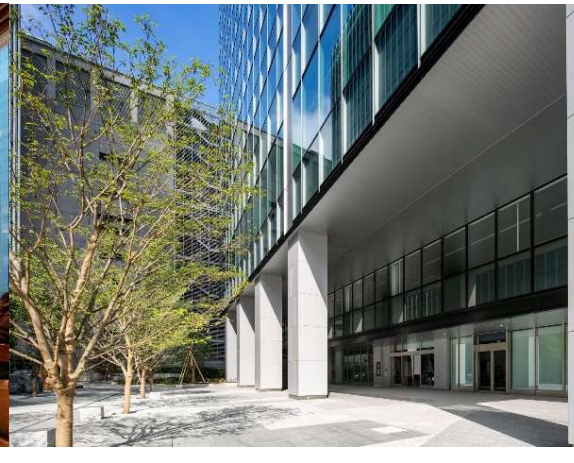
JRE
INVESTMENT CORPORATION
ジャパンリアルエステイト投資法人

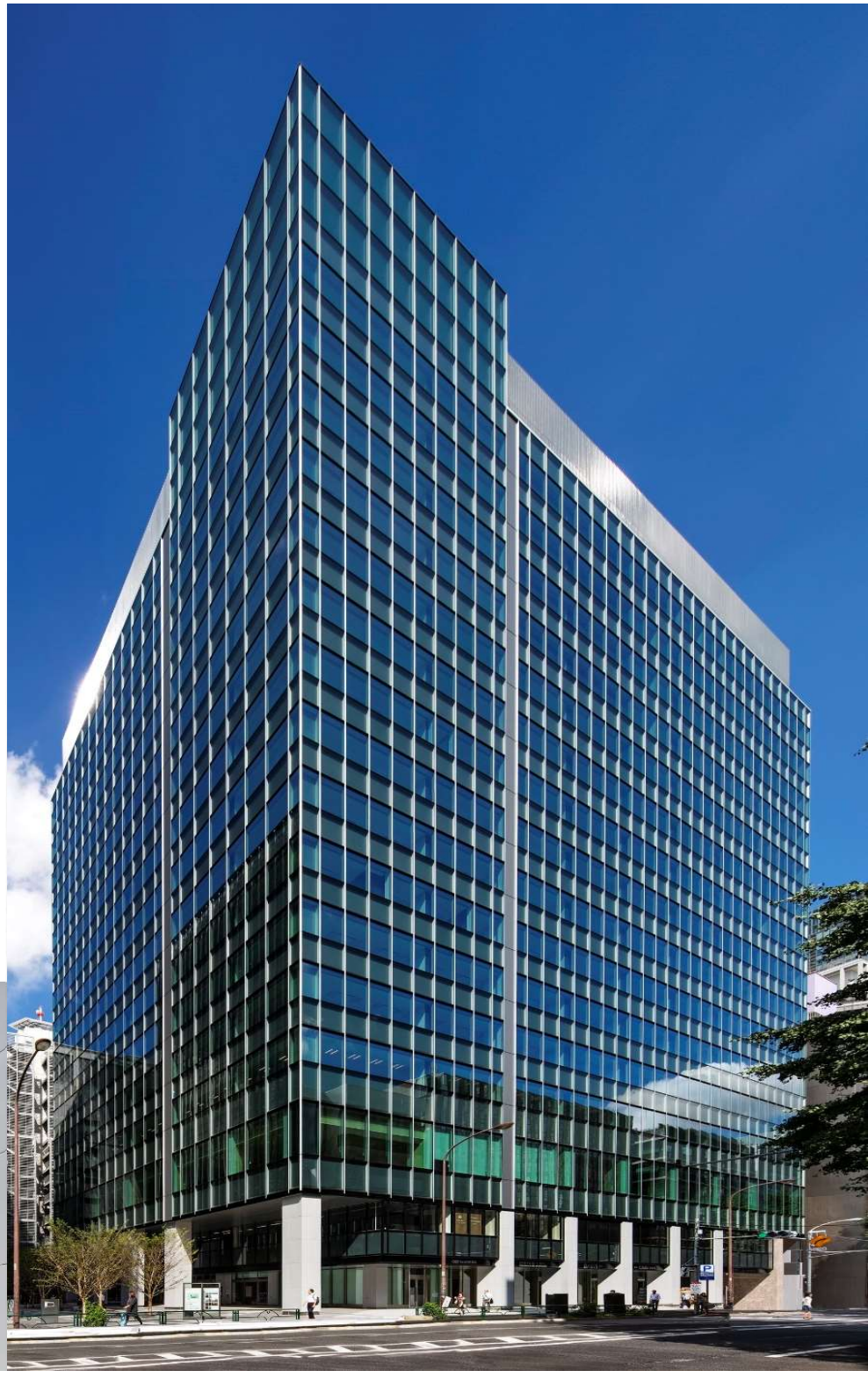
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2020年9月期 決算説明資料

（2020年4月1日～2020年9月30日）

証券コード
8952





1 決算ハイライト 2
2 決算及び業績予想 9
3 内部成長 14
4 外部成長 20
5 財務戦略 22
6 ポートフォリオ概況 25
7 ESG 29
8 Appendix 37

1 決算ハイライト

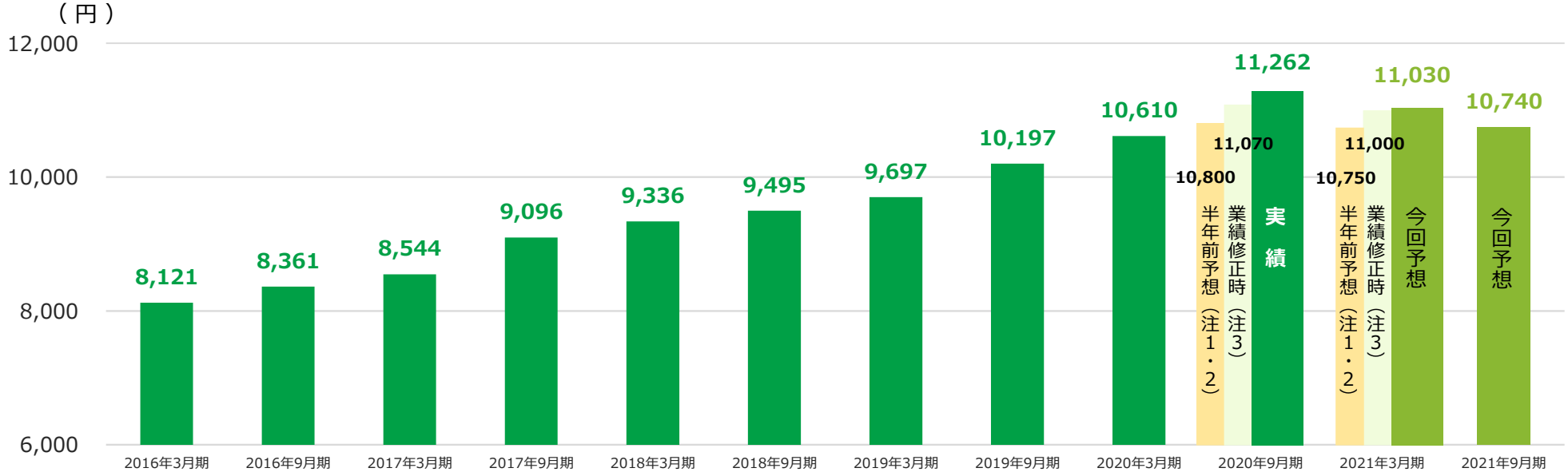
分配金サマリー

1口当たり分配金

今回決算（2020年9月期）	
11,262円	前期比：+652円（+6.1%）
	予想比：+462円（+4.3%）

1口当たり分配金の推移

▶ 1口当たり分配金は、13期連続の増配を達成



（注1） 新投資口の数として32,380口を加えた、総投資口数1,417,590口を前提とした予想数値でしたが、増資は行いませんでした。
（注2） 新投資口の発行が各期末までに行われなかった場合の1口当たり分配金の予想数値は、2020年9月期11,070円、2021年3月期10,990円でした。
（注3）「業績修正時」とは、2020年8月25日に公表した「2020年9月期及び2021年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を指します。

運用ハイライト（2020年9月期）

新型コロナウイルスの影響は限定的で、着実な内部成長・外部成長を実現

内部成長

▶ 賃料改定は、11期連続でプラス。

テナント入替	賃料改定	期末入居率
月額 －22百万円	月額 ＋47百万円	99.0% （前期比 －0.7pt）

財務戦略

▶ 健全な財務体質を維持。

LTV	41.9%（前期比 ＋1.0pt）
平均利率	0.45%（前期比 －0.02pt）
平均残存年数	3.83年（前期比 －0.12年）
長期固定比率	87.1%（前期比 －0.0pt）

外部成長

▶ 新規取得資産

リンクスクエア新宿

17,300百万円

ESGへの取り組み

▶ 2030年までのCO_2排出削減目標を発表

▶ サステナビリティレポートを発行

新型コロナウイルスの影響

2020年9月期における対応と影響

オフィステナントの状況

- 当期の稼働状況については、前回決算発表時の想定から大きく乖離していない。前期までと比較すると、空室の埋め戻しに時間がかかっている状況。
- 賃料の支払猶予で合意した事例はあるが、一時減額を合意した実績はない。

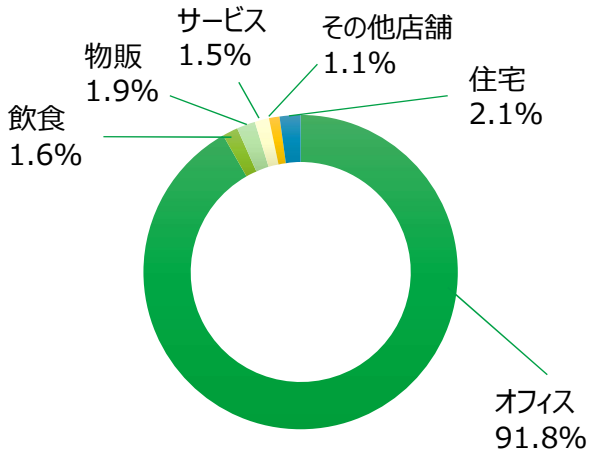
店舗テナントの状況

- 売上が大きく減少した一部の店舗テナントと賃料の支払猶予や一時減額で合意済み。ただし、JREのポートフォリオに占める店舗の割合は6.1%であり、業績への影響は限定的。
- 店舗テナントからの減額要請等は少なくない状況。政府及び社会の要請を踏まえつつ、各テナント個別の状況を精査し、適切に対応していく。

2020年9月期における影響額

	割合 （月額賃料ベース）	賃料一時減額による 決算への影響額
オフィステナント	91.8%	影響なし
店舗テナント	6.1%	－34百万円

ポートフォリオのテナント分類（月額賃料ベース）



業績予想の考え方

- 新型コロナウイルスの影響等によりオフィステナントの解約や、店舗テナントの一時的な賃料減額や解約が引き続き発生すると見込む。業績予想上は、既に合意しているものに加えて、一定程度想定でのマイナス影響も織り込む。
- リーシング期間が長期化する傾向についても継続するものとして稼働率を設定。（2021年3月期末98.1%、前期比－0.9pt）
- 店舗テナントについては、従前同様にテナント毎に精査のうえ適切な支援を実施する。業績への影響は限定的。

オフィスマーケットの展望

オフィスマーケットの短期的展望

- 業績が堅調な企業のオフィス拡張や立地改善の需要は存在するものの、新規需要の絶対数は限定的。先行きが不透明な中、企業の様子見姿勢が継続し、新規募集賃料水準は伸びずマーケットとしてピークアウトする兆しがある。
- 業績が悪化する企業等のオフィス解約や本支社の移転、営業所の集約が本格化し、空室率が緩やかな上昇局面に転じる。
- 感染予防対策として急速に浸透したテレワークは今後も働き方のひとつとして定着する一方、生産性やコミュニケーション等の観点からオフィスでの勤務も引き続き志向され、働き方の多様化が進む見通し。いろいろな働き方を試す企業が増えるなか、解約も新規借室も増えるが、短期的には解約が優勢となる。

オフィスマーケットの中長期的展望

- ITの進歩や働き方の多様化により、オフィスに求められる役割・機能は変化する。テレワークをはじめ働き方のオプションが増えている中で、オフィスの価値があらためて見直され、人が集まり、交流し、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、オフィスは引き続き武器となる。
- 少子化による総人口減少を背景に、日本全体ではオフィス需要が頭打ちになるが、年齢や性別、国籍を問わず、多様で優秀な人材を確保しやすい「好立地」で「高スペック」な物件へのニーズが高まる。
- テレワークやサテライトオフィスが活用され、働き方のオプションが広がることにより、高齢者や育児世代にも就労の機会が増える。
- テナント側の「環境」や「Health & Well-being」に対する意識が高まり、環境性能の高いビルや、従業員の健康と快適性に配慮したビルが求められる。

事業環境の変化を見据え、選ばれるオフィス、選ばれるポートフォリオを目指していくには、
プロアクティブな視点で、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくことが重要になる

資産運用報酬体系の変更

求められるオフィスの変化を見据えたポートフォリオ戦略

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。

変更の内容

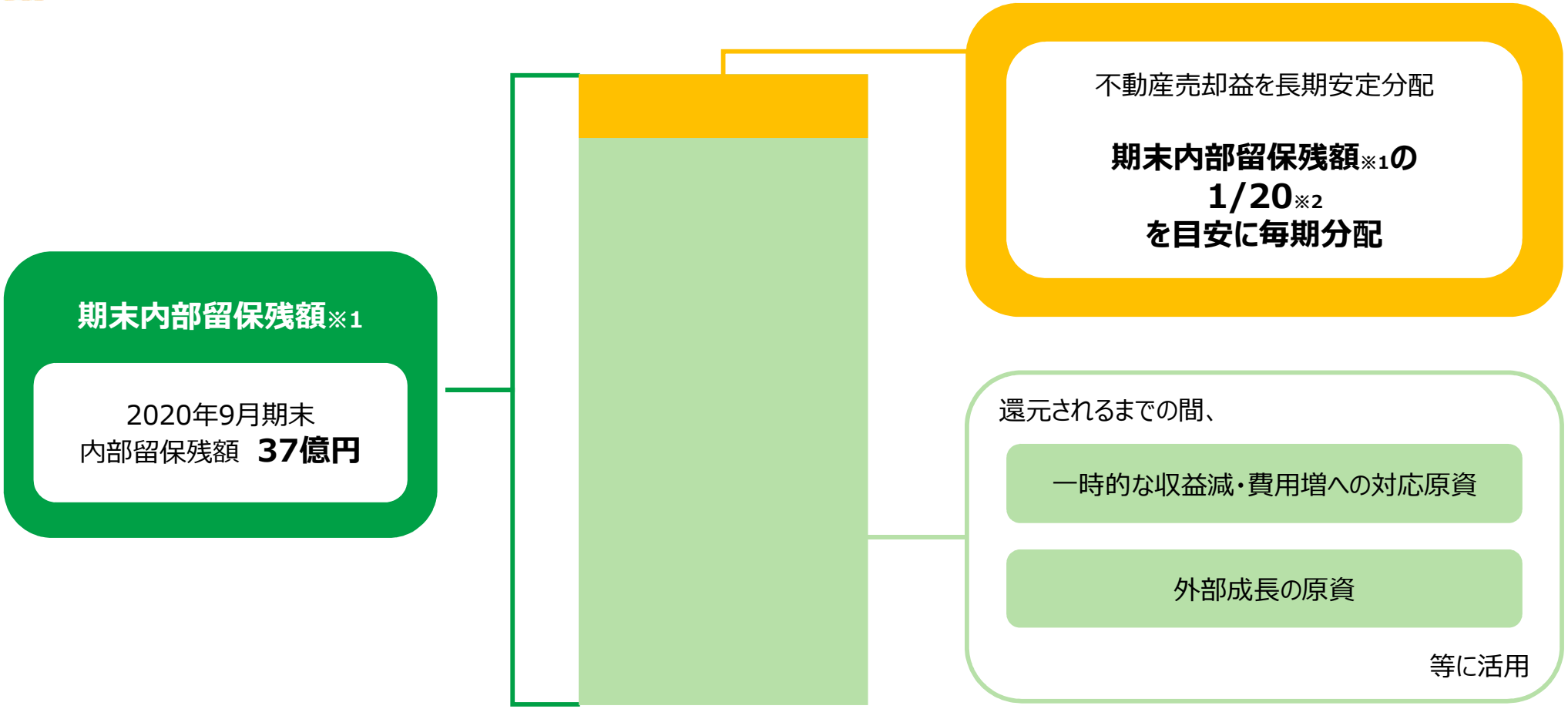
一過性の損益を区分し、売却益最大化のインセンティブを明確化

現行の報酬体系		変更後の報酬体系（案）	
① NOI連動報酬	NOI × 4.0%	① NOI連動報酬	NOI × 4.0%
② 分配金連動報酬	税引前当期利益※ × 2.5% ×（当期DPU※/直近6期平均DPU※） ※不動産売却損益を**含む**	② 分配金連動報酬Ⅰ （主として賃貸事業利益に連動）	税引前当期利益※ × 2.5% ×（当期DPU※/直近6期平均DPU※） ※不動産売却損益を**含まない**
		③ 分配金連動報酬Ⅱ （不動産売却損益に連動）	当期不動産売却損益×12.5% （負値の場合は0とする）

内部留保の取扱いに関するガイドライン

不動産売却益については、将来に亘る長期安定分配のために内部留保を行った上で、
投資主への積極的な還元を実施する

不動産売却益の内部留保と還元のイメージ



※1 当期貸借対照表上の「圧縮積立金」とこれに伴う「繰延税金負債」に、当期金銭の分配に係る計算書上の「圧縮積立金繰入額」「圧縮積立金取崩額（上記内部留保の還元を目的とした分配にかかる取崩額を含まない）」等を加除した金額をいいます。
※2 当期において不動産売却益が発生し、当該不動産売却益による分配金が見込まれる場合の他、経済情勢が大きく変動した場合など、期末内部留保残額からの分配を1/20よりも減額する又は行わない場合があります。

2 決算及び業績予想

2020年9月期　決算概要

項目	2020年3月期 実績	2020年9月期 実績	前期比	半年前 業績予想	業績予想比
営業収益	35,996 百万円	34,966 百万円	-1,029 百万円	35,010 百万円	-43 百万円
賃貸事業収益	33,810 百万円	34,966 百万円	+1,155 百万円	35,010 百万円	-43 百万円
不動産等売却益	2,185 百万円	0 百万円	-2,185 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	18,641 百万円	18,468 百万円	-173 百万円	18,690 百万円	-221 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,397 百万円	10,022 百万円	-374 百万円	10,290 百万円	-267 百万円
減価償却費	6,416 百万円	6,626 百万円	+209 百万円	6,610 百万円	+16 百万円
販売費及び一般管理費	1,827 百万円	1,818 百万円	-8 百万円	1,780 百万円	+38 百万円
(内、資産運用報酬)	1,452 百万円	1,456 百万円	+4 百万円	1,420 百万円	+36 百万円
NOI (*2)	23,413 百万円	24,943 百万円	+1,530 百万円	24,710 百万円	+233 百万円
賃貸事業損益 (*2)	16,996 百万円	18,317 百万円	+1,320 百万円	18,090 百万円	+227 百万円
営業利益	17,354 百万円	16,498 百万円	-856 百万円	16,310 百万円	+188 百万円
営業外収益	1 百万円	115 百万円	+113 百万円	90 百万円	+25 百万円
営業外費用	1,030 百万円	1,005 百万円	-25 百万円	1,080 百万円	-74 百万円
(内、支払利息)	978 百万円	959 百万円	-18 百万円	980 百万円	-20 百万円
経常利益	16,326 百万円	15,608 百万円	-717 百万円	15,330 百万円	+278 百万円
当期純利益	15,755 百万円	15,598 百万円	-156 百万円	15,320 百万円	+278 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-1,058 百万円	1 百万円	+1,059 百万円	0 百万円	+1 百万円
分配金総額	14,697 百万円	15,600 百万円	+903 百万円	15,320 百万円	+280 百万円
期末発行済投資口数	1,385,210 口	1,385,210 口	0 口	1,417,590 口	-32,380 口
1口当たり分配金	10,610 円	11,262 円	+652 円	10,800 円	+462 円
1口当たりNAV	573,321 円	578,857 円	+5,536 円		
期末入居率	99.7 %	99.0 %	-0.7 %	98.7 %	+0.3 %

*1 減価償却費を除く　*2 不動産等売却益を除く

主な増減要因（前期比）

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	+86
賃料共益費	+348
水道光熱収入	-249
● 取得・譲渡ビル	+1,069
● 不動産等売却益	-2,185
営業費用	
● 既存ビル	-548
管理業務費	-164
水道光熱費	-87
修繕費	-290
● 取得・譲渡ビル	+383
営業外収益	
● 固定資産受贈益	+100

主な増減要因（業績予想比）

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル・前期及び今期取得ビル	-43
賃料共益費	-26
水道光熱収入	-20
営業費用	
● 既存ビル・前期及び今期取得ビル	-263
管理業務費	-76
水道光熱費	-91
修繕費	-34

2020年9月末　貸借対照表（B/S）

	2020年3月末	2020年9月末	増減
資産の部			
Ⅰ 流動資産			
現預金、信託現預金	23,438 百万円	28,695 百万円	5,257 百万円
その他流動資産	473 百万円	679 百万円	205 百万円
流動資産合計	23,912 百万円	29,375 百万円	5,462 百万円
Ⅱ 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	363,401 百万円	371,011 百万円	7,610 百万円
構築物（信託物件含む）	4,020 百万円	4,254 百万円	234 百万円
機械装置他（信託物件含む）	4,741 百万円	4,814 百万円	72 百万円
土地（信託物件含む）	715,077 百万円	725,914 百万円	10,837 百万円
減価償却累計額	-138,484 百万円	-145,045 百万円	-6,561 百万円
有形固定資産合計	948,756 百万円	960,950 百万円	12,193 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	6,475 百万円	6,494 百万円	18 百万円
無形固定資産合計	6,475 百万円	6,494 百万円	18 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	2,814 百万円	2,793 百万円	-20 百万円
投資その他の資産合計	3,391 百万円	3,371 百万円	-20 百万円
固定資産合計	958,624 百万円	970,815 百万円	12,191 百万円
Ⅲ 繰延資産			
投資法人債発行費	70 百万円	63 百万円	-7 百万円
繰延資産合計	70 百万円	63 百万円	-7 百万円
資産合計	982,607 百万円	1,000,254 百万円	17,646 百万円

	2020年3月末	2020年9月末	増減
負債の部			
Ⅰ 流動負債			
短期借入金	29,000 百万円	31,000 百万円	2,000 百万円
1年内返済予定長期借入金	41,000 百万円	52,200 百万円	11,200 百万円
前受金	3,363 百万円	3,170 百万円	-193 百万円
その他流動負債	5,310 百万円	3,818 百万円	-1,491 百万円
流動負債合計	78,674 百万円	90,189 百万円	11,515 百万円
Ⅱ 固定負債			
投資法人債	32,993 百万円	32,993 百万円	0 百万円
長期借入金	299,000 百万円	302,800 百万円	3,800 百万円
預り敷金保証金	55,905 百万円	57,302 百万円	1,396 百万円
その他固定負債	1,634 百万円	1,667 百万円	33 百万円
固定負債合計	389,533 百万円	394,763 百万円	5,229 百万円
負債合計	468,207 百万円	484,952 百万円	16,745 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	1,368 百万円	2,426 百万円	1,058 百万円
当期未処分利益	15,790 百万円	15,634 百万円	-156 百万円
純資産合計	514,400 百万円	515,302 百万円	901 百万円
負債・純資産合計	982,607 百万円	1,000,254 百万円	17,646 百万円

（参考）2020年9月期末の圧縮積立金等内部留保残高　3,742 百万円

2021年3月期・2021年9月期　業績予想

項目	2020年9月期 実績	2021年3月期 業績予想	前期比	2021年9月期 業績予想	前期比
営業収益	34,966 百万円	34,740 百万円	-226 百万円	34,460 百万円	-280 百万円
賃貸事業収益	34,966 百万円	34,740 百万円	-226 百万円	34,460 百万円	-280 百万円
不動産等売却益	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円	0 百万円
営業費用	18,468 百万円	18,640 百万円	+171 百万円	18,790 百万円	+150 百万円
賃貸事業費用 (*1)	10,022 百万円	10,330 百万円	+307 百万円	10,820 百万円	+490 百万円
減価償却費	6,626 百万円	6,520 百万円	-106 百万円	6,240 百万円	-280 百万円
販売費及び一般管理費	1,818 百万円	1,780 百万円	-38 百万円	1,720 百万円	-60 百万円
(内、資産運用報酬)	1,456 百万円	1,390 百万円	-66 百万円	1,350 百万円	-40 百万円
NOI (*2)	24,943 百万円	24,400 百万円	-543 百万円	23,640 百万円	-760 百万円
賃貸事業損益 (*2)	18,317 百万円	17,880 百万円	-437 百万円	17,390 百万円	-490 百万円
営業利益	16,498 百万円	16,090 百万円	-408 百万円	15,670 百万円	-420 百万円
営業外収益	115 百万円	10 百万円	-105 百万円	10 百万円	0 百万円
営業外費用	1,005 百万円	1,000 百万円	-5 百万円	960 百万円	-40 百万円
(内、支払利息)	959 百万円	940 百万円	-19 百万円	910 百万円	-30 百万円
経常利益	15,608 百万円	15,100 百万円	-508 百万円	14,710 百万円	-390 百万円
当期純利益	15,598 百万円	15,160 百万円	-438 百万円	14,760 百万円	-400 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	1 百万円	120 百万円	+118 百万円	110 百万円	-10 百万円
分配金総額	15,600 百万円	15,280 百万円	-320 百万円	14,880 百万円	-400 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	11,262 円	11,030 円	-232 円	10,740 円	-290 円
1口当たりNAV	578,857 円				
期末入居率	99.0 %	98.1 %	-0.9 %		

*1 減価償却費を除く　*2 不動産等売却益を除く

2021年3月期の主な増減要因

(百万円)

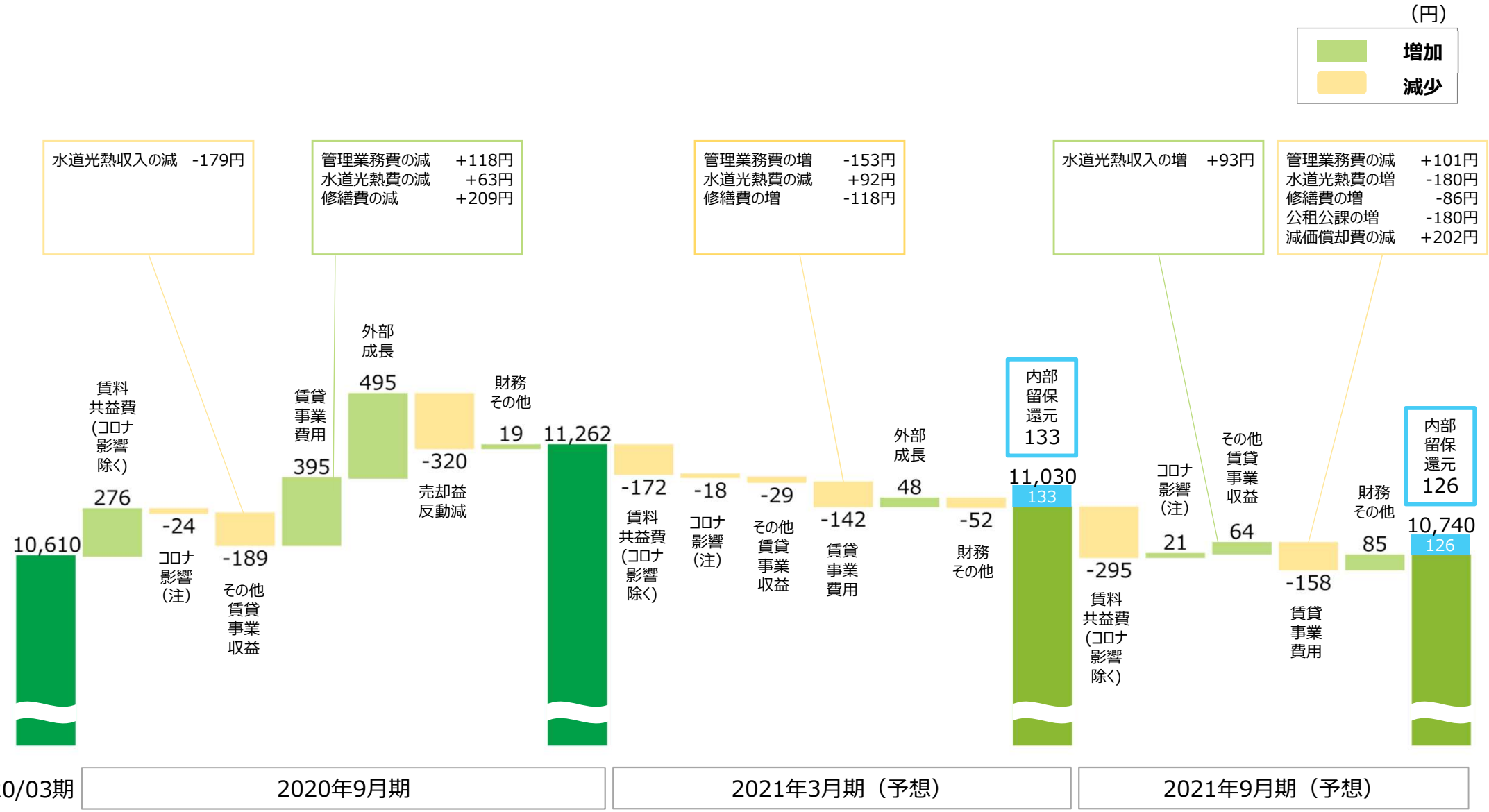
営業収益	
● 既存ビル	-306
賃料共益費	-265
● '20/09期取得ビル	+80
営業費用	
● 既存ビル	+197
管理業務費	+212
水道光熱費	-128
修繕費	+164
● '20/09期取得ビル	+3
営業外収益	
● 固定資産受贈益	-100

2021年9月期の主な増減要因

(百万円)

営業収益	
● 既存ビル	-280
賃料共益費	-370
水道光熱収入	+130
営業費用	
● 既存ビル	+220
管理業務費	-140
水道光熱費	+250
修繕費	+120
公租公課	+250
減価償却費	-280

分配金増減要因



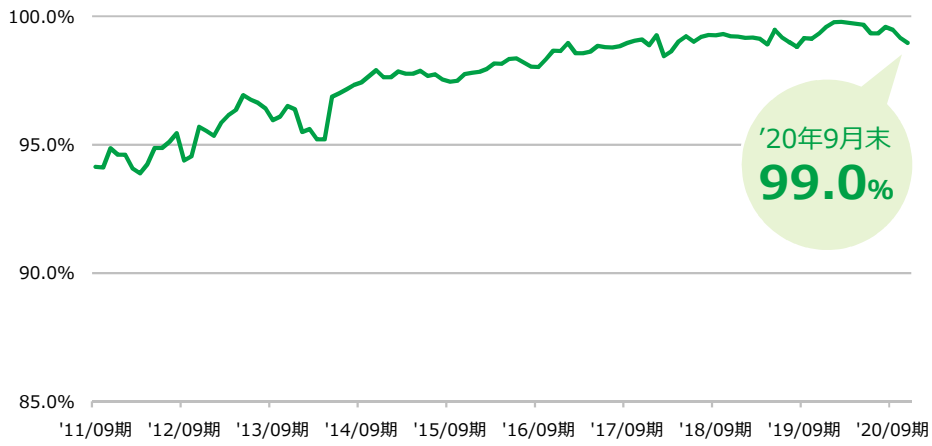
（注） コロナにより売上減少が顕著なテナントへの支援策（期間限定の減額対応）による、DPUへの影響額を意味します。

3 内部成長

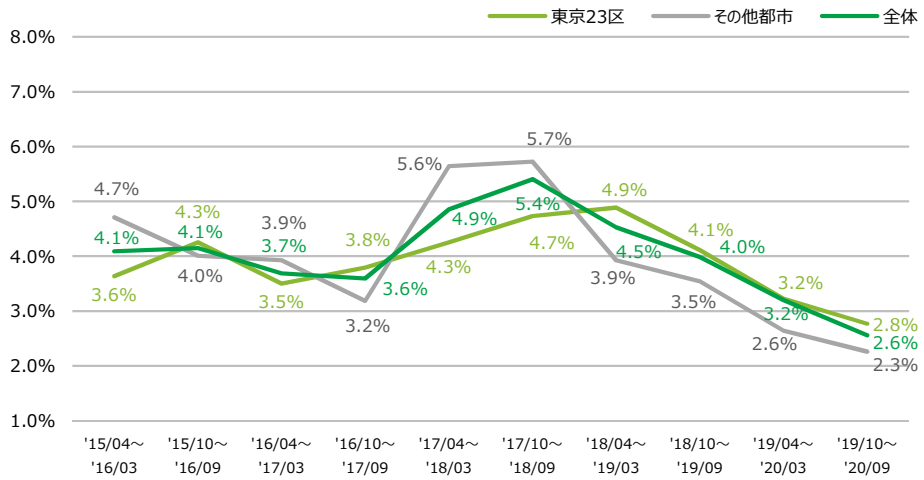
入居率・入替率の推移

リーシング期間が長期化してはいるものの、テナント入替による賃料単価の上昇は継続

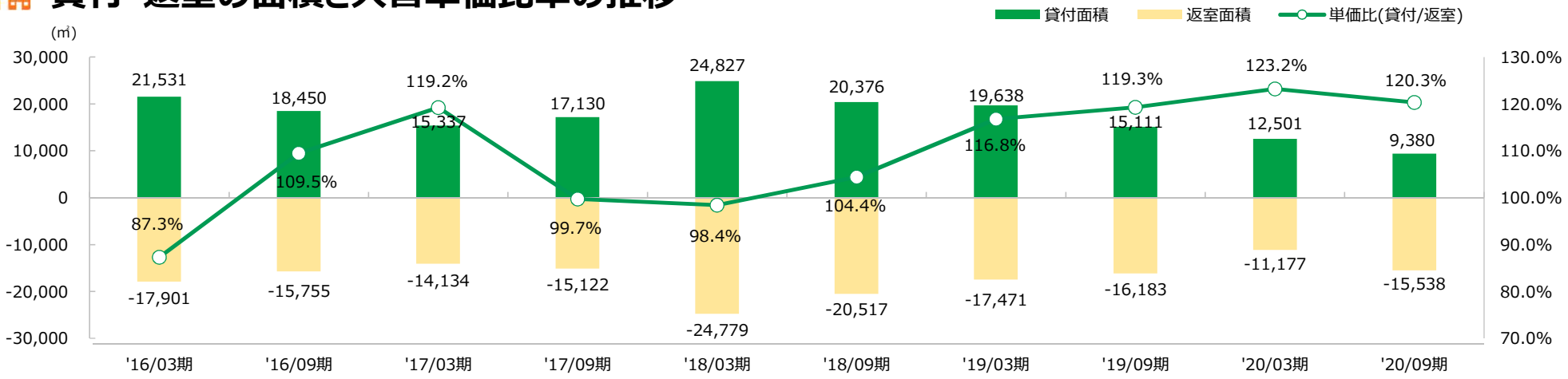
入居率の推移



年間テナント入替率

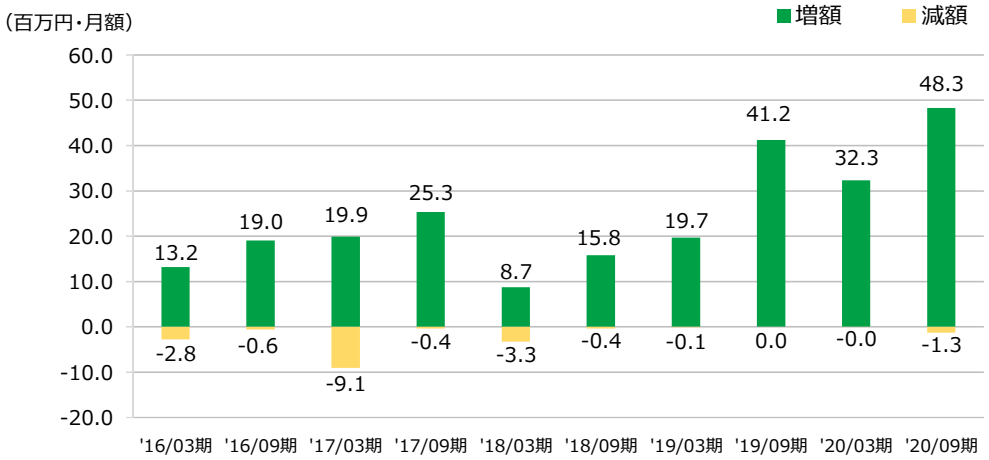


貸付・返室の面積と入替単価比率の推移

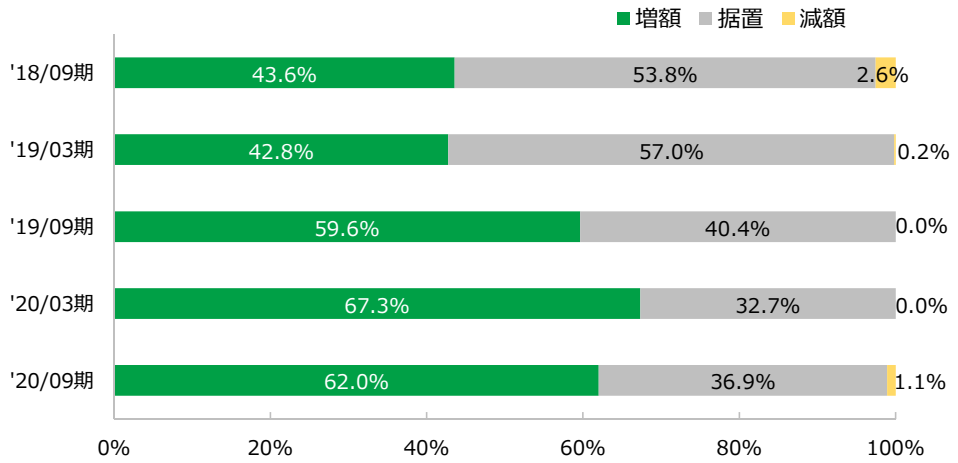


賃料改定の状況

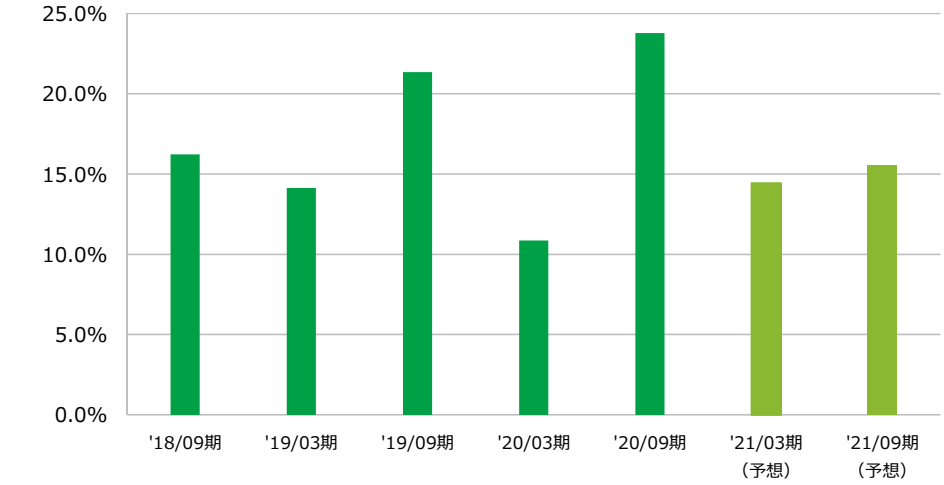
賃料改定の推移



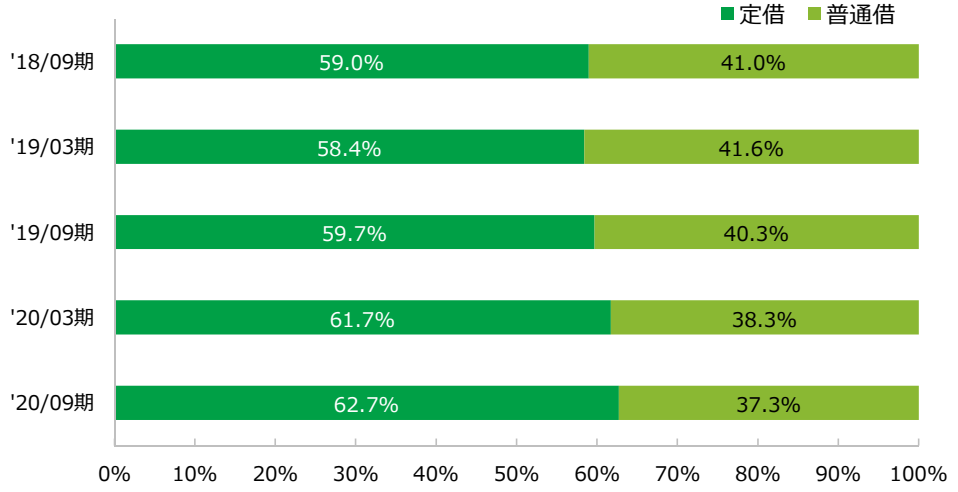
増減額割合（月額契約賃料ベース）



賃料改定対象の割合（月額契約賃料ベース）



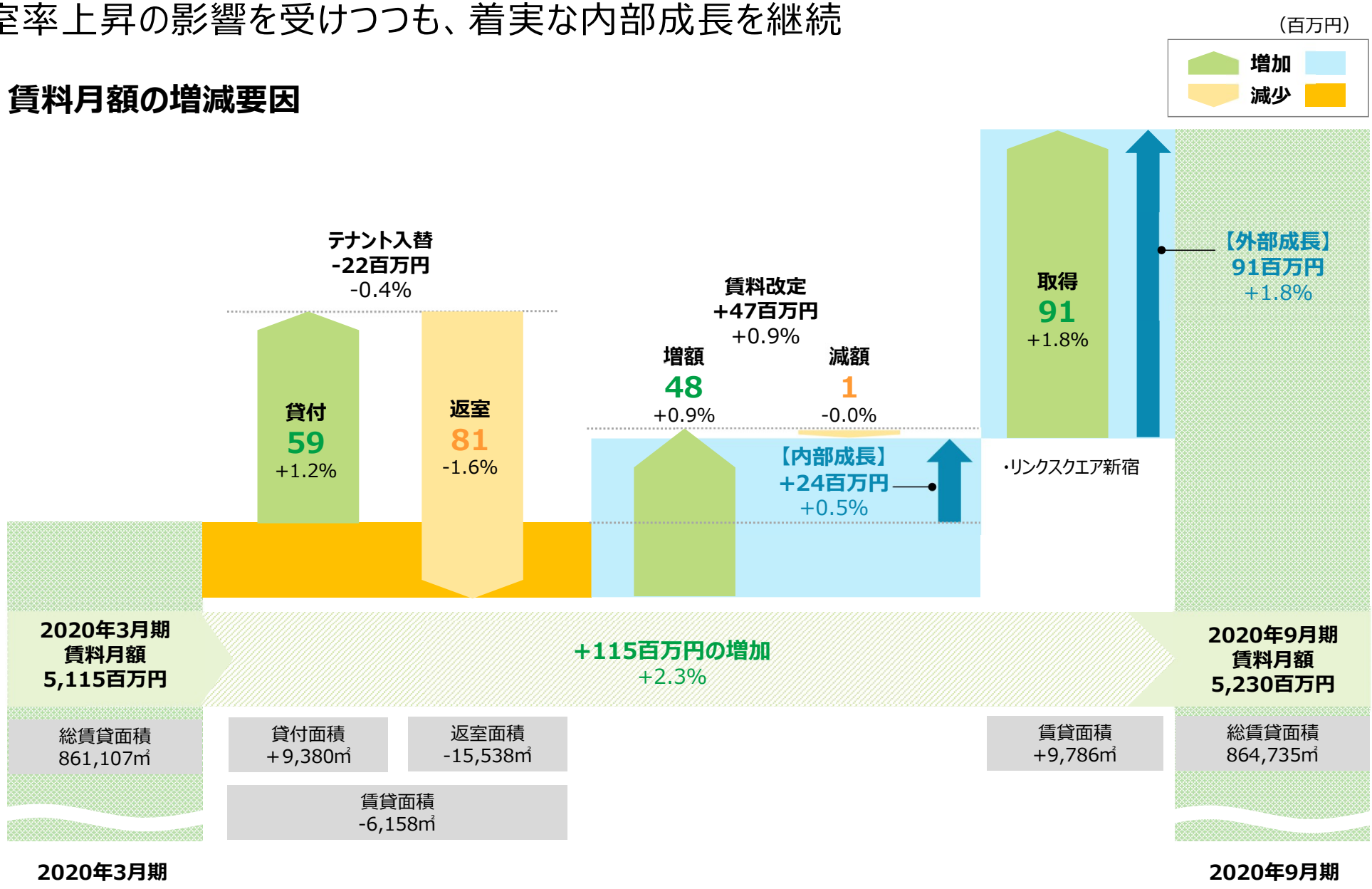
定借・普通借の割合（月額契約賃料ベース）



月額契約賃料（住宅賃料は除く）

空室率上昇の影響を受けつつも、着実な内部成長を継続

賃料月額の増減要因

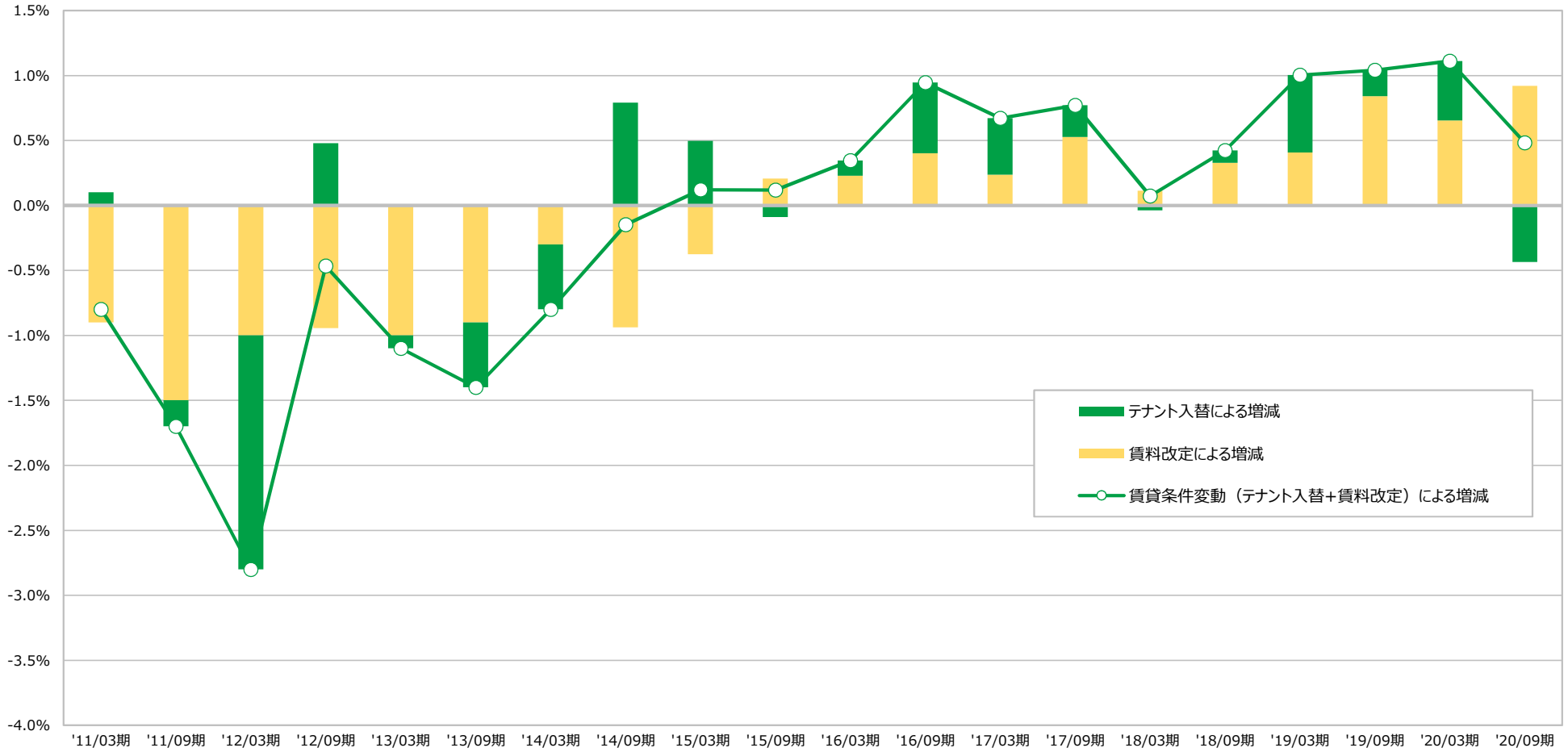


＊住宅賃料は除く

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

▶ 月額契約賃料（テナント入替と賃料改定の合計）は12期連続でプラス



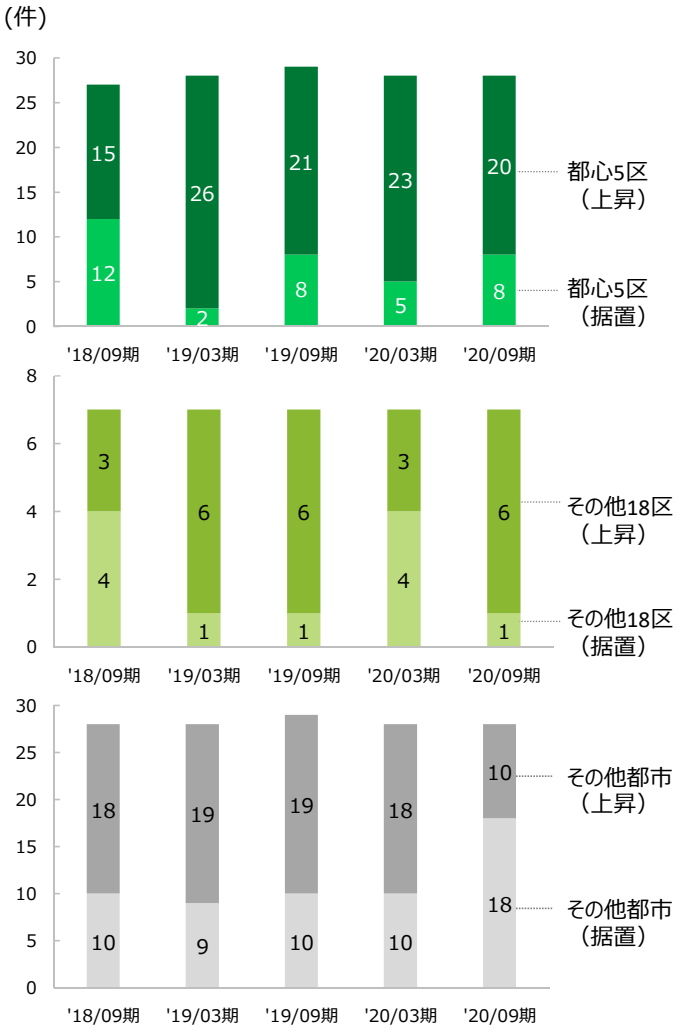
＊前期末のポートフォリオ全体の月額契約賃料(共益費込、住宅は除く)に対する増減率を表す

査定賃料・賃料ギャップの推移

引き続きマイナスの賃料ギャップが存在

ポートフォリオの査定賃料

▶ 63物件中、36物件で上昇、下落はゼロ

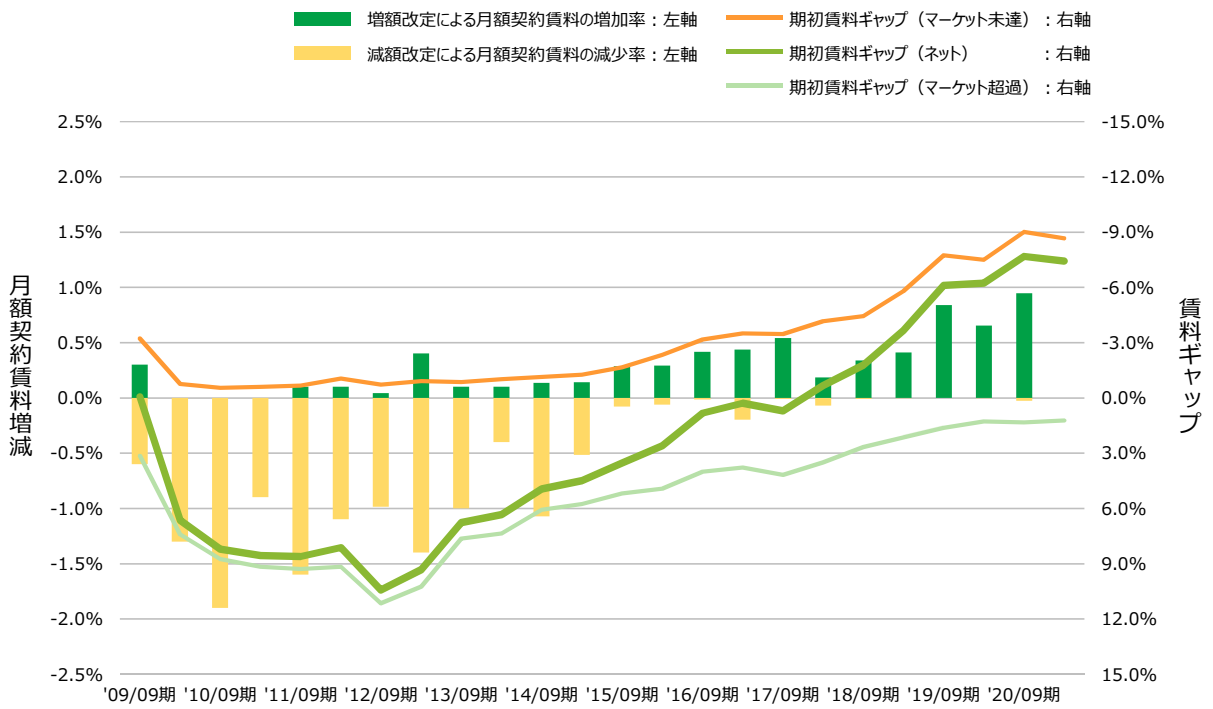


賃料ギャップ

▶ 賃料ギャップのマイナス幅は前期と同水準

賃料ギャップ	月額 -388百万円	乖離率 -7.4%（マーケット未達）

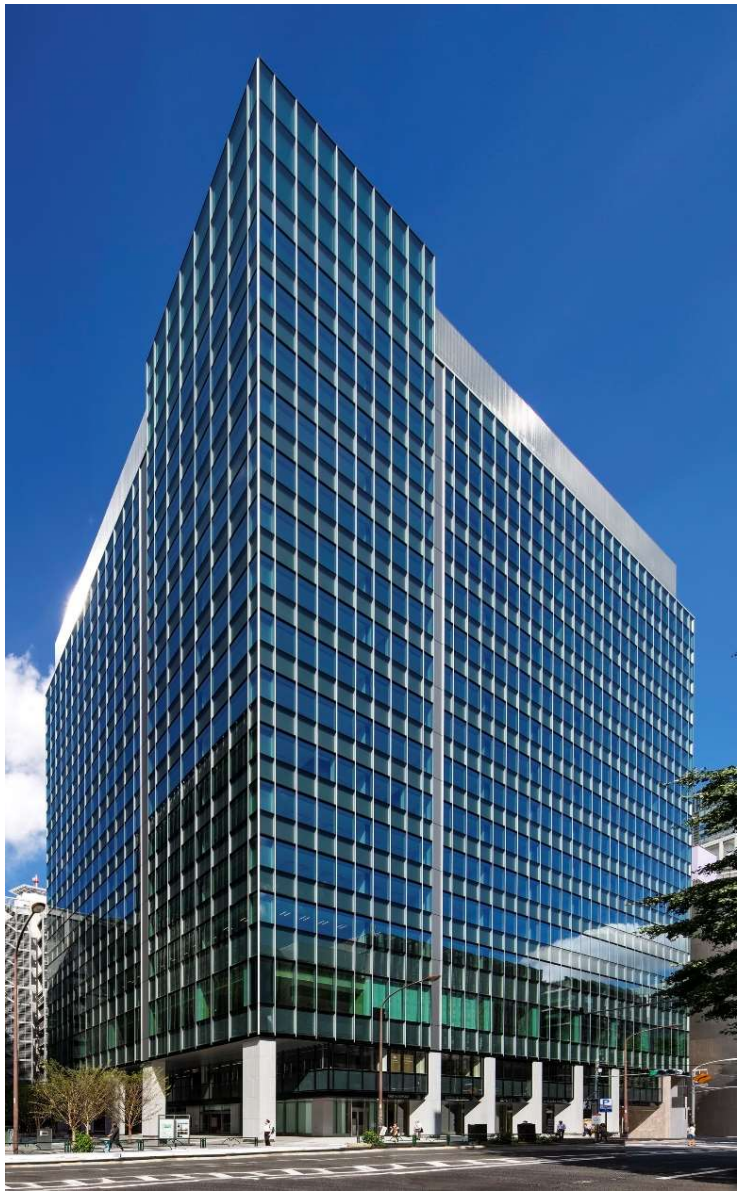
賃料ギャップの推移



＊賃料ギャップについては各期初時点から定期借家契約等により１年以上収益の確定している契約を除いて集計

4 外部成長

取得物件の概要



リンクスクエア新宿（新規取得）

取引概要

取得先
三菱地所株式会社

取得価格
17,300百万円

取得日
2020年4月20日

物件概要

所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目
面積	＜土地＞	3,852㎡
	＜建物＞	42,049㎡
竣工時期		2019年8月
新規取得持分		37.34%
賃貸可能面積		9,786㎡
入居率		100.0%
NOI想定		686百万円
NOI利回り		4.0%

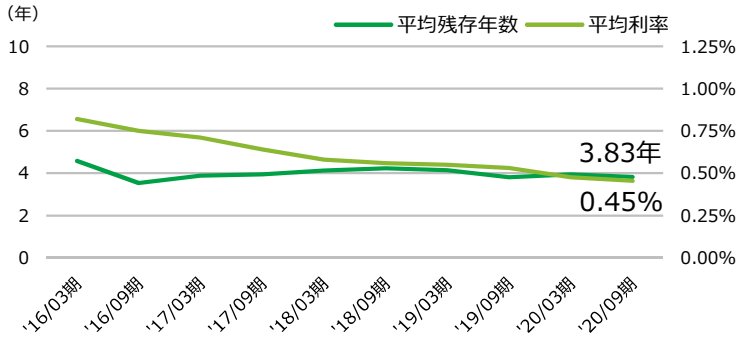
＊本物件の取得対象は建物の共有持分及び当投資法人が保有する底地に係る定期借地権です。

5 財務戦略

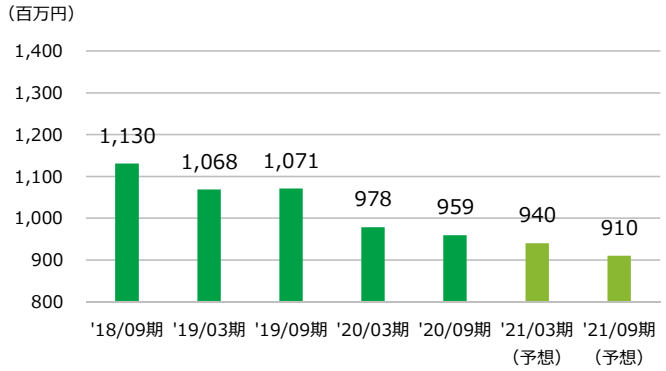
有利子負債の状況①

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



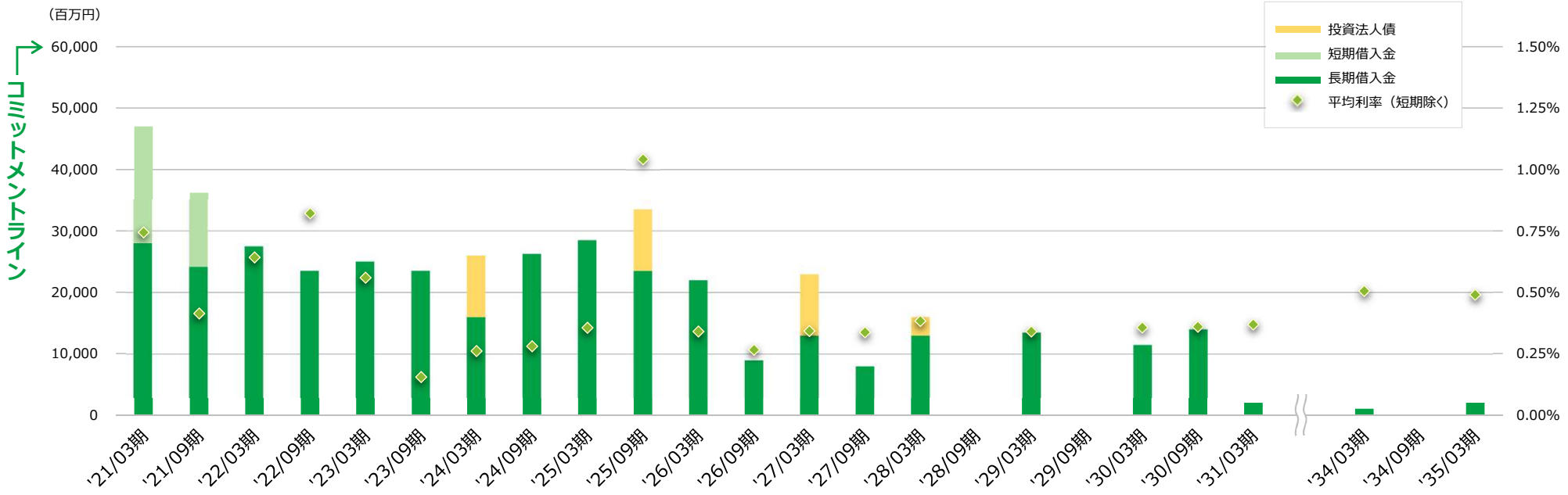
支払利息の推移



借入等事例

借入先	借入日	借入額	利率	期間
農林中央金庫	'20/07/03	2,000百万円	0.24375%	7年
三井住友信託銀行	'20/09/23	5,000百万円	0.1475%	5年
三菱UFJ銀行	'20/10/20	5,000百万円	0.2925%	10年
第13回 投資法人債	'20/10/26	10,000百万円	0.200%	5年

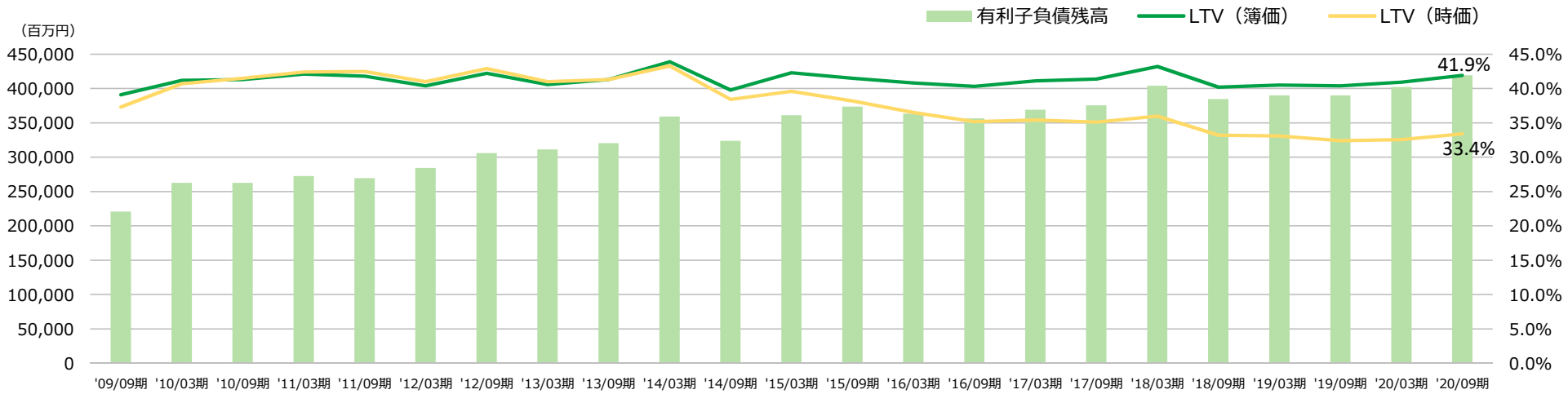
有利子負債返済期日の分散状況



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	31,000百万円	7.4%
長期借入金（変動金利）	23,000百万円	5.5%
長期借入金（固定金利）	332,000百万円	79.2%
投資法人債	32,993百万円	7.9%
有利子負債合計	418,993百万円	100.0%

長期比率 92.6%

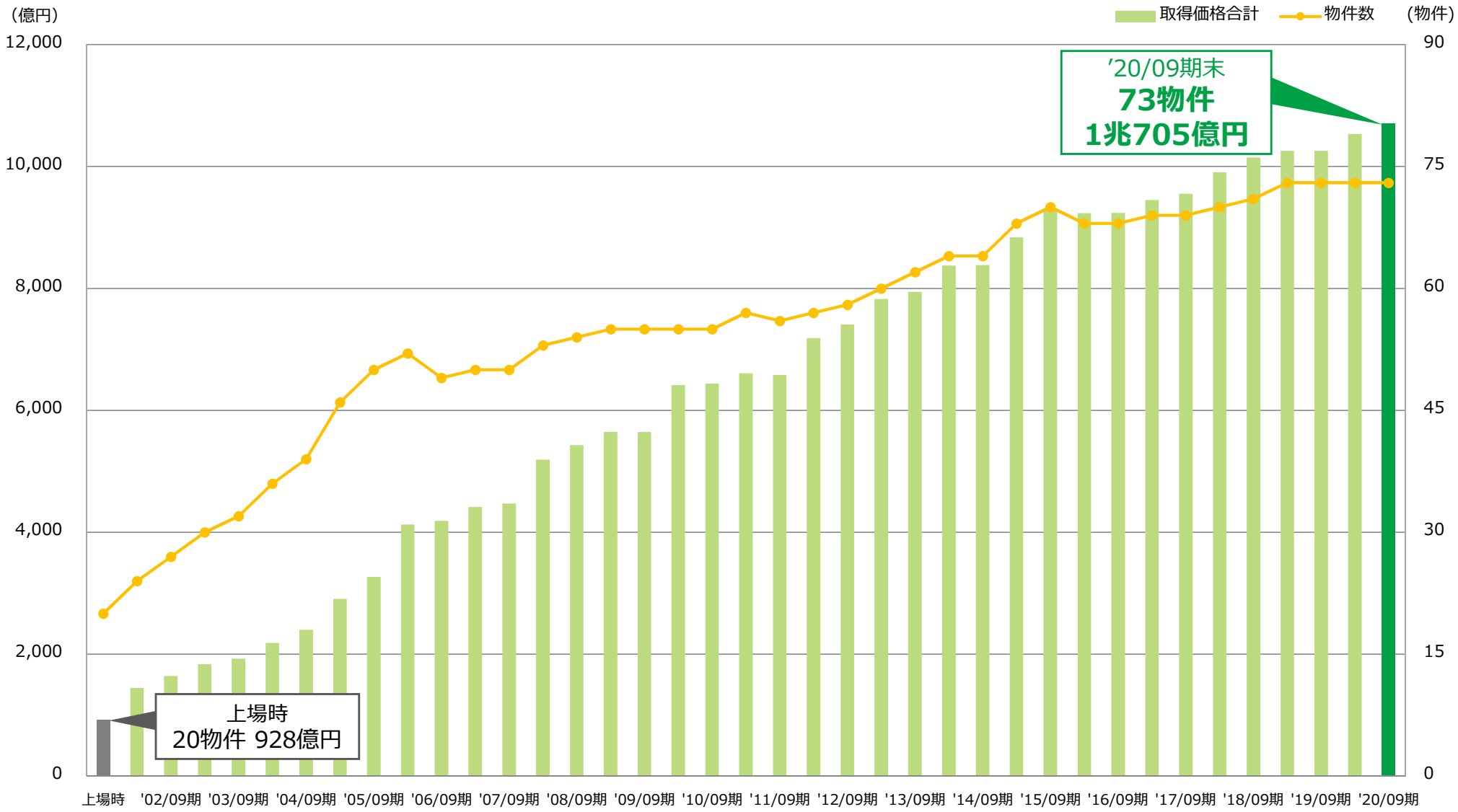
長期固定比率 87.1%

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	A1	安定的
R&I	AA	安定的

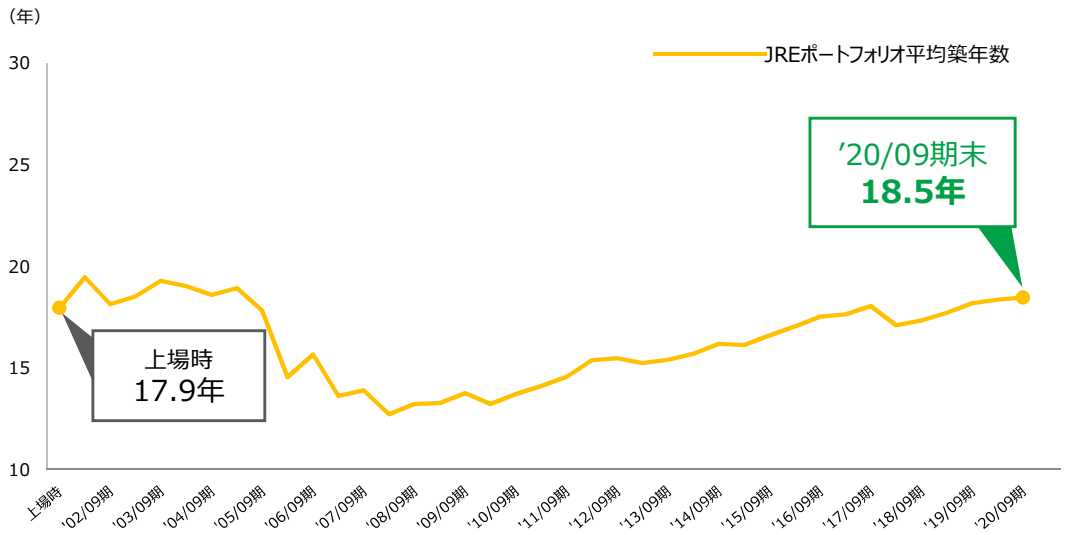
6 ポートフォリオ概況

資産規模の推移

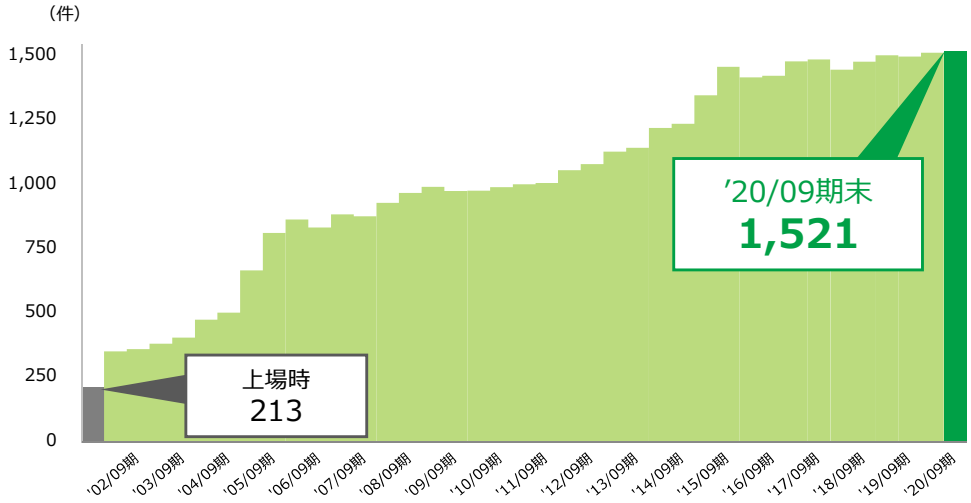

(億円)
取得価格合計
物件数
(物件)
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
90
75
60
45
30
15
0
’20/09期末
73物件
1兆705億円
上場時
20物件 928億円
上場時
'02/09期
'03/09期
'04/09期
'05/09期
'06/09期
'07/09期
'08/09期
'09/09期
'10/09期
'11/09期
'12/09期
'13/09期
'14/09期
'15/09期
'16/09期
'17/09期
'18/09期
'19/09期
'20/09期

築年数・分散の状況

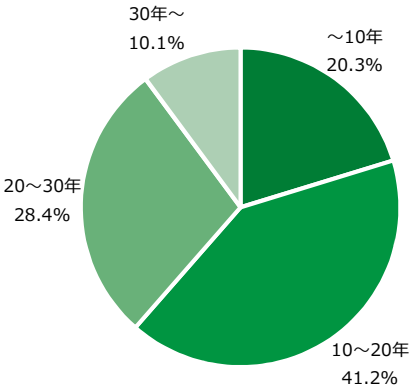
築年数の推移



テナント数の推移

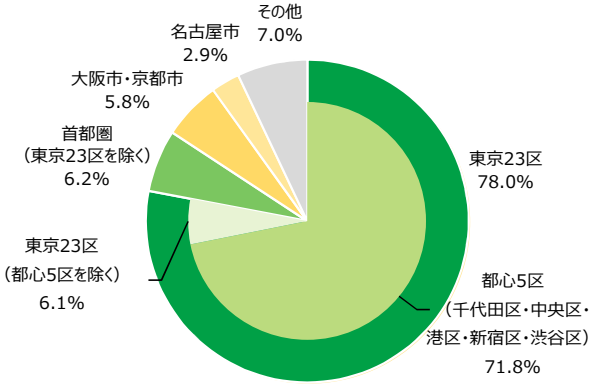


築年数



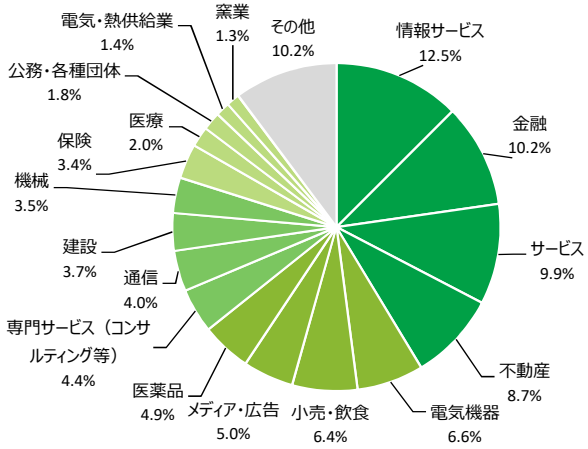
＊取得価格ベース

地域分散



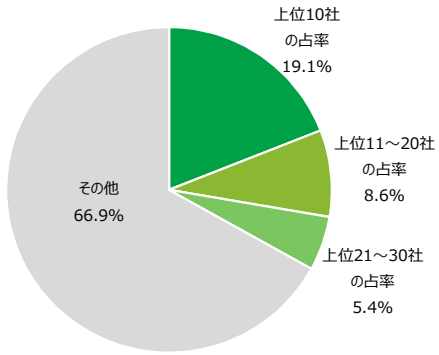
＊取得価格ベース
＊首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の1都3県を指す

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



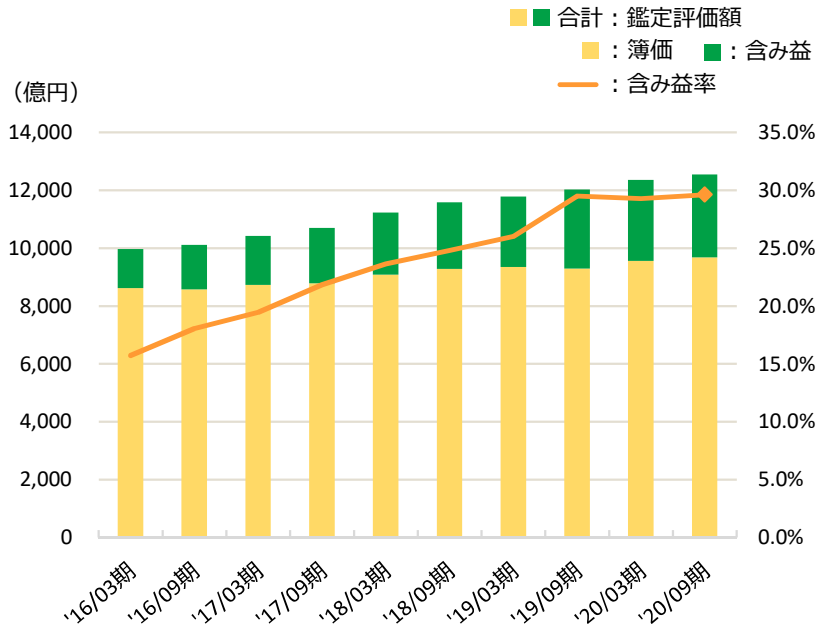
＊賃貸面積ベース

鑑定評価・含み損益、1口当たりNAVの推移

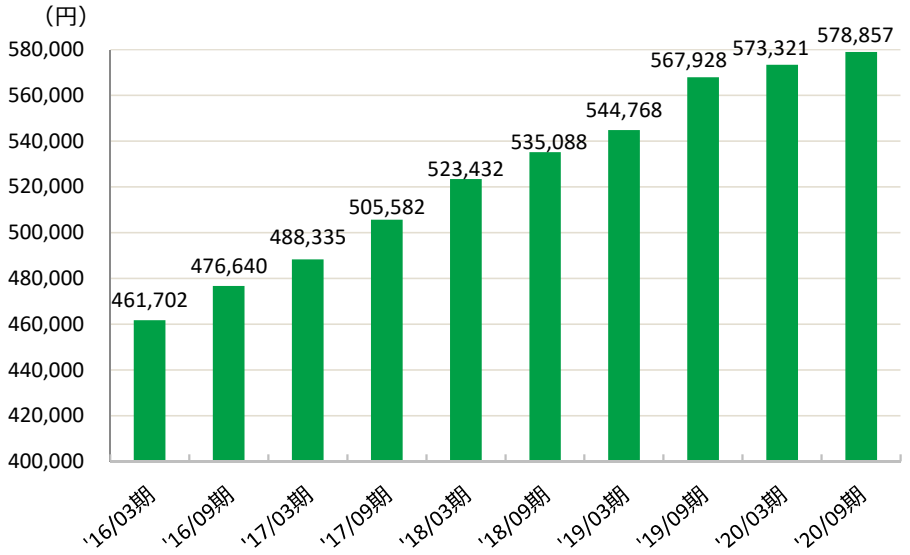
直近の期末鑑定評価額・含み益・含み益率

	2020年3月期	2020年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆2,350億円	1兆2,539億円	+189億円
含み益	2,797億円	2,865億円	+67億円
含み益率	29.3%	29.6%	+0.3pt

鑑定評価・含み益の推移



1口当たりNAVの推移



7 ESG

ESG関連トピック

サステナビリティレポートの発行

▶ JREのこれまでの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、今回初めてサステナビリティレポートを発行しました。
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。

ESGウェブサイトのリニューアル

▶ ステークホルダーの皆様に分かりやすい情報発信をすべく、ESGサイトのデザインをリニューアルしました。

サステナビリティレポート

URL

https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2020.pdf

QRコード

ESGウェブサイト

URL

https://jre-esg.com/

QRコード

2030年度に向けて

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。
ESGへの取り組みが最も先進的なJ-REITの一つとして引き続きESGへの取り組みを推進していきます。

2030年度に向けて
About KPIs

CO_2原単位	CO_2排出量*1	水使用量*1	リサイクル率	ZEB保有*2
60 kg/m²以下	35% 削減	20% 削減	90% 以上	5-10 棟

	2013年度（基準年）	2019年度	2030年度目標
CO_2	92.1 kg-CO_2/m²	79.7 kg-CO_2/m²	60 kg-CO_2/m²以下
		13.5%削減	35%削減
水	0.793 m³/m²	15.5%削減	20%削減
廃棄物リサイクル率	—	57.7%*3	90%以上

*1 原単位ベース／基準年2013年　*2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む　*3 数値について精査中です

新型コロナ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.

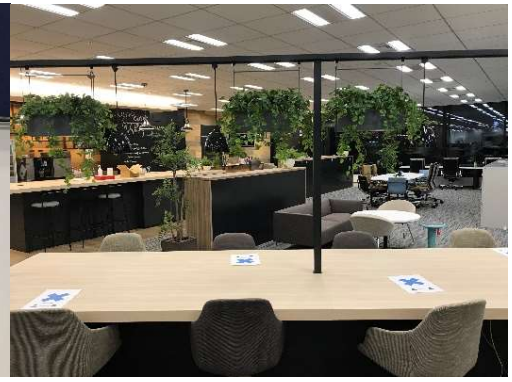
直近の事例紹介　汐留ビルディング

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

- 在宅勤務およ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



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: PRI Principles for Responsible Investment

- 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

UNEP FINANCE INITIATIVE

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

2019年6月署名

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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

国連グローバル・コンパクト（UNGC）

2018年4月署名※

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

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

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

ESGに関する認証の取得・外部評価

GRESB評価結果

- GRESBのリアルエステイト調査において、最上位となるGreen Star・5 Starの評価を得ています。

GRESBレーティング	「5 Star」
GRESB開示評価	「A」

国内オフィス部門（上場・非上場）で
「第１位」

CDP気候変動プログラムへの参加

- 2019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

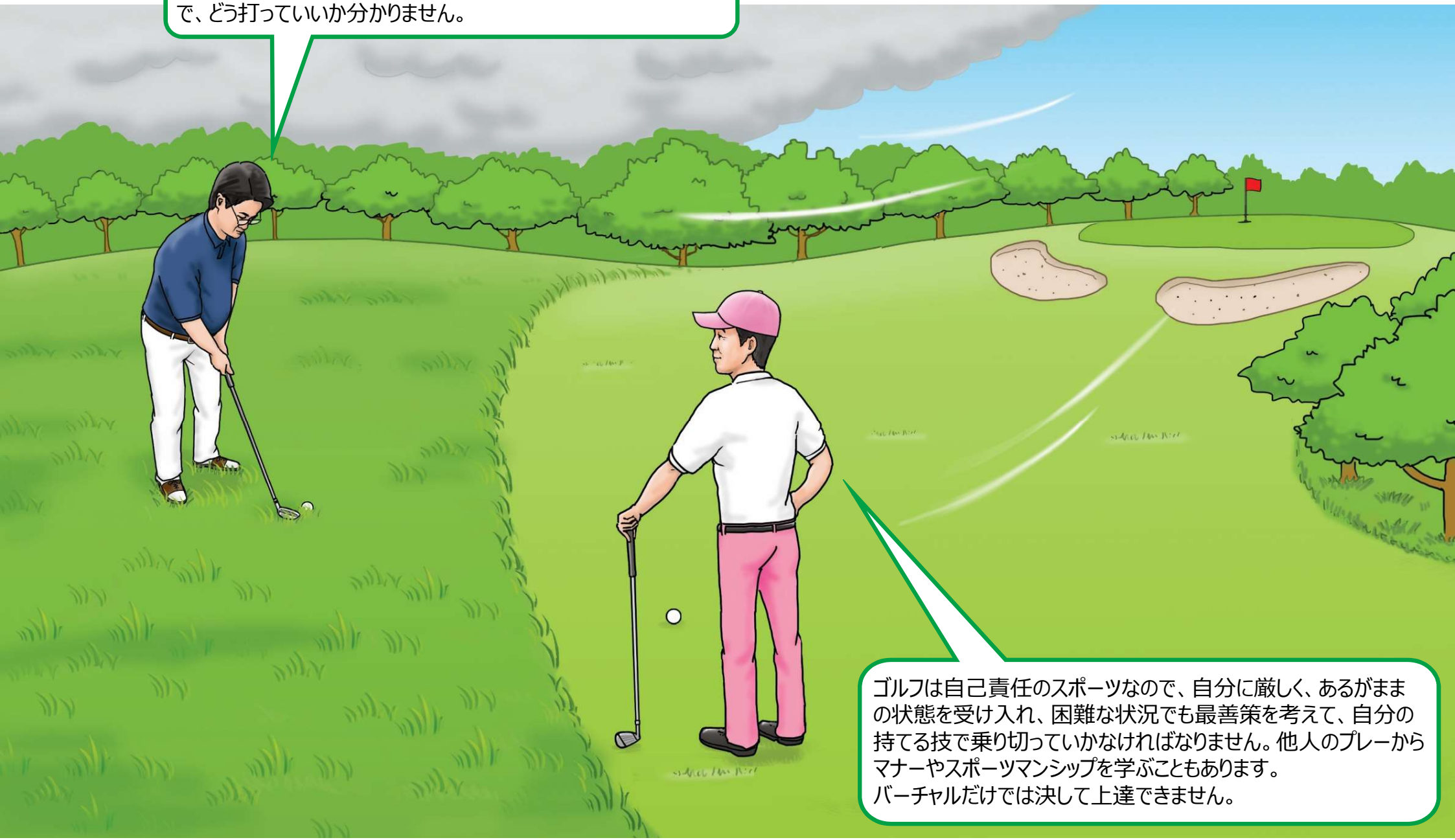
- ISS社のサステナビリティ格付において「Prime Status」評価を獲得しました。

ビル環境認証取得率　72.7%　（取得価格ベース / 2020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。

第1回　ESGファイナンス・アワード受賞

- 環境省主催の 「第１回ESGファイナンス・アワード・ジャパン」において ボンド部門 銅賞を受賞しました。


最近はシミュレーション・ゴルフで練習しています。家の近くなので手軽です。でも、こういう深いラフから脱出する練習はできないので、どう打っていいか分かりません。
ゴルフは自己責任のスポーツなので、自分に厳しく、あるがままの状態を受け入れ、困難な状況でも最善策を考えて、自分の持てる技で乗り切っていかなければなりません。他人のプレーからマナーやスポーツマンシップを学ぶこともあります。
バーチャルだけでは決して上達できません。

MEMO

8 Appendix

直近5期の財務指標の推移

	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
総資産経常利益率（ROA・年換算値）	2.8 %	2.8 %	3.2 %	3.3 %	3.1 %
純資産当期純利益率（ROE・年換算値）	5.2 %	5.3 %	5.8 %	6.1 %	6.0 %
期末自己資本比率	53.4 %	53.1 %	53.1 %	52.4 %	51.5 %
LTV①（簿価ベース）	40.2 %	40.5 %	40.4 %	40.9 %	41.9 %
LTV②（時価ベース）	33.2 %	33.1 %	32.4 %	32.6 %	33.4 %
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	18.5 倍	19.6 倍	21.4 倍	24.3 倍	24.2 倍
NOI	22,401 百万円	22,603 百万円	23,104 百万円	23,413 百万円	24,943 百万円
NOI利回り（年換算値）	4.4 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.6 %
FFO	19,451 百万円	19,831 百万円	19,795 百万円	19,986 百万円	22,225 百万円
FFO配当性向	67.6 %	67.7 %	71.4 %	73.5 %	70.2 %
AFFO	17,777 百万円	17,506 百万円	18,299 百万円	17,613 百万円	20,985 百万円
AFFO配当性向	74.0 %	76.7 %	77.2 %	83.4 %	74.3 %

〈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

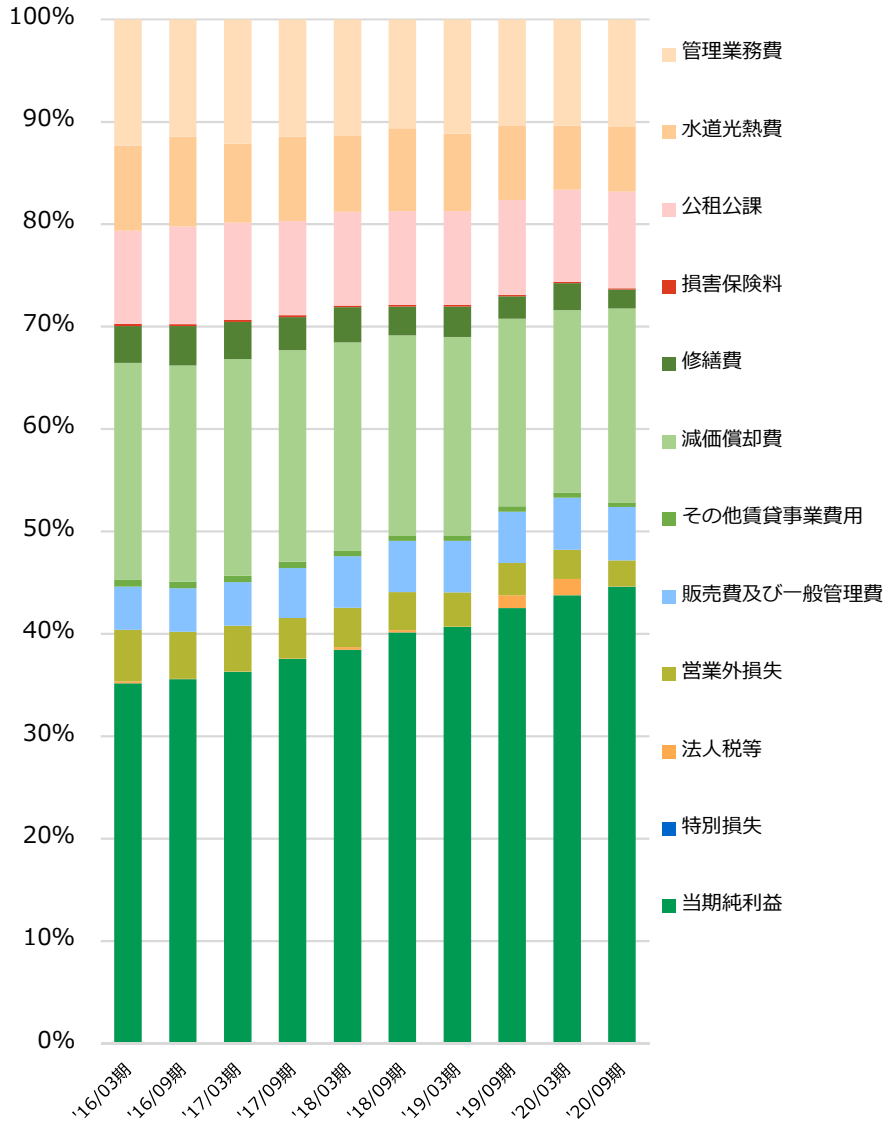
(百万円)

	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
営業収益	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,740	34,460
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	34,740	34,460
不動産等売却益	161	–	33	–	138	270	–	1,583	2,185	–	–	–
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	16,090	15,670
経常利益	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,100	14,710
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	15,160	14,760
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
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	11,030円	10,740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	–	–
純資産額	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	–	–
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	–	–
負債合計	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	–	–
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	–	–
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%	–	–
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	–	–
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	–	–
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	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	1,070,574
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㎡	873,824㎡	873,824㎡
入居率	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	98.1%	–
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)

	'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
工事費	2,315	1,328	2,493	2,227	2,741	2,411	3,320	2,472	4,216	2,021
修繕費 (費用計上工事)	833	585	700	764	886	866	887	733	983	881
資本的支出 (資産計上工事)	1,481	743	1,792	1,463	1,854	1,545	2,433	1,738	3,233	1,140
減価償却費	4,286	4,433	4,690	4,908	5,208	5,507	5,649	5,883	6,009	6,332

	'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
工事費	3,977	2,794	3,956	2,210	3,746	2,608	3,304	2,263	3,308	1,885
修繕費 (費用計上工事)	1,101	1,181	1,113	1,017	1,093	933	979	767	936	645
資本的支出 (資産計上工事)	2,876	1,613	2,842	1,192	2,652	1,674	2,325	1,495	2,372	1,240
減価償却費	6,487	6,500	6,526	6,556	6,499	6,449	6,400	6,433	6,416	6,626

資本的支出 及び 減価償却費の計画

(百万円)

	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	合計
資本的支出	2,100	1,700	2,100	2,000	2,100	2,000	12,200
減価償却費	6,500	6,200	6,100	6,000	6,000	5,900	36,900

運用方針

外部成長　中長期的な競争力を重視した物件取得

スポンサーとの連携による着実な外部成長

- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

継続的なポートフォリオの質の強化

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

新規取得物件の基準

立　地	構　造	規　模
首都圏に **70%以上** その他都市は **30%以下**	**新耐震基準** に適合	原則として **3,000㎡以上**

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

JRE INVESTMENT CORPORATION

内部成長　賃貸利益の安定成長

戦略的なリーシングの展開

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

計画的な物件管理による競争力向上

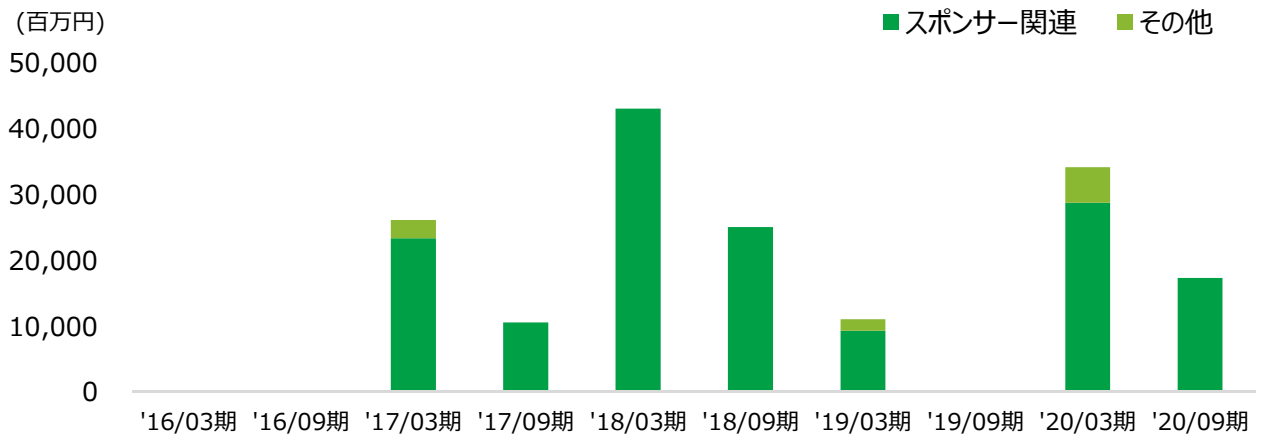
- 建物管理コスト削減への継続努力
- 戦略的なバリューアップ工事

財務戦略　健全な財務体質の維持

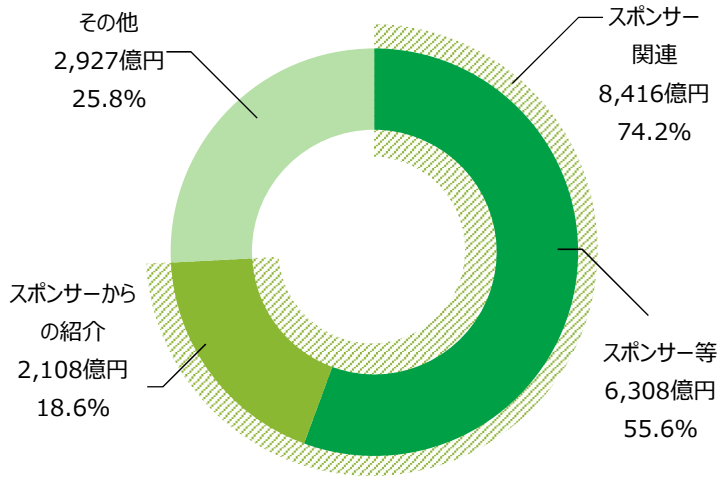
- 保守的なLTV
- 透明性の高いディスクロージャー
- **健全な財務体質**
- デットの長期固定化 返済期日分散
- 金融機関との信頼関係

物件取得・譲渡の実績

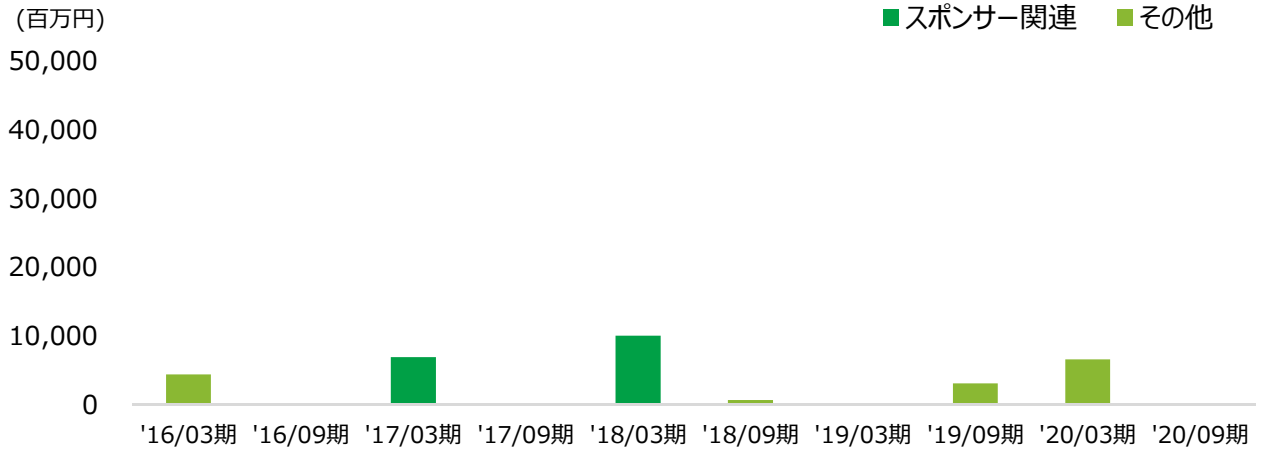
取得実績の推移



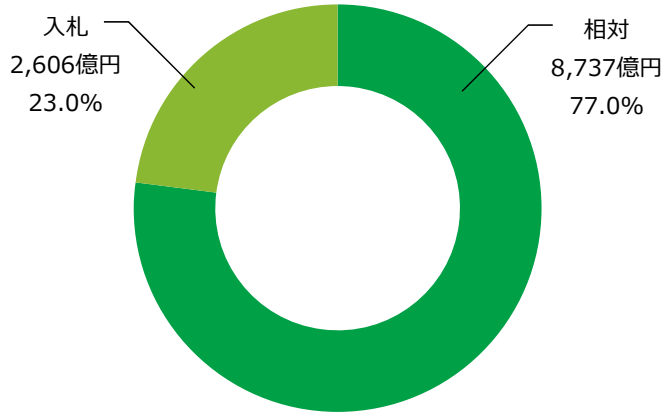
取得先の割合



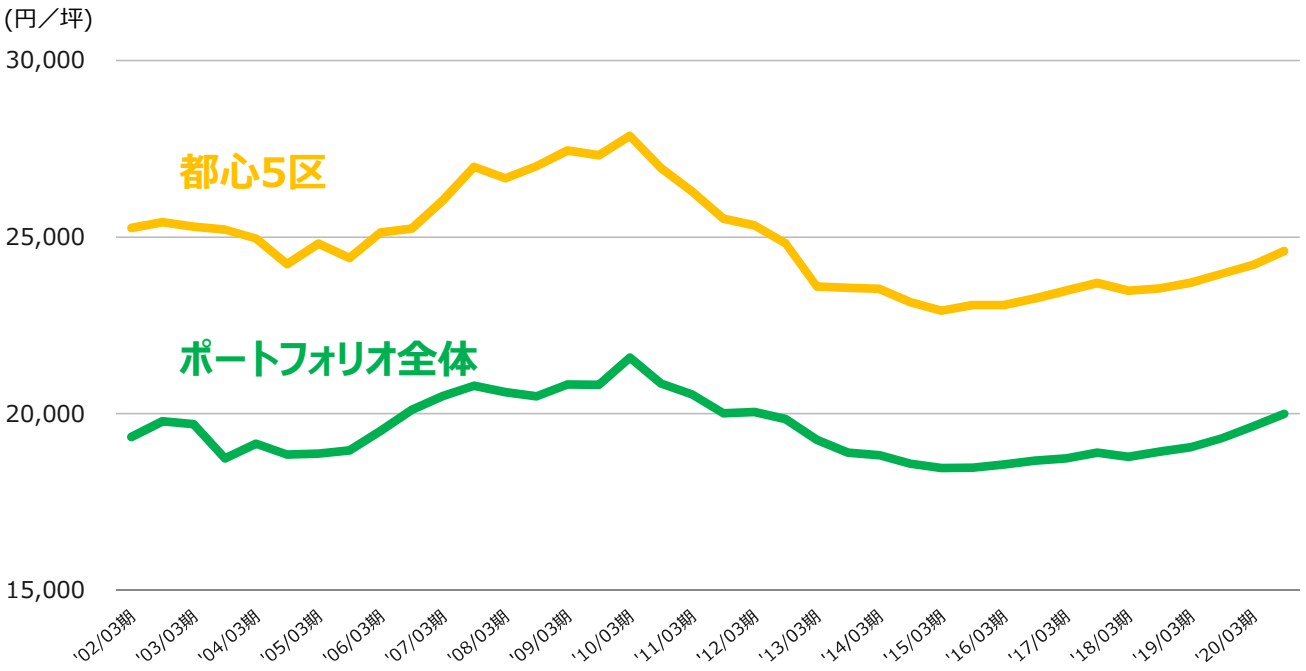
譲渡実績の推移



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新規賃料に関し、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2020年9月末現在保有する建物72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66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																
			'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	'19/09期	'20/03期	'20/09期
東京23区	千代田区	北の丸スクエア						82	77	74	77	84	87	90	92	94	97	98	100	100
		ＭＤ神田ビル	98	102	117	132	106	81	74	68	68	68	70	72	77	79	85	91	96	100
		神田橋パークビル	96	102	127	139	114	88	76	69	71	71	73	80	84	86	88	92	96	100
		大手町ＦＣＮ											86	89	92	94	98	100	100	100
		大手町パークビル																		100
		二番町ガーデン																		
		三菱ＵＦＪ信託ビル																		
		ビュレックス麹町																		
		山王グランドビル	89	107	127	135	113	87	76	73	73	73	76	84	87	89	96	98	98	100
		有楽町電気ビル	88	103	124	139	111	82	76	71	71	73	74	79	82	85	94	97	98	100
	中央区	ＦＰ日本橋														92	95	98	98	100
		共同（茅場町２丁目）								74	74	74	74	74	77	77	85	90	95	100
		ビュレックス京橋																		
		銀座一丁目イースト												86	86	89	91	98	100	100
		銀座三和ビル		103	113	121	93	82	70	69	69	74	77	80	84	87	90	95	100	100
		銀座ＥＭビル		116	128	135	119	91	81	74	74	77	79	84	86	88	93	95	98	100
		晴海フロント																		
		晴海センタービル				147	141	116	100	84	81	81	84	84	84	88	91	91	97	100
	港区	赤坂パークビル								74	74	77	81	86	89	93	98	98	98	100
		青山クリスタル	88	105	115	120	105	78	73	68	69	71	76	83	83	86	92	97	100	100
		クローバー芝公園												89	89	89	94	96	98	100
		汐留ビル						86	79	77	79	80	85	86	88	89	92	97	98	100
		芝二丁目大門ビル	88	100	107	114	107	79	63	60	60	60	60	63	67	77	81	81	93	100
		コスモ金杉橋ビル	100	115	127	139	121	94	76	73	73	73	73	79	82	94	94	97	97	100
		シーバンスS																		100
		田町フロント														82	87	93	96	100
	新宿区	新宿イースト											81	82	82	93	95	95	98	100
		新宿フロント															96	96	98	100
		新和ビル	78	86	110	114	98	75	65	61	63	63	67	76	76	84	94	94	96	100
		オペラシティ		115	131	135	111	87	84	76	75	75	80	84	85	93	96	96	98	100
	渋谷区	ＦＰ南新宿															98	98	100	100
		ＬＳ新宿	57	60	72	72	71	54	49	47	47									100
		代々木1丁目ビル		94	108	112	96	73	67	62	62	62	63	67	71	81	90	96	98	100
		神宮前テラス	90	102	102	102	98	74	70	70	70	70	70	72	76	86	92	98	100	100
		神宮前ＭＳビル	79	96	109	112	102	74	70	67	68	70	75	79	82	84	89	95	98	100
		恵比寿ネオナート	79	96	107	112	88	66	62	62	63	69	75	78	79	82	88	96	100	100

上昇：　　下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料に関し、直近決算期初を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2020年9月末現在保有する建物72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66物件が査定対象。

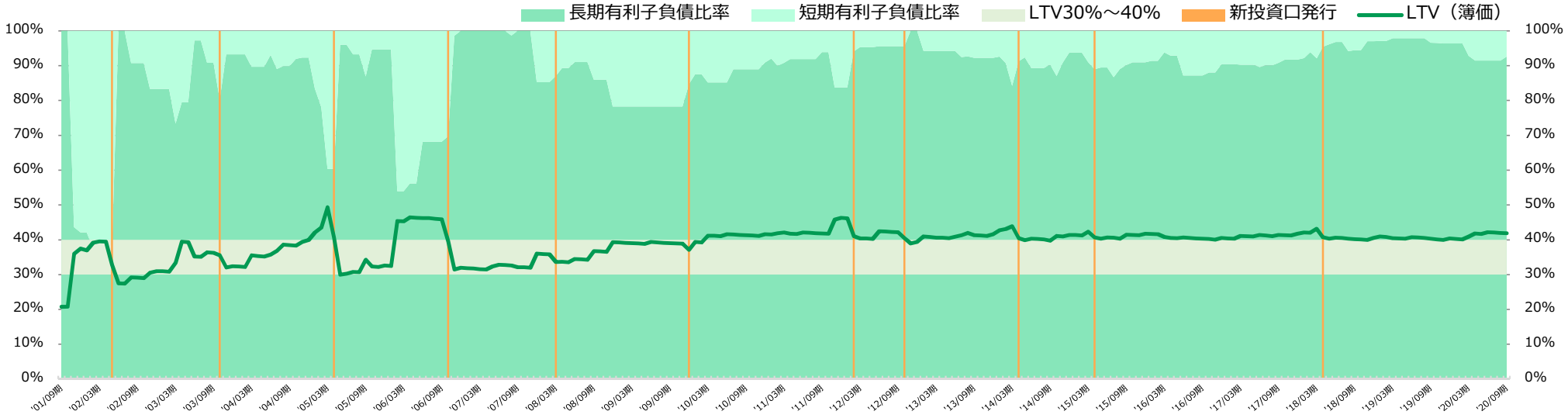
エリア		ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																
			'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期
東京23区	台東区	ＴＩＸ　ＵＥＮＯ									81	81	83	87	87	87	96	100	100	100
	品川区	東五反田1丁目ビル	91	93	98	102	93	76	67	60	60	60	60	64	69	73	87	96	96	100
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル	103	103	113	126	110	94	87	84	84	84	84	84	84	84	94	97	97	100
	中野区	ハーモニータワー		102	116	120	111	82	78	73	73	73	76	78	80	84	91	91	96	100
	豊島区	大塚東池袋ビル	76	76	79	93	97	86	86	69	69	69	72	79	79	83	86	97	97	100
		池袋二丁目ビル	79	81	84	90	90	81	81	81	81	81	81	81	81	84	84	94	97	100
		池袋ＹＳビル	82	92	105	108	103	82	76	76	76	76	76	79	82	82	87	92	97	100
その他都市	八王子市	八王子ファースト		104	104	108	104	92	92	83	83	83	88	92	92	96	100	100	100	100
	さいたま市	さいたま浦和ビル	61	74	84	87	81	68	68	68	68	68	71	74	74	77	90	94	100	100
	横浜市	ＭＭパークビル					95	72	72	69	69	69	69	74	77	82	85	90	92	100
		クイーンズ										63	66	75	77	77	80	89	93	100
	川崎市	武蔵小杉ＳＴＭビル					78	73	73	68	68	68	70	78	83	83	88	95	100	100
	札幌市	８・３スクエア				72	72	69	69	67	67	67	67	69	74	85	87	92	100	100
	仙台市	定禅寺パークビル	105	114	114	116	102	91	91	86	86	86	86	86	86	86	95	100	100	100
		東二番丁									70	70	76	85	85	91	100	100	100	100
		仙台ホンマビル	96	104	104	106	96	83	71	67	67	67	67	67	67	75	92	100	100	100
		ＡＥＲ												68	78	86	92	100	100	100
	新潟市	大同生命新潟ビル															100	100	100	100
	金沢市	金沢パークビル	83	81	91	91	83	72	72	72	72	72	72	83	90	93	97	100	100	100
		金沢上堤町ビル													84	95	100	100	100	100
	名古屋市	錦パークビル			115	115	108	95	82	79	74	74	75	79	79	80	89	95	98	100
		広小路プレイス										75	75	75	75	83	88	94	100	100
		名古屋広小路ビル	103	110	110	110	107	100	83	80	77	77	77	77	77	77	87	93	100	100
		名古屋御園ビル	98	104	100	100	96	92	81	73	65	62	63	65	65	67	88	96	100	100
	京都市	四条烏丸										63	68	76	76	80	90	95	100	100
	大阪市	梅田スクエア												74	80	83	89	93	96	100
		新藤田ビル					85	72	64	64	64	64	64	67	67	72	82	85	90	100
		堺筋本町ビル	79	89	104	104	93	75	68	64	64	64	64	64	68	82	86	89	96	100
		御堂筋ダイワビル	79	91	109	112	97	74	74	74	74	68	68	68	71	79	85	88	94	100
	尼崎市	尼崎フロント												86	86	93	100	100	100	100
	岡山市	リットシティ			79	79	76	74	74	74	75	75	76	85	85	88	88	88	91	100
	広島市	ＮＨＫ広島ビル	79	82	91	94	94	85	85	83	83	83	83	85	85	85	88	88	94	100
	福岡市	東晴天神ビル	68	68	71	75	75	64	64	63	63	63	63	71	71	82	96	96	96	100
		天神クリスタル		84	87	87	74	61	61	61	61	65	74	77	81	87	94	94	100	100
		日之出天神ビル	63	66	71	71	71	63	63	60	60	63	69	71	77	83	94	94	100	100

上昇：　　下落：

2019年9月より、シービーアールイー株式会社から査定新規賃料を受領する時期を、従前の「6月/12月」から「3月/9月」に変更したため、2020年3月期以降の指数の基準となる数値は当該決算期初のデータを使用しています。

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	106,800百万円
みずほ銀行	58,500百万円
三井住友信託銀行	46,000百万円
信金中央金庫	28,000百万円
農林中央金庫	21,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円
三井住友銀行	18,000百万円
福岡銀行	8,500百万円
三菱ＵＦＪ信託銀行	7,700百万円
伊予銀行	6,500百万円

中国銀行	6,000百万円
太陽生命保険	4,500百万円
八十二銀行	4,000百万円
みずほ信託銀行	3,000百万円
住友生命保険	3,000百万円
山口銀行	3,000百万円
新生銀行	2,500百万円
西日本シティ銀行	2,000百万円
山梨中央銀行	2,000百万円
第四銀行	1,500百万円

足利銀行	1,000百万円
群馬銀行	1,000百万円
常陽銀行	1,000百万円
七十七銀行	1,000百万円
第1回ジェネラル・シンジケートローン	13,000百万円
第2回ジェネラル・シンジケートローン	10,000百万円
第3回ジェネラル・シンジケートローン	6,500百万円

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	三井住友信託銀行		'19/12/26	1,300	0.12	'20/12/28	1 年
	三井住友銀行		'20/03/27	5,000	0.12	'21/03/29	1 年
	三井住友信託銀行		'20/03/30	1,700	0.12	'21/03/30	1 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'20/04/20	5,000	0.12	'21/04/20	1 年
	みずほ銀行		'20/04/20	5,000	0.12	'21/04/20	1 年
	三井住友信託銀行		'20/04/20	2,000	0.12	'21/04/20	1 年
	三菱ＵＦＪ信託銀行	(注1)	'20/08/18	7,700	0.109	'20/11/18	0.3 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'20/08/18	3,300	0.109	'20/11/18	0.3 年
	合　　計			**31,000**	**0.12** （平均利率）	**0.38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		'17/04/04	5,000	0.02332	'21/04/05	4 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'17/06/01	12,000	0.01504	'23/06/01	6 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'18/03/26	5,000	0	'24/03/26	6 年
	群馬銀行		'19/11/18	1,000	0.11909	'24/11/18	5 年
	合　　計			**23,000**	**0.02** （平均利率）	**2.44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）	山口銀行		'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29	8 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21	8 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15	8 年
	三菱ＵＦＪ銀行	(注2)	'14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29	7 年
	福岡銀行	(注2)	'14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29	7 年
	三井住友信託銀行	(注2)	'14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29	7 年
	伊予銀行	(注2)	'14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24	7 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26	8 年
	みずほ銀行		'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15	9 年
	三井住友信託銀行		'16/12/26	3,700	0.1913	'21/06/28	4.5 年
	三井住友銀行		'18/01/19	5,000	0.16255	'21/07/20	3.5 年
	福岡銀行		'17/08/31	1,500	0.1325	'21/08/31	4 年
	合　　計			**47,200**	**0.65** （平均利率）	**0.46年** （平均残存年限）	

	借入先		借入日	残高	利率	返済期限・年限	
長期借入金（固定金利）	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
	三井住友銀行		'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07	9 年
	日本政策投資銀行		'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06	10 年
	みずほ銀行		'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17	9 年
	山口銀行		'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24	10 年
	みずほ銀行		'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25	9 年
	農林中央金庫	(注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31	8 年
	日本政策投資銀行		'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31	9 年
	西日本シティ銀行	(注2)	'14/06/17	2,000	0.621	'21/12/17	7.5 年
	農林中央金庫	(注2)	'14/06/17	3,000	0.6785	'22/06/17	8 年
	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
	太陽生命保険		'14/10/01	2,000	0.7825	'24/10/01	10 年
	第１回ジェネラル・シンジケートローン	(注2)	'14/11/14	13,000	0.463	'21/11/15	7 年
	第２回ジェネラル・シンジケートローン	(注3)	'14/12/19	10,000	0.42375	'23/12/19	9 年
	みずほ信託銀行	(注2)	'15/03/02	3,000	0.5585	'25/03/03	10 年
	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
	第３回ジェネラル・シンジケートローン	(注2)	'15/08/10	6,500	0.3925	'22/08/10	7 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'15/09/01	2,000	0.47125	'22/09/01	7 年
	三菱ＵＦＪ銀行		'15/09/01	3,500	0.63	'24/09/02	9 年

	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		'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
	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
	七十七銀行		'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
	合　　計			**284,800**	**0.43** （平均利率）	**4.73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4)	'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
	合　　計			**32,993**	**0.99** （平均利率）	**5.06年** （平均残存年限）	

（注1）2020年8月18日付で三菱ＵＦＪ銀行より三菱ＵＦＪ信託銀行へ7,700百万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、為替変動リスクおよ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）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。

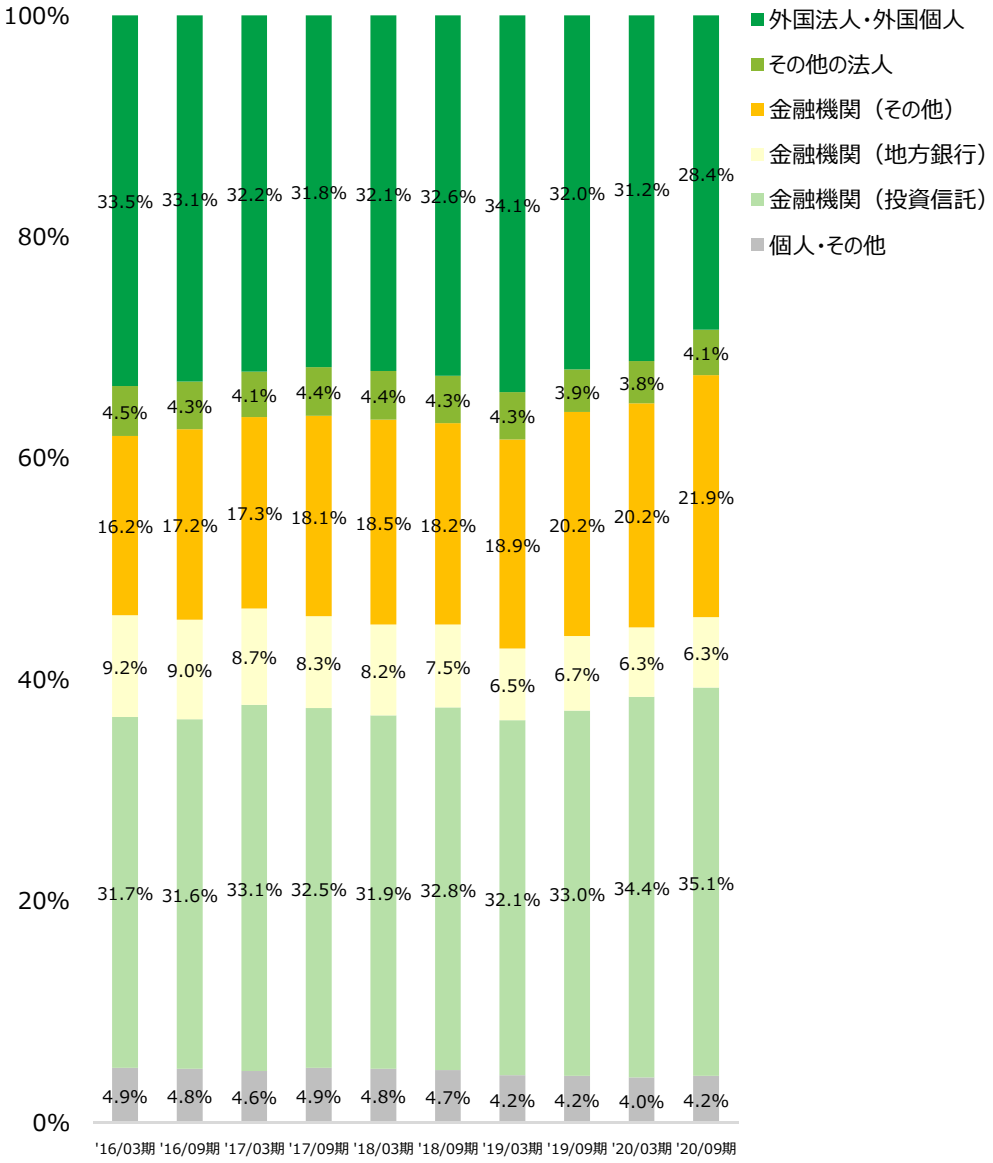
コミットメントラインの契約概要

- 借入極度額　：60,000百万円
- 契 約 期 限　：2023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

2020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

	2020年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	12,591	90.95%
金融機関	248	1.79%
その他の法人	397	2.87%
外国法人・外国個人	608	4.39%
合計	13,844	100.00%

投資口所有数 上位10社

2020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)	319,011	23.03%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	218,384	15.77%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	69,483	5.02%
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	46,133	3.33%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	30,778	2.22%
6	三菱地所株式会社	17,120	1.24%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	15,931	1.15%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	15,460	1.12%
9	株式会社中国銀行	15,001	1.08%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,929	1.08%
-	三井物産株式会社	3,200	0.23%

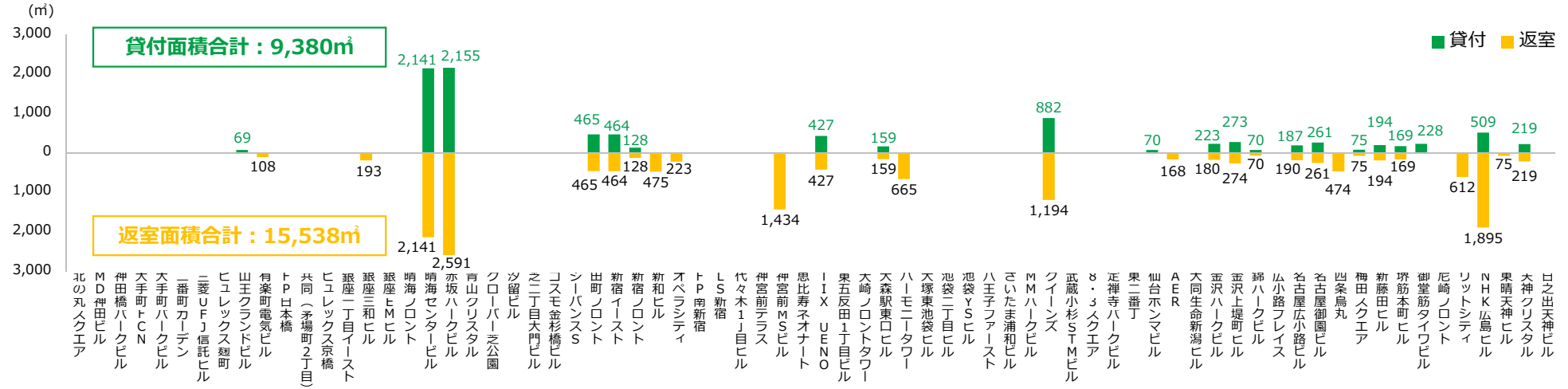
大口テナント

大口テナント／上位10社

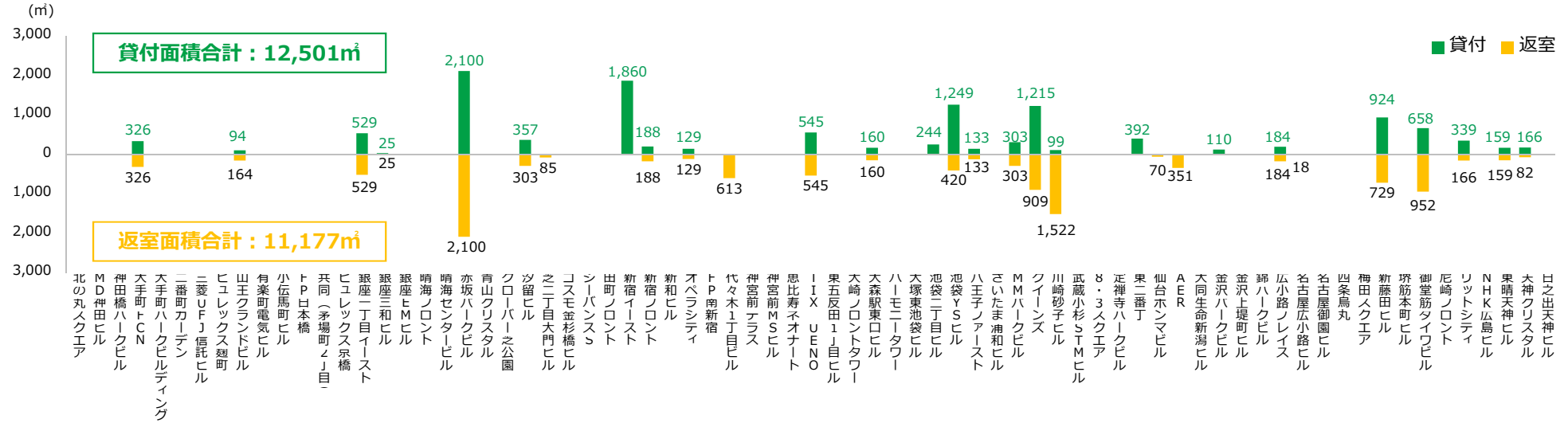
2020年9月期末					2020年3月期末		賃貸面積増減
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合	順位	賃貸面積	
1	（株）三菱ＵＦＪ銀行	晴海フロント他3物件	33,912㎡	3.9%	1	33,912㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア他3物件	22,681㎡	2.6%	2	22,681㎡	0㎡
3	非開示	大崎フロントタワー他3物件	22,021㎡	2.5%	3	22,021㎡	0㎡
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ（株）	汐留ビル	16,243㎡	1.9%	4	16,243㎡	0㎡
5	（株）スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	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	13,403㎡	1.6%	6	13,403㎡	0㎡
7	（株）ＪＳＯＬ	晴海センタービル	10,709㎡	1.2%	13	8,567㎡	+2,141㎡
8	三菱ＵＦＪ信託銀行（株）	三菱ＵＦＪ信託ビル	10,598㎡	1.2%	7	10,598㎡	0㎡
9	日揮ホールディングス（株）	ＭＭパークビル他1物件	10,117㎡	1.2%	8	10,246㎡	-128㎡
10	ＴＯＴＯ（株）	汐留ビル他1物件	9,923㎡	1.1%	9	9,694㎡	+228㎡

ビル別テナント貸付・返室状況

2020年9月期



2020年3月期



MEMO

ビル別入居率一覧①

（面積：㎡）

地域区分		名称	2020年9月期末（実績）							2021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	
					'20/09期	'20/03期比	'20/09期	'20/03期比				'21/03期	'20/09期比	'21/03期	'20/09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	6,269	0		100.0%		9	6,269	5,613	655	655	89.5%	-10.5%
		神田橋パークビル	3,687	3,687	0		100.0%		10	3,687	3,687	0		100.0%	
		大手町ＦＣＮ	5,121	5,121	0		100.0%		3	5,121	3,184	1,937	1,937	62.2%	-37.8%
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		22	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱ＵＦＪ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		10	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		山王グランドビル	20,535	20,535	0	-69	100.0%	0.3%	49	20,535	20,374	161	161	99.2%	-0.8%
		有楽町電気ビル	4,697	4,588	108	108	97.7%	-2.3%	9	4,697	4,588	108		97.7%	
	中央区	ＦＰ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	4,464	0		100.0%		10	4,464	4,464	0		100.0%	
		ビュレックス京橋	4,279	4,279	0		100.0%		1	4,279	4,279	0		100.0%	
		銀座一丁目イースト	4,513	4,513	0		100.0%		8	4,513	4,513	0		100.0%	
		銀座三和ビル	4,326	4,132	193	193	95.5%	-4.5%	10	4,326	4,326	0	-193	100.0%	4.5%
		銀座ＥＭビル	4,255	4,255	0		100.0%		11	4,255	4,255	0		100.0%	
		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	44,563	435	435	99.0%	-1.0%	30	44,999	44,412	586	150	98.7%	-0.3%
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		8	4,898	4,898	0		100.0%	
		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	44,213	0		100.0%		37	44,213	43,929	284	284	99.4%	-0.6%
		芝二丁目大門ビル	9,606	9,418	188		98.0%		22	9,611	9,331	279	91	97.1%	-0.9%
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%		8	4,062	4,062	0		100.0%	
		シーバンスS	6,074	6,074	0		100.0%		14	6,074	6,003	71	71	98.8%	-1.2%
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		8	3,792	3,792	0		100.0%	
	新宿区	新宿イースト	40,940	40,940	0		100.0%		41	40,940	40,940	0		100.0%	
		新宿フロント	21,416	21,416	0		100.0%		42	21,416	20,717	698	698	96.7%	-3.3%
		新和ビル	5,997	5,522	475	475	92.1%	-7.9%	12	5,997	3,950	2,047	1,571	65.9%	-26.2%
		オペラシティ	34,971	34,677	294	223	99.2%	-0.6%	94	34,971	33,787	1,183	889	96.6%	-2.6%
	渋谷区	ＦＰ南新宿	4,095	4,095	0		100.0%		2	4,095	4,095	0		100.0%	
		ＬＳ新宿	9,786	9,786	0	-	100.0%	-	16	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	3,147	0		100.0%		6	3,147	3,147	0		100.0%	
		神宮前ＭＳビル	5,558	4,123	1,434	1,434	74.2%	-25.8%	3	5,558	5,074	483	-950	91.3%	17.1%
		恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		5	8,659	8,659	0		100.0%	

ビル別入居率一覧②

（面積：㎡）

地域区分		名称	2020年9月期末（実績）							2021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	
					'20/09期	'20/03期比	'20/09期	'20/03期比				'21/03期	'20/09期比	'21/03期	'20/09期比
東京23区	台東区	ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	15,016	15,016	0		100.0%		15	15,016	15,016	0		100.0%	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	0		100.0%		5	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	13,675	665	665	95.4%	-4.6%	22	14,340	14,340	0	-665	100.0%	4.6%
	豊島区	大塚東池袋ビル	7,253	7,253	0		100.0%		5	7,253	7,158	95	95	98.7%	-1.3%
		池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		9	2,186	2,186	0		100.0%	
		池袋ＹＳ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	10,068	10,068	0		100.0%		47	10,068	9,420	648	648	93.6%	-6.4%
	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	38,231	183		99.5%		34	38,415	38,157	258	74	99.3%	-0.2%
		クイーンズ	26,669	26,194	474	311	98.2%	-1.2%	48	26,669	26,338	330	-144	98.8%	0.6%
	川崎市	武蔵小杉ＳＴＭビル	5,378	5,378	0		100.0%		26	5,378	5,378	0		100.0%	
	札幌市	８・３スクエア	12,265	12,265	0		100.0%		8	12,265	12,265	0		100.0%	
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,352	165		93.4%		17	2,518	1,936	581	416	76.9%	-16.5%
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		23	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	6,234	0	-70	100.0%	1.1%	28	6,234	6,234	0		100.0%	
		ＡＥＲ	23,612	22,834	777	168	96.7%	-0.7%	63	23,612	22,101	1,511	733	93.6%	-3.1%
	新潟市	大同生命新潟ビル	3,928	3,719	209		94.7%		9	3,928	3,719	209		94.7%	
	金沢市	金沢パークビル	20,946	20,856	90	-42	99.6%	0.2%	84	20,946	20,590	356	266	98.3%	-1.3%
		金沢上堤町ビル	7,213	7,075	138	1	98.1%		27	7,213	7,075	138		98.1%	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,338	0		100.0%		64	10,338	10,251	86	86	99.2%	-0.8%
		広小路プレイス	13,200	13,200	0		100.0%		35	13,200	11,648	1,551	1,551	88.2%	-11.8%
		名古屋広小路ビル	21,382	21,382	0		100.0%		43	21,382	21,276	105	105	99.5%	-0.5%
		名古屋御園ビル	3,448	3,448	0		100.0%		17	3,448	3,448	0		100.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	6,160	474	474	92.9%	-7.1%	12	6,634	6,634	0	-474	100.0%	7.1%
	大阪市	梅田スクエア	10,374	10,374	0		100.0%		41	10,374	10,013	360	360	96.5%	-3.5%
		新藤田ビル	28,403	28,403	0		100.0%		49	28,403	28,344	58	58	99.8%	-0.2%
		堺筋本町ビル	11,520	11,520	0		100.0%		24	11,520	11,350	169	169	98.5%	-1.5%
		御堂筋ダイワビル	20,450	20,385	65	-228	99.7%	1.1%	41	20,450	20,282	168	102	99.2%	-0.5%
	尼崎市	尼崎フロント	15,500	15,500	0		100.0%		29	15,500	15,206	293	293	98.1%	-1.9%
	岡山市	リットシティ	8,906	8,294	612	612	93.1%	-6.9%	26	8,906	8,906	0	-612	100.0%	6.9%
	広島市	ＮＨＫ広島ビル	9,881	8,474	1,407	1,407	85.8%	-14.2%	14	9,881	8,854	1,027	-380	89.6%	3.8%
	福岡市	東晴天神ビル	3,995	3,920	75	75	98.1%	-1.9%	21	3,995	3,768	226	151	94.3%	-3.8%
		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			515,583	511,174	4,409	3,466	99.1%	-0.7%	641	515,588	506,994	8,593	4,183	98.3%	-0.8%
その他都市			358,235	353,561	4,674	2,709	98.7%	-0.8%	880	358,235	350,153	8,082	3,408	97.7%	-1.0%
合計			873,819	864,735	9,084	6,176	99.0%	-0.7%	1,521	873,824	857,148	16,676	7,591	98.1%	-0.9%

＊20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㎡ 97.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 10,780㎡ 95.5%、錦パークビル 954㎡ 83.0%。

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	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	賃貸事業損益	ＮＯＩ	資本的支出	ＮＣＦ
北の丸スクエア	1,740	724	136	45	97	1	24	418	0	1,016	1,434	18	1,415
ＭＤ神田ビル	238	83	16	13	22	0	1	28	0	154	182	7	175
神田橋パークビル	121	43	2	0	18	0	4	18	0	77	96	1	95
大手町ＦＣＮ	342	172	29	17	51	0	0	73	0	169	243	0	243
大手町パークビル	190	53	6	9	0	0	0	37	0	136	174	0	174
二番町ガーデン	478	207	61	23	56	0	3	60	0	271	332	0	332
三菱ＵＦＪ信託ビル	985	367	56	51	160	0	7	87	2	617	705	111	593
ビュレックス麹町	162	51	0	0	14	0	2	34	0	110	145	0	145
山王グランドビル	958	370	103	46	123	0	18	78	0	587	665	2	663
有楽町電気ビル	289	129	33	19	49	0	0	26	0	160	186	0	186
ＦＰ日本橋	398	147	23	16	40	0	0	64	0	250	314	1	313
共同（茅場町２丁目）	157	57	12	8	12	0	1	22	0	99	122	0	122
ビュレックス京橋	158	36	0	0	12	0	1	23	0	122	145	0	145
銀座一丁目イースト	190	84	14	8	11	0	3	47	0	105	152	0	152
銀座三和ビル	396	156	27	11	85	0	7	24	0	239	263	14	249
銀座ＥＭビル	168	80	12	9	16	0	1	40	0	88	128	0	128
晴海フロント	1,194	605	130	82	81	1	4	304	0	589	893	1	892
晴海センタービル	638	377	74	33	49	0	7	212	0	260	472	23	449
赤坂パークビル	2,327	1,243	226	210	277	3	112	411	2	1,084	1,495	158	1,337
青山クリスタル	246	81	14	9	33	0	4	20	0	165	186	0	186
クローバー芝公園	117	45	10	5	6	0	0	22	0	71	93	0	93
汐留ビル	2,405	920	181	110	195	1	22	408	1	1,484	1,893	37	1,855
芝二丁目大門ビル	294	171	40	18	40	0	10	60	0	123	183	189	-6
コスモ金杉橋ビル	120	49	12	6	13	0	1	14	0	70	85	0	84
シーバンスＳ	255	111	35	29	0	0	3	42	0	144	186	13	173
田町フロント	165	65	11	7	14	0	0	31	0	100	131	0	131
新宿イースト	1,808	625	103	97	108	1	5	304	4	1,183	1,487	0	1,487
新宿フロント	939	374	84	41	61	1	14	171	0	565	736	6	729
新和ビル	233	92	18	10	20	0	3	38	0	141	180	7	172
オペラシティ	1,563	997	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	566	非開示	54	非開示
ＦＰ南新宿	198	84	15	11	25	0	0	30	0	113	144	0	144
ＬＳ新宿	489	206	29	19	24	0	0	131	0	282	414	0	414
代々木1丁目ビル	310	121	29	14	25	0	10	40	0	189	229	0	229
神宮前テラス	186	57	11	6	20	0	2	16	0	128	145	0	145
神宮前ＭＳビル	296	152	25	18	59	0	4	43	0	144	187	9	178
渋谷クロスタワー（底地）	540	85	0	0	85	0	0	0	0	454	454	0	454
恵比寿ネオナート	482	219	50	17	38	1	16	93	0	263	357	75	281

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	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	賃貸事業損益	ＮＯＩ	資本的支出	ＮＣＦ
ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	675	356	62	33	37	1	27	193	0	319	513	0	513
東五反田1丁目ビル	189	71	14	14	14	0	0	26	0	117	144	0	144
大崎フロントタワー	708	486	68	36	26	0	3	255	95	221	477	0	476
大森駅東口ビル	239	109	28	15	25	0	0	39	0	129	168	0	167
ハーモニータワー	494	159	39	0	56	0	12	50	0	334	384	0	384
大塚東池袋ビル	203	98	19	21	12	0	1	43	0	104	147	0	147
池袋二丁目ビル	71	29	7	5	5	0	1	8	0	41	50	0	50
池袋ＹＳビル	206	75	16	9	15	0	0	32	0	131	163	1	162
八王子ファースト	242	117	50	5	26	0	0	34	0	124	159	6	152
さいたま浦和ビル	124	49	13	8	8	0	0	17	0	75	93	0	93
ＭＭパークビル	1,288	689	136	157	80	1	16	297	0	598	896	65	830
クイーンズ	963	672	205	87	116	2	20	236	3	290	527	121	406
武蔵小杉ＳＴＭビル	169	69	21	3	12	0	4	27	0	99	127	2	124
８・３スクエア	359	224	34	54	23	0	41	70	0	135	205	6	198
定禅寺パークビル	60	34	9	6	7	0	0	11	0	26	38	0	38
東二番丁	590	258	71	38	41	0	4	100	0	332	433	22	410
仙台ホンマビル	142	65	16	12	16	0	1	18	0	76	94	0	93
ＡＥＲ	679	344	89	47	65	0	19	121	0	335	457	64	393
大同生命新潟ビル	76	67	12	4	6	0	5	37	0	9	47	0	47
金沢パークビル	535	338	99	47	67	1	43	79	0	196	275	3	272
金沢上堤町ビル	138	91	20	13	9	0	2	45	0	46	92	1	90
錦パークビル	294	167	54	20	25	0	1	58	6	126	184	2	181
広小路プレイス	402	180	38	27	35	0	3	74	0	222	296	0	296
名古屋広小路ビル	589	364	90	41	66	0	3	161	0	225	387	2	384
名古屋御園ビル	74	54	10	5	6	0	1	30	0	19	49	6	43
四条烏丸	216	105	30	13	11	0	0	50	0	110	160	0	160
梅田スクエア	478	213	51	23	52	0	7	78	0	264	342	0	342
新藤田ビル	775	497	93	58	78	1	16	248	0	277	526	79	446
堺筋本町ビル	250	139	42	30	36	0	3	26	0	111	137	1	135
御堂筋ダイワビル	560	285	63	42	77	0	2	98	0	275	373	7	366
尼崎フロント	446	223	65	23	26	0	2	104	0	222	326	1	325
リットシティ	238	110	27	15	16	0	13	35	0	128	163	0	163
ＮＨＫ広島ビル	247	198	50	22	24	0	18	56	25	49	105	95	9
東晴天神ビル	91	41	14	7	7	0	1	11	0	49	61	4	56
天神クリスタル	167	126	25	16	19	0	1	63	0	41	104	2	102
日之出天神ビル	182	74	20	16	14	0	0	21	0	108	130	0	130
合　計	34,966	16,649	3,657	2,228	3,295	46	645	6,626	150	18,317	24,943	1,240	23,703

＊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	2020年3月期					2020年9月期					増減						取得価格	'20/09期末簿価	'20/09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	88,400	3.10%	2,829	2.90%	3.30%	88,400	3.10%	2,831	2.90%	3.30%	-	-	-	-	-	-	81,555	70,084	18,315
ＭＤ神田ビル	8,980	3.50%	322	3.30%	3.70%	9,010	3.50%	323	3.30%	3.70%	30	0.3%	-	0.2%	-	-	9,520	8,582	427
神田橋パークビル	4,880	3.40%	170	3.20%	3.60%	5,070	3.40%	176	3.20%	3.60%	190	3.9%	-	3.8%	-	-	4,810	4,406	663
大手町ＦＣＮ	20,600	2.70%	570	2.40%	2.80%	20,700	2.70%	572	2.40%	2.80%	100	0.5%	-	0.3%	-	-	15,462	14,606	6,093
大手町パークビル	10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%	10,500	2.50%	276	2.30%	2.70%	-	-	-	0.1%	-	-	10,175	10,244	255
二番町ガーデン	19,000	3.70%	721	3.50%	3.90%	18,500	3.70%	705	3.50%	3.90%	-500	-2.6%	-	-2.3%	-	-	14,700	12,073	6,426
三菱ＵＦＪ信託ビル	56,800	2.60%	1,502	2.30%	2.70%	56,800	2.60%	1,502	2.30%	2.70%	-	-	-	-	-	-	44,700	28,641	28,158
ビュレックス麹町	7,460	3.50%	268	3.30%	3.70%	7,380	3.50%	265	3.30%	3.70%	-80	-1.1%	-	-0.9%	-	-	7,000	5,347	2,032
山王グランドビル	31,100	3.60%	1,144	3.30%	3.70%	30,500	3.60%	1,126	3.30%	3.80%	-600	-1.9%	-	-1.6%	-	0.10%	20,900	21,019	9,480
有楽町電気ビル	9,020	3.20%	295	3.00%	3.40%	9,040	3.20%	296	3.00%	3.40%	20	0.2%	-	0.2%	-	-	7,200	7,649	1,390
ＦＰ日本橋	20,300	3.00%	614	2.70%	3.10%	20,300	3.00%	614	2.70%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	-	17,560	17,513	2,786
共同（茅場町２丁目）	5,090	3.70%	190	3.50%	3.90%	5,090	3.70%	190	3.50%	3.90%	-	-	-	-	-	-	4,410	4,085	1,004
ビュレックス京橋	7,670	3.40%	268	3.20%	3.60%	7,680	3.40%	268	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	5,250	4,327	3,352
銀座一丁目イースト	7,920	3.40%	276	3.20%	3.60%	7,930	3.40%	276	3.20%	3.60%	10	0.1%	-	-	-	-	6,459	6,107	1,822
銀座三和ビル	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	18,900	2.60%	499	2.60%	2.60%	-	-	-	0.1%	-	-	16,830	17,123	1,776
銀座ＥＭビル	6,420	3.40%	225	3.20%	3.60%	6,320	3.40%	223	3.20%	3.60%	-100	-1.6%	-	-0.7%	-	-	7,999	7,239	-919
晴海フロント	40,700	3.90%	1,609	3.70%	4.10%	40,800	3.90%	1,593	3.70%	4.10%	100	0.2%	-	-1.0%	-	-	31,300	26,400	14,399
晴海センタービル	21,000	3.90%	845	3.70%	4.10%	21,000	3.90%	845	3.70%	4.10%	-	-	-	-	-	-	26,800	21,230	-230
赤坂パークビル	80,200	3.20%	2,606	3.00%	3.40%	80,600	3.20%	2,604	3.00%	3.40%	400	0.5%	-	-0.1%	-	-	60,800	58,231	22,368
青山クリスタル	9,330	3.20%	308	3.00%	3.40%	9,380	3.20%	309	3.00%	3.40%	50	0.5%	-	0.5%	-	-	7,680	6,975	2,404
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	4,426	453
汐留ビル	125,000	3.20%	4,129	3.00%	3.40%	125,000	3.20%	4,128	3.00%	3.40%	-	-	-	-	-	-	106,930	100,573	24,426
芝二丁目大門ビル	7,490	3.80%	297	3.60%	4.00%	7,560	3.80%	297	3.60%	4.00%	70	0.9%	-	-	-	-	4,859	6,026	1,533
コスモ金杉橋ビル	3,530	3.80%	138	3.60%	4.00%	3,550	3.80%	138	3.60%	4.00%	20	0.6%	-	-	-	-	2,808	2,497	1,052
シーバンスS	7,140	3.90%	284	3.70%	4.10%	7,160	3.90%	284	3.70%	4.10%	20	0.3%	-	-	-	-	5,400	5,654	1,505
田町フロント	7,500	3.20%	245	3.00%	3.40%	7,510	3.20%	245	3.00%	3.40%	10	0.1%	-	-	-	-	6,210	6,085	1,424
新宿イースト	74,300	3.50%	2,601	3.10%	3.60%	74,500	3.50%	2,606	3.10%	3.60%	200	0.3%	-	0.2%	-	-	63,680	60,004	14,495
新宿フロント	38,300	3.40%	1,320	3.10%	3.60%	38,300	3.40%	1,322	3.10%	3.60%	-	-	-	0.1%	-	-	35,125	34,735	3,564
新和ビル	9,080	3.60%	334	3.40%	3.80%	9,090	3.60%	334	3.40%	3.80%	10	0.1%	-	0.1%	-	-	7,830	7,727	1,362
オペラシティ	35,300	3.60%	1,335	3.40%	3.80%	35,400	3.60%	1,334	3.40%	3.80%	100	0.3%	-	-0.1%	-	-	31,776	27,738	7,661
ＦＰ南新宿	9,770	3.10%	306	2.80%	3.20%	9,760	3.10%	306	2.80%	3.20%	-10	-0.1%	-	-	-	-	9,250	9,333	426
代々木1丁目ビル	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	13,300	3.30%	450	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	8,700	6,713	6,586
神宮前テラス	7,410	3.40%	257	3.20%	3.60%	7,400	3.40%	256	3.20%	3.60%	-10	-0.1%	-	-0.1%	-	-	4,885	4,818	2,581
神宮前ＭＳビル	10,000	3.10%	319	2.90%	3.30%	10,000	3.10%	322	2.90%	3.30%	-	-	-	1.0%	-	-	12,200	10,616	-616
渋谷クロスタワー（底地）	40,300	-	908	2.60%	-	40,400	-	908	2.60%	-	100	0.2%	-	-	-	-	26,524	27,186	13,213
恵比寿ネオナート	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	19,600	3.30%	674	3.10%	3.50%	-	-	-	-	-	-	14,612	13,794	5,805

物件鑑定評価額の詳細一覧②

（百万円）

名称	2020年3月期					2020年9月期					増減						取得価格	'20/09期末簿価	'20/09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	25,900	3.70%	978	3.50%	3.90%	26,000	3.70%	978	3.50%	3.90%	100	0.4%	-	-	-	-	22,000	18,559	7,440
東五反田1丁目ビル	6,970	3.60%	254	3.30%	3.70%	6,970	3.60%	254	3.30%	3.70%	-	-	-	-	-	-	5,500	4,263	2,706
大崎フロントタワー	18,500	3.70%	1,028	3.60%	3.90%	18,500	3.70%	1,028	3.60%	3.90%	-	-	-	-	-	-	12,300	7,861	10,638
大森駅東口ビル	6,160	4.20%	262	4.00%	4.40%	6,210	4.20%	265	4.00%	4.40%	50	0.8%	-	0.8%	-	-	5,123	4,690	1,519
ハーモニータワー	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	14,500	3.80%	577	3.60%	4.00%	-	-	-	-0.1%	-	-	11,120	9,689	4,810
大塚東池袋ビル	4,820	4.70%	225	4.40%	4.80%	4,850	4.70%	226	4.40%	4.80%	30	0.6%	-	0.4%	-	-	3,541	3,323	1,526
池袋二丁目ビル	1,920	4.20%	83	4.00%	4.40%	1,950	4.30%	86	4.10%	4.50%	30	1.6%	0.10%	4.0%	0.10%	0.10%	1,728	1,560	389
池袋ＹＳビル	6,010	4.00%	243	3.80%	4.20%	6,080	4.10%	253	3.90%	4.30%	70	1.2%	0.10%	4.2%	0.10%	0.10%	4,500	3,998	2,081
八王子ファースト	5,100	4.70%	252	4.50%	4.90%	5,040	4.70%	249	4.50%	4.90%	-60	-1.2%	-	-1.1%	-	-	5,679	4,784	255
さいたま浦和ビル	3,000	4.60%	140	4.40%	4.80%	3,000	4.60%	140	4.40%	4.80%	-	-	-	0.1%	-	-	2,574	2,437	562
ＭＭパークビル	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	41,500	4.00%	1,685	3.80%	4.20%	-	-	-	-	-	-	37,400	30,403	11,096
クイーンズ	22,700	3.70%	849	3.40%	4.00%	23,000	3.70%	862	3.40%	4.00%	300	1.3%	-	1.6%	-	-	17,200	16,056	6,943
武蔵小杉ＳＴＭビル	4,640	4.50%	209	4.30%	4.70%	4,660	4.50%	210	4.30%	4.70%	20	0.4%	-	0.3%	-	-	4,000	3,697	962
８・３スクエア	9,580	4.70%	459	4.50%	4.90%	9,620	4.70%	459	4.50%	4.90%	40	0.4%	-	0.1%	-	-	7,100	5,557	4,062
定禅寺パークビル	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	1,050	5.30%	56	5.10%	5.50%	-	-	-	-0.3%	-	-	1,000	952	97
東二番丁	14,300	4.80%	681	4.60%	5.00%	14,300	4.80%	681	4.60%	5.00%	-	-	-	0.1%	-	-	9,950	8,495	5,804
仙台ホンマビル	2,710	5.00%	136	4.80%	5.20%	2,720	5.00%	136	4.80%	5.20%	10	0.4%	-	-	-	-	3,174	2,787	-67
ＡＥＲ	20,600	4.00%	838	3.80%	4.20%	20,700	4.00%	838	3.80%	4.20%	100	0.5%	-	-	-	-	18,640	18,230	2,469
大同生命新潟ビル	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	1,860	5.30%	101	5.10%	5.50%	-	-	-	-0.1%	-	-	1,770	1,747	112
金沢パークビル	6,840	5.50%	396	5.30%	5.70%	6,860	5.50%	396	5.30%	5.70%	20	0.3%	-	-	-	-	4,580	4,271	2,588
金沢上堤町ビル	3,130	5.50%	177	5.30%	5.70%	3,170	5.50%	177	5.30%	5.70%	40	1.3%	-	-	-	-	2,780	2,455	714
錦パークビル	5,200	4.70%	245	4.50%	4.90%	5,240	4.70%	245	4.50%	4.90%	40	0.8%	-	-0.1%	-	-	5,975	4,945	294
広小路プレイス	13,100	3.80%	506	3.60%	4.00%	13,300	3.80%	512	3.60%	4.00%	200	1.5%	-	1.1%	-	-	8,567	7,710	5,589
名古屋広小路ビル	12,500	4.40%	559	4.20%	4.60%	12,500	4.40%	561	4.20%	4.60%	-	-	-	0.4%	-	-	14,533	14,930	-2,430
名古屋御園ビル	1,520	4.70%	74	4.50%	4.90%	1,530	4.70%	73	4.50%	4.90%	10	0.7%	-	-0.4%	-	-	1,865	1,378	151
四条烏丸	6,410	4.40%	285	4.20%	4.60%	6,420	4.40%	286	4.20%	4.60%	10	0.2%	-	0.1%	-	-	4,400	3,700	2,719
梅田スクエア	16,000	3.60%	587	3.40%	3.80%	15,900	3.60%	584	3.40%	3.80%	-100	-0.6%	-	-0.5%	-	-	15,523	15,725	174
新藤田ビル	20,000	4.10%	826	3.90%	4.30%	20,000	4.10%	824	3.90%	4.30%	-	-	-	-0.3%	-	-	24,000	21,264	-1,264
堺筋本町ビル	3,810	4.40%	169	4.20%	4.60%	3,860	4.40%	170	4.20%	4.60%	50	1.3%	-	0.7%	-	-	4,164	3,553	306
御堂筋ダイワビル	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	14,700	3.80%	587	3.60%	4.00%	-	-	-	0.1%	-	-	14,314	13,711	988
尼崎フロント	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	10,100	5.40%	551	5.20%	5.60%	-	-	-	-	-	-	9,300	8,253	1,846
リットシティ	4,490	5.40%	239	5.20%	5.60%	4,500	5.40%	240	5.20%	5.60%	10	0.2%	-	0.3%	-	-	4,094	2,452	2,047
ＮＨＫ広島ビル	3,470	5.30%	187	5.20%	5.50%	3,540	5.30%	189	5.20%	5.50%	70	2.0%	-	1.2%	-	-	2,770	2,953	586
東晴天神ビル	1,690	5.00%	85	4.90%	5.20%	1,690	5.00%	85	4.90%	5.20%	-	-	-	-0.2%	-	-	1,550	1,324	365
天神クリスタル	3,220	4.60%	152	4.50%	4.80%	3,140	4.60%	142	4.50%	4.80%	-80	-2.5%	-	-6.5%	-	-	5,000	3,662	-522
日之出天神ビル	4,310	4.60%	196	4.40%	4.60%	4,310	4.60%	196	4.40%	4.60%	-	-	-	-0.1%	-	-	3,657	3,370	939
72物件合計	1,229,480		44,221			1,230,580		44,211			1,100	0.1%		0.0%			1,047,774	944,583	285,996
ＬＳ新宿						23,400	3.20%	747	3.00%	3.40%							22,800	22,858	541
73物件合計						1,253,980		44,959									1,070,574	967,442	286,537

物件鑑定評価額推移

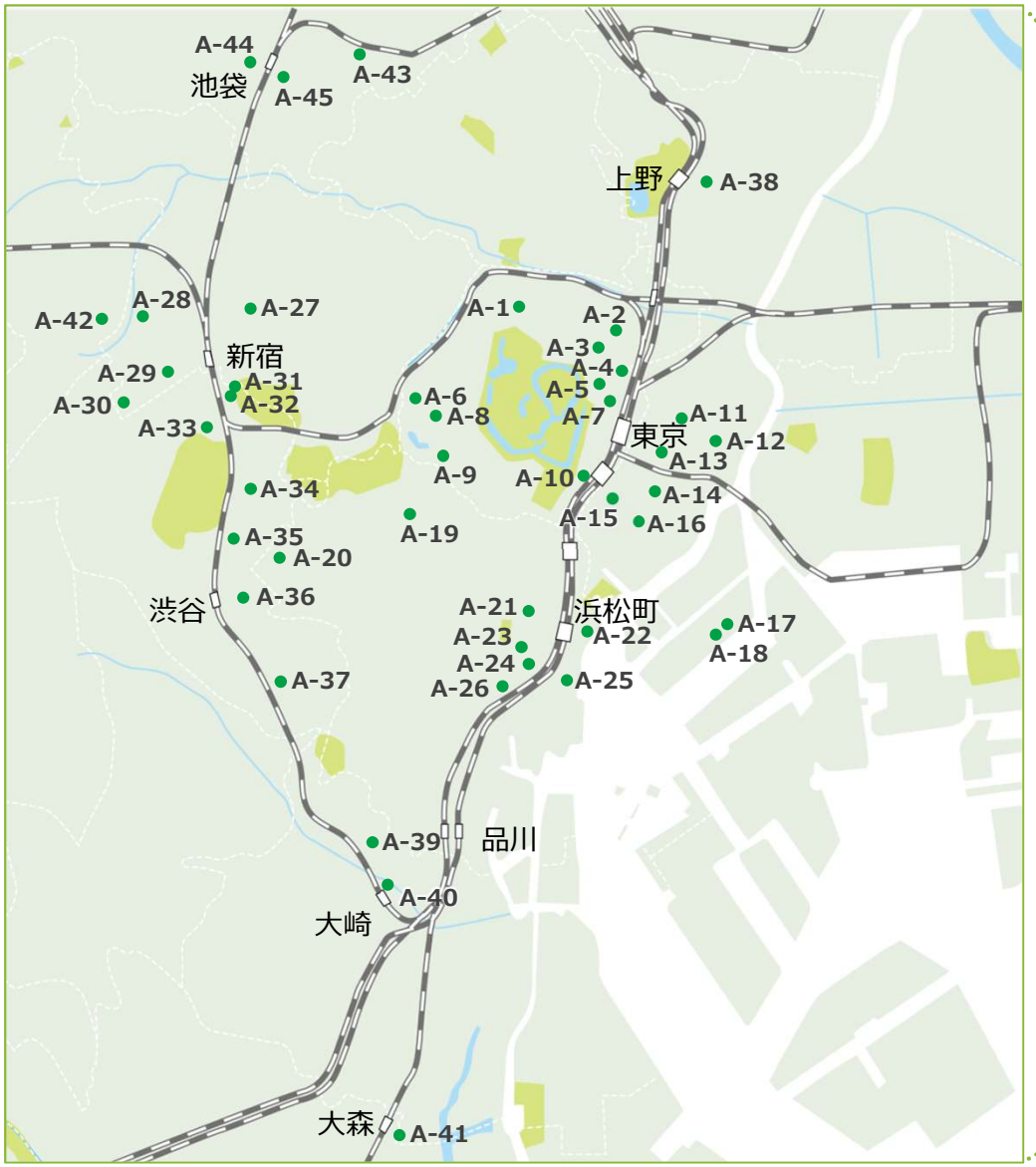
（百万円）

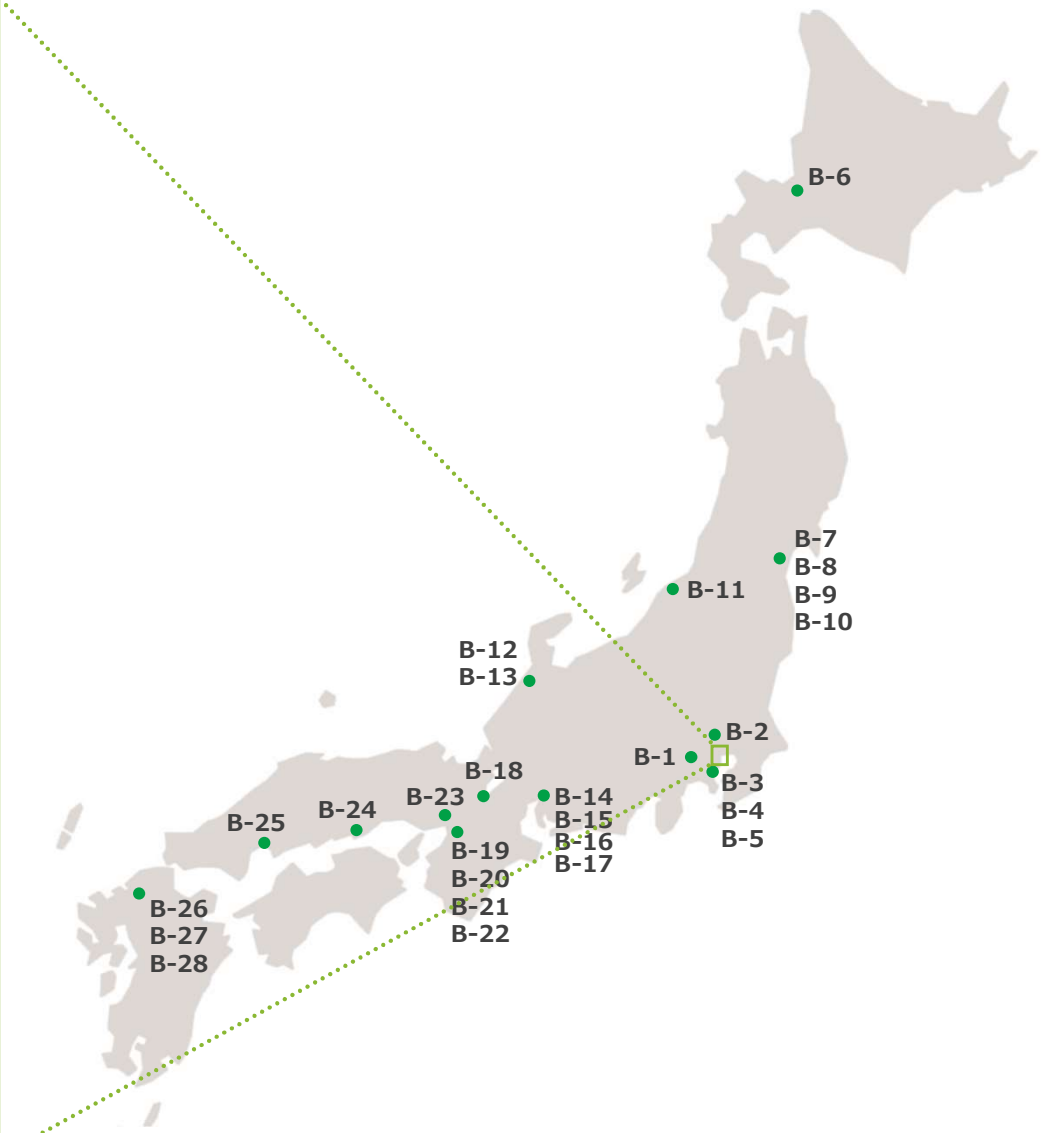
		'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期
評価額	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	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%
＜参考＞ 期末発行済投資口数	D	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
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
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
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%
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
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
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%
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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
＜参考＞ 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

＊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。

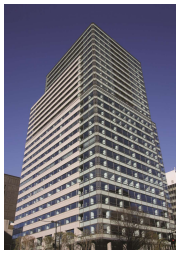
ポートフォリオマップ


A-44
池袋
A-45
A-43
上野
A-38
A-42
A-28
A-27
A-1
A-2
A-3
A-4
A-5
A-7
新宿
A-29
A-31
A-32
A-30
A-33
A-6
A-8
A-9
A-10
東京
A-11
A-12
A-13
A-14
A-15
A-16
A-34
A-35
A-19
A-20
渋谷
A-36
A-21
A-23
A-24
A-26
浜松町
A-22
A-25
A-17
A-18
A-37
A-39
品川
A-40
大崎
大森
A-41


B-6
B-7
B-8
B-9
B-10
B-11
B-12
B-13
B-2
B-1
B-3
B-4
B-5
B-18
B-23
B-14
B-15
B-16
B-17
B-25
B-24
B-19
B-20
B-21
B-22
B-26
B-27
B-28

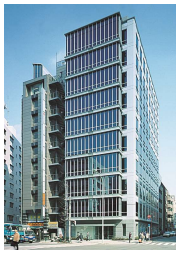
物件一覧・PML値

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 神田橋パークビルヂング

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㎡

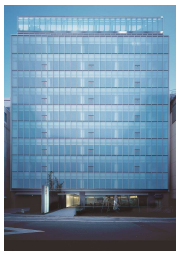
A-6 二番町ガーデン

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	スペースデザイン
竣工年月	2005/01
PML値	4.1%
基準階面積	434㎡

A-9 山王グランドビル

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

A-10 有楽町電気ビルヂング

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	スペースデザイン
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㎡

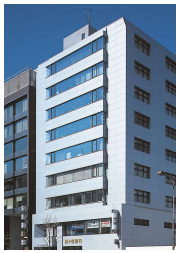
A-18 晴海センタービル

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

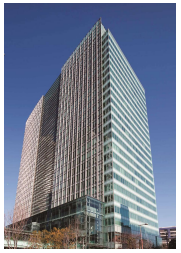


建物延床面積	8,094㎡
取得日	'03/03/14
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	ザイマックスアルファ
竣工年月	1982/12
PML値	5.4%
基準階面積	387㎡

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㎡

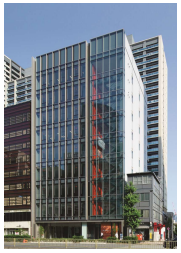
A-24 コスモ金杉橋ビル

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 シーバンスS棟

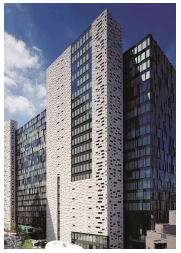
建物延床面積	166,405㎡
取得日	'20/01/31
追加取得日	-
建物所有割合	13.45%
不動産管理会社	清水建設
竣工年月	1991/01
PML値	1.7%
基準階面積	2,012㎡

A-26 田町フロントビル



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

A-27 新宿イーストサイドスクエア



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

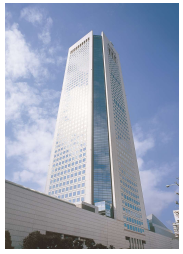
A-28 新宿フロントタワー

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

A-29 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

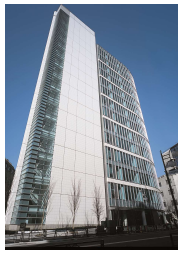
建物延床面積	5,982㎡
取得日	'19/01/23
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	三菱地所
竣工年月	2015/09
PML値	2.6%
基準階面積	560㎡

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	ザイマックスアルファ
竣工年月	1987/12
PML値	9.6%
基準階面積	386㎡

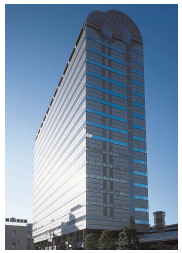
A-35 神宮前メディアスクエアビル

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㎡

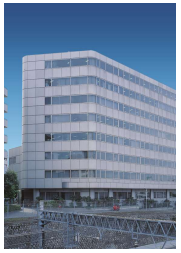
A-41 大森駅東口ビルディング

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 大塚東池袋ビルディング



建物延床面積	9,531㎡
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	1987/11
PML値	6.1%
基準階面積	903㎡

A-44 池袋二丁目ビルディング

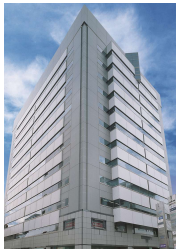
建物延床面積	3,157㎡
取得日	'01/09/25
追加取得日	-
建物所有割合	100.0%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1990/05
PML値	3.4%
基準階面積	244㎡

A-45 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	ザイマックスアルファ
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

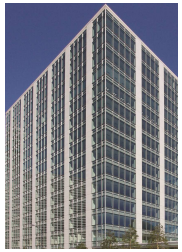


建物延床面積	18,329㎡
取得日	'05/03/31
追加取得日	'08/03/19
建物所有割合	80.4%
不動産管理会社	相互住宅
竣工年月	1996/07
PML値	3.9%
基準階面積	1,107㎡

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 AER

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

B-11 大同生命新潟ビル

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

B-12 金沢パークビル

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

B-13 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 名古屋広小路プレイス

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

B-16 名古屋広小路ビルヂング

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	東京海上日動ファシリティーズ
竣工年月	1987/08
PML値	4.2%
基準階面積	833㎡

ポートフォリオPML値

1.7%

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

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

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。現在では世界で1,000を超す企業や団体がその趣旨に賛同・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「気候変動への取り組み」参照）

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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	CO_2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。

銀座三和ビルでは、入居テナントを対象とした「ビルと管理の満足度調査」を実施。
その結果を踏まえて、1階エントランスホールをはじめとした共用部の改修工事を実施しました。

- 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

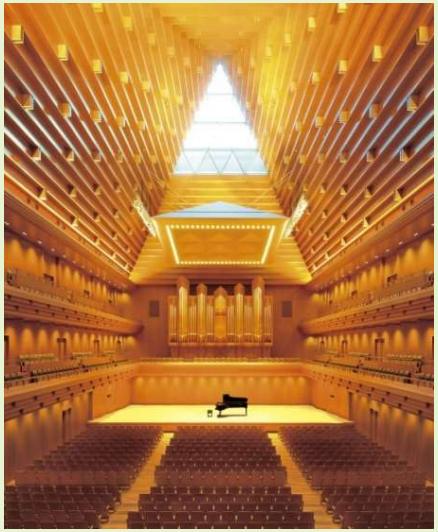
▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。

- 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、献血活動に対しての敷地提供など）

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 ▶

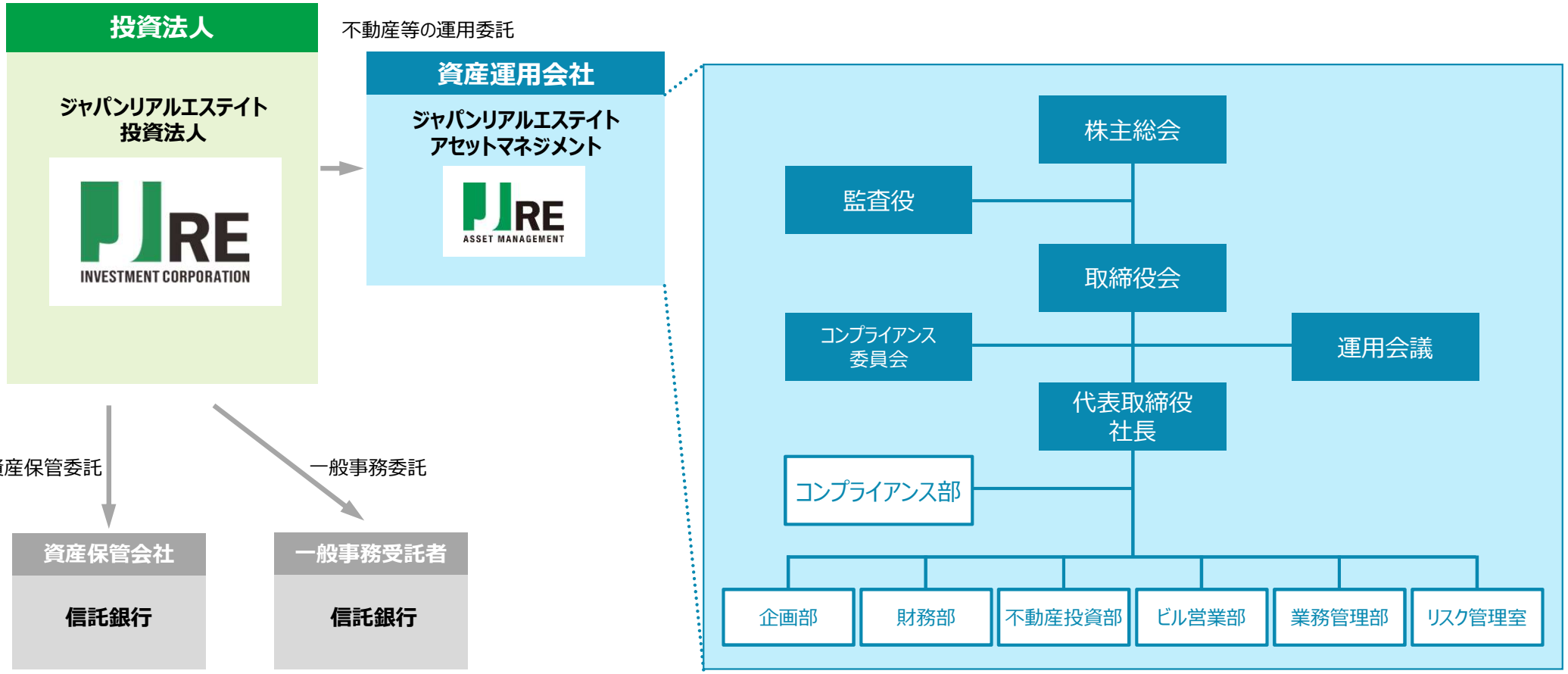


▼ 東京オペラシティ アートギャラリー

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。



ガバナンス②

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	報告内容・開催頻度・検討プロセス
● 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	● 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、多様な人財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㈱が行う
- ●『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社の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 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

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出向派遣
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

（73物件、取得価格合計1兆705億円）

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 A1、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

当該営業期間における分配可能金額＊及び１口当たり分配金＊＊に基づき、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分配可能金額×2.5%×（当該営業期間に係る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１口当たり分配金の単純平均）

＊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連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額）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）

＊＊１口当たり分配金：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。

なお、投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数とみなす。

また、当該営業期間を含む直近の６営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が１口当たり分配金に与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の６営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。

（ｉ）投資口の併合又は分割

その効力発生日の属する営業期間を含む直近の６営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の６営業期間内の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整。

（ⅱ）投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた口数（みなし時価発行口数）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。

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
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609
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
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
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	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%
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%
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%

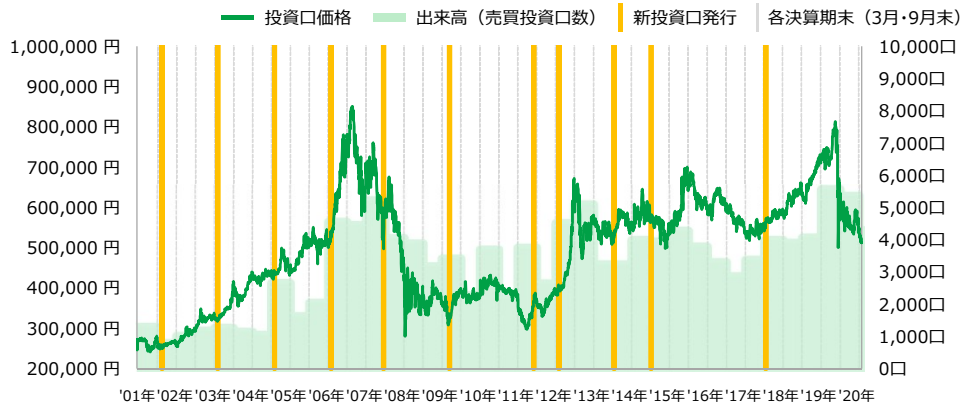
	'09/03期	'09/09期	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	'14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期
期間報酬	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238
取得報酬	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221
譲渡報酬	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0
報酬合計	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147
期末総資産	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
期中物件取得額	21,250	0	77,026	0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650	45,459	44,263
期中物件譲渡額	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0	0	0
期間報酬／期末総資産	0.10%	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%
インセンティブ報酬／期末総資産	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00%	0.01%	–	0.01%	0.03%
取得報酬／期中物件取得額	0.25%	–	0.49%	–	0.50%	–	0.46%	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%	–	–	–	–
報酬合計／期末総資産	0.10%	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%

	'16/03期	'16/09期	'17/03期
期間報酬	697	707	715
インセンティブ報酬	235	256	245
取得報酬	0	0	130
譲渡報酬	21	0	34
報酬合計	955	965	1,125
期末総資産	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	0	175	26,100
期中物件譲渡額	4,366	0	6,890
期間報酬／期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬／期末総資産	0.03%	0.03%	0.03%
取得報酬／期中物件取得額	–	0.50%	0.50%
譲渡報酬／期中物件譲渡額	0.50%	–	0.50%
報酬合計／期末総資産	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
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542
期末総資産	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254
期中物件取得額	10,530	43,020	25,025	11,020	0	34,135	17,300
期中物件譲渡額	0	10,000	650	0	3,078	6,528	0
NOI連動報酬／期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	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%
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%	–
報酬合計／期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%

投資口価格の推移

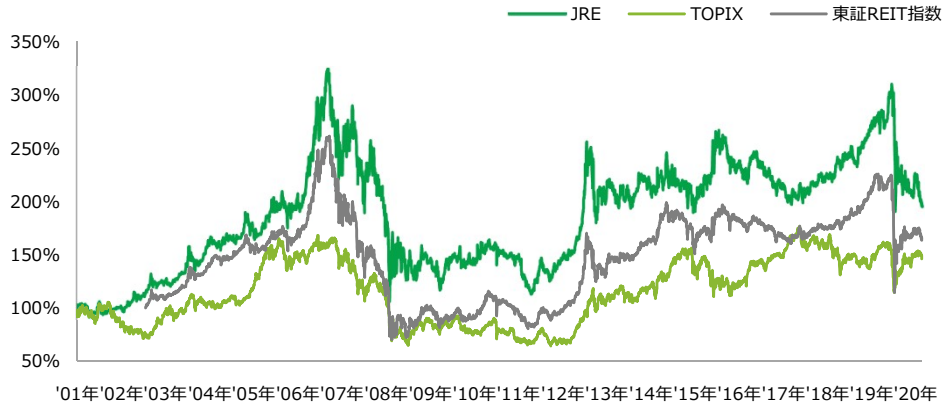
投資口価格の推移



＊ 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。

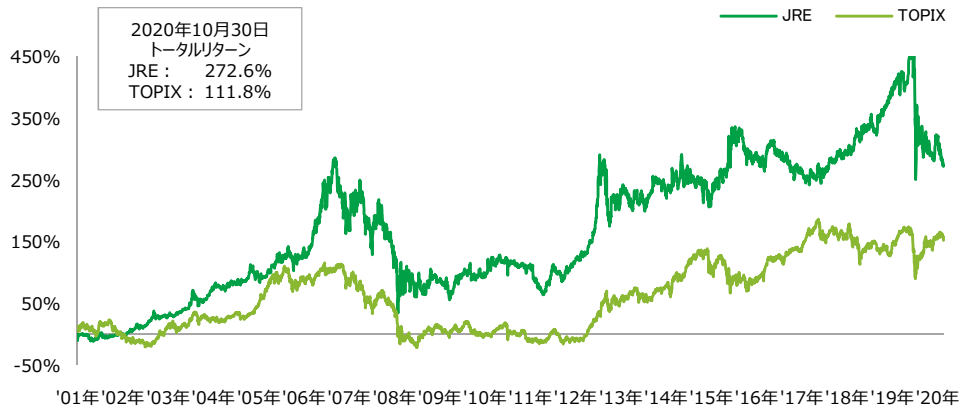
＊ グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
＊ 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
＊ 出所：ブルームバーグ

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2020年10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、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2020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、2020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（2020年10月30日現在）

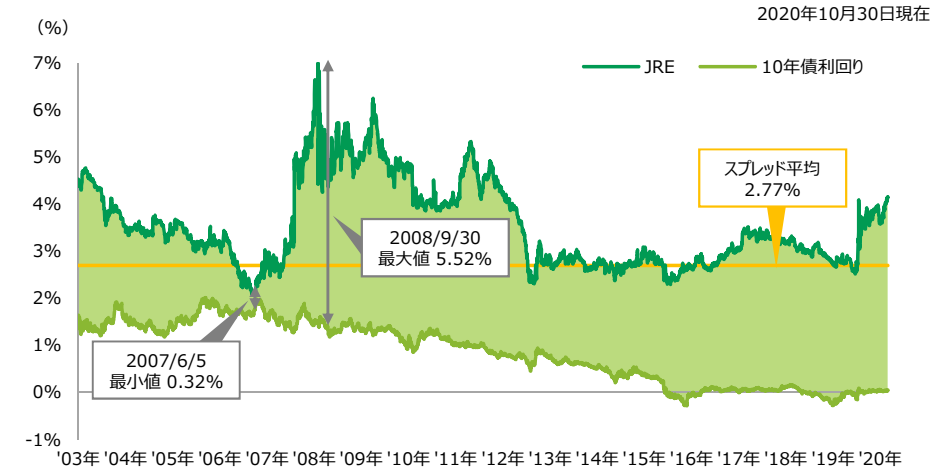


＊ トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
トータルリターン＝（（配当金の再投資による購入株数+1）×（直近終値/2001年9月10日の終値）-1）×100

＊ 日次ベースで2001年9月10日から2020年10月30日時点まで記載。
＊ 出所：ブルームバーグ

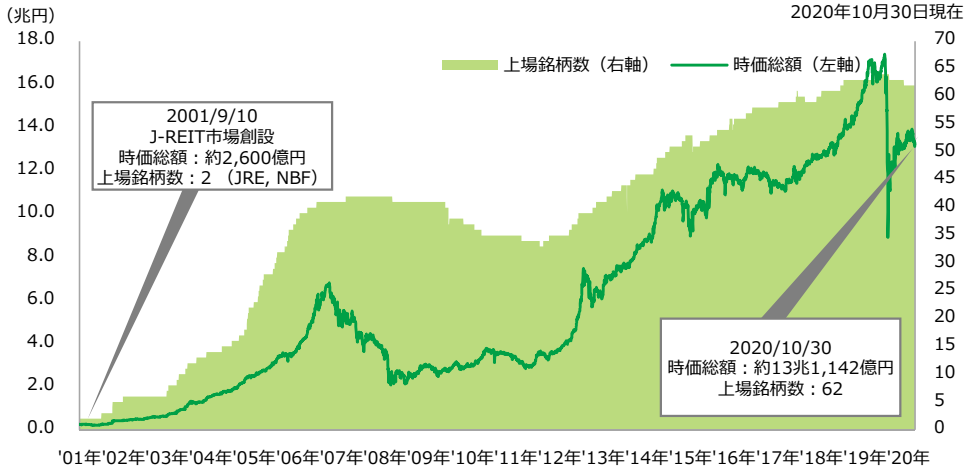
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）



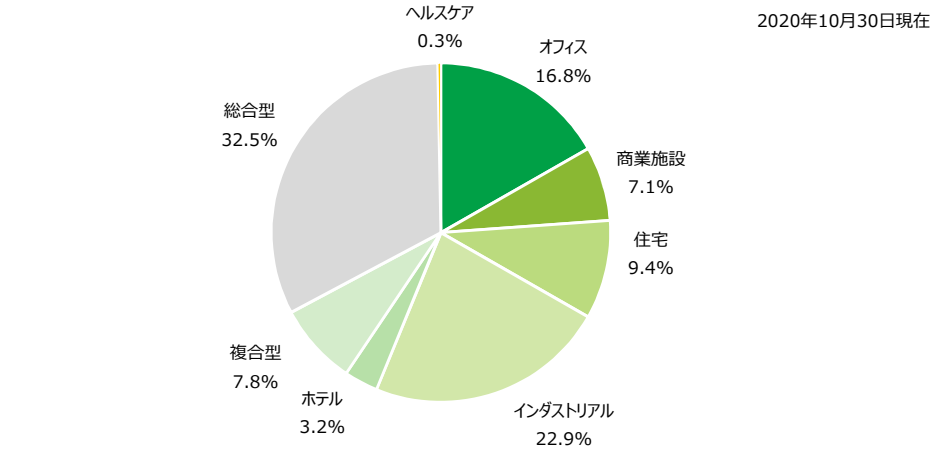
＊ 日次ベースで2003年9月1日から2020年10月30日時点まで記載。＊ 配当利回りは実績ベース。＊ 出所：ブルームバーグ

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



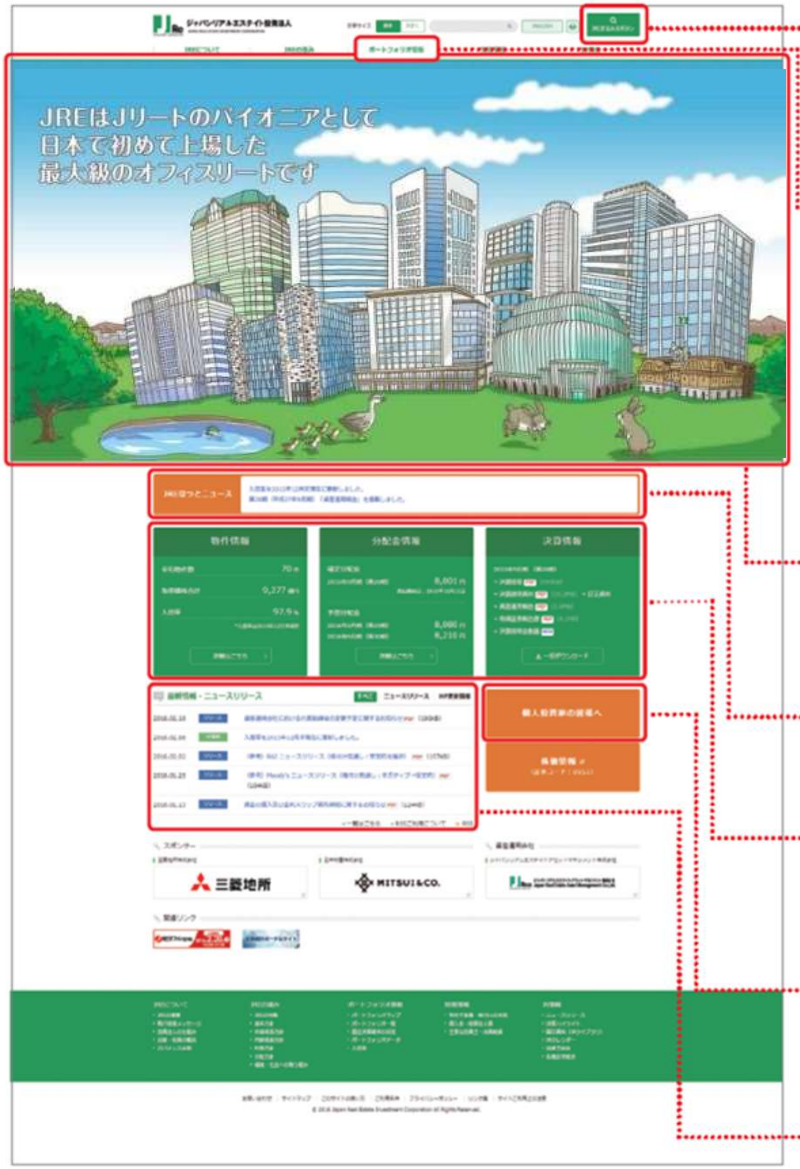
＊「複合型」は2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上不動産で運用するJ-REITとして分類。
＊ 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、ブルームバーグ、WEBサイト

JRE時価総額

＊ 出所：ブルームバーグ

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

1. 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。
2. 「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。
3. 「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。
4. 「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。
5. 「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。
6. 「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。
7. 不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約）を締結している場合は、実質的なテナントの数（エンドテナントの数）を「テナント数」として記載している。
8. 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）。
9. 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
10. 「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。
11. 「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。
12. 「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
13. 「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）
14. 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日に日本ブランズウィックビル（旧名称）の借地権付建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。なお、2020年4月20日付けにて物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更している。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付け建物譲渡に伴い、2001年11月30日付け取得価格34,600,000千円から、取得時の建物購入価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付け店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付け取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
15. 「スポンサー」とは、資産運用会社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式会社の株主2社（三菱地所株式会社、三井物産株式会社）を指す。
16. 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）。
17. 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。

物件名称	略称	物件名称	略称	物件名称	略称
北の丸スクエア	北の丸スクエア	田町フロントビル	田町フロント	８・３スクエア北ビル	８・３スクエア
ＭＤ神田ビル	ＭＤ神田ビル	新宿イーストサイドスクエア	新宿イースト	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
神田橋パークビルヂング	神田橋パークビル	新宿フロントタワー	新宿フロント	東二番丁スクエア	東二番丁
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町ＦＣＮ	新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
大手町パークビルディング	大手町パークビル	東京オペラシティビル	オペラシティ	ＡＥＲ	ＡＥＲ
二番町ガーデン	二番町ガーデン	フロントプレイス南新宿	ＦＰ南新宿	大同生命新潟ビル	大同生命新潟ビル
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	三菱ＵＦＪ信託ビル	リンクスクエア新宿	ＬＳ新宿	金沢パークビル	金沢パークビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	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	神宮前テラス	神宮前テラス	錦パークビル	錦パークビル
有楽町電気ビルヂング	有楽町電気ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前ＭＳビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
フロントプレイス日本橋	ＦＰ日本橋	渋谷クロスタワー（底地）	渋谷クロスタワー（底地）	名古屋広小路ビルヂング	名古屋広小路ビル
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	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ	ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	四条烏丸センタービル	四条烏丸
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	梅田スクエアビルディング	梅田スクエア
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	新藤田ビル	新藤田ビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座ＥＭビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
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	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
晴海センタービル	晴海センタービル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	尼崎フロントビル	尼崎フロント
赤坂パークビル	赤坂パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	リットシティビル	リットシティ
青山クリスタルビル	青山クリスタル	池袋ＹＳビル	池袋ＹＳビル	ＮＨＫ広島放送センタービル	ＮＨＫ広島ビル
クローバー芝公園	クローバー芝公園	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
汐留ビルディング	汐留ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	ＭＭパークビル	ＭＭパークビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	クイーンズタワーＡ	クイーンズ		
シーバンスS棟	シーバンスS	武蔵小杉ＳＴＭビル	武蔵小杉ＳＴＭビル		

MEMO

将来予想に関する記述についてのご説明

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