

平成26年9月期 決算短信 (REIT)

平成26年11月17日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 8952 U R L <http://www.j-re.co.jp>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 寺澤 則忠
 資 産 運 用 会 社 名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 片山 浩
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 吉田 竜太
 T E L 03-3211-7921

有価証券報告書提出予定日 平成26年12月25日 分配金支払開始予定日 平成26年12月12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26年9月期の運用、資産の状況 (平成26年4月1日～平成26年9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	%
26年9月期	27,760	4.4	11,255	3.9	9,582	5.5	9,572	5.5
26年3月期	26,582	1.4	10,831	0.5	9,083	△0.7	9,070	△0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年9月期	7,683	2.2	1.2	34.5
26年3月期	7,633	2.2	1.1	34.2

(注) 自己資本当期純利益率については、平成26年3月期は期首と期末の平均値を使用し、平成26年9月期は新投資口の発行を行っていることから、自己資本について日数を考慮した平均値を使用しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年9月期	7,648	9,571	0	0	99.9	2.2
26年3月期	7,633	9,070	0	0	99.9	2.2

(注) 1. 配当性向は小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。
 (注) 2. 平成26年9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、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額÷当期純利益×100
 (注) 3. 平成26年9月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の要因は、新投資口の発行を行っていることから、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年9月期	813,931	436,622	53.6	348,871
26年3月期	817,130	405,355	49.6	341,128

(参考) 自己資本 平成26年9月期 436,622百万円 平成26年3月期 405,355百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年9月期	16,811	△3,556	△13,709	20,589
26年3月期	14,364	△37,541	29,623	21,043

2. 平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27年3月31日）及び平成27年9月期の運用状況の予想（平成27年4月1日～平成27年9月30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
27年3月期	28,070	1.1	11,230	△0.2	9,580	△0.0	9,570	△0.0	7,650	0
27年9月期	28,440	1.3	11,340	1.0	9,750	1.8	9,740	1.8	7,780	0

（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27年3月期） 7,650円、（平成27年9月期） 7,780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）	26年9月期	1,251,530口	26年3月期	1,188,280口
② 期末自己投資口数	26年9月期	0口	26年3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、27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

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の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

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページに記載の「平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）及び平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

当投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、三菱地所株式会社です。

三菱地所株式会社は、当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり（注）、また、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引を行い、又は行った法人として、特定関係法人に該当します。

その他については、最近の有価証券報告書（平成26年6月25日提出）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。

（注）三菱地所株式会社は、平成26年9月29日付けにて本資産運用会社の株式77,142株（株式保有比率27.0%）を第一生命保険株式会社より取得し、三菱地所株式会社による本資産運用会社株式の保有比率は63.0%から90.0%となっております。

2. 運用方針及び運用状況

a 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年6月25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。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（平成13年9月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、平成26年9月末には64物件、8,380億円（注）に達し、着実な成長を続けています。

第26期となります当営業期間（平成26年4月1日～平成26年9月30日）の日本経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、個人消費や生産活動について弱含みの推移となる懸念があったものの、企業収益に関しては底堅い改善の兆しが見られており、全体としての景気は緩やかな回復基調にあると言えます。

賃貸オフィス市場におきましては、新規ビルの供給が限られる中で、立地改善や分散したオフィスを集約するニーズを受けて、BCP対応の整った競争力の高い首都圏の大型ビル及び好立地ビルを中心に空室率の低下と賃料水準の改善傾向が見られますが、オフィス需要全体の拡大は限定的であり、築年数の経過したビルや中小ビルの二次空室解消には出遅れ感が出てきています。首都圏以外では、一部地域で賃料の下げ止まり傾向が見られますが、オフィス需要の盛り上がりには地域差があり、全体的な賃料水準の改善には引き続き時間を要するものと思われる。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境と都心部を中心としたオフィスマーケットの改善への期待を受けて、熱を増す取得競争の中、不動産価格の上昇や複数の大型ビルの売買事例が話題となるなど、活況を呈しております。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、第26期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持することができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境であり、当投資法人でも競争力のあるビルを中心に空室の埋め戻しに取り組んだ結果、稼働率は第25期末（平成26年3月31日）の96.7%から第26期末（平成26年9月30日）には97.8%と1.1ポイント上昇しました。

一方外部成長では、安定的な稼働が見込まれる既存保有物件の持分買い増しとして、平成26年6月9日付けにて錦パークビル（愛知県名古屋市の）の共有持分を650百万円で追加取得し、当投資法人の建物所有割合は57.04651%から68.63831%となりました。

上記の結果、当期末（平成26年9月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル64物件、取得価格の総額838,055百万円、総賃貸可能面積752,723㎡（約227,698坪）、テナント総数1,239となりました。

また、平成26年9月26日には、地下鉄東新宿駅に直結した築浅大型ビルである新宿イーストサイドスクエア（東京都新宿区）の共有持分14%を23,100百万円で取得することを決定し、平成26年10月1日に取得を完了しております。

(注) 平成25年8月23日付けにて建物を譲渡した日本ブランズウィックビル（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

② 資金の調達

当投資法人は、平成26年3月27日及び平成26年4月8日開催の役員会にて一般募集57,500口、第三者割当5,750口の新投資口の発行を決議し、これらの新投資口の発行により、平成26年4月15日付けにて一般募集分として27,968百万円、平成26年5月14日付けにて第三者割当分として約2,796百万円の資金を調達いたしました。

この新投資口の発行により調達した資金及び手元資金を原資として、平成26年4月15日付けにて短期借入金5,000百万円、平成26年4月18日付けにて短期借入金7,000百万円、平成26年4月24日付けにて短期借入金7,700百万円、平成26年4月30日付けにて短期借入金5,000百万円、平成26年5月2日付けにて短期借入金1,200百万円、平成26年5月7日付けにて短期借入金3,000百万円を期限前弁済したほか、平成26年4月30日付けにて短期借入金3,000百万円を約定弁済いたしました。

また、平成26年6月18日に償還期限を迎えた第6回投資法人債（15,000百万円）の償還資金に充てるため、平成26年6月17日付けにて短期借入金10,000百万円、長期借入金5,000百万円の借入を行ったほか、既存の借入金の返済資金に充てるため、平成26年9月2日付けにて短期借入金3,800百万円の借入れを行いました。

なお、平成26年6月17日付け長期借入金5,000百万円は、借入金利の変動リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しております。

このほか、平成26年9月18日付けにて、手元資金を原資として短期借入金3,400百万円の期限前弁済を実施しております。

この結果、平成26年9月30日現在の有利子負債残高は323,550百万円、内、長期借入金は252,050百万円（1年内返済予定の長期借入金19,600百万円を含みます。）、短期借入金は31,500百万円、投資法人債は40,000百万円（1年内償還予定の投資法人債20,000百万円を含みます。）となりました。平成26年9月30日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。）の割合）は90.3%、総資産に占める有利子負債の比率は39.8%となっており、引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、新宿イーストサイドスクエアの取得資金の一部として平成26年10月1日付けにて長期借入金7,000百万円、短期借入金13,000百万円の借入れを行ったほか、当投資法人として初めてのジェネラル・シンジケーション方式（新規取引金融機関も含め幅広く参加金融機関を募集する組成形態）による借入により、平成26年11月14日付けで長期借入金13,000百万円を調達し、当該資金を原資として平成26年11月17日付けで短期借入金13,000百万円の期限前弁済を実施しております。また、平成26年11月17日には、返済期日を迎えた長期借入金1,000百万円の借換え（期間5年）を実施済みです。

なお、平成26年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

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

③ 資産運用会社における主要株主の異動

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、第一生命保険株式会社が、その保有する本資産運用会社の株式77,142株（株式保有比率27.0%）全株を三菱地所株式会社（本資産運用会社の親会社）に譲渡することを、平成26年9月16日付けで承認し、平成26年9月29日付けで株式譲渡が完了しております。

かかる株式譲渡により、三菱地所株式会社による本資産運用会社株式の保有比率は63.0%から90.0%となりました。

(3) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益27,760百万円（前期比4.4%増）、営業利益11,255百万円（前期比3.9%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は9,582百万円（前期比5.5%増）、当期純利益は9,572百万円（前期比5.5%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍である9,571,701,440円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,648円となりました。

○ 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、消費増税の負担感からくる消費者マインドの低迷や、それに伴う設備投資・生産活動の停滞が引き続き懸念されるものの、雇用・所得環境の改善と各種政策の下支え等により、緩やかに回復していくことが期待されます。

賃貸オフィス市場におきましては、当面は新規ビルの供給が低水準に推移することを受けて、空室率の低下と賃料水準の緩やかな上昇基調が、首都圏の競争力の高い大型ビル及び好立地ビルだけでなく賃貸オフィス市場全体にも広がっていくことが期待されます。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境を受けて、大型ビル及び好立地ビルを中心とした期待回りの低下による売買価格の上昇傾向が、首都圏の中小規模のビルや地方中核都市全般にも波及していくかが注目されます。

① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況を踏まえ、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を一層強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持、向上や賃料の引き上げ、賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件につきましては、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約化、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

② 物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

(イ) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

③ 財務戦略

当投資法人は、総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう平常時で30～40%を目安に保守的な運用を目指しております。なお、物件取得に伴う資金調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益28,070百万円、営業利益11,230百万円、経常利益9,580百万円、当期純利益9,570百万円、1口当たり分配金7,650円と見込んでおります。

また、平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益28,440百万円、営業利益11,340百万円、経常利益9,750百万円、当期純利益9,740百万円、1口当たり分配金7,780円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、7～8ページに記載の「平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）及び平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

(3) 資産の取得

前記b運用状況 (2)当期の運用実績 ①運用管理と物件の取得等に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成26年9月30日）以降に下記のとおり資産を取得しております。

[取得の概要]

特定資産の種類：国内不動産
 土地：所有権（共有持分14%）
 建物：所有権（共有持分14%）

取得資産の名称：新宿イーストサイドスクエア
 取得価格：23,100百万円
 契約締結日：平成26年9月29日
 取得日：平成26年10月1日

[取得資産の概要]

所在地：東京都新宿区新宿六丁目27番30号
 用途：事務所、店舗、駐車場
 敷地面積：25,320.28㎡（敷地全体の面積）
 建物延床面積：167,245.46㎡（建物全体の面積）
 ※付属建物の店舗（214.27㎡）含む
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建
 建築時期：平成24年3月
 所有形態：所有権（共有持分14%）
 テナント総数：40（注）
 総賃貸可能面積：16,365㎡（注）
 総賃貸面積：14,518㎡（注）
 入居率：88.7%（注）

（注）本建物については、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸（パススルー方式）し、同社がテナントに転貸しています。テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得日の数値を記載しています。

平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）及び
 平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年3月期：平成26年10月1日～平成27年3月31日（182日間） 平成27年9月期：平成27年4月1日～平成27年9月30日（183日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年10月1日の期首現在保有している65物件（同日に取得した新宿イーストサイドスクエアの共有持分14%を含みます。）を前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。 当投資法人において、平成26年11月17日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年11月17日現在の発行済投資口数1,251,530口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は平常時で30～40%としております。 新宿イーストサイドスクエアの取得資金の一部として、平成26年10月1日付けにて長期借入金70億円、短期借入金130億円の借入れを行ったほか、平成26年11月14日付けにて長期借入金130億円の借入及び平成26年11月17日付けにて短期借入金130億円の期限前弁済を実施しております。また、平成26年11月17日には、返済期日を迎えた長期借入金10億円の借換え（期間5年）を実施済みです。 この結果、平成26年11月17日現在、有利子負債残高は、343,550百万円となっております。 平成27年3月期については、平成26年11月17日現在、残額40億円である長期借入金（返済期限平成26年12月15日、平成27年3月24日）及び残額177億円である短期借入金（返済期限平成27年1月7日、平成27年3月24日、平成27年3月31日）について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成27年3月期に償還期限が到来するものはありません。 平成27年9月期については、平成26年11月17日現在、残額145億円である長期借入金（返済期限平成27年5月29日、平成27年6月15日、平成27年9月1日）及び残額38億円である短期借入金（返済期限平成27年9月2日）について、全額借換えを行うことを前提としており、平成27年4月23日に償還期限が到来する第7回投資法人債100億円及び平成27年7月23日に償還期限が到来する第8回投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて返済することを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成26年11月17日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市場を考慮した賃料水準への減額及び返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、クイーンズタワーA、恵比寿ネオナートの追加取得持分、大手町フィナンシャルシティノースタワー、錦パークビルの追加取得持分及び新宿イーストサイドスクエアの平成27年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の想定額は、それぞれ226百万円、53百万円、76百万円、8百万円及び96百万円です。 公租公課は、平成27年3月期2,530百万円、平成27年9月期2,790百万円を想定しております。 減価償却費は、平成27年3月期5,950百万円、平成27年9月期5,940百万円を想定しております。 管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、平成27年3月期1,670百万円、平成27年9月期1,640百万円を想定しております。

項目	前提条件
<p>分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、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る額を分配することを前提としております。 ・平成27年3月期及び平成27年9月期の分配金の額については、内部留保(*)の取り崩しは行わない前提となっております。 <p>*平成23年4月1日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円)及び繰越利益30百万円の合計909百万円(平成24年3月末残高)から、平成24年9月期及び平成25年3月期の分配金として519百万円を取り崩した後の残高390百万円を指します。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・法人税等については上記記載の法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,633,688	20,650,366
信託現金及び信託預金	4,409,989	4,938,725
営業未収入金	134,048	146,658
前払費用	139,959	187,287
繰延税金資産	1,039	953
未収消費税等	398,464	-
その他	24,360	107,610
流動資産合計	25,741,550	26,031,601
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 249,745,895	* 1 251,314,069
減価償却累計額	△60,666,845	△65,297,431
建物(純額)	189,079,049	186,016,637
構築物	2,798,970	2,933,708
減価償却累計額	△494,082	△536,728
構築物(純額)	2,304,887	2,396,979
機械及び装置	2,896,723	2,899,420
減価償却累計額	△1,479,416	△1,565,756
機械及び装置(純額)	1,417,307	1,333,663
工具、器具及び備品	304,053	349,680
減価償却累計額	△122,610	△141,262
工具、器具及び備品(純額)	181,442	208,417
土地	420,000,107	420,415,192
建設仮勘定	361,593	358,948
信託建物	62,239,080	62,506,633
減価償却累計額	△12,626,618	△13,685,828
信託建物(純額)	49,612,462	48,820,805
信託構築物	579,704	583,214
減価償却累計額	△102,230	△113,721
信託構築物(純額)	477,473	469,493
信託機械及び装置	840,044	846,483
減価償却累計額	△575,077	△588,971
信託機械及び装置(純額)	264,966	257,512
信託工具、器具及び備品	30,297	30,297
減価償却累計額	△9,298	△10,792
信託工具、器具及び備品(純額)	20,999	19,505
信託土地	118,445,649	118,440,720
有形固定資産合計	782,165,939	778,737,876
無形固定資産		
借地権	6,105,136	6,096,492
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,377,392	7,368,748

(単位：千円)

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,071,830	1,071,830
長期前払費用	119,267	85,594
投資その他の資産合計	1,768,265	1,734,592
固定資産合計	791,311,597	787,841,217
繰延資産		
投資法人債発行費	77,182	58,271
繰延資産合計	77,182	58,271
資産合計	817,130,330	813,931,090
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,396,469	1,131,944
短期借入金	56,800,000	31,500,000
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	5,100,000	19,600,000
未払金	1,234,453	925,217
未払費用	800,158	734,114
未払法人税等	11,551	5,006
未払消費税等	—	1,323,301
前受金	3,288,284	3,280,750
その他	259,813	125,583
流動負債合計	83,890,731	78,625,919
固定負債		
投資法人債	40,000,000	20,000,000
長期借入金	242,000,000	232,450,000
預り敷金保証金	45,418,762	45,766,249
繰延税金負債	122,812	122,776
資産除去債務	312,538	315,687
その他	29,532	27,488
固定負債合計	327,883,645	298,682,201
負債合計	411,774,376	377,308,121
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	396,018,317	426,783,117
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	236,709	236,709
任意積立金合計	236,709	236,709
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,100,926	9,603,143
剰余金合計	9,337,636	9,839,852
投資主資本合計	405,355,953	436,622,969
純資産合計	* 3 405,355,953	* 3 436,622,969
負債純資産合計	817,130,330	813,931,090

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 26,357,478	* 1 27,604,566
その他賃貸事業収入	* 1 225,489	* 1 155,847
営業収益合計	26,582,967	27,760,413
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 14,750,867	* 1 15,538,009
資産運用報酬	675,187	638,740
資産保管手数料	57,164	58,445
一般事務委託手数料	137,480	138,607
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	58,222	61,803
その他営業費用	64,373	61,876
営業費用合計	15,751,096	16,505,284
営業利益	10,831,870	11,255,129
営業外収益		
受取利息	6,658	6,257
受取配当金	—	19,724
未払分配金戻入	2,261	2,666
固定資産税等還付金	—	8,358
管理組合費精算金収入	—	8,524
その他	—	2,556
営業外収益合計	8,920	48,086
営業外費用		
支払利息	1,297,612	1,291,376
投資法人債利息	410,928	329,603
投資法人債発行費償却	21,978	18,910
投資口交付費	—	53,606
その他	26,951	27,206
営業外費用合計	1,757,470	1,720,703
経常利益	9,083,320	9,582,512
税引前当期純利益	9,083,320	9,582,512
法人税、住民税及び事業税	13,169	10,104
法人税等調整額	△2	50
法人税等合計	13,166	10,154
当期純利益	9,070,153	9,572,357
前期繰越利益	30,773	30,785
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,100,926	9,603,143

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	396,018,317	236,709	236,709	9,160,328	9,397,037	405,415,354	405,415,354
当期変動額							
剰余金の配当				△9,129,555	△9,129,555	△9,129,555	△9,129,555
当期純利益				9,070,153	9,070,153	9,070,153	9,070,153
当期変動額合計	-	-	-	△59,401	△59,401	△59,401	△59,401
当期末残高	396,018,317	236,709	236,709	9,100,926	9,337,636	405,355,953	405,355,953

当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	396,018,317	236,709	236,709	9,100,926	9,337,636	405,355,953	405,355,953
当期変動額							
新投資口の発行	30,764,800					30,764,800	30,764,800
剰余金の配当				△9,070,141	△9,070,141	△9,070,141	△9,070,141
当期純利益				9,572,357	9,572,357	9,572,357	9,572,357
当期変動額合計	30,764,800	-	-	502,216	502,216	31,267,016	31,267,016
当期末残高	426,783,117	236,709	236,709	9,603,143	9,839,852	436,622,969	436,622,969

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	9,100,926,837	9,603,143,216
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,070,141,240 (7,633)	9,571,701,440 (7,648)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	35,954
IV 次期繰越利益	30,785,597	31,405,822

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,188,280口の整数倍の9,070,141,240円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍の9,571,701,440円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,083,320	9,582,512
減価償却費	5,649,556	5,883,291
投資法人債発行費償却	21,978	18,910
投資口交付費	-	53,606
受取配当金	-	△19,724
受取利息	△6,658	△6,257
支払利息	1,708,541	1,620,980
営業未収入金の増減額 (△は増加)	54,136	△12,609
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△398,464	398,464
貯蔵品の増減額 (△は増加)	3	△71
前払費用の増減額 (△は増加)	△23,195	△47,328
営業未払金の増減額 (△は減少)	△107,934	△35,401
未払金の増減額 (△は減少)	185,815	△223,961
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△601,862	1,323,301
未払費用の増減額 (△は減少)	117	△117
前受金の増減額 (△は減少)	447,588	△7,534
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△96,060	33,672
その他	143,373	△71,886
小計	16,060,256	18,489,846
利息及び配当金の受取額	7,965	24,997
利息の支払額	△1,694,512	△1,686,905
法人税等の支払額	△9,569	△16,650
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,364,139	16,811,288
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9,486,000	△10,431,000
定期預金の払戻による収入	15,486,000	9,431,000
有形固定資産の取得による支出	△28,482,929	△2,317,879
信託有形固定資産の取得による支出	△17,843,444	△578,573
無形固定資産の取得による支出	-	△7,185
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,207,724	△920,666
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,992,279	1,268,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,541,820	△3,556,150
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	45,800,000	13,800,000
短期借入金の返済による支出	△14,000,000	△39,100,000
長期借入れによる収入	20,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,050,000	△50,000
投資法人債の償還による支出	-	△15,000,000
投資口の発行による収入	-	30,764,800
投資口交付費の支出	-	△53,606
分配金の支払額	△9,126,830	△9,070,918
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,623,169	△13,709,724
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,445,489	△454,586
現金及び現金同等物の期首残高	14,598,188	*1 21,043,677
現金及び現金同等物の期末残高	*1 21,043,677	*1 20,589,091

(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	<p>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</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 3～60年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年</p> <p>(2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成26年4月15日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額883,200千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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おります。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>

<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
建 物	50,086千円	50,086千円

2. コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行の5行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
コミットメントライン契約 の総額	43,000,000千円	43,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	43,000,000千円	43,000,000千円

* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日		自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	20,301,286		21,334,732	
共益費	3,445,407		3,485,270	
駐車場収入	627,183		722,801	
その他賃貸収入	1,983,600	26,357,478	2,061,761	27,604,566
その他賃貸事業収入				
解約違約金	86,664		92,532	
固定資産受贈益	91,572		1,119	
その他雑収入	47,252	225,489	62,195	155,847
不動産賃貸事業収益合計		26,582,967		27,760,413
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,247,634		3,378,661	
水道光熱費	2,414,132		2,768,816	
公租公課	2,335,593		2,530,715	
損害保険料	53,792		55,303	
修繕費	887,210		733,609	
減価償却費	5,649,556		5,883,291	
その他賃貸事業費用	162,947		187,611	
不動産賃貸事業費用合計		14,750,867		15,538,009
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		11,832,100		12,222,403

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口数	1,188,280口	1,251,530口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期	当期
自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照 表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年3月31日現在)	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照 表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年9月30日現在)
現金及び預金 20,633,688千円	現金及び預金 20,650,366千円
信託現金及び信託預金 4,409,989千円	信託現金及び信託預金 4,938,725千円
預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 Δ 4,000,000千円	預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 Δ 5,000,000千円
現金及び現金同等物 21,043,677千円	現金及び現金同等物 20,589,091千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。加えて、変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	20,633,688	20,633,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,409,989	4,409,989	—
(3) 短期借入金	56,800,000	56,800,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,056,550	56,550
(5) 1年内返済予定の長期借入金	5,100,000	5,129,403	29,403
(6) 投資法人債	40,000,000	41,632,000	1,632,000
(7) 長期借入金	242,000,000	246,544,239	4,544,239
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成26年9月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	20,650,366	20,650,366	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,938,725	4,938,725	—
(3) 短期借入金	31,500,000	31,500,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,129,900	129,900
(5) 1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,740,007	140,007
(6) 投資法人債	20,000,000	21,668,300	1,668,300
(7) 長期借入金	232,450,000	237,846,285	5,396,285
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債並びに(6) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに(7) 長期借入金

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

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注2）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26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
① 非上場株式* 1	577,168	577,168
② 預り敷金保証金* 2	45,418,762	45,766,249

* 1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

* 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保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成26年3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	20,633,688	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,409,989	—	—	—	—	—
合計	25,043,677	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26年9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	20,650,366	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,938,725	—	—	—	—	—
合計	25,589,091	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年3月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	56,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	15,000,000	20,000,000	—	—	10,000,000	10,000,000
長期借入金	5,100,000	16,600,000	44,400,000	46,500,000	25,000,000	109,500,000
合計	76,900,000	36,600,000	44,400,000	46,500,000	35,000,000	119,500,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年9月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	31,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	20,000,000	—	—	10,000,000	—	10,000,000
長期借入金	19,600,000	32,100,000	42,850,000	36,000,000	12,500,000	109,000,000
合計	71,100,000	32,100,000	42,850,000	46,000,000	12,500,000	119,000,000

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成26年9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

前期 (平成26年3月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	15,000,000	15,000,000	※	—

当期 (平成26年9月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,000,000	25,000,000	※	—

※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を含めて記載しています（前記「金融商品関係 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項（5）、（7）をご参照ください。）。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	1,039千円	953千円
借地権償却	34,247千円	39,643千円
資産除去債務	6,568千円	7,642千円
繰延税金資産小計	41,856千円	48,239千円
評価性引当額	△40,816千円	△47,285千円
繰延税金資産合計	1,039千円	953千円
繰延税金負債		
圧縮積立金	122,812千円	122,776千円
繰延税金負債合計	122,812千円	122,776千円
繰延税金負債の純額	121,772千円	121,823千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

	前期 (平成26年3月31日)	当期 (平成26年9月30日)
法定実効税率	39.43%	37.11%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.37%	△37.07%
評価性引当額の増減	0.08%	0.07%
その他	0.01%	△0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%	0.11%

3. 決算日後の税率変更

平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)および「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年9月期(第28期)以降において解消が見込まれる一時差異等について、34.15%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前期		当期	
	自	平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自	平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
期首残高		309,420千円		312,538千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		－千円		－千円
時の経過による調整額		3,117千円		3,148千円
期末残高		312,538千円		315,687千円

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。

当該地下埋設設備に関しましては、1) 全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、2) 地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自	平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
貸借対照表計上額				
期首残高		748,257,128		789,543,332
期中増減額		41,286,203		△3,436,707
期末残高		789,543,332		786,106,624
期末時価		829,152,000		843,367,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は錦パークビル(667,452千円)の追加取得によるものであり、減少理由はクイーンズタワーAの固都税相当額精算(21,379千円)、及び減価償却費によるものです。

(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を記載しております。

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

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報)

	前期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
1口当たり純資産額	341,128円	348,871円
1口当たり当期純利益	7,633円	7,683円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

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

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
当期純利益 (千円)	9,070,153	9,572,357
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)	9,070,153	9,572,357
期中平均投資口数 (口)	1,188,280	1,245,780

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口数の増減

当投資法人は平成26年4月及び同年5月に公募増資(57,500口)及び第三者割当増資(5,750口)を行い、30,764百万円の資金を調達しました。

なお、前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(*1)
平成13年9月8日	新投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成14年5月8日	新投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)
平成15年10月25日	新投資口発行(公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(*4)
平成17年4月26日	新投資口発行(公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(*5)
平成18年10月24日	新投資口発行(公募)	64,600	410,000	63,211	264,683	(*6)
平成20年3月12日	新投資口発行(公募)	33,000	443,000	32,917	297,601	(*7)
平成21年12月8日	新投資口発行(公募)	42,000	485,000	24,319	321,921	(*8)
平成21年12月22日	新投資口発行(第三者割当)	4,200	489,200	2,431	324,353	(*9)
平成24年2月28日	新投資口発行(公募)	54,400	543,600	35,471	359,824	(*10)
平成24年3月27日	新投資口発行(第三者割当)	5,440	549,040	3,547	363,371	(*11)
平成24年10月29日	新投資口発行(公募)	41,000	590,040	29,678	393,050	(*12)
平成24年11月28日	新投資口発行(第三者割当)	4,100	594,140	2,967	396,018	(*13)
平成26年1月1日	投資口の分割	594,140	1,188,280	-	396,018	(*14)
平成26年4月15日	新投資口発行(公募)	57,500	1,245,780	27,968	423,986	(*15)
平成26年5月14日	新投資口発行(第三者割当)	5,750	1,251,530	2,796	426,783	(*16)

(*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて新投資口を発行しました。

(*4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円(引受価額608,456円)にて新投資口を発行しました。

(*5) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円(引受価額800,288円)にて新投資口を発行しました。

(*6) 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

(*7) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円(引受価額997,500円)にて新投資口を発行しました。

(*8) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり597,520円(引受価額579,040円)にて新投資口を発行しました。

(*9) 借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。

(*10) 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり672,750円(引受価額652,050円)にて新投資口を発行しました。

(*11) 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり652,050円にて新投資口を発行しました。

(*12) 借入金の返済及び新たな特定資産の取得のための資金の一部に充当することを目的として、1口当たり746,850円(引受価額723,870円)にて新投資口を発行しました。

(*13) 新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり723,870円にて新投資口を発行しました。

(*14) 平成25年12月31日を分割の基準日として、同日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(*15) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり501,760円(引受価額486,400円)にて新投資口を発行しました。

(*16) 借入金の返済に充当した手元資金の減少分を補うことを目的として、1口当たり486,400円にて新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成26年3月31日現在)		当期 (平成26年9月30日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	507,364	62.1	504,770	62.0
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	45,493	5.6	45,115	5.5
	地方都市	67,419	8.3	67,768	8.3
	計	620,277	75.9	617,654	75.9
信託不動産	東京23区	98,190	12.0	97,839	12.0
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	20,340	2.5	20,060	2.5
	地方都市	50,734	6.2	50,552	6.2
	計	169,265	20.7	168,452	20.7
預金・その他資産		27,586	3.4	27,824	3.4
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		817,130	100.0	813,931	100.0
		(789,543)	(96.6)	(786,106)	(96.6)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成26年3月期)は平成26年3月31日現在、当期(平成26年9月期)は平成26年9月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

(注) 3. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成26年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注) 1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率 (注) 2.	期末算定価格 (百万円) (注) 3.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注) 4.		地域別比率 (注) 2.	
								(千円)	比率 (注) 2.		
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,640	4,870	5,000,000	0.6%	76.7%	
		北の丸スクエア	4 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	76,100	74,798	81,555,500	9.7%		
		MD神田ビル	8	6,269	100.0%	7,620	8,780	9,520,000	1.1%		
		神田橋パークビルヂング	9	3,687	100.0%	4,130	4,544	4,810,000	0.6%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,112	100.0%	17,200	15,575	15,462,900	1.8%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	17,400	13,005	14,700,000	1.8%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	44,600	29,339	44,700,000	5.3%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,220	5,980	7,000,000	0.8%		
		山王ランドビル	34	20,858	93.8%	30,000	21,167	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.5%		
		有楽町電気ビルヂング	12	4,697	89.1%	7,410	7,780	7,200,000	0.9%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託 受益権	10	3,897	100.0%	2,940	2,824	3,173,000		0.4%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託 受益権	8	4,467	89.9%	5,060	4,300	4,410,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,560	4,608	5,250,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	15,800	17,143	16,830,000		2.0%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	5,400	7,518	5,353,500 2,645,922 (注) 6. 合計 7,999,422		1.0%
		晴海フロント	不動産	5	33,369	99.4%	37,400 (注) 7.	30,580	31,300,000		3.7%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	20,100	23,658	26,800,000		3.2%
		赤坂パークビル	不動産	27 (注) 5.	45,013 (注) 5.	100.0% (注) 5.	64,800	61,038	60,800,000		7.3%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	7,150	7,224	7,680,000		0.9%
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	35	32,155	98.2%	80,000	73,439	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		9.1%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託 受益権	24	9,606	99.2%	6,070	5,082	4,859,000		0.6%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託 受益権	6	4,062	100.0%	2,810	2,585	2,808,000		0.3%
		新和ビルディング	不動産	14	5,997	100.0%	5,620	7,554	7,830,000		0.9%
		東京オペラシティビル(注) 8.	不動産	95	35,082	95.4%	29,900	29,314	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		3.8%
		TIXTOWER UENO	不動産	17	15,020	96.4%	24,100	21,188	22,000,000		2.6%
		東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,700	4,691	5,500,000		0.7%
大崎フロントタワー(注) 9.	不動産	1	16,856	100.0%	15,800 (注) 7.	10,869	12,300,000	1.5%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数 (注) 1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率 (注) 2.	期末算定価格 (百万円) (注) 3.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注) 4.		地域別比率 (注) 2.	
								(千円)	比率 (注) 2.		
首都圏	東京23区	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	23	7,756	100.0%	5,210	4,498	5,123,000	0.6%	8.4%
		日本ブランドウィックビル(底地)	不動産	(注) 10.	(注) 10.	(注) 10.	5,420	5,572	6,670,000 △1,170,000 (注) 11. 合計 5,500,000	0.7%	
		代々木1丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	9,880	7,340	8,700,000	1.0%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,400	4,898	4,885,000	0.6%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	5,558	100.0%	9,750	10,744	12,200,000 (注) 12.	1.5%	
		渋谷クロスタワー	不動産	61	30,532	94.7%	42,900	38,249	34,600,000	4.1%	
		恵比寿ネオナート	不動産	5	8,700	100.0%	14,400	14,356	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.7%	
		ハーモニータワー	不動産	18	11,998	100.0%	11,000	8,095	8,500,000 520,000 合計 9,020,000	1.1%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	6	7,224	100.0%	4,040	3,509	3,541,000	0.4%	
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	8	2,186	87.9%	1,600	1,599	1,728,000	0.2%	
	池袋YSビル	不動産	10	5,932	100.0%	4,130	4,278	4,500,000	0.5%		
	首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	49	10,068	98.7%	4,480	5,023	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.7%	
		さいたま浦和ビルディング	不動産	19	4,510	100.0%	2,120	2,473	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%	
		MMパークビル	不動産	27	38,426	95.7%	36,100	33,728	37,400,000	4.5%	
		クイーンズタワーA	不動産信託受益権	52	26,667	98.5%	17,700 (注) 14.	17,201	17,200,000	2.1%	
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	100.0%	2,430	2,858	3,375,000	0.4%	
		武蔵小杉STMビル	不動産	26	5,378	100.0%	3,910	3,889	4,000,000	0.5%	
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	99.0%	6,900	6,359	7,100,000	0.8%	
		定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	100.0%	907	998	1,000,000	0.1%	
東二番丁スクエア		不動産	20	20,526	95.2%	12,400 (注) 7.	9,773	9,950,000	1.2%		
仙台北町ホンマビルディング		不動産信託受益権	24	6,234	97.3%	2,250	2,940	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.4%		
金沢パークビル		不動産	73	20,889	95.2%	4,380	4,288	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.5%		
錦パークビル(注) 13.		不動産	59 (注) 5.	9,850 (注) 5.	96.7% (注) 5.	4,580	5,122	3,850,000 1,300,000 650,000 合計 5,800,000	0.7%		
名古屋広小路プレイス		不動産信託受益権	23	13,200	95.4%	9,690 (注) 14.	8,536	8,567,000	1.0%		
広小路栄ビルディング		不動産	13	3,911	82.6%	1,560	1,685	1,680,000	0.2%		
名古屋広小路ビルディング		不動産	34	21,624	99.4%	11,900	15,465	14,533,000	1.7%		
名古屋御園ビル		不動産	15	3,448	97.6%	1,130	1,374	1,865,000	0.2%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
地方都市	四条烏丸センタービル	不動産	6	6,634	100.0%	4,620(注)14.	4,342	4,400,000	0.5%	
	京都四条河原町ビル	不動産	33	6,805	89.3%	1,770	2,564	2,650,000	0.3%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	41	28,414	92.5%	16,900	22,469	24,000,000	2.9%	
	堺筋本町ビル	不動産	22	11,520	100.0%	3,170	3,731	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.5%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	42	20,450	98.8%	13,000	13,175	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.7%	
	リットシティビル	不動産	41	9,965	100.0%	4,290	3,536	4,650,000	0.6%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,510	2,783	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	東晴天神ビルディング	不動産	20	3,995	94.1%	1,300	1,399	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	29	5,973	97.5%	2,510	4,342	5,000,000	0.6%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	4	5,841	100.0%	3,600	3,429	3,657,000	0.4%	
		合計	1,239	752,723	97.8%	843,367	786,106	838,055,766	100.0%	

(注) 1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。

(注) 2. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注) 3. 期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。

(注) 4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) 5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率90.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率92.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率86.7%となっております。

(注) 6. 平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建解体費用及び平成22年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費他を除く。)を記載しております。

(注) 7. 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。

(注) 8. 当投資法人は、平成17年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社(ビルの維持管理運営事業)の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、平成22年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社(熱供給事業)の株式4,931株を取得価額総額566,831千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。

上記株式及び預託金にかかる当期末付け評価額につきましては、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株については566,831千円、預託金計3,235千円については3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については10,336千円となっております。

(注) 9. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。

(注) 10. 日本ブランドウィックビルは、平成25年8月23日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地1,497㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

(注) 11. 平成25年8月23日付けで建物を譲渡したことから、平成16年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。

(注) 12. 平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。

(注) 13. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。

(注) 14. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

(注) 15. 上記一覧表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

(注) 16. 上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。

② 当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、当期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

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

(百万円)

物件名称	損益状況(平成26年4月1日～平成26年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用				
こころからの 元氣プラザ	225	71	13	18	16	0	0	20	2	153	173	0	172
北の丸スクエア	1,680	792	160	80	94	2	44	410	-	887	1,298	6	1,291
MD神田ビル	222	91	15	23	20	0	2	28	-	131	159	8	150
神田橋パーク ビルヂング	113	43	1	-	16	0	8	16	-	70	86	9	77
大手町フィナンシャル シティノースタワー	252	127	21	18	-	0	-	87	-	124	212	-	212
二番町ガーデン	477	242	60	32	53	0	5	90	-	235	325	-	325
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	993	360	52	64	131	1	2	107	1	632	740	7	732
ビュレックス 麹町	150	78	-	-	13	0	2	62	-	72	134	-	134
山王ランドビル	897	378	100	65	105	1	28	77	-	519	596	46	549
有楽町電気 ビルヂング	240	127	32	20	41	0	0	31	-	112	144	6	138
小伝馬町新日本橋 ビルディング	115	55	15	9	11	0	2	12	3	60	72	0	72
共同ビル (茅場町2丁目)	129	62	11	11	11	0	5	20	-	67	88	5	83
ビュレックス 京橋	150	51	-	-	11	0	1	38	-	98	136	-	136
銀座三和ビル	378	135	28	20	59	0	5	19	0	242	262	5	257
菱進銀座イースト ミラービル	152	87	17	17	14	0	1	36	0	64	101	-	101
晴海フロント	1,242	713	141	135	73	1	-	359	0	529	889	-	889
晴海センタービル	644	387	69	52	48	1	2	212	0	257	470	0	469
赤坂パークビル	2,169	1,316	244	276	279	3	94	413	3	852	1,266	336	930
青山クリスタル ビル	198	94	12	18	28	0	3	30	0	104	134	1	133
汐留ビルディング	1,862	687	131	125	124	2	7	292	3	1,174	1,467	4	1,462
芝二丁目大門 ビルディング	269	149	36	33	38	0	7	32	0	120	152	60	92
コスモ金杉橋 ビル	109	45	10	8	12	0	0	13	-	64	77	2	75
新和ビルディング	188	88	20	22	19	0	1	24	-	99	124	13	110
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,345	1,103	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	242	(注)1.	75	(注)1.
TIXTOWER UENO	685	387	59	48	39	1	0	237	-	298	535	0	535
東五反田1丁目 ビル	171	95	13	22	14	0	0	43	0	76	119	-	119
大崎フロントタワー	667	506	72	53	28	0	3	256	91	160	416	1	415

物件名称	損益状況(平成26年4月1日～平成26年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用				
大森駅東口 ビルディング	229	108	28	25	25	0	4	24	-	120	145	4	140
日本ブランド ウィックビル	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39
代々木1丁目ビル	291	142	21	25	23	0	2	68	-	149	217	2	215
ダヴィンチ原宿	191	54	10	12	16	0	0	14	-	137	151	0	151
神宮前メディア スクエアビル	312	142	23	37	39	0	3	36	1	169	205	0	205
渋谷クロスタワー	1,339	1,113	180	150	126	2	229	423	1	226	649	413	236
恵比寿 ネオナート	432	177	52	21	10	2	1	89	-	254	343	20	323
ハーモニータワー	374	148	39	-	48	1	10	49	-	225	275	-	275
大塚東池袋 ビルディング	204	102	20	30	12	0	1	36	-	101	138	5	133
池袋二丁目 ビルディング	67	29	7	6	5	0	1	7	0	37	45	7	38
池袋YSビル	173	83	19	17	14	0	0	30	-	89	120	-	120
八王子ファースト スクエア	238	121	50	3	26	0	2	37	-	117	155	2	153
さいたま浦和 ビルディング	102	52	14	10	9	0	2	15	-	49	64	2	62
MMパークビル	1,235	773	141	200	79	1	13	337	-	461	799	31	768
クイーンズタワーA	998	614	211	116	-	3	32	244	6	383	628	1	627
川崎砂子 ビルディング	136	81	24	18	13	0	4	19	-	55	74	3	70
武蔵小杉STMビル	158	66	21	3	10	0	5	24	-	92	117	1	116
8・3スクエア 北ビル	290	184	32	56	21	0	2	71	-	105	176	35	141
定禅寺パークビル	66	38	9	9	6	0	3	9	-	27	37	4	32
東二番丁スクエア	454	306	85	45	40	0	6	127	-	147	275	4	270
仙台本町ホンマ ビルディング	128	68	17	16	15	0	2	16	0	60	76	15	61
金沢パークビル	471	298	99	60	64	1	11	60	0	172	232	19	213
錦パークビル	243	160	49	23	19	0	15	45	6	83	128	20	108
名古屋広小路 プレイス	360	200	41	40	33	0	1	82	-	160	242	6	235
広小路栄 ビルディング	86	53	13	13	11	0	5	9	0	32	42	-	42
名古屋広小路 ビルヂング	582	383	90	62	61	1	34	133	0	199	333	147	186
名古屋御園ビル	70	52	10	9	6	0	5	20	-	17	38	6	32
四条烏丸 センタービル	196	124	25	17	11	0	10	59	-	71	130	1	129
京都四条河原町 ビル	116	83	20	14	10	0	9	28	0	32	60	0	60
新藤田ビル	718	513	83	102	77	1	38	208	-	205	414	174	240
堺筋本町ビル	230	143	42	35	36	0	5	22	-	87	109	1	108

物件名称	損益状況(平成26年4月1日～平成26年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
		管理 業務費	水道 光熱費	公租 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費 ①	その他 費用					
御堂筋ダイワ ビル	537	247	62	49	75	1	4	55	0	290	345	3	341
リットシティビル	263	153	31	29	19	1	5	65	0	110	175	-	175
NHK広島放送 センタービル	264	177	50	28	23	0	8	40	24	87	128	203	△ 75
東晴天神 ビルディング	77	40	12	8	7	0	1	10	0	37	47	3	43
天神クリスタルビル	148	123	22	19	19	0	1	61	0	24	86	0	85
日之出天神 ビルディング	173	69	20	15	14	0	0	18	0	103	121	-	121
合計	27,760	15,538	3,378	2,768	2,530	55	733	5,883	187	12,222	18,105	1,738	16,366

(注) 1. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) 2. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	建築工事	自 平成27年5月 至 平成27年9月	116	—	—
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	電気設備工事	自 平成26年4月 至 平成27年3月	108	—	—
武蔵小杉S T Mビル (神奈川県川崎市)	空調機更新工事	自 平成26年4月 至 平成27年3月	108	—	—
MD神田ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年2月	102	—	—
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	建築工事	自 平成26年10月 至 平成27年3月	94	—	—
菱進銀座イーストミラービル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年2月	86	—	—
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	昇降設備改修工事	自 平成26年6月 至 平成27年3月	86	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調機更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	65	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 平成26年7月 至 平成27年2月	61	—	—
ビュレックス京橋 (東京都中央区)	電気設備工事	自 平成26年10月 至 平成27年3月	59	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	42	—	—
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	建築工事	自 平成26年11月 至 平成27年2月	35	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 平成26年4月 至 平成26年10月	30	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	26	—	—

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,738百万円であり、当期費用に区分された修繕費733百万円と合わせ、合計2,472百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、NHK広島放送センタービルの空調設備更新工事等を実施しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、昇降設備改修工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年4月	189
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	昇降設備改修工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	60
その他の不動産等			1,488
合計			1,738