

2022年9月期 決算短信 (REIT)

2022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) 小島 正二郎
 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 2022年12月26日 分配金支払開始予定日 2022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. 2022年9月期の運用、資産の状況 (2022年4月1日～2022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	%
2022年9月期	37,654	3.3	18,042	5.5	17,256	6.6	16,790	4.6
2022年3月期	36,453	△1.2	17,107	△7.0	16,191	△7.4	16,045	△4.9

	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	%	%	%
2022年9月期	12,121	3.2	1.7	45.8
2022年3月期	11,583	3.1	1.6	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	%	%
2022年9月期	11,500	15,929	—	—	94.9	3.1
2022年3月期	11,400	15,791	—	—	98.4	3.1

(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. 2022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860百万円を控除した金額となっております。

(注) 3. 2022年3月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額254百万円を控除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
2022年9月期	1,008,970	517,761	51.3	373,778
2022年3月期	1,035,072	516,762	49.9	373,057

(参考) 自己資本 2022年9月期 517,761百万円 2022年3月期 516,762百万円

(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
2022年9月期	46,785	△4,877	△42,288	26,793
2022年3月期	21,801	△53,733	14,669	27,173

2. 2023年3月期の運用状況の予想（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期の運用状況の予想（2023年4月1日～2023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
2023年3月期	36,980	△1.8	16,670	△7.6	15,810	△8.4	15,790	△6.0	11,400	—
2023年9月期	37,180	0.5	16,570	△0.6	15,670	△0.9	15,660	△0.8	11,300	—

（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）
 （2023年3月期） 11,400円、（2023年9月期） 11,300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）

2022年9月期	1,385,210口	2022年3月期	1,385,210口
2022年9月期	0口	2022年3月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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「2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期（2023年4月1日～2023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) 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、2022年9月末には73物件、1兆912億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第42期となります当営業期間（2022年4月1日～2022年9月30日）の日本経済は、新型コロナウイルス感染拡大に対する行動制限が緩和されたこと等により、社会経済活動が正常化に向かい、個人消費を中心に景気の持ち直し基調が続いています。一方で、ウクライナ情勢の長期化や世界的な金融引き締め等により先行きは不透明な状況が継続し、物価上昇や供給面での制約、並びに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、働き方の変化に伴うテレワークの浸透等を背景に上昇してきた空室率は、足元では概ね横ばいで落ち着きを見せているものの、2023年のオフィス床の新規大量供給が控える等、先行きは不透明な状況にあります。賃料水準については、引き続き小幅な低下傾向にあります。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入居率の確保を目指し、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向上に努めています。

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や、海外市場との金利差、為替市場の円安の進行等から、国内外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、品薄状態にある優良なオフィスビルをめぐる競合状態は激しく、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は前期を100円上回る11,500円となりました。

（注）取得価格の総額には、ある取得物件に関して取得後に譲渡等の事由により当該取得物件に係る敷地の一部が減少した場合であっても、当該取得物件を本投資法人が保有している限り、当該敷地の一部に相当する取得価格を減額せずに含めております。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や業容拡大による館内増床等の前向きな需要を獲得する一方、一部大口テナントの退去及びリーシング期間長期化の影響により、当投資法人の当期末の入居率は前期末比3.1%減の93.9%となりました。

物件の取得・売却においては、2022年5月31日付けで、晴海センタービル（東京都中央区）を24,330百万円で譲渡しております。

上記の結果、当期末（2022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73物件、取得価格の総額1,091,248百万円、総賃貸可能面積875,648㎡（約264,883坪）、テナント総数1,499となりました。（注）

なお、2022年12月1日付けで、晴海フロント（東京都中央区）の持分25%を9,777百万円で譲渡することを予定しています。同譲渡予定物件は3回に分けて譲渡することを予定しており、2023年4月3日付けで持分の30%を11,733百万円、更に2024年1月12日付けで持分の45%を17,599百万円で譲渡する予定です。

（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、豊洲フロント取得資金の一部として調達した短期借入金25,000百万円を晴海センタービルの売却代金及び一部手元資金にて返済しました。また、一部既存借入金の返済資金に充当するための借入も実施したほか、1,500百万円分相当の借入金を手元資金にて返済しました。

このような取り組みの結果、2022年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比26,500百万円減の423,393百万円となり、内、長期借入金は358,700百万円（1年内返済予定の長期借入金48,500百万円を含みます。）、短期借入金は21,700百万円、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42.0%となっております。

なお、2022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37,654百万円（前期比3.3%増）、営業利益18,042百万円（前期比5.5%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17,256百万円（前期比6.6%増）、当期純利益は16,790百万円（前期比4.6%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15,929,915,000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11,500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は残るものの、社会経済活動の正常化が進むことで、国内需要の改善が見込まれ、景気回復が期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした世界的な物価上昇や金利上昇等の下振れリスクに留意し、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は、働き方の見直しに伴う選ばれるオフィスの在り方やオフィス需要の動向を注視しつつ、市況に応じた機動的なリーシングを推進し、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、引き続きスポンサーとの連携を主軸としつつ、積極的な案件発掘を継続してまいりたいと考えています。

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

2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益36,980百万円、営業利益16,670百万円、経常利益15,810百万円、当期純利益15,790百万円、1口当たり分配金11,400円を見込んでおります。

また、2023年9月期(2023年4月1日～2023年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益37,180百万円、営業利益16,570百万円、経常利益15,670百万円、当期純利益15,660百万円、1口当たり分配金11,300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「2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)及び2023年9月期(2023年4月1日～2023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。

2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)及び
 2023年9月期(2023年4月1日～2023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"> 2023年3月期:2022年10月1日～2023年3月31日(182日間) 2023年9月期:2023年4月1日～2023年9月30日(183日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2023年3月期については、2022年9月30日現在保有している73物件に、2022年12月1日付けで晴海フロントの持分25%を譲渡することを前提としております。 2023年9月期については、前述譲渡が実施された後、2023年4月3日付けで晴海フロントの持分30%を譲渡することを前提としております。 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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2022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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年3月期については、2022年11月30日付けで残額32億円である短期借入金の全額借換えを予定しております。上記借換えた残額32億円である短期借入金については、晴海フロント第1回目譲渡の売却代金により2022年12月1日付けで期限前弁済を予定しております。また、2022年11月15日現在、残額250億円である長期借入金(返済期限2022年12月20日、2023年1月6日、2023年1月10日、2023年1月16日、2023年1月17日、2023年1月31日、2023年3月24日及び2023年3月27日)及び残額110億円である短期借入金(返済期限2022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2023年3月期に償還期限が到来するものではありません。 2023年9月期については、2022年11月15日現在、残額235億円である長期借入金(返済期限2023年5月29日、2023年6月1日及び2023年6月15日)及び残額75億円である短期借入金(返済期限2023年4月20日、2023年6月15日及び2023年7月10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2023年9月期に償還期限が到来するものではありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2022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入居率等の変動要素を勘案し算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2022年に取得した物件に係る2023年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は次の通りです。 豊洲フロント86百万円 公租公課については、2023年3月期3,480百万円、2023年9月期3,640百万円を想定しております。 減価償却費については、2023年3月期6,130百万円、2023年9月期6,030百万円を想定しております。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、2023年3月期870百万円、2023年9月期910百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 晴海フロントの分割譲渡にかかる譲渡益については、2023年3月期3,360百万円、2023年9月期4,110百万円を想定しております。 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,150,064	20,473,628
信託現金及び信託預金	6,023,858	6,319,372
営業未収入金	608,869	466,371
前払費用	96,270	503,071
未収消費税等	617,709	-
その他	208,981	307,853
流動資産合計	28,705,752	28,070,298
固定資産		
有形固定資産		
建物	266,395,817	255,140,683
減価償却累計額	△119,112,797	△116,706,330
建物(純額)	147,283,020	138,434,352
構築物	3,237,811	3,112,295
減価償却累計額	△1,228,447	△1,233,432
構築物(純額)	2,009,363	1,878,863
機械及び装置	3,437,918	3,266,422
減価償却累計額	△2,723,473	△2,592,318
機械及び装置(純額)	714,444	674,103
工具、器具及び備品	508,728	524,266
減価償却累計額	△344,652	△356,945
工具、器具及び備品(純額)	164,075	167,321
土地	473,737,244	458,991,518
建設仮勘定	32,712	54,256
信託建物	116,270,016	116,752,139
減価償却累計額	△37,173,354	△39,425,825
信託建物(純額)	79,096,662	77,326,313
信託構築物	1,135,217	1,139,925
減価償却累計額	△444,958	△477,306
信託構築物(純額)	690,258	662,619
信託機械及び装置	893,580	904,598
減価償却累計額	△617,387	△638,594
信託機械及び装置(純額)	276,192	266,003
信託工具、器具及び備品	76,983	79,252
減価償却累計額	△52,189	△54,975
信託工具、器具及び備品(純額)	24,794	24,277
信託土地	292,084,985	292,105,411
信託建設仮勘定	71,215	87,072
有形固定資産合計	996,184,970	970,672,114
無形固定資産		
借地権	5,580,065	5,564,235
地役権	828,095	826,648
その他	27,782	24,371
無形固定資産合計	6,435,942	6,415,255

(単位：千円)

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,934	1,580,934
長期前払費用	26,463	48,744
その他投資等	1,400,696	1,457,579
投資その他の資産合計	3,668,562	3,747,726
固定資産合計	1,006,289,476	980,835,096
繰延資産		
投資法人債発行費	77,313	64,885
繰延資産合計	77,313	64,885
資産合計	1,035,072,541	1,008,970,280
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,936,919	1,540,850
短期借入金	41,200,000	21,700,000
1年内返済予定の長期借入金	48,500,000	48,500,000
未払金	2,164,967	2,138,389
未払費用	327,656	289,834
未払法人税等	11,158	9,208
未払消費税等	-	2,324,024
前受金	3,092,429	2,821,313
その他	211,312	68,657
流動負債合計	97,444,443	79,392,278
固定負債		
投資法人債	42,993,175	42,993,175
長期借入金	317,200,000	310,200,000
預り敷金保証金	58,334,907	55,831,455
繰延税金負債	*2 1,952,196	*2 2,407,179
資産除去債務	366,911	370,608
その他	17,912	13,695
固定負債合計	420,865,102	411,816,113
負債合計	518,309,545	491,208,392
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 3,439,070	*2 3,693,378
任意積立金合計	3,439,070	3,693,378
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	16,082,709	16,827,292
剰余金合計	19,521,779	20,520,671
投資主資本合計	516,762,995	517,761,887
純資産合計	*3 516,762,995	*3 517,761,887
負債純資産合計	1,035,072,541	1,008,970,280

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	* 1 34,739,020	* 1 34,095,465
その他貸貸事業収入	* 1 396,245	* 1 193,855
不動産等売却益	* 2 1,318,376	* 2 3,365,229
営業収益合計	36,453,643	37,654,549
営業費用		
貸貸事業費用	* 1 17,391,031	* 1 17,480,747
資産運用報酬	1,541,945	1,718,962
資産保管手数料	64,774	64,634
一般事務委託手数料	134,403	136,484
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	122,766	83,339
その他営業費用	83,716	120,248
営業費用合計	19,346,437	19,612,216
営業利益	17,107,205	18,042,332
営業外収益		
受取利息	134	122
受取配当金	-	9,378
未払分配金戻入	1,583	1,129
固定資産税等還付金	781	80,376
その他	8	5,102
営業外収益合計	2,507	96,109
営業外費用		
支払利息	695,591	661,923
投資法人債利息	174,500	172,615
投資法人債発行費償却	12,360	12,427
その他	35,904	35,064
営業外費用合計	918,356	882,031
経常利益	16,191,356	17,256,411
税引前当期純利益	16,191,356	17,256,411
法人税、住民税及び事業税	11,178	11,142
法人税等調整額	134,475	454,983
法人税等合計	145,653	466,125
当期純利益	16,045,702	16,790,285
前期繰越利益	37,007	37,007
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	16,082,709	16,827,292

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年10月1日 至 2022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	2,303,775	2,303,775	16,902,746	19,206,522	516,447,738	516,447,738
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,135,294	1,135,294	△1,135,294	-	-	-
剰余金の配当				△15,730,444	△15,730,444	△15,730,444	△15,730,444
当期純利益				16,045,702	16,045,702	16,045,702	16,045,702
当期変動額合計	-	1,135,294	1,135,294	△820,037	315,257	315,257	315,257
当期末残高	497,241,216	3,439,070	3,439,070	16,082,709	19,521,779	516,762,995	516,762,995

当期 (自 2022年4月1日 至 2022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	3,439,070	3,439,070	16,082,709	19,521,779	516,762,995	516,762,995
当期変動額							
圧縮積立金の積立		254,308	254,308	△254,308	-	-	-
剰余金の配当				△15,791,394	△15,791,394	△15,791,394	△15,791,394
当期純利益				16,790,285	16,790,285	16,790,285	16,790,285
当期変動額合計	-	254,308	254,308	744,583	998,891	998,891	998,891
当期末残高	497,241,216	3,693,378	3,693,378	16,827,292	20,520,671	517,761,887	517,761,887

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	16,082,709,191	16,827,292,959
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	15,791,394,000 (11,400)	15,929,915,000 (11,500)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	254,308,146	860,370,914
IV 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せん。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15,791,394,000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15,929,915,000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 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	16,191,356	17,256,411
減価償却費	6,326,332	6,275,709
投資法人債発行費償却	12,360	12,427
受取配当金	-	△9,378
受取利息	△134	△122
支払利息	870,092	834,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△269,758	142,497
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△617,709	617,709
貯蔵品の増減額 (△は増加)	1,697	3,338
前払費用の増減額 (△は増加)	148,985	△406,801
有形固定資産の売却による減少額	1,293,228	20,813,797
営業未払金の増減額 (△は減少)	84,010	119,543
未払金の増減額 (△は減少)	△213,925	110,645
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,133,236	2,324,024
未払費用の増減額 (△は減少)	131	△131
前受金の増減額 (△は減少)	27,096	△271,115
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△878	△22,280
その他	△26,418	△139,181
小計	22,693,229	47,661,633
利息及び配当金の受取額	134	9,500
利息の支払額	△883,413	△872,229
法人税等の支払額	△8,611	△13,091
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,801,339	46,785,812
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,071,951	△1,469,824
信託有形固定資産の取得による支出	△53,601,404	△715,579
無形固定資産の取得による支出	△2,179	△1,698
投資有価証券の取得による支出	△83,300	-
敷金及び保証金の差入による支出	△7,086	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,257,627	△4,302,561
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,289,597	1,611,838
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,733,952	△4,877,825
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	50,200,000	41,500,000
短期借入金の返済による支出	△27,000,000	△61,000,000
長期借入れによる収入	34,700,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	△27,500,000	△23,500,000
分配金の支払額	△15,730,505	△15,788,907
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,669,494	△42,288,907
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△17,263,118	△380,920
現金及び現金同等物の期首残高	44,437,040	27,173,922
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 27,173,922	* 1 26,793,001

(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	<p>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</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。水道光熱費収入のうち、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。</p> <p>(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>

<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>該当事項はありません。</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 (2022年3月31日)	当期 (2022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	－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

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
圧縮積立金	3,439,070千円	3,693,378千円
上記にかかる繰延税金負債	1,953,125千円	2,408,105千円
合計	5,392,196千円	6,101,484千円

(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 (2022年3月31日)	当期 (2022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	2021年10月1日 2022年3月31日	自 至	2022年4月1日 2022年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		29,251,345		28,564,156
共益費		2,364,432		2,290,265
駐車場収入		713,093		694,110
その他賃貸収入		2,410,148	34,739,020	2,546,932
その他賃貸事業収入				34,095,465
解約違約金		271,572		82,652
その他雑収入		124,673	396,245	111,202
不動産賃貸事業収益合計			35,135,266	34,289,320
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		3,986,885		3,836,799
水道光熱費		2,249,197		2,760,966
公租公課		3,371,900		3,521,321
損害保険料		46,686		48,583
修繕費		1,217,236		849,752
減価償却費		6,326,242		6,275,535
その他賃貸事業費用		192,881		187,788
不動産賃貸事業費用合計			17,391,031	17,480,747
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			17,744,235	16,808,573

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

(単位: 千円)

名古屋御園ビル	
不動産等売却収入	2,629,000
不動産等売却原価	1,293,228
その他売却費用	17,394
不動産等売却益	1,318,376

当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

晴海センタービル	
不動産等売却収入	24,330,000
不動産等売却原価	20,813,797
その他売却費用	150,973
不動産等売却益	3,365,229

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022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 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
現金及び預金	21,150,064千円	20,473,628千円
信託現金及び信託預金	6,023,858千円	6,319,372千円
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	27,173,922千円	26,793,001千円

(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

2022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	48,500,000	48,606,802	106,802
(2) 投資法人債	42,993,175	43,624,512	631,337
(3) 長期借入金	317,200,000	315,353,094	△1,846,905
(4) 預り敷金保証金	58,334,907	57,105,428	△1,229,478
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2022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	48,500,000	48,556,944	56,944
(2) 投資法人債	42,993,175	43,561,203	568,028
(3) 長期借入金	310,200,000	307,817,490	△2,382,509
(4) 預り敷金保証金	55,831,455	54,654,518	△1,176,936
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(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

これらの時価については、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(2022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	10,000,000	2,993,175
長期借入金	48,500,000	39,500,000	54,800,000	52,500,000	25,700,000	144,700,000
合計	48,500,000	49,500,000	54,800,000	72,500,000	35,700,000	147,693,175

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(2022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	10,000,000	2,993,175
長期借入金	48,500,000	42,300,000	57,000,000	36,700,000	21,000,000	153,200,000
合計	48,500,000	52,300,000	67,000,000	46,700,000	31,000,000	156,193,175

(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 (2022年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (2022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 (2022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	26,300,000	9,800,000	※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	—

当期 (2022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	16,800,000	6,800,000	※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 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	929千円	926千円
借地権償却	122,288千円	127,763千円
資産除去債務	126,914千円	128,193千円
繰延税金資産小計	250,132千円	256,883千円
評価性引当額	△147,747千円	△154,501千円
繰延税金資産合計	102,385千円	102,381千円
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	1,953,125千円	2,408,105千円
繰延税金負債合計	2,054,581千円	2,509,561千円
繰延税金負債の純額	1,952,196千円	2,407,179千円

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 (2022年3月31日)	当期 (2022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	△33.74%	△31.93%
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	0.90%	2.70%

(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 2021年10月1日 至 2022年3月31日		自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
期首残高		363,251千円		366,911千円
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		3,659千円		3,696千円
期末残高		366,911千円		370,608千円

(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 2021年10月1日 至 2022年3月31日		自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
貸借対照表計上額				
期首残高		954,902,065		1,002,620,463
期中増減額		47,718,397		△25,534,367
期末残高		1,002,620,463		977,086,095
期末時価		1,322,980,000		1,303,560,000

(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、主な減少理由は晴海センタービル(20,813,797千円)の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、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2022年5月16日付で譲渡契約を締結した晴海センタービル、当期について2022年11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント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

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31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	—	※2 1,318,376
水道光熱費収入	※3 1,567,099	1,567,099
その他	—	33,568,167
合計	1,567,099	36,453,643

- ※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及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入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18年内閣府令第47号）第48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。

当期 (自 2022年4月1日 至 2022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	—	※2 3,365,229
水道光熱費収入	※3 1,699,920	1,699,920
その他	—	32,589,399
合計	1,699,920	37,654,549

- ※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及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入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18年内閣府令第47号）第48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 2021年10月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2022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 2021年10月1日 至 2022年3月31日	当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
1口当たり純資産額	373,057円	373,778円
1口当たり当期純利益	11,583円	12,121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 2021年10月1日 至 2022年3月31日	当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
当期純利益(千円)	16,045,702	16,790,285
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)	16,045,702	16,790,285
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。

(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 (2022年3月31日現在)		当期 (2022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	512,411	49.5	489,486	48.5
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	40,506	3.9	40,316	4.0
	地方都市	77,456	7.5	76,810	7.6
	計	630,374	60.9	606,612	60.1
信託不動産	東京23区	264,067	25.5	263,060	26.1
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	15,731	1.5	15,584	1.5
	地方都市	92,446	8.9	91,828	9.1
	計	372,245	36.0	370,473	36.7
預金・その他資産		32,452	3.1	31,884	3.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		1,035,072	100.0	1,008,970	100.0
		(1,002,620)	(96.9)	(977,086)	(96.8)

(注) 1. 保有総額は、前期(2022年3月期)は2022年3月31日現在、当期(2022年9月期)は2022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、2022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 ²)	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	不動産	7 (注)5.	25,678 (注)5.	96.8% (注)5.	88,400	69,080	81,555,500	7.5%	76.7%
	JRE神田小川町ビル	不動産	8	6,269	89.5%	9,310	8,567	9,520,000	0.9%	
	神田橋パークビルディング	不動産	9	3,687	83.5%	5,360	4,377	4,810,000	0.4%	
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	不動産/ 不動産信託 受益権	12	7,420	77.6%	28,800	20,711	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	2.0%	
	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%	11,000	10,095	10,175,000	0.9%	
	二番町ガーデン	不動産	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,400	11,883	14,700,000	1.3%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,904	100.0%	57,300	28,486	44,700,000	4.1%	
	ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	7,570	5,285	7,000,000	0.6%	
	山王グランドビル	不動産	42	20,589	82.5%	26,500	20,794	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.9%	
	有楽町電気ビルディング	不動産	9	4,697	93.2%	9,470	7,635	7,200,000	0.7%	
	フロントブレイス日本橋	不動産	2	8,468	100.0%	21,200 (注)6.	17,282	17,560,000	1.6%	
	JRE茅場町二丁目ビル	不動産信託 受益権	9	4,419	87.5%	5,050	4,029	4,410,000	0.4%	
	ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,680	4,246	5,250,000	0.5%	
	JRE銀座一丁目イーストビル	不動産信託 受益権	8	4,513	100.0%	8,160	5,940	6,459,000	0.6%	
	銀座三和ビル	不動産	11	4,326	100.0%	19,600	17,052	16,830,000	1.5%	
	JRE銀座三丁目ビル	不動産	10	4,255	100.0%	6,480	7,128	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422	0.7%	
	晴海フロント	不動産	7	33,369	99.7%	38,000 (注)8.	25,229	31,300,000	2.9%	
	赤坂パークビル	不動産	32 (注)5.	44,999 (注)5.	91.7% (注)5.	83,100	57,071	60,800,000	5.6%	
	JRE青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	90.2%	9,800	6,987	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%	5,040 (注)6.	4,351	4,500,000	0.4%	
	汐留ビルディング	不動産信託 受益権	38	44,213	67.7%	123,000	99,209	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000	9.8%	
	JRE芝二丁目大門ビル	不動産信託 受益権	23	9,525	98.3%	8,990	5,841	4,859,000	0.4%	
	JREコスモ金杉橋ビル	不動産信託 受益権	6	4,062	87.0%	3,790	2,440	2,808,000	0.3%	
シーパンスS棟	不動産	13	6,082	84.6%	7,350	5,610	5,400,000	0.5%		
田町フロントビル	不動産	10	3,792	100.0%	7,930 (注)6.	5,964	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	40	40,941	98.5%	74,500 (注)6.	58,915	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 合計33,680,000	5.8%		

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	不動産信託 受益権	39	21,416	78.6%	37,500 (注) 6.	34,170	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.2%	6.1%
		JRE西新宿テラス	不動産	12	6,036	100.0%	9,350	7,635	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティ ビル(注) 9.	不動産	93	34,963	90.8%	36,000	27,685	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.9%	
		フロントプレイス 南新宿	不動産	2	4,095	100.0%	10,400 (注) 6.	9,215	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	不動産	17	9,786	100.0%	25,400	22,410	6,670,000 △1,170,000 (注) 10. 17,300,000 合計22,800,000	2.1%	
		JRE代々木 一丁目ビル	不動産	8	7,745	100.0%	13,900	6,597	8,700,000	0.8%	
		JRE神宮前テラス	不動産	6	3,147	100.0%	7,410	4,767	4,885,000	0.4%	
		JRE神宮前メディア スクエアビル	不動産	6	5,558	100.0%	10,200	10,638	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.	43,800	27,186	34,600,000 △8,076,000 (注) 13. 合計26,524,000	2.4%	
		恵比寿ネオナート	不動産	4	8,659	100.0%	20,200	13,749	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.3%	
		TIXTOWER UENO	不動産	16	15,016	100.0%	26,600	17,837	22,000,000	2.0%	
		豊洲フロント	不動産信託 受益権	21	17,407	98.9%	26,600	25,502	25,500,000	2.3%	
		JRE東五反田 一丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	7,140	4,165	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー (注) 14.	不動産	1	16,856	100.0%	17,900 (注) 8.	7,176	12,300,000	1.1%	
		JRE大森駅東口ビル	不動産信託 受益権	26	7,706	100.0%	6,020	4,633	5,123,000	0.5%	
		ハーモニータワー	不動産	23	14,340	97.3%	15,200	9,490	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%	
		JRE池袋二丁目 ビル(注) 15.	不動産信託 受益権	9	2,186	100.0%	2,000	1,548	1,728,000	0.2%	
		JRE南池袋ビル	不動産	10	5,932	93.4%	6,260	3,913	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	48	10,125	100.0%	5,190	4,692	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.5%	6.1%	
	JREさいたま 浦和ビル	不動産	19	4,510	100.0%	3,190	2,413	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	93.7%	42,400	29,582	37,400,000	3.4%		
	タインズタワーA	不動産信託 受益権	50	26,669	98.5%	25,100 (注) 6.	15,584	17,200,000	1.6%		
	武蔵小杉STMビル	不動産	27	5,378	98.1%	4,620	3,628	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%	10,900	5,420	7,100,000	0.7%	17.2%	
	定禅寺パークビル	不動産	20	2,518	98.0%	1,120	914	1,000,000	0.1%		
	JRE東二番丁 スクエア	不動産	22	20,526	100.0%	15,100 (注) 8.	8,103	9,950,000	0.9%		
	JRE仙台北町 ホンマビル	不動産信託 受益権	27	6,234	98.7%	2,780	2,767	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%		
	AER	不動産	62	23,612	96.6%	19,300	17,780	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%	1,900	1,644	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	75	20,946	85.4%	7,110	4,430	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	JRE金沢上堤町ビル	不動産	27	7,213	98.1%	3,050	2,307	2,780,000	0.3%	
	錦パークビル (注)16.	不動産	63 (注) 5.	10,338 (注) 5.	93.0% (注) 5.	5,550	4,813	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	JRE名古屋広小路 プレイス	不動産信託 受益権	32	13,200	87.1%	14,300 (注) 6.	7,537	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	41	21,377	96.7%	13,100	14,334	14,533,000	1.3%	
	JRE四条烏丸 センタービル	不動産	12	6,634	85.2%	7,240 (注) 6.	3,545	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪 (北館) (注)17.	不動産信託 受益権	5	8,462	98.3%	10,400 (注) 8.	9,806	9,750,000	0.9%	
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (注)17.	不動産信託 受益権	2	5,178	89.6%	11,800 (注) 8.	11,242	11,250,000	1.0%	
	JRE梅田 スクエアビル(注)18.	不動産信託 受益権	37	10,375	99.3%	16,800	15,537	15,523,520	1.4%	
	JRE堂島タワー	不動産信託 受益権	46	28,403	96.8%	20,000	20,418	24,000,000	2.2%	
	JRE堺筋本町ビル	不動産	24	11,520	100.0%	3,880	3,482	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	JRE御堂筋 ダイワビル	不動産信託 受益権	40	20,450	100.0%	14,700	13,352	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.3%	
	JRE尼崎 フロントビル	不動産信託 受益権	31	15,500	92.9%	10,500	7,865	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	28	8,885	91.8%	5,110	2,319	4,650,000 △555,131 (注) 19. 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	12	9,881	94.8%	3,460	2,909	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	JRE天神三丁目ビル	不動産	19	3,995	100.0%	1,980	1,331	1,550,000	0.1%	
	JRE天神 クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	3,270	3,471	5,000,000	0.5%	
	日之出天神 ビルディング	不動産信託 受益権	4	5,944	100.0%	4,940	3,299	3,657,000	0.3%	
		合計		1,499	875,648	93.9%	1,302,450	977,086	1,091,248,154	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。また、グランフロント大阪(北館)の一部及びグランフロント大阪(うめきた広場、南館)については、バススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪(北館)の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。

(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96.3%、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89.2%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率83.6%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JRE銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物体験費用及び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、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部（清算原価615百万円）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2022年7月1日付けにて物件名称を池袋二丁目ビルディングから変更しております。
- (注) 16. 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) 17. 当投資法人は、2021年10月1日付けグランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得に付随して、株式会社KMO（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMO（地域活性化等に係る事業）に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付け評価額につきましては、株式会社KMOの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は490千円となっております。
- (注) 18. 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) 19. 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) 20. 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（2022年4月1日～2022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(2022年4月1日～2022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)1.	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	1,685	623	137	82	98	1	44	259	0	1,062	1,321	55	1,265
JRE神田小川町ビル	219	91	16	15	22	0	6	29	-	128	158	67	91
神田橋パーク ビルディング	118	43	2	-	18	0	2	19	-	75	95	16	78
大手町フィナンシャル シティノースタワー	335	270	46	51	69	0	0	101	0	64	166	-	166
大手町パーク ビルディング	191	95	8	14	34	0	0	37	0	96	134	-	134
二番町ガーデン	492	215	61	30	58	0	7	57	-	276	333	5	328
三菱UFJ信託 銀行本店ビル	986	372	59	55	166	0	2	84	2	614	698	3	695
ビュレックス麹町	162	57	-	-	15	0	8	33	-	104	138	-	138
山王ランドビル	859	443	100	60	128	0	90	63	-	416	479	2	477
有楽町電気 ビルディング	280	128	32	22	51	0	-	21	-	151	173	-	173
フロントプレイス 日本橋	403	139	23	19	41	0	0	53	0	263	317	5	311
JRE茅場町 二丁目ビル	138	58	10	11	12	0	2	21	-	79	100	-	100
ビュレックス京橋	158	41	-	-	12	0	6	23	-	116	140	6	133
JRE銀座一丁目 イーストビル	191	87	14	10	11	0	3	47	-	103	151	-	151
銀座三和ビル	400	164	26	16	93	0	3	24	0	235	260	1	258
JRE銀座三丁目ビル	164	89	13	11	17	0	6	40	-	74	115	36	79
晴海フロント	1,141	517	87	45	82	1	2	296	0	624	921	19	902
晴海センタービル (注)2.	199	102	25	18	16	0	-	41	0	97	138	-	138
赤坂パークビル	2,161	1,246	238	252	276	3	48	424	1	915	1,340	88	1,251
JRE青山 クリスタルビル	209	86	14	11	34	0	2	23	0	123	146	-	146
クローバー芝公園	117	42	10	7	7	0	4	12	-	74	87	-	87
汐留ビルディング	1,984	953	195	127	201	1	12	413	2	1,030	1,444	59	1,385
JRE芝二丁目 大門ビル	316	163	34	22	42	0	4	60	0	152	213	23	190
JREコスモ 金杉橋ビル	117	51	12	7	14	0	3	14	-	66	80	-	80
シーパンスS棟	220	136	34	31	20	0	9	39	0	84	124	16	108
田町フロントビル	167	65	11	8	14	0	1	29	0	102	131	4	127
新宿イーストサイド スクエア	1,653	703	131	139	123	1	19	286	1	949	1,235	13	1,222
新宿フロントタワー	688	414	91	50	86	1	12	171	1	274	445	66	378
JRE西新宿テラス	246	96	18	15	21	0	0	39	-	150	189	6	182

物件名称	損益状況(2022年4月1日～2022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)1.	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)3.	1,525	1,068	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	457	(注)3.	40	(注)3.
フロントプレイス 南新宿	198	84	15	10	26	0	0	30	0	114	144	2	142
リンクスクエア新宿	587	272	44	33	60	0	-	132	0	315	447	-	447
JRE代々木 一丁目ビル	310	122	24	22	26	0	9	39	-	188	228	31	197
JRE神宮前テラス	187	61	10	8	21	0	5	16	-	125	142	-	142
JRE神宮前メディア スクエアビル	232	190	39	22	63	0	15	49	-	42	91	3	88
渋谷クロスタワー (底地)	542	90	-	-	90	-	-	-	-	452	452	-	452
恵比寿ネオナート	483	254	50	19	38	1	41	101	-	228	330	179	151
TIXTOWER UENO	662	365	69	43	38	1	20	192	-	297	490	26	463
豊洲フロント	715	299	69	50	-	1	1	176	0	415	592	-	592
JRE東五反田 一丁目ビル	197	90	13	22	15	0	14	24	0	107	132	2	129
大崎フロントタワー	727	415	66	51	25	0	10	164	96	312	476	0	475
JRE大森駅東口ビル	242	158	30	21	26	0	40	40	0	83	124	69	54
ハーモニータワー	499	163	43	-	57	0	12	50	-	335	385	2	383
JRE池袋二丁目 ビル	70	30	7	5	5	0	2	9	0	39	48	-	48
JRE南池袋ビル	186	76	19	12	16	0	1	26	-	110	136	21	114
八王子ファースト スクエア	236	122	51	2	26	0	4	36	0	114	150	2	148
JREさいたま 浦和ビル	128	54	13	10	9	0	2	18	-	74	92	18	74
MMパークビル	1,192	624	131	184	81	1	45	177	1	568	746	44	701
クイーンズタワーA	1,018	694	204	103	116	2	10	249	7	323	573	102	470
武蔵小杉STMビル	168	68	22	1	12	0	3	27	0	99	127	4	123
8・3スクエア北ビル	377	168	33	57	23	0	15	38	-	208	247	31	215
定禅寺パークビル	66	41	9	7	7	0	5	12	-	24	36	-	36
JRE東二番丁 スクエア	608	269	68	53	42	0	2	101	-	339	440	8	432
JRE仙台本町 ホンマビル	142	68	16	13	17	0	2	18	-	73	92	17	75
AER	703	357	89	54	66	0	21	124	0	346	470	24	446
大同生命新潟ビル	79	52	12	5	6	0	2	25	-	26	52	6	45
金沢パークビル	470	350	100	41	67	1	55	83	0	120	204	90	113
JRE金沢上堤町ビル	141	89	18	15	9	0	4	40	-	52	92	-	92
錦パークビル	284	183	56	27	25	0	6	60	6	101	161	13	148
JRE名古屋 広小路プレイス	448	169	37	41	36	0	5	48	-	279	327	13	314

物件名称	損益状況(2022年4月1日～2022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)1.	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					
名古屋広小路 ビルヂング	585	394	92	57	68	0	19	155	0	191	346	4	342
JRE四条烏丸 センタービル	211	105	28	16	11	0	3	45	0	106	151	2	149
グランフロント大阪 (北館)(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	84	144	10	133
グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	144	201	6	194
JRE梅田 スクエアビル	477	230	54	31	53	0	6	83	-	247	330	17	313
JRE堂島タワー	741	525	107	76	77	1	9	252	-	216	469	23	446
JRE堺筋本町ビル	260	144	43	33	36	0	5	25	-	115	141	16	125
JRE御堂筋 ダイワビル	570	306	64	53	78	0	12	96	0	263	360	11	348
JRE尼崎 フロントビル	407	252	65	31	26	0	23	105	0	155	260	6	253
リットシティビル	240	115	29	22	16	1	13	31	-	124	156	-	156
NHK広島放送 センタービル	258	201	49	28	24	0	9	63	26	56	119	19	100
JRE天神三丁目ビル	101	48	12	6	7	0	7	13	0	53	66	-	66
JRE天神 クリスタルビル	167	135	23	19	19	0	9	64	0	31	96	22	73
日之出天神 ビルディング	207	84	32	16	15	0	1	19	0	122	141	13	128
合計	34,289	17,480	3,836	2,760	3,521	48	849	6,275	187	16,808	23,084	1,411	21,672

(注) 1. 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) 2. 晴海センタービルは、2022年5月31日付けにて譲渡を実施しております。

(注) 3. 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) 4. グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の賃貸事業収益及び賃貸事業費用(内訳を含む)については、共有者等の同意を得られていないことから、開示を差し控えております。

(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
ビュレックス京橋 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2022年9月 至 2023年5月	196	—	—
JRE梅田スクエアビル (大阪府大阪市)	電気設備更新工事	自 2022年6月 至 2023年9月	194	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	昇降機設備更新工事	自 2022年6月 至 2023年3月	149	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 2022年4月 至 2023年3月	146	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	建築工事	自 2022年10月 至 2023年3月	104	—	—
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11月	80	—	—
JRE大森駅東口ビル (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 2022年10月 至 2023年3月	61	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	昇降機設備更新工事	自 2022年4月 至 2022年12月	55	—	—
大同生命新潟ビル (新潟県新潟市)	昇降機設備更新工事	自 2023年2月 至 2023年3月	19	—	—

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1,411百万円であり、当期費用に区分された修繕費849百万円と合わせ、合計2,261百万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、恵比寿ネオナート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、建築工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
恵比寿ネオナート (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2021年6月 至 2022年8月	167
JRE大森駅東口ビル (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 2022年4月 至 2022年9月	61
その他の不動産等			1,182
合計			1,411