

2019年9月期 決算短信(REIT)

2019年11月14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)	古城 謙治
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 2019年12月26日 分配金支払開始予定日 2019年12月13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. 2019年9月期の運用、資産の状況 (2019年4月1日～2019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	%
2019年9月期	6,194	18.6	3,062	29.0	2,607	34.2	2,606	34.2
2019年3月期	5,224	0.4	2,373	2.3	1,943	2.7	1,941	2.6

	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
2019年9月期	円 2,729	% 2.8	% 1.3	% 42.1
2019年3月期	円 2,192	% 2.2	% 1.0	% 37.2

(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(2019年3月期: 885,684口、2019年9月期: 955,072口)で除することにより、算出しております。

(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
2019年9月期	円 2,440	百万円 2,346	円 —	百万円 —	% 90.0	% 2.5
2019年3月期	円 2,192	百万円 1,941	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.2

(注) 配当性向については、次の算式で計算しております。

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

なお、2019年9月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額260百万円を控除した金額を発行済投資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
2019年9月期	百万円 201,445	百万円 96,800	% 48.1	円 100,635
2019年3月期	百万円 191,231	百万円 87,176	% 45.6	円 98,428

(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
2019年9月期	百万円 14,961	百万円 △21,315	百万円 6,988	百万円 9,141
2019年3月期	百万円 2,772	百万円 △465	百万円 △1,891	百万円 8,507

2. 2020年3月期の運用状況の予想（2019年10月1日～2020年3月31日）及び2020年9月期の運用状況の予想（2020年4月1日～2020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
2020年3月期	5,849	△5.6	2,654	△13.3	2,247	△13.8	2,246	△13.8	2,335	—
2020年9月期	5,683	△2.8	2,699	1.7	2,300	2.4	2,299	2.4	2,390	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年3月期) 2,335円、(2020年9月期) 2,390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)
- ② 期末自己投資口数

2019年9月期	961,884 口	2019年3月期	885,684 口
2019年9月期	0 口	2019年3月期	0 口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」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9ページ「2020年3月期（第33期）及び2020年9月期（第34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。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
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	27
3. 参考情報	29
(1) 運用資産の価格等に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	32
(3) テナント等の概要	36
(4) 主要な不動産の物件に関する情報	38
(5) 主要テナントに関する情報	39

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、2019年9月期（第32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、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、輸出や生産の一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

オフィスビルの賃貸マーケットは、好調な企業業績を背景に、拡張・立地改善のための前向きな移転の動きや館内増床等の需要が続いており、新築ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んだことから、タイトな需給バランスが継続しました。

オフィスビルの売買マーケットは、良好な資金調達環境が継続する中、国内外の投資家の旺盛な投資意欲が続いており、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、物件の取得競争に過熱感が見られ、売買価格は高止まりした状況が続いています。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人の前期までの資産の取得・譲渡における実績は、以下のとおりです。

第1期 (2004年3月期)	
2003年9月26日	スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの3物件(取得価格の総額39,753百万円)を取得
2003年12月25日	大手町ファーストスクエア(区分所有権、専有面積割合約9.1%、取得価格23,495百万円)を取得
第3期 (2005年3月期)	
2004年10月1日	近鉄大森ビルを譲渡
2005年3月29日	銀座ファーストビル(区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価格12,282百万円)を取得
第5期 (2006年3月期)	
2005年10月21日	TK南青山ビル(取得価格35,000百万円)を取得
第8期 (2007年9月期)	
2007年4月25日	明治安田生命さいたま新都心ビル(共有持分50%、取得価格22,700百万円)を取得
第9期 (2008年3月期)	
2007年10月2日	スフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡
2008年1月31日	淀屋橋フレックスタワー(取得価格7,834百万円)を取得
第15期 (2011年3月期)	
2011年3月1日	平河町森タワー(区分所有権、持分割割合約26.2%、取得価格18,200百万円)を取得
第19期 (2013年3月期)	
2012年11月20日	アークヒルズ 仙石山森タワー(区分所有権、持分割割合約5.6%、取得価格8,423百万円)を取得
第21期 (2014年3月期)	
2013年12月20日	スフィアタワー天王洲を譲渡
2014年3月27日	近鉄新名古屋ビルの一部(共有持分67%)を譲渡
2014年3月28日	アルカセントラル(区分所有権、持分割割合約56.1%、取得価格15,031百万円)を取得
第22期 (2014年9月期)	
2014年5月30日	アルカセントラル(区分所有権、持分割割合約1.7%、取得価格360百万円)を追加取得
2014年8月1日	横浜プラザビル(所有権、取得価格17,950百万円)を取得
第23期 (2015年3月期)	
2014年10月9日	近鉄新名古屋ビルの残り持分(共有持分33%)を譲渡
第27期 (2017年3月期)	
2017年3月24日	品川シーサイドウエストタワー(信託受益権の準共有持分50%、取得価格12,000百万円)及び明治安田生命大阪御堂筋ビル(共有持分50%、取得価格9,200百万円)を取得

当期においては、2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエア(信託受益権の準共有持分50%、取得価格21,000百万円)を取得し、同日に銀座ファーストビルを譲渡いたしました。概要は以下のとおりです。

<取得資産の概要>

物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分50%）	
所在地	（住居表示）東京都江東区豊洲五丁目6番36号 （地番）東京都江東区豊洲五丁目7番1	
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）
	面積	10,255.07㎡（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50%）
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積41,741.18㎡
	建築時期	2010年8月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
契約締結日	2019年4月1日	
取得価格（注2）	21,000百万円	
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おります。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しております。

（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おります。

<譲渡の概要>

物件名称	銀座ファーストビル
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目10番6号
土地面積（注1）	1,404.64㎡（注2）
延床面積（注1）	一棟全体の延床面積12,479.45㎡ 対象専有面積9,856.20㎡
譲渡価格（注3）	12,600百万円
損益に及ぼす重要な影響	2019年9月期に営業収益として不動産等売却益約658百万円を計上しました。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	2019年4月1日
譲渡先	芙蓉総合リース株式会社

（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おります。

（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100,000分の95,518の共有持分を有しております。

（注3）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おります。

(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、2019年9月30日現在において、オフィス11物件、取得価格の総額191,194百万円、総賃貸可能面積132,150.00㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.8%です。

2019年9月末までの直近1年間における賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント 総数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
2018年10月末	11	191	123,890.49	98.9
11月末	11	191	123,890.49	98.9
12月末	11	190	123,890.49	98.8
2019年1月末	11	191	(注3) 123,897.35	99.2
2月末	11	193	123,897.35	99.7
3月末	11	193	123,897.35	99.7
4月末	11	207	(注4) 132,150.01	99.7
5月末	11	207	132,150.01	99.7
6月末	11	207	132,150.01	99.7
7月末	11	208	(注5) 132,150.00	99.8
8月末	11	208	132,150.00	99.8
9月末	11	208	132,150.00	99.8

(注1) 「テナント総数」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おります。

(注2) 「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいいます。

(注3) アークヒルズ 仙石山森タワーにおいて、共用廊下の一部を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が6.86㎡増加しております。

(注4) 大手町ファーストスクエアにおいて地下1階の店舗区画を賃貸区画から除外し、また、銀座ファーストビルを譲渡した一方、ヒューリック豊洲プライムスクエアを取得したことに伴い、総賃貸可能面積が8,252.66㎡増加しております。

(注5) 明治安田生命さいたま新都心ビルにおいて、テナントとの再契約に伴い賃貸面積の再算定を行った結果、総賃貸可能面積が0.01㎡減少しております。

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おります。

当期においては、2019年4月に取得した新たな特定資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口（72,500口）については2019年4月16日、第三者割当による新投資口（3,700口）については2019年5月14日を払込期日として、新投資口の発行を行いました。

また、2019年9月30日に返済期限の到来した、既存の借入金13,500百万円の返済資金に充当するため、同日付で13,500百万円の借入れを行いました。

2019年9月30日現在の出資総額（純額）は93,901百万円、発行済投資口の総口数は961,884口、借入金残高は75,500百万円、投資法人債残高は19,000百万円です。

なお、2019年9月30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6,194百万円、営業利益3,062百万円、経常利益2,607百万円、当期純利益2,606百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、銀座ファーストビルの譲渡による売却益の一部（260百万円）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961,884口の整数倍の最大値となる2,346,996,960円を利益分配金として分配することといたしました。投資口1口当たりの分配金は2,440円となります。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（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65条の7）の適用によるものです。また、租税特別措置法第67条の15の適用により、上記利益分配金は全額が損金に算入されます。

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21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) 「近」「新」「大」を重視し、マーケットにおける優位性を持った競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人では、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。このような不動産は相対的にテナントに選ばれ続ける優位性を持ち、魅力ある不動産であると本投資法人は考えており、そのための要素として、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の3要素を重視した上で、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

(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る厳選投資スタンス

上記のとおり、本投資法人は優良不動産に厳選投資を行いますが、優良不動産への投資機会は希少であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではなく、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないおそれがあると本投資法人は考えています。そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面があるものと想定されます。本投資法人では成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような不動産への投資を行うことがないよう細心の注意を払い、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、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産の特性及びポートフォリオの状況等を総合的に検討し、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、当該不動産の売却を行う場合もあります。

(ハ) 高稼働率の維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、同時に管理品質の維持とコスト削減のバランスに配慮

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。同時にテナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

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

2020年3月期（第33期：2019年10月1日～2020年3月31日）及び2020年9月期（第34期：2020年4月1日～2020年9月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。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「2020年3月期（第33期）及び2020年9月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2020年3月期（第33期：2019年10月1日～2020年3月31日）

営業収益	5,849百万円
営業利益	2,654百万円
経常利益	2,247百万円
当期純利益	2,246百万円
1口当たり分配金	2,335円
1口当たり利益超過分配金	－円

2020年9月期（第34期：2020年4月1日～2020年9月30日）

営業収益	5,683百万円
営業利益	2,699百万円
経常利益	2,300百万円
当期純利益	2,299百万円
1口当たり分配金	2,390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。

2020年3月期（第33期）及び2020年9月期（第34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33期：2019年10月1日～2020年3月31日（183日） 第34期：2020年4月1日～2020年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、2019年9月30日現在の保有物件11物件のみを保有し、2020年9月期末（2020年9月30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おります。 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"> 2019年9月30日現在の発行済投資口の総口数961,884口を前提としております。 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口の総口数961,884口を前提として算出しております。
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、算出しております。 2020年3月期の営業収益のうち、TK南青山ビルで原状回復工事費相当額収入を約289百万円見込んでおります。
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しております。 ヒューリック豊洲プライムスクエア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、2020年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2020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2019年度税額：年間約56百万円、6ヶ月換算約28百万円）は、2020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2020年3月期は約580百万円、2020年9月期は約579百万円、公租公課は2020年3月期は約494百万円、2020年9月期は約535百万円と想定しております。 修繕費は2020年3月期は約255百万円、2020年9月期は約106百万円を想定しておりますが、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。なお、2020年3月期の修繕費には、TK南青山ビルの空調工事費及び原状回復工事費約109百万円を含んでいます。 固定資産除却損として、2020年3月期にTK南青山ビルの内装及び空調設備等撤去で約148百万円を見込んでおります。 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、2020年3月期は約841百万円、2020年9月期は約856百万円と想定しております。 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、2020年3月期は約560百万円、2020年9月期は約558百万円を想定しております。
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2020年3月期は約407百万円、2020年9月期は約399百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 2019年9月30日現在、総額75,500百万円の借入れがあり、2020年3月期及び2020年9月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としております。 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。 2019年9月30日現在、総額19,000百万円の投資法人債発行残高があり、2020年9月期末（2020年9月30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おります。
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おります。 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。

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おります。 ・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おります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,465,805	6,576,310
信託現金及び信託預金	9,962,066	11,140,947
営業未収入金	137,109	107,136
前払費用	524,476	588,664
未収消費税等	—	186,426
預け金	24	44
未収収益	117	120
立替金	70	160
仮払金	507	—
流動資産合計	17,090,178	18,599,810
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,194,750	2,198,021
減価償却累計額	△128,249	△159,970
建物(純額)	2,066,501	2,038,051
構築物	1,711	2,403
減価償却累計額	△512	△653
構築物(純額)	1,198	1,750
機械及び装置	3,546	3,546
減価償却累計額	△140	△261
機械及び装置(純額)	3,405	3,284
工具、器具及び備品	3,728	3,728
減価償却累計額	△21	△147
工具、器具及び備品(純額)	3,707	3,580
土地	7,438,106	7,438,106
建設仮勘定	2,710	—
信託建物	58,764,219	59,118,172
減価償却累計額	△15,599,855	△14,970,976
信託建物(純額)	43,164,364	44,147,195
信託構築物	976,130	955,252
減価償却累計額	△299,940	△276,208
信託構築物(純額)	676,190	679,043
信託機械及び装置	611,721	541,245
減価償却累計額	△511,308	△463,786
信託機械及び装置(純額)	100,413	77,458
信託工具、器具及び備品	205,926	201,923
減価償却累計額	△142,437	△145,333
信託工具、器具及び備品(純額)	63,488	56,589
信託土地	120,070,024	127,772,988
信託建設仮勘定	8,958	8,253
有形固定資産合計	173,599,070	182,226,303
無形固定資産		
その他	7,065	7,191
信託その他無形固定資産	246	144
無形固定資産合計	7,312	7,336

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
長期前払費用	313,531	418,503
長期前払消費税等	560	9,625
繰延税金資産	25	0
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	110,902	83,967
投資その他の資産合計	435,018	522,096
固定資産合計	174,041,400	182,755,736
繰延資産		
投資法人債発行費	100,210	90,041
繰延資産合計	100,210	90,041
資産合計	191,231,789	201,445,588
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,400	379,135
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	11,500,000
未払金	1,931	30,483
未払費用	125,657	160,352
未払法人税等	1,073	561
未払消費税等	107,690	—
前受金	638,334	602,583
預り金	0	24
未払分配金	5,745	5,899
流動負債合計	23,709,832	12,679,040
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	53,000,000	64,000,000
預り敷金及び保証金	415,571	418,703
信託預り敷金及び保証金	7,929,923	8,547,713
固定負債合計	80,345,495	91,966,417
負債合計	104,055,328	104,645,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,942,682	94,900,830
出資総額控除額	△999,786	△999,786
出資総額(純額)	84,942,896	93,901,044
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	291,610	291,610
任意積立金合計	291,610	291,610
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,941,954	2,607,475
剰余金合計	2,233,565	2,899,085
投資主資本合計	87,176,461	96,800,130
純資産合計	※1 87,176,461	※1 96,800,130
負債純資産合計	191,231,789	201,445,588

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,223,889	※1 5,532,519
その他貸貸事業収入	※1 782	※1 3,085
不動産等売却益	—	※2 658,692
営業収益合計	5,224,672	6,194,297
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,345,807	※1 2,548,268
資産運用報酬	388,393	424,088
役員報酬	6,318	6,318
資産保管手数料	23,564	23,744
一般事務委託手数料	49,142	50,319
会計監査人報酬	10,000	11,100
その他営業費用	28,206	67,828
営業費用合計	2,851,432	3,131,666
営業利益	2,373,239	3,062,630
営業外収益		
受取利息	325	331
未払分配金除斥益	522	419
営業外収益合計	848	750
営業外費用		
支払利息	291,542	286,505
投資法人債利息	49,495	49,302
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	—	29,003
融資関連費用	79,212	80,179
その他	641	643
営業外費用合計	431,061	455,805
経常利益	1,943,026	2,607,575
税引前当期純利益	1,943,026	2,607,575
法人税、住民税及び事業税	1,123	611
法人税等調整額	△12	24
法人税等合計	1,110	636
当期純利益	1,941,916	2,606,939
前期繰越利益	38	535
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,941,954	2,607,475

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年10月1日 至 2019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	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	—	—
当期末残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610

	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	1,891,859	2,183,470	87,126,366	87,126,366
当期変動額				
剰余金の配当	△1,891,821	△1,891,821	△1,891,821	△1,891,821
当期純利益	1,941,916	1,941,916	1,941,916	1,941,916
当期変動額合計	50,095	50,095	50,095	50,095
当期末残高	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461

当期（自 2019年4月1日 至 2019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	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
新投資口の発行	8,958,148		8,958,148		
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	8,958,148	—	8,958,148	—	—
当期末残高	94,900,830	△999,786	93,901,044	291,610	291,610

	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	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461
当期変動額				
新投資口の発行		—	8,958,148	8,958,148
剰余金の配当	△1,941,419	△1,941,419	△1,941,419	△1,941,419
当期純利益	2,606,939	2,606,939	2,606,939	2,606,939
当期変動額合計	665,520	665,520	9,623,668	9,623,668
当期末残高	2,607,475	2,899,085	96,800,130	96,800,130

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
I 当期未処分利益	1,941,954,684円	2,607,475,113円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,941,419,328円 (2,192円)	2,346,996,960円 (2,440円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—円	260,478,153円
IV 次期繰越利益	535,356円	—円

分配金の額の算出方法	<p>本規約第27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おります。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数885,684口の整数倍の最大値となる1,941,419,328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、本規約第27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27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おります。かかる方針により、当期未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961,884口の整数倍の最大値となる2,346,996,960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、本規約第27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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019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	1,943,026	2,607,575
減価償却費	802,731	845,207
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	—	29,003
受取利息	△325	△331
支払利息	341,037	335,808
営業未収入金の増減額 (△は増加)	11,870	△4,535
預け金の増減額 (△は増加)	—	△20
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△186,426
営業未払金の増減額 (△は減少)	△34,559	27,292
未払費用の増減額 (△は減少)	2,737	37,922
未払消費税等の増減額 (△は減少)	22,988	△107,690
前受金の増減額 (△は減少)	△13,663	△35,751
預り金の増減額 (△は減少)	0	24
前払費用の増減額 (△は増加)	33,518	△64,188
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△4,635	△104,972
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	471	△9,065
信託有形固定資産の売却による減少額	—	11,876,871
信託無形固定資産の売却による減少額	—	93
その他	△1,130	44,396
小計	3,114,236	15,301,385
利息の受取額	326	328
利息の支払額	△341,018	△339,035
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△870	△1,123
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,772,673	14,961,555
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	△5,166	△21,586
信託有形固定資産の取得による支出	△453,385	△21,293,412
無形固定資産の取得による支出	△7,185	△900
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	802,491	1,206,480
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△198,624	△551,049
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)	198,624	551,049
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)	△802,491	△1,206,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	△465,736	△21,315,898
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,000,000	13,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△13,500,000
投資口の発行による収入	—	8,929,144
分配金の支払額	△1,891,090	△1,940,845
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,891,090	6,988,299
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	415,846	633,955
現金及び現金同等物の期首残高	8,091,314	8,507,160
現金及び現金同等物の期末残高	8,507,160	9,141,115

(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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>2年～76年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置・ 信託機械及び装置</td> <td>3年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	3年～16年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2年～15年
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	3年～16年								
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2年～15年								
<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おります。</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>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おります。 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おります。 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41,235千円です。</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り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おります。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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おります。 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おります。</p> <ol 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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、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おります。</p>								

(未適用の会計基準等に関する注記)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

1. 概要

収益認識に関する包括的な会計基準です。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2. 適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

(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 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
（賃料）	4,189,801	4,420,359
（共益費）	578,085	634,009
（水道光熱費収入）	321,548	340,693
（駐車場収入）	108,659	110,042
（付帯収入）	25,795	27,413
計	5,223,889	5,532,519
その他賃貸事業収入		
（その他雑収入）	782	3,085
計	782	3,085
不動産賃貸事業収益合計	5,224,672	5,535,605
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
（外部委託費）	570,149	702,088
（水道光熱費）	307,989	337,030
（公租公課）	524,745	527,592
（保険料）	9,876	10,261
（修繕費）	122,475	107,434
（減価償却費）	802,731	845,207
（固定資産除却損）	3	12,718
（その他賃貸事業費用）	7,837	5,934
不動産賃貸事業費用合計	2,345,807	2,548,268
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,878,865	2,987,336

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
		銀座ファーストビル
不動産等売却収入	—	12,600,000
不動産等売却原価	—	11,875,674
その他売却費用	—	65,632
不動産等売却益	—	658,692

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30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	885,684口	961,884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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金	6,465,805	6,576,310
信託現金及び信託預金	9,962,066	11,140,947
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△7,920,711	△ 8,576,141
現金及び現金同等物	8,507,160	9,141,115

(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おります。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
1年内	4,825,328	4,334,909
1年超	3,333,776	4,661,618
合計	8,159,105	8,996,528

(金融商品に関する注記)

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

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブは、投資法人債又は借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。

(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

投資法人債及び借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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れの比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、資産運用会社が月次で入退去予定表や賃貸借契約一覧等を作成してスケジュールや残高を管理する体制としています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注3）参照）。

前期（2019年3月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	6,465,805	6,465,805	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,962,066	9,962,066	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(22,500,000)	(22,609,604)	(109,604)
(5) 投資法人債	(19,000,000)	(19,144,700)	(144,700)
(6) 長期借入金	(53,000,000)	(53,800,298)	(800,298)

当期（2019年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	6,576,310	6,576,310	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,140,947	11,140,947	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(11,500,000)	(11,564,756)	(64,756)
(5) 投資法人債	(19,000,000)	(19,234,100)	(234,100)
(6) 長期借入金	(64,000,000)	(65,025,890)	(1,025,890)

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存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により算定しております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れ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。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

（注3）預り敷金及び保証金（2019年3月31日貸借対照表計上額415,571千円、2019年9月30日貸借対照表計上額418,703千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2019年3月31日貸借対照表計上額7,929,923千円、2019年9月30日貸借対照表計上額8,547,713千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があると、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年3月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	6,465,805
信託現金及び信託預金	9,962,066

当期 (2019年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	6,576,310
信託現金及び信託預金	11,140,947

(注5) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2019年3月31日)

(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
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	3,000,000	—	11,000,000
長期借入金	—	7,250,000	6,000,000	9,750,000	16,500,000	13,500,000

当期 (2019年9月30日)

(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
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	6,000,000	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	—	4,750,000	11,000,000	10,750,000	16,000,000	21,500,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2019年3月31日) 及び当期 (2019年9月30日) において、本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (2019年3月31日) 及び当期 (2019年9月30日) において、該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期 (2019年3月31日) 及び当期 (2019年9月30日) において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(2019年3月31日)及び当期(2019年9月30日)において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自2018年10月1日至2019年3月31日)及び当期(自2019年4月1日至2019年9月30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、記載を省略しております。

(関連情報)

前期(自2018年10月1日至2019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
東急不動産株式会社	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナント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2019年4月1日至2019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
東急不動産株式会社	(注)	不動産賃貸事業
芙蓉総合リース株式会社	(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、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	173,890,689	173,596,606
期中増減額	△294,083	8,629,841
期末残高	173,596,606	182,226,448
期末時価	204,780,000	217,890,000

(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) 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、主な増加額はヒューリック豊洲プライムスクエアの取得によるものであり、主な減少額は銀座ファーストビルの売却によるものです。

(注3) 期末時価は、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。）を記載しております。

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」に記載のとおりであります。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25	0
繰延税金資産合計	25	0
繰延税金資産の純額	25	0

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△28.36
圧縮積立金繰入額	—	△3.15
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.02

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)において、本投資法人には、関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)において、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
1口当たり純資産額	98,428円	100,635円
1口当たり当期純利益	2,192円	2,729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おります。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、以下のとおりであります。

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益(千円)	1,941,916	2,606,939
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)	1,941,916	2,606,939
期中平均投資口数(口)(注3)	885,684	955,072

(注3) 期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(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)

(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、そのすべてを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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の各価格（終値）は以下のとおりです。

期 別	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
最 高	400,000円	(注1) 427,500円 (注2) 102,700円	117,700円	134,600円	153,900円
最 低	362,000円	(注1) 367,000円 (注2) 99,800円	100,300円	111,400円	124,300円
期初価格	391,000円	369,500円	102,300円	115,200円	128,400円
期末価格	366,500円	(注2) 102,500円	116,900円	133,100円	146,100円

(注1) 2018年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合での投資口分割による権利落前（2018年3月27日以前）の価格を記載しております。

(注2) 上記権利落後（2018年3月28日以降）の価格を記載しております。

3. 参考情報

(1) 運用資産の価格等に関する情報

① 投資状況

(2019年9月30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	価格 (百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	資産合計に対する投資比率 (%) (注3)
不動産	—	オフィス	その他3大都市圏	10,800	9,484	4.7
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4)	100,100	81,698	40.6
			その他東京都内23区	55,550	49,162	24.4
			東京周辺都市部	43,850	35,376	17.6
			その他3大都市圏	7,590	6,504	3.2
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	19,219	19,219	9.5
資産合計(注5)			—	237,109 (217,890)	201,445 (182,226)	100.0 (90.5)

	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	104,645	51.9
純資産総額	96,800	48.1
資産総額	201,445	100.0

(注1) 「価格」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。)を記載しております。

(注2) 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おりません。

(注3) 「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位を四捨五入しております。

(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おります。

(注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

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」に一括表記しております。

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、2019年9月30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	23,495	12.3%	44.5%	23,219	28,000
	2	平河町森タワー	信託不動産	18,200	9.5%		17,224	23,900
	3	T K南青山ビル	信託不動産	35,000	18.3%		33,227	37,100
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託不動産	8,423	4.4%		8,027	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	8.1%	25.3%	16,132	18,200
	6	ヒューリック豊洲 プライムスクエア	信託不動産	21,000	11.0%		21,087	24,300
	7	品川シーサイド ウエストタワー	信託不動産	12,000	6.3%		11,942	13,050
東京 周辺 都市部	8	横浜プラザビル	信託不動産	17,950	9.4%	21.3%	17,271	21,000
	9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	信託不動産	22,700	11.9%		18,104	22,850
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	4.8%	8.9%	9,484	10,800
	11	淀屋橋 フレックスタワー	信託不動産	7,834	4.1%		6,504	7,590
計			—	191,194	100.0%	100.0%	182,226	217,890

(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）を記載しております。なお、百万円未満を切捨てて記載しております。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おります。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」とは、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位を四捨五入しております。

(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。）を記載しております。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（物件名称は略称で表記）。

一般財団法人日本不動産研究所：大手町、横浜

大和不動産鑑定株式会社：平河町、仙石山、錦糸町、品川、淀屋橋

株式会社中央不動産鑑定所：南青山、さいたま

株式会社谷澤総合鑑定所：豊洲、御堂筋

(注4) 2019年9月30日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

(ロ) 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要				
				直接還元法		DCF法		
				価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
1	大手町 ファーストスクエア	一般財団法人 日本不動産研究所	28,000	28,000	2.7%	28,000	2.2%	2.7%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	23,900	24,700	3.2%	23,600	3.0%	3.4%
3	TK南青山ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	37,100	35,200	3.2%	37,900	3.1%	3.2%
4	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,100	11,400	3.1%	10,900	2.9%	3.3%
5	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,200	18,800	3.9%	18,000	3.7%	4.1%
6	ヒューリック豊洲 プライムスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,300	25,000	3.6%	24,000	3.7%	3.8%
7	品川シーサイド ウエストタワー	大和不動産鑑定 株式会社	13,050	13,200	4.0%	12,950	3.8%	4.2%
8	横浜プラザビル	一般財団法人 日本不動産研究所	21,000	21,300	3.8%	20,700	3.5%	4.0%
9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	22,850	21,750	4.6%	23,300	4.4%	4.7%
10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,800	11,000	3.6%	10,700	3.7%	3.8%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	7,590	7,710	4.1%	7,540	3.9%	4.3%
ポートフォリオ全体			217,890	218,060	—	217,590	—	—

(注) 「不動産鑑定評価額」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、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が作成した2019年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しております。

(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、2019年9月30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 (2019年度下期)	2020年2月	63,433	—	—
TK南青山ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	2019年12月	14,000	—	—
	テナント入替に伴う空調更新及び事務所化工事	2020年1月	1,351,451	—	—
	各階トイレ洗面自動水栓化工事	2020年3月	17,300	—	—
	中央監視設備更新工事 (第1期)	2020年9月	79,700	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	空調自動制御装置更新工事	2020年3月	42,464	—	—
	専用部照明器具LED化工事	2020年4月	13,000	—	—
	受変電設備更新工事 (第2期・第3期)	2020年6月	41,099	—	—
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	2020年3月	38,000	—	—
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)	中央監視設備更新工事 (第1期)	2020年3月	70,285	—	—
	中央監視設備更新工事 (第2期)	2020年9月	116,936	—	—
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	冷却塔主要部品更新工事	2020年1月	15,000	—	—
	空調自動制御装置更新工事	2020年3月	34,845	—	—
	特別高圧受変電設備部品更新工事	2020年7月	13,000	—	—

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211,951千円であり、当期費用に区分された修繕費107,434千円と合わせ、合計319,386千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
アルカセントラル (東京都墨田区)	受変電設備更新工事 (第1期)	自 2019年4月 至 2019年6月	27,223
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)	全館補助空調更新工事 (第6期)	自 2019年4月 至 2019年9月	114,121
	中央監視盤制御装置更新工事 (第3期)	自 2019年8月 至 2019年9月	9,553
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	中央監視盤更新工事 (第2期)	自 2019年9月 至 2019年9月	10,620
その他の資本的支出			50,432
合計			211,951

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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おります。

	第28期 (千円) (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	第29期 (千円) (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	第30期 (千円) (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	第31期 (千円) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	第32期 (千円) (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期首積立金残高	1,828,745	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402
当期積立額	195,611	296,454	273,029	280,373	266,720
当期積立金取崩額	—	172,584	125,226	300,000	378,655
次期繰越額	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402	2,164,467

(注1) 上記に記載した金額とは別に、アルカセントラル(区分所有物件)の管理規約等に基づく修繕積立金として、2019年9月30日現在83,967千円を管理組合に積み立てております。

(注2) 第29期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

(注3) 第30期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

(注4) 第31期の積立金の取り崩しは、銀座ファーストビルの外装リニューアル工事及び明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

(注5) 第32期の積立金の取り崩しは、2019年4月18日付の銀座ファーストビルの譲渡及び明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

④ エンジニアリングレポートにおける数値

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おります。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。

A. エンジニアリングレポートの担当委託調査会社、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計

物件名称	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (12年)	年平均
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1)	(注1)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2015年12月	129,294千円	10,774千円
TK南青山ビル	清水建設株式会社	2015年7月	1,088,174千円	90,681千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2017年10月	57,288千円	4,774千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2019年3月	735,248千円	61,270千円
ヒューリック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2)	17,722千円 (注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	2017年2月	67,140千円 (注2)	5,595千円 (注2)
横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2019年7月 (注3)	333,900千円	27,825千円
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2017年3月	2,337,140千円 (注4)	194,761千円 (注4)
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	2017年2月	290,480千円 (注4)	24,206千円 (注4)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2017年10月	376,018千円	31,334千円

(注1) 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2) 準共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(注3) 当期、エンジニアリングレポートを再取得し、時点修正を行っております。

(注4) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

B. 地震リスク分析報告書の概要

2019年9月30日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おります。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。

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おりません。

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。

物件名称	PML値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
TK南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.7%
アルカセントラル	2.2%
ヒューリック豊洲プライムスクエア	4.2%
品川シーサイドウエストタワー	2.1%
横浜プラザビル	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	5.4%
ポートフォリオ全体	1.9%

(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

(2019年9月30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	8,130.27	8,120.76	37	502	9.1
平河町森タワー	9,843.52	9,843.52	(注2) 13	548	9.9
TK南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	760	13.7
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,944.81	(注3) 12	247	4.5
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	25	545	9.9
ヒューリック豊洲プライムスクエア	16,140.86	16,140.86	21	497	9.0
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,255.39	7	405	7.3
横浜プラザビル	14,148.34	14,148.34	22	523	9.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.30	21,463.36	46	916	16.6
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,791.18	8,791.18	14	313	5.7
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	239	4.3
合計	132,150.00	131,899.54	(注4) 208	5,501	99.4

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

(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おります。

(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おります。

(注4) 「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おります。

なお、銀座ファーストビルにつきましては、2019年4月18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34百万円、対総不動産賃貸事業収益比率は0.6%となっております。

② 稼働率推移

2019年9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。

	2015年 3月末	2015年 9月末	2016年 3月末	2016年 9月末	2017年 3月末	2017年 9月末
物件数	9	9	9	9	11	11
テナント総数(注1)	153	157	169	169	190	189
総賃貸可能面積(㎡)	102,489.80	102,749.47	102,783.56	102,751.11	123,723.93	123,723.07
稼働率(%) (注2)	96.4	99.1	97.6	98.2	98.0	98.0

	2018年 3月末	2018年 9月末	2019年 3月末	2019年 9月末
物件数	11	11	11	11
テナント総数(注1)	189	190	193	208
総賃貸可能面積(㎡)	123,662.04	123,878.08	123,897.35	132,150.00
稼働率(%) (注2)	98.4	98.8	99.7	99.8

(注1) 「テナント総数」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おります。

(注2) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

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	2019年 4月末 (%)	2019年 5月末 (%)	2019年 6月末 (%)	2019年 7月末 (%)	2019年 8月末 (%)	2019年 9月末 (%)
大手町ファーストスクエア	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	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	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ヒューリック豊洲プライムスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
品川シーサイドウエストタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.1	98.1	98.1	98.9	98.9	98.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8	99.8

(4) 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

(2019年9月30日現在)

<物件名称 TK南青山ビル>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	760百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	13.7%	
総賃貸面積	14,012.64㎡	
総賃貸可能面積	14,012.64㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年9月30日	100.0%
	2019年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	2017年3月31日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	2016年3月31日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
2015年3月31日	100.0%	

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	46	
不動産賃貸事業収益	916百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	16.6%	
総賃貸面積	21,463.36㎡	
総賃貸可能面積	21,704.30㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年9月30日	98.9%
	2019年3月31日	98.2%
	2018年9月30日	98.4%
	2018年3月31日	98.1%
	2017年9月30日	98.7%
	2017年3月31日	98.5%
	2016年9月30日	97.9%
	2016年3月31日	97.6%
	2015年9月30日	98.5%
2015年3月31日	88.2%	

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しております。

(5) 主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント（当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

(2019年9月30日現在)

テナント名	森ビル株式会社	
業種名(注1)	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	(注3) 1,048百万円	(注4) 463百万円
賃貸面積	9,843.52㎡	3,944.81㎡
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	7.5%	3.0%
	合計10.5%	
契約満了日	2021年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	(注5) 1,013百万円	(注5) 347百万円
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに3年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

(注1) 「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類に基づいて分類しております。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3) 2019年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 2019年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。なお、共同運用とは、森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組みをいいます。

(注5) 2019年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金の残高の合計額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位10位までのテナント（賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされているパススルー型の契約の場合は、エンドテナント）は、以下のとおりです。

(2019年9月30日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社 (注2)	不動産業、 物品賃貸業	TK南青山ビル	12,243.57	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	株式会社ミライト	建設業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユニテッド海運 株式会社	運輸業、 郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注3)	情報通信業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
7	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.6
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,110.58	1.6
10	(注3)	卸売業、 小売業	ヒューリック豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.6

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、10,493.14㎡については2019年10月1日付、1,750.43㎡については2019年10月31日付で解約となりました。

(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。