

平成25年12月期 決算短信 (REIT)

平成26年2月17日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8987 U R L <http://www.excellent-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 小川 秀彦  
 資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 戸田 千史  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 長谷川 渉  
 TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成26年3月27日 分配金支払開始予定日 平成26年3月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の運用、資産の状況 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	8,850	(5.1)	3,709	(4.6)	2,775	(7.2)	2,774	(6.8)
25年6月期	8,418	(10.8)	3,546	(11.8)	2,589	(12.1)	2,598	(12.5)

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
25年12月期	円 2,466	% 2.3	% 1.1	% 31.4
25年6月期	円 2,376	% 2.3	% 1.1	% 30.8

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成25年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
25年12月期	円 12,334	百万円 2,774	円 0	百万円 0	% 99.9	% 2.3
25年6月期	円 12,200	百万円 2,744	円 0	百万円 0	% 105.6	% 2.3

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。また、平成25年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は以下のとおりです。①. 1口当たり当期純利益は平成25年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定。②. 平成25年6月期は、内部留保の取り崩し(146百万円)及び1口当たり当期純利益を期中平均投資口数に基づいて計算。

(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
25年12月期	百万円 257,901	百万円 120,713	% 46.8	円 107,324
25年6月期	百万円 257,613	百万円 120,683	% 46.8	円 107,297

(注1) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成25年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(参考) 自己資本 平成25年12月期 120,713百万円 平成25年6月期 120,683百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
25年12月期	百万円 4,949	百万円 △892	百万円 △2,774	百万円 17,914
25年6月期	百万円 3,267	百万円 △27,551	百万円 25,591	百万円 16,632

2. 平成26年6月期の運用状況の予想 (平成26年1月1日～平成26年6月30日) 及び平成26年12月期の運用状況の予想 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年6月期	9,384	(6.0)	3,947	(6.4)	2,972	(7.1)	2,971	(7.1)	2,450	—
26年12月期	9,667	(3.0)	3,920	(△0.7)	2,972	(0.0)	2,971	(0.0)	2,450	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想当期末投資口数)  
 (平成26年6月期) 2,450円、(平成26年12月期) 2,450円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	25年12月期	224,950口	25年6月期	224,950口
② 期末自己投資口数	25年12月期	0口	25年6月期	0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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料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、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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口当たり分配金は変動す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。前提条件の詳細については、後記8ページ記載の「平成26年6月期（平成26年1月1日から平成26年6月30日）及び平成26年12月期（平成26年7月1日から平成26年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
2. 本投資法人は、平成26年1月8日及び1月20日開催の役員会において、一般募集による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を行うことを決定しました。一般募集による新投資口発行については平成26年1月27日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、平成26年2月26日の払込を予定しています。上記「2. 平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況の予想については、当該投資口分割後の発行済投資口数1,124,750口に新投資口発行（一般募集80,000口、第三者割当8,000口（上限））の88,000口を加えた、投資口総数1,212,750口を前提としています。  
 なお、本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成25年11月18日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。なお、戸田千史執行役員及び坂上誠監督役員の任期満了に伴い、平成25年10月24日開催の投資主総会において執行役員及び監督役員の選任が決議され、平成25年11月1日付けで小川秀彦が新たに執行役員に、高木英治が新たに監督役員にそれぞれ就任し、長濱毅及び前川俊一が監督役員に再任されています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 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、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に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8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成25年12月末に第15期の決算を終了しました。

##### (ロ) 運用環境及び運用実績

当期のわが国経済は、株価の上昇による消費マインドの改善や、消費税率引き上げ前の駆け込み需要により、個人消費の改善が見られました。また、海外経済の持ち直しと円安効果が相まって、企業収益が底上げされ、設備投資にも持ち直しの動きが現れ始めました。

オフィスビル賃貸市場については、景気回復と企業業績への改善期待を背景にオフィスの需給バランスは穏やかながら改善しつつあり、空室率は改善傾向が継続しています。賃料水準については、引き続き強弱混在しながらも総じて横這いで推移していますが、東京都心の優良ビルでは賃料の先高感が意識され始め、足元では長期契約を希望するテナントが見られるなど、賃料が底打ちから反転を探る動きも出てきました。

このような環境下、本投資法人では既存テナントの継続入居と空室の埋戻しを着実に進展させた結果、期末時点でのポートフォリオ稼働率は、前期の97.1%から当期は98.7%まで1.6ポイント上昇させることができました。

不動産投資市場においては、J-REITの新規上場や公募増資が相次ぎ、投資物件の売買が増加しました。その中でも「大型」「優良」とされる物件については、J-REITとスポンサー間における取引が多くを占めていますが、海外投資家や私募ファンド等による取引も増加傾向にあり、回復期に入った不動産の売買市場は概して堅調に推移しています。本投資法人においては、青葉通プラザ及び大和南森町ビルの取得を企図し、同ビルを保有する特別目的会社への匿名組合出資を行っています。（なお、平成26年2月に、本投資法人は青葉通プラザ及び大和南森町ビルを取得していることにつき、後記「(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題」参照。）

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで28物件、投資額2,455億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は302,505.42㎡（91,507.88坪）となっています。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期は、前期に引き続き、金利の固定化及び返済期限の分散化に留意するとともに、金融コスト削減に努めてまいりました。

平成25年12月27日に期限の到来した長期借入金80億円の借り換えに対して、平成25年11月25日に第5回無担保投資法人債50億円（期間4.9年）を発行し、平成25年12月27日に長期借入金30億円（期間6.1年）を調達しています。なお、長期借入金は、金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は、2.85年、長期借入比率は、100.0%、固定金利比率は90.8%、加重平均調達金利は1.26%となりました。有利子負債残高は長期借入金964億円（1年以内返済予定の長期借入金155億円を含みます。）、投資法人債290億円（1年内償還予定の投資法人債120億円を含みます。）の合計1,254億円となりました（期末総資産LTVは48.6%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録をしています。

(発行登録の概要)

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成26年2月9日から平成28年2月8日まで

本書の日付現在における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	発行体格付 (アウトLOOK)	債券格付 (注)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)	AA-
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的)	A+
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 A3 (安定的)	-

(注) 日本格付研究所 (JCR) は第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に対する格付です。格付投資情報センター (R&I) は第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に対する格付です。

## (二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,850百万円、営業利益3,709百万円、経常利益2,775百万円、当期純利益2,774百万円となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,334円となりました。

## ② 次期の見通し

### (イ) 投資環境の見通し

今後のわが国経済は、平成26年4月の消費税増税を見据えた直前の駆け込み需要の反動により景気は一時的に低迷すると予測されますが、円安・海外景気回復を背景とした輸出の持ち直し、企業収益の改善に支えられた設備投資の回復が期待されることから、景気後退に陥る可能性は低いと見込んでいます。しかしながら、海外景気の下振れが、わが国経済を下押しするリスクとなる可能性があるため、今後の動向に注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、今後もオフィス需要が堅調に拡大していくものと期待されることから、空室率は引き続き穏やかながらも改善傾向が継続するものと見込んでいます。また、東京都心の大型優良ビルを中心に、空室の消化が進んだ物件から新規賃料が反転し始め、割安な賃料で入居していた既存テナントに増額改定を打診する事例が見られ始めたことから、賃料水準は底打ちから徐々に反転するものと予想しています。

不動産投資市場においては、依然、資金調達環境が良好であることから、物件の売り手は価格目線を下げてまで売却する動機に乏しく、高値売却か保有継続を選択できるため、市場に出る売却物件の多くでJ-REITをはじめとする各投資セクターが競合しています。不動産投資市場における投資ニーズは旺盛であり、今後は品薄感と取得競合から期待利回りの目線を下げて市場に参加する買い手が増えると思われるため、不動産取引価格の上昇が見込まれます。

### (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市場の回復傾向が徐々に顕在化し始める中、本投資法人では着実に賃料ギャップの縮小と、低稼働物件における早期埋戻しによる稼働率の向上に目途をつけており、新規取得物件の通期寄与もあることから、次期以降の既存ポートフォリオ収益は反転するものと見込んでいます。今後は、高稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の維持・向上を図ることにより、全体のポートフォリオ収益の維持向上に努めることとします。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施してまいります。

外部成長については、引き続き中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、資産の入替を含め、投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。このために引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。なお、本投資法人は平成26年1月に実施した公募増資の手取金を活用し、浜離宮インターシティ (持分追加取得)、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを平成26年2月に取得しました。

財務面につきましては、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好ですが、今後の内外情勢の変化にも対応すべく、借入金利の固定化、返済期限の分散化、負債の長期化、コミットメントライン継続による流動性の確保、適正な有利子負債比率の維持に取り組み、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

平成26年6月期（第16期 平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び平成26年12月期（第17期 平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおりと見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）

営業収益	9,384百万円
営業利益	3,947百万円
経常利益	2,972百万円
当期純利益	2,971百万円
1口当たり分配金	2,450円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）

営業収益	9,667百万円
営業利益	3,920百万円
経常利益	2,972百万円
当期純利益	2,971百万円
1口当たり分配金	2,450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下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口当たり分配金は変動す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。

B. 決算後に生じた重要な事実

①投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日とし平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。

(1) 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しています。

(3) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	：	224,950口
分割により増加する投資口数	：	899,800口
分割後の本投資法人発行済投資口数	：	1,124,750口
分割後の発行可能投資口総数	：	10,000,000口

(注) 発行可能投資口総数は、分割の割合（1口につき5口）に応じて、2,000,000口から10,000,000口へ変更いたしました。

②公募による新投資口の発行（一般募集）について

本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成26年1月27日に払込が完了しました。

この結果、平成26年1月27日付けにて、出資総額は127,036,971,100円、発行済投資口数は1,204,750口となっています。

<公募による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	80,000口
(2) 発行価格	1口当たり金118,072円
(3) 発行価格の総額	9,445,760,000円
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(5) 払込金額（発行価額）の総額	9,135,680,000円
(6) 払込期日	平成26年1月27日

③第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエアオプション行使による第三者割当）について

本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、みずほ証券株式会社は本投資法人より第三者割当による新投資口の割当を受ける選択権（グリーンシュエアオプション）を付与されており、行使期限は平成26年2月25日となります。

<第三者割当による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数（上限）	8,000口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	913,568,000円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日（予定）	平成26年2月26日

④資産の取得（浜離宮インターシティ（持分追加取得））について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	浜離宮インターシティ（持分追加取得）
(3) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(4) 取得価格（注）	12,000,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑤資産の取得（青葉通プラザ）について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	青葉通プラザ
(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
(4) 取得価格（注）	2,120,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑥資産の取得（大和南森町ビル）について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	大和南森町ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
(4) 取得価格（注）	4,410,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑦資金の借入について

本投資法人は平成26年1月30日付で、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ、大和南森町ビルの取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額	9,000,000,000円
(3) 利率	0.58%（変動金利）
(4) 借入日	平成26年2月4日
(5) 利払期日	平成26年3月11日
(6) 元本弁済期日	平成26年3月11日
(7) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）
(8) 担保の有無	無担保・無保証

平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び  
平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月期末現在保有する28物件に加え、平成26年2月4日に取得した「浜離宮インターシティ（持分追加取得）」、「青葉通プラザ」及び「大和南森町ビル」を含む30物件を前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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は、過去の実績をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。</li> <li>維持管理費の額は平成26年6月期においては1,271百万円、平成26年12月期においては1,249百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の額は平成26年6月期においては699百万円、平成26年12月期においては760百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（平成26年6月期に119百万円、平成26年12月期に197百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（平成26年6月期に1,616百万円、平成26年12月期に1,642百万円）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的な費用として、平成26年1月8日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行に係る費用等を見込んでいます（平成26年6月期に40百万円）。</li> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成26年6月期に977百万円、平成26年12月期に950百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、134,400百万円（借入金105,400百万円、投資法人債29,000百万円）の有利子負債を有しています。</li> <li>平成26年12月期末までに返済期限又は償還期限が到来する長期借入金15,500百万円、短期借入金9,000百万円及び投資法人債12,000百万円については借換え等を行うことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月末現在の1,124,750口（投資口分割後の口数）に加え、平成26年1月8日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（80,000口）及びグリーンシュエアオプションの行使による第三者に対する割当（上限8,000口）によって新規に発行される予定の合計88,000口が全て発行されること（発行済投資口数1,212,750口）、並びに、その後平成26年12月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配すること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、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。</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>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,600,762	4,707,845
信託現金及び信託預金	13,031,630	13,206,588
営業未収入金	728,927	833,899
未収消費税等	397,252	—
前払費用	185,303	140,326
繰延税金資産	15	23
その他	26,233	17,120
流動資産合計	17,970,125	18,905,804
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,731,566	4,770,809
減価償却累計額	△586,371	△656,020
建物(純額)	4,145,194	4,114,789
構築物	25,999	27,789
減価償却累計額	△2,306	△2,692
構築物(純額)	23,692	25,097
機械及び装置	265	5,125
減価償却累計額	△71	△302
機械及び装置(純額)	193	4,823
工具、器具及び備品	2,284	8,859
減価償却累計額	△668	△858
工具、器具及び備品(純額)	1,616	8,000
土地	3,022,575	3,022,966
建設仮勘定	2,777	3,241
信託建物	91,244,691	91,886,074
減価償却累計額	△13,055,241	△14,451,080
信託建物(純額)	78,189,450	77,434,994
信託構築物	859,236	859,236
減価償却累計額	△92,275	△105,716
信託構築物(純額)	766,960	753,519
信託機械及び装置	454,946	518,881
減価償却累計額	△190,382	△206,234
信託機械及び装置(純額)	264,564	312,647
信託工具、器具及び備品	101,812	146,762
減価償却累計額	△45,345	△54,117
信託工具、器具及び備品(純額)	56,467	92,645
信託土地	143,746,868	143,748,476
信託建設仮勘定	76,475	16,835
有形固定資産合計	230,296,836	229,538,037
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	479	422
信託借地権	7,380,016	7,380,016

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
無形固定資産合計	8,565,541	8,565,484
投資その他の資産		
投資有価証券	—	114,512
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	417,599	393,470
その他	295,531	303,243
投資その他の資産合計	728,312	826,409
固定資産合計	239,590,690	238,929,930
繰延資産		
投資法人債発行費	52,311	65,605
繰延資産合計	52,311	65,605
資産合計	257,613,127	257,901,340
負債の部		
流動負債		
営業未払金	717,639	762,932
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	15,500,000
未払金	318,029	337,804
未払費用	234,925	254,980
未払法人税等	—	252
未払消費税等	—	243,807
前受金	152,258	136,801
その他	997	—
流動負債合計	21,423,850	29,236,577
固定負債		
投資法人債	12,000,000	17,000,000
長期借入金	93,400,000	80,900,000
預り敷金及び保証金	640,175	638,825
信託預り敷金及び保証金	9,466,073	9,412,615
固定負債合計	115,506,248	107,951,441
負債合計	136,930,099	137,188,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	117,901,291	117,901,291
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,367	37,347
任意積立金合計	183,367	37,347
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,598,369	2,774,683
剰余金合計	2,781,737	2,812,030
投資主資本合計	120,683,028	120,713,321
純資産合計	※2 120,683,028	※2 120,713,321
負債純資産合計	257,613,127	257,901,340

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,716,520	※1 7,957,889
その他貸貸事業収入	※1 692,993	※1 890,350
匿名組合分配金	9,172	2,139
営業収益合計	8,418,686	8,850,379
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,350,116	※1 4,605,009
資産運用報酬	370,459	389,209
資産保管手数料	17,261	19,332
一般事務委託手数料	33,072	38,363
役員報酬	6,540	6,540
その他営業費用	94,261	82,071
営業費用合計	4,871,710	5,140,526
営業利益	3,546,975	3,709,852
営業外収益		
受取利息	1,569	※2 1,936
その他	1,506	3,401
営業外収益合計	3,075	5,338
営業外費用		
支払利息	598,529	644,155
融資関連費用	140,899	108,126
投資口交付費	45,990	—
投資法人債利息	161,407	166,580
投資法人債発行費償却	13,691	14,606
その他	181	5,965
営業外費用合計	960,700	939,434
経常利益	2,589,350	2,775,757
特別利益		
固定資産受贈益	9,892	—
特別利益合計	9,892	—
税引前当期純利益	2,599,243	2,775,757
法人税、住民税及び事業税	917	1,082
法人税等調整額	8	△8
法人税等合計	925	1,074
当期純利益	2,598,317	2,774,683
前期繰越利益	51	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,598,369	2,774,683

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	102,052,384	183,367	183,367	2,309,504	2,492,872	104,545,257	104,545,257
当期変動額							
新投資口の発行	15,848,906	—	—	—	—	15,848,906	15,848,906
剰余金の分配	—	—	—	△2,309,453	△2,309,453	△2,309,453	△2,309,453
当期純利益	—	—	—	2,598,317	2,598,317	2,598,317	2,598,317
当期変動額合計	15,848,906	—	—	288,864	288,864	16,137,771	16,137,771
当期末残高	※1 117,901,291	183,367	183,367	2,598,369	2,781,737	120,683,028	120,683,028

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	117,901,291	183,367	183,367	2,598,369	2,781,737	120,683,028	120,683,028
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	—	△146,020	△146,020	—	△146,020	△146,020	△146,020
剰余金の分配	—	—	—	△2,598,369	△2,598,369	△2,598,369	△2,598,369
当期純利益	—	—	—	2,774,683	2,774,683	2,774,683	2,774,683
当期変動額合計	—	△146,020	△146,020	176,313	30,293	30,293	30,293
当期末残高	※1 117,901,291	37,347	37,347	2,774,683	2,812,030	120,713,321	120,713,321

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,598,369,234	2,774,683,020
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	146,020,766	—
III 分配金の額	2,744,390,000	2,774,533,300
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,200)	(12,334)
IV 次期繰越利益	—	149,720
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、発行済投資口数224,950口の整数倍の2,744,390,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>なお、本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した当期の投資口1口当たり分配金の額は2,440.0円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数224,950口の整数倍の最大値となる2,774,533,300円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>なお、本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した当期の投資口1口当たり分配金の額は2,466.8円となります。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31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	2,599,243	2,775,757
減価償却費	1,433,885	1,504,417
投資法人債発行費償却	13,691	14,606
投資口交付費	45,990	—
受取利息	△1,569	△1,936
支払利息	759,936	810,735
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△78,055	△104,972
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△397,252	397,252
前払費用の増減額 (△は増加)	△71,642	44,976
営業未払金の増減額 (△は減少)	84,317	25,456
未払金の増減額 (△は減少)	△9,370	24,565
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△136,379	243,807
前受金の増減額 (△は減少)	78,472	△15,457
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△86,141	24,128
固定資産受贈益	△9,892	—
その他	△178,137	△4,103
小計	4,047,097	5,739,232
利息の受取額	1,569	1,936
利息の支払額	△776,179	△790,679
法人税等の支払額	△5,196	△1,441
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,267,291	4,949,048
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	—	△113,019
投資有価証券の払戻による収入	196,304	2,715
有形固定資産の取得による支出	△3,968,886	△27,134
信託有形固定資産の取得による支出	△25,014,759	△700,319
預り敷金及び保証金の受入による収入	216,627	3,930
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,426	△5,279
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,424,104	192,759
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△401,504	△246,217
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,551,540	△892,565
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	17,100,000	—
短期借入金の返済による支出	△17,600,000	—
長期借入れによる収入	19,600,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△8,000,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△27,900
投資口の発行による収入	15,848,906	—
投資口交付費の支出	△45,990	—
分配金の支払額	△2,311,540	△2,746,542
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,591,376	△2,774,442
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,307,127	1,282,040
現金及び現金同等物の期首残高	15,325,265	16,632,393
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,632,393	※1 17,914,433

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決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。 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、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前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210,444千円です。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ませぬ。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き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っています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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 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勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (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 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 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。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、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ます。

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安全性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	14,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	14,000,000千円	14,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(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 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
建物等賃貸料	7,716,520	7,957,889
その他収入	692,993	890,350
不動産賃貸事業収益合計	8,409,513	8,848,239
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	1,136,772	1,110,058
水道光熱費	804,651	1,005,469
公租公課	629,280	632,314
損害保険料	23,914	24,955
修繕工事費	109,880	121,724
減価償却費	1,433,828	1,504,360
その他費用	211,788	206,126
不動産賃貸事業費用合計	4,350,116	4,605,009
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	4,059,396	4,243,230

※2. 受取利息の内訳

受取利息に含めて計上している譲渡性預金に係る有価証券利息の額は以下のとおりです。

	前期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
	－千円	328千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成25年 1月 1日	至 平成25年 6月 30日	自 平成25年 7月 1日	至 平成25年 12月 31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数	2,000,000口		2,000,000口	
発行済投資口数	224,950口		224,950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

	前期		当期	
	自 平成25年 1月 1日	至 平成25年 6月 30日	自 平成25年 7月 1日	至 平成25年 12月 31日
現金及び預金	3,600,762千円		4,707,845千円	
信託現金及び信託預金	13,031,630千円		13,206,588千円	
現金及び現金同等物	16,632,393千円		17,914,433千円	

(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

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用していません。

(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

① 市場リスク（金利変動リスク）

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものですが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

投資有価証券は、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、特別目的会社の信用リスクや金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では、定期的に実質価額や特別目的会社の財務状況等を把握することでリスクを低減しています。

② 流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散化、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,600,762	3,600,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,031,630	13,031,630	—
資産計	16,632,393	16,632,393	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,086,400	86,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(6) 投資法人債	12,000,000	12,150,200	150,200
(7) 長期借入金	93,400,000	94,393,798	993,798
負債計	125,400,000	126,630,398	1,230,398
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成25年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,707,845	4,707,845	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,206,588	13,206,588	—
資産計	17,914,433	17,914,433	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,030,000	30,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,537,316	37,316
(6) 投資法人債	17,000,000	17,204,445	204,445
(7) 長期借入金	80,900,000	82,082,964	1,182,964
負債計	125,400,000	126,854,725	1,454,725
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記(デリバティブ取引に関する注記)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)

固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計

額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(8) デリバティブ取引

(デリバティブ取引に関する注記) をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
① 投資有価証券 * 1	—	114,512
② 預り敷金及び保証金 * 2	640,175	638,825
③ 信託預り敷金及び保証金 * 2	9,466,073	9,412,615

\* 1 投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成25年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,600,762	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,031,630	—	—	—	—	—
合計	16,632,393	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,707,845	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,206,588	—	—	—	—	—
合計	17,914,433	—	—	—	—	—

(注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日(平成25年6月30日)後の返済及び償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	5,000,000	—	2,000,000
長期借入金	—	20,500,000	23,540,000	15,760,000	26,000,000	7,600,000
合計	20,000,000	25,500,000	23,540,000	20,760,000	26,000,000	9,600,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日(平成25年12月31日)後の返済及び償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	5,000,000	—	7,000,000	—
長期借入金	—	15,540,000	16,760,000	24,000,000	14,000,000	10,600,000
合計	27,500,000	20,540,000	21,760,000	24,000,000	21,000,000	10,600,000

(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(平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成25年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年6月30日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,900,000	54,900,000	*	—

\* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法(7)参照)。

当期（平成25年12月31日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	57,900,000	57,900,000	*	—

- \* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法（7）参照）。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	211,177,823	238,861,898
期中増減額	27,684,075	△758,799
期末残高	238,861,898	238,103,098
期末時価	225,682,000	226,440,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (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赤坂インターシティ（10,260,613千円）の一部、興和西新橋ビル（3,877,473千円）、大阪興銀ビル（底地）（1,865,264千円）、川崎日進町ビルディング（537,655千円）の一部、コアシティ立川（6,490,586千円）及びS E山京ビル（5,552,238千円）を取得したことによるものであり、前期の主な減少額は減価償却費（1,433,828千円）です。当期の主な増加額は興和川崎西口ビルの資本的支出（396,969千円）であり、主な減少額は減価償却費（1,504,360千円）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を記載しています。  
なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

(セグメント情報等)

<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。

<関連情報>

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6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. 主要な顧客ごとの情報

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 平成25年7月1日 至 平成25年12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. 主要な顧客ごとの情報

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	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
1口当たり純資産額	107,297円	107,324円
1口当たり当期純利益	2,376円	2,466円

(注1) 前期の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計算しています。

(注2) 本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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4) 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	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
当期純利益(千円)	2,598,317	2,774,683
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)	2,598,317	2,774,683
期中平均投資口数(口)※	1,093,117	1,124,750

※本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

(重要な後発事象に関する注記)

①投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日とし平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。

(1) 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しています。

(3) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	224,950口
分割により増加する投資口数	899,800口
分割後の本投資法人発行済投資口数	1,124,750口
分割後の発行可能投資口総数（注）	10,000,000口

（注）発行可能投資口総数は、分割の割合（1口につき5口）に応じて、2,000,000口から10,000,000口へ変更しました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

②公募による新投資口の発行（一般募集）について

本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成26年1月27日に払込が完了しました。

この結果、平成26年1月27日付けにて、出資総額は127,036,971,100円、発行済投資口数は1,204,750口となっています。

<公募による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	80,000口
(2) 発行価格	1口当たり金118,072円
(3) 発行価格の総額	9,445,760,000円
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(5) 払込金額（発行価額）の総額	9,135,680,000円
(6) 払込期日	平成26年1月27日

③第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使による第三者割当）について

本投資法人は平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、みずほ証券株式会社は本投資法人より第三者割当による新投資口の割当を受ける選択権（グリーンシュエーション）を付与されており、行使期限は平成26年2月25日となります。

<第三者割当による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数（上限）	8,000口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	913,568,000円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日（予定）	平成26年2月26日

④資産の取得（浜離宮インターシティ（持分追加取得））について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	浜離宮インターシティ（持分追加取得）
(3) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(4) 取得価格（注）	12,000,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

（注）取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑤資産の取得（青葉通プラザ）について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	青葉通プラザ
(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
(4) 取得価格（注）	2,120,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

（注）取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑥資産の取得（大和南森町ビル）について

本投資法人は平成26年1月8日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	大和南森町ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
(4) 取得価格（注）	4,410,000,000円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

（注）取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

⑦資金の借入について

本投資法人は平成26年1月30日付で、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ、大和南森町ビルの取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額	9,000,000,000円
(3) 利率	0.58%（変動金利）
(4) 借入日	平成26年2月4日
(5) 利払期日	平成26年3月11日
(6) 元本弁済期日	平成26年3月11日
(7) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）
(8) 担保の有無	無担保・無保証

(9) 発行済投資口数の増減

平成25年12月期中の発行済投資口の増減はありません。なお当期までにおける、発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
平成23年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
平成25年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
平成25年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的とし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501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円（引受価額438,984円）にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、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438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、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451,425円（引受価額436,609円）にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、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436,609円にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 投資法人の役員の異動

平成25年10月31日付けで戸田千史が任期満了により本投資法人の執行役員を退任したことに伴い、平成25年11月1日付けで小川秀彦が新たに本投資法人の執行役員に就任いたしました。

また、平成25年10月31日付けで坂上誠が任期満了により本投資法人の監督役員を退任したことに伴い、平成25年11月1日付けで高木英治が新たに本投資法人の監督役員に就任し、長濱毅及び前川俊一が監督役員に再任されました。

##### (2) 資産運用会社の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成25年6月30日現在)		当期 (平成25年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)	オフィス	エリアⅠ(注4)	3,866	1.5	3,853	1.5
		エリアⅡ(注4)	4,514	1.8	4,510	1.7
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	122,563	47.6	122,234	47.4
		エリアⅡ(注4)	9,274	3.6	9,256	3.6
		エリアⅢ(注4)	80,160	31.1	79,925	31.0
		エリアⅣ(注4)	11,546	4.5	11,440	4.4
不動産信託受益権	その他	エリアⅠ(注4)	6,936	2.7	6,882	2.7
計			238,861	92.7	238,103	92.3
匿名組合出資持分(注5)			—	—	114	0.0
預金・その他の資産			18,751	7.3	19,683	7.6
資産総額計			257,613	100.0	257,901	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 対総資産比率は、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注4) エリアにつきましては、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)

エリアⅡ：大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)、

名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等)、福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(注5) 合同会社ボワヴェールを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び取得に係る付随費用です。

	前期 (平成25年6月30日現在)		当期 (平成25年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	136,930	53.2	137,188	53.2
純資産総額	120,683	46.8	120,713	46.8
資産総額	257,613	100.0	257,901	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成25年12月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額	評価額	対総資産比率
		(千円)	(千円) (注1)	(%)
匿名組合出資持分	合同会社ボワヴェールを営業者とする匿名組合出資持分	114,512	114,512	0.0

(注1) 評価額については、帳簿価格を記載しています。

(注2) 運用資産は、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

② 投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第15期末現在において保有する資産（以下「第15期末保有資産」といいます。）にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」といいます。）の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年12月31日現在のものです。

物件番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,552	21,571	23,300	25,400	4.8	23,300	4.5	4.9	9.2
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,100	11,200	11,327	事務所：4.7 住宅：5.3	11,120	事務所：4.4 住宅：5.0	事務所：4.9 住宅：5.5	3.8
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,353	7,210	7,350	4.4	7,060	4.1	4.6	3.4
I-4	第32興和ビル	7,430	7,384	6,680	7,450	5.3	6,680	5.0	5.5	3.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,656	16,600	16,900	4.0	16,300	3.6	4.2	9.5
I-8	赤坂インターシティ	28,146	27,624	25,000	25,300	3.8	24,600	3.5	3.9	11.5
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,868	5,010	5,080	4.8	4,940	4.6	5.0	1.9
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,630	12,000	12,000	5.0	12,000	4.4	5.2	4.5
I-11	第35興和ビル	8,280	8,245	9,160	9,350	4.2	8,970	4.0	4.4	3.4
I-12	浜離宮インターシティ	7,080	6,882	7,890	7,950	4.4	7,820	4.1	4.6	2.9
I-13	新富町ビル	1,750	1,798	1,820	1,830	5.0	1,820	4.7	5.2	0.7
I-14	興和西新橋ビル	3,931	3,853	4,150	4,170	4.2	4,120	3.8	4.4	1.6
エリア I		135,974	132,970	130,020	134,107	—	128,730	—	—	55.4
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,510	4,190	4,240	5.7	4,140	5.5	5.9	1.8
II-2	J E I 西本町ビル	6,673	7,391	4,220	4,290	5.4	4,190	5.2	5.6	2.7
II-3	大阪興銀ビル (底地)	1,770	1,865	1,770	1,800	4.5	1,740	4.3	4.7	0.7
エリア II		12,743	13,766	10,180	10,330	—	10,070	—	—	5.2
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,751	16,500	16,600	5.2	16,400	4.9	5.4	5.7
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,983	8,350	8,720	5.4	8,220	5.0	5.6	4.5
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,171	4,560	4,640	4.7	4,480	4.5	4.9	2.2
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,561	3,780	3,840	5.5	3,710	5.2	5.7	1.9
III-6	第44興和ビル	1,150	972	1,540	1,550	5.7	1,520	5.4	6.0	0.5
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,338	2,130	2,120	5.4	2,130	5.1	5.6	1.0
III-8	海老名プライムタワー	6,470	5,936	3,690	3,680	6.2	3,700	6.0	6.4	2.6
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	30,135	24,600	25,700	5.2	24,200	5.0	5.4	13.0
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,652	1,560	1,670	5.0	1,560	4.7	5.2	0.7
III-11	コアシティ立川	6,500	6,420	6,980	7,000	5.4	6,950	5.1	5.6	2.6
エリア III		85,281	79,925	73,690	75,520	—	72,870	—	—	34.7
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	3,236	3,880	3,900	5.9	3,870	5.7	6.1	1.3
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,748	2,660	2,680	5.8	2,630	5.7	6.1	1.1
IV-4	S E 山京ビル	5,500	5,455	6,010	5,970	6.0	6,010	5.7	6.3	2.2
エリア IV		11,568	11,440	12,550	12,550	—	12,510	—	—	4.7
合計		245,567	238,103	226,440	232,507	—	224,180	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。

(注2) 当期末帳簿価格は、平成25年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

- (注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成25年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、第15期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。
- (注4) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載し、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注5) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成25年12月31日現在において、本投資法人がその第15期末保有資産につき、計画し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、以下工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事(第2期)	自 平成26年1月 至 平成26年2月	72	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事(第5期)	自 平成26年3月 至 平成26年6月	53	—	—
海老名プライムタワー	神奈川県 海老名市	非常用発電機設置工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	50	—	—
S E 山京ビル	札幌市北区	立体駐車場4号機 パレット床板取替	自 平成26年3月 至 平成26年5月	49	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第15期末保有資産において、平成25年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成25年12月期の資本的支出は775百万円で、平成25年12月期に費用に区分された修繕費121百万円と併せ897百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(百万円)
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	職域食堂リニューアル工事(第2期)	自 平成25年1月 至 平成25年7月	198
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事(第1期)	自 平成24年2月 至 平成25年11月	176
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事(第4期)	自 平成25年4月 至 平成25年7月	79
S E 山京ビル	札幌市北区	立体駐車場3号機パレット床板取替	自 平成25年11月 至 平成25年12月	48
赤坂インターシティ	東京都港区	5階貸室整備工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	34
その他の工事			—	237
合計				775

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

項目	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
当期首積立金残高(百万円)	251	299	267	281	299
当期積立金(百万円)	48	14	14	25	364
当期積立金取崩額(百万円)	—	47	—	7	354
次期繰越額(百万円)	299	267	281	299	309

(ハ) 建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要

本投資法人は、第15期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、耐震性能にかかる評価を記載したPML(Probable Maximum Loss)に関するPML算定報告を損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社より受けています。建物状況調査報告書(PML算定報告を含みます。)の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費(千円) (注1、2)	建物再調達価格(百万円) (注1)	PML(%) (注3)
I-1	大森ベルポートD館	77,729	10,408	2.18
I-2	芝二丁目ビルディング	63,432	4,863	4.48
I-3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	6.26
I-4	第32興和ビル	41,713	2,075	8.26
I-7	赤坂ガーデンシティ	11,194	3,613	3.65
I-8	赤坂インターシティ	18,974	5,936	2.71
I-9	興和白金台ビル	20,335	1,476	10.06
I-10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	7.36
I-11	第35興和ビル	16,388	3,757	9.68
I-12	浜離宮インターシティ	9,907	5,920	2.26
I-13	新富町ビル	18,929	815	7.29
I-14	興和西新橋ビル	8,461	1,466	2.76
II-1	NHK名古屋放送センタービル	102,549	3,996	5.51
II-2	J E I 西本町ビル	46,192	3,669	13.30
II-3	大阪興銀ビル(底地)	—	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	2.82
III-2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	4.52
III-3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	7.50
III-5	川崎日進町ビルディング	68,242	3,687	5.99
III-6	第44興和ビル	32,794	837	2.26
III-7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	5.05
III-8	海老名プライムタワー	119,126	10,849	11.47
III-9	興和川崎西口ビル	203,252	14,170	4.72
III-10	パシフィックスクエア千石	24,100	1,014	6.91
III-11	コアシティ立川	15,801	4,093	3.60
IV-2	J E I 京橋ビル	39,601	2,391	9.72
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	21,282	2,383	9.79
IV-4	S E 山京ビル	53,713	4,304	0.63
合計		1,450,477	118,569	4.32

(注1) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注2) 「PML」の合計欄には、平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水または火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成25年12月31日現在の第15期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,591.12	25,591.12	100.0%	1	144,084	1,027,946
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,559.68	98.4%	2	59,676	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	39,284	274,701
I-4	第32興和ビル	7,570.95	7,570.95	100.0%	1	34,716	323,526
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0%	1	55,406	584,680
I-8	赤坂インターシティ	11,021.04	10,132.00	91.9%	12	69,952	681,961
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0%	1	26,055	235,824
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0%	1	55,007	452,817
I-11	第35興和ビル	9,377.16	9,377.16	100.0%	1	-	-
I-12	浜離宮インターシティ	7,887.24	7,817.96	99.1%	6	44,537	280,436
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0%	9	10,208	71,167
I-14	興和西新橋ビル	3,051.10	3,051.10	100.0%	6	-	-
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.88	8,593.14	95.9%	29	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0%	1	29,857	271,434
II-3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0%	1	13,994	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,159.49	25,159.49	100.0%	37	111,351	747,590
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0%	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0%	1	-	-
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,606.35	100.0%	1	31,631	376,516
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0%	1	12,503	105,175
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0%	1	14,019	160,984
III-8	海老名プライムタワー	25,220.30	23,901.99	94.8%	30	49,990	355,161
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.66	38,205.96	99.6%	1	146,809	1,040,484
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,730.24	94.9%	7	9,700	63,449
III-11	コアシティ立川	9,223.39	8,860.99	96.1%	1	46,181	313,234
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0%	1	26,808	163,650
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,571.92	99.0%	1	20,023	205,070
IV-4	S E 山京ビル	13,419.03	13,217.82	98.5%	1	43,223	217,006
	合計	302,505.42	298,720.95	98.7%	157	1,294,470	10,012,536

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
- (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成25年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注3)、(注4)及び(注6)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(へ) 主要なテナントに関する情報 「A. 主要なテナントの概要」及び「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)
- (注3) 「稼働率」欄には、平成25年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載し、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。また、大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。
- (注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(賃料を月額で定めるもの)(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に表示された月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を記載しています。マスターリース契約を採用している物件のうち、台場ガーデンシティビル、新富町ビルに係るマスターリース契約は賃料固定型です。また、J E I 西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日から賃料固定型に変更したため、第15期からマスターリース契約に記載された月額賃料に基づいて算出した金額を記載しています。興和川崎東口ビル、第35興和ビル、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成25年12月31日時点において、6のエンドテナントが賃料及び共益費の支払を遅延していました(延滞賃料・共益費又は同相当損害金は、合計9,781千円。)が、その後、全てのエンドテナントから支払がされています(合計9,781千円。)
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載しています。但し、興和川崎東口ビル、第35興和ビル、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。また、大阪興銀ビル(底地)については、敷金・保証金を受領していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の保有資産における、平成24年12月ないし平成25年12月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	平成25年 6月末
物件数	24	24	26	28	28	28	28
テナント数の合計	134	133	137	146	147	149	152
全賃貸可能面積 (㎡)	266,915.61	266,882.43	284,678.85	300,911.81	302,510.60	302,521.94	302,505.42
稼働率 (%)	94.0	94.7	95.7	96.2	96.9	96.6	97.1

	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末	平成25年 12月末
物件数	28	28	28	28	28	28
テナント数の合計	151	152	154	155	156	157
全賃貸可能面積 (㎡)	302,505.42	302,505.42	302,505.42	302,505.42	302,505.42	302,505.42
稼働率 (%)	97.1	97.4	97.6	98.4	98.4	98.7

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第15期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第15期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、興和川崎西口ビル、大森ベルポートD館の2物件です。

これら主要な不動産等資産の概要（テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等）に関しては、前記「(ニ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

本投資法人の主要な不動産等資産における、平成24年12月ないし平成25年12月の各月の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	平成25年 6月末
興和川崎西口ビル	94.7	94.7	94.7	94.4	99.6	99.4	99.6
大森ベルポートD館	96.2	96.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末	平成25年 12月末
興和川崎西口ビル	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6
大森ベルポートD館	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成25年12月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転賃を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
新日鉄興和 不動産 株式会社	不動産業	第32興和ビル 興和白金台ビル 第35興和ビル 新富町ビル(注6) 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	86,427.91	28.9	4,251,523	27.4
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル(注7) 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル J E I 広島八丁堀ビル	72,938.17	24.4	3,994,536	25.7
主要なテナントの合計			159,366.08	53.3	8,246,060	53.1
ポートフォリオ全体の合計			298,720.95	100.0	15,533,646 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成25年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成25年12月31日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成25年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

(注6) 本物件の一部区画について、新日鉄興和不動産株式会社との間でマスターリース契約（賃料固定型）を締結しています。

(注7) J E I 西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日から賃料固定型に変更したため、第15期からマスターリース契約に記載された月額賃料に基づいて算出した金額を記載しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

<テナント名>新日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-4	第32興和ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	323,526千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-9	興和白金台ビル	契約期間満了日	平成32年12月23日	敷金・保証金(注)	235,824千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-11	第35興和ビル	契約期間満了日	平成26年11月24日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-13	新富町ビル	契約期間満了日	平成26年3月31日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	契約期間の満了とともに終了し、更新されません。ただし、借地借家法等の法令に従うことを前提とします。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	J E I 本郷ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	105,175千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成26年10月25日	敷金・保証金(注)	1,040,484千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

(注) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成25年12月31日において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、興和川崎東口ビル、第35興和ビル及びJ E I 本郷ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。また、新富町ビルについては、敷金・保証金を受領していません。

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	1,027,946千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注)	396,490千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	274,701千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成26年3月27日	敷金・保証金(注)	271,434千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成29年4月29日	敷金・保証金(注)	376,516千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成26年6月27日	敷金・保証金(注)	160,984千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	契約期間満了日	平成26年5月21日	敷金・保証金(注)	205,070千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

C. 主要なエンドテナントの状況

平成25年12月31日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（第15期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
全国共済農業協同組合連合会	共済事業	興和川崎西口ビル	20,217.26	6.8
東芝情報システム株式会社	ソフト受託開発	興和川崎東口ビル	18,612.72	6.2
株式会社スカパーJSATホールディングス	その他の投資業	第35興和ビル	9,360.30	3.1
ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社	医薬品卸	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.1
株式会社富士通ソーシアルサイエンスラボラトリ	ソフト受託開発	武蔵小杉タワープレイス	8,131.66	2.7
主要なエンドテナントの合計			65,606.12	22.0
ポートフォリオ全体の合計			298,720.95	100.0

(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計9,786.77㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ルネサンス（旧株式会社ディックルネサンス）との間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「② 投資不動産物件」に一括表記し、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。