

2025年9月期 決算短信 (REIT)

2025年11月17日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8952 U R L <https://www.j-re.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 謙
 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) 井上 和幸
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員企画部長 (氏名) 藤野 正昭
 TEL 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 2025年12月25日 分配金支払開始予定日 2025年12月16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. 2025年9月期の運用、資産の状況 (2025年4月1日~2025年9月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期	41,093	△4.2	19,297	△7.2	17,784	△9.5	17,805	△5.6
2025年3月期	42,908	0.8	20,789	0.7	19,657	0.7	18,863	0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年9月期	2,502	3.3	1.6	43.3
2025年3月期	2,651	3.5	1.8	45.8

(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	%	%
2025年9月期	2,511	17,864	—	—	100.3	3.3
2025年3月期	2,487	17,693	—	—	93.8	3.3

(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. 2025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58百万円を加算した金額となっております。

(注) 3. 2025年3月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,170百万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
2025年9月期	1,076,614	542,828	50.4	76,300
2025年3月期	1,090,587	542,716	49.8	76,285

(参考) 自己資本 2025年9月期 542,828百万円 2025年3月期 542,716百万円

(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
2025年9月期	33,657	△5,775	△31,190	29,468
2025年3月期	34,131	△31,271	△767	32,777

2. 2026年3月期の運用状況の予想（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期の運用状況の予想（2026年4月1日～2026年9月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年3月期	40,680	△1.0	19,110	△1.0	17,450	△1.9	17,650	△0.9	2,536	—
2026年9月期	41,150	1.2	19,340	1.2	17,580	0.7	17,800	0.8	2,561	—

（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）
 （2026年3月期） 2,480円、（2026年9月期） 2,501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）	2025年9月期	7,114,320口	2025年3月期	7,114,320口
② 期末自己投資口数	2025年9月期	0口	2025年3月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26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「2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日～2026年9月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 当期の運用実績	2
③ 業績及び分配金	3
(2) 次期の見通し	4
① 運用全般に関する見通し	4
② 業績の見通し	5
2. 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
3. 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. 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、2025年9月末には77物件、1兆1,576億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第48期となります当営業期間（2025年4月1日～2025年9月30日）の日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも、設備投資や個人消費について持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復が続いています。一方で、日銀による政策金利の引き上げ、世界的な利下げ局面への転換や、通商政策など米国の政策動向による影響等もあり、引き続き、今後の金利動向や海外の政策・経済動向、資源価格を含む物価の動向を注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、業容拡大による拡張、立地改善を目的とした移転等の賃借ニーズが引き続き旺盛であり、東京都心部の空室率は、低下を続けています。また、賃料水準については、上昇基調が加速しています。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調の中、ポートフォリオ全体の入居率の維持・向上及び収益の持続的な成長を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、日銀が金融政策の正常化を進めているものの、海外市場との金利差等を背景に、国内外投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良なオフィスビルを中心とした競合状態は激しく、期待利回りも低位で推移しているため、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、投資主の皆様に対する分配の持続的成長を目指すという運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の1口当たり分配金については前期を24円上回る2,511円となりました。

（注）取得価格の総額には、JRE神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。以下同様です。

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、当投資法人では既存大口テナントの減床等の影響を受けたものの、立地改善や業容拡大による拡張移転等の前向きな新規需要、並びに既存テナントの館内増床ニーズを捉えることで、空室の埋め戻しを図ることができました。その結果、当投資法人の当期末の入居率は前期末比0.2ポイントの低下に留まり、97.4%となりました。

物件の取得・売却においては、2025年4月1日付で、赤坂パークビル（東京都港区）の信託受益権の準共有持分16.70%を13,476百万円で譲渡しました。なお、本物件は本譲渡を始めとし6回に分けて譲渡する予定であり、2回目の譲渡については、2025年10月1日付にて準共有持分16.66%を13,444百万円で譲渡しています。

上記の結果、当期末（2025年9月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル77物件、取得価格の総額1,157,640百万円、総賃貸可能面積872,677㎡（約263,984坪）、テナント総数1,632となりました。（注）

なお、2025年10月17日付で、The Link Sapporo（北海道札幌市）の信託受益権（持分割合：100%）を21,340百万円で新規取得しました。

（注）2018年1月18日付で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、短期借入金の弁済及び第4回投資法人債の償還を手元資金にて行ったほか、既存借入金の返済資金に充当するための借入も実施しました。

このような取り組みの結果、2025年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比13,500百万円減の461,193百万円となり、内、長期借入金は403,200百万円（1年内返済予定の長期借入金36,700百万円を含みます。）、短期借入金は35,000百万円、投資法人債は22,993百万円（1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は42.8%となっております。

なお、2025年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA+、格付見通し：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
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

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41,093百万円（前期比4.2%減）、営業利益19,297百万円（前期比7.2%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17,784百万円（前期比9.5%減）、当期純利益は17,805百万円（前期比5.6%減）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数7,114,320口の整数倍である17,864,057,520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2,511円となりました。

(2) 次期の見通し

① 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、賃金の上昇やインバウンド需要の増加等を背景に、国内需要の改善が見込まれ、引き続き景気回復が期待されます。一方で、金利上昇及び物価上昇の継続が及ぼす影響については一層注視すると共に、米国の関税政策をめぐる国内外の政策動向や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、東京都心部のオフィスビルにおいて2026年も一定の新規供給が予定されているものの、引き続き優良なオフィスビルを中心に旺盛な賃借ニーズが見込まれます。働き方の在り方が変化しオフィスの選別が進む中で、戦略的な修繕・改修及びESG投資を推進することにより、収益の持続的成長の確保と資産価値の維持・向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続きスポンサーとの連携を主軸として、積極的な案件発掘を継続してまいります。

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) 収益の持続的成長

テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の持続的成長を図るべく、定期借家契約への移行や契約期間の適宜見直し等、柔軟な契約形態の採用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継続的に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、低廉な資金調達コストを実現するよう、金利水準、借入期間などの借入諸条件に対する総合的な判断により最良執行を目指します。

② 業績の見通し

2026年3月期（2025年10月1日~2026年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益40,680百万円、営業利益19,110百万円、経常利益17,450百万円、当期純利益17,650百万円、1口当たり分配金2,536円を見込んでおります。

また、2026年9月期（2026年4月1日~2026年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益41,150百万円、営業利益19,340百万円、経常利益17,580百万円、当期純利益17,800百万円、1口当たり分配金2,561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「2026年3月期（2025年10月1日~2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日~2026年9月30日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

2026年3月期(2025年10月1日～2026年3月31日)及び
 2026年9月期(2026年4月1日～2026年9月30日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年3月期:2025年10月1日～2026年3月31日(182日間) 2026年9月期:2026年4月1日～2026年9月30日(183日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2025年9月30日現在保有している77物件に、2025年10月1日付の赤坂パークビルの準共有持分16.66%の譲渡と、2025年10月17日付のThe Link Sapporoの取得を反映し、2026年3月期では78物件を前提としております。 2026年9月期については、2026年4月1日付の赤坂パークビルの準共有持分16.66%の譲渡を反映した78物件を前提としております。 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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2025年9月期末の発行済投資口の総口数7,114,320口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 第13回投資法人債100億円については、2025年10月10日付で実施した長期借入金30億円と2025年10月15日付で実施した長期借入金60億円、及び手元資金にて2025年10月24日付で償還しました。また、The Link Sapporoの取得資金の一部として、2025年10月17日付で40億円の短期借入及び90億円の長期借入を行いました。この結果、2025年11月17日現在、有利子負債残高は473,193百万円となっております。 2026年3月期については、2025年11月17日現在、既存短期借入金110億円の弁済資金として、2025年11月18日付で110億円の短期借入を行う予定です。本借入実行後、残額240億円である長期借入金(返済期限2025年12月26日、2026年1月29日、2026年2月26日、2026年3月27日、2026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おります。また、残額130億円である短期借入金(返済期限2026年2月18日、2026年3月3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。 2026年9月期については、2025年11月17日現在、残額127億円である長期借入金(返済期限2026年6月29日、2026年7月23日、2026年9月1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。また、残額220億円である短期借入金(返済期限2026年6月16日、2026年7月10日、2026年8月31日、2026年9月2日、2026年9月24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2026年9月期に償還期限が到来するものではありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2025年11月17日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準及び入居率等の変動要素を勘案し算出しております。
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「固定資産税等相当額」)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、2025年に取得した物件に係る2026年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は次の通りです。 コモレ四谷 112百万円、The Link Sapporo 63百万円 公租公課については、2026年3月期3,930百万円、2026年9月期4,030百万円を想定しております。 減価償却費については、2026年3月期6,270百万円、2026年9月期6,280百万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、2026年3月期1,700百万円、2026年9月期1,810百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 赤坂パークビルの分割譲渡にかかる譲渡益については、2026年3月期3,910百万円、2026年9月期3,980百万円を想定しております。 2026年3月期及び2026年9月期の分配金は、内部留保の一部(2026年3月期600百万円、2026年9月期650百万円)を取り崩して分配することを前提としております。 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、圧縮積立金を含む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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 法人税等については圧縮積立取崩等に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,189,268	21,967,274
信託現金及び信託預金	6,588,143	7,501,494
営業未収入金	446,603	661,865
前払費用	133,739	246,329
未収消費税等	87,863	-
その他	262,183	325,987
流動資産合計	33,707,800	30,702,952
固定資産		
有形固定資産		
建物	265,537,381	250,482,186
減価償却累計額	△128,393,270	△121,519,997
建物(純額)	137,144,110	128,962,188
構築物	3,153,020	2,654,553
減価償却累計額	△1,442,686	△1,185,241
構築物(純額)	1,710,334	1,469,311
機械及び装置	3,481,912	3,570,775
減価償却累計額	△2,594,896	△2,626,209
機械及び装置(純額)	887,016	944,566
工具、器具及び備品	651,045	496,340
減価償却累計額	△438,543	△359,799
工具、器具及び備品(純額)	212,501	136,541
土地	497,994,645	450,155,190
建設仮勘定	221,709	252,675
信託建物	121,797,751	138,323,197
減価償却累計額	△43,185,571	△54,346,707
信託建物(純額)	78,612,180	83,976,490
信託構築物	1,080,890	1,517,826
減価償却累計額	△487,902	△774,455
信託構築物(純額)	592,987	743,370
信託機械及び装置	1,007,098	1,011,358
減価償却累計額	△688,664	△699,527
信託機械及び装置(純額)	318,433	311,831
信託工具、器具及び備品	100,549	257,147
減価償却累計額	△61,274	△147,106
信託工具、器具及び備品(純額)	39,274	110,040
信託土地	325,256,255	365,137,449
信託建設仮勘定	9,943	13,238
有形固定資産合計	1,042,999,392	1,032,212,894
無形固定資産		
借地権	8,670,544	8,654,714
地役権	826,648	826,648
その他	5,861	3,722
無形固定資産合計	9,503,054	9,485,086

(単位：千円)

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,934	1,580,934
長期前払費用	106,042	92,765
その他投資等	2,013,163	1,869,966
投資その他の資産合計	4,360,608	4,204,135
固定資産合計	1,056,863,055	1,045,902,115
繰延資産		
投資法人債発行費	17,099	9,713
繰延資産合計	17,099	9,713
資産合計	1,090,587,955	1,076,614,782
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,540,973	4,343,571
短期借入金	24,000,000	35,000,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	52,500,000	36,700,000
未払金	2,812,985	2,318,048
未払費用	466,900	479,259
未払法人税等	8,347	3,728
未払消費税等	-	1,261,108
前受金	3,035,067	2,915,837
その他	5,600	4,742
流動負債合計	108,369,874	93,026,295
固定負債		
投資法人債	12,993,175	12,993,175
長期借入金	365,200,000	366,500,000
預り敷金保証金	56,393,815	56,380,060
繰延税金負債	*2 4,525,130	*2 4,493,062
資産除去債務	389,657	393,583
固定負債合計	439,501,777	440,759,880
負債合計	547,871,652	533,786,175
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	516,736,574	516,736,574
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	*2 7,078,369	*2 8,248,601
任意積立金合計	7,078,369	8,248,601
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	18,901,358	17,843,430
剰余金合計	25,979,728	26,092,031
投資主資本合計	542,716,302	542,828,606
純資産合計	*3 542,716,302	*3 542,828,606
負債純資産合計	1,090,587,955	1,076,614,782

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	* 1 36,246,505	* 1 36,568,685
その他貸貸事業収入	* 1 98,222	* 1 628,534
不動産等売却益	* 2 6,563,644	* 2 3,895,925
営業収益合計	42,908,371	41,093,145
営業費用		
貸貸事業費用	* 1 19,471,030	* 1 19,497,677
資産運用報酬	2,125,865	1,856,708
資産保管手数料	48,008	48,740
一般事務委託手数料	147,336	144,889
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	172,938	122,143
その他営業費用	145,677	117,471
営業費用合計	22,118,656	21,795,432
営業利益	20,789,715	19,297,713
営業外収益		
受取利息	18,924	35,517
受取配当金	-	10,291
未払分配金戻入	1,213	1,354
補助金収入	107,700	-
その他	-	2,670
営業外収益合計	127,838	49,834
営業外費用		
支払利息	1,055,613	1,350,341
投資法人債利息	162,689	159,201
投資法人債発行費償却	7,345	7,385
その他	34,216	45,824
営業外費用合計	1,259,865	1,562,752
経常利益	19,657,688	17,784,795
税引前当期純利益	19,657,688	17,784,795
法人税、住民税及び事業税	11,228	11,246
法人税等調整額	782,914	△32,068
法人税等合計	794,142	△20,821
当期純利益	18,863,545	17,805,617
前期繰越利益	37,812	37,812
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	18,901,358	17,843,430

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年10月1日 至 2025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	516,736,574	5,809,010	5,809,010	18,878,119	24,687,130	541,423,704	541,423,704
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,269,359	1,269,359	△1,269,359	-	-	-
剰余金の配当				△17,570,947	△17,570,947	△17,570,947	△17,570,947
当期純利益				18,863,545	18,863,545	18,863,545	18,863,545
当期変動額合計	-	1,269,359	1,269,359	23,239	1,292,598	1,292,598	1,292,598
当期末残高	516,736,574	7,078,369	7,078,369	18,901,358	25,979,728	542,716,302	542,716,302

当期 (自 2025年4月1日 至 2025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	516,736,574	7,078,369	7,078,369	18,901,358	25,979,728	542,716,302	542,716,302
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,170,232	1,170,232	△1,170,232	-	-	-
剰余金の配当				△17,693,313	△17,693,313	△17,693,313	△17,693,313
当期純利益				17,805,617	17,805,617	17,805,617	17,805,617
当期変動額合計	-	1,170,232	1,170,232	△1,057,928	112,303	112,303	112,303
当期末残高	516,736,574	8,248,601	8,248,601	17,843,430	26,092,031	542,828,606	542,828,606

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	当期 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期未処分利益	18,901,358,782	17,843,430,342
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	58,440,077
III 分配金の額	17,693,313,840	17,864,057,520
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,487)	(2,511)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,170,232,043	-
V 次期繰越利益	37,812,899	37,812,899

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7,114,320口の整数倍である17,693,313,840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、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数7,114,320口の整数倍である17,864,057,520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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	19,657,688	17,784,795
減価償却費	6,103,601	6,196,504
固定資産受贈益	-	△660
投資法人債発行費償却	7,345	7,385
受取配当金	-	△10,291
受取利息	△18,924	△35,517
支払利息	1,218,303	1,509,542
営業未収入金の増減額 (△は増加)	309,291	△215,262
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△87,863	87,863
前払費用の増減額 (△は増加)	122,142	△112,590
信託有形固定資産の売却による減少額	9,656,335	9,399,226
信託無形固定資産の売却による減少額	-	37
営業未払金の増減額 (△は減少)	△99,755	△49,442
未払金の増減額 (△は減少)	83,511	△431,416
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,289,610	1,261,108
未払費用の増減額 (△は減少)	131	△131
前受金の増減額 (△は減少)	56,384	△119,230
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△77,335	13,276
その他	△357,497	△160,136
小計	35,283,749	35,125,060
利息及び配当金の受取額	18,924	45,809
利息の支払額	△1,158,417	△1,497,052
法人税等の支払額	△12,284	△15,864
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,131,972	33,657,952
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	△31,994,458	△4,004,511
信託有形固定資産の取得による支出	△873,225	△1,730,243
無形固定資産の取得による支出	△1,028	-
敷金及び保証金の差入による支出	-	△27,380
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,678,527	△2,511,529
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,276,156	2,497,774
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,271,082	△5,775,889
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	26,000,000	44,000,000
短期借入金の返済による支出	△52,000,000	△33,000,000
長期借入れによる収入	71,300,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△28,500,000	△28,500,000
投資法人債の償還による支出	-	△10,000,000
分配金の支払額	△17,567,410	△17,690,705
財務活動によるキャッシュ・フロー	△767,410	△31,190,705
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,093,479	△3,308,641
現金及び現金同等物の期首残高	30,683,932	32,777,411
現金及び現金同等物の期末残高	*1 32,777,411	*1 29,468,769

(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 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 2～75年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 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「固定資産税等相当額」）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 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 通貨スワップ取引 ヘッジ対象 外貨建投資法人債、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 通貨スワップは振当処理の要件を満たしているため、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礎となる事項</p>	<p>該当事項はありません。</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 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
コミットメントライン契約 の総額	60,000,000千円	60,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

* 2. 圧縮積立金等に関する事項

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
圧縮積立金	7,078,369千円	8,248,601千円
上記にかかる繰延税金負債	4,526,064千円	4,493,997千円
合計	11,604,433千円	12,742,599千円

(注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。

なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。

* 3. 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 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	2024年10月1日 2025年3月31日	自 至	2025年4月1日 2025年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		30,563,681		30,894,937
共益費		1,832,985		1,791,463
駐車場収入		725,856		706,210
その他賃貸収入		3,123,982	36,246,505	3,176,073
その他賃貸事業収入				36,568,685
解約違約金		30,590		355,133
その他雑収入		67,631	98,222	273,400
不動産賃貸事業収益合計			36,344,727	37,197,220
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		4,007,416		4,181,080
水道光熱費		2,980,839		3,127,792
公租公課		3,783,683		3,956,787
損害保険料		44,279		44,827
修繕費		2,254,094		1,661,865
減価償却費		6,103,169		6,196,038
その他賃貸事業費用		297,547		329,284
不動産賃貸事業費用合計			19,471,030	19,497,677
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			16,873,697	17,699,542

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 千円)

JRE堂島タワー (準共有持分49%)

不動産等売却収入	16,366,000
不動産等売却原価	9,656,335
その他売却費用	146,019
不動産等売却益	6,563,644

当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位: 千円)

赤坂パークビル (準共有持分16.70%)

不動産等売却収入	13,476,900
不動産等売却原価	9,399,264
その他売却費用	181,709
不動産等売却益	3,895,925

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	7,114,320口	7,114,320口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

* 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

	前期	当期
	自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
現金及び預金	26,189,268千円	21,967,274千円
信託現金及び信託預金	6,588,143千円	7,501,494千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	一千円	一千円
現金及び現金同等物	32,777,411千円	29,468,769千円

(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、ヘッジ手段とヘッジ対象、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

2025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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,043,000	43,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,500,000	52,371,678	△128,321
(3) 投資法人債	12,993,175	12,835,039	△158,135
(4) 長期借入金	365,200,000	354,957,990	△10,242,009
(5) 預り敷金保証金	56,393,815	52,980,041	△3,413,773
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2025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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,995,900	△4,100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,700,000	36,590,198	△109,801
(3) 投資法人債	12,993,175	12,850,693	△142,481
(4) 長期借入金	366,500,000	355,791,161	△10,708,838
(5) 預り敷金保証金	56,380,060	52,676,660	△3,703,399
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(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) 1年内償還予定の投資法人債並びに(3)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。)

(2) 1年内返済予定の長期借入金並びに(4)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。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) 預り敷金保証金

これらの時価については、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(6) 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) 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(2025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
投資法人債	20,000,000	10,000,000	2,993,175	—	—	—
長期借入金	52,500,000	28,700,000	23,500,000	54,800,000	42,500,000	215,700,000
合計	72,500,000	38,700,000	26,493,175	54,800,000	42,500,000	215,700,000

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(2025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
投資法人債	10,000,000	10,000,000	2,993,175	—	—	—
長期借入金	36,700,000	24,000,000	45,800,000	31,500,000	52,500,000	212,700,000
合計	46,700,000	34,000,000	48,793,175	31,500,000	52,500,000	212,700,000

(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 (2025年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025年9月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2025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		
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※	—

当期 (2025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		
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定 (元本交換あり)	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※	—

※ 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 (3) 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 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	933千円	935千円
借地権償却	158,909千円	164,517千円
資産除去債務	138,055千円	139,446千円
繰延税金資産小計	297,898千円	304,899千円
評価性引当額	△193,045千円	△200,044千円
繰延税金資産合計	104,853千円	104,854千円
繰延税金負債		
資産除去債務	103,919千円	103,919千円
圧縮積立金	4,526,064千円	4,493,997千円
繰延税金負債合計	4,629,983千円	4,597,917千円
繰延税金負債の純額	4,525,130千円	4,493,062千円

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 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.13%	△34.74%
評価性引当額の増減	0.03%	0.04%
その他	0.55%	△0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.04%	△0.12%

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日		自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	
期首残高		385,770千円		389,657千円
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		3,886千円		3,925千円
期末残高		389,657千円		393,583千円

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日		自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	
貸借対照表計上額				
期首残高		1,033,635,095		1,052,499,181
期中増減額		18,864,085		△10,804,000
期末残高		1,052,499,181		1,041,695,180
期末時価		1,397,560,000		1,401,843,100

(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、主な減少理由は赤坂パークビル（準共有持分16.70%）(9,399,264千円)の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、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、前期及び当期について2025年4月1日付で譲渡契約を締結した赤坂パークビル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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	※2 6,563,644
水道光熱費収入	※3 2,150,741	2,150,741
その他	—	34,193,985
合計	2,150,741	42,908,371

- ※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。
- ※2 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。
- ※3 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	13,476,900	※2 3,895,925
水道光熱費収入	※3 2,205,263	2,205,263
その他	—	34,991,956
合計	15,682,163	41,093,145

- ※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- ※2 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。
- ※3 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
合同会社 J RWDファンド第8号	6,563,644	不動産賃貸事業

当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三菱地所株式会社	4,506,288	不動産賃貸事業

(1口当たり情報)

	前期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	当期 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
1口当たり純資産額	76,285円	76,300円
1口当たり当期純利益	2,651円	2,502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) 当投資法人は2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

(注3) 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 2024年10月1日 至 2025年3月31日	当期 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
当期純利益(千円)	18,863,545	17,805,617
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)	18,863,545	17,805,617
期中平均投資口数(口)	7,114,320	7,114,320

(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	
2023年4月7日	新投資口発行 (公募)	35,200	1,420,410	18,224	515,466	(*1)
2023年5月1日	新投資口発行 (第三者割当)	2,454	1,422,864	1,270	516,736	(*2)
2025年1月1日	投資口の分割	5,691,456	7,114,320	—	516,736	(*3)

(*1) 短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、1口当たり534,100円(引受価額517,750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することを目的として、1口当たり517,750円にて新投資口を発行しました。

(*3) 2024年12月31日を分割の基準日として、同日最終の投資主名簿に記載または記録された投資主の所有する投資口を、2025年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

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 (2025年3月31日現在)		当期 (2025年9月30日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	514,812	47.2	458,347	42.6
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	40,154	3.7	40,018	3.7
	地方都市	92,703	8.5	93,036	8.6
	計	647,669	59.4	591,402	54.9
信託不動産	東京23区	318,834	29.2	364,662	33.9
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	15,150	1.4	15,028	1.4
	地方都市	70,844	6.5	70,602	6.6
	計	404,829	37.1	450,292	41.8
預金・その他資産		38,088	3.5	34,919	3.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		1,090,587	100.0	1,076,614	100.0
		(1,052,499)	(96.5)	(1,041,695)	(96.8)

(注) 1. 保有総額は、前期(2025年3月期)は2025年3月31日現在、当期(2025年9月期)は2025年9月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

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

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要(一覧表)

下記の表は、2025年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)(注)5.	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	8 (注)5.	25,678 (注)5.	100.0% (注)5.	87,400	68,027	81,555,500	7.0%	78.6%
		JRE神田小川町ビル	9	6,269	100.0%	9,550	8,543	9,520,000	0.8%	
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	5,370	4,323	4,810,000	0.4%	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	15	7,659	97.0%	29,300	20,154	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	1.9%	
		大手町パークビルディング	21	2,372	100.0%	11,500	9,883	10,175,000	0.9%	
		二番町ガーデン	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,000	11,729	14,700,000	1.3%	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	11	11,904	100.0%	57,100	28,349	44,700,000	3.9%	
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,600	5,130	7,000,000	0.6%	
		CIRCLES平河町	11	979	100.0%	1,900	1,750	1,780,000	0.2%	
		山王グランドビル	48	19,905	75.1%	23,200	21,281	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.8%	
		有楽町電気ビルディング	13	4,697	100.0%	9,720	7,686	7,200,000	0.6%	
		フロントプレイス日本橋	2	8,468	100.0%	22,200 (注)6.	16,990	17,560,000	1.5%	
		JRE茅場町二丁目ビル	10	4,419	100.0%	5,090	4,022	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	8,900	4,288	5,250,000	0.5%	
		JRE銀座一丁目イーストビル	8	4,513	100.0%	8,720	5,761	6,459,000	0.6%	
		銀座三和ビル	10	4,266	100.0%	27,200	17,336	16,830,000	1.5%	
		JRE銀座三丁目ビル	9	4,255	100.0%	6,610	6,964	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422	0.7%	
		赤坂パークビル	38 (注)5.	37,447 (注)5.	100.0% (注)5.	66,600	46,951	60,800,000 △10,153,600 (注)8. 合計50,646,400	4.4%	
		the ARGYLE aoyama	10	7,478	97.4%	26,000	23,691	23,900,000	2.1%	
		3rd MINAMI AOYAMA	14	7,781	100.0%	22,200	21,256	21,000,000	1.8%	
		JRE青山クリスタルビル	9	4,898	100.0%	10,900	6,883	7,680,000	0.7%	
		クローバー芝公園	7	2,550	87.3%	4,950 (注)6.	4,320	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	50	44,213	99.8%	122,000	98,034	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000	9.2%	
		JRE芝二丁目大門ビル	28	9,503	100.0%	9,140	5,683	4,859,000	0.4%	
		JREコスモ金杉橋ビル	8	4,062	95.5%	3,820	2,394	2,808,000	0.2%	
		シーバンスS棟	16	7,979	100.0%	9,460	7,880	5,400,000 2,290,000 合計7,690,000	0.7%	
田町フロントビル	10	3,792	100.0%	8,060 (注)6.	5,801	6,210,000	0.5%			

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.	
首都圏	東京23区	新宿イーストサイドスクエア	42	45,618	85.9%	88,200(注)6.	65,877	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 合計72,180,000	6.2%	
		新宿フロントタワー	43	21,416	99.7%	36,600(注)6.	33,256	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.0%	
		コモレ四谷	18	10,997	99.9%	29,800	29,404	29,050,000	2.5%	
		JRE西新宿テラス	12	6,036	100.0%	9,990	7,631	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティビル(注)10.	106	34,948	99.7%	35,600	27,784	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.7%	
		フロントブレイス南新宿	2	4,095	100.0%	9,720(注)6.	9,042	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	23	9,786	100.0%	27,500	21,636	6,670,000 △1,170,000(注)11. 17,300,000 合計22,800,000	2.0%	
		JRE代々木一丁目ビル	7	7,745	100.0%	14,100	6,909	8,700,000	0.8%	
		JRE神宮前テラス	5	3,147	100.0%	8,060	4,686	4,885,000	0.4%	
		JRE神宮前メディアスクエアビル	6	5,558	100.0%	10,500	10,585	12,200,000(注)12.	1.1%	
		渋谷クロスタワー(底地)	(注)13.	(注)13.	(注)13.	50,700	27,186	34,600,000 △8,076,000(注)14. 合計26,524,000	2.3%	
		恵比寿ネオナート	4	8,659	100.0%	20,600	13,392	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.3%	
		TIXTOWER UENO	16	15,016	100.0%	26,700	16,780	22,000,000	1.9%	
		豊洲フォレシア	32	20,778	100.0%	28,000	27,453	8,100,000 19,756,000 合計27,856,000	2.4%	
		豊洲フロント	22	17,407	93.0%	25,900	24,742	25,500,000	2.2%	
		JRE東五反田一丁目ビル	4	5,205	100.0%	7,070	4,236	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー(注)15.	1	16,856	100.0%	16,500(注)9.	7,970	12,300,000	1.1%	
		JRE大森駅東口ビル	25	7,706	100.0%	6,110	4,824	5,123,000	0.4%	
		ハーモニータワー	23	14,340	98.2%	15,500	9,189	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%	
		JRE池袋二丁目ビル	8	2,186	100.0%	1,990	1,523	1,728,000	0.1%	
JRE南池袋ビル	11	5,932	100.0%	6,220	3,771	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	52	10,629	99.4%	5,490	4,838	3,300,000 2,379,112 255,000 合計5,934,112	0.5%	5.8%	
	JREさいたま浦和ビル	20	4,510	100.0%	3,780	2,461	1,232,000 1,342,000 合計2,574,000	0.2%		
	MMパークビル	33	38,327	96.2%	41,200	29,172	37,400,000	3.2%		
	クイーンズタワーA	55	26,696	99.1%	27,700(注)6.	15,028	17,200,000	1.5%		
	武蔵小杉STMビル	29	5,378	100.0%	4,690	3,545	4,000,000	0.3%		

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	8・3スクエア北ビル	不動産	11	12,265	97.1%	12,700	5,449	7,100,000	0.6%	15.6%
	定禅寺パークビル	不動産	20	2,518	98.0%	1,120	906	1,000,000	0.1%	
	JRE東二番丁スクエア	不動産	22	20,526	100.0%	16,900 (注) 9.	7,854	9,950,000	0.9%	
	JRE仙台本町ホンマビル	不動産信託 受益権	28	6,234	98.8%	3,030	2,890	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	AER	不動産	60	23,612	94.6%	19,700	17,415	18,640,000	1.6%	
	大同生命新潟ビル	不動産	9	3,928	87.7%	1,800	1,594	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	73	20,951	98.3%	7,820	4,606	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	JRE金沢上堤町ビル	不動産	23	7,213	91.4%	3,010	2,141	2,780,000	0.2%	
	錦パークビル (注) 16.	不動産	65 (注) 5.	10,338 (注) 5.	98.7% (注) 5.	6,240	4,697	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	JRE名古屋広小路 プレイス	不動産信託 受益権	36	13,200	95.4%	14,700 (注) 6.	7,880	8,567,000	0.7%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	43	21,372	93.6%	13,500	13,802	14,533,000	1.3%	
	JRE四条鳥丸 センタービル	不動産	15	6,634	100.0%	8,400 (注) 6.	3,327	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪 (北館) (注) 17.	不動産信託 受益権	5	8,481	99.6%	10,900 (注) 9.	9,535	9,750,000	0.8%	
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (注) 17.	不動産信託 受益権	2	5,185	97.7%	12,400 (注) 9.	11,084	11,250,000	1.0%	
	JRE梅田 スクエアビル(注) 18.	不動産信託 受益権	37	10,375	97.5%	18,100	15,252	15,523,520	1.3%	
	JRE堺筋本町ビル	不動産	26	11,520	100.0%	4,900	3,418	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	JRE堺筋本町 スクエア	不動産	8	11,913	100.0%	17,300 (注) 9.	17,374	17,215,000	1.5%	
	JRE御堂筋 ダイワビル	不動産信託 受益権	37	20,450	100.0%	16,800	12,990	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	1.2%	
	JRE尼崎 フロントビル	不動産信託 受益権	38	15,498	98.1%	10,800	7,723	9,300,000	0.8%	
	リットシティビル	不動産	32	8,814	100.0%	5,620	2,486	4,650,000 △555,131 (注) 19. 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	13	9,877	100.0%	3,440	3,371	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.2%	
	JRE天神三丁目ビル	不動産	19	3,995	92.2%	2,440	1,310	1,550,000	0.1%	
	JRE天神 クリスタルビル	不動産	29	5,964	95.9%	3,600	3,281	5,000,000	0.4%	
日之出天神 ビルディング	不動産信託 受益権	4	5,944	100.0%	5,290	3,244	3,657,000	0.3%		
		合計	1,632	872,677	97.4%	1,401,220	1,041,695	1,157,640,554	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。また、グランフロント大阪(北館)の一部及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)については、パススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪(北館)の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。

(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96.8%、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8,979㎡、入居率90.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率80.2%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JRE銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物体験費用及び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. 2025年4月1日付けで不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、当該信託受益権の準共有持分16.70%を譲渡したことから、2011年11月15日付けにて当該不動産を取得した際の取得価格に16.70%を乗じた金額を差し引いております。
- (注) 9. 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) 10. 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) 11. 2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格(1,170百万円)を差し引いております。
- (注) 12. 2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部(清算原価615百万円)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. 当投資法人は、2021年10月1日付けグランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の取得に付随して、株式会社KMO(施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業)の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル(施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業)に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMO(地域活性化等に係る事業)に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付け評価額につきましては、株式会社KMOの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は490千円となっております。また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。
- (注) 18. 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) 19. 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) 20. 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（2025年4月1日～2025年9月30日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

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

(単位：百万円)

物件名称	損益状況(2025年4月1日～2025年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	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	1,762	676	145	103	103	1	76	245	0	1,086	1,332	75	1,256
JRE神田小川町ビル	245	100	17	18	24	0	8	32	-	145	177	4	172
神田橋パーク ビルディング	131	46	1	-	21	0	4	19	-	85	104	-	104
大手町フィナンシャル シティノースタワー	472	278	47	57	69	0	0	101	0	194	296	-	296
大手町パーク ビルディング	181	90	8	15	34	0	0	31	0	91	122	1	121
二番町ガーデン	528	235	62	35	61	0	11	63	-	293	356	0	355
三菱UFJ信託 銀行本店ビル	995	402	61	62	173	0	5	95	3	593	688	-	688
ビュレックス麹町	162	54	-	-	16	0	2	35	-	107	143	25	117
CIRCLES平河町	37	20	3	1	3	0	-	11	-	17	28	-	28
山王ランドビル	937	649	125	55	132	0	282	53	-	287	341	327	14
有楽町電気 ビルディング	289	125	27	23	53	0	0	19	0	163	183	13	169
フロントプレイス 日本橋	422	166	27	24	45	0	16	50	0	255	306	0	306
JRE茅場町 二丁目ビル	152	55	10	12	14	0	1	16	-	96	113	0	112
ビュレックス京橋	161	47	-	-	13	0	3	29	-	114	143	1	141
JRE銀座一丁目 イーストビル	195	78	16	10	12	0	8	30	-	117	148	9	138
銀座三和ビル	741	224	26	18	115	0	15	44	3	517	562	28	534
JRE銀座三丁目ビル	175	100	14	13	20	0	14	38	-	75	113	22	91
赤坂パークビル (注)2.	1,817	1,103	237	225	249	2	60	327	2	714	1,041	394	646
the ARGYLE aoyama	498	225	36	39	59	0	1	86	0	272	359	-	359
3rd MINAMI AOYAMA	521	315	29	23	66	0	0	83	111	206	290	-	290
JRE青山 クリスタルビル	241	121	14	14	39	0	29	23	0	119	143	7	135
クローバー芝公園	117	45	11	8	8	0	6	11	-	71	83	8	74
汐留ビルディング	2,208	923	195	194	222	1	48	255	6	1,285	1,541	198	1,342
JRE芝二丁目 大門ビル	329	178	37	25	47	0	3	65	0	150	216	2	213
JREコスモ 金杉橋ビル	123	52	11	8	15	0	1	15	-	70	86	-	86
シーバンスS棟	329	181	50	45	30	0	5	48	0	148	196	0	196
田町フロントビル	175	67	12	10	14	0	1	27	0	107	135	-	135
新宿イーストサイド スクエア	2,066	791	145	140	149	1	26	325	2	1,275	1,601	89	1,511
新宿フロントタワー	896	437	87	64	99	1	6	176	1	458	635	7	628
コモレ四谷	474	264	91	13	-	0	7	147	3	209	357	0	356
JRE西新宿テラス	257	115	21	17	23	0	10	43	-	141	184	75	108

物件名称	損益状況(2025年4月1日～2025年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	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)3.	1,572	1,275	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	297	(注)3.	268	(注)3.
フロントプレイス 南新宿	199	91	15	12	32	0	1	29	0	108	138	1	136
リンクスクエア新宿	578	281	48	35	58	0	4	132	0	297	430	1	428
JRE代々木 一丁目ビル	336	172	27	22	30	0	40	52	-	164	216	465	△249
JRE神宮前テラス	187	64	10	11	26	0	2	13	-	123	137	2	134
JRE神宮前メディア スクエアビル	333	216	31	34	80	0	14	55	-	116	172	130	41
渋谷クロスタワー (底地)	600	120	-	-	120	-	-	-	-	480	480	-	480
恵比寿ネオナート	488	258	55	29	43	2	19	107	-	229	337	203	134
TIXTOWER UENO	714	339	64	56	41	1	25	149	-	375	525	22	503
豊洲フォレシア	852	462	125	70	67	1	9	186	1	390	576	12	564
豊洲フロント	688	367	72	57	47	0	19	168	0	320	489	3	485
JRE東五反田 一丁目ビル	203	94	15	23	17	0	6	31	0	109	140	1	139
大崎フロントタワー	731	521	72	50	25	0	77	193	100	210	403	373	30
JRE大森駅東口ビル	250	135	30	21	28	0	3	51	-	115	166	-	166
ハーモニータワー	508	236	111	-	61	0	12	50	-	272	322	-	322
JRE池袋二丁目 ビル	73	31	7	6	6	0	0	9	0	42	51	-	51
JRE南池袋ビル	190	82	18	15	18	0	3	25	-	108	134	-	134
八王子ファースト スクエア	257	128	50	6	27	0	2	41	0	128	169	5	164
JREさいたま 浦和ビル	137	61	13	10	10	0	4	21	-	76	98	64	33
MMパークビル	1,255	681	138	196	91	1	72	180	1	574	754	65	688
クイーンズタワーA	1,036	735	202	108	128	2	11	275	6	301	577	148	428
武蔵小杉STMビル	171	76	21	3	15	0	6	29	0	95	124	0	123
8・3スクエア北ビル	404	166	33	53	26	0	13	40	-	238	278	134	143
定禅寺パークビル	68	39	9	8	8	0	0	13	-	29	42	0	41
JRE東二番丁 スクエア	655	264	72	66	49	0	8	66	-	391	457	63	394
JRE仙台北本町 ホンマビル	147	87	17	16	19	0	12	21	-	60	81	134	△53
AER	727	400	100	69	75	0	25	129	0	326	456	276	179
大同生命新潟ビル	75	67	12	7	6	0	11	29	-	8	37	47	△10
金沢パークビル	547	428	100	53	71	0	101	100	-	118	219	55	163
JRE金沢上堤町ビル	135	96	18	17	10	0	9	40	-	39	79	7	72
錦パークビル	319	195	52	26	28	0	17	62	6	123	186	0	186
JRE名古屋 広小路プレイス	421	200	41	48	44	0	2	63	0	221	284	-	284

物件名称	損益状況(2025年4月1日～2025年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	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					
名古屋広小路 ビルヂング	555	513	99	55	83	0	124	149	0	42	191	180	10
JRE四条烏丸 センタービル	256	109	33	17	12	0	6	38	0	146	185	1	183
グランフロント大阪 (北館)(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	127	185	29	156
グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	(注)4.	118	171	16	155
JRE梅田 スクエアビル	502	263	56	39	64	0	11	90	0	239	329	0	329
JRE堺筋本町ビル	269	150	48	32	40	0	3	24	-	118	143	19	123
JRE堺筋本町 スクエア	387	223	26	33	26	0	2	134	-	164	298	1	297
JRE御堂筋 ダイワビル	588	339	64	55	94	0	41	83	0	248	332	39	292
JRE尼崎 フロントビル	430	213	69	36	27	0	5	74	0	216	291	3	287
リットシティビル	282	185	35	26	17	1	71	33	-	97	131	358	△227
NHK広島放送 センタービル	278	236	52	31	24	0	13	81	31	41	123	89	34
JRE天神三丁目ビル	99	66	14	7	8	0	22	13	0	33	46	30	16
JRE天神 クリスタルビル	157	143	24	17	22	0	11	67	0	13	81	86	△5
日之出天神 ビルディング	203	84	21	22	20	0	1	19	0	119	138	-	138
合計	37,197	19,497	4,181	3,127	3,956	44	1,661	6,196	329	17,699	23,895	4,646	19,248

- (注) 1. 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) 2. 赤坂パークビルは、2025年4月1日付けにて準共有持分16.70%を譲渡しております。
- (注) 3. 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) 4. グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の賃貸事業収益及び賃貸事業費用(内訳を含む)については、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。

(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
リットシティビル (岡山県岡山市)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2026年3月	400	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	昇降機設備工事	自 2025年12月 至 2028年3月	379	—	—
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	電気設備工事	自 2024年7月 至 2026年8月	357	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	電気設備工事	自 2024年6月 至 2026年3月	295	—	—
JRE神宮前メディアスクエア ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2025年6月 至 2026年9月	287	—	—
クイーンズタワーA (神奈川県横浜市)	昇降機設備工事	自 2025年9月 至 2026年8月	275	—	—
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	電気設備工事	自 2024年7月 至 2026年3月	174	—	—
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年10月	161	—	—
8・3スクエア北ビル (北海道札幌市)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2026年6月	124	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 2025年12月 至 2026年5月	115	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 2025年8月 至 2026年1月	113	—	—
リットシティビル (岡山県岡山市)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2026年3月	92	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	電気設備工事	自 2024年4月 至 2025年11月	54	—	—
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 2024年6月 至 2026年3月	47	—	—
大同生命新潟ビル (新潟県新潟市)	昇降機設備工事	自 2025年6月 至 2026年3月	27	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	電気設備工事	自 2025年8月 至 2026年3月	18	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年12月	11	—	—

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4,646百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,661百万円と合わせ、合計6,308百万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、大崎フロントタワー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)
大崎フロントタワー (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	373
リットシティビル (岡山県岡山市)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年8月	358
JRE代々木一丁目ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2024年10月 至 2025年4月	241
JRE代々木一丁目ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	223
恵比寿ネオナート (東京都渋谷区)	昇降機設備工事	自 2025年4月 至 2025年9月	190
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 2025年6月 至 2025年9月	77
JRE天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	昇降機設備工事	自 2025年4月 至 2025年6月	59
JREさいたま浦和ビル (埼玉県さいたま市)	昇降機設備工事	自 2025年4月 至 2025年5月	55
JRE仙台北町ホンマビル (宮城県仙台市)	電気設備工事	自 2025年7月 至 2025年9月	51
大同生命新潟ビル (新潟県新潟市)	昇降機設備工事	自 2025年5月 至 2025年7月	44
JRE仙台北町ホンマビル (宮城県仙台市)	電気設備工事	自 2025年7月 至 2025年9月	40
JRE天神三丁目ビル (福岡県福岡市)	昇降機設備工事	自 2025年4月 至 2025年9月	20
その他の不動産等			2,908
合計			4,646