

# 2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 インベスコ・オフィス・ジェイリート 上場取引所 東  
 投資法人  
 コード番号 3298 U R L <http://www.invesco-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 中田 隆吉  
 資産運用会社名 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク  
 代表者 (役職名) 日本における代表者 (氏名) 辻 泰幸  
 問合せ先責任者 (役職名) ポートフォリオマネジメント部長 (氏名) 甲斐 浩登  
 T E L 03-6447-3395

有価証券報告書提出予定日 2021年7月30日 分配金支払開始予定日 2021年7月21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：無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30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   | %   |
| 2021年4月期  | 8,755 | △1.2 | 4,185 | 1.4 | 3,700 | 1.5 | 3,698 | 1.5 |
| 2020年10月期 | 8,865 | 2.4  | 4,127 | 0.1 | 3,646 | 0.3 | 3,645 | 0.3 |

|           | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|           | 円              | %              | %            | %             |
| 2021年4月期  | 416            | 3.3            | 1.5          | 42.3          |
| 2020年10月期 | 409            | 3.2            | 1.4          | 41.1          |

(注1) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$

(注3) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率です。

### (2) 分配状況

|           | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分<br>配金は含ま<br>ない) | 分配金総額<br>(利益超過分<br>配金は含ま<br>ない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分<br>配金を含む) | 分配金総額<br>(利益超過分<br>配金を含む) | 配当性向  | 純資産配当率 |
|-----------|--|---------------------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------|-------|--------|
|           | 円                                      | 百万円                             | 円                    | 百万円           | 円                                | 百万円                       | %     | %      |
| 2021年4月期  | 420                                    | 3,697                           | -                    | -             | 420                              | 3,697                     | 100.0 | 3.3    |
| 2020年10月期 | 410                                    | 3,648                           | -                    | -             | 410                              | 3,648                     | 100.2 | 3.2    |

(注1) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) \div \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(注2) 2021年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

### (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        |
| 2021年4月期  | 252,078 | 112,805 | 44.8   | 12,814   |
| 2020年10月期 | 255,926 | 114,148 | 44.6   | 12,826   |

(4) キャッシュ・フローの状況

|           | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期 末 残 高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|           | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  |
| 2021年4月期  | 8,267                | △649                 | △7,327               | 10,622               |
| 2020年10月期 | 5,129                | △312                 | △3,818               | 10,332               |

2. 2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び  
2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況の予想

(%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<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|-----------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
|           | 百万円   | %    | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 円                              | 円                |
| 2021年10月期 | 8,767 | 0.1  | 3,711 | △11.3 | 3,236 | △12.5 | 3,236 | △12.5 | 367                            | -                |
| 2022年4月期  | 8,479 | △3.3 | 3,823 | 3.0   | 3,348 | 3.5   | 3,348 | 3.5   | 381                            | -                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

(2021年10月期) 367円

(2022年4月期) 380円

なお、予想期末投資口数については、本書の日付現在発行済みの8,802,650口を前提とし、2022年4月期末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。

※ 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) | 2021年4月期 | 8,802,650口 | 2020年10月期 | 8,899,256口 |
| ② 期末自己投資口数                | 2021年4月期 | -口         | 2020年10月期 | -口         |

(注) 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、26ページに記載の「1口当たり情報に関する注記」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

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、本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、9ページに記載の「2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

目次

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1. 運用状況                | 2  |
| (1) 運用状況               | 2  |
| ①当期の概況                 | 2  |
| (ア) 本投資法人の主な推移         | 2  |
| (イ) 投資環境と運用実績          | 2  |
| (ウ) 資金調達の概要            | 2  |
| (エ) 業績及び分配の概要          | 3  |
| ②次期の見通し                | 3  |
| (ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題   | 3  |
| (イ) 決算後に生じた重要な事実       | 5  |
| (ウ) 運用状況の見通し           | 8  |
| (2) 投資リスク              | 9  |
| 2. 財務諸表                | 10 |
| (1) 貸借対照表              | 10 |
| (2) 損益計算書              | 12 |
| (3) 投資主資本等変動計算書        | 13 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書        | 15 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書       | 16 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記      | 17 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 17 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項       | 19 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減      | 28 |
| 3. 参考情報                | 29 |
| (1) 投資状況               | 29 |
| (2) 投資資産               | 29 |
| ①投資有価証券の主要銘柄           | 29 |
| ②投資不動産物件               | 29 |
| ③その他投資資産の主要なもの         | 30 |
| (ア) 価格及び投資比率           | 30 |
| (イ) 建物及び賃貸借の概要         | 32 |
| (ウ) 信託受益権の概要           | 34 |
| (エ) 不動産鑑定評価概要          | 35 |
| (オ) 建物状況調査報告書の概要       | 36 |
| (カ) 地震リスク分析の概要         | 37 |
| (キ) 主要な不動産物件に関する状況     | 37 |
| (ク) 主要テナントへの賃貸の状況      | 37 |
| (ケ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報 | 38 |
| (コ) 資本的支出の状況           | 39 |
| (a) 資本的支出の予定           | 39 |
| (b) 期中の資本的支出           | 40 |
| (サ) 長期修繕計画のために積立てた金銭   | 41 |
| (シ) 個別保有信託不動産の収支の状況    | 42 |
| (ス) 担保の内容              | 51 |

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期の概況

## (ア) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、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、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、2014年2月27日に設立され、2014年6月5日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3298）しました。

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属するインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏（注1）に所在する大規模オフィスビル（注2）を中心とする物件に投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とし、資産の運用を行っています。

（注1） 本投資法人は、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

（注2） 「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」とであると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第28条第1項に定める不動産関連資産をいいます。以下同じです。）をいいます。

東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上

その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

## (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束が見えない中、2度の緊急事態宣言が発出されたこと等により、昨年後半に持ち直しを見せていた企業投資や個人消費が再びマイナスに転じ、厳しい状況下にありました。

国内のオフィス賃貸市場は、企業活動が制限されたことや今後の企業活動方針等の意思決定が先送りされるなど、テナントの退去及び賃貸面積の縮小が、新規入居や既存賃貸面積の拡張を上回り、空室率は前期に引き続き上昇したことに加え、賃料水準も緩やかな下落調整が生じました。

不動産投資売買市場では、一部で賃貸市場を懸念する慎重な動きも見られましたが、海外における金融緩和による緩和マネーを中心とした利回りを追求する投資需要により、景気耐性の強いセクターを中心に積極的な取引が続いており、取引価格は高止まり状態にありました。

このような環境のもと、本投資法人は、「IBFプランニングビル」（東京都渋谷区、譲渡価格3,750百万円）について、同物件の2020年10月31日時点のテナント総数が2、延床面積が2,190.49㎡である準シングルテナントの中規模オフィスビルであり本投資法人の主たる投資対象ではないこと、2021年10月に主要テナントの退去が予定されており将来の減収リスクを排除できること、売却代金の一部を借入金の返済に充当することにより金利負担を軽減できること等を総合的に勘案し、継続保有及び譲渡の両面から慎重に検討を重ねた結果、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上及び財務基盤の強化、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断し、2020年12月10日付で譲渡しました。

当期末日時点において本投資法人が保有する運用資産のうち、不動産信託受益権は18物件（取得価格合計225,871百万円）、その総賃貸可能面積は296,647.98㎡となっています。

運用面では、保有資産における空室部分の着実なリーシングの推進によって、当期末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.0%となっています。また、稼働率の向上とともに、賃貸借契約更新時に賃料増額の可能性を追求することで、ポートフォリオ全体の収益の更なる向上に努めました。

## (ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、以下のとおり資金調達を行いました。

2020年11月30日に返済期限を迎えた短期借入金500百万円及び2020年11月30日に返済期限を迎えた長期借入金7,600百万円の返済資金に充当するため、2020年11月30日付で8,100百万円の借入れを行いました。また、2021年4月30日に返済期限を迎えた長期借入金6,300百万円の返済資金に充当するため、2021年4月30日付で6,300百万円の借入れを行いました。

また、2021年5月31日に返済期限を迎えた長期借入金6,980百万円のうち2,120百万円について、前記

「(イ) 投資環境と運用実績」に記載の、「IBFプランニングビル」の売却代金の一部を原資として、2021年1月29日に期限前返済を行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は124,160百万円となり、うち、長期借入金は106,760百万円（1年以内に返済予定の長期借入金30,910百万円を含みます。）、投資法人債は17,400百万円（1年以内に償還予定の投資法人債1,800百万円を含みます。）となりました。資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.3%となっています。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

| 信用格付業者           | 格付の内容       | 見通し |
|------------------|-------------|-----|
| 株式会社日本格付研究所（JCR） | 長期発行体格付：AA- | 安定的 |
|                  | 債券格付（注）：AA- | -   |

（注） 第1回、第2回、第3回、第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

（発行登録の状況）

本投資法人は投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2021年2月26日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

|        |   |
|--------|---|
| 発行予定額  | 500億円   |
| 発行予定期間 | 2021年3月8日から2023年3月7日まで  |
| 手取金の使途 | 特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金、運転資金等 |

（参考情報）

本投資法人は、2021年5月31日に返済期限を迎えた長期借入金17,410百万円の返済資金に充当するため、資金の借入れを行いました。詳細については、後記「②次期の見通し／（イ）決算後に生じた重要な事実／（参考情報）」をご参照ください。

（エ） 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益8,755百万円、営業利益4,185百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益3,698百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,697,113,000円を利益分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は420円となりました。

なお、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、資本効率の向上と投資主還元を目的として、当期中において、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、その全てにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は96,606口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.09%）、取得価額の総額1,399,997,270円であり、かかる自己投資口の取得・消却により投資口1口当たりの分配金は5円（1円未満切捨て）増加しました。

② 次期の見通し

（ア） 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、国内における新型コロナウイルス感染症のワクチン接種にかかる進捗や海外需要の回復度合いなど、なお不透明な要素が大きく残っています。

オフィス賃貸市場は、企業の業績回復や事業拡張によるニーズの拡大とオフィスの使い方にかかる構造変化等、オフィスニーズが二極化している状況への備えや、需要回復が不確実な中、集中的な新規供給がもたらすリスクに留意する必要があります。

不動産売買市場では、旺盛な投資需要による物件取得競争、高値圏の価格維持は、今後も続くと思われますが、賃貸市況が悪化することに伴い、期待利回りが上昇せず、収益性に見合った価格の下方調整リスクに注意する必要があります。

以上の環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において1999年以降培ってきた投資運用ノウハウや、独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する資産の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要であると考えています。更に、保有資産の収益性向上による内部成長の推進も注力すべき課題です。

上記課題認識のもと、本投資法人は、主として、東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとし、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行ってきました。しかしながら、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、一定の制限のもとにオフィスビル以外の不動産についても、投資対象として組み入れることが得策であると判断し、投資対象の拡大を行っています。本投資法人は、用途毎に異なる適切な投資タイミングを見極めつつ幅広い用途の物件に厳選投資を行うことで、持続的な外部成長の実現を図ることができるものと考えています。また、ポートフォリオ規模の拡大に伴い、物件及びテナント分散の更なる進展が見込まれるとともに、収益特性の異なる用途を組み合わせることで、ポートフォリオの安定性の向上が見込まれるものと考えています。

#### (a) 投資方針／外部成長戦略

日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれます。また、経済活動の集中により、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まり、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えます。

特に、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象（投資比率70%以上）として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、大規模オフィスビルのほか、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設について、投資比率30%を上限として厳選投資していく方針です。これにより、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得機会が増大し、持続的な外部成長の実現を図るとともに、物件及びテナント分散や収益特性の異なる用途を組み合わせることによるポートフォリオの安定性の向上を図ることができるものと考えています。

なお、本投資法人は、総資産の5%以下の範囲内において、不動産関連ローン等資産についても、厳選して投資を行います。但し、不動産関連ローン等資産への投資は、不動産関連ローン等金銭債権（規約で定義します。）の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ、その担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。

#### (b) 管理方針／内部成長戦略

本投資法人は、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上に努めるとともに、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化を推進していきます。

テナントのリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃料条件の設定を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を最大限活用し、優良テナントの選定を行います。また、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るとともに、個別の運用資産はもとより、ポートフォリオ全体の安定的な収益確保に資するよう対応していきます。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

中長期にわたる運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を作成し、計画的に必要な修繕・資本的支出を行っていきます。

(c) 資金調達方針／財務戦略等

中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うという本投資法人の基本方針に基づき、金融市場の動向を注視の上、以下のとおり資金調達を進めていきます。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、LTVを40%から50%の範囲内で運営する方針です（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上での借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行っていきます。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築していきます。

また、資本効率の向上と投資主還元のため、財務・資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断するものとします。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（a）スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人に対する公開買付け

本投資法人は、スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）に関して、2021年5月6日開催の本投資法人役員会において、反対の意見を表明することを決議しました。

（b）公開買付けに対抗するための本投資法人投資口の買付けの要請

本投資法人は、金融商品取引法第166条第6項第4号、同法第167条第5項第5号及び同法施行令第31条の2に基づき、2021年5月6日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに対抗するため、本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドに対し、本投資法人投資口の買付けを要請することを決議しました。

なお、2021年5月17日付でインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドにより提出された大量保有報告書の変更報告書によると、2021年5月13日時点における同社の本投資法人投資口の保有口数及び保有割合は、621,051口及び7.06%となっています。また、本投資法人が2021年5月20日付で本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドが間接的にその全株式を保有する子会社であるIRE

(Cayman) Limited（以下、その関連者と併せて「インベスコ・リアルエステート」といいます。）より受領した、本投資法人の発行済投資口の全てを対象とする公開買付けの実施を意図している旨の提案書において、当該提案の公表から当該公開買付けの終了に至るまでの間、インベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッド、インベスコ・リアルエステート及びその関連者において、当該公開買付け以外の買付けの一切を停止する旨の報告を受けています。

（c）資金の借換え

本投資法人は、2021年5月31日に返済期限を迎えた長期借入金17,410百万円の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

（単位：百万円）

| 区分            | 借入先          | 借入日            | 借入額    | 利率<br>(注1)                  | 返済<br>期限        | 使途   | 摘要         |
|---------------|--------------|----------------|--------|-----------------------------|-----------------|------|------------|
| 短期<br>借入<br>金 | 株式会社三井住友銀行   | 2021年<br>5月31日 | 2,227  | 基準金利<br>+0.20%<br>(注2)      | 2022年<br>5月31日  | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |                | 1,184  |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行  |                | 696    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行    |                | 696    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行    |                | 348    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社新生銀行     |                | 209    |                             |                 |      |            |
| 長期<br>借入<br>金 | 株式会社三井住友銀行   | 2021年<br>5月31日 | 1,275  | 基準金利<br>+0.30%<br>(注3) (注4) | 2024年<br>11月29日 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社みずほ銀行    |                | 1,250  |                             |                 |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |                | 700    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行    |                | 700    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社新生銀行     |                | 500    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社福岡銀行     |                | 500    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行  |                | 350    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行   |                | 1,275  | 基準金利<br>+0.45%<br>(注3) (注5) | 2026年<br>5月29日  |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行   |                | 1,500  |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行    |                | 1,250  |                             |                 |      |            |
|               | 三井住友信託銀行株式会社 |                | 700    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行    |                | 700    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社新生銀行     |                | 500    |                             |                 |      |            |
|               | 株式会社福岡銀行     |                | 500    |                             |                 |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行   | 350          |                |        |                             |                 |      |            |
| 計             |              |                | 17,410 | -                           | -               | -    | -          |

（注1）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

- (注2) 「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。
- (注3) 「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。
- (注4) 当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.3553%で固定されています。
- (注5) 当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.5207%で固定されています。
- (注6) 「使途」は、返済期限が2021年5月31日の長期借入金17,410百万円の借換えです。

(ウ) 運用状況の見通し

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2021年10月期（第15期）（2021年5月1日～2021年10月31日）

|              |          |
|--------------|----------|
| 営業収益         | 8,767百万円 |
| 営業利益         | 3,711百万円 |
| 経常利益         | 3,236百万円 |
| 当期純利益        | 3,236百万円 |
| 1口当たり分配金     | 367円     |
| 1口当たり利益超過分配金 | -円       |

2022年4月期（第16期）（2021年11月1日～2022年4月30日）

|              |          |
|--------------|----------|
| 営業収益         | 8,479百万円 |
| 営業利益         | 3,823百万円 |
| 経常利益         | 3,348百万円 |
| 当期純利益        | 3,348百万円 |
| 1口当たり分配金     | 381円     |
| 1口当たり利益超過分配金 | -円       |

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、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口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び  
2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）における運用状況の予想の前提条件

| 項目                     | 前提条件   |
|------------------------|--|
| 計算期間                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年10月期（第15期）（2021年5月1日～2021年10月31日）（184日）</li> <li>・2022年4月期（第16期）（2021年11月1日～2022年4月30日）（181日）</li> </ul>  |
| 運用資産                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在本投資法人が保有する18物件（以下、本「前提条件」において「取得済資産」といいます。）を前提とし、また、2022年4月期（第16期）末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>  |
| 営業収益                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得済資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。</li> <li>・上記に加え、現時点で判明している新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2021年10月期（第15期）及び2022年4月期（第16期）ともに賃料収入減少等の影響を一定程度織り込んで算出しています。</li> </ul>   |
| 営業費用                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年10月期（第15期）に1,028百万円、2022年4月期（第16期）に1,054百万円を想定しています。</li> <li>・2021年10月期（第15期）及び2022年4月期（第16期）の固定資産税及び都市計画税等は、それぞれ724百万円、716百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算期間に必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・上記に加え、本投資法人投資口に対する公開買付けへの対応等に係る費用等を一定程度織り込んで算出しています。但し、現時点においては本投資法人投資口に対する公開買付けに関する一連の対応等の完了時期等の予測は困難であり、当該費用等が増額又は追加で発生する可能性があります。</li> </ul> |
| 営業外費用                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として2021年10月期（第15期）に473百万円、2022年4月期（第16期）に473百万円を見込んでいます。</li> </ul>   |
| 借入金                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本書の日付現在、総額124,160百万円の有利子負債残高があり、2022年4月期（第16期）末までの間に変動が生じないことを前提としています。</li> <li>・2021年10月期（第15期）及び2022年4月期（第16期）のLTVはそれぞれ49.4%及び49.3%となる見込みです。LTVの算出に当たっては、以下の計算式を使用しています。<br/> <math display="block">LTV = (\text{第15期末有利子負債残高又は第16期末有利子負債残高}) \div (\text{第15期末総資産額又は第16期末総資産額}) \times 100</math> </li> </ul>   |
| 投資口                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みの8,802,650口を前提とし、2022年4月期（第16期）末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。</li> </ul>   |
| 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>・2021年10月期（第15期）及び2022年4月期（第16期）において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2021年4月期（第14期）と同額の40百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年10月期（第15期）及び2022年4月期（第16期）において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</li> <li>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>   |
| その他                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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います。</li> </ul>   |

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2021年1月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略していません。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(2020年10月31日) | 当期<br>(2021年4月30日) |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                     |                    |
| 流動資産            |                     |                    |
| 現金及び預金          | 5,373,873           | 6,366,489          |
| 信託現金及び信託預金      | 17,576,325          | 16,657,123         |
| 営業未収入金          | 449,233             | 391,274            |
| 未収還付法人税等        | 11                  | -                  |
| 前払費用            | 370,662             | 366,816            |
| デリバティブ債権        | 9,525               | 2,976              |
| その他             | 1,542               | 1,542              |
| 流動資産合計          | 23,781,174          | 23,786,223         |
| 固定資産            |                     |                    |
| 有形固定資産          |                     |                    |
| 信託建物            | 53,353,771          | 53,520,069         |
| 減価償却累計額         | △9,005,790          | △9,942,886         |
| 信託建物（純額）        | 44,347,980          | 43,577,183         |
| 信託構築物           | 355,286             | 357,537            |
| 減価償却累計額         | △207,077            | △220,013           |
| 信託構築物（純額）       | 148,208             | 137,523            |
| 信託機械及び装置        | 67,099              | 88,670             |
| 減価償却累計額         | △20,230             | △24,038            |
| 信託機械及び装置（純額）    | 46,868              | 64,632             |
| 信託工具、器具及び備品     | 251,872             | 260,088            |
| 減価償却累計額         | △121,218            | △141,176           |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 130,654             | 118,911            |
| 信託土地            | 186,097,202         | 183,002,432        |
| 信託建設仮勘定         | 24,844              | 31,889             |
| 有形固定資産合計        | 230,795,758         | 226,932,572        |
| 無形固定資産          |                     |                    |
| その他             | 569                 | 341                |
| 無形固定資産合計        | 569                 | 341                |
| 投資その他の資産        |                     |                    |
| 敷金及び保証金         | 10,088              | 10,088             |
| 長期前払費用          | 405,741             | 404,416            |
| 繰延税金資産          | 22,016              | 18,864             |
| その他             | 844,528             | 870,094            |
| 投資その他の資産合計      | 1,282,375           | 1,303,464          |
| 固定資産合計          | 232,078,703         | 228,236,378        |
| 繰延資産            |                     |                    |
| 投資法人債発行費        | 66,499              | 55,947             |
| 繰延資産合計          | 66,499              | 55,947             |
| 資産合計            | 255,926,377         | 252,078,550        |

（単位：千円）

|                     | 前期<br>(2020年10月31日) | 当期<br>(2021年4月30日) |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                     |                    |
| 流動負債                |                     |                    |
| 営業未払金               | 789,054             | 637,857            |
| 短期借入金               | 500,000             | -                  |
| 1年内償還予定の投資法人債       | -                   | 1,800,000          |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 33,430,000          | 30,910,000         |
| 未払金                 | 656,546             | 661,565            |
| 未払費用                | 63,868              | 64,498             |
| 未払法人税等              | 605                 | 1,774              |
| 未払消費税等              | 235,810             | 201,457            |
| 前受金                 | 1,022,001           | 1,011,801          |
| デリバティブ債務            | 2,555               | 11,164             |
| その他                 | 32,254              | 70,282             |
| 流動負債合計              | 36,732,696          | 35,370,402         |
| 固定負債                |                     |                    |
| 投資法人債               | 17,400,000          | 15,600,000         |
| 長期借入金               | 74,950,000          | 75,850,000         |
| 信託預り敷金及び保証金         | 12,617,926          | 12,400,637         |
| デリバティブ債務            | 76,952              | 51,564             |
| 固定負債合計              | 105,044,879         | 103,902,201        |
| 負債合計                | 141,777,575         | 139,272,604        |
| 純資産の部               |                     |                    |
| 投資主資本               |                     |                    |
| 出資総額                | 111,347,459         | 111,347,459        |
| 出資総額控除額             |                     |                    |
| 一時差異等調整引当額          | ※2 △64,100          | ※2 △47,966         |
| その他の出資総額控除額         | ※3 △799,984         | ※3 △2,199,981      |
| 出資総額控除額合計           | △864,084            | △2,247,948         |
| 出資総額（純額）            | 110,483,374         | 109,099,511        |
| 剰余金                 |                     |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 3,713,392           | 3,747,388          |
| 剰余金合計               | 3,713,392           | 3,747,388          |
| 投資主資本合計             | 114,196,767         | 112,846,900        |
| 評価・換算差額等            |                     |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | △47,966             | △40,954            |
| 評価・換算差額等合計          | △47,966             | △40,954            |
| 純資産合計               | ※1 114,148,801      | ※1 112,805,946     |
| 負債純資産合計             | 255,926,377         | 252,078,550        |

（2）損益計算書

（単位：千円）

|                     | 前期 |                            | 当期 |                            |
|---------------------|----|----------------------------|----|----------------------------|
|                     | 自  | 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自  | 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| 営業収益                |    |                            |    |                            |
| 賃貸事業収入              |    | ※1 8,075,468               |    | ※1 7,947,254               |
| その他賃貸事業収入           |    | ※1 790,420                 |    | ※1 670,238                 |
| 不動産等売却益             |    | -                          |    | ※2 137,601                 |
| 営業収益合計              |    | 8,865,889                  |    | 8,755,093                  |
| 営業費用                |    |                            |    |                            |
| 賃貸事業費用              |    | ※1 3,895,400               |    | ※1 3,685,595               |
| 資産運用報酬              |    | 754,511                    |    | 757,007                    |
| 一般事務委託及び資産保管手数料     |    | 19,345                     |    | 21,766                     |
| 役員報酬                |    | 3,600                      |    | 3,600                      |
| その他営業費用             |    | 65,498                     |    | 101,144                    |
| 営業費用合計              |    | 4,738,355                  |    | 4,569,113                  |
| 営業利益                |    | 4,127,533                  |    | 4,185,980                  |
| 営業外収益               |    |                            |    |                            |
| 受取利息                |    | 76                         |    | 79                         |
| 未払分配金戻入             |    | 1,124                      |    | 910                        |
| その他                 |    | 63                         |    | -                          |
| 営業外収益合計             |    | 1,265                      |    | 989                        |
| 営業外費用               |    |                            |    |                            |
| 支払利息                |    | 264,936                    |    | 254,448                    |
| 投資法人債利息             |    | 37,431                     |    | 41,395                     |
| 投資法人債発行費償却          |    | 9,395                      |    | 10,551                     |
| 融資関連費用              |    | 168,871                    |    | 165,816                    |
| その他                 |    | 1,615                      |    | 14,214                     |
| 営業外費用合計             |    | 482,250                    |    | 486,425                    |
| 経常利益                |    | 3,646,548                  |    | 3,700,544                  |
| 税引前当期純利益            |    | 3,646,548                  |    | 3,700,544                  |
| 法人税、住民税及び事業税        |    | 605                        |    | 1,786                      |
| 法人税等調整額             |    | -                          |    | △66                        |
| 法人税等合計              |    | 605                        |    | 1,719                      |
| 当期純利益               |    | 3,645,943                  |    | 3,698,824                  |
| 前期繰越利益              |    | 67,449                     |    | 48,563                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |    | 3,713,392                  |    | 3,747,388                  |

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

（単位：千円）

|                          | 投資主資本             |                |                 |               |              |                                 |            |             |
|--------------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------------|------------|-------------|
|                          | 出資総額              |                |                 |               |              | 剰余金                             |            | 投資主資本<br>合計 |
|                          | 出資総額              | 出資総額控除額        |                 |               | 出資総額（純<br>額） | 当期末処分<br>利益又は当<br>期末処理損<br>失（△） | 剰余金合計      |             |
|                          |                   | 一時差異等<br>調整引当額 | その他の出資<br>総額控除額 | 出資総額控除<br>額合計 |              |                                 |            |             |
| 当期首残高                    |                   | 111,347,459    | △122,030        | △799,984      |              |                                 |            |             |
| 当期変動額                    |                   |                |                 |               |              |                                 |            |             |
| 剰余金の配当                   | -                 | -              | -               | -             | -            | △3,639,795                      | △3,639,795 | △3,639,795  |
| 一時差異等調整引当額<br>の戻入        | -                 | 57,930         | -               | 57,930        | 57,930       | △57,930                         | △57,930    | -           |
| 当期純利益                    | -                 | -              | -               | -             | -            | 3,645,943                       | 3,645,943  | 3,645,943   |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） | -                 | -              | -               | -             | -            | -                               | -          | -           |
| 当期変動額合計                  | -                 | 57,930         | -               | 57,930        | 57,930       | △51,783                         | △51,783    | 6,147       |
| 当期末残高                    | ※1<br>111,347,459 | △64,100        | △799,984        | △864,084      | 110,483,374  | 3,713,392                       | 3,713,392  | 114,196,767 |

|                          | 評価・換算差額等    |                | 純資産合計       |
|--------------------------|-------------|----------------|-------------|
|                          | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |             |
| 当期首残高                    | △64,100     | △64,100        | 114,126,519 |
| 当期変動額                    |             |                |             |
| 剰余金の配当                   | -           | -              | △3,639,795  |
| 一時差異等調整引当額<br>の戻入        | -           | -              | -           |
| 当期純利益                    | -           | -              | 3,645,943   |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） | 16,133      | 16,133         | 16,133      |
| 当期変動額合計                  | 16,133      | 16,133         | 22,281      |
| 当期末残高                    | △47,966     | △47,966        | 114,148,801 |

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

（単位：千円）

|                              | 投資主資本             |                    |                 |               |              |                                 |            |            |             |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
|                              | 出資総額              |                    |                 |               |              | 剰余金                             |            |            | 自己投資口       | 投資主資本<br>合計 |
|                              | 出資総額              | 出資総額控除額            |                 |               | 出資総額<br>(純額) | 当期末処分<br>利益又は当<br>期末処理損<br>失(△) | 剰余金合計      |            |             |             |
|                              |                   | 一時差異<br>等調整引<br>当額 | その他の出資<br>総額控除額 | 出資総額控<br>除額合計 |              |                                 |            |            |             |             |
| 当期首残高                        | 111,347,459       | △64,100            | △799,984        | △864,084      | 110,483,374  | 3,713,392                       | 3,713,392  | -          | 114,196,767 |             |
| 当期変動額                        |                   |                    |                 |               |              |                                 |            |            |             |             |
| 剰余金の配当                       | -                 | -                  | -               | -             | -            | △3,648,694                      | △3,648,694 | -          | △3,648,694  |             |
| 一時差異等調整引<br>当額の戻入            | -                 | 16,133             | -               | 16,133        | 16,133       | △16,133                         | △16,133    | -          | -           |             |
| 当期純利益                        | -                 | -                  | -               | -             | -            | 3,698,824                       | 3,698,824  | -          | 3,698,824   |             |
| 自己投資口の取得                     | -                 | -                  | -               | -             | -            | -                               | -          | △1,399,997 | △1,399,997  |             |
| 自己投資口の消却                     | -                 | -                  | △1,399,997      | △1,399,997    | △1,399,997   | -                               | -          | 1,399,997  | -           |             |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) | -                 | -                  | -               | -             | -            | -                               | -          | -          | -           |             |
| 当期変動額合計                      | -                 | 16,133             | △1,399,997      | △1,383,863    | △1,383,863   | 33,995                          | 33,995     | -          | △1,349,867  |             |
| 当期末残高                        | ※1<br>111,347,459 | △47,966            | △2,199,981      | △2,247,948    | 109,099,511  | 3,747,388                       | 3,747,388  | -          | 112,846,900 |             |

|                              | 評価・換算差額等    |                | 純資産合計       |
|------------------------------|-------------|----------------|-------------|
|                              | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |             |
| 当期首残高                        | △47,966     | △47,966        | 114,148,801 |
| 当期変動額                        |             |                |             |
| 剰余金の配当                       | -           | -              | △3,648,694  |
| 一時差異等調整引<br>当額の戻入            | -           | -              | -           |
| 当期純利益                        | -           | -              | 3,698,824   |
| 自己投資口の取得                     | -           | -              | △1,399,997  |
| 自己投資口の消却                     | -           | -              | -           |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) | 7,012       | 7,012          | 7,012       |
| 当期変動額合計                      | 7,012       | 7,012          | △1,342,855  |
| 当期末残高                        | △40,954     | △40,954        | 112,805,946 |

（4）金銭の分配に係る計算書

| 区分                            | 前期   | 当期   |
|-------------------------------|--|--|
|                               | 自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日   | 自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日   |
| I 当期末処分利益                     | 3,713,392,653円   | 3,747,388,530円   |
| II 出資総額組入額                    | 16,133,976円  | 7,012,154円   |
| うち一時差異等調整引当額戻入額               | 16,133,976円  | 7,012,154円   |
| III 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 3,648,694,960円<br>(410円)   | 3,697,113,000円<br>(420円)   |
| IV 次期繰越利益                     | 48,563,717円  | 43,263,376円  |
| 分配金の額の算出方法                    | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の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、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,648,694,960円を利益分配金として分配することとしました。</p> | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の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、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,697,113,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> |

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

|                         | 前期 |                            | 当期 |                            |
|-------------------------|----|----------------------------|----|----------------------------|
|                         | 自  | 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自  | 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                            |    |                            |
| 税引前当期純利益                |    | 3,646,548                  |    | 3,700,544                  |
| 減価償却費                   |    | 1,022,956                  |    | 1,028,177                  |
| 投資法人債発行費償却              |    | 9,395                      |    | 10,551                     |
| 融資関連費用                  |    | 168,871                    |    | 165,816                    |
| 受取利息                    |    | △76                        |    | △79                        |
| 支払利息                    |    | 302,368                    |    | 295,843                    |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）        |    | 7,570                      |    | 57,958                     |
| 未収還付法人税等の増減額（△は増加）      |    | △0                         |    | 11                         |
| 前払費用の増減額（△は増加）          |    | △9,880                     |    | △16,623                    |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）        |    | 17,455                     |    | 13,389                     |
| その他の資産の増減額（△は増加）        |    | 4,788                      |    | △25,566                    |
| 営業未払金の増減額（△は減少）         |    | 215,381                    |    | △201,636                   |
| 未払金の増減額（△は減少）           |    | 121,808                    |    | 6,491                      |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）        |    | △61,824                    |    | △34,352                    |
| 前受金の増減額（△は減少）           |    | △4,198                     |    | △10,199                    |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       |    | -                          |    | 3,534,724                  |
| その他の負債の増減額（△は減少）        |    | △5,632                     |    | 38,023                     |
| 小計                      |    | 5,435,532                  |    | 8,563,074                  |
| 利息の受取額                  |    | 76                         |    | 79                         |
| 利息の支払額                  |    | △305,819                   |    | △295,208                   |
| 法人税等の支払額                |    | △605                       |    | △617                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        |    | 5,129,185                  |    | 8,267,328                  |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                            |    |                            |
| 信託有形固定資産の取得による支出        |    | △312,318                   |    | △649,048                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        |    | △312,318                   |    | △649,048                   |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                            |    |                            |
| 短期借入金の返済による支出           |    | △6,980,000                 |    | △500,000                   |
| 長期借入れによる収入              |    | 17,580,000                 |    | 14,400,000                 |
| 長期借入金の返済による支出           |    | △13,600,000                |    | △16,020,000                |
| 融資関連費用に係る支出             |    | △155,905                   |    | △157,411                   |
| 投資法人債の発行による収入           |    | 3,000,000                  |    | -                          |
| 投資法人債発行費の支出             |    | △21,993                    |    | -                          |
| 自己投資口の取得による支出           |    | -                          |    | △1,399,997                 |
| 分配金の支払額                 |    | △3,640,591                 |    | △3,650,167                 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        |    | △3,818,490                 |    | △7,327,576                 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）     |    | 998,375                    |    | 290,703                    |
| 現金及び現金同等物の期首残高          |    | 9,333,896                  |    | 10,332,271                 |
| 現金及び現金同等物の期末残高          |    | ※ <sub>1</sub> 10,332,271  |    | ※ <sub>1</sub> 10,622,975  |

（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

|                                 |   |      |        |       |        |          |        |             |        |
|---------------------------------|---|------|--------|-------|--------|----------|--------|-------------|--------|
| <p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>          | <p>(1) 有形固定資産<br/>定額法を採用しています。<br/>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>7年～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産<br/>定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p>  | 信託建物 | 6年～46年 | 信託構築物 | 7年～20年 | 信託機械及び装置 | 8年～17年 | 信託工具、器具及び備品 | 3年～15年 |
| 信託建物                            | 6年～46年  |      |        |       |        |          |        |             |        |
| 信託構築物                           | 7年～20年  |      |        |       |        |          |        |             |        |
| 信託機械及び装置                        | 8年～17年  |      |        |       |        |          |        |             |        |
| 信託工具、器具及び備品                     | 3年～15年  |      |        |       |        |          |        |             |        |
| <p>2. 繰延資産の処理方法</p>             | <p>(1) 投資口交付費<br/>支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費<br/>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>  |      |        |       |        |          |        |             |        |
| <p>3. 収益及び費用の計上基準</p>           | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産にかかる固定資産税、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として費用処理する方法を採用しています。<br/>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。<br/>前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。</p>   |      |        |       |        |          |        |             |        |
| <p>4. ヘッジ会計の方法</p>              | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>金利スワップについては、繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用していません。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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います。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。<br/>但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p> |      |        |       |        |          |        |             |        |
| <p>5. 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、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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からなります。</p>  |      |        |       |        |          |        |             |        |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>                 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。<br/>                 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金<br/>                 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定<br/>                 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>                 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> |
|----------------------------|--|

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

| 発生した資産等 | 戻入れの発生事由       | 一時差異等調整引当額 |
|---------|----------------|------------|
| 繰延ヘッジ損益 | デリバティブ取引の時価の変動 | △16,133    |

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

| 発生した資産等 | 戻入れの発生事由       | 一時差異等調整引当額 |
|---------|----------------|------------|
| 繰延ヘッジ損益 | デリバティブ取引の時価の変動 | △7,012     |

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

リース取引、有価証券、退職給付、関連当事者との取引及び資産除去債務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くないと考えられるため開示を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

※1 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

(単位:千円)

|  | 前期<br>(2020年10月31日) | 当期<br>(2021年4月30日) |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 50,000              | 50,000             |

※2 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

| 発生した資産等 | 発生事由             | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>事由         |
|---------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ<br>評価損の発生 | 64,100    | 122,030   | -         | 57,930    | 64,100    | デリバティブ<br>取引の時価の変動 |
| 合計      |                  | 64,100    | 122,030   | -         | 57,930    | 64,100    | -                  |

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

| 発生した資産等 | 発生事由             | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>事由         |
|---------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ<br>評価損の発生 | 47,966    | 64,100    | -         | 16,133    | 47,966    | デリバティブ<br>取引の時価の変動 |
| 合計      |                  | 47,966    | 64,100    | -         | 16,133    | 47,966    | -                  |

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※3 自己投資口の消却の状況

|       | 前期<br>(2020年10月31日) | 当期<br>(2021年4月30日) |
|-------|---------------------|--------------------|
| 総消却口数 | 7,640口              | 104,246口           |
| 消却総額  | 799,984千円           | 2,199,981千円        |

(注) 当期中の消却口数は96,606口、消却総額は1,399,997千円です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

|                    | 前期 |                            | 当期 |                            |
|--------------------|----|----------------------------|----|----------------------------|
|                    | 自  | 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自  | 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| A. 不動産賃貸事業収益       |    |                            |    |                            |
| 賃貸事業収入             |    |                            |    |                            |
| 賃料                 |    | 6,669,508                  |    | 6,571,410                  |
| 共益費                |    | 1,086,056                  |    | 1,041,614                  |
| その他賃貸収入            |    | 319,903                    |    | 334,229                    |
| 計                  |    | 8,075,468                  |    | 7,947,254                  |
| その他賃貸事業収入          |    |                            |    |                            |
| その他賃貸事業収入          |    | 790,420                    |    | 670,238                    |
| 計                  |    | 790,420                    |    | 670,238                    |
| 不動産賃貸事業収益合計        |    | 8,865,889                  |    | 8,617,492                  |
| B. 不動産賃貸事業費用       |    |                            |    |                            |
| 管理委託費              |    | 1,019,077                  |    | 1,015,000                  |
| 水道光熱費              |    | 763,604                    |    | 608,514                    |
| 損害保険料              |    | 15,620                     |    | 15,685                     |
| 修繕費                |    | 275,065                    |    | 221,204                    |
| 公租公課               |    | 727,114                    |    | 710,027                    |
| 減価償却費              |    | 1,022,729                  |    | 1,027,949                  |
| その他賃貸事業費用          |    | 72,189                     |    | 87,213                     |
| 不動産賃貸事業費用合計        |    | 3,895,400                  |    | 3,685,595                  |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) |    | 4,970,488                  |    | 4,931,897                  |

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(単位:千円)

IBFプランニングビルに係る信託受益権

不動産等売却収入 3,750,000

不動産等売却原価 3,534,724

その他売却費用 77,674

不動産等売却益 137,601

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

|            | 前期                           | 当期                           |
|------------|------------------------------|------------------------------|
|            | 自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| 発行可能投資口総口数 | 80,000,000口                  | 80,000,000口                  |
| 発行済投資口の総口数 | 8,899,256口                   | 8,802,650口                   |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

(単位:千円)

|              | 前期                           | 当期                           |
|--------------|------------------------------|------------------------------|
|              | 自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| 現金及び預金       | 5,373,873                    | 6,366,489                    |
| 信託現金及び信託預金   | 17,576,325                   | 16,657,123                   |
| 使途制限付信託預金(注) | △12,617,926                  | △12,400,637                  |
| 現金及び現金同等物    | 10,332,271                   | 10,622,975                   |

(注) テナントから預っている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[金融商品に関する注記]

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

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は、安全性及び換金性を考慮し、銀行預金で運用しています。

なお、デリバティブ取引については、借入金等から生じる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た運用に限るものとします。

(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

借入金及び投資法人債の資金用途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金及び投資法人債は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰りを作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。

更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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ています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

|                   | 貸借対照表計上額<br>(注1) | 時価<br>(注1)  | 差額      |
|-------------------|------------------|-------------|---------|
| (1) 現金及び預金        | 5,373,873        | 5,373,873   | -       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 17,576,325       | 17,576,325  | -       |
| 資産計               | 22,950,198       | 22,950,198  | -       |
| (3) 短期借入金         | 500,000          | 500,000     | -       |
| (4) 1年内償還予定の投資法人債 | -                | -           | -       |
| (5) 1年内返済予定の長期借入金 | 33,430,000       | 33,431,647  | 1,647   |
| (6) 投資法人債         | 17,400,000       | 17,348,140  | △51,860 |
| (7) 長期借入金         | 74,950,000       | 75,167,351  | 217,351 |
| 負債計               | 126,280,000      | 126,447,138 | 167,138 |
| (8) デリバティブ取引      | △69,982          | △69,982     | -       |

当期（2021年4月30日）

（単位：千円）

|                   | 貸借対照表計上額<br>(注1) | 時価<br>(注1)  | 差額      |
|-------------------|------------------|-------------|---------|
| (1) 現金及び預金        | 6,366,489        | 6,366,489   | -       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 16,657,123       | 16,657,123  | -       |
| 資産計               | 23,023,612       | 23,023,612  | -       |
| (3) 短期借入金         | -                | -           | -       |
| (4) 1年内償還予定の投資法人債 | 1,800,000        | 1,796,220   | △3,780  |
| (5) 1年内返済予定の長期借入金 | 30,910,000       | 30,911,036  | 1,036   |
| (6) 投資法人債         | 15,600,000       | 15,575,090  | △24,910 |
| (7) 長期借入金         | 75,850,000       | 76,107,666  | 257,666 |
| 負債計               | 124,160,000      | 124,390,013 | 230,013 |
| (8) デリバティブ取引      | △59,751          | △59,751     | -       |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(単位：千円)

|             | 前期<br>(2020年10月31日) | 当期<br>(2021年4月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 信託預り敷金及び保証金 | 12,617,926          | 12,400,637         |

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

|            | 1年以内       |
|------------|------------|
| 現金及び預金     | 5,373,873  |
| 信託現金及び信託預金 | 17,576,325 |
| 合計         | 22,950,198 |

当期 (2021年4月30日)

(単位：千円)

|            | 1年以内       |
|------------|------------|
| 現金及び預金     | 6,366,489  |
| 信託現金及び信託預金 | 16,657,123 |
| 合計         | 23,023,612 |

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金 | 500,000    | -           | -           | -           | -           | -         |
| 投資法人債 | -          | 1,800,000   | 5,500,000   | 7,100,000   | 2,000,000   | 1,000,000 |
| 長期借入金 | 33,430,000 | 36,000,000  | 12,000,000  | 16,350,000  | 10,600,000  | -         |

当期 (2021年4月30日)

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金 | -          | -           | -           | -           | -           | -         |
| 投資法人債 | 1,800,000  | 5,500,000   | 7,100,000   | -           | 2,000,000   | 1,000,000 |
| 長期借入金 | 30,910,000 | 34,500,000  | 13,350,000  | 10,150,000  | 14,700,000  | 3,150,000 |

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年4月30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

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。

前期（2020年10月31日）

（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      |         |                           |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 60,450,000 | 36,700,000 | △69,982 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 33,950,000 | 33,950,000 | (注)     | -                         |
| 合計          |                       |         | 94,400,000 | 70,650,000 | △69,982 | -                         |

(注) 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、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2021年4月30日）

（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      |         |                           |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 49,250,000 | 23,500,000 | △59,751 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 48,350,000 | 48,350,000 | (注)     | -                         |
| 合計          |                       |         | 97,600,000 | 71,850,000 | △59,751 | -                         |

(注) 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、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

|                | 前期<br>2020年10月31日 | 当期<br>2021年4月30日 |
|----------------|-------------------|------------------|
| 繰延税金資産         |                   |                  |
| 未払事業税損金不算入額    | -                 | 66               |
| 繰延ヘッジ損益        | 25,013            | 19,734           |
| 繰延税金資産合計       | 25,013            | 19,801           |
| 繰延税金負債         |                   |                  |
| 繰延ヘッジ損益        | 2,996             | 936              |
| 繰延税金負債合計       | 2,996             | 936              |
| 繰延税金資産（△負債）の純額 | 22,016            | 18,864           |

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

|                   | 前期<br>2020年10月31日 | 当期<br>2021年4月30日 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 法定実効税率            | 31.46             | 31.46            |
| (調整)              |                   |                  |
| 支払分配金の損金算入額       | △31.46            | △31.43           |
| その他               | 0.02              | 0.02             |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02              | 0.05             |

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりです。

(単位:千円)

|          | 前期<br>自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 当期<br>自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 |                                    |                                    |
| 期首残高     | 231,552,516                        | 230,795,758                        |
| 期中増減額    | △756,757                           | △3,863,186                         |
| 期末残高     | 230,795,758                        | 226,932,572                        |
| 期末時価     | 277,881,000                        | 274,320,000                        |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（前期末合計569千円、当期末合計341千円）は含んでいません。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（265,971千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,022,729千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（699,488千円）によるものであり、主な減少額は物件の売却（3,534,724千円）及び減価償却費（1,027,949千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しています。なお、前期末の時価のうち、「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日付の譲渡契約における譲渡価格（3,750,000千円）に基づいています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

|            | 前期<br>自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 当期<br>自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 12,826円                            | 12,814円                            |
| 1口当たり当期純利益 | 409円                               | 416円                               |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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<br>自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 当期<br>自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 3,645,943                          | 3,698,824                          |
| 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） | 3,645,943                          | 3,698,824                          |
| 期中平均投資口数（口）       | 8,899,256                          | 8,871,501                          |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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（純額）（注1）<br>（百万円） |         | 備考    |
|------------|---------|---------------|-----------|-----------------------|---------|-------|
|            |         | 増減            | 残高        | 増減                    | 残高      |       |
| 2016年5月31日 | 公募増資    | 261,500       | 803,710   | 23,939                | 77,830  | （注2）  |
| 2016年6月29日 | 第三者割当増資 | 11,837        | 815,547   | 1,083                 | 78,913  | （注3）  |
| 2017年8月10日 | 消却      | △7,640        | 807,907   | △799                  | 78,113  | （注4）  |
| 2018年3月1日  | 分割      | 5,655,349     | 6,463,256 | -                     | 78,113  | （注5）  |
| 2018年5月1日  | 公募増資    | 2,128,200     | 8,591,456 | 27,730                | 105,844 | （注6）  |
| 2018年5月23日 | 第三者割当増資 | 51,900        | 8,643,356 | 676                   | 106,520 | （注7）  |
| 2019年5月22日 | 公募増資    | 243,700       | 8,887,056 | 3,835                 | 110,355 | （注8）  |
| 2019年6月14日 | 第三者割当増資 | 12,200        | 8,899,256 | 191                   | 110,547 | （注9）  |
| 2021年3月10日 | 消却      | △96,606       | 8,802,650 | △1,399                | 109,147 | （注10） |

（注1） 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注2） 1口当たり発行価格94,672円（発行価額91,545円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価額91,545円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4） 2017年6月13日から2017年7月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,640口）については、2017年7月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2017年8月10日に消却しました。

（注5） 2018年2月28日を基準日、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき8口の割合による投資口の分割を行いました。

（注6） 1口当たり発行価格13,473円（発行価額13,030円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注7） 1口当たり発行価額13,030円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注8） 1口当たり発行価格16,272円（発行価額15,737円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注9） 1口当たり発行価額15,737円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注10） 2020年12月16日から2021年2月19日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（96,606口）については、2021年2月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2021年3月10日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類             | 地域等          |             | 前期<br>2020年10月31日時点   |                                | 当期<br>2021年4月30日時点    |                                |      |
|-------------------|--------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------|
|                   |              |             | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 資産総額<br>に対する<br>比率 (%)<br>(注2) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 資産総額<br>に対する<br>比率 (%)<br>(注2) |      |
| 信託<br>不動産<br>(注3) | 大都市圏<br>(注4) | 東京圏<br>(注5) | 東京23区                 | 161,267                        | 63.0                  | 157,478                        | 62.5 |
|                   |              |             | 上記以外<br>の東京圏          | 37,437                         | 14.6                  | 37,497                         | 14.9 |
|                   |              | その他大都市圏     | 19,991                | 7.8                            | 19,880                | 7.9                            |      |
|                   | その他の投資対象地域   |             | 12,099                | 4.7                            | 12,076                | 4.8                            |      |
| 信託不動産 合計          |              |             | 230,795               | 90.2                           | 226,932               | 90.0                           |      |
| 預金・その他の資産         |              |             | 25,130                | 9.8                            | 25,145                | 10.0                           |      |
| 資産総額計             |              |             | 255,926               | 100.0                          | 252,078               | 100.0                          |      |

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（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) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。

(注4) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

(注5) 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

|       | 前期<br>2020年10月31日時点 |                        | 当期<br>2021年4月30日時点 |                        |
|-------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|       | 貸借対照表計上額<br>(百万円)   | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注) | 貸借対照表計上額<br>(百万円)  | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注) |
| 負債総額  | 141,777             | 55.4                   | 139,272            | 55.2                   |
| 純資産総額 | 114,148             | 44.6                   | 112,805            | 44.8                   |
| 資産総額  | 255,926             | 100.0                  | 252,078            | 100.0                  |

(注) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄  
該当事項はありません。

② 投資不動産物件  
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

当期末日時点における本投資法人の保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

(ア) 価格及び投資比率

| 地域              | 物件名称            | 所在地         | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 取得年月<br>日      |
|-----------------|-----------------|-------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| 東京23区           | 恵比寿プライムスクエア     | 東京都<br>渋谷区  | 25,014                | 25,204          | 30,870                  | 11.1                | 2014年<br>6月6日  |
|                 | CSタワー（注4）       | 東京都<br>台東区  | 13,397                | 13,980          | 21,000                  | 6.2                 | 2014年<br>6月6日  |
|                 |                 |             | 572                   |                 |                         |                     | 2020年<br>1月30日 |
|                 | 東京日産西五反田ビル      | 東京都<br>品川区  | 6,700                 | 6,800           | 7,910                   | 3.0                 | 2015年<br>5月11日 |
|                 | 西新宿KFビル         | 東京都<br>新宿区  | 6,600                 | 6,805           | 8,170                   | 2.9                 | 2015年<br>6月30日 |
|                 | 品川シーサイドイーストタワー  | 東京都<br>品川区  | 25,066                | 24,641          | 28,900                  | 11.1                | 2016年<br>6月1日  |
|                 | アキバC0ビル         | 東京都<br>千代田区 | 8,078                 | 8,237           | 9,920                   | 3.6                 | 2016年<br>6月1日  |
|                 | サンタワーズセンタービル    | 東京都<br>世田谷区 | 6,615                 | 6,749           | 8,850                   | 2.9                 | 2016年<br>6月1日  |
|                 | 錦糸町プライムタワー      | 東京都<br>江東区  | 15,145                | 15,639          | 17,600                  | 6.7                 | 2017年<br>1月20日 |
|                 | 西新宿プライムスクエア     | 東京都<br>新宿区  | 34,835                | 36,242          | 39,500                  | 15.4                | 2018年<br>5月1日  |
|                 | 麴町クリスタルシティ      | 東京都<br>千代田区 | 6,405                 | 6,379           | 7,440                   | 2.8                 | 2018年<br>5月1日  |
|                 | 音羽プライムビル        | 東京都<br>文京区  | 6,830                 | 6,798           | 7,280                   | 3.0                 | 2019年<br>5月22日 |
| 東京23区以外の<br>東京圏 | クイーンズスクエア横浜     | 神奈川県<br>横浜市 | 16,034                | 15,771          | 18,300                  | 7.1                 | 2014年<br>9月30日 |
|                 | オルトヨコハマ         | 神奈川県<br>横浜市 | 13,000                | 12,504          | 14,300                  | 5.8                 | 2015年<br>6月1日  |
|                 | テクノウェイブ100（注5）  | 神奈川県<br>横浜市 | 6,900                 | 9,220           | 10,400                  | 3.9                 | 2018年<br>5月1日  |
|                 |                 |             | 1,310                 |                 |                         |                     | 2019年<br>5月22日 |
| 500             |                 |             | 2020年<br>3月31日        |                 |                         |                     |                |
| その他大都市圏         | 名古屋プライムセントラルタワー | 愛知県<br>名古屋市 | 14,600                | 13,461          | 22,900                  | 6.5                 | 2014年<br>6月6日  |
|                 | 博多プライムイースト      | 福岡県<br>福岡市  | 4,500                 | 4,492           | 5,430                   | 2.0                 | 2016年<br>6月1日  |
|                 | アクア堂島東館         | 大阪府<br>大阪市  | 1,910                 | 1,926           | 2,250                   | 0.8                 | 2017年<br>3月31日 |
| その他の投資対<br>象地域  | プライムタワー新浦安      | 千葉県<br>浦安市  | 11,860                | 12,076          | 13,300                  | 5.3                 | 2018年<br>5月1日  |
| 合計              |                 |             | 225,871               | 226,932         | 274,320                 | 100.0               | -              |

- (注1) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。
- (注2) 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」のとおりです。
- (注3) 「投資比率」は、全ての保有資産の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「CSタワー」に係る「取得価格」及び「取得年月日」のうち上段は、2014年6月6日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しており、「取得価格」については、「CSタワーアネックス」を2019年3月20日付で譲渡しているため、2014年6月6日付で本投資法人が取得した「CSタワー・CSタワーアネックス」の取得価格から、「CSタワーアネックス」の譲渡の際に鑑定評価機関が査定した「CSタワーアネックス」の評価額の割合に基づき算出した「CSタワーアネックス」の取得価格を控除した数値を記載しています。また、「取得価格」及び「取得年月日」のうち、下段は2020年1月30日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。「期末帳簿価額」及び「投資比率」については、各持分を合算した数値を、「期末算定価額」については、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分とを一体として評価した評価額を記載しています。
- (注5) 「テクノウェイブ100」の「取得価格」及び「取得年月日」のうち、上段は2018年5月1日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、中段は2019年5月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段は2020年3月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。また、「期末算定価額」については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分、2019年5月22日付で取得した持分及び2020年3月31日付で取得した持分を一体として評価した評価額を記載しています。「期末帳簿価額」及び「投資比率」については、各持分を合算した数値を記載しています。以下同じです。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

| 物件名称                    | 竣工年月<br>(注1) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>(百万円)<br>(注2) (注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) (注3) | テナント<br>総数<br>(注4) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5) | 賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注6) | 稼働率<br>(%)<br>(注7) |
|-------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 恵比寿プライムスクエア             | 1997年1月      | 774                                 | 9.0                               | 97                 | 15,528.49           | 17,351.42              | 89.5               |
| CSタワー (注8)              | 1991年8月      | 623                                 | 7.2                               | 9                  | 19,545.29           | 19,545.29              | 100.0              |
| クイーンズスクエア横浜             | 1997年6月      | 895                                 | 10.4                              | 98                 | 42,059.03           | 42,059.03              | 100.0              |
| 名古屋プライムセントラルタワー<br>(注9) | 2009年3月      | 623                                 | 7.2                               | 51                 | 16,541.26           | 17,117.10              | 96.6               |
| 東京日産西五反田ビル              | 1990年4月      | 272                                 | 3.2                               | 8                  | 8,522.42            | 8,522.42               | 100.0              |
| オルトヨコハマ                 | 2000年11月     | 521                                 | 6.0                               | 22                 | 21,417.86           | 23,593.92              | 90.8               |
| 西新宿KFビル                 | 1993年1月      | 211                                 | 2.5                               | 18                 | 6,287.78            | 6,287.78               | 100.0              |
| 品川シーサイドイーストタワー          | 2004年8月      | 833                                 | 9.7                               | 20                 | 27,892.63           | 27,892.63              | 100.0              |
| アキバC0ビル                 | 2000年5月      | 非開示                                 | 非開示                               | 1                  | 5,514.42            | 5,514.42               | 100.0              |
| サンタワーズセンタービル            | 1992年6月      | 260                                 | 3.0                               | 12                 | 7,320.37            | 8,014.55               | 91.3               |
| 博多プライムイースト              | 1992年4月      | 185                                 | 2.1                               | 16                 | 6,725.22            | 7,018.01               | 95.8               |
| 錦糸町プライムタワー              | 1994年8月      | 522                                 | 6.1                               | 17                 | 15,789.86           | 17,606.11              | 89.7               |
| アクア堂島東館                 | 1993年4月      | 86                                  | 1.0                               | 19                 | 3,059.86            | 3,189.68               | 95.9               |
| 西新宿プライムスクエア             | 1988年11月     | 920                                 | 10.7                              | 26                 | 22,547.99           | 23,607.43              | 95.5               |
| 麹町クリスタルシティ              | 1992年9月      | 217                                 | 2.5                               | 17                 | 5,750.52            | 5,750.52               | 100.0              |
| プライムタワー新浦安              | 1990年10月     | 527                                 | 6.1                               | 59                 | 21,998.50           | 22,324.68              | 98.5               |
| テクノウェイブ100              | 1990年7月      | 726                                 | 8.4                               | 27                 | 36,879.10           | 36,879.10              | 100.0              |
| IBFプランニングビル (注10)       | 2008年1月      | 非開示                                 | 非開示                               | -                  | -                   | -                      | -                  |
| 音羽プライムビル                | 2008年4月      | 非開示                                 | 非開示                               | 2                  | 4,373.90            | 4,373.90               | 100.0              |
| 合計                      |              | 8,617                               | 100.0                             | 519                | 287,754.49          | 296,647.98             | 97.0               |

(注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（当期に取得した資産がある場合、当該資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注3) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「CSタワー」については、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分とを合算した数値を記載しています。

- (注9) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。
- (注10) 「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日に譲渡しています。
- (注11) エンドテナントに係る賃貸借契約について解除予告若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づきテナント総数、賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

(ウ) 信託受益権の概要

| 物件名称            | 信託受託者         | 信託期間満了日   |
|-----------------|---------------|-----------|
| 恵比寿プライムスクエア     | みずほ信託銀行株式会社   | 2024年4月末日 |
| CSタワー（注1）       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2024年6月末日 |
|                 |               | 2030年1月末日 |
| クイーンズスクエア横浜     | 三井住友信託銀行株式会社  | 2024年2月末日 |
| 名古屋プライムセントラルタワー | 三井住友信託銀行株式会社  | 2024年6月末日 |
| 東京日産西五反田ビル      | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2025年5月末日 |
| オルトヨコハマ         | 三井住友信託銀行株式会社  | 2025年6月末日 |
| 西新宿KFビル         | 三井住友信託銀行株式会社  | 2025年6月末日 |
| 品川シーサイドイーストタワー  | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2026年6月末日 |
| アキバC0ビル         | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2026年6月末日 |
| サンタワーズセンタービル    | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2026年6月末日 |
| 博多プライムイースト      | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2026年6月末日 |
| 錦糸町プライムタワー      | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2027年1月末日 |
| アクア堂島東館         | 三井住友信託銀行株式会社  | 2027年3月末日 |
| 西新宿プライムスクエア     | 株式会社SMB C信託銀行 | 2028年5月末日 |
| 麹町クリスタルシティ      | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2028年5月末日 |
| プライムタワー新浦安      | 三井住友信託銀行株式会社  | 2028年5月末日 |
| テクノウェイブ100（注2）  | 三井住友信託銀行株式会社  | 2028年5月末日 |
|                 |               | 2029年5月末日 |
|                 |               | 2030年3月末日 |
| 音羽プライムビル        | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2029年5月末日 |

(注1) 「CSタワー」の「信託期間満了日」のうち、上段には2014年6月6日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段には2020年1月30日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。

(注2) 「テクノウェイブ100」の「信託期間満了日」のうち、上段には2018年5月1日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、中段には2019年5月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段には2020年3月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有信託不動産について、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社から当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、当該鑑定評価機関と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。各保有信託不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

| 物件名称                | 鑑定評価機関                 | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価書の概要 |                  |            |            |                    |                       |                      |
|---------------------|------------------------|----------------------------|-------------|------------------|------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                     |                        |                            | 収益価格（百万円）   |                  |            |            |                    | 積算価格<br>(百万円)<br>(注1) | NOI<br>(百万円)<br>(注2) |
|                     |                        |                            | 直接還元法       |                  | DCF法       |            |                    |                       |                      |
|                     |                        |                            | 価格<br>(注1)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(注1) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                       |                      |
| 恵比寿プライムスクエア         | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 30,870                     | 31,654      | 3.2              | 30,086     | 3.0        | 3.4                | 28,420                | 1,074                |
| CSタワー               |                        | 21,000                     | 21,300      | 4.0              | 20,700     | 3.8        | 4.2                | 13,400                | 927                  |
| クイーンズスクエア横浜         |                        | 18,300                     | 18,600      | 4.2              | 18,000     | 3.9        | 4.5                | 20,600                | 922                  |
| 名古屋プライムセントラル<br>タワー |                        | 22,900                     | 23,100      | 4.1              | 22,600     | 3.8        | 4.3                | 18,000                | 955                  |
| 東京日産西五反田ビル          |                        | 7,910                      | 8,000       | 3.7              | 7,820      | 3.4        | 3.9                | 7,880                 | 353                  |
| サンタワーズセンタービル        |                        | 8,850                      | 8,950       | 3.9              | 8,740      | 3.6        | 4.1                | 8,760                 | 377                  |
| オルトヨコハマ             | JLL森井鑑定<br>株式会社        | 14,300                     | 14,600      | 4.6              | 14,000     | 4.4        | 4.8                | 13,800                | 745                  |
| 品川シーサイドイースト<br>タワー  |                        | 28,900                     | 29,600      | 3.6              | 28,200     | 3.4        | 3.8                | 30,100                | 1,129                |
| 博多プライムイースト          |                        | 5,430                      | 5,480       | 4.4              | 5,380      | 4.2        | 4.6                | 4,330                 | 253                  |
| アクア堂島東館             |                        | 2,250                      | 2,250       | 3.9              | 2,250      | 3.7        | 4.1                | 3,650                 | 99                   |
| 西新宿KFビル             | 株式会社谷澤<br>総合鑑定所        | 8,170                      | 8,250       | 3.5              | 8,140      | 3.6        | 3.7                | 8,160                 | 309                  |
| アキバC0ビル             |                        | 9,920                      | 10,140      | 3.4              | 9,820      | 3.5        | 3.6                | 13,100                | 354                  |
| 錦糸町プライムタワー          |                        | 17,600                     | 17,700      | 3.8              | 17,500     | 3.8        | 4.0                | 21,000                | 740                  |
| 麹町クリスタルシティ          |                        | 7,440                      | 7,580       | 3.3              | 7,380      | 3.4        | 3.5                | 9,430                 | 264                  |
| プライムタワー新浦安          |                        | 13,300                     | 13,700      | 4.1              | 13,100     | 4.2        | 4.3                | 25,900                | 634                  |
| 音羽プライムビル            |                        | 7,280                      | 7,430       | 3.8              | 7,220      | 3.9        | 4.0                | 6,340                 | 285                  |
| 西新宿プライムスクエア         | 大和不動産<br>鑑定株式会社        | 39,500                     | 40,500      | 3.5              | 39,100     | 3.3        | 3.7                | 38,600                | 1,506                |
| テクノウェイブ100          |                        | 10,400                     | 10,500      | 4.8              | 10,300     | 4.7        | 5.1                | 13,700                | 665                  |
| 合計                  |                        | 274,320                    | 279,334     | -                | 270,336    | -          | -                  | 285,170               | 11,591               |

(注1) 「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、特に記載のない限り、不動産鑑定評価書に記載された各価格のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(オ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有信託不動産資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

| 物件名称            | 調査時点     | 調査会社                     | 緊急・短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注1) | 長期修繕費<br>(千円)<br>(注2) |
|-----------------|----------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 恵比寿プライムスクエア     | 2019年9月  | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 42,483                       | 95,908                |
| CSタワー           | 2019年10月 | デロイト トーマツ PRS 株式会社       | 153,850                      | 116,365               |
| クイーンズスクエア横浜     | 2019年11月 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 100,531                      | 267,539               |
| 名古屋プライムセントラルタワー | 2019年10月 | 株式会社ERIソリューション           | 6,465                        | 26,066                |
| 東京日産西五反田ビル      | 2020年2月  | 株式会社アースアプレイザル            | 152,317                      | 85,845                |
| オルトヨコハマ         | 2020年2月  | 株式会社アースアプレイザル            | 135,334                      | 138,147               |
| 西新宿KFビル         | 2020年3月  | 株式会社ERIソリューション           | 1,550                        | 31,841                |
| 品川シーサイドイーストタワー  | 2021年3月  | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 8,700                        | 104,221               |
| アキバC0ビル         | 2021年4月  | 株式会社ERIソリューション           | 850                          | 17,933                |
| サンタワーズセンタービル    | 2021年3月  | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 17,380                       | 45,368                |
| 博多プライムイースト      | 2020年7月  | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社    | -                            | 21,202                |
| 錦糸町プライムタワー      | 2021年3月  | デロイト トーマツ PRS 株式会社       | -                            | 92,191                |
| アクア堂島東館         | 2017年2月  | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 1,085                        | 18,842                |
| 西新宿プライムスクエア     | 2017年11月 | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 13,220                       | 127,336               |
| 麹町クリスタルシティ      | 2021年4月  | 株式会社ERIソリューション           | 158,280                      | 29,433                |
| プライムタワー新浦安      | 2017年10月 | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 8,100                        | 138,077               |
| テクノウェイブ100（注3）  | 2017年10月 | 株式会社ハイ国際コンサルタント          | 3,924                        | 121,669               |
|                 | 2018年11月 |                          | 574                          | 27,368                |
|                 | 2020年1月  |                          | 1,140                        | 23,015                |
| 音羽プライムビル        | 2018年11月 | 株式会社ルビコン・リアルティ           | -                            | 7,943                 |
| 合計              |          |                          | 805,784                      | 1,536,320             |

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「テクノウェイブ100」の「調査時点」、「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」のうち、上段には本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分に係る内容を、中段には2019年5月22日付で取得した持分に係る内容を、下段には2020年3月31日付で取得した持分に係る内容をそれぞれ記載しています。

(カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社に各保有信託不動産の個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する個別PML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

| 物件名称            | PML値 (%) (注) |
|-----------------|--------------|
| 恵比寿プライムスクエア     | 2.35         |
| CSタワー           | 3.17         |
| クイーンズスクエア横浜     | 2.96         |
| 名古屋プライムセントラルタワー | 3.61         |
| 東京日産西五反田ビル      | 7.14         |
| オルトヨコハマ         | 4.94         |
| 西新宿KFビル         | 5.03         |
| 品川シーサイドイーストタワー  | 4.94         |
| アキバC0ビル         | 6.18         |
| サンタワーズセンタービル    | 0.96         |
| 博多プライムイースト      | 1.56         |
| 錦糸町プライムタワー      | 2.79         |
| アクア堂島東館         | 7.37         |
| 西新宿プライムスクエア     | 4.88         |
| 麹町クリスタルシティ      | 3.63         |
| プライムタワー新浦安      | 4.56         |
| テクノウェイブ100      | 6.80         |
| 音羽プライムビル        | 4.07         |
| ポートフォリオ全体       | 2.65         |

(注) PML値とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るか、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2021年5月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(キ) 主要な不動産物件に関する状況

当期末日時点において、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産のうち、主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）はクイーンズスクエア横浜及び西新宿プライムスクエアです。各保有不動産及び各保有信託不動産に係る不動産賃貸事業収益、テナント総数、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(ク) 主要テナントへの賃貸の状況

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について、当期末日時点で、賃貸面積（保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点における保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントはありません。

(ケ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末日時点で、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

|         | テナント名                          | 物件名称           | 賃貸面積 (㎡)<br>(注1) | 総賃貸面積に<br>占める割合 (%)<br>(注2) |
|---------|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| 1       | 株式会社インテック                      | テクノウェイブ100     | 16,555.18        | 5.8                         |
| 2       | 株式会社東急ホテルズ                     | クイーンズスクエア横浜    | 13,506.72        | 4.7                         |
| 3       | 富士通株式会社                        | オルトヨコハマ        | 12,847.62        | 4.5                         |
| 4       | 株式会社相鉄ホテル開発                    | 品川シーサイドイーストタワー | 9,237.18         | 3.2                         |
| 5       | 八千代エンジニアリング株式会社                | CSタワー          | 8,893.68         | 3.1                         |
| 6       | 株式会社みなとみらい東急スクエア               | クイーンズスクエア横浜    | 6,395.39         | 2.2                         |
| 7       | 株式会社マーベラス                      | 品川シーサイドイーストタワー | 6,225.70         | 2.2                         |
| 8       | 株式会社グッドスマイルカンパニー               | アキバC0ビル        | 5,514.42         | 1.9                         |
| 9       | 株式会社東急モールズデベロップメント             | クイーンズスクエア横浜    | 5,512.59         | 1.9                         |
| 10      | 株式会社ビーエス・デーインフォメーション<br>テクノロジー | 音羽プライムビル       | 4,200.08         | 1.5                         |
| 上位10社合計 |                                |                | 88,888.56        | 30.9                        |

(注1) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有不動産及び各保有信託不動産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(コ) 資本的支出の状況

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、同日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、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

| 物件名称                | 所在地     | 目的                                   | 予定期間                    | 工事予定金額<br>(千円) (注) |           |           |
|---------------------|---------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------|-----------|
|                     |         |                                      |                         | 総額                 | 当期<br>支払額 | 既支出<br>総額 |
| CSタワー               | 東京都台東区  | 空調照明改修工事及び<br>照明LED化工事               | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 155,590            | -         | -         |
|                     |         | 泡消火設備改修工事                            | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 44,490             | -         | -         |
| クイーンズスクエア横浜         | 神奈川県横浜市 | 業務棟 空調風量自動制御<br>コントローラ更新工事 (第2期)     | 自 2021年5月<br>至 2022年3月  | 12,398             | -         | -         |
|                     |         | ホテル棟<br>自動火災報知設備更新工事                 | 自 2021年4月<br>至 2022年3月  | 59,770             | -         | -         |
|                     |         | ホテル棟<br>エレベーター更新工事                   | 自 2021年4月<br>至 2022年3月  | 64,185             | -         | -         |
| 名古屋プライムセントラル<br>タワー | 愛知県名古屋市 | 専有部LED化工事                            | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 30,186             | -         | -         |
| 西新宿KFビル             | 東京都新宿区  | 外壁 (東面) 補修工事                         | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 25,300             | -         | -         |
| 品川シーサイドイースト<br>タワー  | 東京都品川区  | 外壁補修工事                               | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 20,250             | -         | -         |
|                     |         | ゴンドラ設備部品交換工事                         | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 12,519             | -         | -         |
|                     |         | 受変電設備高低圧配電盤内<br>部品交換工事               | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 21,727             | -         | -         |
| サンタワーズセンタービル        | 東京都世田谷区 | B2階<br>非常用電源装置、蓄電池更新工事               | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 11,160             | -         | -         |
|                     |         | 電気設備更新工事                             | 自 2021年5月<br>至 2021年5月  | 10,150             | -         | -         |
| 錦糸町プライムタワー          | 東京都江東区  | 受変電設備部品交換工事                          | 自 2021年11月<br>至 2022年4月 | 27,473             | -         | -         |
|                     |         | 0Aフロア交換 (1フロア分)                      | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 13,473             | -         | -         |
| プライムタワー新浦安          | 千葉県浦安市  | 業務棟<br>動力盤及び電灯盤更新工事<br>主要5面部品改修工事    | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 15,000             | -         | -         |
|                     |         | 全体・駐車場<br>煙道補修工事・非常用発電機<br>オーバーホール工事 | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 15,518             | -         | -         |
| テクノウェイブ100          | 神奈川県横浜市 | 高層棟共用部 改修工事                          | 自 2021年5月<br>至 2021年10月 | 29,471             | -         | -         |

(注) 「工事予定金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担を予定している金額を記載しています。

(b) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有不動産及び保有信託不動産全体の資本的支出に該当する工事は699,488千円であり、当期費用に区分された修繕費221,204千円と合わせ、合計920,693千円の工事を実施しています。

| 物件名称            | 所在地     | 目的                             | 工事期間                     | 工事金額<br>(千円) (注) |
|-----------------|---------|--------------------------------|--------------------------|------------------|
| 恵比寿プライムスクエア     | 東京都渋谷区  | 住宅棟<br>カロリーメーター更新工事            | 自 2020年11月<br>至 2021年3月  | 15,218           |
| クイーンズスクエア横浜     | 神奈川県横浜市 | 業務棟・商業棟<br>非常放送設備更新工事          | 自 2020年4月<br>至 2021年3月   | 43,921           |
|                 |         | 業務棟<br>空調風量自動制御コントローラ更新工事（第1期） | 自 2020年5月<br>至 2021年3月   | 22,473           |
|                 |         | ホテル棟<br>客室ユニットバス内給水・給湯配管更新工事   | 自 2020年11月<br>至 2021年2月  | 13,975           |
| 名古屋プライムセントラルタワー | 愛知県名古屋市 | 専有部LED化工事                      | 自 2020年11月<br>至 2021年4月  | 27,059           |
| オルトヨコハマ         | 神奈川県横浜市 | 業務棟・商業棟・駐車場棟<br>電力メーター更新工事     | 自 2020年11月<br>至 2020年11月 | 13,241           |
|                 |         | 業務棟<br>電気室内空調機更新工事             | 自 2020年11月<br>至 2021年2月  | 24,241           |
| 品川シーサイドイーストタワー  | 東京都品川区  | 防犯設備更新工事                       | 自 2020年11月<br>至 2021年3月  | 36,915           |
| 錦糸町プライムタワー      | 東京都江東区  | 専有部LED化工事                      | 自 2020年11月<br>至 2021年4月  | 10,049           |
|                 |         | 専用部系統空調機更新工事                   | 自 2020年11月<br>至 2021年4月  | 72,366           |
|                 |         | 機械室系統空調機更新工事                   | 自 2020年11月<br>至 2021年4月  | 17,725           |
| テクノウェイブ100      | 神奈川県横浜市 | 高層棟共用部 改修工事                    | 自 2020年11月<br>至 2021年3月  | 30,168           |
|                 |         | ゴンドラ設備更新工事                     | 自 2020年11月<br>至 2021年3月  | 66,710           |

(注) 「工事金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担した金額を記載しています。

(サ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は保有不動産及び保有信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の工事費用支払いに充当することを目的とし、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

(単位：百万円)

| 区分           | 第10期                         | 第11期                         | 第12期                         | 第13期                         | 第14期                         |
|--------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|              | 自 2018年11月1日<br>至 2019年4月30日 | 自 2019年5月1日<br>至 2019年10月31日 | 自 2019年11月1日<br>至 2020年4月30日 | 自 2020年5月1日<br>至 2020年10月31日 | 自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日 |
| 当期首積立<br>金残高 | 24                           | 24                           | 24                           | -                            | -                            |
| 当期積立額        | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            |
| 当期積立金<br>取崩額 | -                            | -                            | 24                           | -                            | -                            |
| 次期繰越額        | 24                           | 24                           | -                            | -                            | -                            |

(注) 第12期より長期修繕計画のための金銭の積み立ては行わないこととしました。

(シ) 個別保有信託不動産の収支の状況

(単位: 百万円)

| 物件番号            | 1           |          | 3         |          |
|-----------------|-------------|----------|-----------|----------|
| 物件名称            | 恵比寿プライムスクエア |          | CSタワー     |          |
| 期               | 前期          | 当期       | 前期        | 当期       |
|                 | 2020年10月期   | 2021年4月期 | 2020年10月期 | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日        | 181日     | 184日      | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 713         | 670      | 588       | 588      |
| その他賃貸事業収入       | 88          | 103      | 48        | 35       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 801         | 774      | 636       | 623      |
| 管理委託費           | 66          | 64       | 44        | 41       |
| 水道光熱費           | 104         | 85       | 39        | 30       |
| 損害保険料           | 0           | 0        | 0         | 0        |
| 修繕費             | 36          | 61       | 14        | 9        |
| 公租公課            | 67          | 66       | 41        | 37       |
| 減価償却費           | 76          | 77       | 89        | 91       |
| その他賃貸事業費用       | 10          | 12       | 2         | 1        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 363         | 369      | 233       | 212      |
| ③不動産賃貸事業損益(①-②) | 438         | 405      | 403       | 411      |
| NOI(③+減価償却費)    | 514         | 482      | 493       | 502      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 4           |          | 5                   |          |
|-----------------|-------------|----------|---------------------|----------|
| 物件名称            | クイーンズスクエア横浜 |          | 名古屋プライム<br>セントラルタワー |          |
| 期               | 前期          | 当期       | 前期                  | 当期       |
|                 | 2020年10月期   | 2021年4月期 | 2020年10月期           | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日        | 181日     | 184日                | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 767         | 787      | 590                 | 597      |
| その他賃貸事業収入       | 123         | 107      | 35                  | 26       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 891         | 895      | 625                 | 623      |
| 管理委託費           | 131         | 132      | 74                  | 72       |
| 水道光熱費           | 117         | 99       | 42                  | 32       |
| 損害保険料           | 4           | 4        | 0                   | 0        |
| 修繕費             | 28          | 47       | 9                   | 4        |
| 公租公課            | 125         | 124      | 36                  | 36       |
| 減価償却費           | 166         | 167      | 134                 | 135      |
| その他賃貸事業費用       | 19          | 25       | 8                   | 9        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 591         | 599      | 305                 | 291      |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 299         | 295      | 320                 | 332      |
| NOI（③＋減価償却費）    | 465         | 462      | 454                 | 468      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 6              |          | 7         |          |
|-----------------|----------------|----------|-----------|----------|
| 物件名称            | 東京日産<br>西五反田ビル |          | オルトヨコハマ   |          |
| 期               | 前期             | 当期       | 前期        | 当期       |
|                 | 2020年10月期      | 2021年4月期 | 2020年10月期 | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日           | 181日     | 184日      | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 258            | 258      | 563       | 521      |
| その他賃貸事業収入       | 15             | 14       | -         | -        |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 274            | 272      | 563       | 521      |
| 管理委託費           | 21             | 21       | 101       | 89       |
| 水道光熱費           | 20             | 14       | -         | -        |
| 損害保険料           | 1              | 1        | 0         | 0        |
| 修繕費             | 10             | 3        | 10        | 0        |
| 公租公課            | 26             | 26       | 50        | 42       |
| 減価償却費           | 28             | 28       | 77        | 78       |
| その他賃貸事業費用       | 0              | 0        | 3         | 0        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 108            | 97       | 244       | 212      |
| ③不動産賃貸事業損益（①-②） | 166            | 175      | 319       | 308      |
| NOI（③+減価償却費）    | 194            | 204      | 397       | 386      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 8         |          | 9              |          |
|-----------------|-----------|----------|----------------|----------|
| 物件名称            | 西新宿KFビル   |          | 品川シーサイドイーストタワー |          |
| 期               | 前期        | 当期       | 前期             | 当期       |
|                 | 2020年10月期 | 2021年4月期 | 2020年10月期      | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日      | 181日     | 184日           | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 202       | 199      | 760            | 757      |
| その他賃貸事業収入       | 14        | 12       | 81             | 76       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 217       | 211      | 842            | 833      |
| 管理委託費           | 15        | 16       | 84             | 84       |
| 水道光熱費           | 9         | 9        | 99             | 75       |
| 損害保険料           | 0         | 0        | 0              | 0        |
| 修繕費             | 1         | 0        | 18             | 10       |
| 公租公課            | 15        | 16       | 77             | 76       |
| 減価償却費           | 16        | 17       | 109            | 110      |
| その他賃貸事業費用       | 1         | 1        | 1              | 4        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 61        | 61       | 391            | 362      |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 155       | 149      | 450            | 471      |
| NOI（③＋減価償却費）    | 172       | 167      | 559            | 582      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 10        |          | 11           |          |
|-----------------|-----------|----------|--------------|----------|
| 物件名称            | アキバCOビル   |          | サンタワーズセンタービル |          |
| 期               | 前期        | 当期       | 前期           | 当期       |
|                 | 2020年10月期 | 2021年4月期 | 2020年10月期    | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日      | 181日     | 184日         | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 非開示（注）    | 非開示（注）   | 246          | 244      |
| その他賃貸事業収入       |           |          | 58           | 15       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    |           |          | 304          | 260      |
| 管理委託費           |           |          | 30           | 31       |
| 水道光熱費           |           |          | 19           | 16       |
| 損害保険料           |           |          | 0            | 0        |
| 修繕費             |           |          | 40           | 6        |
| 公租公課            |           |          | 19           | 19       |
| 減価償却費           |           |          | 26           | 27       |
| その他賃貸事業費用       |           |          | 0            | 0        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 137       | 102      |              |          |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 150       | 164      | 167          | 157      |
| NOI（③＋減価償却費）    | 160       | 175      | 193          | 184      |

（注）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号            | 13         |          | 14         |          |
|-----------------|------------|----------|------------|----------|
| 物件名称            | 博多プライムイースト |          | 錦糸町プライムタワー |          |
| 期               | 前期         | 当期       | 前期         | 当期       |
|                 | 2020年10月期  | 2021年4月期 | 2020年10月期  | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日       | 181日     | 184日       | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 171        | 173      | 500        | 487      |
| その他賃貸事業収入       | 14         | 11       | 28         | 34       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 185        | 185      | 529        | 522      |
| 管理委託費           | 22         | 20       | 50         | 50       |
| 水道光熱費           | 10         | 8        | 36         | 22       |
| 損害保険料           | 0          | 0        | 0          | 0        |
| 修繕費             | 7          | 3        | 16         | 5        |
| 公租公課            | 11         | 11       | 44         | 42       |
| 減価償却費           | 23         | 24       | 52         | 53       |
| その他賃貸事業費用       | 1          | 0        | 0          | 2        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 77         | 68       | 201        | 177      |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 108        | 116      | 327        | 344      |
| NOI（③＋減価償却費）    | 132        | 140      | 380        | 398      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 15        |          | 16          |          |
|-----------------|-----------|----------|-------------|----------|
| 物件名称            | アクア堂島東館   |          | 西新宿プライムスクエア |          |
| 期               | 前期        | 当期       | 前期          | 当期       |
|                 | 2020年10月期 | 2021年4月期 | 2020年10月期   | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日      | 181日     | 184日        | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 76        | 76       | 900         | 883      |
| その他賃貸事業収入       | 10        | 9        | 40          | 37       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 86        | 86       | 941         | 920      |
| 管理委託費           | 13        | 14       | 77          | 74       |
| 水道光熱費           | 9         | 8        | 41          | 35       |
| 損害保険料           | 0         | 0        | 0           | 0        |
| 修繕費             | 0         | 2        | 9           | 6        |
| 公租公課            | 10        | 10       | 60          | 58       |
| 減価償却費           | 6         | 6        | 63          | 63       |
| その他賃貸事業費用       | 1         | 1        | 5           | 5        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 42        | 42       | 259         | 244      |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 43        | 43       | 682         | 676      |
| NOI（③＋減価償却費）    | 50        | 50       | 745         | 739      |

(単位:百万円)

| 物件番号            | 17         |          | 18         |          |
|-----------------|------------|----------|------------|----------|
| 物件名称            | 麴町クリスタルシティ |          | プライムタワー新浦安 |          |
| 期               | 前期         | 当期       | 前期         | 当期       |
|                 | 2020年10月期  | 2021年4月期 | 2020年10月期  | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日       | 181日     | 184日       | 181日     |
| 賃貸事業収入          | 201        | 202      | 469        | 469      |
| その他賃貸事業収入       | 36         | 15       | 54         | 57       |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 238        | 217      | 523        | 527      |
| 管理委託費           | 32         | 32       | 79         | 79       |
| 水道光熱費           | 10         | 9        | 68         | 50       |
| 損害保険料           | 0          | 0        | 1          | 1        |
| 修繕費             | 17         | 1        | 14         | 27       |
| 公租公課            | 18         | 18       | 41         | 41       |
| 減価償却費           | 8          | 9        | 34         | 34       |
| その他賃貸事業費用       | 0          | 3        | 7          | 7        |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 88         | 74       | 247        | 241      |
| ③不動産賃貸事業損益(①-②) | 150        | 142      | 276        | 285      |
| NOI(③+減価償却費)    | 158        | 151      | 310        | 319      |

（単位：百万円）

| 物件番号            | 19         |          | 20              |          |
|-----------------|------------|----------|-----------------|----------|
| 物件名称            | テクノウェイブ100 |          | IBFプランニングビル（注1） |          |
| 期               | 前期         | 当期       | 前期              | 当期       |
|                 | 2020年10月期  | 2021年4月期 | 2020年10月期       | 2021年4月期 |
| 日数              | 184日       | 181日     | 184日            | 39日      |
| 賃貸事業収入          | 621        | 630      | 非開示（注2）         | 非開示（注2）  |
| その他賃貸事業収入       | 118        | 95       |                 |          |
| ①不動産賃貸事業収益合計    | 739        | 726      |                 |          |
| 管理委託費           | 155        | 171      |                 |          |
| 水道光熱費           | 117        | 97       |                 |          |
| 損害保険料           | 1          | 1        |                 |          |
| 修繕費             | 28         | 20       |                 |          |
| 公租公課            | 39         | 43       |                 |          |
| 減価償却費           | 56         | 58       |                 |          |
| その他賃貸事業費用       | 8          | 9        |                 |          |
| ②不動産賃貸事業費用合計    | 407        | 403      |                 |          |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） | 331        | 322      | 57              | 7        |
| NOI（③＋減価償却費）    | 388        | 381      | 68              | 11       |

（注1）「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日に譲渡しています。

（注2）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（単位：百万円）

|                 |           |          |     |     |
|-----------------|-----------|----------|-----|-----|
| 物件番号            | 21        |          |     |     |
| 物件名称            | 音羽プライムビル  |          |     |     |
| 期               | 前期        | 当期       |     |     |
|                 | 2020年10月期 | 2021年4月期 |     |     |
| 日数              | 184日      | 181日     |     |     |
| 賃貸事業収入          | 非開示（注）    | 非開示（注）   |     |     |
| その他賃貸事業収入       |           |          |     |     |
| ①不動産賃貸事業収益合計    |           |          |     |     |
| 管理委託費           |           |          |     |     |
| 水道光熱費           |           |          |     |     |
| 損害保険料           |           |          |     |     |
| 修繕費             |           |          |     |     |
| 公租公課            |           |          |     |     |
| 減価償却費           |           |          |     |     |
| その他賃貸事業費用       |           |          |     |     |
| ②不動産賃貸事業費用合計    |           |          |     |     |
| ③不動産賃貸事業損益（①－②） |           |          | 122 | 120 |
| NOI（③＋減価償却費）    |           |          | 151 | 150 |

（注）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（ス） 担保の内容

該当事項はありません。