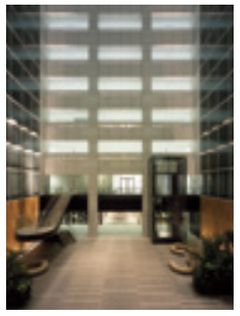
ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙写真のビル

## 豊洲フロント

（東京都江東区）

本物件は2路線（東京メトロ有楽町線、東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ））が利用可能な「豊洲駅」と連絡通路で結ばれ、向かいには大型商業施設があり、高い利便性を有しています。フロア中央にある1階から最上階までの吹き抜けのアトリウムは各階廊下へ自然光を導き、回りに「ロの字型」のオフィスを配することで開放的な空間を提供しています。環境面では、約50種類の植物により敷地面積の約36％を緑化し、四季折々の緑を身近に感じられる外構空間を形成しています。また、自然光の利用と共に、外気を建物内に取り入れるなど、より環境負荷低減に配慮した仕様となっています。



ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK
UD FONT
GREEN PRINTING JFPI P-B10016

第41期

# 資産運用報告

（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

ジャパンリアルエステイト投資法人

東京都千代田区大手町一丁目1番1号
https://www.j-re.co.jp
証券コード：8952

# 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。

当投資法人は、この度2022年3月期（第41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2022年3月期（第41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364億53百万円、経常利益161億91百万円となり、当期純利益160億45百万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11,400円とさせていただくことになりました。
当投資法人は、今後も、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共に、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　柳澤 裕

# ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

**■日本有数の不動産会社である三菱地所のバックアップ**

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依頼し、同社の株主である三菱地所が持つ情報ネットワークや経験・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。

三菱地所
三菱地所株式会社

出資比率 100% →

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





# 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41期の安定的な決算実績を有しています

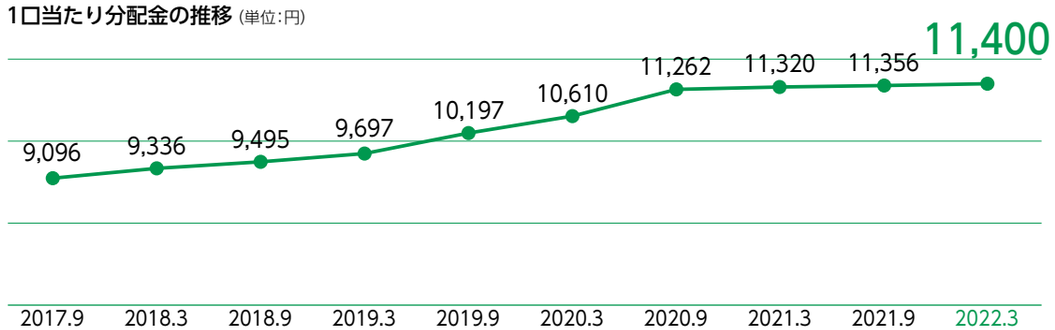
**2022年3月期（第41期）1口当たり確定分配金**
**11,400円/口**

2022年9月期（第42期）1口当たり予想分配金
**11,500円/口**

2023年3月期（第43期）1口当たり予想分配金
**11,000円/口**

（注）2022年5月16日付け2022年3月期（第41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）




## オフィス特化型の大型投資法人

**保有物件数 74 物件**
2022年3月31日現在

**取得価格合計 1兆1,180億円**（注）

（注）取得価格合計は、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ＪＲＥ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。
- リンクスクエア新宿の取得価格は、保有する底地の取得価格（2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の建物取得価格を加えた価格を記載しております。
- 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

| | | |
|---|---|---|
| S&P Global | A+ | 長期発行体格付け |
| | A-1 | 短期発行体格付け |
| Moody's | A2 | 発行体格付け |
| R&I | AA | 発行体格付け |

（2022年3月31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。

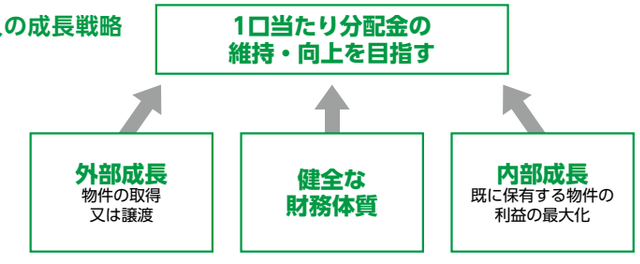
投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

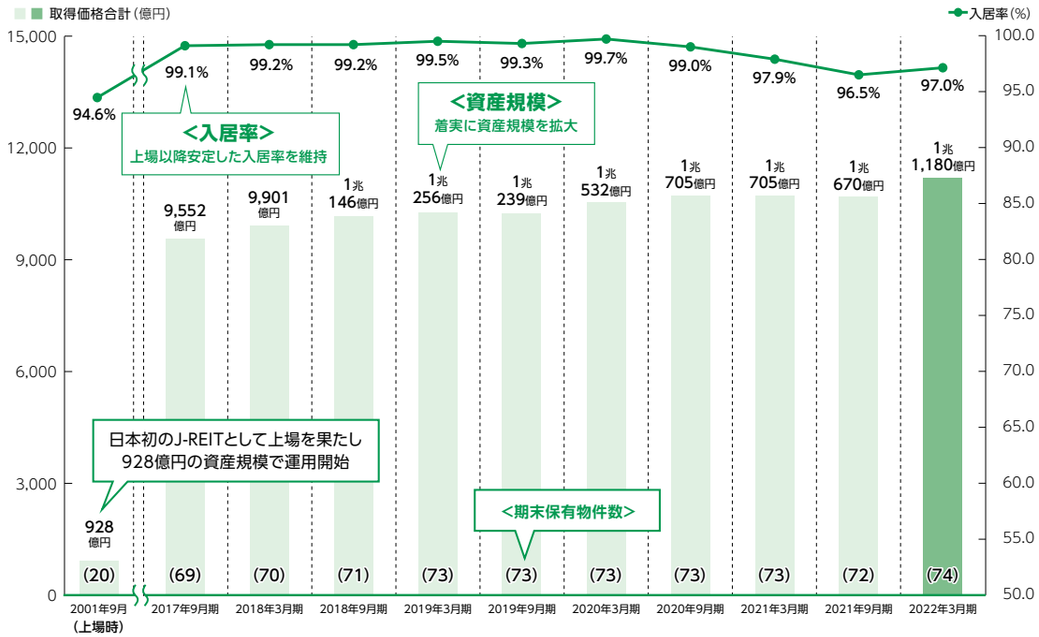
当投資法人の資産規模（取得価格の合計）は、上場時の928億円から、41期目となる当期(2022年3月期)には1兆1,180億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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

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。



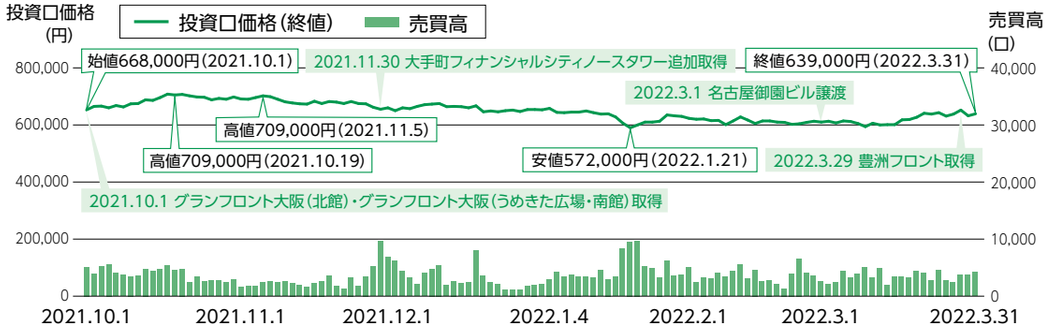

| 1口当たり分配金(円) | 9,096 | 9,336 | 9,495 | 9,697 | 10,197 | 10,610 | 11,262 | 11,320 | 11,356 | 11,400 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

# 2022年3月期の運用状況

## 決算ハイライト 主要財務指標

| | 単位 | 2017年9月期 | 2018年3月期 | 2018年9月期 | 2019年3月期 | 2019年9月期 | 2020年3月期 | 2020年9月期 | 2021年3月期 | 2021年9月期 | 2022年3月期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | 百万円 | 31,718 | 31,955 | 33,066 | 33,022 | 35,164 | 35,996 | 34,966 | 34,944 | 36,901 | **36,453** |
| 経常利益 | 百万円 | 11,921 | 12,362 | 13,348 | 13,441 | 15,390 | 16,326 | 15,608 | 15,508 | 17,477 | **16,191** |
| 当期純利益 | 百万円 | 11,909 | 12,291 | 13,273 | 13,431 | 14,945 | 15,755 | 15,598 | 15,560 | 16,865 | **16,045** |
| 分配金総額 | 百万円 | 11,909 | 12,223 | 13,152 | 13,432 | 14,124 | 14,697 | 15,600 | 15,680 | 15,730 | **15,791** |
| 1口当たり分配金 | 円 | 9,096 | 9,336 | 9,495 | 9,697 | 10,197 | 10,610 | 11,262 | 11,320 | 11,356 | **11,400** |
| 総資産額 | 百万円 | 906,507 | 935,561 | 956,645 | 963,676 | 966,390 | 982,607 | 1,000,254 | 1,001,734 | 1,003,583 | **1,035,072** |
| 純資産額 | 百万円 | 470,321 | 470,703 | 510,978 | 511,256 | 512,770 | 514,400 | 515,302 | 515,262 | 516,447 | **516,762** |
| 自己資本比率 | % | 51.9 | 50.3 | 53.4 | 53.1 | 53.1 | 52.4 | 51.5 | 51.4 | 51.5 | **49.9** |

## 2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）の運用経過




**営業収益**
**36,453**
百万円
（前期比：447百万円減少）（1.2%減少）

**当期純利益**
**16,045**
百万円
（前期比：820百万円減少）（4.9%減少）

**総資産額**
**1,035,072**
百万円
（前期比：31,489百万円増加）（3.1%増加）

**純資産額**
**516,762**
百万円
（前期比：315百万円増加）（0.1%増加）

**1口当たり純資産額**
**373,057**
円
（前期比：228円増加）（0.1%増加）

# 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。

## ■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。

### 2022年3月31日現在の有利子負債の状況

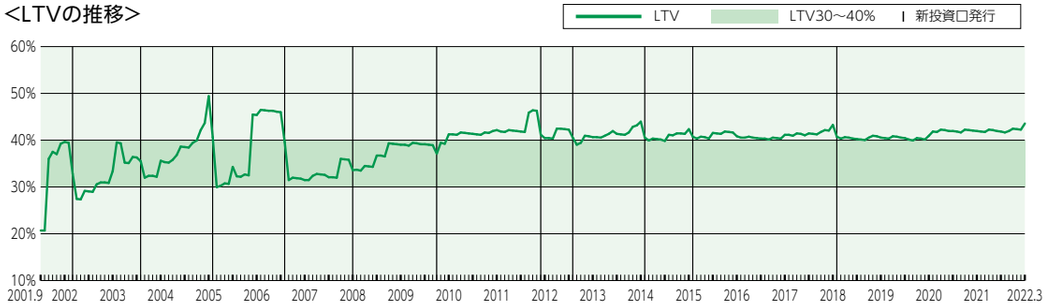
| | |
|---|---|
| 有利子負債合計 | 449,893百万円 |
| 総資産額 | 1,035,072百万円 |
| LTV | 43.5% |
| 長期有利子負債比率 (注)1 | 90.8% |
| 長期固定有利子負債比率 (注)2 | 86.2% |
| 有利子負債平均利率 | 0.39% |

(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>

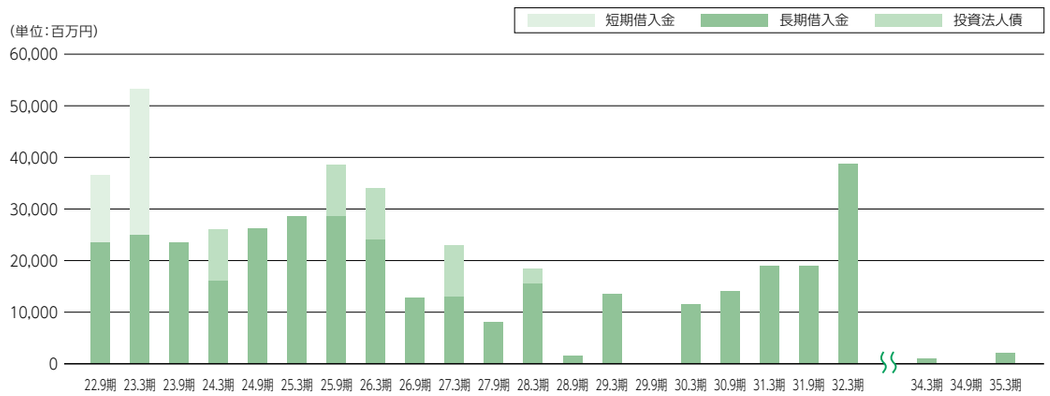



<長期有利子負債比率の推移>

(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。



# トピック

## 物件の入替

「選ばれるオフィス、選ばれるポートフォリオ」を目指し、より戦略的な入替を進めます。

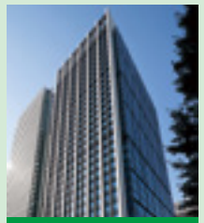
晴海センタービル
譲渡日：2022年5月31日
譲渡価格：24,330百万円

譲渡
26,959百万円

取得
52,880百万円

豊洲フロント
取得日：2022年3月29日
取得価格：25,500百万円

名古屋御園ビル
譲渡日：2022年3月1日
譲渡価格：2,629百万円



大手町フィナンシャルシティ　ノースタワー
取得日：2021年11月30日
取得価格：6,380百万円

グランフロント大阪
（北館／うめきた広場・南館）
取得日：2021年10月1日
取得価格：21,000百万円

### 入替による効果

**売却益の実現**

＋4,658百万円

**築年数の若返り**

譲渡物件平均16.4年
↓
取得物件平均10.3年

**資産規模拡大**

1兆670億円
↓
1兆912億円

**NOIの増加**

＋961百万円/年 (注)

(注) 譲渡物件の直近1年間のNOI実績、及び取得物件の想定NOIにより算出しています。

## 取得物件

### 豊洲フロント（新規取得）

当投資法人は、スポンサーである三菱地所より、湾岸エリアの中でも特にビジネス・商業・住宅と多様な都市機能の集積が進むエリアに位置する豊洲フロントを取得しました。

| | |
|---|---|
| 所在地 | 東京都江東区豊洲三丁目2番20号 |
| 建物延床面積 | 104,683.98㎡ |
| 階数 | 地下2階付15階建 |
| 建築時期 | 2010年8月 |
| 取得資産 | 共有持分24.0% |
| 取得価格 | 25,500百万円 |
| 鑑定評価額 | 26,600百万円 |
| 取得日 | 2022年3月29日 |

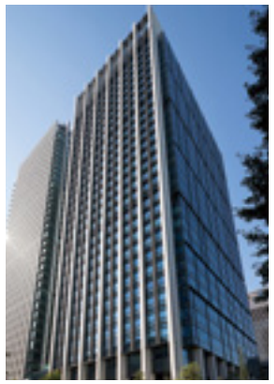
## 取得物件

### グランフロント大阪（新規取得）

当投資法人は、スポンサーである三菱地所より、西日本最大のターミナルを含む梅田エリアに位置するオフィス、商業、ホテル等からなる大規模複合施設であるグランフロント大阪を取得しました。

| | 北館 | うめきた広場・南館 |
|---|---|---|
| 所在地 | 大阪市北区大深町3番1号 | 大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場）／4番20号（南館） |
| 建物延床面積 | 290,030.59㎡ | 10,226.10㎡（うめきた広場）<br>181,371.39㎡（南館） |
| 階数 | 地下3階付38階建 | 地下2階付2階建（うめきた広場）／地下3階付38階建（南館） |
| 建築時期 | 2013年2月 | 2013年2月（うめきた広場）<br>2013年3月（南館） |
| 取得資産 | 共有持分4.9% | 共有持分4.9% |
| 取得価格 | 9,750百万円 | 11,250百万円 |
| 鑑定評価額 | 10,100百万円 | 11,700百万円 |
| 取得日 | 2021年10月1日 | 2021年10月1日 |

### 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（追加取得）



当投資法人は、2012年竣工の築浅物件であり、事務所、店舗等で構成される大型複合施設である大手町フィナンシャルシティ ノースタワーを追加取得しました。本物件は、国際金融センターである大手町に位置し、地下鉄5路線が乗り入れる大手町駅に地下で直結しており、交通アクセスに優れています。

| | |
|---|---|
| 所在地 | 東京都千代田区大手町一丁目9番5号 |
| 建物延床面積 | 239,769.07m² |
| 階数 | 地下4階付35階建 |
| 建築時期 | 2012年10月 |
| 取得資産 | 区分所有権の共有持分（建物所有割合1.42%）<br>（追加取得後の建物所有割合4.80%） |
| 取得価格 | 6,380百万円 |
| 鑑定評価額 | 7,070百万円 |
| 取得日 | 2021年11月30日 |

## 譲渡物件

### 晴海センタービル

| | |
|---|---|
| 所在地 | 東京都中央区晴海二丁目5番24号 |
| 建物延床面積 | 26,447.27㎡ |
| 階数 | 10階建 |
| 建築時期 | 2006年11月 |
| 譲渡価格 | 24,330百万円 |
| 鑑定評価額 | 21,000百万円 |
| 譲渡日 | 2022年5月31日 |

### 名古屋御園ビル

| | |
|---|---|
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号 |
| 建物延床面積 | 5,348.00m² |
| 階数 | 地下1階付7階建 |
| 建築時期 | 1991年9月 |
| 譲渡価格 | 2,629百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,760百万円 |
| 譲渡日 | 2022年3月1日 |

# 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おり、優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定しています。

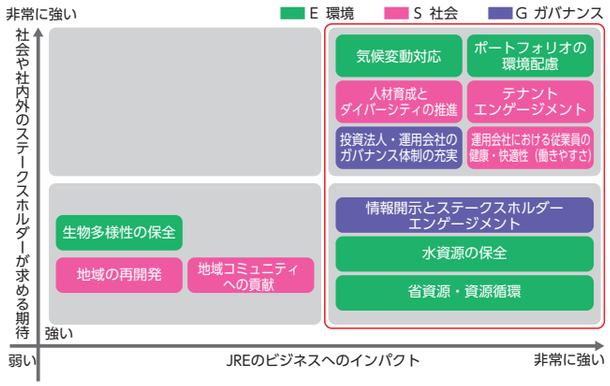
また、こうした考え方を実践するため、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定するとともに、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、サステナビリティ最高責任者である運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しています。

## ■マテリアリティ（重要課題）

当投資法人は今後優先して取り組むべきESG重要課題（マテリアリティ）を策定しました。

マテリアリティ詳細についてはこちらをご覧ください。
https://jre-esg.com/esg/policy.html#anchor02

マテリアリティマトリックス




## ■GRESB評価結果

当投資法人は2021年実施のGRESBにおいて、6年連続「Green Star」、4年連続「5 Stars」評価を取得しました。また、情報開示レベルの評価であるGRESB開示評価においても4年連続、最高位となる「A」を取得しました。

## ■外部評価・認証の取得

MSCI ESG格付けにおいて2021年に「A」評価（AAA～CCCの段階評価）を取得しました。

**Disclaimer**
The use by JRE of any MSCI ESG Research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of JRE by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers and are provided "as-is" and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

2021年実施のCDP気候変動プログラムの評価において、最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」スコアを獲得しました。

ISS社のサステナビリティ格付けにおいて「Prime Status」評価を獲得しました。

## ■環境認証取得物件数・取得率の拡大

当投資法人は「ポートフォリオの環境配慮」をマテリアリティの一つに設定し、環境認証（グリーンビルディング認証・省エネ格付け等）の取得をKPIに定めています。環境認証取得率70％超を維持し、「テナントに選ばれるオフィスビル」の運営に継続して取り組んでいきます。2022年3月末時点の当投資法人の環境認証取得物件の取得率は75.0％（保有建物における延床面積ベース）となっています。

## ■$CO_2$排出量削減にかかる新目標の策定と2050年ネットゼロ宣言

当投資法人は2020年に発表した$CO_2$排出量削減目標が当初の想定より早く達成される見込みとなり、下記のとおり新目標を策定しました。新目標策定にあたっては、外部専門会社によるデータ検証を踏まえた上で、最終数値を決定しました。

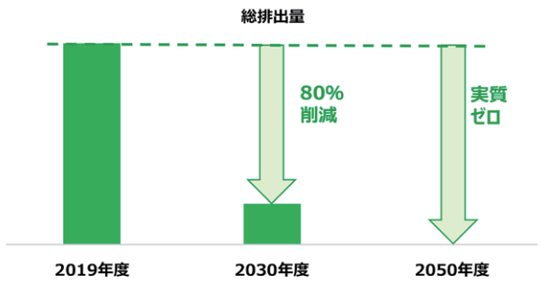
当投資法人は今後もリノベーションやZEB（Net Zero Energy Building）保有等に加え、積極的な再エネの導入を取り進めることで、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一層の推進を図ります。

| 目標年度 | $CO_2$排出量削減目標 |
|---|---|
| 2030年度 | 80%削減（2019年度比） |
| 2050年度 | 実質ゼロ |

**SBTi申請済み**

| 目標年度 | 再エネ導入比率 |
|---|---|
| 2030年度 | 90% |
| 2050年度 | 100% |

**RE100加盟済み**

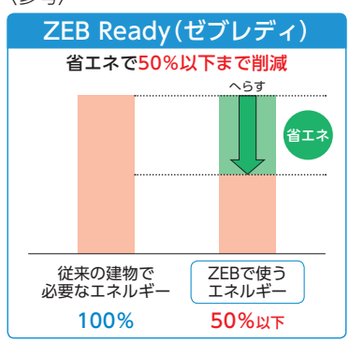



## ■大同生命新潟ビルのZEB Ready取得

ポートフォリオにおいて2棟目のZEB認証を取得しました。今後もKPIの達成に向けてZEB化の取り組みを継続していきます。

この建物のエネルギー消費量51%削減
2022年1月21日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

〈参考〉




出典：環境省ZEB PORTALサイト
(http://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html)

本頁で紹介している内容は取り組みの一部になりますので、取り組み内容の詳細は以下リンクよりご確認ください。
ESGウェブサイト：https://jre-esg.com/
サステナビリティレポート：https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2021.pdf

# ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

（注）1　取得価格（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得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。

## Ⅰ-1 北の丸スクエア

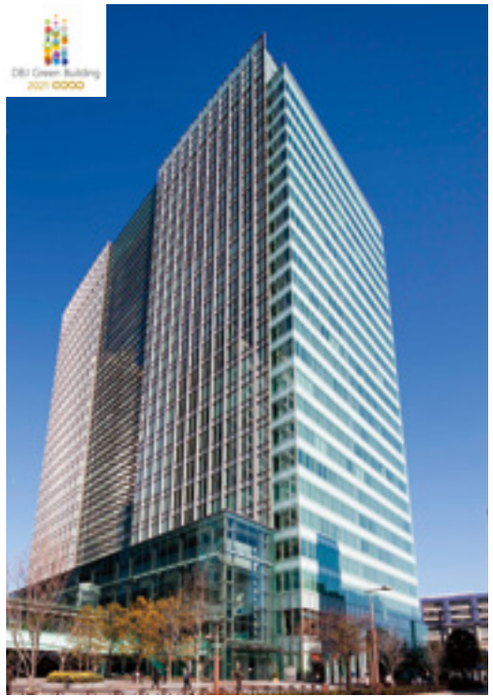
**所在地**　東京都千代田区九段北一丁目13番12号

## Ⅰ-7 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-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-27 新宿イーストサイドスクエア

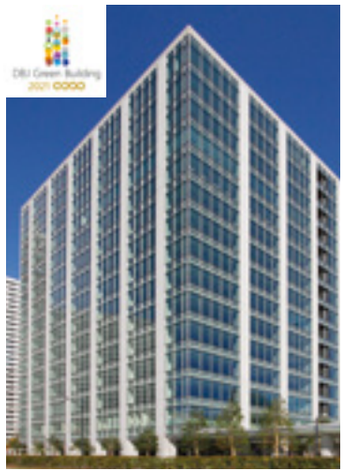
**所在地**　東京都新宿区新宿六丁目27番30号

## Ⅰ-28 新宿フロントタワー

**所在地**　東京都新宿区北新宿二丁目21番1号

## Ⅰ-30 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

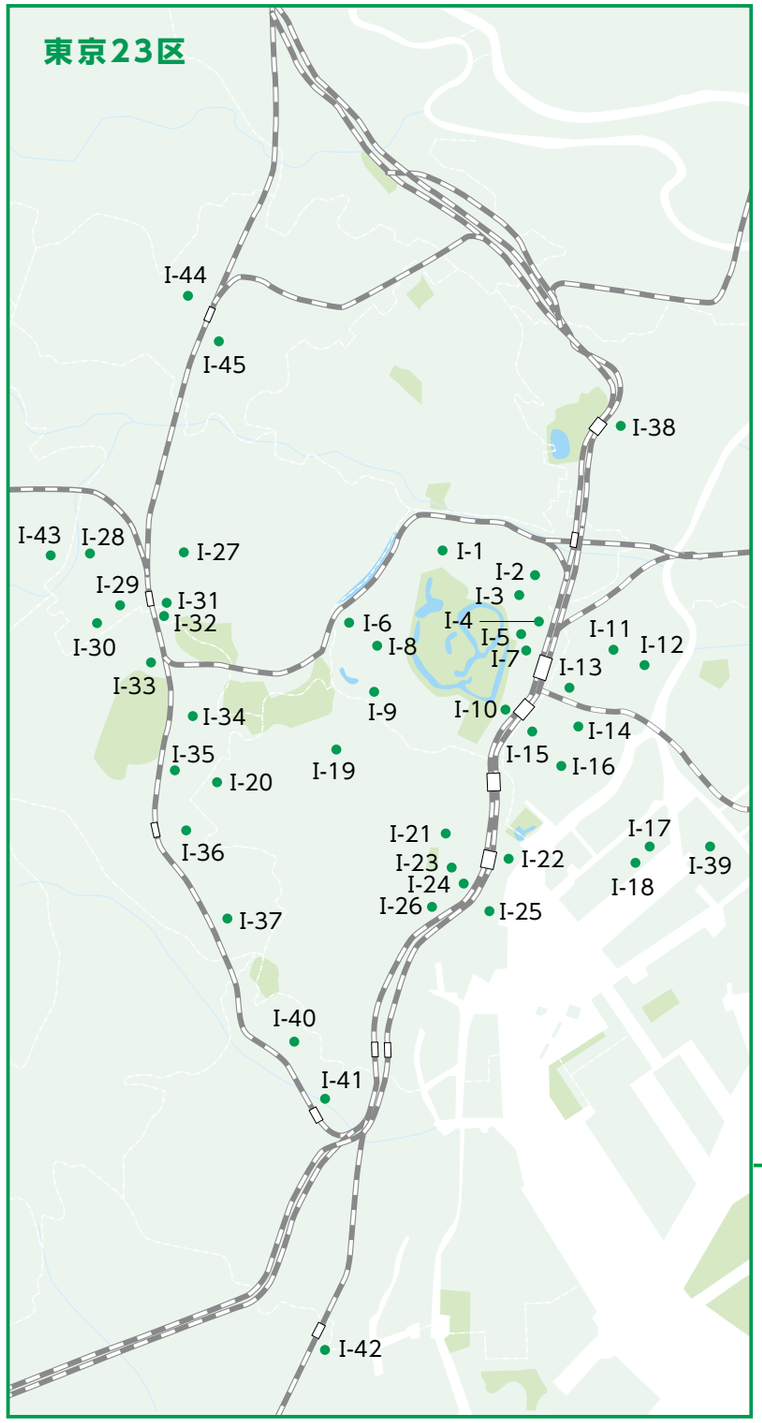
**所在地**　神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号

# ポートフォリオの分布

（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2022年3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。

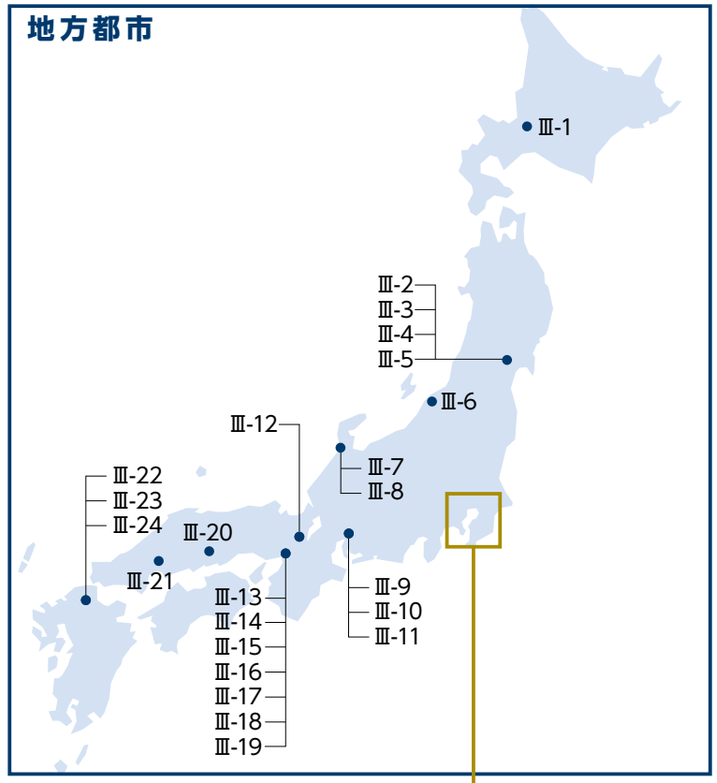
## TOKYO 23 WARDS

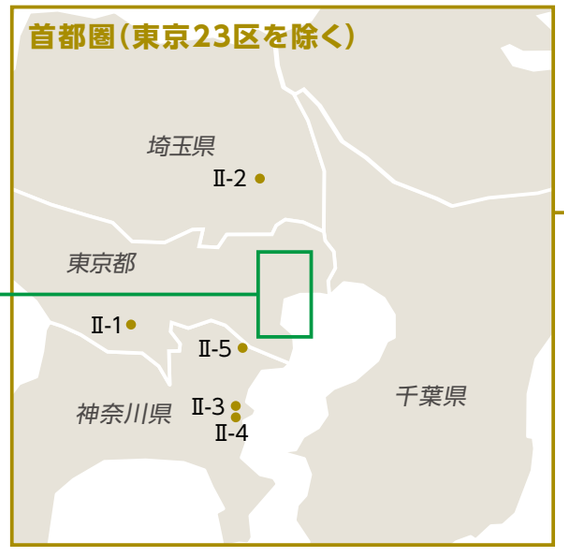
| | |
|---|---|
| I-1 | 北の丸スクエア |
| I-2 | ＪＲＥ神田小川町ビル |
| I-3 | 神田橋パークビルヂング |
| I-4 | 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー |
| I-5 | 大手町パークビルディング |
| I-6 | 二番町ガーデン |
| I-7 | 三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル |
| I-8 | ビュレックス麹町 |
| I-9 | 山王グランドビル |
| I-10 | 有楽町電気ビルヂング |
| I-11 | フロントプレイス日本橋 |
| I-12 | ＪＲＥ茅場町二丁目ビル |
| I-13 | ビュレックス京橋 |
| I-14 | ＪＲＥ銀座一丁目イーストビル |
| I-15 | 銀座三和ビル |
| I-16 | ＪＲＥ銀座三丁目ビル |
| 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 | ＪＲＥ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 | ＪＲＥ芝二丁目大門ビル |
| I-24 | ＪＲＥコスモ金杉橋ビル |
| I-25 | シーバンスＳ棟 |
| I-26 | 田町フロントビル |
| I-27 | 新宿イーストサイドスクエア |
| I-28 | 新宿フロントタワー |
| I-29 | ＪＲＥ西新宿テラス |
| I-30 | 東京オペラシティビル |
| I-31 | フロントプレイス南新宿 |
| I-32 | リンクスクエア新宿 |
| I-33 | ＪＲＥ代々木一丁目ビル |
| I-34 | ＪＲＥ神宮前テラス |
| I-35 | ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル |
| I-36 | 渋谷クロスタワー（底地） |
| I-37 | 恵比寿ネオナート |
| I-38 | ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ |
| I-39 | 豊洲フロント |
| I-40 | ＪＲＥ東五反田一丁目ビル |
| I-41 | 大崎フロントタワー |
| I-42 | ＪＲＥ大森駅東口ビル |
| I-43 | ハーモニータワー |
| I-44 | 池袋二丁目ビルディング |
| I-45 | ＪＲＥ南池袋ビル |




## 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 | ＪＲＥ東二番丁スクエア |
| Ⅲ-4 | ＪＲＥ仙台本町ホンマビル |
| Ⅲ-5 | ＡＥＲ |
| Ⅲ-6 | 大同生命新潟ビル |
| Ⅲ-7 | 金沢パークビル |
| Ⅲ-8 | ＪＲＥ金沢上堤町ビル |
| Ⅲ-9 | 錦パークビル |
| Ⅲ-10 | ＪＲＥ名古屋広小路プレイス |
| Ⅲ-11 | 名古屋広小路ビルヂング |
| Ⅲ-12 | ＪＲＥ四条烏丸センタービル |
| Ⅲ-13 | グランフロント大阪（北館） |
| Ⅲ-14 | グランフロント大阪（うめきた広場・南館） |
| Ⅲ-15 | ＪＲＥ梅田スクエアビル |
| Ⅲ-16 | ＪＲＥ堂島タワー |
| Ⅲ-17 | ＪＲＥ堺筋本町ビル |
| Ⅲ-18 | ＪＲＥ御堂筋ダイワビル |
| Ⅲ-19 | ＪＲＥ尼崎フロントビル |
| Ⅲ-20 | リットシティビル |
| Ⅲ-21 | ＮＨＫ広島放送センタービル |
| Ⅲ-22 | ＪＲＥ天神三丁目ビル |
| Ⅲ-23 | ＪＲＥ天神クリスタルビル |
| Ⅲ-24 | 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 | ＪＲＥさいたま浦和ビル |
| Ⅱ-3 | ＭＭパークビル |
| Ⅱ-4 | クイーンズタワーＡ |
| Ⅱ-5 | 武蔵小杉ＳＴＭビル |

# 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)9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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% | 1,754 | 1,176 | |
| | ＪＲＥ神田小川町ビル | I-2 | 千代田区神田美土代町 | 2002年5月 | 9,520 | 93.5% | 221 | 134 | |
| | 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% | 129 | 85 | 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 | 74.0% | 333 | 103 | 所有割合4.80% |
| | | | | 2021年11月 | 6,380 | | | | |
| | | | | 計 | 21,842 | | | | |
| | 大手町パークビルディング | I-5 | 千代田区大手町 | 2020年3月 | 10,175 | 100.0% | 182 | 91 | 所有割合2.91% |
| | 二番町ガーデン | I-6 | 千代田区二番町 | 2005年4月 | 14,700 | 100.0% | 489 | 264 | 所有割合31.345% |
| | 三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル | I-7 | 千代田区丸の内 | 2007年3月 | 44,700 | 100.0% | 981 | 608 | 所有割合19.38402% |
| | ビュレックス麹町 | I-8 | 千代田区麹町 | 2005年7月 | 7,000 | 100.0% | 162 | 109 | |
| | 山王グランドビル | I-9 | 千代田区永田町 | 2005年1月 | 10,200 | 91.6% | 897 | 528 | 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-10 | 千代田区有楽町 | 2003年8月 | 7,200 | 100.0% | 278 | 139 | 所有割合10.78% |
| | 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% | 400 | 249 | |
| | ＪＲＥ茅場町二丁目ビル | I-12 | 中央区日本橋茅場町 | 2011年3月 | 4,410 | 86.6% | 137 | 80 | |
| | ビュレックス京橋 | I-13 | 中央区京橋 | 2002年7月 | 5,250 | 100.0% | 158 | 120 | |
| | ＪＲＥ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% | 191 | 100 | |
| | 銀座三和ビル | I-15 | 中央区銀座 | 2005年3月 | 16,830 | 100.0% | 393 | 234 | 所有割合70.95% |
| | ＪＲＥ銀座三丁目ビル | I-16 | 中央区銀座 | 2005年3月 | 5,353 | 86.5% | 164 | 81 | |
| | | | | 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% | 1,178 | 606 | |
| | 晴海センタービル | I-18 | 中央区晴海 | 2007年12月 | 26,800 | 100.0% | 607 | 308 | |
| | 赤坂パークビル | I-19 | 港区赤坂 | 2011年11月 | 60,800 | 91.8% | 2,211 | 955 | |
| | ＪＲＥ青山クリスタルビル | I-20 | 港区北青山 | 2003年3月 | 7,680 | 90.2% | 202 | 109 | |
| | クローバー芝公園 | I-21 | 港区芝公園 | 2015年1月 | 4,500 | 100.0% | 117 | 72 | |
| | 汐留ビルディング | I-22 | 港区海岸 | 2008年12月 | 21,250 | 99.5% | 2,370 | 1,391 | 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 | | | | |
| | ＪＲＥ芝二丁目大門ビル | I-23 | 港区芝 | 2001年9月 | 4,859 | 99.1% | 317 | 145 | |
| | ＪＲＥコスモ金杉橋ビル | I-24 | 港区芝 | 2001年9月 | 2,808 | 95.3% | 121 | 30 | |
| | シーバンスＳ棟 | I-25 | 港区芝浦 | 2020年1月 | 5,400 | 100.0% | 252 | 107 | 共有持分13.45% |
| | 田町フロントビル | I-26 | 港区芝 | 2017年3月 | 6,210 | 100.0% | 146 | 71 | |
| | 新宿イーストサイドスクエア | I-27 | 新宿区新宿 | 2014年10月 | 23,100 | 98.7% | 1,803 | 1,176 | 共有持分35.0% |
| | | | | 2017年1月 | 6,660 | | | | |
| | | | | 2018年3月 | 25,460 | | | | |
| | | | | 2020年3月 | 8,460 | | | | |
| | | | | 計 | 63,680 | | | | |
| | 新宿フロントタワー | I-28 | 新宿区北新宿 | 2018年4月 | 25,025 | 92.7% | 1,077 | 670 | 所有割合37.16% |
| | | | | 2020年3月 | 10,100 | | | | |
| | | | | 計 | 35,125 | | | | |
| | ＪＲＥ西新宿テラス | I-29 | 新宿区西新宿 | 2004年9月 | 7,830 | 100.0% | 222 | 122 | |
| | 東京オペラシティビル | I-30 | 新宿区西新宿 | 2005年9月 | 9,350 | 96.9% | 1,574 | 442 | 所有割合31.325% |
| | | | | 2010年3月 | 22,426 | | | | |
| | | | | 計 | 31,776 | | | | |
| | フロントプレイス南新宿 | I-31 | 渋谷区千駄ヶ谷 | 2019年1月 | 9,250 | 100.0% | 197 | 116 | |
| | リンクスクエア新宿(注)3 | I-32 | 渋谷区千駄ヶ谷 | 2004年3月 | 6,670 | 100.0% | 592 | 339 | 所有割合37.34% |
| | | | | 2013年8月 | -1,170 | | | | |
| | | | | 2020年4月 | 17,300 | | | | |
| | | | | 計 | 22,800 | | | | |
| | ＪＲＥ代々木一丁目ビル | I-33 | 渋谷区代々木 | 2004年4月 | 8,700 | 100.0% | 321 | 195 | |
| | ＪＲＥ神宮前テラス | I-34 | 渋谷区神宮前 | 2002年11月 | 4,885 | 100.0% | 175 | 115 | |
| | ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル(注)4 | I-35 | 渋谷区神宮前 | 2003年10月 | 12,200 | 84.5% | 318 | 151 | |
| | 渋谷クロスタワー(底地)(注)5 | I-36 | 渋谷区渋谷 | 2001年11月 | 34,600 | — | 542 | 457 | |
| | | | | 2018年1月 | -8,076 | | | | |
| | | | | 計 | 26,524 | | | | |
| | 恵比寿ネオナート | I-37 | 渋谷区恵比寿 | 2003年11月 | 3,740 | 100.0% | 479 | 247 | 所有割合44.71839% |
| | | | | 2004年4月 | 360 | | | | |
| | | | | 2014年2月 | 10,512 | | | | |
| | | | | 計 | 14,612 | | | | |
| | ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯ | I-38 | 台東区東上野 | 2012年6月 | 22,000 | 96.4% | 661 | 320 | 所有割合94.04% |
| | 豊洲フロント | I-39 | 江東区豊洲 | 2022年3月 | 25,500 | 98.9% | 10 | -20 | 共有持分24.0% |
| | ＪＲＥ東五反田一丁目ビル | I-40 | 品川区東五反田 | 2004年11月 | 5,500 | 100.0% | 194 | 121 | |
| | 大崎フロントタワー | I-41 | 品川区大崎 | 2011年2月 | 12,300 | 100.0% | 719 | 322 | |
| | ＪＲＥ大森駅東口ビル | I-42 | 大田区大森北 | 2001年9月 | 5,123 | 100.0% | 239 | 86 | |
| 東京23区 | ハーモニータワー | I-43 | 中野区本町 | 2005年2月 | 8,500 | 100.0% | 491 | 224 | 所有割合38.382307% |
| | | | | 2012年12月 | 520 | | | | |
| | | | | 2015年3月 | 2,100 | | | | |
| | | | | 計 | 11,120 | | | | |
| | 池袋二丁目ビルディング | I-44 | 豊島区池袋 | 2001年9月 | 1,728 | 100.0% | 63 | 30 | |
| | ＪＲＥ南池袋ビル | I-45 | 豊島区南池袋 | 2004年8月 | 4,500 | 100.0% | 201 | 118 | |
| 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 | 98.9% | 237 | 105 | 共有持分80.4% |
| | | | | 2008年3月 | 2,379 | | | | |
| | | | | 計 | 5,679 | | | | |
| | ＪＲＥさいたま浦和ビル | Ⅱ-2 | さいたま市浦和区高砂 | 2001年9月 | 1,232 | 100.0% | 128 | 73 | |
| | | | | 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 | 96.2% | 1,176 | 526 | |
| | 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 | 98.5% | 1,015 | 299 | 所有割合11.11481% |
| | 武蔵小杉ＳＴＭビル | Ⅱ-5 | 川崎市中原区小杉町 | 2008年3月 | 4,000 | 100.0% | 171 | 101 | 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% | 369 | 214 | |
| | 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 | 96.0% | 67 | 26 | 共有持分50.0% |
| | ＪＲＥ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 | 100.0% | 598 | 334 | |
| | ＪＲＥ仙台本町ホンマビル | Ⅲ-4 | 仙台市青葉区本町 | 2001年9月 | 2,924 | 100.0% | 145 | 71 | |
| | | | | 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 | 95.8% | 693 | 362 | 所有割合55.35443% |
| | 大同生命新潟ビル | Ⅲ-6 | 新潟市中央区上大川前通 | 2019年3月 | 1,770 | 100.0% | 80 | 23 | |
| | 金沢パークビル | Ⅲ-7 | 金沢市広岡 | 2002年2月 | 2,880 | 90.7% | 495 | 144 | 共有持分89.0% |
| | | | | 2003年3月 | 1,700 | | | | |
| | | | | 計 | 4,580 | | | | |
| | ＪＲＥ金沢上堤町ビル | Ⅲ-8 | 金沢市上堤町 | 2016年10月 | 2,780 | 98.1% | 141 | 52 | |
| | 錦パークビル | Ⅲ-9 | 名古屋市中区錦 | 2006年10月 | 3,850 | 93.1% | 284 | 83 | 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 | | | | |
| | ＪＲＥ名古屋広小路プレイス | Ⅲ-10 | 名古屋市中区栄 | 2013年7月 | 8,567 | 98.4% | 410 | 247 | |
| | 名古屋広小路ビルヂング | Ⅲ-11 | 名古屋市中区栄 | 2001年9月 | 14,533 | 94.6% | 569 | 191 | |
| | ＪＲＥ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 | 85.2% | 208 | 88 | |
| | グランフロント大阪(北館)(注)6 | Ⅲ-13 | 大阪市北区大深町 | 2021年10月 | 9,750 | 98.5% | 非開示 | 128 | 共有持分4.9% |
| | グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(注)6 | Ⅲ-14 | 大阪市北区大深町 | 2021年10月 | 11,250 | 95.3% | 非開示 | 176 | 共有持分4.9% |
| | ＪＲＥ梅田スクエアビル | Ⅲ-15 | 大阪市北区梅田 | 2015年4月 | 15,523 | 97.8% | 473 | 213 | |
| | ＪＲＥ堂島タワー | Ⅲ-16 | 大阪市北区堂島 | 2008年9月 | 24,000 | 95.9% | 763 | 244 | |
| | ＪＲＥ堺筋本町ビル | Ⅲ-17 | 大阪市中央区南本町 | 2001年9月 | 2,264 | 98.7% | 252 | 108 | |
| | | | | 2003年12月 | 1,900 | | | | |
| | | | | 計 | 4,164 | | | | |
| | ＪＲＥ御堂筋ダイワビル | Ⅲ-18 | 大阪市中央区久太郎町 | 2001年9月 | 6,934 | 98.9% | 566 | 283 | |
| | | | | 2002年2月 | 7,380 | | | | |
| | | | | 計 | 14,314 | | | | |
| | ＪＲＥ尼崎フロントビル | Ⅲ-19 | 尼崎市潮江 | 2015年3月 | 9,300 | 93.7% | 367 | 79 | |
| | リットシティビル(注)7 | Ⅲ-20 | 岡山市北区駅元町 | 2006年2月 | 4,650 | 93.4% | 240 | 128 | 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-21 | 広島市中区大手町 | 2004年3月 | 1,320 | 100.0% | 260 | 55 | 所有割合48.753% |
| | | | | 2008年3月 | 1,450 | | | | |
| | | | | 計 | 2,770 | | | | |
| | ＪＲＥ天神三丁目ビル | Ⅲ-22 | 福岡市中央区天神 | 2001年9月 | 1,550 | 100.0% | 101 | 53 | |
| | ＪＲＥ天神クリスタルビル | Ⅲ-23 | 福岡市中央区天神 | 2005年6月 | 5,000 | 100.0% | 170 | 40 | |
| | 日之出天神ビルディング | Ⅲ-24 | 福岡市中央区天神 | 2001年9月 | 3,657 | 100.0% | 192 | 115 | 所有割合74.4844% |
| | | | | 合計(注)8 | 1,118,048 | 97.0% | 35,135 | 17,744 | |

(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 リンクスクエア新宿の取得価格は、保有する底地の取得価格(2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格を除いた価格)に、2020年4月20日付け取得時の建物取得価格を加えた価格を記載しております。
(注)4 ＪＲＥ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 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)の賃貸事業収益については、同物件の共有者等の同意を得られていないことから非開示としております。
(注)7 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)8 賃貸事業収益及び賃貸事業損益の合計については、2021年8月31日付けで譲渡した大塚東池袋ビルディングの一部精算金と、2022年3月1日付けで譲渡した名古屋御園ビルが含まれた数値です。
(注)9 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。
(注)10 当投資法人は2022年2月1日付けでの一部運用資産の名称を変更しております。名称を変更した物件一覧は29ページをご参照ください。

# 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2022年3月期の期末算定価額(注)と簿価は右記のとおりです。

(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。

**期末算定価額**
1兆3,196億円

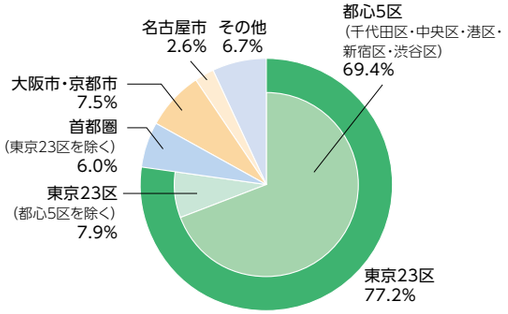
**簿価**
1兆26億円

**差額(含み益)**
3,170億円
(期末算定価額−簿価)
**2021年9月期から253億円増加**

## ■ポートフォリオ分散状況

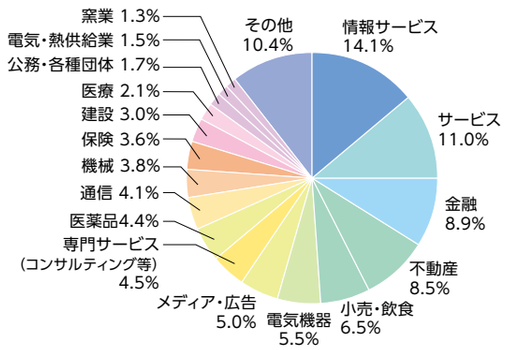
当投資法人の投資方針において、運用資産の地域別保有割合の目安を、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下と規定しており、より流動性の高い首都圏、特に都心を中心としたポートフォリオ構成となっております。また、リスク分散の一環として、上場以降資産規模の拡大にあわせ、入居するテナントの業種の分散も図っております。

<地域別>




(注)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)を除いて集計しております。

<テナント業種別>




(注)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)を除いて集計しております。

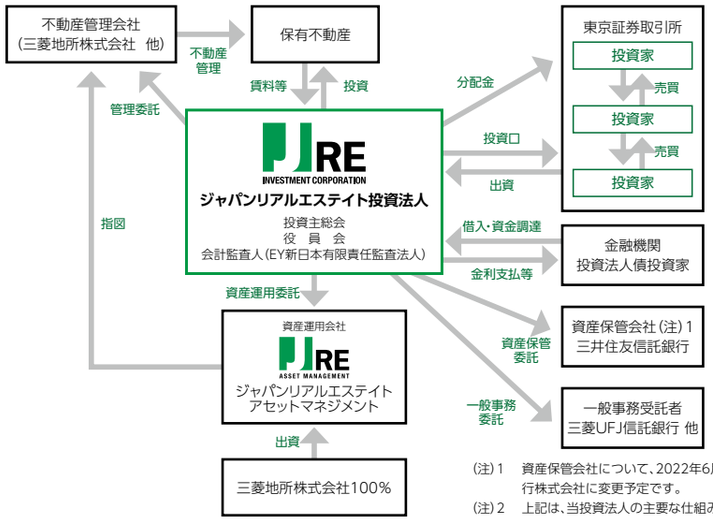
## ■主要テナント(賃貸面積上位10テナント)

| 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4物件 | 35,129 | 4.1% |
| 2 | 非開示(注)2 | 北の丸スクエア他3物件 | 22,681 | 2.6% |
| 3 | 非開示(注)2 | 大崎フロントタワー他3物件 | 22,030 | 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)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 | 15,172 | 1.8% |
| 6 | (株)博報堂ＤＹホールディングス | 赤坂パークビル他1物件 | 12,817 | 1.5% |
| 7 | (株)ＪＳＯＬ | 晴海センタービル | 10,709 | 1.3% |
| 8 | 三菱ＵＦＪ信託銀行(株) | 三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル | 10,598 | 1.2% |
| 9 | ＴＯＴＯ(株) | 汐留ビルディング他1物件 | 9,923 | 1.2% |
| 10 | ＳＣＳＫ(株) | 豊洲フロント | 9,912 | 1.2% |

(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。
(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)を除いて集計しております。



# 当投資法人の仕組み及び関係法人




(注)1　資産保管会社について、2022年6月18日付で三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更予定です。
(注)2　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 |

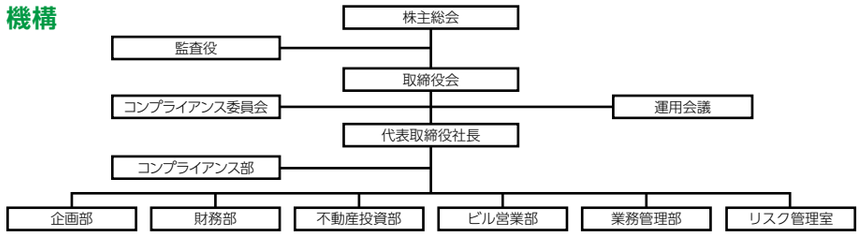
# 資産運用会社の概要

## 会社概要(2022年4月1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 | 沿革 | 1972年1月11日 菱地不動産株式会社設立<br>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<br>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)<br>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) |
| 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100%) | | |
| 代表取締役社長 | 小島　正二郎 | | |

(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<br>●コンプライアンスの推進・統括<br>●法務の統括管理<br>資産運用会社に関する業務<br>●全社コンプライアンスの推進・統括<br>●法務の統括管理<br>●内部監査<br>●監督官庁との渉外 | 企画部 | 投資法人に関する業務<br>●中長期運用方針の企画・立案<br>●IR、ディスクロージャー<br>●資産運用委託業務に付随する業務<br>●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<br>●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<br>●経営戦略の企画・立案<br>●総務・人事・経理<br>●免許・登録・届出等 |
| | | 財務部 | 投資法人に関する業務<br>●資金調達戦略<br>●エクイティ・ファイナンス<br>●デット・ファイナンス<br>●キャッシュ・マネジメント<br>●経理・税務 | ビル営業部 | 投資法人に関する業務<br>●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<br>●リスク管理<br>資産運用会社に関する業務<br>●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37期<br>自 2019年10月１日<br>至 2020年３月31日 | 第38期<br>自 2020年４月１日<br>至 2020年９月30日 | 第39期<br>自 2020年10月１日<br>至 2021年３月31日 | 第40期<br>自 2021年４月１日<br>至 2021年９月30日 | 第41期<br>自 2021年10月１日<br>至 2022年３月31日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) 営業成績 | | | | | | |
| 営業収益 | 百万円 | 35,996 | 34,966 | 34,944 | 36,901 | 36,453 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | 33,810 | 34,966 | 34,944 | 34,354 | 35,135 |
| 営業費用 | 百万円 | 18,641 | 18,468 | 18,464 | 18,507 | 19,346 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | 16,813 | 16,649 | 16,648 | 16,415 | 17,391 |
| 営業利益 | 百万円 | 17,354 | 16,498 | 16,479 | 18,394 | 17,107 |
| 経常利益 | 百万円 | 16,326 | 15,608 | 15,508 | 17,477 | 16,191 |
| 当期純利益 | 百万円 | 15,755 | 15,598 | 15,560 | 16,865 | 16,045 |
| (2) 財産等の状況（期末日現在） | | | | | | |
| 総資産額 | 百万円 | 982,607<br>(対前期比+1.7%) | 1,000,254<br>(対前期比+1.8%) | 1,001,734<br>(対前期比+0.1%) | 1,003,583<br>(対前期比+0.2%) | 1,035,072<br>(対前期比+3.1%) |
| 有利子負債額 | 百万円 | 401,993<br>(対前期比+3.1%) | 418,993<br>(対前期比+4.2%) | 419,493<br>(対前期比+0.1%) | 419,493<br>(対前期比−) | 449,893<br>(対前期比+7.2%) |
| 純資産額 | 百万円 | 514,400<br>(対前期比+0.3%) | 515,302<br>(対前期比+0.2%) | 515,262<br>(対前期比△0.0%) | 516,447<br>(対前期比+0.2%) | 516,762<br>(対前期比+0.1%) |
| 出資総額 | 百万円 | 497,241<br>(対前期比−) | 497,241<br>(対前期比−) | 497,241<br>(対前期比−) | 497,241<br>(対前期比−) | 497,241<br>(対前期比−) |
| (3) 分配の状況 | | | | | | |
| 分配金総額 | 百万円 | 14,697 | 15,600 | 15,680 | 15,730 | 15,791 |
| 配当性向 (注)1 | % | 93.3 | 100.0 | 100.8 | 93.3 | 98.4 |
| (4) 1口当たり情報 | | | | | | |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 371,351 | 372,002 | 371,974 | 372,829 | 373,057 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 10,610 | 11,262 | 11,320 | 11,356 | 11,400 |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 10,610 | 11,262 | 11,320 | 11,356 | 11,400 |
| 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 | % | 1.7 (年換算値3.3) | 1.6 (年換算値3.1) | 1.5 (年換算値3.1) | 1.7 (年換算値3.5) | 1.6 (年換算値3.2) |
| 純資産当期純利益率 (注)3 | % | 3.1 (年換算値6.1) | 3.0 (年換算値6.0) | 3.0 (年換算値6.1) | 3.3 (年換算値6.5) | 3.1 (年換算値6.2) |
| 期末自己資本比率 (注)4 | % | 52.4<br>(対前期増減△0.7) | 51.5<br>(対前期増減△0.8) | 51.4<br>(対前期増減△0.1) | 51.5<br>(対前期増減+0.0) | 49.9<br>(対前期増減△1.5) |
| 期末総資産有利子負債比率 (注)5 | % | 40.9<br>(対前期増減+0.6) | 41.9<br>(対前期増減+1.0) | 41.9<br>(対前期増減△0.0) | 41.8<br>(対前期増減△0.1) | 43.5<br>(対前期増減+1.7) |
| デットサービスカバレッジレシオ (注)6 | 倍 | 24.3 | 24.2 | 24.8 | 27.7 | 26.9 |
| 賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7 | 百万円 | 23,413 | 24,943 | 24,825 | 24,204 | 24,070 |

(注)1　1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×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
なお、上記(注) 2、(注) 3ともに、第37期の運用日数183日、第38期の運用日数183日、第39期の運用日数182日、第40期の運用日数183日、第41期の運用日数182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

## 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、2022年３月末には74物件、１兆1,180億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第41期となります当営業期間（2021年10月１日～2022年３月31日）の日本経済は、新型コロナワクチン接種の進展や緊急事態宣言の解除と共に社会経済活動が再開し、持ち直しの基調が続いています。一方で、変異株による感染再拡大の懸念、ウクライナ情勢等により先行きは不透明な状況にあり、国内外の感染症の動向や原材料価格の上昇リスク、並びに金融資本市場の変動等の影響を引き続き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、これまで新型コロナウイルス感染症を契機に加速したテレワークの浸透を背景に上昇してきた空室率は、足元では一服感がみられるものの、2023年のオフィス床の新規大量供給が控える等、先行きは不透明な状況にあります。賃料水準については、引き続き小幅な低下傾向にあります。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調を背景にしつつも、ポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、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上昇に努めました。

不動産売買市場におきましては、緩和的な金融政策の継続を背景として良好な資金調達環境が継続したことで、物件価格は高値圏を維持しました。国内外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良なオフィスビルをめぐる競合状態は激しく、取得環境は引き続き厳しい状況にあります。

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、当期の１口当たり分配金について前期を44円上回る11,400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環境にあり、解約件数の増加及びリーシング期間長期化の影響を受ける一方、立地改善や執務環境改善のための新規契約や業容拡大による館内増床が堅調に進んだため、当投資法人の当期末の稼働率は前期末比0.5%増の97.0%となり、引き続き高い水準の稼働率を維持しました。

物件の取得・売却においては、2021年10月１日付けで、西日本最大のターミナルを含む梅田エリアに位置するオフィス、商業、ホテルからなる大規模複合施設であるグランフロント大阪（注１）（大阪府大阪市）の共有持分10%に係る信託受益権の準共有持分49%（共有持分割合4.9%）を21,000百万円で取得しました。また、2021年11月30日付けで、東京のビジネス中心地「大手町」に位置する大型複合施設である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）における事務所・店舗の区分所有区画の共有持分12.5%に係る信託受益権（建物所有割合1.42%）を6,380百万円で追加取得しました。さらに、2022年３月29日付けで、都心へ良好なアクセスを有する湾岸エリアの中でも、特に多様な都市機能の集積が進む豊洲エリアに位置する駅近大規模オフィスビルである豊洲フロントの共有持分24%に係る信託受益権を25,500百万円で取得しました。一方で、2022年３月１日付けで、名古屋御園ビル（愛知県名古屋市）を2,629百万円で譲渡しております。

上記の結果、当期末（2022年３月31日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル74物件、取得価格の総額1,118,048百万円、総賃貸可能面積896,530㎡（約271,200坪）、テナント総数1,498となりました。（注２）

なお、2022年５月31日付けで、晴海センタービル（東京都中央区）を24,330百万円で譲渡することを予定しています。

（注１）グランフロント大阪は、取得資産「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）」を総称したものを指します。

（注２）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、大手町フィナンシャルシティノースタワーの追加取得資金として、短期借入金及び長期借入金をそれぞれ3,200百万円調達しました。さらに、豊洲フロントの取得資金の一部に充当するため、短期借入金25,000百万円の借入を実施しました。また、長期借入金1,000百万円を手元資金にて弁済したほか、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、2022年３月31日現在の有利子負債残高は前期末比30,400百万円増の449,893百万円となり、内、長期借入金は365,700百万円（１年内返済予定の長期借入金48,500百万円を含みます。）、短期借入金は41,200百万円、投資法人債は42,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は43.5％となっております。

なお、2022年３月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

**■格付け**

| 信用格付業者 | 格付内容 |
|---|---|
| Ｓ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社 | 長期発行体格付け：Ａ+、短期発行体格付け：Ａ−1、アウトルック：安定的 |
| ムーディーズ・ジャパン株式会社 | 発行体格付け：A2、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36,453百万円（前期比1.2％減）、営業利益17,107百万円（前期比7.0％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16,191百万円（前期比7.4％減）、当期純利益は16,045百万円（前期比4.9％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15,791,394,000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11,400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41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上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,791,394,000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11,400円となりました。

| | 単位 | 第37期<br>自 2019年10月１日<br>至 2020年３月31日 | 第38期<br>自 2020年４月１日<br>至 2020年９月30日 | 第39期<br>自 2020年10月１日<br>至 2021年３月31日 | 第40期<br>自 2021年４月１日<br>至 2021年９月30日 | 第41期<br>自 2021年10月１日<br>至 2022年３月31日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 当期未処分利益総額 | 千円 | 15,790,904 | 15,634,440 | 15,597,077 | 16,902,746 | 16,082,709 |
| 利益留保額 | 千円 | 1,093,826 | 34,205 | △83,499 | 1,172,301 | 291,315 |
| 金銭の分配金総額 | 千円 | 14,697,078 | 15,600,235 | 15,680,577 | 15,730,444 | 15,791,394 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (10,610) | (11,262) | (11,320) | (11,356) | (11,400) |
| うち利益分配金総額 | 千円 | 14,697,078 | 15,600,235 | 15,680,577 | 15,730,444 | 15,791,394 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (10,610) | (11,262) | (11,320) | (11,356) | (11,400) |
| 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、新型コロナ感染拡大防止と社会経済活動のバランスを図る中で各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気回復が期待されます。一方で、国内外における変異株による感染再拡大、ウクライナ情勢等による世界経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を十分に注視する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましても、新型コロナワクチン接種進展と感染収束に伴うオフィス需要の回復や、働き方の見直しに伴う選ばれるオフィスの在り方に注視していくとともに、賃貸オフィス市場の動向や当投資法人の運用テナントのニーズ等を見極めながら、中長期的な安定収益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つつ、積極的な案件発掘を継続してまいりたいと考えています。

### 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、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。

## 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37期<br>2020年3月31日現在 | 第38期<br>2020年9月30日現在 | 第39期<br>2021年3月31日現在 | 第40期<br>2021年9月30日現在 | 第41期<br>2022年3月31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 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 | 1,385,210 |
| 投資主数 | 人 | 13,303 | 13,844 | 14,309 | 13,932 | 13,791 |

## 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<br>(口) | 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合<br>(%) |
|---|---|---|
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 302,767 | 21.86 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 214,804 | 15.51 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 62,560 | 4.52 |
| 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口） | 45,936 | 3.32 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 26,128 | 1.89 |
| GOVERNMENT OF NORWAY | 19,013 | 1.37 |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 18,967 | 1.37 |
| 三菱地所株式会社 | 17,120 | 1.24 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 16,874 | 1.22 |
| JPモルガン証券株式会社 | 16,516 | 1.19 |

## 3 役員等に関する事項

⑴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 | 柳澤　裕 | 三菱地所株式会社顧問、学校法人東京成徳学園理事・評議員、三菱UFJ証券ホールディングス株式会社取締役（監査等委員） | 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 | － | 18,500 (注)2 |

(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、上記を除き当投資法人と利害関係はありません。
(注)2　会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

⑵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） | 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 |



# 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40期<br>2021年9月30日現在<br>保有総額 (注)1<br>(百万円) | 第40期<br>2021年9月30日現在<br>対総資産比率<br>(%) | 第41期<br>2022年3月31日現在<br>保有総額 (注)1<br>(百万円) | 第41期<br>2022年3月31日現在<br>対総資産比率<br>(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 不動産 | 東京23区 | 514,246 | 51.2 | 512,411 | 49.5 |
| | 首都圏（東京23区除く） | 40,692 | 4.1 | 40,506 | 3.9 |
| | 地方都市 | 79,353 | 7.9 | 77,456 | 7.5 |
| | 計 | 634,291 | 63.2 | 630,374 | 60.9 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 232,940 | 23.2 | 264,067 | 25.5 |
| | 首都圏（東京23区除く） | 15,850 | 1.6 | 15,731 | 1.5 |
| | 地方都市 | 71,819 | 7.2 | 92,446 | 8.9 |
| | 計 | 320,610 | 31.9 | 372,245 | 36.0 |
| 預金・その他資産 | | 48,681<br>(－) | 4.9<br>(－) | 32,452<br>(－) | 3.1<br>(－) |
| 資産総額計 | | 1,003,583<br>(954,902) | 100.0<br>(95.1) | 1,035,072<br>(1,002,620) | 100.0<br>(96.9) |

(注)1　保有総額は、第40期は2021年9月30日現在、第41期は2022年3月31日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注)2　(　)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<br>(百万円) | 賃貸可能面積（㎡） | 賃貸面積（㎡） | 入居率<br>(%) | 対総賃貸事業収入比率（%） | 主たる用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 汐留ビルディング | 99,550 | 44,213 | 44,004 | 99.5 | 6.7 | オフィスビル |
| 北の丸スクエア (注)1 | 69,284 | 25,678 | 25,678 | 100.0 | 5.0 | オフィスビル |
| 新宿イーストサイドスクエア | 59,188 | 40,940 | 40,395 | 98.7 | 5.1 | オフィスビル |
| 赤坂パークビル (注)1 | 57,407 | 44,999 | 41,302 | 91.8 | 6.3 | オフィスビル |
| 新宿フロントタワー | 34,274 | 21,416 | 19,863 | 92.7 | 3.1 | オフィスビル |
| MMパークビル | 29,715 | 38,415 | 36,962 | 96.2 | 3.3 | オフィスビル |
| 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 28,568 | 11,904 | 11,904 | 100.0 | 2.8 | オフィスビル |
| 東京オペラシティビル | 27,951 | 34,971 | 33,870 | 96.9 | 4.5 | 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 | 1.5 | オフィスビル(注)2 |
| 豊洲フロント | 25,613 | 17,407 | 17,221 | 98.9 | 0.0 | オフィスビル |
| 合計 | 458,741 | 279,947 | 271,203 | 96.9 | 38.4 | |

(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㎡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<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(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 | 88,400 | 69,284 |
| | JRE神田小川町ビル | 東京都千代田区神田美土代町9番地1 | 不動産 | 9,310 | 8,530 |
| | 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 | 5,380 | 4,380 |
| | 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/不動産信託受益権 | 28,900 | 20,812 |
| | 大手町パークビルディング | 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 | 不動産信託受益権 | 11,000 | 10,132 |
| | 二番町ガーデン | 東京都千代田区二番町8番地8 | 不動産 | 18,400 | 11,935 |
| | 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 | 57,100 | 28,568 |
| | 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 | 7,590 | 5,319 |
| | 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 | 28,000 | 20,855 |
| | 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 | 9,400 | 7,656 |
| | 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 | 21,400 | 17,329 |
| | JRE茅場町二丁目ビル | 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 | 5,180 | 4,050 |

| 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 | 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 | 7,670 | 4,263 |
| | JRE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 | 8,150 | 5,988 |
| | 銀座三和ビル | 東京都中央区銀座四丁目6番1号 | 不動産 | 19,600 | 17,075 |
| | JRE銀座三丁目ビル | 東京都中央区銀座三丁目15番10号 | 不動産 | 6,460 | 7,133 |
| | 晴海フロント | 東京都中央区晴海二丁目1番40号 | 不動産 | 38,000 | 25,502 |
| | 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 | 21,000 | 20,854 |
| | 赤坂パークビル | 東京都港区赤坂五丁目2番20号 | 不動産 | 83,000 | 57,407 |
| | JRE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 | 9,790 | 7,010 |
| | 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 | 4,900 | 4,364 |
| | 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 | 124,000 | 99,550 |
| | JRE芝二丁目大門ビル | 東京都港区芝二丁目3番3号 | 不動産信託受益権 | 9,010 | 5,878 |
| | JRE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 | 3,790 | 2,454 |
| | シーバンスS棟 | 東京都港区芝浦一丁目2番3号 | 不動産 | 7,320 | 5,617 |
| | 田町フロントビル | 東京都港区芝四丁目13番2号 | 不動産 | 7,670 | 5,989 |
| | 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 | 74,500 | 59,188 |
| | 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 | 38,600 | 34,274 |
| | JRE西新宿テラス | 東京都新宿区西新宿三丁目2番4号 | 不動産 | 9,340 | 7,668 |
| | 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 | 36,300 | 27,951 |
| | フロントプレイス南新宿 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番6号 | 不動産 | 10,200 | 9,244 |
| | リンクスクエア新宿 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番5号 | 不動産 | 24,900 | 22,504 |
| | JRE代々木一丁目ビル | 東京都渋谷区代々木一丁目22番1号 | 不動産 | 13,900 | 6,605 |
| | JRE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 | 7,410 | 4,783 |
| | JRE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 | 10,100 | 10,685 |
| | 渋谷クロスタワー(底地)(注)2 | 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号 | 不動産 | 41,900 | 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 | 20,200 | 13,676 |
| | TIXTOWER UENO | 東京都台東区東上野四丁目8番1号 | 不動産 | 26,600 | 18,004 |
| | 豊洲フロント | 東京都江東区豊洲三丁目2番20号 | 不動産信託受益権 | 26,600 | 25,613 |
| | JRE東五反田一丁目ビル | 東京都品川区東五反田一丁目24番2号 | 不動産 | 7,140 | 4,187 |
| | 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 | 17,800 | 7,335 |
| | JRE大森駅東口ビル | 東京都大田区大森北一丁目5番1号 | 不動産信託受益権 | 6,020 | 4,604 |
| | 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 | 15,200 | 9,538 |
| | 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 | 1,980 | 1,558 |
| | JRE南池袋ビル | 東京都豊島区南池袋一丁目13番23号 | 不動産 | 6,260 | 3,917 |
| | 小計 | | | 1,035,370 | 776,479 |
| 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 | 5,170 | 4,726 |
| | JREさいたま浦和ビル | 埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号 | 不動産 | 3,130 | 2,413 |
| | 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 | 41,600 | 29,715 |
| | 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 | 24,500 | 15,731 |
| | 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 | 4,610 | 3,651 |
| | 小計 | | | 79,010 | 56,237 |
| 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 | 10,300 | 5,427 |
| 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 | 1,090 | 926 |
| | JRE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 | 14,700 | 8,195 |
| | JRE仙台本町ホンマビル | 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 | 2,830 | 2,769 |
| | AER | 宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号 | 不動産 | 18,800 | 17,880 |
| 北陸 | 大同生命新潟ビル | 新潟県新潟市中央区上大川前通六番町1214番地2 | 不動産 | 1,900 | 1,663 |
| | 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 | 6,760 | 4,424 |
| | JRE金沢上堤町ビル | 石川県金沢市上堤町1番15号 | 不動産 | 3,050 | 2,347 |
| 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 | 5,460 | 4,860 |
| | JRE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 | 14,100 | 7,572 |
| | 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 | 14,485 |
| 近畿 | JRE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 | 7,070 | 3,589 |
| | グランフロント大阪（北館） | 大阪府大阪市北区大深町3番1号 | 不動産信託受益権 | 10,200 | 9,852 |
| | グランフロント大阪(うめきた広場・南館) | 大阪府大阪市北区大深町4番1号(うめきた広場)、4番20号(南館) | 不動産信託受益権 | 11,800 | 11,293 |
| | JRE梅田スクエアビル | 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 | 16,500 | 15,603 |
| | JRE堂島タワー | 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 | 20,600 | 20,647 |
| | JRE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 | 3,900 | 3,492 |
| | JRE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 | 14,500 | 13,437 |
| | JRE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 | 10,300 | 7,963 |

| 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 5,090 | 2,351 |
| | 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 | 3,470 | 2,953 |
| 九州 | JRE天神三丁目ビル | 福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号 | 不動産 | 1,980 | 1,345 |
| | JRE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 | 3,190 | 3,513 |
| | 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 | 4,680 | 3,305 |
| | 小計 | | | 205,270 | 169,903 |
| | 合計 | | | 1,319,650 | 1,002,620 |

(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（2022年3月31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、JRE東二番丁スクエア、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）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、フロントプレイス南新宿、クイーンズタワーA、JRE名古屋広小路プレイス及びJRE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　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㎡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　当投資法人は2022年2月1日付けで下記のとおり一部運用資産の名称を変更しております。

| 新名称 | 旧名称 |
|---|---|
| JRE神田小川町ビル | MD神田ビル |
| JRE茅場町二丁目ビル | 共同ビル（茅場町２丁目） |
| JRE銀座一丁目イーストビル | 銀座一丁目イーストビル |
| JRE銀座三丁目ビル | 菱進銀座イーストミラービル |
| JRE青山クリスタルビル | 青山クリスタルビル |
| JRE芝二丁目大門ビル | 芝二丁目大門ビルディング |
| JREコスモ金杉橋ビル | コスモ金杉橋ビル |
| JRE西新宿テラス | 新和ビルディング |
| JRE代々木一丁目ビル | 代々木１丁目ビル |
| JRE神宮前テラス | 神宮前テラス |
| JRE神宮前メディアスクエアビル | 神宮前メディアスクエアビル |
| JRE東五反田一丁目ビル | 東五反田１丁目ビル |
| JRE大森駅東口ビル | 大森駅東口ビルディング |
| JRE南池袋ビル | 池袋ＹＳビル |
| JREさいたま浦和ビル | さいたま浦和ビルディング |
| JRE東二番丁スクエア | 東二番丁スクエア |
| JRE仙台本町ホンマビル | 仙台本町ホンマビルディング |
| JRE金沢上堤町ビル | 金沢上堤町ビル |
| JRE名古屋広小路プレイス | 名古屋広小路プレイス |
| JRE四条烏丸センタービル | 四条烏丸センタービル |
| JRE梅田スクエアビル | 梅田スクエアビルディング |
| JRE堂島タワー | 新藤田ビル |
| JRE堺筋本町ビル | 堺筋本町ビル |
| JRE御堂筋ダイワビル | 御堂筋ダイワビル |
| JRE尼崎フロントビル | 尼崎フロントビル |
| JRE天神三丁目ビル | 東晴天神ビルディング |
| JRE天神クリスタルビル | 天神クリスタルビル |

| 地域 | 不動産等の名称 | 前期（2021.4.1～2021.9.30） | | | | 当期（2021.10.1～2022.3.31） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 1,751 | 5.1 | 5 | 100.0 | 1,754 | 5.0 |
| | JRE神田小川町ビル | 9 | 89.5 | 220 | 0.6 | 9 | 93.5 | 221 | 0.6 |
| | 神田橋パークビルヂング | 9 | 100.0 | 128 | 0.4 | 9 | 100.0 | 129 | 0.4 |
| | 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 2 | 62.3 | 206 | 0.6 | 11 | 74.0 | 333 | 0.9 |
| | 大手町パークビルディング | 22 | 100.0 | 192 | 0.6 | 22 | 100.0 | 182 | 0.5 |
| | 二番町ガーデン (注)2 | 1 | 100.0 | 488 | 1.4 | 1 | 100.0 | 489 | 1.4 |
| | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 10 | 100.0 | 975 | 2.8 | 10 | 100.0 | 981 | 2.8 |
| | ビュレックス麹町 | 1 | 100.0 | 162 | 0.5 | 1 | 100.0 | 162 | 0.5 |
| | 山王グランドビル | 47 | 98.2 | 1,018 | 3.0 | 44 | 91.6 | 897 | 2.6 |
| | 有楽町電気ビルヂング | 9 | 97.7 | 275 | 0.8 | 10 | 100.0 | 278 | 0.8 |
| | フロントプレイス日本橋 | 2 | 100.0 | 399 | 1.2 | 2 | 100.0 | 400 | 1.1 |
| | JRE茅場町二丁目ビル | 9 | 86.6 | 141 | 0.4 | 9 | 86.6 | 137 | 0.4 |
| | ビュレックス京橋 | 1 | 100.0 | 158 | 0.5 | 1 | 100.0 | 158 | 0.4 |
| | JRE銀座一丁目イーストビル | 8 | 100.0 | 190 | 0.6 | 8 | 100.0 | 191 | 0.5 |
| | 銀座三和ビル | 11 | 100.0 | 387 | 1.1 | 11 | 100.0 | 393 | 1.1 |
| | JRE銀座三丁目ビル | 10 | 100.0 | 164 | 0.5 | 9 | 86.5 | 164 | 0.5 |
| | 晴海フロント | 8 | 100.0 | 1,186 | 3.5 | 8 | 100.0 | 1,178 | 3.4 |
| | 晴海センタービル | 12 | 100.0 | 601 | 1.8 | 12 | 100.0 | 607 | 1.7 |
| | 赤坂パークビル (注)2 | 29 | 91.8 | 2,232 | 6.5 | 30 | 91.8 | 2,211 | 6.3 |
| | JRE青山クリスタルビル | 9 | 100.0 | 230 | 0.7 | 8 | 90.2 | 202 | 0.6 |
| | クローバー芝公園 | 9 | 100.0 | 116 | 0.3 | 9 | 100.0 | 117 | 0.3 |
| | 汐留ビルディング | 36 | 99.8 | 2,346 | 6.8 | 36 | 99.5 | 2,370 | 6.7 |
| | JRE芝二丁目大門ビル | 23 | 99.1 | 297 | 0.9 | 23 | 99.1 | 317 | 0.9 |
| | JREコスモ金杉橋ビル | 6 | 95.3 | 125 | 0.4 | 6 | 95.3 | 121 | 0.3 |
| | シーバンスS棟 | 14 | 98.8 | 255 | 0.7 | 13 | 100.0 | 252 | 0.7 |
| | 田町フロントビル | 8 | 81.3 | 160 | 0.5 | 10 | 100.0 | 146 | 0.4 |
| | 新宿イーストサイドスクエア | 41 | 98.6 | 1,825 | 5.3 | 40 | 98.7 | 1,803 | 5.1 |
| | 新宿フロントタワー | 39 | 99.5 | 928 | 2.7 | 37 | 92.7 | 1,077 | 3.1 |
| | JRE西新宿テラス | 10 | 86.5 | 205 | 0.6 | 12 | 100.0 | 222 | 0.6 |
| | 東京オペラシティビル | 89 | 93.7 | 1,497 | 4.4 | 92 | 96.9 | 1,574 | 4.5 |
| | フロントプレイス南新宿 | 2 | 100.0 | 198 | 0.6 | 2 | 100.0 | 197 | 0.6 |
| | リンクスクエア新宿 | 17 | 100.0 | 559 | 1.6 | 17 | 100.0 | 592 | 1.7 |
| | JRE代々木一丁目ビル | 8 | 92.1 | 315 | 0.9 | 8 | 100.0 | 321 | 0.9 |
| | JRE神宮前テラス | 5 | 87.7 | 170 | 0.5 | 6 | 100.0 | 175 | 0.5 |
| | JRE神宮前メディアスクエアビル | 6 | 100.0 | 285 | 0.8 | 5 | 84.5 | 318 | 0.9 |
| | 渋谷クロスタワー(底地) (注)3 | – | – | 541 | 1.6 | – | – | 542 | 1.5 |
| | 恵比寿ネオナート | 4 | 100.0 | 452 | 1.3 | 4 | 100.0 | 479 | 1.4 |
| | TIXTOWER UENO | 15 | 96.4 | 661 | 1.9 | 15 | 96.4 | 661 | 1.9 |
| | 豊洲フロント | – | – | – | – | 21 | 98.9 | 10 | 0.0 |
| | JRE東五反田一丁目ビル | 4 | 100.0 | 193 | 0.6 | 4 | 100.0 | 194 | 0.6 |
| | 大崎フロントタワー | 1 | 100.0 | 716 | 2.1 | 1 | 100.0 | 719 | 2.0 |
| | JRE大森駅東口ビル | 27 | 100.0 | 242 | 0.7 | 26 | 100.0 | 239 | 0.7 |
| | ハーモニータワー | 23 | 100.0 | 476 | 1.4 | 23 | 100.0 | 491 | 1.4 |
| | 大塚東池袋ビルディング (注)4 | – | – | 166 | 0.5 | – | – | 1 | 0.0 |
| | 池袋二丁目ビルディング | 8 | 88.8 | 66 | 0.2 | 9 | 100.0 | 63 | 0.2 |
| | JRE南池袋ビル | 11 | 93.4 | 199 | 0.6 | 11 | 100.0 | 201 | 0.6 |
| | 小計 | 620 | 97.2 | 24,119 | 70.2 | 650 | 97.2 | 24,295 | 69.1 |
| 首都圏（東京23区除く） | 八王子ファーストスクエア | 46 | 100.0 | 229 | 0.7 | 48 | 98.9 | 237 | 0.7 |
| | JREさいたま浦和ビル | 18 | 100.0 | 123 | 0.4 | 18 | 100.0 | 128 | 0.4 |
| | MMパークビル | 33 | 88.2 | 1,201 | 3.5 | 35 | 96.2 | 1,176 | 3.3 |
| | クイーンズタワーA | 48 | 98.2 | 1,014 | 3.0 | 49 | 98.5 | 1,015 | 2.9 |
| | 武蔵小杉STMビル | 27 | 100.0 | 169 | 0.5 | 27 | 100.0 | 171 | 0.5 |
| | 小計 | 172 | 94.1 | 2,738 | 8.0 | 177 | 97.7 | 2,729 | 7.8 |
| 北海道 | 8・3スクエア北ビル | 8 | 99.0 | 366 | 1.1 | 8 | 100.0 | 369 | 1.1 |
| 東北 | 定禅寺パークビル | 19 | 96.0 | 57 | 0.2 | 19 | 96.0 | 67 | 0.2 |
| | JRE東二番丁スクエア | 23 | 100.0 | 596 | 1.7 | 22 | 100.0 | 598 | 1.7 |
| | JRE仙台本町ホンマビル | 28 | 100.0 | 141 | 0.4 | 28 | 100.0 | 145 | 0.4 |
| | AER | 61 | 94.4 | 672 | 2.0 | 61 | 95.8 | 693 | 2.0 |
| 北陸 | 大同生命新潟ビル | 10 | 100.0 | 79 | 0.2 | 10 | 100.0 | 80 | 0.2 |
| | 金沢パークビル | 75 | 92.8 | 511 | 1.5 | 77 | 90.7 | 495 | 1.4 |
| | JRE金沢上堤町ビル | 27 | 98.1 | 140 | 0.4 | 27 | 98.1 | 141 | 0.4 |
| 中部 | 錦パークビル (注)2 | 61 | 93.2 | 287 | 0.8 | 61 | 93.1 | 284 | 0.8 |
| | JRE名古屋広小路プレイス | 31 | 96.0 | 368 | 1.1 | 34 | 98.4 | 410 | 1.2 |
| | 名古屋広小路ビルヂング | 38 | 94.6 | 589 | 1.7 | 39 | 94.6 | 569 | 1.6 |
| | 名古屋御園ビル (注)5 | 17 | 100.0 | 78 | 0.2 | – | – | 67 | 0.2 |
| 近畿 | JRE四条烏丸センタービル | 13 | 91.2 | 236 | 0.7 | 12 | 85.2 | 208 | 0.6 |
| | グランフロント大阪（北館） | – | – | – | – | 5 | 98.5 | (注)6 | (注)6 |
| | グランフロント大阪(うめきた広場・南館) | – | – | – | – | 2 | 95.3 | (注)6 | (注)6 |
| | JRE梅田スクエアビル | 36 | 96.4 | 465 | 1.4 | 36 | 97.8 | 473 | 1.3 |
| | JRE堂島タワー | 46 | 98.4 | 767 | 2.2 | 46 | 95.9 | 763 | 2.2 |
| | JRE堺筋本町ビル | 23 | 98.7 | 245 | 0.7 | 23 | 98.7 | 252 | 0.7 |
| | JRE御堂筋ダイワビル | 40 | 99.7 | 563 | 1.6 | 40 | 98.9 | 566 | 1.6 |
| | JRE尼崎フロントビル | 25 | 81.3 | 373 | 1.1 | 29 | 93.7 | 367 | 1.0 |
| 中国 | リットシティビル | 27 | 97.9 | 245 | 0.7 | 28 | 93.4 | 240 | 0.7 |
| | NHK広島放送センタービル | 14 | 94.7 | 249 | 0.7 | 13 | 100.0 | 260 | 0.7 |
| 九州 | JRE天神三丁目ビル | 19 | 100.0 | 99 | 0.3 | 19 | 100.0 | 101 | 0.3 |
| | JRE天神クリスタルビル | 30 | 100.0 | 169 | 0.5 | 30 | 100.0 | 170 | 0.5 |
| | 日之出天神ビルディング | 2 | 100.0 | 192 | 0.6 | 2 | 100.0 | 192 | 0.5 |
| | 小計 | 673 | 96.0 | 7,496 | 21.8 | 671 | 96.5 | 8,110 | 23.1 |
| | 合計 | 1,465 | 96.5 | 34,354 | 100.0 | 1,498 | 97.0 | 35,135 | 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96.4%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率85.7%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率70.7%となっております。
(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㎡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　大塚東池袋ビルディングは、2021年8月31日付にて譲渡を実施しております。
(注)5　名古屋御園ビルは、2022年3月1日付けにて譲渡を実施しております。
(注)6　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）の賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率については、共有者等の同意を得られていないことから、開示を差し控えております。

## 4　特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2022年3月31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（受取変動・支払固定） | 26,300,000 | 9,800,000 | (注)2 |
| 市場取引以外の取引 | 金利通貨スワップ取引<br>米ドル受取変動・日本円支払固定（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<br>米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり） | 2,993,175 | 2,993,175 | (注)4 |
| 合計 | | 39,293,175 | 22,793,175 | – |

(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) |
| 株式会社KMO | 1,666株 | 50 | 83,300 | 50 | 83,300 | – | (注) |
| 合計 | – | – | 660,468 | – | 660,468 | – | – |

(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・投資証券以外の有価証券

| 特定資産の種類 | 数量 | 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 | | |
| 基金返還請求権 | 1件 | － | 4,900 | － | 4,900 | － | (注) |

(注) 当該基金返還請求権の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

③その他特定資産の明細表

| 特定資産の種類 | 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 | － | － |
| 基金返還請求権 | 1件 | － | 490 | － | 490 | － | (注) |
| 合計 | － | － | 1,040,490 | － | 1,040,490 | － | － |

(注) 当該基金返還請求権の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

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 |
| JRE大森駅東口ビル（東京都大田区） | 空調設備更新工事 | 自 2022年４月<br>至 2023年３月 | 123 | － | － |
| 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 2021年６月<br>至 2022年11月 | 80 | － | － |
| 金沢パークビル（石川県金沢市） | 昇降機設備更新工事 | 自 2022年４月<br>至 2022年12月 | 55 | － | － |

## 2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は2,022百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,217百万円と合わせ、合計3,239百万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、金沢パークビル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、防災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） |
|---|---|---|---|
| 金沢パークビル（石川県金沢市） | 空調設備更新工事 | 自 2021年４月<br>至 2021年12月 | 95 |
| 金沢パークビル（石川県金沢市） | 昇降機設備更新工事 | 自 2021年４月<br>至 2021年12月 | 55 |
| その他の不動産等 | | | 1,871 |
| 合計 | | | 2,022 |

## 3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

# 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

| 項　目 | 第40期（ご参考）<br>自 2021年４月１日<br>至 2021年９月30日 | 第41期<br>自 2021年10月１日<br>至 2022年３月31日 |
|---|---|---|
| (a) 資産運用報酬 (注)1 | 1,719,993千円 | 1,541,945千円 |
| (内訳) NOI連動報酬 | 968,161千円 | 962,819千円 |
| 分配金連動報酬Ⅰ (注)2 | 433,516千円 | 414,329千円 |
| 分配金連動報酬Ⅱ (注)2 | 318,314千円 | 164,797千円 |
| (b) 資産保管手数料 | 64,717千円 | 64,774千円 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 134,827千円 | 134,403千円 |
| (d) 役員報酬 | 7,800千円 | 7,800千円 |
| (e) 支払手数料 | 89,352千円 | 122,766千円 |
| (f) その他営業費用 | 75,003千円 | 83,716千円 |
| 合計 | 2,091,694千円 | 1,955,406千円 |

(注)1 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41期には取得報酬264,400千円、譲渡報酬13,145千円が発生しており、第40期には譲渡報酬30,125千円が発生しております。
(注)2 主として定常的分配原資である賃貸事業利益に連動した報酬「分配金連動報酬Ⅰ」及び一過性の分配原資である不動産売却益（不動産売却損益通算後の正値）に連動した報酬「分配金連動報酬Ⅱ」を設定しております。

## 2 借入状況

2022年3月31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／借入先 | | 借入日 | 当期首残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 平均利率 (注)1（%） | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 株式会社三菱UFJ銀行 (注)3 | 2021.8.18 | 11,000 | － | 0.09727 | 2021.11.18 | 期限一括 | (注)2 | 無担保無保証非劣後 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 (注)4 | 2021.11.18 | － | － | 0.09727 | 2022.2.18 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2021.4.20 | 5,000 | － | 0.1189 | 2022.4.20 (注)5 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2021.4.20 | 2,000 | 2,000 | 0.1187 | 2022.4.20 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 (注)6 | 2022.2.18 | － | 11,000 | 0.10727 | 2022.5.18 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2021.11.30 | － | 3,200 | 0.11815 | 2022.11.30 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2022.3.29 | － | 15,000 | 0.12545 | 2023.3.29 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2022.3.29 | － | 10,000 | 0.1254 | 2023.3.29 | | | |
| | 小計 | | 18,000 | 41,200 | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社伊予銀行 | 2014.10.1 | 1,000 | － | 0.46525 | 2021.10.1 | 期限一括 | (注)2 | 無担保無保証非劣後 |
| | 株式会社中国銀行 | 2014.10.1 | 1,000 | － | 0.4725 | 2021.10.1 | | | |
| | 株式会社第四北越銀行 | 2014.11.14 | 3,200 | － | 0.463 | 2021.11.15 | | | |
| | ソニー銀行株式会社 | | 1,400 | － | | | | | |
| | 株式会社東邦銀行 | | 1,400 | － | | | | | |
| | 全国信用協同組合連合会 | | 1,000 | － | | | | | |
| | 株式会社秋田銀行 | | 900 | － | | | | | |
| | 株式会社群馬銀行 | | 900 | － | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | | 900 | － | | | | | |
| | 株式会社栃木銀行 | | 900 | － | | | | | |
| | 株式会社福井銀行 | | 900 | － | | | | | |
| | 株式会社岩手銀行 | | 500 | － | | | | | |
| | 株式会社肥後銀行 | | 500 | － | | | | | |
| | 株式会社山形銀行 | | 500 | － | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 2014.6.17 | 2,000 | － | 0.621 | 2021.12.17 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2013.1.7 | 2,000 | － | 0.980 | 2022.1.7 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2013.1.15 | 5,000 | － | 0.96625 | 2022.1.17 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2014.1.31 | 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 (注)7 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2012.6.15 | 4,000 | 4,000 | 1.1975 | 2022.6.15 (注)7 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2012.6.15 | 2,500 | 2,500 | 1.2725 | 2022.6.15 (注)7 | | | |

| 区分 | 区分／借入先 | 借入日 | 当期首残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 平均利率(注)1（%） | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社新生銀行 | 2012.6.15 | 2,500 | 2,500 | 1.2725 | 2022.6.15 (注)7 | 期限一括 | (注)2 | 無担保無保証非劣後 |
| | 農林中央金庫 | 2014.6.17 | 3,000 | 3,000 | 0.6785 | 2022.6.17 (注)7 | | | |
| | 株式会社群馬銀行 | 2015.8.10 | 1,000 | 1,000 | 0.3925 | 2022.8.10 (注)7 | | | |
| | 全国信用協同組合連合会 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| | 株式会社第四北越銀行 | | 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 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2015.9.1 | 2,000 | 2,000 | 0.47125 | 2022.9.1 (注)7 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 2017.12.20 | 1,000 | 1,000 | 0.1863 | 2022.12.20 (注)7 | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2013.1.7 | 3,000 | 3,000 | 1.115 | 2023.1.6 (注)7 | | | |
| | 株式会社第四北越銀行 | 2016.1.7 | 1,500 | 1,500 | 0.2802 | 2023.1.10 (注)7 | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | 2018.1.10 | 1,000 | 1,000 | 0.205 | 2023.1.10 (注)7 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 2016.1.15 | 1,000 | 1,000 | 0.265 | 2023.1.16 (注)7 | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | 2016.1.15 | 1,000 | 1,000 | 0.265 | 2023.1.16 (注)7 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2018.1.17 | 3,000 | 3,000 | 0.210 | 2023.1.17 (注)7 | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2014.1.31 | 5,000 | 5,000 | 0.9325 | 2023.1.31 (注)7 | | | |
| | 株式会社山口銀行 | 2013.3.25 | 1,000 | 1,000 | 0.945 | 2023.3.24 (注)7 | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2015.3.24 | 2,000 | 2,000 | 0.5125 | 2023.3.24 (注)7 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2015.3.25 | 3,500 | 3,500 | 0.46825 | 2023.3.27 (注)7 | | | |
| | 株式会社中国銀行 | 2018.3.26 | 2,000 | 2,000 | 0.1988 | 2023.3.27 (注)7 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018.11.29 | 3,000 | 3,000 | 0.1694 | 2023.5.29 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2018.11.29 | 3,000 | 3,000 | 0.1694 | 2023.5.29 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2017.6.1 | 12,000 | 12,000 | 0.03238 (注)8 (注)9 | 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)10 | 2023.12.19 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2018.3.26 | 5,000 | 5,000 | 0.015 (注)8 (注)11 | 2024.3.26 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 2018.3.26 | 1,000 | 1,000 | 0.2338 | 2024.3.26 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2019.5.29 | 5,000 | 5,000 | 0.075 | 2024.5.29 | | | |
| | 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 | 0.630 | 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 | 0.240 | 2024.9.2 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2019.9.26 | 5,500 | 5,500 | 0.105 | 2024.9.26 | | | |
| | 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 | | | |
| | 株式会社群馬銀行 | 2019.11.18 | 1,000 | 1,000 | 0.10952 (注)8 | 2024.11.18 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2018.6.1 | 10,000 | 10,000 | 0.2544 | 2024.12.2 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2020.1.7 | 2,000 | 2,000 | 0.2075 | 2025.1.7 | | | |
| | 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 | | | |

| 区分 | 区分／借入先 | 借入日 | 当期首残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 平均利率(注)1（%） | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 太陽生命保険株式会社 | 2015.5.29 | 1,500 | 1,500 | 0.7375 | 2025.5.29 | 期限一括 | (注)2 | 無担保無保証非劣後 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2020.6.15 | 7,000 | 7,000 | 0.2075 | 2025.6.16 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2021.7.20 | 5,000 | 5,000 | 0.15375 | 2025.7.22 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2018.8.31 | 3,000 | 3,000 | 0.320 | 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 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2020.9.23 | 5,000 | 5,000 | 0.1475 | 2025.9.24 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2016.12.26 | 5,000 | 5,000 | 0.3625 | 2025.12.26 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2021.1.29 | 2,000 | 2,000 | 0.1625 | 2026.1.29 | | | |
| | 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 | 0.300 | 2026.3.27 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2017.3.30 | 5,000 | 5,000 | 0.360 | 2026.3.30 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2021.6.28 | 3,700 | 3,700 | 0.17875 | 2026.6.29 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2019.1.23 | 4,000 | 4,000 | 0.1988 | 2026.7.23 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2017.9.1 | 5,000 | 5,000 | 0.3188 | 2026.9.1 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2016.10.31 | 3,000 | 3,000 | 0.240 | 2026.10.30 | | | |
| | 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 | 2019.1.23 | 5,000 | 5,000 | 0.2213 | 2027.1.25 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2018.4.24 | 6,000 | 6,000 | 0.3675 | 2027.4.26 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2020.7.3 | 2,000 | 2,000 | 0.24375 | 2027.7.5 | | | |
| | 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 | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2021.1.29 | 2,500 | 2,500 | 0.21875 | 2028.1.31 | | | |
| | 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 | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2021.8.31 | 1,500 | 1,500 | 0.20625 | 2028.8.31 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2019.11.15 | 8,500 | 8,500 | 0.34875 | 2028.11.15 | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 2021.12.17 | － | 1,000 | 0.27875 | 2028.12.18 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2020.1.15 | 5,000 | 5,000 | 0.325 | 2029.1.15 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2019.11.1 | 6,000 | 6,000 | 0.35125 | 2029.11.1 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2020.1.15 | 5,500 | 5,500 | 0.3625 | 2030.1.15 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2020.4.27 | 5,000 | 5,000 | 0.35875 | 2030.4.26 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2020.4.27 | 5,000 | 5,000 | 0.35875 | 2030.4.26 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2020.6.15 | 4,000 | 4,000 | 0.36125 | 2030.6.14 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2020.10.20 | 5,000 | 5,000 | 0.2925 | 2030.10.18 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2020.12.21 | 10,000 | 10,000 | 0.2825 | 2030.12.20 | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | 2021.3.24 | 2,000 | 2,000 | 0.15765 (注)8 | 2031.3.24 | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 | 2019.3.26 | 2,000 | 2,000 | 0.3688 | 2031.3.26 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2021.4.5 | 5,000 | 5,000 | 0.41875 | 2031.4.4 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2021.4.26 | 5,000 | 5,000 | 0.35625 | 2031.4.25 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2021.6.15 | 4,000 | 4,000 | 0.28875 | 2031.6.16 | | | |
| | 農林中央金庫 (注)12 | 2021.1.29 | 5,000 | 5,000 | 0.34625 | 2031.7.31 | | | |
| | 株式会社中国銀行 | 2021.10.1 | － | 1,000 | 0.345 | 2031.10.1 | | | |
| | 農林中央金庫 (注)13 | 2021.11.15 | － | 5,000 | 0.405 | 2031.11.17 | | | |
| | 信金中央金庫 | 2021.11.15 | － | 5,000 | 0.405 | 2031.11.17 | | | |
| | 株式会社第四北越銀行 | 2021.11.15 | － | 3,200 | 0.395 | 2031.11.17 | | | |
| | 株式会社中国銀行 | 2021.11.15 | － | 1,000 | 0.405 | 2031.11.17 | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | 2021.11.15 | － | 1,000 | 0.395 | 2031.11.17 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 2021.11.15 | － | 1,000 | 0.16051 (注)8 | 2031.11.17 | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 2021.12.17 | － | 1,000 | 0.37375 | 2031.12.17 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022.1.7 | － | 2,000 | 0.415 | 2032.1.7 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2022.1.17 | － | 5,000 | 0.4475 | 2032.1.19 | | | |
| | 農林中央金庫 (注)14 | 2021.1.29 | 5,000 | 5,000 | 0.3675 | 2032.1.30 | | | |
| | 農林中央金庫 | 2022.1.31 | － | 3,500 | 0.4725 | 2032.1.30 | | | |
| | 株式会社滋賀銀行 | 2022.2.21 | － | 3,000 | 0.440 | 2032.2.24 | | | |

| 区分／借入先 | | 借入日 | 当期首残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 平均利率(注)1（%） | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社中国銀行 | 2022.2.21 | － | 1,000 | 0.440 | 2032.2.24 | 期限一括 | (注)2 | 無担保無保証非劣後 |
| | 株式会社群馬銀行 | 2022.2.21 | － | 1,000 | 0.440 | 2032.2.24 | | | |
| | 住友生命保険相互会社 | 2019.3.26 | 1,000 | 1,000 | 0.505 | 2034.3.27 | | | |
| | 住友生命保険相互会社 | 2019.12.16 | 2,000 | 2,000 | 0.490 | 2034.12.18 | | | |
| | 小計 | | 358,500 | 365,700 | | | | | |
| 合計 | | | 376,500 | 406,900 | | | | | |

(注)1　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)2　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)3　2021年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ11,000百万円を債権譲渡しております。
(注)4　2021年11月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ11,000百万円を債権譲渡しております。
(注)5　2022年2月21日付で全額5,000百万円を期限前弁済しております。
(注)6　2022年2月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,600百万円を債権譲渡しております。
(注)7　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)8　金利スワップ取引による実質固定化を行っていない変動金利の借入金です。
(注)9　変動金利(基準金利(Lookback方式による利息計算期間(1ヵ月)における日次累積複利レート(TONA)+代替参照レート調整値(-0.02923%))+0.09%)による借入金です。
(注)10 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。
(注)11 変動金利(基準金利(Lookback方式による利息計算期間(3ヵ月)における日次累積複利レート(TONA)+代替参照レート調整値(0.00835%))+0.09%)による借入金です。
(注)12 $CO_2$排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.35625%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2021年7月末確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.34625%となりました。
(注)13 $CO_2$排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.405%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。
(注)14 $CO_2$排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.3775%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2021年7月末確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.3675%となりました。

## 3 投資法人債

2022年3月31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<br>(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<br>(注)3<br>(注)4 |
| 第12回無担保投資法人債（ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド） | 2018.11.1 | 10,000 | 10,000 | 0.23 | 2023.11.1 | 期限一括 | (注)1 | (注)2 |
| 第13回無担保投資法人債 | 2020.10.26 | 10,000 | 10,000 | 0.2 | 2025.10.24 | 期限一括 | (注)1 | (注)2 |
| 合計 | | 42,993 | 42,993 | | | | | |

(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 | 取得価格(注)1（百万円） | 譲渡年月日 | 譲渡価格(注)1（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 | グランフロント大阪（北館） | 2021.10.1 | 9,750 | － | － | － | － |
| 不動産信託受益権 | グランフロント大阪（うめきた広場・南館） | 2021.10.1 | 11,250 | － | － | － | － |
| 不動産信託受益権 | 大手町フィナンシャルシティノースタワー（準共有持分1.42%） | 2021.11.30 | 6,380 | － | － | － | － |
| 不動産 | 名古屋御園ビル(注)2 | － | － | 2022.3.1 | 2,629 | 1,293 | 1,318 |
| 不動産信託受益権 | 豊洲フロント | 2022.3.29 | 25,500 | － | － | － | － |
| | 合　計 | － | 52,880 | － | 2,629 | 1,293 | 1,318 |

(注)1　「取得価格」及び「譲渡価格」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格）を記載しております。
(注)2　名古屋御園ビルの譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」17百万円があり、「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

| 資産の種類 | 買付 | | 売付 | | 当期末残高 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 券面数等 | 金額(注)（千円） | 券面数等 | 金額(注)（千円） | 券面数等 | 金額(注)（千円） |
| 株式 | 1,666株 | 83,300 | － | － | 1,666株 | 83,300 |
| 基金返還請求権 | － | 5,390 | － | － | － | 5,390 |
| 合計 | 1,666株 | 88,690 | － | － | 1,666株 | 88,690 |

(注)　「金額」は、受渡代金（諸費用（売買委託手数料等）を含まない金額）を記載しております。上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

## 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 | 取得価格又は譲渡価格(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 | グランフロント大阪（北館） | 2021.10.1 | 9,750 | 10,100 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 2021.9.1 |
| 取得 | グランフロント大阪（うめきた広場・南館） | 2021.10.1 | 11,250 | 11,700 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 2021.9.1 |
| 取得 | 大手町フィナンシャルシティノースタワー（準共有持分1.42%） | 2021.11.30 | 6,380 | 7,070 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2021.11.1 |
| 譲渡 | 名古屋御園ビル | 2022.3.1 | 2,629 | 1,760 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2021.11.1 |
| 取得 | 豊洲フロント | 2022.3.29 | 25,500 | 26,600 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2022.3.1 |

(注)1　「取得価格又は譲渡価格」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格）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)有価証券

| 取得又は譲渡 | 取引年月日 | 種類 | 銘柄 | 数量（株） | 取引価格（百万円） | 特定資産の調査価格（百万円） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 取得 | 2021.10.1 | 株式 | 株式会社KMO | 1,666 | 83 | 83 |
| 取得 | 2021.10.1 | 基金返還請求権 | 一般社団法人ナレッジキャピタル | － | 4 | 4 |

(注)　投信法第201条第２項に基づき特定資産に係る有価証券の価格調査が必要な取引について、当投資法人は、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査を田中芳宏公認会計士事務所に委託しており、当該調査価格の結果の通知を受けております。

(3)その他資産

| 取得又は譲渡 | 取引年月日 | 種類 | 銘柄 | 取引価格(百万円) | 特定資産の調査価格(百万円) |
|---|---|---|---|---|---|
| 取得 | 2021.10.1 | 基金返還請求権 | 一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯ | 0 | 0 |

(注) 投信法第201条第２項に基づき特定資産に係る基金返還請求権の価格調査が必要な取引について、当投資法人は、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査を田中芳宏公認会計士事務所に委託しており、当該調査価格の結果の通知を受けております。

## 4 利害関係人等との取引状況等（2021年10月1日から2022年3月31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 | 52,880,000千円 | | 2,629,000千円 | |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | | | |
| 三菱地所株式会社 | 46,500,000千円 | (87.9%) | －千円 | (－%) |
| 合計 | 46,500,000千円 | (87.9%) | －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 | 3,986,885千円 | 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 | 2,526,476千円 | 63.4% |
| | | 三菱地所株式会社 | 185,223千円 | 4.6% |
| | | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 39,083千円 | 1.0% |
| | | 有電ビル管理株式会社 | 30,047千円 | 0.8% |
| | | 三菱地所パークス株式会社 | 1,087千円 | 0.0% |
| 水道光熱費 | 2,249,197千円 | みなとみらい二十一熱供給株式会社 | 79,211千円 | 3.5% |
| その他営業費用 | 207,067千円 | 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 | 19,627千円 | 9.5% |
| | | 三菱地所株式会社 | 401千円 | 0.2% |
| | | 株式会社三菱地所設計 | 23,148千円 | 11.2% |

(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 | 825,571千円 |
| 三菱地所株式会社 | 217,300千円 |
| 有電ビル管理株式会社 | 50,843千円 |
| 株式会社三菱地所設計 | 3,600千円 |
| 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 37,726千円 |

## 5 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 |
|---|---|---|
| 2021年11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。 |
| 2021年12月９日 | 資産保管受託者の変更の件 | 投資法人の資産保管業務受託者を三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更することを決定し、現行の資産保管業務受託者である三井住友信託銀行株式会社宛に、2022年6月17日をもって資産保管業務委託契約を終了する旨を書面で通知することを決定しました。 |
| 2022年２月10日 | 資産保管業務委託契約の終了に関する合意書締結の件 | 2022年6月17日をもって、三井住友信託銀行株式会社との資産保管業務委託契約を終了することを内容とする合意書を2022年2月10日付けで締結しました。 |
| | 資産保管業務委託契約の締結の件 | 資産保管業務の新委託先である三菱UFJ信託銀行株式会社と、2022年6月18日を開始日とする資産保管業務委託契約書を2022年2月10日付けで締結しました。 |
| 2022年３月19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。 |

## 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。

# 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前　期（ご参考）<br>(2021年9月30日) | 当　期<br>(2022年3月31日) |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 37,566,086 | 21,150,064 |
| 信託現金及び信託預金 | 6,870,954 | 6,023,858 |
| 営業未収入金 | 339,110 | 608,869 |
| 前払費用 | 245,256 | 96,270 |
| 未収消費税等 | – | 617,709 |
| その他 | 94,060 | 208,981 |
| 流動資産合計 | 45,115,468 | 28,705,752 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 266,582,140 | 266,395,817 |
| 減価償却累計額 | △116,042,747 | △119,112,797 |
| 建物（純額） | 150,539,392 | 147,283,020 |
| 構築物 | 3,232,451 | 3,237,811 |
| 減価償却累計額 | △1,181,006 | △1,228,447 |
| 構築物（純額） | 2,051,445 | 2,009,363 |
| 機械及び装置 | 3,489,256 | 3,437,918 |
| 減価償却累計額 | △2,730,756 | △2,723,473 |
| 機械及び装置（純額） | 758,499 | 714,444 |
| 工具、器具及び備品 | 500,471 | 508,728 |
| 減価償却累計額 | △334,218 | △344,652 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 166,252 | 164,075 |
| 土地 | 474,256,178 | 473,737,244 |
| 建設仮勘定 | 67,259 | 32,712 |
| 信託建物 | 104,744,019 | 116,270,016 |
| 減価償却累計額 | △35,064,476 | △37,173,354 |
| 信託建物（純額） | 69,679,542 | 79,096,662 |
| 信託構築物 | 1,015,676 | 1,135,217 |
| 減価償却累計額 | △ 415,707 | △444,958 |
| 信託構築物（純額） | 599,968 | 690,258 |
| 信託機械及び装置 | 847,147 | 893,580 |
| 減価償却累計額 | △597,799 | △617,387 |
| 信託機械及び装置（純額） | 249,348 | 276,192 |
| 信託工具、器具及び備品 | 72,866 | 76,983 |
| 減価償却累計額 | △49,422 | △52,189 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 23,444 | 24,794 |
| 信託土地 | 250,042,009 | 292,084,985 |
| 信託建設仮勘定 | 15,760 | 71,215 |
| 有形固定資産合計 | 948,449,102 | 996,184,970 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 5,595,895 | 5,580,065 |
| 地役権 | 828,095 | 828,095 |
| その他 | 29,153 | 27,782 |
| 無形固定資産合計 | 6,453,144 | 6,435,942 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 577,168 | 660,468 |
| 敷金及び保証金 | 1,573,847 | 1,580,934 |
| 長期前払費用 | 25,585 | 26,463 |
| その他投資等 | 1,299,141 | 1,400,696 |
| 投資その他の資産合計 | 3,475,742 | 3,668,562 |
| 固定資産合計 | 958,377,989 | 1,006,289,476 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 89,673 | 77,313 |
| 繰延資産合計 | 89,673 | 77,313 |
| 資産合計 | 1,003,583,130 | 1,035,072,541 |

(単位：千円)

| | 前　期（ご参考）<br>(2021年9月30日) | 当　期<br>(2022年3月31日) |
|---|---|---|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,325,773 | 1,936,919 |
| 短期借入金 | 18,000,000 | 41,200,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 51,000,000 | 48,500,000 |
| 未払金 | 2,248,639 | 2,164,967 |
| 未払費用 | 340,846 | 327,656 |
| 未払法人税等 | 8,590 | 11,158 |
| 未払消費税等 | 1,133,236 | – |
| 前受金 | 3,065,332 | 3,092,429 |
| その他 | 14,103 | 211,312 |
| 流動負債合計 | 77,136,522 | 97,444,443 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 42,993,175 | 42,993,175 |
| 長期借入金 | 307,500,000 | 317,200,000 |
| 預り敷金保証金 | 57,302,592 | 58,334,907 |
| 繰延税金負債 | ＊2　1,817,721 | ＊2　1,952,196 |
| 資産除去債務 | 363,251 | 366,911 |
| その他 | 22,128 | 17,912 |
| 固定負債合計 | 409,998,869 | 420,865,102 |
| 負債合計 | 487,135,392 | 518,309,545 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 497,241,216 | 497,241,216 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | ＊2　2,303,775 | ＊2　3,439,070 |
| 任意積立金合計 | 2,303,775 | 3,439,070 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 16,902,746 | 16,082,709 |
| 剰余金合計 | 19,206,522 | 19,521,779 |
| 投資主資本合計 | 516,447,738 | 516,762,995 |
| 純資産合計 | ＊3　516,447,738 | ＊3　516,762,995 |
| 負債純資産合計 | 1,003,583,130 | 1,035,072,541 |

# 損益計算書

(単位：千円)

| | 前　期（ご参考）<br>(自　2021年4月1日　至　2021年9月30日) | | 当　期<br>(自　2021年10月1日　至　2022年3月31日) | |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | ＊1 | 34,209,880 | ＊1 | 34,739,020 |
| その他賃貸事業収入 | ＊1 | 145,110 | ＊1 | 396,245 |
| 不動産等売却益 | ＊2 | 2,546,518 | ＊2 | 1,318,376 |
| 営業収益合計 | | 36,901,509 | | 36,453,643 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ＊1 | 16,415,368 | ＊1 | 17,391,031 |
| 資産運用報酬 | | 1,719,993 | | 1,541,945 |
| 資産保管手数料 | | 64,717 | | 64,774 |
| 一般事務委託手数料 | | 134,827 | | 134,403 |
| 役員報酬 | | 7,800 | | 7,800 |
| 支払手数料 | | 89,352 | | 122,766 |
| その他営業費用 | | 75,003 | | 83,716 |
| 営業費用合計 | | 18,507,062 | | 19,346,437 |
| 営業利益 | | 18,394,447 | | 17,107,205 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 156 | | 134 |
| 受取配当金 | | 12,149 | | – |
| 未払分配金戻入 | | 1,883 | | 1,583 |
| 固定資産税等還付金 | | – | | 781 |
| 管理組合費精算金収入 | | 9,346 | | – |
| その他 | | 0 | | 8 |
| 営業外収益合計 | | 23,535 | | 2,507 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 717,408 | | 695,591 |
| 投資法人債利息 | | 172,681 | | 174,500 |
| 投資法人債発行費償却 | | 12,427 | | 12,360 |
| その他 | | 38,216 | | 35,904 |
| 営業外費用合計 | | 940,734 | | 918,356 |
| 経常利益 | | 17,477,248 | | 16,191,356 |
| 税引前当期純利益 | | 17,477,248 | | 16,191,356 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 11,095 | | 11,178 |
| 法人税等調整額 | | 600,413 | | 134,475 |
| 法人税等合計 | | 611,509 | | 145,653 |
| 当期純利益 | | 16,865,739 | | 16,045,702 |
| 前期繰越利益 | | 37,007 | | 37,007 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | 16,902,746 | | 16,082,709 |





# 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自　2021年4月1日　至　2021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 | 任意積立金合計 | | | | |
| 当期首残高 | 497,241,216 | 2,424,282 | 2,424,282 | 15,597,077 | 18,021,360 | 515,262,576 | 515,262,576 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の取崩 | | △120,506 | △120,506 | 120,506 | – | – | – |
| 剰余金の配当 | | | | △15,680,577 | △15,680,577 | △15,680,577 | △15,680,577 |
| 当期純利益 | | | | 16,865,739 | 16,865,739 | 16,865,739 | 16,865,739 |
| 当期変動額合計 | – | △120,506 | △120,506 | 1,305,668 | 1,185,162 | 1,185,162 | 1,185,162 |
| 当期末残高 | 497,241,216 | 2,303,775 | 2,303,775 | 16,902,746 | 19,206,522 | 516,447,738 | 516,447,738 |

当期 (自　2021年10月1日　至　2022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 | 497,241,216 | 2,303,775 | 2,303,775 | 16,902,746 | 19,206,522 | 516,447,738 | 516,447,738 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 1,135,294 | 1,135,294 | △1,135,294 | – | – | – |
| 剰余金の配当 | | | | △15,730,444 | △15,730,444 | △15,730,444 | △15,730,444 |
| 当期純利益 | | | | 16,045,702 | 16,045,702 | 16,045,702 | 16,045,702 |
| 当期変動額合計 | – | 1,135,294 | 1,135,294 | △820,037 | 315,257 | 315,257 | 315,257 |
| 当期末残高 | 497,241,216 | 3,439,070 | 3,439,070 | 16,082,709 | 19,521,779 | 516,762,995 | 516,762,995 |

# 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）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|---|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>市場価格のない株式等<br>移動平均法による原価法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>市場価格のない株式等<br>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）<br>定額法を採用しております。<br>(主な耐用年数)<br>建物　2～61年<br>構築物　2～75年<br>機械及び装置　2～18年<br>工具、器具及び備品　2～29年<br>(2) 無形固定資産<br>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。<br>(3) リース資産<br>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。<br>(4) 長期前払費用<br>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）<br>定額法を採用しております。<br>(主な耐用年数)<br>建物　2～61年<br>構築物　2～75年<br>機械及び装置　2～18年<br>工具、器具及び備品　2～29年<br>(2) 無形固定資産<br>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。<br>(3) リース資産<br>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。<br>(4) 長期前払費用<br>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<br>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。 | 投資法人債発行費<br>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<br>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。<br>① 不動産等の売却<br>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。<br>② 水道光熱費収入<br>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収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。<br>(2) 固定資産税等の費用処理方法<br>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。<br>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。 | (1) 収益に関する計上基準<br>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。<br>① 不動産等の売却<br>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。<br>② 水道光熱費収入<br>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収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。<br>(2) 固定資産税等の費用処理方法<br>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。<br>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<br>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。<br>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br>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<br>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<br>(3) ヘッジ方針<br>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。<br>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br>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<br>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。<br>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br>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<br>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<br>(3) ヘッジ方針<br>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。<br>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br>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 | 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

## (会計方針の変更に関する注記)

| | 前　期（ご参考）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|---|
| 1. 時価の算定に関する会計基準等の適用 | 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年7月4日）第44－２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる計算書類への影響は軽微です。 | ――― |
| 2. 収益認識に関する会計基準等の適用 | 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2018年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2018年3月30日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。なお、当該会計基準等の適用が計算書類に及ぼす影響は軽微です。 | ――― |

## (貸借対照表に関する注記)

| | 前　期（ご参考）<br>(2021年9月30日) | 当　期<br>(2022年3月31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3行とコミットメントライン契約を締結しております。<br>コミットメントライン契約の総額 60,000,000千円<br>借入残高 －千円<br>差引 60,000,000千円 | 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。<br>コミットメントライン契約の総額 60,000,000千円<br>借入残高 －千円<br>差引 60,000,000千円 |
| ＊2. 圧縮積立金等に関する事項 | 圧縮積立金 2,303,775千円<br>上記にかかる繰延税金負債 1,818,643千円<br>合計 4,122,419千円<br>(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。<br>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。 | 圧縮積立金 3,439,070千円<br>上記にかかる繰延税金負債 1,953,125千円<br>合計 5,392,196千円<br>(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。<br>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 | 50,000千円 | 50,000千円 |

## (損益計算書に関する注記)

| | 前　期（ご参考）<br>(自　2021年4月1日　至　2021年9月30日) | 当　期<br>(自　2021年10月1日　至　2022年3月31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)<br>賃貸事業収入<br>賃料 28,798,594<br>共益費 2,404,480<br>駐車場収入 702,272<br>その他賃貸収入 2,304,533 34,209,880<br>その他賃貸事業収入<br>解約違約金 22,883<br>その他雑収入 122,226 145,110<br>不動産賃貸事業収益合計 34,354,991<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理業務費 3,653,419<br>水道光熱費 2,106,626<br>公租公課 3,384,587<br>損害保険料 46,624<br>修繕費 776,505<br>減価償却費 6,264,424<br>その他賃貸事業費用 183,179<br>不動産賃貸事業費用合計 16,415,368<br><br>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 17,939,622 | A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)<br>賃貸事業収入<br>賃料 29,251,345<br>共益費 2,364,432<br>駐車場収入 713,093<br>その他賃貸収入 2,410,148 34,739,020<br>その他賃貸事業収入<br>解約違約金 271,572<br>その他雑収入 124,673 396,245<br>不動産賃貸事業収益合計 35,135,266<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理業務費 3,986,885<br>水道光熱費 2,249,197<br>公租公課 3,371,900<br>損害保険料 46,686<br>修繕費 1,217,236<br>減価償却費 6,326,242<br>その他賃貸事業費用 192,881<br>不動産賃貸事業費用合計 17,391,031<br><br>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 17,744,235 |



| | 前　期（ご参考）<br>(自　2021年4月1日　至　2021年9月30日) | 当　期<br>(自　2021年10月1日　至　2022年3月31日) |
|---|---|---|
| ＊2. 不動産等売却益の内訳 | 大塚東池袋ビルディング (単位：千円)<br>不動産等売却収入 6,025,000<br>不動産等売却原価 3,245,381<br>その他売却費用 233,100<br>不動産等売却益 2,546,518 | 名古屋御園ビル (単位：千円)<br>不動産等売却収入 2,629,000<br>不動産等売却原価 1,293,228<br>その他売却費用 17,394<br>不動産等売却益 1,318,376 |

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前　期（ご参考）<br>(自　2021年4月1日　至　2021年9月30日) | 当　期<br>(自　2021年10月1日　至　2022年3月31日) |
|---|---|---|
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 | 発行可能投資口総口数 4,000,000口<br>発行済投資口の総口数 1,385,210口 | 発行可能投資口総口数 4,000,000口<br>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）<br>(自　2021年4月1日　至　2021年9月30日) | 当　期<br>(自　2021年10月1日　至　2022年3月31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)<br>法人事業税損金不算入額 921千円<br>借地権償却 116,812千円<br>資産除去債務 125,648千円<br>繰延税金資産小計 243,383千円<br>評価性引当額 △141,005千円<br>繰延税金資産合計 102,377千円<br><br>(繰延税金負債)<br>資産除去債務 101,455千円<br>圧縮積立金 1,818,643千円<br>繰延税金負債合計 1,920,098千円<br>繰延税金負債の純額 1,817,721千円 | (繰延税金資産)<br>法人事業税損金不算入額 929千円<br>借地権償却 122,288千円<br>資産除去債務 126,914千円<br>繰延税金資産小計 250,132千円<br>評価性引当額 △147,747千円<br>繰延税金資産合計 102,385千円<br><br>(繰延税金負債)<br>資産除去債務 101,455千円<br>圧縮積立金 1,953,125千円<br>繰延税金負債合計 2,054,581千円<br>繰延税金負債の純額 1,952,196千円 |
| 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 34.59%<br>(調整)<br>支払分配金の損金算入額 △31.13%<br>評価性引当額の増減 0.04%<br>その他 0.00%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 3.50% | 法定実効税率 34.59%<br>(調整)<br>支払分配金の損金算入額 △33.74%<br>評価性引当額の増減 0.04%<br>その他 0.00%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.90% |

## (資産除去債務に関する注記)

| | 前　期（ご参考）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31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<br>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。<br>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法<br>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。<br>(3) 当該資産除去債務の総額の増減<br>期首残高　359,628千円<br>有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円<br>時の経過による調整額　3,623千円<br>期末残高　363,251千円 | (1) 当該資産除去債務の概要<br>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。<br>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法<br>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。<br>(3) 当該資産除去債務の総額の増減<br>期首残高　363,251千円<br>有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円<br>時の経過による調整額　3,659千円<br>期末残高　366,911千円 |

## (金融商品に関する注記)

前期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30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

2021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。

| | 貸借対照表計上額（＊）<br>（千円） | 時価（＊）<br>（千円） | 差額（＊）<br>（千円） |
|---|---|---|---|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | (51,000,000) | (51,136,724) | (136,724) |
| (2) 投資法人債 | (42,993,175) | (43,883,557) | (890,382) |
| (3) 長期借入金 | (307,500,000) | (308,539,593) | (1,039,593) |
| (4) 預り敷金保証金 | (57,302,592) | (56,544,390) | (△758,201) |
| (5) 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) 1年内返済予定の長期借入金並びに (3) 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(5)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。

(2) 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(5)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。）。

(4) 預り敷金保証金

2021年9月30日における時価については、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。

(5) 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<br>受取変動・支払固定 | 長期借入金 | 46,800,000 | 16,800,000 | ※1 | — |
| 金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理） | 金利通貨スワップ取引<br>米ドル受取変動・日本円支払固定（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<br>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 | ※2 | — |

※1　金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記(1)、(3)をご参照ください。）。

※2　通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記(2)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後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 投資法人債 | － | － | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 12,993,175 |
| 長期借入金 | 51,000,000 | 48,500,000 | 42,300,000 | 57,000,000 | 36,700,000 | 123,000,000 |
| 合計 | 51,000,000 | 48,500,000 | 52,300,000 | 67,000,000 | 46,700,000 | 135,993,175 |

当期（自　2021年10月1日　至　2022年3月31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

2022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。

| | 貸借対照表計上額（＊）<br>(千円) | 時価（＊）<br>(千円) | 差額（＊）<br>(千円) |
|---|---|---|---|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | (48,500,000) | (48,606,802) | (106,802) |
| (2) 投資法人債 | (42,993,175) | (43,624,512) | (631,337) |
| (3) 長期借入金 | (317,200,000) | (315,353,094) | (△1,846,905) |
| (4) 預り敷金保証金 | (58,334,907) | (57,105,428) | (△1,229,478) |
| (5) 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) 1年内返済予定の長期借入金並びに (3) 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(5)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。

(2) 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(5)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。）。

(4) 預り敷金保証金

2022年3月31日における時価については、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。

(5) 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<br>受取変動・支払固定 | 長期借入金 | 26,300,000 | 9,800,000 | ※1 | — |
| 金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理） | 金利通貨スワップ取引<br>米ドル受取変動・日本円支払固定（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<br>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 | ※2 | — |

※1　金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記(1)、(3)をご参照ください。）。

※2　通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記(2)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後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 投資法人債 | － | 10,000,000 | － | 20,000,000 | 10,000,000 | 2,993,175 |
| 長期借入金 | 48,500,000 | 39,500,000 | 54,800,000 | 52,500,000 | 25,700,000 | 144,700,000 |
| 合計 | 48,500,000 | 49,500,000 | 54,800,000 | 72,500,000 | 35,700,000 | 147,693,175 |

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30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2021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 | |
| 963,160,363 | △8,258,298 | 954,902,065 | 1,247,489,000 |

(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、主な減少理由は大塚東池袋ビルディング（3,245,381千円）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、当期について2021年11月15日付で譲渡契約を締結した名古屋御園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2021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。

当期（自　2021年10月1日　至　2022年3月31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2022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 | |
| 954,902,065 | 47,718,397 | 1,002,620,463 | 1,322,980,000 |

(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、主な増加理由はグランフロント大阪（北館）（9,869,891千円）、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（11,347,537千円）、豊洲フロント（25,643,143千円）の取得及び大手町フィナンシャルシティノースタワー（6,429,989千円）の追加取得によるものであり、主な減少理由は名古屋御園ビル（1,293,228千円）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、当期について2022年5月16日付で譲渡契約を締結した晴海センター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2022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。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30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 | 1.24% | 賃貸収入等 | 15,408,925 | － | － |
| | | | | 預り敷金保証金の増加 | 270,280 | 預り敷金保証金 | 20,145,963 |
| | | | | 預り敷金保証金の減少 | 867,437 | | |
| 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 | 2,421,279 | － | － |
| 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 | 3,700,000 | 長期借入金 | 41,000,000 |
| | | | | 長期借入金の返済 | 3,700,000 | | |

(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　2021年10月1日　至　2022年3月31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 | 1.24% | 賃貸収入等 | 15,728,787 | － | － |
| | | | | 不動産信託受益権の購入等 | 46,500,000 | － | － |
| | | | | 預り敷金保証金の増加 | 365,980 | 預り敷金保証金 | 20,192,826 |
| | | | | 預り敷金保証金の減少 | 319,117 | | |
| 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 | 2,526,476 | － | － |
| 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 | － | 長期借入金 | 41,000,000 |
| | | | | 長期借入金の返済 | － | | |

(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　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|
| 1口当たり純資産額　372,829円<br>1口当たり当期純利益　12,175円<br>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。 | 1口当たり純資産額　373,057円<br>1口当たり当期純利益　11,583円<br>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　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | | 当　期（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） | |
|---|---|---|---|
| 当期純利益 | 16,865,739千円 | 当期純利益 | 16,045,702千円 |
| 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 | 16,865,739千円 | 普通投資口に係る当期純利益 | 16,045,702千円 |
| 期中平均投資口数 | 1,385,210口 | 期中平均投資口数 | 1,385,210口 |

## (重要な後発事象に関する注記)

| 前　期（ご参考）（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

## (収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）（ご参考）

(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 | 6,025,000 | ※2　2,546,518 |
| 水道光熱費収入 | ※3　1,484,652 | 1,484,652 |
| その他 | – | 32,870,339 |
| 合計 | 7,509,652 | 36,901,509 |

※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。

当期（自　2021年10月1日　至　2022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　1,318,376 |
| 水道光熱費収入 | ※3　1,567,099 | 1,567,099 |
| その他 | – | 33,568,167 |
| 合計 | 1,567,099 | 36,453,643 |

※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会計制度委員会報告第15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。





# 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| | 前　期（ご参考）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|---|
| Ⅰ　当期未処分利益 | 16,902,746,371 | 16,082,709,191 |
| Ⅱ　分配金の額 | 15,730,444,760 | 15,791,394,000 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (11,356) | (11,400) |
| Ⅲ　任意積立金<br>圧縮積立金繰入額 | 1,135,294,566 | 254,308,146 |
| Ⅳ　次期繰越利益 | 37,007,045 | 37,007,045 |

| | | |
|---|---|---|
| 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」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15,730,444,760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15,791,394,000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

２０２２年5月１６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
東　京　事　務　所
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　柴田憲一

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大久保照代

監査意見

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２０２１年１０月１日から２０２２年3月３１日までの第４１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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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）<br>（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日） | 当　期<br>（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日） |
|---|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 17,477,248 | 16,191,356 |
| 減価償却費 | 6,265,006 | 6,326,332 |
| 投資法人債発行費償却 | 12,427 | 12,360 |
| 受取配当金 | △12,149 | – |
| 受取利息 | △156 | △134 |
| 支払利息 | 890,089 | 870,092 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 182,650 | △269,758 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | – | △617,709 |
| 貯蔵品の増減額（△は増加） | 191 | 1,697 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △109,744 | 148,985 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | – | 1,293,228 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 3,245,381 | – |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | 262,177 | 84,010 |
| 未払金の増減額（△は減少） | 372,241 | △213,925 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △11,857 | △1,133,236 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | △131 | 131 |
| 前受金の増減額（△は減少） | △107,245 | 27,096 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | 36,151 | △878 |
| その他 | △130,155 | △26,418 |
| 小計 | 28,372,125 | 22,693,229 |
| 利息及び配当金の受取額 | 12,306 | 134 |
| 利息の支払額 | △896,939 | △883,413 |
| 法人税等の支払額 | △14,117 | △8,611 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 27,473,375 | 21,801,339 |
| 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 | △1,168,607 | △1,071,951 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △484,779 | △53,601,404 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △550 | △2,179 |
| 投資有価証券の取得による支出 | – | △83,300 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △7,610 | △7,086 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △2,038,400 | △2,257,627 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 1,986,200 | 3,289,597 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,713,747 | △53,733,952 |
| 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 | 29,000,000 | 50,200,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △29,000,000 | △27,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 24,200,000 | 34,700,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △24,200,000 | △27,500,000 |
| 分配金の支払額 | △15,676,421 | △15,730,505 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △15,676,421 | 14,669,494 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 10,083,207 | △17,263,118 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 34,353,833 | 44,437,040 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ＊1　44,437,040 | ＊1　27,173,922 |

## [重要な会計方針]

| | 前　期（ご参考）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31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。<br>(1) 手許現金及び信託現金<br>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金<br>(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。<br>(1) 手許現金及び信託現金<br>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金<br>(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）<br>（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日） | 当　期<br>（自　2021年10月1日　至　2022年3月31日） |
|---|---|---|
| ＊1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | (2021年9月30日現在)<br>現金及び預金　37,566,086千円<br>信託現金及び信託預金　6,870,954千円<br>預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円<br>現金及び現金同等物　44,437,040千円 | (2022年3月31日現在)<br>現金及び預金　21,150,064千円<br>信託現金及び信託預金　6,023,858千円<br>預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円<br>現金及び現金同等物　27,173,922千円 |





# 投資主インフォメーション

## ■ホームページのご案内

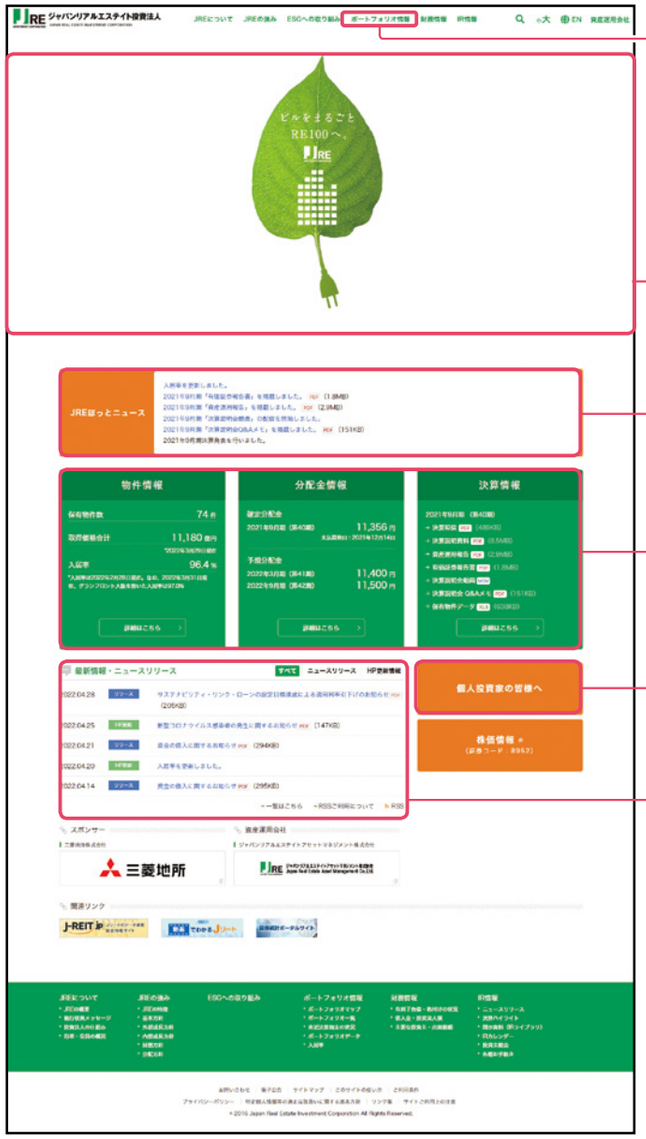
多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

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。



ポートフォリオマップもイラストで表現！

**動画**

動画でESGの取り組みを紹介しています。

**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います。

**個人投資家の皆様へ**

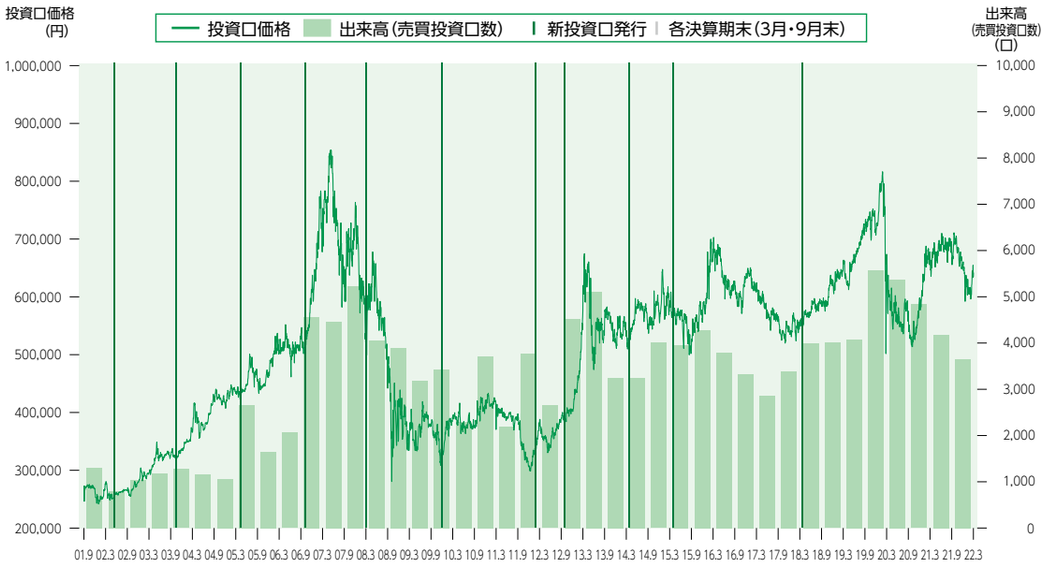
「J-REIT投資は、はじめて」「JREについてもっと知りたい」という方にも。

**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

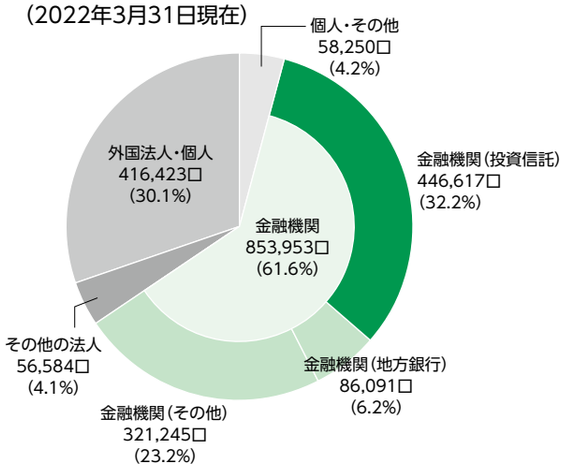
2001年9月10日（上場日）から2022年3月31日（当期最終取引日）までの、東京証券取引所における当投資法人の投資口価格（終値）、出来高（売買投資口数）の推移は以下のとおりです。




（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　　：13,791人
（2022年3月31日現在）




## ■ 年間スケジュール

**3月期**

| 運用期間開始 | 決算期末 | 決算発表 | 分配金支払開始 |
|---|---|---|---|
| 10月1日 | 3月31日 | 5月中旬 | 6月中旬 |

**9月期**

| 運用期間開始 | 決算期末 | 決算発表 | 分配金支払開始 |
|---|---|---|---|
| 4月1日 | 9月30日 | 11月中旬 | 12月中旬 |

## ■ IRカレンダー

| | | |
|---|---|---|
| 2021年 | 決算期末 | 2021年　9月30日 |
| 9月期 | 決算発表 | 2021年 11月15日 |
| | 分配金支払開始 | 2021年 12月14日 |

| | | |
|---|---|---|
| 2022年 | 決算期末 | 2022年　3月31日 |
| 3月期 | 決算発表 | 2022年　5月16日 |
| | 分配金支払開始 | 2022年　6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。（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<br>東京都府中市日鋼町1-1<br>（郵便物送付先）　〒137-8081　新東京郵便局私書箱第29号<br>三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部<br>（電話照会先）　0120-232-711（通話料無料）<br>（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<br>（https://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/8/9/8952/index.html）に掲載いたします。<br>当投資法人ホームページ<br>（https://www.j-re.co.jp/ja_cms/elnotice/index.html）からもご覧いただけます。 |