

平成27年8月期 決算短信 (REIT)

平成27年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸  
 資産運用会社名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 勝野 浩幸  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 門田 成史  
 TEL 03-5532-5713

有価証券報告書提出予定日 平成27年11月27日 分配金支払開始予定日 平成27年11月18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27年8月期の運用、資産の状況 (平成27年3月1日～平成27年8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	%
27年8月期	3,053	△0.1	1,198	△2.3	888	△3.1	887	△3.1
27年2月期	3,056	△3.9	1,227	△7.5	916	△11.3	915	△11.4

	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	%	%	%
27年8月期	11,822	2.6	1.1	29.1
27年2月期	12,196	2.7	1.1	30.0

(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	%	%
27年8月期	11,822	887	0	0	99.9	2.6
27年2月期	12,196	915	0	0	99.9	2.7

(注) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
27年8月期	80,492	33,526	41.7	446,422
27年2月期	80,658	33,554	41.6	446,796

(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
27年8月期	1,396	△344	△1,113	5,953
27年2月期	1,667	△362	△1,479	6,015

2. 平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期の運用状況の予想（平成28年3月1日～平成28年8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2月期	3,080	0.9	1,180	△1.5	864	△2.7	863	△2.7	11,500	0
28年8月期	2,971	△3.5	1,110	△5.9	797	△7.8	796	△7.8	10,600	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年2月期）11,500円、1口当たり予想当期純利益（28年8月期）10,600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)
 

27年8月期	75,100口	27年2月期	75,100口
--------	---------	--------	---------
- ② 期末自己投資口数
 

27年8月期	一口	27年2月期	一口
--------	----	--------	----

（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、本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ページ「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券報告書（平成27年5月28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ています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書（平成27年5月28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ています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つAクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円（400口）で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。この結果、当期末現在の発行済投資口の総口数は75,100口となりました。

（注1）SIAグループは、株式会社シンプルクス・リート・パートナーズその他、スポンサーである株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ（SIA）及びシンプルクス不動産投資顧問株式会社（SRM）により構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

（注2）「Sクラス」とは、都心3区（千代田区、中央区及び港区をいいます。）に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。）、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、天候不順や中国経済の減速懸念の影響から一部に弱さが見られたものの、原油価格の下落や円安傾向の継続が企業業績の改善に寄与し、雇用・所得環境の改善が続く等、緩やかな景気回復基調が続いています。

オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の改善を背景としたオフィス需要の増加を受け、東京都心の優良物件を中心とした空室率の低下、賃料水準の上昇の動きが続いており、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても、賃料の底打ち感が強まり、一部には賃料の増額改定の動きも見られる状況です。

このような中で、本投資法人においては、既存テナントとのリレーション強化、プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化等による積極的なリーシング活動を展開しました。また、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた効率的な運営管理を行うとともに、電力契約の見直し等によるコスト削減にも取り組み、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

Jタワーにおいて、テナント満足度を高め、物件価値の向上を図る取組として、空室区画の利用方法を企画・立案の上、運営会社を誘致し、平成27年8月17日にラウンジ機能を備えた飲食店舗「PLASIA KITCHEN（プラシア キッチン）」をオープンしました。

当期末現在の本投資法人の保有資産合計は19物件（取得価格合計74,347百万円）、総賃貸可能面積は130,100.27㎡、また、当期末現在の稼働率は96.3%となっています。

##### (ウ) 資金調達の詳細

当期は、新たな資金調達はなく、借入金の約定弁済を行いました。

この結果、当期末現在の借入金残高は41,692百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は51.8%となりました。

##### (エ) 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,053百万円、営業利益1,198百万円、経常利益888百万円、

当期純利益887百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を11,822円としました。

## ②次期の見通し

### (ア) 今後の投資環境

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復基調を続けるものと思われませんが、米国の金融政策や中国経済の減速懸念等が先行きのリスクとなっています。

オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の改善に伴い、オフィス需要は堅調に推移することが見込まれ、東京都心の優良ビルを中心とした賃料水準上昇の動きが、徐々に地域的な広がりを見せるものと思われま。オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大を背景に、売買取引は活発な状況が続いており、物件取得競争はより厳しくなることが予想されます。

### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIA グループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。

#### (a) 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

（注1）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

（注2）地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

#### (b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理において SIA グループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用し、また、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

## ③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

## (ア) 資金の借入

本投資法人は、平成27年10月13日返済期限の既存借入金（契約番号：0007、借入残高：4,907百万円）の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号：0010

借入先	株式会社あおぞら銀行 475 百万円 三井住友信託銀行株式会社 984 百万円
借入金額	1,459 百万円
利率	変動金利：基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+ 0.60% （注 1）
借入実行日	平成 27 年 10 月 13 日
元本返済方法	分割返済 （注 2）
返済期日	平成 28 年 10 月 10 日
担保・保証	有担保・無保証

(注 1) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の 2 営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 1 ヶ月日本円 TIBOR になります。なお、初回の利息の計算期間に適用する基準金利は、1 週間日本円 TIBOR と 1 ヶ月日本円 TIBOR を線形按分した利率となります。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注 2) 平成 28 年 4 月 10 日に元本の一部（3 百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

契約番号：0011

借入先	株式会社三井住友銀行 452 百万円 株式会社あおぞら銀行 1,000 百万円 株式会社福岡銀行 984 百万円 株式会社三重銀行 600 百万円 オリックス銀行株式会社 400 百万円
借入金額	3,436 百万円
利率	変動金利：基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+ 0.65% （注 1）
借入実行日	平成 27 年 10 月 13 日
元本返済方法	分割返済 （注 2）
返済期日	平成 29 年 10 月 10 日
担保・保証	有担保・無保証

(注 1) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の 2 営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 1 ヶ月日本円 TIBOR になります。なお、初回の利息の計算期間に適用する基準金利は、1 週間日本円 TIBOR と 1 ヶ月日本円 TIBOR を線形按分した利率となります。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注 2) 平成 28 年 4 月 10 日を初回として、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日（同日が営業日でない場合は翌営業日）に元本の一部（8 百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

## (イ) 資産の取得

本投資法人は、平成27年9月28日付で、以下の資産（匿名組合出資持分）を取得しました。

取得資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社 SIA ブリッジ 1 号 匿名組合出資持分
信託対象不動産	グラスシティ元代々木
出資金額	50 百万円
匿名組合契約締結日	平成 27 年 9 月 25 日
出資持分取得日	平成 27 年 9 月 28 日
出資持分取得資金	自己資金

(注 1) 合同会社 SIA ブリッジ 1 号（以下「ブリッジ SPC」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注 2) ブリッジ SPC は、平成 27 年 9 月 29 日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得しました。

## 平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成28年2月期(第5期)(平成27年9月1日～平成28年2月29日)(182日)</li> <li>➤ 平成28年8月期(第6期)(平成28年3月1日～平成28年8月31日)(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成27年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計19物件となっております。これについて、平成28年8月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。</li> <li>➤ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賃貸事業収益については、現保有資産のテナント動向、市場動向等を勘案し、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算出しております。</li> <li>➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。また、匿名組合出資持分による受取配当金を平成28年2月期に0百万円、平成28年8月期に1百万円見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成28年2月期に1,614百万円、平成28年8月期に1,575百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、平成28年2月期に326百万円、平成28年8月期に297百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年2月期に447百万円、平成28年8月期に457百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成28年2月期に219百万円、平成28年8月期に219百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ol> </li> <li>➤ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成28年2月期に285百万円、平成28年8月期に286百万円を想定しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 資産運用報酬については、平成28年2月期に221百万円、平成28年8月期に220百万円を想定しております。</li> </ol> </li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及び融資関連費用として平成28年2月期に315百万円、平成28年8月期に313百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成27年8月31日現在において、41,692百万円の借入金残高があります。</li> <li>➤ 平成28年2月期においては、手許資金の一部を原資として187百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。また、期限が到来する借入金が4,907百万円ありますが、4,895百万円の借換えを行うことを見込んでおります。</li> <li>➤ 平成28年8月期においては、手許資金の一部を原資として199百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在発行済みである投資口75,100口を前提としております。</li> <li>➤ 平成28年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券報告書（平成27年5月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,185,916	1,965,116
信託現金及び信託預金	※1 3,829,236	※1 3,988,421
営業未収入金	91,300	98,837
前払費用	160,935	142,661
繰延税金資産	17	14
未収消費税等	—	7,944
その他	—	1,321
流動資産合計	6,267,406	6,204,317
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,593,817	3,606,266
減価償却累計額	△179,970	△243,649
建物(純額)	※1 3,413,847	※1 3,362,616
構築物	9,045	9,644
減価償却累計額	△858	△1,166
構築物(純額)	※1 8,187	※1 8,478
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△17,564	△23,767
機械及び装置(純額)	※1 44,460	※1 38,258
土地	※1 3,770,347	※1 3,770,347
信託建物	28,996,159	29,308,710
減価償却累計額	△985,104	△1,340,589
信託建物(純額)	※1 28,011,055	※1 27,968,120
信託構築物	31,348	32,876
減価償却累計額	△1,058	△2,188
信託構築物(純額)	※1 30,290	※1 30,687
信託機械及び装置	42,470	80,704
減価償却累計額	△2,072	△4,563
信託機械及び装置(純額)	※1 40,398	※1 76,141
信託工具、器具及び備品	20,482	48,680
減価償却累計額	△1,457	△3,381
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 19,025	※1 45,298
信託土地	※1 35,420,175	※1 35,420,175
有形固定資産合計	70,757,787	70,720,124
無形固定資産		
信託借地権	※1 3,365,647	※1 3,365,647
その他	2,267	1,972
無形固定資産合計	3,367,914	3,367,619
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	248,934	184,381
投資その他の資産合計	265,264	200,711
固定資産合計	74,390,966	74,288,455
資産合計	80,658,373	80,492,773



(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	156,641	187,760
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,295,000	※1 5,282,700
未払金	334,192	336,241
未払費用	142,244	144,697
未払法人税等	839	806
未払消費税等	56,110	25,283
前受金	473,275	467,568
その他	234	15,005
流動負債合計	6,458,537	6,460,063
固定負債		
長期借入金	※1 36,597,500	※1 36,410,000
預り敷金及び保証金	324,097	207,363
信託預り敷金及び保証金	3,723,822	3,889,007
固定負債合計	40,645,419	40,506,370
負債合計	47,103,957	46,966,434
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	915,940	887,864
剰余金合計	915,940	887,864
投資主資本合計	33,554,415	33,526,339
純資産合計	※2 33,554,415	※2 33,526,339
負債純資産合計	80,658,373	80,492,773

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日)	(自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日)
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,593,953		※1 2,629,780
その他賃貸事業収入		※1 404,653		※1 424,125
不動産等売却益		※2 58,103		—
営業収益合計		3,056,711		3,053,905
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,544,394		※1 1,571,147
資産運用報酬		223,805		221,810
資産保管手数料		3,530		3,562
一般事務委託手数料		15,798		15,311
役員報酬		3,876		3,876
その他営業費用		38,161		39,285
営業費用合計		1,829,566		1,854,993
営業利益		1,227,145		1,198,911
営業外収益				
受取利息		568		572
受取保険金		—		1,484
営業外収益合計		568		2,056
営業外費用				
支払利息		228,595		234,692
融資関連費用		82,227		77,507
営業外費用合計		310,823		312,200
経常利益		916,889		888,767
税引前当期純利益		916,889		888,767
法人税、住民税及び事業税		955		922
法人税等調整額		△2		2
法人税等合計		952		924
当期純利益		915,937		887,842
前期繰越利益		3		21
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		915,940		887,864

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	32,638,475	1,033,379	1,033,379	33,671,854	33,671,854
当期変動額					
剰余金の配当		△1,033,376	△1,033,376	△1,033,376	△1,033,376
当期純利益		915,937	915,937	915,937	915,937
当期変動額合計	—	△117,438	△117,438	△117,438	△117,438
当期末残高	32,638,475	915,940	915,940	33,554,415	33,554,415

当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	32,638,475	915,940	915,940	33,554,415	33,554,415
当期変動額					
剰余金の配当		△915,919	△915,919	△915,919	△915,919
当期純利益		887,842	887,842	887,842	887,842
当期変動額合計	—	△28,076	△28,076	△28,076	△28,076
当期末残高	32,638,475	887,864	887,864	33,526,339	33,526,339

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	当期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
	金額	金額
I 当期末処分利益	915,940,830	887,864,005
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	915,919,600 (12,196)	887,832,200 (11,822)
III 次期繰越利益	21,230	31,805

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号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第1項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るものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数75,100口の整数倍の最大値となる915,919,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項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35条第1項第2号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第1項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るものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数75,100口の整数倍の最大値となる887,832,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項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 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日)	(自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		916,889		888,767
減価償却費		424,577		431,516
受取利息		△568		△572
支払利息		228,595		234,692
営業未収入金の増減額 (△は増加)		30,870		△7,536
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△7,944
前払費用の増減額 (△は増加)		△56,665		18,274
信託有形固定資産の売却による減少額		405,230		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		△43,958		31,118
未払金の増減額 (△は減少)		151,296		△961
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△86,771		△30,827
前受金の増減額 (△は減少)		19,954		△5,706
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△71,523		64,552
その他		△53,949		13,449
小計		1,863,979		1,628,823
利息の受取額		568		572
利息の支払額		△195,944		△232,239
法人税等の支払額		△905		△955
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,667,698		1,396,199
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		—		△13,047
信託有形固定資産の取得による支出		△172,672		△379,856
預り敷金及び保証金の返還による支出		△448		△156,342
預り敷金及び保証金の受入による収入		322		39,609
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△268,113		△56,655
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		92,130		221,840
長期預り金の返還による支出		△13,364		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△362,145		△344,452
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△13,466,250		—
長期借入れによる収入		13,420,000		—
長期借入金の返済による支出		△401,250		△199,800
分配金の支払額		△1,031,597		△913,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,479,097		△1,113,362
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△173,544		△61,615
現金及び現金同等物の期首残高		6,188,697		6,015,153
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,015,153		※1 5,953,537

## (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	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59 年 構築物 4～20 年 機械及び装置 5～10 年 工具、器具及び備品 5～15 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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、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りリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
4. 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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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います。 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科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(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 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次のとおりです。

	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
信託現金及び信託預金	3,829,236	3,988,421
建物	3,413,847	3,362,616
構築物	8,187	8,478
機械及び装置	44,460	38,258
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,011,055	27,968,120
信託構築物	30,290	30,687
信託機械及び装置	40,398	76,141
信託工具、器具及び備品	19,025	45,298
信託土地	35,420,175	35,420,175
信託借地権	3,365,647	3,365,647
合計	77,952,671	78,074,193

担保を付している債務は次のとおりです。

	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
1年内返済予定の長期借入金	5,295,000	5,282,700
長期借入金	36,597,500	36,410,000
合計	41,892,500	41,692,700

- ※2. 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2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
	50,000	50,000

## [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26年9月1日 至平成27年2月28日)	当期 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,876,057	1,922,458
共益費収入	571,372	557,512
駐車場収入	110,934	114,230
その他賃貸収入	35,588	35,578
計	2,593,953	2,629,780
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	374,074	378,145
その他収入	30,579	45,979
計	404,653	424,125
不動産賃貸事業収益合計	2,998,607	3,053,905
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	307,477	319,929
水道光熱費	475,435	475,482
公租公課	224,780	220,191
損害保険料	4,587	4,380
修繕費	51,128	63,493
信託報酬	9,926	9,600
減価償却費	424,282	431,221
その他諸経費	46,775	46,849
不動産賃貸事業費用合計	1,544,394	1,571,147
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,454,213	1,482,757

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

NEXT21	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	405,230
その他売却費用	36,665
不動産等売却益	58,103

当期(自平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

該当事項はありません。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自平成26年9月1日 至平成27年2月28日)	当期 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	75,100口	75,100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

(単位:千円)

	前期 (自平成26年9月1日 至平成27年2月28日) (平成27年2月28日現在)	当期 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日) (平成27年8月31日現在)
現金及び預金	2,185,916	1,965,116
信託現金及び信託預金	3,829,236	3,988,421
現金及び現金同等物	6,015,153	5,953,537

## [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、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる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た運用に限るものとします。

## (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

借入金の資金用途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年2月28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、次表には含めていません(注2)をご参照下さい。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,185,916	2,185,916	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,829,236	3,829,236	—
資産計	6,015,153	6,015,153	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,295,000	5,296,383	1,383
(4) 長期借入金	36,597,500	36,871,468	273,968
負債計	41,892,500	42,167,851	275,351

平成27年8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、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,965,116	1,965,116	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,988,421	3,988,421	—
資産計	5,953,537	5,953,537	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,282,700	5,284,004	1,304
(4) 長期借入金	36,410,000	36,667,700	257,700
負債計	41,692,700	41,951,705	259,005

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(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) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の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出する方法によっております。

(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

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が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、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
預り敷金及び保証金	324,097	207,363
信託預り敷金及び保証金	3,723,822	3,889,007
合計	4,047,919	4,096,370

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成27年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,185,916
信託現金及び信託預金	3,829,236
合計	6,015,153

当期（平成27年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	1,965,116
信託現金及び信託預金	3,988,421
合計	5,953,537

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成27年2月28日）

（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
長期借入金	5,295,000	13,637,500	5,725,000	13,242,500	1,067,500	2,925,000
合計	5,295,000	13,637,500	5,725,000	13,242,500	1,067,500	2,925,000

当期（平成27年8月31日）

（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
長期借入金	5,282,700	13,603,750	5,711,250	13,208,750	968,750	2,917,500
合計	5,282,700	13,603,750	5,711,250	13,208,750	968,750	2,917,500

[関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	株式会 社シンプ ルクス・リ ート・パ ートナ ーズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	228,805	未払金	241,710

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、NEXT21譲渡に係る報酬分（5,000千円）が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	株式会 社シンプ ルクス・リ ート・パ ートナ ーズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	221,810	未払金	239,555

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	14
繰延税金資産合計	17	14
繰延税金資産の純額	17	14

## 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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
法定実効税率 (調整)	34.16	34.15
支払分配金の損金算入額	△34.12	△34.11
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.10

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	74,761,332	74,123,434
期中増減額	△637,897	△37,662
期末残高	74,123,434	74,085,772
期末時価	75,683,000	76,312,000

(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) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(191,302千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(424,282千円)及びNEXT21の譲渡(405,230千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(393,558千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(431,221千円)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います。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

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

## 2. 関連情報

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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、記載を省略しています。

## (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、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
KDDI株式会社	(注)	不動産賃貸事業

(注)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8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、記載を省略しています。

## (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、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
1口当たり純資産額	446,796円	446,422円
1口当たり当期純利益	12,196円	11,822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定しています。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26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
当期純利益(千円)	915,937	887,842
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)	915,937	887,842
期中平均投資口数(口)	75,100	75,100

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等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ています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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25年6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成25年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額434,250円)にて、新規物件の取得資金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。

## 4. 役員の変動

## (1) 投資法人の役員の変動

平成27年5月14日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、勝野浩幸が執行役員に、那須伸裕が監督役員にそれぞれ再任され、また、滝澤元が監督役員に選任されています。監督役員片山典之は平成27年5月31日をもって退任しています。

就任 監督役員 滝澤 元(平成27年6月1日付就任)

退任 監督役員 片山 典之(平成27年5月31日付退任)

## (2) 資産運用会社の役員の変動

平成27年10月14日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

就任 取締役(非常勤) 田端 ひとみ(平成27年10月14日付就任)

退任 取締役(非常勤) 佐野 佳男(平成27年10月14日付退任)

## 5. 参考情報

## (1) 財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成27年2月28日)		当期 (平成27年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,236	9.0	7,179	8.9
	オフィスビル	小計	7,236	9.0	7,179	8.9
不動産 合計			7,236	9.0	7,179	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,439	62.5	50,525	62.8
		地方政令指定都市等	11,810	14.6	11,763	14.6
	オフィスビル	小計	62,250	77.2	62,289	77.4
	商業施設	東京経済圏	4,202	5.2	4,186	5.2
		地方政令指定都市等	433	0.5	429	0.5
商業施設	小計	4,636	5.7	4,616	5.7	
信託不動産 合計			66,886	82.9	66,906	83.1
預金・その他の資産			6,534	8.1	6,407	8.0
資産総額計			80,658	100.0	80,492	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（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3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) ポートフォリオの分散

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	14	62,070	83.5
地方政令指定都市等	5	12,277	16.5
合計	19	74,347	100.0

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	17	69,665	93.7
商業施設	2	4,682	6.3
合計	19	74,347	100.0

## (3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
						収益還元法					
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
O T-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,411	25,200	25,400	5.2	25,100	5.2	5.4	18,000
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,179	7,540	7,610	4.3	7,510	4.4	4.5	7,340
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,399	3,600	3,630	5.0	3,590	4.8	5.2	2,370
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,224	3,100	3,180	4.6	3,070	4.4	4.8	1,390
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,102	3,460	3,420	4.8	3,470	4.6	5.0	2,200
O T-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,730	2,840	2,870	4.6	2,820	4.4	4.8	1,670
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,882	3,000	2,990	4.9	3,000	4.7	5.1	1,960
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,385	2,520	2,550	4.7	2,500	4.5	4.9	1,750
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,166	1,944	2,040	4.9	1,930	4.7	5.1	2,110
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,281	2,100	2,170	5.1	2,070	4.9	5.3	2,160
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,996	2,100	2,110	5.1	2,090	4.9	5.3	1,380
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,220	1,290	1,370	5.9	1,290	5.7	6.1	960
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	724	803	825	5.5	803	5.3	5.7	758
O O-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,528	4,780	4,790	4.9	4,780	4.7	5.1	2,480
O O-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,732	3,390	3,370	5.2	3,400	5.0	5.4	5,190
O O-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,368	2,550	2,560	5.2	2,550	5.0	5.4	1,500
O O-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,134	1,280	1,310	6.2	1,280	6.0	6.4	928
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,186	4,310	4,360	5.3	4,260	5.1	5.5	2,300
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	429	505	495	6.8	505	6.5	7.1	335
合 計			74,347	74,085	76,312	77,050	-	76,018	-	-	56,781

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は平成27年8月末日です。



## (4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成 4 年 3 月	不動産 信託受益権	34,291.48	2.80%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成 19 年 4 月	不動産	5,263.30	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成 3 年 6 月	不動産 信託受益権	5,633.29	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年 3 月	不動産 信託受益権	3,506.66	3.51%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和 58 年 5 月	不動産 信託受益権	4,480.98	10.17%
OT-6	湯島ファーストジェ ネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成 3 年 8 月	不動産 信託受益権	2,947.07	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成 6 年 8 月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成 3 年 10 月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成 2 年 7 月	不動産 信託受益権	6,405.24	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成 6 年 7 月	不動産 信託受益権	5,477.76	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成 4 年 7 月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和 63 年 9 月	不動産 信託受益権	3,847.70	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成 5 年 9 月	不動産 信託受益権	2,751.01	4.53%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成 4 年 6 月	不動産 信託受益権	9,399.87	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和 61 年 11 月	不動産 信託受益権	8,890.42	5.18%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成 3 年 4 月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和 62 年 10 月	不動産 信託受益権	3,754.29	5.08%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成 13 年 12 月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成 5 年 3 月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%

## (5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7
物件名称	Jタワー	SIA 神田スクエア	立川錦町ビル	CP10 ビル	横浜APビル	湯島フアースト ジェネシスビル	宮地ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
構成比率	32.8	9.9	4.4	4.3	4.2	3.7	3.9
貸借対照表計上額(百万円)	24,411	7,179	3,399	3,224	3,102	2,730	2,882
期末評価額(百万円)	25,200	7,540	3,600	3,100	3,460	2,840	3,000
構成比率	33.0	9.9	4.7	4.1	4.5	3.7	3.9
テナント総数	30	28	21	6	10	7	8
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	34,291.48	5,263.30	5,633.29	3,506.66	4,480.98	2,947.07	3,116.49
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	32,459.88	3,762.56	5,633.29	3,183.63	4,480.98	2,947.07	3,116.49
稼働率	94.7%	71.5%	100.0%	90.8%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益(千円)	935,251	231,875	142,654	81,050	124,356	93,786	112,487
賃貸事業収入	765,076	188,965	136,727	68,359	108,225	87,406	102,712
その他賃貸事業収入	170,174	42,909	5,926	12,690	16,131	6,379	9,774
②不動産賃貸事業費用(千円)	423,234	55,945	41,324	26,660	33,235	24,437	25,981
管理業務費	108,647	13,649	16,246	9,261	12,922	7,613	8,006
水道光熱費	232,867	10,560	10,910	9,672	9,539	7,553	9,032
公租公課	65,084	8,388	10,541	6,584	9,600	7,748	7,649
損害保険料	1,411	204	210	110	137	123	110
修繕費	14,723	23,142	2,915	532	534	598	683
その他	500	—	500	500	500	800	500
③賃貸NO I(千円)	512,017	175,929	101,329	54,389	91,120	69,348	86,505
④減価償却費(千円)	114,575	70,190	21,834	15,299	10,268	12,607	10,171
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	397,441	105,739	79,495	39,089	80,851	56,741	76,334
⑥資本的支出(千円)	156,795	13,047	146,931	15,009	4,053	1,929	—
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	355,221	162,881	△45,602	39,380	87,066	67,419	86,505

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1
物件名称	36 山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MV 厚木ビル	八王子SIAビル	セントラル 新大阪ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	730
	構成比率	3.2	2.9	3.1	2.7	1.7	1.0
借入価格	貸借対照表計上額(百万円)	2,385	2,166	2,281	1,996	1,220	724
	期末評価額(百万円)	2,520	1,944	2,100	2,100	1,290	803
賃借情報	構成比率	3.3	2.5	2.8	2.8	1.7	1.1
	テナント総数	3	16	16	9	22	14
賃借情報	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,405.24	5,477.76	3,673.61	3,847.70	2,751.01
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	5,673.97	5,282.53	3,673.61	3,735.19	2,751.01
情報	稼働率	100.0%	88.6%	96.4%	100.0%	97.1%	100.0%
	運用日数	184	184	184	184	184	184
損益情報	①不動産賃貸事業収益(千円)	86,783	113,689	101,970	95,763	64,890	51,218
	賃貸事業収入	75,679	104,781	93,121	87,942	59,307	45,979
	その他賃貸事業収入	11,104	8,908	8,849	7,821	5,582	5,238
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,747	72,062	40,277	32,067	23,342	23,824
	管理業務費	5,610	17,266	6,723	5,898	8,795	10,458
	水道光熱費	10,134	26,918	10,291	9,054	8,370	7,442
	公租公課	7,304	9,555	9,100	5,593	4,825	4,565
	損害保険料	103	237	207	131	129	89
	修繕費	793	2,097	1,310	2,292	722	769
	その他	800	15,987	12,644	9,097	500	500
	③賃貸NOI(千円)	62,036	41,627	61,693	63,696	41,547	27,393
	④減価償却費(千円)	8,298	14,261	13,393	11,167	12,300	5,210
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	53,738	27,365	48,300	52,529	29,246	22,183
⑥資本的支出(千円)	740	380	7,267	294	1,561	530	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,295	41,246	54,426	63,402	39,985	26,863	
							138,110
							32,688
							105,422
							4,435
							133,675

物件番号	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	合計
物件名称	カラスマプラザ21	ストークビル名古屋	MV 熊本ビル	fab 南大沢 (注)	新潟東堀通駐車場ビル (注)	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	—
取得価格	取得価格(百万円)	2,381	1,152	4,250	432	74,347
	構成比率	5.0	1.5	5.7	0.6	100.0
借入価格	貸借対照表計上額(百万円)	2,368	1,134	4,186	429	74,085
	期末評価額(百万円)	2,550	1,280	4,310	505	76,312
賃借情報	構成比率	3.3	1.7	5.6	0.7	100.0
	テナント総数	5	17	14	1	265
借入情報	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,754.29	8,409.23	8,725.90	130,100.27
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,683.98	8,409.23	8,725.90	125,335.58
情報	稼働率	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	96.3%
	運用日数	184	184	184	184	184
損益情報	①不動産賃貸事業収益(千円)	195,914	116,530	70,658		3,053,905
	賃貸事業収入	178,611	99,230	65,220		2,629,780
	その他賃貸事業収入	17,302	17,300	5,438		424,125
	②不動産賃貸事業費用(千円)	77,795	35,545	22,664		1,139,926
	管理業務費	29,465	10,196	8,913		319,929
	水道光熱費	23,027	14,552	7,422		475,482
	公租公課	22,697	9,686	4,781		220,191
	損害保険料	297	192	130		4,380
	修繕費	1,807	417	915		63,493
	その他	500	500	500		56,449
③賃貸NOI(千円)	118,118	80,985	47,994	121,225	18,909	1,913,978
④減価償却費(千円)	13,823	17,709	11,851	31,493	4,076	431,221
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	104,294	63,276	36,142	89,732	14,832	1,482,757
⑥資本的支出(千円)	16,458	8,055	200	15,868	—	393,558
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	101,660	72,930	47,794	105,356	18,909	1,520,420

(注) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

## (6) 借入状況

平成 27 年 8 月 31 日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,472,500	5,458,750	1.16976%	平成 28 年 10 月 10 日 (注 2)	(注 2)	(注 9)
	株式会社新生銀行		4,946,000	4,933,500				
	株式会社あおぞら銀行		1,990,000	1,985,000				
	株式会社りそな銀行		989,000	986,500				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	4,573,250	4,561,375	0.93000%	平成 30 年 10 月 10 日 (注 3)	(注 3)	
	株式会社三重銀行		989,000	986,500				
	株式会社あおぞら銀行		960,000	957,500				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,721,250	5,706,875	1.38226%	平成 30 年 10 月 10 日 (注 4)	(注 4)	
	株式会社関西アーバン銀行		989,000	986,500				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	1,842,500	1,743,750	1.13000%	平成 31 年 10 月 10 日 (注 5)	(注 5)	
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	957,000	954,607	0.73000%	平成 27 年 10 月 13 日 (注 6)	(注 6)	
	株式会社あおぞら銀行		1,985,000	1,980,037				
	三井住友信託銀行株式会社		989,000	986,527				
	株式会社福岡銀行		989,000	986,527				
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,500,000	1,496,250	1.08473%	平成 29 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)	
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	997,500				
株式会社りそな銀行	2,000,000		1,995,000					
オリックス銀行株式会社	1,000,000		997,500					
株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	2,000,000	1,995,000	1.35961%	平成 32 年 10 月 13 日 (注 8)	(注 8)		
株式会社三重銀行		1,000,000	997,500					
計		41,892,500	41,692,700					
合計		41,892,500	41,692,700					

(注 1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第 6 位で四捨五入して記載しております。

(注 2) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（33,750 千円）を返済し、平成 28 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 3) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（16,875 千円）を返済し、平成 30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 4) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（16,875 千円）を返済し、平成 30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 5) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（98,750 千円）を返済し、平成 31 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 6) 平成 27 年 4 月 10 日に元本の一部（12,300 千円）を返済し、平成 27 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。

(注 7) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（13,750 千円）を返済し、平成 29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 8) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（7,500 千円）を返済し、平成 32 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。

(注 9) 資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注 10) 資金用途は、平成 26 年 10 月 10 日返済期限の既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注 11) 担保の対象となるのは、J タワー、SIA 神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab 南大沢、カラスマブラザ 21 他  
の合計 19 物件となります。