

平成27年3月期 決算短信 (REIT)

平成27年5月18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) 片山 浩
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 吉田 竜太
 TEL 03-3211-7921

有価証券報告書提出予定日 平成27年6月25日 分配金支払開始予定日 平成27年6月12日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の運用、資産の状況 (平成26年10月1日～平成27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	%
27年3月期	28,314	2.0	11,243	△0.1	9,625	0.4	9,619	0.5
26年9月期	27,760	4.4	11,255	3.9	9,582	5.5	9,572	5.5

	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3月期	7,686	2.2	1.2	34.0
26年9月期	7,683	2.2	1.2	34.5

(注) 自己資本当期純利益率については、平成27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26年9月期は新投資口の発行を行っていることから、自己資本について日数を考慮した平均値を使用しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年3月期	7,681	9,613	0	0	99.9	2.2
26年9月期	7,648	9,571	0	0	99.9	2.2

(注) 1. 配当性向は小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注) 2. 平成26年9月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(注) 3. 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27年3月期は、法人税率の変更に伴う税効果の修正(詳細は24ページをご参照ください。)によるものであり、平成26年9月期は新投資口の発行を行っていることから、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
27年3月期	852,679	436,671	51.2	348,909
26年9月期	813,931	436,622	53.6	348,871

(参考) 自己資本 平成27年3月期 436,671百万円 平成26年9月期 436,622百万円

(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
27年3月期	13,741	△41,960	27,878	20,248
26年9月期	16,811	△3,556	△13,709	20,589

2. 平成27年9月期の運用状況の予想（平成27年4月1日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期の運用状況の予想（平成27年10月1日～平成28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
27年9月期	29,800	5.2	11,880	5.7	10,280	6.8	10,270	6.8	7,840	0
28年3月期	29,720	△0.3	11,990	0.9	10,420	1.4	10,410	1.4	7,950	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）
（平成27年9月期） 7,840円、（平成28年3月期） 7,950円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年3月期	1,251,530口	26年9月期	1,251,530口
② 期末自己投資口数	27年3月期	0口	26年9月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、8～9ページに記載の「平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。
2. 当投資法人は、平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会決議により、公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を実施しています。公募による新投資口の発行については平成27年4月6日に、第三者割当による新投資口の発行については平成27年5月11日に払込が完了しています。
上記「2. 平成27年9月期の運用状況の予想（平成27年4月1日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期の運用状況の予想（平成27年10月1日～平成28年3月31日）」については、平成27年3月期末の発行済投資口数1,251,530口に、公募による新投資口の発行口数54,000口と第三者割当による新投資口の発行口数3,780口を加えた1,309,310口を前提としています。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年12月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

a 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年12月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（平成13年9月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、平成27年3月末には68物件、8,835億円（注）に達し、着実な成長を続けています。

第27期となります当営業期間（平成26年10月1日～平成27年3月31日）の日本経済は、日銀による追加の金融緩和や消費増税延期もあり、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで緩やかな回復基調が継続しており、原油価格の下落や円安も相まって、製造業を中心に企業収益の更なる改善が期待される状況にあります。

一方、賃貸オフィス市場におきましては、都心部を中心に空室率は継続的に改善が進んでおり、競争力の高いAクラスビルや主要エリアでは賃料反転の動きも見られますが、その他の主要都市においては一部を除き賃料底打ちを判断するほどには至っておらず、マーケット全体としては緩やかな回復局面に差し掛かった状況と言えます。

不動産売買市場におきましては、大型の売買事例が話題となるなど取引は活発ですが、規模の大小を問わず優良案件は限定的であることから、取得競争は更に厳しくなっている状況にあります。

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

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

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境であり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の維持向上に取り組んだ結果、稼働率は第26期末（平成26年9月30日）の97.8%に対し第27期末（平成27年3月31日）も97.8%と横ばいとなりました。

一方外部成長では、スポンサーパイプラインの活用等を通じて競争力の高い物件の取得を進め、平成26年10月1日付けにて新宿イーストサイドスクエア（東京都新宿区）の共有持分14.0%を23,100百万円で、平成27年1月20日付けにてクローバー芝公園（東京都港区）を4,500百万円で、平成27年3月2日付けにて銀座一丁目イーストビル（東京都中央区）を6,459百万円で、平成27年3月25日付けにて尼崎フロントビル（兵庫県尼崎市）を9,300百万円で取得しました。また、安定的な稼働が見込まれる既存保有物件の持分買い増しとして、平成27年3月27日付けにてハーモニータワー（東京都中野区）の区分所有権及び区分所有権の共有持分を2,100百万円で追加取得し、当投資法人の建物所有割合は32.113115%から38.382307%となりました。

上記の結果、当期末（平成27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883,514百万円、総賃貸可能面積793,976㎡（約240,177坪）、テナント総数1,350となりました。

なお、平成27年4月1日には、大阪のビジネスの中心地である梅田エリアに立地する梅田スクエアビルディング（大阪府大阪市）を15,523百万円で取得したほか、平成27年5月1日には既存保有物件の持分買い増しとして、汐留ビルディング（東京都港区）の信託受益権の準共有持分5.0%を10,100百万円で追加取得し、当投資法人の準共有持分は40.0%から45.0%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、長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。）の割合）を高めることにより、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、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・新投資口発行による資金調達での返済可能性等を念頭に置いて、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。

当期の資金調達におきましては、上記方針に基づく借入の一環として、取引実績のない金融機関の開拓と安定借入先の多様化を進めることを念頭に、当投資法人として初めてのジェネラル・シンジケーション方式（新規取引金融機関も含め幅広く参加金融機関を募集する組成形態）による借入（平成26年11月14日付け長期借入金13,000百万円）を実施し、借入金の長期化を行っております。

また、Jリートでは初めての取り組みとして、米ドル建てシンジケートローンと通貨スワップを組み合わせた借入方式により、実質的に為替変動リスク及び金利変動リスクのない円建て固定金利借入（平成26年12月19日付けの長期借入金10,000百万円（円建て換算））を実施し、当該資金を原資として短期借入金の期限前弁済を行っております。

このような取り組みの結果、平成27年3月31日現在の有利子負債残高は361,000百万円、内、長期借入金は288,500百万円（1年内返済予定の長期借入金16,600百万円を含みます。）、短期借入金は32,500百万円、投資法人債は40,000百万円（1年内償還予定の投資法人債20,000百万円を含みます。）となりました。平成27年3月31日現在の長期固定有利子負債比率は91.0%と、90%を超える数値を維持しております。また、総資産に占める有利子負債の比率は42.3%となっております。

なお、当投資法人は平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会にて新投資口の発行（一般募集54,000口、第三者割当3,780口）を決議し、この新投資口の発行により平成27年4月6日に一般募集分として約29,189百万円、同5月11日に第三者割当分として約2,043百万円の資金を調達しております。

一般募集による新投資口の発行により調達した資金は、短期借入金8,500百万円の返済、平成27年4月23日に償還期限が到来した第7回投資法人債10,000百万円の償還資金、及び前記汐留ビルディングの持分追加取得資金に充当しております。また、第三者割当による新投資口の発行により調達した資金については、短期借入金2,000百万円の返済に充当し、総資産に占める有利子負債の比率を引き下げる等、引き続き健全かつ保守的な財務体質の維持に努めております。

なお、平成27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：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

③ 投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成27年3月17日に第9回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約一部変更、執行役員1名選任、補欠執行役員1名選任、監督役員2名選任についてそれぞれ審議が行われ、全議案が原案通り承認可決されました。

この結果、執行役員には中島 洋（就任）、監督役員には日下部健司（重任）及び岡野谷知広（重任）がそれぞれ選任され、平成27年5月11日付けにて就任しております。また、補欠執行役員には片山 浩が選任されております。

(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28,314百万円（前期比2.0%増）、営業利益11,243百万円（前期比0.1%減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は9,625百万円（前期比0.4%増）、当期純利益は9,619百万円（前期比0.5%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数

1,251,530口の整数倍である9,613,001,930円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,681円となりました。

○ 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、消費増税後の反動減と消費者マインドの低迷が一巡し、企業収益や雇用・所得環境の改善等を背景に、景気の回復傾向が強まることが期待されますが、海外、特に北米の景気動向次第では、景気の下振れリスクが徐々に強まることも懸念されます。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率の低下ペースは一段落するものの、好立地で競争力の高いビルの空室在庫は払底しつつあり、企業収益の改善による前向きな移転・拡張ニーズが、賃貸オフィス市場全体にも徐々に広がっていくことが期待されます。

不動産売買市場におきましては、引き続き良好なファイナンス環境にあることを受けて、優良で大型の物件を中心に中小規模の物件に至るまで、活発な取引が継続するものと見込まれます。

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

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 収益の安定化

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

(ニ) 運営管理コストの削減

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

② 物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

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

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

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

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の向上を図るべく、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27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益29,800百万円、営業利益11,880百万円、経常利益10,280百万円、当期純利益10,270百万円、1口当たり分配金7,840円を見込んでおります。

また、平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益29,720百万円、営業利益11,990百万円、経常利益10,420百万円、当期純利益10,410百万円、1口当たり分配金7,950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、8～9ページに記載の「平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28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。

(3) 新投資口の発行

前記b運用状況 (2)当期の運用実績 ②資金の調達 に記載のとおり、当投資法人では平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会決議により、下記のとおり新投資口の発行及び投資口の売出しを実施しております。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数：54,000口
 発行価格（募集価格）：1口当たり557,620円
 発行価格（募集価格）の総額：30,111,480,000円
 払込金額（発行価額）：1口当たり540,550円
 払込金額（発行価額）の総額：29,189,700,000円
 払込期日：平成27年4月6日

投資口の売出し（SMB C日興証券株式会社の買取りによる売出し）

売出投資口数：3,200口
 売出価格：1口当たり557,620円
 売出価額の総額：1,784,384,000円

投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数：3,780口
 売出価格：1口当たり557,620円
 売出価額の総額：2,107,803,600円

第三者割当による新投資口の発行

発行口数：3,780口
 払込金額（発行価額）：1口当たり540,550円
 払込金額（発行価額）の総額：2,043,279,000円
 払込期日：平成27年5月11日
 割当先：SMB C日興証券株式会社

上記の一般募集による新投資口の発行により調達した資金は、下記の通り短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充当したほか、平成27年5月1日付けにて追加取得した汐留ビルディングの信託受益権の準共有持分5.0%（10,100百万円）の取得資金に充当しています。なお残額は、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当するため手元資金としています。

短期借入金の期限前弁済	平成27年4月7日付け	4,000百万円
短期借入金の約定弁済	平成27年4月8日付け	4,500百万円
投資法人債の償還	平成27年4月23日付け	第7回投資法人債 10,000百万円

また、第三者割当による新投資口の発行により調達した資金は、平成27年5月12日付けにて短期借入金2,000百万円の期限前弁済に充当し、残額は将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当するため手元資金としています。

(4) 資産の取得

前記b運用状況 (2)当期の運用実績 ①運用管理と物件の取得等 に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日(平成27年3月31日)以降に下記のとおり資産を取得しております。

取得資産の名称：梅田スクエアビルディング

[取得の概要]

特定資産の種類：国内不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格：15,523,520千円

契約締結日：平成27年4月1日

取得日：平成27年4月1日

売主：はやぶさ合同会社

[信託財産とする不動産の内容]

所在地：大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号

用途：事務所、店舗

敷地面積：1,652.88㎡

建物延床面積：18,673.28㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付17階建

建築時期：平成7年7月

所有形態：所有権

テナント総数：39(注)

総賃貸可能面積：10,369㎡(注)

総賃貸面積：10,052㎡(注)

入居率：96.9%(注)

(注)テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得日の数値を記載しています。
 なお、一部テナントが平成27年5月11日付けにて退去しており、当該テナント退去後の入居率は95.2%となっております。

取得資産の名称：汐留ビルディング(追加取得)

[取得の概要]

特定資産の種類：国内不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分5.0%

取得価格：10,100百万円

契約締結日：平成27年4月2日

取得日：平成27年5月1日

売主：合同会社汐留インベストメント

[信託財産とする不動産の内容]

所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号

用途：事務所、店舗

敷地面積：約12,046㎡(敷地全体の面積、仮換地指定面積)

建物延床面積：115,930.83㎡(建物全体の面積)

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建

建築時期：平成19年12月

所有形態：所有権

テナント総数：35(注)

総賃貸可能面積：4,019㎡(注)

総賃貸面積：3,948㎡(注)

入居率：98.2%(注)

(注)テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得日の数値を記載しています。
 但し、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、取得する準共有持分のみを対象として算出した数値、テナント総数及び入居率は、建物全体の数値を記載しています。

平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）及び
平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28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27年9月期：平成27年4月1日～平成27年9月30日（183日間） 平成28年3月期：平成27年10月1日～平成28年3月31日（183日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年3月期末時点で保有している68物件に、平成27年4月1日付けにて取得した梅田スクエアビルディング及び平成27年5月1日付けにて取得した汐留ビルディング（追加取得）を加えた69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27年5月18日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年3月期末の発行済投資口数1,251,530口に、平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数54,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,780口を加えた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。 梅田スクエアビルディングの取得資金の一部として、平成27年4月1日付けにて短期借入金155億円の借入れを行ったほか、平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行により調達した資金をもって、平成27年4月7日付けにて短期借入金40億円の期限前弁済、平成27年4月8日付けにて短期借入金45億円の約定弁済、平成27年4月23日付けにて第7回投資法人債100億円の償還を実施しております。また、上記役員会にて決議した第三者割当による新投資口の発行により調達した資金をもって、平成27年5月12日付けにて短期借入金20億円の期限前弁済を実施しております。 この結果、平成27年5月18日現在、有利子負債残高は、3,560億円となっております。 平成27年9月期については、平成27年5月18日現在、残額145億円である長期借入金（返済期限平成27年5月29日、平成27年6月15日及び平成27年9月1日）及び残額38億円である短期借入金（返済期限平成27年9月2日）について、全額借換えを行うことを前提としております。また、平成27年7月23日に償還期限が到来する第8回投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて償還することを前提としております。 平成28年3月期については、残額20億円である長期借入金（返済期限平成28年1月15日）及び残額227億円である短期借入金（返済期限平成27年10月1日、平成28年1月7日、平成28年3月2日、平成28年3月25日及び平成28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います。なお、投資法人債については平成28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27年5月18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27年に取得した物件に係る平成28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。 クローバー芝公園13百万円、銀座一丁目イーストビル21百万円、尼崎フロントビル49百万円、ハーモニータワー追加取得持分19百万円、梅田スクエアビルディング96百万円、汐留ビルディング追加取得持分32百万円 公租公課は、平成27年9月期2,760百万円、平成28年3月期2,760百万円を想定しております。 減価償却費は、平成27年9月期6,290百万円、平成28年3月期6,290百万円を想定しております。 管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定しております。 修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、平成27年9月期1,650百万円、平成28年3月期1,560百万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27年9月期及び平成28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なっております。 <p style="margin-left: 2em;">*平成23年4月1日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円）及び繰越利益30百万円の合計909百万円（平成24年3月末残高）から、平成24年9月期及び平成25年3月期の分配金として519百万円を取り崩した後の残高390百万円を指します。</p>
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上記記載の法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,650,366	15,561,878
信託現金及び信託預金	4,938,725	4,687,042
営業未収入金	146,658	127,501
前払費用	187,287	155,505
繰延税金資産	953	979
未収消費税等	-	833,719
その他	107,610	27,314
流動資産合計	26,031,601	21,393,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 251,314,069	* 1 260,036,543
減価償却累計額	△65,297,431	△70,005,181
建物(純額)	186,016,637	190,031,361
構築物	2,933,708	3,169,570
減価償却累計額	△536,728	△589,318
構築物(純額)	2,396,979	2,580,252
機械及び装置	2,899,420	2,929,200
減価償却累計額	△1,565,756	△1,638,100
機械及び装置(純額)	1,333,663	1,291,099
工具、器具及び備品	349,680	365,608
減価償却累計額	△141,262	△163,901
工具、器具及び備品(純額)	208,417	201,706
土地	420,415,192	439,594,248
建設仮勘定	358,948	1,310
信託建物	62,506,633	71,500,994
減価償却累計額	△13,685,828	△14,792,492
信託建物(純額)	48,820,805	56,708,501
信託構築物	583,214	613,238
減価償却累計額	△113,721	△125,661
信託構築物(純額)	469,493	487,577
信託機械及び装置	846,483	963,001
減価償却累計額	△588,971	△604,071
信託機械及び装置(純額)	257,512	358,929
信託工具、器具及び備品	30,297	34,030
減価償却累計額	△10,792	△12,401
信託工具、器具及び備品(純額)	19,505	21,629
信託土地	118,440,720	130,818,405
信託建設仮勘定	-	1,278
有形固定資産合計	778,737,876	822,096,301
無形固定資産		
借地権	6,096,492	6,080,662
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,368,748	7,352,918

(単位：千円)

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27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	1,071,830	1,071,830
長期前払費用	85,594	145,061
投資その他の資産合計	1,734,592	1,794,059
固定資産合計	787,841,217	831,243,279
繰延資産		
投資法人債発行費	58,271	41,873
繰延資産合計	58,271	41,873
資産合計	813,931,090	852,679,094
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,131,944	1,491,516
短期借入金	31,500,000	32,500,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	16,600,000
未払金	925,217	1,233,343
未払費用	734,114	768,834
未払法人税等	5,006	11,150
未払消費税等	1,323,301	-
前受金	3,280,750	3,346,275
その他	125,583	60,024
流動負債合計	78,625,919	76,011,145
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	232,450,000	271,900,000
預り敷金保証金	45,766,249	47,637,990
繰延税金負債	122,776	116,161
資産除去債務	315,687	318,867
その他	27,488	23,781
固定負債合計	298,682,201	339,996,800
負債合計	377,308,121	416,007,946
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	426,783,117	426,783,117
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	236,709	236,745
任意積立金合計	236,709	236,745
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,603,143	9,651,286
剰余金合計	9,839,852	9,888,031
投資主資本合計	436,622,969	436,671,148
純資産合計	* 3 436,622,969	* 3 436,671,148
負債純資産合計	813,931,090	852,679,094

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 27,604,566	* 1 28,048,535
その他賃貸事業収入	* 1 155,847	* 1 266,377
営業収益合計	27,760,413	28,314,912
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 15,538,009	* 1 15,911,920
資産運用報酬	638,740	772,029
資産保管手数料	58,445	59,387
一般事務委託手数料	138,607	140,513
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	61,803	106,448
その他営業費用	61,876	73,712
営業費用合計	16,505,284	17,071,812
営業利益	11,255,129	11,243,100
営業外収益		
受取利息	6,257	3,979
受取配当金	19,724	-
未払分配金戻入	2,666	3,486
固定資産税等還付金	8,358	21,718
管理組合費精算金収入	8,524	-
その他	2,556	3,281
営業外収益合計	48,086	32,466
営業外費用		
支払利息	1,291,376	1,332,133
投資法人債利息	329,603	270,090
投資法人債発行費償却	18,910	16,398
投資口交付費	53,606	-
その他	27,206	31,412
営業外費用合計	1,720,703	1,650,034
経常利益	9,582,512	9,625,531
税引前当期純利益	9,582,512	9,625,531
法人税、住民税及び事業税	10,104	12,292
法人税等調整額	50	△6,641
法人税等合計	10,154	5,650
当期純利益	9,572,357	9,619,880
前期繰越利益	30,785	31,405
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,603,143	9,651,286

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27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	426,783,117	236,709	236,709	9,603,143	9,839,852	436,622,969	436,622,969
当期変動額							
圧縮積立金の積立		35	35	△35			
剰余金の配当				△9,571,701	△9,571,701	△9,571,701	△9,571,701
当期純利益				9,619,880	9,619,880	9,619,880	9,619,880
当期変動額合計	—	35	35	48,143	48,179	48,179	48,179
当期末残高	426,783,117	236,745	236,745	9,651,286	9,888,031	436,671,148	436,671,148

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	9,603,143,216	9,651,286,262
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,571,701,440 (7,648)	9,613,001,930 (7,681)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	35,954	6,615,210
IV 次期繰越利益	31,405,822	31,669,122

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、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍の9,571,701,440円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、法定実効税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数1,251,530口の整数倍の9,613,001,930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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当期 (自 平成26年10月1日 至 平成27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	9,582,512	9,625,531
減価償却費	5,883,291	6,009,647
投資法人債発行費償却	18,910	16,398
投資口交付費	53,606	-
受取配当金	△19,724	-
受取利息	△6,257	△3,979
支払利息	1,620,980	1,602,224
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△12,609	19,156
未収消費税等の増減額 (△は増加)	398,464	△833,719
貯蔵品の増減額 (△は増加)	△71	△409
前払費用の増減額 (△は増加)	△47,328	31,781
営業未払金の増減額 (△は減少)	△35,401	△34,944
未払金の増減額 (△は減少)	△223,961	188,917
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,323,301	△1,323,301
未払費用の増減額 (△は減少)	△117	117
前受金の増減額 (△は減少)	△7,534	65,525
長期前払費用の増減額 (△は増加)	33,672	△59,466
その他	△71,886	6,632
小計	18,489,846	15,310,110
利息及び配当金の受取額	24,997	5,619
利息の支払額	△1,686,905	△1,567,622
法人税等の支払額	△16,650	△6,147
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,811,288	13,741,960
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	△10,431,000	△2,463,000
定期預金の払戻による収入	9,431,000	7,463,000
有形固定資産の取得による支出	△2,317,879	△27,617,071
信託有形固定資産の取得による支出	△578,573	△21,214,962
無形固定資産の取得による支出	△7,185	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△920,666	△1,068,104
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,268,154	2,939,845
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,556,150	△41,960,294
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	13,800,000	34,200,000
短期借入金の返済による支出	△39,100,000	△33,200,000
長期借入れによる収入	5,000,000	41,500,000
長期借入金の返済による支出	△50,000	△5,050,000
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	-
投資口の発行による収入	30,764,800	-
投資口交付費の支出	△53,606	-
分配金の支払額	△9,070,918	△9,571,836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,709,724	27,878,163
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△454,586	△340,170
現金及び現金同等物の期首残高	21,043,677	*1 20,589,091
現金及び現金同等物の期末残高	*1 20,589,091	*1 20,248,921

(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 3～60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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (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
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27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5行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
コミットメントライン契約 の総額	43,000,000千円	43,000,000千円
借入残高	-千円	-千円
差引	43,000,000千円	43,000,000千円

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

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27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26年4月1日 至 平成26年9月30日		自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	21,334,732		21,748,842	
共益費	3,485,270		3,458,878	
駐車場収入	722,801		741,840	
その他賃貸収入	2,061,761	27,604,566	2,098,973	28,048,535
その他賃貸事業収入				
解約違約金	92,532		229,617	
固定資産受贈益	1,119		-	
その他雑収入	62,195	155,847	36,759	266,377
不動産賃貸事業収益合計		27,760,413		28,314,912
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,378,661		3,447,650	
水道光熱費	2,768,816		2,694,344	
公租公課	2,530,715		2,531,043	
損害保険料	55,303		55,609	
修繕費	733,609		983,138	
減価償却費	5,883,291		6,009,647	
その他賃貸事業費用	187,611		190,486	
不動産賃貸事業費用合計		15,538,009		15,911,920
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		12,222,403		12,402,991

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口数	1,251,530口	1,251,530口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	当期 自 平成26年10月1日 至 平成27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26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27年3月31日現在)
現金及び預金 20,650,366千円	現金及び預金 15,561,878千円
信託現金及び信託預金 4,938,725千円	信託現金及び信託預金 4,687,042千円
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 20,589,091千円	現金及び現金同等物 20,248,921千円

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

(単位：千円)

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

平成27年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,561,878	15,561,878	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,687,042	4,687,042	—
(3) 短期借入金	32,500,000	32,500,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,034,500	34,500
(5) 1年内返済予定の長期借入金	16,600,000	16,649,373	49,373
(6) 投資法人債	20,000,000	21,795,300	1,795,300
(7) 長期借入金	271,900,000	276,786,681	4,886,681
(8) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債並びに(6) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに(7) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利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。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27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	45,766,249	47,637,990

* 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26年9月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	20,650,366	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,938,725	—	—	—	—	—
合計	25,589,091	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成27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	15,561,878	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,687,042	—	—	—	—	—
合計	20,248,921	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年9月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

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	32,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	20,000,000	—	—	10,000,000	—	10,000,000
長期借入金	16,600,000	44,400,000	46,500,000	25,000,000	39,000,000	117,000,000
合計	69,100,000	44,400,000	46,500,000	35,000,000	39,000,000	127,000,000

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成27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26年9月30日)

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

(単位：千円)

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

当期 (平成27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	47,500,000	47,500,000	※	—
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に含めて記載しています (前記「金融商品関係 2. 金融商品の時価等に関する事項」 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 (5)、(7) をご参照ください。)

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27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	979千円
借地権償却	39,643千円	42,622千円
資産除去債務	7,642千円	8,257千円
繰延税金資産小計	48,239千円	51,860千円
評価性引当額	△47,285千円	△50,880千円
繰延税金資産合計	953千円	979千円
繰延税金負債		
圧縮積立金	122,776千円	116,161千円
繰延税金負債合計	122,776千円	116,161千円
繰延税金負債の純額	121,823千円	115,181千円

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

	前期 (平成26年9月30日)	当期 (平成27年3月31日)
法定実効税率	37.11%	37.11%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△37.07%	△37.06%
評価性引当額の増減	0.07%	0.07%
その他	△0.01%	△0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.06%

3. 決算日後の税率変更

平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年9月期(第28期)以降において解消が見込まれる一時差異等について、32.31%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前期		当期	
	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日		自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	
期首残高		312,538千円		315,687千円
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		3,148千円		3,180千円
期末残高		315,687千円		318,867千円

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26年4月1日 至 平成26年9月30日		自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	
貸借対照表計上額				
期首残高		789,543,332		786,106,624
期中増減額		△3,436,707		43,342,594
期末残高		786,106,624		829,449,219
期末時価		843,367,000		912,125,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は新宿イーストサイドスクエア (23,396,427千円)、クローバー芝公園 (4,675,038千円)、銀座一丁目イーストビル (6,708,693千円)、尼崎フロントビル (9,390,082千円) の取得及びハーモニータワー (2,191,941千円) の追加取得によるものであり、減少理由は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26年4月1日 至 平成26年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成26年10月1日 至 平成27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26年4月1日 至 平成26年9月30日	当期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
1口当たり純資産額	348,871円	348,909円
1口当たり当期純利益	7,683円	7,686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26年4月1日 至 平成26年9月30日	当期 自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日
当期純利益(千円)	9,572,357	9,619,880
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	9,572,357	9,619,880
期中平均投資口数(口)	1,245,780	1,251,530

(重要な後発事象)

新投資口の発行

平成27年3月18日及び平成27年3月30日開催の役員会において、下記のとおり新投資口を発行することを決議し、平成27年4月6日及び平成27年5月11日に払込が完了しております。

この結果、平成27年5月11日付けで、出資総額は458,016,096千円、発行済投資口数は1,309,310口となっております。

(1) 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①募集方法 : 一般募集
(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)
- ②発行新投資口数 : 54,000口
- ③発行価格(募集価格) : 1口当たり557,620円
- ④発行価格(募集価格)の総額 : 30,111,480千円
- ⑤払込金額(発行価額) : 1口当たり540,550円
- ⑥払込金額(発行価額)の総額 : 29,189,700千円
- ⑦払込期日 : 平成27年4月6日
- ⑧分配金起算日 : 平成27年4月1日

(2) 投資口の売出し(買取による売出し)

- ①売出投資口数 : 3,200口
- ②売出価格 : 1口当たり557,620円
- ③売出価額の総額 : 1,784,384千円

(3) 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

- ①売出投資口数 : 3,780口
- ②売出価格 : 1口当たり557,620円
- ③売出価額の総額 : 2,107,803千円

(4) 第三者割当による新投資口の発行

- ①募集方法 : 第三者割当
- ②発行新投資口数 : 3,780口
- ③払込金額(発行価額) : 1口当たり540,550円
- ④払込金額(発行価額)の総額 : 2,043,279千円
- ⑤払込期日 : 平成27年5月11日
- ⑥分配金起算日 : 平成27年4月1日
- ⑦割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(5) 調達資金の使途

今回の一般募集に係る調達資金については、短期借入金の一部返済、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ております。

また、第三者割当に係る調達資金については、短期借入金の一部返済に充当しております。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

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

- (*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。
- (*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。
- (*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて新投資口を発行しました。
- (*4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円(引受価額608,456円)にて新投資口を発行しました。
- (*5) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円(引受価額800,288円)にて新投資口を発行しました。
- (*6) 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。
- (*7) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円(引受価額997,500円)にて新投資口を発行しました。
- (*8) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり597,520円(引受価額579,040円)にて新投資口を発行しました。
- (*9) 借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。
- (*10) 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり672,750円(引受価額652,050円)にて新投資口を発行しました。
- (*11) 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり652,050円にて新投資口を発行しました。
- (*12) 借入金の返済及び新たな特定資産の取得のための資金の一部に充当することを目的として、1口当たり746,850円(引受価額723,870円)にて新投資口を発行しました。
- (*13) 新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり723,870円にて新投資口を発行しました。
- (*14) 平成25年12月31日を分割の基準日として、同日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。
- (*15) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり501,760円(引受価額486,400円)にて新投資口を発行しました。
- (*16) 借入金の返済に充当した手元資金の減少分を補うことを目的として、1口当たり486,400円にて新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成26年9月30日現在)		当期 (平成27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	504,770	62.0	528,169	61.9
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	45,115	5.5	44,905	5.3
	地方都市	67,768	8.3	67,534	7.9
	計	617,654	75.9	640,608	75.1
信託不動産	東京23区	97,839	12.0	109,002	12.8
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	20,060	2.5	19,938	2.3
	地方都市	50,552	6.2	59,899	7.0
	計	168,452	20.7	188,840	22.1
預金・その他資産		27,824	3.4	23,229	2.7
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		813,931	100.0	852,679	100.0
		(786,106)	(96.6)	(829,449)	(97.3)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成26年9月期)は平成26年9月30日現在、当期(平成27年3月期)は平成27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27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%	6,770	4,851	5,000,000	0.6%	76.8%	
		北の丸スクエア	5 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	78,300	74,399	81,555,500	9.2%		
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	7,800	8,847	9,520,000	1.1%		
		神田橋パークビルディング	9	3,687	100.0%	4,230	4,533	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	5,112	100.0%	17,800	15,543	15,462,900	1.8%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	17,400	12,914	14,700,000	1.7%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	46,100	29,302	44,700,000	5.1%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,370	5,920	7,000,000	0.8%		
		山王グランドビル	34	20,830	95.2%	30,600	21,165	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.4%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,697	94.8%	7,600	7,768	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	10	3,897	100.0%	2,810	2,812	3,173,000		0.4%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託 受益権	10	4,464	100.0%	4,830	4,284	4,410,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,730	4,570	5,250,000		0.6%
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託 受益権	5	4,513	53.1%	6,660	6,698	6,459,000		0.7%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	16,500	17,126	16,830,000		1.9%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	5,510	7,558	5,353,500 2,645,922 (注) 6. 合計 7,999,422		0.9%
		晴海フロント	不動産	6	33,369	99.8%	39,000 (注) 7.	30,227	31,300,000		3.5%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	20,100	23,446	26,800,000		3.0%
		赤坂パークビル	不動産	28 (注) 5.	45,013 (注) 5.	100.0% (注) 5.	67,100	61,051	60,800,000		6.9%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	7,340	7,193	7,680,000		0.9%
		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.	4,663	4,500,000		0.5%
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	35	32,155	98.2%	81,600	73,147	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		8.6%
		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%	6,060	5,131	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%	2,870	2,572	2,808,000		0.3%
		新宿イーストサイドスクエア	不動産	40	16,365	90.0%	24,500 (注) 14.	23,266	23,100,000		2.6%
		新和ビルディング	不動産	14	5,997	100.0%	5,930	7,530	7,830,000		0.9%
東京オペラシティビル(注) 8.	不動産	95	35,082	96.4%	29,900	29,171	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.6%			
TIXTOWER UENO	不動産	17	15,020	100.0%	24,700	20,950	22,000,000	2.5%			
東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,790	4,648	5,500,000	0.6%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率(注)2.
								(千円)	比率(注)2.	
首都圏	東京23区	大崎フロントタワー(注)9.	1	16,856	100.0%	16,200(注)7.	10,621	12,300,000	1.4%	7.9%
		大森駅東口ビルディング	23	7,756	100.0%	5,240	4,586	5,123,000	0.6%	
		日本ブランドウィックビル(底地)	(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	9	7,745	100.0%	10,400	7,272	8,700,000	1.0%	
		ダヴィンチ原宿	4	3,147	100.0%	6,570	4,886	4,885,000	0.6%	
		神宮前メディアスクエアビル	5	5,558	100.0%	10,100	10,715	12,200,000(注)12.	1.4%	
		渋谷クロスタワー	60	30,532	95.9%	45,700	38,211	34,600,000	3.9%	
		恵比寿ネオナート	6	8,700	100.0%	15,100	14,415	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.7%	
		ハーモニータワー	21	14,340	100.0%	13,200	10,237	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.3%	
		大塚東池袋ビルディング	7	7,224	100.0%	4,120	3,511	3,541,000	0.4%	
	池袋二丁目ビルディング	9	2,186	100.0%	1,630	1,593	1,728,000	0.2%		
	池袋YSビル	10	5,932	100.0%	4,240	4,247	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	50	10,068	100.0%	4,600	5,045	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	19	4,510	100.0%	2,180	2,488	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%	
		MMパークビル	28	38,426	97.0%	36,900	33,410	37,400,000	4.2%	
		クイーンズタワーA	51	26,667	97.4%	18,100(注)14.	17,008	17,200,000	1.9%	
		川崎砂子ビルディング	13	6,831	100.0%	2,470	2,929	3,375,000	0.4%	
		武蔵小杉STMビル	26	5,378	100.0%	3,990	3,961	4,000,000	0.5%	
	地方都市	8・3スクエア北ビル	8	12,265	99.0%	7,010	6,294	7,100,000	0.8%	
定禅寺パークビル		17	2,518	94.0%	935	1,016	1,000,000	0.1%		
東二番丁スクエア		21	20,526	98.7%	12,900(注)7.	9,648	9,950,000	1.1%		
仙台北町ホンマビルディング		24	6,234	98.7%	2,270	2,933	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.4%		
金沢パークビル		74	20,889	91.1%	4,400	4,367	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.5%		
錦パークビル(注)13.		60(注)5.	9,850(注)5.	97.3%(注)5.	4,610	5,095	3,850,000 1,300,000 650,000 合計 5,800,000	0.7%		
名古屋広小路プレイス		23	13,200	97.9%	9,670(注)14.	8,454	8,567,000	1.0%		
広小路栄ビルディング		16	3,911	95.5%	1,570	1,693	1,680,000	0.2%		
名古屋広小路ビルディング		33	21,636	95.5%	12,100	15,472	14,533,000	1.6%		

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	名古屋御園ビル	不動産	16	3,448	100.0%	1,150	1,362	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	7	6,634	90.7%	4,620(注)14.	4,285	4,400,000	0.5%	
	京都四条河原町ビル	不動産	35	6,805	92.8%	1,800	2,541	2,650,000	0.3%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	44	28,414	95.0%	17,200	22,459	24,000,000	2.7%	
	堺筋本町ビル	不動産	22	11,520	100.0%	3,180	3,709	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.5%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	42	20,450	98.8%	13,200	13,244	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%	9,400	9,369	9,300,000	1.1%	
	リットシティビル	不動産	40	9,965	100.0%	4,370	3,474	4,650,000	0.5%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,530	2,882	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	21	3,995	98.1%	1,320	1,403	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,973	100.0%	2,540	4,286	5,000,000	0.6%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	4	5,841	100.0%	3,620	3,437	3,657,000	0.4%	
		合計		1,350	793,976	97.8%	912,125	829,449	883,514,766	100.0%

- (注) 1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注) 2. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注) 3. 期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。
- (注) 4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注) 5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率96.0%、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96.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率86.0%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。
上記株式及び預託金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、預託金計3,235千円は3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円となっております。
- (注) 9. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 10. 日本ブランドウィックビルは、平成25年8月23日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地1,497㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 11. 平成25年8月23日付けで建物を譲渡したことから、平成16年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 12. 平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。
- (注) 13. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 14. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。
- (注) 15. 上記一覧表は、不動産等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. 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26年10月1日～平成27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26年10月1日～平成27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				
こころとからだの 元氣プラザ	228	77	12	19	16	0	5	20	2	150	171	0	170
北の丸スクエア	1,671	736	143	74	94	2	11	410	-	934	1,345	9	1,335
MD神田ビル	207	94	16	20	20	0	7	28	-	113	142	95	46
神田橋パーク ビルヂング	108	37	1	-	16	0	2	16	-	71	87	5	82
大手町フィナンシャル シティノースタワー	272	130	24	17	-	0	-	88	-	141	230	-	230
二番町ガーデン	480	251	60	29	53	0	16	90	0	229	320	-	320
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	999	389	52	65	131	1	29	108	0	610	719	71	647
ビュレックス麹町	150	77	0	-	13	0	0	62	-	73	135	1	133
山王ランドビル	893	384	99	65	105	1	35	76	-	508	585	74	511
有楽町電気 ビルヂング	240	146	32	20	41	0	20	31	-	93	124	17	107
小伝馬町新日本橋 ビルディング	118	54	15	9	11	0	1	12	3	63	76	1	75
共同ビル (茅場町2丁目)	130	55	10	11	11	0	0	21	-	75	96	4	91
ビュレックス京橋	150	50	0	-	11	0	0	38	-	99	137	0	137
銀座一丁目 イーストビル	15	12	1	-	0	0	-	10	-	3	13	-	13
銀座三和ビル	377	128	27	20	59	0	0	19	0	248	268	2	266
菱進銀座イースト ミラービル	151	95	16	15	14	0	11	36	0	56	92	77	15
晴海フロント	1,238	667	102	125	73	1	3	360	-	571	931	7	923
晴海センタービル	621	396	76	49	48	1	9	212	0	225	437	-	437
赤坂パークビル	2,193	1,312	227	279	279	3	154	367	0	881	1,248	737	511
青山クリスタルビル	201	94	13	16	28	0	0	30	4	107	137	-	137
クローバー芝公園	42	15	3	0	0	0	-	11	-	26	37	-	37
汐留ビルディング	1,764	683	130	116	124	2	11	291	5	1,081	1,373	-	1,373
芝二丁目大門 ビルディング	272	150	37	29	38	0	9	34	0	122	156	83	73
コスモ金杉橋ビル	108	50	12	8	12	0	3	13	0	58	71	-	71
新宿イーストサイド スクエア	432	224	48	42	0	0	0	131	-	208	339	1	338
新和ビルディング	202	86	16	22	19	0	1	25	-	116	141	1	140
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,384	1,114	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	270	(注)1.	150	(注)1.
TIXTOWER UENO	649	389	60	47	39	1	1	237	0	260	498	-	498
東五反田1丁目ビル	184	96	13	20	14	0	4	43	-	87	131	-	131

ジャパンリアルエステイト投資法人(8952) 平成27年3月期決算短信

物件名称	損益状況(平成26年10月1日～平成27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	665	499	67	52	28	0	3	256	91	165	422	4	417
大森駅東口 ビルディング	230	102	27	24	25	0	0	25	0	127	153	113	39
日本ブランド ウィックビル	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39
代々木1丁目ビル	289	141	21	24	23	0	2	68	-	147	215	-	215
ダヴィンチ原宿	191	54	10	11	16	0	1	14	-	136	151	1	149
神宮前メディア スクエアビル	308	134	23	33	39	0	0	36	0	174	211	8	203
渋谷クロスタワー	1,345	1,055	166	141	126	2	196	419	2	289	708	381	327
恵比寿ネオナート	431	201	53	24	10	2	19	91	-	229	321	107	213
ハーモニータワー	386	230	120	-	48	1	10	50	-	156	206	-	206
大塚東池袋 ビルディング	196	102	21	26	12	0	3	37	-	93	131	39	92
池袋二丁目 ビルディング	63	34	9	6	5	0	4	7	-	29	36	2	34
池袋YSビル	172	80	16	18	14	0	0	30	-	92	122	-	122
八王子ファースト スクエア	240	122	50	3	26	0	5	36	-	117	153	57	96
さいたま浦和 ビルディング	108	54	17	10	9	0	1	15	-	54	69	30	39
MMパークビル	1,271	746	134	186	79	1	18	325	0	524	849	7	842
クイーンズタワーA	1,014	607	210	115	-	3	25	245	6	407	652	51	601
川崎砂子 ビルディング	143	84	22	18	13	0	9	19	-	58	78	91	△ 12
武蔵小杉STMビル	159	73	21	3	10	0	12	25	-	85	111	97	13
8・3スクエア 北ビル	307	175	28	54	21	0	1	69	-	132	201	5	196
定禅寺パークビル	64	40	10	8	6	0	4	10	-	24	34	28	6
東二番丁スクエア	528	292	61	48	40	0	13	127	-	235	363	2	360
仙台本町ホンマ ビルディング	131	67	16	16	15	0	2	16	0	63	80	10	70
金沢パークビル	457	409	101	54	64	1	124	61	0	48	109	140	△ 30
錦パークビル	266	167	52	25	19	0	14	48	6	98	146	14	132
名古屋広小路 プレイス	375	205	36	39	33	0	12	82	-	169	252	0	252
広小路栄 ビルディング	88	56	14	12	11	0	9	9	0	31	41	17	23
名古屋広小路 ビルディング	553	386	91	60	61	1	33	137	0	167	304	144	160
名古屋御園ビル	71	47	10	8	6	0	2	21	-	23	44	9	35
四条烏丸 センタービル	184	118	29	15	11	0	1	59	0	66	125	2	123
京都四条河原町ビル	120	78	21	13	10	0	3	28	0	42	71	5	65
新藤田ビル	682	528	99	96	77	1	43	209	0	153	362	198	163
堺筋本町ビル	235	142	42	30	36	0	10	22	-	92	115	0	114

物件名称	損益状況(平成26年10月1日～平成27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					
御堂筋ダイワビル	537	245	61	45	75	1	4	56	-	292	348	125	223
尼崎フロントビル	15	22	2	-	-	0	-	20	-	△7	12	-	12
リットシティビル	256	148	32	24	19	1	5	65	-	107	173	4	169
NHK広島放送 センタービル	263	182	50	25	23	0	15	42	24	80	122	140	△18
東晴天神 ビルディング	79	41	12	7	7	0	2	10	-	38	48	13	34
天神クリスタルビル	152	125	22	18	19	0	4	61	0	26	87	5	82
日之出天神 ビルディング	168	76	23	14	14	0	4	18	-	92	111	26	84
合計	28,314	15,911	3,447	2,694	2,531	55	983	6,009	190	12,402	18,412	3,233	15,179

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

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

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

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

なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
御堂筋ダイワビル (大阪府中央区)	空調機更新工事	自 平成27年6月 至 平成28年3月	257	—	—
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	253	—	—
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	118	—	—
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	建築工事	自 平成27年3月 至 平成27年8月	116	—	—
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	93	—	—
菱進銀座イーストミラービル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成27年10月 至 平成28年2月	86	—	—
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10月 至 平成28年2月	84	—	—
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10月 至 平成28年2月	79	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成28年2月	61	—	—
ビュレックス京橋 (東京都中央区)	電気設備工事	自 平成27年6月 至 平成28年3月	59	—	—
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	49	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調設備更新工事	自 平成27年6月 至 平成27年10月	40	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	建築工事	自 平成27年6月 至 平成27年12月	18	—	—
広小路栄ビルディング (愛知県名古屋市)	電気設備工事	自 平成27年10月 至 平成28年2月	18	—	—

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3,233百万円であり、当期費用に区分された修繕費983百万円と合わせ、合計4,216百万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、大森駅東口ビルディングの受変電設備更新工事等を実施しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、昇降設備改修工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	電気設備工事	自 平成26年4月 至 平成27年1月	108
武蔵小杉S TMビル (神奈川県川崎市)	空調機更新工事	自 平成26年4月 至 平成27年3月	94
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	建築工事	自 平成26年10月 至 平成27年3月	86
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	昇降設備改修工事	自 平成26年6月 至 平成27年3月	81
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	空調機更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	59
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調設備更新工事	自 平成26年7月 至 平成27年2月	58
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	空調設備更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	39
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自 平成26年4月 至 平成26年10月	30
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1月 至 平成27年3月	29
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	23
その他の不動産等			2,621
合計			3,233