

2020年9月期 決算短信 (REIT)

2020年11月16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) 柳澤 裕
 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) 梅田 直樹
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 元岡 将
 TEL 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 2020年12月25日 分配金支払開始予定日 2020年12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. 2020年9月期の運用、資産の状況 (2020年4月1日~2020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	%
2020年9月期	34,966	△2.9	16,498	△4.9	15,608	△4.4	15,598	△1.0
2020年3月期	35,996	2.4	17,354	5.2	16,326	6.1	15,755	5.4

	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	%	%	%
2020年9月期	11,260	3.0	1.6	44.6
2020年3月期	11,373	3.1	1.7	45.4

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年9月期	11,262	15,600	—	—	100.0	3.0
2020年3月期	10,610	14,697	—	—	93.3	2.9

(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. 2020年9月期の分配金総額は、当期純利益に圧縮積立金取崩額2百万円を加算した金額となっております。

(注) 3. 2020年3月期の分配金総額は、当期純利益に圧縮積立金取崩額2百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,060百万円を控除した金額となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年9月期	1,000,254	515,302	51.5	372,002
2020年3月期	982,607	514,400	52.4	371,351

(参考) 自己資本 2020年9月期 515,302百万円 2020年3月期 514,400百万円

(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
2020年9月期	21,479	△18,527	2,304	28,695
2020年3月期	26,455	△34,496	△2,124	23,438

2. 2021年3月期の運用状況の予想（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期の運用状況の予想（2021年4月1日～2021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
2021年3月期	34,740	△0.6	16,090	△2.5	15,100	△3.3	15,160	△2.8	11,030	—
2021年9月期	34,460	△0.8	15,670	△2.6	14,710	△2.6	14,760	△2.6	10,740	—

（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）
 （2021年3月期） 10,944円、（2021年9月期） 10,655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）	2020年9月期	1,385,210口	2020年3月期	1,385,210口
② 期末自己投資口数	2020年9月期	0口	2020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」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「2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30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
③ 投資法人債の発行	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 当投資法人の資産の構成	29
(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	30
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）	30
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	34
(3) 資本的支出の状況	37
① 資本的支出の予定	37
② 期中の資本的支出	37

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、2020年9月末には73物件、1兆705億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第38期となります当営業期間（2020年4月1日～2020年9月30日）の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に制限され、全般的に厳しい状況にありますが、足元では輸出をはじめとする持ち直しの動きがみられます。国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を引き続き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、空室率は低下傾向から反転する動きがみられるものの、依然として低水準を維持しています。賃料水準についても緩やかな上昇が継続していましたが、足元では反転の動きが見えつつあります。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調を背景にしつつも、賃料改定とテナント入替に際し、より高単価の貸付を実現する等、外部成長も併せ、賃貸事業収益の増収実績を積み上げました。目下、好立地・高クオリティのオフィスビルに対する需要が高い状況が続いている一方、新型コロナウイルス感染症が賃貸オフィス市場に与える影響に関しては、今後も十分注視する必要があると考えています。

不動産売買市場におきましては、緩和的な金融政策の継続を背景として良好な資金調達環境が継続したことで、物件価格は高値圏を維持しました。優良なオフィスビルの売出し物件数は限定的であり、取得環境は引き続き厳しい状況にありますが、当投資法人においては、スポンサーとの取引により、物件取得を進めました。

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、前期を652円上回る11,262円とすることができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

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、リーシング活動が全般的に停滞した影響を受け、当投資法人の当期末の稼働率は前期末比0.7%減の99.0%となりましたが、引き続き高い水準の稼働率を維持しました。

物件の取得・売却においては、2020年4月20日に、スポンサーとのより深化した協働関係を活かして、2019年8月に竣工した高機能・好立地の大規模再開発ビルであるリンクスクエア新宿（東京都渋谷区）の建物所有割合37.34%を17,300百万円で取得しました。

上記の結果、当期末（2020年9月30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73物件、取得価格の総額1,070,574百万円、総賃貸可能面積873,819㎡（約264,330坪）、テナント総数1,521となりました。

（注）2018年1月18日付けにて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、新規物件取得資金の一部に充当するため、短期借入金17,000百万円の借入を実施したほか、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施しました。前記に加え、総額600億円のコミットメントラインについて、契約期限の1年間延長を実施しました。また、直近のエクイティ市場の状況等に鑑み、2020年3月25日付にて関東財務局長宛て提出した投資口の発行に係る発行登録書を2020年8月25日に取り下げました。

このような取り組みの結果、2020年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比17,000百万円増の418,993百万円となり、内、長期借入金は355,000百万円（1年内返済予定の長期借入金52,200百万円を含みます。）、短期借入金は31,000百万円、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41.9%となっております。

なお、2020年9月30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
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
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A1、格付け見通し：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

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34,966百万円（前期比2.9%減）、営業利益16,498百万円（前期比4.9%減）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15,608百万円（前期比4.4%減）、当期純利益は15,598百万円（前期比1.0%減）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。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,600,235,020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11,262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、新型コロナウイルス感染症の長期化により、厳しい状況が暫く続くと予想されるものの、感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。一方で、国内外において感染症の再拡大、米中の通商問題等による世界経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を十分に注視する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましても、新型コロナウイルスの感染症拡大による国内外の経済への影響を注視していくとともに、賃貸オフィス市場の動向や当投資法人の運用テナントの業況等を見極めながら、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、引き続き積極的な案件発掘を継続する必要があると考えています。

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可能な限り、複数の金融機関との交渉により最良執行を目指します。

② 業績の見通し

2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益34,740百万円、営業利益16,090百万円、経常利益15,100百万円、当期純利益15,160百万円、1口当たり分配金11,030円を見込んでおります。

また、2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益34,460百万円、営業利益15,670百万円、経常利益14,710百万円、当期純利益14,760百万円、1口当たり分配金10,740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「2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30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。

③ 投資法人債の発行

2020年10月26日付で第13回無担保投資法人債を発行しております。これにより調達した資金は、短期借入金80億円の期限前弁済の一部ならびに、長期借入金20億円の約定弁済に充当し、有利子負債に占める長期負債並びに投資法人債の比率の向上を図っております。

■第13回無担保投資法人債の内容

投資法人債の名称	第13回無担保投資法人債
発行総額	10,000百万円
発行日	2020年10月26日
最終償還期限	2025年10月24日
利率	年0.200%
手取金使途	2020年10月に、借入金の返済資金（長期借入金20億円の約定弁済並びに短期借入金80億円の期限前弁済の一部）に充当。

2021年3月期(2020年10月1日～2021年3月31日)及び

2021年9月期(2021年4月1日～2021年9月30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"> 2021年3月期:2020年10月1日～2021年3月31日(182日間) 2021年9月期:2021年4月1日～2021年9月30日(183日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2020年9月30日現在保有している73物件から2021年9月末までの間に保有物件の異動がないことを前提としております。なお、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。 当投資法人において、2020年11月16日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2020年9月30日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は30～40%としております。 2020年10月26日付で第13回無担保投資法人債の発行を行いました。これにより調達した資金及び手元資金をもって、長期借入金及び短期借入金の返済を実施しております。この結果、2020年11月16日現在、有利子負債残高は418,993百万円となっております。 2021年3月期については、2020年11月16日現在、残額260億円である長期借入金(返済期限、2020年12月21日、2021年1月15日、2021年1月29日及び2021年3月24日)及び残額110億円である短期借入金(返済期限2020年11月18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2021年3月期に償還期限が到来するものではありません。 2021年9月期については、2020年11月16日現在、残額242億円である長期借入金(返済期限2021年4月5日、2021年4月26日、2021年6月15日、2021年6月28日、2021年7月20日及び2021年8月31日)及び残額70億円である短期借入金(返済期限2021年4月20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2021年9月期に償還期限が到来するものではありません。
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、2020年11月16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稼働率等の変動要素を勘案し算出しております。 上記の他、現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な賃料収入の減少等の影響を一定程度織り込んで算出しております。
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、2020年に取得した物件に係る2021年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次の通りです。 シーパンス棟40百万円、大手町パークビルディング72百万円、新宿フロントタワー(追加取得)55百万円、新宿イーストサイドスクエア(追加取得)31百万円、リンクスクエア新宿64百万円 公租公課については、2021年3月期3,290百万円、2021年9月期3,540百万円を想定しております。 減価償却費については、2021年3月期6,520百万円、2021年9月期6,240百万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。 2021年9月期の資産運用会社に支払う資産運用報酬については、2020年12月10日に開催予定の当投資法人の第12回投資主総会に付議する第2号議案(規約一部変更の件)(注)が可決されることを前提として算出しております。
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、2021年3月期1,000百万円、2021年9月期960百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。 内部留保還元及び買換資産等の減価償却に係る圧縮積立の戻入益については、2021年3月期120百万円、2021年9月期110百万円を分配対象として想定しております。
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。 現時点で判明している、新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減額等の影響を一定程度織り込んで算出しておりますが、今後の新型コロナウイルス感染症の推移については不確実性が伴うため変動する可能性があります。 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。

(注) 当投資法人の第12回投資主総会において、資産運用会社の資産運用報酬について現行規約の一部を下記変更案のとおり改めるとの第2号議案(規約一部変更の件)が付議されております。

現報酬体系

《NOI連動報酬》 NOI × 4.0%
 《分配金連動報酬》 税引前当期利益 × 2.5% × (当期DPU/直近6期平均DPU)

新報酬体系(案)

《NOI連動報酬》 NOI × 4.0%
 <変更なし>

《分配金連動報酬Ⅰ》 (税引前当期利益－当期不動産売却損益) × 2.5% × (不動産売却損益控除後当期DPU/不動産売却損益控除後直近6期平均DPU)
 <主として定常的分配原資である賃貸事業利益に連動>

《分配金連動報酬Ⅱ》 当期不動産売却損益 × 12.5% (但し、負値の場合は0とする)
 <一過性の分配原資である不動産売却益(不動産売却損益通算後の正值)に連動>

(計算式の詳細については、2020年10月29日付けニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。)

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,996,570	21,499,934
信託現金及び信託預金	6,442,270	7,195,933
営業未収入金	271,518	430,651
前払費用	179,764	228,047
その他	22,422	20,818
流動資産合計	23,912,546	29,375,384
固定資産		
有形固定資産		
建物	256,854,393	263,978,877
減価償却累計額	△103,245,716	△107,639,942
建物(純額)	153,608,677	156,338,934
構築物	2,998,915	3,231,736
減価償却累計額	△1,021,770	△1,074,576
構築物(純額)	1,977,144	2,157,160
機械及び装置	3,386,077	3,478,769
減価償却累計額	△2,529,346	△2,616,025
機械及び装置(純額)	856,730	862,743
工具、器具及び備品	483,511	461,525
減価償却累計額	△339,690	△307,996
工具、器具及び備品(純額)	143,821	153,528
土地	463,484,636	474,256,178
建設仮勘定	24,280	26,968
信託建物	106,513,777	107,000,367
減価償却累計額	△30,411,289	△32,423,749
信託建物(純額)	76,102,488	74,576,617
信託構築物	1,021,112	1,022,645
減価償却累計額	△341,674	△368,876
信託構築物(純額)	679,437	653,769
信託機械及び装置	802,094	802,094
減価償却累計額	△552,253	△568,526
信託機械及び装置(純額)	249,841	233,568
信託工具、器具及び備品	70,292	72,089
減価償却累計額	△42,281	△45,355
信託工具、器具及び備品(純額)	28,010	26,733
信託土地	251,592,514	251,658,301
信託建設仮勘定	9,360	5,689
有形固定資産合計	948,756,943	960,950,193
無形固定資産		
借地権	5,643,385	5,627,555
地役権	828,095	828,095
その他	4,504	38,728
無形固定資産合計	6,475,985	6,494,378

(単位：千円)

	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,573,847	1,573,847
長期前払費用	132,917	95,028
その他投資等	1,107,318	1,125,046
投資その他の資産合計	3,391,252	3,371,090
固定資産合計	958,624,180	970,815,663
繰延資産		
投資法人債発行費	70,808	63,428
繰延資産合計	70,808	63,428
資産合計	982,607,535	1,000,254,476
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,278,748	1,079,870
短期借入金	29,000,000	31,000,000
1年内返済予定の長期借入金	41,000,000	52,200,000
未払金	2,070,587	1,880,176
未払費用	369,182	367,496
未払法人税等	11,473	8,247
未払消費税等	574,122	468,126
前受金	3,363,910	3,170,806
その他	6,064	14,713
流動負債合計	78,674,089	90,189,438
固定負債		
投資法人債	32,993,175	32,993,175
長期借入金	299,000,000	302,800,000
預り敷金保証金	55,905,313	57,302,113
繰延税金負債	1,282,153	1,281,107
資産除去債務	352,489	356,041
その他	-	30,569
固定負債合計	389,533,131	394,763,006
負債合計	468,207,221	484,952,444
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	497,241,216	497,241,216
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,368,194	2,426,375
任意積立金合計	1,368,194	2,426,375
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,790,904	15,634,440
剰余金合計	17,159,098	18,060,815
投資主資本合計	514,400,314	515,302,031
純資産合計	*2 514,400,314	*2 515,302,031
負債純資産合計	982,607,535	1,000,254,476

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 33,746,218	* 1 34,778,422
その他賃貸事業収入	* 1 64,352	* 1 187,969
不動産等売却益	* 2 2,185,638	-
営業収益合計	35,996,210	34,966,391
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,813,977	* 1 16,649,118
資産運用報酬	1,452,064	1,456,400
資産保管手数料	63,401	64,692
一般事務委託手数料	132,189	133,043
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	89,971	89,743
その他営業費用	82,326	67,293
営業費用合計	18,641,731	18,468,092
営業利益	17,354,479	16,498,298
営業外収益		
受取利息	146	122
受取配当金	-	12,574
未払分配金戻入	1,479	1,384
固定資産受贈益	-	100,456
その他	61	897
営業外収益合計	1,688	115,434
営業外費用		
支払利息	813,737	798,168
投資法人債利息	164,298	161,468
投資法人債発行費償却	7,379	7,379
その他	44,747	38,133
営業外費用合計	1,030,163	1,005,149
経常利益	16,326,004	15,608,583
税引前当期純利益	16,326,004	15,608,583
法人税、住民税及び事業税	11,495	10,834
法人税等調整額	559,249	△1,046
法人税等合計	570,744	9,788
当期純利益	15,755,259	15,598,795
前期繰越利益	35,645	35,645
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	15,790,904	15,634,440

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年10月1日 至 2020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	497,241,216	548,259	548,259	14,980,566	15,528,825	512,770,041	512,770,041
当期変動額							
圧縮積立金の積立		822,033	822,033	△822,033	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△2,099	△2,099	2,099	-	-	-
剰余金の配当				△14,124,986	△14,124,986	△14,124,986	△14,124,986
当期純利益				15,755,259	15,755,259	15,755,259	15,755,259
当期変動額合計	-	819,934	819,934	810,338	1,630,272	1,630,272	1,630,272
当期末残高	497,241,216	1,368,194	1,368,194	15,790,904	17,159,098	514,400,314	514,400,314

当期 (自 2020年4月1日 至 2020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	1,368,194	1,368,194	15,790,904	17,159,098	514,400,314	514,400,314
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,060,273	1,060,273	△1,060,273	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△2,092	△2,092	2,092	-	-	-
剰余金の配当				△14,697,078	△14,697,078	△14,697,078	△14,697,078
当期純利益				15,598,795	15,598,795	15,598,795	15,598,795
当期変動額合計	-	1,058,181	1,058,181	△156,463	901,717	901,717	901,717
当期末残高	497,241,216	2,426,375	2,426,375	15,634,440	18,060,815	515,302,031	515,302,031

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	15,790,904,336	15,634,440,510
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,092,798	2,092,431
III 分配金の額	14,697,078,100	15,600,235,020
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,610)	(11,262)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,060,273,922	-
V 次期繰越利益	35,645,112	36,297,921

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1,385,210口の整数倍である14,697,078,100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。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,600,235,020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 2019年10月1日 至 2020年3月31日)	当期 (自 2020年4月1日 至 2020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	16,326,004	15,608,583
減価償却費	6,418,143	6,628,009
固定資産受贈益	-	△100,456
投資法人債発行費償却	7,379	7,379
受取配当金	-	△12,574
受取利息	△146	△122
支払利息	978,035	959,636
営業未収入金の増減額 (△は増加)	53,280	△159,133
貯蔵品の増減額 (△は増加)	2,562	425
前払費用の増減額 (△は増加)	130,438	△48,282
信託有形固定資産の売却による減少額	3,688,085	-
信託無形固定資産の売却による減少額	444,160	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	△113,519	△77,877
未払金の増減額 (△は減少)	75,712	△23,243
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△417,018	△105,996
未払費用の増減額 (△は減少)	131	△131
前受金の増減額 (△は減少)	68,005	△193,103
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△71,654	37,888
その他	△86,668	△78,517
小計	27,502,932	22,442,485
利息及び配当金の受取額	146	12,696
利息の支払額	△1,038,661	△961,191
法人税等の支払額	△8,917	△14,059
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,455,500	21,479,931
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	△6,492,144	△18,345,844
信託有形固定資産の取得による支出	△29,478,070	△1,577,074
敷金及び保証金の差入による支出	△14,160	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△988,925	△888,636
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,476,425	2,284,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,496,874	△18,527,526
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	50,500,000	39,000,000
短期借入金の返済による支出	△35,000,000	△37,000,000
長期借入れによる収入	30,000,000	28,000,000
長期借入金の返済による支出	△33,500,000	△13,000,000
分配金の支払額	△14,124,323	△14,695,378
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,124,323	2,304,621
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,165,696	5,257,026
現金及び現金同等物の期首残高	33,604,537	23,438,840
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 23,438,840	* 1 28,695,867

(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 時価のないもの 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	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 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、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 金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象 外貨建借入金、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 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、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本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</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 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30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	一千円	一千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

* 2. 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 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30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 2019年10月1日 至 2020年3月31日		自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	27,566,414		29,118,151	
共益費	2,686,402		2,585,443	
駐車場収入	763,482		711,241	
その他賃貸収入	2,729,919	33,746,218	2,363,586	34,778,422
その他賃貸事業収入				
解約違約金	11,096		102,624	
その他雑収入	53,256	64,352	85,344	187,969
不動産賃貸事業収益合計		33,810,571		34,966,391
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,740,195		3,657,166	
水道光熱費	2,251,223		2,228,640	
公租公課	3,241,944		3,295,586	
損害保険料	46,005		46,010	
修繕費	936,202		645,173	
減価償却費	6,416,541		6,626,407	
その他賃貸事業費用	181,864		150,132	
不動産賃貸事業費用合計		16,813,977		16,649,118
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		16,996,593		18,317,272

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

(単位: 千円)

川崎砂子ビルディング (準共有持分50%)

不動産等売却収入	3,078,234
不動産等売却原価	1,417,827
その他売却費用	62,015
不動産等売却益	1,598,391

(単位: 千円)

小伝馬町新日本橋ビルディング

不動産等売却収入	3,450,000
不動産等売却原価	2,714,418
その他売却費用	148,334
不動産等売却益	587,246

当期 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	自 2020年4月1日 至 2020年9月30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	1,385,210口	1,385,210口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期	当期
自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
* 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 (2020年3月31日現在)	* 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 (2020年9月30日現在)
現金及び預金 16,996,570千円	現金及び預金 21,499,934千円
信託現金及び信託預金 6,442,270千円	信託現金及び信託預金 7,195,933千円
預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円	預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円
現金及び現金同等物 23,438,840千円	現金及び現金同等物 28,695,867千円

(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。外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）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。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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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えます。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

2020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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 現金及び預金	16,996,570	16,996,570	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,442,270	6,442,270	—
(3) 短期借入金	(29,000,000)	(29,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(41,000,000)	(41,136,608)	(136,608)
(5) 投資法人債	(32,993,175)	(34,211,333)	(1,218,158)
(6) 長期借入金	(299,000,000)	(301,272,773)	(2,272,773)
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(*)負債に計上されているものについては、()で示しています。

2020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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額(*)
(1) 現金及び預金	21,499,934	21,499,934	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,195,933	7,195,933	—
(3) 短期借入金	(31,000,000)	(31,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(52,200,000)	(52,285,340)	(85,340)
(5) 投資法人債	(32,993,175)	(34,107,600)	(1,114,425)
(6) 長期借入金	(302,800,000)	(305,188,746)	(2,388,746)
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(*)負債に計上されているものについては、()で示しています。

(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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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) 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。)

(7) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
① 非上場株式* 1	577,168	577,168
② 預り敷金保証金* 2	55,905,313	57,302,113

* 1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

* 2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年3月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	16,996,570	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,442,270	—	—	—	—	—
合計	23,438,840	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2020年9月30日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	21,499,934	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,195,933	—	—	—	—	—
合計	28,695,867	—	—	—	—	—

(注4) 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(2020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
短期借入金	29,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	10,000,000	—	22,993,175
長期借入金	41,000,000	51,700,000	48,500,000	39,500,000	54,800,000	104,500,000
合計	70,000,000	51,700,000	48,500,000	49,500,000	54,800,000	127,493,175

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(2020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
短期借入金	31,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	10,000,000	10,000,000	12,993,175
長期借入金	52,200,000	51,000,000	48,500,000	42,300,000	52,000,000	109,000,000
合計	83,200,000	51,000,000	48,500,000	52,300,000	62,000,000	121,993,175

(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 (2020年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (2020年9月30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 (2020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 変動受取・固定支払	長期借入金	57,300,000	46,800,000	※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 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

当期 (2020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 変動受取・固定支払	長期借入金	57,300,000	46,800,000	※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 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円 固定支払 (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 (4)、(6) 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 (5) 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 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	958千円	897千円
借地権償却	100,385千円	105,861千円
資産除去債務	121,926千円	123,154千円
繰延税金資産小計	223,270千円	229,913千円
評価性引当額	△120,856千円	△127,560千円
繰延税金資産合計	102,413千円	102,353千円
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	1,283,111千円	1,282,004千円
繰延税金負債合計	1,384,567千円	1,383,460千円
繰延税金負債の純額	1,282,153千円	1,281,107千円

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 (2020年3月31日)	当期 (2020年9月30日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.14%	△34.57%
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	3.50%	0.06%

(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	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
期首残高		348,974千円		352,489千円
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		3,515千円		3,551千円
期末残高		352,489千円		356,041千円

(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	2019年10月1日 至 2020年3月31日	自	2020年4月1日 至 2020年9月30日
貸借対照表計上額				
期首残高		928,820,461		955,228,960
期中増減額		26,408,499		12,213,246
期末残高		955,228,960		967,442,207
期末時価		1,235,000,000		1,253,980,000

(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、主な増加理由はリンクスクエア新宿(17,417,790千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末の時価は、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、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。

(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 2019年10月1日 至 2020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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自 2020年4月1日 至 2020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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報)

	前期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
1口当たり純資産額	371,351円	372,002円
1口当たり当期純利益	11,373円	11,260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 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	当期 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
当期純利益 (千円)	15,755,259	15,598,795
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)	15,755,259	15,598,795
期中平均投資口数 (口)	1,385,210	1,385,210

(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くな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	
2018年4月16日	新投資口発行(公募)	69,000	1,378,310	35,659	493,675	(*1)
2018年5月9日	新投資口発行(第三者割当)	6,900	1,385,210	3,565	497,241	(*2)

(*1) 特定資産の取得資金及び短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり533,120円(引受価額516,800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し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり516,800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 (2020年3月31日現在)		当期 (2020年9月30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	503,581	51.2	518,351	51.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	41,626	4.2	41,323	4.1
	地方都市	81,358	8.3	80,612	8.1
	計	626,566	63.8	640,287	64.0
信託不動産	東京23区	239,113	24.3	238,275	23.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	16,172	1.6	16,056	1.6
	地方都市	73,376	7.5	72,822	7.3
	計	328,662	33.4	327,155	32.7
預金・その他資産		27,378	2.8	32,812	3.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		982,607	100.0	1,000,254	100.0
		(955,228)	(97.2)	(967,442)	(96.7)

(注) 1. 保有総額は、前期(2020年3月期)は2020年3月31日現在、当期(2020年9月期)は2020年9月30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、2020年9月30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	5 (注)5.	25,678 (注)5.	100.0% (注)5.	88,400	70,084	81,555,500	7.6%	78.0%	
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	9,010	8,582	9,520,000	0.9%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	5,070	4,406	4,810,000	0.4%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	3	5,121	100.0%	20,700	14,606	15,462,900	1.4%		
		大手町パークビルディング	不動産信託受益権	22	2,372	100.0%	10,500	10,244	10,175,000		1.0%
		二番町ガーデン	不動産	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,500	12,073	14,700,000		1.4%
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,904	100.0%	56,800	28,641	44,700,000		4.2%
		ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	7,380	5,347	7,000,000		0.7%
		山王グランドビル	不動産	49	20,535	100.0%	30,500	21,019	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000		2.0%
		有楽町電気ビルディング	不動産	9	4,697	97.7%	9,040	7,649	7,200,000		0.7%
		フロントプレイス日本橋	不動産	2	8,468	100.0%	20,300 (注)6.	17,513	17,560,000		1.6%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	10	4,464	100.0%	5,090	4,085	4,410,000		0.4%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,680	4,327	5,250,000		0.5%
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託受益権	8	4,513	100.0%	7,930	6,107	6,459,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,326	95.5%	18,900	17,123	16,830,000		1.6%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	11	4,255	100.0%	6,320	7,239	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422		0.7%
		晴海フロント	不動産	8	33,369	100.0%	40,800 (注)8.	26,400	31,300,000		2.9%
		晴海センタービル	不動産	12	20,812	100.0%	21,000	21,230	26,800,000		2.5%
		赤坂パークビル	不動産	30 (注)5.	44,999 (注)5.	99.0% (注)5.	80,600	58,231	60,800,000		5.7%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	9,380	6,975	7,680,000		0.7%
		クローバー芝公園	不動産信託受益権	9	2,550	100.0%	4,880 (注)6.	4,426	4,500,000		0.4%
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	37	44,213	100.0%	125,000	100,573	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000		10.0%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	22	9,606	98.0%	7,560	6,026	4,859,000		0.5%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	4,062	100.0%	3,550	2,497	2,808,000		0.3%
		シーバンスS棟	不動産	14	6,074	100.0%	7,160	5,654	5,400,000		0.5%
		田町フロントビル	不動産	8	3,792	100.0%	7,510 (注)6.	6,085	6,210,000		0.6%
新宿イーストサイドスクエア	不動産信託受益権	41	40,940	100.0%	74,500 (注)6.	60,004	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 合計63,680,000	5.9%			

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	新宿フロントタワー	不動産信託受益権	42	21,416	100.0%	38,300(注)6.	34,735	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.3%	6.2%	
		新和ビルディング	不動産	12	5,997	92.1%	9,090	7,727	7,830,000	0.7%		
		東京オペラシティビル(注)9.	不動産	94	34,971	99.2%	35,400	27,738	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.0%		
		フロントプレイス南新宿	不動産	2	4,095	100.0%	9,760(注)6.	9,333	9,250,000	0.9%		
		リンクスクエア新宿(注)10.	不動産	16	9,786	100.0%	23,400	22,858	6,670,000 △1,170,000(注)11. 17,300,000 合計22,800,000	2.1%		
		代々木1丁目ビル	不動産	8	7,745	92.1%	13,300	6,713	8,700,000	0.8%		
		神宮前テラス	不動産	6	3,147	100.0%	7,400	4,818	4,885,000	0.5%		
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	3	5,558	74.2%	10,000	10,616	12,200,000(注)12.	1.1%		
		渋谷クロスタワー(底地)	不動産	(注)13.	(注)13.	(注)13.	40,400	27,186	34,600,000 △8,076,000(注)14. 合計26,524,000	2.5%		
		恵比寿ネオナート	不動産	5	8,659	100.0%	19,600	13,794	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%		
		TIXTOWER UENO	不動産	15	15,016	100.0%	26,000	18,559	22,000,000	2.1%		
		東五反田1丁目ビル	不動産	5	5,205	100.0%	6,970	4,263	5,500,000	0.5%		
		大崎フロントタワー(注)15.	不動産	1	16,856	100.0%	18,500(注)8.	7,861	12,300,000	1.1%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	27	7,706	100.0%	6,210	4,690	5,123,000	0.5%		
		ハーモニータワー	不動産	22	14,340	95.4%	14,500	9,689	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%		
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	5	7,253	100.0%	4,850	3,323	3,541,000	0.3%		
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,950	1,560	1,728,000	0.2%		
		池袋YSビル	不動産	11	5,932	100.0%	6,080	3,998	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	不動産	47	10,068	100.0%	5,040	4,784	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112		0.5%
			さいたま浦和ビルディング	不動産	18	4,510	100.0%	3,000	2,437	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000		0.2%
MMパークビル	不動産		34	38,415	99.5%	41,500	30,403	37,400,000	3.5%			
クイーンズタワーA	不動産信託受益権		48	26,669	98.2%	23,000(注)6.	16,056	17,200,000	1.6%			
武蔵小杉STMビル	不動産		26	5,378	100.0%	4,660	3,697	4,000,000	0.4%			
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	9,620	5,557	7,100,000	0.7%	15.8%		
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	93.4%	1,050	952	1,000,000	0.1%			
	東二番丁スクエア	不動産	23	20,526	100.0%	14,300(注)8.	8,495	9,950,000	0.9%			
	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	28	6,234	100.0%	2,720	2,787	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%			
	AER	不動産	63	23,612	96.7%	20,700	18,230	18,640,000	1.7%			

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.	
地方都市	大同生命新潟ビル	不動産	9	3,928	94.7%	1,860	1,747	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	84	20,946	99.6%	6,860	4,271	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	金沢上堤町ビル	不動産	27	7,213	98.1%	3,170	2,455	2,780,000	0.3%	
	錦パークビル (注) 16.	不動産	64 (注) 5.	10,338 (注) 5.	100.0% (注) 5.	5,240	4,945	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.6%	
	名古屋広小路 プレイス	不動産信託 受益権	35	13,200	100.0%	13,300 (注) 6.	7,710	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	43	21,382	100.0%	12,500	14,930	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	3,448	100.0%	1,530	1,378	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸 センタービル	不動産	12	6,634	92.9%	6,420 (注) 6.	3,700	4,400,000	0.4%	
	梅田スクエア ビルディング(注) 17.	不動産信託 受益権	41	10,374	100.0%	15,900	15,725	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	不動産信託 受益権	49	28,403	100.0%	20,000	21,264	24,000,000	2.2%	
	堺筋本町ビル	不動産	24	11,520	100.0%	3,860	3,553	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託 受益権	41	20,450	99.7%	14,700	13,711	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	1.3%	
	尼崎フロントビル	不動産信託 受益権	29	15,500	100.0%	10,100	8,253	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	26	8,906	93.1%	4,500	2,452	4,650,000 △555,131 (注) 18. 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	14	9,881	85.8%	3,540	2,953	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	東晴天神 ビルディング	不動産	21	3,995	98.1%	1,690	1,324	1,550,000	0.1%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	3,140	3,662	5,000,000	0.5%	
	日之出天神 ビルディング	不動産信託 受益権	2	5,944	100.0%	4,310	3,370	3,657,000	0.3%	
	合計		1,521	873,819	99.0%	1,253,980	967,442	1,070,574,154	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。

(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11,694m²、入居率97.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686m²、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780m²、入居率95.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954m²、入居率83.0%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日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・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他を除く。）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. リンクスクエア新宿は、2020年4月20日付けで従前から保有する底地に係る借地権付建物を取得したことにより、物件名称をリンクスクエア新宿（底地）からリンクスクエア新宿に変更しており、2020年9月末におけるテナント総数、賃貸可能面積及び入住率を記載しております。また、期末算定価額と期末簿価については、当該借地権付建物を加算した額を記載しております。
- (注) 11. 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) 12. 2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。
- (注) 13. 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住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) 14. 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) 15. 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) 16. 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) 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. 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) 19. 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（2020年4月1日～2020年9月30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(2020年4月1日～2020年9月30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)2.	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	1,740	724	136	45	97	1	24	418	0	1,016	1,434	18	1,415
MD神田ビル	238	83	16	13	22	0	1	28	-	154	182	7	175
神田橋パーク ビルヂング	121	43	2	-	18	0	4	18	-	77	96	1	95
大手町フィナンシャル シティノースタワー	342	172	29	17	51	0	0	73	0	169	243	-	243
大手町パーク ビルディング	190	53	6	9	-	0	-	37	0	136	174	-	174
二番町ガーデン	478	207	61	23	56	0	3	60	-	271	332	-	332
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	985	367	56	51	160	0	7	87	2	617	705	111	593
ビュレックス麹町	162	51	-	-	14	0	2	34	-	110	145	-	145
山王ランドビル	958	370	103	46	123	0	18	78	-	587	665	2	663
有楽町電気 ビルヂング	289	129	33	19	49	0	-	26	-	160	186	-	186
フロントプレイス 日本橋	398	147	23	16	40	0	0	64	0	250	314	1	313
共同ビル (茅場町2丁目)	157	57	12	8	12	0	1	22	-	99	122	-	122
ビュレックス京橋	158	36	-	-	12	0	1	23	-	122	145	-	145
銀座一丁目 イーストビル	190	84	14	8	11	0	3	47	-	105	152	-	152
銀座三和ビル	396	156	27	11	85	0	7	24	0	239	263	14	249
菱進銀座 イーストミラービル	168	80	12	9	16	0	1	40	-	88	128	-	128
晴海フロント	1,194	605	130	82	81	1	4	304	0	589	893	1	892
晴海センタービル	638	377	74	33	49	0	7	212	0	260	472	23	449
赤坂パークビル	2,327	1,243	226	210	277	3	112	411	2	1,084	1,495	158	1,337
青山クリスタルビル	246	81	14	9	33	0	4	20	0	165	186	-	186
クローバー芝公園	117	45	10	5	6	0	0	22	-	71	93	-	93
汐留ビルディング	2,405	920	181	110	195	1	22	408	1	1,484	1,893	37	1,855
芝二丁目大門 ビルディング	294	171	40	18	40	0	10	60	0	123	183	189	△6
コスモ金杉橋ビル	120	49	12	6	13	0	1	14	-	70	85	0	84
シーパンスS棟	255	111	35	29	0	0	3	42	-	144	186	13	173
田町フロントビル	165	65	11	7	14	0	0	31	0	100	131	-	131
新宿イーストサイド スクエア	1,808	625	103	97	108	1	5	304	4	1,183	1,487	0	1,487
新宿フロントタワー	939	374	84	41	61	1	14	171	0	565	736	6	729
新和ビルディング	233	92	18	10	20	0	3	38	-	141	180	7	172

物件名称	損益状況(2020年4月1日～2020年9月30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)2.	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)1.	1,563	997	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	566	(注)1.	54	(注)1.
フロントプレイス 南新宿	198	84	15	11	25	0	0	30	0	113	144	-	144
リンクスクエア新宿	489	206	29	19	24	0	-	131	-	282	414	-	414
代々木1丁目ビル	310	121	29	14	25	0	10	40	-	189	229	-	229
神宮前テラス	186	57	11	6	20	0	2	16	-	128	145	-	145
神宮前メディア スクエアビル	296	152	25	18	59	0	4	43	-	144	187	9	178
渋谷クロスタワー (底地)	540	85	-	-	85	-	-	-	-	454	454	-	454
恵比寿ネオナート	482	219	50	17	38	1	16	93	0	263	357	75	281
TIXTOWER UENO	675	356	62	33	37	1	27	193	-	319	513	-	513
東五反田1丁目ビル	189	71	14	14	14	0	0	26	0	117	144	-	144
大崎フロントタワー	708	486	68	36	26	0	3	255	95	221	477	0	476
大森駅東口 ビルディング	239	109	28	15	25	0	0	39	-	129	168	0	167
ハーモニータワー	494	159	39	-	56	0	12	50	-	334	384	-	384
大塚東池袋 ビルディング	203	98	19	21	12	0	1	43	-	104	147	-	147
池袋二丁目 ビルディング	71	29	7	5	5	0	1	8	0	41	50	-	50
池袋YSビル	206	75	16	9	15	0	0	32	-	131	163	1	162
八王子ファースト スクエア	242	117	50	5	26	0	0	34	-	124	159	6	152
さいたま浦和 ビルディング	124	49	13	8	8	0	0	17	-	75	93	-	93
MMパークビル	1,288	689	136	157	80	1	16	297	-	598	896	65	830
クイーンズタワーA	963	672	205	87	116	2	20	236	3	290	527	121	406
武蔵小杉STMビル	169	69	21	3	12	0	4	27	0	99	127	2	124
8・3スクエア北ビル	359	224	34	54	23	0	41	70	-	135	205	6	198
定禅寺パークビル	60	34	9	6	7	0	0	11	-	26	38	-	38
東二番丁スクエア	590	258	71	38	41	0	4	100	-	332	433	22	410
仙台北町ホンマ ビルディング	142	65	16	12	16	0	1	18	-	76	94	0	93
AER	679	344	89	47	65	0	19	121	-	335	457	64	393
大同生命新潟ビル	76	67	12	4	6	0	5	37	-	9	47	-	47
金沢パークビル	535	338	99	47	67	1	43	79	0	196	275	3	272
金沢上堤町ビル	138	91	20	13	9	0	2	45	-	46	92	1	90
錦パークビル	294	167	54	20	25	0	1	58	6	126	184	2	181
名古屋広小路 プレイス	402	180	38	27	35	0	3	74	-	222	296	0	296
名古屋広小路 ビルヂング	589	364	90	41	66	0	3	161	0	225	387	2	384

物件名称	損益状況(2020年4月1日～2020年9月30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)2.	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					
名古屋御園ビル	74	54	10	5	6	0	1	30	-	19	49	6	43
四条烏丸 センタービル	216	105	30	13	11	0	0	50	-	110	160	-	160
梅田スクエア ビルディング	478	213	51	23	52	0	7	78	0	264	342	0	342
新藤田ビル	775	497	93	58	78	1	16	248	0	277	526	79	446
堺筋本町ビル	250	139	42	30	36	0	3	26	-	111	137	1	135
御堂筋ダイワビル	560	285	63	42	77	0	2	98	0	275	373	7	366
尼崎フロントビル	446	223	65	23	26	0	2	104	0	222	326	1	325
リットシティビル	238	110	27	15	16	0	13	35	0	128	163	-	163
NHK広島放送 センタービル	247	198	50	22	24	0	18	56	25	49	105	95	9
東晴天神 ビルディング	91	41	14	7	7	0	1	11	0	49	61	4	56
天神クリスタルビル	167	126	25	16	19	0	1	63	0	41	104	2	102
日之出天神 ビルディング	182	74	20	16	14	0	-	21	0	108	130	-	130
合計	34,966	16,649	3,657	2,228	3,295	46	645	6,626	150	18,317	24,943	1,240	23,703

(注) 1. 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) 2. 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。)

(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)	空調設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年12月	240	—	—
神宮前メディアスクエアビル (東京都渋谷区)	建築工事	自 2020年9月 至 2021年1月	196	—	—
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 2020年6月 至 2021年6月	80	—	—
ビュレックス麹町 (東京都千代田区)	電気設備更新工事	自 2020年10月 至 2021年3月	75	—	—

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1,240百万円であり、当期費用に区分された修繕費645百万円と合わせ、合計1,885百万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、芝二丁目大門ビルディングの衛生施設等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、空調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)
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	衛生施設等更新工事	自 2020年4月 至 2020年5月	187
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 2019年6月 至 2020年6月	71
その他の不動産等			981
合計			1,240