JRE INVESTMENT CORPORATION

第40期

資産運用報告

（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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

JRE INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

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

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2021年9月期（第40期）の決算を迎えることができましたので、ここにご報告申し上げます。これもひとえに20年にわたる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。
新型コロナウイルス感染症の影響が一部残るものの、ワクチン接種が促進されるなかで、経済活動の正常化や新政権への期待により、景気が上向くことを願っております。
当投資法人は、今後も、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と共に、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員　柳澤 裕

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

■日本有数の不動産会社である三菱地所のバックアップ

資産運用はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に依頼し、同社の株主である三菱地所が持つ情報ネットワークや経験・ノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。

三菱地所
三菱地所株式会社

出資比率 100% →

JRE ASSET MANAGEMENT
<資産運用会社>
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

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

上場以来安定したトラックレコード

日本で最初に上場したJ－REITとして40期の安定的な決算実績を有しています

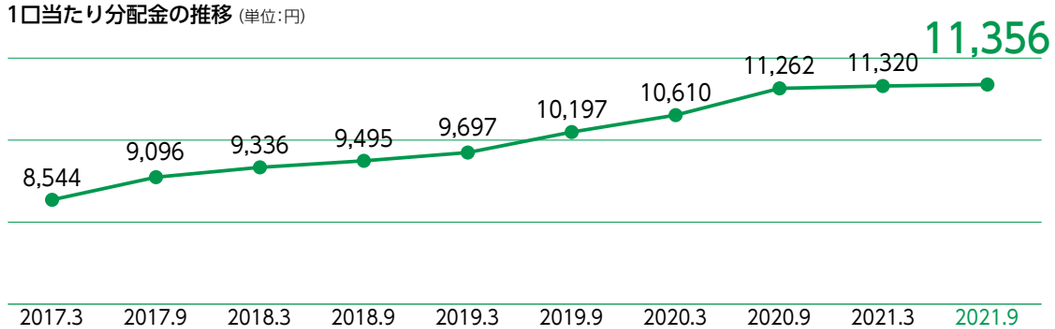
2021年9月期（第40期）1口当たり確定分配金
11,356円/口

2022年3月期（第41期）1口当たり予想分配金
11,400円/口

2022年9月期（第42期）1口当たり予想分配金
11,500円/口

（注）2021年11月15日付け2021年9月期（第40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 72物件
2021年9月30日現在

取得価格合計 1兆670億円（注）

（注）取得価格合計は、以下を前提として算出しております。
- 2009年10月30日付けにて譲渡した神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。
- リンクスクエア新宿の取得価格は、保有する底地の取得価格（2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の建物取得価格を加えた価格を記載しております。
- 渋谷クロスタワー（底地）は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- リットシティビルは、2018年9月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。

健全な財務体質

□有利子負債比率は30～40％を目安として保守的な運用を目指しています

□J－REITセクターで最高水準の格付けを取得しています

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

（2021年9月30日現在）

ジャパンリアルエステイト投資法人 上場以降の成長の軌跡

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

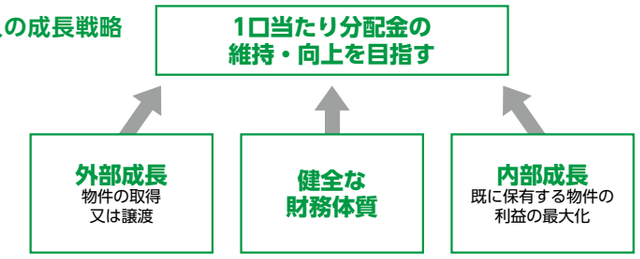
投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

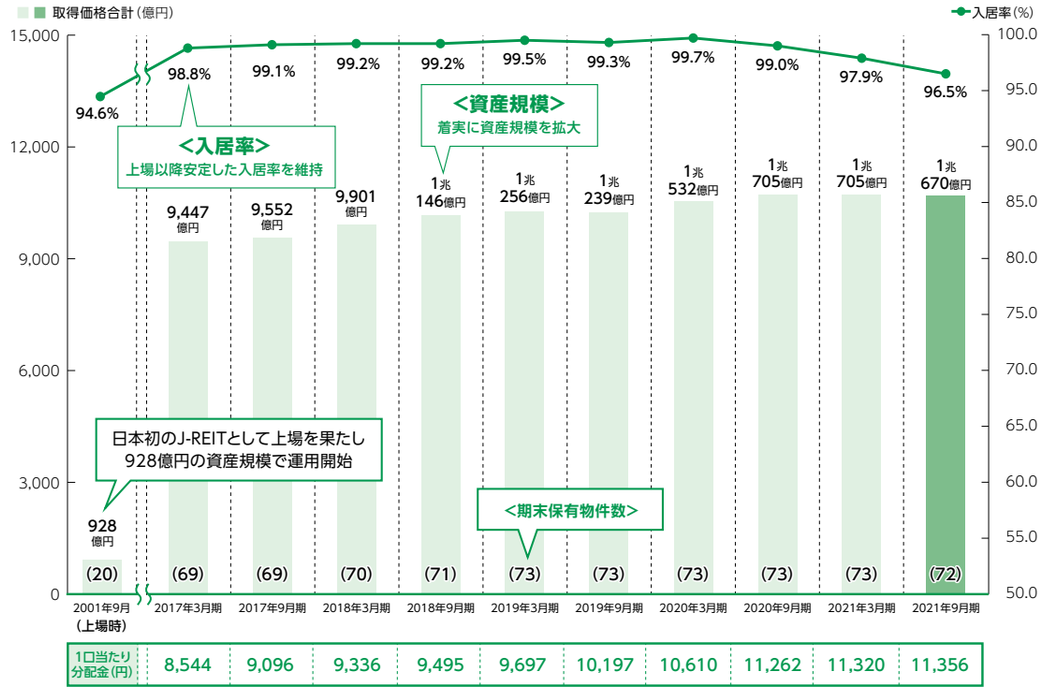
当投資法人の資産規模（取得価格の合計）は、上場時の928億円から、40期目となる当期(2021年9月期)には1兆670億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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

■ジャパンリアルエステイト投資法人の成長戦略

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





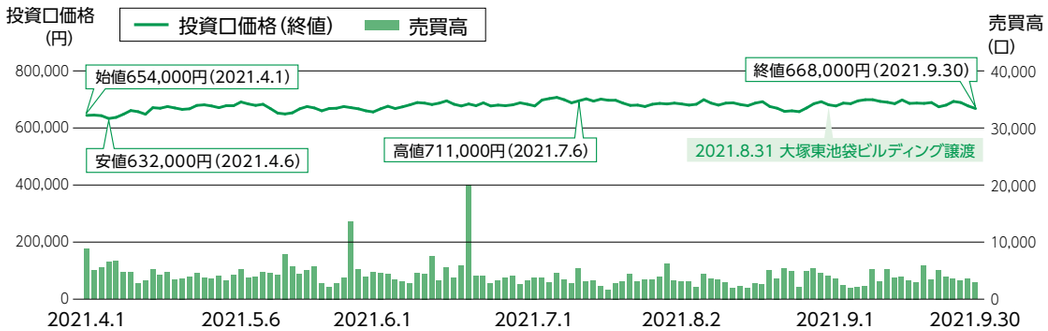
1口当たり分配金（円）	8,544	9,096	9,336	9,495	9,697	10,197	10,610	11,262	11,320	11,356

2021年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	2017年3月期	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期
営業収益	百万円	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944	**36,901**
経常利益	百万円	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508	**17,477**
当期純利益	百万円	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560	**16,865**
分配金総額	百万円	11,186	11,909	12,223	13,152	13,432	14,124	14,697	15,600	15,680	**15,730**
1口当たり分配金	円	8,544	9,096	9,336	9,495	9,697	10,197	10,610	11,262	11,320	**11,356**
総資産額	百万円	898,306	906,507	935,561	956,645	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	**1,003,583**
純資産額	百万円	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262	**516,447**
自己資本比率	%	52.3	51.9	50.3	53.4	53.1	53.1	52.4	51.5	51.4	**51.5**

2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）の運用経過



営業収益
36,901
百万円
（前期比：1,957百万円増加）（5.6%増加）

当期純利益
16,865
百万円
（前期比：1,304百万円増加）（8.4%増加）

総資産額
1,003,583
百万円
（前期比：1,848百万円増加）（0.2%増加）

純資産額
516,447
百万円
（前期比：1,185百万円増加）（0.2%増加）

1口当たり純資産額
372,829
円
（前期比：855円増加）（0.2%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。

2021年9月30日現在の有利子負債の状況

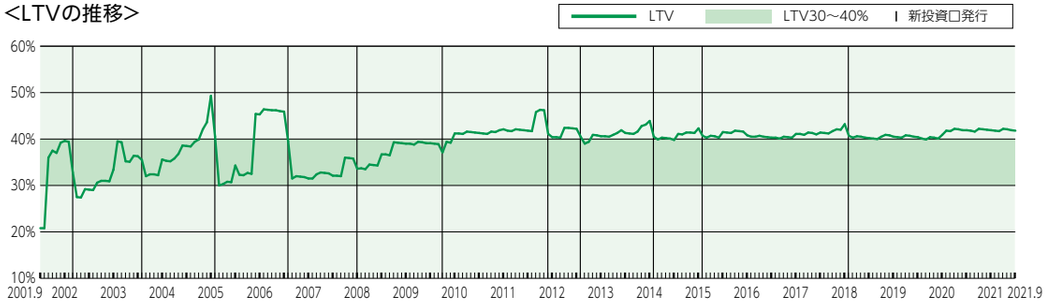
有利子負債合計	419,493百万円
総資産額	1,003,583百万円
LTV	41.8%
長期有利子負債比率（注）1	95.7%
長期固定有利子負債比率（注）2	90.9%
有利子負債平均利率	0.42%

（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>

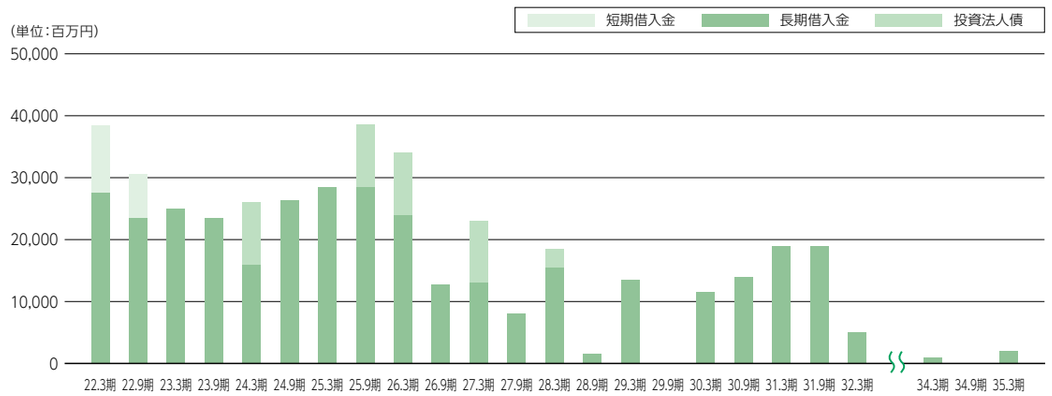


<長期有利子負債比率の推移>

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

■返済期日の分散化

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



トピック

物件の入替

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

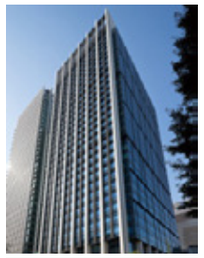
大塚東池袋ビルディング
譲渡日：2021年8月31日
譲渡価格：6,025百万円

名古屋御園ビル
譲渡予定日：2022年3月1日
譲渡予定価格：2,629百万円

譲渡 8,654百万円

取得 27,380百万円

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



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

入替による効果

売却益の実現	築年数の若返り	資産規模拡大	NOIの増加
＋3,846百万円	譲渡物件平均32.5年 ↓ 取得物件平均8.6年	1兆705億円 ↓ 1兆925億円	＋545百万円/年 (注)

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

譲渡物件

物件特性や中長期的競争力、不動産市況等を総合的に勘案し物件を譲渡します。

大塚東池袋ビルディング

所在地	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号
建物延床面積	9,531.28m²
階数	地下1階付8階建
建築時期	1987年11月
譲渡価格	6,025百万円
鑑定評価額	4,850百万円
譲渡日	2021年8月31日

名古屋御園ビル

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

取得物件

グランフロント大阪（新規取得）

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

グランフロント大阪（北館）

所在地	大阪市北区大深町3番1号
建物延床面積	290,030.59m²
階数	地下3階付38階建
建築時期	2013年2月
取得資産	共有持分4.9%
取得価格	9,750百万円
鑑定評価額	10,100百万円
取得日	2021年10月1日

グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

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

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（追加取得）

当投資法人は、2012年竣工の築浅物件であり、事務所、店舗等で構成される大型複合施設である大手町フィナンシャルシティノースタワーを追加取得しました。

所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番5号
建物延床面積	239,769.07m²
階数	地下4階付35階建
建築時期	2012年10月

取得資産	区分所有権の共有持分（建物所有割合1.42%）（追加取得後の建物所有割合4.80%）
取得価格	6,380百万円
鑑定評価額	7,070百万円
取得日	2021年11月30日

ESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み

■ESG基本方針・マネジメント体制

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

こうした考え方を実践するため、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定しています。

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

■GRESB評価結果

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

■外部評価・認証の取得

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

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

2020年に実施のCDP気候変動プログラムの評価において「B」を取得しました。

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

■環境認証取得物件数・取得率の拡大

当投資法人は、グリーンビルディング認証等の環境認証・評価を継続的に取得していきます。2021年9月末時点の当投資法人の環境認証取得物件の取得率は76.5%（取得価格ベース）となっています。

■CO_2削減目標など、2030年度に向けたKPIの設定と達成状況

	2013年度（基準年）	2020年度実績	2030年度目標
CO_2	92.1kg-CO_2/m²	68.9kg-CO_2/m²	60kg-CO_2/m²以下
		25.2%削減	35%削減※1
水	0.793m³/m²	38.9%削減	20%削減※1
廃棄物リサイクル率	―	56.6%	90%以上
ZEB保有	―	1棟	5～10棟※2

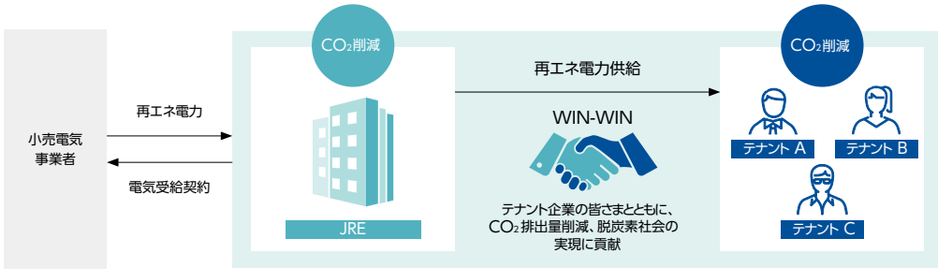
※1 原単位ベース　※2 ZEB Ready, ZEB Orientedを含む

■再生可能エネルギー由来電力への切り替え

当投資法人は、保有ビルの電力をRE100対応※の再生可能エネルギー由来（以下、再エネ電力）に随時切り替えを進めています。これにより、ビルとしてのCO_2排出量はテナント使用分も含めてゼロになります。当投資法人が100%所有し意思決定が完結する物件において、2022年4月までに80%超、同年9月までに全ての切り替えが完了する見込みであり、これにより2030年度CO_2排出量削減目標を前倒しで達成する予定です。その他のビルにおいても、積極的に再エネ電力の導入を進めていきます。

※企業が事業で使用する電気を100%再生可能エネルギーとすることにコミットする協働イニシアティブ

当投資法人が推進する再生可能エネルギー由来電力への切り替え（イメージ）



■TCFDに向けたシナリオ分析と財務的影響の検証

当投資法人は、4°C、1.5°Cのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響の大きさを検証し、開示しました。今後も、当投資法人のビジネスにかかわる気候関連リスクと機会の評価・管理と、気候関連情報のステークホルダーへの開示を推進していきます。

※財務的影響（小・中・大）の考え方：定量的、定性的に分析し、相対的な影響度を評価しています。

分類		リスクと機会の要因	財務的影響						JREの取り組み
			キャッシュフローの変化	区分	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
					中期2030	長期2050	中期2030	長期2050	
移行リスク・機会	政策・法規制	CO_2排出量規制の導入 炭素税の導入	法規制対応（炭素税、クレジット購入費用）コストの増加	リスク	小	小	中	大	・CO_2削減目標の設定（2013年度比35%削減） ・エネルギー原単位の計画的低減 ・内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修（外部専門会社との連携） ・環境性能の良い物件への入れ替え ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・再エネの導入
		炭素排出関連規制の導入 健康・快適性関連法規制の導入 エネルギー規制の強化	環境認証取得費用の増加	リスク	小	小	小	小	・中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
			法規制対応による物件の競争力の向上	機会	小	小	中	大	・CO_2削減目標の設定（2013年度比35%削減） ・エネルギー原単位の計画的低減 ・内部型カーボン・プライシングによる積極的な省エネ改修（外部専門会社との連携） ・ZEB物件の取得 ・積極的・計画的な既存物件のZEB化 ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・再エネの導入 ・中長期GHG削減計画を踏まえた、環境認証・省エネ格付けの取得
	技術	低炭素化技術の普及（既存物件の環境性能の向上）	ZEB物件の調達、既存物件のZEB化や新技術導入のための調査等にかかるコストの増加	リスク	小	小	中	中	・ZEB物件の取得 ・積極的・計画的な既存物件のZEB化
			省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中	・外部専門会社との連携 ・省エネ等技術診断・設備に関するサポート ・長期修繕計画のレビュー ・ネット・ゼロを踏まえた中長期的改修計画の策定 ・使用電力を再エネへ切り替え推進
			ZEB化や環境関連工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	・保有ビルの設備改修工事の計画的実施

※上記表は一部抜粋のため、詳細は以下URLにてご覧ください。
ESGウェブサイト：https://jre-esg.com/environment/climate.html
サステナビリティレポート2021：https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2021.pdf

ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

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

Ⅰ-1 北の丸スクエア

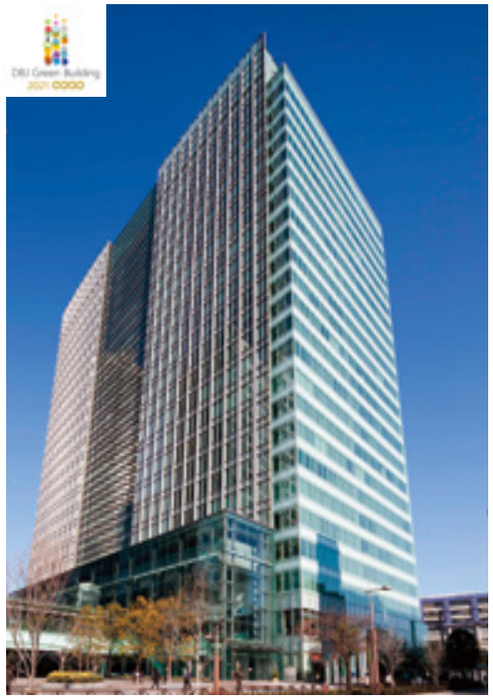
所在地　東京都千代田区九段北一丁目13番12号

Ⅰ-7 三菱UFJ信託銀行本店ビル

所在地　東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

Ⅰ-19 赤坂パークビル

所在地　東京都港区赤坂五丁目2番20号



Ⅰ-22 汐留ビルディング

所在地　東京都港区海岸一丁目2番20号

Ⅰ-27 新宿イーストサイドスクエア

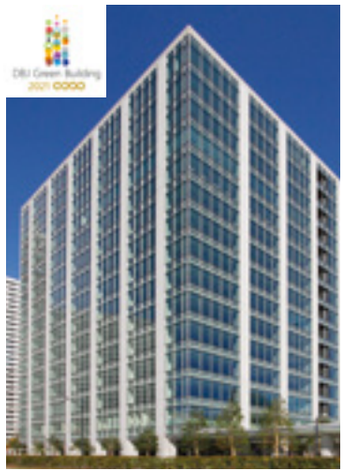
所在地　東京都新宿区新宿六丁目27番30号

Ⅰ-28 新宿フロントタワー

所在地　東京都新宿区北新宿二丁目21番1号

Ⅰ-30 東京オペラシティビル

所在地　東京都新宿区西新宿三丁目20番2号



Ⅱ-3 MMパークビル

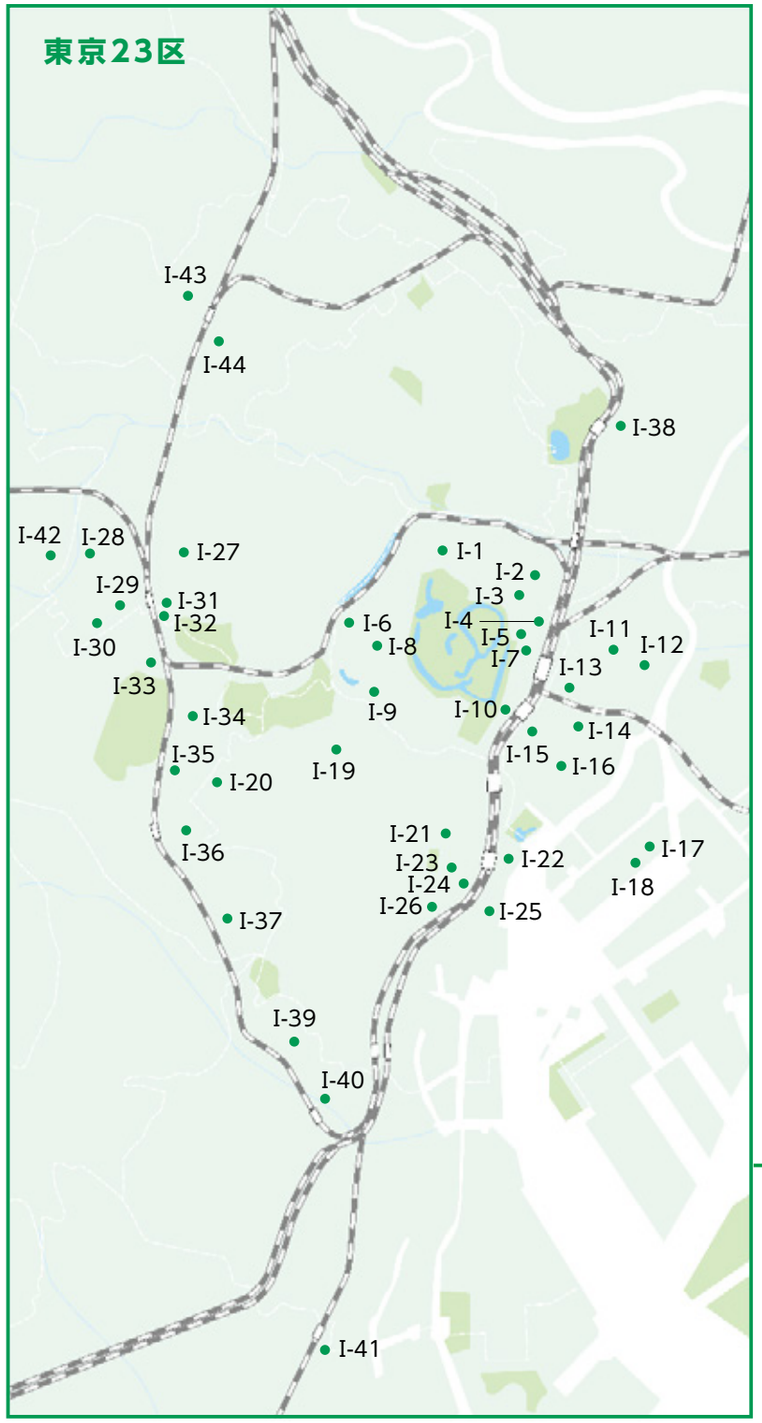
所在地　神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号

ポートフォリオの分布

（注）1　首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。
（注）2　当投資法人が2021年9月末時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

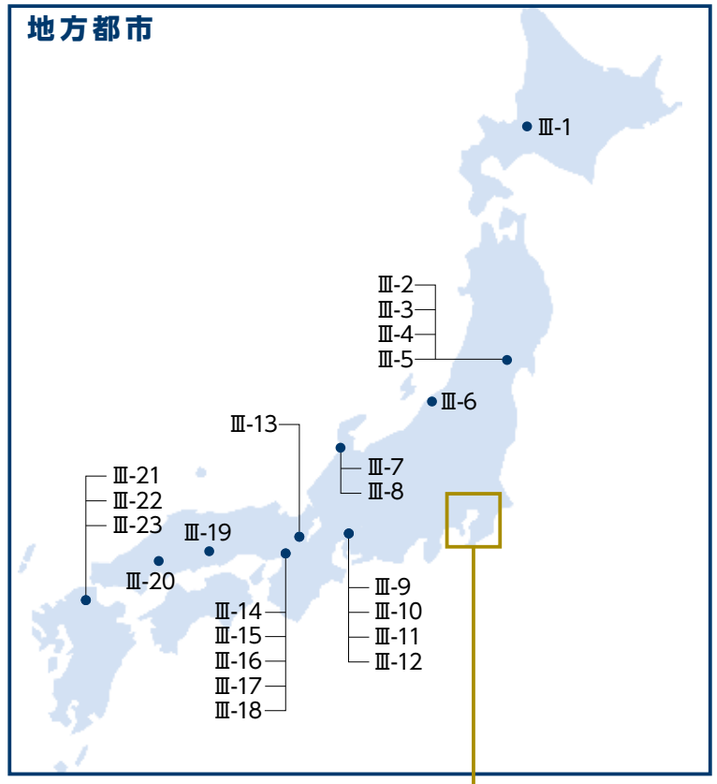
TOKYO 23 WARDS

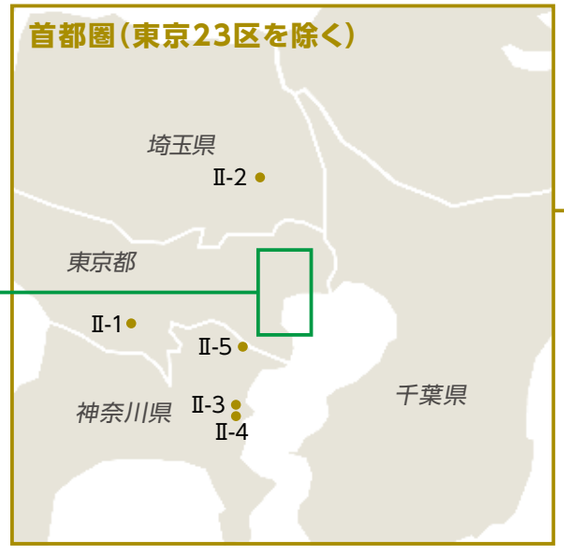
I-1	北の丸スクエア
I-2	MD神田ビル
I-3	神田橋パークビルヂング
I-4	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
I-5	大手町パークビルディング
I-6	二番町ガーデン
I-7	三菱UFJ信託銀行本店ビル
I-8	ビュレックス麹町
I-9	山王グランドビル
I-10	有楽町電気ビルヂング
I-11	フロントプレイス日本橋
I-12	共同ビル（茅場町２丁目）
I-13	ビュレックス京橋
I-14	銀座一丁目イーストビル
I-15	銀座三和ビル
I-16	菱進銀座イーストミラービル
I-17	晴海フロント
I-18	晴海センタービル
I-19	赤坂パークビル
I-20	青山クリスタルビル
I-21	クローバー芝公園
I-22	汐留ビルディング
I-23	芝二丁目大門ビルディング
I-24	コスモ金杉橋ビル
I-25	シーバンスS棟
I-26	田町フロントビル
I-27	新宿イーストサイドスクエア
I-28	新宿フロントタワー
I-29	新和ビルディング
I-30	東京オペラシティビル
I-31	フロントプレイス南新宿
I-32	リンクスクエア新宿
I-33	代々木1丁目ビル
I-34	神宮前テラス
I-35	神宮前メディアスクエアビル
I-36	渋谷クロスタワー（底地）
I-37	恵比寿ネオナート
I-38	TIXTOWER UENO
I-39	東五反田1丁目ビル
I-40	大崎フロントタワー
I-41	大森駅東口ビルディング
I-42	ハーモニータワー
I-43	池袋二丁目ビルディング
I-44	池袋ＹＳビル



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

Ⅲ-1	８・３スクエア北ビル
Ⅲ-2	定禅寺パークビル
Ⅲ-3	東二番丁スクエア
Ⅲ-4	仙台本町ホンマビルディング
Ⅲ-5	AER
Ⅲ-6	大同生命新潟ビル
Ⅲ-7	金沢パークビル
Ⅲ-8	金沢上堤町ビル
Ⅲ-9	錦パークビル
Ⅲ-10	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	名古屋御園ビル
Ⅲ-13	四条烏丸センタービル
Ⅲ-14	梅田スクエアビルディング
Ⅲ-15	新藤田ビル
Ⅲ-16	堺筋本町ビル
Ⅲ-17	御堂筋ダイワビル
Ⅲ-18	尼崎フロントビル
Ⅲ-19	リットシティビル
Ⅲ-20	NHK広島放送センタービル
Ⅲ-21	東晴天神ビルディング
Ⅲ-22	天神クリスタルビル
Ⅲ-23	日之出天神ビルディング





TOKYO METROPOLITAN AREA
(excluding Tokyo 23 wards)

Ⅱ-1	八王子ファーストスクエア
Ⅱ-2	さいたま浦和ビルディング
Ⅱ-3	MMパークビル
Ⅱ-4	クイーンズタワーA
Ⅱ-5	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)7
東京23区	北の丸スクエア	I-1	千代田区九段北	2006年2月	81,555	100.0%	1,751	1,210	
	MD神田ビル	I-2	千代田区神田美土代町	2002年5月	9,520	89.5%	220	138	
	神田橋パークビルヂング	I-3	千代田区神田錦町	2002年8月	4,810	100.0%	128	86	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	62.3%	206	32	所有割合3.3852192%
	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%	192	102	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%	488	284	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%	975	613	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	106	
	山王グランドビル	I-9	千代田区永田町	2005年1月	10,200	98.2%	1,018	649	共有持分99.0%
				2006年4月	10,700				
				計	20,900				
	有楽町電気ビルヂング	I-10	千代田区有楽町	2003年8月	7,200	97.7%	275	149	所有割合10.78%
	フロントプレイス日本橋	I-11	中央区日本橋	2018年1月	17,560	100.0%	399	252	
	共同ビル(茅場町2丁目)	I-12	中央区日本橋茅場町	2011年3月	4,410	86.6%	141	84	
	ビュレックス京橋	I-13	中央区京橋	2002年7月	5,250	100.0%	158	117	
	銀座一丁目イーストビル	I-14	中央区銀座	2015年3月	6,459	100.0%	190	102	
	銀座三和ビル	I-15	中央区銀座	2005年3月	16,830	100.0%	387	232	所有割合70.95%
	菱進銀座イーストミラービル	I-16	中央区銀座	2005年3月	5,353	100.0%	164	85	
				2010年5月	2,645				
				計	7,999				
	晴海フロント	I-17	中央区晴海	2013年1月	31,300	100.0%	1,186	596	
	晴海センタービル	I-18	中央区晴海	2007年12月	26,800	100.0%	601	287	
	赤坂パークビル	I-19	港区赤坂	2011年11月	60,800	91.8%	2,232	970	
	青山クリスタルビル	I-20	港区北青山	2003年3月	7,680	100.0%	230	146	
	クローバー芝公園	I-21	港区芝公園	2015年1月	4,500	100.0%	116	64	
	汐留ビルディング	I-22	港区海岸	2008年12月	21,250	99.8%	2,346	1,447	準共有持分55.0%
				2010年1月	54,600				
				2015年5月	10,100				
				2017年3月	10,450				
				2017年9月	10,530				
				計	106,930				
	芝二丁目大門ビルディング	I-23	港区芝	2001年9月	4,859	99.1%	297	112	
	コスモ金杉橋ビル	I-24	港区芝	2001年9月	2,808	95.3%	125	77	
	シーバンスS棟	I-25	港区芝浦	2020年1月	5,400	98.8%	255	119	共有持分13.45%
	田町フロントビル	I-26	港区芝	2017年3月	6,210	81.3%	160	95	
	新宿イーストサイドスクエア	I-27	新宿区新宿	2014年10月	23,100	98.6%	1,825	1,201	共有持分35.0%
				2017年1月	6,660				
				2018年3月	25,460				
				2020年3月	8,460				
				計	63,680				
	新宿フロントタワー	I-28	新宿区北新宿	2018年4月	25,025	99.5%	928	527	所有割合37.16%
				2020年3月	10,100				
				計	35,125				
	新和ビルディング	I-29	新宿区西新宿	2004年9月	7,830	86.5%	205	108	
	東京オペラシティビル	I-30	新宿区西新宿	2005年9月	9,350	93.7%	1,497	463	所有割合31.325%
				2010年3月	22,426				
				計	31,776				
	フロントプレイス南新宿	I-31	渋谷区千駄ヶ谷	2019年1月	9,250	100.0%	198	112	
	リンクスクエア新宿(注)3	I-32	渋谷区千駄ヶ谷	2004年3月	6,670	100.0%	559	296	所有割合37.34%
				2013年8月	-1,170				
				2020年4月	17,300				
				計	22,800				
	代々木1丁目ビル	I-33	渋谷区代々木	2004年4月	8,700	92.1%	315	210	
	神宮前テラス	I-34	渋谷区神宮前	2002年11月	4,885	87.7%	170	113	
	神宮前メディアスクエアビル(注)4	I-35	渋谷区神宮前	2003年10月	12,200	100.0%	285	133	
	渋谷クロスタワー(底地)(注)5	I-36	渋谷区渋谷	2001年11月	34,600	—	541	456	
				2018年1月	-8,076				
				計	26,524				
	恵比寿ネオナート	I-37	渋谷区恵比寿	2003年11月	3,740	100.0%	452	185	所有割合44.71839%
				2004年4月	360				
				2014年2月	10,512				
				計	14,612				
	TIXTOWER UENO	I-38	台東区東上野	2012年6月	22,000	96.4%	661	321	所有割合94.04%
	東五反田1丁目ビル	I-39	品川区東五反田	2004年11月	5,500	100.0%	193	122	
	大崎フロントタワー	I-40	品川区大崎	2011年2月	12,300	100.0%	716	322	
	大森駅東口ビルディング	I-41	大田区大森北	2001年9月	5,123	100.0%	242	130	
	ハーモニータワー	I-42	中野区本町	2005年2月	8,500	100.0%	476	321	所有割合38.382307%
				2012年12月	520				
				2015年3月	2,100				
				計	11,120				
東京23区	池袋二丁目ビルディング	I-43	豊島区池袋	2001年9月	1,728	88.8%	66	37	
	池袋YSビル	I-44	豊島区南池袋	2004年8月	4,500	93.4%	199	116	
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%	229	108	共有持分80.4%
				2008年3月	2,379				
				計	5,679				
	さいたま浦和ビルディング	II-2	さいたま市浦和区高砂	2001年9月	1,232	100.0%	123	71	
				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	88.2%	1,201	527	
	クイーンズタワーA	II-4	横浜市西区みなとみらい	2014年1月	17,200	98.2%	1,014	342	所有割合11.11481%
	武蔵小杉STMビル	II-5	川崎市中原区小杉町	2008年3月	4,000	100.0%	169	99	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	99.0%	366	214	
	定禅寺パークビル	III-2	仙台市青葉区国分町	2005年1月	1,000	96.0%	57	19	共有持分50.0%
	東二番丁スクエア	III-3	仙台市青葉区一番町	2013年1月	9,950	100.0%	596	332	
	仙台本町ホンマビルディング	III-4	仙台市青葉区本町	2001年9月	2,924	100.0%	141	74	
				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	94.4%	672	328	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%	79	20	
	金沢パークビル	III-7	金沢市広岡	2002年2月	2,880	92.8%	511	204	共有持分89.0%
				2003年3月	1,700				
				計	4,580				
	金沢上堤町ビル	III-8	金沢市上堤町	2016年10月	2,780	98.1%	140	53	
	錦パークビル	III-9	名古屋市中区錦	2006年10月	3,850	93.2%	287	116	所有割合71.74301%
				2006年11月	1,300				
				2014年6月	650				
				2016年4月	175				
				計	5,975				
	名古屋広小路プレイス	III-10	名古屋市中区栄	2013年7月	8,567	96.0%	368	205	
	名古屋広小路ビルヂング	III-11	名古屋市中区栄	2001年9月	14,533	94.6%	589	206	
	名古屋御園ビル	III-12	名古屋市中区栄	2003年8月	1,865	100.0%	78	19	
	四条烏丸センタービル	III-13	京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	2013年9月	4,400	91.2%	236	130	
	梅田スクエアビルディング	III-14	大阪市北区梅田	2015年4月	15,523	96.4%	465	240	
	新藤田ビル	III-15	大阪市北区堂島	2008年9月	24,000	98.4%	767	274	
	堺筋本町ビル	III-16	大阪市中央区南本町	2001年9月	2,264	98.7%	245	104	
				2003年12月	1,900				
				計	4,164				
	御堂筋ダイワビル	III-17	大阪市中央区久太郎町	2001年9月	6,934	99.7%	563	272	
				2002年2月	7,380				
				計	14,314				
	尼崎フロントビル	III-18	尼崎市潮江	2015年3月	9,300	81.3%	373	144	
	リットシティビル(注)6	III-19	岡山市北区駅元町	2006年2月	4,650	97.9%	245	136	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-20	広島市中区大手町	2004年3月	1,320	94.7%	249	51	所有割合48.753%
				2008年3月	1,450				
				計	2,770				
	東晴天神ビルディング	III-21	福岡市中央区天神	2001年9月	1,550	100.0%	99	50	
	天神クリスタルビル	III-22	福岡市中央区天神	2005年6月	5,000	100.0%	169	44	
	日之出天神ビルディング	III-23	福岡市中央区天神	2001年9月	3,657	100.0%	192	111	所有割合74.4844%
				合計	1,067,033	96.5%	34,354	17,939	

(注)1 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
(注)2 上記の表は、不動産等関連資産が共有又は区分所有である場合には、投資法人の保有にかかる不動産等関連資産の価格のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分にかかる不動産等関連資産の価格を除外したものです。
(注)3 リンクスクエア新宿の取得価格は、保有する底地の取得価格(2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格を除いた価格)に、2020年4月20日付け取得時の建物取得価格を加えた価格を記載しております。
(注)4 神宮前メディアスクエアビルの取得価格には、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。
(注)5 渋谷クロスタワー(底地)の取得価格は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の取得価格から建物取得価格を差し引いております。
(注)6 リットシティビルは、2018年9月28日付けにて店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて取得した際の取得価格から店舗区画の取得価格を差し引いております。
(注)7 一部を所有する物件については、共有建物は共有持分割合を「共有持分」として、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含みます。)は、管理規約等により定められた共用部分持分割合を「所有割合」として、信託受益権を準共有する建物は準共有持分割合を「準共有持分」として記載しております。記載のない物件は、不動産又は不動産信託受益権の100%を保有しております。

ポートフォリオの概況

■期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る2021年9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
1兆2,466億円

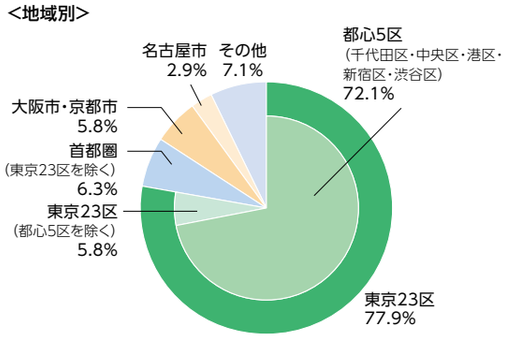
簿価
9,549億円

差額(含み益)
2,917億円
(期末算定価額−簿価)
2021年3月期から9億円増加

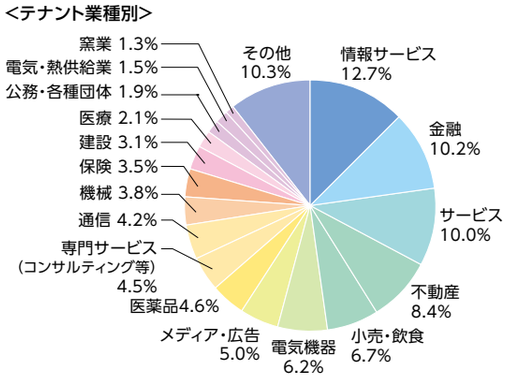
■ポートフォリオ分散状況

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>

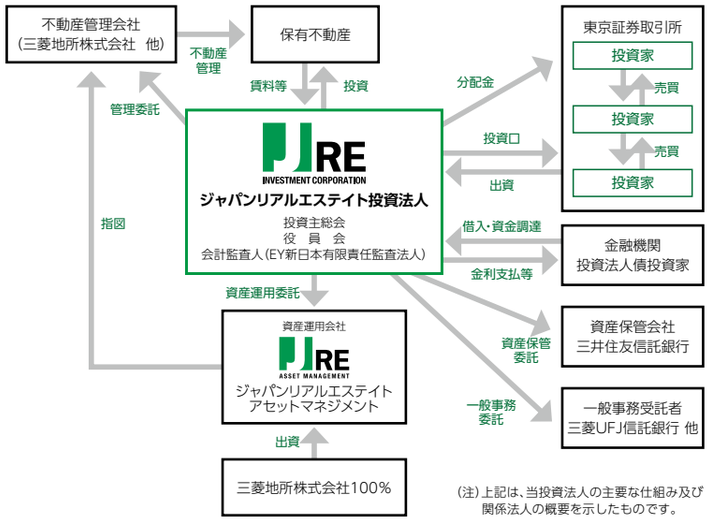


■主要テナント(賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積(m²)	全賃貸面積に占める割合(注)1
1	(株)三菱ＵＦＪ銀行	晴海フロント他3物件	33,912	4.1%
2	非開示(注)2	北の丸スクエア他3物件	22,681	2.7%
3	非開示(注)2	大崎フロントタワー他3物件	21,892	2.6%
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	汐留ビルディング	16,243	1.9%
5	(株)スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イーストサイドスクエア	15,172	1.8%
6	(株)博報堂ＤＹホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,817	1.5%
7	(株)ＪＳＯＬ	晴海センタービル	10,709	1.3%
8	三菱ＵＦＪ信託銀行(株)	三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	10,598	1.3%
9	ＴＯＴＯ(株)	汐留ビルディング他1物件	9,923	1.2%
10	みなとみらい二十一熱供給(株)	クイーンズタワーＡ	9,536	1.1%

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

当投資法人の仕組み及び関係法人



(注)上記は、当投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

沿革

2001年5月11日	当投資法人の設立(設立企画人はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社)
2001年6月18日	内閣総理大臣による投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」)第187条に基づく登録(登録番号 関東財務局長第3号)
2001年9月10日	資産運用の開始
2001年9月10日	東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

会社概要(2021年9月30日現在)

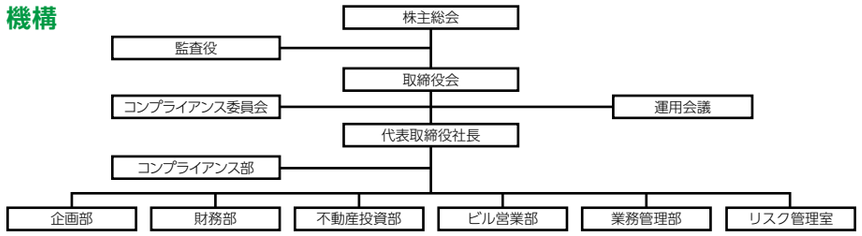
名称	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング
事業の内容	投資運用業
資本の額	263百万円
株主構成	三菱地所株式会社(出資比率100%)
代表取締役社長	梅田　直樹

沿革

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

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

機構



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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第36期 自 2019年４月１日 至 2019年９月30日	第37期 自 2019年10月１日 至 2020年３月31日	第38期 自 2020年４月１日 至 2020年９月30日	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
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	35,164	35,996	34,966	34,944	36,901
うち不動産賃貸事業収益	百万円	33,580	33,810	34,966	34,944	34,354
営業費用	百万円	18,669	18,641	18,468	18,464	18,507
うち不動産賃貸事業費用	百万円	16,909	16,813	16,649	16,648	16,415
営業利益	百万円	16,494	17,354	16,498	16,479	18,394
経常利益	百万円	15,390	16,326	15,608	15,508	17,477
当期純利益	百万円	14,945	15,755	15,598	15,560	16,865
(2) 財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額	百万円	966,390 (対前期比+0.3%)	982,607 (対前期比+1.7%)	1,000,254 (対前期比+1.8%)	1,001,734 (対前期比+0.1%)	1,003,583 (対前期比+0.2%)
有利子負債額	百万円	389,993 (対前期比−)	401,993 (対前期比+3.1%)	418,993 (対前期比+4.2%)	419,493 (対前期比+0.1%)	419,493 (対前期比−)
純資産額	百万円	512,770 (対前期比+0.3%)	514,400 (対前期比+0.3%)	515,302 (対前期比+0.2%)	515,262 (対前期比△0.0%)	516,447 (対前期比+0.2%)
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	14,124	14,697	15,600	15,680	15,730
配当性向 (注)1	%	94.5	93.3	100.0	100.8	93.3
(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	370,174	371,351	372,002	371,974	372,829
1口当たり分配金	円	10,197	10,610	11,262	11,320	11,356
うち1口当たり利益分配金	円	10,197	10,610	11,262	11,320	11,356
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	%	1.6 (年換算値3.2)	1.7 (年換算値3.3)	1.6 (年換算値3.1)	1.5 (年換算値3.1)	1.7 (年換算値3.5)
純資産当期純利益率 (注)3	%	2.9 (年換算値5.8)	3.1 (年換算値6.1)	3.0 (年換算値6.0)	3.0 (年換算値6.1)	3.3 (年換算値6.5)
期末自己資本比率 (注)4	%	53.1 (対前期増減+0.0)	52.4 (対前期増減△0.7)	51.5 (対前期増減△0.8)	51.4 (対前期増減△0.1)	51.5 (対前期増減+0.0)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	40.4 (対前期増減△0.1)	40.9 (対前期増減+0.6)	41.9 (対前期増減+1.0)	41.9 (対前期増減△0.0)	41.8 (対前期増減△0.1)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	21.4	24.3	24.2	24.8	27.7
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	23,104	23,413	24,943	24,825	24,204

(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36期の運用日数183日、第37期の運用日数183日、第38期の運用日数183日、第39期の運用日数182日、第40期の運用日数183日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、2021年９月末には72物件、１兆670億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第40期となります当営業期間（2021年４月１日～2021年９月30日）の日本経済は、業界によっては、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けており、一部非製造業の企業収益等に弱さが残るものの、総じてみれば持ち直しの基調が続いています。国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を引き続き注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、新型コロナウイルス感染症を契機に加速したテレワークの浸透を背景に、足元では空室率の緩やかな上昇が続いています。賃料水準についても小幅ながら低下傾向に転じています。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調を背景にしつつも、ポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度上昇に努めました。

不動産売買市場におきましては、緩和的な金融政策の継続を背景として良好な資金調達環境が継続したことで、物件価格は高値圏を維持しました。国内外投資家の物件取得意欲が強い一方、優良なオフィスビルの売出し物件数は限定的であり、取得環境は引き続き厳しい状況にあります。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の１口当たり分配金について前期を36円上回る11,356円とすることができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

Ⅱ. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、立地改善や執務環境改善のための新規契約がみられるものの、解約件数の増加及びリーシング期間長期化の影響を受け、当投資法人の当期末の稼働率は前期末比1.4％減の96.5％となりましたが、引き続き高い水準の稼働率を維持しました。

物件の取得・売却においては、2021年８月31日付けで大塚東池袋ビルディング（東京都豊島区）の信託受益権を6,025百万円で譲渡しました。

上記の結果、当期末（2021年９月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル72物件、取得価格の総額1,067,033百万円、総賃貸可能面積866,577㎡（約262,139坪）、テナント総数1,465となりました。

なお、2021年10月１日に、西日本最大のターミナルを含む梅田エリアに位置するオフィス、商業、ホテルからなる大規模複合施設であるグランフロント大阪（注２）（大阪府大阪市）の共有持分10％に係る信託受益権の準共有持分49％（共有持分割合4.9％）を21,000百万円で取得しています。また、2021年11月30日には、東京のビジネス中心地「大手町」に位置する大型複合施設である大手町フィナンシャルシティノースタワー（東京都千代田区）における事務所・店舗の区分所有区画の共有持分12.5％に係る信託受益権（建物所有割合1.42％）を6,380百万円で追加取得することを予定しています。併せて、2022年３月１日に、名古屋御園ビル（愛知県名古屋市）を2,629百万円で譲渡することを予定しています。

（注１）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。
（注２）グランフロント大阪は、新規取得資産「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」を総称したものを指します。

(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、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施したほか、総額600億円のコミットメントラインについて、契約期限の１年間延長を実施しました。

このような取り組みの結果、2021年９月30日現在の有利子負債残高は前期並みの419,493百万円となり、内、長期借入金は358,500百万円（１年内返済予定の長期借入金51,000百万円を含みます。）、短期借入金は18,000百万円、投資法人債は42,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は41.8％となっております。

なお、2021年９月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
Ｓ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：Ａ+、短期発行体格付け：Ａ−１、アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A2、格付け見通し　：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

(3) 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益36,901百万円（前期比5.6％増）、営業利益18,394百万円（前期比11.6％増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は17,477百万円（前期比12.7％増）、当期純利益は16,865百万円（前期比8.4％増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第１項第２号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の７の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,730,444,760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11,356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40期）の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を前提として、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,730,444,760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11,356円となりました。

	単位	第36期 自 2019年４月１日 至 2019年９月30日	第37期 自 2019年10月１日 至 2020年３月31日	第38期 自 2020年４月１日 至 2020年９月30日	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
当期未処分利益総額	千円	14,980,566	15,790,904	15,634,440	15,597,077	16,902,746
利益留保額	千円	855,579	1,093,826	34,205	△83,499	1,172,301
金銭の分配金総額	千円	14,124,986	14,697,078	15,600,235	15,680,577	15,730,444
(1口当たり分配金)	円	(10,197)	(10,610)	(11,262)	(11,320)	(11,356)
うち利益分配金総額	千円	14,124,986	14,697,078	15,600,235	15,680,577	15,730,444
(1口当たり利益分配金)	円	(10,197)	(10,610)	(11,262)	(11,320)	(11,356)
うち出資払戻総額	千円	−	−	−	−	−
(1口当たり出資払戻額)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	−	−	−	−	−
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	−	−	−	−	−
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

Ⅰ. 投資環境

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により一部の業界においては厳しい状況が続くものの、ワクチン接種が促進されるなかで各種政策の効果や海外経済の改善もあり、今後の景気回復が期待されます。一方で、国内外において感染症の再拡大、米中の通商問題等による世界経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を十分に注視する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましても、ワクチン接種進展と感染収束に伴うオフィス需要の回復や、働き方の見直しに伴う選ばれるオフィスの在り方に注視していくとともに、賃貸オフィス市場の動向や当投資法人の運用テナントの業況等を見極めながら、中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続き積極的な案件発掘を継続する必要があると考えています。

Ⅱ. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

このようなオフィスビル賃貸市況を踏まえ、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を一層強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持向上や賃料の引き上げに努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件につきましては、当該物件の不動産管理会社及び仲介会社各社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約への切り替えや契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、テナント満足度の維持・向上に努めながら、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

(2) 物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

(イ) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の向上を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

(3) 財務戦略

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

(イ) 総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%～40%を目安に保守的な運用を目指します。

(ロ) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は１兆円を上限とします。

(ハ) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

(ニ) 流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定または随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ホ) 金融取引にあたっては、低廉な資金調達コストを実現するよう、金利水準、借入期間などの借入諸条件に対する総合的な判断により最良執行を目指します。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第36期 2019年9月30日現在	第37期 2020年3月31日現在	第38期 2020年9月30日現在	第39期 2021年3月31日現在	第40期 2021年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,385,210	1,385,210	1,385,210	1,385,210	1,385,210
投資主数	人	13,887	13,303	13,844	14,309	13,932

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）	319,260	23.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	207,946	15.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	59,696	4.31
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	44,817	3.24
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,189	1.82
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,651	1.35
三菱地所株式会社	17,120	1.24
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,796	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,622	1.20
株式会社中国銀行	15,001	1.08

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員 (注)1	柳澤　裕	三菱地所株式会社顧問、学校法人東京成徳学園理事・評議員、三菱UFJ証券ホールディングス株式会社取締役（監査等委員）	4,200
監督役員 (注)1	岡野谷　知広	河村法律事務所 弁護士、慶應義塾大学大学院法務研究科 教授	1,800
監督役員 (注)1	鷹野　宏明	鷹野公認会計士税理士事務所 公認会計士･税理士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	21,869 (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及びESGに関する保証業務に対する報酬が含まれております。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

業務区分	名称
資産運用会社	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理事務、特別口座管理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・経理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関わる事務）	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39期 2021年3月31日現在		第40期 2021年9月30日現在	
		保有総額 (注)1 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注)1 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	516,639	51.6	514,246	51.2
	首都圏（東京23区除く）	41,023	4.1	40,692	4.1
	地方都市	80,015	8.0	79,353	7.9
	計	637,677	63.7	634,291	63.2
信託不動産	東京23区	237,210	23.7	232,940	23.2
	首都圏（東京23区除く）	15,969	1.6	15,850	1.6
	地方都市	72,302	7.2	71,819	7.2
	計	325,482	32.5	320,610	31.9
預金・その他資産		38,574 (−)	3.9 (−)	48,681 (−)	4.9 (−)
資産総額計		1,001,734 (963,160)	100.0 (96.1)	1,003,583 (954,902)	100.0 (95.1)

(注)1　保有総額は、第39期は2021年3月31日現在、第40期は2021年9月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注)2　(　)内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	入居率 (%)	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
汐留ビルディング	99,869	44,213	44,104	99.8	6.8	オフィスビル
北の丸スクエア (注)1	69,466	25,678	25,678	100.0	5.1	オフィスビル
新宿イーストサイドスクエア	59,439	40,940	40,352	98.6	5.3	オフィスビル
赤坂パークビル (注)1	57,705	44,999	41,314	91.8	6.5	オフィスビル
新宿フロントタワー	34,416	21,416	21,318	99.5	2.7	オフィスビル
MMパークビル	29,870	38,415	33,888	88.2	3.5	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	28,586	11,904	11,904	100.0	2.8	オフィスビル
東京オペラシティビル	27,850	34,971	32,753	93.7	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
晴海フロント	25,796	33,369	33,369	100.0	3.5	オフィスビル
合計	460,189	295,909	284,685	96.2	42.2	

(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	88,000	69,466
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	9,040	8,544
	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	5,200	4,392
	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	21,000	14,480
	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	10,500	10,169
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	18,200	11,964
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	55,100	28,586
	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	7,380	5,353
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	28,700	20,921
	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	9,110	7,641
	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	20,300	17,387
	共同ビル（茅場町2丁目）	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号	不動産信託受益権	5,040	4,044
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	7,670	4,286
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区銀座一丁目19番7号	不動産信託受益権	7,940	6,013
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	18,900	17,088
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	6,380	7,167
	晴海フロント	東京都中央区晴海二丁目1番40号	不動産	39,800	25,796
	晴海センタービル	東京都中央区晴海二丁目5番24号	不動産	21,000	20,978
	赤坂パークビル	東京都港区赤坂五丁目2番20号	不動産	81,000	57,705
	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	9,530	6,992
	クローバー芝公園	東京都港区芝公園一丁目3番12号	不動産信託受益権	4,880	4,382
	汐留ビルディング	東京都港区海岸一丁目2番20号	不動産信託受益権	124,000	99,869
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	8,100	5,933
	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	3,710	2,469
	シーバンスS棟	東京都港区芝浦一丁目2番3号	不動産	7,160	5,621
	田町フロントビル	東京都港区芝四丁目13番2号	不動産	7,590	6,021
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	不動産信託受益権	74,500	59,439
	新宿フロントタワー	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号	不動産信託受益権	38,600	34,416
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	9,110	7,693
	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	35,700	27,850
	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	9,910	9,272
	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	23,500	22,636
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	13,300	6,636
	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	7,400	4,797
	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	10,000	10,703
	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	40,500	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	19,700	13,634
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	26,100	18,195
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	7,010	4,212
	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	7,487
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,910	4,635
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	14,800	9,588
	池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,940	1,566
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	6,150	3,950
	小計			987,260	747,186

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)
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	5,010	4,732
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	3,070	2,431
	MMパークビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	不動産	41,500	29,870
	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	23,900	15,850
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9	不動産	4,580	3,657
	小計			78,060	56,542
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	不動産	9,780	5,454
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	1,070	935
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1番25号	不動産	14,400	8,295
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,780	2,777
	AER	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号	不動産	18,300	18,005
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	1,692
	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	6,860	4,353
	金沢上堤町ビル	石川県金沢市上堤町1番15号	不動産	2,980	2,375
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	5,340	4,870
	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	14,000	7,603
	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	12,800	14,636
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,760	1,318
近畿	四条烏丸センタービル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地1	不動産	6,960	3,629
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号	不動産信託受益権	16,000	15,668
	新藤田ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	20,100	20,852
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	3,890	3,512
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	14,500	13,532
	尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号	不動産信託受益権	10,100	8,057
中国	リットシティビル	岡山県岡山市北区駅元町15番1号	不動産	4,740	2,380
	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	3,450	2,996
九州	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,850	1,358
	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	3,120	3,538
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産信託受益権	4,660	3,327
	小計			181,300	151,172
	合計			1,246,620	954,902

(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（2021年9月30日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価によります。ただし、晴海フロント、大崎フロントタワー及び東二番丁スクエアについては同日を価格時点として、株式会社中央不動産鑑定所が行った鑑定評価により、フロントプレイス日本橋、クローバー芝公園、田町フロントビル、新宿イーストサイドスクエア、新宿フロントタワー、フロントプレイス南新宿、クイーンズタワーA、名古屋広小路プレイス及び四条烏丸センタービルについては、同日を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価によります。）を記載しております。

(注)2　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（2020.10.1～2021.3.31）				当期（2021.4.1～2021.9.30）			
		テナント総数 (注)1 〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉(%)	賃貸事業収入〈期間中〉(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数 (注)1 〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉(%)	賃貸事業収入〈期間中〉(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)
東京23区	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	1,750	5.0	5	100.0	1,751	5.1
	MD神田ビル	9	89.5	230	0.7	9	89.5	220	0.6
	神田橋パークビルヂング	10	100.0	127	0.4	9	100.0	128	0.4
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	62.3	345	1.0	2	62.3	206	0.6
	大手町パークビルディング	22	100.0	183	0.5	22	100.0	192	0.6
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	481	1.4	1	100.0	488	1.4
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	981	2.8	10	100.0	975	2.8
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.5	1	100.0	162	0.5
	山王グランドビル	46	98.9	965	2.8	47	98.2	1,018	3.0
	有楽町電気ビルヂング	9	97.7	275	0.8	9	97.7	275	0.8
	フロントプレイス日本橋	2	100.0	399	1.1	2	100.0	399	1.2
	共同ビル（茅場町2丁目）	10	100.0	157	0.5	9	86.6	141	0.4
	ビュレックス京橋	1	100.0	158	0.5	1	100.0	158	0.5
	銀座一丁目イーストビル	8	100.0	189	0.5	8	100.0	190	0.6
	銀座三和ビル	11	100.0	378	1.1	11	100.0	387	1.1
	菱進銀座イーストミラービル	11	100.0	167	0.5	10	100.0	164	0.5
	晴海フロント	8	100.0	1,189	3.4	8	100.0	1,186	3.5
	晴海センタービル	12	100.0	598	1.7	12	100.0	601	1.8
	赤坂パークビル (注)2	30	97.7	2,308	6.6	29	91.8	2,232	6.5
	青山クリスタルビル	9	100.0	242	0.7	9	100.0	230	0.7
	クローバー芝公園	9	100.0	117	0.3	9	100.0	116	0.3
	汐留ビルディング	35	99.7	2,362	6.8	36	99.8	2,346	6.8
	芝二丁目大門ビルディング	22	97.1	301	0.9	23	99.1	297	0.9
	コスモ金杉橋ビル	7	100.0	124	0.4	6	95.3	125	0.4
	シーバンスS棟	14	98.8	254	0.7	14	98.8	255	0.7
	田町フロントビル	8	100.0	169	0.5	8	81.3	160	0.5
	新宿イーストサイドスクエア	41	100.0	1,819	5.2	41	98.6	1,825	5.3
	新宿フロントタワー	39	96.9	941	2.7	39	99.5	928	2.7
	新和ビルディング	9	83.1	220	0.6	10	86.5	205	0.6
	東京オペラシティビル	92	96.5	1,582	4.5	89	93.7	1,497	4.4
	フロントプレイス南新宿	2	100.0	198	0.6	2	100.0	198	0.6
	リンクスクエア新宿	16	100.0	636	1.8	17	100.0	559	1.6
	代々木1丁目ビル	8	92.1	310	0.9	8	92.1	315	0.9
	神宮前テラス	6	100.0	189	0.5	5	87.7	170	0.5
	神宮前メディアスクエアビル	6	100.0	229	0.7	6	100.0	285	0.8
	渋谷クロスタワー(底地) (注)3	–	–	540	1.5	–	–	541	1.6
	恵比寿ネオナート	5	100.0	478	1.4	4	100.0	452	1.3
	TIXTOWER UENO	16	100.0	666	1.9	15	96.4	661	1.9
	東五反田1丁目ビル	5	100.0	193	0.6	4	100.0	193	0.6
	大崎フロントタワー	1	100.0	716	2.1	1	100.0	716	2.1
	大森駅東口ビルディング	27	100.0	240	0.7	27	100.0	242	0.7
	ハーモニータワー	23	95.4	469	1.3	23	100.0	476	1.4
	大塚東池袋ビルディング	5	98.7	202	0.6	–	–	166	0.5
	池袋二丁目ビルディング	9	100.0	71	0.2	8	88.8	66	0.2
	池袋YSビル	11	100.0	209	0.6	11	93.4	199	0.6
	小計	633	98.3	24,538	70.2	620	97.2	24,119	70.2

地域	不動産等の名称	前期（2020.10.1～2021.3.31）				当期（2021.4.1～2021.9.30）			
		テナント総数(注)1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉(%)	賃貸事業収入〈期間中〉(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数(注)1〈期末時点〉	入居率〈期末時点〉(%)	賃貸事業収入〈期間中〉(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	45	94.1	233	0.7	46	100.0	229	0.7
	さいたま浦和ビルディング	18	100.0	127	0.4	18	100.0	123	0.4
	MMパークビル	33	99.3	1,284	3.7	33	88.2	1,201	3.5
	クイーンズタワーA	50	99.3	990	2.8	48	98.2	1,014	3.0
	武蔵小杉STMビル	26	97.8	170	0.5	27	100.0	169	0.5
	小計	172	98.7	2,806	8.0	172	94.1	2,738	8.0
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	365	1.0	8	99.0	366	1.1
東北	定禅寺パークビル	18	76.9	52	0.2	19	96.0	57	0.2
	東二番丁スクエア	23	100.0	593	1.7	23	100.0	596	1.7
	仙台本町ホンマビルディング	28	100.0	143	0.4	28	100.0	141	0.4
	AER	62	94.8	660	1.9	61	94.4	672	2.0
北陸	大同生命新潟ビル	10	100.0	77	0.2	10	100.0	79	0.2
	金沢パークビル	84	98.7	530	1.5	75	92.8	511	1.5
	金沢上堤町ビル	27	98.1	141	0.4	27	98.1	140	0.4
中部	錦パークビル(注)2	63	99.2	294	0.8	61	93.2	287	0.8
	名古屋広小路プレイス	31	87.9	372	1.1	31	96.0	368	1.1
	名古屋広小路ビルヂング	42	99.5	592	1.7	38	94.6	589	1.7
	名古屋御園ビル	17	100.0	77	0.2	17	100.0	78	0.2
近畿	四条烏丸センタービル	13	86.8	202	0.6	13	91.2	236	0.7
	梅田スクエアビルディング	38	97.8	464	1.3	36	96.4	465	1.4
	新藤田ビル	47	99.1	776	2.2	46	98.4	767	2.2
	堺筋本町ビル	24	100.0	253	0.7	23	98.7	245	0.7
	御堂筋ダイワビル	40	99.2	564	1.6	40	99.7	563	1.6
	尼崎フロントビル	26	91.0	529	1.5	25	81.3	373	1.1
中国	リットシティビル	28	100.0	228	0.7	27	97.9	245	0.7
	NHK広島放送センタービル	13	89.6	237	0.7	14	94.7	249	0.7
九州	東晴天神ビルディング	18	94.3	91	0.3	19	100.0	99	0.3
	天神クリスタルビル	30	100.0	167	0.5	30	100.0	169	0.5
	日之出天神ビルディング	2	100.0	182	0.5	2	100.0	192	0.6
	小計	692	97.0	7,599	21.7	673	96.0	7,496	21.8
	合計	1,497	97.9	34,944	100.0	1,465	96.5	34,354	100.0

(注)1　テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。

(注)2　北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。
なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率96.9%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率93.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率70.7%となっております。

(注)3　渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

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

2021年9月30日現在、当投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。　(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注)1		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（受取変動・支払固定）	46,800,000	16,800,000	(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	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		59,793,175	29,793,175	－

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

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

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

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産の明細表

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

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
金沢パークビル（石川県金沢市）	空調設備更新工事	自 2021年４月 至 2021年12月	123	－	－
NHK広島放送センタービル（広島県広島市）	空調設備更新工事	自 2021年６月 至 2022年６月	80	－	－
金沢パークビル（石川県金沢市）	昇降機設備更新工事	自 2021年４月 至 2021年12月	56	－	－
コスモ金杉橋ビル（東京都港区）	建築工事	自 2021年10月 至 2022年２月	44	－	－

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,236百万円であり、当期費用に区分された修繕費776百万円と合わせ、合計2,013百万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空調設備更新工事を実施しました。
その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、防災設備更新工事等があります。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（百万円）
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 2020年６月 至 2021年６月	72
東晴天神ビルディング（福岡県福岡市）	電気設備更新工事	自 2021年８月 至 2021年９月	35
その他の不動産等			1,128
合計			1,236

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39期（ご参考） 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
（a）資産運用報酬 (注)1 (内訳) NOI連動報酬 分配金連動報酬Ⅰ (注)2 分配金連動報酬Ⅱ (注)2	1,433,297千円 993,010千円 440,286千円 －千円	1,719,993千円 968,161千円 433,516千円 318,314千円
（b）資産保管手数料	64,705千円	64,717千円
（c）一般事務委託手数料	134,140千円	134,827千円
（d）役員報酬	7,800千円	7,800千円
（e）支払手数料	105,520千円	89,352千円
（f）その他営業費用	71,203千円	75,003千円
合計	1,816,667千円	2,091,694千円

(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40期には譲渡報酬30,125千円が発生しており、第39期には発生しておりません。
(注)2　第40期以降においては、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。なお、第39期においては、「分配金連動報酬Ⅰ」を「分配金連動報酬」に読み替えます。

2 借入状況

2021年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	区分／借入先	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	三井住友信託銀行株式会社	2020.4.20	2,000	－	0.1172	2021.4.20	期限一括	(注)2	無担保 無保証 非劣後
	株式会社みずほ銀行	2020.4.20	5,000	－	0.1172	2021.4.20			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)3	2021.2.18	11,000 (注)3	－	0.11909	2021.5.18			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)4	2021.5.18	－	－	0.10909	2021.8.18			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)5	2021.8.18	－	11,000 (注)5	0.09727	2021.11.18			
	株式会社みずほ銀行	2021.4.20	－	5,000	0.12524	2022.4.20			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.4.20	－	2,000	0.12524	2022.4.20			
	小計		18,000	18,000					

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	株式会社三菱UFJ銀行	2017.4.4	5,000	–	0.000(注)6	2021.4.5	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.4.24	5,000	–	0.775	2021.4.26			
	株式会社みずほ銀行	2012.6.15	4,000	–	1.07375	2021.6.15			
	三井住友信託銀行株式会社	2016.12.26	3,700	–	0.1913	2021.6.28			
	株式会社三井住友銀行	2018.1.19	5,000	–	0.16255	2021.7.20			
	株式会社福岡銀行	2017.8.31	1,500	–	0.1325	2021.8.31			
	株式会社伊予銀行	2014.10.1	1,000	1,000	0.46525	2021.10.1(注)7			
	株式会社中国銀行	2014.10.1	1,000	1,000	0.4725	2021.10.1(注)7			
	株式会社第四北越銀行	2014.11.14	3,200	3,200	0.463	2021.11.15(注)7			
	ソニー銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社東邦銀行		1,400	1,400					
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
	株式会社秋田銀行		900	900					
	株式会社群馬銀行		900	900					
	株式会社七十七銀行		900	900					
	株式会社栃木銀行		900	900					
	株式会社福井銀行		900	900					
	株式会社岩手銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社山形銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行	2014.6.17	2,000	2,000	0.621	2021.12.17(注)7			
	株式会社三井住友銀行	2013.1.7	2,000	2,000	0.980	2022.1.7(注)7			
	株式会社みずほ銀行	2013.1.15	5,000	5,000	0.96625	2022.1.17(注)7			
	農林中央金庫	2014.1.31	3,500	3,500	0.757	2022.1.31(注)7			
	株式会社みずほ銀行	2013.4.24	3,000	3,000	0.87375	2022.4.25(注)7			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012.6.15	4,000	4,000	1.1975	2022.6.15(注)7			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012.6.15	2,500	2,500	1.2725	2022.6.15(注)7			
	株式会社新生銀行	2012.6.15	2,500	2,500	1.2725	2022.6.15(注)7			
	農林中央金庫	2014.6.17	3,000	3,000	0.6785	2022.6.17(注)7			
	株式会社群馬銀行	2015.8.10	1,000	1,000	0.3925	2022.8.10(注)7			
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行		1,000	1,000					
	株式会社中国銀行		1,000	1,000					
	株式会社東邦銀行		1,000	1,000					
	株式会社福井銀行		1,000	1,000					
	株式会社栃木銀行		500	500					

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	株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	2,000	2,000	0.47125	2022.9.1(注)7	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社八十二銀行	2017.12.20	1,000	1,000	0.1863	2022.12.20			
	株式会社日本政策投資銀行	2013.1.7	3,000	3,000	1.115	2023.1.6			
	株式会社第四北越銀行	2016.1.7	1,500	1,500	0.2802	2023.1.10			
	株式会社七十七銀行	2018.1.10	1,000	1,000	0.205	2023.1.10			
	株式会社八十二銀行	2016.1.15	1,000	1,000	0.265	2023.1.16			
	株式会社伊予銀行	2016.1.15	1,000	1,000	0.265	2023.1.16			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.1.17	3,000	3,000	0.210	2023.1.17			
	株式会社日本政策投資銀行	2014.1.31	5,000	5,000	0.9325	2023.1.31			
	株式会社山口銀行	2013.3.25	1,000	1,000	0.945	2023.3.24			
	株式会社福岡銀行	2015.3.24	2,000	2,000	0.5125	2023.3.24			
	農林中央金庫	2015.3.25	3,500	3,500	0.46825	2023.3.27			
	株式会社中国銀行	2018.3.26	2,000	2,000	0.1988	2023.3.27			
	株式会社三井住友銀行	2018.11.29	3,000	3,000	0.1694	2023.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.11.29	3,000	3,000	0.1694	2023.5.29			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017.6.1	12,000	12,000	0.02035(注)6	2023.6.1			
	株式会社中国銀行	2015.6.15	3,000	3,000	0.61175	2023.6.15			
	株式会社福岡銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.2388	2023.6.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014.12.19	10,000	10,000	0.42375(注)8	2023.12.19			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	5,000	5,000	0.01374(注)6	2024.3.26			
	株式会社八十二銀行	2018.3.26	1,000	1,000	0.2338	2024.3.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2019.5.29	5,000	5,000	0.075	2024.5.29			
	株式会社伊予銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.275	2024.6.17			
	株式会社八十二銀行	2017.6.15	1,000	1,000	0.275	2024.6.17			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	3,500	3,500	0.630	2024.9.2			
	三井住友信託銀行株式会社	2015.9.2	3,800	3,800	0.536	2024.9.2			
	農林中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.240	2024.9.2			
	三井住友信託銀行株式会社	2019.9.26	5,500	5,500	0.105	2024.9.26			
	太陽生命保険株式会社	2014.10.1	2,000	2,000	0.7825	2024.10.1			
	株式会社みずほ銀行	2015.10.1	2,500	2,500	0.5575	2024.10.1			
	株式会社群馬銀行	2019.11.18	1,000	1,000	0.11894(注)6	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			

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	三井住友信託銀行株式会社	2020.6.15	7,000	7,000	0.2075	2025.6.16	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	2021.7.20	–	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	0.17875	2026.6.29			
	農林中央金庫	2019.1.23	4,000	4,000	0.1988	2026.7.23			
	信金中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.3188	2026.9.1			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016.10.31	3,000	3,000	0.240	2026.10.30			
	株式会社みずほ銀行	2016.12.21	5,000	5,000	0.415	2026.12.21			
	信金中央金庫	2019.1.23	5,000	5,000	0.2213	2027.1.25			
	信金中央金庫	2018.4.24	6,000	6,000	0.3675	2027.4.26			
	農林中央金庫	2020.7.3	2,000	2,000	0.24375	2027.7.5			
	株式会社常陽銀行	2018.1.9	1,000	1,000	0.4188	2028.1.11			
	株式会社三井住友銀行	2018.1.19	3,000	3,000	0.4338	2028.1.19			
	株式会社福岡銀行	2021.1.29	2,500	2,500	0.21875	2028.1.31			
	株式会社みずほ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	太陽生命保険株式会社	2018.3.30	1,000	1,000	0.3963	2028.3.30			
	株式会社福岡銀行	2021.8.31	–	1,500	0.20625	2028.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.15	8,500	8,500	0.34875	2028.11.15			
	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	0.17335 (注)6	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	0.41875	2031.4.4			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.26	–	5,000	0.35625	2031.4.25			
	株式会社みずほ銀行	2021.6.15	–	4,000	0.28875	2031.6.16			
	農林中央金庫 (注)9	2021.1.29	5,000	5,000	0.34625	2031.7.31			
	農林中央金庫 (注)10	2021.1.29	5,000	5,000	0.3675	2032.1.30			
	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		358,500	358,500					
合計			376,500	376,500					

(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　2021年2月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,400百万円を債権譲渡しております。
(注)4　2021年5月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ9,800百万円を債権譲渡しております。
(注)5　2021年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ11,000百万円を債権譲渡しております。
(注)6　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)7　当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。
(注)8　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)9　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)10　CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.3775%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2021年7月末確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.3675%となりました。

3 投資法人債

2021年9月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第4回無担保投資法人債	2005.9.29	10,000	10,000	2.56	2025.9.29	期限一括	(注)1	(注)2
第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	取得価額(注)1 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(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	大塚東池袋ビルディング(注)2	－	－	2021.8.31	6,025	3,245	2,546
	合　計	－	－	－	6,025	3,245	2,546

(注)1　「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
(注)2　大塚東池袋ビルディングの譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」233百万円があり、「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

⑴不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注)1 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	大塚東池袋ビルディング	2021.8.31	6,025	4,850	大和不動産鑑定株式会社	2021.3.1

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

⑵その他

当投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「⑴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。

2021年4月1日から2021年9月30日までの対象期間中に調査対象となった取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況等（2021年4月1日から2021年9月30日まで）

⑴取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	－千円	6,025,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合計	－千円　（－%）	－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。

⑵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	3,653,419千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,421,279千円	66.3%
		三菱地所株式会社	174,404千円	4.8%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	39,877千円	1.1%
		有電ビル管理株式会社	30,041千円	0.8%
		三菱地所パークス株式会社	1,087千円	0.0%
水道光熱費	2,106,626千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	82,724千円	3.9%
その他営業費用	161,984千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	20,778千円	12.8%
		三菱地所株式会社	1,979千円	1.2%
		株式会社三菱地所設計	4,500千円	2.8%

(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	655,156千円
三菱地所株式会社	31,099千円
株式会社三菱地所設計	2,000千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	18,578千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業または不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	承認事項	概要
2021年5月17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） （2021年3月31日）	当　期 （2021年9月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,205,981	37,566,086
信託現金及び信託預金	7,147,852	6,870,954
営業未収入金	521,760	339,110
前払費用	135,511	245,256
その他	20,948	94,060
流動資産合計	35,032,055	45,115,468
固定資産		
有形固定資産		
建物	265,776,388	266,582,140
減価償却累計額	△111,950,847	△116,042,747
建物（純額）	153,825,541	150,539,392
構築物	3,232,451	3,232,451
減価償却累計額	△1,127,789	△1,181,006
構築物（純額）	2,104,661	2,051,445
機械及び装置	3,480,509	3,489,256
減価償却累計額	△2,683,808	△2,730,756
機械及び装置（純額）	796,701	758,499
工具、器具及び備品	483,514	500,471
減価償却累計額	△320,897	△334,218
工具、器具及び備品（純額）	162,617	166,252
土地	474,256,178	474,256,178
建設仮勘定	60,380	67,259
信託建物	107,362,525	104,744,019
減価償却累計額	△34,437,955	△35,064,476
信託建物（純額）	72,924,570	69,679,542
信託構築物	1,029,596	1,015,676
減価償却累計額	△396,294	△ 415,707
信託構築物（純額）	633,302	599,968
信託機械及び装置	814,862	847,147
減価償却累計額	△584,870	△597,799
信託機械及び装置（純額）	229,991	249,348
信託工具、器具及び備品	72,983	72,866
減価償却累計額	△48,399	△49,422
信託工具、器具及び備品（純額）	24,584	23,444
信託土地	251,658,301	250,042,009
信託建設仮勘定	11,316	15,760
有形固定資産合計	956,688,146	948,449,102
無形固定資産		
借地権	5,611,725	5,595,895
地役権	828,095	828,095
その他	33,160	29,153
無形固定資産合計	6,472,981	6,453,144
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,573,847	1,573,847
長期前払費用	61,736	25,585
その他投資等	1,226,601	1,299,141
投資その他の資産合計	3,439,354	3,475,742
固定資産合計	966,600,481	958,377,989
繰延資産		
投資法人債発行費	102,101	89,673
繰延資産合計	102,101	89,673
資産合計	1,001,734,637	1,003,583,130

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (2021年3月31日)	当　期 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,424,904	1,325,773
短期借入金	18,000,000	18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	51,700,000	51,000,000
未払金	1,874,124	2,248,639
未払費用	347,827	340,846
未払法人税等	11,612	8,590
未払消費税等	1,145,093	1,133,236
前受金	3,172,578	3,065,332
その他	14,142	14,103
流動負債合計	77,690,282	77,136,522
固定負債		
投資法人債	42,993,175	42,993,175
長期借入金	306,800,000	307,500,000
預り敷金保証金	57,385,322	57,302,592
繰延税金負債	＊2　1,217,307	＊2　1,817,721
資産除去債務	359,628	363,251
その他	26,345	22,128
固定負債合計	408,781,778	409,998,869
負債合計	486,472,061	487,135,392
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	497,241,216	497,241,216
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	＊2　2,424,282	＊2　2,303,775
任意積立金合計	2,424,282	2,303,775
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	15,597,077	16,902,746
剰余金合計	18,021,360	19,206,522
投資主資本合計	515,262,576	516,447,738
純資産合計	＊3　515,262,576	＊3　516,447,738
負債純資産合計	1,001,734,637	1,003,583,130

損益計算書

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (自　2020年10月1日　至　2021年3月31日)	当　期 (自　2021年4月1日　至　2021年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	＊1　34,666,758	＊1　34,209,880
その他賃貸事業収入	＊1　277,319	＊1　145,110
不動産等売却益	－	＊2　2,546,518
営業収益合計	34,944,078	36,901,509
営業費用		
賃貸事業費用	＊1　16,648,001	＊1　16,415,368
資産運用報酬	1,433,297	1,719,993
資産保管手数料	64,705	64,717
一般事務委託手数料	134,140	134,827
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	105,520	89,352
その他営業費用	71,203	75,003
営業費用合計	18,464,669	18,507,062
営業利益	16,479,409	18,394,447
営業外収益		
受取利息	140	156
受取配当金	－	12,149
未払分配金戻入	1,501	1,883
管理組合費精算金収入	－	9,346
固定資産受贈益	9,166	－
その他	－	0
営業外収益合計	10,807	23,535
営業外費用		
支払利息	754,704	717,408
投資法人債利息	172,899	172,681
投資法人債発行費償却	11,642	12,427
その他	42,355	38,216
営業外費用合計	981,602	940,734
経常利益	15,508,613	17,477,248
税引前当期純利益	15,508,613	17,477,248
法人税、住民税及び事業税	11,633	11,095
法人税等調整額	△63,799	600,413
法人税等合計	△52,165	611,509
当期純利益	15,560,779	16,865,739
前期繰越利益	36,297	37,007
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	15,597,077	16,902,746

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自　2020年10月1日　至　2021年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	2,426,375	2,426,375	15,634,440	18,060,815	515,302,031	515,302,031
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△2,092	△2,092	2,092	－	－	－
剰余金の配当				△15,600,235	△15,600,235	△15,600,235	△15,600,235
当期純利益				15,560,779	15,560,779	15,560,779	15,560,779
当期変動額合計	－	△2,092	△2,092	△37,363	△39,455	△39,455	△39,455
当期末残高	497,241,216	2,424,282	2,424,282	15,597,077	18,021,360	515,262,576	515,262,576

当期 (自　2021年4月1日　至　2021年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	2,424,282	2,424,282	15,597,077	18,021,360	515,262,576	515,262,576
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△120,506	△120,506	120,506	－	－	－
剰余金の配当				△15,680,577	△15,680,577	△15,680,577	△15,680,577
当期純利益				16,865,739	16,865,739	16,865,739	16,865,739
当期変動額合計	－	△120,506	△120,506	1,305,668	1,185,162	1,185,162	1,185,162
当期末残高	497,241,216	2,303,775	2,303,775	16,902,746	19,206,522	516,447,738	516,447,738

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　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 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	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。

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
1. 時価の算定に関する会計基準等の適用	―――	「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年7月4日）第44－２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる計算書類への影響は軽微です。
2. 収益認識に関する会計基準等の適用	―――	「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2018年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2018年3月30日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。なお、当該会計基準等の適用が計算書類に及ぼす影響は軽微です。

(貸借対照表に関する注記)

	前　期（ご参考） （2021年3月31日）	当　期 （2021年9月30日）
1. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の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　2,424,282千円 上記にかかる繰延税金負債　1,218,278千円 合計　3,642,561千円 (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　2,303,775千円 上記にかかる繰延税金負債　1,818,643千円 合計　4,122,419千円 (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　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
＊1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益　(単位：千円) 賃貸事業収入 賃料　29,084,031 共益費　2,501,546 駐車場収入　722,895 その他賃貸収入　2,358,284　34,666,758 その他賃貸事業収入 解約違約金　98,600 その他雑収入　178,719　277,319 不動産賃貸事業収益合計　34,944,078 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,792,045 水道光熱費　1,959,967 公租公課　3,295,526 損害保険料　45,983 修繕費　823,623 減価償却費　6,529,196 その他賃貸事業費用　201,658 不動産賃貸事業費用合計　16,648,001 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　18,296,076	A. 不動産賃貸事業収益　(単位：千円) 賃貸事業収入 賃料　28,798,594 共益費　2,404,480 駐車場収入　702,272 その他賃貸収入　2,304,533　34,209,880 その他賃貸事業収入 解約違約金　22,883 その他雑収入　122,226　145,110 不動産賃貸事業収益合計　34,354,991 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,653,419 水道光熱費　2,106,626 公租公課　3,384,587 損害保険料　46,624 修繕費　776,505 減価償却費　6,264,424 その他賃貸事業費用　183,179 不動産賃貸事業費用合計　16,415,368 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　17,939,622

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
＊2. 不動産等売却益の内訳	―――	大塚東池袋ビルディング　（単位：千円） 不動産等売却収入　6,025,000 不動産等売却原価　3,245,381 その他売却費用　233,100 不動産等売却益　2,546,518

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,385,210口	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,385,210口

（税効果会計に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　971千円 借地権償却　111,337千円 資産除去債務　124,395千円 繰延税金資産小計　236,703千円 評価性引当額　△134,276千円 繰延税金資産合計　102,426千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　101,455千円 圧縮積立金　1,218,278千円 繰延税金負債合計　1,319,734千円 繰延税金負債の純額　1,217,307千円	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　921千円 借地権償却　116,812千円 資産除去債務　125,648千円 繰延税金資産小計　243,383千円 評価性引当額　△141,005千円 繰延税金資産合計　102,377千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　101,455千円 圧縮積立金　1,818,643千円 繰延税金負債合計　1,920,098千円 繰延税金負債の純額　1,817,721千円
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% （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.97% 評価性引当額の増減　0.04% その他　0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　△0.34%	法定実効税率　34.59% （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.13% 評価性引当額の増減　0.04% その他　0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　3.50%

（資産除去債務に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 当該資産除去債務の概要 当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積もり、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　356,041千円 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　3,587千円 期末残高　359,628千円	(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　359,628千円 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　3,623千円 期末残高　363,251千円

（金融商品に関する注記）

前期（自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築･維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記　5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)2参照）。

	貸借対照表計上額（＊）（千円）	時価（＊）（千円）	差額（＊）（千円）
(1) 現金及び預金	27,205,981	27,205,981	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,147,852	7,147,852	－
(3) 短期借入金	(18,000,000)	(18,000,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,700,000)	(51,806,789)	(106,789)
(5) 投資法人債	(42,993,175)	(44,094,756)	(1,101,581)
(6) 長期借入金	(306,800,000)	(307,182,235)	(382,235)
(7) デリバティブ取引	－	－	－

（＊）負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

(注)1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに (6) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(7)②をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記(7)②をご参照ください。）は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	46,800,000	26,300,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・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(4)、(6)をご参照ください。）。

※2 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記(5)をご参照ください。）。

(注)2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額（千円）
①非上場株式＊1	577,168
②預り敷金保証金＊2	57,385,322

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

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

(注)3 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	27,205,981	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,147,852	－	－	－	－	－
合計	34,353,833	－	－	－	－	－

(注)4 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	18,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	10,000,000	－	20,000,000	12,993,175
長期借入金	51,700,000	48,500,000	39,500,000	54,800,000	47,500,000	116,500,000
合計	69,700,000	48,500,000	49,500,000	54,800,000	67,500,000	129,493,175

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築･維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記　5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

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

（＊）負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

(注)1　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金並びに (3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(5)②をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記(5)②をご参照ください。）は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(4) 預り敷金保証金

2021年9月30日における時価については、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	46,800,000	16,800,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 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	12,993,175
長期借入金	51,000,000	48,500,000	42,300,000	57,000,000	36,700,000	123,000,000
合計	51,000,000	48,500,000	52,300,000	67,000,000	46,700,000	135,993,175

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）（ご参考）

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。

これら賃貸等不動産に関する2021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	
967,442,207	△4,281,843	963,160,363	1,255,095,000

(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、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注)3　当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、当期について2021年3月31日付で譲渡契約を締結した大塚東池袋ビルディングに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する2021年3月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

当期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。

これら賃貸等不動産に関する2021年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
963,160,363	△8,258,298	954,902,065	1,247,489,000

(注)1　貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
(注)2　当期増減額のうち、主な減少理由は大塚東池袋ビルディング（3,245,381千円）の売却、及び減価償却費によるものです。
(注)3　当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、当期について2021年11月15日付で譲渡契約を締結した名古屋御園ビルに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する2021年9月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）（ご参考）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	1.24%	賃貸収入等	15,718,057	－	－
				預り敷金保証金の増加	237,326	預り敷金保証金	20,743,119
				預り敷金保証金の減少	302,401		
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	2,431,521	－	－
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	2,000,000	長期借入金	41,000,000
				長期借入金の返済	2,000,000		

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

当期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	1.24%	賃貸収入等	15,408,925	－	－
				預り敷金保証金の増加	270,280	預り敷金保証金	20,145,963
				預り敷金保証金の減少	867,437		
利害関係人等	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	－	管理業務費	2,421,279	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	3,700,000	長期借入金	41,000,000
				長期借入金の返済	3,700,000		

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

(1口当たり情報に関する注記)

前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
1口当たり純資産額　371,974円 1口当たり当期純利益　11,233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。	1口当たり純資産額　372,829円 1口当たり当期純利益　12,175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。

(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　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
当期純利益　15,560,779千円 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　15,560,779千円 期中平均投資口数　1,385,210口	当期純利益　16,865,739千円 普通投資主に帰属しない金額　－千円 普通投資口に係る当期純利益　16,865,739千円 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　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益　※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,025,000	※2　2,546,518
水道光熱費収入	※3　1,484,652	1,484,652
その他	－	32,870,339
合計	7,509,652	36,901,509

※1　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
※2　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成十八年内閣府令第四十七号）第四十八条第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　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	15,597,077,487	16,902,746,371
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	120,506,758	－
Ⅲ　分配金の額	15,680,577,200	15,730,444,760
（投資口1口当たり分配金の額）	(11,320)	(11,356)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	1,135,294,566
Ⅴ　次期繰越利益	37,007,045	37,007,045

分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,680,577,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である15,730,444,760円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

２０２１年１１月１５日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　柴田憲一

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大久保照代

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の２０２１年４月１日から２０２１年９月３０日までの第４０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。

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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）	当　期 （自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,508,613	17,477,248
減価償却費	6,530,798	6,265,006
固定資産受贈益	△9,166	–
投資法人債発行費償却	11,642	12,427
受取配当金	–	△12,149
受取利息	△140	△156
支払利息	927,604	890,089
営業未収入金の増減額（△は増加）	△91,109	182,650
貯蔵品の増減額（△は増加）	△129	191
前払費用の増減額（△は増加）	92,535	△109,744
信託有形固定資産の売却による減少額	–	3,245,381
営業未払金の増減額（△は減少）	△94,763	262,177
未払金の増減額（△は減少）	△19,649	372,241
未払消費税等の増減額（△は減少）	676,967	△11,857
未払費用の増減額（△は減少）	131	△131
前受金の増減額（△は減少）	1,771	△107,245
長期前払費用の増減額（△は増加）	33,291	36,151
その他	△104,128	△130,155
小計	23,464,270	28,372,125
利息及び配当金の受取額	140	12,306
利息の支払額	△947,405	△896,939
法人税等の支払額	△8,269	△14,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,508,736	27,473,375
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	△1,431,157	△1,168,607
信託有形固定資産の取得による支出	△353,107	△484,779
無形固定資産の取得による支出	–	△550
敷金及び保証金の差入による支出	–	△7,610
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,340,413	△2,038,400
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,423,621	1,986,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,701,056	△1,713,747
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	27,500,000	29,000,000
短期借入金の返済による支出	△40,500,000	△29,000,000
長期借入れによる収入	31,500,000	24,200,000
長期借入金の返済による支出	△28,000,000	△24,200,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	–
投資法人債発行費の支出	△50,315	–
分配金の支払額	△15,599,398	△15,676,421
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,149,713	△15,676,421
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,657,966	10,083,207
現金及び現金同等物の期首残高	28,695,867	34,353,833
現金及び現金同等物の期末残高	＊1 34,353,833	＊1 44,437,040

[重要な会計方針]

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	前　期（ご参考） （自　2020年10月1日　至　2021年3月31日）	当　期 （自　2021年4月1日　至　2021年9月30日）
＊1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2021年3月31日現在) 現金及び預金　27,205,981千円 信託現金及び信託預金　7,147,852千円 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　34,353,833千円	(2021年9月30日現在) 現金及び預金　37,566,086千円 信託現金及び信託預金　6,870,954千円 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　44,437,040千円

投資主インフォメーション

■ホームページのご案内

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

ホームページアドレス

ジャパンリアルエステイト投資法人
https://www.j-re.co.jp

QRコード

主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

JREまる見えボタン

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

ポートフォリオマップもイラストで表現！

動画＆イラスト

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

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

個人投資家の皆様へ

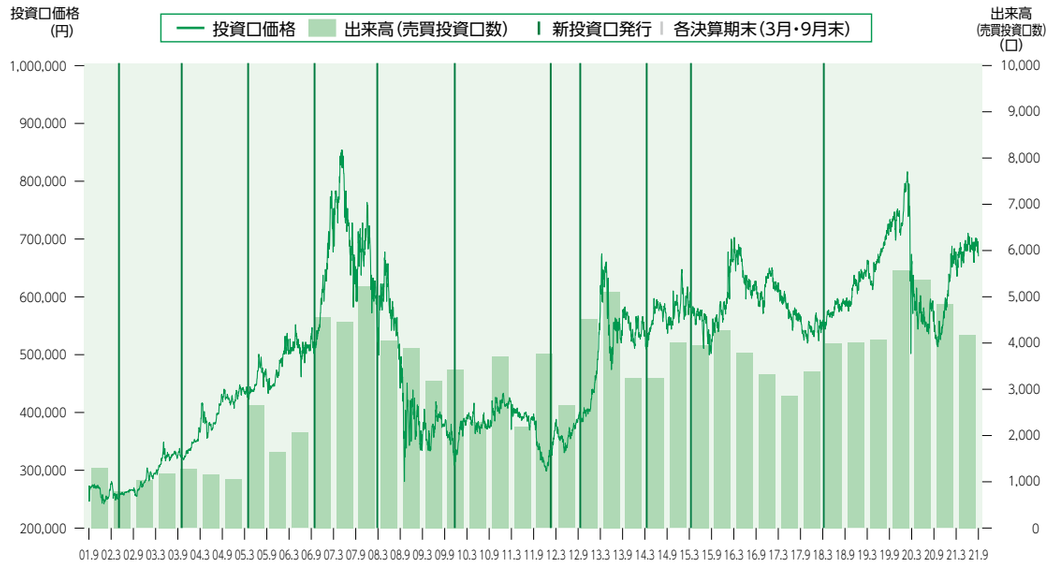
「J-REIT投資は、初めて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

最新情報・ニュースリリース

投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

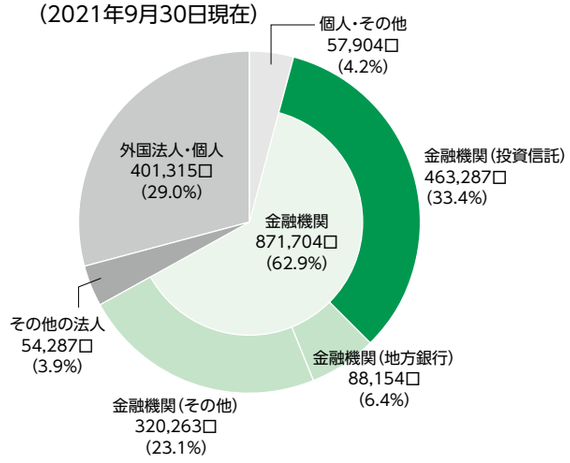
2001年9月10日（上場日）から2021年9月30日（当期最終取引日）までの、東京証券取引所における当投資法人の投資口価格（終値）、出来高（売買投資口数）の推移は以下のとおりです。



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

■ 投資主構成（属性別所有投資口数）

発行済投資口の総口数：　1,385,210口
投資主数　　：　13,932人
（2021年9月30日現在）



■ 年間スケジュール

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

■ IRカレンダー

2021年 3月期	決算期末	2021年 3月31日
	決算発表	2021年 5月17日
	分配金支払開始	2021年 6月14日

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

〈 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について 〉

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

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

〈 分配金について 〉

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

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

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

〈 分配金計算書について 〉

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

〈 資産運用会社連絡先 〉

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　企画部　TEL 03－3211－7951

投資主メモ

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