

平成29年10月期 決算短信 (REIT)

平成29年12月13日

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

有価証券報告書提出予定日 平成30年1月29日 分配金支払開始予定日 平成30年1月22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29年10月期の運用、資産の状況 (平成29年5月1日～平成29年10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	%
29年10月期	6,171	△5.7	2,772	△16.6	2,394	△19.3	2,393	△19.3
29年4月期	6,543	15.1	3,324	28.0	2,967	33.1	2,966	33.1

	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	%	%	%
29年10月期	2,953	2.9	1.3	38.8
29年4月期	3,637	3.6	1.7	45.4

- (注1) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
 (注2) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$

 (注3) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$

 (注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。

(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	%	%
29年10月期	2,962	2,393	0	0	100.0	3.0
29年4月期	3,638	2,966	0	0	100.0	3.6

- (注1) 平成29年10月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

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

 (注2) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

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

(3) 財政状態

	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
29年10月期	178,721	80,586	45.1	99,747
29年4月期	179,894	81,935	45.5	100,467

(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
29年10月期	3,316	△248	△3,879	6,216
29年4月期	13,487	△17,981	4,638	7,027

2. 平成30年4月期の運用状況の予想(平成29年11月1日～平成30年4月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年4月期	6,058	△1.8	2,720	△1.9	2,347	△2.0	2,346	△2.0	2,904	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

(平成30年4月期) 2,904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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	29年10月期	807,907口	29年4月期	815,547口
② 期末自己投資口数	29年10月期	-口	29年4月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「平成30年4月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（平成29年7月27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29年7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) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、平成26年2月27日に設立され、平成26年6月5日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3298）しました。

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

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

（注2） 「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」とであると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第28条第1項に定める不動産関連資産をいいます。以下同じです。）をいいます。

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

その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済においては、海外需要の改善が景気を牽引しました。昨年の米国大統領選後における円安傾向は安定し、インバウンド消費を含む輸出の支えとなりました。国内では、企業収益、雇用共に好調は維持されていますが、慎重な先行き予想と所得の伸び悩みにより、企業設備投資や個人消費は一進一退の状態です。

国内のオフィス賃貸市場は、企業の好調な業績に支えられ、需要は依然として底堅いといえます。但し、東京都心部においては、来年竣工予定のビルのテナント内定が進み市況の急激な悪化への懸念は緩和されたものの、賃料上昇のペースは低下傾向にあります。他方、新規供給の少ない地方都市においては、依然として稼働率と賃料の上昇循環は維持されています。

不動産売買市場においては、投資需要は依然として堅調です。投信資金流出に起因した上場REITによる新規取得が低迷する一方、国内私募REIT等は物件購入に積極的であり、第3四半期までの年間累積取引量は前年同期を上回る水準で推移しました。

当期末日時点において本投資法人が保有する運用資産のうち、不動産信託受益権は14物件（取得価格合計161,962百万円）、その総賃貸可能面積は212,842.85㎡となっています。なお、当期においては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

運用面では、保有資産における空室部分の着実なリーシングの推進によって、当期末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.2%となっています。また、稼働率の向上とともに、賃貸借契約更新時に賃料増額の可能性を追求することで、ポートフォリオ全体の収益の更なる向上に努めました。

(ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。

当期末日時点での出資総額（純額）は78,113百万円、発行済投資口の総口数は807,907口です。

また、平成29年6月6日に返済期限を迎えた借入金13,000百万円の借換えを目的として、平成29年6月6日付で13,000百万円の借入れを行いました。

当期末日時点の有利子負債残高は89,000百万円となり、うち、長期借入金は85,600百万円（1年内返済予定の長期借入金17,500百万円を含みます。）、投資法人債は3,400百万円（1年以内償還予定の投資法人債はありません。）となりました。資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.8%となっています。

（格付の状況）

当期末日時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	安定的
	債券格付（注）：A+	-

（注） 第1回及び第2回無担保投資法人債に対する格付です。

（発行登録の状況）

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を平成29年2月27日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	500億円
発行予定期間	平成29年3月7日から平成31年3月6日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金、運転資金等

なお、第1回無担保投資法人債1,800百万円及び第2回無担保投資法人債1,600百万円を上記発行登録に基づき、平成29年4月20日に発行しました。

（エ） 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益6,171百万円、営業利益2,772百万円、経常利益2,394百万円、当期純利益2,393百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,962円としました。

なお、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、資本効率の向上と投資主還元を目的として、当期中において、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、その全てにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は7,640口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.94%）、取得価額の総額は799,984,693円であり、かかる自己投資口の取得・消却により投資口1口当たりの分配金は27円（1円未満切捨て）増加しました。

② 次期の見通し

（ア） 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済の成長については、安定した海外需要と国内投資・消費の復調により、しばらく現状が維持されると期待されますが、世界経済の動向、特に米国の政権運営や連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和の行方、中国経済の動向及び為替相場・資源価格変動による景気への影響に留意する必要があります。また、日銀の金融緩和政策の動きにも注意すべきです。

オフィス賃貸市場では、企業拠点の新設・拡張による潜在需要は依然存在するものの、循環的な拡張は徐々に終息に向かう可能性があります。東京都心では大量集中供給による2次空室の行方次第では市況が緩くなり、賃料が下落局面に転じる可能性も残っています。不動産売買市場では、投資需要と良好な資金調達環境が維持されれば、短期的に取引量和価格の維持も期待できますが、中期的には循環的調整により、下落局面の到来に備える必要があります。

以上の環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において過去18年間にわたり培ってきた投資運用ノウハウや独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する資産の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要であると考えています。更に、保有資産の収益性向上による内部成長の推進も注力すべき課題です。

上記課題認識のもと、本投資法人は、主として、東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとし、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行ってきました。しかしながら、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、一定の制限のもとにオフィスビル以外の不動産についても、投資対象として組み入れることが得策であると判断しました。かかる投資対象の拡大を行った上、用途毎に異なる適切な投資タイミングを見極めつつ幅広い用途の物件に厳選投資を行うことで、持続的な外部成長の実現を図ることができるものと考えています。また、ポートフォリオ規模の拡大に伴い、物件及びテナント分散の更なる進展が見込まれるとともに、収益特性の異なる用途を組み合わせることで、ポートフォリオの安定性の向上が見込まれるものと考えています。

また、収益獲得機会の多様化による中長期的な安定的収益の確保に資することを目的として、本投資法人は、後記「(イ) 決算後に生じた重要な事実／(参考情報) (b) 規約一部変更について」に記載のとおり、平成30年1月10日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、不動産関連ローン等資産（上記変更後の規約で定義します。以下同じです。）を投資対象資産に追加する内容を含む規約の一部変更に係る議案を提出することを決定しました。

(a) 投資方針／外部成長戦略

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

特に、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象（投資比率70%以上）として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、大規模オフィスビルのほか、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設について、投資比率30%を上限として厳選投資していく方針です。これにより、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得機会が増大し、持続的な外部成長の実現を図るとともに、物件及びテナント分散や収益特性の異なる用途を組み合わせることによるポートフォリオの安定性の向上を図ることができるものと考えています。

なお、上記規約変更議案が可決された場合、本投資法人は、総資産の5%以下の範囲内において、不動産関連ローン等資産についても、厳選して投資を行います。但し、不動産関連ローン等資産への投資は、不動産関連ローン等金銭債権（上記変更後の規約で定義します。）の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ、その担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。

(b) 管理方針／内部成長戦略

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

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

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

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

(c) 資金調達方針／財務戦略等

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

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

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

また、資本効率の向上と投資主還元のため、財務・資本政策の一環として自己投資口の取得及び売却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断するものとします。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 投資法人債の発行に係る包括決議の変更に関する決議

本投資法人は、平成29年12月13日開催の役員会において、個人投資家向け投資法人債の発行を可能とすることを目的として、投資法人債の発行に係る平成29年2月27日付包括決議の内容を一部変更する旨（各投資法人債の金額を1億円以上から100万円以上に変更）の決議を行いました。

(b) 規約一部変更について

平成30年1月10日に開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、投資法人規約の一部変更について議案を提出します。その主な内容は以下のとおりです。

- (i) 投信法に基づく投資主総会の招集手続における公告の省略を可能とするための定めである、本投資法人の現行規約第9条第2項に定める「一定の日」について、平成30年12月25日から平成31年12月25日に変更するため、規定の変更を行うものです。また、かかる変更に合わせて、基準日に係る規定を変更するものです。
- (ii) 会計監査人に対する報酬の支払時期に関し、本投資法人の支払実務に即した規定に変更するものです。
- (iii) 一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則が改正され、同規則における不動産等の定義に一定の海外不動産保有法人の株式又は出資が追加されたことに伴い、本投資法人の規約における不動産等の定義に、当該海外不動産保有法人の株式又は出資を追加する変更を行うものです。また、かかる変更に伴い、資産評価の方法等につき必要な修正を加えるものです。
- (iv) 不動産関連ローン等資産を新たに本投資法人の投資対象資産に追加する変更を行うものです。また、かかる変更に伴い資産評価の方法等につき必要な修正を加えるものです。
- (v) 本投資法人が、収入金等を再投資できることを明確にするため、収入金等の再投資に係る条文を新設するものです。
- (vi) 運用報酬①、取得報酬及び譲渡報酬に関し、不動産関連資産以外の一定の資産を報酬算定の対象に加えるため、必要な変更を行うものです。
- (vii) 運用報酬②の算出に係る基準に関し、調整後EPUの算出にあたりその分子となる金額に、のれん償却額を加算する形とするため、及び本投資法人において投資口の併合又は分割が行われた場合の取扱いを明確にするため、必要な変更を行うものです。
- (viii) その他、必要な表現の変更及び明確化並びに字句の修正等のために、所要の変更を行うものです。

また、上記の規約一部変更案が本投資主総会で可決されることを停止条件として、本資産運用会社の運用ガイドラインについて、不動産関連ローン等資産への投資に係る規定を追加する旨の一部変更を予定しています。当該変更において、不動産関連ローン等資産への投資は、総資産の5%の範囲内で行うものとし、不動産関連ローン等金銭債権の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ、その担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致すると判断されるものに限るものとしています。

(c) 役員選任について

本投資法人の執行役員峯村 悠吾から、任期調整のため、本投資主総会の終結の時をもって一旦辞任したい旨の申出がありましたので、本投資主総会において、平成30年1月10日付で新たに執行役員1名（候補者：峯村 悠吾）の選任について議案を提出します。なお、本議案における執行役員の任期は、投信法及び規約の定めを適用し、選任される平成30年1月10日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。

これに関連して、本投資法人の監督役員川崎 英嗣から、新執行役員及び新監督役員と任期満了日が異なることとなるので、これを統一するため、本投資主総会の終結の時をもって一旦辞任したい旨の申出がありました。また、本投資法人の監督役員下門 敬史から、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありました。加えて、執行役員に対する監督機能をより一層強化するため、本投資法人の監督役員の員数を1名増員するべく、本投資主総会において、平成30年1月10日付で新たに監督役員3名（候補者：川崎 英嗣、戸田 裕典、吉田 浩平）を選任することについて議案を提出します。なお、本議案における監督役員の任期は、規約の定めにより、選任される平成30年1月10日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。

新たな監督役員候補者2名は、次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	
戸田 裕典 (昭和58年5月28日)	平成22年1月	アンダーソン・毛利・友常法律事務所入所
	平成24年2月	株式会社東日本大震災事業者再生支援機構出向
	平成26年2月	地域経済活性化支援機構出向
	平成26年9月	戸田綜合法律事務所開設
	平成28年4月	弁護士法人戸田綜合法律事務所設立（現任）
吉田 浩平 (昭和62年3月12日)	平成22年4月	有限責任あずさ監査法人入所
	平成26年7月	株式会社KPMG FAS入社
	平成28年4月	吉田公認会計士事務所開設（現任）
	平成28年7月	医療法人桜樹会監事就任（現任）

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資主総会において、補欠執行役員1名（候補者：辻 泰幸）の選任について議案を提出します。

(ウ) 運用状況の見通し

平成30年4月期（平成29年11月1日～平成30年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成30年4月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成30年4月期（第8期）（平成29年11月1日～平成30年4月30日）

営業収益	6,058百万円
営業利益	2,720百万円
経常利益	2,347百万円
当期純利益	2,346百万円
1口当たり分配金	2,904円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び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、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成30年4月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成30年4月期（第8期）（平成29年11月1日～平成30年4月30日）（181日）
運用資産	・本書の日付現在本投資法人が保有する14物件（以下「取得済資産」といいます。）を前提とし、また、平成30年4月期（第8期）末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	・上記「運用資産」の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成30年4月期（第8期）に782百万円を想定しています。 ・平成30年4月期（第8期）の固定資産税及び都市計画税等は、490百万円を想定しています。一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得後一定の期間は費用計上されません。したがって、平成29年4月期（第6期）に取得した「錦糸町プライムタワー」及び「アクア堂島東館」の2物件（総称して以下「第6期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等については、平成30年4月期（第8期）ではその一部が費用計上されません（平成30年4月期（第8期）における第6期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は5百万円を想定しています。第6期取得資産について通期で固定資産税及び都市計画税等を費用計上した場合の想定金額は52百万円となります。）。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	・支払利息及びその他融資関連費用として平成30年4月期（第8期）に363百万円を見込んでいます。
借入金	・本投資法人は、本書の日付現在、総額89,000百万円の有利子負債残高があり、平成30年4月期（第8期）末までの間に変動が生じないことを前提としています。 ・平成30年4月期（第8期）末のLTVは49.8%となる見込みです。LTVの算出に当たっては、以下の計算式を使用しています。 $LTV = \text{平成30年4月末有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	・本書の日付現在発行済みの807,907口を前提とし、平成30年4月期（第8期）末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（平成29年7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29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,108,833	3,090,066
信託現金及び信託預金	10,230,271	10,596,926
営業未収入金	402,022	456,838
未収消費税等	183,882	35,654
未収還付法人税等	2,251	-
前払費用	251,269	281,385
繰延税金資産	6	19
その他	5,867	1,518
流動資産合計	15,184,404	14,462,409
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,543,129	41,795,823
減価償却累計額	△2,974,670	△3,715,638
信託建物（純額）	38,568,458	38,080,184
信託構築物	318,568	319,541
減価償却累計額	△75,407	△93,211
信託構築物（純額）	243,161	226,329
信託機械及び装置	19,735	31,443
減価償却累計額	△2,935	△4,053
信託機械及び装置（純額）	16,800	27,390
信託工具、器具及び備品	81,622	106,167
減価償却累計額	△18,341	△26,070
信託工具、器具及び備品（純額）	63,280	80,096
信託土地	124,928,377	124,928,377
信託建設仮勘定	21,603	20,024
有形固定資産合計	163,841,681	163,362,402
無形固定資産		
その他	6,009	4,889
無形固定資産合計	6,009	4,889
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,088	10,088
長期前払費用	384,660	358,151
デリバティブ債権	79,972	115,701
その他	363,971	386,154
投資その他の資産合計	838,693	870,096
固定資産合計	164,686,384	164,237,388
繰延資産		
投資法人債発行費	23,823	21,755
繰延資産合計	23,823	21,755
資産合計	179,894,611	178,721,552

(単位：千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	371,428	533,084
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	17,500,000
未払金	412,735	373,832
未払費用	82,938	78,755
未払法人税等	645	1,005
前受金	593,832	567,962
その他	160,928	73,108
流動負債合計	20,122,508	19,127,750
固定負債		
投資法人債	3,400,000	3,400,000
長期借入金	67,100,000	68,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,311,222	7,470,893
繰延税金負債	25,263	36,550
固定負債合計	77,836,485	79,007,443
負債合計	97,958,994	98,135,193
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	78,913,658
出資総額控除額	-	△799,984
出資総額(純額)	78,913,658	78,113,673
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,967,250	2,393,534
剰余金合計	2,967,250	2,393,534
投資主資本合計	81,880,908	80,507,207
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,708	79,151
評価・換算差額等合計	54,708	79,151
純資産合計	※1 81,935,617	※1 80,586,359
負債純資産合計	179,894,611	178,721,552

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日	自 至	平成29年5月1日 平成29年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,239,918		※1 5,565,513
その他賃貸事業収入		※1 515,660		※1 606,368
不動産等売却益		※2 784,581		-
匿名組合分配金		3,142		-
営業収益合計		6,543,304		6,171,882
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,583,389		※1 2,805,901
資産運用報酬		510,620		510,363
一般事務委託及び資産保管手数料		17,618		16,575
役員報酬		3,900		3,000
その他営業費用		102,850		63,698
営業費用合計		3,218,378		3,399,539
営業利益		3,324,925		2,772,342
営業外収益				
受取利息		44		44
還付加算金		4,349		11
その他		238		965
営業外収益合計		4,632		1,021
営業外費用				
支払利息		252,167		253,808
投資法人債利息		382		7,046
投資法人債発行費償却		344		2,067
融資関連費用		107,694		114,263
その他		1,545		1,934
営業外費用合計		362,134		379,119
経常利益		2,967,423		2,394,243
税引前当期純利益		2,967,423		2,394,243
法人税、住民税及び事業税		742		1,012
法人税等調整額		15		△13
法人税等合計		757		999
当期純利益		2,966,666		2,393,243
前期繰越利益		584		290
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,967,250		2,393,534

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		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	78,913,658	2,229,474	2,229,474	81,143,132	40,017	40,017	81,183,149
当期変動額							
剰余金の配当	-	△2,228,889	△2,228,889	△2,228,889	-	-	△2,228,889
当期純利益	-	2,966,666	2,966,666	2,966,666	-	-	2,966,666
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	14,691	14,691	14,691
当期変動額合計	-	737,776	737,776	737,776	14,691	14,691	752,467
当期末残高	※1 78,913,658	2,967,250	2,967,250	81,880,908	54,708	54,708	81,935,617

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	剰余金		自己投資口	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	78,913,658	-	78,913,658	2,967,250	2,967,250	-	81,880,908
当期変動額							
剰余金の配当	-	-	-	△2,966,959	△2,966,959	-	△2,966,959
当期純利益	-	-	-	2,393,243	2,393,243	-	2,393,243
自己投資口の取得	-	-	-	-	-	△799,984	△799,984
自己投資口の消却	-	△799,984	△799,984	-	-	799,984	-
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	△799,984	△799,984	△573,716	△573,716	-	△1,373,700
当期末残高	※1 78,913,658	△799,984	78,113,673	2,393,534	2,393,534	-	80,507,207

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	54,708	54,708	81,935,617
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△2,966,959
当期純利益	-	-	2,393,243
自己投資口の取得	-	-	△799,984
自己投資口の消却	-	-	-
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24,442	24,442	24,442
当期変動額合計	24,442	24,442	△1,349,258
当期末残高	79,151	79,151	80,586,359

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
I 当期末処分利益	2,967,250,139円	2,393,534,091円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,966,959,986円 (3,638円)	2,393,020,534円 (2,962円)
III 次期繰越利益	290,153円	513,557円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数815,547口の整数倍数の最大値となる2,966,959,986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項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数807,907口の整数倍数の最大値となる2,393,020,534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28年11月1日 平成29年4月30日	自 至	平成29年5月1日 平成29年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,967,423		2,394,243
減価償却費		753,532		768,739
投資法人債発行費償却		344		2,067
融資関連費用		107,694		114,263
受取利息		△44		△44
支払利息		252,550		260,854
営業未収入金の増減額(△は増加)		36,046		△54,815
未収消費税等の増減額(△は増加)		464,212		148,228
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		△864		2,251
前払費用の増減額(△は増加)		6,896		△18,171
長期前払費用の増減額(△は増加)		△5,521		14,197
その他の資産の増減額(△は増加)		62,225		△17,833
営業未払金の増減額(△は減少)		△73,673		98,039
未払金の増減額(△は減少)		53,795		△16,251
前受金の増減額(△は減少)		△84,736		△25,870
信託有形固定資産の売却による減少額		9,190,016		-
その他の負債の増減額(△は減少)		9,724		△87,819
その他		903		-
小計		13,740,523		3,582,079
利息の受取額		44		44
利息の支払額		△252,088		△265,037
法人税等の支払額		△738		△652
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,487,742		3,316,433
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△18,080,298		△248,591
無形固定資産の取得による支出		△2,277		-
投資有価証券の払戻による収入		101,531		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		12		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,981,032		△248,591
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
長期借入金の返済による支出		-		△13,000,000
長期借入れによる収入		5,500,000		13,000,000
融資関連費用に係る支出		△11,000		△113,895
投資法人債の発行による収入		3,400,000		-
投資法人債発行費の支出		△24,167		-
自己投資口の取得による支出		-		△799,984
分配金の支払額		△2,226,551		△2,965,743
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,638,280		△3,879,623
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		144,990		△811,782
現金及び現金同等物の期首残高		6,882,891		7,027,882
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,027,882		※1 6,216,100

（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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 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>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～46年 信託構築物 4年～20年 信託機械及び装置 2年～17年 信託工具、器具及び備品 4年～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>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前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95,606千円であり、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ありせん。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、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。 但し、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>
6. 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、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</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>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</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、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

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

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10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 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	4,016,686	4,275,839
共益費	924,308	980,013
その他賃貸収入	298,923	309,660
計	5,239,918	5,565,513
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	515,660	606,368
計	515,660	606,368
不動産賃貸事業収益合計	5,755,579	6,171,882
B. 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	667,776	649,134
水道光熱費	526,495	657,846
損害保険料	14,521	15,288
修繕費	162,661	150,644
公租公課	392,590	499,321
減価償却費	752,526	767,620
その他賃貸事業費用	66,817	66,045
不動産賃貸事業費用合計	2,583,389	2,805,901
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,172,189	3,365,980

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

（単位：千円）

晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ

不動産等売却収入	10,100,000	
不動産等売却原価	9,190,016	
その他売却費用	125,401	
不動産等売却益		784,581

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

[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の総口数

	前期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	815,547口	807,907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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
現金及び預金	4,108,833	3,090,066
信託現金及び信託預金	10,230,271	10,596,926
使途制限付信託預金（注）	△7,311,222	△7,470,893
現金及び現金同等物	7,027,882	6,216,100

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

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動リスクの低減に努めています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成29年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,108,833	4,108,833	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,230,271	10,230,271	-
資産計	14,339,104	14,339,104	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,500,995	995
(4) 投資法人債	3,400,000	3,394,940	△5,060
(5) 長期借入金	67,100,000	67,531,915	431,915
負債計	89,000,000	89,427,850	427,850
(6) デリバティブ取引	79,972	79,972	-

当期（平成29年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,090,066	3,090,066	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,596,926	10,596,926	-
資産計	13,686,993	13,686,993	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,539,743	39,743
(4) 投資法人債	3,400,000	3,386,120	△13,880
(5) 長期借入金	68,100,000	68,439,898	339,898
負債計	89,000,000	89,365,762	365,762
(6) デリバティブ取引	115,701	115,701	-

(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

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

また、一部の1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金は、複合金融商品であるキャンセラブルローン（期限前特約権の行使による期限前解約特約付）ですが、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています。

(4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

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

（単位：千円）

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	7,311,222	7,470,893

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成29年4月30日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,108,833
信託現金及び信託預金	10,230,271
合計	14,339,104

当期(平成29年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	3,090,066
信託現金及び信託預金	10,596,926
合計	13,686,993

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成29年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	1,800,000	1,600,000
長期借入金	18,500,000	12,000,000	25,350,000	17,200,000	12,550,000	-

当期(平成29年10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
投資法人債	-	-	-	-	1,800,000	1,600,000
長期借入金	17,500,000	17,500,000	23,950,000	19,150,000	7,500,000	-

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成29年4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成29年10月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

前期（平成29年4月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,600,000	31,600,000	79,972	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,800,000	23,800,000	(注)	-
合計			55,400,000	55,400,000	79,972	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成29年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	39,100,000	39,100,000	115,701	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,800,000	14,800,000	(注)	-
合計			62,900,000	53,900,000	115,701	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 平成29年4月30日	当期 平成29年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	6	19
繰延税金資産合計	6	19
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	25,263	36,550
繰延税金負債合計	25,263	36,550
繰延税金資産(△負債)の純額	△25,256	△36,530

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29年4月30日	当期 平成29年10月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.72
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	155,798,472	163,841,681
期中増減額	8,043,209	△479,279
期末残高	163,841,681	163,362,402
期末時価	179,238,000	181,288,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（前期末合計6,009千円、当期末合計4,889千円）は含んでいません。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件の取得（17,337,262千円）及び資本的支出（648,489千円）によるものであり、主な減少額は物件の売却（9,190,016千円）及び減価償却費（752,526千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（288,340千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（767,620千円）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に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、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28年11月1日 至 平成29年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示 (注)	784,581	不動産賃貸業

(注) 当該顧客は国内の特別目的会社ですが、名称等を開示することについての同意を得られていないため非開示としています。なお、当該顧客は関連当事者又は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべ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	当期
	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
1口当たり純資産額	100,467円	99,747円
1口当たり当期純利益	3,637円	2,953円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
当期純利益（千円）	2,966,666	2,393,243
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）	2,966,666	2,393,243
期中平均投資口数（口）	815,547	810,226

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注1） （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年2月27日	私募設立	1,500	1,500	150	150	(注2)
平成26年6月4日	公募増資	411,000	412,500	40,851	41,001	(注3)
平成26年6月25日	第三者割当増資	20,180	432,680	2,005	43,007	(注4)
平成27年5月26日	公募増資	104,300	536,980	10,364	53,371	(注5)
平成27年6月24日	第三者割当増資	5,230	542,210	519	53,891	(注6)
平成28年5月31日	公募増資	261,500	803,710	23,939	77,830	(注7)
平成28年6月29日	第三者割当増資	11,837	815,547	1,083	78,913	(注8)
平成29年8月10日	消却	△7,640	807,907	△799	78,113	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額99,395円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格102,960円（発行価額99,369円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額99,369円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格94,672円（発行価額91,545円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額91,545円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 平成29年6月13日から平成29年7月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,640口）については、平成29年7月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを平成29年8月10日に消却しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

有価証券報告書(平成29年7月27日提出)における「役員の変況」から変動はありません。

なお、前記「2. 運用方針及び運用状況/ (2) 運用状況/ ②次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実/ (参考情報) (c) 役員選任について」に記載のとおり、平成30年1月10日開催予定の投資主総会において、執行役員1名及び監督役員3名の選任について、議案を提出します。また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、上記投資主総会において、補欠執行役員1名の選任について議案を提出します。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中においては、有価証券報告書(平成29年7月27日提出)における「役員の変況」から変動はありません。役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等		前期 平成29年4月30日時点		当期 平成29年10月31日時点		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率 (%) (注2)	
信託 不動産 (注3)	大都市圏 (注4)	東京圏 (注5)	東京23区	108,605	60.4	108,455	60.7
			上記以外 の東京圏	29,029	16.1	28,855	16.1
		その他大都市圏	20,868	11.6	20,730	11.6	
	その他の投資対象地域		5,337	3.0	5,319	3.0	
信託不動産 合計			163,841	91.1	163,362	91.4	
預金・その他の資産			16,052	8.9	15,359	8.6	
資産総額計			179,894	100.0	178,721	100.0	

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

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

(注3) いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。

(注4) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

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

	前期 平成29年4月30日時点		当期 平成29年10月31日時点	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%) (注)	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%) (注)
負債総額	97,958	54.5	98,135	54.9
純資産総額	81,935	45.5	80,586	45.1
資産総額	179,894	100.0	178,721	100.0

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

② 投資不動産物件
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

当期末日時点における本投資法人の保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

(ア) 価格及び投資比率

地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得年月日
東京23区	恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	25,014	25,401	27,538	15.4	平成26年 6月6日
	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	13,700	13,787	16,800	8.5	平成26年 6月6日
	東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	6,700	6,889	7,410	4.1	平成27年 5月11日
	西新宿KFビル	東京都 新宿区	6,600	6,846	7,030	4.1	平成27年 6月30日
	品川シーサイドイーストタワー	東京都 品川区	25,066	25,178	26,600	15.5	平成28年 6月1日
	アキバC0ビル	東京都 千代田区	8,078	8,310	9,330	5.0	平成28年 6月1日
	サンタワーズセンタービル	東京都 世田谷区	6,615	6,690	7,090	4.1	平成28年 6月1日
	錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	15,145	15,352	15,800	9.4	平成29年 1月20日
東京23区以外の 東京圏	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	16,034	15,930	18,700	9.9	平成26年 9月30日
	オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	13,000	12,925	14,400	8.0	平成27年 6月1日
その他大都市圏	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県 名古屋市	14,600	14,246	18,600	9.0	平成26年 6月6日
	博多プライムイースト	福岡県 福岡市	4,500	4,536	4,720	2.8	平成28年 6月1日
	アクア堂島東館	大阪府 大阪市	1,910	1,947	2,010	1.2	平成29年 3月31日
その他の投資対 象地域	仙台北町ビル	宮城県 仙台市	5,000	5,319	5,260	3.1	平成28年 6月1日
合計			161,962	163,362	181,288	100.0	-

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

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

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

(イ) 建物及び賃貸借の概要

物件名称	竣工年月 (注1)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
恵比寿プライムスクエア	平成9年1月	735	11.9	100	16,868.95	17,354.59	97.2
CSタワー・CSタワーアネックス	平成3年8月	566	9.2	26	19,998.31	19,998.31	100.0
クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	977	15.8	95	41,876.39	41,954.39	99.8
名古屋プライムセントラルタワー (注8)	平成21年3月	非開示	非開示	49	16,692.03	17,117.10	97.5
東京日産西五反田ビル	平成2年4月	251	4.1	8	8,522.42	8,522.42	100.0
オルトヨコハマ	平成12年11月	552	8.9	23	23,593.92	23,593.92	100.0
西新宿KFビル	平成5年1月	192	3.1	18	6,287.78	6,287.78	100.0
品川シーサイドイーストタワー	平成16年8月	936	15.2	21	27,892.63	27,892.63	100.0
アキバC0ビル	平成12年5月	非開示	非開示	1	5,514.42	5,514.42	100.0
サンタワーズセンタービル	平成4年6月	228	3.7	13	7,830.99	7,830.99	100.0
仙台本町ビル	昭和59年11月	192	3.1	43	8,962.47	8,962.47	100.0
博多プライムイースト	平成4年4月	163	2.7	18	7,018.05	7,018.05	100.0
錦糸町プライムタワー	平成6年8月	520	8.4	15	17,106.14	17,606.11	97.2
アクア堂島東館	平成5年4月	87	1.4	18	3,059.86	3,189.68	95.9
合計		6,171	100.0	448	211,224.34	212,842.85	99.2

(注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（当期に取得した資産がある場合、当該資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注3) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。

(注9) エンドテナントに係る賃貸借契約について解除予告若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づきテナント総数、賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

(ウ) 信託受益権の概要

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
恵比寿プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月末日
CSタワー・CSタワーアネックス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年6月末日
クイーンズスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	平成36年2月末日
名古屋プライムセントラルタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成36年6月末日
東京日産西五反田ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年5月末日
オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日
西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日
品川シーサイドイーストタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
アキバC0ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
サンタワーズセンタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
仙台本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年6月末日
博多プライムイースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
錦糸町プライムタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年1月末日
アクア堂島東館	三井住友信託銀行株式会社	平成39年3月末日

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有信託不動産について、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所から当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、当該鑑定評価機関と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

各保有信託不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価書の概要						積算価格 (百万円) (注1)	NOI (百万円) (注2)
			収益価格 (百万円)							
			直接還元法		DCF法					
			価格 (注1)	還元 利回り (%)	価格 (注1)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
恵比寿プライムスクエア	一般財団法人 日本不動産 研究所	27,538	28,077	3.5	26,950	3.3	3.7	24,598	1,049	
CSタワー・CSタワーアネックス		16,800	16,900	4.4	16,600	4.1	4.6	11,300	821	
クイーンズスクエア横浜		18,700	18,900	4.5	18,500	4.2	4.8	17,800	954	
名古屋プライムセントラルタワー		18,600	18,800	4.4	18,300	4.1	4.6	15,000	836	
東京日産西五反田ビル		7,410	7,490	4.0	7,330	3.7	4.2	7,390	335	
サンタローズセンタービル		7,090	7,190	4.2	6,990	3.9	4.4	7,010	326	
仙台本町ビル		5,260	5,340	4.8	5,180	4.6	5.0	5,180	281	
オルトヨコハマ	森井総合鑑定 株式会社	14,400	14,700	4.8	14,000	4.6	5.0	13,800	755	
品川シーサイドイーストタワー		26,600	27,000	3.9	26,100	3.7	4.1	27,200	1,117	
博多プライムイースト		4,720	4,810	4.7	4,620	4.5	4.9	2,990	240	
アクア堂島東館		2,010	2,110	4.3	1,970	4.1	4.5	2,680	102	
西新宿KFビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,030	7,140	3.8	6,980	3.8	4.0	7,570	285	
アキバC0ビル		9,330	9,690	3.6	9,180	3.7	3.8	12,900	355	
錦糸町プライムタワー		15,800	15,900	4.2	15,800	4.2	4.4	20,000	711	
合計		181,288	184,047	-	178,500	-	-	175,418	8,167	

(注1) 「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、特に記載のない限り、不動産鑑定評価書に記載された各価格のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(オ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有信託不動産資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費（千円） （注1）	長期修繕費 （千円） （注2）
恵比寿プライムスクエア	平成26年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,531
CSタワー・CSタワーアネックス	平成26年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	119,350
クイーンズスクエア横浜	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	153,903	163,858
名古屋プライムセントラルタワー	平成26年3月	株式会社ERIソリューション	2,458	20,098
東京日産西五反田ビル	平成27年4月	株式会社アースアプレイザル	52,068	56,120
オルトヨコハマ	平成27年3月	株式会社アースアプレイザル	113,665	77,421
西新宿KFビル	平成27年6月	株式会社ERIソリューション	2,180	23,485
品川シーサイドイーストタワー	平成28年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,440	100,596
アキバC0ビル	平成28年2月	株式会社ERIソリューション	-	13,148
サンタローズセンタービル	平成28年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821
仙台本町ビル	平成28年2月	株式会社ERIソリューション	-	37,076
博多プライムイースト	平成27年10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	23,558
錦糸町プライムタワー	平成28年5月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	74,891
アクア堂島東館	平成29年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842
合計			338,331	860,795

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

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

(カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社に各保有信託不動産の個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する個別PML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値 (%) (注)
恵比寿プライムスクエア	2.35
CSタワー・CSタワーアネックス	3.21
クイーンズスクエア横浜	2.96
名古屋プライムセントラルタワー	3.61
東京日産西五反田ビル	7.14
オルトヨコハマ	4.94
西新宿KFビル	5.03
品川シーサイドイーストタワー	4.94
アキバC0ビル	6.18
サンタワーズセンタービル	0.96
仙台北町ビル	2.66
博多プライムイースト	1.56
錦糸町プライムタワー	2.79
アクア堂島東館	7.37
ポートフォリオ全体	2.32

(注) PML値とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による平成29年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(キ) 主要な不動産物件に関する状況

当期末日時点において、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産のうち、主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は恵比寿プライムスクエア、クイーンズスクエア横浜及び品川シーサイドイーストタワーです。各保有不動産及び各保有信託不動産に係る不動産賃貸事業収益、テナント総数、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(ク) 主要テナントへの賃貸の状況

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について、当期末日時点で、賃貸面積（保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点における保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントはありません。

(ケ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

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

	テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	6.6
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	6.4
3	株式会社相鉄ホテルマネジメント	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.4
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	4.0
5	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	3.0
6	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	2.9
7	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.6
8	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	2.6
9	非開示 (注3)	錦糸町プライムタワー	3,234.82	1.5
10	不二サッシ株式会社	東京日産西五反田ビル	2,864.37	1.4
上位10社合計			75,098.43	35.6

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

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（コ） 資本的支出の状況

（a） 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日時時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、同日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支出 総額
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	ろ過装置設備更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年2月	19,820	-	-
		エレベータ耐震化工事（98耐震）	自 平成30年2月 至 平成30年3月	40,853	-	-
		防災設備更新工事（火報受信機・感知器等）	自 平成29年10月 至 平成30年3月	46,050	-	-
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	外壁改修工事（西面及び南面）	自 平成30年2月 至 平成30年4月	35,400	-	-
		共用部改修工事（1フロア）	自 平成29年4月 至 平成30年3月	15,200	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	会計情報システム更新工事	自 平成29年4月 至 平成30年3月	26,965	-	-
		オフィス棟 自動火災報知設備更新工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	24,233	-	-
		ホテル棟 放送設備更新工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	17,770	-	-
		商業棟 自動火災報知設備更新工事	自 平成30年4月 至 平成31年3月	33,200	-	-
		ホテル棟 自動火災報知設備更新工事	自 平成31年4月 至 平成32年3月	39,291	-	-
		オフィス棟・商業棟 放送設備更新工事	自 平成32年4月 至 平成33年3月	43,921	-	-
東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	高圧受変電設備機器更新工事	自 平成29年12月 至 平成30年1月	10,732	-	-
		1階外構部床面タイル更新工事（第1期）	自 平成29年12月 至 平成30年4月	13,402	-	-
品川シーサイドイーストタワー	東京都 品川区	ゴンドラ設備部品交換工事	自 平成30年2月 至 平成30年2月	12,170	-	-
		共用部LED化工事	自 平成30年1月 至 平成30年3月	14,190	-	-
サンタワーズセンタービル	東京都 世田谷区	冷温水発生器更新工事（第1期）	自 平成29年10月 至 平成30年3月	57,115	-	-
		非常用電源装置及び蓄電池更新工事	自 平成30年1月 至 平成30年4月	14,190	-	-
錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	空調機更新工事	自 平成30年3月 至 平成30年4月	20,000	-	-
		1階専用部振動・騒音対策工事	自 平成29年10月 至 平成30年1月	23,280	-	-
アクア堂島東館	大阪府 大阪市	ウォールスルーエアコン更新工事（4フロア）	自 平成29年10月 至 平成29年12月	16,343	-	-

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

(b) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有不動産及び保有信託不動産全体の資本的支出に該当する工事は288,340千円であり、当期費用に区分された修繕費150,644千円と合わせ、合計438,985千円の工事を実施しています。

物件名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円) (注)
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	タワー棟セキュリティ更新工事（第2期）	自 平成29年3月 至 平成29年10月	33,504
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	共用部改修工事（1フロア）	自 平成29年7月 至 平成29年9月	15,200
		外壁改修工事（東面）	自 平成29年7月 至 平成29年10月	20,048
オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	空調機改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	13,900
西新宿KFビル	東京都 新宿区	2階・3階共用部改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	12,473

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

(サ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は保有不動産及び保有信託不動産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、中長期的な大規模修繕等の工事費用支払いに充当することを目的とし、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

(単位：百万円)

区分	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
当期首積立 金残高	29	29	34	129	129
当期積立額	-	5	94	-	-
当期積立金 取崩額	-	-	-	-	87
次期繰越額	29	34	129	129	41

(シ) 個別保有信託不動産の収支の状況

(単位：百万円)

物件番号	1		3	
物件名称	恵比寿プライムスクエア		CSタワー・ CSタワーアネックス	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	632	645	501	509
その他賃貸事業収入	105	89	43	56
①不動産賃貸事業収益合計	738	735	544	566
管理委託費	68	69	55	55
水道光熱費	91	110	38	45
損害保険料	1	1	1	1
修繕費	34	26	10	9
公租公課	65	69	37	39
減価償却費	65	67	72	73
その他賃貸事業費用	8	9	1	1
②不動産賃貸事業費用合計	336	354	217	226
③不動産賃貸事業損益(①-②)	402	380	327	339
NOI(③+減価償却費)	467	448	400	413

（単位：百万円）

物件番号	4		5			
物件名称	クイーンズスクエア横浜		名古屋プライム セントラルタワー			
期	前期	当期	前期	当期		
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期		
日数	181日	184日	181日	184日		
賃貸事業収入	812	821	非開示（注）	非開示（注）		
その他賃貸事業収入	136	155				
①不動産賃貸事業収益合計	949	977				
管理委託費	134	132				
水道光熱費	141	165				
損害保険料	3	3				
修繕費	24	16				
公租公課	117	117				
減価償却費	131	135				
その他賃貸事業費用	23	27				
②不動産賃貸事業費用合計	576	599				
③不動産賃貸事業損益（①－②）	372	378			206	248
NOI（③＋減価償却費）	504	514			352	394

（注）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	6		7	
物件名称	東京日産 西五反田ビル		オルトヨコハマ	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	232	234	550	552
その他賃貸事業収入	14	17	-	-
①不動産賃貸事業収益合計	247	251	550	552
管理委託費	21	20	92	62
水道光熱費	23	27	-	-
損害保険料	1	1	2	2
修繕費	1	7	17	17
公租公課	24	24	42	50
減価償却費	25	25	86	87
その他賃貸事業費用	0	0	2	0
②不動産賃貸事業費用合計	99	107	244	220
③不動産賃貸事業損益（①－②）	148	143	306	331
NOI（③＋減価償却費）	173	169	393	418

(単位：百万円)

物件番号	8		9	
物件名称	西新宿KFビル		品川シーサイドイーストタワー	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	170	177	773	812
その他賃貸事業収入	15	15	104	124
①不動産賃貸事業収益合計	185	192	877	936
管理委託費	14	14	93	81
水道光熱費	14	13	99	131
損害保険料	0	0	1	1
修繕費	2	2	11	13
公租公課	16	17	-	72
減価償却費	13	14	101	102
その他賃貸事業費用	0	0	1	1
②不動産賃貸事業費用合計	63	63	309	404
③不動産賃貸事業損益(①-②)	122	129	568	532
NOI(③+減価償却費)	136	144	669	634

(単位：百万円)

物件番号	10		11	
物件名称	アキバC0ビル		サンタワーズセンタービル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	202	210
その他賃貸事業収入			20	17
①不動産賃貸事業収益合計			223	228
管理委託費			30	28
水道光熱費			22	28
損害保険料			0	0
修繕費			2	10
公租公課			-	19
減価償却費			18	19
その他賃貸事業費用			2	5
②不動産賃貸事業費用合計	76	111		
③不動産賃貸事業損益(①-②)	171	151	146	116
NOI(③+減価償却費)	182	162	165	136

(注) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	12		13	
物件名称	仙台北町ビル		博多プライムイースト	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収入	162	171	145	148
その他賃貸事業収入	18	20	10	14
①不動産賃貸事業収益合計	181	192	155	163
管理委託費	19	19	19	19
水道光熱費	16	20	11	12
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	4	10	9	3
公租公課	9	19	4	9
減価償却費	22	24	19	20
その他賃貸事業費用	10	0	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	83	94	66	67
③不動産賃貸事業損益(①-②)	97	97	89	95
NOI(③+減価償却費)	120	121	109	115

(単位：百万円)

物件番号	14		15	
物件名称	錦糸町プライムタワー		アクア堂島東館	
期	前期	当期	前期	当期
	平成29年4月期	平成29年10月期	平成29年4月期	平成29年10月期
日数	101日	184日	31日	184日
賃貸事業収入	265	478	11	69
その他賃貸事業収入	18	42	0	18
①不動産賃貸事業収益合計	284	520	12	87
管理委託費	26	51	2	13
水道光熱費	21	49	-	11
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	20	7	0	7
公租公課	0	0	-	0
減価償却費	22	34	0	5
その他賃貸事業費用	0	4	0	1
②不動産賃貸事業費用合計	91	148	3	39
③不動産賃貸事業損益(①-②)	192	371	8	47
NOI(③+減価償却費)	215	406	9	53

(ス) 担保の内容

該当事項はありません。