

平成26年8月期 決算短信 (REIT)

平成26年10月15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) 代表取締役社長 (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
 TEL 03-5532-5713

有価証券報告書提出予定日 平成26年11月28日 分配金支払開始予定日 平成26年11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26年8月期の運用、資産の状況 (平成26年3月1日～平成26年8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8月期	3,179	27.5	1,326	10.6	1,034	181.0	1,033	181.7
26年2月期	2,493	—	1,199	—	368	—	366	—

	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8月期	13,759	3.1	1.3	32.5
26年2月期	8,413	1.1	0.4	14.8

- (注1) 本投資法人における平成26年2月期の計算期間は平成25年6月25日から平成26年2月28日までの249日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年10月10日から平成26年2月28日までの142日間です。
- (注2) 平成26年2月期の実質的な資産運用期間の開始日である平成25年10月10日時点をもとに、日数による加重平均投資口数(75,100口)により算出した平成26年2月期の1口当たり当期純利益は4,884円です。
- (注3) 平成26年2月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年10月10日時点をもとに加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成26年2月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	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	%	%
26年8月期	13,760	1,033	0	0	100.0	3.1
26年2月期	4,884	366	0	0	99.9	1.0

(注) 平成26年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。(小数点第1位未満を切り捨てています。)

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額(利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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8月期	81,383	33,671	41.4	448,360
26年2月期	82,428	33,005	40.0	439,484

(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8月期	3,309	△255	△2,164	6,188
26年2月期	△357	△71,008	76,664	5,299

2. 平成27年2月期の運用状況の予想（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成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）

(%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2月期	3,022	△4.9	1,196	△9.8	887	△14.2	886	△14.2	11,800	0
27年8月期	2,967	△1.8	1,112	△7.0	789	△11.0	788	△11.0	10,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(27年2月期) 11,800円、1口当たり予想当期純利益(27年8月期) 10,500円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 26年8月期 75,100口 26年2月期 75,100口
- ② 期末自己投資口数 26年8月期 一口 26年2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、22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、6ページ「平成27年2月期及び平成27年8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5月29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5月29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、平成26年8月31日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、消費税率引き上げによる消費動向への影響が懸念されましたが、増税後の落ち込みからは持ち直しつつあります。企業収益の改善傾向等もあり、景気は緩やかな回復基調を維持しました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善傾向を背景に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進み、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても、賃料の底打ちから、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、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、テナントニーズを把握し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。

この結果、当期末時点の本投資法人運用資産の保有資産合計は20物件（取得価格合計74,726百万円）、総賃貸可能面積は143,756.38㎡となりました。また、当期末時点の稼働率は91.4%となっています。

(ウ) 資金調達の概要

当期は、新たな資金調達はなく、平成26年2月期（第1期）に取得した資産に係る消費税の還付金による借入金の一部返済や約定返済を行いました。これにより平成26年8月31日時点での借入金残高は42,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.0%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3,179百万円、営業利益1,326百万円、経常利益1,034百万円、当期純利益1,033百万円となりました。

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、当期末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13,760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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らぎ、緩やかな回復基調を続けるものと思われま。ただし、新興国・資源国を中心とする海外景気の減速や、地政学的緊張の高まりが、わが国の景気を下押しする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、雇用情勢の改善や企業の設備投資意欲の高まり等から、オフィス需要は拡大し、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が反転し、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、売買取引は今後も活発な状況が続くことが予想されま。

(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。

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。

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。

(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。「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。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

③決算後に生じた事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資金の借入

本投資法人は、平成26年10月10日返済期限の既存借入金（契約番号：0001、借入残高：13,454百万円）の返済資金に充当するため、以下のおり資金の借入れを行いました。

契約番号：0007

借入先	株式会社三井住友銀行	957	百万円
	株式会社あおぞら銀行	1,985	百万円
	株式会社福岡銀行	989	百万円
	三井住友信託銀行株式会社	989	百万円

借入金額	4,920 百万円
利率	変動金利：基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+ 0.60% （注 1）
借入実行日	平成 26 年 10 月 10 日
元本返済方法	分割返済 （注 2）
返済期日	平成 27 年 10 月 13 日
担保・保証	有担保・無保証

（注 1）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の 2 営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 1 ヶ月日本円 TIBOR になります。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

（注 2）平成 27 年 4 月 10 日に元本の一部（12 百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

契約番号：0008

借入先	株式会社三井住友銀行	1,500 百万円
	株式会社あおぞら銀行	1,000 百万円
	株式会社りそな銀行	2,000 百万円
	オリックス銀行株式会社	1,000 百万円
借入金額	5,500 百万円	
利率	固定金利：1.08473%	
借入実行日	平成 26 年 10 月 10 日	
元本返済方法	分割返済 （注 3）	
返済期日	平成 29 年 10 月 10 日	
担保・保証	有担保・無保証	

（注 3）平成 27 年 4 月 10 日を初回として、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日（同日が営業日でない場合は翌営業日）に元本の一部（13 百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

契約番号：0009

借入先	株式会社三井住友銀行	2,000 百万円
	株式会社三重銀行	1,000 百万円
借入金額	3,000 百万円	
利率	固定金利：1.35961%	
借入実行日	平成 26 年 10 月 10 日	
元本返済方法	分割返済 （注 4）	
返済期日	平成 32 年 10 月 13 日	
担保・保証	有担保・無保証	

（注 4）平成 27 年 4 月 10 日を初回として、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日（同日が営業日でない場合は翌営業日）に元本の一部（7 百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、平成26年9月9日付で、以下の資産の譲渡を行いました。当該譲渡により、第3期(平成27年2月期)決算において、不動産等売却益58百万円を計上する見込みです。

物件名称	NEXT21
資産の種類	信託受益権
譲渡価格（注1）	500百万円
譲渡先	非開示（注2）
契約締結日	平成26年7月23日
譲渡日	平成26年9月9日

（注1）譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

（注2）譲渡先は国内の一般事業会社であります。名称等の開示について了承を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

（注3）上記の譲渡に伴い、同日付で既存借入金のうち247百万円について期限前弁済を行いました。

平成27年2月期及び平成27年8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"> ➤ 平成27年2月期(第3期)(平成26年9月1日～平成27年2月28日)(181日) ➤ 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)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権(合計20物件)のうち、NEXT21を平成26年9月9日付で譲渡しており、当該譲渡を除き運用資産の変動(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。 ➤ 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 平成26年9月9日付でNEXT21を譲渡しており、当該譲渡により、平成27年2月期に不動産等売却益を58百万円計上することを見込んでおります。(売却費用の増加等により、平成26年7月23日付け「平成27年2月期(第3期)の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ」における見込み金額より10百万円減少しております。)
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おります。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年2月期に427百万円、平成27年8月期に437百万円を想定しております。 ➤ 固定資産税及び都市計画税等については、平成27年2月期に222百万円、平成27年8月期に223百万円を想定しております。 ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプルクス・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。 ➤ 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2月期に223百万円、平成27年8月期に221百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息及び融資関連費用として平成27年2月期に309百万円、平成27年8月期に323百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年8月31日現在において、42,340百万円の借入金残高があります。 ➤ 平成27年2月期においては、NEXT21の譲渡代金の一部を原資として借入金247百万円の期限前返済を行うこと、手許資金の一部を原資として166百万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13,454百万円ありますが、13,420百万円の借換えを行うことを見込んでおります。 ➤ 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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 平成27年8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。

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ➤ 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おります。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（平成26年5月29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2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,145,304	2,256,153
信託現金及び信託預金	*1 4,153,926	*1 3,932,544
営業未収入金	90,714	122,171
前払費用	147,058	104,270
繰延税金資産	24	14
未収消費税等	1,601,187	-
その他	566	11,089
流動資産合計	7,138,782	6,426,243
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,590,669	3,593,817
減価償却累計額	△52,795	△116,343
建物(純額)	*1 3,537,873	*1 3,477,474
構築物	9,045	9,045
減価償却累計額	△252	△555
構築物(純額)	*1 8,793	*1 8,490
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△5,159	△11,361
機械及び装置(純額)	*1 56,865	*1 50,663
土地	*1 3,770,347	*1 3,770,347
信託建物	29,043,032	29,132,774
減価償却累計額	△290,400	△640,747
信託建物(純額)	*1 28,752,632	*1 28,492,027
信託構築物	3,020	3,020
減価償却累計額	△175	△386
信託構築物(純額)	*1 2,844	*1 2,633
信託機械及び装置	-	29,853
減価償却累計額	-	△330
信託機械及び装置(純額)	-	*1 29,523
信託工具、器具及び備品	3,454	13,056
減価償却累計額	△54	△491
信託工具、器具及び備品(純額)	*1 3,400	*1 12,564
信託土地	*1 35,551,960	*1 35,551,960
有形固定資産合計	71,684,718	71,395,685
無形固定資産		
信託借地権	*1 3,365,647	*1 3,365,647
その他	2,857	2,562
無形固定資産合計	3,368,504	3,368,209
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	17,020	16,330
長期前払費用	219,786	177,410
投資その他の資産合計	236,806	193,740
固定資産合計	75,290,029	74,957,636
資産合計	82,428,812	81,383,879

(単位：千円)

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	212,120	200,600
短期借入金	※ ¹ 15,050,000	※ ¹ 13,466,250
1年内返済予定の長期借入金	※ ¹ 332,500	※ ¹ 567,500
未払金	106,518	162,173
未払費用	108,499	109,592
未払法人税等	1,238	789
未払消費税等	—	142,882
前受金	470,268	453,320
その他	1,495	65,273
流動負債合計	16,282,641	15,168,383
固定負債		
長期借入金	※ ¹ 28,757,500	※ ¹ 28,306,250
預り敷金及び保証金	324,143	324,223
信託預り敷金及び保証金	4,043,431	3,899,804
その他	15,802	13,364
固定負債合計	33,140,877	32,543,642
負債合計	49,423,518	47,712,025
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(△)	366,818	1,033,379
剰余金合計	366,818	1,033,379
投資主資本合計	33,005,293	33,671,854
純資産合計	※ ² 33,005,293	※ ² 33,671,854
負債純資産合計	82,428,812	81,383,879

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	* ¹ 2,176,477	* ¹ 2,683,103
その他貸貸事業収入	* ¹ 317,248	* ¹ 496,372
営業収益合計	2,493,726	3,179,475
営業費用		
貸貸事業費用	* ¹ 1,201,341	* ¹ 1,709,092
資産運用報酬	64,127	82,428
資産保管手数料	1,680	3,627
一般事務委託手数料	9,991	16,140
役員報酬	5,814	3,876
その他営業費用	10,775	37,373
営業費用合計	1,293,731	1,852,538
営業利益	1,199,994	1,326,937
営業外収益		
受取利息	371	549
還付加算金	—	1,833
営業外収益合計	371	2,383
営業外費用		
支払利息	178,188	225,656
融資関連費用	469,113	69,403
創立費	71,378	—
投資口交付費	113,519	—
その他	57	—
営業外費用合計	832,258	295,059
経常利益	368,107	1,034,260
税引前当期純利益	368,107	1,034,260
法人税、住民税及び事業税	1,313	901
法人税等調整額	△24	10
法人税等合計	1,288	911
当期純利益	366,818	1,033,348
前期繰越利益	—	30
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	366,818	1,033,379

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年6月25日 至 平成26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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	32,638,475			32,638,475	32,638,475
当期純利益		366,818	366,818	366,818	366,818
当期変動額合計	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293
当期末残高	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	当期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
	金額	金額
I 当期末処分利益	366,818,955	1,033,379,409
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	366,788,400 (4,884)	1,033,376,000 (13,760)
III 次期繰越利益	30,555	3,409

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366,788,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)		(自 平成26年3月1日 至 平成26年8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	368,107		1,034,260	
減価償却費	348,930		421,674	
創立費	71,378		—	
投資口交付費	113,519		—	
受取利息	△371		△549	
支払利息	178,188		225,656	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△90,714		△31,457	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,601,187		1,601,187	
前払費用の増減額 (△は増加)	△147,058		42,787	
営業未払金の増減額 (△は減少)	212,120		△11,519	
未払金の増減額 (△は減少)	79,405		30,898	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—		142,882	
前受金の増減額 (△は減少)	470,268		△16,947	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△219,786		42,375	
創立費の支払額	△71,341		△37	
その他	928		53,254	
小計	△287,609		3,534,465	
利息の受取額	371		549	
利息の支払額	△69,688		△224,563	
法人税等の支払額	△75		△1,349	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△357,002		3,309,101	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△7,432,087		△3,148	
信託有形固定資産の取得による支出	△64,574,393		△107,176	
無形固定資産の取得による支出	△2,950		—	
信託無形固定資産の取得による支出	△3,365,647		—	
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17,020		—	
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	
預り敷金及び保証金の受入による収入	324,143		956	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△355,007		△301,753	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,398,439		158,126	
長期預り金の返還による支出	—		△2,437	
長期預り金の受入による収入	15,802		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△71,008,721		△255,620	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	15,050,000		—	
短期借入金の返済による支出	—		△1,583,750	
長期借入れによる収入	29,090,000		—	
長期借入金の返済による支出	—		△216,250	
投資口の発行による収入	32,524,955		—	
分配金の支払額	—		△364,013	
財務活動によるキャッシュ・フロー	76,664,955		△2,164,013	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,299,230		889,466	
現金及び現金同等物の期首残高	—		5,299,230	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 5,299,230		*1 6,188,697	

(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 4～15 年 機械及び装置 5～10 年 工具、器具及び備品 6～15 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。

	(単位:千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
信託現金及び信託預金	4,153,926	3,932,544
建物	3,537,873	3,477,474
構築物	8,793	8,490
機械及び装置	56,865	50,663
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,752,632	28,492,027
信託構築物	2,844	2,633
信託機械及び装置	—	29,523
信託工具、器具及び備品	3,400	12,564
信託土地	35,551,960	35,551,960
信託借地権	3,365,647	3,365,647
合計	79,204,291	78,693,877

担保を付している債務は次のとおりです。

	(単位:千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
短期借入金	15,050,000	13,466,250
1年内返済予定の長期借入金	332,500	567,500
長期借入金	28,757,500	28,306,250
合計	44,140,000	42,340,000

- ※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

	(単位:千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31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	当期
	(自平成25年6月25日 至平成26年2月28日)	(自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,574,221	1,922,620
共益費収入	482,545	601,083
駐車場収入	93,548	122,878
その他賃貸収入	26,162	36,521
計	2,176,477	2,683,103
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	308,460	419,076
その他収入	8,788	77,296
計	317,248	496,372
不動産賃貸事業収益合計	2,493,726	3,179,475
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	323,539	389,381
水道光熱費	396,024	536,141
公租公課	145	262,377
損害保険料	4,824	6,251
修繕費	82,635	36,953
信託報酬	7,535	9,602
減価償却費	348,837	421,378
その他諸経費	37,799	47,005
不動産賃貸事業費用合計	1,201,341	1,709,092
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,292,384	1,470,383

[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25年6月25日 至平成26年2月28日)	(自平成26年3月1日 至平成26年8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	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	当期
	(自平成25年6月25日 至平成26年2月28日 (平成26年2月28日現在))	(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))
現金及び預金	1,145,304	2,256,153
信託現金及び信託預金	4,153,926	3,932,544
現金及び現金同等物	5,299,230	6,188,697

[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の際し、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

借入金の資金使途は、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としてい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	1,145,304	1,145,304	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,153,926	4,153,926	—
資産計	5,299,230	5,299,230	—
(3) 短期借入金	15,050,000	15,050,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	332,500	332,835	335
(5) 長期借入金	28,757,500	28,824,200	66,700
負債計	44,140,000	44,207,036	67,036

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

(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2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
預り敷金及び保証金	324,143	324,223
信託預り敷金及び保証金	4,043,431	3,899,804
合計	4,367,574	4,224,028

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成26年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
合計	5,299,230

当期 (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

(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
短期借入金	15,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	332,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500
合計	15,382,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500

当期 (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

[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6月25日 至 平成26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)	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	株式会 社ソプレ クス・イン ベスト・ア ドバイ ザーズ	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	被所有 直接 15.0	—	売主	不動 産の 購入	7,350,000	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(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3月1日 至 平成26年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成25年6月25日 至 平成26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 ート・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	437,757	未払金	67,333
								設立企 画人報 酬の支 払	65,000	—	—
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	合同会 社新丸 不動産	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、管 理、処分等	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	39,049,000	—	—
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	合同会 社エア イレパ ー 2号	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、管 理、処分等	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	24,394,000	—	—

その他の関係会社の子会社	有限会社和田倉地所	東京都千代田区	3,000	不動産信託受益権の取得、管理、処分等	—	—	売主	不動産信託受益権の購入	3,933,000	—	—
--------------	-----------	---------	-------	--------------------	---	---	----	-------------	-----------	---	---

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬及び設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
2. 不動産信託受益権の購入にかかわる取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(373,630千円)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。

当期(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	株式会社シンプレクス・リート・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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年6月25日 至 平成26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。

当期(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。

[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2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	24	14
繰延税金資産合計	24	14
繰延税金資産の純額	24	14

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2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
法定実効税率 (調整)	36.59	36.59
支払分配金の損金算入額	△36.46	△36.56
その他	0.22	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35	0.09

[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25年6月25日 至平成26年2月28日)	当期 (自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	—	75,050,365
期中増減額	75,050,365	△289,032
期末残高	75,050,365	74,761,332
期末時価	76,078,000	76,082,000

(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「Jタワー」等20物件(75,348,804千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(348,837千円)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(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。

(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、当期の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25年6月25日 至 平成26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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
1口当たり純資産額	439,484円	448,360円
1口当たり当期純利益	8,413円	13,759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25年6月25日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
当期純利益(千円)	366,818	1,033,348
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)	366,818	1,033,348
期中平均投資口数(口)	43,600	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

当期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(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6月4日付で市来直人が本資産運用会社の取締役を退任し、塚田清彦が新たに取締役に就任しました。

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2月28日)		当期 (平成26年8月31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	7,373	8.9	7,306	9.0
	オフィスビル	小計	7,373	8.9	7,306	9.0
不動産 合計			7,373	8.9	7,306	9.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,686	61.5	50,533	62.1
		地方政令指定都市等	11,894	14.4	11,850	14.6
	オフィスビル	小計	62,580	75.9	62,384	76.7
	商業施設	東京経済圏	4,254	5.2	4,231	5.2
		地方政令指定都市等	841	1.0	838	1.0
商業施設	小計	5,096	6.2	5,069	6.2	
信託不動産 合計			67,676	82.1	67,454	82.9
預金・その他の資産			7,378	9.0	6,622	8.1
資産総額計			82,428	100.0	81,383	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	83.1
地方政令指定都市等	6	12,656	16.9
合計	20	74,726	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	93.2
商業施設	3	5,061	6.8
合計	20	74,726	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	24,392	25,200	25,600	5.4	25,000	5.4	5.6	14,200
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,306	7,540	7,590	4.6	7,520	4.7	4.8	3,370
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,288	3,470	3,480	5.2	3,460	5.0	5.4	2,210
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,234	3,270	3,310	4.8	3,250	4.6	5.0	1,310
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,116	3,340	3,310	5.0	3,350	4.8	5.2	2,230
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	2,753	2,720	2,750	4.8	2,710	4.6	5.0	1,550
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,884	2,910	2,890	5.1	2,920	4.9	5.3	1,760
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,399	2,440	2,470	4.9	2,420	4.7	5.1	1,640
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,177	1,894	1,970	5.1	1,880	4.9	5.3	2,080
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,297	2,050	2,100	5.3	2,030	5.1	5.5	2,060
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	2,016	2,020	2,030	5.3	2,010	5.1	5.5	1,340
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,240	1,280	1,370	6.1	1,280	5.9	6.3	965
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	731	778	797	5.7	778	5.5	5.9	744
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	4,587	4,720	4,710	5.1	4,730	4.9	5.3	2,400
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	3,380	3,350	5.4	3,390	5.2	5.6	4,890
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	2,379	2,500	2,500	5.4	2,500	5.2	5.6	1,510
O O-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,154	1,230	1,270	6.4	1,230	6.2	6.6	917
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,231	4,360	4,400	5.5	4,320	5.3	5.7	2,300
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	432	480	474	7.0	480	6.7	7.3	301
R-3	NEXT21	一般財団法人日本不動産研究所	379	405	391	399	7.5	383	7.3	7.7	776
合 計			74,726	74,761	75,973	76,770	-	75,641	-	-	48,553

(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26年8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	34,295.76	3.19%
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	8.22%
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	6.36%
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	3,541.43	5.20%
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	10.56%
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	4.68%
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	5.81%
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	10.09%
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	6.91%
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	6.90%
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	6.84%
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	11.73%
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	4.61%
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	14.69%
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	6.90%
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	13.60%
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	7.19%
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	3.82%
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	8.11%
R-3	NEXT21	商業施設	新潟県新潟市	S・RC・SRC B3/21F	平成5年4月	不動産 信託受益権	13,612.33	3.53%

(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	32.6	9.8	4.4	4.3	4.2	3.7	3.9
	貸借対照表計上額(百万円)	24,392	7,306	3,288	3,234	3,116	2,753	2,884
	期末評価額(百万円)	25,200	7,540	3,470	3,270	3,340	2,720	2,910
	構成比率	33.2	9.9	4.6	4.3	4.4	3.6	3.8
賃貸 借情 報	テナント総数	29	28	21	7	10	7	8
	賃貸可能面積(m ²)	34,295.76	5,263.30	5,633.29	3,541.43	4,478.11	2,947.07	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	26,650.32	5,263.30	5,633.29	3,541.43	4,478.11	2,947.07	2,940.56
	稼働率	77.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	886,389	228,656	145,399	102,628	132,668	76,350	113,267
	賃貸事業収入	713,950	216,204	137,983	90,220	115,186	70,097	102,469
	その他賃貸事業収入	172,439	12,451	7,416	12,408	17,481	6,252	10,798
	②不動産賃貸事業費用(千円)	397,010	36,663	41,624	28,414	34,280	23,607	28,520
	管理業務費	76,435	13,332	16,840	9,705	10,851	7,225	9,267
	水道光熱費	235,457	13,725	13,100	11,041	11,436	7,859	10,593
	公租公課	67,237	8,360	10,320	6,577	9,650	7,629	7,558
	損害保険料	1,735	256	257	135	168	154	135
	修繕費	15,644	989	606	453	1,672	239	464
	その他	500	—	500	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	489,378	191,992	103,775	74,214	98,387	52,742	84,747
	④減価償却費(千円)	110,967	70,053	18,084	14,731	10,124	12,573	9,545
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	378,410	121,939	85,690	59,482	88,263	40,169	75,202
⑥資本的支出(千円)	15,978	3,148	29,853	3,415	—	690	—	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	473,400	188,844	73,921	70,798	98,387	52,052	84,747	

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)	2,399	2,177	2,297	2,016	1,240	4,587
	期末評価額(百万円)	2,440	1,894	2,050	2,020	1,280	4,720
	構成比率	3.2	2.5	2.7	2.7	1.7	6.2
賃貸 借情 報	テナント総数	3	10	13	10	21	26
	賃貸可能面積(m ²)	3,724.17	6,405.24	5,489.64	3,673.61	3,847.70	9,399.87
	賃貸面積(m ²)	3,724.17	4,618.55	4,470.93	3,673.61	3,700.18	9,399.87
	稼働率	100.0%	72.1%	81.4%	100.0%	96.2%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	75,773	120,609	107,239	96,329	62,173	200,966
	賃貸事業収入	64,584	77,552	84,752	87,578	55,428	175,243
	その他賃貸事業収入	11,189	43,057	22,487	8,750	6,745	25,723
	②不動産賃貸事業費用(千円)	25,506	73,572	41,202	30,859	26,492	64,846
	管理業務費	5,610	16,855	7,566	5,624	9,289	18,748
	水道光熱費	10,666	26,837	9,779	9,862	10,105	27,818
	公租公課	7,249	9,524	8,978	5,612	4,861	16,685
	損害保険料	127	292	250	159	158	362
	修繕費	1,353	4,149	1,983	504	1,578	731
	その他	500	15,914	12,644	9,097	500	500
	③賃貸NOI(千円)	50,266	47,037	66,036	65,469	35,681	136,119
	④減価償却費(千円)	8,192	13,601	13,036	11,051	12,045	32,587
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	42,074	33,435	53,000	54,418	23,635	103,531
⑥資本的支出(千円)	-	17,931	9,631	690	8,186	-	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	50,266	29,105	56,405	64,779	27,494	135,879	

物件番号	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3	
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	新潟東堀通駐車場 ビル	NEXT21	
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	379
	構成比率	5.0	3.2	1.5	5.7	0.6	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	3,729	2,379	1,154	4,231	432	405
	期末評価額(百万円)	3,380	2,500	1,230	4,360	480	391
	構成比率	4.4	3.3	1.6	5.7	0.6	0.5
賃貸 借情 報	テナント総数	12	4	18	14	1	21
	賃貸可能面積(m ²)	8,890.42	5,801.80	3,750.01	8,409.23	8,725.90	13,612.33
	賃貸面積(m ²)	8,890.42	5,102.36	3,750.01	8,409.23	8,725.90	12,745.74
	稼働率	100.0%	87.9%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	178,238	95,921	67,196			205,037
	賃貸事業収入	152,659	80,729	61,488			164,066
	その他賃貸事業収入	25,579	15,192	5,708			40,971
	②不動産賃貸事業費用(千円)	80,705	36,579	22,874			182,244
	管理業務費	33,633	10,817	9,301			99,178
	水道光熱費	23,371	14,377	7,715			39,212
	公租公課	22,624	9,981	4,819			39,421
	損害保険料	365	232	157			896
	修繕費	210	670	380			2,932
	その他	500	500	500			602
	③賃貸NOI(千円)	97,532	59,342	44,322	124,020	19,256	22,793
	④減価償却費(千円)	12,782	17,069	11,718	30,957	4,015	3,231
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	84,750	42,273	32,603	93,063	15,241	19,561
⑥資本的支出(千円)	19,874	8,788	1,866	7,810	-	4,239	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	77,658	50,553	42,455	116,210	19,256	18,554	

(注) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの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。

(6) 借入状況

平成26年8月31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	8,500,000	8,478,750	0.74645%	平成26年 10月10日 (注5)	(注5)	(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社あおぞら銀行		3,000,000	2,992,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	997,500					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	997,500					
	株式会社三井住友銀行(注2)	平成25年 10月10日	1,550,000	—	1.14652%	平成26年 10月10日	期限一括		
計			15,050,000	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	5,500,000	5,486,250	1.16976%	平成28年 10月10日 (注6)	(注6)	(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社新生銀行		5,000,000	4,987,500					
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	1,995,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	997,500					
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成25年 10月10日	5,750,000	4,738,125	0.94645%	平成30年 10月10日 (注7)	(注7)	(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社三重銀行(注3)		—	997,500					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	997,500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,750,000	5,735,625	1.38226%	平成30年 10月10日 (注7)	(注7)	(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社関西アーバン銀行		1,000,000	997,500					
株式会社三井住友銀行(注4)	平成25年 10月10日	2,090,000	1,941,250	1.14645%	平成31年 10月10日 (注8)	(注8)			
計			29,090,000	28,873,750					
合計			44,140,000	42,340,000					

(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6月10日に1,550,000千円を期限前弁済しております。

(注3) 平成26年4月10日付で997,500千円が株式会社三井住友銀行から株式会社三重銀行へ債権譲渡されております。

(注4) 平成26年6月10日に元本の一部(50,000千円)を期限前弁済しております。

(注5) 平成26年4月10日に元本の一部(33,750千円)を返済し、平成26年10月10日に元本残高を返済します。

(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(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9) 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10) 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、カラスマブラザ21他の合計20物件となります。