ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙イラストのビル

新宿フロントタワー（東京都新宿区）

2011年、西新宿に誕生した最新鋭のハイスペックビル。
拡大する新宿副都心の最前線に位置し、職・商・住といった様々な都市機能を集約することで、都市再生と地域のにぎわい創出に貢献しています。
本建物には高度なヒートアイランド対策が取られており、緑あふれる広場の配置や、太陽光発電、壁面緑化等の環境に対する取り組みも行っています。
オフィスビルとしての機能もさることながら、低層階には食品スーパーや飲食店舗、更にはワンフロアを全て使用した大規模なクリニックモールを配置しており、就業者だけでなく近隣住民の方々の利便性も向上しています。

Ⅰ. 投資法人の概要
Ⅱ. 資産運用報告
Ⅲ. 貸借対照表
Ⅳ. 損益計算書
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書
Ⅵ. 注記表
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書謄本
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書
［参考情報］
インフォメーション

第34期 資産運用報告

（ 自 2018年4月1日　至 2018年9月30日 ）

ジャパンリアルエステイト投資法人
https://www.j-re.co.jp
東京都千代田区大手町一丁目1番1号

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
お蔭をもちまして、当投資法人は、この度2018年9月期（第34期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。
さて、ここに当投資法人2018年9月期（第34期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益330億66百万円、経常利益133億48百万円となり、当期純利益132億73百万円を計上いたしました。
この結果、当期の分配金につきましては、投資口1口当たり9,495円とさせていただくことになりました。
今後とも、運用を委託しております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ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員　中島 洋

上場以来安定したトラックレコード

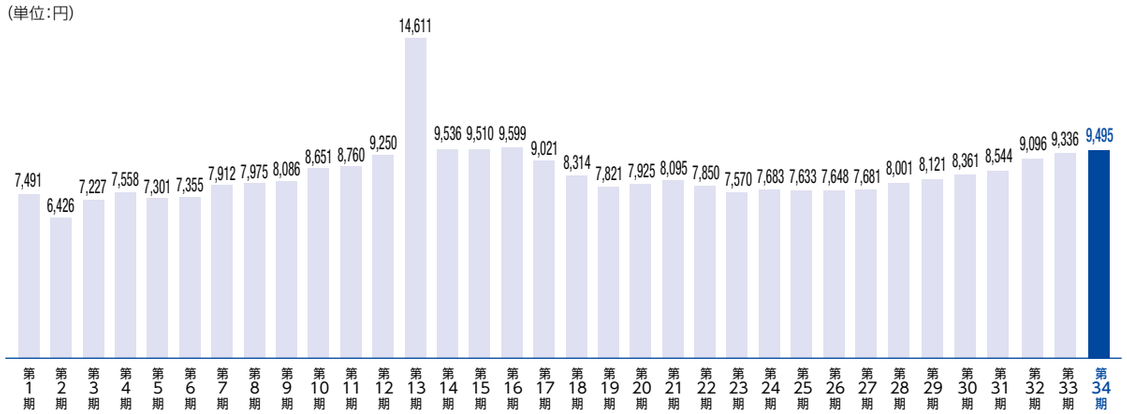
■日本で最初に上場したJ－REITとして34期の安定的な決算実績を有しています

確定分配金
2018年9月期（第34期）
投資口1口当たり **9,495円**

予想分配金
2019年3月期（第35期）
投資口1口当たり **9,550円**
(注) 2018年11月15日付け2018年9月期（第34期）決算発表時に公表の予想数値を記載しております。

■ 1口当たり分配金の推移

(単位：円)



(注) 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、分割前の分配金についても1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

業態・系列を超えたスポンサー（資産運用会社の株主）2社のバックアップ

資産運用は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に委託し、同社の株主である三菱地所株式会社、三井物産株式会社という不動産、金融、リスクマネジメントの業態及び企業系列を超えたプロフェッショナルが持つ幅広いノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。

出資比率 90%　三菱地所株式会社
出資比率 10%　三井物産株式会社
→ JRE ASSET MANAGEMENT ←
＜資産運用会社＞
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

- 物件供給・物件紹介にかかるサポート
- 運営管理にかかるサポート
- 人的サポート

オフィス特化型の大型投資法人

2018年9月30日現在保有物件

保有物件数 71 物件

取得価額合計 1兆146億円(注)

(注) 取得価額合計は、以下を前提として算出しております。
- 2009年10月30日付けにて譲渡した神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。
- （仮称）新宿南口プロジェクト（底地）は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、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額を差し引いております。
- 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。
- リットシティビルは、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。

健全な財務体質

■有利子負債比率は30～40％を目安として保守的な運用を目指しています
■J－REITセクターで最高水準の格付けを取得しています

信用格付業者	格付内容	備考
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（R&I）	発行体格付け ： AA	格付けの方向性 ： 安定的

（2018年9月30日現在）

ジャパンリアルエステイト投資法人　上場以降の成長の軌跡

当投資法人は、2001年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持・向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、34期目となる当期（2018年9月期）には1兆146億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

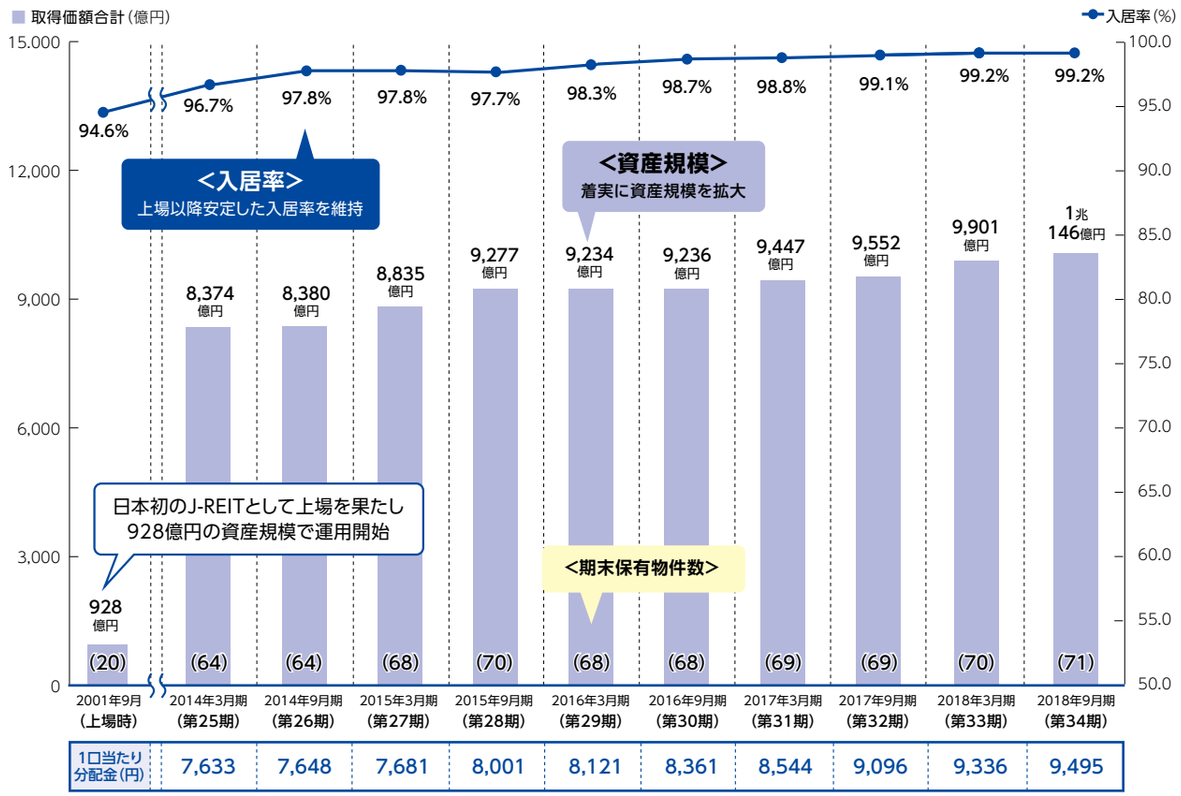
一方、内部成長においては、安定的な入居率の維持や建物管理コストの削減等による継続的な努力を行っております。

ジャパンリアルエステイト投資法人の成長戦略

1口当たり分配金の維持・向上を目指す

- **外部成長**（物件の取得又は譲渡）
- **健全な財務体質**
- **内部成長**（既に保有する物件の利益の最大化）

当投資法人では、循環的に変化するマーケットの中でタイミングを逸しない安定的な運用を目指すため、外部成長と内部成長を成長戦略の両輪とした運用に注力し、引き続き1口当たり分配金の維持・向上に努めてまいります。

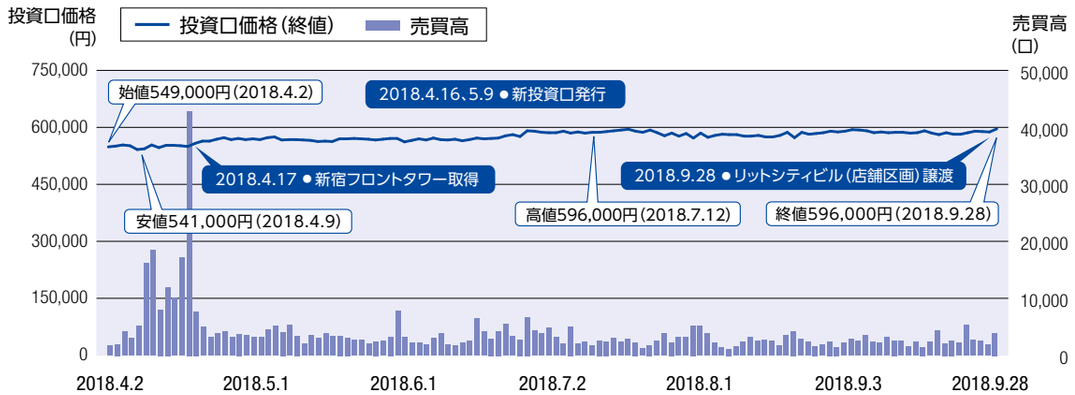


2018年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	2014年3月期 第25期	2014年9月期 第26期	2015年3月期 第27期	2015年9月期 第28期	2016年3月期 第29期	2016年9月期 第30期	2017年3月期 第31期	2017年9月期 第32期	2018年3月期 第33期	2018年9月期 第34期
営業収益	百万円	26,582	27,760	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	**33,066**
経常利益	百万円	9,083	9,582	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	**13,348**
当期純利益	百万円	9,070	9,572	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	**13,273**
分配金総額	百万円	9,070	9,571	9,613	10,475	10,632	10,947	11,186	11,909	12,223	**13,152**
1口当たり分配金	円	7,633	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361	8,544	9,096	9,336	**9,495**
総資産額	百万円	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,561	**956,645**
純資産額	百万円	405,355	436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	**510,978**
自己資本比率	%	49.6	53.6	51.2	52.1	52.7	53.1	52.3	51.9	50.3	**53.4**

2018年9月期（2018年4月1日～2018年9月30日）の運用経過



■営業収益

33,066 百万円

（前期比　1,111百万円増収）
（3.5%増収）

■当期純利益

13,273 百万円

（前期比　982百万円増加）
（8.0%増加）

■総資産額

956,645 百万円

（前期比　21,084百万円増加）
（2.3%増加）

■純資産額

510,978 百万円

（前期比　40,274百万円増加）
（8.6%増加）

■1口当たり純資産額

368,881 円

（前期比　9,376円増加）
（2.6%増加）

新規物件の取得

I-27 新宿フロントタワー

所在地(住居表示)	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号
敷地面積	9,628.17m²
建物延床面積	92,092.30m²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付35階建
建築時期	2011年8月
取得価格	25,025百万円
取得日	2018年4月
売主	三菱地所株式会社

新投資口の発行

1. 一般募集による新投資口発行

発行口数	69,000口
発行価格(募集価格)	1口当たり533,120円
払込金額(発行価額)の総額	35,659,200,000円
発行価格決定日	2018年4月9日
払込期日	2018年4月16日

2. 第三者割当による新投資口発行

発行口数	6,900口
払込金額(発行価額)	1口当たり516,800円
払込金額(発行価額)の総額	3,565,920,000円
払込期日	2018年5月9日
割当先	SMBC日興証券株式会社

なお、一般募集による新投資口の発行により調達した資金は、新宿フロントタワーの取得資金及び短期借入金の返済に充当しております。また、第三者割当による新投資口の発行により調達した資金については、短期借入金の返済に充当しております。

保有物件の一部譲渡

Ⅲ-18 リットシティビル

本物件全体

所在地(住居表示)	岡山県岡山市北区駅元町15番1号
敷地面積	7,596.44m²
建物延床面積	52,653.19m²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
建築時期	2005年6月
取得価格	4,650百万円
取得日	2006年2月

譲渡資産(店舗区画)

譲渡資産	土地:所有権(共有持分) 建物:区分所有権(店舗区画)(建物所有割合:3.15%)
譲渡価格	650百万円
譲渡時鑑定評価額	514百万円

当投資法人は、本物件の店舗区画の譲渡を実施しましたが、オフィス区画は引き続き保有しています。

当期(2018年9月期)決算日以降の運用状況

投資法人債(グリーンボンド)の発行

当投資法人は、2018年11月1日付けで第12回無担保投資法人債(別称:ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド)を発行しております。
本投資法人債をグリーンボンドとして発行することにより、環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上等の実現を目指してまいります。

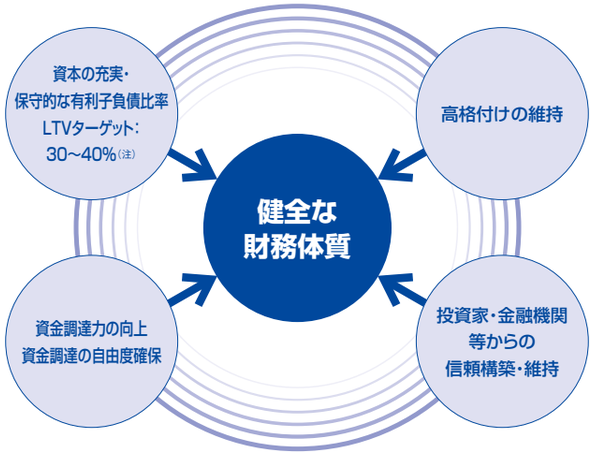
第12回無担保投資法人債の発行

投資法人債の名称	第12回無担保投資法人債 (別称:ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド)
発行総額	100億円
発行日	2018年11月1日
最終償還期限	2023年11月1日
利率	年0.23%
手取金使途	芝二丁目大門ビルディングの改修工事資金 赤坂パークビルの取得に係る借入金の返済資金 四条烏丸センタービルの取得に係る借入金の期限前返済資金

強固な財務基盤構築への取り組み

財務戦略

健全な財務体質を保持することにより、中長期の安定運用を目指します。



(注) 有利子負債比率(LTV) (%) = 有利子負債 / 総資産×100

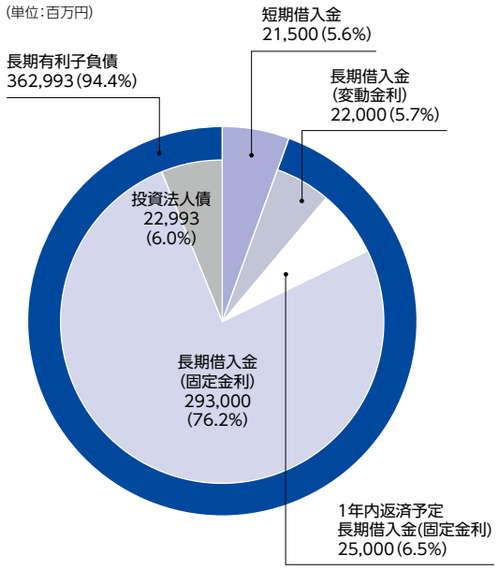
保守的な有利子負債比率

■有利子負債比率(LTV)にかかる基本方針

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。

■2018年9月30日現在の有利子負債の状況

有利子負債合計	384,493百万円
総資産額	956,645百万円
LTV	40.2 %
長期有利子負債比率(注1)	94.4 %
長期固定有利子負債比率(注2)	88.7 %
有利子負債平均利率	0.56 %

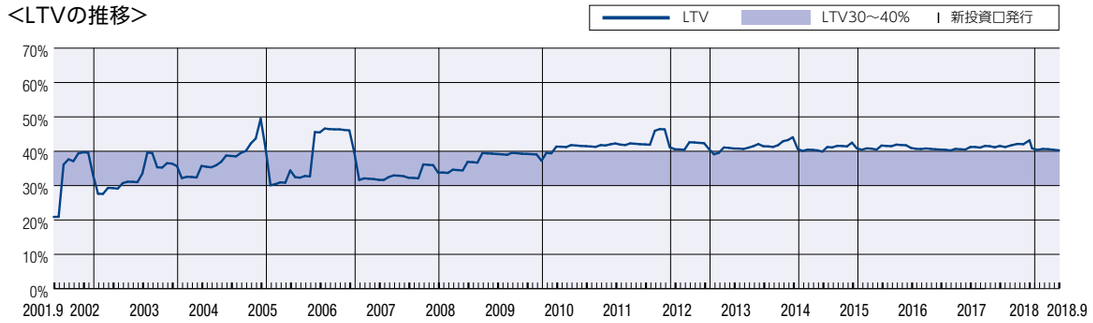


(注1) 長期有利子負債比率(%) = (長期有利子負債 / 有利子負債合計)×100
(注2) 長期固定有利子負債比率(%) = (長期借入金(固定金利)+投資法人債(1年内返済予定長期借入金を含みます。)) / 有利子負債合計×100

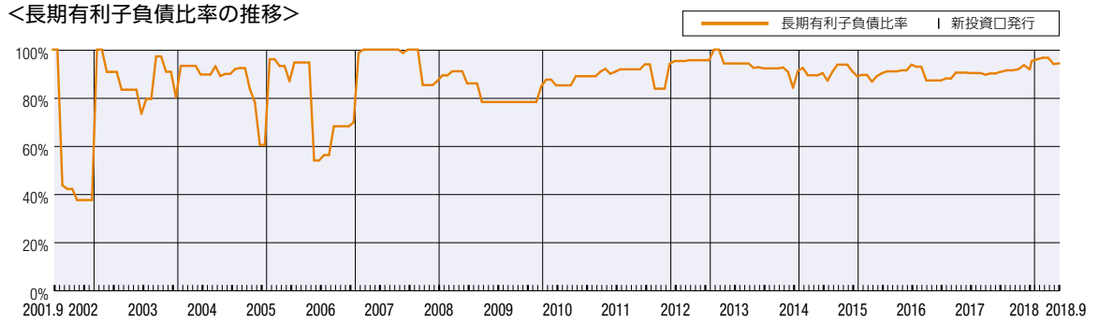
有利子負債比率(LTV)・長期有利子負債比率の推移

上場以降の有利子負債比率(LTV)及び長期有利子負債比率の推移は以下のとおりです。

<LTVの推移>



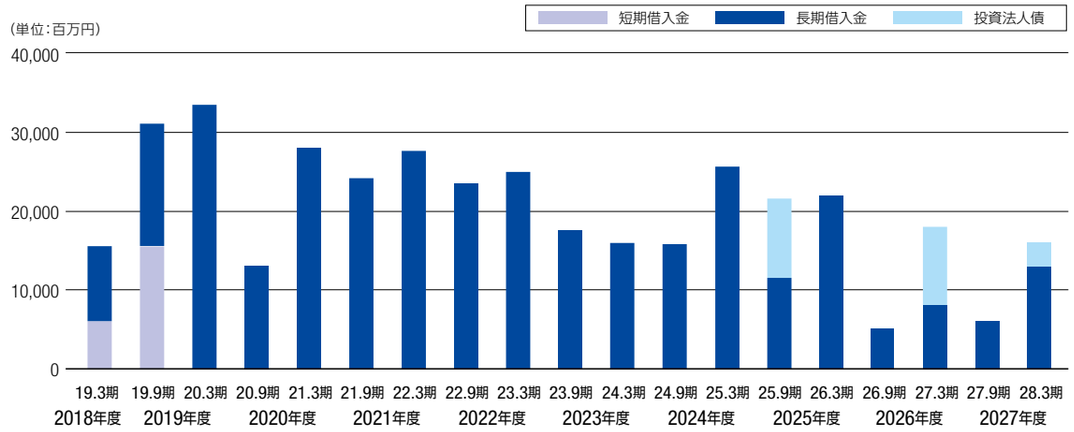
<長期有利子負債比率の推移>



(注) 各決算期末を除く各月末における有利子負債比率及び長期有利子負債比率は、正規の決算手続きとは異なる月次決算の数値であり、上記グラフはそれらを図表化したものです。

返済期日の分散化

借入期間・返済期日の分散を図ることにより、金融情勢等に大きく影響されない強固な財務基盤の構築に努めております。借入金及び投資法人債にかかる今後の返済及び償還スケジュールは以下のとおりです。(2018年9月30日現在)



ESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み

ESG基本方針・マネジメント体制

当投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

こうした考え方を実践するため、当投資法人の資産運用会社である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では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定しています。

また、その方針を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、サステナビリティ最高責任者である運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しています。

GRESB調査で「5 Star」を獲得

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価です。当投資法人は2018年のリアルエステイト調査において、「Green Star」の評価を取得しました。また、総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」では最上位となる「5 Star」の評価を、情報開示レベルの評価である「GRESB開示評価」においても、最上位となる「A」評価を受けています。

ESG推進室の設置と情報開示の充実

資産運用会社は、2018年4月にESGの“専門”室を立ち上げ、情報開示の充実、国際イニシアチブへの署名・参加、ESG関連の外部認証・評価の継続的な取得を進めています。当投資法人はホームページにESGの専門ページを立ち上げ、情報の開示に努めています。

(URL) https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html

国際イニシアチブへの署名・参加

資産運用会社では、運用資産の持続的な価値向上のためにはESGに配慮した運用が不可欠と考え、国際イニシアチブへ署名・参加しています。また、サステナビリティ向上のための取り組みとして、PRI日本ネットワークの不動産ワーキンググループ、UNEP FIの不動産ワーキンググループ、GRESBのベンチマークコミッティ等、国際的なイニシアチブ・評価機関の議論にも参加しています。

環境認証取得物件数・取得率の拡大

当投資法人は、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。2018年9月期には7棟の物件でDBJ Green Building認証を追加取得しております。その結果、当投資法人の環境認証取得物件の取得率は57.6%に上昇しました。

環境認証取得物件数・取得率

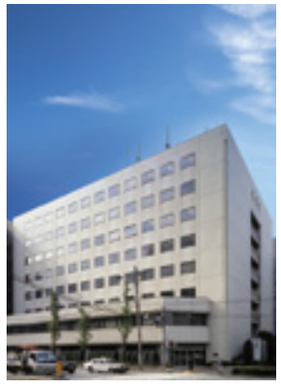
	2017年3月末	2018年3月末	2018年9月末
取得物件数※1	6物件	27物件	34物件
取得率※2	24.8%	53.6%	57.6%

※1　DBJグリーンビル認証及びBELS認証を含む。延べ取得物件数。
※2　取得価格ベース。同一物件に対するDBJグリーンビル認証及びBELS認証の重複を除く。

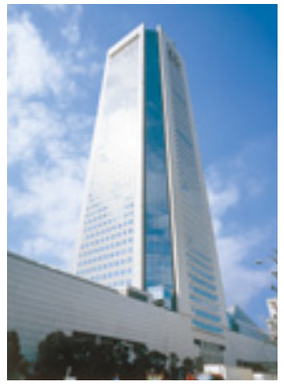
DBJ Green Building認証

建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度です。

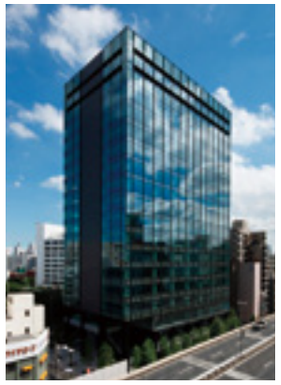
DBJ Green Building認証 追加取得7物件



芝二丁目大門ビルディング
（東京都港区）

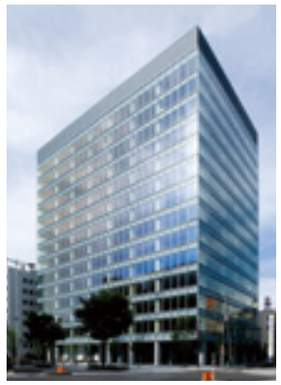


東京オペラシティビル
（東京都新宿区）



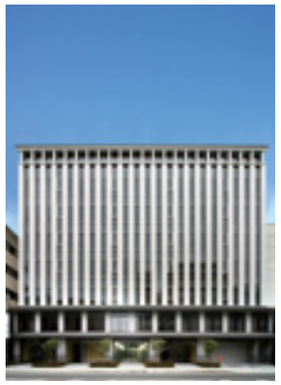
TIXTOWER UENO
（東京都台東区）

クイーンズタワーA
（神奈川県横浜市）



東二番丁スクエア
（宮城県仙台市）

名古屋広小路プレイス
（愛知県名古屋市）



四条烏丸センタービル
（京都府京都市）

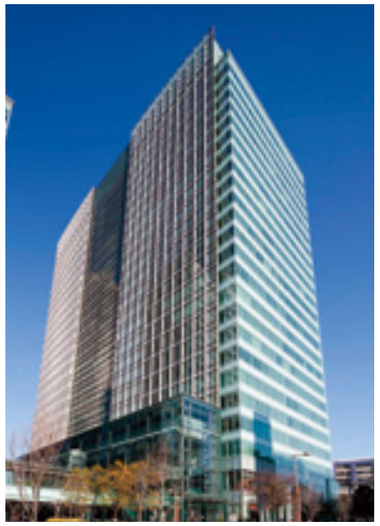
ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

I-1 北の丸スクエア
所在地　東京都千代田区九段北一丁目13番12号

I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル
所在地　東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

I-17 晴海フロント
所在地　東京都中央区晴海二丁目1番40号

I-19 赤坂パークビル
所在地　東京都港区赤坂五丁目2番20号



I-22 汐留ビルディング
所在地　東京都港区海岸一丁目2番20号

I-26 新宿イーストサイドスクエア
所在地　東京都新宿区新宿六丁目27番30号

I-29 東京オペラシティビル
所在地　東京都新宿区西新宿三丁目20番2号

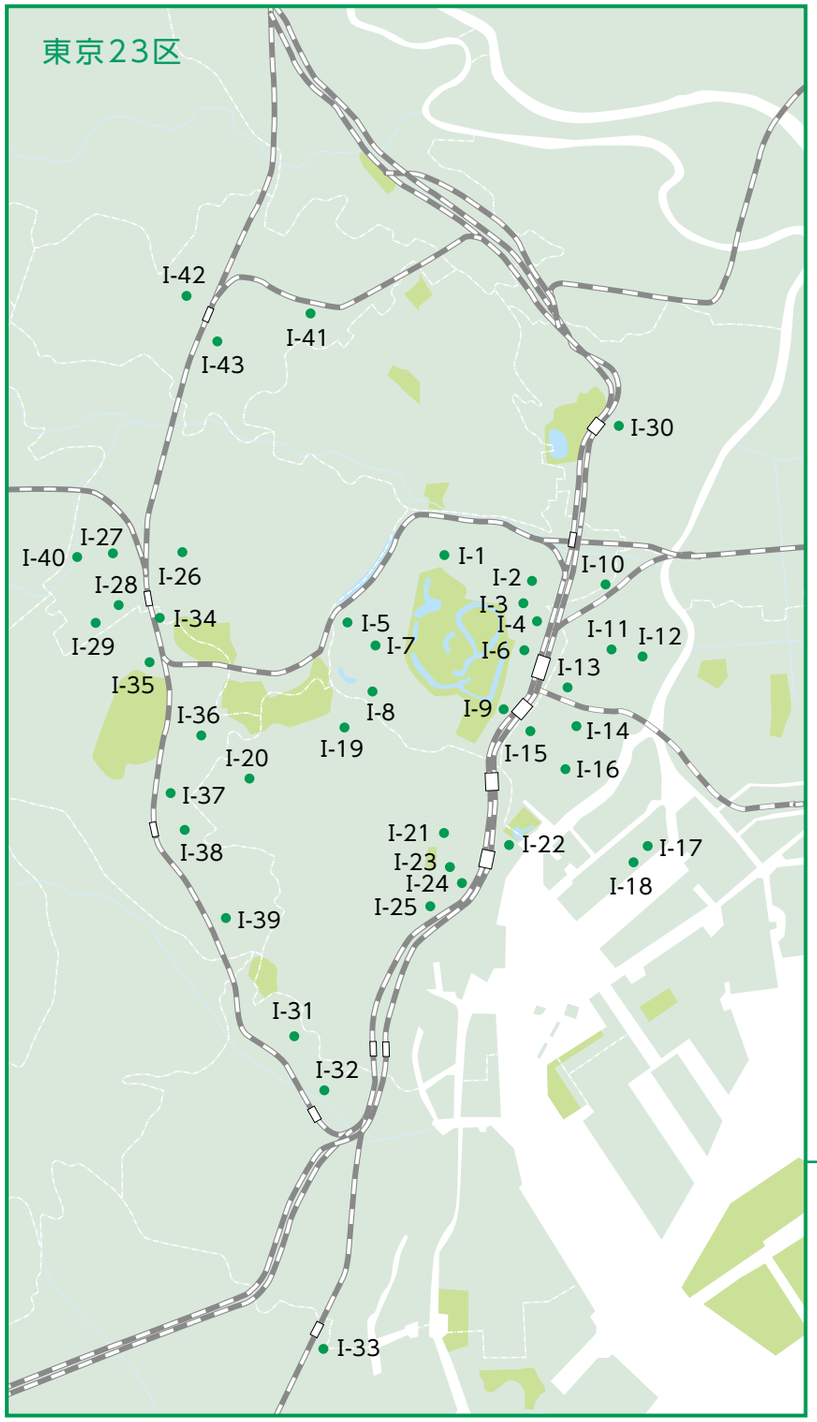
II-3 MMパークビル
所在地　神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号

(注)1　取得価額(累計)上位8物件を掲載しております。
(注)2　写真を掲載している物件の中には、当投資法人が区分所有者の一者として又は共有者の一者として保有する物件を含みます。以下、同様とします。

ポートフォリオの分布

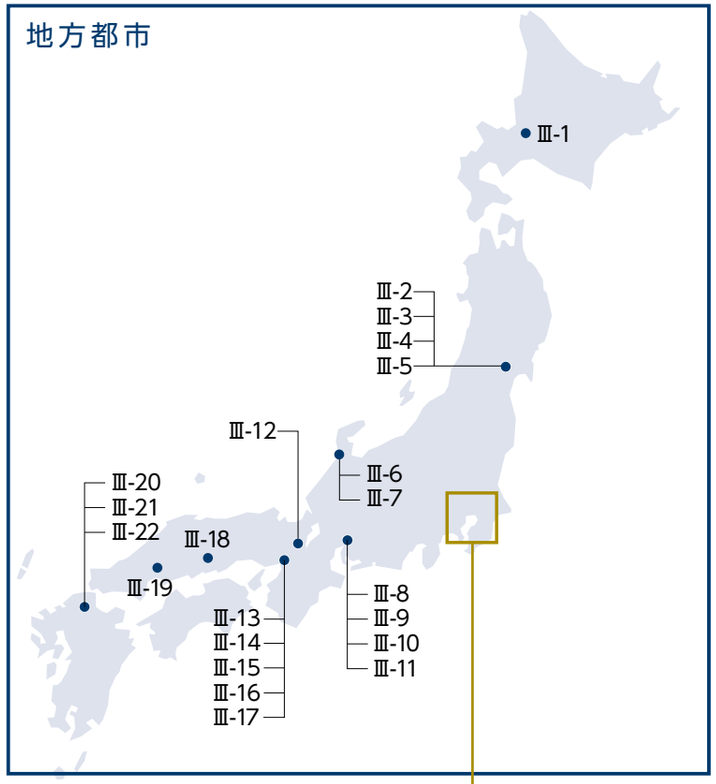
TOKYO 23 WARDS

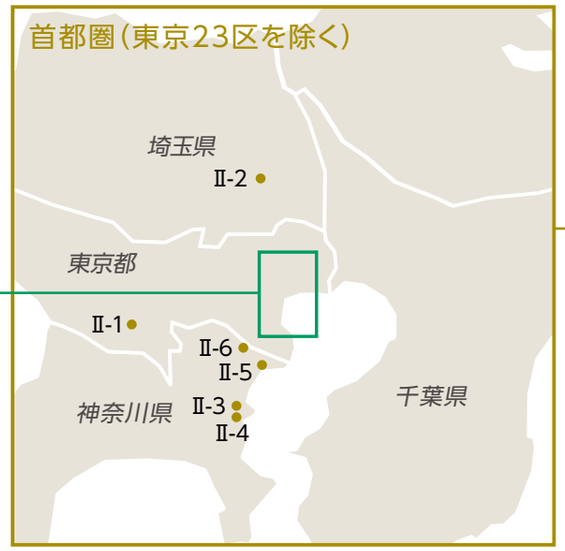
I-1 北の丸スクエア
I-2 MD神田ビル
I-3 神田橋パークビルヂング
I-4 大手町フィナンシャルシティノースタワー
I-5 二番町ガーデン
I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル
I-7 ビュレックス麹町
I-8 山王グランドビル
I-9 有楽町電気ビルヂング
I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング
I-11 フロントプレイス日本橋
I-12 共同ビル（茅場町2丁目）
I-13 ビュレックス京橋
I-14 銀座一丁目イーストビル
I-15 銀座三和ビル
I-16 菱進銀座イーストミラービル
I-17 晴海フロント
I-18 晴海センタービル
I-19 赤坂パークビル
I-20 青山クリスタルビル
I-21 クローバー芝公園
I-22 汐留ビルディング
I-23 芝二丁目大門ビルディング
I-24 コスモ金杉橋ビル
I-25 田町フロントビル
I-26 新宿イーストサイドスクエア
I-27 新宿フロントタワー
I-28 新和ビルディング
I-29 東京オペラシティビル
I-30 TIXTOWER UENO
I-31 東五反田1丁目ビル
I-32 大崎フロントタワー
I-33 大森駅東口ビルディング
I-34 （仮称）新宿南口プロジェクト（底地）
I-35 代々木1丁目ビル
I-36 神宮前テラス
I-37 神宮前メディアスクエアビル
I-38 渋谷クロスタワー（底地）
I-39 恵比寿ネオナート
I-40 ハーモニータワー
I-41 大塚東池袋ビルディング
I-42 池袋二丁目ビルディング
I-43 池袋YSビル



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

Ⅲ-1 8・3スクエア北ビル
Ⅲ-2 定禅寺パークビル
Ⅲ-3 東二番丁スクエア
Ⅲ-4 仙台本町ホンマビルディング
Ⅲ-5 AER
Ⅲ-6 金沢パークビル
Ⅲ-7 金沢上堤町ビル
Ⅲ-8 錦パークビル
Ⅲ-9 名古屋広小路プレイス
Ⅲ-10 名古屋広小路ビルヂング
Ⅲ-11 名古屋御園ビル
Ⅲ-12 四条烏丸センタービル
Ⅲ-13 梅田スクエアビルディング
Ⅲ-14 新藤田ビル
Ⅲ-15 堺筋本町ビル
Ⅲ-16 御堂筋ダイワビル
Ⅲ-17 尼崎フロントビル
Ⅲ-18 リットシティビル
Ⅲ-19 NHK広島放送センタービル
Ⅲ-20 東晴天神ビルディング
Ⅲ-21 天神クリスタルビル
Ⅲ-22 日之出天神ビルディング





TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

Ⅱ-1 八王子ファーストスクエア
Ⅱ-2 さいたま浦和ビルディング
Ⅱ-3 MMパークビル
Ⅱ-4 クイーンズタワー A
Ⅱ-5 川崎砂子ビルディング
Ⅱ-6 武蔵小杉STMビル

（注）1 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）2 当投資法人が2018年9月末時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

ポートフォリオ一覧

地域区分	物件名称	物件番号	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	期末入居率	賃貸事業収益（百万円）	賃貸事業損益（百万円）	所有割合（注）7
東京23区	北の丸スクエア	Ⅰ-1	千代田区九段北	2006年2月	81,555	100.0%	1,732	995	
	MD神田ビル	Ⅰ-2	千代田区神田美土代町	2002年5月	9,520	100.0%	231	108	
	神田橋パークビルヂング	Ⅰ-3	千代田区神田錦町	2002年8月	4,810	100.0%	119	76	共有持分56.76%
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	Ⅰ-4	千代田区大手町	2014年3月	15,462	100.0%	350	166	所有割合3.3852192%
	二番町ガーデン	Ⅰ-5	千代田区二番町	2005年4月	14,700	100.0%	478	241	所有割合31.345%
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	Ⅰ-6	千代田区丸の内	2007年3月	44,700	100.0%	994	634	所有割合19.38402%
	ビュレックス麹町	Ⅰ-7	千代田区麹町	2005年7月	7,000	100.0%	153	72	
	山王グランドビル	Ⅰ-8	千代田区永田町	2005年1月	10,200	99.7%	953	549	共有持分99.0%
				2006年4月	10,700				
				計	20,900				
	有楽町電気ビルヂング	Ⅰ-9	千代田区有楽町	2003年8月	7,200	100.0%	265	134	所有割合10.78%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	Ⅰ-10	中央区日本橋小伝馬町	2001年9月	3,173	100.0%	118	63	
	フロントプレイス日本橋	Ⅰ-11	中央区日本橋	2018年1月	17,560	100.0%	389	276	
	共同ビル(茅場町2丁目)	Ⅰ-12	中央区日本橋茅場町	2011年3月	4,410	87.2%	141	69	
	ビュレックス京橋	Ⅰ-13	中央区京橋	2002年7月	5,250	100.0%	158	119	
	銀座一丁目イーストビル	Ⅰ-14	中央区銀座	2015年3月	6,459	100.0%	180	85	
	銀座三和ビル	Ⅰ-15	中央区銀座	2005年3月	16,830	100.0%	401	257	所有割合70.95%
	菱進銀座イーストミラービル	Ⅰ-16	中央区銀座	2005年3月	5,353	100.0%	158	75	
				2010年5月	2,645				
				計	7,999				
	晴海フロント	Ⅰ-17	中央区晴海	2013年1月	31,300	100.0%	1,228	522	
	晴海センタービル	Ⅰ-18	中央区晴海	2007年12月	26,800	98.2%	570	177	
	赤坂パークビル	Ⅰ-19	港区赤坂	2011年11月	60,800	100.0%	2,230	947	
	青山クリスタルビル	Ⅰ-20	港区北青山	2003年3月	7,680	90.2%	191	62	
	クローバー芝公園	Ⅰ-21	港区芝公園	2015年1月	4,500	100.0%	109	61	
	汐留ビルディング	Ⅰ-22	港区海岸	2008年12月	21,250	100.0%	2,437	1,489	準共有持分55.0%
				2010年1月	54,600				
				2015年5月	10,100				
				2017年3月	10,450				
				2017年9月	10,530				
				計	106,930				
	芝二丁目大門ビルディング	Ⅰ-23	港区芝	2001年9月	4,859	100.0%	272	88	
	コスモ金杉橋ビル	Ⅰ-24	港区芝	2001年9月	2,808	100.0%	115	22	
	田町フロントビル	Ⅰ-25	港区芝	2017年3月	6,210	100.0%	156	89	
	新宿イーストサイドスクエア	Ⅰ-26	新宿区新宿	2014年10月	23,100	100.0%	1,502	926	共有持分31.0%
				2017年1月	6,660				
				2018年3月	25,460				
				計	55,220				
	新宿フロントタワー	Ⅰ-27	新宿区北新宿	2018年4月	25,025	97.0%	585	353	所有割合27.24798%
	新和ビルディング	Ⅰ-28	新宿区西新宿	2004年9月	7,830	100.0%	217	105	
	東京オペラシティビル	Ⅰ-29	新宿区西新宿	2005年9月	9,350	99.5%	1,584	521	所有割合31.325%
				2010年3月	22,426				
				計	31,776				
	TIXTOWER UENO	Ⅰ-30	台東区東上野	2012年6月	22,000	100.0%	654	287	所有割合94.04%
	東五反田1丁目ビル	Ⅰ-31	品川区東五反田	2004年11月	5,500	100.0%	189	85	
	大崎フロントタワー	Ⅰ-32	品川区大崎	2011年2月	12,300	100.0%	710	210	
	大森駅東口ビルディング	Ⅰ-33	大田区大森北	2001年9月	5,123	100.0%	234	118	
	(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)(注)3	Ⅰ-34	渋谷区千駄ヶ谷	2004年3月	6,670	—	85	64	
				2013年8月	-1,170				
				計	5,500				
	代々木1丁目ビル	Ⅰ-35	渋谷区代々木	2004年4月	8,700	100.0%	316	196	
	神宮前テラス	Ⅰ-36	渋谷区神宮前	2002年11月	4,885	100.0%	180	122	
	神宮前メディアスクエアビル(注)4	Ⅰ-37	渋谷区神宮前	2003年10月	12,200	100.0%	293	145	
	渋谷クロスタワー(底地)(注)5	Ⅰ-38	渋谷区渋谷	2001年11月	34,600	—	540	457	
				2018年1月	-8,076				
				計	26,524				
	恵比寿ネオナート	Ⅰ-39	渋谷区恵比寿	2003年11月	3,740	100.0%	486	278	所有割合44.71839%
				2004年4月	360				
				2014年2月	10,512				
				計	14,612				
	ハーモニータワー	Ⅰ-40	中野区本町	2005年2月	8,500	100.0%	480	323	所有割合38.382307%
				2012年12月	520				
				2015年3月	2,100				
				計	11,120				

地域区分	物件名称	物件番号	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	期末入居率	賃貸事業収益（百万円）	賃貸事業損益（百万円）	所有割合（注）7
東京23区	大塚東池袋ビルディング	Ⅰ-41	豊島区東池袋	2001年9月	3,541	100.0%	195	89	
	池袋二丁目ビルディング	Ⅰ-42	豊島区池袋	2001年9月	1,728	100.0%	69	34	
	池袋YSビル	Ⅰ-43	豊島区南池袋	2004年8月	4,500	100.0%	193	110	
首都圏	八王子ファーストスクエア	Ⅱ-1	八王子市明神町	2005年3月	3,300	100.0%	240	99	共有持分80.4%
				2008年3月	2,379				
				計	5,679				
	さいたま浦和ビルディング	Ⅱ-2	さいたま市浦和区高砂	2001年9月	1,232	100.0%	113	61	
				2001年10月	1,342				
				計	2,574				
	MMパークビル	Ⅱ-3	横浜市西区みなとみらい	2008年3月	37,400	95.2%	1,180	442	
	クイーンズタワーA	Ⅱ-4	横浜市西区みなとみらい	2014年1月	17,200	99.0%	1,025	375	所有割合11.11481%
	川崎砂子ビルディング	Ⅱ-5	川崎市川崎区砂子	2001年9月	3,375	100.0%	154	73	
	武蔵小杉STMビル	Ⅱ-6	川崎市中原区小杉町	2008年3月	4,000	100.0%	163	98	所有割合34.32%
地方都市	8・3スクエア北ビル	Ⅲ-1	札幌市北区北八条西	2007年6月	7,100	100.0%	330	124	
	定禅寺パークビル	Ⅲ-2	仙台市青葉区国分町	2005年1月	1,000	100.0%	64	24	共有持分50.0%
	東二番丁スクエア	Ⅲ-3	仙台市青葉区一番町	2013年1月	9,950	97.4%	558	280	
	仙台本町ホンマビルディング	Ⅲ-4	仙台市青葉区本町	2001年9月	2,924	94.4%	128	52	
				2006年6月	250				
				計	3,174				
	AER	Ⅲ-5	仙台市青葉区中央	2015年9月	18,640	100.0%	671	276	所有割合55.35443%
	金沢パークビル	Ⅲ-6	金沢市広岡	2002年2月	2,880	99.5%	507	194	共有持分89.0%
				2003年3月	1,700				
				計	4,580				
	金沢上堤町ビル	Ⅲ-7	金沢市上堤町	2016年10月	2,780	100.0%	132	35	
	錦パークビル	Ⅲ-8	名古屋市中区錦	2006年10月	3,850	99.0%	288	120	所有割合71.74301%
				2006年11月	1,300				
				2014年6月	650				
				2016年4月	175				
				計	5,975				
	名古屋広小路プレイス	Ⅲ-9	名古屋市中区栄	2013年7月	8,567	100.0%	376	183	
	名古屋広小路ビルヂング	Ⅲ-10	名古屋市中区栄	2001年9月	14,533	99.7%	563	154	
	名古屋御園ビル	Ⅲ-11	名古屋市中区栄	2003年8月	1,865	100.0%	72	18	
	四条烏丸センタービル	Ⅲ-12	京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	2013年9月	4,400	100.0%	208	93	
	梅田スクエアビルディング	Ⅲ-13	大阪市北区梅田	2015年4月	15,523	92.4%	469	257	
	新藤田ビル	Ⅲ-14	大阪市北区堂島	2008年9月	24,000	98.7%	709	206	
	堺筋本町ビル	Ⅲ-15	大阪市中央区南本町	2001年9月	2,264	100.0%	233	92	
				2003年12月	1,900				
				計	4,164				
	御堂筋ダイワビル	Ⅲ-16	大阪市中央区久太郎町	2001年9月	6,934	100.0%	542	265	
				2002年2月	7,380				
				計	14,314				
	尼崎フロントビル	Ⅲ-17	尼崎市潮江	2015年3月	9,300	100.0%	442	214	
	リットシティビル(注6)	Ⅲ-18	岡山市北区駅元町	2006年2月	4,650	100.0%	260	111	所有割合24.60%
				2018年9月	-555				
				計	4,094				
	NHK広島放送センタービル	Ⅲ-19	広島市中区大手町	2004年3月	1,320	100.0%	267	90	所有割合48.753%
				2008年3月	1,450				
				計	2,770				
	東晴天神ビルディング	Ⅲ-20	福岡市中央区天神	2001年9月	1,550	100.0%	84	42	
	天神クリスタルビル	Ⅲ-21	福岡市中央区天神	2005年6月	5,000	100.0%	160	34	
	日之出天神ビルディング	Ⅲ-22	福岡市中央区天神	2001年9月	3,657	100.0%	183	104	所有割合74.4844%
				合計	1,014,667	99.2%	32,795	15,952	

(注)1 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)2 上記の表は、不動産等関連資産が共有又は区分所有である場合には、投資法人の保有にかかる不動産等関連資産の価格のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分にかかる不動産等関連資産の価格を除外したものです。
(注)3 (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、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取得価格から建物取得価格を差し引いております。
(注)4 神宮前メディアスクエアビルの取得価格には、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)5 渋谷クロスタワー(底地)の取得価格は、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取得価格から建物取得価格を差し引いております。
(注)6 リットシティビルは、2018年9月28日付けにて店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて取得した際の取得価格から店舗区画の取得価格を差し引いております。
(注)7 一部を所有する物件については、共有建物は共有持分割合を「共有持分」として、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含みます。)は、管理規約等により定められた共用部分持分割合を「所有割合」として、信託受益権を準共有する建物は準共有持分割合を「準共有持分」として記載しております。記載のない物件は、不動産又は不動産信託受益権の100%を保有しております。

ポートフォリオの概況

期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る2018年9月期の期末算定価額(注)と簿価は右記のとおりです。

<期末算定価額>
1兆1,581 億円

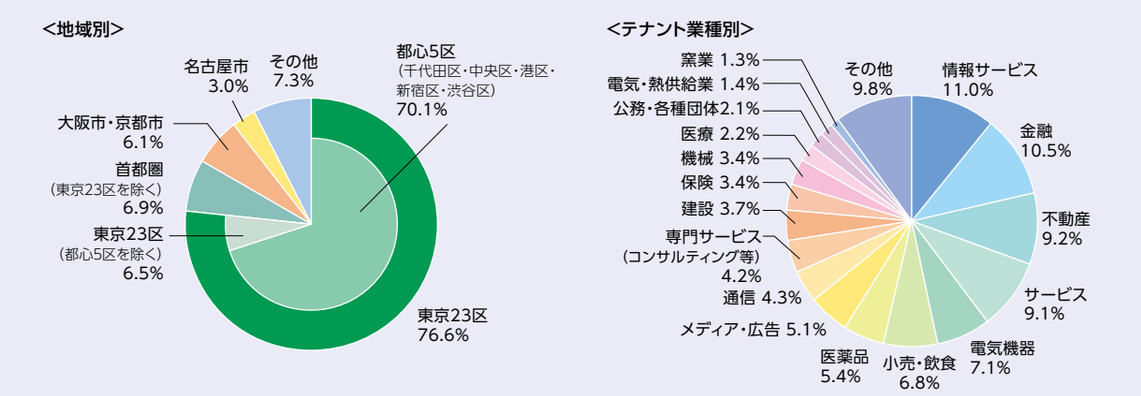
<簿 価>
9,279 億円

<差額(含み益)>
2,302億円
(期末算定価額ー簿価)
2018年3月期末から
155億円増加

(注)期末算定価額とは、決算日を価格時点として不動産鑑定士が行った鑑定評価による鑑定評価額を指します。

ポートフォリオの分散状況

当投資法人の投資方針において、運用資産の地域別保有割合の目安を、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下と規定しており、より流動性の高い首都圏、特に都心を中心としたポートフォリオ構成となっております。また、リスク分散の一環として、上場以降資産規模の拡大にあわせ、入居するテナントの業種の分散も図っております。

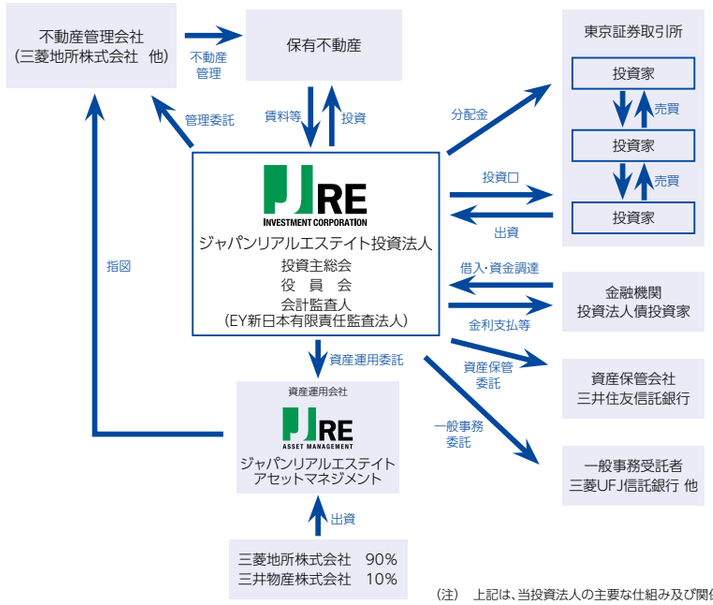


主要テナント(賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積(m²)	全賃貸面積に占める割合(注)1
1	(株)三菱UFJ銀行	晴海フロント 他3物件	33,912	4.0%
2	非開示(注)2	北の丸スクエア 他3物件	22,581	2.7%
3	非開示(注)2	大崎フロントタワー 他2物件	21,672	2.6%
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビルディング	16,243	1.9%
5	(株)博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル 他1物件	13,403	1.6%
6	(株)スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イーストサイドスクエア	11,879	1.4%
7	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,598	1.3%
8	日揮(株)	MMパークビル 他1物件	10,246	1.2%
9	TOTO(株)	汐留ビルディング 他1物件	9,694	1.2%
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーA	9,536	1.1%

(注)1 全賃貸面積に占める割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。
(注)2 テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。
(注)3 当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から収受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではない契約)を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント(エンドテナント)を「テナント」として取り扱っております。

当投資法人の仕組み及び関係法人



(注) 上記は、当投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

沿 革

2001年5月11日	当投資法人の設立(設立企画人は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)
2001年6月18日	内閣総理大臣による投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」)第187条に基づく登録(登録番号 関東財務局長 第3号)
2001年9月10日	資産運用の開始
2001年9月10日	東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

会 社 概 要 (2018年9月30日現在)

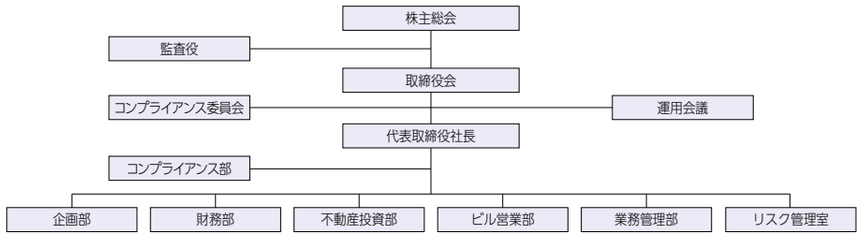
名称	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング
事業の内容	投資運用業
資本の額	263百万円
株主構成	三菱地所株式会社(出資比率90%) 三井物産株式会社(出資比率10%)
代表取締役社長	梅田 直樹

沿革

1972年1月11日	菱地不動産株式会社設立
2000年10月1日	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へ商号変更。また、事業の内容を2007年9月30日施行の投信法改正前の旧投信法(以下「旧投信法」)第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
2001年3月7日	旧投信法に基づく投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号 内閣総理大臣第2号)
2007年9月30日	投資運用業として登録(登録番号 関東財務局長(金商)第335号)(注)

(注) 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は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされております。

機 構



コンプライアンス部	投資法人に関する業務 ●コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 資産運用会社に関する業務 ●全社コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 ●内部監査 ●監督官庁との渉外	企画部	投資法人に関する業務 ●中長期運用方針の企画・立案 ●IR、ディスクロージャー ●資産運用委託業務に付随する業務 ●不動産市場の調査・分析	不動産投資部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の取得及び譲渡	業務管理部	資産運用会社に関する業務 ●経営戦略の企画・立案 ●総務・人事・経理 ●免許・登録・届出等
		財務部	投資法人に関する業務 ●資金調達戦略 ●エクイティ・ファイナンス ●デット・ファイナンス ●キャッシュ・マネジメント ●経理・税務	ビル営業部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の賃貸及び管理	リスク管理室	投資法人に関する業務 ●リスク管理 資産運用会社に関する業務 ●全社リスク管理

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第30期 自 2016年４月１日 至 2016年９月30日	第31期 自 2016年10月１日 至 2017年３月31日	第32期 自 2017年４月１日 至 2017年９月30日	第33期 自 2017年10月１日 至 2018年３月31日	第34期 自 2018年４月１日 至 2018年９月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066
うち不動産賃貸事業収益	百万円	30,773	30,784	31,718	31,816	32,795
営業費用	百万円	18,405	18,251	18,539	18,358	18,487
うち不動産賃貸事業費用	百万円	17,091	16,939	16,999	16,749	16,843
営業利益	百万円	12,368	12,567	13,178	13,596	14,578
経常利益	百万円	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348
当期純利益	百万円	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	883,633 (対前期比△0.8%)	898,306 (対前期比＋1.7%)	906,507 (対前期比＋0.9%)	935,561 (対前期比＋3.2%)	956,645 (対前期比＋2.3%)
有利子負債額	百万円	356,350 (対前期比△1.9%)	369,000 (対前期比＋3.5%)	375,500 (対前期比＋1.8%)	403,993 (対前期比＋7.6%)	384,493 (対前期比△4.8%)
純資産額	百万円	469,359 (対前期比＋0.1%)	469,598 (対前期比＋0.1%)	470,321 (対前期比＋0.2%)	470,703 (対前期比＋0.1%)	510,978 (対前期比＋8.6%)
出資総額	百万円	458,016 (対前期比－)	458,016 (対前期比－)	458,016 (対前期比－)	458,016 (対前期比－)	497,241 (対前期比＋8.6%)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	10,947	11,186	11,909	12,223	13,152
配当性向 (注)1	%	99.9	100.0	100.0	99.5	99.1
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,385,210
1口当たり純資産額	円	358,478	358,661	359,213	359,505	368,881
1口当たり分配金	円	8,361	8,544	9,096	9,336	9,495
うち1口当たり利益分配金	円	8,361	8,544	9,096	9,336	9,495
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注)2	%	1.2（年換算値2.5）	1.3（年換算値2.5）	1.3（年換算値2.6）	1.3（年換算値2.7）	1.4（年換算値2.8）
純資産当期純利益率 (注)3	%	2.3（年換算値4.7）	2.4（年換算値4.8）	2.5（年換算値5.1）	2.6（年換算値5.2）	2.6（年換算値5.2）
期末自己資本比率 (注)4	%	53.1 (対前期増減＋0.5)	52.3 (対前期増減△0.8)	51.9 (対前期増減△0.4)	50.3 (対前期増減△1.6)	53.4 (対前期増減＋3.1)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	40.3 (対前期増減△0.5)	41.1 (対前期増減＋0.7)	41.4 (対前期増減＋0.3)	43.2 (対前期増減＋1.8)	40.2 (対前期増減△3.0)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	13.5	14.3	16.1	16.9	18.5
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	20,182	20,372	21,275	21,566	22,401

(注)1 1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100
なお、第34期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
分配金総額／当期純利益×100
(注)2 経常利益／｛(期首総資産額＋期末総資産額)÷2｝×100
(注)3 当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額)÷2｝×100
第34期は新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。
なお、上記(注)2、(注)3ともに第30期の運用日数183日、第31期の運用日数182日、第32期の運用日数183日、第33期の運用日数182日、第34期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。
(注)4 期末純資産額／期末総資産額×100
(注)5 期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注)6 金利償却前税引前当期純利益／支払利息
(注)7 (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却額
(注)8 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号　平成30年2月16日、以下「税効果会計基準一部改正」といいます。)を第34期の期首から適用しております。
同一部改正を遡って適用した場合の第33期の総資産額は935,560百万円、第34期の総資産額対前期比は＋2.3%であります。なお、(5)財務指標への影響はありません。

2 当期の資産の運用の経過

Ⅰ. 当期の概況

当投資法人は、投信法に基づき、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、2018年9月末には71物件、1兆146億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第34期となります当営業期間（2018年4月1日～2018年9月30日）の日本経済は、前期に引き続いて企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の増加基調が続いており、緩やかな回復基調を維持しました。

賃貸オフィス市場におきましては、好調な企業業績を背景に新規入居や館内増床等により高稼働を維持し、賃料改定についても、東京都心部に留まらず首都圏及び地方においても積極的に賃料交渉を進めた結果、順調に実績を積み上げました。

不動産売買市場におきましては、継続的な金融緩和のもとで良好な資金調達環境が続いたため、国内及び海外投資家の積極的な投資意欲が見られ、取引利回りは依然低水準で推移し厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、前期を159円上回る9,495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。

Ⅱ. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境にあり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の維持向上に取り組んだ結果、当期末の稼働率は99.2%となり、期末稼働率として過去最高水準であった前期末（2018年3月31日）と同水準を維持しました。

一方外部成長では、2018年4月17日に新宿フロントタワー（東京都新宿区）の建物所有割合27.24798%を25,025百万円で取得しました。また、2018年9月28日にリットシティビル（岡山県岡山市）の店舗区画（建物所有割合3.15%）を650百万円で譲渡し、本物件における当投資法人の建物所有割合は27.75%から24.60%となっております。

上記の結果、当期末（2018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71物件、取得価格の総額1,014,667百万円、総賃貸可能面積847,905㎡（約256,491坪）、テナント総数1,480となりました。

（注）2013年8月23日付けにて建物を譲渡した（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）及び2018年1月18日付けにて建物を譲渡した渋谷クロスタワー（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

(2) 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、2018年3月28日及び2018年4月9日開催の役員会にて新投資口の発行（一般募集69,000口、第三者割当6,900口）を決議し、この新投資口の発行により2018年４月16日に一般募集分として35,659百万円、同5月９日に第三者割当分として3,565百万円の資金を調達しました。

一般募集による新投資口の発行により調達した資金は、新宿フロントタワーの取得資金及び短期借入金13,000百万円の返済の一部に充当しております。また、第三者割当による新投資口の発行により調達した資金については、短期借入金3,000百万円の返済に充当しております。

また、第9回投資法人債（10,000百万円）の償還資金に充当するための借入及び短期借入金3,500百万円の約定弁済を実施しました。このような取り組みの結果、2018年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比19,500百万円減の384,493百万円となり、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25,000百万円を含みます。）、短期借入金は21,500百万円、投資法人債は22,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は40.2%となっております。

加えて、特定資産の取得及び既存借入金の返済等にあたり機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として、2018年9月20日付けにて、コミットメントラインを従前の50,000百万円から60,000百万円へ増額しました。

なお、2018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。

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

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益33,066百万円（前期比3.5％増）、営業利益14,578百万円（前期比7.2％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13,348百万円（前期比8.0％増）、当期純利益は13,273百万円（前期比8.0％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うえで、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,152,568,950円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口１口当たりの分配金は9,495円となりました。

3 増資等の状況

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	
2001年５月11日	私募設立	400	400	200	200	(注)1
2001年９月８日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(注)2
2002年５月８日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(注)3
2003年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(注)4
2005年４月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5
2006年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	(注)6
2008年３月12日	新投資口発行（公募）	33,000	443,000	32,917	297,601	(注)7
2009年12月８日	新投資口発行（公募）	42,000	485,000	24,319	321,921	(注)8
2009年12月22日	新投資口発行（第三者割当）	4,200	489,200	2,431	324,353	(注)9
2012年２月28日	新投資口発行（公募）	54,400	543,600	35,471	359,824	(注)10
2012年３月27日	新投資口発行（第三者割当）	5,440	549,040	3,547	363,371	(注)11
2012年10月29日	新投資口発行（公募）	41,000	590,040	29,678	393,050	(注)12
2012年11月28日	新投資口発行（第三者割当）	4,100	594,140	2,967	396,018	(注)13
2014年１月１日	投資口の分割	594,140	1,188,280	−	396,018	(注)14
2014年４月15日	新投資口発行（公募）	57,500	1,245,780	27,968	423,986	(注)15
2014年５月14日	新投資口発行（第三者割当）	5,750	1,251,530	2,796	426,783	(注)16
2015年４月６日	新投資口発行（公募）	54,000	1,305,530	29,189	455,972	(注)17
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	(注)18
2018年４月16日	新投資口発行（公募）	69,000	1,378,310	35,659	493,675	(注)19
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	(注)20

(注)1 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社（160口）、東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社）（120口）、第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）（120口）計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(注)2 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円（引受価額506,625円）にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注)3 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円（引受価額475,268円）にて新投資口を発行しました。

(注)4 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円（引受価額608,456円）にて新投資口を発行しました。

(注)5 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円（引受価額800,288円）にて新投資口を発行しました。

(注)6 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円（引受価額978,500円）にて新投資口を発行しました。

(注)7 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円（引受価額997,500円）にて新投資口を発行しました。

(注)8 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり597,520円（引受価額579,040円）にて新投資口を発行しました。

(注)9 借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。

(注)10 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり672,750円（引受価額652,050円）にて新投資口を発行しました。

(注)11 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり652,050円にて新投資口を発行しました。

(注)12 借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり746,850円（引受価額723,870円）にて新投資口を発行しました。

(注)13 新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり723,870円にて新投資口を発行しました。

(注)14 2013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、2014年1月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注)15 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり501,760円（引受価額486,400円）にて新投資口を発行しました。

(注)16 借入金の返済に充当した手元資金の減少分を補うことを目的として、1口当たり486,400円にて新投資口を発行しました。

(注)17 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。

(注)18 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。

(注)19 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。

(注)20 短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり516,800円にて新投資口を発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第34期）の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を前提として、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うえで、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,152,568,950円を利益分配金として分配することとしております。

この結果、投資口1口当たりの分配金は9,495円となりました。

	単位	第30期 自 2016年４月１日 至 2016年９月30日	第31期 自 2016年10月１日 至 2017年３月31日	第32期 自 2017年４月１日 至 2017年９月30日	第33期 自 2017年10月１日 至 2018年３月31日	第34期 自 2018年４月１日 至 2018年９月30日
当期未処分利益総額	千円	10,979,760	11,219,420	11,942,542	12,324,186	13,307,368
利益留保額	千円	32,619	32,675	33,058	100,468	154,799
金銭の分配金総額	千円	10,947,140	11,186,744	11,909,483	12,223,718	13,152,568
（1口当たり分配金）	円	(8,361)	(8,544)	(9,096)	(9,336)	(9,495)
うち利益分配金総額	千円	10,947,140	11,186,744	11,909,483	12,223,718	13,152,568
（1口当たり利益分配金）	円	(8,361)	(8,544)	(9,096)	(9,336)	(9,495)
うち出資払戻総額	千円	−	−	−	−	−
（1口当たり出資払戻額）	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	−	−	−	−	−
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	−	−	−	−	−
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

Ⅰ. 投資環境

今後の日本経済は、雇用環境の改善が継続し、各種経済政策の効果と合わせて、引き続き緩やかな回復傾向が続くことが期待されますが、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等による下振れリスクについては、十分に留意する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましては、特に東京都心部におけるオフィス供給の増加については、周辺エリアに及ぼす間接的な影響等も含めて今後も注視する必要がありますが、新規供給物件のテナント誘致は順調に進んでおり、企業業績が今後も堅調に推移するものと見込まれていることから、稼働率は当面高水準を維持し、賃料についても緩やかな上昇基調が継続するものと考えられます。

不動産売買市場におきましては、引き続き激しい取得競争と強含みの価格での取引が見込まれる中、市況動向も注視しながら、積極的な案件発掘を継続する必要があると考えています。

Ⅱ. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

こ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。

(2) 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。

(3) 財務戦略

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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第30期 2016年9月30日現在	第31期 2017年3月31日現在	第32期 2017年9月30日現在	第33期 2018年3月31日現在	第34期 2018年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,385,210
投資主数	人	15,206	14,623	14,847	14,586	16,190

2 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名または名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	269,325	19.44
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	208,346	15.04
野村信託銀行株式会社（投信口）	57,338	4.14
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	53,686	3.88
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	38,077	2.75
JP MORGAN CHASE BANK 385628	18,930	1.37
株式会社中国銀行	17,445	1.26
三菱地所株式会社	17,120	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,566	1.20
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,507	1.19

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員 (注)1	中島　洋	－	4,200
監督役員 (注)1	岡野谷知広	河村法律事務所 弁護士、慶應義塾大学大学院法務研究科 教授	1,800
監督役員 (注)1	鷹野宏明	鷹野公認会計士税理士事務所 公認会計士･税理士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注)2	－	20,509 (注)3

(注)1　執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて当投資法人と利害関係はありません。
(注)2　2018年7月1日付けで新日本有限責任監査法人からEY新日本有限責任監査法人に名称が変更となっております。
(注)3　会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、第三者保証業務に伴う報酬、及び2018年4月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれております。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、当投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

業務区分	名称
資産運用会社	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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理事務、特別口座管理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・経理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関わる事務）(注)	株式会社三菱UFJ銀行、みずほ証券株式会社、ＤＢＪ証券株式会社

(注)　2018年4月1日付けで株式会社三菱東京UFJ銀行から株式会社三菱UFJ銀行に商号が変更となっております。

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第33期 2018年3月31日現在		第34期 2018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	498,536	53.3	496,027	51.9
	首都圏（東京23区除く）	42,939	4.6	42,584	4.5
	地方都市	82,253	8.8	81,376	8.5
	計	623,729	66.7	619,988	64.8
信託不動産	東京23区	190,158	20.3	214,790	22.5
	首都圏（東京23区除く）	19,234	2.1	19,137	2.0
	地方都市	74,456	8.0	73,992	7.7
	計	283,848	30.3	307,920	32.2
預金・その他資産		27,984 (－)	3.0 (－)	28,736 (－)	3.0 (－)
資産総額計		935,561 (907,577)	100.0 (97.0)	956,645 (927,908)	100.0 (97.0)

(注)1　保有総額は、第33期は2018年3月31日、第34期は2018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　(　)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 主要な保有資産

当投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	入居率（%）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
汐留ビルディング	102,037	44,213	44,213	100.0	7.4	オフィスビル
北の丸スクエア (注)1	71,627	25,678	25,678	100.0	5.3	オフィスビル
赤坂パークビル (注)1	59,493	44,999	44,999	100.0	6.8	オフィスビル
新宿イーストサイドスクエア	52,545	36,237	36,237	100.0	4.6	オフィスビル
MMパークビル	31,438	38,426	36,574	95.2	3.6	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	28,771	11,904	11,904	100.0	3.0	オフィスビル
東京オペラシティビル	28,027	34,951	34,775	99.5	4.8	オフィスビル
晴海フロント	27,725	33,369	33,369	100.0	3.7	オフィスビル
渋谷クロスタワー（底地） (注)2	27,186	－ (注)2	－ (注)2	－ (注)2	1.6	オフィスビル (注)2
新宿フロントタワー	25,132	15,705	15,240	97.0	1.8	オフィスビル
合計	453,985	285,485	282,993	99.1	42.7	

(注)1　北の丸スクエア、赤坂パークビルの賃貸可能面積、賃貸面積及び入居率には住宅部分を含みません。
(注)2　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、賃貸可能面積、賃貸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5,153.45㎡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。

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額（注）1（百万円）	帳簿価額（百万円）
東京23区	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	85,200	71,627
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	8,410	8,681
	神田橋パークビルヂング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	不動産	4,700	4,453
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産	20,300	14,936
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	19,000	12,313
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	55,600	28,771
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	7,520	5,520
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	33,200	21,251
	有楽町電気ビルヂング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	8,670	7,667
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	2,940	2,739
	フロントプレイス日本橋	東京都中央区日本橋二丁目14番1号	不動産	18,600	17,766
	共同ビル（茅場町2丁目）	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号	不動産信託受益権	5,030	4,168
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	7,740	4,409
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区銀座一丁目19番7号	不動産信託受益権	7,780	6,299
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	18,700	17,182
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	6,530	7,386
	晴海フロント	東京都中央区晴海二丁目1番40号	不動産	40,500	27,725
	晴海センタービル	東京都中央区晴海二丁目5番24号	不動産	20,300	22,019
	赤坂パークビル	東京都港区赤坂五丁目2番20号	不動産	76,000	59,493
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	9,230	7,056
	クローバー芝公園	東京都港区芝公園一丁目3番12号	不動産信託受益権	4,740	4,513
	汐留ビルディング	東京都港区海岸一丁目2番20号	不動産信託受益権	122,000	102,037
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	7,080	5,155
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	3,340	2,532
	田町フロントビル	東京都港区芝四丁目13番2号	不動産	6,720	6,210
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	不動産信託受益権	60,500	52,545
	新宿フロントタワー	東京都新宿区北新宿二丁目21番１号	不動産信託受益権	25,800	25,132
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	8,080	7,772
	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	36,100	28,027
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	25,700	19,343
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,700	4,369
	大崎フロントタワー	東京都品川区大崎一丁目2番1号	不動産	17,100	8,864
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,990	4,737
	(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)（注）2	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	5,500	5,572
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	12,300	6,856
	神宮前テラス	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	7,300	4,882
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産	10,600	10,679
	渋谷クロスタワー(底地)（注）3	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	39,000	27,186
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	不動産	18,800	14,043
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	14,500	9,889
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	4,590	3,374
	池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,830	1,554
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	5,500	4,064
	小計			905,720	710,817
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	5,050	4,881
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,480	2,474
	MMパークビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	不動産	40,400	31,438
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号	不動産信託受益権	22,500	16,251
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	不動産信託受益権	3,170	2,885
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9	不動産	4,580	3,791
	小計			78,180	61,722
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	不動産	9,160	5,826
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,030	992
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1番25号	不動産	14,000	8,863
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,620	2,855
	AER	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号	不動産	20,000	18,309
北陸	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	6,000	4,322
	金沢上堤町ビル	石川県金沢市上堤町1番15号	不動産	3,110	2,629
中部	錦パークビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	不動産	5,300	5,075
	名古屋広小路プレイス	愛知県名古屋市中区栄四丁目2番29号	不動産信託受益権	11,500	7,961
	名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	13,000	15,533
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,460	1,476
近畿	四条烏丸センタービル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地1	不動産	5,630	3,884
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号	不動産信託受益権	16,900	15,677
	新藤田ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	19,700	21,813
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	3,470	3,646
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	14,900	13,694
	尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号	不動産信託受益権	10,100	8,613
中国	リットシティビル	岡山県岡山市北区駅元町15番1号	不動産	4,160	2,649
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	3,210	2,901
九州	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,460	1,361
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	3,050	3,905
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産信託受益権	4,480	3,376
	小計			174,240	155,369
	合計			1,158,140	927,908

（注）1　期末算定価額は、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（2018年9月30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ります。ただし、晴海フロント、大崎フロントタワー及び東二番丁スクエアについては同日を価格時点として、株式会社中央不動産鑑定所が行った鑑定評価により、フロントプレイス日本橋、クローバー芝公園、田町フロントビル、新宿イーストサイドスクエア、新宿フロントタワー、クイーンズタワーA、名古屋広小路プレイス及び四条烏丸センタービルについては、同日を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価によります。）を記載しております。

（注）2　（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）は2013年8月23日付けで建物を譲渡し、継続して保有する土地1,497.52㎡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）3　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、継続して保有する土地5,153.45㎡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。

地域	不動産等の名称	前期（2017.10.1～2018.3.31）				当期（2018.4.1～2018.9.30）			
		テナント総数（注）1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数（注）1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
東京23区	北の丸スクエア（注）2	5	100.0	1,732	5.4	5	100.0	1,732	5.3
	MD神田ビル	9	100.0	228	0.7	9	100.0	231	0.7
	神田橋パークビルヂング	10	100.0	120	0.4	10	100.0	119	0.4
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	100.0	350	1.1	2	100.0	350	1.1
	二番町ガーデン（注）2	1	100.0	479	1.5	1	100.0	478	1.5
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	992	3.1	10	100.0	994	3.0
	ビュレックス麹町	1	100.0	153	0.5	1	100.0	153	0.5
	山王グランドビル	43	97.0	951	3.0	43	99.7	953	2.9
	有楽町電気ビルヂング	11	100.0	268	0.8	12	100.0	265	0.8
	小伝馬町新日本橋ビルディング	11	100.0	116	0.4	11	100.0	118	0.4
	フロントプレイス日本橋	2	100.0	153	0.5	2	100.0	389	1.2
	共同ビル（茅場町2丁目）	10	100.0	148	0.5	9	87.2	141	0.4
	ビュレックス京橋	1	100.0	157	0.5	1	100.0	158	0.5
	銀座一丁目イーストビル	8	100.0	168	0.5	8	100.0	180	0.6
	銀座三和ビル	11	100.0	400	1.3	11	100.0	401	1.2
	菱進銀座イーストミラービル	12	100.0	160	0.5	11	100.0	158	0.5
	晴海フロント	8	100.0	1,225	3.9	8	100.0	1,228	3.7
	晴海センタービル	12	98.2	521	1.6	12	98.2	570	1.7
	赤坂パークビル（注）2	28	97.6	2,193	6.9	29	100.0	2,230	6.8
	青山クリスタルビル	8	100.0	271	0.9	7	90.2	191	0.6
	クローバー芝公園	8	100.0	114	0.4	9	100.0	109	0.3
	汐留ビルディング	36	99.9	2,385	7.5	37	100.0	2,437	7.4
	芝二丁目大門ビルディング	24	100.0	277	0.9	23	100.0	272	0.8
	コスモ金杉橋ビル	8	100.0	114	0.4	8	100.0	115	0.4
	田町フロントビル	8	100.0	156	0.5	8	100.0	156	0.5
	新宿イーストサイドスクエア	41	100.0	863	2.7	41	100.0	1,502	4.6
	新宿フロントタワー	–	–	–	–	43	97.0	585	1.8
	新和ビルディング	14	100.0	221	0.7	13	100.0	217	0.7
	東京オペラシティビル	100	99.6	1,565	4.9	99	99.5	1,584	4.8
	TIXTOWER UENO	17	100.0	666	2.1	17	100.0	654	2.0
	東五反田1丁目ビル	5	100.0	182	0.6	5	100.0	189	0.6
	大崎フロントタワー	1	100.0	707	2.2	1	100.0	710	2.2
	大森駅東口ビルディング	26	100.0	230	0.7	26	100.0	234	0.7
	（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）（注）3	–	–	60	0.2	–	–	85	0.3
	代々木1丁目ビル	7	100.0	306	1.0	7	100.0	316	1.0
	神宮前テラス	6	87.7	165	0.5	6	100.0	180	0.5
	神宮前メディアスクエアビル	5	100.0	290	0.9	5	100.0	293	0.9
	渋谷クロスタワー（底地）（注）4	–	–	1,191	3.7	–	–	540	1.6
	恵比寿ネオナート	6	100.0	471	1.5	5	100.0	486	1.5
	ハーモニータワー	22	100.0	471	1.5	22	100.0	480	1.5
	大塚東池袋ビルディング	5	100.0	222	0.7	5	100.0	195	0.6
	池袋二丁目ビルディング	9	100.0	72	0.2	9	100.0	69	0.2
	池袋YSビル	10	100.0	191	0.6	9	100.0	193	0.6
	小計	561	99.4	21,723	68.3	600	99.6	22,658	69.1

地域	不動産等の名称	前期（2017.10.1～2018.3.31）				当期（2018.4.1～2018.9.30）			
		テナント総数（注）1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数（注）1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	48	100.0	240	0.8	48	100.0	240	0.7
	さいたま浦和ビルディング	18	100.0	113	0.4	18	100.0	113	0.3
	MMパークビル	33	95.0	1,185	3.7	34	95.2	1,180	3.6
	クイーンズタワーA	51	99.4	1,011	3.2	51	99.0	1,025	3.1
	川崎砂子ビルディング	14	100.0	154	0.5	14	100.0	154	0.5
	武蔵小杉STMビル	26	100.0	162	0.5	27	100.0	163	0.5
	小計	190	97.7	2,868	9.0	192	97.7	2,878	8.8
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	326	1.0	8	100.0	330	1.0
東北	定禅寺パークビル	17	100.0	65	0.2	17	100.0	64	0.2
	東二番丁スクエア	22	99.3	609	1.9	21	97.4	558	1.7
	仙台本町ホンマビルディング	26	94.4	130	0.4	26	94.4	128	0.4
	AER	65	100.0	663	2.1	65	100.0	671	2.0
北陸	金沢パークビル	83	98.7	500	1.6	81	99.5	507	1.5
	金沢上堤町ビル	27	98.9	130	0.4	27	100.0	132	0.4
中部	錦パークビル（注）2	62	99.8	278	0.9	62	99.0	288	0.9
	名古屋広小路プレイス	32	96.7	385	1.2	34	100.0	376	1.1
	名古屋広小路ビルヂング	39	99.7	568	1.8	38	99.7	563	1.7
	名古屋御園ビル	16	100.0	72	0.2	16	100.0	72	0.2
近畿	四条烏丸センタービル	12	100.0	183	0.6	13	100.0	208	0.6
	梅田スクエアビルディング	42	100.0	463	1.5	41	92.4	469	1.4
	新藤田ビル	49	99.4	696	2.2	49	98.7	709	2.2
	堺筋本町ビル	22	97.9	227	0.7	23	100.0	233	0.7
	御堂筋ダイワビル	42	100.0	540	1.7	42	100.0	542	1.7
	尼崎フロントビル	29	100.0	442	1.4	29	100.0	442	1.3
中国	リットシティビル	36	100.0	255	0.8	27	100.0	260	0.8
	NHK広島放送センタービル	12	100.0	263	0.8	12	100.0	267	0.8
九州	東晴天神ビルディング	24	100.0	83	0.3	24	100.0	84	0.3
	天神クリスタルビル	31	100.0	157	0.5	31	100.0	160	0.5
	日之出天神ビルディング	2	100.0	178	0.6	2	100.0	183	0.6
	小計	698	99.4	7,224	22.7	688	99.1	7,258	22.1
	合計	1,449	99.2	31,816	100.0	1,480	99.2	32,795	100.0

（注）1　テナント総数の小計及び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、それぞれ1テナントとして算出しております。
（注）2　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97.1%、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91.9%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率92.4%となっております。
（注）3　（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）は2013年8月23日付けで建物を譲渡したため、テナント総数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1,497.52㎡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）4　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5,153.45㎡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。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年9月30日現在、当投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。 (単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注)1		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	64,300,000	63,300,000	(注)2
市場取引以外の取引	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）	10,000,000	10,000,000	(注)3
市場取引以外の取引	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）	2,993,175	2,993,175	(注)4
合計		77,293,175	76,293,175	－

(注)1 金利スワップ取引、金利通貨スワップ取引及び通貨スワップ取引の契約額等は、想定元本もしくは元本に基づいて記載しております。
(注)2 金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。
(注)3 一体処理（外貨建取引等会計処理基準上の振当処理及び金融商品会計基準上の特例処理）の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。
(注)4 外貨建取引等会計処理基準上の振当処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
東京オペラシティビル株式会社	124株	83	10,336	83	10,336	－	(注)
東京オペラシティ熱供給株式会社	4,931株	114	566,831	114	566,831	－	(注)
合計	－	－	577,168	－	577,168	－	－

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②株式以外の有価証券

資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭信託受益権	1件	320,720	320,720	320,720	320,720	－	－
合計	－	－	320,720	－	320,720	－	－

③その他特定資産の明細表

資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権	1件	1,040,000	1,040,000	1,040,000	1,040,000	－	－
合計	－	－	1,040,000	－	1,040,000	－	－

なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記3.の不動産等組入資産明細に含めて記載しております。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

既存物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。
なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
芝二丁目大門ビルディング（東京都港区）	空調設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年 3 月	171	－	－
芝二丁目大門ビルディング（東京都港区）	空調設備更新工事	自 2019年 4 月 至 2019年 9 月	171	－	－
大森駅東口ビルディング（東京都大田区）	昇降機設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年 3 月	66	－	－
金沢パークビル（石川県金沢市）	電気設備更新工事	自 2018年 5 月 至 2019年 2 月	57	－	－
大塚東池袋ビルディング（東京都豊島区）	建築工事	自 2019年 4 月 至 2019年 7 月	56	－	－
日之出天神ビルディング（福岡県福岡市）	建築工事	自 2019年 4 月 至 2019年 9 月	46	－	－
ＮＨＫ広島放送センタービル（広島県広島市）	駐車場設備更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	38	－	－
ＮＨＫ広島放送センタービル（広島県広島市）	電気設備更新工事	自 2018年 7 月 至 2019年 1 月	32	－	－

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,674百万円であり、当期費用に区分された修繕費933百万円と合わせ、合計2,608百万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、名古屋広小路ビルヂングの昇降機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、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）
名古屋広小路ビルヂング（愛知県名古屋市）	昇降機設備更新工事	自 2016年 8 月 至 2018年 8 月	170
芝二丁目大門ビルディング（東京都港区）	空調設備更新工事	自 2018年 4 月 至 2018年 9 月	148
コスモ金杉橋ビル（東京都港区）	昇降機設備更新工事	自 2018年 6 月 至 2018年 9 月	39
その他の不動産等			1,316
合計			1,674

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、毎期、中長期修繕計画を策定のうえ修繕積立金を積み立てることとしており、修繕積立金の状況は以下のとおりです。

	単位	第30期 自 2016年 4 月 1 日 至 2016年 9 月30日	第31期 自 2016年10月 1 日 至 2017年 3 月31日	第32期 自 2017年 4 月 1 日 至 2017年 9 月30日	第33期 自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日	第34期 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日
当期首積立金残高	百万円	3,304	–	–	–	–
当期積立額	百万円	–	–	–	–	–
当期積立金取崩額	百万円	3,304	–	–	–	–
次期繰越額	百万円	–	–	–	–	–

（注）第30期より、15年間の修繕費・更新費の見積額を期単位に平準化した金額が、翌期の減価償却費の見込額を下回っている場合は、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第33期 自 2017年10月 1 日 至 2018年 3 月31日	第34期 自 2018年 4 月 1 日 至 2018年 9 月30日
（a）資産運用報酬 (注) （内訳）NOI連動報酬 分配金連動報酬	1,238,158千円 862,651千円 375,507千円	1,294,322千円 896,065千円 398,257千円
（b）資産保管委託報酬	60,728千円	61,769千円
（c）一般事務委託報酬	128,617千円	131,335千円
（d）役員報酬	7,800千円	7,800千円
（e）支払手数料	103,505千円	82,685千円
（f）その他営業費用	69,784千円	66,365千円
合計	1,608,593千円	1,644,278千円

（注）資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第33期には取得報酬215,100千円及び譲渡報酬50,000千円が発生しており、第34期には取得報酬125,125千円及び譲渡報酬3,250千円が発生しております。

2 借入状況

2018年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	区分／借入先 (注)1	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率 (注)2（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2017.4.3	5,500	–	0.0954	2018.4.3	期限一括	(注)3	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.30	8,000	–	0.0754	2018.4.27 (注)4			
	株式会社みずほ銀行	2018.3.30	5,000	–	0.0754	2018.4.27 (注)5			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.3.30	3,000	–	0.0754	2018.4.27			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.4.27	–	–	0.0736	2018.5.28 (注)6			
	株式会社新生銀行	2017.6.15	2,500	–	0.09396	2018.6.15			
短期借入金	信金中央金庫	2017.9.1	1,000	–	0.0954	2018.9.3 (注)7	期限一括	(注)3	無担保 無保証 非劣後
	株式会社りそな銀行	2017.9.1	1,000	–	0.09395	2018.9.3			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.12.26	1,300	1,300	0.09446	2018.12.26			
	株式会社りそな銀行	2018.3.26	3,000	3,000	0.09446	2019.3.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.3.30	1,700	1,700	0.09578	2019.3.29			
	株式会社みずほ銀行	2018.4.3	–	5,500	0.09562	2019.4.3			
	株式会社みずほ銀行	2018.8.29	–	7,000	0.09631	2019.8.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.8.29	–	3,000	0.09631	2019.8.29			
	小計		32,000	21,500					
長期借入金	信金中央金庫	2013.4.24	5,000	–	0.52775	2018.4.24	期限一括	(注)3	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三菱UFJ銀行	2011.6.1	10,000	–	1.31125	2018.6.1			
	株式会社新生銀行	2011.8.31	3,000	–	1.0475	2018.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2011.11.15	3,000	3,000	0.98375	2018.11.15 (注)8			
	株式会社三井住友銀行	2011.11.15	3,000	3,000	0.98375	2018.11.15 (注)8			
	株式会社みずほ銀行	2015.9.1	2,500	2,500	0.17	2019.3.1 (注)8			
	株式会社群馬銀行	2014.3.24	1,000	1,000	0.4105	2019.3.25 (注)8			
	三井住友信託銀行株式会社	2015.5.29	5,000	5,000	0.2075	2019.5.29 (注)8			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	5,000	5,000	0.2	2019.9.2 (注)8			
	三井住友信託銀行株式会社	2011.9.26	5,500	5,500	1.16	2019.9.26 (注)8			
	株式会社広島銀行	2014.10.1	3,000	3,000	0.31575	2019.10.1			
	株式会社みずほ銀行	2011.11.1	6,000	6,000	1.2075	2019.11.1			
	株式会社みずほ銀行	2011.11.15	3,000	3,000	1.13875	2019.11.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2011.11.15	3,000	3,000	1.13875	2019.11.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2011.11.15	3,000	3,000	1.13875	2019.11.15			
	株式会社群馬銀行	2014.11.17	1,000	1,000	0.316	2019.11.18			
	株式会社山梨中央銀行	2014.12.15	2,000	2,000	0.266	2019.12.16			
	信金中央金庫	2013.1.7	2,000	2,000	0.71375	2020.1.7			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.1.15	5,500	5,500	0.71	2020.1.15			
	信金中央金庫	2013.1.15	5,000	5,000	0.71	2020.1.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012.6.15	4,000	4,000	0.9525	2020.6.15			
	三井住友信託銀行株式会社	2012.6.15	4,000	4,000	0.9525	2020.6.15			
	三井住友信託銀行株式会社	2015.6.15	3,000	3,000	0.3425	2020.6.15			
	東京海上日動火災保険株式会社	2017.7.3	2,000	2,000	0.1	2020.7.3			
	株式会社山口銀行	2012.10.29	2,000	2,000	0.8	2020.10.29			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012.12.21	5,000	5,000	0.80125	2020.12.21			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012.12.21	5,000	5,000	0.80125	2020.12.21			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.1.15	5,500	5,500	0.83625	2021.1.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014.1.31	4,000	4,000	0.64225	2021.1.29			

区分／借入先 (注)1	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率 (注)2（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 株式会社福岡銀行	2014.1.31	2,500	2,500	0.63849	2021.1.29	期限一括	(注)3	無担保無保証非劣後
三井住友信託銀行株式会社	2014.1.31	2,000	2,000	0.62575	2021.1.29			
株式会社伊予銀行	2014.3.24	2,000	2,000	0.6035	2021.3.24			
株式会社三菱UFJ銀行	2017.4.4	5,000	5,000	0.03342	2021.4.5			
株式会社三菱UFJ銀行	2013.4.24	5,000	5,000	0.775	2021.4.26			
株式会社みずほ銀行	2012.6.15	4,000	4,000	1.07375	2021.6.15			
三井住友信託銀行株式会社	2016.12.26	3,700	3,700	0.1913	2021.6.28			
株式会社三井住友銀行	2018.1.19	5,000	5,000	0.16255	2021.7.20			
株式会社福岡銀行	2017.8.31	1,500	1,500	0.1325	2021.8.31			
株式会社伊予銀行	2014.10.1	1,000	1,000	0.46525	2021.10.1			
株式会社中国銀行	2014.10.1	1,000	1,000	0.4725	2021.10.1			
株式会社第四銀行	2014.11.14	1,800	1,800	0.463	2021.11.15			
ソニー銀行株式会社		1,400	1,400					
株式会社東邦銀行		1,400	1,400					
株式会社北越銀行		1,400	1,400					
全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
株式会社秋田銀行		900	900					
株式会社群馬銀行		900	900					
株式会社七十七銀行		900	900					
株式会社栃木銀行		900	900					
株式会社福井銀行		900	900					
株式会社岩手銀行		500	500					
株式会社肥後銀行		500	500					
株式会社山形銀行		500	500					
株式会社西日本シティ銀行	2014.6.17	2,000	2,000	0.621	2021.12.17			
株式会社三井住友銀行	2013.1.7	2,000	2,000	0.98	2022.1.7			
株式会社みずほ銀行	2013.1.15	5,000	5,000	0.96625	2022.1.17			
農林中央金庫	2014.1.31	3,500	3,500	0.757	2022.1.31			
株式会社みずほ銀行	2013.4.24	3,000	3,000	0.87375	2022.4.25			
株式会社三菱UFJ銀行	2012.6.15	4,000	4,000	1.1975	2022.6.15			
株式会社三菱UFJ銀行	2012.6.15	2,500	2,500	1.2725	2022.6.15			
株式会社新生銀行	2012.6.15	2,500	2,500	1.2725	2022.6.15			
農林中央金庫	2014.6.17	3,000	3,000	0.6785	2022.6.17			
株式会社群馬銀行	2015.8.10	1,000	1,000	0.3925	2022.8.10			
全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
株式会社第四銀行		1,000	1,000					
株式会社中国銀行		1,000	1,000					
株式会社東邦銀行		1,000	1,000					
株式会社福井銀行		1,000	1,000					
株式会社栃木銀行		500	500					

区分／借入先 (注)1	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率 (注)2（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	2,000	2,000	0.47125	2022.9.1	期限一括	(注)3	無担保無保証非劣後
株式会社八十二銀行	2017.12.20	1,000	1,000	0.1863	2022.12.20			
株式会社日本政策投資銀行	2013.1.7	3,000	3,000	1.115	2023.1.6			
株式会社第四銀行	2016.1.7	1,500	1,500	0.2802	2023.1.10			
株式会社七十七銀行	2018.1.10	1,000	1,000	0.205	2023.1.10			
株式会社八十二銀行	2016.1.15	1,000	1,000	0.265	2023.1.16			
株式会社伊予銀行	2016.1.15	1,000	1,000	0.265	2023.1.16			
三井住友信託銀行株式会社	2018.1.17	3,000	3,000	0.21	2023.1.17			
株式会社日本政策投資銀行	2014.1.31	5,000	5,000	0.9325	2023.1.31			
株式会社山口銀行	2013.3.25	1,000	1,000	0.945	2023.3.24			
株式会社福岡銀行	2015.3.24	2,000	2,000	0.5125	2023.3.24			
農林中央金庫	2015.3.25	3,500	3,500	0.46825	2023.3.27			
株式会社中国銀行	2018.3.26	2,000	2,000	0.1988	2023.3.27			
株式会社三菱UFJ銀行	2017.6.1	12,000	12,000	0.03263	2023.6.1			
株式会社中国銀行	2015.6.15	3,000	3,000	0.61175	2023.6.15			
株式会社福岡銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.2388	2023.6.15			
株式会社三菱UFJ銀行	2014.12.19	10,000	10,000	0.42375 (注)9	2023.12.19			
株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	5,000	5,000	0.04335	2024.3.26			
株式会社八十二銀行	2018.3.26	1,000	1,000	0.2338	2024.3.26			
株式会社伊予銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.275	2024.6.17			
株式会社八十二銀行	2017.6.15	1,000	1,000	0.275	2024.6.17			
株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	3,500	3,500	0.63	2024.9.2			
三井住友信託銀行株式会社	2015.9.2	3,800	3,800	0.536	2024.9.2			
農林中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.24	2024.9.2			
太陽生命保険株式会社	2014.10.1	2,000	2,000	0.7825	2024.10.1			
株式会社みずほ銀行	2015.10.1	2,500	2,500	0.5575	2024.10.1			
株式会社三菱UFJ銀行	2018.6.1	–	10,000	0.2544	2024.12.2			
株式会社足利銀行	2018.1.9	1,000	1,000	0.285	2025.1.9			
みずほ信託銀行株式会社	2015.3.2	3,000	3,000	0.5585	2025.3.3			
株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	2,000	2,000	0.2725	2025.3.26			
株式会社日本政策投資銀行	2017.3.30	5,000	5,000	0.315	2025.3.31			
太陽生命保険株式会社	2015.5.29	1,500	1,500	0.7375	2025.5.29			
三井住友信託銀行株式会社	2018.8.31	–	3,000	0.32	2025.8.29			
株式会社日本政策投資銀行	2015.9.1	7,000	7,000	0.7175	2025.9.1			
株式会社みずほ銀行	2016.12.26	5,000	5,000	0.3625	2025.12.26			
株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.26	6,500	6,500	0.3413	2026.2.26			
株式会社みずほ銀行	2018.3.27	5,500	5,500	0.3	2026.3.27			
信金中央金庫	2017.3.30	5,000	5,000	0.36	2026.3.30			
信金中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.3188	2026.9.1			

区分／借入先 (注)1		借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率 (注)2（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016.10.31	3,000	3,000	0.24	2026.10.30	期限一括	(注)3	無担保無保証非劣後
	株式会社みずほ銀行	2016.12.21	5,000	5,000	0.415	2026.12.21			
	信金中央金庫	2018.4.24	–	6,000	0.3675	2027.4.26			
	株式会社常陽銀行	2018.1.9	1,000	1,000	0.4188	2028.1.11			
	株式会社三井住友銀行	2018.1.19	3,000	3,000	0.4338	2028.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	太陽生命保険株式会社	2018.3.30	1,000	1,000	0.3963	2028.3.30			
	小計		339,000	340,000					
合計			371,000	361,500					

(注)1　2018年4月1日付けで株式会社三菱東京UFJ銀行から株式会社三菱UFJ銀行に商号が変更となっております。
また、2018年4月16日付けで三菱UFJ信託銀行株式会社は株式会社三菱UFJ銀行（旧 株式会社三菱東京UFJ銀行）に法人融資部門を統合し、融資残高は株式会社三菱UFJ銀行に移管されております。
(注)2　変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
(注)3　資金使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注)4　2018年4月17日付けで全額8,000百万円を期限前弁済しております。
(注)5　2018年4月17日付けで全額5,000百万円を期限前弁済しております。
(注)6　2018年5月9日付けで全額3,000百万円を期限前弁済しております。
(注)7　2018年4月24日付けで全額1,000百万円を期限前弁済しております。
(注)8　当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。
(注)9　外貨建借入金に係る為替及び金利の変動リスクを回避する目的で為替レート及び金利を実質固定化する金利通貨スワップ取引を行っており、金利通貨スワップの効果を勘案して残高及び期中加重平均利率を記載しております。

3 投資法人債

2018年9月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第4回無担保投資法人債	2005.9.29	10,000	10,000	2.56	2025.9.29	期限一括	(注)1	(注)2
第9回無担保投資法人債	2013.8.30	10,000	–	0.497	2018.8.30	期限一括	(注)1	(注)2
第10回無担保投資法人債	2017.3.30	10,000	10,000	0.3975	2027.3.30	期限一括	(注)1	(注)2 (注)3
第11回無担保投資法人債	2017.10.26	2,993	2,993	0.2788	2027.10.26	期限一括	(注)1	(注)2 (注)3 (注)4
合計		32,993	22,993					

(注)1　資金使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金、及び既存借入金の返済資金等です。
(注)2　担保提供制限等財務上の特約はありません。
(注)3　募集方法は適格機関投資家限定の私募によっております。
(注)4　外貨建投資法人債に係る為替の変動リスクを回避する目的で為替レートを実質固定化する通貨スワップ取引を行っており、通貨スワップの効果を勘案して残高及び利率を記載しております。

4 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (注)1（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	新宿フロントタワー	2018.4.17	25,025	–	–	–	–
不動産	リットシティビル（店舗区画） (注)2	–	–	2018.9.28	650	370	270
	合　計	–	25,025	–	650	370	270

(注)1　「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
(注)2　リットシティビル（店舗区画）の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」８百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (注)1（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	新宿フロントタワー	2018.4.17	25,025	25,300	一般財団法人日本不動産研究所	2018.3.1
譲渡	リットシティビル（店舗区画）	2018.9.28	650	514	大和不動産鑑定株式会社	2018.9.1

(注)1　「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
(注)2　上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

(2)その他

当投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、田中芳宏公認会計士事務所にその調査を委託しております。

2018年4月1日から2018年9月30日までの対象期間中に調査対象となった取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況等（2018年4月1日から2018年9月30日まで）

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	25,025,000千円	650,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	25,025,000千円　(100.0%)	－千円　(－%)
合計	25,025,000千円　(100.0%)	－千円　(－%)

(注)　(　) 内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A
		支払先	支払額B	
管理業務費	3,518,291千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,125,700千円	60.4%
		三菱地所株式会社	173,888千円	4.9%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	44,270千円	1.3%
		有電ビル管理株式会社	33,016千円	0.9%
水道光熱費	2,676,997千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	93,510千円	3.5%
その他営業費用	155,296千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	22,102千円	14.2%
		三菱地所株式会社	44千円	0.0%
		株式会社三菱地所設計	8,270千円	5.3%

(注)1　利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注)2　上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所プロパティマネジメント株式会社	545,872千円
三菱地所株式会社	34,799千円
有電ビル管理株式会社	1,595千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	11,349千円

5 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

当投資法人の資産運用会社である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は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業または不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

投資法人役員会

当期において、当投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	承認事項	概要
2018年4月9日	新投資口引受契約の締結に関する件	2018年3月28日開催の当投資法人役員会において承認された公募による新投資口の発行（一般募集）、第三者割当による新投資口発行及び投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につき、引受会社（注）に一般募集の全投資口を買取引受させ、発行する投資口を引き受ける者の募集に関する事務をSMBC日興証券株式会社に委託するとともに、事務主幹事会社に第三者割当に係るグリーンシューオプションを付与しました。
2018年5月15日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。
2018年6月26日	資産運用委託契約の変更及び覚書の締結に関する件	資産運用委託契約につき、費用の負担区分を一部変更するため、覚書の締結を行うことを承認しました。

（注）　引受会社は、共同主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社の他、野村證券株式会社、大和証券株式会社であります。

3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

なお、資産運用の概況　1. 投資法人の運用状況等の推移における配当性向については、小数点以下第1位未満切捨てにて記載しております。

貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2018年3月31日）	当　期 （2018年9月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,804,047	17,835,899
信託現金及び信託預金	5,837,847	6,731,684
営業未収入金	341,439	369,098
前払費用	352,401	336,007
繰延税金資産	952	–
その他	89,865	32,310
流動資産合計	24,426,554	25,304,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,111,909	250,703,183
減価償却累計額	△86,253,809	△90,392,605
建物（純額）	163,858,100	160,310,577
構築物	2,974,180	2,972,255
減価償却累計額	△828,367	△877,184
構築物（純額）	2,145,812	2,095,070
機械及び装置	3,227,707	3,241,271
減価償却累計額	△2,148,127	△2,245,875
機械及び装置（純額）	1,079,579	995,395
工具、器具及び備品	440,338	446,611
減価償却累計額	△288,173	△301,603
工具、器具及び備品（純額）	152,164	145,008
土地	449,950,825	449,920,389
建設仮勘定	7,958	3,317
信託建物	95,656,870	101,992,788
減価償却累計額	△24,227,651	△26,099,836
信託建物（純額）	71,429,218	75,892,951
信託構築物	956,849	998,400
減価償却累計額	△246,755	△272,067
信託構築物（純額）	710,094	726,333
信託機械及び装置	1,030,081	1,050,506
減価償却累計額	△737,361	△763,039
信託機械及び装置（純額）	292,720	287,466
信託工具、器具及び備品	69,175	69,201
減価償却累計額	△30,373	△34,525
信託工具、器具及び備品（純額）	38,801	34,676
信託土地	210,930,979	230,532,021
信託建設仮勘定	1,583	1,583
有形固定資産合計	900,597,839	920,944,791
無形固定資産		
借地権	5,706,705	5,690,875
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
その他	11,372	9,655
無形固定資産合計	6,990,333	6,972,786
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	350,381	224,778
その他投資等	997,164	1,005,707
投資その他の資産合計	3,498,562	3,381,501
固定資産合計	911,086,735	931,299,080
繰延資産		
投資法人債発行費	48,649	41,710
繰延資産合計	48,649	41,710
資産合計	935,561,939	956,645,790

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2018年3月31日）	当　期 （2018年9月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,657,292	2,169,097
短期借入金	32,000,000	21,500,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	–
1年内返済予定の長期借入金	27,500,000	25,000,000
未払金	1,871,072	1,648,904
未払費用	480,090	440,744
未払法人税等	11,478	9,159
未払消費税等	708,577	139,791
前受金	3,248,413	3,200,129
その他	9,261	78,364
流動負債合計	78,486,186	54,186,192
固定負債		
投資法人債	22,993,175	22,993,175
長期借入金	311,500,000	315,000,000
預り敷金保証金	51,308,538	52,853,494
繰延税金負債	227,405	290,234
資産除去債務	338,635	342,047
その他	4,453	2,226
固定負債合計	386,372,208	391,481,177
負債合計	464,858,394	445,667,369
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	458,016,096	497,241,216
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	363,261	413,528
圧縮特別勘定積立金	–	16,307
任意積立金合計	363,261	429,835
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	12,324,186	13,307,368
剰余金合計	12,687,448	13,737,204
投資主資本合計	470,703,544	510,978,420
純資産合計	＊2　470,703,544	＊2　510,978,420
負債純資産合計	935,561,939	956,645,790

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）		当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	＊1	31,505,394	＊1	32,676,423
その他賃貸事業収入	＊1	311,111	＊1	119,158
不動産等売却益	＊2	138,723	＊2	270,871
営業収益合計		31,955,230		33,066,453
営業費用				
賃貸事業費用	＊1	16,749,989	＊1	16,843,215
資産運用報酬		1,238,158		1,294,322
資産保管手数料		60,728		61,769
一般事務委託手数料		128,617		131,335
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		103,505		82,685
その他営業費用		69,784		66,365
営業費用合計		18,358,583		18,487,493
営業利益		13,596,647		14,578,960
営業外収益				
受取利息		187		194
受取配当金		–		9,832
未払分配金戻入		2,745		3,002
その他		13		–
営業外収益合計		2,945		13,029
営業外費用				
支払利息		1,013,270		957,594
投資法人債利息		176,960		172,816
投資法人債発行費償却		7,576		6,938
投資口交付費		–		61,685
その他		38,964		44,471
営業外費用合計		1,236,771		1,243,505
経常利益		12,362,821		13,348,484
税引前当期純利益		12,362,821		13,348,484
法人税、住民税及び事業税		11,496		11,228
法人税等調整額		60,265		63,781
法人税等合計		71,762		75,009
当期純利益		12,291,059		13,273,474
前期繰越利益		33,127		33,894
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		12,324,186		13,307,368

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2017年10月1日　至　2018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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	363,330	363,330	11,942,542	12,305,873	470,321,969	470,321,969
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△69	△69	69	–	–	–
剰余金の配当				△11,909,483	△11,909,483	△11,909,483	△11,909,483
当期純利益				12,291,059	12,291,059	12,291,059	12,291,059
当期変動額合計	–	△69	△69	381,644	381,575	381,575	381,575
当期末残高	458,016,096	363,261	363,261	12,324,186	12,687,448	470,703,544	470,703,544

当期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	363,261	–	363,261	12,324,186	12,687,448	470,703,544	470,703,544
当期変動額								
新投資口の発行	39,225,120						39,225,120	39,225,120
圧縮積立金の積立		50,335		50,335	△50,335	–	–	–
圧縮積立金の取崩		△69		△69	69	–	–	–
圧縮特別勘定積立金の積立			16,307	16,307	△16,307	–	–	–
剰余金の配当					△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718
当期純利益					13,273,474	13,273,474	13,273,474	13,273,474
当期変動額合計	39,225,120	50,266	16,307	66,574	983,181	1,049,756	40,274,876	40,274,876
当期末残高	497,241,216	413,528	16,307	429,835	13,307,368	13,737,204	510,978,420	510,978,420

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 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	有価証券 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・リース取引にかか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。	(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・リース取引にかか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。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、2018年4月16日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額1,126,080千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。
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。	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。
5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

（表示方法の変更に関する注記）

前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
―――	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　平成30年２月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

（貸借対照表に関する注記）

	前　期（ご参考） （2018年3月31日）	当　期 （2018年9月30日）
1. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　50,000,000千円 借入残高　－千円 差引　50,000,000千円	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。 コミットメントライン契約の総額　60,000,000千円 借入残高　－千円 差引　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	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
＊1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益　（単位：千円） 賃貸事業収入 賃料　25,075,685 共益費　3,313,969 駐車場収入　797,712 その他賃貸収入　2,318,026　31,505,394 その他賃貸事業収入 解約違約金　42,206 その他雑収入　268,904　311,111 不動産賃貸事業収益合計　31,816,506 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,623,270 水道光熱費　2,388,245 公租公課　2,916,777 損害保険料　55,489 修繕費　1,093,855 減価償却費　6,499,765 その他賃貸事業費用　172,584 不動産賃貸事業費用合計　16,749,989 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　15,066,517	A. 不動産賃貸事業収益　（単位：千円） 賃貸事業収入 賃料　26,061,390 共益費　3,068,163 駐車場収入　774,438 その他賃貸収入　2,772,431　32,676,423 その他賃貸事業収入 解約違約金　48,854 その他雑収入　70,304　119,158 不動産賃貸事業収益合計　32,795,582 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,518,291 水道光熱費　2,676,997 公租公課　3,026,949 損害保険料　53,645 修繕費　933,693 減価償却費　6,449,268 その他賃貸事業費用　184,369 不動産賃貸事業費用合計　16,843,215 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　15,952,366
＊2. 不動産等売却益の内訳	渋谷クロスタワー　（単位：千円） 不動産等売却収入　10,000,000 不動産等売却原価　9,763,596 その他売却費用　97,679 不動産等売却益　138,723	リットシティビル　（単位：千円） 不動産等売却収入　650,000 不動産等売却原価　370,182 その他売却費用　8,945 不動産等売却益　270,871

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,309,310口	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,385,210口

（税効果会計に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
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	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　952千円 借地権償却　78,506千円 資産除去債務　117,167千円 繰延税金資産小計　196,626千円 評価性引当額　△94,189千円 繰延税金資産合計　102,437千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　101,484千円 圧縮積立金　227,405千円 繰延税金負債合計　328,890千円 繰延税金負債の純額　226,452千円	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　934千円 借地権償却　83,983千円 資産除去債務　118,348千円 繰延税金資産小計　203,266千円 評価性引当額　△100,846千円 繰延税金資産合計　102,419千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　101,484千円 圧縮積立金　291,168千円 繰延税金負債合計　392,653千円 繰延税金負債の純額　290,234千円
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	法定実効税率　34.81％ （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.42％ 評価性引当額の増減　0.05％ その他　0.13％ 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.58％	法定実効税率　34.59％ （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.08％ 評価性引当額の増減　0.05％ その他　0.00％ 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.56％

（資産除去債務に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
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年と見積もり、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 期首残高　335,257千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　3,377千円 期末残高　338,635千円	（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年と見積もり、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 期首残高　338,635千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　3,411千円 期末残高　342,047千円

（金融商品に関する注記）

前期（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）（ご参考）

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が、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おりますが、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おりますが、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「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「2.　金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.　金融商品の時価等に関する事項

2018年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）。

	貸借対照表計上額（＊） （千円）	時価（＊） （千円）	差額（＊） （千円）
（1）現金及び預金	17,804,047	17,804,047	－
（2）信託現金及び信託預金	5,837,847	5,837,847	－
（3）短期借入金	(32,000,000)	(32,000,000)	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,015,100)	(15,100)
（5）1年内返済予定の長期借入金	(27,500,000)	(27,572,338)	(72,338)
（6）投資法人債	(22,993,175)	(24,453,774)	(1,460,599)
（7）長期借入金	(311,500,000)	(315,017,496)	(3,517,496)
（8）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年内償還予定の投資法人債並びに (6) 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（8）②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。）。

(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに (7) 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（8）②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。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,300,000	63,300,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円固定支払（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

※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（上記(5)、(7)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（上記(4)、(6)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

区分	貸借対照表計上額（千円）
①非上場株式＊1	577,168
②預り敷金保証金＊2	51,308,538

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

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

(注)3　金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	17,804,047	–	–	–	–	–
信託現金及び信託預金	5,837,847	–	–	–	–	–
合計	23,641,894	–	–	–	–	–

(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	32,000,000	–	–	–	–	–
投資法人債	10,000,000	–	–	–	–	22,993,175
長期借入金	27,500,000	49,000,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	121,300,000
合計	69,500,000	49,000,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	144,293,175

当期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）

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が、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おりますが、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おりますが、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「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「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.　金融商品の時価等に関する事項

2018年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注）2参照）。

	貸借対照表計上額（＊）（千円）	時価（＊）（千円）	差額（＊）（千円）
（1）現金及び預金	17,835,899	17,835,899	–
（2）信託現金及び信託預金	6,731,684	6,731,684	–
（3）短期借入金	(21,500,000)	(21,500,000)	–
（4）1年内返済予定の長期借入金	(25,000,000)	(25,072,838)	(72,838)
（5）投資法人債	(22,993,175)	(24,282,380)	(1,289,205)
（6）長期借入金	(315,000,000)	(317,364,017)	(2,364,017)
（7）デリバティブ取引	–	–	–

（＊）負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

（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（7）②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（7）②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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,300,000	63,300,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円固定支払（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

※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（上記(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（上記(5)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

区分	貸借対照表計上額（千円）
①非上場株式＊1	577,168
②預り敷金保証金＊2	52,853,494

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

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

(注)3　金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	17,835,899	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,731,684	—	—	—	—	—
合計	24,567,583	—	—	—	—	—

(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後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	21,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,993,175
長期借入金	25,000,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	122,800,000
合計	46,500,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	145,793,175

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）（ご参考）

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に関する2018年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
877,837,957	29,739,840	907,577,798	1,122,210,000

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

(注)2　当期増減額のうち、主な増加理由はフロントプレイス日本橋（17,728,795千円）の取得及び新宿イーストサイドスクエア（25,614,798千円）の追加取得によるものであり、減少理由は渋谷クロスタワー（建物）（9,763,596千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注)3　当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2018年3月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

当期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）

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に関する2018年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
907,577,798	20,331,006	927,908,805	1,158,140,000

(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、主な増加理由は新宿フロントタワー（25,270,812千円）の取得によるものであり、減少理由はリットシティビル（店舗区画）（370,182千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注)3　当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2018年9月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）（ご参考）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	1.307%	賃貸収入等	11,998,644	—	—
				不動産の売却等	10,000,000	—	—
				不動産信託受益権の購入等	25,460,000	—	—
				預り敷金保証金の増加	1,219,798	預り敷金保証金	18,521,201
				預り敷金保証金の減少	584,201		
利害関係人等	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	—	管理業務費	2,214,533	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	33,000,000
				長期借入金の返済	3,000,000		
利害関係人等	日本橋２丁目開発特定目的会社	不動産業	—	不動産の購入等	17,560,000	—	—

(注)1　上記金額に消費税等は含まれておりません。

(注)2　取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	1.235%	賃貸収入等	13,929,943	－	－
				不動産信託受益権の購入等	25,025,000	－	－
				預り敷金保証金の増加	283,080	預り敷金保証金	18,664,756
				預り敷金保証金の減少	139,526		
利害関係人等	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	－	管理業務費	2,125,700	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	36,000,000

(注)1　上記金額に消費税等は含まれておりません。
(注)2　取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考）（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）		当　期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）	
1口当たり純資産額	359,505円	1口当たり純資産額	368,881円
1口当たり当期純利益	9,387円	1口当たり当期純利益	9,631円
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。		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) 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（ご参考）（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）		当　期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）	
当期純利益	12,291,059千円	当期純利益	13,273,474千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	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	12,291,059千円	普通投資口に係る当期純利益	13,273,474千円
期中平均投資口数	1,309,310口	期中平均投資口数	1,378,121口

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）（自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期（自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
新投資口の発行 2018年3月28日及び2018年4月9日開催の役員会において、下記のとおり新投資口を発行することを決議し、2018年4月16日及び2018年5月9日に払込が完了しております。 この結果、2018年5月9日付けで、出資総額は497,241,216千円、発行済投資口の総口数は1,385,210口となっております。 (1) 一般募集（公募）による新投資口の発行 ①募集方法　：一般募集 （ブックビルディングによる募集、スプレッド方式） ②発行新投資口数　：69,000口 ③発行価格（募集価格）　：1口当たり533,120円 ④発行価格（募集価格）の総額：36,785,280千円 ⑤払込金額（発行価額）　：1口当たり516,800円 ⑥払込金額（発行価額）の総額：35,659,200千円 ⑦払込期日　：2018年4月16日 ⑧分配金起算日　：2018年4月1日 (2) 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し） ①売出投資口数　：6,900口 ②売出価格　：1口当たり533,120円 ③売出価額の総額　：3,678,528千円 (3) 第三者割当による新投資口の発行 ①募集方法　：第三者割当 ②発行新投資口数　：6,900口 ③払込金額（発行価額）　：1口当たり516,800円 ④払込金額（発行価額）の総額：3,565,920千円 ⑤払込期日　：2018年5月9日 ⑥分配金起算日　：2018年4月1日 ⑦割当先　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社 (4) 調達資金の使途 今回の一般募集に係る調達資金については、特定資産の取得資金及び短期借入金の一部返済に充当しております。また、第三者割当に係る調達資金については、短期借入金の一部返済に充当しております。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	12,324,186,848	13,307,368,817
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	–	16,307,490
圧縮積立金取崩額	69,182	1,657,580
Ⅲ　分配金の額	12,223,718,160	13,152,568,950
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,336)	(9,495)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	16,307,490	–
圧縮積立金繰入額	50,335,883	138,488,759
Ⅴ　次期繰越利益	33,894,497	34,276,178
分配金の額の算出方法	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」及び法人税法第47条「保険金等で取得した固定資産等の圧縮額の損金算入」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1,309,310口の整数倍である12,223,718,160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。	当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,152,568,950円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

２０１８年１１月１５日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　吉田雅彦

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の２０１８年４月１日から２０１８年９月３０日までの第３４期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
　当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
　投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

キャッシュ・フロー計算書［参考情報］

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 2017年10月1日　至 2018年3月31日）	当　期 （自 2018年4月1日　至 2018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	12,362,821	13,348,484
減価償却費	6,501,329	6,450,870
投資法人債発行費償却	7,576	6,938
投資口交付費	–	61,685
受取配当金	–	△9,832
受取利息	△187	△194
支払利息	1,190,230	1,130,410
営業未収入金の増減額（△は増加）	△60,998	△27,659
貯蔵品の増減額（△は増加）	△352	△544
前払費用の増減額（△は増加）	17,465	16,394
有形固定資産の売却による減少額	9,761,574	370,182
営業未払金の増減額（△は減少）	△658,275	578,559
未払金の増減額（△は減少）	536,322	16,811
未払消費税等の増減額（△は減少）	△155,427	△568,786
未払費用の増減額（△は減少）	136	△197
前受金の増減額（△は減少）	△146,057	△48,283
長期前払費用の増減額（△は増加）	160,525	125,602
その他	△192,334	△133,760
小計	29,324,349	21,316,679
利息及び配当金の受取額	114	10,228
利息の支払額	△1,195,545	△1,169,558
法人税等の支払額	△8,911	△13,547
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,120,007	20,143,802
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	△18,627,767	△1,738,652
信託有形固定資産の取得による支出	△26,517,865	△26,500,164
無形固定資産の取得による支出	△719	–
敷金及び保証金の差入による支出	–	△42,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,807,534	△863,090
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,571,563	2,485,440
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,382,322	△26,658,466
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	32,000,000	18,500,000
短期借入金の返済による支出	△34,500,000	△29,000,000
長期借入れによる収入	46,000,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,000,000	△18,000,000
投資法人債の発行による収入	2,993,175	–
投資法人債の償還による支出	–	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	△36,141	–
投資口の発行による収入	–	39,225,120
投資口交付費の支出	–	△61,685
分配金の支払額	△11,908,419	△12,223,082
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,548,613	7,440,352
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△713,701	925,688
現金及び現金同等物の期首残高	24,355,596	23,641,894
現金及び現金同等物の期末残高	＊1　23,641,894	＊1　24,567,583

［重要な会計方針］

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。 （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	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。 （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

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

	前　期（ご参考） （自　2017年10月1日　至　2018年3月31日）	当　期 （自　2018年4月1日　至　2018年9月30日）
＊1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（2018年3月31日現在） 現金及び預金　17,804,047千円 信託現金及び信託預金　5,837,847千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　23,641,894千円	（2018年9月30日現在） 現金及び預金　17,835,899千円 信託現金及び信託預金　6,731,684千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　24,567,583千円

投資主インフォメーション

ホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

ホームページアドレス
ジャパンリアルエステイト投資法人
https://www.j-re.co.jp

QRコード

●主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

JREまる見えボタン

『JREまる見えボタン』を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスしていただけます。

ポートフォリオマップもイラストで表現!

動画&イラスト

動画とイラストを使って、保有物件を紹介します。動画はランダムに切り替わります。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

個人投資家の皆様へ

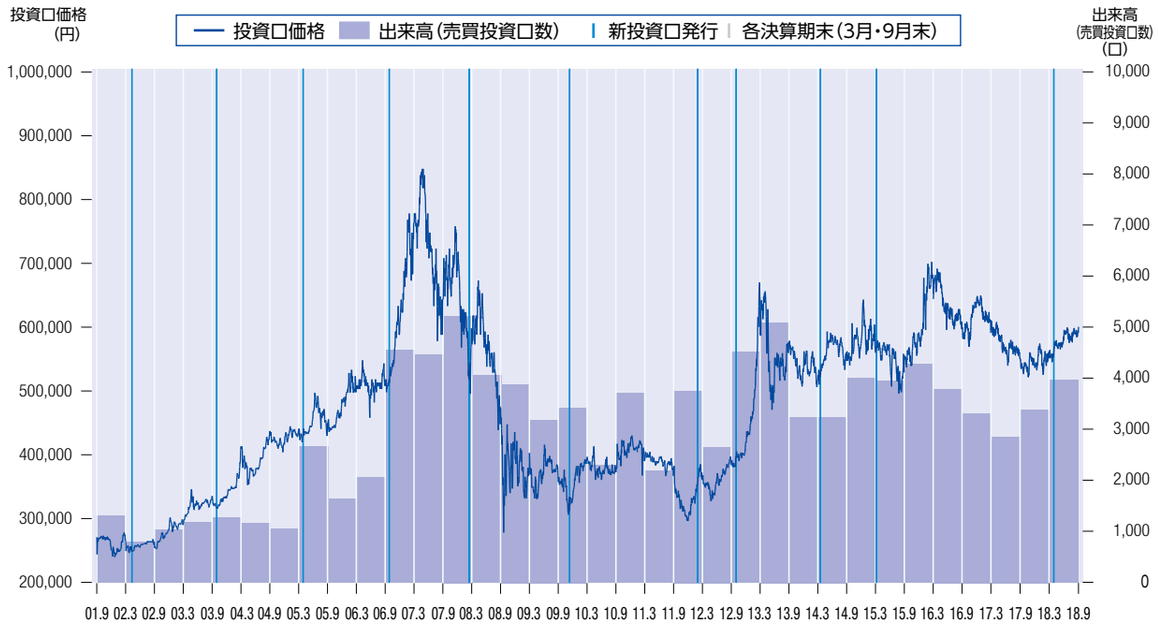
「J-REIT投資は、初めて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

最新情報・ニュースリリース

投資主インフォメーション

投資口価格の推移

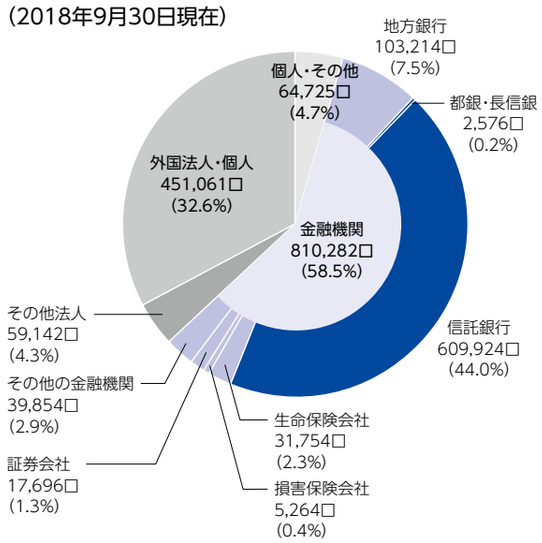
2001年9月10日（上場日）から2018年9月30日（当期最終取引日）までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格（終値）、出来高（売買投資口数）の推移は以下のとおりです。



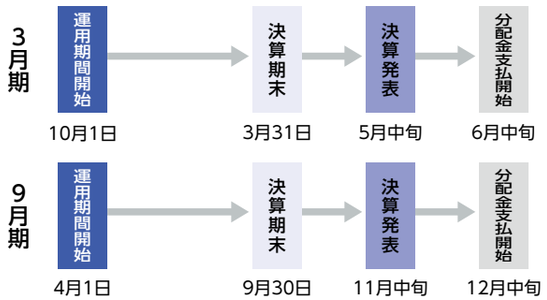
（注）1　2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、上場時より当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出しています。
（注）2　出来高（売買投資口数）は、各決算期の期中平均出来高を記載しています。

投資主構成（属性別所有投資口数）

発行済投資口の総口数：1,385,210口
投資主数　　：　16,190人
（2018年9月30日現在）



年間スケジュール



IRカレンダー

2018年 3月期	決算期末	2018年	3月31日
	決算発表	2018年	5月15日
	分配金支払開始	2018年	6月15日
2018年 9月期	決算期末	2018年	9月30日
	決算発表	2018年	11月15日
	分配金支払開始	2018年	12月14日

■投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

証券会社に口座を開設されている投資主様の住所変更等のお届出及びご照会に関しましては、口座のある証券会社宛にお願いいたします。
証券会社に口座を開設されていない投資主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。

【特別口座について】株券等電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の三菱UFJ信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先にお願いいたします。

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。
（証券会社に口座を開設されていない投資主様は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。）

（電話照会先）三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部　0120-232-711（通話料無料）

※分配金は、当投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早目にお受取りください。

■分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、当投資法人がお支払いする分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。
なお、「支払通知書」は投資主様が確定申告する際の添付資料としてご使用いただくことができます。（株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社へお問い合わせください。）

■資産運用会社連絡先

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　企画部　TEL 03－3211－7951

投 資 主 メ モ

■ 決算期	毎年9月30日・3月31日
■ 投資主総会	2年に1回以上開催
■ 同基準日	あらかじめ公告して基準日を定めます。
■ 分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
■ 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
■ 同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 （郵便物送付先）　〒137-8081　新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 （電話照会先）　0120-232-711（通話料無料） （インターネットホームページURL）　https://www.tr.mufg.jp/daikou/
■ 上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8952）
■ 公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト （https://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/8/9/8952/index.html）に掲載いたします。 当投資法人ホームページ （https://www.j-re.co.jp/ja_cms/elnotice/index.html）からもご覧いただけます。