

平成25年3月期 決算短信 (REIT)

平成25年5月16日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンリアルエステイト投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8952 URL <http://www.j-re.co.jp>
 代表者 執行役員 寺澤 則忠
 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 代表取締役社長 片山 浩
 問合せ先責任者 企画部長 吉田 竜太 TEL (03)3211-7921
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月25日 分配金支払開始予定日 平成25年6月14日
 決算補足説明資料作成の有無 有 ・ 無
 決算説明会開催の有無 有 ・ 無 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成25年3月期の運用、資産の状況 (平成24年10月1日～平成25年3月31日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	25,357	(4.7)	10,631	(4.1)	8,749	(4.5)	8,824	(4.5)
24年9月期	24,222	(0.7)	10,212	(△5.3)	8,372	(△5.5)	8,448	(△5.4)

	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	%	%	%
25年3月期	15,045	2.2	1.2	34.5
24年9月期	15,387	2.3	1.2	34.6

(注) 自己資本当期純利益率については、平成24年9月期については期首と期末の平均値を使用し、平成25年3月期は自己資本について日数を考慮した平均値を使用しております。

(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	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年3月期	15,140	8,995	0	0	101.9	2.2
24年9月期	15,700	8,619	0	0	102.0	2.3

(注) 1. 配当性向は小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注) 2. 平成25年3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主な要因は、平成24年9月期は内部留保の取り崩しによるものであり、平成25年3月期は内部留保の取り崩し、及び1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年3月期	765,628	405,280	52.9	682,130
24年9月期	724,851	372,429	51.4	678,328

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	12,738	△42,905	29,428	14,276
24年9月期	14,530	△24,738	12,561	15,014

2. 平成25年9月期及び平成26年3月期の運用状況の予想

(平成25年4月1日～平成25年9月30日、平成25年10月1日～平成26年3月31日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
25年9月期	25,980 (2.5)	10,770 (1.3)	9,020 (3.1)	9,000 (2.0)	15,160	0
26年3月期	25,720 (△1.0)	10,750 (△0.2)	9,020 (0.0)	9,000 (0.0)	15,160	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25年9月期) 15,160円、(平成26年3月期) 15,160円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-------------|------------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 | 平成25年3月期 | 594,140口 | 平成24年9月期 | 549,040口 |
| | (自己投資口を含む) | | | |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年3月期 | 0口 | 平成24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、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6～7ページに記載の「平成25年9月期(平成25年4月1日～平成25年9月30日)及び平成26年3月期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24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24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、10年後の平成23年9月末には56物件、6,578億円（注）と約7倍に達し、その後も現在に至るまで着実に成長を続けています。

第23期となります当営業期間（平成24年10月1日～平成25年3月31日）の日本経済は、政権交代を機に大規模な金融緩和策が実施されたことにより、極端な円高の是正、金利水準の低下、株式等のリスク性資産への資金流入が急ピッチで進みました。期初には世界景気の減速等を背景に依然として厳しい状況にありましたが、期末には企業収益に改善の兆しが見られ個人消費が持ち直すなど、景気回復の期待が高まっています。

オフィス賃貸市場におきましては、東京のオフィスビル入居率は新築ビルの供給が減少したこともあって回復傾向が続きました。一部の競争力の高いビルにおいては募集賃料の反転も見られるようになりましたが、全体には高い空室率を背景に、賃料は緩やかながらも引き続き下落傾向にありました。地方ビジネス地区においても全般に入居率の改善傾向が見られましたが、オフィス需要が停滞するなか空室率は高く、賃料は低い水準にとどまりました。

不動産売買市場におきましては、近い将来のオフィス賃貸市況の底打ちや不動産リスクプレミアムの縮小を予想する意見が強まったことに加え、緩和的な資金調達環境もあって、売主が物件の継続保有を選択しやすい状況にありました。このような環境下で買い手側の取得意欲も旺盛であり、年明け以降は投資口価格の回復によりREITの新規上場と増資が相次ぎ、スポンサー物件を中心にREITによる物件取得が急激に増加しました。

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、第23期目となった当期においても、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

当期のオフィス賃貸市場は上記のような環境にありましたが、当投資法人におきましては、市場動向を見据えた積極的なリーシング活動の推進により入居率の向上に努めた結果、期末の入居率は第22期末（平成24年9月30日）の95.5%から、第23期末（平成25年3月31日）には96.7%となりました。しかしながら、賃料については依然として減額圧力が残っており、テナント入れ替えによる影響もあったこと等から、新規稼働物件を除いた賃貸収益については前期比で減収が継続しました。

その一方、当投資法人は外部成長による一層のポートフォリオの強化と収益の底上げに努め、当期においては、新たに平成25年1月7日付けにて晴海フロント（東京都中央区）及び東二番丁スクエア（仙台市）をそれぞれ31,300百万円及び9,950百万円にて取得したほか、平成24年12月19日付けにてハーモニータワー（東京都中野区）の一部を520百万円で追加取得いたしました。

上記の結果、当期末（平成25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60物件、取得価格の総額782,433百万円、総賃貸可能面積700,759㎡（約211,979坪）、テナント総数1,131となりました。

② 資金の調達

既存の借入金の返済資金に充てるため、平成24年10月29日付けにて長期借入金2,000百万円、平成24年12月20日付けにて長期借入金1,000百万円、平成24年12月21日付けにて長期借入金10,000百万円、平成25年1月15日付けにて短期借入金5,000百万円及び長期借入金23,000百万円、平成25年3月25日付けにて長期借入金7,000百万円の借入れを行いました。

このほか、晴海フロントの取得資金の一部として平成25年1月7日付けにて長期借入金9,000百万円及び短期借入金13,000百万円を借り入れました。

その一方、一般募集による41,000口の新投資口の発行及び第三者割当による4,100口の新投資口の発行を決議し、これらの新投資口の発行により、それぞれ平成24年10月29日付けにて29,678百万円、平成24年11月28日付けにて2,967百万円の資金を調達しました。この新投資口発行により調達した資金により、平成24年11月1日付けにて短期借入金1,000百万円を約定返済し、同日付けにて短期借入金12,500百万円及び長期借入金(変動)2,000百万円を期限前返済しましたほか、特定資産の取得資金の一部に充当いたしました。

このほか、手元資金により平成25年3月25日付けにて長期借入金1,000百万円を約定返済しています。

この結果、平成25年3月31日現在の有利子負債残高は311,200百万円、内、長期借入金は248,200百万円(1年内返済予定の長期借入金34,100百万円を含みます。)、短期借入金は18,000百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

平成25年3月31日現在の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年内返済予定の長期借入金を含みます。))の割合は94.2%、総資産に占める有利子負債の比率は40.6%となっており、引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成25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	長期会社格付け：A+、短期会社格付け：A-1、アウトLOOK：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、平成25年3月19日に第7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、執行役員には寺澤則忠(重任)、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25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25,357百万円(前期比4.7%増)、営業利益10,631百万円(前期比4.1%増)となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,749百万円(前期比4.5%増)、当期純利益は8,824百万円(前期比4.5%増)となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の170,569,366円を取り崩して当期末処分利益に加え、発行済投資口数594,140口の整数倍である8,995,279,600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15,140円となりました。

c. 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、金融政策をはじめとする経済政策の効果が発揮され、円高是正による輸出の増加、デフレ脱却による消費の回復などを通じて景気が回復することが予想されます。政策効果については懐疑的な見方やリスクを指摘する意見もあり、また、世界景気の鈍化や国際関係などのリスク要因も存在しますが、企業や個人のマインドは回復しており、本格的な景気回復軌道に乗ることが期待されます。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率は引き続き緩やかに改善するものと思われま。賃料については、

ほぼ底打ちに近付いており、これまでの価格調整によりテナント側に値ごろ感が出ていることに加え、新築ビルの供給と空室が減少したことから、競争力の高い物件から市場賃料が上昇に転じつつあります。

不動産売買市場におきましては、緩和的な資金調達環境が続くと考えられることに加え、不動産価格の先高観が強いことから、優良な物件を取得する難易度は更に上がっていくものと考えられます。今後も安定的に優良物件を取得していくためには、賃貸マーケットの分析を詳細に行いつつ、物件情報チャネルの多角化により売却情報を獲得し、機動的かつ的確な判断により物件を取得できる態勢を整えることが鍵を握ると考えられます。

① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況は、市場全体では賃料が完全には下げ止まっておらず、賃料引き上げを模索するビルと、引き続き賃料減額圧力にさらされるビルが存在しています。このような状況が続くとの認識の下、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、平成25年3月31日現在にて11社に不動産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、この関係をさらに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た適切な更新等により、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強化を図るべく、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 財務戦略

当投資法人は、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ております。なお、物件取得に伴う資金調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益25,980百万円、営業利益10,770百万円、経常利益9,020百万円、当期純利益9,000百万円、1口当たり分配金15,160円と見込んでおります。

また、平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益25,720百万円、営業利益10,750百万円、経常利益9,020百万円、当期純利益9,000百万円、1口当たり分配金15,160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、以下に記載の「平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）及び平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）及び
平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26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25年9月期：平成25年4月1日～平成25年9月30日（183日間） 平成26年3月期：平成25年10月1日～平成26年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年4月1日の期首現在保有している60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25年5月16日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月16日現在の発行済投資口数594,140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。 平成25年9月期については、平成25年5月16日現在、残額80億円（*）である長期借入金（返済期限平成25年9月2日）について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成25年9月期に償還期限が到来するものではありません。 *平成25年4月24日に返済期限が到来した130億円については借換え済みです。 平成26年3月期については、平成25年5月16日現在、残額130億円である長期借入金（返済期限平成26年3月24日）及び残額180億円である短期借入金（返済期限平成25年10月7日、平成26年1月7日、平成26年1月15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26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25年5月16日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への減額及び返室による減収リスク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、晴海フロント及び東二番町スクエアの平成25年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の想定額はそれぞれ211百万円及び82百万円です。 公租公課は、平成25年9月期2,350百万円、平成26年3月期2,350百万円を想定しております。 減価償却費は、平成25年9月期5,450百万円、平成26年3月期5,350百万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。

項目	前提条件
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25年9月期1,780百万円、平成26年3月期1,740百万円を想定しております。
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25年9月期及び平成26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>*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24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,112,321	19,544,559
信託現金及び信託預金	3,902,428	3,732,023
営業未収入金	160,820	104,865
前払費用	82,718	122,455
繰延税金資産	1,002	1,025
未収消費税等	—	472,497
その他	25,613	24,979
流動資産合計	22,284,905	24,002,405
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 216,093,582	*1 239,837,732
減価償却累計額	△47,900,995	△52,237,646
建物(純額)	168,192,586	187,600,085
構築物	2,498,528	2,698,980
減価償却累計額	△378,021	△415,787
構築物(純額)	2,120,506	2,283,192
機械及び装置	2,492,463	2,768,805
減価償却累計額	△1,242,085	△1,314,188
機械及び装置(純額)	1,250,378	1,454,616
工具、器具及び備品	187,920	204,941
減価償却累計額	△85,370	△93,266
工具、器具及び備品(純額)	102,549	111,674
土地	378,242,398	397,677,867
建設仮勘定	986	219,582
信託建物	47,619,634	47,999,627
減価償却累計額	△10,223,376	△10,939,101
信託建物(純額)	37,396,258	37,060,525
信託構築物	530,519	530,519
減価償却累計額	△74,573	△82,659
信託構築物(純額)	455,945	447,859
信託機械及び装置	795,261	795,261
減価償却累計額	△538,326	△548,373
信託機械及び装置(純額)	256,934	246,887
信託工具、器具及び備品	23,353	24,064
減価償却累計額	△5,949	△6,992
信託工具、器具及び備品(純額)	17,404	17,071
信託土地	105,367,081	105,367,081
信託建設仮勘定	2,063	5,695
有形固定資産合計	693,405,094	732,492,141
無形固定資産		
借地権	6,152,626	6,136,796
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,424,882	7,409,052

(単位：千円)

	前期 (平成24年9月30日)	当期 (平成25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	10,227	14,545
投資その他の資産合計	1,659,226	1,663,543
固定資産合計	702,489,203	741,564,738
繰延資産		
投資法人債発行費	77,851	61,382
繰延資産合計	77,851	61,382
資産合計	724,851,959	765,628,526
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,127,860	601,506
短期借入金	13,500,000	18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	70,100,000	34,100,000
未払金	879,516	1,072,531
未払費用	858,686	826,056
未払法人税等	7,817	11,103
未払消費税等	179,150	—
前受金	3,151,166	3,245,771
その他	2,697	3,170
流動負債合計	89,806,894	57,860,141
固定負債		
投資法人債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	177,150,000	214,100,000
預り敷金保証金	39,950,918	42,958,359
繰延税金負債	211,309	122,812
資産除去債務	303,279	306,334
固定負債合計	262,615,507	302,487,507
負債合計	352,422,401	360,347,648
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	363,371,780	396,018,317
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	578,614	407,278
任意積立金合計	578,614	407,278
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	8,479,163	8,855,281
剰余金合計	9,057,778	9,262,560
投資主資本合計	372,429,558	405,280,877
純資産合計	*3 372,429,558	*3 405,280,877
負債純資産合計	724,851,959	765,628,526

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	*1 24,130,936	*1 25,070,031
その他貸貸事業収入	*1 91,747	*1 287,222
営業収益合計	24,222,684	25,357,253
営業費用		
貸貸事業費用	*1 13,133,140	*1 13,796,651
資産運用報酬	571,148	592,000
資産保管手数料	53,903	55,277
一般事務委託手数料	142,918	143,306
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	51,732	73,576
その他営業費用	49,250	56,871
営業費用合計	14,009,893	14,725,482
営業利益	10,212,790	10,631,771
営業外収益		
受取利息	7,756	9,295
受取配当金	19,724	—
未払分配金戻入	1,747	5,448
還付加算金	6,216	—
営業外収益合計	35,444	14,743
営業外費用		
支払利息	1,407,717	1,419,873
投資法人債利息	421,732	386,112
投資法人債発行費償却	18,837	16,469
投資口交付費	—	47,798
その他	27,152	26,901
営業外費用合計	1,875,439	1,897,155
経常利益	8,372,795	8,749,359
税引前当期純利益	8,372,795	8,749,359
法人税、住民税及び事業税	12,899	13,169
法人税等調整額	△88,696	△88,519
法人税等合計	△75,796	△75,350
当期純利益	8,448,592	8,824,710
前期繰越利益	30,571	30,571
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,479,163	8,855,281

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	363,371,780	363,371,780
当期変動額		
新投資口の発行	—	32,646,537
当期変動額合計	—	32,646,537
当期末残高	363,371,780	396,018,317
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	533,179	578,614
当期変動額		
圧縮積立金の積立	45,434	—
圧縮積立金の取崩	—	△171,335
当期変動額合計	45,434	△171,335
当期末残高	578,614	407,278
任意積立金合計		
当期首残高	533,179	578,614
当期変動額		
圧縮積立金の積立	45,434	—
圧縮積立金の取崩	—	△171,335
当期変動額合計	45,434	△171,335
当期末残高	578,614	407,278
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	8,964,963	8,479,163
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△45,434	—
圧縮積立金の取崩	—	171,335
剰余金の配当	△8,888,957	△8,619,928
当期純利益	8,448,592	8,824,710
当期変動額合計	△485,800	376,118
当期末残高	8,479,163	8,855,281
剰余金合計		
当期首残高	9,498,143	9,057,778
当期変動額		
剰余金の配当	△8,888,957	△8,619,928
当期純利益	8,448,592	8,824,710
当期変動額合計	△440,365	204,782
当期末残高	9,057,778	9,262,560

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月 30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月 31日)
投資主資本合計		
当期首残高	372,869,923	372,429,558
当期変動額		
新投資口の発行	—	32,646,537
剰余金の配当	△8,888,957	△8,619,928
当期純利益	8,448,592	8,824,710
当期変動額合計	△440,365	32,851,319
当期末残高	372,429,558	405,280,877
純資産合計		
当期首残高	372,869,923	372,429,558
当期変動額		
新投資口の発行	—	32,646,537
剰余金の配当	△8,888,957	△8,619,928
当期純利益	8,448,592	8,824,710
当期変動額合計	△440,365	32,851,319
当期末残高	372,429,558	405,280,877

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月 30日	当期 自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月 31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	8,479,163,482	8,855,281,500
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	171,335,784	170,569,366
III 分配金の額	8,619,928,000	8,995,279,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,700)	(15,140)
IV 次期繰越利益	30,571,266	30,571,266

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍の8,619,928,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数594,140口の整数倍の8,995,279,600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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	8,372,795	8,749,359
減価償却費	4,908,200	5,208,203
投資法人債発行費償却	18,837	16,469
投資口交付費	—	47,798
受取配当金	△19,724	—
受取利息	△7,756	△9,295
支払利息	1,829,449	1,805,986
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△57,997	55,954
未収消費税等の増減額 (△は増加)	448,257	△472,497
貯蔵品の増減額 (△は増加)	△18,860	△3,121
前払費用の増減額 (△は増加)	62,905	△39,736
営業未払金の増減額 (△は減少)	667,419	△647,712
未払金の増減額 (△は減少)	△11,532	37,188
未払消費税等の増減額 (△は減少)	179,150	△179,150
未払費用の増減額 (△は減少)	△117	117
前受金の増減額 (△は減少)	△5,627	94,605
長期前払費用の増減額 (△は増加)	180	△4,317
その他	534	△82,510
小計	16,366,114	14,577,341
利息及び配当金の受取額	25,413	10,244
利息の支払額	△1,794,190	△1,838,733
災害損失の支払額	△46,986	—
法人税等の支払額	△20,178	△9,883
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,530,173	12,738,968
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	△8,816,000	△10,829,000
定期預金の払戻による収入	7,816,000	8,829,000
有形固定資産の取得による支出	△23,821,051	△43,541,618
信託有形固定資産の取得による支出	△243,619	△371,012
敷金及び保証金の差入による支出	△2,500	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,863,475	△1,013,145
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,191,944	4,020,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,738,702	△42,905,189

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月 30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月 31日)
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	5,500,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△13,500,000
長期借入れによる収入	32,500,000	52,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,050,000	△51,050,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資口の発行による収入	—	32,646,537
投資口交付費の支出	△3,798	△47,798
分配金の支払額	△8,884,373	△8,620,683
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,561,828	29,428,054
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,353,299	△738,167
現金及び現金同等物の期首残高	12,661,450	*1 15,014,749
現金及び現金同等物の期末残高	*1 15,014,749	*1 14,276,582

(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	<p>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</p>
2. 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） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～60年 機械及び装置 2～18年 工具、器具及び備品 2～29年</p> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <p>(2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成24年10月29日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額942,180千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>
5. 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）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>
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>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成24年 9 月30日)	当期 (平成25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24年 9 月30日)	当期 (平成25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24年 9 月30日)	当期 (平成25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 至	平成24年 4月1日 平成24年 9月30日	自 至	平成24年10月1日 平成25年 3月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		18,650,347		19,305,060
共益費		3,375,097		3,501,305
駐車場収入		587,207		592,263
その他賃貸収入		1,518,283	24,130,936	1,671,401
その他賃貸事業収入				25,070,031
解約違約金		64,121		28,466
固定資産受贈益		—		82,669
その他雑収入		27,626	91,747	176,086
不動産賃貸事業収益合計			24,222,684	25,357,253
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		2,876,682		3,067,242
水道光熱費		2,032,959		2,079,394
公租公課		2,311,538		2,302,410
損害保険料		53,319		55,405
修繕費		764,067		886,640
減価償却費		4,908,200		5,208,203
その他賃貸事業費用		186,372		197,354
不動産賃貸事業費用合計			13,133,140	13,796,651
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			11,089,543	11,560,602

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	549,040口	594,140口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期	当期
自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25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24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25年3月31日現在)
現金及び預金 18,112,321千円	現金及び預金 19,544,559千円
信託現金及び信託預金 3,902,428千円	信託現金及び信託預金 3,732,023千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 7,000,000千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 9,000,000千円
現金及び現金同等物 15,014,749千円	現金及び現金同等物 14,276,582千円

(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、金利変動リスクのヘッジ等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。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。

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。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ます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	18,112,321	18,112,321	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,902,428	3,902,428	—
(3) 短期借入金	13,500,000	13,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	70,100,000	70,323,318	223,318
(5) 投資法人債	45,000,000	46,078,150	1,078,150
(6) 長期借入金	177,150,000	181,251,375	4,101,375

平成25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	19,544,559	19,544,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,732,023	3,732,023	—
(3) 短期借入金	18,000,000	18,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	34,100,000	34,252,501	152,501
(5) 投資法人債	45,000,000	46,413,050	1,413,050
(6) 長期借入金	214,100,000	219,327,980	5,227,980

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価格と近似していると考えられることから、当該帳簿価格によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 (平成24年9月30日)	当期 (平成25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	39,950,918	42,958,359

* 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24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	18,112,321	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,902,428	—	—	—	—	—
合計	22,014,749	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年3月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	19,544,559	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,732,023	—	—	—	—	—
合計	23,276,582	—	—	—	—	—

(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24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	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	20,000,000	—	—	10,000,000
長期借入金	70,100,000	15,100,000	19,600,000	30,100,000	42,850,000	69,500,000
合計	83,600,000	30,100,000	39,600,000	30,100,000	42,850,000	79,500,000

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25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	18,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	20,000,000	—	—	10,000,000
長期借入金	34,100,000	5,100,000	16,600,000	44,400,000	46,500,000	101,500,000
合計	52,100,000	20,100,000	36,600,000	44,400,000	46,500,000	111,500,000

(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24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	1,002千円	1,025千円
借地権償却	18,025千円	23,432千円
資産除去債務	3,405千円	4,449千円
繰延税金資産小計	22,433千円	28,907千円
評価性引当額	△21,430千円	△27,882千円
繰延税金資産合計	1,002千円	1,025千円
繰延税金負債		
圧縮積立金	211,309千円	122,812千円
繰延税金負債合計	211,309千円	122,812千円
繰延税金負債の純額	210,307千円	121,787千円

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24年9月30日)	当期 (平成25年3月31日)
法定実効税率	39.43%	39.43%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△40.59%	△40.54%
評価性引当額の増減	0.09%	0.09%
その他	0.16%	0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.91%	△0.86%

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日		自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	
期首残高		300,253千円		303,279千円
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		3,025千円		3,055千円
期末残高		303,279千円		306,334千円

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24年4月1日 至 平成24年9月30日		自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	
貸借対照表計上額				
期首残高		681,970,939		700,829,977
期中増減額		18,859,037		39,071,217
期末残高		700,829,977		739,901,194
期末時価		712,888,000		758,210,000

(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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由はTIXTOWER UENOの取得(22,296,355千円)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。当期の主な増加理由は晴海フロント(31,573,555千円)、東二番丁スクエア(10,074,680千円)の取得及びハーモニータワー(547,366千円)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24年4月1日 至 平成24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24年10月1日 至 平成25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24年4月1日 至 平成24年9月30日	当期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日
1口当たり純資産額	678,328円	682,130円
1口当たり当期純利益	15,387円	15,045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24年4月1日 至 平成24年9月30日	当期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日
当期純利益(千円)	8,448,592	8,824,710
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)	8,448,592	8,824,710
期中平均投資口数(口)	549,040	586,525

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、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

当投資法人は平成24年10月及び同年11月に公募増資(41,000口)及び第三者割当増資(4,100口)を行い32,646百万円の資金を調達しました。なお、これまで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)		出資金総額(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)

(*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。

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24年9月30日現在)		当期 (平成25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	457,355	63.1	486,973	63.6
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	46,497	6.4	46,157	6.0
	地方都市	53,037	7.3	63,181	8.3
	計	556,890	76.8	596,311	77.9
信託不動産	東京23区	98,865	13.6	98,608	12.9
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,852	0.4	2,854	0.4
	地方都市	42,222	5.8	42,126	5.5
	計	143,939	19.9	143,589	18.8
預金・その他資産		24,021	3.3	25,727	3.4
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		724,851	100.0	765,628	100.0
		(700,829)	(96.7)	(739,901)	(96.6)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成24年9月期)は平成24年9月30日現在、当期(平成25年3月期)は平成25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資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成25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%	6,330	4,928	5,000,000	0.6%	78.9%	
		北の丸スクエア	4(注)5.	25,678(注)5.	100.0%(注)5.	70,600	76,053	81,555,500	10.4%		
		MD神田ビル	8	6,269	100.0%	7,540	8,712	9,520,000	1.2%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	4,140	4,574	4,810,000	0.6%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	16,500	13,264	14,700,000	1.9%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	45,000	29,596	44,700,000	5.7%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	5,920	6,148	7,000,000	0.9%		
		山王ランドビル	36	20,871	95.9%	29,200	21,248	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.7%		
		有楽町電気ビルディング	12	4,694	89.1%	7,150	7,844	7,200,000	0.9%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	9	3,897	92.5%	2,950	2,850	3,173,000		0.4%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	9	4,538	100.0%	4,900	4,357	4,410,000		0.6%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,100	4,701	5,250,000		0.7%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	15,100	17,138	16,830,000		2.2%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	5,190	7,652	5,353,500 2,645,922(注)6. 合計7,999,422		1.0%
		晴海フロント	不動産	5	33,369	98.6%	32,900(注)7.	31,395	31,300,000		4.0%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	19,800	24,351	26,800,000		3.4%
		赤坂パークビル	不動産	25(注)5.	45,013(注)5.	98.3%(注)5.	62,500	61,425	60,800,000		7.8%
		青山クリスタルビル	不動産	5	4,898	76.4%	7,210	7,280	7,680,000		1.0%
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	34	32,155	95.2%	77,200	74,304	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		9.7%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	22	9,606	100.0%	5,820	4,794	4,859,000		0.6%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	7	4,062	100.0%	2,770	2,612	2,808,000		0.4%
		新和ビルディング	不動産	12	6,134	100.0%	5,780	7,550	7,830,000		1.0%
		東京オペラシティビル(注)8.	不動産	97	35,050	96.2%	29,700	29,966	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		4.1%
TIXTOWER UENO	不動産	19	15,020	98.9%	23,300	21,900	22,000,000	2.8%			
東五反田1丁目ビル	不動産	3	5,205	87.2%	5,670	4,822	5,500,000	0.7%			
大崎フロントタワー(注)9.	不動産	1	16,856	100.0%	15,220(注)7.	11,666	12,300,000	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(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	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	17	7,754	92.8%	5,140	4,528	5,123,000	0.7%	6.8%	
		日本ブランドウィックビル	不動産	18	7,356	93.4%	6,040	6,804	6,670,000	0.9%		
		代々木1丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	9,850	7,541	8,700,000	1.1%		
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,230	4,942	4,885,000	0.6%		
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	5,558	100.0%	9,970	10,866	12,200,000(注)10.	1.6%		
		渋谷クロスタワー	不動産	63	30,532	91.8%	42,100	38,488	34,600,000	4.4%		
		恵比寿ネオナート	不動産	5	2,462	100.0%	2,910	3,514	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.5%		
		ハーモニータワー	不動産	16	11,998	94.6%	10,300	8,226	8,500,000 520,000 合計 9,020,000	1.2%		
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	6	7,224	100.0%	3,820	3,553	3,541,000	0.5%		
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,660	1,605	1,728,000	0.2%		
	池袋YSビル	不動産	11	5,932	100.0%	4,190	4,367	4,500,000	0.6%			
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	41	10,068	94.0%	4,380	5,109	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.7%		
		さいたま浦和ビルディング	不動産	16	4,510	97.0%	2,040	2,499	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%		
		MMパークビル	不動産	26	38,496	96.4%	34,900	34,682	37,400,000	4.8%		
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	12	6,831	100.0%	2,470	2,854	3,375,000	0.4%		
		武蔵小杉STMビル	不動産	23	5,378	97.9%	3,630	3,865	4,000,000	0.5%		
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	6,730	6,552	7,100,000	0.9%		14.3%
		定禅寺パークビル	不動産	18	2,518	100.0%	890	985	1,000,000	0.1%		
		東二番丁スクエア	不動産	17	20,526	97.1%	11,520(注)7.	10,011	9,950,000	1.3%		
仙台本町ホンマビルディング		不動産信託受益権	19	6,241	88.9%	2,480	2,743	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.4%			
金沢パークビル		不動産	72	20,889	94.7%	4,280	4,137	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.6%			
錦パークビル(注)11.		不動産	59(注)5.	8,056(注)5.	93.8%(注)5.	3,580	4,550	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.7%			
広小路栄ビルディング		不動産	12	3,911	79.8%	1,440	1,713	1,680,000	0.2%			
名古屋広小路ビルディング		不動産	30	21,624	97.6%	12,600	15,295	14,533,000	1.9%			
名古屋御園ビル		不動産	14	3,448	89.7%	1,110	1,416	1,865,000	0.2%			
京都四条河原町ビル		不動産	32	6,802	83.2%	1,790	2,626	2,650,000	0.3%			
新藤田ビル		不動産信託受益権	41	28,414	93.5%	16,400	22,600	24,000,000	3.1%			

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.	
地方都市	堺筋本町ビル	不動産	20	11,556	98.2%	3,630	3,778	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	39	20,450	99.1%	13,700	13,321	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.8%	
	リットシティビル	不動産	42	9,965	100.0%	4,220	3,733	4,650,000	0.6%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,450	2,525	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.4%	
	東晴天神ビルディング	不動産	19	4,000	100.0%	1,260	1,420	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	28	5,973	91.2%	2,470	4,434	5,000,000	0.6%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託 受益権	5	5,868	94.3%	3,540	3,460	3,657,000	0.5%	
	合計		1,131	700,759	96.7%	758,210	739,901	782,433,866	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11,694m²、入居率93.6%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686m²、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780m²、入居率73.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954m²、入居率92.9%となっております。
- (注) 6. 平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物体費用及び平成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かかる平成25年3月31日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株については566,831千円、預託金計3,235千円については3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については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。当該差入敷金の平成25年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注) 10. 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) 11. 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。当該差入敷金の平成25年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注) 12. 上記一覧表は、不動産等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) 13. 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資産の損益状況

下記の表は、当期（平成24年10月1日～平成25年3月31日）の損益状況を不動産等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、前掲の「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24年10月1日～平成25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	225	71	12	16	16	0	2	20	2	153	174	-	174
北の丸スクエア	1,680	775	144	76	95	2	12	444	-	905	1,349	3	1,345
MD神田ビル	210	103	16	20	20	0	2	43	-	106	150	2	147
神田橋パーク ビルディング	124	36	2	-	16	0	1	16	-	87	103	1	102
二番町ガーデン	479	229	56	25	53	0	2	90	-	250	340	3	337
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	983	375	53	62	131	1	18	105	2	608	713	44	669
ビュレックス 麹町	150	76	-	-	14	0	0	61	-	73	135	-	135
山王ランドビル	960	378	103	66	105	1	23	77	1	581	659	17	641
有楽町電気 ビルディング	227	151	36	19	41	0	23	29	-	75	105	74	31
小伝馬町新日本橋 ビルディング	118	61	14	8	11	0	11	11	3	57	68	63	5
共同ビル (茅場町2丁目)	179	61	10	11	11	0	3	25	-	117	142	1	141
ビュレックス 京橋	150	49	-	-	11	0	0	37	-	100	137	-	137
銀座三和ビル	370	132	28	19	57	0	9	17	-	238	255	59	195
菱進銀座イースト ミラービル	167	102	18	15	15	0	1	52	0	65	117	3	114
晴海フロント	528	258	51	28	0	1	-	178	-	269	447	-	447
晴海センタービル	612	448	84	41	48	1	12	261	0	163	424	8	416
赤坂パークビル	2,282	1,222	238	168	279	4	106	424	1	1,060	1,484	81	1,402
青山クリスタル ビル	184	90	13	14	28	0	3	29	0	93	123	6	116
汐留ビルディング	2,051	845	171	100	115	2	158	291	4	1,206	1,498	1	1,496
芝二丁目大門 ビルディング	281	127	37	28	37	0	1	22	0	154	176	11	165
コスモ金杉橋 ビル	100	49	12	7	13	0	5	10	-	50	61	68	△7
新和ビルディング	212	88	17	23	19	0	4	23	-	123	147	6	141
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,557	1,104	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	452	(注)1.	81	(注)1.
TIXTOWER UENO	678	347	62	45	0	1	-	237	-	331	568	-	568
東五反田1丁目 ビル	168	88	14	16	14	0	0	43	-	79	122	1	121
大崎フロントタワー	748	525	67	49	29	0	5	282	90	222	505	82	422

物件名称	損益状況(平成24年10月1日～平成25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				
大森駅東口 ビルディング	228	105	28	21	25	0	6	23	-	123	146	8	137
日本ブランド ウィックビル	241	144	37	24	29	0	11	41	-	96	137	4	133
代々木1丁目ビル	289	141	22	22	23	0	4	67	-	148	216	-	216
ダヴィンチ原宿	192	54	10	10	16	0	2	14	-	138	152	7	145
神宮前メディア スクエアビル	287	138	23	25	34	0	2	52	-	149	201	11	190
渋谷クロスタワー	1,005	903	173	117	126	3	74	398	9	102	501	219	281
恵比寿 ネオナート	112	55	13	6	10	0	0	23	-	56	80	2	78
ハーモニータワー	355	230	107	-	44	1	10	67	-	124	192	0	191
大塚東池袋 ビルディング	196	93	20	23	12	0	2	35	-	102	138	10	127
池袋二丁目 ビルディング	71	28	8	6	5	0	0	7	-	43	50	-	50
池袋YSビル	154	82	20	13	14	0	3	30	-	72	103	6	96
八王子ファースト スクエア	232	120	51	0	26	0	4	38	-	111	149	4	145
さいたま浦和 ビルディング	101	54	15	9	9	0	4	14	0	46	61	5	55
MMパークビル	1,395	737	141	184	55	2	16	337	0	657	995	19	976
川崎砂子 ビルディング	128	75	23	13	13	0	7	17	-	52	69	19	50
武蔵小杉STMビル	157	60	21	3	10	0	4	20	-	97	117	42	75
8・3スクエア 北ビル	316	185	28	52	22	0	1	79	-	131	210	-	210
定禅寺パークビル	68	38	10	8	6	0	5	8	-	29	38	31	6
東二番丁スクエア	292	104	26	14	0	0	0	63	-	188	251	-	251
仙台本町ホンマ ビルディング	122	59	15	14	15	0	2	10	0	62	73	5	67
金沢パークビル	450	352	101	54	63	1	84	46	0	98	144	118	26
錦パークビル	228	202	43	19	20	0	67	44	6	25	70	1	68
広小路栄 ビルディング	87	47	14	10	11	0	0	9	0	40	50	3	46
名古屋広小路 ビルディング	581	387	90	59	61	1	59	115	0	193	309	263	45
名古屋御園ビル	68	48	11	7	6	0	4	20	-	20	40	-	40
京都四条河原町 ビル	112	73	18	11	10	0	3	28	0	39	67	1	66
新藤田ビル	730	506	102	86	77	2	29	208	-	224	432	168	263
堺筋本町ビル	238	131	39	27	37	0	4	21	-	106	128	2	125
御堂筋ダイワ ビル	556	250	67	41	76	1	8	54	0	306	360	20	340

物件名称	損益状況(平成24年10月1日～平成25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					
リットシティビル	256	153	34	22	19	1	5	70	0	103	173	-	173
NHK広島放送 センタービル	261	177	51	27	23	0	16	32	25	84	116	44	72
東晴天神 ビルディング	85	41	13	8	7	0	4	7	-	44	51	112	△60
天神クリスタルビル	142	125	23	15	19	0	8	57	0	17	75	93	△17
日之出天神 ビルディング	169	78	21	13	14	0	10	17	-	91	109	-	109
合計	25,357	13,795	3,067	2,079	2,301	55	886	5,208	197	11,561	16,770	1,854	14,915

(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

既存物件について、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
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	機能更新 (電気設備改修工事)	自 平成24年10月 至 平成25年6月	280	3	2
新藤田ビル (大阪府大阪市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年5月 至 平成26年2月	277	—	—
仙台本町ホンマビルディング (宮城県仙台市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年9月 至 平成26年3月	269	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成25年6月 至 平成26年3月	153	—	—
MD神田ビル (東京都千代田区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年8月 至 平成26年2月	123	—	—
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年10月 至 平成26年2月	110	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	機能維持 (防災設備更新工事)	自 平成25年5月 至 平成26年2月	106	—	—
武蔵小杉STMビル (神奈川県川崎市)	機能更新 (空調機更新工事)	自 平成25年4月 至 平成26年3月	85	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	機能維持 (電気設備改修工事)	自 平成25年6月 至 平成25年11月	71	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年6月 至 平成26年3月	68	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成25年10月 至 平成25年11月	64	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成25年4月 至 平成26年2月	61	—	—
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	機能維持 (昇降機設備更新工事)	自 平成25年7月 至 平成26年3月	58	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成25年9月 至 平成26年1月	41	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成25年6月 至 平成25年11月	39	—	—

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1,854百万円であり、当期費用に区分された修繕費886百万円と合わせ、合計2,741百万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、東晴天神ビルディングの空調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、貸付整備工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	機能更新 (空調設備更新工事)	自 平成24年11月 至 平成25年2月	112
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成24年11月 至 平成25年1月	74
金沢パークビル (石川県金沢市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成24年8月 至 平成25年2月	68
コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成24年10月 至 平成25年2月	65
小伝馬町新日本橋ビルディング (東京都中央区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成24年9月 至 平成25年1月	63
武蔵小杉S T Mビル (神奈川県川崎市)	機能更新 (空調機更新工事)	自 平成24年9月 至 平成25年3月	41
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成24年9月 至 平成25年1月	31
その他の不動産等			1,397
合 計			1,854