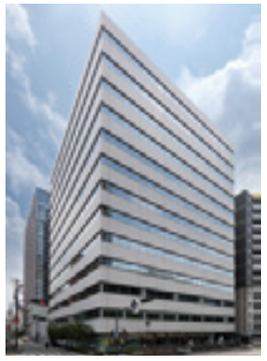
ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙写真のビル

フォーキャスト堺筋本町

（大阪府大阪市）

本物件は、古くからの様々な企業が集積し、テナントニーズが底堅い堺筋本町エリアに位置しています。本物件の目の前には地下鉄堺筋線・中央線の２路線が利用可能な「堺筋本町駅」の出入口があり、駅へのアクセスは徒歩1分です。CASBEE認証ではAランクを取得しており、各フロアへの自動調光システムの導入等、環境負荷低減へ配慮した種々の取り組みがなされています。機能面に加え環境面においても競争力のある物件です。



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

第44期

決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

（自 2023年4月1日 至 2023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

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当投資法人は、この度2023年9月期（第44期）の決算を
迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と
心から感謝申し上げます。
さて、ここに当投資法人2023年9月期（第44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386億27百万円、
経常利益170億86百万円となり、当期純利益170億75百万円を
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12,000円とさせていただくことになりました。
当投資法人は、今後も、運用を委託しております
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と
共に、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、
ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員　加藤 譲

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

■日本有数の不動産会社である三菱地所のバックアップ

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

三菱地所
三菱地所株式会社

出資比率 100% →

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

- 物件供給・物件紹介に係るサポート
- 運営管理に係るサポート
- 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44期の安定的な決算実績を有しています

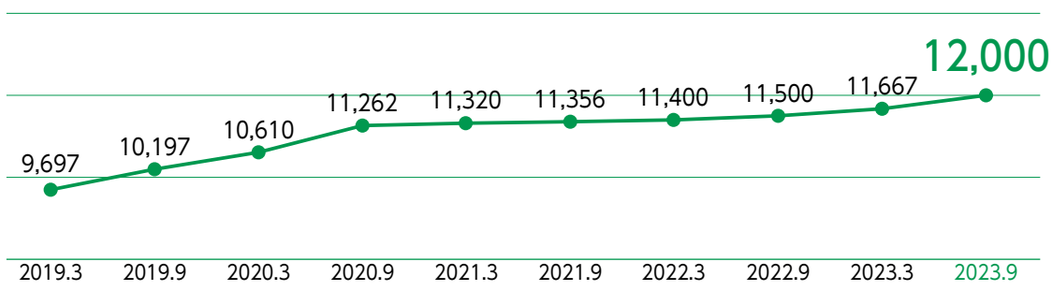
2023年9月期（第44期）
1口当たり確定分配金
12,000円/口

2024年3月期（第45期）
1口当たり予想分配金
11,700円/口

2024年9月期（第46期）
1口当たり予想分配金
11,300円/口

（注）2023年11月15日付け2023年9月期（第44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 77 物件
2023年9月30日現在

取得価格合計 1兆1,335億円（注）

（注）取得価格合計は、以下を前提として算出しております。
- ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルは、2003年10月9日付けでの取得価格であり、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。
- リンクスクエア新宿は、保有する底地の取得価格（2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したため、2004年3月24日付け取得時の建物取得価格を除いた価格）に、2020年4月20日付け取得時の建物取得価格を加えております。
- 渋谷クロスタワー（底地）は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- リットシティビルは、2018年9月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。
- 晴海フロントは、2013年1月7日付けの取得価格より2022年12月1日付け25%、2023年4月3日付け30%の準共有持分の譲渡を除いております。

健全な財務体質

□有利子負債比率は30～40％を目安として保守的な運用を目指しています

□J－REITセクターで最高水準の格付けを取得しています

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

（2023年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。

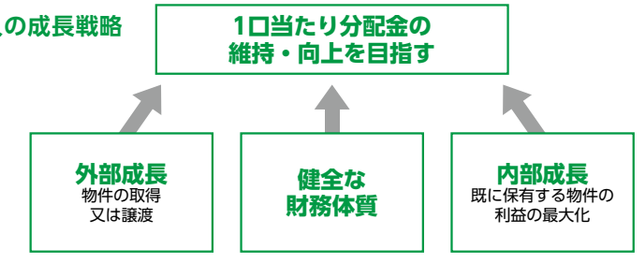
投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

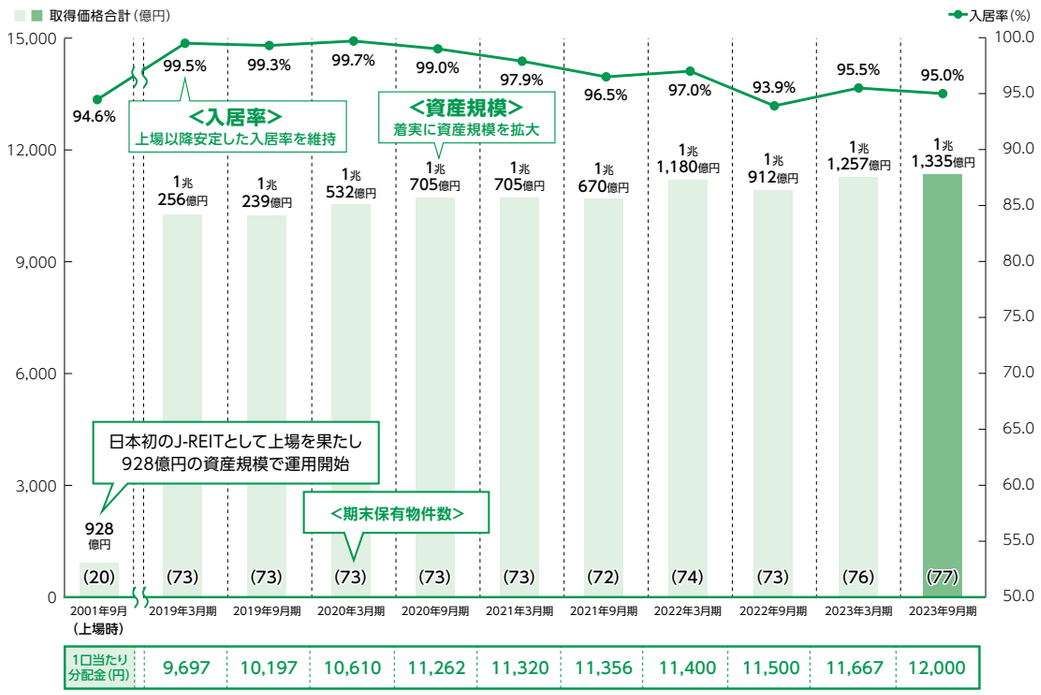
当投資法人の資産規模（取得価格の合計）は、上場時の928億円から、44期目となる当期（2023年9月期）には1兆1,335億円まで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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

■ジャパンリアルエステイト投資法人の成長戦略

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



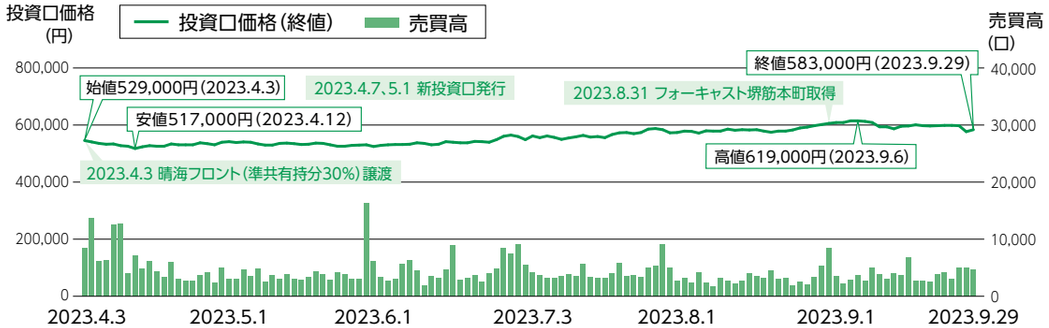


2023年9月期の運用状況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	2019年3月期	2019年9月期	2020年3月期	2020年9月期	2021年3月期	2021年9月期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期	2023年9月期
営業収益	百万円	33,022	35,164	35,996	34,966	34,944	36,901	36,453	37,654	37,345	**38,627**
経常利益	百万円	13,441	15,390	16,326	15,608	15,508	17,477	16,191	17,256	16,172	**17,086**
当期純利益	百万円	13,431	14,945	15,755	15,598	15,560	16,865	16,045	16,790	16,161	**17,075**
分配金総額	百万円	13,432	14,124	14,697	15,600	15,680	15,730	15,791	15,929	16,161	**17,074**
1口当たり分配金	円	9,697	10,197	10,610	11,262	11,320	11,356	11,400	11,500	11,667	**12,000**
総資産額	百万円	963,676	966,390	982,607	1,000,254	1,001,734	1,003,583	1,035,072	1,008,970	1,047,158	**1,057,291**
純資産額	百万円	511,256	512,770	514,400	515,302	515,262	516,447	516,762	517,761	517,993	**538,402**
自己資本比率	%	53.1	53.1	52.4	51.5	51.4	51.5	49.9	51.3	49.5	**50.9**

2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）の運用経過



営業収益
38,627
百万円
（前期比：1,282百万円増加）（3.4%増加）

当期純利益
17,075
百万円
（前期比：913百万円増加）（5.7%増加）

総資産額
1,057,291
百万円
（前期比：10,133百万円増加）（1.0%増加）

純資産額
538,402
百万円
（前期比：20,409百万円増加）（3.9%増加）

1口当たり純資産額
378,393
円
（前期比：4,448円増加）（1.2%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。

2023年9月30日現在の有利子負債の状況

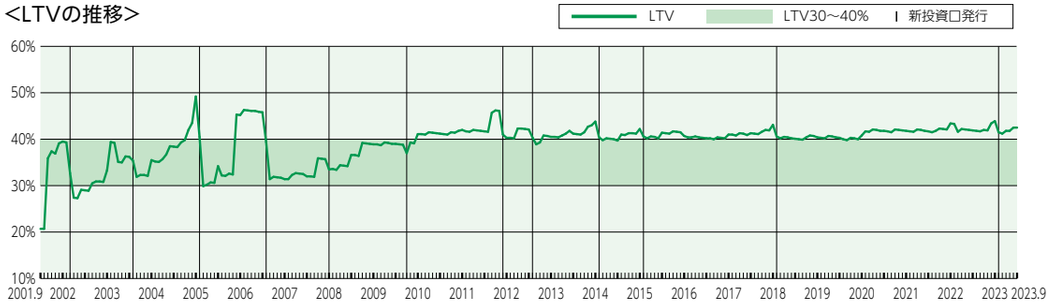
有利子負債合計	450,193百万円
総資産額	1,057,291百万円
LTV	42.6%
長期有利子負債比率（注）1	90.4%
長期固定有利子負債比率（注）2	86.3%
有利子負債平均利率	0.40%

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

■有利子負債比率（LTV）・長期有利子負債比率の推移

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

<LTVの推移>

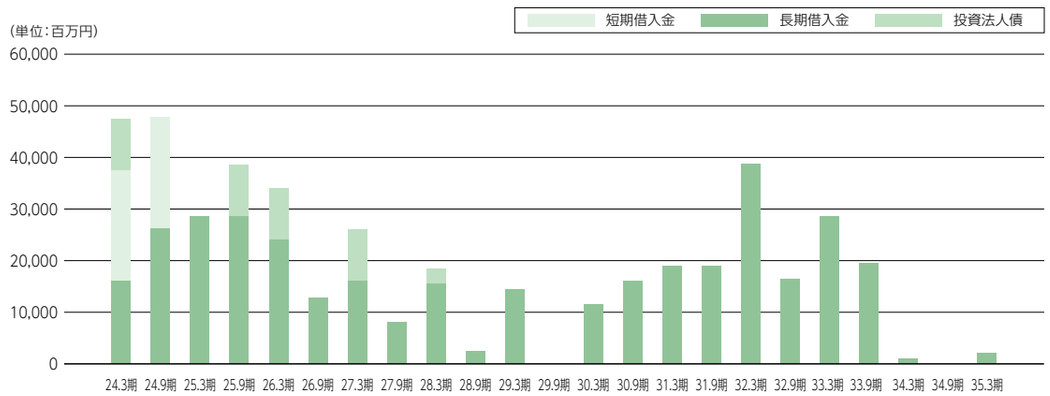


<長期有利子負債比率の推移>

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

■返済期日の分散化

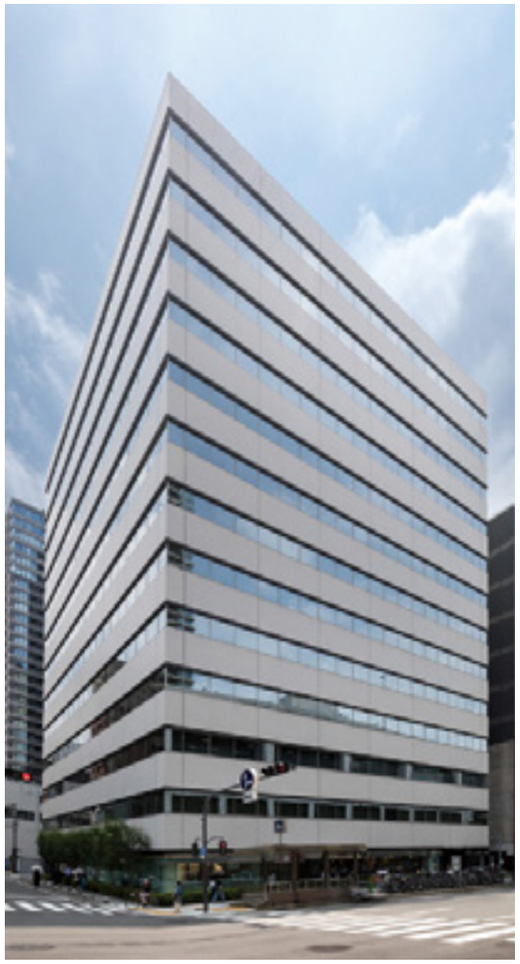
借入期間・返済期日の分散を図ることにより、金融情勢等に大きく影響されない強固な財務基盤の構築に努めております。借入金及び投資法人債にかかる今後の返済及び償還スケジュールは以下のとおりです。



トピック

取得物件

フォーキャスト堺筋本町（新規取得）



■フォーキャスト堺筋本町

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）建物・設備

約280坪の整形フロアプレートで、グリッド型システム天井、空調制御は最大15分割と、オフィス区画を柔軟に分割できるため、多様なテナントニーズに対応したリーシングが可能です。また、CASBEE認証ではAランクを取得しており、各フロアへの自動調光システムの導入等、環境負荷低減へ配慮した種々の取り組みがなされています。

（2）立地

古くから様々な企業が集積し、テナントニーズが底堅い堺筋本町エリアに位置しています。本物件の目の前には地下鉄堺筋線・中央線の２路線が利用可能な「堺筋本町駅」の出入口があり、駅へのアクセスは徒歩1分です。

所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目6番29号
建物延床面積	16,392.93㎡
階数	地下1階付13階建
建築時期	2009年7月
取得資産	土地：所有権、建物：所有権
取得価格	17,215百万円
鑑定評価額	17,300百万円
取得日	2023年8月31日

取得予定物件

シーバンスS棟（追加取得）

■シーバンスS棟

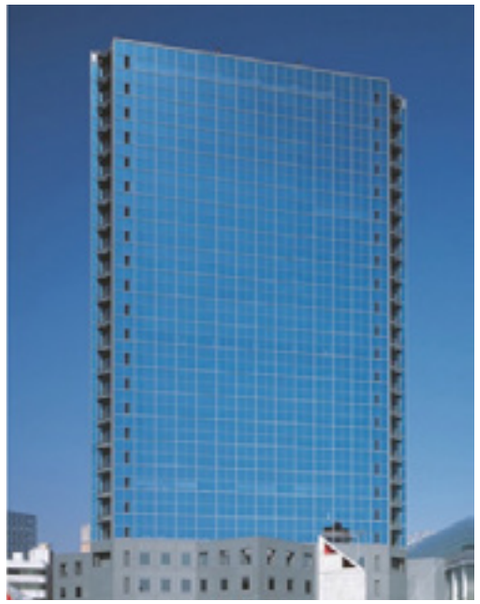
当投資法人は、取得に際して、主に次の点を評価いたしました。

（1）建物・設備

オフィスフロアは約600坪の整形・無柱空間で、様々なビジネスニーズに合わせ、区画を柔軟に分割することが可能です。2012年には大規模リニューアルが行われており、築浅物件に劣らないグレードを維持。また、CASBEE認証では最高位のSランクを取得しており、環境面においても高い競争力を持つ物件です。

（2）立地

JR各線・東京モノレール「浜松町駅」から徒歩7分、ゆりかもめ「日の出駅」から徒歩3分であり、新幹線が発着する東京駅・品川駅や羽田空港等へのアクセス性も高い立地。隣接街区では大規模複合施設が開発中であり、本エリアの更なる価値向上が期待されます。



所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
建物延床面積	166,405.36㎡
階数	地下2階付24階建
建築時期	1991年1月
取得予定資産	区分所有権の共有持分（事業持分割合4.21725%）
取得予定価格	2,290百万円
鑑定評価額	2,300百万円
取得予定日	2023年12月1日

譲渡物件

晴海フロント

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

トピック

ESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み

■ESG基本方針・マネジメント体制

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

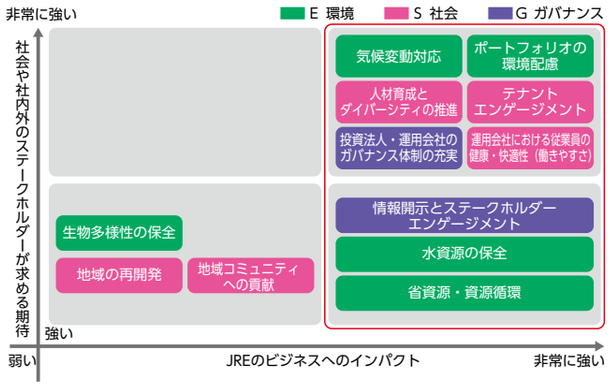
また、こうした考え方を実践するため、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定すると共に、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、サステナビリティ最高責任者である運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的に開催しています。

■マテリアリティ（重要課題）

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

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

マテリアリティマトリックス



■GRESB評価結果

当投資法人は2023年実施のGRESBにおいて、6年連続「5 Stars」、8年連続「Green Star」評価を取得しました。また、情報開示レベルの評価であるGRESB開示評価においても6年連続、最高位となる「A」を取得しました。

■外部評価・認証の取得

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

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

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

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

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

■環境認証取得物件数・取得率の拡大

当投資法人は「ポートフォリオの環境配慮」をマテリアリティの一つに設定し、環境認証（グリーンビルディング認証・省エネ格付け等）の取得をKPIに定めています。環境認証取得率70％超を維持し、「テナントに選ばれるオフィスビル」の運営に継続して取り組んでいきます。2023年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76.4％（保有建物における延床面積ベース）となっています。

■SBTi認定とRE100への加盟

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

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

■TCFD提言に沿った財務影響定量分析

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

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

■ZEB認証の取得

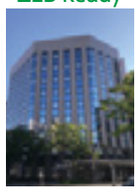
当投資法人では2030年度までにZEBの保有5～10棟を目標としています。2019年度以降、株式会社三菱地所設計との協働により、既存ビルの改修によるZEB化について検証を開始しており、2023年9月末時点、4棟においてZEB認証を取得しています。

ZEB Ready

BELS ZEB

ＪＲＥ東五反田一丁目ビル

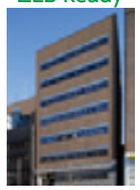
ZEB Ready



BELS ZEB

大同生命新潟ビル

ZEB Ready



BELS ZEB

ＪＲＥ茅場町二丁目ビル

ZEB Oriented

BELS ZEB

ＪＲＥ代々木一丁目ビル

■傘のシェアリングサービス「アイカサ」の導入

資産運用会社では傘のシェアリングサービス「アイカサ」が主導する、オフィスビルでの使い捨て傘削減を目的とした「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for ビルディング」に参画すると共に、運用会社オフィスにも「アイカサ」を導入することでオフィスビルから排出される廃棄物の削減と雨天時の従業員の利便性の向上に取り組んでいます。

2023年6月8日プロジェクト記者発表会の様子

本頁で紹介している内容は取り組みの一部になりますので、取り組み内容の詳細は以下リンクよりご確認ください。

ESGウェブサイト：https://jre-esg.com/
サステナビリティレポート：https://jre-esg.com/pdf/sustainability_report2023.pdf

ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

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

北の丸スクエア

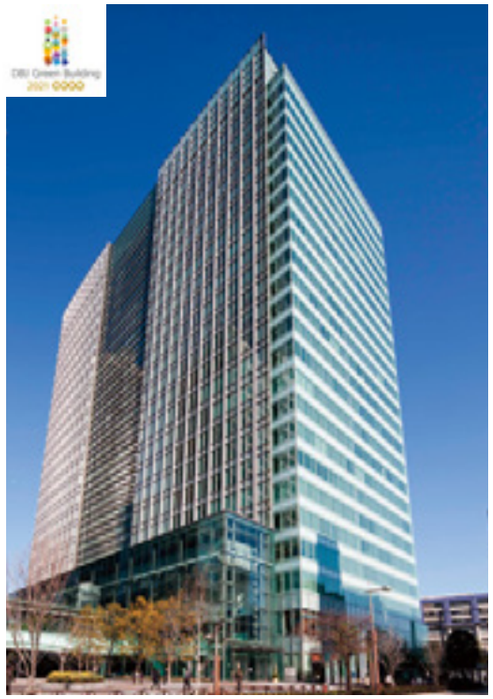
所在地　東京都千代田区九段北一丁目13番12号

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

赤坂パークビル

所在地　東京都港区赤坂五丁目2番20号



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

新宿イーストサイドスクエア

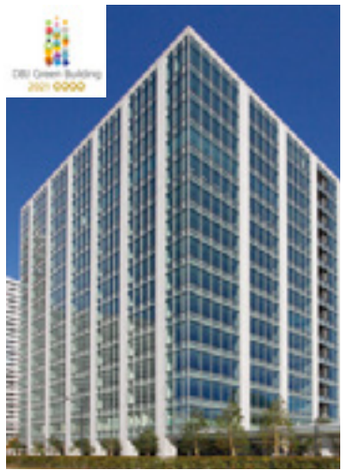
所在地　東京都新宿区新宿六丁目27番30号

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

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



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

ポートフォリオの概況

■期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る2023年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
1兆3,411億円

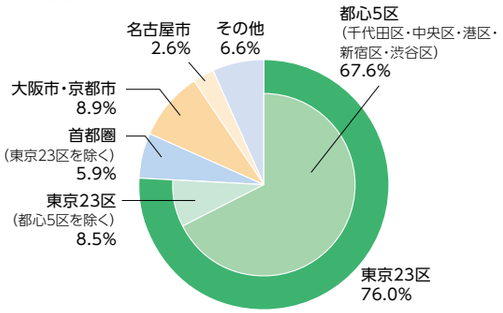
簿価
1兆162億円

差額(含み益)
3,248億円
(期末算定価額ー簿価)

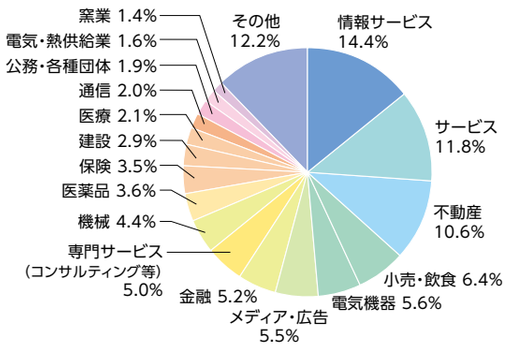
■ポートフォリオ分散状況

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合わせ、入居するテナントの業種の分散も図っております。

<地域別>



<テナント業種別>



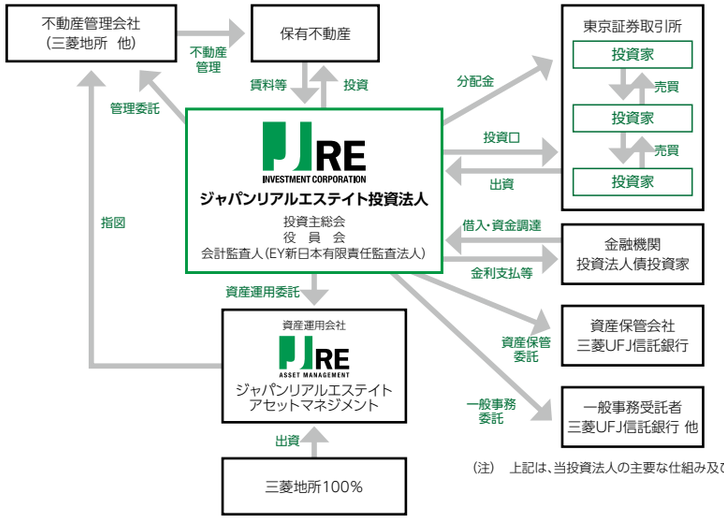
(注)グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)を除いて集計しております。

■主要テナント(賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積(m²)	全賃貸面積に占める割合(注)1
1	非開示(注)2	大崎フロントタワー他3物件	21,904	2.6%
2	非開示(注)2	北の丸スクエア他3物件	17,853	2.1%
3	(株)スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イーストサイドスクエア	16,906	2.0%
4	(株)博報堂ＤＹホールディングス	赤坂パークビル他1物件	12,571	1.5%
5	ＳＣＳＫ(株)	豊洲フロント他1物件	11,230	1.4%
6	三菱ＵＦＪ信託銀行(株)	三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	10,598	1.3%
7	ＴＯＴＯ(株)	汐留ビルディング他1物件	9,923	1.2%
8	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%
9	非開示(注)2	新宿イーストサイドスクエア他1物件	9,361	1.1%
10	(株)セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.1%

(注)1　全賃貸面積に占める割合は小数第2位を四捨五入して表示しております。
(注)2　テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。
(注)3　当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から収受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではない契約)を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント(エンドテナント)を「テナント」として取り扱っております。
(注)4　グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)を除いて集計しております。

当投資法人の仕組み及び関係法人



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

沿革

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

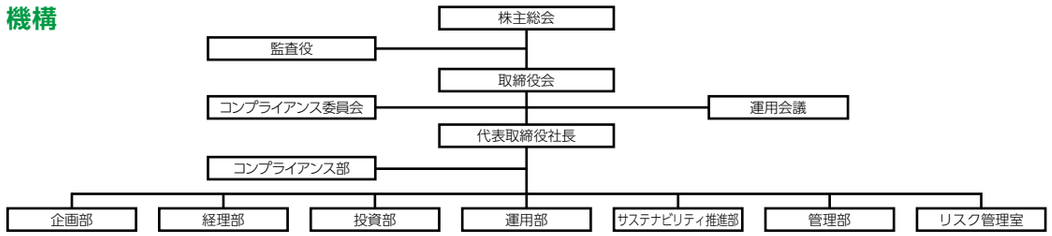
資産運用会社の概要

会社概要(2023年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	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)
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング		
事業の内容	投資運用業		
資本の額	263百万円		
株主構成	三菱地所株式会社(出資比率100%)		
代表取締役社長	小島　正二郎		

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

機構



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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第40期 自 2021年 4 月 1 日 至 2021年 9 月30日	第41期 自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日	第42期 自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日	第43期 自 2022年10月 1 日 至 2023年 3 月31日	第44期 自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	36,901	36,453	37,654	37,345	38,627
うち不動産賃貸事業収益	百万円	34,354	35,135	34,289	33,957	34,497
営業費用	百万円	18,507	19,346	19,612	20,304	20,579
うち不動産賃貸事業費用	百万円	16,415	17,391	17,480	18,252	18,447
営業利益	百万円	18,394	17,107	18,042	17,041	18,048
経常利益	百万円	17,477	16,191	17,256	16,172	17,086
当期純利益	百万円	16,865	16,045	16,790	16,161	17,075
(2) 財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額	百万円	1,003,583 (対前期比+0.2%)	1,035,072 (対前期比+3.1%)	1,008,970 (対前期比△2.5%)	1,047,158 (対前期比+3.8%)	1,057,291 (対前期比+1.0%)
有利子負債額	百万円	419,493 (対前期比−)	449,893 (対前期比+7.2%)	423,393 (対前期比△5.9%)	460,493 (対前期比+8.8%)	450,193 (対前期比△2.2%)
純資産額	百万円	516,447 (対前期比+0.2%)	516,762 (対前期比+0.1%)	517,761 (対前期比+0.2%)	517,993 (対前期比+0.0%)	538,402 (対前期比+3.9%)
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−)	516,736 (対前期比+3.9%)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	15,730	15,791	15,929	16,161	17,074
配当性向 (注)1	%	93.3	98.4	94.9	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	1,385,210	1,385,210	1,385,210	1,385,210	1,422,864
1口当たり純資産額	円	372,829	373,057	373,778	373,945	378,393
1口当たり分配金	円	11,356	11,400	11,500	11,667	12,000
うち1口当たり利益分配金	円	11,356	11,400	11,500	11,667	12,000
うち1口当たり利益超過分配金	円	−	−	−	−	−
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注)2	%	1.7 (年換算値3.5)	1.6 (年換算値3.2)	1.7 (年換算値3.4)	1.6 (年換算値3.2)	1.6 (年換算値3.2)
純資産当期純利益率 (注)3	%	3.3 (年換算値6.5)	3.1 (年換算値6.2)	3.2 (年換算値6.5)	3.1 (年換算値6.3)	3.2 (年換算値6.3)
期末自己資本比率 (注)4	%	51.5 (対前期増減+0.0)	49.9 (対前期増減△1.5)	51.3 (対前期増減+1.4)	49.5 (対前期増減△1.8)	50.9 (対前期増減+1.5)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	41.8 (対前期増減△0.1)	43.5 (対前期増減+1.7)	42.0 (対前期増減△1.5)	44.0 (対前期増減+2.0)	42.6 (対前期増減△1.4)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	27.7	26.9	29.2	28.2	27.1
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	24,204	24,070	23,084	21,901	22,313

(注)1　1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100
なお、第44期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
分配金総額／当期純利益×100
(注)2　経常利益／｛(期首総資産額＋期末総資産額)÷2｝×100
(注)3　当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額)÷2｝×100
第44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40期の運用日数183日、第41期の運用日数182日、第42期の運用日数183日、第43期の運用日数182日、第44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、2023年9月末には77物件、1兆1,335億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第44期となります当営業期間（2023年4月1日～2023年9月30日）の日本経済は、新型コロナウイルスの5類移行を受けて、感染拡大に対する行動制限が一段と緩和されたこと等により、物価上昇の影響を受けながらも設備投資や個人消費は底堅く、景気の緩やかな持ち直しの動きが続いています。一方で、世界的な金融引き締め、日銀によるイールドカーブ・コントロールの運用柔軟化等により、国内の長期金利は上昇局面にあり、先行きは不透明な状況が継続しています。引き続き、物価上昇や供給面での制約、並びに金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、新築オフィスビルの大量供給がある中、業容拡大による拡張、立地改善を目的とした移転等の賃借ニーズが引き続き増加傾向にあり、東京都心部の空室率は、横ばいで推移しております。また、賃料水準については、引き続き小幅な低下傾向にあります。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調の中、ポートフォリオ全体の安定した収益及び入居率の維持・向上を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、海外市場との金利差、円安等により、国内外投資家の物件取得意欲は保たれており、優良なオフィスビルを中心とした競合状態は激しく、引き続き、期待利回りは低位で推移しております。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の1口当たり分配金については前期を333円上回る12,000円となりました。

（注）取得価格の総額には、ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれており、晴海フロントについては、2023年9月末時点までに譲渡済みの準共有持分に係る取得価格を除外しています。以下同様です。

Ⅱ. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、業容拡大による拡張移転等の前向きな需要を捉えることで、大口テナントの退去により生じた空室の埋め戻しを図ることができ、当投資法人の当期末の入居率は前期末比0.5%減の95.0%となりました。

物件の取得・売却においては、2023年4月3日に晴海フロント（東京都中央区）の信託受益権の準共有持分30%を11,733百万円で譲渡しました。なお、前期に実施した1回目の譲渡と合わせて、本物件は3回に分けて譲渡する予定であり、3回目の譲渡については、2024年1月12日付けにて準共有持分45%を17,599百万円で譲渡する予定です。また、2023年8月31日付けに、フォーキャスト堺筋本町（大阪府大阪市）を17,215百万円で取得しました。

上記の結果、当期末（2023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77物件、取得価格の総額1,133,528百万円、総賃貸可能面積888,354㎡（約268,727坪）、テナント総数1,600となりました。（注）

なお、2023年12月1日に、1991年1月竣工のシーバンスS棟（追加取得）（東京都港区）を2,290百万円で取得し、同物件における当投資法人の共有持分は13.45%から17.67%となる予定です。

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

(2) 資金の調達

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40％を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスにあたっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、2023年3月28日及び2023年4月3日開催の役員会にて新投資口の発行（一般募集35,200口、第三者割当2,454口）を決議し、この新投資口の発行により2023年4月7日に一般募集分として約18,224百万円、同年5月1日に第三者割当分として約1,270百万円の資金を調達しました。

一般募集及び第三者割当による新投資口の発行により調達した資金は、the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシアの取得に際し借り入れた短期借入金（29,000百万円）の借換資金の返済の一部に充当しております。

また、フォーキャスト堺筋本町の取得資金の一部に充当するため短期借入金を17,500百万円調達しました。

この他、既存借入金の返済資金に充当するための借入も実施しました。

このような取り組みの結果、2023年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比10,300百万円減の450,193百万円となり、内、長期借入金は364,200百万円（1年内返済予定の長期借入金42,300百万円を含みます。）、短期借入金は43,000百万円、投資法人債は42,993百万円（1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は42.6％となっております。

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

(3) 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益38,627百万円（前期比3.4％増）、営業利益18,048百万円（前期比5.9％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17,086百万円（前期比5.7％増）、当期純利益は17,075百万円（前期比5.7％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1,422,864口の整数倍である17,074,368,000円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は12,000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
2023年４月７日	新投資口発行（公募）	35,200	1,420,410	18,224	515,466	(注)21
2023年５月１日	新投資口発行（第三者割当）	2,454	1,422,864	1,270	516,736	(注)22

(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。
(注)21　短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、1口当たり534,100円（引受価額517,750円）にて新投資口を発行しました。
(注)22　短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、1口当たり517,750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44期）の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を前提として、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,422,864口の整数倍である17,074,368,000円を利益分配金として分配することとしております。

この結果、投資口１口当たりの分配金は12,000円となりました。

	単位	第40期 自 2021年４月１日 至 2021年９月30日	第41期 自 2021年10月１日 至 2022年３月31日	第42期 自 2022年４月１日 至 2022年９月30日	第43期 自 2022年10月１日 至 2023年３月31日	第44期 自 2023年４月１日 至 2023年９月30日
当期未処分利益総額	千円	16,902,746	16,082,709	16,827,292	16,198,315	17,112,180
利益留保額	千円	1,172,301	291,315	897,377	37,070	37,812
金銭の分配金総額	千円	15,730,444	15,791,394	15,929,915	16,161,245	17,074,368
(1口当たり分配金)	円	(11,356)	(11,400)	(11,500)	(11,667)	(12,000)
うち利益分配金総額	千円	15,730,444	15,791,394	15,929,915	16,161,245	17,074,368
(1口当たり利益分配金)	円	(11,356)	(11,400)	(11,500)	(11,667)	(12,000)
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、社会経済活動の正常化が更に進むことで、国内需要の改善が見込まれ、景気回復が期待されます。一方で、日銀がイールドカーブ・コントロールの運用を柔軟化する等、今後の金融政策及び金利の動向については一層注視すると共に、国内外の金融資本市場の変動等の影響に留意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の5類移行等を受けて、賃借ニーズが活発化している一方、今後も見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が及ぼす影響には注視が必要です。働き方の在り方が変化しオフィスの選別が進む中で、戦略的な修繕・改修及びESG投資を推進することにより、中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持・向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続きスポンサーとの連携を主軸として、積極的な案件発掘を継続してまいります。

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40期 2021年9月30日現在	第41期 2022年3月31日現在	第42期 2022年9月30日現在	第43期 2023年3月31日現在	第44期 2023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	1,422,864
投資主数	人	13,932	13,791	13,821	14,665	16,637

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）	391,298	27.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	225,591	15.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	67,772	4.76
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,950	2.10
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,546	1.37
三菱地所株式会社	17,120	1.20
JP MORGAN CHASE BANK 385771	16,763	1.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,162	1.14
JP MORGAN CHASE BANK 385781	15,850	1.11
株式会社中国銀行	14,325	1.01

3 役員等に関する事項

⑴当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員 (注)1	加藤　譲	三菱地所株式会社 顧問	4,200
監督役員 (注)1	鷹野　宏明	鷹野公認会計士税理士事務所 公認会計士･税理士	1,800
監督役員 (注)1	青代　深雪	新堂・松村法律事務所 弁護士 東京建物ロジスティクスリート投資法人　監督役員	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	24,869 (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、ESGに関する保証業務に対する報酬及び2023年4月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれております。

⑵会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

業務区分	名称
資産運用会社	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理事務、特別口座管理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・経理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関わる事務）	株式会社三菱UFJ銀行、みずほ証券株式会社、DBJ証券株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第43期 2023年3月31日現在 保有総額 (注)1 (百万円)	第43期 2023年3月31日現在 対総資産比率 (%)	第44期 2023年9月30日現在 保有総額 (注)1 (百万円)	第44期 2023年9月30日現在 対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	464,683	44.4	463,104	43.8
	首都圏（東京23区除く）	40,109	3.8	39,954	3.8
	地方都市	76,658	7.3	93,814	8.9
	計	581,451	55.5	596,873	56.5
信託不動産	東京23区	321,649	30.7	312,788	29.6
	首都圏（東京23区除く）	15,471	1.5	15,429	1.5
	地方都市	91,511	8.7	91,179	8.6
	計	428,633	40.9	419,396	39.7
預金・その他資産		37,073 (－)	3.5 (－)	41,021 (－)	3.9 (－)
資産総額計		1,047,158 (1,010,084)	100.0 (96.5)	1,057,291 (1,016,270)	100.0 (96.1)

(注)1　保有総額は、第43期は2023年3月31日現在、第44期は2023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	98,585	44,213	42,701	96.6	4.9	オフィスビル
北の丸スクエア (注)1	68,725	25,678	25,678	100.0	4.7	オフィスビル
新宿イーストサイドスクエア	66,911	45,619	45,617	100.0	5.7	オフィスビル
赤坂パークビル (注)1	56,699	44,999	43,919	97.6	6.2	オフィスビル
新宿フロントタワー	33,862	21,416	20,010	93.4	2.4	オフィスビル
MMパークビル	29,265	38,415	35,578	92.6	3.7	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	28,385	11,904	11,904	100.0	2.9	オフィスビル
東京オペラシティビル	27,415	34,963	32,835	93.9	4.5	オフィスビル
渋谷クロスタワー（底地） (注)2	27,186	－(注)2	－(注)2	－(注)2	1.6	オフィスビル(注)2
豊洲フロント	25,180	17,407	17,216	98.9	2.0	オフィスビル
合計	462,217	284,617	275,462	96.8	38.6	

(注)1　北の丸スクエア、赤坂パークビルの賃貸可能面積、賃貸面積及び入居率には住宅部分を含みません。
(注)2　渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、賃貸可能面積、賃貸面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (注)1 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	88,400	68,725
	JRE神田小川町ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	9,390	8,590
	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	5,260	4,355
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産/不動産信託受益権	28,800	20,518
	大手町パークビルディング	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	不動産信託受益権	11,300	10,020
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	18,000	11,809
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	57,300	28,385
	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	7,800	5,224
	CIRCLES平河町	東京都千代田区平河町一丁目3番13号	不動産	1,870	1,790
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	25,000	20,750
	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	9,480	7,654
	フロントプレイス日本橋	東京都中央区日本橋二丁目14番1号	不動産	21,900	17,183
	JRE茅場町二丁目ビル	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号	不動産信託受益権	5,050	4,011
	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	7,870	4,379
	JRE銀座一丁目イーストビル	東京都中央区銀座一丁目19番7号	不動産信託受益権	8,240	5,854
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	19,700	17,040
	JRE銀座三丁目ビル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	6,630	7,082
	晴海フロント	東京都中央区晴海二丁目1番40号	不動産信託受益権	17,500	11,082
	赤坂パークビル	東京都港区赤坂五丁目2番20号	不動産	80,500	56,699
	the ARGYLE aoyama	東京都港区北青山二丁目14番4号	不動産信託受益権	24,800	24,038
	JRE青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	9,600	6,940
	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	4,910	4,336
	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	121,000	98,585
	JRE芝二丁目大門ビル	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	9,100	5,833
	JREコスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	3,800	2,423
	シーバンスS棟	東京都港区芝浦一丁目2番3号	不動産	7,330	5,602
	田町フロントビル	東京都港区芝四丁目13番2号	不動産	7,930	5,905
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	不動産信託受益権	83,000	66,911
	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	35,900	33,862
	JRE西新宿テラス	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	9,430	7,620
	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	35,300	27,415
	フロントプレイス南新宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番6号	不動産	10,100	9,155
	リンクスクエア新宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番5号	不動産	25,400	22,145
	JRE代々木一丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	13,900	6,534
	JRE神宮前テラス	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	7,730	4,738
	JRE神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産	10,300	10,594
	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	46,700	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	19,900	13,559
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	26,600	17,451
	豊洲フォレシア	東京都江東区豊洲三丁目2番24号	不動産信託受益権	8,180	8,112
	豊洲フロント	東京都江東区豊洲三丁目2番20号	不動産信託受益権	26,100	25,180
	JRE東五反田一丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	7,150	4,220
	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	6,917
	JRE大森駅東口ビル	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	6,030	4,674
	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	14,900	9,390
	JRE池袋二丁目ビル	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,990	1,530
	JRE南池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	6,270	3,861
	小計			1,031,240	775,892
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	5,110	4,637
	JREさいたま浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	3,290	2,447
	MMパークビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	不動産	42,100	29,265
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号	不動産信託受益権	24,900	15,429
	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	4,570	3,604
	小計			79,970	55,383
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	不動産	11,700	5,371
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,120	916
	JRE東二番丁スクエア	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1番25号	不動産	15,900	7,903
	JRE仙台本町ホンマビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,780	2,742
	AER	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号	不動産	18,900	17,562
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	1,623
	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	7,220	4,541
	JRE金沢上堤町ビル	石川県金沢市上堤町1番15号	不動産	3,000	2,257
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	5,470	4,739
	JRE名古屋広小路プレイス	愛知県名古屋市中区栄四丁目2番29号	不動産信託受益権	14,600	7,480
	名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	13,100	14,052
近畿	JRE四条烏丸センタービル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地1	不動産	7,990	3,480
	グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町3番1号	不動産信託受益権	10,700	9,684
	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町4番1号(うめきた広場)、4番20号(南館)	不動産信託受益権	12,200	11,242
	JRE梅田スクエアビル	大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号	不動産信託受益権	17,000	15,568
	JRE堂島タワー	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	20,000	20,155
	JRE堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	4,360	3,460
	フォーキャスト堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目6番29号	不動産	17,300	17,856
	JRE御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	15,000	13,224
	JRE尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号	不動産信託受益権	10,500	7,805
中国	リットシティビル	岡山県岡山市北区駅元町15番1号	不動産	5,130	2,256
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	3,460	3,075
九州	JRE天神三丁目ビル	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	2,060	1,311
	JRE天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	3,420	3,406
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産信託受益権	5,130	3,274
	小計			229,900	184,994
	合計			1,341,110	1,016,270

(注)1 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（2023年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、JRE東二番丁スクエア、グランフロント大阪（北館）、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びフォーキャスト堺筋本町については同日を価格時点として、株式会社中央不動産鑑定所が行った鑑定評価により、フロントプレイス日本橋、クローバー芝公園、田町フロントビル、新宿イーストサイドスクエア、新宿フロントタワー、フロントプレイス南新宿、クイーンズタワーA、JRE名古屋広小路プレイス及びJRE四条烏丸センタービルについては、同日を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価によります。）を記載しております。

(注)2 渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡し、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

地域	不動産等の名称	前期（2022.10.1～2023.3.31）				当期（2023.4.1～2023.9.30）			
		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	8	100.0	1,562	4.6	8	100.0	1,632	4.7
	JRE神田小川町ビル	8	93.5	220	0.6	9	100.0	230	0.7
	神田橋パークビルヂング	10	94.8	108	0.3	10	94.8	120	0.3
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	11	87.4	419	1.2	11	87.4	367	1.1
	大手町パークビルディング	22	100.0	186	0.5	21	100.0	182	0.5
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	494	1.5	1	100.0	496	1.4
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	990	2.9	10	100.0	985	2.9
	ピュレックス麹町	1	100.0	162	0.5	1	100.0	162	0.5
	CIRCLES平河町	10	90.4	0	0.0	11	100.0	26	0.1
	山王グランドビル	43	80.8	815	2.4	44	81.6	797	2.3
	有楽町電気ビルヂング	9	93.2	254	0.7	7	63.7	232	0.7
	フロントプレイス日本橋	2	100.0	407	1.2	2	100.0	403	1.2
	JRE茅場町二丁目ビル	9	95.5	133	0.4	9	95.5	137	0.4
	ピュレックス京橋	1	100.0	158	0.5	1	100.0	158	0.5
	JRE銀座一丁目イーストビル	8	100.0	188	0.6	8	100.0	173	0.5
	銀座三和ビル	11	100.0	425	1.3	10	63.7	174	0.5
	JRE銀座三丁目ビル	9	100.0	167	0.5	9	100.0	169	0.5
	晴海フロント (注)3	7	99.7	943	2.8	6	3.8	441	1.3
	赤坂パークビル (注)2	35	97.6	2,224	6.6	35	97.6	2,147	6.2
	the ARGYLE aoyama	12	100.0	81	0.2	11	100.0	482	1.4
	JRE青山クリスタルビル	8	90.2	211	0.6	8	90.2	210	0.6
	クローバー芝公園	8	100.0	113	0.3	8	100.0	119	0.3
	汐留ビルディング	41	73.1	1,628	4.8	46	96.6	1,703	4.9
	JRE芝二丁目大門ビル	23	95.8	309	0.9	24	96.1	309	0.9
	JREコスモ金杉橋ビル	6	87.0	113	0.3	6	87.0	111	0.3
	シーバンスS棟	14	92.3	220	0.6	16	97.9	228	0.7
	田町フロントビル	10	100.0	177	0.5	10	100.0	164	0.5
	新宿イーストサイドスクエア	42	98.9	1,805	5.3	44	100.0	1,980	5.7
	新宿フロントタワー	41	80.0	690	2.0	41	93.4	815	2.4
	JRE西新宿テラス	12	100.0	246	0.7	12	100.0	254	0.7
	東京オペラシティビル	98	94.2	1,501	4.4	103	93.9	1,541	4.5
	フロントプレイス南新宿	2	100.0	201	0.6	2	100.0	198	0.6
	リンクスクエア新宿	17	100.0	603	1.8	17	100.0	598	1.7
	JRE代々木一丁目ビル	8	100.0	351	1.0	8	100.0	350	1.0
	JRE神宮前テラス	5	100.0	183	0.5	5	100.0	186	0.5
	JRE神宮前メディアスクエアビル	6	100.0	265	0.8	6	100.0	332	1.0
	渋谷クロスタワー(底地) (注)4	–	–	542	1.6	–	–	542	1.6
	恵比寿ネオナート	4	100.0	483	1.4	4	100.0	488	1.4
	TIXTOWER UENO	16	100.0	682	2.0	16	100.0	700	2.0
	豊洲フォレシア	31	97.9	38	0.1	32	97.1	223	0.6
	豊洲フロント	21	98.9	726	2.1	21	98.9	694	2.0
	JRE東五反田一丁目ビル	4	100.0	202	0.6	4	100.0	199	0.6
	大崎フロントタワー	1	100.0	732	2.2	1	100.0	726	2.1
	JRE大森駅東口ビル	26	100.0	245	0.7	26	100.0	247	0.7
	ハーモニータワー	23	100.0	512	1.5	23	100.0	507	1.5
	JRE池袋二丁目ビル	9	100.0	73	0.2	9	100.0	72	0.2
	JRE南池袋ビル	10	93.4	188	0.6	10	100.0	204	0.6
	小計	713	94.5	22,993	67.7	726	93.9	23,238	67.4
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	49	100.0	241	0.7	47	93.1	243	0.7
	JREさいたま浦和ビル	19	100.0	135	0.4	19	100.0	134	0.4
	MMパークビル	33	93.9	1,269	3.7	33	92.6	1,272	3.7
	クイーンズタワーA	52	95.2	987	2.9	54	95.3	995	2.9
	武蔵小杉STMビル	28	99.4	169	0.5	28	100.0	169	0.5
	小計	181	95.7	2,803	8.3	181	94.4	2,815	8.2
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	377	1.1	8	96.0	383	1.1
東北	定禅寺パークビル	21	100.0	71	0.2	19	98.0	68	0.2
	JRE東二番丁スクエア	22	100.0	620	1.8	22	100.0	631	1.8
	JRE仙台本町ホンマビル	27	98.8	148	0.4	28	100.0	149	0.4
	AER	65	98.1	724	2.1	64	97.2	745	2.2
北陸	大同生命新潟ビル	10	100.0	80	0.2	9	87.7	72	0.2
	金沢パークビル	74	92.9	475	1.4	72	89.7	522	1.5
	JRE金沢上堤町ビル	26	98.1	141	0.4	26	98.1	143	0.4
中部	錦パークビル (注)2	63	92.2	287	0.8	63	92.2	295	0.9
	JRE名古屋広小路プレイス	35	96.7	385	1.1	36	96.7	425	1.2
	名古屋広小路ビルヂング	43	98.7	598	1.8	42	98.0	616	1.8
近畿	JRE四条烏丸センタービル	16	100.0	221	0.7	16	100.0	246	0.7
	グランフロント大阪（北館）	5	98.8	(注)5	(注)5	5	98.1	(注)5	(注)5
	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	93.5	(注)5	(注)5	2	93.3	(注)5	(注)5
	JRE梅田スクエアビル	37	100.0	499	1.5	38	100.0	499	1.4
	JRE堂島タワー	47	98.0	780	2.3	47	98.0	793	2.3
	JRE堺筋本町ビル	22	90.2	259	0.8	22	100.0	246	0.7
	フォーキャスト堺筋本町	–	–	–	–	7	92.1	55	0.2
	JRE御堂筋ダイワビル	39	100.0	576	1.7	39	96.7	560	1.6
	JRE尼崎フロントビル	33	96.4	420	1.2	35	100.0	418	1.2
中国	リットシティビル	28	91.8	244	0.7	29	96.8	249	0.7
	NHK広島放送センタービル	12	94.8	259	0.8	12	94.8	263	0.8
九州	JRE天神三丁目ビル	19	100.0	102	0.3	19	100.0	102	0.3
	JRE天神クリスタルビル	30	100.0	173	0.5	29	98.4	168	0.5
	日之出天神ビルディング	4	100.0	144	0.4	4	100.0	201	0.6
	小計	688	97.3	8,161	24.0	693	96.9	8,443	24.5
	合計	1,582	95.5	33,957	100.0	1,600	95.0	34,497	100.0

(注)1　テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。また、グランフロント大阪（北館）の一部及びグランフロント大阪（うめきた広場、南館）については、パススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪（北館）の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。

(注)2　北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率91.2%、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92.6%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率93.6%となっております。

(注)3　晴海フロントは、2022年12月1日付けにて準共有持分25%、2023年4月3日付けにて準共有持分30%を譲渡しております。

(注)4　渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

(注)5　グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率については、共有者等の同意を得られていないことから、開示を差し控えております。

4　特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2023年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）	6,800,000	3,000,000	(注)2
市場取引以外の取引	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円支払固定（元本交換あり）	10,000,000	–	(注)3
市場取引以外の取引	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	2,993,175	2,993,175	(注)4
合計		19,793,175	5,993,175	–

(注)1　金利スワップ取引、金利通貨スワップ取引及び通貨スワップ取引の契約額等は、想定元本もしくは元本に基づいて記載しております。

(注)2　金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

(注)3　一体処理（外貨建取引等会計処理基準上の振当処理及び金融商品会計基準上の特例処理）の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

(注)4　外貨建取引等会計処理基準上の振当処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

(単位：千円)

銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
東京オペラシティビル株式会社	124株	83	10,336	83	10,336	－	(注)
東京オペラシティ熱供給株式会社	4,931株	114	566,831	114	566,831	－	(注)
株式会社KMO	1,666株	50	83,300	50	83,300	－	(注)
合計	－	－	660,468	－	660,468	－	－

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得価額を記載しております。

②株式・投資証券以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	－	4,900	－	－	4,900	－	(注)1
出資金	朝日信用金庫(注)2	－	10	－	－	10	－	(注)1
合計		－	4,910	－	－	4,910	－	－

(注)1　当該基金返還請求権及び出資金の評価額につきましては、帳簿価額を記載しております。
(注)2　信用金庫の出資金について、便宜的に本欄に記載しています。

③その他特定資産の明細表

(単位：千円)

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権	1件	1,040,000	1,040,000	1,040,000	1,040,000	－	－
基金返還請求権	1件	－	490	－	490	－	(注)
合計	－	－	1,040,490	－	1,040,490	－	－

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

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
大崎フロントタワー (東京都品川区)	空調設備更新工事	自　2023年10月 至　2024年３月	391	－	－
JRE名古屋広小路プレイス (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自　2023年６月 至　2024年５月	287	－	－
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	昇降機設備更新工事	自　2023年６月 至　2024年３月	149	－	－
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調設備更新工事	自　2022年６月 至　2023年11月	80	－	－
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　2023年８月 至　2024年３月	33	－	－
JRE天神三丁目ビル (福岡県福岡市)	昇降機設備更新工事	自　2023年８月 至　2024年３月	26	－	－
大同生命新潟ビル (新潟県新潟市)	昇降機設備更新工事	自　2023年４月 至　2023年12月	19	－	－

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は2,052百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,064百万円と合わせ、合計3,116百万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、JRE梅田スクエアビルの電気設備更新工事を実施しました。
その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、空調設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
JRE梅田スクエアビル (大阪府大阪市)	電気設備更新工事	自　2022年６月 至　2023年９月	184
ビュレックス京橋 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自　2022年９月 至　2023年５月	182
JRE東五反田一丁目ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自　2023年６月 至　2023年９月	98
JREさいたま浦和ビル (埼玉県さいたま市)	電気設備更新工事	自　2023年７月 至　2023年９月	66
その他の不動産等			1,520
合計			2,052

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43期（ご参考） 自 2022年10月 1 日 至 2023年 3 月31日	第44期 自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日
（a）資産運用報酬 (注)1	1,621,876千円	1,745,491千円
(内訳) NOI連動報酬	876,043千円	892,537千円
分配金連動報酬Ⅰ (注)2	322,381千円	336,600千円
分配金連動報酬Ⅱ (注)2	423,451千円	516,354千円
（b）資産保管手数料	55,900千円	47,229千円
（c）一般事務委託手数料	134,852千円	139,135千円
（d）役員報酬	7,800千円	7,800千円
（e）支払手数料	123,266千円	85,475千円
（f）その他営業費用	107,533千円	107,016千円
合計	2,051,228千円	2,132,148千円

(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43期には取得報酬211,400千円、譲渡報酬48,887千円が発生しており、第44期には取得報酬86,075千円、譲渡報酬56,498千円が発生しております。

(注)2　主として定常的分配原資である賃貸事業利益に連動した報酬「分配金連動報酬Ⅰ」及び一過性の分配原資である不動産売却益（不動産売却損益通算後の正値）に連動した報酬「分配金連動報酬Ⅱ」を設定しております。

2 借入状況

2023年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	2023.3.30	8,300	–	0.0173	2023.4.6	期限一括	(注)2	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社	2022.4.20	2,000	–	0.1027	2023.4.20			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)3	2023.2.20	11,000	–	0.11455	2023.5.18			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.5.29	–	–	0.08455	2023.6.29			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.6.1	–	–	0.08455	2023.7.3			
	株式会社みずほ銀行	2022.7.25	2,000	–	0.09426	2023.7.10			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)4	2023.5.18	–	–	0.11455	2023.8.18			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注)5	2023.8.18	–	11,000	0.110	2023.11.20			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.27	29,000	1,500 (注)6	0.09729	2024.3.7			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.7.3	–	9,000 (注)7	0.0855	2024.3.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.4.20	–	2,000	0.08984	2024.4.22			
	株式会社みずほ銀行	2023.5.29	–	–	0.0845	2024.5.29 (注)8			
	株式会社みずほ銀行	2023.7.10	–	2,000	0.0901	2024.7.10			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.8.31	–	9,000	0.08674	2024.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	–	8,500	0.08669	2024.8.30			
	小計		52,300	43,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018.11.29	3,000	–	0.1694	2023.5.29	期限一括	(注)2	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社	2018.11.29	3,000	–	0.1694	2023.5.29			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017.6.1	12,000	–	0.0386 (注)9 (注)10	2023.6.1			
	株式会社中国銀行	2015.6.15	3,000	–	0.61175	2023.6.15			
	株式会社福岡銀行	2017.6.15	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)11	2023.12.19 (注)12			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	5,000	5,000	0.05305 (注)9(注)13	2024.3.26 (注)12			
	株式会社八十二銀行	2018.3.26	1,000	1,000	0.2338	2024.3.26 (注)12			
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2019.5.29	5,000	5,000	0.075	2024.5.29 (注)12	期限一括	(注)2	無担保 無保証 非劣後
	株式会社伊予銀行	2017.6.15	2,500	2,500	0.275	2024.6.17 (注)12			
	株式会社八十二銀行	2017.6.15	1,000	1,000	0.275	2024.6.17 (注)12			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015.9.1	3,500	3,500	0.630	2024.9.2 (注)12			
	三井住友信託銀行株式会社	2015.9.2	3,800	3,800	0.536	2024.9.2 (注)12			
	農林中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.240	2024.9.2 (注)12			
	三井住友信託銀行株式会社	2019.9.26	5,500	5,500	0.105	2024.9.26 (注)12			
	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	0.12348 (注)9	2024.11.18			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.6.1	10,000	10,000	0.2544	2024.12.2			
	信金中央金庫	2020.1.7	2,000	2,000	0.2075	2025.1.7			
	株式会社足利銀行	2018.1.9	1,000	1,000	0.285	2025.1.9			
	みずほ信託銀行株式会社	2015.3.2	3,000	3,000	0.5585	2025.3.3			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.26	2,000	2,000	0.2725	2025.3.26			
	株式会社日本政策投資銀行	2017.3.30	5,000	5,000	0.315	2025.3.31			
	太陽生命保険株式会社	2015.5.29	1,500	1,500	0.7375	2025.5.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.6.15	7,000	7,000	0.2075	2025.6.16			
	株式会社三井住友銀行	2021.7.20	5,000	5,000	0.15375	2025.7.22			
	三井住友信託銀行株式会社	2018.8.31	3,000	3,000	0.320	2025.8.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2015.9.1	7,000	7,000	0.7175	2025.9.1			
	三井住友信託銀行株式会社	2020.9.23	5,000	5,000	0.1475	2025.9.24			
	株式会社みずほ銀行	2016.12.26	5,000	5,000	0.3625	2025.12.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.1.29	2,000	2,000	0.1625	2026.1.29			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.2.26	6,500	6,500	0.3413	2026.2.26			
	株式会社みずほ銀行	2018.3.27	5,500	5,500	0.300	2026.3.27			
	信金中央金庫	2017.3.30	5,000	5,000	0.360	2026.3.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.6.28	3,700	3,700	0.17875	2026.6.29			
	農林中央金庫	2019.1.23	4,000	4,000	0.1988	2026.7.23			
	信金中央金庫	2017.9.1	5,000	5,000	0.3188	2026.9.1			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016.10.31	3,000	3,000	0.240	2026.10.30			
	株式会社みずほ銀行	2016.12.21	5,000	5,000	0.415	2026.12.21			
	信金中央金庫	2019.1.23	5,000	5,000	0.2213	2027.1.25			
	株式会社三井住友銀行 (注)14	2023.3.30	3,000	3,000	0.2375	2027.3.30			
	信金中央金庫	2018.4.24	6,000	6,000	0.3675	2027.4.26			
	農林中央金庫	2020.7.3	2,000	2,000	0.24375	2027.7.5			
	株式会社常陽銀行	2018.1.9	1,000	1,000	0.4188	2028.1.11			
	株式会社三井住友銀行	2018.1.19	3,000	3,000	0.4338	2028.1.19			
	株式会社福岡銀行	2021.1.29	2,500	2,500	0.21875	2028.1.31			
	株式会社みずほ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018.3.30	4,000	4,000	0.3963	2028.3.30			
	太陽生命保険株式会社	2018.3.30	1,000	1,000	0.3963	2028.3.30			
	株式会社福岡銀行	2021.8.31	1,500	1,500	0.20625	2028.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.9.29	–	1,000	0.5625	2028.9.29			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.15	8,500	8,500	0.34875	2028.11.15			
	株式会社西日本シティ銀行	2021.12.17	1,000	1,000	0.27875	2028.12.18			
	信金中央金庫	2020.1.15	5,000	5,000	0.325	2029.1.15			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.1	6,000	6,000	0.35125	2029.11.1			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020.1.15	5,500	5,500	0.3625	2030.1.15			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020.4.27	5,000	5,000	0.35875	2030.4.26			
	株式会社みずほ銀行	2020.4.27	5,000	5,000	0.35875	2030.4.26			

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	2020.6.15	4,000	4,000	0.36125	2030.6.14	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社京葉銀行	2023.6.29	–	1,000	0.39875	2030.6.28			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.9.29	–	1,000	0.755	2030.9.30			
	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	0.17443 (注)9	2031.3.24			
	株式会社山梨中央銀行	2019.3.26	2,000	2,000	0.3688	2031.3.26			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.5	5,000	5,000	0.41875	2031.4.4			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.26	5,000	5,000	0.35625	2031.4.25			
	株式会社みずほ銀行	2021.6.15	4,000	4,000	0.28875	2031.6.16			
	農林中央金庫 (注)15	2021.1.29	5,000	5,000	0.34625	2031.7.31			
	株式会社中国銀行	2021.10.1	1,000	1,000	0.345	2031.10.1			
	農林中央金庫 (注)16	2021.11.15	5,000	5,000	0.395	2031.11.17			
	信金中央金庫	2021.11.15	5,000	5,000	0.405	2031.11.17			
	株式会社第四北越銀行	2021.11.15	3,200	3,200	0.395	2031.11.17			
	株式会社中国銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.405	2031.11.17			
	株式会社七十七銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.395	2031.11.17			
	株式会社八十二銀行	2021.11.15	1,000	1,000	0.17341 (注)9	2031.11.17			
	株式会社西日本シティ銀行	2021.12.17	1,000	1,000	0.37375	2031.12.17			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.7	2,000	2,000	0.415	2032.1.7			
	株式会社みずほ銀行	2022.1.17	5,000	5,000	0.4475	2032.1.19			
	農林中央金庫 (注)17	2021.1.29	5,000	5,000	0.3675	2032.1.30			
	農林中央金庫	2022.1.31	3,500	3,500	0.4725	2032.1.30			
	株式会社滋賀銀行	2022.2.21	3,000	3,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社中国銀行	2022.2.21	1,000	1,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社群馬銀行	2022.2.21	1,000	1,000	0.440	2032.2.24			
	株式会社中国銀行	2022.6.15	1,000	1,000	0.57375	2032.6.15			
	株式会社七十七銀行	2022.6.15	1,000	1,000	0.57375	2032.6.15			
	農林中央金庫 (注)18	2022.6.17	3,000	3,000	0.60625	2032.6.17			
	全国信用協同組合連合会	2022.8.10	3,000	3,000	0.37875	2032.8.10			
	株式会社東邦銀行		1,000	1,000					
	株式会社京葉銀行		1,000	1,000					
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社第四北越銀行	2022.8.10	2,000	2,000	0.39875	2032.8.10			
	株式会社中国銀行	2022.8.10	1,000	1,000	0.39875	2032.8.10			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.9.9	2,000	2,000	0.555	2032.9.9			
	株式会社西日本シティ銀行	2022.9.12	1,000	1,000	0.5475	2032.9.13			
	株式会社栃木銀行	2022.12.12	1,000	1,000	0.68875	2032.12.13			
	株式会社八十二銀行	2022.12.20	1,000	1,000	0.7225	2032.12.20			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.1.6	3,000	3,000	1.0262	2033.1.6			
	株式会社第四北越銀行	2023.1.10	1,500	1,500	0.9725	2033.1.11			
	株式会社七十七銀行	2023.1.10	1,000	1,000	0.9725	2033.1.11			
	株式会社伊予銀行	2023.1.16	1,000	1,000	0.17355 (注)9	2033.1.17			
	株式会社八十二銀行	2023.1.16	1,000	1,000	1.00625	2033.1.17			
	朝日信用金庫	2023.1.17	3,000	3,000	1.125	2033.1.17			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.1.31	5,000	5,000	0.9887	2033.1.31			
	株式会社SBI新生銀行 (注)19	2023.3.15	2,500	2,500	0.80875	2033.3.15			
	株式会社中国銀行	2023.3.27	2,000	2,000	0.68375	2033.3.25			
	農林中央金庫 (注)20	2023.3.27	3,500	3,500	0.72375	2033.3.28			
	株式会社三井住友銀行 (注)21	2023.3.30	3,000	3,000	0.7087	2033.3.30			
	株式会社三井住友銀行	2023.4.7	–	5,000	0.750	2033.4.7			
	株式会社紀陽銀行	2023.5.8	–	1,000	0.66625	2033.5.9			
	株式会社埼玉りそな銀行	2023.6.7	–	2,000	0.700	2033.6.7			
長期借入金	株式会社福岡銀行	2023.6.15	–	4,500	0.17391 (注)9	2033.6.15	期限一括	(注)2	無担保無保証非劣後
	株式会社中国銀行	2023.6.15	–	3,000	0.68125	2033.6.15			
	株式会社みずほ銀行	2023.6.29	–	3,000	0.15950 (注)9	2033.6.29			
	株式会社群馬銀行	2023.7.3	–	1,000	0.17455 (注)9	2033.7.4			
	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		365,200	364,200					
合計			417,500	407,200					

(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　2023年2月20日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ5,900百万円を債権譲渡しております。
(注)4　2023年5月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,200百万円を債権譲渡しております。
(注)5　2023年8月18日付で三菱UFJ銀行より三菱UFJ信託銀行へ10,300百万円を債権譲渡しております。
(注)6　2023年4月7日付で23,200百万円、2023年5月8日付で2,300百万円、2023年6月7日付で2,000百万円を期限前弁済しております。
(注)7　2023年9月29日付で2,000百万円を期限前弁済しております。
(注)8　2023年6月29日付で全額3,000百万円を期限前弁済しております。
(注)9　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)10 変動金利(基準金利(Lookback方式による利息計算期間(1ヵ月)における日次累積複利レート(TONA)+代替参照レート調整値(-0.02923%))+0.09%)による借入金です。
(注)11 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)12 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)13 変動金利(基準金利(Lookback方式による利息計算期間(3ヵ月)における日次累積複利レート(TONA)+代替参照レート調整値(0.00835%))+0.09%)による借入金です。
(注)14 CO_2排出量削減の目標を達成した場合、借入当初の利率（0.2475%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2023年9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、0.2375%となりました。
(注)15 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)16 CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.405%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2022年5月16日確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.395%となりました。
(注)17 CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.3775%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2021年7月末確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.3675%となりました。
(注)18 CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.61625%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2022年12月19日確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.60625%となりました。
(注)19 CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.81875%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2023年9月16日確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.80875%となりました。
(注)20 CO_2排出量削減又はZEB認証を取得した不動産の保有棟数、いずれかの目標を達成した場合、借入当初の利率（0.73375%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2023年9月28日確認時点において目標を達成したため、次回確認時点までの間の利率は、0.72375%となりました。
(注)21 CO_2排出量削減の目標を達成した場合、借入当初の利率（0.7187%）から0.01%引き下げられた利率が対応期間に適用される契約です。2023年9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、0.7087%となりました。

3 投資法人債

2023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	取得価格 (注)1（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格 (注)1（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産	フォーキャスト堺筋本町	2023.8.31	17,215	－	－	－	－
不動産信託受益権	晴海フロント（準共有持分30%） (注)2	－	－	2023.4.3	11,733	7,461	4,130
	合　計	－	17,215	－	11,733	7,461	4,130

(注)1　「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
(注)2　晴海フロント（準共有持分30%）の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」140百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (注)1（百万円）	不動産鑑定評価額 (注)3（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	フォーキャスト堺筋本町	2023.8.31	17,215	17,300	株式会社中央不動産鑑定所	2023.7.1
譲渡	晴海フロント（準共有持分30%）	2023.4.3	11,733	11,400	株式会社中央不動産鑑定所	2022.11.1

(注)1　「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
(注)2　上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。
(注)3　晴海フロント（準共有持分30%）の「不動産鑑定評価額」については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産信託受益権の準共有持分割合（30%）を乗じた金額を記載しております。

(2)その他資産

当投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、田中芳宏公認会計士事務所にその調査を委託しております。2023年4月1日から2023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（2023年4月1日から2023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	17,215,000千円	11,733,000千円
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。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A
		支払先	支払額B	
管理業務費	3,939,312千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,585,242千円	65.6%
		三菱地所株式会社	163,571千円	4.2%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	45,576千円	1.2%
		三菱地所パークス株式会社	1,087千円	0.0%
水道光熱費	3,282,000千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	102,955千円	3.1%
その他営業費用	187,815千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	24,783千円	13.2%
		三菱地所株式会社	366千円	0.2%
		株式会社三菱地所設計	1,200千円	0.6%

(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	932,130千円
三菱地所株式会社	6,807千円
株式会社三菱地所設計	1,290千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	30,055千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

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
2023年4月3日	新投資口引受契約の締結に関する件	2023年3月28日開催の当投資法人役員会において承認された公募による新投資口の発行（一般募集）、第三者割当による新投資口発行及び投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につき、引受会社（注）に一般募集の全投資口を買取引受させ、発行する投資口を引き受ける者の募集に関する事務をSMBC日興証券株式会社（以下「事務主幹事会社」という。）に委託するとともに、事務主幹事会社に第三者割当に係るグリーンシューオプションを付与するため、引受会社との間で新投資口引受契約を締結することを承認しました。
2023年5月15日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

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

3 その他

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

貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2023年3月31日）	当　期 （2023年9月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,341,245	29,088,626
信託現金及び信託預金	8,165,242	7,031,681
営業未収入金	488,615	567,325
前払費用	146,995	184,771
未収消費税等	599,680	–
その他	357,296	187,435
流動資産合計	33,099,076	37,059,841
固定資産		
有形固定資産		
建物	240,356,796	245,930,990
減価償却累計額	△113,694,559	△117,217,758
建物（純額）	126,662,236	128,713,232
構築物	2,967,724	2,976,927
減価償却累計額	△1,241,158	△1,290,764
構築物（純額）	1,726,565	1,686,162
機械及び装置	3,128,460	3,201,108
減価償却累計額	△2,478,149	△2,508,248
機械及び装置（純額）	650,311	692,859
工具、器具及び備品	546,613	566,312
減価償却累計額	△371,686	△386,398
工具、器具及び備品（純額）	174,927	179,913
土地	445,794,157	459,185,364
建設仮勘定	50,129	42,408
信託建物	139,109,974	134,776,201
減価償却累計額	△46,809,895	△47,321,055
信託建物（純額）	92,300,079	87,455,146
信託構築物	1,295,426	1,264,520
減価償却累計額	△542,798	△564,535
信託構築物（純額）	752,628	699,984
信託機械及び装置	1,032,422	989,457
減価償却累計額	△765,840	△742,459
信託機械及び装置（純額）	266,581	246,998
信託工具、器具及び備品	84,067	87,247
減価償却累計額	△57,666	△60,077
信託工具、器具及び備品（純額）	26,401	27,170
信託土地	335,232,845	330,962,591
信託建設仮勘定	53,410	3,807
有形固定資産合計	1,003,690,274	1,009,895,641
無形固定資産		
借地権	5,548,405	5,532,575
地役権	826,648	826,648
その他	20,530	16,511
無形固定資産合計	6,395,584	6,375,735
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,944	1,580,934
長期前払費用	120,406	94,691
その他投資等	1,559,134	1,584,386
投資その他の資産合計	3,920,953	3,920,480
固定資産合計	1,014,006,812	1,020,191,857
繰延資産		
投資法人債発行費	52,525	40,097
繰延資産合計	52,525	40,097
資産合計	1,047,158,414	1,057,291,795

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (2023年3月31日)	当　期 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,001,178	3,232,399
短期借入金	52,300,000	43,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,500,000	42,300,000
未払金	2,343,077	2,263,877
未払費用	303,043	326,686
未払法人税等	11,181	10,202
未払消費税等	–	1,144,312
前受金	2,901,407	3,041,293
その他	15,894	230,742
流動負債合計	110,375,782	105,549,514
固定負債		
投資法人債	32,993,175	32,993,175
長期借入金	325,700,000	321,900,000
預り敷金保証金	57,305,180	55,656,092
繰延税金負債	＊2　2,407,174	＊2　2,407,132
資産除去債務	374,341	378,113
その他	9,479	5,262
固定負債合計	418,789,351	413,339,776
負債合計	529,165,133	518,889,290
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	497,241,216	516,736,574
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	＊2　4,553,749	＊2　4,553,749
任意積立金合計	4,553,749	4,553,749
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	16,198,315	17,112,180
剰余金合計	20,752,064	21,665,930
投資主資本合計	517,993,280	538,402,505
純資産合計	＊3　517,993,280	＊3　538,402,505
負債純資産合計	1,047,158,414	1,057,291,795

損益計算書

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (自　2022年10月1日　至　2023年3月31日)	当　期 (自　2023年4月1日　至　2023年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	＊1　33,837,810	＊1　34,131,137
その他賃貸事業収入	＊1　119,726	＊1　365,999
不動産等売却益	＊2　3,387,611	＊2　4,130,837
営業収益合計	37,345,149	38,627,974
営業費用		
賃貸事業費用	＊1　18,252,786	＊1　18,447,146
資産運用報酬	1,621,876	1,745,491
資産保管手数料	55,900	47,229
一般事務委託手数料	134,852	139,135
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	123,266	85,475
その他営業費用	107,533	107,016
営業費用合計	20,304,015	20,579,294
営業利益	17,041,133	18,048,679
営業外収益		
受取利息	137	158
受取配当金	–	7,036
未払分配金戻入	1,622	2,072
還付加算金	–	2,944
固定資産受贈益	3,870	3,657
その他	200	–
営業外収益合計	5,829	15,870
営業外費用		
支払利息	648,917	722,153
投資法人債利息	174,319	172,848
投資法人債発行費償却	12,360	12,427
投資口交付費	–	37,823
その他	38,862	32,563
営業外費用合計	874,458	977,817
経常利益	16,172,504	17,086,732
税引前当期純利益	16,172,504	17,086,732
法人税、住民税及び事業税	11,201	11,664
法人税等調整額	△5	△ 42
法人税等合計	11,196	11,621
当期純利益	16,161,308	17,075,110
前期繰越利益	37,007	37,070
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	16,198,315	17,112,180

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自　2022年10月1日　至　2023年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	3,693,378	3,693,378	16,827,292	20,520,671	517,761,887	517,761,887
当期変動額							
圧縮積立金の積立		860,370	860,370	△860,370	－	－	－
剰余金の配当				△15,929,915	△15,929,915	△15,929,915	△15,929,915
当期純利益				16,161,308	16,161,308	16,161,308	16,161,308
当期変動額合計	－	860,370	860,370	△628,977	231,393	231,393	231,393
当期末残高	497,241,216	4,553,749	4,553,749	16,198,315	20,752,064	517,993,280	517,993,280

当期 (自　2023年4月1日　至　2023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	4,553,749	4,553,749	16,198,315	20,752,064	517,993,280	517,993,280
当期変動額							
新投資口の発行	19,495,358					19,495,358	19,495,358
剰余金の配当				△16,161,245	△16,161,245	△16,161,245	△16,161,245
当期純利益				17,075,110	17,075,110	17,075,110	17,075,110
当期変動額合計	19,495,358	－	－	913,865	913,865	20,409,224	20,409,224
当期末残高	516,736,574	4,553,749	4,553,749	17,112,180	21,665,930	538,402,505	538,402,505

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物　2～61年 構築物　2～75年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物　2～61年 構築物　2～75年 機械及び装置　2～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、2023年4月7日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額575,520千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023年9月30日）
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。	(1) 収益に関する計上基準 当投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

	前　期（ご参考） （2023年3月31日）	当　期 （2023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　4,553,749千円 上記にかかる繰延税金負債　2,408,105千円 合計　6,961,855千円 (注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。 なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。	圧縮積立金　4,553,749千円 上記にかかる繰延税金負債　2,408,105千円 合計　6,961,855千円 (注) 税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。 なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。
＊3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）			当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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)	A. 不動産賃貸事業収益		(単位：千円)
	賃貸事業収入			賃貸事業収入		
	賃料	28,157,752		賃料	28,515,395	
	共益費	2,187,867		共益費	1,999,804	
	駐車場収入	700,821		駐車場収入	707,003	
	その他賃貸収入	2,791,369	33,837,810	その他賃貸収入	2,908,933	34,131,137
	その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
	解約違約金	5,846		解約違約金	78,181	
	その他雑収入	113,880	119,726	その他雑収入	287,817	365,999
	不動産賃貸事業収益合計		33,957,537	不動産賃貸事業収益合計		34,497,137
	B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用			賃貸事業費用		
	管理業務費	3,877,085		管理業務費	3,939,312	
	水道光熱費	3,178,061		水道光熱費	3,282,000	
	公租公課	3,479,452		公租公課	3,640,240	
	損害保険料	43,871		損害保険料	44,165	
	修繕費	1,271,791		修繕費	1,064,059	
	減価償却費	6,196,329		減価償却費	6,263,434	
	その他賃貸事業費用	206,195		その他賃貸事業費用	213,933	
	不動産賃貸事業費用合計		18,252,786	不動産賃貸事業費用合計		18,447,146
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		15,704,750	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		16,049,990
＊2. 不動産等売却益の内訳	晴海フロント（準共有持分25%）		(単位：千円)	晴海フロント（準共有持分30%）		(単位：千円)
	不動産等売却収入		9,777,500	不動産等売却収入		11,733,000
	不動産等売却原価		6,280,101	不動産等売却原価		7,461,916
	その他売却費用		109,786	その他売却費用		140,246
	不動産等売却益		3,387,611	不動産等売却益		4,130,837

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）		当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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	発行可能投資口総口数	4,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,385,210口	発行済投資口の総口数	1,422,864口

(税効果会計に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）		当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	931千円	法人事業税損金不算入額	973千円
	借地権償却	133,239千円	借地権償却	138,715千円
	資産除去債務	129,484千円	資産除去債務	130,789千円
	繰延税金資産小計	263,655千円	繰延税金資産小計	270,478千円
	評価性引当額	△161,268千円	評価性引当額	△168,048千円
	繰延税金資産合計	102,387千円	繰延税金資産合計	102,429千円
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	資産除去債務	101,455千円	資産除去債務	101,455千円
	圧縮積立金	2,408,105千円	圧縮積立金	2,408,105千円
	繰延税金負債合計	2,509,561千円	繰延税金負債合計	2,509,561千円
	繰延税金負債の純額	2,407,174千円	繰延税金負債の純額	2,407,132千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率	34.59%	法定実効税率	34.59%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△34.57%	支払分配金の損金算入額	△34.56%
	評価性引当額の増減	0.04%	評価性引当額の増減	0.04%
	その他	0.00%	その他	0.00%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

(資産除去債務に関する注記)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）		当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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。		(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。		(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		(3) 当該資産除去債務の総額の増減	
	期首残高	370,608千円	期首残高	374,341千円
	有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円
	時の経過による調整額	3,733千円	時の経過による調整額	3,771千円
	期末残高	374,341千円	期末残高	378,113千円

(金融商品に関する注記)

前期（自　2022年10月1日　至　2023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

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

2.　金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

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

(注)1　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債並びに(3) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記(6)②をご参照ください。）は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(2) 1年内返済予定の長期借入金並びに (4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(6)②をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金保証金

2023年3月31日における時価については、返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値で算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	9,800,000	6,800,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円支払固定（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	－	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

※1　金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記(2)、(4)をご参照ください。）。

※2　通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記(3)をご参照ください。）。

(注)2　投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	－	20,000,000	10,000,000	2,993,175	－
長期借入金	39,500,000	54,800,000	52,500,000	28,700,000	23,500,000	166,200,000
合計	49,500,000	54,800,000	72,500,000	38,700,000	26,493,175	166,200,000

当期（自　2023年4月1日　至　2023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

2023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年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,999,200	△800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	42,300,000	42,348,471	48,471
(3) 投資法人債	32,993,175	33,253,995	260,820
(4) 長期借入金	321,900,000	315,204,422	△6,695,577
(5) 預り敷金保証金	55,656,092	53,648,467	△2,007,625
(6) デリバティブ取引	–	–	–

(注)1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債並びに(3) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記(6)②をご参照ください。）は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(2) 1年内返済予定の長期借入金並びに (4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利通貨スワップの一体処理または金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(6)②をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 預り敷金保証金

2023年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。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	6,800,000	3,000,000	※1	—
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル受取変動・日本円支払固定（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	–	※1	—
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※2	—

※1 金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記(2)、(4)をご参照ください。）。

※2 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記(3)をご参照ください。）。

(注)2 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	2,993,175	–
長期借入金	42,300,000	57,000,000	36,700,000	24,000,000	18,000,000	186,200,000
合計	52,300,000	67,000,000	46,700,000	34,000,000	20,993,175	186,200,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2022年10月1日 至 2023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2023年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
977,086,095	32,998,662	1,010,084,757	1,336,442,500

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

(注)2 当期増減額のうち、主な増加理由はthe ARGYLE aoyama（24,148,537千円）、豊洲フォレシア（8,186,934千円）、CIRCLES平河町（1,798,838千円）の取得及び新宿イーストサイドスクエア（8,553,143千円）の追加取得によるものであり、主な減少理由は晴海フロント（準共有持分25%）（6,280,101千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注)3 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、当期について2022年11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント（準共有持分75%）に関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する2023年3月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

当期（自 2023年4月1日 至 2023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2023年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,010,084,757	6,185,328	1,016,270,085	1,341,209,500

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

(注)2 当期増減額のうち、主な増加理由はフォーキャスト堺筋本町（17,878,357千円）の取得によるものであり、主な減少理由は晴海フロント（準共有持分30%）（7,461,916千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注)3 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、当期について2022年11月15日付で譲渡契約を締結した晴海フロント（準共有持分45%)に関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する2023年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 2022年10月1日 至 2023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	15,454,145	–	–
				預り敷金保証金の増加	349,249	預り敷金保証金	18,609,123
				預り敷金保証金の減少	734,548		
利害関係人等	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	不動産管理業	–	管理業務費	2,408,854	–	–
利害関係人等	第6メック都市開発特定目的会社	不動産業	–	不動産信託受益権の購入等	23,900,000	–	–

(注)1 上記金額に消費税等は含まれておりません。

(注)2 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自　2023年4月1日　至　2023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	1.20%	賃貸収入等	15,531,122	－	－
				預り敷金保証金の増加	595,551	預り敷金保証金	17,587,063
				預り敷金保証金の減少	1,617,611		
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	2,585,242	－	－

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

(1口当たり情報に関する注記)

前　期（ご参考）（自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期（自　2023年4月1日　至　2023年9月30日）
1口当たり純資産額　373,945円	1口当たり純資産額　378,393円
1口当たり当期純利益　11,667円	1口当たり当期純利益　12,013円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注)　1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前　期（ご参考）（自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期（自　2023年4月1日　至　2023年9月30日）
当期純利益　16,161,308千円	当期純利益　17,075,110千円
普通投資主に帰属しない金額　－千円	普通投資主に帰属しない金額　－千円
普通投資口に係る当期純利益　16,161,308千円	普通投資口に係る当期純利益　17,075,110千円
期中平均投資口数　1,385,210口	期中平均投資口数　1,421,308口

(重要な後発事象に関する注記)

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

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益　※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	※2　3,387,611
水道光熱費収入	※3　1,945,490	1,945,490
その他	－	32,012,046
合計	1,945,490	37,345,149

※1　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

※2　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※3　水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

当期（自　2023年4月1日　至　2023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	－	※2　4,130,837
水道光熱費収入	※3　2,053,182	2,053,182
その他	－	32,443,954
合計	2,053,182	38,627,974

※1　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

※2　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※3　水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しております。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023年9月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	16,198,315,107	17,112,180,899
Ⅱ　分配金の額	16,161,245,070	17,074,368,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,677)	(12,000)
Ⅲ　次期繰越利益	37,070,037	37,812,899
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、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である16,161,245,070円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第１項第３号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,422,864口の整数倍である17,074,368,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第１項第３号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

２０２３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　寺　岡　久仁子

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の２０２３年４月１日から２０２３年９月３０日までの第４４期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

以　　上

キャッシュ・フロー計算書［参考情報］

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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	16,172,504	17,086,732
減価償却費	6,196,502	6,263,576
固定資産受贈益	△3,870	△3,273
投資法人債発行費償却	12,360	12,427
投資口交付費	–	37,823
受取配当金	–	△7,036
受取利息	△137	△158
支払利息	823,236	895,002
営業未収入金の増減額（△は増加）	△22,243	△78,709
未収消費税等の増減額（△は増加）	△599,680	599,680
前払費用の増減額（△は増加）	356,075	△37,776
信託有形固定資産の売却による減少額	6,280,101	7,472,036
営業未払金の増減額（△は減少）	355,603	613,483
未払金の増減額（△は減少）	△18,966	66,944
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,324,024	1,144,312
未払費用の増減額（△は減少）	131	△131
前受金の増減額（△は減少）	80,093	139,886
長期前払費用の増減額（△は増加）	△71,662	25,714
その他	△221,386	340,861
小計	27,014,637	34,571,397
利息及び配当金の受取額	137	7,195
利息の支払額	△810,158	△871,228
法人税等の支払額	△9,229	△12,642
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,195,387	33,694,722
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	△2,800,484	△19,472,546
信託有形固定資産の取得による支出	△41,332,501	△955,704
無形固定資産の取得による支出	△116	△390
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,696,708	△3,725,174
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,175,417	2,076,087
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,654,393	△22,077,728
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	94,500,000	72,500,000
短期借入金の返済による支出	△63,900,000	△81,800,000
長期借入れによる収入	31,500,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△25,000,000	△23,500,000
投資口の発行による収入	–	19,495,358
投資口交付費の支出	–	△37,823
分配金の支払額	△15,927,507	△16,160,706
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,172,492	△7,003,172
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,713,486	4,613,821
現金及び現金同等物の期首残高	26,793,001	31,506,487
現金及び現金同等物の期末残高	＊1　31,506,487	＊1　36,120,308

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

[重要な会計方針]

	前　期（ご参考） （自　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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　2022年10月1日　至　2023年3月31日）	当　期 （自　2023年4月1日　至　2023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	(2023年3月31日現在) 現金及び預金　23,341,245千円 信託現金及び信託預金　8,165,242千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円 現金及び現金同等物　31,506,487千円	(2023年9月30日現在) 現金及び預金　29,088,626千円 信託現金及び信託預金　7,031,681千円 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　36,120,308千円

投資主インフォメーション

■ホームページのご案内

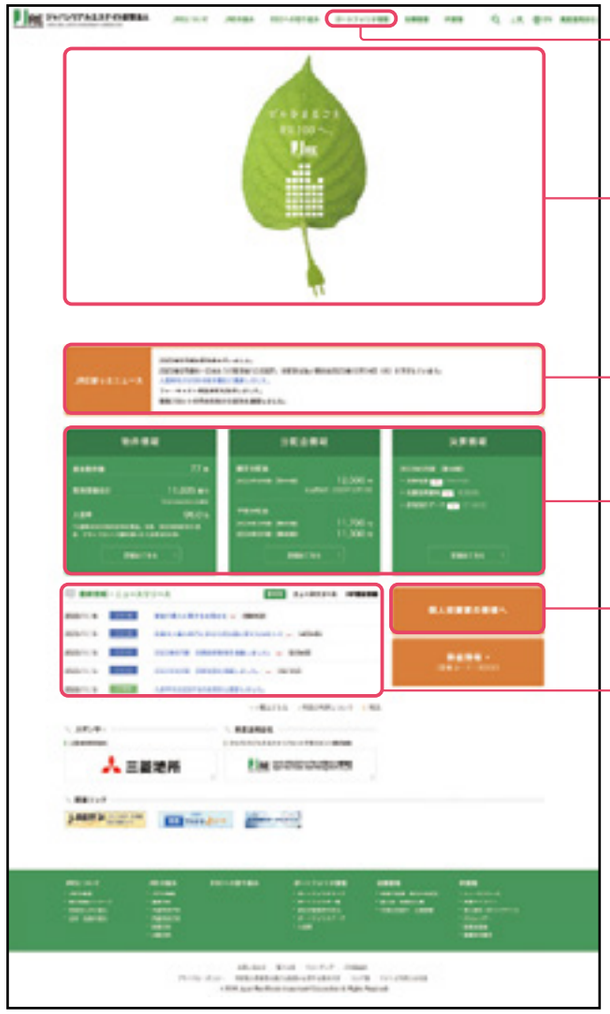
多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

ホームページアドレス

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

QRコード

主な機能をいくつかご紹介させていただきます。



ポートフォリオマップもイラストで表現！

動画

動画でESGの取り組みを紹介しています。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しています。

個人投資家の皆様へ

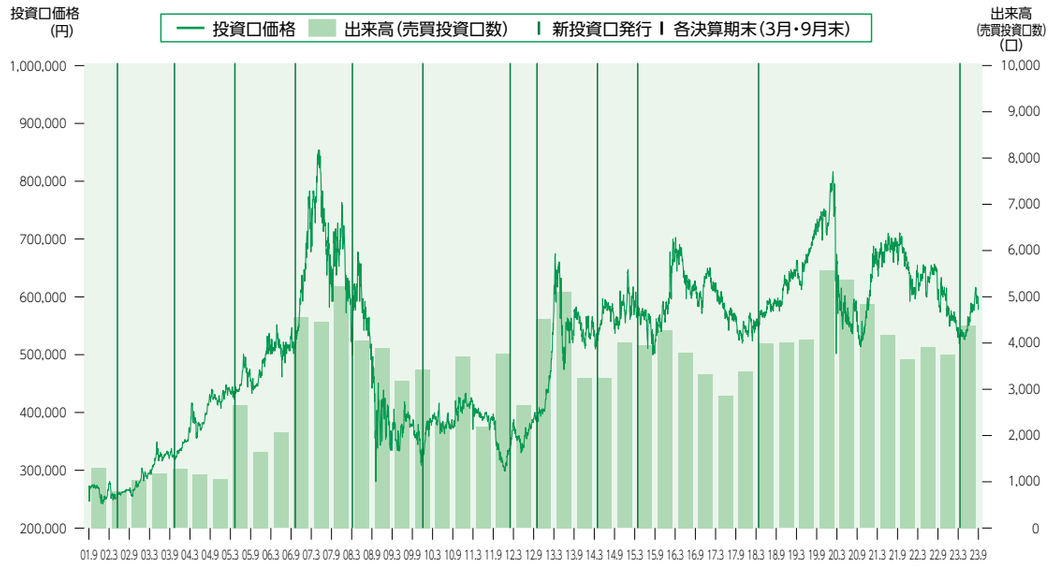
「J-REIT投資は、はじめて」「JREについてもっと知りたい」という方にも。

最新情報・ニュースリリース

投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

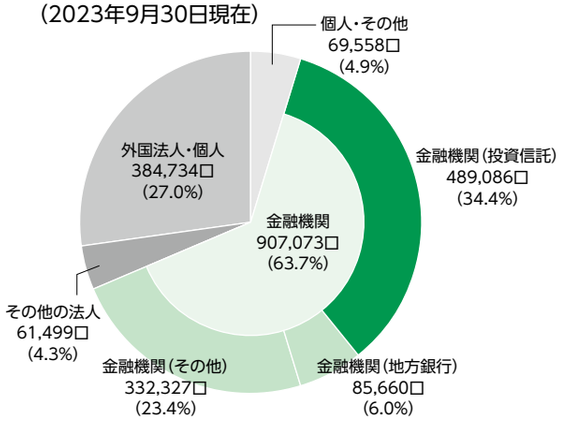
2001年9月10日（上場日）から2023年9月29日（当期最終取引日）までの、東京証券取引所における当投資法人の投資口価格（終値）、出来高（売買投資口数）の推移は以下のとおりです。



（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：1,422,864口
投資主数　　：　16,637人
（2023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

2023年	決算期末	2023年 3月31日
3月期	決算発表	2023年 5月15日
	分配金支払開始	2023年 6月14日

2023年	決算期末	2023年　9月30日
9月期	決算発表	2023年 11月15日
	分配金支払開始	2023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お手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。（証券会社に口座を開設されていない投資主様は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。）

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

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

〈 分配金計算書について 〉

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

〈 資産運用会社連絡先 〉

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

投資主メモ

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