

平成 25 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 12 月 19 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
 コード番号 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 1 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 1 月 15 日

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

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 25 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 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	%
25 年 10 月期	5,154	(△11.8)	2,172	(△11.2)	1,580	(△13.3)	1,579	(△13.3)
25 年 4 月期	5,844	(3.7)	2,447	(△9.3)	1,823	(△8.9)	1,822	(△8.9)

	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	%	%	%
25 年 10 月期	10,191	1.9	0.8	30.7
25 年 4 月期	11,759	2.2	1.0	31.2

(注) 1 口当たり当期純利益については、1 円未満を四捨五入して表示しています。

(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	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	%	%
25 年 10 月期	10,191	1,579	0	—	100.0	1.9
25 年 4 月期	11,759	1,822	0	—	100.0	2.2

(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
25 年 10 月期	186,169	83,871	45.1	541,105
25 年 4 月期	187,003	84,127	45.0	542,758

(注) 1 口当たり純資産については、1 円未満を四捨五入して表示しています。

(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
25 年 10 月期	2,735	△703	△1,890	4,842
25 年 4 月期	2,470	△1,775	△2,838	4,700

2. 平成 26 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 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
26 年 4 月期	5,586 (8.4)	2,466 (13.5)	1,840 (16.4)	1,839 (16.4)	10,450	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 10,450 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 25 年 10 月期 | 155,000 口 | 平成 25 年 4 月期 | 155,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 25 年 10 月期 | 0 口 | 平成 25 年 4 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、9 ページの「平成 26 年 4 月期（平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日）及び平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 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 25 年 7 月 30 日提出）及び有価証券届出書（平成 25 年 11 月 7 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 25 年 7 月 30 日提出）及び有価証券届出書（平成 25 年 11 月 7 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）。その後平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行（9,500 口）を実施し、当期末（平成 25 年 10 月 31 日）現在、発行済投資口の総口数は 155,000 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、19 物件、取得価額総額は 185,555 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

わが国の経済情勢は、平成 24 年末の新政権発足以降、いわゆる「アベノミクス」による大胆な金融緩和と機動的な財政出動の効果によって、公共投資の増加、円安の進行を背景とした輸出増加に伴う企業業績の回復が進むとともに、それに伴う消費者マインドの改善により個人消費が堅調に推移しました。

このような景況感の回復と日本銀行による金融緩和の結果、J-REIT 市場は、エクイティファイナンスによる資金調達環境の改善等を背景として、物件取得が増加しました。

(b) 不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

都心オフィスビルの空室率は、経済成長の期待が増すなか、前向きなオフィス需要による、内部増床、拡張移転の動きが見られるほか、防災の観点から災害対策が施されたオフィスビルへの移転の動きが見られることで、優良オフィスビルの空室率は低下傾向にあります。賃料水準については、現時点では明確な回復基調には至っていませんが、今後、景況感の回復、雇用環境の改善が進むにつれて、上昇に転じるものと考えています。

【商業施設】

平成 25 年 9 月の消費動向調査によると、一般世帯の消費者態度指数（季節調整値）は 45.4 となり前月から 2.4 ポイント上昇しました。これはアベノミクスによる、企業業績の回復、雇用環境の好転等への期待感が消費者マインドの改善につながったことを反映していると考えます。しかしながら、小売各社は、マクロ面では人口減少の見通し、ミクロ面では E コマース市場の拡大といった環境変化に対する戦略に取り組んでおり、商業施設の選別志向が強まるものと考えています。

【住宅】

賃貸住宅市場は、首都圏においては、人口流入に加え、単身世帯及び少人数世帯が増加し、需要に合致した賃貸住宅を中心に、高い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は、安定的に推移しており、引き続き堅調な推移をすると考えており、高額賃料帯においては、賃料単価も下げ止まってきたと考えています。

(c) 不動産売買市場

良好なエクイティファイナンスによる資金調達環境を背景に、J-REITの物件取得が活発になり、不動産売買市場を牽引しました。今後も、J-REITによる資金調達が持続されるとともに、海外資金の流入も見込まれ、不動産売買市場はさらに活発化するものと考えます。一方で、取引価格については、全用途の資産において過熱感も見られ、より選別志向が強まっていくものと考えます。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、19物件（取得価額合計：185,555百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルを活用し、競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸に、総合型REITの特性を活かし、それ以外の用途についても幅広く売却案件情報を収集し、厳選して取得に向けた検討を行いました。

なお、当期末後、平成25年11月7日付で、銀座王子ビル、新宿EASTビル及びコジマ×ビックカメラ柏店の3物件の売買契約を締結しており、平成25年11月28日付で、取得を完了しています。これらの3物件の取得資金の一部に充当し、その他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の一部に充当するため、平成25年11月7日及び平成25年11月18日開催の役員会において、新投資口発行の決議を行い、平成25年11月25日及び平成25年12月13日に、それぞれ払込が完了しています。加えて、平成25年11月28日付で、取得資金の一部に充当するための借入を行っています。

(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。特に当期においては、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を最優先課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。その結果、平成25年10月末では、稼働率は68.9%にまで改善しました。引き続き、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYをはじめとしたポートフォリオ全体の稼働率の向上に向け取り組んでいます。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしてきました。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の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

C. 資金調達概要

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、新たな物件取得は無く、返済期日が到来した借入金も無かったことから、約定弁済分を除いて、資金調達及び返済などはありませんでした。

その結果、当期末における有利子負債残高は 95,997 百万円（長期借入金：87,497 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 51.6%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 44.0%となっています。

なお、平成 25 年 10 月 31 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
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：Baa1、格付の見通し：ネガティブ (第 1 回無担保投資法人債)
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)

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 24 年 5 月 20 日から平成 26 年 5 月 19 日まで

D. 業績及び分配概要

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 5,154 百万円、営業利益 2,172 百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は 1,580 百万円、当期純利益 1,579 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、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 10,191 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 22.6%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

新投資口の発行

平成 25 年 11 月 7 日及び平成 25 年 11 月 18 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成 25 年 11 月 25 日、第三者割当による新投資口発行については平成 25 年 12 月 13 日にそれぞれ払込が完了しております。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 20,000 口
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 438,750 円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,775,000,000 円
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 423,000 円
発行価額（払込金額）の総額	: 8,460,000,000 円
払込期日	: 平成 25 年 11 月 25 日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 1,000 口
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 423,000 円
発行価額（払込金額）の総額	: 423,000,000 円
払込期日	: 平成 25 年 12 月 13 日
割当先	: 大和証券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、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の一部に充当します。

（参考情報）

①資産の取得

本投資法人は、平成 25 年 11 月 28 日付で以下の資産の取得を行っております。取得資産の概要は以下のとおりです。

資産名称	取得資産	取得価額 (百万円) (注)	所在地（住居表示）
銀座王子ビル	国内不動産を信託財産とする信託の受益権	2,000	東京都中央区銀座四丁目 9 番 8 号
新宿 EAST ビル		5,800	東京都新宿区富久町 10 番 5 号
コジマ×ビックカメラ柏店		4,500	A 棟:千葉県柏市大山台一丁目 10 番 B 棟:千葉県柏市大山台一丁目 29 番
合 計		12,300	

(注) 取得価額は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

②資金の借入れ

本投資法人は、上記①の資産の取得資金等の一部に充当するため、平成 25 年 11 月 26 日付で以下の資金の借入れに係る契約を締結しました。

短期借入金（タームローン 22）

① 借 入 先	三井住友信託銀行株式会社
② 借 入 金 額	4,500 百万円
③ 利 率	0.49818%（平成 25 年 11 月 28 日から平成 25 年 12 月 30 日迄）
④ 借 入 実 行 日	平成 25 年 11 月 28 日
⑤ 借 入 方 法	平成 25 年 11 月 26 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 26 年 4 月 30 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4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10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、9ページ記載の「平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)運用状況の予想の前提」をご参照ください。

なお、平成25年12月16日付公表「平成25年10月期(第15期)、平成26年4月期(第16期)及び平成26年10月期(第17期)の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」で運用状況の予想を修正していますが、平成25年11月7日付公表「平成26年4月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年10月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ」からの主な修正要因は下記のとおりです。

- ①晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYをはじめ、既保有物件に係る新たなテナント誘致及び改定後賃料の見直し等に伴う賃貸事業収入の増加
- ②公租公課、修繕費、支払利息その他借入関連費用等、営業費用及び営業外費用の見直し等に伴う費用の減少
- ③新規取得3物件の取得資金の一部として概算で見込んでいた借入による資金調達額を、実際の借入金額4,500百万円に修正

平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)

営業収益	5,586百万円
営業利益	2,466百万円
経常利益	1,840百万円
当期純利益	1,839百万円
1口当たり分配金	10,450円(注2)
1口当たり利益超過分配金	0円

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	5,729百万円
営業利益	2,481百万円
経常利益	1,849百万円
当期純利益	1,848百万円
1口当たり分配金	10,500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4月期及び平成26年10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 4 月期 (平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日) 及び

平成 26 年 10 月期 (平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日) 運用状況の予想の前提

項目	前提条件						
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 4 月期: 平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日 (181 日) 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) 						
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 10 月期末時点で本投資法人が保有している 19 物件に、平成 25 年 11 月 28 日付で取得済みの 3 物件を加えた 22 物件を前提としています。また、平成 26 年 10 月期(第 17 期)の期末までに運用資産の異動(新規物件の取得又は既存保有物件の売却等)がないことを前提としています。 <p><取得資産></p> <table border="1" data-bbox="448 544 1249 707"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 544 847 582">取得資産の名称</th> <th data-bbox="847 544 1249 582">取得日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 582 847 620">銀座王子ビル</td> <td data-bbox="847 582 1249 620" rowspan="3">平成 25 年 11 月 28 日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 620 847 658">新宿 EAST ビル</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 658 847 707">コジマ×ビックカメラ柏店</td> </tr> </tbody> </table>	取得資産の名称	取得日	銀座王子ビル	平成 25 年 11 月 28 日	新宿 EAST ビル	コジマ×ビックカメラ柏店
取得資産の名称	取得日						
銀座王子ビル	平成 25 年 11 月 28 日						
新宿 EAST ビル							
コジマ×ビックカメラ柏店							
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の 176,000 口を前提としています。 						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 10 月 31 日現在の有利子負債残高 95,997 百万円に加え、上記 3 物件の取得資金の一部として借り入れた 4,500 百万円を加えた、100,497 百万円を前提としています。更に、同新規借入金全額について平成 26 年 3 月 31 日付で期限前弁済を行うとともに、同日付で同額の長期借入金に借換えること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を前提としています。また、約定により平成 25 年 12 月 30 日及び平成 26 年 6 月 30 日にそれぞれ長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。 						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 10 月期末時点で本投資法人が保有している 19 物件に、平成 25 年 11 月 28 日付で取得済みの 3 物件を加えた 22 物件を前提としています。 賃貸事業収益は、本書日付現在において、確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、賃料改定時の時期を迎えるテナントの賃料の変動による賃料改定に係る変動要素を勘案しています。 						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。従って、平成 25 年 11 月 28 日付で取得した 3 物件にかかる固定資産税等は平成 26 年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、当該取得済資産の取得原価に算入する固定資産税等相当額は 9 百万円を想定しています。 固定資産税等については、平成 26 年 4 月期に 580 百万円、平成 26 年 10 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 4 月期に 1,200 百万円、平成 26 年 10 月期に 1,210 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、定期的な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し、また各種報酬を見直しの上想定しています。 						

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 11 月 7 日に決定した新投資口の発行及び投資口の売出しにかかる費用は、40 百万円を想定しています。当該費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。 営業外費用は、平成 26 年 4 月期 626 百万円、平成 26 年 10 月期 633 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、平成 26 年 4 月期 613 百万円、平成 26 年 10 月期 620 百万円を見込んでいます。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 4 月期及び平成 26 年 10 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 4 月期及び平成 26 年 10 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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社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

最近の有価証券届出書(平成 25 年 11 月 7 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4月30日現在)	当期 (平成25年10月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	520,404	903,314
信託現金及び信託預金	4,180,585	3,939,421
営業未収入金	27,442	103,255
前払費用	317,249	329,136
繰延税金資産	16	17
その他	1,830	6,586
流動資産合計	5,047,529	5,281,731
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,150,996	1,150,996
減価償却累計額	△194,278	△210,309
建物(純額)	956,718	940,687
構築物	5,559	5,559
減価償却累計額	△3,153	△3,280
構築物(純額)	2,406	2,278
機械及び装置	17,235	20,309
減価償却累計額	△10,927	△11,393
機械及び装置(純額)	6,308	8,915
工具、器具及び備品	5,013	5,717
減価償却累計額	△1,341	△1,724
工具、器具及び備品(純額)	3,671	3,992
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	62,648,114	62,810,594
減価償却累計額	△13,869,346	△14,921,677
信託建物(純額)	48,778,767	47,888,916
信託構築物 ※1	697,808	697,890
減価償却累計額	△280,312	△298,860
信託構築物(純額)	417,496	399,030
信託機械及び装置	255,258	256,518
減価償却累計額	△118,488	△131,514
信託機械及び装置(純額)	136,770	125,003
信託工具、器具及び備品	250,945	260,147
減価償却累計額	△126,500	△141,218
信託工具、器具及び備品(純額)	124,444	118,928
信託土地 ※1	125,686,918	125,686,918
有形固定資産合計	181,002,027	180,063,196
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	1,603	1,356
その他	106	85
無形固定資産合計	1,709	1,441
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	706,676	562,703
その他	211,855	231,780
投資その他の資産合計	928,531	804,484
固定資産合計	181,932,269	180,869,122
繰延資産		
投資法人債発行費	23,884	18,372
繰延資産合計	23,884	18,372
資産合計	187,003,684	186,169,227

(単位:千円)

	前期 (平成25年4月30日現在)	当期 (平成25年10月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	259,047	136,532
1年内返済予定の長期借入金	135,000	4,135,000
未払金	247,216	239,584
未払費用	130,623	131,320
未払法人税等	702	859
未払消費税等	20,742	61,670
前受金	726,380	705,842
その他	4,693	2,821
流動負債合計	1,524,405	5,413,630
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	87,430,000	83,362,500
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	5,286,521	4,873,415
繰延税金負債	26,141	19,293
長期前受金	166	122
デリバティブ債務	7,901	27,949
固定負債合計	101,351,746	96,884,297
負債合計	102,876,152	102,297,927
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
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(△)	1,822,649	1,579,617
剰余金合計	1,872,608	1,629,576
投資主資本合計	84,132,708	83,889,676
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△5,177	△18,376
評価・換算差額等合計	△5,177	△18,376
純資産合計 ※2	84,127,531	83,871,299
負債純資産合計	187,003,684	186,169,227

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,370,000	5,125,553
その他賃貸事業収入 ※1	474,649	28,748
営業収益合計	5,844,649	5,154,302
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,848,597	2,438,852
資産運用報酬	416,586	406,366
資産保管手数料	8,443	8,385
一般事務委託手数料	64,413	64,806
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	42,779	46,940
営業費用合計	3,397,120	2,981,651
営業利益	2,447,529	2,172,650
営業外収益		
受取利息	1,346	641
未払分配金戻入	1,093	825
受取保険金	234	10,304
その他	798	71
営業外収益合計	3,472	11,842
営業外費用		
支払利息	438,278	406,843
投資法人債利息	42,034	42,965
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
融資関連費用	136,221	143,961
その他	5,377	4,639
営業外費用合計	627,423	603,922
経常利益	1,823,578	1,580,570
税引前当期純利益	1,823,578	1,580,570
法人税、住民税及び事業税	945	958
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	946	957
当期純利益	1,822,632	1,579,612
前期繰越利益	17	4
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,822,649	1,579,617

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	82,260,100	82,260,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	49,958	49,958
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,958	49,958
任意積立金合計		
当期首残高	49,958	49,958
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,958	49,958
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,001,377	1,822,649
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	1,822,649	1,579,617
剰余金合計		
当期首残高	2,051,336	1,872,608
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	1,872,608	1,629,576
投資主資本合計		
当期首残高	84,311,436	84,132,708
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
当期変動額合計	△178,727	△243,032
当期末残高	84,132,708	83,889,676
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△6,909	△5,177
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,732	△13,199
当期変動額合計	1,732	△13,199
当期末残高	△5,177	△18,376

評価・換算差額等合計		
当期首残高	△6,909	△5,177
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,732	△13,199
当期変動額合計	1,732	△13,199
当期末残高	△5,177	△18,376
純資産合計		
当期首残高	84,304,526	84,127,531
当期変動額		
剰余金の配当	△2,001,360	△1,822,645
当期純利益	1,822,632	1,579,612
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,732	△13,199
当期変動額合計	△176,995	△256,231
当期末残高	84,127,531	83,871,299

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	1,822,649,910	1,579,617,747
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,822,645,000 (11,759)	1,579,605,000 (10,191)
III 次期繰越利益	4,910	12,747
分配金の額の算出方法	<p>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 1,822,645,000 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。</p>	<p>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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	(自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月 30日)	(自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,823,578	1,580,570
減価償却費	1,121,794	1,115,879
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
受取利息及び有価証券利息	△1,346	△641
支払利息	480,312	449,809
営業未収入金の増減額(△は増加)	8,398	△75,812
前払費用の増減額(△は増加)	△55,845	△11,887
営業未払金の増減額(△は減少)	32,816	△9,835
未払金の増減額(△は減少)	△7,612	△1,280
未払消費税等の増減額(△は減少)	△81,983	40,927
前受金の増減額(△は減少)	△219,570	△20,537
長期前払費用の増減額(△は増加)	△93,389	143,973
その他	△19,154	△31,711
小計	2,993,532	3,184,987
利息の受取額	1,346	641
利息の支払額	△523,755	△449,111
法人税等の支払額	△931	△801
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470,191	2,735,714
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△192,000	—
定期預金の払戻による収入	192,000	—
有形固定資産の取得による支出	△4,642	△549
信託有形固定資産の取得による支出	△1,519,956	△290,168
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,885	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	251,829	95,109
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△477,907	△508,214
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,775,561	△703,823
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	2,800,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,800,000	—
長期借入れによる収入	18,330,000	—
長期借入金の返済による支出	△19,167,500	△67,500
分配金の支払額	△2,001,360	△1,822,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,838,860	△1,890,145
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,144,229	141,745
現金及び現金同等物の期首残高	6,845,219	4,700,990
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,700,990	4,842,736

(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。</p> <table border="0"> <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>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～12年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～59年	構築物	2～54年	機械及び装置	3～15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	3～15年								
工具、器具及び備品	2～12年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
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4,143千円、当期はありません。</p>								
4. 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託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 <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。</p>								

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25年7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4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
信託建物	2,335,576千円	2,293,491千円
信託構築物	78,410千円	75,750千円
信託土地	8,892,092千円	8,892,092千円
合計	11,306,078千円	11,261,334千円

担保を付している債務

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	719,800千円	326,648千円
合計	719,800千円	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4月30日)	当期 (平成25年10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	当期
	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31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	5,107,387	4,824,773
その他賃貸収入	262,613	300,780
その他賃貸事業収入	472,947	23,107
解約違約金	1,701	5,640
不動産賃貸事業収益合計	5,844,649	5,154,302
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	400,198	388,378
水道光熱費	207,102	244,453
公租公課	564,682	581,017
損害保険料	9,446	10,225
修繕費	522,669	75,513
減価償却費	1,121,794	1,115,879
その他諸経費	22,704	23,385
不動産賃貸事業費用合計	2,848,597	2,438,852
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,996,051	2,715,449

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31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	155,000 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	当期
	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
現金及び預金	520,404千円	903,314千円
信託現金及び信託預金	4,180,585千円	3,939,421千円
現金及び現金同等物	4,700,990千円	4,842,736千円

〔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おります。

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	520,404	520,404	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,180,585	4,180,585	—
資産計	4,700,990	4,700,990	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	135,000	136,524	1,524
(4) 投資法人債	8,500,000	8,562,050	62,050
(5) 長期借入金	87,430,000	87,925,986	495,986
(6) 信託預り敷金及び保証金	75,870	75,870	—
負債計	96,140,870	96,700,431	559,560
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△7,901	△7,901	—
デリバティブ取引計	△7,901	△7,901	—

当期（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	—

（※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	△7,901	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	18,700,000	(※2)	

当期（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)	

(※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4月30日）	当期 （平成25年10月31日）
信託預り敷金及び保証金（※3）	5,210,650	4,091,526
合計	5,210,650	4,091,526

(※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 4 月 30 日）		（単位：千円）
		1 年以内
現金及び預金		520,404
信託現金及び信託預金		4,180,585
合計		4,700,990

当期（平成 25 年 10 月 31 日）

		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

(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 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	135,000	4,135,000	33,610,000	23,930,000	25,755,000	—
合計	135,000	4,135,000	42,110,000	23,930,000	25,755,000	—

当期（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	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都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 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	当期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
貸借対照表計上額	期首残高	180,446,329	181,003,631
	期中増減額	557,301	△939,077
	期末残高	181,003,631	180,064,553
期末時価		172,360,000	170,470,000

(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メルビル（1,235,619 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。当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。

(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 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 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	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

(注) その他の主要な顧客は、「新日鐵住金株式会社」です。

当期 (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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
1口当たり純資産額	542,758 円	541,105 円
1口当たり当期純利益	11,759 円	10,191 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、円未満の数値を四捨五入しております。

(注 3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
当期純利益 (千円)	1,822,632	1,579,612
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)	1,822,632	1,579,612
期中平均投資口数 (口)	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

平成 25 年 11 月 7 日及び平成 25 年 11 月 18 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成 25 年 11 月 25 日、第三者割当による新投資口発行については平成 25 年 12 月 13 日にそれぞれ払込が完了しております。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 20,000 口
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり 438,750 円
 発行価格 (募集価格) の総額 : 8,775,000,000 円
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり 423,000 円
 発行価額 (払込金額) の総額 : 8,460,000,000 円
 払込期日 : 平成 25 年 11 月 25 日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,000 口
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり 423,000 円
 発行価額 (払込金額) の総額 : 423,000,000 円
 払込期日 : 平成 25 年 12 月 13 日
 割当先 : 大和証券株式会社

(資金使途)

公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、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の一部に充当します。

(開示の省略)

リース取引、デリバティブ取引、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

当期において、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

なお、本投資法人の設立から当期までの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 17 年 11 月 2 日	私募設立	200	200	100	100	（注 1）
平成 18 年 2 月 28 日	公募増資	145,300	145,500	77,117	77,217	（注 2）
平成 18 年 3 月 23 日	第三者割当増資	9,500	155,000	5,042	82,260	（注 3）

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

（注 2） 1 口当たりの発行価格 550,000 円（発行価額 530,750 円）にて、上場時取得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 口当たりの発行価額 530,750 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. 役員の変動

（1）投資法人の役員の変動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 25 年 7 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【役員の変動】に記載のとおり、平成 25 年 7 月 31 日をもって乗松順平が執行役員を退任し、平成 25 年 8 月 1 日付で佐原純一が執行役員に就任しました。

（2）資産運用会社の役員

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 25 年 7 月 30 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 4【関係法人の変動】1【資産運用会社の概況】（4）【役員の変動】から変更はありません。

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 4 月 30 日現在)		当期 (平成 25 年 10 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
			(注1)	(注2)	(注1)	(注2)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,857	3.1	5,844	3.1
		小計	5,857	3.1	5,844	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	126,390	67.6	125,809	67.6
		東京周辺都市部	1,647	0.9	1,624	0.9
		小計	128,037	68.5	127,434	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,075	12.3	22,934	12.3
		その他主要都市	1,234	0.7	1,226	0.7
		小計	24,309	13.0	24,160	13.0
	住宅	東京都心部	2,431	1.3	2,403	1.3
		東京周辺都市部	17,654	9.4	17,520	9.4
		小計	20,086	10.7	19,923	10.7
	その他	東京都心部	2,712	1.5	2,700	1.5
		小計	2,712	1.5	2,700	1.5
	不動産・信託不動産 計			181,003	96.8	180,064
預金・その他の資産			6,000	3.2	6,104	3.3
資産総額計			187,003	100.0	186,169	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	42,675	50,100	29.4
		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	30,373	29,500	17.3
		赤坂王子ビル	9,660	9,760	8,540	5.0
		神田パークプラザ	5,156	5,063	4,910	2.9
		芝公園ビル	5,770	5,844	3,540	2.1
		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	19,457	12,600	7.4
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,689	14,200	8.3
		新川中央ビル	5,610	5,789	5,790	3.4
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,624	2,450	1.4
小計 (9 物件)			135,937	133,279	131,630	77.2
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	11,261	8,330	4.9
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,814	5,620	3.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,857	3,880	2.3
	その他主要都市	メルビル	1,210	1,226	1,280	0.8
小計 (4 物件)			26,445	24,160	19,110	11.2
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,403	2,580	1.5
	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	10,116	7,120	4.2
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,940	5,080	3.0
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,254	1,270	0.7
		トップレジデンス用賀	1,165	1,207	1,180	0.7
小計 (5 物件)			20,583	19,923	17,230	10.1
その他	東京都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	2,590	2,700	2,500	1.5
	小計 (1 物件)		2,590	2,700	2,500	1.5
合計 (19 物件)			185,555	180,064	170,470	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25年10月31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HI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、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA（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、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(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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	1,370	26.6	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	15,954.62	659	12.8	5	68.9	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	268	5.2	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	4,274.86	177	3.4	9	94.2	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	78	1.5	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	201	3.9	1	100.0	7.0
		東京周辺都市部	ファーレイストビル	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	144	2.8	1	100.0
小計（9物件）					141,129.99	132,499.97	3,693	71.7	27	93.9	-
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造亜鉛メッキ鋼板葺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	374	7.3	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	4.6	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	2.5	3	100.0	8.5
	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	1.1	1	100.0	3.8
小計（4物件）					129,403.09	129,403.09	798	15.5	7	100.0	-

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(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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)
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	3,329.32	89	1.7	1	96.3	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	10,411.92	234	4.5	1	91.7	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	6,594.01	162	3.1	1	97.1	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	1,994.56	43	0.8	1	97.0	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	1,399.92	37	0.7	1	92.6	8.6
		小計 (5 物件)				25,170.94	23,729.73	567	11.0	5	94.3
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	1.8	1	100.0	7.7
	小計 (1 物件)				6,121.85	6,121.85	94	1.8	1	100.0	-
合 計 (19 物件)					301,825.87	291,754.64	5,154	100.0	40	96.7	2.6

- (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、バススルー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及び神田錦町三丁目ビルディング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及び神田錦町三丁目ビルディング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 (2013 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 (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 25 年 10 月 31 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）	1,370
対総賃貸事業収入比率（%）	26.6
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	5
賃貸事業収入（百万円）	659
対総賃貸事業収入比率（%）	12.8
賃貸面積（㎡）	15,954.62
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25年10月31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	2,856 百万円	全賃貸面積に占める割合	24.8%
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。なお、本件賃貸借契約締結日より満8年（平成25年12月28日）を解約日とする解約についての解約通知期限は、平成23年12月28日付で経過しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

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	20.9%
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	<p>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。</p> <p>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。</p>		
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	17.5%
敷金・保証金等	敷 金 1,135 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	<p>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25年3月から1年間は売上歩合賃料の発生はありません。</p> <p>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。</p>		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

保有資産のうち、平成 25 年 10 月 31 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 (㎡) (注 2)	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	38.4
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	24.8
新日鉄興和不動産株式会社 (注 4)	不動産業, 物品賃貸業	ファーレイーストビル /OAK PLAZA (オークプラザ) /芝公園ビル	13,602.52	4.7
株式会社東急コミュニティー (注 5)	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	13,317.81	4.6
非開示 (注 6)	非開示 (注 6)	晴海アイランドトリトンスクエア オ フィスタワー Z	10,914.20	3.7

(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 PLAZA (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 25 年 10 月 31 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 25 年 10 月 31 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 6) テナント名称、業種については、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。

⑤ 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25年10月31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	ゴンドラ更新	自：平成25年5月 至：平成26年1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	47	—	—
		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25年12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8月 至：平成25年11月	30	—	—
		セキュリティ設備更新	自：平成26年2月 至：平成26年3月	11	—	—
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	東京都中央区	共用廊下床カーペット更新	自：平成25年12月 至：平成25年12月	11	—	—
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26年3月 至：平成26年3月	20	—	—

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176百万円であり、当期費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、252百万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	自動火災報知設備更新	自：平成 25 年 5 月 至：平成 25 年 9 月	12
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	共用部 リニューアル	自：平成 25 年 3 月 至：平成 25 年 5 月	50
		排水配管更新	自：平成 25 年 6 月 至：平成 25 年 6 月	17
赤坂王子ビル	東京都港区	換気機器・送風機更新	自：平成 25 年 8 月 至：平成 25 年 9 月	14
新川中央ビル	東京都中央区	共用部トイレ更新	自：平成 25 年 8 月 至：平成 25 年 10 月	19
その他		機能更新	自：平成 25 年 5 月 至：平成 25 年 10 月	62
合 計				176

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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
		自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
当期首積立金残高		330	443	347	410	375
当期積立額		197	197	197	197	197
当期積立金取崩額		84	292	133	232	158
次期繰越額		443	347	410	375	414

⑥ 物件収支の状況（平成25年5月1日～平成25年10月31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	50,100,000千円	29,500,000千円	8,540,000千円	4,910,000千円
価格時点	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31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5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入①	1,370	659	268	177
賃貸収入	1,370	659	268	172
その他収入	-	-	-	5
賃貸事業費用②	216	339	83	43
管理業務費	1	151	22	8
公租公課	205	89	38	13
水道光熱費	-	91	17	14
修繕費	5	3	1	6
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	0
NOI③(①-②)	1,154	319	184	133
減価償却費④	232	248	33	13
賃貸事業利益(③-④)	922	71	151	119
賃貸借の概況				
テナント総数	1	5	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㎡	15,954.62㎡	7,301.15㎡	4,274.86㎡

	ファーレイーストビル	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	2,450,000千円	3,540,000千円	12,600,000千円	14,200,000千円
価格時点	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31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5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入①	144	78		
賃貸収入	144	78		
その他収入	-	-		
賃貸事業費用②	73	29		
管理業務費	36	7		
公租公課	11	9		
水道光熱費	23	8		
修繕費	0	4		
損害保険料	0	0		
その他	1	-		
NOI③(①-②)	70	49	243	351
減価償却費④	22	17	120	34
賃貸事業利益(③-④)	47	32	122	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	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	武蔵浦和ショッピングスクエア
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	5,610,000千円	12,000,000千円	8,900,000千円	4,335,000千円
鑑定評価額	5,790,000千円	8,330,000千円	5,620,000千円	3,880,000千円
価格時点	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31日
不動産鑑定評価機関	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	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5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入①	201	374	236	129
賃貸収入	201	374	236	129
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業費用②	48	62	35	17
管理業務費	13	2	1	1
公租公課	13	52	27	14
水道光熱費	16	-	-	-
修繕費	4	6	4	0
損害保険料	0	0	0	0
その他	0	1	0	1
NOI③(①-②)	153	311	200	112
減価償却費④	34	55	73	44
賃貸事業利益(③-④)	118	256	126	67
賃貸借の概況				
テナント総数	1(注5)	2	1	3
賃貸可能面積	6,032.24㎡	61,763.28㎡	51,098.42㎡	14,960.69㎡
賃貸面積	6,032.24㎡	61,763.28㎡	51,098.42㎡	14,960.69㎡

	メルビル	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
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	1,210,000千円	10,635,000千円	5,160,000千円	1,223,400千円
鑑定評価額	1,280,000千円	7,120,000千円	5,080,000千円	1,270,000千円
価格時点	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31日	平成25年10月31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	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5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)	平成25年5月1日～ 平成25年10月31日 (日数：184)
賃貸事業収入①	58	234	162	43
賃貸収入	58	226	153	42
その他収入	-	7	8	1
賃貸事業費用②	9	58	36	11
管理業務費	3	34	19	6
公租公課	-	15	8	2
水道光熱費	4	0	1	0
修繕費	0	6	6	1
損害保険料	0	0	0	0
その他	0	2	0	0
NOI③(①-②)	49	175	125	32
減価償却費④	7	62	44	17
賃貸事業利益(③-④)	41	113	81	15
賃貸借の概況				
テナント総数	1(注6)	1(注7)	1(注8)	1(注8)
賃貸可能面積	1,580.70㎡	11,357.44㎡	6,789.03㎡	2,056.41㎡
賃貸面積	1,580.70㎡	10,411.92㎡	6,594.01㎡	1,994.56㎡

	トップレジデンス用賀	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	1,165,000 千円	2,400,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	1,180,000 千円	2,580,000 千円	2,500,000 千円
価格時点	平成 25 年 10 月 31 日	平成 25 年 10 月 31 日	平成 25 年 10 月 31 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
物件収支の状況（百万円）			
運用期間	平成 25 年 5 月 1 日～ 平成 25 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 25 年 5 月 1 日～ 平成 25 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 25 年 5 月 1 日～ 平成 25 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	37	89	94
賃貸収入	36	85	94
その他収入	1	4	-
賃貸事業費用 ②	8	20	28
管理業務費	4	10	0
公租公課	1	4	13
水道光熱費	0	1	-
修繕費	1	3	13
損害保険料	0	0	0
その他	0	0	1
NOI ③ (①-②)	29	69	65
減価償却費 ④	13	27	12
賃貸事業利益 (③-④)	15	41	53
賃貸借の概況			
テナント総数	1 (注 8)	1 (注 8)	1 (注 9)
賃貸可能面積	1,512.38 m ²	3,455.68 m ²	6,121.85 m ²
賃貸面積	1,399.92 m ²	3,329.32 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 及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入、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) 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 7) 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 8) 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 9) 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。