

平成24年12月期 決算短信 (REIT)

平成25年2月14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 東証
 コード番号 8987 URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 戸田 千史

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 代表取締役 戸田 千史
 問合せ先責任者 経営企画部長 佐々木 敏彦 TEL03-5575-3511 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月27日 分配金支払開始予定日 平成25年3月11日
 決算補足説明資料作成の有無 有 ・ 無
 決算説明会開催の有無 有 ・ 無 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の運用、資産の状況 (平成24年7月1日～平成24年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	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	%
24年12月期	7,599	(△1.8)	3,172	(△5.0)	2,310	(△5.1)	2,309	(△5.2)
24年6月期	7,740	(9.2)	3,340	(12.5)	2,435	(8.9)	2,434	(8.9)

	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	%	%	%
24年12月期	12,241	2.2	1.0	30.4
24年6月期	12,906	2.3	1.1	31.5

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年12月期	12,242	2,309	0	0	100.0	2.2
24年6月期	12,200	2,301	0	0	94.5	2.2

(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おります。

(注2) 平成24年6月期の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、圧縮積立金の積立(133百万円)を実施した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
24年12月期	228,020	104,545	45.8	554,175
24年6月期	228,818	104,537	45.7	554,134

(参考) 自己資本 平成24年12月期 104,545百万円 平成24年6月期 104,537百万円

(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
24年12月期	3,389	△652	△2,795	15,325
24年6月期	6,947	△5,038	△1,233	15,383

2. 平成25年6月期の運用状況の予想 (平成25年1月1日～平成25年6月30日) (%表示は対前期増減比)

	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
25年6月期	8,355(9.9)	3,567(12.5)	2,595(12.3)	2,594(12.3)	12,200	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口) 11,532円

(注) 平成25年6月期においては、圧縮積立金の一部(150百万円)を取り崩して分配することを前提としています。

3. 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） | 平成24年12月期 | 188,650口 | 平成24年6月期 | 188,650口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年12月期 | 0口 | 平成24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、25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

(将来に関する記述等に関するご注意)

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。前提条件の詳細については、後記9ページ記載の「平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25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。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社の主要な株主である興和不動産株式会社は、平成24年10月1日を効力発生日として、株式会社新日鉄都市開発との間で合併を行い、商号を新日鉄興和不動産株式会社に改めました。

本経営統合により新日鉄興和不動産株式会社となった後も、本投資法人による資産運用会社への役職員の出向等を含む協力体制の構築等につき締結している「REIT 事業に係る協定書」における（旧）興和不動産株式会社の契約上の地位は承継されており、新日鉄興和不動産株式会社につき、本投資法人におけるコアスポンサーという従来からの基本的な位置づけに変更はありません。また、本投資法人及び資産運用会社は、（旧）興和不動産株式会社との間で平成18年5月12日付で「物件情報・ウェアハウスジニング等サービス提供契約」（以下「本パイプラインサポート契約」といいます。）を締結し、本パイプラインサポート契約に基づき、投資対象資産の保有、開発不動産の売却の情報の提供、仲介情報の提供等のサポートを得ることとされていますが、本パイプラインサポート契約は新日鉄興和不動産株式会社に承継されています。

なお、上記変更後の本投資法人の仕組図は43ページをご参照ください。

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24年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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24年12月末に第13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、東日本大震災後の復興需要や平成23年秋口のタイ洪水による落ち込みからの持ち直しを背景として緩やかに回復しつつありましたが、海外経済の減速を背景とした輸出・生産減と設備投資の調整などから、期末にかけて弱含みで推移しました。

オフィスビル賃貸市場については、東京圏では近時のオフィス大量供給による空室率の上昇懸念があったものの、情報通信関連など業績好調企業においてオフィス需要が顕在化し、空室率も横ばいからむしろ改善傾向を示し始めています。大阪及び名古屋においては、平成22年以降も賃料相場は下落傾向を見せていますが、空室率については、それまでのオフィス大量供給が落ち着いてきたことから堅調に推移してきました。

このような環境の中、本投資法人では特に川崎日進町ビルディングで大口テナントが退去し、当該物件の稼働率が大きく低下するという厳しい状況を迎えましたが、リーシング環境に応じた報酬体系の見直し（インセンティブ制の採用）を通じて各PM会社との連携をこれまで以上に密にとり、低稼働物件を中心に特に早期埋戻しに注力いたしました。その結果、上記テナント退去により一時的に92.1%に低下したポートフォリオ稼働率を、期末時点では94.0%まで回復させることができ、次期の増収への足掛かりを得ることができました。

不動産投資市場においては、リートの新規上場や公募増資、私募リートの設立などが相次ぐ中で、オフィスビル等の売買取引は堅調に推移しましたが、「大型」「優良」とされる案件については、リート・スポンサー間における取引が多くを占めました。本投資法人においてはSE山京ビルの取得を企図し、同ビルを保有するSPCへの匿名組合出資を行っています。

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24物件、投資額2,170億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は266,915.61㎡（80,741.97坪）、期末稼働率は94.0%（前期比0.7ポイントの低下）となっています。

(ハ) 資金調達概要

当期は、前期に引き続き、金利の固定化、返済期限の分散化及び有利子負債の長期化に留意した資金調達を行いました。

平成24年7月31日に期限の到来した長期借入金140億円の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間5年4ヶ月の変動金利借入30億円、期間4年6ヶ月の変動金利借入40億円、期間4年6ヶ月の固定金利借入30億円、期間3年4ヶ月の変動金利借入40億円）を調達しました。なお、変動金利借入（総額110億円）については、すべて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2.87年、長期借入比率は99.6%、固定金利比率は76.2%、加重平均調達金利は1.32%となりました。有利子負債残高は短期借入金5億円、長期借入金888億円（1年内返済予定の長期借入金150億円を含みます。）、投資法人債240億円の合計1,133億円となりました（期末総資産LTVは49.7%）。

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

(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24年2月9日から平成26年2月8日まで

本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。

(平成24年12月31日時点の格付状況)

	格付投資情報センター (R&I)	ムーディーズ・ジャパン
発行体格付け (アウトルック)	AA- (ネガティブ)	A3 (安定的)
個別債務本格付け (注)	AA-	-

(注) 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に対する格付けです。

(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7,599百万円、営業利益3,172百万円、経常利益2,310百万円、当期純利益2,309百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（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12,242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、当面は景気の弱さが残るものの、政権交代後の金融政策、財政政策及び成長戦略によるデフレ脱却、円高是正への期待が高まるとともに、年度後半には消費税引き上げの駆け込み需要も考えられることから、緩やかに回復するものと予想されています。しかしながら、米国財政や欧州経済の先行き不透明感もあり、本格的な景気回復には暫く時間がかかるものと思われま

す。オフィスビル賃貸市場は、東京圏では今後、空室率は横ばいから改善傾向へ、賃料水準については弱含み乃至横ばいで推移すると想定しています。但し、都心の大型優良ビルについては、足許で空室の消化も進んでいることから、順次、賃料水準も反転し始めるものと予想しています。大阪・名古屋圏については、足元で堅調な動きはみられるものの、将来的なオフィス需給状況緩和の見通しを背景として、当面は厳しい環境が続くものと思われま

す。不動産投資市場においては、資金調達環境は引き続き緩和基調にあり、またリートをはじめとする各セクターの投資ニーズは持続すると予想され、売買取引の増加につながるものと予測しています。ただし、かかる環境下、売手にとって大きく価格を下げてまで売却する動機に乏しいと考えられるため、投資適格度が高いとされる案件の供給は限定的であると考えられます。なお、本投資法人は平成25年1月に実施した公募増資によって、赤坂インターシティ（持分追加取得）、大阪興銀ビル（底地）及びコアシティ立川を平成25年2月に取得し、またSE山京ビルを平成25年3月に取得する予定です。

(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が遅れる中、本投資法人では着実に賃料ギャップの早期縮小と、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たことから、次期の既存ポートフォリオの収益は反転する見込みです。今後は、市況動向を踏まえた賃料水準の維持・向上と更なる稼働率の向上により、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参ります。

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・収益性・エリアのバランスに留意した投資を企図してまいります。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まいります。

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あります。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、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参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

平成25年6月期（第14期 平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（第15期 平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）

営業収益	8,355百万円
営業利益	3,567百万円
経常利益	2,595百万円
当期純利益	2,594百万円
1口当たり分配金	12,200円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）

営業収益	8,727百万円
営業利益	3,707百万円
経常利益	2,767百万円
当期純利益	2,766百万円
1口当たり分配金	12,300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25年1月10日及び平成25年1月23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25年1月30日に払込が完了いたしました。

この結果、平成25年1月30日付けにて、出資総額は116,460,481,400円、発行済投資口数は221,650口となっております。

<公募による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	33,000口
(2) 発行価格	1口当たり金451,425円
(3) 発行価格の総額	14,897,025,000円
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金436,609円
(5) 払込金額（発行価額）の総額	14,408,097,000円
(6) 払込期日	平成25年1月30日

②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25年1月10日及び平成25年1月23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てを受ける選択権（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25年2月22日となります。

(1) 発行新投資口数	3,300口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金436,609円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,440,809,700円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日	平成25年2月27日

③資産の取得（赤坂インターシティ（持分追加取得））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	赤坂インターシティ（持分追加取得）
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目11番44号
(4) 取得価格（注）	10,289,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5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。

④資産の取得（大阪興銀ビル（底地））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	大阪興銀ビル（底地）
(3) 所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
(4) 取得価格（注）	1,770,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

（注）信託受益権売買契約に記載される本土地の売買代金（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）を控除した金額を、取得価格として記載しています。

また、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（コアシティ立川）について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	コアシティ立川
(3) 所在地	東京都立川市曙町二丁目37番7号
(4) 取得価格（注）	6,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5日
(7) 取得先	立川曙町キャピタル特定目的会社

（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（SE山京ビル）について

本投資法人は平成25年1月10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	SE山京ビル
(3) 所在地	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
(4) 取得価格（注）	5,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡予定日	平成25年3月1日
(7) 取得先	合同会社ポレール

（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資金の借入れについて

本投資法人は平成25年1月31日付で、赤坂インターシティ（持分追加取得）、大阪興銀ビル（底地）及びコアシティ立川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、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行
(2) 借入金額	4,500,000,000円
(3) 利率	0.63%（変動金利）
(4) 借入日	平成25年2月5日
(5) 利払期日	平成25年3月1日
(6) 元本弁済期日	平成25年3月1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25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び
平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25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"> ・平成24年12月期末現在保有する24物件に加え、平成25年2月5日に取得した「赤坂インターシティ（持分追加取得）」、「大阪興銀ビル（底地）」及び「コアシティ立川」、並びに平成25年3月1日を引渡しとする「SE山京ビル」の取得（予定）を前提としております。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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おります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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しております。 ・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しております。 ・維持管理費の額は平成25年6月期においては1,124百万円、平成25年12月期においては1,062百万円が費用計上される見込みです。 ・固定資産税及び都市計画税等の額は平成25年6月期においては624百万円、平成25年12月期においては634百万円が費用計上される見込みです。 ・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しております（平成25年6月期に108百万円、平成25年12月期に133百万円）。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下さい。 ・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おります。（平成25年6月期に1,414百万円、平成25年12月期に1,464百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な費用として、平成25年1月10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おります（平成25年6月期に50百万円）。 ・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成25年6月期に974百万円、平成25年12月期に943百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、117,800百万円（借入金93,800百万円、投資法人債24,000百万円）の有利子負債を有しております。 ・取得予定資産の取得資金の調達のため、平成25年6月期に借入れを行うことを前提としています。 ・平成25年12月期末までに返済期限が到来する借入金20,000百万円のうち、長期借入金15,000百万円及び短期借入金4,500百万円については借換えを行うことを前提としており、短期借入金500百万円については自己資金による返済を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年12月末現在の188,650口に加え、平成25年1月10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（33,000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3,300口）によって新規に発行される予定の合計36,300口がすべて発行されること（発行済投資口数224,950口）、並びに、その後平成25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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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おります。 ・平成25年6月期においては、圧縮積立金の一部（150百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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おります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,490,795	3,596,804
信託現金及び信託預金	11,892,959	11,728,460
営業未収入金	539,342	650,872
前払費用	147,171	113,661
繰延税金資産	22	23
その他	9,620	47,624
流動資産合計	16,079,911	16,137,447
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,736,490	3,793,504
減価償却累計額	△472,588	△522,878
建物（純額）	3,263,901	3,270,625
構築物	19,129	19,129
減価償却累計額	△1,847	△2,002
構築物（純額）	17,281	17,126
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△47	△59
機械及び装置（純額）	217	205
工具、器具及び備品	2,284	2,284
減価償却累計額	△422	△545
工具、器具及び備品（純額）	1,861	1,739
建設仮勘定	12,232	9,736
信託建物	81,849,357	82,017,412
減価償却累計額	△10,516,027	△11,719,291
信託建物（純額）	71,333,329	70,298,121
信託構築物	724,348	724,348
減価償却累計額	△69,586	△79,787
信託構築物（純額）	654,761	644,560
信託機械及び装置	428,169	431,628
減価償却累計額	△160,412	△175,201
信託機械及び装置（純額）	267,756	256,427
信託工具、器具及び備品	79,349	81,727
減価償却累計額	△33,488	△39,067
信託工具、器具及び備品（純額）	45,860	42,659
信託土地	128,008,243	128,008,243
信託建設仮勘定	8,416	63,315
有形固定資産合計	203,613,864	202,612,761
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	593	536
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,655	8,565,598

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	—	207,614
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	385,828	331,457
その他	78,554	83,972
投資その他の資産合計	479,564	638,225
固定資産合計	212,659,084	211,816,585
繰延資産		
投資法人債発行費	79,695	66,003
繰延資産合計	79,695	66,003
資産合計	228,818,691	228,020,036
負債の部		
流動負債		
営業未払金	587,878	510,685
短期借入金	1,000,000	500,000
1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	15,000,000
未払金	381,713	329,263
未払費用	243,263	251,167
未払法人税等	781	473
未払消費税等	155,101	136,379
前受金	77,764	73,786
その他	7,167	2,575
流動負債合計	23,453,670	16,804,331
固定負債		
投資法人債	24,000,000	24,000,000
長期借入金	67,800,000	73,800,000
預り敷金及び保証金	425,044	426,974
信託預り敷金及び保証金	8,602,586	8,443,473
固定負債合計	100,827,630	106,670,447
負債合計	124,281,301	123,474,779
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,052,384	102,052,384
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	50,180	183,367
任意積立金合計	50,180	183,367
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,434,824	2,309,504
剰余金合計	2,485,005	2,492,872
投資主資本合計	104,537,389	104,545,257
純資産合計	※2 104,537,389	※2 104,545,257
負債純資産合計	228,818,691	228,020,036

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年 1月 1日 平成24年 6月 30日	自	平成24年 7月 1日 平成24年 12月 31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 7,046,223		※1 6,944,962
その他貸貸事業収入		※1 541,770		※1 652,842
不動産等売却益		※2 152,694		—
匿名組合分配金		—		1,524
営業収益合計		7,740,689		7,599,329
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,901,998		※1 3,950,121
資産運用報酬		356,378		358,309
資産保管手数料		17,207		17,317
一般事務委託手数料		34,199		33,712
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		84,297		61,021
営業費用合計		4,400,621		4,427,021
営業利益		3,340,067		3,172,308
営業外収益				
受取利息		※3 1,577		1,550
その他		8,206		5,676
営業外収益合計		9,784		7,227
営業外費用				
支払利息		599,795		595,132
融資関連費用		138,537		96,054
投資法人債利息		161,785		163,992
投資法人債発行費償却		13,691		13,691
その他		180		180
営業外費用合計		913,991		869,051
経常利益		2,435,860		2,310,484
特別利益				
災害損失引当金戻入額		56		—
特別利益合計		56		—
税引前当期純利益		2,435,916		2,310,484
法人税、住民税及び事業税		1,097		1,088
法人税等調整額		△0		△1
法人税等合計		1,097		1,086
当期純利益		2,434,819		2,309,397
前期繰越利益		5		107
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,434,824		2,309,504

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年 1月 1日 平成24年 6月30日	自	平成24年 7月 1日 平成24年12月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		102,052,384		102,052,384
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 102,052,384		※1 102,052,384
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		50,180		50,180
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		133,186
当期変動額合計		—		133,186
当期末残高		50,180		183,367
任意積立金合計				
当期首残高		50,180		50,180
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		133,186
当期変動額合計		—		133,186
当期末残高		50,180		183,367
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		2,236,262		2,434,824
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		△133,186
剰余金の分配		△2,236,257		△2,301,530
当期純利益		2,434,819		2,309,397
当期変動額合計		198,562		△125,319
当期末残高		2,434,824		2,309,504
剰余金合計				
当期首残高		2,286,443		2,485,005
当期変動額				
剰余金の分配		△2,236,257		△2,301,530
当期純利益		2,434,819		2,309,397
当期変動額合計		198,562		7,867
当期末残高		2,485,005		2,492,872
投資主資本合計				
当期首残高		104,338,827		104,537,389
当期変動額				
剰余金の分配		△2,236,257		△2,301,530
当期純利益		2,434,819		2,309,397
当期変動額合計		198,562		7,867
当期末残高		104,537,389		104,545,257

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日	当期 自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日
純資産合計		
当期首残高	104,338,827	104,537,389
当期変動額		
剰余金の分配	△2,236,257	△2,301,530
当期純利益	2,434,819	2,309,397
当期変動額合計	198,562	7,867
当期末残高	104,537,389	104,545,257

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	当期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,434,824,551	2,309,504,835
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,301,530,000 (12,200)	2,309,453,300 (12,242)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	133,186,900	—
IV 次期繰越利益	107,651	51,535
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数188,650口の整数倍の最大値となる2,301,530,000円を利益分配金として分配することと致しました。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>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188,650口の整数倍の最大値となる2,309,453,300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、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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年1月1日 平成24年6月30日	自	平成24年7月1日 平成24年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,435,916		2,310,484
減価償却費		1,260,724		1,284,468
投資法人債発行費償却		13,691		13,691
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		△56		—
受取利息		△1,577		△1,550
支払利息		761,581		759,124
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△85,467		△111,529
未収消費税等の増減額 (△は増加)		227,659		—
前払費用の増減額 (△は増加)		△37,877		33,509
営業未払金の増減額 (△は減少)		72,874		△76,176
未払金の増減額 (△は減少)		92,834		△49,164
未払消費税等の増減額 (△は減少)		155,101		△18,722
前受金の増減額 (△は減少)		6,136		△3,978
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△30,588		54,371
信託有形固定資産の売却による減少額		2,798,378		—
その他		△12,016		△53,588
小計		7,657,317		4,140,938
利息の受取額		1,577		1,550
利息の支払額		△710,751		△751,220
法人税等の支払額		△1,008		△1,396
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,947,135		3,389,872
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得による支出		—		△211,309
投資有価証券の払戻による収入		—		3,695
有形固定資産の取得による支出		△263,348		△46,314
信託有形固定資産の取得による支出		△4,850,934		△241,650
預り敷金及び保証金の受入による収入		22,852		4,750
預り敷金及び保証金の返還による支出		△13,434		△2,820
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		503,743		327,983
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△437,118		△487,096
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,038,239		△652,761
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		1,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△9,000,000		△500,000
長期借入れによる収入		9,000,000		14,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△14,000,000
分配金の支払額		△2,233,926		△2,295,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,233,926		△2,795,600
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		674,969		△58,489
現金及び現金同等物の期首残高		14,708,785		15,383,755
現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,383,755	※1	15,325,265

(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おります。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おります。
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） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	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。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該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おります。 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おります。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期37,298千円、当期はありません。
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おります。 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おります。 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おります。
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おります。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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おります。</p>
----------------------------	--

(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24年6月30日)	当期 (平成24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24年6月30日)	当期 (平成24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		当期	
	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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
建物賃貸料	7,046,223		6,944,962	
その他収入	541,770		652,842	
不動産賃貸事業収益合計		7,587,994		7,597,805
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,016,240		1,006,078	
水道光熱費	668,123		762,490	
公租公課	592,942		613,370	
損害保険料	25,198		22,197	
修繕工事費	186,950		86,139	
減価償却費	1,260,667		1,284,411	
その他費用	151,875		175,433	
不動産賃貸事業費用合計		3,901,998		3,950,121
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		3,685,996		3,647,683

※2. 不動産等売却益の内訳 (単位: 千円)

前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)

第28興和ビル

不動産等売却収入		2,960,000
不動産等売却原価	2,798,378	
その他売却費用	8,926	
不動産等売却益		152,694

当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)

該当ありません。

※3. 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かかる有価証券利息の額は次のとおりです。

	前期		当期	
	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	
		143千円		一千円

(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
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	188,650口	188,650口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	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
現金及び預金	3,490,795千円	3,596,804千円
信託現金及び信託預金	11,892,959千円	11,728,460千円
現金及び現金同等物	15,383,755千円	15,325,265千円

(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ありますが、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おります。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、発行体の信用リスク及び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発行体の財務状況等を把握することでリスクを低減しております。

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おります。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24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、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません（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	3,490,795	3,490,795	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,892,959	11,892,959	—
資産計	15,383,755	15,383,755	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	21,006,517	6,517
(5) 投資法人債	24,000,000	24,209,900	209,900
(6) 長期借入金	67,800,000	68,602,364	802,364
負債計	113,800,000	114,818,782	1,018,782
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成24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、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません（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	3,596,804	3,596,804	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,728,460	11,728,460	—
資産計	15,325,265	15,325,265	—
(3) 短期借入金	500,000	500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—
(5) 投資法人債	24,000,000	24,221,900	221,900
(6) 長期借入金	73,800,000	75,023,335	1,223,335
負債計	113,300,000	114,745,235	1,445,235
(7) 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、当該帳簿価額によります。

（3）短期借入金、（4）1年内返済予定の長期借入金及び（6）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、当該帳簿価額によります（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ります。）。

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ります。

(5) 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、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。

(7) デリバティブ取引

(デリバティブ取引に関する注記) をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
① 投資有価証券 * 1	—	207,614
② 預り敷金及び保証金 * 2	425,044	426,974
③ 信託預り敷金及び保証金 * 2	8,602,586	8,443,473

- * 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、時価開示の対象としてはおりません。
- * 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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成24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	3,490,795	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,892,959	—	—	—	—	—
合計	15,383,755	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24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	3,596,804	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,728,460	—	—	—	—	—
合計	15,325,265	—	—	—	—	—

(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24年6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	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000	—	5,000,000	2,000,000
長期借入金	—	8,000,000	20,500,000	19,540,000	8,760,000	11,000,000
合計	22,000,000	20,000,000	25,500,000	19,540,000	13,760,000	13,000,000

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24年12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	500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	12,000,000	5,000,000	5,000,000	—	2,000,000
長期借入金	—	15,500,000	15,540,000	16,760,000	21,000,000	5,000,000
合計	15,500,000	27,500,000	20,540,000	21,760,000	21,000,000	7,000,000

(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24年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成24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24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、次のとおりです。

(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	28,300,000	28,300,000	*	—

* 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おります（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（6）参照）。

当期（平成24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、次のとおりです。

（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	39,300,000	39,300,000	*	—

* 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おります（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（6）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おります。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24年1月1日 至 平成24年6月30日	当期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	211,203,081	212,178,925
期中増減額	975,844	△1,001,102
期末残高	212,178,925	211,177,823
期末時価	196,410,000	194,204,000

（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新富町ビル（1,820,798千円）、JEI広島八丁堀ビル（2,810,334千円）であり、前期の主な減少額は第28興和ビル（2,798,378千円）、減価償却費（1,260,667千円）です。当期の主な減少額は減価償却費（1,284,411千円）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、記載を省略しております。

<関連情報>

前期 (自 平成24年1月1日 至 平成24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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

当期 (自 平成24年7月1日 至 平成24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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	当期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
1口当たり純資産額	554,134円	554,175円
1口当たり当期純利益	12,906円	12,241円

(注1) 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おりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	当期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
当期純利益 (千円)	2,434,819	2,309,397
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)	2,434,819	2,309,397
期中平均投資口数 (口)	188,650	188,650

(重要な後発事象に関する注記)

B. 決算後に生じた重要な事実

①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25年1月10日及び平成25年1月23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25年1月30日に払込が完了いたしました。

この結果、平成25年1月30日付けにて、出資総額は116,460,481,400円、発行済投資口数は221,650口となっております。

<公募による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	33,000口
(2) 発行価格	1口当たり金451,425円
(3) 発行価格の総額	14,897,025,000円
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金436,609円
(5) 払込金額（発行価額）の総額	14,408,097,000円
(6) 払込期日	平成25年1月30日

②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25年1月10日及び平成25年1月23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てを受ける選択権（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25年2月22日となります。

(1) 発行新投資口数	3,300口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金436,609円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,440,809,700円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日	平成25年2月27日

③資産の取得（赤坂インターシティ（持分追加取得））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	赤坂インターシティ（持分追加取得）
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目11番44号
(4) 取得価格（注）	10,289,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5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。

④資産の取得（大阪興銀ビル（底地））について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	大阪興銀ビル（底地）
(3) 所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号
(4) 取得価格（注）	1,770,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

（注）信託受益権売買契約に記載される本土地の売買代金（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）を控除した金額を、取得価格として記載しています。

また、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（コアシティ立川）について

本投資法人は平成25年1月10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25年2月5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	コアシティ立川
(3) 所在地	東京都立川市曙町二丁目37番7号
(4) 取得価格（注）	6,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡日	平成25年2月5日
(7) 取得先	立川曙町キャピタル特定目的会社

（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（SE山京ビル）について

本投資法人は平成25年1月10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	SE山京ビル
(3) 所在地	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号
(4) 取得価格（注）	5,500,000,000円
(5) 契約締結日	平成25年1月10日
(6) 引渡予定日	平成25年3月1日
(7) 取得先	合同会社ポレール

（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資金の借入れについて

本投資法人は平成25年1月31日付で、赤坂インターシティ（持分追加取得）、大阪興銀ビル（底地）及びコアシティ立川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、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行
(2) 借入金額	4,500,000,000円
(3) 利率	0.63%（変動金利）
(4) 借入日	平成25年2月5日
(5) 利払期日	平成25年3月1日
(6) 元本弁済期日	平成25年3月1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24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)

(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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

(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24年6月30日現在)		当期 (平成24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)		エリアII(注4)	4,480	2.0	4,484	2.0
不動産信託受益権 (注3)	オフィス	エリアI(注4)	112,923	49.4	112,568	49.4
		エリアII(注4)	7,443	3.3	7,420	3.3
		エリアIII(注4)	74,119	32.4	73,616	32.3
		エリアIV(注4)	6,168	2.7	6,096	2.7
		不動産信託受益権	その他	エリアI(注4)	7,044	3.1
計			212,178	92.7	211,177	92.6
匿名組合出資持分(注5)			—	—	207	0.1
預金・その他の資産			16,639	7.3	16,634	7.3
資産総額計			228,818	100.0	228,020	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おります。

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

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) 合同会社ポレールを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

	前期 (平成24年6月30日現在)		当期 (平成24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	124,281	54.3	123,474	54.2
純資産総額	104,537	45.7	104,545	45.8
資産総額	228,818	100.0	228,020	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成24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	合同会社ポレール を営業者とする匿名 組合出資持分	207,614	207,614	0.1

(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、SE山京ビルを信託財産とする信託の受益権です。

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13期末現在において保有する資産（以下「第13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、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成24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	22,553	21,747	23,130	24,900	5.1	23,130	4.8	5.2	10.4
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,164	10,900	10,909	事務所：4.9 住宅：5.6	10,809	事務所：4.5 住宅：5.2	事務所：5.1 住宅：5.8	4.4
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,286	7,470	7,590	4.6	7,340	4.3	4.8	3.8
I-4	第32興和ビル	7,430	7,386	6,838	7,470	5.7	6,838	5.4	5.9	3.4
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,768	17,700	18,000	4.1	17,400	3.7	4.3	10.7
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,454	12,500	12,700	3.9	12,300	3.6	4.0	8.2
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,884	4,960	5,030	5.1	4,880	4.9	5.3	2.2
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,794	11,740	11,700	5.2	11,740	4.5	5.4	5.1
I-11	第35興和ビル	8,280	8,281	9,050	9,250	4.2	8,840	4.0	4.4	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	7,080	6,990	7,560	7,630	4.6	7,480	4.3	4.8	3.3
I-13	新富町ビル	1,750	1,799	1,804	1,785	5.2	1,804	4.9	5.4	0.8
エリア I		121,755	119,559	113,652	116,964	—	112,561	—	—	56.1
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,484	4,250	4,300	5.8	4,200	5.6	6.0	2.0
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,420	4,220	4,270	5.4	4,170	5.2	5.6	3.1
エリア II		10,974	11,905	8,470	8,570	—	8,370	—	—	5.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,915	16,400	16,400	5.4	16,300	5.0	5.6	6.4
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,140	8,350	8,620	5.1	8,350	5.1	5.7	5.1
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,220	4,560	4,740	4.6	4,560	4.6	4.9	2.5
III-5	川崎日進町ビルディング	4,205	4,081	3,050	3,080	5.8	3,020	5.4	5.9	1.9
III-6	第44興和ビル	1,150	985	1,530	1,540	5.9	1,510	5.6	6.2	0.5
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,365	2,096	2,119	5.7	2,096	5.4	5.9	1.2
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,049	3,690	3,700	6.4	3,670	6.0	6.4	3.0
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	30,199	24,500	24,400	5.1	24,500	5.1	5.4	14.7
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,658	1,626	1,669	5.3	1,626	5.0	5.5	0.7
エリア III		78,261	73,616	65,802	66,268	—	65,632	—	—	36.1
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	3,314	3,510	3,520	6.0	3,500	5.7	6.3	1.5
IV-3	広島八丁堀第一生命ビルデ ィング	2,760	2,781	2,770	2,790	5.8	2,750	5.7	6.1	1.3
エリア IV		6,068	6,096	6,280	6,310	—	6,250	—	—	2.8
合計		217,057	211,177	194,204	198,112	—	192,813	—	—	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。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しております。

(注2) 当期末帳簿価格は、平成24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おり、百万円未満を切り捨てております。

(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24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13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おります。

(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ており、小数点第二位を四捨五入しております。

(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おります。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成24年12月31日現在において、本投資法人がその第13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、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おります。

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	職域食堂リニューアル工事	自 平成25年1月 至 平成25年5月	309	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第3期）	自 平成24年10月 至 平成25年1月	82	—	—
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事（第5期）	自 平成24年6月 至 平成25年1月	80	—	—
大森ベルポートD館	東京都品川区	防災システム更新工事	自 平成24年11月 至 平成25年3月	36	—	—
第32興和ビル	東京都港区	一部フロアリニューアル工事	自 平成25年4月 至 平成25年5月	35	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第13期末保有資産において、平成24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24年12月期の資本的支出は283百万円であり、平成24年12月期に費用に区分された修繕費86百万円と併せ370百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
川崎日進町ビルディング	川崎市川崎区	共用部リノベーション工事	自 平成24年9月 至 平成24年12月	52
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	防災監視装置更新工事	自 平成23年7月 至 平成24年7月	48
その他の工事			—	183
合計				283

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い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おります。

項目	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	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
当期首積立金残高（百万円）	254	259	251	299	267
当期積立金（百万円）	5	5	48	14	14
当期積立金取崩額（百万円）	—	13	—	47	—
次期繰越額（百万円）	259	251	299	267	281

(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13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、NKS J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おります。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、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けております。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、NKS J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	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	63,432	4,863	8.2
I-3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	8.2
I-4	第32興和ビル	41,713	2,075	13.2
I-7	赤坂ガーデンシティ	11,194	3,613	8.6
I-8	赤坂インターシティ	9,680	3,029	9.2
I-9	興和白金台ビル	20,335	1,476	14.6
I-10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	7.8
I-11	第35興和ビル	16,388	3,757	12.9
I-12	浜離宮インターシティ	9,907	5,920	8.3
I-13	新富町ビル	18,929	815	13.6
II-1	NHK名古屋放送センタービル	102,549	3,996	11.9
II-2	J E I 西本町ビル	46,192	3,669	11.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	6.7
III-3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング	57,785	3,122	14.7
III-6	第44興和ビル	32,794	837	13.4
III-7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	14.3
III-8	海老名プライムタワー	119,126	10,849	12.2
III-9	興和川崎西口ビル	203,252	14,170	7.9
III-10	パシフィックスクエア千石	24,100	1,014	13.3
IV-2	J E I 京橋ビル	39,601	2,391	8.9
IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	21,282	2,383	5.1
合計		1,352,739	105,230	6.1

（注1）「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

（注2）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3）「PML」の合計欄には、平成24年3月21日に株式会社竹中工務店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、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻す為の工事費が総建替工事費に占める割合（%）を示したものをいいます。また、株式会社竹中工務店は、第12期末保有資産のPML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構

造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成24年12月31日現在の第13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	25,828.29	24,836.79	96.2%	1	144,449	1,023,668
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0%	2	60,148	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	36,923	274,701
I-4	第32興和ビル	7,570.95	6,999.09	92.4%	1	39,620	353,913
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0%	1	62,793	636,661
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	5,546.06	98.6%	12	48,601	368,314
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,190.15	94.7%	1	25,251	244,039
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0%	1	55,007	512,255
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	7,743.10	98.2%	6	40,100	280,436
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0%	9	10,264	71,726
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,900.77	8,619.35	96.8%	30	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,147.59	95.7%	1	29,661	260,215
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,217.28	25,217.28	100.0%	36	113,825	775,470
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	8,980.70	5,978.07	66.6%	1	13,067	253,241
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0%	1	12,562	105,874
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,250.44	84.0%	1	13,382	140,857
III-8	海老名プライムタワー	25,318.83	19,190.32	75.8%	17	41,901	266,639
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	36,281.92	94.7%	1	137,849	988,304
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,447.04	85.1%	6	9,324	56,375
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,440.11	96.2%	1	26,219	159,033
IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	6,639.38	5,957.89	89.7%	1	19,314	198,430
合計		266,915.61	250,894.64	94.0%	134	1,118,231	8,821,007

- (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24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24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ており、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。
- (注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成24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、月極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、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、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24年12月31日時点において、7のエンドテナントが賃料及び共益費の支払いを遅延しています(延滞賃料・共益費又は同相当損害金は、合計1,056千円。)が、その後、3のエンドテナントから支払いがされています(合計504千円。)
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成24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、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、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。

(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24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貸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	83,638.80	33.4	4,193,898	31.3
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 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル 広島八丁堀第一生命ビルディング	65,866.25	26.3	3,729,329	27.8
主要なテナントの合計			149,505.05	59.6	7,923,228	59.1
全体ポートフォリオ全体の合計			250,894.64	100.0	13,418,778 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸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24年12月31日現在における全体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24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24年12月31日現在における全体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を締結しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

<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25年6月28日	敷金・保証金(注)	1,023,668千円
		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25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25年3月27日	敷金・保証金(注)	260,215千円
		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)	253,241千円
		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25年6月27日	敷金・保証金(注)	140,857千円
		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	広島八丁堀第一生命ビルディング	契約期間満了日	平成25年5月21日	敷金・保証金(注)	198,430千円
		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		

＜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25年6月26日	敷金・保証金（注）	353,913千円
		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）	244,039千円
		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25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25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25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25年6月26日	敷金・保証金（注）	105,874千円
		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25年10月25日	敷金・保証金（注）	988,304千円
		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24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。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成24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13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 (%)
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	7.4
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	18,206.18	7.3
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	3.7
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	3.7
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	3.2
主要なエンドテナントの合計			63,595.04	25.3
ポートフォリオ全体の合計			250,894.64	100.0

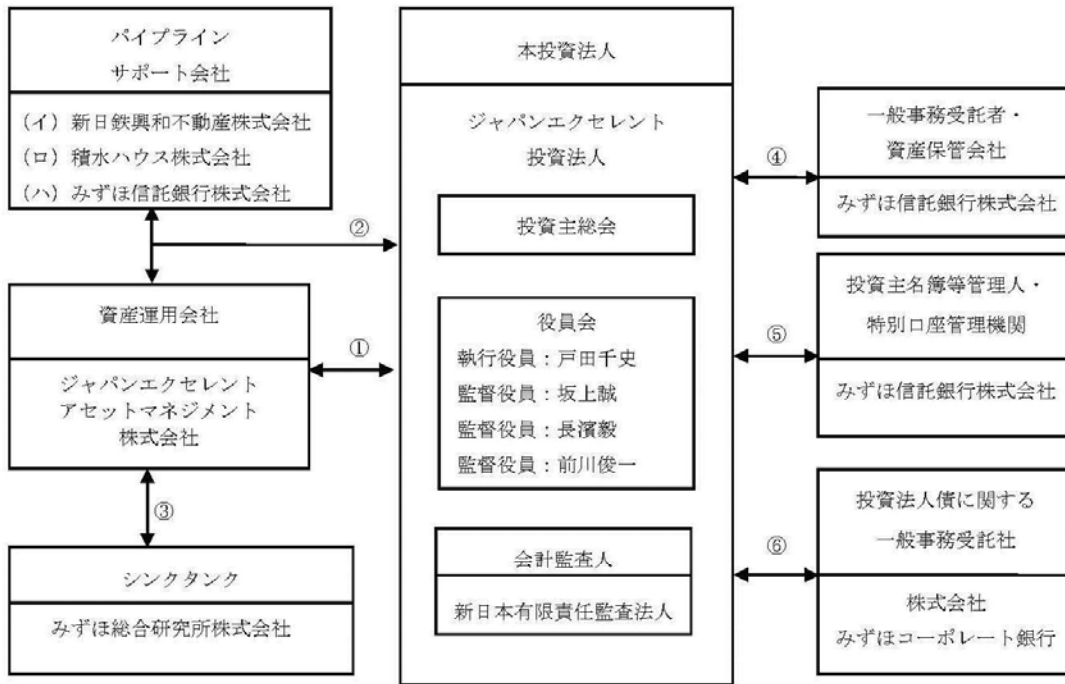
(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計9,786.77㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ルネサンス（旧株式会社ディックルネサンス）との間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

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」に一括表記しており、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。

本投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図



番号	契約
①	資産運用委託契約
②	(イ) 新日鉄興和不動産サポート契約 (ロ) 積水ハウスサポート契約 (ハ) みずほ信託サポート契約
③	みずほ総研市場情報等提供契約
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	投資口事務委託契約及び特別口座管理契約
⑥	無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約