

## 2020年3月期 決算短信(REIT)

2020年5月19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	<a href="https://www.go-reit.co.jp/">https://www.go-reit.co.jp/</a>
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 2020年6月26日 分配金支払開始予定日 2020年6月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(金額は百万円未満切捨て)

### 1. 2020年3月期の運用、資産の状況 (2019年10月1日～2020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	%
2020年3月期	5,859	△5.4	2,672	△12.7	2,270	△12.9	2,269	△13.0
2019年9月期	6,194	18.6	3,062	29.0	2,607	34.2	2,606	34.2

	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
2020年3月期	円 2,359	% 2.3	% 1.1	% 38.7
2019年9月期	円 2,729	% 2.8	% 1.3	% 42.1

(注) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数(2019年9月期:955,072口、2020年3月期:961,884口)で除することにより、算出しております。

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2020年3月期	円 2,359	百万円 2,269	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.3
2019年9月期	円 2,440	百万円 2,346	円 —	百万円 —	% 90.0	% 2.5

(注) 配当性向については、次の算式で計算しております。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

なお、2019年9月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額260百万円を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2020年3月期	百万円 200,606	百万円 96,722	% 48.2	円 100,555
2019年9月期	百万円 201,445	百万円 96,800	% 48.1	円 100,635

### (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
2020年3月期	百万円 3,712	百万円 △1,602	百万円 △2,346	百万円 8,905
2019年9月期	百万円 14,961	百万円 △21,315	百万円 6,988	百万円 9,141

2. 2020年9月期の運用状況の予想（2020年4月1日～2020年9月30日）及び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）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年9月期	5,748	△1.9	2,708	1.3	2,310	1.8	2,309	1.8	2,400	—
2021年3月期	5,688	△1.1	2,700	△0.3	2,310	0.0	2,309	0.0	2,400	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年9月期) 2,400円、(2021年3月期) 2,400円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2020年3月期	961,884 口	2019年9月期	961,884 口
2020年3月期	0 口	2019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「2020年9月期（第34期）及び2021年3月期（第35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 .....	9
2. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	13
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	14
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	16
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	17
(6) 注記表 .....	18
(7) 発行済投資口の総口数の増減 .....	27
3. 参考情報 .....	29
(1) 運用資産の価格等に関する情報 .....	29
(2) 資本的支出の状況 .....	32
(3) テナント等の概要 .....	36
(4) 主要な不動産の物件に関する情報 .....	38
(5) 主要テナントに関する情報 .....	39

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、2003年4月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、2003年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

2003年9月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、2020年3月期（第33期）の決算を終了しました。

##### B. 投資環境と運用の実績

###### <投資環境>

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、緩やかに回復を続けてきましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、足許では大幅に下押しされ、厳しい状況におかれています。

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

オフィスビルの売買マーケットは、良好な資金調達環境が継続する中、国内外の投資家の旺盛な投資意欲が続いており、Aクラスビルの物件情報は依然として限定的であることから、物件の取得競争に過熱感が見られ、売買価格は高止まりした状況が継続しました。

オフィスビル市況については、以上のとおり順調なまま期末を迎えましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大にともなう経済活動の停滞による影響を注視しつつ、賃貸マーケット、売買マーケット及び金融環境の変動には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(注1)(取得価格35,000百万円)を取得
第8期 (2007年9月期)	
2007年4月25日	明治安田生命さいたま新都心ビル(共有持分50%、取得価格22,700百万円)を取得
第9期 (2008年3月期)	
2007年10月2日	スフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡
2008年1月31日	淀屋橋フレックスタワー(取得価格7,834百万円)を取得
第15期 (2011年3月期)	
2011年3月1日	平河町森タワー(区分所有権、持分割割合約26.2%、取得価格18,200百万円)を取得
第19期 (2013年3月期)	
2012年11月20日	アークヒルズ 仙石山森タワー(区分所有権、持分割割合約5.6%、取得価格8,423百万円)を取得
第21期 (2014年3月期)	
2013年12月20日	スフィアタワー天王洲を譲渡
2014年3月27日	近鉄新名古屋ビルの一部(共有持分67%)を譲渡
2014年3月28日	アルカセントラル(区分所有権、持分割割合約56.1%、取得価格15,031百万円)を取得
第22期 (2014年9月期)	
2014年5月30日	アルカセントラル(区分所有権、持分割割合約1.7%、取得価格360百万円)を追加取得
2014年8月1日	横浜プラザビル(所有権、取得価格17,950百万円)を取得
第23期 (2015年3月期)	
2014年10月9日	近鉄新名古屋ビルの残り持分(共有持分33%)を譲渡
第27期 (2017年3月期)	
2017年3月24日	品川シーサイドウエストタワー(信託受益権の準共有持分50%、取得価格12,000百万円)及び明治安田生命大阪御堂筋ビル(共有持分50%、取得価格9,200百万円)を取得
第32期 (2019年9月期)	
2019年4月18日	豊洲プライムスクエア(注2)(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を譲渡

(注1) 「楽天クリムゾンハウス青山」は2020年3月16日付で「TK南青山ビル」から名称変更しております。以下同じです。

(注2) 「豊洲プライムスクエア」は2020年4月1日付で「ヒューリック豊洲プライムスクエア」から名称変更しております。以下同じです。

当期においては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

## (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、2020年3月31日現在において、オフィス11物件、取得価格の総額191,194百万円、総賃貸可能面積132,161.21㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.8%です。

2020年3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)
2019年4月末	11	207	132,150.01	99.7
5月末	11	207	132,150.01	99.7
6月末	11	207	132,150.01	99.7
7月末	11	208	(注3) 132,150.00	99.8
8月末	11	208	132,150.00	99.8
9月末	11	208	132,150.00	99.8
10月末	11	208	132,150.00	99.8
11月末	11	208	132,150.00	99.8
12月末	11	208	132,150.00	99.8
2020年1月末	11	206	(注4) 132,161.21	99.3
2月末	11	206	132,161.21	99.3
3月末	11	207	132,161.21	99.8

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

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

(注3) 明治安田生命さいたま新都心ビルにおいて、テナントとの再契約に伴い賃貸面積の再算定を行った結果、総賃貸可能面積が0.01㎡減少しております。

(注4) 明治安田生命さいたま新都心ビルにおいて、共用廊下の一部を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が11.21㎡増加しております。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことがあります。有利子負債は、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での調達を基本としております。

当期においては、2020年3月31日に返済期限の到来した、既存の借入金9,000百万円の返済資金に充当するため、同日付で9,000百万円の借入れを行いました。

2020年3月31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、2020年3月31日現在の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 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5,859百万円、営業利益2,672百万円、経常利益2,270百万円、当期純利益2,269百万円を計上いたしました。

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2,359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

該当事項はありません。

## D. 運用状況の見通し

2020年9月期（第34期：2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（第35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、以下のとおり見込んでおります。運用状況の見通しの前提条件につきましては、次頁に記載の「2020年9月期（第34期）及び2021年3月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 2020年9月期（第34期：2020年4月1日～2020年9月30日）

営業収益	5,748百万円
営業利益	2,708百万円
経常利益	2,310百万円
当期純利益	2,309百万円
1口当たり分配金	2,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

## 2021年3月期（第35期：2020年10月1日～2021年3月31日）

営業収益	5,688百万円
営業利益	2,700百万円
経常利益	2,310百万円
当期純利益	2,309百万円
1口当たり分配金	2,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は次頁に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年9月期（第34期）及び2021年3月期（第35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34期：2020年4月1日～2020年9月30日（183日） 第35期：2020年10月1日～2021年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたりましては、2020年3月31日現在の保有物件11物件のみを保有し、2021年3月期末（2021年3月31日）までの間、その他の異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。</li> <li>運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年3月31日現在の発行済投資口の総口数961,884口を前提としております。</li> <li>1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口の総口数961,884口を前提として算出しております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、一部の店舗テナントから賃料減額要請が発生している状況及び新型コロナウイルス感染症の感染拡大の終息時期が不透明であることを勘案し、第34期、第35期ともに店舗テナントから受領する賃料等収入が一定程度減少することを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>賃貸事業に係る外部委託費は2020年9月期は約608百万円、2021年3月期は約586百万円、公租公課は2020年9月期は約535百万円、2021年3月期は約532百万円と想定しております。</li> <li>修繕費は2020年9月期は約119百万円、2021年3月期は約120百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。</li> <li>減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、2020年9月期は約863百万円、2021年3月期は約875百万円と想定しております。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、2020年9月期は約559百万円、2021年3月期は約555百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用については、支払利息等合計で2020年9月期は約398百万円、2021年3月期は約390百万円を想定しております。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年3月31日現在、総額75,500百万円の借入れがあり、2020年9月期及び2021年3月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としております。</li> <li>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。</li> <li>2020年3月31日現在、総額19,000百万円の投資法人債発行残高があり、2021年3月期末（2021年3月31日）まで投資法人債発行残高に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2019年12月26日提出）における「投資リスク」のうち、「① 一般的ナリスク／D. 本投資証券の価格変動に関するリスク」及び「③ 不動産に関するリスク／R. 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク」については、本書の日付現在、以下のとおりとなっており、また、「⑥ その他／D. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク」を追加します。変更があった箇所は下線で示しております。

## ① 一般的ナリスク

## D. 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに、不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性もあります。不動産を裏付資産又は引当資産とする、不動産以外の不動産関連資産の場合にあっても、その価格は当該投資対象不動産の価格に影響されるため、不動産の場合と同様のリスクがあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

さらに、本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば運用資産の価値、不動産関連資産の取得又は売却の可否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実績の相違、本投資法人若しくは本資産運用会社に対する監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、地震・津波・液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託証券に関係する諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託証券以外をも含めた他のエクイティ証券との対比における本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

特に、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、経済活動が停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき、2020年4月7日には東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象に、新型インフルエンザ等緊急事態宣言が発出され、2020年4月16日にはその対象が全都道府県に変更され、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、更なる経済活動の抑制が生じています。今後、新型コロナウイルス感染症の感染が更に拡大し、また、その影響が長期間にわたる場合には、更なる経済活動の抑制が生じ、金融商品市場や本投資証券の市場価格に大きな悪影響が及ぶ可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

## ③ 不動産に関するリスク

## R. 偶然不測の事故・自然災害・感染症の発生等に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。また、不動産又はその所在周辺地域における新型インフルエンザ等の感染症の発生等により、不動産の正常な運営に支障をきたし、その価値に影響を受ける可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、火災保険等の保険（地震保険を除きます。）契約が締結されており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定です。

しかし、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限

額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない事故若しくは災害等が発生した場合（戦争、暴動、騒乱、テロ等に起因する損害は必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は投資対象不動産について本書の日付現在地震保険を付保しておらず、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

他方、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、資産運用会社は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしております。

さらに、天災が生じた場合には、テナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

## ⑥ その他

### D. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大の影響、及び2020年4月7日に東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象として発出され、2020年4月16日に全都道府県にその対象を変更された新型インフルエンザ等緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。今後、当該感染症の感染が更に拡大し、その影響が長期化する場合には、テナントの信用力悪化や、テレワーキングシステムの進展によるオフィススペース需要の低下等を理由として、テナントによる賃料減額請求や賃料支払いの遅延の可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、本資産運用会社は、役職員の感染防止のため、テレワーキングシステムを活用した業務形態に移行しておりますが、これに適さない業務も存在すること、また、従前どおりの業務効率を維持できる保証もないことから、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の終息時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,576,310	6,004,126
信託現金及び信託預金	11,140,947	10,347,879
営業未収入金	107,136	179,946
前払費用	588,664	562,458
未収消費税等	186,426	—
預け金	44	44
未収収益	120	1
立替金	160	70
流動資産合計	18,599,810	17,094,527
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,198,021	2,250,736
減価償却累計額	△159,970	△192,124
建物(純額)	2,038,051	2,058,612
構築物	2,403	2,403
減価償却累計額	△653	△793
構築物(純額)	1,750	1,610
機械及び装置	3,546	3,546
減価償却累計額	△261	△381
機械及び装置(純額)	3,284	3,164
工具、器具及び備品	3,728	3,728
減価償却累計額	△147	△274
工具、器具及び備品(純額)	3,580	3,453
土地	7,438,106	7,438,106
信託建物	59,118,172	60,404,102
減価償却累計額	△14,970,976	△15,593,615
信託建物(純額)	44,147,195	44,810,486
信託構築物	955,252	955,312
減価償却累計額	△276,208	△292,972
信託構築物(純額)	679,043	662,340
信託機械及び装置	541,245	561,609
減価償却累計額	△463,786	△471,649
信託機械及び装置(純額)	77,458	89,959
信託工具、器具及び備品	201,923	208,446
減価償却累計額	△145,333	△144,018
信託工具、器具及び備品(純額)	56,589	64,427
信託土地	127,772,988	127,772,988
信託建設仮勘定	8,253	7,075
有形固定資産合計	182,226,303	182,912,226
無形固定資産		
その他	7,191	6,387
信託その他無形固定資産	144	139
無形固定資産合計	7,336	6,527

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	418,503	453,047
長期前払消費税等	9,625	8,445
繰延税金資産	0	15
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	83,967	41,502
投資その他の資産合計	522,096	513,009
固定資産合計	182,755,736	183,431,763
繰延資産		
投資法人債発行費	90,041	79,871
繰延資産合計	90,041	79,871
資産合計	201,445,588	200,606,163
負債の部		
流動負債		
営業未払金	379,135	411,006
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	7,250,000
未払金	30,483	1,473
未払費用	160,352	143,833
未払法人税等	561	849
未払消費税等	—	187,000
前受金	602,583	712,071
預り金	24	—
未払分配金	5,899	6,288
流動負債合計	12,679,040	8,712,523
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	64,000,000	68,250,000
預り敷金及び保証金	418,703	450,610
信託預り敷金及び保証金	8,547,713	7,470,770
固定負債合計	91,966,417	95,171,380
負債合計	104,645,457	103,883,904
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	291,610	552,088
任意積立金合計	291,610	552,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,607,475	2,269,125
剰余金合計	2,899,085	2,821,214
投資主資本合計	96,800,130	96,722,258
純資産合計	※1 96,800,130	※1 96,722,258
負債純資産合計	201,445,588	200,606,163

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 5,532,519	※1 4,902,883
その他貸貸事業収入	※1 3,085	※1 956,290
不動産等売却益	※2 658,692	—
営業収益合計	6,194,297	5,859,174
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,548,268	※1 2,636,276
資産運用報酬	424,088	421,643
役員報酬	6,318	7,218
資産保管手数料	23,744	24,764
一般事務委託手数料	50,319	52,067
会計監査人報酬	11,100	10,500
その他営業費用	67,828	33,761
営業費用合計	3,131,666	3,186,231
営業利益	3,062,630	2,672,943
<b>営業外収益</b>		
受取利息	331	338
未払分配金除斥益	419	323
消費税等還付加算金	—	987
営業外収益合計	750	1,649
<b>営業外費用</b>		
支払利息	286,505	265,815
投資法人債利息	49,302	49,539
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	29,003	—
融資関連費用	80,179	78,395
その他	643	642
営業外費用合計	455,805	404,562
経常利益	2,607,575	2,270,029
税引前当期純利益	2,607,575	2,270,029
法人税、住民税及び事業税	611	919
法人税等調整額	24	△14
法人税等合計	636	904
当期純利益	2,606,939	2,269,125
前期繰越利益	535	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,607,475	2,269,125

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金 合計
当期首残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
新投資口の発行	8,958,148		8,958,148		
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	8,958,148	—	8,958,148	—	—
当期末残高	94,900,830	△999,786	93,901,044	291,610	291,610

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461
当期変動額				
新投資口の発行		—	8,958,148	8,958,148
剰余金の配当	△1,941,419	△1,941,419	△1,941,419	△1,941,419
当期純利益	2,606,939	2,606,939	2,606,939	2,606,939
当期変動額合計	665,520	665,520	9,623,668	9,623,668
当期末残高	2,607,475	2,899,085	96,800,130	96,800,130

当期 (自 2019年10月1日 至 2020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	291,610	291,610
当期変動額					
圧縮積立金の積立				260,478	260,478
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	260,478	260,478
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	2,607,475	2,899,085	96,800,130	96,800,130
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△260,478	—	—	—
剰余金の配当	△2,346,996	△2,346,996	△2,346,996	△2,346,996
当期純利益	2,269,125	2,269,125	2,269,125	2,269,125
当期変動額合計	△338,349	△77,871	△77,871	△77,871
当期末残高	2,269,125	2,821,214	96,722,258	96,722,258

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
I 当期末処分利益	2,607,475,113円	2,269,125,551円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,346,996,960円 (2,440円)	2,269,084,356円 (2,359円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	260,478,153円	－円
IV 次期繰越利益	－円	41,195円

分配金の額の算出方法	<p>本規約第26条（前期においては変更前の本規約第27条）第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数961,884口の整数倍の最大値となる2,346,996,960円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第26条（前期においては変更前の本規約第27条）第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本規約第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おります。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2,269,084,356円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,607,575	2,270,029
減価償却費	845,207	843,479
固定資産除却損	12,718	150,920
消費税等還付加算金	—	△987
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	29,003	—
受取利息	△331	△338
支払利息	335,808	315,355
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,535	11,738
預け金の増減額 (△は増加)	△20	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△186,426	186,426
営業未払金の増減額 (△は減少)	27,292	△7,554
未払費用の増減額 (△は減少)	37,922	△16,658
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△107,690	187,000
前受金の増減額 (△は減少)	△35,751	109,487
預り金の増減額 (△は減少)	24	△24
前払費用の増減額 (△は増加)	△64,188	26,206
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△104,972	△34,543
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	△9,065	1,180
信託有形固定資産の売却による減少額	11,876,871	—
信託無形固定資産の売却による減少額	93	—
その他	31,677	△23,573
小計	15,301,385	4,028,313
利息の受取額	328	457
利息の支払額	△339,035	△315,215
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,123	△630
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,961,555	3,712,924
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△21,586	△7,432
信託有形固定資産の取得による支出	△21,293,412	△1,594,874
無形固定資産の取得による支出	△900	—
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	1,206,480	235,092
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△551,049	△1,364,676
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)	551,049	1,364,676
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)	△1,206,480	△235,092
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,315,898	△1,602,306
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	13,500,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,500,000	△9,000,000
投資口の発行による収入	8,929,144	—
分配金の支払額	△1,940,845	△2,346,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,988,299	△2,346,283
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	633,955	△235,665
現金及び現金同等物の期首残高	8,507,160	9,141,115
現金及び現金同等物の期末残高	9,141,115	8,905,449

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>2年～76年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置・ 信託機械及び装置</td> <td>3年～16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2年～76年	構築物・信託構築物	2年～58年	機械及び装置・ 信託機械及び装置	3年～16年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2年～15年
建物・信託建物	2年～76年								
構築物・信託構築物	2年～58年								
機械及び装置・ 信託機械及び装置	3年～16年								
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2年～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は41,235千円です。当期は該当ありません。</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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託その他無形固定資産</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</p>								

(表示方法の変更に関する注記)

前期において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は、金額的重要性が増したため、独立掲記することといたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた44,396千円は、「固定資産除却損」12,718千円、「その他」31,677千円として組み替えております。

(未適用の会計基準等に関する注記)

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

## 1. 概要

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

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

## 2. 適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定です。

## 3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	4,420,359	3,831,355
(共益費)	634,009	638,070
(水道光熱費収入)	340,693	292,523
(駐車場収入)	110,042	113,990
(付帯収入)	27,413	26,943
計	5,532,519	4,902,883
その他賃貸事業収入		
(テナント退去に伴う収入)	—	955,932
(その他雑収入)	3,085	357
計	3,085	956,290
不動産賃貸事業収益合計	5,535,605	5,859,174
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	702,088	602,778
(水道光熱費)	337,030	272,149
(公租公課)	527,592	494,370
(保険料)	10,261	10,274
(修繕費)	107,434	252,415
(減価償却費)	845,207	843,479
(固定資産除却損)	12,718	150,920
(その他賃貸事業費用)	5,934	9,887
不動産賃貸事業費用合計	2,548,268	2,636,276
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,987,336	3,222,897

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
	銀座ファーストビル	
不動産等売却収入	12,600,000	
不動産等売却原価	11,875,674	該当事項はありません。
その他売却費用	65,632	
不動産等売却益	658,692	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金	6,576,310	6,004,126
信託現金及び信託預金	11,140,947	10,347,879
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△ 8,576,141	△ 7,446,556
現金及び現金同等物	9,141,115	8,905,449

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
1年内	4,334,909	5,027,979
1年超	4,661,618	9,753,751
合計	8,996,528	14,781,731

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2019年9月30日）

（単位：千円）

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

当期（2020年3月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	6,004,126	6,004,126	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,347,879	10,347,879	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(7,250,000)	(7,263,326)	(13,326)
(5) 投資法人債	(19,000,000)	(19,014,000)	(14,000)
(6) 長期借入金	(68,250,000)	(68,548,002)	(298,002)

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

（注3）預り敷金及び保証金（2019年9月30日貸借対照表計上額418,703千円、2020年3月31日貸借対照表計上額450,610千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2019年9月30日貸借対照表計上額8,547,713千円、2020年3月31日貸借対照表計上額7,470,770千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年9月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (2020年3月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	6,004,126
信託現金及び信託預金	10,347,879

(注5) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2019年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	6,000,000	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	—	4,750,000	11,000,000	10,750,000	16,000,000	21,500,000

当期 (2020年3月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	3,000,000	—	3,000,000	8,000,000
長期借入金	—	6,000,000	9,750,000	16,500,000	13,000,000	23,000,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2019年9月30日) 及び当期 (2020年3月31日) において、本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (2019年9月30日) 及び当期 (2020年3月31日) において、該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期 (2019年9月30日) 及び当期 (2020年3月31日) において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(2019年9月30日)及び当期(2020年3月31日)において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自2019年4月1日至2019年9月30日)及び当期(自2019年10月1日至2020年3月31日)において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(関連情報)

前期(自2019年4月1日至2019年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	(注)	不動産賃貸事業
芙蓉総合リース株式会社	(注)	不動産賃貸事業

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

当期(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

(単位：千円)

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

(注) 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、記載しておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	173,596,606	182,226,448
期中増減額	8,629,841	685,917
期末残高	182,226,448	182,912,365
期末時価	217,890,000	217,490,000

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

(注2) 前期の期中増減額のうち、主な増加額は豊洲プライムスクエアの取得によるものであり、主な減少額は銀座ファーストビルの売却によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は楽天クリムゾンハウス青山の資本的支出によるものです。

(注3) 期末時価は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	0	15
繰延税金資産合計	0	15
繰延税金資産の純額	0	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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.36	△31.45
圧縮積立金繰入額	△3.15	—
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.04

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
1口当たり純資産額	100,635円	100,555円
1口当たり当期純利益	2,729円	2,359円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益(千円)	2,606,939	2,269,125
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)	2,606,939	2,269,125
期中平均投資口数(口)(注3)	955,072	961,884

(注3) 期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (7) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (純額) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2003年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2003年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
2004年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
2007年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)
2014年4月1日	投資口分割	96,900	193,800	—	75,026	(注5)
2017年4月19日	公募増資	28,600	222,400	10,372	85,398	(注6)
2017年5月16日	第三者割当増資	1,500	223,900	544	85,942	(注7)
2018年3月16日	消却	△2,479	221,421	△999	84,942	(注8)
2018年4月1日	投資口分割	664,263	885,684	—	84,942	(注9)
2019年4月16日	公募増資	72,500	958,184	8,523	93,466	(注10)
2019年5月14日	第三者割当増資	3,700	961,884	434	93,901	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(発行価額492,150円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格810,460円(発行価額782,094円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,479,800円(発行価額1,429,487円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注5) 2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格375,375円(発行価額362,670円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注7) 2017年4月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額362,670円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

(注8) 2017年11月16日から2018年2月27日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(2,479口)については、2018年3月2日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年3月16日に消却しました。

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月	2020年3月
最 高	(注1) 427,500円 (注2) 102,700円	117,700円	134,600円	153,900円	147,000円
最 低	(注1) 367,000円 (注2) 99,800円	100,300円	111,400円	124,300円	67,400円
期初価格	369,500円	102,300円	115,200円	128,400円	143,500円
期末価格	(注2) 102,500円	116,900円	133,100円	146,100円	90,700円

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産の価格等に関する情報

① 投資状況

(2020年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格 (百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	資産合計に対する投資比率 (%) (注3)
不動産	—	オフィス	その他3大都市圏	10,800	9,504	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)	98,900	82,695	41.2
			その他東京都内23区	55,550	49,018	24.4
			東京周辺都市部	44,650	35,241	17.6
			その他3大都市圏	7,590	6,451	3.2
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	17,693	17,693	8.8
資産合計(注5)			—	235,183 (217,490)	200,606 (182,912)	100.0 (91.2)

	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	103,883	51.8
純資産総額	96,722	48.2
資産総額	200,606	100.0

(注1) 「価格」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。)を記載しております。

(注2) 不動産及び不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれておりません。

(注3) 「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第2位を四捨五入しております。

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

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

(注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

B. 投資不動産物件

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

C. その他投資資産の主要なもの

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

下記の表は、2020年3月31日現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎の 投資比率 (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
東京都心 5区	1	大手町 ファーストスクエア	信託 不動産	23,495	12.3%	44.5%	23,212	27,300
	2	平河町森タワー	信託 不動産	18,200	9.5%		17,156	23,900
	3	楽天クリムゾンハウス 青山	信託 不動産	35,000	18.3%		34,333	36,600
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託 不動産	8,423	4.4%		7,993	11,100
その他 東京都内 23区	5	アルカセントラル	信託 不動産	15,391	8.1%	25.3%	16,088	18,200
	6	豊洲プライムスクエア	信託 不動産	21,000	11.0%		21,018	24,300
	7	品川シーサイド ウエストタワー	信託 不動産	12,000	6.3%		11,912	13,050
東京 周辺 都市部	8	横浜プラザビル	信託 不動産	17,950	9.4%	21.3%	17,181	21,800
	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%		18,060	22,850
その他 3大 都市圏	10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	4.8%	8.9%	9,504	10,800
	11	淀屋橋 フレックスタワー	信託 不動産	7,834	4.1%		6,451	7,590
計			—	191,194	100.0%	100.0%	182,912	217,490

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

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

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

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) 2020年3月31日現在、上記資産に関して担保設定はなされておられません。

## (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	27,300	27,200	2.7%	27,300	2.2%	2.7%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	23,900	24,500	3.2%	23,700	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	36,600	34,400	3.2%	37,500	3.1%	3.2%
4	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,100	11,400	3.1%	10,900	2.9%	3.3%
5	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,200	18,600	3.9%	18,000	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	24,300	25,000	3.6%	24,000	3.7%	3.8%
7	品川シーサイド ウエストタワー	大和不動産鑑定 株式会社	13,050	13,150	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	21,800	22,100	3.8%	21,500	3.5%	4.0%
9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	22,850	21,400	4.6%	23,450	4.4%	4.7%
10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,800	11,200	3.6%	10,600	3.7%	3.8%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	7,590	7,650	4.1%	7,570	3.9%	4.3%
ポートフォリオ全体			217,490	216,600	—	217,520	—	—

(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2020年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しております。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本件不動産に関し、2020年3月31日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものとは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事 (2020年度上期)	2020年5月	21,041	—	—
	空調機取引用メーター更新工事	2021年2月	28,178	—	—
	共用部補助空調更新工事	2021年2月	11,370	—	—
平河町森タワー (東京都千代田区)	共用部照明器具LED化工事	2020年10月	12,978	—	—
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	共用部照明器具LED化工事	2020年5月	11,400	—	—
	電動ブラインド更新工事 (第1期)	2020年6月	28,400	—	—
	中央監視設備更新工事 (第1期)	2020年9月	76,500	—	—
	受変電設備主要部品更新工事	2020年12月	10,260	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	受変電設備更新工事 (第2期・第3期)	2020年6月	40,389	—	—
	パッケージ型空調機更新工事	2020年10月	11,828	—	—
	空調自動制御装置更新工事	2021年3月	28,776	—	—
	消防用感知設備更新工事	2021年3月	45,111	—	—
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	専用部照明器具LED化工事	2020年9月	15,750	—	—
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	空調機基盤更新工事	2020年9月	17,330	—	—
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	空調圧縮機更新工事 (第1期)	2020年6月	12,700	—	—
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2期)	2020年9月	117,136	—	—
	受変電設備主要部品更新工事	2021年2月	12,000	—	—
	中央監視設備更新工事 (第3期)	2021年3月	187,450	—	—
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1期)	2020年6月	35,350	—	—

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1,680,692千円であり、当期費用に区分された修繕費252,415千円と合わせ、合計1,933,107千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事 (2019年度下期)	自 2019年10月 至 2020年3月	57,429
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	自 2019年12月 至 2019年12月	13,851
	テナント入替に伴う空調更新及び 事務所化工事	自 2019年10月 至 2020年1月	1,242,178
	各階トイレ洗面自動水栓化工事	自 2019年12月 至 2020年1月	12,317
アルカセントラル (東京都墨田区)	空調自動制御装置更新工事	自 2019年10月 至 2020年3月	37,782
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	共用部照明器具LED化工事	自 2020年2月 至 2020年3月	31,000
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	中央監視設備更新工事 (第1期)	自 2019年10月 至 2020年2月	70,233
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	冷却塔主要部品更新工事	自 2019年12月 至 2020年3月	10,032
	空調自動制御装置更新工事	自 2019年10月 至 2020年3月	34,811
その他の資本的支出			171,055
合計			1,680,692

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

	第29期 (千円) (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	第30期 (千円) (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	第31期 (千円) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	第32期 (千円) (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	第33期 (千円) (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
当期首積立金残高	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402	2,164,467
当期積立額	296,454	273,029	280,373	266,720	278,513
当期積立金取崩額	172,584	125,226	300,000	378,655	353,394
次期繰越額	2,148,226	2,296,029	2,276,402	2,164,467	2,089,586

(注1) 上記に記載した金額とは別に、アルカセントラル(区分所有物件)の管理規約等に基づく修繕積立金として、2020年3月31日現在41,502千円を管理組合に積み立てております。

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

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

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

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

(注6) 第33期の積立金の取り崩しは、楽天クリ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積立金を取り崩したものです。

## ④ エンジニアリングレポートにおける数値

個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けております。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

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

物件名称	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (12年)	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	2018年9月	(注1)	(注1)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2015年12月	129,294千円	10,774千円
楽天クリムゾンハウス青山	清水建設株式会社	2015年7月	1,088,174千円	90,681千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2017年10月	57,288千円	4,774千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2019年3月	735,248千円	61,270千円
豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構	2019年2月	212,670千円 (注2)	17,722千円 (注2)
品川シーサイドウエストタワー	株式会社東京建築検査機構	2017年2月	67,140千円 (注2)	5,595千円 (注2)
横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社	2019年7月	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おります。

(注3) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

## B. 地震リスク分析報告書の概要

2020年3月31日現在保有している個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

物件名称	PML値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
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

(2020年3月31日現在)

物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,130.27	8,120.76	37	515	8.8
平河町森タワー	9,843.52	9,843.52	(注2) 13	541	9.2
楽天クリムゾンハウス青山	14,012.64	14,012.64	3	1,040	17.8
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,944.81	(注3) 11	248	4.2
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	25	550	9.4
豊洲プライムスクエア	16,140.86	16,140.86	21	547	9.3
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,255.39	7	408	7.0
横浜プラザビル	14,148.34	14,148.34	22	539	9.2
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.51	21,474.57	46	912	15.6
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,791.18	8,791.18	14	314	5.4
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	238	4.1
合計	132,161.21	131,910.75	(注4) 207	5,859	100.0

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

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

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

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

② 稼働率推移

2020年3月末までの直近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2015年 9月末	2016年 3月末	2016年 9月末	2017年 3月末	2017年 9月末	2018年 3月末
物件数	9	9	9	11	11	11
テナント総数(注1)	157	169	169	190	189	189
総賃貸可能面積(㎡)	102,749.47	102,783.56	102,751.11	123,723.93	123,723.07	123,662.04
稼働率(%) (注2)	99.1	97.6	98.2	98.0	98.0	98.4

	2018年 9月末	2019年 3月末	2019年 9月末	2020年 3月末
物件数	11	11	11	11
テナント総数(注1)	190	193	208	207
総賃貸可能面積(㎡)	123,878.08	123,897.35	132,150.00	132,161.21
稼働率(%) (注2)	98.8	99.7	99.8	99.8

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

(注2) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2019年 10月末 (%)	2019年 11月末 (%)	2019年 12月末 (%)	2020年 1月末 (%)	2020年 2月末 (%)	2020年 3月末 (%)
大手町ファーストスクエア	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
楽天クリムゾンハウス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
豊洲プライムスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
品川シーサイドドウェストタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.9	98.9	98.9	95.8	95.8	98.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.8	99.8	99.8	99.3	99.3	99.8

(4) 主要な不動産の物件に関する情報

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

(2020年3月31日現在)

<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	1,040百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.8%	
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	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%
	2016年9月30日	100.0%
	2016年3月31日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	46	
不動産賃貸事業収益	912百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	15.6%	
総賃貸面積	21,474.57㎡	
総賃貸可能面積	21,715.51㎡	
最近5年間の稼働率の推移	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%
	2016年9月30日	97.9%
	2016年3月31日	97.6%
	2015年9月30日	98.5%

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

(5) 主要テナントに関する情報

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

(2020年3月31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) 1,052百万円	(注4) 463百万円
賃貸面積	9,843.52㎡	3,944.81㎡
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	7.5%	3.0%
	合計10.5%	
契約満了日	2021年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	(注5) 1,015百万円	(注5) 347百万円
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに3年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

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

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

(注3) 2020年3月31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) 2020年3月31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) 2020年3月31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。

(2020年3月31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	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	株式会社ミライト	建設業	豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユニテッド海運株式会社	運輸業、 郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注2) (注3)	情報通信業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
7	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.6
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,110.58	1.6
10	(注2)	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	1.6

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

(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2020年8月31日付で解約となる予定です。