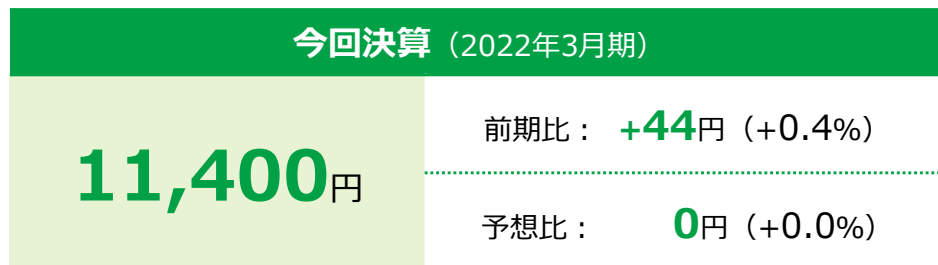
<b>1</b>	決算ハイライト	2
<b>2</b>	決算及び業績予想	7
<b>3</b>	外部成長	12
<b>4</b>	内部成長	17
<b>5</b>	財務戦略	24
<b>6</b>	ポートフォリオ概況	27
<b>7</b>	ESG	31
<b>8</b>	Appendix	39

# 1 決算ハイライト

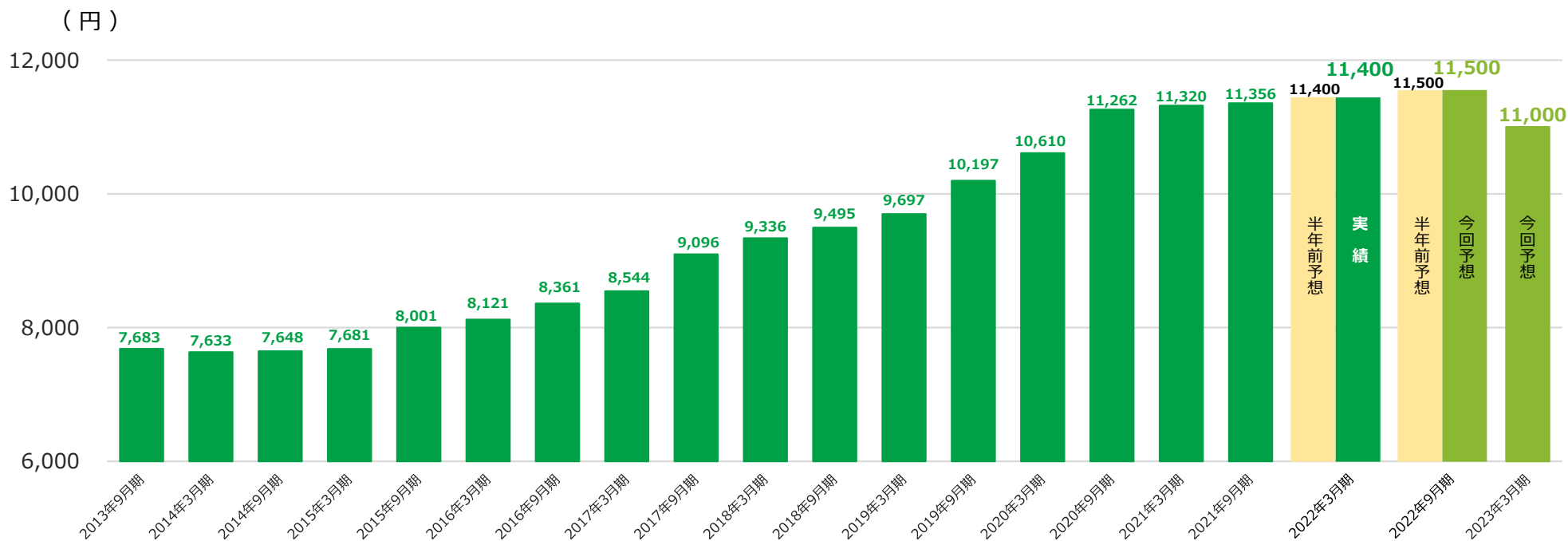


# 分配金サマリー

## 1口当たり分配金



## 1口当たり分配金の推移 ~ 16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。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。

# 運用ハイライト（2022年3月期）

積極的な外部成長に加え、内部成長やESGへの取り組みも着実に推進

## 内部成長

	2021年9月期		2022年3月期
テナント入替（月額）	-60百万円	▶	+12百万円
賃料改定（月額）	+21百万円	▶	+4百万円
期末入居率	96.5%	▶	97.0%

## 財務戦略

	2021年9月期		2022年3月期
LTV	41.8%	▶	43.5%
平均利率	0.42%	▶	0.39%
平均残存年数	4.15年	▶	4.24年
長期固定比率	90.9%	▶	86.2%

## 外部成長

### 資産の取得・譲渡

グランフロント大阪（新規取得）	21,000百万円
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（追加取得）	6,380百万円
豊洲フロント（新規取得）	25,500百万円
名古屋御園ビル（譲渡）	2,629百万円

### <参考> 2022年9月期の資産の譲渡

晴海センタービル	24,330百万円
----------	-----------

## ESGへの取り組み

- ▶ CO<sub>2</sub>排出量削減に係る新目標の策定と2050年ネットゼロ宣言
- ▶ マテリアリティの策定
- ▶ 大同生命新潟ビルのZEB Ready取得
- ▶ 3本目となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）の実施

# マーケット認識と今後の取り組み

## マーケット認識

### オフィスマーケットの状況

- 企業の解約ペースは減速。足元、空室率の上昇は鈍化傾向。
- 拡張移転や立地改善等、前向きな借室ニーズは増加している。
- 賃料改定の増額基調は維持されており、この傾向は今後も継続される見通し。
- 23年の大量供給を控え、契約期間終了に伴う2次空室等、空室動向は要注視。
- 地政学リスク、インフレリスクの企業動向への影響は懸念材料。

### オフィスに求められる役割

- 働き方のオプションは増えたが、リアルなオフィスの必要性は再認識され、その重要性はむしろ高まっている。
- オフィスには、人が集まり交流し、新しいビジネスを生み出す場として、教育や企業文化浸透の場としての役割への期待が一層高まる。
- 環境性能、CO<sub>2</sub>排出量削減、ウェルネスに対するテナントの要求は高まってきている。

## 重点取り組み

- **入居率の早期回復を目指す運用に軸足を置き、リーシング強化に注力する。**
  - 大型空室を抱える物件、エリアの需給/競合物件の状況からリーシングが難航する物件については、機動的で柔軟なリーシング戦略により、入居率の早期回復を目指す。
  - 賃料ギャップを背景とした増額改定は継続するが、交渉はテナントコンディションを十分考慮する。
- **環境投資、グレードアップ工事等により、中長期的な物件競争力の維持・向上施策を推進する。**

# JREにおけるポートフォリオ入替

「選ばれるオフィス、選ばれるポートフォリオ」を目指し、戦略的な入替を進める

## 物件の入替



晴海センタービル  
譲渡予定日：2022年5月31日  
譲渡予定価格：24,330百万円

譲渡  
26,959百万円



取得  
52,880百万円



豊洲フロント  
取得日：2022年3月29日  
取得価格：25,500百万円



名古屋御園ビル  
譲渡日：2022年3月1日  
譲渡価格：2,629百万円



大手町フィナンシャルシティ ノースタワー  
取得日：2021年11月30日  
取得価格：6,380百万円



グランフロント大阪 (北館/うめきた広場・南館)  
取得日：2021年10月1日  
取得価格：21,000百万円

## 入替による効果

### 売却益の実現

+4,658百万円

### 築年数の若返り

譲渡物件平均16.4年



取得物件平均10.3年

### 資産規模拡大

1兆670億円



1兆912億円

### NOIの増加

+961百万円/年 (注)

(注) 譲渡物件の直近1年間のNOI実績、及び取得物件の想定NOIにより算出しています。

## 2 決算及び業績予想





# 2022年3月期 決算概要

項目	2021年9月期 実績	2022年3月期 実績	前期比
営業収益	36,901 百万円	36,453 百万円	-447 百万円
賃貸事業収益	34,354 百万円	35,135 百万円	+780 百万円
不動産等売却益	2,546 百万円	1,318 百万円	-1,228 百万円
営業費用	18,507 百万円	19,346 百万円	+839 百万円
賃貸事業費用	16,415 百万円	17,391 百万円	+975 百万円
(内、減価償却費)	6,264 百万円	6,326 百万円	+61 百万円
販売費及び一般管理費	2,091 百万円	1,955 百万円	-136 百万円
(内、資産運用報酬)	1,719 百万円	1,541 百万円	-178 百万円
NOI (*1)	24,204 百万円	24,070 百万円	-133 百万円
賃貸事業損益 (*1)	17,939 百万円	17,744 百万円	-195 百万円
営業利益	18,394 百万円	17,107 百万円	-1,287 百万円
営業外収益	23 百万円	2 百万円	-21 百万円
営業外費用	940 百万円	918 百万円	-22 百万円
(内、支払利息)	890 百万円	870 百万円	-19 百万円
経常利益	17,477 百万円	16,191 百万円	-1,285 百万円
法人税等調整額等	611 百万円	145 百万円	-465 百万円
当期純利益	16,865 百万円	16,045 百万円	-820 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,135 百万円	-254 百万円	+880 百万円
分配金総額	15,730 百万円	15,791 百万円	+60 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	11,356 円	11,400 円	+44 円
期末入居率	96.5 %	97.0 %	+0.5 %

\*1 不動産等売却益を除く

半年前 業績予想	業績予想比
36,240 百万円	+213 百万円
34,930 百万円	+205 百万円
1,300 百万円	+18 百万円
19,080 百万円	+266 百万円
17,140 百万円	+251 百万円
6,290 百万円	+36 百万円
1,930 百万円	+25 百万円
1,540 百万円	+1 百万円
24,080 百万円	-9 百万円
17,780 百万円	-35 百万円
17,160 百万円	-52 百万円
0 百万円	+2 百万円
930 百万円	-11 百万円
880 百万円	-9 百万円
16,230 百万円	-38 百万円
150 百万円	-4 百万円
16,070 百万円	-24 百万円
-270 百万円	+15 百万円
15,800 百万円	-8 百万円
1,385,210 口	0 口
11,400 円	0 円
96.5 %	+0.5 %

## 主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+261
賃料共益費	-58
水道光熱収入	+55
解約違約金・原状回復費相当額	+247
● '21/09期譲渡ビル	-165
● '22/03期取得・譲渡ビル	+683
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+699
管理業務費	+228
水道光熱費	+100
修繕費	+429
● '21/09期譲渡ビル	-79
● '22/03期取得・譲渡ビル	+356

## 主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	+162
水道光熱収入	+105
● '22/03期取得・譲渡ビル	+52
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+225
水道光熱費	+286
● '22/03期取得・譲渡ビル	+35

# 2022年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2021年9月末	2022年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	44,437 百万円	27,173 百万円	-17,263 百万円
その他流動資産	678 百万円	1,531 百万円	853 百万円
流動資産合計	45,115 百万円	28,705 百万円	-16,409 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	371,409 百万円	382,769 百万円	11,360 百万円
構築物（信託物件含む）	4,248 百万円	4,373 百万円	124 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,909 百万円	4,917 百万円	7 百万円
土地（信託物件含む）	724,298 百万円	765,822 百万円	41,524 百万円
減価償却累計額	-156,416 百万円	-161,697 百万円	-5,281 百万円
有形固定資産合計	948,449 百万円	996,184 百万円	47,735 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,453 百万円	6,435 百万円	-17 百万円
無形固定資産合計	6,453 百万円	6,435 百万円	-17 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	577 百万円	660 百万円	83 百万円
長期前払費用他	2,898 百万円	3,008 百万円	109 百万円
投資その他の資産合計	3,475 百万円	3,668 百万円	192 百万円
固定資産合計	958,377 百万円	1,006,289 百万円	47,911 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	89 百万円	77 百万円	-12 百万円
繰延資産合計	89 百万円	77 百万円	-12 百万円
資産合計	1,003,583 百万円	1,035,072 百万円	31,489 百万円

	2021年9月末	2022年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	18,000 百万円	41,200 百万円	23,200 百万円
1年内返済予定長期借入金	51,000 百万円	48,500 百万円	-2,500 百万円
前受金	3,065 百万円	3,092 百万円	27 百万円
その他流動負債	5,071 百万円	4,652 百万円	-419 百万円
流動負債合計	77,136 百万円	97,444 百万円	20,307 百万円
II 固定負債			
投資法人債	42,993 百万円	42,993 百万円	0 百万円
長期借入金	307,500 百万円	317,200 百万円	9,700 百万円
預り敷金保証金	57,302 百万円	58,334 百万円	1,032 百万円
その他固定負債	2,203 百万円	2,337 百万円	133 百万円
固定負債合計	409,998 百万円	420,865 百万円	10,866 百万円
負債合計	487,135 百万円	518,309 百万円	31,174 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	2,303 百万円	3,439 百万円	1,135 百万円
当期末処分利益	16,902 百万円	16,082 百万円	-820 百万円
純資産合計	516,447 百万円	516,762 百万円	315 百万円
負債・純資産合計	1,003,583 百万円	1,035,072 百万円	31,489 百万円

(参考)

	2021年9月末	2022年3月末	増減
期末内部留保残額 (注)	5,257 百万円	5,646 百万円	388 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。

# 2022年9月期・2023年3月期 業績予想

項目	2022年3月期 実績	2022年9月期 業績予想	前期比	2023年3月期 業績予想	前期比
営業収益	36,453 百万円	37,420 百万円	+966 百万円	33,730 百万円	-3,690 百万円
賃貸事業収益	35,135 百万円	34,080 百万円	-1,055 百万円	33,730 百万円	-350 百万円
不動産等売却益	1,318 百万円	3,340 百万円	+2,021 百万円	0 百万円	-3,340 百万円
営業費用	19,346 百万円	19,900 百万円	+553 百万円	19,500 百万円	-400 百万円
賃貸事業費用	17,391 百万円	17,810 百万円	+418 百万円	17,890 百万円	+80 百万円
(内、減価償却費)	6,326 百万円	6,270 百万円	-56 百万円	6,170 百万円	-100 百万円
販売費及び一般管理費	1,955 百万円	2,090 百万円	+134 百万円	1,600 百万円	-490 百万円
(内、資産運用報酬)	1,541 百万円	1,660 百万円	+118 百万円	1,200 百万円	-460 百万円
NOI (*1)	24,070 百万円	22,530 百万円	-1,540 百万円	22,010 百万円	-520 百万円
賃貸事業損益 (*1)	17,744 百万円	16,260 百万円	-1,484 百万円	15,830 百万円	-430 百万円
営業利益	17,107 百万円	17,520 百万円	+412 百万円	14,220 百万円	-3,300 百万円
営業外収益	2 百万円	90 百万円	+87 百万円	0 百万円	-90 百万円
営業外費用	918 百万円	910 百万円	-8 百万円	900 百万円	-10 百万円
(内、支払利息)	870 百万円	860 百万円	-10 百万円	850 百万円	-10 百万円
経常利益	16,191 百万円	16,700 百万円	+508 百万円	13,320 百万円	-3,380 百万円
法人税等調整額等	145 百万円	270 百万円	+124 百万円	-650 百万円	-920 百万円
当期純利益	16,045 百万円	16,420 百万円	+374 百万円	13,980 百万円	-2,440 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-254 百万円	-490 百万円	-235 百万円	1,250 百万円	+1,740 百万円
分配金総額	15,791 百万円	15,930 百万円	+138 百万円	15,230 百万円	-700 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,400 円	11,500 円	+100 円	11,000 円	-500 円
期末入居率	97.0 %	94.2 %	-2.8 %		

\*1 不動産等売却益を除く

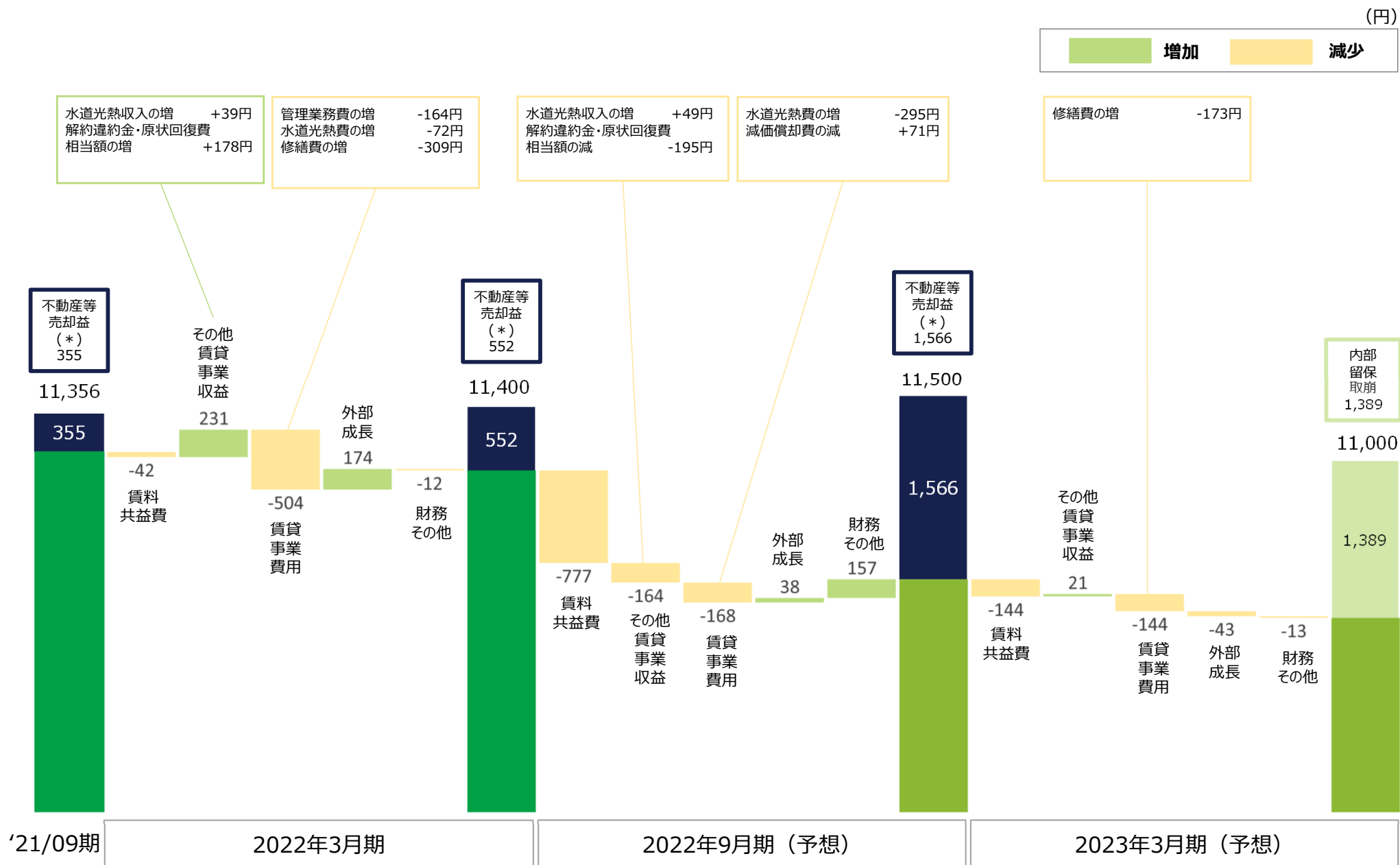
## 2022年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-1,295
賃料共益費	-1,077
水道光熱収入	+69
解約違約金・原状回復費相当額	-271
● '22/03期取得・譲渡ビル	+657
● '22/09期譲渡予定ビル	-427
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+233
水道光熱費	+409
減価償却費	-99
● '22/03期取得・譲渡ビル	+354
● '22/09期譲渡予定ビル	-188

## 2023年3月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	
● 既存ビル	-160
賃料共益費	-200
● '22/09期譲渡予定ビル	-180
賃貸事業費用	
● 既存ビル	+200
修繕費	+240
● '22/09期譲渡予定ビル	-110

# 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。

# 3 外部成長



# 取得物件の概要①

## グランフロント大阪（新規取得）



### 物件概要

物件名	グランフロント大阪 (北館)	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)
所在地	大阪府大阪市北区大深町3番(北館) 4番(うめきた広場・南館)	
面積	<土地>	22,680㎡
	<建物>	290,030㎡
竣工時期	2013年2月	2013年2月(うめきた広場) 2013年3月(南館)
新規取得持分	4.9%	4.9%
賃貸可能面積	8,462㎡	5,190㎡
入居率	98.2%	96.7%
NOI想定	365百万円	394百万円
NOI利回り	3.7%	3.5%

### 取引概要

#### 取得日

2021年10月1日

#### 取得価格

21,000百万円

#### 取得先

三菱地所株式会社



\* 入居率、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



### 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー (追加取得)

#### 取引概要

##### 取得日

2021年11月30日

##### 取得価格

6,380百万円

##### 取得先

株式会社サンケイビル

#### 物件概要

所在地	東京都千代田区大手町一丁目	
面積	<土地>	14,108㎡
	<建物>	239,769㎡
竣工時期	2012年10月	
追加取得持分	1.42%	
取得後持分	4.80%	
賃貸可能面積	2,307㎡	
入居率	100.0%	
NOI想定	173百万円	
NOI利回り	2.7%	

\* 入居率、NOI想定、NOI利回りは取得日時点の数値を記載



## 取得物件の概要③



### 豊洲フロント（新規取得）

#### 取引概要

取得日	2022年3月29日
取得価格	25,500百万円
取得先	三菱地所株式会社



#### 物件概要

所在地	東京都江東区豊洲三丁目	
面積	<土地>	13,700㎡
	<建物>	104,683㎡
竣工時期	2010年8月	
新規取得持分	24.0%	
賃貸可能面積	17,407㎡	
入居率	98.9%	
NOI想定	970百万円	
NOI利回り	3.8%	

\* 入居率、NOI想定、NOI利回りは取得日時点の数値を記載

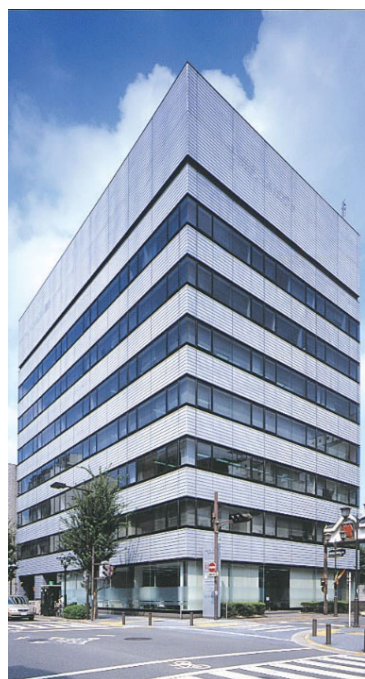


# 譲渡物件の概要

物件特性や中長期的競争力、不動産市況等を総合的に勘案し物件を譲渡

## 名古屋御園ビル

▶ 伏見エリアの今後の需給動向や築30年を経過した本物件の今後の内部成長余力を考慮し、中長期的な資産運用の観点から総合的に判断した結果、本譲渡を決定。



物件概要	
所在地	愛知県名古屋市 中区栄一丁目
面積	<土地> 805㎡
	<建物> 5,348㎡
竣工時期	1991年9月
賃貸可能面積	3,448㎡
入居率	100.0%

### 取引概要

譲渡価格 2,629百万円	鑑定評価額 1,760百万円
帳簿価額 1,293百万円	譲渡日 2022年3月1日

## 晴海センタービル

▶ 豊洲フロントの取得と併せ、湾岸エリア内での立地の分散化を図ることで更なるポートフォリオの質的向上を企図し、入替戦略の一環として本譲渡を決定。



物件概要	
所在地	東京都中央区 晴海二丁目
面積	<土地> 4,664㎡
	<建物> 26,447㎡
竣工時期	2006年11月
賃貸可能面積	20,812㎡
入居率	100.0%

### 取引概要

譲渡予定価格 24,330百万円	鑑定評価額 21,000百万円
想定帳簿価額 20,813百万円	譲渡予定日 2022年5月31日

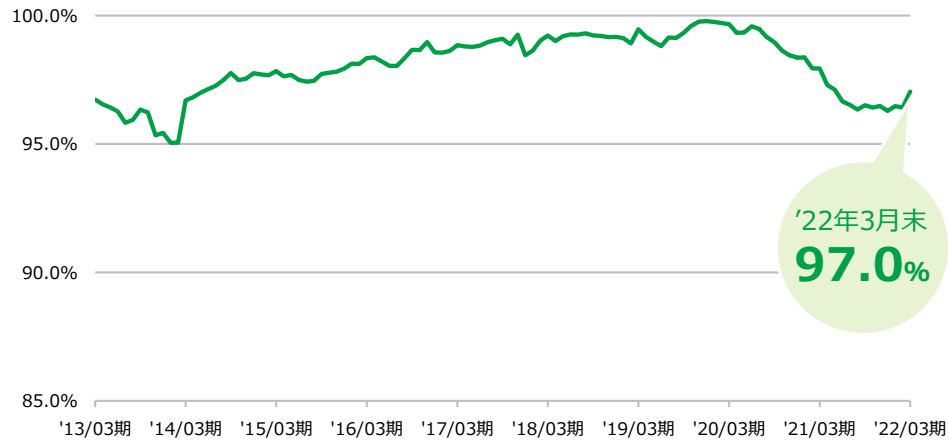
# 4 内部成長



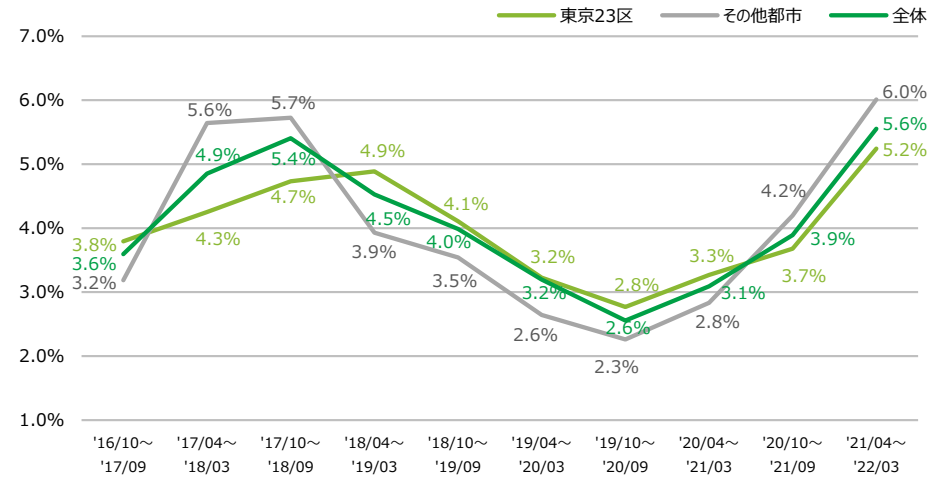
# 入居率・入替率の推移

入居率の維持・回復を目指し、引き続き、機動的なリーシング活動を強化

## 入居率の推移

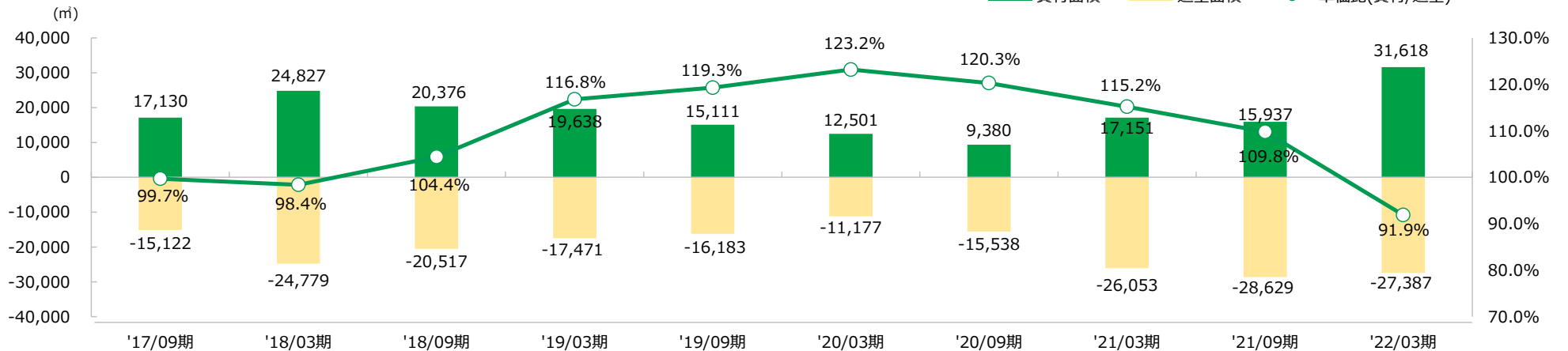


## 年間テナント入替率



\* グランフロント大阪は除く

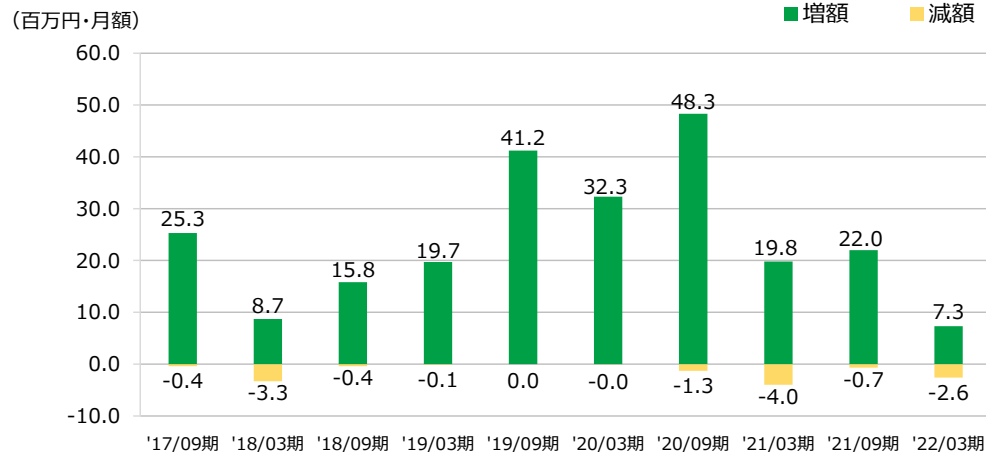
## 貸付・返室の面積と入替単価比率の推移



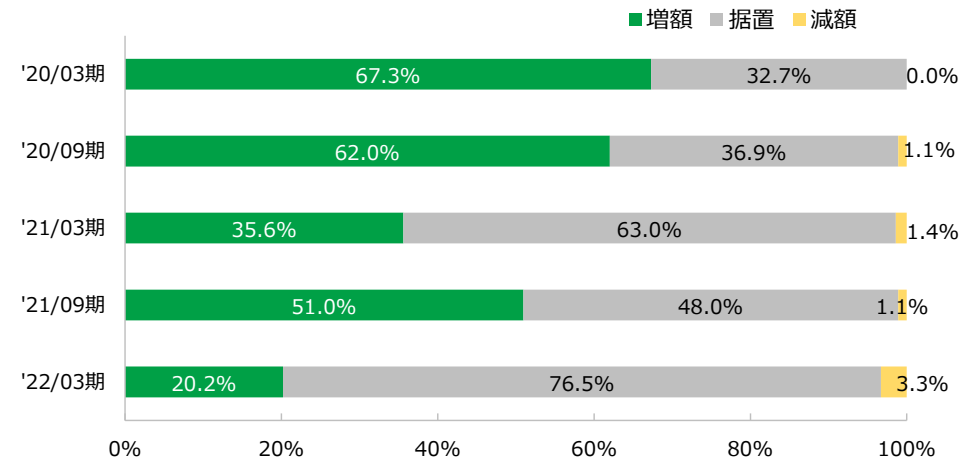
\* グランフロント大阪は除く

# 賃料改定の状況

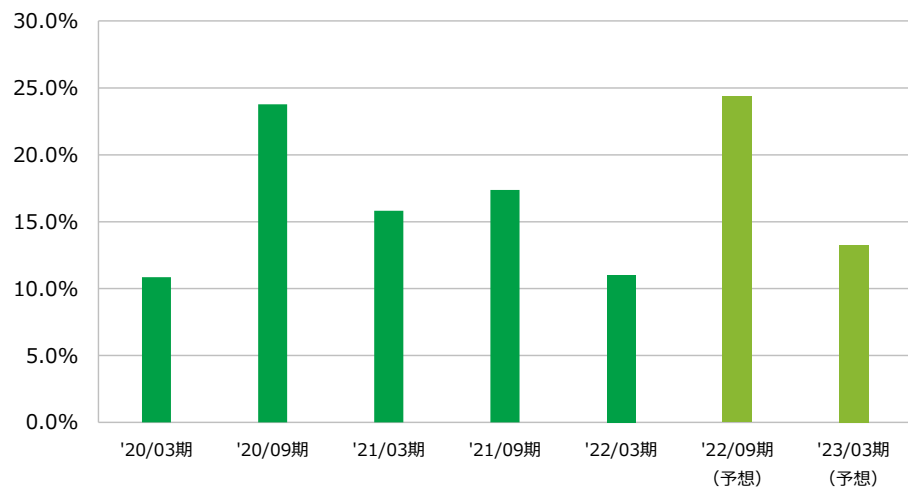
## 賃料改定の推移



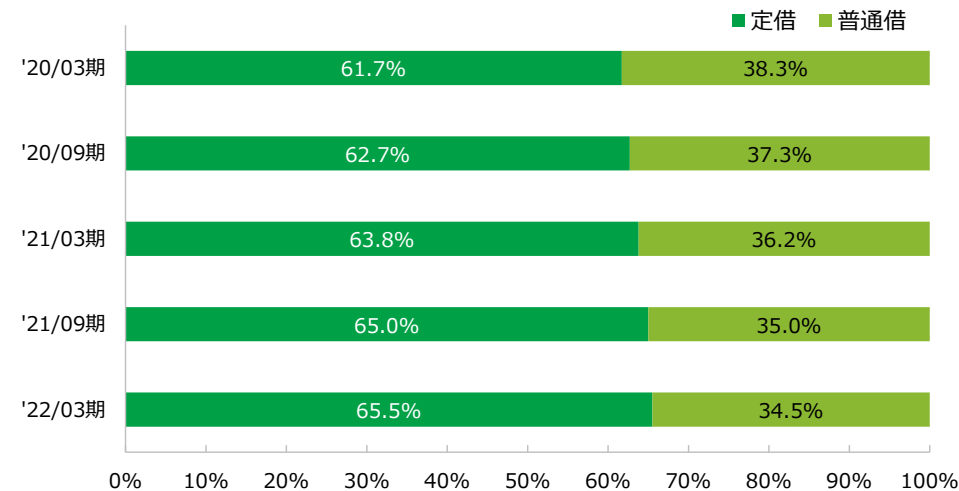
## 増減額割合 (月額契約賃料ベース)



## 賃料改定対象の割合 (月額契約賃料ベース)



## 定借・普通借の割合 (月額契約賃料ベース)



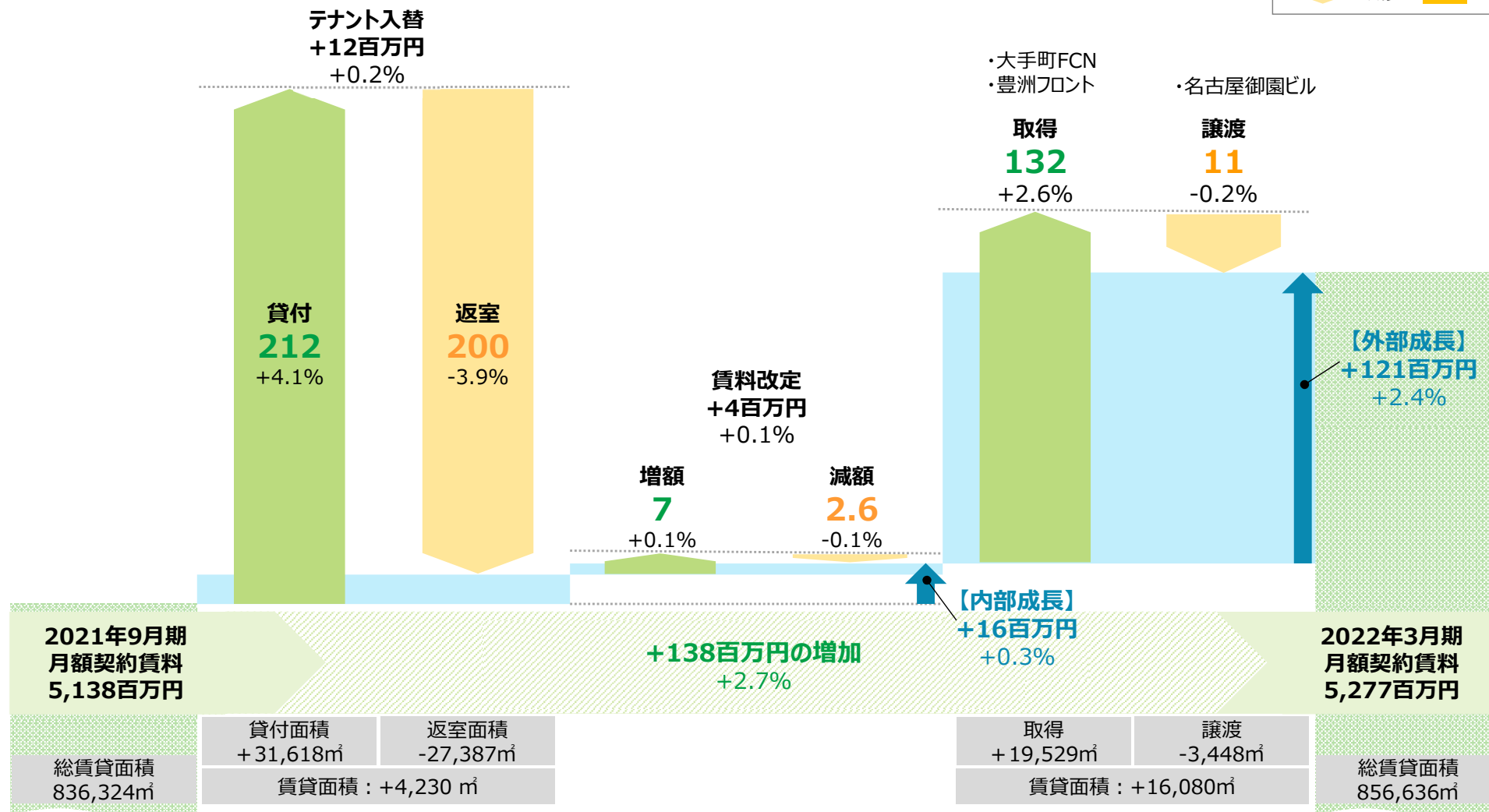
\* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

# 月額契約賃料

需要回復を背景に、テナント入替と増額改定によるプラスの内部成長を実現

## 月額契約賃料の増減要因

(百万円)



2021年9月期

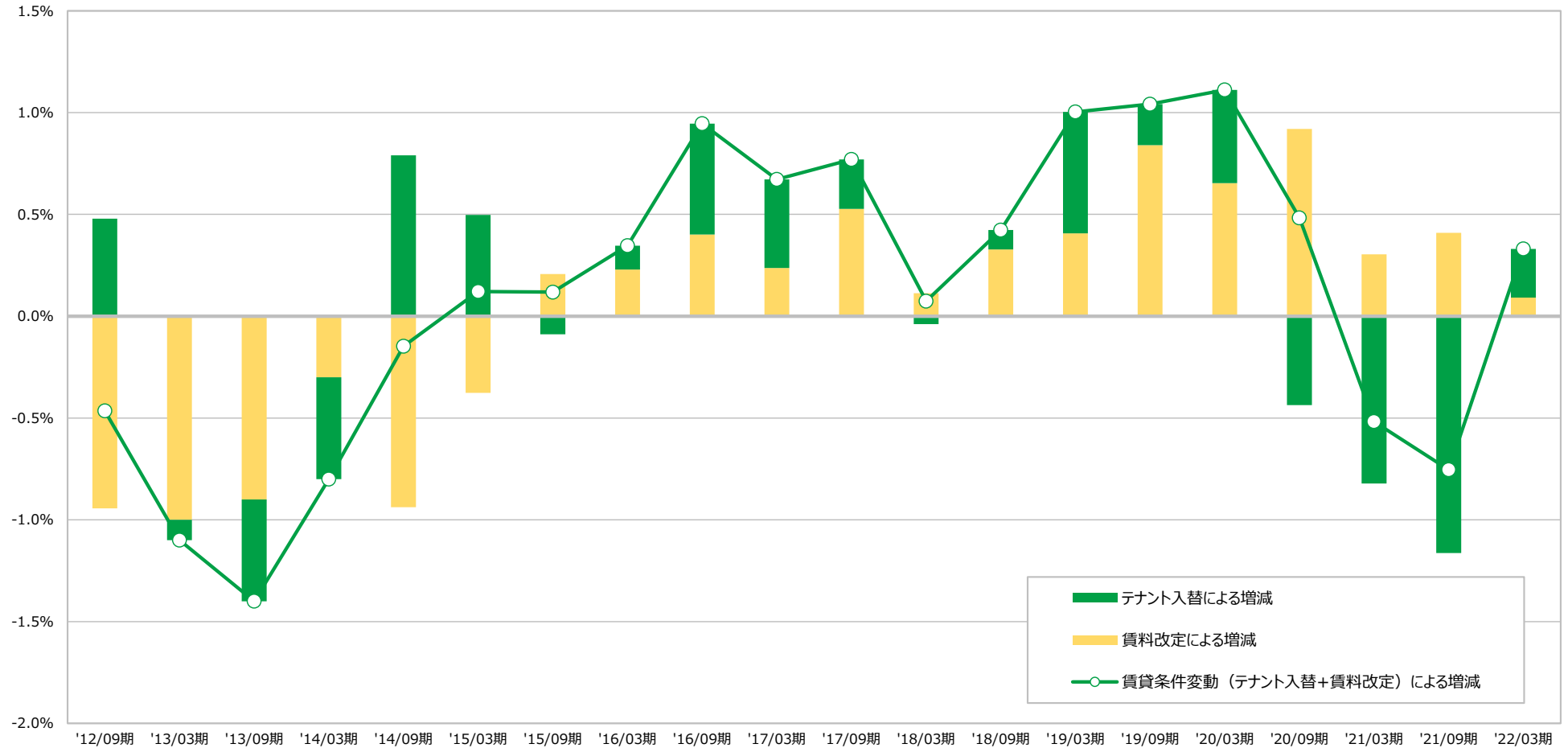
2022年3月期

\* 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

▶ 空室率の低下と賃料改定による増額により月額契約賃料はプラス

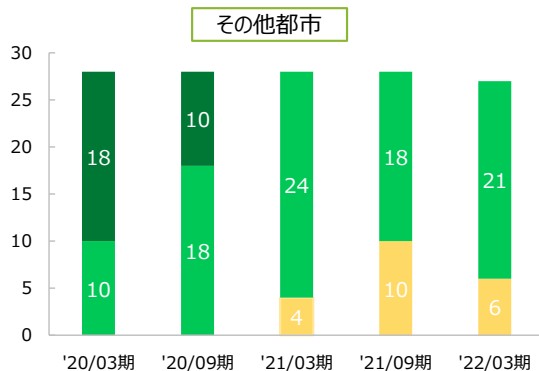
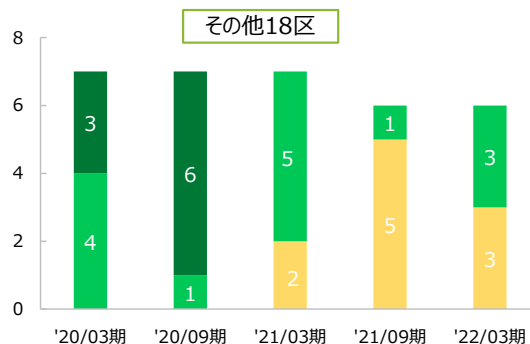
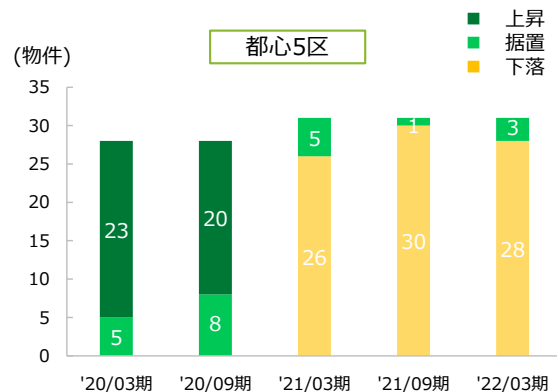


\* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込)に対する増減率を表す  
\* グランフロント大阪は除く

# 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

▶ 64物件中、27物件で据置、37物件で下落



## 賃料ギャップ

▶ 賃料ギャップのマイナス幅は前期比縮小

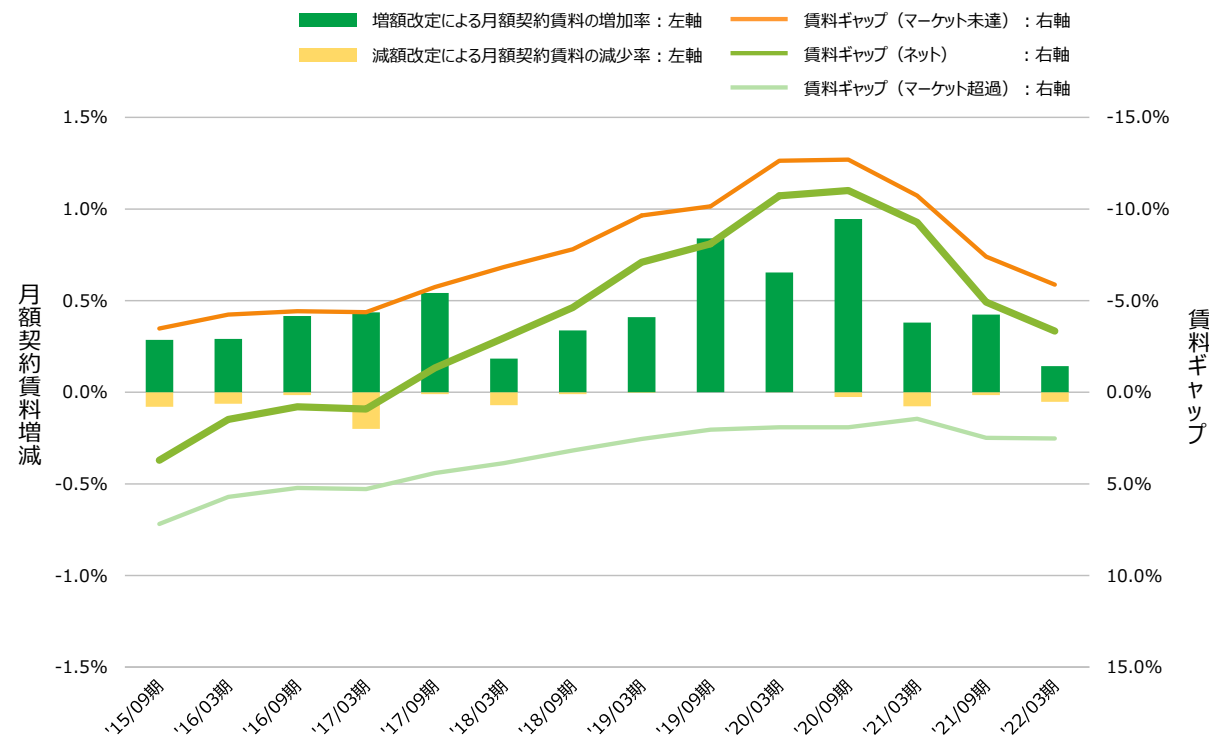
賃料ギャップ

月額 **-176**百万円

乖離率  
**-3.3%** (マーケット未達)

\* グランフロント大阪は除く

## 賃料ギャップの推移



\* グランフロント大阪は除く

MEMO





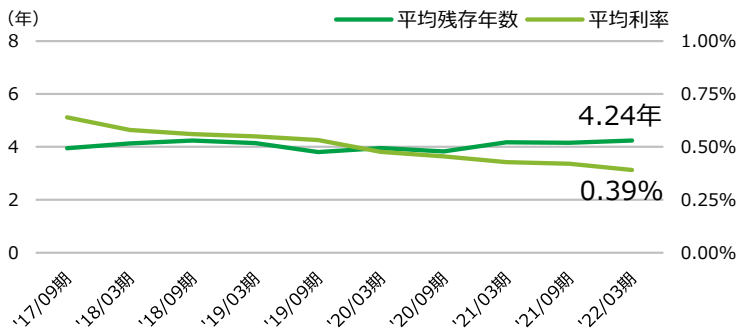
# 5 財務戰略



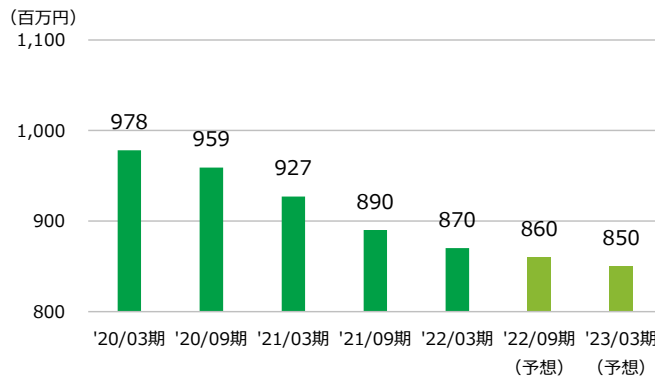
# 有利子負債の状況①

金融マーケットを注視しつつ、リファイナンスによる金利コスト削減を継続

## 平均利率・平均残存年数



## 支払利息の推移

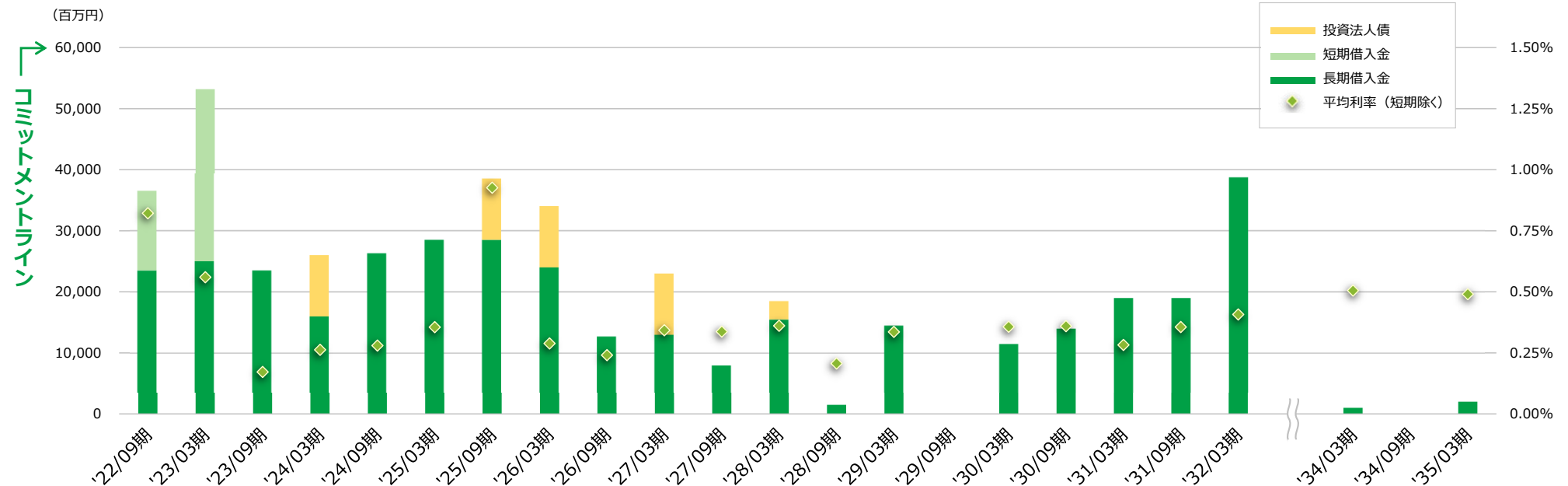


## 借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
農林中央金庫 (注)	'21/11/15	5,000百万円	0.405%	10年
信金中央金庫	'21/11/15	5,000百万円	0.405%	10年
みずほ銀行	'22/01/17	5,000百万円	0.4475%	10年
滋賀銀行	'22/02/21	3,000百万円	0.44%	10年

(注) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用。

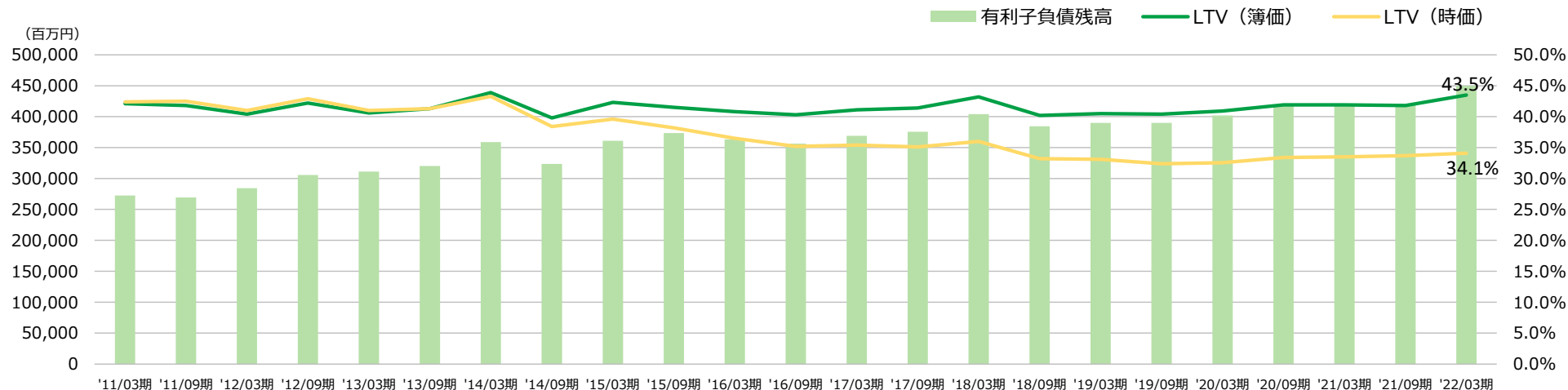
## 有利子負債返済期日の分散状況



# 有利子負債の状況②

健全な財務体質を維持

## 有利子負債残高・LTVの推移



## 有利子負債の内訳

	金額	割合
短期借入金	41,200百万円	9.2%
長期借入金 (変動金利)	21,000百万円	4.7%
長期借入金 (固定金利)	344,700百万円	76.6%
投資法人債	42,993百万円	9.6%
<b>有利子負債合計</b>	<b>449,893百万円</b>	<b>100.0%</b>

長期比率  
90.8%

長期固定比率  
86.2%

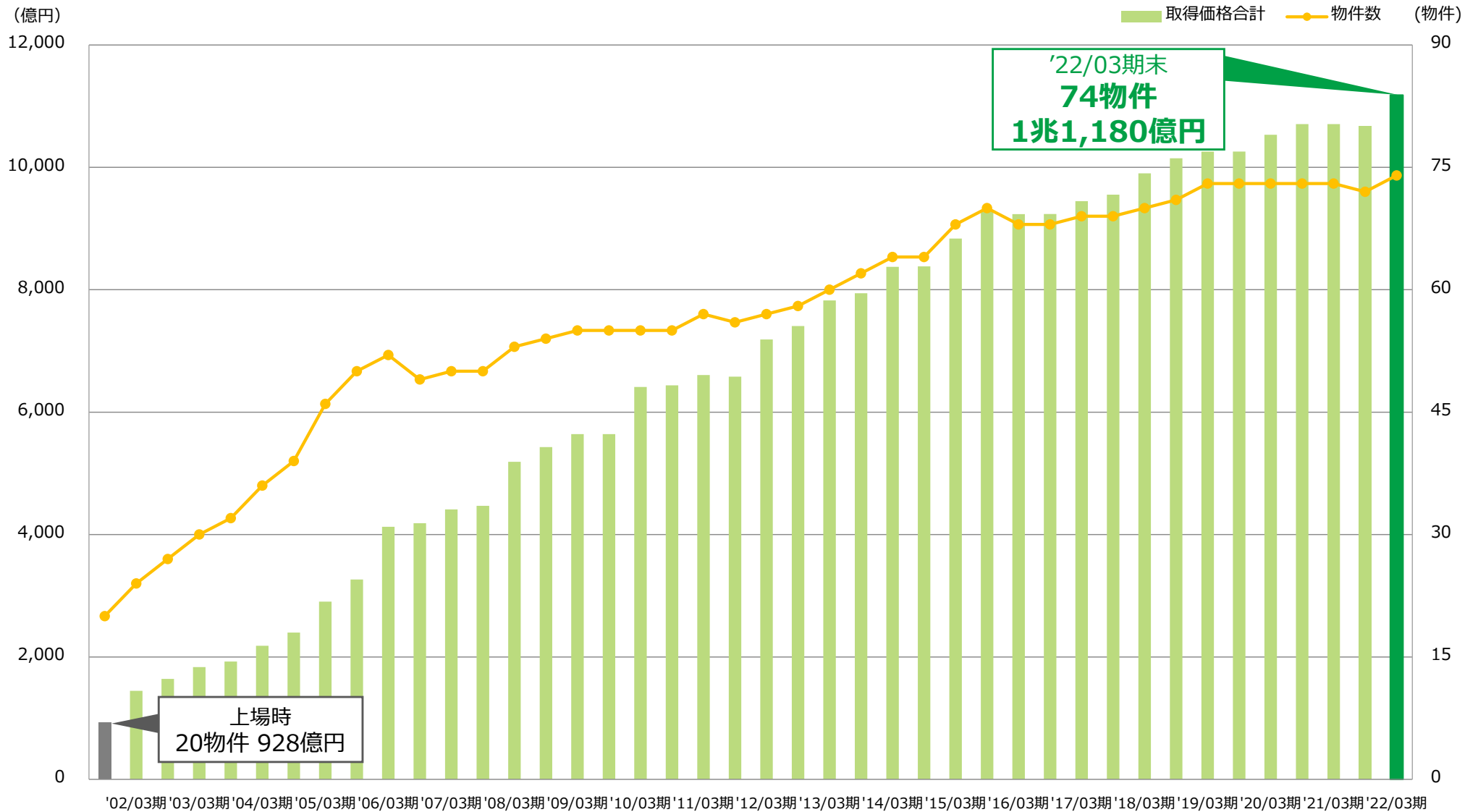
## 格付の状況

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

# 6 ポートフォリオ概況

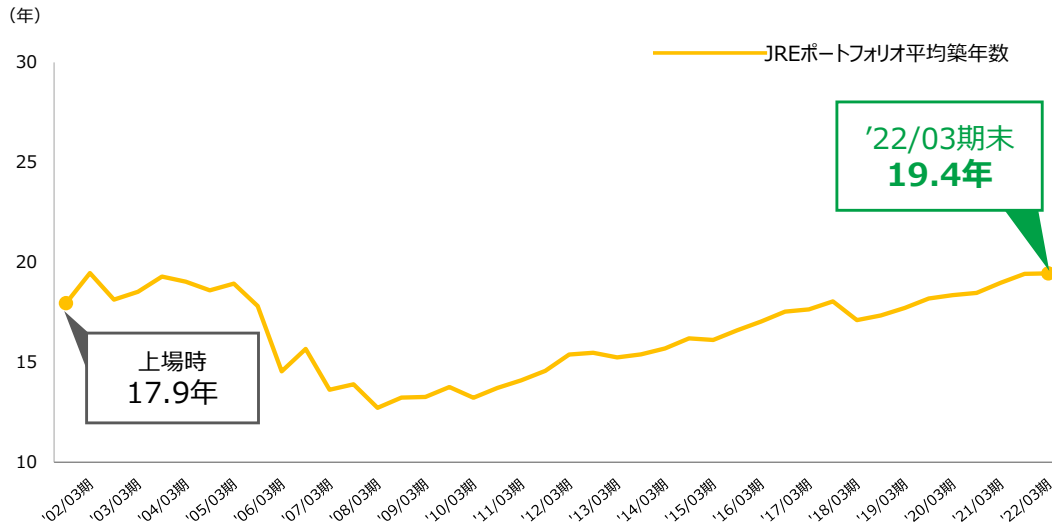


# 資産規模の推移

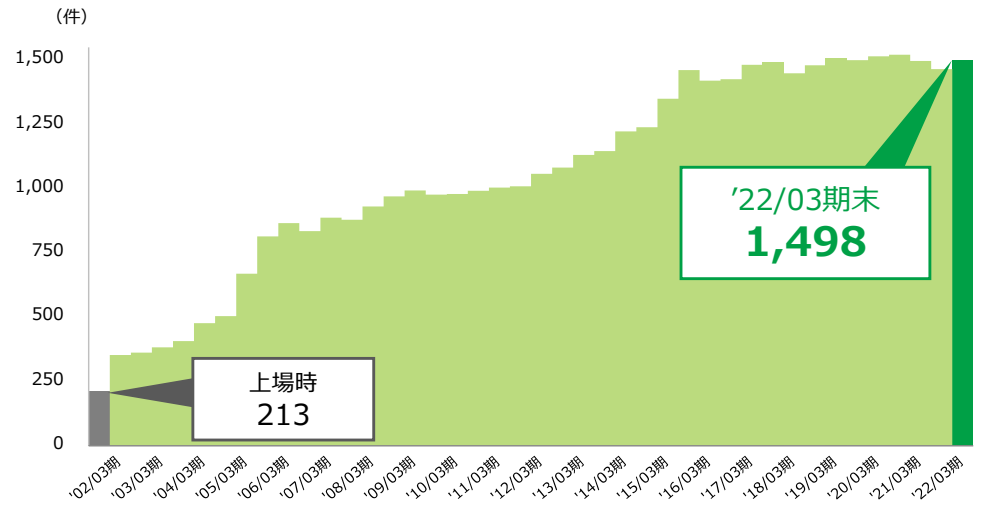


# 築年数・分散の状況

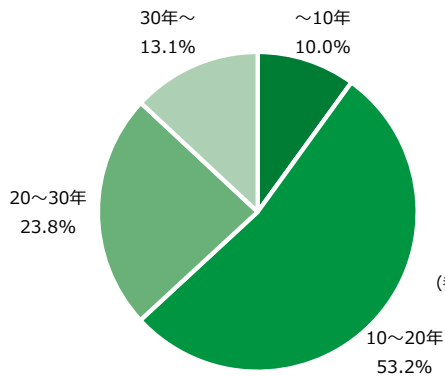
## 築年数の推移



## テナント数の推移

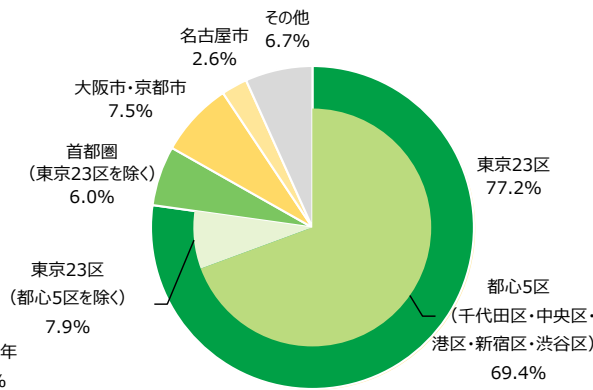


## 築年数



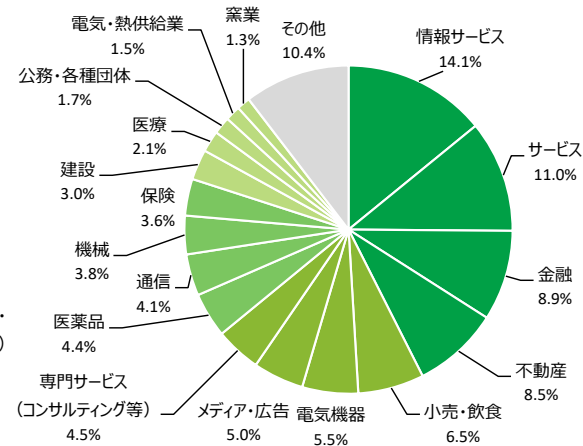
\* 取得価格ベース

## 地域分散



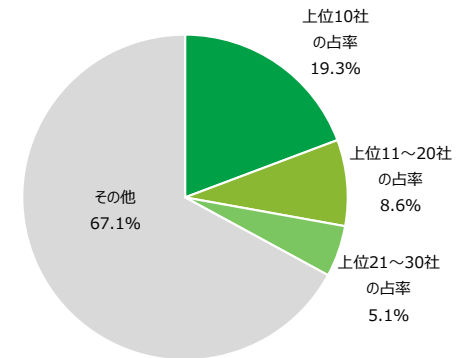
\* 取得価格ベース  
\* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみを指す

## 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



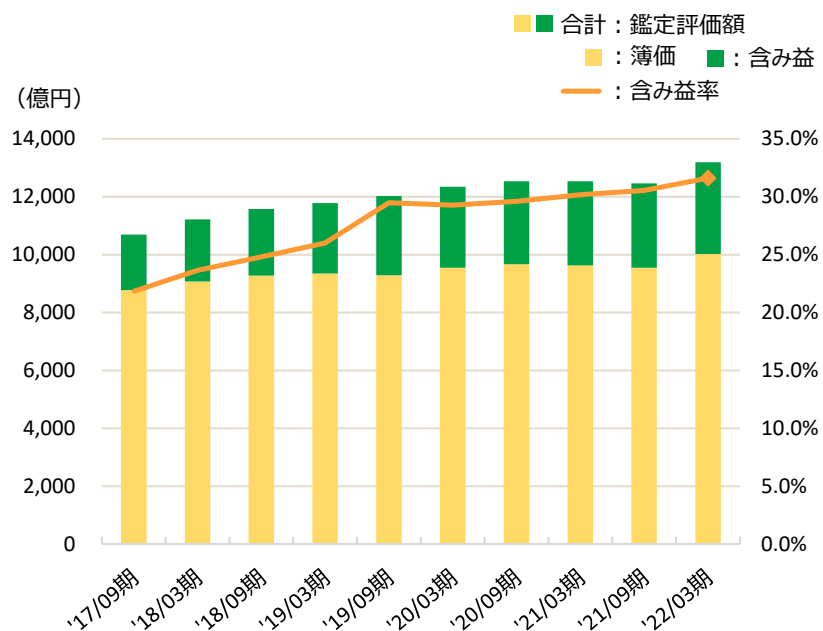
\* 賃貸面積ベース  
\* グランフロント大阪は除く

# 鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

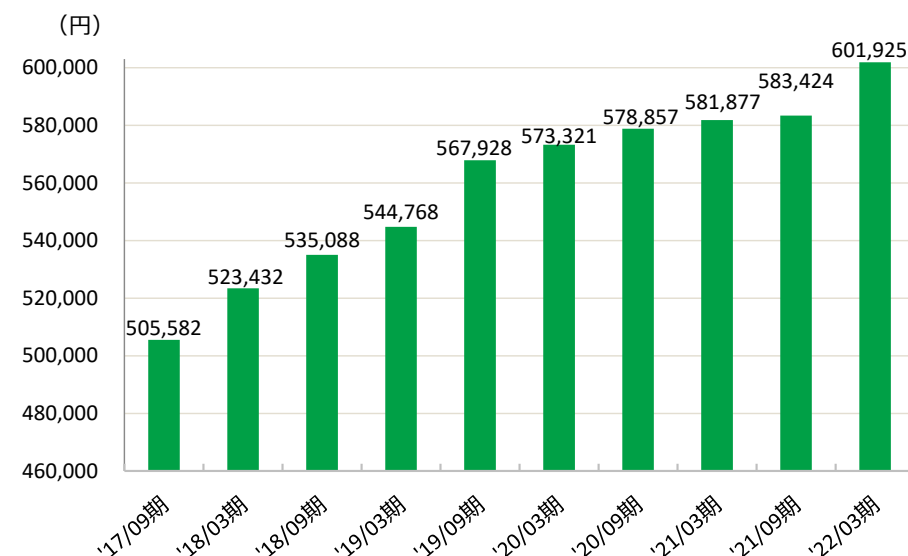
## 直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2021年9月期	2022年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆2,466億円	1兆3,196億円	+730億円
含み益	2,917億円	3,170億円	+253億円
含み益率	30.5%	31.6%	+1.1pt

## 鑑定評価・含み益の推移



## 1口当たりNAVの推移



**7** ESG





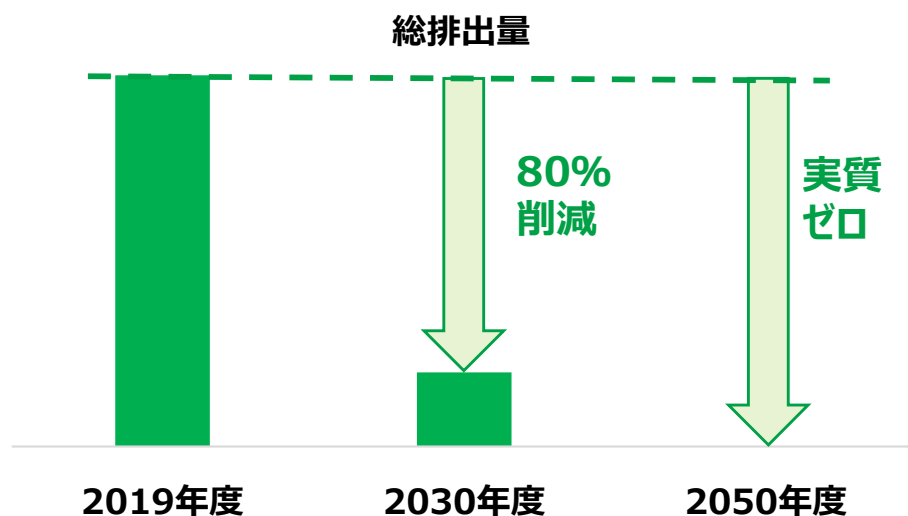
## CO<sub>2</sub>排出量削減に係る新目標の策定と2050年ネットゼロ宣言

- ▶ 2020年に発表したCO<sub>2</sub>排出量削減目標が当初の想定より早く達成される見込みとなり、下記の通り新目標を策定しました。
- ▶ 新目標策定にあたっては、外部専門会社によるデータ検証を踏まえた上で、最終数値を特定しました。
- ▶ JREは今後もリノベーションやZEB（Net Zero Energy Building）化等に加え、積極的な再エネの導入を取り進めることで、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図ります。

目標年度	CO <sub>2</sub> 排出量削減目標
2030年度	80% 削減（2019年度比）
2050年度	実質ゼロ

目標年度	再エネ導入比率
2030年度	90%
2050年度	100%

SBTi申請済み



RE100申請済み



## マテリアリティの策定

▶ 今後優先して取り組むべき ESG重要課題（マテリアリティ）を策定しました。

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

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

### URL

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

### QRコード

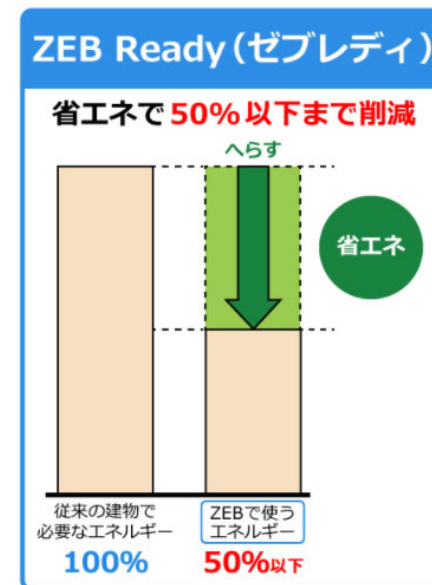


## 大同生命新潟ビルのZEB Ready取得

▶ ポートフォリオにおいて2棟目のZEB認証を取得しました。今後もKPIの達成に向けてZEB化の取り組みを継続していきます。



大同生命新潟ビル



出典：環境省 ZEB PORTAL サイト

## サステナビリティ・リンク・ローン

▶ 3本目となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施しました。

借入先	農林中央金庫
借入金額	50億円
借入日	2021年11月15日
元本返済日	2031年11月17日

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

- CO<sub>2</sub>排出量の35%削減（2013年度比、原単位ベース）
- ZEB保有 5棟（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む）

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

# 国際イニシアティブへの署名・参加

## 資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

### 責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



▶ ESG投資の実践状況を報告し、以下の評価結果を取得しました。

戦略とガバナンス (Strategy & Governance)	▶ 「A+」 (最上位)
不動産 (Property)	▶ 「A+」 (最上位)

### 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



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

### 国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名※

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



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

# ESGに関する認証の取得・外部評価

## GRESB評価結果

- ▶ 2021年実施のGRESBにおいて、6年連続「Green Star」、4年連続「5 Stars」評価・GRESB開示評価「A」を取得しています。



## CDP気候変動プログラムへの参加

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



## MSCI ESG格付

- ▶ MSCI ESG格付において「A」評価を取得しています。

### Disclaimer

The use by JRE of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates (“MSCI”) data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of JRE by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers and are provided “as-is” and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.




## 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 75.0% (保有建物における延床面積ベース/ 2022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。



ナイスプレーでした！  
6年間お疲れさま。  
あとは任せてください。

ようやくホールアウトか。  
着実なゲーム運びを心掛けてきたけど  
天候にも恵まれてますますだったかな。

MEMO



# 8 Appendix





# 直近5期の財務指標の推移

	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.3 %	3.1 %	3.1 %	3.5 %	3.2 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	6.1 %	6.0 %	6.1 %	6.5 %	6.2 %
期末自己資本比率	52.4 %	51.5 %	51.4 %	51.5 %	49.9 %
LTV① (簿価ベース)	40.9 %	41.9 %	41.9 %	41.8 %	43.5 %
LTV② (時価ベース)	32.6 %	33.4 %	33.5 %	33.7 %	34.1 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	24.3 倍	24.2 倍	24.8 倍	27.7 倍	26.9 倍
NOI	23,413 百万円	24,943 百万円	24,825 百万円	24,204 百万円	24,070 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.4 %	4.6 %	4.7 %	4.5 %	4.3 %
FFO	19,986 百万円	22,225 百万円	22,089 百万円	20,583 百万円	21,053 百万円
FFO配当性向	73.5 %	70.2 %	71.0 %	76.4 %	75.0 %
AFFO	17,613 百万円	20,985 百万円	19,926 百万円	19,347 百万円	19,031 百万円
AFFO配当性向	83.4 %	74.3 %	78.7 %	81.3 %	83.0 %

## 〈各指標の定義〉

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

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

\* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

\* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

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

\* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

\* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)

\* NOI利回り = NOI (年換算値) / 物件取得価格合計

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

\* FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO

\* AFFO = FFO - 資本的支出

\* AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

# JRE上場からの実績①

(百万円)

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

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

# JRE上場からの実績②

(百万円)

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

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

# JRE上場からの実績③

(百万円)

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

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

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

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

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

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

# JRE上場からの実績④

(百万円)

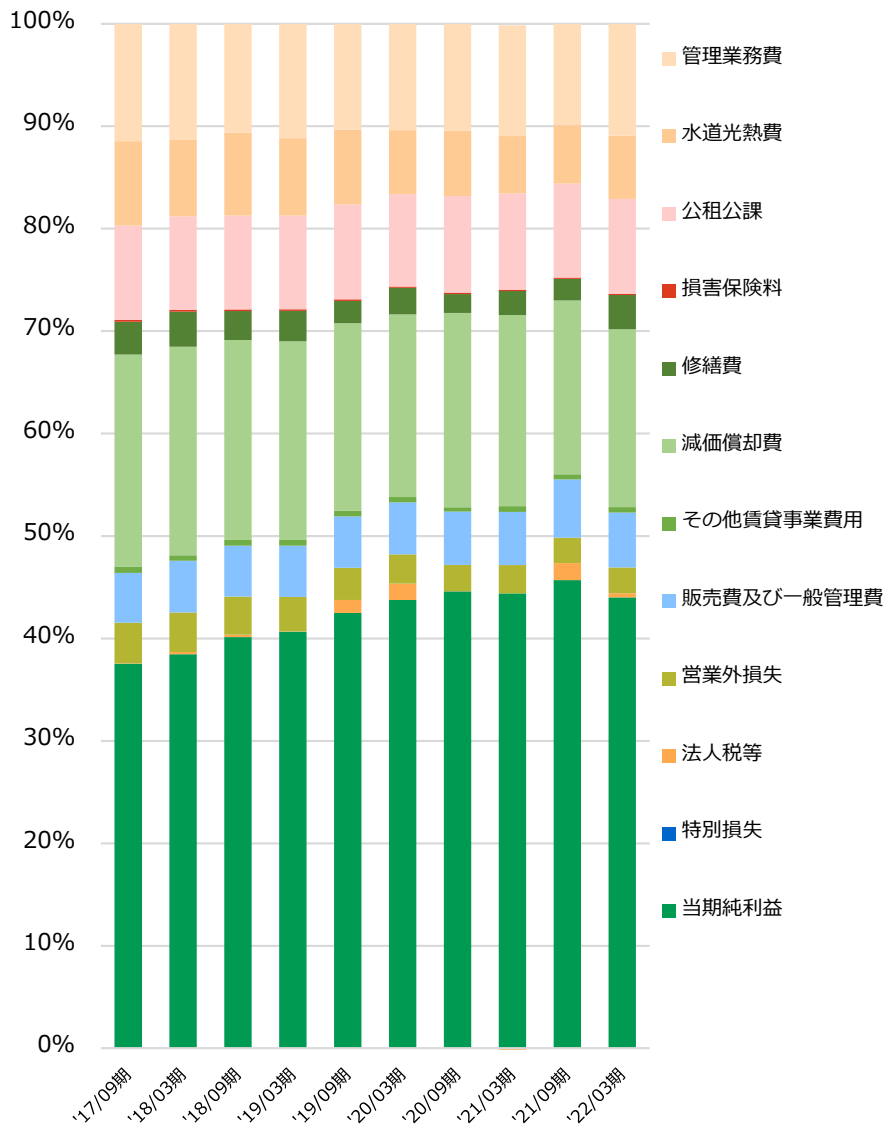
	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期
営業収益	36,901	36,453	37,420	33,730
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,080	33,730
不動産等売却益	2,546	1,318	3,340	-
その他	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	17,520	14,220
経常利益	17,477	16,191	16,700	13,320
当期純利益	16,865	16,045	16,420	13,980
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,000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	-	-
純資産額	516,447	516,762	-	-
1口当たり純資産額 (注)	372,829円	373,057円	-	-
負債合計	487,135	518,309	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	-	-
期末投資口価格 (注)	668,000円	639,000円	-	-
時価総額	925,320	885,149	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	73物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,091,248
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,716㎡	875,716㎡
入居率	96.5%	97.0%	94.2%	-
新投資口発行の概要				
発行新投資口数	-	-	-	-
発行価格	-	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-
発行価額	-	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-
払込期日	-	-	-	-

MEMO

(注) 2014年1月1日付で投資口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)

	'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
工事費	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794	3,956
修繕費 (費用計上工事)	764	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181	1,113
資本的支出 (資産計上工事)	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613	2,842
減価償却費	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500	6,526

	'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
工事費	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987	2,013	3,239
修繕費 (費用計上工事)	1,017	1,093	933	979	767	936	645	823	776	1,217
資本的支出 (資産計上工事)	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163	1,236	2,022
減価償却費	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529	6,264	6,326

## 資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	合計
資本的支出	1,600	2,800	2,200	2,600	2,300	2,800	14,600
減価償却費	6,200	6,100	6,100	6,000	5,900	5,900	36,500

## 外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

### スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

### 継続的なポートフォリオの質の強化

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

### 新規取得物件の基準



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



## 内部成長 賃貸利益の安定成長

### 戦略的なリーシングの展開

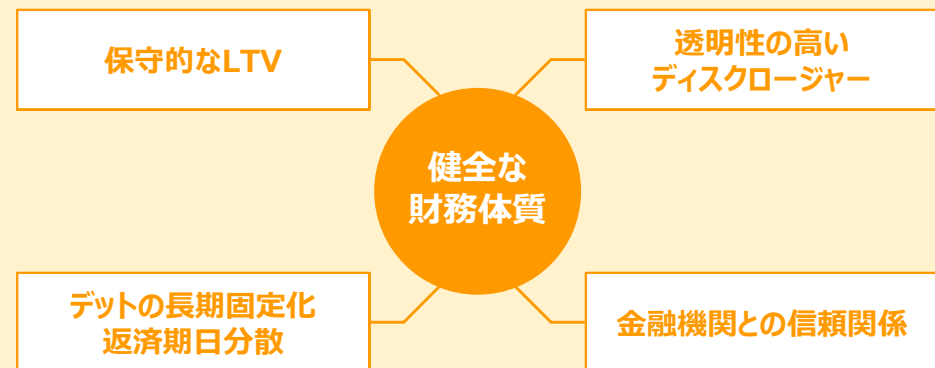
- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

### 計画的な物件管理による競争力向上

- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

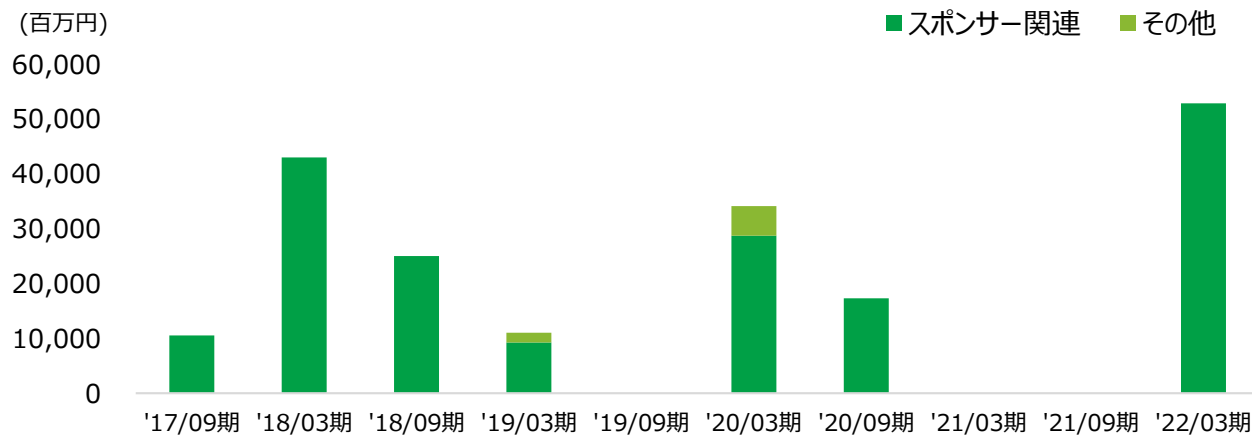
## 財務戦略

## 健全な財務体質の維持

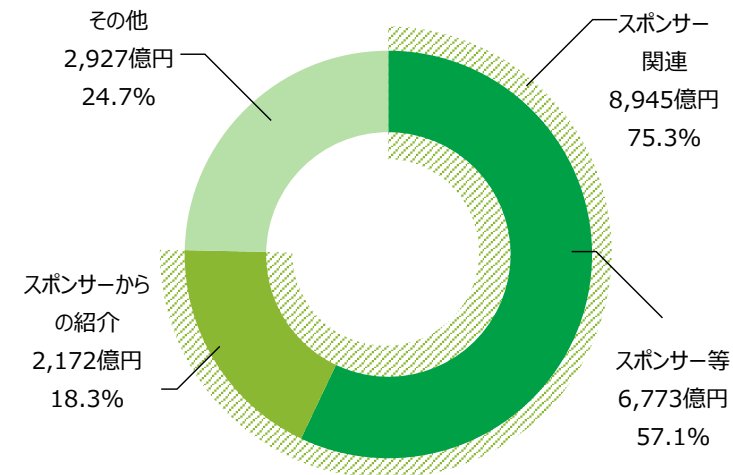


# 物件取得・譲渡の実績

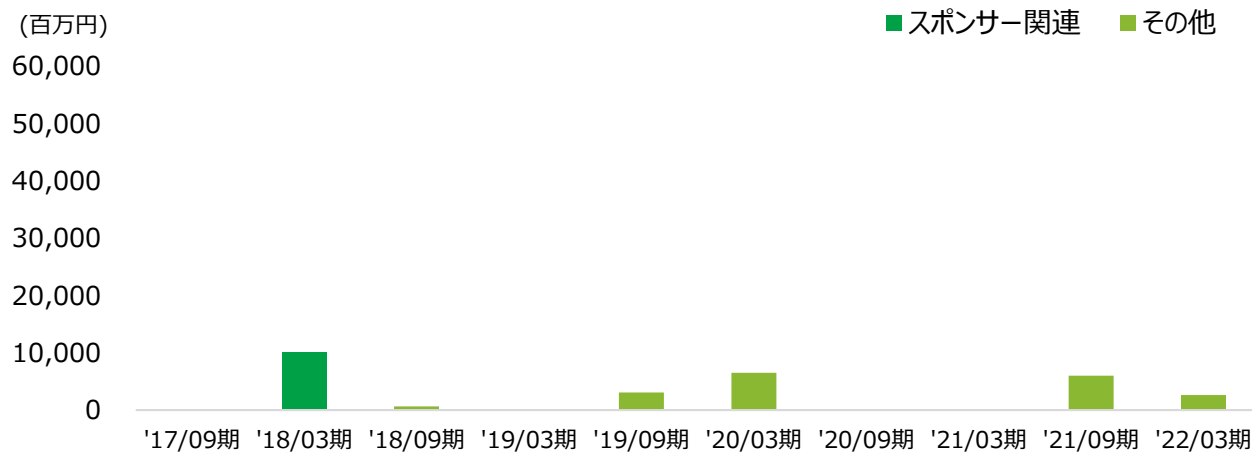
## 取得実績の推移



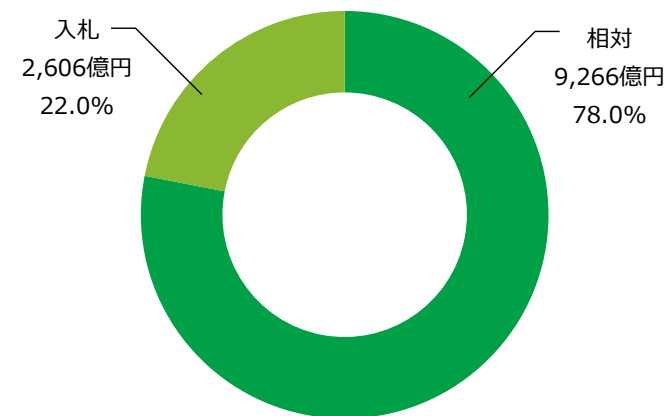
## 取得先の割合



## 譲渡実績の推移

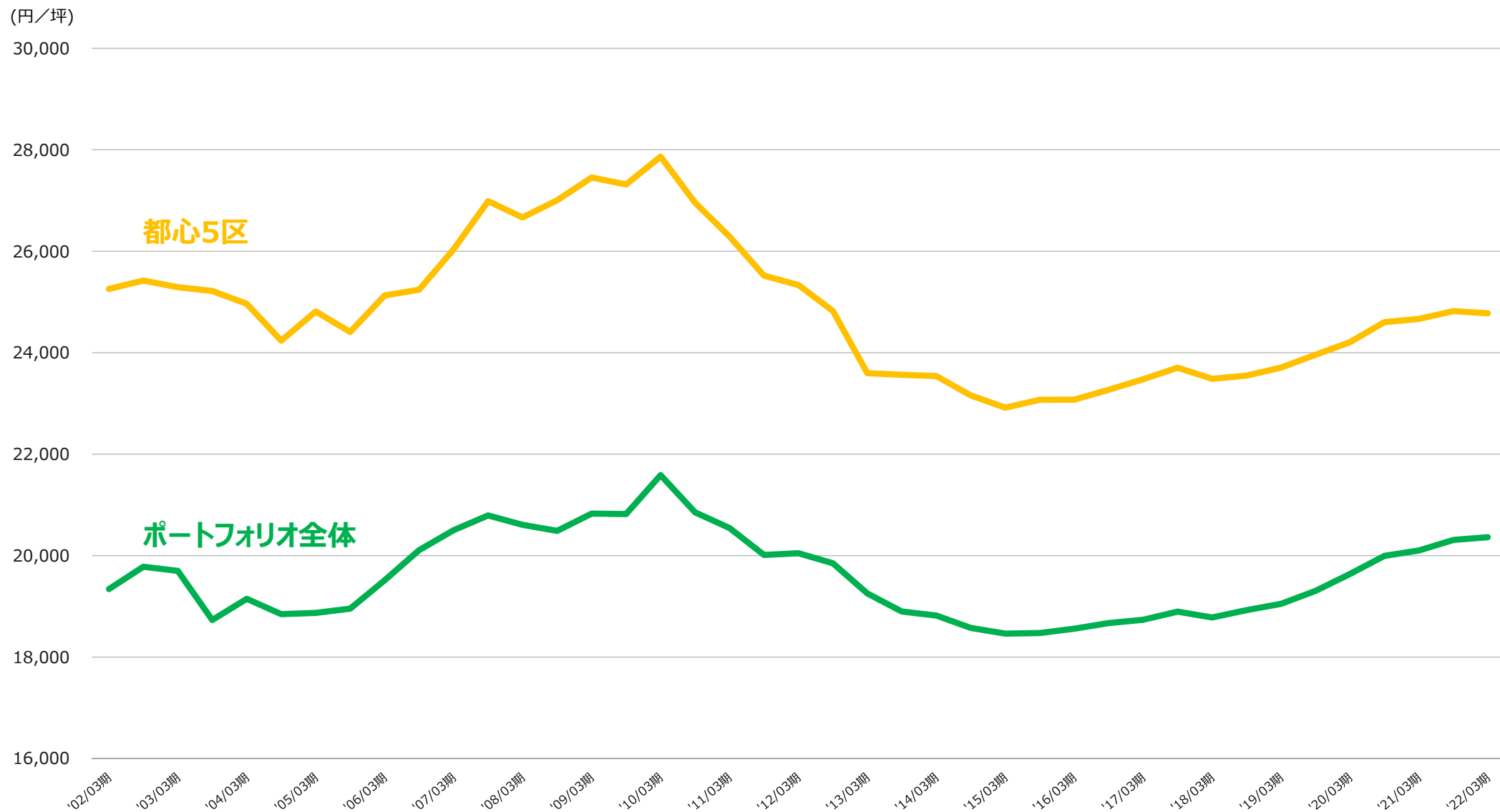


## 取得形態の割合





# ポートフォリオ平均賃料の推移



\* グランフロント大阪は除く

# 新規マーケット賃料水準の推移①

- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2022年3月末現在保有する建物73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67物件が査定対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																			
		'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア				91	86	82	86	93	96	100	102	104	107	111	111	107	102	100	
		神田小川町ビル	141	159	128	97	90	82	82	82	85	87	92	95	103	115	121	118	103	100	
		神田橋パークビル	148	162	133	102	88	81	83	83	86	93	98	100	102	112	117	114	102	100	
		大手町FCN									95	99	101	104	108	110	110	105	101	100	
		大手町パークビル																115	111	102	100
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		山王グランビル	149	157	132	102	89	85	85	85	89	98	102	104	113	115	117	115	106	100	
		有楽町電気ビル	128	144	114	84	78	73	73	75	77	81	84	88	97	102	103	103	102	100	
中央区	F P 日本橋											106	109	113	115	115	102	100			
	茅場町二丁目ビル						85	85	85	85	85	88	88	97	109	115	112	106	100		
	ビュレックス京橋																				
	銀座一丁目イースト										90	90	93	95	105	105	105	102	100		
	銀座三和ビル	128	137	106	93	80	78	78	83	87	91	94	98	102	113	113	113	107	100		
	銀座三丁目ビル	134	141	124	95	85	78	78	80	83	88	90	93	98	102	105	105	105	100		
港区	晴海フロント																				
	晴海センタービル		181	173	142	123	104	100	100	104	104	104	108	112	119	123	115	104	100		
	赤坂パークビル						91	91	96	100	107	111	115	122	122	124	120	107	100		
	青山クリスタル	142	148	129	96	90	83	85	88	94	102	102	106	113	123	123	117	106	100		
	クローバー芝公園										102	102	102	107	112	115	112	102	100		
	汐留ビル				102	93	91	93	95	100	102	104	105	109	116	118	116	105	100		
	芝二丁目大門ビル	131	140	131	97	77	74	74	74	74	77	83	94	100	114	123	120	106	100		
	コスモ金杉橋ビル	135	148	129	100	81	77	77	77	77	84	87	100	100	103	106	103	100	100		
	シーバンスS																128	120	103	100	
	田町フロント												94	100	110	115	110	102	100		
新宿区	新宿イースト									94	96	96	108	110	114	116	114	102	100		
	新宿フロント													112	114	116	114	102	100		
	西新宿テラス	127	132	114	86	75	70	73	73	77	89	89	98	109	111	116	111	100	100		
	オペラシティ	147	151	124	98	94	86	84	84	90	94	96	104	108	110	112	110	102	100		
渋谷区	F P 南新宿													117	119	119	115	104	100		
	L S 新宿	80	80	79	61	54	52	52								111	108	102	100		
	代々木一丁目ビル	127	132	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	118	114	100	100		
	神宮前テラス	128	128	123	93	88	88	88	88	88	90	95	108	115	125	125	120	108	100		
	神宮前MSビル	129	133	121	88	83	79	81	83	90	94	98	100	106	117	119	113	102	100		
	恵比寿ネオナート	130	136	107	80	75	75	77	84	91	95	96	100	107	121	121	116	104	100		

上昇：       下落：

# 新規マーケット賃料水準の推移②

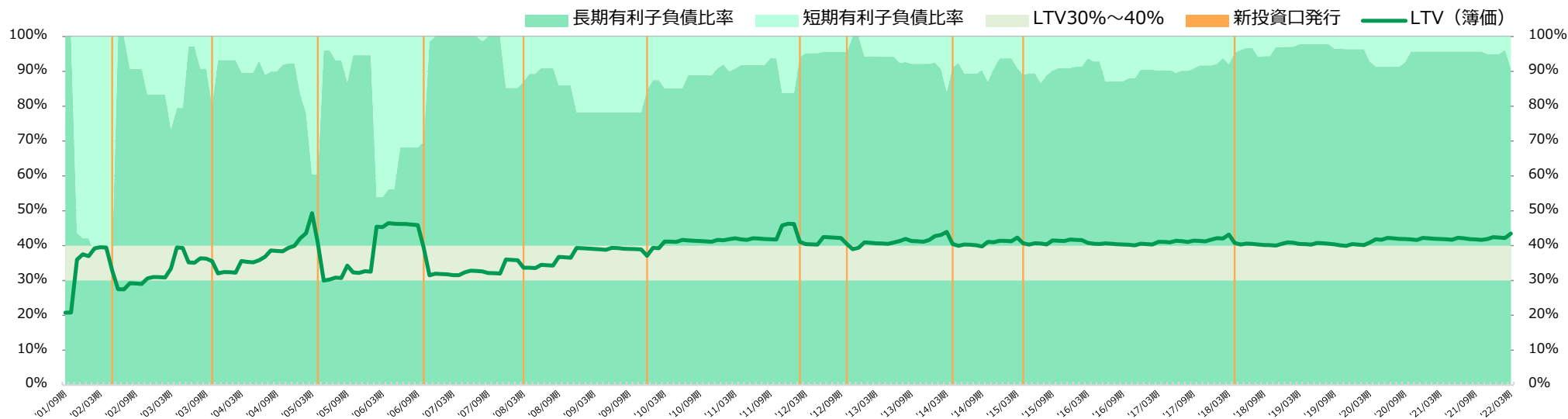
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2022年3月末現在保有する建物73物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計67物件が査定対象。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																					
		'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期				
東京23区	台東区	T I X U E N O								86	86	89	93	93	93	102	107	107	107	102	100		
	江東区	豊洲フロント																				100	
	品川区	東五反田一丁目ビル		110	115	105	85	75	68	68	68	68	73	78	83	98	108	113	108	100	100	100	
		大崎フロントタワー																					
	大田区	大森駅東口ビル		117	130	113	97	90	87	87	87	87	87	87	87	97	100	103	100	100	100	100	
	中野区	ハーモニータワー		130	135	125	93	88	83	83	83	85	88	90	95	103	108	113	113	105	100	100	
	豊島区	池袋二丁目ビル		87	93	93	83	83	83	83	83	83	83	83	87	87	100	103	103	100	100	100	100
		南池袋ビル		111	114	108	86	81	81	81	81	81	81	83	86	86	92	103	106	106	103	100	100
	その他都市	八王子市	八王子ファースト		104	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	100	100
		さいたま市	さいたま浦和ビル		84	87	81	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	100	100	100	100	100	100
横浜市		MMパークビル				103	78	78	75	75	75	75	81	83	89	92	100	108	108	106	100	100	
		クイーンズ										67	71	80	83	83	85	100	107	107	102	100	
川崎市		武蔵小杉S T Mビル				89	83	83	77	77	77	80	89	94	94	100	114	114	114	103	100	100	
札幌市		8・3スクエア			72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	
仙台市		定禅寺パークビル		114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100	100	100	
		東二番丁										72	72	78	88	88	94	103	103	103	100	100	
		仙台ホンマビル		104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	100	100	
		A E R											79	91	100	107	116	116	107	100	100		
新潟市		大同生命新潟ビル														100	100	100	100	100	100	100	
金沢市		金沢パークビル		95	95	86	75	75	75	75	75	75	86	93	96	100	104	104	104	100	100	100	
		金沢上堤町ビル													84	95	100	100	100	100	100	100	
名古屋市		錦パークビル		119	119	112	98	85	81	76	76	78	81	81	83	92	102	103	103	100	100	100	
		広小路プレイス										75	75	75	75	83	88	100	100	100	100	100	
		名古屋広小路ビル		112	112	108	102	85	81	78	78	78	78	78	78	88	102	102	102	102	100	100	
京都市		四条烏丸										67	72	79	79	85	95	105	105	105	105	100	
大阪市	G F O (北館)																				100		
	G F O (うめきた広場・南館)																					100	
	梅田スクエア												74	80	83	89	96	100	100	100	100	100	
	堂島タワー				94	80	71	71	71	71	71	71	74	74	80	91	100	111	111	106	100	100	
	堺筋本町ビル		104	104	93	75	68	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100	100	100	100	
	御堂筋ダイワビル		109	112	97	74	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	94	100	100	100	100	100	
尼崎市	尼崎フロント												96	96	104	112	112	112	108	100	100		
岡山市	リットシティ		82	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	94	103	100	100	100	100		
広島市	N H K広島ビル		97	100	100	90	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	106	103	103	100	100		
福岡市	天神三丁目ビル		71	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	100	100	100	100	100	100		
	天神グスタル		87	87	74	61	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	100	100	
	日之出天神ビル		71	71	71	63	63	60	60	60	63	69	71	77	83	94	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	112,600百万円	伊予銀行	5,500百万円	七十七銀行	2,000百万円
みずほ銀行	63,500百万円	八十二銀行	5,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	43,000百万円	第四北越銀行	4,700百万円	足利銀行	1,000百万円
農林中央金庫	36,000百万円	太陽生命保険	4,500百万円	常陽銀行	1,000百万円
信金中央金庫	33,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	山口銀行	1,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	滋賀銀行	3,000百万円	第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
三井住友銀行	13,000百万円	住友生命保険	3,000百万円	第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500百万円
三菱UFJ信託銀行	10,600百万円	新生銀行	2,500百万円		
福岡銀行	8,500百万円	群馬銀行	2,000百万円		
中国銀行	8,000百万円	西日本シティ銀行	2,000百万円		

# 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	
	借入先	借入日				返済期限	年限
短期借入金	三井住友信託銀行		'21/04/20	2,000	0.1254	'22/04/20	1年
	三菱UFJ銀行		'21/11/30	3,200	0.12545	'22/11/30	1年
	三菱UFJ信託銀行 (注1)		'22/02/18	10,600	0.10727	'22/05/18	0.2年
	三菱UFJ銀行		'22/02/18	400	0.10727	'22/05/18	0.2年
	三菱UFJ銀行		'22/03/29	15,000	0.12545	'23/03/29	1年
	みずほ銀行		'22/03/29	10,000	0.1254	'23/03/29	1年
合計				<b>41,200</b>	<b>0.12</b> (平均利率)	<b>0.69年</b> (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				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	0.04922	'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	0.11727	'24/11/18	5年
	伊予銀行		'21/03/24	2,000	0.16727	'31/03/24	10年
	八十二銀行		'21/11/15	1,000	0.16727	'31/11/17	10年
合計				<b>21,000</b>	<b>0.06</b> (平均利率)	<b>2.58年</b> (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限		
	借入先	借入日				返済期限	年限	
一年返済予定 長期借入金 (固定金利)	みずほ銀行		'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25	9年	
	三菱UFJ銀行		'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15	10年	
	三菱UFJ銀行		'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年	
	新生銀行		'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15	10年	
	農林中央金庫 (注2)		'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8年	
	第3回ジェネラル・シンジケートローン (注2)		'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7年	
	三菱UFJ銀行		'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7年	
	八十二銀行		'17/12/20	1,000	0.1863	'22/12/20	5年	
	日本政策投資銀行		'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10年	
	第四北越銀行 (注2)		'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7年	
	七十七銀行		'18/01/10	1,000	0.205	'23/01/10	5年	
	伊予銀行 (注2)		'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年	
	八十二銀行 (注2)		'16/01/15	1,000	0.265	'23/01/16	7年	
	三井住友信託銀行		'18/01/17	1,000	0.21	'23/01/17	5年	
	日本政策投資銀行		'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年	
	山口銀行		'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年	
	福岡銀行		'15/03/24	2,000	0.5125	'23/03/24	8年	
	農林中央金庫 (注2)		'15/03/25	3,500	0.46825	'23/03/27	8年	
	中国銀行		'18/03/26	2,000	0.1988	'23/03/27	5年	
	合計				<b>48,500</b>	<b>0.69</b> (平均利率)	<b>0.57年</b> (平均残存年限)	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
	借入先	借入日				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
	第2回ジェネラル・シンジケートローン (注3)		'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9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
	中国銀行 (注2)		'15/06/15	3,000	0.61175	'23/06/15	8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
	福岡銀行		'17/06/15	2,500	0.2388	'23/06/15	6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
	常備銀行		'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
	八十二銀行		'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年

(注1) 2022年2月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,600百万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) ミドル建て、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) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.35625%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。  
(注5) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.3775%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。  
(注6) CO<sub>2</sub>排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.405%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。  
(注7) ミ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	
	借入先	借入日				返済期限	年限
長期借入金 (固定金利)	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
	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
	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
	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5)		'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6)		'21/11/15	5,000	0.405	'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
	七十七銀行		'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	
合計				<b>296,200</b>	<b>0.34</b> (平均利率)	<b>5.55年</b> (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 20年
	第1.0回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30 10年
	第1.1回投資法人債 (注7)	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26 10年
	第1.2回投資法人債	'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01 5年
	第1.3回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24 5年
合計			<b>42,993</b>	<b>0.81</b> (平均利率)	<b>3.56年</b> (平均残存年限)

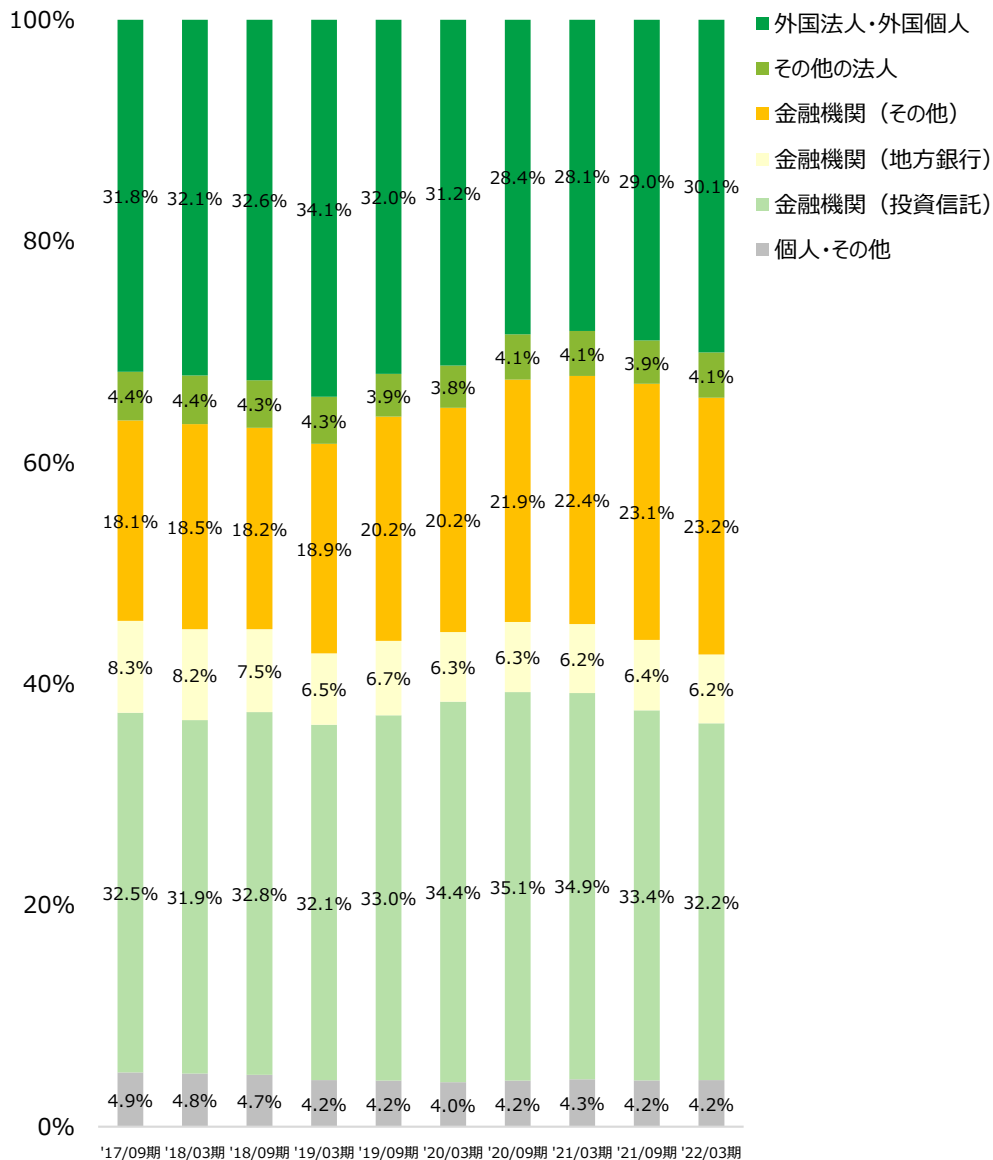
- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 2024年9月19日
- 参加金融機関 : 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行

2022年3月末現在利用残高なし

## コミットメントラインの契約概要

# 投資主データ

## 投資主属性別 投資口割合



## 属性別投資主数

	2022年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,547	90.98%
金融機関	246	1.78%
その他の法人	387	2.81%
外国法人・外国個人	611	4.43%
合計	13,791	100.00%

## 投資口所有数 上位10社

2022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)	302,767	21.86%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	214,804	15.51%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	62,560	4.52%
4 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	45,936	3.32%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,128	1.89%
6 GOVERNMENT OF NORWAY	19,013	1.37%
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,967	1.37%
8 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,874	1.22%
10 JPモルガン証券株式会社	16,516	1.19%

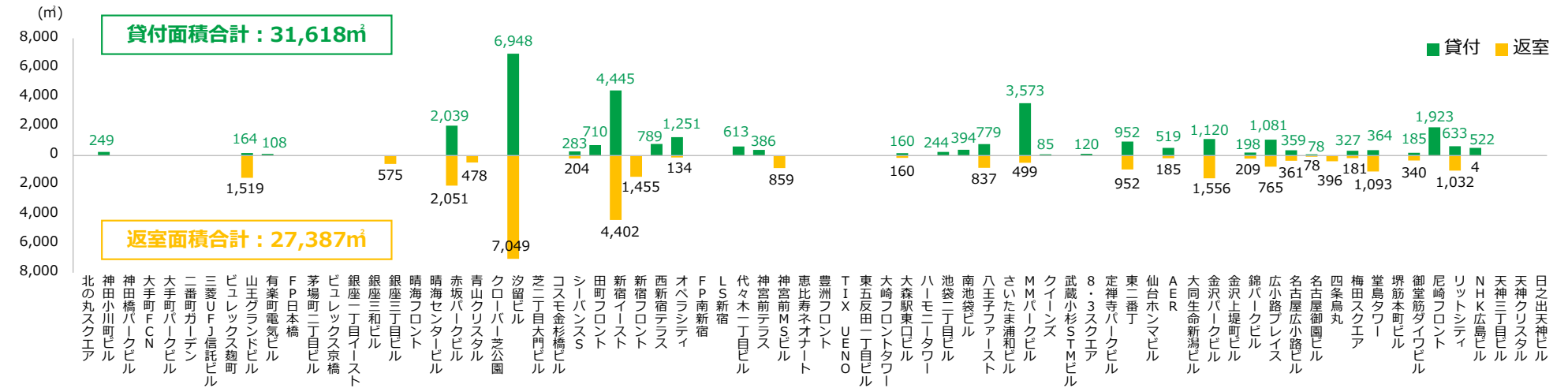
## 大口テナント／上位10社

2022年3月期末					2021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	35,129㎡	4.1%	1	33,912㎡	+1,216㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,681㎡	2.6%	2	22,681㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,030㎡	2.6%	3	21,892㎡	+137㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	15,172㎡	1.8%	5	15,172㎡	0㎡
6	(株) 博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,817㎡	1.5%	6	12,817㎡	0㎡
7	(株) JSOL	晴海センタービル	10,709㎡	1.3%	7	10,709㎡	0㎡
8	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.2%	8	10,598㎡	0㎡
9	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	9	9,923㎡	0㎡
10	SCSK(株)	豊洲フロント	9,912㎡	1.2%	-	-	-

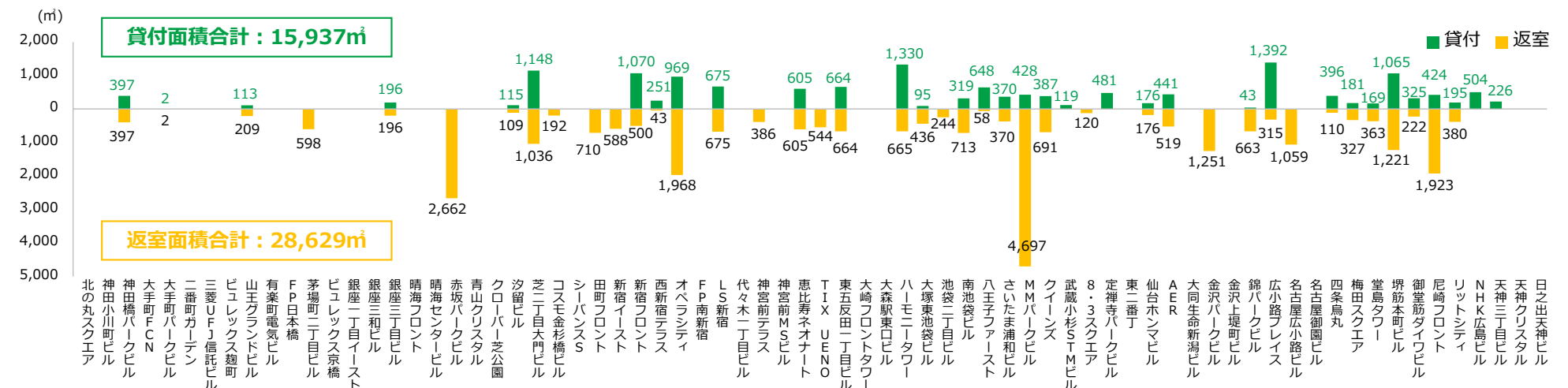
\* グランフロント大阪は除く

# ビル別テナント貸付・返室状況

## 2022年3月期



## 2021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	2022年3月期末（実績）							2022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		
				'22/03期	'21/09期比	'22/03期	'21/09期比				'22/09期	'22/03期比	'22/09期	'22/03期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		5	25,678	22,674	3,004	3,004	88.3%	-11.7%
		神田小川町ビル	6,269	5,863	405	-249	93.5%	4.0%	9	6,269	6,019	249	-156	96.0%	2.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		9	3,687	2,872	814	814	77.9%	-22.1%
		大手町FCN	7,420	5,492	1,928		74.0%	11.7%	11	7,420	6,520	900	-1,028	87.9%	13.9%
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		22	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱UFJ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王ランドビル	20,589	18,867	1,722	1,354	91.6%	-6.6%	44	20,589	17,602	2,986	1,264	85.5%	-6.1%
	有楽町電気ビル	4,697	4,697	0	-108	100.0%	2.3%	10	4,697	4,379	317	317	93.2%	-6.8%	
	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	4,464	3,866	598		86.6%		9	4,464	4,464	0	-598	100.0%	13.4%
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	4,326	0		100.0%		11	4,326	4,326	0		100.0%	
		銀座三丁目ビル	4,255	3,680	575	575	86.5%	-13.5%	9	4,255	4,255	0	-575	100.0%	13.5%
		晴海フロント	33,369	33,369	0		100.0%		8	33,369	33,369	0		100.0%	
	晴海センタービル	20,812	20,812	0		100.0%		12	-	-	-	-	-	-	
	港区	赤坂パークビル	44,999	41,302	3,696	12	91.8%		30	44,999	41,867	3,131	-565	93.0%	1.3%
		青山クリスタル	4,898	4,419	478	478	90.2%	-9.8%	8	4,898	4,419	478		90.2%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		9	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	44,004	209	100	99.5%	-0.3%	36	44,213	31,612	12,601	12,391	71.5%	-28.0%
		芝二丁目大門ビル	9,525	9,443	82		99.1%		23	9,525	9,443	82		99.1%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,870	192		95.3%		6	4,062	3,341	720	528	82.3%	-13.0%
		シーパンス	6,082	6,082	0	-71	100.0%	1.2%	13	6,082	5,415	667	667	89.0%	-11.0%
		田町フロント	3,792	3,792	0	-710	100.0%	18.7%	10	3,792	3,792	0		100.0%	
	新宿区	新宿イースト	40,940	40,395	545	-42	98.7%	0.1%	40	40,941	40,034	906	360	97.8%	-0.9%
新宿フロント		21,416	19,863	1,552	1,455	92.7%	-6.8%	37	21,416	17,200	4,215	2,662	80.3%	-12.4%	
西新宿テラス		6,036	6,036	0	-819	100.0%	13.5%	12	6,036	6,036	0		100.0%		
オペラシティ		34,971	33,870	1,100	-1,117	96.9%	3.2%	92	34,971	31,619	3,351	2,251	90.4%	-6.4%	
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	-613	100.0%	7.9%	8	7,745	7,745	0		100.0%		
	神宮前テラス	3,147	3,147	0	-386	100.0%	12.3%	6	3,147	3,147	0		100.0%		
	神宮前MSビル	5,558	4,698	859	859	84.5%	-15.5%	5	5,558	5,558	0	-859	100.0%	15.5%	
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%		

\*晴海センタービルは、2022年5月31日付で譲渡予定。

# ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2022年3月期末（実績）							2022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		
				'22/03期	'21/09期比	'22/03期	'21/09期比				'22/09期	'22/03期比	'22/09期	'22/03期比	
東京23区	台東区	T I X U E N O	15,016	14,471	544		96.4%		15	15,016	15,016	0	-544	100.0%	3.6%
	江東区	豊洲フロント	17,407	17,221	185	-	98.9%	-	21	17,407	17,221	185		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		100.0%		23	14,340	14,340	0		100.0%	
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0	-244	100.0%	11.2%	9	2,186	2,186	0		100.0%	
南池袋ビル		5,932	5,932	0	-394	100.0%	6.6%	11	5,932	5,932	0		100.0%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,125	10,010	114	114	98.9%	-1.1%	48	10,125	9,706	419	304	95.9%	-3.0%
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,375	135	135	97.0%	-3.0%
	横浜市	MMパークビル	38,415	36,962	1,452	-3,074	96.2%	8.0%	35	38,415	37,848	567	-885	98.5%	2.3%
		クイーンズ	26,669	26,270	398	-85	98.5%	0.3%	49	26,669	26,067	602	203	97.7%	-0.8%
	川崎市	武蔵小杉 S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		27	5,378	5,275	103	103	98.1%	-1.9%
	札幌市	8・3スクエア	12,265	12,265	0	-120	100.0%	1.0%	8	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,417	100		96.0%		19	2,518	2,417	100		96.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル A E R	6,234 23,612	6,234 22,630	0 982		100.0% 95.8%		28 61	6,234 23,612	6,151 22,336	82 1,275	82 293	98.7% 94.6%	-1.3% -1.2%
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,928	0		100.0%		10	3,928	3,928	0		100.0%	
	金沢市	金沢パークビル	20,946	18,992	1,953	435	90.7%	-2.1%	77	20,946	18,270	2,675	721	87.2%	-3.4%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		27	7,213	7,075	138		98.1%	
		錦パークビル	10,338	9,620	718	11	93.1%	-0.1%	61	10,338	9,212	1,126	407	89.1%	-3.9%
	名古屋市	広小路プレイス	13,200	12,989	210	-315	98.4%	2.4%	34	13,200	11,492	1,707	1,497	87.1%	-11.3%
		名古屋広小路ビル	21,380	20,216	1,164		94.6%		39	21,379	20,614	764	-399	96.4%	1.9%
		四条烏丸	6,634	5,651	983	396	85.2%	-6.0%	12	6,634	5,651	983		85.2%	
	大阪市	G F O（北館）	8,462	8,339	123	-	98.5%	-	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）	5,190	4,947	243	-	95.3%	-	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	10,145	230	-145	97.8%	1.4%	36	10,375	10,069	305	75	97.1%	-0.7%
		堂島タワー	28,403	27,226	1,176	728	95.9%	-2.5%	46	28,403	27,124	1,279	102	95.5%	-0.4%
		堺筋本町ビル	11,520	11,365	155		98.7%		23	11,520	11,365	155		98.7%	
		御堂筋ダイヤビル	20,450	20,230	220	155	98.9%	-0.8%	40	20,450	20,244	205	-14	99.0%	0.1%
	尼崎市	尼崎フロント	15,500	14,526	973	-1,923	93.7%	12.4%	29	15,500	14,246	1,253	280	91.9%	-1.8%
岡山市	リットシティ	8,885	8,301	583	398	93.4%	-4.5%	28	8,885	8,078	806	222	90.9%	-2.5%	
広島市	N H K 広島ビル	9,881	9,877	4	-517	100.0%	5.3%	13	9,881	9,241	640	636	93.5%	-6.4%	
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	5,848	115	115	98.1%	-1.9%	
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,663	281	281	95.3%	-4.7%	
東京23区			528,055	513,375	14,679	77	97.2%	0.0%	650	507,243	472,630	34,612	19,933	93.2%	-4.0%
その他都市			368,474	356,547	11,927	-4,275	96.8%	1.2%	848	368,473	352,381	16,091	4,164	95.6%	-1.2%
合計			896,530	869,923	26,607	-4,197	97.0%	0.5%	1,498	875,716	825,012	50,704	24,097	94.2%	-2.8%

\* 2022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㎡ 96.4%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 85.7%、錦パークビル 954㎡ 70.7%。

\* 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	1,754	577	132	60	96	1	28	257	0	1,176	1,434	74	1,359
神田小川町ビル	221	87	15	13	22	0	5	29	0	134	163	15	148
神田橋パークビル	129	44	1	-	18	0	5	19	-	85	104	6	97
大手町FCN	333	230	53	27	51	0	0	97	0	103	200	-	200
大手町パークビル	182	90	8	10	33	0	0	37	-	91	129	-	129
二番町ガーデン	489	225	61	23	56	0	25	56	-	264	321	27	293
三菱UFJ信託ビル	981	373	55	48	160	0	14	91	1	608	699	119	580
ビュレックス麹町	162	52	-	-	14	0	4	33	-	109	143	-	143
山王ランドビル	897	369	99	46	123	0	31	68	-	528	596	2	594
有楽町電気ビル	278	138	33	19	49	0	12	22	-	139	162	38	124
FP日本橋	400	150	23	15	40	0	11	58	-	249	308	0	307
茅場町二丁目ビル	137	57	10	8	12	0	4	22	-	80	102	28	74
ビュレックス京橋	158	37	-	-	12	0	2	23	-	120	143	-	143
銀座一丁目イースト	191	90	14	8	11	0	8	47	-	100	148	22	125
銀座三和ビル	393	159	26	12	85	0	7	24	2	234	258	11	247
銀座三丁目ビル	164	82	13	9	16	0	2	40	0	81	122	6	116
晴海フロント	1,178	571	127	55	81	1	6	299	0	606	906	1	904
晴海センタービル	607	298	73	36	49	0	14	123	-	308	431	-	431
赤坂パークビル	2,211	1,256	234	205	272	3	120	420	0	955	1,375	122	1,253
青山クリスタル	202	93	16	9	33	0	10	23	-	109	132	40	91
クローバー芝公園	117	44	9	5	6	0	4	17	-	72	90	-	90
汐留ビル	2,370	978	247	93	195	1	20	411	8	1,391	1,802	92	1,710
芝二丁目大門ビル	317	172	34	21	40	0	13	61	0	145	206	6	200
コスモ金杉橋ビル	121	91	11	6	13	0	45	14	-	30	45	-	45
シーパンス	252	145	35	27	19	0	18	42	-	107	149	29	120
田町フロント	146	74	15	6	14	0	6	31	-	71	103	-	103
新宿イースト	1,803	627	118	95	121	1	0	289	-	1,176	1,465	37	1,428
新宿フロント	1,077	406	74	45	83	0	30	172	-	670	842	30	812
西新宿テラス	222	100	23	14	20	0	2	38	-	122	161	13	148
オペラシティ	1,574	1,131	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	442	非開示	394	非開示
FP南新宿	197	80	15	7	25	0	0	30	-	116	147	2	144
LS新宿	592	252	42	30	46	0	-	131	-	339	471	-	471
代々木一丁目ビル	321	125	25	15	25	0	19	39	-	195	234	7	226
神宮前テラス	175	59	13	6	20	0	2	16	-	115	131	2	129
神宮前MSビル	318	167	23	17	59	0	17	49	-	151	200	31	168
渋谷クロスタワー(底地)	542	85	-	-	85	-	-	-	-	457	457	-	457
恵比寿ネオナート	479	232	50	15	38	1	28	97	-	247	344	142	201

\*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	661	341	60	31	37	1	17	192	-	320	512	1	511
豊洲フロント	10	31	1	0	0	0	-	29	-	-20	9	-	9
東五反田一丁目ビル	194	72	13	15	14	0	3	24	0	121	146	-	146
大崎フロントタワー	719	397	67	39	26	0	4	164	94	322	486	8	477
大森駅東口ビル	239	152	30	16	25	0	39	40	-	86	127	9	117
ハーモニータワー	491	267	148	-	56	0	12	50	-	224	274	-	274
大塚東池袋ビル	1	0	0	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
池袋二丁目ビル	63	32	8	4	5	0	4	9	-	30	40	0	39
南池袋ビル	201	83	18	12	15	0	3	32	0	118	151	-	151
八王子ファースト	237	132	53	2	26	0	14	35	0	105	140	28	112
さいたま浦和ビル	128	54	14	9	9	0	3	18	-	73	91	-	91
MMパークビル	1,176	649	132	153	80	1	29	252	0	526	779	97	682
クイーンズ	1,015	715	206	91	114	2	48	245	7	299	545	111	433
武蔵小杉STMビル	171	70	21	0	12	0	6	27	0	101	129	22	107
8・3スクエア	369	155	30	54	23	0	9	37	-	214	251	11	240
定禅寺パークビル	67	41	9	7	7	0	5	12	-	26	38	3	34
東二番丁	598	264	72	42	41	0	6	101	-	334	435	1	434
仙台ホンマビル	145	73	17	14	16	0	6	18	-	71	90	11	79
AER	693	331	91	46	64	0	3	124	0	362	487	-	487
大同生命新潟ビル	80	56	12	5	6	0	1	30	-	23	54	1	52
金沢パークビル	495	350	102	45	67	1	47	87	-	144	232	160	71
金沢上堤町ビル	141	89	17	13	9	0	7	40	-	52	92	12	80
錦パークビル	284	200	57	22	24	0	28	59	6	83	143	49	93
広小路プレイス	410	163	40	30	35	0	8	47	-	247	295	17	278
名古屋広小路ビル	569	378	88	46	65	0	19	156	0	191	348	5	342
名古屋御園ビル	67	50	9	6	5	0	4	25	0	16	42	-	42
四条烏丸	208	119	27	11	11	0	22	45	0	88	134	4	129
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	128	188	1	186
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	176	232	2	230
梅田スクエア	473	260	55	26	51	0	41	82	0	213	295	18	277
堂島タワー	763	519	106	61	76	1	21	251	-	244	496	47	449
堺筋本町ビル	252	144	42	27	35	0	12	25	0	108	134	5	129
御堂筋ダイヤビル	566	282	67	37	76	0	3	97	-	283	381	2	379
尼崎フロント	367	287	74	21	26	0	59	104	0	79	184	10	173
リットシティ	240	111	27	15	16	1	15	35	-	128	164	6	157
NHK広島ビル	260	204	51	22	24	0	18	62	25	55	118	19	99
天神三丁目ビル	101	48	12	6	7	0	7	13	-	53	66	-	66
天神クリスタル	170	130	22	17	19	0	5	63	0	40	104	39	65
日之出天神ビル	192	77	22	16	14	0	0	21	-	115	136	0	136
合計	35,135	17,391	3,986	2,249	3,371	46	1,217	6,326	192	17,744	24,070	2,022	22,048

\* 大塚東池袋ビルは、2021年8月31日付にて譲渡を実施しております。

\* 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	2021年9月期					2022年3月期					増減						取得価格	'22/03期末簿価	'22/03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	88,000	3.10%	2,819	2.90%	3.30%	88,400	3.00%	2,733	2.80%	3.20%	400	0.5%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	81,555	69,284	19,115
神田小川町ビル	9,040	3.50%	324	3.30%	3.70%	9,310	3.40%	324	3.20%	3.60%	270	3.0%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	9,520	8,530	779
神田橋パークビル	5,200	3.40%	181	3.20%	3.60%	5,380	3.30%	181	3.10%	3.50%	180	3.5%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	4,810	4,380	999
大手町FCN	21,000	2.70%	581	2.40%	2.80%	21,830	2.60%	578	2.30%	2.70%	7,900	37.6%	-0.10%	33.1%	-0.10%	-0.10%	15,462	14,405	7,424
大手町パークビル	10,500	2.50%	278	2.30%	2.70%	11,000	2.40%	278	2.20%	2.60%	500	4.8%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	10,175	10,132	867
二番町ガーデン	18,200	3.70%	697	3.50%	3.90%	18,400	3.60%	682	3.40%	3.80%	200	1.1%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%	14,700	11,935	6,464
三菱UFJ信託ビル	55,100	2.60%	1,459	2.30%	2.70%	57,100	2.50%	1,457	2.20%	2.60%	2,000	3.6%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	44,700	28,568	28,531
ビュレックス麹町	7,380	3.50%	265	3.30%	3.70%	7,590	3.40%	265	3.20%	3.60%	210	2.8%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	7,000	5,319	2,270
山王グランドビル	28,700	3.70%	1,090	3.40%	3.90%	28,000	3.70%	1,060	3.40%	3.90%	-700	-2.4%	-	-2.8%	-	-	20,900	20,855	7,144
有楽町電気ビル	9,110	3.20%	298	3.00%	3.40%	9,400	3.10%	298	2.90%	3.30%	290	3.2%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	7,200	7,656	1,743
F P日本橋	20,300	3.00%	615	2.70%	3.10%	21,400	2.80%	608	2.60%	2.90%	1,100	5.4%	-0.20%	-1.2%	-0.10%	-0.20%	17,560	17,329	4,070
茅場町二丁目ビル	5,040	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,180	3.60%	191	3.40%	3.80%	140	2.8%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	4,410	4,050	1,129
ビュレックス京橋	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	-	-	-	-	-	-	5,250	4,263	3,406
銀座一丁目イースト	7,940	3.40%	276	3.20%	3.60%	8,150	3.30%	276	3.10%	3.50%	210	2.6%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	6,459	5,988	2,161
銀座三和ビル	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	19,600	2.50%	497	2.50%	2.50%	700	3.7%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	16,830	17,075	2,524
銀座三丁目ビル	6,380	3.40%	224	3.20%	3.60%	6,460	3.30%	221	3.10%	3.50%	80	1.3%	-0.10%	-1.4%	-0.10%	-0.10%	7,999	7,133	-673
晴海フロント	39,800	3.80%	1,533	3.60%	4.00%	38,000	3.80%	1,463	3.60%	4.00%	-1,800	-4.5%	-	-4.6%	-	-	31,300	25,502	12,497
晴海センタービル	21,000	3.90%	844	3.70%	4.10%	21,000	3.80%	821	3.60%	4.00%	-	-	-0.10%	-2.8%	-0.10%	-0.10%	26,800	20,854	145
赤坂パークビル	81,000	3.20%	2,624	3.00%	3.40%	83,000	3.10%	2,613	2.90%	3.30%	2,000	2.5%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	60,800	57,407	25,592
青山クリスタル	9,530	3.20%	313	3.00%	3.40%	9,790	3.10%	312	2.90%	3.30%	260	2.7%	-0.10%	-0.3%	-0.10%	-0.10%	7,680	7,010	2,779
クロバー芝公園	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	4,900	3.40%	168	3.20%	3.50%	20	0.4%	-0.20%	-4.7%	-0.10%	-0.20%	4,500	4,364	535
汐留ビル	124,000	3.20%	4,101	3.00%	3.40%	124,000	3.10%	3,936	2.90%	3.30%	-	-	-0.10%	-4.0%	-0.10%	-0.10%	106,930	99,550	24,449
芝二丁目大門ビル	8,100	3.80%	318	3.60%	4.00%	9,010	3.70%	338	3.50%	3.90%	910	11.2%	-0.10%	6.2%	-0.10%	-0.10%	4,859	5,878	3,131
コスモ金杉橋ビル	3,710	3.80%	145	3.60%	4.00%	3,790	3.70%	144	3.50%	3.90%	80	2.2%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	2,808	2,454	1,335
シーバンスS	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	7,320	3.80%	284	3.60%	4.00%	160	2.2%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	5,400	5,617	1,702
田町フロント	7,590	3.20%	248	3.00%	3.40%	7,670	3.10%	240	2.90%	3.20%	80	1.1%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.20%	6,210	5,989	1,680
新宿イースト	74,500	3.50%	2,610	3.10%	3.60%	74,500	3.30%	2,469	3.00%	3.40%	-	-	-0.20%	-5.4%	-0.10%	-0.20%	63,680	59,188	15,311
新宿フロント	38,600	3.40%	1,333	3.10%	3.60%	38,600	3.30%	1,284	3.00%	3.40%	-	-	-0.10%	-3.7%	-0.10%	-0.20%	35,125	34,274	4,325
西新宿テラス	9,110	3.60%	335	3.40%	3.80%	9,340	3.50%	334	3.30%	3.70%	230	2.5%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	7,830	7,668	1,671
オペラシティ	35,700	3.60%	1,345	3.40%	3.80%	36,300	3.50%	1,333	3.30%	3.70%	600	1.7%	-0.10%	-0.9%	-0.10%	-0.10%	31,776	27,951	8,348
F P南新宿	9,910	3.10%	310	2.80%	3.20%	10,200	2.90%	299	2.70%	3.00%	290	2.9%	-0.20%	-3.7%	-0.10%	-0.20%	9,250	9,244	955
L S新宿	23,500	3.20%	754	3.00%	3.40%	24,900	3.10%	777	2.90%	3.30%	1,400	6.0%	-0.10%	3.1%	-0.10%	-0.10%	22,800	22,504	2,395
代々木一丁目ビル	13,300	3.30%	449	3.10%	3.50%	13,900	3.20%	453	3.00%	3.40%	600	4.5%	-0.10%	0.9%	-0.10%	-0.10%	8,700	6,605	7,294
神宮前テラス	7,400	3.40%	257	3.20%	3.60%	7,410	3.30%	250	3.10%	3.50%	10	0.1%	-0.10%	-3.0%	-0.10%	-0.10%	4,885	4,783	2,626
神宮前MSビル	10,000	3.10%	320	2.90%	3.30%	10,100	3.00%	314	2.80%	3.20%	100	1.0%	-0.10%	-1.9%	-0.10%	-0.10%	12,200	10,685	-585
渋谷クロスタワー（底地）	40,500	-	913	2.60%	-	41,900	-	908	2.50%	-	1,400	3.5%	-	-0.6%	-0.10%	-	26,524	27,186	14,713
恵比寿ネオナート	19,700	3.30%	674	3.10%	3.50%	20,200	3.20%	674	3.00%	3.40%	500	2.5%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	14,612	13,676	6,523
T I X U E N O	26,100	3.80%	1,015	3.60%	4.00%	26,600	3.70%	1,007	3.50%	3.90%	500	1.9%	-0.10%	-0.8%	-0.10%	-0.10%	22,000	18,004	8,595
東五反田一丁目ビル	7,010	3.60%	255	3.30%	3.70%	7,140	3.50%	253	3.20%	3.60%	130	1.9%	-0.10%	-1.0%	-0.10%	-0.10%	5,500	4,187	2,952
大崎フロントタワー	17,900	3.70%	1,008	3.60%	3.90%	17,800	3.70%	1,014	3.60%	3.90%	-100	-0.6%	-	0.6%	-	-	12,300	7,335	10,464
大森駅東口ビル	5,910	4.30%	260	4.10%	4.50%	6,020	4.20%	259	4.00%	4.40%	110	1.9%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	5,123	4,604	1,415

\* 大手町FCNの2022年3月期の評価額と査定CFは、当該決算期末時点の同物件に係る持分全体から、追加部分（取得時点）の数値を控除して記載。

# 物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2021年9月期					2022年3月期					増減						取得価格	'22/03期末簿価	'22/03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			
ハーモニータワー	14,800	3.80%	587	3.60%	4.00%	15,200	3.70%	587	3.50%	3.90%	400	2.7%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	11,120	9,538	5,661
池袋二丁目ビル	1,940	4.30%	86	4.10%	4.50%	1,980	4.20%	86	4.00%	4.40%	40	2.1%	-0.10%	-0.4%	-0.10%	-0.10%	1,728	1,558	421
南池袋ビル	6,150	4.10%	256	3.90%	4.30%	6,260	4.00%	255	3.80%	4.20%	110	1.8%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%	4,500	3,917	2,342
八王子ファースト	5,010	4.70%	248	4.50%	4.90%	5,170	4.60%	251	4.40%	4.80%	160	3.2%	-0.10%	0.9%	-0.10%	-0.10%	5,679	4,726	443
さいたま浦和ビル	3,070	4.70%	147	4.50%	4.90%	3,130	4.60%	147	4.40%	4.80%	60	2.0%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	2,574	2,413	716
MMパークビル	41,500	4.00%	1,683	3.80%	4.20%	41,600	3.90%	1,645	3.70%	4.10%	100	0.2%	-0.10%	-2.2%	-0.10%	-0.10%	37,400	29,715	11,884
クイーンズ	23,900	3.70%	901	3.40%	4.00%	24,500	3.60%	892	3.30%	3.80%	600	2.5%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.20%	17,200	15,731	8,768
武蔵小杉S T Mビル	4,580	4.50%	206	4.30%	4.70%	4,610	4.40%	203	4.20%	4.60%	30	0.7%	-0.10%	-1.5%	-0.10%	-0.10%	4,000	3,651	958
8・3スクエア	9,780	4.70%	465	4.50%	4.90%	10,300	4.50%	465	4.30%	4.70%	520	5.3%	-0.20%	-	-0.20%	-0.20%	7,100	5,427	4,872
定禅寺パークビル	1,070	5.30%	56	5.10%	5.50%	1,090	5.20%	56	5.00%	5.40%	20	1.9%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%	1,000	926	163
東二番丁	14,400	4.80%	683	4.60%	5.00%	14,700	4.80%	696	4.60%	5.00%	300	2.1%	-	1.8%	-	-	9,950	8,195	6,504
仙台ホンマビル	2,780	5.00%	139	4.80%	5.20%	2,830	4.90%	139	4.70%	5.10%	50	1.8%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	3,174	2,769	60
A E R	18,300	4.00%	748	3.80%	4.20%	18,800	3.90%	748	3.70%	4.10%	500	2.7%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	18,640	17,880	919
大同生命新潟ビル	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,900	5.20%	101	5.00%	5.40%	40	2.2%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	1,770	1,663	236
金沢パークビル	6,860	5.50%	397	5.30%	5.70%	6,760	5.40%	386	5.20%	5.60%	-100	-1.5%	-0.10%	-3.0%	-0.10%	-0.10%	4,580	4,424	2,335
金沢上堤町ビル	2,980	5.50%	167	5.30%	5.70%	3,050	5.40%	167	5.20%	5.60%	70	2.3%	-0.10%	0.3%	-0.10%	-0.10%	2,780	2,347	702
錦パークビル	5,340	4.70%	249	4.50%	4.90%	5,460	4.60%	248	4.40%	4.80%	120	2.2%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	5,975	4,860	599
広小路ブレイス	14,000	3.80%	541	3.60%	4.00%	14,100	3.70%	525	3.50%	3.80%	100	0.7%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.20%	8,567	7,572	6,527
名古屋広小路ビル	12,800	4.40%	573	4.20%	4.60%	13,000	4.30%	563	4.10%	4.50%	200	1.6%	-0.10%	-1.9%	-0.10%	-0.10%	14,533	14,485	-1,485
四条烏丸	6,960	4.40%	310	4.20%	4.60%	7,070	4.20%	298	4.00%	4.30%	110	1.6%	-0.20%	-3.9%	-0.20%	-0.30%	4,400	3,589	3,480
梅田スクエア	16,000	3.60%	589	3.40%	3.80%	16,500	3.50%	589	3.30%	3.70%	500	3.1%	-0.10%	0.1%	-0.10%	-0.10%	15,523	15,603	896
堂島タワー	20,100	4.10%	831	3.90%	4.30%	20,600	4.00%	830	3.80%	4.20%	500	2.5%	-0.10%	-0.1%	-0.10%	-0.10%	24,000	20,647	-47
堺筋本町ビル	3,890	4.40%	170	4.20%	4.60%	3,900	4.30%	167	4.10%	4.50%	10	0.3%	-0.10%	-2.0%	-0.10%	-0.10%	4,164	3,492	407
御堂筋ダイヤビル	14,500	3.80%	581	3.60%	4.00%	14,500	3.80%	581	3.60%	4.00%	-	-	-	-0.1%	-	-	14,314	13,437	1,062
尼崎フロント	10,100	5.40%	553	5.20%	5.60%	10,300	5.30%	553	5.10%	5.50%	200	2.0%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	9,300	7,963	2,336
リットシティ	4,740	5.40%	257	5.20%	5.60%	5,090	5.30%	272	5.10%	5.50%	350	7.4%	-0.10%	5.8%	-0.10%	-0.10%	4,094	2,351	2,738
N H K 広島ビル	3,450	5.30%	184	5.20%	5.50%	3,470	5.20%	181	5.10%	5.40%	20	0.6%	-0.10%	-1.2%	-0.10%	-0.10%	2,770	2,953	516
天神三丁目ビル	1,850	5.00%	92	4.90%	5.20%	1,980	4.90%	97	4.80%	5.10%	130	7.0%	-0.10%	5.9%	-0.10%	-0.10%	1,550	1,345	634
天神クリスタル	3,120	4.60%	142	4.50%	4.80%	3,190	4.50%	142	4.40%	4.70%	70	2.2%	-0.10%	-	-0.10%	-0.10%	5,000	3,513	-323
日之出天神ビル	4,660	4.60%	212	4.40%	4.60%	4,680	4.50%	209	4.30%	4.50%	20	0.4%	-0.10%	-1.6%	-0.10%	-0.10%	3,657	3,305	1,374
71物件合計	1,244,860		44,685			1,263,980		43,979			26,190	2.1%		-1.1%			1,065,168	949,453	314,526
名古屋御園ビル	1,760	4.70%	85	4.50%	4.90%														
72物件合計 (期中売却物件を含む)	1,246,620		44,770																
豊洲フロント						26,600	3.60%	972	3.40%	3.80%							25,500	25,613	986
G F O (北館)						10,200	3.30%	360	3.10%	3.50%							9,750	9,852	347
G F O (うめきた広場・南館)						11,800	3.20%	400	3.00%	3.40%							11,250	11,293	506
大手町FCN (追加部分)						7,070	2.70%	195	2.40%	2.80%							6,380	6,407	663
74物件合計 (期中取得物件を含む)						1,319,650		45,908									1,118,048	1,002,620	317,029

\* 大手町FCN (追加部分) の2022年3月期の評価額等は取得時点の数値を記載。

# 物件鑑定評価額推移

(百万円)

		'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230	
	直接還元法査定CF	9,043	10,269	11,267	11,620	12,817	13,204	15,434	17,268	21,467	22,303	23,129	24,347	28,519	29,713	29,983	28,415	30,517	29,956	30,467	30,135	32,381	
	直接還元法還元利回り	6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	
含み損益率	C/B	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.5%	0.7%	3.7%	6.3%	11.6%	16.8%	23.1%	23.0%	22.7%	17.0%	9.5%	5.0%	2.9%	2.2%	1.9%	1.7%	
参考	期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口
	1口当たり含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円	37,768円	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円	10,253円
	1口当たり純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円
	1口当たりNAV	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円	337,506円	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円	349,818円
	期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500円	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000円	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円
	NAV倍率	H/G	1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍	1.04倍

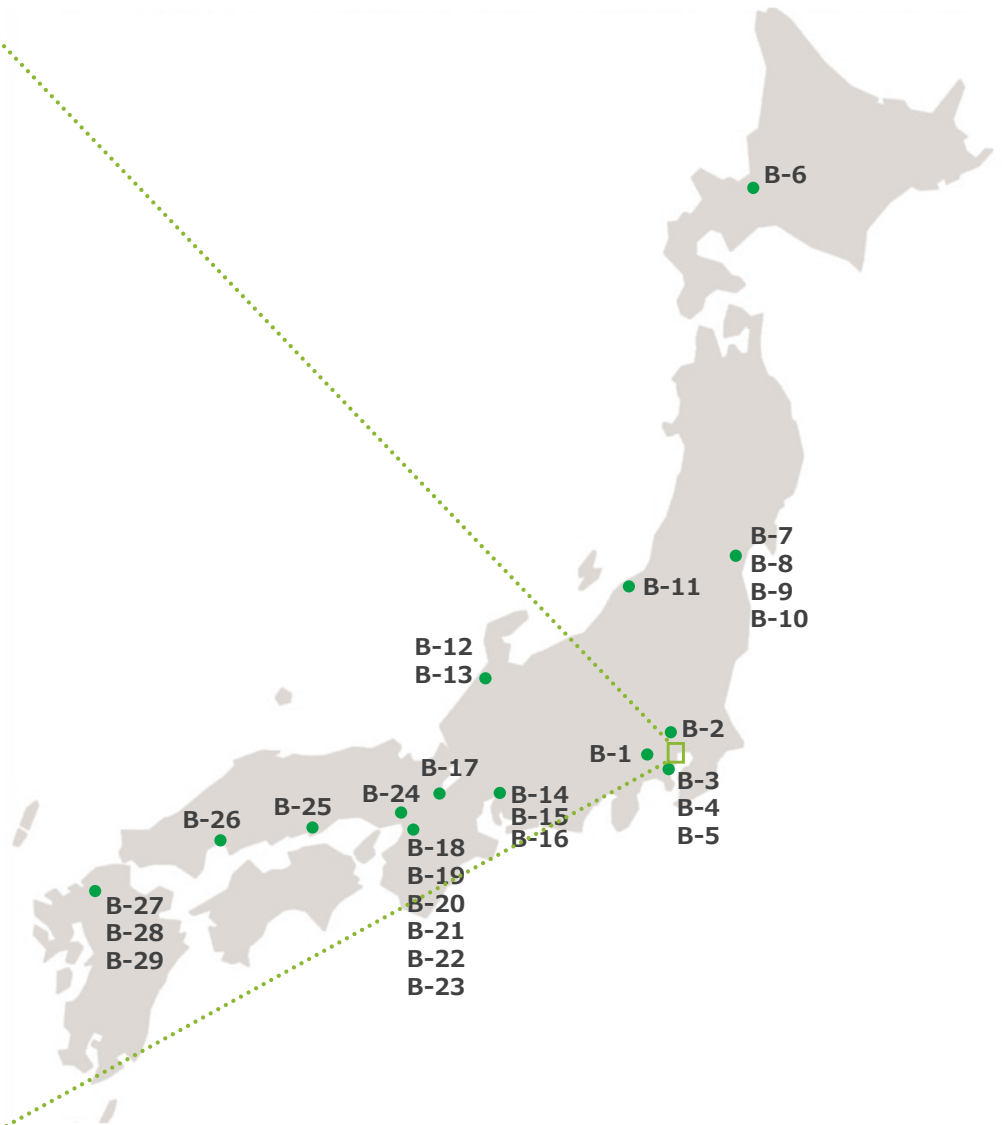
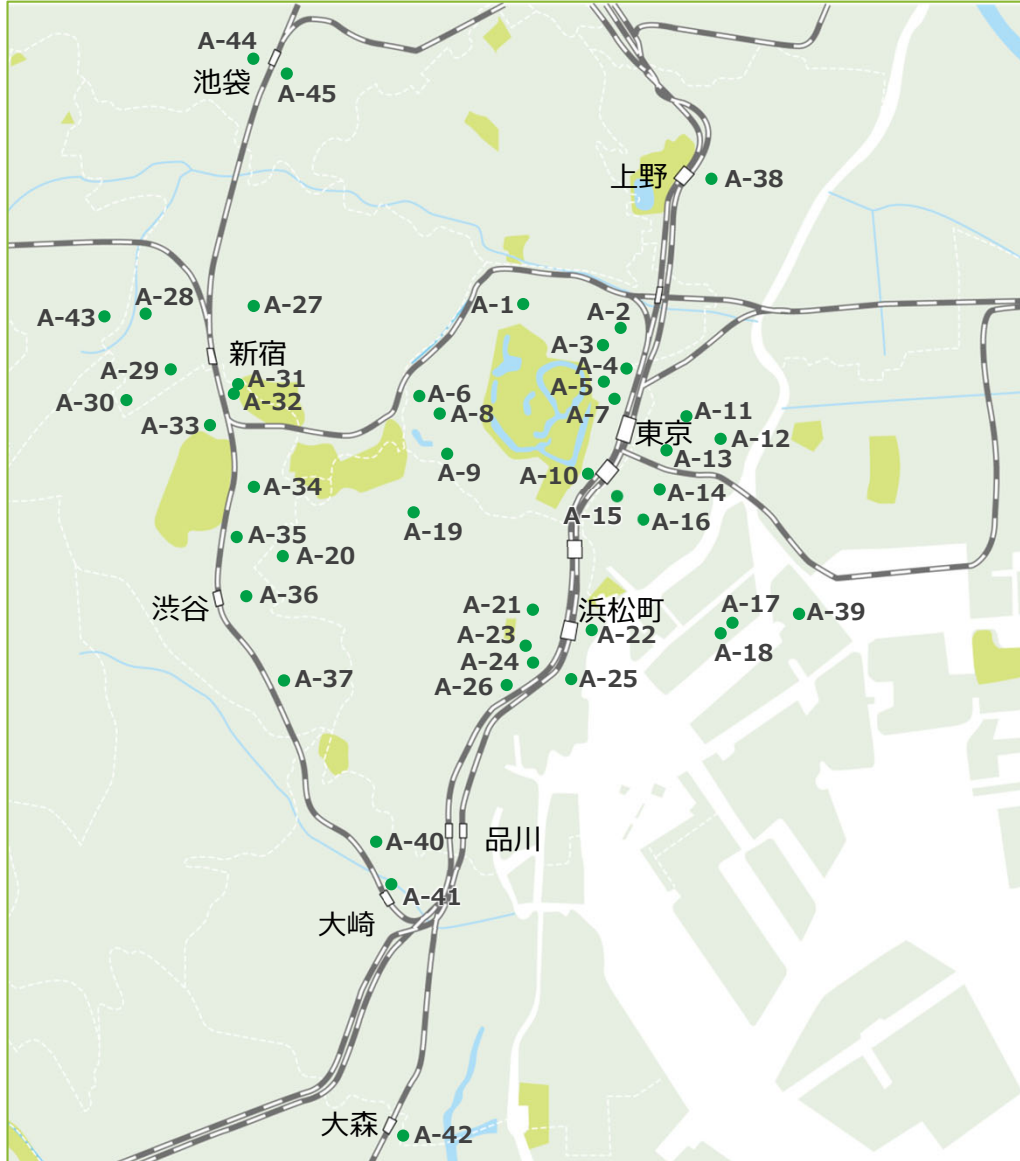
		'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期
評価額	A	712,888	758,210	775,147	829,152	843,367	912,125	977,666	996,828	1,011,368	1,042,319	1,069,480	1,122,210	1,158,140	1,178,420	1,202,750	1,235,000	1,253,980	1,253,920	1,246,620	1,319,650
	直接還元法査定CF	33,119	35,003	35,086	36,814	36,649	39,013	40,971	40,782	40,784	40,831	41,201	41,978	43,186	43,715	43,663	44,399	44,959	45,075	44,771	45,908
	直接還元法還元利回り	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
簿価	B	700,829	739,901	748,257	789,543	786,106	829,449	869,034	861,360	856,657	872,534	877,837	907,577	927,908	935,057	928,820	955,228	967,442	963,160	954,902	1,002,620
含み損益	A-B=C	12,058	18,308	26,889	39,608	57,260	82,675	108,631	135,467	154,710	169,784	191,642	214,632	230,231	243,362	273,929	279,771	286,537	290,759	291,717	317,029
含み損益率	C/B	1.7%	2.5%	3.6%	5.0%	7.3%	10.0%	12.5%	15.7%	18.1%	19.5%	21.8%	23.6%	24.8%	26.0%	29.5%	29.3%	29.6%	30.2%	30.5%	31.6%

参考	期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
	1口当たり含み損益	C/D=E	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円	45,752円	66,059円	82,968円	103,464円	118,161円	129,674円	146,368円	163,927円	166,206円	175,686円	197,753円	201,970円	206,855円	209,902円	210,594円	228,867円
	1口当たり純資産額	F	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円	348,871円	348,909円	358,026円	358,238円	358,478円	358,661円	359,213円	359,505円	368,881円	369,082円	370,174円	371,351円	372,002円	371,974円	372,829円	373,057円
	1口当たりNAV	E+F=G	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円	394,623円	414,969円	440,995円	461,702円	476,640円	488,335円	505,582円	523,432円	535,088円	544,768円	567,928円	573,321円	578,857円	581,877円	583,424円	601,925円
	期末投資口価格	H	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円	564,000円	565,000円	551,000円	650,000円	605,000円	590,000円	541,000円	551,000円	596,000円	653,000円	725,000円	633,000円	538,000円	653,000円	668,000円	639,000円
	NAV倍率	H/G	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍	1.43倍	1.36倍	1.25倍	1.41倍	1.27倍	1.21倍	1.07倍	1.05倍	1.11倍	1.20倍	1.28倍	1.10倍	0.93倍	1.12倍	1.14倍	1.06倍

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

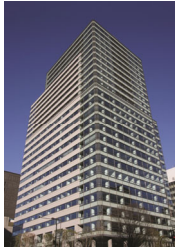


# ポートフォリオマップ



# 物件一覧・PML値

## A-1 北の丸スクエア



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

## A-2 JRE 神田小川町ビル



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

## A-3 神田橋パークビルディング



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

## A-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー



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

## A-5 大手町パークビルディング



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

## A-6 二番町ガーデン



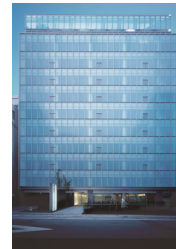
建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

## A-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル



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

## A-8 ビュレックス麹町



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

## A-9 山王グランドビル



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

## A-10 有楽町電気ビルディング



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

## A-11 フロントプレイス日本橋



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

## A-12 JRE 茅場町二丁目ビル



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

## A-13 ビュレックス京橋



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

## A-14 JRE 銀座一丁目イーストビル



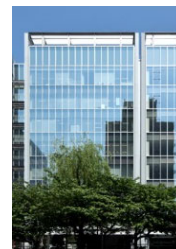
建物延床面積	4,976㎡
取得日	'15/03/02
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント
竣工年月	2008/05
PML値	2.1%
基準階面積	529㎡

## A-15 銀座三和ビル



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

## A-16 JRE 銀座三丁目ビル



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

# 物件一覧・PML値

**A-17** 晴海フロント



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

**A-18** 晴海センタービル



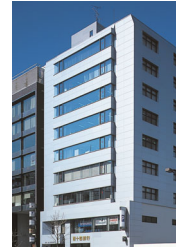
建物延床面積	26,447㎡
取得日	'07/12/18
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2006/11
PML値	3.5%
基準階面積	2,141㎡

**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** 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-21** 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-22** 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-23** JRE芝二丁目大門ビル



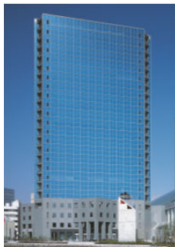
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

**A-24** JREコスモ金杉橋ビル



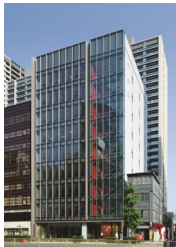
建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

**A-25** 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-26** 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-27** 新宿イーストサイドスクエア



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

**A-28** 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-29** 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-30** 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-31** フロントプレイス南新宿



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

**A-32** リンクスクエア新宿



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㎡

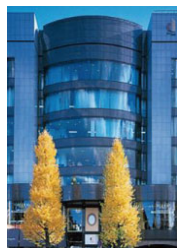
# 物件一覧・PML値

**A-33** 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-34** 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-35** JRE神宮前メディアスクエアビル

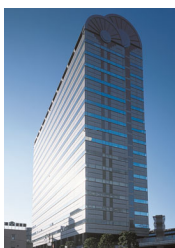


建物延床面積	9,420㎡
取得日	'03/10/09
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	1998/03
PML値	3.3%
基準階面積	482㎡

**A-36** 渋谷クロスタワー（底地）

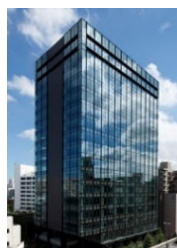
土地面積	5,153㎡
取得日	'01/11/30
追加取得日	-
建物所有割合	-
不動産管理会社	-
竣工年月	-
PML値	-
基準階面積	-

**A-37** 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-38** 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-39** 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-40** 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-41** 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-42** 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-43** 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-44** 池袋二丁目ビルディング



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-45** 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



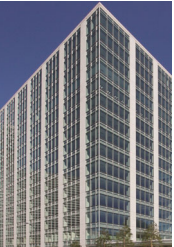
建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

## 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



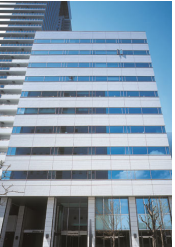
建物延床面積	498,282㎡
取得日	'14/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	11.11481%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1997/06
PML値	3.3%
基準階面積	1,572㎡

## 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㎡

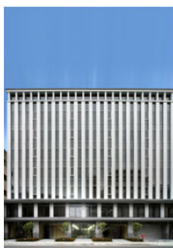
## B-16 名古屋広小路ビルディング



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）



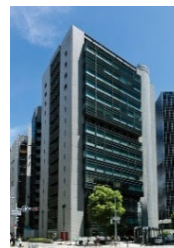
建物延床面積	290,030㎡
取得日	'21/10/01
追加取得日	-
建物所有割合	4.9%
不動産管理会社	非開示
竣工年月	2013/02
PML値	2.7%
基準階面積	2,613㎡

**B-19** グランフロント大阪（うめきた広場・南館）



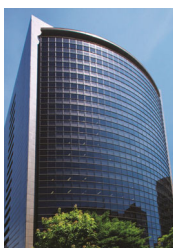
建物延床面積	191,597㎡
取得日	'21/10/01
追加取得日	-
建物所有割合	4.9%
不動産管理会社	非開示
竣工年月	2013/02（うめきた広場） 2013/03（南館）
PML値	3.6%
基準階面積	2,678㎡

**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）

MEMO



# 気候変動リスクとTCFDへの対応①

## 気候変動とTCFD

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

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



## 高まる気候変動「リスク」

### 物理リスク

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

### 移行リスク

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

## JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

### CO<sub>2</sub>排出量の削減

#### 戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

#### KPI

CO<sub>2</sub>排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

### 戦略的改修、ZEB

#### 戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

### グリーンファイナンス

#### 戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ



# 気候変動リスクとTCFDへの対応②

## シナリオ分析に基づく財務的影響の検証

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

分類	リスクと機会の要因	財務的影響 キャッシュフローの変化	区分	財務的影響				JREの取り組み
				4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
				中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
政策・法規制	CO <sub>2</sub> 排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応(炭素税、クレジット 購入費用)コストの増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>削減目標の設定 (2013年度比35%削減)</li> <li>エネルギー原単位の計画的低減</li> <li>内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携)</li> <li>環境性能の良い物件への入れ替え</li> <li>独自のEMSによるエネルギー消費量管理</li> <li>再エネの導入</li> </ul>
	炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加  法規制対応による物件の競争力の向上	リスク  機会	小  小	小  小	小  中	小  大	<ul style="list-style-type: none"> <li>中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得</li> <li>CO<sub>2</sub>削減目標の設定 (2013年度比35%削減)</li> <li>エネルギー原単位の計画的低減</li> <li>内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携)</li> <li>ZEB物件の取得</li> <li>積極的・計画的な既存物件のZEB化</li> <li>独自のEMSによるエネルギー消費量管理</li> <li>再エネの導入</li> <li>中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得</li> </ul>
移行リスク・機会	技術  低炭素化技術の普及 (既存物件の環境性能の向上)	ZEB物件の調達、既存物件のZEB化や新技術導入のための調査等にかかるコストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB物件の取得</li> <li>積極的・計画的な既存物件のZEB化</li> </ul>
		省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門会社との連携</li> <li>省エネ等技術診断・設備に関するサポート</li> <li>長期修繕計画のレビュー</li> <li>ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定</li> <li>使用電力を再エネへ切り替え推進</li> </ul>
		ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有ビルの設備改修工事の計画的実施</li> </ul>

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

### ESGウェブサイト

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

### サステナビリティレポート2021

[https://jre-esg.com/pdf/sustainability\\_report2021.pdf](https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2021.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）

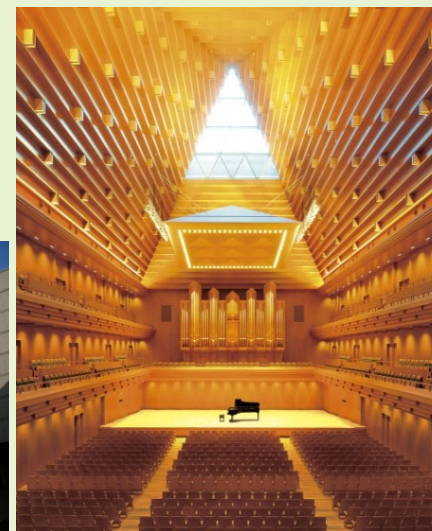


## 芸術文化活動への貢献

▶ JREは東京オペラシティ文化財団に協賛しています。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

▼ 東京オペラシティ アートギャラリー



# 新型コロナ感染拡大防止への取り組み

## テナントに向けた感染拡大防止策

### テナント従業員の感染拡大防止に配慮した取り組み

- 一部のビルに検温カメラを設置、入館者の健康状態をリアルタイムで把握
- 共用部へのアルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業を徹底
- エレベーターホール等、人が並ぶ空間の床面に立ち位置テープを設置
- ラウンジ、喫煙室等の使用や同時利用可能人数を適宜制限
- 館内での感染予防啓発ポスター等の掲出 etc.



### 事例紹介 汐留ビルディング



エレベーターホールの前に設置した最新のスタンド検温カメラは、AI機能によって人の顔を検出するため、マスク着用のまま僅か0.2秒で高精度な検知が可能。

## 運用会社従業員に向けた感染拡大防止策

### 従業員の安全と事業継続に配慮した取り組み

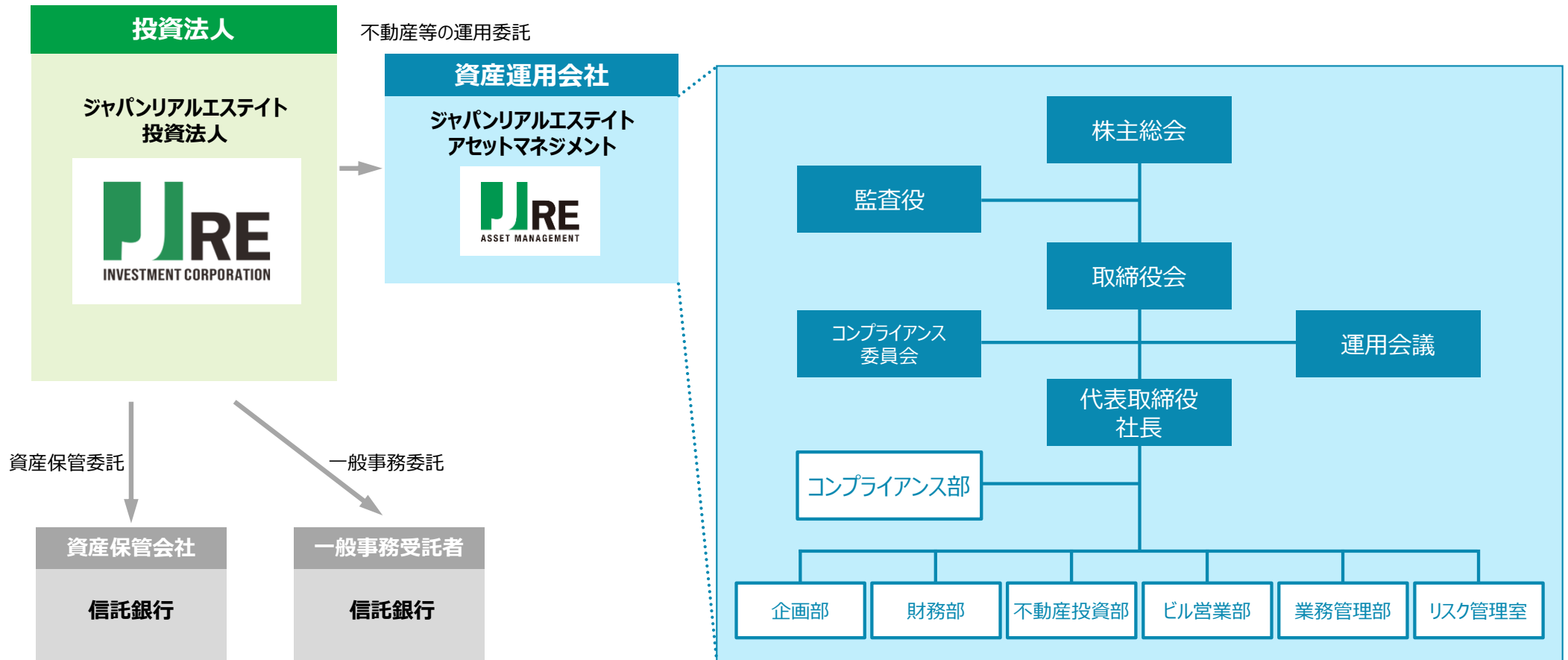
- 在宅勤務及びフレックスタイム制度を活用した時差出勤等を奨励し、従業員の安全と事業継続を意識した運営を行う
- 業務の優先順位の明確化、Web会議等のIT活用推進により、在宅勤務下でも業務をスムーズに行える体制を構築
- 執務室内では感染予防対策として、ソーシャルディスタンスの確保、消毒液の設置やマスクの着用を徹底



# ガバナンス①

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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



## ESGに関するマネジメント体制・基本方針

### サステナビリティ委員会

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

#### 構成メンバー

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

#### 報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

### サステナビリティ方針

#### 1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

#### 2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

#### 3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

#### 4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

#### 5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

#### 6 ガバナンス体制の充実

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

#### 7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



### Point

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

## JREの主な特色

- 1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ**
  - 物件取得のサポート**
    - 物件の売却
    - 売却物件情報の提供、等
  - 物件の運営・管理のサポート**
    - テナント誘致
    - 物件管理ノウハウの提供、等
  - 人的なサポート**
    - 経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣
  - 利益相反防止機能**
    - 外部専門家を含むコンプライアンス委員会（外部専門家の賛成は必須）による、利益相反防止機能を保有
- 2 オフィスビル特化型**の大型投資法人  
(74物件、取得価格合計1兆1,180億円)
- 3** 日本で**最初に上場したREIT**として安定的な決算実績
- 4 健全な財務体質**の大型投資法人
  - 30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
  - J-REITセクターで最高水準の格付け (S&P A+, Moody's A2, R&I AA)

# 報酬体系・実績

## 報酬体系（規約抜粋）

### NOI連動報酬

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

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

### 分配金連動報酬Ⅰ

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

\* 不動産売却損益控除後分配可能金額：

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

\*\* 不動産売却損益控除後1口当たり分配金：

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

### 分配金連動報酬Ⅱ

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

### 取得報酬

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

### 譲渡報酬

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

### 合併報酬

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

## 報酬実績

(百万円)

	'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537
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
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	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

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
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
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

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%
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%

	'09/09期	'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
期間報酬	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	697	707
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	235	256
取得報酬	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	0	0
譲渡報酬	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	21	0
報酬合計	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	955	965

期末総資産	564,528	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
期中物件取得額	0	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263	0	175
期中物件譲渡額	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0	4,366	0

期間報酬/期末総資産	0.10%	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%
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%
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%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-	-	-	0.50%	-
報酬合計/期末総資産	0.10%	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%

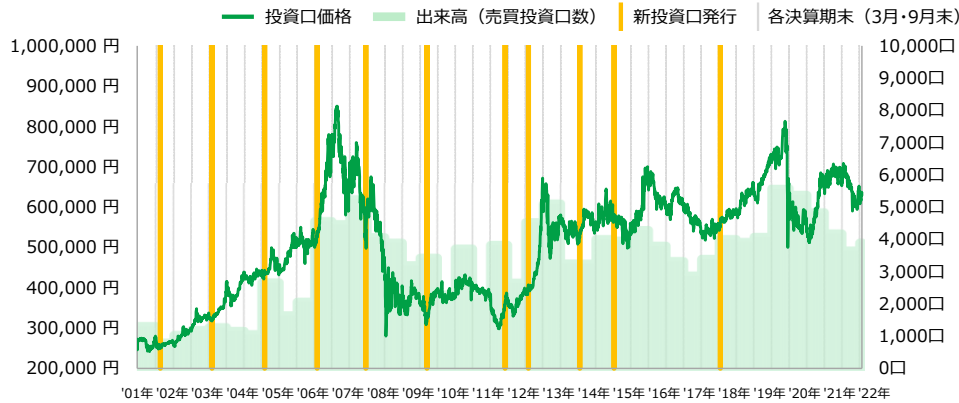
	'17/03期	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期
期間報酬	715	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962
インセンティブ報酬	245	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579
取得報酬	130	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264
譲渡報酬	34	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13
報酬合計	1,125	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433	1,750	1,819

期末総資産	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	1,035,072
期中物件取得額	26,100	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300	0	0	52,880
期中物件譲渡額	6,890	0	10,000	650	0	3,078	6,528	0	0	6,025	2,629

期間報酬/期末総資産	0.08%	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.09%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.03%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%	0.07%	0.06%
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%	0.50%
報酬合計/期末総資産	0.13%	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%	0.17%	0.18%

# 投資口価格の推移

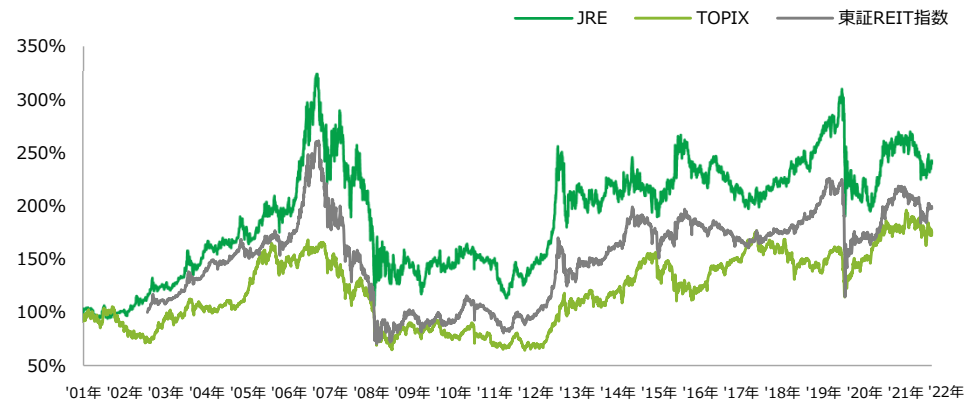
## 投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース。  
\* 2014年1月1日付けで1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

\* 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。  
\* 出来高は各決算期の期中平均出来高。

## 投資口価格の推移（主な指標との比較）



\* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）を、TOPIXについては2001年9月7日の終値（1,080.83）を基準値（100%）として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値（1,000）を基準値（100%）とした数値。

\* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。  
\* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。  
\* 出所：ブルームバーグ

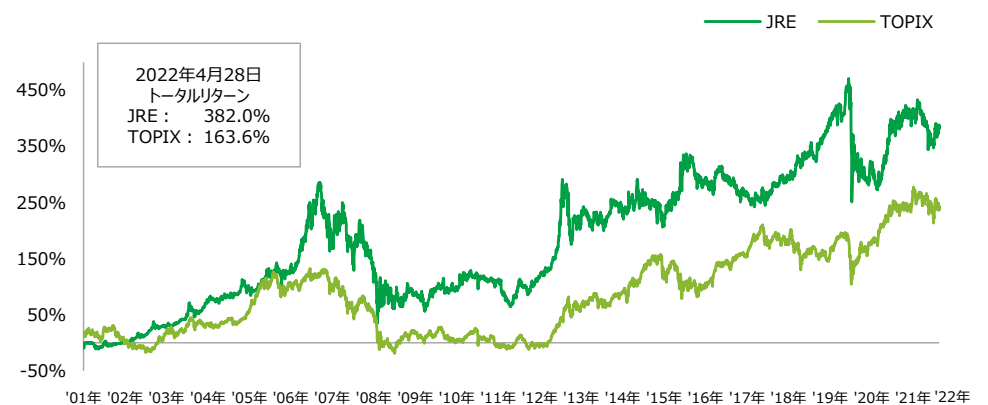
## 利回りの推移（実績分配金ベース）



\* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2022年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、月次ベースの東証一部上場銘柄の単純平均利回り（2022年4月以降は東証プライム上場銘柄の単純平均利回り）、2022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、2022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（2022年4月28日現在）



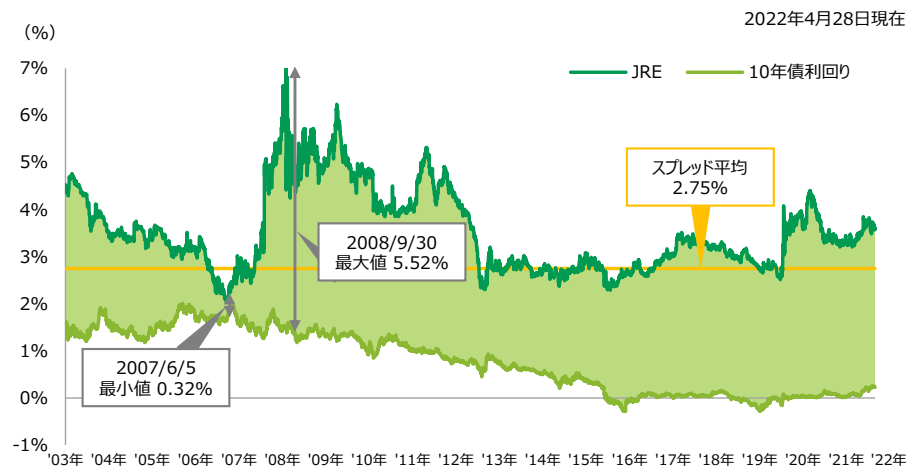
\* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン = ( (配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1 ) × 100

\* 日次ベースで2001年9月10日から2022年4月28日時点まで記載。  
\* 出所：ブルームバーグ



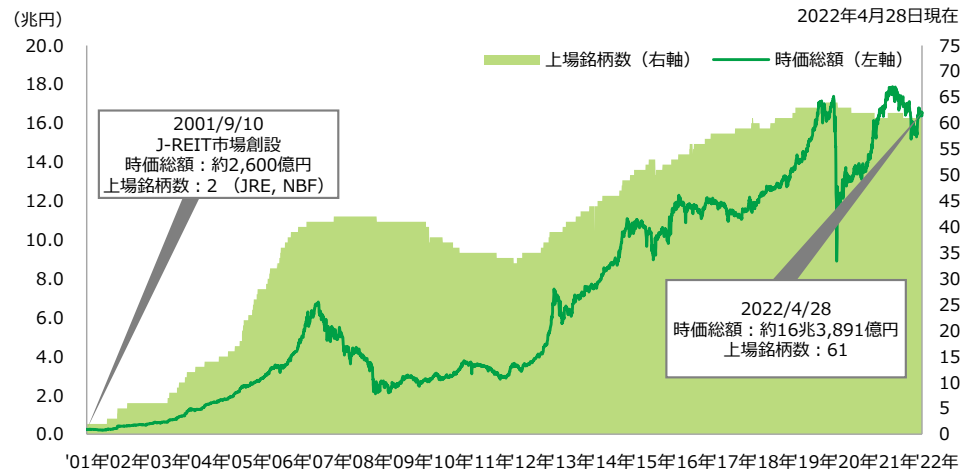
# 対JGBスプレッドの推移・時価総額

## JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



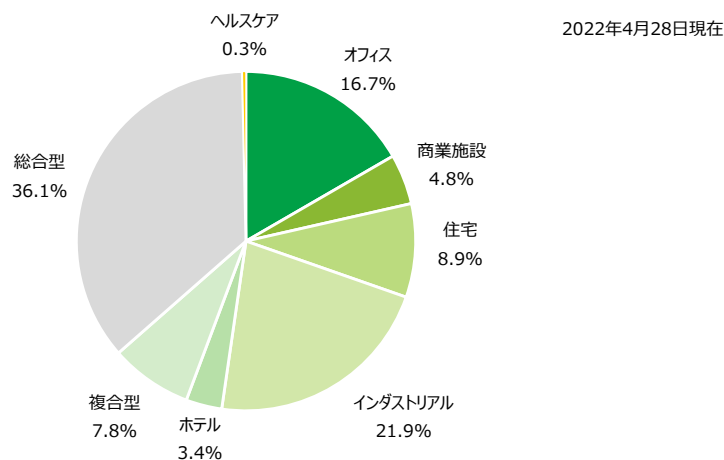
\* 日次ベースで2003年9月1日から2022年4月28日時点まで記載。\* 配当利回りは実績ベース。\* 出所：ブルームバーグ

## 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のテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している（建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない）。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共有部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「媒介手数料等」= テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料[住宅賃料等を含む]、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等） + その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。  
2009年10月30日付けにて一部を譲渡したJRE神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。  
リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本プランズウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。なお、2020年4月20日付けにて物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更している。  
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。  
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」および「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。
- シー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
山王グランドビル	山王グランドビル	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
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	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
フロントプレイス日本橋	FP日本橋	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
JRE 茅場町二丁目ビル	茅場町二丁目ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	JRE 四条烏丸センタービル	四条烏丸
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	TIX TOWER UENO	TIX UENO	グランフロント大阪（北館）	GFO（北館）
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	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）
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 梅田スクエアビル	梅田スクエア
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 堂島タワー	堂島タワー
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 堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
晴海センタービル	晴海センタービル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	JRE 御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	JRE 尼崎フロントビル	尼崎フロント
JRE 青山クリスタルビル	青山クリスタル	JRE 南池袋ビル	南池袋ビル	リットシティビル	リットシティ
クローバー芝公園	クローバー芝公園	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	JRE さいたま浦和ビル	さいたま浦和ビル	JRE 天神三丁目ビル	天神三丁目ビル
JRE 芝二丁目大門ビル	芝二丁目大門ビル	MMパークビル	MMパークビル	JRE 天神クリスタルビル	天神クリスタル
JRE コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	クイーンズタワーA	クイーンズ	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
シーバンス棟	シーバンス	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル

## 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。