

2024年3月期 決算短信 (REIT)

2024年5月15日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上場取引所 東
コード番号 8952 U R L <https://www.j-re.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 謙
資産運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小島 正二郎
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員企画部長 (氏名) 藤野 正昭
TEL 03-3211-7951

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)

(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 | 41,414 | 7.2 | 20,317 | 12.6 | 19,311 | 13.0 | 18,636 | 9.1 |
| 2023年9月期 | 38,627 | 3.4 | 18,048 | 5.9 | 17,086 | 5.7 | 17,075 | 5.7 |

| | 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 | 13,098 | 3.5 | 1.8 | 46.6 |
| 2023年9月期 | 12,013 | 3.2 | 1.6 | 44.2 |

(注) 1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除して算出しております。

(注) 2. 自己資本当期純利益率については、2024年3月期は自己資本の期首と期末の平均値を使用し、2023年9月期は新投資口の発行を行っていることから、自己資本について日数を考慮した平均値を使用しています。

(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 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-------|--------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 2024年3月期 | 12,216 | 17,381 | — | — | 93.3 | 3.2 |
| 2023年9月期 | 12,000 | 17,074 | — | — | 100.0 | 3.2 |

(注) 1. 配当性向は小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。

(注) 2. 2023年9月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(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 | 1,090,912 | 539,965 | 49.5 | 379,491 |
| 2023年9月期 | 1,057,291 | 538,402 | 50.9 | 378,393 |

(参考) 自己資本 2024年3月期 539,965百万円 2023年9月期 538,402百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2024年3月期 | 35,728 | △45,387 | 12,924 | 39,385 |
| 2023年9月期 | 33,694 | △22,077 | △7,003 | 36,120 |

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 | 42,410 | 2.4 | 20,320 | 0.0 | 19,130 | Δ0.9 | 18,460 | Δ0.9 | 12,100 | — |
| 2025年3月期 | 42,600 | 0.4 | 20,450 | 0.7 | 19,140 | 0.0 | 18,470 | 0.0 | 12,100 | — |

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）
 （2024年9月期） 12,970円、（2025年3月期） 12,980円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

| | | | | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2024年3月期 | 1,422,864口 | 2023年9月期 | 1,422,864口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2024年3月期 | 0口 | 2023年9月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2024年9月期（2024年4月1日～2024年9月30日）及び2025年3月期（2024年10月1日～2025年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

○目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. 運用状況 | 2 |
| (1) 運用状況 | 2 |
| ① 当期の概況 | 2 |
| ② 当期の運用実績 | 2 |
| ③ 業績及び分配金 | 3 |
| (2) 次期の見通し | 4 |
| ① 運用全般に関する見通し | 4 |
| ② 業績の見通し | 5 |
| 2. 財務諸表 | 7 |
| (1) 貸借対照表 | 7 |
| (2) 損益計算書 | 9 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 10 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 11 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 12 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 13 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 13 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 15 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 26 |
| 3. 参考情報 | 27 |
| (1) 当投資法人の資産の構成 | 27 |
| (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 | 28 |
| ① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表） | 28 |
| ② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況 | 32 |
| (3) 資本的支出の状況 | 35 |
| ①資本的支出の予定 | 35 |
| ②期中の資本的支出 | 35 |

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年5月11日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（2001年9月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、2024年3月末には77物件、1兆1,624億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第45期となります当営業期間（2023年10月1日～2024年3月31日）の日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも設備投資や個人消費は底堅く、景気の緩やかな持ち直しの動きが続いています。一方で、日銀によるマイナス金利政策の解除やイールドカーブ・コントロールの撤廃等の金融政策の変更もあり、引き続き、金融資本市場の変動等の影響や海外の経済動向、資源価格を含む物価の動向を注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、新築オフィスビルの大量供給がある中、業容拡大による拡張、立地改善を目的とした移転等の賃借ニーズが引き続き増加傾向にあり、東京都心部の空室率は、緩やかな低下傾向で推移しております。また、賃料水準については、上昇の兆しが見られます。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調の中、ポートフォリオ全体の安定した収益及び入居率の維持・向上を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、海外市場との金利差、円安等により、国内外投資家の物件取得意欲は保たれており、優良なオフィスビルを中心とした競合状態は激しく、期待利回りも低位で推移しているため、厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の1口当たり分配金については前期を216円上回る12,216円となりました。

（注）取得価格の総額には、JRE神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。以下同様です。

② 当期の運用実績

a 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、一棟借りテナントが解約した晴海フロント（東京都中央区）の譲渡が完了し、また、空室の埋め戻しを図ることができたことにより、当投資法人の当期末の入居率は前期末比1.6%増の96.6%となりました。

物件の取得・売却においては、2023年12月1日付で、既存保有物件の追加取得として、シーバンスS棟（東京都港区）の事業持分割合4.22%を2,290百万円で取得し、同物件における当投資法人の事業持分割合は13.45%から17.67%となりました。また、2024年2月14日付で、既存保有物件の追加取得として、豊洲フォレシア（東京都江東区）の共有持分22%に係る信託受益権を19,756百万円で取得し、同物件における当投資法人の共有持分は9%から31%となりました。さらに、2024年3月8日付で、3rd MINAMI AOYAMA（東京都港区）の建物所有割合77.76%を21,000百万円で取得しました。

一方で、2024年1月12日付で、晴海フロント（東京都中央区）の信託受益権の準共有持分45%を17,599百万円で譲渡しました。なお、本物件は3回に分けて譲渡しており、2022年12月1日付で準共有持分25%を9,777百万円で譲渡し、2023年4月3日付で準共有持分30%を11,733百万円で譲渡しました。

上記の結果、当期末（2024年3月31日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル77物件、取得価格の総額1,162,489百万円、総賃貸可能面積897,885㎡（約271,610坪）、テナント総数1,622となりました。（注）

なお、2024年4月1日付で、JRE堂島タワー（大阪府大阪市）の信託受益権の準共有持分51%を17,034百万円で譲渡しました。同譲渡物件は2回に分けて譲渡することを予定しており、2024年10月1日付で信託受益権の準共有持分49%を16,366百万円で譲渡する予定です。

（注）2018年1月18日付で建物を譲渡した渋谷クロスタワー（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

b 資金の調達

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスにあたっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、シーパンスS棟（追加取得）、豊洲フォレシア（追加取得）の取得資金の一部に充当するため、短期借入金を其々2,000百万円、20,000百万円調達し、また、3rd MINAMI AOYAMAの取得資金の一部に充当するため、短期借入金を18,000百万円、長期借入金を3,000百万円調達しました。また、短期借入金を手元資金にて弁済したほか、既存借入金の返済資金に充当するための借入も実施しました。

このような取り組みの結果、2024年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比30,000百万円増の480,193百万円となり、内、長期借入金は390,700百万円（1年内返済予定の長期借入金54,800百万円を含みます。）、短期借入金は56,500百万円、投資法人債は32,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は44.0%となっております。

なお、2024年3月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

| 信用格付業者 | 格付内容 |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 株式会社日本格付研究所 | 長期発行体格付：AA+、格付見通し：安定的 |
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的 |
| S & P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社 | 長期発行体格付け：A+、短期発行体格付け：A-1、アウトルック：安定的 |

③ 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益41,414百万円（前期比7.2%増）、営業利益20,317百万円（前期比12.6%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は19,311百万円（前期比13.0%増）、当期純利益は18,636百万円（前期比9.1%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,422,864口の整数倍である17,381,706,624円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は12,216円となりました。

(2) 次期の見通し

① 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、賃金の上昇やインバウンド需要の増加等を背景に、国内需要の改善が見込まれ、景気回復が期待されます。一方で、日銀の金融政策及び金利の動向については一層注視すると共に、国内外の金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、業容拡大による拡張、立地改善を目的とした移転等の賃借ニーズが活発化している一方、2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が及ぼす影響には注視が必要です。働き方の在り方が変化しオフィスの選別が進む中で、戦略的な修繕・改修及びESG投資を推進することにより、中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続きスポンサーとの連携を主軸として、積極的な案件発掘を継続してまいります。

a 物件の運営管理

上記のようなオフィスビル賃貸市況を踏まえ、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を一層強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持・向上や賃料の引き上げに努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件につきましては、当該物件の不動産管理会社及び仲介会社各社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約への切り替えや契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、テナント満足度の維持・向上に努めながら、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

b 物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

(イ) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の向上を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

c 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

- (イ) 総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%~40%を目安に保守的な運用を目指します。
- (ロ) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は1兆円を上限とします。
- (ハ) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- (ニ) 流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定または随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (ホ) 金融取引にあたっては、低廉な資金調達コストを実現するよう、金利水準、借入期間などの借入諸条件に対する総合的な判断により最良執行を目指します。

② 業績の見通し

2024年9月期（2024年4月1日~2024年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益42,410百万円、営業利益20,320百万円、経常利益19,130百万円、当期純利益18,460百万円、1口当たり分配金12,100円を見込んでおります。

また、2025年3月期（2024年10月1日~2025年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益42,600百万円、営業利益20,450百万円、経常利益19,140百万円、当期純利益18,470百万円、1口当たり分配金12,100円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、6ページに記載の「2024年9月期（2024年4月1日~2024年9月30日）及び2025年3月期（2024年10月1日~2025年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

2024年9月期 (2024年4月1日～2024年9月30日) 及び
 2025年3月期 (2024年10月1日～2025年3月31日) 運用状況の予想の前提

| 項目 | 前提条件 |
|------------|--|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> 2024年9月期：2024年4月1日～2024年9月30日（183日間） 2025年3月期：2024年10月1日～2025年3月31日（182日間） |
| 保有物件 | <ul style="list-style-type: none"> 2024年3月31日現在保有している77物件に、2024年4月1日付のJRE堂島タワーの準共有持分51%の譲渡を反映し、2024年9月期では77物件を前提としております。 2025年3月期については、2024年10月1日付のJRE堂島タワーの準共有持分49%の譲渡を反映し、76物件となることを前提としております。 実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> 2024年3月期末の発行済投資口の総口数1,422,864口を前提としております。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 豊洲フォレシア（追加取得）及び3rd MINAMI AOYAMAは、主に短期借入金にて取得しており、当該短期借入金の一部については、2024年4月1日付でJRE堂島タワー第1回目譲渡の手取金により弁済しております。また、既存短期借入金20億円の弁済資金として、2024年4月22日付で20億円の短期借入を行いました。さらに、既存短期借入金の一部について、2024年4月30日及び2024年5月8日付で手元資金にて弁済しております。この結果、2024年5月15日現在、有利子負債残高は465,193百万円となっております。 2024年9月期については、2024年5月15日現在、残額263億円である長期借入金（返済期限2024年5月29日、2024年6月17日、2024年9月2日、2024年9月26日）及び残額130億円である短期借入金（返済期限2024年5月20日、2024年7月10日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2024年9月期に償還期限が到来するものはありません。 2025年3月期については、2024年5月15日現在、残額285億円である長期借入金（返済期限2024年10月1日、2024年11月18日、2024年12月2日、2025年1月7日、2025年1月9日、2025年3月3日、2025年3月26日、2025年3月31日）について、全額借換えを行うことを前提としております。また、残額265億円である短期借入金（返済期限2024年11月29日、2025年2月14日、2025年3月10日）について、当該短期借入金の一部については、2024年10月1日付でJRE堂島タワー第2回目譲渡の手取金により弁済を予定しているため、一部の借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2025年3月期に償還期限が到来するものはありません。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2024年5月15日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準及び入居率等の変動要素を勘案し算出しております。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2024年に取得した物件に係る2025年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は次の通りです。 豊洲フォレシア（追加取得）96百万円、3rd MINAMI AOYAMA143百万円 公租公課については、2024年9月期3,840百万円、2025年3月期3,790百万円を想定しております。 減価償却費については、2024年9月期6,110百万円、2025年3月期6,010百万円を想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2024年9月期1,190百万円、2025年3月期1,310百万円を想定しております。 |
| 分配金の額 | <ul style="list-style-type: none"> JRE堂島タワーの分割譲渡にかかる譲渡益については、2024年9月期6,670百万円、2025年3月期6,540百万円を想定しています。2024年9月期の本譲渡益6,670百万円及び2025年3月期の本譲渡益6,540百万円については、租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部圧縮積立等を行うことを想定しております。 利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 法人税等については圧縮積立取崩等に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。 |

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (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 | 29,088,626 | 32,066,286 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,031,681 | 7,319,292 |
| 営業未収入金 | 567,325 | 709,783 |
| 前払費用 | 184,771 | 121,607 |
| その他 | 187,435 | 305,907 |
| 流動資産合計 | 37,059,841 | 40,522,876 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 245,930,990 | 253,197,683 |
| 減価償却累計額 | △117,217,758 | △120,857,358 |
| 建物(純額) | 128,713,232 | 132,340,324 |
| 構築物 | 2,976,927 | 3,107,891 |
| 減価償却累計額 | △1,290,764 | △1,340,677 |
| 構築物(純額) | 1,686,162 | 1,767,214 |
| 機械及び装置 | 3,201,108 | 3,306,743 |
| 減価償却累計額 | △2,508,248 | △2,538,869 |
| 機械及び装置(純額) | 692,859 | 767,874 |
| 工具、器具及び備品 | 566,312 | 589,390 |
| 減価償却累計額 | △386,398 | △402,437 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 179,913 | 186,953 |
| 土地 | 459,185,364 | 475,136,821 |
| 建設仮勘定 | 42,408 | 80,007 |
| 信託建物 | 134,776,201 | 133,201,653 |
| 減価償却累計額 | △47,321,055 | △46,512,410 |
| 信託建物(純額) | 87,455,146 | 86,689,242 |
| 信託構築物 | 1,264,520 | 1,212,849 |
| 減価償却累計額 | △564,535 | △577,380 |
| 信託構築物(純額) | 699,984 | 635,469 |
| 信託機械及び装置 | 989,457 | 954,081 |
| 減価償却累計額 | △742,459 | △694,336 |
| 信託機械及び装置(純額) | 246,998 | 259,745 |
| 信託工具、器具及び備品 | 87,247 | 95,314 |
| 減価償却累計額 | △60,077 | △62,421 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 27,170 | 32,892 |
| 信託土地 | 330,962,591 | 338,947,236 |
| 信託建設仮勘定 | 3,807 | 6,701 |
| 有形固定資産合計 | 1,009,895,641 | 1,036,850,483 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 5,532,575 | 8,702,204 |
| 地役権 | 826,648 | 826,648 |
| その他 | 16,511 | 14,045 |
| 無形固定資産合計 | 6,375,735 | 9,542,898 |

(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 | | |
| 投資有価証券 | 660,468 | 660,468 |
| 敷金及び保証金 | 1,580,934 | 1,580,934 |
| 長期前払費用 | 94,691 | 63,197 |
| その他投資等 | 1,584,386 | 1,659,598 |
| 投資その他の資産合計 | 3,920,480 | 3,964,199 |
| 固定資産合計 | 1,020,191,857 | 1,050,357,580 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 40,097 | 31,829 |
| 繰延資産合計 | 40,097 | 31,829 |
| 資産合計 | 1,057,291,795 | 1,090,912,287 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 3,232,399 | 4,582,184 |
| 短期借入金 | 43,000,000 | 56,500,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | - |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 42,300,000 | 54,800,000 |
| 未払金 | 2,263,877 | 2,829,322 |
| 未払費用 | 326,686 | 394,362 |
| 未払法人税等 | 10,202 | 11,145 |
| 未払消費税等 | 1,144,312 | 277,362 |
| 前受金 | 3,041,293 | 3,071,196 |
| その他 | 230,742 | 50,552 |
| 流動負債合計 | 105,549,514 | 122,516,127 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 32,993,175 | 32,993,175 |
| 長期借入金 | 321,900,000 | 335,900,000 |
| 預り敷金保証金 | 55,656,092 | 56,083,929 |
| 繰延税金負債 | *2 2,407,132 | *2 3,070,981 |
| 資産除去債務 | 378,113 | 381,922 |
| その他 | 5,262 | 1,046 |
| 固定負債合計 | 413,339,776 | 428,431,055 |
| 負債合計 | 518,889,290 | 550,947,182 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 516,736,574 | 516,736,574 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | *2 4,553,749 | *2 4,553,749 |
| 任意積立金合計 | 4,553,749 | 4,553,749 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 17,112,180 | 18,674,780 |
| 剰余金合計 | 21,665,930 | 23,228,529 |
| 投資主資本合計 | 538,402,505 | 539,965,104 |
| 純資産合計 | *3 538,402,505 | *3 539,965,104 |
| 負債純資産合計 | 1,057,291,795 | 1,090,912,287 |

(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 34,131,137 | * 1 34,880,878 |
| その他貸貸事業収入 | * 1 365,999 | * 1 70,700 |
| 不動産等売却益 | * 2 4,130,837 | * 2 6,462,563 |
| 営業収益合計 | 38,627,974 | 41,414,142 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | * 1 18,447,146 | * 1 18,605,318 |
| 資産運用報酬 | 1,745,491 | 2,068,919 |
| 資産保管手数料 | 47,229 | 47,581 |
| 一般事務委託手数料 | 139,135 | 139,800 |
| 役員報酬 | 7,800 | 7,800 |
| 支払手数料 | 85,475 | 108,640 |
| その他営業費用 | 107,016 | 118,686 |
| 営業費用合計 | 20,579,294 | 21,096,747 |
| 営業利益 | 18,048,679 | 20,317,395 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 158 | 176 |
| 受取配当金 | 7,036 | - |
| 未払分配金戻入 | 2,072 | 1,562 |
| 還付加算金 | 2,944 | - |
| 固定資産受贈益 | 3,657 | 965 |
| 工事負担金受入額 | - | 929 |
| 営業外収益合計 | 15,870 | 3,633 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 722,153 | 805,740 |
| 投資法人債利息 | 172,848 | 164,867 |
| 投資法人債発行費償却 | 12,427 | 8,267 |
| 投資口交付費 | 37,823 | - |
| その他 | 32,563 | 30,163 |
| 営業外費用合計 | 977,817 | 1,009,039 |
| 経常利益 | 17,086,732 | 19,311,989 |
| 税引前当期純利益 | 17,086,732 | 19,311,989 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 11,664 | 11,172 |
| 法人税等調整額 | △42 | 663,849 |
| 法人税等合計 | 11,621 | 675,021 |
| 当期純利益 | 17,075,110 | 18,636,967 |
| 前期繰越利益 | 37,070 | 37,812 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 17,112,180 | 18,674,780 |

(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 | | | | | | 純資産合計 |
|---------|-------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主資本合計 | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 剰余金合計 | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金合計 | | | | |
| 当期首残高 | 497,241,216 | 4,553,749 | 4,553,749 | 16,198,315 | 20,752,064 | 517,993,280 | 517,993,280 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 19,495,358 | | | | | 19,495,358 | 19,495,358 |
| 剰余金の配当 | | | | △16,161,245 | △16,161,245 | △16,161,245 | △16,161,245 |
| 当期純利益 | | | | 17,075,110 | 17,075,110 | 17,075,110 | 17,075,110 |
| 当期変動額合計 | 19,495,358 | - | - | 913,865 | 913,865 | 20,409,224 | 20,409,224 |
| 当期末残高 | 516,736,574 | 4,553,749 | 4,553,749 | 17,112,180 | 21,665,930 | 538,402,505 | 538,402,505 |

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 | | | | | | 純資産合計 |
|---------|-------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 投資主資本合計 | |
| | | 任意積立金 | | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 剰余金合計 | | |
| | | 圧縮積立金 | 任意積立金合計 | | | | |
| 当期首残高 | 516,736,574 | 4,553,749 | 4,553,749 | 17,112,180 | 21,665,930 | 538,402,505 | 538,402,505 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | △17,074,368 | △17,074,368 | △17,074,368 | △17,074,368 |
| 当期純利益 | | | | 18,636,967 | 18,636,967 | 18,636,967 | 18,636,967 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | 1,562,599 | 1,562,599 | 1,562,599 | 1,562,599 |
| 当期末残高 | 516,736,574 | 4,553,749 | 4,553,749 | 18,674,780 | 23,228,529 | 539,965,104 | 539,965,104 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 科目 | 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 |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 金額 (円) | 金額 (円) |
| I 当期未処分利益 | 17,112,180,899 | 18,674,780,320 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 17,074,368,000 (12,000) | 17,381,706,624 (12,216) |
| III 任意積立金 圧縮積立金繰入額 | - | 1,255,260,797 |
| IV 次期繰越利益 | 37,812,899 | 37,812,899 |

| | | |
|------------|---|---|
| 分配金の額の算出方法 | <p>当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,422,864口の整数倍である17,074,368,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,422,864口の整数倍である17,381,706,624円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|---|---|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 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 | 17,086,732 | 19,311,989 |
| 減価償却費 | 6,263,576 | 6,283,578 |
| 固定資産受贈益 | △3,273 | △965 |
| 投資法人債発行費償却 | 12,427 | 8,267 |
| 投資口交付費 | 37,823 | - |
| 受取配当金 | △7,036 | - |
| 受取利息 | △158 | △176 |
| 支払利息 | 895,002 | 970,608 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | △78,709 | △142,457 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 599,680 | - |
| 貯蔵品の増減額 (△は増加) | - | △15 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △37,776 | 63,164 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 7,472,036 | 10,994,041 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 613,483 | △98,456 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 66,944 | 468,231 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 1,144,312 | △866,949 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | △131 | 131 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 139,886 | 29,903 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | 25,714 | 31,493 |
| その他 | 340,861 | △410,870 |
| 小計 | 34,571,397 | 36,641,517 |
| 利息及び配当金の受取額 | 7,195 | 176 |
| 利息の支払額 | △871,228 | △903,064 |
| 法人税等の支払額 | △12,642 | △10,229 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 33,694,722 | 35,728,400 |
| 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 | △19,472,546 | △21,897,475 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △955,704 | △20,778,192 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △390 | △3,171,410 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △3,725,174 | △1,105,286 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 2,076,087 | 1,564,388 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △22,077,728 | △45,387,975 |
| 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 | 72,500,000 | 72,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △81,800,000 | △58,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | 22,500,000 | 42,500,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △23,500,000 | △16,000,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | - | △10,000,000 |
| 投資口の発行による収入 | 19,495,358 | - |
| 投資口交付費の支出 | △37,823 | - |
| 分配金の支払額 | △16,160,706 | △17,075,154 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △7,003,172 | 12,924,845 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 4,613,821 | 3,265,269 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 31,506,487 | 36,120,308 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | *1 36,120,308 | *1 39,385,578 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | |
|--------------------|---|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | (1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 2～75年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。 |
| 3. 繰延資産の処理方法 | 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | (1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。 |

| | |
|---------------------------------|--|
| <p>5. ヘッジ会計の方法</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象 借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> |
| <p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p> |
| <p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p> | <p>該当事項はありません。</p> |

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

1. コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しております。

| | 前期 (2023年9月30日) | 当期 (2024年3月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| コミットメントライン契約 の総額 | 60,000,000千円 | 60,000,000千円 |
| 借入残高 | －千円 | －千円 |
| 差引 | 60,000,000千円 | 60,000,000千円 |

* 2. 圧縮積立金等に関する事項

| | 前期 (2023年9月30日) | 当期 (2024年3月31日) |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 圧縮積立金 | 4,553,749千円 | 4,553,749千円 |
| 上記にかかる繰延税金負債 | 2,408,105千円 | 3,071,910千円 |
| 合計 | 6,961,855千円 | 7,625,660千円 |

(注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。

なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。

* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

(損益計算書関係)

* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | | 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 | 28,515,395 | | 29,356,118 | |
| 共益費 | 1,999,804 | | 1,922,147 | |
| 駐車場収入 | 707,003 | | 730,237 | |
| その他賃貸収入 | 2,908,933 | 34,131,137 | 2,872,374 | 34,880,878 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 解約違約金 | 78,181 | | 5,830 | |
| その他雑収入 | 287,817 | 365,999 | 64,870 | 70,700 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 34,497,137 | | 34,951,578 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | 3,939,312 | | 3,945,907 | |
| 水道光熱費 | 3,282,000 | | 2,843,105 | |
| 公租公課 | 3,640,240 | | 3,622,228 | |
| 損害保険料 | 44,165 | | 44,570 | |
| 修繕費 | 1,064,059 | | 1,665,381 | |
| 減価償却費 | 6,263,434 | | 6,283,377 | |
| その他賃貸事業費用 | 213,933 | | 200,748 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 18,447,146 | | 18,605,318 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | | 16,049,990 | | 16,346,259 |

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 千円)

晴海フロント (準共有持分30%)

| | |
|----------|------------|
| 不動産等売却収入 | 11,733,000 |
| 不動産等売却原価 | 7,461,916 |
| その他売却費用 | 140,246 |
| 不動産等売却益 | 4,130,837 |

当期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 千円)

晴海フロント (準共有持分45%)

| | |
|----------|------------|
| 不動産等売却収入 | 17,599,500 |
| 不動産等売却原価 | 10,994,041 |
| その他売却費用 | 142,894 |
| 不動産等売却益 | 6,462,563 |

(投資主資本等変動計算書関係)

| | 前期 | 当期 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日 |
| 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数 | | |
| 発行可能投資口総口数 | 4,000,000口 | 4,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 1,422,864口 | 1,422,864口 |

(キャッシュ・フロー計算書関係)

* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前期 | 当期 |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日 |
| 現金及び預金 | 29,088,626千円 | 32,066,286千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,031,681千円 | 7,319,292千円 |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 一千円 | 一千円 |
| 現金及び現金同等物 | 36,120,308千円 | 39,385,578千円 |

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000 | 9,999,200 | △800 |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 42,300,000 | 42,348,471 | 48,471 |
| (3) 投資法人債 | 32,993,175 | 33,253,995 | 260,820 |
| (4) 長期借入金 | 321,900,000 | 315,204,422 | △6,695,577 |
| (5) 預り敷金保証金 | 55,656,092 | 53,648,467 | △2,007,625 |
| (6) デリバティブ取引 | — | — | — |

2024年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 54,800,000 | 54,831,392 | 31,392 |
| (3) 投資法人債 | 32,993,175 | 33,209,102 | 215,927 |
| (4) 長期借入金 | 335,900,000 | 331,775,365 | △4,124,634 |
| (5) 預り敷金保証金 | 56,083,929 | 54,190,830 | △1,893,099 |
| (6) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債並びに(3)投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています(ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債(後記「デリバティブ取引関係 2.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。))は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)

(2) 1年内返済予定の長期借入金並びに(4)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引関係 2.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。))は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金保証金

これらの時価については、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2023年9月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 投資法人債 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 2,993,175 | — |
| 長期借入金 | 42,300,000 | 57,000,000 | 36,700,000 | 24,000,000 | 18,000,000 | 186,200,000 |
| 合計 | 52,300,000 | 67,000,000 | 46,700,000 | 34,000,000 | 20,993,175 | 186,200,000 |

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2024年3月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 投資法人債 | — | 20,000,000 | 10,000,000 | 2,993,175 | — | — |
| 長期借入金 | 54,800,000 | 52,500,000 | 28,700,000 | 23,500,000 | 27,000,000 | 204,200,000 |
| 合計 | 54,800,000 | 72,500,000 | 38,700,000 | 26,493,175 | 27,000,000 | 204,200,000 |

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2023年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (2024年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2023年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-----------------------------------|--|---------|------------|-----------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 受取変動・支払固定 | 長期借入金 | 6,800,000 | 3,000,000 | ※1 | — |
| 金利通貨スワップの 一体処理 (特例 処理・振当処理) | 金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円 支払固定 (元本交換あり) | 長期借入金 | 10,000,000 | — | ※1 | — |
| 通貨スワップの振 当処理 | 通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円 支払固定 (元本交換あり) | 投資法人債 | 2,993,175 | 2,993,175 | ※2 | — |

当期 (2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-----------------|--|---------|-----------|-----------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 受取変動・支払固定 | 長期借入金 | 6,800,000 | — | ※1 | — |
| 通貨スワップの振 当処理 | 通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円 支払固定 (元本交換あり) | 投資法人債 | 2,993,175 | 2,993,175 | ※2 | — |

※1 金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理) によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項(2)、(4)をご参照ください。)

※2 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています (前記「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項(3)をご参照ください。)

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 前期 (2023年9月30日) | 当期 (2024年3月31日) |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 法人事業税損金不算入額 | 973千円 | 928千円 |
| 借地権償却 | 138,715千円 | 144,190千円 |
| 資産除去債務 | 130,789千円 | 132,107千円 |
| 繰延税金資産小計 | 270,478千円 | 277,226千円 |
| 評価性引当額 | △168,048千円 | △174,842千円 |
| 繰延税金資産合計 | 102,429千円 | 102,384千円 |
| 繰延税金負債 | | |
| 資産除去債務 | 101,455千円 | 101,455千円 |
| 圧縮積立金 | 2,408,105千円 | 3,071,910千円 |
| 繰延税金負債合計 | 2,509,561千円 | 3,173,366千円 |
| 繰延税金負債の純額 | 2,407,132千円 | 3,070,981千円 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

| | 前期 (2023年9月30日) | 当期 (2024年3月31日) |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 法定実効税率 | 34.59% | 34.59% |
| (調整) | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △34.56% | △31.13% |
| 評価性引当額の増減 | 0.04% | 0.04% |
| その他 | 0.00% | 0.00% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.07% | 3.50% |

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

| | 前期 | | 当期 | |
|-----------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | | 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日 | |
| 期首残高 | | 374,341千円 | | 378,113千円 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | | －千円 | | －千円 |
| 時の経過による調整額 | | 3,771千円 | | 3,809千円 |
| 期末残高 | | 378,113千円 | | 381,922千円 |

(賃貸等不動産関係)

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|----------|-----------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | | 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 | | 1,010,084,757 | | 1,016,270,085 |
| 期中増減額 | | 6,185,328 | | 30,120,262 |
| 期末残高 | | 1,016,270,085 | | 1,046,390,348 |
| 期末時価 | | 1,341,209,500 | | 1,382,480,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は3rd MINAMI AOYAMA (21,315,846千円)の取得及びシーバンスS棟(2,329,785千円)、豊洲フォレシア(19,962,743千円)の追加取得によるものであり、主な減少理由は晴海フロント(準共有持分45%)(10,994,041千円)の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、前期について2022年11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント(準共有持分45%)、当期について2024年3月7日付で譲渡契約を締結したJRE堂島タワーに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、(損益計算書関係)に記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 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 ※1 | 外部顧客への売上高 |
|---------|------------------|--------------|
| 不動産等の売却 | — | ※2 4,130,837 |
| 水道光熱費収入 | ※3 2,053,182 | 2,053,182 |
| その他 | — | 32,443,954 |
| 合計 | 2,053,182 | 38,627,974 |

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

※2 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※3 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

当期 (自 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 ※1 | 外部顧客への売上高 |
|---------|------------------|--------------|
| 不動産等の売却 | — | ※2 6,462,563 |
| 水道光熱費収入 | ※3 2,003,928 | 2,003,928 |
| その他 | — | 32,947,650 |
| 合計 | 2,003,928 | 41,414,142 |

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

※2 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※3 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

当投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期 (自 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 |
|------------|-----------|-----------|
| マリオン特定目的会社 | 4,130,837 | 不動産賃貸事業 |

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 |
|------------|-----------|-----------|
| マリオン特定目的会社 | 6,462,563 | 不動産賃貸事業 |

(1口当たり情報)

| | 前期 | 当期 |
|------------|-----------------------------|------------------------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日 |
| 1口当たり純資産額 | 378,393円 | 379,491円 |
| 1口当たり当期純利益 | 12,013円 | 13,098円 |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前期 | 当期 |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日 | 自 2023年10月1日 至 2024年3月31日 |
| 当期純利益(千円) | 17,075,110 | 18,636,967 |
| 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) | 17,075,110 | 18,636,967 |
| 期中平均投資口数(口) | 1,421,308 | 1,422,864 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数(口) | | 出資総額(百万円) | | 備考 |
|-----------|---------------|---------------|-----------|-----------|---------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2023年4月7日 | 新投資口発行(公募) | 35,200 | 1,420,410 | 18,224 | 515,466 | (*1) |
| 2023年5月1日 | 新投資口発行(第三者割当) | 2,454 | 1,422,864 | 1,270 | 516,736 | (*2) |

(*1) 短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、1口当たり534,100円(引受価額517,750円)にて新投資口を発行しました。

(*2) 短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、1口当たり517,750円にて新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 当投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 前期 (2023年9月30日現在) | | 当期 (2024年3月31日現在) | |
|----------|---------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | | 保有総額 (注) 1. (百万円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (注) 1. (百万円) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | 東京23区 | 463,104 | 43.8 | 486,412 | 44.6 |
| | 首都圏(東京23区除く) (注) 2. | 39,954 | 3.8 | 39,825 | 3.7 |
| | 地方都市 | 93,814 | 8.9 | 93,579 | 8.6 |
| | 計 | 596,873 | 56.5 | 619,818 | 56.8 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 312,788 | 29.6 | 320,467 | 29.4 |
| | 首都圏(東京23区除く) (注) 2. | 15,429 | 1.5 | 15,351 | 1.4 |
| | 地方都市 | 91,179 | 8.6 | 90,753 | 8.3 |
| | 計 | 419,396 | 39.7 | 426,572 | 39.1 |
| 預金・その他資産 | | 41,021 | 3.9 | 44,521 | 4.1 |
| | | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 資産総額計 | | 1,057,291 | 100.0 | 1,090,912 | 100.0 |
| | | (1,016,270) | (96.1) | (1,046,390) | (95.9) |

(注) 1. 保有総額は、前期(2023年9月期)は2023年9月30日現在、当期(2024年3月期)は2024年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(注) 3. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要(一覧表)

下記の表は、2024年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

| 地域区分 | 物件名称 | 特定資産の種類 | テナント総数(注)1. | 賃貸可能面積(m ²) | 入居率(注)2. | 期末算定価格(百万円)(注)3. | 期末簿価(百万円) | 取得価格(注)4. | | 地域別比率(注)2. |
|-------------|-------|---------------------|-------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----------|---|---------|------------|
| | | | | | | | | (千円) | 比率(注)2. | |
| 首都圏 | 東京23区 | 北の丸スクエア | 8 (注)5. | 25,678 (注)5. | 100.0% (注)5. | 88,400 | 68,547 | 81,555,500 | 7.0% | 76.6% |
| | | JRE神田小川町ビル | 9 | 6,269 | 100.0% | 9,400 | 8,595 | 9,520,000 | 0.8% | |
| | | 神田橋パークビルディング | 11 | 3,687 | 100.0% | 5,270 | 4,358 | 4,810,000 | 0.4% | |
| | | 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 14 | 7,659 | 100.0% | 28,800 | 20,435 | 15,462,900 6,380,000 合計21,842,900 | 1.9% | |
| | | 大手町パークビルディング | 21 | 2,372 | 100.0% | 11,300 | 9,985 | 10,175,000 | 0.9% | |
| | | 二番町ガーデン | 1 (注)5. | 9,316 (注)5. | 100.0% (注)5. | 18,000 | 11,793 | 14,700,000 | 1.3% | |
| | | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 10 | 11,904 | 100.0% | 57,300 | 28,464 | 44,700,000 | 3.8% | |
| | | ビュレックス麹町 | 1 | 4,495 | 100.0% | 7,800 | 5,197 | 7,000,000 | 0.6% | |
| | | CIRCLES平河町 | 10 | 979 | 90.4% | 1,870 | 1,785 | 1,780,000 | 0.2% | |
| | | 山王グランドビル | 44 | 20,565 | 76.9% | 24,800 | 20,821 | 10,200,000 10,700,000 合計20,900,000 | 1.8% | |
| | | 有楽町電気ビルディング | 11 | 4,697 | 86.8% | 9,570 | 7,696 | 7,200,000 | 0.6% | |
| | | フロントプレイス日本橋 | 2 | 8,468 | 100.0% | 21,900 (注)6. | 17,142 | 17,560,000 | 1.5% | |
| | | JRE茅場町二丁目ビル | 9 | 4,419 | 95.5% | 5,050 | 3,999 | 4,410,000 | 0.4% | |
| | | ビュレックス京橋 | 1 | 4,279 | 100.0% | 7,870 | 4,364 | 5,250,000 | 0.5% | |
| | | JRE銀座一丁目イーストビル | 8 | 4,513 | 100.0% | 8,280 | 5,822 | 6,459,000 | 0.6% | |
| | | 銀座三和ビル | 10 | 4,326 | 63.7% | 19,700 | 17,024 | 16,830,000 | 1.4% | |
| | | JRE銀座三丁目ビル | 9 | 4,255 | 100.0% | 6,640 | 7,044 | 5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422 | 0.7% | |
| | | 赤坂パークビル | 37 (注)5. | 44,954 (注)5. | 94.4% (注)5. | 80,700 | 56,645 | 60,800,000 | 5.2% | |
| | | the ARGYLE aoyama | 11 | 7,478 | 100.0% | 24,800 | 23,951 | 23,900,000 | 2.1% | |
| | | 3rd MINAMI AOYAMA | 13 | 7,781 | 83.1% | 21,200 | 21,302 | 21,000,000 | 1.8% | |
| | | JRE青山クリスタルビル | 8 | 4,898 | 90.2% | 9,760 | 6,925 | 7,680,000 | 0.7% | |
| | | クローバー芝公園 | 8 | 2,550 | 100.0% | 4,890 (注)6. | 4,325 | 4,500,000 | 0.4% | |
| | | 汐留ビルディング | 47 | 44,213 | 98.3% | 120,000 | 98,342 | 21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000 | 9.2% | |
| JRE芝二丁目大門ビル | 26 | 9,549 | 95.1% | 9,100 | 5,810 | 4,859,000 | 0.4% | | | |
| JREコスモ金杉橋ビル | 7 | 4,062 | 100.0% | 3,800 | 2,428 | 2,808,000 | 0.2% | | | |
| シーバンスS棟 | 16 | 7,986 | 93.5% | 9,630 | 7,944 | 5,400,000 2,290,000 合計7,690,000 | 0.7% | | | |
| 田町フロントビル | 10 | 3,792 | 100.0% | 7,930 (注)6. | 5,879 | 6,210,000 | 0.5% | | | |

| 地域区分 | 物件名称 | 特定資産の種類 | テナント総数(注)1. | 賃貸可能面積(㎡) | 入居率(注)2. | 期末算定価格(百万円)(注)3. | 期末簿価(百万円) | 取得価格(注)4. | | 地域別比率(注)2. |
|---------------|-----------------|------------------|-------------|-----------|-------------|------------------|--|---|---------|------------|
| | | | | | | | | (千円) | 比率(注)2. | |
| 首都圏 | 東京23区 | 新宿イーストサイドスクエア | 44 | 45,619 | 100.0% | 81,700(注)6. | 66,604 | 23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 合計72,180,000 | 6.2% | |
| | | 新宿フロントタワー | 43 | 21,416 | 98.1% | 35,800(注)6. | 33,709 | 25,025,000 10,100,000 合計35,125,000 | 3.0% | |
| | | JRE西新宿テラス | 12 | 6,036 | 100.0% | 9,460 | 7,580 | 7,830,000 | 0.7% | |
| | | 東京オペラシティビル(注)9. | 104 | 34,955 | 98.2% | 35,400 | 27,699 | 9,350,000 22,426,831 合計31,776,831 | 2.7% | |
| | | フロントプレイス南新宿 | 2 | 4,095 | 100.0% | 9,700(注)6. | 9,126 | 9,250,000 | 0.8% | |
| | | リンクスクエア新宿 | 17 | 9,786 | 100.0% | 25,100 | 22,013 | 6,670,000 △1,170,000(注)10. 17,300,000 合計22,800,000 | 2.0% | |
| | | JRE代々木一丁目ビル | 8 | 7,745 | 100.0% | 13,700 | 6,505 | 8,700,000 | 0.7% | |
| | | JRE神宮前テラス | 5 | 3,147 | 100.0% | 7,960 | 4,724 | 4,885,000 | 0.4% | |
| | | JRE神宮前メディアスクエアビル | 6 | 5,558 | 100.0% | 10,500 | 10,543 | 12,200,000(注)11. | 1.0% | |
| | | 渋谷クロスタワー(底地) | (注)12. | (注)12. | (注)12. | 47,400 | 27,186 | 34,600,000 △8,076,000(注)13. 合計26,524,000 | 2.3% | |
| | 恵比寿ネオナート | 4 | 8,659 | 100.0% | 20,100 | 13,467 | 3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000 | 1.3% | | |
| | TIXTOWER UENO | 16 | 15,016 | 100.0% | 26,700 | 17,264 | 22,000,000 | 1.9% | | |
| | 豊洲フォレシア | 31 | 20,778 | 99.1% | 28,000 | 27,976 | 8,100,000 19,756,000 合計27,856,000 | 2.4% | | |
| | 豊洲フロント | 21 | 17,407 | 98.9% | 25,900 | 25,037 | 25,500,000 | 2.2% | | |
| | JRE東五反田一丁目ビル | 4 | 5,205 | 100.0% | 7,150 | 4,313 | 5,500,000 | 0.5% | | |
| | 大崎フロントタワー(注)14. | 1 | 16,856 | 100.0% | 17,800(注)8. | 7,151 | 12,300,000 | 1.1% | | |
| | JRE大森駅東口ビル | 24 | 7,706 | 99.2% | 6,060 | 4,629 | 5,123,000 | 0.4% | | |
| | ハーモニータワー | 21 | 14,340 | 91.5% | 14,900 | 9,339 | 8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000 | 1.0% | | |
| | JRE池袋二丁目ビル | 9 | 2,186 | 100.0% | 1,990 | 1,534 | 1,728,000 | 0.1% | | |
| | JRE南池袋ビル | 9 | 5,932 | 93.4% | 6,270 | 3,836 | 4,500,000 | 0.4% | | |
| 首都圏(東京23区を除く) | 八王子ファーストスクエア | 50 | 10,125 | 100.0% | 5,130 | 4,669 | 3,300,000 2,379,112 合計5,679,112 | 0.5% | | |
| | JREさいたま浦和ビル | 18 | 4,510 | 100.0% | 3,510 | 2,437 | 1,232,000 1,342,000 合計2,574,000 | 0.2% | | |
| | MMパークビル | 33 | 38,415 | 92.6% | 41,100 | 29,107 | 37,400,000 | 3.2% | | |
| | クイーンズタワーA | 55 | 26,696 | 96.0% | 26,600(注)6. | 15,351 | 17,200,000 | 1.5% | | |
| | 武蔵小杉STMビル | 28 | 5,378 | 100.0% | 4,570 | 3,611 | 4,000,000 | 0.3% | | |
| 地方都市 | 8・3スクエア北ビル | 8 | 12,265 | 96.0% | 11,900 | 5,412 | 7,100,000 | 0.6% | | |
| | 定禅寺パークビル | 19 | 2,518 | 98.0% | 1,120 | 920 | 1,000,000 | 0.1% | | |

| 地域区分 | 物件名称 | 特定資産の種類 | テナント総数 (注) 1. | 賃貸可能面積(㎡) | 入居率 (注) 2. | 期末算定価格 (百万円) (注) 3. | 期末簿価 (百万円) | 取得価格(注) 4. | | 地域別比率 (注) 2. |
|--------------|----------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|---------------------------|---------------|--|--------------|-----------------|
| | | | | | | | | (千円) | 比率 (注) 2. | |
| 地方都市 | JRE東二番丁スクエア | 不動産 | 22 | 20,526 | 100.0% | 16,000 (注) 8. | 7,923 | 9,950,000 | 0.9% | |
| | JRE仙台本町ホンマビル | 不動産信託受益権 | 28 | 6,234 | 100.0% | 2,850 | 2,752 | 2,924,000 250,000 合計 3,174,000 | 0.3% | |
| | AER | 不動産 | 62 | 23,612 | 96.9% | 19,400 | 17,439 | 18,640,000 | 1.6% | |
| | 大同生命新潟ビル | 不動産 | 9 | 3,928 | 87.7% | 1,800 | 1,618 | 1,770,000 | 0.2% | |
| | 金沢パークビル | 不動産 | 72 | 20,891 | 92.6% | 7,380 | 4,480 | 2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000 | 0.4% | |
| | JRE金沢上堤町ビル | 不動産 | 25 | 7,213 | 95.5% | 3,040 | 2,241 | 2,780,000 | 0.2% | |
| | 錦パークビル (注)15. | 不動産 | 64 (注) 5. | 10,338 (注) 5. | 94.3% (注) 5. | 5,640 | 4,713 | 3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000 | 0.5% | |
| | JRE名古屋広小路プレイス | 不動産信託受益権 | 36 | 13,200 | 96.7% | 14,700 (注) 6. | 7,495 | 8,567,000 | 0.7% | |
| | 名古屋広小路ビルヂング | 不動産 | 43 | 21,373 | 98.7% | 13,200 | 13,931 | 14,533,000 | 1.3% | |
| | JRE四条烏丸センタービル | 不動産 | 16 | 6,634 | 100.0% | 8,080 (注) 6. | 3,443 | 4,400,000 | 0.4% | |
| | グランフロント大阪(北館)(注)16. | 不動産信託受益権 | 5 | 8,462 | 98.1% | 10,800 (注) 8. | 9,631 | 9,750,000 | 0.8% | |
| | グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(注)16. | 不動産信託受益権 | 2 | 5,185 | 93.3% | 12,300 (注) 8. | 11,201 | 11,250,000 | 1.0% | |
| | JRE梅田スクエアビル(注)17. | 不動産信託受益権 | 38 | 10,375 | 100.0% | 17,000 | 15,503 | 15,523,520 | 1.3% | |
| | JRE堂島タワー | 不動産信託受益権 | 45 | 28,403 | 94.1% | 20,300 | 19,948 | 24,000,000 | 2.1% | |
| | JRE堺筋本町ビル | 不動産 | 20 | 11,520 | 87.8% | 4,530 | 3,463 | 2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000 | 0.4% | |
| | JRE堺筋本町スクエア(注)18. | 不動産 | 8 | 11,913 | 100.0% | 17,300 (注) 8. | 17,768 | 17,215,000 | 1.5% | |
| | JRE御堂筋ダイワビル | 不動産信託受益権 | 39 | 20,450 | 96.7% | 15,500 | 13,141 | 6,934,000 7,380,000 合計14,314,000 | 1.2% | |
| | JRE尼崎フロントビル | 不動産信託受益権 | 36 | 15,498 | 95.3% | 10,600 | 7,778 | 9,300,000 | 0.8% | |
| | リットシティビル | 不動産 | 32 | 8,814 | 100.0% | 5,310 | 2,224 | 4,650,000 △555,131 (注)19. 合計 4,094,868 | 0.4% | |
| | NHK広島放送センタービル | 不動産 | 13 | 9,881 | 100.0% | 3,460 | 3,332 | 1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000 | 0.2% | |
| JRE天神三丁目ビル | 不動産 | 20 | 3,995 | 96.0% | 2,130 | 1,298 | 1,550,000 | 0.1% | | |
| JRE天神クリスタルビル | 不動産 | 29 | 5,964 | 94.4% | 3,530 | 3,365 | 5,000,000 | 0.4% | | |
| 日之出天神ビルディング | 不動産信託受益権 | 4 | 5,944 | 100.0% | 5,250 | 3,300 | 3,657,000 | 0.3% | | |
| | | 合計 | 1,622 | 897,885 | 96.6% | 1,369,380 | 1,046,390 | 1,162,489,154 | 100.0% | |

(注) 1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。また、グランフロント大阪(北館)の一部及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)については、パススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪(北館)の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。

(注) 2. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 3. 期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。

(注) 4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

- (注) 5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率92.3%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率94.9%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率80.0%となっております。
- (注) 6. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。
- (注) 7. 2008年7月4日付けJRE銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物体費用及び2010年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費を除く。)を記載しております。
- (注) 8. 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。
- (注) 9. 当投資法人は、2005年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社(ビルの維持管理運営事業)の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社(熱供給事業)の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式に係る当期末付け評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。
- (注) 10. 2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格(1,170百万円)を差し引いております。
- (注) 11. 2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部(清算原価615百万円)が含まれております。
- (注) 12. 渋谷クロスタワー(底地)は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 13. 2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 14. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 15. 当投資法人は、2006年10月2日付け錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。
- (注) 16. 当投資法人は、2021年10月1日付けグランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の取得に付随して、株式会社KMO(施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業)の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル(施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業)に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMO(地域活性化等に係る事業)に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付け評価額につきましては、株式会社KMOの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は490千円となっております。また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。
- (注) 17. 当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金(保証金)500,000千円の返還請求権が含まれています。
- (注) 18. 当投資法人は、2024年4月1日付けにて当該物件名称をフォーキャスト堺筋本町からJRE堺筋本町スクエアに変更しております。
- (注) 19. 2018年9月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。
- (注) 20. 上記一覧表は、不動産等関連資産が共有または区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況

下記の表は、当期（2023年10月1日～2024年3月31日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しております。

(単位：百万円)

| 物件名称 | 損益状況(2023年10月1日～2024年3月31日) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----|----------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------|------------|
| | 賃貸事業 収益 | 賃貸事業 費用 | | | | | | | | 賃貸事業 損益 ② | NOI ③(①+②) | 資本的 支出 ④(注)1. | NCF ③-④ |
| | | | 管理 業務費 | 水道 光熱費 | 公租 公課 | 損害 保険料 | 修繕費 | 減価 償却費 ① | その他 費用 | | | | |
| 北の丸スクエア | 1,746 | 615 | 137 | 82 | 102 | 1 | 47 | 243 | - | 1,130 | 1,374 | 65 | 1,309 |
| JRE神田小川町ビル | 240 | 121 | 16 | 16 | 24 | 0 | 31 | 31 | - | 119 | 151 | 36 | 114 |
| 神田橋パーク ビルディング | 123 | 53 | 3 | - | 19 | 0 | 9 | 20 | - | 70 | 90 | 23 | 66 |
| 大手町フィナンシャル シティノースタワー | 441 | 293 | 68 | 52 | 69 | 0 | 2 | 100 | 0 | 147 | 248 | 16 | 231 |
| 大手町パーク ビルディング | 184 | 95 | 9 | 13 | 34 | 0 | 1 | 37 | 0 | 89 | 126 | 2 | 124 |
| 二番町ガーデン | 500 | 234 | 59 | 31 | 60 | 0 | 22 | 58 | - | 266 | 324 | 42 | 282 |
| 三菱UFJ信託 銀行本店ビル | 991 | 396 | 55 | 51 | 168 | 0 | 31 | 86 | 1 | 594 | 681 | 165 | 515 |
| ビュレックス麹町 | 162 | 54 | - | - | 15 | 0 | 4 | 34 | - | 107 | 141 | 7 | 134 |
| CIRCLES平河町 | 39 | 15 | 2 | 1 | 0 | 0 | - | 11 | - | 23 | 35 | - | 35 |
| 山王ランドビル | 666 | 385 | 99 | 58 | 130 | 0 | 33 | 62 | - | 280 | 343 | 133 | 209 |
| 有楽町電気 ビルディング | 198 | 152 | 35 | 18 | 52 | 0 | 24 | 20 | 0 | 45 | 66 | 63 | 3 |
| フロントプレイス 日本橋 | 404 | 151 | 28 | 19 | 44 | 0 | 6 | 52 | - | 253 | 305 | 11 | 294 |
| JRE茅場町 二丁目ビル | 147 | 55 | 10 | 11 | 13 | 0 | 3 | 16 | - | 92 | 108 | 4 | 103 |
| ビュレックス京橋 | 158 | 44 | - | - | 12 | 0 | 3 | 28 | - | 113 | 141 | 14 | 127 |
| JRE銀座一丁目 イーストビル | 193 | 84 | 15 | 9 | 11 | 0 | 5 | 42 | - | 108 | 151 | 10 | 140 |
| 銀座三和ビル | 174 | 178 | 26 | 13 | 101 | 0 | 10 | 25 | 0 | △3 | 21 | 5 | 16 |
| JRE銀座三丁目ビル | 169 | 92 | 13 | 12 | 18 | 0 | 6 | 42 | - | 76 | 119 | 4 | 114 |
| 晴海フロント(注)2. | 14 | 138 | 14 | 12 | 21 | 0 | - | 88 | 0 | △123 | △34 | - | △34 |
| 赤坂パークビル | 2,273 | 1,294 | 233 | 254 | 286 | 2 | 129 | 387 | - | 978 | 1,366 | 333 | 1,032 |
| the ARGYLE aoyama | 483 | 150 | 30 | 31 | - | 0 | 0 | 86 | - | 333 | 420 | - | 420 |
| 3rd MINAMI AOYAMA | 42 | 35 | 8 | - | 0 | 0 | - | 13 | 13 | 7 | 21 | - | 21 |
| JRE青山 クリスタルビル | 208 | 90 | 14 | 11 | 37 | 0 | 4 | 22 | 0 | 118 | 140 | 7 | 133 |
| クローバー芝公園 | 120 | 56 | 9 | 8 | 7 | 0 | 19 | 12 | - | 63 | 75 | 0 | 75 |
| 汐留ビルディング | 1,847 | 923 | 187 | 145 | 212 | 1 | 43 | 327 | 7 | 923 | 1,250 | 84 | 1,166 |
| JRE芝二丁目 大門ビル | 306 | 250 | 39 | 31 | 44 | 0 | 72 | 62 | - | 56 | 118 | 40 | 78 |
| JREコスモ 金杉橋ビル | 114 | 55 | 13 | 6 | 15 | 0 | 5 | 14 | - | 59 | 74 | 19 | 54 |
| シーパンスS棟 | 269 | 168 | 42 | 33 | 21 | 0 | 27 | 43 | 0 | 100 | 143 | 55 | 88 |
| 田町フロントビル | 171 | 68 | 10 | 8 | 14 | 0 | 4 | 29 | - | 102 | 132 | 3 | 128 |
| 新宿イーストサイド スクエア | 2,016 | 726 | 111 | 143 | 127 | 1 | 19 | 321 | - | 1,290 | 1,611 | 15 | 1,596 |
| 新宿フロントタワー | 815 | 419 | 82 | 55 | 91 | 0 | 16 | 174 | - | 395 | 569 | 21 | 547 |
| JRE西新宿テラス | 254 | 101 | 21 | 15 | 22 | 0 | 0 | 40 | - | 153 | 193 | - | 193 |

| 物件名称 | 損益状況(2023年10月1日～2024年3月31日) | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|-------|----------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------|------------|
| | 賃貸事業 収益 | 賃貸事業 費用 | | | | | | | | 賃貸事業 損益 ② | NOI ③(①+②) | 資本的 支出 ④(注)1. | NCF ③-④ |
| | | | 管理 業務費 | 水道 光熱費 | 公租 公課 | 損害 保険料 | 修繕費 | 減価 償却費 ① | その他 費用 | | | | |
| 東京オペラシティ ビル(注)3. | 1,538 | 1,187 | (注)3. | (注)3. | (注)3. | (注)3. | (注)3. | (注)3. | (注)3. | 350 | (注)3. | 577 | (注)3. |
| フロントプレイス 南新宿 | 199 | 86 | 15 | 12 | 28 | 0 | 0 | 30 | - | 112 | 143 | 0 | 142 |
| リンクスクエア新宿 | 613 | 272 | 44 | 35 | 53 | 0 | 5 | 132 | - | 340 | 473 | - | 473 |
| JRE代々木 一丁目ビル | 346 | 309 | 26 | 20 | 27 | 0 | 193 | 41 | - | 37 | 79 | 11 | 67 |
| JRE神宮前テラス | 185 | 58 | 10 | 8 | 22 | 0 | 1 | 13 | - | 126 | 140 | 0 | 140 |
| JRE神宮前メディア スクエアビル | 330 | 175 | 28 | 25 | 68 | 0 | 2 | 50 | - | 154 | 204 | - | 204 |
| 渋谷クロスタワー (底地) | 542 | 99 | - | - | 99 | - | - | - | - | 443 | 443 | - | 443 |
| 恵比寿ネオナート | 485 | 240 | 50 | 32 | 40 | 2 | 8 | 105 | - | 244 | 350 | 13 | 336 |
| TIXTOWER UENO | 701 | 364 | 60 | 44 | 39 | 1 | 24 | 193 | - | 337 | 530 | 5 | 524 |
| 豊洲フォレシア | 341 | 162 | 27 | 24 | - | 0 | 9 | 100 | 0 | 178 | 279 | 1 | 278 |
| 豊洲フロント | 688 | 361 | 59 | 52 | 44 | 0 | 27 | 175 | 0 | 326 | 502 | 32 | 470 |
| JRE東五反田 一丁目ビル | 197 | 97 | 14 | 18 | 16 | 0 | 20 | 27 | 0 | 99 | 127 | 120 | 6 |
| 大崎フロントタワー | 728 | 454 | 68 | 45 | 25 | 0 | 61 | 157 | 95 | 273 | 430 | 387 | 43 |
| JRE大森駅東口ビル | 245 | 124 | 29 | 19 | 27 | 0 | 3 | 44 | - | 120 | 165 | - | 165 |
| ハーモニータワー | 488 | 268 | 146 | - | 58 | 0 | 12 | 50 | - | 220 | 270 | - | 270 |
| JRE池袋二丁目 ビル | 72 | 31 | 8 | 5 | 5 | 0 | 1 | 8 | - | 40 | 49 | 12 | 37 |
| JRE南池袋ビル | 205 | 79 | 17 | 14 | 17 | 0 | 4 | 25 | - | 125 | 151 | - | 151 |
| 八王子ファースト スクエア | 231 | 137 | 52 | 11 | 26 | 0 | 10 | 36 | 0 | 94 | 130 | 68 | 62 |
| JREさいたま 浦和ビル | 133 | 57 | 15 | 9 | 9 | 0 | 2 | 20 | - | 75 | 95 | 10 | 85 |
| MMパークビル | 1,290 | 594 | 133 | 172 | 84 | 1 | 27 | 173 | 1 | 696 | 870 | 15 | 854 |
| クイーンズタワーA | 1,009 | 783 | 213 | 106 | 119 | 2 | 71 | 262 | 6 | 225 | 488 | 185 | 303 |
| 武蔵小杉STMビル | 170 | 74 | 21 | 5 | 13 | 0 | 5 | 28 | 0 | 96 | 124 | 35 | 89 |
| 8・3スクエア北ビル | 376 | 167 | 33 | 55 | 24 | 0 | 15 | 38 | - | 209 | 247 | 78 | 168 |
| 定禅寺パークビル | 69 | 51 | 9 | 8 | 7 | 0 | 13 | 12 | - | 17 | 29 | 15 | 13 |
| JRE東二番丁 スクエア | 610 | 282 | 69 | 63 | 44 | 0 | 19 | 84 | - | 327 | 411 | 104 | 307 |
| JRE仙台北本町 ホンマビル | 151 | 78 | 17 | 16 | 18 | 0 | 7 | 19 | - | 73 | 92 | 29 | 63 |
| AER | 733 | 366 | 97 | 73 | 69 | 0 | 0 | 125 | 0 | 366 | 492 | 1 | 490 |
| 大同生命新潟ビル | 73 | 57 | 12 | 7 | 6 | 0 | 2 | 27 | - | 16 | 43 | 23 | 20 |
| 金沢パークビル | 497 | 344 | 98 | 57 | 68 | 0 | 26 | 92 | - | 153 | 246 | 24 | 221 |
| JRE金沢上堤町ビル | 140 | 101 | 18 | 17 | 10 | 0 | 13 | 41 | - | 39 | 81 | 25 | 55 |
| 錦パークビル | 292 | 185 | 55 | 23 | 26 | 0 | 11 | 61 | 6 | 107 | 168 | 32 | 136 |
| JRE名古屋 広小路プレイス | 426 | 177 | 40 | 34 | 38 | 0 | 15 | 48 | - | 248 | 296 | 63 | 233 |

| 物件名称 | 損益状況(2023年10月1日～2024年3月31日) | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------|-----------|----------|-----------|-------|----------------|-----------|-------|-----------------|---------------|---------------------|------------|
| | 賃貸事業 収益 | 賃貸事業 費用 | | | | | | | | 賃貸事業 損益 ② | NOI ③(①+②) | 資本的 支出 ④(注)1. | NCF ③-④ |
| | | 管理 業務費 | 水道 光熱費 | 公租 公課 | 損害 保険料 | 修繕費 | 減価 償却費 ① | その他 費用 | | | | | |
| 名古屋広小路 ビルヂング | 610 | 463 | 91 | 50 | 72 | 0 | 97 | 149 | 1 | 146 | 295 | 28 | 267 |
| JRE四条烏丸 センタービル | 244 | 110 | 29 | 13 | 12 | 0 | 8 | 46 | - | 133 | 180 | 9 | 170 |
| グランフロント大阪 (北館)(注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | 122 | 178 | 2 | 175 |
| グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)(注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | (注)4. | 121 | 174 | 9 | 165 |
| JRE梅田 スクエアビル | 498 | 257 | 57 | 28 | 56 | 0 | 25 | 89 | - | 240 | 330 | 24 | 306 |
| JRE堂島タワー | 816 | 570 | 97 | 85 | 79 | 1 | 49 | 256 | - | 245 | 502 | 49 | 452 |
| JRE堺筋本町ビル | 247 | 136 | 42 | 23 | 38 | 0 | 4 | 27 | 0 | 111 | 138 | 31 | 107 |
| JRE堺筋本町 スクエア | 347 | 195 | 30 | 27 | 0 | 0 | 3 | 134 | 0 | 152 | 286 | 3 | 283 |
| JRE御堂筋 ダイワビル | 573 | 282 | 65 | 46 | 84 | 0 | 1 | 83 | 0 | 291 | 374 | 0 | 374 |
| JRE尼崎 フロントビル | 426 | 224 | 64 | 27 | 26 | 0 | 8 | 96 | 0 | 201 | 298 | 69 | 229 |
| リットシティビル | 251 | 122 | 35 | 22 | 17 | 1 | 14 | 31 | - | 129 | 160 | - | 160 |
| NHK広島放送 センタービル | 258 | 251 | 53 | 27 | 24 | 0 | 46 | 72 | 26 | 6 | 79 | 329 | △250 |
| JRE天神三丁目ビル | 97 | 74 | 13 | 6 | 7 | 0 | 34 | 12 | - | 22 | 35 | - | 35 |
| JRE天神 クリスタルビル | 162 | 125 | 22 | 14 | 20 | 0 | 1 | 65 | - | 37 | 102 | 25 | 77 |
| 日之出天神 ビルディング | 201 | 73 | 22 | 14 | 16 | 0 | 0 | 18 | - | 127 | 146 | 44 | 102 |
| 合計 | 34,951 | 18,605 | 3,945 | 2,843 | 3,622 | 44 | 1,665 | 6,283 | 200 | 16,346 | 22,629 | 3,695 | 18,934 |

(注) 1. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)

(注) 2. 晴海フロントは、2024年1月12日付けにて準共有持分45%を譲渡しております。

(注) 3. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) 4. グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の賃貸事業収益及び賃貸事業費用(内訳を含む)については、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|----------------------------|-----------|-------------------------|-------------|-----------|-----------|
| | | | 総額 | 当期 支払額 | 既支払 総額 |
| 金沢パークビル (石川県金沢市) | 昇降機設備更新工事 | 自 2023年8月 至 2025年3月 | 294 | — | — |
| JRE名古屋広小路プレイス (愛知県名古屋市) | 空調設備更新工事 | 自 2023年6月 至 2024年5月 | 287 | — | — |
| 金沢パークビル (石川県金沢市) | 建築工事 | 自 2024年3月 至 2024年9月 | 126 | — | — |
| NHK広島放送センタービル (広島県広島市) | 空調設備更新工事 | 自 2023年6月 至 2024年11月 | 88 | — | — |
| NHK広島放送センタービル (広島県広島市) | 昇降機設備更新工事 | 自 2023年6月 至 2025年3月 | 39 | — | — |

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は3,695百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,665百万円と合わせ、合計5,360百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、大崎フロントタワーの空調設備更新工事を実施しました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、電気設備更新工事等があります。

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) |
|---------------------------|-----------|-------------------------|---------------|
| 大崎フロントタワー (東京都品川区) | 空調設備更新工事 | 自 2023年10月 至 2024年3月 | 343 |
| NHK広島放送センタービル (広島県広島市) | 昇降機設備更新工事 | 自 2023年6月 至 2024年3月 | 146 |
| JRE東五反田一丁目ビル (東京都品川区) | 空調設備更新工事 | 自 2023年10月 至 2024年3月 | 110 |
| NHK広島放送センタービル (広島県広島市) | 空調設備更新工事 | 自 2022年6月 至 2024年3月 | 71 |
| NHK広島放送センタービル (広島県広島市) | 電気設備更新工事 | 自 2023年8月 至 2024年3月 | 33 |
| 大同生命新潟ビル (新潟県新潟市) | 昇降機設備更新工事 | 自 2023年4月 至 2023年12月 | 18 |
| その他の不動産等 | | | 2,971 |
| 合計 | | | 3,695 |