

平成30年1月期 決算短信 (REIT)

平成30年3月16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 平成30年4月26日 分配金支払開始予定日 平成30年4月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年1月期の運用、資産の状況 (平成29年8月1日～平成30年1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   | %    |
| 30年1月期 | 3,194 | △0.5 | 2,051 | △2.2 | 1,876 | 2.3  | 1,802 | △1.7 |
| 29年7月期 | 3,211 | 59.2 | 2,098 | 76.2 | 1,833 | 70.8 | 1,832 | 70.8 |

|        | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|--------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|        | 円              | %              | %            | %             |
| 30年1月期 | 4,349          | 4.3            | 2.3          | 58.7          |
| 29年7月期 | 4,697          | 4.8            | 2.4          | 57.1          |

(2) 分配状況

|        | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産配当率 |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-------|--------|
|        | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %     | %      |
| 30年1月期 | 4,077                          | 1,689                       | 0                | 0             | 93.7  | 4.0    |
| 29年7月期 | 4,423                          | 1,832                       | 0                | 0             | 100.0 | 4.4    |

(注1) 平成29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) 平成30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        |
| 30年1月期 | 82,154 | 41,870 | 51.0   | 101,063  |
| 29年7月期 | 83,609 | 41,892 | 50.1   | 101,116  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|        | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 30年1月期 | 4,220                | △1,027               | △3,210               | 4,820             |
| 29年7月期 | 4,721                | △18,283              | 13,900               | 4,837             |

2. 平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31年1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<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
|        | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 円                              | 円                |
| 30年7月期 | 2,751 | △13.9 | 1,504 | △26.7 | 1,231 | △34.4 | 1,230 | △31.7 | 2,750                          | 0                |
| 31年1月期 | 2,732 | △0.7  | 1,497 | △0.5  | 1,320 | 7.2   | 1,319 | 7.2   | 2,804                          | 0                |

（参考）1口当たり予想当期純利益（30年7月期）2,615円、1口当たり予想当期純利益（31年1月期）2,804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）

|        |          |        |          |
|--------|----------|--------|----------|
| 30年1月期 | 414,300口 | 29年7月期 | 414,300口 |
| 30年1月期 | 0口       | 29年7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6-7ページ「平成30年7月期及び平成31年1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

添付資料の目次

|                        |    |
|------------------------|----|
| 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               | 2  |
| 3. 財務諸表                | 8  |
| (1) 貸借対照表              | 8  |
| (2) 損益計算書              | 10 |
| (3) 投資主資本等変動計算書        | 11 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書        | 13 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書       | 14 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記      | 15 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 15 |
| (8) 財務諸表に関する注記         | 16 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減      | 26 |
| 4. 役員の移動               | 27 |
| (1) 投資法人の役員            | 27 |
| (2) 資産運用会社の役員          | 27 |
| 5. 参考情報                | 27 |
| (1) 投資状況               | 27 |
| (2) 投資資産               | 28 |

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年10月30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（平成29年10月30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平成28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、既存概念に縛ら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（平成29年1月期）及び第3期（平成29年7月期）において公表した2度の資産の入替え、これら資産の入替えに伴う物件の売却益の実現や、第4期にあたる当期（平成30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。

当期末の資産規模は75,354百万円（合計23物件、メザニンローン債権投資を除く。）ですが、これは、前述の2度の資産の入替え及び第3期中に実施した第1回目の公募増資等による物件取得によるものです。なお、第5期（平成30年7月期）期初を払込期日として実施した第2回目の公募増資により6物件を取得し、資産規模は86,097百万円（合計29物件）へと拡大しています。

当期においては、第3期において公表した資産の入替えに伴う物件売却の一部を実行し、売却益を投資主へ還元するとともに、将来の1口当たり分配金の安定化のために一部を内部留保しました。また、当期において実行したメザニンローン債権投資は、2案件（取得価格総額734百万円）であり、自己資金の有効な活用先として、収益機会の多様化を図ることができ、本投資法人の不動産ポートフォリオ全体の償却後の利回りを超える収益が実現できる投資と位置づけています。

##### (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、我が国の平成29年10-12月期のGDPが年率換算で0.5%増と発表され、プラス成長は8四半期連続となり、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26,000ポイントを上回り史上最高値を更新する等、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。しかしながら、日本では日本銀行による長期金利上昇の抑制策の継続により、依然として低位で安定している状況となっています。

上記環境の中、東証REIT指数は毎月分配型投資信託の解約懸念から平成29年11月には1,600ポイント前半の年初来安値をつけるなど、良好な外部環境の中にあって軟調に推移していました。しかしながら、J-REITにおいて自己投資口の取得が継続したことや、J-REITの再編期待などからJ-REIT指数の底入れ感が醸成され、平成29年後半から平成30年初頭に掛けては1,700ポイント中盤まで戻す局面もありました。

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くと考えています。

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2017年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2017年第4四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1.4%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）

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。）が独自に取得したCBREの賃貸住宅に関する賃料インデックス及び空室率インデックスによれば、エリアを問わず、賃料及び空室率いずれも安定的に推移しており、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）

本資産運用会社が独自に取得したCBREのマーケットレポートによれば、平成29年第3四半期の首都圏の空室率は約5.8%と引き続き低水準にあります。また、賃料指数に関しても、平成28年以降、概ね100前後の水準にて堅調に推移しています。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更に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、平成28年中頃より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。株式会社日本ホテルアプレイザルのマーケットレポートによれば、東京エリア及びその他の地方エリア（大阪、名古屋、福岡及び札幌）におけるADR（平均客室単価）及び稼働率はいずれも堅調に推移しており、観光立国を目指す我が国の訪日外国人誘致政策と相まって、宿泊施設の業績は今後も底堅く推移していく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75,354百万円）の稼働率は運用開始以来最高の97.8%となっています。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成29年8月のオーク南麻布（準共有持分の51%）の売却に伴い、借入金の一部返済（990百万円）を行うとともに、第3期（平成29年7月期）中の物件取得等に伴い発生する消費税還付金等を原資として期限前弁済（390百万円）を行い、当期末（平成30年1月31日）現在の借入残高は、37,350百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は45.5%となりました。

（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3,194百万円、営業利益2,051百万円、経常利益1,876百万円、当期純利益1,802百万円を計上しました。

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。当期における分配金額の決定に際しては、不動産等売却益771百万円が発生したことから、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、内部留保を行うことを企図しました。この考え方に基づき、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、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1,689百万円を分配することとし、当期純利益のうち113百万円については内部留保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4,077円となりました。

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、米国の大規模減税政策の影響から懸念される財政問題、加えて上昇する米国金利、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ります。加えて、北朝鮮を中心とするアジアの地政学リスクに対しても注視する必要があると考えております。

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

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、平成31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おります。

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、物流施設及びホテル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、資金調達の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

平成30年7月期及び平成31年1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<br>(利益超過分配金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|----------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|------------------|
|          | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 円                          | 円                |
| 平成30年7月期 | 2,751 | 1,504 | 1,231 | 1,230 | 2,750                      | 0                |
| 平成31年1月期 | 2,732 | 1,497 | 1,320 | 1,319 | 2,804                      | 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、6-7ページ「平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成30年1月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成30年1月12日及び平成30年1月22日開催の役員会において決議した、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に関し、一般募集による新投資口の発行については平成30年2月1日、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月27日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は45,832,670,448円、発行済投資口の総口数は470,624口となっています。

<一般募集による新投資口の発行>

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 発行新投資口数       | : 53,641口        |
| 発行価格(募集価格)    | : 1口当たり106,724円  |
| 発行価格(募集価格)の総額 | : 5,724,782,084円 |
| 発行価額(払込金額)    | : 1口当たり103,002円  |
| 発行価額(払込金額)の総額 | : 5,525,130,282円 |
| 払込期日          | : 平成30年2月1日      |

<第三者割当による新投資口の発行>

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| 発行新投資口数       | : 2,683口        |
| 発行価額(払込金額)    | : 1口当たり103,002円 |
| 発行価額の総額(払込金額) | : 276,354,366円  |
| 払込期日          | : 平成30年2月27日    |
| 割当先           | : 野村證券株式会社      |

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、平成30年2月2日付で6物件の不動産信託受益権（取得価格の合計10,743百万円）を取得済です。

平成30年7月期及び平成31年1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  | 平成30年7月期：平成30年2月1日～平成30年7月31日（181日）<br>平成31年1月期：平成30年8月1日～平成31年1月31日（184日）   |
| 運用資産  | 平成30年2月に下記6物件の不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）による運用資産の異動が生じており、本書の日付現在で29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。）を保有しています。上記を除き、平成31年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、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。<br><本取得><br>物件名称：日本橋浜町パークビル、アーバンパーク緑地公園、アーバンパーク高円寺、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<br>取得日：平成30年2月2日<br>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。  |
| 営業収益  | 現保有資産（不動産等）の賃貸事業収益については、本日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。<br>現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本日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。   |
| 営業費用  | 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。<br>固定資産税及び都市計画税等については、平成30年7月期に175百万円、平成31年1月期に175百万円の費用計上を見込んでいます。なお、本取得による取得資産については、取得時に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、平成30年度の固定資産税及び都市計画税等は平成30年7月期及び平成31年1月期において費用計上されません。本取得による取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等については平成31年7月期より費用計上されることを見込んでいます。<br>建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成30年7月期に80百万円、平成31年1月期に62百万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。<br>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成30年7月期に356百万円、平成31年1月期に367百万円を見込んでいます。 |
| NOI   | 現保有資産（不動産等）に係るポートフォリオ全体のNOIについては、平成30年7月期に2,113百万円、平成31年1月期に2,117百万円を見込んでいます。<br>NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。<br>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）   |
| 営業外費用 | 平成30年2月に実施した新投資口の発行に係る一時的な費用として、平成30年7月期に7百万円を見込んでいます。<br>支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、平成30年7月期に266百万円、平成31年1月期に176百万円を見込んでいます。<br>下記「借入金」に記載の新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生する費用として、平成30年7月期に93百万円を見込んでいます。   |



| 項目                         | 前提条件  |
|----------------------------|---|
| 借入金                        | <p>有利子負債の総額は、平成30年7月期末43,230百万円、平成31年1月末43,040百万円を前提としています。</p> <p>本書の日付現在の借入残高43,510百万円に対して、平成30年2月に実施した第三者割当による新投資口の発行の払込金等を原資として、平成30年7月期中に280百万円を期限前返済することを前提としています。また、平成30年2月に取得した資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税還付金等を原資として、平成31年1月期中に190百万円を期限前返済することを前提としています。</p> <p>平成30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、平成31年1月期末までに新規借入れ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>本日現在の発行済投資口の総口数470,624口を前提とし、平成31年1月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</p>   |
| 1口当たり分配金<br>(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、平成31年1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> <p>平成30年7月期において、63百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。</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<br>(平成29年7月31日) | 当期<br>(平成30年1月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 1,598,847          | 1,667,713          |
| 信託現金及び信託預金      | 3,239,091          | 3,153,262          |
| 営業未収入金          | 52,745             | 44,669             |
| 前払費用            | 108,945            | 90,216             |
| 繰延税金資産          | 20                 | -                  |
| 未収消費税等          | 261,743            | -                  |
| その他             | -                  | 5,354              |
| 流動資産合計          | 5,261,393          | 4,961,216          |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 信託建物            | 25,006,453         | 24,909,318         |
| 減価償却累計額         | △764,163           | △1,055,284         |
| 信託建物（純額）        | 24,242,289         | 23,854,033         |
| 信託構築物           | 9,606              | 9,606              |
| 減価償却累計額         | △397               | △733               |
| 信託構築物（純額）       | 9,209              | 8,872              |
| 信託機械及び装置        | 11,270             | 20,707             |
| 減価償却累計額         | △499               | △1,240             |
| 信託機械及び装置（純額）    | 10,771             | 19,467             |
| 信託工具、器具及び備品     | 9,971              | 20,207             |
| 減価償却累計額         | △1,228             | △2,314             |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 8,743              | 17,892             |
| 信託土地            | 50,426,286         | 48,929,717         |
| 有形固定資産合計        | 74,697,300         | 72,829,984         |
| 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            |
| 長期前払費用          | 146,256            | 121,333            |
| 差入敷金及び保証金       | 10,000             | 10,000             |
| その他             | 35,321             | 38,473             |
| 投資その他の資産合計      | 191,577            | 904,307            |
| 固定資産合計          | 78,348,016         | 77,193,430         |
| 資産合計            | 83,609,410         | 82,154,646         |

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(平成29年7月31日) | 当期<br>(平成30年1月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 227,743            | 292,304            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 8,680,000          | 7,300,000          |
| 未払金                 | 269,194            | 289,696            |
| 未払費用                | 7,030              | 6,054              |
| 未払法人税等              | 1,023              | 74,345             |
| 未払消費税等              | 12,734             | 126,003            |
| 前受金                 | 589,678            | 338,283            |
| その他                 | 9,492              | 10,925             |
| 流動負債合計              | 9,796,897          | 8,437,613          |
| 固定負債                |                    |                    |
| 長期借入金               | 30,050,000         | 30,050,000         |
| 信託預り敷金及び保証金         | 1,863,336          | 1,794,980          |
| その他                 | 6,635              | 1,507              |
| 固定負債合計              | 31,919,971         | 31,846,487         |
| 負債合計                | 41,716,869         | 40,284,100         |
| 純資産の部               |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 40,031,185         | 40,031,185         |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,832,669          | 1,802,393          |
| 剰余金合計               | 1,832,669          | 1,802,393          |
| 投資主資本合計             | 41,863,855         | 41,833,579         |
| 評価・換算差額等            |                    |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | 28,686             | 36,966             |
| 評価・換算差額等合計          | 28,686             | 36,966             |
| 純資産合計               | ※1 41,892,541      | ※1 41,870,546      |
| 負債純資産合計             | 83,609,410         | 82,154,646         |

(2) 損益計算書

(単位:千円)

|                            | 前期<br>(自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月31日) | 当期<br>(自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月31日) |
|----------------------------|--|--|
| <b>営業収益</b>                |  |  |
| 賃貸事業収入                     | ※1 2,146,216                           | ※1 2,255,617                           |
| その他賃貸事業収入                  | ※1 166,563                             | ※1 152,654                             |
| 不動産等売却益                    | ※2 898,612                             | ※2 771,663                             |
| その他の収入                     | -                                      | 14,412                                 |
| <b>営業収益合計</b>              | <b>3,211,392</b>                       | <b>3,194,348</b>                       |
| <b>営業費用</b>                |  |  |
| 賃貸事業費用                     | ※1 836,576                             | ※1 841,650                             |
| 資産運用報酬                     | 189,465                                | 211,612                                |
| 資産保管及び一般事務委託手数料            | 16,912                                 | 19,515                                 |
| 役員報酬                       | 2,400                                  | 2,400                                  |
| その他営業費用                    | 67,794                                 | 67,331                                 |
| <b>営業費用合計</b>              | <b>1,113,150</b>                       | <b>1,142,509</b>                       |
| <b>営業利益</b>                | <b>2,098,241</b>                       | <b>2,051,838</b>                       |
| <b>営業外収益</b>               |  |  |
| 受取利息                       | 21                                     | 24                                     |
| 還付加算金                      | -                                      | 771                                    |
| <b>営業外収益合計</b>             | <b>21</b>                              | <b>795</b>                             |
| <b>営業外費用</b>               |  |  |
| 支払利息                       | 82,120                                 | 92,575                                 |
| 融資関連費用                     | 129,149                                | 55,587                                 |
| 投資口交付費                     | 48,461                                 | 27,928                                 |
| その他                        | 5,000                                  | -                                      |
| <b>営業外費用合計</b>             | <b>264,731</b>                         | <b>176,091</b>                         |
| <b>経常利益</b>                | <b>1,833,531</b>                       | <b>1,876,542</b>                       |
| 税引前当期純利益                   | 1,833,531                              | 1,876,542                              |
| 法人税、住民税及び事業税               | 1,026                                  | 74,348                                 |
| 法人税等調整額                    | △8                                     | 20                                     |
| <b>法人税等合計</b>              | <b>1,018</b>                           | <b>74,369</b>                          |
| <b>当期純利益</b>               | <b>1,832,513</b>                       | <b>1,802,173</b>                       |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失(△)          | 155                                    | 220                                    |
| <b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b> | <b>1,832,669</b>                       | <b>1,802,393</b>                       |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

(単位:千円)

|                      | 投資主資本         |            |           |            |
|----------------------|---------------|------------|-----------|------------|
|                      | 出資総額          |            |           |            |
|                      | 出資総額          | 出資総額控除額    |           | 出資総額(純額)   |
|                      |               | 一時差異等調整引当額 | 出資総額控除額合計 |            |
| 当期首残高                | 33,541,125    | △26,197    | △26,197   | 33,514,927 |
| 当期変動額                |               |            |           |            |
| 新投資口の発行              | 6,490,060     |            |           | 6,490,060  |
| 剰余金の配当               |               |            |           |            |
| 一時差異等調整引当額の戻入        |               | 26,197     | 26,197    | 26,197     |
| 当期純利益                |               |            |           |            |
| 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              | 6,490,060     | 26,197     | 26,197    | 6,516,258  |
| 当期末残高                | ※1 40,031,185 | -          | -         | 40,031,185 |

(単位:千円)

|                      | 投資主資本               |            |            | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計      |
|----------------------|---------------------|------------|------------|----------|------------|------------|
|                      | 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                | 1,099,059           | 1,099,059  | 34,613,987 | 60,135   | 60,135     | 34,674,123 |
| 当期変動額                |                     |            |            |          |            |            |
| 新投資口の発行              |                     |            | 6,490,060  |          |            | 6,490,060  |
| 剰余金の配当               | △1,072,706          | △1,072,706 | △1,072,706 |          |            | △1,072,706 |
| 一時差異等調整引当額の戻入        | △26,197             | △26,197    | -          |          |            | -          |
| 当期純利益                | 1,832,513           | 1,832,513  | 1,832,513  |          |            | 1,832,513  |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) |                     |            |            | △31,449  | △31,449    | △31,449    |
| 当期変動額合計              | 733,610             | 733,610    | 7,249,868  | △31,449  | △31,449    | 7,218,418  |
| 当期末残高                | 1,832,669           | 1,832,669  | 41,863,855 | 28,686   | 28,686     | 41,892,541 |

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30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 |

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

|                 | 前期<br>（自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月31日） | 当期<br>（自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月31日） |
|-----------------|--|--|
| I 当期末処分利益       | 1,832,669,478                          | 1,802,393,825                          |
| II 分配金の額        | 1,832,448,900                          | 1,689,101,100                          |
| （投資口1口当たり分配金の額） | (4,423)                                | (4,077)                                |
| うち利益分配金         | 1,832,448,900                          | 1,689,101,100                          |
| （うち1口当たり利益分配金）  | (4,423)                                | (4,077)                                |
| III 次期繰越利益      | 220,578                                | 113,292,725                            |

|            |  |   |
|------------|--|---|
| 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、当期末処分利益の全額である1,832,448,900円を分配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、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> |
|------------|--|---|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前期<br>(自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月31日) | 当期<br>(自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月31日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 税引前当期純利益                | 1,833,531                              | 1,876,542                              |
| 減価償却費                   | 287,475                                | 305,290                                |
| 投資口交付費                  | 48,461                                 | 27,928                                 |
| 受取利息                    | △21                                    | △24                                    |
| 支払利息                    | 82,120                                 | 92,575                                 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)       | △2,655                                 | 8,075                                  |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)       | △261,743                               | 261,743                                |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | △63,671                                | 113,269                                |
| 前払費用の増減額 (△は増加)         | △20,666                                | 18,729                                 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)       | △19,099                                | 24,922                                 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)        | 226                                    | 84,485                                 |
| 未払金の増減額 (△は減少)          | 59,804                                 | 14,243                                 |
| 前受金の増減額 (△は減少)          | 270,497                                | △251,394                               |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       | 2,579,413                              | 1,744,836                              |
| その他                     | 9,366                                  | △5,941                                 |
| 小計                      | 4,803,041                              | 4,315,282                              |
| 利息の受取額                  | 21                                     | 24                                     |
| 利息の支払額                  | △80,426                                | △93,627                                |
| 法人税等の支払額                | △848                                   | △1,027                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 4,721,788                              | 4,220,652                              |
| <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        | △18,557,651                            | △224,406                               |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △208,168                               | △128,352                               |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 482,179                                | 59,996                                 |
| 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        | △18,283,641                            | △1,027,262                             |
| <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              | 600,000                                | -                                      |
| 短期借入金の返済による支出           | △1,600,000                             | -                                      |
| 長期借入れによる収入              | 9,830,000                              | -                                      |
| 長期借入金の返済による支出           | △300,000                               | △1,380,000                             |
| 投資口の発行による収入             | 6,441,599                              | -                                      |
| 分配金の支払額                 | △1,070,613                             | △1,830,353                             |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 13,900,986                             | △3,210,353                             |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | 339,133                                | △16,962                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 4,498,806                              | 4,837,939                              |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | ※1 4,837,939                           | ※1 4,820,976                           |



（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<br/>時価のあるもの<br/>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。）<br/>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。<br/>建物 5～69年<br/>構築物 10～15年<br/>機械及び装置 10年<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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ありません。</p>   |
| 5. ヘッジ会計の方法                         | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっています。<br/>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段：金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象：借入金金利<br/>(3) ヘッジ方針<br/>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。<br/>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br/>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<br/>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。<br/>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。<br/>①信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③信託借地権<br/>④信託預り敷金及び保証金<br/>(2) 消費税等の処理方法<br/>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。<br/>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<br>(平成29年7月31日) | 当期<br>(平成30年1月31日) |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 50,000             | 50,000             |

2 一時差異等調整引当額

前期(自平成29年2月1日至平成29年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

| 発生した<br>資産等 | 引当ての<br>発生事由 | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>発生事由       |
|-------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 繰延ヘッジ<br>損益 | —            | —         | 26,197    | —         | 26,197    | —         | デリバティブ取<br>引の時価の変動 |

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入れています。

当期(自平成29年8月1日至平成30年1月31日)

該当事項はありません。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

|                    | 前期            |               | 当期            |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 自 平成29年 2月 1日 | 至 平成29年 7月31日 | 自 平成29年 8月 1日 | 至 平成30年 1月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益       |               |               |               |               |
| 賃貸事業収入             |               |               |               |               |
| 賃料収入               | 1,895,917     |               | 1,997,374     |               |
| 共益費収入              | 181,193       |               | 187,680       |               |
| 駐車場収入              | 58,706        |               | 60,958        |               |
| 施設使用料              | 8,344         |               | 7,738         |               |
| その他賃貸収入            | 2,054         | 2,146,216     | 1,865         | 2,255,617     |
| その他賃貸事業収入          |               |               |               |               |
| 水道光熱費収入            | 122,615       |               | 134,400       |               |
| その他収入              | 43,948        | 166,563       | 18,254        | 152,654       |
| 不動産賃貸事業収益合計        |               | 2,312,779     |               | 2,408,272     |
| B. 不動産賃貸事業費用       |               |               |               |               |
| 賃貸事業費用             |               |               |               |               |
| 管理業務費              | 124,462       |               | 121,151       |               |
| 水道光熱費              | 126,591       |               | 137,730       |               |
| 公租公課               | 156,208       |               | 139,112       |               |
| 修繕費                | 62,667        |               | 59,548        |               |
| 信託報酬               | 8,724         |               | 10,740        |               |
| 損害保険料              | 3,635         |               | 3,772         |               |
| 減価償却費              | 287,475       |               | 305,290       |               |
| その他費用              | 66,810        |               | 64,304        |               |
| 不動産賃貸事業費用合計        |               | 836,576       |               | 841,650       |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) |               | 1,476,202     |               | 1,566,622     |

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日)

(単位:千円)

|              |           |
|--------------|-----------|
| アーバンパーク代々木公園 |           |
| 不動産等売却収入     | 1,100,000 |
| 不動産等売却原価     | 902,696   |
| その他売却費用      | 44,860    |
| 不動産等売却益      | 152,443   |

オーク南麻布 (準共有持分の49%)

|          |           |
|----------|-----------|
| 不動産等売却収入 | 2,459,800 |
| 不動産等売却原価 | 1,676,717 |
| その他売却費用  | 36,913    |
| 不動産等売却益  | 746,168   |

当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30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   |

[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<br>自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月 31日 | 当期<br>自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1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                              | 414,300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<br>自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月 31日 | 当期<br>自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月 31日 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 現金及び預金     | 1,598,847                             | 1,667,713                             |
| 信託現金及び信託預金 | 3,239,091                             | 3,153,262                             |
| 現金及び現金同等物  | 4,837,939                             | 4,820,976                             |

[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<br>平成29年 7月 31日 | 当期<br>平成30年 1月 31日 |
|------|--------------------|--------------------|
| 1年以内 | 1,807,841          | 1,597,468          |
| 1年超  | 3,858,017          | 3,175,890          |
| 合計   | 5,665,859          | 4,773,358          |

[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

平成29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        | 1,598,847  | 1,598,847  | -  |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 3,239,091  | 3,239,091  | -  |
| (3) 投資有価証券        | -          | -          | -  |
| 資産計               | 4,837,939  | 4,837,939  | -  |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 8,680,000  | 8,680,000  | -  |
| (5) 長期借入金         | 30,050,000 | 30,050,000 | -  |
| 負債計               | 38,730,000 | 38,730,000 | -  |
| (6) デリバティブ取引(※)   | 28,686     | 28,686     | -  |

平成30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     | -  |

(※) 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<br>(平成29年7月31日) | 当期<br>(平成30年1月31日) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,863,336          | 1,794,980          |

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(平成29年7月31日)

(単位:千円)

|            | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 1,598,847 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 信託現金及び信託預金 | 3,239,091 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 投資有価証券     | -         | -           | -           | -           | -           | -   |
| 合計         | 4,837,939 | -           | -           | -           | -           | -   |

当期(平成30年1月31日)

(単位:千円)

|            | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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 |

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額  
前期(平成29年7月31日)

(単位:千円)

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 長期借入金 | 8,680,000 | 7,300,000   | 7,300,000   | 11,300,000  | 4,150,000   | -   |
| 合計    | 8,680,000 | 7,300,000   | 7,300,000   | 11,300,000  | 4,150,000   | -   |

当期(平成30年1月31日)

(単位:千円)

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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   | -   |

[有価証券に関する注記]

その他有価証券

前期（平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成30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<br>が取得原価を超え<br>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<br>が取得原価を超え<br>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（平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成30年1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（平成29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<br>方法 | デリバティブ取引の種類等            | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等（注1）   |            | 時価（注2） |
|--------------|-------------------------|-------------|------------|------------|--------|
|              |                         |             |            | うち1年超      |        |
| 原則的<br>処理方法  | 金利スワップ取引<br>(変動受取・固定支払) | 長期借入金       | 30,050,000 | 30,050,000 | 28,686 |

（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（平成30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<br>処理方法 | 金利スワップ取引<br>(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。

[退職給付に関する注記]

前期（平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成30年1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<br>平成29年7月31日 | 当期<br>平成30年1月31日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 繰延税金資産      |                  |                  |
| 未払事業税損金不算入額 | 20               | 6,119            |
| 有価証券付随費用    | -                | 1,364            |
| 繰延税金資産小計    | 20               | 7,484            |
| 評価性引当額      | -                | △7,484           |
| 繰延税金資産合計    | 20               | -                |
| 繰延税金資産の純額   | 20               | -                |

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<br>平成29年7月31日 | 当期<br>平成30年1月31日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 法定実効税率            | 31.74            | 31.74            |
| (調整)              |                  |                  |
| 支払分配金の損金算入額       | △31.72           | △28.57           |
| その他               | 0.04             | 0.79             |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.06             | 3.96             |

[持分法損益等に関する注記]

前期（平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成30年1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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年8月1日 至 平成30年1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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）

| 種類                | 会社等の<br>名称又は<br>氏名 | 住所 | 資本金<br>又は<br>出資金 | 事業の内容<br>又は職業                        | 議決権等の<br>所有(被所<br>有)割合 | 取引の内容                              | 取引金額<br>(千円)            | 科目  | 期末残高<br>(千円)    |
|-------------------|--------------------|----|------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----|-----------------|
| 役員及<br>びその<br>近親者 | 加藤篤志               | —  | —                | 本投資法人執<br>行役員兼本資<br>産運用会社代<br>表取締役社長 | 0.01%                  | 本資産運用会<br>社への資産運<br>用報酬の支払<br>(注1) | 321,598<br>(注2)<br>(注3) | 未払金 | 204,623<br>(注2) |

当期（自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日）

| 種類                | 会社等の<br>名称又は<br>氏名 | 住所 | 資本金<br>又は<br>出資金 | 事業の内容<br>又は職業                        | 議決権等の<br>所有(被所<br>有)割合 | 取引の内容                              | 取引金額<br>(千円)            | 科目  | 期末残高<br>(千円)    |
|-------------------|--------------------|----|------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----|-----------------|
| 役員及<br>びその<br>近親者 | 加藤篤志               | —  | —                | 本投資法人執<br>行役員兼本資<br>産運用会社代<br>表取締役社長 | 0.01%                  | 本資産運用会<br>社への資産運<br>用報酬の支払<br>(注1) | 237,214<br>(注2)<br>(注3) | 未払金 | 220,609<br>(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、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96,535千円及び不動産等の譲渡報酬35,598千円が含まれています。当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。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成29年7月31日）  
該当事項はありません。

当期（平成30年1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<br>自 平成29年2月1日<br>至 平成29年7月31日 | 当期<br>自 平成29年8月1日<br>至 平成30年1月31日 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貸借対照表計上額 |                                   |                                   |
| 期首残高     | 62,518,247                        | 78,156,438                        |
| 期中増減額    | 15,638,191                        | △1,867,315                        |
| 期末残高     | 78,156,438                        | 76,289,122                        |
| 期末時価     | 84,450,200                        | 82,680,000                        |

（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不動産信託受益権7物件の取得（18,314,960千円）、資本的支出（190,119千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権2物件（うち1物件は準共有持分49%）の譲渡（2,579,413千円）、減価償却（287,475千円）によるものです。当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。

（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、前期の期末時価のうち、オーク南麻布（準共有持分51%）については、平成29年2月28日付売買契約における譲渡価格（2,560,200千円）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。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成29年2月1日 至 平成29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 | 746,168 | 不動産賃貸事業    |

当期（自 平成29年8月1日 至 平成30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    |

[1口当たり情報に関する注記]

|            | 前期<br>自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月 31日 | 当期<br>自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月 31日 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 101,116円                              | 101,063円                              |
| 1口当たり当期純利益 | 4,697円                                | 4,349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<br>自 平成29年 2月 1日<br>至 平成29年 7月 31日 | 当期<br>自 平成29年 8月 1日<br>至 平成30年 1月 31日 |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 1,832,513                             | 1,802,173                             |
| 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） | 1,832,513                             | 1,802,173                             |
| 期中平均投資口数（口）       | 390,083                               | 414,300                               |

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

平成30年1月12日及び平成30年1月22日開催の役員会において決議した、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に関し、一般募集による新投資口の発行については平成30年2月1日、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月27日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は45,832,670,448円、発行済投資口の総口数は470,624口となっています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 53,641口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり106,724円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 5,724,782,084円  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり103,002円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 5,525,130,282円  
 払込期日 : 平成30年2月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 2,683口  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり103,002円  
 発行価額の総額(払込金額) : 276,354,366円  
 払込期日 : 平成30年2月27日  
 割当先 : 野村證券株式会社

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、平成30年2月2日付で6物件の不動産信託受益権(取得価格の合計10,743百万円)を取得済です。

(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<br>(口) |         | 出資総額(千円)<br>(注9) |            | 備考   |
|------------|---------|-------------------|---------|------------------|------------|------|
|            |         | 増減                | 残高      | 増減               | 残高         |      |
| 平成27年12月1日 | 私募設立    | 2,000             | 2,000   | 200,000          | 200,000    | (注1) |
| 平成28年1月14日 | 私募増資    | 95,000            | 97,000  | 9,500,000        | 9,700,000  | (注2) |
| 平成28年4月19日 | 公募増資    | 235,900           | 332,900 | 22,705,375       | 32,405,375 | (注3) |
| 平成28年5月17日 | 第三者割当増資 | 11,800            | 344,700 | 1,135,750        | 33,541,125 | (注4) |
| 平成29年4月4日  | 公募増資    | 66,200            | 410,900 | 6,173,017        | 39,714,142 | (注5) |
| 平成29年4月24日 | 第三者割当増資 | 3,400             | 414,300 | 317,043          | 40,031,185 | (注6) |
| 平成30年2月1日  | 公募増資    | 53,641            | 467,941 | 5,525,130        | 45,556,316 | (注7) |
| 平成30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

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類     | 主たる用途 | 地域<br>(注1) | 前期<br>(平成29年7月31日)    |                       | 当期<br>(平成30年1月31日)    |                       |
|-----------|-------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           |       |            | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注3) |
| 信託不動産     | オフィス  | 東京圏        | 16,772                | 20.1                  | 15,070                | 18.3                  |
|           |       | 東京圏以外      | 10,340                | 12.4                  | 10,297                | 12.5                  |
|           | 住宅    | 東京圏        | 13,858                | 16.6                  | 13,845                | 16.9                  |
|           |       | 東京圏以外      | 1,549                 | 1.9                   | 1,542                 | 1.9                   |
|           | 物流施設  | 東京圏        | 24,617                | 29.4                  | 24,544                | 29.9                  |
|           | ホテル   | 東京圏        | 7,141                 | 8.5                   | 7,128                 | 8.7                   |
|           |       | 東京圏以外      | 3,875                 | 4.6                   | 3,859                 | 4.7                   |
|           | 小計    |            |                       | 78,156                | 93.5                  | 76,289                |
| 投資有価証券    |       |            | -                     | -                     | 734                   | 0.9                   |
| 預金・その他の資産 |       |            | 5,452                 | 6.5                   | 5,131                 | 6.2                   |
| 資産総額      |       |            | 83,609                | 100.0                 | 82,154                | 100.0                 |

|            | 金額<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%) | 金額<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%) |
|------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 負債総額 (注4)  | 41,716      | 49.9          | 40,284      | 49.0          |
| 純資産総額 (注4) | 41,892      | 50.1          | 41,870      | 51.0          |

(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運用資産の概要

| 用途   | 物件<br>番号<br>(注1) | 物件名称          | 所在地<br>(注2) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注3) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注4) | 不動産鑑定<br>評価額等<br>(百万円)<br>(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                 | 3.9                     | 3,150                          | 平成28年1月14日 |
|      | OFC-03           | 本町橋タワー        | 大阪府大阪市中央区   | 6,065                 | 8.0                     | 6,920                          | 平成28年1月14日 |
|      | OFC-04           | 西新宿松屋ビル       | 東京都渋谷区      | 1,763                 | 2.3                     | 2,430                          | 平成28年4月20日 |
|      | OFC-05           | アルファベットセブン    | 東京都港区       | 1,725                 | 2.3                     | 2,330                          | 平成28年4月20日 |
|      | OFC-06           | 渋谷MKビル        | 東京都渋谷区      | 2,042                 | 2.7                     | 2,810                          | 平成28年4月20日 |
|      | OFC-07           | 博多駅東113ビル     | 福岡県福岡市博多区   | 1,885                 | 2.5                     | 2,070                          | 平成28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                 | 8.4                     | 6,890                          | 平成28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                 | 3.0                     | 2,480                          | 平成29年4月6日  |
|      | 小計               |               |             |                       | 25,059                  | 33.3                           | 29,080     |
| 住宅   | RSC-01           | アーバンパーク麻布十番   | 東京都港区       | 2,045                 | 2.7                     | 2,170                          | 平成28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                 | 8.4                     | 7,310                          | 平成28年1月14日 |
|      | RSC-04           | アーバンパーク新横浜    | 神奈川県横浜市港北区  | 2,528                 | 3.4                     | 2,580                          | 平成28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                 | 2.0                     | 1,610                          | 平成28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                 | 1.9                     | 1,510                          | 平成29年2月1日  |
|      | RSC-07           | アーバンパーク柏      | 千葉県柏市       | 1,186                 | 1.6                     | 1,190                          | 平成29年4月6日  |
|      | 小計               |               |             |                       | 15,024                  | 19.9                           | 16,370     |
| 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                 | 9.2                     | 7,130                          | 平成28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                 | 4.7                     | 4,050                          | 平成28年1月14日 |
|      | LGC-03           | 船橋ロジスティクス     | 千葉県船橋市      | 7,875                 | 10.5                    | 8,560                          | 平成28年1月14日 |
|      | LGC-04           | 原木ロジスティクス     | 千葉県市川市      | 4,700                 | 6.2                     | 4,890                          | 平成29年4月6日  |
|      | LGC-05           | 所沢ロジスティクス     | 埼玉県所沢市      | 1,300                 | 1.7                     | 1,400                          | 平成29年4月6日  |
|      | 小計               |               |             |                       | 24,377                  | 32.3                           | 26,030     |
| ホテル  | HTL-01           | R&Bホテル梅田東     | 大阪府大阪市北区    | 2,069                 | 2.7                     | 2,290                          | 平成28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                 | 2.3                     | 1,750                          | 平成28年1月14日 |
|      | HTL-03           | ベストウェスタン東京西葛西 | 東京都江戸川区     | 3,827                 | 5.1                     | 3,890                          | 平成29年4月6日  |
|      | HTL-04           | ベストウェスタン横浜    | 神奈川県横浜市鶴見区  | 3,248                 | 4.3                     | 3,270                          | 平成29年4月6日  |
|      | 小計               |               |             |                       | 10,894                  | 14.5                           | 11,200     |
| 合計   |                  |               |             | 75,354                | 100.0                   | 82,680                         | —          |

- (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、売買契約上各物件の価格が設定されていないため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価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、不動産鑑定評価額等には、平成30年1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、「④不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

②ポートフォリオの概況

a. 地域別

| 地域    |          | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%)<br>(注1) |      |
|-------|----------|---------------|-------------------|------|
| 東京圏   | 都心5区(注2) | 16,863        | 22.4              | 79.4 |
|       | 上記以外の東京圏 | 42,946        | 57.0              |      |
| 東京圏以外 |          | 15,545        | 20.6              |      |
| 合計    |          | 75,354        | 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<br>(百万円) | 比率<br>(%) |      |
|-------|----------|---------------|-----------|------|
| 東京圏   | 都心5区     | 8,503         | 33.9      | 59.2 |
|       | 上記以外の東京圏 | 6,320         | 25.2      |      |
| 東京圏以外 |          | 10,236        | 40.8      |      |
| 合計    |          | 25,059        | 100.0     |      |

(b) 住宅

| 地域    |          | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%) |      |
|-------|----------|---------------|-----------|------|
| 東京圏   | 都心5区     | 8,360         | 55.6      | 90.1 |
|       | 上記以外の東京圏 | 5,174         | 34.4      |      |
| 東京圏以外 |          | 1,490         | 9.9       |      |
| 合計    |          | 15,024        | 100.0     |      |

(c) 物流施設

| 地域    |          | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%) |       |
|-------|----------|---------------|-----------|-------|
| 東京圏   | 都心5区     | -             | 0.0       | 100.0 |
|       | 上記以外の東京圏 | 24,377        | 100.0     |       |
| 東京圏以外 |          | -             | 0.0       |       |
| 合計    |          | 24,377        | 100.0     |       |

(d) ホテル

| 地域    |          | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%) |      |
|-------|----------|---------------|-----------|------|
| 東京圏   | 都心5区     | -             | 0.0       | 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<br>(%)<br>(注) |
|---------------|-----|------------------|
| 50億円以上100億円未満 | 5   | 21.7             |
| 10億円以上50億円未満  | 18  | 78.3             |
| 合計            | 23  | 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<br>(百万円) | 比率<br>(%) |
|------|-----|---------------|-----------|
| オフィス | 8   | 25,059        | 33.3      |
| 住宅   | 6   | 15,024        | 19.9      |
| 物流施設 | 5   | 24,377        | 32.3      |
| ホテル  | 4   | 10,894        | 14.5      |
| 合計   | 23  | 75,354        | 100.0     |



③賃貸借の状況

| 物件<br>番号 | 物件名称              | 建築時期                        | テナント数<br>(注1) | 賃貸事業<br>収入<br>(千円)<br>(注2) | 敷金・<br>保証金<br>(千円)<br>(注3) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注4) | 賃貸可能<br>面積(㎡)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|----------|-------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| OFC-01   | 南麻布渋谷ビル           | 平成5年6月                      | 5             | 90,118                     | 110,427                    | 3,263.08            | 3,263.08              | 100.0              |
| OFC-03   | 本町橋タワー            | 平成22年2月                     | 5<br>(注7)     | 215,202                    | 194,529                    | 10,489.58           | 10,489.58             | 100.0              |
| OFC-04   | 西新宿松屋ビル           | 昭和62年5月                     | 9             | 90,089                     | 130,869                    | 3,521.03            | 3,521.03              | 100.0              |
| OFC-05   | アルファベットセブン        | 平成2年1月                      | 9             | 77,246                     | 95,015                     | 2,464.59            | 2,464.59              | 100.0              |
| OFC-06   | 渋谷MKビル            | 平成5年7月                      | 4             | 74,205                     | 99,047                     | 1,612.88            | 1,612.88              | 100.0              |
| OFC-07   | 博多駅東113ビル         | 昭和62年10月                    | 32            | 74,613                     | 97,289                     | 3,486.93            | 3,600.46              | 96.8               |
| OFC-08   | アサヒビルヂング          | 平成6年11月                     | 21            | 210,183                    | 244,513                    | 8,672.01            | 8,672.01              | 100.0              |
| OFC-09   | 博多駅イーストプレイス       | 昭和61年2月                     | 18            | 95,276                     | 62,367                     | 4,632.70            | 4,632.70              | 100.0              |
| RSC-01   | アーバンパーク麻布十番       | 平成11年11月                    | 42            | 55,465                     | 11,409                     | 1,907.85            | 1,986.76              | 96.0               |
| RSC-02   | アーバンパーク代官山        | 既存棟：昭和57年11月<br>増築棟：平成18年5月 | 67            | 190,353                    | 81,900                     | 5,855.92            | 5,977.18              | 98.0               |
| RSC-04   | アーバンパーク新横浜        | 平成21年5月                     | 75            | 70,616                     | 15,934                     | 3,953.03            | 3,989.11              | 99.1               |
| RSC-05   | アーバンパーク難波         | 平成25年1月                     | 114           | 51,049                     | 100                        | 2,525.62            | 2,584.81              | 97.7               |
| RSC-06   | アーバンパーク護国寺        | 平成2年2月                      | 95            | 46,407                     | 8,122                      | 1,767.51            | 1,964.04              | 90.0               |
| RSC-07   | アーバンパーク柏          | 平成9年8月                      | 40            | 35,706                     | 8,565                      | 2,884.20            | 2,954.77              | 97.6               |
| LGC-01   | 岩槻ロジスティクス         | 平成26年10月                    | 3             | 201,821                    | 97,014                     | 30,190.81           | 30,190.81             | 100.0              |
| LGC-02   | 横浜ロジスティクス         | 平成6年10月                     | 1             | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)         | 18,135.34             | 100.0              |
| LGC-03   | 船橋ロジスティクス         | 1号棟：平成4年9月<br>2号棟：平成9年8月    | 4             | 258,103                    | 83,426                     | 34,633.37           | 37,818.26             | 91.6               |
| LGC-04   | 原木ロジスティクス         | 平成27年8月                     | 2             | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)         | 12,185.78             | 100.0              |
| LGC-05   | 所沢ロジスティクス         | 平成11年4月                     | 1             | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)                | 非開示<br>(注9)         | 5,994.75              | 100.0              |
| HTL-01   | R&Bホテル梅田東         | 平成12年10月                    | 1             | 64,935                     | 73,615                     | 3,940.93            | 3,940.93              | 100.0              |
| HTL-02   | スマイルホテルなんば        | 平成20年2月                     | 1             | 53,067                     | -                          | 1,711.42            | 1,711.42              | 100.0              |
| HTL-03   | ベストウェスタン東京西葛<br>西 | 平成3年3月                      | 1             | 84,600                     | 84,600                     | 5,293.88            | 5,293.88              | 100.0              |
| HTL-04   | ベストウェスタン横浜        | 昭和62年9月                     | 1             | 80,400                     | 80,400                     | 4,686.09            | 4,686.09              | 100.0              |
| 合計(23物件) |                   |                             | 551           | 2,408,272                  | 1,794,980                  | 173,809.30          | 177,670.26            | 97.8               |

- (注1) テナント数は、平成30年1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、平成30年1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、)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、平成30年1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、平成30年1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、平成30年1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、平成30年1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。

④不動産鑑定評価書等の概要

| 用途   | 物件<br>番号 | 物件名称          | 鑑定<br>評価<br>会社<br>(注1) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注2) | 鑑定評価書の概要    |                  |             |            |                        |                      | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|------|----------|---------------|------------------------|----------------------------|-------------|------------------|-------------|------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|
|      |          |               |                        |                            | 収益価格        |                  |             |            |                        | NOI<br>(百万円)<br>(注3) |                                 |
|      |          |               |                        |                            | 直接還元法       |                  | DCF法        |            |                        |                      |                                 |
|      |          |               |                        |                            | 価格<br>(百万円) | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |                      |                                 |
| オフィス | 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                     | 6,920                      | 7,100       | 4.2              | 6,840       | 4.0        | 4.4                    | 312                  | 5.1                             |
|      | OFC-04   | 西新宿松屋ビル       | 大和                     | 2,430                      | 2,410       | 4.1              | 2,440       | 3.9        | 4.3                    | 112                  | 6.3                             |
|      | OFC-05   | アルファベットセブン    | JREI                   | 2,330                      | 2,330       | 4.1              | 2,290       | 3.9        | 4.3                    | 101                  | 5.8                             |
|      | OFC-06   | 渋谷MKビル        | JREI                   | 2,810                      | 2,860       | 3.9              | 2,760       | 3.7        | 4.1                    | 115                  | 5.6                             |
|      | OFC-07   | 博多駅東113ビル     | 大和                     | 2,070                      | 2,150       | 4.6              | 2,030       | 4.4        | 4.8                    | 110                  | 5.8                             |
|      | OFC-08   | アサヒビルヂング      | JREI                   | 6,890                      | 6,930       | 4.0              | 6,850       | 3.7        | 4.1                    | 307                  | 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                             |
|      |          | 小計            |                        |                            | 29,080      | 29,550           | -           | 28,770     | -                      | -                    | 1,321                           |
| 住宅   | RSC-01   | アーバンパーク麻布十番   | JREI                   | 2,170                      | 2,170       | 4.0              | 2,130       | 3.8        | 4.2                    | 91                   | 4.4                             |
|      | RSC-02   | アーバンパーク代官山    | JREI                   | 7,310                      | 7,430       | 3.9              | 7,180       | 3.7        | 4.1                    | 302                  | 4.8                             |
|      | RSC-04   | アーバンパーク新横浜    | 大和                     | 2,580                      | 2,620       | 4.5              | 2,560       | 4.3        | 4.7                    | 122                  | 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       | 4.4              | 1,480       | 4.2        | 4.6                    | 75                   | 5.1                             |
|      | RSC-07   | アーバンパーク柏      | 谷澤                     | 1,190                      | 1,220       | 4.7              | 1,170       | 4.8        | 4.9                    | 61                   | 5.1                             |
|      |          | 小計            |                        |                            | 16,370      | 16,600           | -           | 16,120     | -                      | -                    | 730                             |
| 物流施設 | LGC-01   | 岩槻ロジスティクス     | 大和                     | 7,130                      | 7,240       | 4.5              | 7,080       | 4.3        | 4.7                    | 332                  | 4.8                             |
|      | LGC-02   | 横浜ロジスティクス     | 大和                     | 4,050                      | 4,110       | 4.3              | 4,020       | 4.1        | 4.5                    | 204                  | 5.7                             |
|      | LGC-03   | 船橋ロジスティクス     | 大和                     | 8,560                      | 8,660       | 4.3              | 8,510       | 4.1        | 4.5                    | 425                  | 5.4                             |
|      | LGC-04   | 原木ロジスティクス     | 谷澤                     | 4,890                      | 5,000       | 4.2              | 4,840       | 4.1        | 4.4                    | 212                  | 4.5                             |
|      | LGC-05   | 所沢ロジスティクス     | JREI                   | 1,400                      | 1,400       | 5.2              | 1,390       | 4.8        | 5.5                    | 78                   | 6.0                             |
|      |          | 小計            |                        |                            | 26,030      | 26,410           | -           | 25,840     | -                      | -                    | 1,252                           |
| ホテル  | HTL-01   | R&Bホテル梅田東     | 大和                     | 2,290                      | 2,310       | 4.6              | 2,280       | 4.4        | 4.8                    | 115                  | 5.6                             |
|      | HTL-02   | スマイルホテルなんば    | 大和                     | 1,750                      | 1,760       | 5.3              | 1,740       | 5.1        | 5.5                    | 98                   | 5.6                             |
|      | HTL-03   | ベストウェスタン東京西葛西 | JREI                   | 3,890                      | 3,940       | 4.5              | 3,830       | 4.3        | 4.7                    | 182                  | 4.8                             |
|      | HTL-04   | ベストウェスタン横浜    | JREI                   | 3,270                      | 3,280       | 4.6              | 3,250       | 4.3        | 4.7                    | 155                  | 4.8                             |
|      |          | 小計            |                        |                            | 11,200      | 11,290           | -           | 11,100     | -                      | -                    | 550                             |
|      | 合計       |               |                        | 82,680                     | 83,850      | -                | 81,830      | -          | -                      | 3,852                | 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、平成30年1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での評価上のNOI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。

⑤主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、平成30年1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。）及び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2） |              |              |              |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 平成28年<br>7月末  | 平成29年<br>1月末 | 平成29年<br>7月末 | 平成30年<br>1月末 |
| 船橋ロジスティクス（注1） | 91.6          | 91.6         | 91.6         | 91.6         |
| 岩槻ロジスティクス     | 100.0         | 100.0        | 100.0        | 100.0        |
| アサヒビルディング     | 93.3          | 96.4         | 100.0        | 100.0        |
| 本町橋タワー        | 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         |

（注1）本物件は、上記の主要な不動産物件に該当します。

（注2）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。

⑥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（㎡）<br>（注1） | 総賃貸可能面積に<br>占める割合（%）<br>（注2） |
|---------|--------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| 1       | 非開示（注3）      | 岩槻ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 16.7                         |
| 2       | 非開示（注3）      | 船橋ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 12.1                         |
| 3       | 非開示（注3）      | 横浜ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 10.2                         |
| 4       | 株式会社レンブラントイン | ベストウェスタン東京西葛西<br>ベストウェスタン横浜 | 9,979.97        | 5.6                          |
| 5       | 非開示（注3）      | 船橋ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 4.0                          |
| 6       | 非開示（注3）      | 原木ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 3.5                          |
| 7       | 非開示（注3）      | 原木ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 3.4                          |
| 8       | リコージャパン株式会社  | 本町橋タワー                      | 6,044.70        | 3.4                          |
| 9       | 非開示（注3）      | 所沢ロジスティクス                   | 非開示（注3）         | 3.4                          |
| 10      | 花王株式会社       | 船橋ロジスティクス                   | 5,888.87        | 3.3                          |
| 上位10社合計 |              |                             | 116,666.68      | 65.7                         |

（注1）賃貸面積は、平成30年1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。

⑦資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第5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<br>(所在)         | 目的         | 予定期間                     | 工事予定金額（千円） |           |           |
|-------------------------|------------|--------------------------|------------|-----------|-----------|
|                         |            |                          | 総額         | 当期<br>支払額 | 既支出<br>総額 |
| アサヒビルヂング<br>(神奈川県横浜市)   | 立体駐車場更新工事  | 自 平成30年 6月<br>至 平成30年 7月 | 23,200     | —         | —         |
| アサヒビルヂング<br>(神奈川県横浜市)   | 空調更新工事     | 自 平成30年 6月<br>至 平成30年 7月 | 23,000     | —         | —         |
| 西新宿松屋ビル<br>(東京都渋谷区)     | エレベーター更新工事 | 自 平成30年 2月<br>至 平成30年 3月 | 21,000     | —         | —         |
| ベストウェスタン横浜<br>(神奈川県横浜市) | 空調換気設備工事   | 自 平成30年 5月<br>至 平成30年 6月 | 18,650     | —         | —         |

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成30年1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182,811千円であり、当期費用に区分された修繕費59,548千円と合わせ、合計242,360千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在)        | 目的           | 期間                       | 工事金額<br>(千円) |
|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| 横浜ロジスティクス<br>(神奈川県横浜市) | 空調機更新工事      | 自 平成30年 1月<br>至 平成30年 1月 | 22,782       |
| 渋谷MKビル<br>(東京都渋谷区)     | 1階～6階トイレ改修工事 | 自 平成29年 9月<br>至 平成30年 1月 | 19,553       |
| アサヒビルヂング<br>(神奈川県横浜市)  | 消火設備更新       | 自 平成30年 1月<br>至 平成30年 1月 | 11,162       |
| その他                    | —            | —                        | 129,313      |
| 合計                     |              |                          | 182,811      |

⑧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        | 90,118    | 215,202   | 90,089    | 77,246     | 74,205    |
| 賃貸事業収入              | 83,548    | 188,980   | 81,435    | 70,968     | 68,946    |
| その他賃貸事業収入           | 6,570     | 26,221    | 8,654     | 6,278      | 5,258     |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 27,993    | 63,726    | 34,601    | 22,303     | 20,811    |
| 管理業務費               | 5,735     | 13,440    | 6,656     | 4,902      | 4,829     |
| 信託報酬                | 500       | 480       | 500       | 500        | 430       |
| 水道光熱費               | 6,806     | 24,891    | 8,132     | 4,917      | 3,648     |
| 損害保険料               | 127       | 390       | 139       | 109        | 47        |
| 修繕費                 | 922       | 2,427     | 1,086     | 5,202      | 4,931     |
| 公租公課                | 4,574     | 19,683    | 3,222     | 5,768      | 4,192     |
| その他                 | 9,327     | 2,412     | 14,864    | 903        | 2,731     |
| ③NOI<br>(①-②)       | 62,125    | 151,475   | 55,488    | 54,943     | 53,394    |
| ④減価償却費              | 10,749    | 44,891    | 7,157     | 4,117      | 2,619     |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) | 51,375    | 106,584   | 48,331    | 50,826     | 50,774    |
| ⑥資本的支出              | 12,955    | 3,168     | 14,799    | 12,013     | 19,553    |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 49,169    | 148,306   | 40,688    | 42,930     | 33,840    |
| 期末帳簿価額              | 3,005,343 | 6,028,529 | 1,824,013 | 1,802,390  | 2,084,616 |

| 物件番号                | OFC-07    | OFC-08    | OFC-09      | RSC-01      | RSC-02     |
|---------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|------------|
| 物件名称                | 博多駅東113ビル | アサヒビルディング | 博多駅イーストブレイス | アーバンパーク麻布十番 | アーバンパーク代官山 |
| ①不動産賃貸事業収入合計        | 74,613    | 210,183   | 95,276      | 55,465      | 190,353    |
| 賃貸事業収入              | 67,315    | 193,117   | 84,697      | 51,645      | 182,557    |
| その他賃貸事業収入           | 7,298     | 17,066    | 10,578      | 3,819       | 7,796      |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 26,182    | 56,866    | 22,865      | 11,869      | 34,523     |
| 管理業務費               | 7,406     | 15,648    | 8,396       | 2,142       | 8,681      |
| 信託報酬                | 430       | 480       | 480         | 430         | 430        |
| 水道光熱費               | 7,100     | 17,507    | 10,358      | 544         | 4,774      |
| 損害保険料               | 135       | 387       | 184         | 63          | 214        |
| 修繕費                 | 3,736     | 4,251     | 2,568       | 2,998       | 5,271      |
| 公租公課                | 5,073     | 16,021    | -           | 2,738       | 10,825     |
| その他                 | 2,299     | 2,569     | 878         | 2,951       | 4,326      |
| ③NOI<br>(①-②)       | 48,431    | 153,317   | 72,410      | 43,595      | 155,830    |
| ④減価償却費              | 5,728     | 22,435    | 6,411       | 4,199       | 12,137     |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) | 42,703    | 130,881   | 65,999      | 39,395      | 143,693    |
| ⑥資本的支出              | 6,600     | 30,544    | 3,981       | 15,595      | 2,308      |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 41,831    | 122,772   | 68,429      | 28,000      | 153,521    |
| 期末帳簿価額              | 1,958,111 | 6,354,540 | 2,310,981   | 2,098,889   | 6,420,070  |

（単位：千円）

| 物件番号                | RSC-04         | RSC-05        | RSC-06         | RSC-07       | LGC-01        |
|---------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| 物件名称                | アーバンパーク<br>新横浜 | アーバンパーク<br>難波 | アーバンパーク<br>護国寺 | アーバンパーク<br>柏 | 岩槻ロジスティ<br>クス |
| ①不動産賃貸事業収入合計        | 70,616         | 51,049        | 46,407         | 35,706       | 201,821       |
| 賃貸事業収入              | 69,201         | 48,210        | 44,910         | 34,482       | 187,718       |
| その他賃貸事業収入           | 1,415          | 2,838         | 1,496          | 1,224        | 14,103        |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 21,153         | 13,588        | 13,863         | 7,697        | 34,501        |
| 管理業務費               | 4,698          | 2,576         | 3,772          | 1,843        | 5,650         |
| 信託報酬                | 430            | 430           | 480            | 430          | 430           |
| 水道光熱費               | 882            | 511           | 2,564          | 863          | 14,103        |
| 損害保険料               | 164            | 69            | 58             | 93           | 296           |
| 修繕費                 | 2,504          | 3,064         | 4,479          | 1,729        | -             |
| 公租公課                | 4,721          | 2,880         | -              | -            | 14,020        |
| その他                 | 7,753          | 4,057         | 2,508          | 2,737        | -             |
| ③NOI<br>(①-②)       | 49,463         | 37,460        | 32,543         | 28,009       | 167,320       |
| ④減価償却費              | 16,442         | 7,508         | 4,098          | 6,525        | 46,434        |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) | 33,020         | 29,951        | 28,445         | 21,483       | 120,885       |
| ⑥資本的支出              | -              | 625           | 971            | 11,341       | -             |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 49,463         | 36,834        | 31,572         | 16,667       | 167,320       |
| 期末帳簿価額              | 2,578,946      | 1,542,785     | 1,495,930      | 1,251,792    | 6,831,454     |

| 物件番号                | LGC-02        | LGC-03        | LGC-04        | LGC-05        | HTL-01          |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 物件名称                | 横浜ロジスティ<br>クス | 船橋ロジスティ<br>クス | 原木ロジスティ<br>クス | 所沢ロジスティ<br>クス | R & Bホテル梅<br>田東 |
| ①不動産賃貸事業収入合計        | 非開示<br>(注)    | 258,103       | 非開示<br>(注)    | 非開示<br>(注)    | 64,935          |
| 賃貸事業収入              |               | 238,099       |               |               | 64,935          |
| その他賃貸事業収入           |               | 20,003        |               |               | -               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        |               | 57,050        |               |               | 7,305           |
| 管理業務費               |               | 12,058        |               |               | 742             |
| 信託報酬                |               | 480           |               |               | 430             |
| 水道光熱費               |               | 17,218        |               |               | 10              |
| 損害保険料               |               | 429           |               |               | 123             |
| 修繕費                 |               | 2,715         |               |               | 498             |
| 公租公課                |               | 23,678        |               |               | 5,383           |
| その他                 |               | 469           |               |               | 118             |
| ③NOI<br>(①-②)       |               | 201,052       |               |               | 57,629          |
| ④減価償却費              |               | 26,491        |               |               | 9,142           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) |               | 174,561       |               |               | 48,487          |
| ⑥資本的支出              | 6,226         | 3,514         |               |               |                 |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 194,825       | 54,115        |               |               |                 |
| 期末帳簿価額              | 3,732,599     | 7,908,587     | 4,722,372     | 1,349,103     | 2,135,152       |

(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                | HTL-02         | HTL-03            | HTL-04         |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 物件名称                | スマイルホテル<br>なんば | ベストウェスタ<br>ン東京西葛西 | ベストウェスタ<br>ン横浜 |
| ①不動産賃貸事業収入合計        | 53,067         | 84,600            | 80,400         |
| 賃貸事業収入              | 53,067         | 84,600            | 80,400         |
| その他賃貸事業収入           | -              | -                 | -              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,097          | 2,593             | 8,633          |
| 管理業務費               | 660            | 1,200             | 1,200          |
| 信託報酬                | 630            | 500               | 500            |
| 水道光熱費               | -              | -                 | -              |
| 損害保険料               | 58             | 137               | 116            |
| 修繕費                 | 339            | 731               | 6,789          |
| 公租公課                | 2,302          | 0                 | 0              |
| その他                 | 106            | 24                | 27             |
| ③NOI<br>(①-②)       | 48,969         | 82,006            | 71,766         |
| ④減価償却費              | 11,940         | 9,640             | 10,918         |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) | 37,028         | 72,365            | 60,847         |
| ⑥資本的支出              | 1,626          | 3,968             | 4,218          |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 47,342         | 78,037            | 67,548         |
| 期末帳簿価額              | 1,724,157      | 3,862,737         | 3,266,014      |

(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30,693千円が含まれています。

|                     | オフィス<br>合計 | 住宅<br>合計   | 物流施設<br>合計 | ホテル<br>合計  | ポートフォリオ<br>合計 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| ①不動産賃貸事業収入合計        | 926,936    | 449,598    | 748,734    | 283,002    | 2,408,272     |
| 賃貸事業収入              | 839,009    | 431,008    | 702,597    | 283,002    | 2,255,617     |
| その他賃貸事業収入           | 87,926     | 18,590     | 46,137     | -          | 152,654       |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 275,349    | 102,696    | 135,682    | 22,631     | 536,359       |
| 管理業務費               | 67,016     | 23,713     | 26,618     | 3,802      | 121,151       |
| 信託報酬                | 3,800      | 2,630      | 2,250      | 2,060      | 10,740        |
| 水道光熱費               | 83,360     | 10,141     | 44,218     | 10         | 137,730       |
| 損害保険料               | 1,522      | 663        | 1,151      | 436        | 3,772         |
| 修繕費                 | 25,127     | 20,047     | 6,015      | 8,359      | 59,548        |
| 公租公課                | 58,535     | 21,165     | 51,724     | 7,686      | 139,112       |
| その他                 | 35,987     | 24,335     | 3,705      | 276        | 64,304        |
| ③NOI<br>(①-②)       | 651,586    | 346,902    | 613,052    | 260,371    | 1,871,912     |
| ④減価償却費              | 104,111    | 50,912     | 108,624    | 41,642     | 305,290       |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>(③-④) | 547,475    | 295,989    | 504,427    | 218,729    | 1,566,622     |
| ⑥資本的支出              | 103,618    | 30,842     | 35,023     | 13,327     | 182,811       |
| ⑦NCF<br>(③-⑥)       | 547,968    | 316,060    | 578,028    | 247,043    | 1,689,101     |
| 期末帳簿価額              | 25,368,527 | 15,388,416 | 24,544,116 | 10,988,061 | 76,289,122    |