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

25th ANNIVERSARY 2001-2026

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

2026年9月期 決算説明資料

（2026年4月1日～2026年9月30日）



証券コード
8952

1 成長戦略 2
2 決算及び業績予想 5
3 運用ハイライト 10
- 内部成長 11
- 外部成長 15
- 財務戦略 17
- 分配戦略 19
4 サステナビリティ 21
5 ポートフォリオ概況 25
6 Appendix 30

1 成長戦略



成長戦略

内部成長を軸に、各戦略を推進し、EPU･DPU成長目標を上方修正

EPU成長目標（年平均）

3% ▶ **3.5%**
上方修正

DPU成長目標（年平均）

2% ▶ **2.5%**
上方修正

①内部成長

賃料増額目標を引き上げ、内部成長を加速

	従来目標		新目標
増額割合	70%以上	▶	**80%以上**
増額改定率	7%以上	▶	**10%以上**

②外部成長

優良物件の取得と資産入替を推進

三菱地所の豊富なパイプラインを活用し、優良物件を取得

資産入替によりポートフォリオの賃料成長力を強化

③財務戦略

市場環境に応じた柔軟な資金調達

長期変動や中期年限の長期固定借入等を活用し、金利コストを抑制

J-REIT最高位の信用力を活かし、有利な条件での調達を継続

④分配戦略

譲渡益の還元と内部留保の活用

継続的な資産入替により譲渡益を還元

含み益 **3,711億円(含み損益率34.2%)**

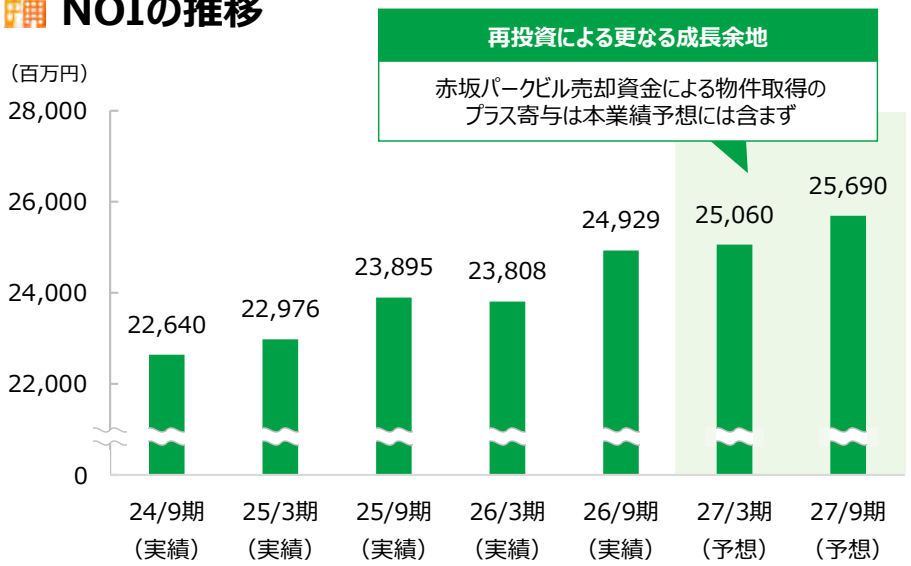
内部留保残高 **144億円**

＊「EPU」は1口当たり分配金から不動産等売却益（内部留保、分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取崩を除いた値を指す。次頁以降も同様。
＊「DPU」は1口当たり分配金を指す。次頁以降も同様。

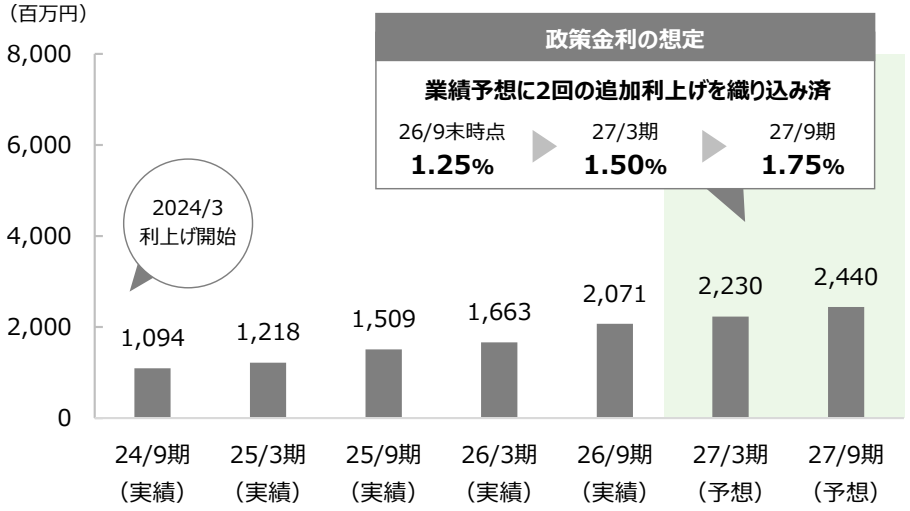
支払利息を上回るNOI成長

▶支払利息の増加を大きく上回るNOI成長により、EPUの持続的成長を目指す

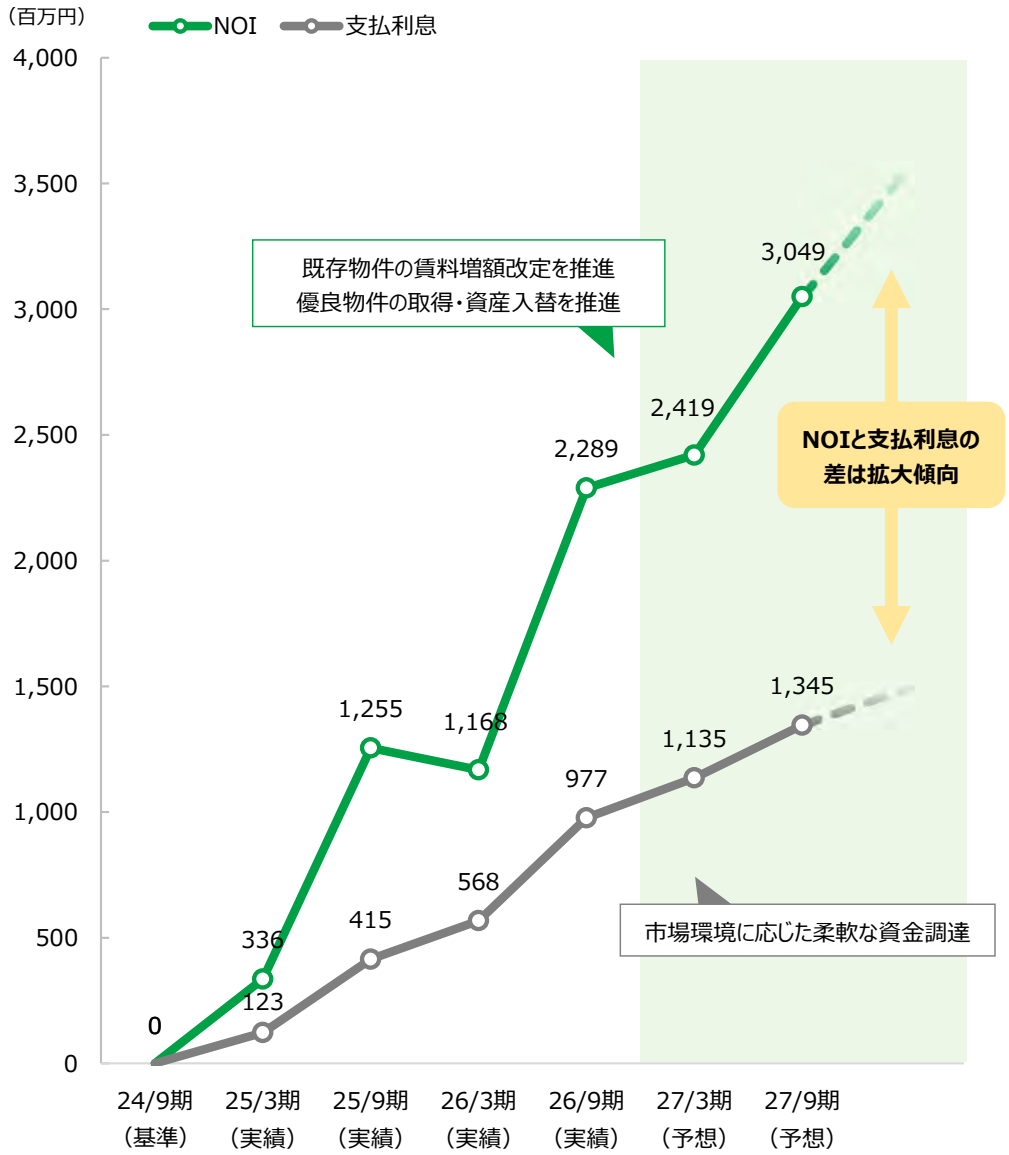
NOIの推移



支払利息の推移



NOI・支払利息の増加額累積（24年9月期比）



2 決算及び業績予想



キーメッセージ

2026年9月期　決算

- 賃料増額改定等の加速により、既存ビルの力強い内部成長を牽引
- 既存ビルの内部成長と26年3月期及び26年9月期取得物件の収益寄与により
  賃貸収益は前期比12億円の増加
- EPUは前期比、業績予想比で共に増加し、DPUは前期比25円増の2,561円を達成

2027年3月期･2027年9月期　業績予想

- 賃料改定の更なる加速による賃貸収益の拡大が支払利息の増加を上回り
  EPUは2026年3月期から3期で＋4%、年平均＋2.7%の成長を見込む
- DPUは年平均＋2.5%成長へ上方修正、2027年9月期に2,625円を見込む

2026年9月期　決算概要

項目	2026年3月期 実績	2026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	42,443 百万円	43,756 百万円	+1,312 百万円	43,860 百万円	-103 百万円
賃貸事業収益	36,817 百万円	38,027 百万円	+1,210 百万円	38,180 百万円	-152 百万円
（内、賃料共益費）	32,919 百万円	34,034 百万円	+1,115 百万円	34,010 百万円	+24 百万円
不動産等売却益	5,626 百万円	5,728 百万円	+101 百万円	5,680 百万円	+48 百万円
営業費用	21,849 百万円	22,108 百万円	+259 百万円	22,320 百万円	-211 百万円
賃貸事業費用	19,317 百万円	19,556 百万円	+238 百万円	19,760 百万円	-203 百万円
（内、減価償却費）	6,309 百万円	6,458 百万円	+148 百万円	6,440 百万円	+18 百万円
販売費及び一般管理費	2,531 百万円	2,552 百万円	+21 百万円	2,560 百万円	-7 百万円
(内、資産運用報酬)	2,047 百万円	2,120 百万円	+73 百万円	2,100 百万円	+20 百万円
NOI　（*）	23,808 百万円	24,929 百万円	+1,120 百万円	24,860 百万円	+69 百万円
賃貸事業損益　（*）	17,499 百万円	18,471 百万円	+972 百万円	18,420 百万円	+51 百万円
営業利益	20,594 百万円	21,647 百万円	+1,052 百万円	21,530 百万円	+117 百万円
営業外収益	51 百万円	70 百万円	+19 百万円	60 百万円	+10 百万円
営業外費用	1,719 百万円	2,189 百万円	+470 百万円	2,190 百万円	0 百万円
(内、支払利息)	1,663 百万円	2,071 百万円	+408 百万円	2,070 百万円	+1 百万円
経常利益	18,926 百万円	19,528 百万円	+601 百万円	19,400 百万円	+128 百万円
法人税等調整額等	320 百万円	317 百万円	-3 百万円	270 百万円	+47 百万円
(内、法人税等)	11 百万円	11 百万円	0 百万円	10 百万円	+1 百万円
(内、法人税等調整額)	309 百万円	305 百万円	-3 百万円	260 百万円	+45 百万円
当期純利益	18,605 百万円	19,210 百万円	+605 百万円	19,130 百万円	+80 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-563 百万円	-557 百万円	+6 百万円	-480 百万円	-77 百万円
分配金総額	18,041 百万円	18,653 百万円	+611 百万円	18,650 百万円	+3 百万円
期末発行済投資口数	7,114,320 口	7,283,580 口	+169,260 口	7,283,580 口	0 口
EPU	1,966 円	1,991 円	+25 円	1,980 円	+11 円
DPU	2,536 円	2,561 円	+25 円	2,561 円	0 円
期末入居率	98.9 %	98.8 %	-0.1 pt	98.5 %	+0.3 pt

主な増減要因（前期比）

（百万円）

賃貸事業収益	+1,210
● 既存ビル	+670
賃料共益費	+650 (+2.0%)
● ‘26/03期及び'26/09期取得ビル	+930
● '26/09期譲渡ビル	-390
賃貸事業費用	+238
● 既存ビル	+266
管理業務費	+112
水道光熱費	+262
修繕費	-361
公租公課	+117
● ‘26/03期及び'26/09期取得ビル	+365
● '26/09期譲渡ビル	-393
営業外費用	+470
● 支払利息	+408

主な増減要因（業績予想比）

（百万円）

賃貸事業収益	-152
● 既存ビル	-171
賃料共益費	+20
水道光熱収入	-164
● '26/03期及び'26/09期取得ビル	+22
● '26/09期譲渡ビル	+6
賃貸事業費用	-203
● 既存ビル	-186
水道光熱費	-179
● '26/03期及び'26/09期取得ビル	-8
● '26/09期譲渡ビル	+1
営業外費用	0
● 支払利息	+1

＊不動産等売却益を除く

2026年9月末　貸借対照表（B/S）

	2026年3月末	2026年9月末	増減
資産の部			
Ⅰ 流動資産			
現預金、信託現預金	32,861 百万円	27,455 百万円	-5,405 百万円
その他流動資産	2,031 百万円	1,392 百万円	-638 百万円
流動資産合計	34,892 百万円	28,848 百万円	-6,044 百万円
Ⅱ 固定資産			
有形固定資産			
建物（信託物件含む）	401,771 百万円	403,811 百万円	2,039 百万円
構築物（信託物件含む）	4,100 百万円	4,170 百万円	69 百万円
機械装置他（信託物件含む）	5,464 百万円	5,479 百万円	15 百万円
土地（信託物件含む）	846,447 百万円	849,156 百万円	2,709 百万円
減価償却累計額	-184,678 百万円	-187,331 百万円	-2,652 百万円
有形固定資産合計	1,073,105 百万円	1,075,286 百万円	2,181 百万円
無形固定資産			
借地権他（信託物件含む）	9,470 百万円	9,453 百万円	-16 百万円
無形固定資産合計	9,470 百万円	9,453 百万円	-16 百万円
投資その他の資産			
投資有価証券	660 百万円	660 百万円	0 百万円
長期前払費用他	4,098 百万円	4,263 百万円	165 百万円
投資その他の資産合計	4,758 百万円	4,924 百万円	165 百万円
固定資産合計	1,087,334 百万円	1,089,664 百万円	2,329 百万円
Ⅲ 繰延資産			
投資法人債発行費	6 百万円	4 百万円	-2 百万円
繰延資産合計	6 百万円	4 百万円	-2 百万円
資産合計	1,122,234 百万円	1,118,517 百万円	-3,717 百万円

	2026年3月末	2026年9月末	増減
負債の部			
Ⅰ 流動負債			
短期借入金	50,000 百万円	29,700 百万円	-20,300 百万円
1年内償還予定投資法人債	10,000 百万円	10,000 百万円	0 百万円
1年内返済予定長期借入金	28,700 百万円	24,000 百万円	-4,700 百万円
前受金	3,116 百万円	2,966 百万円	-149 百万円
その他流動負債	8,524 百万円	8,419 百万円	-105 百万円
流動負債合計	100,341 百万円	75,086 百万円	-25,255 百万円
Ⅱ 固定負債			
投資法人債	2,993 百万円	2,993 百万円	0 百万円
長期借入金	411,500 百万円	411,500 百万円	0 百万円
預り敷金保証金	58,629 百万円	59,672 百万円	1,042 百万円
その他固定負債	5,199 百万円	5,509 百万円	309 百万円
固定負債合計	478,322 百万円	479,675 百万円	1,352 百万円
負債合計	578,663 百万円	554,761 百万円	-23,902 百万円
純資産の部			
出資総額	516,736 百万円	535,752 百万円	19,016 百万円
任意積立金	8,190 百万円	8,753 百万円	563 百万円
当期未処分利益	18,643 百万円	19,248 百万円	605 百万円
純資産合計	543,570 百万円	563,755 百万円	20,185 百万円
負債･純資産合計	1,122,234 百万円	1,118,517 百万円	-3,717 百万円

（参考）

	2026年3月末	2026年9月末	増減
期末内部留保残額　（*）	13,557 百万円	**14,420** 百万円	863 百万円

＊繰延税金負債（その他固定負債）と任意積立金の合計額（分配金支払後）です。

2027年3月期・2027年9月期　業績予想

項目	2026年9月期 実績	2027年3月期 業績予想	前期比	2027年9月期 業績予想	前期比
営業収益	43,756 百万円	42,440 百万円	-1,316 百万円	43,440 百万円	+1,000 百万円
賃貸事業収益	38,027 百万円	38,420 百万円	+392 百万円	39,340 百万円	+920 百万円
（内、賃料共益費）	34,034 百万円	34,330 百万円	+295 百万円	35,270 百万円	+940 百万円
不動産等売却益	5,728 百万円	4,010 百万円	-1,718 百万円	4,100 百万円	+90 百万円
営業費用	22,108 百万円	22,160 百万円	+51 百万円	22,550 百万円	+390 百万円
賃貸事業費用	19,556 百万円	19,770 百万円	+213 百万円	20,150 百万円	+380 百万円
（内、減価償却費）	6,458 百万円	6,400 百万円	-58 百万円	6,510 百万円	+110 百万円
販売費及び一般管理費	2,552 百万円	2,390 百万円	-162 百万円	2,390 百万円	0 百万円
(内、資産運用報酬)	2,120 百万円	1,910 百万円	-210 百万円	1,960 百万円	+50 百万円
NOI　（*）	24,929 百万円	25,060 百万円	+130 百万円	25,690 百万円	+630 百万円
賃貸事業損益　（*）	18,471 百万円	18,650 百万円	+178 百万円	19,180 百万円	+530 百万円
営業利益	21,647 百万円	20,270 百万円	-1,377 百万円	20,880 百万円	+610 百万円
営業外収益	70 百万円	90 百万円	+19 百万円	110 百万円	+20 百万円
営業外費用	2,189 百万円	2,300 百万円	+110 百万円	2,510 百万円	+210 百万円
(内、支払利息)	2,071 百万円	2,230 百万円	+158 百万円	2,440 百万円	+210 百万円
経常利益	19,528 百万円	18,050 百万円	-1,478 百万円	18,490 百万円	+440 百万円
法人税等調整額等	317 百万円	-280 百万円	-597 百万円	-210 百万円	+70 百万円
(内、法人税等)	11 百万円	10 百万円	-1 百万円	10 百万円	0 百万円
(内、法人税等調整額)	305 百万円	-290 百万円	-595 百万円	-220 百万円	+70 百万円
当期純利益	19,210 百万円	18,340 百万円	-870 百万円	18,700 百万円	+360 百万円
圧縮積立金取崩・繰入等	-557 百万円	540 百万円	+1,097 百万円	410 百万円	-130 百万円
分配金総額	18,653 百万円	18,880 百万円	+226 百万円	19,110 百万円	+230 百万円
期末発行済投資口数	7,283,580 口	7,283,580 口	0 口	7,283,580 口	0 口
EPU	1,991 円	1,995 円	+4 円	2,045 円	+50 円
DPU	2,561 円	2,593 円	+32 円	2,625 円	+32 円
期末入居率	98.8 %	99.0 %	+0.2 pt	99.0 %	0.0 pt

2027年3月期の主な増減要因　（百万円）

賃貸事業収益	+392
● 既存ビル	+799
賃料共益費	+669
● '26/09期及び'27/03期譲渡ビル	-416
賃貸事業費用	+213
● 既存ビル	+384
管理業務費	+120
修繕費	+290
● '26/09期及び'27/03期譲渡ビル	-181
営業外費用	+110
● 支払利息	+158

(+2.0%)

2027年9月期の主な増減要因　（百万円）

賃貸事業収益	+920
● 既存ビル	+1,270
賃料共益費	+1,260
● '27/09期譲渡ビル	-350
賃貸事業費用	+380
● 既存ビル	+640
管理業務費	+150
水道光熱費	+200
公租公課	+300
● '27/09期譲渡ビル	-260
営業外費用	+210
● 支払利息	+210

(+3.7%)

＊不動産等売却益を除く

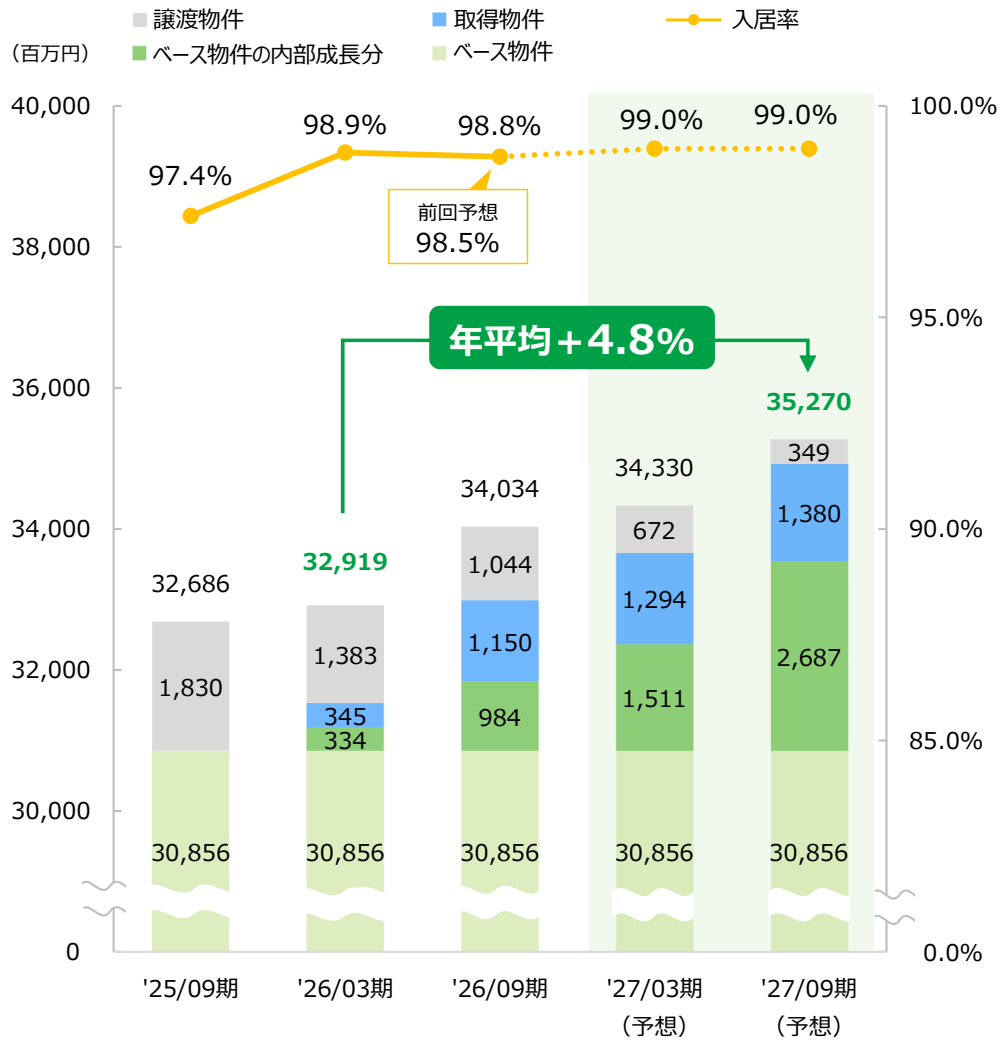
3 運用ハイライト



内部成長による賃料増減・入居率

▶賃料共益費の成長は一段と加速し、年平均4.8%の成長を見込む
▶既存ビルでは、テナント入替・賃料改定ともに好調に進展し、年平均5.7%の力強い内部成長を見込む

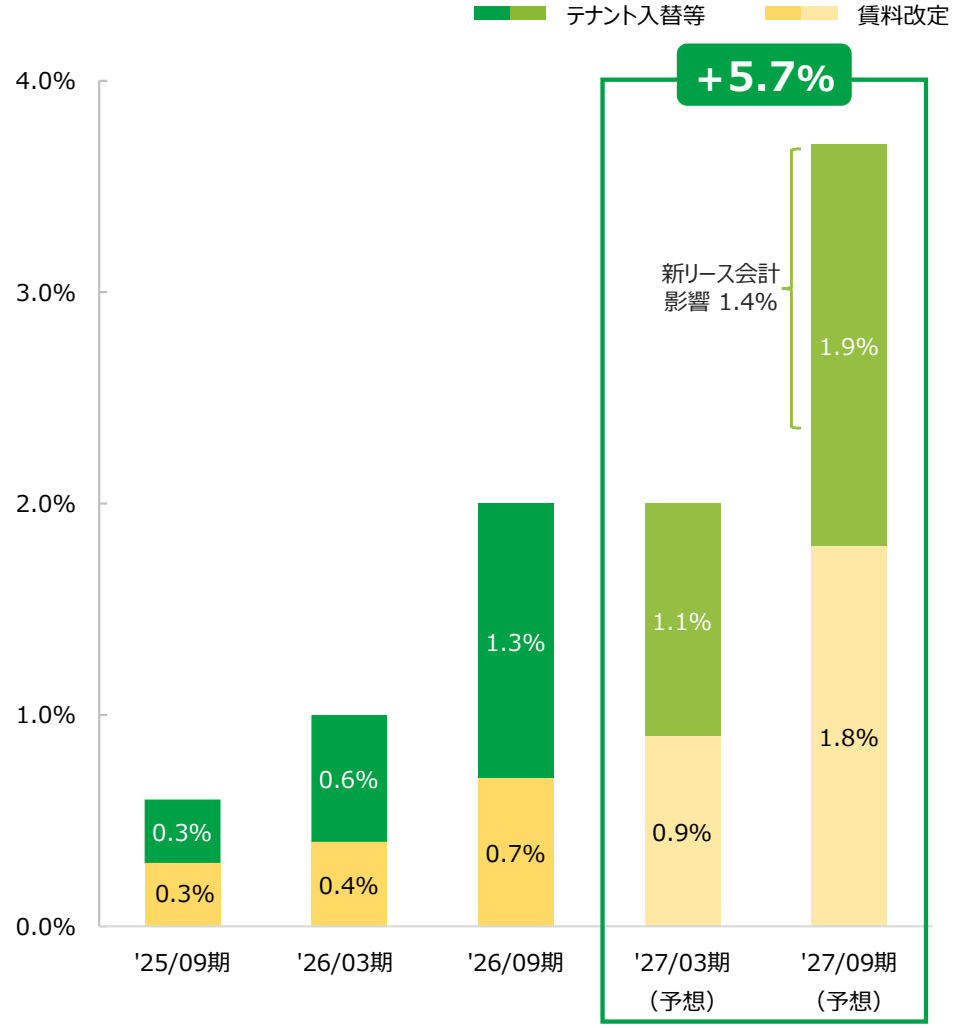
賃料共益費及び入居率の推移



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

テナント入替と賃料改定による賃料共益費の増減率

（既存ビルにおける各前期比変動率）



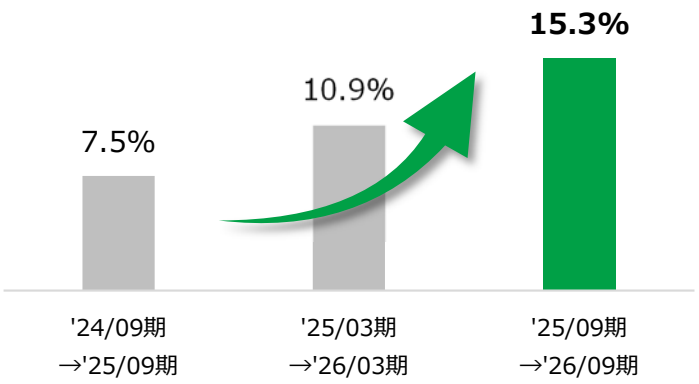
＊各期において、前期からの譲渡・取得物件を除いた上で算出
＊27年9月期は新リース会計基準適用後

賃料成長ポテンシャル

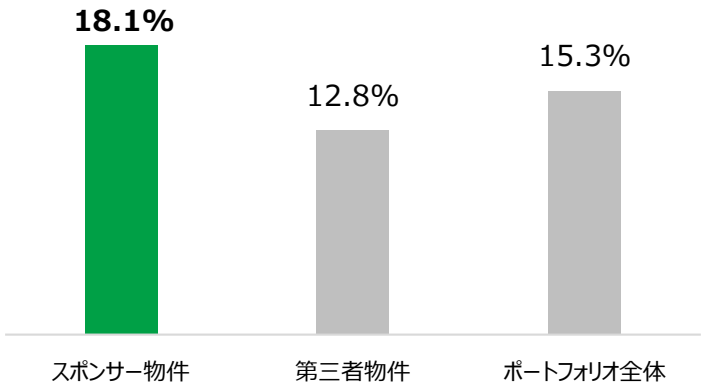
▶ポートフォリオ全体の査定賃料は上昇トレンドが加速中、引き続き強い賃料成長を見込む
▶スポンサー物件を中心に、テナント入替・賃料改定ともに大幅な増額事例が相次いで実現中

査定賃料の上昇率

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



✓ **スポンサー物件の査定賃料の平均上昇率**
（前年同月対比･2026年9月末時点）



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

26年9月期以降の成約事例（査定賃料上昇率は2026年9月末時点）



汐留ビルディング

テナント入替による増額率
+約72%
査定賃料上昇率
+23.8%



新宿フロントタワー

増額改定率
+約58%
査定賃料上昇率
+25.9%



新宿イーストサイドスクエア

テナント入替による増額率
+約42%
査定賃料上昇率
+24.5%



北の丸スクエア

増額改定率
+約20%
査定賃料上昇率
+16.9%



ＪＲＥ東五反田一丁目ビル

テナント入替による増額率
+約43%
査定賃料上昇率
+14.0%



東京オペラシティビル

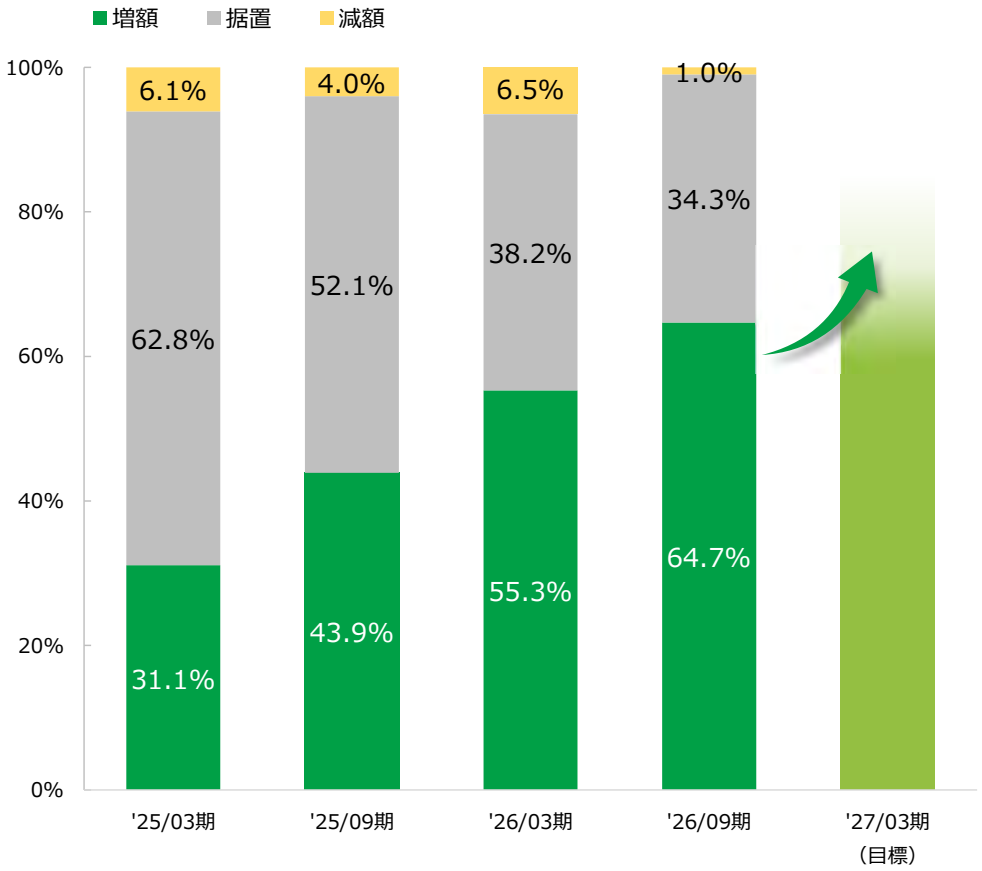
増額改定率
+約43%
査定賃料上昇率
+20.8%

賃料改定

▶想定を上回る進捗により、26年9月期の増額改定率は従来目標を前倒しで達成
▶好調な実績を踏まえ、増額割合・増額改定率ともに27年3月期以降の目標を上方修正

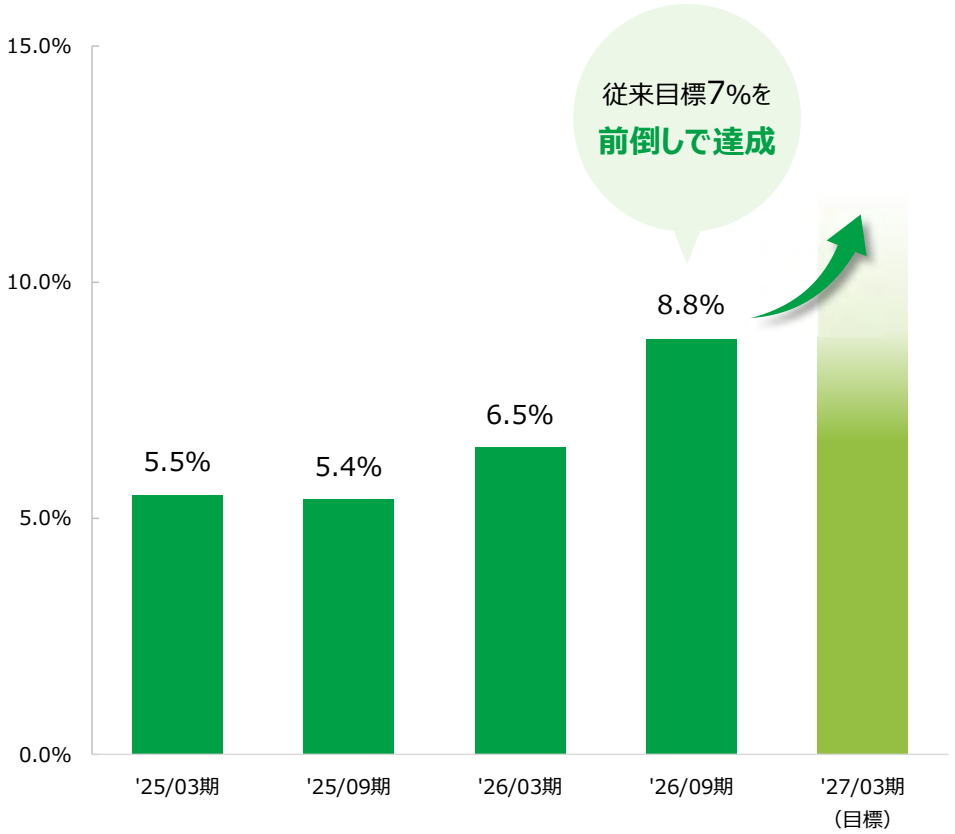
増減額割合（月額契約賃料ベース）

従来目標	新目標
27/3期 70%以上	27/3期以降 80%以上



増額改定率（月額契約賃料ベース）

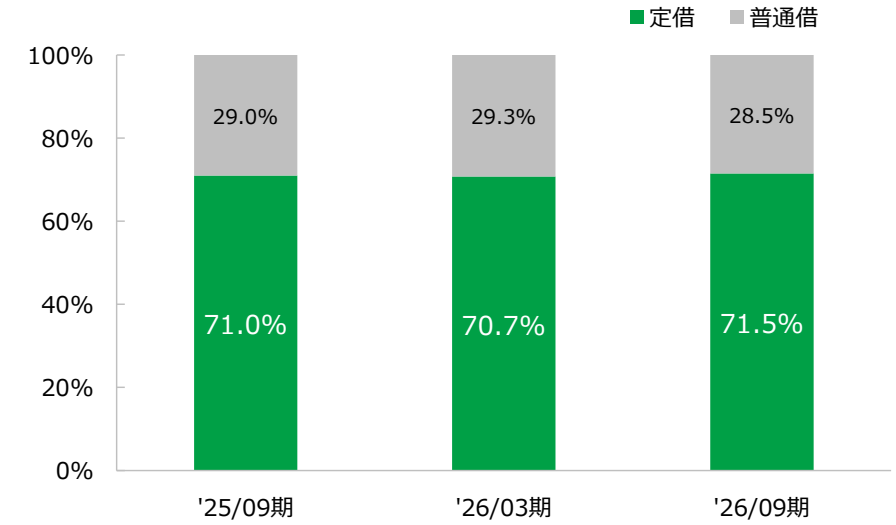
従来目標	新目標
27/3期 7%以上	27/3期以降 10%以上



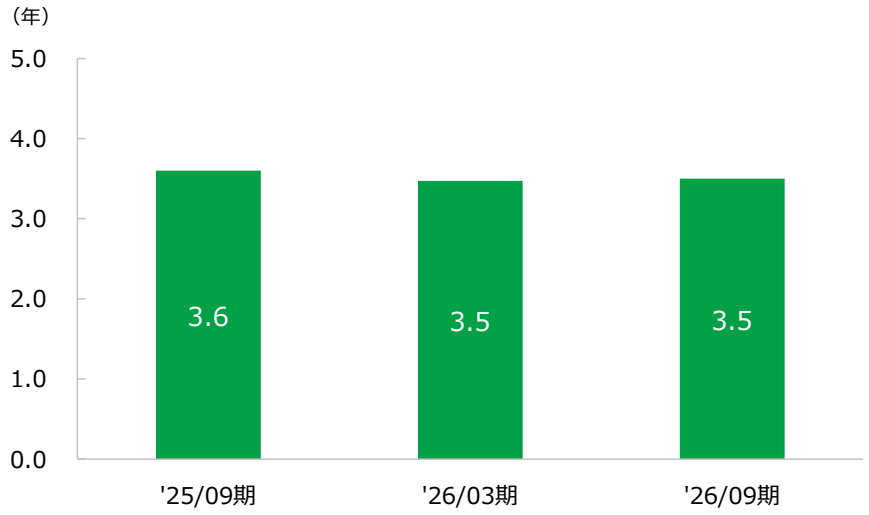
＊本ページにおいてグランフロント大阪は除く
＊段階賃料の場合は最終段階の賃料をベースに集計する方法に変更

各種指標

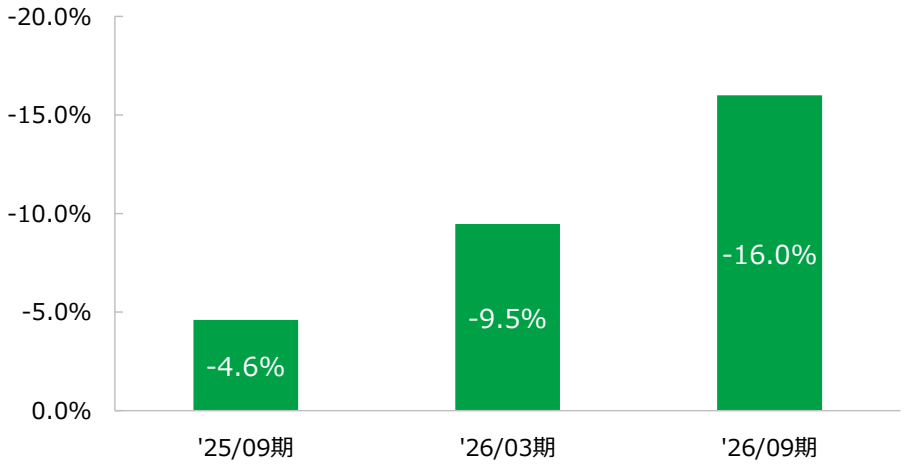
定借・普通借の割合



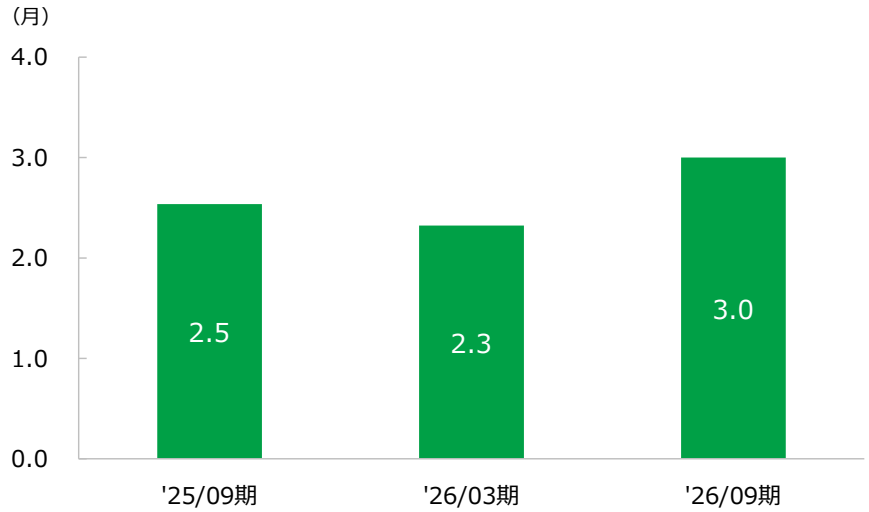
平均賃貸借契約期間



賃料ギャップ（契約賃料－査定賃料）



フリーレント月数



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

成長性を追求した資産入替の推進

▶「将来の賃料成長」が期待できる**優良物件を取得**

▶リーシング競争力の低下、工事費の増加など、**収益性低下の懸念がある物件を譲渡**

ポートフォリオの賃料成長力向上、**売却益の還元を継続的に推進**

優良物件を継続取得、今後も厳選取得を推進

取得資産
1,994
億円
’23/03期以降累計


三菱地所
the ARGYLE aoyama


三菱地所
新宿イーストサイドスクエア（追加取得）


ＪＲＥ堺筋本町スクエア


三菱地所
豊洲フォレシア（追加取得）


八王子ファーストスクエア（追加取得）


三菱地所
コモレ四谷


三菱地所
コモレ四谷（追加取得）


三菱地所
新宿イーストサイドスクエア（追加取得）


三菱地所
豊洲フォレシア


三菱地所
CIRCLES平河町


シーバンスＳ棟（追加取得）


三菱地所
3rd MINAMI AOYAMA


The Link Sapporo


神田橋パークビルヂング（追加取得）


サッポロアーチビル

売却益を継続創出、今後も積極的な投資主還元を推進

譲渡実績

譲渡資産	譲渡益
1,228 億円	547 億円

’23/03期以降累計


晴海フロント（’23/03期～3分割）


ＪＲＥ堂島タワー（’24/09期～2分割）


赤坂パークビル（’25/09期～6分割）


ＪＲＥ天神クリスタルビル（’26/03期～2分割）


大同生命新潟ビル（’26/09期）

将来の売却益創出ポテンシャル

①赤坂パークビルの分割譲渡
4回目　5回目　6回目

豊富な含み益
3,711 億円
含み損益率 **34.2** %

②次なる物件売却も継続検討

スポンサーパイプライン物件

▶**三菱地所の豊富なパイプラインを活用**したグレードの高い優良物件の取得を今後も推進
▶掲載物件は一例であり、竣工済み・稼働中物件を含む複数の候補物件を有する

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

	丸の内エリア	都内（丸の内以外）	東京以外
2025年度	竣工済・稼働中 **大手町ゲートビルディング** 延床面積：85,200㎡ 竣　工：2026年7月	竣工済・稼働中 **豊洲セイルパーク** 延床面積：136,000㎡ 竣　工：2025年6月	売却済 **大阪堂島浜タワー** 延床面積：67,000㎡ 竣　工：2024年4月
2026年度			竣工済・稼働中 **ザ・ランドマーク名古屋栄** 延床面積：109,700㎡ 竣　工：2026年3月
2028年度	今後竣工予定 **Torch Tower** 延床面積：553,000㎡ 竣　工：2028年 **（仮称）丸の内３－１プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）** 延床面積：176,000㎡ 竣　工：2030年度	今後竣工予定 **（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画** 延床面積：87,100㎡ 竣　工：2027年11月 **（仮称）赤坂二・六丁目地区開発計画** 延床面積：205,800㎡ 竣　工：2028年3月	竣工済・稼働中 **グラングリーン大阪** 先行開業：2024年9月 南館開業：2025年3月 今後竣工予定 **（仮称）天神1-7計画** 延床面積：74,000㎡ 竣　工：2027年5月 **神戸三宮雲井通5丁目地区再開発事業** 延床面積：98,600㎡ 竣　工：2027年度 **グラングリーン大阪** 全体竣工：2027年度

＊当投資法人が上記物件を取得することは確定していません

ファイナンスの状況

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

ファイナンスデータ

	2026年3月期末	2026年9月期末	前期比
LTV（簿価）	44.8%	42.8%*	-2.0pt
LTV（時価）	34.8%	32.8%*	-2.0pt
平均利率	0.82%	0.92%	+0.1pt
平均残存年数 （長期有利子負債）	5.01年	4.74年	-0.27年
長期固定金利比率	75.7%	77.0%	+1.3pt

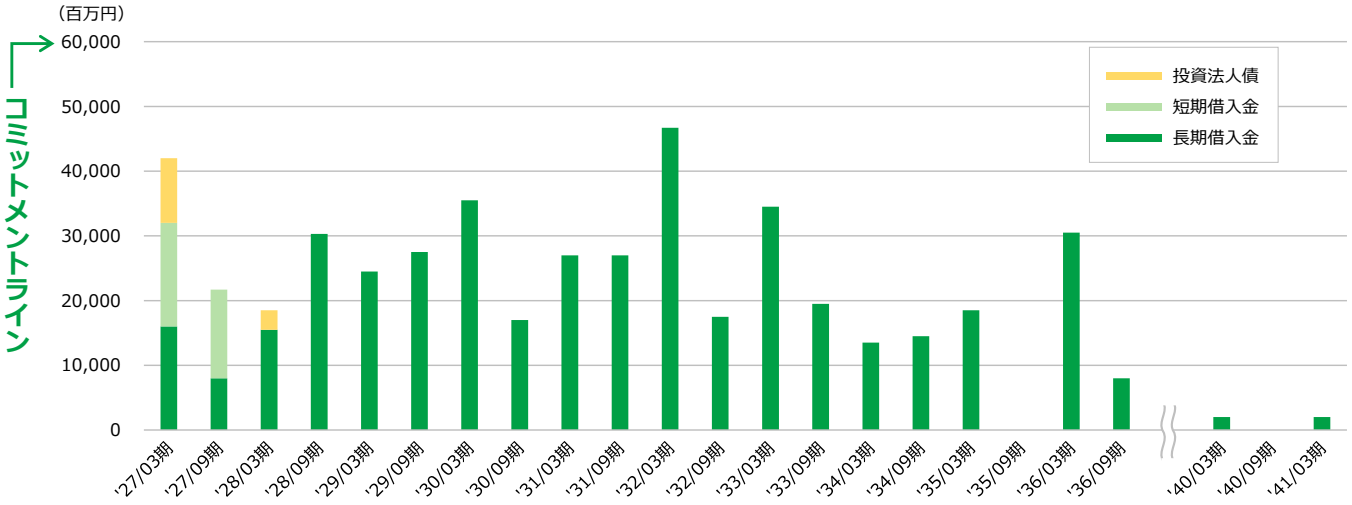
＊2026年10月末時点のLTV（簿価）は42.2%、LTV（時価）は32.6%

有利子負債の内訳

（百万円）

	2026年3月期末	2026年9月期末	前期比
短期借入金	50,000	29,700	-20,300
長期借入金 （変動金利）	72,500	80,500	+8,000
長期借入金 （固定金利）	367,700	355,000	-12,700
投資法人債	12,993	12,993	0
有利子負債合計	503,193	478,193	-25,000

有利子負債返済期日の分散状況



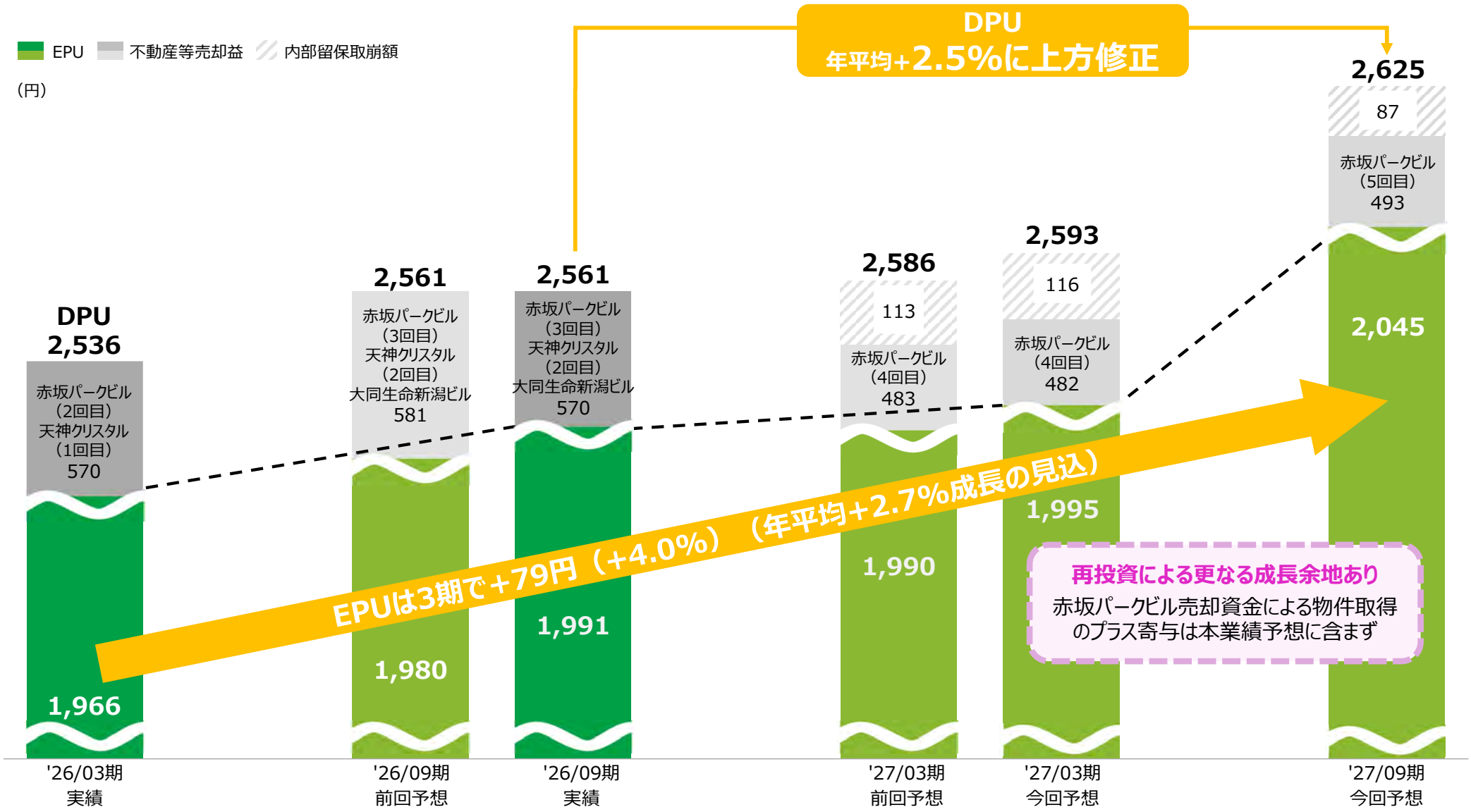
J-REIT最高位の外部格付

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

MEMO

EPU・DPUの推移

▶EPUは、内部成長を軸に外部成長を組み合わせることで成長を加速
▶DPUは、譲渡益・内部留保の活用により、年平均2.5%の成長を確保

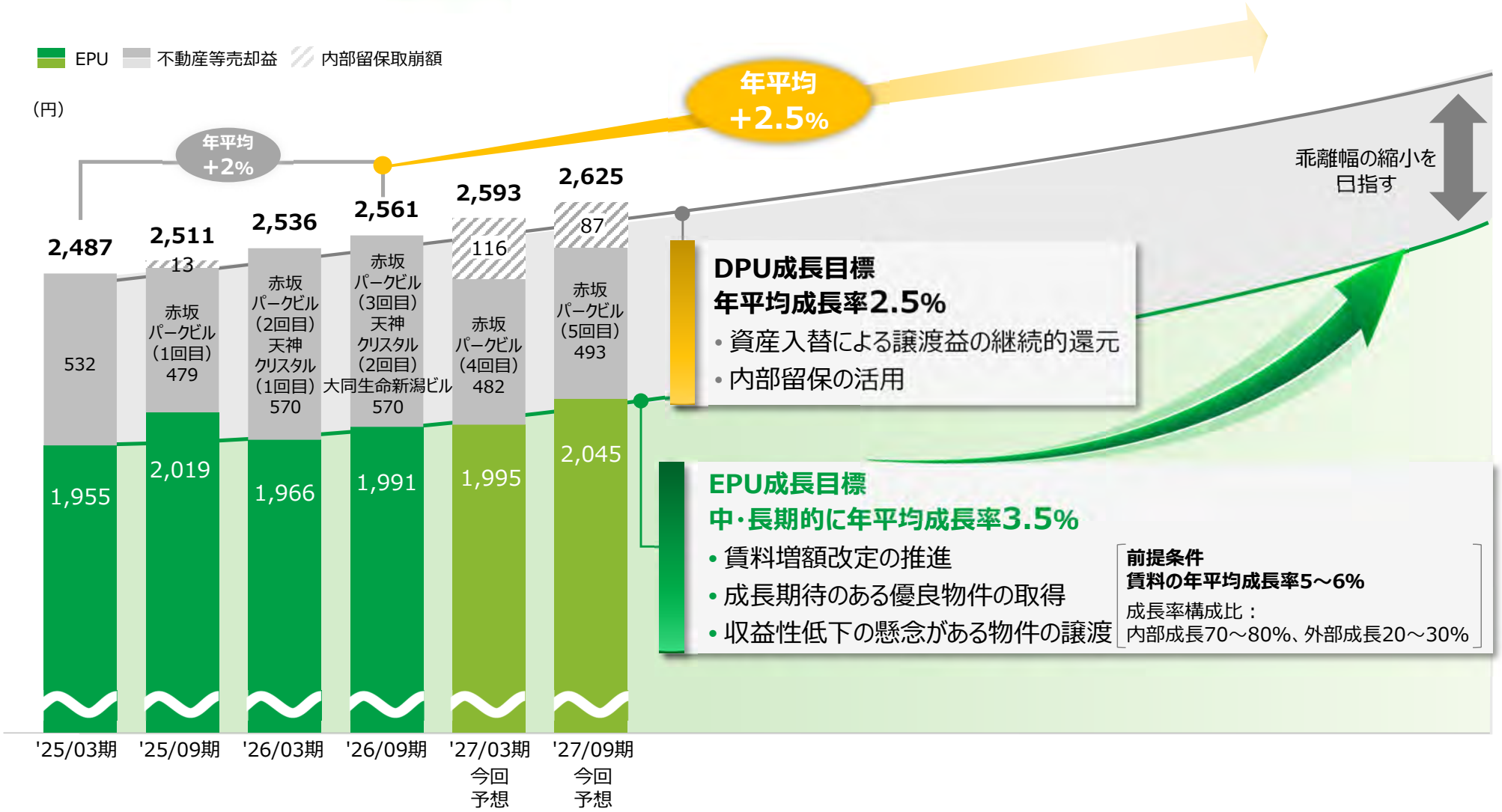


＊2026年3月期は1口当たり123円、2026年9月期は1口当たり119円を、圧縮積立金および繰延税金負債として内部留保する
＊内部留保取崩額は、物件売却の実施状況、売却益の水準その他の要因により変動する可能性あり

内部成長の加速と外部成長を通じ、EPU・DPUの成長目標を上方修正

EPU成長目標 年平均 3% ▶ **3.5%**

DPU成長目標 年平均 2% ▶ **2.5%**



＊2026年3月期は1口当たり123円、2026年9月期は1口当たり119円を、圧縮積立金および繰延税金負債として内部留保する
＊内部留保取崩額は、物件売却の実施状況、売却益の水準その他の要因により変動する可能性あり

4 サステナビリティ



ハイライト

- ▶2030年度CO_2排出削減目標・ZEB保有棟数目標の前倒し達成、2025年度再エネ電力導入目標の達成
- ▶環境認証取得率96.0%を達成。今後もポートフォリオの取得率の維持向上に取り組む
- ▶サステナビリティレポート2026を発行。GRIスタンダードだけでなく、SASB（不動産業種）も参照し、サステナビリティに関連する各種情報全般を開示

2030年度目標達成状況

	実績				目標		
	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2025年度	2030年度	2050年度
CO_2排出量削減比率（2019年度比、総量ベース）	69.8%	75.2%	76.5%	81.9%	-	80%（達成済）	実質ゼロ
再エネ電力導入比率（スコープ2）	70.9%	79.7%	82.2%	86.7%	85%（達成済）	90%	100%
ZEB保有棟数	4棟	4棟	5棟	8棟	-	5-10棟（達成済）	-

環境認証取得率

目標

環境認証取得率
90%超を維持



2026年9月末時点

サステナビリティレポート2026の発行





URL
https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2026.pdf

外部評価の取得

GRESB評価結果

- 2026年実施のGRESBにおいて、最高評価である「5 Stars」を取得し、11年連続「Green Star」を取得

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





CDP気候変動プログラムへの参加

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





ISS STOXX Corporate Rating「Prime」認定の取得

- 2026年、ISS STOXX社のサステナビリティ格付において3回目の「Prime Status」評価を取得



エコアクション21の認証・登録

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



国際イニシアティブへの署名・参加

国際イニシアティブへの署名・参加

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

2019年6月署名

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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

責任投資原則（PRI）

2018年8月署名

Signatory of: PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

▶ PRIの基本的な考え方に賛同し、2018年8月に署名機関となった。

SBTi・RE100

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

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

RE100

▶ CO_2削減目標のSBTi認定を取得し、J-REITで初めてRE100にも加盟。

目標年度		CO_2排出量削減目標	保有ビルにおける再エネ電力導入比率
2030年度	ニアターム認定	80%削減*（2019年度比）	90%
2050年度	Net Zero認定	実質ゼロ	100%

＊SBTiで求められる水準よりも野心的な削減率を設定

国連グローバル・コンパクト（UNGC）

2018年4月署名*

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

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

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

5 ポートフォリオ概況



鑑定評価・NAV

▶好調なオフィス賃貸マーケットを背景とした賃料の引上げ等により、鑑定評価額は上昇
▶資産入替に伴う含み益の還元を継続する一方、1口当たりNAVの中長期的な増大を目指す

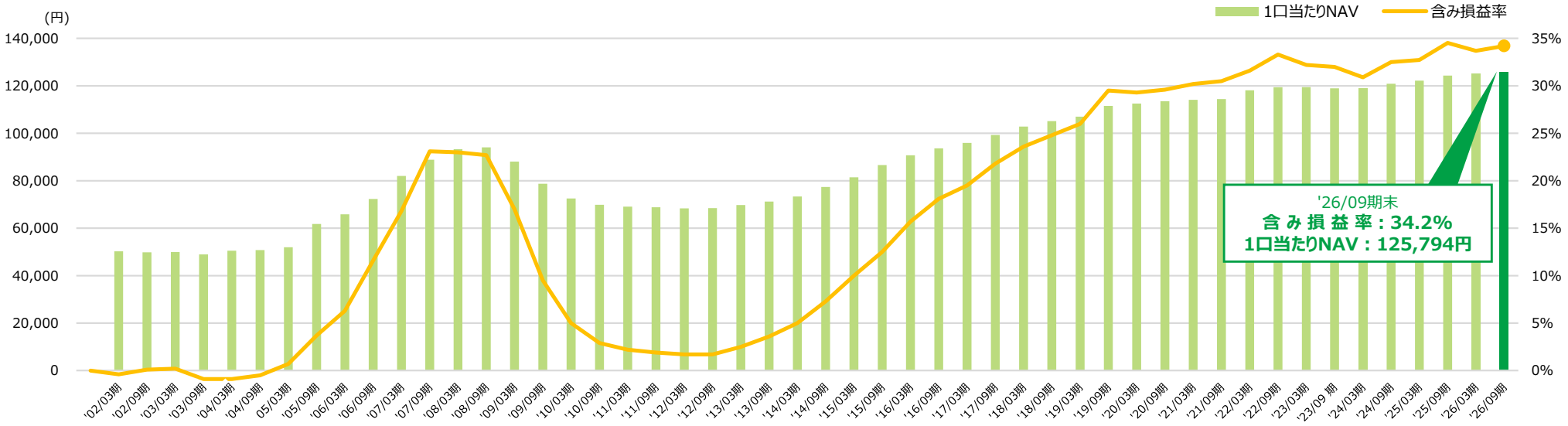
直近の各種指標

	2026年3月期	2026年9月期	前期比
期末鑑定評価額	1兆4,472億円	1兆4,558億円	+85億円
含み益	3,647億円	3,711億円	+64億円
含み損益率	33.7%	34.2%	+0.5pt
1口当たりNAV	125,134円	125,794円	+660円

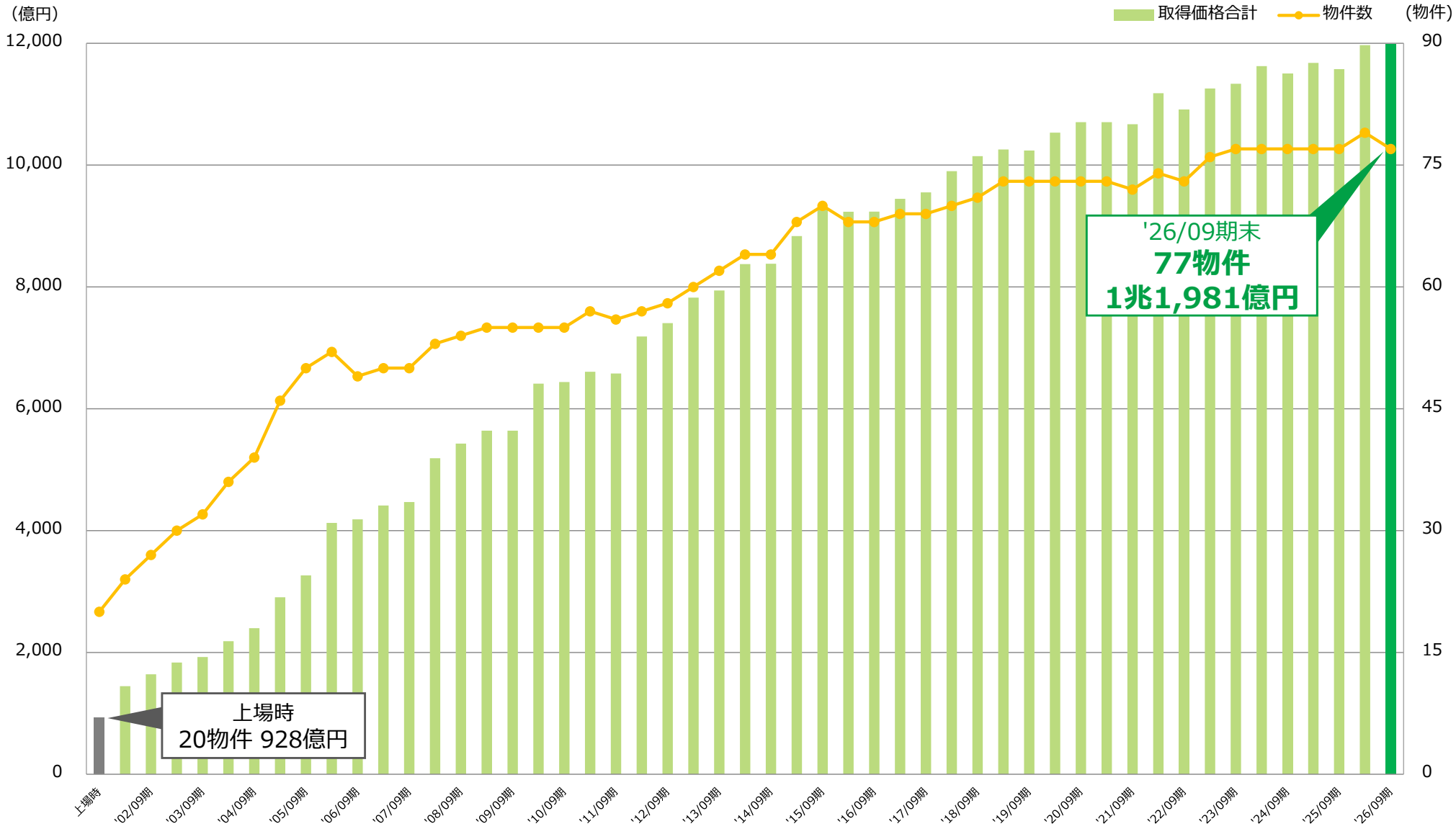
含み益の増減要因

・既存物件、26年9月期取得物件	+115億円
・26年9月期譲渡物件	- 51億円

含み損益率・1口当たりNAVの推移

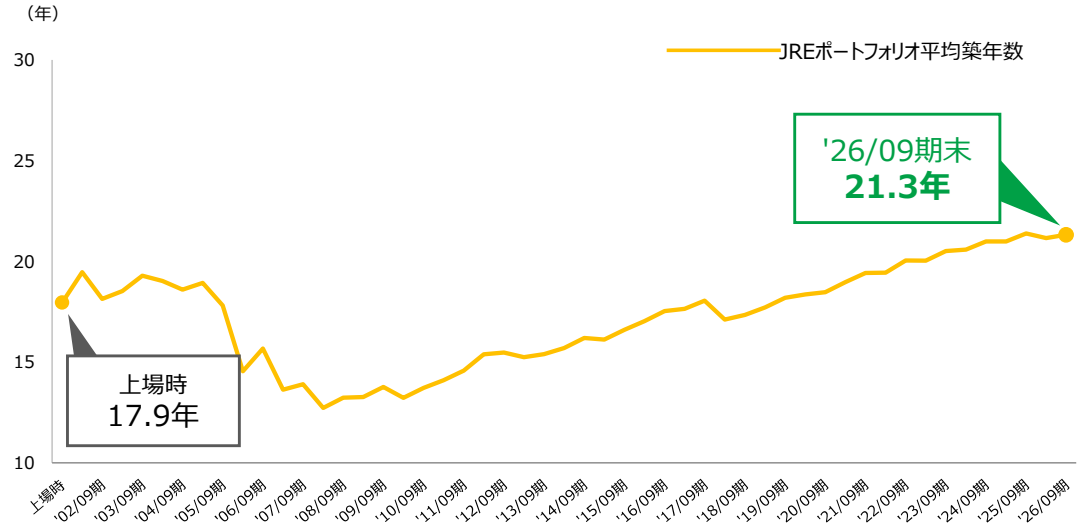


資産規模の推移

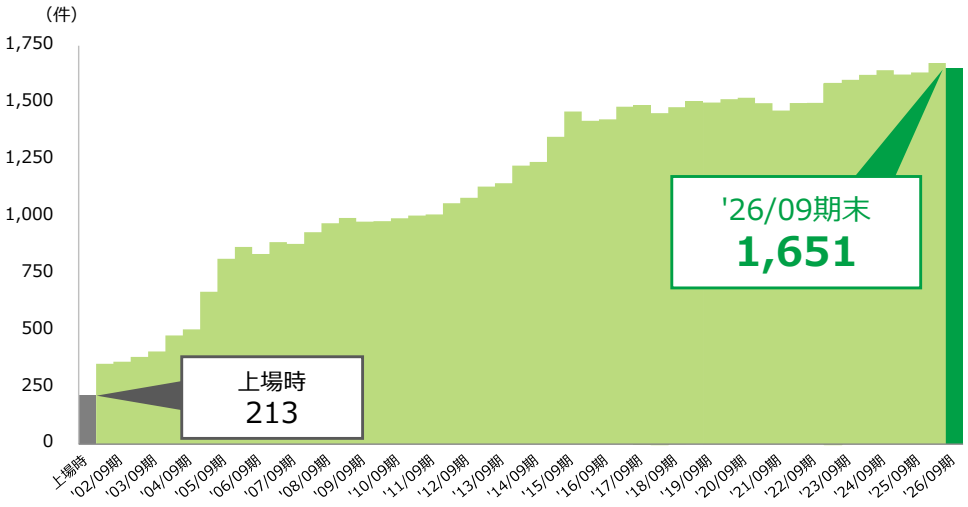

(億円)
取得価格合計
物件数
(物件)
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
90
75
60
45
30
15
0
'26/09期末
77物件
1兆1,981億円
上場時
20物件 928億円
上場時
'02/09期
'03/09期
'04/09期
'05/09期
'06/09期
'07/09期
'08/09期
'09/09期
'10/09期
'11/09期
'12/09期
'13/09期
'14/09期
'15/09期
'16/09期
'17/09期
'18/09期
'19/09期
'20/09期
'21/09期
'22/09期
'23/09期
'24/09期
'25/09期
'26/09期

築年数・分散の状況

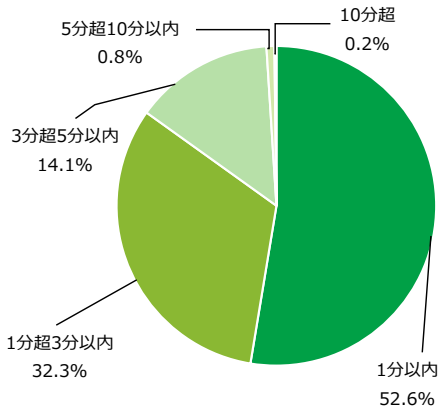
築年数の推移



テナント数の推移

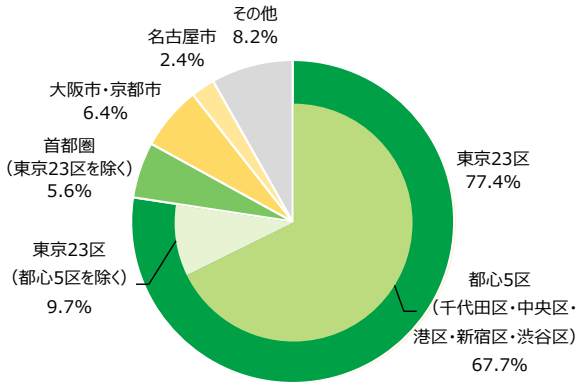


駅徒歩分数別の割合



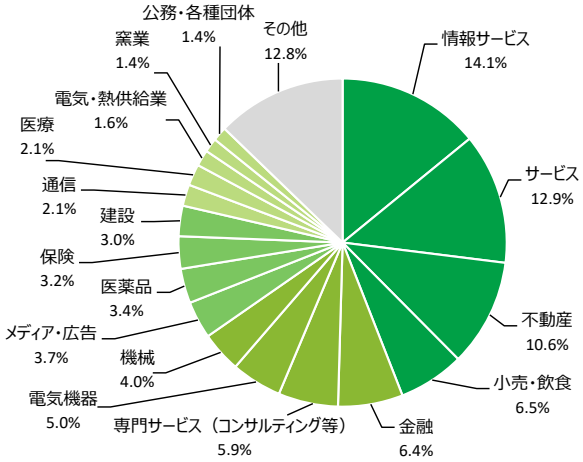
＊取得価格ベース

地域分散



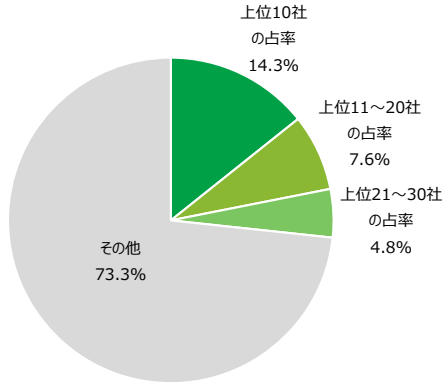
＊取得価格ベース
＊首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の1都3県を指す

テナントの業種分散



＊賃貸面積ベース
＊グランフロント大阪は除く

大口テナントの割合



＊賃貸面積ベース
＊グランフロント大阪は除く

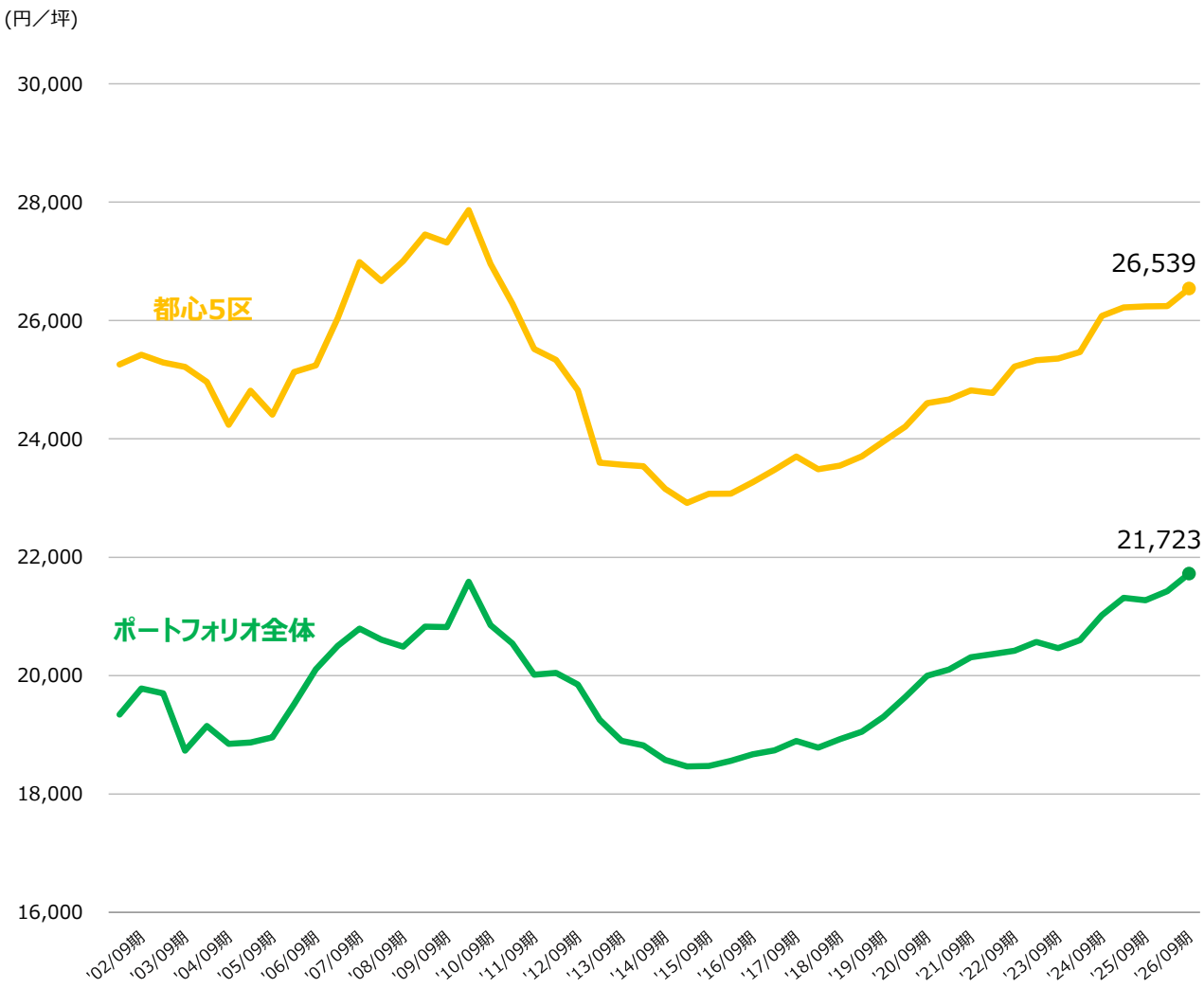
MEMO

6 Appendix



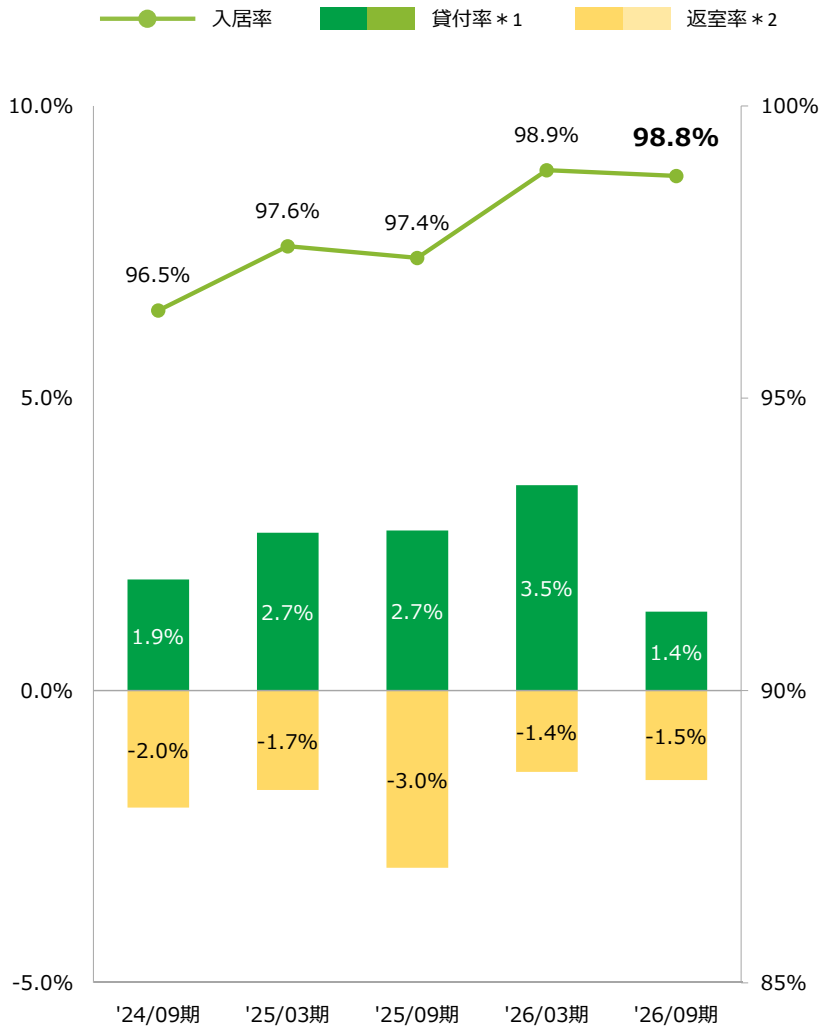
平均賃料・貸付率・返室率の推移

ポートフォリオ平均賃料の推移



＊グランフロント大阪は除く

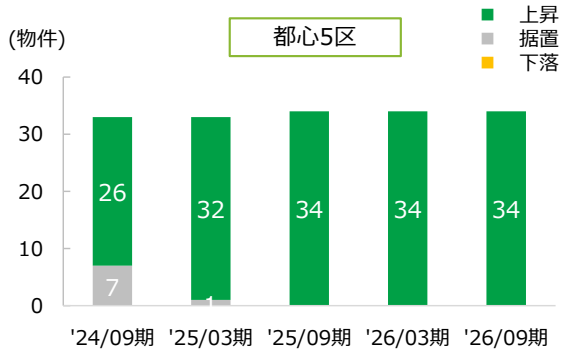
貸付率・返室率の推移 ＊貸付率と返室率はグランフロント大阪を除く

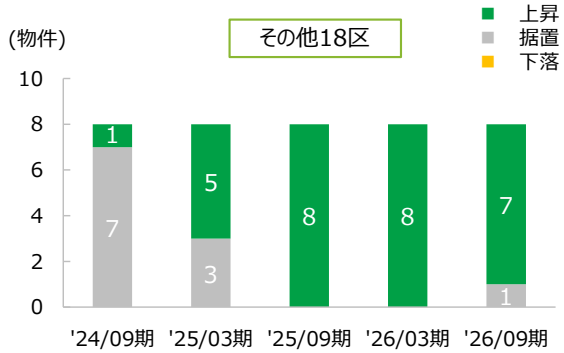


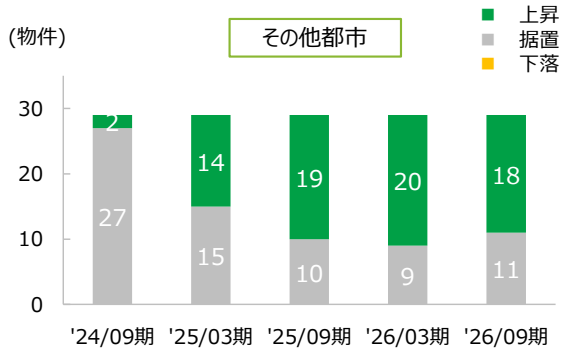
＊1 各期末の賃貸可能面積に対する貸付面積の比率
＊2 各期末の賃貸可能面積に対する返室面積の比率

ポートフォリオの査定賃料・賃料ギャップ

ポートフォリオ査定賃料の推移



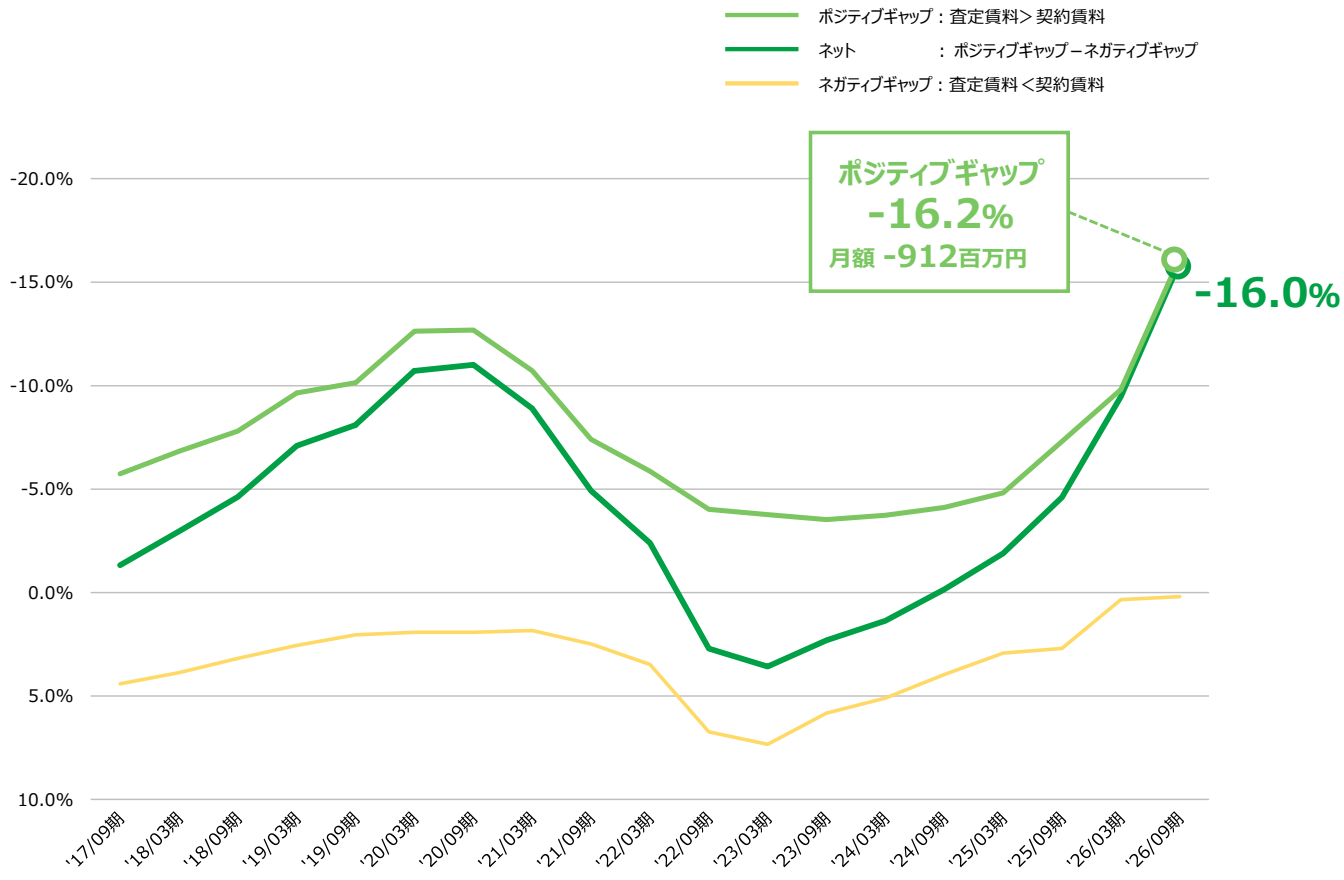




賃料ギャップ

賃料ギャップ	ネット -16.0% 月額 -901百万円

＊グランフロント大阪は除く



＊グランフロント大阪は除く

新規マーケット賃料水準の推移①

- シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- JREが2026年9月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計71物件が査定対象

エリア		ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																	
			'11/09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	'21/09期	'22/09期	'23/09期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	'26/09期
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	67	67	72	77	80	83	83	84	88	90	83	77	75	78	81	86	91	100
		神田小川町ビル	69	67	67	67	69	73	77	81	90	98	83	81	79	81	85	90	94	100
		神田橋パークビル	70	68	70	70	74	80	84	84	90	98	86	84	80	82	86	90	94	100
		大手町ＦＣＮ				74	75	78	81	82	86	86	79	75	71	76	79	83	91	100
		大手町パークビル										97	86	82	81	81	85	88	93	100
		二番町ガーデン																		
		三菱ＵＦＪ信託ビル																		
		ビュレックス麹町																		
		CIRCLES平河町													85	85	85	89	96	100
		山王グランドビル	74	70	70	72	77	82	86	89	95	96	88	79	79	82	86	89	93	100
		有楽町電気ビル	64	61	62	62	66	70	71	75	83	86	84	78	75	78	83	86	94	100
	中央区	ＦＰ日本橋								77	81	83	73	71	71	73	79	81	89	100
		茅場町二丁目ビル	70	67	67	67	67	67	70	72	81	91	84	77	77	77	79	84	91	100
		ビュレックス京橋																		
		銀座一丁目イースト					69	69	71	71	78	80	78	75	73	76	80	84	89	100
		銀座三和ビル	62	62	63	68	71	75	76	79	85	90	85	76	75	78	81	84	90	100
		銀座三丁目ビル	62	60	60	62	66	70	72	72	77	81	81	75	75	79	83	87	92	100
	港区	赤坂パークビル		74	75	79	82	88	91	96	98	100	86	75	72	75	77	81	89	100
		ARGYLE青山													80	82	84	89	95	100
		3rd南青山														82	84	89	95	100
		青山クリスタル	67	63	67	68	75	78	79	81	90	94	81	75	75	79	83	86	94	100
		クローバー芝公園					76	76	76	76	82	85	76	73	71	75	78	82	89	100
		汐留ビル	65	65	67	69	72	74	74	76	82	85	76	64	67	73	76	81	87	100
		芝二丁目大門ビル	59	57	57	57	57	61	67	72	76	93	80	70	70	74	78	83	91	100
		コスモ金杉橋ビル	64	62	62	62	62	67	72	79	82	85	79	79	77	77	82	85	90	100
		シーバンスS										100	80	73	76	78	80	84	88	100
		田町フロント							76	76	86	93	83	78	75	78	81	85	93	100
	新宿区	新宿イースト					70	71	74	82	82	86	76	70	68	73	76	80	85	100
		新宿フロント								78	81	84	74	66	66	72	75	79	84	100
		コモレ四谷															83	86	90	100
		西新宿テラス	62	58	60	62	68	74	77	85	91	96	83	79	75	79	83	87	92	100
		オペラシティ	70	64	63	67	70	73	77	80	83	86	78	70	70	75	78	83	88	100
	渋谷区	ＦＰ南新宿									89	90	79	76	74	77	80	86	91	100
		ＬＳ新宿	41	40	40							85	78	75	75	78	80	84	90	100
		代々木一丁目ビル	58	56	56	56	60	63	67	77	88	91	77	77	77	81	84	88	93	100
		神宮前テラス	66	66	66	66	68	68	77	85	92	94	81	75	75	79	83	87	92	100
		神宮前ＭＳビル	59	59	61	67	69	70	73	77	84	89	77	75	75	80	84	88	92	100
		恵比寿ネオナート	53	53	57	62	66	68	70	72	82	86	73	71	71	75	80	84	90	100

上昇：　　下落：

新規マーケット賃料水準の推移②

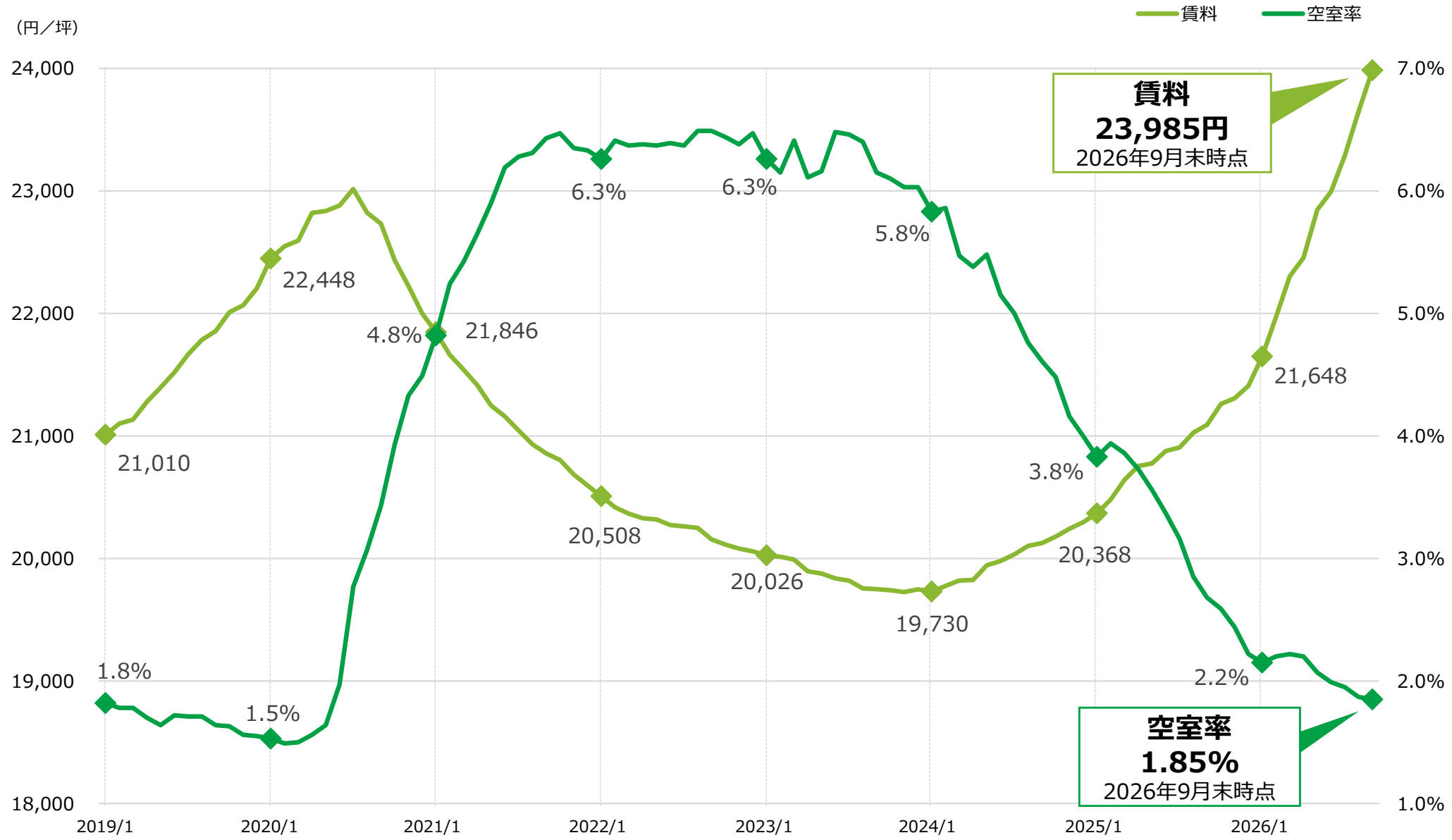
- シービーアールイー株式会社による査定賃料に関し、直近決算期を「100」として、過去からの推移を表示
- JREが2026年9月末現在保有する建物76物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある5物件を除いた計71物件が査定対象

エリア		ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																
			'11/09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	'21/09期	'22/09期	'23/09期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	'26/09期
東京23区	台東区	ＴＩＸ　ＵＥＮＯ		69	69	69	71	75	75	78	85	85	82	80	80	80	82	85	93	100
	江東区	豊洲フォレシア													87	87	87	91	98	100
		豊洲フロント												83	80	80	80	89	98	100
	品川区	東五反田一丁目ビル	59	55	55	55	57	61	65	71	88	92	82	80	80	82	84	88	92	100
		大崎フロントタワー																		
	大田区	大森駅東口ビル	81	81	81	81	81	81	81	84	94	97	94	91	91	91	91	94	100	100
	中野区	ハーモニータワー	68	66	66	68	68	72	74	76	82	90	84	80	80	80	82	86	92	100
	豊島区	池袋二丁目ビル	69	69	69	69	69	69	69	72	81	86	83	81	81	81	83	86	92	100
		南池袋ビル	71	71	71	71	71	73	76	76	85	93	90	85	83	83	85	88	93	100
その他都市	八王子市	八王子ファースト	71	71	71	71	79	79	82	82	86	86	86	86	86	86	89	93	96	100
	さいたま市	さいたま浦和ビル	57	57	57	59	62	62	65	73	78	84	84	84	84	92	92	95	97	100
	横浜市	ＭＭパークビル	72	69	69	69	72	77	77	82	90	100	97	92	90	90	90	92	95	100
		クイーンズ				64	68	77	77	80	89	100	95	93	93	93	93	95	98	100
	川崎市	武蔵小杉ＳＴＭビル	71	71	71	71	76	87	87	87	100	105	95	92	87	87	89	95	97	100
	札幌市	サッポロアーチ																	100	100
		８・３スクエア	69	67	67	67	68	72	77	87	92	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Link札幌																	100	100
	仙台市	定禅寺パークビル	75	72	72	72	72	72	72	72	83	83	83	83	83	91	91	94	100	100
		東二番丁			66	69	76	80	86	89	94	94	91	91	94	94	94	97	100	100
		仙台ホンマビル	64	60	60	60	60	60	64	75	91	91	91	91	91	91	91	94	100	100
		ＡＥＲ						81	95	102	116	116	100	100	100	100	100	100	100	100
	金沢市	金沢パークビル	70	70	70	70	73	80	90	93	97	97	93	93	88	88	90	93	97	100
		金沢上堤町ビル							91	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	名古屋市	錦パークビル	77	74	73	74	74	77	79	84	94	98	95	95	94	94	95	95	97	100
		広小路プレイス				71	71	71	76	82	88	94	94	94	94	94	94	96	97	100
		名古屋広小路ビル	75	75	72	72	72	72	72	78	88	94	92	92	92	92	94	94	97	100
	京都市	四条烏丸				57	64	66	70	70	83	87	87	81	81	81	83	91	98	100
	大阪市	ＧＦＯ（北館）												81	78	76	80	84	96	100
		ＧＦＯ（うめきた広場・南館）												72	69	68	71	81	92	100
		梅田スクエア					63	65	71	73	79	86	86	84	81	83	86	92	95	100
		堺筋本町ビル	55	55	55	55	55	55	64	70	76	85	85	85	85	85	86	89	92	100
		堺筋本町スクエア													93	93	93	96	96	100
		御堂筋ダイワビル	61	61	56	56	56	56	61	66	73	83	83	83	83	83	84	88	93	100
	尼崎市	尼崎フロント					81	81	81	87	94	94	84	84	84	84	84	87	94	100
	岡山市	リットシティ	68	68	69	69	72	78	78	81	81	92	89	89	89	92	95	95	100	100
	広島市	ＮＨＫ広島ビル	89	89	89	89	90	90	90	94	94	106	103	100	100	100	100	100	100	100
	福岡市	天神三丁目ビル	63	63	63	63	68	71	79	89	96	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		日之出天神ビル	59	57	57	61	68	70	78	84	89	95	95	95	95	95	97	97	97	100

上昇：　　下落：

オフィス賃貸マーケットの状況①

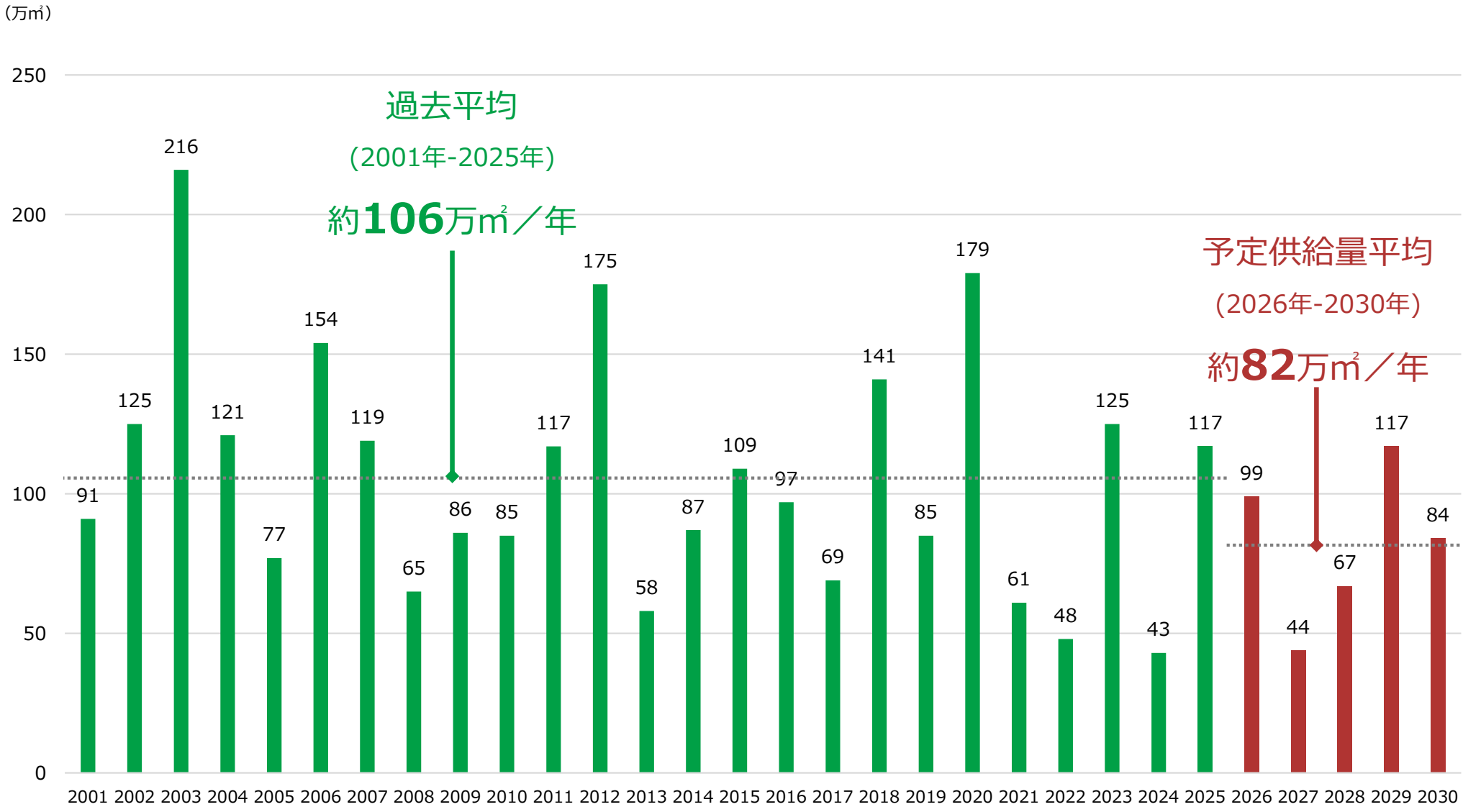
東京都心５区のオフィスマーケット空室率・賃料



＊三鬼商事株式会社 2026年9月末時点 東京（都心5区）オフィスマーケットデータより

オフィス賃貸マーケットの状況②

東京23区オフィスビル供給量推移



＊森ビル株式会社 2026年5月29日付「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026」より
＊集計対象ビル：事務所延床面積10,000㎡以上

大口テナント

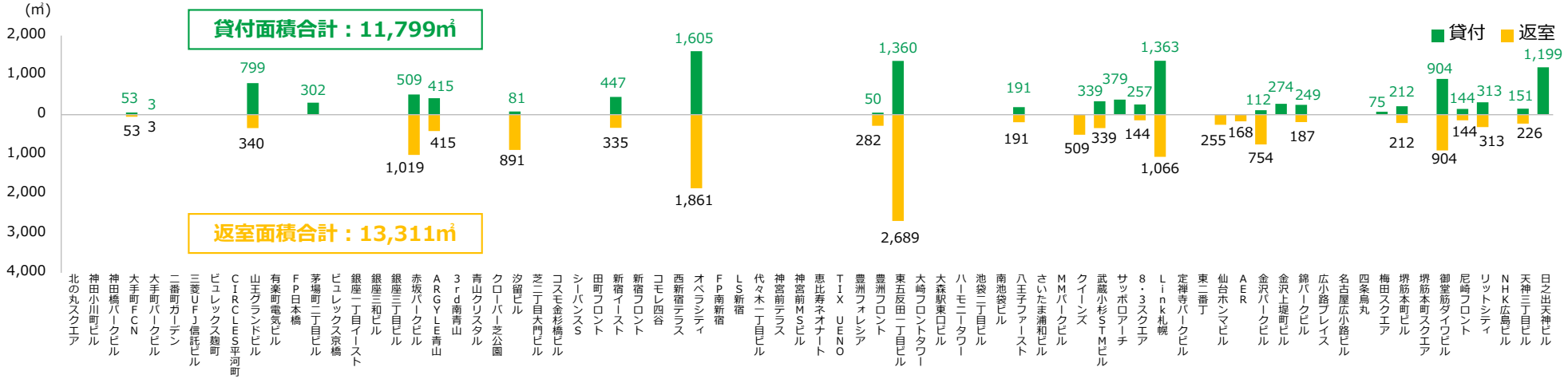
大口テナント／上位10社

2026年9月期末					2026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	非開示	大崎フロントタワー 他3物件	22,112㎡	2.6%	1	22,112㎡	0㎡
2	非開示	北の丸スクエア 他3物件	17,853㎡	2.1%	2	17,853㎡	0㎡
3	ＳＣＳＫ（株）	豊洲フロント 他1物件	14,176㎡	1.7%	3	14,176㎡	0㎡
4	非開示	新宿イースト 他1物件	11,496㎡	1.3%	4	11,496㎡	0㎡
5	三菱ＵＦＪ信託銀行（株）	三菱ＵＦＪ信託ビル	10,598㎡	1.2%	5	10,598㎡	0㎡
6	ＴＯＴＯ（株）	汐留ビル 他1物件	10,231㎡	1.2%	6	10,231㎡	0㎡
7	みなとみらい二十一熱供給（株）	クイーンズ	9,536㎡	1.1%	7	9,536㎡	0㎡
8	（株）セブン＆アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.1%	8	9,316㎡	0㎡
9	ケネディクス・プロパティ・デザイン（株）	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	1.0%	9	8,774㎡	0㎡
10	（株）スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イースト	8,669㎡	1.0%	10	8,669㎡	0㎡

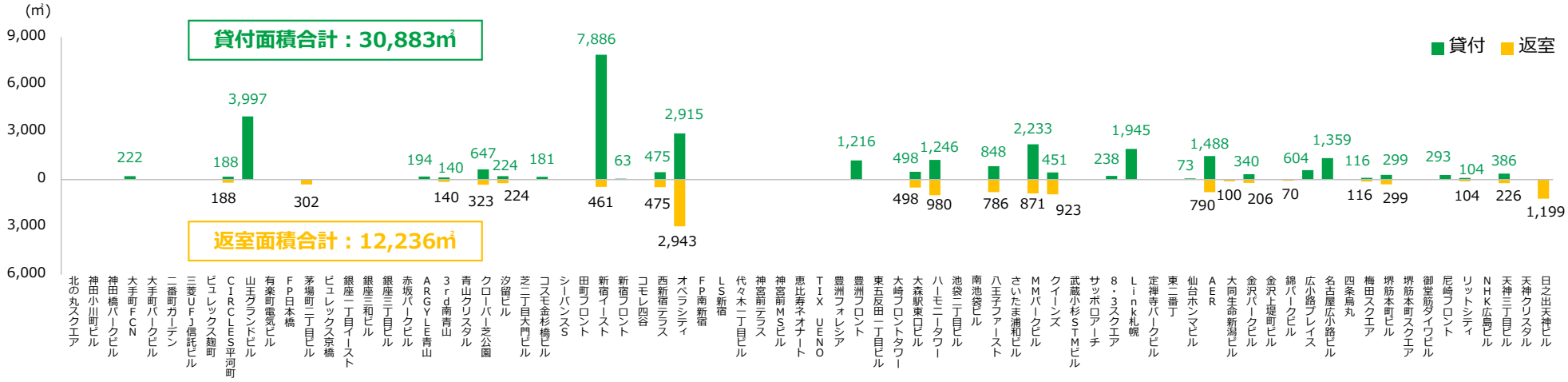
＊グランフロント大阪は除く

ビル別テナント貸付・返室状況

2026年9月期



2026年3月期



＊本ページにおいてグランフロント大阪は除く

ビル別入居率一覧①

（面積：㎡）

地域区分		名称	2026年9月期末（実績）							2027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	
					'26/09期	'26/03期比	'26/09期	'26/03期比				'27/03期	'26/09期比	'27/03期	'26/09期比
東京23区	千代田区	北の丸スクエア	25,678	25,678	0		100.0%		8	25,678	25,678	0		100.0%	
		神田小川町ビル	6,269	6,269	0		100.0%		9	6,269	6,269	0		100.0%	
		神田橋パークビル	5,551	5,551	0		100.0%		10	5,551	5,551	0		100.0%	
		大手町ＦＣＮ	7,659	7,654	5		99.9%		15	7,659	7,654	5		99.9%	
		大手町パークビル	2,372	2,372	0		100.0%		21	2,372	2,372	0		100.0%	
		二番町ガーデン	9,316	9,316	0		100.0%		1	9,316	9,316	0		100.0%	
		三菱ＵＦＪ信託ビル	11,904	11,904	0		100.0%		11	11,904	11,904	0		100.0%	
		ビュレックス麹町	4,495	4,495	0		100.0%		1	4,495	4,495	0		100.0%	
		CIRCLES平河町	979	979	0		100.0%		11	979	979	0		100.0%	
		山王グランドビル	19,757	19,402	355	-597	98.2%	3.0pt	56	19,757	19,757	0	-355	100.0%	1.8pt
		有楽町電気ビル	4,697	4,697	0		100.0%		13	4,697	4,697	0		100.0%	
	中央区	ＦＰ日本橋	8,468	8,468	0		100.0%		2	8,468	8,468	0		100.0%	
		茅場町二丁目ビル	4,419	4,419	0	-302	100.0%	6.9pt	10	4,419	4,419	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	4,266	4,266	0		100.0%		10	4,266	4,266	0		100.0%	
		銀座三丁目ビル	4,255	4,255	0		100.0%		9	4,255	4,255	0		100.0%	
	港区	赤坂パークビル	22,468	21,958	509	509	97.7%	-2.3pt	38	14,978	14,639	339	-169	97.7%	
		ARGYLE青山	7,478	7,478	0		100.0%		12	7,478	7,478	0		100.0%	
		3rd南青山	7,781	7,781	0		100.0%		14	7,781	7,781	0		100.0%	
		青山クリスタル	4,898	4,898	0		100.0%		9	4,898	4,898	0		100.0%	
		クローバー芝公園	2,550	2,550	0		100.0%		9	2,550	2,550	0		100.0%	
		汐留ビル	44,213	43,322	891	810	98.0%	-1.8pt	50	44,213	44,213	0	-891	100.0%	2.0pt
		芝二丁目大門ビル	9,503	9,503	0		100.0%		28	9,503	9,503	0		100.0%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	0		100.0%		9	4,062	4,062	0		100.0%	
		シーバンスS	7,979	7,979	0		100.0%		16	7,979	7,979	0		100.0%	
		田町フロント	3,792	3,792	0		100.0%		10	3,792	3,792	0		100.0%	
	新宿区	新宿イースト	56,145	56,145	0	-111	100.0%	0.2pt	45	56,145	56,145	0		100.0%	
		新宿フロント	21,416	21,416	0		100.0%		44	21,416	21,416	0		100.0%	
		コモレ四谷	16,735	16,718	16	5	99.9%		18	16,735	16,718	16		99.9%	
		西新宿テラス	6,036	6,036	0		100.0%		12	6,036	6,036	0		100.0%	
		オペラシティ	34,948	34,574	373	255	98.9%	-0.8pt	104	34,948	34,869	78	-294	99.8%	0.8pt
	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%		23	9,786	9,786	0		100.0%	
		代々木一丁目ビル	7,745	7,745	0		100.0%		7	7,745	7,745	0		100.0%	
		神宮前テラス	3,147	3,147	0		100.0%		5	3,147	3,147	0		100.0%	
		神宮前ＭＳビル	5,558	5,558	0		100.0%		6	5,558	5,558	0		100.0%	
		恵比寿ネオナート	8,659	8,659	0		100.0%		4	8,659	8,659	0		100.0%	
	台東区	ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	15,016	15,016	0		100.0%		16	15,016	15,016	0		100.0%	
	江東区	豊洲フォレシア	20,778	20,771	7		100.0%		32	20,778	20,771	7		100.0%	
		豊洲フロント	17,407	17,175	231	231	98.7%	-1.3pt	24	17,407	16,935	471	240	97.3%	-1.4pt

＊赤坂パークビルは2026年4月1日付にて16.66%、2026年10月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。
＊コモレ四谷は2026年4月2日付にて持分割合7.1%を追加取得済。

ビル別入居率一覧②

（面積：㎡）

地域区分		名称	2026年9月期末（実績）							2027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	
					'26/09期	'26/03期比	'26/09期	'26/03期比				'27/03期	'26/09期比	'27/03期	'26/09期比
東京23区	品川区	東五反田一丁目ビル	5,205	3,876	1,329	1,329	74.5%	-25.5pt	5	5,205	5,205	0	-1,329	100.0%	25.5pt
		大崎フロントタワー	16,856	16,856	0		100.0%		1	16,856	16,856	0		100.0%	
	大田区	大森駅東口ビル	7,706	7,706	0		100.0%		25	7,706	7,659	47	47	99.4%	-0.6pt
	中野区	ハーモニータワー	14,340	14,340	0		100.0%		25	14,340	14,340	0		100.0%	
	豊島区	池袋二丁目ビル	2,186	2,186	0		100.0%		8	2,186	2,186	0		100.0%	
		南池袋ビル	5,932	5,932	0		100.0%		11	5,932	5,932	0		100.0%	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	10,629	10,629	0		100.0%		53	10,629	10,427	201	201	98.1%	-1.9pt
	さいたま市	さいたま浦和ビル	4,510	4,510	0		100.0%		20	4,510	4,289	220	220	95.1%	-4.9pt
	横浜市	ＭＭパークビル	38,398	38,214	183		99.5%		31	38,398	38,214	183		99.5%	
		クイーンズ	26,696	25,487	1,208	509	95.5%	-1.9pt	54	26,696	25,262	1,433	225	94.6%	-0.8pt
	川崎市	武蔵小杉ＳＴＭビル	5,378	5,378	0		100.0%		29	5,378	5,312	66	66	98.8%	-1.2pt
	札幌市	サッポロアーチ	5,266	3,853	1,412	-379	73.2%	7.2pt	7	5,266	4,765	501	-911	90.5%	17.3pt
		８・３スクエア	12,265	12,265	0	-113	100.0%	0.9pt	13	12,265	12,265	0		100.0%	
		Link札幌	11,818	10,639	1,178	-296	90.0%	2.5pt	19	11,818	11,433	384	-794	96.7%	6.7pt
	仙台市	定禅寺パークビル	2,518	2,467	50		98.0%		20	2,518	2,467	50		98.0%	
		東二番丁	20,526	20,526	0		100.0%		22	20,526	20,526	0		100.0%	
		仙台ホンマビル	6,234	5,979	255	255	95.9%	-4.1pt	27	6,234	5,796	437	182	93.0%	-2.9pt
		ＡＥＲ	23,612	22,856	756	168	96.8%	-0.7pt	63	23,612	23,036	575	-180	97.6%	0.8pt
	金沢市	金沢パークビル	20,951	20,082	868	641	95.9%	-3.0pt	73	20,951	20,082	868		95.9%	
		金沢上堤町ビル	7,213	6,866	346	-274	95.2%	3.8pt	24	7,213	6,866	346		95.2%	
	名古屋市	錦パークビル	10,338	10,194	144	-62	98.6%	0.6pt	64	10,338	9,921	416	272	96.0%	-2.6pt
		広小路プレイス	13,200	13,200	0		100.0%		39	13,200	12,871	328	328	97.5%	-2.5pt
		名古屋広小路ビル	21,372	21,372	0		100.0%		44	21,372	21,372	0		100.0%	
	京都市	四条烏丸	6,634	6,634	0		100.0%		15	6,634	6,634	0		100.0%	
	大阪市	ＧＦＯ（北館）	8,449	8,255	193	14	97.7%	-0.2pt	5	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		ＧＦＯ（うめきた広場・南館）	5,187	5,155	32	-56	99.4%	1.1pt	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
		梅田スクエア	10,375	10,193	181	-75	98.2%	0.7pt	38	10,375	9,400	975	793	90.6%	-7.6pt
		堺筋本町ビル	11,520	11,520	0		100.0%		27	11,520	11,520	0		100.0%	
		堺筋本町スクエア	11,913	11,913	0		100.0%		8	11,913	11,913	0		100.0%	
		御堂筋ダイワビル	20,450	20,450	0		100.0%		38	20,450	19,904	545	545	97.3%	-2.7pt
	尼崎市	尼崎フロント	15,498	15,498	0		100.0%		39	15,498	15,498	0		100.0%	
	岡山市	リットシティ	8,814	8,814	0		100.0%		30	8,814	8,814	0		100.0%	
	広島市	ＮＨＫ広島ビル	9,877	9,877	0		100.0%		13	9,877	9,877	0		100.0%	
	福岡市	天神三丁目ビル	3,995	3,768	226	75	94.3%	-1.9pt	21	3,995	3,768	226		94.3%	
		日之出天神ビル	5,944	5,944	0	-1,199	100.0%	20.2pt	5	5,944	5,944	0		100.0%	
東京23区			523,318	519,598	3,720	2,130	99.3%	-0.4pt	808	515,829	514,863	966	-2,754	99.8%	0.5pt
その他都市			359,592	352,552	7,039	-1,498	98.0%	0.3pt	843	359,592	351,601	7,990	950	97.8%	-0.2pt
合計			882,911	872,151	10,760	631	98.8%	-0.1pt	1,651	875,422	866,465	8,956	-1,803	99.0%	0.2pt

＊2026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㎡ 94.1%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、赤坂パークビル 5,387㎡ 88.5%、錦パークビル 954㎡ 54.8%。
＊グランフロント大阪の予想値については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。

ビル別賃貸事業収支①

（百万円）

名称	賃貸事業収益	賃貸事業費用	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	1,765	646	140	85	103	1	59	256	0	1,118	1,375	273	1,102
神田小川町ビル	253	102	18	19	24	0	7	32	-	150	183	-	183
神田橋パークビル	193	52	2	-	21	0	5	23	-	140	164	-	164
大手町ＦＣＮ	493	290	53	64	69	0	0	103	0	202	305	-	305
大手町パークビル	183	90	8	14	34	0	0	31	0	92	124	-	124
二番町ガーデン	523	243	63	31	56	0	20	70	-	280	351	257	93
三菱ＵＦＪ信託ビル	997	405	60	66	172	0	4	97	3	591	688	9	679
ビュレックス麹町	162	57	-	-	16	0	5	35	-	104	140	-	140
CIRCLES平河町	38	19	2	1	3	0	0	11	-	19	30	-	30
山王グランドビル	784	434	111	59	132	1	64	65	-	349	415	299	115
有楽町電気ビル	295	132	30	26	53	0	1	19	0	162	182	-	182
ＦＰ日本橋	421	144	24	21	45	0	1	51	0	276	327	-	327
茅場町二丁目ビル	154	61	15	12	14	0	3	16	-	93	109	-	109
ビュレックス京橋	166	45	-	-	13	0	2	29	-	120	150	1	148
銀座一丁目イースト	201	77	18	11	12	0	4	29	-	124	153	0	153
銀座三和ビル	745	231	33	17	115	0	16	44	3	514	558	14	544
銀座三丁目ビル	181	96	16	12	20	0	8	38	-	84	123	4	118
赤坂パークビル	1,116	633	129	146	150	1	16	189	0	482	671	15	656
ARGYLE青山	493	232	43	38	59	0	3	86	0	260	347	-	347
3rd南青山	582	322	35	26	66	0	1	83	108	260	344	-	344
青山クリスタル	240	93	14	13	39	0	1	23	0	147	170	1	168
クローバー芝公園	113	40	11	7	8	0	1	12	-	73	85	0	85
汐留ビル	2,271	943	200	167	223	1	94	249	5	1,328	1,578	202	1,376
芝二丁目大門ビル	330	179	37	26	47	0	3	64	-	150	215	10	205
コスモ金杉橋ビル	130	55	13	9	15	0	0	14	-	75	89	-	89
シーバンスS	338	193	49	46	31	0	13	50	0	145	195	15	180
田町フロント	175	68	12	10	15	0	1	27	0	107	135	-	135
新宿イースト	2,279	975	182	168	149	2	60	408	2	1,304	1,712	165	1,546
新宿フロント	909	447	91	66	99	1	10	178	1	461	640	6	633
コモレ四谷	1,051	434	107	24	59	0	2	233	5	617	850	7	843
西新宿テラス	262	113	21	17	23	0	3	46	-	148	194	16	178
オペラシティ	1,538	1,431	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	106	非開示	1,113	非開示
ＦＰ南新宿	202	93	18	14	32	0	1	27	0	109	136	-	136
ＬＳ新宿	601	283	47	36	60	0	5	132	0	318	450	-	450
代々木一丁目ビル	356	140	27	22	30	0	0	59	-	216	275	-	275
神宮前テラス	186	66	10	10	26	0	5	13	-	119	133	0	132
神宮前ＭＳビル	337	249	29	33	87	0	38	59	-	88	147	250	-103
渋谷クロスタワー（底地）	600	123	-	-	123	-	-	-	-	477	477	-	477
恵比寿ネオナート	489	243	55	26	44	2	0	114	-	246	361	190	170
ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	721	299	70	48	41	1	19	119	-	421	541	71	470

＊オペラシティの賃貸事業費用の内訳・NOI・NCFについては、同物件の共同事業者の要望により非開示。
＊赤坂パークビルは2026年4月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。
＊コモレ四谷は2026年4月2日付にて持分割合7.1%を追加取得済。

ビル別賃貸事業収支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
豊洲フォレシア	868	497	136	70	70	1	31	186	1	370	557	4	552
豊洲フロント	677	364	80	54	51	1	5	170	0	313	483	3	480
東五反田一丁目ビル	149	93	15	16	17	0	11	32	0	55	87	61	26
大崎フロントタワー	739	469	60	53	25	0	18	206	104	270	477	-	477
大森駅東口ビル	254	136	30	19	28	0	6	51	-	118	169	9	159
ハーモニータワー	515	271	146	-	61	1	12	50	-	243	294	-	294
池袋二丁目ビル	75	34	9	7	6	0	1	9	0	40	50	-	50
南池袋ビル	208	85	16	16	18	0	7	26	-	122	148	10	137
八王子ファースト	270	141	57	7	27	0	6	41	0	129	170	-	170
さいたま浦和ビル	145	56	14	8	10	0	2	20	-	89	109	-	109
ＭＭパークビル	1,344	658	143	197	95	1	36	182	1	685	868	13	855
クイーンズ	1,072	772	212	103	133	2	27	287	6	299	587	487	99
武蔵小杉ＳＴＭビル	167	74	23	3	15	0	2	30	0	93	123	-	123
サッポロアーチ	58	73	11	8	-	0	-	52	-	-14	38	-	38
８・３スクエア	413	165	35	52	27	0	4	45	-	247	293	314	-20
Link札幌	392	235	30	24	30	0	2	146	-	157	303	13	290
定禅寺パークビル	62	40	8	6	8	0	2	14	-	21	35	-	35
東二番丁	663	284	78	62	52	0	24	66	-	379	445	218	227
仙台ホンマビル	152	84	19	14	21	0	5	24	-	67	91	32	58
ＡＥＲ	753	413	111	69	80	0	19	132	0	340	472	25	446
大同生命新潟ビル	20	16	3	1	1	0	0	10	-	3	13	-	13
金沢パークビル	563	400	100	43	73	1	64	116	1	162	279	412	-133
金沢上堤町ビル	137	78	19	13	10	0	6	27	-	59	87	7	79
錦パークビル	313	196	57	26	29	0	4	70	6	117	188	76	111
広小路プレイス	449	245	45	50	47	0	37	64	-	203	268	269	-1
名古屋広小路ビル	635	645	110	58	90	0	216	153	14	-9	143	453	-309
四条烏丸	259	93	33	16	13	0	7	23	0	166	189	-	189
ＧＦＯ（北館）	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	111	170	28	141
ＧＦＯ（うめきた広場・南館）	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	147	201	7	194
梅田スクエア	503	278	57	37	64	0	27	91	-	225	316	-	316
堺筋本町ビル	295	142	42	31	41	0	2	24	-	153	177	-	177
堺筋本町スクエア	392	213	29	32	26	0	1	122	-	179	301	-	301
御堂筋ダイワビル	591	308	67	49	95	0	12	82	0	282	365	2	362
尼崎フロント	465	219	70	37	27	0	10	71	0	246	318	-	318
リットシティ	282	157	34	22	17	1	27	54	-	125	180	-	180
ＮＨＫ広島ビル	278	237	52	29	24	0	12	86	31	40	127	104	23
天神三丁目ビル	95	50	14	6	9	0	4	14	0	44	59	73	-13
天神クリスタル	0	0	0	0	-	-	0	-	-	0	0	-	0
日之出天神ビル	175	92	29	21	21	0	-	18	0	83	102	-	102
合　計	38,027	19,556	4,282	3,011	3,980	51	1,425	6,458	347	18,471	24,929	5,562	19,367

＊グランフロント大阪の賃貸事業収益・賃貸事業費用（内訳を含む）については、共有者等の同意を得られていないことから非開示。
＊大同生命新潟ビルは2026年5月20日付にて譲渡済。
＊天神クリスタルは2026年4月1日付にて50%の準共有持分を譲渡済。

物件鑑定評価額の詳細一覧①

（百万円）

名称	2026年3月期					2026年9月期					増減						取得価格	'26/09期末簿価	'26/09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	84,400	3.00%	2,557	2.80%	3.10%	83,400	3.00%	2,529	2.80%	3.10%	-1,000	-1.2%	-	-1.1%	-	-	81,555	68,074	15,325
神田小川町ビル	9,600	3.30%	318	3.10%	3.40%	9,600	3.30%	319	3.10%	3.40%	-	-	-	0.2%	-	-	9,520	8,481	1,118
神田橋パークビル	8,210	3.30%	273	3.10%	3.40%	8,290	3.30%	277	3.10%	3.40%	80	1.0%	-	1.4%	-	-	6,960	6,516	1,773
大手町ＦＣＮ	29,300	2.60%	769	2.30%	2.60%	29,600	2.60%	779	2.30%	2.60%	300	1.0%	-	1.3%	-	-	21,842	19,988	9,611
大手町パークビル	11,500	2.40%	284	2.20%	2.50%	11,700	2.40%	290	2.20%	2.50%	200	1.7%	-	2.0%	-	-	10,175	9,823	1,876
二番町ガーデン	18,000	3.60%	663	3.40%	3.80%	17,600	3.60%	645	3.40%	3.80%	-400	-2.2%	-	-2.7%	-	-	14,700	12,053	5,546
三菱ＵＦＪ信託ビル	57,700	2.50%	1,471	2.20%	2.60%	57,400	2.50%	1,466	2.20%	2.60%	-300	-0.5%	-	-0.3%	-	-	44,700	28,294	29,105
ビュレックス麹町	7,610	3.30%	254	3.10%	3.40%	8,210	3.30%	274	3.10%	3.40%	600	7.9%	-	7.9%	-	-	7,000	5,058	3,151
CIRCLES平河町	1,900	3.20%	61	3.00%	3.30%	1,840	3.20%	59	3.00%	3.30%	-60	-3.2%	-	-3.2%	-	-	1,780	1,727	112
山王グランドビル	23,100	3.80%	887	3.50%	4.00%	23,000	3.80%	878	3.50%	4.00%	-100	-0.4%	-	-1.0%	-	-	20,900	21,857	1,142
有楽町電気ビル	9,940	3.00%	300	2.80%	3.10%	10,100	3.00%	304	2.80%	3.10%	160	1.6%	-	1.6%	-	-	7,200	7,700	2,399
ＦＰ日本橋	22,200	2.70%	606	2.50%	2.80%	25,600	2.80%	727	2.60%	2.90%	3,400	15.3%	0.10pt	20.0%	0.10pt	0.10pt	17,560	16,895	8,704
茅場町二丁目ビル	5,160	3.60%	188	3.40%	3.80%	5,230	3.60%	191	3.40%	3.80%	70	1.4%	-	1.3%	-	-	4,410	3,991	1,238
ビュレックス京橋	8,920	3.30%	298	3.10%	3.40%	8,740	3.30%	291	3.10%	3.40%	-180	-2.0%	-	-2.2%	-	-	5,250	4,233	4,506
銀座一丁目イースト	8,910	3.20%	288	3.00%	3.30%	8,760	3.20%	283	3.00%	3.30%	-150	-1.7%	-	-1.7%	-	-	6,459	5,709	3,050
銀座三和ビル	27,300	2.30%	596	2.60%	2.50%	27,000	2.30%	595	2.60%	2.50%	-300	-1.1%	-	-0.2%	-	-	16,830	17,268	9,731
銀座三丁目ビル	6,640	3.20%	214	3.00%	3.30%	6,540	3.20%	211	3.00%	3.30%	-100	-1.5%	-	-1.3%	-	-	7,999	6,919	-379
ARGYLE青山	26,200	2.60%	688	2.40%	2.70%	26,400	2.60%	698	2.40%	2.70%	200	0.8%	-	1.4%	-	-	23,900	23,525	2,874
3rd南青山	22,200	2.90%	651	2.70%	3.00%	22,300	2.90%	656	2.70%	3.00%	100	0.5%	-	0.8%	-	-	21,000	21,088	1,211
青山クリスタル	10,900	2.90%	322	2.70%	3.00%	10,600	2.90%	313	2.70%	3.00%	-300	-2.8%	-	-2.8%	-	-	7,680	6,840	3,759
クローバー芝公園	4,950	3.30%	165	3.10%	3.40%	5,000	3.30%	166	3.10%	3.40%	50	1.0%	-	0.9%	-	-	4,500	4,319	680
汐留ビル	122,000	3.00%	3,751	2.80%	3.10%	122,000	3.00%	3,761	2.80%	3.10%	-	-	-	0.3%	-	-	106,930	97,848	24,151
芝二丁目大門ビル	9,600	3.60%	352	3.40%	3.80%	9,440	3.60%	347	3.40%	3.80%	-160	-1.7%	-	-1.4%	-	-	4,859	5,564	3,875
コスモ金杉橋ビル	3,880	3.70%	148	3.50%	3.90%	3,830	3.70%	146	3.50%	3.90%	-50	-1.3%	-	-0.9%	-	-	2,808	2,366	1,463
シーバンスS	9,500	3.80%	368	3.60%	4.00%	9,540	3.80%	370	3.60%	4.00%	40	0.4%	-	0.3%	-	-	7,690	7,868	1,671
田町フロント	8,070	3.00%	244	2.80%	3.10%	8,070	3.00%	244	2.80%	3.10%	-	-	-	0.1%	-	-	6,210	5,746	2,323
新宿イースト	109,000	3.20%	3,482	2.90%	3.30%	110,000	3.30%	3,614	3.00%	3.40%	1,000	0.9%	0.10pt	3.8%	0.10pt	0.10pt	92,533	86,121	23,878
新宿フロント	37,800	3.10%	1,181	2.80%	3.20%	38,200	3.20%	1,231	2.90%	3.30%	400	1.1%	0.10pt	4.2%	0.10pt	0.10pt	35,125	32,959	5,240
西新宿テラス	10,100	3.30%	335	3.10%	3.40%	10,100	3.30%	336	3.10%	3.40%	-	-	-	0.2%	-	-	7,830	7,619	2,480
オペラシティ	35,800	3.60%	1,311	3.40%	3.80%	35,700	3.60%	1,314	3.40%	3.80%	-100	-0.3%	-	0.3%	-	-	31,776	28,762	6,937
ＦＰ南新宿	9,720	2.80%	276	2.60%	2.90%	10,300	2.80%	291	2.60%	2.90%	580	6.0%	-	5.2%	-	-	9,250	8,987	1,312
ＬＳ新宿	27,700	2.90%	810	2.70%	3.00%	27,900	2.90%	817	2.70%	3.00%	200	0.7%	-	0.8%	-	-	22,800	21,371	6,528
代々木一丁目ビル	14,100	3.20%	455	3.00%	3.30%	14,200	3.20%	456	3.00%	3.30%	100	0.7%	-	0.3%	-	-	8,700	6,797	7,402
神宮前テラス	8,060	3.00%	244	2.80%	3.10%	7,870	3.00%	238	2.80%	3.10%	-190	-2.4%	-	-2.4%	-	-	4,885	4,660	3,209
神宮前ＭＳビル	10,500	2.80%	297	2.60%	2.90%	10,000	2.80%	282	2.60%	2.90%	-500	-4.8%	-	-4.8%	-	-	12,200	10,729	-729
渋谷クロスタワー（底地）	51,300	-	953	2.30%	-	52,500	-	953	2.30%	-	1,200	2.3%	-	-	-	-	26,524	27,186	25,313
恵比寿ネオナート	20,600	3.10%	647	2.90%	3.20%	21,300	3.10%	665	2.90%	3.20%	700	3.4%	-	2.9%	-	-	14,612	13,363	7,936
ＴＩＸ　ＵＥＮＯ	26,700	3.60%	983	3.40%	3.80%	26,700	3.60%	981	3.40%	3.80%	-	-	-	-0.2%	-	-	22,000	16,620	10,079
豊洲フォレシア	28,000	3.60%	1,023	3.40%	3.80%	28,000	3.60%	1,028	3.40%	3.80%	-	-	-	0.5%	-	-	27,856	27,129	870
豊洲フロント	25,900	3.60%	964	3.40%	3.80%	25,200	3.60%	940	3.40%	3.80%	-700	-2.7%	-	-2.6%	-	-	25,500	24,473	726
東五反田一丁目ビル	8,030	3.40%	278	3.20%	3.50%	8,250	3.40%	284	3.20%	3.50%	220	2.7%	-	2.2%	-	-	5,500	4,251	3,998
大崎フロントタワー	16,300	3.40%	980	3.30%	3.60%	16,300	3.40%	1,005	3.30%	3.60%	-	-	-	2.5%	-	-	12,300	7,707	8,592
大森駅東口ビル	6,140	4.10%	256	3.90%	4.30%	6,200	4.10%	256	3.90%	4.30%	60	1.0%	-	-0.2%	-	-	5,123	4,737	1,462
ハーモニータワー	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	15,500	3.60%	567	3.40%	3.80%	-	-	-	0.1%	-	-	11,120	9,088	6,411

物件鑑定評価額の詳細一覧②

（百万円）

名称	2026年3月期					2026年9月期					増減						取得価格	'26/09期末簿価	'26/09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			
池袋二丁目ビル	2,090	4.10%	88	3.90%	4.30%	2,090	4.10%	88	3.90%	4.30%	-	-	-	0.7%	-	-	1,728	1,518	571
南池袋ビル	6,230	3.80%	237	3.60%	4.00%	6,260	3.80%	238	3.60%	4.00%	30	0.5%	-	0.4%	-	-	4,500	3,739	2,520
八王子ファースト	5,550	4.50%	248	4.30%	4.70%	5,840	4.50%	266	4.30%	4.70%	290	5.2%	-	7.2%	-	-	5,934	4,761	1,078
さいたま浦和ビル	3,810	4.30%	164	4.10%	4.50%	3,860	4.30%	167	4.10%	4.50%	50	1.3%	-	1.9%	-	-	2,574	2,425	1,434
ＭＭパークビル	41,300	3.60%	1,490	3.40%	3.80%	40,500	3.60%	1,469	3.40%	3.80%	-800	-1.9%	-	-1.5%	-	-	37,400	28,862	11,637
クイーンズ	27,900	3.40%	957	3.10%	3.60%	27,800	3.40%	955	3.10%	3.60%	-100	-0.4%	-	-0.2%	-	-	17,200	15,198	12,601
武蔵小杉ＳＴＭビル	4,710	4.30%	202	4.10%	4.50%	4,740	4.30%	204	4.10%	4.50%	30	0.6%	-	0.6%	-	-	4,000	3,531	1,208
サッポロアーチ	8,530	3.70%	318	3.40%	3.70%	8,660	3.70%	322	3.40%	3.70%	130	1.5%	-	1.1%	-	-	8,175	8,424	235
８・３スクエア	13,100	3.80%	503	3.60%	4.00%	12,600	3.80%	486	3.60%	4.00%	-500	-3.8%	-	-3.4%	-	-	7,100	5,690	6,909
Link札幌	22,000	3.40%	765	3.20%	3.50%	22,000	3.40%	767	3.20%	3.50%	-	-	-	0.2%	-	-	21,340	21,193	806
定禅寺パークビル	1,130	5.00%	54	4.80%	5.20%	1,140	5.00%	56	4.80%	5.20%	10	0.9%	-	3.9%	-	-	1,000	918	221
東二番丁	17,200	4.50%	776	4.30%	4.70%	17,700	4.50%	809	4.30%	4.70%	500	2.9%	-	4.3%	-	-	9,950	8,020	9,679
仙台ホンマビル	3,240	4.70%	153	4.50%	4.90%	3,220	4.70%	152	4.50%	4.90%	-20	-0.6%	-	-0.7%	-	-	3,174	2,875	344
ＡＥＲ	20,500	3.60%	744	3.40%	3.80%	20,800	3.60%	758	3.40%	3.80%	300	1.5%	-	1.8%	-	-	18,640	17,178	3,621
金沢パークビル	8,150	5.20%	414	5.00%	5.40%	8,170	5.20%	419	5.00%	5.40%	20	0.2%	-	1.3%	-	-	4,580	5,260	2,909
金沢上堤町ビル	2,980	5.10%	154	4.90%	5.30%	2,980	5.10%	153	4.90%	5.30%	-	-	-	-0.7%	-	-	2,780	2,095	884
錦パークビル	6,250	4.20%	262	4.00%	4.40%	6,250	4.20%	262	4.00%	4.40%	-	-	-	-	-	-	5,975	4,906	1,343
広小路プレイス	14,800	3.40%	507	3.20%	3.50%	14,900	3.40%	511	3.20%	3.50%	100	0.7%	-	0.7%	-	-	8,567	8,036	6,863
名古屋広小路ビル	13,600	3.90%	535	3.70%	4.10%	13,700	3.90%	544	3.70%	4.10%	100	0.7%	-	1.6%	-	-	14,533	14,331	-631
四条烏丸	8,730	3.90%	343	3.70%	4.00%	8,730	3.90%	343	3.70%	4.00%	-	-	-	-	-	-	4,400	3,283	5,446
ＧＦＯ（北館）	11,000	3.00%	346	2.80%	3.20%	11,000	3.00%	345	2.80%	3.20%	-	-	-	-0.3%	-	-	9,750	9,450	1,549
ＧＦＯ（うめきた広場・南館）	12,400	2.90%	376	2.70%	3.10%	12,400	2.90%	374	2.70%	3.10%	-	-	-	-0.5%	-	-	11,250	10,992	1,407
梅田スクエア	18,400	3.20%	595	3.00%	3.30%	17,900	3.20%	580	3.00%	3.30%	-500	-2.7%	-	-2.6%	-	-	15,523	15,081	2,818
堺筋本町ビル	5,260	3.80%	191	3.60%	4.00%	5,680	3.80%	209	3.60%	4.00%	420	8.0%	-	9.6%	-	-	4,164	3,380	2,299
堺筋本町スクエア	17,300	3.30%	610	3.10%	3.50%	17,700	3.30%	610	3.10%	3.50%	400	2.3%	-	-	-	-	17,215	17,132	567
御堂筋ダイワビル	17,200	3.30%	570	3.10%	3.40%	17,200	3.30%	573	3.10%	3.40%	-	-	-	0.4%	-	-	14,314	12,826	4,373
尼崎フロント	11,300	5.00%	569	4.80%	5.20%	11,300	5.00%	568	4.80%	5.20%	-	-	-	-0.1%	-	-	9,300	7,586	3,713
リットシティ	5,640	5.20%	305	5.00%	5.40%	5,660	5.20%	304	5.00%	5.40%	20	0.4%	-	-0.2%	-	-	4,094	2,816	2,843
ＮＨＫ広島ビル	3,450	5.00%	176	4.90%	5.20%	3,750	5.00%	189	4.90%	5.20%	300	8.7%	-	6.9%	-	-	2,770	3,471	278
天神三丁目ビル	2,450	4.50%	113	4.40%	4.70%	2,460	4.50%	114	4.40%	4.70%	10	0.4%	-	0.2%	-	-	1,550	1,358	1,101
日之出天神ビル	5,350	4.00%	213	3.80%	4.00%	5,370	4.00%	211	3.80%	4.00%	20	0.4%	-	-1.0%	-	-	3,657	3,207	2,162
75物件合計	1,360,490		44,780			1,366,370		45,163			5,880	0.4%		0.9%			1,123,192	1,011,889	354,480
赤坂パークビル	53,400	3.10%	1,672	2.90%	3.20%	39,100	3.10%	1,223	2.90%	3.20%	-14,300	-26.8%	-	-26.9%	-	-	30,387	27,902	11,197
コモレ四谷	29,800	3.20%	973	3.00%	3.30%	50,400	3.20%	1,682	3.00%	3.30%	20,600	69.1%	-	72.8%	-	-	44,590	44,946	5,453
77物件合計 （部分譲渡/追加取得を含む）	1,443,690		47,426			1,455,870		48,069									1,198,169	1,084,738	371,131
大同生命新潟ビル	1,800	4.90%	91	4.70%	5.10%														
天神クリスタル	1,800	4.00%	71	3.90%	4.20%														
79物件合計 （譲渡完了物件を含む）	1,447,290		47,589																

＊赤坂パークビルは2026年4月1日付にて16.66%の準共有持分を譲渡済。
＊コモレ四谷は2026年4月2日付にて持分割合7.1%を追加取得済。
＊大同生命新潟ビルは2026年5月20日付にて譲渡済。
＊天神クリスタルは2026年4月1日付にて50%の準共有持分を譲渡済。

物件鑑定評価額推移

（百万円）

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

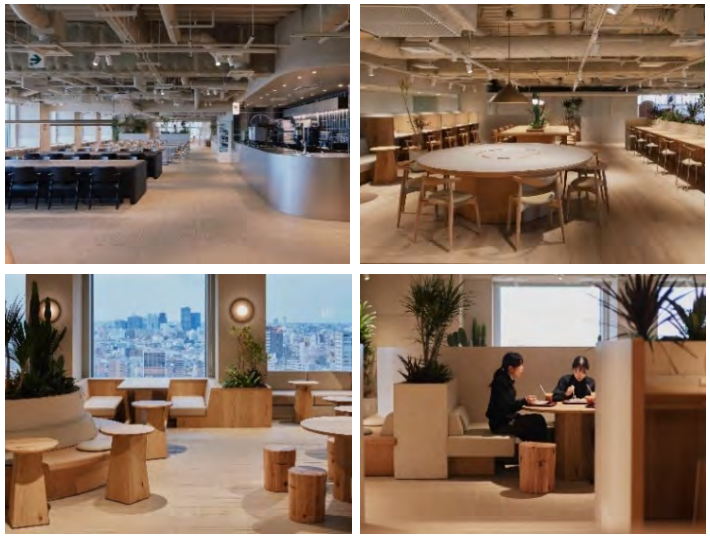
		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期	'25/09期	'26/03期	'26/09期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810	1,341,110	1,369,380	1,369,650	1,396,860	1,401,220	1,447,290	1,455,870
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657	44,987	45,756	45,554	46,294	46,088	47,589	48,069
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084	1,016,270	1,046,390	1,033,635	1,052,499	1,041,695	1,082,573	1,084,738
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725	324,839	322,989	336,014	344,360	359,524	364,716	371,131
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%	32.0%	30.9%	32.5%	32.7%	34.5%	33.7%	34.2%
＜参考＞ 期末発行済投資口数	D	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,283,580口
＜参考＞ 1口当たり含み損益	C/D=E	41,980円	42,118円	45,773円	46,976円	47,029円	45,660円	45,399円	47,230円	48,403円	50,535円	51,265円	50,954円
＜参考＞ 1口当たり純資産額	F	74,394円	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円	76,405円	77,400円
＜参考＞ 1口当たり分配金	G	2,264円	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	2,487円	2,511円	2,536円	2,561円
＜参考＞ 1口当たりNAV	E+F-G=H	114,111円	114,413円	118,105円	119,432円	119,485円	118,938円	118,855円	120,865円	122,201円	124,325円	125,134円	125,794円
＜参考＞ 期末投資口価格	I	130,600円	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円	116,500円	108,900円
＜参考＞ NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍	0.98倍	0.91倍	0.94倍	0.88倍	1.00倍	0.93倍	0.87倍

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

バリューアップ工事

主な事例

東京オペラシティビル ▼ リニューアルオープン済みの就業者専用カフェラウンジ



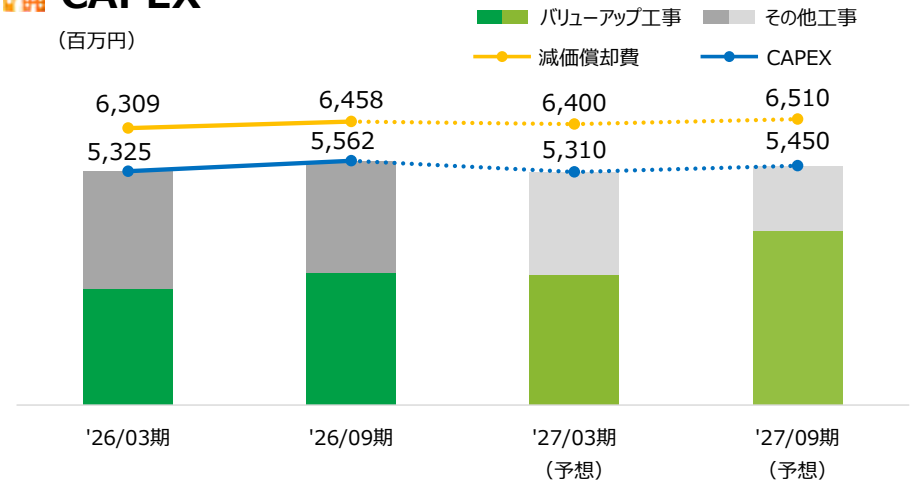
- 26/9期に、就業者専用カフェラウンジ・食堂（基準階1フロア）の改修が完了

山王グランドビル ▼ 上段：改修後の基準階共用部　下段：新設された地下1階ラウンジ

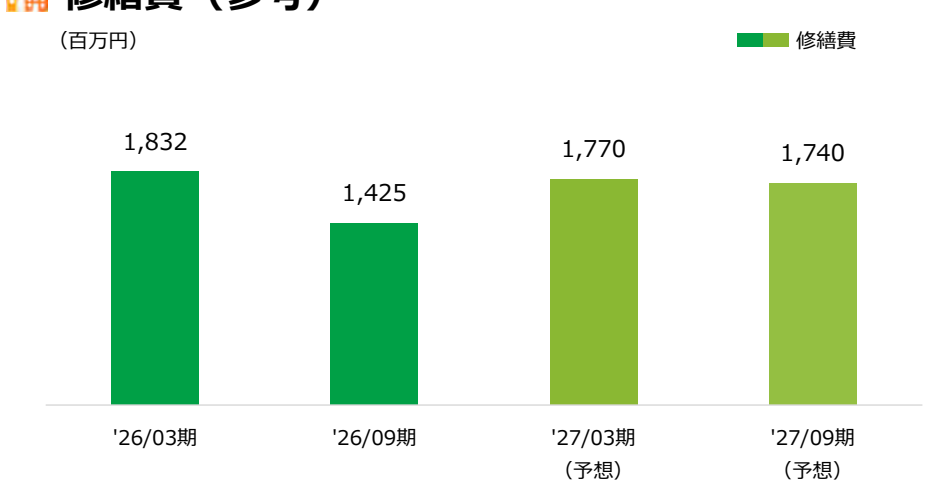


- 基準階共用部等を25/3期より順次改修中
- 26/9期には地下1階に就業者・来館者用のラウンジが竣工
- 27/3期に1階共用部・外装の改修を実施予定

CAPEX



修繕費（参考）



＊バリューアップ工事：中長期的な物件価値向上に資する工事（共用部の美装化、テナントサービス・快適性向上等による収益力向上に資する工事、LED化や空調設備改修、節水等の環境性能向上・ランニングコスト削減に資する工事等）

取得物件の概要

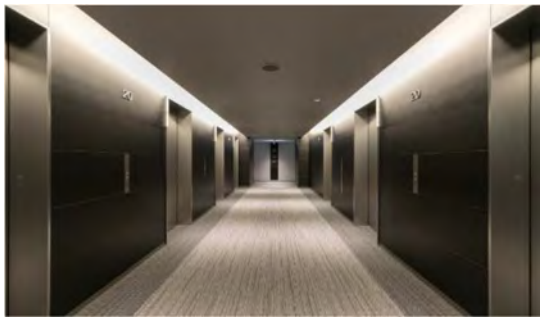
コモレ四谷（追加取得・持分割合7.1%）

合計持分比率：20.6%　**三菱地所**

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











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

＊想定NOI利回りは取得日時点の当社想定数値を記載

譲渡物件の概要

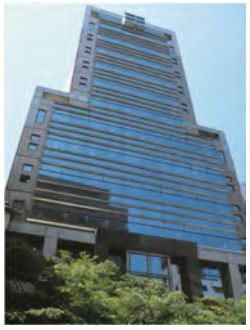
▶赤坂パークビルの分割譲渡に加え、順次資産入替を継続

赤坂パークビル

		譲渡完了					
	合計	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期	2027年3月期	2027年9月期（予定）	2028年3月期（予定）
	–	1回目（持分16.70%）	2回目（持分16.66%）	3回目（持分16.66%）	4回目（持分16.66%）	5回目（持分16.66%）	6回目（持分16.66%）
譲渡日	–	2025年4月1日	2025年10月1日	2026年4月1日	2026年10月1日	2027年4月1日	2027年10月1日
譲渡価格	80,700百万円	13,476百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円	13,444百万円
簿価	56,080百万円＊	9,399百万円	9,390百万円	9,356百万円	9,330百万円＊	9,330百万円＊	9,280百万円＊
譲渡益	23,310百万円＊	3,895百万円	3,946百万円	3,992百万円	4,010百万円	4,100百万円	3,770百万円＊
鑑定評価額	80,700百万円＊						

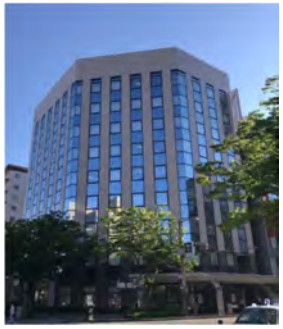
ＪＲＥ天神クリスタルビル

		譲渡完了	
	合計	2026年3月期	2026年9月期
	–	1回目（持分50%）	2回目（持分50%）
譲渡日	–	2026年3月6日	2026年4月1日
譲渡価格	6,630百万円	3,315百万円	3,315百万円
簿価	3,223百万円	1,611百万円	1,611百万円
譲渡益	3,359百万円	1,680百万円	1,679百万円
鑑定評価額	3,590百万円＊		



大同生命新潟ビル

	譲渡完了
	2026年9月期
譲渡日	2026年5月20日
譲渡価格	1,650百万円
簿価	1,581百万円
譲渡益	56百万円
鑑定評価額	1,800百万円＊



＊譲渡決定時点の数値を記載

直近5期の財務指標の推移

	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期
総資産経常利益率（ROA・年換算値）	3.6 %	3.7 %	3.3 %	3.5 %	3.5 %
純資産当期純利益率（ROE・年換算値）	6.9 %	7.0 %	6.5 %	6.9 %	6.8 %
期末自己資本比率	50.6 %	49.8 %	50.4 %	48.4 %	50.4 %
LTV①（簿価ベース）	42.8 %	43.5 %	42.8 %	44.8 %	42.8 %
LTV②（時価ベース）	33.4 %	34.0 %	32.9 %	34.8 %	32.8 %
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	24.5 倍	22.1 倍	16.9 倍	16.2 倍	13.5 倍
NOI	22,640 百万円	22,976 百万円	23,895 百万円	23,808 百万円	24,929 百万円
NOI利回り（年換算値）	3.9 %	3.9 %	4.1 %	4.0 %	4.1 %
FFO	18,281 百万円	18,403 百万円	20,105 百万円	19,288 百万円	19,940 百万円
FFO配当性向	96.1 %	96.1 %	88.9 %	93.5 %	93.5 %
AFFO	15,005 百万円	13,600 百万円	15,459 百万円	13,962 百万円	14,378 百万円
AFFO配当性向	117.1 %	130.1 %	115.6 %	129.2 %	129.7 %

〈各指標の定義〉

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

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

＊期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額

＊LTV①＝期末有利子負債残高／期末総資産額

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

＊DSCR＝金利償却前当期純利益／支払利息

＊NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用（減価償却費を除く）

＊NOI利回り＝NOI（年換算値）／物件取得価格合計

＊FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

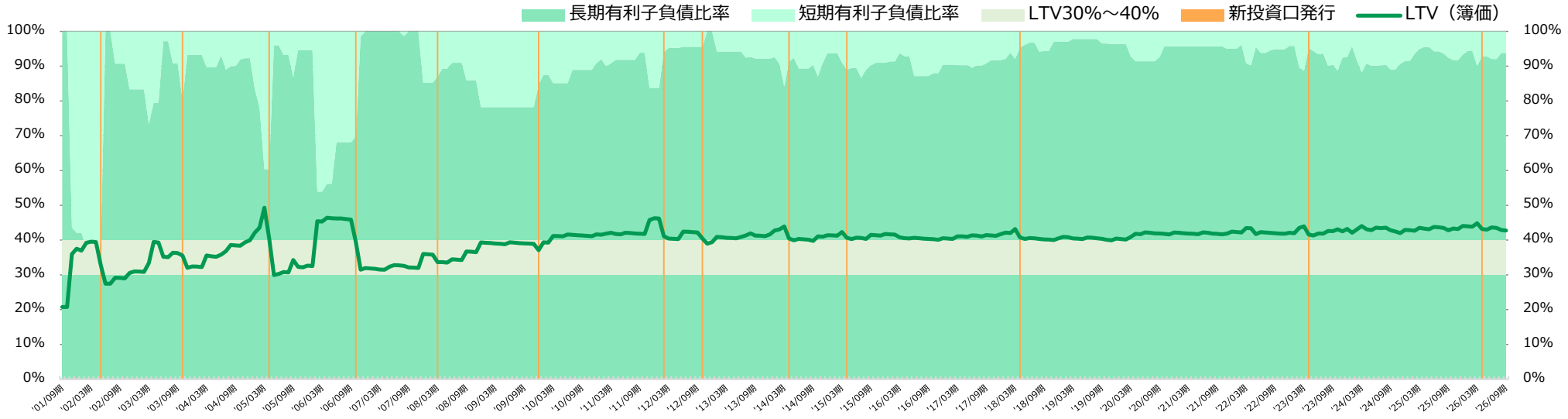
＊FFO配当性向＝分配金総額／FFO

＊AFFO＝FFO－資本的支出

＊AFFO配当性向＝分配金総額／AFFO

LTVの推移･金融機関別借入残高

LTV（総資産有利子負債比率）の推移



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

金融機関別借入残高

三菱ＵＦＪ銀行	134,800百万円	第四北越銀行	7,700百万円	西日本シティ銀行	3,000百万円
みずほ銀行	59,200百万円	伊予銀行	5,500百万円	滋賀銀行	3,000百万円
信金中央金庫	38,000百万円	ＳＢＩ新生銀行	5,500百万円	全国信用協同組合連合会	3,000百万円
三井住友銀行	38,000百万円	群馬銀行	5,000百万円	住友生命保険	3,000百万円
農林中央金庫	32,000百万円	八十二長野銀行	5,000百万円	紀陽銀行	2,000百万円
日本政策投資銀行	20,000百万円	栃木銀行	4,500百万円	北洋銀行	2,000百万円
埼玉りそな銀行	17,000百万円	朝日信用金庫	4,000百万円	山梨中央銀行	2,000百万円
三井住友信託銀行	16,000百万円	京葉銀行	4,000百万円	足利銀行	1,000百万円
中国銀行	15,000百万円	七十七銀行	4,000百万円	常陽銀行	1,000百万円
福岡銀行	13,000百万円	北國銀行	3,000百万円	太陽生命保険	1,000百万円
三菱ＵＦＪ信託銀行	9,000百万円	鹿児島銀行	3,000百万円	東邦銀行	1,000百万円

マテリアリティ（重要課題）

マテリアリティの策定

▶企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指していくため、マテリアリティ（重要課題）を設定

	マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関係
環境 E	気候変動対応		
	方針・目標	・CO_2排出量の管理・削減 ・エネルギー使用量の管理・削減	
	KPI	・CO_2排出量：2030年度目標80%削減（2019年度基準） ・CO_2原単位：12kg-CO_2/㎡以下 ・再エネ電力導入比率：85%（2025年度目標）/90%（2030年度目標）/100%（2050年度目標）	
	水資源の保全		
	方針・目標	・水消費量の管理・削減	
	KPI	・水消費量原単位：2030年度目標 20%削減（2019年度基準）	
	省資源・資源循環		
	方針・目標	・廃棄物量の削減や再利用 ・リサイクルによる資源効率の向上	
	KPI	・リサイクル率：2030年度目標 90%以上	
	ポートフォリオの環境配慮		
	方針・目標	・ポートフォリオのグリーン化 ・サステナブル投資の推進 （物件取得の際のESGクライテリアの活用）	
	KPI	・環境認証取得率：90%超を維持 ・ZEB保有：2030年度目標 5-10棟	
社会 S	テナントエンゲージメント		
	方針・目標	・グリーンリース契約によるテナントと協働したESGへの取り組み ・健康と快適性に配慮したオフィスビル運用を通じて、テナントに「選ばれるオフィス」を実現	
	KPI	・グリーンリース導入ビル割合 ・環境データのテナントフィードバック	

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

URL

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

QRコード

気候変動リスクとTCFDへの対応

気候変動とTCFD

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

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

高まる気候変動「リスク」

物理的リスク

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

移行リスク

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

JREの「戦略」と「KPI」

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

これらの詳細はWEBサイトにて開示。

CO_2排出量の削減	戦略	技術的な削減検証（設計会社による検証）
	KPI	CO_2排出量　80%削減　　ZEB保有　5～10棟
戦略的改修、ZEB	戦略	個別プロジェクトやZEB等と持続的リターンの両立
グリーンファイナンス	戦略	グリーンな資金調達によるアドバンテージ

気候変動リスクとTCFDへの対応

シナリオ分析に基づく財務影響定性分析結果

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

分類		リスクと機会の要因	財務的影響 キャッシュフローの変化	区分	4℃シナリオ 中期2030	4℃シナリオ 長期2050	1.5℃シナリオ 中期2030	1.5℃シナリオ 長期2050	JREの取り組み
移行リスク・機会	政策・法規制	CO_2排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応(炭素税、クレジット購入費用)コストの増加	リスク	小	小	中	大	・CO_2削減目標の設定(2019年度比80%削減) ・エネルギー原単位の計画的低減 ・内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) ・環境性能の良い物件への入れ替え ・独自のEMS*によるエネルギー消費量管理 ・再エネの導入
		炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加	リスク	小	小	小	小	・中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
			法規制対応による物件の競争力の向上	機会	小	小	中	大	・CO_2削減目標の設定(2019年度比80%削減) ・エネルギー原単位の計画的低減 ・内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修(外部専門会社との連携) ・ZEB物件の取得 ・積極的・計画的な既存物件のZEB化 ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・再エネの導入 ・中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
	技術	低炭素化技術の普及(既存物件の環境性能の向上)	ZEB物件の調達、既存物件のZEB化や新技術導入のための調査等にかかるコストの増加	リスク	小	小	中	中	・ZEB物件の取得 ・積極的・計画的な既存物件のZEB化
			省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	・外部専門会社との連携 ・省エネ等技術診断・設備に関するサポート ・長期修繕計画のレビュー ・ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定 ・使用電力の再エネへの切り替え推進
			ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	・保有ビルの設備改修工事の計画的実施

※左表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。

サステナビリティ特設サイト

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

気候変動リスクとTCFDへの対応

特定した気候関連リスクと機会の財務影響定量分析結果

※単位：億円

分類		リスクと機会の要因		キャッシュフローの変化（本算定での対応）	区分	4℃シナリオ 長期2050	1.5℃シナリオ 長期2050	算定の説明
移行リスク機会	政策・法規制	CO_2排出量規制の導入 炭素税の導入	1	◆法規制（炭素税）対応コストの変化（事業活動に課される炭素税コスト）	リスク	-0.21	-15.86	1.5℃シナリオでは炭素税が大幅に上昇
					対策効果	0	15.86	省エネ改修、再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化により炭素税課税を回避
	技術	低炭素化技術の普及（既存物件の環境性能の向上）	2	◆ネットゼロ達成に向けた非化石証書購入コスト	リスク	0	-3.50	1.5℃シナリオでは、使用する電力をすべて再エネ化（非化石証書）
					対策効果	0	2.10	1.5℃シナリオではさらなる省エネ改修を実施し、非化石証書の調達コストを圧縮
			3	◆ネットゼロ達成に向けた燃料由来GHGのゼロエミッション化のコスト	リスク	0	-0.59	燃料由来GHGをゼロエミッション化する（炭素クレジット）
					対策効果	(0)	(1.98)	炭素税課税の回避 ※法規制対応コストへの対策効果（1）に含む
			4	◆省エネ改修、ZEB改修等レトロフィットにかかるコストの増加	リスク	0	-21.10	1.5℃シナリオの世界観としてポートフォリオの85%をZEB Readyとするための改修コスト
					対策効果	0	22.89	改修により光熱費が大幅に減少
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	5	グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	0	0.30	サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達とSPTs達成による金利優遇
		環境性能に対する価値の向上	6	◆環境認証の有無による賃貸収入の増減	リスク	0	0	1.5℃シナリオでは認証取得率100%達成
					対策コスト	0	-0.26	環境認証の取得コスト
					対策効果	0	30.16	環境認証があることによる賃料プレミアム
		テナントの環境性能に対するニーズの変化	7	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少	リスク	0	-64.58	対策を取らず座礁資産化することによる賃貸収入の減少（CRREMの分析結果を使用）
					対策効果	0	64.58	再エネ電力導入、燃料由来GHGのゼロエミッション化等によって座礁資産化を回避し賃貸収入の減少を回避
物理的リスク機会	急性	台風・集中豪雨・洪水・浸水の増加	8-1	保有物件の浸水による賃貸収入の減少（想定被害発生時）	リスク	-0.14	-0.10	計画規模の水害発生時に想定される賃貸収入の減少
					対策効果	0.14	0.10	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
			8-2	保有物件の浸水による施設の修繕コスト（想定被害発生時）	リスク	-0.40	-0.29	計画規模の水害発生時に想定される浸水被害修繕コスト
					対策効果	0.40	0.29	計画的に実施している浸水対策により、施設の被害を回避
	慢性	平均気温上昇の進行	9	◆夏季気温上昇による電力料金の増加	リスク	-0.36	-0.16	平均気温上昇による電力消費量の増加
					対策効果	0	0.08	省エネ改修、ZEB改修により電力消費量を削減

◆ 将来のAUM増を反映させたもの

MEMO

社会への取り組み

施設利用者・テナント満足度向上

▶ 施設利用者やテナントの満足度向上のため、改修工事を随時実施。また、テナントの安全・健康に資する取り組みも積極的に行っている。

車いす利用者に配慮した鑑賞環境の提供

東京オペラシティビルでは、コンサートホールの改修工事の一環として、車いす席の増設を行い、常設の車いす席を4席から8席へ拡充するとともに、必要に応じて利用できる臨時席を含め最大20席を確保しました。多様な来館者に配慮した施設整備を進めることで、文化施設としてのアクセシビリティ向上に取り組んでいます。



テナントの安全・健康への取り組み事例

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

地域コミュニティとのつながり

▶ 地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献。

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

東京オペラシティ コンサートホール ▶



▼ ＭＭパークビル　エントランスホール
映像アート投影風景



画像提供：横浜美術館

ガバナンス①

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

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

投資法人

ジャパンリアルエステイト投資法人

不動産等の運用委託

資産運用会社

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント

資産保管委託

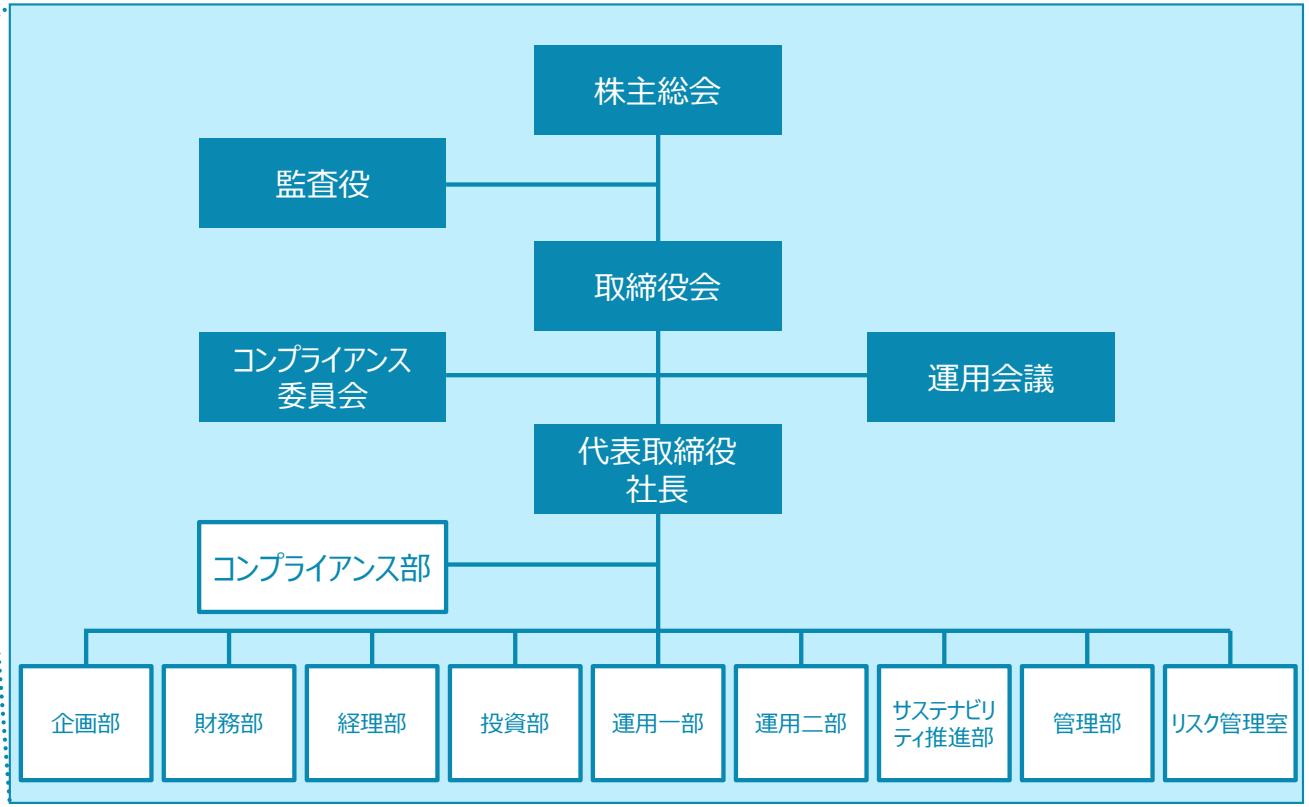
一般事務委託

資産保管会社

信託銀行

一般事務受託者

信託銀行



＊2026年10月1日現在

ガバナンス②

サステナビリティに関するマネジメント体制・基本方針

サステナビリティ委員会

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

構成メンバー	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） ● サステナビリティ推進部長（サステナビリティ執行責任者） ● その他各部署長、及び各部の実務担当者等	● サステナビリティ方針に基づく各種取り組みについて検討、報告 ● 委員会は原則として年４回の開催 ● サステナビリティ委員会で検討された内容は、投資法人の役員会へ年1回報告

サステナビリティ方針

1 気候変動への対応（脱炭素とレジリエンス）

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

2 水を含む資源の保全、資源循環への寄与

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

3 生物多様性と生態系の保全への寄与

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

4 テナントの健康・快適性と安全性の向上

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

5 多様な人材が活躍できる職場づくり

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

6 ガバナンス体制の充実

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

7 情報開示とESG評価を通じたステークホルダーエンゲージメント

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

JRE上場からの実績①

(百万円)

	2002年3月期	2002年9月期	2003年3月期	2003年9月期	2004年3月期	2004年9月期	2005年3月期	2005年9月期	2006年3月期	2006年9月期	2007年3月期	2007年9月期	2008年3月期
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807
不動産等売却益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	400	459	397	–
その他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7,935
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739	14,218
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
分割考慮後 発行済投資口数 *	1,604,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,254,000口	2,604,000口	2,604,000口	2,604,000口	3,454,000口	3,454,000口	3,454,000口	4,100,000口	4,100,000口	4,430,000口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,498円	1,285円	1,445円	1,511円	1,460円	1,471円	1,582円	1,595円	1,617円	1,730円	1,752円	1,850円	2,922円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547
1口当たり純資産額 *	52,159円	51,042円	51,202円	51,268円	52,707円	52,718円	52,829円	59,925円	59,947円	60,060円	66,309円	66,407円	70,100円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985	226,493	233,714	172,105	177,374	216,990
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000	196,500	202,500	140,000	144,500	177,500
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
期末投資口価格 *	53,000円	51,100円	59,200円	64,800円	83,000円	87,500円	87,500円	91,500円	102,000円	100,000円	156,000円	138,000円	116,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041	352,308	345,400	639,600	565,800	513,880
物件数	24物件	27物件	30物件	32物件	36物件	39物件	46物件	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件	53物件
取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,276	446,940	518,969
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	–	65,000口	–	–	35,000口	–	–	85,000口	–	–	64,600口	–	33,000口
発行価格	–	490,980円	–	–	629,000円	–	–	826,000円	–	–	1,009,400円	–	1,029,000円
発行価格の総額	–	31,913	–	–	22,015	–	–	70,210	–	–	65,207	–	33,957
発行価額	–	475,268円	–	–	608,456円	–	–	800,288円	–	–	978,500円	–	997,500円
発行価額の総額	–	30,892	–	–	21,295	–	–	68,024	–	–	63,211	–	32,917
払込期日	–	2002/5/7	–	–	2003/10/24	–	–	2005/4/26	–	–	2006/10/24	–	2008/3/12

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

JRE上場からの実績②

(百万円)

	2008年9月期	2009年3月期	2009年9月期	2010年3月期	2010年9月期	2011年3月期	2011年9月期	2012年3月期	2012年9月期	2013年3月期	2013年9月期	2014年3月期	2014年9月期
営業収益	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760
賃貸事業収益	19,805	20,716	20,795	20,758	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222	25,357	26,206	26,582	27,760
不動産等売却益	–	–	–	885	–	–	546	–	–	–	18	–	–
その他	–	–	728	21	–	–	–	–	–	–	–	–	–
営業利益	9,807	9,955	10,054	10,538	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212	10,631	10,781	10,831	11,255
経常利益	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582
当期純利益	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,251,530口
分割考慮後 発行済投資口数 *	4,430,000口	4,430,000口	4,430,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	4,892,000口	5,490,400口	5,490,400口	5,941,400口	5,941,400口	5,941,400口	6,257,650口
1口当たり分配金	19,072円	19,020円	19,198円	18,043円	16,628円	15,642円	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円	15,366円	7,633円	7,648円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,907円	1,902円	1,919円	1,804円	1,662円	1,564円	1,585円	1,619円	1,570円	1,514円	1,536円	1,526円	1,529円
総資産額	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
純資産額	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622
1口当たり純資産額 *	69,085円	69,080円	69,098円	68,117円	67,975円	67,877円	68,002円	67,913円	67,832円	68,213円	68,235円	68,225円	69,774円
負債合計	236,869	258,994	258,422	304,097	302,437	314,793	311,279	330,215	352,422	360,347	369,651	411,774	377,308
有利子負債額	199,500	220,500	220,500	262,500	262,450	272,400	269,350	284,300	305,750	311,200	320,150	358,900	323,550
総資産有利子負債比率	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%	39.8%
期末投資口価格 *	83,600円	75,600円	73,400円	79,700円	75,900円	78,700円	75,400円	72,900円	78,600円	128,900円	114,800円	103,600円	112,800円
時価総額	370,348	334,908	325,162	389,892	371,302	385,000	368,856	400,250	431,545	765,846	682,072	615,529	705,862
物件数	54物件	55物件	55物件	55物件	55物件	57物件	56物件	57物件	58物件	60物件	62物件	64物件	64物件
取得価格合計	542,969	564,219	564,219	641,245	643,891	660,601	657,863	718,663	740,663	782,433	794,230	837,405	838,055
賃貸可能面積	508,296㎡	516,411㎡	516,421㎡	566,277㎡	567,612㎡	588,984㎡	584,964㎡	629,761㎡	645,787㎡	700,759㎡	713,180㎡	750,956㎡	752,723㎡
入居率	96.1%	95.5%	93.3%	93.0%	92.4%	93.2%	94.6%	94.7%	95.5%	96.7%	96.3%	96.7%	97.8%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	–	–	–	46,200口	–	–	–	59,840口	–	45,100口	–	–	63,250口
発行価格	–	–	–	597,520円	–	–	–	672,750円	–	746,850円	–	–	501,760円
発行価格の総額	–	–	–	27,605	–	–	–	40,257	–	33,682	–	–	31,736
発行価額	–	–	–	579,040円	–	–	–	652,050円	–	723,870円	–	–	486,400円
発行価額の総額	–	–	–	26,751	–	–	–	39,018	–	32,646	–	–	30,764
払込期日	–	–	–	2009/12/8 2009/12/22	–	–	–	2012/2/28 2012/3/27	–	2012/10/29 2012/11/28	–	–	2014/4/15 2014/5/14

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

JRE上場からの実績③

(百万円)

	2015年3月期	2015年9月期	2016年3月期	2016年9月期	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期
営業収益	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944
賃貸事業収益	28,314	29,980	30,428	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795	33,022	33,580	33,810	34,966	34,944
不動産等売却益	–	–	161	–	33	–	138	270	–	1,583	2,185	–	–
その他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
営業利益	11,243	12,054	12,352	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578	14,548	16,494	17,354	16,498	16,479
経常利益	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508
当期純利益	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560
発行済投資口数	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
分割考慮後 発行済投資口数 *	6,257,650口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,546,550口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口
1口当たり分配金	7,681円	8,001円	8,121円	8,361円	8,544円	9,096円	9,336円	9,495円	9,697円	10,197円	10,610円	11,262円	11,320円
分割考慮後1口当たり分配金 *	1,536円	1,600円	1,624円	1,672円	1,708円	1,819円	1,867円	1,899円	1,939円	2,039円	2,122円	2,252円	2,264円
総資産額	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734
純資産額	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262
1口当たり純資産額 *	69,781円	71,605円	71,647円	71,695円	71,732円	71,842円	71,901円	73,776円	73,816円	74,034円	74,270円	74,400円	74,394円
負債合計	416,007	431,171	421,581	414,273	428,707	436,185	464,858	445,667	452,419	453,620	468,207	484,952	486,472
有利子負債額	361,000	373,450	363,400	356,350	369,000	375,500	403,993	384,493	389,993	389,993	401,993	418,993	419,493
総資産有利子負債比率	42.3%	41.5%	40.8%	40.3%	41.1%	41.4%	43.2%	40.2%	40.5%	40.4%	40.9%	41.9%	41.9%
期末投資口価格 *	113,000円	110,200円	130,000円	121,000円	118,000円	108,200円	110,200円	119,200円	130,600円	145,000円	126,600円	107,600円	130,600円
時価総額	707,114	721,429	851,051	792,132	772,492	708,336	721,429	825,585	904,542	1,004,277	876,837	745,242	904,542
物件数	68物件	70物件	68物件	68物件	69物件	69物件	70物件	71物件	73物件	73物件	73物件	73物件	73物件
取得価格合計	883,514	927,778	923,448	923,623	944,723	955,253	990,197	1,014,667	1,025,687	1,023,999	1,053,274	1,070,574	1,070,574
賃貸可能面積	793,976㎡	832,030㎡	820,381㎡	820,917㎡	835,069㎡	839,035㎡	833,335㎡	847,905㎡	855,902㎡	852,509㎡	864,014㎡	873,819㎡	873,873㎡
入居率	97.8%	97.7%	98.3%	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%	99.5%	99.3%	99.7%	99.0%	97.9%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	–	57,780口	–	–	–	–	–	75,900口	–	–	–	–	–
発行価格	–	557,620円	–	–	–	–	–	533,120円	–	–	–	–	–
発行価格の総額	–	32,219	–	–	–	–	–	40,463	–	–	–	–	–
発行価額	–	540,550円	–	–	–	–	–	516,800円	–	–	–	–	–
発行価額の総額	–	31,232	–	–	–	–	–	39,225	–	–	–	–	–
払込期日	–	2015/4/6 2015/5/11	–	–	–	–	–	2018/4/16 2018/5/9	–	–	–	–	–

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

JRE上場からの実績④

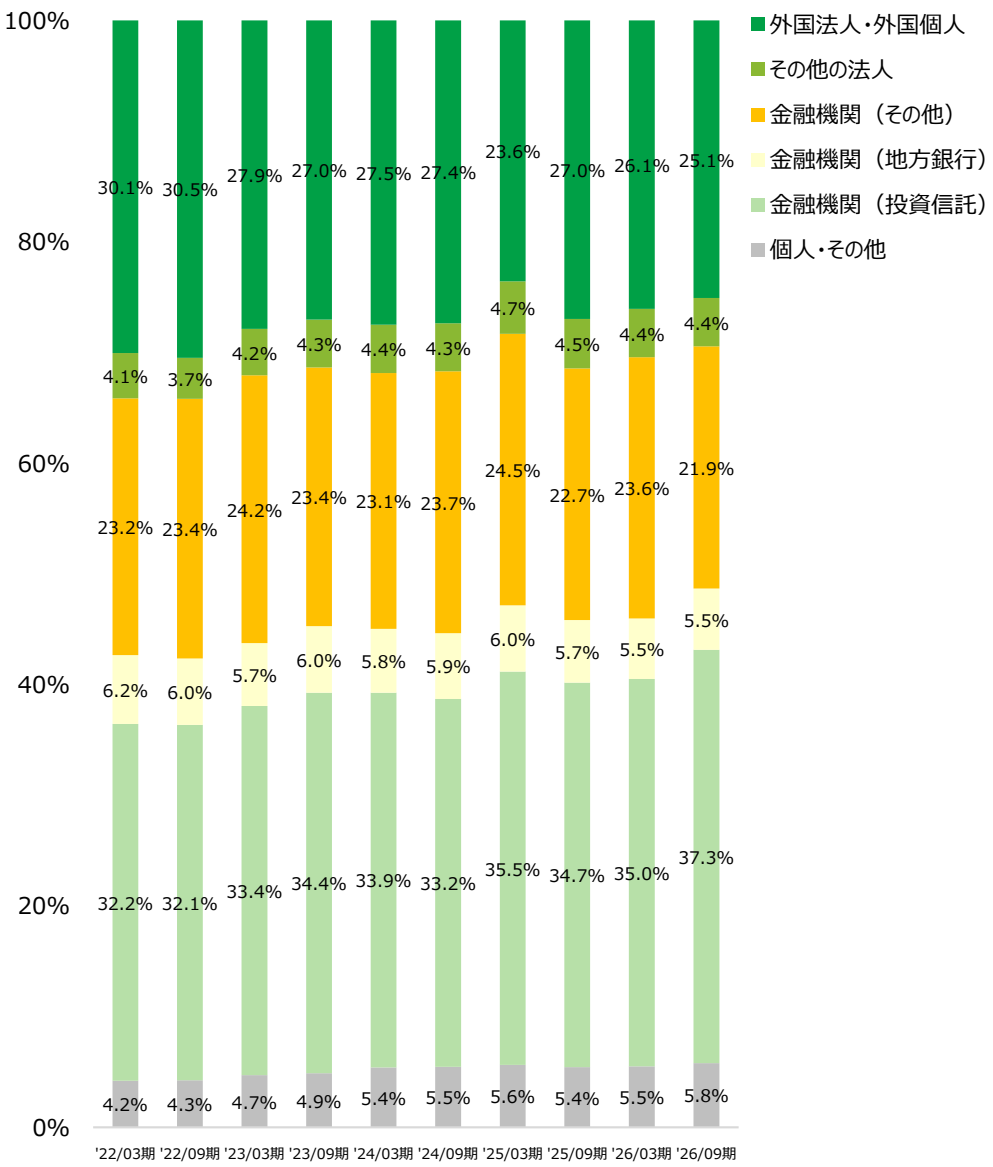
(百万円)

	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期	2024年3月期	2024年9月期	2025年3月期	2025年9月期	2026年3月期	2026年9月期	2027年3月期	2027年9月期
営業収益	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627	41,414	42,581	42,908	41,093	42,443	43,756	42,440	43,440
賃貸事業収益	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497	34,951	35,881	36,344	37,197	36,817	38,027	38,420	39,340
不動産等売却益	2,546	1,318	3,365	3,387	4,130	6,462	6,700	6,563	3,895	5,626	5,728	4,010	4,100
その他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
営業利益	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048	20,317	20,640	20,789	19,297	20,594	21,647	20,270	20,880
経常利益	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086	19,311	19,523	19,657	17,784	18,926	19,528	18,050	18,490
当期純利益	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075	18,636	18,840	18,863	17,805	18,605	19,210	18,340	18,700
発行済投資口数	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,422,864口	1,422,864口	1,422,864口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	7,283,580口	7,283,580口	7,283,580口
分割考慮後 発行済投資口数 *	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	6,926,050口	7,114,320口	7,114,320口	7,114,320口	–	–	–	–	–	–
1口当たり分配金	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円	12,000円	12,216円	12,349円	2,487円	2,511円	2,536円	2,561円	2,593円	2,625円
分割考慮後1口当たり分配金 *	2,271円	2,280円	2,300円	2,333円	2,400円	2,443円	2,469円	–	–	–	–	–	–
総資産額	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	1,057,291	1,090,912	1,069,551	1,090,587	1,076,614	1,122,234	1,118,517	–	–
純資産額	516,447	516,762	517,761	517,993	538,402	539,965	541,423	542,716	542,828	543,570	563,755	–	–
1口当たり純資産額 *	74,565円	74,611円	74,755円	74,789円	75,678円	75,898円	76,103円	76,285円	76,300円	76,405円	77,400円	–	–
負債合計	487,135	518,309	491,208	529,165	518,889	550,947	528,127	547,871	533,786	578,663	554,761	–	–
有利子負債額	419,493	449,893	423,393	460,493	450,193	480,193	457,893	474,693	461,193	503,193	478,193	–	–
総資産有利子負債比率	41.8%	43.5%	42.0%	44.0%	42.6%	44.0%	42.8%	43.5%	42.8%	44.8%	42.8%	–	–
期末投資口価格 *	133,600円	127,800円	119,400円	105,600円	116,600円	107,600円	114,200円	107,300円	124,500円	116,500円	108,900円	–	–
時価総額	925,320	885,149	826,970	731,390	829,529	765,500	812,455	763,366	885,732	828,818	793,181	–	–
物件数	72物件	74物件	73物件	76物件	77物件	77物件	77物件	77物件	77物件	79物件	77物件	77物件	77物件
取得価格合計	1,067,033	1,118,048	1,091,248	1,125,703	1,133,528	1,162,489	1,150,249	1,167,794	1,157,640	1,197,029	1,198,169	1,188,040	1,177,911
賃貸可能面積	866,577㎡	896,530㎡	875,648㎡	886,439㎡	888,354㎡	897,885㎡	883,301㎡	880,820㎡	872,677㎡	891,744㎡	882,911㎡	875,422㎡	867,932㎡
入居率	96.5%	97.0%	93.9%	95.5%	95.0%	96.6%	96.5%	97.6%	97.4%	98.9%	98.8%	99.0%	99.0%
新投資口発行の概要													
発行新投資口数	–	–	–	–	37,654口	–	–	–	–	–	169,260口	–	–
発行価格	–	–	–	–	534,100円	–	–	–	–	–	115,898円	–	–
発行価格の総額	–	–	–	–	20,111	–	–	–	–	–	19,616	–	–
発行価額	–	–	–	–	517,750円	–	–	–	–	–	112,350円	–	–
発行価額の総額	–	–	–	–	19,495	–	–	–	–	–	19,016	–	–
払込期日	–	–	–	–	2023/4/7 2023/5/1	–	–	–	–	–	2026/4/1 2026/4/24	–	–

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

投資主データ

投資主属性別 投資口割合



属性別投資主数

	2026年9月期末	
	投資主数(人)	比率
個人・その他	21,752	94.42%
金融機関	225	0.98%
その他の法人	602	2.61%
外国法人・外国個人	458	1.99%
合計	23,037	100.00%

投資口所有数 上位10社

2026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)	1,978,531	27.16%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,292,009	17.74%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	382,631	5.25%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	152,768	2.10%
5	JP MORGAN CHASE BANK 385781	100,679	1.38%
6	JPMCB USA RESIDENTS PENSION JASDEC LEND 385051	99,699	1.37%
7	三菱地所株式会社	90,436	1.24%
8	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	89,012	1.22%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	74,297	1.02%
10	株式会社中国銀行	72,325	0.99%

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
- ●スポンサーの『三菱地所』が持つ情報ネットワーク・経験・ノウハウが活かされる
- ●投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- ●導管性要件＊を満たすことで分配金に法人税の負担なし
  （⇒高い利回り）　＊導管性要件： 分配金 ＞ 配当可能利益の90% 等

JREの主な特色

1 日本有数の不動産会社である『三菱地所』のバックアップ

物件取得のサポート	●物件の売却 ●売却物件情報の提供、等
物件の運営・管理のサポート	●テナント誘致 ●物件管理ノウハウの提供、等
人的なサポート	●経験を積んだプロフェッショナルを出向派遣
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

（77物件、取得価格合計1兆1,981億円）

3 日本で最初に上場したREITとして安定的な決算実績

4 健全な財務体質の大型投資法人

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

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

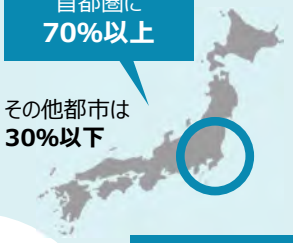
- スポンサーからのパイプライン
- スポンサーの幅広いネットワークを活用

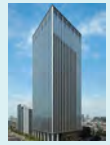
継続的なポートフォリオの質の強化

- 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

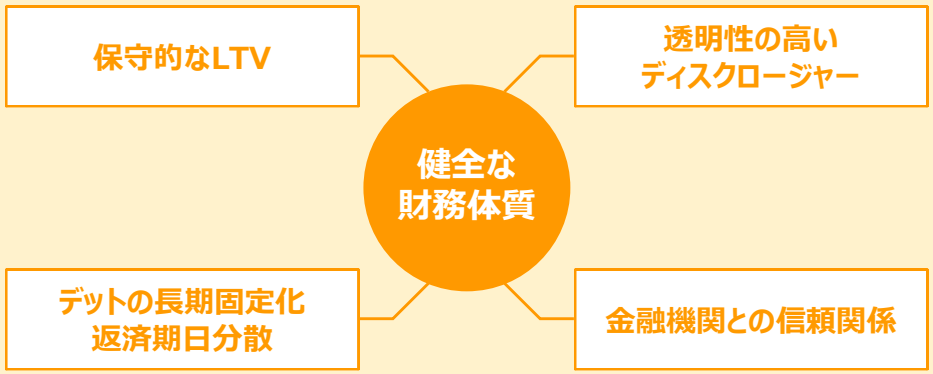
戦略的なリーシングの展開

- 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



報酬体系・実績

報酬体系（規約抜粋）

NOI連動報酬

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

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

分配金連動報酬Ⅰ

下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

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

＊不動産売却損益控除後分配可能金額：

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

＊＊不動産売却損益控除後１口当たり分配金：

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

分配金連動報酬Ⅱ

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

合併報酬

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

報酬実績

（百万円）

	'02/03期	'02/09期	'03/03期	'03/09期	'04/03期	'04/09期	'05/03期	'05/09期	'06/03期	'06/09期	'07/03期	'07/09期	'08/03期	'08/09期	'09/03期	'09/09期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	537	540
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	0	0
取得報酬	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	53	0
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	591	540
期間報酬／期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.10%	0.10%
インセンティブ報酬／期末総資産	–	–	0.01%	0.04%	–	0.01%	0.04%	–	0.04%	0.05%	–	0.04%	0.35%	–	–	–
報酬合計／期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.10%	0.10%

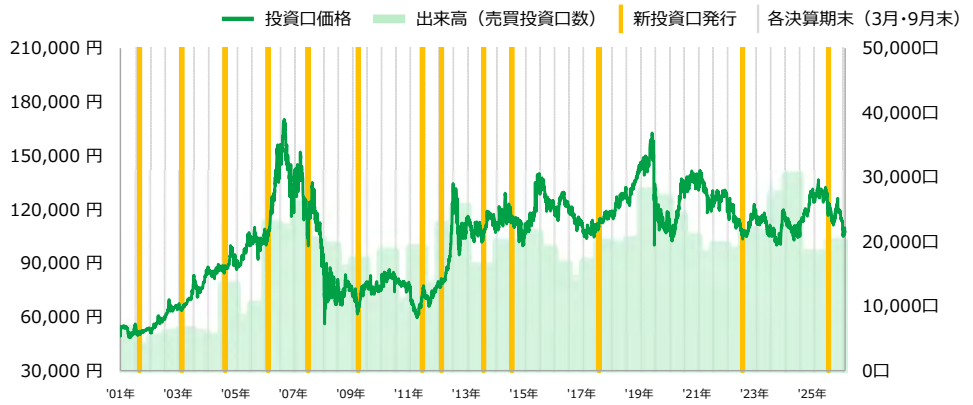
	'10/03期	'10/09期	'11/03期	'11/09期	'12/03期	'12/09期	'13/03期	'13/09期	14/03期	'14/09期	'15/03期	'15/09期	'15/03期	'16/09期	'17/03期
期間報酬	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638	647	687	697	707	715
インセンティブ報酬	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0	124	238	235	256	245
取得報酬	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3	227	221	0	0	130
譲渡報酬	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0	0	0	21	0	34
報酬合計	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641	999	1,147	955	965	1,125
期間報酬／期末総資産	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬／期末総資産	–	–	–	–	–	–	–	0.00%	0.01%	–	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
報酬合計／期末総資産	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

	'17/09期	'18/03期	'18/09期	'19/03期	'19/09期	'20/03期	'20/09期	'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期	'23/09期	'24/03期	'24/09期	'25/03期
NOI連動報酬	851	862	896	904	924	936	997	993	968	962	923	876	892	905	905	919
分配金連動報酬	363	375	398	392	485	515	458	440	751	579	795	745	852	1,163	1,203	1,206
取得報酬	52	215	125	55	0	170	86	0	0	264	0	211	86	215	0	146
譲渡報酬	0	50	3	0	15	32	0	0	30	13	103	48	56	78	76	73
報酬合計	1,267	1,503	1,422	1,351	1,425	1,655	1,542	1,433	1,750	1,819	1,822	1,882	1,888	2,362	2,185	2,346
NOI連動報酬／期末総資産	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
分配金連動報酬／期末総資産	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.04%	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%	0.08%	0.11%	0.11%	0.11%
報酬合計／期末総資産	0.14%	0.16%	0.15%	0.14%	0.15%	0.17%	0.15%	0.14%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%	0.22%	0.20%	0.22%

	'25/09期	'26/03期	'26/09期
NOI連動報酬	955	952	997
分配金連動報酬	900	1,094	1,123
取得報酬	0	260	77
譲渡報酬	63	79	87
報酬合計	1,919	2,386	2,285
NOI連動報酬／期末総資産	0.09%	0.08%	0.09%
分配金連動報酬／期末総資産	0.08%	0.10%	0.10%
報酬合計／期末総資産	0.18%	0.21%	0.20%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



＊投資口価格データは終値ベース。
＊2014年1月1日付で1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
＊2025年1月1日付で1口当たり5口の割合による投資口の分割を実施。

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

投資口価格の推移（主な指標との比較）



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

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

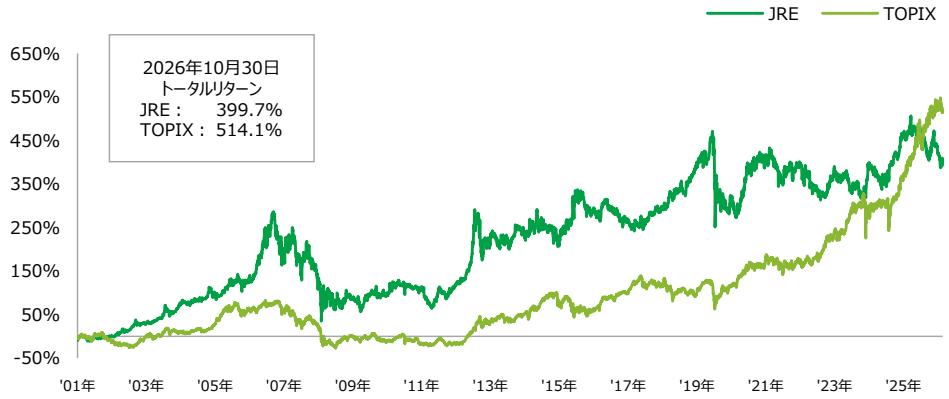
利回りの推移（実績分配金ベース）



＊分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2026年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であり、月次ベースの東証プライム上場銘柄の単純平均利回り（2022年4月以前は東証一部上場銘柄の単純平均利回り）、2026年10月時点。10月中は9月時点の値を使用。

＊定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2026年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（2026年10月30日現在）

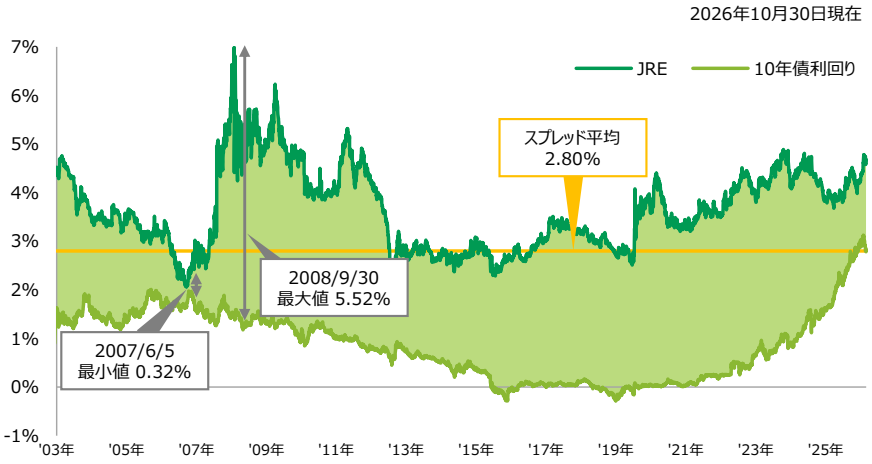


＊トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。
トータルリターン＝（（配当金の再投資による購入株数+1）×（直近終値/2001年9月10日の終値）-1）×100

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

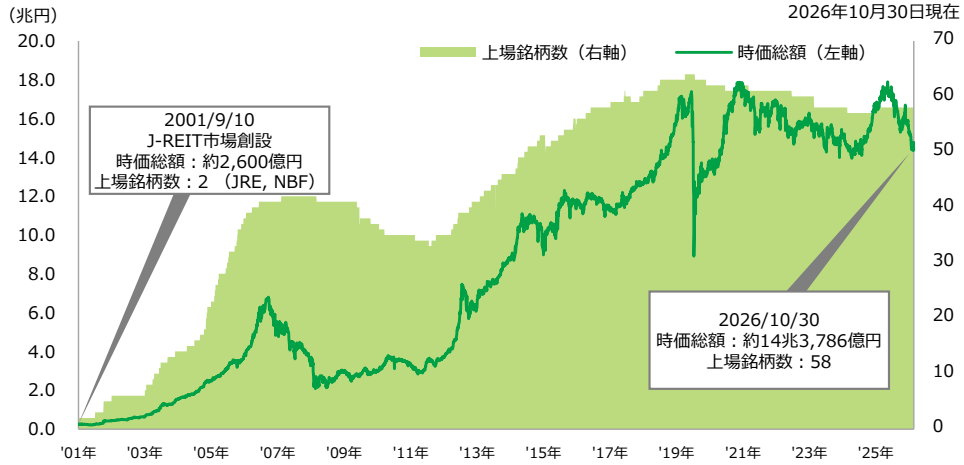
対JGBスプレッドの推移・時価総額

JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）



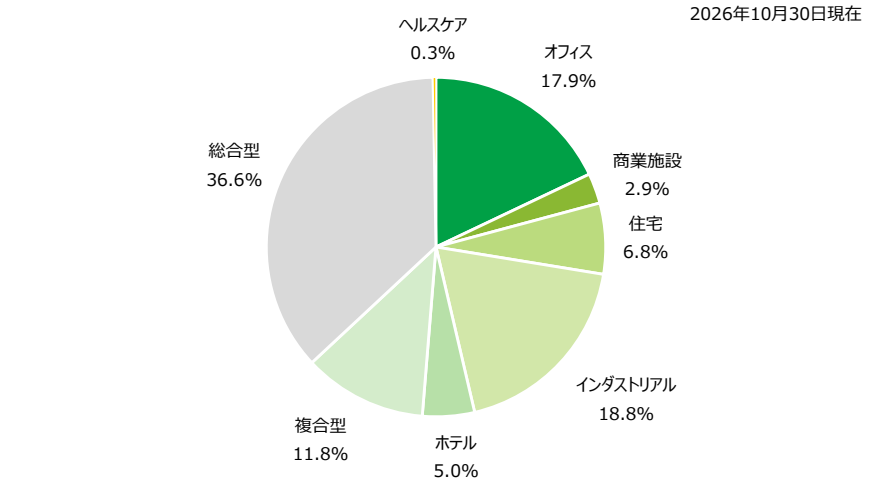
＊日次ベースで2003年9月1日から2026年10月30日時点まで記載。
＊配当利回りは実績ベース。
＊出所：ブルームバーグ

J-REIT時価総額と上場銘柄数



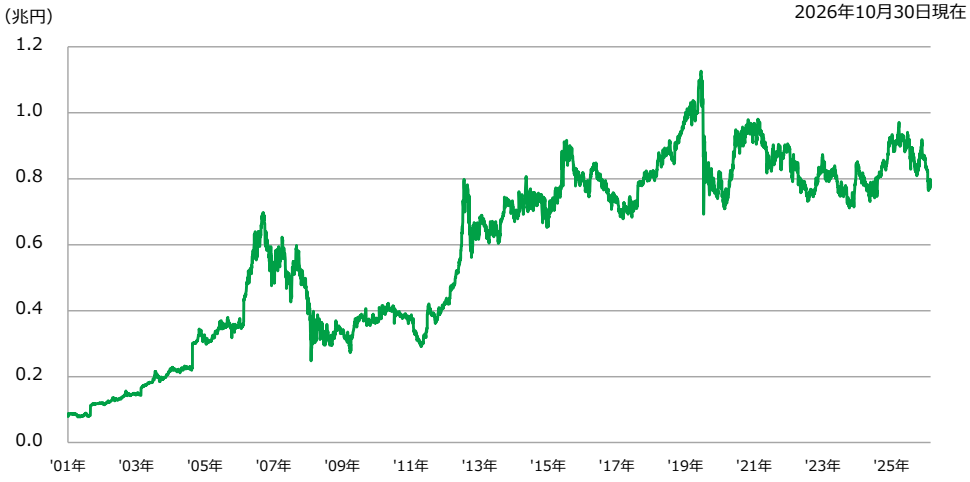
＊出所：ブルームバーグ

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

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、総資産有利子負債比率及び年数については、表示単位未満を四捨五入して表示している。
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。ただし、グランフロント大阪は除く。
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」＝ テナント賃付時の媒介手数料 ＋ 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. ＪＲＥ銀座三丁目ビルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額（7,999,422,762円）を記載。
ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの「取得価格」は、取得日時点の価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格分を含む。
リンクスクエア新宿の「取得価格」は、保有する底地の取得価格5,500,000千円（2013年8月23日に日本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日付取得時の建物取得価格（1,170,000千円）を除いた価格）に、2020年4月20日付取得時の借地権付建物取得価格（17,300,000千円）を加えた価格を記載。
渋谷クロスタワー（底地）の「取得価格」は、2018年1月18日付建物譲渡に伴い、2001年11月30日付取得価格34,600,000千円から、取得時の建物取得価格である8,076,000千円を除いた金額（26,524,000千円）を記載。
リットシティビルの「取得価格」は、2018年9月28日付店舗区画の譲渡に伴い、2006年2月1日付取得価格4,650,000千円から、取得時の店舗区画取得価格である555,131千円を除いた金額（4,094,868千円）を記載。
赤坂パークビルの「取得価格」は、2025年4月1日付16.70%、2025年10月1日付16.66%、2026年4月1日付16.66%の準共有持分の譲渡を行ったため、2011年11月15日付取得価格60,800,000千円の50.02%にあたる30,412,160千円を除いた金額（30,387,840千円）を記載。
15. 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）。
16. 一部のページの注記で使用している「グランフロント大阪」とは、「グランフロント大阪（北館）」及び「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」を指す。
17. シービーアールイー株式会社による「査定賃料」について、2019年9月期までは6月/12月、2020年3月期から2021年3月期は当該決算期初、2021年9月期からは当該決算期末時点のデータを使用している。

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

MEMO

将来予想に関する記述についてのご説明

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