

平成27年2月期 決算短信 (REIT)

平成27年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸  
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 勝野 浩幸  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 門田 成史  
 T E L 03-5532-5713

有価証券報告書提出予定日 平成27年5月29日 分配金支払開始予定日 平成27年5月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年2月期の運用、資産の状況 (平成26年9月1日～平成27年2月28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	%
27年2月期	3,056	△3.9	1,227	△7.5	916	△11.3	915	△11.4
26年8月期	3,179	27.5	1,326	10.6	1,034	181.0	1,033	181.7

	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	%	%	%
27年2月期	12,196	2.7	1.1	30.0
26年8月期	13,759	3.1	1.3	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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年2月期	12,196	915	0	0	99.9	2.7
26年8月期	13,760	1,033	0	0	100.0	3.1

(注) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益}$$

(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
27年2月期	80,658	33,554	41.6	446,796
26年8月期	81,383	33,671	41.4	448,360

(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
27年2月期	1,667	△362	△1,479	6,015
26年8月期	3,309	△255	△2,164	6,188

2. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年8月期	3,019	△1.2	1,143	△6.8	827	△9.8	826	△9.8	11,000	0
28年2月期	3,001	△0.6	1,141	△0.2	827	0.0	826	0.0	11,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年8月期）11,000円、1口当たり予想当期純利益（28年2月期）11,000円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)
 

27年2月期	75,100口	26年8月期	75,100口
--------	---------	--------	---------
- ② 期末自己投資口数
 

27年2月期	一口	26年8月期	一口
--------	----	--------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券報告書（平成26年11月27日提出、その後の訂正を含みます。）及び臨時報告書（平成26年12月15日提出及び平成27年3月10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ています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書（平成26年11月27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ています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つAクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円（400口）で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。この結果、当期末現在の発行済投資口数は75,100口となりました。

（注1）SIAグループは、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの他、スポンサーである株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（SIA）及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社（SRM）により構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

（注2）「Sクラス」とは、都心3区（千代田区、中央区及び港区をいいます。）に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。）、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、平成26年4月の消費税率引き上げの影響から個人消費等に弱さが見られたものの、日本銀行による追加金融緩和や消費税増税の延期等の効果もあり、緩やかな景気回復が続いています。オフィスビル賃貸市場においては、企業業績の改善傾向を背景にテナントの館内増床・拡張移転等のニーズが顕在化し、東京都心の優良物件を中心として需給バランスの改善が続いており、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても、賃料の底打ち感が強まり、フリーレント期間の縮小なども見られる状況です。

このような中で、本投資法人においては、既存テナントとのリレーション強化、プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化等による積極的なリーシング活動を展開するとともに、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた効率的な運営管理を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

また、平成26年9月9日付でNEXT21を譲渡しました。これは、中長期的な不動産マーケット動向の見通し、本物件の将来における収益力及び資産価値の増減等を総合的に勘案したものです。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は19物件（取得価格合計74,347百万円）、総賃貸可能面積は130,086.58㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は91.4%となっています。

##### (ウ) 資金調達の概要

当期は、平成26年10月10日付けで返済期限の到来した既存借入金13,454百万円の返済資金に充当するため、同日付けで13,420百万円の借入れを行いました。これにより、借入期間の長期化、固定金利比率の上昇、返済期限の分散化により、財務の安定性強化を図りました。また、NEXT21の譲渡に伴う借入金の一部返済や約定弁済を行いました。

この結果、当期末現在の借入金残高は41,892百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は51.9%となりました。

## (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,056百万円(不動産等売却益58百万円を含む)、営業利益1,227百万円、経常利益916百万円、当期純利益915百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を12,196円としました。

## ②次期の見通し

## (ア) 今後の投資環境

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復基調を続けるものと思われませんが、米国の金融政策や新興国の景気動向、地政学的緊張の高まり等が、先行きのリスクとなっています。

オフィスビル賃貸市場においては、空室率の改善傾向は継続し、東京都心の大型優良ビルを中心に新規賃料引き上げの動きが出て来ており、その動きが徐々に地域的な広がりを見せるものと思われま。オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大を背景に、売買取引は引き続き活発な状況が続くことが予想されます。

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上(内部成長)を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIA グループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。

## (a) 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注2)地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

## (b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理において SIA グループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用し、また、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取り組み強化

## ③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成27年8月期(第4期)(平成27年3月1日～平成27年8月31日)(184日)</li> <li>➤ 平成28年2月期(第5期)(平成27年9月1日～平成28年2月29日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成26年9月9日付でNEXT21を譲渡しており、平成27年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計19物件となっております。これについて、平成28年2月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。</li> <li>➤ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賃貸事業収益については、現保有資産のテナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>➤ 保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。(平成27年2月期(第3期)においては、NEXT21の譲渡により不動産等売却益58百万円を計上しております。)</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成27年8月期に1,579百万円、平成28年2月期に1,579百万円を想定しております。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おります。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、平成27年8月期に309百万円、平成28年2月期に287百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年8月期に433百万円、平成28年2月期に446百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成27年8月期に223百万円、平成28年2月期に222百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ol> </li> <li>➤ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成27年8月期に295百万円、平成28年2月期に281百万円を想定しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 本投資法人の規約により、資産運用会社に対する報酬のうち、運用報酬の一部については平成27年2月期又は平成27年8月期から生ずることとされており、また、一部については規約に定める上限の範囲内における合意として平成26年8月期まで料率が低く設定されておりました。これらの減額措置が無くなる結果、資産運用報酬は平成27年8月期に221百万円、平成28年2月期に220百万円を想定しております。</li> </ol> </li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及び融資関連費用として平成27年8月期に316百万円、平成28年2月期に313百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成27年2月28日現在において、41,892百万円の借入金残高があります。</li> <li>➤ 平成27年8月期においては、手許資金の一部を原資として199百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。</li> <li>➤ 平成28年2月期においては、手許資金の一部を原資として187百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。また、期限が到来する借入金が4,907百万円ありますが、4,895百万円の借換えを行うことを見込んでおります。</li> </ul>

投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在発行済みである投資口 75,100 口を前提としております。</li> <li>➤ 平成28年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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おります。</li> <li>➤ 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おります。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券報告書(平成26年11月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,256,153	2,185,916
信託現金及び信託預金	※1 3,932,544	※1 3,829,236
営業未収入金	122,171	91,300
前払費用	104,270	160,935
繰延税金資産	14	17
その他	11,089	—
流動資産合計	6,426,243	6,267,406
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,593,817	3,593,817
減価償却累計額	△116,343	△179,970
建物(純額)	※1 3,477,474	※1 3,413,847
構築物	9,045	9,045
減価償却累計額	△555	△858
構築物(純額)	※1 8,490	※1 8,187
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△11,361	△17,564
機械及び装置(純額)	※1 50,663	※1 44,460
土地	※1 3,770,347	※1 3,770,347
信託建物	29,132,774	28,996,159
減価償却累計額	△640,747	△985,104
信託建物(純額)	※1 28,492,027	※1 28,011,055
信託構築物	3,020	31,348
減価償却累計額	△386	△1,058
信託構築物(純額)	※1 2,633	※1 30,290
信託機械及び装置	29,853	42,470
減価償却累計額	△330	△2,072
信託機械及び装置(純額)	※1 29,523	※1 40,398
信託工具、器具及び備品	13,056	20,482
減価償却累計額	△491	△1,457
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 12,564	※1 19,025
信託土地	※1 35,551,960	※1 35,420,175
有形固定資産合計	71,395,685	70,757,787
無形固定資産		
信託借地権	※1 3,365,647	※1 3,365,647
その他	2,562	2,267
無形固定資産合計	3,368,209	3,367,914
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	177,410	248,934
投資その他の資産合計	193,740	265,264
固定資産合計	74,957,636	74,390,966
資産合計	81,383,879	80,658,373

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	200,600	156,641
短期借入金	※1 13,466,250	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 567,500	※1 5,295,000
未払金	162,173	334,192
未払費用	109,592	142,244
未払法人税等	789	839
未払消費税等	142,882	56,110
前受金	453,320	473,275
その他	65,273	234
流動負債合計	15,168,383	6,458,537
固定負債		
長期借入金	※1 28,306,250	※1 36,597,500
預り敷金及び保証金	324,223	324,097
信託預り敷金及び保証金	3,899,804	3,723,822
その他	13,364	—
固定負債合計	32,543,642	40,645,419
負債合計	47,712,025	47,103,957
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,033,379	915,940
剰余金合計	1,033,379	915,940
投資主資本合計	33,671,854	33,554,415
純資産合計	※2 33,671,854	※2 33,554,415
負債純資産合計	81,383,879	80,658,373



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成26年 3月 1日 平成26年 8月31日)	(自 至	平成26年 9月 1日 平成27年 2月28日)
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,683,103		※1 2,593,953
その他賃貸事業収入		※1 496,372		※1 404,653
不動産等売却益		—		※2 58,103
営業収益合計		3,179,475		3,056,711
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,709,092		※1 1,544,394
資産運用報酬		82,428		223,805
資産保管手数料		3,627		3,530
一般事務委託手数料		16,140		15,798
役員報酬		3,876		3,876
その他営業費用		37,373		38,161
営業費用合計		1,852,538		1,829,566
営業利益		1,326,937		1,227,145
営業外収益				
受取利息		549		568
還付加算金		1,833		—
営業外収益合計		2,383		568
営業外費用				
支払利息		225,656		228,595
融資関連費用		69,403		82,227
営業外費用合計		295,059		310,823
経常利益		1,034,260		916,889
税引前当期純利益		1,034,260		916,889
法人税、住民税及び事業税		901		955
法人税等調整額		10		△2
法人税等合計		911		952
当期純利益		1,033,348		915,937
前期繰越利益		30		3
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,033,379		915,940

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8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	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293
当期変動額					
剰余金の配当		△366,788	△366,788	△366,788	△366,788
当期純利益		1,033,348	1,033,348	1,033,348	1,033,348
当期変動額合計	—	666,560	666,560	666,560	666,560
当期末残高	32,638,475	1,033,379	1,033,379	33,671,854	33,671,854

当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	32,638,475	1,033,379	1,033,379	33,671,854	33,671,854
当期変動額					
剰余金の配当		△1,033,376	△1,033,376	△1,033,376	△1,033,376
当期純利益		915,937	915,937	915,937	915,937
当期変動額合計	—	△117,438	△117,438	△117,438	△117,438
当期末残高	32,638,475	915,940	915,940	33,554,415	33,554,415

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,033,379,409	915,940,830
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,033,376,000 (13,760)	915,919,600 (12,196)
III 次期繰越利益	3,409	21,230

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>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75,100口の整数倍の最大値となる1,033,376,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>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75,100口の整数倍の最大値となる915,919,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成26年 3月 1日 平成26年 8月31日)	(自 至	平成26年 9月 1日 平成27年 2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,034,260		916,889
減価償却費		421,674		424,577
受取利息		△549		△568
支払利息		225,656		228,595
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△31,457		30,870
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,601,187		—
前払費用の増減額 (△は増加)		42,787		△56,665
信託有形固定資産の売却による減少額		—		405,230
営業未払金の増減額 (△は減少)		△11,519		△43,958
未払金の増減額 (△は減少)		30,898		151,296
未払消費税等の増減額 (△は減少)		142,882		△86,771
前受金の増減額 (△は減少)		△16,947		19,954
長期前払費用の増減額 (△は増加)		42,375		△71,523
創立費の支払額		△37		—
その他		53,254		△53,949
小計		3,534,465		1,863,979
利息の受取額		549		568
利息の支払額		△224,563		△195,944
法人税等の支払額		△1,349		△905
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,309,101		1,667,698
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△3,148		—
信託有形固定資産の取得による支出		△107,176		△172,672
差入敷金及び保証金の回収による収入		690		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△876		△448
預り敷金及び保証金の受入による収入		956		322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△301,753		△268,113
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		158,126		92,130
長期預り金の返還による支出		△2,437		△13,364
投資活動によるキャッシュ・フロー		△255,620		△362,145
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△1,583,750		△13,466,250
長期借入れによる収入		—		13,420,000
長期借入金の返済による支出		△216,250		△401,250
分配金の支払額		△364,013		△1,031,597
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,164,013		△1,479,097
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		889,466		△173,544
現金及び現金同等物の期首残高		5,299,230		6,188,697
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,188,697		※1 6,015,153

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59 年 構築物 4～20 年 機械及び装置 5～10 年 工具、器具及び備品 5～15 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む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。</p>
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(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 (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、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (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次のとおりです。

	前 期 (平成26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
信託現金及び信託預金	3,932,544	3,829,236
建物	3,477,474	3,413,847
構築物	8,490	8,187
機械及び装置	50,663	44,460
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,492,027	28,011,055
信託構築物	2,633	30,290
信託機械及び装置	29,523	40,398
信託工具、器具及び備品	12,564	19,025
信託土地	35,551,960	35,420,175
信託借地権	3,365,647	3,365,647
合計	78,693,877	77,952,671

担保を付している債務は次のとおりです。

	前 期 (平成26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
短期借入金	13,466,250	—
1年内返済予定の長期借入金	567,500	5,295,000
長期借入金	28,306,250	36,597,500
合計	42,340,000	41,892,500

- ※2. 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26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位:千円)	
	前 期 ( 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日 )	当 期 ( 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日 )
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,922,620	1,876,057
共益費収入	601,083	571,372
駐車場収入	122,878	110,934
その他賃貸収入	36,521	35,588
計	2,683,103	2,593,953
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	419,076	374,074
その他収入	77,296	30,579
計	496,372	404,653
不動産賃貸事業収益合計	3,179,475	2,998,607
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	389,381	307,477
水道光熱費	536,141	475,435
公租公課	262,377	224,780
損害保険料	6,251	4,587
修繕費	36,953	51,128
信託報酬	9,602	9,926
減価償却費	421,378	424,282
その他諸経費	47,005	46,775
不動産賃貸事業費用合計	1,709,092	1,544,394
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,470,383	1,454,213

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

NEXT21	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	405,230
その他売却費用	36,665
不動産等売却益	58,103

## [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		当 期	
	( 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日 )		( 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	75,100口		75,100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26年3月1日 至 平成26年8月31日 ) (平成26年8月31日現在)	当 期 ( 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日 ) (平成27年2月28日現在)
現金及び預金	2,256,153	2,185,916
信託現金及び信託預金	3,932,544	3,829,236
現金及び現金同等物	6,188,697	6,015,153

## [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

本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金用途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,256,153	2,256,153	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,932,544	3,932,544	—
資産計	6,188,697	6,188,697	—
(3) 短期借入金	13,466,250	13,466,250	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	567,500	568,708	1,208
(5) 長期借入金	28,306,250	28,483,173	176,923
負債計	42,340,000	42,518,132	178,132



平成27年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,185,916	2,185,916	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,829,236	3,829,236	—
資産計	6,015,153	6,015,153	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	5,295,000	5,296,383	1,383
(5) 長期借入金	36,597,500	36,871,468	273,968
負債計	41,892,500	42,167,851	275,351

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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おります。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
預り敷金及び保証金	324,223	324,097
信託預り敷金及び保証金	3,899,804	3,723,822
合計	4,224,028	4,047,919

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成26年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,256,153
信託現金及び信託預金	3,932,544
合計	6,188,697

当期（平成27年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,185,916
信託現金及び信託預金	3,829,236
合計	6,015,153

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成26年8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
短期借入金	13,466,250	—	—	—	—	—
長期借入金	567,500	332,500	13,561,250	265,000	13,193,750	953,750
合計	14,033,750	332,500	13,561,250	265,000	13,193,750	953,750

当期（平成27年2月28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
長期借入金	5,295,000	13,637,500	5,725,000	13,242,500	1,067,500	2,925,000
合計	5,295,000	13,637,500	5,725,000	13,242,500	1,067,500	2,925,000

[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26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	株式会 社ソプレ クス・リト ・パートナ ーズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	82,428	未払金	88,610

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社の 子会社	株式会 社ソプレ クス・リト ・パートナ ーズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	228,805	未払金	241,710

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、NEXT21譲渡に係る報酬分（5,000千円）が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

## [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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	17
繰延税金資産合計	14	17
繰延税金資産の純額	14	17

## 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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
法定実効税率 (調整)	36.59	34.16
支払分配金の損金算入額	△36.56	△34.12
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.10

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	75,050,365	74,761,332
期中増減額	△289,032	△637,897
期末残高	74,761,332	74,123,434
期末時価	76,082,000	75,683,000

(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す。

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(132,346千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(421,378千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(191,302千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(424,282千円)及びNEXT21の譲渡(405,230千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。ただし、前期のNEXT21については、平成26年9月9日に譲渡した譲渡価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

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

## 2. 関連情報

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

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

(注)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
1口当たり純資産額	448,360円	446,796円
1口当たり当期純利益	13,759円	12,196円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
当期純利益(千円)	1,033,348	915,937
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)	1,033,348	915,937
期中平均投資口数(口)	75,100	75,100

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益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くないと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立以降の発行済投資口総数及び出資総額の異動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 25 年 6 月 25 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 25 年 10 月 8 日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注 2)

(注 1) 本投資法人の設立に際して、1 口当たり発行価額 500,000 円にて投資口を発行しました。

(注 2) 1 口当たり発行価格 450,000 円 (発行価額 434,250 円) にて、新規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。

## 4. 役員の変動

## (1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

平成26年10月31日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

就任 取締役(非常勤) 佐野 佳男

就任 取締役(非常勤) 能 信一郎

退任 取締役(非常勤) 中野 信義

退任 監査役(非常勤) 佐野 佳男

## 5. 参考情報

## (1) 財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成26年8月31日)		当期 (平成27年2月28日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,306	9.0	7,236	9.0
	オフィスビル	小計	7,306	9.0	7,236	9.0
不動産 合計			7,306	9.0	7,236	9.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,533	62.1	50,439	62.5
		地方政令指定都市等	11,850	14.6	11,810	14.6
	オフィスビル	小計	62,384	76.7	62,250	77.2
	商業施設	東京経済圏	4,231	5.2	4,202	5.2
		地方政令指定都市等	838	1.0	433	0.5
商業施設	小計	5,069	6.2	4,636	5.7	
信託不動産 合計			67,454	82.9	66,886	82.9
預金・その他の資産			6,622	8.1	6,534	8.1
資産総額計			81,383	100.0	80,658	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) ポートフォリオの分散

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	14	62,070	83.5
地方政令指定都市等	5	12,277	16.5
合計	19	74,347	100.0

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	17	69,665	93.7
商業施設	2	4,682	6.3
合計	19	74,347	100.0

## (3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
						収益還元法					
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
O T-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,369	25,200	25,400	5.3	25,100	5.3	5.5	18,000
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,236	7,540	7,750	4.5	7,450	4.6	4.7	7,100
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,274	3,540	3,560	5.1	3,530	4.9	5.3	2,290
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,224	3,050	3,110	4.7	3,020	4.5	4.9	1,350
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,108	3,380	3,340	4.9	3,390	4.7	5.1	2,180
O T-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,740	2,780	2,810	4.7	2,760	4.5	4.9	1,600
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,892	2,950	2,940	5.0	2,950	4.8	5.2	1,920
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,392	2,470	2,500	4.8	2,450	4.6	5.0	1,750
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,180	1,914	2,000	5.0	1,900	4.8	5.2	2,080
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,287	2,060	2,140	5.2	2,030	5.0	5.4	2,130
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	2,007	2,060	2,070	5.2	2,050	5.0	5.4	1,360
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,231	1,290	1,370	6.0	1,290	5.8	6.2	960
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	729	787	811	5.6	787	5.4	5.8	756
O O-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,556	4,740	4,740	5.0	4,740	4.8	5.2	2,450
O O-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,729	3,370	3,340	5.3	3,380	5.1	5.5	5,050
O O-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,378	2,500	2,500	5.3	2,500	5.1	5.5	1,490
O O-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,146	1,260	1,280	6.3	1,260	6.1	6.5	928
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,202	4,300	4,340	5.4	4,260	5.2	5.6	2,310
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	433	492	482	6.9	492	6.6	7.2	366
合 計			74,347	74,123	75,683	76,483	-	75,339	-	-	56,070

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は平成27年2月末日です。

## (4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成 4 年 3 月	不動産 信託受益権	34,261.55	2.80%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成 19 年 4 月	不動産	5,263.30	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成 3 年 6 月	不動産 信託受益権	5,633.29	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年 3 月	不動産 信託受益権	3,518.17	3.51%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和 58 年 5 月	不動産 信託受益権	4,478.11	10.17%
OT-6	湯島ファーストビジネスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成 3 年 8 月	不動産 信託受益権	2,947.07	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成 6 年 8 月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成 3 年 10 月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成 2 年 7 月	不動産 信託受益権	6,405.24	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成 6 年 7 月	不動産 信託受益権	5,489.64	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成 4 年 7 月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和 63 年 9 月	不動産 信託受益権	3,847.70	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成 5 年 9 月	不動産 信託受益権	2,751.01	4.53%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成 4 年 6 月	不動産 信託受益権	9,399.87	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和 61 年 11 月	不動産 信託受益権	8,890.42	5.18%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成 3 年 4 月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和 62 年 10 月	不動産 信託受益権	3,750.01	5.08%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成 13 年 12 月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成 5 年 3 月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%



## (5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	
物件名称	Jタワー	SIA 神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファースト ジェネシスビル	宮地ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
	構成比率	32.8	9.9	4.4	4.3	4.2	3.7	3.9
	貸借対照表計上額(百万円)	24,369	7,236	3,274	3,224	3,108	2,740	2,892
	期末評価額(百万円)	25,200	7,540	3,540	3,050	3,380	2,780	2,950
	構成比率	33.3	10.0	4.7	4.0	4.5	3.7	3.9
賃貸借情報	テナント総数	28	28	21	5	10	7	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	34,261.55	5,263.30	5,633.29	3,518.17	4,478.11	2,947.07	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	26,167.43	5,263.30	5,633.29	2,468.59	4,478.11	2,947.07	3,116.49
	稼働率	76.4%	100.0%	100.0%	70.2%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	884,237	227,041	141,591	114,030	129,835	91,055	111,225
	賃貸事業収入	706,790	216,508	134,554	88,412	115,012	84,622	101,559
	その他賃貸事業収入	177,446	10,532	7,037	25,617	14,823	6,433	9,666
	②不動産賃貸事業費用(千円)	382,622	35,694	44,453	38,296	34,714	25,432	26,248
	管理業務費	75,872	13,035	18,210	13,658	10,527	7,998	8,272
	水道光熱費	225,824	12,656	12,662	10,792	9,896	7,610	9,128
	公租公課	67,245	8,354	10,323	6,579	9,650	7,628	7,558
	損害保険料	1,466	213	218	114	143	129	114
	修繕費	11,712	1,435	2,538	6,651	3,896	1,416	674
	その他	500	—	500	500	600	650	500
	③賃貸NOI(千円)	501,615	191,346	97,137	75,734	95,121	65,623	84,976
	④減価償却費(千円)	112,274	70,132	19,329	14,894	10,187	12,588	9,850
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	389,341	121,214	77,807	60,839	84,933	53,034	75,126
⑥資本的支出(千円)	88,578	—	4,661	4,765	2,775	—	18,299	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	413,036	191,346	92,476	70,968	92,346	65,623	66,677	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1
物件名称	36 山京ビル	南品川 JN ビル	南品川 N ビル	南品川 J ビル	MY 厚木ビル	八王子 SIA ビル	セントラル 新大阪ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	4,612
	構成比率	3.2	2.9	3.1	2.7	1.7	6.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,392	2,180	2,287	2,007	1,231	4,556
	期末評価額(百万円)	2,470	1,914	2,060	2,060	1,290	4,740
	構成比率	3.3	2.5	2.7	2.7	1.7	6.3
賃貸借情報	テナント総数	3	15	15	10	20	26
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,405.24	5,489.64	3,673.61	3,847.70	9,399.87
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	5,458.76	4,625.19	3,673.61	3,587.67	9,399.87
	稼働率	100.0%	85.2%	84.3%	100.0%	93.2%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	83,517	104,408	96,024	97,210	62,342	198,897
	賃貸事業収入	73,625	97,956	86,812	89,874	56,357	176,977
	その他賃貸事業収入	9,891	6,452	9,212	7,336	5,985	21,920
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,237	76,227	45,528	30,725	24,765	62,800
	管理業務費	5,782	20,069	11,668	5,499	9,264	18,064
	水道光熱費	9,526	26,179	9,553	9,287	9,508	24,939
	公租公課	7,249	9,524	8,980	5,612	4,900	16,685
	損害保険料	107	246	214	136	134	310
	修繕費	921	4,293	2,467	1,092	457	2,300
	その他	650	15,914	12,644	9,097	500	500
	③賃貸NOI(千円)	59,279	28,181	50,496	66,485	37,577	136,097
	④減価償却費(千円)	8,209	14,217	13,188	11,085	12,224	32,615
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	51,070	13,963	37,307	55,399	25,352	103,481
⑥資本的支出(千円)	1,221	17,083	3,248	1,208	3,831	1,442	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	58,058	11,098	47,247	65,277	33,745	134,655	

物件番号	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3	合計
物件名称	カラスマプラザ21	ストックビル 名古屋	MY 熊本ビル	fab 南大沢 (注1)	新潟東堀通駐車場 ビル (注1)	NEXT21 (注2)	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	—
取得価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,250	432	74,347
	構成比率	5.0	3.2	1.5	5.7	0.6	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,729	2,378	1,146	4,202	433	74,123
	期末評価額(百万円)	3,370	2,500	1,260	4,300	492	75,683
	構成比率	4.5	3.3	1.7	5.7	0.7	100.0
賃貸借情報	テナント総数	12	5	18	14	1	261
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,890.42	5,801.80	3,750.01	8,409.23	8,725.90	130,086.58
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,890.42	5,801.80	3,750.01	8,409.23	8,725.90	118,871.92
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4
損益情報	運用日数	181	181	181	181	181	8
	①不動産賃貸事業収益(千円)	187,935	105,890	69,363			11,026
	賃貸事業収入	170,373	89,068	64,336			9,986
	その他賃貸事業収入	17,562	16,821	5,026			1,039
	②不動産賃貸事業費用(千円)	79,545	42,014	22,518			9,578
	管理業務費	29,572	15,174	8,993			4,583
	水道光熱費	23,556	14,142	7,261			1,793
	公租公課	22,619	9,981	4,858			1,742
	損害保険料	308	199	135			43
	修繕費	2,988	1,916	769			1,389
	その他	500	600	500			26
	③賃貸NOI(千円)	108,389	63,875	46,845	121,223	19,178	1,447
	④減価償却費(千円)	13,290	17,341	11,802	31,341	4,035	544
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	95,098	46,534	35,043	89,882	15,143	903
⑥資本的支出(千円)	13,622	16,275	3,996	1,950	5,357	—	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	94,767	47,599	42,848	119,272	13,821	1,447	

(注1) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場の①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

(注2) NEXT21 は平成26年9月9日付で譲渡しました。

## (6) 借入状況

平成27年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	8,478,750	—	0.74634%	平成 26 年 10 月 10 日 (注 5)	(注 5)	(注 13)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社あおぞら銀行		2,992,500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		997,500	—					
	株式会社福岡銀行		997,500	—					
	計		13,466,250	—					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,486,250	5,472,500	1.16976%	平成 28 年 10 月 10 日 (注 6)	(注 6)	(注 13)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社新生銀行 (注2)		4,987,500	4,946,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,995,000	1,990,000					
	株式会社りそな銀行 (注2)		997,500	989,000					
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成25年 10月10日	4,738,125	4,573,250	0.93789%	平成 30 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)	(注 13)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社三重銀行 (注3)		997,500	989,000					
	株式会社あおぞら銀行 (注3)		997,500	960,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,735,625	5,721,250	1.38226%	平成 30 年 10 月 10 日 (注 8)	(注 8)	(注 13)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社関西アーバン銀行 (注4)		997,500	989,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	1,941,250	1,842,500	1.13812%	平成 31 年 10 月 10 日 (注 9)	(注 9)	(注 13)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社三井住友銀行		—	957,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,985,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	989,000					
	株式会社福岡銀行	平成26年 10月10日	—	989,000	0.73574%	平成 27 年 10 月 13 日 (注 10)	(注 10)	(注 14)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社三井住友銀行		—	1,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	2,000,000					
	オリックス銀行株式会社	平成26年 10月10日	—	1,000,000	1.08473%	平成 29 年 10 月 10 日 (注 11)	(注 11)	(注 14)	有担保 無保証 (注 15)
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000					
	株式会社三重銀行	平成26年 10月10日	—	2,000,000	1.35961%	平成 32 年 10 月 13 日 (注 12)	(注 12)	(注 14)	有担保 無保証 (注 15)
株式会社三井住友銀行	—		1,000,000						
計		28,873,750	41,892,500						
合計		42,340,000	41,892,500						

(注 1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率 (期中残高の加重平均) を小数点第 6 位で四捨五入して記載しております。

(注 2) 平成 26 年 9 月 9 日に元本の一部 (35,000 千円) を期限前弁済しております。

(注 3) 平成 26 年 9 月 9 日に元本の一部 (194,000 千円) を期限前弁済しております。

(注 4) 平成 26 年 9 月 9 日に元本の一部 (6,000 千円) を期限前弁済しております。

(注 5) 平成 26 年 9 月 9 日に元本の一部 (12,000 千円) を期限前返済し、平成 26 年 10 月 10 日に元本残高 (13,454,250 千円) を返済しております。

(注 6) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部 (33,750 千円) を返済し、平成 28 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 7) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部 (16,875 千円) を返済し、平成 30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 8) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部 (16,875 千円) を返済し、平成 30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 9) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部 (98,750 千円) を返済し、平成 31 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 10) 平成 27 年 4 月 10 日に元本の一部 (12,300 千円) を返済し、平成 27 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。

(注 11) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部 (13,750 千円) を返済し、平成

29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 12)平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（7,500 千円）を返済し、平成 32 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。

(注 13)資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注 14)資金使途は、平成 26 年 10 月 10 日返済期限の既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注 15)担保の対象となるのは、J タワー、SIA 神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab 南大沢、カラスマプラザ 21 他  
の合計 19 物件となります。