

2019年11月12日

各位

<資産運用会社名>

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

代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹

問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将

TEL.03-3211-7951

## 2019年3月期決算説明資料の一部訂正のお知らせ

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が2019年5月16日付けにて発表しましたジャパンリアルエステイト投資法人の2019年3月期決算説明資料に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

### 訂正④

46ページ「新規マーケット賃料水準の推移（その他都市）」の赤字部分

#### 【訂正前】

| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|----------|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
|          | '03/12                           | '04/12 | '05/12 | '06/12 | '07/12 | '08/12 | '09/12 | '10/12 | '11/12 | '12/12 | '13/12 | '14/12 | '15/12 | '16/12 | '17/12 | '18/06 | '18/12 |  |
| 定禅寺パークビル |                                  | 105    | 114    | 114    | 116    | 102    | 91     | 91     | 86     | 86     | 86     | 86     | 86     | 86     | 86     | 86     | 100    |  |
| A E R    |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 68     | 78     | 86     | 88     | 100    |  |

#### 【訂正後】

| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|----------|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
|          | '03/12                           | '04/12 | '05/12 | '06/12 | '07/12 | '08/12 | '09/12 | '10/12 | '11/12 | '12/12 | '13/12 | '14/12 | '15/12 | '16/12 | '17/12 | '18/06 | '18/12 |  |
| 定禅寺パークビル |                                  | 110    | 119    | 119    | 121    | 107    | 95     | 95     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 100    |  |
| A E R    |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 74     | 85     | 93     | 96     | 100    |  |

### <参考> 訂正後の「2019年3月期 新規マーケット賃料水準の推移（その他都市）」

| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |     |     |
|--------------|-----------------|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|-----|
|              |                 | '03/12                           | '04/12 | '05/12 | '06/12 | '07/12 | '08/12 | '09/12 | '10/12 | '11/12 | '12/12 | '13/12 | '14/12 | '15/12 | '16/12 | '17/12 | '18/06 | '18/12 |     |     |
| 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     | 96     | 100    |     |     |
|              | さいたま市 さいたま浦和ビル  | 79                               | 68     | 82     | 93     | 96     | 89     | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     | 79     | 82     | 82     | 86     | 96     | 100    |     |     |
|              | 横浜市 MMパークビル     |                                  |        |        |        |        | 112    | 85     | 85     | 82     | 82     | 82     | 82     | 88     | 91     | 97     | 97     | 100    |     |     |
|              | 川崎市 クイーンズ       |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 79     | 83     | 94     | 97     | 97     | 100    |     |     |
|              | 川崎市 川崎砂子ビル      | 100                              | 100    | 100    | 100    | 104    | 100    | 92     | 92     | 72     | 72     | 76     | 84     | 92     | 96     | 100    | 100    | 100    |     |     |
|              | 川崎市 武蔵小杉S T Mビル |                                  |        |        |        |        | 89     | 83     | 83     | 77     | 77     | 77     | 77     | 80     | 89     | 94     | 94     | 100    |     |     |
|              | 札幌市 8・3スクエア     |                                  |        |        |        |        | 82     | 82     | 79     | 79     | 76     | 76     | 76     | 79     | 85     | 97     | 100    | 100    |     |     |
|              | 仙台市 定禅寺パークビル    |                                  |        | 110    | 119    | 119    | 121    | 107    | 95     | 95     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 90     | 100 |     |
|              | 仙台市 東二番丁        |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 70     | 70     | 76     | 85     | 85     | 91     | 94  | 100 |
|              | 仙台市 仙台ホムマビル     | 109                              | 105    | 114    | 114    | 116    | 105    | 91     | 77     | 73     | 73     | 73     | 73     | 73     | 73     | 73     | 82     | 91     | 100 |     |
| 新潟市 A E R    |                 |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 74     | 85     | 93     | 96     | 100    |     |     |
| 新潟市 大同生命新潟ビル |                 |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 100    |     |     |
| 金沢市 金沢パークビル  | 86              | 86                               | 84     | 95     | 95     | 86     | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     | 86     | 93     | 96     | 100    | 100    |     |     |
| 金沢市 金沢上堤町ビル  |                 |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 84     | 95     | 100    | 100    |     |     |
| 名古屋          | 錦パークビル          |                                  |        |        | 130    | 130    | 122    | 107    | 93     | 89     | 83     | 83     | 85     | 89     | 89     | 91     | 96     | 100    |     |     |
|              | 広小路プレイス         |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 86     | 86     | 86     | 86     | 95     | 100    | 100 |     |
|              | 名古屋小丸ビル         | 119                              | 119    | 127    | 127    | 127    | 123    | 115    | 96     | 92     | 88     | 88     | 88     | 88     | 88     | 88     | 96     | 100    | 100 |     |
| 京都           | 名古屋御園ビル         | 111                              | 111    | 117    | 113    | 113    | 109    | 104    | 91     | 83     | 74     | 70     | 72     | 74     | 74     | 76     | 91     | 100    | 100 |     |
|              | 四条烏丸            |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 70     | 76     | 84     | 84     | 89     | 89     | 100 |     |
| 大阪           | 梅田スクエア          |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 83     | 90     | 94     | 96     | 100    |     |     |
|              | 新藤田ビル           |                                  |        |        |        |        |        | 103    | 88     | 78     | 78     | 78     | 78     | 78     | 81     | 81     | 88     | 97     | 100 |     |
|              | 堺筋本町ビル          | 104                              | 92     | 104    | 121    | 121    | 108    | 88     | 79     | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     | 79     | 96     | 96     | 100    | 100 |     |
| 福岡           | 御堂筋タイフビル        | 97                               | 93     | 107    | 128    | 131    | 114    | 86     | 86     | 86     | 86     | 79     | 79     | 79     | 83     | 93     | 93     | 100    | 100 |     |
|              | 尼崎フロント          |                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 86     | 86     | 93     | 93     | 100 |     |
| 岡山           | リットシティ          |                                  |        |        | 90     | 90     | 87     | 83     | 83     | 83     | 85     | 85     | 87     | 97     | 97     | 100    | 100    | 100    |     |     |
| 広島           | N H K広島ビル       |                                  |        | 90     | 103    | 107    | 107    | 97     | 97     | 95     | 95     | 95     | 95     | 97     | 97     | 97     | 100    | 100    | 100 |     |
|              | 福岡              | 74                               | 70     | 70     | 74     | 78     | 78     | 67     | 67     | 65     | 65     | 65     | 65     | 74     | 74     | 85     | 93     | 100    | 100 |     |
|              | 天神グスタル          |                                  |        | 90     | 93     | 93     | 79     | 66     | 66     | 66     | 66     | 66     | 69     | 79     | 83     | 86     | 93     | 100    | 100 |     |
| 日之出天神ビル      | 73              | 67                               | 70     | 76     | 76     | 76     | 67     | 67     | 64     | 64     | 64     | 67     | 73     | 76     | 82     | 88     | 94     | 100    | 100 |     |

訂正②

58 ページ「物件鑑定評価額の詳細一覧②」の赤字部分

【訂正前】

| 名称     | 2018年9月期  |       |        |       |         | 2019年3月期  |       |        |       |         | 増減    |      |        |         |        | 取得価格   | '19/03期末簿価 | '19/03期末鑑定評価額 - 簿価 |         |
|--------|-----------|-------|--------|-------|---------|-----------|-------|--------|-------|---------|-------|------|--------|---------|--------|--------|------------|--------------------|---------|
|        | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 価格    | 増減率  | 直接還元法  |         | DCF法   |        |            |                    |         |
|        |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |       |      | 還元利回り  | 査定CF増減率 | 割引率    |        |            |                    | 最終還元利回り |
| 東二番丁   | 14,000    | 4.90% | 690    | 4.70% | 5.10%   | 14,100    | 4.80% | 680    | 4.60% | 5.00%   | 100   | 0.7% | -0.10% | -1.3%   | -0.10% | -0.10% | 9,950      | 8,762              | 5,337   |
| 71物件合計 | 1,158,140 |       | 43,186 |       |         | 1,167,140 |       | 43,302 |       |         | 9,000 | 0.8% |        | 0.3%    |        |        | 1,014,667  | 923,865            | 243,274 |
| 73物件合計 |           |       |        |       |         | 1,178,420 |       | 43,717 |       |         |       |      |        |         |        |        | 1,025,687  | 935,057            | 243,362 |

【訂正後】

| 名称     | 2018年9月期  |       |        |       |         | 2019年3月期  |       |        |       |         | 増減    |      |        |         |        | 取得価格   | '19/03期末簿価 | '19/03期末鑑定評価額 - 簿価 |         |
|--------|-----------|-------|--------|-------|---------|-----------|-------|--------|-------|---------|-------|------|--------|---------|--------|--------|------------|--------------------|---------|
|        | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 価格    | 増減率  | 直接還元法  |         | DCF法   |        |            |                    |         |
|        |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |       |      | 還元利回り  | 査定CF増減率 | 割引率    |        |            |                    | 最終還元利回り |
| 東二番丁   | 14,000    | 4.90% | 690    | 4.70% | 5.10%   | 14,100    | 4.80% | 678    | 4.60% | 5.00%   | 100   | 0.7% | -0.10% | -1.7%   | -0.10% | -0.10% | 9,950      | 8,762              | 5,337   |
| 71物件合計 | 1,158,140 |       | 43,186 |       |         | 1,167,140 |       | 43,299 |       |         | 9,000 | 0.8% |        | 0.3%    |        |        | 1,014,667  | 923,865            | 243,274 |
| 73物件合計 |           |       |        |       |         | 1,178,420 |       | 43,715 |       |         |       |      |        |         |        |        | 1,025,687  | 935,057            | 243,362 |

<参考> 訂正後の「物件鑑定評価額の詳細一覧②」

| 名称          | 2018年9月期  |       |        |       |         | 2019年3月期  |       |        |       |         | 増減    |       |        |         |        | 取得価格   | '19/03期末簿価 | '19/03期末鑑定評価額 - 簿価 |         |
|-------------|-----------|-------|--------|-------|---------|-----------|-------|--------|-------|---------|-------|-------|--------|---------|--------|--------|------------|--------------------|---------|
|             | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 評価額       | 直接還元法 |        | DCF法  |         | 価格    | 増減率   | 直接還元法  |         | DCF法   |        |            |                    |         |
|             |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |           | 還元利回り | 査定CF   | 割引率   | 最終還元利回り |       |       | 還元利回り  | 査定CF増減率 | 割引率    |        |            |                    | 最終還元利回り |
| 八王子ファースト    | 5,050     | 4.70% | 248    | 4.50% | 4.90%   | 5,060     | 4.70% | 248    | 4.50% | 4.90%   | 10    | 0.2%  | -      | -       | -      | -      | 5,679      | 4,854              | 205     |
| さいたま浦和ビル    | 2,480     | 4.70% | 119    | 4.50% | 4.90%   | 2,640     | 4.70% | 127    | 4.50% | 4.90%   | 160   | 6.5%  | -      | 6.5%    | -      | -      | 2,574      | 2,460              | 179     |
| MMパークビル     | 40,400    | 4.10% | 1,694  | 3.90% | 4.30%   | 40,400    | 4.10% | 1,691  | 3.90% | 4.30%   | -     | -     | -      | -0.2%   | -      | -      | 37,400     | 31,152             | 9,247   |
| クイーンズ       | 22,500    | 4.00% | 911    | 3.70% | 4.30%   | 22,100    | 3.90% | 878    | 3.60% | 4.20%   | -400  | -1.8% | -0.10% | -3.6%   | -0.10% | -0.10% | 17,200     | 16,341             | 5,758   |
| 川崎砂子ビル      | 3,170     | 4.60% | 147    | 4.40% | 4.80%   | 3,200     | 4.60% | 147    | 4.40% | 4.80%   | 30    | 0.9%  | -      | 0.4%    | -      | -      | 3,375      | 2,870              | 329     |
| 武蔵小杉S T Mビル | 4,580     | 4.50% | 207    | 4.30% | 4.70%   | 4,580     | 4.50% | 207    | 4.30% | 4.70%   | -     | -     | -      | -       | -      | -      | 4,000      | 3,764              | 815     |
| 8・3スクエア     | 9,160     | 4.70% | 446    | 4.50% | 4.90%   | 9,530     | 4.70% | 467    | 4.50% | 4.90%   | 370   | 4.0%  | -      | 4.5%    | -      | -      | 7,100      | 5,756              | 3,773   |
| 定禅寺パークビル    | 1,030     | 5.40% | 57     | 5.20% | 5.60%   | 1,030     | 5.40% | 57     | 5.20% | 5.60%   | -     | -     | -      | 0.1%    | -      | -      | 1,000      | 982                | 47      |
| 東二番丁        | 14,000    | 4.90% | 690    | 4.70% | 5.10%   | 14,100    | 4.80% | 678    | 4.60% | 5.00%   | 100   | 0.7%  | -0.10% | -1.7%   | -0.10% | -0.10% | 9,950      | 8,762              | 5,337   |
| 仙台ホムズビル     | 2,620     | 5.10% | 135    | 4.90% | 5.30%   | 2,640     | 5.10% | 135    | 4.90% | 5.30%   | 20    | 0.8%  | -      | 0.1%    | -      | -      | 3,174      | 2,839              | -199    |
| A E R       | 20,000    | 4.10% | 846    | 3.90% | 4.30%   | 20,200    | 4.10% | 850    | 3.90% | 4.30%   | 200   | 1.0%  | -      | 0.6%    | -      | -      | 18,640     | 18,197             | 2,002   |
| 金沢パークビル     | 6,000     | 5.60% | 361    | 5.40% | 5.80%   | 6,040     | 5.60% | 357    | 5.40% | 5.80%   | 40    | 0.7%  | -      | -1.0%   | -      | -      | 4,580      | 4,437              | 1,602   |
| 金沢上堤町ビル     | 3,110     | 5.50% | 177    | 5.30% | 5.70%   | 3,140     | 5.50% | 178    | 5.30% | 5.70%   | 30    | 1.0%  | -      | 0.7%    | -      | -      | 2,780      | 2,584              | 555     |
| 錦パークビル      | 5,300     | 4.80% | 263    | 4.60% | 5.00%   | 5,190     | 4.80% | 254    | 4.60% | 5.00%   | -110  | -2.1% | -      | -3.5%   | -      | -      | 5,975      | 5,071              | 118     |
| 広小路プレイス     | 11,500    | 4.10% | 479    | 3.90% | 4.30%   | 12,500    | 4.00% | 508    | 3.80% | 4.20%   | 1,000 | 8.7%  | -0.10% | 6.2%    | -0.10% | -0.10% | 8,567      | 7,890              | 4,609   |
| 名古屋広小強ビル    | 13,000    | 4.50% | 609    | 4.30% | 4.70%   | 13,100    | 4.50% | 617    | 4.30% | 4.70%   | 100   | 0.8%  | -      | 1.4%    | -      | -      | 14,533     | 15,406             | -2,306  |
| 名古屋御園ビル     | 1,460     | 4.80% | 73     | 4.60% | 5.00%   | 1,470     | 4.80% | 73     | 4.60% | 5.00%   | 10    | 0.7%  | -      | 0.1%    | -      | -      | 1,865      | 1,455              | 14      |
| 四条烏丸        | 5,630     | 4.70% | 268    | 4.50% | 4.90%   | 5,980     | 4.60% | 278    | 4.40% | 4.80%   | 350   | 6.2%  | -0.10% | 4.0%    | -0.10% | -0.10% | 4,400      | 3,839              | 2,140   |
| 梅田スクエア      | 16,900    | 3.70% | 649    | 3.50% | 3.90%   | 17,000    | 3.70% | 651    | 3.50% | 3.90%   | 100   | 0.6%  | -      | 0.2%    | -      | -      | 15,523     | 15,782             | 1,217   |
| 新藤田ビル       | 19,700    | 4.20% | 853    | 4.00% | 4.40%   | 19,700    | 4.20% | 853    | 4.00% | 4.40%   | -     | -     | -      | 0.1%    | -      | -      | 24,000     | 21,679             | -1,979  |
| 堺筋本町ビル      | 3,470     | 4.50% | 159    | 4.30% | 4.70%   | 3,580     | 4.50% | 165    | 4.30% | 4.70%   | 110   | 3.2%  | -      | 3.9%    | -      | -      | 4,164      | 3,621              | -41     |
| 御堂筋ダイヤビル    | 14,900    | 3.90% | 620    | 3.70% | 4.10%   | 14,900    | 3.90% | 618    | 3.70% | 4.10%   | -     | -     | -      | -0.4%   | -      | -      | 14,314     | 13,789             | 1,110   |
| 尼崎フロント      | 10,100    | 5.40% | 550    | 5.20% | 5.60%   | 10,100    | 5.40% | 549    | 5.20% | 5.60%   | -     | -     | -      | -0.2%   | -      | -      | 9,300      | 8,527              | 1,572   |
| 丸の内スクエア     | 4,160     | 5.50% | 230    | 5.30% | 5.70%   | 4,160     | 5.50% | 230    | 5.30% | 5.70%   | -     | -     | -      | -0.1%   | -      | -      | 4,094      | 2,591              | 1,568   |
| N H K広島ビル   | 3,210     | 5.40% | 175    | 5.30% | 5.60%   | 3,370     | 5.40% | 187    | 5.30% | 5.60%   | 160   | 5.0%  | -      | 6.6%    | -      | -      | 2,770      | 2,938              | 431     |
| 東横天神ビル      | 1,460     | 5.10% | 76     | 5.00% | 5.30%   | 1,560     | 5.10% | 82     | 5.00% | 5.30%   | 100   | 6.8%  | -      | 8.1%    | -      | -      | 1,550      | 1,353              | 206     |
| 天神クリスタル     | 3,050     | 4.70% | 150    | 4.60% | 4.90%   | 3,070     | 4.70% | 150    | 4.60% | 4.90%   | 20    | 0.7%  | -      | 0.1%    | -      | -      | 5,000      | 3,842              | -772    |
| 日之出天神ビル     | 4,480     | 4.70% | 210    | 4.50% | 4.70%   | 4,480     | 4.70% | 210    | 4.50% | 4.70%   | -     | -     | -      | -       | -      | -      | 3,657      | 3,380              | 1,099   |
| 71物件合計      | 1,158,140 |       | 43,186 |       |         | 1,167,140 |       | 43,299 |       |         | 9,000 | 0.8%  |        | 0.3%    |        |        | 1,014,667  | 923,865            | 243,274 |
| F P 南新宿     |           |       |        |       |         | 9,420     | 3.30% | 313    | 3.00% | 3.40%   |       |       |        |         |        |        | 9,250      | 9,342              | 77      |
| 大同生命新堀ビル    |           |       |        |       |         | 1,860     | 5.30% | 101    | 5.10% | 5.50%   |       |       |        |         |        |        | 1,770      | 1,849              | 10      |
| 73物件合計      |           |       |        |       |         | 1,178,420 |       | 43,715 |       |         |       |       |        |         |        |        | 1,025,687  | 935,057            | 243,362 |

以上