

平成26年5月期 決算短信 (REIT)

平成26年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コード番号 8960 URL : <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 村上 仁志
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 吉田 郁夫
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 平成26年8月27日 分配金支払開始予定日 : 平成26年8月15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 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年5月期の運用、資産の状況 (平成25年12月1日～平成26年5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5月期	17,548	0.8	8,017	3.8	6,694	9.5	6,674	9.2
25年11月期	17,416	7.8	7,720	6.9	6,113	16.4	6,113	16.4

	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	%	%	%
26年5月期	2,804	2.8	1.3	38.1
25年11月期	2,586	2.6	1.2	35.1

(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	%	%
26年5月期	2,804	6,674	0	0	100.0	2.8
25年11月期	2,750	6,545	0	0	106.3	2.8

(注1) 平成25年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (432百万円) を加算した後の金額となり「当期純利益」とは異なります。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(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5月期	527,807	237,208	44.9	99,659
25年11月期	527,025	237,079	45.0	99,605

(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5月期	8,898	△20,463	△6,171	41,501
25年11月期	10,811	△5,428	3,670	59,237

2. 平成26年11月期 (平成26年6月1日～平成26年11月30日) 及び
 平成27年5月期 (平成26年12月1日～平成27年5月31日) の運用状況の予想

(%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11月期	18,349	4.6	8,407	4.9	7,060	5.5	7,060	5.8	2,810	0
27年5月期	18,184	△0.9	8,493	1.0	7,236	2.5	7,236	2.5	2,880	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成26年11月期2,810円、平成27年5月期2,880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） | 平成26年5月期 | 2,380,181口 |
| | 平成25年11月期 | 2,380,181口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年5月期 | 0口 |
| | 平成25年11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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 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おりません。

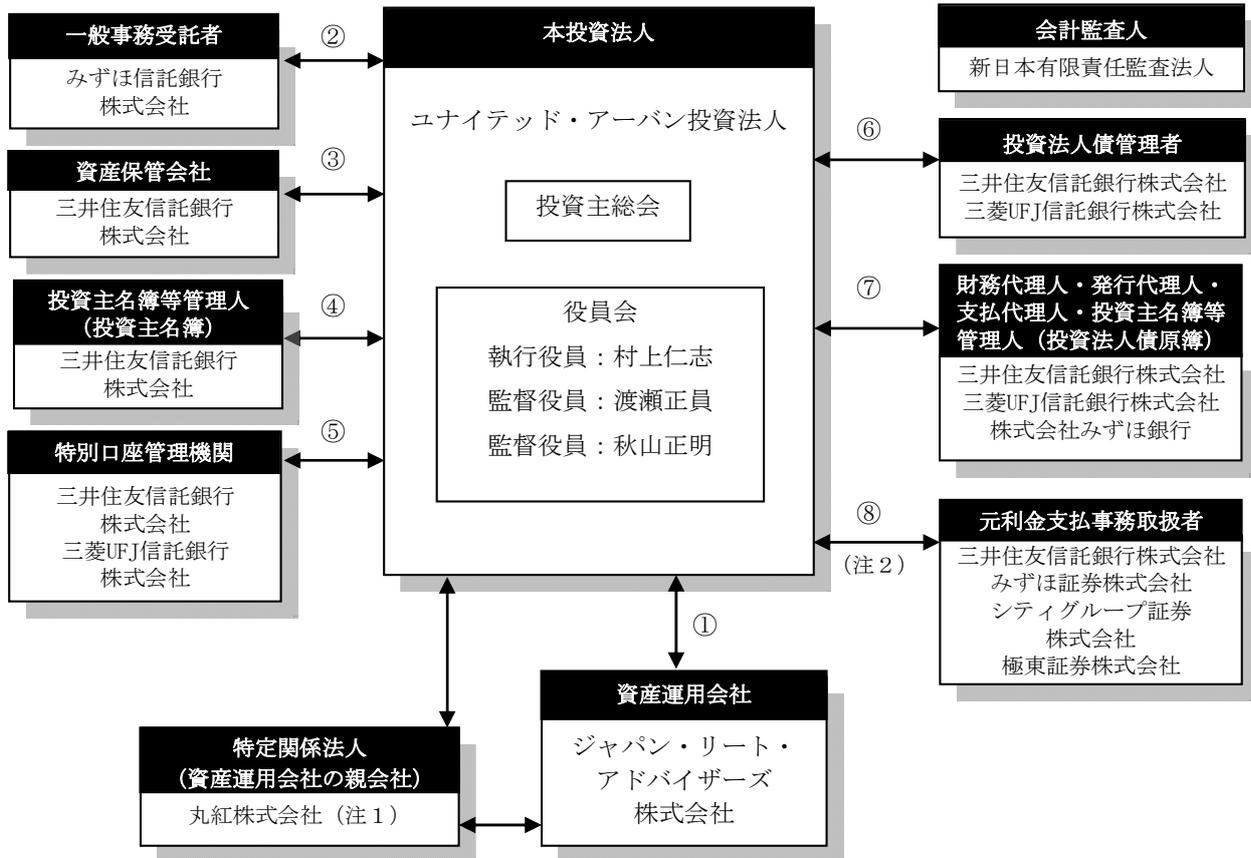
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記9ページ記載の「平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（第23期：平成26年12月1日～平成27年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

本書の日付現在の本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約
③	資産保管業務委託契約
④	投資主名簿等管理人委託契約
⑤	特別口座の管理に関する契約
⑥	投資法人債管理委託契約／投資法人債管理委託契約及び事務委託契約
⑦	投資法人債財務及び発行・支払代理契約／投資法人債管理委託契約及び事務委託契約
⑧	元利金支払事務取扱契約 (注2)

(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は丸紅株式会社です。丸紅株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。また、本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約を締結しているほか、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。

(注2) 本書の日付現在、対象となる投資法人債は振替債となっていますので、元利金支払事務取扱契約に係る業務は実質的には存在していません。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、現状の本投資法人の資産規模を勘案し、市場環境により柔軟に対応しつつ、個別物件の属性・特質に十分配慮した資産取得を行うべく、本資産運用会社の内規である資産運用ガイドラインを平成26年3月17日付にて一部改定しています。主な改定内容は以下のとおりです。

- ・投資対象不動産の具体的投資基準に係る規定の一部変更

- ・取得する運用資産の最低投資額に係る規定の一部変更
- ・所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件に係る規定の新設
- ・開発不動産に係る規定の一部変更

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成26年2月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」に重要な変更はありません。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

国内経済は、消費税引き上げの影響は懸念されるものの、堅調な企業業績及び雇用環境の改善等により、緩やかな回復基調が続いています。

このような環境下、不動産売買市場においては、景気回復期待の高まりとともに、良好な資金調達環境にも支えられて不動産取引が活発化しており、都市部を中心に不動産価格の上昇が続いています。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、一部の高額商品の中には消費税引き上げ影響を受けているものもありますが、日用品等の生活必需品の売上は底堅いものがあり、引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

オフィスビルに関しては、新規オフィスの大量供給が一巡したこと、企業の増床・移転ニーズの顕在化等により、主要都市を中心に空室率は改善してきており、賃料収入改善に向けた動きも見受けられます。

ホテルに関しては、国内出張・旅行者及び訪日客の宿泊需要の増加に伴い、客室稼働率は堅調に推移しており、客室単価についても改善傾向が見られます。

住居に関しては、賃貸住居の稼働率及び賃料水準とも大きな変動は認められません。

B. 新規物件の取得

本投資法人は、当期において、下表記載の6物件（取得価格総額 18,260 百万円）の取得を行いました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地) (注3)	—	愛知県名古屋市	6,460	平成26年 4月8日
B40	グランスクエア新栄 (注4)	事務所	愛知県名古屋市	1,480	平成26年 2月28日
B41	グランスクエア名駅南	事務所	愛知県名古屋市	1,220	平成26年 2月28日
B42	芝520ビル (注5)	事務所	東京都港区	2,100	平成26年 3月28日
C9	ザ・ビー六本木	ホテル	東京都港区	3,500	平成26年 5月1日
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	会館 (注6)	東京都港区	3,500	平成26年 5月1日
当期取得物件 合計				18,260	—

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。

また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(注3) 本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等の設備は、本投資法人の保有資産には含まれません。

(注4) 本物件は、本棟（オフィスビル）及び隔地駐車場棟で構成されており、「用途」は本棟（オフィスビル）について記載しています。

(注5) 平成26年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称変更しています。

(注6) 実質的な用途はブライダル施設（結婚式場）です。

C. ポートフォリオの概要

以上の新規物件取得の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設28件、オフィスビル38件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル9件、

オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居22件及びその他4件の合計103件（取得価格の総額493,124百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,087,135.55㎡（328,858.50坪）、テナント総数は1,681となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.0%から98.0%の間で推移し、当期末では98.0%となっています。

(ロ) 資金調達概要

本投資法人は、当期において、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	166,833	182,207	15,374
借入金合計	166,833	182,207	15,374
投資法人債	90,500	75,500	△15,000
有利子負債合計	257,333	257,707	374

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は15,750百万円、1年内に償還予定の投資法人債は7,000百万円です。

また、平成26年6月30日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA-	見通し : ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付 : A+	方向性 : 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 : A3	見通し : 安定的

(ハ) 当期の業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益17,548百万円（前期比0.8%増）、不動産賃貸事業利益9,790百万円（前期比5.1%増）、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は8,017百万円（前期比3.8%増）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は6,694百万円（前期比9.5%増）、当期純利益は6,674百万円（前期比9.2%増）となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、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、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,804円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

不動産賃貸市場においては、オフィス物件の空室率改善が続いており、今後も賃料収入の増加が見込まれます。一方で、不動産価格の上昇気運、また市場参加者の増加によって、特に都心のオフィス物件を中心に、不動産売買市場には過熱感が高まっています。

このような環境下、本投資法人においては、中長期に亘り安定した収益確保を目的として、今後もスポンサーの知見・ネットワークを活かした新たな物件タイプへの投資等、総合型J-REITの特性を発揮できるような優良物件の取得に注力していきます。また、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上にも取り組んでまいります。

財務戦略については、LTV（注）の実務上の上限目処を50%とする保守的な方針の下、今後も金融費用の低減、固定化比率の向上、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末評価額－期末帳簿価額）

(ロ) 運用状況の見直し

A. 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

1. 新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分を補うものとして手元資金に充当する他、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済資金に充当することを目的として、募集による新投資口120,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,065口(上限)の発行に係る平成26年5月23日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年6月3日付の役員会決議に基づき、同年6月10日に募集による新投資口の発行分18,661百万円の払込みが完了し、また、同年7月9日に第三者割当による新投資口(12,065口)の発行分1,876百万円の払込みが完了しています。

この結果、本投資法人の出資総額は219,768百万円、発行済投資口総数は2,512,246口となっています。

a. 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	120,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり160,426円
発行価格(募集価格)の総額	:	19,251,120,000円
払込価格(発行価額)	:	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	:	18,661,800,000円
払込期日	:	平成26年6月10日(火)
分配金起算日	:	平成26年6月1日(日)

b. 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	12,065口
払込価格(発行価額)	:	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	:	1,876,288,475円
払込期日	:	平成26年7月9日(水)
分配金起算日	:	平成26年6月1日(日)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

2. 資産の取得

本投資法人は、平成26年5月23日付で下表記載の物件の取得(取得価格3,600百万円)を決定し、上記1.の新投資口の発行による手取金により、同年6月13日付で取得を完了しています。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
B43	広瀬通SEビル	事務所	宮城県仙台市	3,600	平成26年6月13日
合計				3,600	—

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、取得物件の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

3. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成26年6月20日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は30,000百万円となっています。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	:	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	:	20,500百万円
契約締結日	:	平成26年6月20日

契約期間 : 平成26年6月20日～平成27年6月19日
 担保の有無 : 無担保・無保証

4. 既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金により、以下の借入金について平成26年7月22日付での期限前弁済の実施を決定しています。

タームローン 37

借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
 借入金残高 : 2,800百万円
 適用利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.35%
 借入実行日 : 平成23年10月31日
 返済期日 : 平成26年9月20日
 期限前弁済日 : 平成26年7月22日
 返済金額 : 2,800百万円
 返済後残高 : ー(完済)
 摘要 : 無担保・無保証

5. 訴訟等について

心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の借借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

B. 運用状況の見通し

平成26年11月期(第22期:平成26年6月1日～平成26年11月30日)及び平成27年5月期(第23期:平成26年12月1日～平成27年5月31日)の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成26年11月期及び平成27年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、次項の「平成26年11月期(第22期:平成26年6月1日～平成26年11月30日)及び平成27年5月期(第23期:平成26年12月1日～平成27年5月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成26年11月期

営業収益	18,349百万円
営業利益	8,407百万円
経常利益	7,060百万円
当期純利益	7,060百万円
1口当たり分配金	2,810円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年5月期

営業収益	18,184百万円
営業利益	8,493百万円

経常利益	7,236 百万円
当期純利益	7,236 百万円
1口当たり分配金	2,880 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び
平成27年5月期（第23期：平成26年12月1日～平成27年5月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）（183日） 平成27年5月期（第23期：平成26年12月1日～平成27年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月31日時点での本投資法人保有の103物件に、同年6月13日付で取得した「広瀬通SEビル」を加えた計104物件を前提としています。また、平成27年5月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの2,512,246口を前提としています。 上記の他、平成27年5月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約に、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率を考慮して算出しています。 なお、個別物件のうち、「心齋橋OPA本館」及び「心齋橋OPAきれい館」の両物件については、賃借人である株式会社OPAが提起した賃料減額請求訴訟及び本投資法人からの賃料増額請求の反訴（以下併せて「心齋橋OPA訴訟」といいます。）が本書の日付現在係属しており、また、かかる状況下「心齋橋OPA本館」については賃貸借契約の更改時期が平成26年11月期中に到来します。しかしながら、心齋橋OPA訴訟について裁判所の判断が下される時期は未定であり、現時点において契約賃料の増減を織り込むことは困難であることから、平成26年11月期及び平成27年5月期の業績予想においては、心齋橋OPA訴訟や賃料改定についての想定は織り込まず、賃借人との現行の賃貸借契約に基づく賃料収入が平成27年5月期末まで継続することを前提としています。なお、心齋橋OPA訴訟の結果如何により、賃借人との契約賃料及び両物件の営業収益は今後、また、過去に遡り変更される可能性があります。 （注）心齋橋OPA訴訟の詳細については、平成24年10月29日付で公表の「本投資法人に対する賃料減額請求訴訟の提起に関するお知らせ（心齋橋OPA本館、心齋橋OPAきれい館）」及び平成25年6月3日付で公表の「賃料減額請求訴訟における反訴に関するお知らせ（心齋橋OPA本館、心齋橋OPAきれい館）」をご参照ください。 賃料収入（共益費含む）については、平成26年11月期に16,446百万円、平成27年5月期に16,463百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成26年11月期に475百万円、平成27年5月期に476百万円を見込んでいます。 テナントから収受する水道光熱費等については、平成26年11月期に1,227百万円、平成27年5月期に1,047百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、営業収益については、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は、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成26年11月期に1,449百万円、平成27年5月期に1,448百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税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、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成26年11月期に1,193百万円、平成27年5月期に1,186百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成26年11月期に1,318百万円、平成27年5月期に1,136百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成26年11月期に320百万円、平成27年5月期に285百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成26年11月期に3,393百万円、平成27年5月期に3,407百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年11月期の一時的な費用として、平成26年5月23日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行及び投資口売出しに係る費用48百万円を見込んでおり、支出時に全額費用計上することとしています。 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成26年11月期に1,236百万円、平成27年5月期に1,190百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は248,957百万円であり、内訳は借入金173,457百万円、投資法人債75,500百万円です。

項目	前提条件															
	<p>平成26年11月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="355 275 1425 589"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年9月20日（注）</td> <td>借入金：2,800百万円（注）</td> <td>平成26年5月23日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により、平成26年7月22日付で全額返済予定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）本借入金については、平成26年7月22日付で、全額期限前弁済を実施する予定です。本期限前弁済の詳細については、平成26年6月17日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」及び平成26年7月7日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ（弁済内容の決定）」をご参照ください。</p> <p>平成27年5月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="355 745 1425 1059"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年12月16日</td> <td>投資法人債：7,000百万円</td> <td>増資手取金の残額の一部を充当の上、不足分については金融機関からの新たな借入又は手元資金により全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td>平成26年12月20日（注）</td> <td>借入金：4,250百万円</td> <td>手元資金にて50百万円を返済のうえ、残額4,200百万円については金融機関からの新たな借入等により借換予定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成26年12月20日は営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成26年12月22日が元本返済期日となります。またこの他、平成26年12月22日付で、上記借入金（4,250百万円）とは別の借入金について、50百万円の約定分割弁済を手元資金にて行う予定です。</p> <p>上記の新規借入及び投資法人債のリファイナンス等により、平成27年5月期末における有利子負債残高が244,757百万円であることを前提としています（上記投資法人債の償還の際に、一部手元資金の充当を行った場合には、その金額の範囲内で変動する可能性があります。）。</p>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成26年9月20日（注）	借入金：2,800百万円（注）	平成26年5月23日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により、平成26年7月22日付で全額返済予定。	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成26年12月16日	投資法人債：7,000百万円	増資手取金の残額の一部を充当の上、不足分については金融機関からの新たな借入又は手元資金により全額を償還予定。	平成26年12月20日（注）	借入金：4,250百万円	手元資金にて50百万円を返済のうえ、残額4,200百万円については金融機関からの新たな借入等により借換予定。
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）														
平成26年9月20日（注）	借入金：2,800百万円（注）	平成26年5月23日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により、平成26年7月22日付で全額返済予定。														
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）														
平成26年12月16日	投資法人債：7,000百万円	増資手取金の残額の一部を充当の上、不足分については金融機関からの新たな借入又は手元資金により全額を償還予定。														
平成26年12月20日（注）	借入金：4,250百万円	手元資金にて50百万円を返済のうえ、残額4,200百万円については金融機関からの新たな借入等により借換予定。														
1口当たり分配金	<p>分配金（1口当たり分配金）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。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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。</p>															
1口当たり利益超過分配金	<p>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</p>															
その他	<p>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。</p> <p>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。</p>															

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		23,444,838	19,845,869
信託現金及び信託預金	※1	21,000,167	21,863,148
営業未収入金		354,440	358,919
有価証券		15,000,000	—
未収消費税等		—	57,392
前払費用		112,010	507,182
その他		6,227	2,628
流動資産合計		59,917,685	42,635,140
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,119,874	20,224,819
減価償却累計額		△3,023,935	△3,371,998
建物(純額)		17,095,938	16,852,821
構築物	※1	153,035	155,414
減価償却累計額		△94,247	△100,179
構築物(純額)		58,787	55,234
機械及び装置		237,871	237,871
減価償却累計額		△85,755	△96,965
機械及び装置(純額)		152,115	140,906
工具、器具及び備品		22,467	26,747
減価償却累計額		△4,636	△6,483
工具、器具及び備品(純額)		17,830	20,263
土地	※1	39,227,659	46,048,374
建設仮勘定		2,606	1,038
信託建物	※1	172,553,262	178,737,557
減価償却累計額		△29,152,431	△31,951,462
信託建物(純額)		143,400,830	146,786,095
信託構築物	※1	1,417,254	1,462,247
減価償却累計額		△668,541	△715,065
信託構築物(純額)		748,712	747,182
信託機械及び装置		1,415,280	1,538,151
減価償却累計額		△528,649	△594,820
信託機械及び装置(純額)		886,630	943,330
信託工具、器具及び備品	※1	287,704	338,509
減価償却累計額		△84,016	△104,679
信託工具、器具及び備品(純額)		203,688	233,830
信託土地	※1	261,464,880	267,053,807
信託建設仮勘定		6,532	34,036
有形固定資産合計		463,266,212	478,916,920
無形固定資産			
ソフトウェア		792	29,136
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		585,575	2,780,922
信託その他無形固定資産		232,430	225,765
無形固定資産合計		1,968,152	4,185,179

(単位：千円)

	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,309	80,279
長期前払費用	1,783,409	1,980,349
投資その他の資産合計	1,873,719	2,070,628
固定資産合計	467,108,084	485,172,729
資産合計	527,025,769	527,807,870
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,655,371	1,601,991
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,176,000	15,750,000
未払費用	583,543	490,090
未払分配金	27,891	26,611
未払法人税等	605	19,542
未払消費税等	375,354	—
前受金	311,868	348,963
信託前受金	2,199,693	2,281,212
預り金	4,684	2,446
信託預り金	29,742	37,346
その他	17	—
流動負債合計	49,364,773	27,558,204
固定負債		
投資法人債	75,500,000	68,500,000
長期借入金	137,657,000	166,457,000
預り敷金及び保証金	※1 3,013,928	3,248,151
信託預り敷金及び保証金	※1 24,410,885	24,836,480
固定負債合計	240,581,814	263,041,632
負債合計	289,946,587	290,599,836
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	199,230,469	199,230,469
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	8,187,154	7,754,927
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,113,271	6,674,349
剰余金合計	37,848,712	37,977,564
投資主資本合計	237,079,182	237,208,033
純資産合計	※4 237,079,182	237,208,033
負債純資産合計	527,025,769	527,807,870

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	15,859,355	16,348,932
その他賃貸事業収入	※1	1,224,842	1,199,103
不動産等売却益	※2	331,935	—
匿名組合分配金		29	—
営業収益合計		17,416,162	17,548,036
営業費用			
賃貸事業費用	※1	7,771,624	7,757,790
不動産等売却損	※3	153,756	—
資産運用報酬		1,412,232	1,429,032
資産保管手数料		17,334	17,065
一般事務委託手数料		74,732	68,913
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		255,654	247,959
営業費用合計		9,695,534	9,530,962
営業利益		7,720,628	8,017,074
営業外収益			
受取利息		3,118	2,209
未払分配金除斥益		2,169	1,618
保険金収入		2,471	14,285
助成金収入		5,120	—
還付加算金		3,126	9
その他		148	2,561
営業外収益合計		16,154	20,684
営業外費用			
支払利息		1,055,603	959,384
投資法人債利息		409,866	342,847
投資法人債発行費		101,740	—
投資口交付費		35,499	10,407
その他		20,197	30,781
営業外費用合計		1,622,906	1,343,420
経常利益		6,113,876	6,694,337
税引前当期純利益		6,113,876	6,694,337
法人税、住民税及び事業税		605	19,988
法人税等合計		605	19,988
当期純利益		6,113,271	6,674,349
前期繰越利益		—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		6,113,271	6,674,349

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11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	
		出資剰余金	配当積立金	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	190,067,333	23,548,287	9,275,511	5,251,622	38,075,421	228,142,754	228,142,754
当期変動額							
新投資口の発行	9,163,135				—	9,163,135	9,163,135
配当積立金の取崩			△1,088,356		△1,088,356	△1,088,356	△1,088,356
剰余金の分配				△5,251,622	△5,251,622	△5,251,622	△5,251,622
当期純利益				6,113,271	6,113,271	6,113,271	6,113,271
当期変動額合計	9,163,135	—	△1,088,356	861,648	△226,708	8,936,427	8,936,427
当期末残高	※ 199,230,469	23,548,287	8,187,154	6,113,271	37,848,712	237,079,182	237,079,182

当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5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	
		出資剰余金	配当積立金	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	199,230,469	23,548,287	8,187,154	6,113,271	37,848,712	237,079,182	237,079,182
当期変動額							
新投資口の発行					—	—	—
配当積立金の取崩			△432,226		△432,226	△432,226	△432,226
剰余金の分配				△6,113,271	△6,113,271	△6,113,271	△6,113,271
当期純利益				6,674,349	6,674,349	6,674,349	6,674,349
当期変動額合計	—	—	△432,226	561,078	128,851	128,851	128,851
当期末残高	※ 199,230,469	23,548,287	7,754,927	6,674,349	37,977,564	237,208,033	237,208,033

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
I. 当期末処分利益	6,113,271,055 円	6,674,349,523 円
II. 配当積立金取崩額	432,226,695 円	—
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	6,545,497,750 円 (2,750 円)	6,674,027,524 円 (2,804 円)
IV. 次期繰越利益	—	321,999 円

分配金の額の算出方法		
	<p>本投資法人の規約第35条(1)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90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益6,113,271,055円に、配当積立金残高8,187,154,621円のうち432,226,695円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,545,497,750円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)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(1)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90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数2,380,181口の整数倍の最大値となる6,674,027,524円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)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
	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5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	6,113,876	6,694,337
減価償却費	3,484,281	3,358,834
不動産等売却益	△331,935	—
不動産等売却損	153,756	—
受取利息及び有価証券利息	△3,118	△2,209
支払利息及び投資法人債利息	1,465,469	1,302,231
投資法人債発行費	101,740	—
投資口交付費	35,499	10,407
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△39,400	△4,478
未収消費税等の増減額 (△は増加)	593,629	△57,392
前払費用の増減額 (△は増加)	367,392	△409,509
長期前払費用の増減額 (△は増加)	19,352	20,389
営業未払金の増減額 (△は減少)	76,022	△25,649
未払費用の増減額 (△は減少)	△5,818	△1,238
未払消費税等の増減額 (△は減少)	375,705	△375,267
前受金の増減額 (△は減少)	23,360	37,094
信託前受金の増減額 (△は減少)	97,408	81,518
預り金の増減額 (△は減少)	1,073	△2,238
信託預り金の増減額 (△は減少)	△13,163	7,604
預り敷金及び保証金償却額	△28,661	△25,578
信託預り敷金及び保証金償却額	△64,243	△128,507
その他	7,882	24,477
小計	12,430,108	10,504,826
利息の受取額	3,097	2,189
利息の支払額	△1,665,646	△1,607,845
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	44,294	△414
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,811,854	8,898,755
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	5,932,555	—
有形固定資産の取得による支出	△128,952	△6,961,784
無形固定資産の取得による支出	—	△5,738
信託有形固定資産の取得による支出	△11,638,475	△12,088,576
信託無形固定資産の取得による支出	△99	△2,221,438
投資有価証券の払戻による収入	2,953	—
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—	30
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△30	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	75,302	318,490
預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,176	△58,689
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	857,255	943,911
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△489,081	△389,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,428,749	△20,463,605
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	23,550,000	33,100,000
長期借入金の返済による支出	△27,573,000	△17,726,000
投資法人債の発行による収入	14,903,557	—
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	△15,000,000
投資口の発行による収入	9,127,636	—
分配金の支払額	△6,337,633	△6,545,158
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,670,560	△6,171,158
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,053,664	△17,736,009
現金及び現金同等物の期首残高	50,184,177	59,237,842
現金及び現金同等物の期末残高	59,237,842	41,501,833

(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	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。								
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） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～67年	構築物	2年～45年	機械及び装置	2年～17年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～67年								
構築物	2年～45年								
機械及び装置	2年～17年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	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期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88,020千円です。								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、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) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、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、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								
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>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 								

	⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

	(単位：千円)	
	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
信託現金及び信託預金	207,164	207,184
建物	1,963,611	1,910,399
構築物	9,769	7,858
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,245,264	2,190,226
信託構築物	1,608	1,581
信託工具、器具及び備品	1,978	1,701
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,634,123	8,523,678

担保を付している債務は以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,247,041	1,139,773
合計	1,655,212	1,547,945

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
コミットメントライン契約の総額	29,500,000	30,000,000
借入残高	—	—
差引	29,500,000	30,000,000

3. 偶発債務

前期 (平成25年11月30日)

心齋橋 OPA 本館 (以下「OPA 本館」といいます。) 及び心齋橋 OPA きれい館 (以下「OPA きれい館」といいます。) の賃借人である株式会社 OPA (以下「原告」といいます。) を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟 (以下「本件訴訟」といいます。) が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は OPA 本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPA きれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA 本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPA きれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額をを求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当期 (平成26年5月31日)

心齋橋 OPA 本館 (以下「OPA 本館」といいます。) 及び心齋橋 OPA きれい館 (以下「OPA きれい館」といいます。)

います。)の賃借人である株式会社 OPA (以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は OPA 本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPA きれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA 本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPA きれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

※4. 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25年11月30日	当期 平成26年5月31日	
	50,000	50,000	

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

		(単位：千円)	
	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	14,031,693	14,400,426	
共益費収入	1,310,212	1,395,164	
駐車場収入	422,336	439,132	
その他賃貸収入(注1)	95,112	114,209	16,348,932
その他賃貸事業収入			
附加使用料(注2)	1,103,016	1,020,421	
賃貸事業一時収入	52,445	108,439	
その他雑収入	69,380	70,242	1,199,103
不動産賃貸事業収益合計	17,084,198	17,548,036	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
公租公課	1,355,593	1,310,706	
外注委託費	1,106,995	1,180,470	
水道光熱費	1,184,814	1,111,046	
損害保険料	21,751	22,291	
修繕費(注3)	304,612	432,966	
減価償却費	3,484,281	3,358,834	
その他賃貸事業費用	313,574	341,473	
不動産賃貸事業費用合計	7,771,624	7,757,790	
C. 不動産賃貸事業損益			
(A-B)	9,312,573	9,790,245	

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

T&G四谷マンション (単位：千円)

不動産等売却収入	1,280,000
不動産等売却原価	1,117,110
その他売却費用	50,845
不動産等売却益	112,043

大森シティビル (単位：千円)

不動産等売却収入	4,370,000
不動産等売却原価	3,980,289
その他売却費用	169,817
不動産等売却益	219,892

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

該当事項はありません

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

六本松コート (単位：千円)

不動産等売却収入	525,000
不動産等売却原価	656,975
その他売却費用	21,781
不動産等売却損	153,756

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

該当事項はありません

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期	当期
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,380,181口	2,380,181口

[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25年11月30日	当期 平成26年5月31日
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	24,716,566	24,717,847
その他	510	408
小計	24,717,077	24,718,255
評価性引当額	△24,717,077	△24,718,255
合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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

	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
法定実効税率	36.59%	39.43%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△38.88%	△39.31%
評価性引当額の増減	2.29%	0.14%
その他	0.01%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.29%

3. 決算日後の税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法第10号）が平成26年3月31日に公布されました。これに伴い、平成26年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異に係る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34.16%に、平成26年10月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異に係る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34.15%にそれぞれ変更されます。

なお、この税率変更による影響はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）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、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	164,084,374	167,732,131
	期中増減額（注2）	3,647,756	6,343,262
	期末残高	167,732,131	174,075,394
	期末時価（注3）	170,048,000	178,918,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	196,772,803	192,019,858
	期中増減額（注2）	△4,752,945	4,928,571
	期末残高	192,019,858	196,948,429
	期末時価（注3）	202,857,000	211,016,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	59,823,358	59,511,820
	期中増減額（注2）	△311,537	3,348,083
	期末残高	59,511,820	62,859,904
	期末時価（注3）	60,415,000	65,026,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	35,308,111	34,630,676
	期中増減額（注2）	△677,435	△305,717
	期末残高	34,630,676	34,324,958
	期末時価（注3）	38,382,000	39,244,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	6,845,455	11,106,655
	期中増減額（注2）	4,261,200	3,531,855
	期末残高	11,106,655	14,638,510
	期末時価（注3）	11,530,000	15,620,000
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	462,834,104	465,001,142
	期中増減額（注2）	2,167,038	17,846,055
	期末残高	465,001,142	482,847,198
	期末時価（注3）	483,232,000	509,824,000

（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。

（注2） 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規3物件の取得（合計10,376百万円）及び資本的支出（1,034百万円）等によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡（合計5,754百万円）及び減価償却費（3,477百万円）等によるものです。

当期の主な増加額は新規6物件の取得（合計19,171百万円）及び資本的支出（2,049百万円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,352百万円）等によるものです。

（注3） 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

〔開示の省略〕

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期		当期	
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
1口当たり純資産額	99,605円		99,659円	
1口当たり当期純利益	2,586円		2,804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口数で除することにより算出しています。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25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
当期純利益 (千円)	6,113,271		6,674,349	
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)	6,113,271		6,674,349	
期中平均投資口数 (口)	2,363,119		2,380,181	

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分を補うものとして手元資金に充当する他、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済資金に充当することを目的として、募集による新投資口120,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,065口(上限)の発行に係る平成26年5月23日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年6月3日付の役員会決議に基づき、同年6月10日に募集による新投資口の発行分18,661百万円の払込みが完了し、また、同年7月9日に第三者割当による新投資口(12,065口)の発行分1,876百万円の払込みが完了しています。

この結果、本投資法人の出資総額は219,768百万円、発行済投資口総数は2,512,246口となっています。

a. 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	120,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり160,426円
発行価格(募集価格)の総額	:	19,251,120,000円
払込価格(発行価額)	:	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	:	18,661,800,000円
払込期日	:	平成26年6月10日(火)
分配金起算日	:	平成26年6月1日(日)

b. 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	12,065口
払込価格(発行価額)	:	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	:	1,876,288,475円
払込期日	:	平成26年7月9日(水)
分配金起算日	:	平成26年6月1日(日)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

2. 資産の取得

本投資法人は、平成26年5月23日付で下表記載の物件の取得(取得価格3,600百万円)を決定し、上記

1. の新投資口の発行による手取金により、同年6月13日付で取得を完了しています。

物件番号	物件名称	用途(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
B43	広瀬通SEビル	事務所	宮城県仙台市	3,600	平成26年6月13日
合計				3,600	—

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、取得物件の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。
 なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)

(注1) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)を吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)

(注3) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期		当期	
				平成25年11月30日		平成26年5月31日	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,394,312	1.4	7,381,171	1.4
		地方	7,501,820	1.4	14,242,392	2.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,349,463	2.5	13,372,400	2.5
			東京23区	9,847,225	1.9	9,810,123	1.9
			首都圏地域	9,566,676	1.8	9,507,250	1.8
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,731,838	0.3	1,717,317	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,462,091	0.8	4,429,292	0.8
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,027,467	0.6	2,995,901	0.6
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	823,397	0.2	812,143	0.2	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
小計			57,704,293	10.9	64,267,993	12.2	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,574,333	0.3	1,570,796	0.3
			東京23区	23,784,074	4.5	23,660,430	4.5
			首都圏地域	67,822,789	12.9	67,476,538	12.8
		地方	59,654,801	11.3	59,744,064	11.3	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,074,757	11.6	63,568,071	12.0
			東京23区	3,786,899	0.7	3,766,391	0.7
			首都圏地域	47,166,562	8.9	46,972,025	8.9
		地方	47,228,273	9.0	49,952,167	9.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	30,132,942	5.7	33,714,050	6.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,507,580	0.7	3,459,312	0.7
		地方	19,677,367	3.7	19,539,930	3.7	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,069,721	0.2	1,059,191	0.2
			東京23区	9,461,103	1.8	9,427,844	1.8
			首都圏地域	2,100,523	0.4	2,113,299	0.4
		地方	18,148,464	3.4	17,916,578	3.4	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	3,640,875	0.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	5,092,649	1.0	5,059,163	1.0
		地方	6,014,006	1.1	5,938,472	1.1	
小計			407,296,849	77.3	418,579,204	79.3	
預金等のその他資産			62,024,626	11.8	44,960,671	8.5	
資産総額計			527,025,769	100.0	527,807,870	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点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。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

	前期 平成25年11月30日		当期 平成26年5月31日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	289,946,587	55.0	290,599,836	55.1
純資産総額	237,079,182	45.0	237,208,033	44.9
資産総額	527,025,769	100.0	527,807,870	100.0

(2) 投資資産

投資不動産物件

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

不動産等資産の概要1

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(平成26年5月31日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,790	14,300	2.8	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,592	4,270	0.8	不動研	23	13,611.24	13,611.24	100.0
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	769	746	1,080	0.2	不動研	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,308	5,190	1.0	不動研	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城	11,100	9,699	10,100	2.0	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,447	4,560	0.9	日土地	10	4,194.66	4,194.66	100.0
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	2,946	3,090	0.6	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,216	4,640	0.9	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,772	1,720	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,740	3,090	0.6	不動研	8	2,081.50	1,601.50	76.9
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,254	4,160	0.8	不動研	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,448 (注12)	3,910	0.8	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜（敷地）	11,904	12,450	11,100	2.2	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,370	1,920	0.4	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心齋橋OPA本館	22,800	22,362	24,500	4.8	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心齋橋OPAきれい館	2,770	2,696	3,030	0.6	不動研	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,570	1,930	0.4	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,459	2,790	0.5	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,877	7,820	1.5	不動研	92	40,152.73	39,458.64	98.3
A23	イトーヨーカドー 尾張旭店	4,840	4,475	4,940	1.0	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,368	1,840	0.4	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A25	Luz自由が丘	5,090	5,129	5,340	1.0	不動産研	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,286	3,580	0.7	不動産研	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	2,980	0.6	不動産研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,370	0.5	不動産研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	28,757	32,300	6.3	不動産研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	5,150	5,206	5,940	1.2	不動産研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,518	4,600	0.9	不動産研	9	7,575.89	7,515.00	99.2
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,820	6,510	1.3	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,127	2,840	0.6	谷澤	6	2,420.85	2,420.85	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,344	4,650	0.9	谷澤	7	8,708.52	6,166.27	70.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,718	2,270	0.4	不動産研	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,471	2,320	0.5	不動産研	16	2,578.84	2,355.09	91.3
B5	六番町Kビル	2,150	2,302	3,380	0.7	不動産研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,679	25,100	4.9	日土地	60	45,938.36	42,596.11	92.7
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,012	29,000	5.7	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,707	8,310	1.6	不動産研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,326	4,970	1.0	不動産研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,603	13,500	2.6	不動産研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,305	10,700	2.1	不動産研	21	11,119.39	10,300.91	92.6
B12	UUR築地ビル	6,860	6,563	6,260	1.2	不動産研	4	5,971.42	5,971.42	100.0
B13	パシフィックマークス 月島	6,080	5,978	6,140	1.2	不動産研	47	9,336.27	9,174.65	98.3
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	7,091	6,870	1.3	谷澤	17	10,759.29	7,902.43	73.4
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,790	3,900	0.8	不動産研	12	8,743.05	7,394.52	84.6
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,245	3,500	0.7	不動産研	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,497	2,800	0.5	不動産研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	1,890	1,852	1,900	0.4	不動産研	7	2,631.17	2,631.17	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,194	2,020	0.4	不動産研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,046	1,180	0.2	谷澤	20	2,445.10	2,445.10	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,632	1,510	0.3	谷澤	11	3,110.72	3,110.72	100.0
B25	パシフィックマークス 川崎	9,890	9,507	10,400	2.0	谷澤	35	7,398.89	6,677.10	90.2
B26	浜松町262ビル	6,840	6,704	6,610	1.3	不動産研	18	6,183.89	6,183.89	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,685	2,720	0.5	不動産研	13	4,255.02	4,102.06	96.4
B28	パシフィックマークス 青葉台	1,620	1,619	1,530	0.3	不動産研	5	2,486.40	1,561.30	62.8
B29	大塚HTビル	1,160	1,103	1,200	0.2	不動産研	6	1,794.71	1,794.71	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,514	2,700	0.5	不動産研	8	1,742.04	1,389.22	79.7
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,468	6,900	1.4	谷澤	27	11,040.04	10,613.24	96.1
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,407	4,250	0.8	谷澤	19	7,623.58	6,587.54	86.4
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,551	2,350	0.5	谷澤	19	5,617.35	3,938.26	70.1
B34	パシフィックマークス 江坂	9,590	9,172	9,700	1.9	谷澤	34	20,015.73	19,703.53	98.4

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,859	1,870	0.4	谷澤	13	4,761.87	4,761.87	100.0
B36	新札幌センタービル	987	924	1,040	0.2	谷澤	18	2,797.03	2,512.87	89.8
B37	アリーナタワー	9,500	9,147	11,100	2.2	谷澤	12	17,967.46	17,707.24	98.6
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,147	2,680	0.5	不動研	7	4,598.87	4,598.87	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,372	2,560	0.5	不動研	30	2,231.84	2,111.72	94.6
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,544	1,760	0.3	不動研	6	4,578.93	4,405.01	96.2
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,277	1,670	0.3	不動研	11	4,003.05	3,405.05	85.1
B42	芝520ビル(注13)	2,100	2,194	2,340	0.5	不動研	4	2,854.26	2,854.26	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,628	20,800	4.1	不動研	7	53,363.11	53,256.78	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,717	2,180	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,459	3,410	0.7	不動研	8	6,670.21	6,494.00	97.4
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,429	4,430	0.9	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,521	8,000	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	4,200	4,272	4,650	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,151	5,390	1.1	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋 今池駅前	2,000	2,022	2,490	0.5	不動研	1	5,880.69	5,880.69	100.0
C9	ザ・ビー六本木	3,500	3,661	3,510	0.7	不動研	2	2,710.90	2,710.90	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,632	2,020	0.4	谷澤	124	2,603.22	2,502.32	96.1
D4	駒沢コート	1,680	1,560	2,110	0.4	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,059	1,180	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,312	4,110	0.8	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,045	1,200	0.2	不動研	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,680	3,280	0.6	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,119	1,370	0.3	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	600	626	0.1	不動研	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	467	503	0.1	不動研	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	952	1,020	0.2	不動研	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	399	485	0.1	不動研	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,923	3,120	0.6	不動研	87	4,097.51	3,933.27	96.0
D16	グランルージュ栄	1,570	1,366	1,370	0.3	不動研	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,157	1,200	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,058	3,840	0.8	不動研	153	11,525.36	11,525.36	100.0
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,349	1,380	0.3	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路 老番館	870	812	817	0.2	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	863	703	0.1	不動研	35	2,067.95	1,778.39	86.0
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,464	1,530	0.3	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,995	3,320	0.7	不動研	202	5,460.39	5,460.39	100.0
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー(注14)	2,050	2,047	2,530	0.5	不動研	136	7,817.12	6,857.12	87.7
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,459	1,530	0.3	不動研	111	3,090.36	2,918.54	94.4
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,657	1,980	0.4	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	5,059	5,200	1.0	不動研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	4,280	4,550	0.9	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,640	3,890	0.8	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
合計		493,124	482,847	509,824	100.0	—	1,681	1,087,135.55	1,065,321.00	98.0

不動産等資産の概要2

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は以下のとおりです。

(平成26年5月31日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	380,480	369,614	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	404,674	983,697	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	903,349	1,000,000	7.8% (注9)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	309,874	278,003	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注10)	539,000	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	231,213	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注10)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	138,582	134,315	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	307,902	251,106	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	—	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	596,821	397,218	— (注11)	— (注11)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	112,460	95,521	19%	無
A15	商業施設	心斎橋 OPA 本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心斎橋 OPA きれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	91,200	68,200	14.6%	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	186,729	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ 柏	831,024	883,742	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	417,793	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注10)	110,000	12%	無
A25	商業施設	Luz 自由が丘	318,266	276,472	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	229,661	175,337	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	(注10)	150,000	— (注11)	— (注11)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	(注10)	87,500	— (注11)	— (注11)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注10)	1,210,000	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	(注10)	350,000	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	485,384	243,723	1%	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター（敷地）	(注10)	290,617	— (注11)	— (注11)
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	137,483	247,303	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	272,791	216,671	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,101	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	145,544	106,047	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,674	82,011	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,797,310	1,469,749	7%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR 東陽町ビル	492,683	367,939	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	254,855	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	741,577	771,472	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	592,388	441,176	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル	241,150	230,248	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	443,471	262,345	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	302,584	177,327	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	287,725	180,357	11%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	205,931	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	138,501	110,798	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	115,755	75,221	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	104,750	71,339	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	109,929	70,940	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	527,741	403,105	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町 262 ビル	398,511	516,104	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	196,466	108,260	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	75,757	68,262	12%	無
B29	オフィスビル	大塚H Tビル	94,378	76,062	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	138,533	153,397	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	485,652	391,309	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	257,179	217,150	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	119,148	122,061	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	877,128	791,177	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	166,464	126,076	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	102,645	73,903	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	762,413	394,929	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	200,261	144,914	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	168,679	127,485	16%	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	142,073	86,255	10%	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	106,023	77,747	10%	無
B42	オフィスビル	芝 520 ビル (注13)	160,325	88,106	13%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,462,148	2,004,479	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	264,535	195,293	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	284,091	111,377	19%	無
C5	ホテル	ホテル JAL シティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	ホテル JAL シティ四谷 東京	369,701	311,267	14%	無
C7	ホテル	四谷 213 ビル	317,490	238,841	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	(注10)	75,000	12%	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木	146,900	11,457	12%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	125,988	21,218	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注10)	55,288	8%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,180	7,838	2%	無
D11	住居	UURコート千葉蘇我	(注10)	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	187,644	32,807	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	83,859	24	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	276,031	24,380	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壺番館	61,581	4,058	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	53,304	10,631	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,394	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	224,682	35,953	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー(注14)	202,732	42,503	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	107,244	9,100	15%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注10)	600,000	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注10)	614,670	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	402,585	245,942	8%	無
E4	その他	ザプレイス オブ トウキョウ	(注10)	100,000	13%	無
合計			32,574,721	28,084,632	8.41%	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含みません。)について百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。

なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社を、それぞれ表します。

(注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成26年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。

(注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

(注6) 「年間賃料総額」は、平成26年5月31日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成26年5月31日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。

(注7) 「預り敷金・保証金」は、平成26年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。

(注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

(注9) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。

(注10) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

- (注 11) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)及び鳴海ショッピングセンター(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注 12) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,448百万円としています。
- なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注 13) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。
- (注 14) 平成25年10月1日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、当期末時点で計画されている改修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、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	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
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期)	自平成26年8月 至平成27年5月	311	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第1期)	自平成26年4月 至平成26年7月	134	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第2期)	自平成26年9月 至平成26年12月	407	-	-
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	受変電設備更新工事(第2期)	自平成26年9月 至平成26年12月	223	-	-

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,049百万円であり、当期費用に区分された修繕費432百万円と合わせ、2,482百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	外壁改修工事	自平成26年1月 至平成26年4月	71
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1階リニューアル工事	自平成26年1月 至平成26年3月	282
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1～3階トイレリニューアル工事	自平成26年3月 至平成26年3月	23
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調設備更新工事	自平成26年2月 至平成26年3月	25
天神ルーチェ	福岡県福岡市	テナント導入工事	自平成26年5月 至平成26年5月	30
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	駐車場防水補修工事	自平成26年1月 至平成26年5月	69
心齋橋OPA きれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自平成26年1月 至平成26年3月	108
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入工事	自平成26年2月 至平成26年3月	15
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	個別空調化工事(第1期)	自平成26年4月 至平成26年5月	103
六番町Kビル	東京都千代田区	トイレリニューアル・給排水管更新工事(第1期)	自平成25年10月 至平成26年3月	64
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	非常照明更新工事	自平成26年4月 至平成26年5月	18
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明器具更新及び天井塗装補修工事(第1期)	自平成25年9月 至平成25年12月	10
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	高圧幹線保護継電器更新工事	自平成25年9月 至平成26年5月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	特高受変電設備更新工事(第2期)	自平成25年9月 至平成26年5月	20
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事(一部フロア)	自平成25年9月 至平成26年2月	111
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事(一部フロア)	自平成25年9月 至平成26年3月	116

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
パシフィックマークス新宿 パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事 (一部フロア)	自 平成26年2月 至 平成26年5月	218
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	高圧機器更新工事(第5期)	自 平成26年5月 至 平成26年5月	17
パシフィックマークス 日本橋富沢町	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	36
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第1期) (一部フロア)	自 平成26年4月 至 平成26年5月	50
パシフィックマークス新宿 サウスゲート	東京都新宿区	屋上・外壁(LED ビジョン改造含 む)改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	61
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	ターボ冷凍機オーバーホール	自 平成26年4月 至 平成26年5月	18
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	窓反射フィルム更新工事	自 平成26年3月 至 平成26年4月	16
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	共用部 LED 化工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	11
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	空調設備更新工事	自 平成25年9月 至 平成26年2月	82
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	テナント導入工事	自 平成25年11月 至 平成26年4月	13
ホテル JAL シティ那覇	沖縄県那覇市	ホテル基幹システム及び端末の更 新工事	自 平成25年8月 至 平成25年12月	27
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区	外壁改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年5月	41
UUR コート札幌北三条	北海道札幌市	水道メーター、給湯メーター、カ ロリーメーター更新工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	10
UUR コート千葉蘇我	千葉県千葉市	外壁補修及び共用部防水等補修工 事	自 平成26年1月 至 平成26年4月	27
その他の資本的支出				335
合計				2,049

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
当期首積立金残高		3,757	4,005	4,495	612	642
当期積立額(注1)		484	655	77	61	49
当期積立金取崩額		237	164	(注2) 3,960	32	28
次期繰越額		4,005	4,495	612	642	663

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(注2) 本資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成26年5月31日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39 m ²	903,349千円	平成31年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34 m ²	419,090千円	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81 m ²	1,220,771千円	平成35年10月31日他(注4)
4	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター (敷地)	46,362.44 m ²	－(注3)	平成36年11月19日他(注4)
5	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26 m ²	1,222,719千円	・ダイエー碑文谷 平成28年2月29日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
6	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	37,932.95 m ²	－(注3)	平成39年5月31日
7	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31 m ²	1,665,139千円	平成30年10月20日
8	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地) ・ヤマダ電機テックランドNew 松戸本店	33,849.49 m ²	－(注3)	・ヤマダ電機テックランド堺本店 平成34年5月9日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 平成32年5月31日 ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 平成41年8月20日
9	株式会社OPA(注5)	・心齋橋OPA本館 ・心齋橋OPAきれい館	31,884.03 m ²	1,584,340千円	・心齋橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心齋橋OPAきれい館 平成30年8月5日
10	バブ日立ビジネス 株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	26,605.59 m ²	－(注3)	平成33年9月30日他(注4)

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注2) 平成26年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注4) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注5) OPA本館及びOPAきれい館の賃借人である株式会社OPAを原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されました。なお、その後大阪地方裁判所への移送決定、及び本投資法人による平成25年6月3日付の反訴(賃料増額請求)(以下「本件反訴」といいます。)の提起により、本書の日付現在、本件訴訟と本件反訴は併せて大阪地方裁判所にて係属・審理されています。