

2021年9月期 決算短信(REIT)

2021年11月16日

不動産投資信託証券発行者名	グローバル・ワン不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	8958	URL	https://www.go-reit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	内田 昭雄
資産運用会社名	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	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 2021年12月24日 分配金支払開始予定日 2021年12月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(金額は百万円未満切捨て)

1. 2021年9月期の運用、資産の状況 (2021年4月1日～2021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	%
2021年9月期	5,759	1.2	2,740	0.1	2,353	0.1	2,352	0.1
2021年3月期	5,688	△0.8	2,737	△0.3	2,352	0.1	2,351	0.1

	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
2021年9月期	円 2,446	% 2.4	% 1.2	% 40.9
2021年3月期	円 2,444	% 2.4	% 1.2	% 41.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2021年9月期	円 2,446	百万円 2,352	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.4
2021年3月期	円 2,445	百万円 2,351	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.4

(注) 配当性向については、次の算式で計算しています。

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

(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
2021年9月期	百万円 200,776	百万円 96,806	% 48.2	円 100,642
2021年3月期	百万円 200,600	百万円 96,805	% 48.3	円 100,641

(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
2021年9月期	百万円 3,349	百万円 △442	百万円 △2,369	百万円 10,292
2021年3月期	百万円 3,120	百万円 △602	百万円 △2,349	百万円 9,755

2. 2022年3月期の運用状況の予想（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期の運用状況の予想（2022年4月1日～2022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
2022年3月期	5,635	△2.2	2,680	△2.2	2,291	△2.7	2,290	△2.6	2,400	—
2022年9月期	5,664	0.5	2,707	1.0	2,319	1.2	2,318	1.2	2,410	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2022年3月期) 2,381円、(2022年9月期) 2,410円

なお、予想期末投資口数については、本書の日付現在発行済みの961,884口とし、2022年9月期末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。自己投資口の取得及び消却を考慮した場合の2022年3月期及び2022年9月期の運用状況については、8ページ記載の「D. 運用状況の見通し(参考情報)」をご参照ください。

(注) 2022年3月期の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金18百万円を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- 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

(注) 詳細は、19ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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)	2021年9月期	961,884口	2021年3月期	961,884口
② 期末自己投資口数	2021年9月期	0口	2021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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8ページ「2022年3月期(第37期)及び2022年9月期(第38期)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 注記表	18
(7) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	30
(1) 運用資産の価格等に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	33
(3) テナント等の概要	37
(4) 主要な不動産の物件に関する情報	39
(5) 主要テナントに関する情報	41

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、2021年9月期（第36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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっています。

オフィスビルの賃貸マーケットについては、一部に拡張移転等の成約が見られたものの、拠点集約等に伴う解約の動きも継続していることから、空室率の上昇傾向が続き、募集賃料は小幅ながらも下落傾向となっています。

オフィスビルの売買マーケットは、世界各国の中央銀行の潤沢な資金供給による超低金利下の運用難という状況が続いており、良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の投資意欲は変わらず旺盛である一方で、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、物件の取得競争は厳しく、売買価格は高止まりしています。

今後については、賃貸市況や不動産売買市場の動向及び金融環境の変化に細心の注意を払って参ります。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

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	楽天クリムゾンハウス青山(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(信託受益権の準共有持分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の残り持分全部を譲渡
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全部を譲渡
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
第32期 (2019年9月期)	
2019年4月18日	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、銀座ファーストビルの持分全部を譲渡

当期においては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

(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、2021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131,843.76㎡となっています。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、96.3%です。

2021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)
2020年10月末	11	202	132,161.21	97.3
11月末	11	202	132,161.21	97.4
12月末	11	201	132,161.21	97.4
2021年1月末	11	200	(注3) 132,174.52	97.4
2月末	11	199	132,174.52	97.4
3月末	11	199	132,174.52	97.5
4月末	11	195	(注4) 131,843.29	96.7
5月末	11	193	131,843.29	96.6
6月末	11	191	131,843.29	96.4
7月末	11	192	131,843.29	96.7
8月末	11	192	(注5) 131,843.76	96.6
9月末	11	191	131,843.76	96.3

(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います。以下、同様です。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいい、小数点第2位を四捨五入しています。以下、同様です。

(注3) 明治安田生命大阪御堂筋ビルにおいて、テナント退去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13.31㎡増加しています。

(注4) 明治安田生命さいたま新都心ビルにおいて、賃貸区画の一部を共用部扱いとしたことに伴い、総賃貸可能面積が331.23㎡減少しています。

(注5) 明治安田生命大阪御堂筋ビルにおいて、テナント退去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0.47㎡増加しています。

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います。

当期においては、2021年9月27日に償還期限が到来した第12回無担保投資法人債（2,000百万円）の償還資金に充当するため、2021年9月17日に以下のとおり投資法人債の発行を決定し、2021年9月27日に払込が完了しました。

<第14回無担保投資法人債>

投資法人債の名称	グローバル・ワン不動産投資法人第14回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
投資法人債の発行総額	2,000百万円
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.25%
払込期日	2021年9月27日
担保及び保証	無担保・無保証
償還期限及び償還方法	2026年9月25日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
取得格付	AA- (株式会社日本格付研究所)

2021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、投資法人債発行残高は19,000百万円です。

なお、2021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5,759百万円、営業利益2,740百万円、経常利益2,353百万円、当期純利益2,352百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,446円となりました。

② 次期の見通し

A. 基本方針

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

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

B. ポートフォリオ戦略

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

(イ) 「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

<自己投資口の取得の決定>

本投資法人は、2021年11月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得（以下、「本自己投資口取得」といいます。）に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2022年3月期中に消却することを予定しています。

(イ) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断したものです。

(ロ) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	: 18,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	: 1,500百万円（上限）
取得方法	: 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
取得期間	: 2021年11月17日から2022年2月28日まで

D. 運用状況の見通し

2022年3月期（第37期：2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（第38期：2022年4月1日～2022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います。運用状況の見通しの前提条件につきましては、次頁に記載の「2022年3月期（第37期）及び2022年9月期（第38期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2022年3月期（第37期：2021年10月1日～2022年3月31日）

営業収益	5,635百万円
営業利益	2,680百万円
経常利益	2,291百万円
当期純利益	2,290百万円
1口当たり分配金（注2）	2,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

2022年9月期（第38期：2022年4月1日～2022年9月30日）

営業収益	5,664百万円
営業利益	2,707百万円
経常利益	2,319百万円
当期純利益	2,318百万円
1口当たり分配金	2,410円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注1) 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。

(注2) 当期純利益（1口当たり2,381円）に加えて、圧縮積立金18百万円を取り崩して分配することを前提としています。

(参考情報)

本自己投資口取得を考慮した場合の2022年3月期（第37期：2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（第38期：2022年4月1日～2022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います。運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2022年3月期（第37期）及び2022年9月期（第38期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2022年3月期（第37期：2021年10月1日～2022年3月31日）

営業収益	5,635百万円
営業利益	2,680百万円
経常利益	2,289百万円
当期純利益	2,288百万円
1口当たり分配金	2,410円
1口当たり利益超過分配金	－円

2022年9月期（第38期：2022年4月1日～2022年9月30日）

営業収益	5,664百万円
営業利益	2,709百万円
経常利益	2,321百万円
当期純利益	2,320百万円
1口当たり分配金	2,444円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は以下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。

2022年3月期（第37期）及び2022年9月期（第38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37期：2021年10月1日～2022年3月31日（182日） 第38期：2022年4月1日～2022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っては、2021年9月30日現在の保有物件11物件のみを保有し、2022年9月期末（2022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います。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2021年9月30日現在の発行済投資口の総口数961,884口を前提としています。 1口当たり分配金についても、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います。 なお、（参考情報）に記載の本自己投資口取得を考慮した場合の運用状況においては、本投資法人の2021年11月12日の終値である120,000円で、投資口の取得価額の総額の上限（1,500百万円）に達するまで自己投資口を取得し（かかる場合、取得投資口の総口数は12,500口となります。）、取得した全ての自己投資口を2022年3月期中に消却することを前提とし（かかる場合、2022年3月期末の発行済投資口の総口数は949,384口となります。）、本自己投資口の取得及び消却以外には、2022年9月期末まで新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、一部のテナントから賃料減額要請が発生している状況を勘案し、当該減額要請への応諾等により賃料等収入が一定程度減少することを前提としています。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 賃貸事業に係る外部委託費は2022年3月期590百万円、2022年9月期581百万円、公租公課は2022年3月期530百万円、2022年9月期558百万円と想定しています。 修繕費は2022年3月期126百万円、2022年9月期94百万円を想定していますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、2022年3月期873百万円、2022年9月期857百万円と想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、2022年3月期554百万円、2022年9月期556百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計で2022年3月期388百万円、2022年9月期387百万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年9月30日現在、総額75,500百万円の借入れがあり、2022年3月期及び2022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います。 借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 2021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、2022年3月期及び2022年9月期に償還期限が到来する投資法人債については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により1口当たり分配金は変動する可能性があります。 2022年3月期については、当期純利益に加えて、圧縮積立金18百万円を取り崩して分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年6月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,153,082	7,356,696
信託現金及び信託預金	10,089,188	10,513,015
営業未収入金	99,035	101,033
前払費用	595,886	632,238
預け金	44	44
未収収益	1	—
立替金	70	160
流動資産合計	17,937,309	18,603,188
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,289,674	2,355,304
減価償却累計額	△261,786	△297,567
建物(純額)	2,027,888	2,057,736
構築物	2,403	2,403
減価償却累計額	△1,074	△1,215
構築物(純額)	1,329	1,188
機械及び装置	7,098	7,098
減価償却累計額	△643	△884
機械及び装置(純額)	6,455	6,214
工具、器具及び備品	3,728	3,728
減価償却累計額	△528	△654
工具、器具及び備品(純額)	3,200	3,073
土地	7,438,106	7,438,106
信託建物	61,301,343	61,667,175
減価償却累計額	△17,182,680	△17,990,335
信託建物(純額)	44,118,663	43,676,839
信託構築物	958,567	958,567
減価償却累計額	△326,618	△343,472
信託構築物(純額)	631,949	615,095
信託機械及び装置	583,266	591,216
減価償却累計額	△488,985	△498,117
信託機械及び装置(純額)	94,281	93,098
信託工具、器具及び備品	230,314	241,139
減価償却累計額	△161,477	△171,753
信託工具、器具及び備品(純額)	68,837	69,385
信託土地	127,772,988	127,772,988
信託建設仮勘定	4,902	8,441
有形固定資産合計	182,168,600	181,742,168
無形固定資産		
その他	4,778	3,974
信託その他無形固定資産	131	126
無形固定資産合計	4,910	4,101

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
投資その他の資産		
長期前払費用	407,311	344,688
長期前払消費税等	6,458	5,464
繰延税金資産	8	15
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	6,009	—
投資その他の資産合計	429,787	360,169
固定資産合計	182,603,298	182,106,439
繰延資産		
投資法人債発行費	59,532	67,170
繰延資産合計	59,532	67,170
資産合計	200,600,140	200,776,798
負債の部		
流動負債		
営業未払金	412,546	436,025
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	11,000,000
未払金	495	576
未払費用	148,920	148,715
未払法人税等	726	881
未払消費税等	120,355	137,365
前受金	724,740	774,678
預り金	18	—
未払分配金	6,295	6,339
流動負債合計	12,414,097	18,504,582
固定負債		
投資法人債	14,000,000	13,000,000
長期借入金	69,500,000	64,500,000
預り敷金及び保証金	479,869	467,959
信託預り敷金及び保証金	7,401,168	7,498,195
固定負債合計	91,381,038	85,466,154
負債合計	103,795,135	103,970,737
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,900,830	94,900,830
出資総額控除額	△999,786	△999,786
出資総額(純額)	93,901,044	93,901,044
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	552,088	552,088
任意積立金合計	552,088	552,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,351,871	2,352,927
剰余金合計	2,903,960	2,905,016
投資主資本合計	96,805,004	96,806,061
純資産合計	※1 96,805,004	※1 96,806,061
負債純資産合計	200,600,140	200,776,798

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,682,659	※1 5,725,917
その他貸貸事業収入	※1 5,667	※1 33,266
営業収益合計	5,688,326	5,759,183
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,397,913	※1 2,468,463
資産運用報酬	425,060	424,783
役員報酬	8,118	8,118
資産保管手数料	24,573	24,721
一般事務委託手数料	52,370	52,777
会計監査人報酬	10,500	10,500
その他営業費用	32,535	28,945
営業費用合計	2,951,071	3,018,309
営業利益	2,737,255	2,740,874
営業外収益		
受取利息	346	336
未払分配金除斥益	874	684
その他	18	—
営業外収益合計	1,239	1,021
営業外費用		
支払利息	248,209	251,972
投資法人債利息	49,495	49,331
投資法人債発行費償却	10,169	10,466
融資関連費用	77,590	75,678
その他	641	658
営業外費用合計	386,106	388,107
経常利益	2,352,388	2,353,787
税引前当期純利益	2,352,388	2,353,787
法人税、住民税及び事業税	777	932
法人税等調整額	10	△7
法人税等合計	787	925
当期純利益	2,351,600	2,352,862
前期繰越利益	270	65
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,351,871	2,352,927

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	94,900,830	△999,786	93,901,044	552,088	552,088
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	94,900,830	△999,786	93,901,044	552,088	552,088

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	2,350,153	2,902,241	96,803,286	96,803,286
当期変動額				
剰余金の配当	△2,349,882	△2,349,882	△2,349,882	△2,349,882
当期純利益	2,351,600	2,351,600	2,351,600	2,351,600
当期変動額合計	1,718	1,718	1,718	1,718
当期末残高	2,351,871	2,903,960	96,805,004	96,805,004

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金合計	
当期首残高	94,900,830	△999,786	93,901,044	552,088	552,088
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	94,900,830	△999,786	93,901,044	552,088	552,088

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	2,351,871	2,903,960	96,805,004	96,805,004
当期変動額				
剰余金の配当	△2,351,806	△2,351,806	△2,351,806	△2,351,806
当期純利益	2,352,862	2,352,862	2,352,862	2,352,862
当期変動額合計	1,056	1,056	1,056	1,056
当期末残高	2,352,927	2,905,016	96,806,061	96,806,061

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
I 当期末処分利益	2,351,871,621円	2,352,927,943円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,351,806,380円 (2,445円)	2,352,768,264円 (2,446円)
III 次期繰越利益	65,241円	159,679円

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本規約第26条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数961,884口の整数倍の最大値となる2,351,806,380円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本規約第26条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数961,884口の整数倍の最大値となる2,352,768,264円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021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	2,352,388	2,353,787
減価償却費	874,200	882,719
固定資産除却損	5,876	6,072
投資法人債発行費償却	10,169	10,466
受取利息	△346	△336
支払利息	297,704	301,304
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,703	△6,781
営業未払金の増減額 (△は減少)	4,177	15,890
未払費用の増減額 (△は減少)	202	△136
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△136,892	17,010
前受金の増減額 (△は減少)	△27,309	49,938
預り金の増減額 (△は減少)	7	△18
前払費用の増減額 (△は増加)	3,648	△36,351
長期前払費用の増減額 (△は増加)	17,553	62,622
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	993	993
その他	△18	△5,682
小計	3,419,058	3,651,498
利息の受取額	344	338
利息の支払額	△297,609	△301,372
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△991	△777
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,120,802	3,349,685
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	△34,143	△20,293
信託有形固定資産の取得による支出	△568,671	△422,670
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	156,045	218,208
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△164,059	△128,307
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)	164,059	128,307
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)	△156,045	△218,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△602,814	△442,963
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	4,750,000	—
長期借入金の返済による支出	△4,750,000	—
投資法人債の発行による収入	—	1,981,896
投資法人債の償還による支出	—	△2,000,000
分配金の支払額	△2,349,377	△2,351,078
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,349,377	△2,369,181
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	168,610	537,540
現金及び現金同等物の期首残高	9,586,795	9,755,405
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,755,405	※1 10,292,945

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物・信託建物 2年～76年 構築物・信託構築物 2年～58年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 11年～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期、当期とも該当ありません。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

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

(会計方針の変更に関する注記)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

(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 (2021年3月31日)	当期 (2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	4,642,428	4,676,042
(共益費)	605,416	597,830
(水道光熱費収入)	302,770	327,772
(駐車場収入)	110,804	102,783
(付帯収入)	21,239	21,489
計	5,682,659	5,725,917
その他賃貸事業収入		
(テナント退去に伴う収入)	1,401	31,479
(その他雑収入)	4,265	1,787
計	5,667	33,266
不動産賃貸事業収益合計	5,688,326	5,759,183
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	564,298	607,924
(水道光熱費)	261,790	295,275
(公租公課)	529,747	533,692
(保険料)	11,152	11,535
(修繕費)	143,684	124,121
(減価償却費)	873,395	881,915
(固定資産除却損)	5,876	6,072
(その他賃貸事業費用)	7,968	7,927
不動産賃貸事業費用合計	2,397,913	2,468,463
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,290,413	3,290,720

(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 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021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	961,884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 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金	7,153,082	7,356,696
信託現金及び信託預金	10,089,188	10,513,015
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△ 7,486,864	△ 7,576,765
現金及び現金同等物	9,755,405	10,292,945

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

(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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
1年内	5,548,337	5,578,268
1年超	9,346,371	7,969,015
合計	14,894,709	13,547,284

(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いません。

(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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

前期 (2021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) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,003,700)	(3,700)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(6,000,000)	(5,999,459)	540
(3) 投資法人債	(14,000,000)	(13,953,800)	46,200
(4) 長期借入金	(69,500,000)	(69,363,236)	136,763

当期 (2021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) 1年内償還予定の投資法人債	(6,000,000)	(6,002,700)	(2,700)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(11,000,000)	(11,019,762)	(19,762)
(3) 投資法人債	(13,000,000)	(13,011,600)	(11,600)
(4) 長期借入金	(64,500,000)	(64,552,850)	(52,850)

(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) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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います。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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 (2021年3月31日貸借対照表計上額479,869千円、2021年9月30日貸借対照表計上額467,959千円)並びに信託預り敷金及び保証金 (2021年3月31日貸借対照表計上額7,401,168千円、2021年9月30日貸借対照表計上額7,498,195千円)については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2021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	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	3,000,000	—	8,000,000
長期借入金	—	9,750,000	16,500,000	13,000,000	7,750,000	22,500,000

当期 (2021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	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	2,000,000	8,000,000
長期借入金	—	10,750,000	16,000,000	10,500,000	8,750,000	18,500,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2021年3月31日) 及び当期 (2021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いないため、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 (2021年3月31日) 及び当期 (2021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 (2021年3月31日) 及び当期 (2021年9月30日) において、本投資法人には、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (2021年3月31日) 及び当期 (2021年9月30日) において、該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	327,772	327,772
その他	—	5,431,411
合計	327,772	5,759,183

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日) 及び当期 (自 2021年4月1日 至 2021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、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
楽天株式会社 (注1)	(注2)	不動産賃貸事業

(注1) 2021年4月1日付で、楽天グループ株式会社に商号変更しています。

(注2) 開示することについて顧客からの承諾が得られていないため、記載していません。

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	182,506,380	182,168,731
期中増減額	△337,648	△426,436
期末残高	182,168,731	181,742,295
期末時価	217,700,000	217,510,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期及び当期の期中減少額の主な要因は、減価償却です。

(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。）に記載しています。

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

(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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	8	15
繰延税金資産合計	8	15
繰延税金資産の純額	8	15

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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.45
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

(持分法損益等に関する注記)

前期(自2020年10月1日至2021年3月31日)及び当期(自2021年4月1日至2021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2020年10月1日至2021年3月31日)及び当期(自2021年4月1日至2021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2020年10月1日至2021年3月31日)及び当期(自2021年4月1日至2021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2020年10月1日至2021年3月31日)及び当期(自2021年4月1日至2021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2020年10月1日至2021年3月31日)及び当期(自2021年4月1日至2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
1口当たり純資産額	100,641円	100,642円
1口当たり当期純利益	2,444円	2,446円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
当期純利益(千円)	2,351,600	2,352,862
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,351,600	2,352,862
期中平均投資口数(口)	961,884	961,884

(重要な後発事象に関する注記)

<自己投資口の取得の決定>

本投資法人は、2021年11月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、本自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2022年3月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断したものです。

(2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数 : 18,000口(上限)

投資口の取得価額の総額 : 1,500百万円(上限)

取得方法 : 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

取得期間 : 2021年11月17日から2022年2月28日まで

(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、その全てを2018年3月16日に消却しました。

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

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

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

【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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年9月	2020年3月	2020年9月	2021年3月	2021年9月
最 高	153,900円	147,000円	106,700円	126,800円	128,800円
最 低	124,300円	67,400円	78,700円	94,200円	116,000円
期初価格	128,400円	143,500円	83,900円	101,400円	118,700円
期末価格	146,100円	90,700円	101,100円	120,600円	116,000円

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

(2021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	11,100	9,506	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)	97,900	82,272	41.0
			その他東京都内23区	55,450	48,675	24.2
			東京周辺都市部	45,100	34,981	17.4
			その他3大都市圏	7,960	6,307	3.1
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	19,034	19,034	9.5
資産合計(注5)			—	236,544 (217,510)	200,776 (181,742)	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	103,970	51.8
純資産総額	96,806	48.2
資産総額	200,776	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。)を記載しています。

(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いません。

(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位を四捨五入しています。

(注4) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注5) 「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

B. 投資不動産物件

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

C. その他投資資産の主要なもの

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

下記の表は、2021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%	23,125	25,500
	2	平河町森タワー	信託 不動産	18,200	9.5%		16,967	23,500
	3	楽天クリムゾンハウス 青山	信託 不動産	35,000	18.3%		34,285	37,800
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託 不動産	8,423	4.4%		7,894	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%	15,985	17,800
	6	豊洲プライムスクエア	信託 不動産	21,000	11.0%		20,832	24,600
	7	品川シーサイド ウエストタワー	信託 不動産	12,000	6.3%		11,857	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%	16,827	21,900
	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%		18,153	23,200
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%	9,506	11,100
	11	淀屋橋 フレックスタワー	信託 不動産	7,834	4.1%		6,307	7,960
計			—	191,194	100.0%	100.0%	181,742	217,510

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。

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

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

一般財団法人日本不動産研究所：大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル

大和不動産鑑定株式会社：平河町森タワー、アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル、品川シーサイドウエストタワー、淀屋橋フレックスタワー

株式会社中央不動産鑑定所：楽天クリムゾンハウス青山、明治安田生命さいたま新都心ビル

株式会社谷澤総合鑑定所：豊洲プライムスクエア、明治安田生命大阪御堂筋ビル

(注4) 2021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	25,500	25,500	2.8%	25,500	2.3%	2.8%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	23,500	24,000	3.2%	23,300	3.0%	3.4%
3	楽天クリムゾンハウス 青山	株式会社 中央不動産鑑定所	37,800	35,600	3.2%	38,700	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	17,800	18,100	3.9%	17,600	3.7%	4.1%
6	豊洲プライムスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,600	25,400	3.6%	24,300	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%	13,000	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	21,900	22,200	3.8%	21,600	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	23,200	21,150	4.6%	24,100	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	11,100	11,500	3.7%	10,900	3.8%	3.9%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	7,960	7,950	4.1%	7,970	3.9%	4.3%
ポートフォリオ全体			217,510	216,000	—	217,870	—	—

(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2021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、記載しています。

(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、2021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 (2021年度下期)	2022年3月	148,805	—	—
	専用部照明器具LED化工事	2022年9月	27,000	—	—
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	受変電設備更新工事	2022年2月	17,000	—	—
	中央監視設備更新工事 (第4期)	2022年3月	31,000	—	—
	中央監視設備更新工事 (第5期)	2022年9月	36,600	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	非常放送設備更新工事	2022年3月	11,424	—	—
	共用部リニューアル工事 (第1期) ②	2022年3月	56,965	—	—
	受変電設備更新工事 (第5期)	2022年5月	10,378	—	—
	共用部リニューアル工事 (第2期)	2022年9月	40,644	—	—
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	専用部照明器具LED化工事 (第1期)	2021年12月	13,315	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第2期)	2022年9月	14,000	—	—
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5期)	2021年12月	105,500	—	—
	機械駐車設備部品更新工事 (第1期)	2022年7月	11,060	—	—
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	電動ブラインド更新工事 (第3期)	2022年7月	34,800	—	—
	特別高圧受変電設備部品更新工事	2022年7月	14,500	—	—
	専用部照明器具LED化工事 (第1期)	2022年9月	25,300	—	—
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	専用部照明器具LED化工事 (第1期)	2022年9月	33,000	—	—

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458,012千円であり、当期費用に区分された修繕費124,121千円と合わせ、合計582,133千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事(2021年度上期)	自 2021年4月 至 2021年9月	4,334
楽天クリームゾンハウス青山 (東京都港区)	熱源水ポンプ制御装置設置工事	自 2021年4月 至 2021年9月	12,135
	中央監視設備更新工事(第3期)	自 2021年4月 至 2021年9月	18,300
アルカセントラル (東京都墨田区)	受変電設備更新工事(第4期)	自 2021年4月 至 2021年5月	14,444
	パッケージ型空調機更新工事	自 2021年4月 至 2021年5月	11,086
	共用部リニューアル工事(第1期)①	自 2021年6月 至 2021年9月	15,600
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	電気室内現場監視盤電気部品更新工事	自 2021年5月 至 2021年5月	14,423
	入退館システム更新工事	自 2021年8月 至 2021年9月	16,658
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4期)	自 2021年4月 至 2021年8月	142,621
	自家発電設備主要部品更新工事	自 2021年9月 至 2021年9月	24,955
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	電動ブラインド更新工事(第2期)	自 2021年5月 至 2021年9月	36,292
	圧力給水ユニット更新工事	自 2021年9月 至 2021年9月	6,146
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	空調換気設備更新工事	自 2021年7月 至 2021年9月	11,281
その他の資本的支出			129,732
合計			458,012

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第32期(千円) (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	第33期(千円) (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	第34期(千円) (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	第35期(千円) (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	第36期(千円) (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
当期首積立金残高	2,276,402	2,164,467	2,089,586	2,358,391	2,622,594
当期積立額	266,720	278,513	268,805	264,203	269,309
当期積立金取崩額	378,655	353,394	—	—	84,000
次期繰越額	2,164,467	2,089,586	2,358,391	2,622,594	2,807,903

(注1) 第32期の積立金取り崩しは、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のものです。

(注2) 第33期の積立金取り崩しは、楽天クリームゾンハウス青山のテナント入替に伴う空調更新及び事務所化工事等の支払に充当するためのものです。

(注3) 第36期の積立金取り崩しは、アルカセントラルの共用部リニューアル工事及び専有部LED化工事の支払に充当するためのものです。

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います。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

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	2020年12月	374,352千円	31,196千円
楽天クリムゾンハウス青山	清水建設株式会社	2020年6月	622,295千円	51,857千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	57,288千円	4,774千円
アルカセントラル	東京海上ディーアール株式会社	2019年3月	735,248千円	61,270千円
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	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月	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3)	194,761千円 (注3)
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3)	24,206千円 (注3)
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います。

(注3) 共有持分50%に相当する金額を記載しています。

B. 地震リスク分析報告書の概要

2021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います。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

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%
楽天クリムゾンハウス青山	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%
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

(2021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	7,920.61	30	506	8.8
平河町森タワー	9,843.52	9,830.52	(注2) 13	578	10.1
楽天クリムゾンハウス青山	14,012.64	14,012.64	3	872	15.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,914.46	(注3) 9	249	4.3
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	24	570	9.9
豊洲プライムスクエア	16,140.86	13,044.86	18	471	8.2
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,255.39	7	409	7.1
横浜プラザビル	14,148.34	13,727.14	21	547	9.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,384.28	20,926.46	44	962	16.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,804.96	8,132.01	12	320	5.6
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	269	4.7
合計	131,843.76	126,942.77	(注4) 191	5,759	100.0

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

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

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

(注4) 「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しています。

② 稼働率推移

2021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。

	2017年 3月末	2017年 9月末	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	11	11
テナント総数	190	189	189	190	193	208
総賃貸可能面積 (㎡)	123,723.93	123,723.07	123,662.04	123,878.08	123,897.35	132,150.00
稼働率 (%)	98.0	98.0	98.4	98.8	99.7	99.8

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

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2021年 4月末 (%)	2021年 5月末 (%)	2021年 6月末 (%)	2021年 7月末 (%)	2021年 8月末 (%)	2021年 9月末 (%)
大手町ファーストスクエア	99.3	97.9	97.9	97.9	97.9	97.4
平河町森タワー	95.7	95.7	95.7	99.9	99.9	99.9
楽天クリムゾンハウス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2
アルカセントラル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
豊洲プライムスクエア	81.5	81.5	81.5	81.5	81.5	80.8
品川シーサイドドウェストタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	98.0	98.0	98.0	97.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	99.0	99.0	99.0	98.6	98.6	97.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	93.1	93.1	93.1	93.1	92.4	92.4
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	96.7	96.6	96.4	96.7	96.6	96.3

(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。

(2021年9月30日現在)

<物件名称 平河町森タワー>

テナント総数	13	
不動産賃貸事業収益	578百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.1%	
総賃貸面積	9,830.52㎡	
総賃貸可能面積	9,843.52㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2021年9月30日	99.9%
	2021年3月31日	98.0%
	2020年9月30日	100.0%
	2020年3月31日	100.0%
	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%

<物件名称 楽天クリムゾンハウス青山>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	872百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	15.2%	
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	2021年9月30日	100.0%
	2021年3月31日	100.0%
	2020年9月30日	100.0%
	2020年3月31日	100.0%
	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%

<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		44
不動産賃貸事業収益		962百万円
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合		16.7%
総賃貸面積		20,926.46㎡
総賃貸可能面積		21,384.28㎡
最近5年間の稼働率の推移	2021年9月30日	97.9%
	2021年3月31日	99.0%
	2020年9月30日	99.0%
	2020年3月31日	98.9%
	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%

(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。

(2021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）1,109百万円	（注4）460百万円
賃貸面積	9,830.52㎡	3,914.46㎡
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	7.7%	3.1%
	合計10.8%	
契約満了日	2024年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	（注5）1,070百万円	（注5）349百万円
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに貸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ヶ月前までに貸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います。	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います。

（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います。

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

（注3）2021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）2021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）2021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（賃借人から收受する賃料が、賃借人がエンドテナントから收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。

(2021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	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	9.6
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	5.8
3	株式会社ミライト	建設業	豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.8
4	パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社(注2)	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.8
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	2.7
6	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,739.53	2.2
7	(注3)	金融業、 保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.8
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	1.7
9	株式会社アプラス	金融業、 保険業	アルカセントラル	2,116.00	1.7
10	(注3)	卸売業、 小売業	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	1.7

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

(注2) 2021年10月1日付で、パナソニック株式会社エレクトリックワークス社に社名変更しています。

(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いません。