

2024年3月期 決算短信(REIT)

2024年5月16日

不動産投資信託証券発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人 上場取引所 東
コード番号 8958 URL <https://www.go-reit.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 内田 昭雄
資産運用会社名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 和紀
問合せ先責任者 (役職名) 投信業務部長 (氏名) 山崎 弦
(TEL) 03-4346-0658

有価証券報告書提出予定日 2024年6月25日 分配金支払開始予定日 2024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)

(金額は百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の運用、資産の状況 (2023年10月1日~2024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	%
2024年3月期	7,161	△1.1	3,776	0.0	3,361	0.2	3,360	0.2
2023年9月期	7,239	8.6	3,775	13.0	3,354	14.7	3,353	14.7

	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	%	%	%
2024年3月期	3,285	3.2	1.5	46.9
2023年9月期	3,279	3.2	1.6	46.3

(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	%	%
2024年3月期	2,959	3,026	—	—	90.1	2.9
2023年9月期	3,038	3,107	—	—	92.6	3.0

(注1) 配当性向については、次の算式で計算しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注2) 2023年9月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額246百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注3) 2024年3月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額333百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(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
2024年3月期	213,712	104,131	48.7	101,807
2023年9月期	220,925	103,878	47.0	101,560

(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
2024年3月期	11,326	424	△10,507	10,769
2023年9月期	12,013	△17,972	6,075	9,525

2. 2024年9月期の運用状況の予想（2024年4月1日～2024年9月30日）及び2025年3月期の運用状況の予想（2024年10月1日～2025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
2024年9月期	6,481	△9.5	3,140	△16.8	2,709	△19.4	2,708	△19.4	2,400	—
2025年3月期	6,161	△4.9	2,909	△7.3	2,455	△9.4	2,454	△9.4	2,400	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2024年9月期) 2,647円、(2025年3月期) 2,400円

(注) 2024年9月期の1口当たり分配金は、当期純利益から積み立てを見込んでいる圧縮積立金(2024年9月期: 253百万円)を控除した残額を分配することを前提としています。

※ 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)

2024年3月期	1,022,826 口	2023年9月期	1,022,826 口
2024年3月期	0 口	2023年9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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」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

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本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、本予想数値は11ページ「2024年9月期(第42期)及び2025年3月期(第43期)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	13
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 注記表	21
(7) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	32
(1) 運用資産の価格等に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	35
(3) テナント等の概要	40

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、2003年4月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、2003年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

2003年9月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、2024年3月期（第41期）の決算を終了しました。

B. 投資環境と運用の実績

<投資環境>

当期の日本経済は、このところ足踏みがみられるものの、緩やかに回復しています。

東京のオフィスの賃貸マーケットについては、2020年をボトムにテナント需要は増加を続け、2023年は2020年と比較して多くの需要が発生しました。こうした中、一部を除き多くの新築ビルは高稼働で竣工し、既存ビルにおいてもまとまった空室がある手ごろな賃料のビルは空室の消化が進んでいます。また、賃料についても約3年ぶりに上昇し、マーケットの改善トレンドへの転換の兆しがうかがえます。

オフィスビルの売買マーケットは、国内外の金融政策の影響はあるものの、良好な資金調達環境が継続する中、投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、またAクラスビルの物件情報は依然として限定的であることから、高値圏での取引が続いています。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

2023年11月30日にグローバル・ワン上野（取得価格9,900百万円）と淀屋橋フレックスタワー（譲渡価格9,833百万円）を交換しました。また、2024年3月25日に大手町ファーストスクエアの一部（信託受益権の準共有持分30%、譲渡価格8,100百万円）を譲渡し、2024年3月28日に新ダイビルの一部（不動産の共有持分5%、取得価格3,455百万円）及び土佐堀ダイビルの一部（不動産の共有持分20%、取得価格4,461百万円）と楽天クリムゾンハウス青山の一部（信託受益権の準共有持分20%、譲渡価格8,055百万円）を交換しました。概要は以下のとおりです。

<譲渡の概要>

物件名称	大手町ファーストスクエア	
所在地（住居表示）	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
土地面積（注1）	全体敷地面積10,998.97㎡ うち対象敷地面積1,088.61㎡	
延床面積（注1）	一棟全体の延床面積141,228.06㎡ 対象専有面積9,235.43㎡	
譲渡資産	不動産信託受益権 土地：所有権（全体敷地7筆のうち3筆） 建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分 第1回 25% 第2回 30% 第3回 30% 第4回 10% 第5回 5%	
契約締結日	2022年10月24日	
譲渡日	第1回 2022年12月6日 第3回 2024年3月25日 第5回 2024年10月23日（予定）	第2回 2023年9月25日 第4回 2024年9月25日（予定）
譲渡価格（注2）	合計27,000百万円 第1回 6,750百万円 第3回 8,100百万円 第5回 1,350百万円（予定）	第2回 8,100百万円 第4回 2,700百万円（予定）
損益に及ぼす重要な影響	2023年3月期に営業収益として不動産等売却益888百万円を計上しました。 2023年9月期に営業収益として不動産等売却益1,099百万円を計上しました。 2024年3月期に営業収益として不動産等売却益1,084百万円を計上しました。 2024年9月期に営業収益として不動産等売却益363百万円を計上する予定です。 2025年3月期に営業収益として不動産等売却益181百万円を計上する予定です。	
譲渡先	ダイビル株式会社	

(注1) 「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

<交換の概要>

交換先	日本ビルファンド投資法人
契約締結日	2023年9月29日
引渡日	2023年11月30日
交換差金	取得価格と譲渡価格との差額である交換差金(67百万円)については、交換先である日本ビルファンド投資法人に対して引渡日に手元資金にて支払いました。
圧縮記帳	取得資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行ったため、交換差損益は発生しません。

<交換による取得資産の概要>

物件名称	グローバル・ワン上野	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地(住居表示)	東京都台東区東上野四丁目24番11号	
土地(注1)	所有形態	敷地権(所有権の共有持分)(注2)
	面積	2,405.22㎡(一棟全体)
建物(注1)	所有形態	区分所有権(地下1階・地上1階一部、4~13階)
	用途	事務所
	延床面積	15,467.77㎡(一棟全体) うち取得対象面積10,339.37㎡(注3)
	建築時期	2010年1月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建(一棟全体)
取得価格(注4)	9,900百万円	

<交換による譲渡資産の概要>

物件名称	淀屋橋フレックスタワー	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号	
土地(注1)	所有形態	所有権(信託受益権)
	面積	1,692.51㎡
建物(注1)	所有形態	所有権(信託受益権)
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50㎡
	建築時期	2006年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
譲渡価格(注4)	9,833百万円	

(注1) 「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの1,442,798分の1,126,293の共有持分を有しています。

(注3) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく全体共有持分の約78.06%に相当します。

(注4) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない交換契約書に記載された価格を記載しています。

<交換の概要>

交換先	ダイビル株式会社
契約締結日	2023年11月16日
引渡日	2024年3月28日
交換差金	取得価格と譲渡価格の差額である交換差金(139百万円)については、交換先であるダイビル株式会社より引渡日に受領しました。
圧縮記帳	取得資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行ったため、交換差損益は発生しません。

<交換による取得資産の概要①>

物件名称	新ダイビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目2番1号	
土地(注1)	所有形態	所有権(共有持分5%)
	面積	8,426.76㎡(全体敷地面積)
建物(注1)	所有形態	所有権(共有持分5%)
	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	75,826.76㎡(一棟全体の延床面積)
	建築時期	2015年3月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
取得価格(注2)	3,455百万円	

<交換による取得資産の概要②>

物件名称	土佐堀ダイビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区土佐堀二丁目2番4号	
土地(注1)	所有形態	所有権(共有持分20%)
	面積	4,173.40㎡(全体敷地面積)(注3)
建物(注1)	所有形態	所有権(共有持分20%)
	用途	事務所・車庫・店舗
	延床面積	35,198.77㎡(一棟全体の延床面積)
	建築時期	2009年7月
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付17階建
取得価格(注2)	4,461百万円	

<交換による譲渡資産の概要>

物件名称	楽天クリムゾンハウス青山	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山二丁目6番21号	
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分20%）
	面積	3,039.08㎡（全体敷地面積）
建物（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分20%）
	用途	事務所・共同住宅・駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡（一棟全体の延床面積）（注4）
	建築時期	2003年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建
譲渡価格（注2）	8,055百万円	

（注1）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注2）取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない交換契約書に記載された価格を記載しています。

（注3）「土地面積」は、分筆がなされることを前提とした面積です。

（注4）建物は地上17階地下2階のオフィス棟（名称：楽天クリムゾンハウス青山）と地上8階地下2階の住宅棟（全12戸）（名称：南青山ガーデンコート）から構成されていますが、登記上は一棟の建物になっています。

（ロ）本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、2024年3月31日現在において、オフィス15物件、取得価格の総額208,505百万円、総賃貸可能面積156,310.72㎡となっています。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.2%です。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことがあります。有利子負債は、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での調達を基本としています。

当期においては、2024年3月29日に返済期限が到来した既存の借入金10,500百万円の返済資金に充当するため、同日付で10,000百万円の借入れを行い、手元資金500百万円とあわせて返済を行いました。

また、大手町ファーストスクエアの持分売却により得た資金で、2023年4月28日に借入を行った6,900百万円について、2024年3月29日に期日弁済を行いました。

2024年3月31日現在の出資総額（純額）は100,016百万円、発行済投資口の総口数は1,022,826口、借入金残高は79,500百万円、投資法人債発行残高は18,700百万円です。

なお、2024年3月31日現在の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	: AA-
	格付けの見通し	: 安定的
	債券格付	: AA-

D. 業績及び分配の詳細

上記運用の結果、当期の実績として営業収益7,161百万円、営業利益3,776百万円、経常利益3,361百万円、当期純利益3,360百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、大手町ファーストスクエアの一部譲渡による売却益の一部（333百万円）を圧縮積立金として内部留保し、当期末処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち発行済投資口の総口数1,022,826口の整数倍の最大値となる3,026百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,959円となりました。なお、売却益の内部留保は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用によるものです。

② 次期の見通し

A. 基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約（以下、「本規約」といいます。）第2条、第20条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人及び資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）では、不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主価値の最大化」を最終目的とし、資産運用を行います。

B. ポートフォリオ戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせ、**「投資主価値の最大化」**を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

(イ) 競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人は、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。そのため、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の各要素を考慮しますが、これらに固執せず、エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力を重視した投資を行います。

(ロ) 運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させた継続的な資産規模の拡大

本投資法人は、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、原則として中長期保有を前提に、持続的な成長と収益安定化のために継続的に不動産を取得し、資産規模の拡大を図ります。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産やポートフォリオの状況等を踏まえた総合的な検討を行い、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、当該不動産を売却することもあります。

(ハ) 高稼働率の維持と賃料収入の維持・向上を目指すとともに、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化

本投資法人は、テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。また、テナントニーズに的確に応えながら、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化します。

- C. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

D. 運用状況の見通し

2024年9月期（第42期：2024年4月1日～2024年9月30日）及び2025年3月期（第43期：2024年10月1日～2025年3月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件につきましては、次ページに記載の「2024年9月期（第42期）及び2025年3月期（第43期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、主な増減益要因として以下を見込んでいます。

2024年9月期（第42期：2024年4月1日～2024年9月30日）

<増益要因>

- ・グローバル・ワン上野取得による不動産賃貸事業損益（48百万円）
- ・新ダイビル一部取得による不動産賃貸事業損益（61百万円）
- ・土佐堀ダイビル一部取得による不動産賃貸事業損益（98百万円）

<減益要因>

- ・大手町ファーストスクエア一部譲渡による不動産等売却益（721百万円）
- ・大手町ファーストスクエア一部譲渡による不動産賃貸事業損益（53百万円）
- ・淀屋橋フレックスタワー譲渡による不動産賃貸事業損益（47百万円）
- ・楽天クリムゾンハウス青山一部譲渡による不動産賃貸事業損益（60百万円）

2025年3月期（第43期：2024年10月1日～2025年3月31日）

<減益要因>

- ・大手町ファーストスクエア一部譲渡による不動産等売却益（181百万円）
- ・大手町ファーストスクエア一部譲渡による不動産賃貸事業損益（26百万円）

(注) 大手町ファーストスクエア一部譲渡による2024年9月期（第42期）の不動産等売却益は363百万円、2025年3月期（第43期）の不動産等売却益は181百万円を見込んでおり、上記減益要因については、前期に計上し又は計上を見込んでいる大手町ファーストスクエア一部譲渡による不動産等売却益からの減少額を記載しています。また、物件の取得又は譲渡による増減益要因の金額は、当該取得又は譲渡を行った期においては当該期における影響額を、翌期については通期分の影響額と前期の影響額との差額をそれぞれ記載しています。

2024年9月期（第42期：2024年4月1日～2024年9月30日）

営業収益	6,481百万円
営業利益	3,140百万円
経常利益	2,709百万円
当期純利益	2,708百万円
1口当たり分配金	2,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

2025年3月期（第43期：2024年10月1日～2025年3月31日）

営業収益	6,161百万円
営業利益	2,909百万円
経常利益	2,455百万円
当期純利益	2,454百万円
1口当たり分配金	2,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は次ページに記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。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。

2024年9月期（第42期）及び2025年3月期（第43期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第42期：2024年4月1日～2024年9月30日（183日） 第43期：2024年10月1日～2025年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2024年3月31日現在の保有物件15物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2025年3月期末（2025年3月31日）までの間、その他の異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しています。 大手町ファーストスクエア（持分10%：2024年9月25日、持分5%：2024年10月23日）の譲渡。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年3月31日現在の発行済投資口の総口数1,022,826口を前提としています。 1口当たり分配金につきましても上記投資口の総口数1,022,826口を前提として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 営業収益のうち、大手町ファーストスクエア譲渡による不動産等売却益として、2024年9月期は363百万円、2025年3月期は181百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 新ダイビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2024年9月期の営業費用にはなりません。 ただし、2025年3月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2024年度税額：年間16百万円、6ヶ月換算8百万円）は、2025年3月期以降営業費用となります。 土佐堀ダイビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2024年9月期の営業費用にはなりません。 ただし、2025年3月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2024年度税額：年間26百万円、6ヶ月換算13百万円）は、2025年3月期以降営業費用となります。 賃貸事業に係る外部委託費は2024年9月期635百万円、2025年3月期612百万円、公租公課は2024年9月期546百万円、2025年3月期508百万円と想定しています。 修繕費は2024年9月期128百万円、2025年3月期160百万円を想定していますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、2024年9月期918百万円、2025年3月期912百万円と想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、2024年9月期627百万円、2025年3月期603百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計で2024年9月期431百万円、2025年3月期454百万円を想定しています。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年3月31日現在、総額79,500百万円の借入れがあり、2024年9月期及び2025年3月期に返済期限が到来する借入金については、大手町ファーストスクエアの持分の売却資金によって返済予定のブリッジローンの残高3,500百万円を除き、全額借換えを行うことを前提としています。 借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 2024年3月31日現在、総額18,700百万円の投資法人債発行残高があり、2024年9月期に償還期限が到来する投資法人債については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により1口当たり分配金は変動する可能性があります。 2024年9月期の決算で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の4回目決済（10%）による売却益の一部について、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金として253百万円を積み立てるを見込んでいます。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年12月22日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,082,481	7,576,066
信託現金及び信託預金	11,954,704	10,402,539
営業未収入金	133,736	109,319
前払費用	554,537	481,324
預け金	44	44
流動資産合計	18,725,505	18,569,295
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,546,880	3,828,940
減価償却累計額	△443,702	△487,365
建物（純額）	2,103,177	3,341,574
構築物	3,575	4,621
減価償却累計額	△1,816	△1,970
構築物（純額）	1,759	2,650
機械及び装置	8,604	8,604
減価償却累計額	△1,935	△2,227
機械及び装置（純額）	6,669	6,376
工具、器具及び備品	4,333	4,333
減価償却累計額	△1,234	△1,381
工具、器具及び備品（純額）	3,099	2,952
土地	7,438,106	※1 13,079,943
建設仮勘定	4,959	—
信託建物	66,781,357	61,288,983
減価償却累計額	△19,840,254	△17,584,412
信託建物（純額）	46,941,102	43,704,571
信託構築物	996,663	919,127
減価償却累計額	△402,621	△349,338
信託構築物（純額）	594,042	569,788
信託機械及び装置	643,592	490,188
減価償却累計額	△523,894	△377,611
信託機械及び装置（純額）	119,697	112,577
信託工具、器具及び備品	231,598	171,000
減価償却累計額	△170,794	△118,358
信託工具、器具及び備品（純額）	60,804	52,642
信託土地	144,527,841	※1 133,824,043
信託建設仮勘定	2,967	16,310
有形固定資産合計	201,804,227	194,713,431
無形固定資産		
その他	757	71
信託その他無形固定資産	49	15
無形固定資産合計	806	87

(単位：千円)

	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	303,319	340,820
長期前払消費税等	7,636	14,216
繰延税金資産	15	13
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	320,971	365,050
固定資産合計	202,126,005	195,078,568
繰延資産		
投資法人債発行費	74,080	64,683
繰延資産合計	74,080	64,683
資産合計	220,925,591	213,712,547
負債の部		
流動負債		
営業未払金	500,002	582,436
短期借入金	6,900,000	—
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,300,000	16,500,000
未払金	47,279	138,915
未払費用	209,415	212,643
未払法人税等	870	866
未払消費税等	299,415	228,901
前受金	857,553	763,161
預り金	19	34,293
未払分配金	6,066	5,584
流動負債合計	30,120,622	21,466,803
固定負債		
投資法人債	15,700,000	15,700,000
長期借入金	61,700,000	63,000,000
預り敷金及び保証金	519,172	858,018
信託預り敷金及び保証金	9,007,268	8,556,131
固定負債合計	86,926,440	88,114,150
負債合計	117,047,063	109,580,953
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,516,247	102,516,247
出資総額控除額	△2,499,725	△2,499,725
出資総額(純額)	100,016,522	100,016,522
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	508,121	754,660
任意積立金合計	508,121	754,660
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,353,883	3,360,410
剰余金合計	3,862,005	4,115,071
投資主資本合計	103,878,528	104,131,593
純資産合計	※2 103,878,528	※2 104,131,593
負債純資産合計	220,925,591	213,712,547

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,138,148	※1 6,071,649
その他貸貸事業収入	※1 1,652	※1 5,154
不動産等売却益	※2 1,099,860	※2 1,084,602
営業収益合計	7,239,662	7,161,406
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,794,491	※1 2,664,210
資産運用報酬	491,451	508,977
役員報酬	7,902	7,902
資産保管手数料	25,562	26,519
一般事務委託手数料	57,812	61,246
会計監査人報酬	10,800	11,800
その他営業費用	76,313	104,722
営業費用合計	3,464,333	3,385,379
営業利益	3,775,328	3,776,027
営業外収益		
受取利息	90	89
未払分配金除斥益	789	506
消費税等還付加算金	1,092	13
営業外収益合計	1,972	608
営業外費用		
支払利息	272,182	266,633
投資法人債利息	52,105	52,417
投資法人債発行費償却	9,397	9,397
融資関連費用	88,208	84,654
その他	641	2,240
営業外費用合計	422,535	415,343
経常利益	3,354,765	3,361,292
税引前当期純利益	3,354,765	3,361,292
法人税、住民税及び事業税	884	879
法人税等調整額	△2	2
法人税等合計	882	882
当期純利益	3,353,883	3,360,410
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,353,883	3,360,410

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	102,516,247	△2,499,725	100,016,522	509,463	509,463
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△1,341	△1,341
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	△1,341	△1,341
当期末残高	102,516,247	△2,499,725	100,016,522	508,121	508,121

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	2,923,940	3,433,404	103,449,926	103,449,926
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	1,341	—	—	—
剰余金の配当	△2,925,282	△2,925,282	△2,925,282	△2,925,282
当期純利益	3,353,883	3,353,883	3,353,883	3,353,883
当期変動額合計	429,943	428,601	428,601	428,601
当期末残高	3,353,883	3,862,005	103,878,528	103,878,528

当期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	102,516,247	△2,499,725	100,016,522	508,121	508,121
当期変動額					
圧縮積立金の積立				246,538	246,538
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	246,538	246,538
当期末残高	102,516,247	△2,499,725	100,016,522	754,660	754,660

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	3,353,883	3,862,005	103,878,528	103,878,528
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△246,538	—	—	—
剰余金の配当	△3,107,345	△3,107,345	△3,107,345	△3,107,345
当期純利益	3,360,410	3,360,410	3,360,410	3,360,410
当期変動額合計	6,527	253,065	253,065	253,065
当期末残高	3,360,410	4,115,071	104,131,593	104,131,593

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
I 当期末処分利益	3,353,883,652円	3,360,410,862円
II 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	246,538,264円	333,868,728円
III 分配金の額	3,107,345,388円	3,026,542,134円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,038円)	(2,959円)
IV 次期繰越利益	－円	－円

分配金の額の算出方法	<p>本規約第26条第1項の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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,022,826口の整数倍の最大値となる3,107,345,388円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26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>本規約第26条第1項の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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,022,826口の整数倍の最大値となる3,026,542,134円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,354,765	3,361,292
減価償却費	961,186	949,123
固定資産除却損	1,803	5,513
消費税等還付加算金	△1,092	—
投資法人債発行費償却	9,397	9,397
受取利息	△90	△89
支払利息	324,288	319,051
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,244	14,676
未収消費税等の増減額 (△は増加)	308,162	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,156	26,430
未払費用の増減額 (△は減少)	24,822	1,443
未払消費税等の増減額 (△は減少)	299,415	△70,513
前受金の増減額 (△は減少)	130,007	△94,391
預り金の増減額 (△は減少)	△545	34,274
前払費用の増減額 (△は増加)	△56,152	73,212
長期前払費用の増減額 (△は増加)	2,318	△37,501
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	△2,888	△6,579
信託有形固定資産の売却による減少額	6,956,649	7,022,307
信託無形固定資産の売却による減少額	32	31
その他	47,077	37,141
小計	12,337,757	11,644,819
利息の受取額	90	89
利息の支払額	△322,967	△317,267
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△882	△884
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,013,997	11,326,757
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	△62,369	△172,849
信託有形固定資産の取得による支出	△17,911,104	△602,618
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	1,430,431	995,407
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△292,605	△1,097,957
預り敷金及び保証金対応預金の払戻による収入 (信託含む)	293,083	2,297,975
預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出 (信託含む)	△1,430,431	△995,407
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,972,994	424,549
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	11,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△6,900,000
長期借入れによる収入	10,500,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△10,500,000
分配金の支払額	△2,924,210	△3,107,320
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,075,789	△10,507,320
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	116,792	1,243,986
現金及び現金同等物の期首残高	9,409,056	9,525,849
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,525,849	※1 10,769,835

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物・信託建物 2年～76年 構築物・信託構築物 2年～58年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 10年～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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います。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本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います。 水道光熱費収入のうち、本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収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ます。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託不動産に係る固定資産税、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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は53,043千円、当期は36,527千円です。</p>
<p>4. 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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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からなっています。</p>

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しています。</p>
-------------------------	---

(貸借対照表に関する注記)

※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
土地		<ul style="list-style-type: none"> - 土佐堀ダイビル 662,368千円 - 新ダイビル 512,997千円
信託土地		<ul style="list-style-type: none"> - グローバル・ワン上野 3,547,276千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年9月30日)	当期 (2024年3月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	5,070,184	5,099,525
(共益費)	511,022	468,224
(水道光熱費収入)	401,314	353,149
(駐車場収入)	128,034	124,889
(付帯収入)	27,593	25,861
計	6,138,148	6,071,649
その他賃貸事業収入		
(テナント退去に伴う収入)	1,434	—
(その他雑収入)	218	5,154
計	1,652	5,154
不動産賃貸事業収益合計	6,139,801	6,076,804
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	655,442	608,320
(水道光熱費)	481,465	410,968
(公租公課)	555,273	528,740
(保険料)	14,960	15,277
(修繕費)	118,843	139,037
(減価償却費)	961,186	949,123
(固定資産除却損)	1,803	5,513
(その他賃貸事業費用)	5,515	7,228
不動産賃貸事業費用合計	2,794,491	2,664,210
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,345,310	3,412,593

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
	大手町ファーストスクエア (準共有持分30%)	大手町ファーストスクエア (準共有持分30%)
不動産等売却収入	8,100,000	8,100,000
不動産等売却原価	6,957,572	6,972,871
その他売却費用	42,567	42,526
不動産等売却益	1,099,860	1,084,602

3. 不動産等交換差益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
		淀屋橋フレックスタワーとグローバル・ワン上野の交換取引
不動産等譲渡対価	—	9,833,000
不動産等譲渡原価	—	6,240,063
その他譲渡費用	—	45,660
固定資産圧縮額(注)	—	3,547,276
不動産等交換差益	—	—
		楽天クリムゾンハウス青山(準共有持分20%)と土佐堀ダイビル(共有持分20%)および新ダイビル(共有持分5%)の交換取引
不動産等譲渡対価	—	8,055,000
不動産等譲渡原価	—	6,836,652
その他譲渡費用	—	42,981
固定資産圧縮額(注)	—	1,175,365
不動産等交換差益	—	—

(注) 各交換取引において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損益算入」の規定を適用し、直接減額による圧縮記帳の会計処理を行った金額です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	1,022,826口	1,022,826口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	6,082,481	7,576,066
信託現金及び信託預金	11,954,704	10,402,539
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△8,511,337	△7,208,769
現金及び現金同等物	9,525,849	10,769,835

(注) テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため預金又は信託預金に積み立てています。

2. 重要な非資金取引の内容

本投資法人は、2023年11月30日付及び2024年3月28日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
		淀屋橋フレックスタワーとグローバル・ワン上野の交換取引
交換による取得物件の金額	—	△9,900,000
交換による譲渡物件の金額	—	9,833,000
交換取引に係る差金収入 (「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示)	—	△67,000
		楽天クリムゾンハウス青山(準共有持分20%)と土佐堀ダイビル(共有持分20%)および新ダイビル(共有持分5%)の交換取引
交換による取得物件の金額	—	△7,916,000
交換による譲渡物件の金額	—	8,055,000
交換取引に係る差金収入 (「信託有形固定資産の売却による減少額」に含めて表示)	—	139,000

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	8,100,000	1,099,860 (注2)
水道光熱費収入	401,314	401,314
その他	—	5,738,487
合計	8,501,314	7,239,662

当期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	25,988,000	1,084,602 (注2)
水道光熱費収入	353,149	353,149
その他	—	5,723,654
合計	26,341,149	7,161,406

(注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」には含めていません。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。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（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）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	99,105
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	112,689
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2022年10月24日に売買契約を締結した不動産は5期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産の売却価格27,000,000千円のうち、第1回目の6,750,000千円については2022年12月6日に、第2回目の8,100,000千円については2023年9月25日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年3月期及び2023年9月期に収益を認識しました。2023年9月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は12,150,000千円であり、第3回目の8,100,000千円については2024年3月25日に、第4回目の2,700,000千円については2024年9月25日に、第5回目の1,350,000千円については2024年10月23日に当該不動産等の引渡しを行う予定です。それに伴う収益を、第3回目は2024年3月期（第41期）に、第4回目は2024年9月期（第42期）に、第5回目は2025年3月期（第43期）に認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	112,689
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	98,106
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

2022年10月24日に売買契約を締結した不動産は5期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産の売却価格27,000,000千円のうち、第1回目の6,750,000千円については2022年12月6日に、第2回目の8,100,000千円については2023年9月25日に、第3回目の8,100,000千円については2024年3月25日に当該不動産等の引渡しが完了しており、それぞれ2023年3月期、2023年9月期及び2024年3月期に収益を認識しました。2024年3月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は4,050,000千円であり、第4回目の2,700,000千円については2024年9月25日に、第5回目の1,350,000千円については2024年10月23日に当該不動産等の引渡しを行う予定です。それに伴う収益を、第4回目は2024年9月期（第42期）に、第5回目は2025年3月期（第43期）に認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

前期（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）及び当期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2023年4月1日 至 2023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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

（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、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ダイビル株式会社	1,099,860	不動産賃貸事業
楽天グループ株式会社	(注)	不動産賃貸事業

(注) 開示することについて顧客からの承諾が得られていないため、記載していません。

当期（自 2023年10月1日 至 2024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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ダイビル株式会社	1,084,602	不動産賃貸事業
楽天グループ株式会社	823,529	不動産賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（土地を含む。）を有しています。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、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	191,793,535	201,799,315
期中増減額	10,005,780	△7,085,868
期末残高	201,799,315	194,713,446
期末時価	241,650,000	238,900,000

(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す。

(注2) 前期の期中増減額のうち、主な増加額はグローバル・ワン名古屋伏見の取得によるものであり、主な減少額は大手町ファーストスクエアの売却によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額はグローバル・ワン上野、新ダイビル及び土佐堀ダイビルの取得によるものであり、主な減少額は淀屋橋フレックスタワー、楽天クリムゾンハウス青山及び大手町ファーストスクエアの売却によるものです。

(注3) 「期末時価」は主として、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（主として決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社作成の「不動産鑑定評価書」によります。）に記載しています。なお、期末時価のうち、大手町ファーストスクエアについては、前期は2022年10月24日付の売買契約における第3回から第5回の譲渡価格の合計、当期は2022年10月24日付の売買契約における第4回及び第5回の譲渡価格の合計としています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
1口当たり純資産額	101,560円	101,807円
1口当たり当期純利益	3,279円	3,285円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益(千円)	3,353,883	3,360,410
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)	3,353,883	3,360,410
期中平均投資口数(口)	1,022,826	1,022,826

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、資産除去債務、税効果会計、持分法損益等、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ます。

(7) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末日まで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 (純額) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2003年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2003年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
2004年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
2007年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)
2014年4月1日	投資口分割	96,900	193,800	—	75,026	(注5)
2017年4月19日	公募増資	28,600	222,400	10,372	85,398	(注6)
2017年5月16日	第三者割当増資	1,500	223,900	544	85,942	(注7)
2018年3月16日	消却	△2,479	221,421	△999	84,942	(注8)
2018年4月1日	投資口分割	664,263	885,684	—	84,942	(注9)
2019年4月16日	公募増資	72,500	958,184	8,523	93,466	(注10)
2019年5月14日	第三者割当増資	3,700	961,884	434	93,901	(注11)
2022年3月22日	消却	△12,888	948,996	△1,499	92,401	(注12)
2022年12月5日	公募増資	70,330	1,019,326	7,254	99,655	(注13)
2022年12月22日	第三者割当増資	3,500	1,022,826	361	100,016	(注14)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(発行価額492,150円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格810,460円(発行価額782,094円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,479,800円(発行価額1,429,487円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注5) 2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格375,375円(発行価額362,670円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注7) 2017年4月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額362,670円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

(注8) 2017年11月16日から2018年2月27日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(2,479口)については、2018年3月2日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2018年3月16日に消却しました。

(注9) 2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格121,680円(発行価額117,561円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注11) 2019年4月16日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額117,561円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

- (注12) 2021年11月17日から2022年2月28日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(12,888口)については、2022年3月8日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年3月22日に消却しました。
- (注13) 1口当たり発行価格106,762円(発行価額103,148円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。
- (注14) 2022年12月5日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額103,148円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

(2024年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産合計に対する投資比率 (%) (注2)
不動産	—	オフィス	その他3大都市圏	16,433	7.7
信託不動産 (注3)	不動産を信託する信託の受益権	オフィス	東京都心5区(注4)	55,290	25.9
			その他東京都内23区	54,514	25.5
			東京周辺都市部	33,985	15.9
			その他3大都市圏	17,583	8.2
			3大都市圏以外の政令指定都市	16,905	7.9
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	18,999	8.9
資産合計(注5)			—	213,712 (194,713)	100.0 (91.1)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注6)
負債総額	109,580	51.3
純資産総額	104,131	48.7
資産総額	213,712	100.0

- (注1) 不動産及び不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれていません。
- (注2) 「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注3) 上記信託不動産は、全て信託受益権として保有しています。
- (注4) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
- (注5) 「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。当期の不動産及び信託不動産の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。
- (注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

B. 投資不動産物件

投資不動産物件は、下記「C. その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

C. その他投資資産の主要なもの

(イ) 投資資産である不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の概要及び価額と投資比率

下記の表は、2024年3月31日現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	地域区分毎の 投資比率 (%) (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
東京 都心 5区	1	大手町 ファーストスクエア	信託 不動産	3,524	1.7	27.9	3,497	3,750
	2	平河町森タワー	信託 不動産	18,200	8.7		16,714	24,900
	3	楽天クリムゾンハウス 青山	信託 不動産	28,000	13.4		27,347	29,900
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託 不動産	8,423	4.0		7,730	11,400
その他 東京 都内 23区	5	グローバル・ワン上野	信託 不動産	9,900	4.7	28.0	6,414	11,500
	6	アルカセントラル	信託 不動産	15,391	7.4		15,818	18,000
	7	豊洲プライムスクエア	信託 不動産	21,000	10.1		20,517	24,400
	8	品川シーサイド ウエストタワー	信託 不動産	12,000	5.8		11,765	13,350
東京 周辺 都市部	9	横浜プラザビル	信託 不動産	17,950	8.6	19.5	16,236	22,100
	10	明治安田生命 さいたま新都心ビル	信託 不動産	22,700	10.9		17,749	24,200
その他 3大 都市圏	11	グローバル・ワン 名古屋伏見	信託 不動産	17,300	8.3	16.5	17,583	18,300
	12	土佐堀ダイビル	不動産	4,461	2.1		3,869	4,680
	13	新ダイビル	不動産	3,455	1.7		2,995	3,820
	14	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	4.4		9,568	11,200
3大 都市圏 以外の 政令指定 都市	15	THE PEAK SAPPORO	信託 不動産	17,000	8.2	8.2	16,905	17,100
計			—	208,505	100.0	100.0	194,713	238,600

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。また、大手町ファーストスクエアについては、売買契約書に記載された売買価格から、譲渡済の持分85%相当額を控除した金額を、楽天クリムゾンハウス青山については、当初取得価格35,000百万円から、交換により譲渡済の持分20%相当額を控除した金額をそれぞれ記載しています。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

一般財団法人日本不動産研究所	: 大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル
大和不動産鑑定株式会社	: 平河町森タワー、アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル、品川シーサイドウエストタワー
株式会社中央不動産鑑定所	: 楽天クリムゾンハウス青山、明治安田生命さいたま新都心ビル、THE PEAK SAPPORO
株式会社谷澤総合鑑定所	: 豊洲プライムスクエア、明治安田生命大阪御堂筋ビル
JLL森井鑑定株式会社	: グローバル・ワン上野、グローバル・ワン名古屋伏見、土佐堀ダイビル、新ダイビル

(注4) 2024年3月31日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本件不動産に関し、2024年3月31日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、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
楽天クリームゾンハウス青山 (東京都港区)	専用部照明器具LED化工事(第3期)	2024年9月	26,544	—	—
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	共用部照明LED化工事(第1期)	2025年3月	19,500	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	トイレリニューアル工事(第2期)	2024年9月	99,077	—	—
	トイレリニューアル工事(第3期)	2025年3月	101,479	—	—
	熱源設備更新工事	2025年3月	31,673	—	—
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	特別高圧受変電設備部品更新工事(第2期)	2024年5月	10,582	—	—
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	共用部照明器具LED化工事	2024年9月	11,700	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	専用部照明器具LED化工事(第3期)	2024年8月	37,150	—	—
	機械駐車設備部品更新工事	2025年2月	15,500	—	—
	専用部照明器具LED化工事(第4期)	2025年2月	39,300	—	—
	無停電電源装置更新工事	2025年2月	18,000	—	—
	非常放送設備更新工事	2025年2月	12,360	—	—
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	共用部照明器具LED化工事(第2期)	2024年9月	20,000	—	—
	非常用発電機室空調更新工事	2024年12月	16,000	—	—
	外壁防水更新工事	2025年3月	19,380	—	—
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	専用部照明器具LED化工事(第4期)	2024年9月	28,800	—	—
	多機能操作盤更新工事	2025年3月	10,850	—	—
	泡消火設備更新工事	2025年3月	11,000	—	—
	自動制御機器更新工事	2025年3月	20,000	—	—

② 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は602,918千円であり、当期費用に区分された修繕費139,037千円と合わせ、合計741,956千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事 (2023年度下期)	自 2023年10月 至 2024年3月	64,883
平河町森タワー (東京都千代田区)	監視システム設備更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	9,675
	中央監視設備更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	20,736
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事 (第2期)	自 2023年12月 至 2024年2月	26,836
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	自 2023年11月 至 2024年3月	38,878
アルカセントラル (東京都墨田区)	専用部照明器具LED化工事	自 2023年10月 至 2024年3月	15,413
	トイレリニューアル工事 (第1期)	自 2023年10月 至 2024年3月	89,210
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自 2024年3月 至 2024年3月	19,554
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	機械駐車設備部品更新工事	自 2023年12月 至 2024年2月	13,166
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	自 2023年10月 至 2024年3月	40,251
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	非常用エレベーター更新工事 (第2期)	自 2023年10月 至 2023年10月	43,494
	共用部照明器具LED化工事 (第1期)	自 2024年1月 至 2024年3月	11,718
	屋上・外壁防水工事	自 2023年12月 至 2024年3月	13,113
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	高架水槽更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	11,289
	専用部照明器具LED化工事 (第3期)	自 2023年9月 至 2024年2月	45,652
その他の資本的支出			139,050
合計			602,918

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

	第37期 (千円) (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	第38期 (千円) (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	第39期 (千円) (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	第40期 (千円) (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	第41期 (千円) (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
当期首積立金残高	2,807,903	2,877,212	2,499,206	2,770,825	3,047,511
当期積立額	269,309	271,994	271,619	276,686	283,616
当期積立金取崩額	200,000	650,000	—	—	3,331,127
次期繰越額	2,877,212	2,499,206	2,770,825	3,047,511	—

(注1) 第37期の積立金の取り崩しは、楽天クリムゾンハウス青山、アルカセントラル、明治安田生命大阪御堂筋ビル及び淀屋橋フレックスタワーの資本的支出に充当するためのものです。

(注2) 第38期の積立金の取り崩しは、大手町ファーストスクエア、平河町森タワー、楽天クリムゾンハウス青山、アルカセントラル、明治安田生命さいたま新都心ビル、明治安田生命大阪御堂筋ビル及び淀屋橋フレックスタワーの資本的支出に充当するためのものです。

(注3) 第41期の積立金の取り崩しは、長期修繕計画に連動した積立を廃止したことによるものです。なお、第42期以降は、将来における一時的な多額の資本的支出に備えるため、償却資産に対する所定の割合を目安に算出した金額を必要準備額としてリザーブすることとしました。

④ エンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係るエンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリングレポート（注1）			地震リスク調査報告書（注2）
	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（12年）	PML値（注3）
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2018年9月	（注4）	1.3%
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2020年12月	374,352千円	2.7%
楽天クリムゾンハウス青山	清水建設株式会社	2020年6月	497,836千円（注5）	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	130,372千円	1.7%
グローバル・ワン上野	日本建築検査協会株式会社	2023年8月	131,542千円	1.9%
アルカセントラル	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	984,951千円	2.2%
豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構	2024年2月	344,075千円（注6）	4.2%
品川シーサイドウエストタワー	株式会社東京建築検査機構	2022年2月	107,965千円（注6）	2.1%
横浜プラザビル	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月	333,900千円	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2022年3月	2,340,045千円（注7）	3.6%
グローバル・ワン名古屋伏見	株式会社東京建築検査機構	2022年10月	760,170千円	4.7%
土佐堀ダイビル	日本建築検査協会株式会社	2023年11月	217,433千円（注8）	2.2%
新ダイビル	日本建築検査協会株式会社	2023年11月	82,022千円（注9）	2.2%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社東京建築検査機構	2022年2月	311,130千円（注7）	0.5%
THE PEAK SAPPORO	日本建築検査協会株式会社	2022年9月	25,286千円	0.6%
ポートフォリオ全体（注10）			—	—

（注1） 個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けています。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

（注2） 当期末現在保有している個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社（応用アール・エム・エス株式会社は、2024年4月1日付で応用地質株式会社により吸収合併されました。この吸収合併による存続会社は応用地質株式会社です。）により地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

（注3） 個別物件のPML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額／建物の再調達価格）と定義されます。ただし、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率（損失総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

なお、本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

（注4） 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。

（注5） 準共有持分80%に相当する金額を記載しています。

- (注6) 準共有持分50%に相当する金額を記載しています。
- (注7) 共有持分50%に相当する金額を記載しています。
- (注8) 共有持分20%に相当する金額を記載しています。
- (注9) 共有持分5%に相当する金額を記載しています。
- (注10) 上記の15物件から大手町ファーストスクエアを除いた14物件のポートフォリオPML値は1.7%です。

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2024年3月31日現在)

物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	1,219.52	1,208.17	34	222	3.7
平河町森タワー	9,814.43	9,807.93	(注2) 14	508	8.4
楽天クリムゾンハウス青山	11,210.11	11,210.11	3	887	14.6
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,563.34	(注3) 11	210	3.5
グローバル・ワン上野	8,503.82	8,503.82	6	196	3.2
アルカセントラル	15,746.41	15,092.41	23	542	8.9
豊洲プライムスクエア	16,140.83	13,935.38	21	467	7.7
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,040.80	6	396	6.5
横浜プラザビル	14,148.34	13,960.74	20	537	8.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.52	21,472.25	42	979	16.1
グローバル・ワン名古屋伏見	15,041.74	15,041.74	1	325	5.4
土佐堀ダイビル	5,144.06	5,144.06	16	2	0.0
新ダイビル	2,108.56	2,108.56	35	1	0.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,877.09	8,439.46	15	341	5.6
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	(注4) 9	365	6.0
合計	156,310.72	151,968.87	(注5) 250	5,988	98.5

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

(注3) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しています。

(注4) 信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

(注5) 「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しています。以下、同様です。

なお、淀屋橋フレックスタワーにつきましては、2023年11月30日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりませんが、当期における不動産賃貸事業収益は88百万円、対総不動産賃貸事業収益比率は1.5%となっております。

② 稼働率推移

2024年3月末までの直近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2019年 9月末	2020年 3月末	2020年 9月末	2021年 3月末	2021年 9月末	2022年 3月末
物件数	11	11	11	11	11	11
テナント総数	208	207	203	199	191	194
総賃貸可能面積 (㎡)	132,150.00	132,161.21	132,161.21	132,174.52	131,843.76	131,843.76
稼働率 (%)	99.8	99.8	97.6	97.5	96.3	98.0

	2022年 9月末	2023年 3月末	2023年 9月末	2024年 3月末
物件数	11	12	13	15
テナント総数	191	202	207	250
総賃貸可能面積 (㎡)	131,843.76	140,553.41	153,228.11	156,310.72
稼働率 (%)	96.7	96.3	96.6	97.2

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2023年 10月末 (%)	2023年 11月末 (%)	2023年 12月末 (%)	2024年 1月末 (%)	2024年 2月末 (%)	2024年 3月末 (%)
大手町ファーストスクエア	98.7	98.7	99.1	99.1	99.1	99.1
平河町森タワー	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
楽天クリムゾンハウス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3
グローバル・ワン上野	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	95.2	92.8	92.8	92.8	95.8	95.8
豊洲プライムスクエア	83.9	83.9	83.9	86.3	86.3	86.3
品川シーサイドウエストタワー	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2
横浜プラザビル	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9
グローバル・ワン名古屋伏見	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
土佐堀ダイビル	—	—	—	—	—	100.0
新ダイビル	—	—	—	—	—	100.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1
THE PEAK SAPPORO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	96.8	96.6	96.6	96.9	97.2	97.2