

2025年3月期 決算短信 (REIT)

2025年5月15日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上場取引所 東
コード番号 8952 U R L <https://www.j-re.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 謙
資産運用会社名 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
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 井上 和幸
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員企画部長 (氏名) 藤野 正昭
TEL 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 2025年6月25日 分配金支払開始予定日 2025年6月13日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期の運用、資産の状況 (2024年10月1日~2025年3月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	42,908	0.8	20,789	0.7	19,657	0.7	18,863	0.1
2024年9月期	42,581	2.8	20,640	1.6	19,523	1.1	18,840	1.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年3月期	2,651	3.5	1.8	45.8
2024年9月期	2,648	3.5	1.8	45.8

(注) 2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、当該投資口の分割が2024年9月期期首に行われたと仮定して算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年3月期	2,487	17,693	—	—	93.8	3.3
2024年9月期	12,349	17,570	—	—	93.3	3.2

(注) 1. 配当性向は小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。

(注) 2. 2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当該投資口の分割が2024年9月期期首に行われたと仮定した場合の2024年9月期の1口当たり分配金は2,469円となります。

(注) 3. 2025年3月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,170百万円を控除した金額となっております。

(注) 4. 2024年9月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額1,269百万円を控除した金額となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年3月期	1,090,587	542,716	49.8	76,285
2024年9月期	1,069,551	541,423	50.6	76,103

(注) 2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、当該投資口の分割が2024年9月期期首に行われたと仮定して算出しています。

(参考) 自己資本 2025年3月期 542,716百万円 2024年9月期 541,423百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	34,131	△31,271	△767	32,777
2024年9月期	36,786	△5,807	△39,680	30,683

2. 2025年9月期の運用状況の予想（2025年4月1日～2025年9月30日）及び2026年3月期の運用状況の予想（2025年10月1日～2026年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年9月期	41,010	△4.4	19,080	△8.2	17,520	△10.9	17,630	△6.5	2,511	—
2026年3月期	40,350	△1.6	18,950	△0.7	17,360	△0.9	17,590	△0.2	2,536	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）
 （2025年9月期） 2,478円、（2026年3月期） 2,472円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2025年3月期	7,114,320口	2024年9月期	1,422,864口
2025年3月期	0口	2024年9月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（注）2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。
 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページに記載の「2025年9月期（2025年4月1日～2025年9月30日）及び2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。
2. 当投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口の分割を実施しています。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 当期の運用実績	2
③ 業績及び分配金	3
④ 投資口の分割	4
(2) 次期の見通し	4
① 運用全般に関する見通し	4
② 業績の見通し	5
③ 資産の譲渡	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 当投資法人の資産の構成	30
(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等	31
① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表）	31
② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況	35
(3) 資本的支出の状況	38
①資本的支出の予定	38
②期中の資本的支出	39

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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、2025年3月末には77物件、1兆1,677億円（注1）となり、着実な成長を維持しています。

第47期となります当営業期間（2024年10月1日～2025年3月31日）の日本経済は、物価上昇の影響等を受け、設備投資や個人消費の一部に足踏みが残るものの、景気の緩やかな持ち直しの動きが続いています。一方で、日銀による政策金利の引き上げ、世界的な利下げ局面への転換や、通商政策など米国の政策動向による影響等もあり、引き続き、今後の金利動向や海外の政策・経済動向、資源価格を含む物価の動向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、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、緩やかに低下を続けています。また、賃料水準については、上昇基調が加速しています。当投資法人においては、このような賃貸マーケット基調の中、ポートフォリオ全体の入居率の維持・向上及び収益の持続的な成長を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントの更なる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、日銀が金融政策の正常化を進めているものの、海外市場との金利差等を背景に、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、期待利回りも低位で推移しているため、厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対する分配の持続的成長を目指すという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18円（注2）上回る2,487円となりました。

（注1）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ます。以下同様です。

（注2）2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行っています。当該投資口の分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1口当たり分配金は2,469円となります。

② 当期の運用実績

a 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、立地改善や業容拡大による拡張移転等の前向きな新規需要、並びに既存テナントの館内増床ニーズを捉えることで、空室の埋め戻しを図ることができました。その結果、当投資法人の当期末の入居率は前期末比1.1ポイント上昇の97.6%となりました。

物件の取得・売却においては、2024年10月1日付で、JRE堂島タワー（大阪府大阪市）の信託受益権の準共有持分49%を16,366百万円で譲渡しました。また、2024年12月13日付で、既存保有物件の追加取得として、八王子ファーストスクエア（東京都八王子市）の持分割合4%を255百万円で取得し、同物件における当投資法人の持分割合は80.4%から84.4%となりました。更に、2025年3月26日付で、コモレ四谷（東京都新宿区）の持分割合13.5%を29,050百万円で新規取得しました。

上記の結果、当期末（2025年3月31日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル77物件、取得価格の総額1,167,794百万円、総賃貸可能面積880,820㎡（約266,448坪）、テナント総数1,623となりました。（注）

なお、2025年4月1日付で、赤坂パークビル（東京都港区）を対象に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上、信託受益権の準共有持分16.70%を13,476百万円で譲渡しました。同譲渡物件は6回に分けて譲渡することを予定しており、2025年10月1日以降、2027年10月1日までの各4月及び10月の1日付で、それぞれ信託受益権の準共有持分16.66%を13,444百万円で譲渡する予定です。

（注）2018年1月18日付で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。

b 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、コモレ四谷の取得に係る購入資金及び手元資金に充当するため、長期借入金を22,000百万円、短期借入金を1,000百万円調達しました。また、短期借入金を手元資金にて弁済したほか、既存借入金の返済資金に充当するための借入も実施しました。

このような取り組みの結果、2025年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比16,800百万円増の474,693百万円となり、内、長期借入金は417,700百万円（1年内返済予定の長期借入金52,500百万円を含みます。）、短期借入金は24,000百万円、投資法人債は32,993百万円（1年内償還予定の投資法人債20,000百万円を含みます。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は43.5%となっております。

なお、2025年3月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A A +、格付見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A A、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

c 投資主総会の開催

当投資法人は、2024年12月11日に第14回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、執行役員1名選任、補欠執行役員2名選任、監督役員2名選任、補欠監督役員1名選任についてそれぞれ審議が行われ、全議案が原案通り承認可決されました。

この結果、執行役員には加藤讓（重任）、監督役員には鷹野宏明（重任）及び青代深雪（重任）がそれぞれ選任され、2024年12月11日付けにて就任しております。また、補欠執行役員には小島正二郎、藤野正昭が、補欠監督役員には大村扶美枝が選任されております。

d 補欠執行役員の辞任

2024年12月11日開催の投資主総会において当投資法人の補欠執行役員に選任された小島正二郎は、本人の申出により2025年3月31日付けにて辞任いたしました。

③ 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益42,908百万円（前期比0.8%増）、営業利益20,789百万円（前期比0.7%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19,657百万円（前期比0.7%増）、当期純利益は18,863百万円（前期比0.1%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おります。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数7,114,320口の整数倍である17,693,313,840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2,487円となりました。

④ 投資口の分割

2024年12月31日を基準日、2025年1月1日を効力発生日として、下記のとおり投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を実施しました。

(イ) 本分割の目的

2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透、及び、東京証券取引所が示す望ましい投資単位の水準を踏まえ、本分割を通じて、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることにより、個人層を中心とした更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

(ロ) 本分割の方法

2024年12月31日を基準日として、同日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する当投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

(ハ) 本分割により増加する投資口の口数等

本分割前の当投資法人発行済投資口の総口数	: 1,422,864口
本分割により増加する投資口の総口数	: 5,691,456口
本分割後の当投資法人発行済投資口の総口数	: 7,114,320口
本分割後の当投資法人発行可能投資口の総口数	: 20,000,000口

(ニ) 1口当たり情報に及ぼす影響

本分割が前期首に行われたと仮定した場合の2024年9月期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

(i) 1口当たり純資産額：76,103円 (ii) 1口当たり当期純利益：2,648円

(2) 次期の見通し

① 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、賃金の上昇やインバウンド需要の増加等を背景に、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、金利上昇及び物価上昇の継続が及ぼす影響については一層注視すると共に、米国の関税政策をめぐる国内外の政策動向や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、2025年に見込まれる東京都心部でのオフィスビル新規大量供給が及ぼす影響には注視が必要である一方、引き続き優良なオフィスビルを中心とした底堅い賃借ニーズが見込まれます。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。

a 物件の運営管理

上記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。

b 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。

c 財務上の指針

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。

② 業績の見通し

2025年9月期（2025年4月1日~2025年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益41,010百万円、営業利益19,080百万円、経常利益17,520百万円、当期純利益17,630百万円、1口当たり分配金2,511円を見込んでおります。

また、2026年3月期（2025年10月1日~2026年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益40,350百万円、営業利益18,950百万円、経常利益17,360百万円、当期純利益17,590百万円、1口当たり分配金2,536円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、7ページに記載の「2025年9月期（2025年4月1日~2025年9月30日）及び2026年3月期（2025年10月1日~2026年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

③ 資産の譲渡

当投資法人では、第47期決算日（2025年3月31日）後に以下のとおり、資産を譲渡又は譲渡を予定しております。

<赤坂パークビル>

資産の種類	: 国内不動産を主たる信託財産とする信託受益権（注）
譲渡価格（予定）	: 合計80,700百万円（信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で全6回に分けて譲渡することを予定しており、各回の譲渡価格（予定）及び譲渡対象の準共有持分割合（予定）は以下のとおりです。）
	第1回：13,476百万円（準共有持分16.70%）
	第2回：13,444百万円（準共有持分16.66%）
	第3回：13,444百万円（準共有持分16.66%）
	第4回：13,444百万円（準共有持分16.66%）
	第5回：13,444百万円（準共有持分16.66%）
	第6回：13,444百万円（準共有持分16.66%）
契約日	: 2025年4月1日

譲渡日（予定）：第1回：2025年4月1日（準共有持分16.70%）
第2回：2025年10月1日（準共有持分16.66%）
第3回：2026年4月1日（準共有持分16.66%）
第4回：2026年10月1日（準共有持分16.66%）
第5回：2027年4月1日（準共有持分16.66%）
第6回：2027年10月1日（準共有持分16.66%）

譲渡先：三菱地所株式会社

損益に与える影響額：当該譲渡により計上される不動産等売却益の合計額は23,310百万円となる見込みです。
具体的には以下のとおりです。

2025年9月期（第48期）に不動産等売却益3,870百万円を計上する見込みです。

2026年3月期（第49期）に不動産等売却益3,900百万円を計上する見込みです。

2026年9月期（第50期）に不動産等売却益3,890百万円を計上する見込みです。

2027年3月期（第51期）に不動産等売却益3,880百万円を計上する見込みです。

2027年9月期（第52期）に不動産等売却益3,990百万円を計上する見込みです。

2028年3月期（第53期）に不動産等売却益3,770百万円を計上する見込みです。

(注) 2025年4月1日に不動産管理处分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を行いました。

2025年9月期(2025年4月1日～2025年9月30日)及び
 2026年3月期(2025年10月1日～2026年3月31日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2025年9月期:2025年4月1日～2025年9月30日(183日間) 2026年3月期:2025年10月1日～2026年3月31日(182日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 2025年3月31日現在保有している77物件に、2025年4月1日付の赤坂パークビルの準共有持分16.70%の譲渡を反映し、2025年9月期では77物件を前提としております。 2026年3月期については、2025年10月1日付の赤坂パークビルの準共有持分16.66%の譲渡を反映した77物件を前提としております。 実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2025年3月期末の発行済投資口の総口数7,114,320口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 既存短期借入金30億について、2025年4月21日付及び4月28日付で手元資金にて弁済しております。この結果、2025年5月15日現在、有利子負債残高は471,693百万円となっております。 2025年9月期については、2025年5月15日現在、既存短期借入金110億円の弁済資金として、2025年5月19日付で110億円の短期借入を行う予定です。本借入実行後、残額285億円である長期借入金(返済期限2025年5月29日、2025年6月16日、2025年7月22日、2025年8月29日、2025年9月1日、2025年9月24日)について、全額借換えを行うことを前提としております。また、残額180億円である短期借入金(返済期限2025年7月10日、2025年8月18日、2025年9月2日)について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、2025年9月29日に償還期限が到来する第4回投資法人債100億円については、一部を手元資金で償還のうえ、借入金等で調達した資金にて償還を行うことを前提としております。 2026年3月期については、2025年5月15日現在、残額240億円である長期借入金(返済期限2025年12月26日、2026年1月29日、2026年2月26日、2026年3月27日、2026年3月30日)について、全額借換えを行うことを前提としております。また、残額30億円である短期借入金(返済期限2026年3月3日)について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、2025年10月24日に償還期限が到来する第13回投資法人債100億円については、一部を手元資金で償還のうえ、借入金等で調達した資金にて償還を行うことを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、2025年5月15日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準及び入居率等の変動要素を勘案し算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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が、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2025年に取得した物件に係る2026年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は次の通りです。 コモレ四谷 120百万円 公租公課については、2025年9月期3,950百万円、2026年3月期3,900百万円を想定しております。 減価償却費については、2025年9月期6,180百万円、2026年3月期6,100百万円を想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、2025年9月期1,590百万円、2026年3月期1,620百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 赤坂パークビルの分割譲渡にかかる譲渡益については、2025年9月期3,870百万円、2026年3月期3,900百万円を想定しております。 2025年9月期及び2026年3月期の分配金は、内部留保の一部(2025年9月期350百万円、2026年3月期690百万円)を取り崩して分配することを前提としております。 利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 法人税等については圧縮積立取崩等に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,256,761	26,189,268
信託現金及び信託預金	7,427,170	6,588,143
営業未収入金	755,894	446,603
前払費用	255,881	133,739
未収消費税等	-	87,863
その他	268,867	262,183
流動資産合計	31,964,576	33,707,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	255,426,165	265,537,381
減価償却累計額	△124,583,887	△128,393,270
建物(純額)	130,842,278	137,144,110
構築物	3,116,188	3,153,020
減価償却累計額	△1,391,653	△1,442,686
構築物(純額)	1,724,534	1,710,334
機械及び装置	3,366,768	3,481,912
減価償却累計額	△2,566,003	△2,594,896
機械及び装置(純額)	800,764	887,016
工具、器具及び備品	628,283	651,045
減価償却累計額	△419,610	△438,543
工具、器具及び備品(純額)	208,672	212,501
土地	475,279,121	497,994,645
建設仮勘定	142,320	221,709
信託建物	127,170,147	121,797,751
減価償却累計額	△44,895,777	△43,185,571
信託建物(純額)	82,274,370	78,612,180
信託構築物	1,080,502	1,080,890
減価償却累計額	△533,678	△487,902
信託構築物(純額)	546,824	592,987
信託機械及び装置	989,100	1,007,098
減価償却累計額	△691,846	△688,664
信託機械及び装置(純額)	297,253	318,433
信託工具、器具及び備品	89,467	100,549
減価償却累計額	△61,914	△61,274
信託工具、器具及び備品(純額)	27,552	39,274
信託土地	331,963,582	325,256,255
信託建設仮勘定	7,994	9,943
有形固定資産合計	1,024,115,268	1,042,999,392
無形固定資産		
借地権	8,686,374	8,670,544
地役権	826,648	826,648
その他	9,473	5,861
無形固定資産合計	9,522,496	9,503,054

(単位：千円)

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,934	1,580,934
長期前払費用	28,707	106,042
その他投資等	1,654,323	2,013,163
投資その他の資産合計	3,924,433	4,360,608
固定資産合計	1,037,562,199	1,056,863,055
繰延資産		
投資法人債発行費	24,444	17,099
繰延資産合計	24,444	17,099
資産合計	1,069,551,220	1,090,587,955
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,040,000	5,540,973
短期借入金	50,000,000	24,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	57,000,000	52,500,000
未払金	2,575,512	2,812,985
未払費用	406,882	466,900
未払法人税等	9,403	8,347
未払消費税等	1,289,610	-
前受金	2,978,683	3,035,067
その他	10,060	5,600
流動負債合計	128,310,153	108,369,874
固定負債		
投資法人債	22,993,175	12,993,175
長期借入金	317,900,000	365,200,000
預り敷金保証金	54,796,185	56,393,815
繰延税金負債	*2 3,742,215	*2 4,525,130
資産除去債務	385,770	389,657
その他	14	-
固定負債合計	399,817,361	439,501,777
負債合計	528,127,515	547,871,652
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	516,736,574	516,736,574
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	*2 5,809,010	*2 7,078,369
任意積立金合計	5,809,010	7,078,369
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	18,878,119	18,901,358
剰余金合計	24,687,130	25,979,728
投資主資本合計	541,423,704	542,716,302
純資産合計	*3 541,423,704	*3 542,716,302
負債純資産合計	1,069,551,220	1,090,587,955

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 35,789,558	* 1 36,246,505
その他賃貸事業収入	* 1 91,567	* 1 98,222
不動産等売却益	* 2 6,700,555	* 2 6,563,644
営業収益合計	42,581,681	42,908,371
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 19,382,699	* 1 19,471,030
資産運用報酬	2,108,699	2,125,865
資産保管手数料	48,751	48,008
一般事務委託手数料	141,937	147,336
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	116,704	172,938
その他営業費用	134,296	145,677
営業費用合計	21,940,888	22,118,656
営業利益	20,640,793	20,789,715
営業外収益		
受取利息	3,516	18,924
受取配当金	7,455	-
未払分配金戻入	1,393	1,213
補助金収入	-	107,700
その他	139	-
営業外収益合計	12,505	127,838
営業外費用		
支払利息	931,756	1,055,613
投資法人債利息	162,674	162,689
投資法人債発行費償却	7,385	7,345
その他	28,481	34,216
営業外費用合計	1,130,298	1,259,865
経常利益	19,523,000	19,657,688
税引前当期純利益	19,523,000	19,657,688
法人税、住民税及び事業税	11,459	11,228
法人税等調整額	671,233	782,914
法人税等合計	682,693	794,142
当期純利益	18,840,306	18,863,545
前期繰越利益	37,812	37,812
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	18,878,119	18,901,358

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年4月1日 至 2024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		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	516,736,574	4,553,749	4,553,749	18,674,780	23,228,529	539,965,104	539,965,104
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,255,260	1,255,260	△1,255,260	-	-	-
剰余金の配当				△17,381,706	△17,381,706	△17,381,706	△17,381,706
当期純利益				18,840,306	18,840,306	18,840,306	18,840,306
当期変動額合計	-	1,255,260	1,255,260	203,339	1,458,600	1,458,600	1,458,600
当期末残高	516,736,574	5,809,010	5,809,010	18,878,119	24,687,130	541,423,704	541,423,704

当期 (自 2024年10月1日 至 2025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		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	516,736,574	5,809,010	5,809,010	18,878,119	24,687,130	541,423,704	541,423,704
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,269,359	1,269,359	△1,269,359	-	-	-
剰余金の配当				△17,570,947	△17,570,947	△17,570,947	△17,570,947
当期純利益				18,863,545	18,863,545	18,863,545	18,863,545
当期変動額合計	-	1,269,359	1,269,359	23,239	1,292,598	1,292,598	1,292,598
当期末残高	516,736,574	7,078,369	7,078,369	18,901,358	25,979,728	542,716,302	542,716,302

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	当期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	18,878,119,619	18,901,358,782
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	17,570,947,536 (12,349)	17,693,313,840 (2,487)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	1,269,359,184	1,170,232,043
IV 次期繰越利益	37,812,899	37,812,899

分配金の額の算出方法	<p>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せん。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,422,864口の整数倍である17,570,947,536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。</p>	<p>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せん。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数7,114,320口の整数倍である17,693,313,840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。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	19,523,000	19,657,688
減価償却費	6,142,466	6,103,601
投資法人債発行費償却	7,385	7,345
受取配当金	△7,455	-
受取利息	△3,516	△18,924
支払利息	1,094,431	1,218,303
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△46,111	309,291
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△87,863
貯蔵品の増減額 (△は増加)	210	-
前払費用の増減額 (△は増加)	△134,274	122,142
信託有形固定資産の売却による減少額	10,173,917	9,656,335
営業未払金の増減額 (△は減少)	282,758	△99,755
未払金の増減額 (△は減少)	△45,831	83,511
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,012,247	△1,289,610
未払費用の増減額 (△は減少)	△131	131
前受金の増減額 (△は減少)	△92,513	56,384
長期前払費用の増減額 (△は増加)	34,490	△77,335
その他	△71,036	△357,497
小計	37,870,038	35,283,749
利息及び配当金の受取額	10,972	18,924
利息の支払額	△1,081,779	△1,158,417
法人税等の支払額	△13,201	△12,284
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,786,029	34,131,972
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	△3,482,551	△31,994,458
信託有形固定資産の取得による支出	△1,023,465	△873,225
無形固定資産の取得による支出	△16,323	△1,028
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,798,886	△1,678,527
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,513,771	3,276,156
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,807,455	△31,271,082
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	41,500,000	26,000,000
短期借入金の返済による支出	△48,000,000	△52,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	71,300,000
長期借入金の返済による支出	△26,300,000	△28,500,000
分配金の支払額	△17,380,220	△17,567,410
財務活動によるキャッシュ・フロー	△39,680,220	△767,410
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△8,701,646	2,093,479
現金及び現金同等物の期首残高	39,385,578	30,683,932
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 30,683,932	* 1 32,777,411

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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。
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。
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收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。

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象 借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 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。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p> <p>(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</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

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。

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
コミットメントライン契約 の総額	60,000,000千円	60,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

* 2. 圧縮積立金等に関する事項

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
圧縮積立金	5,809,010千円	7,078,369千円
上記にかかる繰延税金負債	3,743,170千円	4,526,064千円
合計	9,552,181千円	11,604,433千円

(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

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	2024年4月1日 2024年9月30日	自 至	2024年10月1日 2025年3月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		30,023,589		30,563,681
共益費		1,878,721		1,832,985
駐車場収入		725,526		725,856
その他賃貸収入		3,161,722	35,789,558	3,123,982
その他賃貸事業収入				36,246,505
解約違約金		33,619		30,590
その他雑収入		57,948	91,567	67,631
不動産賃貸事業収益合計		35,881,126		36,344,727
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		4,058,339		4,007,416
水道光熱費		3,218,312		2,980,839
公租公課		3,826,093		3,783,683
損害保険料		46,065		44,279
修繕費		1,766,657		2,254,094
減価償却費		6,142,103		6,103,169
その他賃貸事業費用		325,126		297,547
不動産賃貸事業費用合計		19,382,699		19,471,030
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		16,498,426		16,873,697

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位: 千円)

JRE堂島タワー (準共有持分51%)	
不動産等売却収入	17,034,000
不動産等売却原価	10,173,917
その他売却費用	159,527
不動産等売却益	6,700,555

当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 千円)

JRE堂島タワー (準共有持分49%)	
不動産等売却収入	16,366,000
不動産等売却原価	9,656,335
その他売却費用	146,019
不動産等売却益	6,563,644

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2024年10月1日 至 2025年3月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,422,864口	7,114,320口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

* 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

	前期	当期
	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2024年10月1日 至 2025年3月31日
現金及び預金	23,256,761千円	26,189,268千円
信託現金及び信託預金	7,427,170千円	6,588,143千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	－千円	－千円
現金及び現金同等物	30,683,932千円	32,777,411千円

(金融商品関係)

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。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。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されていますが、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「(7) 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ます。また、後記「デリバティブ取引関係」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

2024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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,194,200	194,200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	57,000,000	56,982,967	△17,032
(3) 投資法人債	22,993,175	22,872,468	△120,706
(4) 長期借入金	317,900,000	313,163,140	△4,736,859
(5) 預り敷金保証金	54,796,185	52,672,386	△2,123,798
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2025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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,043,000	43,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,500,000	52,371,678	△128,321
(3) 投資法人債	12,993,175	12,835,039	△158,135
(4) 長期借入金	365,200,000	354,957,990	△10,242,009
(5) 預り敷金保証金	56,393,815	52,980,041	△3,413,773
(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「デリバティブ取引関係 2.ヘッジ会計が適用されているもの」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「デリバティブ取引関係 2.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。))は、当該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

これらの時価については、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

後記「デリバティブ取引関係」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(2024年9月30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	2,993,175	—	—
長期借入金	57,000,000	36,700,000	24,000,000	18,000,000	24,500,000	214,700,000
合計	67,000,000	46,700,000	34,000,000	20,993,175	24,500,000	214,700,000

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(2025年3月31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	20,000,000	10,000,000	2,993,175	—	—	—
長期借入金	52,500,000	28,700,000	23,500,000	54,800,000	42,500,000	215,700,000
合計	72,500,000	38,700,000	26,493,175	54,800,000	42,500,000	215,700,000

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2024年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (2025年3月31日)

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

前期 (2024年9月30日)

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	3,000,000	—	※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	—

当期 (2025年3月31日)

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		
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「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(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 (2) 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「(金融商品関係) 2. 金融商品の時価等に関する事項」(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 (3) をご参照ください。)

(税効果会計関係)

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

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	955千円	933千円
借地権償却	149,666千円	158,909千円
資産除去債務	133,438千円	138,055千円
繰延税金資産小計	284,059千円	297,898千円
評価性引当額	△181,648千円	△193,045千円
繰延税金資産合計	102,410千円	104,853千円
繰延税金負債		
資産除去債務	101,455千円	103,919千円
圧縮積立金	3,743,170千円	4,526,064千円
繰延税金負債合計	3,844,626千円	4,629,983千円
繰延税金負債の純額	3,742,215千円	4,525,130千円

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

	前期 (2024年9月30日)	当期 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	34.59%	34.59%
支払分配金の損金算入額	△31.13%	△31.13%
評価性引当額の増減	0.03%	0.03%
その他	0.00%	0.55%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.50%	4.04%

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」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後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、2026年4月1日から開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異等については35.43%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。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当投資法人は2011年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、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

	前期		当期	
	自	2024年4月1日 至 2024年9月30日	自	2024年10月1日 至 2025年3月31日
期首残高		381,922千円		385,770千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		－千円		－千円
時の経過による調整額		3,847千円		3,886千円
期末残高		385,770千円		389,657千円

(賃貸等不動産関係)

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の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年4月1日 至 2024年9月30日	自	2024年10月1日 至 2025年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		1,046,390,348		1,033,635,095
期中増減額		△12,755,252		18,864,085
期末残高		1,033,635,095		1,052,499,181
期末時価		1,376,016,000		1,397,560,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は八王子ファーストスクエア(263,648千円)の追加取得及びコレレ四谷(29,469,891千円)の取得によるものであり、主な減少理由はJRE堂島タワー(準共有持分49%)(9,656,335千円)の譲渡及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、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、前期について2024年3月7日付で譲渡契約を締結したJRE堂島タワー(準共有持分49%)、当期について2025年4月1日付で譲渡契約を締結した赤坂パークビルに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、(損益計算書関係)に記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2024年4月1日 至 2024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 6,700,555
水道光熱費収入	※3 2,208,254	2,208,254
その他	—	33,672,871
合計	2,208,254	42,581,681

※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移管指針第10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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	※2 6,563,644
水道光熱費収入	※3 2,150,741	2,150,741
その他	—	34,193,985
合計	2,150,741	42,908,371

※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移管指針第10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。

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

当投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
合同会社 J RWDファンド第8号	6,700,555	不動産賃貸事業

当期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
合同会社 J RWDファンド第8号	6,563,644	不動産賃貸事業

(1口当たり情報)

	前期 自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	当期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日
1口当たり純資産額	76,103円	76,285円
1口当たり当期純利益	2,648円	2,651円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。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2) 当投資法人は2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

(注3) 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 自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	当期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日
当期純利益(千円)	18,840,306	18,863,545
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(千円)	18,840,306	18,863,545
期中平均投資口数(口)	7,114,320	7,114,320

(重要な後発事象)

資産の譲渡

当投資法人では、以下のとおり、資産を譲渡又は譲渡を予定しております。

なお、譲渡価格(予定)については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税相当額等を除いております。

<赤坂パークビル>

資産の種類 : 国内不動産を主たる信託財産とする信託受益権(注)

譲渡価格(予定) : 合計80,700百万円(信託受益権をそれぞれ準共有持分の形式で全6回に分けて譲渡することを予定しており、各回の譲渡価格(予定)及び譲渡対象の準共有持分割合(予定)は以下のとおりです。)

第1回 : 13,476百万円(準共有持分16.70%)

第2回 : 13,444百万円(準共有持分16.66%)

第3回 : 13,444百万円(準共有持分16.66%)

第4回 : 13,444百万円(準共有持分16.66%)

第5回 : 13,444百万円(準共有持分16.66%)

第6回 : 13,444百万円(準共有持分16.66%)

契約日 : 2025年4月1日

譲渡日(予定) : 第1回 : 2025年4月1日(準共有持分16.70%)

第2回 : 2025年10月1日(準共有持分16.66%)

第3回 : 2026年4月1日(準共有持分16.66%)

第4回 : 2026年10月1日(準共有持分16.66%)

第5回 : 2027年4月1日(準共有持分16.66%)

第6回 : 2027年10月1日(準共有持分16.66%)

譲渡先 : 三菱地所株式会社

損益に与える影響額 : 当該譲渡により計上される不動産等売却益の合計額は23,310百万円となる見込みです。具体的には以下のとおりです。

2025年9月期(第48期)に不動産等売却益3,870百万円を計上する見込みです。

2026年3月期(第49期)に不動産等売却益3,900百万円を計上する見込みです。

2026年9月期(第50期)に不動産等売却益3,890百万円を計上する見込みです。

2027年3月期(第51期)に不動産等売却益3,880百万円を計上する見込みです。

2027年9月期(第52期)に不動産等売却益3,990百万円を計上する見込みです。

2028年3月期(第53期)に不動産等売却益3,770百万円を計上する見込みです。

(注) 2025年4月1日に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を行いました。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当投資法人は、2024年12月31日を基準日、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割いたしました。なお、最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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	
2023年4月7日	新投資口発行 (公募)	35,200	1,420,410	18,224	515,466	(*1)
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	(*2)
2025年1月1日	投資口の分割	5,691,456	7,114,320	—	516,736	(*3)

(*1) 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。

(*2) 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。

(*3) 2024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、2025年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

3. 参考情報

(1) 当投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	前期 (2024年9月30日現在)		当期 (2025年3月31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	485,895	45.4	514,812	47.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	39,726	3.7	40,154	3.7
	地方都市	92,894	8.7	92,703	8.5
	計	618,516	57.8	647,669	59.4
信託不動産	東京23区	319,349	29.9	318,834	29.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	15,272	1.4	15,150	1.4
	地方都市	80,496	7.5	70,844	6.5
	計	415,118	38.8	404,829	37.1
預金・その他資産		35,916	3.4	38,088	3.5
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		1,069,551	100.0	1,090,587	100.0
		(1,033,635)	(96.6)	(1,052,499)	(96.5)

(注) 1. 保有総額は、前期(2024年9月期)は2024年9月30日現在、当期(2025年3月期)は2025年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(注) 3. ()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) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要(一覧表)

下記の表は、2025年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	8 (注)5.	25,678 (注)5.	100.0% (注)5.	88,400	68,195	81,555,500	7.0%	78.7%
		JRE神田小川町ビル	9	6,269	100.0%	9,400	8,571	9,520,000	0.8%	
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	5,260	4,342	4,810,000	0.4%	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	14	7,659	96.3%	28,700	20,256	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	1.9%	
		大手町パークビルディング	21	2,372	100.0%	11,500	9,913	10,175,000	0.9%	
		二番町ガーデン	1 (注)5.	9,316 (注)5.	100.0% (注)5.	18,100	11,770	14,700,000	1.3%	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	11	11,904	100.0%	57,100	28,444	44,700,000	3.8%	
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,790	5,140	7,000,000	0.6%	
		CIRCLES平河町	10	979	90.4%	1,860	1,762	1,780,000	0.2%	
		山王グランドビル	46	20,555	77.2%	23,300	21,008	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.8%	
		有楽町電気ビルディング	13	4,697	100.0%	9,580	7,692	7,200,000	0.6%	
		フロントプレイス日本橋	2	8,468	100.0%	22,100 (注)6.	17,041	17,560,000	1.5%	
		JRE茅場町二丁目ビル	10	4,419	100.0%	5,060	4,037	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	7,870	4,315	5,250,000	0.4%	
		JRE銀座一丁目イーストビル	8	4,513	100.0%	8,390	5,783	6,459,000	0.6%	
		銀座三和ビル	10	4,266	100.0%	26,700	17,352	16,830,000	1.4%	
		JRE銀座三丁目ビル	9	4,255	100.0%	6,640	6,980	5,353,500 2,645,922 (注)7. 合計7,999,422	0.7%	
		赤坂パークビル	38 (注)5.	44,954 (注)5.	90.8% (注)5.	80,000	56,283	60,800,000	5.2%	
		the ARGYLE aoyama	11	7,478	100.0%	25,400	23,778	23,900,000	2.0%	
		3rd MINAMI AOYAMA	14	7,781	100.0%	21,600	21,340	21,000,000	1.8%	
		JRE青山クリスタルビル	9	4,898	100.0%	10,600	6,898	7,680,000	0.7%	
		クローバー芝公園	8	2,550	100.0%	4,920 (注)6.	4,323	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	48	44,213	98.4%	120,000	98,092	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000	9.2%	
		JRE芝二丁目大門ビル	28	9,503	100.0%	9,110	5,746	4,859,000	0.4%	
JREコスモ金杉橋ビル	8	4,062	100.0%	3,800	2,409	2,808,000	0.2%			
シーバンスS棟	16	7,979	95.7%	9,600	7,928	5,400,000 2,290,000 合計7,690,000	0.7%			
田町フロントビル	10	3,792	100.0%	7,930 (注)6.	5,829	6,210,000	0.5%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
首都圏	東京23区	新宿イーストサイドスクエア	43	45,619	100.0%	83,700(注)6.	66,113	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 合計72,180,000	6.2%	
		新宿フロントタワー	44	21,416	99.7%	35,800(注)6.	33,425	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.0%	
		コモレ四谷	18	10,997	99.9%	29,200	29,445	29,050,000	2.5%	
		JRE西新宿テラス	12	6,036	100.0%	9,460	7,599	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティビル(注)9.	104	34,948	99.0%	35,000	27,854	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.7%	
		フロントブレイス南新宿	2	4,095	100.0%	9,690(注)6.	9,069	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	23	9,786	100.0%	26,400	21,768	6,670,000 △1,170,000(注)10. 17,300,000 合計22,800,000	2.0%	
		JRE代々木一丁目ビル	7	7,745	100.0%	13,800	6,496	8,700,000	0.7%	
		JRE神宮前テラス	5	3,147	100.0%	7,930	4,697	4,885,000	0.4%	
		JRE神宮前メディアスクエアビル	6	5,558	100.0%	10,500	10,510	12,200,000(注)11.	1.0%	
		渋谷クロスタワー(底地)	(注)12.	(注)12.	(注)12.	50,500	27,186	34,600,000 △8,076,000(注)13. 合計26,524,000	2.3%	
		恵比寿ネオナート	4	8,659	100.0%	20,500	13,297	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.3%	
		TI XTOWER UENO	16	15,016	100.0%	26,700	16,908	22,000,000	1.9%	
		豊洲フォレシア	30	20,778	98.4%	28,000	27,627	8,100,000 19,756,000 合計27,856,000	2.4%	
		豊洲フロント	21	17,407	98.9%	25,900	24,908	25,500,000	2.2%	
		JRE東五反田一丁目ビル	4	5,205	100.0%	7,070	4,266	5,500,000	0.5%	
	大崎フロントタワー(注)14.	1	16,856	100.0%	17,200(注)8.	7,787	12,300,000	1.1%		
	JRE大森駅東口ビル	25	7,706	100.0%	6,100	4,875	5,123,000	0.4%		
	ハーモニータワー	23	14,340	98.2%	15,500	9,239	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%		
	JRE池袋二丁目ビル	8	2,186	100.0%	1,990	1,532	1,728,000	0.1%		
	JRE南池袋ビル	9	5,932	93.4%	6,220	3,797	4,500,000	0.4%		
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	52	10,629	100.0%	5,410	4,873	3,300,000 2,379,112 255,000 合計5,934,112	0.5%	
		JREさいたま浦和ビル	20	4,510	100.0%	3,620	2,418	1,232,000 1,342,000 合計2,574,000	0.2%	
		MMパークビル	33	38,327	97.1%	41,000	29,287	37,400,000	3.2%	
		クイーンズタワーA	55	26,696	97.2%	27,200(注)6.	15,150	17,200,000	1.5%	
		武蔵小杉STMビル	29	5,378	100.0%	4,540	3,574	4,000,000	0.3%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注) 1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率 (注) 2.	期末算定価格 (百万円) (注) 3.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注) 4.		地域別比率 (注) 2.
								(千円)	比率 (注) 2.	
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	10	12,265	96.0%	12,400	5,355	7,100,000	0.6%	15.5%
	定禅寺パークビル	不動産	20	2,518	100.0%	1,120	918	1,000,000	0.1%	
	JRE東二番丁スクエア	不動産	22	20,526	100.0%	16,800 (注) 8.	7,858	9,950,000	0.9%	
	JRE仙台北町ホンマビル	不動産信託 受益権	26	6,234	94.6%	2,870	2,777	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	AER	不動産	62	23,612	95.0%	19,700	17,268	18,640,000	1.6%	
	大同生命新潟ビル	不動産	10	3,928	91.3%	1,800	1,576	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	73	20,951	95.9%	7,460	4,646	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	JRE金沢上堤町ビル	不動産	24	7,213	92.6%	3,040	2,174	2,780,000	0.2%	
	錦パークビル (注) 15.	不動産	66 (注) 5.	10,338 (注) 5.	99.5% (注) 5.	5,910	4,759	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	JRE名古屋広小路 プレイス	不動産信託 受益権	36	13,200	96.8%	14,700 (注) 6.	7,944	8,567,000	0.7%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	43	21,373	98.7%	13,300	13,770	14,533,000	1.2%	
	JRE四条鳥丸 センタービル	不動産	15	6,634	100.0%	8,190 (注) 6.	3,364	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪 (北館) (注) 16.	不動産信託 受益権	5	8,462	99.7%	10,800 (注) 8.	9,562	9,750,000	0.8%	
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (注) 16.	不動産信託 受益権	2	5,185	94.6%	12,300 (注) 8.	11,124	11,250,000	1.0%	
	JRE梅田 スクエアビル(注) 17.	不動産信託 受益権	37	10,375	98.9%	17,400	15,342	15,523,520	1.3%	
	JRE堺筋本町ビル	不動産	25	11,520	91.8%	4,790	3,423	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	JRE堺筋本町 スクエア	不動産	8	11,913	100.0%	17,300 (注) 8.	17,507	17,215,000	1.5%	
	JRE御堂筋 ダイワビル	不動産信託 受益権	38	20,450	97.4%	16,300	13,034	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	1.2%	
	JRE尼崎 フロントビル	不動産信託 受益権	36	15,498	93.6%	10,800	7,794	9,300,000	0.8%	
	リットシティビル	不動産	32	8,814	100.0%	5,550	2,161	4,650,000 △555,131 (注) 18 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	13	9,877	100.0%	3,420	3,363	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.2%	
	JRE天神三丁目ビル	不動産	20	3,995	96.0%	2,340	1,293	1,550,000	0.1%	
	JRE天神 クリスタルビル	不動産	28	5,964	97.5%	3,580	3,262	5,000,000	0.4%	
日之出天神 ビルディング	不動産信託 受益権	4	5,944	100.0%	5,350	3,264	3,657,000	0.3%		
	合計		1,623	880,820	97.6%	1,396,860	1,052,499	1,167,794,154	100.0%	

(注) 1. テナント総数の合計は、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、複数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. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

- (注) 3. 期末算定価格は、原則として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（決算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る）を記載しております。
- (注) 4. 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) 5. 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95.2%、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93.3%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率81.2%となっております。
- (注) 6. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。
- (注) 7. 2008年7月4日付けJRE銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物体解体費用及び2010年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費を除く。）を記載しております。
- (注) 8. 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。
- (注) 9. 当投資法人は、2005年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式に係る当期末付け評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。
- (注) 10. 2013年8月23日付けで旧建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格（1,170百万円）を差し引いております。
- (注) 11. 2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、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（清算原価615百万円）が含まれております。
- (注) 12. 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、賃貸可能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。
- (注) 13. 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。
- (注) 14. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 15. 当投資法人は、2006年10月2日付け錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。
- (注) 16. 当投資法人は、2021年10月1日付け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）の取得に付随して、株式会社KMO（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMO（地域活性化等に係る事業）に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付け評価額につきましては、株式会社KMOの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は490千円となっております。また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。
- (注) 17. 当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協礼金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。
- (注) 18. 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日付けにて土地・建物を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。
- (注) 19. 上記一覧表は、不動産等関連資産が共有または区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況

下記の表は、当期（2024年10月1日～2025年3月31日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しております。

(単位：百万円)

物件名称	損益状況(2024年10月1日～2025年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	NCF ③-④
			管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用				
北の丸スクエア	1,778	624	144	102	103	1	27	245	-	1,153	1,399	44	1,355
JRE神田小川町ビル	241	92	15	17	24	0	2	32	-	149	181	4	177
神田橋パーク ビルディング	130	46	1	-	20	0	4	20	-	83	103	25	78
大手町フィナンシャル シティノースタワー	499	284	51	55	69	0	6	100	0	215	316	17	299
大手町パーク ビルディング	186	97	8	14	34	0	3	36	0	88	124	0	123
二番町ガーデン	526	262	61	32	61	0	46	60	0	263	323	74	249
三菱UFJ信託 銀行本店ビル	991	445	60	59	173	0	58	91	1	546	637	161	476
ビュレックス麹町	162	56	-	-	16	0	4	35	-	105	140	1	138
CIRCLES平河町	38	20	3	1	3	0	-	11	-	17	29	-	29
山王ランドビル	709	392	98	61	132	0	42	55	-	317	373	232	140
有楽町電気 ビルディング	266	145	31	22	53	0	17	20	0	120	141	36	104
フロントプレイス 日本橋	421	149	22	21	45	0	7	50	-	272	322	-	322
JRE茅場町 二丁目ビル	149	107	13	12	13	0	51	16	-	42	58	30	27
ビュレックス京橋	158	45	-	-	13	0	2	29	-	112	141	4	137
JRE銀座一丁目 イーストビル	195	74	15	9	12	0	6	30	-	121	151	20	130
銀座三和ビル	735	219	27	18	111	0	10	44	7	516	560	3	556
JRE銀座三丁目ビル	173	101	12	12	19	0	13	42	-	72	114	14	99
赤坂パークビル	2,109	1,285	241	259	293	2	103	384	0	823	1,208	278	929
the ARGYLE aoyama	517	226	41	35	59	0	2	86	-	290	377	-	377
3rd MINAMI AOYAMA	497	249	44	21	-	0	0	83	99	247	331	-	331
JRE青山 クリスタルビル	220	105	14	12	39	0	12	23	2	114	138	11	126
クローバー芝公園	121	96	9	8	7	0	58	11	-	24	36	21	14
汐留ビルディング	2,274	868	187	163	221	1	33	252	8	1,406	1,658	156	1,501
JRE芝二丁目 大門ビル	328	192	36	26	46	0	18	64	-	136	200	24	175
JREコスモ 金杉橋ビル	126	52	11	7	15	0	1	15	-	74	89	11	77
シーバンスS棟	318	202	46	43	29	0	34	48	0	116	164	48	116
田町フロントビル	171	80	12	9	15	0	14	27	0	91	119	4	114
新宿イーストサイド スクエア	2,069	746	113	138	147	1	19	325	-	1,322	1,648	44	1,603
新宿フロントタワー	882	443	77	63	95	0	30	176	-	439	615	43	571
コモレ四谷	13	27	2	-	0	0	0	24	0	△14	10	-	10
JRE西新宿テラス	255	162	20	17	23	0	59	41	-	92	133	90	43

物件名称	損益状況(2024年10月1日～2025年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	NCF ③-④
			管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用				
東京オペラシティ ビル(注)2.	1,570	1,257	(注)2.	(注)2.	(注)2.	(注)2.	(注)2.	(注)2.	(注)2.	312	(注)2.	430	(注)2.
フロントプレイス 南新宿	198	87	16	11	30	0	-	29	-	111	140	-	140
リンクスクエア新宿	523	283	56	36	55	0	0	132	-	240	373	11	361
JRE代々木 一丁目ビル	338	121	26	20	29	0	1	44	0	216	261	19	241
JRE神宮前テラス	186	78	10	9	24	0	18	13	-	108	121	-	121
JRE神宮前メディア スクエアビル	289	229	30	26	74	0	46	50	-	60	111	66	44
渋谷クロスタワー (底地)	600	109	-	-	109	-	-	-	-	491	491	-	491
恵比寿ネオナート	485	233	50	29	41	2	2	106	-	252	358	16	342
TIXTOWER UENO	711	403	68	49	40	1	50	193	-	307	500	20	480
豊洲フォレシア	817	391	86	75	18	1	22	187	-	425	613	19	594
豊洲フロント	607	396	66	56	45	0	61	164	-	211	375	202	173
JRE東五反田 一丁目ビル	200	119	13	20	16	0	36	31	0	80	111	12	99
大崎フロントタワー	729	524	66	47	25	0	105	181	95	205	387	409	△21
JRE大森駅東口ビル	244	165	28	20	28	0	41	45	0	78	124	335	△211
ハーモニータワー	480	269	146	-	59	0	12	50	-	211	261	-	261
JRE池袋二丁目 ビル	73	63	8	6	6	0	32	8	-	10	19	13	5
JRE南池袋ビル	195	79	18	15	17	0	1	25	-	116	142	2	139
八王子ファースト スクエア	252	150	50	5	26	0	28	39	0	102	141	18	123
JREさいたま 浦和ビル	132	88	15	9	10	0	32	20	-	43	64	20	43
MMパークビル	1,154	666	146	164	87	1	91	174	1	487	661	367	294
クイーンズタワーA	1,029	787	213	114	122	2	53	273	6	242	516	145	370
武蔵小杉STMビル	171	73	20	3	14	0	4	29	0	98	127	21	106
8・3スクエア北ビル	379	168	39	54	25	0	9	38	-	210	249	5	243
定禅寺パークビル	71	56	9	9	7	0	17	12	-	14	27	23	3
JRE東二番丁 スクエア	653	270	71	66	47	0	21	64	-	382	447	62	385
JRE仙台北町 ホンマビル	150	86	18	17	18	0	11	19	-	64	83	63	20
AER	713	360	95	65	71	0	0	126	0	353	479	12	467
大同生命新潟ビル	75	60	13	8	5	0	4	28	-	14	43	7	36
金沢パークビル	525	548	98	59	70	0	225	94	-	△23	70	301	△230
JRE金沢上堤町ビル	137	151	18	18	10	0	62	42	-	△13	28	15	13
錦パークビル	310	187	53	25	26	0	14	59	6	122	182	154	28
JRE名古屋 広小路プレイス	410	229	42	41	41	0	46	56	0	181	237	283	△45

物件名称	損益状況(2024年10月1日～2025年3月31日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)1.	NCF ③-④
		管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用					
名古屋広小路 ビルヂング	635	505	94	55	77	0	126	150	-	130	280	33	246
JRE四条烏丸 センタービル	249	115	31	14	12	0	10	47	0	133	181	2	178
グランフロント大阪 (北館)(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	106	163	4	159
グランフロント大阪 (うめきた広場・ 南館)(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	(注)3.	126	179	6	172
JRE梅田 スクエアビル	499	259	59	35	60	0	13	90	-	239	329	19	310
JRE堂島タワー (注)4.	6	1	0	1	-	-	-	-	0	4	4	-	4
JRE堺筋本町ビル	242	144	46	25	38	0	5	27	0	97	124	5	119
JRE堺筋本町 スクエア	385	228	25	28	26	0	13	134	-	157	292	7	284
JRE御堂筋 ダイワビル	566	293	64	48	88	0	7	83	-	272	356	-	356
JRE尼崎 フロントビル	428	204	66	32	27	0	5	72	0	223	296	77	218
リットシティビル	272	123	33	25	17	1	14	31	-	148	180	-	180
NHK広島放送 センタービル	274	306	51	29	24	0	94	78	26	△31	47	165	△118
JRE天神三丁目ビル	101	83	13	7	8	0	41	13	0	18	31	1	30
JRE天神 クリスタルビル	163	133	23	16	21	0	4	66	-	30	97	0	96
日之出天神 ビルディング	202	76	21	16	18	0	0	19	-	126	145	1	143
合計	36,344	19,471	4,007	2,980	3,783	44	2,254	6,103	297	16,873	22,976	4,802	18,174

- (注) 1. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)
- (注) 2. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。
- (注) 3. グランフロント大阪(北館)及びグランフロント大阪(うめきた広場・南館)の賃貸事業収益及び賃貸事業費用(内訳を含む)については、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。
- (注) 4. JRE堂島タワーは、2024年10月1日付けにて準共有持分49%を譲渡しております。

(3) 資本的支出の状況

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 2025年4月 至 2025年9月	448	—	—
リットシティビル (岡山県岡山市)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年8月	417	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	電気設備更新工事	自 2024年6月 至 2026年3月	295	—	—
JRE代々木一丁目ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2024年10月 至 2025年4月	259	—	—
JRE代々木一丁目ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	241	—	—
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	電気設備更新工事	自 2024年7月 至 2026年3月	174	—	—
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	空調設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年10月	161	—	—
8・3スクエア北ビル (北海道札幌市)	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	118	—	—
リットシティビル (岡山県岡山市)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2026年3月	92	—	—
JRE天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	昇降機設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	61	—	—
JREさいたま浦和ビル (埼玉県さいたま市)	昇降機設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	57	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	電気設備更新工事	自 2024年4月 至 2025年11月	54	—	—
JRE仙台北町ホンマビル (宮城県仙台市)	電気設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年9月	53	—	—
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 2024年6月 至 2026年3月	47	—	—
大同生命新潟ビル (新潟県新潟市)	昇降機設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年9月	44	—	—
JRE天神三丁目ビル (福岡県福岡市)	昇降機設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	41	—	—
JRE仙台北町ホンマビル (宮城県仙台市)	電気設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年9月	40	—	—

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4,802百万円であり、当期費用に区分された修繕費2,254百万円と合わせ、合計7,056百万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、大崎フロントタワーの空調設備更新工事を実施しました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、電気設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大崎フロントタワー (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 2024年10月 至 2025年3月	408
JRE大森駅東口ビル (東京都大田区)	衛生施設等更新工事	自 2024年6月 至 2025年3月	324
金沢パークビル (石川県金沢市)	昇降機設備更新工事	自 2023年8月 至 2025年3月	265
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 2024年9月 至 2025年3月	256
錦パークビル (愛知県名古屋市)	昇降機設備更新工事	自 2024年7月 至 2025年3月	129
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 2023年6月 至 2024年11月	80
JRE仙台北町ホンマビル (宮城県仙台市)	昇降機設備更新工事	自 2024年7月 至 2025年3月	62
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 2023年6月 至 2025年3月	38
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 2024年6月 至 2024年12月	10
その他の不動産等			3,225
合計			4,802