

平成26年3月期 決算短信 (REIT)

平成26年5月19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) 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 (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
 T E L 03-3211-7921

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月25日 分配金支払開始予定日 平成26年6月13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26年3月期の運用、資産の状況 (平成25年10月1日～平成26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	%
26年3月期	26,582	1.4	10,831	0.5	9,083	△0.7	9,070	△0.7
25年9月期	26,225	3.4	10,781	1.4	9,143	4.5	9,129	3.5

	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	%	%	%
26年3月期	7,633	2.2	1.1	34.2
25年9月期	7,683	2.3	1.2	34.9

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(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	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	%	%
26年3月期	7,633	9,070	0	0	99.9	2.2
25年9月期	15,366	9,129	0	0	99.9	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います。

(注) 2. 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合の平成25年9月期の1口当たり分配金は7,683円となります。

(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
26年3月期	817,130	405,355	49.6	341,128
25年9月期	775,066	405,415	52.3	341,178

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(参考) 自己資本 平成26年3月期 405,355百万円 平成25年9月期 405,415百万円

(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
26年3月期	14,364	△37,541	29,623	21,043
25年9月期	16,653	△16,228	△104	14,598

2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27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
26年9月期	27,610	3.9	11,200	3.4	9,530	4.9	9,520	5.0	7,600	0
27年3月期	27,600	△0.0	11,240	0.4	9,580	0.5	9,570	0.5	7,650	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26年9月期） 7,600円、（平成27年3月期） 7,650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）	26年3月期	1,188,280口	25年9月期	594,140口
② 期末自己投資口数	26年3月期	0口	25年9月期	0口

（注）平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。
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26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27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25年12月31日を分割の基準日、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合をもって投資口の分割を実施しています。
3. 当投資法人は、平成26年3月27日及び平成26年4月8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26年4月15日に、第三者割当による新投資口の発行については平成26年5月14日に払込が完了しています。
上記「2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期の運用状況の予想（平成26年10月1日～平成27年3月31日）」については、投資口分割後の発行済投資口数1,188,280口に、公募による新投資口の発行口数57,500口と第三者割当による新投資口の発行口数5,750口を加えた1,251,530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25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25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25期となります当営業期間（平成25年10月1日～平成26年3月31日）の日本経済は、海外の景気下振れによる影響が懸念されたものの、消費増税前の駆け込み需要や経済の好循環に向けた政策の下支えもあり、家計所得や投資の堅調な伸びと、それに伴う企業収益の改善の傾向が現れてきています。

賃貸オフィス市場におきましては、首都圏では景況の回復に合わせたテナントの動きが活発で空室率も低下傾向にあり、競争力の高いビルでは入居率の改善と賃料相場の回復が見られたものの、オフィスコストを重視した移転も依然として多く、マーケット全体としては賃料相場が反転上昇するほどの勢いは未だ見られません。首都圏以外では引き続き地域差があり、一部地域では賃料の下げ止まり傾向が見られるようになってきましたが、全体としては賃料水準は依然として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、良好な資金調達環境を背景に売買が活発化しており、一部では売主が持つ価格目線との乖離が縮小するなど、売買価格の上昇が見受けられるようになっております。

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、第25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

当期の賃貸オフィス市場は、上記のような環境のもとで賃料減額圧力は縮小しつつあるものの解消はされておらず、新規稼働物件を除いた賃貸収益は前期比で減収の結果となりました。一方で、積極的かつ柔軟なリーシング活動の結果、入居率は第24期末（平成25年9月30日）の96.3%から第25期末（平成26年3月31日）で96.7%となっております。

また外部成長では、好立地高スペックで利便性が高く、安定性と競争力を兼ね備えた物件の取得を進めてポートフォリオの拡充を図り、平成26年1月31日付けにてクイーンズタワーA（横浜市）の一部を17,200百万円で、平成26年2月18日にて恵比寿ネオオナートの追加持分（東京都渋谷区）を10,512百万円で、平成26年3月31日にて大手町フィナンシャルシティノースタワー（東京都千代田区）の一部を15,462百万円で取得しました。

上記の結果、当期末（平成26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64物件、取得価格の総額837,405百万円、総賃貸可能面積750,956㎡（約227,164坪）、テナント総数1,223となりました。

（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ドウィックビル（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

既存の借入金の返済資金に充てるため、平成25年10月7日付けにて短期借入金1,000百万円、平成26年1月7日付けにて短期借入金8,000百万円、平成26年1月15日付けにて短期借入金5,000百万円、平成26年3月24日付けにて短期借入金10,000百万円、長期借入金3,000百万円の借入れを行いました。

このほか、クイーンズタワーAの取得資金の一部として平成26年1月31日付けにて長期借入金17,000百万円、恵比寿ネオナートの取得資金の一部として平成26年2月18日付けにて短期借入金7,000百万円、大手町フィナンシャルシティノースタワーの取得資金の一部として平成26年3月31日付けにて短期借入金14,800百万円の借入れを行いました。

なお、平成26年1月31日付け長期借入金17,000百万円のうち12,000百万円、平成26年3月24日付け長期借入金3,000百万円は、借入金利の変動リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しております。

この結果、平成26年3月31日現在の有利子負債残高は358,900百万円、内、長期借入金は247,100百万円（1年内返済予定の長期借入金5,100百万円を含みます。）、短期借入金は56,800百万円、投資法人債は55,000百万円（1年内償還予定の投資法人債15,000百万円を含みます。）となりました。

平成26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・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）は84.2%、総資産に占める有利子負債の比率は43.9%となっております。

また、当投資法人は平成26年3月27日及び平成26年4月8日開催の役員会にて新投資口の発行（一般募集57,500口、第三者割当5,750口）を決議し、この新投資口の発行により平成26年4月15日に一般募集分として27,968百万円、同5月14日に第三者割当分として約2,796百万円の資金を調達いたしました。

一般募集による新投資口の発行により調達した資金及び手元資金を原資として、平成26年5月7日までに短期借入金31,900百万円を弁済し、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を保持しております。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、手元資金の一部を短期借入金の返済に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当しています。

なお、平成26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、アウトロク：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、平成26年2月19日に、第8回投資主総会を開催いたしました。

本総会においては、3件の規約一部変更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。

④ 投資口の分割

平成25年12月31日を基準日、平成26年1月1日を効力発生日として、下記のとおり投資口の分割を実施いたしました。

(イ) 分割の目的

平成26年1月の少額投資非課税制度（NISA）の開始にあわせた投資口の分割を通じて、個人投資家を始めとする幅広い投資家が投資しやすい環境を整えることにより、投資家層の裾野拡大と長期保有層の拡充を図ることを目的としております。

(ロ) 分割の方法

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いたしました。

(ハ) 分割により増加する投資口数等

投資口分割前の発行済投資口数	：	594,140口
投資口分割により増加する投資口数	：	594,140口
投資口分割後の投資口数	：	1,188,280口
投資口分割後の発行可能投資口総数	：	4,000,000口

(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26,582百万円（前期比1.4%増）、営業利益10,831百万円（前期比0.5%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は9,083百万円（前期比0.7%減）、当期純利益は9,070百万円（前期比0.7%減）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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,188,280口の整数倍である9,070,141,240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7,633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、家計部門における消費増税の反動減が景況に与える影響が懸念されますが、各種の経済対策や企業活動支援策、米国を始めとする海外の堅調な景気動向を受けた輸出環境の改善、雇用環境の改善を受けた家計部門の改善等により、緩やかな自律的回復が期待されます。

賃貸オフィス市場におきましては、特に都心部ではマーケットに大きなインパクトを与えるような大規模な供給が当面見込まれておらず、景況感の回復と底堅いオフィス需要を受けて、一部の競争力の高いエリアでは賃料水準の反転が起きると期待されますが、賃貸オフィス市場全体の底上げに至るほどの力強さが出るには、もう少し時間を要すると思われまます。

不動産売買市場におきましては、今しばらくは賃貸オフィス市場の本格的な回復への期待と良好な資金調達環境により積極的な取引が見込まれますが、大型優良物件に限ると取得を検討できる競合相手は決して多くはなく、市場が過熱の様相を見せる前に積極的な情報収集を進め、より多くの優良物件を取得できるよう取り進めてまいります。

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、引き続き賃料水準の維持に努める必要があ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してまいります。

(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26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、賃料引き上げの模索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、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ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26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益27,610百万円、営業利益11,200百万円、経常利益9,530百万円、当期純利益9,520百万円、1口当たり分配金7,600円と見込んでおります。

また、平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益27,600百万円、営業利益11,240百万円、経常利益9,580百万円、当期純利益9,570百万円、1口当たり分配金7,650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26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27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

8～9ページの「平成26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、当投資法人では平成26年3月27日及び平成26年4月8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	: 57,500口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり501,760円
発行価格（募集価格）の総額	: 28,851,200,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり486,400円
払込金額（発行価額）の総額	: 27,968,000,000円
払込期日	: 平成26年4月15日

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	: 5,750口
売出価格	: 1口当たり501,760円
売出価額の総額	: 2,885,120,000円

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	: 5,750口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり486,400円
払込金額（発行価額）の総額	: 2,796,800,000円
払込期日	: 平成26年5月14日
割当先	: S M B 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及び手元資金をもって、下記の通り短期借入金31,900百万円の弁済を実施しております。

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(約2,796百万円)については、手元資金の一部を短期借入金の返済に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当しています。

期限前弁済

平成26年4月15日付け	5,000百万円
平成26年4月18日付け	7,000百万円
平成26年4月24日付け	7,700百万円
平成26年4月30日付け	5,000百万円
平成26年5月2日付け	1,200百万円
平成26年5月7日付け	3,000百万円

約定弁済

平成26年4月30日付け	3,000百万円
--------------	----------

平成26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び
平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27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26年9月期：平成26年4月1日～平成26年9月30日（183日間） 平成27年3月期：平成26年10月1日～平成27年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年4月1日の期首現在保有している64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26年5月19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12月31日を基準日、平成26年1月1日を効力発生日として実施した投資口分割後の発行済投資口数1,188,280口に、平成26年3月27日及び平成26年4月8日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数57,500口と第三者割当による新投資口の発行口数5,750口を加えた1,251,530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26年3月27日及び平成26年4月8日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行により調達した資金及び手元資金をもって、平成26年4月15日付けにて50億円、平成26年4月18日付けにて70億円、平成26年4月24日付けにて77億円、平成26年4月30日付けにて50億円、平成26年5月2日付けにて12億円、平成26年5月7日付けにて30億円の短期借入金を期限前弁済し、平成26年4月30日付けにて30億円の短期借入金を約定弁済しております。この結果、平成26年5月19日現在、有利子債残高は3,270億円となっております。 また、上記役員会にて決定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（約27億円）については、手元資金の一部を短期借入金の返済に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当しております。 平成26年9月期については、平成26年5月19日現在、残額38億円である短期借入金（返済期限平成26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、平成26年6月18日に償還期限が到来する投資法人債150億円については、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返済することを前提としております。 平成27年3月期については、平成26年5月19日現在、残額50億円である長期借入金（返済期限平成26年11月17日、平成26年12月15日、平成27年3月24日）及び残額211億円である短期借入金（返済期限平成27年1月7日、平成27年3月24日、平成27年3月31日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については平成27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26年5月19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、クイーンズタワーA、恵比寿ネオナート追加持分及び大手町フィナンシャルシティノースタワーの平成26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226百万円、53百万円、71百万円です。 公租公課は、平成26年9月期2,530百万円、平成27年3月期2,530百万円を想定しております。 減価償却費は、平成26年9月期5,870百万円、平成27年3月期5,800百万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26年9月期1,690百万円、平成27年3月期1,660百万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26年9月期及び平成27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25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,404,340	20,633,688
信託現金及び信託預金	4,193,848	4,409,989
営業未収入金	188,185	134,048
前払費用	116,763	139,959
繰延税金資産	1,037	1,039
未収消費税等	—	398,464
その他	133,944	24,360
流動資産合計	25,038,118	25,741,550
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 241,797,498	* 1 249,745,895
減価償却累計額	△56,131,055	△60,666,845
建物(純額)	185,666,442	189,079,049
構築物	2,758,460	2,798,970
減価償却累計額	△452,820	△494,082
構築物(純額)	2,305,640	2,304,887
機械及び装置	2,868,276	2,896,723
減価償却累計額	△1,393,733	△1,479,416
機械及び装置(純額)	1,474,542	1,417,307
工具、器具及び備品	282,447	304,053
減価償却累計額	△105,932	△122,610
工具、器具及び備品(純額)	176,514	181,442
土地	399,537,150	420,000,107
建設仮勘定	181,638	361,593
信託建物	51,642,189	62,239,080
減価償却累計額	△11,701,912	△12,626,618
信託建物(純額)	39,940,276	49,612,462
信託構築物	566,396	579,704
減価償却累計額	△91,531	△102,230
信託構築物(純額)	474,865	477,473
信託機械及び装置	831,402	840,044
減価償却累計額	△560,510	△575,077
信託機械及び装置(純額)	270,891	264,966
信託工具、器具及び備品	25,833	30,297
減価償却累計額	△8,072	△9,298
信託工具、器具及び備品(純額)	17,760	20,999
信託土地	110,818,182	118,445,649
有形固定資産合計	740,863,906	782,165,939
無形固定資産		
借地権	6,120,966	6,105,136
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,393,222	7,377,392

(単位：千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26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	23,206	119,267
投資その他の資産合計	1,672,205	1,768,265
固定資産合計	749,929,334	791,311,597
繰延資産		
投資法人債発行費	99,161	77,182
繰延資産合計	99,161	77,182
資産合計	775,066,613	817,130,330
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,128,949	1,396,469
短期借入金	25,000,000	56,800,000
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,100,000	5,100,000
未払金	1,026,389	1,234,453
未払費用	786,011	800,158
未払法人税等	7,951	11,551
未払消費税等	601,862	—
前受金	2,840,696	3,288,284
その他	9,986	259,813
流動負債合計	59,501,848	83,890,731
固定負債		
投資法人債	40,000,000	40,000,000
長期借入金	227,050,000	242,000,000
預り敷金保証金	42,634,207	45,418,762
繰延税金負債	122,812	122,812
資産除去債務	309,420	312,538
その他	32,969	29,532
固定負債合計	310,149,410	327,883,645
負債合計	369,651,258	411,774,376
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	396,018,317	396,018,317
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	236,709	236,709
任意積立金合計	236,709	236,709
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,160,328	9,100,926
剰余金合計	9,397,037	9,337,636
投資主資本合計	405,415,354	405,355,953
純資産合計	* 3 405,415,354	* 3 405,355,953
負債純資産合計	775,066,613	817,130,330

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 26,116,177	* 1 26,357,478
その他賃貸事業収入	* 1 90,739	* 1 225,489
不動産等売却益	* 2 18,603	—
営業収益合計	26,225,520	26,582,967
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 14,509,238	* 1 14,750,867
資産運用報酬	621,540	675,187
資産保管手数料	56,231	57,164
一般事務委託手数料	135,264	137,480
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	64,695	58,222
その他営業費用	49,246	64,373
営業費用合計	15,444,016	15,751,096
営業利益	10,781,503	10,831,870
営業外収益		
受取利息	5,824	6,658
受取配当金	19,724	—
未払分配金戻入	3,220	2,261
管理組合費精算金収入	104,761	—
その他	2,080	—
営業外収益合計	135,612	8,920
営業外費用		
支払利息	1,337,230	1,297,612
投資法人債利息	392,323	410,928
投資法人債発行費償却	17,498	21,978
その他	27,009	26,951
営業外費用合計	1,774,062	1,757,470
経常利益	9,143,053	9,083,320
税引前当期純利益	9,143,053	9,083,320
法人税、住民税及び事業税	13,308	13,169
法人税等調整額	△11	△2
法人税等合計	13,296	13,166
当期純利益	9,129,757	9,070,153
前期繰越利益	30,571	30,773
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,160,328	9,100,926

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	407,278	407,278	8,855,281	9,262,560	405,280,877	405,280,877
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△170,569	△170,569	170,569	—	—	—
剰余金の配当				△8,995,279	△8,995,279	△8,995,279	△8,995,279
当期純利益				9,129,757	9,129,757	9,129,757	9,129,757
当期変動額合計	—	△170,569	△170,569	305,046	134,477	134,477	134,477
当期末残高	396,018,317	236,709	236,709	9,160,328	9,397,037	405,415,354	405,415,354

当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	396,018,317	236,709	236,709	9,160,328	9,397,037	405,415,354	405,415,354
当期変動額							
剰余金の配当				△9,129,555	△9,129,555	△9,129,555	△9,129,555
当期純利益				9,070,153	9,070,153	9,070,153	9,070,153
当期変動額合計	—	—	—	△59,401	△59,401	△59,401	△59,401
当期末残高	396,018,317	236,709	236,709	9,100,926	9,337,636	405,355,953	405,355,953

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	9,160,328,385	9,100,926,837
II 分配金の額	9,129,555,240	9,070,141,240
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,366)	(7,633)
III 次期繰越利益	30,773,145	30,785,597

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数594,140口の整数倍の9,129,555,240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、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,188,280口の整数倍の9,070,141,240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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	9,143,053	9,083,320
減価償却費	5,507,945	5,649,556
投資法人債発行費償却	17,498	21,978
受取配当金	△19,724	-
受取利息	△5,824	△6,658
支払利息	1,729,553	1,708,541
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△83,319	54,136
未収消費税等の増減額 (△は増加)	472,497	△398,464
貯蔵品の増減額 (△は増加)	-	3
前払費用の増減額 (△は増加)	5,692	△23,195
有形固定資産の売却による減少額	1,200,748	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	307,202	△107,934
未払金の増減額 (△は減少)	108,948	185,815
未払消費税等の増減額 (△は減少)	601,862	△601,862
未払費用の増減額 (△は減少)	△117	117
前受金の増減額 (△は減少)	△405,075	447,588
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△8,661	△96,060
その他	△158,618	143,373
小計	18,413,663	16,060,256
利息及び配当金の受取額	26,269	7,965
利息の支払額	△1,769,481	△1,694,512
法人税等の支払額	△16,460	△9,569
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,653,990	14,364,139
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	△12,237,000	△9,486,000
定期預金の払戻による収入	11,237,000	15,486,000
有形固定資産の取得による支出	△5,899,112	△28,482,929
信託有形固定資産の取得による支出	△9,005,061	△17,843,444
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,048,695	△1,207,724
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,724,542	3,992,279
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,228,325	△37,541,820
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	11,000,000	45,800,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△14,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△21,050,000	△13,050,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△55,277	-
分配金の支払額	△8,998,782	△9,126,830
財務活動によるキャッシュ・フロー	△104,059	29,623,169
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	321,605	6,445,489
現金及び現金同等物の期首残高	14,276,582	*1 14,598,188
現金及び現金同等物の期末残高	*1 14,598,188	*1 21,043,677

(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</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) 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。</p> <p>(4) 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>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>
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. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて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。</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 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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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25年9月30日)	当期 (平成26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25年9月30日)	当期 (平成26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25年9月30日)	当期 (平成26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25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	20,088,252		20,301,286	
共益費	3,554,993		3,445,407	
駐車場収入	600,511		627,183	
その他賃貸収入	1,872,419	26,116,177	1,983,600	26,357,478
その他賃貸事業収入				
解約違約金	6,929		86,664	
固定資産受贈益	44,967		91,572	
その他雑収入	38,842	90,739	47,252	225,489
不動産賃貸事業収益合計		26,206,916		26,582,967
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,080,614		3,247,634	
水道光熱費	2,433,257		2,414,132	
公租公課	2,356,725		2,335,593	
損害保険料	57,095		53,792	
修繕費	866,369		887,210	
減価償却費	5,507,945		5,649,556	
その他賃貸事業費用	207,229		162,947	
不動産賃貸事業費用合計		14,509,238		14,750,867
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		11,697,678		11,832,100

* 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位: 千円)

日本ブランドウィックビル	
不動産等売却収入	1,220,000
不動産等売却原価	1,200,748
その他売却費用	647
不動産等売却益	18,603

当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26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	4,000,000口
発行済投資口数	594,140口	1,188,280口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26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25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26年3月31日現在)
現金及び預金 20,404,340千円	現金及び預金 20,633,688千円
信託現金及び信託預金 4,193,848千円	信託現金及び信託預金 4,409,989千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 Δ 10,000,000千円	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 Δ 4,000,000千円
現金及び現金同等物 14,598,188千円	現金及び現金同等物 21,043,677千円

(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が、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。加えて、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。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25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	20,404,340	20,404,340	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,193,848	4,193,848	—
(3) 短期借入金	25,000,000	25,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,173,400	173,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,100,000	13,158,190	58,190
(6) 投資法人債	40,000,000	41,508,300	1,508,300
(7) 長期借入金	227,050,000	230,703,880	3,653,880

平成26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	20,633,688	20,633,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,409,989	4,409,989	—
(3) 短期借入金	56,800,000	56,800,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,056,550	56,550
(5) 1年内返済予定の長期借入金	5,100,000	5,129,403	29,403
(6) 投資法人債	40,000,000	41,632,000	1,632,000
(7) 長期借入金	242,000,000	246,544,239	4,544,239
(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な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25年9月30日)	当期 (平成26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	42,634,207	45,418,762

* 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25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	20,404,340	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,193,848	—	—	—	—	—
合計	24,598,188	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26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	20,633,688	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,409,989	—	—	—	—	—
合計	25,043,677	—	—	—	—	—

(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25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	25,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	15,000,000	20,000,000	—	—	10,000,000	10,000,000
長期借入金	13,100,000	19,600,000	32,100,000	42,850,000	36,000,000	96,500,000
合計	53,100,000	39,600,000	32,100,000	42,850,000	46,000,000	106,500,000

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26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	56,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	15,000,000	20,000,000	—	—	10,000,000	10,000,000
長期借入金	5,100,000	16,600,000	44,400,000	46,500,000	25,000,000	109,500,000
合計	76,900,000	36,600,000	44,400,000	46,500,000	35,000,000	119,500,000

(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25年9月30日)

デリバティブ取引は行っておりません。

当期 (平成26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25年9月30日)

デリバティブ取引は行っておりません。

当期 (平成26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	15,000,000	15,000,000	※	—

※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、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25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	1,037千円	1,039千円
借地権償却	28,840千円	34,247千円
資産除去債務	5,503千円	6,568千円
繰延税金資産小計	35,381千円	41,856千円
評価性引当額	△34,343千円	△40,816千円
繰延税金資産合計	1,037千円	1,039千円
繰延税金負債		
圧縮積立金	122,812千円	122,812千円
繰延税金負債合計	122,812千円	122,812千円
繰延税金負債の純額	121,775千円	121,772千円

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25年9月30日)	当期 (平成26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	△39.37%	△39.37%
評価性引当額の増減	0.08%	0.08%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	0.14%

3. 決算日後の税率変更

平成26年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が一部改正され、復興特別法人税の課税期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、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26年9月期(第26期)及び平成27年3月期(第27期)において解消が見込まれる一時差異等については、37.11%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25年4月1日 至 平成25年9月30日	自	平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
期首残高		306,334千円		309,420千円
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		3,086千円		3,117千円
期末残高		309,420千円		312,538千円

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25年4月1日 至 平成25年9月30日	自	平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		739,901,194		748,257,128
期中増減額		8,355,934		41,286,203
期末残高		748,257,128		789,543,332
期末時価		775,147,000		829,152,000

(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、主な増加理由はクイーンズタワーA (17,520,660千円)、大手町フィナンシャルシティノースタワー (15,623,199千円) の取得及び恵比寿ネオナート (10,978,467千円) 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25年4月1日 至 平成25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25年10月1日 至 平成26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25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
1口当たり純資産額	341,178円	341,128円
1口当たり当期純利益	7,683円	7,633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) 当投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

(注3) 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25年4月1日 至 平成25年9月30日	当期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
当期純利益(千円)	9,129,757	9,070,153
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)	9,129,757	9,070,153
期中平均投資口数(口)	1,188,280	1,188,280

(重要な後発事象)

新投資口の発行

平成26年3月27日及び平成26年4月8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26年4月15日及び平成26年5月14日に払込が完了しております。

この結果、平成26年5月14日付で、出資総額は426,783,117千円、発行済投資口数は1,251,530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 : 57,500口
- ③発行価格(募集価格) : 1口当たり501,760円
- ④発行価格(募集価格)の総額 : 28,851,200千円
- ⑤払込金額(発行価格) : 1口当たり486,400円
- ⑥払込金額(発行価格)の総額 : 27,968,000千円
- ⑦払込期日 : 平成26年4月15日
- ⑧分配金起算日 : 平成26年4月1日

(2) 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 : 5,750口
- ③払込金額(発行価格) : 1口当たり486,400円
- ④払込金額(発行価格)の総額 : 2,796,800千円
- ⑤払込期日 : 平成26年5月14日
- ⑥分配金起算日 : 平成26年4月1日
- ⑦割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(3) 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、短期借入金の弁済のための資金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、短期借入金の弁済により減少した手元資金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くないと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口数の増減

当投資法人は、平成25年12月31日を基準日、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合をもって分割いたしました。

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)
平成26年1月1日	投資口の分割	594,140	1,188,280	—	396,018	(*14)

(*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。

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25年9月30日現在)		当期 (平成26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	483,176	62.3	507,364	62.1
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	45,769	5.9	45,493	5.6
	地方都市	67,345	8.7	67,419	8.3
	計	596,290	76.9	620,277	75.9
信託不動産	東京23区	98,492	12.7	98,190	12.0
	首都圏(東京23区除く)(注) 2.	2,850	0.4	20,340	2.5
	地方都市	50,623	6.5	50,734	6.2
	計	151,966	19.6	169,265	20.7
預金・その他資産		26,809	3.5	27,586	3.4
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		775,066	100.0	817,130	100.0
		(748,257)	(96.5)	(789,543)	(96.6)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成25年9月期)は平成25年9月30日現在、当期(平成26年3月期)は平成26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26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%	6,510	4,889	5,000,000	0.6%	76.7%	
		北の丸スクエア	4 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	74,200	75,200	81,555,500	9.7%		
		MD神田ビル	8	6,269	100.0%	7,480	8,800	9,520,000	1.1%		
		神田橋パークビルヂング	10	3,687	100.0%	4,100	4,551	4,810,000	0.6%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,112	100.0%	16,600	15,608	15,462,900	1.8%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	17,300	13,096	14,700,000	1.8%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	44,600	29,439	44,700,000	5.3%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,220	6,042	7,000,000	0.8%		
		山王ランドビル	34	20,855	97.3%	29,600	21,198	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.5%		
		有楽町電気ビルヂング	12	4,697	89.1%	7,220	7,805	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	11	3,897	100.0%	2,910	2,836	3,173,000		0.4%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託 受益権	8	4,513	100.0%	5,030	4,316	4,410,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,400	4,646	5,250,000		0.6%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	15,400	17,158	16,830,000		2.0%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	11	4,255	91.1%	5,390	7,554	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	99.4%	36,600 (注) 7.	30,940	31,300,000		3.7%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	20,500	23,871	26,800,000		3.2%
		赤坂パークビル	不動産	26 (注) 5.	45,013 (注) 5.	93.1% (注) 5.	62,900	61,113	60,800,000		7.3%
		青山クリスタルビル	不動産	8	4,898	100.0%	6,980	7,253	7,680,000		0.9%
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	35	32,155	98.2%	78,800	73,727	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		9.1%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託 受益権	22	9,606	98.5%	6,060	5,054	4,859,000		0.6%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託 受益権	6	4,062	100.0%	2,780	2,596	2,808,000		0.3%
		新和ビルディング	不動産	13	5,997	92.1%	5,500	7,565	7,830,000		0.9%
		東京オペラシティビル(注) 8.	不動産	97	35,050	95.3%	29,500	29,534	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		3.8%
TIXTOWER UENO	不動産	18	15,020	98.9%	23,700	21,425	22,000,000	2.6%			
東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,570	4,735	5,500,000	0.7%			
大崎フロントタワー(注) 9.	不動産	1	16,856	100.0%	15,500 (注) 7.	11,121	12,300,000	1.5%			

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	大森駅東口ビルディング	不動産信託 受益権	23	7,756	100.0%	5,170	4,518	5,123,000	0.6%	8.4%
		日本ブランドウィックビル(底地)	不動産	(注) 10.	(注) 10.	(注) 10.	5,360	5,572	6,670,000 △1,170,000 (注) 11. 合計 5,500,000	0.7%	
		代々木1丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	9,940	7,406	8,700,000	1.0%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,280	4,913	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%	9,560	10,780	12,200,000 (注) 12.	1.5%	
		渋谷クロスタワー	不動産	64	30,532	94.3%	42,500	38,259	34,600,000	4.1%	
		恵比寿ネオナート	不動産	5	8,700	100.0%	14,100	14,425	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.7%	
		ハーモニータワー	不動産	18	11,998	100.0%	10,800	8,145	8,500,000 520,000 合計 9,020,000	1.1%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託 受益権	6	7,224	100.0%	3,960	3,541	3,541,000	0.4%	
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託 受益権	9	2,186	100.0%	1,610	1,599	1,728,000	0.2%	
	池袋YSビル	不動産	11	5,932	100.0%	4,310	4,308	4,500,000	0.5%		
	首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	47	10,068	100.0%	4,440	5,059	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	19	4,510	93.1%	2,090	2,486	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%	
		MMパークビル	不動産	25	38,426	92.3%	35,500	34,034	37,400,000	4.5%	
		クイーンズタワーA	不動産信託 受益権	52	26,667	98.8%	17,500 (注) 14.	17,466	17,200,000	2.1%	
		川崎砂子ビルディング	不動産信託 受益権	13	6,831	100.0%	2,390	2,874	3,375,000	0.4%	
		武蔵小杉STMビル	不動産	25	5,378	100.0%	3,840	3,913	4,000,000	0.5%	
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	6	12,265	98.5%	6,770	6,394	7,100,000	0.8%	
		定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	98.0%	892	1,003	1,000,000	0.1%	
東二番丁スクエア		不動産	17	20,526	79.7%	11,700 (注) 7.	9,897	9,950,000	1.2%		
仙台北町ホンマビルディング		不動産信託 受益権	22	6,234	96.0%	2,240	2,942	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	96.4%	4,350	4,330	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.5%		
錦パークビル(注) 13.		不動産	58 (注) 5.	8,033 (注) 5.	96.3% (注) 5.	3,690	4,480	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.6%		
名古屋広小路プレイス		不動産信託 受益権	22	13,200	91.3%	9,250 (注) 14.	8,612	8,567,000	1.0%		
広小路栄ビルディング		不動産	12	3,911	79.8%	1,550	1,694	1,680,000	0.2%		
名古屋広小路ビルディング		不動産	31	21,624	98.5%	11,800	15,452	14,533,000	1.7%		
名古屋御園ビル		不動産	16	3,448	100.0%	1,110	1,389	1,865,000	0.2%		
四条烏丸センタービル		不動産	6	6,634	100.0%	4,550 (注) 14.	4,400	4,400,000	0.5%		

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	京都四条河原町ビル	不動産	32	6,805	85.4%	1,760	2,591	2,650,000	0.3%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	41	28,414	92.4%	16,700	22,504	24,000,000	2.9%	
	堺筋本町ビル	不動産	20	11,556	96.7%	3,150	3,752	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%	12,800	13,226	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.7%	
	リットシティビル	不動産	41	9,965	100.0%	4,230	3,602	4,650,000	0.6%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,470	2,621	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	19	4,000	100.0%	1,300	1,406	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,973	100.0%	2,490	4,403	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%	3,650	3,448	3,657,000	0.4%	
		合計	1,223	750,956	96.7%	829,152	789,543	837,405,766	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11,694m²、入居率94.7%、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93.2%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954m²、入居率92.4%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26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26年3月31日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1,497m²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。当該差入敷金の平成26年3月31日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) 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資産の損益状況

下記の表は、当期（平成25年10月1日～平成26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25年10月1日～平成26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	226	79	15	18	16	0	5	20	2	147	168	-	168
北の丸スクエア	1,686	769	155	77	94	2	9	428	-	917	1,346	12	1,333
MD神田ビル	221	94	14	22	20	0	12	25	-	126	151	139	12
神田橋パーク ビルヂング	116	34	1	-	16	0	-	16	-	82	98	-	98
大手町フィナンシャル シティノースタワー	1	14	0	-	-	0	-	14	-	△ 13	1	-	1
二番町ガーデン	480	239	58	28	53	0	7	90	-	240	331	7	324
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	993	396	54	65	131	1	36	106	1	597	703	53	650
ビュレックス 麹町	150	76	-	-	13	0	0	61	-	73	135	16	119
山王ランドビル	914	406	103	67	105	1	50	77	0	508	585	52	533
有楽町電気 ビルヂング	241	146	33	19	41	0	20	31	-	94	125	24	101
小伝馬町新日本橋 ビルディング	118	55	16	9	11	0	1	12	3	63	76	-	76
共同ビル (茅場町2丁目)	145	60	10	11	11	0	2	24	-	84	108	1	107
ビュレックス 京橋	151	52	-	-	11	0	2	37	-	99	137	6	130
銀座三和ビル	375	135	28	22	59	0	5	19	-	239	258	39	219
菱進銀座イースト ミラービル	159	97	16	15	14	0	2	47	0	61	109	1	108
晴海フロント	1,235	597	109	125	0	2	0	359	-	637	997	9	987
晴海センタービル	645	401	77	48	48	1	1	224	0	244	468	-	468
赤坂パークビル	2,265	1,264	241	225	278	4	102	411	0	1,001	1,412	144	1,268
青山クリスタル ビル	201	99	13	16	28	0	1	29	8	102	131	29	102
汐留ビルディング	1,740	676	136	117	120	2	4	292	3	1,063	1,355	2	1,353
芝二丁目大門 ビルディング	281	138	37	30	36	0	2	30	0	142	172	51	121
コスモ金杉橋 ビル	108	47	11	8	12	0	1	12	-	61	74	1	72
新和ビルディング	160	94	23	20	19	0	6	24	0	66	90	45	44
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,315	1,118	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	196	(注)1.	67	(注)1.
TIXTOWER UENO	699	384	56	47	40	1	0	237	-	315	552	0	552
東五反田1丁目 ビル	155	92	14	18	14	0	0	43	-	63	107	-	107
大崎フロントタワー	665	515	66	51	28	0	1	275	91	150	425	2	422

物件名称	損益状況(平成25年10月1日～平成26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	216	105	30	23	25	0	1	23	-	111	134	20	114
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	286	140	20	23	23	0	3	68	-	146	214	0	214
ダヴィンチ原宿	191	60	10	11	16	0	7	14	-	130	145	-	145
神宮前メディア スクエアビル	309	134	23	33	36	0	3	36	-	175	212	3	209
渋谷クロスタワー	1,291	905	158	138	125	2	65	413	2	385	799	172	626
恵比寿 ネオナート	178	92	23	6	10	0	6	45	-	86	131	1	130
ハーモニータワー	373	227	117	-	48	1	10	49	-	146	196	-	196
大塚東池袋 ビルディング	196	103	20	27	12	0	6	36	-	93	129	53	76
池袋二丁目 ビルディング	70	32	8	6	5	0	3	7	-	38	45	6	38
池袋YSビル	177	82	16	17	14	0	3	30	-	94	125	0	124
八王子ファースト スクエア	236	121	50	0	26	0	5	38	-	115	153	16	137
さいたま浦和 ビルディング	104	53	16	10	9	0	1	15	-	50	66	9	56
MMパークビル	1,242	735	135	184	54	2	21	336	0	506	843	24	818
クイーンズタワーA	403	191	67	0	0	1	0	121	0	211	333	0	333
川崎砂子 ビルディング	136	79	25	17	13	0	4	18	-	57	75	42	33
武蔵小杉STMビル	158	70	21	2	10	0	12	22	-	88	111	86	24
8・3スクエア 北ビル	309	185	28	52	21	0	2	79	-	123	202	-	202
定禅寺パークビル	71	42	9	8	6	0	7	9	-	28	38	35	2
東二番丁スクエア	531	237	60	43	0	0	4	127	0	294	422	-	422
仙台本町ホンマ ビルディング	127	100	16	16	15	0	40	11	0	26	38	214	△ 176
金沢パークビル	464	430	102	57	63	1	152	52	0	33	85	270	△ 184
錦パークビル	205	146	44	18	19	0	15	41	6	59	101	3	97
名古屋広小路 プレイス	352	165	36	36	0	0	9	82	-	186	268	6	262
広小路栄 ビルディング	85	50	12	11	11	0	5	9	0	35	44	0	44
名古屋広小路 ビルヂング	584	387	91	61	61	1	42	128	0	196	325	211	113
名古屋御園ビル	66	47	11	7	6	0	1	20	0	19	40	4	35
四条烏丸 センタービル	195	100	25	15	0	0	0	59	-	94	153	-	153
京都四条河原町 ビル	115	75	19	14	10	0	2	27	0	39	67	19	47
新藤田ビル	696	519	92	89	77	1	53	204	-	176	381	231	149
堺筋本町ビル	230	137	43	29	36	0	4	22	-	92	114	10	104

物件名称	損益状況(平成25年10月1日～平成26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	527	287	64	44	75	1	47	54	-	240	295	14	280
リットシティビル	259	147	30	24	19	1	5	65	-	111	177	-	177
NHK広島放送 センタービル	262	190	50	28	23	0	29	33	24	72	106	160	△ 54
東晴天神 ビルディング	85	46	13	8	7	0	6	10	-	38	48	-	48
天神クリスタルビル	146	134	24	17	19	0	13	59	-	11	70	86	△ 15
日之出天神 ビルディング	170	68	21	14	14	0	0	18	-	101	119	14	104
合計	26,582	14,750	3,247	2,414	2,335	53	887	5,649	162	11,832	17,481	2,433	15,048

(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

期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は2,433百万円であり、当期費用に区分された修繕費887百万円と合わせ、合計3,320百万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、仙台本町ホンマビルディングの空調機更新工事等を実施しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、防災設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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11月 至 平成26年3月	214
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10月 至 平成26年2月	103
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9月 至 平成26年2月	99
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11月 至 平成26年2月	85
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9月 至 平成26年1月	82
武蔵小杉S TM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	74
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	53
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7月 至 平成26年2月	50
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	29
その他の不動産等			1,640
合計			2,433