



ジャパンリアルエステイト投資法人  
証券番号：8952

補足説明資料  
公募増資、新規取得資産及び  
業績予想修正の概要  
(2026年3月19日)



1. 内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化

2. 好調なオフィスマーケットの追い風を受ける力強い内部成長

3. スポンサーサポートにより持続的成長をもたらす資産入替戦略

4. 中長期目標の達成を見据えたDPU・EPU成長の着実な進捗

内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化  
**ポートフォリオの変化**

	25年9月期末	新規取得資産	譲渡（予定）資産	本募集後
			赤坂パークビル（2・3回目） JRE天神クリスタルビル（1・2回目）	
物件数	77物件	5物件 (追加取得3物件含む)	▲2物件 (一部譲渡1物件含む)	78物件
資産規模	11,576億円	675億円	252億円	11,999億円
平均NOI利回り	4.1%	3.5%	3.0%	4.1%
平均築年数	22.0年	7.6年	32.8年	20.9年
都心5区比率	68.6%	56.3%	80.2%	67.6%
LTV（簿価）	42.8%			43.1%

**新規取得資産一覧**



コモレ四谷  
(追加取得・持分割合7.1%)



新宿イーストサイドスクエア  
(追加取得・持分割合9%)



神田橋パークビルディング  
(追加取得・持分割合28.68%)



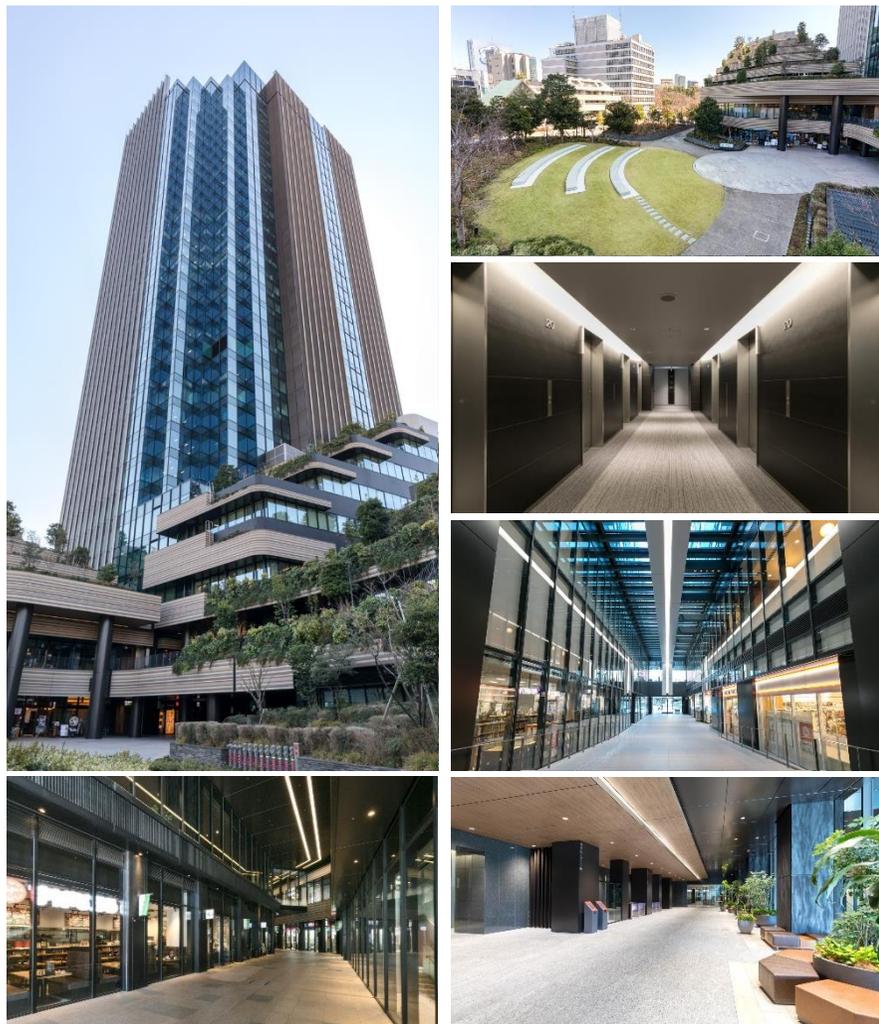
サッポロアーチビル



The Link Sapporo

# 内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化 新規取得資産①

## コモレ四谷 (追加取得・持分割合7.1%) 三菱地所



### 1 立地

- 丸の内、霞が関、六本木、新宿、渋谷等、東京を代表するエリアに近接する「都心の中心」に所在
- 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分であり、外堀通り沿いに位置していることから、高い利便性と視認性を有する
- 周辺に赤坂御用地、迎賓館、外濠公園、皇居、新宿御苑等があり、緑に包まれた落ち着いた環境

### 2 建物・設備・環境性能

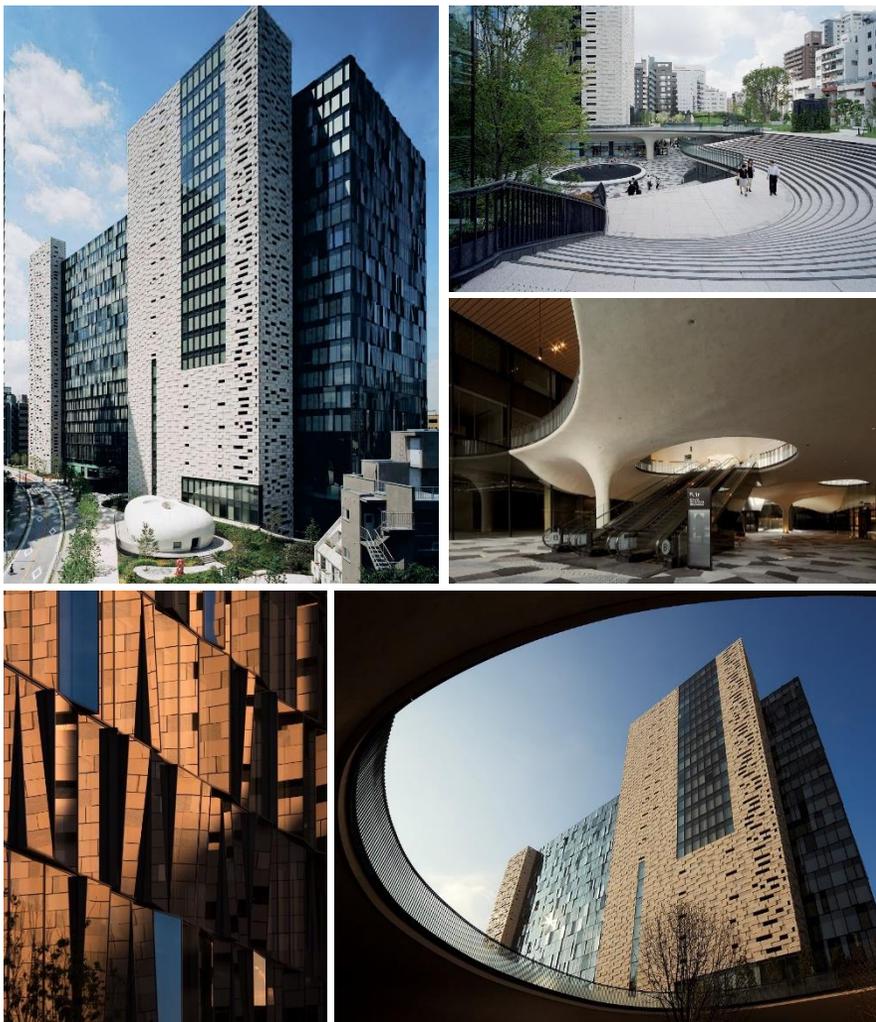
- 2020年竣工、天井高2,800mm、1フロア約650坪のフロアプレート、OAフロア100mm等、高水準のスペックを持ち、四谷エリアのランドマークとなるオフィスビル
- 1フロア600坪超の無柱空間は自由度の高いオフィスレイアウトを可能とし、多様なテナントニーズにフレキシブルに対応可能
- 見晴らしの良い眺望や約1,500坪に及ぶ緑豊かな空間等、オフィスワーカーの快適性や生産性に貢献する機能を有する
- 100%再生電力の導入等の環境負荷低減に配慮した取り組みや約72時間稼働可能な非常用発電機の設置等、環境、防災の両面において高い競争力

所在地	東京都新宿区四谷一丁目6番1号
建物延床面積	131,882.54㎡
建築時期	2020年1月
取得価格(予定)	155億円(持分割合7.1%)
鑑定評価額	156億円
NOI利回り	(償却前) 3.3% (償却後) 2.6%
取得日(予定)	2026年4月2日



**新宿イーストサイドスクエア** (追加取得・持分割合9%)

三菱地所



**1 立地**

- ビジネスや商業をはじめとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿エリアに位置し、デザイン性の高い外観でランドマーク性にも優れる
- 東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿駅」に直結する他、JR各線・私鉄各線・東京メトロ丸ノ内線・都営新宿線・大江戸線が乗り入れる「新宿駅」へも徒歩圏内であり、交通利便性に優れる

**2 建物・設備・環境性能**

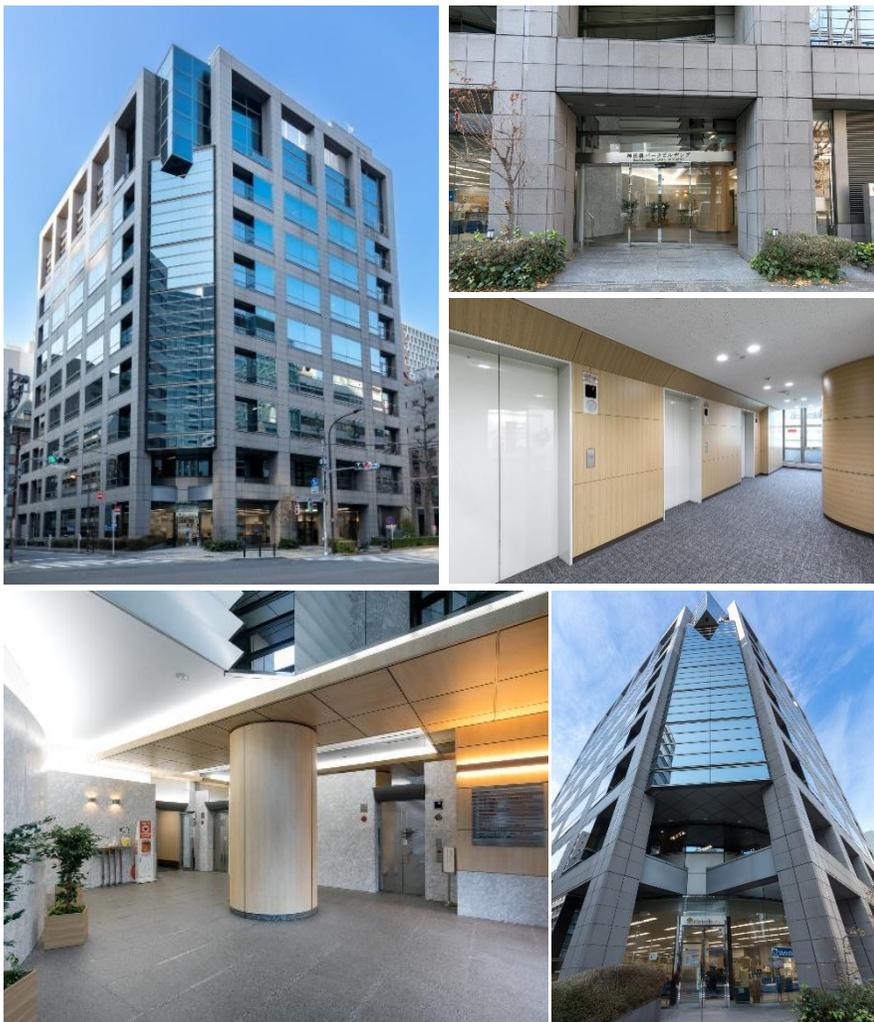
- 1フロア約1,800坪のフロアプレート、天井高2,850mm、OAフロア130mm等、高い基本スペックを誇る大型オフィスビル。飲食店舗やフィットネスジム等、オフィスワーカーにとって利便性の高い施設も入居
- 制震構造や約72時間稼働可能な非常用発電機を備え、また、Low-E複層ガラスや雨水再利用施設等、環境負荷低減に配慮した仕様により高いエネルギー効率を実現
- 敷地面積に対して約40%となる緑化率を確保した回遊性の高いランドスケープは、オフィスワーカーや地域生活者に憩いの場を提供し、地域コミュニティにも貢献し、高い競争力を有する

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番30号
建物延床面積	167,245.46㎡
建築時期	2012年3月
取得価格	203億円 (持分割合9%)
鑑定評価額	204億円
NOI利回り	(償却前) 3.3% (償却後) 2.9%
取得日	2026年3月13日



内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化  
**新規取得資産③**

**神田橋パークビルディング** (追加取得・持分割合28.68%) **第三者物件**



**1 立地**

- 都心部の中でも路線集積度が高く、業種・業態にかかわらず恒常的にテナントニーズが見込めるエリア
- 東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線・東西線・都営地下鉄三田線「大手町駅」の最寄り出口より徒歩5分、都営地下鉄新宿線「小川町駅」より徒歩5分、JR各線及び東京メトロ銀座線「神田駅」からも徒歩圏内と、複数路線へのアクセス性に優れる

**2 建物・設備・環境性能**

- 天井高2,700mm、OAフロア50mm、電源容量50VA/m<sup>2</sup>等、十分な基本スペックを持つオフィスビル
- 柱の少ない整った形状のフロアにより、自由度の高いオフィスレイアウトが可能で、多様なテナントニーズや働き方に柔軟に対応可能
- 2025年3月にはエレベーターホール等の共用部のデザインのリニューアル及びトイレの改修等のバリューアップ工事が完了。共用部は現代的で洗練されたデザインに刷新され、来訪者やテナントに高い快適性を提供することで、築浅物件に劣らない競争力を維持

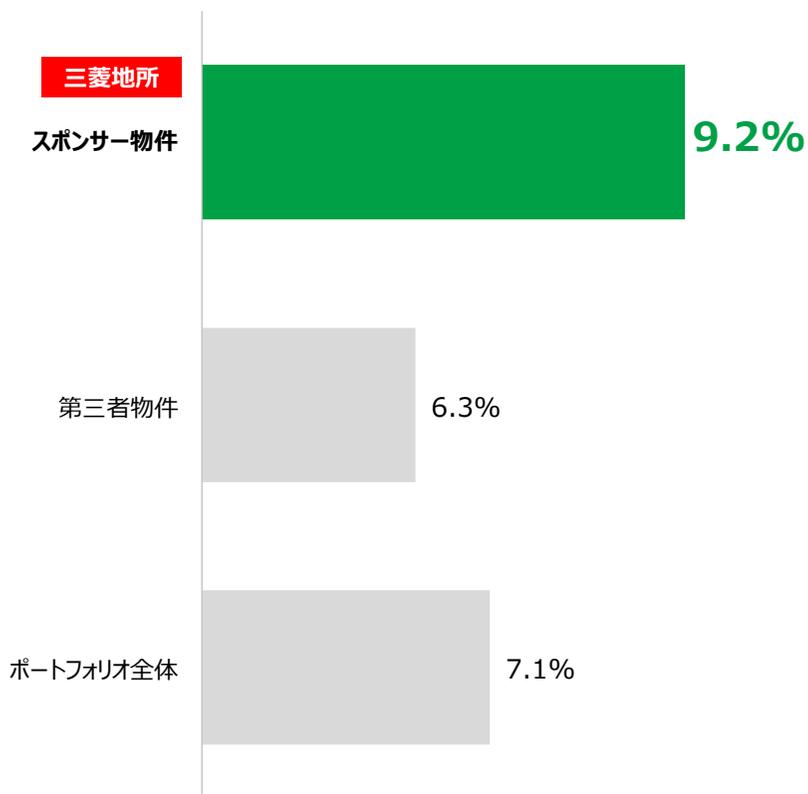
所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1
建物延床面積	9,370.25㎡
建築時期	1993年7月
取得価格	21億円 (持分割合28.68%)
鑑定評価額	28億円
NOI利回り	(償却前) 4.8% (償却後) 4.5%
取得日	2026年1月21日



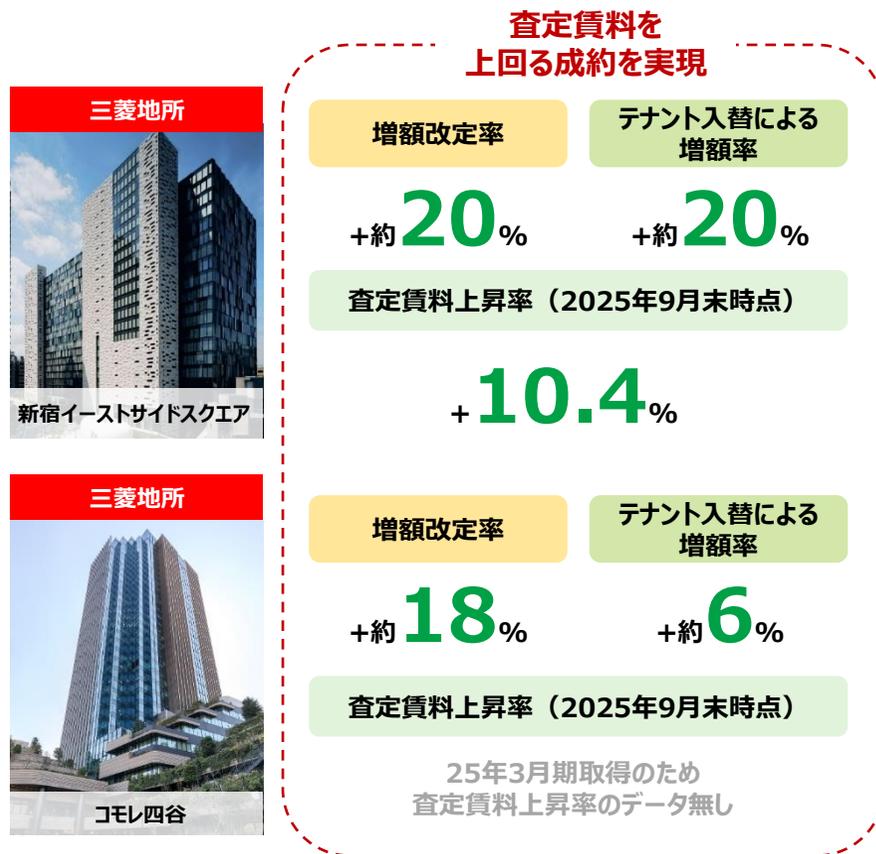
# 内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化 スポンサー物件の高い賃料成長ポテンシャル

- ▶ スポンサー物件の査定賃料の平均上昇率は、ポートフォリオ全体を上回る
- ▶ 新宿イーストサイドスクエア・コモレ四谷では、査定賃料以上での新規契約・増額改定を実現

## スポンサー物件の査定賃料の平均上昇率 (前年同月対比・2025年9月末時点)



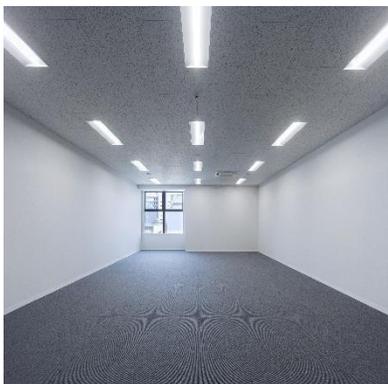
## 新規取得資産の26年3月期以降の成約事例 (2026年2月末時点・月額契約賃料ベース)



(注) 出所：シービーアールイー株式会社から取得した査定賃料（2025年9月末時点）を基に、本資産運用会社において作成  
査定賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、当投資法人が保有する物件について査定賃料の上昇と同水準に賃料上昇が実現できる保証はありません。

# 内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化 新規取得資産④

## サッポロアーチビル 第三者物件



### 1 立地

- オフィス、商業、宿泊、行政機能が集積する札幌都心部に位置しており、札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通駅」から徒歩4分と、優れたアクセス性を有する
- 再開発が進む大通公園エリアに近接しているほか、札幌市内で最も歴史ある歩行者向け商店街の一つである「狸小路商店街」にも至近で、人流の多いエリアに立地
- 幅広い業種・業態にわたるテナント需要が継続的に見込めるロケーション

### 2 建物・設備・環境性能

- 2025年竣工の地上9階建て・高スペックなミッドサイズオフィスビル
- 1フロア約180坪のゆとりあるオフィス空間は、小割区画にも柔軟に対応可能であり、幅広いテナントニーズに応える高い拡張性を有する
- ハイルーフ対応駐車場を完備するとともに、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター内、通用口、駐車場、出入口、外構まわりに監視カメラを配置し、24時間体制で安全性・防犯性を確保
- ZEB Ready (BELS 最高ランク★6) の達成やCASBEE建築(新築)「Aランク」の取得等、快適性・環境性能・省エネ性のいずれにおいても高い水準を実現

所在地	北海道札幌市中央区南二条西六丁目11番地1
建物延床面積	6,865.64㎡
建築時期	2025年11月
取得価格(予定)	81億円
鑑定評価額	85億円
NOI利回り	(償却前) 3.9% (償却後) 2.8%
取得日(予定)	2026年3月25日



# 内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化 新規取得資産⑤

## The Link Sapporo 第三者物件



所在地	北海道札幌市北区北六条西一丁目1番地3
建物延床面積	16,841.80㎡
建築時期	2023年8月
取得価格	213億円
鑑定評価額	220億円
NOI利回り	(償却前) 3.6% (償却後) 2.5%
取得日	2025年10月17日



### 1 土地

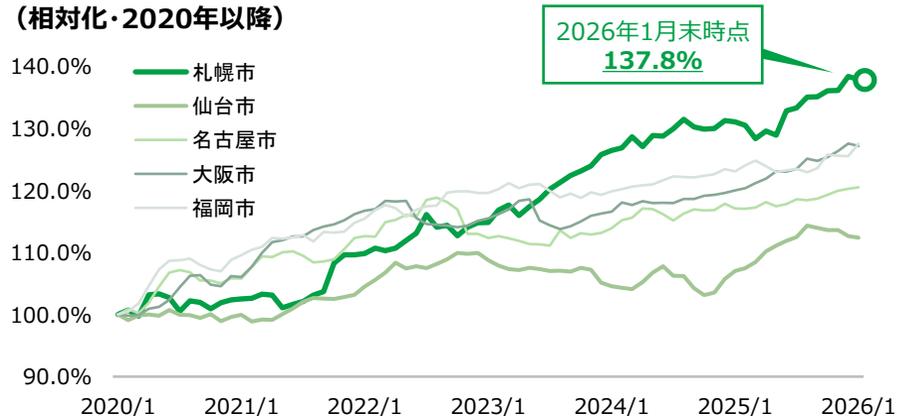
- 北海道最大の交通拠点であり、オフィス、商業、ホテル、行政機関等の多様な都市機能が集積しているJR各線「札幌駅」周辺エリアに位置
- JR各線「札幌駅」より徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ駅」より徒歩3分と、複数路線へのアクセス性に優れており、札幌市内各地へのスムーズな移動が可能

### 2 建物・設備・環境性能

- 天井高2,750mm、OAフロア100mm、電源容量60VA/㎡等、高い基本スペックを持つ2023年竣工のオフィスビル
- 約72時間稼働可能な非常用発電機の設置や、万一の浸水リスクに備えた重要設備の屋上配置等、防災面において札幌市の目指す強靱な地域づくりにも寄与
- CASBEE建築（新築）「Aランク」を取得済みで高い環境性能を有する

## 主な地方都市のオフィスビルの募集賃料の推移

(相対化・2020年以降)

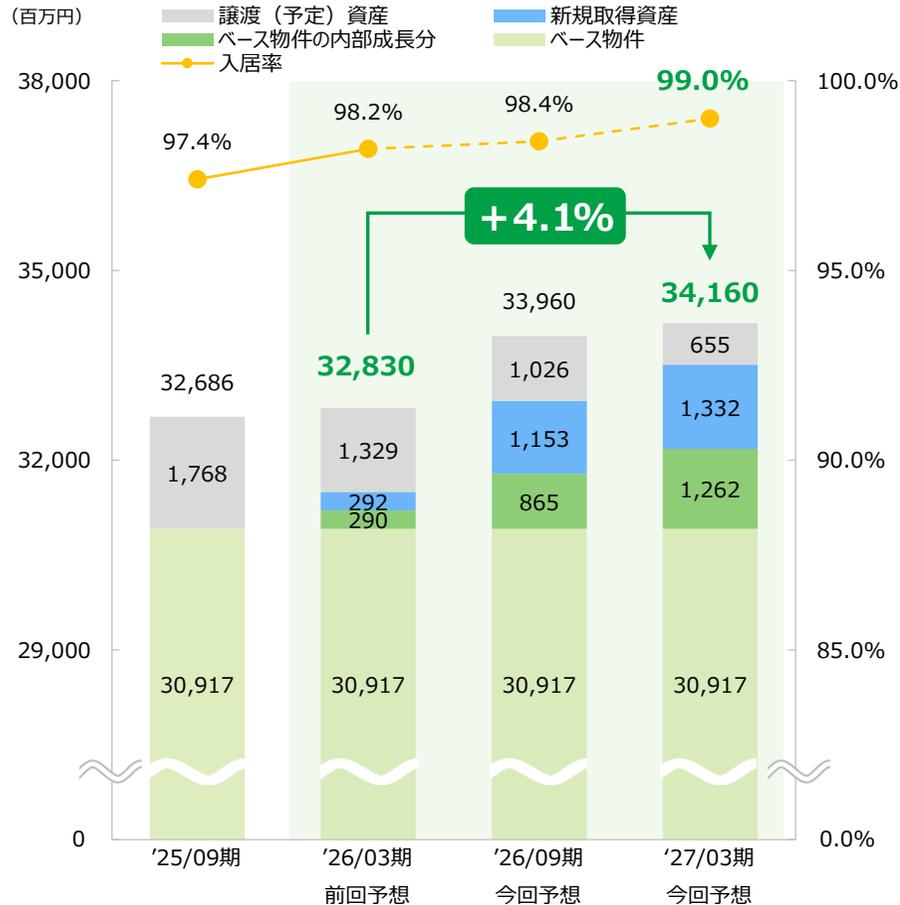


(注) 出所：三幸エステート株式会社作成の資料（2026年2月9日公表）を基に、本資産運用会社において作成

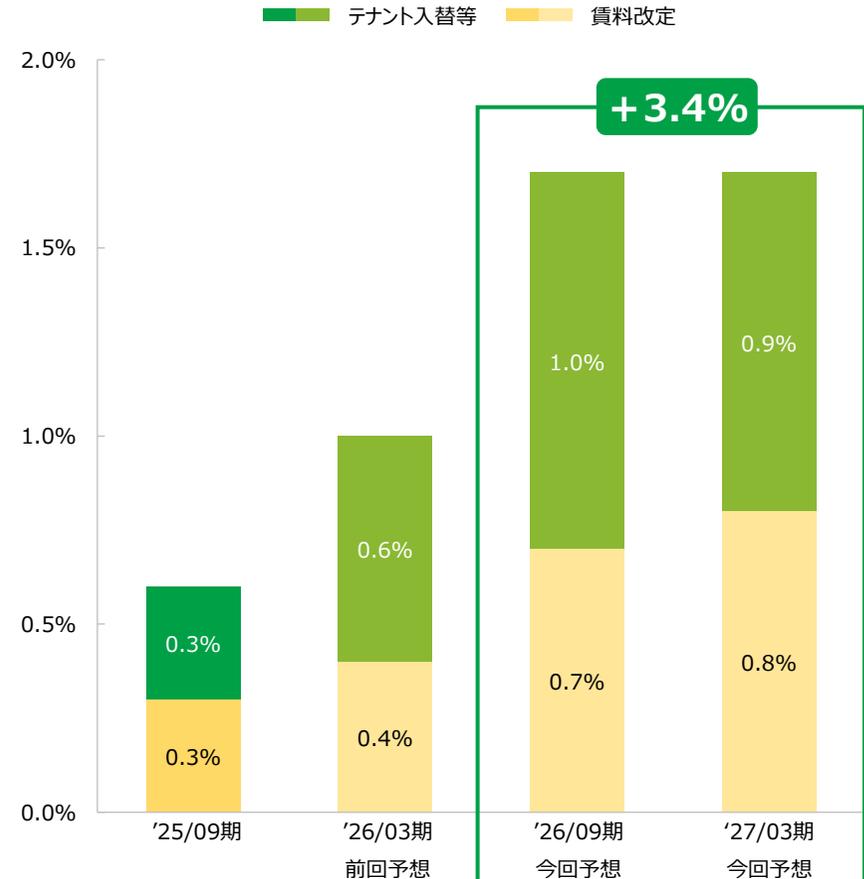
# 好調なオフィスマーケットの追い風を受ける力強い内部成長 賃料共益費・入居率

- ▶ 27年3月期に、入居率は99%（予想）の達成を見込む
- ▶ 賃料共益費は26年3月期から27年3月期にかけて年率4.1%（予想）の成長を見込む

## 賃料共益費及び入居率の推移



## 既存ビルの賃料共益費の増減率（各前期比変動率）

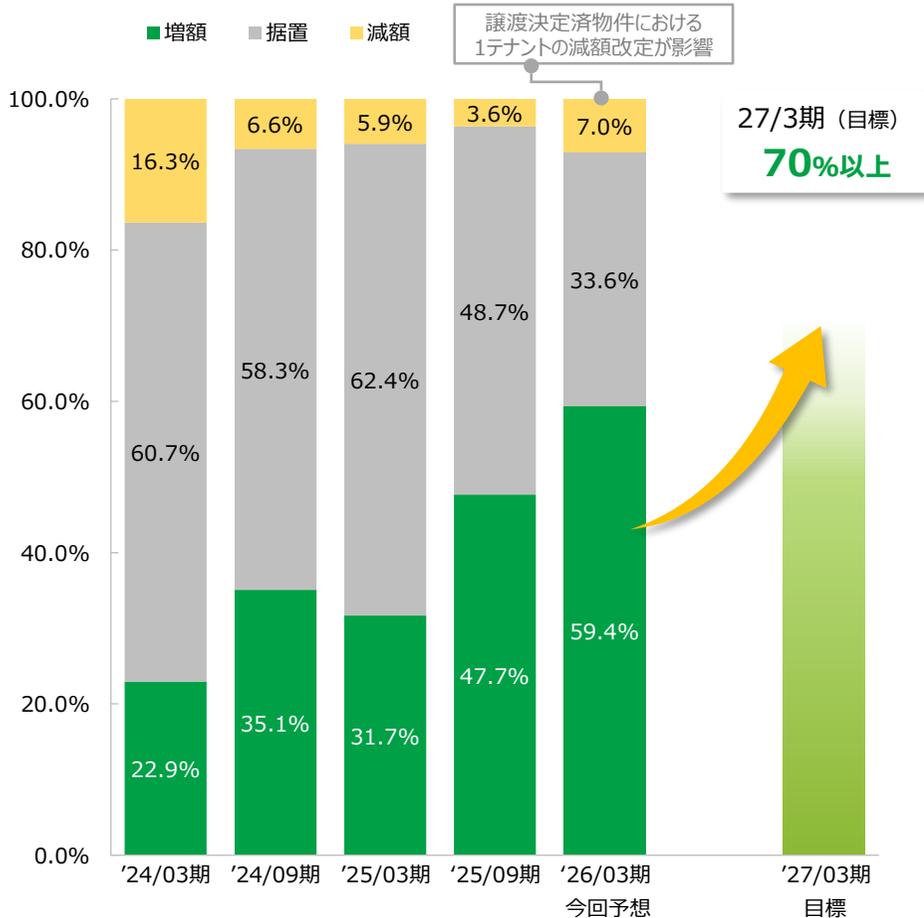


(注) かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、当投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。  
 前回予想は2025年11月17日付「2025年9月期 決算短信（REIT）」にて記載した業績予想の前提条件、今回予想は2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて記載した業績予想の前提条件に基づく数値です。

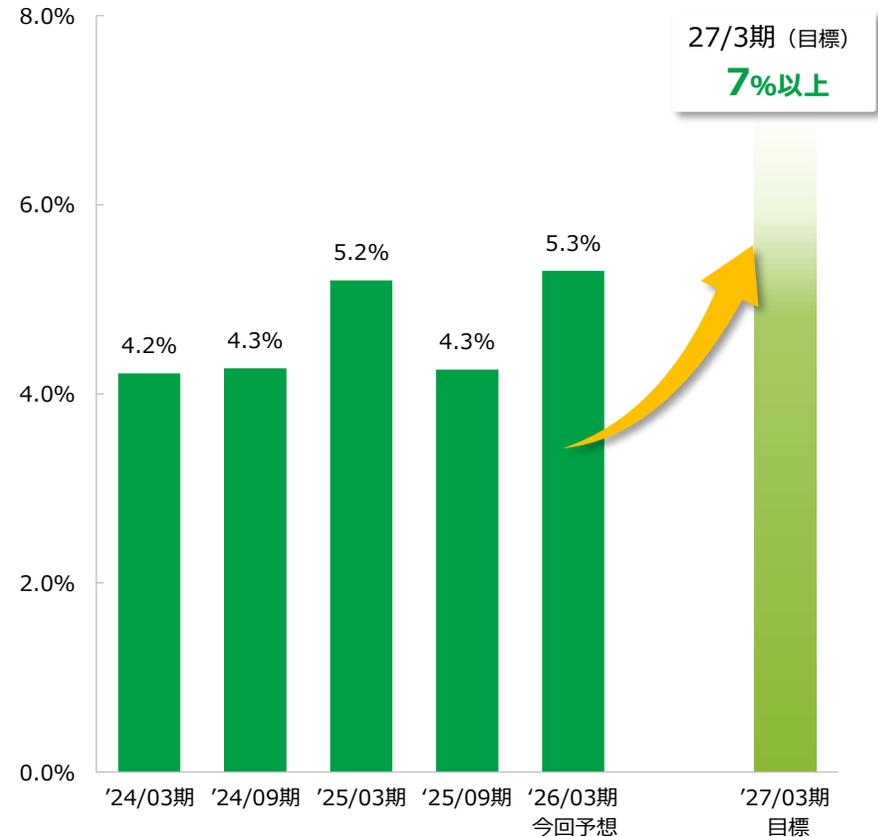
# 好調なオフィスマーケットの追い風を受ける力強い内部成長 賃料改定

- ▶ 増額割合は26年3月期に約60%（予想）の達成を見込み、27年3月期目標に向けて順調に進捗
- ▶ 賃料改定における交渉優位性を確保できる定借比率は7割（25年9月期末）と高く、更なる賃料成長を見込む

増減額割合（月額契約賃料ベース）



増額改定率の推移



(注) かかる目標は本資料の日付現在の当投資法人の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。当投資法人の増減額割合及び増額改定率は、オフィスマーケットの環境やテナントとの交渉等によるため、各目標を達成できない可能性があります。  
本ページにおいてグランフロント大阪は除いて計算しています。

スポンサーサポートにより持続的成長をもたらす資産入替戦略  
**成長性を追求した資産入替**

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

**資産取得・譲渡実績** (2023年以降)



# スポンサーサポートにより持続的成長をもたらす資産入替戦略 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

## 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）

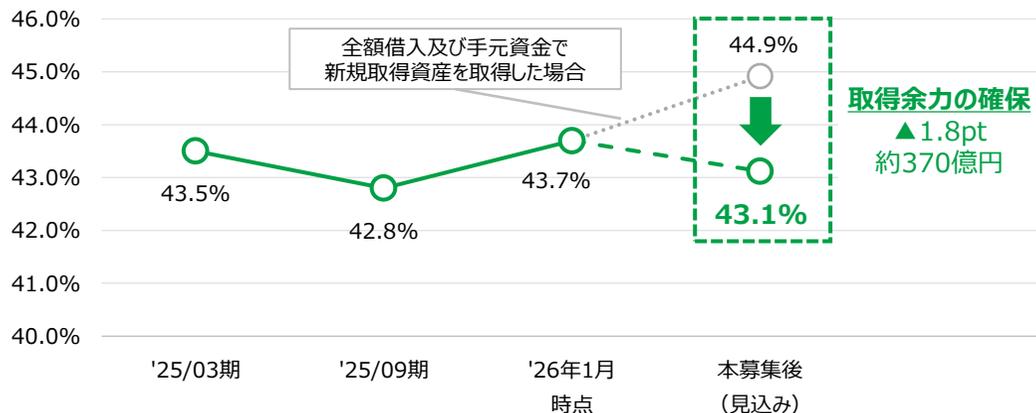
	丸の内エリア	都内（丸の内以外）	東京以外
2024年度			 <p><b>大阪堂島浜タワー（譲渡済）</b> 延床面積 : 67,000m<sup>2</sup> 竣工 : 2024年4月</p>
2025年度		 <p><b>豊洲セイルパーク</b> 延床面積 : 136,000m<sup>2</sup> 竣工 : 2025年6月</p>	 <p><b>グラングリーン大阪</b> 先行開業 : 2024年9月</p>
2026年度	 <p><b>大手町ゲートビルディング</b> 延床面積 : 85,200m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2026年7月</p>		 <p><b>ザ・ランドマーク名古屋栄</b> 延床面積 : 109,700m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2026年3月</p>
2027年度	 <p><b>Torch Tower</b> 延床面積 : 553,000m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2028年</p>	 <p><b>（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画</b> 延床面積 : 87,100m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2027年11月</p>	 <p><b>（仮称）天神1-7計画</b> 延床面積 : 74,000m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2027年5月</p>
	 <p><b>（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）</b> 延床面積 : 176,000m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2030年度</p>	 <p><b>（仮称）赤坂二・六丁目地区開発計画</b> 延床面積 : 205,800m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2028年3月</p>	 <p><b>神戸三宮雲井通5丁目地区再開発事業</b> 延床面積 : 98,600m<sup>2</sup> 竣工（予定） : 2027年度</p>
			 <p><b>グラングリーン大阪</b> 全体竣工（予定） : 2027年度</p>

（注）本資料の日付現在、本取得予定資産以外に当投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、当投資法人が上記物件を取得することは確定していません。  
大阪堂島浜タワーは既に売却済みです。

# ファイナンスの状況

▶ 本募集により、全額借入及び手元資金で新規取得資産を取得した場合と比較して1.8ptのLTVの低減を実現し、取得余力を確保

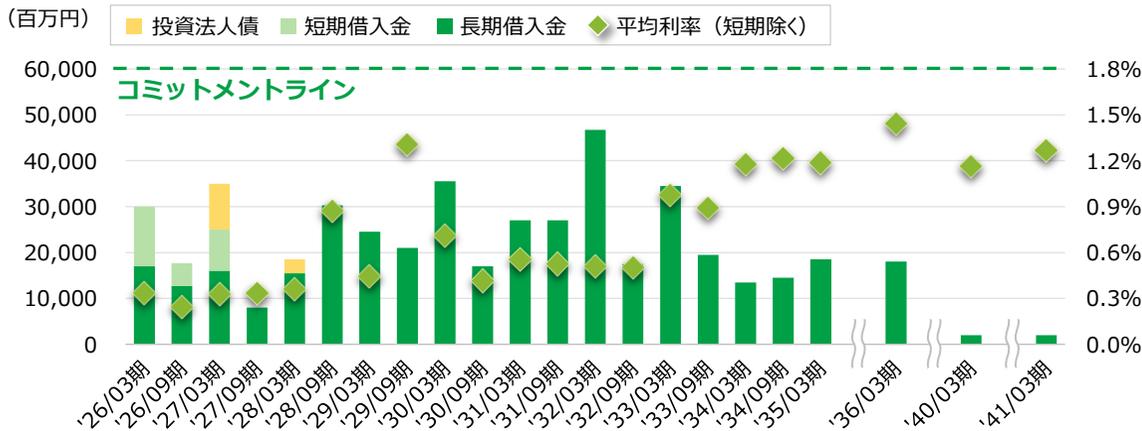
## LTV（簿価）の推移



## ファイナンスデータ

	2026年1月末時点
平均利率	0.72%
平均残存年数 (長期有利子負債)	4.87年
長期固定金利比率	81.8%

## 有利子負債返済期日の分散状況 (2026年1月末時点)

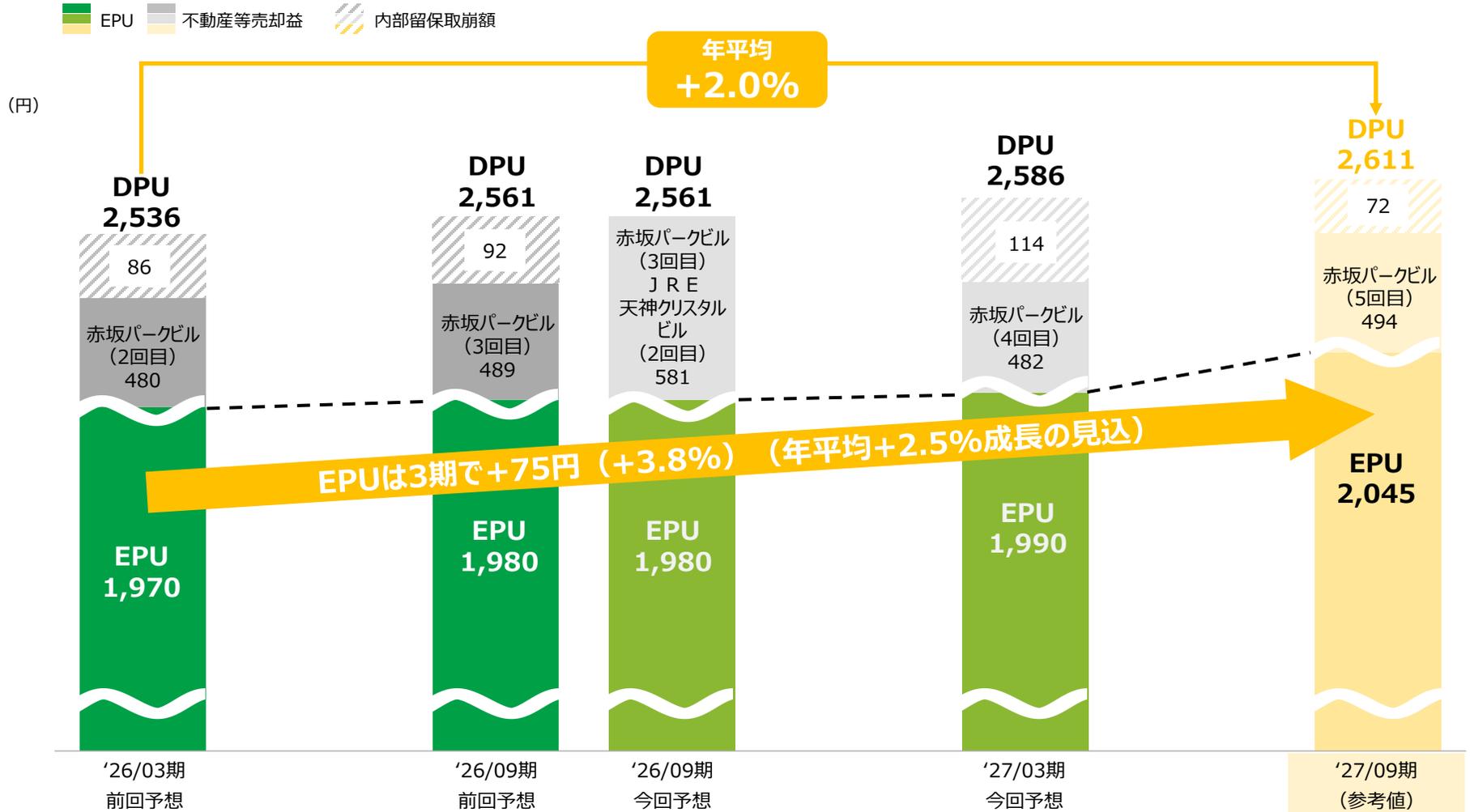


## J-REIT最高位の外部格付

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

# 本募集による1口当たり分配金への効果

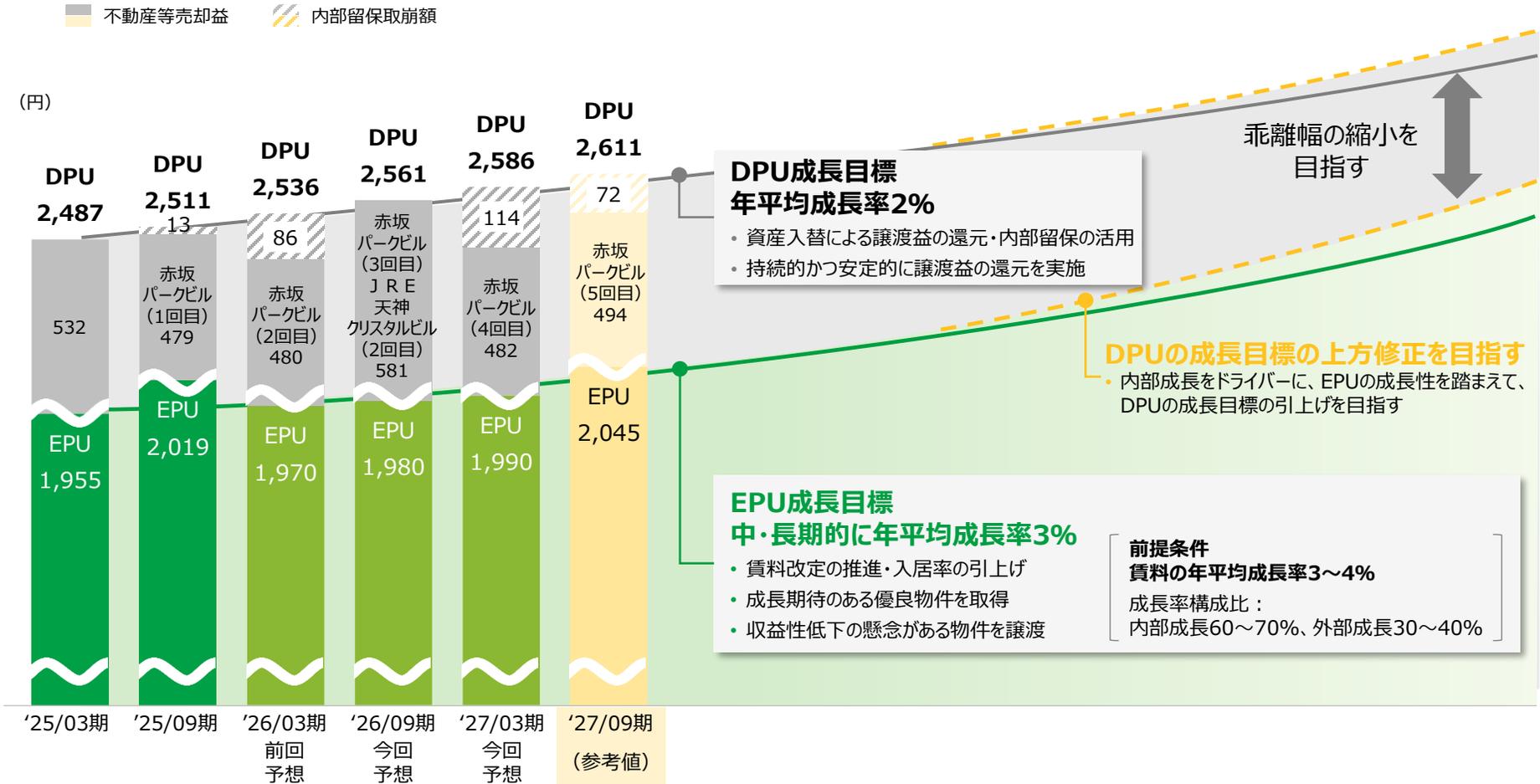
- ▶ EPUは、内部・外部成長の両輪により26年3月期から27年9月期にかけて年平均2.5%（参考値）成長を見込む
- ▶ DPUは、譲渡益・内部留保の活用により26年3月期から27年9月期にかけて年平均2.0%（参考値）成長を見込む



(注) かかる予想数値及び参考値は、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の前提条件に基づき記載しており、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、当投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想及び参考値は分配金の額を保証するものではありません。

# 中長期目標達成への道筋

## ▶ 内部成長を軸に据え、外部成長を組み合わせることで、中長期目標の達成を目指す



(注) かかる予想数値及び参考値は、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の前提条件に基づき記載しており、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、当投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想は分配金の額を保証するものではありません。かかる目標は、本資料の日付現在において当投資法人が設定し公表する成長目標であり、その実現を保証又は約束するものではなく、当投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの成長目標を達成できないおそれがあります。

# ディスクレームー

本資料は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程に従い2025年10月14日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」、2026年1月16日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ」、2026年3月11日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」並びに2026年3月19日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて記載した内容並びにこれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、それらの政令、内閣府令及び規則並びに有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下「当投資法人」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的としたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。本資料を掲載している当投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報も、当投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、米国における証券の売付の勧誘又は買付の申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容は未監査の情報を含むものであり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。本資料の内容には、当投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関する将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、当投資法人及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）において2026年3月19日現在で入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述には既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他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係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。したがって、これらの戦略、目標及び将来予想等は将来における当投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想等と大きく異なるおそれがあります。当投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、当投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、当投資法人及び本資産運用会社の2026年3月19日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は当投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、当投資法人及び本資産運用会社はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではなく、また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

当投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者：ジャパンリアルエステイト投資法人（コード番号：8952）

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株式会社

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第335号、一般社団法人投資信託協会会員）

## 1ページ

- 「ポートフォリオ」とは、当投資法人の保有資産及び新規取得資産をいいます。
- 「当投資法人」とは、ジャパンリアルエステイト投資法人をいいます。以下同じです。
- 「新規取得資産」とは、当投資法人が2025年9月期末後本資料の日付現在までに取得した3物件（The Link Sapporo、神田橋パークビルディング（追加取得）及び新宿イーストサイドスクエア（追加取得）をいい、併せて以下「本取得済資産」と総称します。）及び2026年4月2日までに取得する予定の2物件（サッポロアーチビル及びビコム四谷（追加取得）をいい、併せて以下「本取得予定資産」と総称します。）の合計5物件を総称しています。
- 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（2025年9月末日時点の本資産運用会社への出資比率100%）を意味し、本資料において、「三菱地所」ということがあります。
- 「本資産運用会社」とは、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社をいいます。以下同じです。
- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。
- 「EPU」とは、1口当たり分配金から不動産等売却益（内部留保及び分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取崩額を除いた値を指します。

## 2ページ

- 「譲渡（予定）資産」とは、赤坂パークビル（2回目及び3回目：各準共有持分16.66%）及びJRE天神クリスタルビル（1回目及び2回目：各準共有持分50%）を総称しています。
- 「赤坂パークビル」について、当投資法人は、2025年4月1日付で、当投資法人の保有資産である赤坂パークビルの準共有持分16.70%を譲渡（1回目）しています。さらに、当投資法人は、2025年9月期末後、2025年10月1日付で同物件の準共有持分16.66%を譲渡（2回目）しており、同物件の準共有持分16.66%を2026年4月1日付で譲渡する予定（3回目）です。赤坂パークビルの準共有持分の譲渡の詳細は、2025年3月21日付「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「JRE天神クリスタルビル」について、当投資法人は、2025年9月期末後、当投資法人の保有資産であるJRE天神クリスタルビルの準共有持分50%を2026年3月6日付で譲渡（1回目）しており、同物件の残りの準共有持分50%を2026年4月1日付で譲渡する予定（2回目）です。JRE天神クリスタルビルの準共有持分の譲渡の詳細は、2026年2月12日付「国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「本募集」とは、当投資法人が2026年3月19日付にて提出した有価証券届出書に基づく新投資口の募集及び第三者割当をいいます。以下同じです。
- 「本募集後」とは、本募集を実施し、本取得予定資産を取得し、譲渡（予定）資産を譲渡し、かつ、本取得済資産のうち新宿イーストサイドスクエア（追加取得）（取得価格203億円）の取得資金の一部に充当した短期借入金（元本150億円）の返済を終え、本募集における第三者割当による払込みが完了した時点（2026年4月24日）をいいます。以下同じです。
- 「資産規模」とは、当投資法人のポートフォリオの取得（予定）価格（売買契約に記載された売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに取得に係る費用を除きます。以下同じです。）の総額を表し、2025年9月期末時点及び本募集後の資産規模においては、当該時点までに譲渡済みの物件については当該物件の取得価格（取得に係る費用を除きます。）を控除しています（但し、神宮前メディアスクエアビルの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が含まれており、赤坂パークビルについては、2025年9月期末時点の資産規模においては当該時点までに譲渡済みの持分（1回目：準共有持分16.70%）を除外し、本募集後の資産規模においては当該時点までに譲渡済みの持分（2回目・3回目：各準共有持分16.66%）を除外しています。以下同じです。）。建物（建物を信託財産とする信託受益権を含みます。）のみを売却し、底地（底地を信託財産とする信託受益権を含みます。）を保有し続ける物件については、当該建物及び底地の取得価格（取得に係る費用を除きます。）から、取得時の売買契約に記載された建物価格を控除しています。なお、単位未満の端数については切り捨てて記載しています。以下同じです。

- 「平均NOI利回り」の算定については、以下のとおりです。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。
  - 2025年9月期末の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。  
 2025年9月期末の「平均NOI利回り」= (A)2025年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係るNOIの合計 / 2025年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計  
 (A)「NOI」= 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費  
 なお、「NOI」については、2025年9月期の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることで、年換算して使用しています。
  - 新規取得資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、新規取得資産のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出しているため、実績値とは異なります。以下同じです。  
 新規取得資産の「平均NOI利回り」= (B)新規取得資産のNOIの合計 / 新規取得資産の取得（予定）価格の合計  
 (B)「新規取得資産のNOIの合計」の算定については、新規取得資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。
  - 譲渡（予定）資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。  
 譲渡（予定）資産の「平均NOI利回り」= 2025年9月期末時点における各譲渡（予定）資産（物件全体）のNOIに各譲渡（予定）持分割合(C)を乗じた数値の合計 / 各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格（各譲渡（予定）持分相当）の合計  
 (C)譲渡（予定）持分割合は、J R E天神クリスタルビルは100%、赤坂パークビルは33.32%をいいます。以下同じです。
  - 本募集後の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、本募集後のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。  
 本募集後の「平均NOI利回り」= (2025年9月期末時点のNOIの合計 + 新規取得資産のNOIの合計 - 2025年9月期末時点の各譲渡（予定）資産（物件全体）のNOIに各譲渡（予定）持分割合を乗じた数値の合計) / (2025年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計 + 新規取得資産の取得（予定）価格の合計 - 各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格（各譲渡（予定）持分相当）の合計)
- 「平均築年数」は、ポートフォリオの平均築年数を指し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。
  - 2025年9月期末の「平均築年数」は、2025年9月期末時点の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）を継続保有した場合の本募集後における築年数を取得価格ベースにて加重平均して算定しています。
  - 新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る、本募集後における築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。
  - 譲渡（予定）資産の「平均築年数」は、各譲渡（予定）資産に係る、本募集後における築年数を、各譲渡（予定）持分割合に相当する取得価格ベースにて加重平均して算定しています。
  - 本募集後の「平均築年数」は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る、本募集後における築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。以下同じです。
- 「都心5区」とは、東京23区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指し、「都心5区比率」とは、ポートフォリオのうち、都心5区に所在する比率（取得（予定）価格ベース）を意味します。以下同じです。
- 「LTV（簿価）」とは、総資産に対する有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）残高の割合を意味します。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。
  - 2025年9月期末における「LTV（簿価）」は2025年9月期末における有利子負債をもとに算定したLTV（簿価）です。以下同じです。
  - 本募集後における「LTV（簿価）」は、当投資法人が2026年3月19日付にて提出した有価証券届出書に基づく新投資口の募集における発行価額の総額19,718,000,000円及び第三者割当における発行価額の総額985,000,000円が当該有価証券届出書に記載のとおり払い込まれるとの想定に基づく有利子負債の返済額を勘案した本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTV（簿価）です。なお、上記新投資口の募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2026年3月2日(月)現在の東京証券取引所における当投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。最終的な本募集後の有利子負債総額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、変更される可能性があります。また、第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が大きくなる前提でLTV（簿価）が算定されることがあります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債金総額が小さくなる前提でLTV（簿価）が算定されることがあります。以下同じです。

## 3ページ

- 「建物延床面積」は、登記簿上表示されている建物の延床面積を記載しています。また、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、建物1棟全体の延床面積を記載しており、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
- 「取得価格」は、新規取得資産の売買契約に記載の取得代金であり、取得に要する費用（消費税及び地方消費税並びに取得に要する手数料等）を含まない金額です。
- 「NOI利回り（償却前）」は、新規取得資産の鑑定NOIを取得（予定）価格で除して算定しており、実績値とは異なります。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。以下同じです。
- 「鑑定NOI」とは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。
- 「NOI利回り（償却後）」は、新規取得資産の鑑定NOIから本資産運用会社が想定する減価償却費を控除した値を取得（予定）価格で除して算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。以下同じです。

## 4ページ

- 新宿イーストサイドスクエアの「建物延床面積」は、新宿イーストサイドスクエアの附属建物の店舗を含む建物全体の建物延床面積です。

## 6ページ

- 「スポンサー物件」とは、スポンサーである三菱地所からの取得物件をいいます。
- 「査定賃料」とは、シービーアールイー株式会社より取得した各物件の各時点での想定賃料をいいます。以下同じです。また、「査定賃料上昇率」とは、当該物件の2024年9月末時点に対する2025年9月末時点の査定賃料の上昇率をいい、「査定賃料の平均上昇率（前年同月対比・2025年9月末時点）」は、2024年9月末時点において当投資法人が保有している物件（但し、2025年9月末時点までに譲渡済みの物件を除きます。）の査定賃料上昇率を平均して算定しています。
- 本頁における「増額改定率」とは、賃料改定時における賃料の増額分を改定前の賃料で除した割合（月額契約賃料ベース）をいいます。
- 「テナント入替による増額率」とは、テナント入替時における賃料の増額分を入替前のテナントの賃料で除した割合（月額契約賃料ベース）をいいます。

## 7ページ

- 「ZEB」とは、「ZEB（Net Zero Energy Building）認証」における、ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物と評価された建築物です。「ZEB（Net Zero Energy Building）認証」とは、快適な室内環境を保ちながら、高断熱化・日射遮蔽、自然エネルギー利用、効率の高い設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間の消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物を選定するものです。BELSの評価制度において、ZEBは『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready及びZEB Orientedの4段階で定義されています。
- 「BELS」とは、Building-housing Energy-efficiency Labeling Systemをいい、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）に基づき創設された、建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。第三者機関により、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量が評価されます。その結果は、省エネ基準値に対する建築物の省エネ効率を示すBEI（Building Energy Index）の値に基づき、星の数（2024年3月までは★1つ～★5つの5段階、2024年4月以降は星なし～★6つの7段階）により表示されます。
- 「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）を中心に開発した手法で、省エネなどの環境配慮はもとより室内の快適性や景観への配慮なども含めた、建物の総合的な環境性能を評価し格付けする日本におけるシステムです。評価認証はIBECが認定した第三者機関が行い、評価結果は「Sランク（素晴らしい）」「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられます。以下同じです。

## 8ページ

- 「募集賃料」とは、三幸エステート株式会社作成の2026年2月9日付資料に基づく各月末時点の募集賃料の平均値をいい、共益費を含みます。以下同じです。
- 「主な地方都市のオフィスピルの募集賃料の推移」は、2020年1月末時点の募集賃料を100%として指数化しています。

## 9ページ

- 「賃料共益費」とは、賃貸事業収入のうち、賃料及び共益費の合計をいいます。以下同じです。
- 「入居率」は、各月末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。以下同じです。
- 「ベース物件」とは、2025年9月期初時点において当投資法人が保有している物件（但し、譲渡済み又は譲渡することが決定している物件を除きます。）を意味します。
- 「ベース物件の内部成長分」は、各期におけるベース物件の賃料共益費の合計額から2025年9月期におけるベース物件の賃料共益費の合計額を控除して算出しています。
- 賃料共益費及び入居率の推移の「'26/03期（前回予想）」とは、2025年11月17日付「2025年9月期 説明資料」にて公表した2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）の賃料共益費及び入居率の予想を指します。当該数値は、同日付「2025年9月期 決算短信（REIT）」中の「2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）運用状況の予想の前提」に記載の前提条件に基づき算出した同日時点の試算値であり、2026年3月19日付で公表した修正前の前提条件に基づく数値です。
- 賃料共益費及び入居率の推移の「'26/09期（今回予想）」及び「'27/03期（今回予想）」とは、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した前提条件に基づき算出した、2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（2026年10月1日～2027年3月31日）の賃料共益費及び入居率の予想を指します。
- 既存ビルの「賃料共益費の増減率」とは、各決算期における既存ビル（直前決算期の期初から継続して保有しているオフィスビル（期中に持分の全部又は一部を譲渡したオフィスビルは含まれません。）を意味します。）の賃料共益費の合計額の直前決算期対比での増減分（当該期又は直前決算期中に持分を追加取得したオフィスビルについては、当該期及び直前決算期において当該オフィスビルから得られた賃料共益費全体に対し、保有日数並びに追加取得前の持分及び追加取得した持分の比率を勘案して調整しています。）を、直前決算期におけるポートフォリオ全体（オフィスビルに限る。）の賃料共益費の合計額で除して算定しています。
- 「テナント入替等」には、テナント入替による増減分のほか、グランフロント大阪（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）の総称をいいます。以下同じです。）の賃料改定による増減分及び既存ビルにおける住宅部分の賃料改定による増減分を含みます。また、2025年9月期における「テナント入替等」においては、2025年3月期における八王子ファーストスクエアの追加取得分の持分の変動による調整分を含みます。
- 既存ビルの賃料共益費の増減率の「'26/03期（前回予想）」とは、2025年11月17日付「2025年9月期 説明資料」にて公表した2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）の賃料共益費の増減率の予想を指します。当該数値は、同日付「2025年9月期 決算短信（REIT）」中の「2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）運用状況の予想の前提」に記載の前提条件に基づき算出した同日時点の試算値であり、2026年3月19日付で公表した修正前の前提条件に基づく数値です。
- 既存ビルの賃料共益費の増減率の「'26/09期（今回予想）」及び「'27/03期（今回予想）」とは、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した前提条件に基づき算出した、2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（2026年10月1日～2027年3月31日）の賃料共益費の増減率の予想を指します。

## 10ページ

- 「増額割合」は、各期におけるポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時の契約改定の全てに対する、改定後の賃料が増額となった賃貸借契約の割合を月額契約賃料ベースで算定しています。また、「増減額割合（月額契約賃料ベース）」は、各期におけるポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時の契約改定の全てに対する、改定後の賃料が増額・据置・減額となった賃貸借契約の割合を月額契約賃料ベースで算定しています。なお、いずれもグランフロント大阪を除き、小数点第2位を四捨五入して算定しています。
- 本頁における「増額改定率」は、各期において賃料が増額となった賃貸借契約の賃料改定時の賃料の増額分（月額契約賃料ベース）を、当該改定前の賃料（月額契約賃料ベース）で除して算定しています。なお、グランフロント大阪を除き、小数点第2位を四捨五入して算定しています。

## 11ページ

- 本頁における「取得（予定）資産」とは、2023年以降、本募集後までに当投資法人が取得をし、又は取得をする予定の資産を意味し、取得（予定）資産の取得価格の合計を記載しています。
- 本頁における「譲渡（予定）資産」とは、2023年以降、本募集後までに当投資法人が譲渡をし、又は譲渡をする予定の資産を意味し、譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計を記載しています。
- 「譲渡益」は、譲渡（予定）価格から帳簿価額及び譲渡関連費用等を控除して算定しています。

## 12ページ

- 「パイプライン」とは、将来的に当投資法人が取得する可能性のある候補物件を総称しています。なお、本資料の日付現在、本取得予定資産以外に当投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、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。
- 物件の図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。

## 13ページ

- 2026年1月末時点における「LTV（簿価）」は、取得資金に手元資金を充当した、2026年1月21日付の神田橋パークビルディング（追加取得）の取得後である2026年1月末日時点における有利子負債をもとに算定したLTV（簿価）です。
- 「全額借入及び手元資金で新規取得資産を取得した場合」の本募集後の「LTV（簿価）」は、有利子負債による資金調達及び手元資金のみにより新規取得資産（取得（予定）価格合計67,558百万円）を取得することを想定した場合における本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTV（簿価）です。
- 「取得余力」とは、当投資法人が資産を取得するにあたり、LTV（簿価）が特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいい、ここでは、本募集後において、LTV（簿価）が、全額借入及び手元資金で新規取得資産を取得した場合の本募集後のLTV（簿価）（44.9%）と同じ水準に至るまで、当投資法人が借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額を試算したものです。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。なお、金額については、10億円未満の端数を四捨五入して記載しています。
- 「平均利率」は、2026年1月末時点における有利子負債の金利（年率）の加重平均値です。
- 「平均残存年数（長期有利子負債）」とは、2026年1月末時点における当投資法人の長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各長期有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
- 「長期固定金利比率」は、以下の算式で算出した数値であり、有利子負債のうち実質的に長期固定金利となる比率をいいます。以下にて「固定金利」とは、金利が固定金利とされるもの及びSWAP取引等の金融手法を用いて実質的に金利が固定化されたものを意味します。  

$$\text{（固定金利の長期借入金残高（1年以内返済予定の固定金利の長期借入金を含む。）} + \text{固定金利の投資法人債残高）} \div \text{有利子負債の総額（2026年1月末時点）}$$
- 「有利子負債返済期日の分散状況（2026年1月末時点）」のグラフ中の平均利率に係る各数値（%）は、2026年1月末時点のもの（年率）です。当投資法人が行う借入れに係る適用金利は、固定金利の借入れであれば借入れの実行直前に決定され、変動金利の借入れであれば借入期間中においても変動します。このため、経済環境等の変化により、実際に適用される金利が異なる可能性があります。実質金利等に係る各数値の試算値と実際に当投資法人が負担することとなる借入コストは大きく乖離する場合があります。
- 「平均利率（短期除く）」は、各決算期に返済（償還）期限を迎える各決算期毎の長期借入金及び投資法人債の金利（年率）の加重平均値です。
- 「J-REIT最高位の外部格付」は、本資料の日付現在において本頁記載の信用格付業者3社が付与する当投資法人に関する格付けを記載したものであり、「JCR（：AA+、安定的）」は株式会社日本格付研究所からの「長期発行体格付：AA+（格付の見通し：安定的）」の格付け、「R&I（：AA、安定的）」は株式会社格付投資情報センターからの「発行体格付：AA（格付の方向性：安定的）」の格付け、及び「S&P（：A+、安定的）」はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社からの「長期発行体格付け：A+（アウトlook：安定的）」の格付けを指します。なお、これらは当投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。

## 14ページ、15ページ

- 「'26/03期前回予想」及び「'26/09期前回予想」とは、2025年11月17日付「2025年9月期 決算短信（REIT）」にて公表した2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）の1口当たり分配金（DPU）の予想及び当該計算期間に係る当期純利益の予想に基づき算出した1口当たり当期純利益（EPU）の予想を指し、「'26/09期前回予想」については2026年3月19日付で公表した修正前の予想値です。
- 「'26/09期今回予想」及び「'27/03期今回予想」とは、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）及び2027年3月期（2026年10月1日～2027年3月31日）の1口当たり分配金（DPU）の予想及び当該計算期間に係る当期純利益の予想に基づき算出した1口当たり当期純利益（EPU）の予想を指します。
- 「'27/09期（参考値）」とは、2026年3月19日付「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した2027年9月期（2027年4月1日～2027年9月30日）の1口当たり分配金（DPU）の参考値及び当該計算期間に係る当期純利益の予想に基づき算出した1口当たり当期純利益（EPU）の参考値を指します。