

## 2021年3月期 決算短信 (REIT)

2021年5月17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6月25日 分配金支払開始予定日 2021年6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3月期の運用、資産の状況 (2020年10月1日~2021年3月31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3月期	34,944	△0.1	16,479	△0.1	15,508	△0.6	15,560	△0.2
2020年9月期	34,966	△2.9	16,498	△4.9	15,608	△4.4	15,598	△1.0

	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3月期	11,233	3.0	1.5	44.4
2020年9月期	11,260	3.0	1.6	44.6

## (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3月期	11,320	15,680	—	—	100.8	3.0
2020年9月期	11,262	15,600	—	—	100.0	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。

(注) 3. 2020年9月期の分配金総額は、当期純利益に圧縮積立金取崩額2百万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3月期	1,001,734	515,262	51.4	371,974
2020年9月期	1,000,254	515,302	51.5	372,002

(参考) 自己資本 2021年3月期 515,262百万円 2020年9月期 515,302百万円

## (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3月期	22,508	△1,701	△15,149	34,353
2020年9月期	21,479	△18,527	2,304	28,695

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

（％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
2021年9月期	36,950	5.7	18,080	9.7	17,140	10.5	16,640	6.9	11,350	—
2022年3月期	34,580	△6.4	16,080	△11.1	15,140	△11.7	15,210	△8.6	11,100	—

（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）  
 （2021年9月期） 12,010円、（2022年3月期） 10,980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 : 無
- 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3月期	1,385,210口	2020年9月期	1,385,210口
② 期末自己投資口数	2021年3月期	0口	2020年9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「2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31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) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 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3月末には73物件、1兆705億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第39期となります当営業期間（2020年10月1日～2021年3月31日）の日本経済は、業界によって新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けており、非製造業の企業収益等に弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直しの動きが見られます。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、足元では空室率の上昇傾向がみられます。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。目下、好立地・高クオリティのオフィスビルに対する需要が高い状況が続いている一方、働き方の変化等が賃貸オフィス市場に与える影響に関しては、今後も十分注視する必要があると考えています。

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、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58円上回る11,320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新規契約がみられるものの、解約件数増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1.1%減の97.9%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。

また、当期中の物件取得・売却はありませんでしたが、大塚東池袋ビルディング（東京都豊島区）の信託受益権を6,025百万円で譲渡する契約を2021年3月31日に締結しました。なお、譲渡日は2021年8月31日を予定しています。

上記の結果、当期末（2021年3月31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73物件、取得価格の総額1,070,574百万円、総賃貸可能面積873,873㎡（約264,347坪）、テナント総数1,497となりました。

（注）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。

**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、有利子負債に占める長期負債並びに投資法人債の比率の向上のため、第13回無担保投資法人債の発行及びJ-REIT業界初となるサステナビリティ・リンク・ローンによる調達を実施したほか、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施しました。

このような取り組みの結果、2021年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比500百万円増の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51,700百万円を含みます。）、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41.9%となっております。

なお、2021年3月31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：A1、格付け見通し：ネガティブ
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

**c 投資主総会の開催**

当投資法人は、2020年12月10日に第12回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約一部変更、執行役員1名選任、補欠執行役員2名選任、監督役員2名選任、補欠監督役員1名選任についてそれぞれ審議が行われ、全議案が原案通り承認可決されました。

この結果、執行役員には柳澤裕（重任）、監督役員には岡野谷知広（重任）及び鷹野宏明（重任）がそれぞれ選任され、2020年12月10日付けにて就任しております。また、補欠執行役員には梅田直樹、藤野正昭が、補欠監督役員には木屋善範が選任されております。

**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34,944百万円（前期比0.1%減）、営業利益16,479百万円（前期比0.1%減）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15,508百万円（前期比0.6%減）、当期純利益は15,560百万円（前期比0.2%減）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。かかる方針により、当期未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しております。この結果、投資口1口当たりの分配金は11,320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長期化により、厳しい状況が暫く続くと予想されるものの、感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。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、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等の影響を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) 借入れを行う場合、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れ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

2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益36,950百万円、営業利益18,080百万円、経常利益17,140百万円、当期純利益16,640百万円、1口当たり分配金11,350円を見込んでおります。

また、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34,580百万円、営業利益16,080百万円、経常利益15,140百万円、当期純利益15,210百万円、1口当たり分配金11,100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「2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31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。

2021年9月期(2021年4月1日～2021年9月30日)及び

2022年3月期(2021年10月1日～2022年3月31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>2021年9月期:2021年4月1日～2021年9月30日(183日間)</li> <li>2022年3月期:2021年10月1日～2022年3月31日(182日間)</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年9月期については、2021年3月31日現在保有している73物件から2021年8月31日付にて大塚東池袋ビルディングの信託受益権を譲渡することを前提としております。</li> <li>2022年3月期については、前述譲渡が実施された後の72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3月31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>総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は30～40%としております。</li> <li>既存長期借入金50億円の弁済資金として4月5日付けで50億円の長期借入を行い、既存短期借入金70億円の弁済資金として4月20日付けで70億円の短期借入を行いました。更に、既存長期借入金50億円の弁済資金として4月26日付けで50億円の長期借入を行いました。この結果、2021年5月17日現在、有利子負債残高は419,493百万円となっております。</li> <li>2021年9月期については、2021年5月17日現在、残額142億円である長期借入金(返済期限、2021年6月15日、2021年6月28日、2021年7月20日及び2021年8月31日)及び残額110億円である短期借入金(返済期限2021年5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2021年9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3月期については、2021年5月17日現在、残額275億円である長期借入金(返済期限2021年10月1日、2021年11月15日、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)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> </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5月17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。</li> <li>公租公課については、2021年9月期3,410百万円、2022年3月期3,400百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費については、2021年9月期6,240百万円、2022年3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、2021年9月期950百万円、2022年3月期940百万円を想定しております。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年9月期における大塚東池袋ビルディングの信託受益権の譲渡にかかる譲渡益2,530百万円については、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3月期については、内部留保還元として160百万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、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おります。</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 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,499,934	27,205,981
信託現金及び信託預金	7,195,933	7,147,852
営業未収入金	430,651	521,760
前払費用	228,047	135,511
その他	20,818	20,948
流動資産合計	29,375,384	35,032,055
固定資産		
有形固定資産		
建物	263,978,877	265,776,388
減価償却累計額	△107,639,942	△111,950,847
建物(純額)	156,338,934	153,825,541
構築物	3,231,736	3,232,451
減価償却累計額	△1,074,576	△1,127,789
構築物(純額)	2,157,160	2,104,661
機械及び装置	3,478,769	3,480,509
減価償却累計額	△2,616,025	△2,683,808
機械及び装置(純額)	862,743	796,701
工具、器具及び備品	461,525	483,514
減価償却累計額	△307,996	△320,897
工具、器具及び備品(純額)	153,528	162,617
土地	474,256,178	474,256,178
建設仮勘定	26,968	60,380
信託建物	107,000,367	107,362,525
減価償却累計額	△32,423,749	△34,437,955
信託建物(純額)	74,576,617	72,924,570
信託構築物	1,022,645	1,029,596
減価償却累計額	△368,876	△396,294
信託構築物(純額)	653,769	633,302
信託機械及び装置	802,094	814,862
減価償却累計額	△568,526	△584,870
信託機械及び装置(純額)	233,568	229,991
信託工具、器具及び備品	72,089	72,983
減価償却累計額	△45,355	△48,399
信託工具、器具及び備品(純額)	26,733	24,584
信託土地	251,658,301	251,658,301
信託建設仮勘定	5,689	11,316
有形固定資産合計	960,950,193	956,688,146
無形固定資産		
借地権	5,627,555	5,611,725
地役権	828,095	828,095
その他	38,728	33,160
無形固定資産合計	6,494,378	6,472,981

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31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	95,028	61,736
その他投資等	1,125,046	1,226,601
投資その他の資産合計	3,371,090	3,439,354
固定資産合計	970,815,663	966,600,481
繰延資産		
投資法人債発行費	63,428	102,101
繰延資産合計	63,428	102,101
資産合計	1,000,254,476	1,001,734,637
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,079,870	1,424,904
短期借入金	31,000,000	18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	52,200,000	51,700,000
未払金	1,880,176	1,874,124
未払費用	367,496	347,827
未払法人税等	8,247	11,612
未払消費税等	468,126	1,145,093
前受金	3,170,806	3,172,578
その他	14,713	14,142
流動負債合計	90,189,438	77,690,282
固定負債		
投資法人債	32,993,175	42,993,175
長期借入金	302,800,000	306,800,000
預り敷金保証金	57,302,113	57,385,322
繰延税金負債	*2 1,281,107	*2 1,217,307
資産除去債務	356,041	359,628
その他	30,569	26,345
固定負債合計	394,763,006	408,781,778
負債合計	484,952,444	486,472,061
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 2,426,375	*2 2,424,282
任意積立金合計	2,426,375	2,424,282
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,634,440	15,597,077
剰余金合計	18,060,815	18,021,360
投資主資本合計	515,302,031	515,262,576
純資産合計	*3 515,302,031	*3 515,262,576
負債純資産合計	1,000,254,476	1,001,734,637

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 34,778,422	* 1 34,666,758
その他賃貸事業収入	* 1 187,969	* 1 277,319
営業収益合計	34,966,391	34,944,078
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,649,118	* 1 16,648,001
資産運用報酬	1,456,400	1,433,297
資産保管手数料	64,692	64,705
一般事務委託手数料	133,043	134,140
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	89,743	105,520
その他営業費用	67,293	71,203
営業費用合計	18,468,092	18,464,669
営業利益	16,498,298	16,479,409
営業外収益		
受取利息	122	140
受取配当金	12,574	-
未払分配金戻入	1,384	1,501
固定資産受贈益	100,456	9,166
その他	897	-
営業外収益合計	115,434	10,807
営業外費用		
支払利息	798,168	754,704
投資法人債利息	161,468	172,899
投資法人債発行費償却	7,379	11,642
その他	38,133	42,355
営業外費用合計	1,005,149	981,602
経常利益	15,608,583	15,508,613
税引前当期純利益	15,608,583	15,508,613
法人税、住民税及び事業税	10,834	11,633
法人税等調整額	△1,046	△63,799
法人税等合計	9,788	△52,165
当期純利益	15,598,795	15,560,779
前期繰越利益	35,645	36,297
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,634,440	15,597,077

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年4月1日 至 2020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	1,368,194	1,368,194	15,790,904	17,159,098	514,400,314	514,400,314
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,060,273	1,060,273	△1,060,273	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△2,092	△2,092	2,092	-	-	-
剰余金の配当				△14,697,078	△14,697,078	△14,697,078	△14,697,078
当期純利益				15,598,795	15,598,795	15,598,795	15,598,795
当期変動額合計	-	1,058,181	1,058,181	△156,463	901,717	901,717	901,717
当期末残高	497,241,216	2,426,375	2,426,375	15,634,440	18,060,815	515,302,031	515,302,031

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	当期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	15,634,440,510	15,597,077,487
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,092,431	120,506,758
III 分配金の額	15,600,235,020	15,680,577,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,262)	(11,320)
IV 次期繰越利益	36,297,921	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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、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15,600,235,020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せん。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>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31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	15,608,583	15,508,613
減価償却費	6,628,009	6,530,798
固定資産受贈益	△100,456	△9,166
投資法人債発行費償却	7,379	11,642
受取配当金	△12,574	-
受取利息	△122	△140
支払利息	959,636	927,604
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△159,133	△91,109
貯蔵品の増減額 (△は増加)	425	△129
前払費用の増減額 (△は増加)	△48,282	92,535
営業未払金の増減額 (△は減少)	△77,877	△94,763
未払金の増減額 (△は減少)	△23,243	△19,649
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△105,996	676,967
未払費用の増減額 (△は減少)	△131	131
前受金の増減額 (△は減少)	△193,103	1,771
長期前払費用の増減額 (△は増加)	37,888	33,291
その他	△78,517	△104,128
小計	22,442,485	23,464,270
利息及び配当金の受取額	12,696	140
利息の支払額	△961,191	△947,405
法人税等の支払額	△14,059	△8,269
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,479,931	22,508,736
<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	△18,345,844	△1,431,157
信託有形固定資産の取得による支出	△1,577,074	△353,107
預り敷金及び保証金の返還による支出	△888,636	△1,340,413
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,284,029	1,423,621
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,527,526	△1,701,056
<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	39,000,000	27,500,000
短期借入金の返済による支出	△37,000,000	△40,500,000
長期借入れによる収入	28,000,000	31,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△28,000,000
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	△14,695,378	△15,599,398
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,304,621	△15,149,713
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,257,026	5,657,966
現金及び現金同等物の期首残高	23,438,840	28,695,867
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 28,695,867	* 1 34,353,833

(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 時価のないもの 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	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本となる重要な事項</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) 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 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31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	－千円	－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

(単位：千円)

	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
圧縮積立金	2,426,375	2,424,282
上記にかかる繰延税金負債	1,282,004	1,218,278
合計	3,708,380	3,642,561

(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 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31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 2020年4月1日 至 2020年9月30日		自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	29,118,151		29,084,031	
共益費	2,585,443		2,501,546	
駐車場収入	711,241		722,895	
その他賃貸収入	2,363,586	34,778,422	2,358,284	34,666,758
その他賃貸事業収入				
解約違約金	102,624		98,600	
その他雑収入	85,344	187,969	178,719	277,319
不動産賃貸事業収益合計		34,966,391		34,944,078
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,657,166		3,792,045	
水道光熱費	2,228,640		1,959,967	
公租公課	3,295,586		3,295,526	
損害保険料	46,010		45,983	
修繕費	645,173		823,623	
減価償却費	6,626,407		6,529,196	
その他賃貸事業費用	150,132		201,658	
不動産賃貸事業費用合計		16,649,118		16,648,001
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		18,317,272		18,296,076

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2020年10月1日 至 2021年3月31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)

前期	当期
自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日
* 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 (2020年9月30日現在)	* 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 (2021年3月31日現在)
現金及び預金 21,499,934千円	現金及び預金 27,205,981千円
信託現金及び信託預金 7,195,933千円	信託現金及び信託預金 7,147,852千円
預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円	預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円
現金及び現金同等物 28,695,867千円	現金及び現金同等物 34,353,833千円

(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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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えます。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

2020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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 現金及び預金	21,499,934	21,499,934	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,195,933	7,195,933	—
(3) 短期借入金	(31,000,000)	(31,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(52,200,000)	(52,285,340)	(85,340)
(5) 投資法人債	(32,993,175)	(34,107,600)	(1,114,425)
(6) 長期借入金	(302,800,000)	(305,188,746)	(2,388,746)
(7) 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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 現金及び預金	27,205,981	27,205,981	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,147,852	7,147,852	—
(3) 短期借入金	(18,000,000)	(18,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,700,000)	(51,806,789)	(106,789)
(5) 投資法人債	(42,993,175)	(44,094,756)	(1,101,581)
(6) 長期借入金	(306,800,000)	(307,182,235)	(382,235)
(7) 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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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。

(5) 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。)

(7) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
① 非上場株式* 1	577,168	577,168
② 預り敷金保証金* 2	57,302,113	57,385,322

\* 1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

\* 2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年9月30日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	21,499,934	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,195,933	—	—	—	—	—
合計	28,695,867	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2021年3月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	27,205,981	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,147,852	—	—	—	—	—
合計	34,353,833	—	—	—	—	—

(注4) 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(2020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
短期借入金	31,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	10,000,000	10,000,000	12,993,175
長期借入金	52,200,000	51,000,000	48,500,000	42,300,000	52,000,000	109,000,000
合計	83,200,000	51,000,000	48,500,000	52,300,000	62,000,000	121,993,175

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
短期借入金	18,000,000	—	—	—	—	—
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	69,700,000	48,500,000	49,500,000	54,800,000	67,500,000	129,493,175

(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 (2020年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (2021年3月31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 (2020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 変動受取・固定支払	長期借入金	57,300,000	46,800,000	※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 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (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 米ドル固定受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

当期 (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 変動受取・固定支払	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 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (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 米ドル固定受取・日本円 固定支払 (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 (4)、(6) 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 (5) 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 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	897千円	971千円
借地権償却	105,861千円	111,337千円
資産除去債務	123,154千円	124,395千円
繰延税金資産小計	229,913千円	236,703千円
評価性引当額	△127,560千円	△134,276千円
繰延税金資産合計	102,353千円	102,426千円
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	1,282,004千円	1,218,278千円
繰延税金負債合計	1,383,460千円	1,319,734千円
繰延税金負債の純額	1,281,107千円	1,217,307千円

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 (2020年9月30日)	当期 (2021年3月31日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.57%	△34.97%
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	0.06%	△0.34%

(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4月1日 至 2020年9月30日	自	2020年10月1日 至 2021年3月31日
期首残高		352,489千円		356,041千円
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		3,551千円		3,587千円
期末残高		356,041千円		359,628千円

(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4月1日 至 2020年9月30日	自	2020年10月1日 至 2021年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		955,228,960		967,442,207
期中増減額		12,213,246		△4,281,843
期末残高		967,442,207		963,160,363
期末時価		1,253,980,000		1,255,095,000

(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、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 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、当期について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。

(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4月1日 至 2020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。

当期（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。

(1口当たり情報)

	前期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	当期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日
1口当たり純資産額	372,002円	371,974円
1口当たり当期純利益	11,260円	11,233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4月1日 至 2020年9月30日	当期 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日
当期純利益 (千円)	15,598,795	15,560,779
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)	15,598,795	15,560,779
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くないと考えられるため開示を省略しております。

(9) 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 (2020年9月30日現在)		当期 (2021年3月31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	518,351	51.8	516,639	51.6
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	41,323	4.1	41,023	4.1
	地方都市	80,612	8.1	80,015	8.0
	計	640,287	64.0	637,677	63.7
信託不動産	東京23区	238,275	23.8	237,210	23.7
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	16,056	1.6	15,969	1.6
	地方都市	72,822	7.3	72,302	7.2
	計	327,155	32.7	325,482	32.5
預金・その他資産		32,812	3.3	38,574	3.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		1,000,254	100.0	1,001,734	100.0
		(967,442)	(96.7)	(963,160)	(96.1)

(注) 1. 保有総額は、前期(2020年9月期)は2020年9月30日現在、当期(2021年3月期)は2021年3月31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3月31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	69,708	81,555,500	7.6%	78.0%	
		MD神田ビル	9	6,269	89.5%	9,010	8,571	9,520,000	0.9%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	5,080	4,396	4,810,000	0.4%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,112	62.3%	20,700	14,554	15,462,900	1.4%		
		大手町パークビルディング	不動産信託受益権	22	2,372	100.0%	10,500	10,207	10,175,000		1.0%
		二番町ガーデン	不動産	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,500	12,021	14,700,000		1.4%
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,904	100.0%	54,900	28,674	44,700,000		4.2%
		ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	7,370	5,387	7,000,000		0.7%
		山王グランドビル	不動産	46	20,545	98.9%	29,000	20,959	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000		2.0%
		有楽町電気ビルディング	不動産	9	4,697	97.7%	9,040	7,666	7,200,000		0.7%
		フロントプレイス日本橋	不動産	2	8,468	100.0%	20,300 (注)6.	17,450	17,560,000		1.6%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	10	4,464	100.0%	5,040	4,063	4,410,000		0.4%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,670	4,306	5,250,000		0.5%
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託受益権	8	4,513	100.0%	7,930	6,060	6,459,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	11	4,326	100.0%	18,900	17,099	16,830,000		1.6%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	11	4,255	100.0%	6,340	7,207	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422		0.7%
		晴海フロント	不動産	8	33,369	100.0%	40,800 (注)8.	26,096	31,300,000		2.9%
		晴海センタービル	不動産	12	20,812	100.0%	21,000	21,092	26,800,000		2.5%
		赤坂パークビル	不動産	30 (注)5.	44,999 (注)5.	97.7% (注)5.	80,700	58,032	60,800,000		5.7%
		青山クリスタルビル	不動産	9	4,898	100.0%	9,390	7,012	7,680,000		0.7%
		クローバー芝公園	不動産信託受益権	9	2,550	100.0%	4,880 (注)6.	4,404	4,500,000		0.4%
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	35	44,213	99.7%	125,000	100,219	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	不動産信託受益権	22	9,611	97.1%	7,870	5,970	4,859,000		0.5%
コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	7	4,062	100.0%	3,710	2,483	2,808,000	0.3%			
シーバンスS棟	不動産	14	6,074	98.8%	7,160	5,645	5,400,000	0.5%			
田町フロントビル	不動産	8	3,792	100.0%	7,930 (注)6.	6,053	6,210,000	0.6%			
新宿イーストサイドスクエア	不動産信託受益権	41	40,940	100.0%	74,500 (注)6.	59,706	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 合計63,680,000	5.9%			

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	新宿フロントタワー	不動産信託受益権	39	21,416	96.9%	38,300 (注)6.	34,574	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.3%		
		新和ビルディング	不動産	9	6,066	83.1%	9,080	7,704	7,830,000	0.7%		
		東京オペラシティビル(注)9.	不動産	92	34,971	96.5%	35,600	27,936	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.0%		
		フロントプレイス南新宿	不動産	2	4,095	100.0%	9,910 (注)6.	9,302	9,250,000	0.9%		
		リンクスクエア新宿	不動産	16	9,786	100.0%	23,300	22,767	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	不動産	8	7,745	92.1%	13,300	6,674	8,700,000	0.8%		
		神宮前テラス	不動産	6	3,147	100.0%	7,400	4,805	4,885,000	0.5%		
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	6	5,558	100.0%	10,000	10,748	12,200,000 (注)11.	1.1%		
		渋谷クロスタワー(底地)	不動産	(注)12.	(注)12.	(注)12.	40,200	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	不動産	5	8,659	100.0%	19,600	13,706	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%		
		TIXTOWER UENO	不動産	16	15,016	100.0%	26,100	18,380	22,000,000	2.1%		
		東五反田1丁目ビル	不動産	5	5,205	100.0%	6,970	4,237	5,500,000	0.5%		
		大崎フロントタワー(注)14.	不動産	1	16,856	100.0%	18,500 (注)8.	7,644	12,300,000	1.1%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	27	7,706	100.0%	6,230	4,675	5,123,000	0.5%		
		ハーモニータワー	不動産	23	14,340	95.4%	14,500	9,638	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%		
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	5	7,253	98.7%	4,850	3,280	3,541,000	0.3%		
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,950	1,565	1,728,000	0.2%			
	池袋YSビル	不動産	11	5,932	100.0%	6,100	3,965	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	不動産	45	10,068	94.1%	5,010	4,754	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.5%		6.2%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	18	4,510	100.0%	3,070	2,442	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.2%		
MMパークビル		不動産	33	38,415	99.3%	41,500	30,142	37,400,000	3.5%			
クイーンズタワーA		不動産信託受益権	50	26,669	99.3%	23,700 (注)6.	15,969	17,200,000	1.6%			
武蔵小杉STMビル		不動産	26	5,378	97.8%	4,660	3,684	4,000,000	0.4%			
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	9,640	5,491	7,100,000	0.7%	15.8%		
	定禅寺パークビル	不動産	18	2,518	76.9%	1,050	946	1,000,000	0.1%			
	東二番丁スクエア	不動産	23	20,526	100.0%	14,400 (注)8.	8,394	9,950,000	0.9%			
	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	28	6,234	100.0%	2,770	2,785	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%			
	AER	不動産	62	23,612	94.8%	20,700	18,106	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%	1,850	1,718	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	84	20,946	98.7%	6,860	4,424	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%	3,170	2,415	2,780,000	0.3%	
	錦パークビル(注)15.	不動産	63(注)5.	10,338(注)5.	99.2%(注)5.	5,260	4,910	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	87.9%	13,800(注)6.	7,657	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	42	21,382	99.5%	12,600	14,774	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	3,448	100.0%	1,550	1,349	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	13	6,634	86.8%	6,950(注)6.	3,667	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	38	10,375	97.8%	15,800	15,677	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	47	28,403	99.1%	20,000	21,063	24,000,000	2.2%	
	堺筋本町ビル	不動産	24	11,520	100.0%	3,890	3,527	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	99.2%	14,700	13,612	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	26	15,500	91.0%	10,100	8,158	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	28	8,885	100.0%	4,700	2,416	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	13	9,881	89.6%	3,550	2,961	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	18	3,995	94.3%	1,710	1,313	1,550,000	0.1%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	3,120	3,598	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%	4,700	3,348	3,657,000	0.3%	
	合計		1,497	873,873	97.9%	1,253,920	963,160	1,070,574,154	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98.9%、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94.4%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率67.9%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（2020年10月1日～2021年3月31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(2020年10月1日～2021年3月31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	1,750	711	132	39	97	1	25	414	-	1,038	1,453	38	1,415
MD神田ビル	230	80	15	11	22	0	2	28	-	149	178	18	160
神田橋パーク ビルヂング	127	42	2	-	18	0	3	18	-	84	103	9	93
大手町フィナンシャル シティノースタワー	345	179	38	14	51	0	0	74	-	165	240	21	218
大手町パーク ビルディング	183	56	8	10	-	0	0	37	-	126	164	-	164
二番町ガーデン	481	223	61	20	56	0	23	60	-	257	318	8	310
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	981	378	55	45	160	0	25	89	1	602	691	75	615
ビュレックス麹町	162	52	-	-	14	0	3	34	-	109	143	74	69
山王ランドビル	965	353	101	39	123	0	11	76	0	611	688	16	671
有楽町電気 ビルヂング	275	136	32	19	49	0	7	26	-	139	166	44	122
フロントプレイス 日本橋	399	144	23	14	40	0	1	64	-	255	319	1	318
共同ビル (茅場町2丁目)	157	52	10	6	12	0	1	22	-	104	126	-	126
ビュレックス京橋	158	37	-	-	12	0	2	22	-	120	143	1	141
銀座一丁目 イーストビル	189	81	14	7	11	0	0	47	-	107	154	-	154
銀座三和ビル	378	154	28	11	85	0	4	24	0	224	249	1	247
菱進銀座 イーストミラービル	167	80	14	7	16	0	1	40	-	86	127	8	118
晴海フロント	1,189	589	132	63	81	1	5	304	-	599	904	0	903
晴海センタービル	598	299	76	30	49	0	2	139	-	298	438	1	436
赤坂パークビル	2,308	1,181	238	190	277	3	56	416	-	1,127	1,543	216	1,326
青山クリスタルビル	242	103	14	7	33	0	25	21	-	139	160	59	101
クローバー芝公園	117	48	9	4	6	0	4	22	-	68	91	1	90
汐留ビルディング	2,362	917	179	83	195	1	42	409	4	1,445	1,855	55	1,799
芝二丁目大門 ビルディング	301	156	33	16	40	0	3	61	0	145	206	4	202
コスモ金杉橋ビル	124	48	11	5	13	0	1	14	-	76	91	-	91
シーパンスS棟	254	124	35	25	0	0	18	43	0	130	173	35	138
田町フロントビル	169	66	11	6	14	0	2	31	-	102	134	-	134
新宿イーストサイド スクエア	1,819	599	103	80	108	1	4	300	0	1,219	1,520	2	1,517
新宿フロントタワー	941	358	72	37	61	0	15	171	-	583	754	9	744
新和ビルディング	220	108	27	9	20	0	12	38	0	112	150	15	135

物件名称	損益状況(2020年10月1日～2021年3月31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.	1,582	1,127	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	455	(注)1.	485	(注)1.
フロントプレイス 南新宿	198	85	15	9	25	0	2	30	-	112	143	-	143
リンクスクエア新宿	636	223	41	25	24	0	-	131	-	412	544	-	544
代々木1丁目ビル	310	108	28	14	25	0	0	39	0	201	240	-	240
神宮前テラス	189	61	10	6	20	0	7	16	-	128	144	3	141
神宮前メディア スクエアビル	229	200	36	14	59	0	43	45	0	29	74	177	△102
渋谷クロスタワー (底地)	540	85	-	-	85	-	-	-	-	454	454	-	454
恵比寿ネオオナート	478	207	51	15	38	1	4	95	-	271	367	7	359
TIXTOWER UENO	666	323	64	25	37	1	3	191	-	343	534	12	522
東五反田1丁目ビル	193	74	15	11	14	0	6	25	0	118	144	-	144
大崎フロントタワー	716	449	66	31	26	0	3	224	95	267	491	4	486
大森駅東口 ビルディング	240	116	28	13	25	0	10	39	0	123	162	24	138
ハーモニータワー	469	269	149	-	56	0	12	50	-	199	249	-	249
大塚東池袋 ビルディング	202	98	21	16	12	0	4	42	-	103	146	-	146
池袋二丁目 ビルディング	71	39	8	4	5	0	12	8	-	32	40	13	27
池袋YSビル	209	79	17	11	15	0	2	32	-	130	162	-	162
八王子ファースト スクエア	233	117	50	5	26	0	0	34	-	116	151	3	147
さいたま浦和 ビルディング	127	58	14	8	8	0	8	17	-	68	86	22	63
MMパークビル	1,284	668	137	130	80	1	18	299	0	616	915	38	876
クイーンズタワーA	990	698	203	80	116	2	50	238	6	292	530	145	385
武蔵小杉STMビル	170	101	22	3	12	0	35	27	0	68	96	14	81
8・3スクエア北ビル	365	181	29	55	23	0	1	70	-	184	254	4	250
定禅寺パークビル	52	35	9	5	7	0	1	11	-	17	28	6	22
東二番丁スクエア	593	252	71	35	41	0	2	101	0	341	442	0	441
仙台北町ホンマ ビルディング	143	67	17	12	16	0	3	18	-	75	93	16	77
AER	660	324	88	45	65	0	0	124	-	335	459	-	459
大同生命新潟ビル	77	63	13	5	6	0	0	36	-	13	50	7	42
金沢パークビル	530	324	97	40	67	1	35	82	0	205	288	240	48
金沢上堤町ビル	141	83	18	13	9	0	1	40	-	57	97	0	97
錦パークビル	294	168	54	18	25	0	4	58	6	125	184	23	161
名古屋広小路 プレイス	372	177	41	22	35	0	2	74	-	195	269	20	248
名古屋広小路 ビルヂング	592	354	87	35	66	0	6	157	0	237	395	1	394

物件名称	損益状況(2020年10月1日～2021年3月31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	77	55	10	4	6	0	4	30	-	21	51	1	50
四条烏丸 センタービル	202	101	30	10	11	0	3	44	0	100	145	11	133
梅田スクエア ビルディング	464	216	58	21	52	0	5	78	0	248	326	30	295
新藤田ビル	776	487	91	51	78	1	15	249	-	289	539	48	490
堺筋本町ビル	253	139	42	24	36	0	9	26	-	114	140	0	139
御堂筋ダイワビル	564	286	68	37	77	0	3	98	-	278	376	-	376
尼崎フロントビル	529	224	65	19	26	0	6	104	1	305	409	9	400
リットシティビル	228	106	26	12	16	1	13	35	-	122	157	-	157
NHK広島放送 センタービル	237	194	49	20	24	0	16	58	25	42	100	65	34
東晴天神 ビルディング	91	40	13	6	7	0	1	11	-	51	62	-	62
天神クリスタルビル	167	122	22	15	19	0	1	63	-	44	108	-	108
日之出天神 ビルディング	182	75	21	15	14	0	1	21	-	107	128	-	128
合計	34,944	16,648	3,792	1,959	3,295	45	823	6,529	201	18,296	24,825	2,163	22,661

(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。)

(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	144	—	—
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	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	—	—

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2,163百万円であり、当期費用に区分された修繕費823百万円と合わせ、合計2,987百万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、金沢パーク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、自動火災報知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)
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年12月	220
神宮前メディアスクエアビル (東京都渋谷区)	建築工事	自 2020年9月 至 2021年1月	156
ビュレックス麹町 (東京都千代田区)	電気設備更新工事	自 2020年10月 至 2021年3月	74
その他の不動産等			1,712
合計			2,163