

平成26年3月期 決算短信 (REIT)

平成26年5月15日

不動産投資信託証券発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 8958 U R L <http://www.go-reit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北島 洋一郎

資 産 運 用 会 社 名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 正教
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員投信業務部長 (氏名) 柴田 昌孝
 T E L (03) 3262-1494

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月26日 分配金支払開始予定日 平成26年6月13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)

(金額は百万円未満切捨て、比率は小数点第1位未満を切捨て、対前期増減率は小数点第2位を四捨五入)

1. 平成26年3月期の運用、資産の状況 (平成25年10月1日～平成26年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	6,296	43.3	2,588	41.6	2,080	61.5	2,079	61.6
25年9月期	4,393	△2.2	1,827	△6.0	1,287	△8.3	1,286	△8.3

	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	%	%	%
26年3月期	10,729	2.7	1.3	33.0
25年9月期	6,640	1.6	0.8	29.3

(注) 平成26年3月31日を基準日、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年3月期	19,365	1,876	0	—	90.2	2.4
25年9月期	13,281	1,286	0	—	100.0	1.6

(注) 配当性向については、次の算式で計算しております。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益

なお、平成26年3月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額203百万円を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年3月期	156,509	77,105	49.2	397,862
25年9月期	160,991	76,313	47.4	393,773

(注) 平成26年3月31日を基準日、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、平成25年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	22,818	△17,901	△5,286	7,246
25年9月期	2,263	△130	△1,403	7,616

2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26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	％		
26年9月期	3,745	△40.5	1,398	△46.0	916	△55.9	916	△55.9	5,200	円

（参考）1口当たり予想当期純利益（26年9月期） 4,700円（ただし、百円未満を切捨て）

（注）1口当たり分配金は、当期純利益に加えて平成26年3月期に積み立てた圧縮積立金（203百万円）の半分（101百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

※ 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3月期	96,900口	25年9月期	96,900口
② 期末自己投資口数	26年3月期	0口	25年9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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、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、本予想数値は9ページ「平成26年9月期（第22期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。
添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。
2. 本投資法人は、平成26年3月31日を基準日、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。上記「2. 平成26年9月期の運用状況の予想（平成26年4月1日～平成26年9月30日）」については、当該投資口分割後の発行済投資口数193,800口を前提としています。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年12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

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年12月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 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（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成15年4月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成15年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

平成15年9月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、平成26年3月期（第21期）の決算を終了しました。

B. 投資環境と運用の実績

<投資環境>

当期の日本経済は、政府の各種政策の効果が下支えするなかで、緩やかな回復基調を辿りました。雇用情勢が改善していることや消費税率引上げに伴う駆け込み需要もあって個人消費は増加しており、企業収益の改善等を背景に家計所得や投資が増加し景気の回復基調が続くことが期待される状況となりました。

オフィスビルの賃貸マーケットは、東京都心部における大規模オフィスビルの新規供給が引き続き限定的であったことに加え、立地改善やグレード向上に伴う移転等の需要が旺盛であったことから、需給バランスの改善が進み、東京都心部の、立地が優れ、築年数が新しく、耐震性が優れ設備の整ったいわゆるAクラスビルと、立地が劣り、築年数が古く、耐震性が劣り設備が陳腐化した、クオリティの低いビルとの更なる差別化が進みました。

オフィスビルの投資マーケットは、資金調達環境が引き続き良好であることや賃貸マーケットの回復見込みを背景に、引き続き活況を呈しており、また、キャップレートも低下していることから、売買価格は上昇傾向にあります。そのような状況の中、S・Aクラスビルを中心に需給の逼迫感が高まっている状況です。

(イ) 長期的資産価値の維持

本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

(ロ) 安定賃料収入の確保

本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、平成16年3月期（第1期）において、上場日の翌日（平成15年9月26日）にスフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの3物件（取得価額の総額39,753百万円）を取得して運用を開始し、平成15年12月25日に大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約9.14%、取得価額23,495百万円）を取得いたしました。

平成17年3月期（第3期）において、平成16年10月1日に近鉄大森ビルを譲渡し、平成17年3月29日に銀座ファーストビル（区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価額12,282百万円）を取得いたしました。平成18年3月期（第5期）において、平成17年10月21日にTK南青山ビル（取得価額35,000百万円）を取得いたしました。また、平成19年9月期（第8期）において、平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビル（ただし、共有持分50%、取得価額22,700百万円）を取得いたしました。平成20年3月期（第9期）において、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡し、平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワー（取得価額7,834百万円）を取得いたしました。平成23年3月期（第15期）において、平成23年3月1日に平河町森タワー（区分所有権、持分割約26.2%、取得価額18,200百万円）を取得いたしました。平成25年3月期（第19期）において、平成24年11月20日にアークヒルズ 仙石山森タワー（区分所有権、持分割約5.6%、取得価額8,423百万円）を取得いたしました。

当期におきましては、平成25年12月20日にスフィアタワー天王洲、平成26年3月27日に近鉄新名古屋ビルの一部（共有持分67%）を譲渡し、不動産等売却損と不動産等売却益の通算で1,157百万円の利益を計上いたしました。本件譲渡は、共に築20年が経過し競争力低下が懸念される2物件を売却することにより、売却益を投資主へ還元するとともに、新たな物件の取得余力を確保してポートフォリオの入替えを実施

し、「近・新・大」の投資方針を再度明確化して、差別化を図ることを企図したものです。

<譲渡の概要①>

物件名称 : スフィアタワー天王洲
 所在地（住居表示） : 東京都品川区東品川二丁目2番8号
 土地面積（注1） : 6,106.11㎡
 延床面積（注1） : 47,151.72㎡
 譲渡資産 : 不動産信託受益権（注2）
 契約締結日 : 平成25年11月29日
 譲渡日 : 平成25年12月20日
 譲渡価格（注3） : 9,500百万円
 損益に及ぼす重要な影響 : 営業費用として不動産等売却損1,224百万円を計上いたしました。

（注1）土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。なお、延床面積は建物全体の面積を記載しております。

（注2）本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%が譲渡対象です（平成19年10月2日に準共有持分33%を譲渡いたしました。）。

（注3）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税、設備更新工事等の精算金を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

（注4）譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報（2）投資資産 ②投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をご参照ください。

<譲渡の概要②>

物件名称 : 近鉄新名古屋ビル
 所在地（住居表示） : 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
 土地面積（注1） : 2,722.76㎡
 延床面積（注1） : 27,152.49㎡
 譲渡資産 : 不動産信託受益権に係る信託不動産
 ① 67%共有持分
 ② 33%共有持分
 契約締結日 : 平成25年11月14日
 譲渡日 : ① 平成26年3月27日
 ② 平成26年10月9日（予定）
 譲渡価格（注2） : ① 12,328百万円
 ② 6,072百万円
 合計18,400百万円
 損益に及ぼす重要な影響 : ① 営業収益として不動産等売却益を平成26年3月期に2,382百万円を計上いたしました。
 ② 営業収益として不動産等売却益を平成27年3月期に約1,167百万円を計上する予定です。

（注1）土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

（注2）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金並びに消費税及び地方消費税を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

（注3）譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報（2）投資資産 ②投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をご参照ください。

また、平成26年3月28日にアルカセントラル（区分所有権、持分割合約56.1%、取得価額15,031百万円）を取得いたしました。概要は以下のとおりです。

<取得資産の概要>

物件名称	アルカセントラル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	（住居表示）東京都墨田区錦糸一丁目2番1号	
土地 （注1）	所有形態	敷地権（所有権の共有持分）（注2）
	面積	敷地面積18,100.41㎡（第3街区全体）
建物 （注1）	所有形態	区分所有権
	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積（注3） 163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積 49,753.92㎡（竣工図） うち取得対象専有面積（注4） 15,155.22㎡
	建築時期	平成9年3月
	構造	（4棟全体） 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建

	(アルカセントラル) 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋 1階（竣工図）
取得価額（注5）	15,031百万円
特記事項	アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3 街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその 下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これ ら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定め られております。

(注1) 「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しております。

(注2) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の19,780,690の共有持分を有しております。

(注3) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。

(注4) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約19.8%、アルカセントラル棟共有持分の約56.1%に相当します。

(注5) 取得価額は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）16,010百万円から、売主から承継する管理組合の修繕積立金978百万円を控除した金額を記載しております。

(ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成26年3月31日現在において、オフィスビル9物件、取得価額の総額148,527百万円、総賃貸可能面積94,027.37㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、93.7%です。

平成26年3月末までの直近5年間における賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
平成21年4月末	7	122	95,454.40 (注3)	93.8
5月末	7	123	95,451.30 (注4)	94.7
6月末	7	122	95,451.30	94.7
7月末	7	122	95,451.30	95.4
8月末	7	122	95,451.30	95.4
9月末	7	124	95,451.30	95.9
10月末	7	123	95,453.36 (注5)	95.4
11月末	7	122	95,453.36	95.3
12月末	7	123	95,453.36	95.3
平成22年1月末	7	124	95,453.36	96.9
2月末	7	123	95,453.36	97.0
3月末	7	123	95,453.36	96.3
4月末	7	123	95,591.14 (注6)	88.5
5月末	7	123	95,591.14	88.8
6月末	7	124	95,591.14	88.0
7月末	7	127	95,591.14	88.6
8月末	7	127	95,450.26 (注7)	91.0
9月末	7	128	95,450.26	89.2
10月末	7	129	95,206.38 (注8)	91.3
11月末	7	131	95,206.38	94.1

12月末	7	130	95,206.38	93.9
平成23年1月末	7	132	95,206.38	94.3
2月末	7	131	95,206.38	94.4
3月末	8	132（注9）	105,134.22	94.9
4月末	8	132	105,152.22（注10）	95.6
5月末	8	133	105,152.22	95.8
6月末	8	134	105,152.22	95.5
7月末	8	135	105,152.22	95.6
8月末	8	133	105,152.22	94.7
9月末	8	133	105,152.22	94.4
10月末	8	133	105,152.22	94.3
11月末	8	133	105,152.22	94.3
12月末	8	133	105,152.22	94.3
平成24年1月末	8	134	105,152.22	94.6
2月末	8	133	105,152.22	94.6
3月末	8	134	105,152.22	95.1
4月末	8	133	105,152.22	95.6
5月末	8	133	105,152.22	94.6
6月末	8	133	105,152.22	94.8
7月末	8	133	105,152.22	95.7
8月末	8	133	105,149.12（注11）	95.2
9月末	8	133	105,149.12	95.2
10月末	8	134	105,149.12	95.0
11月末	9	135（注12）	109,114.04	95.2
12月末	9	136	109,076.66（注13）	95.9
平成25年1月末	9	136	109,076.66	95.9
2月末	9	138	109,054.44（注14）	96.5
3月末	9	137	109,054.44	96.7
4月末	9	137	109,054.44	96.6
5月末	9	137	109,054.44	95.2
6月末	9	137	109,054.44	95.2
7月末	9	139	109,054.44	95.3
8月末	9	140	109,054.44	95.5
9月末	9	141	109,057.54（注15）	88.7
10月末	9	142	109,057.54	87.6
11月末	9	143	109,057.54	87.8
12月末	8	123	91,176.34（注16）	94.4

平成26年1月末	8	123	91,176.34	93.5
2月末	8	122	91,176.34	93.5
3月末	9	140	94,027.37（注17）	93.7

- (注1) 「テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。
- (注2) 「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいい、上記表においては小数点第2位を四捨五入しております。
- (注3) 銀座ファーストビルにおいて、2階の貸室を分割したことに伴って共用廊下が生じたことにより、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注4) スフィアタワー天王洲において、メゾネット（二階層に跨る内階段）部分を撤去したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注5) 大手町ファーストスクエアにおいて、地下1階の共用部分の一部を貸室にしたことにより、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注6) 大手町ファーストスクエアにおいて、テナントの入替えに伴い、契約面積算定方法を登記面積（内法面積）から壁心面積に変更したこと等により、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注7) 大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注8) TK南青山ビルにおいて、給湯室を共用部に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が270.88㎡減少しております。また、銀座ファーストビルにおいて、管理用の倉庫の一部を賃貸用の倉庫にしたことに伴い、総賃貸可能面積が27.00㎡増加しております。
- (注9) 平河町森タワーにおいては、信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1としております。
- (注10) 銀座ファーストビルにおいて、管理用の倉庫の一部を賃貸用の倉庫にしたことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注11) スフィアタワー天王洲において、メゾネット（二階層に跨る内階段）部分を対象面積から除外したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注12) アークヒルズ 仙石山森タワーにおいては、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1としております。
- (注13) 大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注14) 大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。
- (注15) スフィアタワー天王洲において、メゾネット（二階層に跨る内階段）部分を対象面積に含めたことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注16) 大手町ファーストスクエアにおいて、18階の管理用の事務室を貸室にしたことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注17) 近鉄新名古屋ビルの共有持分67%を譲渡したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しておりますが、一方でアルカセントラルを取得したことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。

C. 資金調達概要

資金調達につきましては、投資口の追加発行、複数の金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行を行っております。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での借入れを基本としております。

当期におきましては、平成26年1月31日にスフィアタワー天王洲の売却代金の一部により5,500百万円を長期借入金の期限前返済に充当しました。また、アルカセントラルの取得資金の一部として、平成26年3月28日に16,000百万円の長期借入れを行いました。また、平成26年3月31日に返済期限が到来した14,500百万円の長期借入金を、近鉄新名古屋ビルの売却代金と手元資金で返済しました。

平成26年3月31日現在の出資総額は75,026百万円、発行済投資口数は96,900口、借入金残高は64,000百万円、投資法人債残高は9,000百万円です。

なお、平成26年3月31日現在の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付（注1） : Baa1 格付けの見通し : 安定的
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付 : AA- 格付けの見通し : 安定的 債券格付（注2） : AA-

(注1) 第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

(注2) 第4回及び第5回無担保投資法人債に対する格付けです。

D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益 6,296 百万円、営業利益 2,588 百万円、経常利益 2,080 百万円、当期純利益 2,079 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第 65 条の 7）を適用し、近鉄新名古屋ビルの共有持分 67%の譲渡による売却益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。当期未処分利益から圧縮積立金繰入額として租税特別措置法第 67 条の 15 に定める導管性の要件に抵触しない範囲内である 203 百万円を控除した残額について、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全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 19,365 円としました。

② 次期の見通し

A. 基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約（以下、「本規約」といいます。）第 2 条、第 21 条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期的な観点から、本投資法人の資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人及び資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下、単に「資産運用会社」といいます。）では、不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

B. ポートフォリオの構築

本投資法人の方針のうち特に重要となる「ポートフォリオの構築」については、以下の項目に重点を置き、投資対象不動産を厳選したうえでこれを行います。

(イ) 長期的資産価値の維持

本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の 3 要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

(ロ) 安定賃料収入の確保

本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面 2 年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

C. 運用資産のクオリティと成長スピード

以上のとおり本投資法人は優良不動産関連資産を厳選して投資を行いますが、優良不動産関連資産への投資機会は限定的であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではありません。また、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないことがあります。

そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面とがあるものと想定されます。

本投資法人では、成長スピードにのみ目を奪われ「投資主の利益」を損なうような不動産関連資産への投資を行うことがないよう細心の注意を払いつつ、運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として不動産関連資産を取得して参ります。ただし、当該不動産関連資産の取得後において、不動産市況、当該不動産関連資産の特性及びポートフォリオの状況等を検討し、売却好機と判断すれば当該不動産関連資産の売却を行う場合もあります。

D. 管理運営について

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、また、テナント満足度向上の為にソフト・ハード面のサービス強化を推進していくことにより、高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指します。

同時にテナントの満足度を確保しつつ管理コストの適正化を進めていく必要がありますので、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。

明治安田生命さいたま新都心ビルにおきましては、平成 26 年 3 月末時点の稼働率は 82.2%であり、平成 26 年 9 月期に 2 件（賃貸面積計約 532 坪）の退去が確定していますが、一方で 6 件（賃貸面積計約 471 坪）の入居が内定又は決定しており、平成 26 年 9 月末時点の稼働率は約 81%となる可能性があります。稼働率の早期回復を目指し、引き続き鋭意テナント誘致活動を行って参ります。

E. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成 26 年 3 月 31 日を基準日とし、平成 26 年 4 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。

(イ) 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整え、より一層の投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。

(ロ) 分割の方法

平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(ハ) 分割により増加した投資口数等

- (i) 分割前の本投資法人発行済投資口数 : 96,900口
- (ii) 今回の分割により増加した投資口数 : 96,900口
- (iii) 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 193,800口
- (iv) 分割後の発行可能投資口総口数 : 4,000,000口

(注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更いたしました。

F. 運用状況の見通し

平成26年9月期（第22期：平成26年4月1日～平成26年9月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。平成26年9月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成26年9月期（第22期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成26年3月期からの主な増減益要因として、以下を見込んでいます。

<減益要因>

- ・ 平成26年3月期には、近鉄新名古屋ビルの共有持分67%の売却益及びスフィアタワー天王洲の売却損を通算して1,157百万円の利益が計上されることの反動減
- ・ 近鉄新名古屋ビル共有持分67%売却による賃貸事業収入等の減少（平成26年3月27日譲渡）
- ・ 明治安田生命さいたま新都心ビルの稼働率低下（平成26年3月末：82.2%）
- ・ 平河町森タワーの森ビル株式会社との賃貸借契約について、平成26年3月末で固定賃料期間が満了し、賃料をエンドテナント賃料と同額とするパススルー型となり、エンドテナント稼働率（平成26年4月末：95.5%）等が反映

<増益要因>

- ・ アルカセントラルの通期稼働（平成26年3月28日取得）

平成26年9月期（第22期：平成26年4月1日～平成26年9月30日）

営業収益	3,745百万円
営業利益	1,398百万円
経常利益	916百万円
当期純利益	916百万円
1口当たり分配金	5,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注1) 上記予想数値は以下に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。投資口の分割を行わなかったと仮定した場合の1口当たりの分配金の予想額は10,500円となります。

(注3) 1口当たり分配金は、当期純利益（1口あたり4,700円）に加えて平成26年3月期に積み立てた圧縮積立金（203百万円）の半分（101百万円）を取り崩して分配することを前提としています。

平成26年9月期（第22期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第22期：平成26年4月1日～平成26年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用状況の予想にあたりましては、現保有物件9物件のみを保有し、平成26年9月期末（平成26年9月30日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 ・ 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本公表日現在の発行済投資口数193,800口を前提としております。 ・ 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口数193,800口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、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、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ アルカセントラルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算金は、アルカセントラルの取得原価に算入されるため平成26年9月期及び平成27年3月期の営業費用にはなりません。 <p>ただし、平成27年9月期以降に納付するアルカセントラルに係る固定資産税及び都市計</p>

	<p>画税（償却資産税を除く平成26年度税額想定額：年間約115百万円、6ヶ月換算約58百万円）は、平成27年9月期以降営業費用となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業に係る外部委託費は約543百万円、公租公課は約383百万円と想定しております。 ● 修繕費は約56百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 ● 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、約710百万円と想定しております。 ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、約402百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用については、支払利息等合計約482百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年3月31日現在、総額64,000百万円の借入れがあり、平成26年9月期（平成26年9月30日）まで借入金残高に変動がないことを前提としております。 なお、平成26年3月31日現在、借入金総額64,000百万円は全て長期借入金であり、うち固定金利の借入金は49,500百万円、変動金利の借入金は14,500百万円です。 ● 借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ● 平成26年3月31日現在、総額9,000百万円の投資法人債発行残高があり、平成26年9月期末（平成26年9月30日）まで投資法人債の発行残高に変動がないことを前提としております。 なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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。 ● 平成26年3月期に「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、近鉄新名古屋ビルの共有持分67%の譲渡による売却益の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金203百万円を積み立てました。1口当たり分配金は、当期純利益に加えて平成26年3月期に積み立てた圧縮積立金の半分101百万円を取り崩して分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で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、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,550,848	4,083,029
信託現金及び信託預金	10,143,653	7,901,089
営業未収入金	98,496	83,932
前払費用	248,040	237,858
繰延税金資産	16	15
未収収益	79	—
立替金	263	139,458
流動資産合計	13,041,398	12,445,383
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	57,643,219	48,664,668
減価償却累計額	△12,709,646	△9,078,128
信託建物(純額)	44,933,572	39,586,540
信託構築物	433,548	943,357
減価償却累計額	△160,246	△140,258
信託構築物(純額)	273,302	803,099
信託機械及び装置	688,095	581,565
減価償却累計額	△426,425	△336,187
信託機械及び装置(純額)	261,670	245,377
信託工具、器具及び備品	161,056	110,756
減価償却累計額	△106,279	△85,633
信託工具、器具及び備品(純額)	54,777	25,123
信託土地	102,089,610	102,161,479
信託建設仮勘定	797	—
有形固定資産合計	147,613,729	142,821,620
無形固定資産		
信託借地権	118,358	39,058
信託その他無形固定資産	3,676	1,365
その他	624	390
無形固定資産合計	122,659	40,814
投資その他の資産		
長期前払費用	166,460	179,493
長期前払消費税等	—	1,853
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	—	978,650
投資その他の資産合計	176,460	1,169,997
固定資産合計	147,912,850	144,032,432
繰延資産		
投資法人債発行費	37,488	32,045
繰延資産合計	37,488	32,045
資産合計	160,991,736	156,509,861

(単位:千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	212,464	223,942
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	26,000,000
未払金	199	1,060
未払費用	89,833	132,732
未払法人税等	556	527
未払消費税等	131,151	134,763
前受金	508,806	379,481
預り金	585	108,564
未払分配金	5,938	5,525
流動負債合計	15,449,535	26,986,598
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	53,500,000	38,000,000
信託預り敷金及び保証金	6,728,944	5,417,461
固定負債合計	69,228,944	52,417,461
負債合計	84,678,479	79,404,060
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	75,026,315	75,026,315
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,941	2,079,485
剰余金合計	1,286,941	2,079,485
投資主資本合計	76,313,256	77,105,800
純資産合計	※1 76,313,256	※1 77,105,800
負債純資産合計	160,991,736	156,509,861

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,392,477	※1 3,906,818
その他賃貸事業収入	※1 975	※1 7,289
不動産等売却益	—	※2 2,382,304
営業収益合計	4,393,452	6,296,411
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,152,212	※1 1,991,030
不動産等売却損	—	※2 1,224,797
資産運用報酬	308,972	350,983
役員報酬	10,638	10,638
資産保管手数料	20,539	20,447
一般事務委託手数料	43,360	45,487
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	19,755	54,644
営業費用合計	2,565,477	3,708,030
営業利益	1,827,974	2,588,381
営業外収益		
受取利息	1,872	2,018
未払分配金除斥益	976	840
消費税等還付加算金	960	—
営業外収益合計	3,809	2,859
営業外費用		
支払利息	371,722	383,919
投資法人債利息	105,081	53,155
投資法人債発行費償却	12,289	5,442
融資関連費用	52,287	65,893
その他	2,553	2,407
営業外費用合計	543,935	510,818
経常利益	1,287,848	2,080,421
税引前当期純利益	1,287,848	2,080,421
法人税、住民税及び事業税	940	947
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	941	948
当期純利益	1,286,907	2,079,473
前期繰越利益	33	12
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,941	2,079,485

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年4月1日 至 平成25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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	75,026,315	1,403,435	1,403,435	76,429,751	76,429,751
当期変動額					
剰余金の配当		△1,403,402	△1,403,402	△1,403,402	△1,403,402
当期純利益		1,286,907	1,286,907	1,286,907	1,286,907
当期変動額合計	—	△116,494	△116,494	△116,494	△116,494
当期末残高	75,026,315	1,286,941	1,286,941	76,313,256	76,313,256

当期（自 平成25年10月1日 至 平成26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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	75,026,315	1,286,941	1,286,941	76,313,256	76,313,256
当期変動額					
剰余金の配当		△1,286,928	△1,286,928	△1,286,928	△1,286,928
当期純利益		2,079,473	2,079,473	2,079,473	2,079,473
当期変動額合計	—	792,544	792,544	792,544	792,544
当期末残高	75,026,315	2,079,485	2,079,485	77,105,800	77,105,800

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
I 当期末処分利益	1,286,941,046円	2,079,485,315円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,286,928,900円 (13,281円)	1,876,468,500円 (19,365円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	203,016,815円
IV 次期繰越利益	12,146円	-

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第27条第1項の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。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数96,900口の整数倍の最大値となる1,286,928,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第27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>本投資法人の規約第27条第1項の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。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数96,900口の整数倍の最大値となる1,876,468,500円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第27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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,287,848	2,080,421
減価償却費	774,121	739,268
投資法人債発行費償却	12,289	5,442
受取利息	△1,872	△2,018
支払利息	476,804	437,074
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,362	17,690
未収消費税等の増減額(△は増加)	65,889	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△3,543	47,701
未払費用の増減額(△は減少)	△4,075	42,279
未払消費税等の増減額(△は減少)	131,151	3,611
前受金の増減額(△は減少)	39,115	△129,324
預り金の増減額(△は減少)	△49	108,237
前払費用の増減額(△は増加)	△69,104	10,181
長期前払費用の増減額(△は増加)	31,819	△13,032
長期前払消費税等の増減額(△は増加)	—	△1,853
信託有形固定資産の売却による減少額	—	19,963,245
信託無形固定資産の売却による減少額	—	81,299
その他	△1,242	△136,389
小計	2,743,514	23,253,834
利息の受取額	1,935	2,098
利息の支払額	△481,195	△436,453
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△939	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,263,315	22,818,503
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	△130,515	△15,949,126
修繕積立金の取得による支出	—	△978,650
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	282,755	703,539
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△87,885	△2,018,148
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	87,885	1,044,375
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△282,755	△703,539
投資活動によるキャッシュ・フロー	△130,515	△17,901,548
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,000,000	16,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△20,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
分配金の支払額	△1,403,014	△1,286,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,403,014	△5,286,501
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	729,786	△369,546
現金及び現金同等物の期首残高	6,886,423	7,616,210
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,616,210	※1 7,246,663

（6）注記表

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2年～70年 信託構築物 2年～58年 信託機械及び装置 3年～16年 信託工具、器具及び備品 2年～15年</p> <p>（2）無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>（3）長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>
<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 保有する信託不動産に係る固定資産税、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として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った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おります。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は0円、当期は87,601千円であります。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>（1）ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</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方針を定めた規程に基づき本投資法人の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。</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、有効性の評価は省略しております。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</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針 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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 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 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>（2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</p>

（表示方法の変更に関する注記）

前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました長期前払費用償却費の金額的重要性が増したため、これを機会に明瞭性を高める観点から表示科目の見直しを行い、従来の「融資手数料」とまとめて「融資関連費用」として表示することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前期の損益計算書において営業外費用の「その他」に表示していた44,983千円及び営業外費用の「融資手数料」に表示していた7,304千円は、「融資関連費用」として組み替えております。

（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

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	3,327,966	3,075,035
(共益費)	623,655	501,522
(水道光熱費収入)	336,447	230,985
(駐車場収入)	83,293	80,074
(付帯収入)	21,114	19,200
計	4,392,477	3,906,818
その他賃貸事業収入		
(その他雑収入)	975	7,289
計	975	7,289
不動産賃貸事業収益合計	4,393,452	3,914,107
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	467,341	452,012
(水道光熱費)	375,383	275,170
(公租公課)	451,242	404,254
(保険料)	6,791	6,242
(修繕費)	61,504	97,826
(減価償却費)	774,121	739,268
(固定資産除却損)	439	1,987
(その他賃貸事業費用)	15,389	14,269
不動産賃貸事業費用合計	2,152,212	1,991,030
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,241,239	1,923,077

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

スフィアタワー天王洲

不動産等売却収入	9,500,000
不動産等売却原価	10,526,468
その他売却費用	198,329
不動産等売却損	1,224,797

近鉄新名古屋ビル（共有持分67%）

不動産等売却収入	12,328,000
不動産等売却原価	9,652,015
その他売却費用	293,680
不動産等売却益	2,382,304

（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数

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
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	96,900口	96,900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）

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日) (平成25年9月30日現在)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日) (平成26年3月31日現在)
現金及び預金	2,550,848	4,083,029
信託現金及び信託預金	10,143,653	7,901,089
信託預り敷金及び 保証金対応信託預金（注）	△5,078,291	△4,737,455
現金及び現金同等物	7,616,210	7,246,663

（注）テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託預金に積み立てております。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
1年内	3,749,046	1,711,360
1年超	2,027,586	1,254,552
合計	5,776,633	2,965,913

（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、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブは、投資法人債又は借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。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、このうちの一部については、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、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、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、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

信託預り敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、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。当該リスクに関しては、資産運用会社が月次で入退去予定表や賃貸借契約一覧等を作成してスケジュールや残高を管理する体制としています。

(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おります。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。また、デリバティブ取引に関する契約額等（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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、次表には含まれていません（注4）参照）。

前期（平成25年9月30日）

（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	2,550,848	2,550,848	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,143,653	10,143,653	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,500,000)	(14,533,318)	(33,318)
(4) 投資法人債	(9,000,000)	(9,199,300)	(199,300)
(5) 長期借入金	(53,500,000)	(54,333,660)	(833,660)
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成26年3月31日）

（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	4,083,029	4,083,029	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,901,089	7,901,089	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(26,000,000)	(26,153,733)	(153,733)
(4) 投資法人債	(9,000,000)	(9,210,500)	(210,500)
(5) 長期借入金	(38,000,000)	(38,613,420)	(613,420)
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債に計上されるものについては、() で示しています。

(注2) 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

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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れ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。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記注2）(3)及び(5)参照）。

(注4) 信託預り敷金及び保証金（平成25年9月30日貸借対照表計上額6,728,944千円、平成26年3月31日貸借対照表計上額5,417,461千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性のあること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積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おりません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成25年9月30日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,550,848
信託現金及び信託預金	10,143,653

当期（平成26年3月31日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,083,029
信託現金及び信託預金	7,901,089

(注6) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成25年9月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	9,000,000	—	—
長期借入金	—	26,500,000	—	11,000,000	4,000,000	12,000,000

当期（平成26年3月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	5,000,000	6,000,000	9,000,000	11,000,000	7,000,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成25年9月30日）及び当期（平成26年3月31日）において、本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：

前期（平成25年9月30日）及び当期（平成26年3月31日）において、該当するものはありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの：

前期（平成25年9月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				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	2,000,000	2,000,000	(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、「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(5)長期借入金の時価に含めて記載しております。

当期（平成26年3月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				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	2,000,000	—	(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、「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(3)1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しております。

（退職給付に関する注記）

前期（平成25年9月30日）及び当期（平成26年3月31日）において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（平成25年9月30日）及び当期（平成26年3月31日）において、該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

前期（自平成25年4月1日至平成25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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
森ビル株式会社	(注)	不動産賃貸事業
株式会社ワールド	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

当期（自平成25年10月1日至平成26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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
森ビル株式会社	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当期 (自平成25年10月1日 至平成26年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	148,422,577	147,735,764
期中増減額	(686,813)	(4,873,720)
期末残高	147,735,764	142,862,044
期末時価	155,511,000	146,760,000

(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、主な増加額はアルカセントラル（15,686,288千円）の取得によるものであり、主な減少額はスフィアタワー天王洲（10,392,529千円）及び近鉄新名古屋ビル（共有持分67%、9,652,015千円）の売却によるものです。

（注3）期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりであります。

（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）

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	15
繰延税金資産合計	16	15
繰延税金資産の純額	16	15

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：%）

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.56	△33.00
圧縮積立金繰入額	—	△3.57
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.05

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する会計期間から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の36.59%から34.16%に変更されました。

この税率の変更による影響額は軽微です。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）及び当期（自平成25年10月1日至平成26年3月31日）において、該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
1口当たり純資産額	393,773円	397,862円
1口当たり当期純利益	6,640円	10,729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おります。

また、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おりません。

（注2）本投資法人は、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益（千円）	1,286,907	2,079,473
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,286,907	2,079,473
期中平均投資口数（口）（注4）	193,800	193,800

（注4）期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

（重要な後発事象に関する注記）

本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

1. 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整え、より一層の投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。

2. 分割の方法

平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

3. 分割により増加した投資口数等

- （1）分割前の本投資法人発行済投資口数 : 96,900口
- （2）今回の分割により増加した投資口数 : 96,900口
- （3）分割後の本投資法人発行済投資口数 : 193,800口
- （4）分割後の発行可能投資口総口数 : 4,000,000口

（注）投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更いたしました。

なお、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値につきましては、前記「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

（追加情報）

平成25年11月14日付で、資産の譲渡を決定いたしました。譲渡の概要は以下のとおりです。

<譲渡の概要>

- 物件名称 : 近鉄新名古屋ビル
- 譲渡価格（注1） : 6,072百万円
- 損益に及ぼす重要な影響 : 平成27年3月期に不動産等売却益約1,167百万円を計上する予定です。
- 譲渡資産（注2） : 不動産信託受益権に係る信託不動産（33%共有持分）
- 契約締結日 : 平成25年11月14日
- 譲渡日 : 平成26年10月9日（予定）

（注1）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金並びに消費税及び地方消費税を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

（注2）67%共有持分については、平成26年3月27日付で売却しており、平成26年3月期に不動産等売却益2,382百万円を計上しております。

(7) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の投資口発行等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
平成16年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
平成19年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)

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

(注2) 不動産関連資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円（発行価額492,150円）にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 不動産関連資産を取得するために調達した借入金の返済等に充当することを目的として、1口当たり発行価格810,460円（発行価額782,094円）にて投資口を追加発行しました。

(注4) 不動産関連資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,479,800円（発行価額1,429,487円）にて投資口を追加発行しました。

(注5) 平成26年3月31日を基準日、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。本公表日現在の発行済投資口数は193,800口となっております。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成24年3月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月	平成26年3月
最高	602,000円	562,000円	759,000円	712,000円	715,000円 325,000円(注)
最低	482,000円	458,500円	457,000円	530,000円	549,000円 303,000円(注)
期初価格	585,000円	562,000円	484,000円	658,000円	583,000円
期末価格	551,000円	473,500円	711,000円	588,000円	303,000円(注)

(注) 平成26年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合での投資口分割に伴い、平成26年3月27日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における本投資法人の役員の変動はありません。なお、平成26年3月11日開催の投資主総会において、以下の役員が再選され、平成26年4月1日にそれぞれ就任しました。本書の日付現在の執行役員2名及び監督役員3名は以下のとおりです。

執行役員 北島 洋一郎

執行役員 齊藤 利雄

監督役員 立石 則文

監督役員 西村 裕

監督役員 伊藤 紀幸

(2) 資産運用会社の取締役又は監査役

最近の有価証券報告書（平成25年12月25日提出）における「役員の変動」から取締役又は監査役の就任又は退任がないため開示を省略します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成26年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格（百万円） （注1）	貸借対照表計上額 （百万円）（注2）	資産合計に対する 投資比率（%） （注3）
有価証券	不動産を信託する信託の受益権	オフィスビル	東京都心5区（注4）	95,860	95,782	61.1
			その他東京都内23区	16,600	15,684	10.0
			東京周辺都市部	21,650	19,540	12.4
			その他3大都市圏	12,650	11,854	7.5
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	13,647	13,647	8.7
資産合計（注5）			—	160,407 (146,760)	156,509 (142,862)	100.0 (91.2)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）（注6）
負債総額	79,404	50.7
純資産総額	77,105	49.2
資産総額	156,509	100.0

(注1) 「価格」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

(注2) 不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれておりません。

(注3) 「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(注4) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注5) 「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、平成26年3月31日現在における投資資産について、いずれも金融商品取引法第2条第2項第1号により有価証券とされる不動産を信託する信託の受益権により保有しておりますが、かかる不動産信託受益権については、後記「②投資不動産物件 H. 不動産信託受益権の概要」を除き、基本的に投資不動産物件と同様の記載内容となりますので、参照の便宜上、下記②「投資不動産物件」において記載しております。なお、本投資法人は、下記②「投資不動産物件」記載の不動産を信託する信託受益権以外に投資する有価証券はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人は、上記①記載のとおり、参照の便宜上、不動産信託受益権に係る信託不動産について本項に記載しております。

A. 投資資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の概要及び価額と投資比率

下記の表は、平成26年3月31日現在における本投資法人の保有に係る投資資産である不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、後記「B. 個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	投資 比率 (注2)	地域区分 毎の投資 比率 (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	15.8%	65.6%	23,700	25,700
	2	平河町森タワー	18,200	12.3%		17,964	19,500
	3	銀座ファーストビル	12,282	8.3%		11,943	10,300
	4	T K南青山ビル	35,000	23.6%		33,781	31,400
	5	アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	5.7%		8,393	8,960
その他東京都内23区	6	アルカセントラル	15,031	10.1%	10.1%	15,684	16,600
東京周辺都市部	7	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	15.3%	15.3%	19,540	21,650
その他3大都市圏	8	淀屋橋フレックスタワー	7,834	5.3%	9.0%	7,101	6,350
	9	近鉄新名古屋ビル	5,561 (注4)	3.7%		4,752	6,300
計			148,527	100.0%	100.0%	142,862	146,760

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。なお、百万円未満を切捨てて記載しております。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価額 16,010 百万円から、売主から承継する管理組合の修繕積立金 978 百万円を控除した金額を記載しております。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」とは、本投資法人の取得価額の総額に対する当該資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3) 「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

大手町ファーストスクエア及び近鉄新名古屋ビル：一般財団法人日本不動産研究所

平河町森タワー、銀座ファーストビル、アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル及び淀屋橋フレックスタワー：大和不動産鑑定株式会社

T K南青山ビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル：株式会社中央不動産鑑定所

(注4) 共有持分33%に相当する取得価額を記載しております。

(注5) 平成26年3月31日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

B. 個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、平成26年3月31日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。 ・「用途地域」については、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 ・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。 ・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、平成26年3月31日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。
損益状況
<ul style="list-style-type: none"> ・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、損益状況を表記しております。 ・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。 ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入、駐車場収入及び付帯収入が含まれております。 ・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）、建物管理費及び賃貸営業費が含まれております。
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年3月31日現在の情報に基づいて記載しております。 ・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして延べテナント数を記載しております。 ・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しております。 ・「賃料合計（月額）」は、平成26年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。 ・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しております。
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"> ・「鑑定評価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は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。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
期末算定価額
<ul style="list-style-type: none"> ・「期末算定価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は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。 ・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書を取得する方針です。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、原則として次の分類により記載しております。 「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」

<物件名称 大手町ファーストスクエア>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97 m ² うち対象敷地面積 1,088.61 m ²	容積率/建ぺい率	1300%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06 m ² 対象専有面積 9,235.43 m ²	建築時期	第1期:ウエストタワー 平成4年2月 第2期:イーストタワー 平成10年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3) シービーアールイー株式会社(注4)			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日(182日)		テナント総数(注5)	37
			総賃貸可能面積	8,168.28 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	407 百万円	総賃貸面積	7,560.69 m ²	
賃貸事業収入	(注6)	賃料合計(月額)	(注7)	
その他賃貸事業収入	(注6)	稼働率	92.6%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	243 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注6)	取得年月日	平成15年12月25日	
水道光熱費	(注6)	取得価額	23,495 百万円	
公租公課	(注6)	取得時の鑑定評価額(注8)		
保険料	(注6)	価格時点	平成15年7月1日	
修繕費	(注6)	鑑定評価額	23,500 百万円	
減価償却費	(注6)	期末算定価額(注8)		
その他賃貸事業費用	(注6)	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	163 百万円	期末算定価額	25,700 百万円	
<p>(注1) 本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。 (注2) 長期修繕費用見積の開示について関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。 (注3) 共用・共有部分についての建物管理業務等を区分所有者より受託しております。 (注4) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。 (注5) 「テナント総数」は、区分所有の専有部分(テナント数:13)及び共有部分(テナント数:24)についてのテナント数を記載しております。 (注6) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。 (注7) 「賃料合計(月額)」は、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。 (注8) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。</p>				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。))第59条の2。以下、「総合設計制度」といいます。)によって、公開空地を設				

ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。

本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部（所有権）です。

《共有者・区分所有者との取り決め》

1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。

- ・敷地は区分所有者（三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び公共建物株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
- ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
- ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。

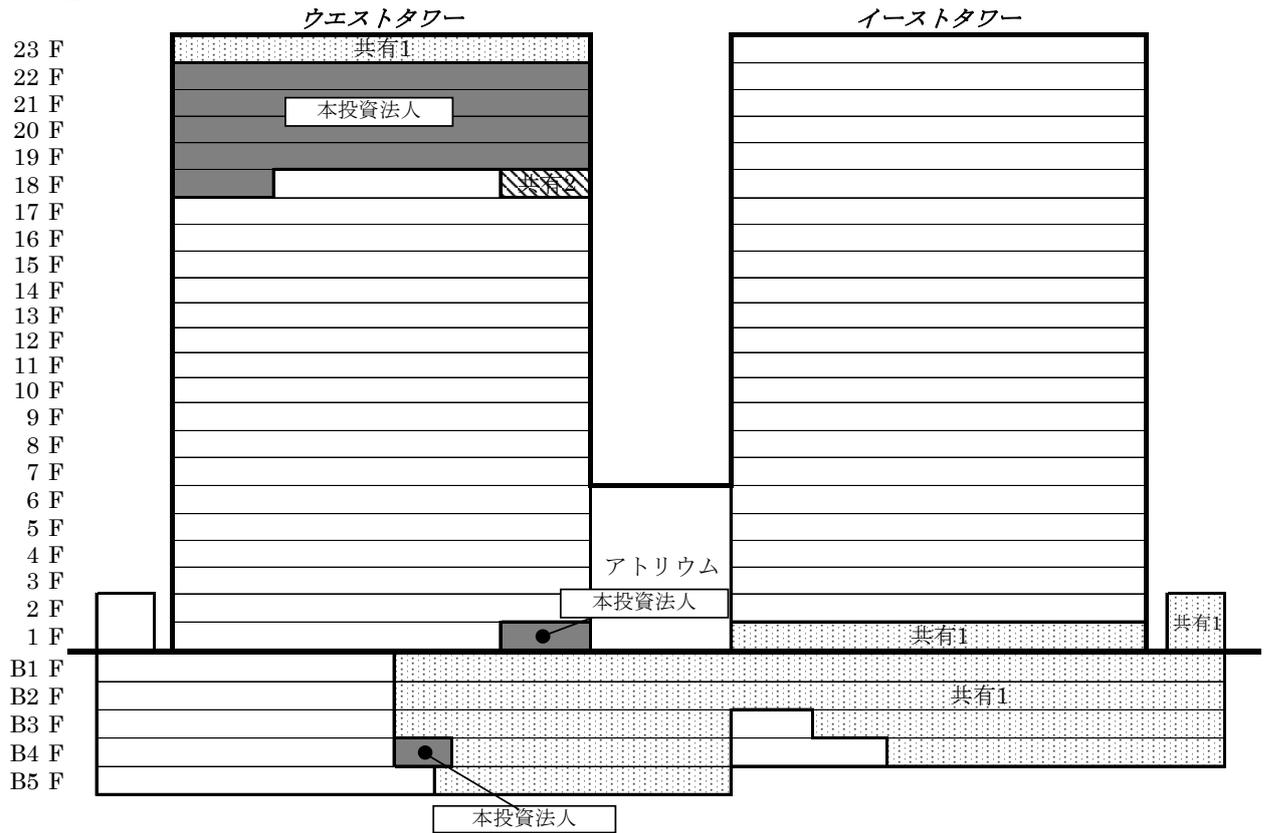
2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。

《賃貸借の概況について》

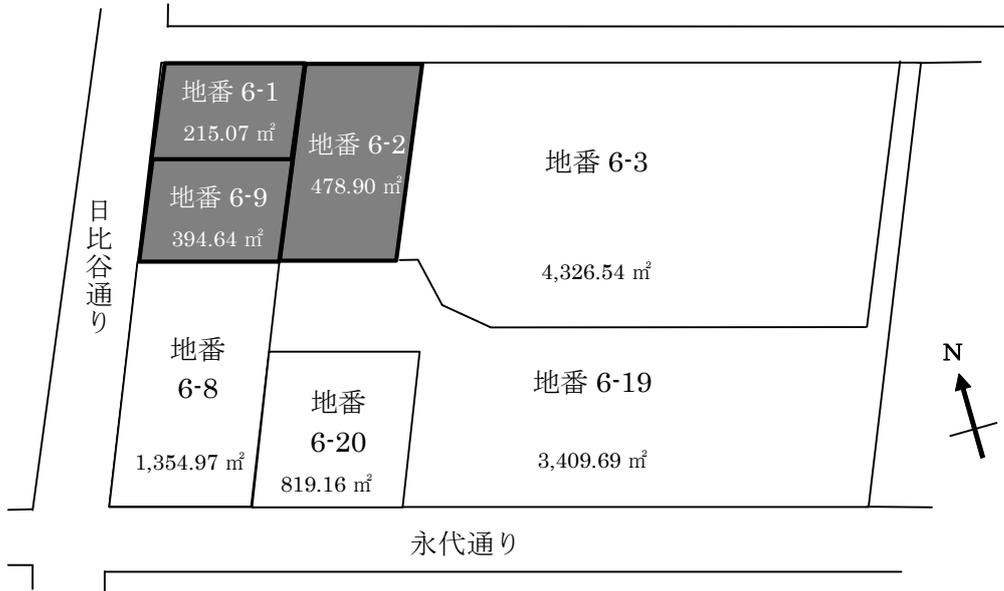
1. 本物件については、建物賃借人であるテナント37社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。

2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。

大手町ファーストスクエア 権利関係概念図
（建物概念図）



敷地概念図



（注1）本投資法人の所有形態

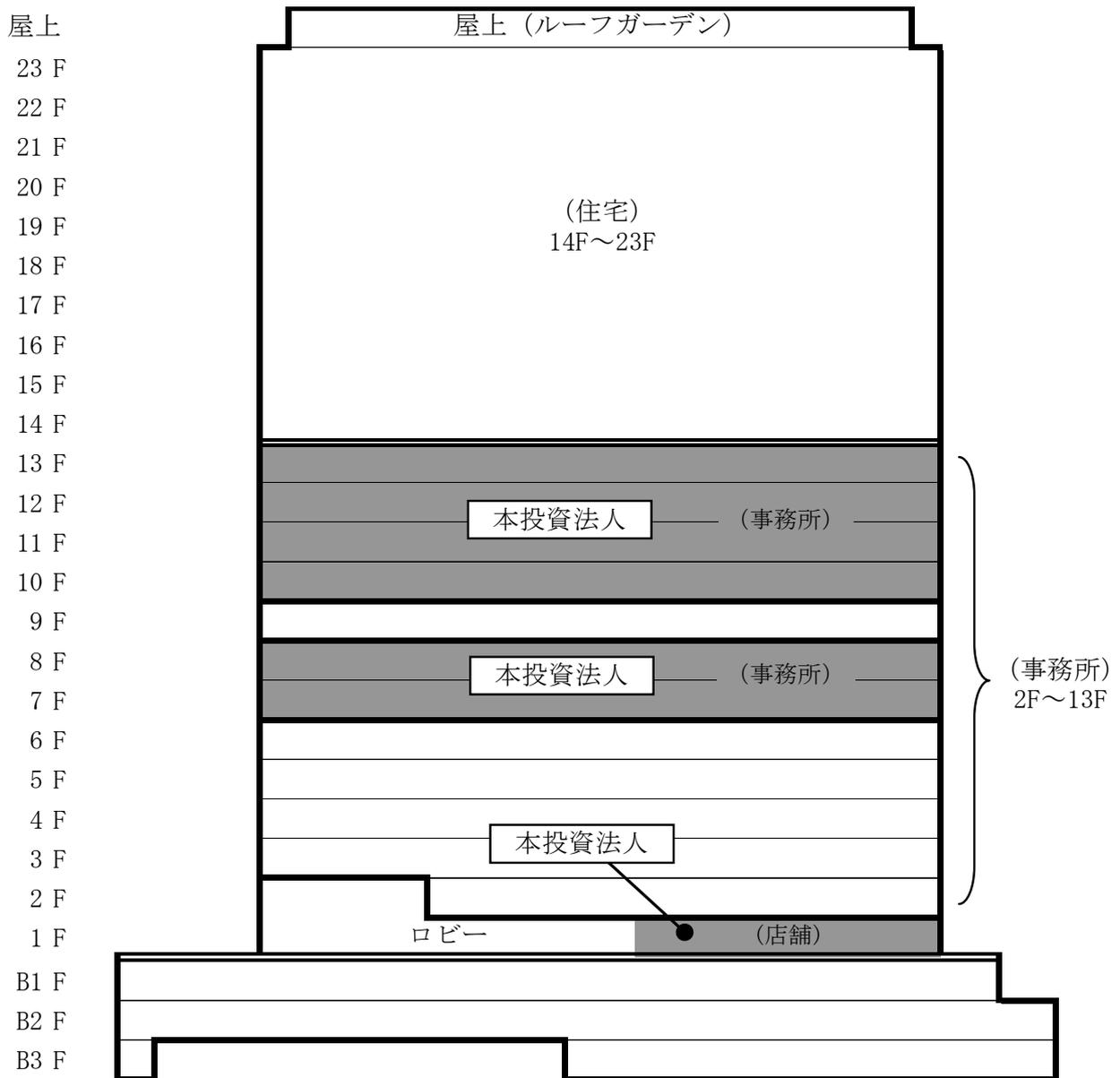
部分	（共有1）部分	（共有2）部分
所有形態	所有形態	所有形態
土地：所有権 建物：区分所有権	建物：区分所有権の共有持分 (1,000万分の988,726)	建物：区分所有権の共有持分 (3,178,247分の320,431)

（注2）本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 平河町森タワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 (地番) 東京都千代田区平河町二丁目14番3外4筆			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	全体敷地面積 5,592.19㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 51,094.82㎡ 対象専有面積(注3) 9,817.52㎡	建築時期	平成21年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積	70,909千円/12年 (年平均5,909千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日(182日)		テナント総数(注4)	1
			総賃貸可能面積	9,927.84㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注5)	総賃貸面積	9,927.84㎡	
賃貸事業収入	(注5)	賃料合計(月額)	(注6)	
その他賃貸事業収入	(注5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	(注5)	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注5)	取得年月日	平成23年3月1日	
水道光熱費	(注5)	取得価額	18,200百万円	
公租公課	(注5)	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	(注5)	価格時点	平成23年1月14日	
修繕費	(注5)	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	(注5)	期末算定価額(注7)		
その他賃貸事業費用	(注5)	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	358百万円	期末算定価額	19,500百万円	
<p>(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の41,045,675の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「平河町森タワー建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共有持分の約26.2%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約51.9%に相当します。</p> <p>(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。</p> <p>(注5) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注6) 「賃料合計(月額)」の開示についてテナントからの承諾を得られていないため、記載しておりません。</p> <p>(注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
特記事項				
<p>《共有者・区分所有者との取り決め》</p> <p>平河町森タワーの各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー管理組合を構成しており、管理規約が定められております。また、事務所及び店舗に係る各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー事務所部会を併せて構成しており、事務所部会管理規約が定められております。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、森ビル株式会社との間で、期間5年1ヶ月(平成23年3月1日から平成28年3月31日まで)の定期建物賃貸借契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、平成26年3月31日までの当初3年1ヶ月の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われておりましたが、平成26年4月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。</p>				

平河町森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

■	部分
所有形態	
■	土地：所有権
□	建物：区分所有権

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 銀座ファーストビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番) 東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64 m ²	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45 m ² 対象専有面積 9,856.20 m ²	建築時期	平成10年8月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級 建築士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.8%	長期修繕費用見積	537,481千円/12年 (年平均44,790千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日(182日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	7,697.78 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	324百万円	総賃貸面積	7,697.78 m ²	
賃貸事業収入	324百万円	賃料合計(月額)	47百万円	
その他賃貸事業収入	－百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	173百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	24百万円	取得年月日	平成17年3月29日	
水道光熱費	33百万円	取得価額	12,282百万円	
公租公課	45百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	0百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	5百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	62百万円	期末算定価額(注3)		
固定資産除却損	1百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
その他賃貸事業費用	0百万円	期末算定価額	10,300百万円	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	150百万円			
<p>(注1) 本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20 m²を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント6社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。</p>				

<物件名称 TK南青山ビル>

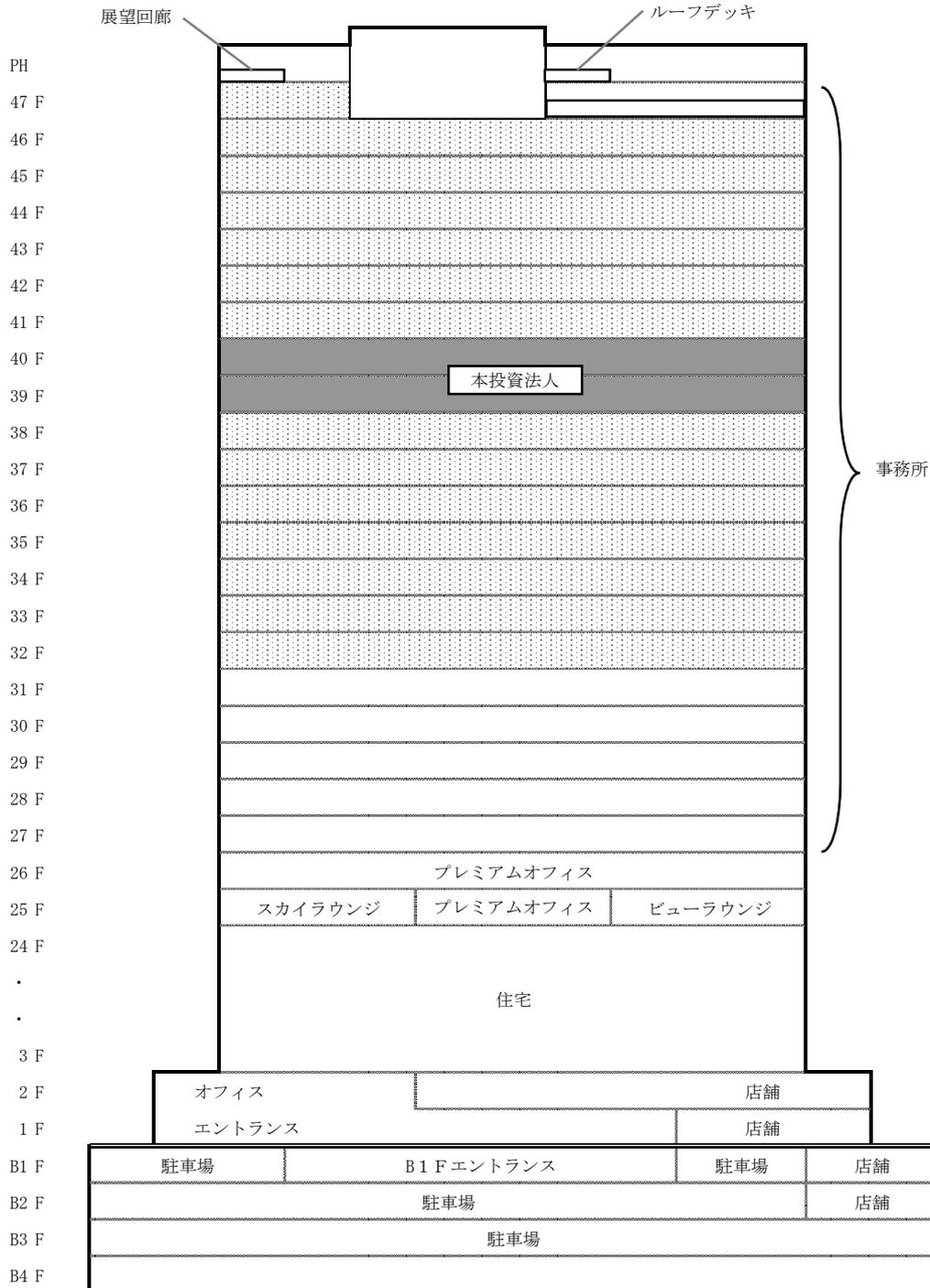
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山二丁目6番21号外 (地番) 東京都港区南青山二丁目57番25外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	3,039.08㎡	容積率/建ぺい率	700% / 100%
建物	所有形態(注1)	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡	建築時期	平成15年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.3%	長期修繕費用見積	382,200千円/12年 (年平均31,850千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日(182日)		テナント総数	3
			総賃貸可能面積	13,741.76㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	638百万円	総賃貸面積	13,741.76㎡	
賃貸事業収入	100百万円	賃料合計(月額)	100百万円	
その他賃貸事業収入	638百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	258百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	51百万円	取得年月日	平成17年10月21日	
水道光熱費	40百万円	取得価額	35,000百万円	
公租公課	74百万円	取得時の鑑定評価額(注2)		
保険料	0百万円	価格時点	平成17年7月31日	
修繕費	12百万円	鑑定評価額	35,040百万円	
減価償却費	79百万円	期末算定価額(注2)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	379百万円	期末算定価額	31,400百万円	
(注1) 建物は地上17階地下2階のオフィス棟(名称:TK南青山ビル)と地上8階地下2階の住宅棟(全12戸) (名称:南青山ガーデンコート)から構成されていますが、登記上は1棟の建物になっています。				
(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、住宅棟と共に一団地扱い(建築基準法第86条)、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント3社と普通借家契約を締結しております。				

<物件名称 アークヒルズ 仙石山森タワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木一丁目9番10号 (地番) 東京都港区六本木一丁目113番40、虎ノ門五丁目18番206			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	第2種住居地域 第2種中高層住居専用 地域
	面積	全体敷地面積 15,367.75 m ²	容積率/建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	一棟全体の延床面積 140,667.09 m ² 対象専有面積(注3) 3,888.23 m ²	建築時期	平成24年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付 47階建		
	設計会社	森ビル株式会社一級 建築士事務所	施工会社	株式会社大林組
	PML値	1.7%	長期修繕費用見積	28,965千円/12年 (年平均2,413千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日(182日)		テナント総数(注4)	1
			総賃貸可能面積	3,963.61 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注5)	総賃貸面積	3,963.61 m ²	
賃貸事業収入	(注5)	賃料合計(月額)	(注6)	
その他賃貸事業収入	(注5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	(注5)	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注5)	取得年月日	平成24年11月20日	
水道光熱費	(注5)	取得価額	8,423百万円	
公租公課	(注5)	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	(注5)	価格時点	平成24年10月5日	
修繕費	(注5)	鑑定評価額	8,610百万円	
減価償却費	(注5)	期末算定価額(注7)		
その他賃貸事業費用	(注5)	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	139百万円	期末算定価額	8,960百万円	
<p>(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の4,964,850の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「アークヒルズ 仙石山森タワー建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に定める全体共有持分の約5.6%に相当します。</p> <p>(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1と記載しております。</p> <p>(注5) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注6) 「賃料合計(月額)」の開示についてテナントからの承諾を得られていないため、記載しておりません。</p> <p>(注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
特記事項				
<p>《共有者・区分所有者との取り決め》</p> <p>森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっています。なお、平成27年11月30日までの賃料収入は、共同運用の対象外です。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、森ビル株式会社との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の建物賃貸借契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、平成27年11月30日までの当初約3年の賃</p>				

料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成27年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。

アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

■ 部分
所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画

▨ 部分

(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 アルカセントラル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区錦糸一丁目2番1号 (地番) 東京都墨田区錦糸一丁目35番			
土地	所有形態	敷地権(所有権の共有持分)(注1)	用途地域	商業地域
	面積	敷地面積 18,100.41㎡ (第3街区全体)	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積 (注2) 163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積 49,753.92㎡(竣工図) うち取得対象専有面積 (注3) 15,155.22㎡	建築時期	平成9年3月
	構造	(4棟全体) 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建 (アルカセントラル) 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階 (竣工図)		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
	PML値	2.2%	長期修繕費用見積	575,346千円/12年 (年平均47,945千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社アルカタワーズ(注4) シービーアールイー株式会社(注5)			
損益状況		賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成26年3月28日～	テナント総数		19
	平成26年3月31日(4日)	総賃貸可能面積		15,298.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	12百万円	総賃貸面積		14,669.80㎡
賃貸事業収入	10百万円	賃料合計(月額)		84百万円
その他賃貸事業収入	1百万円	稼働率		95.9%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	4百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	3百万円	取得年月日	平成26年3月28日	
水道光熱費	1百万円	取得価額(注6)	15,031百万円	
公租公課	1百万円	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	0百万円	価格時点	平成26年2月20日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	16,600百万円	
減価償却費	1百万円	期末算定価額(注7)		
その他賃貸事業費用	1百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	7百万円	期末算定価額	16,600百万円	
(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の19,780,690の共有持分を有しております。				
(注2) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。				
(注3) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約19.8%、アルカセントラル棟共有持分の約56.1%に相当します。				
(注4) 管理規約に定める建物の共用部分、共用設備等についての管理に関する業務を区分所有者より受託しております。				
(注5) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。				
(注6) 取得価額は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)16,010百万円から、売主から承継する管理組合の修繕積立金978百万円を控除した金額です。				

円を控除した金額を記載しております。
 (注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。

特記事項

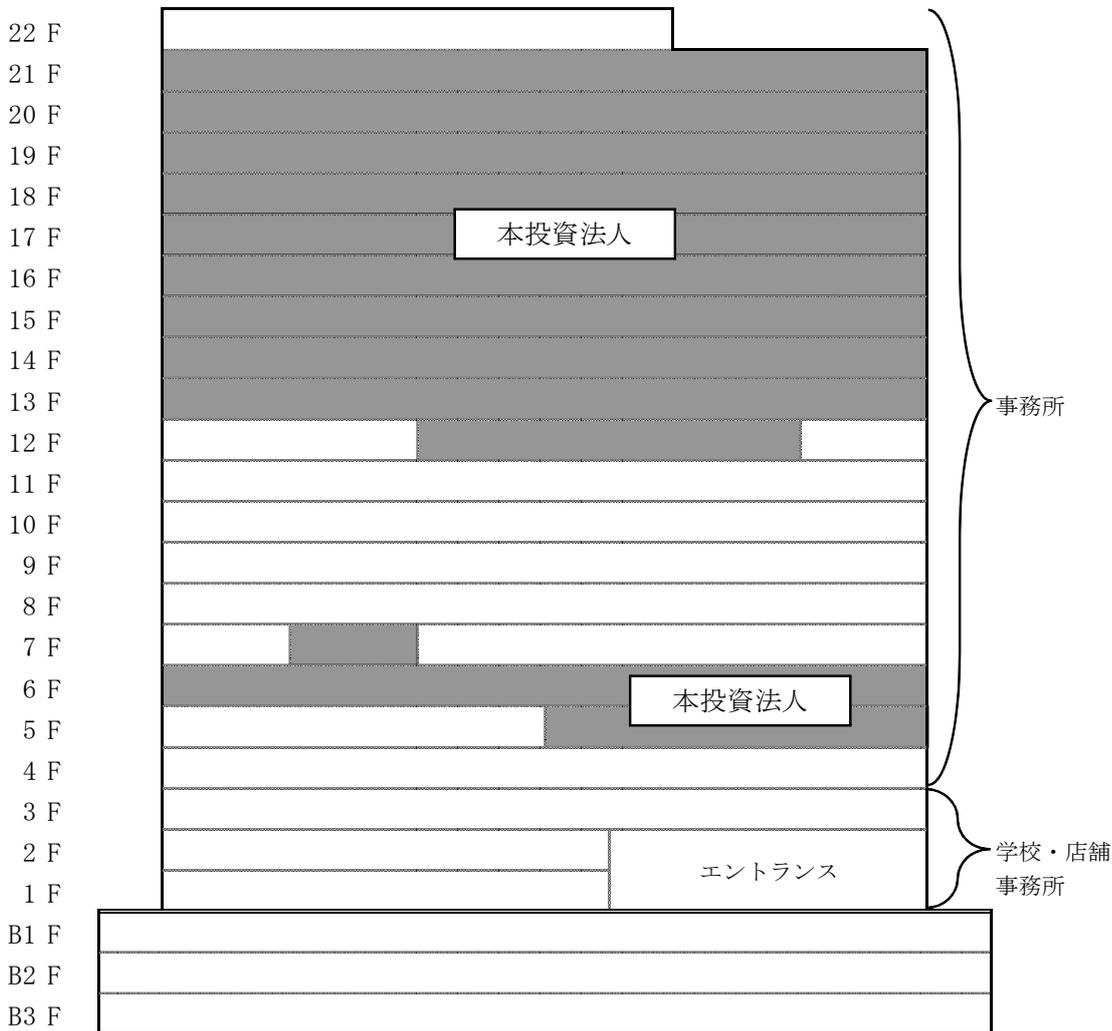
《区分所有者との取り決め》

1. アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定められております。
2. 区分所有者が専有部分を譲渡しようとするときは、管理者に対して書面により譲渡条件を申し出なければなりません。申し出を受けた管理者は他の区分所有者に対して譲渡が予定されている旨を通知し、譲受人を募るものとされております。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント19社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。

アルカセントラル 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

部分
所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2 (地番) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2外34筆			
土地	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05㎡	容積率/建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.6%	長期修繕費用見積 (注1)	985,745千円/12年 (年平均82,145千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ			
損益状況		賃貸借の概況 (平成26年3月31日現在)		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日 (182日)		テナント総数	38
			総賃貸可能面積 (注1)	21,704.32㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	761百万円	総賃貸面積 (注1)	17,837.40㎡	
賃貸事業収入	0百万円	賃料合計 (月額) (注1)	101百万円	
その他賃貸事業収入	761百万円	稼働率	82.2%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	497百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	106百万円	取得年月日	平成19年4月25日	
水道光熱費	76百万円	取得価額 (注2)	22,700百万円	
公租公課	59百万円	取得時の鑑定評価額 (注3)		
保険料	1百万円	価格時点	平成19年2月1日	
修繕費	16百万円	鑑定評価額	22,820百万円	
減価償却費	236百万円	期末算定価額 (注3)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	264百万円	期末算定価額	21,650百万円	
<p>(注1) 建物全体の50%相当を記載しております。</p> <p>(注2) 取得資産 (土地建物全体の50%相当) の金額を記載しております。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産 (土地建物全体の50%相当) に対する価額です。</p>				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
<p>1. 本物件は、平成10年12月28日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第68条の5第1号により、容積率が約196%緩和され建築されております。</p> <p>2. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第44条第1項第3号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。</p> <p>3. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合 (立体道路制度の適用) を事由に都市計画法第65条第1項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。</p> <p>4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心4街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。</p>				
《権利形態等》				
<p>本物件の敷地のうち南側の一部 (1,902.60㎡) に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部 (149.01㎡) に立体横断施設 (歩行者自由通路) のための地上権が設定されております。</p>				
《共有者との取り決め》				
<p>1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。</p> <p>2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定</p>				

することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。

3. 他の共有者と信託受託者は連名でPM会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運營業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者がPM会社名義の口座に入金した後、当該口座からPM会社により当該費用の支払がなされることとなっています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人である全テナント38社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

<物件名称 淀屋橋フレックスタワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50㎡	建築時期	平成18年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	5.4%	長期修繕費用見積	110,215千円/12年 (年平均9,184千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況		賃貸借の概況（平成26年3月31日現在）		
運用期間	平成25年10月1日～		テナント総数	5
	平成26年3月31日（182日）		総賃貸可能面積	7,394.47㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	210百万円	総賃貸面積	7,247.59㎡	
賃貸事業収入	210百万円	賃料合計（月額）	30百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	98.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	125百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	15百万円	取得年月日	平成20年1月31日	
水道光熱費	19百万円	取得価額	7,834百万円	
公租公課	19百万円	取得時の鑑定評価額（注）		
保険料	0百万円	価格時点	平成19年11月1日	
修繕費	2百万円	鑑定評価額	7,940百万円	
減価償却費	66百万円	期末算定価額（注）		
その他賃貸事業費用	1百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	85百万円	期末算定価額	6,350百万円	
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント5社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。				

<物件名称 近鉄新名古屋ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）			
所在地	（住居表示）愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号 （地番）愛知県名古屋市中村区名駅四丁目501番外9筆			
土地	所有形態（注2）	所有権（共有持分33%） （61.23㎡のみ借地権）	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76㎡	容積率/建ぺい率	1000%/80%
建物	所有形態	所有権（共有持分33%）	用途	事務所・店舗
	延床面積（注3）	27,152.49㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.3%	長期修繕費用見積 （注4）	687,868千円/12年 （年平均57,322千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況		賃貸借の概況（平成26年3月31日現在）		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成26年3月31日（182日）		テナント総数	33
			総賃貸可能面積（注5）	6,130.61㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	686百万円	総賃貸面積（注5）	5,418.90㎡	
賃貸事業収入	683百万円	賃料合計（月額）（注4）	33百万円	
その他賃貸事業収入	2百万円	稼働率	88.4%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	308百万円	取得年月日及び取得価額（注6）		
外部委託費	74百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	51百万円	取得価額	5,561百万円	
公租公課	61百万円	取得時の鑑定評価額（注6）		
保険料	1百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	25百万円	鑑定評価額	5,610百万円	
減価償却費	86百万円	期末算定価額（注6）		
固定資産除却損	0百万円	調査の基準となる時点	平成26年3月31日	
その他賃貸事業費用	7百万円	期末算定価額	6,300百万円	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	377百万円			
<p>（注1）本投資法人は不動産信託受益権にかかる信託不動産の共有持分33%を保有しております（平成26年3月27日に共有持分67%を譲渡しました）。残る共有持分33%については、平成26年10月9日に譲渡する予定です。</p> <p>（注2）本物件の土地のうち9筆（地番：501番、502番、503番、504番、505番1、505番3、506番、507番及び518番、地積合計2,661.53㎡）は所有権、残りの1筆（地番：505番2、地積61.23㎡）は借地権となっております。</p> <p>（注3）建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注4）共有持分33%に相当する金額を記載しております。</p> <p>（注5）共有持分33%に相当する面積を記載しております。</p> <p>（注6）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。なお、取得価額、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、共有持分33%に相当する価額です。</p>				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約150%緩和され建設されております。</p> <p>《権利形態等》 本物件の土地のうち1筆（地番：505番2）は借地権です。当該借地権については賃借権設定登記がなされております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント33社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。</p> <p>《共有者との取り決め》 1. 本物件の他の共有者は東和不動産株式会社1社です。</p>				

2. 他の共有者、信託受託者及び本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有期間における本物件の管理及び運用等に関連して必要な事項を定めることを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者と締結済みの不動産売買契約による売買を除き、本物件の共有持分につき、譲渡、担保提供その他処分をしてはならないこと、分割請求の禁止等が定められています。
3. 他の共有者、信託受託者、本投資法人及びPM会社の間でプロパティ・マネジメント業務委託契約が締結されており、当該プロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき他の共有者と信託受託者は連名でPM会社に対して、本物件の管理・運營業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件のテナントからの賃料は信託受託者名義の口座に入金された後、当該口座から他の共有者に対して共有持分にかかるテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は他の共有者が信託受託者名義の口座に入金した後、当該口座から信託受託者により当該費用の支払がなされることとなっています。

（参考）平成26年3月31日現在の保有物件ではありませんが、平成25年12月20日に譲渡した資産の概要は以下のとおりです。

<物件名称 スフィアタワー天王洲>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）			
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川二丁目2番8号 （地番）東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 6,106.11㎡	容積率/建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態（注2）	① 所有権 ② 共有	用途	① 事務所・店舗 ② 機械室（地域冷暖房施設）
	延床面積（注3）	① 43,477.68㎡ ② 3,674.04㎡	建築時期	① 平成5年4月 ② 平成3年6月
	構造	① 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積 （注4）	2,186,985千円/12年 （年平均182,248千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ			
損益状況		賃貸借の概況（平成25年12月20日現在）		
運用期間	平成25年10月1日～ 平成25年12月20日（81日）		テナント総数	21
			総賃貸可能面積（注5）	17,905.32㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	115百万円	総賃貸面積（注5）	7,665.94㎡	
賃貸事業収入	112百万円	賃料合計（月額）（注4）	31百万円	
その他賃貸事業収入	2百万円	稼働率	42.8%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	119百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	21百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	42百万円	取得価額（注4）	12,114百万円	
公租公課	－百万円	取得時の鑑定評価額（注6）		
保険料	0百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	23百万円	鑑定評価額	12,596百万円	
減価償却費	30百万円	譲渡時の鑑定評価額（注6）		
その他賃貸事業費用	2百万円	調査の基準となる時点	平成25年11月15日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	△4百万円	期末算定価額	9,350百万円	
<p>（注1）本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%を平成25年12月20日に譲渡しました。</p> <p>（注2）スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設（家屋番号：東京都品川区東品川二丁目2番19）は北側隣接地所有者と信託受託者との共有（信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%）になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。</p> <p>（注3）建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注4）準共有持分67%に相当する金額を記載しております。</p> <p>（注5）準共有持分67%に相当する面積を記載しております。</p> <p>（注6）取得時の鑑定評価額を算出した不動産鑑定機関は一般財団法人日本不動産研究所、譲渡時の鑑定評価額を算出した不動産鑑定機関は株式会社谷澤総合鑑定所です。なお、取得時及び譲渡時の鑑定評価額は、準共有持分67%に相当する価額です。</p>				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、北側隣接ビルと共に一団地扱い（建築基準法第86条）、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。				
《権利形態等》				
1. 本物件の敷地のうち一部（82.58㎡）については、駅連絡橋、その附属施設等のために地上権・区分地上権を設				

定する旨の契約を締結しており、信託受託者は当初委託者が有していた地位を承継しております。

2. 北側隣接地所有者との間で、地域冷暖房施設の存在する土地部分の利用については、相互に賃借権を設定しております（当該借地面積については、上記土地面積（6,106.11㎡）に算入していません。）が賃料は相互に相殺され現実の賃料の支払はありません。

《共有者・区分所有者との取り決め》

上記地域冷暖房施設に関する覚書によれば、共有者は本覚書に基づく権利・義務の一切を相手方の事前の同意なき限り、譲渡することができませんが、その権利を譲渡する場合、共有者は互いに第三者に優先して他の共有者に対し譲渡するものとされており、従って、当該地域冷暖房施設の共有持分権を譲渡する際には、共有者の事前の同意を得なければなりません。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント21社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。

《準共有者との取り決め》

1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は阪急リート投資法人です。
2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、準共有者のいずれか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができること、信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担すること等が定められています。

C. 運用資産への資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成26年3月31日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、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事 (平成26年度)	自 平成26年4月 至 平成27年3月	122,000	—	—
銀座ファーストビル (東京都中央区)	中央監視設備更新工事	平成26年8月	12,500	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	空調機インバーター更新工事 (第3期)	平成26年7月	6,000	—	—
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	中央監視設備伝送装置更新工事	平成26年7月	9,339	—	—
	受電設備更新工事	平成26年9月	8,230	—	—
	防災設備更新工事	平成26年9月	10,726	—	—

(ロ) 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期中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。当期の資本的支出に該当する工事は226,354千円であり、当期費用に区分された修繕費97,826千円と合わせ、合計324,181千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間等	支出金額 (千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事 (平成25年度下期)	自 平成25年10月1日 至 平成26年2月20日	51,225
	1階専有部空調設備設置工事	自 平成25年10月12日 至 平成26年2月28日	19,800
銀座ファーストビル (東京都中央区)	トイレリニューアル工事	自 平成25年12月14日 至 平成26年3月14日	42,546
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	ゴンドラ設備更新工事	自 平成25年10月11日 至 平成25年11月19日	38,645
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	駐車場管制装置更新工事 (第3期)	自 平成25年10月22日 至 平成25年10月26日	5,709
	機械式駐車設備更新工事	自 平成25年10月23日 至 平成25年10月31日	13,739
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	OAフロア一部更新工事	自 平成25年12月20日 至 平成26年2月24日	13,547
	空調熱源設備一部更新工事 (第2期)	自 平成26年1月13日 至 平成26年2月24日	13,204
	広告塔新設工事	自 平成26年1月11日 至 平成26年2月26日	6,699

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

	第17期 (千円) (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)	第18期 (千円) (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	第19期 (千円) (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (千円) (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	第21期 (千円) (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
当期首積立金残高	1,900,107	2,111,345	2,336,888	2,612,960	2,890,590
当期積立額	211,238	225,542	276,072	277,629	243,427
当期積立金取崩額	—	—	—	—	1,669,071
次期繰越額	2,111,345	2,336,888	2,612,960	2,890,590	1,464,945

(注1) 上記に記載した金額とは別に、アルカセントラル（区分所有物件）の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成26年3月31日現在978,650千円を管理組合に積み立てております。

(注2) 第21期の積立金の取崩しは、平成25年12月20日付のスフィアタワー天王洲の譲渡及び平成26年3月27日付の近鉄新名古屋ビルの一部譲渡（共有持分67%）により、各譲渡物件分に相当する積立金を取り崩したものです。

D. エンジニアリングレポートにおける数値

個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けております。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておられません。

(イ) エンジニアリングレポートの担当委託調査会社、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計（12年）	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成25年9月	(注1)	(注1)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	平成22年12月	70,909千円	5,909千円
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	平成22年1月	537,481千円	44,790千円
TK南青山ビル	清水建設株式会社	平成22年8月	382,200千円	31,850千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年10月	28,965千円	2,413千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	575,346千円	47,945千円
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	平成24年3月	985,745千円 (注2)	82,145千円 (注2)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	平成24年10月	110,215千円	9,184千円
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成20年9月	687,868千円 (注3)	57,322千円 (注3)

(注1) 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(注3) 共有持分33%に相当する金額を記載しております。

(ロ) 地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額／建物の再調達価格）と定義されます。ただし、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率（損失総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
銀座ファーストビル	4.8%
T K南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.7%
アルカセントラル	2.2%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
淀屋橋フレックスタワー	5.4%
ポートフォリオ全体	2.1%

(注1) 応用アール・エム・エス株式会社が地震リスク分析手法に東日本大震災のデータ取り込み等を行ったことに伴い、PML値が更新されています。

(注2) ポートフォリオPMLの算出にあたっては、平成26年10月9日に譲渡予定の近鉄新名古屋ビルを除外しております。なお、近鉄新名古屋ビル（共有持分33%）のPML値は4.3%です。

E. テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成26年3月31日現在)

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,168.28	7,560.69	37	407	10.4
平河町森タワー	9,927.84	9,927.84	1 (注2)	(注3)	(注3)
銀座ファーストビル	7,697.78	7,697.78	6	324	8.2
T K南青山ビル	13,741.76	13,741.76	3	638	16.3
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,963.61	3,963.61	1 (注4)	(注3)	(注3)
アルカセントラル	15,298.70	14,669.80	19	12	0.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	17,837.40	38	761	19.4
淀屋橋フレックスタワー	7,394.47	7,247.59	5	210	5.3
近鉄新名古屋ビル	6,130.61	5,418.90	33	686	17.5
合計	94,027.37	88,065.37	140 (注5)	3,799	97.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。

(注3) 平河町森タワー及びアークヒルズ 仙石山森タワーの不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1と記載しております。

(注5) 「テナントの総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

なお、スフィアタワー天王洲につきましては、平成25年12月20日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりませんが、当期における不動産賃貸事業収益は115百万円、対総不動産賃貸事業収益比率は2.9%となっております。

（ロ）稼働率推移

物件名	平成21年 4月末日 (%)	平成21年 5月末日 (%)	平成21年 6月末日 (%)	平成21年 7月末日 (%)	平成21年 8月末日 (%)	平成21年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	99.6	99.6	99.6	99.5	99.5	99.5
銀座ファーストビル	87.4	87.4	87.4	87.4	87.4	87.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	81.2	86.6	94.4	98.4	98.4	98.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	94.9	94.9	95.1	95.1	95.1	96.1
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	97.7	97.2	89.2	89.2	89.2	90.5
合計	93.8	94.7	94.7	95.4	95.4	95.9

物件名	平成21年 10月末日 (%)	平成21年 11月末日 (%)	平成21年 12月末日 (%)	平成22年 1月末日 (%)	平成22年 2月末日 (%)	平成22年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5
銀座ファーストビル	87.4	87.4	87.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.4	98.4	98.4	97.8	98.4	98.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	95.5	95.0	95.7	95.0	95.0	91.8
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	88.7	88.7	87.8	93.2	93.2	93.2
合計	95.4	95.3	95.3	96.9	97.0	96.3

物件名	平成22年 4月末日 (%)	平成22年 5月末日 (%)	平成22年 6月末日 (%)	平成22年 7月末日 (%)	平成22年 8月末日 (%)	平成22年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	13.6	13.6	13.5	17.8	62.6	69.5
銀座ファーストビル	97.4	97.4	87.4	87.4	77.4	47.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	91.6	91.6	90.2	90.4	87.2	87.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	90.5	92.3	94.1	95.0	95.0	95.0
合計	88.5	88.8	88.0	88.6	91.0	89.2

物件名	平成22年 10月末日 (%)	平成22年 11月末日 (%)	平成22年 12月末日 (%)	平成23年 1月末日 (%)	平成23年 2月末日 (%)	平成23年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	69.5	69.9	69.9	69.9	69.8	69.8
平河町森タワー	—	—	—	—	—	100.0
銀座ファーストビル	77.5	77.5	77.5	77.5	77.5	77.5
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	97.3	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	87.2	99.3	99.3	98.7	98.7	98.6
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.0	95.0	95.0	96.7	97.3	97.3
合計	91.3	94.1	93.9	94.3	94.4	94.9

物件名	平成23年 4月末日 (%)	平成23年 5月末日 (%)	平成23年 6月末日 (%)	平成23年 7月末日 (%)	平成23年 8月末日 (%)	平成23年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	69.8	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	97.3
淀屋橋フレックスタワー	90.9	90.9	90.9	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	97.3	95.5	92.8	89.4	87.6
合計	95.6	95.8	95.5	95.6	94.7	94.4

物件名	平成23年 10月末日 (%)	平成23年 11月末日 (%)	平成23年 12月末日 (%)	平成24年 1月末日 (%)	平成24年 2月末日 (%)	平成24年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	86.7	86.7	86.7	88.5	88.5	91.2
合計	94.3	94.3	94.3	94.6	94.6	95.1

物件名	平成24年 4月末日 (%)	平成24年 5月末日 (%)	平成24年 6月末日 (%)	平成24年 7月末日 (%)	平成24年 8月末日 (%)	平成24年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	70.9	74.9	74.9	74.9	74.9	74.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	92.5	95.1	95.1	95.1	95.1
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	92.6	92.6	92.6	89.5	89.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.0	98.2	98.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	92.9	92.9	92.9	98.2	98.2	98.2
合計	95.6	94.6	94.8	95.7	95.2	95.2

物件名	平成24年 10月末日 (%)	平成24年 11月末日 (%)	平成24年 12月末日 (%)	平成25年 1月末日 (%)	平成25年 2月末日 (%)	平成25年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	74.9	74.9	82.7	82.7	88.8	88.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	90.2	90.2	91.1	91.1	91.1	91.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.7	99.3	99.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	96.4	96.4	95.6	95.6	95.6
合計	95.0	95.2	95.9	95.9	96.5	96.7

物件名	平成25年 4月末日 (%)	平成25年 5月末日 (%)	平成25年 6月末日 (%)	平成25年 7月末日 (%)	平成25年 8月末日 (%)	平成25年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	88.8	88.8	88.8	88.9	88.9	92.5
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	91.1	89.5	89.5	89.5	89.5	46.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.4	92.5	92.5	93.2	93.2	93.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.6	95.6	95.6	95.6	96.4	96.4
合計	96.6	95.2	95.2	95.3	95.5	88.7

物件名	平成25年 10月末日 (%)	平成25年 11月末日 (%)	平成25年 12月末日 (%)	平成26年 1月末日 (%)	平成26年 2月末日 (%)	平成26年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	89.7	92.5	92.5	92.6	92.6	92.6
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	—	—	—	—	—	95.9
スフィアタワー天王洲	42.8	42.8	—	—	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル	90.2	90.2	90.1	85.5	85.5	82.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	98.0
近鉄新名古屋ビル	98.2	98.2	87.5	89.3	89.3	88.4
合計	87.6	87.8	94.4	93.5	93.5	93.7

(注) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

F. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

(平成26年3月31日現在)

<物件名称 大手町ファーストスクエア>

テナント総数	37	
不動産賃貸事業収益	407百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.4%	
総賃貸面積	7,560.69 m ²	
総賃貸可能面積	8,168.28 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成26年3月31日	92.6%
	平成25年9月30日	92.5%
	平成25年3月31日	88.8%
	平成24年9月30日	74.9%
	平成24年3月31日	70.8%
	平成23年9月30日	70.8%
	平成23年3月31日	69.8%
	平成22年9月30日	69.5%
	平成22年3月31日	99.5%
平成21年9月30日	99.5%	

<物件名称 平河町森タワー>

テナント総数	1(注1)	
不動産賃貸事業収益	(注2)	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	(注2)	
総賃貸面積	9,927.84 m ²	
総賃貸可能面積	9,927.84 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成26年3月31日	100.0%
	平成25年9月30日	100.0%
	平成25年3月31日	100.0%
	平成24年9月30日	100.0%
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	—
	平成22年3月31日	—
平成21年9月30日	—	

(注1) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。

(注2) 平河町森タワーの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業収益の合計に占める割合につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

<物件名称 TK南青山ビル>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	638 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	16.3%	
総賃貸面積	13,741.76 m ²	
総賃貸可能面積	13,741.76 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成26年3月31日	100.0%
	平成25年9月30日	100.0%
	平成25年3月31日	100.0%
	平成24年9月30日	100.0%
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
平成21年9月30日	100.0%	

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	38	
不動産賃貸事業収益	761 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	19.4%	
総賃貸面積	17,837.40 m ²	
総賃貸可能面積	21,704.32 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成26年3月31日	82.2%
	平成25年9月30日	93.2%
	平成25年3月31日	99.0%
	平成24年9月30日	98.2%
	平成24年3月31日	97.3%
	平成23年9月30日	97.3%
	平成23年3月31日	98.6%
	平成22年9月30日	87.2%
	平成22年3月31日	91.8%
平成21年9月30日	96.1%	

<物件名称 近鉄新名古屋ビル>

テナント総数	33	
不動産賃貸事業収益	686 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.5%	
総賃貸面積	5,418.90 m ²	
総賃貸可能面積	6,130.61 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成26年3月31日	88.4%
	平成25年9月30日	96.4%
	平成25年3月31日	95.6%
	平成24年9月30日	98.2%
	平成24年3月31日	91.2%
	平成23年9月30日	87.6%
	平成23年3月31日	97.3%
	平成22年9月30日	95.0%
	平成22年3月31日	93.2%
平成21年9月30日	90.5%	

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しております。

G. 主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント（当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

（平成26年3月31日現在）

テナント名	森ビル株式会社	
業種名（注1）	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	(注3)	(注3)
賃貸面積	9,927.84 m ²	3,963.61 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	11.3%	4.5%
	合計 15.8%	
契約満了日	平成28年3月31日	平成34年11月30日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であり、期間の満了により終了し、更新はありません。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	平成26年3月31日までの賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われておりましたが、平成26年4月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	平成27年11月30日までの賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成27年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。

テナント名	株式会社ワールド	
業種名（注1）	卸売業、小売業	
入居物件名称	TK南青山ビル	
年間賃料		(注3)
賃貸面積		11,972.69 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）		13.6%
契約満了日	平成27年10月31日	
契約更改の方法	賃貸借期間満了の12ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	
賃貸借契約に関して特記すべき事項	—	

（注1）「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類（平成19年11月改定）に基づいて分類しております。

（注2）「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

（注3）年間賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

（平成26年3月31日現在）

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注1)
1	森ビル株式会社	不動産業、物品 賃貸業	平河町森タワー、 アークヒルズ 仙石山森タワー	13,891.45	15.8
2	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	13.6
3	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	アルカセントラル、 淀屋橋フレックスタワー	5,824.59	6.6
4	NSユニテッド海運株式 会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	3.9
5	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.6
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心 ビル	2,120.47	2.4
7	(注2)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	2.2
8	クラリオン株式会社	製造業	明治安田生命さいたま新都心 ビル	1,904.71	2.2
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心 ビル	1,815.81	2.1
10	株式会社アプラス	金融業、保険業	アルカセントラル	1,664.00	1.9

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

H. 不動産信託受益権の概要
 (イ) 不動産信託受益権の内容

(平成26年3月31日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成32年3月31日
2	平河町森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年3月1日～平成33年3月31日
3	銀座ファーストビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成32年3月31日
4	TK南青山ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成32年3月31日
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月20日～平成34年11月30日
6	アルカセントラル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年3月28日～平成36年3月31日（注1）
7	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月7日～平成28年3月31日
8	淀屋橋フレックスタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月3日～平成27年7月31日（注2）
9	近鉄新名古屋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成35年3月31日

(注1) 信託契約変更後の信託期間を記載しております。

(注2) 平成27年7月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

(ロ) 不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権に係る信託契約は、当初委託者と信託受託者等との間の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、大要、次の特徴を有しています。なお、以下の特徴は当該信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有権である場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

(i) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託法上、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理の状況につき信託受託者に報告又は帳簿等の閲覧等を求める権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

(ii) 信託期間

上記の信託受益権（本書の日付現在における信託契約締結済分）に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。当該信託受益権の信託期間の満了日は前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

(iii) 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は、大要以下のとおりです。

- (a) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合にも含まれます。）に賃貸して運用します。
- (b) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。
- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
- (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したに

もかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。

- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

(iv) 信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a) 入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び(c) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。

(v) 信託に関する費用

上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。

- (a) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
 (b) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返済債務及びその他の債務の履行に関する費用
 (c) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
 (d) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
 (e) プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用
 (f) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用
 (g) 信託報酬
 (h) 訴訟関連費用
 (i) 信託契約の変更に関する費用
 (j) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
 (k) その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

(vi) 計算期間及び利益の分配

上記信託受益権に係る信託の計算期間は3ヶ月間です（ただし、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。）。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

(vii) 信託の終了と信託財産の交付

信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了します。信託受託者は、信託期間の満了により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。また、信託財産に属する金銭（信託不動産の全部を処分した場合における売却代金を含みます。）から信託費用等を控除して受益者に交付します。

(viii) 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

(ix) 信託報酬

信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産を信託する信託の受益権は、上記「②投資不動産物件」に記載しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。