

平成26年10月期 決算短信 (REIT)

平成26年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 インベスコ・オフィス・ジェイリート 上場取引所 東
 投資法人
 コード番号 3298 U R L <http://www.invesco-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松本 吉史
 資産運用会社名 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
 代表者 (役職名) 日本における代表者 (氏名) 辻 泰幸
 問合せ先責任者 (役職名) ポートフォリオマネジメント部 (氏名) 甲斐 浩登
 J-REIT担当部長
 TEL 03-6447-3395

有価証券報告書提出予定日 平成27年1月29日 分配金支払開始予定日 平成27年1月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の運用、資産の状況 (平成26年2月27日～平成26年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

26年10月期	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	%
	1,911	-	959	-	436	-	435	-

26年10月期	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	%	%	%
	1,662	1.0	0.5	22.8

- (注1) 本投資法人における当期の計算期間は平成26年2月27日から平成26年10月31日までの247日間ですが、実質的な資産運用期間は平成26年6月6日から平成26年10月31日までの148日間です。
- (注2) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年6月6日時点をもとに、日数加重平均投資口数(430,089口)により算定した1口当たり当期純利益は1,011円です。
- (注3) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首純資産額には、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年6月6日時点の純資産額を使用しています。

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$
- (注4) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首総資産額には、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年6月6日時点の総資産額を使用しています。

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$
- (注5) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため、該当事項はありません。

(2) 分配状況

26年10月期	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	%	%
	1,005	434	0	0	100.0	1.0

- (注1) 配当性向については、期中に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、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$
- (注2) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首1口当たり純資産には、実質的な資産運用期間の開始日である平成26年6月6日時点の1口当たり純資産を使用しています。

$$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} \div \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(3) 財政状態

26年10月期	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
	89,333	43,442	48.6	100,402

(参考) 自己資本 当期 43,442百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年10月期	△321	△79,914	82,587	2,350

2. 平成27年4月期の運用状況の予想（平成26年11月1日～平成27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
27年4月期	3,045	59.3	1,205	25.6	996	128.3	994	128.7	2,298	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成27年4月期 2,299円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年10月期	432,680口
② 期末自己投資口数	26年10月期	-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、20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、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条件については、6ページ記載の「平成27年4月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書(平成26年5月1日提出、その後の訂正報告書を含みます。以下同じです。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、平成26年2月27日に出資金150百万円(1,500口)で設立されました。平成26年6月4日に公募による新投資口の発行(411,000口)を行い、翌5日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード 3298)しました。また、平成26年6月25日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(20,180口)を実施し、この結果、発行済投資口総数は432,680口となっています。

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属する資産運用会社インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク(以下「本資産運用会社」といいます。)が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏(注1)に所在する大規模オフィスビル(注2)を中心とするオフィスビルに投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とします。

本投資法人は、当期より資産の運用を開始しています。

(注1) 本投資法人は、東京圏(東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市)、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

(注2) 「大規模オフィスビル」とは、建物規模が以下の基準に該当する、主たる用途がオフィスである不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券をいいます。

東京圏 ; 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積(1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。)600㎡以上

その他地域; 延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、消費税増税による個人消費低迷で一時的な停滞も見られましたが、企業の堅調な収益改善に伴う新規設備投資及び生産拡大で景気は回復の軌道に戻つつあります。労働市場では、人手不足で企業の有効求人倍率がここ20年来の高い水準で推移して雇用が安定拡大し、失業率は3%台半ばまで低下しました。国内消費の回復と物価上昇が遅れ気味であることを背景に、日本銀行が平成26年10月末に追加金融緩和を行い、継続的な低金利と更なる流動性拡大による消費と景気の拡大を促しています。

国内のオフィス賃貸市場は、比較的抑え気味の新規供給と企業の旺盛な需要で東京都心5区の空室率が4.1%に低下したことをはじめ、主要地方都市中心部の空室率も大幅に低下し、一部本格的な賃料上昇も見られました。一方で、不動産売買市場では活発な動きが続いています。金利低下圧力が強まるなか、安定した賃料収入が見込める物件に対する投資需要は高く、不動産価格を押し上げています。また、金融機関の融資態度が引き続き積極的であったこともあり、借入枠の拡大と金利条件の改善も不動産価格の上昇の下支えとなりました。

このような環境のもと、本投資法人は、本投資法人の基本理念である「大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資」という方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成26年6月6日に「恵比寿プライムスクエア」(東京都渋谷区、取得価格25,014百万円)、「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、取得価格9,300百万円)、「CSタワー・CSタワーアネックス」(東京都台東区、取得価格13,700百万円)及び「名古屋プライムセントラルタワー」(愛知県名古屋市、取得価格14,600百万円)の4物件の不動産信託受益権を取得し、運用を開始し、また、平成26年9月30日に「クイーンズスクエア横浜」(神奈川県横浜市、取得価格16,034百万円)の不動産信託受益権を取得しました。

当期末時点において本投資法人が保有する運用資産は上記5物件(取得価格合計78,648百万円)の不動産信託受益権となり、その総賃貸可能面積は107,500.15㎡、当期末時点の稼働率は97.6%となっています。

「CSタワー・CSタワーアネックス」に関しては、平成26年6月30日付で大口テナントであるリコージャパン株式会社(旧リコーテクノシステムズ株式会社)より平成26年12月31日を賃貸借契約解約日とする賃貸借契約の解約通知(賃貸面積8,056.132㎡、「CSタワー・CSタワーアネックス」の総賃貸可能面積に占める割合40.3%、本

投資法人の総賃貸可能面積に占める割合7.5%（いずれも解約通知受領当時。但し、総賃貸可能面積に占める割合については、「クイーンズスクエア横浜」取得後の割合）を受領しましたが、本資産運用会社にて後継テナントの誘致活動に注力した結果、平成26年10月10日付で八千代エンジニアリング株式会社と建物賃貸借契約（賃貸面積8,056.16㎡、「CSタワー・CSタワーアネックス」の総賃貸可能面積に占める割合40.3%、本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合7.5%）を締結することができました。これにより、リコージャパン株式会社（旧リコーテクノシステムズ株式会社）の退去に伴う空室について、平成27年7月1日以降埋戻しがなされる予定です。更に、その後の交渉により、平成26年10月31日付で八千代エンジニアリング株式会社と新たに建物賃貸借契約（賃貸面積452.12㎡）を締結することができ、「CSタワー・CSタワーアネックス」の稼働率向上に繋げることができました。

（ウ） 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としており、当期、以下のとおり資金調達を行いました。

平成26年6月4日を払込期日として公募による新投資口の発行（411,000口）を実施し、また、平成26年6月25日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行（20,180口）を実施しました。この結果、当期末時点での出資総額は43,007百万円、発行済投資口数は432,680口となりました。

また、不動産信託受益権5物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成26年6月6日付で26,200百万円、平成26年9月30日付で15,200百万円の借入れを行いました。他方、平成26年6月30日に上記第三者割当による手取金を原資として1,200百万円を期限前返済しており、当期末時点の借入金は40,200百万円となりました。借入れの一部については、金利スワップ契約により支払金利を長期に固定化することで財務基盤の安定化を目指しました。

当期末時点で、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は45.0%となっています。

（エ） 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益1,911百万円、営業利益959百万円、経常利益436百万円、当期純利益435百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を1,005円としました。

② 次期の見通し

（ア） 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後、日本経済は回復の軌道に乗り緩やかな加速が続くと期待されます。日本銀行の金融緩和と政府の積極財政のもと、企業の設備投資と生産活動の積極拡大が主な牽引役となり、国内消費の停滞も雇用環境の好調維持による所得増加で徐々に回復することが期待されます。

オフィス賃貸市場では、継続的な企業の新設、拡張需要で需給が逼迫傾向にあり、今後も賃料上昇を見込むことのできる環境が維持されるものと思われれます。不動産売買市場では、低金利下による旺盛な投資需要や良好な資金調達環境を背景に、物件取得競争が強まり、しばらく不動産価格の上昇が続くものと予想されます。

以上のとおり、新規物件の取得環境は厳しさを増しつつありますが、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において過去15年超に亘り培ってきた投資運用ノウハウや本資産運用会社が独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要です。更に、現在のオフィス賃貸市場は賃料上昇基調にありますが、保有物件の収益性向上による内部成長を推進していく必要もあると考えています。

上記課題認識のもと、本投資法人は、資産規模・資産価値及び運用資産の利回りの向上による投資口1口当たりの分配金の向上、ひいては投資主価値の向上を目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行っていきます。

（a） 投資運用方針

日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれます。また、経済活動の集中により、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まり、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えます。

東京圏をはじめとする大都市圏におけるオフィスビルの賃料水準には上昇の傾向が見え、とりわけ景気回復局面において先行して賃料上昇を見込める大規模オフィスビルについては、賃料の増額及び稼働率の上昇を通じた収益のアップサイドの享受も期待されます。加えて、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、引き続き、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、相対的に高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象地域とし、また、相対的に高い収益性を期待できる大規模オフィスビルに該当しないオフィスビルも投資対象として、厳選投資を行っていきます。

(b) 管理運用方針

本投資法人は、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上に努めるとともに、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化を推進していきます。

テナントのリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃料条件の設定を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を最大限活用し、優良テナントの選定を行います。また、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るとともに、個別の運用資産はもとより、ポートフォリオ全体の安定的な収益確保に資するよう対応していきます。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

中長期にわたる運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を作成し、計画的に必要な修繕・資本的支出を行っていきます。

(c) 財務方針

中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うという本投資法人の基本方針に基づき、金融市場の動向を注視の上、以下のとおり資金調達を進めていきます。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、LTVを40%から50%に維持することを目指します（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上での借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行っていきます。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築していきます。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成27年4月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成27年4月期（第2期）（平成26年11月1日～平成27年4月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在本投資法人が保有している5物件（以下「取得済資産」といいます。）を前提とし、また、平成27年4月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・取得済資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、賃貸借契約により定められた賃料、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち減価償却費以外の費用について、過去の実績値をもとに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年4月期に429百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得済資産については、平成27年度の固定資産税及び都市計画税等が平成27年4月期から一部費用計上されることとなります。当該平成27年4月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等の金額は78百万円を想定しています（なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用計上された場合の想定金額は300百万円となります。）。また、取得済資産について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等の総額は258百万円です。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算期間に必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として平成27年4月期に209百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本書の日付現在、総額40,200百万円の借入金残高があります。 ・平成27年4月期中に取得済資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれますが、当該還付金を原資とした借入金の一部返済（平成26年9月借入れ分の一部：2,000百万円）は平成27年10月期に行う予定です。 ・なお、平成27年4月期（第2期）末のLTVは約45%となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである投資口432,680口を前提とし、平成27年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		960,117
信託現金及び信託預金		6,026,457
営業未収入金		71,016
未収消費税等		1,935,679
前払費用		120,750
繰延税金資産		27
その他		2,917
流動資産合計		9,116,966
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		24,105,168
減価償却累計額		△286,657
信託建物(純額)		23,818,511
信託構築物		197,690
減価償却累計額		△7,262
信託構築物(純額)		190,427
信託機械及び装置		0
減価償却累計額		0
信託機械及び装置(純額)		0
信託工具、器具及び備品		7,193
減価償却累計額		△210
信託工具、器具及び備品(純額)		6,983
信託土地		55,786,815
信託建設仮勘定		1,729
有形固定資産合計		79,804,467
無形固定資産		
その他		8,306
無形固定資産合計		8,306
投資その他の資産		
敷金及び保証金		10,000
長期前払費用		259,431
その他		134,372
投資その他の資産合計		403,803
固定資産合計		80,216,576
資産合計		89,333,542

（単位：千円）

当期 (平成26年10月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	203,390
短期借入金	3,200,000
未払金	418,140
未払費用	88,298
未払法人税等	1,334
前受金	152,229
その他	192,306
流動負債合計	4,255,699
固定負債	
長期借入金	37,000,000
信託預り敷金及び保証金	4,635,653
固定負債合計	41,635,653
負債合計	45,891,352
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	43,007,136
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	435,054
剰余金合計	435,054
投資主資本合計	43,442,190
純資産合計	※1 43,442,190
負債純資産合計	89,333,542

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期
	自 平成26年2月27日
	至 平成26年10月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 1,778,639
その他賃貸事業収入	※1 133,173
営業収益合計	1,911,812
営業費用	
賃貸事業費用	※1 746,299
資産運用報酬	133,516
一般事務委託及び資産保管手数料	8,336
役員報酬	6,400
その他営業費用	57,631
営業費用合計	952,184
営業利益	959,628
営業外収益	
受取利息	195
営業外収益合計	195
営業外費用	
支払利息	89,546
創立費	80,062
投資口交付費	103,602
融資関連費用	250,211
営業外費用合計	523,422
経常利益	436,401
税引前当期純利益	436,401
法人税、住民税及び事業税	1,374
法人税等調整額	△27
法人税等合計	1,347
当期純利益	435,054
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	435,054

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成26年2月27日 至 平成26年10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	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	43,007,136	-	-	43,007,136	43,007,136
当期純利益	-	435,054	435,054	435,054	435,054
当期変動額合計	43,007,136	435,054	435,054	43,442,190	43,442,190
当期末残高	43,007,136 ^{※1}	435,054	435,054	43,442,190	43,442,190

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
I 当期末処分利益	435,054,121円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	434,843,400円 (1,005円)
III 次期繰越利益	210,721円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、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ない額で発行済投資口数432,680口の整数倍数の最大値となる434,843,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項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)

	当期	
	自	平成26年2月27日 至 平成26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		436,401
減価償却費		294,744
投資口交付費		103,602
融資関連費用		250,211
受取利息		△195
支払利息		89,546
営業未収入金の増減額(△は増加)		△71,016
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,935,679
前払費用の増減額(△は増加)		△45,193
長期前払費用の増減額(△は増加)		△68,971
その他の資産の増減額(△は増加)		△137,289
営業未払金の増減額(△は減少)		162,809
未払金の増減額(△は減少)		255,860
前受金の増減額(△は減少)		152,229
その他の負債の増減額(△は減少)		192,306
小計		△320,635
利息の受取額		195
利息の支払額		△1,247
法人税等の支払額		△39
営業活動によるキャッシュ・フロー		△321,726
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△79,897,676
無形固定資産の取得による支出		△6,980
敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△79,914,656
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		4,400,000
短期借入金の返済による支出		△1,200,000
長期借入れによる収入		37,000,000
融資関連費用に係る支出		△516,227
投資口の発行による収入		42,903,533
財務活動によるキャッシュ・フロー		82,587,305
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,350,922
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,350,922

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～46年 信託構築物 4年～20年 信託機械及び装置 2年 信託工具、器具及び備品 5年～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は258,700千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、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います。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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います。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記

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

[貸借対照表に関する注記]

※1 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
(単位:千円)

当期 (平成26年10月31日)
50,000

[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)

当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料	1,441,025
共益費	260,693
その他賃貸収入	76,920
計	1,778,639
その他賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	133,173
計	133,173
不動産賃貸事業収益合計	
	1,911,812
B. 不動産賃貸事業費用	
管理委託費	191,438
水道光熱費	191,393
損害保険料	4,728
修繕費	42,320
公租公課	2
減価償却費	294,130
その他賃貸事業費用	22,286
不動産賃貸事業費用合計	746,299
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
	1,165,512

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	432,680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
(単位:千円)

	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
現金及び預金	960,117
信託現金及び信託預金	6,026,457
使途制限付信託預金(注)	△4,635,653
現金及び現金同等物	2,350,922

(注) テナントから預っている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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、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、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は、安全性及び換金性を考慮し、銀行預金で運用しています。

なお、デリバティブ取引については、借入金等から生じる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運用に限るものとします。

(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

借入金の資金使途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰りを作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。

更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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ています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末日現在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、次のとおりです。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、次表には含めていません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	960,117	960,117	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,026,457	6,026,457	-
資産計	6,986,575	6,986,575	-
(3) 短期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(4) 長期借入金	37,000,000	37,091,671	91,671
負債計	40,200,000	40,291,671	91,671
(5) デリバティブ取引	-	-	-

（注1） 金融商品の時価の算定方法

（1） 現金及び預金、（2） 信託現金及び信託預金、（3） 短期借入金

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。

（4） 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

また、一部の長期借入金は、複合金融商品であるキャンセラブルローン（期限前特約権の行使による期限前解約特約付）ですが、長期借入金の時価に含めて記載しています。

（5） デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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の貸借対照表計上額

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	4,635,653

（注3） 金銭債権の決算日（平成26年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	960,117
信託現金及び信託預金	6,026,457
合計	6,986,575

（注4） 借入金の決算日（平成26年10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	3,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	13,000,000	12,000,000	12,000,000	-

[デリバティブ取引に関する注記]

当期（平成26年10月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	17,000,000	17,000,000	(注)	-

(注) 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、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	当期 平成26年10月31日
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	当期 平成26年10月31日
法定実効税率 (調整)	36.59
支払分配金の損金算入額	△36.46
その他	0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位:千円)

	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	-
当期増減額	79,804,467
期末残高	79,804,467
期末時価	83,109,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（当期末合計8,306千円）は含んでいません。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得（80,041,784千円）及び資本的支出（56,813千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（294,130千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

当期（自 平成26年2月27日 至 平成26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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
住友商事株式会社	(注)	不動産賃貸事業

(注) 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。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
1口当たり純資産額	100,402円
1口当たり当期純利益	1,662円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	当期 自 平成26年2月27日 至 平成26年10月31日
当期純利益（千円）	435,054
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）	435,054
期中平均投資口数（口）	261,634

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

当期における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年2月27日	私募設立	1,500	1,500	150	150	（注1）
平成26年6月4日	公募増資	411,000	412,500	40,851	41,001	（注2）
平成26年6月25日	第三者割当増資	20,180	432,680	2,005	43,007	（注3）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価額99,395円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

（1） 本投資法人の役員

有価証券届出書における「役員の状況」から異動はありません。
役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

（2） 本資産運用会社の役員

下記のとおり、役員の異動がありました。

新任 取締役（非常勤） グラム・トーレ （平成26年12月11日付）

辞任 取締役（非常勤） 山田 卓也 （平成26年12月11日付）

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等		第1期 平成26年10月31日現在		
			保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（%）（注2）	
信託不動産 （注3）	大都市圏 （注4）	東京圏 （注5）	東京23区	48,513	54.3
			上記以外の東京圏	16,207	18.1
		その他大都市圏		15,082	16.9
		その他の投資対象地域		-	-
信託不動産 合計			79,804	89.3	
預金・その他の資産			9,529	10.7	
資産総額計			89,333	100.0	

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（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) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。

(注4) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

(注5) 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

(平成26年10月31日現在)

	貸借対照表計上額 （百万円）	資産総額に対する 比率（%）（注）
負債総額	45,891	51.4
純資産総額	43,442	48.6
資産総額	89,333	100.0

(注) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 価格及び投資比率

地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得年月日
東京23区	恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	25,014	25,343	26,509	31.8	平成26年 6月6日
	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	9,300	9,346	10,800	11.8	平成26年 6月6日
	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	13,700	13,823	14,000	17.4	平成26年 6月6日
東京23区以外 の東京圏	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	16,034	16,207	16,300	20.4	平成26年 9月30日
その他大都市 圏	名古屋プライムセントラルタ ワー	愛知県 名古屋市	14,600	15,082	15,500	18.6	平成26年 6月6日
合計			78,648	79,804	83,109	100.0	-

(注1) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。

(注2) 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「(ウ) 鑑定評価書の概要」のとおりです。

(注3) 「投資比率」は、全ての保有資産の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

物件名称	竣工年月 (注1)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
恵比寿プライムスクエア	平成9年1月	614	32.1	89	17,077.37	17,354.06	98.4
晴海アイランドトリトンスク エアオフィスタワーZ	平成13年10月	-	-	1	11,076.32	11,076.32	100.0
CSタワー・CSタワーアネック ス(注8)	平成3年8月	415	21.7	25	19,435.17	19,998.28	97.2
クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	118	6.2	95	40,797.94	41,954.39	97.2
名古屋プライムセントラルタ ワー(注10)	平成21年3月	-	-	33	16,509.72	17,117.10	96.5
合計		1,911	100.0	243	104,896.52	107,500.15	97.6

(注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注3) 「-」としている箇所は、やむを得ない事情のため開示していません。

(注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が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5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、当期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「CSタワー・CSタワーアネックス」に関しては、リコージャパン株式会社（旧リコーテクノシステムズ株式会社）より平成26年12月31日を解約日とする賃貸借契約の解約通知（賃貸面積：8,056.132㎡）を受領しています。もともと、当該テナント退去に伴う空室について、平成26年10月10日付で八千代エンジニアリング株式会社と建物賃貸借契約（賃貸面積8,056.16㎡）を締結しており、平成27年7月1日以降埋戻しがなされる予定です。更に、平成26年10月31日付で八千代エンジニアリング株式会社と新たに建物賃貸借契約（賃貸面積452.12㎡）を締結しました。これにより、当該保有資産の稼働率の推移は以下のとおりとなる見込みです。なお、以下の見込みは、当期末日までに受領済みの解約予告及び同日までに契約済みの新規賃貸を考慮して算出した数値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。

時点	平成26年12月31日	平成27年1月1日	平成27年4月30日	平成27年7月1日
稼働率見込み	91.4%	51.1%	51.1%	93.7%

- (注9) エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約がなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づき賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、(注8)に記載したもののほか、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。
- (注10) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。

(ウ) 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価会社	鑑定 評価額 (百万円) (注1) (注2)	鑑定評価書の概要						
			収益価格（百万円）					積算価格 (百万円) (注2)	NOI (百万円) (注2) (注3)
			直接還元法		DCF法				
			価格 (注2)	還元 利回り (%)	価格 (注2)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
恵比寿プライムスクエア	一般財団法人 日本不動産 研究所	26,509	27,048	4.0	25,970	3.8	4.2	21,364	1,145
晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ		10,800	10,800	4.5	10,700	4.1	4.6	11,200	512
CSタワー・CSタワーアネ ックス		14,000	14,100	5.0	13,800	4.6	5.1	10,600	776
クイーンズスクエア横浜		16,300	16,400	5.3	16,200	5.0	5.6	17,200	965
名古屋プライムセントラ ルタワー		15,500	15,600	5.1	15,300	4.8	5.3	13,100	799
合計		83,109	83,948	-	81,970	-	-	73,464	4,198

- (注1) 鑑定評価額の価格時点は当期末日です。
- (注2) 「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」、「積算価格」及び「NOI」は、特に記載のない限り、本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 「NOI」は、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(エ) 建物状況調査報告書の概要

物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費（千円） （注1）	長期修繕費 （千円） （注2）
恵比寿プライムスクエア	平成26年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,532
晴海アイランドトリトンスク エアオフィスタワーZ	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメン ト株式会社	33,940	48,718
CSタワー・CSタワーアネック ス	平成26年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	119,351
クイーンズスクエア横浜	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメン ト株式会社	153,903	163,858
名古屋プライムセントラルタ ワー	平成26年3月	株式会社ERIソリューション	2,459	20,099
合計			196,314	445,558

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

(オ) 主要な不動産物件に関する状況

当期末日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産は、クイーンズスクエア横浜を除き、いずれも主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。各保有資産に係る不動産賃貸事業収益、テナント総数、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(カ) 主要テナントへの賃貸の状況

当期末日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、その賃貸面積が賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントへの賃貸状況は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	年間賃料収入	賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	敷金・保証金	契約更改 の方法
株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	-	13,506.72	-	-	-
住友商事株式会社	晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ	-	11,076.32	-	-	-

(注1) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「-」としている箇所は、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。

(キ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末日現在、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1) (注2)	総賃貸可能面積に 占める割合 (%) (注3)
1	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	12.6
2	住友商事株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	11,076.32	10.3
3	リコージャパン株式会社 (注4)	CSタワー・CSタワーアネックス	8,056.13	7.5
4	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	5.9
5	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	5.2
6	株式会社島津アクセス	CSタワー・CSタワーアネックス	2,470.92	2.3
7	-	クイーンズスクエア横浜	2,177.79	2.0
8	TIS株式会社	名古屋プライムセントラルタワー	2,001.14	1.9
9	アクテリオンファーマシューティカル ズジャパン株式会社	恵比寿プライムスクエア	1,941.64	1.8
10	株式会社JTB中部	名古屋プライムセントラルタワー	1,911.51	1.8
合計			55,133.87	51.3

(注1) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積については建物全体の面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積に占める割合」は、全ての保有資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「CSタワー・CSタワーアネックス」に係る解約通知の受領及び新規の賃貸借契約の締結による埋戻しについては、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」(注8)をご参照下さい。

(注5) 「-」としている箇所は、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。

(ク) 資本的支出の状況

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日現在保有している不動産及び信託不動産に関して、同日現在計画されている翌期の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、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支出 総額
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	共用部改修工事（1フロア）	自 平成26年12月 至 平成27年1月	20,000	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	自動制御監視装置更新工事 (ホテル)	自 平成26年10月 至 平成27年3月	17,888	-	-

(注) 「工事予定金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が実際に負担を予定している金額を記載しています。

(b) 資本的支出の実施状況

本投資法人が当期末日現在保有している不動産及び信託不動産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は56,813千円であり、当期費用に区分された修繕費42,320千円と合わせ、合計99,133千円の工事を実施しています。

物件名称	所在地	目的	期間	工事金額 (千円) (注)
恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	可変風量制御装置交換工事（タワー棟）	自 平成26年9月 至 平成26年9月	5,220
		漏水対策工事他	自 平成26年9月 至 平成26年10月	6,458
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	高圧コンデンサ盤改修工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	8,433

(注) 「工事金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が実際に負担した金額を記載しています。

(ケ) 個別物件の収支の状況

(単位：百万円)

物件番号	1	2	3
物件名称	恵比寿プライムスクエア	晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ	CSタワー・ CSタワーアネックス
期	第1期	第1期	第1期
	平成26年10月期	平成26年10月期	平成26年10月期
日数	148日	148日	148日
賃貸事業収入	552	(注)	382
その他賃貸事業収入	62		33
①不動産賃貸事業収益合計	614		415
管理委託費	46		40
水道光熱費	76		43
損害保険料	0		0
修繕費	22		5
公租公課	0		0
減価償却費	45		52
その他賃貸事業費用	6		1
②不動産賃貸事業費用合計	198	144	
③不動産賃貸事業損益 (①-②)	415	194	270
NOI (③+減価償却費)	461	228	323

(注) やむを得ない事情のため開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	4	5	
物件名称	クイーンズスクエア横浜	名古屋プライム セントラルタワー	
期	第1期	第1期	
	平成26年10月期	平成26年10月期	
日数	32日	148日	
賃貸事業収入	118	(注)	
その他賃貸事業収入	-		
①不動産賃貸事業収益合計	118		
管理委託費	19		
水道光熱費	-		
損害保険料	1		
修繕費	1		
公租公課	-		
減価償却費	40		
その他賃貸事業費用	3		
②不動産賃貸事業費用合計	65		
③不動産賃貸事業損益(①-②)	53		231
NOI(③+減価償却費)	93		353

(注) やむを得ない事情のため開示していません。

(コ) 担保の内容

該当事項はありません。