

平成 26 年 4 月期 決算短信（REIT）

平成 26 年 6 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投資法人 上 場 取 引 所 東 証
コ ド 番 号 8982 URL <http://www.top-reit.co.jp/>
代 表 者 執行役員 佐原 純一

資 産 運 用 会 社 名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代 表 者 代表取締役社長 遠藤 晋民
問 合 せ 先 責 任 者 取締役財務部長 大橋 周作
 TEL (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 26 年 7 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 7 月 10 日

決算補足説明資料作成の有無 ☒ 有・無
決算説明会開催の有無 ☒ 有・無（アナリスト向け）

（金額は百万円未満を切捨て）

1. 平成 26 年 4 月期の運用、資産の状況（平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日）

	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 4 月期	5,637	(9.4)	2,528	(16.4)	1,913	(21.0)	1,913	(21.2)
25 年 10 月期	5,154	(△11.8)	2,172	(△11.2)	1,580	(△13.3)	1,579	(△13.3)

	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 4 月期	11,056	2.2	1.0	33.9
25 年 10 月期	10,191	1.9	0.8	30.7

（注）1 口当たり当期純利益については、1 円未満を切捨てて表示しています。

（2）分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26 年 4 月期	10,864	1,912	0	—	99.9	2.0
25 年 10 月期	10,191	1,579	0	—	100.0	1.9

（注 1）平成 26 年 4 月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）／当期純利益×100

（注 2）平成 26 年 4 月期の当期純利益と分配金総額の差異の要因は、平成 26 年度税制改正に伴う法人税率変更による繰延税金負債の修正額（1 百万円）を圧縮積立金に繰り入れたことによるものです。

（注 3）平成 26 年 4 月期の 1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の差異の要因は、（注 2）に記載した平成 26 年度税制改正に伴う法人税率変更による影響、及び 1 口当たり当期純利益の計算が期中平均発行済投資口数に基づいていることによるものです。

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26 年 4 月期	200,802	93,081	46.4	528,873
25 年 10 月期	186,169	83,871	45.1	541,105

（注）1 口当たり純資産については、1 円未満を切捨てて表示しています。

（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 4 月期	2,976	△12,195	11,700	7,323
25 年 10 月期	2,735	△703	△1,890	4,842

2. 平成 26 年 10 月期の運用状況の予想（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 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 10 月期	5,758 (2.2)	2,483 (△1.8)	1,866 (△2.4)	1,865 (△2.5)	10,600	0

（参考） 1 口当たり予想当期純利益（平成 26 年 10 月期）10,600 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 26 年 4 月期 | 176,000 口 | 平成 25 年 10 月期 | 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 26 年 4 月期 | 0 口 | 平成 25 年 10 月期 | 0 口 |

（注） 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、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監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提については、8 ページの「平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）及び平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 26 年 1 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 26 年 1 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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。）に基づき、トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成 17 年 11 月 2 日に設立され、平成 18 年 3 月 1 日に発行済投資口の総口数 145,500 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。当期において、公募増資による新投資口発行等（21,000 口、第三者割当を含みます。）を実施し、当期末（平成 26 年 4 月 30 日）現在、発行済投資口の総口数は 176,000 口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、22 物件、取得価額総額は 197,855 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済等

わが国の経済は、政府による機動的な財政出動と日本銀行による継続的な金融緩和の効果とが相俟って、緩やかな回復を続けています。公共投資が堅調に推移し、企業収益の改善が明らかになるに従い設備投資も徐々に持ち直しの動きを見せつつあり、個人消費や住宅投資も今年 4 月の消費税引き上げの影響を受けつつも、雇用・所得環境の改善期待から底堅く推移しています。先行きについて依然として慎重な見方もあるものの、円安や株高効果により一部の企業で大幅な業績回復が見られ、企業の景況感は引き続き改善傾向にあります。2020 年東京五輪招致決定に伴う関連インフラ整備等の経済波及効果もあり、今後も経済は持続的に回復していくものと考えています。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

企業業績の回復を背景とした内部増床、拡張移転の動きが見られるほか、BCP（事業継続計画、Business Continuity Plan）・省エネ対応を目的とした優良オフィスビルへの移転等も増加したことにより、需給バランスは改善し、都心オフィスの空室率は低下基調にあります。賃料水準についても、一部、募集賃料が上昇している地域、物件も見受けられ、足許では賃料の下落にも歯止めがかかりつつあります。

【商業施設】

景況感の回復及び大企業を中心とした賃金アップに伴い、消費者マインドは引き続き改善傾向にあり、個人消費市況は堅調に推移しています。平成 26 年 4 月の消費税増税に伴う一時的な反動減も比較的小幅な動きとなり、個人消費の回復は今後も続くものと考えています。しかしながら、マクロ面で人口減少が見通され、ミクロ面ではインターネットの普及率上昇等による E コマース市場規模の拡大が継続する中、業種を問わず、ネット事業者との競争にさらされ、実店舗（リアル店舗）である商業施設の選別志向は強まっていくと考えています。

【住宅】

賃貸住宅市場は、首都圏及び中核都市では他地域からの人口流入により、単身世帯及び少人数世帯が増加し、賃貸住宅市場は安定的な稼働率を維持しています。賃料水準については、実需賃料帯において概ね横ばいで安定的に推移しており、高額賃料帯においても賃料単価が下げ止まるなど、賃貸住宅市場の需給は良好な状態にあるものと考えています。

(c)不動産売買市場

良好な資金調達環境を背景に、J-REIT の他、私募投資法人等の私募ファンドの旺盛な物件取得意欲に加え、日本経済の回復を期待する海外投資家による不動産投資意欲により、不動産売買市場は活発化しています。今後しばらくは、エクイティファイナンス、デット調達において良好な環境が継続することが見込まれ、不動産売買市場は堅調に推移すると考えます。取引価格については、全用途の資産において過熱感が見られるとともに、地方物件への投資も拡大しており、より一層の物件選別が重要だと考えています。

(d)金融市場

わが国の金融環境については、日本銀行による国債の大量購入、資産買入等の基金増額、買入対象国債の残存年限長期化などの金融緩和策が継続されている状況下、長期金利は当面、低位安定して推移するものと考えています。

株式市場においては、もう一段の消費税率の引き上げの影響、法人税減税をはじめとした政策、海外経済や金利・為替の動向等、引き続き注視を必要とするものの、今後、企業業績の回復も徐々に鮮明になるなか当面は堅調に推移するものと考えています。

<運用実績>

(a)資産の取得・譲渡

本投資法人は、19 物件（取得価額：185,555 百万円）で当期の運用を開始しました。競争力・収益性の高い物件の新規取得を目指して、「スポンサー力の最大活用」とともにこれまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、総合型 REIT の特性を活かして、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸にそれ以外の用途についても幅広く売却案件情報の収集を図り、厳選して取得の検討を行いました。

この結果、今期は平成 25 年 11 月 28 日付で、東京都心部に所在するオフィスビルである、新宿 EAST ビル及び銀座王子ビルの 2 物件、千葉県柏市に所在する商業施設である、コジマ×ビックカメラ柏店の計 3 物件（取得価額合計：12,300 百万円）を取得しました。この取得により、当期末における本投資法人の運用資産は、22 物件（取得価額合計：197,855 百万円）となっています。

なお、これらの3物件の取得資金の一部に充当することを主たる目的として、今期において新投資口発行により8,883百万円、金融機関からの借入れにより4,500百万円の資金調達を行いました。

(b)保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。当期においては、継続課題であった晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYの後継テナントの誘致活動に引き続き注力した結果、稼働率は当期末(平成26年4月末)で87.5%、更に平成26年7月には93.6%まで改善する見込みとなり、後継テナントの誘致に目途をつけました。その一方で、神田錦町三丁目ビルディングの全部を賃借するテナントより、平成27年1月をもって賃貸借契約を解約する旨の申し入れがあり、現在、後継テナントの誘致に取り組んでいます。

管理面では、個別案件毎に運営管理状況を適切に把握し、運用計画の着実な実施をフォローしました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事、テナント満足度向上に資する工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用に取り組みました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針の下に資金調達を行っています。当期におきましては、一般募集による20,000口の新投資口の発行及び第三者割当による1,000口の新投資口の発行を決議し、これらの新投資口の発行により、それぞれ平成25年11月25日付にて8,460百万円、平成25年12月13日付にて423百万円の資金を調達しました。また、平成25年11月28日付で短期借入金4,500百万円を借り入れ、新投資口発行により調達した資金と合わせ、同日付けで特定資産の取得資金に充当しました。なお、平成26年3月31日付で長期借入金4,500百万円（返済期日：平成31年3月29日）を借り入れ、特定資産の取得資金の一部に充当した短期借入金4,500百万円を同日付で期限前返済するとともに、金利スワップ取引により当該長期借入金全額について金利の固定化を図っております。

このほか、手許資金により平成25年12月30日付で長期借入金67.5百万円を約定弁済しています。

その結果、当期末における有利子負債残高は100,430百万円（長期借入金：91,930百万円（1年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は50.0%となっています。また、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は100.0%、固定金利比率は46.5%となっています。

なお、平成26年4月30日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：A+、格付の方向性：安定的 無担保投資法人債格付：A+ (第1回無担保投資法人債)

(注) 本投資法人はムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)に対して発行体格付及び無担保長期債務格付の取下げを依頼し、平成26年4月10日付にて取下げが完了しています。

また、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録を行っています。

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000億円	平成26年5月20日から平成28年5月19日まで

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,637百万円、営業利益2,528百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は1,913百万円、当期純利益1,913百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益のうち平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れた残額を超えない額で、発行済投資口数176,000口の整数倍の最大値となる金額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,864円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めていきます。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の維持並びに向上を

目指していきます。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、競争力の高いオフィスビルを中心に、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえで、新規物件の情報を収集するとともに検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める1物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は21.2%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

(c)財務戦略

今後も新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による資金調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。また、適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持していきます。

(d)コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、本資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引き続き指導・監督していきます。

(e)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報) 資金の借入れ

本投資法人は、平成26年6月30日に返済期日が到来する長期借入金4,000百万円（借入先：三井住友信託銀行、日本政策投資銀行、第一生命保険）の返済資金に充当するため、平成26年3月27日付で以下の資金の借入れに係る契約を締結しました。なお、タームローン23-①については平成26年3月31日付で短期借入金4,500百万円の期限前返済資金に充当しております。

長期借入金（タームローン23-①）

① 借入先	三井住友信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、あおぞら銀行
② 借入金額	4,500百万円
③ 利率	0.81625%（金利スワップ取引により固定化した平成31年3月29日迄の実質支払金利）
④ 借入実行日	平成26年3月31日
⑤ 借入方法	平成26年3月27日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返済期日	平成31年3月29日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	無担保・無保証

長期借入金（タームローン23-②）

① 借入先	三井住友信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、第一生命保険、福岡銀行、あおぞら銀行
② 借入金額	4,000百万円
③ 利率	未定
④ 借入実行日	平成26年6月30日（予定）
⑤ 借入方法	平成26年3月27日付締結の金銭消費貸借契約に基づく借入
⑥ 返済期日	平成31年3月29日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	無担保・無保証

B. 運用状況の見通し

平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）

営業収益	5,758 百万円
営業利益	2,483 百万円
経常利益	1,866 百万円
当期純利益	1,865 百万円
1口当たり分配金	10,600 円（注2）
1口当たり利益超過分配金	0 円

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）

営業収益	5,454 百万円
営業利益	2,253 百万円
経常利益	1,637 百万円
当期純利益	1,636 百万円
1口当たり分配金	9,300 円（注2）
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

（注2） 平成26年10月期及び平成27年4月期の1口当たり分配金については、内部留保78百万円の取崩しは行わないことを前提としています。

平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）及び

平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	- 平成 26 年 10 月期：平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日（184 日） - 平成 27 年 4 月期：平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日（181 日）
保有資産	本書の日付現在で本投資法人が保有している 22 物件を前提としています。なお、その他の物件の取得又は処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	本書の日付現在の 176,000 口を前提としており、平成 27 年 4 月 30 日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	- 平成 26 年 4 月 30 日現在の有利子負債残高 100,430 百万円を前提としています。 - 平成 26 年 6 月 30 日に返済期日を迎える借入金 4,000 百万円について、全額借換えを実施することとし、既に金銭消費貸借契約を締結しています。 - 平成 26 年 10 月期においては、約定により平成 26 年 6 月 30 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。 - 平成 27 年 4 月期においては、約定により平成 26 年 12 月 30 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。
営業収益	- 既保有物件に係る賃貸事業収益については、本書の日付現在において、確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料改定に係るリスク等の変動要素を勘案しています。 - 神田錦町三丁目ビルディングについては、本書の日付現在で主要テナントの解約が確定し、かつ新たな賃貸借契約の締結に至っていないため、解約日翌日以降空室であることを前提としています。
営業費用	- 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）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、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 - 固定資産税等については、平成 26 年 10 月期に 638 百万円、平成 27 年 4 月期に 638 百万円を想定しています。 - 減価償却費につきましては、平成 26 年 10 月期に 1,203 百万円、平成 27 年 4 月期に 1,216 百万円を想定しています。 - 建物等の修繕費につきましては、予期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、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 管理業務費につきましては、過去の実績及び契約内容等を勘案のうえ想定しています。
営業外費用	- 平成 26 年 10 月期は 621 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は 610 百万円、投資口交付費償却は 6 百万円を見込んでいます。 - 平成 27 年 4 月期は 617 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息（各関連費用を含みます。）は、607 百万円、投資口交付費償却は 6 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	- 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います。 - 平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期において、当期純利益の全額（ただし、端数は除きます。）を分配することを前提としています。 - 内部留保している 78 百万円について、平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期における取崩しは行わないことを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。

その他	・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。
-----	---

（３）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 26 年 1 月 30 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日現在)	当期 (平成26年4月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	903,314	3,049,986
信託現金及び信託預金	3,939,421	4,273,472
営業未収入金	103,255	193,414
前払費用	329,136	353,139
繰延税金資産	17	16
未収消費税等	—	137,402
その他	6,586	1,830
流動資産合計	5,281,731	8,009,261
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,150,996	1,153,573
減価償却累計額	△210,309	△225,614
建物(純額)	940,687	927,958
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,280	△3,388
構築物(純額)	2,278	2,170
機械及び装置	20,309	20,309
減価償却累計額	△11,393	△11,988
機械及び装置(純額)	8,915	8,320
工具、器具及び備品	5,717	5,717
減価償却累計額	△1,724	△2,137
工具、器具及び備品(純額)	3,992	3,579
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	62,810,594	66,712,538
減価償却累計額	△14,921,677	△16,038,443
信託建物(純額)	47,888,916	50,674,094
信託構築物 ※1	697,890	801,903
減価償却累計額	△298,860	△317,387
信託構築物(純額)	399,030	484,516
信託機械及び装置	256,518	307,426
減価償却累計額	△131,514	△156,723
信託機械及び装置(純額)	125,003	150,702
信託工具、器具及び備品	260,147	273,432
減価償却累計額	△141,218	△156,700
信託工具、器具及び備品(純額)	118,928	116,731
信託土地 ※1	125,686,918	134,748,836
有形固定資産合計	180,063,196	192,005,437
無形固定資産		
信託借地権	—	7,348
信託その他無形固定資産	1,356	2,198
その他	85	63
無形固定資産合計	1,441	9,610
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	562,703	492,375
その他	231,780	229,164
投資その他の資産合計	804,484	731,540
固定資産合計	180,869,122	192,746,588
繰延資産		
投資法人債発行費	18,372	12,861
投資口交付費	—	33,393
繰延資産合計	18,372	46,254
資産合計	186,169,227	200,802,104

（単位：千円）

	前期 (平成 25 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 26 年 4 月 30 日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,532	296,523
1 年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,135,000
未払金	239,584	252,726
未払費用	131,320	131,332
未払法人税等	859	853
未払消費税等	61,670	—
前受金	705,842	795,670
その他	2,821	9,937
流動負債合計	5,413,630	5,622,044
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	83,362,500	87,795,000
預り敷金及び保証金	101,016	101,016
信託預り敷金及び保証金 ※1	4,873,415	5,649,955
繰延税金負債	19,293	13,799
長期前受金	122	79
デリバティブ債務	27,949	38,429
固定負債合計	96,884,297	102,098,279
負債合計	102,297,927	107,720,324
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	91,143,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	49,958	49,958
任意積立金合計	49,958	49,958
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,579,617	1,913,997
剰余金合計	1,629,576	1,963,956
投資主資本合計	83,889,676	93,107,056
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△18,376	△25,275
評価・換算差額等合計	△18,376	△25,275
純資産合計 ※2	83,871,299	93,081,780
負債純資産合計	186,169,227	200,802,104

（２）損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,125,553	5,590,221
その他賃貸事業収入 ※1	28,748	47,135
営業収益合計	5,154,302	5,637,356
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,438,852	2,622,805
資産運用報酬	406,366	354,776
資産保管手数料	8,385	8,898
一般事務委託手数料	64,806	66,861
役員報酬	6,300	6,300
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	46,940	38,929
営業費用合計	2,981,651	3,108,571
営業利益	2,172,650	2,528,785
営業外収益		
受取利息	641	675
未払分配金戻入	825	1,023
受取保険金	10,304	191
その他	71	—
営業外収益合計	11,842	1,891
営業外費用		
支払利息	406,843	408,933
投資法人債利息	42,965	42,034
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
融資関連費用	143,961	150,072
投資口交付費償却	—	6,678
その他	4,639	4,415
営業外費用合計	603,922	617,646
経常利益	1,580,570	1,913,029
税引前当期純利益	1,580,570	1,913,029
法人税、住民税及び事業税	958	957
法人税等調整額	△0	△1,913
法人税等合計	957	△955
当期純利益	1,579,612	1,913,985
前期繰越利益	4	12
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,579,617	1,913,997

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	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	82, 260, 100	49, 958	49, 958	1, 822, 649	1, 872, 608	84, 132, 708
当期変動額						
剰余金の配当				△1, 822, 645	△1, 822, 645	△1, 822, 645
当期純利益				1, 579, 612	1, 579, 612	1, 579, 612
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	—	△243, 032	△243, 032	△243, 032
当期末残高	82, 260, 100 (※1)	49, 958	49, 958	1, 579, 617	1, 629, 576	83, 889, 676

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△5,177	△5,177	84,127,531
当期変動額			
剰余金の配当			△1,822,645
当期純利益			1,579,612
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	△13,199	△13,199	△13,199
当期変動額合計	△13,199	△13,199	△256,231
当期末残高	△18,376	△18,376	83,871,299

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	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	82, 260, 100	49, 958	49, 958	1, 579, 617	1, 629, 576	83, 889, 676
当期変動額						
新投資口の発行	8, 883, 000					8, 883, 000
剰余金の配当				△1, 579, 605	△1, 579, 605	△1, 579, 605
当期純利益				1, 913, 985	1, 913, 985	1, 913, 985
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）						
当期変動額合計	8, 883, 000	－	－	334, 380	334, 380	9, 217, 380
当期末残高	91, 143, 100 （※1）	49, 958	49, 958	1, 913, 997	1, 963, 956	93, 107, 056

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△18,376	△18,376	83,871,299
当期変動額			
新投資口の発行			8,883,000
剰余金の配当			△1,579,605
当期純利益			1,913,985
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	△6,899	△6,899	△6,899
当期変動額合計	△6,899	△6,899	9,210,480
当期末残高	△25,275	△25,275	93,081,780

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日	当期 自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,579,617,747	1,913,997,778
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,579,605,000 (10,191)	1,912,064,000 (10,864)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	1,914,510
IV 次期繰越利益	12,747	19,268
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 1,579,605,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第 34 条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益のうち平成 26 年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、その残額を超えない額で発行済投資口数 176,000 口の整数倍の最大値となる 1,912,064,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,580,570	1,913,029
減価償却費	1,115,879	1,193,406
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
投資口交付費償却	—	6,678
受取利息及び有価証券利息	△641	△675
支払利息	449,809	450,967
営業未収入金の増減額(△は増加)	△75,812	△90,159
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△137,402
前払費用の増減額(△は増加)	△11,887	△24,002
営業未払金の増減額(△は減少)	△9,835	15,641
未払金の増減額(△は減少)	△1,280	13,142
未払消費税等の増減額(△は減少)	40,927	△61,670
前受金の増減額(△は減少)	△20,537	89,828
長期前払費用の増減額(△は増加)	143,973	70,327
その他	△31,711	△17,394
小 計	3,184,987	3,427,250
利息の受取額	641	675
利息の支払額	△449,111	△450,954
法人税等の支払額	△801	△963
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,735,714	2,976,008
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△549	△2,951
信託有形固定資産の取得による支出	△290,168	△12,961,001
信託無形固定資産の取得による支出	—	△8,450
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,109	1,098,156
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△508,214	△321,616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△703,823	△12,195,863
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	—	4,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,500,000
長期借入れによる収入	—	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△67,500	△67,500
投資口の発行による収入	—	8,883,000
投資口交付費の支出	—	△35,317
分配金の支払額	△1,822,645	△1,579,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,890,145	11,700,577
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	141,745	2,480,722
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,990	4,842,736
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,842,736	7,323,458

（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. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2～59 年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～54 年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>2～15 年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～12 年</td></tr> </table> (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59 年	構築物	2～54 年	機械及び装置	2～15 年	工具、器具及び備品	2～12 年
建物	2～59 年								
構築物	2～54 年								
機械及び装置	2～15 年								
工具、器具及び備品	2～12 年								
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2)投資口交付費 定額法（3 年）により償却しております。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期はありません。当期においては、新宿 E A S T ビル、銀座王子ビル及びコジマ×ビックカメラ柏店の 9,946 千円です。								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 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、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。								

上記、固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、収益及び費用の計上基準並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 26 年 1 月 30 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（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は以下のとおりです。

担保に供している資産

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
信託建物	2,293,491千円	2,266,146千円
信託構築物	75,750千円	73,090千円
信託土地	8,892,092千円	8,892,092千円
合計	11,261,334千円	11,231,329千円

担保を付している債務

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	326,648千円	326,648千円
合計	326,648千円	326,648千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	4,824,773	5,255,447
その他賃貸収入	300,780	334,773
その他賃貸事業収入	23,107	43,291
解約違約金	5,640	3,843
不動産賃貸事業収益合計	5,154,302	5,637,356
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	388,378	452,977
水道光熱費	244,453	248,305
公租公課	581,017	580,275
損害保険料	10,225	10,751
修繕費	75,513	99,545
減価償却費	1,115,879	1,193,406
その他諸経費	23,385	37,542
不動産賃貸事業費用合計	2,438,852	2,622,805
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,715,449	3,014,550

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日	当期 自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	155,000 口	176,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
現金及び預金	903,314千円	3,049,986千円
信託現金及び信託預金	3,939,421千円	4,273,472千円
現金及び現金同等物	4,842,736千円	7,323,458千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとしております。

(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

本投資法人は、本資産運用会社により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。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。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、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」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

貸借対照表計上額、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）。

前期（平成25年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	903,314	903,314	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,939,421	3,939,421	—
資産計	4,842,736	4,842,736	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,177,692	42,692
(4) 投資法人債	8,500,000	8,557,545	57,545
(5) 長期借入金	83,362,500	83,630,591	268,091
(6) 信託預り敷金及び保証金	781,889	781,889	—
負債計	96,779,389	97,147,717	368,328
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△27,949	△27,949	—
デリバティブ取引計	△27,949	△27,949	—

当期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,049,986	3,049,986	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,273,472	4,273,472	—
資産計	7,323,458	7,323,458	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,135,000	4,171,218	36,218
(4) 投資法人債	8,500,000	8,555,165	55,165
(5) 長期借入金	87,795,000	88,004,624	209,624
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,118,943	1,118,943	—
負債計	101,548,943	101,849,951	301,007
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△38,429	△38,429	—
デリバティブ取引計	△38,429	△38,429	—

（※1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は、債権から債務を差し引きした純額にて表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(6) 信託預り敷金及び保証金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、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、次のとおりです。

前期（平成25年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△27,949	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	18,700,000	16,700,000	(※2)	

当期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△38,429	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	23,200,000	21,200,000	(※2)	

(※2) 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（（注1）（5）参照）。

(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は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	4,091,526	4,531,011
合計	4,091,526	4,531,011

(※3) (6)を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性が
あることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フロー
を見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしており
ません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成25年10月31日）（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	903,314
信託現金及び信託預金	3,939,421
合計	4,842,736

当期（平成26年4月30日）（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,049,986
信託現金及び信託預金	4,273,472
合計	7,323,458

(注4) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成25年10月31日）（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	8,500,000	—	—	—	—
長期借入金	4,135,000	10,210,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—
合計	4,135,000	18,710,000	26,535,000	38,362,500	8,255,000	—

当期（平成26年4月30日）（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	8,500,000	—	—	—	—
長期借入金	4,135,000	33,610,000	23,930,000	25,755,000	4,500,000	—
合計	4,135,000	42,110,000	23,930,000	25,755,000	4,500,000	—

〔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の内訳

（単位：千円）

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
(繰延税金資産)		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	17	16
固定資産		
繰延ヘッジ損益	9,534	13,114
繰延税金資産合計	9,551	13,130
(繰延税金負債)		
固定負債		
圧縮積立金	28,827	26,913
繰延税金負債合計	28,827	26,913
繰延税金負債の純額	19,276	13,783

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：％)

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.57	△36.57
その他	0.04	△0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	△0.05

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（平成26年法律第10号）」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年5月1日及び平成26年11月1日に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異について、前期の36.59%から34.16%に変更されております。なお、この税率の変更に伴う影響額は軽微です。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸用オフィスビル等（土地を含む）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 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月 31日	当期 自 平成25年 11月 1日 至 平成26年 4月 30日
貸借対照表計上額	期首残高	181,003,631	180,064,553
	期中増減額	△939,077	11,950,431
	期末残高	180,064,553	192,014,984
期末時価		170,470,000	179,800,000

(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) 期中増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は新宿EASTビル（5,889,285千円）、銀座王子ビル（2,085,743千円）、コジマ×ビックカメラ柏店（4,657,682千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末の時価については、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、「(8) 財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」に記載しております。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	603,905	不動産賃貸事業

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,416,592	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月 31日	当期 自 平成25年 11月 1日 至 平成26年 4月 30日
1口当たり純資産額	541,105 円	528,873 円
1口当たり当期純利益	10,191 円	11,056 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） 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。

（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 5月 1日 至 平成25年 10月 31日	当期 自 平成25年 11月 1日 至 平成26年 4月 30日
当期純利益 （千円）	1,579,612	1,913,985
普通投資主に帰属しない金額 （千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益 （千円）	1,579,612	1,913,985
期中平均投資口数 （口）	155,000	173,116

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、関連当事者との取引、資産除去債務等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。

（９）発行済投資口数の増減

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 25 年 11 月 25 日	公募増資	20,000	175,000	8,460	90,720	（注 1）
平成 25 年 12 月 13 日	第三者割当増資	1,000	176,000	423	91,143	（注 2）

（注 1） 1口当たりの発行価格 438,750 円（発行価額 423,000 円）にて、新規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 2） 1口当たりの発行価額 423,000 円にて、取得物件の取得資金等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. 役員の異動

（１）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 26 年 1 月 30 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】

第 1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】から変更はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期中においては、平成 26 年 1 月 16 日付で取締役（非常勤）井谷太が退任し、新たに同年 1 月 17 日付で有村隆文が取締役（非常勤）に就任しています。当該取締役（非常勤）の略歴は以下のとおりです。

また、平成 26 年 3 月 31 日付で監査役（非常勤）橋本延和が退任し、新たに同年 4 月 1 日付で長谷川清が監査役（非常勤）に就任しています。当該監査役（非常勤）の略歴は以下のとおりです。

氏名	主 要 略 歴	
有村 隆文 (アリムラ カツミ)	平成 2 年 4 月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 入社
	平成 20 年 10 月	同社 不動産業務部 企画グループ長
	平成 22 年 10 月	同社 企画部審議役 金融事業企画グループ長兼企画第二チーム長
	(平成 24 年 4 月)	(住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式会社)
	平成 25 年 7 月	同社 経営企画部副部長
	平成 26 年 1 月	同社 不動産企画部長兼不動産投資事業部長（現任）
	平成 26 年 1 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）
	平成 26 年 1 月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）
	平成 26 年 1 月	三井住友トラスト不動産株式会社 取締役（非常勤）（現任）

氏名	主 要 略 歴	
長谷川 清 (ハセガワ キヨシ)	昭和 56 年 4 月	本州製紙株式会社 入社
	平成 8 年 10 月	王子製紙株式会社 洋紙営業本部印刷用紙部第一部 調査役
	平成 18 年 6 月	同社 富士工場 事務部長
	平成 19 年 6 月	同社 呉工場 事務部長
	平成 21 年 10 月	同社 洋紙事業本部印刷用紙部長
	平成 25 年 6 月	王子マテリア株式会社 事業推進本部 副本部長
	平成 26 年 4 月	王子不動産株式会社 常勤監査役（現任）
	平成 26 年 4 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）

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 (平成 25 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 26 年 4 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,844	3.1	5,830	2.9
		小計	5,844	3.1	5,830	2.9
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	125,809	67.6	133,429	66.4
		東京周辺都市部	1,624	0.9	1,635	0.8
		小計	127,434	68.5	135,064	67.3
	商業施設	東京周辺都市部	22,934	12.3	27,445	13.7
		その他主要都市	1,226	0.7	1,219	0.6
		小計	24,160	13.0	28,664	14.3
	住宅	東京都心部	2,403	1.3	2,376	1.2
		東京周辺都市部	17,520	9.4	17,386	8.7
		小計	19,923	10.7	19,763	9.8
	その他	東京都心部	2,700	1.5	2,692	1.3
		小計	2,700	1.5	2,692	1.3
	不動産・信託不動産 計			180,064	96.7	192,014
預金・その他の資産			6,104	3.3	8,787	4.4
資産総額計			186,169	100.0	200,802	100.0

（注 1）保有総額は、各期末時点の貸借対照表計上額（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）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 2）対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

<地域区分>

エリア	所在地	補足
東京都心部	千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・品川区	—
東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除きます。）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記地域区分に属する都市を除きます。）	—

(2) 投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価額及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,769	51,900	28.9
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	30,155	27,200	15.1
		赤坂王子ビル	9,660	9,755	8,850	4.9
		神田パークプラザ	5,156	5,058	5,000	2.8
		芝公園ビル	5,770	5,830	3,410	1.9
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	19,348	12,300	6.8
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,655	10,500	5.8
		新川中央ビル	5,610	5,773	5,990	3.3
		新宿E A S Tビル	5,800	5,832	6,250	3.5
		銀座王子ビル	2,000	2,080	2,050	1.1
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,635	2,530	1.4
	小計（11 物件）			143,737	140,895	135,980
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,231	8,480	4.7
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,755	5,400	3.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,816	3,870	2.2
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,641	4,730	2.6
	その他主要都市	メルビル	1,210	1,219	1,280	0.7
小計（5 物件）			30,945	28,664	23,760	13.2
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,376	2,640	1.5
	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	10,058	7,230	4.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,897	5,100	2.8
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,237	1,280	0.7
		トップレジデンス用賀	1,165	1,193	1,200	0.7
小計（5 物件）			20,583	19,763	17,450	9.7
その他	東京都心部	O A K P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,692	2,610	1.5
	小計（1 物件）		2,590	2,692	2,610	1.5
合 計（22 物件）			197,855	192,014	179,800	100.0

（注1）取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。

（注 2） 期末算定価額は、本投資法人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、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 26 年 4 月 30 日）を記載しています。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、深沢ハウスH I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー、神田錦町三丁目ビルディング、 神田パークプラザ、新宿E A S Tビル、イトーヨーカドー東習志野店、 コジマ×ビックカメラ柏店、O A K P L A Z A（オークプラザ）、 インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、トップレジデンス日本橋茅場町
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、芝公園ビル、 新川中央ビル、銀座王子ビル、メルビル

（注 3） 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 （注 1）	竣工年月 （注 1）	賃貸可能 面積（㎡） （注 2）	賃貸面積 （㎡） （注 3）	賃貸事業 収入 （百万円） （注 4）	賃貸事業 収入比率 （%） （注 5）	テナン ト総数 （注 6）	稼働率 （%） （注 7）	PML （%） （注 8）
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	S・RC・SRC 造コン クリート屋根地下 3 階 付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,416	25.1	1	100.0	1.4
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋 根・ステンレス鋼板 葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,170.40	20,276.97	769	13.6	7	87.5	1.2
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,301.15	7,301.15	266	4.7	6	100.0	6.4
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,095.02	151	2.7	9	90.2	14.1
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	1,908.99	70	1.3	2	62.4	9.7
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋 根・ステンレス鋼板 葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20			1	100.0	1.5
		神田錦町三丁目 ビルディング	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 9 階建	昭和48年3月	8,025.65	8,025.65			1	100.0	7.0
		新川中央ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和62年7月	6,032.24	6,032.24	212	3.8	1	100.0	7.0
		新宿E A S Tビル	RC 造陸屋根 地下 2 階付 6 階建	平成14年10月	7,523.04	7,479.09	197	3.5	4	99.4	6.4
		銀座王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 9 階建	平成3年1月	1,890.87	1,584.40	82	1.5	2	83.8	4.9
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,850.23	150	2.7	1	100.0	2.8
小計（11 物件）					150,543.90	145,705.97	4,080	72.4	35	96.8	-

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸事業 収入 (百万円) (注4)	賃貸事業 収入比率 (%) (注 5)	テナン ト総数 (注 6)	稼働率 (%) (注 7)	PML (%) (注 8)
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造重鉛メッキ鋼板 葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	332	5.9	2	100.0	3.6
		イトーヨーカドー 東習志野店	RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月	51,098.42	51,098.42	236	4.2	1	100.0	7.7
		武蔵浦和ショッピ ングスクエア	S 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建	平成17年10月	14,960.69	14,960.69	129	2.3	3	100.0	8.5
		コジマ×ビックカ メラ柏店	S 造陸屋根 A 棟 4 階建 B 棟 3 階建	平成12年9月	20,437.36	20,437.36			1	100.0	5.3
	その他 主要都市	メルビル	RC 造陸屋根 3 階建	昭和55年1月	1,580.70	1,580.70	58	1.0	1	100.0	3.8
小計 (5 物件)					149,840.45	149,840.45	891	15.8	8	100.0	-
住宅	東京 都心部	トップレジデンス 日本橋茅場町	SRC 造陸屋根 14 階建	平成 16 年 2 月	3,455.68	3,324.54	89	1.6	1	96.2	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋 根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,547.40	231	4.1	1	92.9	1.6
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,532.45	168	3.0	1	96.2	10.6
		インプレス 武蔵小金井	RC 造陸屋根 10 階建	平成 20 年 6 月	2,056.41	1,951.12	44	0.8	1	94.9	6.4
		トップレジデンス 用賀	RC 造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	平成 20 年 2 月	1,512.38	1,443.62	37	0.7	1	95.5	8.6
小計 (5 物件)					25,170.94	23,799.13	571	10.1	5	94.6	-
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1.7	1	100.0	7.7
	小計 (1 物件)				6,121.85	6,121.85	94	1.7	1	100.0	-
合 計 (22 物件)					331,677.14	325,467.40	5,637	100.0	49	98.1	2.7

(注1) 「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。「構造」について、「S造」は鉄骨造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第3位を四捨五入して記載しています。また、バスルーフ型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注4) 「賃貸事業収入」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5) 「賃貸事業収入比率」は、少数第2位を四捨五入して記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入比率については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「テナント総数」は、当期末時点における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は1テナントとして記載しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注 7) 「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 8) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（平成 26 年 4 月）の数値を記載しています。なお、PML の合計欄に記載されている数値は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク評価システム RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線を評価しています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML（予想最大損失率）を算定しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

保有資産のうち、平成 26 年 4 月 30 日現在で、当期の不動産賃貸事業収入が不動産賃貸事業収入の合計の 10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,416
対総賃貸事業収入比率（%）	25.1
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

（注）準共有のため、賃貸面積・賃貸可能面積ともに当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	7
賃貸事業収入（百万円）	769
対総賃貸事業収入比率（%）	13.6
賃貸面積（㎡）	20,276.97
賃貸可能面積（㎡）	23,170.40

③ 主要なテナントに関する情報

保有資産のうち、平成26年4月30日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積（保有資産の複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 m ²
年間賃料	2,878 百万円	全賃貸面積に占める割合	22.2%
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2年6か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17年12月28日）より8年経過後、12年経過後及び16年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8年、満12年及び満16年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2年～2年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売業，小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 m ²
年間賃料	653 百万円	全賃貸面積に占める割合	18.7%
敷金・保証金等	敷 金 326 百万円	契約満了日	平成31年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 m ²
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合	15.7%
敷金・保証金等	敷 金 900 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成19年8月1日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12か月）を固定賃料とすること、並びに毎年3月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意していますが、平成26年3月から契約満了日までは売上歩合賃料の発生はありません。 なお、年間賃料は現行の賃貸借契約書に基づき算出しております。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

保有資産のうち、平成 26 年 4 月 30 日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積（保有資産の複数に同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日現在の全賃貸面積に占める割合の高い上位 5 テナントは、以下のとおりです。

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売業, 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	34.4
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03 (注 2)	22.2
株式会社コジマ	卸売業, 小売業	コジマ×ビックカメラ柏店	20,437.36	6.3
新日鉄興和不動産株式会社	不動産業, 物品賃貸業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A (オークプラザ) /芝公園ビル	13,602.52 (注 4)	4.2
株式会社東急コミュニティー	不動産賃貸 業・管理業	エコロジー豊洲プロセンチュリー /インプレス武蔵小金井/トップレジ デンス用賀/トップレジデンス日本橋 茅場町	13,251.73 (注 5)	4.1

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類に従い記載しています。

(注 2) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。OAK P L A Z A (オークプラザ) は、新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。

賃貸面積には平成 26 年 4 月 30 日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注 5) 株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

賃貸面積には平成 26 年 4 月 30 日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

⑤ 地震リスク評価の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML(予想最大損失率)(注1)を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、本投資法人の運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書(平成26年4月)を、以下のとおり受領しています。

物件名称	PML評価者	PML(%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.4	27,225,000
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.2	12,555,000
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,840,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	14.1	1,243,000
芝公園ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.7	1,111,300
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.5	5,969,800
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	3,181,000
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	2,102,900
新川中央ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	2,081,200
新宿EASTビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,777,200
銀座王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.9	852,400
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	6,235,900
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	5,092,000
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	2,164,500
メルビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.8	291,600
コジマ×ビックカメラ柏店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.3	1,586,400
深沢ハウスHⅠ棟	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.6	3,546,000
エコロジー豊洲プロセンチュリー	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	10.6	2,011,400
インプレス武蔵小金井	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	547,300
トップレジデンス用賀	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	424,500
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.6	1,011,800
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	1,459,300
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.7(注3)	86,309,500

(注1) 「PML(予想最大損失率)」の定義については、上記「①不動産等資産の概要B.不動産等の概要2(建物の概要)」の(注8)をご参照ください。

(注2) 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、保有資産が区分所有又は共有(準共有も含みます。)である場合は、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。

(注3) PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

⑥ 建物状況調査レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下のとおり建物状況調査レポートを受領しています。また、一部の物件については、保有期間中に建物状況調査レポートを再取得しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
日本電気本社ビル(注3)	株式会社竹中工務店	平成22年11月	300	386,370
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	—	41,544
赤坂王子ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	—	39,162
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成23年8月	—	7,758
芝公園ビル(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	15,873
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	30,880
神田錦町三丁目ビルディング	清水建設株式会社	平成21年11月	100	31,390
ファーレイーストビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	35,388
新川中央ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年2月	—	25,686
新宿EASTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	—	20,313
銀座王子ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	—	9,461
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成22年10月	6,370	87,737
イトーヨーカドー東習志野店	清水建設株式会社	平成23年5月	800	88,695
武蔵浦和ショッピングスクエア(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年4月	—	10,110
メルビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	—	545
コジマ×ビックカメラ柏店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟： 平成25年10月 B棟： 平成25年9月	A棟：— B棟：—	A棟：2,713 B棟：2,202
深沢ハウスHⅠ棟(注3)	清水建設株式会社	平成23年9月	—	29,374
エコロジー豊洲プロセンチュリー	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成26年3月	—	14,578
インプレス武蔵小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年7月	—	1,483
トップレジデンス用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年9月	500	1,081
トップレジデンス日本橋茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年10月	2,000	5,892
OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社竹中工務店	平成24年4月	45,160	34,945

(注1) 早期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費(1年以内に必要となる修繕費に係る費用をいいます。)の合計額を記載しています。

(注2) 長期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の今後12年間の年平均額を記載しています。

(注3) 日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては、本投資法人の保有する準共有持分比率(50%)相当額を記載し、区分所有建物である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、芝公園ビル、晴海アイランドトリトンス

クエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル及び深沢ハウスH I 棟については、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しています。

⑦ 保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
日本電気本社ビル	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社・株式会社大林組共同企業体	東京都
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業(西地区)設計共同 企業体(注1)	晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業(西地区)第2工区 施設建築物新築工事共同企業 体(注2)	
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ		晴海一丁目地区第一種市街地 再開発事業(西地区)第1工区 施設建築物新築工事共同企業 体(注3)	
赤坂王子ビル	王子不動産・三井住友建設共同 設計室	三井住友・竹中・丸彦渡辺建設 共同企業体	
神田パークプラザ	a 大成建設株式会社 b 大成建設株式会社(注4)	a 大成建設株式会社 b 株式会社東京建物テクノ ビルド(注4)	
芝公園ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	
ファーレイーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同 企業体	
新川中央ビル	株式会社竹中工務店東京本店 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店	
新宿EASTビル	鹿島建設株式会社一級建築士 事務所	鹿島建設株式会社東京支店	
銀座王子ビル	内藤設計株式会社	清水建設株式会社	相模原市
相模原ショッピングセンター (王子ガーデンセンター)	株式会社石本建築事務所	鹿島建設株式会社	
相模原ショッピングセンター (デニーズ相模原王子SC店)	株式会社美坂建築設計事務所		
相模原ショッピングセンター (イトーヨーカドー古淵店)	株式会社石本建築事務所		
相模原ショッピングセンター (立体駐車場)	株式会社石本建築事務所		
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社東急設計コンサルタ ント	日本国土・新日鐵・三井住友・ 京成建設共同企業体	千葉県
武蔵浦和ショッピングスクエ ア	安井・地域計画研究所設計共同 企業体	熊谷・奥村特定建設工事共同企 業体	一般財団法人 日本建築 センター
メルビル	a 清水建設株式会社 b 橋本幹夫建築設計事務所 (注5)	a 清水建設株式会社 b 前田建設工業株式会社 (注5)	a 仙台市 b 株式会社 仙台都市 整備セン ター(注6)
コジマ×ビックカメラ柏店	株式会社檜総合設計	株式会社商建	柏市
深沢ハウスHⅠ棟	株式会社長谷工コーポレーシ ョン	株式会社長谷工コーポレーシ ョン	一般財団法人 日本建築 センター
エコロジー豊洲プロセンチュ リー	南海辰村建設株式会社	南海辰村建設株式会社	日本ERI 株式会社

不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
インプレス武蔵小金井	株式会社シンヤ設計	飛島建設株式会社	株式会社 都市居住評価 センター
トップレジデンス用賀	東レ建設株式会社一級建築士 事務所	東レ建設株式会社	株式会社 東京建築 検査機構
トップレジデンス日本橋茅場 町	株式会社岡田総合計画	松井建設株式会社	イーホームズ 株式会社
OAK PLAZA (オークプラザ)	a 株式会社日本設計 b 株式会社日本設計(注7)	a 三井住友建設株式会社、新 日本製鐵株式会社 b 株式会社シミズ・ビルライ フケア(注7)	東京都

- (注 1) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同企業体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同企業体です。
- (注 2) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第 2 工区施設建築物新築工事共同企業体は、鹿島建設株式会社、株式会社竹中工務店、大成建設株式会社、前田建設工業株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社鴻池組、佐藤工業株式会社及び株式会社銭高組で構成される共同企業体です。
- (注 3) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第 1 工区施設建築物新築工事共同企業体は、株式会社大林組、戸田建設株式会社、株式会社熊谷組、三井住友建設株式会社、株式会社フジタ、株式会社奥村組及び五洋建設株式会社で構成される共同企業体です。
- (注 4) a は当初建築時点における業者、b は平成 15 年に終了した耐震リニューアル工事における業者を記載しています。
- (注 5) a は当初建築時点における業者、b は平成 17 年に終了した増築、耐震リニューアル工事における業者を記載しています。
- (注 6) a は当初建築時点における確認機関、b は平成 17 年に終了した増築、耐震リニューアル工事における確認機関を記載しています。
- (注 7) a は当初建築時点における業者、b は平成 19 年 3 月に終了したコンバージョン(改修工事)における業者を記載しています。

⑧ 保有不動産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

保有資産において、平成 26 年 4 月 30 日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主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経理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
日本電気本社ビル	東京都港区	防火シャッター 機器更新	自：平成 26 年 5 月 至：平成 26 年 9 月	41	—	—

B. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は511百万円であり、当期費用に区分された修繕費99百万円と合わせ、610百万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）
日本電気本社ビル	東京都港区	ゴンドラ更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	74
		照明器具更新	自：平成25年5月 至：平成26年1月	17
		自動火災報知設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	46
		配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	20
		中水処理装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	28
		空調設備更新	自：平成25年5月 至：平成25年11月	22
		空調配管設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	15
		監視設備更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	46
		移動屋根装置更新	自：平成25年5月 至：平成26年3月	34
赤坂王子ビル	東京都港区	屋上防水更新	自：平成25年11月 至：平成26年1月	14
ファーストビル	東京都立川市	外壁タイル・シーリング更新	自：平成25年7月 至：平成25年12月	27
新川中央ビル	東京都中央区	非常用放送設備更新	自：平成26年2月 至：平成26年4月	12
相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区	空調設備更新	自：平成25年11月 至：平成26年3月	20
その他		機能更新	自：平成25年11月 至：平成26年4月	131
合計				511

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

（単位：百万円）

項 目 \ 期 別	第12期 自 平成23年 11月1日 至 平成24年 4月30日	第13期 自 平成24年 5月1日 至 平成24年 10月31日	第14期 自 平成24年 11月1日 至 平成25年 4月30日	第15期 自 平成25年 5月1日 至 平成25年 10月31日	第16期 自 平成25年 11月1日 至 平成26年 4月30日
当期首積立金残高	443	347	410	375	414
当期積立額	197	197	197	197	197
当期積立金取崩額	292	133	232	158	225
次期繰越額	347	410	375	414	385

⑨ 物件収支の状況（平成25年11月1日～平成26年4月30日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	51,900,000 千円	27,200,000 千円	8,850,000 千円	5,000,000 千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	1,416	769	266	151
賃貸収入	1,416	769	266	151
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業費用 ②	214	368	84	42
管理業務費	1	177	22	9
公租公課	205	89	38	13
水道光熱費	-	85	17	12
修繕費	4	11	2	7
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	0
NOI ③ (①-②)	1,202	401	181	108
減価償却費 ④	235	249	33	14
賃貸事業利益 (③-④)	966	152	147	94
賃貸借の概況				
テナント総数	1	7	6	9
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,170.40 ㎡	7,301.15 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	20,276.97 ㎡	7,301.15 ㎡	4,095.02 ㎡

	ファーストビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーZ（注3）	神田錦町三丁目 ビルディング（注3）
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円	12,700,000 千円
鑑定評価額	2,530,000 千円	3,410,000 千円	12,300,000 千円	10,500,000 千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	150	70		
賃貸収入	150	70		
その他収入	-	-		
賃貸事業費用 ②	72	26		
管理業務費	36	7		
公租公課	11	9		
水道光熱費	22	7		
修繕費	0	2		
損害保険料	0	0		
その他	1	0		
NOI ③ (①-②)	78	43	212	350
減価償却費 ④	22	17	121	34
賃貸事業利益 (③-④)	55	26	91	316
賃貸借の概況				
テナント総数	1（注1）	2（注2）	1（注4）	1
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡	8,025.65 ㎡
賃貸面積	5,850.23 ㎡	1,908.99 ㎡	10,914.20 ㎡	8,025.65 ㎡

	新川中央ビル	新宿EASTビル	銀座王子ビル	相模原ショッピングセンター
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	5,610,000千円	5,800,000千円	2,000,000千円	12,000,000千円
鑑定評価額	5,990,000千円	6,250,000千円	2,050,000千円	8,480,000千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月28日～ 平成26年4月30日 (日数：154)	平成25年11月28日～ 平成26年4月30日 (日数：154)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	212	197	82	332
賃貸収入	201	197	75	332
その他収入	11	0	6	-
賃貸事業費用 ②	59	36	26	69
管理業務費	20	17	9	1
公租公課	13	-	0	52
水道光熱費	16	16	3	-
修繕費	8	1	0	13
損害保険料	0	0	0	0
その他	0	0	13	1
NOI ③ (①-②)	153	161	55	263
減価償却費 ④	35	57	7	55
賃貸事業利益 (③-④)	117	103	48	207
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注5)	4	2 (注6)	2
賃貸可能面積	6,032.24㎡	7,523.04㎡	1,890.87㎡	61,763.28㎡
賃貸面積	6,032.24㎡	7,479.09㎡	1,584.40㎡	61,763.28㎡

	イトーヨーカドー 東習志野店	武蔵浦和ショッピング スクエア	メルビル	コジマ×ビックカメラ 柏店 (注3)
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	8,900,000千円	4,335,000千円	1,210,000千円	4,500,000千円
鑑定評価額	5,400,000千円	3,870,000千円	1,280,000千円	4,730,000千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月28日～ 平成26年4月30日 (日数：154)
賃貸事業収入 ①	236	129	58	
賃貸収入	236	129	58	
その他収入	-	-	-	
賃貸事業費用 ②	34	17	10	
管理業務費	1	1	2	
公租公課	27	14	0	
水道光熱費	-	-	6	
修繕費	3	0	1	
損害保険料	0	0	0	
その他	0	1	0	
NOI ③ (①-②)	201	112	48	127
減価償却費 ④	66	41	7	16
賃貸事業利益 (③-④)	134	70	40	111
賃貸借の概況				
テナント総数	1	3	1 (注7)	1
賃貸可能面積	51,098.42㎡	14,960.69㎡	1,580.70㎡	20,437.36㎡
賃貸面積	51,098.42㎡	14,960.69㎡	1,580.70㎡	20,437.36㎡

	深沢ハウスH I 棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井	トップレジデンス用賀
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	10,635,000 千円	5,160,000 千円	1,223,400 千円	1,165,000 千円
鑑定評価額	7,230,000 千円	5,100,000 千円	1,280,000 千円	1,200,000 千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	231	168	44	37
賃貸収入	220	156	42	36
その他収入	10	11	1	1
賃貸事業費用 ②	59	39	11	9
管理業務費	35	20	5	5
公租公課	15	8	2	1
水道光熱費	0	1	0	0
修繕費	6	8	3	1
損害保険料	0	0	0	0
その他	2	0	0	0
NOI ③ (①-②)	171	128	32	28
減価償却費 ④	62	44	17	13
賃貸事業利益 (③-④)	108	84	15	15
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注8)	1 (注9)	1 (注9)	1 (注9)
賃貸可能面積	11,357.44 m ²	6,789.03 m ²	2,056.41 m ²	1,512.38 m ²
賃貸面積	10,547.40 m ²	6,532.45 m ²	1,951.12 m ²	1,443.62 m ²

	トップレジデンス 日本橋茅場町	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等		
取得価額	2,400,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	2,640,000 千円	2,610,000 千円
価格時点	平成26年4月30日	平成26年4月30日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）		
運用期間	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)	平成25年11月1日～ 平成26年4月30日 (日数：181)
賃貸事業収入 ①	89	94
賃貸収入	85	94
その他収入	3	-
賃貸事業費用 ②	20	19
管理業務費	9	0
公租公課	4	13
水道光熱費	1	-
修繕費	4	4
損害保険料	0	0
その他	0	1
NOI ③ (①-②)	69	74
減価償却費 ④	27	12
賃貸事業利益 (③-④)	41	62
賃貸借の概況		
テナント総数	1 (注9)	1 (注10)
賃貸可能面積	3,455.68 m ²	6,121.85 m ²
賃貸面積	3,324.54 m ²	6,121.85 m ²

- （注 1）新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 2）テナントの 1 社については本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 3）晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入、賃貸事業費用については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- （注 4）テナントが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。
- （注 5）株式会社ザイマックスプロパティズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。この転賃借はエンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースですが、2 階及び 5 階一部の賃貸フロアについては、マスターリース会社と転賃条件付定期建物賃貸借契約を締結しており、マスターリース会社は固定の賃料を支払うものとされています。
- （注 6）テナントの 1 社については本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、王子不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 7）株式会社ザイマックスプロパティズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。この転賃借はエンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 8）アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 9）株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- （注 10）新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。