

2023年3月期 決算短信(REIT)

2023年5月18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) 03-3262-1494		

有価証券報告書提出予定日 2023年6月27日 分配金支払開始予定日 2023年6月15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. 2023年3月期の運用、資産の状況 (2022年10月1日～2023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	%
2023年3月期	6,664	17.1	3,341	24.7	2,924	27.5	2,923	27.5
2022年9月期	5,691	0.6	2,679	1.3	2,293	1.7	2,292	1.7

	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
2023年3月期	円 2,935	% 2.9	% 1.4	% 43.9
2022年9月期	円 2,415	% 2.4	% 1.2	% 40.3

(注) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数(2022年9月期: 948,996口、2023年3月期: 996,131口)で除することにより、算出しています。

(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
2023年3月期	円 2,860	百万円 2,925	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.8
2022年9月期	円 2,426	百万円 2,302	円 —	百万円 —	% 100.4	% 2.4

(注1) 配当性向については、次の算式で計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 2022年9月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額9百万円を加算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) 2023年3月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額1百万円を加算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
2023年3月期	百万円 209,923	百万円 103,449	% 49.3	円 101,141
2022年9月期	百万円 198,847	百万円 95,212	% 47.9	円 100,330

(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
2023年3月期	百万円 9,342	百万円 △17,893	百万円 7,687	百万円 9,409
2022年9月期	百万円 3,163	百万円 △307	百万円 △2,309	百万円 10,272

2. 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）及び2024年3月期の運用状況の予想（2023年10月1日～2024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
2023年9月期	7,252	8.8	3,740	11.9	3,311	13.2	3,310	13.2	3,038	—
2024年3月期	7,216	△0.5	3,796	1.5	3,361	1.5	3,360	1.5	2,959	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年9月期) 3,236円、(2024年3月期) 3,285円

(注) 2023年9月期および2024年3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(2023年9月期:203百万円、2024年3月期:334百万円)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)
- ② 期末自己投資口数

2023年3月期	1,022,826 口	2022年9月期	948,996 口
2023年3月期	0 口	2022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、24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8ページ「2023年9月期(第40期)及び2024年3月期(第41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	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 注記表	18
(7) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	27
(1) 運用資産の価格等に関する情報	27
(2) 資本的支出の状況	30
(3) テナント等の概要	34

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、2023年3月期（第39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、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。

東京のオフィスの賃貸マーケットについては、グレードアップや立地改善のための移転、拡張移転による空室消化が、減床や集約により新たに発生した空室の規模を上回り、空室率は約3年ぶりに低下しましたが、新規供給が少なかった影響が大きく、オフィスの需要は未だ回復途上にあります。出社促進や離職防止のため、オフィスの環境改善を志向する企業が従前以上に増加していますが、1テナントあたりの使用面積は減少しており、空室消化が進まない要因となっています。

オフィスビルの売買マーケットは、世界的な金利上昇局面においても投資家の旺盛な投資意欲が続いており、また、Aクラスビルの物件情報は限定的であることから、物件の取得環境は依然として厳しく、売買価格は高止まりした状況が続いています。

今後については、賃貸市況、取得環境及び金融環境の変化に細心の注意を払って参ります。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

当期においては、2022年12月6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25%、譲渡価格6,750百万円）を譲渡し、2022年12月7日にTHE PEAK SAPPORO（取得価格17,000百万円）を取得しました。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2回 2023年9月25日（予定） 第3回 2024年3月25日（予定） 第4回 2024年9月25日（予定） 第5回 2024年10月23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2回 8,100百万円（予定） 第3回 8,100百万円（予定） 第4回 2,700百万円（予定） 第5回 1,350百万円（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1,108百万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。

<取得資産の概要>

物件名称	THE PEAK SAPPORO	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（登記上の建物の表示）	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1	
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	2,549.13㎡
建物（注1）	所有形態	所有権（信託受益権）
	用途	事務所・店舗
	延床面積	12,823.15㎡
	建築時期	2021年6月
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
契約締結日	2022年10月24日	
取得価格（注2）	17,000百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	

（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。

（参考情報）

2023年4月28日にグローバル・ワン名古屋伏見（旧名称：東松ビル）（取得価格17,300百万円）を取得しました。

（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、2023年3月31日現在において、オフィス12物件、取得価格の総額202,320百万円、総賃貸可能面積140,553.41㎡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、96.3%です。

C. 資金調達の概要

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、THE PEAK SAPPORO及びグローバル・ワン名古屋伏見の取得資金に充当するため、公募による新投資口（70,330口）については2022年12月5日、公募に伴う第三者割当による新投資口（3,500口）については2022年12月22日をそれぞれ払込期日として新投資口の発行を行い、2022年12月7日付で2,400百万円の借入れを行いました。

また、2023年3月31日に返済期限が到来した既存の借入金4,750百万円の返済資金に充当するため、同日付で4,750百万円の借入れを行いました。

2023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77,900百万円、投資法人債発行残高は18,700百万円です。

なお、2023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. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益6,664百万円、営業利益3,341百万円、経常利益2,924百万円、当期純利益2,923百万円を計上しました。

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、圧縮積立金の一部を取り崩すことにより、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額1百万円を加算した2,925百万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2,860円となりました。

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

2023年9月期（第40期：2023年4月1日～2023年9月30日）及び2024年3月期（第41期：2023年10月1日～2024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、次頁に記載の「2023年9月期（第40期）及び2024年3月期（第41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。

2023年9月期（第40期：2023年4月1日～2023年9月30日）

<増益要因>

- ・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（220百万円）
- ・グローバル・ワン名古屋伏見取得による不動産賃貸事業損益（223百万円）
- ・THE PEAK SAPPOROの取得による不動産賃貸事業損益（65百万円）
- ・投資口交付費の剥落（26百万円）

2024年3月期（第41期：2023年10月1日～2024年3月31日）

<増益要因>

- ・グローバル・ワン名古屋伏見取得による不動産賃貸事業損益（53百万円）

<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（11百万円）（注）
- ・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（7百万円）

（注）2023年9月期（第40期）の不動産等売却益は1,108百万円、2024年3月期（第41期）の不動産等売却益は1,096百万円です。

2023年9月期（第40期：2023年4月1日～2023年9月30日）

営業収益	7,252百万円
営業利益	3,740百万円
経常利益	3,311百万円
当期純利益	3,310百万円
1口当たり分配金	3,038円
1口当たり利益超過分配金	－円

2024年3月期（第41期：2023年10月1日～2024年3月31日）

営業収益	7,216百万円
営業利益	3,796百万円
経常利益	3,361百万円
当期純利益	3,360百万円
1口当たり分配金	2,959円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注）上記予想数値は次頁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。

2023年9月期（第40期）及び2024年3月期（第41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40期：2023年4月1日～2023年9月30日（183日） 第41期：2023年10月1日～2024年3月31日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2023年3月31日現在の保有物件12物件に2023年4月28日取得のグローバル・ワン名古屋伏見を加え、2023年9月25日と2024年3月25日に大手町ファーストスクエアの持分をそれぞれ30%ずつ譲渡したものとみなし、これらを除き2024年3月期末（2024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。 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"> 2023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。 2023年4月28日のグローバル・ワン名古屋伏見の取得及び2023年9月25日と2024年3月25日に大手町ファーストスクエアの持分をそれぞれ30%ずつ譲渡することで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 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、2023年9月期は1,108百万円、2024年3月期は1,096百万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。 グローバル・ワン名古屋伏見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、2023年9月期の営業費用にはなりません。 ただし、2024年9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2023年度税額：年間77百万円、6ヶ月換算38百万円）は、2024年9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2023年9月期649百万円、2024年3月期606百万円、公租公課は2023年9月期556百万円、2024年3月期532百万円と想定しています。 修繕費は2023年9月期134百万円、2024年3月期104百万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、2023年9月期962百万円、2024年3月期950百万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、2023年9月期676百万円、2024年3月期692百万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2023年9月期429百万円、2024年3月期434百万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"> 2023年3月31日現在、総額77,900百万円の借入れがあり、2023年9月期及び2024年3月期に返済期限が到来する借入金については、大手町の売却資金によって返済予定のブリッジローンの残高2,400百万円を除き、全額借換えを行うことを前提としています。 2023年4月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額17,000百万円の借入れを行っています。そのうち、2023年9月期に返済期限が到来する4,600百万円及び2024年3月期に返済期限が到来する6,900百万円については、大手町の売却資金による返済を予定しています。 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。 2023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3月期末（2024年3月31日）まで投資法人債発行残高に変動がない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。 2023年9月期及び2024年3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2回目決済（30%）及び3回目決済（30%）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203百万円と334百万円をそれぞれ積み立てることを見込んでいます。
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（2022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 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,071,138	6,574,400
信託現金及び信託預金	9,835,748	10,208,646
営業未収入金	131,491	132,016
前払費用	572,569	498,385
未収消費税等	—	308,162
預け金	44	44
立替金	—	321
流動資産合計	17,610,993	17,721,976
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,424,859	2,505,597
減価償却累計額	△367,987	△403,942
建物(純額)	2,056,871	2,101,655
構築物	2,403	2,403
減価償却累計額	△1,496	△1,636
構築物(純額)	907	767
機械及び装置	7,098	8,604
減価償却累計額	△1,367	△1,642
機械及び装置(純額)	5,731	6,961
工具、器具及び備品	4,333	4,333
減価償却累計額	△939	△1,086
工具、器具及び備品(純額)	3,394	3,246
土地	7,438,106	7,438,106
建設仮勘定	255	2,589
信託建物	62,307,206	66,174,113
減価償却累計額	△19,564,939	△19,757,300
信託建物(純額)	42,742,266	46,416,812
信託構築物	960,524	1,000,309
減価償却累計額	△374,786	△388,761
信託構築物(純額)	585,737	611,547
信託機械及び装置	621,112	640,617
減価償却累計額	△511,188	△517,315
信託機械及び装置(純額)	109,923	123,302
信託工具、器具及び備品	265,803	260,220
減価償却累計額	△192,962	△188,325
信託工具、器具及び備品(純額)	72,840	71,894
信託土地	127,772,988	135,014,439
信託建設仮勘定	11,802	4,716
有形固定資産合計	180,800,825	191,796,040
無形固定資産		
その他	2,366	1,561
信託その他無形固定資産	117	85
無形固定資産合計	2,484	1,647

(単位：千円)

	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	327,192	305,637
長期前払消費税等	3,477	4,748
繰延税金資産	13	13
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	340,683	320,399
固定資産合計	181,143,993	192,118,086
繰延資産		
投資法人債発行費	92,875	83,478
繰延資産合計	92,875	83,478
資産合計	198,847,862	209,923,541
負債の部		
流動負債		
営業未払金	342,299	556,430
短期借入金	—	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	10,750,000	16,500,000
未払金	867	1,009
未払費用	145,137	183,272
未払法人税等	866	868
未払消費税等	145,609	—
前受金	758,161	727,546
預り金	33	564
未払分配金	5,603	5,783
流動負債合計	12,148,578	20,375,475
固定負債		
投資法人債	18,700,000	18,700,000
長期借入金	64,750,000	59,000,000
預り敷金及び保証金	510,945	515,244
信託預り敷金及び保証金	7,525,504	7,882,893
固定負債合計	91,486,450	86,098,138
負債合計	103,635,028	106,473,614
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,900,830	102,516,247
出資総額控除額	△2,499,725	△2,499,725
出資総額(純額)	92,401,105	100,016,522
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	519,010	509,463
任意積立金合計	519,010	509,463
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,717	2,923,940
剰余金合計	2,811,728	3,433,404
投資主資本合計	95,212,833	103,449,926
純資産合計	※1 95,212,833	※1 103,449,926
負債純資産合計	198,847,862	209,923,541

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,691,559	※1 5,768,682
その他貸貸事業収入	※1 436	※1 7,616
不動産等売却益	—	※2 888,336
営業収益合計	5,691,995	6,664,634
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,467,000	※1 2,702,161
資産運用報酬	418,944	452,209
役員報酬	7,902	7,902
資産保管手数料	24,543	24,411
一般事務委託手数料	52,613	55,005
会計監査人報酬	10,500	10,800
その他営業費用	31,296	70,420
営業費用合計	3,012,801	3,322,911
営業利益	2,679,194	3,341,723
営業外収益		
受取利息	129	86
未払分配金除斥益	807	643
営業外収益合計	936	730
営業外費用		
支払利息	250,634	250,850
投資法人債利息	48,902	52,382
投資法人債発行費償却	9,541	9,397
投資口交付費	—	26,787
融資関連費用	76,789	77,575
その他	664	638
営業外費用合計	386,531	417,631
経常利益	2,293,599	2,924,822
税引前当期純利益	2,293,599	2,924,822
法人税、住民税及び事業税	885	881
法人税等調整額	△3	0
法人税等合計	881	882
当期純利益	2,292,717	2,923,940
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,292,717	2,923,940

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年4月1日 至 2022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	94,900,830	△2,499,725	92,401,105	552,088	552,088
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△33,077	△33,077
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	△33,077	△33,077
当期末残高	94,900,830	△2,499,725	92,401,105	519,010	519,010

	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	2,254,951	2,807,040	95,208,145	95,208,145
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	33,077	—	—	—
剰余金の配当	△2,288,029	△2,288,029	△2,288,029	△2,288,029
当期純利益	2,292,717	2,292,717	2,292,717	2,292,717
当期変動額合計	37,765	4,687	4,687	4,687
当期末残高	2,292,717	2,811,728	95,212,833	95,212,833

当期（自 2022年10月1日 至 2023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	94,900,830	△2,499,725	92,401,105	519,010	519,010
当期変動額					
新投資口の発行	7,615,416		7,615,416		
圧縮積立金の取崩				△9,547	△9,547
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	7,615,416	—	7,615,416	△9,547	△9,547
当期末残高	102,516,247	△2,499,725	100,016,522	509,463	509,463

	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	2,292,717	2,811,728	95,212,833	95,212,833
当期変動額				
新投資口の発行		—	7,615,416	7,615,416
圧縮積立金の取崩	9,547	—	—	—
剰余金の配当	△2,302,264	△2,302,264	△2,302,264	△2,302,264
当期純利益	2,923,940	2,923,940	2,923,940	2,923,940
当期変動額合計	631,223	621,676	8,237,093	8,237,093
当期末残高	2,923,940	3,433,404	103,449,926	103,449,926

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
I 当期末処分利益	2,292,717,285円	2,923,940,564円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	9,547,011円	1,341,796円
III 分配金の額	2,302,264,296円	2,925,282,360円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,426円)	(2,860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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数948,996口の整数倍の最大値となる2,302,264,296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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で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2,925,282,360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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023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	2,293,599	2,924,822
減価償却費	854,872	902,351
固定資産除却損	209	257
投資法人債発行費償却	9,541	9,397
投資口交付費	—	26,787
受取利息	△129	△86
支払利息	299,536	303,232
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△40,589	21,785
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)	29,698	37,412
未払費用の増減額 (△は減少)	2,247	37,997
未払消費税等の増減額 (△は減少)	33,483	△145,609
前受金の増減額 (△は減少)	31,808	△30,615
預り金の増減額 (△は減少)	21	531
前払費用の増減額 (△は増加)	△48,880	74,184
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,102	21,554
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	993	△1,270
信託有形固定資産の売却による減少額	—	5,767,472
信託無形固定資産の売却による減少額	—	28
その他	△3,825	4,731
小計	3,463,690	9,646,803
利息の受取額	129	86
利息の支払額	△299,579	△303,095
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△794	△879
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,163,446	9,342,915
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	△57,097	△27,497
信託有形固定資産の取得による支出	△250,272	△17,465,826
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	143,527	762,031
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△192,428	△422,653
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)	192,428	422,653
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)	△143,527	△1,162,031
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,370	△17,893,323
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	—	2,400,000
長期借入れによる収入	5,000,000	4,750,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△4,750,000
投資法人債の発行による収入	2,977,607	—
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
投資口の発行による収入	—	7,588,629
分配金の支払額	△2,287,409	△2,301,440
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,309,801	7,687,188
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	546,273	△863,219
現金及び現金同等物の期首残高	9,726,001	10,272,275
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,272,275	※1 9,409,056

(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 11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>(1) 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>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</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、前期は該当ありません。当期は2,552千円です。</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>

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<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. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2022年9月30日)	当期 (2023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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	4,634,822	4,743,118
(共益費)	570,418	534,598
(水道光熱費収入)	359,205	358,963
(駐車場収入)	103,971	107,783
(付帯収入)	23,141	24,218
計	5,691,559	5,768,682
その他賃貸事業収入		
(テナント退去に伴う収入)	—	5,254
(その他雑収入)	436	2,362
計	436	7,616
不動産賃貸事業収益合計	5,691,995	5,776,298
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	599,170	628,441
(水道光熱費)	365,819	459,600
(公租公課)	550,126	542,282
(保険料)	11,892	12,603
(修繕費)	80,033	143,499
(減価償却費)	854,872	902,351
(固定資産除却損)	209	257
(その他賃貸事業費用)	4,875	13,125
不動産賃貸事業費用合計	2,467,000	2,702,161
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,224,994	3,074,137

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
		大手町ファーストスクエア (準共有持分25%)
不動産等売却収入	—	6,750,000
不動産等売却原価	—	5,767,501
その他売却費用	—	94,162
不動産等売却益	—	888,336

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023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	948,996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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	7,071,138	6,574,400
信託現金及び信託預金	9,835,748	10,208,646
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△6,634,612	△7,373,989
現金及び現金同等物	10,272,275	9,409,056

(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。

(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 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 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	359,205	359,205
その他	—	5,332,789
合計	359,205	5,691,995

当期 (自 2022年10月1日 至 2023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	6,750,000	888,336 (注2)
水道光熱費収入	358,963	358,963
その他	—	5,417,335
合計	7,108,963	6,664,634

(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

当期(自 2022年10月1日 至 2023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)	107,257
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	99,105
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日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年3月期に収益を認識しました。2023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20,250,000千円であり、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、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2回目は2023年9月期(第40期)に、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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)及び当期(自 2022年10月1日 至 2023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 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
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 2022年10月1日 至 2023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
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。

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	181,369,421	180,800,943
期中増減額	△568,478	10,992,592
期末残高	180,800,943	191,793,535
期末時価	218,780,000	231,450,000

(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) 前期の期中減少額の主な要因は、減価償却です。当期の期中増減額のうち、主な増加額はTHE PEAK SAPPORO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。

(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（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又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。なお、当期末の時価のうち、大手町ファーストスクエアについては、2022年10月24日付の売買契約における第2回から第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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
1口当たり純資産額	100,330円	101,141円
1口当たり当期純利益	2,415円	2,935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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益 (千円)	2,292,717	2,923,940
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)	2,292,717	2,923,940
期中平均投資口数 (口)	948,996	996,131

(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

(2023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	9,550	4.5
信託不動産	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3)	76,249	36.3
			その他東京都内23区	48,335	23.0
			東京周辺都市部	34,351	16.4
			その他3大都市圏	6,260	3.0
			3大都市圏以外の政令指定都市	17,045	8.1
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	18,130	8.6
資産合計(注4)			—	209,923 (191,793)	100.0 (91.4)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注5)
負債総額	106,473	50.7
純資産総額	103,449	49.3
資産総額	209,923	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) 「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4) 「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。

(注5) 「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、2023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	17,621	8.7%	39.2%	17,439	18,750
	2	平河町森タワー	信託 不動産	18,200	9.0%		16,814	24,200
	3	楽天クリムゾンハウス 青山	信託 不動産	35,000	17.3%		34,200	37,400
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託 不動産	8,423	4.2%		7,795	11,100
その他 東京都内 23区	5	アルカセントラル	信託 不動産	15,391	7.6%	23.9%	15,900	18,000
	6	豊洲プライムスクエア	信託 不動産	21,000	10.4%		20,637	24,700
	7	品川シーサイド ウエストタワー	信託 不動産	12,000	5.9%		11,797	13,350
東京 周辺 都市部	8	横浜プラザビル	信託 不動産	17,950	8.9%	20.1%	16,473	22,100
	9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	信託 不動産	22,700	11.2%		17,878	23,600
その他 3大 都市圏	10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	4.5%	8.4%	9,550	11,300
	11	淀屋橋 フレックスタワー	信託 不動産	7,834	3.9%		6,260	8,350
3大 都市圏 以外の 政令指定 都市	12	THE PEAK SAPPORO	信託 不動産	17,000	8.4%	8.4%	17,045	17,100
計			—	202,320	100.0%	100.0%	191,793	229,950

(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（25%）相当額を控除した金額を記載しています。

(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又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「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、淀屋橋フレックスタワー

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

(注4) 2023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、2023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と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
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年度上期)	2023年6月	2,683	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	2023年9月	21,600	—	—
	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)	2024年3月	75,756	—	—
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	2023年10月	10,257	—	—
	中央監視設備更新工事	2023年11月	21,056	—	—
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	エレベーターホール空調設置工事	2023年6月	18,600	—	—
	冷却塔主要部品更新工事 (第1期)	2023年6月	42,500	—	—
	自動火災報知設備更新工事 (第1期)	2023年9月	37,000	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	2023年9月	39,600	—	—
	自動火災報知設備更新工事 (第2期)	2024年3月	27,050	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第3期)	2024年3月	33,180	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	共用部OAフロア更新工事	2023年9月	21,350	—	—
	専用部照明器具LED化工事	2024年2月	13,896	—	—
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	専用部照明器具LED化工事	2023年5月	15,000	—	—
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1期)	2023年5月	10,391	—	—
	自動火災報知設備更新工事	2024年3月	20,000	—	—
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)	専用部事務所化工事	2023年7月	83,050	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第1期)	2023年8月	32,600	—	—
	機械駐車設備部品更新工事	2024年2月	13,250	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	2024年2月	41,100	—	—
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2期)	2023年9月	35,100	—	—
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	専用部照明器具LED化工事 (第3期)	2023年9月	25,000	—	—

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
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	屋上鉄部塗装更新工事	2023年8月	16,000	—	—
	非常用エレベーター更新工事(第1期)	2023年9月	45,000	—	—
	非常用エレベーター更新工事(第2期)	2023年10月	45,000	—	—

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576,834千円であり、当期費用に区分された修繕費143,499千円と合わせ、合計720,334千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(2022年度下期)	自 2022年10月 至 2023年3月	119,008
	専用部照明器具LED化工事	自 2022年10月 至 2022年12月	19,314
平河町森タワー (東京都千代田区)	テナント入居対応工事①	自 2022年10月 至 2022年11月	13,407
	テナント入居対応工事②	自 2022年12月 至 2023年1月	13,085
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	特別高圧受変電設備部品更新工事	自 2023年2月 至 2023年3月	17,263
	中央監視設備更新工事(第6期)	自 2022年10月 至 2023年3月	13,700
	専用部照明器具LED化工事(第1期)	自 2022年12月 至 2023年3月	26,043
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1月 至 2023年3月	12,013
	共用部リニューアル工事(第2期)②	自 2022年10月 至 2023年3月	51,954
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	専用部照明器具LED化工事(第3期)	自 2022年10月 至 2023年1月	12,771
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(第2期)	自 2023年2月 至 2023年3月	14,738
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1期)	自 2022年10月 至 2022年12月	25,992
	自動火災報知設備更新工事	自 2022年10月 至 2023年3月	38,280
	直流電源装置更新工事	自 2022年10月 至 2023年3月	16,465
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	専用部照明器具LED化工事(第2期)	自 2022年10月 至 2022年12月	26,315
その他の資本的支出			156,478
合計			576,834

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35期 (千円) (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	第36期 (千円) (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	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)
当期首積立金残高	2,358,391	2,622,594	2,807,903	2,877,212	2,499,206
当期積立額	264,203	269,309	269,309	271,994	271,619
当期積立金取崩額	—	84,000	200,000	650,000	—
次期繰越額	2,622,594	2,807,903	2,877,212	2,499,206	2,770,825

(注1) 第36期の積立金取り崩しは、アルカセントラルの共用部リニューアル工事及び専有部LED化工事の支払に充当するためのものです。

(注2) 第37期の積立金取り崩しは、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3) 第38期の積立金取り崩しは、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。

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	622,295千円	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上ディール株式会社	2022年10月	130,372千円	1.7%
アルカセントラル	東京海上ディール株式会社	2019年3月	735,248千円	2.2%
豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構	2019年2月	212,670千円 （注5）	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5）	2.1%
横浜プラザビル	東京海上ディール株式会社	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6）	3.6%
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6）	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2022年10月	259,699千円	5.4%
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7）			—	—

（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50%に相当する金額を記載しています。

（注6） 共有持分50%に相当する金額を記載しています。

（注7） 上記の12物件から大手町ファーストスクエアを除いた11物件に、2023年4月28日に取得したグローバル・ワン名古屋伏見を加えた、合計12物件のポートフォリオPML値は1.8%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

(2023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	6,097.71	5,815.88	30	410	7.1
平河町森タワー	9,814.43	9,484.87	(注2) 14	481	8.3
楽天クリムゾンハウス青山	14,012.64	14,012.64	3	888	15.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,430.12	(注3) 10	225	3.9
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	24	571	9.9
豊洲プライムスクエア	16,140.83	12,773.34	20	458	7.9
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,040.80	6	407	7.1
横浜プラザビル	14,148.34	14,054.54	20	528	9.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.52	21,472.25	42	952	16.5
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,804.96	8,683.72	14	345	6.0
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	268	4.6
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	(注4) 9	237	4.1
合計	140,553.41	135,386.95	(注5) 202	5,776	100.0

(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。

② 稼働率推移

2023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。

	2018年 9月末	2019年 3月末	2019年 9月末	2020年 3月末	2020年 9月末	2021年 3月末
物件数	11	11	11	11	11	11
テナント総数	190	193	208	207	203	199
総賃貸可能面積 (㎡)	123,878.08	123,897.35	132,150.00	132,161.21	132,161.21	132,174.52
稼働率 (%)	98.8	99.7	99.8	99.8	97.6	97.5

	2021年 9月末	2022年 3月末	2022年 9月末	2023年 3月末
物件数	11	11	11	12
テナント総数	191	194	191	202
総賃貸可能面積 (㎡)	131,843.76	131,843.76	131,843.76	140,553.41
稼働率 (%)	96.3	98.0	96.7	96.3

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	2022年 10月末 (%)	2022年 11月末 (%)	2022年 12月末 (%)	2023年 1月末 (%)	2023年 2月末 (%)	2023年 3月末 (%)
大手町ファーストスクエア	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	95.4
平河町森タワー	83.8	83.8	88.2	88.2	96.6	96.6
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	100.0	100.0	87.0	87.0	87.0	87.0
アルカセントラル	100.0	100.0	96.4	96.4	100.0	100.0
豊洲プライムスクエア	90.8	90.8	72.3	72.3	74.5	79.1
品川シーサイドドウェストタワー	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2
横浜プラザビル	100.0	100.0	90.1	97.4	99.3	99.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.3	96.8	97.3	97.0	97.0	98.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
THE PEAK SAPPORO	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	96.9	96.8	93.5	94.2	95.6	96.3