

# 2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月17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  
 T E L 03-6447-3395

有価証券報告書提出予定日 2019年7月29日 分配金支払開始予定日 2019年7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. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30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	%
2019年4月期	8,341	△3.3	4,056	△6.5	3,541	△6.8	3,538	△6.8
2018年10月期	8,625	34.8	4,339	41.1	3,799	46.7	3,797	46.7

	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	%	%	%
2019年4月期	409	3.2	1.4	42.5
2018年10月期	439	4.0	1.8	44.0

(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。

$$\text{当期純利益率} = \left\{ \frac{\text{当期純利益}}{\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}} \div 2 \right\} \times 100$$

(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。

$$\text{経常利益率} = \left\{ \frac{\text{経常利益}}{\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}} \div 2 \right\} \times 100$$

(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	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
2019年4月期	399	3,448	10	86	409	3,535	97.6	3.1
2018年10月期	439	3,794	-	-	439	3,794	99.9	3.5

(注1) 2019年4月期の1口当たり利益超過分配金10円のうち、一時差異等調整引当額は10円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2018年10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。

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

(注3) 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。

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

### (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
2019年4月期	245,768	109,974	44.7	12,723
2018年10月期	245,448	110,378	45.0	12,770

(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
2019年4月期	5,804	△789	△3,825	8,944
2018年10月期	7,645	△66,150	57,475	7,754

2. 2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び  
2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想

(%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
2019年10月期	8,584	2.9	3,868	△4.6	3,346	△5.5	3,343	△5.5	376	-
2020年4月期	8,568	△0.2	3,915	1.2	3,410	1.9	3,407	1.9	383	-

(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)

(2019年10月期) 375円

(2020年4月期) 382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)	2019年4月期	8,643,356口	2018年10月期	8,643,356口
② 期末自己投資口数	2019年4月期	-口	2018年10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、26ページに記載の「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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ページ及び10ページに記載の「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）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

目次

1.	運用状況	2
(1)	運用状況	2
①	当期の概況	2
(ア)	本投資法人の主な推移	2
(イ)	投資環境と運用実績	2
(ウ)	資金調達の概要	3
(エ)	業績及び分配の概要	4
②	次期の見通し	4
(ア)	今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(イ)	決算後に生じた重要な事実	6
(ウ)	運用状況の見通し	8
(2)	投資リスク	10
2.	財務諸表	11
(1)	貸借対照表	11
(2)	損益計算書	13
(3)	投資主資本等変動計算書	14
(4)	金銭の分配に係る計算書	16
(5)	キャッシュ・フロー計算書	17
(6)	継続企業の前提に関する注記	18
(7)	重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8)	財務諸表に関する注記事項	19
(9)	発行済投資口の総口数の増減	28
3.	参考情報	29
(1)	運用資産等の価格に関する情報	29
①	投資状況	29
②	投資資産	29
(ア)	投資有価証券の主要銘柄	29
(イ)	投資不動産物件	29
(ウ)	その他投資資産の主要なもの	30
(a)	価格及び投資比率	30
(b)	建物及び賃貸借の概要	31
(c)	信託受益権の概要	32
(d)	不動産鑑定評価概要	33
(e)	建物状況調査報告書の概要	34
(f)	地震リスク分析の概要	35
(g)	主要な不動産物件に関する状況	35
(h)	主要テナントへの賃貸の状況	35
(i)	賃貸面積上位10テナントに関する情報	36
(j)	長期修繕計画のために積立てた金銭	36
(k)	個別保有信託不動産の収支の状況	37
(l)	担保の内容	45
(2)	資本的支出の状況	48
①	資本的支出の予定	46
②	期中の資本的支出	47

## 1. 運用状況

## (1) 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、2014年2月27日に設立され、2014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

当期の日本経済は、製造業と輸出に弱含みがみられたものの、国内需要に牽引され、緩やかな回復が維持されました。また、雇用情勢が改善したこと、企業の収益水準が高かったことにより、個人の住宅投資や企業の設備投資も押し上げられました。

国内のオフィス賃貸市場は、新規事業や、生産性の向上と働き方改革の推進を背景に、新規での賃貸や増床等のフロア拡張に加えて、コワーキングやシェアオフィスの急成長も需要全体を押し上げました。東京における新規供給物件ではテナント内定率が高い一方、新規供給に伴う二次空室も顕在化しなかったため、賃料の上昇傾向は加速しました。新規供給の少ない地方都市においては、依然として高稼働と堅調な賃料上昇の趨勢は続いています。

不動産売買市場においては、日銀が低金利政策を維持する市場環境において、投資需要は依然として高く、特に投資口価格の復調に伴う上場REITによる取得も増化傾向にありました。一方、物件取得競争の激化による利回り低下や目玉物件の不足により、市場取引量は下落傾向にありました。

このような環境のもと、本投資法人は、大規模オフィスビルに付随する住宅棟の一部であり本投資法人の主たる投資対象ではないこと、本投資法人が取得後に実施したリノベーション効果により収益性が向上していることに加え、東京の不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向が好況であることから買い手需要が旺盛であること、築年数及び将来的な物件管理コスト等を総合的に勘案し、本投資法人の保有資産である「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分に係る区分所有権である「CSタワーアネックス」（東京都台東区、譲渡価格554,600千円）を2019年3月20日に譲渡しました。

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18物件（取得価格合計220,159百万円）、その総賃貸可能面積は279,131.99㎡となっています。

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98.5%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。

## (参考情報)

本投資法人は、当期末後の2019年5月22日に「テクノウェイブ100」（神奈川県横浜市、1,310百万円）及び「音羽プライムビル」（東京都文京区、取得価格6,830百万円）の2物件の不動産信託受益権を取得しています。後記「②次期の見通し／（イ）決算後に生じた重要な事実／（b）資産の取得」をご参照下さい。

（ウ） 資金調達概要

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。当期においては、以下のとおり資金調達を行いました。

2018年11月30日に返済期限を迎えた借入金5,500百万円の返済資金に充当するため、資金の借入れを行いました。当該借入金については、2018年12月13日を払込日として、2017年2月27日に提出した発行登録（2018年11月13日付訂正発行登録書により一部訂正）に基づき発行した第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）の手取金及び手元資金を原資として、2018年12月28日に期限前返済を行いました。

また、2019年4月30日に返済期限を迎えた借入金4,500百万円の返済資金に充当するため、資金の借入れを行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は121,300百万円となり、うち、短期借入金は4,500百万円、長期借入金は102,400百万円（1年以内に返済予定の長期借入金25,350百万円を含みます。）、投資法人債は14,400百万円（1年以内に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49.4%となっています。

（格付の状況）

本書の日付現在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+	ポジティブ
	債券格付（注）：A+	-

（注） 第1回、第2回、第3回及び第4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2019年2月22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	2019年3月7日から2021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

（参考情報）

本投資法人は、前記「（イ）投資環境と運用実績／（参考情報）」に記載の各不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、当期末後の2019年5月22日を払込期日とする公募による新投資口の発行（243,700口）を実施し、また、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため、2019年6月14日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行（12,200口）を実施しました。加えて、前記「（イ）投資環境と運用実績／（参考情報）」に記載の各不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当することを目的として、2019年5月22日付で4,480百万円の借入を行いました。詳細については、後記「②次期の見通し／（イ）決算後に生じた重要な事実／（a）新投資口の発行」及び「（c）資金の借入れ」をご参照下さい。

## (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8,341百万円、営業利益4,056百万円、経常利益3,541百万円、当期純利益3,538百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である3,448,699,044円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失90,674,540円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される86,433,560円を一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は409円となりました。

## ② 次期の見通し

## (ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の継続改善や消費増税に伴う家計の負担を緩和する経済政策、公共事業拡大の後押しによる緩やかな回復が期待されていますが、米中の通商紛争拡大による世界経済への悪影響、資源価格の急変等による下振れの懸念は残ります。また、今秋に予定されている消費増税や、中期的な日銀金融緩和政策の調整にも注意する必要があります。

オフィス賃貸市場では、企業拠点の新設・拡張需要とコワーキング潜在需要は依然として底堅く、循環的な拡張はしばらく続くと考えています。

不動産売買市場では、投資需要と良好な資金調達環境により目下の強気な価格は維持される見通しですが、取引量の低下、又は資本市場の一時的な混乱による価格調整への備えも考慮する必要があります。

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20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、投資対象の拡大を行っています。本投資法人は、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。

**(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、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（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消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

(a) 新投資口の発行

本投資法人は、2019年5月8日及び2019年5月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については2019年5月22日に払込みが完了しました。また、第三者割当による新投資口発行については2019年6月14日に払込みが完了しました。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

募集投資口数	243,700口
	(国内一般募集 119,589口、海外販売 124,111口)
払込金額（発行価額）	1口当たり金15,737円
払込金額（発行価額）の総額	金3,835,106,900円
発行価格	1口当たり金16,272円
発行価格の総額	金3,965,486,400円
払込期日	2019年5月22日
調達資金の使途	後記「(b) 資産の取得」に記載の「テクノウェイブ100」及び「音羽プライムビル」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため

(ii) 第三者割当による新投資口発行

募集投資口数	12,200口
発行価額	1口当たり金15,737円
発行価額の総額	金191,991,400円
払込期日	2019年6月14日
割当先	SMB C日興証券株式会社
調達資金の使途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため

(b) 資産の取得

本投資法人は、以下の2物件の不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
テクノウェイブ100 (注2)	神奈川県横浜市	合同会社ウィングプロパティ	1,310	2019年5月22日
音羽プライムビル	東京都文京区		6,830	2019年5月22日

(注1) 「取得価格」は、各取得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、固定資産税及び都市計画税等の精算額並びに取得に要する費用は含みません。

(注2) 「テクノウェイブ100」については、2018年5月に本投資法人が一部取得済みの当該物件に係る持分の追加取得です。

(c) 資金の借入れ

本投資法人は、上記「(b) 資産の取得」に記載の各不動産信託受益権の取得資金及び関連費用への充當を目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	借入額	利率 (注1) (注2)	返済 期限	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 5月22日	4,480	基準金利 +0.20%	2019年 6月6日	(注3)	無担保 無保証
計			4,480	-	-	-	-

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 「基準金利」は、借入日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 「使途」は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用の支払いです。



（参考情報）

（a）資金の借換え

本投資法人は、2019年6月6日に返済期限を迎える借入金20,980百万円の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	借入額	利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2019年 6月6日	2,480	基準金利 +0.20% (注2)	2020年 5月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,700				
	株式会社みずほ銀行		500				
	株式会社りそな銀行		1,000				
	株式会社新生銀行		300				
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2019年 6月6日	2,000	基準金利 +0.25% (注3) (注4)	2022年 5月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000				
	株式会社みずほ銀行		500				
	三井住友信託銀行株式会社		500				
	株式会社りそな銀行		500				
	株式会社新生銀行		500				
	株式会社あおぞら銀行		500				
	株式会社日本政策投資銀行		500				
	株式会社三井住友銀行		2,000	基準金利 +0.45% (注3) (注5)	2024年 5月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000				
	株式会社みずほ銀行		500				
	三井住友信託銀行株式会社		500				
	株式会社りそな銀行		500				
	株式会社新生銀行		500				
	株式会社あおぞら銀行		500				
	株式会社日本政策投資銀行		500				
計			20,980	-	-	-	-

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注4) 当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.2503%で固定されています。

(注5) 当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.4635%で固定されています。

(注6) 「使途」は、返済期限が2019年6月6日の借入金20,980百万円の借換えです。

(ウ) 運用状況の見通し

2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020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「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2019年10月期（第11期）（2019年5月1日～2019年10月31日）

営業収益	8,584百万円
営業利益	3,868百万円
経常利益	3,346百万円
当期純利益	3,343百万円
1口当たり分配金	376円
1口当たり利益超過分配金	-円

2020年4月期（第12期）（2019年11月1日～2020年4月30日）

営業収益	8,568百万円
営業利益	3,915百万円
経常利益	3,410百万円
当期純利益	3,407百万円
1口当たり分配金	383円
1口当たり利益超過分配金	-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。

2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び  
2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年10月期（第11期）（2019年5月1日～2019年10月31日）（184日）</li> <li>・2020年4月期（第12期）（2019年11月1日～2020年4月30日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在本投資法人が保有する19物件（2019年5月22日付で取得した「テクノウェイブ100」及び「音羽プライムビル」を含み、以下、本「前提条件」において「取得済資産」といいます。）を前提とし、また、2020年4月期（第12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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得済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。</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。</li> <li>・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、2019年10月期（第11期）に980百万円、2020年4月期（第12期）に1,005百万円を想定しています。</li> <li>・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、2019年10月期（第11期）に取得した「テクノウェイブ100」の追加持分及び「音羽プライムビル」の2物件（以下「2019年10月期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等については、2019年10月期（第11期）では費用計上されません（2019年10月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15百万円となります。）。なお、2019年10月期取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は19百万円を想定しています。また、2019年10月期取得資産のうち、東京都に所在する音羽プライムビルについては、2020年10月期（第13期）から通期で費用計上され、東京都以外に所在するテクノウェイブ100については、2020年4月期（第12期）から一部費用計上が始まり、2020年10月期（第13期）から通期で費用計上されます。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として2019年10月期（第11期）に502百万円、2020年4月期（第12期）に503百万円を見込んでいます。</li> <li>・前記「② 次期の見通し／（イ）決算後に生じた重要な事実／（a）新投資口の発行」に記載の新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2019年10月期（第11期）に18百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本書の日付現在、総額125,780百万円の有利子負債残高があり、2020年4月期（第12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。</li> <li>・2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）のLTVは49.4%程度となる見込みです。LTVの算出に当たっては、以下の計算式を使用しています。  <math display="block">LTV = (\text{第11期末有利子負債残高又は第12期末有利子負債残高}) \div (\text{第11期末総資産額又は第12期末総資産額}) \times 100</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みの8,899,256口を前提とし、2020年4月期（第12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。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<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います。</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> <li>・2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2019年4月期（第10期）と同額の90百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</li> <li>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>

項目	前提条件
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います。</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います。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2019年5月8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せん。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,465,375	4,858,537
信託現金及び信託預金	15,683,162	15,656,011
営業未収入金	560,407	548,863
未収入金	-	98
未収消費税等	537,457	-
前払費用	384,255	340,851
デリバティブ債権	-	8,669
その他	26,149	24,522
流動資産合計	20,656,808	21,437,554
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,226,879	49,982,139
減価償却累計額	△5,239,221	△6,105,533
信託建物(純額)	43,987,657	43,876,606
信託構築物	346,991	350,465
減価償却累計額	△133,748	△152,819
信託構築物(純額)	213,243	197,646
信託機械及び装置	55,608	60,708
減価償却累計額	△7,870	△10,668
信託機械及び装置(純額)	47,737	50,039
信託工具、器具及び備品	182,938	191,141
減価償却累計額	△51,723	△65,884
信託工具、器具及び備品(純額)	131,215	125,257
信託土地	178,873,369	178,650,756
信託建設仮勘定	8,121	7,169
有形固定資産合計	223,261,344	222,907,475
無形固定資産		
その他	2,650	1,530
無形固定資産合計	2,650	1,530
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	546,202	474,127
デリバティブ債権	96,890	22,789
繰延税金資産	-	41,768
その他	824,041	801,878
投資その他の資産合計	1,477,222	1,350,651
固定資産合計	224,741,217	224,259,657
繰延資産		
投資法人債発行費	50,161	71,537
繰延資産合計	50,161	71,537
資産合計	245,448,187	245,768,749

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	788,483	865,325
短期借入金	4,500,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	25,350,000
未払金	508,688	502,702
未払費用	70,977	85,499
未払法人税等	2,189	2,787
未払消費税等	-	402,667
前受金	841,251	870,369
その他	125,173	30,907
流動負債合計	24,336,763	32,610,258
固定負債		
投資法人債	8,900,000	14,400,000
長期借入金	90,400,000	77,050,000
信託預り敷金及び保証金	11,393,707	11,570,096
デリバティブ債務	12,437	163,753
繰延税金負債	26,580	-
固定負債合計	110,732,724	103,183,850
負債合計	135,069,488	135,794,108
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	107,320,361	107,320,361
出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額（純額）	106,520,376	106,520,376
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,800,547	3,544,939
剰余金合計	3,800,547	3,544,939
投資主資本合計	110,320,924	110,065,316
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	57,774	△90,674
評価・換算差額等合計	57,774	△90,674
純資産合計	*1 110,378,698	*1 109,974,641
負債純資産合計	245,448,187	245,768,749

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日		自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,417,088		※1 7,448,727
その他賃貸事業収入		※1 798,543		※1 743,165
不動産等売却益		※2 409,915		※2 149,470
営業収益合計		8,625,547		8,341,363
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,538,904		※1 3,489,079
資産運用報酬		639,797		701,925
一般事務委託及び資産保管手数料		19,445		18,898
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		84,216		70,912
営業費用合計		4,285,964		4,284,415
営業利益		4,339,583		4,056,947
営業外収益				
受取利息		58		70
未払分配金戻入		1,023		868
還付加算金		-		2,308
その他		0		-
営業外収益合計		1,082		3,247
営業外費用				
支払利息		316,850		304,627
投資法人債利息		19,709		31,654
投資法人債発行費償却		5,896		8,331
投資口交付費		26,952		8,162
融資関連費用		170,307		164,267
その他		1,592		1,580
営業外費用合計		541,306		518,622
経常利益		3,799,359		3,541,572
税引前当期純利益		3,799,359		3,541,572
法人税、住民税及び事業税		2,198		2,798
法人税等調整額		21		△50
法人税等合計		2,219		2,748
当期純利益		3,797,139		3,538,824
前期繰越利益		3,408		6,114
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,800,547		3,544,939

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年5月1日 至 2018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		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	△799,984	78,113,673	2,588,710	2,588,710	80,702,384
当期変動額						
新投資口の発行	28,406,703	-	28,406,703	-	-	28,406,703
剰余金の配当	-	-	-	△2,585,302	△2,585,302	△2,585,302
当期純利益	-	-	-	3,797,139	3,797,139	3,797,139
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	28,406,703	-	28,406,703	1,211,837	1,211,837	29,618,540
当期末残高	※1 107,320,361	△799,984	106,520,376	3,800,547	3,800,547	110,320,924

	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	87,382	87,382	80,789,767
当期変動額			
新投資口の発行	-	-	28,406,703
剰余金の配当	-	-	△2,585,302
当期純利益	-	-	3,797,139
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△29,608	△29,608	△29,608
当期変動額合計	△29,608	△29,608	29,588,931
当期末残高	57,774	57,774	110,378,698



当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30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		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	107,320,361	△799,984	106,520,376	3,800,547	3,800,547	110,320,924
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	△3,794,433	△3,794,433	△3,794,433
当期純利益	-	-	-	3,538,824	3,538,824	3,538,824
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	-	-	-	△255,608	△255,608	△255,608
当期末残高	※1 107,320,361	△799,984	106,520,376	3,544,939	3,544,939	110,065,316

	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	57,774	57,774	110,378,698
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△3,794,433
当期純利益	-	-	3,538,824
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△148,448	△148,448	△148,448
当期変動額合計	△148,448	△148,448	△404,057
当期末残高	△90,674	△90,674	109,974,641

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
I 当期末処分利益	3,800,547,991円	3,544,939,513円
II 利益超過分配金加算額	-	86,433,560円
うち一時差異等調整引当額	-	86,433,560円
III 分配金の額	3,794,433,284円	3,535,132,604円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(439円)	(409円)
うち利益分配金	3,794,433,284円	3,448,699,044円
(うち一口当たり利益分配金)	(439円)	(399円)
うち一時差異等調整引当額	-	86,433,560円
(うち一口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	-	(10円)
IV 次期繰越利益	6,114,707円	96,240,469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8,643,356口の整数倍数の最大値となる3,794,433,284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基づき、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、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、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き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である3,448,699,044円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、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の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失90,674,540円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される86,433,560円を一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。</p> <p>以上の結果、当期の分配金の額は3,535,132,604円としています。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年5月1日 至 2018年10月31日	自	2018年11月1日 至 2019年4月30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		3,799,359		3,541,572
減価償却費		899,490		926,996
投資法人債発行費償却		5,896		8,331
投資口交付費		26,952		8,162
融資関連費用		170,307		164,267
受取利息		△58		△70
支払利息		336,559		336,281
営業未収入金の増減額(△は増加)		△73,743		11,544
未収入金の増減額(△は増加)		147,830		△98
未収消費税等の増減額(△は増加)		△537,457		537,457
前払費用の増減額(△は増加)		△31,167		△6,493
前払金の増減額(△は増加)		50,000		-
長期前払費用の増減額(△は増加)		△2,598		△40,086
その他の資産の増減額(△は増加)		△406,321		23,789
営業未払金の増減額(△は減少)		199,615		△54,692
未払金の増減額(△は減少)		6,955		△14,040
未払消費税等の増減額(△は減少)		△121,265		402,667
前受金の増減額(△は減少)		284,345		29,118
信託有形固定資産の売却による減少額		3,177,329		349,004
その他の負債の増減額(△は減少)		67,657		△95,139
小計		7,999,686		6,128,573
利息の受取額		58		70
利息の支払額		△351,365		△321,755
法人税等の支払額		△2,464		△2,199
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,645,914		5,804,688
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△66,150,924		△789,478
投資活動によるキャッシュ・フロー		△66,150,924		△789,478
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		7,000,000		10,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,500,000		△10,000,000
長期借入れによる収入		39,800,000		-
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△5,500,000
融資関連費用に係る支出		△509,169		△2,207
投資口の発行による収入		28,268,522		-
投資口交付費の支出		-		△334
投資法人債の発行による収入		-		5,500,000
投資法人債発行費の支出		-		△29,706
分配金の支払額		△2,583,906		△3,793,338
財務活動によるキャッシュ・フロー		57,475,446		△3,825,587
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,029,563		1,189,622
現金及び現金同等物の期首残高		8,784,392		7,754,829
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,754,829		※1 8,944,452

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2年～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>4年～15年</td> </tr> </table> <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>	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
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>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する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207,135千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、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せん。</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>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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>								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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>
----------------------------	--

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	86,433

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30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	2018年5月1日 至 2018年10月31日	自	2018年11月1日 至 2019年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料		5,980,331		6,032,444
共益費		1,091,887		1,071,979
その他賃貸収入		344,869		344,303
計		7,417,088		7,448,727
その他賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入		798,543		743,165
計		798,543		743,165
不動産賃貸事業収益合計		8,215,632		8,191,893
B. 不動産賃貸事業費用				
管理委託費		934,859		922,855
水道光熱費		873,374		753,119
損害保険料		20,627		20,914
修繕費		181,323		224,662
公租公課		544,902		565,593
減価償却費		898,371		925,876
その他賃貸事業費用		85,445		76,057
不動産賃貸事業費用合計		3,538,904		3,489,079
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,676,727		4,702,813

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

仙台北町ビルに係る信託受益権 (準共有持分60%)

不動産等売却収入	3,678,000
不動産等売却原価	3,177,329
その他売却費用	90,755
不動産等売却益	409,915

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

CSタワーアネックスに係る信託受益権

不動産等売却収入	554,600
不動産等売却原価	349,004
その他売却費用	56,124
不動産等売却益	149,470

[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	当期
	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
発行可能投資口総口数	80,000,000口	80,000,000口
発行済投資口の総口数	8,643,356口	8,643,356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 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
現金及び預金	3,465,375	4,858,537
信託現金及び信託預金	15,683,162	15,656,011
使途制限付信託預金(注)	△11,393,707	△11,570,096
現金及び現金同等物	7,754,829	8,944,452

(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

借入金及び投資法人債の資金用途は、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（2018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	3,465,375	3,465,375	-
(2) 信託現金及び信託預金	15,683,162	15,683,162	-
資産計	19,148,537	19,148,537	-
(3) 短期借入金	4,500,000	4,500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,551,533	51,533
(5) 投資法人債	8,900,000	8,887,380	△12,620
(6) 長期借入金	90,400,000	90,818,545	418,545
負債計	121,300,000	121,757,459	457,459
(7) デリバティブ取引	84,453	84,453	-

当期（2019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	4,858,537	4,858,537	-
(2) 信託現金及び信託預金	15,656,011	15,656,011	-
資産計	20,514,549	20,514,549	-
(3) 短期借入金	4,500,000	4,500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	25,350,000	25,358,891	8,891
(5) 投資法人債	14,400,000	14,384,980	△15,020
(6) 長期借入金	77,050,000	77,166,854	116,854
負債計	121,300,000	121,410,725	110,725
(7) デリバティブ取引	△132,294	△132,294	-

(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、(6) 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。

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。



(5) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(7) 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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	11,393,707	11,570,096

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年10月31日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,465,375
信託現金及び信託預金	15,683,162
合計	19,148,537

当期（2019年4月30日）

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,858,537
信託現金及び信託預金	15,656,011
合計	20,514,549

(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（2018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
短期借入金	4,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,800,000	5,500,000	1,600,000
長期借入金	17,500,000	23,950,000	25,450,000	29,000,000	12,000,000	-

当期（2019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
短期借入金	4,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,800,000	5,500,000	7,100,000	-
長期借入金	25,350,000	23,500,000	26,050,000	27,500,000	-	-

[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（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年4月30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（2018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	72,900,000	72,900,000	84,453	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	14,800,000	6,800,000	(注)	-
合計			87,700,000	79,700,000	84,453	-

(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「(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2019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	72,900,000	60,450,000	△132,294	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	14,800,000	6,800,000	(注)	-
合計			87,700,000	67,250,000	△132,294	-

(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「(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	98	148
繰延ヘッジ損益	3,928	51,516
繰延税金資産合計	4,027	51,665
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	30,607	9,896
繰延税金負債合計	30,607	9,896
繰延税金資産（△負債）の純額	△26,580	41,768

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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.47	△31.45
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.08

[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 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	161,088,139	223,261,344
期中増減額	62,173,205	△353,869
期末残高	223,261,344	222,907,475
期末時価	251,502,000	258,920,000

(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2,650千円、当期末合計1,530千円）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（65,708,036千円）及び資本的支出（540,869千円）によるものであり、主な減少額は物件の売却（3,177,329千円）及び減価償却費（898,371千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（921,012千円）によるものであり、主な減少額は物件の売却（349,004千円）及び減価償却費（925,876千円）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 2018年5月1日 至 2018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。

当期（自 2018年11月1日 至 2019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 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
1口当たり純資産額	12,770円	12,723円
1口当たり当期純利益	439円	409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 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
当期純利益（千円）	3,797,139	3,538,824
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）	3,797,139	3,538,824
期中平均投資口数（口）	8,637,150	8,643,356

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年5月8日及び2019年5月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については2019年5月22日に払込みが完了しました。また、第三者割当による新投資口発行については2019年6月14日に払込みが完了しました。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

募集投資口数	243,700口 (国内一般募集 119,589口、海外販売 124,111口)
払込金額（発行価額）	1口当たり金15,737円
払込金額（発行価額）の総額	金3,835,106,900円
発行価格	1口当たり金16,272円
発行価格の総額	金3,965,486,400円
払込期日	2019年5月22日
調達資金の使途	後記「2. 資産の取得」に記載の「テクノウェイブ100」及び「音羽プライムビル」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため

(ii) 第三者割当による新投資口発行

募集投資口数	12,200口
発行価額	1口当たり金15,737円
発行価額の総額	金191,991,400円
払込期日	2019年6月14日
割当先	SMB C日興証券株式会社
調達資金の使途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため

2. 資産の取得

本投資法人は、以下の2物件の不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
テクノウェイブ100 (注2)	神奈川県横浜市	合同会社ウィングプロパティ	1,310	2019年5月22日
音羽プライムビル	東京都文京区		6,830	2019年5月22日

(注1) 「取得価格」は、各取得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、固定資産税及び都市計画税等の精算額並びに取得に要する費用は含みません。

(注2) 「テクノウェイブ100」については、2018年5月に本投資法人が一部取得済みの当該物件に係る持分の追加取得です。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「2. 資産の取得」に記載の各不動産信託受益権の取得資金及び関連費用への充当を目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	借入額	利率 (注1) (注2)	返済 期限	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 5月22日	4,480	基準金利 +0.20%	2019年 6月6日	(注3)	無担保 無保証
計			4,480	-	-	-	-

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 「基準金利」は、借入日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 「使途」は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用の支払いです。

(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	
2014年2月27日	私募設立	1,500	1,500	150	150	(注2)
2014年6月4日	公募増資	411,000	412,500	40,851	41,001	(注3)
2014年6月25日	第三者割当増資	20,180	432,680	2,005	43,007	(注4)
2015年5月26日	公募増資	104,300	536,980	10,364	53,371	(注5)
2015年6月24日	第三者割当増資	5,230	542,210	519	53,891	(注6)
2016年5月31日	公募増資	261,500	803,710	23,939	77,830	(注7)
2016年6月29日	第三者割当増資	11,837	815,547	1,083	78,913	(注8)
2017年8月10日	消却	△7,640	807,907	△799	78,113	(注9)
2018年3月1日	分割	5,655,349	6,463,256	-	78,113	(注10)
2018年5月1日	公募増資	2,128,200	8,591,456	27,730	105,844	(注11)
2018年5月23日	第三者割当増資	51,900	8,643,356	676	106,520	(注12)

(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) 2017年6月13日から2017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、2017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2017年8月10日に消却しました。

(注10) 2018年2月28日を基準日、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき8口の割合による投資口の分割を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格13,473円（発行価額13,030円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額13,030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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	地域等		前期 2018年10月31日時点		当期 2019年4月30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	154,780	63.1	154,502	62.9
			上記以外 の東京圏	35,912	14.6	35,943	14.6
		その他大都市圏	20,518	8.4	20,385	8.3	
	その他の投資対象地域		12,049	4.9	12,076	4.9	
信託不動産 合計			223,261	91.0	222,907	90.7	
預金・その他の資産			22,186	9.0	22,861	9.3	
資産総額計			245,448	100.0	245,768	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 2018年10月31日時点		当期 2019年4月30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	135,069	55.0	135,794	55.3
純資産総額	110,378	45.0	109,974	44.7
資産総額	245,448	100.0	245,768	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

(ア) 投資有価証券の主要銘柄  
該当事項はありません。

(イ) 投資不動産物件  
該当事項はありません。

(ウ) 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。

(a) 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	25,359	28,910	11.4	2014年 6月6日
	CSタワー（注4）	東京都 台東区	13,397	13,589	18,700	6.1	2014年 6月6日
	東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	6,700	6,857	7,950	3.0	2015年 5月11日
	西新宿KFビル	東京都 新宿区	6,600	6,828	7,830	3.0	2015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	24,958	28,200	11.4	2016年 6月1日
	アキバC0ビル	東京都 千代田区	8,078	8,278	9,590	3.7	2016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	6,795	8,040	3.0	2016年 6月1日
	錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	15,145	15,480	17,200	6.9	2017年 1月20日
	西新宿プライムスクエア	東京都 新宿区	34,835	36,424	38,400	15.8	2018年 5月1日
	麴町クリスタルシティ	東京都 千代田区	6,405	6,362	7,250	2.9	2018年 5月1日
	IBFプランニングビル	東京都 渋谷区	3,500	3,568	3,680	1.6	2018年 5月18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	15,950	19,600	7.3	2014年 9月30日
	オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	13,000	12,738	15,000	5.9	2015年 6月1日
	テクノウェイブ100	神奈川県 横浜市	6,900	7,254	7,330	3.1	2018年 5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	13,906	21,100	6.6	2014年 6月6日
	博多プライムイースト	福岡県 福岡市	4,500	4,527	4,980	2.0	2016年 6月1日
	アクア堂島東館	大阪府 大阪市	1,910	1,950	2,160	0.9	2017年 3月31日
その他の投資対 象地域	プライムタワー新浦安	千葉県 浦安市	11,860	12,076	13,000	5.4	2018年 5月1日
合計			220,159	222,907	258,920	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みません。

(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「(d) 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。

(注4) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、上記記載の「CSタワー」に係る「取得価格」は、「CSタワー・CSタワーアネックス」の取得価格から、鑑定評価機関が査定した「CSタワーアネッ



クス」の評価額の割合に基づき算出した「CSタワーアネックス」の取得価格を控除した数値を記載しています。なお、評価額の価格時点は2018年10月末日です。

(b) 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	1997年1月	828	10.1	101	17,271.70	17,354.67	99.5
CSタワー (注8)	1991年8月	581	7.1	9	19,015.69	19,015.69	100.0
クイーンズスクエア横浜	1997年6月	964	11.8	94	41,890.72	41,954.39	99.8
名古屋プライムセントラルタワー (注9)	2009年3月	非開示	非開示	51	16,343.33	17,117.10	95.5
東京日産西五反田ビル	1990年4月	255	3.1	8	8,522.42	8,522.42	100.0
オルトヨコハマ	2000年11月	520	6.4	23	21,729.00	23,593.92	92.1
西新宿KFビル	1993年1月	198	2.4	17	6,287.78	6,287.78	100.0
品川シーサイドイーストタワー	2004年8月	887	10.8	19	27,892.63	27,892.63	100.0
アキバCOビル	2000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	1992年6月	250	3.1	14	8,005.61	8,005.61	100.0
博多プライムイースト	1992年4月	163	2.0	19	7,018.05	7,018.05	100.0
錦糸町プライムタワー	1994年8月	519	6.3	16	17,606.11	17,606.11	100.0
アクア堂島東館	1993年4月	87	1.1	20	3,189.68	3,189.68	100.0
西新宿プライムスクエア	1988年11月	902	11.0	27	23,591.23	23,591.23	100.0
麴町クリスタルシティ	1992年9月	211	2.6	17	5,741.61	5,741.61	100.0
プライムタワー新浦安	1990年10月	500	6.1	59	21,350.79	22,329.36	95.6
テクノウェイブ100	1990年7月	435	5.3	21	21,676.36	22,085.89	98.1
IBFプランニングビル	2008年1月	非開示	非開示	2	2,311.45	2,311.45	100.0
合計		8,191	100.0	518	274,958.57	279,131.99	98.5

(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ため開示していません。

(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) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却したため、「不動産賃貸事業収益」については、当該売却時点までに発生した「CSタワーアネックス」に係る収益を含んで計算していますが、「テナント総数」、「賃貸面積」、「賃貸可能面積」及び「稼働率」については、「CSタワー」部分に係る情報を記載しています。
- (注9) 「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10) 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。

(c) 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	2024年4月末日
CSタワー（注）	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024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	2024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	2024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	2025年5月末日
オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	2025年6月末日
西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	2025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	2026年6月末日
アキバC0ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
サンタローズセンタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026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	2026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	2027年1月末日
アクア堂島東館	三井住友信託銀行株式会社	2027年3月末日
西新宿プライムスクエア	株式会社SMB C信託銀行	2028年5月末日
麹町クリスタルシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2028年5月末日
プライムタワー新浦安	三井住友信託銀行株式会社	2028年5月末日
テクノウェイブ100	三井住友信託銀行株式会社	2028年5月末日
IBFプランニングビル	株式会社SMB C信託銀行	2028年5月末日

(注) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しました。

(d) 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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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	28,910	29,498	3.3	28,322	3.1	3.5	26,362	1,041	
CSタワー（注3）		18,700	18,900	4.2	18,500	3.9	4.4	11,900	866	
クイーンズスクエア横浜		19,600	19,800	4.3	19,300	4.0	4.6	18,600	955	
名古屋プライムセントラル タワー		21,100	21,300	4.2	20,800	3.9	4.4	16,800	903	
東京日産西五反田ビル		7,950	8,040	3.8	7,860	3.5	4.0	7,880	341	
サンタワーズセンタービル		8,040	8,130	4.0	7,950	3.7	4.2	8,040	349	
オルトヨコハマ	JLL森井鑑定 株式会社	15,000	15,400	4.6	14,600	4.4	4.8	13,800	755	
品川シーサイドイーストタ ワー		28,200	28,700	3.7	27,700	3.5	3.9	28,700	1,123	
博多プライムイースト		4,980	5,000	4.5	4,950	4.3	4.7	3,320	239	
アクア堂島東館		2,160	2,240	4.0	2,120	3.8	4.2	3,170	101	
西新宿KFビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,830	7,890	3.6	7,810	3.7	3.8	7,750	297	
アキバC0ビル		9,590	9,860	3.5	9,480	3.6	3.7	13,300	352	
錦糸町プライムタワー		17,200	17,200	4.0	17,200	4.0	4.2	20,900	732	
麹町クリスタルシティ		7,250	7,430	3.5	7,170	3.6	3.7	9,210	269	
プライムタワー新浦安		13,000	13,300	4.3	12,900	4.4	4.5	24,200	644	
西新宿プライムスクエア	大和不動産鑑 定株式会社	38,400	39,800	3.6	37,800	3.4	3.8	37,000	1,521	
テクノウェイブ100		7,330	7,420	5.0	7,290	4.8	5.2	8,070	491	
IBFプランニングビル		3,680	3,740	3.7	3,650	3.5	3.9	3,590	137	
合計		258,920	263,648	-	255,402	-	-	262,592	11,116	

(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。

(注3) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しました。

(e) 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	2014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（注3）	2014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	2014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	2014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	2015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	2015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	2015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	2016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	2016年2月	株式会社ERIソリューション	-	13,148
サンタワーズセンタービル	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821
博多プライムイースト	2015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	2016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	2017年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842
西新宿プライムスクエア	2017年11月	株式会社ハイ国際コンサルタント	13,220	127,336
麴町クリスタルシティ	2016年3月	株式会社ERIソリューション	2,120	21,528
プライムタワー新浦安	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,100	138,077
テクノウェイブ100	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	3,924	121,669
IBFプランニングビル	2018年3月	大和不動産鑑定株式会社	-	4,815
合計			365,695	1,237,144

(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。

(注3) 本投資法人は、2019年3月20日付で本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」を売却しましたが、上記の「長期修繕費」については、「CSタワーアネックス」部分を含む数値を記載しています。

(f) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPOリスク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1)
恵比寿プライムスクエア	2.35
CSタワー (注2)	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
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
西新宿プライムスクエア	4.88
麹町クリスタルシティ	3.63
プライムタワー新浦安	4.56
テクノウェイブ100	6.80
IBFプランニングビル	4.82
ポートフォリオ全体	2.72

(注1) 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リスクマネジメント株式会社による2018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。

(注2) 本投資法人は2019年3月20日付で「CSタワーアネックス」を売却しましたが、上記の「PML値」については、「CSタワーアネックス」部分を含む数値を記載しています

(g) 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、品川シーサイドイーストタワー及び西新宿プライムスクエアです。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「(b) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(h) 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。

(i) 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	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.9
2	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.7
3	株式会社相鉄ホテル開発 (注3)	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.4
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー	8,508.28	3.1
5	株式会社インテック	テクノウェイブ100	7,183.85	2.6
6	株式会社みなとみらい東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.3
7	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	2.3
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	2.0
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	2.0
10	SOMP0ケア株式会社	品川シーサイドイーストタワー	3,753.82	1.4
上位10社合計			78,685.57	28.6

(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) 株式会社相鉄ホテルマネジメントは、「品川シーサイドイーストタワー」に係る賃借人の地位を2019年3月1日付で株式会社相鉄ホテル開発に承継しました。

(j) 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6期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	第7期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第8期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	第9期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	第10期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
当期首積立 金残高	129	129	41	24	24
当期積立額	-	-	21	-	-
当期積立金 取崩額	-	87	38	-	-
次期繰越額	129	41	24	24	24

(k) 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（注）	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	704	715	520	536
その他賃貸事業収入	108	113	52	44
①不動産賃貸事業収益合計	813	828	573	581
管理委託費	60	65	57	51
水道光熱費	116	107	49	44
損害保険料	1	1	1	0
修繕費	19	27	13	20
公租公課	70	66	40	37
減価償却費	74	76	69	80
その他賃貸事業費用	8	11	1	1
②不動産賃貸事業費用合計	351	355	232	236
③不動産賃貸事業損益（①－②）	462	473	340	344
NOI（③＋減価償却費）	536	549	409	425

(注) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しました。

（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
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	821	822	非開示（注）	非開示（注）
その他賃貸事業収入	164	141		
①不動産賃貸事業収益合計	986	964		
管理委託費	131	132		
水道光熱費	174	148		
損害保険料	3	3		
修繕費	14	22		
公租公課	119	121		
減価償却費	145	151		
その他賃貸事業費用	28	23		
②不動産賃貸事業費用合計	616	604		
③不動産賃貸事業損益（①－②）	369	359	281	288
NOI（③＋減価償却費）	515	510	415	421

（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ため開示していません。



（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
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	238	241	548	518
その他賃貸事業収入	17	14	-	2
①不動産賃貸事業収益合計	255	255	548	520
管理委託費	21	21	81	67
水道光熱費	22	20	-	-
損害保険料	1	1	2	1
修繕費	10	5	18	2
公租公課	25	25	50	42
減価償却費	26	27	77	80
その他賃貸事業費用	0	0	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	108	101	230	196
③不動産賃貸事業損益（①－②）	147	153	318	324
NOI（③＋減価償却費）	174	181	395	405

（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
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	177	183	809	773
その他賃貸事業収入	16	15	129	113
①不動産賃貸事業収益合計	194	198	938	887
管理委託費	15	19	82	82
水道光熱費	14	14	132	107
損害保険料	0	0	1	1
修繕費	5	7	7	6
公租公課	17	17	74	73
減価償却費	15	15	106	107
その他賃貸事業費用	2	1	1	2
②不動産賃貸事業費用合計	71	76	406	380
③不動産賃貸事業損益（①－②）	123	121	531	506
NOI（③＋減価償却費）	138	137	638	613

（単位：百万円）

物件番号	10		11	
物件名称	アキバCOビル		サンタワーズセンタービル	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	220	231
その他賃貸事業収入			19	18
①不動産賃貸事業収益合計			239	250
管理委託費			30	30
水道光熱費			30	22
損害保険料			0	0
修繕費			7	7
公租公課			20	19
減価償却費			22	23
その他賃貸事業費用			7	0
②不動産賃貸事業費用合計	117	103		
③不動産賃貸事業損益（①－②）	149	141	122	146
NOI（③＋減価償却費）	160	152	144	169

（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ため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	13		14	
物件名称	博多プライムイースト		錦糸町プライムタワー	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	151	153	475	477
その他賃貸事業収入	15	10	44	41
①不動産賃貸事業収益合計	166	163	520	519
管理委託費	20	20	49	48
水道光熱費	13	11	52	41
損害保険料	0	0	0	1
修繕費	9	7	18	9
公租公課	10	10	43	41
減価償却費	21	22	37	41
その他賃貸事業費用	0	0	0	2
②不動産賃貸事業費用合計	76	73	203	185
③不動産賃貸事業損益（①－②）	89	90	316	333
NOI（③＋減価償却費）	111	112	354	374

（単位：百万円）

物件番号	15		16	
物件名称	アクア堂島東館		西新宿プライムスクエア	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	69	74	839	862
その他賃貸事業収入	12	13	44	39
①不動産賃貸事業収益合計	82	87	884	902
管理委託費	13	14	73	76
水道光熱費	10	9	61	55
損害保険料	0	0	1	1
修繕費	1	4	10	10
公租公課	10	10	0	-
減価償却費	6	6	60	60
その他賃貸事業費用	2	1	8	6
②不動産賃貸事業費用合計	44	46	215	210
③不動産賃貸事業損益（①－②）	38	41	668	692
NOI（③＋減価償却費）	44	47	729	753

（単位：百万円）

物件番号	17		18	
物件名称	麴町クリスタルシティ		プライムタワー新浦安	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	192	196	429	434
その他賃貸事業収入	15	15	69	66
①不動産賃貸事業収益合計	207	211	498	500
管理委託費	33	32	90	81
水道光熱費	12	13	86	72
損害保険料	0	0	1	2
修繕費	0	1	19	21
公租公課	-	1	0	21
減価償却費	5	6	28	29
その他賃貸事業費用	0	0	5	4
②不動産賃貸事業費用合計	53	54	231	233
③不動産賃貸事業損益（①－②）	154	157	267	267
NOI（③＋減価償却費）	160	163	295	297

（単位：百万円）

物件番号	19		20	
物件名称	テクノウェイブ100		IBFプランニングビル	
期	前期	当期	前期	当期
	2018年10月期	2019年4月期	2018年10月期	2019年4月期
日数	184日	181日	167日	181日
賃貸事業収入	377	394	非開示（注）	非開示（注）
その他賃貸事業収入	48	41		
①不動産賃貸事業収益合計	426	435		
管理委託費	90	95		
水道光熱費	47	47		
損害保険料	2	2		
修繕費	4	32		
公租公課	-	16		
減価償却費	40	41		
その他賃貸事業費用	6	5		
②不動産賃貸事業費用合計	192	241		
③不動産賃貸事業損益（①-②）	233	194	58	65
NOI（③+減価償却費）	274	236	68	75

（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ため開示していません。

（1） 担保の内容

該当事項はありません。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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、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	タワー棟 蒸気配管更新工事	自 2019年6月 至 2019年9月	10,417	-	-
CSタワー	東京都台東区	共用部改修工事(1フロア)	自 2019年8月 至 2019年10月	15,200	-	-
		屋上塔屋外壁他改修工事	自 2019年6月 至 2019年10月	32,370	-	-
		冷温水ポンプ系統用変圧器増設	自 2019年6月 至 2019年10月	16,210	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	オフィス棟 専用部照明LED化工事	自 2019年5月 至 2019年10月	32,250	-	-
東京日産西五反田ビル	東京都品川区	防火シャッター改修工事(第2期)	自 2019年8月 至 2019年10月	19,578	-	-
西新宿KFビル	東京都新宿区	屋上非常用発電機更新工事	自 2019年9月 至 2019年10月	16,715	-	-
品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	外壁タイル補修・シール打替工事	自 2019年5月 至 2019年10月	19,745	-	-
		受変電設備高低圧配電盤内部部品交換工事	自 2019年5月 至 2019年5月	21,260	-	-
		事務所内LED化工事	自 2019年8月 至 2019年10月	10,150	-	-
サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	トイレ・ELVホール改修工事	自 2019年8月 至 2019年9月	13,685	-	-
錦糸町プライムタワー	東京都江東区	機械警備システム更新	自 2019年5月 至 2019年10月	40,450	-	-
		空気調和機更新	自 2019年5月 至 2019年10月	80,850	-	-
西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	プレート式熱交換器改修更新	自 2019年6月 至 2019年10月	10,120	-	-
麴町クリスタルシティ	東京都千代田区	受変電設備更新(第1期)	自 2019年5月 至 2019年9月	18,049	-	-
プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	駐車場棟 外壁改修(西面・南面)	自 2019年5月 至 2019年10月	21,483	-	-
		特高電気室・高圧電気室・中央監視室パッケージエアコン更新工事	自 2019年5月 至 2019年10月	32,545	-	-
テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	各階給湯設備設置工事	自 2019年5月 至 2019年10月	24,731	-	-
		アトリウム改修工事	自 2019年5月 至 2019年10月	19,626	-	-
		共用部改修工事(2フロア分)	自 2019年5月 至 2019年10月	29,675	-	-
		0Aフロア設置工事	自 2019年5月 至 2019年10月	16,992	-	-

(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。



② 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921,012千円であり、当期費用に区分された修繕費224,662千円と合わせ、合計1,145,675千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	共用部改修工事	自 2019年2月 至 2019年3月	13,634
CSタワー	東京都台東区	非常用自家発電機更新工事	自 2018年7月 至 2019年4月	165,690
		共用部改修工事(1フロア)	自 2019年3月 至 2019年4月	14,998
		ヒートポンプチラー整備作業	自 2018年11月 至 2019年3月	41,864
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	オフィス棟 専用部照明LED化工事	自 2018年11月 至 2019年3月	31,550
		商業棟 自動火災報知設備更新工事	自 2018年4月 至 2019年3月	33,200
		ホテル棟 ユニットバス更新工事	自 2019年1月 至 2019年2月	14,190
		管理組合 自動火災報知設備更新工事	自 2018年4月 至 2019年3月	43,411
		駐車場棟 自動火災報知設備更新工事	自 2018年4月 至 2019年3月	18,140
		特高電気室一部更新	自 2018年4月 至 2019年3月	18,824
サントワーズセンタービル	東京都世田谷区	冷温水発生器更新(2期工事)	自 2018年11月 至 2019年4月	65,700
		4・5・6・8F トイレ・ELVホール改修工事	自 2018年10月 至 2018年11月	15,705
錦糸町プライムタワー	東京都江東区	中央監視設備更新	自 2018年11月 至 2019年4月	79,739
麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	東館トイレリニューアル	自 2019年2月 至 2019年4月	56,458
プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	業務棟 外壁タイル補修・シール打替工事	自 2018年12月 至 2019年4月	26,310
テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	空調熱源ポンプ・モーター更新工事	自 2018年11月 至 2019年4月	20,947
		高層棟基準階共用部改修工事(2フロア分)	自 2018年11月 至 2019年4月	29,402

(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。