



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2026年3月期 決算説明資料

(2025年10月1日～2026年3月31日)

1	決算及び業績予想	2
2	運用ハイライト	7
	● 内部成長	8
	● 外部成長	13
	● 財務戦略	21
	● 今後の分配戦略	23
3	ESG	25
4	ポートフォリオ概況	31
5	Appendix	36

1 決算及び業績予想



2026年3月期 決算

- ▶ 入居率は98.9%となり、前期比+1.5ポイントと大幅に上昇
- ▶ 増額改定等による内部成長を背景に、既存ビルの賃料収入は前期比、業績予想比で共に増加
- ▶ 2025年10月に取得したLink札幌も収益拡大に寄与

2026年9月期・2027年3月期・2027年9月期 業績予想

- ▶ 既存ビルの力強い内部成長と、2026年3月の増資で取得した物件の収益寄与により、支払利息増加を上回る賃貸収益の拡大を見込む
- ▶ EPUは2026年3月期からの3期で+4%、年平均+2.7%の成長を見込む

*「EPU」は1口当たり分配金から不動産等売却益（内部留保、分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取崩を除いた値を指す。次頁以降も同様。
* 2027年9月期は参考値。本日現在の運用状況及び将来見通しを基に合理的な試算を行った結果であり、不動産の取得・譲渡や市場動向等により変動する可能性あり。

2026年3月期 決算概要

項目	2025年9月期 実績	2026年3月期 実績	前期比	半年前 業績予想	業績予想比
営業収益	41,093 百万円	42,443 百万円	+1,350 百万円	40,680 百万円	+1,763 百万円
賃貸事業収益	37,197 百万円	36,817 百万円	-380 百万円	36,770 百万円	+47 百万円
(内、賃料共益費)	32,686 百万円	32,919 百万円	+233 百万円	32,830 百万円	+89 百万円
不動産等売却益	3,895 百万円	5,626 百万円	+1,730 百万円	3,910 百万円	+1,716 百万円
営業費用	21,795 百万円	21,849 百万円	+53 百万円	21,570 百万円	+279 百万円
賃貸事業費用	19,497 百万円	19,317 百万円	-179 百万円	19,240 百万円	+77 百万円
(内、減価償却費)	6,196 百万円	6,309 百万円	+113 百万円	6,270 百万円	+39 百万円
販売費及び一般管理費	2,297 百万円	2,531 百万円	+233 百万円	2,320 百万円	+211 百万円
(内、資産運用報酬)	1,856 百万円	2,047 百万円	+190 百万円	1,830 百万円	+217 百万円
NOI (*1)	23,895 百万円	23,808 百万円	-86 百万円	23,800 百万円	+8 百万円
賃貸事業損益 (*1)	17,699 百万円	17,499 百万円	-200 百万円	17,520 百万円	-20 百万円
営業利益	19,297 百万円	20,594 百万円	+1,296 百万円	19,110 百万円	+1,484 百万円
営業外収益	49 百万円	51 百万円	+1 百万円	40 百万円	+11 百万円
営業外費用	1,562 百万円	1,719 百万円	+157 百万円	1,700 百万円	+19 百万円
(内、支払利息)	1,509 百万円	1,663 百万円	+153 百万円	1,650 百万円	+13 百万円
経常利益	17,784 百万円	18,926 百万円	+1,141 百万円	17,450 百万円	+1,476 百万円
法人税等調整額等	-20 百万円	320 百万円	+341 百万円	-200 百万円	+520 百万円
当期純利益	17,805 百万円	18,605 百万円	+800 百万円	17,650 百万円	+955 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	58 百万円	-563 百万円	-622 百万円	390 百万円	-953 百万円
分配金総額	17,864 百万円	18,041 百万円	+177 百万円	18,040 百万円	+1 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,114,320 口	0 口	7,114,320 口	0 口
EPU	2,019 円	1,966 円	-53 円	1,970 円	-4 円
DPU (*2)	2,511 円	2,536 円	+25 円	2,536 円	0 円
期末入居率	97.4 %	98.9 %	+1.5 pt	98.2 %	+0.7 pt

主な増減要因 (前期比)

(百万円)

賃貸事業収益	-380
● 既存ビル	-233
賃料共益費	+330
解約違約金・原状回復費相当額	-498
● '26/03期取得ビル	+372
● '26/03期譲渡ビル	-518
賃貸事業費用	-179
● 既存ビル	-150
水道光熱費	-349
修繕費	+169
● '26/03期取得ビル	+236
● '26/03期譲渡ビル	-265

(+1.0%)

主な増減要因 (業績予想比)

(百万円)

賃貸事業収益	+47
● 既存ビル	-41
賃料共益費	+48
解約違約金・原状回復費相当額	-99
● '26/03期取得ビル	+82
● '26/03期譲渡ビル	+16
賃貸事業費用	+77
● 既存ビル	+59
水道光熱費	-194
修繕費	+250
● '26/03期取得ビル	+56
● '26/03期譲渡ビル	-28

*1 不動産等売却益を除く

*2 「DPU」は1口当たり分配金を指します。次頁以降も同様。

2026年3月末 貸借対照表 (B/S)

	2025年9月末	2026年3月末	増減
資産の部			
I 流動資産			
現預金、信託現預金	29,468 百万円	32,861 百万円	3,392 百万円
その他流動資産	1,234 百万円	2,031 百万円	797 百万円
流動資産合計	30,702 百万円	34,892 百万円	4,189 百万円
II 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	389,071 百万円	401,771 百万円	12,700 百万円
構築物（信託物件含む）	4,172 百万円	4,100 百万円	-71 百万円
機械装置他（信託物件含む）	5,335 百万円	5,464 百万円	128 百万円
土地（信託物件含む）	815,292 百万円	846,447 百万円	31,154 百万円
減価償却累計額	-181,659 百万円	-184,678 百万円	-3,019 百万円
有形固定資産合計	1,032,212 百万円	1,073,105 百万円	40,892 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	9,485 百万円	9,470 百万円	-14 百万円
無形固定資産合計	9,485 百万円	9,470 百万円	-14 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	660 百万円	660 百万円	0 百万円
長期前払費用他	3,543 百万円	4,098 百万円	554 百万円
投資その他の資産合計	4,204 百万円	4,758 百万円	554 百万円
固定資産合計	1,045,902 百万円	1,087,334 百万円	41,432 百万円
III 繰延資産			
投資法人債発行費	9 百万円	6 百万円	-2 百万円
繰延資産合計	9 百万円	6 百万円	-2 百万円
資産合計	1,076,614 百万円	1,122,234 百万円	45,619 百万円

	2025年9月末	2026年3月末	増減
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	35,000 百万円	50,000 百万円	15,000 百万円
1年内償還予定投資法人債	10,000 百万円	10,000 百万円	0 百万円
1年内返済予定長期借入金	36,700 百万円	28,700 百万円	-8,000 百万円
前受金	2,915 百万円	3,116 百万円	200 百万円
その他流動負債	8,410 百万円	8,524 百万円	114 百万円
流動負債合計	93,026 百万円	100,341 百万円	7,314 百万円
II 固定負債			
投資法人債	12,993 百万円	2,993 百万円	-10,000 百万円
長期借入金	366,500 百万円	411,500 百万円	45,000 百万円
預り敷金保証金	56,380 百万円	58,629 百万円	2,249 百万円
その他固定負債	4,886 百万円	5,199 百万円	313 百万円
固定負債合計	440,759 百万円	478,322 百万円	37,562 百万円
負債合計	533,786 百万円	578,663 百万円	44,877 百万円
純資産の部			
出資総額	516,736 百万円	516,736 百万円	0 百万円
任意積立金	8,248 百万円	8,190 百万円	-58 百万円
当期末処分利益	17,843 百万円	18,643 百万円	800 百万円
純資産合計	542,828 百万円	543,570 百万円	741 百万円
負債・純資産合計	1,076,614 百万円	1,122,234 百万円	45,619 百万円
(参考)			
	2025年9月末	2026年3月末	増減
期末内部留保残額 (*)	12,684 百万円	13,557 百万円	873 百万円

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

2026年9月期・2027年3月期 業績予想

項目	2026年3月期 実績	2026年9月期 業績予想	前期比	2027年3月期 業績予想	前期比
営業収益	42,443 百万円	43,860 百万円	+1,416 百万円	42,360 百万円	-1,500 百万円
賃貸事業収益	36,817 百万円	38,180 百万円	+1,362 百万円	38,340 百万円	+160 百万円
(内、賃料共益費)	32,919 百万円	34,010 百万円	+1,090 百万円	34,220 百万円	+210 百万円
不動産等売却益	5,626 百万円	5,680 百万円	+53 百万円	4,010 百万円	-1,670 百万円
営業費用	21,849 百万円	22,320 百万円	+470 百万円	22,160 百万円	-160 百万円
賃貸事業費用	19,317 百万円	19,760 百万円	+442 百万円	19,750 百万円	-10 百万円
(内、減価償却費)	6,309 百万円	6,440 百万円	+130 百万円	6,360 百万円	-80 百万円
販売費及び一般管理費	2,531 百万円	2,560 百万円	+28 百万円	2,400 百万円	-160 百万円
(内、資産運用報酬)	2,047 百万円	2,100 百万円	+52 百万円	1,900 百万円	-200 百万円
NOI (*)	23,808 百万円	24,860 百万円	+1,051 百万円	24,950 百万円	+90 百万円
賃貸事業損益 (*)	17,499 百万円	18,420 百万円	+920 百万円	18,580 百万円	+160 百万円
営業利益	20,594 百万円	21,530 百万円	+935 百万円	20,190 百万円	-1,340 百万円
営業外収益	51 百万円	60 百万円	+8 百万円	50 百万円	-10 百万円
営業外費用	1,719 百万円	2,190 百万円	+470 百万円	2,220 百万円	+30 百万円
(内、支払利息)	1,663 百万円	2,070 百万円	+406 百万円	2,150 百万円	+80 百万円
経常利益	18,926 百万円	19,400 百万円	+473 百万円	18,020 百万円	-1,380 百万円
法人税等調整額等	320 百万円	270 百万円	-50 百万円	-280 百万円	-550 百万円
当期純利益	18,605 百万円	19,130 百万円	+524 百万円	18,300 百万円	-830 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-563 百万円	-480 百万円	+83 百万円	530 百万円	+1,010 百万円
分配金総額	18,041 百万円	18,650 百万円	+608 百万円	18,830 百万円	+180 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,283,580 口	+169,260 口	7,283,580 口	0 口
EPU	1,966 円	1,980 円	+14 円	1,990 円	+10 円
DPU	2,536 円	2,561 円	+25 円	2,586 円	+25 円
期末入居率	98.9 %	98.5 %	-0.4 pt	99.0 %	+0.5 pt

* 不動産等売却益を除く

2026年9月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	+1,362
● 既存ビル	+842
賃料共益費	+629
水道光熱収入	+222
● '26/03期及び'26/09期取得ビル	+907
● '26/09期譲渡ビル	-397
賃貸事業費用	+442
● 既存ビル	+452
水道光熱費	+442
修繕費	-324
公租公課	+109
● '26/03期及び'26/09期取得ビル	+373
● '26/09期譲渡ビル	-394

(+1.9%)

2027年3月期の主な増減要因 (百万円)

賃貸事業収益	+160
● 既存ビル	+580
賃料共益費	+590
● '26/09期及び'27/03期譲渡ビル	-420
賃貸事業費用	-10
● 既存ビル	+200
水道光熱費	-150
修繕費	+310
● '26/09期及び'27/03期譲渡ビル	-210

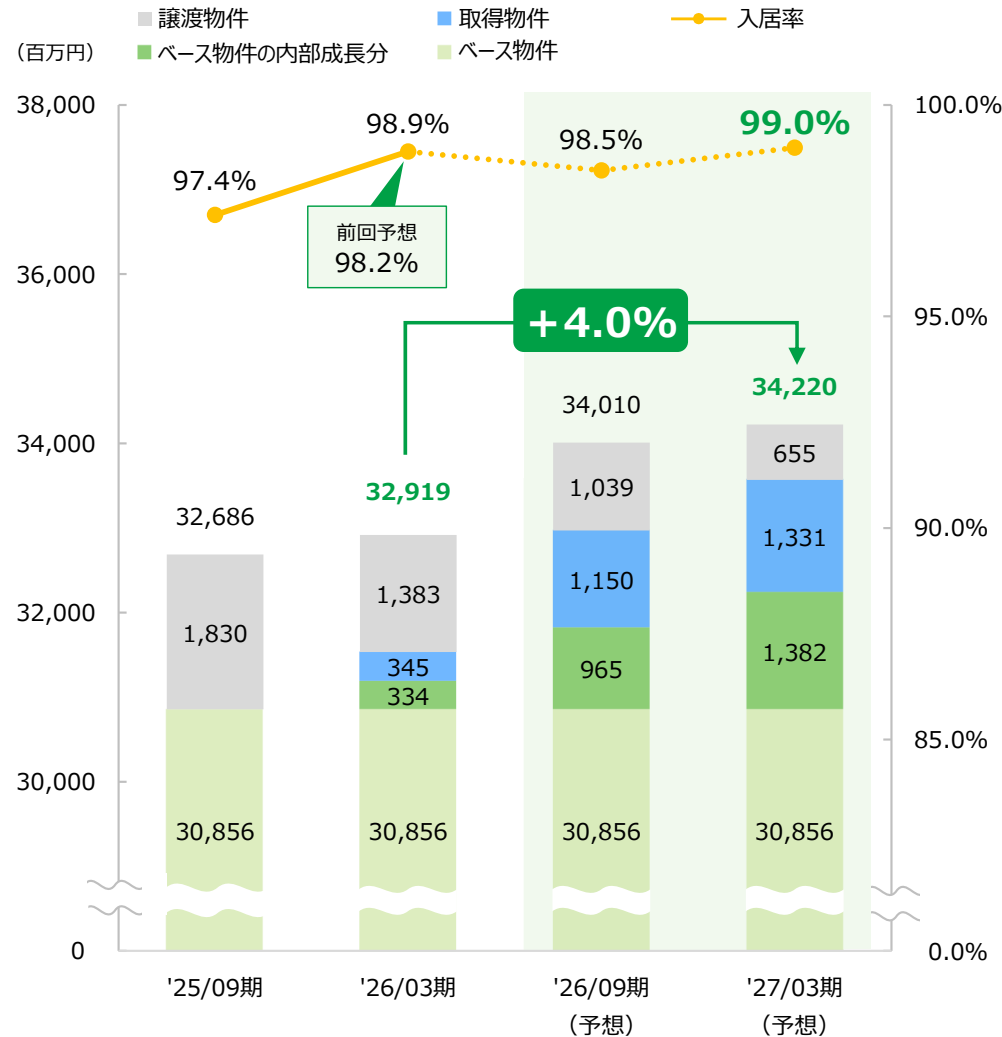
(+1.7%)

2 運用ハイライト

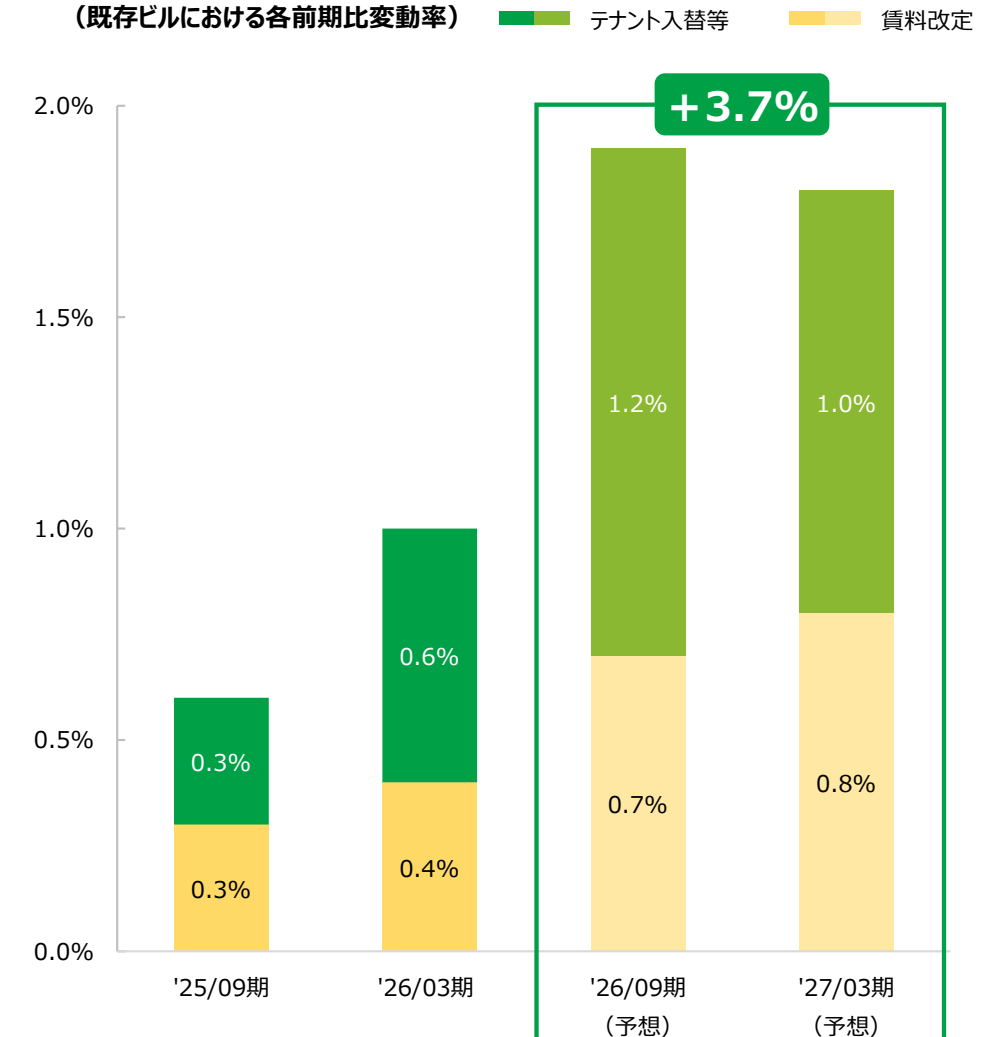


- ▶ 26年3月期の入居率は大幅に上振れ、27年3月期に99%の達成を見込む
- ▶ 旺盛なオフィス需要を背景とした力強い内部成長を実現

賃料共益費及び入居率の推移



テナント入替と賃料改定による賃料共益費の増減率



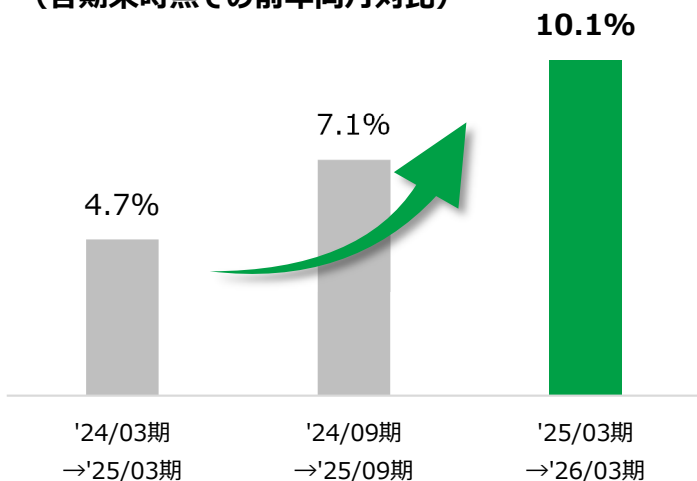
* ベース物件：2025年9月末時点の全保有物件より以下の譲渡物件を除外
 * 取得物件：Link札幌、神田橋パークビル(追加取得)、新宿イースト(追加取得)、サッポロアーチ、コモレ四谷(追加取得)
 * 譲渡物件：赤坂パークビル、天神クリスタル、大同生命新潟ビル

* 各期において、前期からの譲渡・取得物件を除いた上で算出

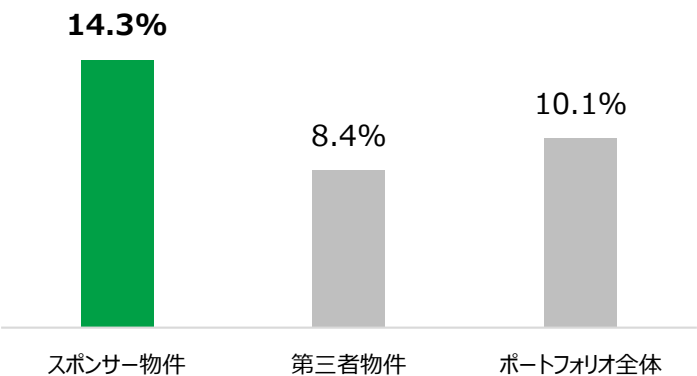
- ▶ポートフォリオ全体の査定賃料は上昇トレンドが加速中、更なる賃料成長を見込む
- ▶スポンサー物件を中心に、査定賃料を上回る増額改定・テナント入替が複数実現中

🏢 査定賃料の上昇率

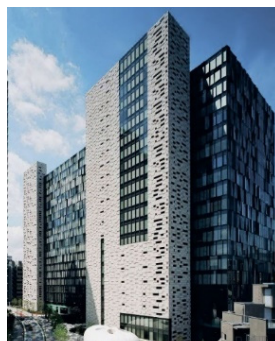
- ✓ポートフォリオ全体の査定賃料の年間上昇率
(各期末時点での前年同月対比)



- ✓スポンサー物件の査定賃料の平均上昇率
(前年同月対比・2026年3月末時点)



🏢 26年3月期以降の成約事例



三菱地所

新宿イーストサイドスクエア

テナント入替による
増額率

+約 **20%**

査定賃料上昇率
(2026年3月末時点)

+ **12.0%**



三菱地所

汐留ビルディング

テナント入替による
増額率

+約 **46%**

査定賃料上昇率
(2026年3月末時点)

+ **15.3%**



三菱地所

コメレ四谷

増額改定率

+約 **18%**

査定賃料上昇率
(2026年3月末時点)

+ **9.1%**



三菱地所

新宿フロントタワー

増額改定率

+約 **21%**

査定賃料上昇率
(2026年3月末時点)

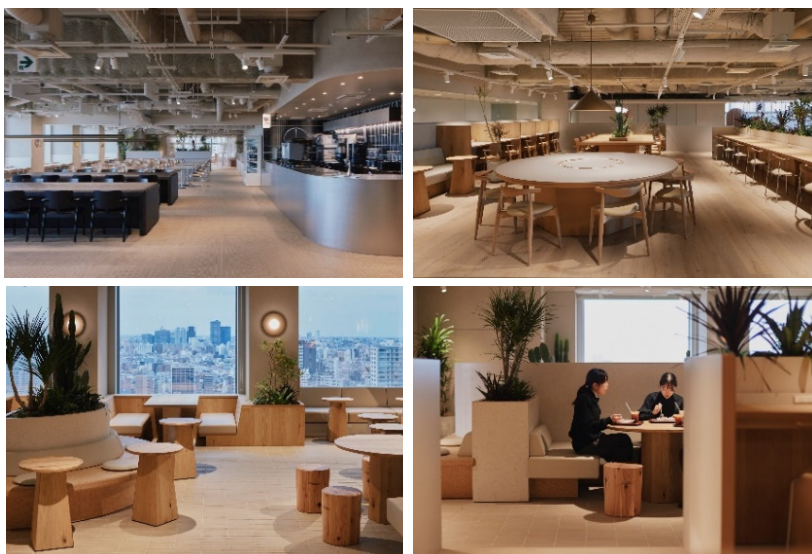
+ **11.8%**

* 各期における査定賃料上昇率は、前年同月対比で算出
* 査定賃料はシービーアールイー株式会社より取得

▶バリューアップ工事を通じて入居率・成約単価ともに向上、内部成長の確かな成果を実現

東京オペラシティビル

- 就業者専用のカフェラウンジ・食堂（基準階1フロア）を25/3期より改修中
- 現在、上記1フロアのうち約半分のエリアの改修が完了



▲ リニューアルオープン済みの就業者専用カフェラウンジ

山王グランドビル

- 基準階共用部等を25/3期より順次改修中
- 26/9期には地下1階に就業者・来館者用のラウンジを新設予定



▲ 上段：改修後の基準階共用部 下段：地下1階ラウンジ新設イメージ
*今後変更になる可能性があります

バリューアップ工事開始後の効果

✓ 成約事例①

テナント入替による
増額率

+約**42%**

✓ 成約事例②

増額改定率

+約**20%**

✓ 成約事例③

リニューアルオープンしたカフェラウンジを評価し、成約に至ったテナントあり

バリューアップ工事開始後の効果

✓ 入居率の推移

75.1%

'25/09期

95.2%

'26/03期

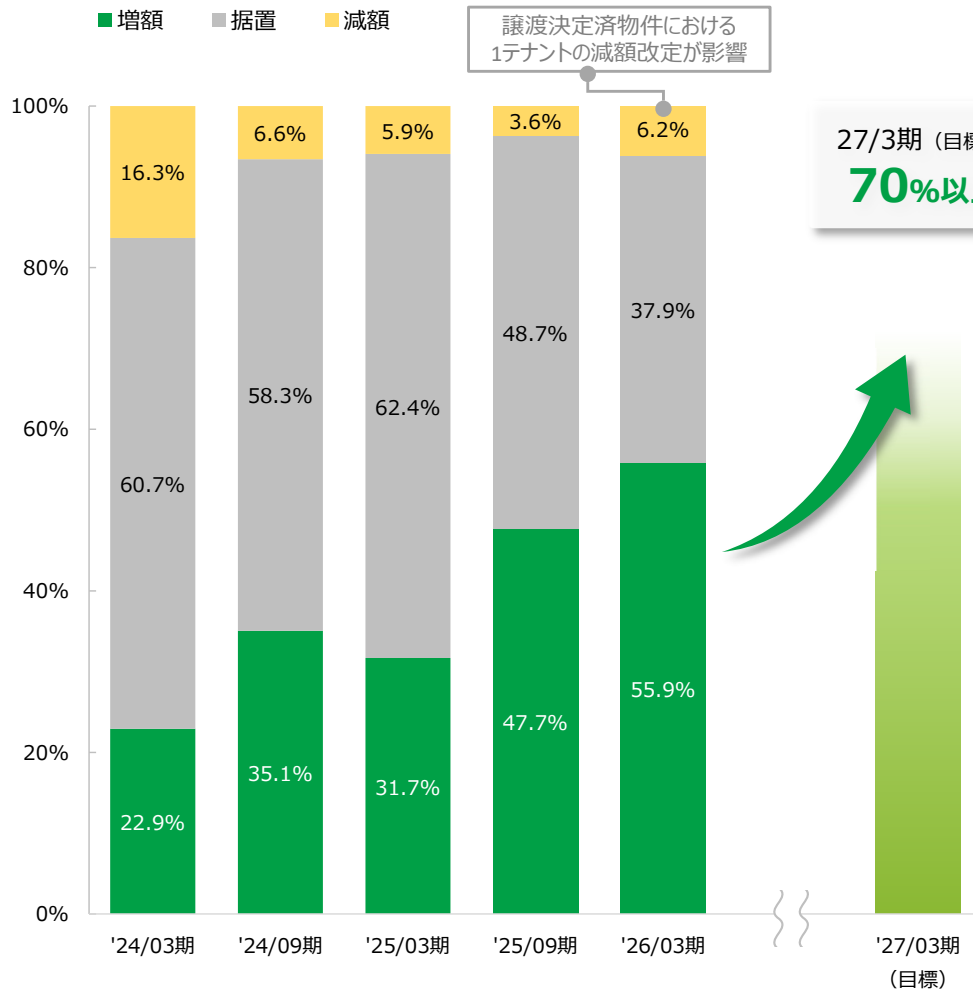
✓ 新規貸付・増床の成約単価の変化

改修前と比較した成約単価

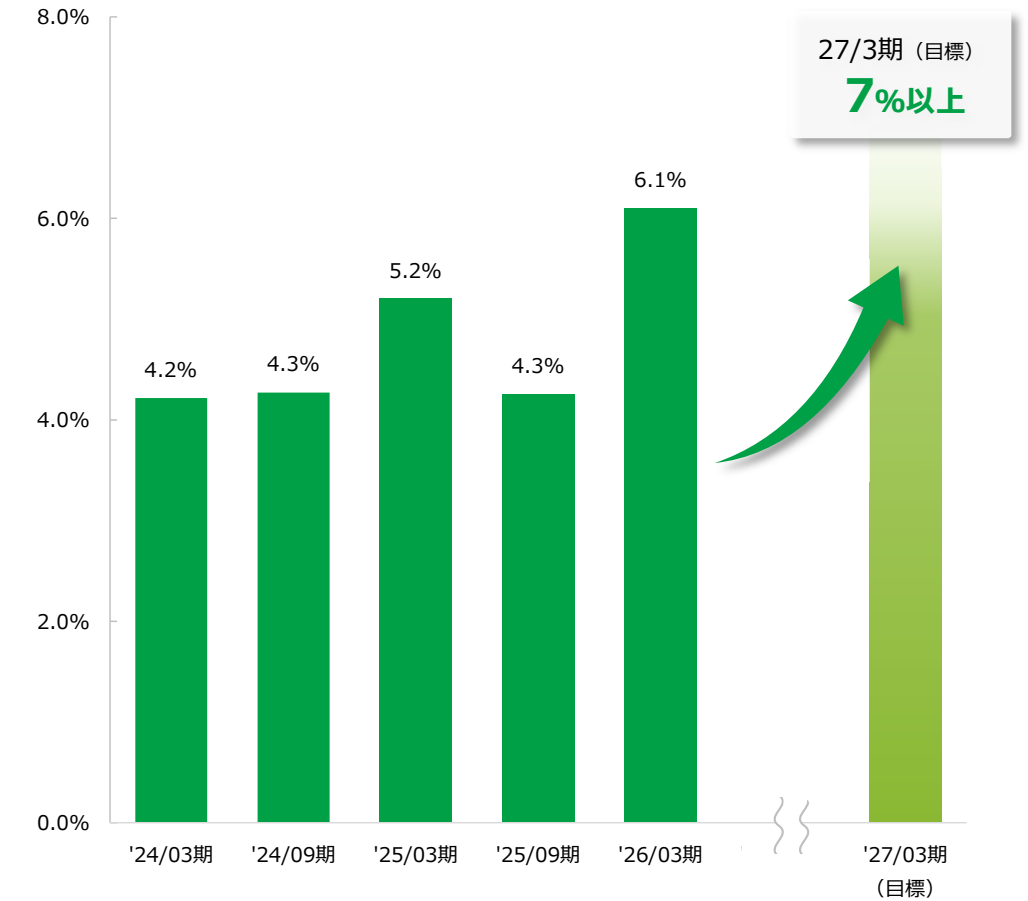
+約**14%**UP

- ▶ 増額割合・増額改定率ともに27年3月期目標に向けて順調に進捗
- ▶ 高い定借比率を活かした増額交渉を強力に推進、普通借の増額改定も全国的に拡大

増減額割合 (月額契約賃料ベース)

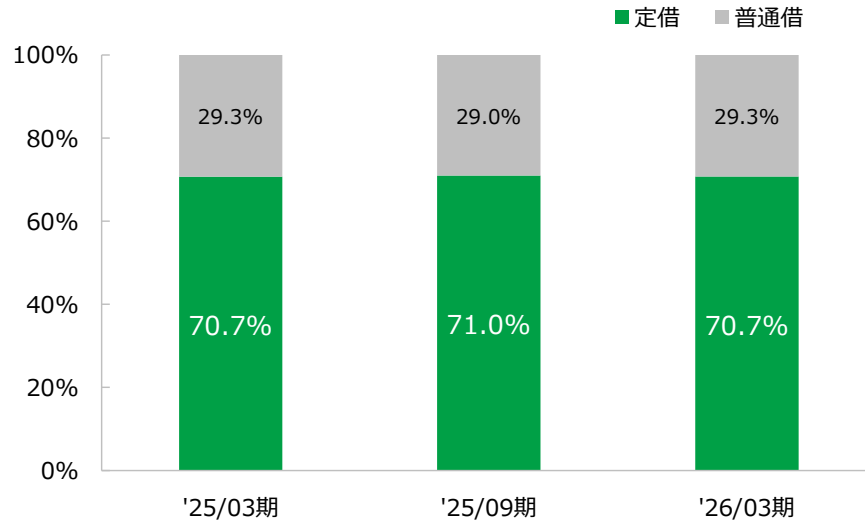


増額改定率 (月額契約賃料ベース)

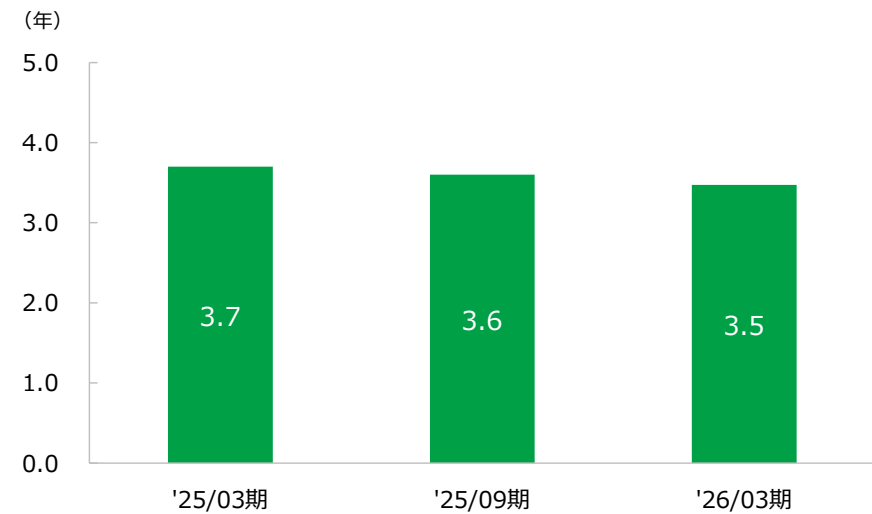


* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

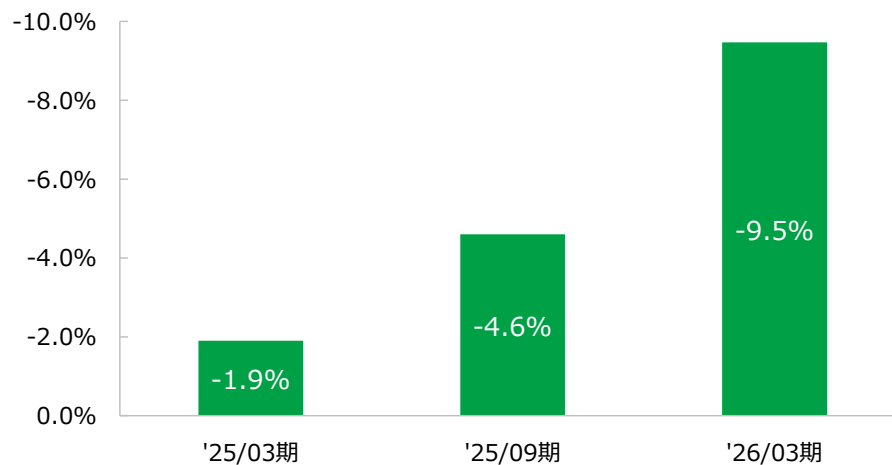
定借・普通借の割合



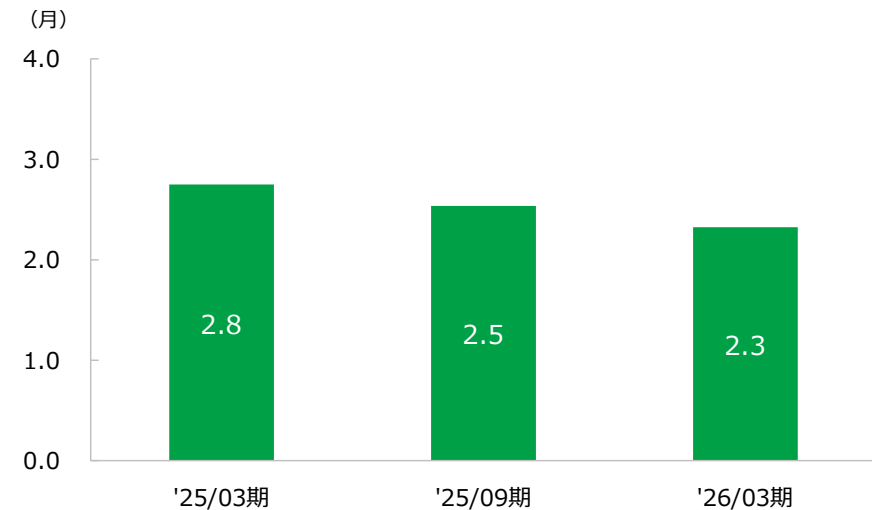
平均賃貸借契約期間



賃料ギャップ^o (契約賃料 - 査定賃料)



フリーレント月数



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く
* 査定賃料はシービーアールイー株式会社より取得

▶ 合計675億円の外部成長を達成し、資産規模は約1兆2千億円に増加

25年9月期末		新規取得資産	譲渡（予定）資産 赤坂パークビル（2・3回目） JRE天神クリスタルビル（1・2回目） 大同生命新潟ビル	入替後
物件数	77物件	5物件 (追加取得3物件含む)	▲3物件 (一部譲渡1物件含む)	77物件
資産規模	11,576億円	675億円	▲270億円	11,981億円
平均NOI利回り	4.1%	3.6%	2.8%	4.1%
平均築年数	22.0年	7.7年	32.5年	21.0年
都心5区比率	68.6%	56.3%	75.0%	67.7%
LTV（簿価）	42.8%			43.1%

新規取得資産一覧



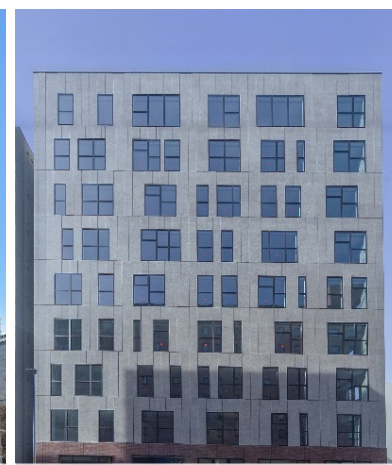
コモレ四谷
(追加取得・持分割合7.1%)



新宿イーストサイドスクエア
(追加取得・持分割合9%)



神田橋パークビルディング
(追加取得・持分割合28.68%)



サッポロアーチビル



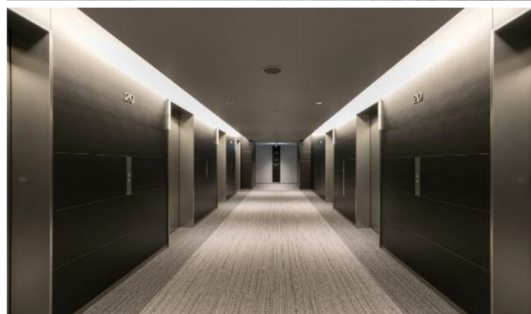
The Link Sapporo

コモレ四谷 (追加取得・持分割合7.1%)

合計持分比率：20.6%

三菱地所

- JR各線・東京メトロ南北線・丸ノ内線が通る「四ツ谷駅」より徒歩2分、外堀通り沿いに位置し、高い利便性と視認性を有する
- 2020年竣工、天井高2,800mm、1フロア約650坪のフロアプレート、OAフロア100mm等、高水準のスペックを持ち、四谷エリアのランドマークとなるオフィスビル
- 100%再エネ電力の導入等の環境負荷低減に配慮した取り組みや約72時間稼働可能な非常用発電機の設置等、環境、防災の両面において高い競争力を有する



取得日	2026年4月2日	建物延床面積	131,882.54㎡
取得価格	15,540 百万円 (持分割合7.1%)	想定NOI利回り*	(償却前) 3.2% (償却後) 2.5%
鑑定評価額	15,600 百万円	建築時期	2020年1月

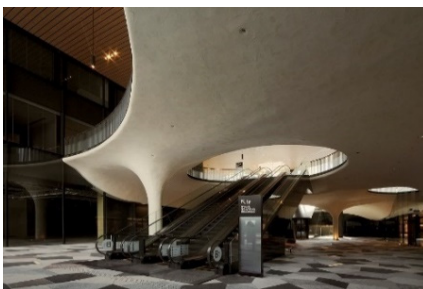
* 想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載

新宿イーストサイドスクエア (追加取得・持分割合9%)

合計持分比率：48.0%

三菱地所

- 東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿駅」に直結する他、JR各線・私鉄各線・東京メトロ丸ノ内線・都営新宿線・大江戸線が乗り入れる「新宿駅」へも徒歩圏内であり、交通利便性に優れる
- 1フロア約1,800坪のフロアプレート、天井高2,850mm、OAフロア130mm等、高い基本スペックを誇る大型オフィスビル
- 敷地面積に対して約40%となる緑化率を確保した回遊性の高いランドスケープは、オフィスワーカーや地域生活者に憩いの場を提供し、地域コミュニティにも貢献し、高い競争力を有する



取得日	2026年3月13日	建物延床面積	167,245.46㎡
取得価格	20,353 百万円 (持分割合9%)	想定NOI利回り*	(償却前) 3.6% (償却後) 3.1%
鑑定評価額	20,400 百万円	建築時期	2012年3月

* 想定NOI利回りは取得日時時点の当社想定数値を記載

🏢 神田橋パークビルディング (追加取得・持分割合28.68%)

合計持分比率：85.44%

第三者物件

- 多路線集積、「大手町駅」徒歩圏。都心屈指の安定したテナント需要を誇る立地に位置する物件
- 2025年3月にはエレベーターホール等の共用部のデザインのリニューアル及びトイレの改修等のバリューアップ工事が完了。共用部は現代的で洗練されたデザインに刷新され、来訪者やテナントに高い快適性を提供することで、築浅物件に劣らない競争力を維持



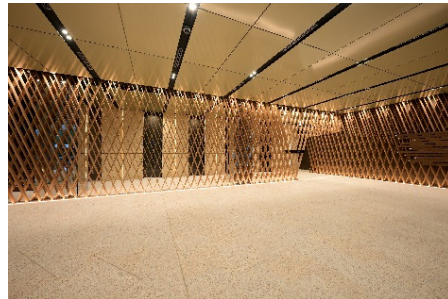
取得日	2026年1月21日	建物延床面積	9,370.25㎡
取得価格	2,150 百万円 (持分割合28.68%)	想定NOI利回り*	(償却前) 4.7% (償却後) 4.5%
鑑定評価額	2,820 百万円	建築時期	1993年7月

* 想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載

The Link Sapporo

第三者物件

着実なリーシング成果：入居率71.1%（取得日時点）▶▶▶ **87.5%にUP**（3月末）



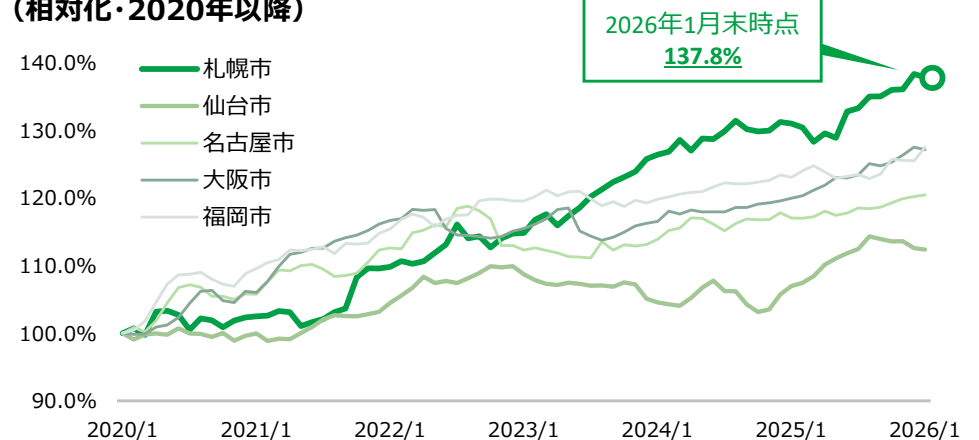
- JR「札幌駅」より徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ駅」より徒歩3分に立地
- 2023年竣工で高い基本スペックを持つ物件
- 将来的には本物件から至近の立地に北海道新幹線札幌駅が開業予定であり本エリアの価値が更に向上する見込み

取得日	2025年10月17日	建物延床面積	16,841.80㎡
取得価格	21,340 百万円 (持分割合100%)	想定NOI利回り*	(償却前) 3.7% (償却後) 2.6%
鑑定評価額	22,000 百万円	建築時期	2023年8月

* 想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載

主な地方都市のオフィスビルの募集賃料の推移

(相対化・2020年以降)



* 出所：三幸エステート株式会社作成の資料（2026年2月9日公表）を基に、本資産運用会社において作成

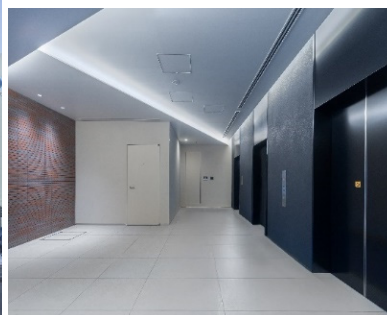


サッポロアーチビル

第三者物件

着実なリーシング成果：入居率66%（取得日時点）▶▶▶ **70%にUP**（6月1日）
2027年3月期中の満室稼働を目指す

- 再開発が進む大通公園エリアに近接しているほか、札幌市内で最も歴史ある歩行者向け商店街の一つである「狸小路商店街」にも至近で、人流の多いエリアに立地
- 2025年竣工の地上9階建て・高スペックなミッドサイズオフィスビル
- 1フロア約180坪のゆとりあるオフィス空間は、小割区画にも柔軟に対応可能であり、幅広いテナントニーズに応える高い拡張性を有する



取得日	2026年3月25日	建物延床面積	6,865.64㎡
取得価格	8,175 百万円 (持分割合100%)	想定NOI利回り*	(償却前) 3.9% (償却後) 2.8%
鑑定評価額	8,500 百万円	建築時期	2025年11月

* 想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載

▶ 三菱地所の豊富なパイプラインを活用したグレードの高い優良物件の取得を今後も推進

三菱地所の直近の竣工物件・開発予定物件（三菱地所IR Data Bookより）

	丸の内エリア	都内（丸の内以外）	東京以外
2025年度			
2026年度	 <p>大手町ゲートビルディング 延床面積：85,200㎡ 竣工：2026年7月</p>	 <p>豊洲セイルパーク 延床面積：136,000㎡ 竣工：2025年6月</p>	 <p>大阪堂島浜タワー 延床面積：67,000㎡ 竣工：2024年4月</p>  <p>ザ・ランドマーク名古屋栄 延床面積：109,700㎡ 竣工：2026年3月</p>
2028年度	 <p>Torch Tower 延床面積：553,000㎡ 竣工：2028年</p>  <p>(仮称)丸の内3-1プロジェクト (国際ビル・帝劇ビル建替計画) 延床面積：176,000㎡ 竣工：2030年度</p>	 <p>(仮称)渋谷区道玄坂二丁目計画 延床面積：87,100㎡ 竣工：2027年11月</p>  <p>(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画 延床面積：205,800㎡ 竣工：2028年3月</p>	 <p>グラングリーン大阪 先行開業：2024年9月 南館開業：2025年3月</p>  <p>(仮称)天神1-7計画 延床面積：74,000㎡ 竣工：2027年5月</p>  <p>グラングリーン大阪 全体竣工：2027年度</p>

* 当投資法人が上記物件を取得することは確定していません
* 大阪堂島浜タワーは既に売却済みです

▶ 赤坂パークビルの分割譲渡に加え、順次資産入替を継続

赤坂パークビル

	合計	譲渡完了					
		2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期	2027年3月期 (予定)	2027年9月期 (予定)	2028年3月期 (予定)
	—	1回目 (持分16.70%)	2回目 (持分16.66%)	3回目 (持分16.66%)	4回目 (持分16.66%)	5回目 (持分16.66%)	6回目 (持分16.66%)
譲渡日	—	2025年4月1日	2025年10月1日	2026年4月1日	2026年10月1日	2027年4月1日	2027年10月1日
譲渡価格	80,700百万円	13,476百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円
簿価	56,080百万円*	9,399百万円	9,390百万円	9,340百万円*	9,330百万円*	9,330百万円*	9,280百万円*
譲渡益	23,310百万円*	3,895百万円	3,946百万円	3,970百万円	4,010百万円	3,990百万円*	3,770百万円*
鑑定評価額	80,700百万円*						

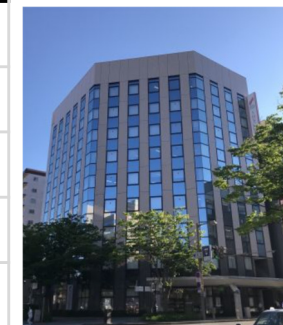
JRE天神クリスタルビル

	合計	譲渡完了	
		2026年3月期	2026年9月期
	—	1回目 (持分50%)	2回目 (持分50%)
譲渡日	—	2026年3月6日	2026年4月1日
譲渡価格	6,630百万円	3,315百万円	3,315百万円
簿価	3,220百万円*	1,611百万円	1,610百万円*
譲渡益	3,320百万円*	1,680百万円	1,660百万円
鑑定評価額	3,590百万円*		



大同生命新潟ビル

	2026年9月期 (予定)
譲渡日	2026年5月20日
譲渡価格	1,650百万円
簿価	1,581百万円*
譲渡益	40百万円*
鑑定評価額	1,800百万円*



- ▶ 金利情勢に応じた柔軟な資金調達（長期変動、中期年限の長期固定借入等）を実施予定
- ▶ 高い信用力（J-REITで最高位の外部格付）を活かし、優位な条件で資金調達を実施

ファイナンスデータ

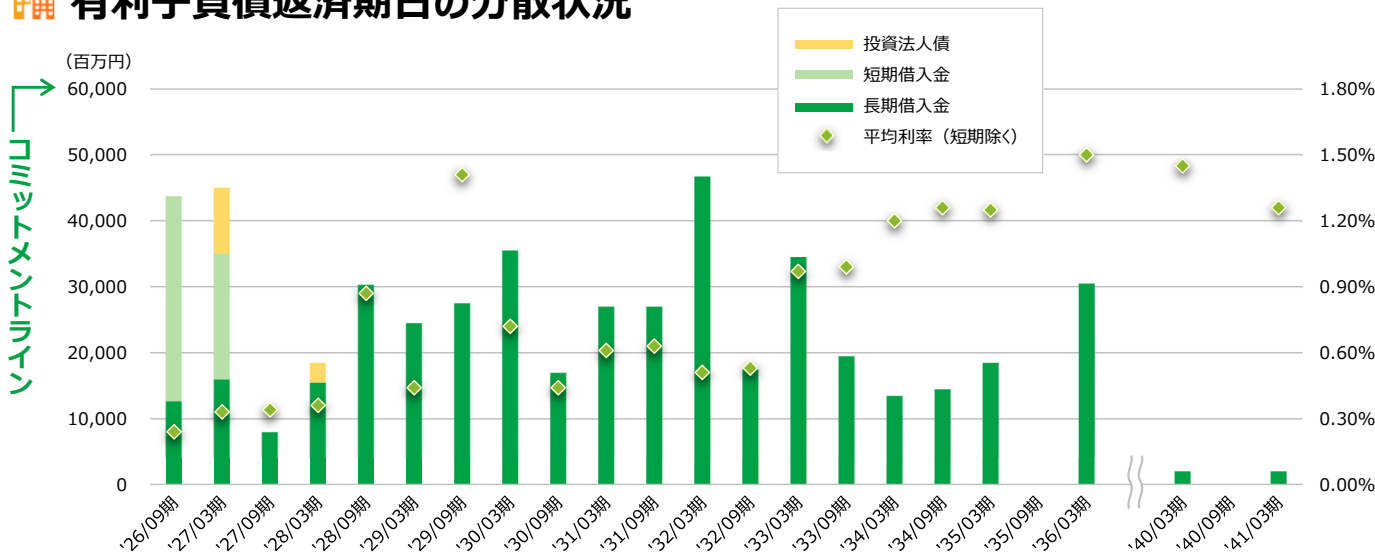
	2025年9月期末	2026年3月期末	2026年4月末 (PO実施後)
LTV（簿価）	42.8%	44.8%	43.1%
LTV（時価）	32.9%	34.8%	33.7%
平均利率	0.62%	0.82%	0.82%
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.77年	5.01年	4.93年
長期固定金利比率	82.7%	75.7%	78.0%

有利子負債の内訳

(百万円)

	2025年9月期末	2026年3月期末	2026年4月末 (PO実施後)
短期借入金	35,000	50,000	35,000
長期借入金 (変動金利)	45,000	72,500	72,500
長期借入金 (固定金利)	358,200	367,700	367,700
投資法人債	22,993	12,993	12,993
有利子負債合計	461,193	503,193	488,193

有利子負債返済期日の分散状況



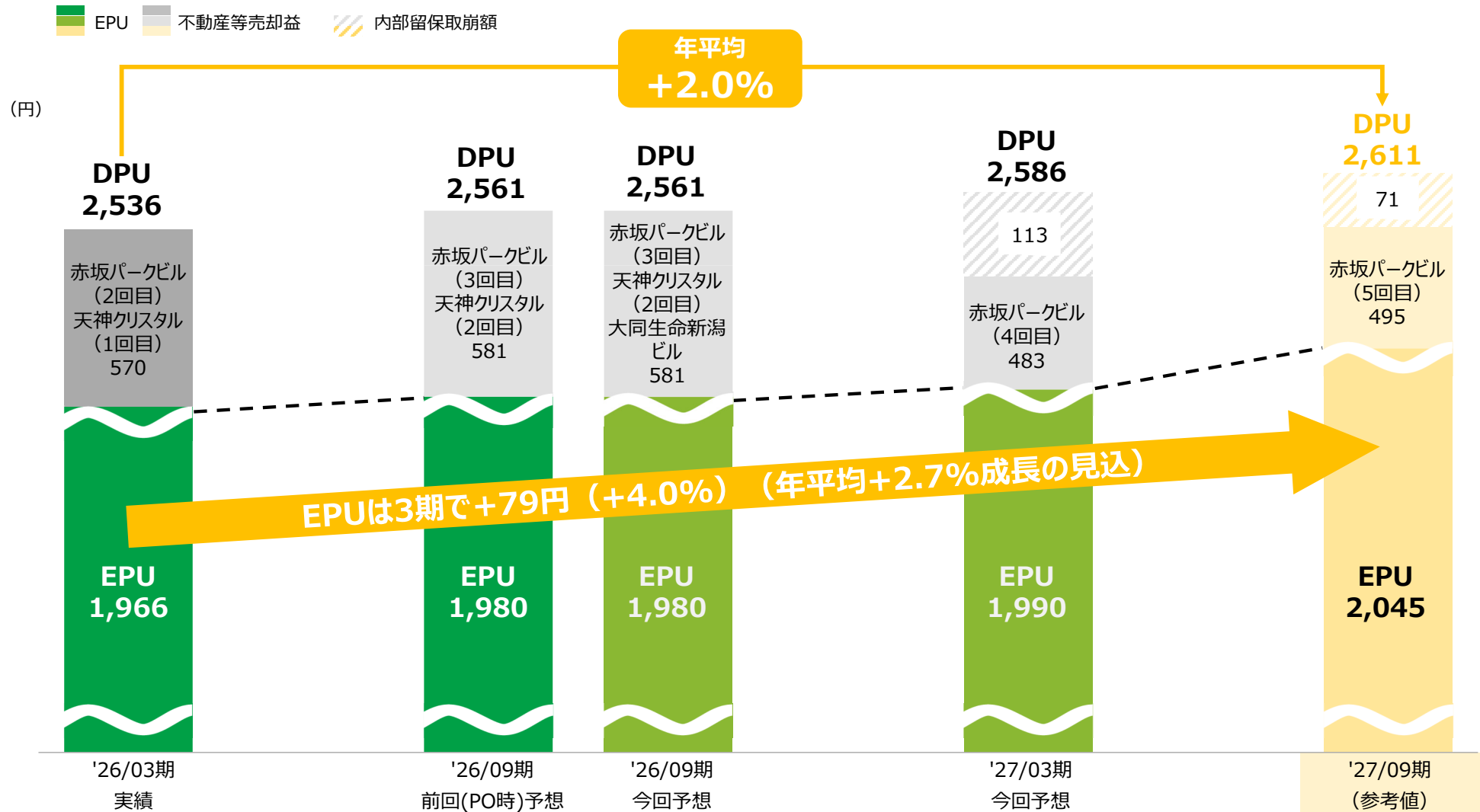
J-REIT最高位の外部格付

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

MEMO

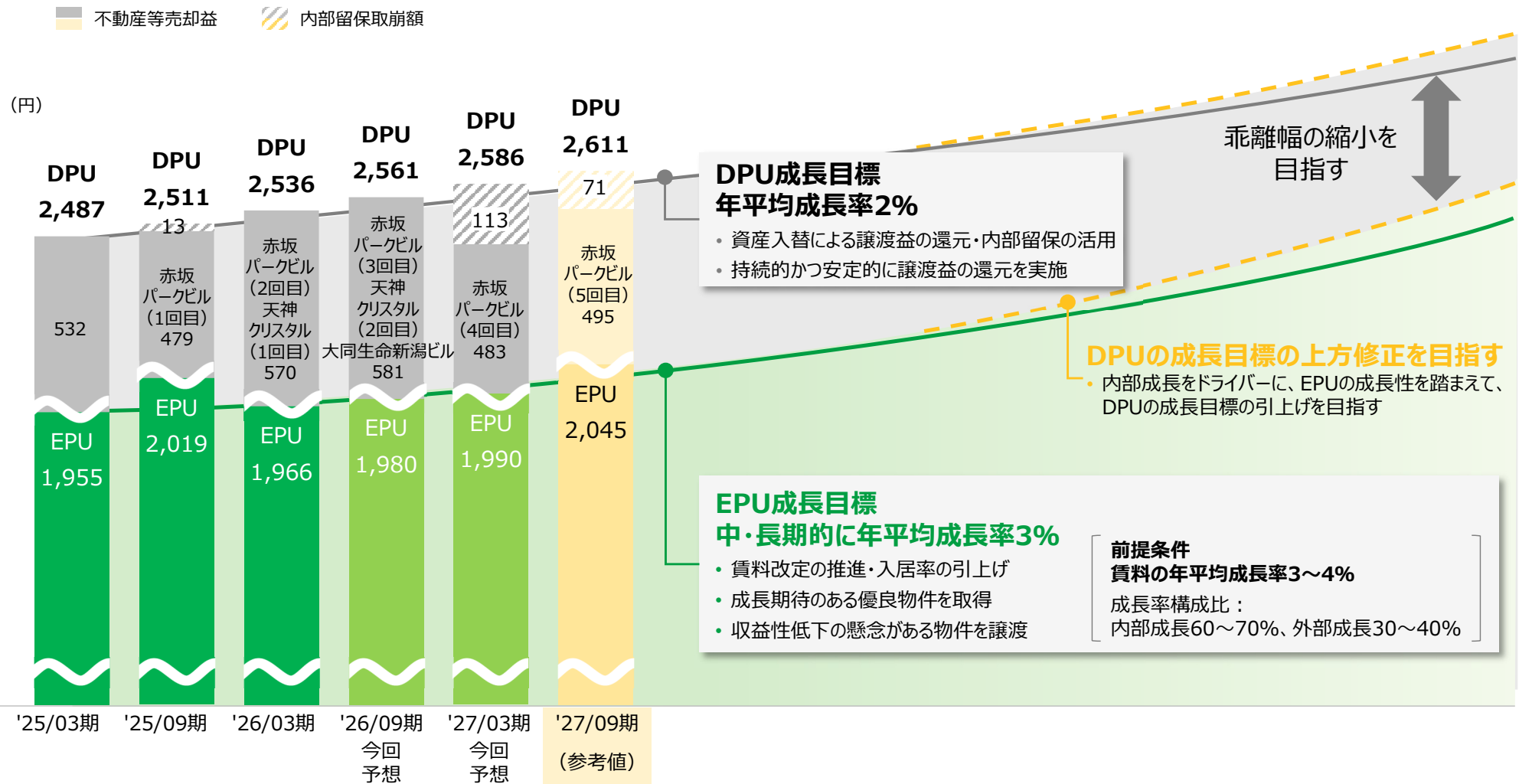


- ▶ EPUは、内部成長を軸に外部成長を組み合わせることで成長を加速
- ▶ DPUは、譲渡益・内部留保の活用により、年平均2.0%の成長を確保



* 2026年3月期は1口当たり123円、2026年9月期は1口当たり102円を、圧縮積立金および繰延税金負債として内部留保する

中・長期的に**EPUは年平均3%、DPUは年平均2%**の成長を目指す



* 2026年3月期は1口当たり123円、2026年9月期は1口当たり102円を、圧縮積立金および繰延税金負債として内部留保する

3 ESG



- ▶ 2026年3月、J-REIT初のZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワークを策定
- ▶ 策定を通じ、JREの取り組みの発信強化と、既存ビルのZEB化を後押しする新たなファイナンス手法を導入
- ▶ 2021年以降、累計1,145億円のサステナビリティ・リンク・ローンを調達

グリーンファイナンス・フレームワークの策定

フレームワークの概要

資金用途	ZEB認証*の取得を目的とした建物改修工事費用等 *本フレームワークにおけるZEB認証とは、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを指す
レポート	JREのウェブサイト上にて公表 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金充当状況に関するレポート ・ インパクトレポート
第三者意見書	株式会社日本格付研究所

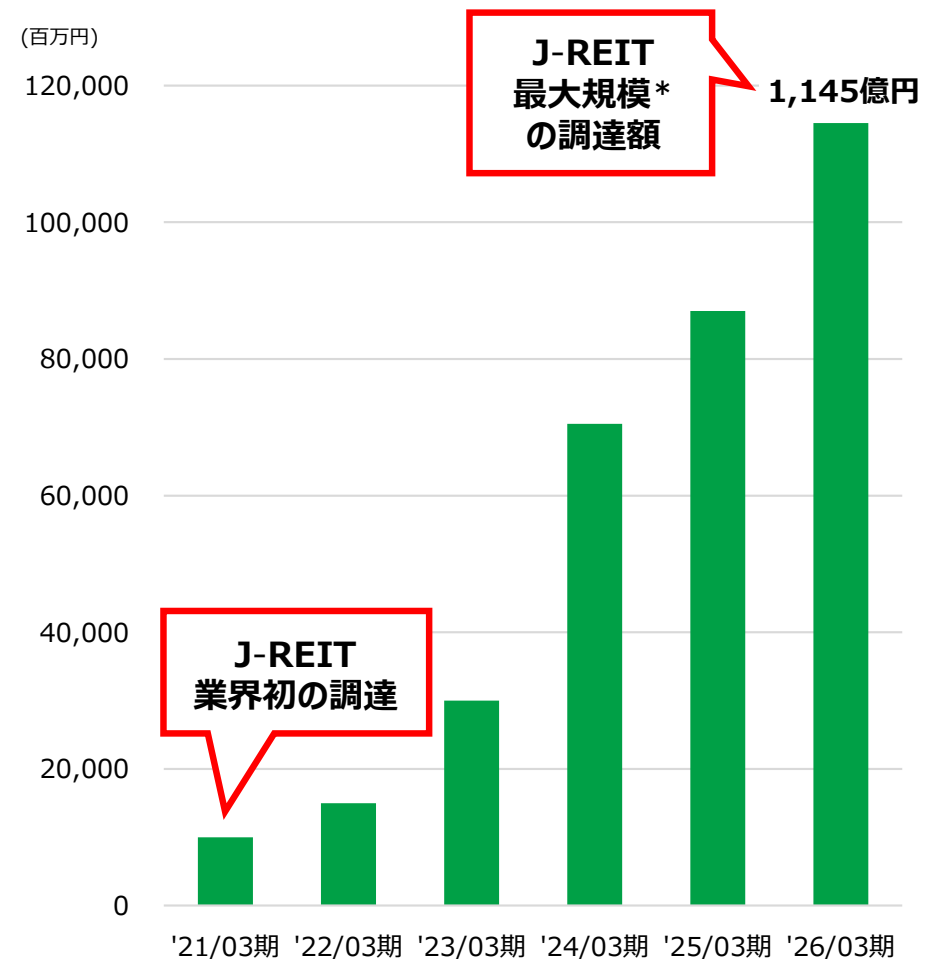
フレームワークを活用した借入

本フレームワークを活用し、2026年3月、日本政策投資銀行より60億円のコミット型タームローン契約を締結

借入限度額	60億円
借入先	株式会社日本政策投資銀行
コミットメント期間開始日	2026年3月31日
コミットメント期限	2029年3月30日
資金用途	ZEB化工事*費

* ZEB 化工事とは、ZEB 認証を取得している、または取得が見込まれる既存ビルにおける、省エネルギー性能を向上させるための各種改修工事を指す

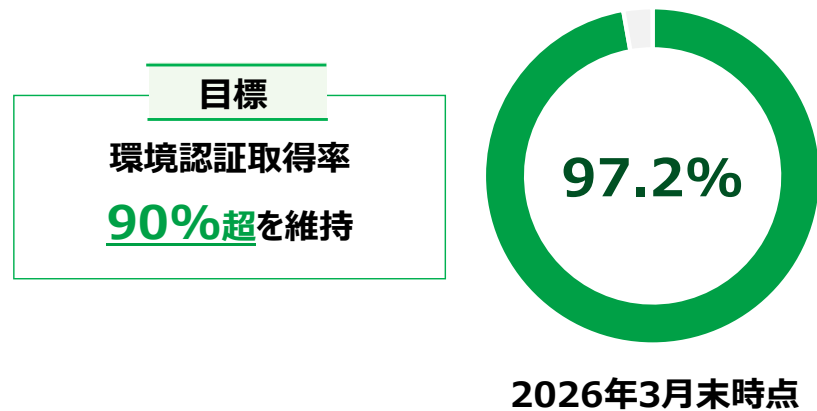
サステナビリティ・リンク・ローン累計調達額



* 環境省作成の「国内におけるサステナビリティ・リンク・ローン組成リスト」(2026年2月9日時点)より

- ▶ 環境認証取得率97.2%を達成。今後もポートフォリオのグリーン化の更なる推進と競争力向上に取り組む
- ▶ 2026年3月期末時点のZEB認証保有棟数は8棟を達成

環境認証取得率



直近の環境認証取得事例

▼ JRE 天神三丁目ビル



CASBEE不動産認証
Sランク（最高評価）



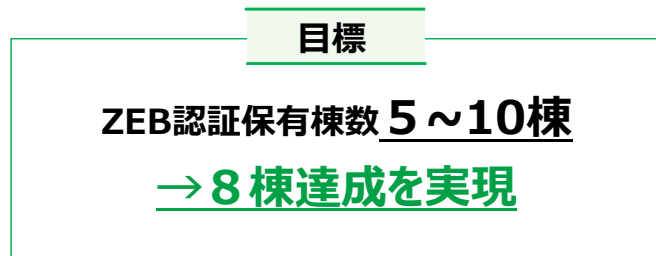
▼ JRE 神宮前テラス



CASBEE不動産認証
Sランク（最高評価）

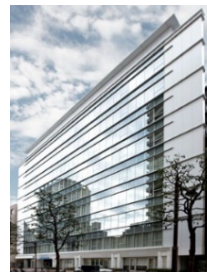


ZEB認証保有棟数



ZEB認証取得物件

▼ JRE 銀座一丁目イーストビル



ZEB Ready



空調をガスから電気方式へ切り替え、
大幅な光熱費削減を見込む

▼ JRE 東二番丁スクエア



ZEB Oriented

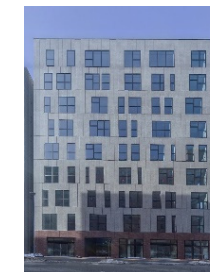


寒冷地域（北海道・東北・北陸）の大規模
オフィスビル*として、J-REIT初のZEB認証を
取得

* 延床面積28,000㎡以上

新規取得物件

▼ サッポロアーチビル



ZEB Ready



外部評価の取得

CDP気候変動プログラムへの参加

- ▶ 2025年実施のCDP気候変動プログラムの評価において最高評価である「A」スコアを取得し、気候変動「Aリスト企業」に認定
- ▶ 2025年のCDPサプライヤーエンゲージメント評価において、気候変動問題に対するサプライチェーンの取り組みが認められ、最高評価である「A」スコアを取得し、「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード」に認定



GRESB評価結果

- ▶ 2025年実施のGRESBにおいて、最高評価である「5 Stars」を取得し、10年連続「Green Star」を取得

GRESBリアルエステイト評価		GRESB開示評価	
5 Stars	Green Star	A	



ISS ESG 企業格付「Prime」評価の取得

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



エコアクション21の認証・登録

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



国際イニシアティブへの署名・参加

国際イニシアティブへの署名・参加

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

2019年6月署名



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

責任投資原則 (PRI)

2018年8月署名

Signatory of:



- ▶ PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となった。

SBTi・RE100

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



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SCIENCE
BASED
TARGETS

RE100

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

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

* SBTiで求められる水準よりも野心的な削減率を設定

国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2018年4月署名*



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

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

MEMO

A large, empty rectangular box with a thin green border, occupying most of the page. It is intended for writing the content of the memo.

4 ポートフォリオ概況



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

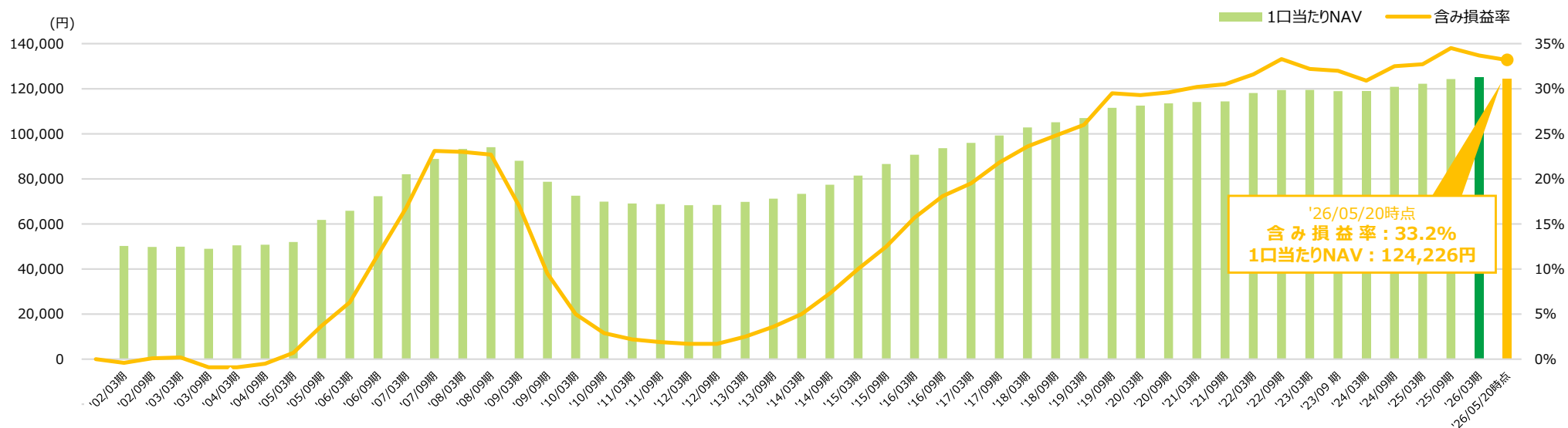
直近の各種指標

	2025年9月期	2026年3月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆4,012億円	1兆4,472億円	+460億円
含み益	3,595億円	3,647億円	+51億円
含み損益率	34.5%	33.7%	-0.8pt
1口当たりNAV	124,325円	125,134円	+809円

含み益の増減要因

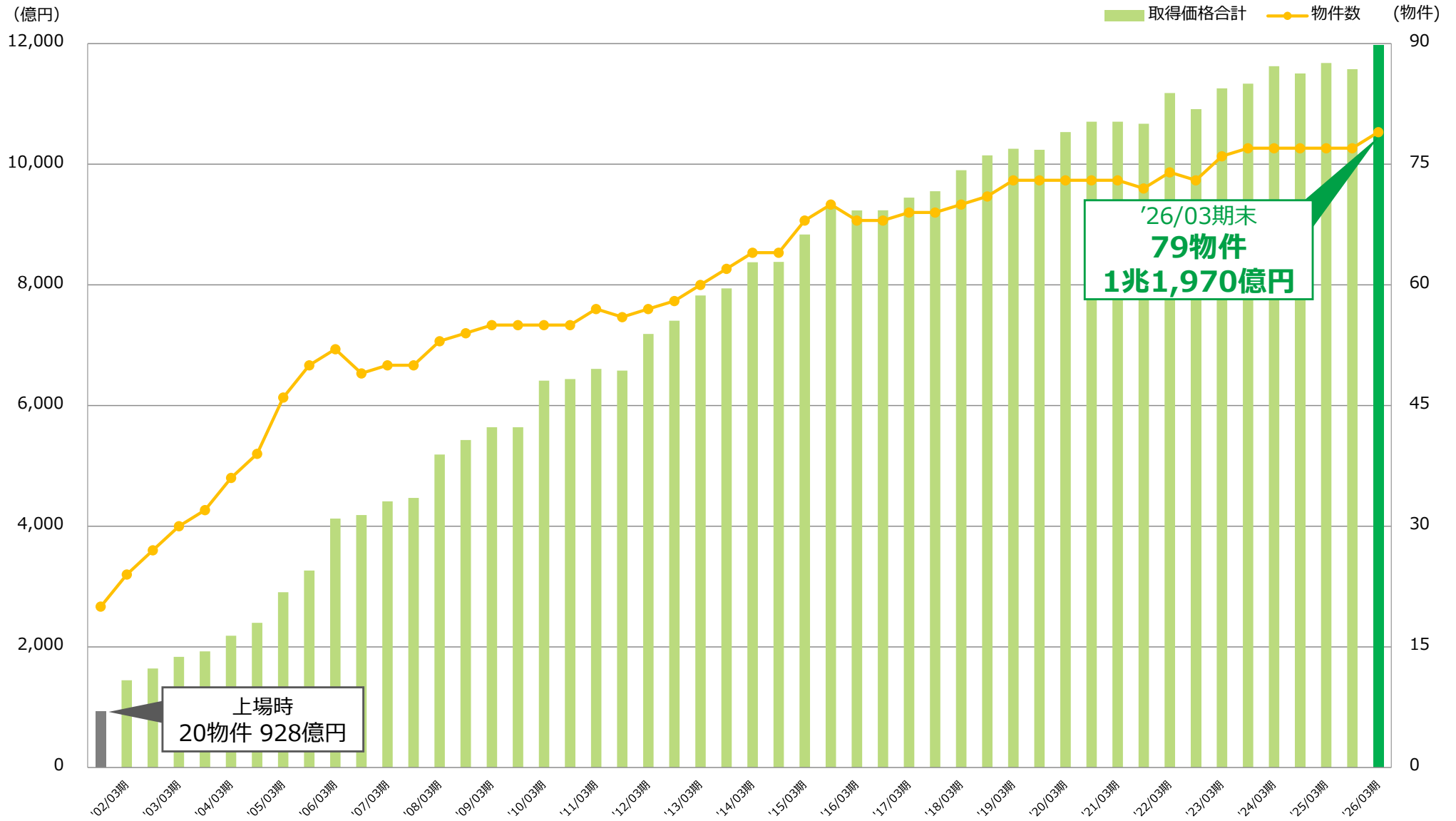
・既存物件	+72億円
・26年3月期取得・譲渡物件	-20億円

含み損益率・1口当たりNAVの推移



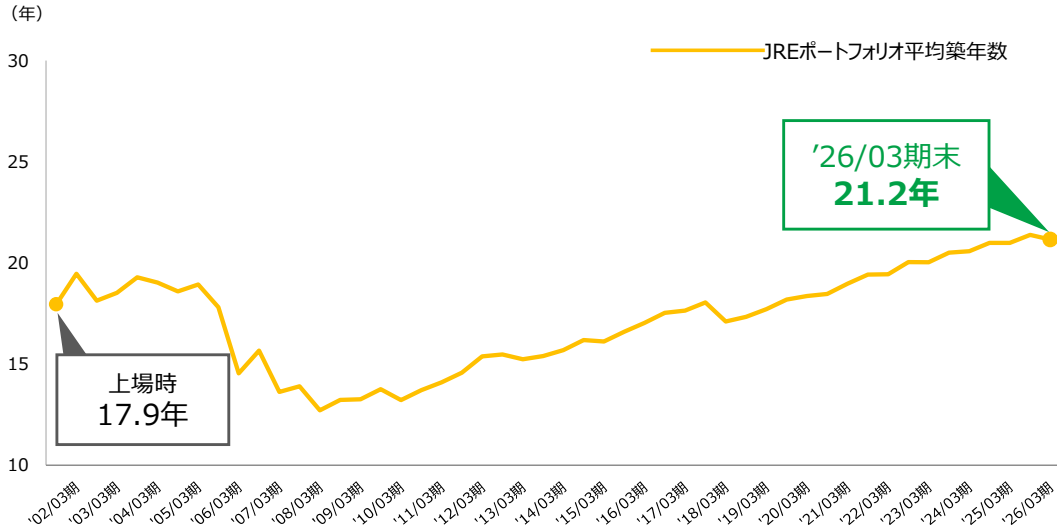
*「'26/05/20時点」は2026年3月期末の1口当たりNAVに、2026年4月以降の物件取得（コモレ四谷）・譲渡（赤坂パークビル3回目、天神クリスタル2回目、大同生命新潟ビル）および第13回公募増資（第三者割当含む）を考慮して算出。

資産規模の推移

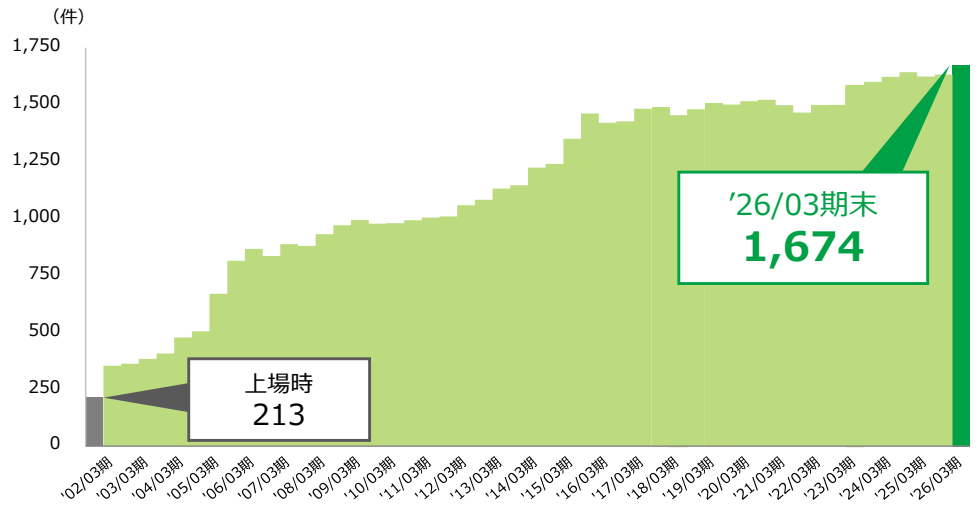


築年数・分散の状況

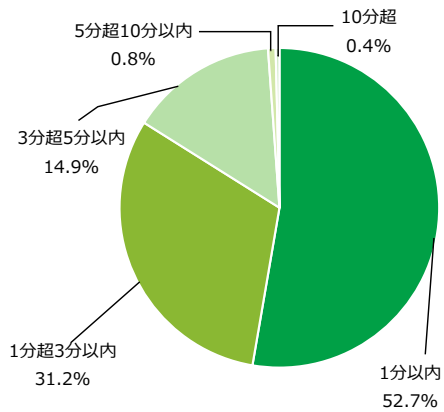
築年数の推移



テナント数の推移

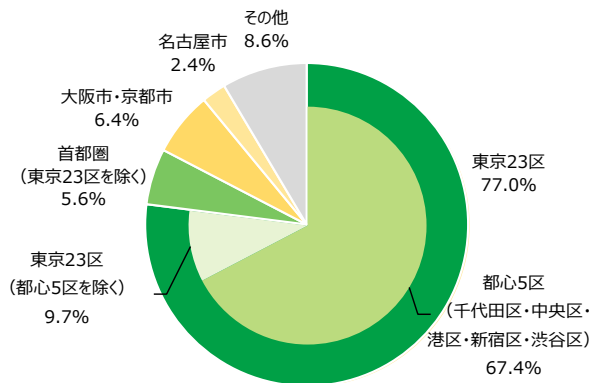


駅徒歩分数別の割合



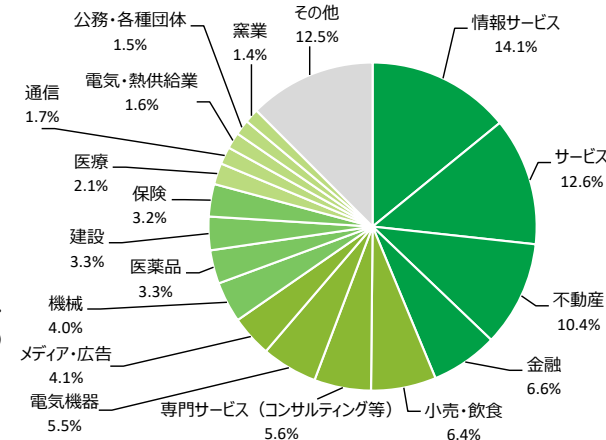
* 取得価格ベース

地域分散



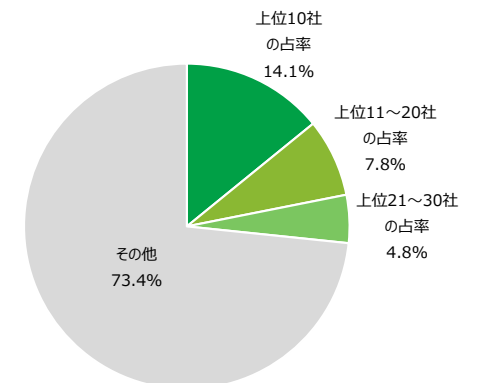
* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部3県を指す

テナントの業種分散



* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

大口テナントの割合



* 賃貸面積ベース
* グランフロント大阪は除く

MEMO

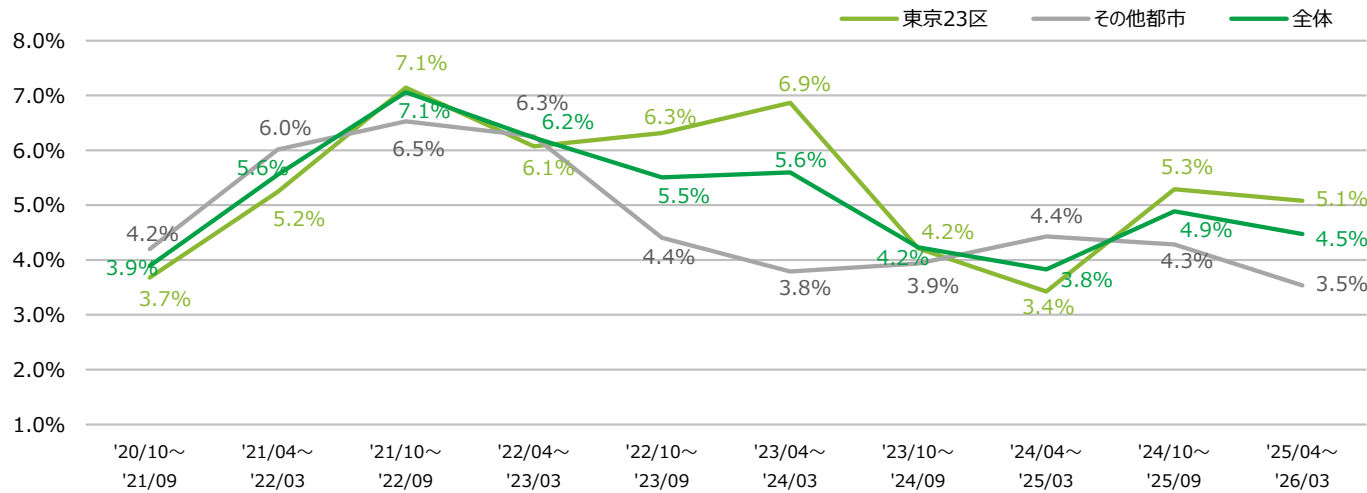


5 Appendix

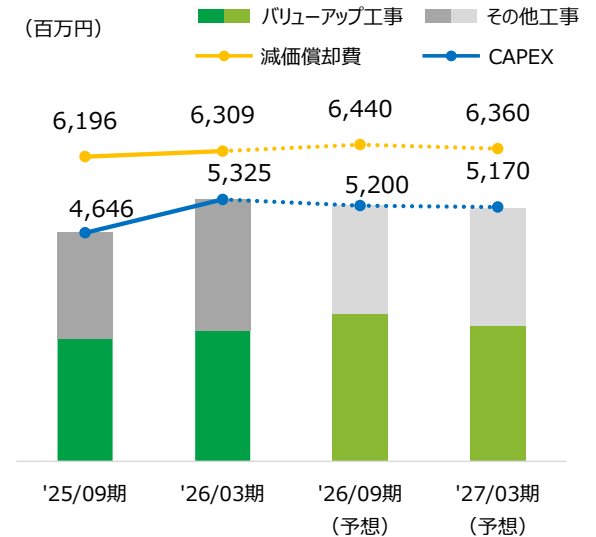


テナント入替率・平均賃料の推移・CAPEX・修繕費

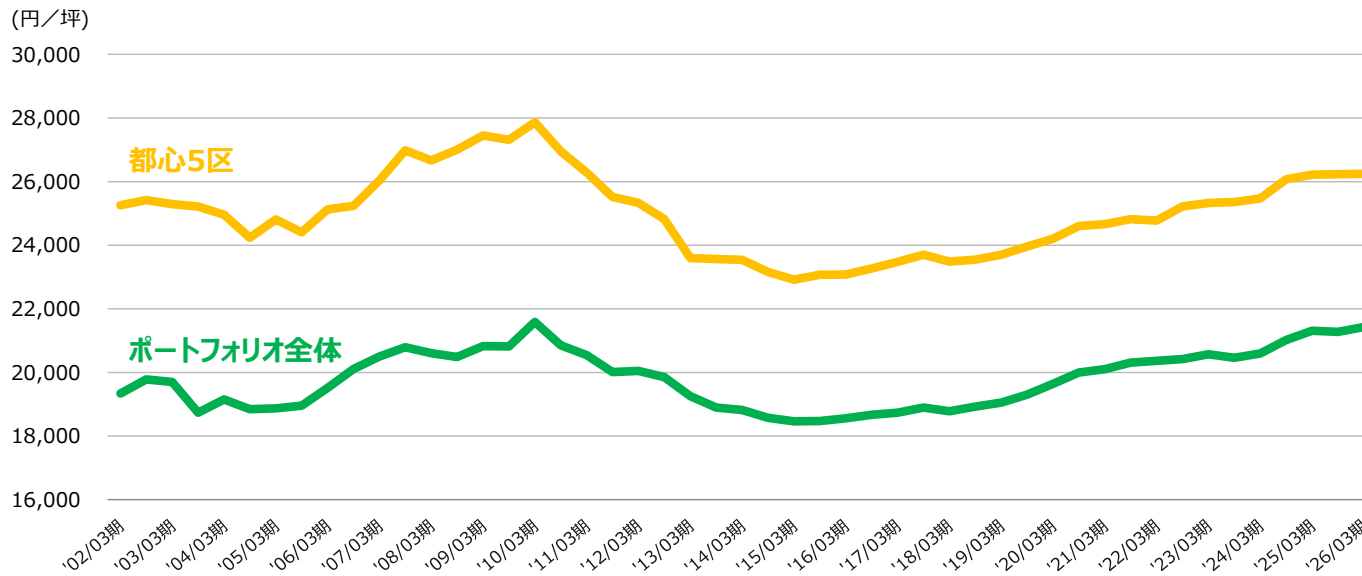
年間テナント入替率



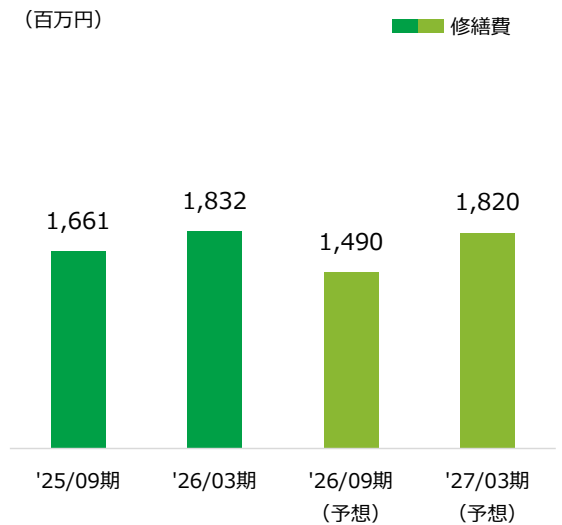
CAPEX



ポートフォリオ平均賃料の推移



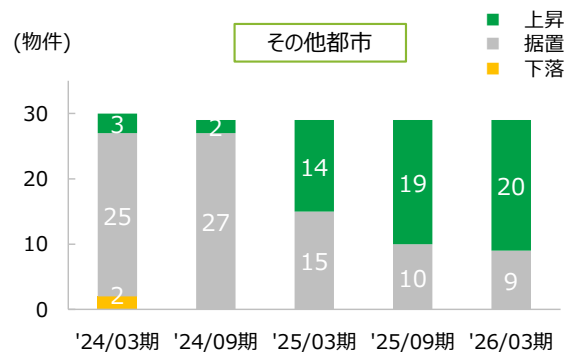
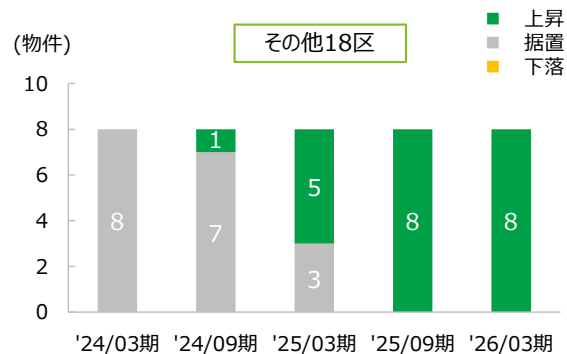
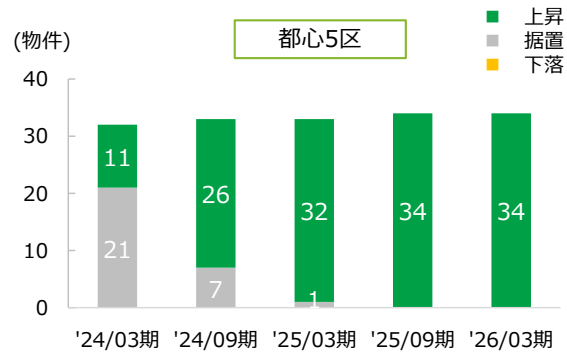
修繕費



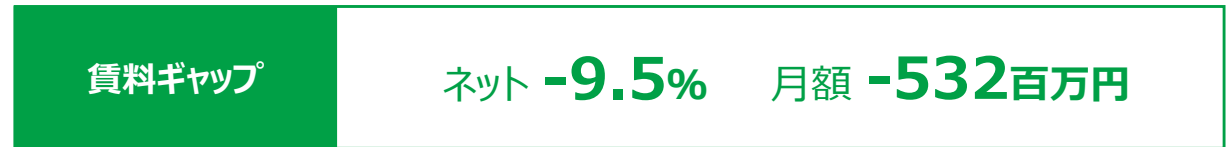
* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ポートフォリオの査定賃料・賃料ギャップ

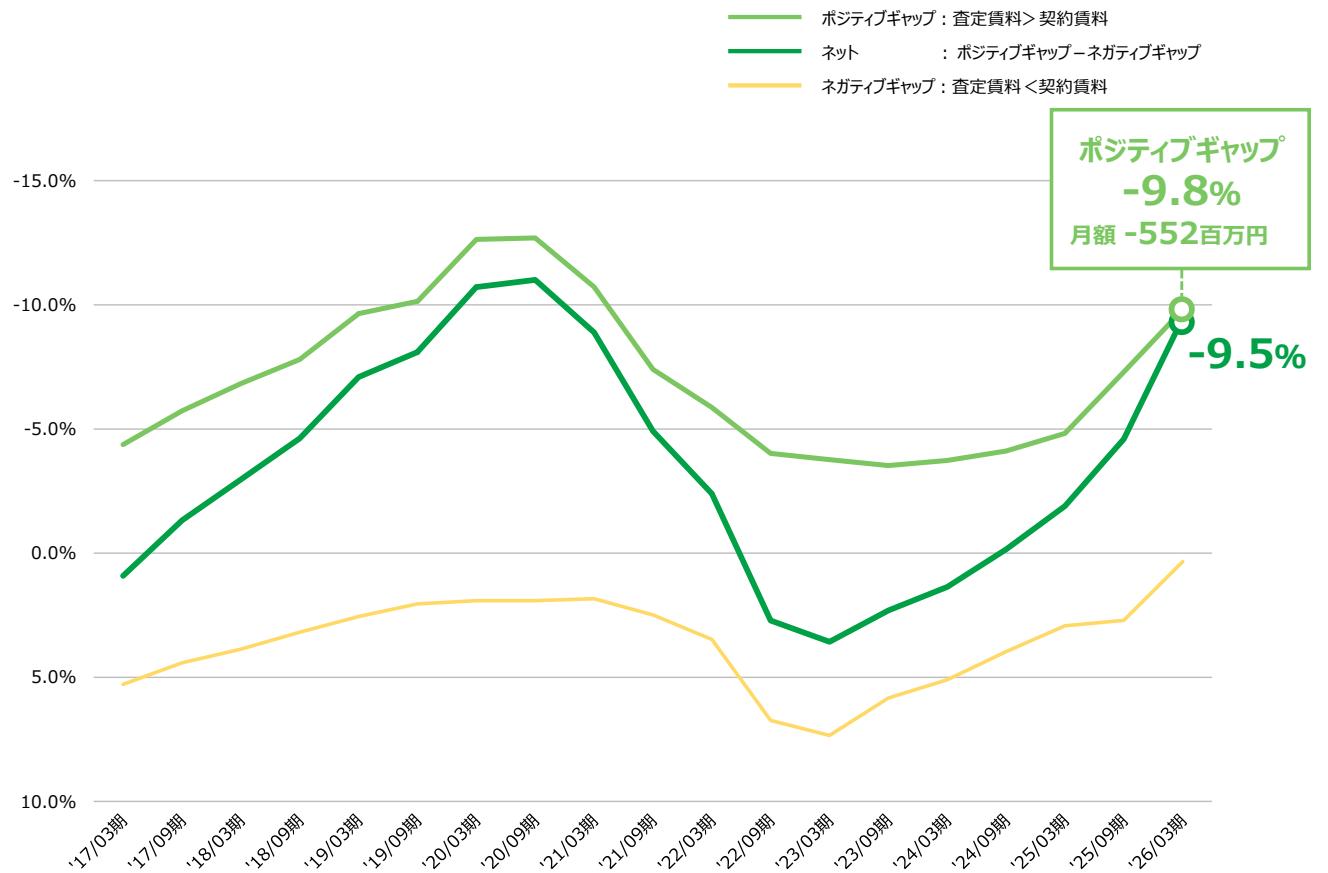
ポートフォリオ査定賃料の推移



賃料ギャップ



* グランフロント大阪は除く



* グランフロント大阪は除く

新規マーケット賃料水準の推移①

- ▶ シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- ▶ JREが2026年3月末現在保有する建物78物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計73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																			
		'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期		
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	76	73	76	83	86	89	90	92	95	98	95	89	83	84	86	89	94	100	
		神田小川町ビル	78	71	71	71	73	76	80	82	89	100	102	87	84	84	87	91	96	100	
		神田橋パークビル	79	72	74	74	77	83	87	89	91	100	102	89	85	85	87	91	96	100	
		大手町FCN					81	84	87	89	92	94	90	86	78	82	83	87	91	100	
		大手町パークビル											101	91	87	87	87	91	95	100	
		二番町ガーデン																			
		三菱UFJ信託ビル																			
		ビュレックス麹町																			
		CIRCLES平河町														88	88	88	88	92	100
		山王ランドビル	79	75	75	75	79	87	91	92	100	102	102	89	85	85	89	92	96	100	
		有楽町電気ビル	69	65	65	67	68	72	75	78	86	90	92	89	81	82	83	89	92	100	
		中央区	F P 日本橋							85	88	91	93	81	79	79	82	88	91	100	
			茅場町二丁目ビル		74	74	74	74	74	77	77	85	95	97	87	85	85	85	87	92	100
			ビュレックス京橋																		
銀座一丁目イースト							78	78	80	82	90	90	86	82	82	86	90	94	100		
銀座三和ビル	70		69	69	74	77	80	84	87	90	100	100	89	84	84	87	90	93	100		
銀座三丁目ビル	71		65	65	67	69	73	76	78	82	86	88	84	82	82	86	90	94	100		
港区	赤坂パークビル		82	82	86	90	96	100	104	110	110	108	90	80	80	84	86	90	100		
	ARGYLE青山													83	86	86	88	93	100		
	3rd南青山														86	86	88	93	100		
	青山クリスタル	73	68	69	71	76	83	83	86	92	100	95	81	80	81	85	88	92	100		
	クローバー芝公園						86	86	86	90	94	94	84	80	80	84	88	92	100		
	汐留ビル	76	75	76	78	82	84	85	87	90	96	96	82	74	81	84	87	93	100		
	芝二丁目大門ビル	64	62	62	62	62	64	69	79	83	95	100	83	76	76	81	86	90	100		
	コスモ金杉橋ビル	71	69	69	69	69	74	77	89	89	91	91	89	86	86	86	91	94	100		
	シーバンスS												107	89	82	89	89	91	96	100	
	田町フロント								82	87	96	96	87	80	80	84	87	91	100		
	新宿区	新宿イースト					82	84	84	95	96	100	100	88	80	82	86	89	95	100	
		新宿フロント									96	98	98	86	77	81	86	89	95	100	
		コモレ四谷																92	96	100	
西新宿テラス		67	63	65	65	69	80	80	88	98	100	100	90	82	82	86	90	94	100		
オペラシティ	82	75	73	73	79	82	84	91	95	96	96	88	80	82	86	89	95	100			
渋谷区	F P 南新宿									97	98	95	83	81	81	84	88	94	100		
	L S 新宿	46	44	44								92	85	83	83	86	89	93	100		
	代々木一丁目ビル	66	60	60	60	62	66	70	79	89	96	94	83	83	83	87	91	94	100		
	神宮前テラス	71	71	71	71	71	73	78	88	94	102	98	82	82	82	86	90	94	100		
	神宮前MSビル	68	64	66	68	73	76	80	81	86	95	92	81	81	83	86	92	95	100		
	恵比寿ネオナート	59	59	61	66	72	75	76	79	85	96	92	79	79	79	83	89	93	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2026年3月末現在保有する建物78物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計73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																		
		'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期	'21/03期	'22/03期	'23/03期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	
東京23区	台東区	T I X U E N O			75	75	76	80	80	80	88	92	92	86	86	86	86	88	92	100
	江東区	豊洲フォレシア													89	89	89	89	93	100
		豊洲フロント												84	82	82	82	82	91	100
	品川区	東五反田一丁目ビル	67	60	60	60	60	64	69	73	87	96	96	89	87	87	89	91	96	100
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル	84	81	81	81	81	81	81	81	91	94	94	94	91	91	91	91	94	100
	中野区	ハーモニータワー	76	72	72	72	74	76	78	83	89	93	98	87	87	87	87	89	93	100
	豊島区	池袋二丁目ビル	76	76	76	76	76	76	76	79	79	91	94	91	88	88	88	91	94	100
南池袋ビル		76	76	76	76	76	79	82	82	87	97	100	95	89	89	89	89	92	95	100
その他都市	八王子市	八王子ファースト	81	74	74	74	78	81	81	85	89	89	89	89	89	89	89	93	96	100
	さいたま市	さいたま浦和ビル	58	58	58	58	61	64	64	67	78	86	86	86	86	92	94	94	97	100
	横浜市	MMパークビル	76	73	73	73	73	78	81	86	89	97	105	97	97	95	95	95	97	100
		クイーンズ				64	67	77	79	79	81	95	102	95	95	95	95	95	98	100
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	78	73	73	73	76	84	89	89	95	108	108	95	89	89	89	92	97	100
	札幌市	サッポロアーチ																		100
		8・3スクエア	69	67	67	67	67	69	74	85	87	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Link札幌																		100
	仙台市	定禅寺パークビル	75	72	72	72	72	72	72	72	79	83	83	83	83	83	91	91	94	100
		東二番丁			66	66	71	80	80	86	94	94	94	91	91	94	94	94	97	100
		仙台ホンマビル	64	60	60	60	60	60	60	68	83	91	91	91	91	91	91	91	94	100
		A E R						79	91	100	107	116	107	100	100	100	100	100	100	100
	新潟市	大同生命新潟ビル									100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	金沢市	金沢パークビル	72	72	72	72	72	83	90	93	97	100	100	97	91	91	91	93	97	100
		金沢上堤町ビル								84	95	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	名古屋市	錦パークビル	83	80	75	75	77	80	80	82	90	100	102	98	97	97	97	98	98	100
		広小路プレイス				73	73	73	73	80	85	97	97	97	97	97	97	97	98	100
		名古屋広小路ビル	81	77	74	74	74	74	74	74	84	97	97	95	95	95	95	97	97	100
	京都市	四条烏丸				57	61	67	67	72	80	89	89	85	83	83	83	85	93	100
	大阪市	G F O (北館)													87	83	79	79	83	87
G F O (うめきた広場・南館)													81	77	73	73	77	88	100	
梅田スクエア							67	72	75	80	87	90	90	88	87	87	90	97	100	
堺筋本町ビル		62	59	59	59	59	59	62	75	79	89	92	92	92	92	92	93	97	100	
堺筋本町スクエア															97	97	97	100	100	
御堂筋ダイワビル		66	66	66	61	61	61	63	71	76	84	89	89	89	89	89	91	95	100	
尼崎市		尼崎フロント						86	86	93	100	100	97	90	90	90	90	90	93	100
岡山市	リットシティ	68	68	69	69	70	78	78	81	81	84	89	89	89	92	92	95	95	100	
広島市	N H K 広島ビル	90	89	89	89	89	90	90	90	94	100	103	100	100	100	100	100	100	100	
福岡市	天神三丁目ビル	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	100	100	100	100	100	100	100	100	
	天神クリスタル	58	58	58	61	70	73	76	82	88	94	94	94	94	94	94	97	100	100	
	日之出天神ビル	61	58	58	61	67	69	75	81	92	97	97	97	97	97	97	100	100	100	

上昇： 下落：

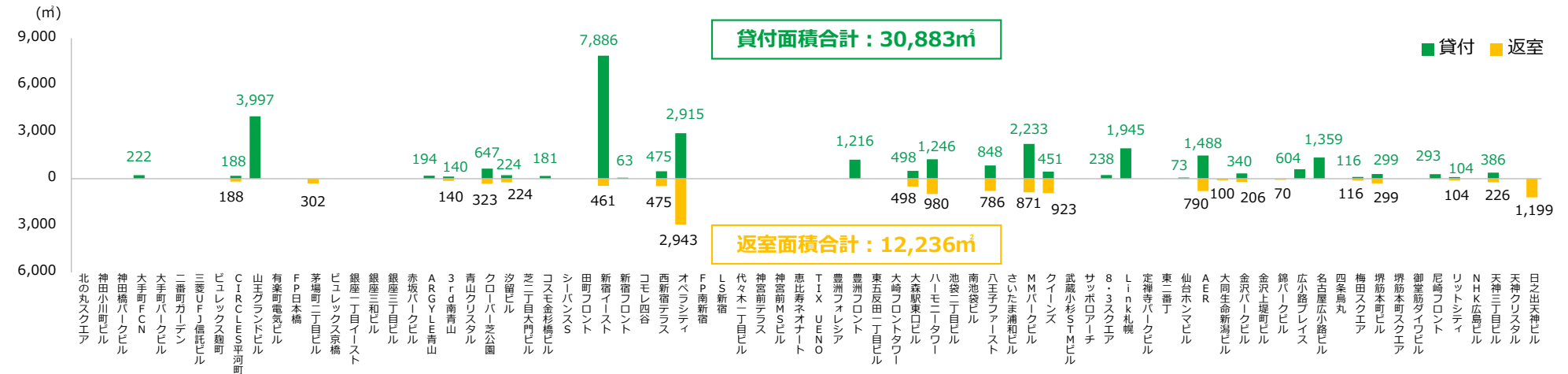
大口テナント／上位10社

2026年3月期末					2025年9月期末		賃貸面積 増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積	
1	非開示	大崎フロントタワー 他3物件	22,112㎡	2.5%	1	22,112㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア 他3物件	17,853㎡	2.1%	2	17,853㎡	0㎡
3	SCSK (株)	豊洲フロント 他1物件	14,176㎡	1.6%	3	12,960㎡	+1,216㎡
4	非開示	新宿イースト 他1物件	11,496㎡	1.3%	7	9,361㎡	+2,134㎡
5	三菱UFJ信託銀行 (株)	三菱UFJ信託ビル	10,598㎡	1.2%	4	10,598㎡	0㎡
6	TOTO (株)	汐留ビル 他1物件	10,231㎡	1.2%	5	10,231㎡	0㎡
7	みなとみらい二十一熱供給 (株)	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	6	9,536㎡	0㎡
8	(株) セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	8	9,316㎡	0㎡
9	ケネディクス・プロパティ・デザイン (株)	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	1.0%	9	8,774㎡	0㎡
10	(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	8,669㎡	1.0%	13	7,044㎡	+1,625㎡

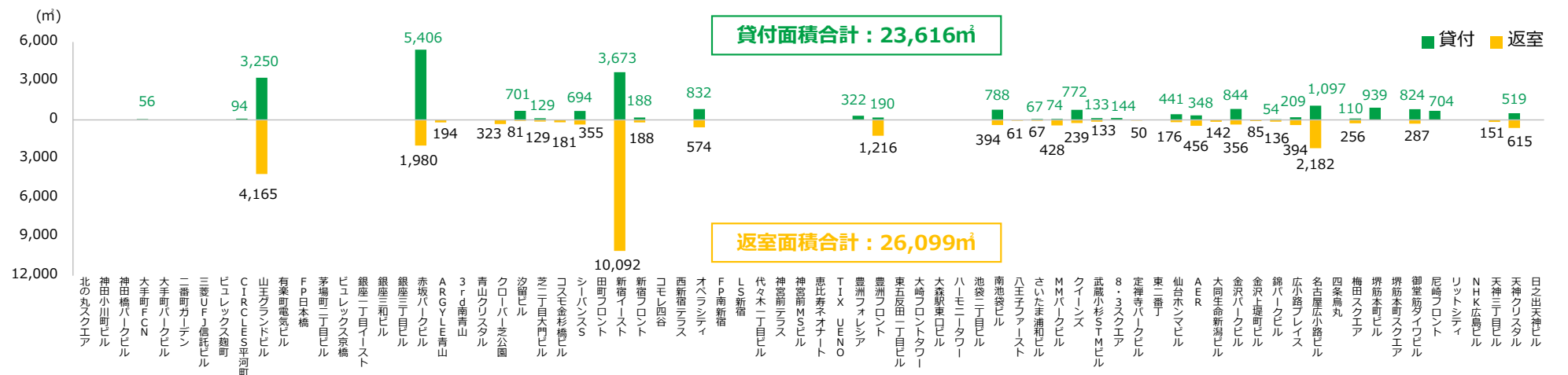
* グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2026年3月期



2025年9月期



* 本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ビル別入居率一覧①

(面積：㎡)

地域区分	名称	2026年3月期末（実績）							2026年9月期末（予想）						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'26/03期	'25/09期比	'26/03期	'25/09期比				'26/09期	'26/03期比	'26/09期	'26/03期比	
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		8	25,678	25,678	0		100.0%	
		神田小川町ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	5,551	5,551	0		100.0%		10	5,551	5,551	0		100.0%	
		大手町 F C N	7,659	7,654	5	-222	99.9%	2.9pt	16	7,659	7,654	5		99.9%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		21	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱 U F J 信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		11	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		CIRCLES平河町	979	979	0		100.0%		11	979	979	0		100.0%	
		山王ランドビル	19,896	18,942	953	-4,006	95.2%	20.1pt	54	19,896	19,453	442	-510	97.8%	2.6pt
有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%			
中央区	F P 日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%		
	茅場町二丁目ビル	4,419	4,116	302	302	93.1%	-6.9pt	9	4,419	4,419	0	-302	100.0%	6.9pt	
	ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%		
	銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%		
	銀座三和ビル	4,266	4,266	0		100.0%		10	4,266	4,266	0		100.0%		
	銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%		
港区	赤坂パークビル	29,957	29,957	0		100.0%		38	22,468	21,449	1,019	1,019	95.5%	-4.5pt	
	ARGYLE青山	7,478	7,478	0	-194	100.0%	2.6pt	11	7,478	7,478	0		100.0%		
	3rd南青山	7,781	7,781	0		100.0%		14	7,781	7,781	0		100.0%		
	青山クオスタル	4,898	4,898	0		100.0%		9	4,898	4,898	0		100.0%		
	クローバー芝公園	2,550	2,550	0	-323	100.0%	12.7pt	9	2,550	2,550	0		100.0%		
	汐留ビル	44,213	44,132	81		99.8%		50	44,213	43,322	891	810	98.0%	-1.8pt	
	芝二丁目大門ビル	9,503	9,503	0		100.0%		28	9,503	9,503	0		100.0%		
	コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0	-181	100.0%	4.5pt	9	4,062	4,062	0		100.0%		
	シーバンス	7,979	7,979	0		100.0%		16	7,979	7,979	0		100.0%		
	田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%		
新宿区	新宿イースト	56,145	56,033	111	-6,307	99.8%	13.9pt	45	56,145	55,698	447	335	99.2%	-0.6pt	
	新宿フロント	21,416	21,416	0	-63	100.0%	0.3pt	44	21,416	21,416	0		100.0%		
	コメレ四谷	10,997	10,986	10		99.9%		18	16,735	16,718	16	5	99.9%		
	西新宿テラス	6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%		
	オペラシティ	34,948	34,830	117	27	99.7%		103	34,948	34,791	156	39	99.6%	-0.1pt	
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%		23	9,786	9,786	0		100.0%		
	代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%		
	神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%		
	神宮前 M S ビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%		
	恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%		
台東区	T I X U E N O	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,016	0		100.0%		
江東区	豊洲フォレスト	20,778	20,771	7		100.0%		32	20,778	20,771	7		100.0%		
	豊洲フロント	17,407	17,407	0	-1,216	100.0%	7.0pt	22	17,407	17,383	23	23	99.9%	-0.1pt	

* 赤坂パークビルは2025年10月1日付にて16.66%、2026年4月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。

* 神田橋パークビルは2026年1月21日付にて持分割合28.68%を追加取得済。

* 新宿イーストは2026年3月13日付にて持分割合9%を追加取得済。

* コメレ四谷は2026年4月2日付にて持分割合7.1%を追加取得済。

ビル別入居率一覧②

(面積：㎡)

地域区分	名称	2026年3月期末(実績)							2026年9月期末(予想)						
		賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		
				'26/03期	'25/09期比	'26/03期	'25/09期比				'26/09期	'26/03期比	'26/09期	'26/03期比	
東京23区	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		4	5,205	3,876	1,329	1,329	74.5%	-25.5pt
		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%		25	7,706	7,706	0		100.0%	
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0	-265	100.0%	1.8pt	25	14,340	14,340	0		100.0%	
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%	
南池袋ビル		5,932	5,932	0		100.0%		11	5,932	5,932	0		100.0%		
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,629	10,629	0	-61	100.0%	0.6pt	53	10,629	10,527	101	101	99.0%	-1.0pt
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		20	4,510	4,510	0		100.0%	
	横浜市	MMパークビル	38,398	38,214	183	-1,291	99.5%	3.3pt	31	38,398	38,214	183		99.5%	
		クイーンズ	26,696	25,997	698	471	97.4%	-1.7pt	55	26,696	25,487	1,208	509	95.5%	-1.9pt
	川崎市	武蔵小杉S T Mビル	5,378	5,378	0		100.0%		29	5,378	5,039	339	339	93.7%	-6.3pt
	札幌市	サッポロアーチ	5,266	3,474	1,791	-	66.0%	-	4	5,266	4,150	1,116	-675	78.8%	12.8pt
		8・3スクエア	12,265	12,152	113	-238	99.1%	2.0pt	12	12,265	12,121	144	31	98.8%	-0.3pt
		Link札幌	11,818	10,342	1,475	-	87.5%	-	17	11,818	10,751	1,066	-409	91.0%	3.5pt
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,467	50		98.0%		20	2,518	2,467	50		98.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0	-73	100.0%	1.2pt	28	6,234	5,979	255	255	95.9%	-4.1pt
	新潟市	AE R	23,612	23,024	588	-698	97.5%	2.9pt	63	23,612	22,856	756	168	96.8%	-0.7pt
		大同生命新潟ビル	3,928	3,344	583	100	85.1%	-2.6pt	8	-	-	-	-	-	-
	金沢市	金沢パークビル	20,951	20,724	226	-134	98.9%	0.6pt	74	20,951	19,992	958	732	95.4%	-3.5pt
		金沢上堤町ビル	7,213	6,591	621		91.4%		23	7,213	6,866	346	-274	95.2%	3.8pt
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,132	206	70	98.0%	-0.7pt	64	10,338	10,080	258	51	97.5%	-0.5pt
		広小路プレイス	13,200	13,200	0	-604	100.0%	4.6pt	39	13,200	13,200	0		100.0%	
		名古屋広小路ビル	21,372	21,372	0	-1,359	100.0%	6.4pt	44	21,372	21,372	0		100.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		15	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	G F O (北館)	8,481	8,302	178	145	97.9%	-1.7pt	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		G F O (うめきた広場・南館)	5,187	5,098	89	-30	98.3%	0.6pt	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		梅田スクエア	10,375	10,118	256		97.5%		37	10,375	10,193	181	-75	98.2%	0.7pt
		堺筋本町ビル	11,520	11,520	0		100.0%		27	11,520	11,307	212	212	98.2%	-1.8pt
堺筋本町スクエア		11,913	11,913	0		100.0%		8	11,913	11,913	0		100.0%		
御堂筋ダイワビル		20,450	20,450	0		100.0%		37	20,450	19,905	545	545	97.3%	-2.7pt	
尼崎市	尼崎フロント	15,498	15,498	0	-293	100.0%	1.9pt	38	15,498	15,498	0		100.0%		
岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0		100.0%		31	8,814	8,500	313	313	96.4%	-3.6pt	
広島市	N H K 広島ビル	9,877	9,877	0		100.0%		13	9,877	9,877	0		100.0%		
福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,844	151	-159	96.2%	4.0pt	22	3,995	3,768	226	75	94.3%	-1.9pt	
	天神クリスタル	2,982	2,859	122	-122	95.9%		29	-	-	-	-	-	-	
	日之出天神ビル	5,944	4,745	1,199	1,199	79.8%	-20.2pt	3	5,944	5,027	917	-281	84.6%	4.7pt	
東京23区		525,208	523,618	1,589	-12,450	99.7%	2.4pt	801	523,457	519,117	4,339	2,749	99.2%	-0.5pt	
その他都市		366,535	357,997	8,538	187	97.7%	0.1pt	873	359,624	350,282	9,342	803	97.4%	-0.3pt	
合計		891,744	881,615	10,128	-12,262	98.9%	1.5pt	1,674	883,082	869,399	13,682	3,553	98.5%	-0.4pt	

* 2026年3月期末時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、北の丸スクエア 11,694㎡ 98.6%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 7,183㎡ 88.6%、錦パークビル 954㎡ 68.7%。

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

* 天神クリスタルは2026年3月6日付にて50%、2026年4月1日付にて50%の準共有持分を譲渡済。

* 大同生命新潟ビルは2026年5月20日付にて譲渡予定。

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	管理業務費							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	1,786	659	134	88	103	1	82	249	-	1,127	1,376	278	1,097
神田小川町ビル	247	93	16	16	24	0	3	32	-	153	186	2	183
神田橋パークビル	158	46	1	-	21	0	3	20	-	111	132	25	106
大手町FCN	475	301	69	51	69	0	8	101	0	173	275	38	236
大手町パークビル	186	92	9	12	34	0	4	31	0	94	125	2	122
二番町ガーデン	530	263	62	29	60	0	44	64	0	267	331	239	92
三菱UFJ信託ビル	997	455	58	57	173	0	68	94	2	541	636	127	508
ビュレックス麹町	162	66	-	-	16	0	14	35	-	95	130	-	130
CIRCLES平河町	36	21	4	1	3	0	0	11	-	15	27	-	27
山王ランドビル	647	532	131	48	132	1	162	56	-	114	170	390	-220
有楽町電気ビル	290	142	28	20	53	0	17	19	1	147	167	54	113
F P 日本橋	422	176	26	20	45	0	32	50	-	246	297	6	290
茅場町二丁目ビル	151	56	11	9	14	0	4	16	-	95	111	2	108
ビュレックス京橋	165	46	-	-	13	0	3	29	-	119	149	2	146
銀座一丁目イースト	196	80	17	9	12	0	10	31	-	116	147	8	139
銀座三和ビル	740	229	30	15	115	0	19	44	3	511	556	6	549
銀座三丁目ビル	176	95	14	11	20	0	10	38	-	80	119	27	91
赤坂パークビル	1,301	846	165	167	198	2	59	252	0	454	707	117	590
ARGYLE青山	487	225	38	34	59	0	5	86	0	262	348	7	341
3rd南青山	584	306	33	21	66	0	0	83	99	277	361	-	361
青山クスタル	240	97	15	12	39	0	6	23	-	142	166	2	163
クローバー芝公園	107	50	12	7	8	0	10	11	-	57	68	22	45
汐留ビル	2,245	875	188	151	222	1	55	253	2	1,370	1,623	114	1,508
芝二丁目大門ビル	329	174	37	23	47	0	0	65	-	155	220	-	220
コスモ金杉橋ビル	126	54	13	7	15	0	2	15	-	71	86	1	85
シーバンスS	330	212	48	43	30	0	40	48	-	118	166	70	95
田町フロント	174	65	12	8	14	0	1	27	-	109	137	-	137
新宿イースト	1,805	856	169	124	149	2	67	343	-	949	1,292	297	994
新宿フロント	902	470	75	56	99	0	60	177	-	432	609	53	556
コモレ四谷	653	241	65	16	-	0	7	147	3	412	560	3	557
西新宿テラス	249	119	24	15	23	0	10	44	-	129	174	62	111
オペラシティ	1,570	1,363	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	206	非開示	690	非開示
F P 南新宿	200	93	16	11	32	0	5	28	-	107	135	1	134
L S 新宿	599	271	45	32	58	0	1	132	0	327	460	-	460
代々木一丁目ビル	352	135	26	18	30	0	1	58	-	216	275	5	269
神宮前テラス	185	63	11	8	26	0	3	13	-	121	135	-	135
神宮前MSビル	336	207	29	26	80	0	13	57	-	128	186	9	176
渋谷クロスタワー（底地）	600	120	-	-	120	-	-	-	-	480	480	-	480
恵比寿ネオナート	485	245	55	28	43	2	3	112	-	239	351	7	343
T I X U E N O	714	300	69	48	41	1	21	118	-	414	532	6	526

* 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。

* 赤坂パークビルは2025年10月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。

* 神田橋パークビルは2026年1月21日付にて持分割合28.68%を追加取得済。

* 新宿イーストは2026年3月13日付にて持分割合9%を追加取得済。

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	管理業務費							賃貸事業 損益	NOI	資本的 支出	NCF
			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					
豊洲フオレシア	818	409	70	67	67	1	15	186	-	409	596	44	551
豊洲フロント	625	396	69	49	47	1	59	169	-	229	398	67	331
東五反田一丁目ビル	199	87	14	17	17	0	6	31	0	111	143	16	126
大崎フロントタワー	735	452	57	44	25	0	17	203	103	282	486	138	347
大森駅東口ビル	244	128	29	18	28	0	0	51	-	116	167	6	161
ハーモニータワー	499	280	154	-	61	1	13	50	-	219	269	-	269
池袋二丁目ビル	74	36	8	6	6	0	6	9	-	37	47	14	32
南池袋ビル	207	86	17	15	18	0	8	25	-	121	147	9	137
八王子ファースト	258	137	51	7	27	0	8	41	0	120	161	3	158
さいたま浦和ビル	144	59	15	9	10	0	2	21	-	84	106	5	101
MMパークビル	1,292	612	150	165	91	1	20	182	1	679	861	40	820
クイーンズ	1,064	776	218	103	132	3	32	279	7	288	567	234	333
武蔵小杉S T Mビル	175	74	21	3	15	0	4	29	0	100	130	45	84
サッポロアーチ	0	9	0	0	0	0	-	8	-	-9	0	-	0
8・3スクエア	404	162	31	52	26	0	10	41	-	241	283	13	269
Link札幌	303	205	31	27	0	0	0	145	-	97	243	3	239
定禅寺パークビル	69	50	11	8	8	0	9	13	-	19	32	40	-7
東二番丁	661	275	74	59	49	0	24	67	-	386	453	80	373
仙台ホンマビル	152	135	24	16	19	0	50	23	-	16	40	-	40
A E R	736	384	107	65	75	0	0	134	0	352	486	-	486
大同生命新潟ビル	71	62	12	7	6	0	5	30	-	8	39	27	12
金沢パークビル	559	342	99	47	71	1	17	104	0	217	321	490	-168
金沢上堤町ビル	134	80	18	12	10	0	10	27	0	53	81	2	78
錦パークビル	313	214	52	24	28	0	37	64	6	98	162	273	-110
広小路プレイス	425	223	45	40	44	0	28	63	0	202	265	14	250
名古屋広小路ビル	575	517	105	52	83	0	122	147	4	57	205	400	-195
四条烏丸	257	89	32	13	12	0	6	22	0	168	191	2	189
G F O (北館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	83	140	5	135
G F O (うめきた広場・南館)	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	147	201	1	200
梅田スクエア	514	255	63	32	64	0	4	90	-	258	349	11	338
堺筋本町ビル	294	148	45	25	40	0	11	24	-	145	170	10	159
堺筋本町スクエア	385	217	24	27	26	0	7	130	-	167	298	11	287
御堂筋ダイワビル	595	301	67	44	94	0	10	83	-	294	378	-	378
尼崎フロント	449	214	68	31	27	0	11	74	0	234	309	6	302
リットシティ	277	194	33	20	17	1	78	44	-	82	126	428	-301
N H K 広島ビル	276	252	52	26	24	0	33	83	31	23	106	166	-59
天神三丁目ビル	96	46	14	6	8	0	3	14	-	49	63	4	59
天神クリスタル	154	134	20	14	21	0	10	68	0	19	88	10	77
日之出天神ビル	163	84	24	19	20	0	1	18	-	79	98	-	98
合計	36,817	19,317	4,157	2,748	3,906	50	1,832	6,309	311	17,499	23,808	5,325	18,483

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

* 天神クリスタルは2026年3月6日付にて50%の準共有持分を譲渡済。

物件鑑定評価額の詳細一覧①

(百万円)

名称	2025年9月期					2026年3月期					増減				取得価格	'26/03期末簿価	'26/03期末鑑定評価額 - 簿価		
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	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	87,400	3.00%	2,650	2.80%	3.10%	84,400	3.00%	2,557	2.80%	3.10%	-3,000	-3.4%	-	-3.5%	-	81,555	68,057	16,342	
神田小川町ビル	9,550	3.30%	318	3.10%	3.40%	9,600	3.30%	318	3.10%	3.40%	50	0.5%	-	-	-	9,520	8,513	1,086	
大手町F C N	29,300	2.60%	772	2.30%	2.60%	29,300	2.60%	769	2.30%	2.60%	-	-	-	-0.4%	-	21,842	20,091	9,208	
大手町パークビル	11,500	2.40%	284	2.20%	2.50%	11,500	2.40%	284	2.20%	2.50%	-	-	-	-0.1%	-	10,175	9,854	1,645	
二番町ガーデン	18,000	3.60%	663	3.40%	3.80%	18,000	3.60%	663	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	14,700	11,935	6,064	
三菱UFJ信託ビル	57,100	2.50%	1,458	2.20%	2.60%	57,700	2.50%	1,471	2.20%	2.60%	600	1.1%	-	0.8%	-	44,700	28,382	29,317	
ビュレックス麹町	7,600	3.30%	254	3.10%	3.40%	7,610	3.30%	254	3.10%	3.40%	10	0.1%	-	-	-	7,000	5,094	2,515	
CIRCLES平河町	1,900	3.20%	61	3.00%	3.30%	1,900	3.20%	61	3.00%	3.30%	-	-	-	-	-	1,780	1,739	160	
山王グランドビル	23,200	3.80%	893	3.50%	4.00%	23,100	3.80%	887	3.50%	4.00%	-100	-0.4%	-	-0.6%	-	20,900	21,623	1,476	
有楽町電気ビル	9,720	3.00%	293	2.80%	3.10%	9,940	3.00%	300	2.80%	3.10%	220	2.3%	-	2.3%	-	7,200	7,720	2,219	
F P日本橋	22,200	2.70%	606	2.50%	2.80%	22,200	2.70%	606	2.50%	2.80%	-	-	-	-	-	17,560	16,946	5,253	
茅場町二丁目ビル	5,090	3.60%	186	3.40%	3.80%	5,160	3.60%	188	3.40%	3.80%	70	1.4%	-	1.2%	-	4,410	4,008	1,151	
ビュレックス京橋	8,900	3.30%	298	3.10%	3.40%	8,920	3.30%	298	3.10%	3.40%	20	0.2%	-	-	-	5,250	4,261	4,658	
銀座一丁目イースト	8,720	3.20%	282	3.00%	3.30%	8,910	3.20%	288	3.00%	3.30%	190	2.2%	-	2.2%	-	6,459	5,738	3,171	
銀座三和ビル	27,200	2.30%	596	2.60%	2.50%	27,300	2.30%	596	2.60%	2.50%	100	0.4%	-	-	-	16,830	17,298	10,001	
銀座三丁目ビル	6,610	3.20%	214	3.00%	3.30%	6,640	3.20%	214	3.00%	3.30%	30	0.5%	-	-	-	7,999	6,953	-313	
ARGYLE青山	26,000	2.60%	684	2.40%	2.70%	26,200	2.60%	688	2.40%	2.70%	200	0.8%	-	0.6%	-	23,900	23,612	2,587	
3rd南青山	22,200	2.90%	651	2.70%	3.00%	22,200	2.90%	651	2.70%	3.00%	-	-	-	-	-	21,000	21,172	1,027	
青山クリスタル	10,900	2.90%	322	2.70%	3.00%	10,900	2.90%	322	2.70%	3.00%	-	-	-	-	-	7,680	6,862	4,037	
クロバー芝公園	4,950	3.30%	165	3.10%	3.40%	4,950	3.30%	165	3.10%	3.40%	-	-	-	-	-	4,500	4,331	618	
汐留ビル	122,000	3.00%	3,759	2.80%	3.10%	122,000	3.00%	3,751	2.80%	3.10%	-	-	-	-0.2%	-	106,930	97,914	24,085	
芝二丁目大門ビル	9,140	3.60%	333	3.40%	3.80%	9,600	3.60%	352	3.40%	3.80%	460	5.0%	-	5.6%	-	4,859	5,618	3,981	
コスモ金杉橋ビル	3,820	3.70%	146	3.50%	3.90%	3,880	3.70%	148	3.50%	3.90%	60	1.6%	-	1.3%	-	2,808	2,381	1,498	
シーバンスS	9,460	3.80%	369	3.60%	4.00%	9,500	3.80%	368	3.60%	4.00%	40	0.4%	-	-0.2%	-	7,690	7,902	1,597	
田町フロント	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	8,070	3.00%	244	2.80%	3.10%	10	0.1%	-	-	-	6,210	5,774	2,295	
新宿フロント	36,600	3.10%	1,144	2.80%	3.20%	37,800	3.10%	1,181	2.80%	3.20%	1,200	3.3%	-	3.2%	-	35,125	33,131	4,668	
コモレ四谷	29,800	3.20%	973	3.00%	3.30%	29,800	3.20%	973	3.00%	3.30%	-	-	-	-	-	29,050	29,351	448	
西新宿テラス	9,990	3.30%	331	3.10%	3.40%	10,100	3.30%	335	3.10%	3.40%	110	1.1%	-	1.2%	-	7,830	7,649	2,450	
オペラシティ	35,600	3.60%	1,316	3.40%	3.80%	35,800	3.60%	1,311	3.40%	3.80%	200	0.6%	-	-0.4%	-	31,776	28,127	7,672	
F P南新宿	9,720	2.80%	276	2.60%	2.90%	9,720	2.80%	276	2.60%	2.90%	-	-	-	-	-	9,250	9,014	705	
L S新宿	27,500	2.90%	806	2.70%	3.00%	27,700	2.90%	810	2.70%	3.00%	200	0.7%	-	0.4%	-	22,800	21,503	6,196	
代々木一丁目ビル	14,100	3.20%	455	3.00%	3.30%	14,100	3.20%	455	3.00%	3.30%	-	-	-	-	-	8,700	6,856	7,243	
神宮前テラス	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	-	-	-	-	-	4,885	4,672	3,387	
神宮前M Sビル	10,500	2.80%	297	2.60%	2.90%	10,500	2.80%	297	2.60%	2.90%	-	-	-	-	-	12,200	10,537	-37	
渋谷クロスタワー (底地)	50,700	-	954	2.30%	-	51,300	-	953	2.30%	-	600	1.2%	-	-	-	26,524	27,186	24,113	
恵比寿ネオナート	20,600	3.10%	648	2.90%	3.20%	20,600	3.10%	647	2.90%	3.20%	-	-	-	-0.2%	-	14,612	13,288	7,311	
T I X U E N O	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	-	-	-	0.1%	-	22,000	16,669	10,030	
豊洲フォレシア	28,000	3.60%	1,025	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,023	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.1%	-	27,856	27,311	688	
豊洲フロント	25,900	3.60%	964	3.40%	3.80%	25,900	3.60%	964	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	25,500	24,640	1,259	
東五反田一丁目ビル	7,070	3.50%	247	3.20%	3.60%	8,030	3.40%	278	3.20%	3.50%	960	13.6%	-0.10pt	12.3%	-	5,500	4,221	3,808	
大崎フロントタワー	16,500	3.40%	984	3.30%	3.60%	16,300	3.40%	980	3.30%	3.60%	-200	-1.2%	-	-0.4%	-	12,300	7,910	8,389	
大森駅東口ビル	6,110	4.10%	256	3.90%	4.30%	6,140	4.10%	256	3.90%	4.30%	30	0.5%	-	-	-	5,123	4,779	1,360	
ハーモニータワー	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	-	-	-	-	-	11,120	9,139	6,360	
池袋二丁目ビル	1,990	4.10%	83	3.90%	4.30%	2,090	4.10%	88	3.90%	4.30%	100	5.0%	-	5.2%	-	1,728	1,528	561	

物件鑑定評価額の詳細一覧②

(百万円)

名称	2025年9月期					2026年3月期					増減				取得価格	'26/03期末簿価	'26/03期末鑑定評価額 - 簿価		
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	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
南池袋ビル	6,220	3.80%	237	3.60%	4.00%	6,230	3.80%	237	3.60%	4.00%	10	0.2%	-	0.1%	-	-	4,500	3,755	2,474
八王子ファースト	5,490	4.50%	248	4.30%	4.70%	5,550	4.50%	248	4.30%	4.70%	60	1.1%	-	-	-	-	5,934	4,802	747
さいたま浦和ビル	3,780	4.30%	164	4.10%	4.50%	3,810	4.30%	164	4.10%	4.50%	30	0.8%	-	0.3%	-	-	2,574	2,445	1,364
MMパークビル	41,200	3.60%	1,491	3.40%	3.80%	41,300	3.60%	1,490	3.40%	3.80%	100	0.2%	-	-	-	-	37,400	29,031	12,268
クイーンズ	27,700	3.40%	951	3.10%	3.60%	27,900	3.40%	957	3.10%	3.60%	200	0.7%	-	0.7%	-	-	17,200	14,984	12,915
武蔵小杉S T Mビル	4,690	4.30%	201	4.10%	4.50%	4,710	4.30%	202	4.10%	4.50%	20	0.4%	-	0.5%	-	-	4,000	3,561	1,148
8・3スクエア	12,700	3.90%	502	3.70%	4.10%	13,100	3.80%	503	3.60%	4.00%	400	3.1%	-0.10pt	0.3%	-0.10pt	-0.10pt	7,100	5,552	7,547
定禅寺パークビル	1,120	5.00%	54	4.80%	5.20%	1,130	5.00%	54	4.80%	5.20%	10	0.9%	-	-	-	-	1,000	933	196
東二番丁	16,900	4.50%	755	4.30%	4.70%	17,200	4.50%	776	4.30%	4.70%	300	1.8%	-	2.9%	-	-	9,950	7,868	9,331
仙台ホンマビル	3,030	4.70%	143	4.50%	4.90%	3,240	4.70%	153	4.50%	4.90%	210	6.9%	-	6.9%	-	-	3,174	2,867	372
A E R	19,700	3.60%	719	3.40%	3.80%	20,500	3.60%	744	3.40%	3.80%	800	4.1%	-	3.5%	-	-	18,640	17,281	3,218
大同生命新潟ビル	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%	-	-	-	-0.1%	-	-	1,770	1,591	208
金沢パークビル	7,820	5.20%	399	5.00%	5.40%	8,150	5.20%	414	5.00%	5.40%	330	4.2%	-	3.8%	-	-	4,580	4,969	3,180
金沢上堤町ビル	3,010	5.10%	156	4.90%	5.30%	2,980	5.10%	154	4.90%	5.30%	-30	-1.0%	-	-1.3%	-	-	2,780	2,115	864
錦パークビル	6,240	4.20%	262	4.00%	4.40%	6,250	4.20%	262	4.00%	4.40%	10	0.2%	-	-	-	-	5,975	4,906	1,343
広小路プレイス	14,700	3.40%	504	3.20%	3.50%	14,800	3.40%	507	3.20%	3.50%	100	0.7%	-	0.6%	-	-	8,567	7,832	6,967
名古屋広小路ビル	13,500	3.90%	537	3.70%	4.10%	13,600	3.90%	535	3.70%	4.10%	100	0.7%	-	-0.4%	-	-	14,533	14,054	-454
四条烏丸	8,400	3.90%	329	3.70%	4.00%	8,730	3.90%	343	3.70%	4.00%	330	3.9%	-	4.1%	-	-	4,400	3,306	5,423
G F O (北館)	10,900	3.00%	349	2.80%	3.20%	11,000	3.00%	346	2.80%	3.20%	100	0.9%	-	-0.6%	-	-	9,750	9,480	1,519
G F O (うめきた広場・南館)	12,400	2.90%	377	2.70%	3.10%	12,400	2.90%	376	2.70%	3.10%	-	-	-	-0.2%	-	-	11,250	11,038	1,361
梅田スクエア	18,100	3.20%	586	3.00%	3.30%	18,400	3.20%	595	3.00%	3.30%	300	1.7%	-	1.5%	-	-	15,523	15,172	3,227
堺筋本町ビル	4,900	3.80%	176	3.60%	4.00%	5,260	3.80%	191	3.60%	4.00%	360	7.3%	-	8.6%	-	-	4,164	3,404	1,855
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	17,215	17,254	45
御堂筋ダイヤビル	16,800	3.30%	560	3.10%	3.40%	17,200	3.30%	570	3.10%	3.40%	400	2.4%	-	1.9%	-	-	14,314	12,906	4,293
尼崎フロント	10,800	5.00%	544	4.80%	5.20%	11,300	5.00%	569	4.80%	5.20%	500	4.6%	-	4.6%	-	-	9,300	7,655	3,644
リットシティ	5,620	5.20%	305	5.00%	5.40%	5,640	5.20%	305	5.00%	5.40%	20	0.4%	-	-	-	-	4,094	2,871	2,768
N H K 広島ビル	3,440	5.00%	176	4.90%	5.20%	3,450	5.00%	176	4.90%	5.20%	10	0.3%	-	-	-	-	2,770	3,454	-4
天神三丁目ビル	2,440	4.50%	114	4.40%	4.70%	2,450	4.50%	113	4.40%	4.70%	10	0.4%	-	-0.4%	-	-	1,550	1,300	1,149
日之出天神ビル	5,290	4.00%	211	3.80%	4.00%	5,350	4.00%	213	3.80%	4.00%	60	1.1%	-	1.2%	-	-	3,657	3,226	2,123
73物件合計	1,237,450		40,842			1,244,350		41,004			6,900	0.6%		0.4%			1,025,004	920,935	323,414
赤坂パークビル	66,600	3.10%	2,094	2.90%	3.20%	53,400	3.10%	1,672	2.90%	3.20%	-13,200	-19.8%	-	-20.1%	-	-	40,517	37,425	15,974
天神クリスタル	3,600	4.00%	143	3.90%	4.20%	1,800	4.00%	71	3.90%	4.20%	-1,800	-50.0%	-	-50.1%	-	-	2,500	1,611	188
神田橋パークビル	5,370	3.30%	179	3.10%	3.40%	8,210	3.30%	273	3.10%	3.40%	2,840	52.9%	-	52.5%	-	-	6,960	6,510	1,699
新宿イースト	88,200	3.20%	2,829	2.90%	3.30%	109,000	3.20%	3,482	2.90%	3.30%	20,800	23.6%	-	23.1%	-	-	92,533	86,308	22,691
77物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,401,220		46,088			1,416,760		46,505									1,167,514	1,052,791	363,968
サッポロアーチ						8,530	3.70%	318	3.40%	3.70%							8,175	8,456	73
Link札幌						22,000	3.40%	765	3.20%	3.50%							21,340	21,325	674
79物件合計 (期中新規取得を含む)						1,447,290		47,589									1,197,029	1,082,573	364,716

- * 赤坂パークビルは2025年10月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。
- * 天神クリスタルは2026年3月6日付にて50%の準共有持分を譲渡済。
- * 神田橋パークビルは2026年1月21日付にて持分割合28.68%を追加取得済。
- * 新宿イーストは2026年3月13日付にて持分割合9%を追加取得済。

物件鑑定評価額推移

(百万円)

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

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110	1,369,380	1,369,650	1,396,860	1,401,220	1,447,290
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756	45,554	46,294	46,088	47,589
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270	1,046,390	1,033,635	1,052,499	1,041,695	1,082,573
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989	336,014	344,360	359,524	364,716
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%	32.5%	32.7%	34.5%	33.7%
期末発行済投資口数	D	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口
1口当たり含み損益	C/D=E	41,980円	42,118円	45,773円	46,976円	47,029円	45,660円	45,399円	47,230円	48,403円	50,535円	51,265円
1口当たり純資産額	F	74,394円	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円	76,405円
1口当たり分配金	G	2,264円	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	2,487円	2,511円	2,536円
1口当たりNAV	E+F-G=H	114,111円	114,413円	118,105円	119,432円	119,485円	118,938円	118,855円	120,865円	122,201円	124,325円	125,134円
期末投資口価格	I	130,600円	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円	116,500円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍	0.91倍	0.94倍	0.88倍	1.00倍	0.93倍

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

成長性を追求した資産入替

▶ 機動的な資産入替による含み益の実現とスポンサー物件の取得により内部成長期待の高いポートフォリオを確立

資産取得・譲渡実績



直近5期の財務指標の推移

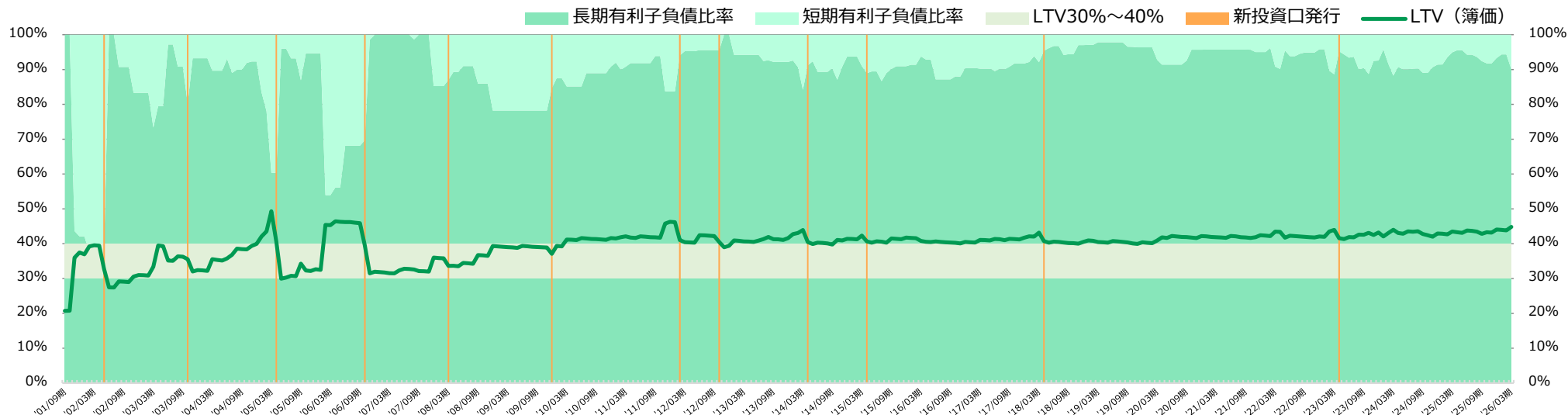
	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期
総資産経常利益率（ROA・年換算値）	3.6 %	3.6 %	3.7 %	3.3 %	3.5 %
純資産当期純利益率（ROE・年換算値）	6.9 %	6.9 %	7.0 %	6.5 %	6.9 %
期末自己資本比率	49.5 %	50.6 %	49.8 %	50.4 %	48.4 %
LTV①（簿価ベース）	44.0 %	42.8 %	43.5 %	42.8 %	44.8 %
LTV②（時価ベース）	35.1 %	33.4 %	34.0 %	32.9 %	34.8 %
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	27.4 倍	24.5 倍	22.1 倍	16.9 倍	16.2 倍
NOI	22,629 百万円	22,640 百万円	22,976 百万円	23,895 百万円	23,808 百万円
NOI利回り（年換算値）	3.9 %	3.9 %	3.9 %	4.1 %	4.0 %
FFO	18,457 百万円	18,281 百万円	18,403 百万円	20,105 百万円	19,288 百万円
FFO配当性向	94.2 %	96.1 %	96.1 %	88.9 %	93.5 %
AFFO	14,762 百万円	15,005 百万円	13,600 百万円	15,459 百万円	13,962 百万円
AFFO配当性向	117.7 %	117.1 %	130.1 %	115.6 %	129.2 %

〈各指標の定義〉

- * ROA = 経常利益 / 総資産額
総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
- * ROE = 当期純利益 / 純資産額
純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、
新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
(期首純資産額 × a 日間 + 期末純資産額 × b 日間) / 運用日数 (a + b 日間) で計算。
- * 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額
- * LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額
- * LTV② = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額（不動産鑑定士による算定価格）合計
- * DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- * NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用（減価償却費を除く）
- * NOI利回り = NOI（年換算値） / 物件取得価格合計
- * FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
- * FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- * AFFO = FFO - 資本的支出
- * AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

LTVの推移・金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱UFJ銀行	133,400百万円	第四北越銀行	7,700百万円	滋賀銀行	3,000百万円
みずほ銀行	71,500百万円	伊予銀行	5,500百万円	全国信用協同組合連合会	3,000百万円
農林中央金庫	41,000百万円	群馬銀行	5,000百万円	住友生命保険	3,000百万円
信金中央金庫	38,000百万円	八十二長野銀行	5,000百万円	SBI新生銀行	2,500百万円
三井住友銀行	38,000百万円	栃木銀行	4,500百万円	紀陽銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	22,700百万円	朝日信用金庫	4,000百万円	北洋銀行	2,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	京葉銀行	4,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
埼玉りそな銀行	17,000百万円	七十七銀行	4,000百万円	足利銀行	1,000百万円
中国銀行	15,000百万円	北國銀行	3,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
福岡銀行	13,000百万円	鹿児島銀行	3,000百万円	太陽生命保険	1,000百万円
三菱UFJ信託銀行	10,400百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円	東邦銀行	1,000百万円

JREのESG取り組みの歩み

- ▶ ESG専属組織「ESG推進室*」設立
*現「サステナビリティ推進部」
- ▶ PRIへの署名
- ▶ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加*
*三菱地所がUNGCへ署名し、三菱地所グループの一員として参加登録

Signatory of:



- ▶ CO₂排出量削減目標など
2030年度に向けたKPIの発表
- ▶ GRESBアジア地域・上場・オフィス用途にて、「セクターリーダー」に選出
- ▶ J-REIT初、サステナビリティ・リンク・ローンの実施
- ▶ 1棟目のZEB認証取得



- ▶ J-REIT初、RE100加盟
- ▶ SBTiニアターム目標認定の取得
- ▶ MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数にて初めて組み入れ* *2022~2024年度まで継続
- ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加
- ▶ CDP気候変動プログラム最高評価Aリスト企業認定
- ▶ 3棟目及び4棟目のZEB認証取得



- ▶ ARES ESG AWARD 2024「グッドアクション賞 環境部門」受賞
- ▶ CDP（気候変動）Aリスト企業認定（2回目）
- ▶ CDPサプライヤー・エンゲージメント評価において、最高評価「A」スコアを取得し、「リーダー・ボード」認定
- ▶ 5棟目のZEB認証取得（2030年度KPI達成）
- ▶ J-REIT初、J R E 尼崎フロントビルが大規模ビルとしてZEB Ready取得
- ▶ エコアクション21認証取得



- ▶ 21世紀金融行動原則へ署名
- ▶ J-REIT初、TCFDへ賛同、提言に沿った情報開示を実施
- ▶ ESGファイナンス・アワード受賞



- ▶ RE100対応の再生可能エネルギー導入推進スタート
- ▶ 2棟目のZEB認証取得
- ▶ マテリアリティの策定
- ▶ CO₂排出量削減に係る新目標策定



- ▶ TCFD提言に沿った、財務影響定量分析の開示
- ▶ インターナル・カーボン・プライシングの導入
- ▶ サステナビリティ・リンク・ローン フレームワークの策定
- ▶ SBTi Net Zero目標認定の取得
- ▶ ISS社サステナビリティ格付Prime Status評価（2回目）



- ▶ GRESBリアルエステイト評価
5 Stars / Green Star（10年連続）取得
- ▶ CDP（気候変動）Aリスト企業認定（3回目）
- ▶ 6・7棟目のZEB認証取得、新規取得物件を含め、ZEB認証保有棟数8棟を達成（2030年度KPI達成）
- ▶ 環境認証取得率97.2%（2030年度KPI達成）
- ▶ ZEB化工事費を対象としたグリーンファイナンス・フレームワークの策定



マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定

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

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

URL

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

QRコード



気候変動リスクとTCFDへの対応

気候変動とTCFD

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

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



高まる気候変動「リスク」

物理的リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示。

CO₂排出量の削減

戦略

技術的な削減検証（設計会社による検証）

KPI

CO₂排出量 80%削減 ZEB保有 5~10棟

戦略的改修、ZEB

戦略

個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立

グリーンファイナンス

戦略

グリーンな資金調達によるアドバンテージ

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

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

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

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにて
ご覧ください。

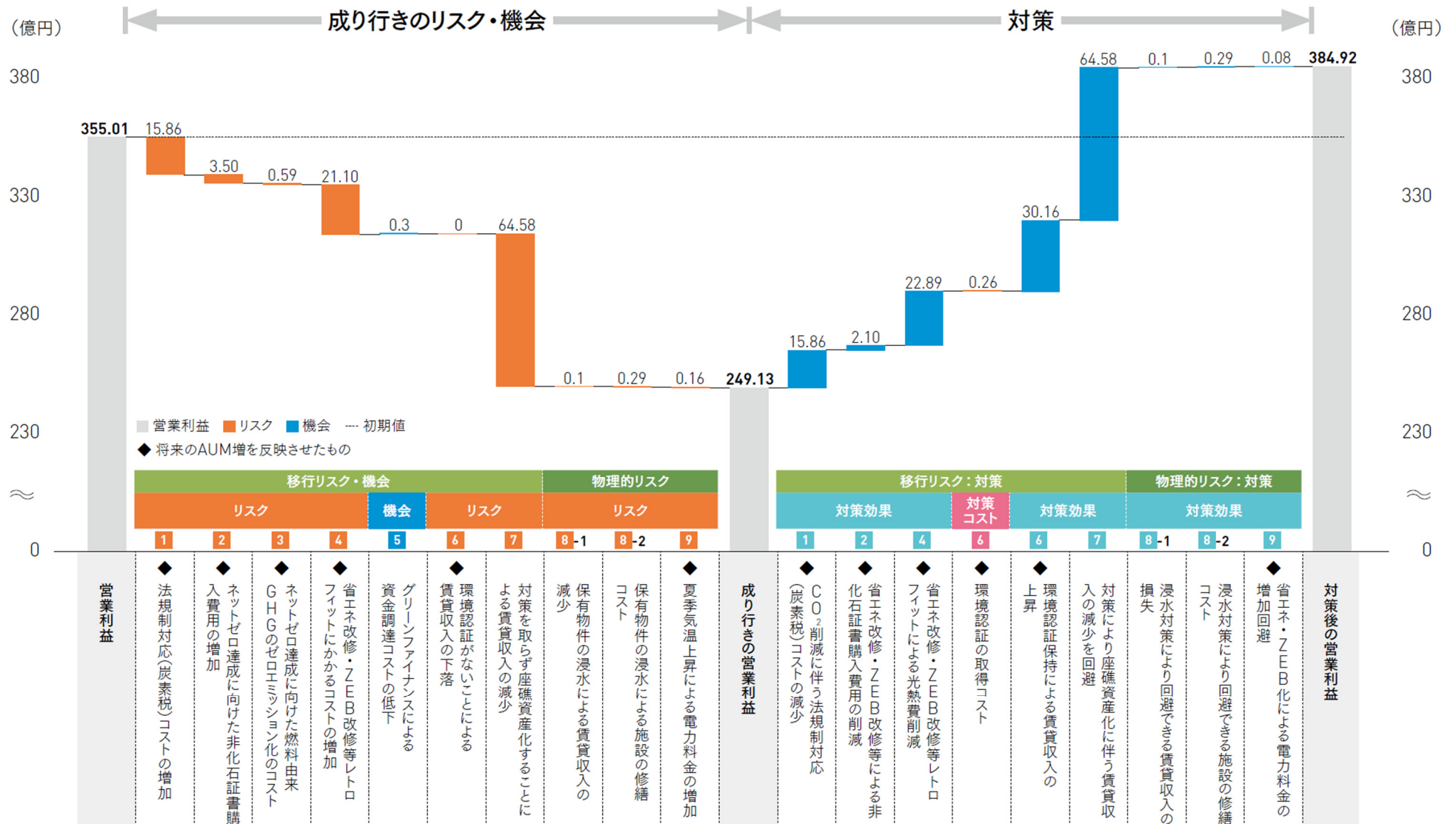
ESGウェブサイト

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

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：1.5℃シナリオ

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

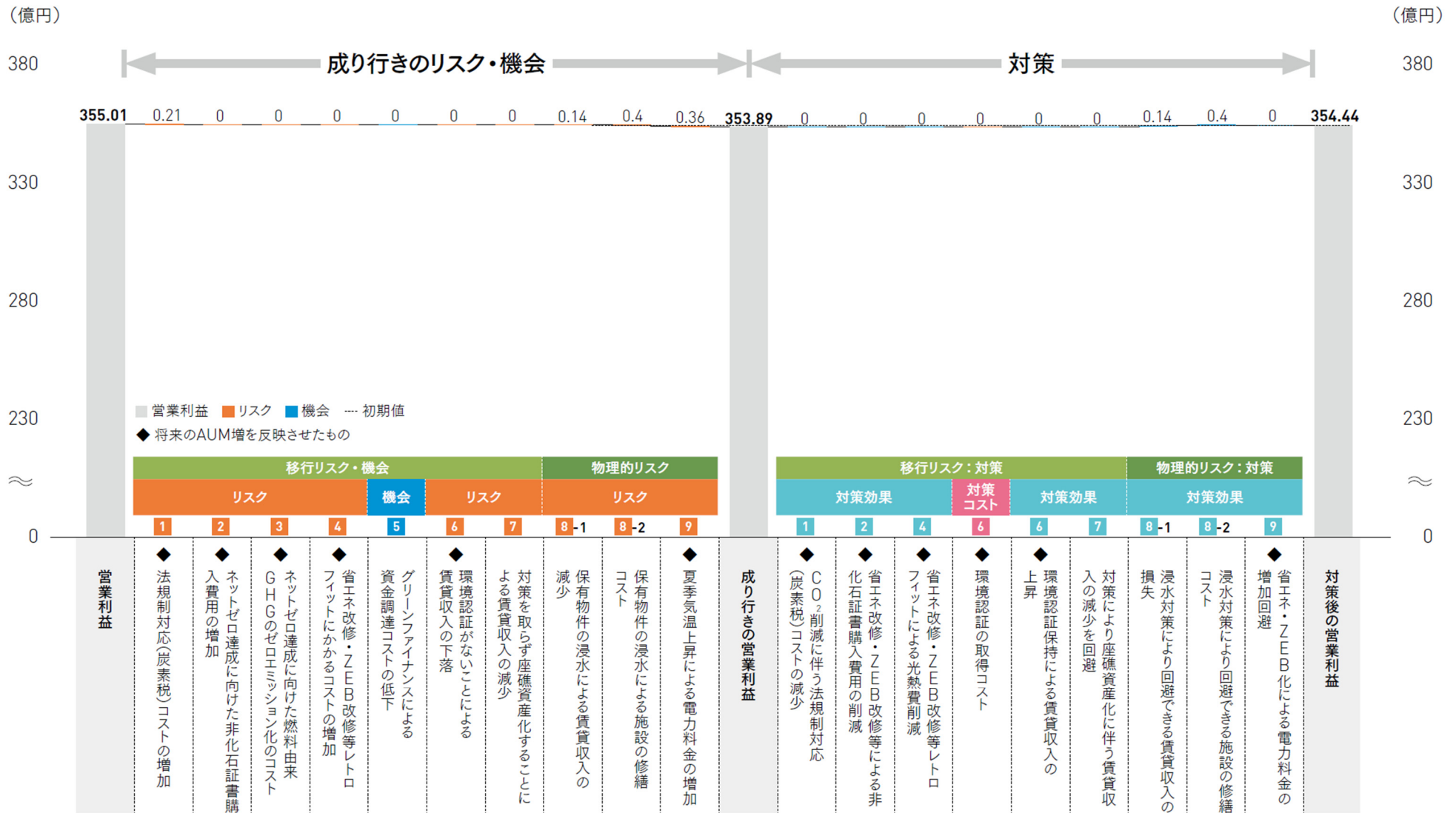


* 本試算は、JREの事業範囲の一部について分析したものであり、全体の影響を評価したものではありません。日本及びグローバルの政策動向等を踏まえ、試算対象項目における前提条件の考え方や対象項目の拡大等、更なる分析の深化に向け継続的に検討してまいります。

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定量分析結果：4℃シナリオ

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



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

気候変動リスクとTCFDへの対応

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

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

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

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。また、テナントの安全・健康に資する取り組みも積極的に行っている。

テナント満足度調査実施事例

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

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



テナントの安全・健康への取り組み事例

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

地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献。

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



芸術文化活動への貢献

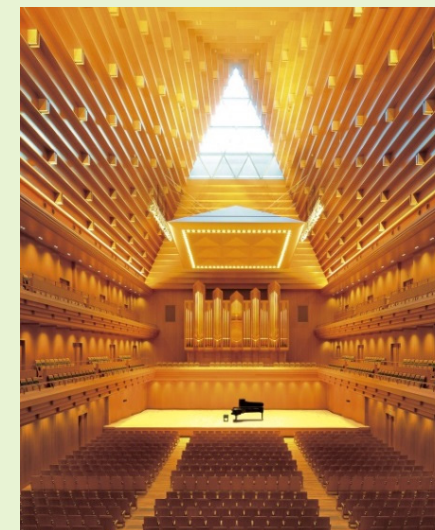
▶ JREは東京オペラシティ文化財団への協賛や横浜美術館への支援等を行っている。

東京オペラシティ コンサートホール ▶

- ▼ MMパークビル エントランスホール
映像アート投影風景



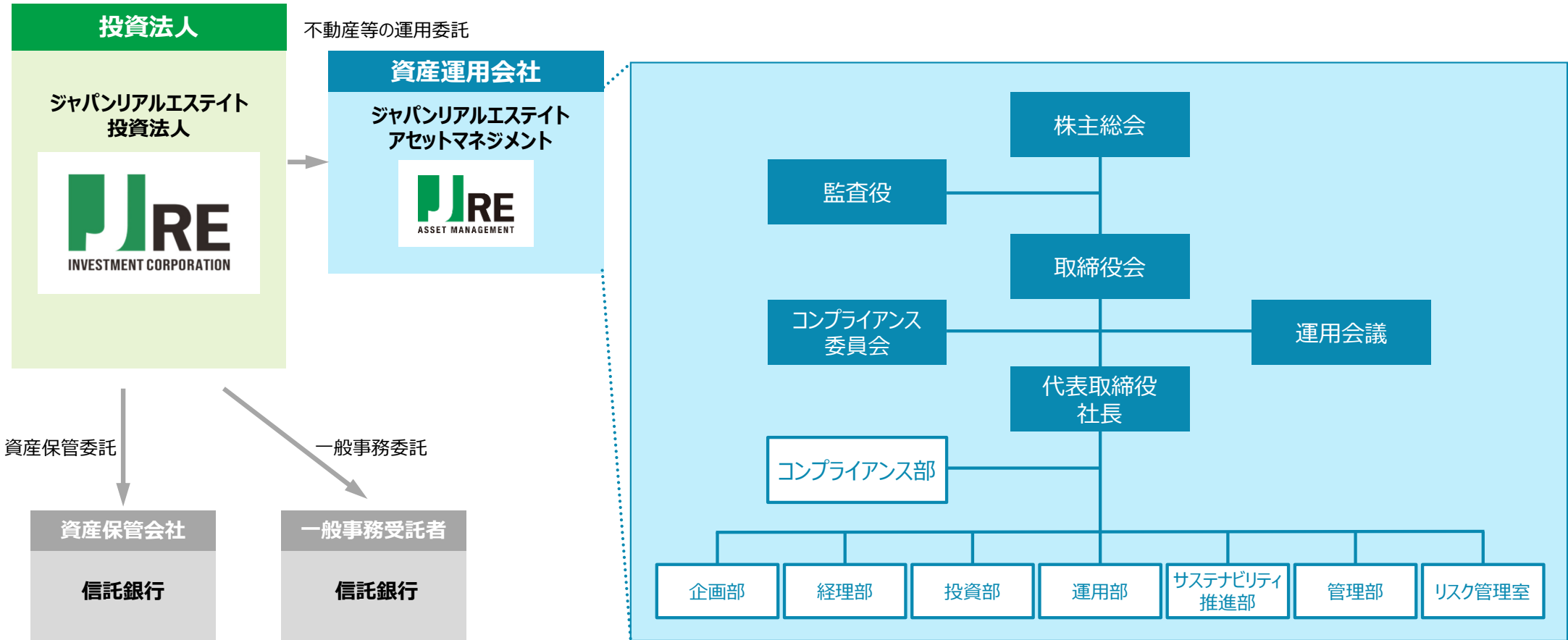
画像提供：横浜美術館



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。



ESGに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

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

構成メンバー

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

報告内容・開催頻度・検討プロセス

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

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

6 ガバナンス体制の充実

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

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	459	397	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945

発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後 発行済投資口数 *	1,604,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	3,454,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,100,000口	4,430,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,498円	1,285円	1,445円	1,511円	1,460円	1,471円	1,582円	1,595円	1,617円	1,730円	1,752円	1,850円	2,922円

総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 *	52,159円	51,042円	51,202円	51,268円	52,707円	52,718円	52,829円	59,925円	59,947円	60,060円	66,309円	66,407円	70,100円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 *	53,000円	51,100円	59,200円	64,800円	83,000円	87,500円	87,500円	91,500円	102,000円	100,000円	156,000円	138,000円	116,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880

物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%

新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口	-	-	85,000口	-	-	64,600口	-	33,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円	-	-	826,000円	-	-	1,009,400円	-	1,029,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015	-	-	70,210	-	-	65,207	-	33,957
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円	-	-	800,288円	-	-	978,500円	-	997,500円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295	-	-	68,024	-	-	63,211	-	32,917
払込期日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24	-	-	2005/4/26	-	-	2006/10/24	-	2008/3/12

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

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	-	-	-	885	-	-	546	-	-	-	18	-	-
その他	-	-	728	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572

発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後 発行済投資口数 *	4,430,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650口
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,907円	1,902円	1,919円	1,804円	1,662円	1,564円	1,585円	1,619円	1,570円	1,514円	1,536円	1,526円	1,529円

総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 *	69,085円	69,080円	69,098円	68,117円	67,975円	67,877円	68,002円	67,913円	67,832円	68,213円	68,235円	68,225円	69,774円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 *	83,600円	75,600円	73,400円	79,700円	75,900円	78,700円	75,400円	72,900円	78,600円	128,900円	114,800円	103,600円	112,800円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862

物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%

新投資口発行の概要													
発行新投資口数	-	-	-	46,200口	-	-	-	59,840口	-	45,100口	-	-	63,250口
発行価格	-	-	-	597,520円	-	-	-	672,750円	-	746,850円	-	-	501,760円
発行価格の総額	-	-	-	27,605	-	-	-	40,257	-	33,682	-	-	31,736
発行価額	-	-	-	579,040円	-	-	-	652,050円	-	723,870円	-	-	486,400円
発行価額の総額	-	-	-	26,751	-	-	-	39,018	-	32,646	-	-	30,764
払込期日	-	-	-	2009/12/8 2009/12/22	-	-	-	2012/2/28 2012/3/27	-	2012/10/29 2012/11/28	-	-	2014/4/15 2014/5/14

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

JRE上場からの実績③

(百万円)

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

発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後発行済投資口数 *	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,536円	1,600円	1,624円	1,672円	1,708円	1,819円	1,867円	1,899円	1,939円	2,039円	2,122円	2,252円	2,264円

総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262
1口当たり純資産額 *	69,781円	71,605円	71,647円	71,695円	71,732円	71,842円	71,901円	73,776円	73,816円	74,034円	74,270円	74,400円	74,394円
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%
期末投資口価格 *	113,000円	110,200円	130,000円	121,000円	118,000円	108,200円	110,200円	119,200円	130,600円	145,000円	126,600円	107,600円	130,600円
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542

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

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

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

JRE上場からの実績④

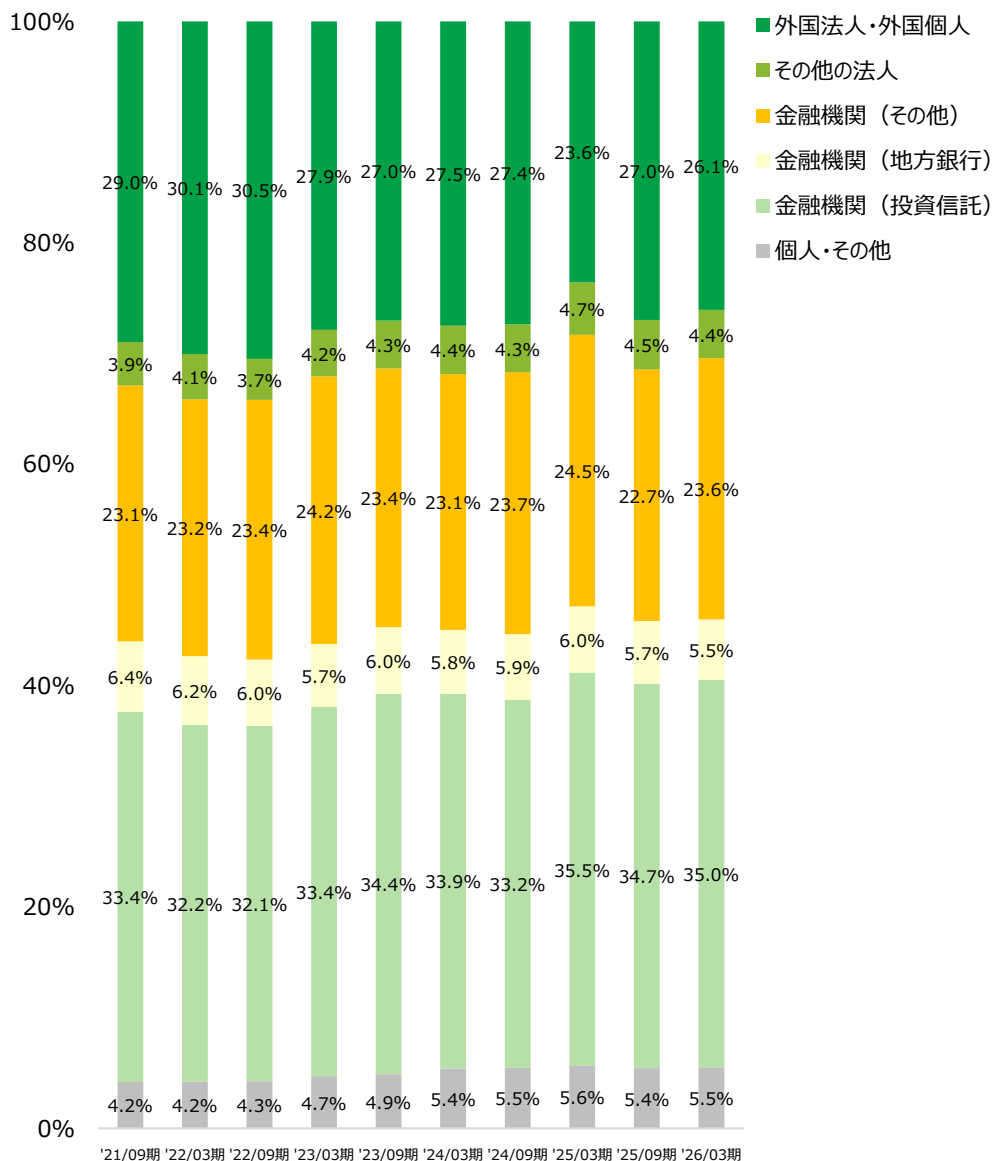
(百万円)

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期	2027年3月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,581	42,908	41,093	42,443	43,860	42,360
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,881	36,344	37,197	36,817	38,180	38,340
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,700	6,563	3,895	5,626	5,680	4,010
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,640	20,789	19,297	20,594	21,530	20,190
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,523	19,657	17,784	18,926	19,400	18,020
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,840	18,863	17,805	18,605	19,130	18,300
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口	1,422,864口	1,422,864口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,283,580口	7,283,580口
分割考慮後発行済投資口数 *	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	-	-	-	-	-
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,349円	2,487円	2,511円	2,536円	2,561円	2,586円
分割考慮後1口当たり分配金 *	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	-	-	-	-	-
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	1,090,587	1,076,614	1,122,234	-	-
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	541,423	542,716	542,828	543,570	-	-
1口当たり純資産額 *	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円	76,405円	-	-
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	528,127	547,871	533,786	578,663	-	-
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	457,893	474,693	461,193	503,193	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	42.8%	43.5%	42.8%	44.8%	-	-
期末投資口価格 *	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円	116,500円	-	-
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	812,455	763,366	885,732	828,818	-	-
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	77物件	77物件	77物件	77物件	79物件	77物件	77物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,125,703	1,133,528	1,162,489	1,150,249	1,167,794	1,157,640	1,197,029	1,198,169	1,188,040
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,301㎡	880,820㎡	872,677㎡	891,744㎡	883,082㎡	875,592㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	97.6%	97.4%	98.9%	98.5%	99.0%
新投資口発行の概要												
発行新投資口数	-	-	-	-	37,654口	-	-	-	-	-	169,260口	-
発行価格	-	-	-	-	534,100円	-	-	-	-	-	115,898円	-
発行価格の総額	-	-	-	-	20,111	-	-	-	-	-	19,616	-
発行価額	-	-	-	-	517,750円	-	-	-	-	-	112,350円	-
発行価額の総額	-	-	-	-	19,495	-	-	-	-	-	19,016	-
払込期日	-	-	-	-	2023/4/7 2023/5/1	-	-	-	-	-	2026/4/1 2026/4/24	-

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。2025年1月1日付で投資口1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。
2022年3月期～2024年9月期については上記投資口の分割を考慮した数字を記載。

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2026年3月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	19,817	94.15%
金融機関	226	1.07%
その他の法人	557	2.65%
外国法人・外国個人	449	2.13%
合計	21,049	100.00%

投資口所有数 上位10社

2026年3月期末

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,882,109	26.46%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,190,195	16.73%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	360,217	5.06%
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	162,643	2.29%
5 JPMorgan証券株式会社	116,934	1.64%
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	100,399	1.41%
7 LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	89,733	1.26%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385642	89,659	1.26%
9 三菱地所株式会社	85,600	1.20%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	78,963	1.11%

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

(79物件、取得価格合計1兆1,970億円)

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

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

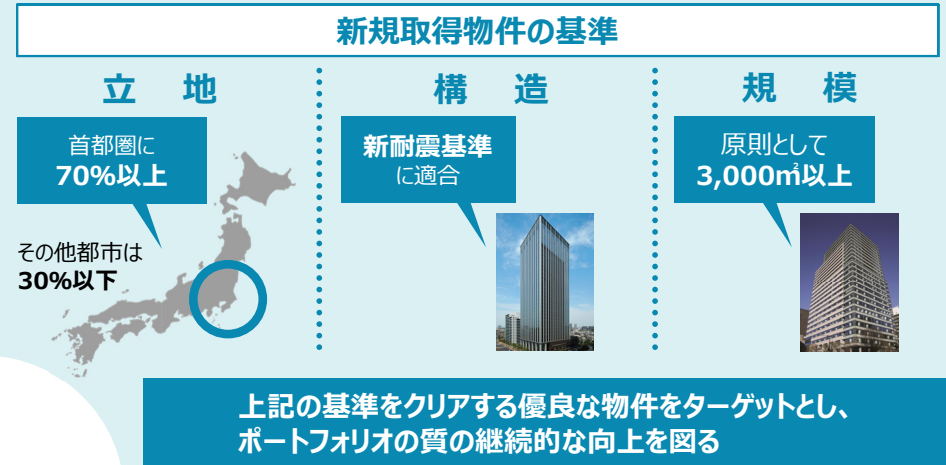
外部成長 中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

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



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

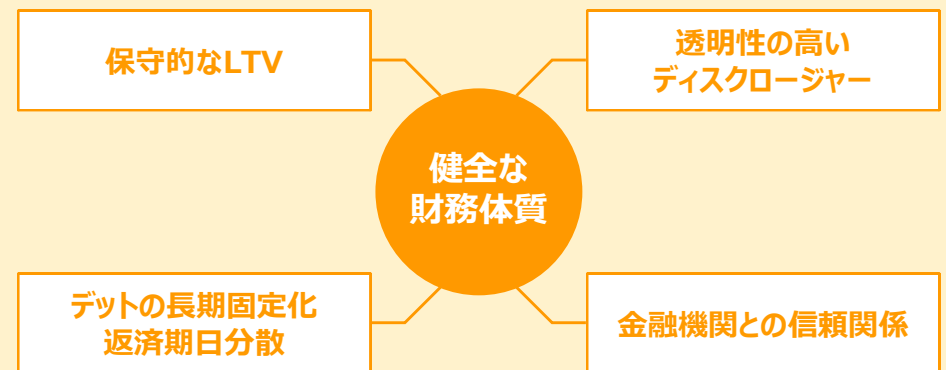
- リーシングマーケットの的確な把握
- ビルの特性、マーケットの状況変化に応じた積極的なリーシング戦略
- テナントとの良好な関係を維持

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



報酬体系・実績

報酬体系 (規約抜粋)

NOI連動報酬

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

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

分配金連動報酬Ⅰ

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

* 不動産売却損益控除後分配可能金額：

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

** 不動産売却損益控除後1口当たり分配金：

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

分配金連動報酬Ⅱ

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

合併報酬

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

報酬実績

(百万円)

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

期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.10%	0.10%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%	-	-	-
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.10%	0.10%

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

期間報酬/期末総資産	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

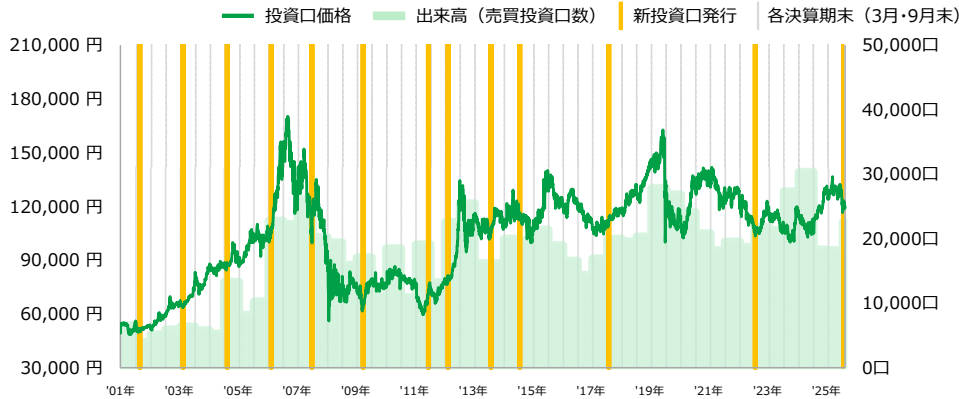
	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905	905	919
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163	1,203	1,206
取得報酬	52	215	125	55	0	170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

NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%	0.08%	0.11%	0.11%	0.11%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%	0.22%	0.20%	0.22%

	'25/09期	'26/03期
NOI連動報酬	955	952
分配金連動報酬	900	1,094
取得報酬	0	260
譲渡報酬	63	79
報酬合計	1,919	2,386
NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.08%
分配金連動報酬/期末総資産	0.08%	0.10%
報酬合計/期末総資産	0.18%	0.21%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース。
 * 2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
 * 2025年1月1日付で1口当たり0.5口の割合による投資口の分割を実施。

* 投資口価格、及び出来高は投資口の分割を考慮した数字を記載。
 * 出来高は各決算期の期中平均出来高。

投資口価格の推移 (主な指標との比較)



* JRE投資口価格については上場時の発行価格52,500円(投資口の分割考慮後)を、TOPIXについては2001年9月7日の終値(1,080.83)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。

* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
 * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
 * 出所：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2026年4月30日の日次終値)で除し、2倍して年換算。
 * 株式平均利回りは確定配当金ベースであり、月次ベースの東証プライム上場銘柄の単純平均利回り(2022年4月以前は東証一部上場銘柄の単純平均利回り)、2026年4月時点。4月中は3月時点の値を使用。

* 定期預金金利(6ヶ月以上1年未満)は月次ベース、2026年4月時点。3-4月中は2月時点の値を使用。
 * 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
 * 出所：日本銀行、東京証券取引所

トータルリターンの推移 (2026年4月30日現在)

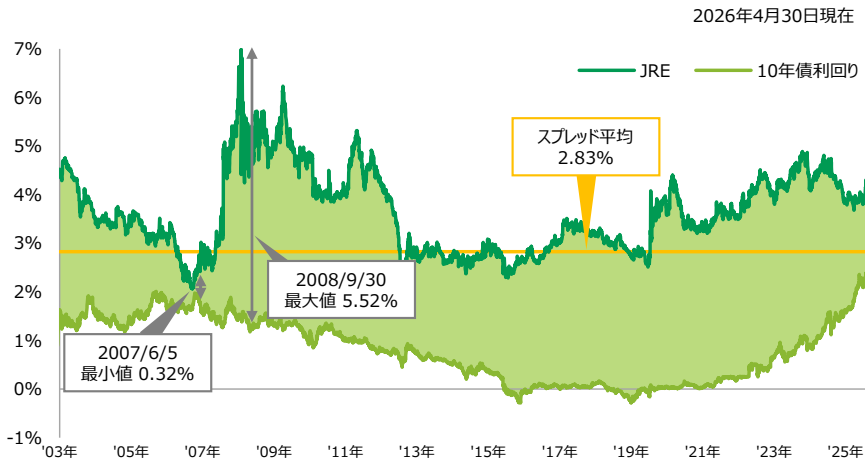


* トータルリターンはJREの上場日(2001年9月10日)に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
 * トータルリターン = ((配当金の再投資による購入株数+1) × (直近終値/2001年9月10日の終値) - 1) × 100

* 日次ベースで2001年9月10日から2026年4月30日時点まで記載。
 * 出所：ブルームバーグ

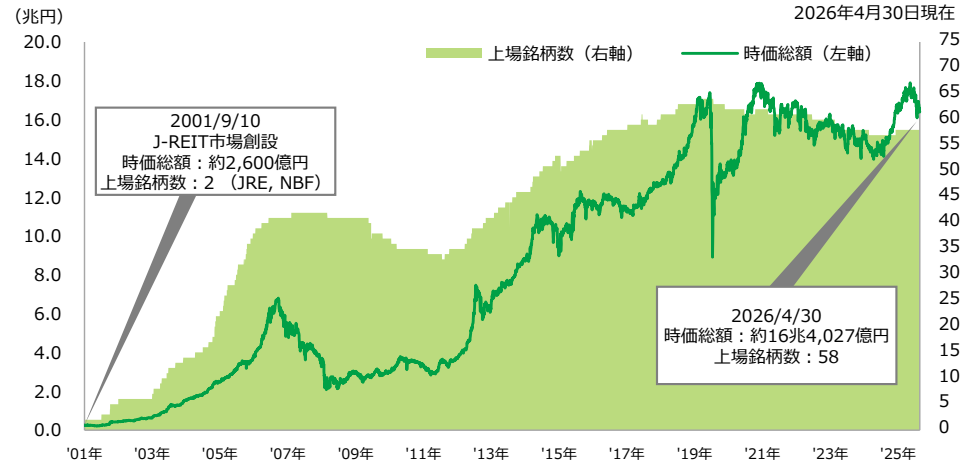
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド (対10年JGB利回り)



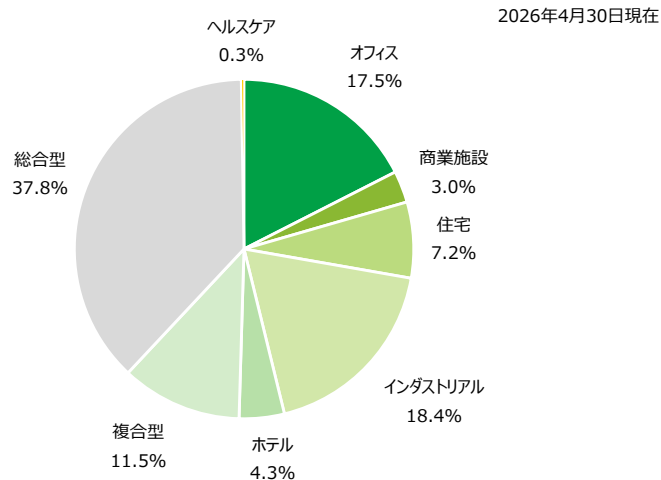
* 日次ベースで2003年9月1日から2026年4月30日時点まで記載。
 * 配当利回りは実績ベース。
 * 出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



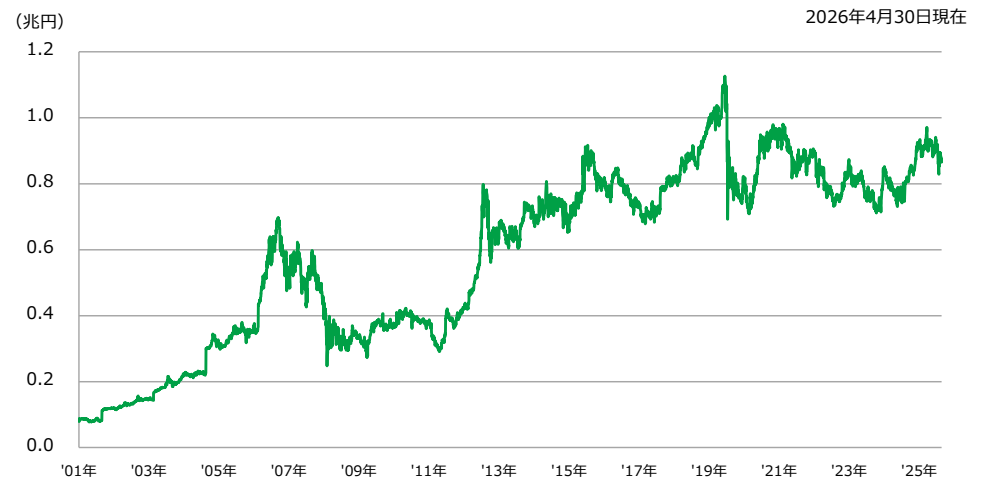
* 出所：ブルームバーグ

用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比



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

JRE時価総額



* 出所：ブルームバーグ

本資料において使用する用語について

- 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満を四捨五入して表示している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積、渋谷クロスタワー（底地）は含まない。
- 「北の丸スクエア」「二番町ガーデン」「赤坂パークビル」「錦パークビル」における「賃貸可能面積」「賃貸面積」「入居率」「テナント数」には住宅部分が含まない。
- 「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型賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。ただし、グランフロント大阪は除く。
- ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している（同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出）。
- 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- 「資金的支出」には、期中に完了した資金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「資金的支出」に含まない。
- 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含む）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- 「媒介手数料等」= テナント賃料付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時等の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- 「賃貸事業収益」= 賃貸事業収入（賃料[住宅賃料等を含む]、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入、地代収入等）+ その他賃貸事業収入（解約違約金その他雑収入等）
- JRE銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
JRE神宮前メディアスクエアビルの「取得価格」は、取得日時時点の価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格分を含む。
リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本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日付取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付建物譲渡に伴い、2001年11月30日付取得価格34,600,000千円から、取得時の建物取得価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
赤坂パークビルの「取得価格」は、2025年4月1日付にて16.70%、2025年10月1日に16.66%の準共有持分の譲渡を行ったため、2011年11月15日付取得価格60,800,000千円の33.36%にあたる20,282,880千円を除いた金額（40,517,120千円）を記載。
天神クリスタルの「取得価格」は、2026年3月6日に50%の準共有持分の譲渡を行ったため、2005年6月1日付の取得価格5,000,000千円の50%にあたる2,500,000千円を除いた価格（2,500,000千円）を記載。
- 一部のページで物件名称に略称を使用している（略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある）。
- 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
- シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。
- 「ポートフォリオの変化」ページに記載の築年数及びLTVは2026年5月20日時点、譲渡物件の実績は2026年3月末時点実績を掲載している。

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

MEMO



将来予想に関する記述についてのご説明

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