

平成28年9月期 決算短信 (REIT)

平成28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
 コード番号 8952 U R L <http://www.j-re.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 中島 洋
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梅田 直樹
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 吉田 竜太
 TEL 03-3211-7951

有価証券報告書提出予定日 平成28年12月26日 分配金支払開始予定日 平成28年12月14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28年9月期の運用、資産の状況 (平成28年4月1日～平成28年9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	%
28年9月期	30,773	0.6	12,368	0.1	10,958	1.3	10,947	1.8
28年3月期	30,589	2.0	12,352	2.5	10,816	3.1	10,753	2.6

	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	%	%	%
28年9月期	8,361	2.3	1.2	35.6
28年3月期	8,212	2.3	1.2	35.4

(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	%	%
28年9月期	8,361	10,947	0	0	99.9	2.3
28年3月期	8,121	10,632	0	0	98.8	2.3

(注) 1. 配当性向は小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。

(注) 2. 平成28年3月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の要因は、圧縮積立金への繰り入れによるものです。

(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
28年9月期	883,633	469,359	53.1	358,478
28年3月期	890,626	469,044	52.7	358,238

(参考) 自己資本 平成28年9月期 469,359百万円 平成28年3月期 469,044百万円

(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
28年9月期	17,280	△1,964	△17,673	22,546
28年3月期	21,681	2,338	△20,525	24,904

2. 平成29年3月期の運用状況の予想（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期の運用状況の予想（平成29年4月1日～平成29年9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
29年3月期	30,720	△0.2	12,490	1.0	11,080	1.1	11,070	1.1	8,460	0
29年9月期	31,170	1.5	12,730	1.9	11,350	2.4	11,340	2.4	8,660	0

（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29年3月期） 8,460円、（平成29年9月期） 8,660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）

28年9月期	1,309,310口	28年3月期	1,309,310口
28年9月期	0口	28年3月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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、27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、7～8ページに記載の「平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）運用状況の予想の前提」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28年6月24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。

なお、平成27年12月18日に発表しました通り、投資主名簿等管理人及び特別口座の管理に関する事務の一般事務受託者を平成28年6月14日付けで、機関の運営及び経理に関する事務の一般事務受託者を平成28年10月1日付けで、三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しております。

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28年6月24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。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、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928億円から、平成28年9月末には68物件、9,236億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第30期となります当営業期間（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の日本経済は、総じて緩やかな回復基調が継続し、企業収益や雇用情勢は堅調を維持しました。一方で、英国のEU離脱問題による金融資本市場の不安定な動きやアジア新興国の景気減速等、海外情勢の影響もあり、円高への警戒感や景気の先行き不透明感から、企業の業況判断には慎重さが見られる状況にあります。

賃貸オフィス市場におきましては、東京都心部の空室率低下の動きには一服感も見受けられますが、築浅・大型のビルへの需要は引き続き堅調であり、募集賃料は小幅ながらも改善傾向を維持しました。

不動産売買市場におきましては、世界的な金融緩和を受けた良好な資金調達環境が継続しておりますが、競争力のある優良物件の供給は限定的であり、取得競争はより厳しさを増しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、前期を240円上回る8,361円と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

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境であり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の維持向上に取り組んだ結果、稼働率は前期末（平成28年3月31日）の98.3%に対し当期末（平成28年9月30日）で98.7%と、好調だった前期をさらに上回る高稼働を実現しました。

一方外部成長では、平成28年4月1日に、既存保有物件の持分買い増しとして、錦パークビル（愛知県名古屋市）の共有持分3.1047%を175百万円で追加取得しました。この結果、本物件における当投資法人の建物所有割合は、68.63831%から71.74301%になっております。

上記の結果、当期末（平成28年9月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル68物件、取得価格の総額923,623百万円、総賃貸可能面積820,917㎡（約248,327坪）、テナント総数1,426となりました。

なお、平成28年10月3日には、北陸地方の行政と経済の中心である金沢市において、競争力の高い築浅物件である金沢上堤町ビル（石川県金沢市）を2,780百万円で取得しております。

（注）平成25年8月23日付けにて建物を譲渡した日本ブランドウィックビル（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

② 資金の調達

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスに当たっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、手元資金を活用して借入金の残高を削減したほか、総額500億円のコミットメントラインについて、契約期限の1年間延長を実施しました。

このような取り組みの結果、平成28年9月30日現在の有利子負債残高は前期末比7,050百万円減の356,350百万円となり、内、長期借入金は290,650百万円（1年内返済予定の長期借入金42,850百万円を含みます。）、短期借入金は45,700百万円、投資法人債は20,000百万円（1年内償還予定の投資法人債はありません。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は40.3%となっております。

なお、平成28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	長期発行体格付け：A+、短期発行体格付け：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：安定的
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 補欠執行役員の辞任

平成27年3月17日開催の投資主総会において当投資法人の補欠執行役員に選任された片山 浩は、本人の申出により平成28年6月28日付けにて辞任いたしました。

(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30,773百万円（前期比0.6%増）、営業利益12,368百万円（前期比0.1%増）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10,958百万円（前期比1.3%増）、当期純利益は10,947百万円（前期比1.8%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第1項第2号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おります。かかる方針のもと、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保したうえで、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,947,140,910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8,361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、日銀による新たな金融政策の導入やデフレ脱却を目指す政策効果等により、緩やかな回復傾向が続くことが期待されます。しかしながら、アメリカの金融政策正常化の影響や、英国のEU離脱問題に伴う先行き不透明感の高まり、アジア地域の景気減速等により、日本の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があると考えています。

賃貸オフィス市場におきましては、新規供給が限定的なこともあり、東京都心部を中心にマーケットの緩やかな改善が継続するものと考えられますが、平成30年（2018年）以降に見込まれるオフィス供給の増加が及ぼす影響については、今後慎重に見極めていく必要があります。その他主要都市においては、まとまった空室が少なく賃料水準の上昇が見られるエリアもあり、マーケット全体としては緩やかな回復が見込まれます。

不動産売買市場におきましては、良好なファイナンス環境と優良物件の不足が続くとともに、期待利回りは引き続き低水準で推移する見通しであることから、取得競争の激化と強含みの価格での取引が継続すると考えています。

① 物件の運営管理

上記のようなオフィスビル賃貸市況を踏まえ、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、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、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、この関係を一層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の引き上げ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及び仲介会社各社と協力・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、定期借家契約への切り替えや契約期間の長期化を進めてまいります。

(二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、テナント満足度の維持・向上に努めながら、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現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、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向上を図るべく、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 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

(イ) 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30%～40%を目安に保守的な運用を目指します。

(ロ) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は1兆円を上限とします。

(ハ) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

(ニ) 流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ホ) 金融取引にあたっては可能な限り、複数の金融機関との交渉により最良執行を目指します。

(2) 業績の見通し

平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益30,720百万円、営業利益12,490百万円、経常利益11,080百万円、当期純利益11,070百万円、1口当たり分配金8,460円を見込んでおります。

また、平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益31,170百万円、営業利益12,730百万円、経常利益11,350百万円、当期純利益11,340百万円、1口当たり分配金8,660円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、7～8ページに記載の「平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29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。

(3) 資産の取得

前記b運用状況 (2)当期の運用実績 ①運用管理と物件の取得等 に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成28年9月30日）以降に下記のとおり資産を取得しております。

[取得の概要]

特定資産の種類 : 国内不動産

土地 : 所有権

建物 : 所有権

取得資産の名称 : 金沢上堤町ビル

取得価格 : 2,780百万円

契約締結日 : 平成28年9月28日

取得日 : 平成28年10月3日

[取得資産の概要]

所在地 : 石川県金沢市上堤町1-15

用途 : 事務所、店舗

敷地面積 : 1,561.80㎡

建物延床面積 : 9,619.96㎡ ※付属建物の駐車場(118.28㎡)を含む

構造 : 鉄骨造 陸屋根地上11階建

建築時期 : 平成21年8月

所有形態 : 所有権

テナント総数 : 21 (注)

総賃貸可能面積 : 7,206.64㎡ (注)

総賃貸面積 : 7,044.34㎡ (注)

入居率 : 97.7% (注)

(注) テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得日時点の数値を記載しています。

平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び
 平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29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	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年3月期：平成28年10月1日～平成29年3月31日（182日間） 平成29年9月期：平成29年4月1日～平成29年9月30日（183日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年9月期末時点で保有している68物件に、平成28年10月3日付けにて取得した金沢上堤町ビルを加えた69物件を前提としております。なお、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28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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年11月16日現在の発行済投資口の総口数1,309,310口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 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30～40%としております。 既存短期借入金の期限前弁済資金として、平成28年10月31日付けにて長期借入金30億円の借入れを行ったほか、平成28年11月15日付けにて長期借入金10億円を手元資金にて約定弁済しました。この結果、平成28年11月16日現在、有利子負債残高は、355,350百万円となっております。 平成29年3月期については、平成28年11月16日現在、残額133.5億円である長期借入金（返済期限平成28年12月21日、平成29年3月1日、平成29年3月24日及び平成29年3月30日）及び残額297億円である短期借入金（返済期限平成28年12月26日、平成29年1月10日、平成29年3月2日、平成29年3月27日及び平成29年3月31日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については平成29年3月期に償還期限が到来するものではありません。 平成29年9月期については、平成28年11月16日現在、残額285億円である長期借入金（返済期限平成29年4月4日、平成29年6月1日、平成29年6月15日及び平成29年8月31日）及び残額130億円である短期借入金（返済期限平成29年4月3日及び平成29年9月1日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については平成29年9月期に償還期限が到来するものではありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成28年11月16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及び稼働率等の変動要素を勘案し算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、平成28年に取得した物件に係る平成29年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次の通りです。 錦パークビル追加取得持分：2百万円、金沢上堤町ビル：20百万円 公租公課は、平成29年3月期2,910百万円、平成29年9月期2,920百万円を想定しております。 減価償却費は、平成29年3月期6,490百万円、平成29年9月期6,420百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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29年3月期1,410百万円、平成29年9月期1,380百万円を想定しております。

項目	前提条件
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・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29年3月期及び平成29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しております。 <p>*租税特別措置法第66条の2「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」の適用により平成23年9月期に圧縮積立を行った高輪台ビルディング(平成23年4月1日付け譲渡)の土地譲渡益878百万円、平成28年3月期に圧縮積立を行った広小路栄ビルディング(平成28年3月30日付け譲渡)及び京都四条河原町ビル(平成28年3月31日付け譲渡)の土地譲渡益161百万円、同じく平成28年3月期において法人税法第42条「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮額の損金算入」の適用により圧縮積立を行った工事助成金収入から、平成24年9月期及び平成25年3月期に分配金として取り崩した519百万円を控除した後の残高530百万円(圧縮積立金とこれに伴う繰延税金負債の合計)、並びに繰越利益を指します。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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圧縮積立等に係る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28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,362,431	16,231,988
信託現金及び信託預金	5,542,352	6,314,725
営業未収入金	201,642	279,659
前払費用	324,887	397,720
繰延税金資産	972	943
その他	25,640	38,508
流動資産合計	25,457,927	23,263,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 266,097,000	* 1 267,181,629
減価償却累計額	△78,601,472	△83,477,470
建物（純額）	187,495,528	183,704,158
構築物	3,185,674	3,247,865
減価償却累計額	△696,966	△754,986
構築物（純額）	2,488,707	2,492,879
機械及び装置	2,962,534	2,992,615
減価償却累計額	△1,795,372	△1,880,589
機械及び装置（純額）	1,167,161	1,112,026
工具、器具及び備品	384,059	396,617
減価償却累計額	△209,733	△232,002
工具、器具及び備品（純額）	174,325	164,615
土地	450,267,151	450,384,924
建設仮勘定	2,250	2,250
信託建物	77,281,405	77,750,199
減価償却累計額	△17,595,584	△18,994,417
信託建物（純額）	59,685,820	58,755,782
信託構築物	648,264	651,869
減価償却累計額	△153,961	△168,192
信託構築物（純額）	494,302	483,677
信託機械及び装置	945,736	948,336
減価償却累計額	△641,407	△665,333
信託機械及び装置（純額）	304,328	283,002
信託工具、器具及び備品	38,850	48,182
減価償却累計額	△16,610	△19,071
信託工具、器具及び備品（純額）	22,240	29,110
信託土地	151,935,120	151,935,120
信託建設仮勘定	2,299	2,299
有形固定資産合計	854,039,237	849,349,846
無形固定資産		
借地権	6,049,002	6,035,634
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
その他	—	14,280
無形固定資産合計	7,321,258	7,322,170

(単位：千円)

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28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	1,573,641	1,573,421
長期前払費用	706,082	600,787
その他投資等	924,282	925,004
投資その他の資産合計	3,781,174	3,676,381
固定資産合計	865,141,670	860,348,399
繰延資産		
投資法人債発行費	26,700	21,160
繰延資産合計	26,700	21,160
資産合計	890,626,297	883,633,105
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,230,597	1,748,290
短期借入金	22,700,000	45,700,000
1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	42,850,000
未払金	1,337,902	1,290,343
未払費用	669,098	578,332
未払法人税等	10,835	9,740
未払消費税等	1,128,609	528,639
前受金	3,088,163	3,500,462
その他	9,618	32,091
流動負債合計	75,574,825	96,237,899
固定負債		
投資法人債	20,000,000	20,000,000
長期借入金	276,300,000	247,800,000
預り敷金保証金	49,197,812	49,727,428
繰延税金負債	167,220	167,188
資産除去債務	325,325	328,602
その他	16,366	12,659
固定負債合計	346,006,725	318,035,880
負債合計	421,581,550	414,273,779
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	458,016,096	458,016,096
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	243,360	363,469
任意積立金合計	243,360	363,469
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,785,290	10,979,760
剰余金合計	11,028,651	11,343,229
投資主資本合計	469,044,747	469,359,325
純資産合計	* 3 469,044,747	* 3 469,359,325
負債純資産合計	890,626,297	883,633,105

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)	当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	* 1 30,290,297	* 1 30,565,884
その他賃貸事業収入	* 1 138,195	* 1 208,084
不動産等売却益	* 2 161,378	-
営業収益合計	30,589,871	30,773,968
営業費用		
賃貸事業費用	* 1 16,941,905	* 1 17,091,090
資産運用報酬	933,354	964,815
資産保管手数料	61,279	59,880
一般事務委託手数料	145,512	154,031
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	69,199	64,875
その他営業費用	78,220	62,639
営業費用合計	18,237,271	18,405,132
営業利益	12,352,600	12,368,836
営業外収益		
受取利息	4,490	480
受取配当金	-	7,401
未払分配金戻入	3,341	2,855
固定資産税等還付金	1,492	-
管理組合費精算金収入	-	19,444
その他	31	0
営業外収益合計	9,356	30,181
営業外費用		
支払利息	1,347,628	1,243,269
投資法人債利息	153,314	152,189
投資法人債発行費償却	5,539	5,539
その他	39,314	39,212
営業外費用合計	1,545,797	1,440,211
経常利益	10,816,159	10,958,806
税引前当期純利益	10,816,159	10,958,806
法人税、住民税及び事業税	11,820	11,323
法人税等調整額	51,040	△2
法人税等合計	62,860	11,321
当期純利益	10,753,298	10,947,485
前期繰越利益	31,991	32,275
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,785,290	10,979,760

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	243,360	243,360	10,507,781	10,751,141	468,767,237	468,767,237
当期変動額							
剰余金の配当				△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789	△10,475,789
当期純利益				10,753,298	10,753,298	10,753,298	10,753,298
当期変動額合計	-	-	-	277,509	277,509	277,509	277,509
当期末残高	458,016,096	243,360	243,360	10,785,290	11,028,651	469,044,747	469,044,747

当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	243,360	243,360	10,785,290	11,028,651	469,044,747	469,044,747
当期変動額							
圧縮積立金の積立		120,108	120,108	△120,108	-	-	-
剰余金の配当				△10,632,906	△10,632,906	△10,632,906	△10,632,906
当期純利益				10,947,485	10,947,485	10,947,485	10,947,485
当期変動額合計	-	120,108	120,108	194,469	314,578	314,578	314,578
当期末残高	458,016,096	363,469	363,469	10,979,760	11,343,229	469,359,325	469,359,325

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	10,785,290,543	10,979,760,350
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	69,530
III 分配金の額	10,632,906,510	10,947,140,910
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,121)	(8,361)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	120,108,982	-
V 次期繰越利益	32,275,051	32,688,970

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条第1項第2号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せん。かかる方針のもと、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」及び法人税法第42条の「国庫補助金等で取得した固定資産等の圧縮積立の損金算入」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,632,906,510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条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条第1項第2号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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,309,310口の整数倍である10,947,140,910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条第1項第3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 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)	当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28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	10,816,159	10,958,806
減価償却費	6,487,255	6,501,082
投資法人債発行費償却	5,539	5,539
受取配当金	-	△7,401
受取利息	△4,490	△480
支払利息	1,500,943	1,395,458
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,744	△78,017
貯蔵品の増減額 (△は増加)	249	-
前払費用の増減額 (△は増加)	68,644	△72,832
有形固定資産の売却による減少額	4,168,218	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	△42,710	228,507
未払金の増減額 (△は減少)	94,892	△55,105
未払消費税等の増減額 (△は減少)	518,230	△599,970
未払費用の増減額 (△は減少)	△136	△136
前受金の増減額 (△は減少)	△389,971	412,299
長期前払費用の増減額 (△は増加)	108,172	105,294
その他	△156,038	△22,326
小計	23,182,702	18,770,716
利息及び配当金の受取額	5,700	7,867
利息の支払額	△1,496,209	△1,486,087
法人税等の支払額	△10,451	△12,418
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,681,741	17,280,078
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	△2,817,000	△3,347,000
定期預金の払戻による収入	7,817,000	3,347,000
有形固定資産の取得による支出	△1,863,127	△1,803,437
信託有形固定資産の取得による支出	△422,278	△673,099
無形固定資産の取得による支出	-	△17,762
敷金及び保証金の回収による収入	-	220
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,391,023	△828,495
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,015,067	1,358,111
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,338,638	△1,964,462
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	9,700,000	36,000,000
短期借入金の返済による支出	△23,700,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	6,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△2,050,000	△30,050,000
分配金の支払額	△10,475,520	△10,623,685
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,525,520	△17,673,685
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,494,859	△2,358,069
現金及び現金同等物の期首残高	21,409,924	*1 24,904,784
現金及び現金同等物の期末残高	*1 24,904,784	*1 22,546,714

(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（信託財産を含み、リース資産を除く） 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 2～60年 機械及び装置 2～18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) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 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. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、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おります。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引 ヘッジ対象 外貨建借入金、借入金、借入金金利 (3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理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おります。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、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おります。

<p>6. 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）は以下のものを対象としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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
<p>7. 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>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(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28年3月31日)	当期 (平成28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4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28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
コミットメントライン契約 の総額	50,000,000千円	50,000,000千円
借入残高	-千円	-千円
差引	50,000,000千円	50,000,000千円

* 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28年3月31日)	当期 (平成28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		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	23,683,413		23,994,977	
共益費	3,712,032		3,598,719	
駐車場収入	799,252		786,817	
その他賃貸収入	2,095,599	30,290,297	2,185,369	30,565,884
その他賃貸事業収入				
解約違約金	38,001		10,883	
その他雑収入	100,194	138,195	197,200	208,084
不動産賃貸事業収益合計		30,428,493		30,773,968
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,767,790		3,519,734	
水道光熱費	2,543,078		2,708,649	
公租公課	2,789,628		2,936,241	
損害保険料	58,655		57,814	
修繕費	1,101,189		1,181,022	
減価償却費	6,487,255		6,500,062	
その他賃貸事業費用	194,306		187,565	
不動産賃貸事業費用合計		16,941,905		17,091,090
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		13,486,587		13,682,878

*2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

広小路栄ビルディング	
不動産等売却収入	1,867,031
不動産等売却原価	1,681,178
その他売却費用	35,495
不動産等売却益	150,357

京都四条河原町ビル	
不動産等売却収入	2,516,000
不動産等売却原価	2,487,040
その他売却費用	17,938
不動産等売却益	11,020

当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,309,310口	1,309,310口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期	当期
自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28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28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28年9月30日現在)
現金及び預金 19,362,431千円	現金及び預金 16,231,988千円
信託現金及び信託預金 5,542,352千円	信託現金及び信託預金 6,314,725千円
預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円	預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 ー千円
現金及び現金同等物 24,904,784千円	現金及び現金同等物 22,546,714千円

(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、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

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。変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しております。また、外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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。また、後記「デリバティブ取引関係」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

平成28年3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	19,362,431	19,362,431	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,542,352	5,542,352	—
(3) 短期借入金	22,700,000	22,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	44,605,234	205,234
(5) 投資法人債	20,000,000	21,988,600	1,988,600
(6) 長期借入金	276,300,000	283,574,360	7,274,360
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成28年9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	16,231,988	16,231,988	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,314,725	6,314,725	—
(3) 短期借入金	45,700,000	45,700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	42,850,000	43,090,739	240,739
(5) 投資法人債	20,000,000	21,946,300	1,946,300
(6) 長期借入金	247,800,000	254,805,571	7,005,571
(7) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(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年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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（ただし、金利通貨スワップの一体処理又は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「デリバティブ取引関係」をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップ又は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、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。）。また、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。

(5) 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。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」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28年3月31日)	当期 (平成28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	49,197,812	49,727,428

* 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28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	19,362,431	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,542,352	—	—	—	—	—
合計	24,904,784	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成28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	16,231,988	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,314,725	—	—	—	—	—
合計	22,546,714	—	—	—	—	—

(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28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	22,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	—	—	10,000,000
長期借入金	44,400,000	46,500,000	27,500,000	49,000,000	39,000,000	114,300,000
合計	67,100,000	46,500,000	37,500,000	49,000,000	39,000,000	124,300,000

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28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	45,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	—	—	10,000,000
長期借入金	42,850,000	36,000,000	25,000,000	44,500,000	37,000,000	105,300,000
合計	88,550,000	46,000,000	25,000,000	44,500,000	37,000,000	115,300,000

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成28年9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28年3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	64,300,000	64,300,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

当期 (平成28年9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	64,300,000	64,300,000	※	—
金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理)	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円 固定支払 (元本交換あり)	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理) 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「金融商品関係 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及びデリバティブ取引に関する事項 (4)、(6) をご参照ください。)

(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28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	972千円	943千円
借地権償却	51,542千円	56,530千円
資産除去債務	102,509千円	103,542千円
繰延税金資産小計	155,025千円	161,016千円
評価性引当額	△61,631千円	△67,652千円
繰延税金資産合計	93,394千円	93,364千円
繰延税金負債		
資産除去債務	92,421千円	92,421千円
圧縮積立金	167,220千円	167,188千円
繰延税金負債合計	259,642千円	259,610千円
繰延税金負債の純額	166,247千円	166,245千円

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28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
法定実効税率	35.36%	34.81%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.76%	△34.77%
評価性引当額の増減	0.06%	0.06%
税率変更による影響額	△0.03%	-%
その他	△0.05%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.58%	0.10%

(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		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
期首残高		322,080千円		325,325千円
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		3,244千円		3,277千円
期末残高		325,325千円		328,602千円

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		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
貸借対照表計上額				
期首残高		869,034,061		861,360,496
期中増減額		△7,673,565		△4,702,758
期末残高		861,360,496		856,657,737
期末時価		996,828,000		1,011,368,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加理由は錦パークビル(180,157千円)の追加取得によるものであり、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27年10月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28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27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
1口当たり純資産額	358,238円	358,478円
1口当たり当期純利益	8,212円	8,361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27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
当期純利益(千円)	10,753,298	10,947,485
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)	10,753,298	10,947,485
期中平均投資口数(口)	1,309,310	1,309,310

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(追加情報)

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当会計期間から適用しております。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、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) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年2月28日	新投資口発行(公募)	54,400	543,600	35,471	359,824	(*1)
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	(*2)
平成24年10月29日	新投資口発行(公募)	41,000	590,040	29,678	393,050	(*3)
平成24年11月28日	新投資口発行(第三者割当)	4,100	594,140	2,967	396,018	(*4)
平成26年1月1日	投資口の分割	594,140	1,188,280	-	396,018	(*5)
平成26年4月15日	新投資口発行(公募)	57,500	1,245,780	27,968	423,986	(*6)
平成26年5月14日	新投資口発行(第三者割当)	5,750	1,251,530	2,796	426,783	(*7)
平成27年4月6日	新投資口発行(公募)	54,000	1,305,530	29,189	455,972	(*8)
平成27年5月11日	新投資口発行(第三者割当)	3,780	1,309,310	2,043	458,016	(*9)

(*1) 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。

(*2) 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。

(*3) 借入金の返済及び新たな特定資産の取得のための資金の一部に充当することを目的として、1口当たり746,850円(引受価額723,870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の一部に充当することを目的として、1口当たり723,870円にて新投資口を発行しました。

(*5) 平成25年12月31日を分割の基準日として、同日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2口の割合をもって分割しました。

(*6) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり501,760円(引受価額486,400円)にて新投資口を発行しました。

(*7) 借入金の返済に充当した手元資金の減少分を補うことを目的として、1口当たり486,400円にて新投資口を発行しました。

(*8) 短期の借入金の一部返済、投資法人債の償還資金及び特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり557,620円(引受価額540,550円)にて新投資口を発行しました。

(*9) 短期の借入金の一部返済に充当し、残額があれば手元資金とすることを目的として、1口当たり540,550円にて新投資口を発行しました。

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28年3月31日現在)		当期 (平成28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	522,763	58.7	519,590	58.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	44,292	5.0	43,957	5.0
	地方都市	81,415	9.1	81,176	9.2
	計	648,472	72.8	644,724	73.0
信託不動産	東京23区	118,260	13.3	117,840	13.3
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	19,639	2.2	19,542	2.2
	地方都市	74,989	8.4	74,549	8.4
	計	212,888	23.9	211,933	24.0
預金・その他資産		29,265	3.3	26,975	3.1
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		890,626	100.0	883,633	100.0
		(861,360)	(96.7)	(856,657)	(96.9)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成28年3月期)は平成28年3月31日現在、当期(平成28年9月期)は平成28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関連資産の概要（一覧表）

下記の表は、平成28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関連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(m ²)	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	1	4,791	100.0%	6,890	4,790	5,000,000	0.5%	74.6%	
		北の丸スクエア	5 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	78,600	73,195	81,555,500	8.8%		
		MD神田ビル	9	6,269	100.0%	8,360	8,780	9,520,000	1.0%		
		神田橋パークビルディング	10	3,687	100.0%	4,580	4,498	4,810,000	0.5%		
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	2	5,121	100.0%	18,800	15,282	15,462,900	1.7%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	17,900	12,654	14,700,000	1.6%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,904	100.0%	51,600	29,089	44,700,000	4.8%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,610	5,747	7,000,000	0.8%		
		山王グランドビル	38	20,665	96.4%	33,300	21,175	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.3%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,697	100.0%	8,060	7,711	7,200,000	0.8%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託 受益権	11	3,897	100.0%	2,880	2,784	3,173,000		0.3%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託 受益権	9	4,464	95.5%	4,920	4,226	4,410,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,520	4,519	5,250,000		0.6%
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託 受益権	8	4,513	100.0%	7,220	6,531	6,459,000		0.7%
		銀座三和ビル	不動産	9	4,326	97.1%	18,400	17,177	16,830,000		1.8%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	12	4,255	100.0%	6,180	7,524	5,353,500 2,645,922 (注) 6. 合計 7,999,422		0.9%
		晴海フロント	不動産	8	33,369	100.0%	40,000 (注) 7.	29,147	31,300,000		3.4%
		晴海センタービル	不動産	9	20,812	100.0%	19,600	22,813	26,800,000		2.9%
		赤坂パークビル	不動産	29 (注) 5.	45,013 (注) 5.	100.0% (注) 5.	70,100	60,472	60,800,000		6.6%
		青山クリスタルビル	不動産	7	4,898	100.0%	8,120	7,129	7,680,000		0.8%
		クローバー芝公園	不動産信託 受益権	7	2,550	87.3%	4,600 (注) 14.	4,598	4,500,000		0.5%
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	35	36,174	99.1%	96,800	82,361	21,250,000 54,600,000 10,100,000 合計85,950,000		9.3%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託 受益権	25	9,606	100.0%	6,470	5,032	4,859,000		0.5%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託 受益権	7	4,062	95.3%	3,090	2,539	2,808,000		0.3%
新宿イーストサイドスクエア	不動産	43	16,365	100.0%	25,900 (注) 14.	22,874	23,100,000	2.5%			
新和ビルディング	不動産	13	5,997	100.0%	6,970	7,474	7,830,000	0.8%			
東京オペラシティビル(注) 8.	不動産	101	35,099	98.2%	32,500	28,448	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.4%			
TIXTOWER UENO	不動産	16	15,020	92.7%	24,800	20,247	22,000,000	2.4%			

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.		
首都圏	東京23区	東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	6,070	4,521	5,500,000	0.6%	7.6%	
		大崎フロントタワー(注)9.	1	16,856	100.0%	16,500(注)7.	9,861	12,300,000	1.3%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	23	7,756	100.0%	5,600	4,730	5,123,000		0.6%
		日本ブランドウィックビル(底地)	不動産	(注)10.	(注)10.	(注)10.	5,490	5,572	6,670,000 △1,170,000(注)11. 合計 5,500,000		0.6%
		代々木1丁目ビル	不動産	9	7,745	100.0%	11,600	7,074	8,700,000		0.9%
		ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	7,100	4,842	4,885,000		0.5%
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	5,558	84.5%	10,500	10,705	12,200,000(注)12.		1.3%
		渋谷クロスタワー	不動産	55	29,762	98.4%	52,300	37,771	34,600,000		3.7%
		恵比寿ネオナート	不動産	6	8,700	99.8%	16,500	14,228	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000		1.6%
		ハーモニータワー	不動産	20	14,340	100.0%	13,900	10,100	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000		1.2%
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7	7,224	100.0%	4,480	3,454	3,541,000		0.4%
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,700	1,581	1,728,000		0.2%
	池袋YSビル	不動産	10	5,932	100.0%	4,800	4,159	4,500,000	0.5%		
	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	51	10,068	100.0%	4,810	4,976	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112		0.6%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	18	4,510	100.0%	2,420	2,515	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000		0.3%
		MMパークビル	不動産	30	38,426	98.8%	39,800	32,580	37,400,000		4.0%
		クイーンズタワーA	不動産信託受益権	49	26,669	97.2%	20,000(注)14.	16,575	17,200,000		1.9%
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	100.0%	2,610	2,967	3,375,000		0.4%
		武蔵小杉STMビル	不動産	26	5,378	100.0%	4,210	3,885	4,000,000		0.4%
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	9	12,265	100.0%	7,700	6,090	7,100,000		0.8%
定禅寺パークビル		不動産	16	2,518	96.0%	998	1,001	1,000,000	0.1%		
東二番丁スクエア		不動産	21	20,526	98.7%	13,700(注)7.	9,269	9,950,000	1.1%		
仙台北町ホンマビルディング		不動産信託受益権	24	6,234	100.0%	2,430	2,900	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%		
AER		不動産	61	23,612	98.2%	19,000	18,665	18,640,000	2.0%		
金沢パークビル		不動産	79	20,942	99.3%	4,680	4,283	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.5%		
錦パークビル(注)13.		不動産	59(注)5.	10,338(注)5.	96.3%(注)5.	5,030	5,209	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.6%		
名古屋広小路プレイス		不動産信託受益権	27	13,200	100.0%	10,600(注)14.	8,227	8,567,000	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.	
地方都市	名古屋広小路ビルディング	不動産	33	21,610	91.7%	12,600	15,622	14,533,000	1.6%	
	名古屋御園ビル	不動産	16	3,448	100.0%	1,270	1,538	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	11	6,634	100.0%	5,040(注)14.	4,110	4,400,000	0.5%	
	梅田スクエアビルディング(注)16.	不動産信託受益権	42	10,370	100.0%	16,300	15,459	15,523,520	1.7%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	49	28,414	96.9%	18,300	22,264	24,000,000	2.6%	
	堺筋本町ビル	不動産	21	11,520	95.9%	3,330	3,643	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.5%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	41	20,450	100.0%	14,300	13,269	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.5%	
	尼崎フロントビル	不動産信託受益権	31	15,500	100.0%	9,820	9,016	9,300,000	1.0%	
	リットシティビル	不動産	39	9,965	100.0%	4,430	3,280	4,650,000	0.5%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	2,830	2,959	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	東晴天神ビルディング	不動産	22	3,995	92.4%	1,320	1,389	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,964	100.0%	2,650	4,112	5,000,000	0.5%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	3	5,903	100.0%	3,880	3,411	3,657,000	0.4%	
		合計	1,426	820,917	98.7%	1,011,368	856,657	923,623,286	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会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95.0%、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92.8%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率74.0%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. 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) 8. 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2,360千円を承継しております。
上記株式に係る当期末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株は566,831千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円となっております。
- (注) 9. 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。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
- (注) 10. 日本ブランドウィックビルは、平成25年8月23日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地1,497㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 11. 平成25年8月23日付けで建物を譲渡したことから、平成16年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 12. 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) 13. 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。
- (注) 14. 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

- (注) 15. 上記一覧表は、不動産等関連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関連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) 16. 当投資法人は、梅田スクエアビルディングの取得にあたり、売主が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円を承継しております。

② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況

下記の表は、当期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）の損益状況を不動産等関連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、前記の「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28年4月1日～平成28年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			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	222	71	13	17	17	0	0	20	2	151	171	-	171
北の丸スクエア	1,719	745	120	78	94	2	38	411	0	973	1,384	11	1,373
MD神田ビル	223	86	17	17	20	0	1	28	-	136	164	0	164
神田橋パーク ビルヂング	115	41	1	-	16	0	5	17	-	74	91	4	86
大手町フィナンシャル シティノースタワー	344	177	24	18	45	0	-	88	0	166	255	-	255
二番町ガーデン	476	234	60	26	53	0	3	90	-	241	332	2	329
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	998	384	53	74	135	1	5	112	1	613	726	77	648
ビュレックス麹町	150	79	-	-	13	0	2	62	-	71	133	-	133
山王ランドビル	924	392	102	63	105	1	43	75	-	532	608	42	565
有楽町電気 ビルヂング	267	129	32	23	41	0	0	31	-	137	168	3	165
小伝馬町新日本橋 ビルディング	113	58	14	8	11	0	7	13	3	54	67	0	66
共同ビル (茅場町2丁目)	145	59	9	10	11	0	5	21	-	86	107	2	104
ビュレックス京橋	157	57	-	-	11	0	5	39	-	100	140	-	140
銀座一丁目 イーストビル	145	94	12	7	11	0	2	61	-	50	112	1	110
銀座三和ビル	378	148	28	19	65	0	12	21	0	230	251	65	186
菱進銀座イースト ミラービル	162	85	14	13	14	0	2	40	0	76	116	0	116
晴海フロント	1,248	719	145	131	75	1	5	360	0	529	889	-	889
晴海センタービル	608	399	71	43	47	1	24	212	0	208	421	1	419
赤坂パークビル	2,235	1,232	226	269	273	3	67	388	3	1,002	1,391	24	1,367
青山クリスタルビル	217	95	14	13	29	0	7	30	0	121	152	11	140
クローバー芝公園	100	48	10	5	6	0	1	23	0	51	74	0	74
汐留ビルディング	1,885	770	161	111	142	2	14	335	2	1,114	1,449	30	1,418
芝二丁目大門 ビルディング	277	158	35	26	38	0	21	35	0	118	154	3	150
コスモ金杉橋ビル	99	47	12	7	13	0	0	13	0	52	66	1	65
新宿イーストサイド スクエア	658	282	44	53	49	0	0	132	0	375	508	-	508
新和ビルディング	214	85	20	17	19	0	2	25	-	128	153	16	136
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,469	1,049	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	420	(注)1.	72	(注)1.
TIXTOWER UENO	651	390	59	48	38	1	4	237	0	261	498	7	491
東五反田1丁目ビル	182	95	14	21	14	0	1	42	0	86	129	0	128

物件名称	損益状況(平成28年4月1日～平成28年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
			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				
大崎フロントタワー	711	499	68	40	27	0	12	256	93	212	468	-	468
大森駅東口 ビルディング	234	130	27	21	25	0	23	31	-	103	134	123	11
日本ブランド ウィックビル(底地)	60	20	-	-	20	-	-	-	-	39	39	-	39
代々木1丁目ビル	304	137	24	20	23	0	0	67	-	167	235	6	229
ダヴィンチ原宿	191	55	10	10	16	0	1	14	-	136	151	-	151
神宮前メディア スクエアビル	166	137	26	19	45	0	7	37	-	29	67	16	50
渋谷クロスタワー	1,398	1,226	182	122	123	2	361	433	0	171	605	201	403
恵比寿ネオナート	451	214	49	25	37	1	3	95	-	236	332	10	321
ハーモニータワー	444	139	14	-	57	1	12	53	-	304	358	-	358
大塚東池袋 ビルディング	189	94	19	20	12	0	1	40	-	95	135	-	135
池袋二丁目 ビルディング	67	29	7	6	5	0	1	8	0	37	45	-	45
池袋YSビル	190	78	17	16	14	0	0	30	-	111	142	2	139
八王子ファースト スクエア	240	126	49	4	26	1	11	33	-	114	147	20	127
さいたま浦和 ビルディング	109	50	13	8	9	0	1	17	-	59	76	-	76
MMパークビル	1,320	709	137	183	78	1	13	294	0	611	905	15	890
クイーンズタワーA	992	691	206	113	111	3	23	225	7	300	525	152	373
川崎砂子 ビルディング	145	76	24	13	13	0	0	23	-	69	93	-	93
武蔵小杉STMビル	161	62	21	3	11	0	0	27	-	98	125	2	123
8・3スクエア 北ビル	320	180	29	56	22	0	2	69	-	140	209	-	209
定禅寺パークビル	61	37	9	8	6	0	0	10	-	24	35	0	34
東二番丁スクエア	554	305	77	55	39	0	3	127	-	248	376	3	372
仙台本町ホンマ ビルディング	129	65	16	13	15	0	2	17	0	63	80	-	80
AER	619	394	85	55	62	0	28	161	0	225	386	25	360
金沢パークビル	495	343	97	51	64	1	60	65	1	152	217	19	198
錦パークビル	278	168	55	27	23	0	1	54	6	109	163	0	162
名古屋広小路 プレイス	383	184	39	32	33	0	3	74	-	199	273	-	273
広小路栄 ビルディング(注)3.	0	6	0	0	5	-	-	-	-	△5	△5	-	△5
名古屋広小路 ビルディング	662	561	92	54	60	1	206	147	0	100	247	437	△189
名古屋御園ビル	70	60	10	7	6	0	7	28	-	10	38	6	32
四条烏丸 センタービル	185	116	24	18	11	0	1	59	0	69	128	1	127
京都四条河原町ビル (注)3.	1	5	0	-	5	-	-	-	-	△3	△3	-	△3
梅田スクエア ビルディング	449	225	40	48	47	0	8	80	-	223	304	13	291

物件名称	損益状況(平成28年4月1日～平成28年9月30日)												
	賃貸事業 収益	賃貸事業 費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的 支出 ④(注)2.	NCF ③-④
		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					
新藤田ビル	684	515	85	91	75	1	36	223	-	169	393	137	255
堺筋本町ビル	220	131	41	28	35	0	2	22	-	88	111	0	110
御堂筋ダイワビル	529	246	60	40	73	1	2	68	0	282	351	-	351
尼崎フロントビル	439	253	64	36	25	0	4	121	0	186	307	0	307
リットシティビル	254	149	31	21	19	1	9	65	0	104	170	-	170
NHK広島放送 センタービル	268	181	50	28	23	0	7	46	24	86	133	15	118
東晴天神 ビルディング	76	43	12	8	7	0	2	10	0	32	43	3	40
天神クリスタルビル	156	133	22	20	18	0	9	61	0	23	84	-	84
日之出天神 ビルディング	159	78	24	15	14	0	5	19	0	80	100	16	84
合計	30,773	17,091	3,519	2,708	2,936	57	1,181	6,500	187	13,682	20,182	1,613	18,569

(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。)

(注) 3. 広小路栄ビルディングは平成28年3月30日付けにて、京都四条河原町ビルは平成28年3月31日付けにて譲渡を実施しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件に関し、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
御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成28年7月 至 平成29年3月	370	—	—
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	昇降設備更新工事	自 平成28年8月 至 平成29年8月	166	—	—
新和ビルディング (東京都新宿区)	空調設備更新工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	157	—	—
新和ビルディング (東京都新宿区)	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	151	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	空調機更新工事	自 平成28年7月 至 平成29年2月	84	—	—
堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	防災設備更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年3月	83	—	—
ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	建築工事	自 平成28年10月 至 平成29年4月	78	—	—
堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	建築工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	63	—	—
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	62	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	電気設備更新工事	自 平成28年8月 至 平成29年1月	45	—	—
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	建築工事	自 平成29年1月 至 平成29年3月	40	—	—
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	建築工事	自 平成28年11月 至 平成29年2月	29	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	空調機更新工事	自 平成28年7月 至 平成28年12月	11	—	—

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1,613百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,181百万円と合わせ、合計2,794百万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、大森駅東口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、空調機更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	空調設備更新工事	自 平成28年4月 至 平成28年9月	122
その他の不動産等			1,490
合計			1,613