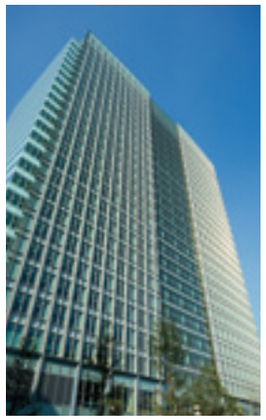
ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙イラストのビル

汐留ビルディング（東京都港区）



汐留ビルディングは、新橋から浜松町までの広大な敷地に広がる「汐留シオサイト」において、「浜松町駅」の駅前かつ汐留エリアの南の玄関口に位置する大規模複合ビルです。JR山手線や東京モノレール、地下鉄の複数路線が利用可能で、新幹線「東京駅」「品川駅」や羽田空港へのアクセスも良好です。また、都内有数の1,000坪を超える無柱空間を有するオフィス基準階や、様々な飲食店が軒を連ねる低層階のグルメスポット「ハマサイトグルメ」など、優れたスペックと高い利便性を兼ね備えた競争力の高いビルとなっています。ビル前の広場で毎年夏に開催される盆踊り大会は、多数の飲食店テナントが屋台を出店し、地域恒例の一大イベントとして親しまれています。

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

第30期 資産運用報告

（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

ジャパンリアルエステイト投資法人
http://www.j-re.co.jp
東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
お蔭をもちまして、当投資法人は、この度平成28年9月期（第30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、ここに当投資法人平成28年9月期（第30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307億73百万円、経常利益109億58百万円となり、当期純利益109億47百万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8,361円とさせていただくことになりました。
今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員　中島 洋

上場以来安定したトラックレコード

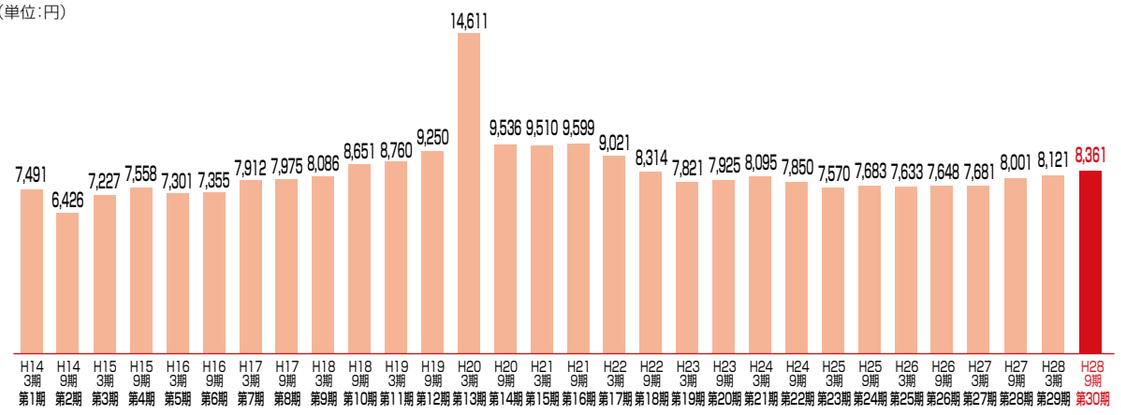
■日本で最初に上場したJ－REITとして30期の安定的な決算実績を有しています

確定分配金
平成28年9月期（第30期）
投資口1口当たり **8,361 円**

予想分配金
平成29年3月期（第31期）
投資口1口当たり **8,460 円**
(注) 平成28年11月16日付け平成28年9月期（第30期）決算発表時に公表の予想数値を記載しております。

■ 1口当たり分配金の推移

（単位：円）



(注) 平成26年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、分割前の分配金についても1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

業態・系列を超えたスポンサー（資産運用会社の株主）2社のバックアップ

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

出資比率 90%
三菱地所株式会社

出資比率 10%
三井物産株式会社

＜資産運用会社＞
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

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

オフィス特化型の大型投資法人

平成28年9月30日現在保有物件

保有物件数 68 物件

取得価額合計 9,236 億円(注)

(注) 取得価額合計には、平成21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。また、日本プランズウィックビルは、平成25年8月23日付けで建物を譲渡したことから、平成16年３月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価額を差し引いております。以下同様とします。

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

（平成28年9月30日現在）

スタンダード&プアーズ（長期発行体格付け）	ムーディーズ（発行体格付け）	格付投資情報センター（R&I）（発行体格付け）
A+	A1	AA

平成28年9月期の運用概況

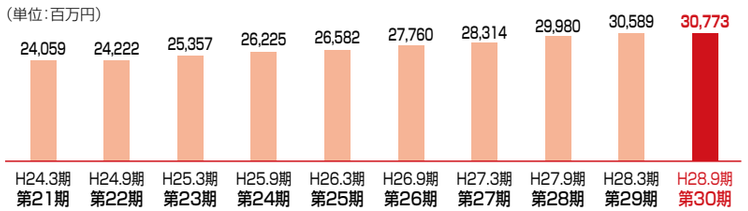
決算ハイライト 主要財務指標

	単位	平成24年3月期 第21期	平成24年9月期 第22期	平成25年3月期 第23期	平成25年9月期 第24期	平成26年3月期 第25期	平成26年9月期 第26期	平成27年3月期 第27期	平成27年9月期 第28期	平成28年3月期 第29期	平成28年9月期 第30期
営業収益	百万円	24,059	24,222	25,357	26,225	26,582	27,760	28,314	29,980	30,589	**30,773**
経常利益	百万円	8,863	8,372	8,749	9,143	9,083	9,582	9,625	10,487	10,816	**10,958**
当期純利益	百万円	8,934	8,448	8,824	9,129	9,070	9,572	9,619	10,476	10,753	**10,947**
分配金総額	百万円	8,888	8,619	8,995	9,129	9,070	9,571	9,613	10,475	10,632	**10,947**
1口当たり分配金	円	8,095	7,850	7,570	7,683	7,633	7,648	7,681	8,001	8,121	**8,361**
総資産額	百万円	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931	852,679	899,938	890,626	**883,633**
純資産額	百万円	372,869	372,429	405,280	405,415	405,355	436,622	436,671	468,767	469,044	**469,359**
自己資本比率	%	53.0	51.4	52.9	52.3	49.6	53.6	51.2	52.1	52.7	**53.1**

■営業収益

30,773 百万円

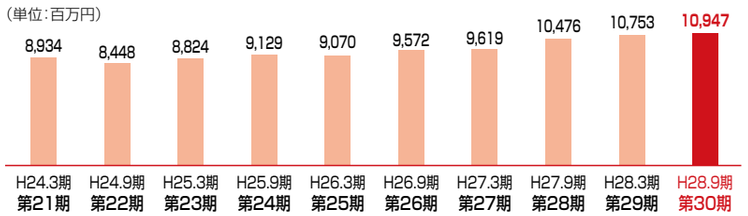
（前期比　184百万円増収）
（0.6%増収）



■当期純利益

10,947 百万円

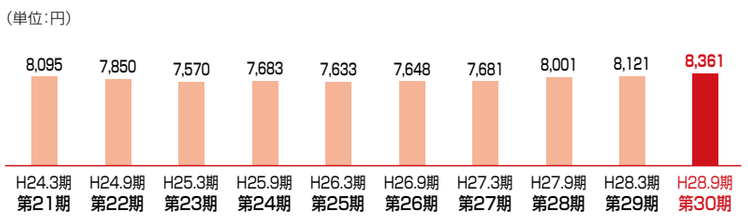
（前期比　194百万円増加）
（1.8%増加）



■1口当たり分配金

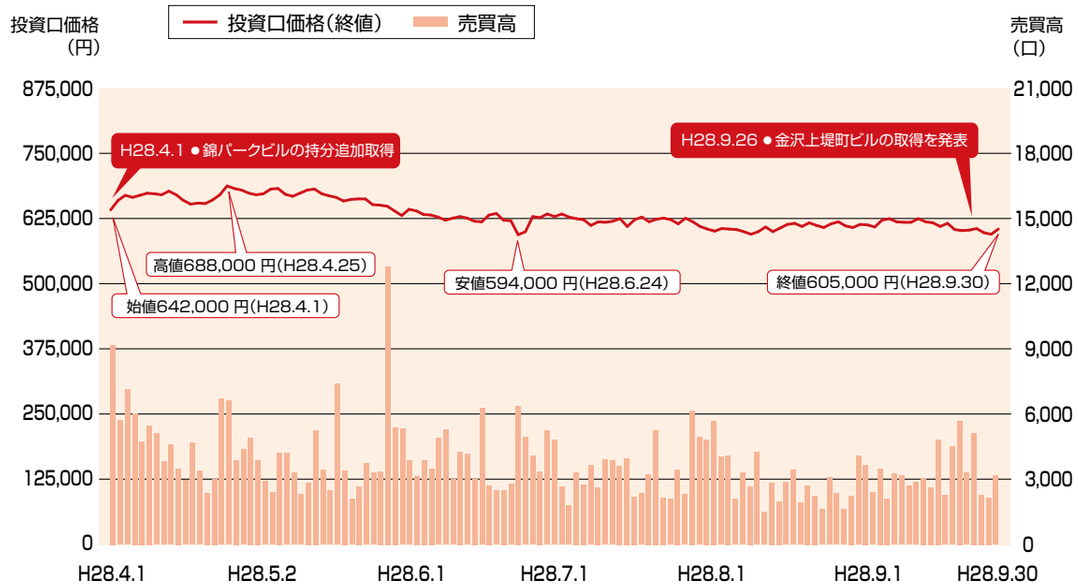
8,361 円

（前期比　240円増加）
（3.0%増加）



（注）平成26年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、分割前の分配金についても1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

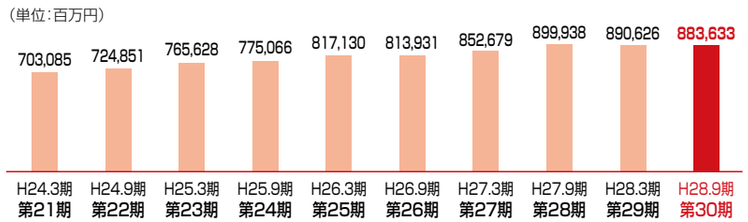
平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の運用経過



■総資産額

883,633 百万円

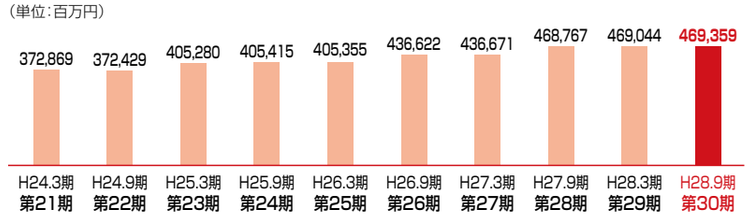
（前期比　6,993百万円減少）
（0.8%減少）



■純資産額

469,359 百万円

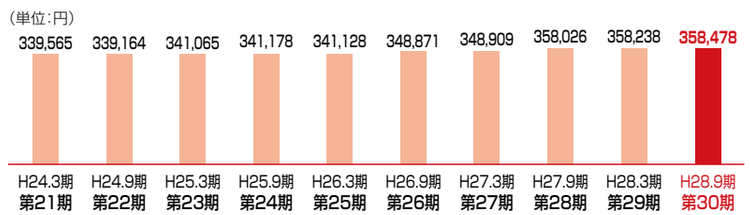
（前期比　314百万円増加）
（0.1%増加）



■1口当たり純資産額

358,478 円

（前期比　240円増加）
（0.1%増加）



（注）平成26年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、分割前の1口当たり純資産額についても1口当たり純資産額を2で除し小数点以下を切り捨てた値を記載しています。

新規物件の取得

Ⅲ-7 錦パークビル(持分追加取得)

所在地	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
敷地面積	2,170.45m²(定期借地権部分384m²を含む)
建物延床面積	25,091.91m²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造　陸屋根
階数	地下4階付22階建
建築時期	平成7年8月

取得資産(注)1	土地：所有権(共有持分) 建物：区分所有権(共有持分) (建物所有割合：3.1047%)
取得価格	175百万円
取得日	平成28年4月1日
売主	個人3名(注)2
不動産管理会社	三菱地所株式会社

(注)1　当投資法人は、平成18年10月2日付け、平成18年11月1日付け及び平成26年6月9日付けにて本物件の一部を取得し、本物件の建物所有割合68.63831%を保有しておりましたが、本追加取得により、建物所有割合71.74301%を保有することとなりました。

(注)2　売主個人3名については、同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

当期(平成28年9月期)決算日以降の運用状況

新規物件の取得

金沢上堤町ビル

当投資法人は、取得に際して、主に次の点を評価いたしました。

① 立地の優位性

北陸地方の行政と経済の中枢機能が集積するビジネスエリアに位置し、市内の主要道路である百万石通りに面しているほか、昨年開通した北陸新幹線が発着するJR金沢駅からのスムーズなアクセスが確保されており、域外からも交通至便なこと。

② 競争力の高さ

オフィスニーズに即す最新設備が導入された築浅物件であるほか、豊富な駐車台数を確保した併設のタワーパーキングは当該エリアのビジネスニーズと合致しており、強い競争力を有していること。

所在地	石川県金沢市上堤町1-15
敷地面積	1,561.80m²
建物延床面積	9,619.96m² ※付属建物の駐車場(118.28m²)を含む
構造	鉄骨造　陸屋根
階数	地上11階建
建築時期	平成21年8月
取得資産	土地：所有権、建物：所有権
取得価格	2,780百万円
取得日	平成28年10月3日
売主	清水建設株式会社
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社

環境・社会への取り組み

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、「サステナビリティ方針」を策定し、環境負荷軽減につながる保有ビルの設備改修やグリーンビル認証の取得、地域社会への貢献活動等、さまざまな取り組みを行っています。

GRESB最高位「Green Star」を取得

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)は、欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を測る年次のベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用されています。

GRESB調査は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとの環境配慮・サステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

当投資法人は、GRESBの2016年調査において高い評価を受け、最高位である「Green Star」を取得しました。

DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産(Green Building)の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行(DBJ)独自の認証制度です。

当投資法人では、J-REITで初めて最高評価ランク「five stars」を取得した晴海フロント等、複数の物件で高い評価を取得しております。

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2015

晴海フロント(東京都中央区)

新宿イーストサイドスクエア(東京都新宿区)

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building 2015

晴海センタービル(東京都中央区)

大崎フロントタワー(東京都品川区)

MMパークビル(神奈川県横浜市)

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

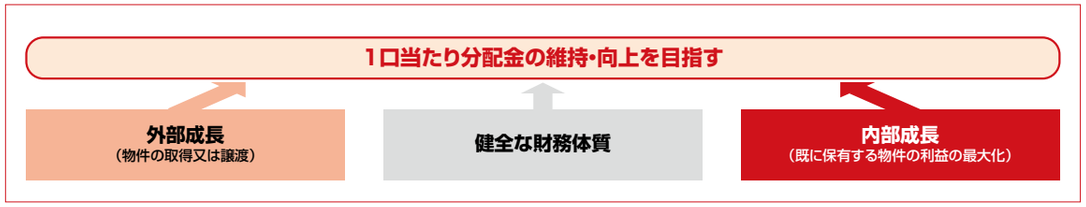
当投資法人は、平成13年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持･向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

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

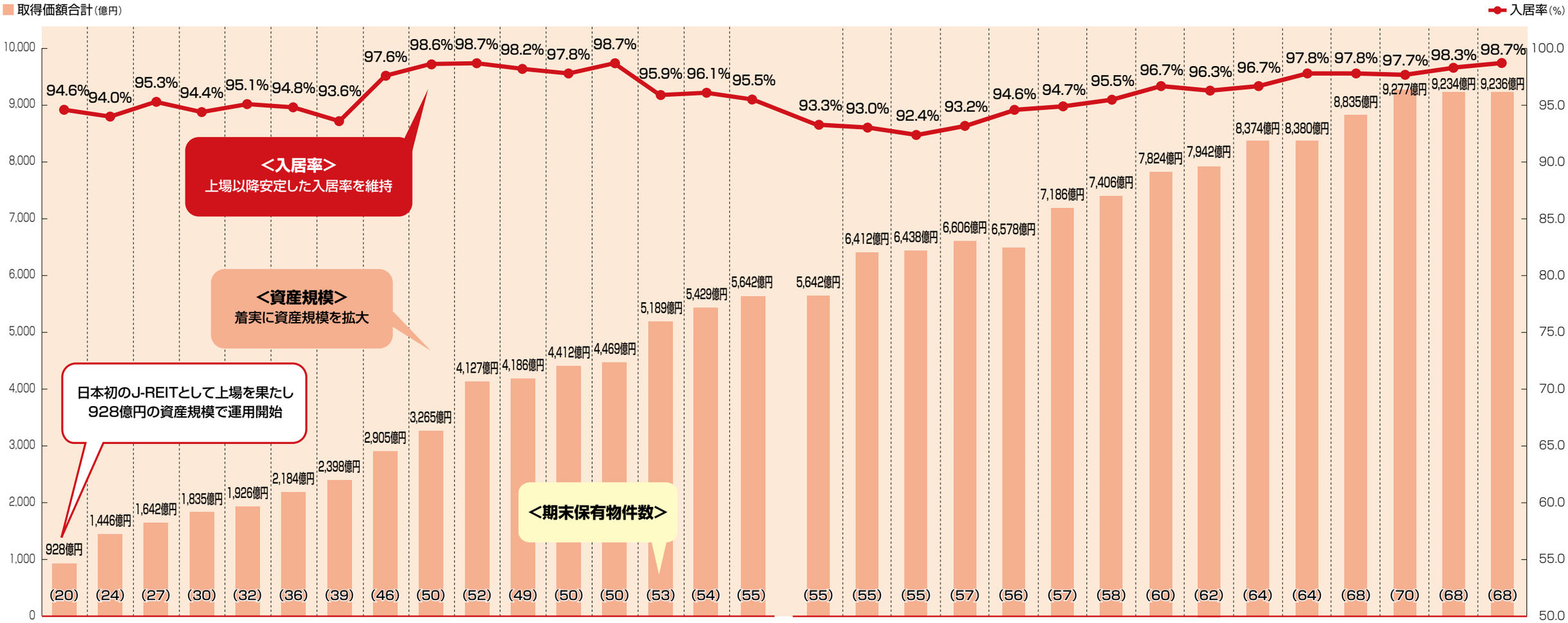
当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、第30期目となる当期（平成28年9月期）には9,236億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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。



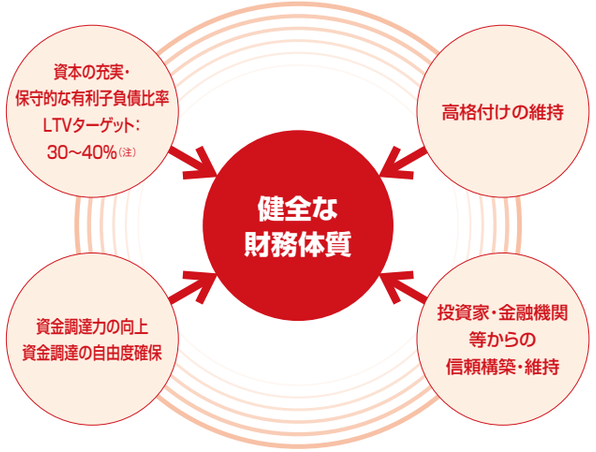
1口当たり分配金（円）	7,491	6,426	7,227	7,558	7,301	7,355	7,912	7,975	8,086	8,651	8,760	9,250	14,611	9,536	9,510	9,599	9,021	8,314	7,821	7,925	8,095	7,850	7,570	7,683	7,633	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361

（注）平成26年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、分割前の分配金についても1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

強固な財務基盤構築への取り組み

財務戦略

健全な財務体質を保持することにより、中長期の安定運用を目指します。



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

保守的な有利子負債比率

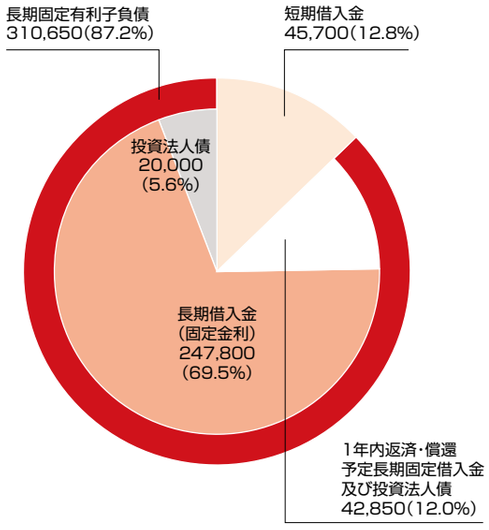
■有利子負債比率(LTV)にかかる基本方針

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

■平成28年9月30日現在の有利子負債の状況

有利子負債合計	356,350百万円
総資産額	883,633百万円
LTV	40.3 %
長期固定有利子負債比率(注)	87.2 %
有利子負債平均利率	0.75 %

(単位:百万円)

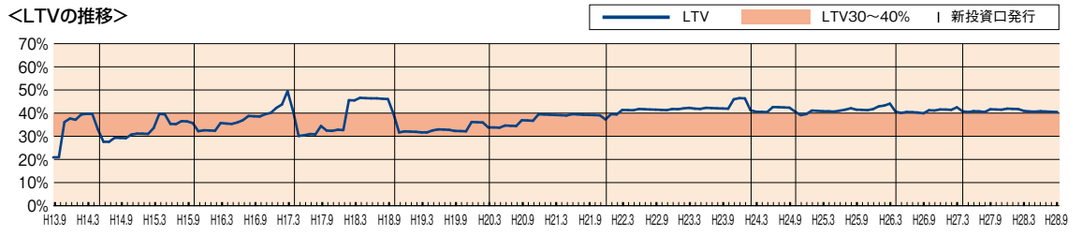


(注) 長期固定有利子負債比率(%) = (長期固定借入金+投資法人債(1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含みます。))/ 有利子負債合計×100

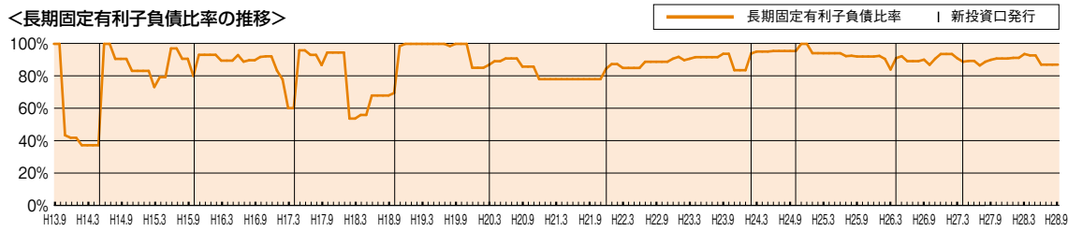
有利子負債比率(LTV)・長期固定有利子負債比率の推移

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

<LTVの推移>



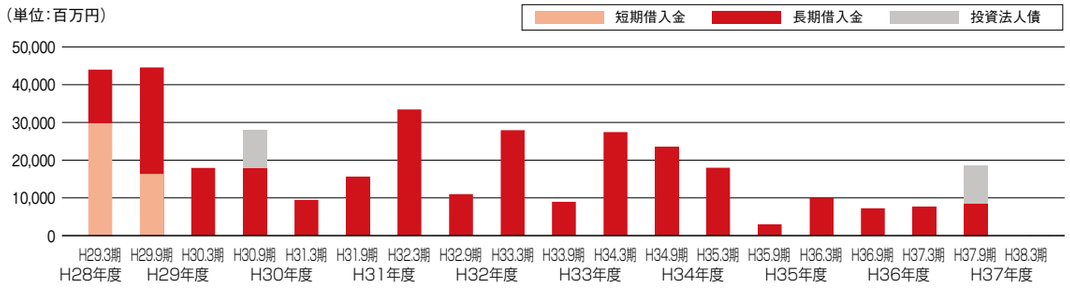
<長期固定有利子負債比率の推移>



(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固定有利子負債比率は、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。



格付けの取得状況

J-REITとして初めての格付けを取得して以来、当投資法人の保守的な財務戦略、健全な財務体質が評価され、高い格付けを取得しております。(平成28年9月30日現在　J-REITの中では最高水準の格付け)

■平成28年9月30日現在の格付け取得状況

信用格付業者	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け　:　A+ 短期発行体格付け　:　A-1	アウトルック　:　安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け　:　A1	格付け見通し　:　安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け　:　AA	格付けの方向性　:　安定的

ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

I-2 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-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-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-27 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

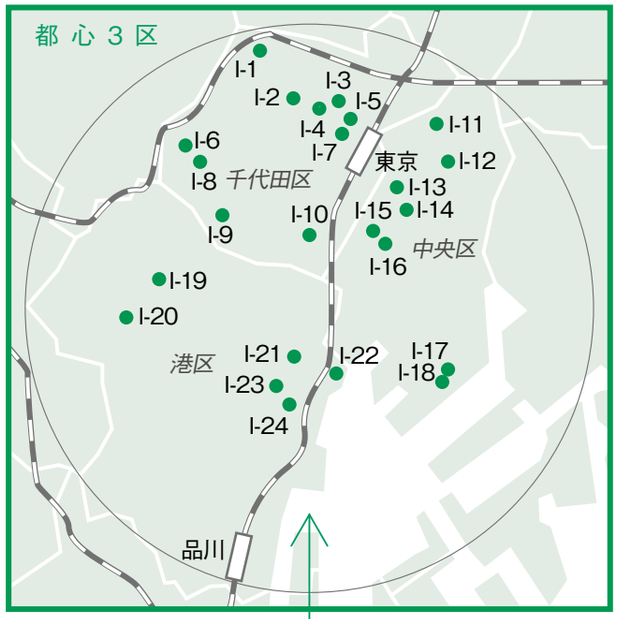
I-17 晴海フロント
所在地　東京都中央区晴海二丁目1番40号

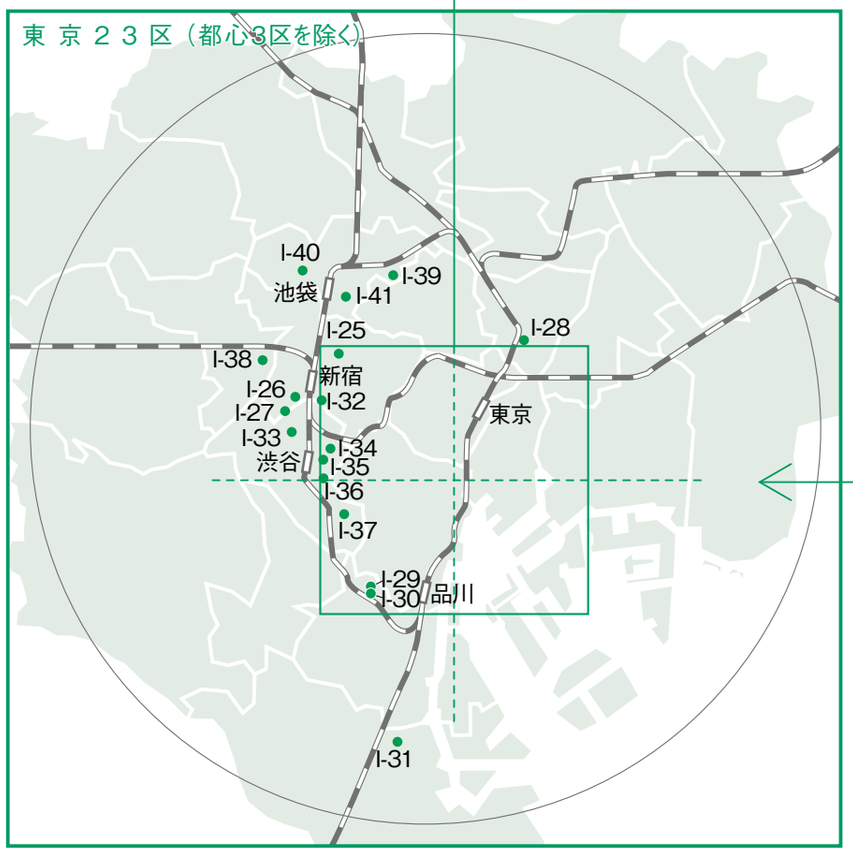
I-36 渋谷クロスタワー
所在地　東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号

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

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

ポートフォリオの分布



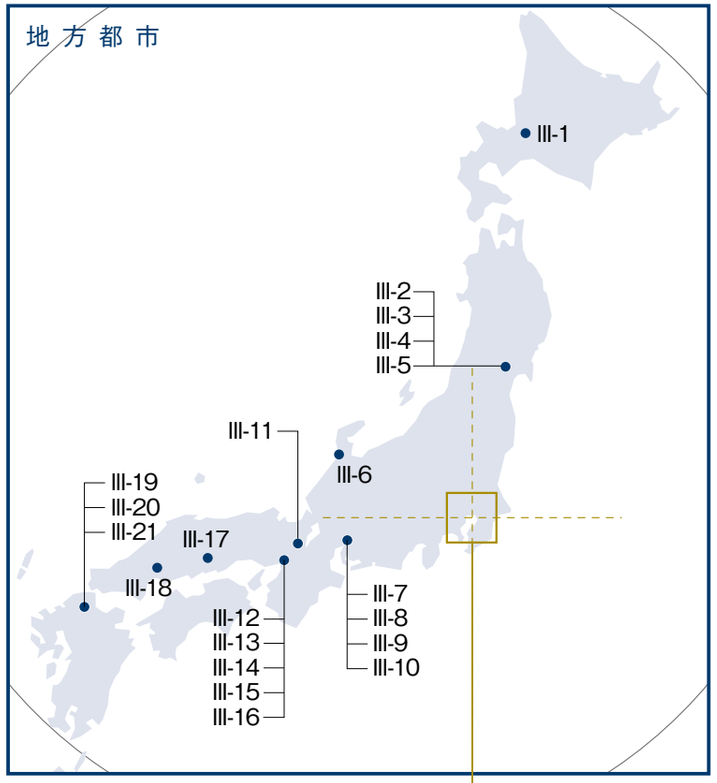


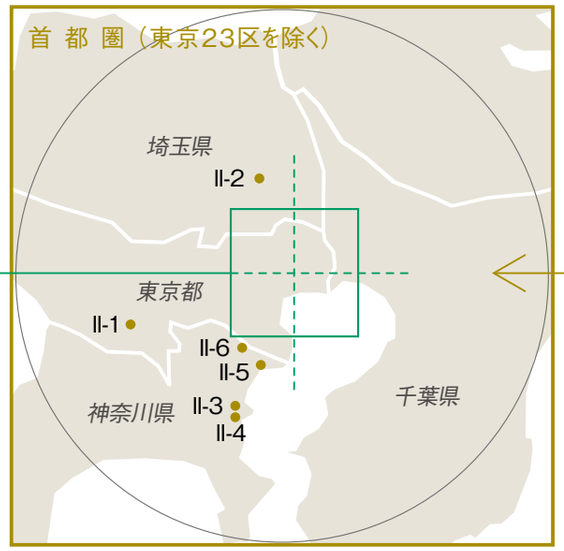
TOKYO 23 WARDS

- I-1 こころとからだの元氣プラザ
- I-2 北の丸スクエア
- I-3 MD神田ビル
- I-4 神田橋パークビルヂング
- I-5 大手町フィナンシャルシティノースタワー
- 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 小伝馬町新日本橋ビルディング
- 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 新宿イーストサイドスクエア
- I-26 新和ビルディング
- I-27 東京オペラシティビル
- I-28 TIXTOWER UENO
- I-29 東五反田1丁目ビル
- I-30 大崎フロントタワー
- I-31 大森駅東口ビルディング
- I-32 日本ブランズウィックビル（底地）
- I-33 代々木1丁目ビル
- I-34 ダヴィンチ原宿
- 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
- I-37 恵比寿ネオナート
- I-38 ハーモニータワー
- I-39 大塚東池袋ビルディング
- I-40 池袋二丁目ビルディング
- I-41 池袋YSビル

OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

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





TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

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

（注）1　首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、都心3区とは、東京23区のうち中央区、千代田区、港区をいいます。以下同様とします。
（注）2　当投資法人が平成28年9月30日時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

ポートフォリオ一覧

地域区分	物件名称	物件番号	所在地	取得時期	取得価格（千円）	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）5
都心3区	こころとからだの元氣プラザ	Ⅰ-1	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	100.0%	222	151	
	北の丸スクエア	Ⅰ-2	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	100.0%	1,719	973	
	MD神田ビル	Ⅰ-3	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	100.0%	223	136	
	神田橋パークビルヂング	Ⅰ-4	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	100.0%	115	74	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-5	千代田区大手町	H26.3.31	15,462,900	100.0%	344	166	所有割合3.3852192%
	二番町ガーデン	Ⅰ-6	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	100.0%	476	241	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	H19.3.28	44,700,000	100.0%	998	613	所有割合19.38402%
	ビュレックス麹町	Ⅰ-8	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	100.0%	150	71	
	山王グランドビル	Ⅰ-9	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	96.4%	924	532	共有持分99.0%
				H18.4.3	10,700,000				
				計	20,900,000				
	有楽町電気ビルヂング	Ⅰ-10	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	100.0%	267	137	所有割合10.78%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	Ⅰ-11	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173,000	100.0%	113	54	
	共同ビル(茅場町2丁目)	Ⅰ-12	中央区日本橋茅場町	H23.3.1	4,410,000	95.5%	145	86	
	ビュレックス京橋	Ⅰ-13	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	100.0%	157	100	
	銀座一丁目イーストビル	Ⅰ-14	中央区銀座	H27.3.2	6,459,000	100.0%	145	50	
	銀座三和ビル	Ⅰ-15	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	97.1%	378	230	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	H17.3.15	5,353,500	100.0%	162	76	
				H22.5.24	2,645,922				
				計	7,999,422				
	晴海フロント	Ⅰ-17	中央区晴海	H25.1.7	31,300,000	100.0%	1,248	529	
	晴海センタービル	Ⅰ-18	中央区晴海	H19.12.18	26,800,000	100.0%	608	208	
	赤坂パークビル	Ⅰ-19	港区赤坂	H23.11.15	60,800,000	100.0%	2,235	1,002	
	青山クリスタルビル	Ⅰ-20	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	100.0%	217	121	
	クローバー芝公園	Ⅰ-21	港区芝公園	H27.1.20	4,500,000	87.3%	100	51	
	汐留ビルディング	Ⅰ-22	港区海岸	H20.12.19	21,250,000	99.1%	1,885	1,114	準共有持分45.0%
				H22.1.15	54,600,000				
				H27.5.1	10,100,000				
				計	85,950,000				
	芝二丁目大門ビルディング	Ⅰ-23	港区芝	H13.9.10	4,859,000	100.0%	277	118	
	コスモ金杉橋ビル	Ⅰ-24	港区芝	H13.9.25	2,808,000	95.3%	99	52	
東京23区	新宿イーストサイドスクエア	Ⅰ-25	新宿区新宿	H26.10.1	23,100,000	100.0%	658	375	共有持分14.0%
	新和ビルディング	Ⅰ-26	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	100.0%	214	128	
	東京オペラシティビル	Ⅰ-27	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	98.2%	1,469	420	所有割合31.325%
				H22.3.24	22,426,831				
				計	31,776,831				
	TIXTOWER UENO	Ⅰ-28	台東区東上野	H24.6.15	22,000,000	92.7%	651	261	所有割合94.04%
	東五反田1丁目ビル	Ⅰ-29	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	100.0%	182	86	
	大崎フロントタワー	Ⅰ-30	品川区大崎	H23.2.1	12,300,000	100.0%	711	212	
	大森駅東口ビルディング	Ⅰ-31	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	100.0%	234	103	
	日本プランズウィックビル(底地)(注)3	Ⅰ-32	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	–	60	39	
				H25.8.23	-1,170,000				
				計	5,500,000				
	代々木1丁目ビル	Ⅰ-33	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	100.0%	304	167	
	ダヴィンチ原宿	Ⅰ-34	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	100.0%	191	136	
	神宮前メディアスクエアビル(注)4	Ⅰ-35	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	84.5%	166	29	
	渋谷クロスタワー	Ⅰ-36	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	98.4%	1,398	171	
	恵比寿ネオナート	Ⅰ-37	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000	99.8%	451	236	所有割合44.71839%
				H16.4.1	360,000				
				H26.2.18	10,512,000				
				計	14,612,000				
	ハーモニータワー	Ⅰ-38	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	100.0%	444	304	所有割合38.382307%
				H24.12.19	520,000				
				H27.3.27	2,100,000				
				計	11,120,000				
	大塚東池袋ビルディング	Ⅰ-39	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	100.0%	189	95	
	池袋二丁目ビルディング	Ⅰ-40	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	100.0%	67	37	
	池袋YSビル	Ⅰ-41	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	100.0%	190	111	

地域区分	物件名称	物件番号	所在地	取得時期	取得価格（千円）	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）5
首都圏	八王子ファーストスクエア	Ⅱ-1	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	100.0%	240	114	共有持分80.4%
				H20.3.19	2,379,112				
				計	5,679,112				
	さいたま浦和ビルディング	Ⅱ-2	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000	100.0%	109	59	
				H13.10.11	1,342,000				
				計	2,574,000				
	MMパークビル	Ⅱ-3	横浜市西区みなとみらい	H20.3.24	37,400,000	98.8%	1,320	611	
	クイーンズタワーA	Ⅱ-4	横浜市西区みなとみらい	H26.1.31	17,200,000	97.2%	992	300	所有割合11.11481%
	川崎砂子ビルディング	Ⅱ-5	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	100.0%	145	69	
	武蔵小杉STMビル	Ⅱ-6	川崎市中原区小杉町	H20.3.25	4,000,000	100.0%	161	98	所有割合34.32%
地方都市	8・3スクエア北ビル	Ⅲ-1	札幌市北区北八条西	H19.6.1	7,100,000	100.0%	320	140	
	定禅寺パークビル	Ⅲ-2	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	96.0%	61	24	共有持分50.0%
	東二番丁スクエア	Ⅲ-3	仙台市青葉区一番町	H25.1.7	9,950,000	98.7%	554	248	
	仙台本町ホンマビルディング	Ⅲ-4	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000	100.0%	129	63	
				H18.6.28	250,000				
				計	3,174,000				
	AER	Ⅲ-5	仙台市青葉区中央	H27.9.1	18,640,000	98.2%	619	225	所有割合55.35443%
	金沢パークビル	Ⅲ-6	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000	99.3%	495	152	共有持分89.0%
				H15.3.3	1,700,000				
				計	4,580,000				
	錦パークビル	Ⅲ-7	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000	96.3%	278	109	所有割合71.74301%
				H18.11.1	1,300,000				
				H26.6.9	650,000				
				H28.4.1	175,000				
				計	5,975,000				
	名古屋広小路プレイス	Ⅲ-8	名古屋市中区栄	H25.7.31	8,567,000	100.0%	383	199	
	名古屋広小路ビルヂング	Ⅲ-9	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533,000	91.7%	662	100	
	名古屋御園ビル	Ⅲ-10	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	100.0%	70	10	
	四条烏丸センタービル	Ⅲ-11	京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	H25.9.3	4,400,000	100.0%	185	69	
	梅田スクエアビルディング	Ⅲ-12	大阪市北区梅田	H27.4.1	15,523,520	100.0%	449	223	
	新藤田ビル	Ⅲ-13	大阪市北区堂島	H20.9.1	24,000,000	96.9%	684	169	
	堺筋本町ビル	Ⅲ-14	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000	95.9%	220	88	
				H15.12.26	1,900,000				
				計	4,164,000				
	御堂筋ダイワビル	Ⅲ-15	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	100.0%	529	282	
				H14.2.28	7,380,000				
				計	14,314,000				
	尼崎フロントビル	Ⅲ-16	尼崎市潮江	H27.3.25	9,300,000	100.0%	439	186	
	リットシティビル	Ⅲ-17	岡山市北区駅元町	H18.2.1	4,650,000	100.0%	254	104	所有割合27.7488%
	NHK広島放送センタービル	Ⅲ-18	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	100.0%	268	86	所有割合48.753%
				H20.3.3	1,450,000				
				計	2,770,000				
	東晴天神ビルディング	Ⅲ-19	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	92.4%	76	32	
	天神クリスタルビル	Ⅲ-20	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	100.0%	156	23	
	日之出天神ビルディング	Ⅲ-21	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	100.0%	159	80	所有割合74.4844%
				合計	923,623,286	98.7%	30,771	13,692	

売却物件名称	所在地	取得時期	取得価格（千円）	売却時期	売却価格（千円）	賃貸事業収益（百万円）	賃貸事業損益（百万円）
広小路栄ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	H28.3.30	1,850,000	0	△5
京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	H28.3.31	2,516,000	1	△3

(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　日本プランズウィックビルの取得価格は、平成25年8月23日付けで建物を譲渡したことから、平成16年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の取得価格から建物取得価格を差し引いております。
(注)4　神宮前メディアスクエアビルの取得価格には、平成21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　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、準共有する信託受益権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平成28年9月期の期末算定価額(注)と簿価は右記のとおりです。

<期末算定価額>
1兆113億円

<簿 価>
8,566億円

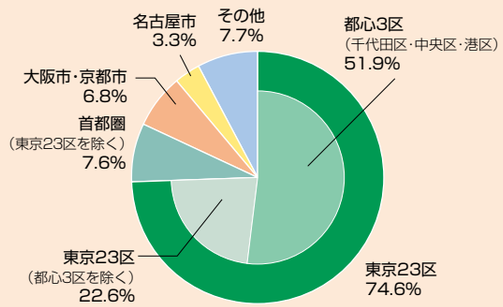
<差額(含み益)>
1,547億円
(期末算定価額ー簿価)
平成28年3月期末から192億円増加

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

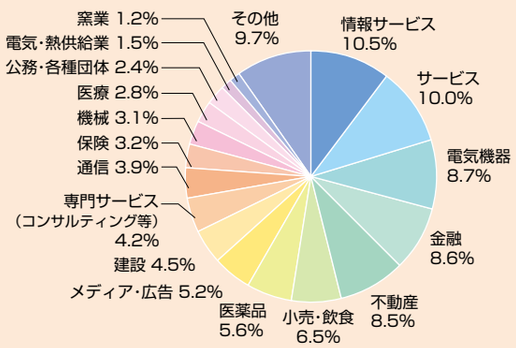
ポートフォリオの分散状況

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

<地域別>



<テナント業種別>

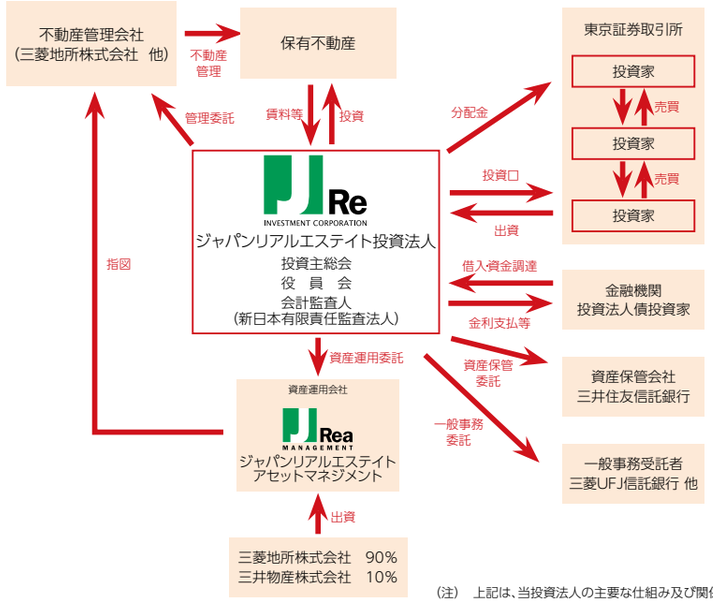


主要テナント(賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積(㎡)	全賃貸面積に占める割合(注)1
1	株式会社三菱東京UFJ銀行	晴海フロント　他3物件	33,912	4.2%
2	(注)2	北の丸スクエア　他2物件	22,305	2.8%
3	(注)2	大崎フロントタワー　他2物件	21,985	2.7%
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	13,289	1.6%
5	株式会社博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル　他1物件	12,831	1.6%
6	日揮株式会社	MMパークビル　他1物件	10,649	1.3%
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,598	1.3%
8	みなとみらい二十一熱供給株式会社	クイーンズタワーA	9,536	1.2%
9	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.2%
10	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町　他1物件	8,774	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

平成13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)
平成13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)
平成13年9月10日	資産運用の開始
平成13年9月10日	東京証券取引所に上場

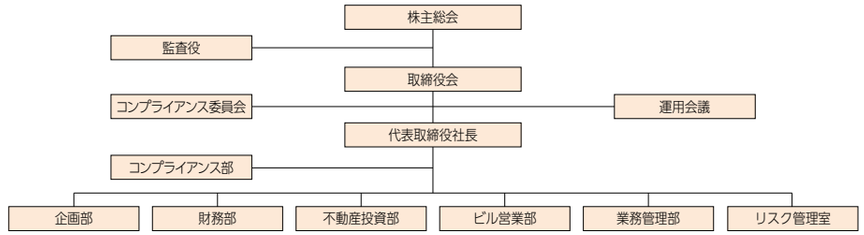
資産運用会社の概要

会　社　概　要 (平成28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	沿革	昭和47年 1 月11日　菱地不動産株式会社設立 平成12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、事業の内容を平成19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。 平成13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) 平成19年 9 月30日　投資運用業として登録(登録番号 関東財務局長(金商)第335号)(注)
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号　新東京ビル		
事業の内容	投資運用業		
資本の額	263百万円		
株主構成	三菱地所株式会社(出資比率90%) 三井物産株式会社(出資比率10%)		
代表取締役社長	梅田　直樹		

(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26期 自 平成26年４月１日 至 平成26年９月30日	第27期 自 平成26年10月１日 至 平成27年３月31日	第28期 自 平成27年４月１日 至 平成27年９月30日	第29期 自 平成27年10月１日 至 平成28年３月31日	第30期 自 平成28年４月１日 至 平成28年９月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	27,760	28,314	29,980	30,589	30,773
うち不動産賃貸事業収益	百万円	27,760	28,314	29,980	30,428	30,773
営業費用	百万円	16,505	17,071	17,926	18,237	18,405
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,538	15,911	16,642	16,941	17,091
営業利益	百万円	11,255	11,243	12,054	12,352	12,368
経常利益	百万円	9,582	9,625	10,487	10,816	10,958
当期純利益	百万円	9,572	9,619	10,476	10,753	10,947
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	813,931 (対前期比△0.4%)	852,679 (対前期比+4.8%)	899,938 (対前期比+5.5%)	890,626 (対前期比△1.0%)	883,633 (対前期比△0.8%)
有利子負債額	百万円	323,550 (対前期比△9.8%)	361,000 (対前期比+11.6%)	373,450 (対前期比+3.4%)	363,400 (対前期比△2.7%)	356,350 (対前期比△1.9%)
純資産額	百万円	436,622 (対前期比+7.7%)	436,671 (対前期比+0.0%)	468,767 (対前期比+7.4%)	469,044 (対前期比+0.1%)	469,359 (対前期比+0.1%)
出資総額	百万円	426,783 (対前期比+7.8%)	426,783 (対前期比－)	458,016 (対前期比+7.3%)	458,016 (対前期比－)	458,016 (対前期比－)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	9,571	9,613	10,475	10,632	10,947
配当性向 (注)1	%	99.9	99.9	99.9	98.8	99.9
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310
1口当たり純資産額	円	348,871	348,909	358,026	358,238	358,478
1口当たり分配金	円	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361
うち1口当たり利益分配金	円	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注)2	%	1.2（年換算値2.3）	1.2（年換算値2.3）	1.2（年換算値2.4）	1.2（年換算値2.4）	1.2（年換算値2.5）
純資産当期純利益率 (注)3	%	2.2（年換算値4.4）	2.2（年換算値4.4）	2.2（年換算値4.5）	2.3（年換算値4.6）	2.3（年換算値4.7）
期末自己資本比率 (注)4	%	53.6 (対前期増減+4.0)	51.2 (対前期増減△2.4)	52.1 (対前期増減+0.9)	52.7 (対前期増減+0.6)	53.1 (対前期増減+0.5)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	39.8 (対前期増減△4.2)	42.3 (対前期増減+2.6)	41.5 (対前期増減△0.8)	40.8 (対前期増減△0.7)	40.3 (対前期増減△0.5)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	10.5	10.8	12.1	12.5	13.5
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	18,105	18,412	19,670	19,973	20,182

(注)1 1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100
なお、第26期及び第28期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100
(注)2 経常利益／｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
(注)3 当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
第26期及び第28期は新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。
なお、上記（注)2、(注)3ともに第26期の運用日数183日、第27期の運用日数182日、第28期の運用日数183日、第29期の運用日数183日、第30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、平成13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（平成13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、平成28年9月末には68物件、9,236億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第30期となります当営業期間（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の日本経済は、総じて緩やかな回復基調が継続し、企業収益や雇用情勢は堅調を維持しました。一方で、英国のEU離脱問題による金融資本市場の不安定な動きやアジア新興国の景気減速等、海外情勢の影響もあり、円高への警戒感や景気の先行き不透明感から、企業の業況判断には慎重さが見られる状況にあります。

賃貸オフィス市場におきましては、東京都心部の空室率低下の動きには一服感も見受けられますが、築浅・大型のビルへの需要は引き続き堅調であり、募集賃料は小幅ながらも改善傾向を維持しました。

不動産売買市場におきましては、世界的な金融緩和を受けた良好な資金調達環境が継続しておりますが、競争力のある優良物件の供給は限定的であり、取得競争はより厳しさを増しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、前期を240円上回る8,361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平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

Ⅱ. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境であり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の維持向上に取り組んだ結果、稼働率は前期末（平成28年3月31日）の98.3％に対し当期末（平成28年9月30日）で98.7％と、好調だった前期をさらに上回る高稼働を実現しました。

一方外部成長では、平成28年4月1日に、既存保有物件の持分買い増しとして、錦パークビル（愛知県名古屋市）の共有持分3.1047％を175百万円で追加取得しました。この結果、本物件における当投資法人の建物所有割合は、68.63831％から71.74301％になっております。

上記の結果、当期末（平成28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68物件、取得価格の総額923,623百万円、総賃貸可能面積820,917㎡（約248,327坪)、テナント総数1,426となりました。

なお、平成28年10月3日には、北陸地方の行政と経済の中心である金沢市において、競争力の高い築浅物件である金沢上堤町ビル（石川県金沢市）を2,780百万円で取得しております。

(注) 平成25年8月23日付けにて建物を譲渡した日本ブランズウィックビル（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当たっては、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、手元資金を活用して借入金の残高を削減したほか、総額500億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、平成28年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比7,050百万円減の356,350百万円となり、内、長期借入金は290,650百万円（1年内返済予定の長期借入金42,850百万円を含みます。)、短期借入金は45,700百万円、投資法人債は20,000百万円（1年内償還予定の投資法人債はありません。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は40.3％となっております。

なお、平成28年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
スタンダード＆プアーズ･レーティング･ジャパン株式会社	長期発行体格付け：A＋、短期発行体格付け：A－1、アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A1、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

（3）業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益30,773百万円（前期比0.6％増）、営業利益12,368百万円（前期比0.1％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10,958百万円（前期比1.3％増）、当期純利益は10,947百万円（前期比1.8％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、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保したうえで、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,947,140,910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8,361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	
平成13年５月11日	私募設立	400	400	200	200	（注）1
平成13年９月８日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	（注）2
平成14年５月８日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	（注）3
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	（注）4
平成17年４月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	（注）5
平成18年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	（注）6
平成20年３月12日	新投資口発行（公募）	33,000	443,000	32,917	297,601	（注）7
平成21年12月８日	新投資口発行（公募）	42,000	485,000	24,319	321,921	（注）8
平成21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
平成24年２月28日	新投資口発行（公募）	54,400	543,600	35,471	359,824	（注）10
平成24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
平成24年10月29日	新投資口発行（公募）	41,000	590,040	29,678	393,050	（注）12
平成24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
平成26年１月１日	投資口の分割	594,140	1,188,280	－	396,018	（注）14
平成26年４月15日	新投資口発行（公募）	57,500	1,245,780	27,968	423,986	（注）15
平成26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
平成27年４月６日	新投資口発行（公募）	54,000	1,305,530	29,189	455,972	（注）17
平成27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

（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 平成25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、平成26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。

4 分配金等の実績

当期（第30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うえで、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,947,140,910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8,361円となりました。

	単位	第26期 自 平成26年４月１日 至 平成26年９月30日	第27期 自 平成26年10月１日 至 平成27年３月31日	第28期 自 平成27年４月１日 至 平成27年９月30日	第29期 自 平成27年10月１日 至 平成28年３月31日	第30期 自 平成28年４月１日 至 平成28年９月30日
当期未処分利益総額	千円	9,603,143	9,651,286	10,507,781	10,785,290	10,979,760
利益留保額	千円	31,441	38,284	31,991	152,384	32,619
金銭の分配金総額	千円	9,571,701	9,613,001	10,475,789	10,632,906	10,947,140
（1口当たり分配金）	円	(7,648)	(7,681)	(8,001)	(8,121)	(8,361)
うち利益分配金総額	千円	9,571,701	9,613,001	10,475,789	10,632,906	10,947,140
（1口当たり利益分配金）	円	(7,648)	(7,681)	(8,001)	(8,121)	(8,361)
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、日銀による新たな金融政策の導入やデフレ脱却を目指す政策効果等により、緩やかな回復傾向が続くことが期待されます。しかしながら、アメリカの金融政策正常化の影響や、英国のEU離脱問題に伴う先行き不透明感の高まり、アジア地域の景気減速等により、日本の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましては、新規供給が限定的なこともあり、東京都心部を中心にマーケットの緩やかな改善が継続

するものと考えられますが、平成30年（2018年）以降に見込まれるオフィス供給の増加が及ぼす影響については、今後慎重に見極めていく必要があります。その他主要都市においては、まとまった空室が少なく賃料水準の上昇が見られるエリアもあり、マーケット全体としては緩やかな回復が見込まれます。

不動産売買市場におきましては、良好なファイナンス環境と優良物件の不足が続くとともに、期待利回りは引き続き低水準で推移する見通しであることから、取得競争の激化と強含みの価格での取引が継続すると考えています。

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、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（ホ）金融取引にあたっては可能な限り、複数の金融機関との交渉により最良執行を目指します。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第26期 平成26年9月30日現在	第27期 平成27年3月31日現在	第28期 平成27年9月30日現在	第29期 平成28年3月31日現在	第30期 平成28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	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310
投資主数	人	16,174	15,448	18,785	15,755	15,206

2 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 （%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	237,365	18.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	129,151	9.86
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	97,820	7.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,705	4.03
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	26,487	2.02
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	22,544	1.72
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	21,279	1.63
株式会社中国銀行	17,970	1.37
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	17,226	1.32
三菱地所株式会社	17,120	1.31

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	中島　洋	－	4,200
監督役員 (注)1	日下部健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士･税理士	1,800
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
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	14,000 (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、上記を含めて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。

⑶過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

当投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。当投資法人は当該処分が当投資法人との既存契約を対象とはしていないこと、および当投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていることを確認のうえ、今後同監査法人の再発防止に向けた改善への取り組みを引続き注視していくことを前提とし、同監査法人による監査を継続しております。

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）(注)1	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）(注)2	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関わる事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社

(注)1 三菱UFJ信託銀行株式会社と平成28年6月9日付けで投資口事務代行委託契約書及び特別口座の管理に関する契約書を締結し、平成28年6月14日より一般事務受託者（投資主名簿等管理事務、特別口座管理事務）を変更しています。
また、三井住友信託銀行株式会社との本業務委託契約は平成28年6月13日付けで解約しました。

(注)2 三菱UFJ信託銀行株式会社と平成28年9月30日付けで一般事務委託契約書を締結し、平成28年10月1日より一般事務受託者（機関運営・経理事務）を変更しています。また、三井住友信託銀行株式会社との本業務委託契約は平成28年9月30日付けで解約しました。

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第29期 平成28年3月31日現在		第30期 平成28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	522,763	58.7	519,590	58.8
	首都圏（東京23区除く）	44,292	5.0	43,957	5.0
	地方都市	81,415	9.1	81,176	9.2
	計	648,472	72.8	644,724	73.0
信託不動産	東京23区	118,260	13.3	117,840	13.3
	首都圏（東京23区除く）	19,639	2.2	19,542	2.2
	地方都市	74,989	8.4	74,549	8.4
	計	212,888	23.9	211,933	24.0
預金・その他資産		29,265 (−)	3.3 (−)	26,975 (−)	3.1 (−)
資産総額計		890,626 (861,360)	100.0 (96.7)	883,633 (856,657)	100.0 (96.9)

(注)1 保有総額は、第29期は平成28年3月31日現在、第30期は平成28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	82,361	36,174	35,867	99.1	6.1	オフィスビル
北の丸スクエア (注)	73,195	25,678	25,678	100.0	5.6	オフィスビル
赤坂パークビル (注)	60,472	45,013	45,013	100.0	7.3	オフィスビル
渋谷クロスタワー	37,771	29,762	29,288	98.4	4.5	オフィスビル
MMパークビル	32,580	38,426	37,953	98.8	4.3	オフィスビル
晴海フロント	29,147	33,369	33,369	100.0	4.1	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	29,089	11,904	11,904	100.0	3.2	オフィスビル
東京オペラシティビル	28,448	35,099	34,469	98.2	4.8	オフィスビル
新宿イーストサイドスクエア	22,874	16,365	16,365	100.0	2.1	オフィスビル
晴海センタービル	22,813	20,812	20,812	100.0	2.0	オフィスビル
合計	418,754	292,606	290,721	99.4	44.0	

(注) 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。

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	こころとからだの元氣プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,890	4,790
	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	78,600	73,195
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	8,360	8,780
	神田橋パークビルヂング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	不動産	4,580	4,498
	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	18,800	15,282
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	17,900	12,654
	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	51,600	29,089
	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	6,610	5,747
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	33,300	21,175
	有楽町電気ビルヂング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	8,060	7,711
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	2,880	2,784
	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	4,920	4,226
	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	7,520	4,519
	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	7,220	6,531
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	18,400	17,177
	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	6,180	7,524
	晴海フロント	東京都中央区晴海二丁目1番40号	不動産	40,000	29,147
	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	19,600	22,813
	赤坂パークビル	東京都港区赤坂五丁目2番20号	不動産	70,100	60,472
	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	8,120	7,129
	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	4,600	4,598
	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	96,800	82,361
	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	6,470	5,032
	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	3,090	2,539
	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	25,900	22,874
	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	6,970	7,474
	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	32,500	28,448
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	24,800	20,247
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,070	4,521
	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	16,500	9,861
	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	5,600	4,730
	日本ブランズウィックビル(底地)(注)2	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	5,490	5,572
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	11,600	7,074
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	7,100	4,842
	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	10,500	10,705
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	52,300	37,771
	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	16,500	14,228
	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	13,900	10,100
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	4,480	3,454
	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	1,700	1,581
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	4,800	4,159
	小計			777,310	637,430

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	4,810	4,976
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,420	2,515
	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	39,800	32,580
	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	20,000	16,575
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	不動産信託受益権	2,610	2,967
	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	4,210	3,885
	小計			73,850	63,500
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	7,700	6,090
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	998	1,001
	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	13,700	9,269
	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	2,430	2,900
	AER	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号	不動産	19,000	18,665
北陸	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	4,680	4,283
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	5,030	5,209
	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	10,600	8,227
	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	12,600	15,622
	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	1,270	1,538
近畿	四条烏丸センタービル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地1	不動産	5,040	4,110
	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	16,300	15,459
	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	18,300	22,264
	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	3,330	3,643
	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	14,300	13,269
	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	9,820	9,016
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	4,430	3,280
	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	2,830	2,959
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	1,320	1,389
	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	2,650	4,112
	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	3,880	3,411
	小計			160,208	155,725
	合計			1,011,368	856,657

（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（平成28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、名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル、クイーンズタワーA、新宿イーストサイドスクエア及びクローバー芝公園については、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 平成25年8月23日付けで建物を譲渡し、継続して保有する土地1,497.52㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

地域	不動産等の名称	前期（H27.10.1～H28.3.31）				当期（H28.4.1～H28.9.30）			
		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	こころとからだの元氣プラザ	1	100.0	223	0.7	1	100.0	222	0.7
	北の丸スクエア（注）2	5	100.0	1,716	5.6	5	100.0	1,719	5.6
	MD神田ビル	9	100.0	219	0.7	9	100.0	223	0.7
	神田橋パークビルヂング	10	100.0	105	0.3	10	100.0	115	0.4
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	100.0	336	1.1	2	100.0	344	1.1
	二番町ガーデン（注）2	1	100.0	479	1.6	1	100.0	476	1.5
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	997	3.3	10	100.0	998	3.2
	ビュレックス麹町	1	100.0	150	0.5	1	100.0	150	0.5
	山王グランドビル	37	98.4	917	3.0	38	96.4	924	3.0
	有楽町電気ビルヂング	13	100.0	256	0.8	13	100.0	267	0.9
	小伝馬町新日本橋ビルディング	11	100.0	107	0.4	11	100.0	113	0.4
	共同ビル（茅場町2丁目）	10	100.0	143	0.5	9	95.5	145	0.5
	ビュレックス京橋	1	100.0	155	0.5	1	100.0	157	0.5
	銀座一丁目イーストビル	8	100.0	126	0.4	8	100.0	145	0.5
	銀座三和ビル	10	100.0	382	1.3	9	97.1	378	1.2
	菱進銀座イーストミラービル	12	100.0	159	0.5	12	100.0	162	0.5
	晴海フロント	8	100.0	1,229	4.0	8	100.0	1,248	4.1
	晴海センタービル	9	100.0	604	2.0	9	100.0	608	2.0
	赤坂パークビル（注）2	29	100.0	2,207	7.3	29	100.0	2,235	7.3
	青山クリスタルビル	7	100.0	222	0.7	7	100.0	217	0.7
	クローバー芝公園	8	100.0	110	0.4	7	87.3	100	0.3
	汐留ビルディング	34	93.2	1,748	5.7	35	99.1	1,885	6.1
	芝二丁目大門ビルディング	25	100.0	274	0.9	25	100.0	277	0.9
	コスモ金杉橋ビル	6	100.0	107	0.4	7	95.3	99	0.3
	新宿イーストサイドスクエア	43	100.0	574	1.9	43	100.0	658	2.1
	新和ビルディング	13	100.0	208	0.7	13	100.0	214	0.7
	東京オペラシティビル	98	95.4	1,451	4.8	101	98.2	1,469	4.8
	TIXTOWER UENO	17	100.0	681	2.2	16	92.7	651	2.1
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	182	0.6	4	100.0	182	0.6
	大崎フロントタワー	1	100.0	710	2.3	1	100.0	711	2.3
	大森駅東口ビルディング	23	100.0	232	0.8	23	100.0	234	0.8
	日本ブランズウィックビル(底地)（注）3	–	–	60	0.2	–	–	60	0.2
	代々木1丁目ビル	9	100.0	294	1.0	9	100.0	304	1.0
	ダヴィンチ原宿	4	100.0	191	0.6	4	100.0	191	0.6
	神宮前メディアスクエアビル	4	59.8	188	0.6	5	84.5	166	0.5
	渋谷クロスタワー	58	99.8	1,410	4.6	55	98.4	1,398	4.5
	恵比寿ネオナート	6	100.0	449	1.5	6	99.8	451	1.5
	ハーモニータワー	19	100.0	440	1.4	20	100.0	444	1.4
	大塚東池袋ビルディング	7	100.0	188	0.6	7	100.0	189	0.6
	池袋二丁目ビルディング	9	100.0	63	0.2	9	100.0	67	0.2
	池袋YSビル	10	100.0	186	0.6	10	100.0	190	0.6
	小計	592	98.6	20,498	67.4	593	98.9	20,802	67.6

地域	不動産等の名称	前期（H27.10.1～H28.3.31）				当期（H28.4.1～H28.9.30）			
		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	50	100.0	241	0.8	51	100.0	240	0.8
	さいたま浦和ビルディング	18	100.0	106	0.3	18	100.0	109	0.4
	MMパークビル	29	98.5	1,277	4.2	30	98.8	1,320	4.3
	クイーンズタワーA	51	98.0	1,000	3.3	49	97.2	992	3.2
	川崎砂子ビルディング	13	100.0	143	0.5	13	100.0	145	0.5
	武蔵小杉STMビル	26	100.0	159	0.5	26	100.0	161	0.5
	小計	187	98.8	2,927	9.6	187	98.7	2,970	9.7
北海道	8・3スクエア北ビル	9	100.0	319	1.1	9	100.0	320	1.0
東北	定禅寺パークビル	16	96.0	63	0.2	16	96.0	61	0.2
	東二番丁スクエア	21	95.2	537	1.8	21	98.7	554	1.8
	仙台本町ホンマビルディング	24	98.9	132	0.4	24	100.0	129	0.4
	AER	61	98.0	605	2.0	61	98.2	619	2.0
北陸	金沢パークビル	78	97.5	465	1.5	79	99.3	495	1.6
中部	錦パークビル（注）2	62	99.4	263	0.9	59	96.3	278	0.9
	名古屋広小路プレイス	26	98.4	375	1.2	27	100.0	383	1.2
	広小路栄ビルディング	–	–	94	0.3	–	–	0	0.0
	名古屋広小路ビルヂング	31	96.0	577	1.9	33	91.7	662	2.2
	名古屋御園ビル	16	100.0	71	0.2	16	100.0	70	0.2
近畿	四条烏丸センタービル	9	95.0	183	0.6	11	100.0	185	0.6
	京都四条河原町ビル	–	–	126	0.4	–	–	1	0.0
	梅田スクエアビルディング	42	100.0	438	1.4	42	100.0	449	1.5
	新藤田ビル	46	94.4	639	2.1	49	96.9	684	2.2
	堺筋本町ビル	21	98.5	227	0.7	21	95.9	220	0.7
	御堂筋ダイワビル	42	99.7	529	1.7	41	100.0	529	1.7
	尼崎フロントビル	31	99.0	435	1.4	31	100.0	439	1.4
中国	リットシティビル	39	100.0	253	0.8	39	100.0	254	0.8
	NHK広島放送センタービル	12	100.0	261	0.9	12	100.0	268	0.9
九州	東晴天神ビルディング	22	96.2	80	0.3	22	92.4	76	0.2
	天神クリスタルビル	30	99.1	150	0.5	30	100.0	156	0.5
	日之出天神ビルディング	3	100.0	169	0.6	3	100.0	159	0.5
	小計	641	97.8	7,002	23.0	646	98.2	7,001	22.8
	合計	1,420	98.3	30,428	100.0	1,426	98.7	30,773	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95.0%、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92.8%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率74.0%となっております。
（注）3 平成25年8月23日付けで建物を譲渡しており、当期末におけるテナント総数及び入居率は該当ありません。
なお、継続して保有する土地1,497.52㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年9月30日現在、当投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。 （単位：千円）

区分	種類	契約額等（注）1		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	64,300,000	64,300,000	（注）2
市場取引以外の取引	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	10,000,000	10,000,000	（注）3
合計		74,300,000	74,300,000	－

（注）1 金利スワップ取引及び金利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。

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

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

（注）当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②株式以外の有価証券

資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭信託受益権	1件	687,258	687,258	687,258	687,258	－	－
合計	－	－	687,258	－	687,258	－	－

③その他特定資産の明細表

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

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
御堂筋ダイワビル（大阪府大阪市）	空調機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成29年 3 月	370	－	－
名古屋広小路ビルヂング（愛知県名古屋市）	昇降設備更新工事	自 平成28年 8 月 至 平成29年 8 月	166	－	－
新和ビルディング（東京都新宿区）	空調設備更新工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 9 月	157	－	－
新和ビルディング（東京都新宿区）	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年 3 月	151	－	－
金沢パークビル（石川県金沢市）	空調機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成29年 2 月	84	－	－
堺筋本町ビル（大阪府大阪市）	防災設備更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年 3 月	83	－	－
ダヴィンチ原宿（東京都渋谷区）	建築工事	自 平成28年10月 至 平成29年 4 月	78	－	－
堺筋本町ビル（大阪府大阪市）	建築工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 9 月	63	－	－
大森駅東口ビルディング（東京都大田区）	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年 3 月	62	－	－
NHK広島放送センタービル（広島県広島市）	電気設備更新工事	自 平成28年 8 月 至 平成29年 1 月	45	－	－
川崎砂子ビルディング（神奈川県川崎市）	建築工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 3 月	40	－	－
さいたま浦和ビルディング（埼玉県さいたま市）	建築工事	自 平成28年11月 至 平成29年 2 月	29	－	－
定禅寺パークビル（宮城県仙台市）	空調機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年12月	11	－	－

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,613百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,181百万円と合わせ、合計2,794百万円の工事を実施しております。
当期の資本的支出の主要なものとして、大森駅東口ビルディングの空調設備更新工事等を実施しました。
その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、空調機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）
大森駅東口ビルディング（東京都大田区）	空調設備更新工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 9 月	122
その他の不動産等			1,490
合計			1,613

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	単位	第26期 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日	第27期 自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 3 月31日	第28期 自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日	第29期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31日	第30期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日
当期首積立金残高	百万円	2,431	2,463	2,519	2,762	3,304
当期積立額	百万円	2,470	2,531	2,804	3,304	－
当期積立金取崩額	百万円	2,438	2,475	2,561	2,762	3,304
次期繰越額	百万円	2,463	2,519	2,762	3,304	－

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第29期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31日	第30期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	933,354千円 697,679千円 235,675千円	964,815千円 707,929千円 256,886千円
(b) 資産保管委託報酬	61,279千円	59,880千円
(c) 一般事務委託報酬	145,512千円	154,031千円
(d) 役員報酬	7,800千円	7,800千円
(e) 支払手数料	69,199千円	64,875千円
(f) その他営業費用	78,220千円	62,639千円
合計	1,295,365千円	1,314,041千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第29期には譲渡報酬21,830千円が発生し、第30期には取得報酬875千円が発生しております。

2 借入状況

平成28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	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	株式会社みずほ銀行	H27.4.1	5,500	–	0.1245	H28.4.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.3.25	5,500	5,500	0.08027	H29.3.27	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.4.1	–	5,500	0.08007	H29.4.3	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.6.23	–	5,000	0.07238	H28.12.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H27.4.1	3,500	–	0.1245	H28.4.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.3.2	1,500	1,500	0.07995	H29.3.2	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.4.1	–	3,500	0.08007	H29.4.3	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.6.23	–	5,000	0.07238	H28.12.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H28.4.4	–	3,000	0.08027	H29.4.4	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.6.23	–	5,000	0.07238	H28.12.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	H28.3.31	1,700	1,700	0.07933	H29.3.31	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.6.23	–	5,000	0.07238	H28.12.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社新生銀行	H27.9.1	2,000	–	0.08169	H28.9.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.9.1	–	2,000	0.0718	H29.9.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
短期借入金	株式会社りそな銀行	H27.9.1	1,000	–	0.08169	H28.9.1	期限一括	不動産の購入資金及び既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.9.1	–	1,000	0.0718	H29.9.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社七十七銀行	H28.1.7	1,000	1,000	0.08151	H29.1.10	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	信金中央金庫	H27.9.1	1,000	–	0.08169	H28.9.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H28.9.1	–	1,000	0.0718	H29.9.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	小計		22,700	45,700					
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.4.4	5,000	–	1.0325	H28.4.4	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.4.4	–	5,000	1.205	H29.4.4	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.6.1	–	12,000	1.12625	H29.6.1	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	H23.8.31	–	2,000	0.9025	H29.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.8.31	–	1,000	0.57125	H29.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	第一生命保険株式会社	H21.3.30	5,000	5,000	1.54375	H29.3.30	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社みずほ銀行	H22.12.21	5,000	5,000	1.30625	H28.12.21	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社伊予銀行	H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社新生銀行	H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社りそな銀行	H23.3.1	2,000	2,000	1.255	H29.3.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	H22.3.24	1,400	1,350 (注)2	1.665	H29.3.24	分割返済 (注)2	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社八十二銀行	H24.6.15	–	1,000	0.66	H29.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	信金中央金庫	H23.11.15	1,000	1,000	0.7525	H28.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.6.23	6,000	–	0.90875	H28.6.23	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社みずほ銀行		6,000	–					
	三井住友信託銀行株式会社		6,000	–					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000	–					
	太陽生命保険株式会社	H20.4.24	1,000	–	1.595	H28.4.25	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	小計		44,400	42,850					
合計			67,100	88,550					

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.4.4	5,000	–	1.205	H29.4.4	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.6.1	12,000	–	1.12625	H29.6.1	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.6.1	10,000	10,000	1.31125	H30.6.1	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	4,000	4,000	0.9525	H32.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	2,500	2,500	1.2725	H34.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.12.21	5,000	5,000	0.80125	H32.12.21	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.1.31	4,000	4,000	0.64225 (注)3	H33.1.29	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H26.12.19	10,000	10,000	0.42375 (注)4	H35.12.19	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)4
		H27.9.1	3,500	3,500	0.63	H36.9.2	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23.3.24	2,000	2,000	1.3975	H30.3.26	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	4,000	4,000	1.1975	H34.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.12.21	5,000	5,000	0.80125	H32.12.21	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.1.15	5,500	5,500	0.71	H32.1.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.1.15	5,500	5,500	0.83625	H33.1.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.4.24	5,000	5,000	0.775	H33.4.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.9.1	5,000	5,000	0.2	H31.9.2	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.9.1	2,000	2,000	0.47125	H34.9.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	H23.1.17	3,000	3,000	1.43375	H30.1.17	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.9.26	5,500	5,500	1.16	H31.9.26	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.11.15	3,000	3,000	0.98375	H30.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	4,000	4,000	0.9525	H32.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利

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	H26.1.31	2,000	2,000	0.62575 (注)3	H33.1.29	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H27.5.29	5,000	5,000	0.2075	H31.5.29	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.6.15	3,000	3,000	0.3425	H32.6.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.9.2	3,800	3,800	0.536 (注)3	H36.9.2	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社みずほ銀行	H23.11.1	6,000	6,000	1.2075	H31.11.1	期限一括	既存短期借入金及び借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	4,000	4,000	1.07375	H33.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.1.15	5,000	5,000	0.96625	H34.1.17	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.4.24	3,000	3,000	0.87375	H34.4.25	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.9.1	2,500	2,500	0.17	H31.3.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.10.1	2,500	2,500	0.5575	H36.10.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	H25.1.7	3,000	3,000	1.115	H35.1.6	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.1.31	5,000	5,000	0.9325	H35.1.31	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.9.1	7,000	7,000	0.7175	H37.9.1	期限一括	不動産の購入資金及び既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社第四銀行	H26.11.14	1,800	1,800	0.463 (注)3	H33.11.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社北越銀行		1,400	1,400					
	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					
	株式会社福井銀行		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					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社岩手銀行		500	500					
	株式会社山形銀行		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	信金中央金庫	H25.1.7	2,000	2,000	0.71375	H32.1.7	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.1.15	5,000	5,000	0.71	H32.1.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.4.24	5,000	5,000	0.52775	H30.4.24	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	農林中央金庫	H26.1.31	3,500	3,500	0.757 (注)3	H34.1.31	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H26.6.17	3,000	3,000	0.6785 (注)3	H34.6.17	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H27.3.25	3,500	3,500	0.46825 (注)3	H35.3.27	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社中国銀行	H27.8.10	1,000	1,000	0.3925 (注)3	H34.8.10	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社第四銀行		1,000	1,000					
	株式会社福井銀行		1,000	1,000					
	株式会社群馬銀行		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
	株式会社東邦銀行		1,000	1,000					
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社中国銀行	H25.3.25	2,000	2,000	0.45	H30.3.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.10.1	1,000	1,000	0.4725 (注)3	H33.10.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H27.6.15	3,000	3,000	0.61175 (注)3	H35.6.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社新生銀行	H23.8.31	3,000	3,000	1.0475	H30.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	2,500	–	0.66	H29.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	2,500	2,500	1.2725	H34.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	太陽生命保険株式会社	H23.3.30	2,000	2,000	1.39625	H30.3.30	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.10.1	2,000	2,000	0.7825	H36.10.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H27.5.29	1,500	1,500	0.7375	H37.5.29	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社三井住友銀行	H23.11.15	3,000	3,000	0.98375	H30.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.1.7	2,000	2,000	0.98	H34.1.7	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利

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	株式会社福岡銀行	H23.8.31	2,000	–	0.9025	H29.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.6.15	2,500	–	0.66	H29.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.8.31	1,000	–	0.57125	H29.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.1.31	2,500	2,500	0.63849 (注)3	H33.1.29	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H27.3.24	2,000	2,000	0.5125	H35.3.24	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社伊予銀行	H24.6.15	2,500	–	0.66	H29.6.15	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H26.3.24	2,000	2,000	0.6035 (注)3	H33.3.24	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H26.10.1	1,000	1,000	0.46525 (注)3	H33.10.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H28.1.15	1,000	1,000	0.265 (注)3	H35.1.16	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社八十二銀行	H24.6.15	1,000	–	0.66	H29.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H24.12.20	1,000	1,000	0.45625	H29.12.20	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.3.25	1,000	1,000	0.45	H30.3.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H28.1.15	1,000	1,000	0.265 (注)3	H35.1.16	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社広島銀行	H26.10.1	3,000	3,000	0.31575 (注)3	H31.10.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	みずほ信託銀行株式会社	H27.3.2	3,000	3,000	0.5585 (注)3	H37.3.3	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社りそな銀行	H25.3.25	3,000	3,000	0.45	H30.3.26	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社山口銀行	H24.10.29	2,000	2,000	0.8	H32.10.29	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H25.3.25	1,000	1,000	0.945	H35.3.24	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社群馬銀行	H26.3.24	1,000	1,000	0.4105 (注)3	H31.3.25	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
		H26.11.17	1,000	1,000	0.316 (注)3	H31.11.18	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3

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	日本生命保険相互会社	H23.3.1	2,000	2,000	1.465	H30.3.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社西日本シティ銀行	H26.6.17	2,000	2,000	0.621 (注)3	H33.12.17	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社山梨中央銀行	H26.12.15	2,000	2,000	0.266 (注)3	H31.12.16	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社第四銀行	H28.1.7	1,500	1,500	0.2802 (注)3	H35.1.10	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利(注)3
	株式会社足利銀行	H25.1.7	1,000	1,000	0.49125	H30.1.9	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社常陽銀行	H25.1.7	1,000	1,000	0.49125	H30.1.9	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
合計			276,300	247,800					

（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。
（注）2 6ヶ月毎に各50百万円を返済し、最終期日に1,350百万円を返済する予定です。
（注）3 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ており、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）4 外貨建借入金に係る為替及び金利の変動リスクを回避する目的で為替レート及び金利を実質固定化する金利通貨スワップ取引を行っており、金利通貨スワップの効果を勘案して残高及び期中加重平均利率を記載しております。

3 投資法人債

平成28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	H17.9.29	10,000	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	（注）1	（注）2
第9回無担保投資法人債	H25.8.30	10,000	10,000	0.497	H30.8.30	期限一括	（注）1	（注）2
合計		20,000	20,000					

（注）1 第4回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済資金、第9回投資法人債の資金使途は、借入金の返済資金及び特定資産（投信法第2条第1項における「特定資産」を意味します。）の取得資金です。
（注）2 担保提供制限等財務上の特約はありません。

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)（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産	錦パークビル	H28.4.1	175	－	－	－	－
	合　計	－	175	－	－	－	－

（注）「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注)1（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	錦パークビル	H28.4.1	175	203	大和不動産鑑定株式会社	H28.3.1

（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。

(2)その他

当投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しております。

平成28年4月1日から平成28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（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	175,000千円	－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	3,519,734千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,101,261千円	59.7%
		三菱地所株式会社	170,285千円	4.8%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	44,904千円	1.3%
		有電ビル管理株式会社	32,451千円	0.9%
水道光熱費	2,708,649千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	100,740千円	3.7%
その他営業費用	135,235千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	16,980千円	12.6%
		三菱地所株式会社	1,998千円	1.5%
		みなとみらい二十一熱供給株式会社	1,471千円	1.1%

（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	651,429千円
三菱地所株式会社	103,051千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	13,216千円
有電ビル管理株式会社	3,654千円
株式会社泉パークタウンサービス	630千円

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

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又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 不動産等及びインフラ資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
平成28年 6 月 2 日	投資口事務代行委託契約書及び投資口事務代行手数料に関する覚書の締結の件	投資主名簿等管理人に関する一般事務の新委託先である三菱UFJ信託銀行株式会社と、平成28年6月14日を開始日とする投資口事務代行委託契約書及び投資口事務代行手数料に関する覚書を平成28年6月9日付けで締結しました。
	特別口座の管理に関する契約書の締結の件	特別口座の管理に関する業務の新委託先である三菱UFJ信託銀行株式会社と、平成28年6月14日を開始日とする特別口座の管理に関する契約書を平成28年6月9日付で締結しました。
	投資口取扱規程及びプライバシーポリシーの改定に関する件	一般事務委託会社（投資主名簿等管理人）を三菱UFJ信託銀行株式会社に変更することに伴い、平成28年6月14日付けにて投資口取扱規程及びプライバシーポリシーの該当箇所について改定することを承認しました。
	役員会規程の改定に関する件	役員会報告事項に「サステナビリティ推進体制規程に基づく報告」の項目を新設することを承認しました。
平成28年 7 月21日	資産運用委託契約の変更及び覚書の締結に関する件	資産運用委託契約につき、費用の負担区分を一部変更するため、覚書の締結を行うことを承認しました。
平成28年 9 月21日	一般事務委託契約書及び一般事務報酬に関する覚書の締結の件	会計・機関運営に関する一般事務の新委託先である三菱UFJ信託銀行株式会社と、平成28年10月1日を開始日とする一般事務委託契約書及び一般事務報酬に関する覚書を平成28年9月30日付けで締結しました。
	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、本投資法人債に関わ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。

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成28年3月31日）	当　期 （平成28年9月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,362,431	16,231,988
信託現金及び信託預金	5,542,352	6,314,725
営業未収入金	201,642	279,659
前払費用	324,887	397,720
繰延税金資産	972	943
その他	25,640	38,508
流動資産合計	25,457,927	23,263,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	＊1　266,097,000	＊1　267,181,629
減価償却累計額	△78,601,472	△83,477,470
建物（純額）	187,495,528	183,704,158
構築物	3,185,674	3,247,865
減価償却累計額	△696,966	△754,986
構築物（純額）	2,488,707	2,492,879
機械及び装置	2,962,534	2,992,615
減価償却累計額	△1,795,372	△1,880,589
機械及び装置（純額）	1,167,161	1,112,026
工具、器具及び備品	384,059	396,617
減価償却累計額	△209,733	△232,002
工具、器具及び備品（純額）	174,325	164,615
土地	450,267,151	450,384,924
建設仮勘定	2,250	2,250
信託建物	77,281,405	77,750,199
減価償却累計額	△17,595,584	△18,994,417
信託建物（純額）	59,685,820	58,755,782
信託構築物	648,264	651,869
減価償却累計額	△153,961	△168,192
信託構築物（純額）	494,302	483,677
信託機械及び装置	945,736	948,336
減価償却累計額	△641,407	△665,333
信託機械及び装置（純額）	304,328	283,002
信託工具、器具及び備品	38,850	48,182
減価償却累計額	△16,610	△19,071
信託工具、器具及び備品（純額）	22,240	29,110
信託土地	151,935,120	151,935,120
信託建設仮勘定	2,299	2,299
有形固定資産合計	854,039,237	849,349,846
無形固定資産		
借地権	6,049,002	6,035,634
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
その他	–	14,280
無形固定資産合計	7,321,258	7,322,170
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	1,573,641	1,573,421
長期前払費用	706,082	600,787
その他投資等	924,282	925,004
投資その他の資産合計	3,781,174	3,676,381
固定資産合計	865,141,670	860,348,399
繰延資産		
投資法人債発行費	26,700	21,160
繰延資産合計	26,700	21,160
資産合計	890,626,297	883,633,105

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成28年3月31日）	当　期 （平成28年9月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,230,597	1,748,290
短期借入金	22,700,000	45,700,000
1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	42,850,000
未払金	1,337,902	1,290,343
未払費用	669,098	578,332
未払法人税等	10,835	9,740
未払消費税等	1,128,609	528,639
前受金	3,088,163	3,500,462
その他	9,618	32,091
流動負債合計	75,574,825	96,237,899
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	276,300,000	247,800,000
預り敷金保証金	49,197,812	49,727,428
繰延税金負債	167,220	167,188
資産除去債務	325,325	328,602
その他	16,366	12,659
固定負債合計	346,006,725	318,035,880
負債合計	421,581,550	414,273,779
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	458,016,096	458,016,096
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	243,360	363,469
任意積立金合計	243,360	363,469
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,785,290	10,979,760
剰余金合計	11,028,651	11,343,229
投資主資本合計	469,044,747	469,359,325
純資産合計	＊3　469,044,747	＊3　469,359,325
負債純資産合計	890,626,297	883,633,105

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成27年10月1日　至 平成28年3月31日）		当　期 （自 平成28年4月1日　至 平成28年9月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	＊1	30,290,297	＊1	30,565,884
その他賃貸事業収入	＊1	138,195	＊1	208,084
不動産等売却益	＊2	161,378		–
営業収益合計		30,589,871		30,773,968
営業費用				
賃貸事業費用	＊1	16,941,905	＊1	17,091,090
資産運用報酬		933,354		964,815
資産保管手数料		61,279		59,880
一般事務委託手数料		145,512		154,031
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		69,199		64,875
その他営業費用		78,220		62,639
営業費用合計		18,237,271		18,405,132
営業利益		12,352,600		12,368,836
営業外収益				
受取利息		4,490		480
受取配当金		–		7,401
未払分配金戻入		3,341		2,855
固定資産税等還付金		1,492		–
管理組合費精算金収入		–		19,444
その他		31		0
営業外収益合計		9,356		30,181
営業外費用				
支払利息		1,347,628		1,243,269
投資法人債利息		153,314		152,189
投資法人債発行費償却		5,539		5,539
その他		39,314		39,212
営業外費用合計		1,545,797		1,440,211
経常利益		10,816,159		10,958,806
税引前当期純利益		10,816,159		10,958,806
法人税、住民税及び事業税		11,820		11,323
法人税等調整額		51,040		△2
法人税等合計		62,860		11,321
当期純利益		10,753,298		10,947,485
前期繰越利益		31,991		32,275
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		10,785,290		10,979,760

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	243,360	243,360	10,507,781	10,751,141	468,767,237	468,767,237
当期変動額							
剰余金の配当				△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789
当期純利益				10,753,298	10,753,298	10,753,298	10,753,298
当期変動額合計	–	–	–	277,509	277,509	277,509	277,509
当期末残高	458,016,096	243,360	243,360	10,785,290	11,028,651	469,044,747	469,044,747

当期（自　平成28年4月1日　至　平成28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	458,016,096	243,360	243,360	10,785,290	11,028,651	469,044,747	469,044,747
当期変動額							
圧縮積立金の積立		120,108	120,108	△120,108	–	–	–
剰余金の配当				△10,632,906	△10,632,906	△10,632,906	△10,632,906
当期純利益				10,947,485	10,947,485	10,947,485	10,947,485
当期変動額合計	–	120,108	120,108	194,469	314,578	314,578	314,578
当期末残高	458,016,096	363,469	363,469	10,979,760	11,343,229	469,359,325	469,359,325

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　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　2～61年 構築物　2～60年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　2～61年 構築物　2～60年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	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。	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 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、借入金金利 (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 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、借入金金利 (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。

（貸借対照表に関する注記）

	前　期（ご参考） （平成28年3月31日）	当　期 （平成28年9月30日）
＊1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	建物　50,086千円	建物　50,086千円
2. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　50,000,000千円 借入残高　－千円 差引　50,000,000千円	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　50,000,000千円 借入残高　－千円 差引　50,000,000千円
＊3. 投信法第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　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28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　23,683,413 共益費　3,712,032 駐車場収入　799,252 その他賃貸収入　2,095,599　30,290,297 その他賃貸事業収入 解約違約金　38,001 その他雑収入　100,194　138,195 不動産賃貸事業収益合計　30,428,493 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,767,790 水道光熱費　2,543,078 公租公課　2,789,628 損害保険料　58,655 修繕費　1,101,189 減価償却費　6,487,255 その他賃貸事業費用　194,306 不動産賃貸事業費用合計　16,941,905 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　13,486,587	A. 不動産賃貸事業収益　（単位：千円） 賃貸事業収入 賃料　23,994,977 共益費　3,598,719 駐車場収入　786,817 その他賃貸収入　2,185,369　30,565,884 その他賃貸事業収入 解約違約金　10,883 その他雑収入　197,200　208,084 不動産賃貸事業収益合計　30,773,968 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　3,519,734 水道光熱費　2,708,649 公租公課　2,936,241 損害保険料　57,814 修繕費　1,181,022 減価償却費　6,500,062 その他賃貸事業費用　187,565 不動産賃貸事業費用合計　17,091,090 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　13,682,878
＊2. 不動産等売却益の内訳	広小路栄ビルディング　（単位：千円） 不動産等売却収入　1,867,031 不動産等売却原価　1,681,178 その他売却費用　35,495 不動産等売却益　150,357 京都四条河原町ビル 不動産等売却収入　2,516,000 不動産等売却原価　2,487,040 その他売却費用　17,938 不動産等売却益　11,020	―――

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,309,310口	発行可能投資口総口数　4,000,000口 発行済投資口の総口数　1,309,310口

（税効果会計に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28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　972千円 借地権償却　51,542千円 資産除去債務　102,509千円 繰延税金資産小計　155,025千円 評価性引当額　△61,631千円 繰延税金資産合計　93,394千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　92,421千円 圧縮積立金　167,220千円 繰延税金負債合計　259,642千円 繰延税金負債の純額　166,247千円	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　943千円 借地権償却　56,530千円 資産除去債務　103,542千円 繰延税金資産小計　161,016千円 評価性引当額　△67,652千円 繰延税金資産合計　93,364千円 （繰延税金負債） 資産除去債務　92,421千円 圧縮積立金　167,188千円 繰延税金負債合計　259,610千円 繰延税金負債の純額　166,245千円
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　35.36% （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.76% 評価性引当額の増減　0.06% 税率変更による影響額　△0.03% その他　△0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.58%	法定実効税率　34.81% （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.77% 評価性引当額の増減　0.06% その他　0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.10%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以降に開始する計算期間、及び平成30年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年9月期（第30期）から平成30年3月期（第33期）において解消が見込まれる一時差異等については34.81%に、平成30年9月期（第34期）以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.60%に変更となります。 なお、この変更による影響額は軽微です。	―――

（資産除去債務に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
1. 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 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　322,080千円 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　3,244千円 期末残高　325,325千円	(1) 当該資産除去債務の概要 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　325,325千円 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　3,277千円 期末残高　328,602千円
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務	当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。 当該地下埋設設備に関しましては、1）全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、2）地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。 当該地下埋設設備に関しましては、1）全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、2）地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（金融商品に関する注記）

前期（自　平成27年10月1日　至　平成28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、不動産等の取得に当たっては、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、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ことで、その変動リスクを回避しております。また、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。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

平成28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	19,362,431	19,362,431	－
（2）信託現金及び信託預金	5,542,352	5,542,352	－
（3）短期借入金	22,700,000	22,700,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	44,605,234	205,234
（5）投資法人債	20,000,000	21,988,600	1,988,600
（6）長期借入金	276,300,000	283,574,360	7,274,360
（7）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）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又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又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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,300,000	64,300,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（4）、（6）をご参照ください。）。

(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	49,197,812

＊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	19,362,431	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,542,352	－	－	－	－	－
合計	24,904,784	－	－	－	－	－

(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	22,700,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	10,000,000	－	－	10,000,000
長期借入金	44,400,000	46,500,000	27,500,000	49,000,000	39,000,000	114,300,000
合計	67,100,000	46,500,000	37,500,000	49,000,000	39,000,000	124,300,000

当期（自　平成28年4月1日　至　平成28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、不動産等の取得に当たっては、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、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ことで、その変動リスクを回避しております。また、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。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

平成28年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)2参照）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）現金及び預金	16,231,988	16,231,988	–
（2）信託現金及び信託預金	6,314,725	6,314,725	–
（3）短期借入金	45,700,000	45,700,000	–
（4）1年内返済予定の長期借入金	42,850,000	43,090,739	240,739
（5）投資法人債	20,000,000	21,946,300	1,946,300
（6）長期借入金	247,800,000	254,805,571	7,005,571
（7）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）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又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又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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,300,000	64,300,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（4）、（6）をご参照ください。）。

(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	49,727,428

＊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	16,231,988	–	–	–	–	–
信託現金及び信託預金	6,314,725	–	–	–	–	–
合計	22,546,714	–	–	–	–	–

(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	45,700,000	–	–	–	–	–
投資法人債	–	10,000,000	–	–	–	10,000,000
長期借入金	42,850,000	36,000,000	25,000,000	44,500,000	37,000,000	105,300,000
合計	88,550,000	46,000,000	25,000,000	44,500,000	37,000,000	115,300,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自 平成27年10月1日 至 平成28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平成28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	
869,034,061	△7,673,565	861,360,496	996,828,000

(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、主な減少理由は広小路栄ビルディング（1,681,178千円）及び京都四条河原町ビル（2,487,040千円）の売却、減価償却費によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成28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 平成28年4月1日 至 平成28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平成28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	
861,360,496	△4,702,758	856,657,737	1,011,368,000

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

(注)2 当期増減額のうち、主な増加理由は錦パークビル（180,157千円）の追加取得によるものであり、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、賃貸等不動産に関する平成28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 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日）（ご参考）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	1.307%	賃貸収入等	11,271,326	–	–
				預り敷金保証金の増加	265,400	預り敷金保証金	18,672,371
				預り敷金保証金の返還	165,991		
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	2,018,599	–	–
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	35,300,000

(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　平成28年4月1日　至　平成28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	1.307%	賃貸収入等	11,615,200	－	－
				預り敷金保証金の増加	182,135	預り敷金保証金	18,804,253
				預り敷金保証金の返還	50,254		
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	2,101,261	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の返済	6,000,000	長期借入金	29,300,000

（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　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期（自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
1口当たり純資産額　358,238円 1口当たり当期純利益　8,212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　358,478 円 1口当たり当期純利益　8,361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　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期（自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
当期純利益　10,753,298千円 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　10,753,298千円 期中平均投資口数　1,309,310口	当期純利益　10,947,485千円 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　10,947,485千円 期中平均投資口数　1,309,310口

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期（自　平成28年4月1日　至　平成28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。

（追加情報）

前　期（ご参考）（自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期（自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
該当事項はありません。	「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年3月28日）を当会計期間から適用しております。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　期（ご参考）（自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期（自　平成28年4月1日　至　平成28年9月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	10,785,290,543	10,979,760,350
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	69,530
Ⅲ　分配金の額	10,632,906,510	10,947,140,910
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,121）	（8,361）
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	120,108,982	－
Ⅴ　次期繰越利益	32,275,051	32,688,970
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66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」及び法人税法第42条の「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮額の損金算入」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,632,906,510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1,309,310口の整数倍である10,947,140,910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

平成２８年１１月１６日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　安部里史

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平成２８年４月１日から平成２８年９月３０日までの第３０期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　　上

キャッシュ・フロー計算書［参考情報］

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成27年10月1日　至 平成28年3月31日）	当　期 （自 平成28年4月1日　至 平成28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	10,816,159	10,958,806
減価償却費	6,487,255	6,501,082
投資法人債発行費償却	5,539	5,539
受取配当金	–	△7,401
受取利息	△4,490	△480
支払利息	1,500,943	1,395,458
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,744	△78,017
貯蔵品の増減額（△は増加）	249	–
前払費用の増減額（△は増加）	68,644	△72,832
有形固定資産の売却による減少額	4,168,218	–
営業未払金の増減額（△は減少）	△42,710	228,507
未払金の増減額（△は減少）	94,892	△55,105
未払消費税等の増減額（△は減少）	518,230	△599,970
未払費用の増減額（△は減少）	△136	△136
前受金の増減額（△は減少）	△389,971	412,299
長期前払費用の増減額（△は増加）	108,172	105,294
その他	△156,038	△22,326
小計	23,182,702	18,770,716
利息及び配当金の受取額	5,700	7,867
利息の支払額	△1,496,209	△1,486,087
法人税等の支払額	△10,451	△12,418
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,681,741	17,280,078
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,817,000	△3,347,000
定期預金の払戻による収入	7,817,000	3,347,000
有形固定資産の取得による支出	△1,863,127	△1,803,437
信託有形固定資産の取得による支出	△422,278	△673,099
無形固定資産の取得による支出	–	△17,762
敷金及び保証金の回収による収入	–	220
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,391,023	△828,495
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,015,067	1,358,111
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,338,638	△1,964,462
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	9,700,000	36,000,000
短期借入金の返済による支出	△23,700,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	6,000,000	–
長期借入金の返済による支出	△2,050,000	△30,050,000
分配金の支払額	△10,475,520	△10,623,685
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,525,520	△17,673,685
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,494,859	△2,358,069
現金及び現金同等物の期首残高	21,409,924	＊1　24,904,784
現金及び現金同等物の期末残高	＊1　24,904,784	＊1　22,546,714

［重要な会計方針］

	前　期（ご参考） （自　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28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　平成27年10月1日　至　平成28年3月31日）	当　期 （自　平成28年4月1日　至　平成28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	（平成28年3月31日現在） 現金及び預金　19,362,431千円 信託現金及び信託預金　5,542,352千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　24,904,784千円	（平成28年9月30日現在） 現金及び預金　16,231,988千円 信託現金及び信託預金　6,314,725千円 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　22,546,714千円

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
http://www.j-re.co.jp

QRコード

さまざまな端末からのアクセスが可能です。

●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

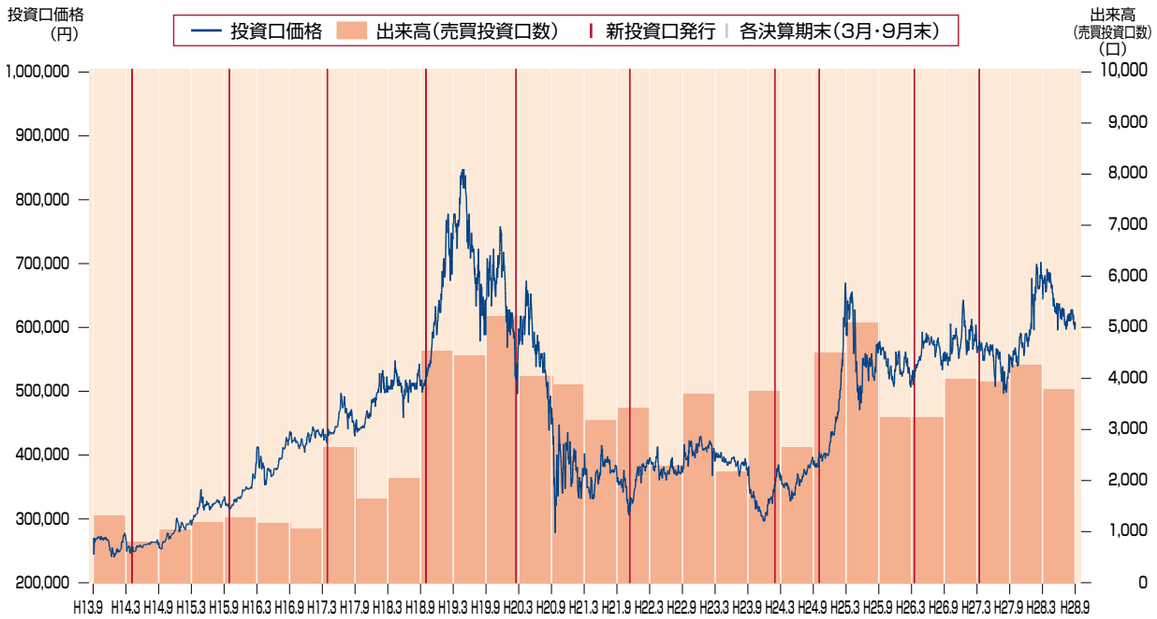
「J-REIT投資は、初めて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

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

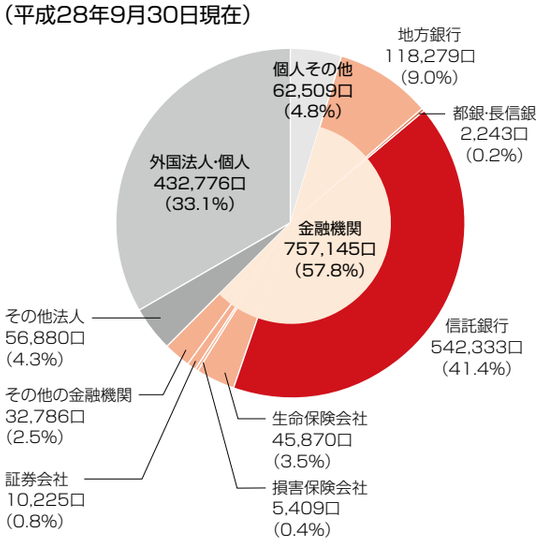
平成13年9月10日(上場日)から平成28年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、出来高(売買投資口数)の推移は以下のとおりです。



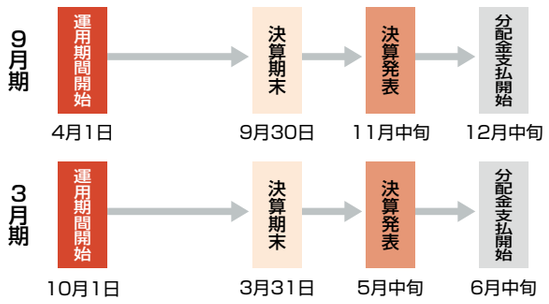
(注)1　平成26年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、上場時より当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出しています。
(注)2　出来高(売買投資口数)は、各決算期の期中平均出来高を記載しています。

投資主構成(属性別所有投資口数)

発行済投資口の総口数：1,309,310口
投資主数　　：　15,206人
(平成28年9月30日現在)



年間スケジュール



IRカレンダー

平成28年3月期	決算期末	平成28年	3月31日
	決算発表	平成28年	5月16日
	分配金支払開始	平成28年	6月14日
平成28年9月期	決算期末	平成28年	9月30日
	決算発表	平成28年	11月16日
	分配金支払開始	平成28年	12月14日

■投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

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

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

■分配金について

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

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

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

■分配金計算書について

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

■資産運用会社連絡先

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

投資主メモ

■決算期	毎年9月30日・3月31日
■投資主総会	2年に1回以上開催
■同基準日	あらかじめ公告して基準日を定めます
■分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
■投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
■投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 (郵便物送付先)　〒137-8081　東京都江東区東砂七丁目10番11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)　http://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)
■公告掲載新聞	日本経済新聞