

2023年5月23日

各位

＜不動産投資信託証券発行者名＞
 ジャパンリアルエステイト投資法人
 代表者名 執行役員 加藤 謙
 (コード番号 8952)

＜資産運用会社名＞
 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 小島 正二郎
 問合せ先 執行役員企画部長 元岡 将
 TEL.03-3211-7951

(訂正)「2023年3月期決算説明資料」の一部訂正のお知らせ

2023年5月15日付けにて発表しましたジャパンリアルエステイト投資法人の2023年3月期決算説明資料に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

訂正①

62 ページ「物件鑑定評価額の詳細一覧②」の赤字部分

【訂正前】

名称	2022年9月期					2023年3月期					増減					取得価格	'23/03期末簿価	'23/03期末鑑定評価額 - 簿価	
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	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			
71物件合計	1,189,950		41,034			1,190,020		40,872			-730	-0.1%		-1.3%			996,268	890,118	299,901
晴海フロント	38,000	3.70%	1,453	3.50%	3.90%	28,700	3.60%	1,084	3.40%	3.80%	-9,300	-24.5%	-0.10%	-25.4%	-0.10%	-0.10%	23,475	18,702	9,997
新宿イースト	74,500	3.30%	2,470	3.00%	3.40%	83,000	3.20%	2,394	2.90%	3.30%	8,500	11.4%	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	72,180	67,179	15,820
73物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,302,450		44,958			1,301,720		44,351									1,091,923	976,000	325,719
CIRCLES平河町						1,810	3.30%	61	3.10%	3.50%							1,780	1,796	13
ARGYLE青山						24,100	2.70%	671	2.50%	2.90%							23,900	24,119	-19
豊洲フォルシア						8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%							8,100	8,167	12
76物件合計 (期中新規取得を含む)						1,335,810		45,384									1,125,703	1,010,084	325,725

【訂正後】

名称	2022年9月期					2023年3月期					増減					取得価格	'23/03期末簿価	'23/03期末鑑定評価額 - 簿価	
	評価額	直接還元法		DCF法		評価額	直接還元法		DCF法		価格	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			
71物件合計	1,189,950		41,034			1,190,020		40,872			70	0.0%		-0.4%			996,268	890,118	299,901
晴海フロント	38,000	3.70%	1,453	3.50%	3.90%	28,700	3.60%	1,084	3.40%	3.80%	-9,300	-24.5%	-0.10%	-25.4%	-0.10%	-0.10%	23,475	18,702	9,997
新宿イースト	74,500	3.30%	2,470	3.00%	3.40%	83,000	3.20%	2,667	2.90%	3.30%	8,500	11.4%	-0.10%	8.0%	-0.10%	-0.10%	72,180	67,179	15,820
73物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,302,450		44,958			1,301,720		44,625									1,091,923	976,000	325,719
CIRCLES平河町						1,810	3.30%	61	3.10%	3.50%							1,780	1,796	13
ARGYLE青山						24,100	2.70%	671	2.50%	2.90%							23,900	24,119	-19
豊洲フォルシア						8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%							8,100	8,167	12
76物件合計 (期中新規取得を含む)						1,335,810		45,657									1,125,703	1,010,084	325,725

<参考> 訂正後の「物件鑑定評価額の詳細一覧②」

名称	2022年9月期				2023年3月期				増減					取得価格	'23/03期末簿価	'23/03期末鑑定評価額 - 簿価			
	評価額	直接還元法		DCF法	評価額	直接還元法		DCF法	価格	価格	直接還元法		DCF法						
		還元利回り	査定CF			還元利回り	査定CF				還元利回り	増減率	増減率				増減率	増減率	
八王子ファースト	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	5,190	4.60%	251	4.40%	4.80%	-	-	-	-	-	5,679	4,673	516	
さいたま浦和ビル	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	3,190	4.60%	148	4.40%	4.80%	-	-	-	-	-	2,574	2,396	793	
MMパークビル	42,400	3.80%	1,637	3.60%	4.00%	42,100	3.80%	1,617	3.60%	4.00%	-300	-0.7%	-	-1.3%	-	37,400	29,408	12,691	
クイーンズ	25,100	3.50%	887	3.20%	3.70%	25,700	3.40%	883	3.10%	3.60%	600	2.4%	-0.10%	-0.5%	-0.10%	-0.10%	17,200	15,471	10,228
武蔵小杉S T Mビル	4,620	4.40%	203	4.20%	4.60%	4,520	4.40%	199	4.20%	4.60%	-100	-2.2%	-	-2.0%	-	4,000	3,631	888	
B・3スクエア	10,900	4.40%	485	4.20%	4.60%	11,400	4.30%	497	4.10%	4.50%	500	4.6%	-0.10%	2.3%	-0.10%	-0.10%	7,100	5,404	5,995
定禅寺パークビル	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	1,120	5.10%	56	4.90%	5.30%	-	-	-	-	-	1,000	928	191	
東二番丁	15,100	4.70%	696	4.50%	4.90%	15,500	4.60%	715	4.40%	4.80%	400	2.6%	-0.10%	2.7%	-0.10%	-0.10%	9,950	8,003	7,496
仙台ホムマビル	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	2,780	4.90%	137	4.70%	5.10%	-	-	-	-	-	3,174	2,761	18	
A E R	19,300	3.80%	746	3.60%	4.00%	19,300	3.80%	747	3.60%	4.00%	-	-	-	-	-	18,640	17,656	1,643	
大同生命新潟ビル	1,900	5.20%	102	5.00%	5.40%	1,860	5.20%	100	5.00%	5.40%	-40	-2.1%	-	-2.0%	-	1,770	1,650	209	
金沢パークビル	7,110	5.40%	379	5.20%	5.60%	7,240	5.50%	392	5.30%	5.70%	130	1.8%	0.10%	3.3%	0.10%	0.10%	4,580	4,614	2,625
金沢上堤町ビル	3,050	5.40%	167	5.20%	5.60%	3,000	5.40%	165	5.20%	5.60%	-50	-1.6%	-	-1.6%	-	2,780	2,266	733	
錦パークビル	5,550	4.50%	246	4.30%	4.70%	5,450	4.50%	240	4.30%	4.70%	-100	-1.8%	-	-2.3%	-	5,975	4,794	655	
広小路ブリス	14,300	3.60%	518	3.40%	3.70%	14,300	3.50%	502	3.30%	3.60%	-	-	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	8,567	7,515	6,784
名古屋広小路ビル	13,100	4.20%	554	4.00%	4.40%	13,100	4.20%	558	4.00%	4.40%	-	-	-	-	-	14,533	14,184	-1,084	
四家島丸	7,240	4.10%	298	3.90%	4.20%	7,640	4.00%	307	3.80%	4.10%	400	5.5%	-0.10%	3.0%	-0.10%	-0.10%	4,400	3,515	4,124
G F O (北館)	10,400	3.20%	359	3.00%	3.40%	10,400	3.10%	348	2.90%	3.30%	-	-	-0.10%	-3.1%	-0.10%	-0.10%	9,750	9,749	650
G F O (めがた広場・南館)	11,800	3.10%	389	2.90%	3.30%	11,800	3.00%	379	2.80%	3.20%	-	-	-0.10%	-2.6%	-0.10%	-0.10%	11,250	11,196	603
梅田スクエア	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	16,800	3.50%	602	3.30%	3.70%	-	-	-	-0.1%	-	15,523	15,469	1,330	
堂島タワー	20,000	4.00%	806	3.80%	4.20%	20,000	4.00%	803	3.80%	4.20%	-	-	-	-0.4%	-	24,000	20,372	-372	
堺筋本町ビル	3,880	4.30%	166	4.10%	4.50%	4,230	4.30%	179	4.10%	4.50%	350	9.0%	-	7.7%	-	4,164	3,465	764	
御堂筋タイプビル	14,700	3.80%	588	3.60%	4.00%	14,900	3.80%	580	3.60%	4.00%	200	1.4%	-	-1.4%	-	14,314	13,264	1,635	
尼崎フロント	10,500	5.30%	561	5.10%	5.50%	10,500	5.30%	560	5.10%	5.50%	-	-	-	-0.1%	-	9,300	7,899	2,600	
リットルシティ	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	5,110	5.30%	272	5.10%	5.50%	-	-	-	-	-	4,094	2,287	2,822	
N H K 広島ビル	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	3,460	5.20%	181	5.10%	5.40%	-	-	-	-	-	2,770	3,127	332	
天神三丁目ビル	1,980	4.90%	97	4.80%	5.10%	2,040	4.90%	102	4.80%	5.10%	60	3.0%	-	5.0%	-	1,550	1,321	718	
天神リスタル	3,270	4.40%	143	4.30%	4.60%	3,290	4.40%	142	4.30%	4.60%	20	0.6%	-	-0.1%	-	5,000	3,437	-147	
日之出天神ビル	4,940	4.40%	216	4.20%	4.40%	5,070	4.40%	220	4.20%	4.40%	130	2.6%	-	1.9%	-	3,657	3,282	1,787	
71物件合計	1,189,950		41,034			1,190,020		40,872			70	0.0%		-0.4%		996,268	890,118	299,901	
晴海フロント	38,000	3.70%	1,453	3.50%	3.90%	28,700	3.60%	1,084	3.40%	3.80%	-9,300	-24.5%	-0.10%	-25.4%	-0.10%	-0.10%	23,475	18,702	9,997
新宿イースト	74,500	3.30%	2,470	3.00%	3.40%	83,000	3.20%	2,667	2.90%	3.30%	8,500	11.4%	-0.10%	8.0%	-0.10%	-0.10%	72,180	67,179	15,820
73物件合計 (期中売却/追加取得を含む)	1,302,450		44,958			1,301,720		44,625								1,091,923	976,000	325,719	
CIRCLES平河町						1,810	3.30%	61	3.10%	3.50%						1,780	1,796	13	
ARGYLE青山						24,100	2.70%	671	2.50%	2.90%						23,900	24,119	-19	
豊洲フレシア						8,180	3.60%	299	3.40%	3.80%						8,100	8,167	12	
76物件合計 (期中新規取得を含む)						1,335,810		45,657								1,125,703	1,010,084	325,725	

訂正②

63 ページ「物件鑑定評価額推移」の赤字部分

【訂正前】

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,384
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%

【訂正後】

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%

＜参考＞訂正後の「物件鑑定評価額推移」

		'02/03期	'03/03期	'04/03期	'05/03期	'06/03期	'07/03期	'08/03期	'09/03期	'10/03期	'11/03期	'12/03期	'13/03期	'14/03期	'15/03期	'16/03期	'17/03期	'18/03期	'19/03期	'20/03期
評価額	A	144,940	184,704	217,150	293,342	439,799	498,741	619,160	636,770	645,239	642,220	693,230	758,210	829,152	912,125	996,828	1,042,319	1,122,210	1,178,420	1,235,000
直接還元法査定CF		9,043	11,267	12,817	15,434	21,467	23,129	28,519	29,983	30,517	30,467	32,381	35,003	36,814	39,013	40,782	40,831	41,978	43,715	44,399
直接還元法還元利回り		6.2%	6.1%	5.9%	5.2%	4.8%	4.5%	4.5%	4.6%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.0%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
簿価	B	145,580	184,304	219,032	291,350	413,708	427,013	503,376	544,245	614,734	628,689	681,970	739,901	789,543	829,449	861,360	872,534	907,577	935,057	955,228
含み損益	A-B=C	-640	399	-1,882	1,991	26,090	71,727	115,783	92,524	30,504	13,530	11,259	18,308	39,608	82,675	135,467	169,784	214,632	243,362	279,771
含み損益率	C/B	-0.4%	0.2%	-0.9%	0.7%	6.3%	16.8%	23.0%	17.0%	5.0%	2.2%	1.7%	2.5%	5.0%	10.0%	15.7%	19.5%	23.6%	26.0%	29.3%
期末発行済 投資口数	D	320,800口	450,800口	520,800口	520,800口	690,800口	820,000口	886,000口	886,000口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,251,530口	1,309,310口	1,309,310口	1,309,310口	1,385,210口	1,385,210口
1口当りの含み損益	C/D=E	-1,995円	887円	-3,614円	3,823円	37,768円	87,472円	130,681円	104,429円	31,177円	13,828円	10,253円	15,407円	33,332円	66,059円	103,464円	129,674円	163,927円	175,686円	201,970円
1口当りの純資産額	F	260,795円	256,013円	263,538円	264,149円	299,737円	331,545円	350,504円	345,403円	340,585円	339,385円	339,565円	341,065円	341,128円	348,909円	358,238円	358,661円	359,505円	369,082円	371,351円
1口当りの分配金	G	7,491円	7,227円	7,301円	7,912円	8,086円	8,760円	14,611円	9,510円	9,021円	7,821円	8,095円	7,570円	7,633円	7,681円	8,121円	8,544円	9,336円	9,697円	10,610円
1口当りのNAV	E+F-G=H	251,309円	249,673円	252,622円	260,061円	329,420円	410,258円	466,575円	440,322円	362,742円	345,392円	341,723円	348,902円	366,828円	407,288円	453,581円	479,791円	514,096円	535,071円	562,711円
期末投資口価格	I	265,000円	296,000円	415,000円	437,500円	510,000円	780,000円	580,000円	378,000円	398,500円	393,500円	364,500円	644,500円	518,000円	565,000円	650,000円	590,000円	551,000円	653,000円	633,000円
NAV倍率	I/H	1.05倍	1.19倍	1.64倍	1.68倍	1.55倍	1.90倍	1.24倍	0.86倍	1.10倍	1.14倍	1.07倍	1.85倍	1.41倍	1.39倍	1.43倍	1.23倍	1.07倍	1.22倍	1.12倍

		'21/03期	'21/09期	'22/03期	'22/09期	'23/03期
評価額	A	1,253,920	1,246,620	1,319,650	1,302,450	1,335,810
直接還元法査定CF		45,075	44,771	45,908	44,958	45,657
直接還元法還元利回り		3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%
簿価	B	963,160	954,902	1,002,620	977,086	1,010,084
含み損益	A-B=C	290,759	291,717	317,029	325,363	325,725
含み損益率	C/B	30.2%	30.5%	31.6%	33.3%	32.2%
期末発行済 投資口数	D	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口	1,385,210口
1口当りの含み損益	C/D=E	209,902円	210,594円	228,867円	234,884円	235,145円
1口当りの純資産額	F	371,974円	372,829円	373,057円	373,778円	373,945円
1口当りの分配金	G	11,320円	11,356円	11,400円	11,500円	11,667円
1口当りのNAV	E+F-G=H	570,557円	572,068円	590,525円	597,162円	597,423円
期末投資口価格	I	653,000円	668,000円	639,000円	597,000円	528,000円
NAV倍率	I/H	1.14倍	1.17倍	1.08倍	1.00倍	0.88倍

以上