

平成28年3月期 決算短信 (REIT)

平成28年5月16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) 中島 洋
 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) 梅田 直樹
 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 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 平成28年6月24日 分配金支払開始予定日 平成28年6月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の運用、資産の状況 (平成27年10月1日～平成28年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	30,589	2.0	12,352	2.5	10,816	3.1	10,753	2.6
27年9月期	29,980	5.9	12,054	7.2	10,487	9.0	10,476	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	%	%	%
28年3月期	8,212	2.3	1.2	35.4
27年9月期	8,015	2.2	1.2	35.0

(注) 自己資本当期純利益率については、平成28年3月期は自己資本の期首と期末の平均値を使用し、平成27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	%	%
28年3月期	8,121	10,632	0	0	98.8	2.3
27年9月期	8,001	10,475	0	0	99.9	2.3

(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27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. 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、平成28年3月期は圧縮積立金への繰り入れによるものであり、平成27年9月期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
28年3月期	890,626	469,044	52.7	358,238
27年9月期	899,938	468,767	52.1	358,026

(参考) 自己資本 平成28年3月期 469,044百万円 平成27年9月期 468,767百万円

(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
28年3月期	21,681	2,338	△20,525	24,904
27年9月期	16,975	△49,829	34,014	21,409

2. 平成28年9月期の運用状況の予想（平成28年4月1日～平成28年9月30日）及び平成29年3月期の運用状況の予想（平成28年10月1日～平成29年3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
28年9月期	30,560	△0.1	12,280	△0.6	10,810	△0.1	10,800	0.4	8,250	0
29年3月期	30,560	0.0	12,390	0.9	10,960	1.4	10,950	1.4	8,360	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28年9月期） 8,250円、（平成29年3月期） 8,360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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

28年3月期	1,309,310口	27年9月期	1,309,310口
28年3月期	0口	27年9月期	0口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」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、6～7ページに記載の「平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）及び平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31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

最近の有価証券報告書（平成27年12月24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。

なお、平成27年12月18日に発表しました通り、投資主名簿等管理人及び特別口座の管理に関する事務の一般事務受託者を平成28年6月14日付けで、機関の運営及び経理に関する事務の一般事務受託者を平成28年10月1日付けで、三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更する予定です。

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27年12月24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28年3月末には68物件、9,234億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第29期となります当営業期間（平成27年10月1日～平成28年3月31日）の日本経済は、設備投資の持ち直しや非製造業を中心とした企業収益の改善、雇用環境の継続的改善が見られ、総じて緩やかな回復傾向が続きました。しかしながら直近については、先行きへの不確実性の高まりから企業の業況判断は一部に慎重さが増し、個人消費についてはマインドに陰りが見られる等、景気が弱含む兆しも見られます。

賃貸オフィス市場におきましては、東京都心部を中心に空室率の低下、募集賃料の上昇が続いており、その他の主要都市においても、入居率の改善が見受けられました。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境が継続していることに加え、更なるオフィス市況改善への期待感から、国内外の投資家の取得意欲は強く、取得競争はより厳しさを増していると考えられます。

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、分配金は8,000円台に回復した前期を120円上回る8,121円と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、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の向上に取り組んだ結果、稼働率は前期末（平成27年9月30日）の97.7%に対し当期末（平成28年3月31日）で98.3%と前期を上回る高稼働を実現しました。

一方外部成長では、ポートフォリオの質向上を図る資産入替の一環として、平成28年3月30日付けで広小路栄ビルディング（愛知県名古屋市）を1,850百万円で、平成28年3月31日付けで京都四条河原町ビル（京都府京都市）を2,516百万円でそれぞれ譲渡しました。2物件は当投資法人のポートフォリオの平均築年数17.0年（平成28年3月31日時点）を上回ること等から、前期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）の大規模複合ビルAER（アエル）（宮城県仙台市）の取得に合わせた資産入替の一環として本譲渡を実施したものです。

上記の結果、当期末（平成28年3月31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68物件、取得価格の総額923,448百万円、総賃貸可能面積820,381㎡（約248,165坪）、テナント総数1,420となりました。

なお、平成28年4月1日には、既存保有物件の持分買い増しとして、錦パークビル（愛知県名古屋市）の共有持分3.1047%を175百万円で追加取得し、当投資法人の建物所有割合は68.63831%から71.74301%となっております。

（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、総資産に占める有利子負債の比率を平常時で30～40%に保つことのほか、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指しております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスに当たっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。また、長期借入が変動金利となる場合は、金利スワップを活用することで、将来の金利変動リスクの軽減を図っております。

当期におきましては、広小路栄ビルディングと京都四条河原町ビルの譲渡により生じた譲渡収入を、手元資金と合わせて既存借入金の返済に充当しました。

このような取り組みの結果、平成28年3月31日現在の有利子負債残高は前期末比10,050百万円減の363,400百万円となり、内、長期借入金は320,700百万円（1年内返済予定の長期借入金44,400百万円を含みます。）、短期借入金は22,700百万円、投資法人債は20,000百万円（1年内償還予定の投資法人債はありません。）となりました。また、総資産に占める有利子負債の比率は40.8%となっております。

なお、平成28年3月31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：安定的
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) 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30,589百万円（前期比2.0%増）、営業利益12,352百万円（前期比2.5%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10,816百万円（前期比3.1%増）、当期純利益は10,753百万円（前期比2.6%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おります。かかる方針のもと、将来の分配金の安定化・平準化を目的として、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」及び法人税法第42条の「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮額の損算入」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保したうえで、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,632,906,510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8,121円となりました。

c. 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、雇用・所得環境の改善が継続する中、各種政策導入の効果により緩やかな回復傾向が続くことが期待されます。しかしながら、アメリカの金融政策が世界に及ぼす影響、欧州の景況、中国を始めとするアジア新興国や資源国の景気減速等の影響から、日本の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましては、新規供給の抑制により、東京都心部を中心とした空室率の低下が緩やかながらも継続すると共に、競争力の高いビルを中心とした賃料水準の上昇が継続するものと考えられます。その他主要都市においても、引き続き空室率の低下が進むことが期待されます。一方足許では、景気が弱含む兆しも見られることから、オフィス需要の拡大による力強い市況回復にまでは至らず、当面は緩やかな回復基調が続くものと見込まれます。

不動産売買市場におきましては、引き続き良好なファイナンス環境が続くものと見込まれている一方、優良な売却物件の不足と期待利回りの低下から、強含みの価格での取引が継続し、更に過熱感が高まって行く可能性もあると考えています。

① 物件の運営管理

上記のような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。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、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及び仲介会社各社と協力・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、定期借家契約への切り替えや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、テナント満足度の維持・向上に努めながら、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、物件の選別をしてまいります。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向上を図るべく、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 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

(イ) 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ます。

(ロ) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は1兆円を上限とします。

(ハ) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

(ニ) 流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ホ) 金融取引にあたっては可能な限り、複数の金融機関との交渉により最良執行を目指します。

(2) 業績の見通し

平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益30,560百万円、営業利益12,280百万円、経常利益10,810百万円、当期純利益10,800百万円、1口当たり分配金8,250円を見込んでおります。

また、平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益30,560百万円、営業利益12,390百万円、経常利益10,960百万円、当期純利益10,950百万円、1口当たり分配金8,360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、6～7ページに記載の「平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）及び平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31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。

平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）及び
平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31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28年9月期：平成28年4月1日～平成28年9月30日（183日間） 平成29年3月期：平成28年10月1日～平成29年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年3月期末時点で保有している68物件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28年5月16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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年5月16日現在の発行済投資口の総口数1,309,310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。 既存短期借入金返済資金として平成28年4月1日付けにて短期借入金90億円の借入れを行ったほか、既存長期借入金の返済資金の一部として平成28年4月4日付けにて短期借入金30億円の借入れを行っております。また、平成28年4月25日付けにて既存長期借入金10億円を手元資金で約定弁済しました。 この結果、平成28年5月16日現在、有利子負債残高は、360,400百万円となっております。 平成28年9月期については、平成28年5月16日現在、残額240億円である長期借入金（返済期限平成28年6月23日）及び残額40億円である短期借入金（返済期限平成28年9月1日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については平成28年9月期に償還期限が到来するものではありません。 平成29年3月期については、平成28年5月16日現在、残額144億円である長期借入金（返済期限平成28年11月15日、平成28年12月21日、平成29年3月1日、平成29年3月24日及び平成29年3月30日）及び残額97億円である短期借入金（返済期限平成29年1月10日、平成29年3月2日、平成29年3月27日及び平成29年3月31日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については平成29年3月期に償還期限が到来するものではありません。
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28年5月16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況を考慮した賃料水準及び稼働率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、平成28年に取得した物件に係る平成29年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次の通りです。 錦パークビル追加取得持分2百万円 公租公課は、平成28年9月期2,960百万円、平成29年3月期2,950百万円を想定しております。 減価償却費は、平成28年9月期6,490百万円、平成29年3月期6,430百万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28年9月期1,470百万円、平成29年3月期1,430百万円を想定しております。

項目	前提条件
分配金の額	<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28年9月期及び平成29年3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しております。 <p>*租税特別措置法第66条の2「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」の適用により平成23年9月期に圧縮積立を行った高輪台ビルディング(平成23年4月1日付け譲渡)の土地譲渡益878百万円、平成28年3月期に圧縮積立を行う広小路栄ビルディング(平成28年3月30日付け譲渡)及び京都四条河原町ビル(平成28年3月31日付け譲渡)の土地譲渡益161百万円、同じく平成28年3月期において法人税法第42条「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮額の損金算入」の適用により圧縮積立を行う工事助成金収入から、平成24年9月期および平成25年3月期に分配金として取り崩した519百万円を控除した後の残高530百万円(圧縮積立金とこれに伴う繰延税金負債の合計)、および繰越利益を指します。</p>
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圧縮積立等に係る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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,564,934	19,362,431
信託現金及び信託預金	5,844,989	5,542,352
営業未収入金	209,386	201,642
前払費用	393,532	324,887
繰延税金資産	953	972
その他	23,848	25,640
流動資産合計	27,037,645	25,457,927
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 266,361,565	* 1 266,097,000
減価償却累計額	△74,720,230	△78,601,472
建物(純額)	191,641,335	187,495,528
構築物	3,193,164	3,185,674
減価償却累計額	△643,744	△696,966
構築物(純額)	2,549,420	2,488,707
機械及び装置	2,944,813	2,962,534
減価償却累計額	△1,721,977	△1,795,372
機械及び装置(純額)	1,222,835	1,167,161
工具、器具及び備品	376,537	384,059
減価償却累計額	△187,315	△209,733
工具、器具及び備品(純額)	189,222	174,325
土地	452,965,989	450,267,151
建設仮勘定	1,310	2,250
信託建物	76,541,120	77,281,405
減価償却累計額	△16,201,956	△17,595,584
信託建物(純額)	60,339,163	59,685,820
信託構築物	645,610	648,264
減価償却累計額	△139,759	△153,961
信託構築物(純額)	505,851	494,302
信託機械及び装置	939,320	945,736
減価償却累計額	△615,178	△641,407
信託機械及び装置(純額)	324,141	304,328
信託工具、器具及び備品	35,772	38,850
減価償却累計額	△14,470	△16,610
信託工具、器具及び備品(純額)	21,302	22,240
信託土地	151,935,120	151,935,120
信託建設仮勘定	1,278	2,299
有形固定資産合計	861,696,973	854,039,237
無形固定資産		
借地権	6,064,832	6,049,002
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,337,088	7,321,258

(単位：千円)

	前期 (平成27年9月30日)	当期 (平成28年3月31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	1,573,641	1,573,641
長期前払費用	814,254	706,082
その他投資等	869,447	924,282
投資その他の資産合計	3,834,511	3,781,174
固定資産合計	872,868,573	865,141,670
繰延資産		
投資法人債発行費	32,239	26,700
繰延資産合計	32,239	26,700
資産合計	899,938,458	890,626,297
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,478,287	2,230,597
短期借入金	36,700,000	22,700,000
1年内返済予定の長期借入金	32,100,000	44,400,000
未払金	1,346,666	1,337,902
未払費用	664,500	669,098
未払法人税等	9,466	10,835
未払消費税等	610,379	1,128,609
前受金	3,478,134	3,088,163
その他	101,701	9,618
流動負債合計	76,489,136	75,574,825
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	284,650,000	276,300,000
預り敷金保証金	49,573,768	49,197,812
繰延税金負債	116,161	167,220
資産除去債務	322,080	325,325
その他	20,074	16,366
固定負債合計	354,682,084	346,006,725
負債合計	431,171,221	421,581,550
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	458,016,096	458,016,096
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	243,360	243,360
任意積立金合計	243,360	243,360
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,507,781	10,785,290
剰余金合計	10,751,141	11,028,651
投資主資本合計	468,767,237	469,044,747
純資産合計	* 3 468,767,237	* 3 469,044,747
負債純資産合計	899,938,458	890,626,297

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	* 1 29,886,578	* 1 30,290,297
その他貸貸事業収入	* 1 94,314	* 1 138,195
不動産等売却益	-	* 2 161,378
営業収益合計	29,980,892	30,589,871
営業費用		
貸貸事業費用	* 1 16,642,681	* 1 16,941,905
資産運用報酬	926,559	933,354
資産保管手数料	60,569	61,279
一般事務委託手数料	143,924	145,512
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	78,433	69,199
その他営業費用	66,897	78,220
営業費用合計	17,926,866	18,237,271
営業利益	12,054,026	12,352,600
営業外収益		
受取利息	4,611	4,490
受取配当金	6,494	-
未払分配金戻入	3,520	3,341
固定資産税等還付金	-	1,492
管理組合費精算金収入	37,037	-
その他	5,448	31
営業外収益合計	57,111	9,356
営業外費用		
支払利息	1,329,408	1,347,628
投資法人債利息	191,891	153,314
投資法人債発行費償却	9,633	5,539
投資口交付費	56,541	-
その他	36,074	39,314
営業外費用合計	1,623,550	1,545,797
経常利益	10,487,587	10,816,159
税引前当期純利益	10,487,587	10,816,159
法人税、住民税及び事業税	11,449	11,820
法人税等調整額	25	51,040
法人税等合計	11,475	62,860
当期純利益	10,476,112	10,753,298
前期繰越利益	31,669	31,991
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,507,781	10,785,290

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	426,783,117	236,745	236,745	9,651,286	9,888,031	436,671,148	436,671,148
当期変動額							
新投資口の発行	31,232,979					31,232,979	31,232,979
圧縮積立金の積立		6,615	6,615	△6,615			
剰余金の配当				△9,613,001	△9,613,001	△9,613,001	△9,613,001
当期純利益				10,476,112	10,476,112	10,476,112	10,476,112
当期変動額合計	31,232,979	6,615	6,615	856,494	863,110	32,096,089	32,096,089
当期末残高	458,016,096	243,360	243,360	10,507,781	10,751,141	468,767,237	468,767,237

当期 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	458,016,096	243,360	243,360	10,507,781	10,751,141	468,767,237	468,767,237
当期変動額							
剰余金の配当				△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789
当期純利益				10,753,298	10,753,298	10,753,298	10,753,298
当期変動額合計	-	-	-	277,509	277,509	277,509	277,509
当期末残高	458,016,096	243,360	243,360	10,785,290	11,028,651	469,044,747	469,044,747

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	10,507,781,132	10,785,290,543
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,475,789,310 (8,001)	10,632,906,510 (8,121)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	120,108,982
IV 次期繰越利益	31,991,822	32,275,051

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、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍の10,475,789,310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。かかる方針のもと、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」及び法人税法第42条の「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮額の損金算入」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,632,906,510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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3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	10,487,587	10,816,159
減価償却費	6,332,545	6,487,255
投資法人債発行費償却	9,633	5,539
投資口交付費	56,541	-
受取配当金	△6,494	-
受取利息	△4,611	△4,490
支払利息	1,521,300	1,500,943
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△81,885	7,744
未収消費税等の増減額 (△は増加)	833,719	-
貯蔵品の増減額 (△は増加)	-	249
前払費用の増減額 (△は増加)	△238,026	68,644
有形固定資産の売却による減少額	-	4,168,218
営業未払金の増減額 (△は減少)	315,567	△42,710
未払金の増減額 (△は減少)	135,172	94,892
未払消費税等の増減額 (△は減少)	610,379	518,230
未払費用の増減額 (△は減少)	367	△136
前受金の増減額 (△は減少)	131,859	△389,971
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△669,193	108,172
その他	△829,188	△156,038
小計	18,605,274	23,182,702
利息及び配当金の受取額	9,716	5,700
利息の支払額	△1,626,001	△1,496,209
法人税等の支払額	△13,133	△10,451
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,975,856	21,681,741
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	△7,519,000	△2,817,000
定期預金の払戻による収入	2,519,000	7,817,000
有形固定資産の取得による支出	△19,705,392	△1,863,127
信託有形固定資産の取得による支出	△26,558,326	△422,278
敷金及び保証金の差入による支出	△501,810	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△833,198	△1,391,023
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,768,976	1,015,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,829,752	2,338,638
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	33,000,000	9,700,000
短期借入金の返済による支出	△28,800,000	△23,700,000
長期借入れによる収入	42,800,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,550,000	△2,050,000
投資法人債の償還による支出	△20,000,000	-
投資口の発行による収入	31,232,979	-
投資口交付費の支出	△56,541	-
分配金の支払額	△9,611,537	△10,475,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,014,899	△20,525,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,161,003	3,494,859
現金及び現金同等物の期首残高	20,248,921	*1 21,409,924
現金及び現金同等物の期末残高	*1 21,409,924	*1 24,904,784

(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	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
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 2～60年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年 (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。 (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。 (4) 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。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、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 金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引 ヘッジ対象 外貨建借入金、借入金、借入金金利 (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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、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>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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31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4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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
コミットメントライン契約 の総額	50,000,000千円	50,000,000千円
借入残高	-千円	-千円
差引	50,000,000千円	50,000,000千円

* 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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31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27年4月1日 至 平成27年9月30日		自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	23,246,606		23,683,413	
共益費	3,647,677		3,712,032	
駐車場収入	790,063		799,252	
その他賃貸収入	2,202,231	29,886,578	2,095,599	30,290,297
その他賃貸事業収入				
解約違約金	81,455		38,001	
その他雑収入	12,858	94,314	100,194	138,195
不動産賃貸事業収益合計		29,980,892		30,428,493
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,549,250		3,767,790	
水道光熱費	2,869,139		2,543,078	
公租公課	2,766,013		2,789,628	
損害保険料	58,020		58,655	
修繕費	881,171		1,101,189	
減価償却費	6,332,545		6,487,255	
その他賃貸事業費用	186,539		194,306	
不動産賃貸事業費用合計		16,642,681		16,941,905
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		13,338,211		13,486,587

*2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

 広小路栄ビルディング

不動産等売却収入	1,867,031	
不動産等売却原価	1,681,178	
その他売却費用	35,495	
不動産等売却益		150,357

 京都四条河原町ビル

不動産等売却収入	2,516,000	
不動産等売却原価	2,487,040	
その他売却費用	17,938	
不動産等売却益		11,020

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,309,310口	1,309,310口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31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27年9月30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28年3月31日現在)
現金及び預金 20,564,934千円	現金及び預金 19,362,431千円
信託現金及び信託預金 5,844,989千円	信託現金及び信託預金 5,542,352千円
預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 Δ 5,000,000千円	預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 一千円
現金及び現金同等物 21,409,924千円	現金及び現金同等物 24,904,784千円

(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、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがあります。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。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。また、外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、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27年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが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	20,564,934	20,564,934	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,844,989	5,844,989	—
(3) 短期借入金	36,700,000	36,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	32,100,000	32,260,394	160,394
(5) 投資法人債	20,000,000	21,692,400	1,692,400
(6) 長期借入金	284,650,000	289,975,910	5,325,910
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成28年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが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	19,362,431	19,362,431	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,542,352	5,542,352	—
(3) 短期借入金	22,700,000	22,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	44,605,234	205,234
(5) 投資法人債	20,000,000	21,988,600	1,988,600
(6) 長期借入金	276,300,000	283,574,360	7,274,360
(7) 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年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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、金利通貨スワップの一体処理又は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、当該金利通貨スワップ又は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。

(5) 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。

(7) 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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
① 非上場株式* 1	577,168	577,168
② 預り敷金保証金* 2	49,573,768	49,197,812

* 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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成27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	20,564,934	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,844,989	—	—	—	—	—
合計	26,409,924	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成28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	19,362,431	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,542,352	—	—	—	—	—
合計	24,904,784	—	—	—	—	—

(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27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	36,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	—	—	10,000,000
長期借入金	32,100,000	42,850,000	36,000,000	25,000,000	44,500,000	136,300,000
合計	68,800,000	42,850,000	46,000,000	25,000,000	44,500,000	146,300,000

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28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	22,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	—	—	10,000,000
長期借入金	44,400,000	46,500,000	27,500,000	49,000,000	39,000,000	114,300,000
合計	67,100,000	46,500,000	37,500,000	49,000,000	39,000,000	124,300,000

(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27年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成28年3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27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	60,800,000	60,800,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

当期 (平成28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	64,300,000	64,300,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理) 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 (4)、(6) 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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	953千円	972千円
借地権償却	47,736千円	51,542千円
資産除去債務	104,064千円	102,509千円
繰延税金資産小計	152,754千円	155,025千円
評価性引当額	△57,032千円	△61,631千円
繰延税金資産合計	95,722千円	93,394千円
繰延税金負債		
資産除去債務	94,768千円	92,421千円
圧縮積立金	116,161千円	167,220千円
繰延税金負債合計	210,929千円	259,642千円
繰延税金負債の純額	115,207千円	166,247千円

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27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
法定実効税率	35.36%	35.36%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△35.32%	△34.76%
評価性引当額の増減	0.06%	0.06%
税率変更による影響額	-%	△0.03%
その他	0.01%	△0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.58%

3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以降に開始する計算期間、及び平成30年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、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28年9月期(第30期)から平成30年3月期(第33期)において解消が見込まれる一時差異については34.81%に、平成30年9月期(第34期)以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.60%に変更となります。

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、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27年4月1日 至 平成27年9月30日	自	平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
期首残高		318,867千円		322,080千円
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		3,212千円		3,244千円
期末残高		322,080千円		325,325千円

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27年4月1日 至 平成27年9月30日	自	平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		829,449,219		869,034,061
期中増減額		39,584,842		△7,673,565
期末残高		869,034,061		861,360,496
期末時価		977,666,000		996,828,000

(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、主な減少理由は広小路栄ビルディング(1,681,178千円)及び京都四条河原町ビル(2,487,040千円)の売却、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27年4月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28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。

(1口当たり情報)

	前期 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
1口当たり純資産額	358,026円	358,238円
1口当たり当期純利益	8,015円	8,212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) 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27年4月1日 至 平成27年9月30日	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日
当期純利益 (千円)	10,476,112	10,753,298
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)	10,476,112	10,753,298
期中平均投資口数 (口)	1,307,008	1,309,310

(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くないと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年2月28日	新投資口発行 (公募)	54,400	543,600	35,471	359,824	(*1)
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	(*2)
平成24年10月29日	新投資口発行 (公募)	41,000	590,040	29,678	393,050	(*3)
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	(*4)
平成26年1月1日	投資口の分割	594,140	1,188,280	—	396,018	(*5)
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	(*6)
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	(*7)
平成27年4月6日	新投資口発行 (公募)	54,000	1,305,530	29,189	455,972	(*8)
平成27年5月11日	新投資口発行 (第三者割当)	3,780	1,309,310	2,043	458,016	(*9)

(*1) 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。

(*2) 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。

(*3) 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。

(*4) 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。

(*5) 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。

(*6) 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。

(*7) 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。

(*8) 短期の借入金の一部返済、投資法人債の償還資金及び特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり557,620円(引受価額540,550円)にて新投資口を発行しました。

(*9) 短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり540,550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27年9月30日現在)		当期 (平成28年3月31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	525,189	58.4	522,763	58.7
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	44,549	5.0	44,292	5.0
	地方都市	85,724	9.5	81,415	9.1
	計	655,463	72.8	648,472	72.8
信託不動産	東京23区	118,627	13.2	118,260	13.3
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	19,781	2.2	19,639	2.2
	地方都市	75,161	8.4	74,989	8.4
	計	213,571	23.7	212,888	23.9
預金・その他資産		30,904	3.4	29,265	3.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		899,938	100.0	890,626	100.0
		(869,034)	(96.6)	(861,360)	(96.7)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成27年9月期)は平成27年9月30日現在、当期(平成28年3月期)は平成28年3月31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関連資産の概要（一覧表）

下記の表は、平成28年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連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%	6,890	4,810	5,000,000	0.5%	74.6%	
		北の丸スクエア	5 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	78,300	73,594	81,555,500	8.8%		
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	8,170	8,807	9,520,000	1.0%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	4,460	4,510	4,810,000	0.5%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,121	100.0%	18,200	15,370	15,462,900	1.7%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	17,800	12,742	14,700,000	1.6%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	49,300	29,124	44,700,000	4.8%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,600	5,810	7,000,000	0.8%		
		山王グランドビル	37	20,665	98.4%	32,300	21,209	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.3%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,697	100.0%	7,980	7,738	7,200,000	0.8%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託 受益権	11	3,897	100.0%	2,800	2,796	3,173,000		0.3%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託 受益権	10	4,464	100.0%	4,800	4,244	4,410,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,520	4,558	5,250,000		0.6%
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託 受益権	8	4,513	100.0%	7,010	6,591	6,459,000		0.7%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	17,800	17,133	16,830,000		1.8%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	5,910	7,563	5,353,500 2,645,922 (注) 6. 合計 7,999,422		0.9%
		晴海フロント	不動産	8	33,369	100.0%	39,500 (注) 7.	29,507	31,300,000		3.4%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	20,600	23,024	26,800,000		2.9%
		赤坂パークビル	不動産	29 (注) 5.	45,013 (注) 5.	100.0% (注) 5.	71,400	60,837	60,800,000		6.6%
		青山クリスタルビル	不動産	7	4,898	100.0%	7,890	7,148	7,680,000		0.8%
		クローバー芝公園	不動産信託 受益権	8	2,550	100.0%	4,600 (注) 14.	4,621	4,500,000		0.5%
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	34	36,174	93.2%	96,800	82,666	21,250,000 54,600,000 10,100,000 合計85,950,000		9.3%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託 受益権	25	9,606	100.0%	6,250	5,064	4,859,000		0.5%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託 受益権	6	4,062	100.0%	3,000	2,552	2,808,000		0.3%
新宿イーストサイドスクエア	不動産	43	16,365	100.0%	25,900 (注) 14.	23,006	23,100,000	2.5%			
新和ビルディング	不動産	13	5,997	100.0%	6,560	7,483	7,830,000	0.8%			
東京オペラシティビル(注) 8.	不動産	98	35,083	95.4%	31,200	28,671	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.4%			
TIXTOWER UENO	不動産	17	15,020	100.0%	25,300	20,477	22,000,000	2.4%			

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	東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	5,910	4,564	5,500,000	0.6%	7.6%	
		大崎フロントタワー(注)9.	1	16,856	100.0%	16,300(注)7.	10,114	12,300,000	1.3%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	23	7,756	100.0%	5,480	4,637	5,123,000		0.6%
		日本ブランドウィックビル(底地)	不動産	(注)10.	(注)10.	(注)10.	5,490	5,572	6,670,000 △1,170,000(注)11. 合計 5,500,000		0.6%
		代々木1丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	10,900	7,136	8,700,000		0.9%
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,920	4,857	4,885,000		0.5%
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	4	5,558	59.8%	10,500	10,726	12,200,000(注)12.		1.3%
		渋谷クロスタワー	不動産	58	29,762	99.8%	51,300	38,003	34,600,000		3.7%
		恵比寿ネオナート	不動産	6	8,700	100.0%	15,600	14,314	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000		1.6%
		ハーモニータワー	不動産	19	14,340	100.0%	13,900	10,154	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000		1.2%
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7	7,224	100.0%	4,430	3,494	3,541,000		0.4%
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,690	1,589	1,728,000		0.2%
	池袋YSビル	不動産	10	5,932	100.0%	4,640	4,187	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	50	10,068	100.0%	4,800	4,989	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112		0.6%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	18	4,510	100.0%	2,310	2,533	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000		0.3%
		MMパークビル	不動産	29	38,426	98.5%	38,700	32,859	37,400,000		4.1%
		クイーンズタワーA	不動産信託受益権	51	26,667	98.0%	19,400(注)14.	16,647	17,200,000		1.9%
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	100.0%	2,560	2,991	3,375,000		0.4%
		武蔵小杉STMビル	不動産	26	5,378	100.0%	4,100	3,910	4,000,000		0.4%
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	9	12,265	100.0%	7,510	6,160	7,100,000		0.8%
定禅寺パークビル		不動産	16	2,518	96.0%	958	1,011	1,000,000	0.1%		
東二番丁スクエア		不動産	21	20,526	95.2%	13,500(注)7.	9,394	9,950,000	1.1%		
仙台北町ホンマビルディング		不動産信託受益権	24	6,234	98.9%	2,350	2,917	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%		
AER		不動産	61	23,612	98.0%	19,000	18,801	18,640,000	2.0%		
金沢パークビル		不動産	78	20,942	97.5%	4,590	4,329	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.5%		
錦パークビル(注)13.		不動産	62(注)5.	9,850(注)5.	99.4%(注)5.	4,700	5,082	3,850,000 1,300,000 650,000 合計 5,800,000	0.6%		
名古屋広小路ブレイス		不動産信託受益権	26	13,200	98.4%	10,400(注)14.	8,302	8,567,000	0.9%		

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	名古屋広小路ビルディング	不動産	31	21,610	96.0%	12,400	15,332	14,533,000	1.6%	
	名古屋御園ビル	不動産	16	3,448	100.0%	1,240	1,561	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	9	6,634	95.0%	4,920(注)14.	4,168	4,400,000	0.5%	
	梅田スクエアビルディング(注)16.	不動産信託受益権	42	10,370	100.0%	16,300	15,526	15,523,520	1.7%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	46	28,414	94.4%	17,800	22,351	24,000,000	2.6%	
	堺筋本町ビル	不動産	21	11,520	98.5%	3,240	3,665	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	99.7%	13,800	13,337	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.6%	
	尼崎フロントビル	不動産信託受益権	31	15,500	99.0%	9,690	9,137	9,300,000	1.0%	
	リットシティビル	不動産	39	9,965	100.0%	4,370	3,346	4,650,000	0.5%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,660	2,991	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	22	3,995	96.2%	1,320	1,397	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	99.1%	2,590	4,173	5,000,000	0.5%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	3	5,869	100.0%	3,720	3,415	3,657,000	0.4%	
		合計	1,420	820,381	98.3%	996,828	861,360	923,448,286	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96.1%、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92.1%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率86.9%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566,831千円で取得し、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。
上記株式に係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株は566,831千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は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。
- (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、不動産等関連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関連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. 当投資法人は、梅田スクエアビルディングの取得にあたり、売主が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円を承継しております。
- (注) 17. 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関連資産の損益状況

下記の表は、当期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）の損益状況を不動産等関連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27年10月1日～平成28年3月31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				
こころからのだの 元氣プラザ	223	70	12	15	17	0	2	20	2	152	173	-	173
北の丸スクエア	1,716	750	142	69	94	2	30	410	-	965	1,376	11	1,364
MD神田ビル	219	90	15	17	20	0	8	28	-	128	156	4	152
神田橋パーク ビルヂング	105	45	4	-	16	0	6	16	-	60	77	1	75
大手町フィナンシャル シティノースタワー	336	181	28	18	45	0	0	88	-	154	243	3	239
二番町ガーデン	479	246	60	25	53	0	15	91	-	233	324	9	315
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	997	377	54	59	136	1	16	109	0	620	729	33	696
ビュレックス麹町	150	81	-	-	13	0	5	62	-	68	131	14	116
山王ランドビル	917	406	100	56	105	1	66	77	-	510	587	171	415
有楽町電気 ビルヂング	256	137	35	20	41	0	9	30	-	119	149	28	121
小伝馬町新日本橋 ビルディング	107	54	15	8	11	0	2	13	3	53	66	5	61
共同ビル (茅場町2丁目)	143	67	10	10	11	0	13	21	-	76	97	3	94
ビュレックス京橋	155	53	-	-	11	0	3	38	-	101	139	63	76
銀座一丁目 イーストビル	126	86	15	6	0	0	2	61	-	40	101	11	89
銀座三和ビル	382	136	27	18	64	0	5	20	0	245	266	38	227
菱進銀座イースト ミラービル	159	96	16	12	14	0	13	38	0	62	101	79	21
晴海フロント	1,229	667	113	107	74	1	9	360	-	562	922	-	922
晴海センタービル	604	384	75	42	47	1	5	212	-	220	432	1	430
赤坂パークビル	2,207	1,247	225	249	273	3	120	373	0	959	1,333	490	842
青山クリスタルビル	222	93	13	13	29	0	5	30	-	129	160	5	155
クローバー芝公園	110	39	8	6	0	0	1	23	-	70	93	5	88
汐留ビルディング	1,748	763	149	111	127	2	30	336	6	985	1,321	11	1,310
芝二丁目大門 ビルディング	274	139	36	25	38	0	2	35	0	134	170	-	170
コスモ金杉橋ビル	107	46	10	7	13	0	2	13	-	61	74	6	68
新宿イーストサイド スクエア	574	277	50	44	49	0	0	132	-	297	429	-	429
新和ビルディング	208	82	16	18	19	0	1	25	-	125	151	0	150
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,451	1,131	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	320	(注)1.	47	(注)1.
TIXTOWER UENO	681	379	57	42	38	1	0	237	-	302	540	2	538
東五反田1丁目ビル	182	90	13	18	14	0	0	43	-	92	135	-	135

物件名称	損益状況(平成27年10月1日～平成28年3月31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				
大崎フロントタワー	710	497	68	44	27	0	6	256	92	212	469	-	469
大森駅東口 ビルディング	232	120	27	21	25	0	17	28	-	112	140	104	35
日本ブランド ウィックビル(底地)	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39
代々木1丁目ビル	294	139	25	20	23	0	1	67	-	155	222	-	222
ダヴィンチ原宿	191	54	10	10	16	0	1	14	-	136	151	0	150
神宮前メディア スクエアビル	188	169	25	20	41	0	44	36	0	19	56	54	1
渋谷クロスタワー	1,410	929	175	118	123	2	76	430	1	481	912	157	755
恵比寿ネオナート	449	219	54	22	42	2	2	94	0	229	324	78	246
ハーモニータワー	440	266	147	-	47	1	13	56	-	174	230	-	230
大塚東池袋 ビルディング	188	98	20	19	12	0	6	39	-	89	129	54	74
池袋二丁目 ビルディング	63	31	8	5	5	0	3	7	-	32	40	9	30
池袋YSビル	186	109	19	16	14	0	28	30	-	77	107	-	107
八王子ファースト スクエア	241	126	49	4	25	0	12	32	-	115	147	1	146
さいたま浦和 ビルディング	106	60	14	8	9	0	12	16	-	45	61	75	△13
MMパークビル	1,277	748	139	172	78	1	62	293	0	528	822	33	788
クイーンズタワーA	1,000	733	213	105	111	3	58	234	6	267	501	114	387
川崎砂子 ビルディング	143	79	24	14	13	0	3	23	-	63	87	-	87
武蔵小杉STMビル	159	64	21	4	10	0	0	27	-	94	122	2	119
8・3スクエア 北ビル	319	183	28	54	22	0	7	69	0	136	206	4	201
定禅寺パークビル	63	43	10	7	6	0	7	10	-	19	30	9	20
東二番丁スクエア	537	296	66	45	40	0	15	127	-	240	368	0	367
仙台本町ホンマ ビルディング	132	63	16	13	15	0	0	16	0	68	85	15	69
AER	605	306	85	55	-	0	3	161	0	299	460	0	460
金沢パークビル	465	319	100	47	64	1	37	64	2	146	210	55	155
錦パークビル	263	160	52	22	23	0	5	49	6	102	151	80	71
名古屋広小路 プレイス	375	189	39	32	33	0	6	76	-	186	262	2	260
広小路栄ビルディン グ(注)3.	94	66	12	12	28	0	2	10	0	27	37	-	37
名古屋広小路 ビルディング	577	419	90	50	60	1	73	142	0	157	300	107	192
名古屋御園ビル	71	74	10	6	6	0	29	22	-	△3	19	237	△218
四条烏丸 センタービル	183	115	23	15	11	0	4	59	-	68	128	-	128
京都四条河原町ビル (注)3.	126	82	21	15	11	0	6	28	0	44	72	0	71
梅田スクエア ビルディング	438	185	49	37	0	0	16	80	0	252	333	10	323

物件名称	損益状況(平成27年10月1日～平成28年3月31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					
新藤田ビル	639	523	90	85	75	1	48	219	1	116	335	160	175
堺筋本町ビル	227	136	42	27	35	0	7	22	-	91	113	-	113
御堂筋ダイワビル	529	279	61	40	73	1	39	63	-	249	313	213	99
尼崎フロントビル	435	221	64	29	1	0	4	121	0	214	335	7	327
リットシティビル	253	146	31	20	19	1	7	65	-	107	173	3	170
NHK広島放送 センタービル	261	192	50	23	23	0	26	42	25	69	111	188	△76
東晴天神 ビルディング	80	43	12	7	7	0	5	10	-	36	47	13	34
天神クリスタルビル	150	125	23	17	18	0	3	61	0	25	87	7	79
日之出天神 ビルディング	169	72	21	14	14	0	3	19	-	96	115	16	99
合計	30,428	16,941	3,767	2,543	2,789	58	1,101	6,487	194	13,486	19,973	2,876	17,097

(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。)

(注) 3. 広小路栄ビルディングは平成28年3月30日付けにて、京都四条河原町ビルは平成28年3月31日付けにて譲渡を実施しております。

(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
御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成28年7月 至 平成29年3月	372	—	—
梅田スクエアビルディング (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	234	—	—
新和ビルディング (東京都新宿区)	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	148	—	—
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年9月	143	—	—
堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	防災設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	84	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調機更新工事	自 平成28年5月 至 平成29年2月	84	—	—
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	62	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調機更新工事	自 平成28年7月 至 平成28年12月	11	—	—

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2,876百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,101百万円と合わせ、合計3,977百万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、名古屋御園ビルの空調機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、防災設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
名古屋御園ビル (愛知県名古屋市)	空調機更新工事	自 平成27年4月 至 平成28年3月	226
御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成27年8月 至 平成28年3月	213
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成28年3月	101
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27年9月 至 平成28年1月	83
錦パークビル (愛知県名古屋市)	防災設備更新工事	自 平成27年8月 至 平成28年2月	73
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27年11月 至 平成28年3月	72
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	防災設備更新工事	自 平成27年6月 至 平成28年2月	61
ビュレックス京橋 (東京都中央区)	電気設備更新工事	自 平成27年8月 至 平成28年3月	59
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	54
その他の不動産等			1,929
合計			2,876