

2019年3月期 決算短信 (REIT)

2019年5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.i-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 2019年6月25日 分配金支払開始予定日 2019年6月14日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の運用、資産の状況 (2018年10月1日~2019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	%
2019年3月期	33,022	△0.1	14,548	△0.2	13,441	0.7	13,431	1.2
2018年9月期	33,066	3.5	14,578	7.2	13,348	8.0	13,273	8.0

	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	%	%	%
2019年3月期	9,696	2.6	1.4	40.7
2018年9月期	9,631	2.6	1.4	40.4

(注) 1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除して算出しております。  
 (注) 2. 自己資本当期純利益率については、2019年3月期は自己資本の期首と期末の平均値を使用し、2018年9月期は  
 新投資口の発行を行っていることから、自己資本について日数を考慮した平均値を使用しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年3月期	9,697	13,432	0	0	100.0	2.6
2018年9月期	9,495	13,152	0	0	99.1	2.6

(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. 2018年9月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算してありま  
 す。 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100  
 (注) 3. 2019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2百万円を加算した金額となっております。  
 (注) 4. 2018年9月期の分配金総額は、当期純利益に圧縮特別勘定積立金取崩額等17百万円を加算し、圧縮積立金繰入  
 額138百万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
2019年3月期	963,676	511,256	53.1	369,082
2018年9月期	956,645	510,978	53.4	368,881

(参考) 自己資本 2019年3月期 511,256百万円 2018年9月期 510,978百万円

(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
2019年3月期	19,665	△12,148	△7,701	24,382
2018年9月期	20,143	△26,658	7,440	24,567

2. 2019年9月期の運用状況の予想（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期の運用状況の予想（2019年10月1日～2020年3月31日）

（％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
2019年9月期	33,680	2.0	14,740	1.3	13,630	1.4	13,620	1.4	9,830	0
2020年3月期	33,680	△0.0	14,900	1.1	13,860	1.7	13,850	1.7	10,000	0

（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）  
（2019年9月期） 9,830円、（2020年3月期） 10,000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）	2019年3月期	1,385,210口	2018年9月期	1,385,210口
② 期末自己投資口数	2019年3月期	0口	2018年9月期	0口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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
(3) 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. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	27
5. 参考情報	28
(1) 当投資法人の資産の構成	28
(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	29
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）	29
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	33
(3) 資本的支出の状況	36
① 資本的支出の予定	36
② 期中の資本的支出	37

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年12月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年12月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 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、2019年3月末には73物件、1兆256億円(注)となり、着実な成長を維持しています。

第35期となります当営業期間(2018年10月1日～2019年3月31日)の日本経済は、前期に引き続いて企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の増加基調が続いており、緩やかな回復基調を維持しました。

賃貸オフィス市場におきましては、企業の執務スペースの増床やオフィス環境改善等の需要を背景に、依然空室率の低下傾向が継続しており、当投資法人においては、好調な賃貸マーケットを背景に、より積極的な賃料改定と、テナント入替に際しより高単価の貸付を実現する等、順調に増収実績を積み上げました。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境が続いたため、国内外の投資家の積極的な投資意欲が見られ、取引利回りは引き続き低水準を維持し厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、前期を202円上回る9,697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のような環境にあり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の向上に取り組んだ結果、当期末の稼働率は99.5%となり、期末稼働率として過去最高水準であった前期末(2018年9月30日)を更に上回る実績となりました。

一方外部成長では、2019年1月23日にフロントプレイス南新宿(東京都渋谷区)を9,250百万円で取得しました。また、2019年3月1日に大同生命新潟ビル(新潟県新潟市)を1,770百万円で取得しました。

上記の結果、当期末(2019年3月31日)において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル73物件、取得価格の総額1,025,687百万円、総賃貸可能面積855,902㎡(約258,910坪)、テナント総数1,506となりました。

(注) 2013年8月23日付けにて建物を譲渡した(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)及び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、第12回無担保投資法人債（ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド）を発行し、グリーン適格資産である芝二丁目大門ビルディングの改修工事資金を調達したほか、赤坂パークビル及び四条烏丸センタービルの取得に係る借入金の返済資金に充当しました。また、フロントプレイス南新宿の取得に伴う9,000百万円の借入れを実施しました。

このような取り組みの結果、2019年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比5,500百万円増の389,993百万円となり、内、長期借入金は348,500百万円（1年内返済予定の長期借入金49,000百万円を含みます。）、短期借入金は8,500百万円、投資法人債は32,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は40.5%となっております。

なお、2019年3月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

**■格付け**

信用格付業者	格付内容
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

**c 投資主総会の開催**

当投資法人は、2019年3月20日に第11回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約一部変更、執行役員1名選任、補欠執行役員2名選任、監督役員2名選任、補欠監督役員1名選任についてそれぞれ審議が行われ、全議案が原案通り承認可決されました。

この結果、執行役員には柳澤裕（就任）、監督役員には岡野谷知広（重任）及び鷹野宏明（重任）がそれぞれ選任され、2019年5月11日付けにて就任しております。また、補欠執行役員には梅田直樹、根津佳津男が、補欠監督役員には木屋善範が選任されております。

**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33,022百万円（前期比0.1%減）、営業利益14,548百万円（前期比0.2%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13,441百万円（前期比0.7%増）、当期純利益は13,431百万円（前期比1.2%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。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13,432,381,370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9,697円となりました。

(3) 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、雇用環境の改善が継続し、各種経済政策の効果と合わせて、引き続き緩やかな回復傾向が続くことが期待されますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響等、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等による下振れリスクについては、十分に留意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は、特に東京都心部におけるオフィス供給の増加については、周辺エリアに及ぼす間接的な影響等も含めて今後も注視する必要がありますが、新規供給物件に対する入居需要は高く、企業業績は今後も高い水準で維持するものと見込まれていることから、稼働率は当面高水準を維持し、賃料についても緩やかな上昇基調が継続するものと考えられます。

不動産売買市場におきましては、低金利の継続と積極的な投資意欲が続いており、強含みの価格での取引が見込まれる中、市況動向も注視しながら、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

2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益33,680百万円、営業利益14,740百万円、経常利益13,630百万円、当期純利益13,620百万円、1口当たり分配金9,830円を見込んでおります。

また、2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益33,680百万円、営業利益14,900百万円、経常利益13,860百万円、当期純利益13,850百万円、1口当たり分配金10,000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「2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び  
2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年9月期：2019年4月1日～2019年9月30日（183日間）</li> <li>・2020年3月期：2019年10月1日～2020年3月31日（183日間）</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年3月期末時点で保有している73物件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、処分により変動する可能性があります。</li> <li>・当投資法人において、2019年5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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年3月期末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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・既存短期借入金の弁済資金として、2019年4月3日付けにて短期借入金55億円の借入れを行っております。この結果、2019年5月16日現在、有利子負債残高は389,993百万円となっております。</li> <li>・2019年9月期については、2019年5月16日現在、残額155億円である長期借入金（返済期限2019年5月29日、2019年9月2日及び2019年9月26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2019年9月期に償還期限が到来するものはありません。</li> <li>・2020年3月期については、2019年5月16日現在、残額335億円である長期借入金（返済期限2019年10月1日、2019年11月1日、2019年11月15日、2019年11月18日、2019年12月16日、2020年1月7日、及び2020年1月15日）及び残額30億円である短期借入金（返済期限2019年12月26日及び2020年3月30日）について、全額借換えを行うことを前提としています。なお、投資法人債については2020年3月期に償還期限が到来するものはありません。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既保有物件に係る賃貸事業収益については、2019年5月16日現在において確定している新たな契約の締結または解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市場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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2019年に取得した物件に係る2020年の固定資産税、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。 フロントプレイス南新宿：50百万円、大同生命新潟ビル：12百万円</li> <li>・公租公課は、2019年9月期3,250百万円、2020年3月期3,250百万円を想定しております。</li> <li>・減価償却費は、2019年9月期6,430百万円、2020年3月期6,380百万円を想定しております。</li> <li>・管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定しております。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2019年9月期1,120百万円、2020年3月期1,040百万円を想定しております。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年9月期及び2020年3月期の分配金は、内部留保の一部（2019年9月期3百万円、2020年3月期3百万円）を取り崩して分配することを前提としています。</li> <li>・利益を超える金銭の分配は行わない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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市場等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。</li> <li>・法人税等については圧縮積立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。</li> </ul>



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,835,899	18,333,626
信託現金及び信託預金	6,731,684	6,049,324
営業未収入金	369,098	403,661
前払費用	336,007	303,936
その他	32,310	27,349
流動資産合計	25,304,999	25,117,897
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,703,183	254,165,807
減価償却累計額	△90,392,605	△94,674,805
建物(純額)	160,310,577	159,491,001
構築物	2,972,255	2,986,067
減価償却累計額	△877,184	△925,182
構築物(純額)	2,095,070	2,060,884
機械及び装置	3,241,271	3,353,312
減価償却累計額	△2,245,875	△2,342,903
機械及び装置(純額)	995,395	1,010,408
工具、器具及び備品	446,611	457,745
減価償却累計額	△301,603	△313,936
工具、器具及び備品(純額)	145,008	143,808
土地	449,920,389	458,625,391
建設仮勘定	3,317	3,317
信託建物	101,992,788	103,203,658
減価償却累計額	△26,099,836	△27,987,992
信託建物(純額)	75,892,951	75,215,666
信託構築物	998,400	998,400
減価償却累計額	△272,067	△297,385
信託構築物(純額)	726,333	701,015
信託機械及び装置	1,050,506	1,071,048
減価償却累計額	△763,039	△787,277
信託機械及び装置(純額)	287,466	283,770
信託工具、器具及び備品	69,201	72,883
減価償却累計額	△34,525	△38,496
信託工具、器具及び備品(純額)	34,676	34,386
信託土地	230,532,021	230,532,021
信託建設仮勘定	1,583	7,979
有形固定資産合計	920,944,791	928,109,652
無形固定資産		
借地権	5,690,875	5,675,045
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
その他	9,655	7,938
無形固定資産合計	6,972,786	6,955,239

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31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	224,778	118,528
その他投資等	1,005,707	1,138,615
投資その他の資産合計	3,381,501	3,408,160
固定資産合計	931,299,080	938,473,052
繰延資産		
投資法人債発行費	41,710	85,568
繰延資産合計	41,710	85,568
資産合計	956,645,790	963,676,518
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,169,097	1,834,640
短期借入金	21,500,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	49,000,000
未払金	1,648,904	1,705,853
未払費用	440,744	429,796
未払法人税等	9,159	11,401
未払消費税等	139,791	598,810
前受金	3,200,129	3,338,764
その他	78,364	8,920
流動負債合計	54,186,192	65,428,189
固定負債		
投資法人債	22,993,175	32,993,175
長期借入金	315,000,000	299,500,000
預り敷金保証金	52,853,494	53,863,645
繰延税金負債	290,234	289,105
資産除去債務	342,047	345,493
その他	2,226	-
固定負債合計	391,481,177	386,991,419
負債合計	445,667,369	452,419,608
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	413,528	550,359
圧縮特別勘定積立金	16,307	-
任意積立金合計	429,835	550,359
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,307,368	13,465,334
剰余金合計	13,737,204	14,015,693
投資主資本合計	510,978,420	511,256,909
純資産合計	*2 510,978,420	*2 511,256,909
負債純資産合計	956,645,790	963,676,518

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 32,676,423	* 1 32,783,783
その他賃貸事業収入	* 1 119,158	* 1 238,662
不動産等売却益	* 2 270,871	-
営業収益合計	33,066,453	33,022,445
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,843,215	* 1 16,819,683
資産運用報酬	1,294,322	1,296,545
資産保管手数料	61,769	62,191
一般事務委託手数料	131,335	132,759
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	82,685	90,962
その他営業費用	66,365	64,004
営業費用合計	18,487,493	18,473,946
営業利益	14,578,960	14,548,499
営業外収益		
受取利息	194	152
受取配当金	9,832	-
未払分配金戻入	3,002	2,581
その他	-	2,676
営業外収益合計	13,029	5,410
営業外費用		
支払利息	957,594	906,390
投資法人債利息	172,816	161,833
投資法人債発行費償却	6,938	6,457
投資口交付費	61,685	-
その他	44,471	37,875
営業外費用合計	1,243,505	1,112,557
経常利益	13,348,484	13,441,352
税引前当期純利益	13,348,484	13,441,352
法人税、住民税及び事業税	11,228	11,423
法人税等調整額	63,781	△1,128
法人税等合計	75,009	10,294
当期純利益	13,273,474	13,431,058
前期繰越利益	33,894	34,276
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,307,368	13,465,334

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年4月1日 至 2018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	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	363,261	-	363,261	12,324,186	12,687,448	470,703,544	470,703,544
当期変動額								
新投資口の発行	39,225,120						39,225,120	39,225,120
圧縮積立金の積立		50,335		50,335	△50,335	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△69		△69	69	-	-	-
圧縮特別勘定積立金の積立			16,307	16,307	△16,307	-	-	-
剰余金の配当					△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718
当期純利益					13,273,474	13,273,474	13,273,474	13,273,474
当期変動額合計	39,225,120	50,266	16,307	66,574	983,181	1,049,756	40,274,876	40,274,876
当期末残高	497,241,216	413,528	16,307	429,835	13,307,368	13,737,204	510,978,420	510,978,420

当期 (自 2018年10月1日 至 2019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	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	413,528	16,307	429,835	13,307,368	13,737,204	510,978,420	510,978,420
当期変動額								
圧縮積立金の積立		138,488		138,488	△138,488	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△1,657		△1,657	1,657	-	-	-
圧縮特別勘定積立金の取崩			△16,307	△16,307	16,307	-	-	-
剰余金の配当					△13,152,568	△13,152,568	△13,152,568	△13,152,568
当期純利益					13,431,058	13,431,058	13,431,058	13,431,058
当期変動額合計	-	136,831	△16,307	120,523	157,965	278,489	278,489	278,489
当期末残高	497,241,216	550,359	-	550,359	13,465,334	14,015,693	511,256,909	511,256,909

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	13,307,368,817	13,465,334,195
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	16,307,490	-
圧縮積立金取崩額	1,657,580	2,100,289
III 分配金の額	13,152,568,950	13,432,381,370
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,495)	(9,697)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	138,488,759	-
V 次期繰越利益	34,276,178	35,053,114

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す。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,152,568,950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13,432,381,370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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019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	13,348,484	13,441,352
減価償却費	6,450,870	6,402,235
投資法人債発行費償却	6,938	6,457
投資口交付費	61,685	-
受取配当金	△9,832	-
受取利息	△194	△152
支払利息	1,130,410	1,068,224
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△27,659	△34,563
貯蔵品の増減額 (△は増加)	△544	-
前払費用の増減額 (△は増加)	16,394	32,071
有形固定資産の売却による減少額	370,182	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	578,559	△662,311
未払金の増減額 (△は減少)	16,811	△1,778
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△568,786	459,018
未払費用の増減額 (△は減少)	△197	131
前受金の増減額 (△は減少)	△48,283	138,635
長期前払費用の増減額 (△は増加)	125,602	106,250
その他	△133,760	△202,162
小計	21,316,679	20,753,408
利息及び配当金の受取額	10,228	116
利息の支払額	△1,169,558	△1,079,304
法人税等の支払額	△13,547	△9,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,143,802	19,665,038
<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	△1,738,652	△12,197,475
信託有形固定資産の取得による支出	△26,500,164	△961,265
敷金及び保証金の差入による支出	△42,000	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△863,090	△997,779
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,485,440	2,007,931
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,658,466	△12,148,589
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	18,500,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△29,000,000	△16,000,000
長期借入れによる収入	19,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,000,000	△9,500,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	-
投資法人債発行費の支出	-	△50,315
投資口の発行による収入	39,225,120	-
投資口交付費の支出	△61,685	-
分配金の支払額	△12,223,082	△13,150,767
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,440,352	△7,701,082
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	925,688	△184,632
現金及び現金同等物の期首残高	23,641,894	24,567,583
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 24,567,583	* 1 24,382,950

(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 2～60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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
コミットメントライン契約 の総額	60,000,000千円	60,000,000千円
借入残高	-千円	-千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

\* 2. 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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

\* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	26,061,390		26,261,656	
共益費	3,068,163		2,965,802	
駐車場収入	774,438		768,945	
その他賃貸収入	2,772,431	32,676,423	2,787,379	32,783,783
その他賃貸事業収入				
解約違約金	48,854		159,038	
その他雑収入	70,304	119,158	79,623	238,662
不動産賃貸事業収益合計		32,795,582		33,022,445
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,518,291		3,691,389	
水道光熱費	2,676,997		2,493,875	
公租公課	3,026,949		3,021,982	
損害保険料	53,645		50,421	
修繕費	933,693		979,805	
減価償却費	6,449,268		6,400,633	
その他賃貸事業費用	184,369		181,576	
不動産賃貸事業費用合計		16,843,215		16,819,683
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		15,952,366		16,202,762

\* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位: 千円)

リットシティビル	
不動産等売却収入	650,000
不動産等売却原価	370,182
その他売却費用	8,945
不動産等売却益	270,871

当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31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 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,210口	1,385,210口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31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 (2018年9月30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 (2019年3月31日現在)
現金及び預金 17,835,899千円	現金及び預金 18,333,626千円
信託現金及び信託預金 6,731,684千円	信託現金及び信託預金 6,049,324千円
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 24,567,583千円	現金及び現金同等物 24,382,950千円

(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

2018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	17,835,899	17,835,899	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,731,684	6,731,684	—
(3) 短期借入金	(21,500,000)	(21,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(25,000,000)	(25,072,838)	(72,838)
(5) 投資法人債	(22,993,175)	(24,282,380)	(1,289,205)
(6) 長期借入金	(315,000,000)	(317,364,017)	(2,364,017)
(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。

2019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	18,333,626	18,333,626	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,049,324	6,049,324	—
(3) 短期借入金	(8,500,000)	(8,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(49,000,000)	(49,196,138)	(196,138)
(5) 投資法人債	(32,993,175)	(34,636,903)	(1,643,728)
(6) 長期借入金	(299,500,000)	(303,623,135)	(4,123,135)
(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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
① 非上場株式* 1	577,168	577,168
② 預り敷金保証金* 2	52,853,494	53,863,645

\* 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(2018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	17,835,899	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,731,684	—	—	—	—	—
合計	24,567,583	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2019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	18,333,626	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,049,324	—	—	—	—	—
合計	24,382,950	—	—	—	—	—

(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(2018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	21,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,993,175
長期借入金	25,000,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	122,800,000
合計	46,500,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	145,793,175

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(2019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	8,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	10,000,000	22,993,175
長期借入金	49,000,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	39,500,000	118,800,000
合計	57,500,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	49,500,000	141,793,175

(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 (2018年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (2019年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2018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	64,300,000	63,300,000	※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 (2019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	63,300,000	57,300,000	※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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	934千円	952千円
借地権償却	83,983千円	89,460千円
資産除去債務	118,348千円	119,540千円
繰延税金資産小計	203,266千円	209,953千円
評価性引当額	△100,846千円	△107,516千円
繰延税金資産合計	102,419千円	102,437千円
繰延税金負債		
資産除去債務	101,484千円	101,484千円
圧縮積立金	291,168千円	290,057千円
繰延税金負債合計	392,653千円	391,542千円
繰延税金負債の純額	290,234千円	289,105千円

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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.08%	△34.57%
評価性引当額の増減	0.05%	0.05%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56%	0.08%

(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	2018年4月1日	自	2018年10月1日
	至	2018年9月30日	至	2019年3月31日
期首残高		338,635千円		342,047千円
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		3,411千円		3,446千円
期末残高		342,047千円		345,493千円

(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	2018年4月1日	自	2018年10月1日
	至	2018年9月30日	至	2019年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		907,577,798		927,908,805
期中増減額		20,331,006		7,148,915
期末残高		927,908,805		935,057,721
期末時価		1,158,140,000		1,178,420,000

(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、主な増加理由はフロントプレイス南新宿(9,358,058千円)、大同生命新潟ビル(1,856,065千円)の取得によるものであり、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 2018年4月1日 至 2018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。

当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単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 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
1口当たり純資産額	368,881円	369,082円
1口当たり当期純利益	9,631円	9,696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 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
当期純利益 (千円)	13,273,474	13,431,058
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)	13,273,474	13,431,058
期中平均投資口数 (口)	1,378,121	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	
2014年4月15日	新投資口発行 (公募)	57,500	1,245,780	27,968	423,986	(*1)
2014年5月14日	新投資口発行 (第三者割当)	5,750	1,251,530	2,796	426,783	(*2)
2015年4月6日	新投資口発行 (公募)	54,000	1,305,530	29,189	455,972	(*3)
2015年5月11日	新投資口発行 (第三者割当)	3,780	1,309,310	2,043	458,016	(*4)
2018年4月16日	新投資口発行 (公募)	69,000	1,378,310	35,659	493,675	(*5)
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	(*6)

(\*1) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり501,760円(引受価額486,400円)にて新投資口を発行しました。

(\*2) 借入金の返済に充当した手元資金の減少分を補うことを目的として、1口当たり486,400円にて新投資口を発行しました。

(\*3) 短期の借入金の一部返済、投資法人債の償還資金及び特定資産の取得資金の一部に充当し、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557,620円(引受価額540,550円)にて新投資口を発行しました。

(\*4) 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540,550円にて新投資口を発行しました。

(\*5) 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。

(\*6) 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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

5. 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 (2018年9月30日現在)		当期 (2019年3月31日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	496,027	51.9	502,915	52.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	42,584	4.5	42,230	4.4
	地方都市	81,376	8.5	82,691	8.6
	計	619,988	64.8	627,837	65.2
信託不動産	東京23区	214,790	22.5	214,117	22.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	19,137	2.0	19,211	2.0
	地方都市	73,992	7.7	73,890	7.7
	計	307,920	32.2	307,219	31.9
預金・その他資産		28,736	3.0	28,618	3.0
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		956,645	100.0	963,676	100.0
		(927,908)	(97.0)	(935,057)	(97.0)

(注) 1. 保有総額は、前期(2018年9月期)は2018年9月30日現在、当期(2019年3月期)は2019年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

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

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要(一覧表)

下記の表は、2019年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注) 1.	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	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.	85,200	71,270	81,555,500	8.0%	76.7%	
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	8,420	8,656	9,520,000	0.9%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	4,710	4,445	4,810,000	0.5%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,121	100.0%	20,100	14,850	15,462,900	1.5%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	19,100	12,238	14,700,000	1.4%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	55,600	28,720	44,700,000	4.4%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,520	5,457	7,000,000	0.7%		
		山王ランドビル	46	20,535	97.3%	33,200	21,249	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.0%		
		有楽町電気ビルディング	11	4,697	100.0%	8,680	7,677	7,200,000	0.7%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	3,897	100.0%	2,960	2,734	3,173,000		0.3%
		フロントプレイス日本橋	不動産	2	8,468	100.0%	19,300 (注) 6.	17,702	17,560,000		1.7%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	9	4,464	93.2%	5,060	4,152	4,410,000		0.4%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,740	4,387	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%	7,790	6,242	6,459,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	11	4,326	100.0%	18,700	17,161	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%	6,550	7,359	5,353,500 2,645,922 (注) 7. 合計 7,999,422		0.8%
		晴海フロント	不動産	8	33,369	100.0%	40,700 (注) 8.	27,377	31,300,000		3.1%
		晴海センタービル	不動産	13	20,812	100.0%	20,400	21,818	26,800,000		2.6%
		赤坂パークビル	不動産	29 (注) 5.	44,999 (注) 5.	100.0% (注) 5.	76,700	59,154	60,800,000		5.9%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	9,240	7,036	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%	4,850 (注) 6.	4,491	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%	122,000	101,678	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000		10.4%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	23	9,606	100.0%	7,300	5,311	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%	3,430	2,518	2,808,000		0.3%
		田町フロントビル	不動産	8	3,792	100.0%	6,920 (注) 6.	6,178	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	40	36,262	94.4% (注) 6.	62,500 (注) 6.	52,281	23,100,000 6,660,000 25,460,000 合計55,220,000		5.4%
新宿フロントタワー	不動産信託受益権	45	15,705	100.0% (注) 6.	26,500 (注) 6.	24,991	25,025,000	2.4%			

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 <sup>2</sup> )	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	新和ビルディング	13	5,997	100.0%	8,370	7,799	7,830,000	0.8%			
		東京オペラシティビル(注)9.	99	34,951	99.6%	36,200	27,984	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.1%			
		フロントプレイス南新宿	2	4,095	100.0%	9,420(注)6.	9,342	9,250,000	0.9%			
		(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)	(注)10.	(注)10.	(注)10.	5,500	5,572	6,670,000 △1,170,000 (注)11. 合計5,500,000	0.5%			
		代々木1丁目ビル	8	7,745	100.0%	12,600	6,821	8,700,000	0.8%			
		神宮前テラス	6	3,147	100.0%	7,300	4,868	4,885,000	0.5%			
		神宮前メディアスクエアビル	5	5,558	100.0%	10,700	10,642	12,200,000 (注)12.	1.2%			
		渋谷クロスタワー(底地)	(注)13.	(注)13.	(注)13.	39,200	27,186	34,600,000 △8,076,000 (注)14. 合計26,524,000	2.6%			
		恵比寿ネオナート	5	8,659	100.0%	18,800	13,973	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%			
		TIXTOWER UENO	17	15,016	100.0%	25,900	19,143	22,000,000	2.1%			
		東五反田1丁目ビル	5	5,205	100.0%	6,730	4,342	5,500,000	0.5%			
		大崎フロントタワー(注)15.	1	16,856	100.0%	17,200(注)8.	8,613	12,300,000	1.2%			
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	26	7,706	100.0%	6,010	4,773	5,123,000		0.5%	
		ハーモニータワー	不動産	22	14,340	100.0%	14,600	9,839	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000		1.1%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	5	7,253	100.0%	4,710	3,388	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%	1,830	1,554	1,728,000	0.2%			
	池袋YSビル	不動産	9	5,932	100.0%	5,500	4,043	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	48	10,068	100.0%	5,060	4,854	3,300,000 2,379,112 合計5,679,112		0.6%	6.8%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	19	4,510	100.0%	2,640	2,460	1,232,000 1,342,000 合計2,574,000		0.3%	
		MMパークビル	不動産	36	38,426	100.0%	40,400	31,152	37,400,000		3.6%	
クイーンズタワーA		不動産信託受益権	50	26,669	99.7%	22,100(注)6.	16,341	17,200,000	1.7%			
川崎砂子ビルディング		不動産信託受益権	14	6,831	100.0%	3,200	2,870	3,375,000	0.3%			
武蔵小杉STMビル		不動産	27	5,378	100.0%	4,580	3,764	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%	9,530	5,756	7,100,000	0.7%	16.4%		
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	100.0%	1,030	982	1,000,000	0.1%			
	東二番丁スクエア	不動産	21	20,526	97.4%	14,100(注)8.	8,762	9,950,000	1.0%			
	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%	2,640	2,839	2,924,000 250,000 合計3,174,000	0.3%			
	AER	不動産	65	23,612	100.0%	20,200	18,197	18,640,000	1.8%			
	大同生命新潟ビル	不動産	9	3,928	94.7%	1,860	1,849	1,770,000	0.2%			



地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
地方都市	金沢パークビル	不動産	85	20,942	99.6%	6,040	4,437	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	金沢上堤町ビル	不動産	27	7,206	96.9%	3,140	2,584	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.	5,190	5,071	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	34	13,200	100.0%	12,500(注)6.	7,890	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	38	21,401	99.8%	13,100	15,406	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	3,448	100.0%	1,470	1,455	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	13	6,634	100.0%	5,980(注)6.	3,839	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	42	10,374	100.0%	17,000	15,782	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	50	28,403	100.0%	19,700	21,679	24,000,000	2.3%	
	堺筋本町ビル	不動産	23	11,520	98.2%	3,580	3,621	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	40	20,450	99.1%	14,900	13,789	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.4%	
	尼崎フロントビル	不動産信託受益権	29	15,500	100.0%	10,100	8,527	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	27	8,906	100.0%	4,160	2,591	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	12	9,860	100.0%	3,370	2,938	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	23	3,995	100.0%	1,560	1,353	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	31	5,964	100.0%	3,070	3,842	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%	4,480	3,380	3,657,000	0.4%	
		合計		1,506	855,902	99.5%	1,178,420	935,057	1,025,687,154	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11,694㎡、入居率98.8%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率98.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率95.1%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、同建物体解体費用及び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. (仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地1,497㎡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) 11. 2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24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) 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居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 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（2018年10月1日～2019年3月31日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

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

(単位：百万円)

物件名称	損益状況(2018年10月1日～2019年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)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	1,734	759	137	73	96	1	35	414	-	975	1,389	57	1,332
MD神田ビル	230	87	15	17	22	0	2	28	-	143	172	3	168
神田橋パーク ビルヂング	120	40	1	-	17	0	2	18	-	79	98	9	88
大手町フィナンシャル シティノースタワー	352	183	32	17	47	0	0	85	-	168	254	-	254
二番町ガーデン	481	235	59	24	55	0	10	83	-	246	330	8	321
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	992	399	55	54	146	0	53	87	0	593	680	36	644
ビュレックス麹町	157	82	-	-	14	0	4	62	-	75	138	-	138
山王グランドビル	972	442	102	55	114	1	87	81	-	530	611	79	532
有楽町電気 ビルヂング	264	133	35	20	44	0	7	25	-	131	156	36	120
小伝馬町新日本橋 ビルディング	118	56	16	8	12	0	1	13	3	61	75	7	67
フロントプレイス 日本橋	391	116	29	20	-	0	1	64	-	275	339	-	339
共同ビル (茅場町2丁目)	133	62	13	10	12	0	4	22	-	70	92	5	86
ビュレックス京橋	157	38	-	-	12	0	2	23	-	119	143	1	141
銀座一丁目 イーストビル	184	96	15	8	11	0	4	56	-	88	145	-	145
銀座三和ビル	401	140	26	17	71	0	1	23	0	260	284	2	282
菱進銀座イースト ミラービル	160	85	15	12	15	0	1	39	-	75	114	13	101
晴海フロント	1,222	672	125	98	77	1	11	357	-	550	908	10	897
晴海センタービル	586	375	69	41	48	0	3	210	-	211	421	9	412
赤坂パークビル	2,377	1,220	223	249	275	3	58	409	-	1,156	1,566	70	1,495
青山クリスタルビル	204	91	19	11	31	0	7	20	0	112	133	0	132
クローバー芝公園	114	56	9	7	6	0	11	22	-	57	80	-	80
汐留ビルディング	2,385	965	180	132	181	1	58	406	4	1,419	1,826	47	1,778
芝二丁目大門 ビルディング	280	174	37	25	40	0	30	39	0	106	146	188	△42
コスモ金杉橋ビル	117	49	10	8	13	0	2	14	-	67	81	-	81
田町フロントビル	157	66	11	8	14	0	0	31	-	90	122	-	122
新宿イーストサイド スクエア	1,360	553	101	99	62	2	2	284	0	806	1,091	21	1,070
新宿フロントタワー	632	252	59	38	-	0	8	144	-	380	524	3	521
新和ビルディング	227	93	18	15	20	0	2	35	-	134	170	63	106
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,605	1,117	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	488	(注)1.	222	(注)1.
フロントプレイス 南新宿	73	22	4	2	0	0	-	15	-	51	66	-	66

物件名称	損益状況(2018年10月1日～2019年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)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				
(仮称) 新宿南口 プロジェクト(底地)	111	21	-	-	21	-	-	-	-	89	89	-	89
代々木1丁目ビル	309	124	26	20	24	0	7	45	-	185	230	10	219
神宮前テラス	185	57	10	9	17	0	2	16	-	128	145	2	142
神宮前メディア スクエアビル	295	147	21	23	50	0	9	40	-	148	189	4	185
渋谷クロスタワー (底地)	540	81	-	-	81	-	-	-	-	458	458	-	458
恵比寿ネオナート	482	217	49	25	37	1	10	91	-	264	356	21	335
TIX TOWER UENO	675	355	57	36	38	1	19	201	-	320	521	1	520
東五反田1丁目ビル	191	80	16	17	14	0	4	27	-	110	138	0	138
大崎フロントタワー	709	495	69	44	26	0	5	255	93	214	469	-	469
大森駅東口 ビルディング	231	116	29	17	25	0	4	37	0	115	153	73	79
ハーモニータワー	485	266	145	-	56	0	12	50	-	219	269	-	269
大塚東池袋 ビルディング	197	113	24	23	12	0	10	41	-	84	126	56	70
池袋二丁目 ビルディング	69	35	8	5	5	0	8	8	-	33	41	8	33
池袋YSビル	194	82	17	17	15	0	0	30	-	112	143	9	133
八王子ファースト スクエア	241	123	51	2	26	0	8	33	-	117	151	6	145
さいたま浦和 ビルディング	114	57	16	8	9	0	5	17	-	57	74	3	71
MMパークビル	1,232	698	139	158	79	1	24	294	0	534	828	9	819
クイーンズタワーA	1,019	661	203	106	112	3	15	213	6	358	571	303	267
川崎砂子 ビルディング	156	80	23	15	13	0	4	23	0	75	99	7	91
武蔵小杉STMビル	165	82	21	2	12	0	19	27	-	83	110	0	109
8・3スクエア 北ビル	327	208	29	54	22	0	31	70	-	119	189	0	189
定禅寺パークビル	65	44	9	7	6	0	7	11	-	21	33	2	30
東二番丁スクエア	560	284	77	52	40	0	10	103	-	275	378	2	376
仙台北町ホンマ ビルディング	132	80	18	14	16	0	13	18	-	51	69	2	67
AER	662	323	88	57	63	0	1	111	0	339	450	-	450
大同生命新潟ビル	12	8	2	-	-	0	-	6	-	4	10	-	10
金沢パークビル	499	318	99	57	65	1	19	75	0	180	255	190	65
金沢上堤町ビル	130	89	17	13	10	0	1	45	-	40	86	0	85
錦パークビル	286	185	54	22	24	0	19	55	6	101	156	52	104
名古屋広小路 プレイス	387	176	37	30	34	0	0	73	-	211	284	2	281
名古屋広小路 ビルヂング	566	386	87	44	62	1	24	166	0	179	345	39	305
名古屋御園ビル	71	57	12	5	6	0	3	30	-	13	44	9	34
四条烏丸 センタービル	209	106	28	13	11	0	2	50	-	103	154	6	148

物件名称	損益状況(2018年10月1日～2019年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)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					
梅田スクエア ビルディング	424	241	62	26	48	0	34	67	0	183	250	171	78
新藤田ビル	716	508	96	69	75	1	24	240	0	207	448	106	341
堺筋本町ビル	233	134	41	26	35	0	3	26	0	98	125	1	123
御堂筋ダイワビル	545	294	64	41	76	1	21	89	0	251	341	185	155
尼崎フロントビル	455	228	67	23	26	0	7	102	-	226	329	16	313
リットシティビル	230	123	26	16	16	1	4	58	-	106	164	-	164
NHK広島放送 センタービル	262	195	50	24	23	0	21	50	24	67	117	87	29
東晴天神 ビルディング	85	40	13	7	7	0	1	11	-	44	55	3	52
天神クリスタルビル	158	130	23	17	19	0	6	63	-	28	92	-	92
日之出天神 ビルディング	184	82	21	17	14	0	7	21	-	101	123	25	97
合計	33,022	16,819	3,691	2,493	3,021	50	979	6,400	181	16,202	22,603	2,325	20,278

(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
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2019年10月 至 2020年3月	213	—	—
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2019年4月 至 2019年9月	171	—	—
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 2019年5月 至 2019年9月	131	—	—
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 2019年10月 至 2020年3月	131	—	—
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	建築工事	自 2019年4月 至 2019年9月	90	—	—
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	建築工事	自 2019年10月 至 2020年3月	90	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	衛生施設等更新工事	自 2019年4月 至 2019年8月	68	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	防災設備更新工事	自 2019年9月 至 2019年12月	41	—	—
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	衛生施設等更新工事	自 2019年4月 至 2019年9月	40	—	—
コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	電気設備更新工事	自 2019年10月 至 2020年3月	37	—	—
池袋二丁目ビルディング (東京都豊島区)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2020年2月	18	—	—

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2,325百万円であり、当期費用に区分された修繕費979百万円と合わせ、合計3,304百万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空調設備更新工事を実施しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、昇降機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)	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年3月	148
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	昇降機設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	63
金沢パークビル (石川県金沢市)	電気設備更新工事	自 2018年7月 至 2019年3月	56
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	駐車場設備更新工事	自 2018年7月 至 2018年12月	33
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	電気設備更新工事	自 2018年7月 至 2019年1月	32
その他の不動産等			1,990
合計			2,325