

平成25年6月期 決算短信 (REIT)

平成25年8月13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 長谷川 渉 TEL03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成25年9月26日 分配金支払開始予定日 平成25年9月17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25年6月期の運用、資産の状況 (平成25年1月1日～平成25年6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	%
25年6月期	8,418	(10.8)	3,546	(11.8)	2,589	(12.1)	2,598	(12.5)
24年12月期	7,599	(△1.8)	3,172	(△5.0)	2,310	(△5.1)	2,309	(△5.2)

	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	%	%	%
25年6月期	11,884	2.3	1.1	30.8
24年12月期	12,241	2.2	1.0	30.4

(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	%	%
25年6月期	12,200	2,744	0	0	105.6	2.3
24年12月期	12,242	2,309	0	0	100.0	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。また、平成25年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 平成25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、内部留保の取り崩し(146百万円)、及び1口当たり当期純利益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
25年6月期	257,613	120,683	46.8	536,488
24年12月期	228,020	104,545	45.8	554,175

(参考) 自己資本 平成25年6月期 120,683百万円 平成24年12月期 104,545百万円

(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
25年6月期	3,267	△27,551	25,591	16,632
24年12月期	3,389	△652	△2,795	15,325

2. 平成25年12月期の運用状況の予想 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
25年12月期	8,802(4.6)	3,714(4.7)	2,767(6.9)	2,766(6.5)	12,300	—

(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) 12,300円

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25年6月期 | 224,950口 | 平成24年12月期 | 188,650口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年6月期 | 0口 | 平成24年12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、21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6ページ記載の「平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30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

本投資法人の投資法人債に関する一般事務委託者である株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と平成25年7月1日付けで合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。その他については、最近の有価証券報告書（平成25年3月27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。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年3月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成25年6月末に第14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、新政権発足以降の金融政策を受けた輸出環境の改善や株価上昇などにより、企業業績や個人消費への改善期待が高まりました。しかしながら、欧州や中国を巡る経済情勢は依然不透明であるほか、国内企業における雇用や設備投資の増加は顕在化しておらず、実体経済への影響は限定的な状況が継続しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気回復と企業業績への改善期待を背景にオフィスの拡張・統合移転需要が活性化しつつあり、空室率は穏やかな低下改善傾向が継続しています。大阪においては、梅田・中之島地区におけるオフィス床の大量供給の影響から空室率は一時上昇したものの、需要の増加を受けて落ち着いた動きになっています。賃料水準については、全般的には強弱混在しながらも総じて横這いで推移していますが、東京都心部の一部優良ビルで反転の兆しが見られるなど、賃料の下落圧力は緩和しつつあります。

このような環境下、本投資法人では低稼働物件を中心とした埋戻しを進展させた結果、期末時点でのポートフォリオ稼働率は、前期の94.0%から今期は97.1%まで3.1ポイント上昇させることができました。

不動産投資市場においては、J-REITの新規上場や公募増資が相次ぎ、投資物件の売買が増加しました。その中でも「大型」「優良」とされる物件については、J-REIT・スポンサー間における取引が多くを占めていますが、事業会社保有物件の取引も散見されました。本投資法人においては平成25年1月に実施した公募増資により、赤坂インターシティ（追加）、大阪興銀ビル（底地）、コアシティ立川及びSE山京ビルを取得し、その後、興和西新橋ビル及び川崎日進町ビルディング（追加）を取得しました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで28物件、投資額2,455億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は302,505.42㎡（91,507.88坪）、期末稼働率は97.1%（前期比3.1ポイントの上昇）となっています。

(ハ) 資金調達の概要

当期は、一般募集による投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、これらの発行により、それぞれ平成25年1月30日付けにて144億円、平成25年2月27日付けにて14億円の資金を調達しました。この新投資口発行により調達した資金と平成25年3月1日付け極度ローンによる短期借入金86億円を、特定資産の取得資金の一部に充当いたしました。

このほか、興和西新橋ビルの取得資金の一部に充当するため、平成25年3月28日付けにて40億円の極度ローンによる短期借入を実施いたしました。

平成25年6月28日に期限の到来した借入金総額196億円の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間8年の固定金利借入20億円、期間6年7ヶ月の変動金利借入26億円、期間6年7ヶ月の固定金利借入10億円、期間5年の変動金利借入110億円、期間4年5ヶ月の変動金利借入20億円、期間4年5ヶ月の固定金利借入10億円）を調達しました。なお、変動金利借入（総額156億円）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、3.01年、長期借入比率は、100.0%、固定金利比率は84.4%、加重平均調達金利は1.28%となりました。有利子負債残高は長期借入金1,014億円（1年以内返済予定の長期借入金80億円を含みます。）、投資法人債240億円の合計1,254億円となりました（期末総資産LTVは48.7%）。

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。

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

本書の日付現在における本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)	債券格付 (注1)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的) (注2)	AA- (注2)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的) (注3)	A+ (注3)
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 A3 (安定的)	—

(注1) 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です。

(注2) 本投資法人は、日本格付研究所 (JCR) より平成25年7月3日付けで長期発行体格付及び債券格付を新規に取得しました。

(注3) 格付投資情報センター (R&I) より取得している格付については、平成25年5月1日付けで発行体格付がAA- (ネガティブ) からA+ (安定的) に、債券格付がAA- からA+ に変更されました。

(二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,418百万円、営業利益3,546百万円、経常利益2,589百万円、当期純利益2,598百万円となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「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」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の146,020,766円を取り崩して当期未処分利益に加え、発行済投資口数224,950口の整数倍である2,744,390,000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12,200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、金融政策および経済対策の効果により、公共投資や企業の設備投資の増加、個人消費の改善や輸出の持ち直しなど、景気回復への期待が高まっています。しかしながら、世界経済の先行き不透明感は継続しており、長期金利の上昇、消費税率引き上げの動向および企業収益、個人消費マインド持続の不確実性など、今後の動向に注視が必要です。

オフィスビル賃貸市場は、今後もオフィス需要が堅調に拡大していくものと期待されることから、空室率は引き続き穏やかながらも改善傾向が継続するものと見込んでいます。また、賃料水準についても下落圧力が緩和されつつあることから、大型優良ビルを中心として賃料は底打ちから徐々に反転し始めるものと予想しています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境が継続しており、また不動産取引価格の先高感から、J-REITをはじめとする市場参加者の投資ニーズは更に増加することが予想されます。一方、売手にとっては将来的な不動産価格の上昇が期待されることから、売り急ぎが減少し、特に投資適格度が高いとされる物件は、不動産投資市場への流通量が大幅に減少することが予想され、不動産取引価格の上昇が見込まれます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市場の回復が遅れる中、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、新規取得物件の通期寄与もあり次期以降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、引続き中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、資産の入替を含め、投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。このために引続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。尚、当期に取得した物件の内、赤坂インターシティ (追加)、大阪興銀ビル (底地)、興和西新橋ビル及びSE山京ビルは、スポンサー物件あるいはスポンサーによるブリッジファンドによるものです。

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、返済期限の分散化、負債の長期化、コミットメントライン継続による流動性の確保、適正な有利子負債比率の維持に取り組み、安定的かつ健全な財務運営を継続して参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

平成25年12月期（第15期 平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（第16期 平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況につきましては、以下のとおりと見込んでおります。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12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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	8,802百万円
営業利益	3,714百万円
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

平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）

営業収益	8,775百万円
営業利益	3,691百万円
経常利益	2,745百万円
当期純利益	2,744百万円
1口当たり分配金	12,200円
1口当たり利益超過分配金	－円

(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

該当事項はありません。

平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び
平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30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25年6月期末現在保有する28物件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おります。 維持管理費の額は平成25年12月期においては1,122百万円、平成26年6月期においては1,131百万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12月期においては632百万円、平成26年6月期においては694百万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おります（平成25年12月期に124百万円、平成26年6月期に146百万円）。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12月期に1,493百万円、平成26年6月期に1,481百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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12月期に951百万円、平成26年6月期に948百万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、125,400百万円（借入金101,400百万円、投資法人債24,000百万円）の有利子負債を有しております。 平成26年6月期末までに返済期限または償還期限が到来する長期借入金8,000百万円及び投資法人債12,000百万円については借換え等を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年6月末現在の224,950口を前提としており、平成26年6月期末までの投資口数に変動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。 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12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,596,804	3,600,762
信託現金及び信託預金	11,728,460	13,031,630
営業未収入金	650,872	728,927
未収消費税等	—	397,252
前払費用	113,661	185,303
繰延税金資産	23	15
その他	47,624	26,233
流動資産合計	16,137,447	17,970,125
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,793,504	4,731,566
減価償却累計額	△522,878	△586,371
建物(純額)	3,270,625	4,145,194
構築物	19,129	25,999
減価償却累計額	△2,002	△2,306
構築物(純額)	17,126	23,692
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△59	△71
機械及び装置(純額)	205	193
工具、器具及び備品	2,284	2,284
減価償却累計額	△545	△668
工具、器具及び備品(純額)	1,739	1,616
土地	—	3,022,575
建設仮勘定	9,736	2,777
信託建物	82,017,412	91,244,691
減価償却累計額	△11,719,291	△13,055,241
信託建物(純額)	70,298,121	78,189,450
信託構築物	724,348	859,236
減価償却累計額	△79,787	△92,275
信託構築物(純額)	644,560	766,960
信託機械及び装置	431,628	454,946
減価償却累計額	△175,201	△190,382
信託機械及び装置(純額)	256,427	264,564
信託工具、器具及び備品	81,727	101,812
減価償却累計額	△39,067	△45,345
信託工具、器具及び備品(純額)	42,659	56,467
信託土地	128,008,243	143,746,868
信託建設仮勘定	63,315	76,475
有形固定資産合計	202,612,761	230,296,836
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	536	479
信託借地権	7,380,016	7,380,016

(単位：千円)

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
無形固定資産合計	8,565,598	8,565,541
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	331,457	417,599
その他	83,972	295,531
投資その他の資産合計	638,225	728,312
固定資産合計	211,816,585	239,590,690
繰延資産		
投資法人債発行費	66,003	52,311
繰延資産合計	66,003	52,311
資産合計	228,020,036	257,613,127
負債の部		
流動負債		
営業未払金	510,685	717,639
短期借入金	500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	8,000,000
未払金	329,263	318,029
未払費用	251,167	234,925
未払法人税等	473	—
未払消費税等	136,379	—
前受金	73,786	152,258
その他	2,575	997
流動負債合計	16,804,331	21,423,850
固定負債		
投資法人債	24,000,000	12,000,000
長期借入金	73,800,000	93,400,000
預り敷金及び保証金	426,974	640,175
信託預り敷金及び保証金	8,443,473	9,466,073
固定負債合計	106,670,447	115,506,248
負債合計	123,474,779	136,930,099
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,052,384	117,901,291
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,367	183,367
任意積立金合計	183,367	183,367
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,309,504	2,598,369
剰余金合計	2,492,872	2,781,737
投資主資本合計	104,545,257	120,683,028
純資産合計	※2 104,545,257	※2 120,683,028
負債純資産合計	228,020,036	257,613,127

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1月1日 至 平成25年 6月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,944,962	※1 7,716,520
その他貸貸事業収入	※1 652,842	※1 692,993
匿名組合分配金	1,524	9,172
営業収益合計	7,599,329	8,418,686
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,950,121	※1 4,350,116
資産運用報酬	358,309	370,459
資産保管手数料	17,317	17,261
一般事務委託手数料	33,712	33,072
役員報酬	6,540	6,540
その他営業費用	61,021	94,261
営業費用合計	4,427,021	4,871,710
営業利益	3,172,308	3,546,975
営業外収益		
受取利息	1,550	1,569
その他	5,676	1,506
営業外収益合計	7,227	3,075
営業外費用		
支払利息	595,132	598,529
融資関連費用	96,054	140,899
投資口交付費	—	45,990
投資法人債利息	163,992	161,407
投資法人債発行費償却	13,691	13,691
その他	180	181
営業外費用合計	869,051	960,700
経常利益	2,310,484	2,589,350
特別利益		
固定資産受贈益	—	9,892
特別利益合計	—	9,892
税引前当期純利益	2,310,484	2,599,243
法人税、住民税及び事業税	1,088	917
法人税等調整額	△1	8
法人税等合計	1,086	925
当期純利益	2,309,397	2,598,317
前期繰越利益	107	51
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,309,504	2,598,369

(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7月1日 平成24年12月31日	自	平成25年1月1日 平成25年6月30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				
新投資口の発行		—		15,848,906
当期変動額合計		—		15,848,906
当期末残高		※1 102,052,384		※1 117,901,291
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		50,180		183,367
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		183,367		183,367
任意積立金合計				
当期首残高		50,180		183,367
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		183,367		183,367
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		2,434,824		2,309,504
当期変動額				
圧縮積立金の積立		△133,186		—
剰余金の分配		△2,301,530		△2,309,453
当期純利益		2,309,397		2,598,317
当期変動額合計		△125,319		288,864
当期末残高		2,309,504		2,598,369
剰余金合計				
当期首残高		2,485,005		2,492,872
当期変動額				
剰余金の分配		△2,301,530		△2,309,453
当期純利益		2,309,397		2,598,317
当期変動額合計		7,867		288,864
当期末残高		2,492,872		2,781,737
投資主資本合計				
当期首残高		104,537,389		104,545,257
当期変動額				
新投資口の発行		—		15,848,906
剰余金の分配		△2,301,530		△2,309,453
当期純利益		2,309,397		2,598,317

(単位：千円)

	前期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
当期変動額合計	7,867	16,137,771
当期末残高	104,545,257	120,683,028
純資産合計		
当期首残高	104,537,389	104,545,257
当期変動額		
新投資口の発行	—	15,848,906
剰余金の分配	△2,301,530	△2,309,453
当期純利益	2,309,397	2,598,317
当期変動額合計	7,867	16,137,771
当期末残高	104,545,257	120,683,028

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,309,504,835	2,598,369,234
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	146,020,766
III 分配金の額	2,309,453,300	2,744,390,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,242)	(12,200)
IV 次期繰越利益	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、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>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、発行済投資口数224,950口の整数倍の2,744,390,000円を利益分配金として分配することといたしました。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7月1日 平成24年12月31日	自	平成25年1月1日 平成25年6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		2,310,484		2,599,243
減価償却費		1,284,468		1,433,885
投資法人債発行費償却		13,691		13,691
投資口交付費		—		45,990
受取利息		△1,550		△1,569
支払利息		759,124		759,936
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△111,529		△78,055
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△397,252
前払費用の増減額 (△は増加)		33,509		△71,642
営業未払金の増減額 (△は減少)		△76,176		84,317
未払金の増減額 (△は減少)		△49,164		△9,370
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△18,722		△136,379
前受金の増減額 (△は減少)		△3,978		78,472
長期前払費用の増減額 (△は増加)		54,371		△86,141
固定資産受贈益		—		△9,892
その他		△53,588		△178,137
小計		4,140,938		4,047,097
利息の受取額		1,550		1,569
利息の支払額		△751,220		△776,179
法人税等の支払額		△1,396		△5,196
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,389,872		3,267,291
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		196,304
有形固定資産の取得による支出		△46,314		△3,968,886
信託有形固定資産の取得による支出		△241,650		△25,014,759
預り敷金及び保証金の受入による収入		4,750		216,627
預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,820		△3,426
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		327,983		1,424,104
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△487,096		△401,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		△652,761		△27,551,540
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		—		17,100,000
短期借入金の返済による支出		△500,000		△17,600,000
長期借入れによる収入		14,000,000		19,600,000
長期借入金の返済による支出		△14,000,000		△7,000,000
投資口の発行による収入		—		15,848,906
投資口交付費の支出		—		△45,990
分配金の支払額		△2,295,600		△2,311,540
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,795,600		25,591,376
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△58,489		1,307,127
現金及び現金同等物の期首残高		15,383,755		15,325,265
現金及び現金同等物の期末残高		※1 15,325,265		※1 16,632,393

(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. 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。
2. 繰延資産の処理方法	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。 ② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。
3. 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。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は210,444千円です。
4. 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。
5. 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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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。

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
建物等賃貸料	6,944,962	7,716,520
その他収入	652,842	692,993
不動産賃貸事業収益合計	7,597,805	8,409,513
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	1,006,078	1,136,772
水道光熱費	762,490	804,651
公租公課	613,370	629,280
損害保険料	22,197	23,914
修繕工事費	86,139	109,880
減価償却費	1,284,411	1,433,828
その他費用	175,433	211,788
不動産賃貸事業費用合計	3,950,121	4,350,116
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,647,683	4,059,396

(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7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	188,650口	224,950口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期	当期
	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
現金及び預金	3,596,804千円	3,600,762千円
信託現金及び信託預金	11,728,460千円	13,031,630千円
現金及び現金同等物	15,325,265千円	16,632,393千円

(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。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

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。

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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—
(6) 投資法人債	24,000,000	24,221,900	221,900
(7) 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
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	3,600,762	3,600,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,031,630	13,031,630	—
資産計	16,632,393	16,632,393	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,086,400	86,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(6) 投資法人債	12,000,000	12,150,200	150,200
(7) 長期借入金	93,400,000	94,393,798	993,798
負債計	125,400,000	126,630,398	1,230,398
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金並びに（2）信託現金及び信託預金

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

（3）短期借入金、（5）1年内返済予定の長期借入金及び（7）長期借入金

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

固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。

(8) デリバティブ取引

(デリバティブ取引に関する注記) をご参照下さい。

(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12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
① 投資有価証券 * 1	207,614	—
② 預り敷金及び保証金 * 2	426,974	640,175
③ 信託預り敷金及び保証金 * 2	8,443,473	9,466,073

* 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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(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年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
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

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

(単位:千円)

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

(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12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年6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(7)参照)。

当期（平成25年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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	54,900,000	54,900,000	*	—

- * 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価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（7）参照）。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。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7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	212,178,925	211,177,823
期中増減額	△1,001,102	27,684,075
期末残高	211,177,823	238,861,898
期末時価	194,204,000	225,682,000

- （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、前期の主な減少額は減価償却費（1,284,411千円）です。当期の主な増加額は赤坂インターシティ（10,260,613千円）の一部、興和西新橋ビル（3,877,473千円）、大阪興銀ビル（底地）（1,865,264千円）、川崎日進町ビルディング（537,655千円）の一部、コアシティ立川（6,490,586千円）及びS E山京ビル（5,552,238千円）を取得したことによるものであり、当期の主な減少額は減価償却費（1,433,828千円）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。

当期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

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7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
1口当たり純資産額	554,175円	536,488円
1口当たり当期純利益	12,241円	11,884円

(注1) 当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

(注2) 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24年7月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
当期純利益 (千円)	2,309,397	2,598,317
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)	2,309,397	2,598,317
期中平均投資口数 (口)	188,650	218,623

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人は、平成25年1月30日付けで追加公募増資(33,000口)を行い、その後、平成25年2月27日付けで、みずほ証券株式会社(一般募集における主幹事証券会社)によるグリーンシュエーションの行使により、第三者割当による投資口の発行(3,300口)を行い、総額で15,848百万円の資金を調達いたしました。なお、当期までにおける、発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

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

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

(注2) 1口当たり発行価格520,000円(引受価額501,800円)にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格451,425円(引受価額436,609円)にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額436,609円にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員の異動

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

平成25年5月14日付けで内藤幹が本資産運用会社の取締役企画管理本部長を辞任したことに伴い、同日付けで、佐々木敏彦（当時、同社経営企画部長）が新たに本資産運用会社の取締役企画管理本部長（現任）に就任いたしました。

また、平成25年6月21日付けで中井興一が本資産運用会社の監査役を辞任したことに伴い、同日付けで柴洋二郎が監査役に就任いたしました。

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12月31日現在)		当期 (平成25年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)	オフィス	エリアⅠ(注4)	—	—	3,866	1.5
		エリアⅡ(注4)	4,484	2.0	4,514	1.8
エリアⅠ(注4)		112,568	49.4	122,563	47.6	
エリアⅡ(注4)		7,420	3.3	9,274	3.6	
エリアⅢ(注4)		73,616	32.3	80,160	31.1	
エリアⅣ(注4)		6,096	2.7	11,546	4.5	
不動産信託受益権(注3)	その他	エリアⅠ(注4)	6,990	3.1	6,936	2.7
計			211,177	92.6	238,861	92.7
匿名組合出資持分(注5)			207	0.1	—	—
預金・その他の資産			16,634	7.3	18,751	7.3
資産総額計			228,020	100.0	257,613	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12月31日現在)		当期 (平成25年6月30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	123,474	54.2	136,930	53.2
純資産総額	104,545	45.8	120,683	46.8
資産総額	228,020	100.0	257,613	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第14期末現在において保有する資産（以下「第14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25年6月30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	21,671	23,150	25,420	4.8	23,150	4.5	4.9	9.2
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,132	11,000	10,909	事務所: 4.8 住宅: 5.5	10,809	事務所: 4.4 住宅: 5.1	事務所: 5.0 住宅: 5.7	3.8
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,340	7,470	7,590	4.5	7,340	4.2	4.7	3.4
I-4	第32興和ビル	7,430	7,391	6,679	7,576	5.4	6,679	5.1	5.6	3.0
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,712	17,700	18,000	4.1	17,400	3.7	4.3	9.5
I-8	赤坂インターシティ	28,146	27,654	24,500	12,700	3.9	12,300	3.6	4.0	11.5
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,883	4,970	5,030	4.9	4,880	4.7	5.1	1.9
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,713	12,080	12,010	5.0	12,080	4.3	5.2	4.5
I-11	第35興和ビル	8,280	8,263	9,150	9,250	4.2	8,840	4.0	4.4	3.4
I-12	浜離宮インターシティ	7,080	6,936	7,830	7,630	4.5	7,480	4.2	4.7	2.9
I-13	新富町ビル	1,750	1,799	1,820	1,833	5.0	1,820	4.7	5.2	0.7
I-14	興和西新橋ビル	3,931	3,866	4,050	4,070	4.3	4,020	3.9	4.5	1.6
エリア I		135,975	133,365	130,399	134,689	—	119,019	—	—	55.4
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,514	4,190	4,300	5.8	4,200	5.6	6.0	1.8
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,408	4,200	4,270	5.4	4,170	5.2	5.6	2.7
II-3	大阪興銀ビル (底地)	1,770	1,865	1,770	1800	4.5	1,740	4.3	4.7	0.7
エリア II		12,744	13,789	10,160	10,280	—	10,040	—	—	5.2
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,845	16,100	16,400	5.4	16,300	5.0	5.6	5.7
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,066	8,350	8,620	5.0	8,350	5.0	5.6	4.5
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,192	4,560	4,740	4.5	4,560	4.5	4.8	2.2
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,587	3,560	3,080	5.7	3,020	5.4	5.9	1.9
III-6	第44興和ビル	1,150	977	1,530	1,540	5.8	1,510	5.5	6.1	0.5
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,355	2,138	2,125	5.4	2,138	5.1	5.6	1.0
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,006	3,690	3,700	6.3	3,670	6.0	6.4	2.6
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	30,012	24,500	24,400	5.0	24,500	5.0	5.3	13.0
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,666	1,589	1,693	5.0	1,589	4.7	5.2	0.7
III-11	コアシティ立川	6,500	6,449	6,870	6,900	5.5	6,830	5.2	5.7	2.6
エリア III		85,281	80,160	72,887	73,438	—	72,687	—	—	34.7
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	3,285	3,520	3,520	6.0	3,500	5.7	6.3	1.3
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,768	2,720	2,790	5.8	2,750	5.7	6.1	1.1
IV-4	S E 山京ビル	5,500	5,492	5,996	5,973	6.0	5,996	5.7	6.3	2.2
エリア IV		11,568	11,546	12,236	12,253	—	12,196	—	—	4.6
合計		245,567	238,861	225,682	230,660	—	213,942	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。また、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25年6月30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25年6月30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14期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。
- (注4) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、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25年6月30日現在において、本投資法人がその第14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（第2期）	自 平成25年1月 至 平成25年7月	194	—	—
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事（第1期）	自 平成25年1月 至 平成25年7月	167	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第4期）	自 平成25年4月 至 平成25年7月	82	—	—
S E 山京ビル	札幌市北区	立体駐車場3号機パレット床板取替	自 平成25年7月 至 平成25年12月	42	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第14期末保有資産において、平成25年6月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成25年6月期の資本的支出は572百万円であり、平成25年6月期に費用に区分された修繕費109百万円と併せ681百万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）
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	87
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	80
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	職域食堂リニューアル工事（第1期）	自 平成24年12月 至 平成25年2月	38
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（第1期）	自 平成25年1月 至 平成25年3月	36
その他の工事			—	328
合計				572

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	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	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
当期首積立金残高（百万円）	259	251	299	267	281
当期積立金（百万円）	5	48	14	14	25
当期積立金取崩額（百万円）	13	—	47	—	7
次期繰越額（百万円）	251	299	267	281	299

(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14期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しております。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、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費（千円） （注1、2）	建物再調達価格（百万円） （注1）	PML（%） （注3）
I-1	大森ベルポートD館	77,729	10,408	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	18,974	5,936	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
I-14	興和西新橋ビル	8,461	1,466	12.0
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
II-3	大阪興銀ビル（底地）	—	—	—
III-1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	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	68,242	3,687	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
III-11	コアシティ立川	15,801	4,093	6.7
IV-2	J E I 京橋ビル	39,601	2,391	8.9
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	21,282	2,383	5.1
IV-4	S E I 山京ビル	53,713	4,304	4.4
	合計	1,450,465	118,565	6.0

（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12月12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14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25年6月30日現在の第14期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,591.12	25,591.12	100.0%	1	137,518	1,048,179
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,559.68	98.4%	2	59,703	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	39,284	274,701
I-4	第32興和ビル	7,570.95	7,570.95	100.0%	1	35,035	327,563
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	7,215.53	82.3%	1	53,055	505,707
I-8	赤坂インターシティ	11,021.04	10,132.00	91.9%	12	81,521	686,761
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0%	1	23,984	235,824
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0%	1	55,007	460,470
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	7,723.37	97.9%	6	44,029	280,436
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0%	9	10,264	71,726
I-14	興和西新橋ビル	3,051.10	3,051.10	100.0%	6	-	-
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.88	8,656.64	96.6%	30	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,455.59	98.6%	1	31,594	277,616
II-3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0%	1	13,994	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,159.49	25,159.49	100.0%	37	107,995	748,294
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0%	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0%	1	-	-
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,216.88	96.3%	1	30,571	368,032
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0%	1	12,503	105,175
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0%	1	13,662	160,984
III-8	海老名プライムタワー	25,220.30	20,806.88	82.5%	24	44,856	297,572
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.66	38,205.96	99.6%	1	146,304	1,041,550
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,730.24	94.9%	7	8,892	63,449
III-11	コアシティ立川	9,223.39	9,088.19	98.5%	1	46,736	319,875
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0%	1	26,717	165,452
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,390.56	96.3%	1	19,813	203,305
IV-4	S E 山京ビル	13,419.03	13,419.03	100.0%	1	43,811	219,692
	合計	302,505.42	293,752.22	97.1%	152	1,286,218	9,923,436

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
- (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成25年6月30日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注3)、(注4)及び(注6)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(へ) 主要なテナントに関する情報 「A. 主要なテナントの概要」及び「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)
- (注3) 「稼働率」欄には、平成25年6月30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。また、大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしております。
- (注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成25年6月30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、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成25年6月30日時点において、9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した(延滞賃料・共益費又は同相当損害金は、合計2,055千円。)が、その後、7のエンドテナントから支払いがされています(合計1,907千円。)
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成25年6月30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、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。また、大阪興銀ビル(底地)については、敷金・保証金を受領していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の保有資産における、平成24年6月ないし平成25年6月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成24年 6月末	平成24年 7月末	平成24年 8月末	平成24年 9月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	平成24年 12月末
物件数	24	24	24	24	24	24	24
テナント数の合計	136	135	134	136	134	134	134
全賃貸可能面積 (㎡)	266,981.61	266,981.61	266,992.51	266,992.51	266,959.33	266,915.61	266,915.61
稼働率 (%)	94.7	92.1	93.3	93.9	93.5	93.4	94.0

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

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第14期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第14期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、興和川崎西口ビル、大森ベルポートD館の2物件です。

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

本投資法人の主要な不動産等資産における、平成24年6月ないし平成25年6月の各月の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

	平成24年 6月末	平成24年 7月末	平成24年 8月末	平成24年 9月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	平成24年 12月末
興和川崎西口ビル	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7
大森ベルポートD館	95.8	95.8	95.8	95.8	95.8	96.2	96.2

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

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成25年6月30日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転賃を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
新日鉄興和 不動産 株式会社	不動産業	第32興和ビル 興和白金台ビル 第35興和ビル 新富町ビル(注6) 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	86,427.91	29.4	4,224,447	27.4
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル J E I 広島八丁堀ビル	72,221.26	24.6	3,917,081	25.4
主要なテナントの合計			158,649.17	54.0	8,141,528	52.7
全体ポートフォリオ全体の合計			293,752.22	100.0	15,434,616 (注5)	100.0

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

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成25年6月30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25年6月30日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成25年6月30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26年6月28日	敷金・保証金(注)	1,048,179千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注)	396,490千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	274,701千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成26年3月27日	敷金・保証金(注)	277,616千円
		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)	368,032千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成26年6月27日	敷金・保証金(注)	160,984千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	契約期間満了日	平成26年5月21日	敷金・保証金(注)	203,305千円
		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26年6月26日	敷金・保証金（注）	327,563千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-9	興和白金台ビル	契約期間満了日	平成32年12月23日	敷金・保証金（注）	235,824千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-11	第35興和ビル	契約期間満了日	平成26年11月24日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-13	新富町ビル	契約期間満了日	平成26年3月31日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	契約期間の満了とともに終了し、更新されません。ただし、借地借家法等の法令に従うことを前提とします。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	J E I 本郷ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金（注）	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金（注）	105,175千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成25年10月25日	敷金・保証金（注）	1,041,550千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

（注） 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成25年6月30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25年6月30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14期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）
全国共済農業協同組合連合会	共済事業	興和川崎西口ビル	20,217.26	6.9
東芝情報システム株式会社	ソフト受託開発	興和川崎東口ビル	18,612.72	6.3
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	3.2
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	医薬品卸	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.2
株式会社富士通ソーシアルサイエンスラボラトリ	ソフト受託開発	武蔵小杉タワープレイス	8,131.66	2.8
主要なエンドテナントの合計			65,606.12	22.3
ポートフォリオ全体の合計			293,752.22	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。