

2021年9月期 決算短信 (REIT)

2021年11月15日

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 上場取引所 東  
 コード番号 8952 U R L <https://www.j-re.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 柳澤 裕  
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅田 直樹  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 元岡 将  
 TEL 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 2021年12月24日 分配金支払開始予定日 2021年12月14日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年9月期の運用、資産の状況 (2021年4月1日～2021年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年9月期	36,901	5.6	18,394	11.6	17,477	12.7	16,865	8.4
2021年3月期	34,944	△0.1	16,479	△0.1	15,508	△0.6	15,560	△0.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年9月期	12,175	3.3	1.7	47.4
2021年3月期	11,233	3.0	1.5	44.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年9月期	11,356	15,730	—	—	93.3	3.0
2021年3月期	11,320	15,680	—	—	100.8	3.0

(注) 1. 配当性向は小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。

(注) 2. 2021年9月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,135百万円を控除した金額となっております。

(注) 3. 2021年3月期の分配金総額は、当期純利益に圧縮積立金取崩額120百万円を加算した金額となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年9月期	1,003,583	516,447	51.5	372,829
2021年3月期	1,001,734	515,262	51.4	371,974

(参考) 自己資本 2021年9月期 516,447百万円 2021年3月期 515,262百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年9月期	27,473	△1,713	△15,676	44,437
2021年3月期	22,508	△1,701	△15,149	34,353

2. 2022年3月期の運用状況の予想（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期の運用状況の予想（2022年4月1日～2022年9月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年3月期	36,240	△1.8	17,160	△6.7	16,230	△7.1	16,070	△4.7	11,400	—
2022年9月期	33,730	△6.9	14,880	△13.3	14,000	△13.7	14,660	△8.8	11,500	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）  
 （2022年3月期） 11,600円、（2022年9月期） 10,580円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2021年9月期	1,385,210口	2021年3月期	1,385,210口
② 期末自己投資口数	2021年9月期	0口	2021年3月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（2022年4月1日～2022年9月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 当期の運用実績 .....	2
③ 業績及び分配金 .....	3
(2) 次期の見通し .....	4
① 運用全般に関する見通し .....	4
② 業績の見通し .....	5
2. 財務諸表 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	11
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	13
(8) 会計方針の変更に関する注記事項 .....	14
(9) 財務諸表に関する注記事項 .....	15
(10) 発行済投資口の総口数の増減 .....	27
3. 参考情報 .....	28
(1) 当投資法人の資産の構成 .....	28
(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 .....	29
① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表） .....	29
② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況 .....	33
(3) 資本的支出の状況 .....	36
①資本的支出の予定 .....	36
②期中の資本的支出 .....	36

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年5月11日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（2001年9月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、2021年9月末には72物件、1兆670億円（注1）となり、着実な成長を維持しています。

第40期となります当営業期間（2021年4月1日～2021年9月30日）の日本経済は、業界によっては、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けており、一部非製造業の企業収益等に弱さが残るものの、総じてみれば持ち直しの基調が続いています。国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を引き続き注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、新型コロナウイルス感染症を契機に加速したテレワークの浸透を背景に、足元では空室率の緩やかな上昇が続いています。賃料水準についても小幅ながら低下傾向に転じています。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調を背景にしつつも、ポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度上昇に努めました。

不動産売買市場におきましては、緩和的な金融政策の継続を背景として良好な資金調達環境が継続したことで、物件価格は高値圏を維持しました。国内外投資家の物件取得意欲が強い一方、優良なオフィスビルの売出し物件数は限定的であり、取得環境は引き続き厳しい状況にあります。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の1口当たり分配金について前期を36円上回る11,356円とすることができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

#### ② 当期の運用実績

##### a 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、立地改善や執務環境改善のための新規契約がみられるものの、解約件数の増加及びリーシング期間長期化の影響を受け、当投資法人の当期末の稼働率は前期末比1.4%減の96.5%となりましたが、引き続き高い水準の稼働率を維持しました。

物件の取得・売却においては、2021年8月31日付けで大塚東池袋ビルディング（東京都豊島区）の信託受益権を6,025百万円で譲渡しました。

上記の結果、当期末（2021年9月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル72物件、取得価格の総額1,067,033百万円、総賃貸可能面積866,577㎡（約262,139坪）、テナント総数1,465となりました。

なお、2021年10月1日に、西日本最大のターミナルを含む梅田エリアに位置するオフィス、商業、ホテルからなる大規模複合施設であるグランフロント大阪（注2）（大阪府大阪市）の共有持分10%に係る信託受益権の準共有持分49%（共有持分割合4.9%）を21,000百万円で取得しています。また、2021年11月30日には、東京のビジネス中心地「大手町」に位置する大型複合施設である大手町フィナンシャルシティノースタワー（東京都千代田区）における事務所・店舗の区分所有区画の共有持分12.5%に係る信託受益権（建物所有割合1.42%）を6,380百万円で追加取得することを予定しています。併せて、2022年3月1日に、名古屋御園ビル（愛知県名古屋市）を2,629百万円で譲渡することを予定しています。

（注1）2018年1月18日付けにて建物を譲渡した渋谷クロスタワー（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

（注2）グランフロント大阪は、新規取得資産「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」を総称したものを指します。

**b 資金の調達**

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスにあたっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施したほか、総額600億円のコミットメントラインについて、契約期限の1年間延長を実施しました。

このような取り組みの結果、2021年9月30日現在の有利子負債残高は前期並みの419,493百万円となり、内、長期借入金は358,500百万円（1年内返済予定の長期借入金51,000百万円を含みます。）、短期借入金は18,000百万円、投資法人債は42,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は41.8%となっております。

なお、2021年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

**■格付け**

信用格付業者	格付内容
S & P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：A+、短期発行体格付け：A-1、 アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A2、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

**③ 業績及び分配金**

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益36,901百万円（前期比5.6%増）、営業利益18,394百万円（前期比11.6%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は17,477百万円（前期比12.7%増）、当期純利益は16,865百万円（前期比8.4%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,730,444,760円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は11,356円となりました。

## (2) 次期の見通し

### ① 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により一部の業界においては厳しい状況が続くものの、ワクチン接種が促進されるなかで各種政策の効果や海外経済の改善もあり、今後の景気回復が期待されます。一方で、国内外において感染症の再拡大、米中の通商問題等による世界経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を十分に注視する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましても、ワクチン接種進展と感染収束に伴うオフィス需要の回復や、働き方の見直しに伴う選ばれるオフィスの在り方に注視していくとともに、賃貸オフィス市場の動向や当投資法人の運用テナントの業況等を見極めながら、中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続き積極的な案件発掘を継続する必要があると考えています。

#### a 物件の運営管理

上記のようなオフィスビル賃貸市況を踏まえ、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

##### (イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を一層強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持向上や賃料の引き上げに努めてまいります。

##### (ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件につきましては、当該物件の不動産管理会社及び仲介会社各社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

##### (ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約への切り替えや契約期間の長期化を進めてまいります。

##### (ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、テナント満足度の維持・向上に努めながら、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

#### b 物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

(イ) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の向上を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

#### c 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

(イ) 総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%～40%を目安に保守的な運用を目指します。

(ロ) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は1兆円を上限とします。

(ハ) 借入を行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

(ニ) 流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定または随時の借入の予約契約を締結することがあります。

(ホ) 金融取引にあたっては、低廉な資金調達コストを実現するよう、金利水準、借入期間などの借入諸条件に対する総合的な判断により最良執行を目指します。

② 業績の見通し

2022年3月期(2021年10月1日～2022年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益36,240百万円、営業利益17,160百万円、経常利益16,230百万円、当期純利益16,070百万円、1口当たり分配金11,400円を見込んでおります。

また、2022年9月期(2022年4月1日～2022年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益33,730百万円、営業利益14,880百万円、経常利益14,000百万円、当期純利益14,660百万円、1口当たり分配金11,500円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、6ページに記載の「2022年3月期(2021年10月1日～2022年3月31日)及び2022年9月期(2022年4月1日～2022年9月30日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

2022年3月期(2021年10月1日～2022年3月31日)及び

2022年9月期(2022年4月1日～2022年9月30日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年3月期:2021年10月1日～2022年3月31日(182日間)</li> <li>2022年9月期:2022年4月1日～2022年9月30日(183日間)</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年3月期については、2021年9月30日現在保有している72物件に、2021年10月1日付けでグランフロント大阪(うめきた広場・南館)およびグランフロント大阪(北館)を取得し、2021年11月30日付けで大手町フィナンシャルシティノースタワーを追加取得し、2022年3月1日付けで名古屋御園ビルを譲渡することを前提としております。</li> <li>2022年9月期については、前述取得及び譲渡が実施された後の73物件を前提としております。</li> <li>実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年9月30日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口を前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存長期借入金20億円の一部弁済資金として10月1日付けで10億円の長期借入を行い、既存長期借入金130億円の弁済資金及び手元資金拡充のため、11月15日付けで162億円の長期借入を行いました。この結果、2021年11月15日現在、有利子負債残高は421,693百万円となっております。</li> <li>2022年3月期については、2021年11月30日付けで大手町フィナンシャルシティノースタワーの取得資金の一部に充当するため、短期借入金32億円の借入を予定しております。また、2021年11月15日現在、残額125億円である長期借入金(返済期限2021年12月17日、2022年1月7日、2022年1月17日及び2022年1月31日)及び残額110億円である短期借入金(返済期限2021年11月18日)について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2022年3月期に償還期限が到来するものではありません。</li> <li>2022年9月期については、2021年11月15日現在、残額235億円である長期借入金(返済期限2022年4月25日、2022年6月15日、2022年6月17日、2022年8月10日及び2022年9月1日)及び残額70億円である短期借入金(返済期限2022年4月20日)について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2022年9月期に償還期限が到来するものではありません。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既保有物件に係る賃貸事業収益については、2021年11月15日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準及び稼働率等の変動要素を勘案し算出しております。</li> <li>上記の他、現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な賃料収入の減少等の影響を一定程度織り込んで算出しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2021年取得した物件に係る2022年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次の通りです。 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)61百万円、グランフロント大阪(北館)87百万円、大手町フィナンシャルシティノースタワー(追加取得)37百万円</li> <li>公租公課については、2022年3月期3,390百万円、2022年9月期3,660百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費については、2022年3月期6,290百万円、2022年9月期6,160百万円を想定しております。</li> <li>修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、2022年3月期930百万円、2022年9月期890百万円を想定しております。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年3月期における名古屋御園ビルの譲渡にかかる譲渡益1,300百万円については、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部圧縮積立等を行うことを想定しております。</li> <li>2022年9月期については、内部留保還元として1,940百万円の分配を想定しております。</li> <li>利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> <li>現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減額等の影響を一定程度織り込んで算出しておりますが、今後の新型コロナウイルス感染症の推移については不確実性が伴うため変動する可能性があります。</li> <li>法人税等については圧縮積立取崩等に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。</li> </ul>



2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	27,205,981	37,566,086
信託現金及び信託預金	7,147,852	6,870,954
営業未収入金	521,760	339,110
前払費用	135,511	245,256
その他	20,948	94,060
流動資産合計	35,032,055	45,115,468
固定資産		
有形固定資産		
建物	265,776,388	266,582,140
減価償却累計額	△111,950,847	△116,042,747
建物(純額)	153,825,541	150,539,392
構築物	3,232,451	3,232,451
減価償却累計額	△1,127,789	△1,181,006
構築物(純額)	2,104,661	2,051,445
機械及び装置	3,480,509	3,489,256
減価償却累計額	△2,683,808	△2,730,756
機械及び装置(純額)	796,701	758,499
工具、器具及び備品	483,514	500,471
減価償却累計額	△320,897	△334,218
工具、器具及び備品(純額)	162,617	166,252
土地	474,256,178	474,256,178
建設仮勘定	60,380	67,259
信託建物	107,362,525	104,744,019
減価償却累計額	△34,437,955	△35,064,476
信託建物(純額)	72,924,570	69,679,542
信託構築物	1,029,596	1,015,676
減価償却累計額	△396,294	△415,707
信託構築物(純額)	633,302	599,968
信託機械及び装置	814,862	847,147
減価償却累計額	△584,870	△597,799
信託機械及び装置(純額)	229,991	249,348
信託工具、器具及び備品	72,983	72,866
減価償却累計額	△48,399	△49,422
信託工具、器具及び備品(純額)	24,584	23,444
信託土地	251,658,301	250,042,009
信託建設仮勘定	11,316	15,760
有形固定資産合計	956,688,146	948,449,102
無形固定資産		
借地権	5,611,725	5,595,895
地役権	828,095	828,095
その他	33,160	29,153
無形固定資産合計	6,472,981	6,453,144

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,573,847	1,573,847
長期前払費用	61,736	25,585
その他投資等	1,226,601	1,299,141
投資その他の資産合計	3,439,354	3,475,742
固定資産合計	966,600,481	958,377,989
繰延資産		
投資法人債発行費	102,101	89,673
繰延資産合計	102,101	89,673
資産合計	1,001,734,637	1,003,583,130
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,424,904	1,325,773
短期借入金	18,000,000	18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	51,700,000	51,000,000
未払金	1,874,124	2,248,639
未払費用	347,827	340,846
未払法人税等	11,612	8,590
未払消費税等	1,145,093	1,133,236
前受金	3,172,578	3,065,332
その他	14,142	14,103
流動負債合計	77,690,282	77,136,522
固定負債		
投資法人債	42,993,175	42,993,175
長期借入金	306,800,000	307,500,000
預り敷金保証金	57,385,322	57,302,592
繰延税金負債	*2 1,217,307	*2 1,817,721
資産除去債務	359,628	363,251
その他	26,345	22,128
固定負債合計	408,781,778	409,998,869
負債合計	486,472,061	487,135,392
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	497,241,216	497,241,216
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	*2 2,424,282	*2 2,303,775
任意積立金合計	2,424,282	2,303,775
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,597,077	16,902,746
剰余金合計	18,021,360	19,206,522
投資主資本合計	515,262,576	516,447,738
純資産合計	*3 515,262,576	*3 516,447,738
負債純資産合計	1,001,734,637	1,003,583,130

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 34,666,758	* 1 34,209,880
その他賃貸事業収入	* 1 277,319	* 1 145,110
不動産等売却益	-	* 2 2,546,518
営業収益合計	34,944,078	36,901,509
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,648,001	* 1 16,415,368
資産運用報酬	1,433,297	1,719,993
資産保管手数料	64,705	64,717
一般事務委託手数料	134,140	134,827
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	105,520	89,352
その他営業費用	71,203	75,003
営業費用合計	18,464,669	18,507,062
営業利益	16,479,409	18,394,447
営業外収益		
受取利息	140	156
受取配当金	-	12,149
未払分配金戻入	1,501	1,883
管理組合費精算金収入	-	9,346
固定資産受贈益	9,166	-
その他	-	0
営業外収益合計	10,807	23,535
営業外費用		
支払利息	754,704	717,408
投資法人債利息	172,899	172,681
投資法人債発行費償却	11,642	12,427
その他	42,355	38,216
営業外費用合計	981,602	940,734
経常利益	15,508,613	17,477,248
税引前当期純利益	15,508,613	17,477,248
法人税、住民税及び事業税	11,633	11,095
法人税等調整額	△63,799	600,413
法人税等合計	△52,165	611,509
当期純利益	15,560,779	16,865,739
前期繰越利益	36,297	37,007
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,597,077	16,902,746

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	2,426,375	2,426,375	15,634,440	18,060,815	515,302,031	515,302,031
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△2,092	△2,092	2,092	-	-	-
剰余金の配当				△15,600,235	△15,600,235	△15,600,235	△15,600,235
当期純利益				15,560,779	15,560,779	15,560,779	15,560,779
当期変動額合計	-	△2,092	△2,092	△37,363	△39,455	△39,455	△39,455
当期末残高	497,241,216	2,424,282	2,424,282	15,597,077	18,021,360	515,262,576	515,262,576

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	2,424,282	2,424,282	15,597,077	18,021,360	515,262,576	515,262,576
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△120,506	△120,506	120,506	-	-	-
剰余金の配当				△15,680,577	△15,680,577	△15,680,577	△15,680,577
当期純利益				16,865,739	16,865,739	16,865,739	16,865,739
当期変動額合計	-	△120,506	△120,506	1,305,668	1,185,162	1,185,162	1,185,162
当期末残高	497,241,216	2,303,775	2,303,775	16,902,746	19,206,522	516,447,738	516,447,738

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	15,597,077,487	16,902,746,371
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	120,506,758	-
III 分配金の額	15,680,577,200	15,730,444,760
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,320)	(11,356)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	1,135,294,566
V 次期繰越利益	37,007,045	37,007,045

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,680,577,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,730,444,760円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	15,508,613	17,477,248
減価償却費	6,530,798	6,265,006
固定資産受贈益	△9,166	-
投資法人債発行費償却	11,642	12,427
受取配当金	-	△12,149
受取利息	△140	△156
支払利息	927,604	890,089
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△91,109	182,650
貯蔵品の増減額 (△は増加)	△129	191
前払費用の増減額 (△は増加)	92,535	△109,744
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,245,381
営業未払金の増減額 (△は減少)	△94,763	262,177
未払金の増減額 (△は減少)	△19,649	372,241
未払消費税等の増減額 (△は減少)	676,967	△11,857
未払費用の増減額 (△は減少)	131	△131
前受金の増減額 (△は減少)	1,771	△107,245
長期前払費用の増減額 (△は増加)	33,291	36,151
その他	△104,128	△130,155
小計	23,464,270	28,372,125
利息及び配当金の受取額	140	12,306
利息の支払額	△947,405	△896,939
法人税等の支払額	△8,269	△14,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,508,736	27,473,375
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,431,157	△1,168,607
信託有形固定資産の取得による支出	△353,107	△484,779
無形固定資産の取得による支出	-	△550
敷金及び保証金の差入による支出	-	△7,610
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,340,413	△2,038,400
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,423,621	1,986,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,701,056	△1,713,747
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	27,500,000	29,000,000
短期借入金の返済による支出	△40,500,000	△29,000,000
長期借入れによる収入	31,500,000	24,200,000
長期借入金の返済による支出	△28,000,000	△24,200,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△50,315	-
分配金の支払額	△15,599,398	△15,676,421
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,149,713	△15,676,421
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,657,966	10,083,207
現金及び現金同等物の期首残高	28,695,867	34,353,833
現金及び現金同等物の期末残高	*1 34,353,833	*1 44,437,040

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 2～75年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象 外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる財務諸表への影響は軽微です。

2. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2018年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。



(9) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表関係)

1. コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
コミットメントライン契約 の総額	60,000,000千円	60,000,000千円
借入残高	一千円	一千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

\* 2. 圧縮積立金等に関する事項

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
圧縮積立金	2,424,282千円	2,303,775千円
上記にかかる繰延税金負債	1,218,278千円	1,818,643千円
合計	3,642,561千円	4,122,419千円

(注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。

なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上(又は取崩し)しております。

\* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

\* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年10月1日 2021年3月31日	自 至	2021年4月1日 2021年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		29,084,031		28,798,594
共益費		2,501,546		2,404,480
駐車場収入		722,895		702,272
その他賃貸収入		2,358,284	34,666,758	2,304,533
その他賃貸事業収入				34,209,880
解約違約金		98,600		22,883
その他雑収入		178,719	277,319	122,226
不動産賃貸事業収益合計			34,944,078	34,354,991
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		3,792,045		3,653,419
水道光熱費		1,959,967		2,106,626
公租公課		3,295,526		3,384,587
損害保険料		45,983		46,624
修繕費		823,623		776,505
減価償却費		6,529,196		6,264,424
その他賃貸事業費用		201,658		183,179
不動産賃貸事業費用合計			16,648,001	16,415,368
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			18,296,076	17,939,622

\* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 千円)

大塚東池袋ビルディング

不動産等売却収入	6,025,000
不動産等売却原価	3,245,381
その他売却費用	233,100
不動産等売却益	2,546,518

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,210口	1,385,210口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

\* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
現金及び預金	27,205,981千円	37,566,086千円
信託現金及び信託預金	7,147,852千円	6,870,954千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	一千円	一千円
現金及び現金同等物	34,353,833千円	44,437,040千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(51,700,000)	(51,806,789)	(106,789)
(2) 投資法人債	(42,993,175)	(44,094,756)	(1,101,581)
(3) 長期借入金	(306,800,000)	(307,182,235)	(382,235)
(4) 預り敷金保証金	(57,385,322)	—	—
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(\*)負債に計上されているものについては、( )で示しています。

2021年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(51,000,000)	(51,136,724)	(136,724)
(2) 投資法人債	(42,993,175)	(43,883,557)	(890,382)
(3) 長期借入金	(307,500,000)	(308,539,593)	(1,039,593)
(4) 預り敷金保証金	(57,302,592)	(56,544,390)	(△758,201)
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(\*)負債に計上されているものについては、( )で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金並びに(3)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引関係2.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。))は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています(ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債(後記「デリバティブ取引関係2.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。))は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。))。

(4) 預り敷金保証金

2021年9月30日における時価については、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2021年3月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	10,000,000	—	20,000,000	12,993,175
長期借入金	51,700,000	48,500,000	39,500,000	54,800,000	47,500,000	116,500,000
合計	51,700,000	48,500,000	49,500,000	54,800,000	67,500,000	129,493,175

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2021年9月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	12,993,175
長期借入金	51,000,000	48,500,000	42,300,000	57,000,000	36,700,000	123,000,000
合計	51,000,000	48,500,000	52,300,000	67,000,000	46,700,000	135,993,175

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2021年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (2021年9月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2021年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	46,800,000	26,300,000	※1	—
金利通貨スワップの 一体処理 (特例処理・ 振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円 支払固定 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当 処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円 支払固定 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

当期 (2021年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	46,800,000	16,800,000	※1	—
金利通貨スワップの 一体処理 (特例処理・ 振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円 支払固定 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当 処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円 支払固定 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

※1 金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理) によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項(1)、(3)をご参照ください。)

※2 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています (前記「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項(2)をご参照ください。)

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	971千円	921千円
借地権償却	111,337千円	116,812千円
資産除去債務	124,395千円	125,648千円
繰延税金資産小計	236,703千円	243,383千円
評価性引当額	△134,276千円	△141,005千円
繰延税金資産合計	102,426千円	102,377千円
繰延税金負債		
資産除去債務	101,455千円	101,455千円
圧縮積立金	1,218,278千円	1,818,643千円
繰延税金負債合計	1,319,734千円	1,920,098千円
繰延税金負債の純額	1,217,307千円	1,817,721千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.97%	△31.13%
評価性引当額の増減	0.04%	0.04%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.34%	3.50%



(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前期		当期	
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
期首残高		356,041千円		359,628千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		－千円		－千円
時の経過による調整額		3,587千円		3,623千円
期末残高		359,628千円		363,251千円

(賃貸等不動産関係)

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
貸借対照表計上額				
期首残高		967,442,207		963,160,363
期中増減額		△4,281,843		△8,258,298
期末残高		963,160,363		954,902,065
期末時価		1,255,095,000		1,247,489,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な減少理由は大塚東池袋ビルディング(3,245,381千円)の売却、及び減価償却費によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、前期について2021年3月31日付で譲渡契約を締結した大塚東池袋ビルディング、当期について2021年11月15日付で譲渡契約を締結した名古屋御園ビルに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、(損益計算書関係)に記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,025,000	※2 2,546,518
水道光熱費収入	※3 1,484,652	1,484,652
その他	—	32,870,339
合計	7,509,652	36,901,509

- ※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- ※2 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成十八年内閣府令第四十七号）第四十八条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。
- ※3 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

当投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期(自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報)

	前期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
1口当たり純資産額	371,974円	372,829円
1口当たり当期純利益	11,233円	12,175円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
当期純利益(千円)	15,560,779	16,865,739
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	15,560,779	16,865,739
期中平均投資口数(口)	1,385,210	1,385,210

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年4月16日	新投資口発行(公募)	69,000	1,378,310	35,659	493,675	(*1)
2018年5月9日	新投資口発行(第三者割当)	6,900	1,385,210	3,565	497,241	(*2)

(\*1) 特定資産の取得資金及び短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり533,120円(引受価額516,800円)にて新投資口を発行しました。

(\*2) 短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり516,800円にて新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 当投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	前期 (2021年3月31日現在)		当期 (2021年9月30日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	516,639	51.6	514,246	51.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	41,023	4.1	40,692	4.1
	地方都市	80,015	8.0	79,353	7.9
	計	637,677	63.7	634,291	63.2
信託不動産	東京23区	237,210	23.7	232,940	23.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	15,969	1.6	15,850	1.6
	地方都市	72,302	7.2	71,819	7.2
	計	325,482	32.5	320,610	31.9
預金・その他資産		38,574	3.9	48,681	4.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		1,001,734	100.0	1,003,583	100.0
		(963,160)	(96.1)	(954,902)	(95.1)

(注) 1. 保有総額は、前期(2021年3月期)は2021年3月31日現在、当期(2021年9月期)は2021年9月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(注) 3. ( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要(一覧表)

下記の表は、2021年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	5 (注)5.	25,678 (注)5.	100.0% (注)5.	88,000	69,466	81,555,500	7.6%	77.9%
		MD神田ビル	9	6,269	89.5%	9,040	8,544	9,520,000	0.9%	
		神田橋パークビルディング	9	3,687	100.0%	5,200	4,392	4,810,000	0.5%	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,112	62.3%	21,000	14,480	15,462,900	1.4%	
		大手町パークビルディング	22	2,372	100.0%	10,500	10,169	10,175,000	1.0%	
		二番町ガーデン	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,200	11,964	14,700,000	1.4%	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	55,100	28,586	44,700,000	4.2%	
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,380	5,353	7,000,000	0.7%	
		山王グランドビル	47	20,589	98.2%	28,700	20,921	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.0%	
		有楽町電気ビルディング	9	4,697	97.7%	9,110	7,641	7,200,000	0.7%	
		フロントブレイス日本橋	2	8,468	100.0%	20,300 (注)6.	17,387	17,560,000	1.6%	
		共同ビル(茅場町2丁目)	9	4,464	86.6%	5,040	4,044	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	7,670	4,286	5,250,000	0.5%	
		銀座一丁目イーストビル	8	4,513	100.0%	7,940	6,013	6,459,000	0.6%	
		銀座三和ビル	11	4,326	100.0%	18,900	17,088	16,830,000	1.6%	
		菱進銀座イーストミラービル	10	4,255	100.0%	6,380	7,167	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422	0.7%	
		晴海フロント	8	33,369	100.0%	39,800 (注)8.	25,796	31,300,000	2.9%	
		晴海センタービル	12	20,812	100.0%	21,000	20,978	26,800,000	2.5%	
		赤坂パークビル	29 (注)5.	44,999 (注)5.	91.8% (注)5.	81,000	57,705	60,800,000	5.7%	
		青山クリスタルビル	9	4,898	100.0%	9,530	6,992	7,680,000	0.7%	
		クローバー芝公園	9	2,550	100.0%	4,880 (注)6.	4,382	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	36	44,213	99.8%	124,000	99,869	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000	10.0%	
芝二丁目大門ビルディング	23	9,525	99.1%	8,100	5,933	4,859,000	0.5%			
コスモ金杉橋ビル	6	4,062	95.3%	3,710	2,469	2,808,000	0.3%			
シーバンスS棟	14	6,074	98.8%	7,160	5,621	5,400,000	0.5%			
田町フロントビル	8	3,792	81.3%	7,590 (注)6.	6,021	6,210,000	0.6%			
新宿イーストサイドスクエア	41	40,940	98.6%	74,500 (注)6.	59,439	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 合計63,680,000	6.0%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
首都圏	東京23区	新宿フロントタワー	39	21,416	99.5%	38,600 (注)6.	34,416	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.3%	6.3%
		新和ビルディング	10	6,066	86.5%	9,110	7,693	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティビル(注)9.	89	34,971	93.7%	35,700	27,850	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.0%	
		フロントブレイス南新宿	2	4,095	100.0%	9,910 (注)6.	9,272	9,250,000	0.9%	
		リンクスクエア新宿	17	9,786	100.0%	23,500	22,636	6,670,000 △1,170,000 (注)10. 17,300,000 合計22,800,000	2.1%	
		代々木1丁目ビル	8	7,745	92.1%	13,300	6,636	8,700,000	0.8%	
		神宮前テラス	5	3,147	87.7%	7,400	4,797	4,885,000	0.5%	
		神宮前メディアスクエアビル	6	5,558	100.0%	10,000	10,703	12,200,000 (注)11.	1.1%	
		渋谷クロスタワー(底地)	(注)12.	(注)12.	(注)12.	40,500	27,186	34,600,000 △8,076,000 (注)13. 合計26,524,000	2.5%	
		恵比寿ネオナート	4	8,659	100.0%	19,700	13,634	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%	
		TIXTOWER UENO	15	15,016	96.4%	26,100	18,195	22,000,000	2.1%	
		東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	7,010	4,212	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー(注)14.	1	16,856	100.0%	17,900 (注)8.	7,487	12,300,000	1.2%	
		大森駅東口ビルディング	27	7,706	100.0%	5,910	4,635	5,123,000	0.5%	
		ハーモニータワー	23	14,340	100.0%	14,800	9,588	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%	
		池袋二丁目ビルディング	8	2,186	88.8%	1,940	1,566	1,728,000	0.2%	
池袋YSビル	11	5,932	93.4%	6,150	3,950	4,500,000	0.4%			
首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	46	10,068	100.0%	5,010	4,732	3,300,000 2,379,112 合計5,679,112	0.5%	6.3%	
	さいたま浦和ビルディング	18	4,510	100.0%	3,070	2,431	1,232,000 1,342,000 合計2,574,000	0.2%		
	MMパークビル	33	38,415	88.2%	41,500	29,870	37,400,000	3.5%		
	クイーンズタワーA	48	26,669	98.2%	23,900 (注)6.	15,850	17,200,000	1.6%		
	武蔵小杉STMビル	27	5,378	100.0%	4,580	3,657	4,000,000	0.4%		
地方都市	8・3スクエア北ビル	8	12,265	99.0%	9,780	5,454	7,100,000	0.7%	15.8%	
	定禅寺パークビル	19	2,518	96.0%	1,070	935	1,000,000	0.1%		
	東二番丁スクエア	23	20,526	100.0%	14,400 (注)8.	8,295	9,950,000	0.9%		
	仙台北町ホンマビルディング	28	6,234	100.0%	2,780	2,777	2,924,000 250,000 合計3,174,000	0.3%		
	AER	61	23,612	94.4%	18,300	18,005	18,640,000	1.7%		



地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注) 1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率 (注) 2.	期末算定価格 (百万円) (注) 3.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注) 4.		地域別比率 (注) 2.
								(千円)	比率 (注) 2.	
地方都市	大同生命新潟ビル	不動産	10	3,928	100.0%	1,860	1,692	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	75	20,946	92.8%	6,860	4,353	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	金沢上堤町ビル	不動産	27	7,213	98.1%	2,980	2,375	2,780,000	0.3%	
	錦パークビル (注)15.	不動産	61 (注) 5.	10,338 (注) 5.	93.2% (注) 5.	5,340	4,870	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.6%	
	名古屋広小路 プレイス	不動産信託 受益権	31	13,200	96.0%	14,000 (注) 6.	7,603	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	38	21,382	94.6%	12,800	14,636	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	3,448	100.0%	1,760	1,318	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸 センタービル	不動産	13	6,634	91.2%	6,960 (注) 6.	3,629	4,400,000	0.4%	
	梅田スクエア ビルディング(注)16.	不動産信託 受益権	36	10,375	96.4%	16,000	15,668	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	不動産信託 受益権	46	28,403	98.4%	20,100	20,852	24,000,000	2.2%	
	堺筋本町ビル	不動産	23	11,520	98.7%	3,890	3,512	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託 受益権	40	20,450	99.7%	14,500	13,532	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.3%	
	尼崎フロントビル	不動産信託 受益権	25	15,500	81.3%	10,100	8,057	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	27	8,885	97.9%	4,740	2,380	4,650,000 △555,131 (注)17. 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	14	9,881	94.7%	3,450	2,996	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	東晴天神 ビルディング	不動産	19	3,995	100.0%	1,850	1,358	1,550,000	0.1%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	3,120	3,538	5,000,000	0.5%	
	日之出天神 ビルディング	不動産信託 受益権	2	5,944	100.0%	4,660	3,327	3,657,000	0.3%	
	合計		1,465	866,577	96.5%	1,246,620	954,902	1,067,033,154	100.0%	

(注) 1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。

(注) 2. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 3. 期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。

(注) 4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) 5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率96.9%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率93.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率70.7%となっております。

(注) 6. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

(注) 7. 2008年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び2010年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費他を除く。)を記載しております。

(注) 8. 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。

- (注) 9. 当投資法人は、2005年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。  
上記株式に係る当期末付け評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。
- (注) 10. 2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格（1,170百万円）を差し引いております。
- (注) 11. 2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。
- (注) 12. 渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 13. 2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 14. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 15. 当投資法人は、2006年10月2日付け錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。
- (注) 16. 当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。
- (注) 17. 2018年9月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。
- (注) 18. 上記一覧表は、不動産等関連資産が共有または区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況

下記の表は、当期（2021年4月1日～2021年9月30日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しております。

(単位：百万円)

物件名称	損益状況(2021年4月1日～2021年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			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 ①	その他 費用				
北の丸スクエア	1,751	540	127	46	96	1	10	257	0	1,210	1,468	16	1,452
MD神田ビル	220	82	16	11	22	0	2	29	-	138	167	1	165
神田橋パーク ビルディング	128	42	1	-	18	0	3	18	-	86	105	14	90
大手町フィナンシャル シティノースタワー	206	174	33	15	51	0	0	74	0	32	106	-	106
大手町パーク ビルディング	192	90	8	10	33	0	0	37	0	102	139	-	139
二番町ガーデン	488	204	61	22	56	0	4	57	-	284	341	1	340
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	975	362	55	47	160	0	4	90	2	613	703	2	701
ビュレックス麹町	162	55	-	-	14	0	5	35	-	106	141	2	139
山王グラウンドビル	1,018	368	101	43	123	0	28	70	-	649	719	31	688
有楽町電気 ビルディング	275	126	32	19	49	0	-	24	-	149	173	-	173
フロントプレイス 日本橋	399	146	23	16	40	0	0	64	0	252	317	1	315
共同ビル (茅場町2丁目)	141	56	10	7	12	0	3	22	-	84	107	2	104
ビュレックス京橋	158	41	-	-	12	0	6	23	-	117	140	3	136
銀座一丁目 イーストビル	190	88	14	8	11	0	6	47	-	102	149	-	149
銀座三和ビル	387	154	26	11	85	0	6	24	0	232	256	13	243
菱進銀座 イーストミラービル	164	79	13	8	16	0	0	40	-	85	125	-	125
晴海フロント	1,186	589	123	70	81	1	7	304	0	596	901	2	898
晴海センタービル	601	313	73	33	49	0	32	123	0	287	410	8	402
赤坂パークビル	2,232	1,262	222	203	272	3	136	421	1	970	1,391	94	1,296
青山クリスタルビル	230	83	14	8	33	0	4	22	0	146	168	2	166
クローバー芝公園	116	51	10	5	6	0	6	22	-	64	87	-	87
汐留ビルディング	2,346	899	180	91	195	1	19	409	1	1,447	1,856	49	1,806
芝二丁目大門 ビルディング	297	185	41	16	40	0	23	61	0	112	173	24	148
コスモ金杉橋ビル	125	47	12	5	13	0	0	14	0	77	91	1	90
シーバンスS棟	255	136	34	27	19	0	9	44	-	119	163	20	142
田町フロントビル	160	64	10	6	14	0	0	31	0	95	127	-	127
新宿イーストサイド スクエア	1,825	623	107	93	121	1	5	289	3	1,201	1,491	28	1,462
新宿フロントタワー	928	401	89	39	83	1	14	171	1	527	699	14	685
新和ビルディング	205	97	22	10	20	0	3	38	0	108	147	28	118

物件名称	損益状況(2021年4月1日～2021年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			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 ①	その他 費用				
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,497	1,034	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	463	(注)1.	213	(注)1.
フロントプレイス 南新宿	198	86	15	10	25	0	3	30	0	112	143	-	143
リンクスクエア新宿	559	262	56	27	46	0	-	131	-	296	427	-	427
代々木1丁目ビル	315	105	24	14	25	0	0	39	-	210	249	1	248
神宮前テラス	170	57	10	7	20	0	2	16	-	113	130	9	120
神宮前メディア スクエアビル	285	152	23	18	59	0	1	49	-	133	182	3	178
渋谷クロスタワー (底地)	541	85	-	-	85	-	-	-	-	456	456	-	456
恵比寿ネオナート	452	266	56	13	38	1	60	96	-	185	281	16	265
TIX TOWER UENO	661	339	62	29	37	1	15	192	0	321	513	7	506
東五反田1丁目ビル	193	71	13	14	14	0	2	25	0	122	147	-	147
大崎フロントタワー	716	393	65	36	26	0	5	163	96	322	486	3	483
大森駅東口 ビルディング	242	111	29	15	25	0	0	40	-	130	171	-	171
ハーモニータワー	476	155	35	-	56	0	12	50	-	321	371	-	371
大塚東池袋 ビルディング(注)3.	166	79	15	16	10	0	1	35	-	87	122	-	122
池袋二丁目 ビルディング	66	29	7	4	5	0	2	8	0	37	46	10	35
池袋YSビル	199	82	18	10	15	0	4	32	-	116	148	17	131
八王子ファースト スクエア	229	121	51	3	26	0	5	34	0	108	142	13	129
さいたま浦和 ビルディング	123	52	15	8	9	0	1	18	0	71	89	6	82
MMパークビル	1,201	674	136	142	80	1	12	300	1	527	827	28	798
クイーンズタワーA	1,014	672	207	85	114	2	12	243	5	342	585	124	460
武蔵小杉STMビル	169	69	22	2	12	0	5	27	0	99	127	0	127
8・3スクエア北ビル	366	152	30	52	23	0	4	41	-	214	255	4	251
定禅寺パークビル	57	38	9	5	7	0	4	11	-	19	31	0	30
東二番丁スクエア	596	263	71	38	41	0	9	101	-	332	433	2	431
仙台本町ホンマ ビルディング	141	66	17	12	16	0	1	18	-	74	93	10	82
AER	672	344	91	39	64	0	23	124	0	328	452	23	429
大同生命新潟ビル	79	59	12	4	6	0	3	31	-	20	52	5	46
金沢パークビル	511	306	100	40	67	1	10	86	0	204	291	15	275
金沢上堤町ビル	140	86	17	12	9	0	5	40	-	53	94	-	94
錦パークビル	287	170	54	19	25	0	5	59	6	116	175	19	156
名古屋広小路 プレイス	368	163	40	26	35	0	2	57	0	205	263	3	259
名古屋広小路 ビルディング	589	383	90	38	65	0	30	156	0	206	362	18	343

物件名称	損益状況(2021年4月1日～2021年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			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 ①	その他 費用				
名古屋御園ビル	78	59	10	4	6	0	6	30	0	19	49	-	49
四条烏丸 センタービル	236	106	30	12	11	0	5	45	0	130	175	7	168
梅田スクエア ビルディング	465	225	52	25	51	0	15	79	0	240	319	70	249
新藤田ビル	767	492	89	55	76	1	19	251	0	274	525	39	485
堺筋本町ビル	245	140	44	29	35	0	3	25	-	104	130	10	119
御堂筋ダイワビル	563	291	64	41	76	0	10	98	0	272	370	18	352
尼崎フロントビル	373	228	67	21	26	0	8	104	0	144	249	3	245
リットシティビル	245	108	27	14	16	1	13	35	-	136	172	-	172
NHK広島放送 センタービル	249	198	50	20	24	0	15	60	25	51	112	96	15
東晴天神 ビルディング	99	48	13	7	7	0	8	11	0	50	62	56	5
天神クリスタルビル	169	124	22	17	19	0	1	63	0	44	107	3	104
日之出天神 ビルディング	192	80	23	17	15	0	2	21	0	111	133	1	132
合計	34,354	16,415	3,653	2,106	3,384	46	776	6,264	183	17,939	24,204	1,236	22,967

(注) 1. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) 2. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等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は含まれておりません。)

(注) 3. 大塚東池袋ビルディングは、2021年8月31日付けにて譲渡を実施しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 2021年4月 至 2021年12月	123	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調設備更新工事	自 2021年6月 至 2022年6月	80	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	昇降機設備更新工事	自 2021年4月 至 2021年12月	56	—	—
コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	建築工事	自 2021年10月 至 2022年2月	44	—	—

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,236百万円であり、当期費用に区分された修繕費776百万円と合わせ、合計2,013百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、NHK広島放送センタービルの空調設備更新工事を実施しました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、防災設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調設備更新工事	自 2020年6月 至 2021年6月	72
東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	電気設備更新工事	自 2021年8月 至 2021年9月	35
その他の不動産等			1,128
合計			1,236