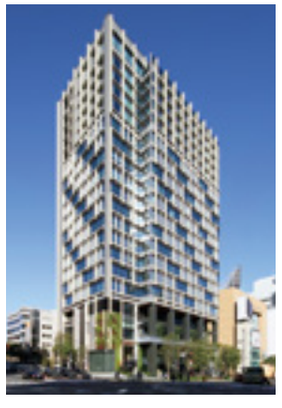
ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙写真のビル

the ARGYLE aoyama

（東京都港区）

本物件は地下鉄「外苑前駅」や「表参道駅」、「青山一丁目駅」等、徒歩圏内で複数路線へのアクセスが可能であり、このエリアを象徴した「青山ベルコモンズ」跡地でもあることから、ランドマーク性にも優れています。北西側広場には緑豊かな空間が広がり、オフィスワーカーや来訪者の憩いの場となると同時に、災害時に利用可能なかまどベンチを整備する等、地域コミュニティにも貢献しています。屋上に設置された太陽光パネルは建物内に電気を供給し、また、BCP対策として約48時間稼働可能な非常用発電機、オフィス各フロアに防災備蓄倉庫を備える等、環境と防災の両面にも配慮した競争力の高い物件となっています。



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43期

決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

（自 2022年10月1日 至 2023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2023年3月期（第43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2023年3月期（第43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373億45百万円、
経常利益161億72百万円となり、当期純利益161億61百万円を
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11,667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　加藤 譲

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43期の安定的な決算実績を有しています

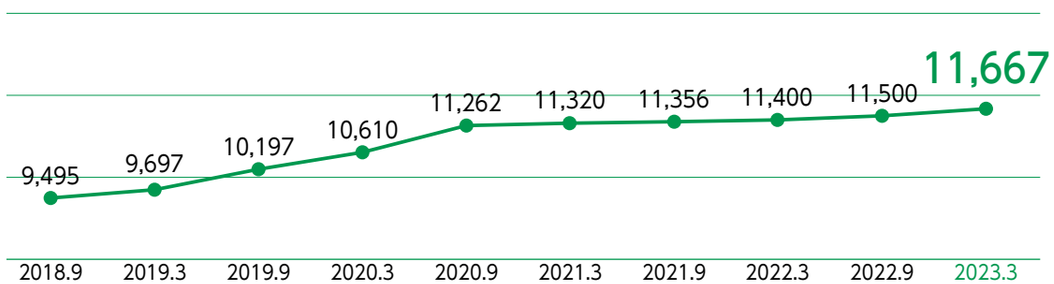
2023年3月期（第43期）
1口当たり確定分配金
11,667円/口

2023年9月期（第44期）
1口当たり予想分配金
11,500円/口

2024年3月期（第45期）
1口当たり予想分配金
11,550円/口

（注）2023年5月15日付け2023年3月期（第43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 76 物件
2023年3月31日現在

取得価格合計 1兆1,257億円（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。
- ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルは、2003年10月9日付けでの取得価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。
- リンクスクエア新宿は、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。
- 晴海フロントは、2022年12月1日付けで準共有持分の25％を譲渡したことから、2013年1月7日付けにて取得した際の取得価格の25％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

JCR	AA+	長期発行体格付
R&I	AA	発行体格付け
S&P Global	A+	長期発行体格付け
	A-1	短期発行体格付け

（2023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。

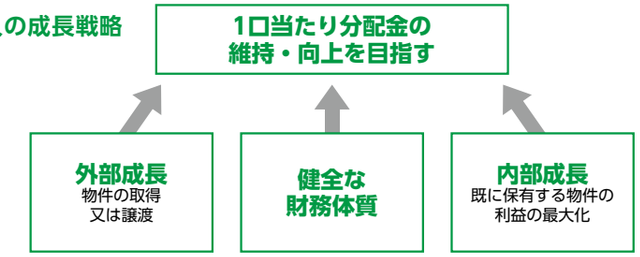
投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

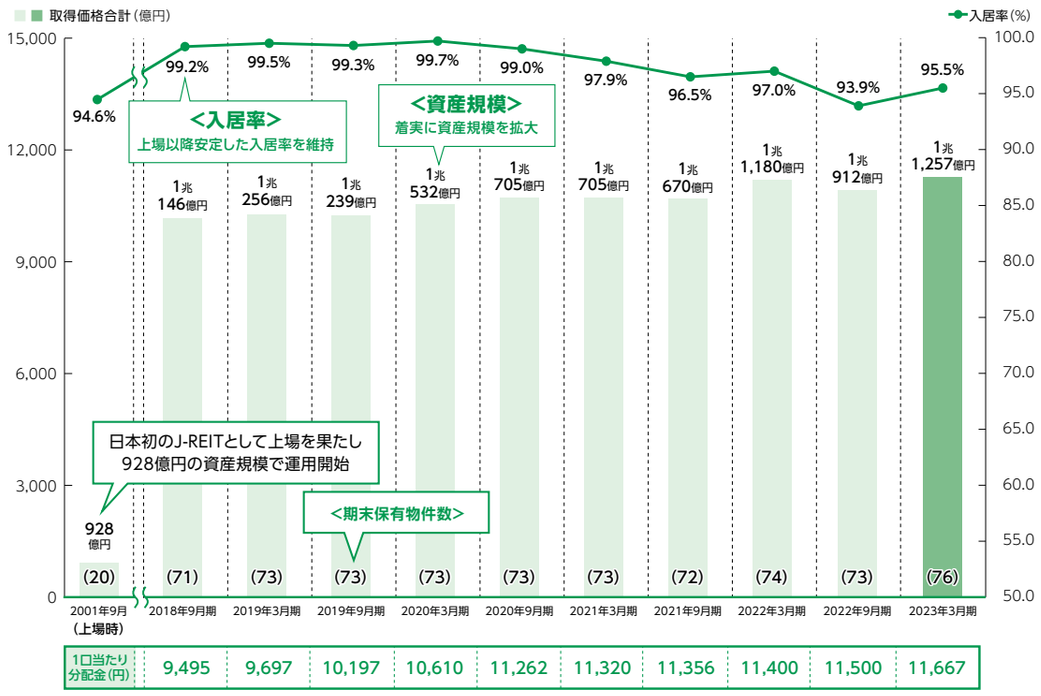
当投資法人の資産規模（取得価格の合計）は、上場時の928億円から、43期目となる当期（2023年3月期）には1兆1,257億円まで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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。



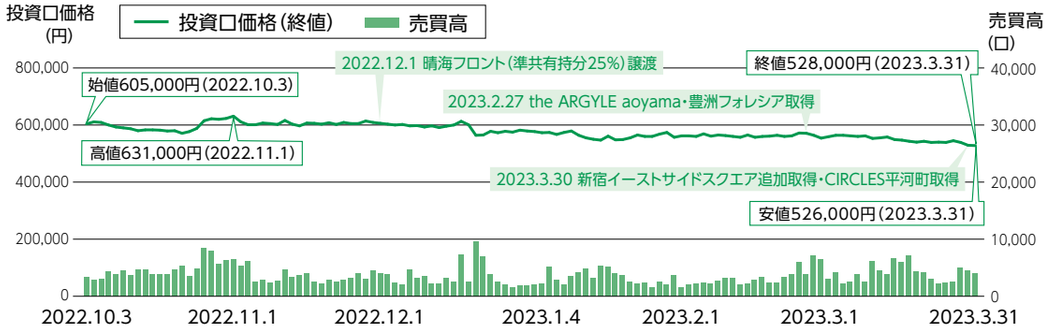


2023年3月期の運用状況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	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	2022年9月期	2023年3月期
営業収益	百万円	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944	36,901	36,453	37,654	**37,345**
経常利益	百万円	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508	17,477	16,191	17,256	**16,172**
当期純利益	百万円	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560	16,865	16,045	16,790	**16,161**
分配金総額	百万円	13,152	13,432	14,124	14,697	15,600	15,680	15,730	15,791	15,929	**16,161**
1口当たり分配金	円	9,495	9,697	10,197	10,610	11,262	11,320	11,356	11,400	11,500	**11,667**
総資産額	百万円	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	1,035,072	1,008,970	**1,047,158**
純資産額	百万円	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262	516,447	516,762	517,761	**517,993**
自己資本比率	%	53.4	53.1	53.1	52.4	51.5	51.4	51.5	49.9	51.3	**49.5**

2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）の運用経過



営業収益
37,345
百万円
（前期比：309百万円減少）（0.8%減少）

当期純利益
16,161
百万円
（前期比：628百万円減少）（3.7%減少）

総資産額
1,047,158
百万円
（前期比：38,188百万円増加）（3.8%増加）

純資産額
517,993
百万円
（前期比：231百万円増加）（0.0%増加）

1口当たり純資産額
373,945
円
（前期比：167円増加）（0.0%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。

2023年3月31日現在の有利子負債の状況

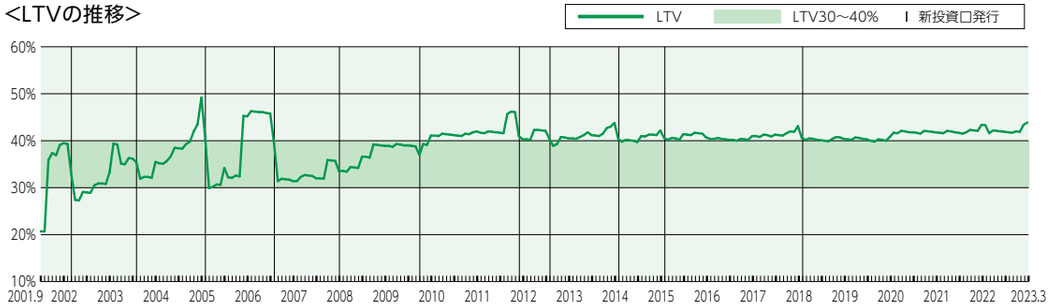
有利子負債合計	460,493百万円
総資産額	1,047,158百万円
LTV	44.0%
長期有利子負債比率 (注)1	88.6%
長期固定有利子負債比率 (注)2	83.9%
有利子負債平均利率	0.38%

(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

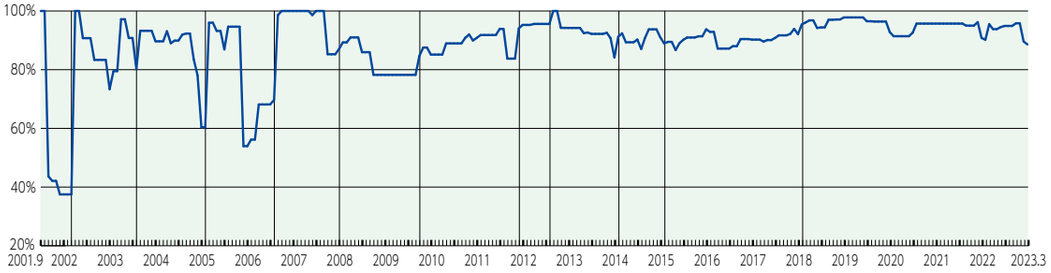
■有利子負債比率（LTV）・長期有利子負債比率の推移

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>



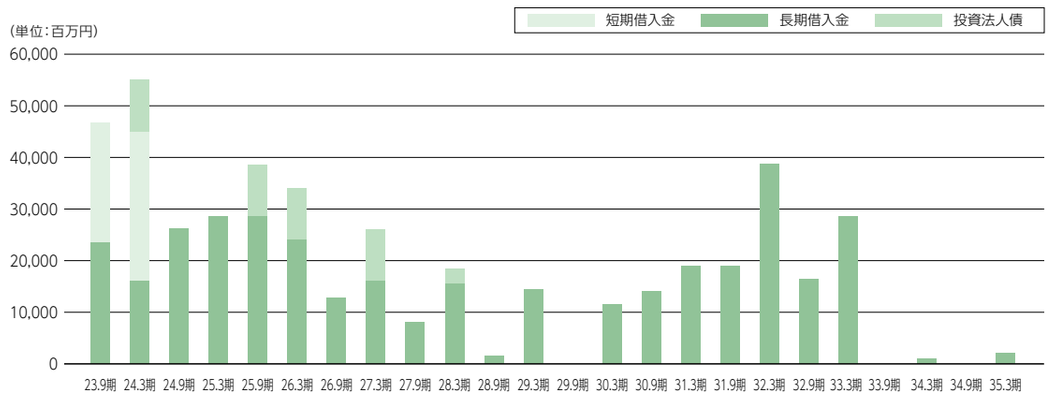
<長期有利子負債比率の推移>



(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。

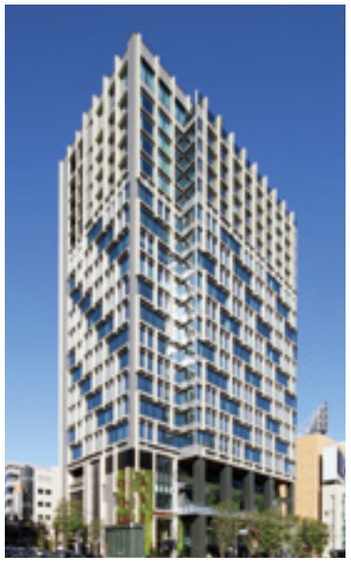
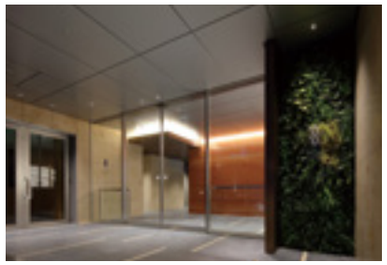


トピック

取得物件

the ARGYLE aoyama（新規取得）

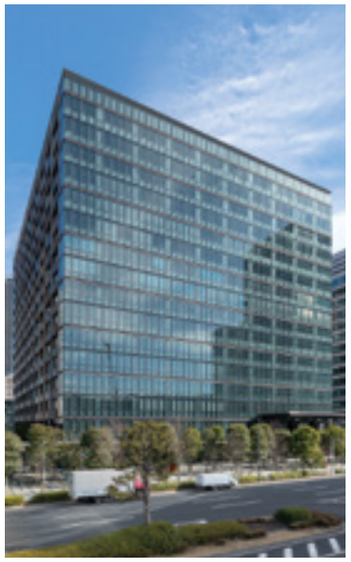
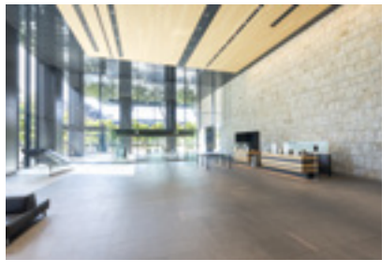
当投資法人は、青山通りと外苑西通りが交わる視認性の極めて高い角地でランドマーク性に優れ、オフィス・ホテル・商業ゾーンからなる複合施設であるthe ARGYLE aoyamaを取得しました。

所在地	東京都港区北青山二丁目14番4号
建物延床面積	22,009.57㎡
階数	地下2階付20階建
建築時期	2020年6月
取得資産	準共有持分50%
取得価格	23,900百万円
鑑定評価額	24,100百万円
取得日	2023年2月27日

豊洲フォレシア（新規取得）

当投資法人は、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立地する豊洲フォレシアを取得しました。

所在地	東京都江東区豊洲三丁目2番24号
建物延床面積	98,176.19㎡
階数	地下2階付16階建
建築時期	2014年6月
取得資産	共有持分9%
取得価格	8,100百万円
鑑定評価額	8,180百万円
取得日	2023年2月27日

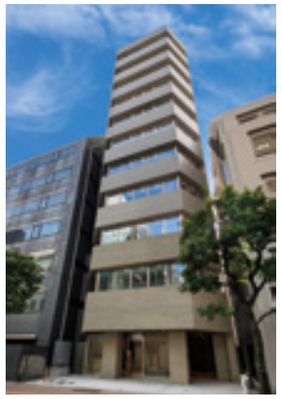
新宿イーストサイドスクエア（追加取得）

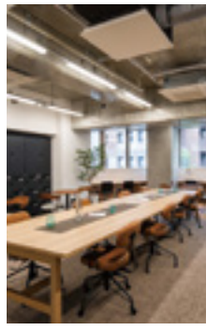
当投資法人は、地下鉄大江戸線・副都心線「東新宿」駅に直結し、高い基本スペックを誇る大型オフィスビルである新宿イーストサイドスクエアを追加取得しました。

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番30号
建物延床面積	167,245.46㎡
階数	地下2階付20階建
建築時期	2012年3月
取得資産	共有持分4% (追加取得後の共有持分39%)
取得価格	8,500百万円
鑑定評価額	8,510百万円
取得日	2023年3月30日

CIRCLES平河町（新規取得）

当投資法人は、スポンサーである三菱地所より、同社が展開するコンパクトオフィスシリーズ「CIRCLES」の一つを取得しました。





所在地	東京都千代田区平河町一丁目3番地13号
建物延床面積	1,095.13㎡
階数	11階建
建築時期	2021年11月
取得資産	土地：所有権、建物：所有権
取得価格	1,780百万円
鑑定評価額	1,810百万円
取得日	2023年3月30日

譲渡物件

晴海フロント

所在地	東京都中央区晴海二丁目1番40号		
建物延床面積	45,458.90㎡		
階数	地下1階付17階建		
建築時期	2012年2月		
譲渡価格	39,110百万円（予定）		
	9,777百万円	11,733百万円	17,599百万円（予定）
譲渡日	2022年12月1日	2023年4月3日	2024年1月12日（予定）
鑑定評価額	38,000百万円		

トピック

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。

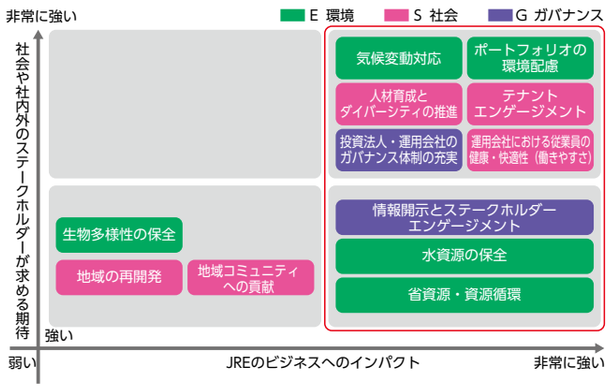
また、こうした考え方を実践するため、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定するとともに、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、サステナビリティ最高責任者である運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しています。

■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2022年実施のGRESBにおいて、5年連続「5 Stars」、7年連続「Green Star」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5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

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2022年にMSCI社が提供する「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられました。

免責事項
JREのMSCIインデックスの組み入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本冊子内で使用することは、MSCIまたは関連会社によるJREのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。
MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

2022年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動「Aリスト企業」に初めて認定されました。

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。2023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76.3％（保有建物における延床面積ベース）となっています。

■SBTi認定とRE100への加盟

2022年5月、CO_2削減目標のSBTi認定を取得し、J-REITで初めてRE100にも加盟しました。

目標年度	CO_2排出量削減目標	再エネ導入比率
2030年度	80%削減（2019年度比）	90%
2050年度	実質ゼロ	100%

■TCFD提言に沿った財務影響定量分析

資産運用会社がJ-REIT業界で初めてTCFDに署名して以来、当投資法人は継続的に同提言への取り組みを推進し、今般、財務影響定量分析を開示しました。

財務影響定量分析の詳細についてはこちらをご覧ください。
https://jre-esg.com/environment/climate.html

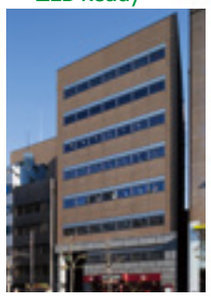
■当投資法人初のZEB Oriented、4棟目ZEB認証の取得

ポートフォリオにおいて、3棟目及び4棟目となるZEB認証を取得しました。

ZEB Oriented

ＪＲＥ代々木一丁目ビル

ZEB Ready



ＪＲＥ茅場町二丁目ビル

■CASBEE不動産評価認証 Sランクの取得

CASBEE不動産評価認証 Sランクを取得しました。

ＪＲＥ大森駅東口ビル

CASBEE不動産評価認証 Sランク（最高評価）
★★★★★

■サステナビリティ・リンク・ローン

5～8本目となるサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を実施しました。

気候変動リスク、特にCO_2の削減にフォーカスし、以下の2030年度目標をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）に設定しました。
SPTs①：CO_2排出量の80%削減（2019年度比、総量ベース）
SPTs②：ZEB保有5棟（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む）
上記SPTsを基に、複数回の確認時点を設け、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には利率について優遇を受けられる設計としています。

借入先	借入金額	借入日	元本返済日	SPTs①	SPTs②
SBI新生銀行	25億円	2023年3月15日	2033年3月15日	○	○
農林中央金庫	35億円	2023年3月27日	2033年3月28日	○	○
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2033年3月30日	○	
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2027年3月30日	○	

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

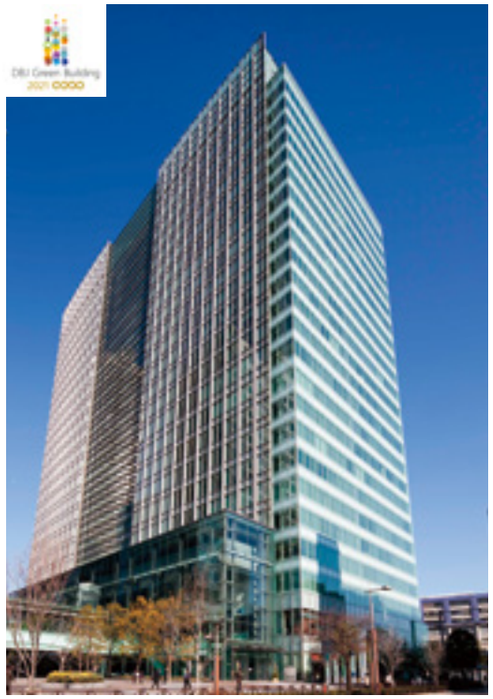
所在地　東京都千代田区九段北一丁目13番12号

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-23 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-28 新宿イーストサイドスクエア

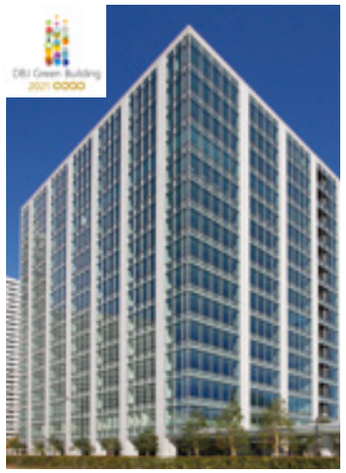
所在地　東京都新宿区新宿六丁目27番30号

Ⅰ-29 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-31 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

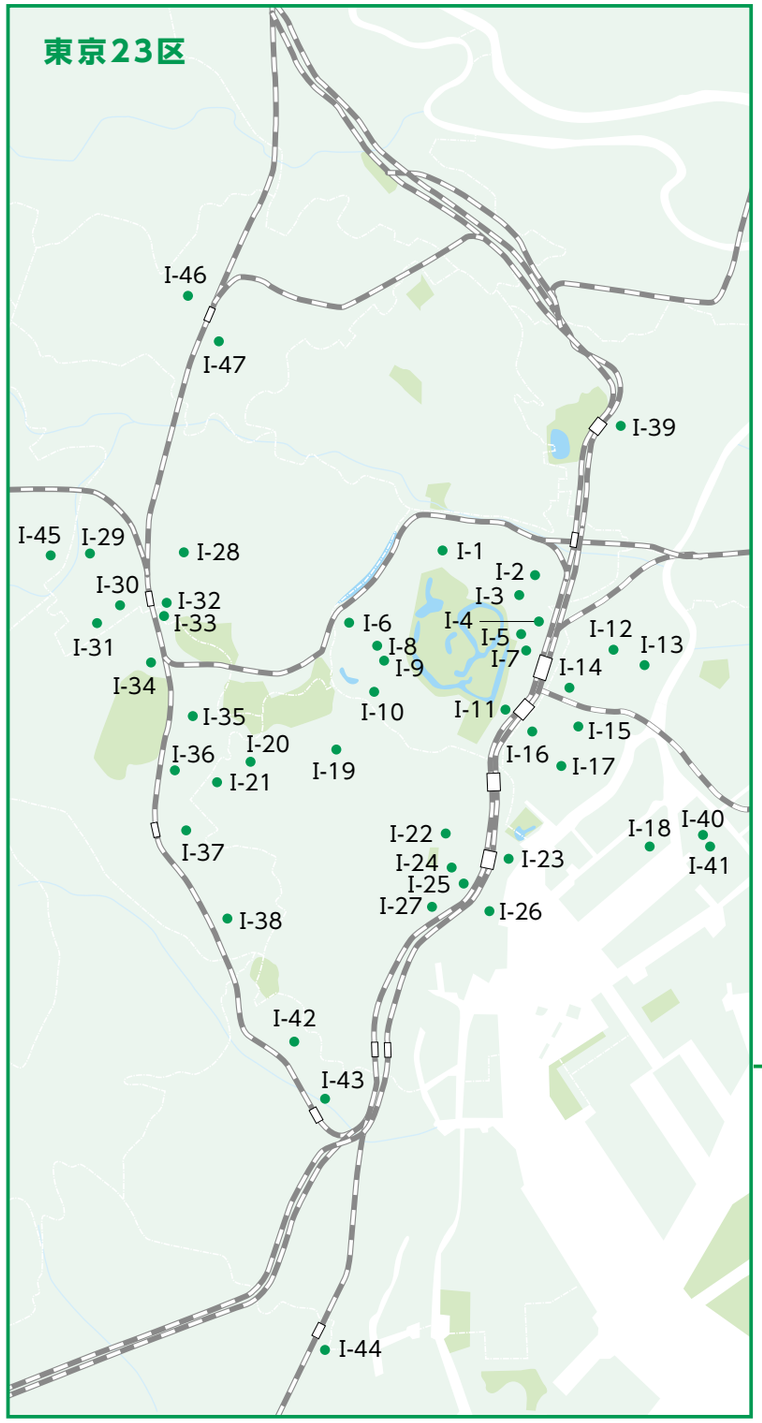
所在地　神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号

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2023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。

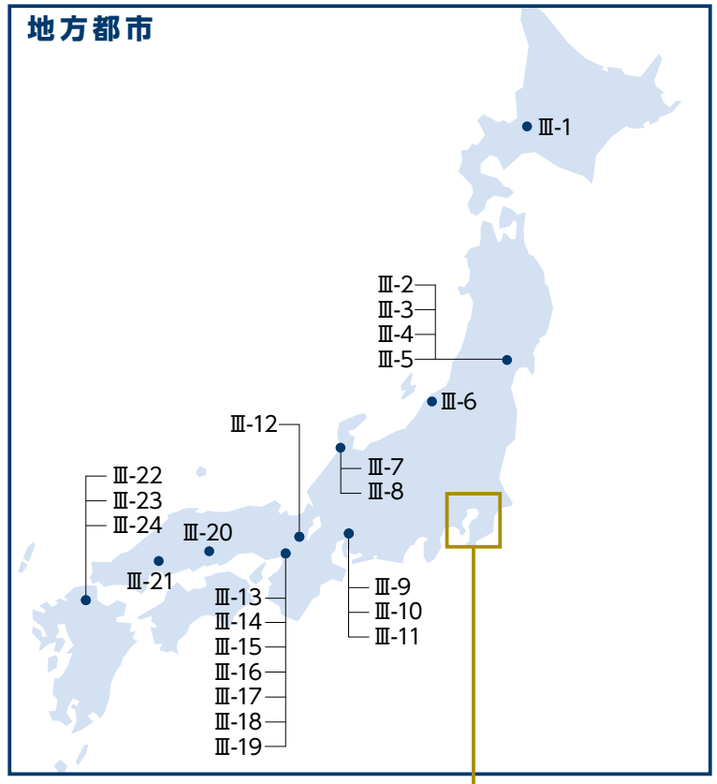
TOKYO 23 WARDS

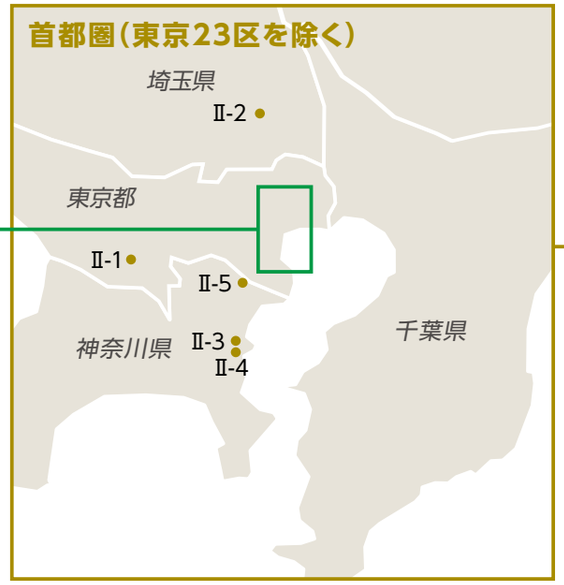
I-1	北の丸スクエア
I-2	ＪＲＥ神田小川町ビル
I-3	神田橋パークビルヂング
I-4	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
I-5	大手町パークビルディング
I-6	二番町ガーデン
I-7	三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル
I-8	ビュレックス麹町
I-9	CIRCLES平河町
I-10	山王グランドビル
I-11	有楽町電気ビルヂング
I-12	フロントプレイス日本橋
I-13	ＪＲＥ茅場町二丁目ビル
I-14	ビュレックス京橋
I-15	ＪＲＥ銀座一丁目イーストビル
I-16	銀座三和ビル
I-17	ＪＲＥ銀座三丁目ビル
I-18	晴海フロント
I-19	赤坂パークビル
I-20	the ARGYLE aoyama
I-21	ＪＲＥ青山クリスタルビル
I-22	クローバー芝公園
I-23	汐留ビルディング
I-24	ＪＲＥ芝二丁目大門ビル
I-25	ＪＲＥコスモ金杉橋ビル
I-26	シーバンスＳ棟
I-27	田町フロントビル
I-28	新宿イーストサイドスクエア
I-29	新宿フロントタワー
I-30	ＪＲＥ西新宿テラス
I-31	東京オペラシティビル
I-32	フロントプレイス南新宿
I-33	リンクスクエア新宿
I-34	ＪＲＥ代々木一丁目ビル
I-35	ＪＲＥ神宮前テラス
I-36	ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル
I-37	渋谷クロスタワー（底地）
I-38	恵比寿ネオナート
I-39	ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ
I-40	豊洲フォレシア
I-41	豊洲フロント
I-42	ＪＲＥ東五反田一丁目ビル
I-43	大崎フロントタワー
I-44	ＪＲＥ大森駅東口ビル
I-45	ハーモニータワー
I-46	ＪＲＥ池袋二丁目ビル
I-47	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)10
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%	1,562	931	
	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%	220	127	
	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	94.8%	108	58	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	87.4%	419	126	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%	186	89	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%	494	259	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%	990	592	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	110	
	CIRCLES平河町	I-9	千代田区平河町	2023年3月	1,780	90.4%	0	−1	
	山王グランドビル	I-10	千代田区永田町	2005年1月	10,200	80.8%	815	392	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-11	千代田区有楽町	2003年8月	7,200	93.2%	254	116	所有割合10.78%
	フロントプレイス日本橋	I-12	中央区日本橋	2018年1月	17,560	100.0%	407	256	
	ＪＲＥ茅場町二丁目ビル	I-13	中央区日本橋茅場町	2011年3月	4,410	95.5%	133	62	
	ビュレックス京橋	I-14	中央区京橋	2002年7月	5,250	100.0%	158	119	
	ＪＲＥ銀座一丁目イーストビル	I-15	中央区銀座	2015年3月	6,459	100.0%	188	73	
	銀座三和ビル	I-16	中央区銀座	2005年3月	16,830	100.0%	425	175	所有割合70.95%
	ＪＲＥ銀座三丁目ビル	I-17	中央区銀座	2005年3月	5,353	100.0%	167	77	
				2010年5月	2,645				
				計	7,999				
	晴海フロント(注)3	I-18	中央区晴海	2013年1月	31,300	99.7%	943	488	準共有持分75.0%
				2022年12月	−7,825				
				計	23,475				
	赤坂パークビル	I-19	港区赤坂	2011年11月	60,800	97.6%	2,224	949	
	the ARGYLE aoyama	I-20	港区北青山	2023年2月	23,900	100.0%	81	47	準共有持分50.0%
	ＪＲＥ青山クリスタルビル	I-21	港区北青山	2003年3月	7,680	90.2%	211	118	
	クローバー芝公園	I-22	港区芝公園	2015年1月	4,500	100.0%	113	65	
	汐留ビルディング	I-23	港区海岸	2008年12月	21,250	73.1%	1,628	661	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-24	港区芝	2001年9月	4,859	95.8%	309	127	
	ＪＲＥコスモ金杉橋ビル	I-25	港区芝	2001年9月	2,808	87.0%	113	61	
	シーバンスＳ棟	I-26	港区芝浦	2020年1月	5,400	92.3%	220	56	共有持分13.45%
	田町フロントビル	I-27	港区芝	2017年3月	6,210	100.0%	177	107	
	新宿イーストサイドスクエア	I-28	新宿区新宿	2014年10月	23,100	98.9%	1,805	1,099	共有持分39.0%
				2017年1月	6,660				
				2018年3月	25,460				
				2020年3月	8,460				
				2023年3月	8,500				
				計	72,180				
	新宿フロントタワー	I-29	新宿区北新宿	2018年4月	25,025	80.0%	690	276	所有割合37.16%
				2020年3月	10,100				
				計	35,125				
	ＪＲＥ西新宿テラス	I-30	新宿区西新宿	2004年9月	7,830	100.0%	246	138	
	東京オペラシティビル	I-31	新宿区西新宿	2005年9月	9,350	94.2%	1,501	285	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-32	渋谷区千駄ヶ谷	2019年1月	9,250	100.0%	201	110	
	リンクスクエア新宿(注)4	I-33	渋谷区千駄ヶ谷	2004年3月	6,670	100.0%	603	336	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-34	渋谷区代々木	2004年4月	8,700	100.0%	351	235	
	ＪＲＥ神宮前テラス	I-35	渋谷区神宮前	2002年11月	4,885	100.0%	183	122	
	ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル(注)5	I-36	渋谷区神宮前	2003年10月	12,200	100.0%	265	80	
	渋谷クロスタワー(底地)(注)6	I-37	渋谷区渋谷	2001年11月	34,600	―	542	452	
				2018年1月	−8,076				
				計	26,524				
	恵比寿ネオナート	I-38	渋谷区恵比寿	2003年11月	3,740	100.0%	483	256	所有割合44.71839%
				2004年4月	360				
				2014年2月	10,512				
				計	14,612				
	TIXTOWER UENO	I-39	台東区東上野	2012年6月	22,000	100.0%	682	333	所有割合94.04%
	豊洲フォレシア	I-40	江東区豊洲	2023年2月	8,100	97.9%	38	16	共有持分9.0%
	豊洲フロント	I-41	江東区豊洲	2022年3月	25,500	98.9%	726	418	共有持分24.0%
	ＪＲＥ東五反田一丁目ビル	I-42	品川区東五反田	2004年11月	5,500	100.0%	202	114	
	大崎フロントタワー	I-43	品川区大崎	2011年2月	12,300	100.0%	732	321	
	ＪＲＥ大森駅東口ビル	I-44	大田区大森北	2001年9月	5,123	100.0%	245	108	
	ハーモニータワー	I-45	中野区本町	2005年2月	8,500	100.0%	512	243	所有割合38.382307%
				2012年12月	520				
				2015年3月	2,100				
				計	11,120				
	ＪＲＥ池袋二丁目ビル	I-46	豊島区池袋	2001年9月	1,728	100.0%	73	40	
	ＪＲＥ南池袋ビル	I-47	豊島区南池袋	2004年8月	4,500	93.4%	188	108	
首都圏	八王子ファーストスクエア	Ⅱ-1	八王子市明神町	2005年3月	3,300	100.0%	241	121	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%	135	77	
				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	93.9%	1,269	631	
	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	95.2%	987	241	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	99.4%	169	92	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%	377	203	
	定禅寺パークビル	Ⅲ-2	仙台市青葉区国分町	2005年1月	1,000	100.0%	71	20	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%	620	317	
	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	98.8%	148	45	
				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	98.1%	724	373	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	25	
	金沢パークビル	Ⅲ-7	金沢市広岡	2002年2月	2,880	92.9%	475	60	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	45	
	錦パークビル	Ⅲ-9	名古屋市中区錦	2006年10月	3,850	92.2%	287	69	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	96.7%	385	212	
	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	98.7%	598	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	100.0%	221	109	
	グランフロント大阪(北館)(注)7	Ⅲ-13	大阪市北区大深町	2021年10月	9,750	98.8%	非開示	82	共有持分4.9%
	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(注)7	Ⅲ-14	大阪市北区大深町	2021年10月	11,250	93.5%	非開示	104	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	100.0%	499	261	
	ＪＲＥ堂島タワー	Ⅲ-16	大阪市北区堂島	2008年9月	24,000	98.0%	780	203	
	ＪＲＥ堺筋本町ビル	Ⅲ-17	大阪市中央区南本町	2001年9月	2,264	90.2%	259	121	
				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	100.0%	576	255	
				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	96.4%	420	175	
	リットシティビル(注)8	Ⅲ-20	岡山市北区駅元町	2006年2月	4,650	91.8%	244	126	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	94.8%	259	35	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%	102	56	
	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%	173	39	
	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%	144	47	所有割合74.4844%
				合計(注)9	1,125,703	95.5%	33,957	15,704	

(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　晴海フロントの取得価格は、2022年12月1日付けで25%の準共有持分の譲渡を行ったため、2013年1月7日付けの取得価格(31,300百万円)の25%にあたる7,825百万円を差し引いております。
(注)4　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)5　ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの取得価格は、2003年10月9日付けでの取得価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。
(注)6　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)7　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)8　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)9　賃貸事業収益及び賃貸事業損益の合計については、2022年12月1日付けで譲渡した晴海フロント(25%)が含まれた数値です。
(注)10　一部を所有する物件については、共有建物は共有持分割合を「共有持分」として、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含みます。)は、管理規約等により定められた共用部分持分割合を「所有割合」として、信託受益権を準共有する建物は準共有持分割合を「準共有持分」として記載しております。記載のない物件は、不動産又は不動産信託受益権の100%を保有しております。

ポートフォリオの概況

■期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る2023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
1兆3,358億円

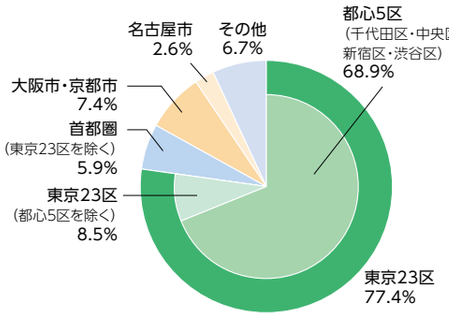
簿価
1兆100億円

差額(含み益)
3,257億円
(期末算定価額−簿価)
2022年9月期から3億円増加

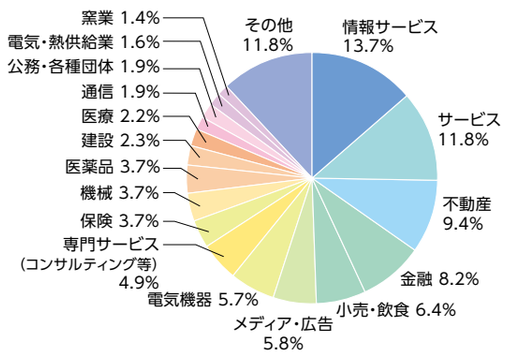
■ポートフォリオ分散状況

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>



<テナント業種別>



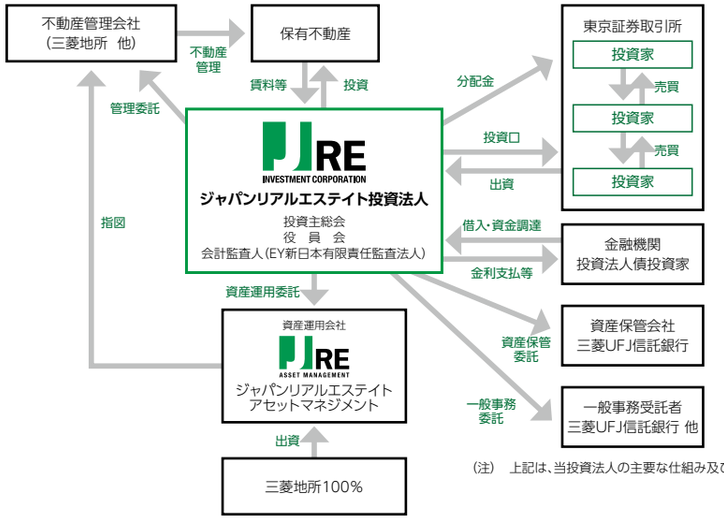
(注)グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)を除いて集計しております。

■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	27,101	3.3%
2	非開示(注)2	大崎フロントタワー他3物件	21,904	2.6%
3	非開示(注)2	北の丸スクエア他3物件	17,853	2.1%
4	(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	16,906	2.0%
5	(株)博報堂ＤＹホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,571	1.5%
6	ＳＣＳＫ(株)	豊洲フロント他1物件	11,230	1.3%
7	三菱ＵＦＪ信託銀行(株)	三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	10,598	1.3%
8	ＴＯＴＯ(株)	汐留ビルディング他1物件	9,923	1.2%
9	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーＡ	9,536	1.1%
10	非開示(注)2	新宿イーストサイドスクエア他1物件	9,361	1.1%

(注)1　全賃貸面積に占める割合は小数第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)　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(2023年3月31日現在)

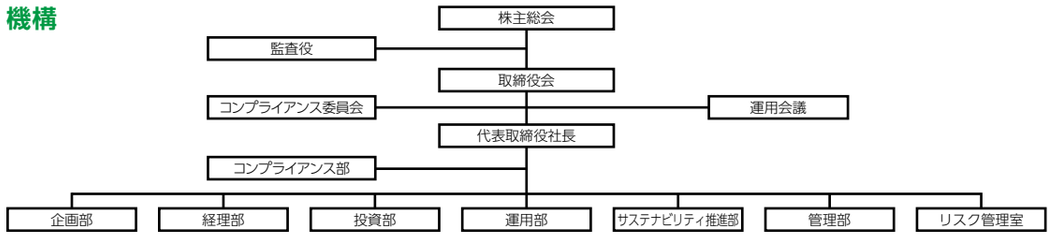
名称	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング
事業の内容	投資運用業
資本の額	263百万円
株主構成	三菱地所株式会社(出資比率100%)
代表取締役社長	小島　正二郎

沿革

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

(注)　ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされております。

機構



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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第39期 自 2020年10月 1 日 至 2021年 3 月31日	第40期 自 2021年 4 月 1 日 至 2021年 9 月30日	第41期 自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日	第42期 自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日	第43期 自 2022年10月 1 日 至 2023年 3 月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	34,944	36,901	36,453	37,654	37,345
うち不動産賃貸事業収益	百万円	34,944	34,354	35,135	34,289	33,957
営業費用	百万円	18,464	18,507	19,346	19,612	20,304
うち不動産賃貸事業費用	百万円	16,648	16,415	17,391	17,480	18,252
営業利益	百万円	16,479	18,394	17,107	18,042	17,041
経常利益	百万円	15,508	17,477	16,191	17,256	16,172
当期純利益	百万円	15,560	16,865	16,045	16,790	16,161
(2) 財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額	百万円	1,001,734 (対前期比+0.1%)	1,003,583 (対前期比+0.2%)	1,035,072 (対前期比+3.1%)	1,008,970 (対前期比△2.5%)	1,047,158 (対前期比+3.8%)
有利子負債額	百万円	419,493 (対前期比+0.1%)	419,493 (対前期比−)	449,893 (対前期比+7.2%)	423,393 (対前期比△5.9%)	460,493 (対前期比+8.8%)
純資産額	百万円	515,262 (対前期比△0.0%)	516,447 (対前期比+0.2%)	516,762 (対前期比+0.1%)	517,761 (対前期比+0.2%)	517,993 (対前期比+0.0%)
出資総額	百万円	497,241 (対前期比−)	497,241 (対前期比−)	497,241 (対前期比−)	497,241 (対前期比−)	497,241 (対前期比−)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	15,680	15,730	15,791	15,929	16,161
配当性向 (注)1	%	100.8	93.3	98.4	94.9	100.0
(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	371,974	372,829	373,057	373,778	373,945
1口当たり分配金	円	11,320	11,356	11,400	11,500	11,667
うち1口当たり利益分配金	円	11,320	11,356	11,400	11,500	11,667
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	%	1.5 (年換算値3.1)	1.7 (年換算値3.5)	1.6 (年換算値3.2)	1.7 (年換算値3.4)	1.6 (年換算値3.2)
純資産当期純利益率 (注)3	%	3.0 (年換算値6.1)	3.3 (年換算値6.5)	3.1 (年換算値6.2)	3.2 (年換算値6.5)	3.1 (年換算値6.3)
期末自己資本比率 (注)4	%	51.4 (対前期増減△0.1)	51.5 (対前期増減+0.0)	49.9 (対前期増減△1.5)	51.3 (対前期増減+1.4)	49.5 (対前期増減△1.8)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	41.9 (対前期増減△0.0)	41.8 (対前期増減△0.1)	43.5 (対前期増減+1.7)	42.0 (対前期増減△1.5)	44.0 (対前期増減+2.0)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	24.8	27.7	26.9	29.2	28.2
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	24,825	24,204	24,070	23,084	21,901

(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、第42期の運用日数183日、第43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、2023年3月末には76物件、1兆1,257億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第43期となります当営業期間（2022年10月1日～2023年3月31日）の日本経済は、新型コロナウイルス感染拡大に対する行動制限が緩和されたこと等により、社会経済活動が正常化に向かい、個人消費を中心に景気の緩やかな持ち直しの動きが続いています。一方で、ウクライナ情勢の長期化や世界的な金融引き締め、また日銀による長期金利の許容変動幅の拡大等により、先行きは不透明な状況が継続しています。引き続き、物価上昇や供給面での制約、並びに金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、立地改善移転、業容拡大による拡張移転等の賃借ニーズが増加傾向にあり、働き方の変化に伴うテレワークの浸透等を背景に上昇してきた空室率は、足元では、横ばいで推移しており落ち着きを見せつつあります。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入居率の維持・向上を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、日銀が金融政策の一部を変更したものの金融緩和が継続されていることや、海外市場との金利差、円安等により、国内外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、品薄状態にある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は前期を167円上回る11,667円となりました。

（注）取得価格の総額には、ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれており、晴海フロントについては、2023年3月末時点までに譲渡済みの準共有持分に係る取得価格を除外しています。以下同様です。

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、立地改善や執務環境改善のための移転、業容拡大による拡張移転等の前向きな需要を捉えることで、大口テナントの退去により生じた空室の埋め戻しを図ることができ、当投資法人の当期末の入居率は前期末比1.6%増の95.5%となりました。

物件の取得・売却においては、2022年12月1日に晴海フロント（東京都中央区）の信託受益権の準共有持分25%を9,777百万円で譲渡しました。なお、本物件は3回に分けて譲渡する予定であり、2023年4月3日付けにて準共有持分30%を11,733百万円で譲渡しており、2024年1月12日付けにて準共有持分45%を17,599百万円で譲渡する予定です。また、2023年2月27日に、the ARGYLE aoyama（東京都港区）の信託受益権の準共有持分50%を23,900百万円で取得し、豊洲フォレシア（東京都江東区）の共有持分9%に係る信託受益権を8,100百万円で取得しました。さらに、2023年3月30日に、CIRCLES平河町（東京都千代田区）を1,780百万円で取得し、既存保有物件の追加取得として、新宿イーストサイドスクエア（東京都新宿区）の共有持分4%に係る信託受益権を8,500百万円で取得し、同物件における当投資法人の共有持分は35.0%から39.0%となりました。

上記の結果、当期末（2023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76物件、取得価格の総額1,125,703百万円、総賃貸可能面積886,439㎡（約268,147坪）、テナント総数1,582となりました。（注）

（注）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、the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシアの取得資金の一部に充当するため短期借入金を29,000百万円調達しました。また、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びCIRCLES平河町の取得に際し、短期借入金8,300百万円及び長期借入金3,000百万円の借入を実施しました。また、短期借入金3,200百万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、2023年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比37,100百万円増の460,493百万円となり、内、長期借入金は365,200百万円（1年内返済予定の長期借入金39,500百万円を含みます。）、短期借入金は52,300百万円、投資法人債は42,993百万円（1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は44.0％となっております。

なお、当投資法人は2023年3月28日及び2023年4月3日開催の役員会にて新投資口の発行（一般募集35,200口、第三者割当2,454口）を決議し、この新投資口の発行により2023年4月7日に一般募集分として約18,224百万円、同年5月1日に第三者割当分として約1,270百万円の資金を調達しております。一般募集及び第三者割当による新投資口の発行により調達した資金については、the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシアの取得に際し借り入れた前記短期借入金（29,000百万円）の借換資金の返済の一部に充当しております。また、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びCIRCLES平河町の取得に際し借り入れた前記短期借入金（8,300百万円）については、晴海フロント第2回目譲渡の手取金及び手元資金により弁済する等、引き続き健全かつ保守的な財務体質の維持に努めております。

なお、2023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
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA+、格付見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け　：AA、格付けの方向性：安定的
S＆Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：A+、短期発行体格付け：A－1、 アウトルック：安定的

(3) 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益37,345百万円（前期比0.8％減）、営業利益17,041百万円（前期比5.5％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16,172百万円（前期比6.3％減）、当期純利益は16,161百万円（前期比3.7％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。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である16,161,245,070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11,667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43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、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である16,161,245,070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11,667円となりました。

	単位	第39期 自 2020年10月１日 至 2021年３月31日	第40期 自 2021年４月１日 至 2021年９月30日	第41期 自 2021年10月１日 至 2022年３月31日	第42期 自 2022年４月１日 至 2022年９月30日	第43期 自 2022年10月１日 至 2023年３月31日
当期未処分利益総額	千円	15,597,077	16,902,746	16,082,709	16,827,292	16,198,315
利益留保額	千円	△83,499	1,172,301	291,315	897,377	37,070
金銭の分配金総額	千円	15,680,577	15,730,444	15,791,394	15,929,915	16,161,245
(1口当たり分配金)	円	(11,320)	(11,356)	(11,400)	(11,500)	(11,667)
うち利益分配金総額	千円	15,680,577	15,730,444	15,791,394	15,929,915	16,161,245
(1口当たり利益分配金)	円	(11,320)	(11,356)	(11,400)	(11,500)	(11,667)
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、ウィズコロナの下で、社会経済活動の正常化が更に進むことで、国内需要の改善が見込まれ、景気回復が期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした世界的な物価上昇や金利上昇等の下振れリスクに留意し、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は、新型コロナウイルスの5類移行を受けて、底打ちの動きが広がる一方、リモートワークの進展によるオフィス需要の回復ペースや、2023年及び2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が及ぼす影響には注視が必要です。働き方の見直しに伴いオフィスの選別が進む中で、戦略的な修繕・改修及びESG投資を推進することにより、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

新投資口の発行

2023年3月28日及び2023年4月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行及び投資口の売出しを決議し、2023年4月7日及び2023年5月1日に払込が完了しております。

この結果、2023年5月1日付けで、出資総額は516,736,574千円、発行済投資口の総口数は1,422,864口となっております。

A. 一般募集（公募）による新投資口の発行

①募集方法　：一般募集
（ブックビルディングによる募集、スプレッド方式）
②発行新投資口数　：35,200口
③発行価格（募集価格）　：1口当たり534,100円
④発行価格（募集価格）の総額：18,800,320,000円
⑤払込金額（発行価額）　：1口当たり517,750円
⑥払込金額（発行価額）の総額：18,224,800,000円
⑦払込期日　：2023年4月7日
⑧分配金起算日　：2023年4月1日

B. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

①売出投資口数　：2,464口
②売出価格　：1口当たり534,100円
③売出価額の総額　：1,316,022,400円

C. 第三者割当による新投資口の発行

①募集方法　：第三者割当
②発行新投資口数　：2,454口
③払込金額（発行価額）　：1口当たり517,750円
④払込金額（発行価額）の総額：1,270,558,500円
⑤払込期日　：2023年5月1日
⑥分配金起算日　：2023年4月1日
⑦割当先　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

D. 調達資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当による新投資口の発行により調達した資金は、2023年2月27日付けにて取得したthe ARGYLE aoyamaの準共有持分50%（23,900百万円）及び豊洲フォレシアの共有持分9%（8,100百万円）の取得に際し借り入れた短期借入金（29,000百万円）の借換資金の返済の一部に充当しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第39期 2021年3月31日現在	第40期 2021年9月30日現在	第41期 2022年3月31日現在	第42期 2022年9月30日現在	第43期 2023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	14,309	13,932	13,791	13,821	14,665

2 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	375,715	27.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	218,813	15.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	64,320	4.64
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,947	1.95
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,242	1.32
三菱地所株式会社	17,120	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,713	1.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,383	1.18
株式会社中国銀行	14,325	1.03
JP MORGAN CHASE BANK 385770	14,300	1.03

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	加藤　譲	三菱地所株式会社 顧問	2,529
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
監督役員 (注)1	青代　深雪	新堂・松村法律事務所 弁護士	1,083
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	三菱UFJ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42期 2022年9月30日現在 保有総額(注)1 (百万円)	第42期 2022年9月30日現在 対総資産比率 (%)	第43期 2023年3月31日現在 保有総額(注)1 (百万円)	第43期 2023年3月31日現在 対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	489,486	48.5	464,683	44.4
	首都圏（東京23区除く）	40,316	4.0	40,109	3.8
	地方都市	76,810	7.6	76,658	7.3
	計	606,612	60.1	581,451	55.5
信託不動産	東京23区	263,060	26.1	321,649	30.7
	首都圏（東京23区除く）	15,584	1.5	15,471	1.5
	地方都市	91,828	9.1	91,511	8.7
	計	370,473	36.7	428,633	40.9
預金・その他資産		31,884 (−)	3.2 (−)	37,073 (−)	3.5 (−)
資産総額計		1,008,970 (977,086)	100.0 (96.8)	1,047,158 (1,010,084)	100.0 (96.5)

(注)1　保有総額は、第42期は2022年9月30日現在、第43期は2023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 (百万円)	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	入居率 (%)	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
汐留ビルディング	98,913	44,213	32,334	73.1	4.8	オフィスビル
北の丸スクエア (注)1	68,904	25,678	25,678	100.0	4.6	オフィスビル
新宿イーストサイドスクエア	67,179	45,619	45,109	98.9	5.3	オフィスビル
赤坂パークビル (注)1	56,914	44,999	43,919	97.6	6.6	オフィスビル
新宿フロントタワー	34,007	21,416	17,141	80.0	2.0	オフィスビル
MMパークビル	29,408	38,415	36,071	93.9	3.7	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	28,470	11,904	11,904	100.0	2.9	オフィスビル
東京オペラシティビル	27,639	34,963	32,948	94.2	4.4	オフィスビル
渋谷クロスタワー（底地） (注)2	27,186	−(注)2	−(注)2	−(注)2	1.6	オフィスビル(注)2
豊洲フロント	25,352	17,407	17,216	98.9	2.1	オフィスビル
合計	463,976	284,617	262,322	92.2	38.1	

(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 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	88,400	68,904
	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	9,250	8,586
	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	5,270	4,370
	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	28,800	20,619
	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	10,057
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	18,300	11,867
	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	57,300	28,470
	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	7,580	5,258
	CIRCLES平河町	東京都千代田区平河町一丁目3番13号	不動産	1,810	1,796
	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	25,300	20,744
	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	9,470	7,672
	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	21,200	17,228
	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	5,050	4,027
	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	7,660	4,223
	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	8,170	5,898
	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	17,054
	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	6,490	7,101
	晴海フロント	東京都中央区晴海二丁目1番40号	不動産信託受益権	28,700	18,702
	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	56,914
	the ARGYLE aoyama	東京都港区北青山二丁目14番4号	不動産信託受益権	24,100	24,119
	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	9,800	6,963
	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	5,030	4,350
	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	123,000	98,913
	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	9,040	5,882
	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	2,433
	シーバンスS棟	東京都港区芝浦一丁目2番3号	不動産	7,330	5,626
	田町フロントビル	東京都港区芝四丁目13番2号	不動産	7,930	5,935
	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	83,000	67,179
	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	36,900	34,007
	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	7,639
	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	35,900	27,639
	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	10,400	9,186
	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	25,400	22,278
	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	6,556
	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	4,752
	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	10,300	10,644
	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	44,400	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	13,663
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	26,400	17,644
	豊洲フォレシア	東京都江東区豊洲三丁目2番24号	不動産信託受益権	8,180	8,167
	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	26,100	25,352
	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	7,150	4,146
	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	17,900	7,033
	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	4,660
	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	15,300	9,440
	JRE池袋二丁目ビル	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,990	1,539
	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	3,887
	小計			1,044,820	786,333
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	5,190	4,673
	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	3,190	2,396
	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	42,100	29,408
	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	25,700	15,471
	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	4,520	3,631
	小計			80,700	55,581

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)
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	11,400	5,404
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	1,120	928
	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	15,500	8,003
	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	2,780	2,761
	AER	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号	不動産	19,300	17,656
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	1,860	1,650
	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	7,240	4,614
	JRE金沢上堤町ビル	石川県金沢市上堤町1番15号	不動産	3,000	2,266
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	5,450	4,794
	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	14,300	7,515
	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	13,100	14,184
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	7,640	3,515
	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	10,400	9,749
	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	11,196
	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	16,800	15,469
	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	20,000	20,372
	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	4,230	3,465
	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	14,900	13,264
	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	10,500	7,899
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	5,110	2,287
	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	3,460	3,127
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	2,040	1,321
	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	3,290	3,437
	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	5,070	3,282
	小計			210,290	168,170
	合計			1,335,810	1,010,084

(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（2023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。

地域	不動産等の名称	前期（2022.4.1～2022.9.30）				当期（2022.10.1～2023.3.31）			
		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	7	96.8	1,685	4.9	8	100.0	1,562	4.6
	JRE神田小川町ビル	8	89.5	219	0.6	8	93.5	220	0.6
	神田橋パークビルヂング	9	83.5	118	0.3	10	94.8	108	0.3
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	12	77.6	335	1.0	11	87.4	419	1.2
	大手町パークビルディング	22	100.0	191	0.6	22	100.0	186	0.5
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	492	1.4	1	100.0	494	1.5
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	986	2.9	10	100.0	990	2.9
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.5	1	100.0	162	0.5
	CIRCLES平河町	–	–	–	–	10	90.4	0	0.0
	山王グランドビル	42	82.5	859	2.5	43	80.8	815	2.4
	有楽町電気ビルヂング	9	93.2	280	0.8	9	93.2	254	0.7
	フロントプレイス日本橋	2	100.0	403	1.2	2	100.0	407	1.2
	JRE茅場町二丁目ビル	9	87.5	138	0.4	9	95.5	133	0.4
	ビュレックス京橋	1	100.0	158	0.5	1	100.0	158	0.5
	JRE銀座一丁目イーストビル	8	100.0	191	0.6	8	100.0	188	0.6
	銀座三和ビル	11	100.0	400	1.2	11	100.0	425	1.3
	JRE銀座三丁目ビル	10	100.0	164	0.5	9	100.0	167	0.5
	晴海フロント (注)3	7	99.7	1,141	3.3	7	99.7	943	2.8
	晴海センタービル (注)4	–	–	199	0.6	–	–	–	–
	赤坂パークビル (注)2	32	91.7	2,161	6.3	35	97.6	2,224	6.6
	the ARGYLE aoyama	–	–	–	–	12	100.0	81	0.2
	JRE青山クリスタルビル	8	90.2	209	0.6	8	90.2	211	0.6
	クローバー芝公園	9	100.0	117	0.3	8	100.0	113	0.3
	汐留ビルディング	38	67.7	1,984	5.8	41	73.1	1,628	4.8
	JRE芝二丁目大門ビル	23	98.3	316	0.9	23	95.8	309	0.9
	JREコスモ金杉橋ビル	6	87.0	117	0.3	6	87.0	113	0.3
	シーバンスS棟	13	84.6	220	0.6	14	92.3	220	0.6
	田町フロントビル	10	100.0	167	0.5	10	100.0	177	0.5
	新宿イーストサイドスクエア	40	98.5	1,653	4.8	42	98.9	1,805	5.3
	新宿フロントタワー	39	78.6	688	2.0	41	80.0	690	2.0
	JRE西新宿テラス	12	100.0	246	0.7	12	100.0	246	0.7
	東京オペラシティビル	93	90.8	1,525	4.4	98	94.2	1,501	4.4
	フロントプレイス南新宿	2	100.0	198	0.6	2	100.0	201	0.6
	リンクスクエア新宿	17	100.0	587	1.7	17	100.0	603	1.8
	JRE代々木一丁目ビル	8	100.0	310	0.9	8	100.0	351	1.0
	JRE神宮前テラス	6	100.0	187	0.5	5	100.0	183	0.5
	JRE神宮前メディアスクエアビル	6	100.0	232	0.7	6	100.0	265	0.8
	渋谷クロスタワー(底地) (注)5	–	–	542	1.6	–	–	542	1.6
	恵比寿ネオナート	4	100.0	483	1.4	4	100.0	483	1.4
	TIXTOWER UENO	16	100.0	662	1.9	16	100.0	682	2.0
	豊洲フォレシア	–	–	–	–	31	97.9	38	0.1
	豊洲フロント	21	98.9	715	2.1	21	98.9	726	2.1
	JRE東五反田一丁目ビル	4	100.0	197	0.6	4	100.0	202	0.6
	大崎フロントタワー	1	100.0	727	2.1	1	100.0	732	2.2
	JRE大森駅東口ビル	26	100.0	242	0.7	26	100.0	245	0.7
	ハーモニータワー	23	97.3	499	1.5	23	100.0	512	1.5
	JRE池袋二丁目ビル	9	100.0	70	0.2	9	100.0	73	0.2
	JRE南池袋ビル	10	93.4	186	0.5	10	93.4	188	0.6
	小計	645	92.5	23,385	68.2	713	94.5	22,993	67.7
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	48	100.0	236	0.7	49	100.0	241	0.7
	JREさいたま浦和ビル	19	100.0	128	0.4	19	100.0	135	0.4
	MMパークビル	33	93.7	1,192	3.5	33	93.9	1,269	3.7
	クイーンズタワーA	50	98.5	1,018	3.0	52	95.2	987	2.9
	武蔵小杉STMビル	27	98.1	168	0.5	28	99.4	169	0.5
	小計	177	96.6	2,745	8.0	181	95.7	2,803	8.3
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	377	1.1	8	100.0	377	1.1
東北	定禅寺パークビル	20	98.0	66	0.2	21	100.0	71	0.2
	JRE東二番丁スクエア	22	100.0	608	1.8	22	100.0	620	1.8
	JRE仙台本町ホンマビル	27	98.7	142	0.4	27	98.8	148	0.4
	AER	62	96.6	703	2.1	65	98.1	724	2.1
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	85.4	470	1.4	74	92.9	475	1.4
	JRE金沢上堤町ビル	27	98.1	141	0.4	26	98.1	141	0.4

地域	不動産等の名称	前期（2022.4.1～2022.9.30）				当期（2022.10.1～2023.3.31）			
		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(%)
中部	錦パークビル (注)2	63	93.0	284	0.8	63	92.2	287	0.8
	JRE名古屋広小路プレイス	32	87.1	448	1.3	35	96.7	385	1.1
	名古屋広小路ビルヂング	41	96.7	585	1.7	43	98.7	598	1.8
近畿	JRE四条烏丸センタービル	12	85.2	211	0.6	16	100.0	221	0.7
	グランフロント大阪（北館）	5	98.3	(注)6	(注)6	5	98.8	(注)6	(注)6
	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	89.6	(注)6	(注)6	2	93.5	(注)6	(注)6
	JRE梅田スクエアビル	37	99.3	477	1.4	37	100.0	499	1.5
	JRE堂島タワー	46	96.8	741	2.2	47	98.0	780	2.3
	JRE堺筋本町ビル	24	100.0	260	0.8	22	90.2	259	0.8
	JRE御堂筋ダイワビル	40	100.0	570	1.7	39	100.0	576	1.7
	JRE尼崎フロントビル	31	92.9	407	1.2	33	96.4	420	1.2
中国	リットシティビル	28	91.8	240	0.7	28	91.8	244	0.7
	NHK広島放送センタービル	12	94.8	258	0.8	12	94.8	259	0.8
九州	JRE天神三丁目ビル	19	100.0	101	0.3	19	100.0	102	0.3
	JRE天神クリスタルビル	30	100.0	167	0.5	30	100.0	173	0.5
	日之出天神ビルディング	4	100.0	207	0.6	4	100.0	144	0.4
	小計	677	95.7	8,158	23.8	688	97.3	8,161	24.0
	合計	1,499	93.9	34,289	100.0	1,582	95.5	33,957	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。また、グランフロント大阪（北館）の一部及びグランフロント大阪（うめきた広場、南館）については、パススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪（北館）の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。
(注)2　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94.5%、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88.8%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率100.0%となっております。
(注)3　晴海フロントは、2022年12月1日付けにて準共有持分25%を譲渡しております。
(注)4　晴海センタービルは、2022年5月31日付けにて譲渡を実施しております。
(注)5　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)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

2023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）	9,800,000	6,800,000	(注)2
市場取引以外の取引	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円支払固定（元本交換あり）	10,000,000	－	(注)3
市場取引以外の取引	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	2,993,175	2,993,175	(注)4
合計		22,793,175	9,793,175	－

(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

(単位：千円)

銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	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、取得価額を記載しております。

②株式・投資証券以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	－	4,900	－	－	4,900	－	(注)
出資金	朝日信用金庫	－	10	－	－	10	－	(注)
合計		－	4,910	－	－	4,910	－	－

(注)　当該基金返還請求権及び出資金の評価額につきましては、帳簿価額を記載しております。

③その他特定資産の明細表

(単位：千円)

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	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、帳簿価額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
ビュレックス京橋（東京都中央区）	空調設備更新工事	自 2022年９月 至 2023年５月	196	－	－
JRE梅田スクエアビル（大阪府大阪市）	電気設備更新工事	自 2022年６月 至 2023年９月	194	－	－
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 2022年６月 至 2023年11月	80	－	－
大同生命新潟ビル（新潟県新潟市）	昇降機設備更新工事	自 2023年４月 至 2023年12月	19	－	－

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2,821百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,271百万円と合わせ、合計4,093百万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、NHK広島放送センタービルの昇降機設備更新工事を実施しました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、電気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）
NHK広島放送センタービル（広島県広島市）	昇降機設備更新工事	自 2022年６月 至 2023年３月	146
金沢パークビル（石川県金沢市）	空調設備更新工事	自 2022年４月 至 2023年３月	117
JRE芝二丁目大門ビル（東京都港区）	衛生施設等更新工事	自 2023年１月 至 2023年３月	88
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 至 2022年11月	71
金沢パークビル（石川県金沢市）	建築工事	自 2022年10月 至 2023年３月	65
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 至 2022年12月	54
大同生命新潟ビル（新潟県新潟市）	昇降機設備更新工事	自 2023年２月 至 2023年３月	18
定禅寺パークビル（宮城県仙台市）	昇降機設備更新工事	自 2022年11月 至 2023年３月	16
その他の不動産等			2,242
合計			2,821

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42期（ご参考） 自 2022年４月１日 至 2022年９月30日	第43期 自 2022年10月１日 至 2023年３月31日
（a）資産運用報酬 (注)1	1,718,962千円	1,621,876千円
(内訳) NOI連動報酬	923,364千円	876,043千円
分配金連動報酬Ⅰ (注)2	374,944千円	322,381千円
分配金連動報酬Ⅱ (注)2	420,653千円	423,451千円
（b）資産保管手数料	64,634千円	55,900千円
（c）一般事務委託手数料	136,484千円	134,852千円
（d）役員報酬	7,800千円	7,800千円
（e）支払手数料	83,339千円	123,266千円
（f）その他営業費用	120,248千円	107,533千円
合計	2,131,469千円	2,051,228千円

(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42期には譲渡報酬103,737千円が発生しており、第43期には取得報酬211,400千円、譲渡報酬48,887千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

2023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	2022.8.18	11,000	－	0.10364	2022.11.18	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.11.30	3,200	－	0.10318	2022.11.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.11.30	－	－	0.000 (注)4	2022.12.1			
	株式会社三菱UFJ銀行(注)5	2022.11.18	－	－	0.09364	2023.2.20			
	株式会社みずほ銀行	2023.3.24	－	－	0.0164	2023.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.3.30	－	8,300	0.0173	2023.4.6			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.4.20	2,000	2,000	0.10008	2023.4.20			
	株式会社三菱UFJ銀行(注)6	2023.2.20	－	11,000	0.11455	2023.5.18			
	株式会社SBI新生銀行(旧：新生銀行)(注)7	2022.6.15	2,500	－	0.10343	2023.6.15 (注)8			
	株式会社みずほ銀行	2022.7.25	3,000	2,000 (注)9	0.10143	2023.7.10			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.2.27	－	－	0.09182	2024.2.27 (注)10			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.27	－	29,000	0.10273	2024.3.7			
	小計		21,700	52,300					
長期借入金	株式会社八十二銀行	2017.12.20	1,000	－	0.1863	2022.12.20	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社日本政策投資銀行	2013.1.7	3,000	－	1.115	2023.1.6			
	株式会社第四北越銀行	2016.1.7	1,500	－	0.2802	2023.1.10			
	株式会社七十七銀行	2018.1.10	1,000	－	0.205	2023.1.10			
	株式会社八十二銀行	2016.1.15	1,000	－	0.265	2023.1.16			
	株式会社伊予銀行	2016.1.15	1,000	－	0.265	2023.1.16			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.1.17	3,000	－	0.210	2023.1.17			
	株式会社日本政策投資銀行	2014.1.31	5,000	－	0.9325	2023.1.31			
	株式会社山口銀行	2013.3.25	1,000	－	0.945	2023.3.24			
	株式会社福岡銀行	2015.3.24	2,000	－	0.5125	2023.3.24			
	農林中央金庫	2015.3.25	3,500	－	0.46825	2023.3.27			
	株式会社中国銀行	2018.3.26	2,000	－	0.1988	2023.3.27			

	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	株式会社三井住友銀行	2018.11.29	3,000	3,000	0.1694	2023.5.29 (注)11	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	2018.11.29	3,000	3,000	0.1694	2023.5.29 (注)11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017.6.1	12,000	12,000	0.01966 (注)12 (注)13	2023.6.1 (注)11			
	株式会社中国銀行	2015.6.15	3,000	3,000	0.61175	2023.6.15 (注)11			
	株式会社福岡銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.2388	2023.6.15 (注)11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014.12.19	10,000	10,000	0.42375 (注)14	2023.12.19 (注)11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	5,000	5,000	0.05603 (注)12 (注)15	2024.3.26 (注)11			
	株式会社八十二銀行	2018.3.26	1,000	1,000	0.2338	2024.3.26 (注)11			
	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	0.11081 (注)12	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			
	太陽生命保険株式会社	2015.5.29	1,500	1,500	0.7375	2025.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	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			
	株式会社三井住友銀行 (注)16	2023.3.30	–	3,000	0.2475	2027.3.30			
	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			

	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	株式会社みずほ銀行	2019.11.15	8,500	8,500	0.34875	2028.11.15	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社西日本シティ銀行	2021.12.17	1,000	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	0.16406 (注)12	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)17	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	1,000	0.345	2031.10.1			
	農林中央金庫 (注)18	2021.11.15	5,000	5,000	0.395	2031.11.17			
	信金中央金庫	2021.11.15	5,000	5,000	0.405	2031.11.17			
	株式会社第四北越銀行	2021.11.15	3,200	3,200	0.395	2031.11.17			
	株式会社中国銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.405	2031.11.17			
	株式会社七十七銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.395	2031.11.17			
	株式会社八十二銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.16122 (注)12	2031.11.17			
	株式会社西日本シティ銀行	2021.12.17	1,000	1,000	0.37375	2031.12.17			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.7	2,000	2,000	0.415	2032.1.7			
	株式会社みずほ銀行	2022.1.17	5,000	5,000	0.4475	2032.1.19			
	農林中央金庫 (注)19	2021.1.29	5,000	5,000	0.3675	2032.1.30			
	農林中央金庫	2022.1.31	3,500	3,500	0.4725	2032.1.30			
	株式会社滋賀銀行	2022.2.21	3,000	3,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社中国銀行	2022.2.21	1,000	1,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社群馬銀行	2022.2.21	1,000	1,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社中国銀行	2022.6.15	1,000	1,000	0.57375	2032.6.15			
	株式会社七十七銀行	2022.6.15	1,000	1,000	0.57375	2032.6.15			
	農林中央金庫 (注)20	2022.6.17	3,000	3,000	0.60625	2032.6.17			
	全国信用協同組合連合会	2022.8.10	3,000	3,000	0.37875	2032.8.10			
	株式会社東邦銀行		1,000	1,000					
	株式会社京葉銀行		1,000	1,000					
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社第四北越銀行	2022.8.10	2,000	2,000	0.39875	2032.8.10			
	株式会社中国銀行	2022.8.10	1,000	1,000	0.39875	2032.8.10			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.9.9	2,000	2,000	0.555	2032.9.9			
	株式会社西日本シティ銀行	2022.9.12	1,000	1,000	0.5475	2032.9.13			
	株式会社栃木銀行	2022.12.12	–	1,000	0.68875	2032.12.13			
	株式会社八十二銀行	2022.12.20	–	1,000	0.7225	2032.12.20			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.1.6	–	3,000	1.0262	2033.1.6			
	株式会社第四北越銀行	2023.1.10	–	1,500	0.9725	2033.1.11			
	株式会社七十七銀行	2023.1.10	–	1,000	0.9725	2033.1.11			
	株式会社伊予銀行	2023.1.16	–	1,000	0.18364 (注)12	2033.1.17			
	株式会社八十二銀行	2023.1.16	–	1,000	1.00625	2033.1.17			
	朝日信用金庫	2023.1.17	–	3,000	1.125	2033.1.17			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.1.31	–	5,000	0.9887	2033.1.31			
	株式会社SBI新生銀行 (旧：新生銀行)(注)7(注)21	2023.3.15	–	2,500	0.81875	2033.3.15			
	株式会社中国銀行	2023.3.27	–	2,000	0.68375	2033.3.25			

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	農林中央金庫(注)22	2023.3.27	－	3,500	0.73375	2033.3.28	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社三井住友銀行(注)23	2023.3.30	－	3,000	0.7187	2033.3.30			
	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		358,700	365,200					
合計			380,400	417,500					

(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　2022年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ6,800百万円を債権譲渡しております。
(注)4　基準金利(全銀協1週間TIBOR)+0.04%が0%を下回るため0%となります。
(注)5　2022年11月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ9,400百万円を債権譲渡しております。
(注)6　2023年2月20日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ5,900百万円を債権譲渡しております。
(注)7　2023年1月4日付で商号が株式会社SBI新生銀行へ変更となっております。
(注)8　2023年3月15日付で全額2,500百万円を期限前弁済しております。
(注)9　2022年12月12日付で1,000百万円を期限前弁済しております。
(注)10 2023年3月27日付で全額29,000百万円を期限前弁済しております。
(注)11 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)12 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)13 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)14 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)15 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)16 CO_2排出量削減の目標を達成した場合、借入当初の利率（0.2475%）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)17 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)18 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。2022年5月16日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、0.395%となりました。
(注)19 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。
(注)20 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（0.61625%）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。2022年12月19日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、0.60625%となりました。
(注)21 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（0.81875%）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)22 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（0.73375%）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)23 CO_2排出量削減の目標を達成した場合、借入当初の利率（0.7187%）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。

3 投資法人債

2023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 (注)3
第11回無担保投資法人債	2017.10.26	2,993	2,993	0.2788	2027.10.26	期限一括	(注)1	(注)2 (注)3 (注)4
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	the ARGYLE aoyama	2023.2.27	23,900	–	–	–	–
不動産信託受益権	豊洲フォレシア	2023.2.27	8,100	–	–	–	–
不動産信託受益権	新宿イーストサイドスクエア	2023.3.30	8,500	–	–	–	–
不動産	CIRCLES平河町	2023.3.30	1,780	–	–	–	–
不動産信託受益権	晴海フロント（準共有持分25%）(注)2	–	–	2022.12.1	9,777	6,280	3,387
	合　計	–	42,280	–	9,777	6,280	3,387

(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　晴海フロント（準共有持分25%）の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」109百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(注)1 (百万円)	不動産鑑定評価額(注)3 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	the ARGYLE aoyama	2023.2.27	23,900	24,100	大和不動産鑑定株式会社	2023.1.31
取得	豊洲フォレシア	2023.2.27	8,100	8,180	大和不動産鑑定株式会社	2023.2.1
取得	新宿イーストサイドスクエア	2023.3.30	8,500	8,510	一般財団法人日本不動産研究所	2023.3.1
取得	CIRCLES平河町	2023.3.30	1,780	1,810	大和不動産鑑定株式会社	2023.3.1
譲渡	晴海フロント（準共有持分25%）	2022.12.1	9,777	9,500	株式会社中央不動産鑑定所	2022.11.1

(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。
(注)3　晴海フロント（準共有持分25%）の「不動産鑑定評価額」については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産信託受益権の準共有持分割合（25%）を乗じた金額を記載しております。

(2)その他資産

当投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、田中芳宏公認会計士事務所にその調査を委託しております。2022年10月1日から2023年3月31日までの対象期間中に調査対象となった取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況等（2022年10月1日から2023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	42,280,000千円	9,777,500千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
第6メック都市開発特定目的会社	23,900,000千円　(56.5%)	－千円　(－%)
豊洲三丁目開発特定目的会社	8,100,000千円　(19.2%)	－千円　(－%)
三菱地所株式会社	10,280,000千円　(24.3%)	－千円　(－%)
合計	42,280,000千円　(100.0%)	－千円　(－%)

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

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A
		支払先	支払額B	
管理業務費	3,877,085千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,408,854千円	62.1%
		三菱地所株式会社	183,602千円	4.7%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	41,471千円	1.1%
		有電ビル管理株式会社	25,034千円	0.6%
		三菱地所パークス株式会社	1,087千円	0.0%
水道光熱費	3,178,061千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	86,969千円	2.7%
その他営業費用	222,393千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	21,539千円	9.7%
		三菱地所株式会社	404千円	0.2%
		株式会社三菱地所設計	34,575千円	15.5%

(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	757,443千円
三菱地所株式会社	619,736千円
株式会社三菱地所設計	2,682千円
有電ビル管理株式会社	56,303千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	51,722千円
株式会社泉パークタウンサービス	62千円

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。

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の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

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

(1) 投資主総会

2022年12月13日に、当投資法人の第13回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案　規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 ・当投資法人の投資主総会の招集に関する定めを一部修正するための規定の変更 ・投資主総会の招集に際し、投資主総会参考資料等の電子提供措置をとる旨の定めを新設するための規定の変更 ・資産評価の方法、基準及び基準日に関する定めを一部修正するための規定の変更
第2号議案　執行役員１名選任の件	原案のとおり、執行役員に加藤譲が選任されました。なお、任期は2022年12月13日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会終結の時までとなります。
第3号議案　補欠執行役員２名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に小島正二郎及び藤野正昭が選任されました。
第4号議案　監督役員２名選任の件	原案のとおり、監督役員に鷹野宏明及び青代深雪が選任されました。なお、任期は2022年12月13日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会終結の時までとなります。
第5号議案　補欠監督役員１名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員に鈴木教夫が選任されました。

(2) 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
2022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。

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） (2022年9月30日)	当　期 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,473,628	23,341,245
信託現金及び信託預金	6,319,372	8,165,242
営業未収入金	466,371	488,615
前払費用	503,071	146,995
未収消費税等	–	599,680
その他	307,853	357,296
流動資産合計	28,070,298	33,099,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	255,140,683	240,356,796
減価償却累計額	△116,706,330	△113,694,559
建物（純額）	138,434,352	126,662,236
構築物	3,112,295	2,967,724
減価償却累計額	△1,233,432	△1,241,158
構築物（純額）	1,878,863	1,726,565
機械及び装置	3,266,422	3,128,460
減価償却累計額	△2,592,318	△2,478,149
機械及び装置（純額）	674,103	650,311
工具、器具及び備品	524,266	546,613
減価償却累計額	△356,945	△371,686
工具、器具及び備品（純額）	167,321	174,927
土地	458,991,518	445,794,157
建設仮勘定	54,256	50,129
信託建物	116,752,139	139,109,974
減価償却累計額	△39,425,825	△46,809,895
信託建物（純額）	77,326,313	92,300,079
信託構築物	1,139,925	1,295,426
減価償却累計額	△477,306	△542,798
信託構築物（純額）	662,619	752,628
信託機械及び装置	904,598	1,032,422
減価償却累計額	△638,594	△765,840
信託機械及び装置（純額）	266,003	266,581
信託工具、器具及び備品	79,252	84,067
減価償却累計額	△54,975	△57,666
信託工具、器具及び備品（純額）	24,277	26,401
信託土地	292,105,411	335,232,845
信託建設仮勘定	87,072	53,410
有形固定資産合計	970,672,114	1,003,690,274
無形固定資産		
借地権	5,564,235	5,548,405
地役権	826,648	826,648
その他	24,371	20,530
無形固定資産合計	6,415,255	6,395,584
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,934	1,580,944
長期前払費用	48,744	120,406
その他投資等	1,457,579	1,559,134
投資その他の資産合計	3,747,726	3,920,953
固定資産合計	980,835,096	1,014,006,812
繰延資産		
投資法人債発行費	64,885	52,525
繰延資産合計	64,885	52,525
資産合計	1,008,970,280	1,047,158,414

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (2022年9月30日)	当　期 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,540,850	3,001,178
短期借入金	21,700,000	52,300,000
1年内償還予定の投資法人債	–	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	48,500,000	39,500,000
未払金	2,138,389	2,343,077
未払費用	289,834	303,043
未払法人税等	9,208	11,181
未払消費税等	2,324,024	–
前受金	2,821,313	2,901,407
その他	68,657	15,894
流動負債合計	79,392,278	110,375,782
固定負債		
投資法人債	42,993,175	32,993,175
長期借入金	310,200,000	325,700,000
預り敷金保証金	55,831,455	57,305,180
繰延税金負債	＊2　2,407,179	＊2　2,407,174
資産除去債務	370,608	374,341
その他	13,695	9,479
固定負債合計	411,816,113	418,789,351
負債合計	491,208,392	529,165,133
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　3,693,378	＊2　4,553,749
任意積立金合計	3,693,378	4,553,749
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	16,827,292	16,198,315
剰余金合計	20,520,671	20,752,064
投資主資本合計	517,761,887	517,993,280
純資産合計	＊3　517,761,887	＊3　517,993,280
負債純資産合計	1,008,970,280	1,047,158,414

損益計算書

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (自　2022年4月1日　至　2022年9月30日)		当　期 (自　2022年10月1日　至　2023年3月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	＊1	34,095,465	＊1	33,837,810
その他賃貸事業収入	＊1	193,855	＊1	119,726
不動産等売却益	＊2	3,365,229	＊2	3,387,611
営業収益合計		37,654,549		37,345,149
営業費用				
賃貸事業費用	＊1	17,480,747	＊1	18,252,786
資産運用報酬		1,718,962		1,621,876
資産保管手数料		64,634		55,900
一般事務委託手数料		136,484		134,852
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		83,339		123,266
その他営業費用		120,248		107,533
営業費用合計		19,612,216		20,304,015
営業利益		18,042,332		17,041,133
営業外収益				
受取利息		122		137
受取配当金		9,378		–
未払分配金戻入		1,129		1,622
固定資産税等還付金		80,376		–
固定資産受贈益		–		3,870
その他		5,102		200
営業外収益合計		96,109		5,829
営業外費用				
支払利息		661,923		648,917
投資法人債利息		172,615		174,319
投資法人債発行費償却		12,427		12,360
その他		35,064		38,862
営業外費用合計		882,031		874,458
経常利益		17,256,411		16,172,504
税引前当期純利益		17,256,411		16,172,504
法人税、住民税及び事業税		11,142		11,201
法人税等調整額		454,983		△5
法人税等合計		466,125		11,196
当期純利益		16,790,285		16,161,308
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（△）		16,827,292		16,198,315

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自　2022年4月1日　至　2022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	3,439,070	3,439,070	16,082,709	19,521,779	516,762,995	516,762,995
当期変動額							
圧縮積立金の積立		254,308	254,308	△254,308	–	–	–
剰余金の配当				△15,791,394	△15,791,394	△15,791,394	△15,791,394
当期純利益				16,790,285	16,790,285	16,790,285	16,790,285
当期変動額合計	–	254,308	254,308	744,583	998,891	998,891	998,891
当期末残高	497,241,216	3,693,378	3,693,378	16,827,292	20,520,671	517,761,887	517,761,887

当期 (自　2022年10月1日　至　2023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	3,693,378	3,693,378	16,827,292	20,520,671	517,761,887	517,761,887
当期変動額							
圧縮積立金の積立		860,370	860,370	△860,370	–	–	–
剰余金の配当				△15,929,915	△15,929,915	△15,929,915	△15,929,915
当期純利益				16,161,308	16,161,308	16,161,308	16,161,308
当期変動額合計	–	860,370	860,370	△628,977	231,393	231,393	231,393
当期末残高	497,241,216	4,553,749	4,553,749	16,198,315	20,752,064	517,993,280	517,993,280

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）	当　期 （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物　2～61年 構築物　2～75年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物　2～61年 構築物　2～75年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）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 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

	前　期（ご参考） （2022年9月30日）	当　期 （2023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。 コミットメントライン契約の総額　60,000,000千円 借入残高　－千円 差引　60,000,000千円	当投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　60,000,000千円 借入残高　－千円 差引　60,000,000千円
＊2. 圧縮積立金等に関する事項	圧縮積立金　3,693,378千円 上記にかかる繰延税金負債　2,408,105千円 合計　6,101,484千円 (注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。 なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。	圧縮積立金　4,553,749千円 上記にかかる繰延税金負債　2,408,105千円 合計　6,961,855千円 (注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。 なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。
＊3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）		当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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)	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	28,564,156	賃料	28,157,752
	共益費	2,290,265	共益費	2,187,867
	駐車場収入	694,110	駐車場収入	700,821
	その他賃貸収入	2,546,932　34,095,465	その他賃貸収入	2,791,369　33,837,810
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	解約違約金	82,652	解約違約金	5,846
	その他雑収入	111,202　193,855	その他雑収入	113,880　119,726
	不動産賃貸事業収益合計	34,289,320	不動産賃貸事業収益合計	33,957,537
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	管理業務費	3,836,799	管理業務費	3,877,085
	水道光熱費	2,760,966	水道光熱費	3,178,061
	公租公課	3,521,321	公租公課	3,479,452
	損害保険料	48,583	損害保険料	43,871
	修繕費	849,752	修繕費	1,271,791
	減価償却費	6,275,535	減価償却費	6,196,329
	その他賃貸事業費用	187,788	その他賃貸事業費用	206,195
	不動産賃貸事業費用合計	17,480,747	不動産賃貸事業費用合計	18,252,786
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	16,808,573	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	15,704,750
＊2. 不動産等売却益の内訳	晴海センタービル	(単位：千円)	晴海フロント（準共有持分25%）	(単位：千円)
	不動産等売却収入	24,330,000	不動産等売却収入	9,777,500
	不動産等売却原価	20,813,797	不動産等売却原価	6,280,101
	その他売却費用	150,973	その他売却費用	109,786
	不動産等売却益	3,365,229	不動産等売却益	3,387,611

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）		当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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	発行可能投資口総口数	4,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,385,210口	発行済投資口の総口数	1,385,210口

(税効果会計に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）		当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	926千円	法人事業税損金不算入額	931千円
	借地権償却	127,763千円	借地権償却	133,239千円
	資産除去債務	128,193千円	資産除去債務	129,484千円
	繰延税金資産小計	256,883千円	繰延税金資産小計	263,655千円
	評価性引当額	△154,501千円	評価性引当額	△161,268千円
	繰延税金資産合計	102,381千円	繰延税金資産合計	102,387千円
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	資産除去債務	101,455千円	資産除去債務	101,455千円
	圧縮積立金	2,408,105千円	圧縮積立金	2,408,105千円
	繰延税金負債合計	2,509,561千円	繰延税金負債合計	2,509,561千円
	繰延税金負債の純額	2,407,179千円	繰延税金負債の純額	2,407,174千円
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%	法定実効税率	34.59%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△31.93%	支払分配金の損金算入額	△34.57%
	評価性引当額の増減	0.04%	評価性引当額の増減	0.04%
	その他	0.00%	その他	0.00%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.70%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

(資産除去債務に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）	当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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 当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積もり、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　366,911千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　3,696千円 期末残高　370,608千円	(1) 当該資産除去債務の概要 当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積もり、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　370,608千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　3,733千円 期末残高　374,341千円

(金融商品に関する注記)

前期（自　2022年4月1日　至　2022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

2022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 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	48,500,000	48,556,944	56,944
(2) 投資法人債	42,993,175	43,561,203	568,028
(3) 長期借入金	310,200,000	307,817,490	△2,382,509
(4) 預り敷金保証金	55,831,455	54,654,518	△1,176,936
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注)1　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内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		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 受取変動・支払固定	長期借入金	16,800,000	6,800,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・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 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 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	2,993,175
長期借入金	48,500,000	42,300,000	57,000,000	36,700,000	21,000,000	153,200,000
合計	48,500,000	52,300,000	67,000,000	46,700,000	31,000,000	156,193,175

当期（自　2022年10月1日　至　2023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

2023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（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,993,600	△6,400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	39,500,000	39,528,745	28,745
(3) 投資法人債	32,993,175	33,497,882	504,707
(4) 長期借入金	325,700,000	323,299,927	△2,400,072
(5) 預り敷金保証金	57,305,180	55,962,507	△1,342,673
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注)1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債並びに(3) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記(6)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。）。

(2) 1年内返済予定の長期借入金並びに (4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（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(6)②をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金保証金

2023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。

(6) 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 受取変動・支払固定	長期借入金	9,800,000	6,800,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円支払固定（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	－	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※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(2)、(4)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(3)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 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	－	20,000,000	10,000,000	2,993,175	－
長期借入金	39,500,000	54,800,000	52,500,000	28,700,000	23,500,000	166,200,000
合計	49,500,000	54,800,000	72,500,000	38,700,000	26,493,175	166,200,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2022年4月1日 至 2022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2022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	
1,002,620,463	△25,534,367	977,086,095	1,303,560,000

(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、主な減少理由は晴海センタービル（20,813,797千円）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11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント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 2022年10月1日 至 2023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2023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	
977,086,095	32,998,662	1,010,084,757	1,336,442,500

(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the ARGYLE aoyama（24,148,537千円）、豊洲フォレシア（8,186,934千円）、CIRCLES平河町（1,798,838千円）の取得及び新宿イーストサイドスクエア（8,553,143千円）の追加取得によるものであり、主な減少理由は晴海フロント（準共有持分25%）（6,280,101千円）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11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント（準共有持分75%）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2023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 2022年4月1日 至 2022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	15,395,388	－	－
				預り敷金保証金の増加	205,945	預り敷金保証金	18,994,422
				預り敷金保証金の減少	1,404,349		
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	2,487,663	－	－
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。

(注)3 資産保管会社の変更に伴い、三井住友信託銀行株式会社は関連当事者の範囲から外れております。このため、取引金額は関連当事者であった期間の取引金額を、期末残高は関連当事者に該当しなくなった時点での残高を記載しております。また、属性及び投資口の所有口数割合は、関連当事者であった期間の状況を記載しております。

当期（自 2022年10月1日 至 2023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	15,454,145	－	－
				預り敷金保証金の増加	349,249	預り敷金保証金	18,609,123
				預り敷金保証金の減少	734,548		
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	2,408,854	－	－
利害関係人等	第6メック都市開発特定目的会社	不動産業	－	不動産信託受益権の購入等	23,900,000	－	－

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

(1口当たり情報に関する注記)

前　期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	当　期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）
1口当たり純資産額　373,778円	1口当たり純資産額　373,945円
1口当たり当期純利益　12,121円	1口当たり当期純利益　11,667円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前　期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）		当　期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）	
当期純利益	16,790,285千円	当期純利益	16,161,308千円
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	16,790,285千円	普通投資口に係る当期純利益	16,161,308千円
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 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	当　期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）
該当事項はありません。	新投資口の発行 2023年3月28日及び2023年4月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行及び投資口の売出しを決議し、2023年4月7日及び2023年5月1日に払込が完了しております。 この結果、2023年5月1日付けで、出資総額は516,736,574千円、発行済投資口の総口数は1,422,864口となっております。 (1) 一般募集（公募）による新投資口の発行 ①募集方法　：一般募集 （ブックビルディングによる募集、スプレッド方式） ②発行新投資口数　：35,200口 ③発行価格（募集価格）　：1口当たり534,100円 ④発行価格（募集価格）の総額：18,800,320,000円 ⑤払込金額（発行価額）　：1口当たり517,750円 ⑥払込金額（発行価額）の総額：18,224,800,000円 ⑦払込期日　：2023年4月7日 ⑧分配金起算日　：2023年4月1日 (2) 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し） ①売出投資口数　：2,464口 ②売出価格　：1口当たり534,100円 ③売出価額の総額　：1,316,022,400円 (3) 第三者割当による新投資口の発行 ①募集方法　：第三者割当 ②発行新投資口数　：2,454口 ③払込金額（発行価額）　：1口当たり517,750円 ④払込金額（発行価額）の総額：1,270,558,500円 ⑤払込期日　：2023年5月1日 ⑥分配金起算日　：2023年4月1日 ⑦割当先　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社 (4) 調達資金の使途 今回の一般募集及び第三者割当による新投資口の発行により調達した資金は、2023年2月27日付けにて取得したthe ARGYLE aoyamaの準共有持分50%（23,900百万円）及び豊洲フォレシアの共有持分9%（8,100百万円）の取得に際し借り入れた短期借入金（29,000百万円）の借換資金の返済の一部に充当しています。

(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　2022年4月1日　至　2022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	－	※2　3,365,229
水道光熱費収入	※3　1,699,920	1,699,920
その他	－	32,589,399
合計	1,699,920	37,654,549

※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。

当期（自　2022年10月1日　至　2023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　3,387,611
水道光熱費収入	※3　1,945,490	1,945,490
その他	－	32,012,046
合計	1,945,490	37,345,149

※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） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）	当　期 （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	16,827,292,959	16,198,315,107
Ⅱ　分配金の額	15,929,915,000	16,161,245,070
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,500)	(11,667)
Ⅲ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	860,370,914	－
Ⅳ　次期繰越利益	37,007,045	37,070,037
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15,929,915,000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。	当投資法人の規約第32条第１項第２号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である16,161,245,070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

２０２３年5月１５日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人
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　寺　岡　久仁子

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２０２２年１０月１日から２０２３年3月３１日までの第４３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） （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	当　期 （自 2022年10月1日 至 2023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	17,256,411	16,172,504
減価償却費	6,275,709	6,196,502
固定資産受贈益	–	△3,870
投資法人債発行費償却	12,427	12,360
受取配当金	△9,378	–
受取利息	△122	△137
支払利息	834,539	823,236
営業未収入金の増減額（△は増加）	142,497	△22,243
未収消費税等の増減額（△は増加）	617,709	△599,680
貯蔵品の増減額（△は増加）	3,338	–
前払費用の増減額（△は増加）	△406,801	356,075
有形固定資産の売却による減少額	20,813,797	–
信託有形固定資産の売却による減少額	–	6,280,101
営業未払金の増減額（△は減少）	119,543	355,603
未払金の増減額（△は減少）	110,645	△18,966
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,324,024	△2,324,024
未払費用の増減額（△は減少）	△131	131
前受金の増減額（△は減少）	△271,115	80,093
長期前払費用の増減額（△は増加）	△22,280	△71,662
その他	△139,181	△221,386
小計	47,661,633	27,014,637
利息及び配当金の受取額	9,500	137
利息の支払額	△872,229	△810,158
法人税等の支払額	△13,091	△9,229
営業活動によるキャッシュ・フロー	46,785,812	26,195,387
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	△1,469,824	△2,800,484
信託有形固定資産の取得による支出	△715,579	△41,332,501
無形固定資産の取得による支出	△1,698	△116
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,302,561	△1,696,708
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,611,838	3,175,417
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,877,825	△42,654,393
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	41,500,000	94,500,000
短期借入金の返済による支出	△61,000,000	△63,900,000
長期借入れによる収入	16,500,000	31,500,000
長期借入金の返済による支出	△23,500,000	△25,000,000
分配金の支払額	△15,788,907	△15,927,507
財務活動によるキャッシュ・フロー	△42,288,907	21,172,492
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△380,920	4,713,486
現金及び現金同等物の期首残高	27,173,922	26,793,001
現金及び現金同等物の期末残高	＊1　26,793,001	＊1　31,506,487

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重要な会計方針]

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）	当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	前　期（ご参考） （自　2022年4月1日　至　2022年9月30日）	当　期 （自　2022年10月1日　至　2023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	(2022年9月30日現在) 現金及び預金　20,473,628千円 信託現金及び信託預金　6,319,372千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　26,793,001千円	(2023年3月31日現在) 現金及び預金　23,341,245千円 信託現金及び信託預金　8,165,242千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　31,506,487千円

投資主インフォメーション

■ホームページのご案内

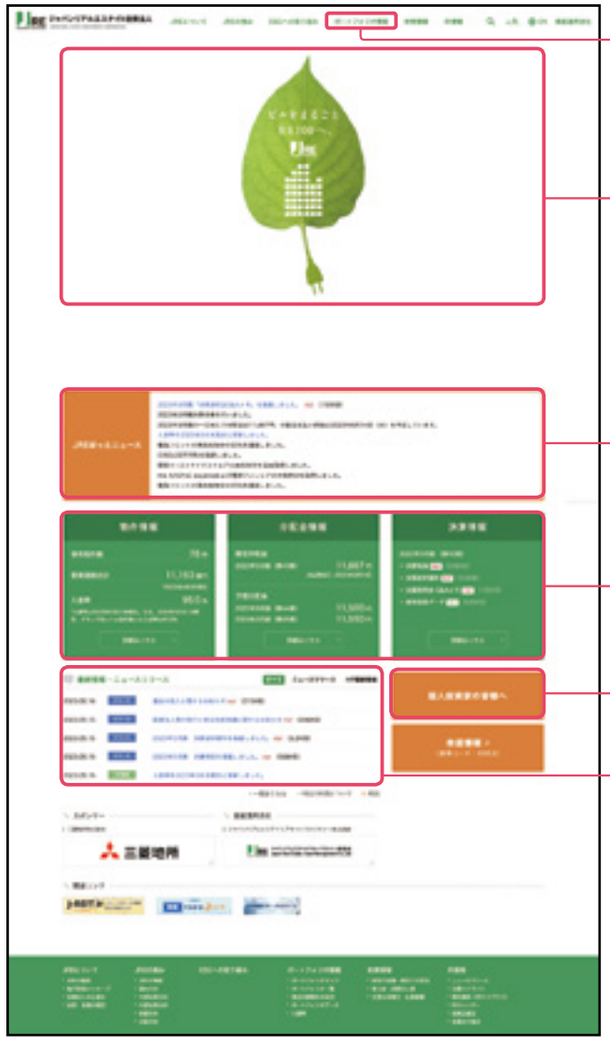
多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

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。

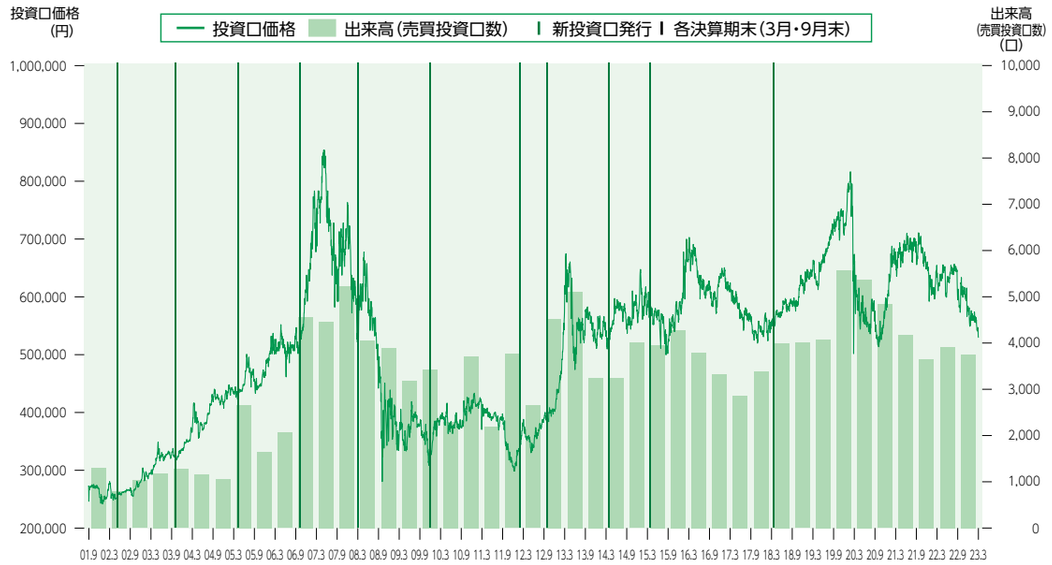
個人投資家の皆様へ
「J-REIT投資は、はじめて」「JREについてもっと知りたい」という方にも。

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

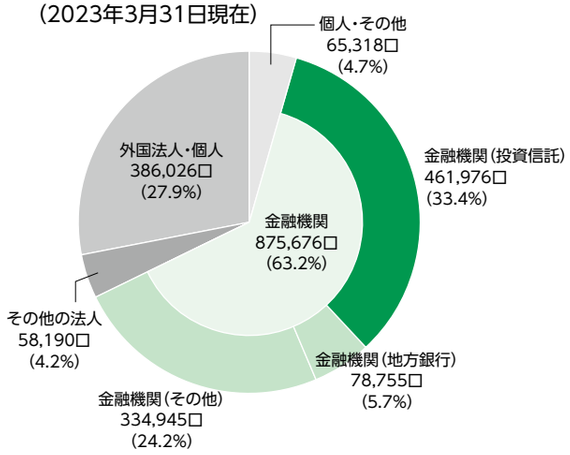
2001年9月10日（上場日）から2023年3月31日（当期最終取引日）までの、東京証券取引所における当投資法人の投資口価格（終値）、出来高（売買投資口数）の推移は以下のとおりです。



（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　　：14,665人
（2023年3月31日現在）



■ 年間スケジュール

	運用期間開始	決算期末	決算発表	分配金支払開始
3月期	10月1日	3月31日	5月中旬	6月中旬
9月期	4月1日	9月30日	11月中旬	12月中旬

■ IRカレンダー

2022年	決算期末	2022年　9月30日
9月期	決算発表	2022年 11月15日
	分配金支払開始	2022年 12月14日

2023年	決算期末	2023年 3月31日
3月期	決算発表	2023年 5月15日
	分配金支払開始	2023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	当投資法人規約に定める日
■ 分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
■ 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
■ 同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 （郵便物送付先）　〒137-8081　新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 （電話照会先）　0120-232-711（通話料無料） （インターネットホームページURL）　https://www.tr.mufg.jp/daikou/
■ 上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8952）
■ 公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト （https://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/8/9/8952/index.html）に掲載いたします。 当投資法人ホームページ （https://www.j-re.co.jp/ja_cms/elnotice/index.html）からもご覧いただけます。