

平成26年12月期 決算短信 (REIT)

平成27年2月16日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8987 U R L <http://www.excellent-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 小川 秀彦

資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 小川 秀彦  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 長谷川 渉  
 TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年3月25日 分配金支払開始予定日 平成27年3月19日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の運用、資産の状況 (平成26年7月1日～平成26年12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12月期	9,695	(1.4)	3,963	(Δ0.1)	3,041	(1.0)	3,040	(1.0)
26年6月期	9,558	(8.0)	3,966	(6.9)	3,011	(8.5)	3,010	(8.5)

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年12月期	2,506	2.3	1.1	31.4
26年6月期	2,511	2.4	1.1	31.5

(注) 平成26年12月期1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(1,212,750口)に基づいて算定しています。

平成26年6月期1口当たり当期純利益は、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、期中に公募増資及び第三者割当増資を実施したため、期中平均投資口数(1,198,783口)に基づいて算定しています。

(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12月期	2,507	3,040	0	0	100.0	2.3
26年6月期	2,482	3,010	0	0	99.9	2.3

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨ててにより表示しています。また、平成26年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

配当性向 = (分配金総額 ÷ 当期純利益) × 100

(注2) 1口当たり当期分配金の対前期比差異、及び1口当たり当期純利益との差異の主な要因は以下のとおりです。

- 平成26年6月期の1口当たり分配金は、分割後の期末発行済投資口数(1,212,750口)に基づいて算定しているため、期中平均投資口数(1,198,783口)に基づいて算定した同期1口当たり当期純利益と差異が生じています。
- 平成26年12月期1口当たり分配金は、1口当たり当期純利益算出の場合と同じ期中平均投資口数(1,212,750口)に基づいて算定していますが、前期繰越利益が402千円あるため、1口当たり分配金は2,507円と1口当たり当期純利益より1円増加しています。

(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12月期	278,037	131,028	47.1	108,042
26年6月期	277,842	130,998	47.1	108,017

(参考) 自己資本 平成26年12月期 131,028百万円 平成26年6月期 130,998百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	5,371	Δ659	Δ3,008	20,133
26年6月期	4,052	Δ19,198	15,662	18,431

2. 平成27年6月期の運用状況の予想（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期の運用状況の予想（平成27年7月1日～平成27年12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
27年6月期	9,575	(Δ1.2)	3,852	(Δ2.8)	2,973	(Δ2.2)	2,972	(Δ2.2)	2,450	—
27年12月期	9,648	(0.8)	3,853	(0.0)	2,972	(Δ0.0)	2,971	(Δ0.0)	2,450	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）  
（平成27年6月期）2,450円、（平成27年12月期）2,450円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年12月期	1,212,750口	26年6月期	1,212,750口
② 期末自己投資口数	26年12月期	0口	26年6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、18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、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。前提条件の詳細については、後記4ページ記載の「平成27年6月期（平成27年1月1日から平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日から平成27年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年9月26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9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成26年12月末に第17期の決算を終了しました。

##### (ロ) 運用環境及び運用実績

わが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や在庫調整の動きを受けて、平成26年4～6月及び7～9月のGDPが2四半期連続でマイナス成長となったものの、日本銀行の追加金融緩和や企業業績、雇用所得環境の改善等により、緩やかな回復基調を継続しています。

オフィス賃貸市場については、企業業績の改善期待を背景に、テナントの館内増床・拡張移転ニーズが顕在化しており、空室率の改善傾向が継続しています。本投資法人では、ポートフォリオの稼働率を、前期末の98.3%に対して当期末99.1%と高位に保つことができました。東京都心の優良ビルを中心に賃料上昇の動きも見られるようになってはいますが、賃貸市場全体では賃料上昇のペースは引き続き緩やかなものと考えられます。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境が継続する中、期待利回りの低下を主因とする不動産取引価格の上昇が見られ、一部には過熱感も感じられます。J-REITの新規上場に加えて、海外投資家や私募ファンド、私募REIT等の市場参加もさらに増えてきています。

当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで30物件、投資額2,654億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は330,179.79㎡となっています。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期においても、前期に引続いて債務の長期化並びに返済期限の分散に努めると共に、現状の低金利金融環境を活かして金融コスト削減と金利の固定化を推進してまいりました。

平成26年7月31日に期限到来した長期固定金利借入金40億円の借り換えとして、同日付にて同じく長期固定金利借入金20億円（期間6.92年）及び20億円（期間7.92年）を調達しています。

また、平成26年12月29日に期限の到来した長期変動借入金115億円の借り換えとして、同日付にて同じく長期変動借入金57.5億円（期間7年）及び57.5億円（期間8年）を調達しています。なお、当該長期変動借入金については、金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間（注1）は、3.60年、長期借入比率（注2）、固定金利比率（注3）共に100%、加重平均調達金利（注4）は1.13%となりました。有利子負債残高は長期借入金1,039億円（1年以内返済予定の長期借入金155.4億円を含みます。）、投資法人債300億円（1年内償還予定の投資法人債50億円を含みます。）の合計1,339億円となりました（期末総資産有利子負債比率（注5）は48.2%）。

本投資法人は、資金調達の安定及びリファイナンスリスク軽減等を目的として、借入極度額140億円のコミットメントライン契約を締結しています。

なお、本書の日付現在における本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトLOOK）	債券格付（注6）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA-（安定的）	AA-
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A+（安定的）	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 A3（安定的）	—

（注1）全ての有利子負債の当期末から返済期限若しくは償還期限までの残存期間を各有利子負債に応じて加重平均して算出

（注2）長期借入比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を含む））÷有利子負債総額

（注3）固定金利比率＝固定金利による有利子負債総額（金利スワップ取引により固定金利化した長期借入金を含む）÷有利子負債総額

（注4）全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出

（注5）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

（注6）株式会社日本格付研究所（JCR）は第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債に対する格付です。株式会社格付投資情報センター（R&I）は第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に対する格付です。

## （二）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益9,695百万円、営業利益3,963百万円、経常利益3,041百万円、当期純利益3,040百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,507円となりました。

## ② 次期の見通し

### （イ）投資環境の見通し

今後のわが国経済は、雇用所得環境の改善による個人消費の持ち直しや企業業績の伸長、原油価格の下落による交易条件の改善等を受けて、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、欧州の政治問題やデフレ継続懸念、新興国を中心とする海外景気の減速、地政学的緊張の高まりが、わが国経済に影響を及ぼすリスクは残るため、今後の動向を注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、雇用情勢の改善や企業の新規出店・拡張移転ニーズの高まりから、オフィス需要は拡大し、空室率の改善傾向は継続するものと見込んでいます。また、東京都心の優良ビルを中心に新規賃料引き上げの動きが出て来ており、その動きが徐々に他の地域に広がっていくものと思われます。企業業績の向上に伴ってテナントの賃料負担力が増していけば、賃料水準は徐々に反転すると予想されます。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大が見込まれる一方で、特に東京都心や大都市圏における優良物件の供給は限定的であることから、不動産取引価格は上昇しやすい状況です。不動産投資市場に過熱感が醸成されていないか、慎重に見極める必要があると考えています。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人では、高稼働率の維持に加えて、賃料増収に向けた取り組みを推進し、ポートフォリオ全体の収益の維持向上に努めてまいります。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施してまいります。

外部成長については、引き続き中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得に努めます。また、ポートフォリオ全体の成長性・安定性の向上を企図し、戦略的な資産の入れ替えにも取り組んでいきます。このために引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また本資産運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。

財務面では、平成26年12月に期限到来した115億円の変動借入を期間7年、8年にて半額ずつ借換実施のうち固定金利スワップを締結したことにより、固定金利比率100%を達成、かつ17期末有利子負債平均残存期間は3.60年に長期化を実現しました。

本投資法人の資金調達環境は概ね良好であります。今後の内外情勢の変化を注視しつつ、債務の長期化、返済期限の分散化、コミットメントライン継続による流動性の確保、及び適正な有利子負債比率の維持に取り組むと共に、現状の低金利環境を活かして引き続き金融コスト削減を目指し、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2営業期間の業績予想

平成27年6月期（第18期 平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31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、後記「平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）

営業収益	9,575百万円
営業利益	3,852百万円
経常利益	2,973百万円
当期純利益	2,972万円
1口当たり分配金	2,450円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）

営業収益	9,648百万円
営業利益	3,853百万円
経常利益	2,972百万円
当期純利益	2,971百万円
1口当たり分配金	2,450円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 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。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び  
平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年12月期末現在保有する30物件を前提としています。</li> <li>・実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、過去の実績をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。</li> <li>・維持管理費の額は平成27年6月期においては1,326百万円、平成27年12月期においては1,247百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の額は平成27年6月期においては799百万円、平成27年12月期においては828百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>・建物の修繕工事費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（平成27年6月期に124百万円、平成27年12月期に191百万円）。なお、予期し難い修繕工事費が発生する可能性があること等の理由により、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。</li> <li>・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います。（平成27年6月期に1,642百万円、平成27年12月期に1,613百万円）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成27年6月期に881百万円、平成27年12月期に883百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、133,900百万円（借入金103,900百万円、投資法人債30,000百万円）の有利子負債を有しています。</li> <li>・平成27年12月期末までに返済期限又は償還期限が到来する長期借入金15,540百万円及び投資法人債5,000百万円については同額にて借換え等を行うことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年12月末現在の1,212,750口を前提としており、平成27年12月期末までの投資口数に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,967,721	5,591,016
信託現金及び信託預金	14,463,293	14,542,925
営業未収入金	857,231	891,341
未収消費税等	374,253	—
前払費用	249,197	184,847
繰延税金資産	22	14
その他	4,281	2,511
流動資産合計	19,916,001	21,212,657
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,605,429	5,649,933
減価償却累計額	△733,933	△816,337
建物（純額）	4,871,495	4,833,595
構築物	31,799	31,799
減価償却累計額	△3,144	△3,608
構築物（純額）	28,654	28,191
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△566	△848
機械及び装置（純額）	5,686	5,405
工具、器具及び備品	10,716	10,716
減価償却累計額	△1,429	△2,010
工具、器具及び備品（純額）	9,287	8,706
土地	3,022,966	3,032,788
建設仮勘定	11,265	3,690
信託建物	102,355,551	102,691,550
減価償却累計額	△15,954,216	△17,482,054
信託建物（純額）	86,401,334	85,209,495
信託構築物	1,012,976	1,014,736
減価償却累計額	△121,278	△137,328
信託構築物（純額）	891,698	877,408
信託機械及び装置	590,461	646,734
減価償却累計額	△223,972	△244,505
信託機械及び装置（純額）	366,488	402,229
信託工具、器具及び備品	152,431	159,600
減価償却累計額	△63,325	△72,739
信託工具、器具及び備品（純額）	89,106	86,861
信託土地	152,290,670	152,291,494
信託建設仮勘定	9,468	6,177
有形固定資産合計	247,998,124	246,786,043
無形固定資産		
借地権	1,721,403	1,721,607
商標権	365	308
信託借地権	7,380,016	7,380,016
信託その他無形固定資産	—	5,071
無形固定資産合計	9,101,785	9,107,004
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	370,695	483,751
その他	315,396	321,631
投資その他の資産合計	701,273	820,564
固定資産合計	257,801,183	256,713,612

(単位：千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	125,300	110,837
繰延資産合計	125,300	110,837
資産合計	277,842,485	278,037,107
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	900,124	791,736
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	15,540,000
未払金	332,908	344,429
未払費用	236,686	205,401
未払法人税等	32	541
未払消費税等	—	432,931
前受金	98,801	86,881
流動負債合計	27,068,552	22,401,922
<b>固定負債</b>		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	83,400,000	88,360,000
預り敷金及び保証金	775,322	764,784
信託預り敷金及び保証金	10,600,276	10,481,873
固定負債合計	119,775,599	124,606,658
負債合計	146,844,152	147,008,581
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	127,950,539	127,950,539
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	37,347	37,347
任意積立金合計	37,347	37,347
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,010,447	3,040,640
剰余金合計	3,047,794	3,077,987
投資主資本合計	130,998,333	131,028,526
純資産合計	*2 130,998,333	*2 131,028,526
負債純資産合計	277,842,485	278,037,107

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年 1月1日 平成26年 6月30日	自 至	平成26年 7月1日 平成26年12月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,599,070		※1 8,754,613
その他賃貸事業収入		※1 959,325		※1 941,198
営業収益合計		9,558,395		9,695,812
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,022,563		※1 5,180,793
資産運用報酬		397,206		409,168
資産保管手数料		19,353		20,748
一般事務委託手数料		37,294		40,643
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		109,152		74,016
営業費用合計		5,592,109		5,731,910
営業利益		3,966,286		3,963,901
営業外収益				
受取利息		1,760		1,799
その他		1,848		2,419
営業外収益合計		3,609		4,218
営業外費用				
支払利息		632,099		627,936
融資関連費用		115,116		143,137
投資口交付費		35,701		—
投資法人債利息		151,857		140,904
投資法人債発行費償却		16,304		14,463
その他		7,416		525
営業外費用合計		958,496		926,966
経常利益		3,011,399		3,041,153
税引前当期純利益		3,011,399		3,041,153
法人税、住民税及び事業税		1,100		907
法人税等調整額		0		7
法人税等合計		1,101		915
当期純利益		3,010,297		3,040,238
前期繰越利益		149		402
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,010,447		3,040,640

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	117,901,291	37,347	37,347	2,774,683	2,812,030	120,713,321	120,713,321
当期変動額							
新投資口の発行	10,049,248	—	—	—	—	10,049,248	10,049,248
剰余金の分配	—	—	—	△2,774,533	△2,774,533	△2,774,533	△2,774,533
当期純利益	—	—	—	3,010,297	3,010,297	3,010,297	3,010,297
当期変動額合計	10,049,248	—	—	235,764	235,764	10,285,012	10,285,012
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,010,447	3,047,794	130,998,333	130,998,333

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	127,950,539	37,347	37,347	3,010,447	3,047,794	130,998,333	130,998,333
当期変動額							
剰余金の分配	—	—	—	△3,010,045	△3,010,045	△3,010,045	△3,010,045
当期純利益	—	—	—	3,040,238	3,040,238	3,040,238	3,040,238
当期変動額合計	—	—	—	30,192	30,192	30,192	30,192
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,040,640	3,077,987	131,028,526	131,028,526

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	前期		当期	
	自 平成26年1月1日	至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日	至 平成26年12月31日
I 当期末処分利益	3,010,447,552		3,040,640,245	
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,010,045,500 (2,482)		3,040,364,250 (2,507)	
III 次期繰越利益	402,052		275,995	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数1,212,750口の整数倍の最大値となる3,010,045,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号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33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数1,212,750口の整数倍の最大値となる3,040,364,250円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号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26年 1月1日 平成26年 6月30日	自	平成26年 7月1日 平成26年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,011,399		3,041,153
減価償却費		1,624,902		1,657,642
投資法人債発行費償却		16,304		14,463
投資口交付費		35,701		—
受取利息		△1,760		△1,799
支払利息		783,956		768,840
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△23,332		△34,109
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△374,253		374,253
前払費用の増減額 (△は増加)		△108,870		64,349
営業未払金の増減額 (△は減少)		136,074		△28,378
未払金の増減額 (△は減少)		△4,093		11,645
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△243,807		432,931
前受金の増減額 (△は減少)		△37,999		△11,919
長期前払費用の増減額 (△は増加)		22,775		△113,055
その他		17,540		△5,141
小計		4,854,536		6,170,875
利息の受取額		1,760		1,799
利息の支払額		△802,251		△800,125
法人税等の支払額		△1,721		△1,029
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,052,323		5,371,520
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
投資有価証券の払戻による収入		97,284		—
有形固定資産の取得による支出		△866,747		△51,915
信託有形固定資産の取得による支出		△19,217,065		△478,670
無形固定資産の取得による支出		△536,358		△204
預り敷金及び保証金の受入による収入		136,496		6,536
預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△17,073
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,515,515		209,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△327,853		△328,395
投資活動によるキャッシュ・フロー		△19,198,729		△659,730
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		9,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△9,000,000		—
長期借入れによる収入		7,500,000		15,500,000
長期借入金の返済による支出		—		△15,500,000
投資法人債の発行による収入		13,000,000		—
投資法人債の償還による支出		△12,000,000		—
投資法人債発行費の支出		△76,000		—
投資口の発行による収入		10,049,248		—
投資口交付費の支出		△35,701		—
分配金の支払額		△2,774,559		△3,008,861
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,662,986		△3,008,861
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		516,580		1,702,927
現金及び現金同等物の期首残高		17,914,433		18,431,014
現金及び現金同等物の期末残高		※1 18,431,014		※1 20,133,941

(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	<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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 6年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年</p> <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。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前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121,673千円です。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ありませぬ。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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ヶ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。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安全性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	14,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	14,000,000千円	14,000,000千円

※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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31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26年1月1日 至 平成26年6月30日	当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
建物等賃貸料	8,599,070	8,754,613
その他収入	959,325	941,198
不動産賃貸事業収益合計	9,558,395	9,695,812
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	1,272,706	1,246,265
水道光熱費	1,013,222	1,118,201
公租公課	699,483	753,158
損害保険料	27,458	27,048
修繕工事費	189,161	176,671
減価償却費	1,624,845	1,657,585
その他費用	195,685	201,862
不動産賃貸事業費用合計	5,022,563	5,180,793
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,535,831	4,515,019

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		
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	1,212,750口	1,212,750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	当期
	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
現金及び預金	3,967,721千円	5,591,016千円
信託現金及び信託預金	14,463,293千円	14,542,925千円
現金及び現金同等物	18,431,014千円	20,133,941千円

## (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

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用していません。

## (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

## ① 市場リスク（金利変動リスク）

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものですが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

## ② 流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「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したものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年6月30日における貸借対照表計上額、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困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,967,721	3,967,721	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,463,293	14,463,293	—
資産計	18,431,014	18,431,014	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,049,400	49,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,644,680	144,680
(6) 投資法人債	25,000,000	25,302,410	302,410
(7) 長期借入金	83,400,000	84,827,153	1,427,153
負債計	133,900,000	135,823,644	1,923,644
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成26年12月31日における貸借対照表計上額、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困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,591,016	5,591,016	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,542,925	14,542,925	—
資産計	20,133,941	20,133,941	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,025,300	25,300
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,540,000	15,665,909	125,909
(6) 投資法人債	25,000,000	25,443,840	443,840
(7) 長期借入金	88,360,000	89,716,287	1,356,287
負債計	133,900,000	135,851,337	1,951,337
(8) デリバティブ取引	—	—	—

### (注1) 金融商品の時価の算定方法

#### 資産

#### (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

#### 負債

#### (3) 短期借入金、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記(デリバティブ取引に関する注記)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債並びに(6) 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います。

(8) デリバティブ取引

(デリバティブ取引に関する注記) をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
① 預り敷金及び保証金 *	775,322	764,784
② 信託預り敷金及び保証金 *	10,600,276	10,481,873

\* 賃貸物件における借借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、借借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成26年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,967,721	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,463,293	—	—	—	—	—
合計	18,431,014	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,591,016	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,542,925	—	—	—	—	—
合計	20,133,941	—	—	—	—	—

(注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（平成26年6月30日）後の返済及び償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	12,000,000	8,000,000
長期借入金	—	23,540,000	15,760,000	26,000,000	7,500,000	10,600,000
合計	25,500,000	23,540,000	20,760,000	26,000,000	19,500,000	18,600,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（平成26年12月31日）後の返済及び償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,540,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	7,000,000	5,000,000	8,000,000
長期借入金	—	16,760,000	24,000,000	17,750,000	3,750,000	26,100,000
合計	20,540,000	21,760,000	24,000,000	24,750,000	8,750,000	34,100,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	65,400,000	65,400,000	*	—

\* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法 負債」参照）。

当期（平成26年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	76,900,000	66,360,000	*	—

\* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法 負債」参照）。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	238,103,098	257,099,544
期中増減額	18,996,445	△1,206,805
期末残高	257,099,544	255,892,739
期末時価	248,390,000	251,560,000

（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す。

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は浜離宮インターシティの持分追加取得（12,099,982千円）、青葉通プラザの取得（2,190,577千円）、大和南森町ビルの取得（4,435,960千円）及びNHK名古屋放送センタービルの持分追加取得（1,335,693千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,624,845千円）です。当期の主な減少額は減価償却費（1,657,585千円）です。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

(セグメント情報等)

<セグメント情報>

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

<関連情報>

前期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期 (自 平成26年7月1日 至 平成26年12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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
1口当たり純資産額	108,017円	108,042円
1口当たり当期純利益	2,511円	2,506円

(注1) 前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより計算しています。

また、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 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
当期純利益 (千円)	3,010,297	3,040,238
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)	3,010,297	3,040,238
期中平均投資口数 (口)	1,198,783	1,212,750

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

平成26年12月期中の発行済投資口の増減はありません。なお、当期までにおける、発行済投資口数及び出資総額の増減の状況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18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
平成23年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
平成25年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
平成25年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)
平成26年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	—	117,901	(注10)
平成26年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	(注11)
平成26年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格520,000円(引受価額501,800円)にて、上場時に取得した物件の取得資金等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3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,019,200円(引受価額984,360円)にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円(引受価額438,984円)にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等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7) 1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した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。

(注8) 1口当たり発行価格451,425円(引受価額436,609円)にて、第14期に取得した物件の取得資金等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9) 1口当たり発行価額436,609円にて、第14期に取得した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。

(注10) 平成25年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注11) 1口当たり発行価格118,072円(引受価額114,196円)にて、第16期に取得した物件の取得資金等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12) 1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、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

##### (1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

##### (2) 資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

## 5. 参考情報

「5. 参考情報」において、特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、面積及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。以下、同様です。

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	投資対象地域 (注1)	前期 (平成26年6月30日現在)		当期 (平成26年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	3,844	1.4	3,847	1.4
		エリアⅡ	5,826	2.1	5,786	2.1
エリアⅠ		121,910	43.9	121,502	43.7	
エリアⅡ		9,229	3.3	9,203	3.3	
エリアⅢ		79,475	28.6	78,920	28.4	
エリアⅣ		17,960	6.5	17,922	6.4	
不動産信託受益権	その他(商業施設・住宅等)	エリアⅠ	18,853	6.8	18,710	6.7
計			257,099	92.5	255,892	92.0
預金・その他の資産			20,742	7.5	22,144	8.0
資産総額計			277,842	100.0	278,037	100.0

(注1) 投資対象地域につきましては、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)

エリアⅡ：大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)、

名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等)、福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)

※大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

以下、同様です。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

### (2) 投資資産

#### ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

#### ② 投資不動産物件

不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が第17期末現在において保有する資産（以下「第17期末保有資産」といいます。）に係る不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。なお、本投資法人の所有物件は、すべてテナントに対する賃貸を目的として保有するものであり、主たる用途は、オフィスビルに該当します（但し、浜離宮インターシティはその他（商業施設・住宅等）に該当します。）。

(イ) 第17期末保有資産の価格及び投資比率

第17期末保有資産に係る不動産及び不動産信託受益権の取得価格、当期末帳簿価額、期末算定価額及び投資比率は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年12月31日現在のものです。

物件番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末算定価額(百万円)(注3)(注4)					投資 比率 (%) (注5)	
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,552	21,359	23,800	25,400	4.6	23,800	4.4	4.7	8.5
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	9,030	11,800	11,882	事務所:4.5 住宅:5.0	11,571	事務所:4.2 住宅:4.7	事務所:4.7 住宅:5.2	3.6
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,411	6,360	6,450	4.2	6,270	3.9	4.4	3.1
I-4	第32興和ビル	7,430	7,367	6,690	7,660	5.1	6,690	4.9	5.3	2.8
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,544	16,800	17,100	3.8	16,500	3.4	4.0	8.8
I-8	赤坂インターシティ	28,146	27,489	25,200	25,500	3.6	24,900	3.3	3.7	10.6
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,841	5,040	5,120	4.6	4,960	4.4	4.8	1.8
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,465	12,000	11,900	4.8	12,000	4.3	5.0	4.1
I-11	第35興和ビル	8,280	8,212	9,320	9,510	4.1	9,130	3.9	4.3	3.1
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	18,710	21,400	21,700	4.1	21,000	3.9	4.3	7.2
I-13	新富町ビル	1,750	1,778	1,810	1,820	4.8	1,810	4.6	5.0	0.7
I-14	興和西新橋ビル	3,931	3,847	4,130	4,160	3.9	4,090	3.5	4.1	1.5
エリア I		147,974	144,059	144,350	148,202	—	142,721	—	—	55.8
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,786	5,550	5,620	5.5	5,470	5.3	5.7	2.1
II-2	J E I 西本町ビル	6,673	7,338	4,340	4,450	5.2	4,290	5.0	5.4	2.5
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	1,890	1,920	4.2	1,860	4.0	4.4	0.7
エリア II		14,053	14,989	11,780	11,990	—	11,620	—	—	5.3
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,580	17,000	17,100	5.0	16,900	4.7	5.2	5.2
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,817	8,460	8,780	5.3	8,350	4.9	5.5	4.1
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,135	4,580	4,660	4.7	4,500	4.5	4.9	2.0
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,486	3,870	3,920	5.4	3,810	5.1	5.6	1.8
III-6	第44興和ビル	1,150	979	1,480	1,500	5.6	1,460	5.3	5.9	0.4
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,311	2,160	2,150	5.2	2,160	5.0	5.4	1.0
III-8	海老名プライムタワー	6,470	5,870	3,740	3,740	6.0	3,730	5.8	6.2	2.4
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	29,742	24,900	25,900	5.1	24,500	4.9	5.3	12.1
III-10	バンフィックスクエア千石	1,620	1,647	1,430	1,630	4.8	1,430	4.6	5.0	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,348	7,290	7,330	5.2	7,250	4.9	5.4	2.4
エリア III		85,281	78,920	74,910	76,710	—	74,090	—	—	32.1
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	3,160	4,010	4,040	5.7	4,000	5.5	5.9	1.2
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,705	2,700	2,710	5.7	2,690	5.5	5.9	1.0
IV-4	S E 札幌ビル	5,500	5,431	6,120	6,030	5.8	6,120	5.6	6.0	2.1
IV-5	青葉通ブラザ	2,120	2,208	2,890	2,880	5.8	2,890	5.3	6.0	0.8
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,416	4,800	4,790	5.2	4,800	5.0	5.4	1.7
エリア IV		18,098	17,922	20,520	20,450	—	20,500	—	—	6.8
合計		265,407	255,892	251,560	257,352	—	248,931	—	—	100.0

- (注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）に記載しています。但し、大阪興銀ビル（底地）については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受した借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額（1,770,000,000円）を取得価格として計算しています。
- (注2) 当期末帳簿価額は、平成26年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。
- (注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成26年12月31日を価格時点とする不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。なお、第17期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。また、期末算定価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものです。
- (注4) 各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。なお、不動産鑑定機関と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定機関	名称
一般財団法人日本不動産研究所	芝二丁目ビルディング・J E I 浜松町ビル・赤坂ガーデンシティ・赤坂インターシティ・興和白金台ビル・第35興和ビル・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・NHK名古屋放送センタービル・大阪興銀ビル（底地）・武蔵小杉タワープレイス・第44興和ビル・海老名プライムタワー・コアシティ立川・J E I 広島八丁堀ビル・青葉通プラザ
株式会社中央不動産鑑定所	大森ベルポートD館・第32興和ビル・台場ガーデンシティビル・新富町ビル・J E I 両国ビル・パシフィックスクエア千石・S E 札幌ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・川崎日進町ビルディング・興和川崎西口ビル
大和不動産鑑定株式会社	J E I 西本町ビル・J E I 京橋ビル・大和南森町ビル

- (注5) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しています。
- (注6) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

## (ロ) テナント等の概要

## A. 賃貸状況の概要

平成26年12月31日現在の第17期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃 料(千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,801.66	25,801.66	100.0	1	141,128	1,016,222
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,654.49	99.2	2	59,979	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	31,569	366,983
I-4	第32興和ビル	7,570.95	7,570.95	100.0	1	37,857	323,526
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0	1	59,636	556,476
I-8	赤坂インターシティ	11,021.03	10,727.29	97.3	12	88,712	699,845
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0	1	25,254	235,287
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0	1	55,007	270,278
I-11	第35興和ビル	9,377.16	9,377.16	100.0	1	-	-
I-12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,615.79	99.5	1	112,144	704,591
I-13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	11	10,286	85,481
I-14	興和西新橋ビル	3,051.10	3,051.10	100.0	6	-	-
II-1	NHK名古屋放送センタービル	11,682.27	11,557.92	98.9	30	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0	1	29,857	260,501
II-3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0	1	13,994	-
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,159.49	25,159.49	100.0	37	111,180	749,636
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	-	-
III-5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,606.35	100.0	1	31,631	376,516
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0	1	11,161	101,521
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,635.59	93.9	1	14,173	153,297
III-8	海老名プライムタワー	25,220.30	24,505.49	97.2	33	55,496	368,612
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.66	38,288.61	99.8	1	147,233	1,046,298
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,722.74	94.7	7	7,228	60,200
III-11	コアシティ立川	9,239.86	9,047.36	97.9	1	46,185	320,024
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0	1	26,808	163,650
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,553.70	98.7	1	19,713	200,995
IV-4	S E 札幌ビル	13,419.00	13,419.00	100.0	1	43,725	224,975
IV-5	青葉通プラザ	6,265.21	5,517.16	88.1	47	23,258	250,075
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,348.54	95.7	9	27,106	404,133
	合計	330,179.79	327,061.83	99.1	214	1,443,779	11,124,805

- (注1) 「賃貸可能面積」欄には、各物件（信託不動産を含みます。）につき、平成26年12月31日現在における本投資法人の保有部分に係る賃貸が可能な面積を記載しています。物件が共有の場合には、共有不動産全体の賃貸可能面積に保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、平成26年12月31日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。物件が共有の場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を元に数値を算定する場合、同様とします。
- (注3) 「稼働率」欄には、平成26年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- (注4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。また、大阪興銀ビル（底地）については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。
- (注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成26年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載しています。マスターリース契約を採用している物件のうち、台場ガーデンシティビル及びJ E I 西本町ビルに係るマスターリース契約は賃料固定型です。第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件に係る月額契約賃料を含みます。また、平成26年12月31日時点において、12のエンドテナントが賃料及び共益費の支払を遅延していました（合計7,894千円。）が、その後、全てのエンドテナントから全額支払がされています。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成26年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。但し、第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。また、大阪興銀ビル（底地）については、敷金・保証金を受領していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含みます。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における、最近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成22年 6月末	平成22年 12月末	平成23年 6月末	平成23年 12月末	平成24年 6月末	平成24年 12月末	平成25年 6月末
物件数	18	19	19	23	24	24	28
テナント数の合計	124	108	109	119	136	134	152
全賃貸可能面積 (㎡)	220,474.77	228,177.61	234,547.96	262,464.32	266,981.61	266,915.61	302,505.42
稼働率 (%)	97.4%	91.7%	92.4%	93.8%	94.7%	94.0%	97.1%

	平成25年 12月末	平成26年 6月末	平成26年 12月末
物件数	28	30	30
テナント数の合計	157	206	214
全賃貸可能面積 (㎡)	302,505.42	330,284.81	330,179.79
稼働率 (%)	98.7%	98.3%	99.1%

(ハ) 主要な不動産の物件に関する情報

第17期末保有資産で、賃料収入が総賃料収入の合計の10%を占める資産はありません。

(二) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成26年12月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。  
 なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積		年間賃料		敷金・保証金	
			賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	年間賃料 総額 (千円) (注3) (注4)	比率 (%) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6) (注7)	比率 (%) (注8)
新日鉄興和 不動産 株式会社	不動産業	第32興和ビル 興和白金台ビル 第35興和ビル 浜離宮インターシティ 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	105,576.67	32.3	5,594,374	32.3	3,420,388	30.7
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル	86,313.44	26.4	4,389,337	25.3	2,995,982	26.9
主要なテナントの合計			191,890.11	58.7	9,983,711	57.6	6,416,371	57.7
ポートフォリオ全体の合計			327,061.83	100.0	17,325,349	100.0	11,124,805	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 賃貸面積の「比率」欄には、原則として、平成26年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成26年12月31日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。

(注4) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件に係る年間賃料を含む数値です。

(注5) 年間賃料の「比率」欄には、原則として、平成26年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成26年12月31日において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。

(注7) テナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含む数値です。

(注8) 敷金・保証金の「比率」欄には、原則として、平成26年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の敷金・保証金に対する比率を記載しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

<テナント名>新日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-4	第32興和ビル	平成27年6月26日	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。
I-9	興和白金台ビル	平成32年12月23日	
I-11	第35興和ビル	平成27年11月24日	
I-12	浜離宮インターシティ	平成27年2月3日	
III-2	興和川崎東口ビル	平成27年6月26日	
III-3	J E I 本郷ビル	平成27年6月28日	
III-6	第44興和ビル	平成27年6月26日	
III-9	興和川崎西口ビル	平成27年10月25日	

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
I-1	大森ベルポートD館	平成27年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
I-2	芝二丁目ビルディング	期間の定め無し	該当事項はありません。
I-3	J E I 浜松町ビル	平成27年6月28日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
II-2	J E I 西本町ビル	平成27年3月27日	
III-5	川崎日進町ビルディング	平成29年4月29日	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。
III-7	J E I 両国ビル	平成27年6月27日	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	平成27年5月21日	
IV-4	S E 札幌ビル	平成27年2月28日	

(参考) 上位10エンドテナントの状況

平成26年12月31日現在における上位10エンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「上位10エンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（第17期末保有資産の複数を同一のエンドテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントを指します。

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
全国共済農業協同組合連合会	共済事業	興和川崎西口ビル	20,549.29	6.3
東芝情報システム株式会社	ソフト受託開発業	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.7
株式会社日立アーバンインベストメント	貸事務所業	大森ベルポートD館 海老名プライムタワー J E I 広島八丁堀ビル S E 札幌ビル	10,118.99	3.1
株式会社スカパーJ S A Tホールディングス	その他の投資業	第35興和ビル	9,360.30	2.9
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	医薬品卸業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	2.8
(注)	(注)	(注)	8,131.66	2.5
(注)	(注)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.2
(注)	(注)	(注)	6,321.06	1.9
株式会社ジャックス	その他金融業	海老名プライムタワー	5,540.02	1.7
日立造船株式会社	化学機械同装置製造業	大森ベルポートD館	5,383.97	1.6
上位10エンドテナントの合計			100,589.02	30.8
ポートフォリオ全体の合計			327,061.83	100.0

(注) エンドテナントからエンドテナント名、業種及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。

(ホ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第17期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びPML評価報告書（以下、両報告書をあわせて「建物状況調査報告書等」ということがあります。）を取得しています。建物状況調査報告書には、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等が記載され、PML評価報告書は耐震性能にかかる評価を記載しています。以下は、建物状況調査報告書等からの抜粋事項であり、建物状況調査報告書等の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、Ⅱ-3 大阪興銀ビル（底地）は底地のため、記載を省略しています。

物件番号	名称	建物状況調査報告書（注1）			PML評価報告書（注3）（注4）	
		長期修繕費（千円） （注2）	建物再調達価格（百万円）	調査時点（年月）	PML（%）	評価時点（年月）
I-1	大森ベルポートD館	77,729	10,408	平成22年12月	3.61	平成26年12月
I-2	芝二丁目ビルディング	63,432	4,863	平成22年11月	6.61	
I-3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	平成22年11月	4.18	
I-4	第32興和ビル	41,713	2,075	平成22年12月	7.62	
I-7	赤坂ガーデンシティ	11,194	3,613	平成24年2月	1.59	
I-8	赤坂インターシティ	18,974	5,936	平成24年2月	2.97	
I-9	興和白金台ビル	20,335	1,476	平成22年11月	6.95	
I-10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	平成22年11月	6.56	
I-11	第35興和ビル	16,388	3,757	平成23年2月	8.12	
I-12	浜離宮インターシティ	24,768	14,800	平成23年7月	2.60	
I-13	新富町ビル	18,929	815	平成23年12月	4.13	
I-14	興和西新橋ビル	8,461	1,466	平成24年11月	3.30	
Ⅱ-1	NHK名古屋放送センタービル	134,596	5,244	平成22年12月	1.44	
Ⅱ-2	J E I 西本町ビル	46,192	3,669	平成23年11月	11.27	
Ⅲ-1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	平成22年12月	3.19	
Ⅲ-2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	平成22年12月	3.25	
Ⅲ-3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	平成22年12月	6.16	
Ⅲ-5	川崎日進町ビルディング	68,242	3,687	平成22年12月	5.86	
Ⅲ-6	第44興和ビル	32,794	837	平成22年12月	5.27	
Ⅲ-7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	平成22年12月	5.57	
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	119,126	10,849	平成23年11月	6.53	
Ⅲ-9	興和川崎西口ビル	203,252	14,170	平成24年2月	3.74	
Ⅲ-10	パシフィックスクエア千石	24,100	1,014	平成23年6月	4.65	
Ⅲ-11	コアシティ立川	15,801	4,093	平成24年11月	1.92	
Ⅳ-2	J E I 京橋ビル	39,601	2,391	平成23年5月	7.28	
Ⅳ-3	J E I 広島八丁堀ビル	21,282	2,383	平成24年1月	6.66	
Ⅳ-4	S E I 札幌ビル	53,713	4,304	平成24年5月	0.41	
Ⅳ-5	青葉通プラザ	13,205	2,847	平成25年7月	1.24	
Ⅳ-6	大和南森町ビル	25,387	2,093	平成25年6月	7.83	
	合計	1,535,978	133,638		2.30	

(注1) 各物件の建物状況調査報告書の作成会社は、以下のとおりです。なお、作成会社と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

作成会社	物件名称
清水建設株式会社	大森ベルポートD館・芝二丁目ビルディング・J E I 浜松町ビル・赤坂ガーデンシティ・新富町ビル・NHK名古屋放送センタービル・J E I 西本町ビル・武蔵小杉タワープレイス・興和川崎東口ビル・J E I 本郷ビル・川崎日進町ビルディング・J E I 両国ビル・興和川崎西口ビル
株式会社竹中工務店	第32興和ビル・興和白金台ビル・台場ガーデンシティビル・第44興和ビル
損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	赤坂インターシティ・第35興和ビル・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・海老名プライムタワー・コアシティ立川・J E I 京橋ビル・J E I 広島八丁堀ビル・S E 札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	パシフィックスクエア千石

(注2) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注3) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（以下「評価会社」といいます。）が評価したPMLを記載し、合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、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。なお、評価会社における地震リスク分析の評価手法が更新されたことに伴い、PMLが変更されています。

(注4) 第17期末保有資産で地震保険を付保しているものはありません。

(へ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成26年12月31日現在において、本投資法人がその第17期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、以下工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	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
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	ウォールスルーエアコン更新（1/5期）	自 平成26年10月 至 平成27年3月	191	—	—
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	熱源更新	自 平成26年7月 至 平成27年3月	90	—	—
S E札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場1号機パレット床板取替等	自 平成27年6月 至 平成27年6月	49	—	—
第44興和ビル	東京都目黒区	各階トイレ、給湯室の排水管更新	自 平成27年2月 至 平成27年6月	30	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第17期末保有資産において、平成26年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成26年12月期の資本的支出は415百万円であり、平成26年12月期に費用に区分された修繕費176百万円と併せ591百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
S E札幌ビル	北海道札幌市	立体駐車場2号機パレット床板取替等	自 平成26年12月 至 平成26年12月	51
大和南森町ビル	大阪府大阪市	空調設備更新	自 平成26年3月 至 平成26年7月	47
その他の工事			—	315
合計				415

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払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み立てています。

項目	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
当期首積立金残高（百万円）	267	281	299	309	368
当期積立額（百万円）	14	25	364	143	80
当期積立金取崩額（百万円）	—	7	354	83	132
次期繰越額（百万円）	281	299	309	368	316