

平成27年10月期 決算短信 (REIT)

平成27年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 インベスコ・オフィス・ジェイリート 上場取引所 東
 投資法人
 コード番号 3298 U R L <http://www.invesco-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松本 吉史
 資産運用会社名 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
 代表者 (役職名) 日本における代表者 (氏名) 辻 泰幸
 問合せ先責任者 (役職名) ポートフォリオマネジメント部長 (氏名) 甲斐 浩登
 TEL 03-6447-3395

有価証券報告書提出予定日 平成28年1月28日 分配金支払開始予定日 平成28年1月21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10月期の運用、資産の状況 (平成27年5月1日～平成27年10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10月期	4,003	33.0	1,675	27.9	1,397	23.9	1,396	23.9
27年4月期	3,009	57.4	1,309	36.5	1,128	158.5	1,127	159.1

	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10月期	2,651	2.8	1.3	34.9
27年4月期	2,605	2.6	1.3	37.5

- (注1) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
 (注2) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$

 (注3) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$

 (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率です。

(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10月期	2,575	1,396	0	0	100.0	2.5
27年4月期	2,605	1,127	0	0	100.0	2.6

- (注1) 平成27年10月期の配当性向については、期中に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、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

 (注2) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} \div \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(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10月期	117,757	55,287	47.0	101,967
27年4月期	89,285	44,134	49.4	102,002

(参考) 自己資本 平成27年10月期 55,287百万円 平成27年4月期 44,134百万円

(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10月期	1,160	△27,132	25,577	4,423
27年4月期	3,260	△360	△432	4,818

2. 平成28年4月期の運用状況の予想(平成27年11月1日～平成28年4月30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4月期	4,150	3.7	1,645	△1.8	1,379	△1.3	1,377	△1.3	2,540	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

(平成28年4月期) 2,540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10月期	542,210口	27年4月期	432,680口
② 期末自己投資口数	27年10月期	-口	27年4月期	-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、23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、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、8ページ記載の「平成28年4月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（平成27年7月30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7月30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) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に基づき、インベスコ・グローバル・リアルエスレート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、平成26年2月27日に設立され、平成26年6月5日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3298）しました。

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属する資産運用会社インベスコ・グローバル・リアルエスレート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏（注1）に所在する大規模オフィスビル（注2）を中心とするオフィスビルに投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とし、資産の運用を行っています。

（注1） 本投資法人は、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

（注2） 「大規模オフィスビル」とは、建物規模が以下の基準に該当する、主たる用途がオフィスである不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券をいいます。

東京圏 ；延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上

その他地域；延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、国内景気の緩やかな回復と金融資本市場の調整が見られました。円安による輸出拡大や、インバウンド旅行客の消費増加により、企業部門の売上増加及び収益改善が総じて続いています。労働市場は人手不足の状況が続いており、企業の有効求人倍率は過去20年来の高い水準に達し、失業率が3%台半ばの低水準を維持していることもあって、家計収入は緩やかな改善が続いています。一方、中国経済成長の鈍化への懸念や年末の米国利上げ予想から、グローバル金融市場は、夏以降下落調整局面に移り、企業も設備投資のペースを緩めるなど、不安定な動きを見せています。

国内のオフィス賃貸市場は、企業の業績回復による需要増加で東京都心と主要地方都市中心部の稼働率が改善し、賃料上昇が続いていますが、上昇のペースは鈍化しています。不動産売買市場では、外資系ファンド、私募リート及び国内の事業法人又は機関投資家を中心に活発な動きを見せています。

このような環境のもと、本投資法人は、本投資法人の基本理念に基づき、借入金及び自己資金により、平成27年5月11日に「東京日産西五反田ビル」（東京都品川区、取得価格6,700百万円）の不動産信託受益権を、新規投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金により、同年6月1日に「オルトヨコハマ」（神奈川県横浜市、取得価格13,000百万円）の不動産信託受益権を取得しました。また、借入金及び自己資金により、平成27年6月30日に「西新宿KFビル」（東京都新宿区、取得価格6,600百万円）の不動産信託受益権を取得しました。

その結果、当期末日時点において本投資法人が保有する運用資産は8物件（取得価格合計104,948百万円）の不動産信託受益権となり、その総賃貸可能面積は145,900.88㎡となっています。

運用面では、「CSタワー・CSタワーアネックス」の大口テナントであったリコーージャパン株式会社（旧リコーテクノシステムズ株式会社）の退去によりポートフォリオ全体の稼働率が一時低下したものの、当該退去部分の平成27年7月1日以降の埋戻しをはじめ保有資産における空室部分の着実なリーシングの推進によって、当期末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は98.5%となっています。また、稼働率の向上とともに、賃貸借契約更新時に賃料増額の可能性を追求することで、ポートフォリオ全体の収益の更なる向上、内部成長の推進に努めました。

(ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、以下のとおり資金調達を行いました。

平成27年5月26日を払込期日として公募による新投資口の発行(104,300口)を実施し、また平成27年6月24日を払込期日として公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(5,230口)を実施しました。この結果、当期末日時点での出資総額は53,891百万円、発行済投資口の総口数は542,210口となりました。

また、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用への充当並びに短期借入金(平成27年6月1日に返済期限を迎えた短期借入金5,000百万円及び同年6月5日に返済期限を迎えた短期借入金3,200百万円)の借換えを目的として、平成27年5月11日付で7,000百万円、平成27年6月1日付で10,600百万円の借入れを行いました。

更に、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用への充当を目的として、平成27年6月30日付で6,600百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日時点の借入金は56,200百万円となりました。借入金の一部については、金利スワップ契約により支払金利を長期に固定化することで財務基盤の安定化を目指しました。

当期末日時点における、資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額)の占める割合(以下「LTV」といいます。)は47.7%となっています。

(エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益4,003百万円、営業利益1,675百万円、経常利益1,397百万円、当期純利益1,396百万円となりました。

分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,575円としました。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後、日本経済は緩やかな回復が続くと予想されます。2四半期連続でGDP成長が停滞したことで、政府による景気刺激策としての財政出動や日本銀行の追加金融緩和政策の実施可能性が高まっており、企業による設備投資意欲の回復と国内消費の継続改善が期待されています。

オフィス賃貸市場では、企業拠点の新設、拡張による需要が引き続き高い状況にありますが、東京都心では平成28年にオフィス供給の増加が見込まれるため、市場の需給逼迫が徐々に緩和へ向かい、賃料上昇もペースダウンすると思われます。不動産売買市場では、旺盛なエクイティ投資需要と良好なデット調達環境を背景に、短期的に不動産価格の上昇が続くと予想されますが、中期的には金融資本市場における更なる調整により、下落局面に転じる可能性も想定されます。

以上の環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において過去16年間にわたり培ってきた投資運用ノウハウや本資産運用会社が独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する資産の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要であると考えています。更に、現在のオフィス賃貸市場は賃料上昇基調にありますが、保有資産の収益性向上による内部成長の推進も注力すべき課題です。

上記課題認識のもと、本投資法人は、資産規模・資産価値及び運用資産の利回りの向上による投資口1口当たりの分配金の向上、ひいては投資主価値の向上を目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行ってまいります。

(a) 投資方針／外部成長戦略

日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれます。また、経済活動の集中により、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まり、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えます。

一方、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、引き続き、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、相対的に高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象地域とし、また、相対的に高い収益性を期待できる大規模オフィスビルに該当しないオフィスビルも投資対象として、厳選投資を行っていきます。

(b) 管理方針／内部成長戦略

本投資法人は、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上に努めるとともに、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化を推進していきます。

テナントのリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃料条件の設定を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を最大限活用し、優良テナントの選定を行います。また、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るとともに、個別の運用資産はもとより、ポートフォリオ全体の安定的な収益確保に資するよう対応していきます。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

中長期にわたる運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を作成し、計画的に必要な修繕・資本的支出を行っていきます。

(c) 資金調達方針／財務戦略

中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うという本投資法人の基本方針に基づき、金融市場の動向を注視の上、以下のとおり資金調達を進めていきます。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、LTVを40%から50%に維持することを目指します（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上での借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行っていきます。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォメーションを構築していきます。

(イ) 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)

(a) 資産の取得

本投資法人は、当期末後の平成27年11月10日付で「合同会社ホークプロパティ匿名組合出資持分」を自己資金により取得しました。これに伴い、本投資法人は合同会社ホークプロパティ（以下「本合同会社」といいます。）が保有する信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）の信託対象不動産である博多プライムイーストの取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しました

(注)。

(注) 本書の日付時点で、本投資法人において本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

特定資産の種類	国内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（注1）	合同会社ホークプロパティ匿名組合出資持分
信託対象不動産（注2）	博多プライムイースト
出資金額	100百万円（当初匿名組合出資等総額の7.4%）
契約締結日	平成27年11月9日
出資持分取得日	平成27年11月10日
出資持分取得資金	自己資金による
本優先交渉権の概要	<p>① 権利の内容 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。以下③記載の「本優先交渉権の行使条件」を満たし、その他の詳細な売買条件について合意した場合、本投資法人は本信託受益権を購入することができます。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>② 本優先交渉権の行使期間 本合同会社による本信託受益権の取得日（平成27年11月11日）から平成29年11月30日まで。</p> <p>③ 本優先交渉権の行使条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 購入価格が4,500百万円（消費税及び地方消費税は含まない。）であること。 ・ 売買実行日が本優先交渉権の行使期間内の営業日であること。

（注1） 本合同会社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） 本合同会社は平成27年11月11日付で上記の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。

（b） 規約一部変更について

平成28年1月20日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、投資法人規約の一部変更について議案を提出します。その主な内容は以下のとおりです。

- （i）平成26年12月1日付で施行された投信法の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行います。
- ・ 投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成29年12月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月25日及び同日以後遅滞なく招集する旨、また、必要があるときは随時招集することができる旨の規定を新設します。
 - ・ 上記の変更に合わせて、定期的に招集する投資主総会において議決権を行使することができる投資主を定める基準日の規定を追加します。
 - ・ 執行役員及び監督役員の任期について、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長することを可能とする規定を追加します。
 - ・ 投資主との合意による自己の投資口の有償取得が可能となったことに伴い、資産運用報酬のうち運用報酬②の算定に際して、本投資法人が保有する自己の投資口の数を発行済投資口の総口数から除くことを明確化する調整規定を追加します。
- （ii）各役員が本投資法人役員会の議長に就任する順序を明確にするための規定を新設します。
- （iii）投資信託及び投資法人に関する法律施行規則が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを基本方針とする旨を明確にするために、該当する規定を変更します。
- （iv）投資主価値向上の実現に資すると判断される場合に、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産への投資可能性を選択肢の1つとして確保しておくべく、投資態度について所要の変更を行い、また投資対象となる資産の種類について追加を行うとともに、投資制限に関する規定の一部及び資産評価に関する規定の一部を変更します。

- (v) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設します。
- (vi) 投資法人における税金不一致の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更します。
- (vii) 資産運用報酬のうち運用報酬①及び取得報酬の算定、並びに取得報酬の支払時期に関する各規定について、本投資法人が他の投資法人との合併により合併の相手方となる他の投資法人から資産を承継する場合にもこれらの規定の適用があることを明確化するために、文言の追加を行います。
- (viii) 新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するとともに、投信法で定められている新投資口予約権に関する一般事務の委託に関する規定を整備します。
- (ix) その他、租税特別措置法施行規則の改正に伴い不要となった規定の削除、投信法の改正の施行により不要となった附則の削除、規定内容の明確化及び特定の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行います。

(c) 役員選任について

執行役員松本 吉史並びに監督役員下門 敬史及び川崎 英嗣は、平成28年2月27日をもって任期満了となりますので、平成28年1月20日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、執行役員1名（候補者：松本 吉史）及び監督役員2名（候補者：下門 敬史、川崎 英嗣）の選任について議案を提出します。なお、本議案において、執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、平成28年2月28日より2年とします。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、上記投資主総会において、補欠執行役員1名（候補者：辻 泰幸）の選任について議案を提出します。

(ウ) 運用状況の見通し

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成28年4月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成28年4月期（第4期）（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

営業収益	4,150百万円
営業利益	1,645百万円
経常利益	1,379百万円
当期純利益	1,377百万円
1口当たり分配金	2,540円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成28年4月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成28年4月期（第4期）（平成27年11月1日～平成28年4月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在本投資法人が保有する不動産信託受益権8物件及び平成27年11月10日に取得した「合同会社ホークプロパティ匿名組合出資持分」を前提とし、また、平成28年4月期末までの間に変動（新規資産の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規資産の取得又は保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・取得済資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、賃貸借契約により定められた賃料、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います。 ・匿名組合出資持分による受取配当金については、3百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち減価償却費以外の費用について、過去の実績値をもとに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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4月期に563百万円を想定しています。 ・平成28年4月期の固定資産税及び都市計画税等は、317百万円を想定しています。一般的に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入するため取得期には費用計上しません。したがって、平成27年10月期に取得した「東京日産西五反田ビル」、「オルトヨコハマ」及び「西新宿KFビル」（総称して以下「第3期取得資産」といいます。）については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が平成28年4月期から一部費用計上されることとなります。（平成28年4月期における第3期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は20百万円を想定しています。第3期取得資産について通期で固定資産税及び都市計画税等を費用計上した場合の想定金額は88百万円となります。） ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算期間に必要と想定した額を費用として計上しています。但し、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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として平成28年4月期に269百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本書の日付現在、総額56,200百万円の借入金残高があり、平成28年4月期末までの間に変動が生じないことを前提としています。 ・上記前提に基づく平成28年4月期末のLTVは約47.7%となる見込みです。LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 LTV＝平成28年4月期末借入金残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである投資口542,210口を前提とし、平成28年4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います。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・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います。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（平成27年7月30日提出、その後の訂正届出書を含みます。）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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,827,412	2,617,623
信託現金及び信託預金	5,300,664	7,225,121
営業未収入金	113,570	301,584
未収消費税等	-	499,668
前払費用	117,562	182,153
繰延税金資産	14	16
その他	3,921	1,581
流動資産合計	9,363,146	10,827,749
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,259,812	30,846,696
減価償却累計額	△702,996	△1,221,329
信託建物（純額）	23,556,816	29,625,367
信託構築物	202,226	290,069
減価償却累計額	△18,421	△34,218
信託構築物（純額）	183,805	255,851
信託機械及び装置	12,868	13,264
減価償却累計額	△261	△814
信託機械及び装置（純額）	12,607	12,450
信託工具、器具及び備品	24,912	41,028
減価償却累計額	△1,439	△4,147
信託工具、器具及び備品（純額）	23,472	36,881
信託土地	55,786,815	76,229,866
信託建設仮勘定	6,090	9,512
有形固定資産合計	79,569,607	106,169,929
無形固定資産		
その他	7,414	6,522
無形固定資産合計	7,414	6,522
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	208,230	275,949
その他	127,523	467,532
投資その他の資産合計	345,754	753,481
固定資産合計	79,922,776	106,929,932
資産合計	89,285,922	117,757,681

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	157,473	261,917
短期借入金	3,200,000	8,600,000
未払金	167,809	222,979
未払費用	46,540	60,226
未払法人税等	827	834
未払消費税等	142,315	-
前受金	125,012	207,251
その他	1,981	97,606
流動負債合計	3,841,961	9,450,816
固定負債		
長期借入金	37,000,000	47,600,000
信託預り敷金及び保証金	4,309,456	5,419,319
固定負債合計	41,309,456	53,019,319
負債合計	45,151,417	62,470,136
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	43,007,136	53,891,022
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,127,368	1,396,523
剰余金合計	1,127,368	1,396,523
投資主資本合計	44,134,504	55,287,545
純資産合計	※1 44,134,504	※1 55,287,545
負債純資産合計	89,285,922	117,757,681

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成26年11月1日 平成27年4月30日	自 至	平成27年5月1日 平成27年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,687,131		※1 3,590,754
その他賃貸事業収入		※1 322,070		※1 412,928
営業収益合計		3,009,201		4,003,682
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,403,219		※1 1,976,371
資産運用報酬		243,651		287,562
一般事務委託及び資産保管手数料		10,487		13,769
役員報酬		4,800		4,800
その他営業費用		37,358		45,481
営業費用合計		1,699,516		2,327,984
営業利益		1,309,684		1,675,697
営業外収益				
受取利息		464		532
還付加算金		3,627		-
営業外収益合計		4,091		532
営業外費用				
支払利息		142,405		188,561
投資口交付費		-		29,189
融資関連費用		41,874		59,850
その他		1,405		1,405
営業外費用合計		185,685		279,006
経常利益		1,128,091		1,397,224
税引前当期純利益		1,128,091		1,397,224
法人税、住民税及び事業税		920		940
法人税等調整額		12		△1
法人税等合計		933		938
当期純利益		1,127,157		1,396,285
前期繰越利益		210		237
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,127,368		1,396,523

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4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	
		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	43,007,136	435,054	435,054	43,442,190	43,442,190
当期変動額					
剰余金の配当	-	△434,843	△434,843	△434,843	△434,843
当期純利益	-	1,127,157	1,127,157	1,127,157	1,127,157
当期変動額合計	-	692,314	692,314	692,314	692,314
当期末残高	※1 43,007,136	1,127,368	1,127,368	44,134,504	44,134,504

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10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	43,007,136	1,127,368	1,127,368	44,134,504	44,134,504
当期変動額					
新投資口の発行	10,883,886	-	-	10,883,886	10,883,886
剰余金の配当	-	△1,127,131	△1,127,131	△1,127,131	△1,127,131
当期純利益	-	1,396,285	1,396,285	1,396,285	1,396,285
当期変動額合計	10,883,886	269,154	269,154	11,153,041	11,153,041
当期末残高	※1 53,891,022	1,396,523	1,396,523	55,287,545	55,287,545

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	当期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
Ⅰ 当期末処分利益	1,127,368,695円	1,396,523,135円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,127,131,400円 (2,605円)	1,396,190,750円 (2,575円)
Ⅲ 次期繰越利益	237,295円	332,385円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、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に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の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ない額で発行済投資口の総口数432,680口の整数倍数の最大値となる1,127,131,400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項に定める金銭の分配の方針に従い、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に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の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ない額で発行済投資口の総口数542,210口の整数倍数の最大値となる1,396,190,750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11月1日 平成27年4月30日	自 至	平成27年5月1日 平成27年10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		1,128,091		1,397,224
減価償却費		429,879		538,283
投資口交付費		-		29,189
融資関連費用		41,874		59,850
受取利息		△464		△532
支払利息		142,405		188,561
営業未収入金の増減額(△は増加)		△42,553		△188,013
未収消費税等の増減額(△は増加)		1,935,679		△499,668
前払費用の増減額(△は増加)		△2,654		△32,705
長期前払費用の増減額(△は増加)		15,168		△7,758
その他の資産の増減額(△は増加)		5,844		△337,668
営業未払金の増減額(△は減少)		△41,720		99,375
未払金の増減額(△は減少)		△90,663		53,791
未払消費税等の増減額(△は減少)		142,315		△142,315
前受金の増減額(△は減少)		△27,216		82,238
その他の負債の増減額(△は減少)		△190,325		95,625
小計		3,445,659		1,335,476
利息の受取額		464		532
利息の支払額		△184,162		△174,875
法人税等の支払額		△1,427		△933
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,260,533		1,160,201
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△358,663		△27,132,645
無形固定資産の取得による支出		△1,940		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△360,603		△27,132,645
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		-		13,600,000
短期借入金の返済による支出		-		△8,200,000
長期借入れによる収入		-		10,600,000
融資関連費用に係る支出		-		△151,696
投資口の発行による収入		-		10,854,697
分配金の支払額		△432,231		△1,125,752
財務活動によるキャッシュ・フロー		△432,231		25,577,248
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,467,698		△395,196
現金及び現金同等物の期首残高		2,350,922		4,818,620
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,818,620		※1 4,423,424

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 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。 信託建物 2年～46年 信託構築物 4年～20年 信託機械及び装置 2年～17年 信託工具、器具及び備品 4年～10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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は95,932千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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います。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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います。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. 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、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. 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>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記

リース取引、有価証券、退職給付、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

※1 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

(単位:千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10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11月1日 至 平成27年4月30日	当期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	2,116,422	2,786,846
共益費	386,793	573,211
その他賃貸収入	183,915	230,695
計	2,687,131	3,590,754
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	322,070	412,928
計	322,070	412,928
不動産賃貸事業収益合計	3,009,201	4,003,682
B. 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	359,545	492,530
水道光熱費	406,015	486,873
損害保険料	10,268	17,851
修繕費	70,078	78,066
公租公課	77,696	303,204
減価償却費	428,987	537,391
その他賃貸事業費用	50,626	60,453
不動産賃貸事業費用合計	1,403,219	1,976,371
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,605,982	2,027,311

[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	当期
	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	432,680口	542,210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	当期
	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
現金及び預金	3,827,412	2,617,623
信託現金及び信託預金	5,300,664	7,225,121
使途制限付信託預金(注)	△4,309,456	△5,419,319
現金及び現金同等物	4,818,620	4,423,424

(注) テナントから預っている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は、安全性及び換金性を考慮し、銀行預金で運用しています。

なお、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

借入金の資金使途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰りを作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利の変動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建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。

更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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ています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(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等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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

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）参照）。

前期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,827,412	3,827,412	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,300,664	5,300,664	-
資産計	9,128,077	9,128,077	-
(3) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(4) 長期借入金	37,000,000	37,176,268	176,268
負債計	40,200,000	40,376,268	176,268
(5) デリバティブ取引	-	-	-

当期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	2,617,623	2,617,623	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,225,121	7,225,121	-
資産計	9,842,744	9,842,744	-
(3) 短期借入金	8,600,000	8,600,000	-
(4) 長期借入金	47,600,000	47,893,421	293,421
負債計	56,200,000	56,493,421	293,421
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。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れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

また、一部の長期借入金は、複合金融商品であるキャンセルラブルローン（期限前特約権の行使による期限前解約特約付）ですが、長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

（単位：千円）

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	4,309,456	5,419,319

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,827,412
信託現金及び信託預金	5,300,664
合計	9,128,077

当期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,617,623
信託現金及び信託預金	7,225,121
合計	9,842,744

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成27年4月30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
短期借入金	3,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	13,000,000	12,000,000	12,000,000	-

当期（平成27年10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
短期借入金	8,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	13,000,000	12,000,000	12,000,000	10,600,000	-

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年4月30日）

該当事項はありません。

当期（平成27年10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

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。

前期（平成27年4月30日）

（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	17,000,000	17,000,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年10月31日）

（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	23,800,000	23,800,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[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4月30日	当期 平成27年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	16
繰延税金資産合計	14	16
繰延税金資産の純額	14	16

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4月30日	当期 平成27年10月31日
法定実効税率	34.15	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.12	△32.29
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.06

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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11月1日 至 平成27年4月30日	当期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	79,804,467	79,569,607
期中増減額	△234,859	26,600,321
期末残高	79,569,607	106,169,929
期末時価	85,158,000	115,601,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（前期末合計7,414千円、当期末合計6,522千円）は含んでいません。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（194,128千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（428,987千円）によるものです。当期の主な増加額は新規物件の取得（26,901,591千円）及び資本的支出（236,121千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（537,391千円）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に基づく評価額を記載しています。

また、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11月1日 至 平成27年4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) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
住友商事株式会社	(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5月1日 至 平成27年10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) 主要な顧客に関する情報

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、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期		当期	
	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自	平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
1口当たり純資産額		102,002円		101,967円
1口当たり当期純利益		2,605円		2,651円

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

(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		当期	
	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自	平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
当期純利益(千円)		1,127,157		1,396,285
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)		1,127,157		1,396,285
期中平均投資口数(口)		432,680		526,503

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況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26年2月27日	私募設立	1,500	1,500	150	150	(注1)
平成26年6月4日	公募増資	411,000	412,500	40,851	41,001	(注2)
平成26年6月25日	第三者割当増資	20,180	432,680	2,005	43,007	(注3)
平成27年5月26日	公募増資	104,300	536,980	10,364	53,371	(注4)
平成27年6月24日	第三者割当増資	5,230	542,210	519	53,891	(注5)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額99,395円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格102,960円（発行価額99,369円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額99,369円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

有価証券報告書（平成27年7月30日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

なお、平成28年1月20日開催予定の本投資法人投資主総会において、執行役員1名及び監督役員2名の選任について、議案を提出します。また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、上記投資主総会において、補欠執行役員1名の選任について議案を提出します。

(2) 本資産運用会社の役員

有価証券報告書（平成27年7月30日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等		前期 平成27年4月30日時点		当期 平成27年10月31日時点		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率(%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率(%) (注2)	
信託 不動産 (注3)	大都市圏 (注4)	東京圏 (注5)	東京23区	48,447	54.3	62,124	52.8
			上記以外 の東京圏	16,183	18.1	29,250	24.8
		その他大都市圏	14,938	16.7	14,794	12.6	
	その他の投資対象地域		-	-	-	-	
信託不動産 合計			79,569	89.1	106,169	90.2	
預金・その他の資産			9,716	10.9	11,587	9.8	
資産総額計			89,285	100.0	117,757	100.0	

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額(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) 「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。

(注3) いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。

(注4) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

(注5) 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

	前期 平成27年4月30日時点		当期 平成27年10月31日時点	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%) (注)	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%) (注)
負債総額	45,151	50.6	62,470	53.0
純資産総額	44,134	49.4	55,287	47.0
資産総額	89,285	100.0	117,757	100.0

(注) 「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) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

② 投資不動産物件
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの
当期末日時点における本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

(ア) 価格及び投資比率

地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得年月日
東京23区	恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	25,014	25,304	26,901	23.8	平成26年 6月6日
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都 中央区	9,300	9,271	10,900	8.9	平成26年 6月6日
	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	13,700	13,884	15,300	13.1	平成26年 6月6日
	東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	6,700	6,858	7,160	6.4	平成27年 5月11日
	西新宿KFビル	東京都 新宿区	6,600	6,804	6,840	6.3	平成27年 6月30日
東京23区以外の 東京圏	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	16,034	16,072	17,700	15.3	平成26年 9月30日
	オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	13,000	13,177	14,000	12.4	平成27年 6月1日
その他大都市圏	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県 名古屋市	14,600	14,794	16,800	13.9	平成26年 6月6日
合計			104,948	106,169	115,601	100.0	-

(注1) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注2) 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」のとおりです。

(注3) 「投資比率」は、全ての保有資産の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

物件名称	竣工年月 (注1)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
恵比寿プライムスクエア	平成9年1月	776	19.4	92	17,041.20	17,354.06	98.2
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	平成13年10月	-	-	1	11,076.32	11,076.32	100.0
CSタワー・CSタワーアネックス (注8)	平成3年8月	454	11.4	23	19,795.00	19,998.31	99.0
クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	989	24.7	97	41,406.72	41,954.39	98.7
名古屋プライムセントラルタワー (注9)	平成21年3月	-	-	37	15,987.08	17,117.10	93.4
東京日産西五反田ビル	平成2年4月	266	6.7	8	8,519.00	8,519.00	100.0
オルトヨコハマ	平成12年11月	458	11.5	24	23,593.93	23,593.93	100.0
西新宿KFビル	平成5年1月	126	3.2	17	6,287.78	6,287.78	100.0
合計		4,003	100.0	299	143,707.02	145,900.88	98.5

(注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（当期に取得した資産がある場合、当該資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注3) 「-」としている箇所は、やむを得ない事情のため開示していません。

(注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「CSタワー・CSタワーアネックス」に関しては、平成26年12月31日付でリコージャパン株式会社（旧リコーテクノシステムズ株式会社）との賃貸借契約（賃貸面積：8,056.132㎡）が終了しましたが、当該テナント退去に伴う空室については、当該空室面積を上回る契約面積（8,533.78㎡）で八千代エンジニアリング株式会社と建物賃貸借契約を締結し、平成27年7月1日以降、埋戻しがなされています。

(注9) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。

(注10) エンドテナントに係る賃貸借契約について解除予告若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づきテナント総数、賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

(ウ) 信託受益権の概要

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
恵比寿プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月末日
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年6月末日
CSタワー・CSタワーアネックス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年6月末日
クイーンズスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	平成36年2月末日
名古屋プライムセントラルタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成36年6月末日
東京日産西五反田ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年5月末日
オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日
西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有資産について、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所から当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、当該鑑定評価機関と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

各保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価書の概要						積算価格 (百万円) (注1)	NOI (百万円) (注2)
			収益価格 (百万円)							
			直接還元法		DCF法					
			価格 (注1)	還元 利回り (%)	価格 (注1)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
恵比寿プライムスクエア	一般財団法人 日本不動産 研究所	26,901	27,440	3.8	26,362	3.6	4.0	22,295	1,106	
晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ		10,900	11,000	4.3	10,800	3.9	4.4	11,900	499	
CSタワー・CSタワーアネ ックス		15,300	15,400	4.7	15,100	4.4	4.9	10,700	791	
クイーンズスクエア横浜		17,700	17,900	4.9	17,500	4.6	5.2	17,300	969	
名古屋プライムセントラ ルタワー		16,800	17,000	4.7	16,600	4.4	4.9	13,200	801	
東京日産西五反田ビル		7,160	7,240	4.3	7,070	4.0	4.5	7,020	344	
オルトヨコハマ	森井総合鑑定 株式会社	14,000	14,300	5.0	13,600	4.8	5.2	14,400	759	
西新宿KFビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	6,840	6,990	4.0	6,770	4.0	4.2	7,150	290	
合計		115,601	117,270	-	113,802	-	-	103,965	5,562	

(注1) 「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、特に記載のない限り、不動産鑑定評価書に記載された各価格のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(オ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有資産に関する建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費（千円） （注1）	長期修繕費 （千円） （注2）
恵比寿プライムスクエア	平成26年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,531
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント 株式会社	33,940	48,718
CSタワー・CSタワーアネックス	平成26年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	119,350
クイーンズスクエア横浜	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント 株式会社	153,903	163,858
名古屋プライムセントラルタワー	平成26年3月	株式会社ERIソリューション	2,458	20,098
東京日産西五反田ビル	平成27年4月	株式会社アースアプレイザル	52,068	56,120
オルトヨコハマ	平成27年3月	株式会社アースアプレイザル	113,665	77,421
西新宿KFビル	平成27年6月	株式会社ERIソリューション	2,180	23,485
合計			364,227	602,585

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に各保有資産の個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有資産に関する個別PML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値（%）（注）
恵比寿プライムスクエア	2.35
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	2.60
CSタワー・CSタワーアネックス	3.21
クイーンズスクエア横浜	2.96
名古屋プライムセントラルタワー	3.61
東京日産西五反田ビル	7.14
オルトヨコハマ	4.94
西新宿KFビル	5.03
ポートフォリオ全体	2.60

(注) PML値とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成27年6月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、取得済資産のポートフォリオ全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(キ) 主要な不動産物件に関する状況

当期末日時点において、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ、東京日産西五反田ビル及び西新宿KFビルを除き、いずれも主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。各保有資産に係る不動産賃貸事業収益、テナント総数、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(ク) 主要テナントへの賃貸の状況

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について、当期末日時点で、賃貸面積（保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点における保有資産の賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントはありません。

(ケ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末日時点で、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積に 占める割合 (%) (注2)
1	株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ	オルトヨコハマ	13,989.74	9.6
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	9.3
3	住友商事株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	11,076.32	7.6
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	5.8
5	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	4.4
6	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	3.8
7	不二サッシ株式会社	東京日産西五反田ビル	2,864.37	2.0
8	首都高速道路株式会社	オルトヨコハマ	2,493.81	1.7
9	株式会社島津アクセス	CSタワー・CSタワーアネックス	2,470.92	1.7
10	-	クイーンズスクエア横浜	2,177.79	1.5
上位10社合計			69,105.15	47.4

(注1) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積に占める割合」は、全ての保有資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「-」としている箇所は、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。

(コ) 資本的支出の状況

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、同日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、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
				総額	当期支払額	既支出総額
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	外壁改修工事（第1期）	自 平成28年1月 至 平成28年4月	58,202	-	-
		外壁改修工事（第2期）	自 平成28年1月 至 平成28年5月	39,250	-	-
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	空調用チラー部品交換工事	自 平成28年4月 至 平成28年4月	15,392	-	-
		外壁改修工事(北面)	自 平成28年4月 至 平成28年4月	18,240	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	監視カメラ設備機器更新工事 (駐車場)	自 平成27年11月 至 平成28年2月	10,316	-	-
		設備情報中央管理システム更新 工事	自 平成27年2月 至 平成29年2月	183,037	-	-
東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	高圧機器更新・発電機盤内機器 更新工事	自 平成27年12月 至 平成27年12月	24,761	-	-
		外壁改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年4月	28,489	-	-

(注) 「工事予定金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担を予定している金額を記載しています。

(b) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は236,121千円であり、当期費用に区分された修繕費78,066千円と合わせ、合計314,188千円の工事を実施しています。

物件名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円) (注)
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	共用部バリューアップ工事（8フロア）	自 平成27年3月 至 平成27年7月	129,835
		空調用チラー部品交換工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	10,655
オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	専有部天井照明改修工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	15,677

(注) 「工事金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担した金額を記載しています。

(サ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の工事費用支払いに充当することを目的とし、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

(単位：百万円)

区分	第1期	第2期	第3期
	自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
当期首積立金残高	-	29	29
当期積立額	29	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	29	29	29

(シ) 個別物件の収支の状況

(単位：百万円)

物件番号	1		2	
物件名称	恵比寿プライムスクエア		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	
期	前期	当期	前期	当期
	平成27年4月期	平成27年10月期	平成27年4月期	平成27年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	673	683	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	89	93		
①不動産賃貸事業収益合計	762	776		
管理委託費	58	59		
水道光熱費	107	116		
損害保険料	1	1		
修繕費	21	24		
公租公課	-	68		
減価償却費	56	58		
その他賃貸事業費用	8	8		
②不動産賃貸事業費用合計	253	336		
③不動産賃貸事業損益（①－②）	508	439	224	171
NOI（③＋減価償却費）	564	498	265	212

(注) やむを得ない事情のため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	3		4	
物件名称	CSタワー・ CSタワーアネックス		クイーンズスクエア横浜	
期	前期	当期	前期	当期
	平成27年4月期	平成27年10月期	平成27年4月期	平成27年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	318	423	799	810
その他賃貸事業収入	36	31	158	178
①不動産賃貸事業収益合計	355	454	957	989
管理委託費	44	47	139	139
水道光熱費	38	40	179	205
損害保険料	1	1	5	9
修繕費	14	8	23	18
公租公課	-	40	58	117
減価償却費	64	67	121	123
その他賃貸事業費用	2	5	24	28
②不動産賃貸事業費用合計	165	211	553	643
③不動産賃貸事業損益（①－②）	189	242	404	345
NOI（③＋減価償却費）	253	310	526	469

（単位：百万円）

物件番号	5		6			
物件名称	名古屋プライム セントラルタワー		東京日産 西五反田ビル			
期	前期	当期	前期	当期		
	平成27年4月期	平成27年10月期	平成27年4月期	平成27年10月期		
日数	181日	184日	-	174日		
賃貸事業収入	(注)	(注)	-	218		
その他賃貸事業収入			-	47		
①不動産賃貸事業収益合計			-	266		
管理委託費			-	22		
水道光熱費			-	25		
損害保険料			-	1		
修繕費			-	13		
公租公課			-	0		
減価償却費			-	21		
その他賃貸事業費用			-	0		
②不動産賃貸事業費用合計			-	85		
③不動産賃貸事業損益（①-②）			278	270	-	181
NOI（③+減価償却費）			424	415	-	203

（注） やむを得ない事情のため開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	7		8	
物件名称	オルトヨコハマ		西新宿KFビル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成27年4月期	平成27年10月期	平成27年4月期	平成27年10月期
日数	-	153日	-	124日
賃貸事業収入	-	458	-	113
その他賃貸事業収入	-	-	-	12
①不動産賃貸事業収益合計	-	458	-	126
管理委託費	-	97	-	9
水道光熱費	-	-	-	9
損害保険料	-	1	-	0
修繕費	-	8	-	1
公租公課	-	0	-	-
減価償却費	-	69	-	9
その他賃貸事業費用	-	0	-	0
②不動産賃貸事業費用合計	-	178	-	30
③不動産賃貸事業損益(①-②)	-	280	-	95
NOI(③+減価償却費)	-	350	-	104

(ス) 担保の内容

該当事項はありません。