平成24年９月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成24年11月16日

不動産投資信託証券発行者名	ジャパンリアルエステイト投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8952	URL	http://www.j-re.co.jp
代表者	執行役員　寺澤　則忠		
資産運用会社名	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社		
代表者	代表取締役社長　片山　浩		
問合せ先責任者	企画部長　吉田　竜太　TEL　(03)3211-7921		
有価証券報告書提出予定日	平成24年12月25日	分配金支払開始予定日	平成24年12月14日
決算補足説明資料作成の有無	有・無		
決算説明会開催の有無	有・無　（機関投資家・アナリスト向け）		

１．平成24年９月期の運用、資産の状況（平成24年４月１日～平成24年９月30日）

（１）運用状況

（金額は百万円未満を切捨て、％表示は対前期増減比）

	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	%
24年９月期	24,222	(0.7)	10,212	(△5.3)	8,372	(△5.5)	8,448	(△5.4)
24年３月期	24,059	(5.4)	10,786	(3.9)	8,863	(3.0)	8,934	(8.1)

	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	%	%	%
24年９月期	15,387	2.3	1.2	34.6
24年３月期	17,899	2.6	1.3	36.8

（注）自己資本当期純利益率については、平成24年９月期については期首と期末の平均値を使用し、平成24年３月期は自己資本について日数を考慮した平均値を使用しております。

（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	%	%
24年９月期	15,700	8,619	0	0	102.0	2.3
24年３月期	16,190	8,888	0	0	99.4	2.4

（注）1.配当性向は小数点第１位未満を切り捨てて表示しております。

（注）2.平成24年３月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。　配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

（注）3.１口当たり分配金と１口当たり当期純利益の差異の主な要因は、平成24年３月期は１口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていること及び法人税率の変更に伴う税効果の修正によるものであり、平成24年９月期は内部留保の取り崩しによるものです。

（３）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年９月期	724,851	372,429	51.4	678,328
24年３月期	703,085	372,869	53.0	679,130

（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
24年９月期	14,530	△24,738	12,561	15,014
24年３月期	12,744	△57,617	46,167	12,661

２．平成25年３月期及び平成25年９月期の運用状況の予想
（平成24年10月１日～平成25年３月31日、平成25年４月１日～平成25年９月30日）

（金額は百万円未満を切捨て、％表示は対前期増減比）

	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
25年３月期	25,250 (4.2)	10,540 (3.2)	8,610 (2.8)	8,730(注) (3.3)	15,140 (注)	0
	百万円（%）	百万円（%）	百万円（%）	百万円（%）	円	円
25年９月期	26,050 (3.2)	10,920 (3.6)	9,070 (5.3)	9,060 (3.8)	15,250	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（平成25年３月期）14,700円、（平成25年９月期）15,250円

（注）平成25年３月期の当期純利益及び分配金については、内部留保を一部取り崩すことを前提としています。

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　　平成24年９月期　549,040口　平成24年３月期　549,040口
（自己投資口を含む）
②　期末自己投資口数　　平成24年９月期　0口　平成24年３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、28ページ「１口当たり情報」をご覧ください。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※　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

本書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、当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条件については、８～９ページに記載の「平成25年３月期（平成24年10月１日～平成25年３月31日）及び平成25年９月期（平成25年４月１日～平成25年９月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24年６月25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

ａ　運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年６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。

ｂ　運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年５月11日に設立され、同年９月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。当投資法人は上場以来10年を超える営業期間を通じて順調に成長を続け、その運用資産は上場直後（平成13年９月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額92,845百万円に対し、当期末（平成24年９月30日）の運用資産はオフィスビル58物件、取得価格の総額740,663百万円（注）となりました。

第22期となります当営業期間（平成24年４月１日～平成24年９月30日）においては、平成24年６月15日付けにてＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ（東京都台東区）を22,000百万円で取得いたしました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去21回の分配実績というトラックレコードに刻まれておりますが、第22期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持することができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

(2) 当期の運用実績

①　運用管理と物件の取得等

当期の日本経済は、東日本大震災からの復興需要を下支えにして緩やかながらも回復の動きが見られましたが、夏場以降は世界景気減速の影響をうけて景気は弱い動きとなり、期を通じて依然として厳しい状況にありました。

オフィス賃貸市場におきましては、東京のオフィスビル入居率は新築ビルの供給が一段落したこともあって回復に転じましたが、高い空室率を背景に賃料は緩やかながらも引き続き下落傾向にありました。地方ビジネス地区においても全般に入居率の改善傾向が見られましたが、オフィス需要が停滞するなか空室率は高く、賃料は低い水準にとどまりました。

不動産売買市場におきましては、買い手の価格目線は引き続き厳しく、その一方、近い将来のオフィス賃貸市況の底打ちや不動産リスクプレミアムの縮小を予想する意見が増えつつあるなか、売主側の価格目線とは乖離がありました。加えて緩和的な資金調達環境もあって、売主は物件の継続保有を選択しやすいことから、取引の活性化には至りませんでした。

このように厳しい事業環境下ではありましたが、当投資法人におきましては、市場動向を見据えた積極的なリーシング活動の推進により入居率の向上に努めた結果、期末の入居率は第21期末（平成24年３月31日）の94.7%から、第22期末（平成24年９月30日）には95.5%となりました。また、外部成長戦略の一環として競争力の高い築浅大規模オフィスビルであるＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯを取得し、一層のポートフォリオの強化に努めました。

上記の結果、平成24年９月30日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル58物件、取得価格の総額740,663百万円、総賃貸可能面積645,787㎡（約195,350坪）、テナント総数1,082となりました。

② 資金の調達

既存の借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金に充てるため、平成24年６月１日付けにて短期借入金1,000百万円、平成24年６月15日付けにて長期借入金10,000百万円、平成24年８月１日付けにて短期借入金4,000百万円、平成24年８月31日付けにて長期借入金1,000百万円、平成24年９月３日付けにて短期借入金500百万円の借入れを行いました。

このほか、ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯの取得資金として平成24年６月15日付けにて長期借入金21,500百万円を借り入れました。

この結果、平成24年９月30日現在の有利子負債残高は305,750百万円、内、長期借入金は247,250百万円（１年内返済予定の長期借入金70,100百万円を含みます。）、短期借入金は13,500百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

平成24年９月30日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（１年内返済予定の長期借入金を含み、変動金利による長期借入金を除きます。）の割合）は94.9%、総資産に占める有利子負債の比率は42.2%となっており、引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成24年９月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：Ａ＋、短期会社格付け：Ａ－１、アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け　：Ａ１、格付け見通し　：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け　：ＡＡ、格付けの方向性：安定的

(3) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益24,222百万円（前期比0.7%増）、営業利益10,212百万円（前期比5.3%減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,372百万円（前期比5.5%減）、当期純利益は8,448百万円（前期比5.4%減）となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の２の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の171,335,784円を取り崩して当期未処分利益に加え、発行済投資口数549,040口の整数倍である8,619,928,000円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口１口当たりの分配金は15,700円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、世界景気の減速を背景にしばらくは弱めの動きが続くものと思われますが、海外経済の回復に伴って国内も景気回復に向かうことが期待されます。一方で、欧州や中国等の情勢により海外経済の先行きには不確実性が高く、いまだにデフレからの脱却に苦しむ日本の景気をさらに下押しする様々なリスクも存在します。

賃貸オフィス市場におきましては、急速な需要の拡大は望みにくく、空室率は暫くの間は緩やかな改善にとどまるものと思われますが、賃料水準の調整が進みテナント側に値ごろ感が出ていることに加え、新築ビルの供給が減少したことから、早い時期に市場賃料が底打ちすることが期待されます。

不動産売買市場におきましては、今後しばらくは緩和的な資金調達環境が続くと考えられることから、売却物件情報の増加は期待しにくい状況が続くと思われます。今後も安定的に優良物件を取得していくためには、賃貸マーケットの分析を詳細に行いつつ、物件情報チャネルの多角化により売却情報を獲得し、機動的かつ的確な判断により物件を取得できる態勢を整えることが鍵を握ると考えられます。

① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況は、市場賃料が完全には下げ止まっておらず、引き続き賃料減額圧力が存在し、厳しい状況が続くとの認識の下、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

（イ）既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成24年９月30日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を

築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持、向上や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

（ロ）空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件につきましては、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

（ハ）収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約化、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

（ニ）運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

②　物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

（イ）物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

（ロ）物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえた適切な更新等により、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

（ハ）なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70％以上、その他の地方都市を30％以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

③　財務戦略

当投資法人は、総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65％を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう平常時で30～40％を目安に保守的な運用を目指しております。なお、物件取得に伴う資金調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成25年３月期（平成24年10月１日～平成25年３月31日）の運用状況につきましては、営業収益25,250百万円、営業利益10,540百万円、経常利益8,610百万円、当期純利益8,730百万円、１口当たり分配金15,140円を見込んでおります。

また、平成25年９月期（平成25年４月１日～平成25年９月30日）の運用状況につきましては、営業収益26,050百万円、営業利益10,920百万円、経常利益9,070百万円、当期純利益9,060百万円、１口当たり分配金15,250円と見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、８～９ページに記載の「平成25年３月期（平成24年10月１日～平成25年３月31日）及び平成25年９月期（平成25年４月１日～平成25年９月30日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。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口当たり分配金は変動する可能性があります。

なお、８～９ページの「平成25年３月期（平成24年10月１日～平成25年３月31日）及び平成25年９月期（平成25年４月１日～平成25年９月30日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成24年9月30日）以降に下記のとおり新投資口の発行及び資産の取得を決定しております。

①新投資口の発行

平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会において、以下のとおり決議いたしました。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行口数	：41,000口
発行価格（募集価格）	：１口当たり746,850円
発行価格（募集価格）の総額	：30,620,850,000円
払込金額（発行価額）	：１口当たり723,870円
払込金額（発行価額）の総額	：29,678,670,000円
払込期日	：平成24年10月29日
受渡期日	：平成24年10月30日

投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	：4,100口
売出価格	：１口当たり746,850円
売出価額の総額	：3,062,085,000円
受渡期日	：平成24年10月30日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	：4,100口
払込金額（発行価額）	：１口当たり723,870円
払込金額（発行価額）の総額	：2,967,867,000円
払込期日	：平成24年11月28日
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

(注)本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

上記の一般募集による新投資口の発行により調達した資金の一部をもって、平成24年11月１日付けにて短期借入金12,500百万円及び長期借入金2,000百万円を期限前弁済し、短期借入金1,000百万円を約定弁済いたしました。

②新資産の取得

平成24年10月12日付けにて、以下のとおり国内不動産の取得を決定いたしました。

晴海フロント

所在地	：東京都中央区晴海二丁目１番40号
用途	：事務所、店舗
土地	：7,250.15㎡
建物	：45,458.90㎡
構造	：鉄骨造陸屋根地下1階付き17階建
建築時期	：平成24年2月
所有形態	：所有権
テナント総数	：5　（取得予定日現在の見込み数値）
総賃貸可能面積	：33,369㎡（同上）
賃貸可能面積	：32,894㎡（同上）
入居率	：98.6%　（同上）
取得予定日	：平成25年１月７日
取得価格	：31,300,000千円

売主　　：晴海二丁目開発特定目的会社（注）

(注)当投資法人の利害関係人（資産の運用を委託している資産運用会社の株主）である三菱地所株式会社が晴海二丁目開発特定目的会社へ優先出資をしております。

東二番丁スクエア

所在地　　：宮城県仙台市青葉区一番町四丁目１番25号
用途　　：事務所、店舗
土地　　：3,191.27㎡
建物　　：27,680.45㎡
構造　　：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
建築時期　　：平成20年7月
所有形態　　：所有権
テナント総数　　：17　（取得予定日現在の見込み数値）
総賃貸可能面積　　：20,526㎡（同上）
総賃貸可能面積　　：19,926㎡（同上）
入居率　　：97.1%　（同上）
取得予定日　　：平成25年１月７日
取得価格　　：9,950,000千円
売主　　：はやて特定目的会社（注）

(注)当投資法人の利害関係人（資産の運用を委託している資産運用会社の株主）である三菱地所株式会社がはやて特定目的会社へ優先出資をしております。

平成25年３月期（平成24年10月１日～平成25年３月31日）及び
平成25年９月期（平成25年４月１日～平成25年９月30日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	・平成25年３月期：平成24年10月１日～平成25年３月31日（182日間） ・平成25年９月期：平成25年４月１日～平成25年９月30日（183日間）
保有物件	・平成24年10月１日の期首現在保有物件に平成25年１月７日付けにて取得予定の晴海フロント及び東二番丁スクエアを加えた60物件を前提としております。また、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。 ・当投資法人において、平成24年11月16日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	・平成24年11月16日現在の発行済投資口数590,040口に平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行口数を加えた594,140口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,100口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債	・総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は平常時で30～40％としております。 ・平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行により調達した資金の一部により、平成24年11月１日付けにて、短期借入金125億円及び長期借入金20億円を期限前弁済し、短期借入金10億円を約定弁済しております。その残余資金及び上記役員会にて決定した第三者割当による新投資口の発行により調達する資金（上限2,967百万円）全額を特定資産（晴海フロント及び東二番丁スクエア）の取得資金の一部に充当し、加えて特定資産の取得資金の一部として220億円を新たに長期及び短期借入金の借入れにより調達することを前提としております。この結果、有利子負債の額は約3,122億円となる見込みです。但し、上記の第三者割当による新投資口の発行は発行口数が減少し、あるいは全く発行されない場合があり、新投資口の最終的な発行口数如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 ・平成25年３月期については、上記の特定資産の取得に伴う借入金以外に、平成24年11月16日現在、残額490億円である長期借入金（返済期限平成24年10月29日（借換え済み）、平成24年12月20日、平成24年12月21日、平成25年１月15日、平成25年３月25日）について、全額借換えを行うことを前提としています。なお、投資法人債については平成25年３月期に償還期限が到来するものはありません。 ・平成25年９月期については、平成24年11月16日現在、残額210億円である長期借入金（返済期限平成25年４月24日及び平成25年９月２日）について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成25年９月期に償還期限が到来するものはありません
営業収益	・既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成24年10月12日(*)現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への減額及び返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しており、取得予定物件（東二番丁スクエア及び晴海フロント）に係る賃貸事業収益については、同日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みを基に算出しております。 (*)当投資法人は同日付にて、平成25年３月期の運用状況の予想の修正及び平成25年９月期の運用状況の予想に関するお知らせを発表しております。
営業費用	・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、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に計上しておりますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、東二番丁スクエアの平成24年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は83百万円、晴海フロントの平成25年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の想定額は211百万円です。 ・公租公課は、平成25年３月期2,300百万円、平成25年９月期2,350百万円を想定しております。 ・減価償却費は、平成25年３月期5,220百万円、平成25年９月期5,460百万円を想定しております。 ・管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定しております。 ・修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。

項目	前提条件
営業外費用	・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、平成25年３月期1,930百万円、平成25年９月期1,870百万円を想定しております。
分配金の額	・利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、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る額を分配することを前提としております。 ・平成25年３月期の分配金の額の算定にあたっては、内部留保（＊）を393百万円取り崩して分配する前提としております。なお、圧縮積立金を取り崩して分配する際にはあわせて繰延税金負債が減少し、当該減少分が当期純利益の増加要因（法人税等調整額）となります。 ・平成25年９月期の分配金の額については、内部留保の取り崩しは行わない前提となっております。 ＊平成23年４月１日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円）及び繰越利益30百万円の合計909百万円（平成24年3月末残高）から、平成24年9月期の分配金として260百万円を取り崩した後の残高649百万円を指します。
その他	・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。 ・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。 ・法人税等については上記記載の法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,934,843	18,112,321
信託現金及び信託預金	3,726,607	3,902,428
営業未収入金	102,822	160,820
前払費用	145,624	82,718
繰延税金資産	1,201	1,002
未収消費税等	448,257	－
その他	1,564	25,613
流動資産合計	19,360,920	22,284,905
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 203,678,048	*1 216,093,582
減価償却累計額	△43,847,433	△47,900,995
建物（純額）	159,830,615	168,192,586
構築物	2,427,145	2,498,528
減価償却累計額	△341,964	△378,021
構築物（純額）	2,085,181	2,120,506
機械及び装置	2,309,787	2,492,463
減価償却累計額	△1,180,434	△1,242,085
機械及び装置（純額）	1,129,352	1,250,378
工具、器具及び備品	169,661	187,920
減価償却累計額	△78,825	△85,370
工具、器具及び備品（純額）	90,835	102,549
土地	367,342,515	378,242,398
建設仮勘定	986	986
信託建物	47,465,283	47,619,634
減価償却累計額	△9,511,103	△10,223,376
信託建物（純額）	37,954,180	37,396,258
信託構築物	530,519	530,519
減価償却累計額	△66,487	△74,573
信託構築物（純額）	464,031	455,945
信託機械及び装置	785,323	795,261
減価償却累計額	△527,724	△538,326
信託機械及び装置（純額）	257,598	256,934
信託工具、器具及び備品	13,227	23,353
減価償却累計額	△5,379	△5,949
信託工具、器具及び備品（純額）	7,847	17,404
信託土地	105,367,081	105,367,081
信託建設仮勘定	－	2,063
有形固定資産合計	674,530,226	693,405,094
無形固定資産		
借地権	6,168,456	6,152,626
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,440,712	7,424,882

（単位：千円）

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,069,330	1,071,830
長期前払費用	10,408	10,227
投資その他の資産合計	1,656,906	1,659,226
固定資産合計	683,627,846	702,489,203
繰延資産		
投資法人債発行費	96,689	77,851
繰延資産合計	96,689	77,851
資産合計	703,085,455	724,851,959
負債の部		
流動負債		
営業未払金	864,742	1,127,860
短期借入金	13,500,000	13,500,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	50,100,000	70,100,000
未払金	830,283	879,516
未払費用	823,544	858,686
未払法人税等	15,095	7,817
未払消費税等	－	179,150
前受金	3,156,794	3,151,166
その他	2,162	2,697
流動負債合計	79,292,623	89,806,894
固定負債		
投資法人債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	165,700,000	177,150,000
預り敷金保証金	39,622,449	39,950,918
繰延税金負債	300,204	211,309
資産除去債務	300,253	303,279
固定負債合計	250,922,908	262,615,507
負債合計	330,215,531	352,422,401
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	363,371,780	363,371,780
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	533,179	578,614
任意積立金合計	533,179	578,614
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,964,963	8,479,163
剰余金合計	9,498,143	9,057,778
投資主資本合計	372,869,923	372,429,558
純資産合計	*3 372,869,923	*3 372,429,558
負債純資産合計	703,085,455	724,851,959

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	当期 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	*1　23,775,373	*1　24,130,936
その他賃貸事業収入	*1　284,260	*1　91,747
営業収益合計	24,059,633	24,222,684
営業費用		
賃貸事業費用	*1　12,388,608	*1　13,133,140
資産運用報酬	579,666	571,148
資産保管手数料	53,480	53,903
一般事務委託手数料	138,669	142,918
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	66,899	51,732
その他営業費用	38,350	49,250
営業費用合計	13,273,475	14,009,893
営業利益	10,786,157	10,212,790
営業外収益		
受取利息	5,842	7,756
受取配当金	－	19,724
未払分配金戻入	－	1,747
還付加算金	8	6,216
その他	0	－
営業外収益合計	5,851	35,444
営業外費用		
支払利息	1,343,797	1,407,717
投資法人債利息	469,237	421,732
投資法人債発行費償却	21,836	18,837
投資口交付費	53,792	－
その他	40,080	27,152
営業外費用合計	1,928,743	1,875,439
経常利益	8,863,265	8,372,795
特別利益		
災害損失引当金戻入額	40,929	－
特別利益合計	40,929	－
税引前当期純利益	8,904,194	8,372,795
法人税、住民税及び事業税	16,221	12,899
法人税等調整額	△46,636	△88,696
法人税等合計	△30,414	△75,796
当期純利益	8,934,609	8,448,592
前期繰越利益	30,354	30,571
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,964,963	8,479,163

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	当期 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	324,353,108	363,371,780
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
当期変動額合計	39,018,672	－
当期末残高	363,371,780	363,371,780
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	－	533,179
当期変動額		
圧縮積立金の積立	533,179	45,434
当期変動額合計	533,179	45,434
当期末残高	533,179	578,614
任意積立金合計		
当期首残高	－	533,179
当期変動額		
圧縮積立金の積立	533,179	45,434
当期変動額合計	533,179	45,434
当期末残高	533,179	578,614
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	8,317,354	8,964,963
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△533,179	△45,434
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	647,609	△485,800
当期末残高	8,964,963	8,479,163
剰余金合計		
当期首残高	8,317,354	9,498,143
当期変動額		
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	1,180,789	△440,365
当期末残高	9,498,143	9,057,778
投資主資本合計		
当期首残高	332,670,462	372,869,923
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	40,199,461	△440,365
当期末残高	372,869,923	372,429,558

（単位：千円）

	前期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	当期 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
純資産合計		
当期首残高	332,670,462	372,869,923
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	40,199,461	△440,365
当期末残高	372,869,923	372,429,558

（４）金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	8,964,963,822	8,479,163,482
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	171,335,784
Ⅲ　分配金の額	8,888,957,600	8,619,928,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(16,190)	(15,700)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	45,434,956	－
Ⅴ　次期繰越利益	30,571,266	30,571,266

分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、法人税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍の8,888,957,600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、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍の8,619,928,000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、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	当期 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,904,194	8,372,795
減価償却費	4,690,797	4,908,200
投資法人債発行費償却	21,836	18,837
投資口交付費	53,792	－
受取配当金	－	△19,724
受取利息	△5,842	△7,756
支払利息	1,813,034	1,829,449
災害損失引当金戻入額	△40,929	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,885	△57,997
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	4,983	－
未収消費税等の増減額（△は増加）	△448,257	448,257
貯蔵品の増減額（△は増加）	－	△18,860
前払費用の増減額（△は増加）	△707	62,905
営業未払金の増減額（△は減少）	△208,116	667,419
未払金の増減額（△は減少）	43,918	△11,532
未払消費税等の増減額（△は減少）	△704,254	179,150
未払費用の増減額（△は減少）	117	△117
前受金の増減額（△は減少）	679,201	△5,627
長期前払費用の増減額（△は増加）	8,616	180
その他	△235,463	534
小計	14,579,807	16,366,114
利息及び配当金の受取額	5,629	25,413
利息の支払額	△1,748,913	△1,794,190
災害損失の支払額	△89,992	△46,986
法人税等の支払額	△1,730	△20,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,744,799	14,530,173
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	△7,517,000	△8,816,000
定期預金の払戻による収入	9,517,000	7,816,000
有形固定資産の取得による支出	△63,141,941	△23,821,051
信託有形固定資産の取得による支出	△308,992	△243,619
敷金及び保証金の差入による支出	－	△2,500
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,816,042	△1,863,475
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,649,849	2,191,944
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,617,126	△24,738,702

（単位：千円）

	前期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	当期 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
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	45,500,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	△48,500,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	25,000,000	32,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,050,000	△1,050,000
投資法人債の償還による支出	－	△10,000,000
投資口の発行による収入	39,018,672	－
投資口交付費の支出	△49,993	△3,798
分配金の支払額	△7,751,081	△8,884,373
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,167,596	12,561,828
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,295,269	2,353,299
現金及び現金同等物の期首残高	11,366,180	*1 12,661,450
現金及び現金同等物の期末残高	*1 12,661,450	*1 15,014,749

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　２～61年 構築物　５～60年 機械及び装置　３～18年 工具、器具及び備品　２～29年 （２）無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 （３）長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	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。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 （１）手許現金及び信託現金 （２）随時引出し可能な預金及び信託預金 （３）容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少の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
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表関係）

＊１．国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
建　　物	50,086千円	50,086千円

２．コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行の５行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
コミットメントライン契約の総額	43,000,000千円	43,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	43,000,000千円	43,000,000千円

＊３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書関係）

＊１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日		当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	18,462,260		18,650,347	
共益費	3,329,294		3,375,097	
駐車場収入	576,570		587,207	
その他賃貸収入	1,407,247	23,775,373	1,518,283	24,130,936
その他賃貸事業収入				
解約違約金	10,689		64,121	
固定資産受贈益	235,148		－	
その他雑収入	38,421	284,260	27,626	91,747
不動産賃貸事業収益合計		24,059,633		24,222,684
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	2,864,253		2,876,682	
水道光熱費	1,802,945		2,032,959	
公租公課	2,074,623		2,311,538	
損害保険料	51,334		53,319	
修繕費	700,971		764,067	
減価償却費	4,690,797		4,908,200	
その他賃貸事業費用	203,683		186,372	
不動産賃貸事業費用合計		12,388,608		13,133,140
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		11,671,025		11,089,543

（投資主資本等変動計算書関係）

	前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
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	549,040口	549,040口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日		当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日	
＊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 （平成24年３月31日現在）		＊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 （平成24年９月30日現在）	
現金及び預金	14,934,843千円	現金及び預金	18,112,321千円
信託現金及び信託預金	3,726,607千円	信託現金及び信託預金	3,902,428千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△6,000,000千円	預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△7,000,000千円
現金及び現金同等物	12,661,450千円	現金及び現金同等物	15,014,749千円

（金融商品関係）

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

当投資法人では、不動産等の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

（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

資産運用会社では、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。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下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

（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えます。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成24年３月31日における貸借対照表上、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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	14,934,843	14,934,843	－
（２）信託現金及び信託預金	3,726,607	3,726,607	－
（３）短期借入金	13,500,000	13,500,000	－
（４）１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,026,000	26,000
（５）１年内返済予定の長期借入金	50,100,000	50,306,801	206,801
（６）投資法人債	45,000,000	45,813,250	813,250
（７）長期借入金	165,700,000	168,017,031	2,317,031

平成24年９月30日における貸借対照表上、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）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	18,112,321	18,112,321	－
（２）信託現金及び信託預金	3,902,428	3,902,428	－
（３）短期借入金	13,500,000	13,500,000	－
（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	70,100,000	70,323,318	223,318
（６）投資法人債	45,000,000	46,078,150	1,078,150
（７）長期借入金	177,150,000	181,251,375	4,101,375

（注１）金融商品の時価の算定方法

（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等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）１年内償還予定の投資法人債並びに（６）投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

（５）１年内返済予定の長期借入金並びに（７）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。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合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。

（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24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
①　非上場株式＊１	577,168	577,168
②　預り敷金保証金＊２	39,622,449	39,950,918

＊１　非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握す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おりません。

＊２　賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、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ることから、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おりません。

（注３）金銭債権の決算日（平成24年３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	14,934,843	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,726,607	－	－	－	－	－
合計	18,661,450	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成24年９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	18,112,321	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,902,428	－	－	－	－	－
合計	22,014,749	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成24年３月31日）後の返済予定額

（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	13,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	10,000,000	－	15,000,000	20,000,000	－	10,000,000
長期借入金	50,100,000	34,100,000	5,100,000	14,600,000	44,400,000	67,500,000
合計	73,600,000	34,100,000	20,100,000	34,600,000	44,400,000	77,500,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成24年９月30日）後の返済予定額

（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	13,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	15,000,000	20,000,000	－	－	10,000,000
長期借入金	70,100,000	15,100,000	19,600,000	30,100,000	42,850,000	69,500,000
合計	83,600,000	30,100,000	39,600,000	30,100,000	42,850,000	79,500,000

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	1,201千円	1,002千円
借地権償却	12,617千円	18,025千円
資産除去債務	2,372千円	3,405千円
繰延税金資産小計	16,191千円	22,433千円
評価性引当額	△14,989千円	△21,430千円
繰延税金資産合計	1,201千円	1,002千円
繰延税金負債		
圧縮積立金	300,204千円	211,309千円
繰延税金負債合計	300,204千円	211,309千円
繰延税金負債の純額	299,003千円	210,307千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

	前期 （平成24年３月31日）	当期 （平成24年９月30日）
法定実効税率	42.05%	39.43%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△41.98%	△40.59%
評価性引当額の増減	0.09%	0.09%
税率変更による期末繰延税金負債の修正	△0.51%	－%
その他	0.01%	0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.34%	△0.91%

（資産除去債務関係）

１．　資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

（１）当該資産除去債務の概要

当投資法人は平成23年２月１日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

（２）当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015％を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

（３）当該資産除去債務の総額の増減

	前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
期首残高	297,259千円	300,253千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円	－千円
時の経過による調整額	2,994千円	3,025千円
期末残高	300,253千円	303,279千円

２．　貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。

当該地下埋設設備に関しましては、１）全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、２）地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（賃貸等不動産関係）

当投資法人では、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23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	622,542,332	681,970,939
	期中増減額	59,428,606	18,859,037
	期末残高	681,970,939	700,829,977
期末時価		693,230,000	712,888,000

（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）　賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は赤坂パークビルの取得（62,286,404千円）によるものであり、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TIXTOWER UENOの取得（22,296,355千円）によるものであり、減少理由は減価償却費によるものです。

（注３）　期末の時価は、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、（損益計算書関係）に記載しております。

（セグメント情報等）

［セグメント情報］

当投資法人は、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23年10月１日　至　平成24年３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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しております。

当期（自　平成24年４月１日　至　平成24年９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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しております。

（１口当たり情報）

	前期 自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
１口当たり純資産額	679,130円	678,328円
１口当たり当期純利益	17,899円	15,387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）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23年10月１日 至　平成24年３月31日	当期 自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日
当期純利益（千円）	8,934,609	8,448,592
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）	8,934,609	8,448,592
期中平均投資口数（口）	499,158	549,040

（重要な後発事象）

新投資口の発行

平成24年10月12日及び平成24年10月22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24年10月29日に払込が完了しております。

この結果、平成24年10月29日付けで出資総額は393,050,450千円、発行済投資口総数は590,040口となっています。

オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成24年11月28日を期日として払込が行われる予定です。

Ａ．一般募集（公募）による新投資口の発行

①募集方法　：一般募集
（ブックビルディングによる募集、スプレッド方式）
②発行新投資口数　：41,000口
③発行価格（募集価格）　：1口当たり746,850円
④発行価格（募集価格）の総額　：30,620,850千円
⑤払込金額（発行価額）　：1口当たり723,870円
⑥払込金額（発行価額）の総額　：29,678,670千円
⑦払込期日　：平成24年10月29日
⑧分配金起算日　：平成24年10月１日

Ｂ．第三者割当による新投資口の発行

①募集方法　：第三者割当
（平成24年11月22日を行使期限とするグリーンシューオプションの付与）
②発行新投資口数　：4,100口（上限）
③払込金額（発行価額）　：1口当たり723,870円
④払込金額（発行価額）の総額　：2,967,867千円
⑤払込期日　：平成24年11月28日
⑥分配金起算日　：平成24年10月１日
⑦割当予定先　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

Ｃ．調達資金の使途

一般募集における調達資金については、借入金の返済及び新たな特定資産の取得（晴海フロント及び東二番丁スクエアの取得）のための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、当該特定資産の取得資金の一部に充当します。

［開示の省略］

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、及び関連当事者との取引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おります。

（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、前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年５月11日	私募設立	400	400	200	200	（＊１）
平成13年９月８日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	（＊２）
平成14年５月８日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	（＊３）
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	（＊４）
平成17年４月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	（＊５）
平成18年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	（＊６）
平成20年３月12日	新投資口発行（公募）	33,000	443,000	32,917	297,601	（＊７）
平成21年12月８日	新投資口発行（公募）	42,000	485,000	24,319	321,921	（＊８）
平成21年12月22日	新投資口発行（第三者割当）	4,200	489,200	2,431	324,353	（＊９）
平成24年2月28日	新投資口発行（公募）	54,400	543,600	35,471	359,824	（＊10）
平成24年3月27日	新投資口発行（第三者割当）	5,440	549,040	3,547	363,371	（＊11）

（＊１）１口当たり500,000円にて三菱地所株式会社（160口）、東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社）（120口）、第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）（120口）計３社による出資により当投資法人が設立されました。

（＊２）不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、１口当たり525,000円（引受価額506,625円）にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

（＊３）借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、１口当たり490,980円（引受価額475,268円）にて新投資口を発行しました。

（＊４）新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、１口当たり629,000円（引受価額608,456円）にて新投資口を発行しました。

（＊５）新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、１口当たり826,000円（引受価額800,288円）にて新投資口を発行しました。

（＊６）借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、１口当たり1,009,400円（引受価額978,500円）にて新投資口を発行しました。

（＊７）新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、１口当たり1,029,000円（引受価額997,500円）にて新投資口を発行しました。

（＊８）新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、１口当たり597,520円（引受価額579,040円）にて新投資口を発行しました。

（＊９）借入金に対する返済に充当することを目的として、１口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。

（＊10）新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、１口当たり672,750円（引受価額652,050円）にて新投資口を発行しました。

（＊11）新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、１口当たり652,050円にて新投資口を発行しました。

なお、平成24年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会において一般募集による新投資口41,000口の発行及び第三者割当による新投資口4,100口（上限）の発行を決議し、一般募集による新投資口を平成24年10月29日に1口当たり746,850円（引受価額723,870円）にて発行しました。

４．役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

５．参考情報

（１）当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期（平成24年３月31日現在）		当期（平成24年９月30日現在）	
		保有総額（注）１．（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（注）１．（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	東京23区	437,365	62.2	457,355	63.1
	首都圏（東京23区除く）（注）２．	46,890	6.7	46,497	6.4
	地方都市	53,219	7.6	53,037	7.3
	計	537,476	76.4	556,890	76.8
信託不動産	東京23区	99,205	14.1	98,865	13.6
	首都圏（東京23区除く）（注）２．	2,856	0.4	2,852	0.4
	地方都市	42,432	6.0	42,222	5.8
	計	144,494	20.6	143,939	19.9
預金・その他資産		21,114	3.0	24,021	3.3
		(－)	(－)	(－)	(－)
資産総額計		703,085	100.0	724,851	100.0
		(681,970)	(97.0)	(700,829)	(96.7)

（注）１．保有総額は、前期（平成24年３月期）は平成24年３月31日現在、当期（平成24年９月期）は平成24年９月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注）２．首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます（以下同様とします。）。

（注）３．（　）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
比率は小数点以下第２位を四捨五入しております。

（２）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

①　当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（一覧表）

下記の表は、平成24年９月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
									(千円)	比率(注)２.	
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	不動産	1	4,791	100.0%	6,190	4,948	5,000,000	0.7%	79.1%
		北の丸スクエア	不動産	4 (注)５.	25,678 (注)５.	100.0% (注)５.	70,200	76,492	81,555,500	11.0%	
		ＭＤ神田ビル	不動産	8	6,269	96.0%	7,590	8,752	9,520,000	1.3%	
		神田橋パークビルヂング	不動産	10	3,687	100.0%	4,150	4,589	4,810,000	0.6%	
		二番町ガーデン	不動産	1 (注)５.	9,316 (注)５.	100.0% (注)５.	16,400	13,352	14,700,000	2.0%	
		三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,904	100.0%	45,100	29,656	44,700,000	6.0%	
		ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	6,390	6,210	7,000,000	0.9%	
		山王グランドビル	不動産	38	20,871	99.2%	29,000	21,308	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.8%	
		有楽町電気ビルヂング	不動産	12	4,694	79.4%	7,200	7,799	7,200,000	1.0%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	3,897	100.0%	2,890	2,798	3,173,000	0.4%	
		共同ビル(茅場町２丁目)	不動産信託受益権	9	4,538	100.0%	4,790	4,381	4,410,000	0.6%	
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,330	4,738	5,250,000	0.7%	
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	100.0%	14,600	17,095	16,830,000	2.3%	
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	5,040	7,701	5,353,500 2,645,922 (注)６. 合計 7,999,422	1.1%	
		晴海センタービル	不動産	6	20,812	88.7%	20,000	24,604	26,800,000	3.6%	
		赤坂パークビル	不動産	23 (注)５.	45,009 (注)５.	97.3% (注)５.	62,900	61,548	60,800,000	8.2%	
		青山クリスタルビル	不動産	6	4,898	100.0%	7,180	7,303	7,680,000	1.0%	
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	33	32,155	98.5%	77,200	74,594	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000	10.2%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	20	9,606	97.9%	5,850	4,802	4,859,000	0.7%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	6	4,062	82.5%	2,630	2,555	2,808,000	0.4%	
		新和ビルディング	不動産	12	6,134	100.0%	5,760	7,567	7,830,000	1.1%	
		東京オペラシティビル(注)７.	不動産	97	35,050	95.9%	30,100	30,171	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	4.3%	
		TIXTOWER UENO	不動産	19	15,020	98.9%	22,500	22,137	22,000,000	3.0%	
		東五反田１丁目ビル	不動産	3	5,205	87.2%	5,520	4,864	5,500,000	0.7%	
		大崎フロントタワー(注)８.	不動産	1	16,856	100.0%	15,090 (注)９.	11,863	12,300,000	1.7%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	16	7,754	94.2%	5,330	4,542	5,123,000	0.7%	
		日本ブランズウィックビル	不動産	18	7,356	84.8%	6,380	6,841	6,670,000	0.9%	

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
									(千円)	比率(注)２.	
首都圏	東京23区	代々木１丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	9,850	7,609	8,700,000	1.2%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,090	4,948	4,885,000	0.7%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	5,558	91.3%	9,990	10,907	12,200,000 (注)10.	1.6%	
		渋谷クロスタワー	不動産	57	30,532	84.8%	42,100	38,668	34,600,000	4.7%	
		恵比寿ネオナート	不動産	5	2,462	100.0%	2,740	3,535	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.6%	
		ハーモニータワー	不動産	14	10,929	97.3%	9,630	7,745	8,500,000	1.1%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	6	7,224	100.0%	3,820	3,578	3,541,000	0.5%	
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,620	1,612	1,728,000	0.2%	
		池袋ＹＳビル	不動産	10	5,932	86.3%	4,090	4,391	4,500,000	0.6%	
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	39	10,068	93.7%	4,140	5,143	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.8%	7.2%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	13	4,510	98.0%	2,030	2,508	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%	
		MMパークビル	不動産	26	38,496	97.5%	34,900	35,000	37,400,000	5.0%	
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	92.6%	2,650	2,852	3,375,000	0.5%	
		武蔵小杉ＳＴＭビル	不動産	23	5,378	100.0%	3,600	3,844	4,000,000	0.5%	
地方都市		８・３スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	6,730	6,631	7,100,000	1.0%	13.7%
		定禅寺パークビル	不動産	18	2,518	100.0%	888	962	1,000,000	0.1%	
		仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	19	6,241	93.0%	2,470	2,748	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.4%	
		金沢パークビル	不動産	69	20,889	86.8%	5,320	4,065	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.6%	
		錦パークビル(注)11.	不動産	59 (注)５.	8,054 (注)５.	93.5% (注)５.	3,580	4,593	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.7%	
		広小路栄ビルディング	不動産	12	3,911	79.8%	1,310	1,719	1,680,000	0.2%	
		名古屋広小路ビルヂング	不動産	29	21,624	96.9%	12,500	15,147	14,533,000	2.0%	
		名古屋御園ビル	不動産	13	3,448	86.8%	1,050	1,436	1,865,000	0.3%	
		京都四条河原町ビル	不動産	31	6,802	82.0%	1,790	2,653	2,650,000	0.4%	
		新藤田ビル	不動産信託受益権	41	28,414	92.8%	16,300	22,639	24,000,000	3.2%	
		堺筋本町ビル	不動産	20	11,556	98.2%	3,630	3,797	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.6%	
		御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	36	20,450	95.7%	13,800	13,355	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.9%	
		リットシティビル	不動産	42	9,965	100.0%	4,200	3,803	4,650,000	0.6%	
		ＮＨＫ広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,280	2,512	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.4%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
								(千円)	比率(注)２.	
地方都市	東晴天神ビルディング	不動産	19	4,000	100.0%	1,290	1,315	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	28	5,973	94.2%	2,470	4,399	5,000,000	0.7%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	6	5,868	95.6%	3,720	3,478	3,657,000	0.5%	
		合計	1,082	645,787	95.5%	712,888	700,829	740,663,866		100.0%

(注) １．テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。

(注) ２．入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注) ３．期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式會社が行った鑑定評価による）を記載しております。

(注) ４．取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) ５．北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率88.7%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率70.7%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率79.9%となっております。

(注) ６．平成20年７月４日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び平成22年５月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）を記載しております。

(注) ７．当投資法人は、平成17年９月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、平成22年３月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式及び預託金にかかる平成24年９月30日付け評価額につきましては、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株については566,831千円、預託金計3,235千円については3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については10,336千円となっております。

(注) ８．当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成24年９月30日付けの評価額も同額であります。

(注) ９．株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。

(注) 10．平成15年10月９日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。

(注) 11．当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成24年９月30日付けの評価額も同額であります。

(注) 12．上記一覧表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

(注) 13．上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。

②　当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、当期（平成24年４月１日～平成24年９月30日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しております。

（百万円）

物件名称	損益状況(平成24年４月１日～平成24年９月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益②	ＮＯＩ③(①＋②)	資本的支出④(注)２.	ＮＣＦ③－④
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費①	その他費用				
こころとからだの元氣プラザ	223	72	13	16	16	0	2	20	2	150	171	10	160
北の丸スクエア	1,690	758	124	75	95	2	16	443	－	931	1,375	13	1,361
ＭＤ神田ビル	146	100	16	17	20	0	2	43	－	45	88	13	75
神田橋パークビルヂング	117	49	4	－	16	0	11	16	－	68	84	38	45
二番町ガーデン	477	230	56	25	53	0	1	91	－	247	339	1	337
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	987	356	54	58	131	1	2	104	4	630	735	0	734
ビュレックス麹町	162	79	－	－	14	0	0	64	－	82	147	1	145
山王グランドビル	979	379	102	63	105	1	26	77	1	600	678	16	662
有楽町電気ビルヂング	246	123	32	19	41	0	0	29	－	122	152	－	152
小伝馬町新日本橋ビルディング	116	48	13	7	11	0	0	10	3	68	79	0	79
共同ビル(茅場町２丁目)	180	60	10	11	11	0	1	25	－	119	144	2	142
ビュレックス京橋	150	50	－	－	11	0	1	37	－	99	136	－	136
銀座三和ビル	372	128	29	17	57	0	8	15	0	244	259	66	193
菱進銀座イーストミラービル	173	102	14	16	15	0	2	52	0	71	123	－	123
晴海センタービル	608	427	71	43	48	1	1	261	0	181	442	0	442
赤坂パークビル	2,192	1,154	260	165	280	4	18	422	1	1,037	1,460	32	1,427
青山クリスタルビル	217	91	14	15	28	0	3	29	0	125	155	0	154
汐留ビルディング	2,113	661	136	106	115	2	4	291	3	1,451	1,743	1	1,742
芝二丁目大門ビルディング	283	133	37	31	37	0	4	21	0	150	172	13	159
コスモ金杉橋ビル	100	44	10	7	13	0	2	10	0	55	66	0	66
新和ビルディング	211	89	20	19	19	0	6	23	－	121	145	0	145
東京オペラシティビル(注)１.	1,524	1,128	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	395	(注)1.	41	(注)1.
TIXTOWER UENO	341	206	31	15	0	0	－	158	－	135	294	－	294
東五反田１丁目ビル	185	90	14	16	14	0	1	43	0	94	138	0	137
大崎フロントタワー	671	536	72	55	29	0	4	282	90	135	418	7	410
大森駅東口ビルディング	242	100	28	20	25	0	2	23	0	142	165	1	163
日本ブランズウィックビル	247	135	35	23	29	0	3	41	0	111	153	16	137
代々木１丁目ビル	285	141	23	22	23	0	2	67	－	144	212	2	210

物件名称	損益状況(平成24年４月１日～平成24年９月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益②	ＮＯＩ③(①＋②)	資本的支出④(注)２.	ＮＣＦ③－④
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費①	その他費用				
ダヴィンチ原宿	192	62	10	10	16	0	11	13	－	130	144	31	112
神宮前メディアスクエアビル	300	136	23	24	34	0	1	52	0	163	215	3	212
渋谷クロスタワー	1,114	1,153	209	111	126	3	304	385	12	△39	345	614	△268
恵比寿ネオナート	105	56	12	5	10	0	1	25	－	48	74	1	72
ハーモニータワー	361	189	52	－	44	1	9	82	－	171	254	－	254
大塚東池袋ビルディング	177	97	19	22	12	0	8	33	－	79	112	61	51
池袋二丁目ビルディング	69	27	7	6	5	0	0	7	0	42	49	1	47
池袋ＹＳビル	164	77	16	13	14	0	2	30	0	87	117	7	110
八王子ファーストスクエア	234	119	49	0	26	0	5	37	－	115	153	1	151
さいたま浦和ビルディング	107	49	15	9	9	0	1	14	－	57	72	1	70
MMパークビル	1,388	725	138	186	55	2	4	337	－	663	1,001	9	991
川崎砂子ビルディング	137	72	26	13	13	0	1	16	－	64	81	12	69
武蔵小杉ＳＴＭビル	154	56	20	2	10	0	2	20	－	97	118	4	114
８・３スクエア北ビル	320	188	29	55	22	0	1	79	－	131	211	1	210
定禅寺パークビル	67	38	9	8	6	0	5	8	－	28	36	－	36
仙台本町ホンマビルディング	119	65	17	13	15	0	7	10	0	54	65	1	63
金沢パークビル	420	294	100	55	63	1	25	46	0	126	173	22	151
錦パークビル	224	198	43	19	20	0	63	44	6	25	70	0	69
広小路栄ビルディング	88	48	13	12	11	0	1	8	0	39	48	17	31
名古屋広小路ビルヂング	597	365	90	60	61	1	45	105	0	232	337	293	44
名古屋御園ビル	67	45	11	7	6	0	－	20	－	22	42	0	42
京都四条河原町ビル	107	72	19	11	10	0	1	28	0	35	63	3	60
新藤田ビル	728	506	95	91	77	2	33	205	0	222	428	56	372
堺筋本町ビル	227	134	39	30	37	0	4	21	－	93	115	5	109
御堂筋ダイワビル	567	264	66	43	76	1	22	53	－	302	356	7	349
リットシティビル	252	159	33	25	19	1	7	71	0	93	164	0	163
ＮＨＫ広島放送センタービル	261	169	51	30	23	0	4	31	26	92	124	0	123
東晴天神ビルディング	85	38	13	8	7	0	1	7	－	47	54	0	53
天神クリスタルビル	151	159	23	17	19	0	41	57	－	△8	49	2	47
日之出天神ビルディング	175	68	20	14	14	0	0	19	0	106	125	14	111
合計	24,222	13,123	2,876	2,032	2,302	53	764	4,908	186	11,098	16,007	1,463	14,544

（注）１．東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、ＮＯＩ及びＮＣＦにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。
（注）２．資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております（建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。）。

（３）資本的支出の状況

①　資本的支出の予定

既存物件について、現在計画され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、下記工事予定金額には、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）	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
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	機能更新 （電気設備改修工事）	自　平成24年10月 至　平成25年６月	272	2	－
東晴天神ビルディング （福岡県福岡市）	機能更新 （空調設備更新工事）	自　平成24年６月 至　平成25年２月	116	－	－
天神クリスタルビル （福岡県福岡市）	機能維持 （空調機更新工事）	自　平成24年９月 至　平成25年１月	93	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	機能維持 （空調設備更新工事）	自　平成25年７月 至　平成25年８月	90	－	－
金沢パークビル （石川県金沢市）	機能維持 （空調設備更新工事）	自　平成24年７月 至　平成25年２月	76	－	－
コスモ金杉橋ビル （東京都港区）	機能維持 （空調設備更新工事）	自　平成24年10月 至　平成25年２月	70	－	－
小伝馬町新日本橋ビルディング （東京都中央区）	機能維持 （空調機更新工事）	自　平成24年10月 至　平成25年２月	67	－	－
武蔵小杉ＳＴＭビル （神奈川県川崎市）	機能更新 （空調機更新工事）	自　平成24年９月 至　平成25年３月	45	－	－
定禅寺パークビル （宮城県仙台市）	機能維持 （空調設備更新工事）	自　平成24年９月 至　平成25年１月	32	－	－

②　期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,463百万円であり、当期費用に区分された修繕費764百万と合わせ、合計2,227百万円の工事を実施しております。
当期の資本的支出の主要なものとして、大塚東池袋ビルディングの空調設備更新工事等を実施しました。
その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、貸付整備工事等があります。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （百万円）
大塚東池袋ビルディング （東京都豊島区）	機能維持 （空調設備更新工事）	自　平成24年４月 至　平成24年７月	55
広小路栄ビルディング （愛知県名古屋市）	機能維持 （空調機更新工事）	自　平成24年５月 至　平成24年８月	17
その他の不動産等			1,390
合　　計			1,463