

2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月13日

不動産投資信託証券発行者名 スターアジア不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3468 U R L <http://starasia-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 篤志
 資産運用会社名 スターアジア投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 加藤 篤志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼財務管理部長 (氏名) 杉原 亨
 TEL 03-5425-1340

有価証券報告書提出予定日 2018年10月30日 分配金支払開始予定日 2018年10月15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. 2018年7月期の運用、資産の状況 (2018年2月1日~2018年7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	%
2018年7月期	2,810	△12.0	1,576	△23.2	1,305	△30.4	1,305	△27.6
2018年1月期	3,194	△0.5	2,051	△2.2	1,876	2.3	1,802	△1.7

	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	%	%	%
2018年7月期	2,775	2.9	1.5	46.5
2018年1月期	4,349	4.3	2.3	58.7

(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	%	%
2018年7月期	2,773	1,305	0	0	100.0	2.8
2018年1月期	4,077	1,689	0	0	93.7	4.0

(注1) 2018年7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たことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 2018年1月期の分配金総額については、内部留保を行っているため当期純利益とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年7月期	93,553	47,287	50.5	100,477
2018年1月期	82,154	41,870	51.0	101,063

(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
2018年7月期	1,366	△11,055	9,986	5,118
2018年1月期	4,220	△1,027	△3,210	4,820

2. 2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31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1月期	3,795	35.0	2,298	45.8	1,936	48.3	1,936	48.3	3,580	0
2019年7月期	3,700	△2.5	2,130	△7.3	1,839	△5.0	1,838	△5.0	3,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年1月期）3,580円、1口当たり予想当期純利益（2019年7月期）3,400円

（注）1口当たり予想当期純利益については、以下の算式により算出しています。

予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口の総口数

※ 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）

2018年7月期	470,624口	2018年1月期	414,300口
2018年7月期	0口	2018年1月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8-9ページ「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	3
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	28
(1) 投資法人の役員	28
(2) 資産運用会社の役員	28
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	29

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年4月26日提出、その後の訂正を含みます。）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（2018年4月26日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」が2018年8月21日付で以下のとおり変更されています。

なお、特に記載のない限り、2018年4月26日提出の有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

② 本投資法人の特徴

(ア) 総合型REIT～東京圏^(注1)を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築～

本投資法人はオフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンス^(注2)をアセットタイプ(用途)とする総合型REITであり、東京圏を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築します。

(中略)

(注1) 本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、下表のとおり、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。以下同じです。
東京圏に関しては、オフィス・商業施設について、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京23区、川崎市及び横浜市を対象エリアとし、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについて、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を対象エリアとしています。

(注2) 本書の日付現在、学生専用レジデンスは、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

エリア区分	アセットタイプ(用途)	対象エリア
東京圏(取得価格ベースで70%以上)	オフィス・商業施設	東京23区、川崎市及び横浜市
	住宅・物流施設・ホテル・ <u>学生専用レジデンス</u>	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県
大阪圏	全アセットタイプ	大阪府大阪市(※1)
名古屋圏		愛知県名古屋市(※2)
福岡圏		福岡県福岡市(※3)
札幌圏		北海道札幌市
その他政令指定都市		宮城県仙台市
		新潟県新潟市
	京都府京都市	
	大阪府堺市	
	兵庫県神戸市	
	広島県広島市	
	福岡県北九州市	

(※1) 住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

(※2) 住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

(※3) 住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

(注3) 実際の投資比率は一時的に50%を上回る可能性があります。

(注4) 一つの物件の用途に複数のアセットタイプ(用途)が含まれる複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入(対象物件と立地条件や建物のグレード等が類似している物件の賃料推移を基に本資産運用会社が想定した賃料)の合計が最も多いアセットタイプ(用途)に属するものとして分類します。以下同じです。

(中略)

⑤ ポートフォリオ運営方針

(前略)

(イ) アセットタイプ(用途)の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスに分散投資し、1つのアセットタイプ(用途)に対する投資比率を原則として50%以下(取得価格ベース)とすることにより、用途分散を図り、景気循環に伴う収益の変動の抑制を図ります。また、上記アセットタイプ(用途)の分散により、住宅及び物流施設への投資による収益の安定性(経済環境変動に伴う収益減の抑制)と同時に、オフィス、商業施設及びホテルへの投資による収益の成長性(将来の収益増)を取り込むことができ、学生専用レジデンスの投資においては収益の安定性及び成長性を取り込むことができると考えています。本投資法人は、住宅及び物流施設を、安定性を重視したアセットタイプ(用途)と位置づけ、オフィス、商業施設及びホテルを、成長性を重視したアセットタイプ(用途)と位置づけ、学生専用レジデンスは双方を重視したアセットタイプ(用途)と位置付けています。

(中略)

(エ) 都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

本投資法人は、都心5区はオフィス、商業施設、住宅及び学生専用レジデンスについて高い需要が見込まれる地域であり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えています。また、ホテルについても、都心5区では、ビジネスや観光目的での底堅い需要があり、高い安定性が見込まれます。したがって、都心5区においては、物件を厳選したラージサイズアセットへの投資により安定した収益を確保できると考えられるため、本投資法人は、資産規模の拡大を加速させる観点から、都心5区に限定して、ラージサイズアセットを厳選して取得する方針です。

(以下記載省略)

その他については、有価証券報告書(2018年4月26日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資方針」、「投資対象」及び「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

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、総合型不動産投資法人として2016年4月に資産規模61,493百万円(取得価格ベース、以下同じです。)で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しました。上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜して参りました。第2期(2017年1月期)及び第3期(2017年7月期)において公表した2度の資産入替、これら資産入替に伴う物件の売却益の実現や、第4期(2018年1月期)に公表した上場不動産投資法人としては初となるメザニンローン債権への投資は、その代表例として挙げられます。

当期(2018年7月期)においては、期初に公募増資等の実施により物件取得(総額10,743百万円)を実行し、当期末の資産規模は86,097百万円(合計29物件、メザニンローン債権投資を除く。)まで拡大してきました。また、第6期(2019年1月期)に入り、第3回目及び第4回目の資産入替を決定し、加えて第3回目の公募増資等を実施し、6物件を取得したことにより、資産規模は105,767百万円(2018年9月13日現在。なお、2019年1月期及び2019年7月期に予定している2物件の譲渡実行後は101,354百万円となる予定です。)へと拡大しています。

当期においては、上記資産規模の拡大を実現するとともに、運用資産における、賃貸事業収入の拡大、賃貸事業費用の圧縮に努め、内部成長を実現しました。

(ロ) 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、我が国の2018年1-3月期のGDPが年率換算で0.9%減となり、9四半期振りにマイナス成長になったものの、4-6月期では年率換算で3.0%増となり、日本の経済活動は緩やかな拡大が続いている状況となっています。また、米国株式市場の代表指標であるNYダウは24,000ポイントを割り込む時期があり、足元では軟調な展開があったものの、米国の経済活動は約30年ぶりの減税策の決定等も追い風となり、拡大を続けています。

一方、主要国の長期金利は、米国の減税政策、財政出動期待及び失業率の低下や経済成長率の高い伸び等の影響により上昇しています。また、足元では欧州においてもデフレからインフレ傾向へと転換し、グローバルに金利上昇局面に入っています。日本においても、日本銀行が10年国債のトレーディングレンジを上限0.1%から0.1-0.2%に引き上げる事を決定するなど、金利を低位で押さえ込んでいた副作用に一定の配慮を見せる政策スタンスに変更し、長期金利の上昇余地が醸成されつつあります。

上記環境の中、東証REIT指数は期初の2018年2月1日に1,743.53ポイントでしたが、米国長期金利の急上昇を受け1,645.41ポイントと年初来安値をつけるなど、主要国の金利環境に左右される状況でした。しかしながら、J-REIT各社において物件の入替に伴う物件売却益の配当増加や、投資家が懸念を抱いていた保有物件の物件入替事例が相次ぎ、期末には1,768.31ポイントまで回復し、国内投資家の債券投資の代替や償還対応の受け皿として底堅い推移を見せました。

中期的な視点で見た場合、日本銀行の長期金利抑制策は継続されると見込まれ、投資資金の振り向け先として不動産関連商品での運用ニーズは引き続き高く、特にJ-REITに対しては、割安と判断した海外投資家からの資金流入や、配当利回りを評価する個人投資家を中心として地方金融機関、機関投資家からの資金流入は続き、底堅く推移すると考えています。

また、不動産の売買マーケットにおいては、引き続き上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等のマーケット参加者が投資活動を活発に行っていることから、需給がタイトな状況が継続していると考えられます。一方、不動産の賃貸マーケットにおいては、良好な我が国の経済状況からテナントの賃料負担力が増加傾向にあり、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては需給が引き締まった状況が継続するものと考えられます。こうした状況を受け、不動産の流動性及び収益性は引き続き堅調であると認識しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。)の2018年第2四半期にかかるマーケット調査によれば、2018年第2四半期における東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)のオフィスビルの空室率は1.0%と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

(住宅賃貸市場)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2017年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏(主要都市)においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数(貸家)は、国土交通省の2018年7月にかかる「建築着工統計調査報告」によると前年同月比14ヵ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと本投資法人は考えています。

(物流施設賃貸市場)

CBREの2018年第2四半期にかかるマーケット調査によれば、2018年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約5.3%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+2.7%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル市場)

訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。CBREの調査によれば、2020年末までに開業が予定されている主要8都市(東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島及び仙台)のホテル客室数は約8万室で、2016年の既存ストック数の約32%に相当する規模になる見込みです。しかしながら、2020年に4,000万人を目標としている堅調な訪日外国人の増加基調を勘案するに、今後も当該新規客室供給を上回る宿泊需要が見込まれるものと考えています。

運用実績：

上記の環境の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計86,097百万円）の稼働率は97.7%と引き続き高水準となっています。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2018年1月に実施した公募増資により、当期期初において5,525百万円、その後の第三者割当増資により276百万円を資本市場から調達しました。また、公募増資と同時に、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団等から総額6,160百万円（内、280百万円については第三者割当増資の手取り金により返済済）の新規借入を実行し、資本市場からの調達資金と併せて物件取得資金に充当したほか、返済期限の到来した借入金7,300百万円について借換えを実行しました。

この結果、当期末（2018年7月31日）現在の借入残高は、43,230百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.2%となりました。なお、第6期（2019年1月期）に入り実行した新規借入により本書の日付現在の借入金残高は、総額56,360百万円となっています。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益2,810百万円、営業利益1,576百万円、経常利益1,305百万円、当期純利益1,305百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の全額である1,305,040,352円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は2,773円となりました。なお、分配金水準を考慮し、期初においては内部留保の取崩を予定していましたが、主として賃貸事業利益が予想を上回ったことから当該取崩は行わないこととしました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、足元の経済環境は良好なもの、米国及び中国との貿易問題の影響から懸念されるグローバル経済の持続力、短期的な株式市場の動向、為替動向等に影響を受ける可能性があり、また金融資本市場の変動に留意する必要があると考えています。

今後数年間における国内動向に目を転ずれば、当面の日本銀行による金利抑制策の継続、2020年の東京オリンピック開催に向けたインフラや施設整備に伴う積極的な投資の継続、海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。一方、2019年10月に行われる予定の消費税の引き上げを経済の下押し要因として認識しており、今後の経済政策に対する議論を注視する必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

(ロ) 内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を継続的に起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行って参ります。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

稼働率の維持、向上のため、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行います。

加えて、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、テナントへの訴求性を高めるため、共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施します。

(物流施設・ホテル)

物流施設、ホテルに関しては、シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントとの良好な関係構築に努めます。テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努め、長期間の入居及び賃料増額を目指します。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は中長期的な収益の維持・拡大及び運用資産規模の成長を実現することを目指して安定的かつ健全な財務基盤を構築することを目指します。

(エクイティ・ファイナンス)

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存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動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。

(デット・ファイナンス)

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入れ・投資法人債）、借入れ先の分散、コミットメントラインの設定等を検討します。

(LTV)

主として物件の新規取得のために資金余力に配慮したLTVコントロールを行います。運用ガイドラインにより、LTVは原則として60%を上限とします。

(ニ) 運用状況の見通し

2019年1月期及び2019年7月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	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1月期	3,795	2,298	1,936	1,936	3,580	0
2019年7月期	3,700	2,130	1,839	1,838	3,400	0

この見通しは、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。なお、この見通しの前提条件については、8-9ページ「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年1月期（第6期）：2018年8月1日～2019年1月31日（184日） 2019年7月期（第7期）：2019年2月1日～2019年7月31日（181日）
運用資産	<p>本書の日付現在における本投資法人の保有資産（35物件の不動産信託受益権及び2件のメザニンローン債権（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産等）」といい、現保有資産のうち、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」といいます。））について、以下に記載の本譲渡を除き、2019年7月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。</p> <p><本譲渡></p> <p>物件名称：博多駅東113ビル 譲渡予定日：2018年12月3日（準共有持分49%） 2019年 2月1日（準共有持分51%）</p> <p>物件名称：アーバンパーク新横浜 譲渡予定日：2018年10月11日</p> <p>実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。</p>
営業収益	<p>現保有資産（不動産等）の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の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。</p> <p>本譲渡に伴い、博多駅東113ビルの売却益として、2019年1月期及び2019年7月期にそれぞれ401百万円及び418百万円の計上を見込んでおり、アーバンパーク新横浜の売却益として、2019年1月期に177百万円を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。</p>
営業費用	<p>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>固定資産税及び都市計画税等については、2019年1月期に175百万円、2019年7月期に238百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産等の取得時には、売主と期間按分による精算を行っていますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2018年2月に取得した6物件の不動産信託受益権及び2018年9月に取得した6物件の不動産信託受益権に係る2018年度の固定資産税及び都市計画税等は2019年1月期において費用計上されません。当該資産に係る固定資産税及び都市計画税等70百万円については、2019年7月期より費用計上されることを見込んでいます。</p> <p>建物の修繕費は、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する修繕計画を基に、2019年1月期に81百万円、2019年7月期に80百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>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1月期に415百万円、2019年7月期に427百万円を見込んでいます。</p>
NOI	<p>ポートフォリオ全体のNOIについては、2019年1月期に2,481百万円、2019年7月期に2,478百万円を見込んでいます。</p> <p>NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> <p>NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）</p>

項目	前提条件
営業外費用	<p>2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行及び第三者割当てによる新投資口の発行に係る一時的な費用として、2019年1月期に50百万円を見込んでいます。</p> <p>支払利息として、2019年1月期に149百万円、2019年7月期に156百万円を見込んでおり、その他に融資関連費用として、2019年1月期に161百万円、2019年7月期に133百万円を見込んでいます。</p> <p>上記の融資関連費用には、新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生することが見込まれる費用（2019年1月期に90百万円、2019年7月期に65百万円）が含まれています。</p>
借入金	<p>有利子負債の総額は、2019年1月期末52,340百万円、2019年7月期末50,880百万円を前提としています。</p> <p>本書の日付現在の借入残高56,360百万円に対して、下記「投資口」欄に記載の第三者割当てによる新投資口の発行の払込金、本譲渡による譲渡代金並びに2018年7月期における取得資産の取得及びその他各種費用支払に伴う消費税等の還付金等を原資として、2019年1月期中に4,020百万円を期限前返済することを前提としています。</p> <p>2019年1月期における取得資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税等の還付金及び本譲渡による譲渡代金等を原資として、2019年7月期中に1,460百万円を期限前返済することを前提としています。</p> <p>上記期限前返済予定の借入を除き、2019年7月期中に返済期限の到来する借入金7,300百万円については、同額の借換えを行うことを前提としています。</p> <p>上記を除き、2019年7月期末までに新規借入及び期限前返済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。</p>
投資口	<p>本書の日付現在の発行済投資口の総口数537,481口に加えて、2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会で決議した第三者割当てによる新投資口の発行（上限3,343口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。</p> <p>上記を除き、2019年7月期末までに新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としています。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>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。</p> <p>なお、本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、2019年7月期末まで発生せず、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。</p> <p>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（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、純資産控除項目の変動により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が影響を受ける可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が発生しない前提であり、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。</p> <p>また、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において行う予定はありません。</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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。</p> <p>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。</p>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,667,713	2,000,005
信託現金及び信託預金	3,153,262	3,118,735
営業未収入金	44,669	50,970
前払費用	90,216	118,176
未収消費税等	-	210,713
その他	5,354	16,157
流動資産合計	4,961,216	5,514,759
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,909,318	28,549,452
減価償却累計額	△1,055,284	△1,407,469
信託建物(純額)	23,854,033	27,141,983
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△733	△1,070
信託構築物(純額)	8,872	8,536
信託機械及び装置	20,707	45,901
減価償却累計額	△1,240	△2,718
信託機械及び装置(純額)	19,467	43,183
信託工具、器具及び備品	20,207	22,442
減価償却累計額	△2,314	△4,123
信託工具、器具及び備品(純額)	17,892	18,318
信託土地	48,929,717	56,437,510
有形固定資産合計	72,829,984	83,649,531
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	734,500	734,500
長期前払費用	121,333	155,717
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	38,473	29,887
投資その他の資産合計	904,307	930,105
固定資産合計	77,193,430	88,038,774
資産合計	82,154,646	93,553,534

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292,304	190,118
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	8,490,000
未払金	289,696	251,986
未払費用	6,054	8,643
未払法人税等	74,345	605
未払消費税等	126,003	21,000
前受金	338,283	594,306
その他	10,925	9,842
流動負債合計	8,437,613	9,566,503
固定負債		
長期借入金	30,050,000	34,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,794,980	1,959,368
その他	1,507	493
固定負債合計	31,846,487	36,699,861
負債合計	40,284,100	46,266,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,031,185	45,832,670
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,802,393	1,418,609
剰余金合計	1,802,393	1,418,609
投資主資本合計	41,833,579	47,251,279
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	36,966	35,889
評価・換算差額等合計	36,966	35,889
純資産合計	※1 41,870,546	※1 47,287,168
負債純資産合計	82,154,646	93,553,534

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,255,617	※1 2,631,029
その他貸貸事業収入	※1 152,654	※1 160,946
不動産等売却益	※2 771,663	-
その他の収入	14,412	18,476
営業収益合計	3,194,348	2,810,451
営業費用		
貸貸事業費用	※1 841,650	※1 963,758
資産運用報酬	211,612	193,319
資産保管及び一般事務委託手数料	19,515	20,323
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,331	54,427
営業費用合計	1,142,509	1,234,229
営業利益	2,051,838	1,576,222
営業外収益		
受取利息	24	26
還付加算金	771	-
営業外収益合計	795	26
営業外費用		
支払利息	92,575	112,385
融資関連費用	55,587	149,537
投資口交付費	27,928	7,405
その他	-	1,000
営業外費用合計	176,091	270,327
経常利益	1,876,542	1,305,921
税引前当期純利益	1,876,542	1,305,921
法人税、住民税及び事業税	74,348	605
法人税等調整額	20	-
法人税等合計	74,369	605
当期純利益	1,802,173	1,305,316
前期繰越利益	220	113,292
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,802,393	1,418,609

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31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	40,031,185	1,832,669	1,832,669	41,863,855	28,686	28,686	41,892,541
当期変動額							
剰余金の配当		△1,832,448	△1,832,448	△1,832,448			△1,832,448
当期純利益		1,802,173	1,802,173	1,802,173			1,802,173
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					8,280	8,280	8,280
当期変動額合計	-	△30,275	△30,275	△30,275	8,280	8,280	△21,995
当期末残高	※1 40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31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	40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546
当期変動額							
新投資口の発行	5,801,484			5,801,484			5,801,484
剰余金の配当		△1,689,101	△1,689,101	△1,689,101			△1,689,101
当期純利益		1,305,316	1,305,316	1,305,316			1,305,316
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△1,077	△1,077	△1,077
当期変動額合計	5,801,484	△383,784	△383,784	5,417,699	△1,077	△1,077	5,416,622
当期末残高	※1 45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
I 当期末処分利益	1,802,393,825	1,418,609,155
II 分配金の額	1,689,101,100	1,305,040,352
（投資口1口当たり分配金の額）	(4,077)	(2,773)
うち利益分配金	1,689,101,100	1,305,040,352
（うち1口当たり利益分配金）	(4,077)	(2,773)
III 次期繰越利益	113,292,725	113,568,803

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益771,663,395円が発生したことを考慮し、分配金総額が税引前当期純利益の100分の90を超え、発行済投資口の総口数の整数倍となる最小の金額である1,689,101,100円を分配することとし、当期純利益のうち113,072,147円については内部留保することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の全額である1,305,040,352円を分配することとしました。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7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	1,876,542	1,305,921
減価償却費	305,290	355,808
投資口交付費	27,928	7,405
受取利息	△24	△26
支払利息	92,575	112,385
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,075	△6,300
未収消費税等の増減額 (△は増加)	261,743	△210,713
未払消費税等の増減額 (△は減少)	113,269	△105,003
前払費用の増減額 (△は増加)	18,729	△27,960
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,922	△34,383
営業未払金の増減額 (△は減少)	84,485	△49,856
未払金の増減額 (△は減少)	14,243	△45,613
前受金の増減額 (△は減少)	△251,394	256,022
信託有形固定資産の売却による減少額	1,744,836	-
その他	△5,941	△4,875
小計	4,315,282	1,552,810
利息の受取額	24	26
利息の支払額	△93,627	△109,795
法人税等の支払額	△1,027	△76,159
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,220,652	1,366,881
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	△224,406	△11,219,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△128,352	△45,598
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,996	209,986
投資有価証券の取得による支出	△734,500	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,027,262	△11,055,392
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	13,460,000
長期借入金の返済による支出	△1,380,000	△7,580,000
投資口の発行による収入	-	5,794,079
分配金の支払額	△1,830,353	△1,687,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,210,353	9,986,276
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△16,962	297,765
現金及び現金同等物の期首残高	4,837,939	4,820,976
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,820,976	※1 5,118,741

（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. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～69年 構築物 10～15年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3～6年</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</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 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は41,165千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>（1）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （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 （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。 （4）ヘッジの有効性評価の方法 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。</p>
6. 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）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っています。</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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記

[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1月31日)	当期 (2018年7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 2017年8月1日 至 2018年1月31日		当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,997,374		2,354,911	
共益費収入	187,680		201,909	
駐車場収入	60,958		64,005	
施設使用料	7,738		7,346	
その他賃貸収入	1,865	2,255,617	2,857	2,631,029
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	134,400		127,053	
その他収入	18,254	152,654	33,892	160,946
不動産賃貸事業収益合計		2,408,272		2,791,975
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	121,151		130,310	
水道光熱費	137,730		130,997	
公租公課	139,112		175,769	
修繕費	59,548		68,389	
信託報酬	10,740		11,036	
損害保険料	3,772		4,046	
減価償却費	305,290		355,808	
その他費用	64,304		87,399	
不動産賃貸事業費用合計		841,650		963,758
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,566,622		1,828,216

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

オーク南麻布 (準共有持分の51%)

不動産等売却収入	2,560,200
不動産等売却原価	1,744,836
その他売却費用	43,699
不動産等売却益	771,663

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 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	414,300口	470,624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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日
現金及び預金	1,667,713	2,000,005
信託現金及び信託預金	3,153,262	3,118,735
現金及び現金同等物	4,820,976	5,118,741

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2018年 1 月 31 日	当期 2018年 7 月 31 日
1年以内	1,597,468	1,976,658
1年超	3,175,890	4,192,795
合計	4,773,358	6,169,453

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(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

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、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、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,667,713	1,667,713	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,153,262	3,153,262	-
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	-
資産計	5,555,476	5,555,476	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	-
(5) 長期借入金	30,050,000	30,050,000	-
負債計	37,350,000	37,350,000	-
(6) デリバティブ取引(※)	36,966	36,966	-

2018年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,000,005	2,000,005	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,118,735	3,118,735	-
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	-
資産計	5,853,241	5,853,241	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,490,000	-
(5) 長期借入金	34,740,000	34,740,000	-
負債計	43,230,000	43,230,000	-
(6) デリバティブ取引(※)	35,889	35,889	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(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、(4) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(3) 投資有価証券

メザニンローン債権(社債及び信託受益権)から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,794,980	1,959,368

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前期(2018年1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
現金及び預金	1,667,713	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,153,262	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	-	734,500
合計	4,820,976	-	-	-	-	734,500

当期(2018年7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
現金及び預金	2,000,005	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,118,735	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	-	734,500
合計	5,118,741	-	-	-	-	734,500

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(2018年1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
長期借入金	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	-
合計	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	-

当期(2018年7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
長期借入金	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	-
合計	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	-

[有価証券に関する注記]

その他有価証券

前期(2018年1月31日)

(単位:千円)

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	①国債・地方債等	-	-	-
	②社債	-	-	-
	③その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	①国債・地方債等	-	-	-
	②社債	400,000	400,000	-
	③その他	-	-	-
	(3)その他	334,500	334,500	-
	小計	734,500	734,500	-
	合計	734,500	734,500	-

当期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	①国債・地方債等	-	-	-
	②社債	-	-	-
	③その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	①国債・地方債等	-	-	-
	②社債	400,000	400,000	-
	③その他	-	-	-
	(3)その他	334,500	334,500	-
	小計	734,500	734,500	-
	合計	734,500	734,500	-

[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1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7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

前期（2018年1月31日）

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。

（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（注1）		時価（注2）
				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	30,050,000	30,050,000	36,966

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2018年7月31日）

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。

（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（注1）		時価（注2）
				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	34,740,000	27,440,000	35,889

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2018年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

[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1月31日	当期 2018年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	6,119	-
有価証券付随費用	1,364	1,364
繰延税金資産小計	7,484	1,364
評価性引当額	△7,484	△1,364
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の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1月31日	当期 2018年7月31日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△28.57	△31.30
その他	0.79	△0.40
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.96	0.05

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	237,214 (注2) (注3)	未払金	220,609 (注2)

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	247,034 (注2) (注3)	未払金	208,785 (注2)

(注1) 加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

(注3) 前期の資産運用報酬額には、不動産等の譲渡報酬25,602千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬53,715千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2018年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	78,156,438	76,289,122
期中増減額	△1,867,315	10,819,546
期末残高	76,289,122	87,108,669
期末時価	82,680,000	95,246,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（182,811千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分51%）の譲渡（1,744,836千円）、減価償却（305,290千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（10,894,174千円）、資本的支出（281,180千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（355,808千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、博多駅東113ビルについては、2018年7月23日付売買契約における譲渡価格（2,850,000千円）に基づいており、アーバンパーク新横浜については、2018年8月21日付売買契約における譲渡価格（2,775,000千円）に基づいています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
関電不動産開発株式会社	771,663	不動産賃貸事業

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への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 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額	101,063円	100,477円
1口当たり当期純利益	4,349円	2,775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。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
当期純利益（千円）	1,802,173	1,305,316
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,802,173	1,305,316
期中平均投資口数（口）	414,300	470,238

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、一般募集による新投資口の発行については2018年9月5日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 66,857口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり101,985円
 発行価格(募集価格)の総額 : 6,818,411,145円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり98,480円
 発行価額(払込金額)の総額 : 6,584,077,360円
 払込期日 : 2018年9月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 3,343口(上限)
 発行価額(払込金額) : 1口当たり98,480円
 発行価額の総額(払込金額) : 329,218,640円(上限)
 払込期日 : 2018年10月2日
 割当先 : 野村證券株式会社

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年9月6日付で6物件の不動産信託受益権(取得価格の合計19,670百万円)を取得済です。

2. 資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

<博多駅東113ビル>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分(第1回49%、第2回51%)
 売買契約の締結日 : 2018年7月23日
 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分49%) : 2018年12月3日
 第2回(準共有持分51%) : 2019年2月1日
 所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
 譲渡予定先 : 合同会社Sunrise
 譲渡予定価格 : 第1回(準共有持分49%) : 1,396.5百万円
 第2回(準共有持分51%) : 1,453.5百万円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約401百万円、2019年7月期に約418百万円計上する予定です。

<アーバンパーク新横浜>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2018年8月21日
 譲渡予定日 : 2018年10月11日
 所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5
 譲渡予定先 : 九州旅客鉄道株式会社
 譲渡予定価格 : 2,775百万円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約177百万円計上する予定です。

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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 (千円) (注9)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
2016年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	(注2)
2016年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	(注3)
2016年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	(注4)
2017年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	(注5)
2017年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	(注6)
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注7)
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	(注8)

(注1) 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2) 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100,000円（引受価額96,250円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注9) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主たる用途	地域 (注1)	前期 (2018年1月31日)		当期 (2018年7月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	15,070	18.3	16,570	17.7
		東京圏以外	10,297	12.5	10,253	11.0
	住宅	東京圏	13,845	16.9	15,033	16.1
		東京圏以外	1,542	1.9	3,148	3.4
	物流施設	東京圏	24,544	29.9	31,137	33.3
	ホテル	東京圏	7,128	8.7	7,122	7.6
		東京圏以外	3,859	4.7	3,843	4.1
	小計			76,289	92.9	87,108
投資有価証券			734	0.9	734	0.8
預金・その他の資産			5,131	6.2	5,710	6.1
資産総額			82,154	100.0	93,553	100.0

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額(注4)	40,284	49.0	46,266	49.5
純資産総額(注4)	41,870	51.0	47,287	50.5

(注1) 東京圏とは、オフィスについては、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下、同じです。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

資産 番号	銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		評価損益 (百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザ ニンローン債権投資 シリーズ1 (注2)	社債	—	—	400	—	400	—	—
MEZ-02	スターアジア・メザ ニンローン債権投資 シリーズ2 (注3)	信託 受益権	—	—	334	—	334	—	—
	合計	—	—	—	734	—	734	—	—

(注1) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には帳簿価額を記載しています。

(注2) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け資産は、「笹塚サウスビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

②不動産等の概要

(イ) 不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3.5	3,150	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7.0	6,940	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2.0	2,430	2016年4月20日
	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2.0	2,390	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2.4	2,890	2016年4月20日
	OFC-07	博多駅東113ビル（注6）	福岡県福岡市博多区	1,885	2.2	2,090	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	7.3	7,090	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2.7	2,480	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1.7	1,520	2018年2月2日
	小計				26,509	30.8	30,980
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2.4	2,230	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7.3	7,500	2016年1月14日
	RSC-04	アーバンパーク新横浜 （注6）	神奈川県横浜市港北区	2,528	2.9	2,580	2016年4月20日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1.7	1,610	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1.7	1,510	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1.4	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1.8	1,570	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1.4	1,170	2018年2月2日
	小計				17,741	20.6	19,360
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	8.1	7,140	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4.1	4,060	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	9.1	8,650	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5.5	4,930	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1.5	1,350	2017年4月6日
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	3.5	3,020	2018年2月2日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	1.0	841	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3.2	2,850	2018年2月2日
	小計				30,953	36.0	32,841
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2.4	2,310	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	2.0	1,720	2016年1月14日
	HTL-03	ベストウエスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	4.4	3,830	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウエスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3.8	3,250	2017年4月6日
	小計				10,894	12.7	11,110
合計				86,097	100.0	94,291	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用資産について、オフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。

(注2) 所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

- (注3) 取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。但し、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。
- (注4) 投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用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5) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価等には、2018年7月31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四捨五入して記載しています。詳細は、「(二) 不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。
- (注6) 博多駅東113ビルは2018年12月3日に準共有持分49%を、2019年2月1日に準共有持分51%をそれぞれ売却する予定であり、アーバンパーク新横浜は2018年10月11日に売却する予定です。以下同じです。

(ロ) ポートフォリオの概況

a. 地域別

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%) (注1)	
東京圏	都心5区(注2)	18,313	21.3	80.1
	上記以外の東京圏	50,689	58.9	
東京圏以外		17,095	19.9	
合計		86,097	100.0	

(注1) 比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。以下、「c. アセットタイプ（用途）別」において同じです。

(注2) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下、同じです。

(a) オフィス

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	9,953	37.5	61.4
	上記以外の東京圏	6,320	23.8	
東京圏以外		10,236	38.6	
合計		26,509	100.0	

(b) 住宅

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	8,360	47.1	82.9
	上記以外の東京圏	6,341	35.7	
東京圏以外		3,040	17.1	
合計		17,741	100.0	

(c) 物流施設

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	-	-	100.0
	上記以外の東京圏	30,953	100.0	
東京圏以外		-	-	
合計		30,953	100.0	

(d) ホテル

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	-	-	64.9
	上記以外の東京圏	7,075	64.9	
東京圏以外		3,819	35.1	
合計		10,894	100.0	

b. 規模別

取得価格	物件数	比率 (%) (注)
50億円以上100億円未満	5	17.2
10億円以上50億円未満	23	79.3
10億円未満	1	3.4
合計	29	100.0

(注) 比率は、物件数ベースで計算しています。

c. アセットタイプ(用途)別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス	9	26,509	30.8
住宅	8	17,741	20.6
物流施設	8	30,953	36.0
ホテル	4	10,894	12.7
合計	29	86,097	100.0

(ハ) 賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積(㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	5	94,929	110,427	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	5 (注7)	216,674	198,451	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	98,436	110,056	3,521.03	3,521.03	100.0
OFC-05	アルファベットセブン	1990年1月	9	75,406	95,075	2,464.59	2,464.59	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	75,392	99,047	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-07	博多駅東113ビル	1987年10月	34	75,784	96,904	3,596.71	3,596.71	100.0
OFC-08	アサヒビルディング	1994年11月	21	218,872	267,533	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	17	100,791	62,367	4,067.77	4,632.70	87.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	45,084	83,364	1,911.84	1,911.84	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	43	54,003	11,409	1,956.15	1,986.76	98.5
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	65	189,587	81,835	5,632.33	5,977.18	94.2
RSC-04	アーバンパーク新横浜	2009年5月	68	76,112	16,779	3,924.20	3,989.11	98.4
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	114	51,932	100	2,521.45	2,584.81	97.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	107	51,645	8,651	1,947.66	1,964.04	99.2
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	36,332	8,037	2,743.68	2,954.77	92.9
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	53	54,661	8,186	4,783.38	5,508.94	86.8
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	72	35,241	5,854	1,252.73	1,365.48	91.7
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	200,802	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	255,664	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	12,185.78	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5,994.75	100.0
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	1985年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	14,018.82	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	19,833.47	100.0

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,572	73,615	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	43,197	-	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛 西	1991年3月	1	98,829	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,393	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
合計 (29物件)			687	2,791,975	1,959,368	221,576.64	226,895.97	97.7

(注1) テナント数は、2018年7月31日現在における各運用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(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、総計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用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」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、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

(注2) 賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みます。)を記載しています。

(注3) 敷金・保証金は、2018年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用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で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注4) 賃貸面積は、2018年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件について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を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

(注5) 賃貸可能面積は、2018年7月31日現在における各運用資産に係る建物の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ものを記載しています。

(注6) 稼働率は、2018年7月31日現在における各運用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、各運用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7) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

(注8) 表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2018年7月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

(注9) テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

(二) 不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)
					収益価格					NOI (百万円) (注3)	
					直接還元法		DCF法				
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
オ フ イ ス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,150	3,250	4.0	3,100	3.6	4.2	145	4.9
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,940	7,110	4.2	6,870	4.0	4.4	312	5.2
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,430	2,430	4.1	2,430	3.9	4.3	112	6.4
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,390	2,430	4.0	2,350	3.8	4.2	101	5.9
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	2,890	2,940	3.8	2,830	3.6	4.0	115	5.6
	OFC-07	博多駅東113ビル	大和	2,090	2,170	4.6	2,060	4.4	4.8	111	5.9
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,090	7,130	3.9	7,050	3.6	4.0	308	4.9
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,480	2,520	4.7	2,460	4.5	4.9	119	5.2
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,520	1,550	4.3	1,510	4.1	4.5	68	4.7
		小計			30,980	31,530	-	30,660	-	-	1,393
住 宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,230	2,260	3.9	2,190	3.7	4.1	91	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	7,500	7,640	3.8	7,360	3.6	4.0	302	4.8
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	大和	2,580	2,610	4.5	2,560	4.3	4.7	121	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,610	1,630	4.8	1,600	4.6	5.0	80	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,510	1,530	4.3	1,480	4.1	4.5	73	5.0
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,220	4.6	1,170	4.7	4.8	60	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,570	1,590	4.9	1,560	5.0	5.1	88	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,170	1,200	4.1	1,160	4.2	4.3	56	4.8
		小計			19,360	19,680	-	19,080	-	-	872
物 流 施 設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,140	7,250	4.5	7,090	4.3	4.7	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,060	4,120	4.3	4,030	4.1	4.5	205	5.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,650	8,760	4.3	8,600	4.1	4.5	429	5.5
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,930	5,050	4.1	4,880	4.0	4.3	209	4.4
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,350	1,350	5.1	1,340	4.7	5.4	74	5.7
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスI	大和	3,020	3,060	4.6	3,000	4.4	4.8	154	5.1
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスII	大和	841	837	5.7	843	5.5	5.9	58	7.1
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,850	2,870	5.1	2,830	4.6	5.4	151	5.5
		小計			32,841	33,297	-	32,613	-	-	1,612
ホ テ ル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,310	2,330	4.6	2,300	4.4	4.8	115	5.6
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,720	1,740	5.1	1,710	4.9	5.3	98	5.6
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,830	3,890	4.5	3,770	4.3	4.7	182	4.8
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,250	3,260	4.6	3,230	4.3	4.7	155	4.8
		小計			11,110	11,220	-	11,010	-	-	550
合計				94,291	95,727	-	93,363	-	-	4,427	5.1

(注1) 鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2018年7月31日です。

(注3) NOIは、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)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2018年7月31日現在で、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、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2018年7月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2016年 7月末	2017年 1月末	2017年 7月末	2018年 1月末	2018年 7月末
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
アサヒビルディング	93.3	96.4	100.0	100.0	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アーバンパーク代官山	93.2	95.5	99.1	98.0	94.2

(注) 稼働率の推移は、基準時点における各運用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。

(ヘ) 賃貸面積上位エンドテナント

運用資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	入居物件名	賃貸面積(m ²) (注1)	総賃貸可能面積に 占める割合(%) (注2)
1	非開示(注3)	岩槻ロジスティクス	非開示(注3)	13.1
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	9.6
3	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	8.7
4	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	8.0
5	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅠ	非開示(注3)	6.2
6	株式会社レンブラントイン	ベストウェスタン東京葛西 ベストウェスタン横浜	9,979.97	4.4
7	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	3.2
8	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅡ	非開示(注3)	2.8
9	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.7
10	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.7
上位10社合計			139,181.56	61.3

(注1) 賃貸面積は、2018年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能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) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(ト) 資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2018年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第6期の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。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
ベストウェスタン東京 西葛西 (東京都江戸川区)	自動火災報知設備更新 工事	自 2019年 1月 至 2019年 2月	27,000	—	—
アサヒビルヂング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2018年12月 至 2019年 1月	20,000	—	—
渋谷MKビル (東京都渋谷区)	外壁改修及び正面玄関 庇修繕工事	自 2018年11月 至 2019年 1月	17,790	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年7月31日現在保有する資産に関し、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。当期の資本的支出に該当する工事は281,180千円であり、当期費用に区分された修繕費68,389千円と合わせ、合計349,570千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	倉庫2・3階空調機増設工事	自 2018年 4月 至 2018年 6月	82,364
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	エレベーター更新工事	自 2018年 1月 至 2018年 3月	20,806
アサヒビルヂング (神奈川県横浜市)	立体駐車場保全工事	自 2018年 6月 至 2018年 6月	20,006
アサヒビルヂング (神奈川県横浜市)	1階・5階空調機更新工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	17,948
その他	—	—	140,054
合計			281,180

(チ) 個別物件収支

(単位：千円)

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル
①不動産賃貸事業収入合計	94,929	216,674	98,436	75,406	75,392
賃貸事業収入	88,351	190,425	87,420	71,053	70,435
その他賃貸事業収入	6,577	26,249	11,015	4,352	4,957
②不動産賃貸事業費用合計	24,527	62,899	34,096	18,541	18,507
管理業務費	5,707	13,860	6,549	4,916	4,819
信託報酬	398	396	396	396	346
水道光熱費	6,793	25,070	7,251	4,333	3,288
損害保険料	114	352	126	98	44
修繕費	969	582	1,520	1,205	4,825
公租公課	4,575	19,767	3,434	6,219	4,316
その他	5,969	2,869	14,817	1,372	865
③NOI (①-②)	70,401	153,775	64,340	56,864	56,885
④減価償却費	11,458	44,986	8,043	4,517	3,108
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	58,942	108,788	56,297	52,347	53,777
⑥資本的支出	2,897	2,241	22,451	2,031	10,809
⑦NCF (③-⑥)	67,504	151,533	41,889	54,833	46,076
期末帳簿価額	2,996,782	5,985,784	1,838,421	1,799,904	2,092,317

物件番号	OFC-07	OFC-08	OFC-09	OFC-10	RSC-01
物件名称	博多駅東113ビル	アサヒビルディング	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アーバンパーク麻布十番
①不動産賃貸事業収入合計	75,784	218,872	100,791	45,084	54,003
賃貸事業収入	70,325	202,101	81,508	45,084	52,538
その他賃貸事業収入	5,459	16,771	19,282	-	1,465
②不動産賃貸事業費用合計	22,616	61,823	29,009	10,160	11,758
管理業務費	7,719	15,609	7,930	769	2,085
信託報酬	346	396	396	394	346
水道光熱費	6,454	17,292	8,124	-	503
損害保険料	121	351	165	121	56
修繕費	1,251	6,007	4,919	63	3,021
公租公課	5,294	15,995	6,582	0	2,784
その他	1,428	6,169	890	8,811	2,959
③NOI (①-②)	53,168	157,049	71,781	34,924	42,245
④減価償却費	5,995	24,244	6,528	2,837	4,749
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	47,172	132,805	65,253	32,087	37,496
⑥資本的支出	2,671	45,286	8,905	-	3,917
⑦NCF (③-⑥)	50,496	111,763	62,876	34,924	38,327
期末帳簿価額	1,954,787	6,375,583	2,313,358	1,467,306	2,098,058

（単位：千円）

物件番号	RSC-02	RSC-04	RSC-05	RSC-06	RSC-07
物件名称	アーバンパーク 代官山	アーバンパーク 新横浜	アーバンパーク 難波	アーバンパーク 護国寺	アーバンパーク 柏
①不動産賃貸事業収入合計	189,587	76,112	51,932	51,645	36,332
賃貸事業収入	181,165	73,367	49,378	48,488	35,269
その他賃貸事業収入	8,421	2,745	2,553	3,156	1,063
②不動産賃貸事業費用合計	34,819	19,718	11,951	21,743	11,133
管理業務費	8,594	4,771	2,566	3,852	1,851
信託報酬	346	346	346	396	346
水道光熱費	4,630	911	482	2,589	799
損害保険料	193	147	62	52	83
修繕費	4,422	2,580	1,680	4,268	4,318
公租公課	11,218	4,719	2,791	1,838	2,954
その他	5,413	6,241	4,021	8,745	779
③NOI（①－②）	154,767	56,393	39,980	29,901	25,198
④減価償却費	12,233	16,442	7,515	4,332	6,763
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	142,533	39,950	32,464	25,569	18,435
⑥資本的支出	243	-	-	21,126	12,162
⑦NCF（③－⑥）	154,523	56,393	39,980	8,775	13,035
期末帳簿価額	6,408,080	2,562,504	1,535,269	1,512,724	1,257,192

物件番号	RSC-08	RSC-09	LGC-01	LGC-02	LGC-03
物件名称	アーバンパーク 緑地公園	アーバンパーク 高円寺	岩槻ロジスティ クス	横浜ロジスティ クス	船橋ロジスティ クス
①不動産賃貸事業収入合計	54,661	35,241	200,802	非開示 (注)	255,664
賃貸事業収入	51,443	31,801	187,713		240,079
その他賃貸事業収入	3,217	3,439	13,088		15,585
②不動産賃貸事業費用合計	15,070	11,599	33,799		55,782
管理業務費	2,201	1,741	5,987		11,908
信託報酬	344	394	346		396
水道光熱費	1,967	1,321	13,088		14,156
損害保険料	116	36	271		390
修繕費	5,221	5,719	70		5,764
公租公課	10	-	13,835		22,709
その他	5,208	2,387	200		455
③NOI（①－②）	39,590	23,641	167,002		199,882
④減価償却費	6,864	2,416	46,467		26,695
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	32,726	21,225	120,535		173,187
⑥資本的支出	5,918	-	1,955		4,744
⑦NCF（③－⑥）	33,672	23,641	165,046		195,138
期末帳簿価額	1,613,098	1,194,570	6,786,942	3,824,231	7,886,635

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	LGC-04	LGC-05	LGC-06	LGC-07	LGC-08
物件名称	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
管理業務費					
信託報酬					
水道光熱費					
損害保険料					
修繕費					
公租公課					
その他					
③NOI (①-②)					
④減価償却費					
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)					
⑥資本的支出					
⑦NCF (③-⑥)					
期末帳簿価額	4,706,630	1,347,537	2,970,312	839,539	2,775,416

(注) テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	HTL-01	HTL-02	HTL-03	HTL-04
物件名称	R & B ホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウエスタン東京西葛西	ベストウエスタン横浜
①不動産賃貸事業収入合計	65,572	43,197	98,829	80,393
賃貸事業収入	65,572	43,197	98,829	80,393
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	7,076	4,530	10,768	8,428
管理業務費	742	660	1,200	1,200
信託報酬	346	544	396	396
水道光熱費	8	-	-	-
損害保険料	111	53	124	105
修繕費	410	755	1,070	2,042
公租公課	5,431	2,283	7,955	4,659
その他	25	234	22	24
③NOI (①-②)	58,496	38,667	88,060	71,965
④減価償却費	9,203	12,064	9,781	11,283
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	49,293	26,602	78,278	60,682
⑥資本的支出	-	5,279	4,913	9,757
⑦NCF (③-⑥)	58,496	33,387	83,146	62,207
期末帳簿価額	2,125,948	1,717,372	3,857,869	3,264,488

(注) スマイルホテルなんばの不動産賃貸事業収入には、変動賃料25,571千円が含まれており、ベストウエスタン東京西葛西の不動産賃貸事業収入には、変動賃料14,229千円が含まれています。

(単位:千円)

	オフィス 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	1,001,373	549,514	953,094	287,993	2,791,975
賃貸事業収入	906,707	523,452	912,876	287,993	2,631,029
その他賃貸事業収入	94,665	26,062	40,217	-	160,946
②不動産賃貸事業費用合計	282,181	137,794	157,170	30,803	607,950
管理業務費	67,881	27,665	30,961	3,802	130,310
信託報酬	3,467	2,869	3,015	1,684	11,036
水道光熱費	78,609	13,204	39,174	8	130,997
損害保険料	1,496	749	1,406	394	4,046
修繕費	21,345	31,232	11,534	4,277	68,389
公租公課	66,185	26,317	62,936	20,329	175,769
その他	43,195	35,756	8,141	306	87,399
③NOI (①-②)	719,191	411,720	795,923	257,189	2,184,025
④減価償却費	111,719	61,318	140,437	42,333	355,808
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	607,472	350,401	655,486	214,856	1,828,216
⑥資本的支出	97,293	43,369	120,566	19,951	281,180
⑦NCF (③-⑥)	621,898	368,350	675,356	237,238	1,902,844
期末帳簿価額	26,824,245	18,181,497	31,137,246	10,965,679	87,108,669