

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2021年9月期 決算説明資料

(2021年4月1日～2021年9月30日)



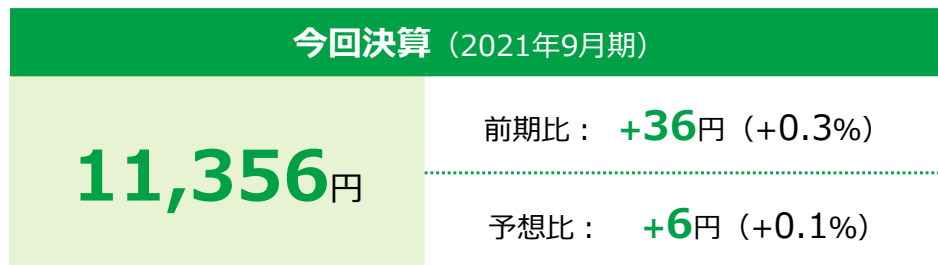
1	決算ハイライト	2
2	決算及び業績予想	7
3	外部成長	12
4	内部成長	16
5	財務戦略	24
6	ポートフォリオ概況	27
7	ESG	31
8	Appendix	41

1 決算ハイライト

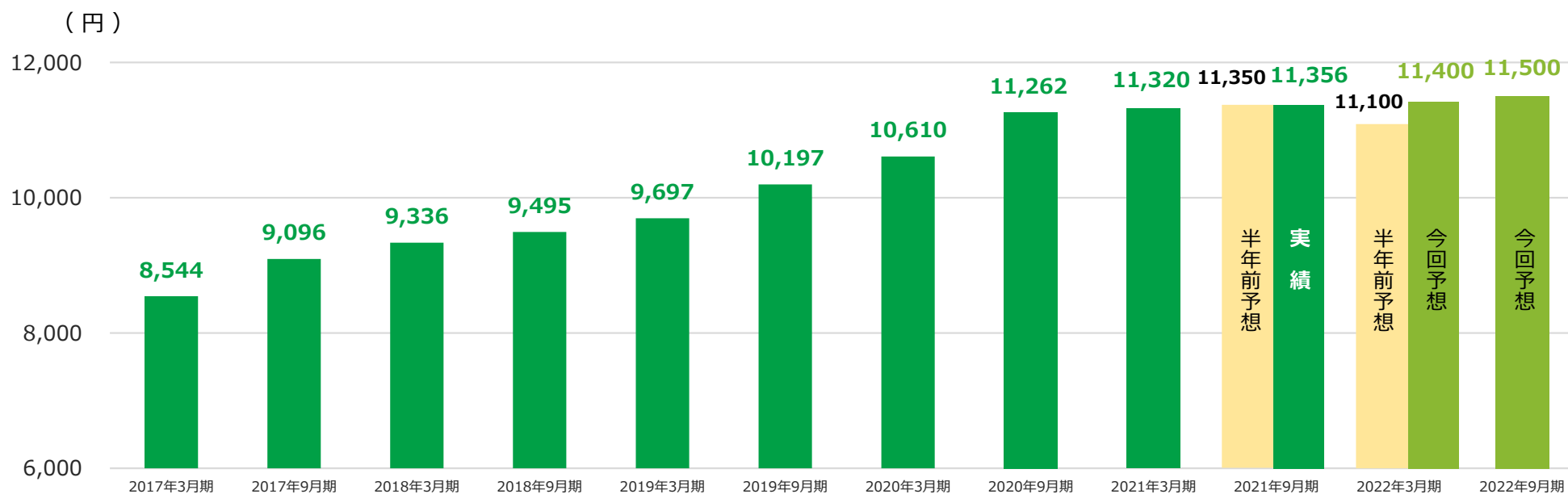


分配金サマリー

1口当たり分配金



1口当たり分配金の推移 ~ 15期連続増配 ~



運用ハイライト（2021年9月期）

緊急事態宣言長期化の影響を受けながらも、増額改定やESGへの取り組みを着実に推進

内部成長

	2021年3月期		2021年9月期
テナント入替（月額）	-42百万円	▶	-60百万円
賃料改定（月額）	+15百万円	▶	+21百万円
期末入居率	97.9%	▶	96.5%

財務戦略

	2021年3月期		2021年9月期
LTV	41.9%	▶	41.8%
平均利率	0.43%	▶	0.42%
平均残存年数	4.17年	▶	4.15年
長期固定比率	89.7%	▶	90.9%

外部成長

資産の譲渡

大塚東池袋ビルディング **6,025百万円**

<参考> 2022年3月期の資産の取得・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**
名古屋御園ビル（譲渡） **2,629百万円**

ESGへの取り組み

- ▶ 再エネ電力をすべてのJRE100%保有物件で導入
- ▶ TCFDの開示をアップデートして拡充
- ▶ GRESBにおいて「Green Star」・「5 Stars」評価を取得

現在の状況と今後の見通し

2021年9月期における新型コロナウイルスの影響

オフィステナントの状況

- 緊急事態宣言が予想より長引き、新規借室需要は限定的だった
- 立地改善やオフィス拡張の動きもあるが、全体の空室率は上昇傾向が続いた
- 賃料改定で増額基調は継続するも、増額率は鈍化した

店舗テナントの状況

決算期	賃料一時減額による 決算への影響額
2020年9月期	-34百万円
2021年3月期	-42百万円
2021年9月期	-62百万円

今後のオフィスマーケットの見通し

- ワクチンの接種が進み、新型コロナウイルスへの感染がある程度収まってきたので、各社が今後の働き方を試すフェーズに入ってくる。当初は余剰スペースの返室が先行するが、徐々に立地改善、執務環境改善等の動きが活発化する。
- 在宅勤務を積極的に活用する企業もある一方、コミュニケーションやイノベーション等の観点から、オフィスでの勤務を再評価する企業も多く、働き方の多様化が進む。
- 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。
- ビルの環境性能やCO₂排出量の削減（再生エネルギーの活用）、健康と快適性に対するテナントの要求がこれまで以上に高くなる。
- 今後はテナントに「選ばれるオフィス」と「選ばれないオフィス」への二極化が進む。

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、より戦略的な入替を進める

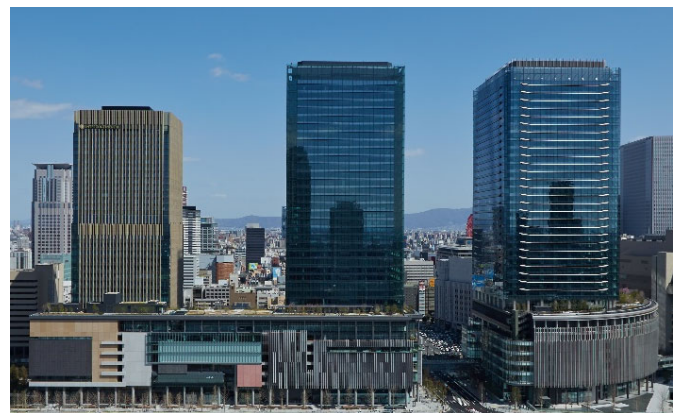
物件の入替



大塚東池袋ビルディング
譲渡日：2021年8月31日
譲渡価格：6,025百万円



名古屋御園ビル
譲渡予定日：2022年3月1日
譲渡予定価格：2,629百万円



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



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

入替による効果

売却益の実現

+ 3,846百万円

築年数の若返り

譲渡物件平均32.5年
↓
取得物件平均8.6年

資産規模拡大

1兆705億円
↓
1兆925億円

NOIの増加

+ 545百万円／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



2021年9月期 決算概要

項目	2021年3月期 実績	2021年9月期 実績	前期比
営業収益	34,944 百万円	36,901 百万円	+1,957 百万円
賃貸事業収益	34,944 百万円	34,354 百万円	-589 百万円
不動産等売却益	0 百万円	2,546 百万円	+2,546 百万円
営業費用	18,464 百万円	18,507 百万円	+42 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,118 百万円	10,150 百万円	+32 百万円
減価償却費	6,529 百万円	6,264 百万円	-264 百万円
販売費及び一般管理費	1,816 百万円	2,091 百万円	+275 百万円
(内、資産運用報酬)	1,433 百万円	1,719 百万円	+286 百万円
NOI (*2)	24,825 百万円	24,204 百万円	-621 百万円
賃貸事業損益 (*2)	18,296 百万円	17,939 百万円	-356 百万円
営業利益	16,479 百万円	18,394 百万円	+1,915 百万円
営業外収益	10 百万円	23 百万円	+12 百万円
営業外費用	981 百万円	940 百万円	-40 百万円
(内、支払利息)	927 百万円	890 百万円	-37 百万円
経常利益	15,508 百万円	17,477 百万円	+1,968 百万円
法人税等調整額等	-52 百万円	611 百万円	+663 百万円
当期純利益	15,560 百万円	16,865 百万円	+1,304 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	119 百万円	-1,135 百万円	-1,255 百万円
分配金総額	15,680 百万円	15,730 百万円	+49 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	11,320 円	11,356 円	+36 円
期末入居率	97.9 %	96.5 %	-1.4 %

半年前 業績予想	業績予想比
36,950 百万円	-48 百万円
34,420 百万円	-65 百万円
2,530 百万円	+16 百万円
18,870 百万円	-362 百万円
10,560 百万円	-409 百万円
6,240 百万円	+24 百万円
2,050 百万円	+41 百万円
1,680 百万円	+39 百万円
23,850 百万円	+354 百万円
17,610 百万円	+329 百万円
18,080 百万円	+314 百万円
10 百万円	+13 百万円
950 百万円	-9 百万円
900 百万円	-9 百万円
17,140 百万円	+337 百万円
500 百万円	+111 百万円
16,640 百万円	+225 百万円
-920 百万円	-215 百万円
15,720 百万円	+10 百万円
1,385,210 口	0 口
11,350 円	+6 円
97.0 %	-0.5 %

主な増減要因 (前期比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	-553
賃料共益費	-350
解約違約金・原状回復費相当額	-115
● '21/09期譲渡ビル	-35
営業費用	
● 既存ビル	-213
管理業務費	-133
水道光熱費	+147
減価償却費	-257
● '21/09期譲渡ビル	-18

主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル及び'21/09期譲渡ビル	-65
水道光熱費	-45
営業費用	
● 既存ビル及び'21/09期譲渡ビル	-394
管理業務費	-86
水道光熱費	-123
修繕費	-143

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

2021年9月末 貸借対照表 (B/S)

	2021年3月末	2021年9月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	34,353 百万円	44,437 百万円	10,083 百万円
その他流動資産	678 百万円	678 百万円	0 百万円
流動資産合計	35,032 百万円	45,115 百万円	10,083 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	373,210 百万円	371,409 百万円	-1,801 百万円
構築物（信託物件含む）	4,262 百万円	4,248 百万円	-13 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,851 百万円	4,909 百万円	57 百万円
土地（信託物件含む）	725,914 百万円	724,298 百万円	-1,616 百万円
減価償却累計額	-151,550 百万円	-156,416 百万円	-4,865 百万円
有形固定資産合計	956,688 百万円	948,449 百万円	-8,239 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,472 百万円	6,453 百万円	-19 百万円
無形固定資産合計	6,472 百万円	6,453 百万円	-19 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	577 百万円	577 百万円	0 百万円
長期前払費用他	2,862 百万円	2,898 百万円	36 百万円
投資その他の資産合計	3,439 百万円	3,475 百万円	36 百万円
固定資産合計	966,600 百万円	958,377 百万円	-8,222 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	102 百万円	89 百万円	-12 百万円
繰延資産合計	102 百万円	89 百万円	-12 百万円
資産合計	1,001,734 百万円	1,003,583 百万円	1,848 百万円

	2021年3月末	2021年9月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	18,000 百万円	18,000 百万円	0 百万円
1年内返済予定長期借入金	51,700 百万円	51,000 百万円	-700 百万円
前受金	3,172 百万円	3,065 百万円	-107 百万円
その他流動負債	4,817 百万円	5,071 百万円	253 百万円
流動負債合計	77,690 百万円	77,136 百万円	-553 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	306,800 百万円	307,500 百万円	700 百万円
預り敷金保証金	57,385 百万円	57,302 百万円	-82 百万円
その他固定負債	1,603 百万円	2,203 百万円	599 百万円
固定負債合計	408,781 百万円	409,998 百万円	1,217 百万円
負債合計	486,472 百万円	487,135 百万円	663 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	2,424 百万円	2,303 百万円	-120 百万円
当期末処分利益	15,597 百万円	16,902 百万円	1,305 百万円
純資産合計	515,262 百万円	516,447 百万円	1,185 百万円
負債・純資産合計	1,001,734 百万円	1,003,583 百万円	1,848 百万円

(参考)

	2021年3月末	2021年9月末	増減
期末内部留保残額 (注)	3,522 百万円	5,257 百万円	1,735 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3月期・2022年9月期 業績予想

項目	2021年9月期 実績	2022年3月期 業績予想	前期比	2022年9月期 業績予想	前期比
営業収益	36,901 百万円	36,240 百万円	-661 百万円	33,730 百万円	-2,510 百万円
賃貸事業収益	34,354 百万円	34,930 百万円	+575 百万円	33,730 百万円	-1,200 百万円
不動産等売却益	2,546 百万円	1,300 百万円	-1,246 百万円	0 百万円	-1,300 百万円
営業費用	18,507 百万円	19,080 百万円	+572 百万円	18,850 百万円	-230 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,150 百万円	10,850 百万円	+699 百万円	11,060 百万円	+210 百万円
減価償却費	6,264 百万円	6,290 百万円	+25 百万円	6,160 百万円	-130 百万円
販売費及び一般管理費	2,091 百万円	1,930 百万円	-161 百万円	1,620 百万円	-310 百万円
(内、資産運用報酬)	1,719 百万円	1,540 百万円	-179 百万円	1,260 百万円	-280 百万円
NOI (*2)	24,204 百万円	24,080 百万円	-124 百万円	22,670 百万円	-1,410 百万円
賃貸事業損益 (*2)	17,939 百万円	17,780 百万円	-159 百万円	16,510 百万円	-1,270 百万円
営業利益	18,394 百万円	17,160 百万円	-1,234 百万円	14,880 百万円	-2,280 百万円
営業外収益	23 百万円	0 百万円	-23 百万円	10 百万円	+10 百万円
営業外費用	940 百万円	930 百万円	-10 百万円	890 百万円	-40 百万円
(内、支払利息)	890 百万円	880 百万円	-10 百万円	840 百万円	-40 百万円
経常利益	17,477 百万円	16,230 百万円	-1,247 百万円	14,000 百万円	-2,230 百万円
法人税等調整額等	611 百万円	150 百万円	-461 百万円	-660 百万円	-810 百万円
当期純利益	16,865 百万円	16,070 百万円	-795 百万円	14,660 百万円	-1,410 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,135 百万円	-270 百万円	+865 百万円	1,270 百万円	+1,540 百万円
分配金総額	15,730 百万円	15,800 百万円	+69 百万円	15,930 百万円	+130 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,385,210 口	0 口
1口当たり分配金	11,356 円	11,400 円	+44 円	11,500 円	+100 円
期末入居率	96.5 %	96.5 %	0.0 %		

*1 減価償却費を除く *2 不動産等売却益を除く

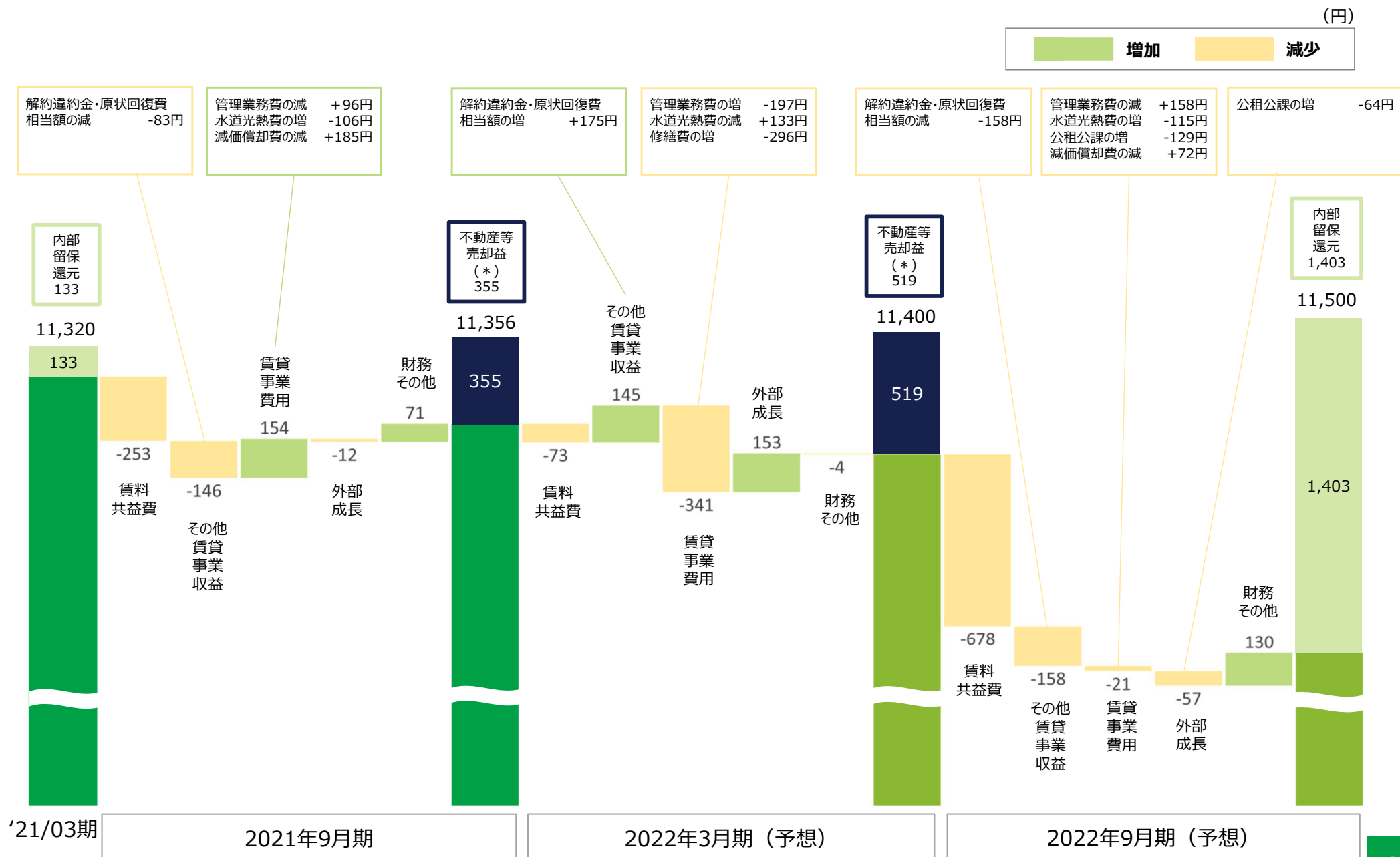
2022年3月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+100
賃料共益費	-102
解約違約金・原状回復費相当額	+243
● '21/09期譲渡ビル	-166
● '22/03期取得・譲渡予定ビル	+631
営業費用	
● 既存ビル	+473
管理業務費	+273
水道光熱費	-185
修繕費	+411
● '21/09期譲渡ビル	-79
● '22/03期取得・譲渡予定ビル	+320

2022年9月期の主な増減要因 (百万円)

営業収益	
● 既存ビル	-1,160
賃料共益費	-940
解約違約金・原状回復費相当額	-220
● '22/03期取得・譲渡予定ビル	-30
営業費用	
● 既存ビル	+30
管理業務費	-220
水道光熱費	+160
公租公課	+180
減価償却費	-100
● '22/03期取得・譲渡予定ビル	+60
公租公課	+90

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 (2021年9月末現在)	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



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

取得予定日

2021年11月30日

取得予定価格

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%	



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

大塚東池袋ビルディング

▶ 本物件のポートフォリオ内での立地優位性や今後の修繕・更新費の増加見込みを考慮し、中長期的な運用と提案された価格での譲渡を比較検討した結果、本譲渡を決定。



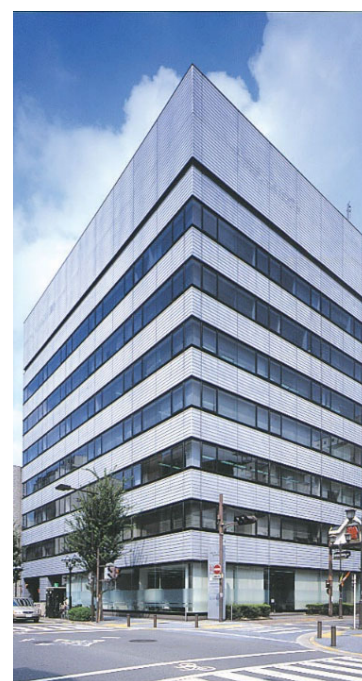
物件概要		
所在地	東京都豊島区 東池袋二丁目	
面積	<土地>	2,121㎡
	<建物>	9,531㎡
竣工時期	1987年11月	
賃貸可能面積	7,253㎡	
入居率	100.0%	

取引概要

譲渡価格 6,025百万円	鑑定評価額 4,850百万円
帳簿価額 3,280百万円	譲渡日 2021年8月31日

名古屋御園ビル

▶ 伏見エリアの今後の需給動向や築30年を迎える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

譲渡予定価格 2,629百万円	鑑定評価額 1,760百万円
帳簿価額 1,293百万円	譲渡予定日 2022年3月1日

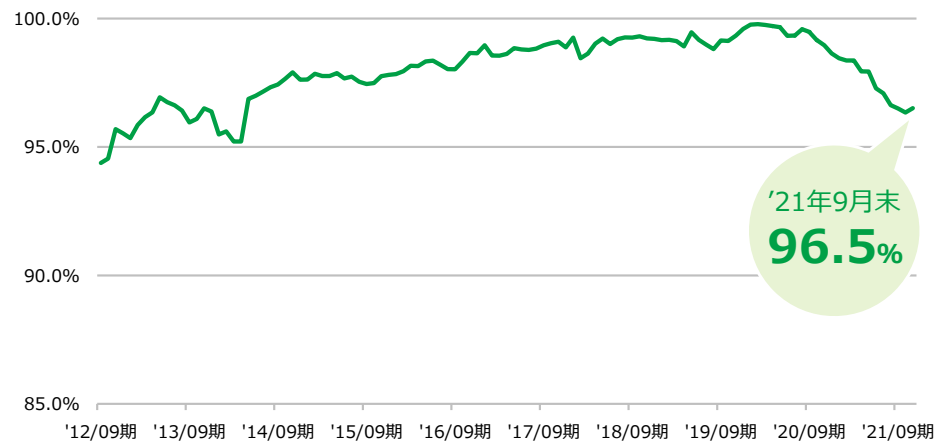
4 内部成長



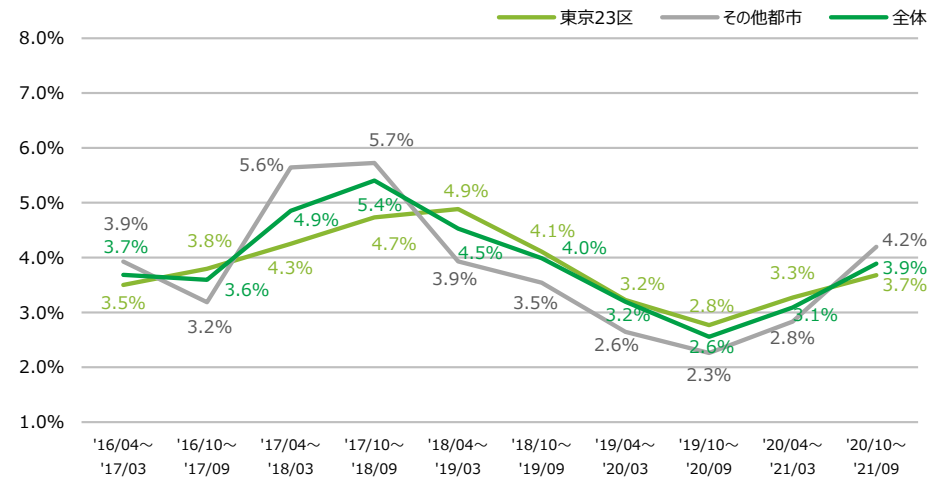
入居率・入替率の推移

リーシング期間の長期化が見られるも、テナント入替による賃料単価の上昇は継続

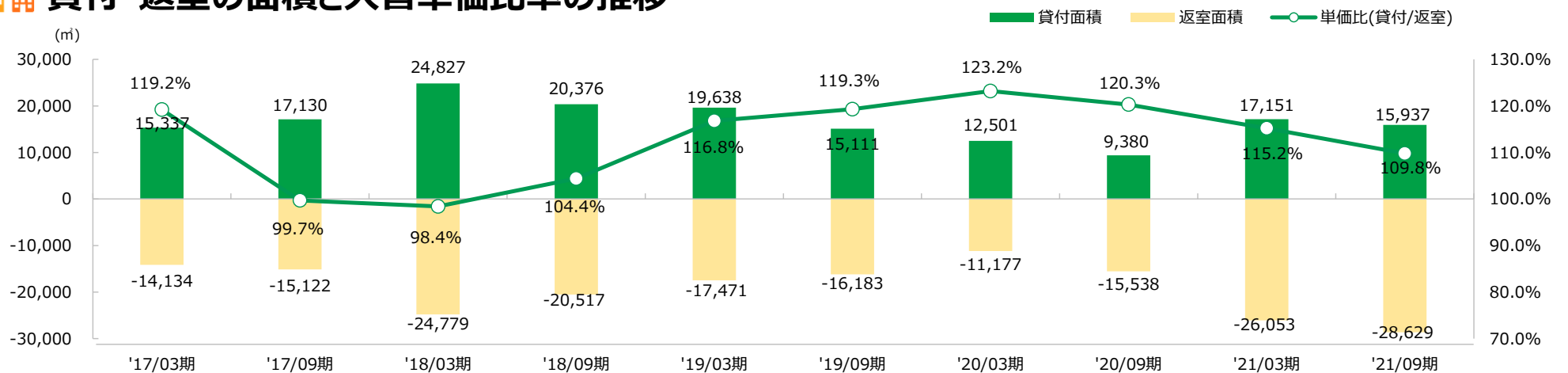
入居率の推移



年間テナント入替率

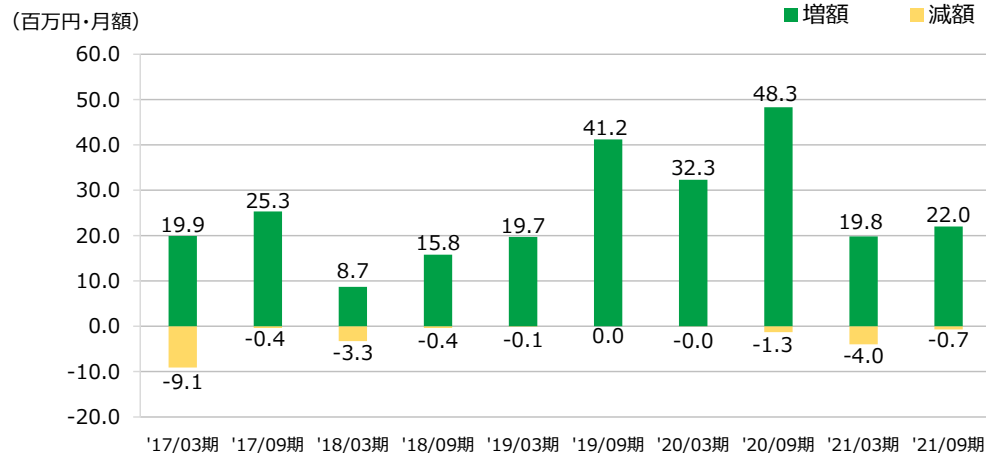


貸付・返室の面積と入替単価比率の推移

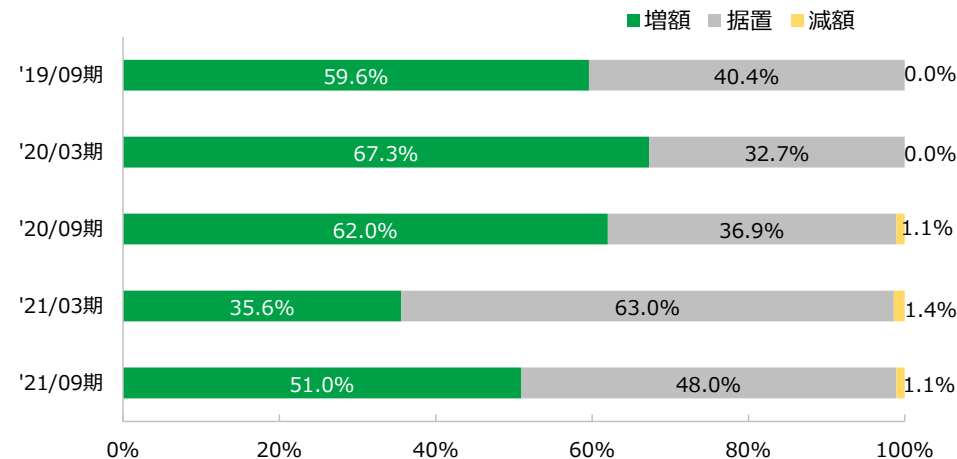


賃料改定の状況

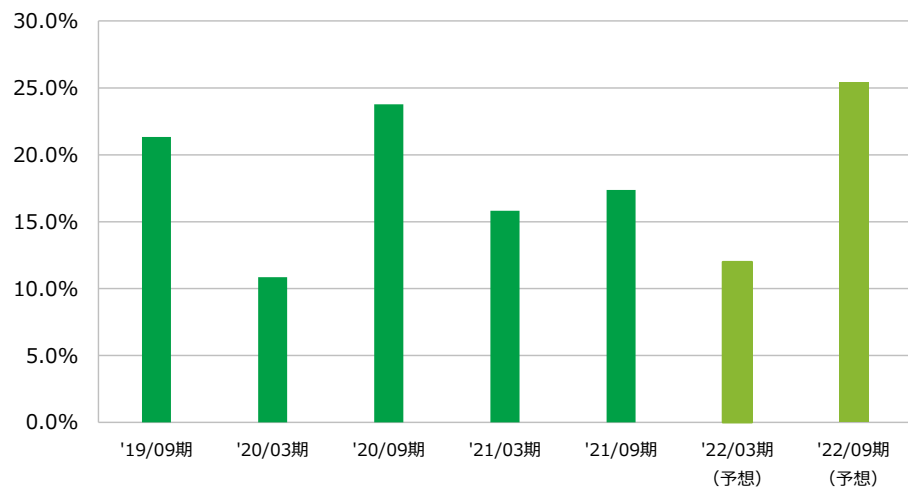
賃料改定の推移



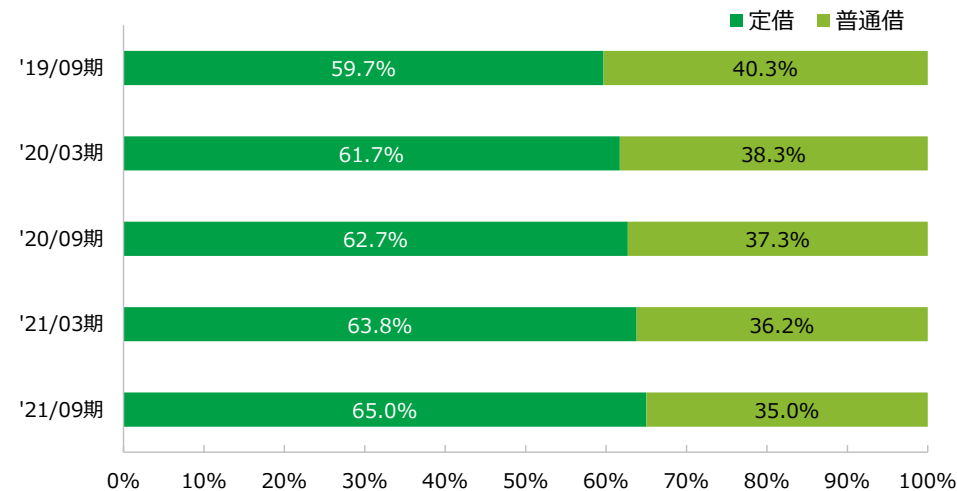
増減額割合 (月額契約賃料ベース)



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)

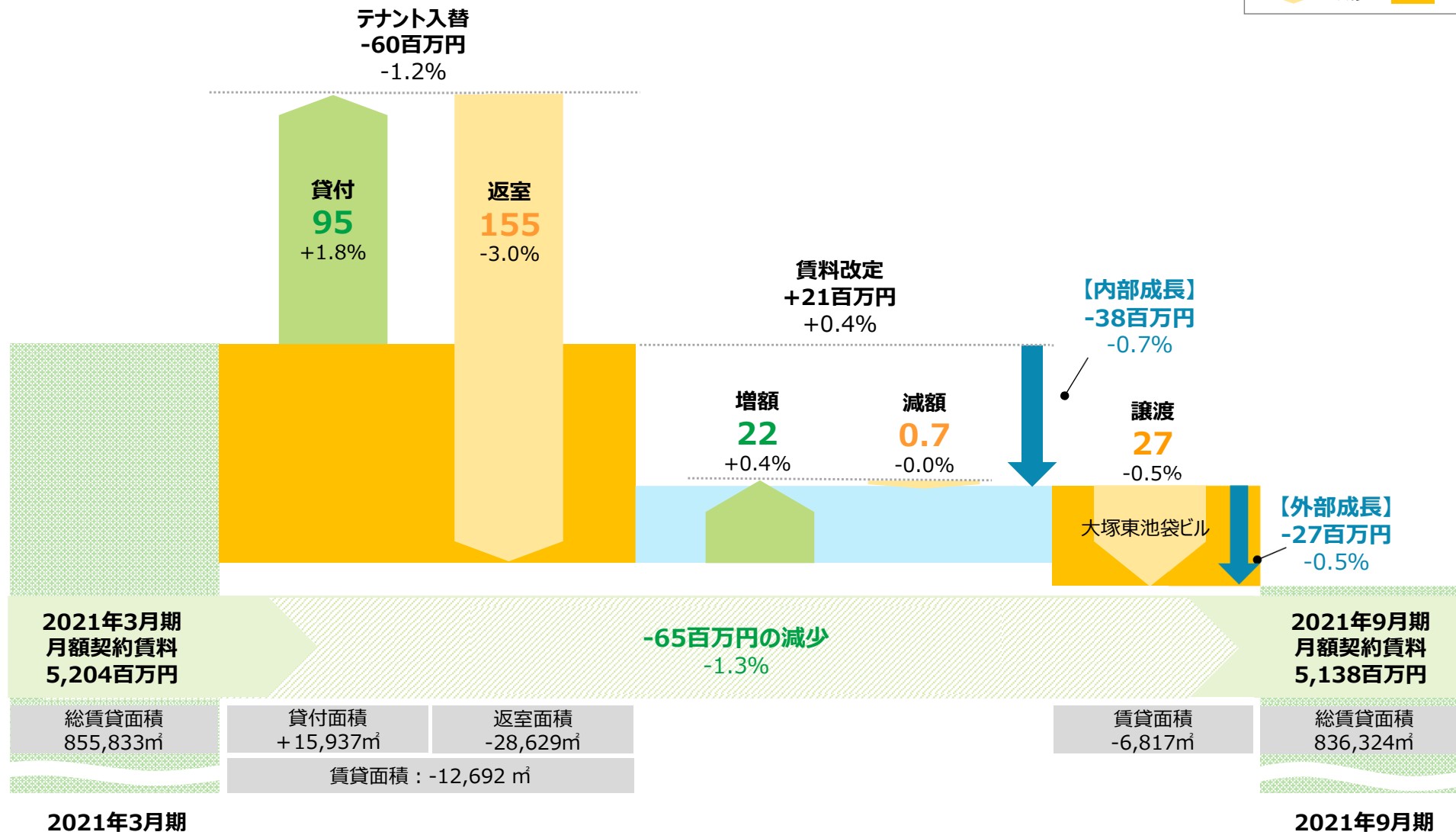


月額契約賃料（住宅賃料は除く）

増額改定は継続も、空室率上昇の影響を受けて内部成長はマイナスに

月額契約賃料の増減要因

(百万円)

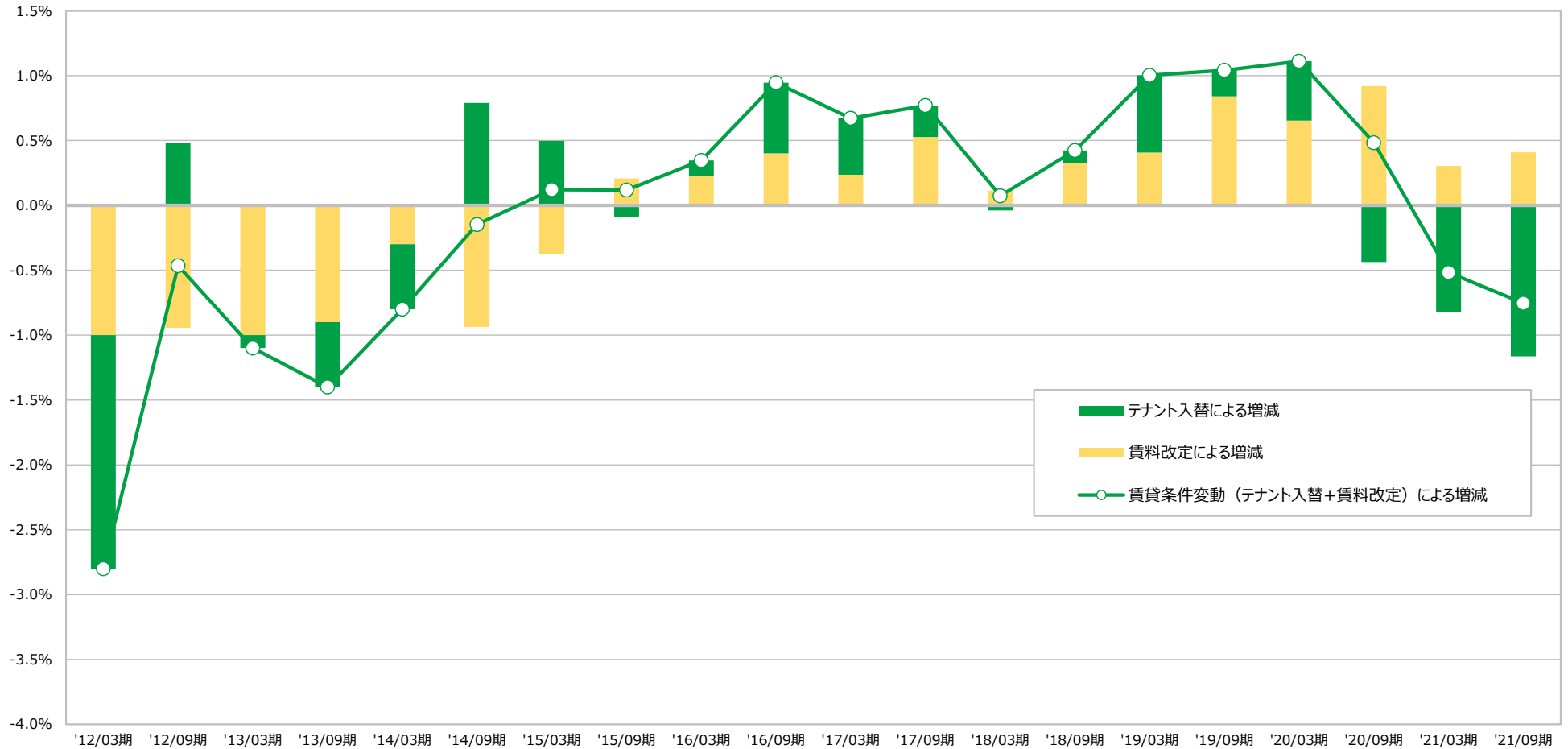


* 住宅賃料は除く

内部成長による月額契約賃料増減の推移

テナント入替・賃料改定による増減の推移

▶ 賃料改定による増額は継続も、空室率の上昇により月額契約賃料はマイナス

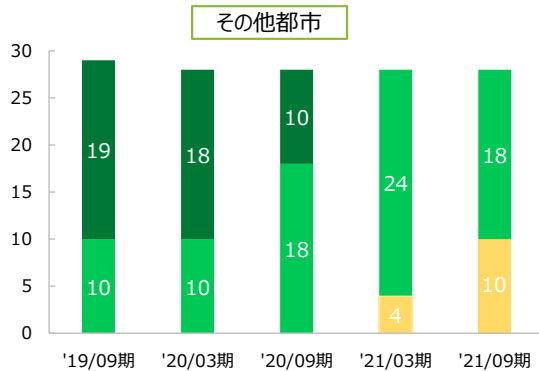
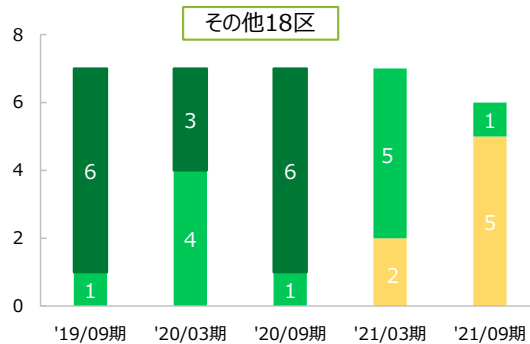
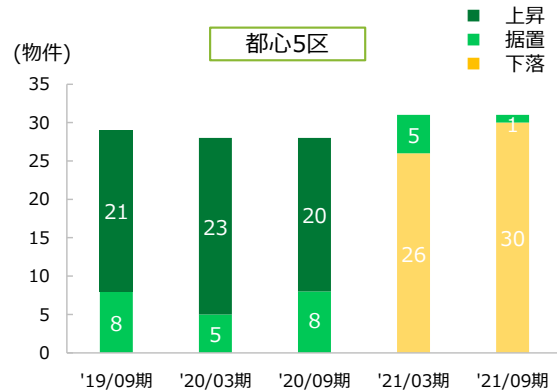


* 前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込、住宅は除く)に対する増減率を表す

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

▶ 65物件中、20物件で据置、45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

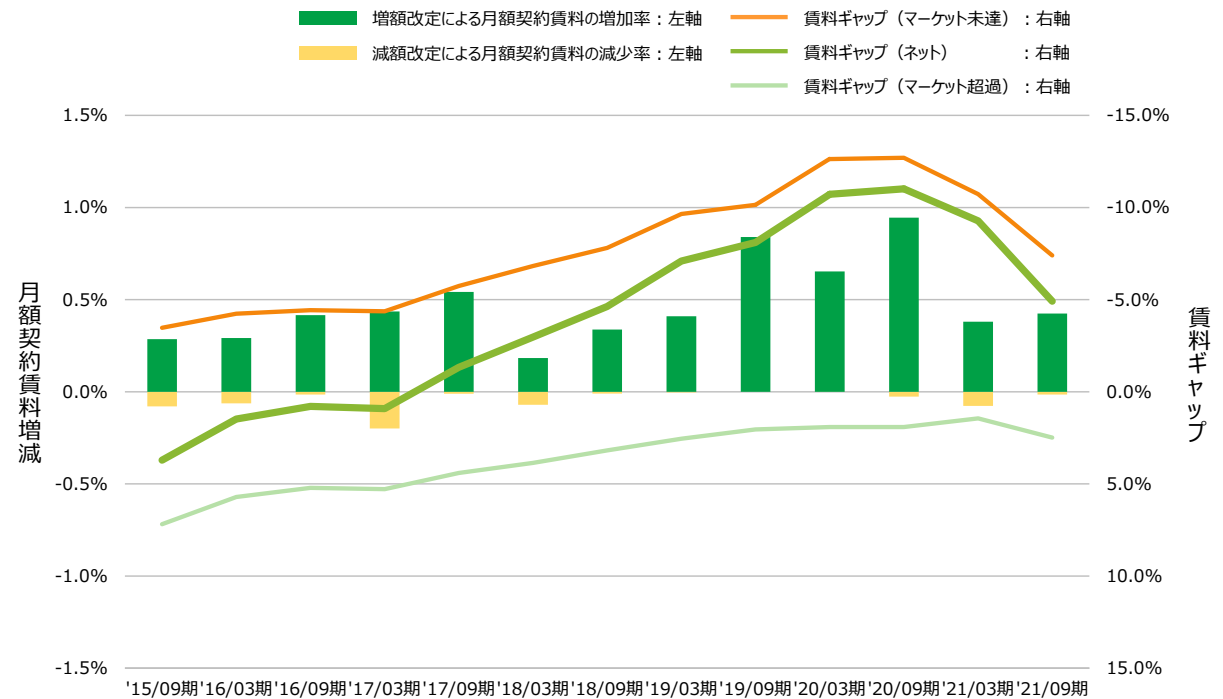
賃料ギャップ

月額 **-252**百万円

乖離率

-4.9% (マーケット未達)

賃料ギャップの推移



資産価値向上による成長

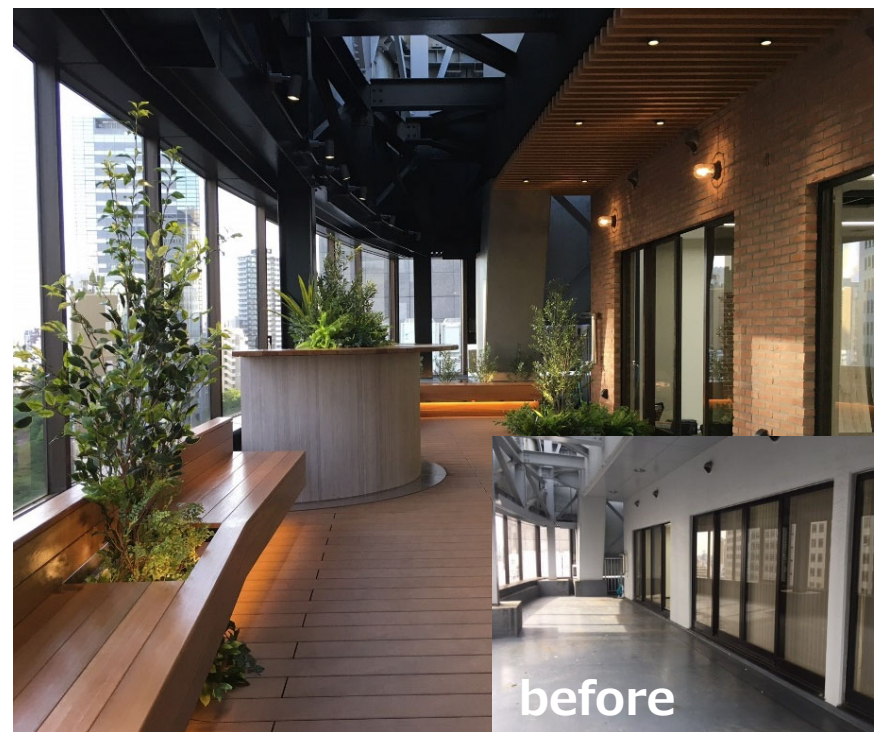
中長期的に選ばれるオフィスを目指し、リノベーション等の実施により資産価値の向上を図る

新和ビルディング最上階リニューアル工事（事例紹介）

- これから求められるオフィスを追求し、既存のテラスをウッドデッキでアウトドア仕上げにリニューアル、多様な働き方に対応する空間に進化。
- 改修後、他フロアを上回る賃料水準にてテナント誘致成功。

改修前後の共込賃料単価比較

13.6% プレミアム実現
※他フロア直近の成約事例との比較



MEMO



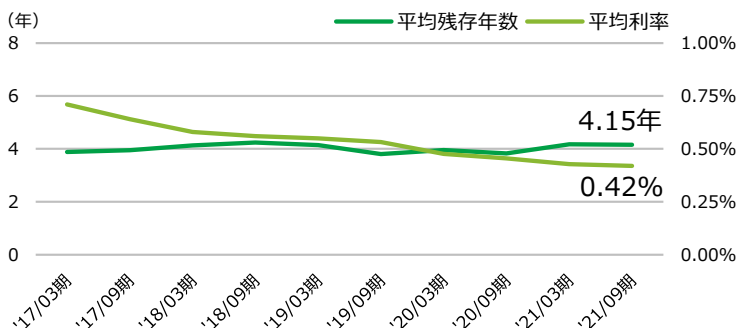
5 財務戰略



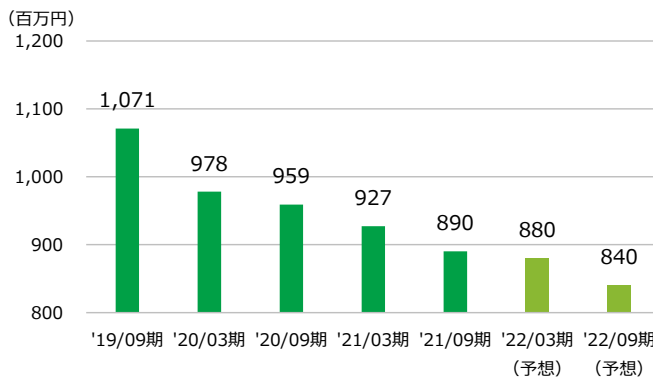
有利子負債の状況①

低金利が続く金融マーケットのもと、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



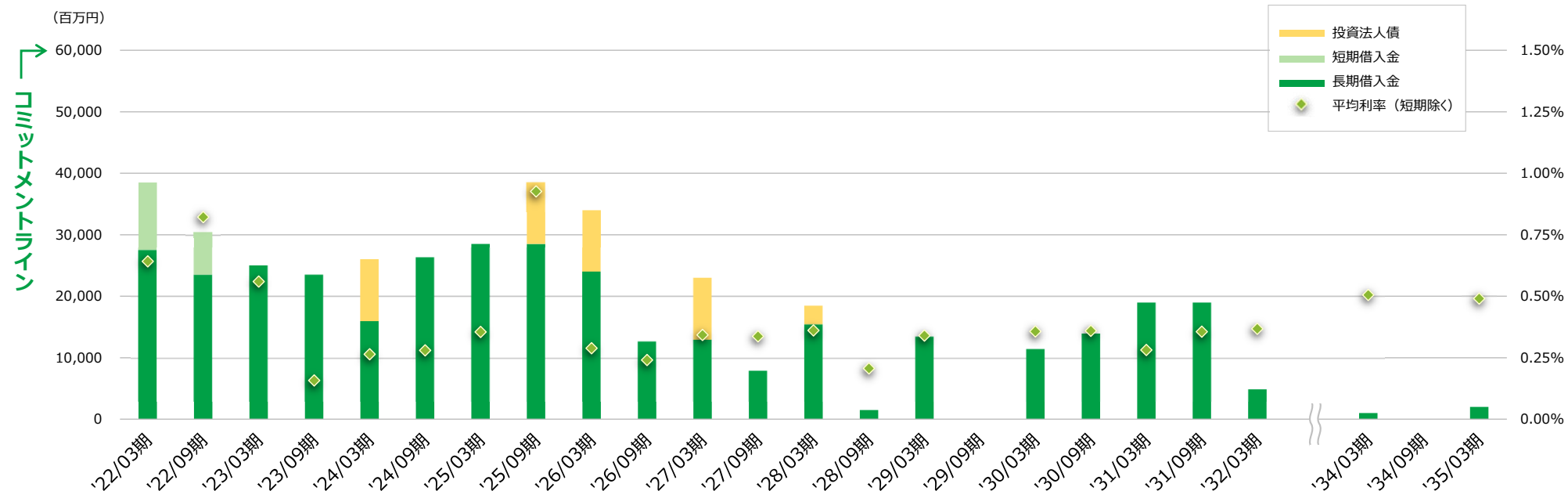
支払利息の推移



借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
三菱UFJ銀行	'21/04/26	5,000百万円	0.35625%	10年
みずほ銀行	'21/06/15	4,000百万円	0.28875%	10年
三井住友銀行	'21/07/20	5,000百万円	0.15375%	4年
福岡銀行	'21/08/31	1,500百万円	0.20625%	7年

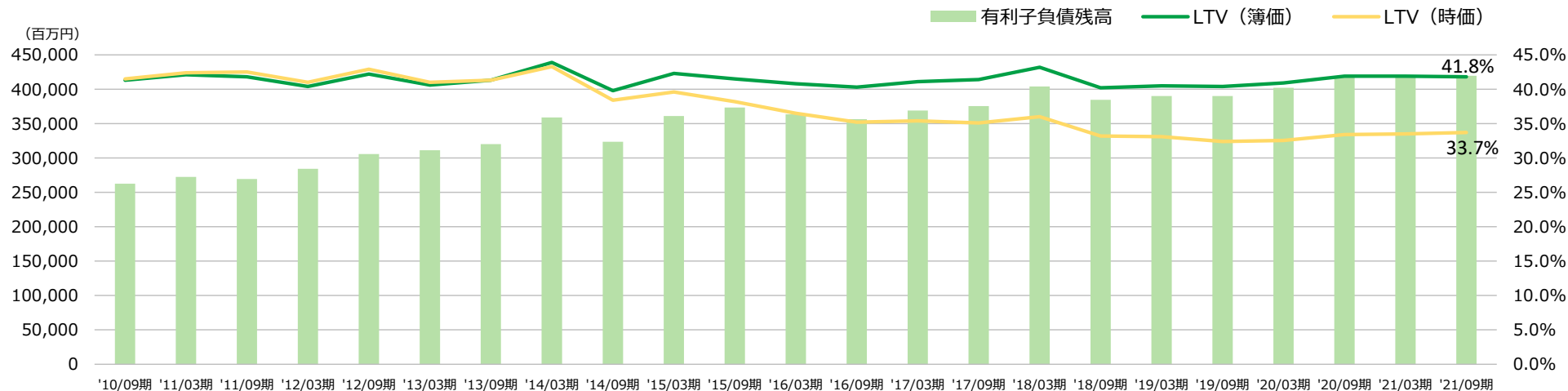
有利子負債返済期日の分散状況



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	18,000百万円	4.3%
長期借入金 (変動金利)	20,000百万円	4.8%
長期借入金 (固定金利)	338,500百万円	80.7%
投資法人債	42,993百万円	10.2%
有利子負債合計	419,493百万円	100.0%

長期比率
95.7%

長期固定比率
90.9%

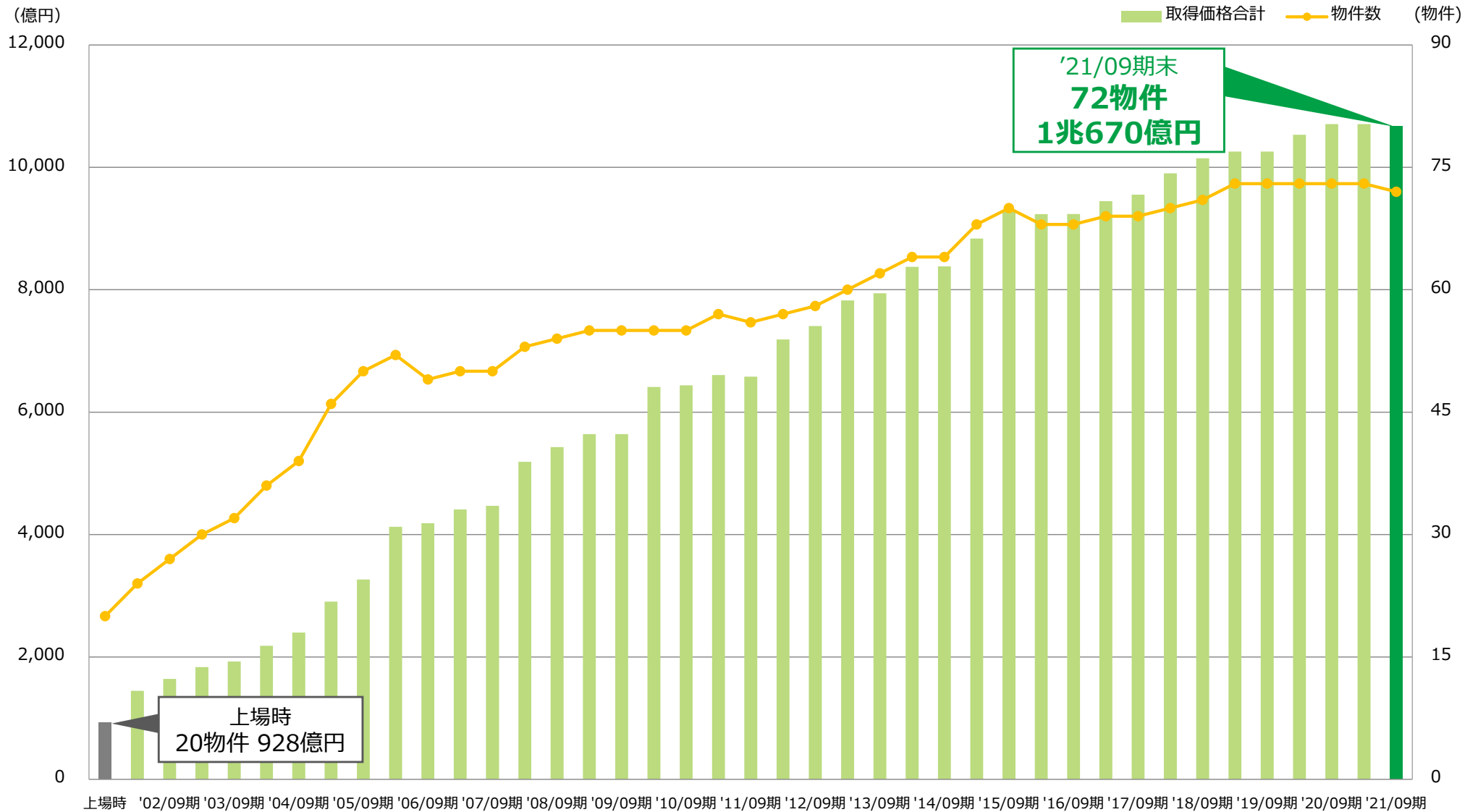
格付の状況

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

6 ポートフォリオ概況

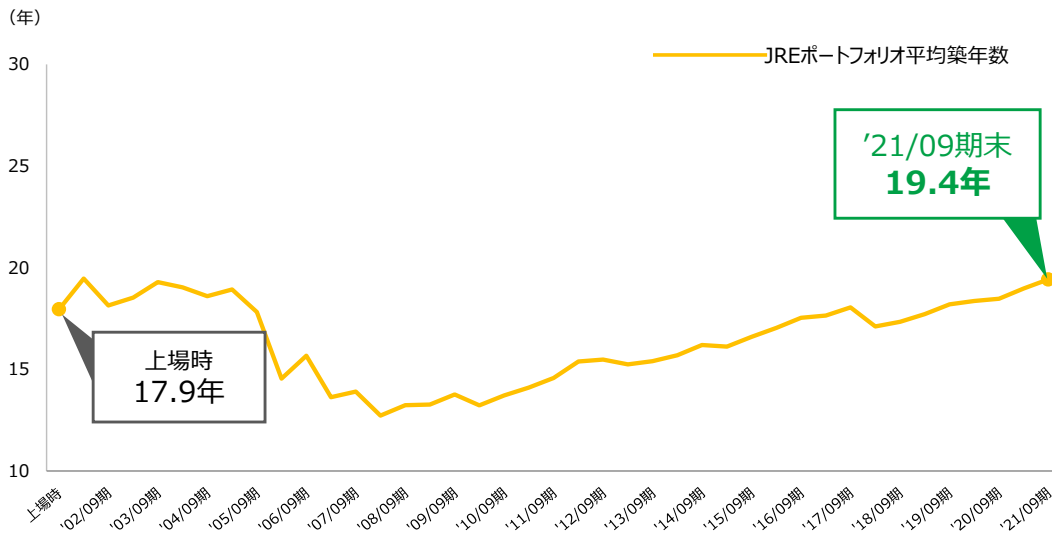


資産規模の推移

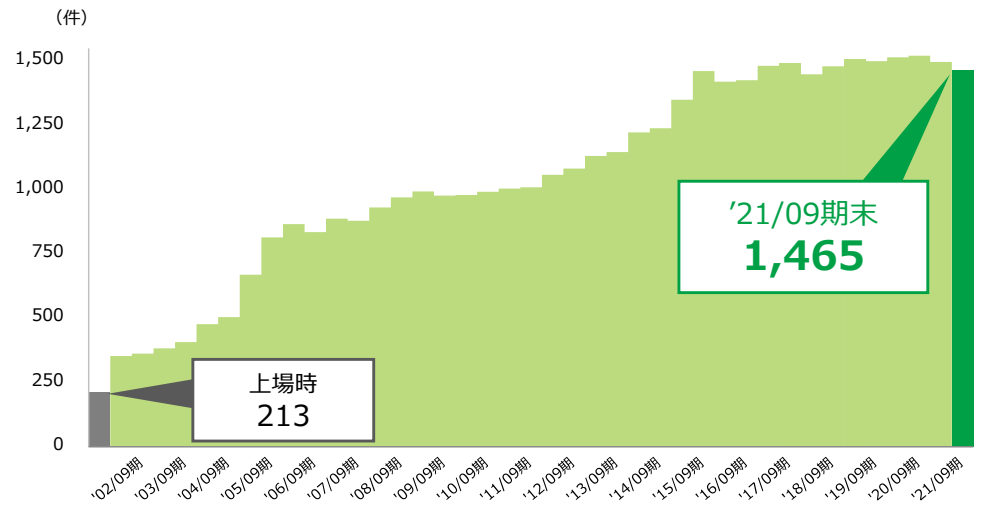


築年数・分散の状況

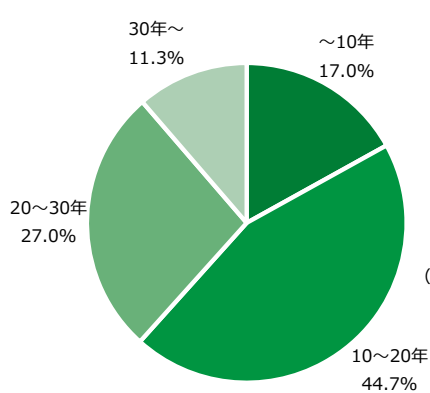
築年数の推移



テナント数の推移

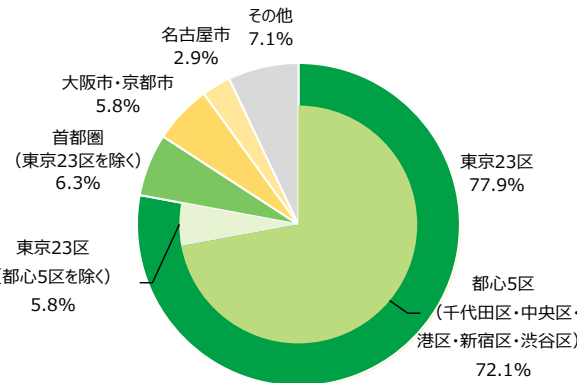


築年数



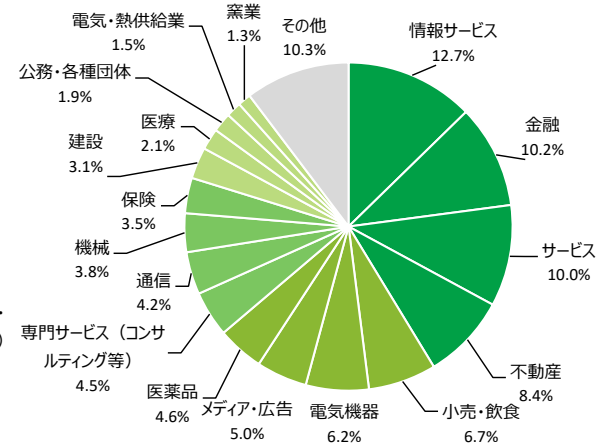
* 取得価格ベース

地域分散



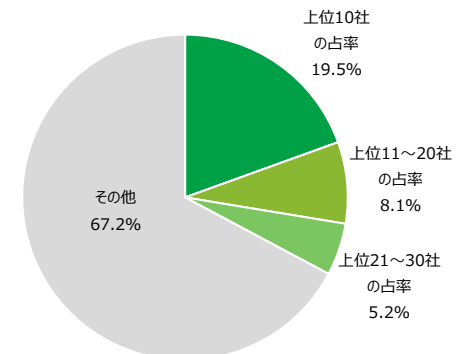
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県を指す

テナントの業種分散



* 賃貸面積ベース

大口テナントの割合



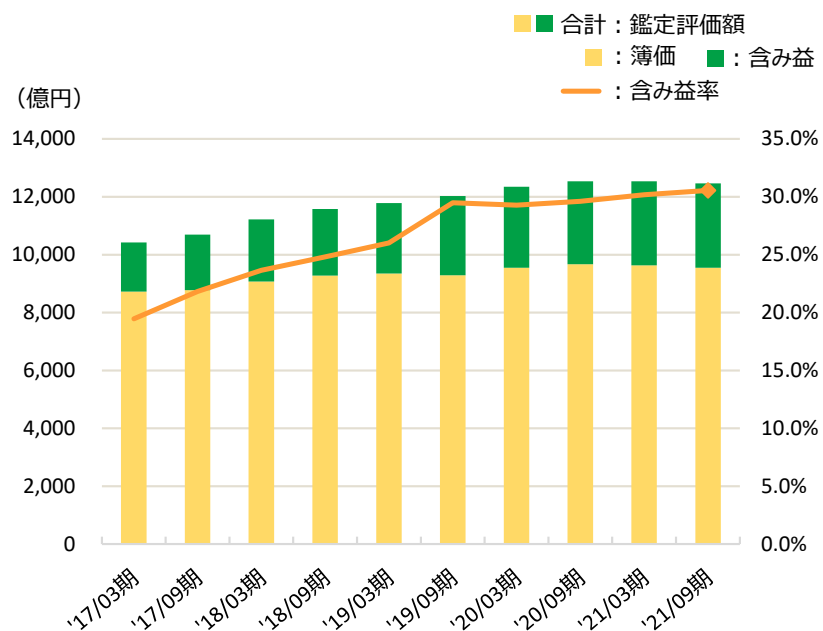
* 賃貸面積ベース

鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

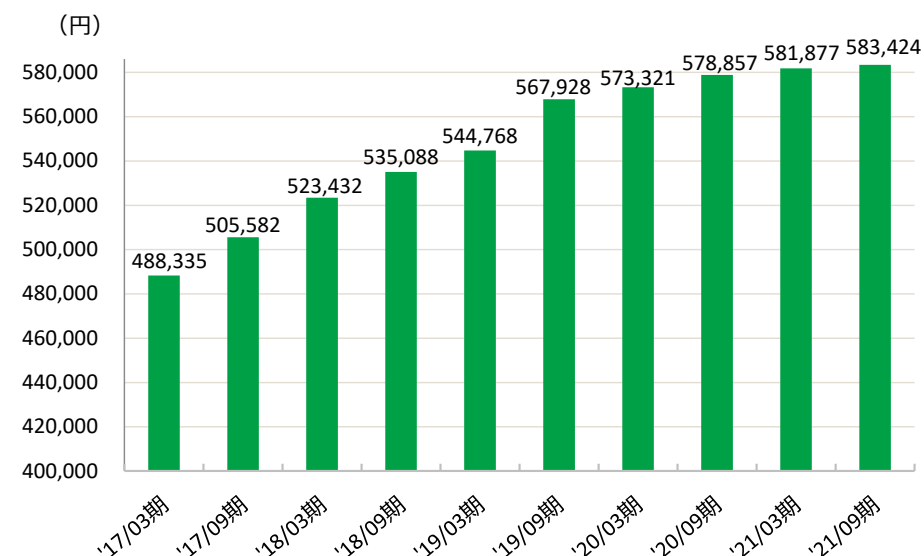
直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2021年3月期	2021年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆2,539億円	1兆2,466億円	-73億円
含み益	2,907億円	2,917億円	+9億円
含み益率	30.2%	30.5%	+0.4pt

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移



7 ESG



再生可能エネルギーの積極的な導入

保有ビル使用電力をRE100対応の再生可能エネルギー由来に

- ▶ JREが100%所有し意思決定が完結する物件において、2022年4月までに80%超、同年9月までにすべての切り替えを完了させる方針です。
- ▶ RE100対応の再エネ電力は、ビル使用電力の全量であるため、**すべてのテナントが再エネ電力を利用していると認められます。**
- ▶ 今回対象物件における再エネ電力導入によるインパクトは以下の通りです。
 - 年間CO₂排出量約5万トンの削減（JREの2020年度実績CO₂排出量の約半分に相当）
 - 2030年度CO₂排出量削減目標を前倒して達成予定**
- ▶ その他の区分所有、共有ビル等においても、積極的に再エネ電力の導入を進めてまいります。

	JRE100%保有物件で再エネが導入された場合※				左表+再エネ導入が確定した共有物件等を加味※			2030年度目標	
	物件数	割合	CO ₂ 原単位 (kg/m ²)	CO ₂ 削減 (2013年度比)	物件数	CO ₂ 原単位 (kg/m ²)	CO ₂ 削減 (2013年度比)	CO ₂ 原単位 (kg/m ²)	CO ₂ 削減 (2013年度比)
2022年4月時点	31	80%超	41.2	55%	35	35.4	62%	60.0	35%
2022年9月時点	41	100%	36.6	60%	45	30.7	67%		



※ 上記試算は2020年度の実績をベースに行っております。

2030年度目標と達成状況

▶ 2020年、気候変動リスクへの対応を更に推進するため、環境KPIを発表しました。2020年度の達成状況は以下の通りです。

2030年度に向けて
About KPIs



	2013年度(基準年)	2020年度	2030年度目標
➤ CO ₂	92.1 kg-CO ₂ /m ²	68.9 kg-CO ₂ /m ² 25.2%削減	60 kg-CO ₂ /m ² 以下 35%削減
➤ 水	0.793 m ³ /m ²	38.9%削減	20%削減
➤ 廃棄物リサイクル率	—	56.6%	90%以上
➤ ZEB保有	—	1棟	5~10棟

*1 原単位ベース/基準年2013年度 *2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む

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」評価を取得しました。

GRESBレーティング	>	「5 Stars」
GRESB開示評価	>	「A」



サステナビリティレポート2021の発行

▶ ESGに関する取り組みをステークホルダーの皆様に分かりやすく開示するために、サステナビリティレポート2021を発行しました。GRIスタンダードだけでなく、SASB（不動産業種）も参照し、ESGに関連する各種情報全般を開示しています。



URL

https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2021.pdf

QRコード

TCFDに向けたシナリオ分析の実施

▶ JREは、国際機関等が公表している、地球温暖化や気候変動そのものの影響や、気候変動に関する長期的な政策動向による事業環境の変化等にはどのようなものがあるかを予想した「シナリオ」を用いて、事業にどのような影響を及ぼしうるかを検討しました。



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	区分	財務的影響				JREの取り組み	
				キャッシュフローの変化	4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		
					中期 2030	長期 2050	中期 2030		長期 2050
政策・法規制	CO ₂ 排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応(炭素税、クレジット購入費用)コストの増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> CO₂削減目標の設定(2013年度比35%削減) エネルギー原単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) 環境性能の良い物件への入れ替え 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 再エネの導入 	
	炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加 法規制対応による物件の競争力の向上	リスク 機会	小 小	小 小	小 中	小 大	<ul style="list-style-type: none"> 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得 CO₂削減目標の設定(2013年度比35%削減) エネルギー原単位の計画的低減 内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化 独自のEMSによるエネルギー消費量管理 再エネの導入 中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得 	
移行リスク・機会	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"> ZEB物件の取得 積極的・計画的な既存物件のZEB化 	
		省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門会社との連携 省エネ等技術診断・設備に関するサポート 長期修繕計画のレビュー ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定 使用電力を再エネへ切り替え推進 	
		ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 保有ビルの設備改修工事の計画的実施 	

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

ESGウェブサイト

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

サステナビリティレポート2021

https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2021.pdf

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)

国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2018年8月署名



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 (UNG)

2018年4月署名※

- ▶ 国連グローバル・コンパクト (UNG) 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UNGCI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

MSCI ESG格付

- ▶ MSCI ESG格付けが「BBB」→「A」評価に格上げされました。

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.



CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2020年実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しています。



ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

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



ビル環境認証取得率 76.5% (取得価格ベース / 2021年9月末時点)

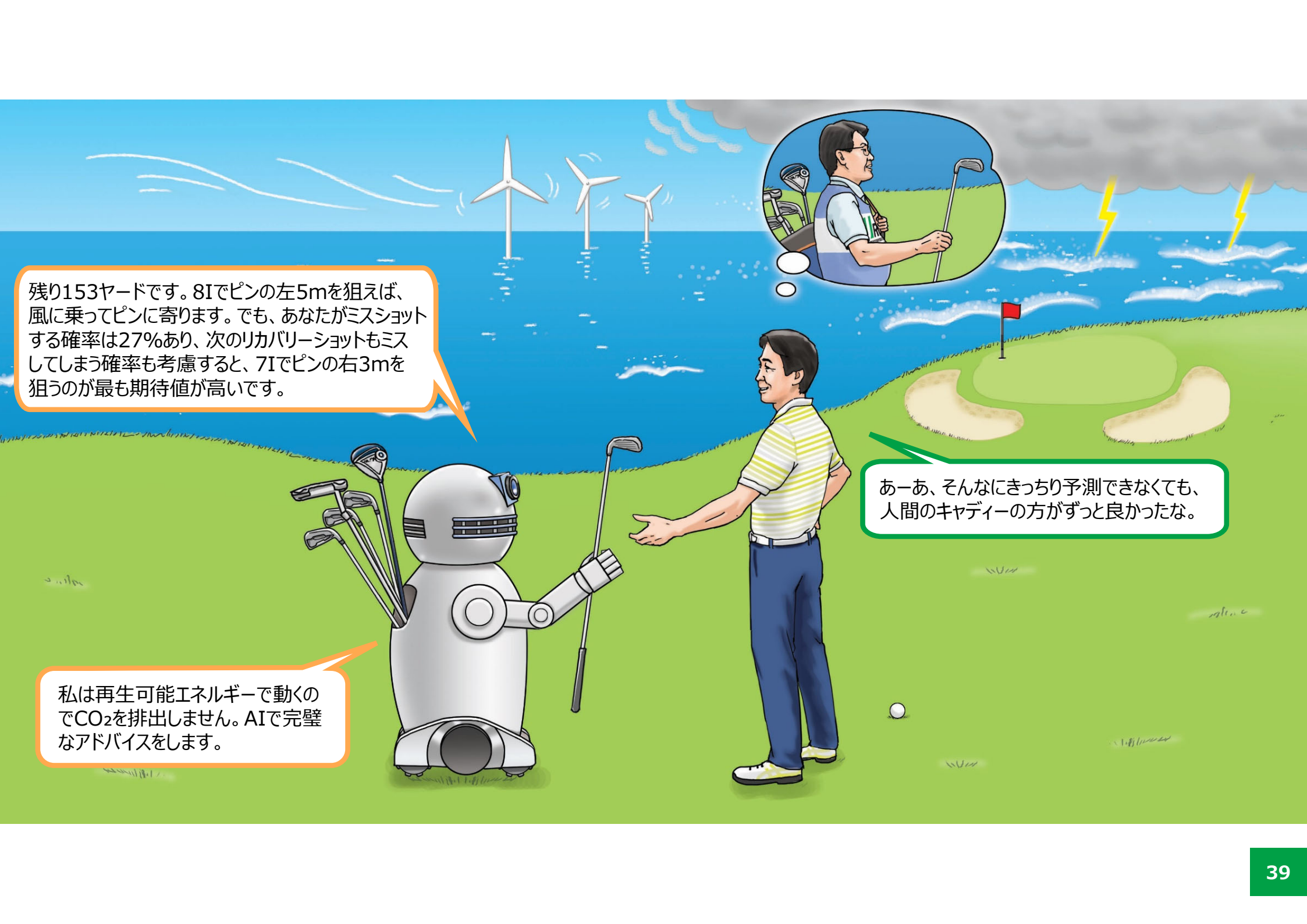
- ▶ DBJ Green Building認証、BELS認証、CASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得しています。



DBJ Green Building



この建物のエネルギー消費量 53%削減
2021年3月5日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証



残り153ヤードです。8Iでピンの左5mを狙えば、風に乗ってピンに寄ります。でも、あなたがミスショットする確率は27%あり、次のリカバリーショットもミスしてしまう確率も考慮すると、7Iでピンの右3mを狙うのが最も期待値が高いです。

私は再生可能エネルギーで動くのでCO₂を排出しません。AIで完璧なアドバイスをします。

あーあ、そんなにきっちり予測できなくても、人間のキャディーの方がずっと良かったな。

MEMO



8 Appendix



直近5期の財務指標の推移

	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期
総資産経常利益率 (ROA・年換算値)	3.2 %	3.3 %	3.1 %	3.1 %	3.5 %
純資産当期純利益率 (ROE・年換算値)	5.8 %	6.1 %	6.0 %	6.1 %	6.5 %
期末自己資本比率	53.1 %	52.4 %	51.5 %	51.4 %	51.5 %
LTV① (簿価ベース)	40.4 %	40.9 %	41.9 %	41.9 %	41.8 %
LTV② (時価ベース)	32.4 %	32.6 %	33.4 %	33.5 %	33.7 %
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	21.4 倍	24.3 倍	24.2 倍	24.8 倍	27.7 倍
NOI	23,104 百万円	23,413 百万円	24,943 百万円	24,825 百万円	24,204 百万円
NOI利回り (年換算値)	4.5 %	4.4 %	4.6 %	4.7 %	4.5 %
FFO	19,795 百万円	19,986 百万円	22,225 百万円	22,089 百万円	20,583 百万円
FFO配当性向	71.4 %	73.5 %	70.2 %	71.0 %	76.4 %
AFFO	18,299 百万円	17,613 百万円	20,985 百万円	19,926 百万円	19,347 百万円
AFFO配当性向	77.2 %	83.4 %	74.3 %	78.7 %	81.3 %

〈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	2008年9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	19,805
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	19,805
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	9,807
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	8,449
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	8,448
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	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	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	19,072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	9,536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	542,920
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	306,050
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	345,429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	236,869
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	199,500
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%	36.7%
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	418,000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	370,348
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	54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	542,969
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㎡	508,296㎡
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%	96.1%
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)

	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	2015年3月期	2015年9月期
営業収益	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,314	29,980
賃貸事業収益	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760	28,314	29,980
不動産等売却益	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-	-	-
その他	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255	11,243	12,054
経常利益	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,625	10,487
当期純利益	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,619	10,476

発行済投資口数	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	1,251,530口	1,309,310口
分割考慮後発行済投資口数 (注)	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	19,020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	7,681円	8,001円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	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	565,022	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
純資産額	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	436,671	468,767
1口当たり純資産額 (注)	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	348,909円	358,026円
負債合計	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308	416,007	431,171
有利子負債額	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550	361,000	373,450
総資産有利子負債比率	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%	42.3%	41.5%
期末投資口価格 (注)	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	565,000円	551,000円
時価総額	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862	707,114	721,429

物件数	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	68物件	70物件
取得価格合計	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055	883,514	927,778
賃貸可能面積	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡	793,976㎡	832,030㎡
入居率	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%	97.8%	97.7%

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	-	57,780口
発行価格	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円	-	557,620円
発行価格の総額	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736	-	32,219
発行価額	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円	-	540,550円
発行価額の総額	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764	-	31,232
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	-	2015/4/6 2015/5/11

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

JRE上場からの実績③

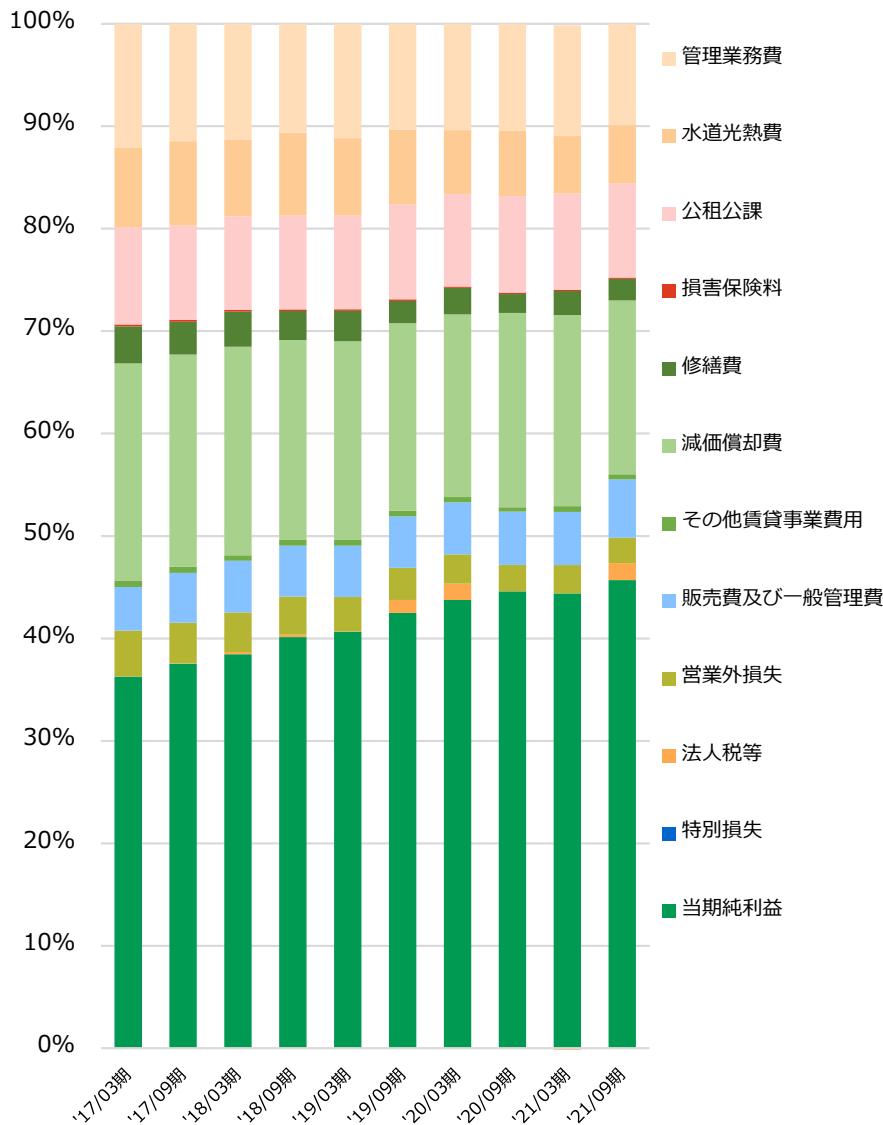
(百万円)

	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	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期
営業収益	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944	36,901	36,240	33,730
賃貸事業収益	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944	34,354	34,930	33,730
不動産等売却益	161	-	33	-	138	270	-	1,583	2,185	-	-	2,546	1,300	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479	18,394	17,160	14,880
経常利益	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508	17,477	16,230	14,000
当期純利益	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560	16,865	16,070	14,660
発行済投資口数	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
分割考慮後発行済投資口数 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	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	11,356円	11,400円	11,500円
分割考慮後1口当たり分配金 (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
総資産額	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	-	-
純資産額	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262	516,447	-	-
1口当たり純資産額 (注)	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	-	-
負債合計	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472	487,135	-	-
有利子負債額	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493	419,493	-	-
総資産有利子負債比率	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%	41.8%	-	-
期末投資口価格 (注)	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	-	-
時価総額	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542	925,320	-	-
物件数	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	72物件	73物件	73物件
取得価格合計	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	1,067,033	1,092,548	1,092,548
賃貸可能面積	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡	866,577㎡	879,060㎡	879,060㎡
入居率	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%	96.5%	96.5%	-
新投資口発行の概要														
発行新投資口数	-	-	-	-	-	75,900口	-	-	-	-	-	-	-	-
発行価格	-	-	-	-	-	533,120円	-	-	-	-	-	-	-	-
発行価格の総額	-	-	-	-	-	40,463	-	-	-	-	-	-	-	-
発行価額	-	-	-	-	-	516,800円	-	-	-	-	-	-	-	-
発行価額の総額	-	-	-	-	-	39,225	-	-	-	-	-	-	-	-
払込期日	-	-	-	-	-	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。

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)

	'12/03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
工事費	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021	3,977	2,794
修繕費 (費用計上工事)	700	764	886	866	887	733	983	881	1,101	1,181
資本的支出 (資産計上工事)	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140	2,876	1,613
減価償却費	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332	6,487	6,500

	'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
工事費	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885	2,987	2,013
修繕費 (費用計上工事)	1,113	1,017	1,093	933	979	767	936	645	823	776
資本的支出 (資産計上工事)	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240	2,163	1,236
減価償却費	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626	6,529	6,264

資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	合計
資本的支出	2,300	2,200	2,400	2,200	2,500	2,200	14,100
減価償却費	6,200	6,100	6,100	6,000	5,900	5,800	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

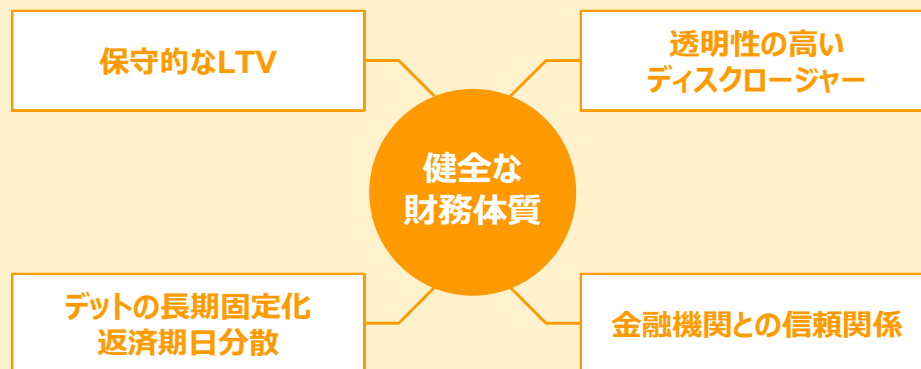
- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

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

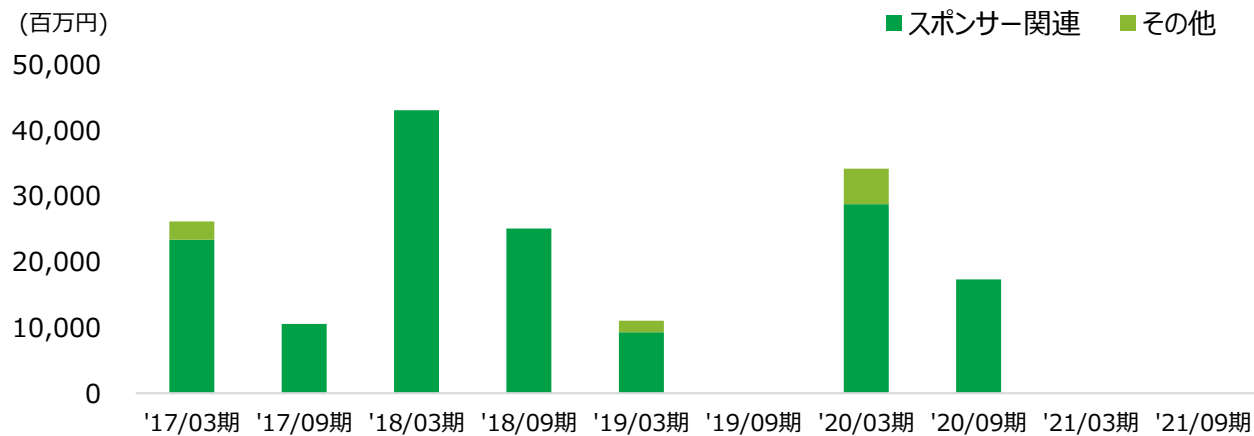
財務戦略

健全な財務体質の維持

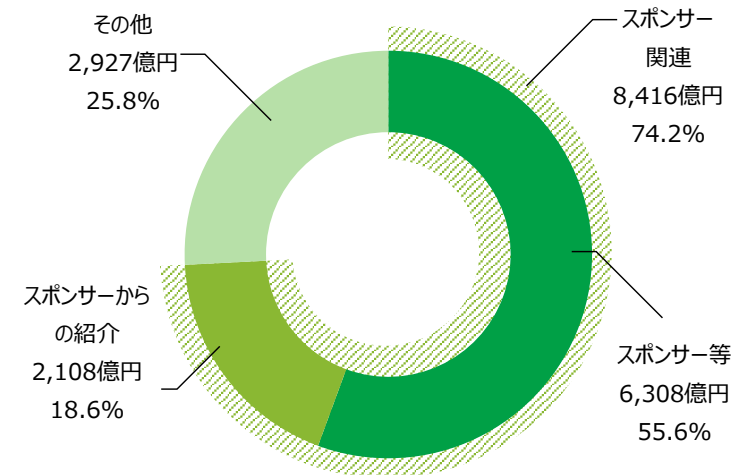


物件取得・譲渡の実績

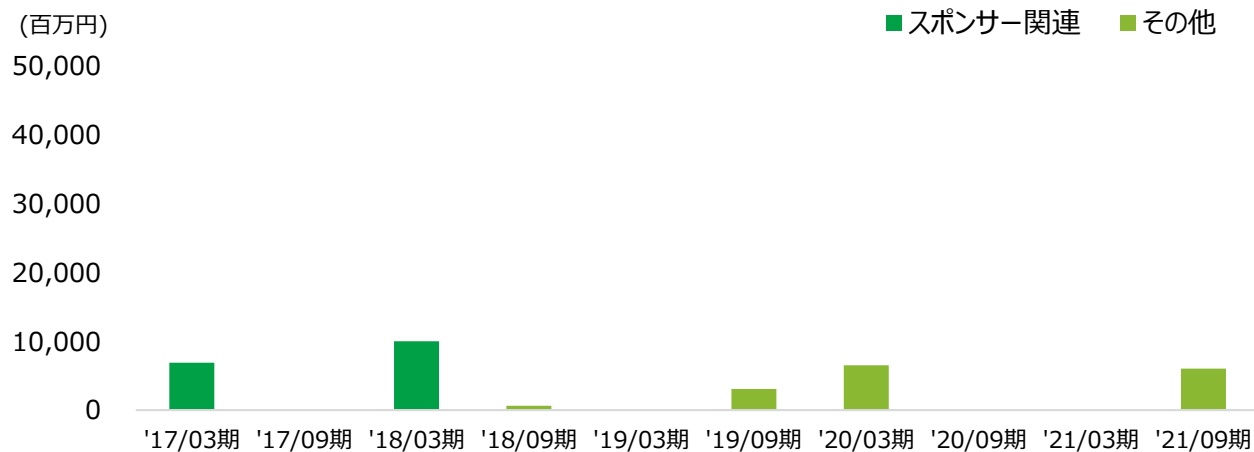
取得実績の推移



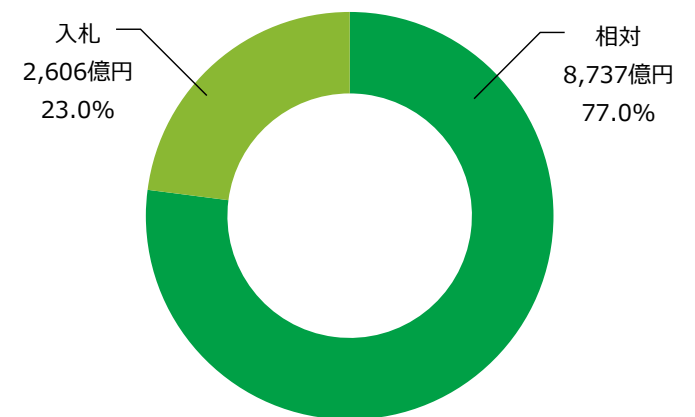
取得先の割合



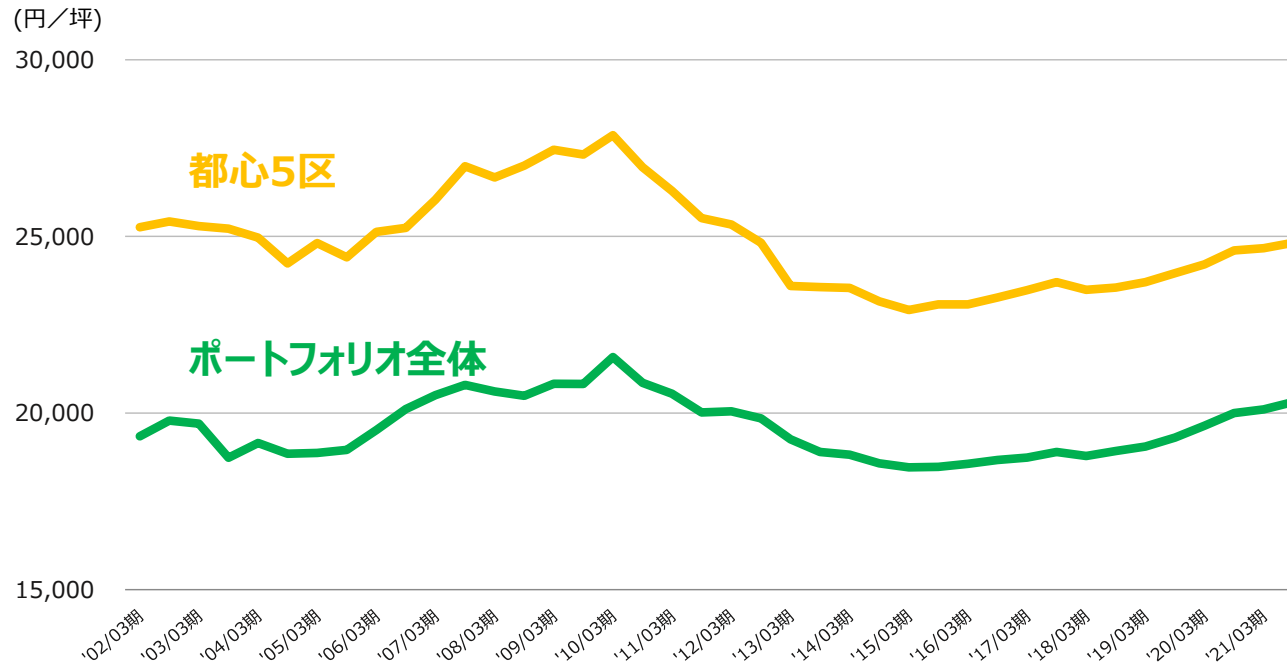
譲渡実績の推移



取得形態の割合



ポートフォリオ平均賃料の推移



MEMO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

MEMO



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2021年9月末現在保有する建物71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65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																			
		'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア					89	84	81	84	91	95	98	100	102	105	109	109	105	100	
		MD神田ビル	120	138	155	125	95	88	80	80	80	83	85	90	93	100	113	118	115	100	
		神田橋パークビル	116	144	158	130	100	86	79	81	81	84	91	95	98	100	109	114	112	100	
		大手町FCN										94	97	100	103	106	109	109	104	100	
		大手町パークビル																	113	108	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	118	140	148	124	96	84	80	80	80	84	92	96	98	106	108	110	108	100	
	有楽町電気ビル	105	126	142	112	83	77	72	72	74	75	80	83	86	95	100	102	102	100		
	中央区	FP日本橋													104	107	111	113	113	100	
		共同(茅場町2丁目)							81	81	81	81	81	83	83	92	103	108	106	100	
		ビュレックス京橋																			
		銀座一丁目イースト											88	88	91	93	102	102	102	100	
		銀座三和ビル	109	119	128	98	86	74	72	72	78	81	84	88	91	95	105	105	105	100	
		銀座EMビル	116	128	135	119	91	81	74	74	77	79	84	86	88	93	98	100	100	100	
		晴海フロント																			
		晴海センタービル			174	167	137	119	100	96	96	100	100	100	104	107	115	119	111	100	
		港区	赤坂パークビル								86	86	90	94	100	104	108	114	114	116	100
青山クリスタル	122		133	139	122	90	84	78	80	82	88	96	96	100	106	116	116	110	100		
クローバー芝公園												100	100	100	105	110	112	110	100		
汐留ビル						97	88	86	88	90	95	97	98	100	103	110	112	110	100		
芝二丁目大門ビル	116		124	132	124	92	73	70	70	70	70	73	78	89	95	108	116	114	100		
コスモ金杉橋ビル	123		135	148	129	100	81	77	77	77	77	84	87	100	100	103	106	103	100		
シーバンス																		124	117	100	
田町フロント														92	98	108	112	108	100		
新宿区	新宿イースト											92	94	94	106	108	112	114	112	100	
	新宿フロント															110	112	114	112	100	
	新和ビル	100	127	132	114	86	75	70	73	73	77	89	89	98	109	111	116	111	100		
	オペラシティ	126	144	148	122	96	92	84	82	82	88	92	94	102	106	108	110	108	100		
渋谷区	FP南新宿														113	115	115	111	100		
	LS新宿	66	79	79	77	60	53	52	52								110	106	100		
	代々木1丁目ビル	111	127	132	114	86	80	73	73	73	75	80	84	95	107	116	118	114	100		
	神宮前テラス	119	119	119	114	86	81	81	81	81	81	84	88	100	107	116	116	112	100		
	神宮前MSビル	112	127	131	118	86	82	78	80	82	88	92	96	98	104	114	116	110	100		
	恵比寿ネオナート	112	126	131	103	78	72	72	74	81	88	91	93	97	103	117	117	112	100		

上昇： 下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

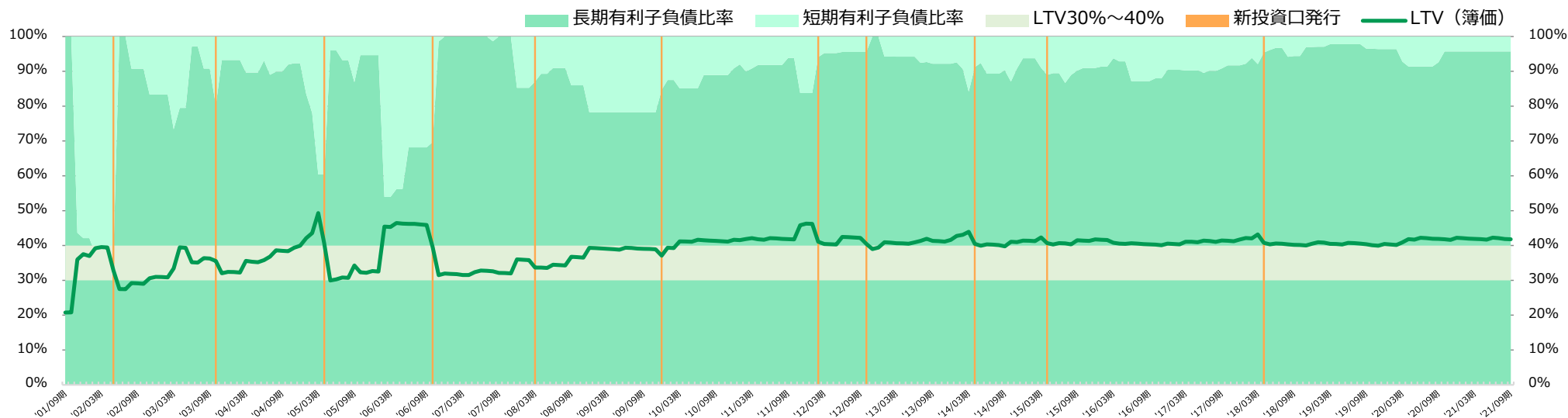
- ・シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示。
- ・JREが2021年9月末現在保有する建物71物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある6物件を除いた計65物件が査定対象。

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																		
		'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	
東京23区	台東区	T I X U E N O																		
	品川区	東五反田1丁目ビル	105	110	115	105	85	75	68	68	68	68	73	78	83	98	108	113	108	100
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル	107	117	130	113	97	90	87	87	87	87	87	87	87	97	100	103	100	100
	中野区	ハーモニータワー	110	124	129	119	88	83	79	79	79	81	83	86	90	98	102	107	107	100
	豊島区	池袋二丁目ビル	83	87	93	93	83	83	83	83	83	83	83	83	87	87	100	103	103	100
		池袋Y Sビル	95	108	111	105	84	78	78	78	78	81	84	84	89	100	103	103	100	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	104	104	108	104	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100	100	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	74	84	87	81	68	68	68	68	71	74	74	77	90	100	100	100	100	
	横浜市	MMパークビル				97	74	74	71	71	71	71	76	79	84	87	95	103	103	100
		クイーンズ									65	69	79	81	81	83	98	105	105	100
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル				86	81	81	75	75	75	78	86	92	92	97	111	111	111	100
	札幌市	8・3スクエア			72	72	69	69	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	
	仙台市	定禅寺パークビル	114	114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100	100
		東二番丁									72	72	78	88	88	94	103	103	103	100
		仙台ホンマビル	104	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100	100	
		A E R											79	91	100	107	116	116	107	100
	新潟市	大同生命新潟ビル													100	100	100	100	100	
	金沢市	金沢パークビル	84	95	95	86	75	75	75	75	75	75	86	93	96	100	104	104	104	100
		金沢上堤町ビル												84	95	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
		広小路プレイス									75	75	75	75	83	88	100	100	100	100
		名古屋広小路ビル	112	112	112	108	102	85	81	78	78	78	78	78	88	102	102	102	102	100
		名古屋御園ビル	104	100	100	96	92	81	73	65	62	63	65	65	67	88	100	100	100	100
	京都市	四条烏丸									63	68	76	76	80	90	100	100	100	100
	大阪市	梅田スクエア											74	80	83	89	96	100	100	100
		新藤田ビル				89	76	68	68	68	68	68	70	70	76	86	95	105	105	100
		堺筋本町ビル	89	104	104	93	75	68	64	64	64	64	64	68	82	86	96	100	100	100
御堂筋ダイヤビル		91	109	112	97	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	94	100	100	100	
尼崎市	尼崎フロント											96	96	104	112	112	112	108	100	
岡山市	リットンティ		82	82	79	76	76	76	77	77	79	88	88	91	91	94	103	100	100	
広島市	N H K広島ビル	84	94	97	97	88	88	86	86	86	86	88	88	88	91	97	103	100	100	
福岡市	東晴天神ビル	68	71	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	
	天神クリスタル	84	87	87	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	100	100	100	100	
	日之出天神ビル	66	71	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	100	100	100	100	

上昇： 下落：

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	94,000百万円	中国銀行	6,000百万円	群馬銀行	1,000百万円
みずほ銀行	58,500百万円	太陽生命保険	4,500百万円	常陽銀行	1,000百万円
三井住友信託銀行	43,000百万円	八十二銀行	4,000百万円	七十七銀行	1,000百万円
農林中央金庫	31,000百万円	みずほ信託銀行	3,000百万円	山口銀行	1,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円	住友生命保険	3,000百万円	第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	新生銀行	2,500百万円	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	西日本シティ銀行	2,000百万円	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	11,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円		
福岡銀行	8,500百万円	第四北越銀行	1,500百万円		
伊予銀行	6,500百万円	足利銀行	1,000百万円		

有利子負債一覧

*本決算期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

(残高：百万円、利率：%)

		借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
短期借入金		みずほ銀行	'21/04/20	5,000	0.1254	'22/04/20	1年
		三井住友信託銀行	'21/04/20	2,000	0.1254	'22/04/20	1年
		三菱UFJ信託銀行 (注1)	'21/08/18	11,000	0.09727	'21/11/18	0.3年
		合 計		18,000	0.11 (平均利率)	0.30年 (平均残存年限)	

		借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (変動金利)		三菱UFJ銀行	'17/06/01	12,000	0.02096	'23/06/01	6年
		三菱UFJ銀行	'18/03/26	5,000	0.01893	'24/03/26	6年
		群馬銀行	'19/11/18	1,000	0.10727	'24/11/18	5年
		伊予銀行	'21/03/24	2,000	0.15727	'31/03/24	10年
	合 計		20,000	0.04 (平均利率)	2.73年 (平均残存年限)		

		借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
一年内返済予定 長期借入金 (固定金利)		伊予銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.46525	'21/10/01	7年
		中国銀行 (注2)	'14/10/01	1,000	0.4725	'21/10/01	7年
		第1回ジェネラル・シジケートローン (注2)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7年
		西日本シティ銀行 (注2)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5年
		三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07	9年
		みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17	9年
		農林中央金庫 (注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8年
		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
		合 計		51,000	0.72 (平均利率)	0.45年 (平均残存年限)	

		借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)		日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10年
		山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10年
		日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9年
		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・シジケートローン (注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9年
		みずほ銀行 (注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	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
		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
		第四北越銀行 (注2)	'16/01/07	1,500	0.2802	'23/01/10	7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

(注1) 2021年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ11,000百万円を債権譲渡しております。
 (注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載。
 (注3) 米ドル建て、変動金利による借入だが、為替変動リスク及び金利上昇リスクをヘッジする目的で通貨・金利スワップ取引を実施。従って、通貨・金利スワップ（円建て・金利の固定化）後の金利を記載。
 (注4) CO₂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) CO₂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) 米ドル建て投資法人債だが、為替変動リスクをヘッジする目的で通貨スワップ取引を実施。従って、通貨スワップ（円建て）後の金利を記載。

		借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金 (固定金利)		八十二銀行	'17/12/20	1,000	0.1863	'22/12/20	5年
		足利銀行	'18/01/09	1,000	0.285	'25/01/09	7年
		常陽銀行	'18/01/09	1,000	0.4188	'28/01/11	10年
		十七銀行	'18/01/10	1,000	0.205	'23/01/10	5年
		三井住友信託銀行	'18/01/17	3,000	0.21	'23/01/17	5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
		中国銀行	'18/03/26	2,000	0.1988	'23/03/27	5年
		八十二銀行	'18/03/26	1,000	0.2338	'24/03/26	6年
		三菱UFJ銀行	'18/03/26	2,000	0.2725	'25/03/26	7年
		みずほ銀行	'18/03/27	5,500	0.3	'26/03/27	8年
		三菱UFJ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
		みずほ銀行	'18/03/30	4,000	0.3963	'28/03/30	10年
		太陽生命保険	'18/03/30	1,000	0.3963	'28/03/30	10年
		信金中央金庫	'18/04/24	6,000	0.3675	'27/04/26	9年
		三菱UFJ銀行	'18/06/01	10,000	0.2544	'24/12/02	6.5年
		三井住友信託銀行	'18/08/31	3,000	0.32	'25/08/29	7年
		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	
	合 計		287,500	0.35 (平均利率)	5.16年 (平均残存年限)		

		銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限	
投資法人債		第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	20年
		第10回投資法人債	'17/03/30	10,000	0.3975	'27/03/30	10年
		第11回投資法人債 (注6)	'17/10/26	2,993	0.2788	'27/10/26	10年
		第12回投資法人債	'18/11/01	10,000	0.23	'23/11/01	5年
		第13回投資法人債	'20/10/26	10,000	0.2	'25/10/24	5年
	合 計		42,993	0.81 (平均利率)	4.06年 (平均残存年限)		

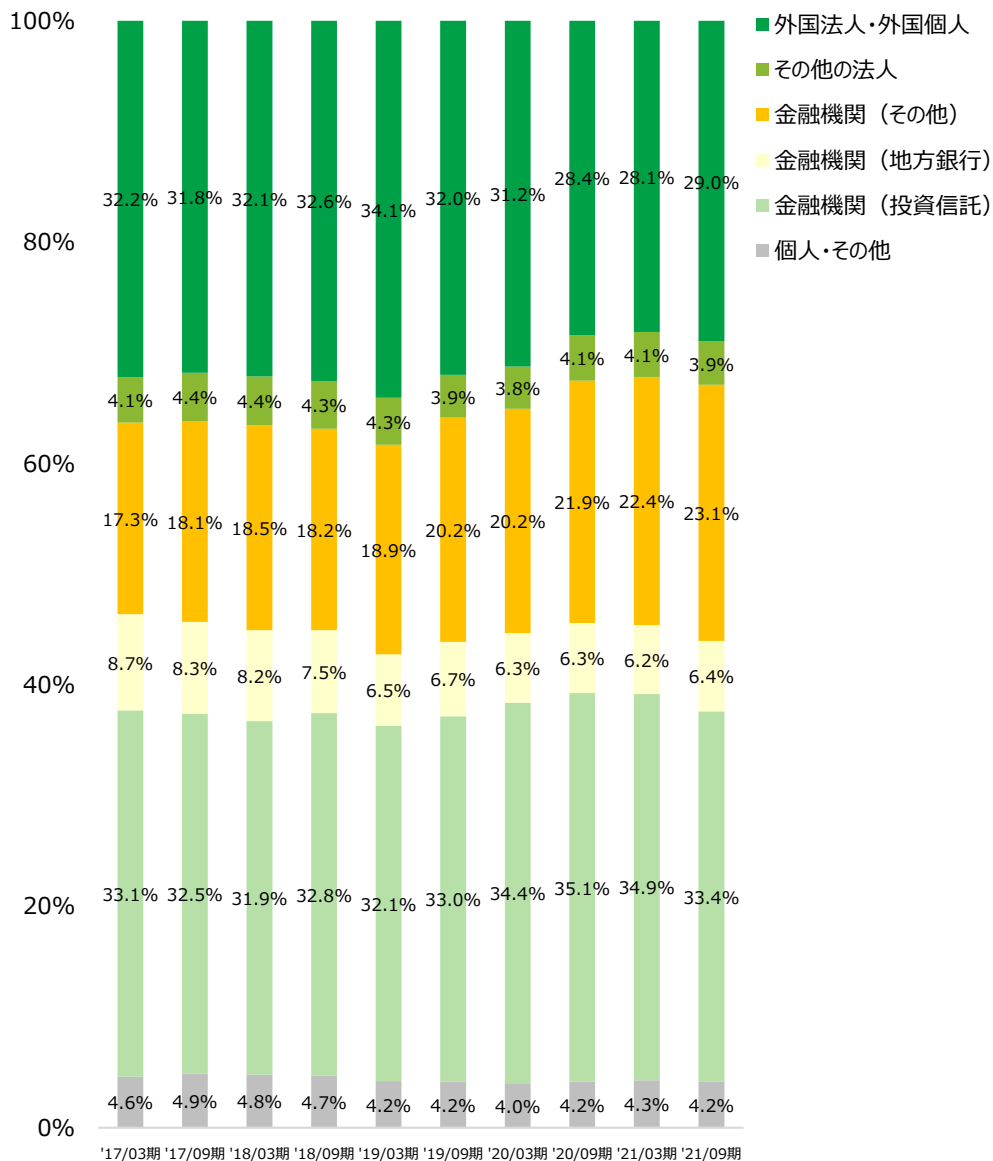
コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額 : 60,000百万円
- 契約期限 : 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

2021年9月末現在利用残高なし

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2021年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,686	91.06%
金融機関	248	1.78%
その他の法人	388	2.78%
外国法人・外国個人	610	4.38%
合計	13,932	100.00%

投資口所有数 上位10社

2021年9月期末

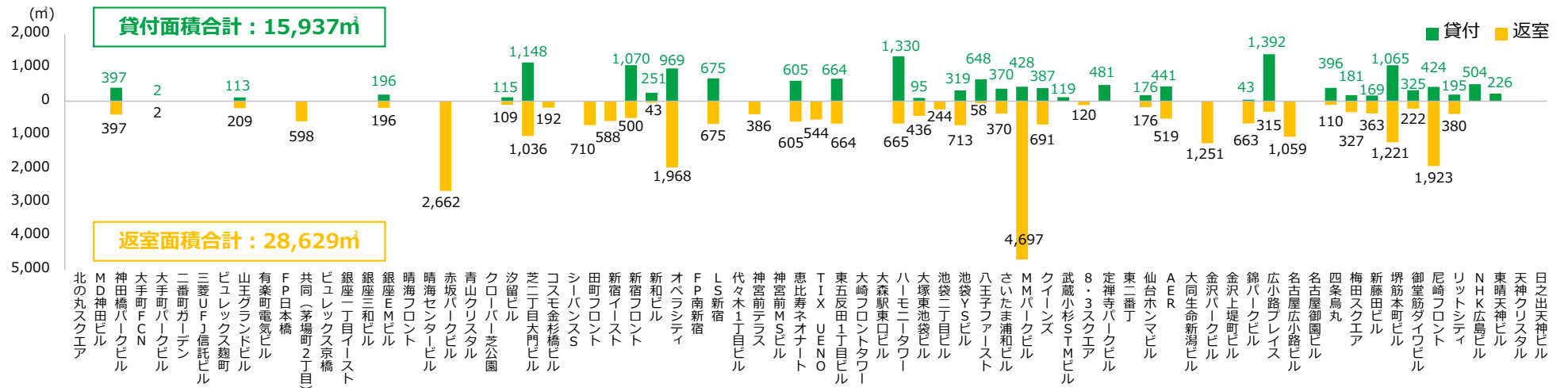
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	319,260	23.05%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	207,946	15.01%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	59,696	4.31%
4 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	44,817	3.24%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,189	1.82%
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,651	1.35%
7 三菱地所株式会社	17,120	1.24%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,796	1.21%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,622	1.20%
10 株式会社中国銀行	15,001	1.08%

大口テナント／上位10社

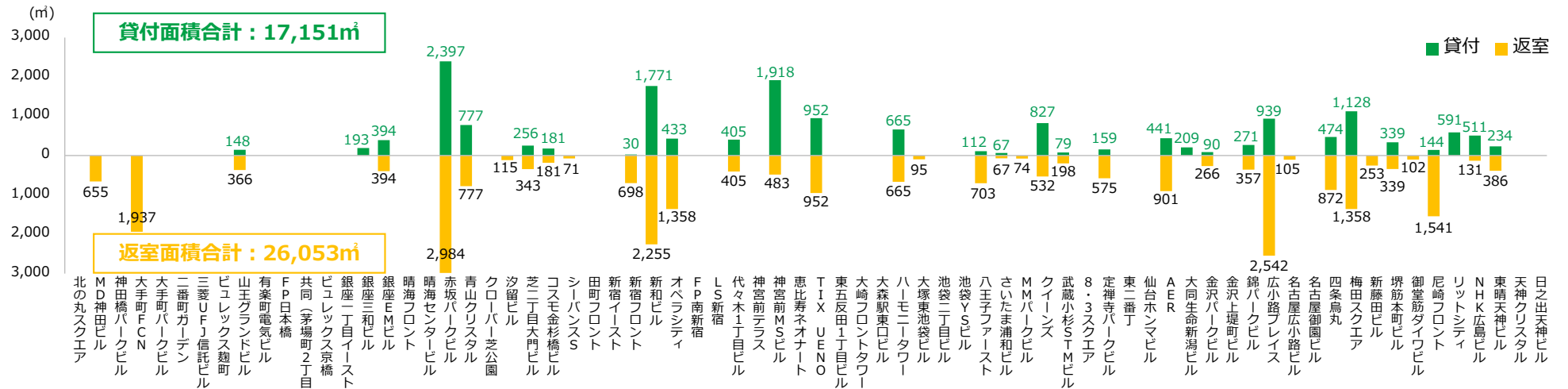
2021年9月期末					2021年3月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	(株) 三菱UFJ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	4.1%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,681㎡	2.7%	2	22,681㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他3物件	21,892㎡	2.6%	3	22,021㎡	-129㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	(株) スクウェア・エニックス・ホールディングス	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㎡	1.3%	8	10,598㎡	0㎡
9	TOTO(株)	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.2%	10	9,923㎡	0㎡
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	11	9,536㎡	0㎡

ビル別テナント貸付・返室状況

2021年9月期



2021年3月期



MEMO



ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2021年9月期末（実績）							2022年3月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'21/09期	'21/03期比	'21/09期	'21/03期比				'22/03期	'21/09期比	'22/03期	'21/09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	25,678	0		100.0%	
		MD 神田ビル	6,269	5,613	655		89.5%		9	6,269	6,269	0	-655	100.0%	10.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		9	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町 F C N	5,112	3,184	1,928		62.3%		2	7,420	6,520	900	-1,028	87.9%	25.6%
		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 U F J 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	20,221	367	140	98.2%	-0.7%	47	20,589	18,745	1,844	1,476	91.0%	-7.2%
	有楽町電気ビル	4,697	4,588	108		97.7%		9	4,697	4,588	108		97.7%		
	中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		共同（茅場町2丁目）	4,464	3,866	598	598	86.6%	-13.4%	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 E Mビル	4,255	4,255	0		100.0%		10	4,255	3,680	575	575	86.5%	-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	20,812	20,812	0		100.0%		
	港区	赤坂パークビル	44,999	41,314	3,684	2,662	91.8%	-5.9%	29	44,999	40,339	4,660	975	89.6%	-2.2%
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		9	4,898	4,419	478	478	90.2%	-9.8%
		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	44,104	109	-6	99.8%	0.1%	36	44,213	44,036	176	67	99.6%	-0.2%
		芝二丁目大門ビル	9,525	9,443	82	-197	99.1%	2.0%	23	9,525	9,443	82		99.1%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	3,870	192	192	95.3%	-4.7%	6	4,062	3,870	192		95.3%	
		シーバンス	6,074	6,003	71		98.8%		14	6,074	6,074	0	-71	100.0%	1.2%
	田町フロント	3,792	3,081	710	710	81.3%	-18.7%	8	3,792	3,546	245	-465	93.5%	12.3%	
	新宿区	新宿イースト	40,940	40,352	588	588	98.6%	-1.4%	41	40,940	40,395	545	-42	98.7%	0.1%
新宿フロント		21,416	21,318	97	-570	99.5%	2.6%	39	21,416	20,368	1,047	950	95.1%	-4.4%	
新和ビル		6,066	5,246	819	-208	86.5%	3.4%	10	6,036	5,560	475	-344	92.1%	5.6%	
オペラシティ		34,971	32,753	2,217	998	93.7%	-2.8%	89	34,971	33,429	1,542	-675	95.6%	1.9%	
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1丁目ビル	7,745	7,132	613		92.1%		8	7,745	7,745	0	-613	100.0%	7.9%	
	神宮前テラス	3,147	2,760	386	386	87.7%	-12.3%	5	3,147	3,147	0	-386	100.0%	12.3%	
	神宮前 M Sビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%		
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%		

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2021年9月期末（実績）							2022年3月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'21/09期	'21/03期比	'21/09期	'21/03期比				'22/03期	'21/09期比	'22/03期	'21/09期比	
東京23区	台東区	T I X U E N O	15,016	14,471	544	544	96.4%	-3.6%	15	15,016	15,016	0	-544	100.0%	3.6%
	品川区	東五反田1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%		27	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0	-665	100.0%	4.6%	23	14,340	14,340	0		100.0%	
豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	1,941	244	244	88.8%	-11.2%	8	2,186	1,941	244		88.8%		
	池袋Y Sビル	5,932	5,537	394	394	93.4%	-6.6%	11	5,932	5,537	394		93.4%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,068	10,068	0	-590	100.0%	5.9%	46	10,068	9,731	336	336	96.7%	-3.3%
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		18	4,510	4,510	0		100.0%	
横浜市	MMパークビル	38,415	33,888	4,526	4,268	88.2%	-11.1%	33	38,415	36,668	1,746	-2,780	95.5%	7.2%	
	クイーンズ	26,669	26,185	484	304	98.2%	-1.1%	48	26,669	26,270	398	-85	98.5%	0.3%	
川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,378	0	-119	100.0%	2.2%	27	5,378	5,378	0		100.0%		
札幌市	8・3スクエア	12,265	12,145	120	120	99.0%	-1.0%	8	12,265	12,265	0	-120	100.0%	1.0%	
仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,417	100	-481	96.0%	19.1%	19	2,518	2,417	100		96.0%		
	東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		23	20,526	19,574	952	952	95.4%	-4.6%	
	仙台ホンマビル	6,234	6,234	0		100.0%		28	6,234	6,234	0		100.0%		
	A E R	23,612	22,296	1,316	78	94.4%	-0.4%	61	23,612	22,630	982	-333	95.8%	1.4%	
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	19,428	1,518	1,251	92.8%	-5.9%	75	20,946	18,801	2,144	626	89.8%	-3.0%	
	金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138		98.1%		27	7,213	7,075	138		98.1%		
名古屋市	錦パークビル	10,338	9,631	707	620	93.2%	-6.0%	61	10,338	9,558	780	73	92.5%	-0.7%	
	広小路プレイス	13,200	12,673	526	-1,076	96.0%	8.1%	31	13,200	12,118	1,081	555	91.8%	-4.2%	
	名古屋広小路ビル	21,382	20,217	1,164	1,059	94.6%	-4.9%	38	21,382	19,856	1,526	361	92.9%	-1.7%	
	名古屋御園ビル（注1）	3,448	3,448	0		100.0%		17	-	-	-	-	-	-	
京都市	四条烏丸	6,634	6,048	586	-286	91.2%	4.4%	13	6,634	5,651	983	396	85.2%	-6.0%	
大阪市	GFO（北館）（注2）	-	-	-	-	-	-	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	
	GFO（うめきた広場・南館）（注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	9,999	375	145	96.4%	-1.4%	36	10,375	9,999	375		96.4%		
	新藤田ビル	28,403	27,955	447	194	98.4%	-0.7%	46	28,403	26,861	1,541	1,093	94.6%	-3.9%	
	堺筋本町ビル	11,520	11,365	155	155	98.7%	-1.3%	23	11,520	11,365	155		98.7%		
御堂筋ダイヤビル	20,450	20,385	65	-102	99.7%	0.5%	40	20,450	20,165	285	220	98.6%	-1.1%		
尼崎市	尼崎フロント	15,500	12,603	2,896	1,498	81.3%	-9.7%	25	15,500	13,308	2,192	-704	85.9%	4.5%	
岡山市	リットシティ	8,885	8,700	184	184	97.9%	-2.1%	27	8,885	8,364	521	336	94.1%	-3.8%	
広島市	N H K 広島ビル	9,881	9,359	522	-504	94.7%	5.1%	14	9,881	9,354	527	4	94.7%	-0.0%	
福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,995	0	-226	100.0%	5.7%	19	3,995	3,995	0		100.0%		
	天神クリスタル	5,964	5,964	0		100.0%		30	5,964	5,964	0		100.0%		
	日之出天神ビル	5,944	5,944	0		100.0%		2	5,944	5,944	0		100.0%		
東京23区		508,362	493,946	14,416	5,815	97.2%	-1.1%	620	510,641	497,127	13,513	-903	97.4%	0.2%	
その他都市		358,215	342,378	15,836	6,494	95.6%	-1.8%	845	368,419	351,327	17,091	1,255	95.4%	-0.2%	
合計		866,577	836,324	30,253	12,309	96.5%	-1.4%	1,465	879,060	848,455	30,604	351	96.5%	0.0%	

* 21年9月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 96.9%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 93.5%、錦パークビル 954㎡ 70.7%。

（注1）名古屋御園ビルは、2022年3月1日付けにて譲渡を予定している。

（注2）GFO（北館）、GFO（うめきた広場・南館）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①

(百万円)

名称	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用	賃貸事業							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
北の丸スクエア	1,751	540	127	46	96	1	10	257	0	1,210	1,468	16	1,452
MD神田ビル	220	82	16	11	22	0	2	29	-	138	167	1	165
神田橋パークビル	128	42	1	-	18	0	3	18	-	86	105	14	90
大手町FCN	206	174	33	15	51	0	0	74	0	32	106	-	106
大手町パークビル	192	90	8	10	33	0	0	37	0	102	139	-	139
二番町ガーデン	488	204	61	22	56	0	4	57	-	284	341	1	340
三菱UFJ信託ビル	975	362	55	47	160	0	4	90	2	613	703	2	701
ビュレックス麹町	162	55	-	-	14	0	5	35	-	106	141	2	139
山王ランドビル	1,018	368	101	43	123	0	28	70	-	649	719	31	688
有楽町電気ビル	275	126	32	19	49	0	-	24	-	149	173	-	173
FP日本橋	399	146	23	16	40	0	0	64	0	252	317	1	315
共同(茅場町2丁目)	141	56	10	7	12	0	3	22	-	84	107	2	104
ビュレックス京橋	158	41	-	-	12	0	6	23	-	117	140	3	136
銀座一丁目イースト	190	88	14	8	11	0	6	47	-	102	149	-	149
銀座三和ビル	387	154	26	11	85	0	6	24	0	232	256	13	243
銀座EMビル	164	79	13	8	16	0	0	40	-	85	125	-	125
晴海フロント	1,186	589	123	70	81	1	7	304	0	596	901	2	898
晴海センタービル	601	313	73	33	49	0	32	123	0	287	410	8	402
赤坂パークビル	2,232	1,262	222	203	272	3	136	421	1	970	1,391	94	1,296
青山クリスタル	230	83	14	8	33	0	4	22	0	146	168	2	166
クローバー芝公園	116	51	10	5	6	0	6	22	-	64	87	-	87
汐留ビル	2,346	899	180	91	195	1	19	409	1	1,447	1,856	49	1,806
芝二丁目大門ビル	297	185	41	16	40	0	23	61	0	112	173	24	148
コスモ金杉橋ビル	125	47	12	5	13	0	0	14	0	77	91	1	90
シーパンス	255	136	34	27	19	0	9	44	-	119	163	20	142
田町フロント	160	64	10	6	14	0	0	31	0	95	127	-	127
新宿イースト	1,825	623	107	93	121	1	5	289	3	1,201	1,491	28	1,462
新宿フロント	928	401	89	39	83	1	14	171	1	527	699	14	685
新和ビル	205	97	22	10	20	0	3	38	0	108	147	28	118
オペラシティ	1,497	1,034	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	463	非開示	213	非開示
FP南新宿	198	86	15	10	25	0	3	30	0	112	143	-	143
LS新宿	559	262	56	27	46	0	-	131	-	296	427	-	427
代々木1丁目ビル	315	105	24	14	25	0	0	39	-	210	249	1	248
神宮前テラス	170	57	10	7	20	0	2	16	-	113	130	9	120
神宮前MSビル	285	152	23	18	59	0	1	49	-	133	182	3	178
渋谷クロスタワー(底地)	541	85	-	-	85	-	-	-	-	456	456	-	456
恵比寿ネオナート	452	266	56	13	38	1	60	96	-	185	281	16	265

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	339	62	29	37	1	15	192	0	321	513	7	506
東五反田1丁目ビル	193	71	13	14	14	0	2	25	0	122	147	-	147
大崎フロントタワー	716	393	65	36	26	0	5	163	96	322	486	3	483
大森駅東口ビル	242	111	29	15	25	0	0	40	-	130	171	-	171
ハーモニータワー	476	155	35	-	56	0	12	50	-	321	371	-	371
大塚東池袋ビル	166	79	15	16	10	0	1	35	-	87	122	-	122
池袋二丁目ビル	66	29	7	4	5	0	2	8	0	37	46	10	35
池袋Yビル	199	82	18	10	15	0	4	32	-	116	148	17	131
八王子ファースト	229	121	51	3	26	0	5	34	0	108	142	13	129
さいたま浦和ビル	123	52	15	8	9	0	1	18	0	71	89	6	82
MMパークビル	1,201	674	136	142	80	1	12	300	1	527	827	28	798
クイーンズ	1,014	672	207	85	114	2	12	243	5	342	585	124	460
武蔵小杉STMビル	169	69	22	2	12	0	5	27	0	99	127	0	127
8・3スクエア	366	152	30	52	23	0	4	41	-	214	255	4	251
定禅寺パークビル	57	38	9	5	7	0	4	11	-	19	31	0	30
東二番丁	596	263	71	38	41	0	9	101	-	332	433	2	431
仙台ホンマビル	141	66	17	12	16	0	1	18	-	74	93	10	82
AER	672	344	91	39	64	0	23	124	0	328	452	23	429
大同生命新潟ビル	79	59	12	4	6	0	3	31	-	20	52	5	46
金沢パークビル	511	306	100	40	67	1	10	86	0	204	291	15	275
金沢上堤町ビル	140	86	17	12	9	0	5	40	-	53	94	-	94
錦パークビル	287	170	54	19	25	0	5	59	6	116	175	19	156
広小路プレイス	368	163	40	26	35	0	2	57	0	205	263	3	259
名古屋広小路ビル	589	383	90	38	65	0	30	156	0	206	362	18	343
名古屋御園ビル	78	59	10	4	6	0	6	30	0	19	49	-	49
四条烏丸	236	106	30	12	11	0	5	45	0	130	175	7	168
梅田スクエア	465	225	52	25	51	0	15	79	0	240	319	70	249
新藤田ビル	767	492	89	55	76	1	19	251	0	274	525	39	485
堺筋本町ビル	245	140	44	29	35	0	3	25	-	104	130	10	119
御堂筋ダイワビル	563	291	64	41	76	0	10	98	0	272	370	18	352
尼崎フロント	373	228	67	21	26	0	8	104	0	144	249	3	245
リットシティ	245	108	27	14	16	1	13	35	-	136	172	-	172
NHK広島ビル	249	198	50	20	24	0	15	60	25	51	112	96	15
東晴天神ビル	99	48	13	7	7	0	8	11	0	50	62	56	5
天神クリスタル	169	124	22	17	19	0	1	63	0	44	107	3	104
日之出天神ビル	192	80	23	17	15	0	2	21	0	111	133	1	132
合計	34,354	16,415	3,653	2,106	3,384	46	776	6,264	183	17,939	24,204	1,236	22,967

*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。

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2021年3月期					2021年9月期					増減						取得価格	'21/09期末簿価	'21/09期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
北の丸スクエア	88,000	3.10%	2,818	2.90%	3.30%	88,000	3.10%	2,819	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	81,555	69,466	18,533
MD神田ビル	9,010	3.50%	323	3.30%	3.70%	9,040	3.50%	324	3.30%	3.70%	30	0.3%	-	0.4%	-	-	9,520	8,544	495
神田橋パークビル	5,080	3.40%	176	3.20%	3.60%	5,200	3.40%	181	3.20%	3.60%	120	2.4%	-	2.6%	-	-	4,810	4,392	807
大手町F C N	20,700	2.70%	572	2.40%	2.80%	21,000	2.70%	581	2.40%	2.80%	300	1.4%	-	1.5%	-	-	15,462	14,480	6,519
大手町パークビル	10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%	10,500	2.50%	278	2.30%	2.70%	-	-	-	0.5%	-	-	10,175	10,169	330
二番町ガーデン	18,500	3.70%	705	3.50%	3.90%	18,200	3.70%	697	3.50%	3.90%	-300	-1.6%	-	-1.2%	-	-	14,700	11,964	6,235
三菱UFJ信託ビル	54,900	2.60%	1,456	2.30%	2.70%	55,100	2.60%	1,459	2.30%	2.70%	200	0.4%	-	0.2%	-	-	44,700	28,586	26,513
ビュレックス麹町	7,370	3.50%	265	3.30%	3.70%	7,380	3.50%	265	3.30%	3.70%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	7,000	5,353	2,026
山王グランドビル	29,000	3.70%	1,093	3.40%	3.90%	28,700	3.70%	1,090	3.40%	3.90%	-300	-1.0%	-	-0.3%	-	-	20,900	20,921	7,778
有楽町電気ビル	9,040	3.20%	296	3.00%	3.40%	9,110	3.20%	298	3.00%	3.40%	70	0.8%	-	0.8%	-	-	7,200	7,641	1,468
F P日本橋	20,300	3.00%	615	2.70%	3.10%	20,300	3.00%	615	2.70%	3.10%	-	-	-	-	-	-	17,560	17,387	2,912
共同 (茅場町2丁目)	5,040	3.70%	191	3.50%	3.90%	5,040	3.70%	191	3.50%	3.90%	-	-	-	-0.1%	-	-	4,410	4,044	995
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	4,286	3,383
銀座一丁目イースト	7,930	3.40%	276	3.20%	3.60%	7,940	3.40%	276	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	0.2%	-	-	6,459	6,013	1,926
銀座三和ビル	18,900	2.60%	497	2.60%	2.60%	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	-	-	-	0.4%	-	-	16,830	17,088	1,811
銀座E Mビル	6,340	3.40%	223	3.20%	3.60%	6,380	3.40%	224	3.20%	3.60%	40	0.6%	-	0.6%	-	-	7,999	7,167	-787
晴海フロント	40,800	3.90%	1,596	3.70%	4.10%	39,800	3.80%	1,533	3.60%	4.00%	-1,000	-2.5%	-0.10%	-3.9%	-0.10%	-0.10%	31,300	25,796	14,003
晴海センタービル	21,000	3.90%	842	3.70%	4.10%	21,000	3.90%	844	3.70%	4.10%	-	-	-	0.3%	-	-	26,800	20,978	21
赤坂パークビル	80,700	3.20%	2,612	3.00%	3.40%	81,000	3.20%	2,624	3.00%	3.40%	300	0.4%	-	0.4%	-	-	60,800	57,705	23,294
青山クリスタル	9,390	3.20%	309	3.00%	3.40%	9,530	3.20%	313	3.00%	3.40%	140	1.5%	-	1.2%	-	-	7,680	6,992	2,537
クローバー芝公園	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	4,880	3.60%	177	3.30%	3.70%	-	-	-	-	-	-	4,500	4,382	497
汐留ビル	125,000	3.20%	4,128	3.00%	3.40%	124,000	3.20%	4,101	3.00%	3.40%	-1,000	-0.8%	-	-0.7%	-	-	106,930	99,869	24,130
芝二丁目大門ビル	7,870	3.80%	310	3.60%	4.00%	8,100	3.80%	318	3.60%	4.00%	230	2.9%	-	2.7%	-	-	4,859	5,933	2,166
コスモ金杉橋ビル	3,710	3.80%	145	3.60%	4.00%	3,710	3.80%	145	3.60%	4.00%	-	-	-	-0.1%	-	-	2,808	2,469	1,240
シーバンスS	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	-	-	-	0.2%	-	-	5,400	5,621	1,538
田町フロント	7,930	3.20%	259	3.00%	3.40%	7,590	3.20%	248	3.00%	3.40%	-340	-4.3%	-	-4.3%	-	-	6,210	6,021	1,568
新宿イースト	74,500	3.50%	2,608	3.10%	3.60%	74,500	3.50%	2,610	3.10%	3.60%	-	-	-	0.1%	-	-	63,680	59,439	15,060
新宿フロント	38,300	3.40%	1,322	3.10%	3.60%	38,600	3.40%	1,333	3.10%	3.60%	300	0.8%	-	0.9%	-	-	35,125	34,416	4,183
新和ビル	9,080	3.60%	335	3.40%	3.80%	9,110	3.60%	335	3.40%	3.80%	30	0.3%	-	0.1%	-	-	7,830	7,693	1,416
オペラシティ	35,600	3.60%	1,344	3.40%	3.80%	35,700	3.60%	1,345	3.40%	3.80%	100	0.3%	-	0.1%	-	-	31,776	27,850	7,849
F P南新宿	9,910	3.10%	310	2.80%	3.20%	9,910	3.10%	310	2.80%	3.20%	-	-	-	0.1%	-	-	9,250	9,272	637
L S新宿	23,300	3.20%	747	3.00%	3.40%	23,500	3.20%	754	3.00%	3.40%	200	0.9%	-	0.9%	-	-	22,800	22,636	863
代々木1丁目ビル	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	13,300	3.30%	449	3.10%	3.50%	-	-	-	-0.1%	-	-	8,700	6,636	6,663
神宮前テラス	7,400	3.40%	257	3.20%	3.60%	7,400	3.40%	257	3.20%	3.60%	-	-	-	0.1%	-	-	4,885	4,797	2,602
神宮前M Sビル	10,000	3.10%	320	2.90%	3.30%	10,000	3.10%	320	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	12,200	10,703	-703
渋谷クロスタワー (底地)	40,200	-	908	2.60%	-	40,500	-	913	2.60%	-	300	0.7%	-	0.6%	-	-	26,524	27,186	13,313
恵比寿ネオナート	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	19,700	3.30%	674	3.10%	3.50%	100	0.5%	-	-	-	-	14,612	13,634	6,065

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2021年3月期					2021年9月期					増減						取得価格	'21/09期末簿価	'21/09期末鑑定評価額 - 簿価
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法				
		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り		還元利回り	査定CF	割引率	最終還元利回り			還元利回り	査定CF増減率	割引率	最終還元利回り			
TIX UENO	26,100	3.70%	989	3.50%	3.90%	26,100	3.80%	1,015	3.60%	4.00%	-	-	0.10%	2.6%	0.10%	0.10%	22,000	18,195	7,904
東五反田1丁目ビル	6,970	3.60%	255	3.30%	3.70%	7,010	3.60%	255	3.30%	3.70%	40	0.6%	-	0.2%	-	-	5,500	4,212	2,797
大崎フロントタワー	18,500	3.70%	1,032	3.60%	3.90%	17,900	3.70%	1,008	3.60%	3.90%	-600	-3.2%	-	-2.3%	-	-	12,300	7,487	10,412
大森駅東口ビル	6,230	4.20%	266	4.00%	4.40%	5,910	4.30%	260	4.10%	4.50%	-320	-5.1%	0.10%	-2.1%	0.10%	0.10%	5,123	4,635	1,274
ハーモニータワー	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	14,800	3.80%	587	3.60%	4.00%	300	2.1%	-	1.9%	-	-	11,120	9,588	5,211
池袋二丁目ビル	1,950	4.30%	86	4.10%	4.50%	1,940	4.30%	86	4.10%	4.50%	-10	-0.5%	-	0.1%	-	-	1,728	1,566	373
池袋Yビル	6,100	4.10%	254	3.90%	4.30%	6,150	4.10%	256	3.90%	4.30%	50	0.8%	-	0.6%	-	-	4,500	3,950	2,199
八王子ファースト	5,010	4.70%	249	4.50%	4.90%	5,010	4.70%	248	4.50%	4.90%	-	-	-	-0.1%	-	-	5,679	4,732	277
さいたま浦和ビル	3,070	4.70%	147	4.50%	4.90%	3,070	4.70%	147	4.50%	4.90%	-	-	-	-0.2%	-	-	2,574	2,431	638
MMパークビル	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	41,500	4.00%	1,683	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.2%	-	-	37,400	29,870	11,629
クイーンズ	23,700	3.70%	893	3.40%	4.00%	23,900	3.70%	901	3.40%	4.00%	200	0.8%	-	0.9%	-	-	17,200	15,850	8,049
武蔵小杉S T Mビル	4,660	4.50%	210	4.30%	4.70%	4,580	4.50%	206	4.30%	4.70%	-80	-1.7%	-	-1.7%	-	-	4,000	3,657	922
8・3スクエア	9,640	4.70%	459	4.50%	4.90%	9,780	4.70%	465	4.50%	4.90%	140	1.5%	-	1.3%	-	-	7,100	5,454	4,325
定禅寺パークビル	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	1,070	5.30%	56	5.10%	5.50%	20	1.9%	-	0.4%	-	-	1,000	935	134
東二番丁	14,400	4.80%	685	4.60%	5.00%	14,400	4.80%	683	4.60%	5.00%	-	-	-	-0.2%	-	-	9,950	8,295	6,104
仙台ホンマビル	2,770	5.00%	139	4.80%	5.20%	2,780	5.00%	139	4.80%	5.20%	10	0.4%	-	-	-	-	3,174	2,777	2
A E R	20,700	4.00%	840	3.80%	4.20%	18,300	4.00%	748	3.80%	4.20%	-2,400	-11.6%	-	-10.9%	-	-	18,640	18,005	294
大同生命新潟ビル	1,850	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	10	0.5%	-	0.4%	-	-	1,770	1,692	167
金沢パークビル	6,860	5.50%	397	5.30%	5.70%	6,860	5.50%	397	5.30%	5.70%	-	-	-	0.1%	-	-	4,580	4,353	2,506
金沢上堤町ビル	3,170	5.50%	177	5.30%	5.70%	2,980	5.50%	167	5.30%	5.70%	-190	-6.0%	-	-6.0%	-	-	2,780	2,375	604
錦パークビル	5,260	4.70%	245	4.50%	4.90%	5,340	4.70%	249	4.50%	4.90%	80	1.5%	-	1.5%	-	-	5,975	4,870	469
広小路プレイス	13,800	3.80%	533	3.60%	4.00%	14,000	3.80%	541	3.60%	4.00%	200	1.4%	-	1.7%	-	-	8,567	7,603	6,396
名古屋広小路ビル	12,600	4.40%	565	4.20%	4.60%	12,800	4.40%	573	4.20%	4.60%	200	1.6%	-	1.5%	-	-	14,533	14,636	-1,836
名古屋御園ビル	1,550	4.70%	74	4.50%	4.90%	1,760	4.70%	85	4.50%	4.90%	210	13.5%	-	15.4%	-	-	1,865	1,318	441
四条烏丸	6,950	4.40%	310	4.20%	4.60%	6,960	4.40%	310	4.20%	4.60%	10	0.1%	-	-	-	-	4,400	3,629	3,330
梅田スクエア	15,800	3.60%	580	3.40%	3.80%	16,000	3.60%	589	3.40%	3.80%	200	1.3%	-	1.5%	-	-	15,523	15,668	331
新藤田ビル	20,000	4.10%	826	3.90%	4.30%	20,100	4.10%	831	3.90%	4.30%	100	0.5%	-	0.6%	-	-	24,000	20,852	-752
堺筋本町ビル	3,890	4.40%	172	4.20%	4.60%	3,890	4.40%	170	4.20%	4.60%	-	-	-	-0.8%	-	-	4,164	3,512	377
御堂筋ダイヤビル	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	14,500	3.80%	581	3.60%	4.00%	-200	-1.4%	-	-1.0%	-	-	14,314	13,532	967
尼崎フロント	10,100	5.40%	552	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	553	5.20%	5.60%	-	-	-	0.1%	-	-	9,300	8,057	2,042
リットシティ	4,700	5.40%	255	5.20%	5.60%	4,740	5.40%	257	5.20%	5.60%	40	0.9%	-	1.0%	-	-	4,094	2,380	2,359
N H K 広島ビル	3,550	5.30%	190	5.20%	5.50%	3,450	5.30%	184	5.20%	5.50%	-100	-2.8%	-	-3.3%	-	-	2,770	2,996	453
東晴天神ビル	1,710	5.00%	85	4.90%	5.20%	1,850	5.00%	92	4.90%	5.20%	140	8.2%	-	7.4%	-	-	1,550	1,358	491
天神クリスタル	3,120	4.60%	142	4.50%	4.80%	3,120	4.60%	142	4.50%	4.80%	-	-	-	-	-	-	5,000	3,538	-418
日之出天神ビル	4,700	4.60%	214	4.40%	4.60%	4,660	4.60%	212	4.40%	4.60%	-40	-0.9%	-	-0.8%	-	-	3,657	3,327	1,332

72物件合計	1,249,070		44,848			1,246,620		44,771			-2,450	-0.2%		-0.2%			1,067,033	954,902	291,717
--------	-----------	--	--------	--	--	-----------	--	--------	--	--	--------	-------	--	-------	--	--	-----------	---------	---------

大塚東池袋ビル	4,850	4.70%	226	4.40%	4.80%														
---------	-------	-------	-----	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

73物件合計 (期中売却物件を含む)	1,253,920		45,075																
-----------------------	-----------	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

物件鑑定評価額推移

(百万円)

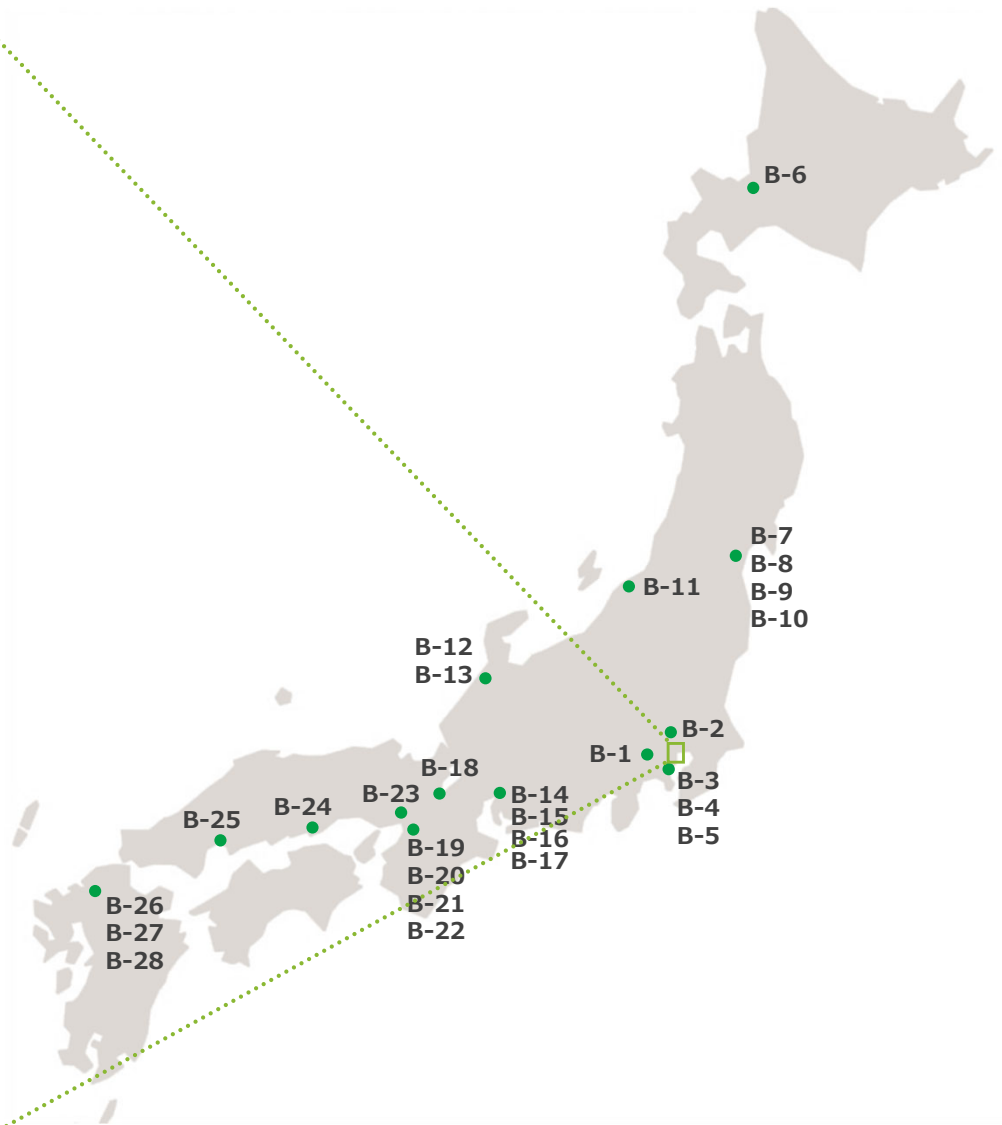
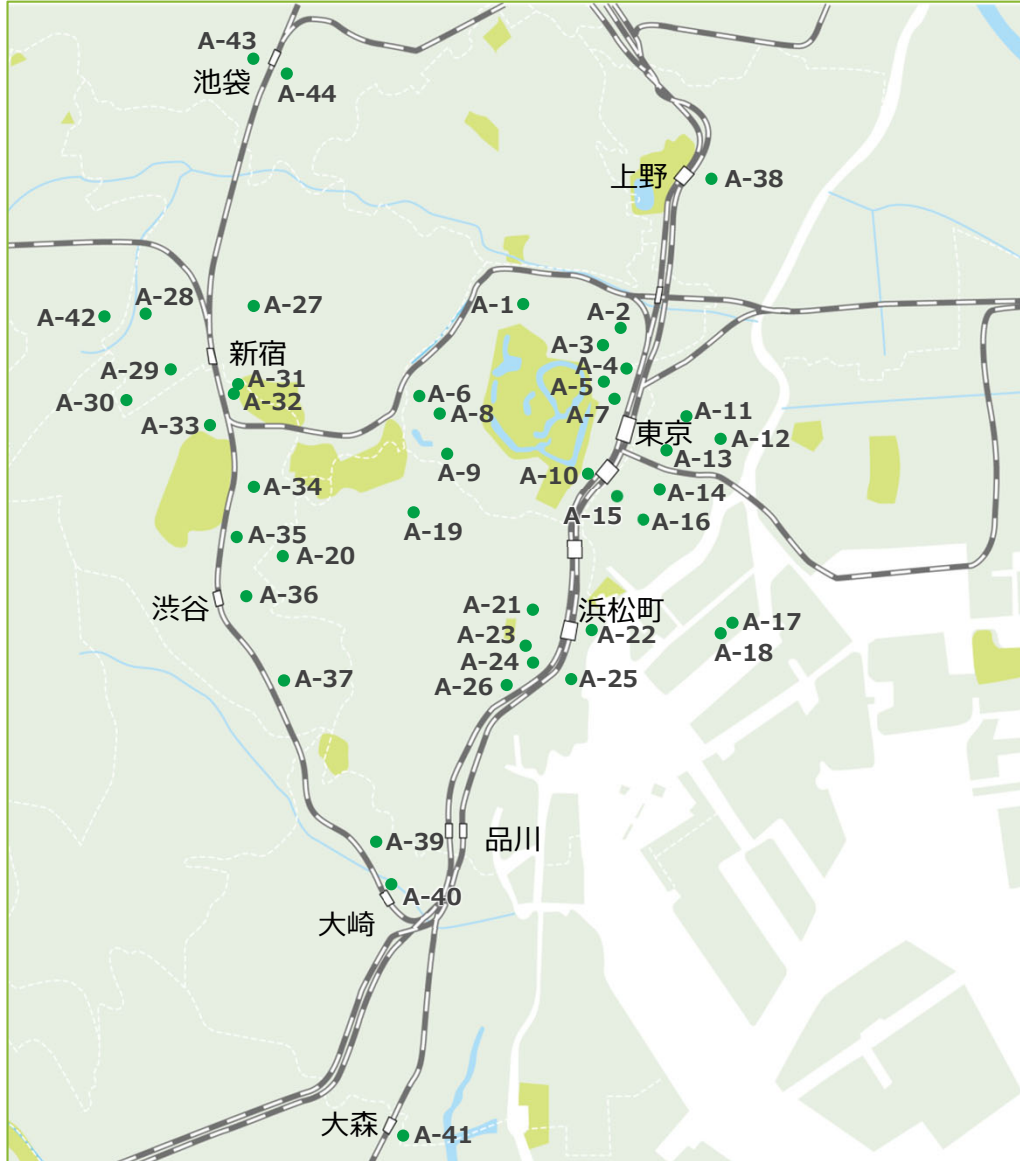
		'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
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
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%
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
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
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%
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
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
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
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
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

		'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'16/03期	'16/09期	'17/03期	'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
評価額	A	693,230	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
直接還元法査定CF		32,381	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
直接還元法還元利回り		4.6%	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%
簿価	B	681,970	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
含み損益	A-B=C	11,259	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
含み損益率	C/B	1.7%	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%

期末発行済投資口数	D	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当たり含み損益	C/D=E	10,253円	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
1口当たり純資産額	F	339,565円	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
1口当たりNAV	E+F=G	349,818円	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
期末投資口価格	H	364,500円	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
NAV倍率	H/G	1.04倍	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

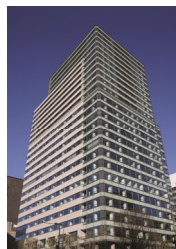
* 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2002年3月期～2013年9月期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

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 MD神田ビル



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



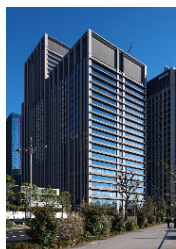
建物延床面積	9,370㎡
取得日	'02/08/15
追加取得日	-
建物所有割合	56.76%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1993/07
PML値	5.0%
基準階面積	700㎡

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	-
建物所有割合	3.3852192%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2012/10
PML値	0.9%
基準階面積	2,343㎡

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



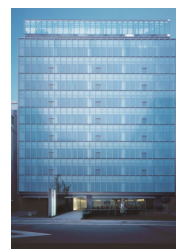
建物延床面積	57,031㎡
取得日	'05/04/01
追加取得日	-
建物所有割合	31.345%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2004/04
PML値	2.1%
基準階面積	3,692㎡

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 有楽町電気ビルヂング



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 共同ビル（茅場町2丁目）



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 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 菱進銀座イーストミラービル



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 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 芝二丁目大門ビルディング



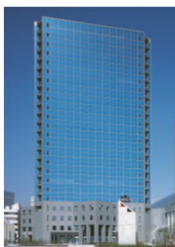
建物延床面積	16,235㎡
取得日	'01/09/10
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	東京海上日動 ファシリティーズ
竣工年月	1984/03
PML値	3.0%
基準階面積	1,163㎡

A-24 コスモ金杉橋ビル



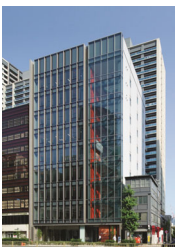
建物延床面積	5,420㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	第一ビルディング
竣工年月	1992/03
PML値	7.3%
基準階面積	528㎡

A-25 シーパンス棟



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 新和ビルディング



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 代々木1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 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 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 TIXTOWER 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 東五反田1丁目ビル

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

A-40 大崎フロントタワー

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

A-41 大森駅東口ビルディング

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

A-42 ハーモニータワー

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

A-43 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-44 池袋YS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



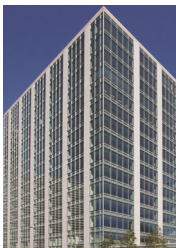
建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

B-2 さいたま浦和ビルディング



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



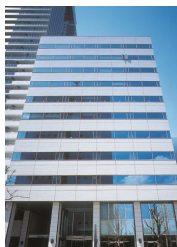
建物延床面積	498,282㎡
取得日	'14/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	11.11481%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1997/06
PML値	3.3%
基準階面積	1,572㎡

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



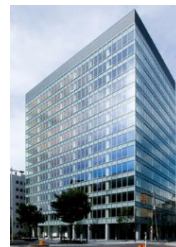
建物延床面積	16,096㎡
取得日	'07/06/01
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所プロパティ マネジメント
竣工年月	2006/12
PML値	1.6%
基準階面積	1,234㎡

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 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 仙台本町ホンマビルディング



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 A E R



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 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



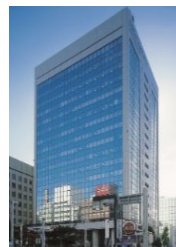
建物延床面積	25,091㎡
取得日	'06/10/02
追加取得日	'06/11/01 '14/06/09 '16/04/01
建物所有割合	71.74301%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	1995/08
PML値	2.4%
基準階面積	692㎡

B-15 名古屋広小路ブレイス



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 名古屋御園ビル

	建物延床面積	5,348㎡
	取得日	'03/08/08
	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	1991/09
	PML値	4.1%
	基準階面積	519㎡

B-18 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-19 梅田スクエアビルディング

	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-20 新藤田ビル

	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-21 堺筋本町ビル

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

B-22 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-23 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-24 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-25 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-26 東晴天神ビルディング

	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-27 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-28 日之出天神ビルディング

	建物延床面積	12,527㎡
	取得日	'01/09/10
	追加取得日	-
	建物所有割合	74.4844%
	不動産管理会社	東京海上日動 フアリティーズ
	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）

気候変動リスクとTCFDへの対応

気候変動とTCFD

TCFDは、2016年に金融安定理事会（FSB）により設立されたタスクフォースで、2017年に気候変動への開示に関する最終報告書を公開しました。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参ります。（詳細はJREのHP「気候変動に対する取り組み」参照）



高まる気候変動「リスク」

物理リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示しています。

CO₂排出の削減

戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

KPI

CO₂排出量 35%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

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

芝二丁目大門ビルディングでは、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）

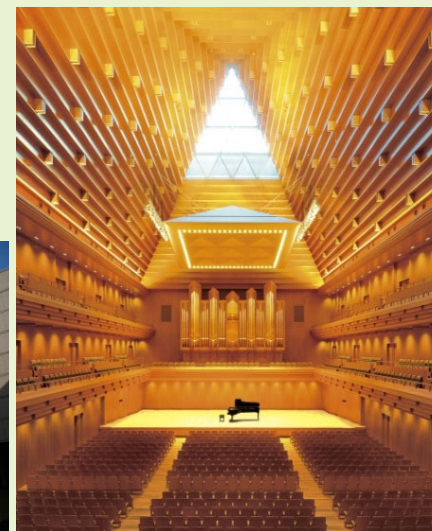


芸術文化活動への貢献

▶ 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

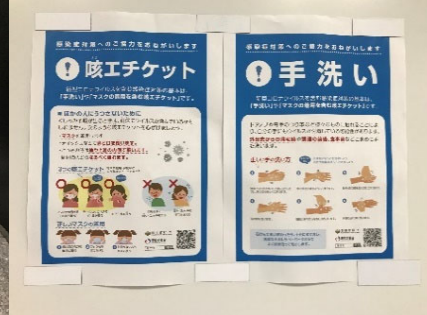


新型コロナウイルス感染拡大への取り組み

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

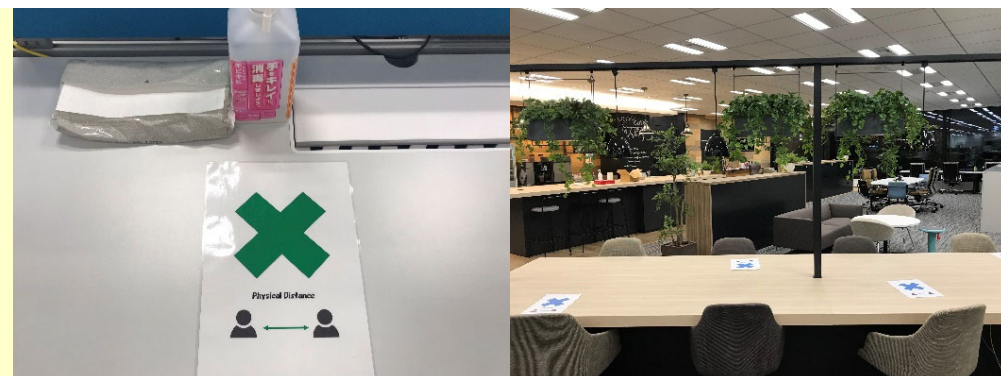


エレベーターホールの前に設置した最新のスタンド検温カメラは、AI機能によって人の顔を検出するため、マスク着用のまま僅か0.2秒で高精度な検知が可能。

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

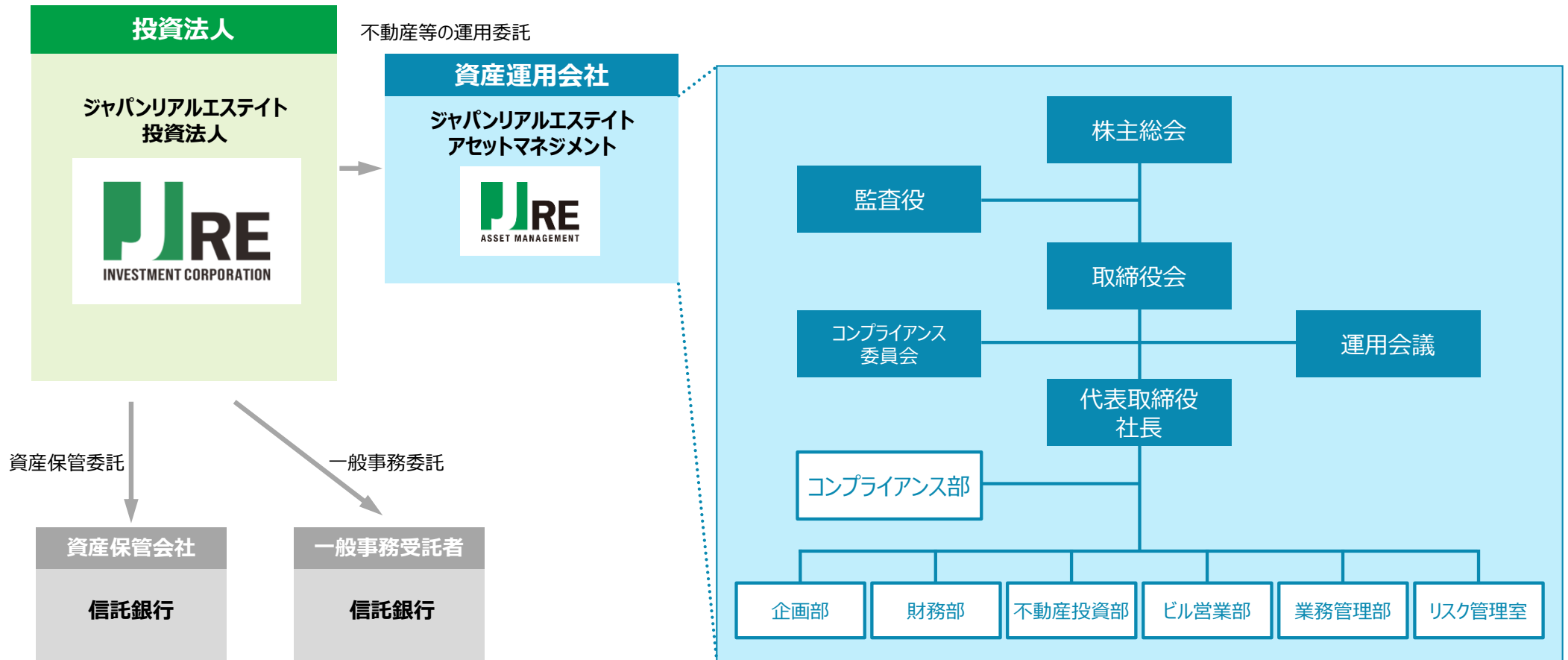
- 在宅勤務及びフレックスタイム制度を活用した時差出勤等を奨励し、従業員の安全と事業継続を意識した運営を行う
- 業務の優先順位の明確化、Web会議等のIT活用推進により、在宅勤務下でも業務をスムーズに行える体制を構築
- 執務室内では感染予防対策として、ソーシャルディスタンスの確保、消毒液の設置やマスクの着用を徹底



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 低炭素社会形成への寄与

省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

水資源の効率的な利用、ならびにリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 安全と安心の向上

防災・災害対策として、公民連携による防災訓練の実施やBCP（事業継続計画）への取組を推進していきます。

5 役職員への取り組み

社員の環境意識の向上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す。

6 社外のステークホルダーとの協働

プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。

7 情報開示と環境認証の取得

投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESG（Environment：環境 Society：社会 Governance：ガバナンス）に関する情報の開示に努めます。また、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。

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

(72物件、取得価格合計1兆670億円)

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 (注)

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

* 不動産売却損益控除後分配可能金額 :

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

** 不動産売却損益控除後 1 口当たり分配金 :

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

分配金連動報酬 II (注)

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

合併報酬

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

(注) 当該報酬は2021年4月1日より適用されています。

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
期間報酬	715
インセンティブ報酬	245
取得報酬	130
譲渡報酬	34
報酬合計	1,125

期末総資産	898,306
期中物件取得額	26,100
期中物件譲渡額	6,890

期間報酬 / 期末総資産	0.08%
インセンティブ報酬 / 期末総資産	0.03%
取得報酬 / 期中物件取得額	0.50%
譲渡報酬 / 期中物件譲渡額	0.50%
報酬合計 / 期末総資産	0.13%

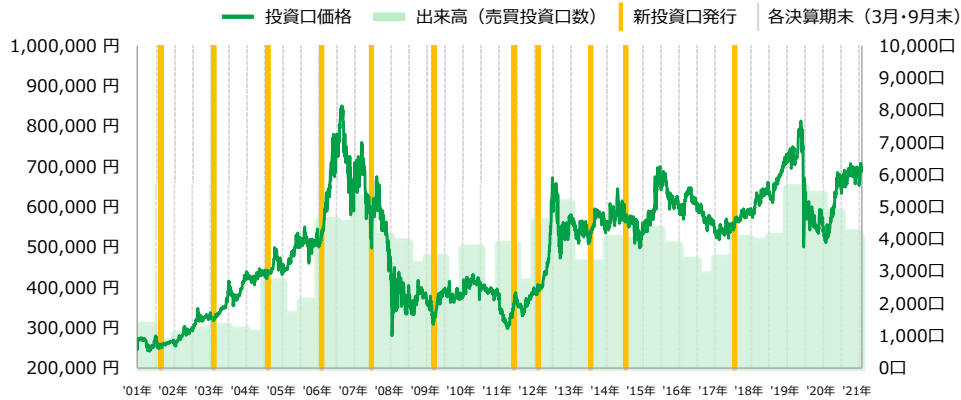
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433	1,750

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

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

投資口価格の推移

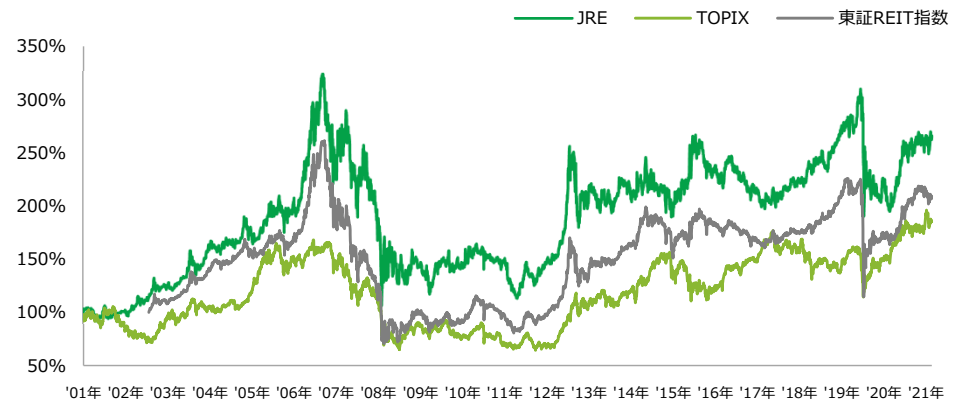
投資口価格の推移



* 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

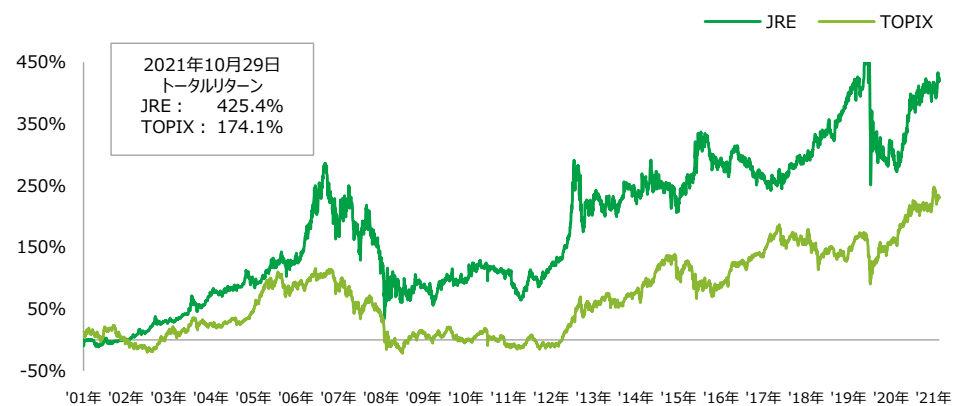
利回りの推移（実績分配金ベース）



* 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2021年10月29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、東証一部上場銘柄の単純平均利回りは月次ベース、2021年10月時点。

* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2021年10月時点。9-10月中は8月時点の値を使用。
* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
* 出所：日本銀行、東京証券取引所

トータルリターンの推移（2021年10月29日現在）

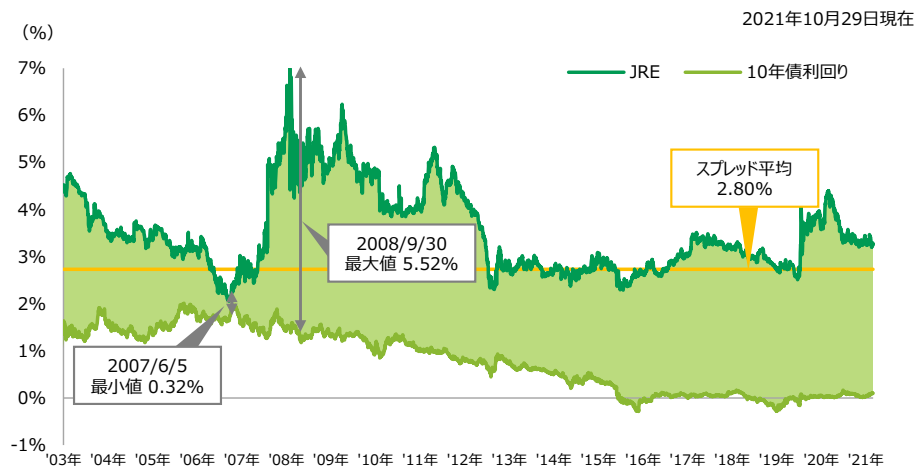


* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
トータルリターン = ((配当金の再投資による購入株数 + 1) × (直近終値 / 2001年9月10日の終値) - 1) × 100

* 日次ベースで2001年9月10日から2021年10月29日時点まで記載。
* 出所：ブルームバーグ

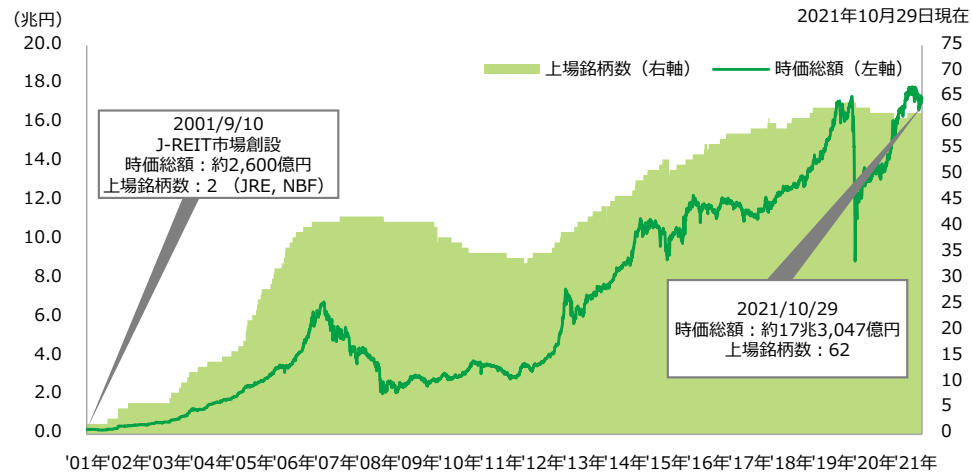
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



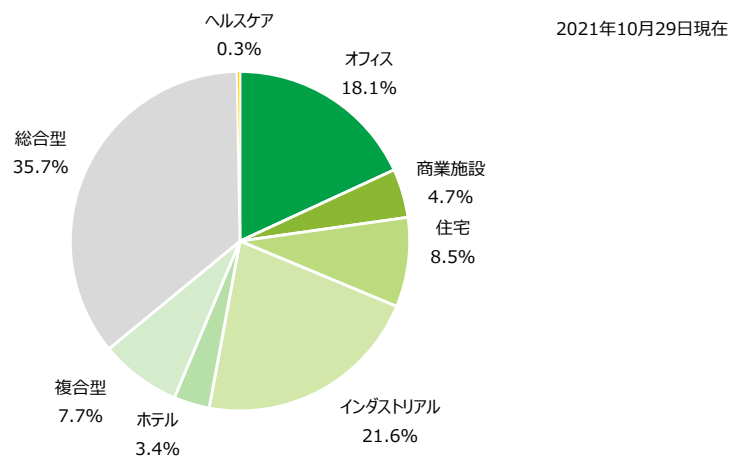
* 日次ベースで2003年9月1日から2021年10月29日時点まで記載。* 配当利回りは実績ベース。* 出所：ブルームバーグ

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。



JREまる見えボタン

「JREまる見えボタン」を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスしていただけます。

ポートフォリオマップもイラストで表現!



動画&イラスト

動画とイラストを使って、保有物件を紹介します。動画はランダムに切り替わります。

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おります。

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になりました。

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。
- 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）
- 菱進銀座イーストミラービルの「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日に日本フランスウィックビル（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）。
- 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。
- シービーアールエー株式会社による「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	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
M D 神田ビル	M D 神田ビル	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	東二番丁スクエア	東二番丁
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
大手町フィナンシャルシティノスタワー	大手町 F C N	新和ビルディング	新和ビル	A E R	A E R
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	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	F P 南新宿	金沢パークビル	金沢パークビル
三菱 U F J 信託銀行本店ビル	三菱 U F J 信託ビル	リンクスクエア新宿	L S 新宿	金沢上堤町ビル	金沢上堤町ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	錦パークビル	錦パークビル
山王グランドビル	山王グランドビル	神宮前テラス	神宮前テラス	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前 M S ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
フロントプレイス日本橋	F P 日本橋	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	四条烏丸センタービル	四条烏丸
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	T I X T O W E R U E N O	T I X U E N O	グランフロント大阪（北館）	G F O（北館）
銀座一丁目イーストビル	銀座一丁目イースト	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	G F O（うめきた広場・南館）
銀座三和ビル	銀座三和ビル	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
菱進銀座イーストミラービル	銀座 E M ビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	新藤田ビル	新藤田ビル
晴海フロント	晴海フロント	ハーモニータワー	ハーモニータワー	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	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	池袋 Y S ビル	池袋 Y S ビル	尼崎フロントビル	尼崎フロント
青山クリスタルビル	青山クリスタル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	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	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	N H K 広島放送センタービル	N H K 広島ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	M M パークビル	M M パークビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	クイーンズタワー A	クイーンズ	天神クリスタルビル	天神クリスタル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	武蔵小杉 S T M ビル	武蔵小杉 S T M ビル	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	8・3 スクエア北ビル	8・3 スクエア	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル

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。