

平成25年11月期 決算短信 (REIT)

平成26年 1月17日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コード番号 8960 URL : <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 村上 仁志
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 及川 健一郎
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 平成26年2月26日 分配金支払開始予定日 : 平成26年2月14日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期の運用、資産の状況 (平成25年6月1日～平成25年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年11月期	17,416	(7.8)	7,720	(6.9)	6,113	(16.4)	6,113	(16.4)
25年5月期	16,150	(1.1)	7,223	(3.1)	5,252	(13.3)	5,251	(13.3)

	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	%	%	%
25年11月期	2,586	2.6	1.2	35.1
25年5月期	2,396	2.4	1.1	32.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年11月期	2,750	6,545	0	0	106.3	2.8
25年5月期	2,750	6,339	0	0	114.7	2.8

(注1) 分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (平成25年5月期1,088百万円、平成25年11月期432百万円) を加算した後の金額となり「当期純利益」とは異なります。

(注2) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(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
25年11月期	527,025	237,079	45.0	99,605
25年5月期	516,739	228,142	44.2	98,958

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年11月期	10,811	△5,428	3,670	59,237
25年5月期	7,120	△41,149	46,585	50,184

2. 平成26年5月期 (平成25年12月1日～平成26年5月31日) 及び

平成26年11月期 (平成26年6月1日～平成26年11月30日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
26年5月期	17,236(△1.0)	7,736(0.2)	6,427(5.1)	6,427(5.1)	2,750	0
26年11月期	17,555(1.9)	7,984(3.2)	6,570(2.2)	6,570(2.2)	2,760	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成26年5月期2,700円、平成26年11月期2,760円

(注) 平成26年5月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (118百万円) を加算した後の金額となり「当期純利益」とは異なります。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成25年11月期	2,380,181口
	平成25年5月期	2,305,447口
② 期末自己投資口数	平成25年11月期	0口
	平成25年5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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 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おりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

平成 25 年 11 月 3 日付で執行役員の阿部久三が任期満了により退任し、同年 11 月 4 日付で村上仁志が執行役員に就任しました。

上記以外には、最近の有価証券報告書（平成 25 年 8 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はありません。

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 8 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」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

(イ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

平成 24 年末以降、いわゆる「アベノミクス」の効果もあり、国内経済は回復基調が続いています。東証 REIT 指数についても若干の変動はあったものの、堅調に推移しており、J-REIT 市場では複数銘柄の新規上場や公募増資が続いています。

このような環境下、不動産売買市場においては、景況感の改善、消費増税前の駆け込み需要、さらには、東京オリンピック（平成 32 年）開催決定等を契機として、不動産取引が活発化しており、都市部を中心に不動産価格の上昇が見られます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、売上は総じて横ばいで推移しており、消費マインドの高まりを受け、今後の改善が期待されます。

オフィスビルに関しては、企業業績の回復に伴い、主要都市の空室率は改善してきており、賃料収入改善に向けた動きも一部に出始めています。

ホテルに関しては、円安に伴う海外からの訪日客の宿泊需要が増加しており、客室稼働率及び客室単価ともに改善傾向にあります。

住居に関しては、賃貸住居の稼働率及び賃料水準とも大きな変動は認められません。

B. 新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口 65,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 9,750 口（上限）の発行に係る平成 25 年 6 月 21 日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年 7 月 2 日付の役員会決議に基づき、同年 7 月 9 日に募集による新投資口（65,000 口）の発行分 7,969 百万円の払込みが完了し、同年 8 月 7 日に S M B C 日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口（9,734 口）の発行分 1,193 百万円の払込みが完了しました（以下、上記募集と第三者割当の双方による新投資口発行を「第 5 回公募増資」といいます。）。

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は 199,230 百万円、発行済投資口数は 2,380,181 口となりました。

C. 新規物件の取得と物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の 3 物件（取得価格総額 9,880 百万円）の取得を行いました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注 1)	所在（住居表示）	取得価格 (百万円) (注 2)	取得日
A31	天神ロフトビル	店舗	福岡県福岡市中央区渡辺通 四丁目 9 番 25 号	4,350	平成 25 年 11 月 29 日

D25	グランルージュ中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 25 番 27 号	1,380	平成 25 年 6 月 25 日
E3	壺川スクエアビル	事務所 (注 3)	沖縄県那覇市壺川三丁目 3 番地 5 (注 4)	4,150	平成 25 年 11 月 1 日
当期取得物件 合計				9,880	—

(注 1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注 2) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(注 3) 実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。

(注 4) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。

その一方で、当期中に、3 物件 (T&G 四谷マンション (平成 25 年 8 月 23 日付：売却価格 1,280 百万円)、六本松コート (平成 25 年 9 月 26 日付：売却価格 525 百万円) 及び大森シティビル (平成 25 年 10 月 25 日付：売却価格 4,370 百万円)) の売却を行いました。

D. ポートフォリオの概要

以上の新規物件の取得及び物件売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設 27 件、オフィスビル 35 件、商業施設とオフィスビルの複合施設 1 件、ホテル 8 件、オフィスビルとホテルの複合施設 1 件、住居 22 件及びその他 3 件の合計 97 件 (取得価格の総額 474,864 百万円) であり、また、総賃貸可能面積は 1,009,057.69 m² (305,239.95 坪)、テナント総数は 1,592 となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、95.8%から 97.0%の間で推移し、当期末では 97.0%となっています。

(ロ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第 5 回公募増資による資金調達の他、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

なお、当期終了後の平成 25 年 12 月 17 日を償還期日とする投資法人債 15,000 百万円の償還のため、同年 11 月 20 日付で投資法人債 (以下「新規発行投資法人債」といいます。) 15,000 百万円の発行を行っています。そのため、下表の当期末時点残高には、新規発行投資法人債 (15,000 百万円) 及び同年 12 月 17 日を償還期日とする投資法人債 (15,000 百万円) の双方が含まれています。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	170,856	166,833	△4,023
借入金合計	170,856	166,833	△4,023
投資法人債	85,500	90,500	5,000
有利子負債合計	256,356	257,333	977

なお、当期末時点における 1 年以内に返済予定の借入金は 29,176 百万円、1 年以内に償還予定の投資法人債は 15,000 百万円 (上記の同年 12 月 17 日を償還期日とする投資法人債 15,000 百万円) です。

また、平成 25 年 12 月 31 日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA-	見通し : ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付 : A+	方向性 : 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 : A3	見通し : 安定的

(ハ) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益 17,416 百万円（前期比 7.8%増）、不動産賃貸事業利益 9,312 百万円（前期比 8.6%増）、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は 7,720 百万円（前期比 6.9%増）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は 6,113 百万円（前期比 16.4%増）、当期純利益は 6,113 百万円（前期比 16.4%増）となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用及び配当積立金の活用により、当期未処分利益 6,113 百万円に、配当積立金取崩額 432 百万円を加算した 6,545 百万円を利益分配金として分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金は 2,750 円となりました。

本投資法人は、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたいと考えています。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

わが国の不動産賃貸市場においては、オフィス物件の空室率改善もあり、今後、賃料収入の増加が見込まれます。また、不動産売買市場においては、投資意欲の盛り上がり、市場参加者の増加が相俟って、物件取得競争は激しさを増しています。

このような環境下、本投資法人においては、スポンサーの知見・ネットワークを活かし、新たな物件タイプへの投資等、総合型 J-REIT の特性を發揮し、優良物件の取得に注力する一方、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上を図ってまいります。

また、財務戦略については、LTV（注）の実務上の上限目処を 50%とする保守的な方針の下、今後も金融費用の低減、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末評価額－期末帳簿価額）

(ロ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

1. 資金の借入れ

本投資法人は、既存借入金（総額 3,400 百万円）の返済資金調達を目的として、平成 25 年 12 月 20 日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン 79	三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.23875% (固定金利)	平成 25 年 12 月 20 日	平成 34 年 12 月 20 日	無担保 無保証

2. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成 25 年 12 月 25 日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は 30,000 百万円となっています。

コミットメントラインの概要

- 参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
- 借入極度額 : 9,500 百万円
- 契約締結日 : 平成 25 年 12 月 25 日
- 契約期間 : 平成 25 年 12 月 25 日～平成 26 年 12 月 24 日
- 担保の有無 : 無担保・無保証

3. 訴訟等について

心齋橋 OPA 本館（以下「OPA 本館」といいます。）及び心齋橋 OPA きれい館（以下「OPA きれい館」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該 2 物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成 24 年 10 月 15 日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は OPA 本館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 20%の減額、OPA きれい館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該 2 物件に係る平成 25 年 3 月 1 日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成 25 年 6 月 3 日付で、OPA 本館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 7%の増額、OPA きれい館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

B. 運用状況の見通し

平成 26 年 5 月期（第 21 期：平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）及び平成 26 年 11 月期（第 22 期：平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日）の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成 26 年 5 月期及び平成 26 年 11 月期の運用状況の見通しの前提条件については、次項の「平成 26 年 5 月期（第 21 期：平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）及び平成 26 年 11 月期（第 22 期：平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成 26 年 5 月期

営業収益	17,236 百万円
営業利益	7,736 百万円
経常利益	6,427 百万円
当期純利益	6,427 百万円
1 口当たり分配金	2,750 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

平成 26 年 11 月期

営業収益	17,555 百万円
営業利益	7,984 百万円
経常利益	6,570 百万円
当期純利益	6,570 百万円
1 口当たり分配金	2,760 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び
 平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31日）（182日） 平成26年11月期（第22期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）（183日） 														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年11月30日時点で本投資法人が保有している97物件を前提としています。また、平成26年11月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 														
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの2,380,181口を前提としています。 上記の他、平成26年11月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約に、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率を考慮して算出しています。 賃料収入（共益費含む）については、平成26年5月期に15,571百万円、平成26年11月期に15,762百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成26年5月期に431百万円、平成26年11月期に435百万円を見込んでいます。 テナントから収受する水道光熱費等については、平成26年5月期に990百万円、平成26年11月期に1,162百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、営業収益については、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います。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成26年5月期に1,317百万円、平成26年11月期に1,454百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税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、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成26年5月期に1,166百万円、平成26年11月期に1,146百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成26年5月期に1,051百万円、平成26年11月期に1,240百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成26年5月期に417百万円、平成26年11月期に339百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成26年5月期に3,341百万円、平成26年11月期に3,246百万円を見込んでいます。 														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成26年5月期に1,281百万円、平成26年11月期に1,218百万円を見込んでいます。 														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は242,283百万円であり、内訳は借入金166,783百万円、投資法人債75,500百万円です。 平成26年5月期において、今後、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">返済期日</th> <th style="width: 40%;">有利子負債の概要</th> <th style="width: 40%;">対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年3月20日</td> <td>借入金：14,276百万円</td> <td>金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。</td> </tr> </tbody> </table> 平成26年11月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">返済期日</th> <th style="width: 40%;">有利子負債の概要</th> <th style="width: 40%;">対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年6月20日（注）</td> <td>借入金：8,700百万円</td> <td rowspan="2">金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。</td> </tr> <tr> <td>平成26年9月20日</td> <td>借入金：2,800百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）同日付で、別途50百万円の約定弁済を手元資金にて行う予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記借入金のリファイナンスにより、平成26年11月期末における有利子負債残高が、本書の日付現在の有利子負債残高から概ね変動が無いことを前提としています。 	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成26年3月20日	借入金：14,276百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成26年6月20日（注）	借入金：8,700百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。	平成26年9月20日	借入金：2,800百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）													
平成26年3月20日	借入金：14,276百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。													
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）													
平成26年6月20日（注）	借入金：8,700百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換予定。													
平成26年9月20日	借入金：2,800百万円														

項目	前提条件
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。なお、平成26年5月期の分配金については、当期未処分利益6,427百万円に配当積立金取崩額118百万円を加算した6,545百万円を分配（1口当たり分配金2,750円）することを前提としています。 ・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。
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、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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		20,711,221	23,444,838
信託現金及び信託預金	※1	19,680,099	21,000,167
営業未収入金		315,039	354,440
有価証券		10,000,000	15,000,000
未消費税等		593,629	—
前払費用		470,314	112,010
その他		49,938	6,227
流動資産合計		51,820,242	59,917,685
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,070,520	20,119,874
減価償却累計額		△2,657,159	△3,023,935
建物(純額)		17,413,360	17,095,938
構築物	※1	145,079	153,035
減価償却累計額		△87,679	△94,247
構築物(純額)		57,400	58,787
機械及び装置		233,617	237,871
減価償却累計額		△73,034	△85,755
機械及び装置(純額)		160,583	152,115
工具、器具及び備品		21,145	22,467
減価償却累計額		△2,950	△4,636
工具、器具及び備品(純額)		18,194	17,830
土地	※1	39,227,659	39,227,659
建設仮勘定		3,475	2,606
信託建物	※1	168,818,790	172,553,262
減価償却累計額		△26,875,403	△29,152,431
信託建物(純額)		141,943,387	143,400,830
信託構築物	※1	1,397,409	1,417,254
減価償却累計額		△630,851	△668,541
信託構築物(純額)		766,558	748,712
信託機械及び装置		1,345,335	1,415,280
減価償却累計額		△464,783	△528,649
信託機械及び装置(純額)		880,551	886,630
信託工具、器具及び備品	※1	230,030	287,704
減価償却累計額		△76,049	△84,016
信託工具、器具及び備品(純額)		153,980	203,688
信託土地	※1	260,467,532	261,464,880
信託建設仮勘定		6,489	6,532
有形固定資産合計		461,099,173	463,266,212
無形固定資産			
ソフトウェア		1,353	792
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		585,575	585,575
信託その他無形固定資産		239,094	232,430
無形固定資産合計		1,975,378	1,968,152

(単位：千円)

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
投資その他の資産		
投資有価証券	2,953	—
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,279	80,309
長期前払費用	1,751,049	1,783,409
投資その他の資産合計	1,844,282	1,873,719
固定資産合計	464,918,834	467,108,084
資産合計	516,739,077	527,025,769

(単位：千円)

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,936,832	1,655,371
1年内償還予定の投資法人債	25,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,199,000	29,176,000
未払費用	723,439	583,543
未払分配金	27,715	27,891
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	375,354
前受金	288,507	311,868
信託前受金	2,102,284	2,199,693
預り金	3,611	4,684
信託預り金	42,906	29,742
その他	—	17
流動負債合計	75,324,902	49,364,773
固定負債		
投資法人債	60,500,000	75,500,000
長期借入金	125,657,000	137,657,000
預り敷金及び保証金	※1 3,007,464	3,013,928
信託預り敷金及び保証金	※1 24,106,955	24,410,885
固定負債合計	213,271,420	240,581,814
負債合計	288,596,323	289,946,587
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	190,067,333	199,230,469
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	9,275,511	8,187,154
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,251,622	6,113,271
剰余金合計	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計	228,142,754	237,079,182
純資産合計	※4 228,142,754	237,079,182
負債純資産合計	516,739,077	527,025,769

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	14,805,971	15,859,355
その他賃貸事業収入	※1	1,049,362	1,224,842
不動産等売却益	※2	72,488	331,935
匿名組合分配金		222,598	29
営業収益合計		16,150,421	17,416,162
営業費用			
賃貸事業費用	※1	7,282,408	7,771,624
不動産等売却損	※3	—	153,756
資産運用報酬		1,316,728	1,412,232
資産保管手数料		16,250	17,334
一般事務委託手数料		69,343	74,732
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		231,887	255,654
営業費用合計		8,926,818	9,695,534
営業利益		7,223,603	7,720,628
営業外収益			
受取利息		1,269	3,118
未払分配金除斥益		2,647	2,169
保険金収入		1,169	2,471
助成金収入		1,904	5,120
還付加算金		105	3,126
その他		48	148
営業外収益合計		7,146	16,154
営業外費用			
支払利息		1,257,595	1,055,603
投資法人債利息		440,106	409,866
投資法人債発行費		157,953	101,740
投資口交付費		58,074	35,499
その他		64,792	20,197
営業外費用合計		1,978,522	1,622,906
経常利益		5,252,227	6,113,876
税引前当期純利益		5,252,227	6,113,876
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		5,251,622	6,113,271
前期繰越利益		—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,251,622	6,113,271

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	(単位：千円)	
	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	165,924,928	190,067,333
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
当期変動額合計	24,142,404	9,163,135
当期末残高	190,067,333	199,230,469
※ 剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	23,548,287	23,548,287
当期末残高	23,548,287	23,548,287
配当積立金		
当期首残高	10,424,661	9,275,511
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
当期変動額合計	△1,149,150	△1,088,356
当期末残高	9,275,511	8,187,154
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	4,635,153	5,251,622
当期変動額		
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	616,469	861,648
当期末残高	5,251,622	6,113,271
剰余金合計		
当期首残高	38,608,102	38,075,421
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	△532,680	△226,708
当期末残高	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182
純資産合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
I. 当期末処分利益	5,251,622,411 円	6,113,271,055 円
II. 配当積立金取崩額	1,088,356,839 円	432,226,695 円
III. 分配金の額	6,339,979,250 円	6,545,497,750 円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,750 円)	(2,750 円)
IV. 次期繰越利益	—	—

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益5,251,622,411円に、配当積立金残高9,275,511,460円のうち1,088,356,839円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,339,979,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益6,113,271,055円に、配当積立金残高8,187,154,621円のうち432,226,695円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,545,497,750円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,252,227	6,113,876
減価償却費	3,287,463	3,484,281
不動産等売却益	△72,488	△331,935
不動産等売却損	—	153,756
受取利息及び有価証券利息	△1,269	△3,118
支払利息及び投資法人債利息	1,697,701	1,465,469
投資法人債発行費	157,953	101,740
投資口交付費	58,074	35,499
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△44,091	△39,400
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△593,228	593,629
前払費用の増減額 (△は増加)	△385,191	367,392
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△106,274	19,352
営業未払金の増減額 (△は減少)	△95,129	76,022
未払費用の増減額 (△は減少)	△34,986	△5,818
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△42,031	375,705
前受金の増減額 (△は減少)	△187	23,360
信託前受金の増減額 (△は減少)	239,319	97,408
預り金の増減額 (△は減少)	△984	1,073
信託預り金の増減額 (△は減少)	△15,919	△13,163
預り敷金及び保証金償却額	△40,261	△28,661
信託預り敷金及び保証金償却額	△35,486	△64,243
その他	51,040	7,882
小 計	9,276,250	12,430,108
利息の受取額	1,249	3,097
利息の支払額	△2,127,323	△1,665,646
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△29,218	44,294
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120,958	10,811,854
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	3,378,518	5,932,555
有形固定資産の取得による支出	△234,756	△128,952
信託有形固定資産の取得による支出	△48,901,906	△11,638,475
信託無形固定資産の取得による支出	—	△99
投資有価証券の払戻による収入	2,183,583	2,953
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	30	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△2,190	△30
預り敷金及び保証金の受入による収入	104,967	75,302
預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,575	△40,176
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,069,551	857,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△646,875	△489,081
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,149,652	△5,428,749
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	38,157,000	23,550,000
長期借入金の返済による支出	△32,407,000	△27,573,000
投資法人債の発行による収入	23,849,639	14,903,557
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
投資口の発行による収入	24,084,330	9,127,636
投資口買取請求による支出	△1,314,763	—
分配金の支払額	△5,783,632	△6,337,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,585,573	3,670,560
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,556,879	9,053,664
現金及び現金同等物の期首残高	37,627,297	50,184,177
現金及び現金同等物の期末残高	50,184,177	59,237,842

(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. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。</p> <p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="507 568 874 689"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～67年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～67年								
構築物	2年～45年								
機械及び装置	3年～17年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p>								
<p>4. 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期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。</p> <p>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14,645千円です。</p>								
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、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) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、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、有効性の評価を省略しています。</p>								
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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り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います。</p>								
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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いては、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</p>								

	借対照表において区分掲記しています。 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信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 平成25年 5 月 31 日	当期 平成25年11月30日
信託現金及び信託預金	207,143	207,164
建物	2,016,827	1,963,611
構築物	11,681	9,769
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,302,312	2,245,264
信託構築物	1,635	1,608
信託工具、器具及び備品	2,254	1,978
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,746,581	8,634,123

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 平成25年 5 月 31 日	当期 平成25年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,247,041	1,247,041
合計	1,655,212	1,655,212

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 平成25年 5 月 31 日	当期 平成25年11月30日
コミットメントライン契約の総額	30,000,000	29,500,000
借入残高	-	-
差引	30,000,000	29,500,000

3. 偶発債務

前期 (平成25年 5 月 31 日)

心齋橋 OPA 本館 (以下「OPA 本館」といいます。) 及び心齋橋 OPA きれい館 (以下「OPA きれい館」といいます。) の賃借人である株式会社 OPA (以下「原告」といいます。) を原告とし、本投資法人を被告とする当該 2 物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成 24 年 10 月 15 日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は OPA 本館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 20% の減額、OPA きれい館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 18% の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該 2 物件に係る平成 25 年 3 月 1 日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成 25 年 6 月 3 日付で、OPA 本館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 7% の増額、OPA きれい館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 4% の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当期（平成25年11月30日）

心齋橋 OPA 本館（以下「OPA 本館」といいます。）及び心齋橋 OPA きれい館（以下「OPA きれい館」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該 2 物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成 24 年 10 月 15 日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は OPA 本館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 20%の減額、OPA きれい館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該 2 物件に係る平成 25 年 3 月 1 日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成 25 年 6 月 3 日付で、OPA 本館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 7%の増額、OPA きれい館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

※ 4. 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)	
		前期	当期
		平成25年 5月31日	平成25年11月30日
		50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※ 1. 不動産事業損益の内訳

		前期		当期	
		自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5月31日		自 平成25年 6月 1 日 至 平成25年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃料収入		13,006,943		14,031,693	
共益費収入		1,296,282		1,310,212	
駐車場収入		410,832		422,336	
その他賃貸収入（注 1）		91,912	14,805,971	95,112	15,859,355
その他賃貸事業収入					
附加使用料（注 2）		915,626		1,103,016	
賃貸事業一時収入		66,001		52,445	
その他雑収入		67,734	1,049,362	69,380	1,224,842
不動産賃貸事業収益合計		15,855,333		17,084,198	
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
公租公課		1,315,254		1,355,593	
外注委託費		1,104,448		1,106,995	
水道光熱費		959,246		1,184,814	
損害保険料		20,366		21,751	
修繕費（注 3）		266,297		304,612	
減価償却費		3,287,463		3,484,281	
その他賃貸事業費用		329,331		313,574	
不動産賃貸事業費用合計		7,282,408		7,771,624	
C. 不動産賃貸事業損益					
（A－B）					
		8,572,925		9,312,573	

(注 1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注 2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注 3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)

パシフィックマークス新川 (単位:千円)

不動産等売却収入	2,900,000
不動産等売却原価	2,727,624
その他売却費用	114,961
不動産等売却益	57,413

エクセリア馬込 (単位:千円)

不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	578,405
その他売却費用	26,519
不動産等売却益	15,075

当期(自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)

T&G四谷マンション (単位:千円)

不動産等売却収入	1,280,000
不動産等売却原価	1,117,110
その他売却費用	50,845
不動産等売却益	112,043

大森シティビル (単位:千円)

不動産等売却収入	4,370,000
不動産等売却原価	3,980,289
その他売却費用	169,817
不動産等売却益	219,892

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)

該当事項はありません

当期(自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)

六本松コート (単位:千円)

不動産等売却収入	525,000
不動産等売却原価	656,975
その他売却費用	21,781
不動産等売却損	153,756

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期	当期
	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,305,447口	2,380,181口

[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5月31日	当期 平成25年11月30日
繰延税金資産（流動）		
投資有価証券評価損	8,874	—
小計	8,874	—
評価性引当額	△8,874	—
合計	—	—
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	24,576,885	24,716,566
その他	612	510
小計	24,577,498	24,717,077
評価性引当額	△24,577,498	△24,717,077
合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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5月31日	当期 平成25年11月30日
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△33.65%	△38.88%
評価性引当額の増減	△2.93%	2.29%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）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、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	130,473,307	164,084,374
	期中増減額（注2）	33,611,067	3,647,756
	期末残高	164,084,374	167,732,131
	期末時価（注3）	162,818,000	170,048,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	199,273,496	196,772,803
	期中増減額（注2）	△2,500,692	△4,752,945
	期末残高	196,772,803	192,019,858
	期末時価（注3）	207,608,000	202,857,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	52,723,951	59,823,358
	期中増減額（注2）	7,099,407	△311,537
	期末残高	59,823,358	59,511,820
	期末時価（注3）	59,424,000	60,415,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	36,299,045	35,308,111
	期中増減額（注2）	△990,933	△677,435
	期末残高	35,308,111	34,630,676
	期末時価（注3）	38,059,000	38,382,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	1,751,026	6,845,455
	期中増減額（注2）	5,094,429	4,261,200
	期末残高	6,845,455	11,106,655
	期末時価（注3）	7,040,000	11,530,000
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	420,520,827	462,834,104
	期中増減額（注2）	42,313,277	2,167,038
	期末残高	462,834,104	465,001,142
	期末時価（注3）	474,949,000	483,232,000

（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。

（注2） 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規5物件及び区分所有物件の追加取得（合計47,501,924千円）及び資本的支出（1,432,826千円）等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計3,306,029千円）及び減価償却費（3,287,463千円）等によるものです。

当期の主な増加額は新規3物件の追加取得（合計10,376,274千円）及び資本的支出（1,034,103千円）等によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡（合計5,754,375千円）及び減価償却費（3,477,617千円）等によるものです。

（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又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

〔開示の省略〕

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等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ます。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
1口当たり純資産額	98,958円	99,605円
1口当たり当期純利益	2,396円	2,586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口数で除することにより算出しています。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。

		前期	当期
		自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期純利益	(千円)	5,251,622	6,113,271
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)	5,251,622	6,113,271
期中平均投資口数	(口)	2,191,390	2,363,119

〔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

本投資法人は、平成25年7月に公募増資(65,000口)及び、同年8月に第三者割当増資(9,734口)を行い合計9,163百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)

(注1) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)を吸収合併消滅法人とする、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。)第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)

(注3) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 平成25年5月31日		当期 平成25年11月30日	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,408,099	1.4	7,394,312	1.4
		地方	7,581,966	1.5	7,501,820	1.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,395,824	2.6	13,349,463	2.5
			東京23区	9,885,974	1.9	9,847,225	1.9
			首都圏地域	9,619,343	1.9	9,566,676	1.8
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,746,359	0.3	1,731,838	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,508,152	0.9	4,462,091	0.8
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,062,057	0.6	3,027,467	0.6
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	822,252	0.2	823,397	0.2	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
小計				58,030,029	11.2	57,704,293	10.9
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,577,115	0.3	1,574,333	0.3
			東京23区	23,829,059	4.6	23,784,074	4.5
			首都圏地域	68,188,916	13.2	67,822,789	12.9
		地方	55,499,217	10.7	59,654,801	11.3	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,378,802	11.9	61,074,757	11.6
			東京23区	7,797,265	1.5	3,786,899	0.7
			首都圏地域	47,373,480	9.2	47,166,562	8.9
		地方	47,322,113	9.2	47,228,273	9.0	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	30,226,056	5.8	30,132,942	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,556,148	0.7	3,507,580	0.7
		地方	19,786,640	3.8	19,677,367	3.7	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,204,636	0.4	1,069,721	0.2
			東京23区	9,546,606	1.8	9,461,103	1.8
			首都圏地域	2,112,110	0.4	2,100,523	0.4
		地方	17,560,448	3.4	18,148,464	3.4	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	5,125,994	1.0	5,092,649	1.0
		地方	1,719,461	0.3	6,014,006	1.1	
小計				404,804,075	78.3	407,296,849	77.3
匿名組合出資持分(注6)				2,953	0.0	—	—
預金等のその他資産				53,902,020	10.4	62,024,626	11.8
資産総額計				516,739,077	100.0	527,025,769	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は

含まれていません。

(注2) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング及び合同会社オイラーをそれぞれ営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

	前期 平成25年5月31日		当期 平成25年11月30日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	288,596,323	55.8	289,946,587	55.0
純資産総額	228,142,754	44.2	237,079,182	45.0
資産総額	516,739,077	100.0	527,025,769	100.0

(2) 投資資産

投資不動産物件

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

不動産等資産の概要1

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(平成25年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,871	14,300	3.0	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,313	3,900	0.8	不動研	17	13,306.45	13,260.69	99.7
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	769	747	1,050	0.2	不動研	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,364	5,190	1.1	不動研	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城	11,100	9,801	10,000	2.1	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,438	4,360	0.9	日土地	8	4,194.66	3,857.49	92.0
A7	ヤマダ電機テックランド 塚本店	3,210	2,971	3,000	0.6	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンタ ー	5,312	5,180	4,640	1.0	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,798	1,660	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,753	3,260	0.7	不動研	9	2,081.50	1,841.50	88.5
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,270	4,140	0.9	不動研	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,487 (注12)	3,780	0.8	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システ ムプラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,100	2.3	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,383	1,880	0.4	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,431	24,400	5.0	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,616	2,970	0.6	不動研	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,574	1,850	0.4	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,475	2,770	0.6	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,936	7,690	1.6	不動研	94	40,152.73	39,774.99	99.1

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A23	イトーヨーカドー 尾張旭店	4,840	4,530	4,790	1.0	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,391	1,760	0.4	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,158	5,300	1.1	不動研	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,320	3,510	0.7	不動研	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	2,950	0.6	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,350	0.5	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	28,914	31,600	6.5	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	5,150	5,247	5,930	1.2	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,543	4,600	1.0	不動研	8	7,575.89	7,487.00	98.8
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,140	2,880	0.6	谷澤	5	2,420.85	2,135.08	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,260	4,720	1.0	谷澤	6	8,708.52	5,818.56	66.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,753	2,290	0.5	不動研	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麴町ビル	2,350	2,477	2,280	0.5	不動研	15	2,579.67	2,224.25	86.2
B5	六番町Kビル	2,150	2,247	3,330	0.7	不動研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,817	24,800	5.1	日土地	58	45,939.78	42,587.38	92.7
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,083	28,400	5.9	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,737	7,880	1.6	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,239	4,880	1.0	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディン グ	14,800	14,630	13,300	2.8	不動研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,031	10,800	2.2	不動研	21	11,119.39	10,074.15	90.6
B12	UUR築地ビル	6,860	6,605	6,170	1.3	不動研	2	5,971.42	3,325.12	55.7
B13	パシフィックマークス 月島	6,080	5,993	6,030	1.2	不動研	41	9,336.27	8,797.15	94.2
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	7,129	6,780	1.4	谷澤	15	10,759.32	6,773.62	63.0
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,804	3,830	0.8	不動研	12	8,743.05	7,174.08	82.1
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,251	3,490	0.7	不動研	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,505	2,750	0.6	不動研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	1,890	1,827	1,880	0.4	不動研	7	2,631.17	2,631.17	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,200	2,000	0.4	不動研	6	1,675.13	1,297.05	77.4
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,001	1,180	0.2	谷澤	17	2,444.45	1,990.26	81.4
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,646	1,500	0.3	谷澤	10	3,110.72	2,457.84	79.0
B25	パシフィックマークス 川崎	9,890	9,566	10,200	2.1	谷澤	37	7,398.89	7,398.89	100.0
B26	浜松町262ビル(注13)	6,840	6,732	6,570	1.4	不動研	18	6,183.89	5,946.65	96.2
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,696	2,700	0.6	不動研	13	4,255.02	4,102.06	96.4
B28	パシフィックマークス 青葉台	1,620	1,626	1,520	0.3	不動研	5	2,486.40	1,561.30	62.8
B29	大塚HTビル	1,160	1,109	1,160	0.2	不動研	6	1,794.71	1,794.71	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,458	2,680	0.6	不動研	8	1,742.04	1,389.22	79.7
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,527	6,900	1.4	谷澤	21	11,040.21	8,860.06	80.3
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,436	4,220	0.9	谷澤	20	7,623.58	6,771.83	88.8
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,573	2,400	0.5	谷澤	16	5,617.28	4,095.11	72.9

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B34	パシフィックマークス 江坂	9,590	9,191	9,940	2.1	谷澤	31	20,034.96	19,512.05	97.4
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,785	1,830	0.4	谷澤	14	4,761.87	4,761.87	100.0
B36	新札幌センタービル	987	933	1,020	0.2	谷澤	17	2,797.03	2,416.87	86.4
B37	アリーナタワー	9,500	9,249	10,800	2.2	谷澤	12	17,967.46	17,707.24	98.6
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,160	2,560	0.5	不動研	6	4,623.66	4,241.10	91.7
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,385	2,550	0.5	不動研	25	2,231.84	1,885.07	84.5
C1	新宿ワシントンホテル 本館	21,140	20,670	20,800	4.3	不動研	7	53,363.11	53,256.78	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,731	2,140	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,507	3,350	0.7	不動研	9	6,670.21	6,386.96	95.8
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,462	4,340	0.9	日土地	3	7,139.44	6,969.35	97.6
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,569	7,630	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	4,200	4,282	4,390	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,180	5,310	1.1	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋 今池駅前	2,000	2,055	2,410	0.5	不動研	1	5,880.69	5,880.69	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,616	2,040	0.4	谷澤	123	2,603.22	2,482.14	95.3
D4	駒沢コート	1,680	1,555	2,120	0.4	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,069	1,160	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,337	4,030	0.8	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,053	1,180	0.2	不動研	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,715	3,220	0.7	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,126	1,330	0.3	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	577	617	0.1	不動研	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	469	495	0.1	不動研	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	958	999	0.2	不動研	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	404	476	0.1	不動研	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,952	3,060	0.6	不動研	84	4,097.51	3,749.71	91.5
D16	グランルージュ栄	1,570	1,385	1,340	0.3	不動研	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,173	1,180	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,106	3,630	0.8	不動研	150	11,525.36	11,425.85	99.1
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,367	1,360	0.3	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路 老番館	870	823	817	0.2	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	871	688	0.1	不動研	38	2,067.95	1,931.14	93.4
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,483	1,490	0.3	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	3,027	3,220	0.7	不動研	185	5,420.18	5,027.74	92.8
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー (注14)	2,050	2,077	2,420	0.5	不動研	134	7,817.12	6,831.16	87.4
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,478	1,510	0.3	不動研	114	3,090.36	2,992.82	96.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,684	1,950	0.4	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	5,092	5,120	1.1	不動研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	4,329	4,460	0.9	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
	合計	474,864	465,001	483,232	100.0	-	1,592	1,009,057.69	978,684.93	97.0

不動産等資産の概要2

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は以下のとおりです。

(平成25年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	334,842	378,542	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	404,674	1,090,965	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	903,349	1,000,000	7.8% (注9)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	262,055	227,665	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注10)	563,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	219,231	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注10)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	163,822	162,411	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	307,902	251,106	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	596,821	406,818	- (注11)	- (注11)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	112,460	95,521	19%	無
A15	商業施設	心齋橋 OPA 本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心齋橋 OPA きれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	84,000	103,680	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	180,748	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラーージュ柏	843,812	918,553	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	418,871	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注10)	110,000	12%	無
A25	商業施設	Luz 自由が丘	318,266	276,472	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	229,661	175,337	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注10)	150,000	- (注11)	- (注11)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注10)	87,500	- (注11)	- (注11)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注10)	1,210,000	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	(注10)	350,000	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	485,804	244,223	1%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	133,852	235,200	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	270,082	216,810	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,101	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	136,997	99,319	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	221,048	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,806,333	1,473,081	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR 東陽町ビル	478,997	368,476	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	275,079	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	727,723	771,322	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	560,678	436,995	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル	166,015	182,038	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	430,145	261,000	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	270,754	162,167	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	280,944	176,439	11%	無

物件 番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注 6)	預り敷金・保証金 (千円) (注 7)	PML (注 8)	地震保険 付保 の有無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	205,931	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	112,129	110,798	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	96,817	62,129	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	88,241	61,970	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	90,034	59,090	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	597,729	450,450	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町 262 ビル (注 13)	388,871	507,285	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	196,466	108,420	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	75,757	54,017	12%	無
B29	オフィスビル	大塚H Tビル	92,211	74,486	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	138,533	153,397	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	437,235	392,221	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	263,657	227,447	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	135,592	111,033	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	869,712	782,924	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	165,970	125,377	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	99,850	67,444	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	747,914	399,303	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	195,067	144,545	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	153,887	122,552	16%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,462,148	2,004,479	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	260,584	190,722	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	111,377	19%	無
C5	ホテル	ホテル JAL シティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	ホテル JAL シティ四谷 東京	369,701	165,263	14%	無
C7	ホテル	四谷 213 ビル	317,490	238,841	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	(注 10)	75,000	12%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	125,088	20,032	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アブリーレ新青木一番館	(注 10)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	94,180	7,838	2%	無
D11	住居	UUR コート千葉蘇我	(注 10)	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート 1 号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート 2 号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	178,596	31,757	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	83,859	24	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄 II	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	271,867	24,070	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路老番館	61,581	3,914	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	58,440	10,523	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	100,854	9,356	16%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注 6)	預り敷金・保証金 (千円) (注 7)	PML (注 8)	地震保険 付保 の有無
D23	住居	UUR コート錦糸町	208,698	34,883	14.8%	無
D24	住居	UUR コート札幌南三条プレミアタワー (注 14)	201,784	41,972	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	110,112	9,115	15%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注 10)	600,000	11%	無
E2	その他	KDDI 府中ビル	(注 10)	651,052	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	402,585	245,979	8%	無
合計			31,048,349	27,424,814	8.49%	

- (注 1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない）について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注 2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社を、それぞれ表します。
- (注 3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成 25 年 11 月 30 日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及び KDDI 府中ビルについては、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。
- (注 4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転賃しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1 テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1 テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注 5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注 6) 「年間賃料総額」は、平成 25 年 11 月 30 日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を 12 倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成 25 年 11 月 30 日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を 12 倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注 7) 「預り敷金・保証金」は、平成 25 年 11 月 30 日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注 8) 「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体の PML を記載しています。
- (注 9) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する 11 棟全体のポートフォリオ PML を記載しています。
- (注 10) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注 11) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ピバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注 12) 指定調査機関による本件土地に係る平成 19 年 1 月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した 630 百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して 3,487 百万円としています。
なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注 13) 平成 25 年 2 月 25 日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町 262 ビル」に名称を変更しています。
- (注 14) 平成 25 年 10 月 1 日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UUR コート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、当期末時点で計画されている改修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、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備更新工事 (第1期)	自 平成26年3月 至 平成26年11月	303	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備更新工事 (第1期)	自 平成26年3月 至 平成26年11月	202	-	-
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1階リニューアル工事	自 平成25年12月 至 平成26年4月	400	-	-
心斎橋 OPA きれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成26年2月	145	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事 (第1期) (一部フロア)	自 平成25年11月 至 平成26年4月	178	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事 (第2期) (一部フロア)	自 平成26年8月 至 平成26年8月	255	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成26年6月 至 平成26年11月	124	-	-
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成25年10月 至 平成26年1月	123	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成25年9月 至 平成25年12月	204	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成25年9月 至 平成26年1月	123	-	-

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,034百万円であり、当期費用に区分された修繕費304百万円と併せ、1,338百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	71
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	冷温水発生機整備工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	13
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	外壁改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	36
イオンモール宇城	熊本県宇城市	シネマ棟空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	21
Tip's 町田ビル	東京都町田市	中央監視設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	14
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市	遮音スクリーン設置工事	自 平成25年9月 至 平成25年10月	19
T&G 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	11
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 平成25年4月 至 平成25年7月	34
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事及び屋上外調機加湿器更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	79
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	吹抜け部外壁改修工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	28

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場主要部品交換工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	34
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	1階店舗原状回復工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	14
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	監視カメラ設備設置及び更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年10月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上ゴンドラ更新工事	自 平成25年3月 至 平成25年11月	25
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ポンプ設備更新工事(第2期)	自 平成25年8月 至 平成25年11月	13
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上上水高架水槽更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	10
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第4期)	自 平成25年6月 至 平成25年11月	117
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	機械式駐車場主要部品交換工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	共用部リニューアル工事 (一部フロア)	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	16
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	エレベーター制御機器等 リニューアル工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	28
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	自動火災報知設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	ボイラー設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	防犯システムリニューアル工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	29
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	機械式駐車場主要設備交換工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
UURコート札幌篠路老番館	北海道札幌市	外壁タイル補修及び各階廊下内壁 補修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	13
その他の資本的支出				317
合計				1,034

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

項目	第16期		第17期		第18期		第19期		第20期	
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日					
当期首積立金残高	3,367	3,757	4,005	4,495	4,960	5,452	5,944	6,436	6,928	7,420
当期積立額(注1)	468	484	655	77	3,960	612	612	612	612	612
当期積立金取崩額	78	237	164	(注2) 3,960	612	612	612	612	612	612
次期繰越額	3,757	4,005	4,495	612	612	612	612	612	612	612

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(注2) 本投資法人がその運用資産の運用を委託する資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位 10 位までのテナント

(平成 25 年 11 月 30 日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注 1)	年間賃料総額 (注 2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39 m ²	903,349 千円	平成 31 年 8 月 9 日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34 m ²	419,090 千円	平成 30 年 11 月 11 日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81 m ²	1,220,771 千円	平成 35 年 10 月 31 日他 (注 4)
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26 m ²	1,222,719 千円	・ダイエー碑文谷 平成 28 年 2 月 29 日 ・ダイエー宝塚中山店 平成 29 年 8 月 1 日
5	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	37,932.95 m ²	－ (注 3)	平成 39 年 5 月 31 日
6	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31 m ²	1,665,139 千円	平成 30 年 10 月 20 日
7	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地) ・ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	33,849.49 m ²	－ (注 3)	・ヤマダ電機テックランド堺本店 平成 34 年 5 月 9 日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地) 平成 32 年 5 月 31 日 ・ヤマダ電機テックランド New 松戸本店 平成 41 年 8 月 20 日
8	株式会社 OPA (注 5)	・心斎橋 OPA 本館 ・心斎橋 OPA きれい館	31,884.03 m ²	1,584,340 千円	・心斎橋 OPA 本館 平成 26 年 11 月 18 日 ・心斎橋 OPA きれい館 平成 30 年 8 月 5 日
9	バブ日立ビジネス 株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜 (敷地)	26,605.59 m ²	－ (注 3)	平成 33 年 9 月 30 日他 (注 4)
10	ワシントンホテル 株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZ ビル	22,766.51 m ²	830,634 千円	・新大阪セントラルタワー 平成 28 年 6 月 30 日 ・MZ ビル 平成 39 年 4 月 30 日

(注 1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注 2) 平成 25 年 11 月 30 日時点で有効な契約上の月額賃料 (貸室賃料及び共益費合計) を 12 倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注 3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注 4) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注 5) OPA 本館及び OPA きれい館の賃借人である株式会社 OPA を原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟が、平成 24 年 10 月 15 日付で、東京地方裁判所に提起されました。なお、その後大阪地方裁判所への移送決定、及び本投資法人による平成 25 年 6 月 3 日付の反訴 (賃料増額請求) (以下「本件反訴」といいます。) の提起により、本書の日付現在、本件訴訟と本件反訴は併せて大阪地方裁判所にて係属・審理されています。