

平成27年6月期 決算短信（REIT）

平成27年8月17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) 堀川 主計  
 TEL 03-5412-7911 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年9月25日 分配金支払開始予定日 平成27年9月18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27年6月期の運用、資産の状況（平成27年1月1日～平成27年6月30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	%
27年6月期	10,121	(4.4)	4,018	(1.4)	3,098	(1.9)	3,097	(1.9)
26年12月期	9,695	(1.4)	3,963	(△0.1)	3,041	(1.0)	3,040	(1.0)

  

	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	%	%	%
27年6月期	2,554	2.4	1.1	30.6
26年12月期	2,506	2.3	1.1	31.4

(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	%	%
27年6月期	2,554	3,097	—	—	100.0	2.4
26年12月期	2,507	3,040	—	—	100.0	2.3

(注) 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
27年6月期	300,976	131,085	43.6	108,089
26年12月期	278,037	131,028	47.1	108,042

(参考) 自己資本 平成27年6月期 131,085百万円 平成26年12月期 131,028百万円

(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
27年6月期	3,751	△23,890	18,452	18,447
26年12月期	5,371	△659	△3,008	20,133

2. 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）及び平成28年6月期の運用状況の予想（平成28年1月1日～平成28年6月30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12月期	10,782	(6.5)	4,108	(2.2)	3,161	(2.0)	3,160	(2.0)	2,500	—
28年6月期	10,682	(△0.9)	4,041	(△1.6)	3,111	(△1.6)	3,110	(△1.6)	2,460	—

(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12月期）2,499円、（平成28年6月期）2,459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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	27年6月期	1,212,750口	26年12月期	1,212,750口
② 期末自己投資口数	27年6月期	0口	26年12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、22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8ページ記載の「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)及び平成28年6月期(平成28年1月1日から平成28年6月30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27年3月25日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成27年4月15日及び平成27年4月23日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）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27年3月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### （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日に関東財務局長への登録が完了（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27年6月末に第18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、個人消費や輸出が回復基調を維持し、また設備投資が持ち直したことを受けて、平成26年10月～12月及び平成27年1月～3月のGDPが2四半期連続でプラスとなりました。足元は輸出や個人消費等、回復の動きに一服感は見られるものの、設備投資や雇用情勢は改善傾向が続いており、景気は底堅さを維持しています。

オフィスビル賃貸市場については、企業業績や雇用情勢の改善を背景に、テナントの館内増床・拡張移転ニーズが顕在化しており、概ね空室率の改善傾向が継続しています。但し、大阪・名古屋エリアでは新規供給の影響等により、若干の膠着感が見受けられました。こうした中、本投資法人のポートフォリオの稼働率は、前期末に99.1%と極めて高い水準を達成しましたが、その後の退去に伴う埋戻しにおいて、賃料水準を重視したリーシング活動に努めた結果、当期末の稼働率は97.9%となりました。

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、前期に比して過熱感が感じられます。J-REITの新規上場に加えて、海外投資家、私募ファンド、私募REITはもとより、一般の事業法人等の市場参加も目立ってきています。

なお、本投資法人においては、みずほフィナンシャルグループからの情報提供により平成27年4月に日石横浜ビルを相対取引にて取得し、当期末の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで31物件、投資額2,899億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は370,671.48㎡（112,128.12坪）となっています。

##### （ハ）資金調達の概要

当期においても、前期に引き続いて債務の長期化及び返済期限の分散化に努めると共に、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27年6月に期限到来した長期固定借入金50億円のうち、20億円を8年の長期固定金利にて借換実施（残り30億円は手元流動性にて返済）しました。また、同年6月に期限到来した投資法人債50億円を期間3ヵ月の短期借入金にて借換したうえ、同年4月の日石横浜ビル取得資金245億円を短期借入金で新規調達、かつ金利期間1週間毎の更改を実施したことにより、金融コストの更なる削減を進めることが出来たものの、期末有利子負債平均残存年数は短縮される結果となりました。

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2.9年、長期借入比率（注2）、固定金利比率（注3）共に81.0%、加重平均調達金利（注4）は0.95%となりました。有利子負債残高は短期借入金295億円、長期借入金1,009億円（1年内返済予定の長期借入金235.4億円を含みます。）、投資法人債250億円の合計1,554億円となりました（期末総資産有利子負債比率（注5）は51.6%）。

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。

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10,121百万円、営業利益4,018百万円、経常利益3,098百万円、当期純利益3,097百万円となりました。

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2,554円となりました。

## ② 次期の見通し

### （イ）投資環境の見通し

平成28年には米国を中心とする先進国の持ち直しによる緩やかな成長、及び原油安による資源国成長の下押し圧力が弱まるためにグローバルな景気はやや上向き見込みとの認識を持っています。

昨年後半からの原油価格急落は、原油輸入国中心に景気押し上げ要因となる一方、資源国経済の不安定化やクレジットリスクの高まり等は世界経済にとっての不安要素となっています。それでも、米国で主に個人消費が牽引役となり底堅い成長が期待されるのに加え、日本や欧州で国債購入を含む量的金融緩和が継続実施される影響もあり、全世界的な低金利環境が当面は継続するものと見られ、世界経済成長にはプラス要因となる見込みです。

但し、ユーロ圏は量的金融緩和、ユーロ安及び原油安による緩やかな成長が見込まれるものの、今後もギリシャ債務問題が継続する見通しであり、かつ英国のEU離脱懸念等による不安材料が根強く残ります。アジア経済は総じて引き続き底堅く推移するものの、景気拡大テンポは緩やかになる見込みであり、特に中国では上海株の先行き不安に加え、成長率鈍化による地方政府関連債務や不動産関連債務の返済が懸念されます。新興国についても、ロシアやブラジルが平成27年はマイナス成長に陥る見込みであり、今後想定される米金利引上げに際しては資金流出リスクも懸念されること、及びウクライナ・中東を中心とする地政学リスクが継続すること等々、景気下押し材料となり得る各種グローバルリスクが燻る点には充分留意する必要がありますと認識しています。

日本経済は、日銀金融緩和と緊急財政政策実施による円安、株高、長期金利低位安定が継続し、徐々に景気回復基調を辿りつつあります。平成26年度はいまだGDP▲0.9%とマイナス成長でしたが、平成27年度は雇用環境の改善が続く中、春闘での賃上げ基調にもより、個人消費が堅調な推移となる見通しです。円安、株高、原油価格の大幅低下により、輸出回復や設備投資の増加による景気拡大が見込まれ、平成27年度は2%弱の成長が予想されます。

国内長期金利は、日銀の大量国債購入により、当面は上昇が抑制された展開が続くものと思われませんが、株高、米金利上昇が進展していく中、徐々に国内金利にも上昇圧力がかかる可能性はあり、かつ日銀への国債購入依存が高まる中でさらなる追加緩和への思惑や、米独長期金利の動向に伴うボラタイルな動きが高まる懸念がある点には充分な注意が必要であると認識しています。

オフィスビル賃貸市場においては、今後もオフィス需要が堅調に拡大していくものと期待されることから、空室率は引き続き穏やかながらも改善傾向が継続するものと見込んでいます。また、東京都心の大型優良ビルを中心に、空室の消化が進んだ物件から新規賃料が反転し始め、実際に増額改定される事例も出てきていることから、賃料水準は徐々に上昇し始めています。

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一層の拡大が見込まれる一方で、依然として、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、不動産取引価格は引き続き上昇が見込まれます。不動産投資市場の過熱感が更なる高まりを帯びていないか、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、既存テナントとのきめ細かなリレーションを一層強化し、ニーズをタイムリーに汲み取っていく活動を継続してまいります。こうした活動と市場動向を踏まえた新規賃料の設定、加えて物件価値に見合った賃料への増額取組を推進し、ポートフォリオ全体の稼働率向上と収益向上の同時追求を目指します。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上に向けて、戦略的な追加投資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、資産の入替を含め、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を企図していきます。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。なお、当期に取得した日石横浜ビルはみずほフィナンシャルグループからの情報提供とスポンサーであるみずほ銀行のブリッジファイナンスによるものです。

財務面では、第17期(平成26年12月期)に固定金利比率100%を達成、かつ期末有利子負債平均残存年数は3.6年への長期化を実現致しました。

第18期は、平成27年6月に期限到来した長期固定借入金50億円のうち、20億円を8年の長期固定金利にて借換実施(残り30億円は手元流動性にて返済)しました。また同年6月に期限到来した投資法人債50億円を期間3ヵ月の短期借入金にて借換したうえ、同年4月の日石横浜ビル取得資金245億円を短期借入で新規調達、かつ金利期間1週間毎の更改を実施したことにより、金融コストの更なる削減を進めることが出来たものの、期末有利子負債平均残存年数は2.9年に短縮される結果となりました。

本投資法人の資金調達環境は引き続き良好であります。最近時はギリシャ債務危機や上海株の大幅急落等、とりわけ海外要因に起因する金融市場のボラティルな動きが顕著になっています。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12月期(第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(第20期 平成28年1月1日～平成28年6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、後記「平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30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12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)

営業収益	10,782百万円
営業利益	4,108百万円
経常利益	3,161百万円
当期純利益	3,160百万円
1口当たり分配金	2,500円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)

営業収益	10,682百万円
営業利益	4,041百万円
経常利益	3,111百万円
当期純利益	3,110百万円
1口当たり分配金	2,460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

(i) 公募による新投資口の発行(一般募集)について

本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成27年7月13日に払込が完了しました。

〈公募による新投資口発行の概要〉

発行新投資口数	47,000口
発行価格	1口当たり金129,675円
発行価格の総額	6,094,725,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり金125,419円
払込金額(発行価額)の総額	5,894,693,000円
払込期日	平成27年7月13日

(ii) 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエアオプション行使による第三者割当)について

本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成27年8月12日に払込が完了しました。

この結果、上記の一般募集による増加分と合わせて、平成27年8月12日付にて、出資総額は134,434,701,400円、発行済投資口の総口数は1,264,450口となっています。

〈第三者割当による新投資口発行の概要〉

発行新投資口数	4,700口
払込金額(発行価額)	1口当たり金125,419円
払込金額(発行価額)の総額	589,469,300円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	平成27年8月12日

平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び  
平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30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27年6月期末現在保有する31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。この場合、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12月期においては1,437百万円、平成28年6月期においては1,476百万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12月期においては821百万円、平成28年6月期においては892百万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12月期に332百万円、平成28年6月期に332百万円)。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12月期に1,902百万円、平成28年6月期に1,901百万円)。</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12月期に948百万円、平成28年6月期に932百万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、147,900百万円(借入金122,900百万円、投資法人債25,000百万円)の有利子負債を有しています。</li> <li>平成28年6月期末までに返済期限が到来する短期借入金22,000百万円及び長期借入金23,540百万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>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の1,264,450口を前提としており、平成28年6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12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,591,016	2,472,809
信託現金及び信託預金	14,542,925	15,974,329
営業未収入金	891,341	867,254
未収消費税等	—	801,341
前払費用	184,847	192,556
繰延税金資産	14	25
その他	2,511	7,718
流動資産合計	21,212,657	20,316,035
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,649,933	5,773,975
減価償却累計額	△816,337	△901,521
建物（純額）	4,833,595	4,872,453
構築物	31,799	32,756
減価償却累計額	△3,608	△4,090
構築物（純額）	28,191	28,666
機械及び装置	6,253	6,253
減価償却累計額	△848	△1,129
機械及び装置（純額）	5,405	5,123
工具、器具及び備品	10,716	10,716
減価償却累計額	△2,010	△2,590
工具、器具及び備品（純額）	8,706	8,126
土地	3,032,788	3,032,788
建設仮勘定	3,690	—
信託建物	102,691,550	115,114,220
減価償却累計額	△17,482,054	△19,132,278
信託建物（純額）	85,209,495	95,981,942
信託構築物	1,014,736	1,066,762
減価償却累計額	△137,328	△154,395
信託構築物（純額）	877,408	912,367
信託機械及び装置	646,734	709,585
減価償却累計額	△244,505	△267,598
信託機械及び装置（純額）	402,229	441,987
信託工具、器具及び備品	159,600	173,626
減価償却累計額	△72,739	△81,915
信託工具、器具及び備品（純額）	86,861	91,710
信託土地	152,291,494	165,111,023
信託建設仮勘定	6,177	9,254
有形固定資産合計	246,786,043	270,495,444
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
商標権	308	251
信託借地権	7,380,016	7,380,016
信託その他無形固定資産	5,071	4,943
無形固定資産合計	9,107,004	9,106,819

(単位：千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	483,751	612,425
その他	321,631	334,087
投資その他の資産合計	820,564	961,694
固定資産合計	256,713,612	280,563,958
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	110,837	96,374
繰延資産合計	110,837	96,374
資産合計	278,037,107	300,976,368
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	791,736	1,216,219
短期借入金	—	29,500,000
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	23,540,000
未払金	344,429	435,855
未払費用	205,401	181,834
未払法人税等	541	766
未払消費税等	432,931	—
前受金	86,881	91,717
その他	—	317
流動負債合計	22,401,922	54,966,711
<b>固定負債</b>		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	88,360,000	77,360,000
預り敷金及び保証金	764,784	723,465
信託預り敷金及び保証金	10,481,873	11,840,224
固定負債合計	124,606,658	114,923,690
負債合計	147,008,581	169,890,401
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	127,950,539	127,950,539
剰余金		
<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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,040,640	3,098,080
剰余金合計	3,077,987	3,135,427
投資主資本合計	131,028,526	131,085,966
純資産合計	※2 131,028,526	※2 131,085,966
負債純資産合計	278,037,107	300,976,368

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年7月1日 平成26年12月31日	自 至	平成27年1月1日 平成27年6月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,754,613		※1 9,215,979
その他賃貸事業収入		※1 941,198		※1 905,368
営業収益合計		9,695,812		10,121,347
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,180,793		※1 5,533,045
資産運用報酬		409,168		415,782
資産保管手数料		20,748		20,762
一般事務委託手数料		40,643		39,719
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		74,016		86,640
営業費用合計		5,731,910		6,102,489
営業利益		3,963,901		4,018,858
営業外収益				
受取利息		1,799		1,938
その他		2,419		875
営業外収益合計		4,218		2,813
営業外費用				
支払利息		627,936		634,385
融資関連費用		143,137		105,178
投資口交付費		—		30,447
投資法人債利息		140,904		137,980
投資法人債発行費償却		14,463		14,463
その他		525		263
営業外費用合計		926,966		922,718
経常利益		3,041,153		3,098,954
税引前当期純利益		3,041,153		3,098,954
法人税、住民税及び事業税		907		1,159
法人税等調整額		7		△10
法人税等合計		915		1,149
当期純利益		3,040,238		3,097,804
前期繰越利益		402		275
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,040,640		3,098,080

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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				
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,040,640	3,077,987	131,028,526	131,028,526
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(自 平成27年1月1日 至 平成27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				
当期末残高	※1 127,950,539	37,347	37,347	3,098,080	3,135,427	131,085,966	131,085,966
当期首残高	127,950,539	37,347	37,347	3,040,640	3,077,987	131,028,526	131,028,526
当期変動額							
剰余金の分配	-	-	-	△3,040,364	△3,040,364	△3,040,364	△3,040,364
当期純利益	-	-	-	3,097,804	3,097,804	3,097,804	3,097,804
当期変動額合計	-	-	-	57,440	57,440	57,440	57,440

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	3,040,640,245	3,098,080,863
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,040,364,250 (2,507)	3,097,363,500 (2,554)
III 次期繰越利益	275,995	717,363
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、発行済投資口の総口数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>	<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、発行済投資口の総口数1,212,750口の整数倍の最大値となる3,097,363,500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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年7月1日 平成26年12月31日	自 至	平成27年1月1日 平成27年6月30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		3,041,153		3,098,954
減価償却費		1,657,642		1,786,271
投資法人債発行費償却		14,463		14,463
投資口交付費		—		30,447
受取利息		△1,799		△1,938
支払利息		768,840		772,365
営業未収入金の増減額(△は増加)		△34,109		24,086
未収消費税等の増減額(△は増加)		374,253		△801,341
前払費用の増減額(△は増加)		64,349		△7,708
営業未払金の増減額(△は減少)		△28,378		151,080
未払金の増減額(△は減少)		11,645		68,402
未払消費税等の増減額(△は減少)		432,931		△432,931
前受金の増減額(△は減少)		△11,919		4,835
長期前払費用の増減額(△は増加)		△113,055		△128,674
その他		△5,141		△31,715
小計		6,170,875		4,546,598
利息の受取額		1,799		1,938
利息の支払額		△800,125		△795,931
法人税等の支払額		△1,029		△996
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,371,520		3,751,608
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△51,915		△125,225
信託有形固定資産の取得による支出		△478,670		△25,091,268
無形固定資産の取得による支出		△204		—
信託無形固定資産の取得による支出		—		△5,092
預り敷金及び保証金の受入による収入		6,536		12,872
預り敷金及び保証金の返還による支出		△17,073		△54,192
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		209,992		1,571,632
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△328,395		△199,725
投資活動によるキャッシュ・フロー		△659,730		△23,890,997
<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		—		54,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△24,500,000
長期借入れによる収入		15,500,000		2,000,000
長期借入金の返済による支出		△15,500,000		△5,000,000
投資法人債の償還による支出		—		△5,000,000
投資口交付費の支出		—		△6,138
分配金の支払額		△3,008,861		△3,041,275
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,008,861		18,452,586
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,702,927		△1,686,802
現金及び現金同等物の期首残高		18,431,014		20,133,941
現金及び現金同等物の期末残高		※1 20,133,941		※1 18,447,139

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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ありませぬ。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186,039千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>
<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>	<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12月31日)	当期 (平成27年6月30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12月31日)	当期 (平成27年6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26年7月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
建物等賃貸料	8,754,613	9,215,979
その他収入	941,198	905,368
不動産賃貸事業収益合計	9,695,812	10,121,347
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	1,246,265	1,406,073
水道光熱費	1,118,201	1,153,175
公租公課	753,158	791,943
損害保険料	27,048	29,068
修繕工事費	176,671	171,479
減価償却費	1,657,585	1,786,214
その他費用	201,862	195,090
不動産賃貸事業費用合計	5,180,793	5,533,045
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,515,019	4,588,302

（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7月1日 至 平成26年12月31日	自	平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		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7月1日 至 平成26年12月31日	自	平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
現金及び預金		5,591,016千円		2,472,809千円
信託現金及び信託預金		14,542,925千円		15,974,329千円
現金及び現金同等物		20,133,941千円		18,447,139千円

（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	—	—	—

平成27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	2,472,809	2,472,809	—
(2) 信託現金及び信託預金	15,974,329	15,974,329	—
資産計	18,447,139	18,447,139	—
(3) 短期借入金	29,500,000	29,500,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	23,540,000	23,709,560	169,560
(6) 投資法人債	25,000,000	25,373,580	373,580
(7) 長期借入金	77,360,000	78,448,019	1,088,019
負債計	155,400,000	157,031,159	1,631,159
(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12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
① 預り敷金及び保証金 *	764,784	723,465
② 信託預り敷金及び保証金 *	10,481,873	11,840,224

\* 賃貸物件における賃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、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成27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	2,472,809	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	15,974,329	—	—	—	—	—
合計	18,447,139	—	—	—	—	—

(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

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27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	29,500,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	23,540,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	12,000,000	—	8,000,000
長期借入金	—	15,760,000	26,000,000	7,500,000	8,600,000	19,500,000
合計	53,040,000	20,760,000	26,000,000	19,500,000	8,600,000	27,500,000

（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12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年6月30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27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	76,900,000	53,360,000	*	—

\* 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）。

(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	当期
	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,099,544	255,892,739
期中増減額	△1,206,805	23,709,273
期末残高	255,892,739	279,602,013
期末時価	251,560,000	280,110,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費(1,657,585千円)です。当期の主な増加額は日石横浜ビルの取得(24,705,264千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,786,214千円)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。

当期(自平成27年1月1日至平成27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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	当期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
1口当たり純資産額	108,042円	108,089円
1口当たり当期純利益	2,506円	2,554円

(注1) 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7月1日 至平成26年12月31日	当期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期純利益(千円)	3,040,238	3,097,804
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)	3,040,238	3,097,804
期中平均投資口数(口)	1,212,750	1,212,750

（重要な後発事象に関する注記）

1. 公募による新投資口の発行（一般募集）について

本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成27年7月13日に払込が完了しました。

〈公募による新投資口発行の概要〉

発行新投資口数	47,000口
発行価格	1口当たり金129,675円
発行価格の総額	6,094,725,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり金125,419円
払込金額（発行価額）の総額	5,894,693,000円
払込期日	平成27年7月13日

2. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使による第三者割当）について

本投資法人は平成27年6月24日及び平成27年7月6日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成27年8月12日に払込が完了しました。

この結果、上記の一般募集による増加分と合わせて、平成27年8月12日付にて、出資総額は134,434,701,400円、発行済投資口の総口数は1,264,450口となっています。

〈第三者割当による新投資口発行の概要〉

発行新投資口数	4,700口
払込金額（発行価額）	1口当たり金125,419円
払込金額（発行価額）の総額	589,469,300円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	平成27年8月12日

（9）発行済投資口の総口数の増減

平成27年6月期中の発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期までにおける、発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数（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。
- (注13) 本投資法人においては、第18期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

#### 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

平成27年3月31日付で宮崎敦志が本資産運用会社の取締役不動産投資本部長を辞任したことに伴い、同年4月1日付で、牧内克司が新たに本資産運用会社の取締役不動産投資本部長に就任いたしました。また、平成27年6月18日付で柴洋二郎が本資産運用会社の監査役を辞任したことに伴い、同日付で藤原啓一が監査役に就任いたしました。

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12月31日現在)		当期 (平成27年6月30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	3,847	1.4	3,830	1.3
		エリア II	5,786	2.1	5,838	1.9
エリア I		121,502	43.7	121,109	40.2	
エリア II		9,203	3.3	9,178	3.0	
エリア III		78,920	28.4	103,223	34.3	
エリア IV		17,922	6.4	17,847	5.9	
不動産信託受益権	その他（商業施設・住宅等）	エリア I	18,710	6.7	18,574	6.2
計			255,892	92.0	279,602	92.9
預金・その他の資産			22,144	8.0	21,374	7.1
資産総額計			278,037	100.0	300,976	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18期末現在において保有する資産（以下「第18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、浜離宮インターシティを除きオフィスビルに該当します（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18期末保有資産の価格及び投資比率

第18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27年6月30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	21,272	24,500	26,100	4.5	24,500	4.3	4.6	7.8
I-2	芝二丁目ビルディング (注6)	9,450	8,996	12,000	12,097	事務所:4.4 住宅:4.9	11,885	事務所:4.1 住宅:4.6	事務所:4.6 住宅:5.1	3.3
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,380	6,520	6,610	4.1	6,420	3.8	4.3	2.9
I-4	第32興和ビル	7,430	7,363	6,390	7,070	5.1	6,390	4.9	5.3	2.6
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,488	17,200	17,500	3.7	16,900	3.3	3.9	8.0
I-8	赤坂インターシティ	28,146	27,422	24,400	24,700	3.6	24,000	3.3	3.7	9.7
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,833	5,010	5,080	4.6	4,930	4.4	4.8	1.6
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,385	12,100	12,000	4.7	12,100	4.2	4.9	3.8
I-11	第35興和ビル	8,280	8,196	9,320	9,510	4.1	9,130	3.9	4.3	2.9
I-12	浜離宮インターシティ	19,080	18,574	22,100	22,400	4.0	21,700	3.8	4.2	6.6
I-13	新富町ビル	1,750	1,770	1,870	1,870	4.6	1,870	4.4	4.8	0.6
I-14	興和西新橋ビル	3,931	3,830	4,190	4,230	3.8	4,150	3.4	4.0	1.4
エリア I		147,974	143,514	145,600	149,167	-	143,975	-	-	51.0
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	5,610	5,838	5,590	5,660	5.3	5,510	5.1	5.5	1.9
II-2	J E I 西本町ビル	6,673	7,312	4,380	4,530	5.1	4,320	4.9	5.3	2.3
II-3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	1,990	2,020	4.0	1,950	3.8	4.2	0.6
エリア II		14,053	15,016	11,960	12,210	-	11,780	-	-	4.8
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,682	17,900	18,000	4.8	17,700	4.5	5.0	4.8
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	9,757	8,780	8,970	5.2	8,580	4.8	5.4	3.8
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,108	4,500	4,600	4.6	4,400	4.4	4.8	1.9
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,454	3,930	3,990	5.3	3,870	5.0	5.5	1.6
III-6	第44興和ビル	1,150	1,003	1,450	1,460	5.6	1,430	5.3	5.9	0.4
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,310	2,200	2,190	5.0	2,200	4.8	5.2	0.9
III-8	海老名プライムタワー	6,470	5,834	3,770	3,770	5.8	3,760	5.6	6.0	2.2
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	29,541	25,000	26,000	5.0	24,600	4.8	5.2	11.0
III-10	パシフィックスクエア千石	1,620	1,653	1,400	1,610	4.7	1,400	4.5	4.9	0.6
III-11	コアシティ立川	6,500	6,311	7,490	7,530	5.1	7,450	4.8	5.3	2.2
III-12	日石横浜ビル	24,500	24,565	25,200	25,500	4.6	24,800	4.4	4.8	8.5
エリア III		109,781	103,223	101,620	103,620	-	100,190	-	-	37.9
IV-2	J E I 京橋ビル	3,308	3,146	4,030	4,050	5.6	4,020	5.4	5.8	1.1
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,685	2,830	2,840	5.5	2,810	5.3	5.7	1.0
IV-4	S E 札幌ビル	5,500	5,432	6,200	6,050	5.7	6,200	5.5	5.9	1.9
IV-5	青葉通プラザ	2,120	2,198	3,030	3,000	5.5	3,050	5.0	5.7	0.7
IV-6	大和南森町ビル	4,410	4,385	4,840	4,850	5.1	4,840	4.9	5.3	1.5
エリア IV		18,098	17,847	20,930	20,790	-	20,920	-	-	6.2
合計		289,907	279,602	280,110	285,787	-	276,865	-	-	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27年6月30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27年6月30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18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・日石横浜ビル・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27年6月30日現在の第18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	143,074	1,016,775
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0%	2	60,281	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	34,680	370,524
I-4	第32興和ビル	7,570.95	7,570.95	100.0%	1	38,470	328,832
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	11,021.03	100.0%	13	73,335	619,904
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,190.14	94.7%	1	24,900	228,052
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	18,769.52	95.2%	1	108,110	683,483
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	11,766.40	10,639.86	90.4%	29	-	-
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%	36	111,999	762,319
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	31,024	375,644
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0%	1	12,199	101,521
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,714.41	95.9%	1	14,294	156,225
III-8	海老名プライムタワー	25,187.12	24,723.59	98.2%	35	55,805	376,267
III-9	興和川崎西口ビル	38,375.66	36,683.47	95.6%	1	141,395	1,023,467
III-10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,498.59	86.9%	8	5,946	58,113
III-11	コアシティ立川	9,239.87	9,239.87	100.0%	1	47,586	325,783
III-12	日石横浜ビル	40,440.73	38,775.79	95.9%	1	155,615	1,393,242
IV-2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0%	1	26,877	159,902
IV-3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,568.96	98.9%	1	19,903	201,144
IV-4	S E 札幌ビル	13,419.00	13,214.56	98.5%	1	43,012	221,800
IV-5	青葉通プラザ	6,265.21	5,639.68	90.0%	48	23,766	250,953
IV-6	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0%	10	27,762	408,774
	合計	370,671.48	363,047.49	97.9%	219	1,575,690	12,379,834

- (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27年6月30日現在における本投資法人の保有部分に係る賃貸可能な貸室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27年6月30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27年6月30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27年6月30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、J E I 西本町ビル及び日石横浜ビルの一部区画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。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成27年6月30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 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	平成25年 12月末
物件数	19	19	23	24	24	28	28
テナント数の合計	108	109	124	136	134	152	157
全賃貸可能面積 (㎡)	228,177.61	234,547.96	262,464.32	266,981.61	266,915.61	302,505.42	302,505.42
稼働率(%)	91.7	92.4	93.8	94.7	94.0	97.1	98.7

	平成26年 6月末	平成26年 12月末	平成27年 6月末
物件数	30	30	31
テナント数の合計	206	214	219
全賃貸可能面積 (㎡)	330,284.81	330,179.79	370,671.48
稼働率(%)	98.3	99.1	97.9

(ハ) 主要な不動産の物件に関する情報

第18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27年6月30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	102,832.04	28.3	5,491,475	29.0	3,374,519	27.3
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	86,203.08	23.7	4,437,897	23.5	2,999,106	24.2
J X 日鉱日石 不動産株式会社	不動産業	日石横浜ビル	38,775.79	10.7	1,867,382	9.9	1,393,242	11.3
主要なテナントの合計			227,810.91	62.7	11,796,755	62.4	7,766,869	62.7
ポートフォリオ全体の合計			363,047.49	100.0	18,908,285	100.0	12,379,834	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27年6月30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27年6月30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27年6月30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・保証金の合計」欄には、原則として、平成27年6月30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) エンドテナント及び共同事業者から敷金・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27年6月30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28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28年2月3日	
III-2	興和川崎東口ビル	平成28年6月26日	
III-3	J E I 本郷ビル	平成28年6月28日	
III-6	第44興和ビル	平成28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28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28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28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28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28年5月21日	
IV-4	S E 札幌ビル	平成28年2月28日	

<テナント名>J X日鉱日石不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
III-12	日石横浜ビル	平成37年3月31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。

(参考) 上位10エンドテナントの状況

平成27年6月30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18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	5.7
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	5.1
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	2.8
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	2.6
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	2.6
(注)	(注)	(注)	8,131.66	2.2
(注)	(注)	台場ガーデンシティビル	7,286.83	2.0
(注)	(注)	(注)	6,321.06	1.7
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	1.5
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	1.5
上位10エンドテナントの合計			100,589.02	27.7
ポートフォリオ全体の合計			363,047.49	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18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27年3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	
Ⅲ-12	日石横浜ビル	158,675	24,980	平成27年3月	3.19	
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 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	1,694,654	158,618		2.28	

(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・日石横浜ビル・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。

(注4) 第18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27年6月30日現在において、本投資法人がその第18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(2/5期)	自 平成27年7月 至 平成27年12月	117	-	-
大森ベルポートD館	東京都品川区	防災システム更新	自 平成27年3月 至 平成27年10月	99	-	-
第35興和ビル	東京都港区	外壁改修	自 平成27年11月 至 平成27年12月	82	-	-
第32興和ビル	東京都港区	外壁改修	自 平成27年11月 至 平成27年12月	73	-	-
J E I 西本町ビル	大阪府大阪市	基準階空調更新(8/10期)	自 平成27年10月 至 平成27年12月	30	-	-

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第18期末保有資産において、平成27年6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27年6月期の資本的支出は790百万円であり、平成27年6月期に費用に区分された修繕費171百万円と併せ962百万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)
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2月	96
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	51
その他の工事			-	451
合計				790

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	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	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
当期首積立金残高(百万円)	281	299	309	368	316
当期積立額(百万円)	25	364	143	80	119
当期積立金取崩額(百万円)	7	354	83	132	118
次期繰越額(百万円)	299	309	368	316	317