

2020年3月期 決算短信 (REIT)

2020年5月15日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8952 U R L <https://www.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 2020年6月25日 分配金支払開始予定日 2020年6月12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：無 (機関投資家・アナリスト向け)

(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	35,996	2.4	17,354	5.2	16,326	6.1	15,755	5.4
2019年9月期	35,164	6.5	16,494	13.4	15,390	14.5	14,945	11.3

	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3月期	11,373	3.1	1.7	45.4
2019年9月期	10,789	2.9	1.6	43.8

(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3月期	10,610	14,697	—	—	93.3	2.9
2019年9月期	10,197	14,124	—	—	94.5	2.8

(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。

(注) 3. 2019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、圧縮積立金繰入額822百万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3月期	982,607	514,400	52.4	371,351
2019年9月期	966,390	512,770	53.1	370,174

(参考) 自己資本 2020年3月期 514,400百万円 2019年9月期 512,770百万円

(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3月期	26,455	△34,496	△2,124	23,438
2019年9月期	23,864	△1,213	△13,429	33,604

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	35,010	△2.7	16,310	△6.0	15,330	△6.1	15,320	△2.8	10,800	—
2021年3月期	35,100	0.3	16,230	△0.5	15,250	△0.5	15,240	△0.5	10,750	—

（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）

（2020年9月期）10,800円、（2021年3月期）10,750円

（注）本欄に記載の2020年9月期及び2021年3月期の予想分配金は、6ページに記載の「2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載の通り、2020年9月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としております。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが予想されます。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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3月期	1,385,210口	2019年9月期	1,385,210口
----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

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、28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「2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 当期の運用実績	2
③ 業績及び分配金	3
(2) 次期の見通し	4
① 運用全般に関する見通し	4
② 業績の見通し	5
③ 資産の取得	5
(3) 投資リスク	7
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 当投資法人の資産の構成	30
(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	31
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）	31
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	35
(3) 資本的支出の状況	38
①資本的支出の予定	38
②期中の資本的支出	38

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3月末には73物件、1兆532億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第37期となります当営業期間（2019年10月1日～2020年3月31日）の日本経済は、米中貿易摩擦の長期化及び海外経済の減速等の影響を受けて輸出が弱含みましたが、雇用・所得環境は改善が続き、企業収益についても高い水準で底堅く推移しました。一方、足元では新型コロナウイルス感染症の拡大を背景とした世界経済の減速及び金融資本市場の変動が懸念される等、先行きは不透明な状況となっています。

賃貸オフィス市場におきましては、依然空室率の低下傾向が継続し、東京都心部に留まらず全国的に、賃料水準の緩やかな上昇が継続しました。当投資法人においても、これまでの好調な賃貸マーケットを背景に、稼働率の良化と共に、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。目下、タイトな需給バランスが継続しているものの、新型コロナウイルス感染症が国内外経済に与える影響には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、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ました。当投資法人においては、このような環境下においても、相互売買取引やスポンサーとの取引により、積極的な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413円上回る10,610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、当投資法人において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99.7%となり、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、2019年12月20日に川崎砂子ビルディング（神奈川県川崎市）の信託受益権の準共有持分50%を3,078百万円で譲渡しました。なお、本物件は2回に分けて譲渡しており、2019年9月30日付けにて準共有持分50%を3,078百万円で譲渡済みです。また、2020年1月31日に相互売買により、小伝馬町新日本橋ビルディング（東京都中央区）の信託受益権を3,450百万円で譲渡し、同時にシーバンスS棟（東京都港区）の事業持分割合13.45%を5,400百万円で取得しました。さらに、2020年3月24日に、大丸有エリアに位置する大規模最新鋭複合ビルである大手町パークビルディング（東京都千代田区）の信託受益権の建物所有割合2.91%を10,175百万円で取得しました。合わせて、2020年3月27日に、既存保有物件の追加取得として、新宿フロントタワー（東京都新宿区）の建物所有割合9.91%を10,100百万円で取得し、新宿イーストサイドスクエア（東京都新宿区）の共有持分4%を8,460百万円で取得しました。よって、前記既存保有2物件における当投資法人の共有持分はそれぞれ27.25%から37.16%（建物所有割合）、31.0%から35.0%となっております。

上記の結果、当期末（2020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1,053,274百万円、総賃貸可能面積864,014㎡（約261,364坪）、テナント総数1,515となりました。

なお、2020年4月20日には、2019年8月竣工の高機能仕様を備えた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ています。

（注）2013年8月23日付けにて建物を譲渡したリンクスクエア新宿（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、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施したほか、新宿フロントタワー及び新宿イーストサイドスクエアの追加取得資金の一部に充当するため、短期借入金15,000百万円の借入を実施しました。また、2020年3月25日付にて、現在の市況に鑑み、投資口の発行に係る発行登録書を関東財務局長宛て提出しました。

■投資口の発行に係る発行登録書の概要

内国投資証券の形態	当投資法人投資口
発行予定期間	発行登録の効力発生日（2020年4月2日）から1年を経過する日（2021年4月1日）まで
発行予定額	200億円（上限）
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得に伴う借入金の返済に充当することを予定。

このような取り組みの結果、2020年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比12,000百万円増の401,993百万円となり、内、長期借入金は340,000百万円（1年内返済予定の長期借入金41,000百万円を含みます。）、短期借入金は29,000百万円、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40.9%となっております。

なお、2020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

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35,996百万円（前期比2.4%増）、営業利益17,354百万円（前期比5.2%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は16,326百万円（前期比6.1%増）、当期純利益は15,755百万円（前期比5.4%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210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しております。この結果、投資口1口当たりの分配金は10,610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

2020年4月7日に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、7都府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、同年4月16日には対象区域が全都道府県に拡大されました。当投資法人の保有資産はオフィスビルが中心であり、その影響が直ちに生じるとは考えておりませんが、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、テナントである企業の事業を含めた経済活動の抑制が生じており、これは当投資法人の今後の運用業績に悪影響を及ぼす可能性があります。今後の日本経済は、新型コロナウイルスの影響を受けて急速に悪化しており、極めて厳しい状況となります。先行きが見通せない状況の中、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りますと考えています。

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、内部成長の強化を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、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

2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益35,010百万円、営業利益16,310百万円、経常利益15,330百万円、当期純利益15,320百万円、1口当たり分配金10,800円を見込んでおります。

また、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35,100百万円、営業利益16,230百万円、経常利益15,250百万円、当期純利益15,240百万円、1口当たり分配金10,750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「2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021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。

③ 資産の取得

前記（1）運用状況 ②当期の運用実績 a運用管理と物件の取得等に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（2020年3月31日）以降に下記のとおり資産を取得しております。

取得資産の名称：リンクスクエア新宿

[取得の概要]

特定資産の種類：国内不動産

取得価格：17,300百万円（注）1.

契約締結日：2020年4月13日

取得日：2020年4月20日

売主：三菱地所株式会社

[取得資産の内容]

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番5号

用途：事務所、店舗

敷地面積：3,852.34㎡

建物延床面積：42,049.96㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建

建築時期：2019年8月

所有形態：所有権（一部借地権）（土地）・区分所有権の共有持分（建物）

建物所有割合：37.34%

テナント総数：16（注）2.

賃貸可能面積：9,786㎡（注）2.

総賃貸面積：9,786㎡（注）2.

入居率：100.0%（注）2.

（注）1. 当投資法人は、2004年3月24日付けで土地・旧建物（日本ブランドウィックビル）の所有権を取得し、2013年8月23日付けで旧建物を譲渡しています。本取引において、建物の区分所有権の共有持分及び当投資法人が保有する底地に係る定期借地権を取得しました。

（注）2. テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び入居率は、取得日の数値を記載しています。

2020年9月期(2020年4月1日～2020年9月30日)及び

2021年3月期(2020年10月1日～2021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"> 2020年9月期:2020年4月1日～2020年9月30日(183日間) 2021年3月期:2020年10月1日～2021年3月31日(182日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2020年3月31日現在保有している73物件に加え、2020年9月期に取得したリンクスクエア新宿を加えた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、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3月31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3月31日現在の発行済投資口の総口数1,385,210口に、2020年3月25日付け関東財務局に提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額(200億円)を発行価額の総額とする新投資口の数として32,380口を加えた1,417,590口を前提としております。ただし、この新投資口の発行は行われない可能性があり、また発行された場合であっても新投資口の数が増加または減少する場合があります。
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4月20日付でリンクスクエア新宿の取得資金の一部に充当するため、短期借入金170億円の借入を行いました。また、既存短期借入金100億円の期限前弁済資金として同年4月27日付で100億円の長期借入金の借入を行いました。 2020年3月25日付で提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額(200億円)を発行価額の総額とする新投資口の発行により調達する資金全額を新宿フロントタワー(追加取得)、新宿イーストサイドスクエア(追加取得)及びリンクスクエア新宿の取得に際し借入れた借入金の返済の一部に充当し、残余が生じた場合は手元資金とし、将来の特定資産の取得、借入金の返済に充当することを前提としております。但し、上記新投資口の発行の有無及び、発行された場合も最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 2020年9月期については、2020年5月15日現在、残額130億円である長期借入金(返済期限2020年6月15日及び2020年7月3日)及び残額110億円である短期借入金(返済期限2020年5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2020年9月期に償還期限が到来するものではありません。 2021年3月期については、2020年5月15日現在、残額280億円である長期借入金(返済期限2020年10月29日、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80億円である短期借入金(返済期限2020年12月28日、2021年3月29日及び2021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2021年3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5月15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。 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賃料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。 シーバンスS棟 41百万円、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) 46百万円、新宿イーストサイドスクエア(追加取得) 30百万円、リンクスクエア新宿 57百万円 公租公課については、2020年9月期3,290百万円、2021年3月期3,290百万円を想定しております。 減価償却費については、2020年9月期6,610百万円、2021年3月期6,500百万円を想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、2020年9月期1,080百万円、2021年3月期980百万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。 租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2020年3月期における川崎砂子ビルディングの準共有持分50%の譲渡益1,598百万円及び小伝馬町新日本橋ビルディングの譲渡益587百万円のうち、1,620百万円を圧縮積立等しております。 2020年9月期及び2021年3月期において、買換資産等の減価償却に対応する圧縮積立の戻入益を分配対象として見込んでおります。 「発行済投資口の総口数」に記載の通り、2020年9月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としております。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが推測されます。

項目	前提条件
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います。 ・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いますが、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定性が伴うため変動する可能性があります。(下記「(3)投資リスク」参照) ・上記の他、新型コロナウイルス感染症の悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提に予想を策定しています。 ・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。

(3) 投資リスク

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、有価証券報告書(2019年12月25日提出)における「投資リスク」のうち、「① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク B. 市場価格変動に係るリスク」については、本日現在、以下のとおりに変更し、また、「⑧ その他 感染症の拡大、自然災害等に関するリスク」を追加します。変更箇所は下線で示しています。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

B. 市場価格変動に係るリスク

近時、新型コロナウイルスの感染症の世界的な拡大により、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。2020年4月7日には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、7都府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、同年4月16日には対象区域が全都道府県に拡大されました。当投資法人の保有資産はオフィスビルが中心であり、その影響が直ちに生じるとは考えておりませんが、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、テナントである企業の事業を含めた経済活動の抑制が生じており、これは当投資法人の今後の運用業績に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、日本経済全体のみならず、世界の状況に鑑みても、株式市場全体が悪影響を受けており、本投資口もその例外ではありません。今後の感染症の拡大や、その影響の長期化する場合には、更に市場全体への悪影響が増すおそれがあります。これらにより、本投資口の市場価格は下落するおそれがあります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることのあるほか、内外の投資家による本投資口に係る売買高、他の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあります。また、地震等の天災、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、当投資法人は、不動産等資産のうち、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主な投資対象としており、かかる資産の評価額の変動によって、本投資口の市場価格は変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給関係、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況及び法制、税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

加えて、当投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達いたしますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、投資口1口当たり純資産額は影響を受けることがあり、また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。なお、今後、当投資法人が新投資口予約権の無償割当て(いわゆるライツ・オフリング)をした場合も同様です。

また、当投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格変動のおそれがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

⑧ その他

感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響、並びに2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等緊急事態宣言(その後の変更を含みます。)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、テナントの財務状況の悪化や、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、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、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することにより対処していますが、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収束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がたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、当投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、当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	26,723,523	16,996,570
信託現金及び信託預金	6,881,014	6,442,270
営業未収入金	324,798	271,518
前払費用	310,203	179,764
その他	42,664	22,422
流動資産合計	34,282,203	23,912,546
固定資産		
有形固定資産		
建物	254,826,921	256,854,393
減価償却累計額	△98,967,794	△103,245,716
建物(純額)	155,859,126	153,608,677
構築物	2,987,203	2,998,915
減価償却累計額	△973,424	△1,021,770
構築物(純額)	2,013,779	1,977,144
機械及び装置	3,358,886	3,386,077
減価償却累計額	△2,437,315	△2,529,346
機械及び装置(純額)	921,570	856,730
工具、器具及び備品	468,865	483,511
減価償却累計額	△326,598	△339,690
工具、器具及び備品(純額)	142,266	143,821
土地	458,682,518	463,484,636
建設仮勘定	6,527	24,280
信託建物	102,939,399	106,513,777
減価償却累計額	△29,445,798	△30,411,289
信託建物(純額)	73,493,601	76,102,488
信託構築物	991,213	1,021,112
減価償却累計額	△319,524	△341,674
信託構築物(純額)	671,688	679,437
信託機械及び装置	1,041,321	802,094
減価償却累計額	△772,373	△552,253
信託機械及び装置(純額)	268,947	249,841
信託工具、器具及び備品	72,594	70,292
減価償却累計額	△41,559	△42,281
信託工具、器具及び備品(純額)	31,035	28,010
信託土地	229,768,734	251,592,514
信託建設仮勘定	28,540	9,360
有形固定資産合計	921,888,337	948,756,943
無形固定資産		
借地権	5,659,215	5,643,385
信託借地権	444,160	-
地役権	828,095	828,095
その他	6,221	4,504
無形固定資産合計	6,937,692	6,475,985

(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		
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	61,263	132,917
その他投資等	991,603	1,107,318
投資その他の資産合計	3,203,883	3,391,252
固定資産合計	932,029,913	958,624,180
繰延資産		
投資法人債発行費	78,188	70,808
繰延資産合計	78,188	70,808
資産合計	966,390,305	982,607,535
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,600,860	2,278,748
短期借入金	13,500,000	29,000,000
1年内返済予定の長期借入金	46,500,000	41,000,000
未払金	1,801,587	2,070,587
未払費用	429,676	369,182
未払法人税等	8,895	11,473
未払消費税等	991,141	574,122
前受金	3,295,905	3,363,910
その他	7,924	6,064
流動負債合計	68,135,991	78,674,089
固定負債		
投資法人債	32,993,175	32,993,175
長期借入金	297,000,000	299,000,000
預り敷金保証金	54,419,220	55,905,313
繰延税金負債	722,903	1,282,153
資産除去債務	348,974	352,489
固定負債合計	385,484,272	389,533,131
負債合計	453,620,264	468,207,221
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	548,259	1,368,194
任意積立金合計	548,259	1,368,194
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	14,980,566	15,790,904
剰余金合計	15,528,825	17,159,098
投資主資本合計	512,770,041	514,400,314
純資産合計	*2 512,770,041	*2 514,400,314
負債純資産合計	966,390,305	982,607,535

(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)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 33,522,024	* 1 33,746,218
その他賃貸事業収入	* 1 58,189	* 1 64,352
不動産等売却益	* 2 1,583,993	* 2 2,185,638
営業収益合計	35,164,207	35,996,210
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,909,983	* 1 16,813,977
資産運用報酬	1,409,620	1,452,064
資産保管手数料	63,120	63,401
一般事務委託手数料	132,329	132,189
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	83,212	89,971
その他営業費用	63,900	82,326
営業費用合計	18,669,967	18,641,731
営業利益	16,494,240	17,354,479
営業外収益		
受取利息	134	146
受取配当金	11,681	-
未払分配金戻入	1,347	1,479
その他	0	61
営業外収益合計	13,163	1,688
営業外費用		
支払利息	907,457	813,737
投資法人債利息	163,799	164,298
投資法人債発行費償却	7,379	7,379
その他	38,147	44,747
営業外費用合計	1,116,783	1,030,163
経常利益	15,390,620	16,326,004
税引前当期純利益	15,390,620	16,326,004
法人税、住民税及び事業税	11,309	11,495
法人税等調整額	433,798	559,249
法人税等合計	445,107	570,744
当期純利益	14,945,513	15,755,259
前期繰越利益	35,053	35,645
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	14,980,566	15,790,904

(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						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	550,359	550,359	13,465,334	14,015,693	511,256,909	511,256,909
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△2,100	△2,100	2,100	-	-	-
剰余金の配当				△13,432,381	△13,432,381	△13,432,381	△13,432,381
当期純利益				14,945,513	14,945,513	14,945,513	14,945,513
当期変動額合計	-	△2,100	△2,100	1,515,232	1,513,131	1,513,131	1,513,131
当期末残高	497,241,216	548,259	548,259	14,980,566	15,528,825	512,770,041	512,770,041

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						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

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	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
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	14,980,566,219	15,790,904,336
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,099,020	2,092,798
III 分配金の額	14,124,986,370	14,697,078,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,197)	(10,610)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	822,033,757	1,060,273,922
V 次期繰越利益	35,645,112	35,645,112

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14,124,986,370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>	<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>
------------	---	---

(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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,390,620	16,326,004
減価償却費	6,435,380	6,418,143
投資法人債発行費償却	7,379	7,379
受取配当金	△11,681	-
受取利息	△134	△146
支払利息	1,071,256	978,035
営業未収入金の増減額 (△は増加)	78,863	53,280
貯蔵品の増減額 (△は増加)	△663	2,562
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,267	130,438
信託有形固定資産の売却による減少額	1,423,739	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)	75,370	△113,519
未払金の増減額 (△は減少)	153,831	75,712
未払消費税等の増減額 (△は減少)	392,331	△417,018
未払費用の増減額 (△は減少)	△131	131
前受金の増減額 (△は減少)	△42,859	68,005
長期前払費用の増減額 (△は増加)	57,265	△71,654
その他	△86,664	△86,668
小計	24,937,637	27,502,932
利息及び配当金の受取額	11,871	146
利息の支払額	△1,071,245	△1,038,661
法人税等の支払額	△13,815	△8,917
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,864,447	26,455,500
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	△757,328	△6,492,144
信託有形固定資産の取得による支出	△1,020,222	△29,478,070
敷金及び保証金の差入による支出	-	△14,160
敷金及び保証金の回収による収入	2,680	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△995,148	△988,925
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,556,781	2,476,425
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,213,237	△34,496,874
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	10,500,000	50,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△35,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	30,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,500,000	△33,500,000
分配金の支払額	△13,429,623	△14,124,323
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,429,623	△2,124,323
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,221,586	△10,165,696
現金及び現金同等物の期首残高	24,382,950	33,604,537
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 33,604,537	* 1 23,438,840

(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 (2019年9月30日)	当期 (2020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 (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4月1日 至 2019年9月30日		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	27,114,478		27,566,414	
共益費	2,845,225		2,686,402	
駐車場収入	774,730		763,482	
その他賃貸収入	2,787,590	33,522,024	2,729,919	33,746,218
その他賃貸事業収入				
解約違約金	35,524		11,096	
その他雑収入	22,665	58,189	53,256	64,352
不動産賃貸事業収益合計		33,580,214		33,810,571
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,637,328		3,740,195	
水道光熱費	2,570,022		2,251,223	
公租公課	3,256,368		3,241,944	
損害保険料	50,398		46,005	
修繕費	767,963		936,202	
減価償却費	6,433,778		6,416,541	
その他賃貸事業費用	194,123		181,864	
不動産賃貸事業費用合計		16,909,983		16,813,977
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		16,670,230		16,996,593

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30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	1,423,739
その他売却費用	70,500
不動産等売却益	1,583,993

当期 (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

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

(投資主資本等変動計算書関係)

	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 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. 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 (2020年3月31日現在)
現金及び預金 26,723,523千円	現金及び預金 16,996,570千円
信託現金及び信託預金 6,881,014千円	信託現金及び信託預金 6,442,270千円
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 33,604,537千円	現金及び現金同等物 23,438,840千円

(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

2019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	26,723,523	26,723,523	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,881,014	6,881,014	—
(3) 短期借入金	(13,500,000)	(13,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(46,500,000)	(46,590,431)	(90,431)
(5) 投資法人債	(32,993,175)	(34,481,445)	(1,488,270)
(6) 長期借入金	(297,000,000)	(300,056,730)	(3,056,730)
(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。

(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 (2019年9月30日)	当期 (2020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	54,419,220	55,905,313

* 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いません。

* 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(2019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	26,723,523	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,881,014	—	—	—	—	—
合計	33,604,537	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

(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(2019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	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	10,000,000	22,993,175
長期借入金	46,500,000	52,200,000	51,000,000	48,500,000	42,300,000	103,000,000
合計	60,000,000	52,200,000	51,000,000	48,500,000	52,300,000	125,993,175

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

(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 (2019年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (2020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 (2019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	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	—

当期 (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	—

※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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	942千円	958千円
借地権償却	94,937千円	100,385千円
資産除去債務	120,745千円	121,926千円
繰延税金資産小計	216,624千円	223,270千円
評価性引当額	△114,197千円	△120,856千円
繰延税金資産合計	102,427千円	102,413千円
繰延税金負債		
資産除去債務	101,484千円	101,455千円
圧縮積立金	723,845千円	1,283,111千円
繰延税金負債合計	825,330千円	1,384,567千円
繰延税金負債の純額	722,903千円	1,282,153千円

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 (2019年9月30日)	当期 (2020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	△31.75%	△31.14%
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	2.89%	3.50%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前期		当期	
	自	2019年4月1日	自	2019年10月1日
	至	2019年9月30日	至	2020年3月31日
期首残高		345,493千円		348,974千円
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		3,480千円		3,515千円
期末残高		348,974千円		352,489千円

(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4月1日	自	2019年10月1日
	至	2019年9月30日	至	2020年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		935,057,721		928,820,461
期中増減額		△6,237,260		26,408,499
期末残高		928,820,461		955,228,960
期末時価		1,204,238,234		1,235,000,000

(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、主な増加理由はシーバンスS棟(5,669,307千円)、大手町パークビルディング(10,235,651千円)の取得及び新宿フロントタワー(10,164,729千円)、新宿イーストサイドスクエア(8,512,551千円)の追加取得によるものであり、主な減少理由は川崎砂子ビルディング(準共有持分50%)(1,417,827千円)及び小伝馬町新日本橋ビルディング(2,714,418千円)の譲渡及び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、前期について2019年9月19日付で譲渡契約を締結した川崎砂子ビルディング(準共有持分50%)に関しては譲渡価格としております。

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

(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 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。

(1口当たり情報)

	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	370,174円	371,351円
1口当たり当期純利益	10,789円	11,373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)	14,945,513	15,755,259
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)	14,945,513	15,755,259
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	
2015年4月6日	新投資口発行(公募)	54,000	1,305,530	29,189	455,972	(*1)
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	(*2)
2018年4月16日	新投資口発行(公募)	69,000	1,378,310	35,659	493,675	(*3)
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	(*4)

(*1) 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。

(*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540,550円にて新投資口を発行しました。

(*3) 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。

(*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 (2019年9月30日現在)		当期 (2020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	500,211	51.8	503,581	51.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	41,916	4.3	41,626	4.2
	地方都市	81,984	8.5	81,358	8.3
	計	624,113	64.6	626,566	63.8
信託不動産	東京23区	213,409	22.1	239,113	24.3
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	17,677	1.8	16,172	1.6
	地方都市	73,620	7.6	73,376	7.5
	計	304,707	31.5	328,662	33.4
預金・その他資産		37,569	3.9	27,378	2.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		966,390	100.0	982,607	100.0
		(928,820)	(96.1)	(955,228)	(97.2)

(注) 1. 保有総額は、前期(2019年9月期)は2019年9月30日現在、当期(2020年3月期)は2020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、2020年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率 (注)2.	期末算定価格 (百万円) (注)3.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率 (注)2.	
								(千円)	比率 (注)2.		
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	5 (注)5.	25,678 (注)5.	100.0% (注)5.	88,400	70,482	81,555,500	7.7%	77.6%	
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	8,980	8,603	9,520,000	0.9%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	4,880	4,423	4,810,000	0.5%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	3	5,121	100.0%	20,600	14,680	15,462,900	1.5%		
		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	10,229	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.	19,000	12,134	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	28,620	44,700,000		4.2%
		ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	7,460	5,381	7,000,000		0.7%
		山王グランドビル	不動産	48	20,535	99.7%	31,100	21,095	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	10	4,697	100.0%	9,020	7,674	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.	17,576	17,560,000		1.7%
		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	4,108	4,410,000		0.4%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,670	4,350	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%	7,920	6,154	6,459,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	11	4,326	100.0%	18,900	17,133	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%	6,420	7,279	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.	26,703	31,300,000		3.0%
		晴海センタービル	不動産	13	20,812	100.0%	21,000	21,419	26,800,000		2.5%
		赤坂パークビル	不動産	31 (注)5.	44,999 (注)5.	100.0% (注)5.	80,200	58,484	60,800,000		5.8%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	9,330	6,995	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.	4,448	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	100,943	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000		10.2%
		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%	7,490	5,906	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%	3,530	2,511	2,808,000	0.3%			
シーバンスS棟	不動産	14	6,074	100.0%	7,140	5,651	5,400,000	0.5%			
田町フロントビル	不動産	8	3,792	100.0%	7,500 (注)6.	6,116	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	40,940	100.0%	74,300 (注)6.	60,280	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 合計63,680,000	6.0%			

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	43	21,416	100.0%	38,300 (注)6.	34,865	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.3%		
		新和ビルディング	不動産	13	5,997	100.0%	9,080	7,758	7,830,000	0.7%		
		東京オペラシティビル(注)9.	不動産	97	34,971	99.8%	35,300	27,914	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%	9,770 (注)6.	9,364	9,250,000	0.9%		
		リンクスクエア新宿(底地)	不動産	(注)10.	(注)10.	(注)10.	5,520	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	不動産	8	7,745	92.1%	13,300	6,753	8,700,000	0.8%		
		神宮前テラス	不動産	6	3,147	100.0%	7,410	4,835	4,885,000	0.5%		
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	5,558	100.0%	10,000	10,650	12,200,000 (注)12.	1.2%		
		渋谷クロスタワー(底地)	不動産	(注)13.	(注)13.	(注)13.	40,300	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	13,812	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%		
	TIXTOWER UENO	不動産	16	15,016	100.0%	25,900	18,753	22,000,000	2.1%			
	東五反田1丁目ビル	不動産	5	5,205	100.0%	6,970	4,290	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.	8,111	12,300,000	1.2%			
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	27	7,706	100.0%	6,160	4,729	5,123,000	0.5%			
	ハーモニータワー	不動産	22	14,340	100.0%	14,500	9,739	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%	4,820	3,366	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%	1,920	1,569	1,728,000	0.2%			
	池袋YSビル	不動産	11	5,932	100.0%	6,010	4,029	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%	5,100	4,813	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.5%		6.3%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	18	4,510	100.0%	3,000	2,455	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	30,635	37,400,000	3.6%			
クイーンズタワーA		不動産信託受益権	49	26,669	99.4%	22,700 (注)6.	16,172	17,200,000	1.6%			
武蔵小杉STMビル		不動産	26	5,378	100.0%	4,640	3,722	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%	9,580	5,621	7,100,000	0.7%	16.0%		
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	93.4%	1,050	964	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.	8,573	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	27	6,234	98.9%	2,710	2,804	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%			
	AER	不動産	63	23,612	97.4%	20,600	18,288	18,640,000	1.8%			

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	大同生命新潟ビル	不動産	9	3,928	94.7%	1,860	1,785	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	84	20,946	99.4%	6,840	4,347	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%	3,130	2,498	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.	5,200	5,000	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%	13,100(注)6.	7,784	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	42	21,385	100.0%	12,500	15,090	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	3,448	100.0%	1,520	1,401	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	13	6,634	100.0%	6,410(注)6.	3,751	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%	16,000	15,803	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	21,433	24,000,000	2.3%	
	堺筋本町ビル	不動産	24	11,520	100.0%	3,810	3,577	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	98.6%	14,700	13,802	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	8,356	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	26	8,906	100.0%	4,490	2,487	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%	3,470	2,914	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	22	3,995	100.0%	1,690	1,331	1,550,000	0.1%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	3,220	3,723	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	3,391	3,657,000	0.3%	
		合計	1,515	864,014	99.7%	1,235,000	955,228	1,053,274,154		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99.4%、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93.7%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率100.0%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(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（2019年10月1日～2020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(2019年10月1日～2020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	1,742	754	135	62	97	1	41	417	0	987	1,404	26	1,378
MD神田ビル	236	81	16	13	22	0	0	28	-	155	183	-	183
神田橋パーク ビルヂング	120	43	1	-	18	0	5	18	-	77	95	10	85
大手町フィナンシャル シティノースタワー	359	199	47	17	50	0	0	83	-	159	243	-	243
大手町パーク ビルディング	5	6	0	-	-	0	-	6	-	△0	5	-	5
二番町ガーデン	483	211	60	24	56	0	9	60	-	272	332	16	316
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	992	369	57	52	158	0	11	88	1	622	711	70	640
ビュレックス麹町	162	53	0	-	14	0	4	34	-	108	143	-	143
山王ランドビル	965	379	100	47	123	0	25	81	-	586	667	4	663
有楽町電気 ビルヂング	279	137	33	20	48	0	8	26	-	142	168	41	126
小伝馬町新日本橋 ビルディング(注)3.	82	37	9	5	8	0	2	9	2	44	53	-	53
フロントプレイス 日本橋	400	148	23	19	40	0	0	64	-	251	315	-	315
共同ビル (茅場町2丁目)	155	56	10	9	12	0	1	22	-	98	120	0	120
ビュレックス京橋	157	38	-	-	12	0	2	22	-	119	142	9	132
銀座一丁目 イーストビル	189	85	17	8	11	0	1	46	-	103	150	4	145
銀座三和ビル	401	151	26	13	77	0	8	24	0	249	274	7	266
菱進銀座イースト ミラービル	168	84	14	12	16	0	0	40	-	83	123	-	123
晴海フロント	1,217	651	132	92	79	1	14	330	-	566	897	1	895
晴海センタービル	592	375	65	38	49	0	9	211	-	216	428	15	413
赤坂パークビル	2,303	1,209	248	211	278	2	57	411	-	1,093	1,505	46	1,458
青山クリスタルビル	247	81	15	9	33	0	2	20	-	165	186	0	185
クローバー芝公園	117	46	9	5	6	0	1	22	-	70	93	1	91
汐留ビルディング	2,407	962	183	109	190	1	65	407	4	1,444	1,851	27	1,824
芝二丁目大門 ビルディング	277	251	36	21	40	0	101	49	0	26	76	516	△440
コスモ金杉橋ビル	119	55	11	7	13	0	8	14	-	64	78	22	55
シーパンスS棟	78	34	7	4	0	0	0	20	-	44	64	2	61
田町フロントビル	161	69	12	8	14	0	2	31	-	91	123	1	121
新宿イーストサイド スクエア	1,470	593	108	93	108	1	6	274	△0	877	1,152	3	1,148
新宿フロントタワー	685	314	54	34	58	1	13	152	-	371	523	2	521
新和ビルディング	245	96	20	13	20	0	3	38	-	149	187	14	173

物件名称	損益状況(2019年10月1日～2020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				
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,657	1,122	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	535	(注)1.	403	(注)1.
フロントプレイス 南新宿	198	58	15	11	-	0	0	30	-	140	171	-	171
リンクスクエア新宿 (底地)	111	23	-	-	23	-	-	-	-	87	87	-	87
代々木1丁目ビル	316	113	26	16	25	0	2	42	-	202	244	17	227
神宮前テラス	186	56	11	7	19	0	1	16	-	129	146	-	146
神宮前メディア スクエアビル	298	161	22	20	54	0	20	42	-	136	178	91	87
渋谷クロスタワー	540	85	-	-	85	-	-	-	-	454	454	-	454
恵比寿ネオナート	485	206	49	21	38	1	1	93	-	279	372	13	359
TIX TOWER UENO	680	359	61	32	37	1	24	201	0	320	522	1	520
東五反田1丁目ビル	191	72	12	14	14	0	3	26	-	118	145	0	144
大崎フロントタワー	707	498	67	40	26	0	16	255	92	208	463	-	463
大森駅東口 ビルディング	235	113	31	15	25	0	0	39	-	122	161	9	152
ハーモニータワー	494	266	146	-	56	0	12	50	-	228	278	-	278
大塚東池袋 ビルディング	204	102	22	21	12	0	2	43	-	101	144	1	143
池袋二丁目 ビルディング	68	31	9	5	5	0	3	8	-	36	45	30	15
池袋YSビル	185	85	22	11	15	0	2	32	-	100	132	2	129
八王子ファースト スクエア	241	113	49	3	26	1	△1	34	0	127	162	14	147
さいたま浦和 ビルディング	124	55	14	8	8	0	6	17	-	69	86	29	57
MMパークビル	1,294	675	139	153	80	1	4	296	0	618	915	33	881
クイーンズタワーA	1,018	709	203	90	115	2	61	229	6	309	538	148	389
川崎砂子 ビルディング(注)4.	33	24	5	4	2	0	5	5	0	9	15	-	15
武蔵小杉STMビル	168	100	21	3	12	0	35	27	-	68	95	8	87
8・3スクエア 北ビル	339	213	37	53	23	0	28	70	-	126	196	1	194
定禅寺パークビル	61	39	10	6	7	0	2	11	-	21	33	5	28
東二番丁スクエア	583	265	70	38	41	0	12	100	-	318	418	11	406
仙台東町ホンマ ビルディング	142	66	16	13	16	0	1	18	-	75	93	-	93
AER	694	336	83	51	65	0	15	118	-	358	476	115	361
大同生命新潟ビル	77	56	12	5	-	0	0	37	-	21	58	-	58
金沢パークビル	528	300	97	46	66	1	9	79	0	227	306	48	257
金沢上堤町ビル	132	90	18	13	10	0	3	45	0	41	87	-	87
錦パークビル	296	175	55	21	25	0	9	57	6	121	178	41	136
名古屋広小路 プレイス	403	177	37	28	35	0	1	74	-	226	301	8	292
名古屋広小路 ビルヂング	579	367	88	40	65	0	6	165	0	211	376	2	373

物件名称	損益状況(2019年10月1日～2020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					
名古屋御園ビル	72	55	10	5	6	0	2	29	0	17	47	7	40
四条烏丸 センタービル	216	104	26	12	11	0	1	51	0	112	163	7	155
梅田スクエア ビルディング	476	219	56	25	51	0	12	73	0	256	329	127	202
新藤田ビル	754	510	103	60	77	1	22	246	0	243	490	115	374
堺筋本町ビル	246	136	43	26	36	0	3	26	-	109	135	-	135
御堂筋ダイワビル	552	287	67	39	77	0	5	96	-	265	362	98	263
尼崎フロントビル	446	236	65	22	26	0	17	103	-	210	313	18	295
リットシティビル	235	111	29	14	16	0	4	45	-	123	169	-	169
NHK広島放送 センタービル	265	198	48	23	24	0	23	52	25	66	118	79	39
東晴天神 ビルディング	88	40	13	7	7	0	1	11	-	48	59	-	59
天神クリスタルビル	160	126	23	16	19	0	3	63	-	34	97	6	91
日之出天神 ビルディング	184	77	21	16	14	0	1	21	-	107	129	19	109
合計	33,810	16,813	3,740	2,251	3,241	46	936	6,416	181	16,996	23,413	2,372	21,040

(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。)

(注) 3. 小伝馬町新日本橋ビルディングは、2020年1月31日付けにて譲渡を実施しております。

(注) 4. 川崎砂子ビルディングは、2019年12月20日付けにて譲渡を実施しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

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

なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年12月	240	—	—
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	188	—	—
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	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2,372百万円であり、当期費用に区分された修繕費936百万円と合わせ、合計3,308百万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 2019年10月 至 2020年3月	324
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	164
その他の不動産等			1,883
合計			2,372