

平成29年8月期 決算短信 (REIT)

平成29年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3290 U R L http://www.one-reit.com/
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 橋本 幸治
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
 代 表 者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 橋本 幸治
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 秋元 武
 T E L 03-3242-7155

有価証券報告書提出予定日 平成29年11月29日 分配金支払開始予定日 平成29年11月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年8月期の運用、資産の状況 (平成29年3月1日～平成29年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年8月期	3,483	4.0	1,416	△1.1	1,126	2.3	1,125	2.3
29年2月期	3,349	12.9	1,431	21.6	1,101	26.8	1,100	26.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年8月期	5,947	2.7	1.2	32.3
29年2月期	5,852	2.9	1.3	32.9

(注) 平成29年2月28日を分割の基準日、平成29年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による分割を行いました。1口当たり当期純利益については、平成29年2月期首にかかる分割が行われたと仮定し、期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年8月期	5,948	1,125	0	0	100.0	2.7
29年2月期	11,626	1,100	0	0	100.0	2.6

(注1) 上表 (2) に記載の平成29年2月期における1口当たり分配金と上表 (1) 記載の平成29年2月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成29年2月期における1口当たり当期純利益が平成29年2月期首に上記投資口1口につき2口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注2) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年8月期	96,292	41,148	42.7	217,376
29年2月期	96,191	41,123	42.8	217,241

(注) 平成29年2月28日を分割の基準日、平成29年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、平成29年2月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年8月期	2,247	△180	△1,418	7,492
29年2月期	1,138	△14,604	14,569	6,844

2. 平成30年2月期の運用状況の予想（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期の運用状況の予想（平成30年3月1日～平成30年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年2月期	3,848	10.5	2,050	44.8	1,652	46.7	1,588	41.1	7,860	0
30年8月期	3,192	△17.0	1,448	△29.4	1,231	△25.5	1,230	△22.5	6,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（30年2月期）8,391円、1口当たり予想当期純利益（30年8月期）6,500円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

29年8月期	189,298口	29年2月期	94,649口
--------	----------	--------	---------
- ② 期末自己投資口数

29年8月期	一口	29年2月期	一口
--------	----	--------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

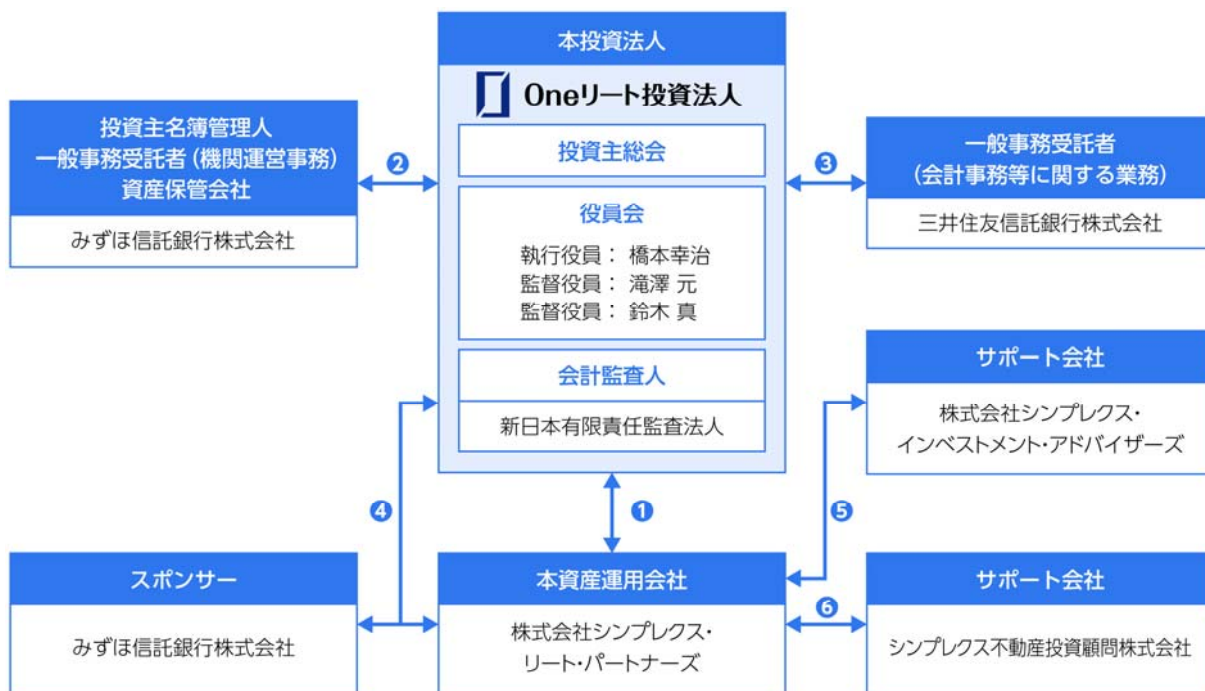
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ「平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営事務）／投資主名簿管理事務委託契約／資産保管業務委託契約
③	一般事務委託契約（会計事務等に関する業務）
④	スポンサー・サポート契約
⑤	業務委託契約
⑥	スポンサー・サポート契約

(注1) 本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほフィナンシャルグループの3社は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。

株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、みずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、株式会社みずほフィナンシャルグループは、みずほ信託銀行株式会社の親会社に該当しません。

(注2) 平成30年1月1日付で、本資産運用会社、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社の商号はそれぞれ、みずほリートマネジメント株式会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社に変更される予定です。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	Oneリート投資法人	規約に基づき、主として不動産等資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	株式会社 シンプレクス・ リート・ パートナーズ	平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等を行います（投信法第198条第1項）。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務、（カ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（キ）上記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務を行います。
一般事務受託者 (会計事務等に関する業務)	三井住友信託銀行 株式会社	平成25年6月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、平成28年9月29日付で本投資法人との間で一般事務委託契約書等変更契約を、それぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約及び一般事務委託契約書等変更契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、 （ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の納税に関する事務、並びに（エ）その他上記（ア）ないし（ウ）に付随し又は関連する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 (投資主名簿管理人)	みずほ信託銀行 株式会社	<p>平成28年9月29日付で本投資法人との間で事務委託契約を締結しています。上記事務委託契約に基づき、平成29年5月24日以後、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし4号及び6号）として、（ア）投資主の名簿に関する事務、（イ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び合併等の臨時事務、（ウ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付及びこれらの返戻履歴の管理、議決権行使書の作成、受理及び集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、（エ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、（オ）新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務、（カ）新投資口予約権の発行に関する事務等の臨時事務、（キ）新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権の行使に伴う端数償還金の支払に関する事務、（ク）自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務、（ケ）投資主名簿及び新投資口予約原簿（本欄においてこれらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）に関する各種証明書の発行に関する事務、（コ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、（サ）投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務、（シ）法令又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、（ス）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、（セ）総投資主通知等の受理に関する事務、（ソ）投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいう。以下本欄において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、（タ）本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務、（チ）振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務、（ツ）「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に関する事務、（テ）上記（ア）ないし（ツ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付、（ト）上記（ア）ないし（テ）に掲げる委託事務に付随する事務、（ナ）上記（ア）ないし（ト）に関する照会に対する応答並びに（ニ）上記（ア）ないし（ナ）に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ定める事務を行います。</p>
一般事務受託者 (機関運営事務)	みずほ信託銀行 株式会社	<p>平成28年9月29日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、（ア）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務、並びに（イ）その他（ア）に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と別途合意の上定める事務規程に定める事務を行います。</p>
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	<p>平成29年5月31日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。上記資産保管業務委託契約に基づき、平成29年9月1日以後、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、（ア）資産の保管に係る業務、及び（イ）上記（ア）に付随し又は関連する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサー / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	みずほ信託銀行株式会社	<p>本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの親会社です。</p> <p>平成27年11月30日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。</p> <p>上記契約に基づき、スポンサーは、（ア）本投資法人の投資基準に適合すると判断する物件売却情報の提供、（イ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等、（ウ）テナント候補に関する情報の提供、（エ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務、（オ）本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイス、（カ）本投資法人の資金の調達に関連する業務に係るアドバイス及び補助業務、（キ）不動産の売買や賃貸マーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等の提供及び意見交換、（ク）子会社による本投資法人の投資口の継続保有（セიმポート出資）に努めること、並びに（ケ）人材の確保又は派遣への協力、を行うことに合意しています。</p>
サポート会社 / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	<p>本資産運用会社の親会社です。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社です。</p> <p>平成28年2月1日付で本資産運用会社との間でファシリティ・マネジメント業務に関する「業務委託契約」を締結しています。</p> <p>上記契約に基づき、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、（ア）不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する助言業務又は補助業務、（イ）不動産等に関する修繕工事等の検討・査定に関する助言業務及び補助業務並びに修繕工事等の発注又は代行発注に関する助言業務、（ウ）修繕工事等に関する中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、（エ）不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、並びに（オ）上記（ア）ないし（エ）に付随関連する業務を行うことに合意しています。</p>
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社みずほフィナンシャルグループ	みずほ信託銀行株式会社の親会社です。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
サポート会社	シンプレクス 不動産投資顧問 株式会社	平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。 上記契約に基づき、サポート会社は、(ア) 第三者から入手した取得対象不動産等の売却に係る情報の優先的提供、(イ) サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が取得対象不動産等を売却しようとする場合における当該売却情報の第三者への売却活動の開始に遅れない提供、(ウ) 不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等、(エ) 本投資法人への譲渡を前提としたサポート会社の組成するファンド等における不動産等の一時的保有への協力(ウェアハウジング業務)、(オ) デュー・ディリジェンス、取得プロセスの調整等の物件取得アレンジメント業務、(カ) 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、不動産等の賃貸マーケットに係る事項等の情報提供及び意見・情報の交換を行うことに合意しています。

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5月30日提出)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

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下「本資産運用会社」といいます。)(注1)をその資産運用会社とし、ミドルサイズのオフィスビル(注2)を重点投資対象とし、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤーであるみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の運用・取得面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成25年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3290)しました。当期においては、平成29年2月28日を分割の基準日、平成29年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、当期末現在の発行済投資口の総口数は189,298口となりました。

また、平成27年11月30日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせ、平成29年6月1日付で本投資法人の商号を「One リート投資法人」に変更しました。

(注1) 株式会社みずほフィナンシャルグループ、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA)は、本資産運用会社の親会社に該当します。SIAは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とシンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM)の発行済株式の全てを保有しており、SIA、本資産運用会社及びSRMの3社でSIAグループを構成します。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

(注2) ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)~33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、日本銀行による量的・質的金融緩和政策の継続等を背景とした企業収益及び雇用・所得環境の改善により、緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、企業の増床、拡張移転等の前向きな需要を受け、タイトな需給環

境が継続し、賃料水準の上昇傾向が続きました。

本資産運用会社では、平成29年5月19日付で資産運用ガイドラインの一部変更を行い、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象とし、東京経済圏及び地方政令指定都市等の投資対象地域内での重点投資対象エリアを絞り込むなど、「厳選投資」の姿勢を明確に打ち出しています。

また、マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉に取り組むとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの実現を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は22物件（取得価格合計89,359百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は148,828.24㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7%となりました。

(ご参考)

本投資法人は、重点投資対象エリアへの「厳選投資」を実現するべく、平成29年10月6日付でJタワーを譲渡するとともに、同年10月11日付で大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル及びの3物件(取得予定価格合計15,850百万円)の取得に関する売買契約を締結しました。

(ウ) 資金調達の詳細

当期は、新たな資金調達はなく、平成29年2月期(第7期)に取得した資産に係る消費税の還付金による借入金の一部返済及び約定返済を行いました。

この結果、当期末現在での借入金残高は49,065百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は51.0%となりました。

(エ) 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,483百万円、営業利益1,416百万円、経常利益1,126百万円、当期純利益1,125百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を5,948円としました。

② 次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済については、各種政策の効果を見極めるとともに、米国及び欧州の金融政策の動向、北朝鮮での地政学リスクの高まり、中国・新興国での景気変動等、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動に留意が必要と思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続くと予想される一方、企業業績の先行きとコスト意識の高まり等に留意が必要と思われます。オフィスビル売買市場においては、良好な資金調達環境を背景として取引価格は高止まりが予想され、厳選投資の姿勢を堅持することが重要であると考えています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤーであるみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の運用・取得面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社及びSIAグループの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。

a. 外部成長

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及び都市型商業施設を組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定的な賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象とすることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。なお、東京経済圏(注1)、地方政令指定都市等(注2)ともに、それぞれの域内において重点投資対象とするエリア及び重点度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、さらに各投資エリア内においても交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注2) 地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

b. 内部成長

本投資法人は、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取り組み強化

③決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡及び取得

本投資法人は、重点投資対象エリアへの「厳選投資」を実現するべく、平成29年10月6日付でJタワーを譲渡するとともに、同年10月11日付で大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルの3物件の取得に関する売買契約を締結しました。

(ア)資産の譲渡

本投資法人は、平成 29 年 10 月 6 日付で、以下の資産の譲渡を行いました。当該譲渡により、第 9 期(平成 30 年 2 月期)決算において、不動産等売却益約 7 億円を計上する見込みです。

Jタワー

所在地	東京都府中市
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	25,220百万円
譲渡先	非開示(注2)
契約締結日	平成29年9月22日
譲渡日	平成29年10月6日

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

(注2) 譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

(イ)資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成 29 年 10 月 11 日付で不動産信託受益権(3物件 取得予定価格合計 15,850 百万円)の取得に関する売買契約を締結しました。

大博多ビル

所在地	福岡県福岡市
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注)	10,650百万円
取得先	合同会社SIAブリッジ2号
契約締結日	平成29年10月11日
取得予定日	平成29年10月25日

大同生命大宮ビル

所在地	埼玉県さいたま市
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注)	3,000百万円
取得先	興銀リース株式会社
契約締結日	平成29年10月11日
取得予定日	平成29年10月25日

山上ビル

所在地	東京都豊島区
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注)	2,200 百万円
取得先	興銀リース株式会社
契約締結日	平成 29 年 10 月 11 日
取得予定日	平成 29 年 10 月 25 日

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

(参考情報)

既存借入金の期限前返済及び資金の借入れ

① 既存借入金の期限前返済

本投資法人では、平成 29 年 10 月 11 日開催の役員会において、上記「資産の譲渡及び取得(ア)資産の譲渡」に記載の資産の譲渡に係る譲渡代金より生じた手許資金等を活用し、資金運用効率の向上を図るため、平成 29 年 10 月 25 日付で以下の借入金の期限前返済を行うことを決議しました。

借入先	返済前 借入金残高 (百万円)	返済後 借入金残高 (百万円)	利率	借入日	返済期日	担保
株式会社 三井住友銀行	6,421	—	基準金利(全銀協 1ヶ月物 日本円 TIBOR) +0.80%	平成 25 年 10 月 10 日	平成 30 年 10 月 10 日	無担保 無保証
株式会社 三重銀行						
株式会社 あおぞら銀行						
株式会社 三井住友銀行	6,609	—	1.38226% (固定)	平成 25 年 10 月 10 日	平成 30 年 10 月 10 日	無担保 無保証
株式会社 関西アーバン銀行						
株式会社 三井住友銀行	2,955	—	1.35961% (固定)	平成 26 年 10 月 10 日	平成 32 年 10 月 13 日	無担保 無保証
株式会社 三重銀行						

② 資金の借入れ

本投資法人では、平成 29 年 10 月 11 日開催の役員会において、上記「資産の譲渡及び取得(イ)資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用に充当するため、平成 29 年 10 月 25 日付で以下の資金の借入れを行うことを決議しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする協 調融資団	4,000	基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR)+0.40%	平成 32 年 9 月 7 日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする協 調融資団	6,000	基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR)+0.45% (注)	平成 33 年 9 月 7 日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする協 調融資団	6,000	基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR)+0.50% (注)	平成 34 年 9 月 7 日	期限一括返済	無担保 無保証

(注) 金利スワップにより、実質的な利率を固定化することを予定しています。

平成 30 年 2 月期及び平成 30 年 8 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 30 年 2 月期（第 9 期）（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）（181 日） ➤ 平成 30 年 8 月期（第 10 期）（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 29 年 8 月 31 日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権合計 22 物件について、「J タワー」を平成 29 年 10 月 6 日付で譲渡しております。また、「大博多ビル」、「大同生命大宮ビル」及び「山上ビル」の 3 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 29 年 10 月 25 日に取得することを決定しております。これらを除き、運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。 ➤ 実際には取得予定資産の取得日の変更、取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。取得済資産に係る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、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現信託受益者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。 ➤ 平成 29 年 10 月 6 日付で「J タワー」を譲渡しており、平成 30 年 2 月期に不動産等売却益 724 百万円計上することを見込んでおります。 ➤ 匿名組合出資持分による受取配当金として、平成 30 年 2 月期に 0 百万円を見込んでおります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成 30 年 2 月期に 1,500 百万円、平成 30 年 8 月期に 1,469 百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、取得済資産については過去の実績値等をベースに、取得予定資産については現所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、平成 30 年 2 月期に 339 百万円、平成 30 年 8 月期に 316 百万円を想定しております。 2) 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 2 月期に 468 百万円、平成 30 年 8 月期に 444 百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 30 年 2 月期に 206 百万円、平成 30 年 8 月期に 246 百万円を想定しております。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が平成 30 年 8 月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 19 百万円を想定しております。 4) 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➤ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成30年2月期に297百万円、平成30年8月期に274百万円を想定しております。 このうち、資産運用報酬については、平成 30 年 2 月期に 216 百万円、平成 30 年 8 月期に 196 百万円を想定しております。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息及び融資関連費用として、平成 30 年 2 月期に 389 百万円（既存借入金の期限前返済に伴うブレイクファンディングコスト 72 百万円を含みます。）、平成 30 年 8 月期に 209 百万円を見込んでおります。 ➤ 投資口交付費の償却費として、平成 30 年 2 月期及び平成 30 年 8 月期においてそれぞれ 6 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 29 年 8 月 31 日現在において、49,065 百万円の借入金残高があります。 ➤ 平成 29 年 10 月 10 日付で、「J タワー」譲渡により生じた手許資金により合計 8,882 百万円の既存借入金の約定返済を行っております。 ➤ 平成 29 年 10 月 25 日付で、取得予定資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため合計 16,000 百万円の借入れを行うとともに、「J タワー」譲渡により生じた手許資金により合計 15,985 百万円の既存借入金の期限前返済を行うことを決定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口 189,298 口を前提としております。 ➤ 平成 30 年 8 月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 ➤ 上記「営業収益」欄に記載の「J タワー」の譲渡による不動産等売却益として平成 30 年 2 月期に見込んでいる 724 百万円に関して、税法上の導管性要件を満たす前提で、100 百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを見込んでおります。なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。また、内部留保については、平成 30 年 8 月期（第 10 期）以降の運用において、主として一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するために活用する方針です。なお、当該内部留保による法人税等の税金費用として、平成 30 年 2 月期に 63 百万円を見込んでおります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。 ➤ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（平成29年5月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,488,507	2,984,162
信託現金及び信託預金	4,356,071	4,508,322
営業未収入金	69,360	105,156
前払費用	196,480	192,807
繰延税金資産	13	13
未取還付法人税等	231	-
未収消費税等	249,057	-
未収入金	6,787	39,507
その他	-	95
流動資産合計	7,366,510	7,830,064
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,607,811	3,608,334
減価償却累計額	△434,933	△498,718
建物(純額)	3,172,877	3,109,615
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△2,120	△2,438
構築物(純額)	7,524	7,206
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△42,374	△48,577
機械及び装置(純額)	19,650	13,448
工具、器具及び備品	-	276
減価償却累計額	-	△5
工具、器具及び備品(純額)	-	270
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	33,140,701	33,367,300
減価償却累計額	△2,485,013	△2,905,726
信託建物(純額)	30,655,687	30,461,574
信託構築物	41,831	41,831
減価償却累計額	△6,238	△7,715
信託構築物(純額)	35,592	34,115
信託機械及び装置	118,848	137,064
減価償却累計額	△20,302	△26,735
信託機械及び装置(純額)	98,546	110,329
信託工具、器具及び備品	82,260	90,309
減価償却累計額	△20,706	△27,641
信託工具、器具及び備品(純額)	61,554	62,667
信託土地	47,334,817	47,334,817
信託建設仮勘定	180	-
有形固定資産合計	85,156,780	84,904,392
無形固定資産		
信託借地権	3,369,076	3,369,076
その他	2,342	1,976
無形固定資産合計	3,371,418	3,371,052
投資その他の資産		
投資有価証券	10,193	10,193
差入敷金及び保証金	16,330	16,210
長期前払費用	235,843	133,510
投資その他の資産合計	262,366	159,913
固定資産合計	88,790,565	88,435,358

(単位：千円)

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	34,410	27,528
繰延資産合計	34,410	27,528
資産合計	96,191,486	96,292,951
負債の部		
流動負債		
営業未払金	188,209	246,119
短期借入金	255,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,946,550	24,867,940
未払金	377,911	512,027
未払費用	78,303	80,302
未払法人税等	684	793
未払消費税等	21,981	159,517
前受金	529,161	591,910
その他	676	361
流動負債合計	10,398,480	26,458,972
固定負債		
長期借入金	40,183,000	24,198,000
預り敷金及び保証金	275,530	248,177
信託預り敷金及び保証金	4,211,112	4,238,898
固定負債合計	44,669,642	28,685,076
負債合計	55,068,122	55,144,048
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,022,953	40,022,953
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,100,410	1,125,949
剰余金合計	1,100,410	1,125,949
投資主資本合計	41,123,363	41,148,903
純資産合計	※1 41,123,363	※1 41,148,903
負債純資産合計	96,191,486	96,292,951

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日)	当期 (自 平成29年 3月 1日 至 平成29年 8月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,019,618	※1 3,108,977
その他貸貸事業収入	※1 328,767	※1 373,980
受取配当金	700	388
営業収益合計	3,349,087	3,483,347
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,630,040	※1 1,682,371
資産運用報酬	219,240	264,526
資産保管手数料	3,471	4,126
一般事務委託手数料	22,208	49,813
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	38,777	62,220
営業費用合計	1,917,614	2,066,934
営業利益	1,431,473	1,416,412
営業外収益		
受取利息	30	34
受取保険金	-	2,961
未払分配金戻入	-	1,301
受取補償金	5,792	30,296
その他	-	774
営業外収益合計	5,823	35,368
営業外費用		
支払利息	209,338	211,848
融資関連費用	117,546	102,993
投資口交付費償却	6,882	6,882
その他	2,291	3,250
営業外費用合計	336,058	324,973
経常利益	1,101,237	1,126,806
税引前当期純利益	1,101,237	1,126,806
法人税、住民税及び事業税	873	878
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	873	878
当期純利益	1,100,363	1,125,928
前期繰越利益	46	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,100,410	1,125,949

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	32,638,475	867,376	867,376	33,505,851	33,505,851
当期変動額					
新投資口の発行	7,384,478			7,384,478	7,384,478
剰余金の配当		△867,329	△867,329	△867,329	△867,329
当期純利益		1,100,363	1,100,363	1,100,363	1,100,363
当期変動額合計	7,384,478	233,033	233,033	7,617,512	7,617,512
当期末残高	40,022,953	1,100,410	1,100,410	41,123,363	41,123,363

当期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	40,022,953	1,100,410	1,100,410	41,123,363	41,123,363
当期変動額					
剰余金の配当		△1,100,389	△1,100,389	△1,100,389	△1,100,389
当期純利益		1,125,928	1,125,928	1,125,928	1,125,928
当期変動額合計	-	25,539	25,539	25,539	25,539
当期末残高	40,022,953	1,125,949	1,125,949	41,148,903	41,148,903

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,100,410,509	1,125,949,807
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,100,389,274 (11,626)	1,125,944,504 (5,948)
III 次期繰越利益	21,235	5,303

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数94,649口の整数倍の最大値となる1,100,389,274円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数189,298口の整数倍の最大値となる1,125,944,504円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月28日)	当期 (自 平成29年 3月 1日 至 平成29年 8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,101,237	1,126,806
減価償却費	499,204	506,237
投資口交付費償却	6,882	6,882
受取利息	△30	△34
未払分配金戻入	-	△1,301
支払利息	209,338	211,848
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,162	△35,795
未収入金の増減額 (△は増加)	△6,255	△32,720
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△249,057	249,057
前払費用の増減額 (△は増加)	△74,645	3,673
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,516	57,909
未払金の増減額 (△は減少)	214	63,330
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20,612	137,535
前受金の増減額 (△は減少)	83,152	62,749
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△141,423	102,332
その他	△930	△410
小計	1,412,720	2,458,103
利息の受取額	30	34
利息の支払額	△273,263	△209,850
法人税等の支払額	△693	△537
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,138,794	2,247,749
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△495	△522
信託有形固定資産の取得による支出	△15,382,188	△180,972
信託無形固定資産の取得による支出	△3,428	-
差入敷金及び保証金の回収による収入	-	120
預り敷金及び保証金の返還による支出	△835	△28,137
預り敷金及び保証金の受入による収入	760	785
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,988	△84,382
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	938,558	112,168
投資有価証券の償還による収入	49,072	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,604,545	△180,942
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	255,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,455,470	△255,000
長期借入れによる収入	24,198,000	-
長期借入金の返済による支出	△14,906,110	△63,610
投資口の発行による収入	7,343,185	-
分配金の支払額	△865,542	△1,100,291
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,569,062	△1,418,901
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,103,312	647,905
現金及び現金同等物の期首残高	5,741,267	6,844,579
現金及び現金同等物の期末残高	*1 6,844,579	*1 7,492,485

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59 年 構築物 4～20 年 機械及び装置 5～10 年 工具、器具及び備品 3～20 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (平成29年2月28日)	当 期 (平成29年8月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	当 期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,288,467	2,405,576
共益費収入	569,318	536,481
駐車場収入	136,912	137,807
その他賃貸収入	24,920	29,111
計	3,019,618	3,108,977
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	315,709	359,892
その他収入	13,057	14,088
計	328,767	373,980
不動産賃貸事業収益合計	3,348,386	3,482,958
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	340,095	339,145
水道光熱費	381,375	431,010
公租公課	221,040	259,599
損害保険料	5,017	5,135
修繕費	103,716	84,232
信託報酬	10,352	10,400
減価償却費	498,838	505,870
その他諸経費	69,606	46,976
不動産賃貸事業費用合計	1,630,040	1,682,371
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,718,345	1,800,586

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	当 期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	94,649口	189,298口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前 期 (自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)	当 期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
現金及び預金	2,488,507	2,984,162
信託現金及び信託預金	4,356,071	4,508,322
現金及び現金同等物	6,844,579	7,492,485

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等による信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)をご参照下さい)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,488,507	2,488,507	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,071	4,356,071	—
資産計	6,844,579	6,844,579	—
(3) 短期借入金	255,000	255,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,946,550	8,996,003	49,453
(5) 長期借入金	40,183,000	40,443,554	260,554
負債計	49,384,550	49,694,558	310,008

平成29年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,984,162	2,984,162	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,508,322	4,508,322	—
資産計	7,492,485	7,492,485	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	24,867,940	24,964,850	96,910
(5) 長期借入金	24,198,000	24,212,279	14,279
負債計	49,065,940	49,177,129	111,189

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、投資有価証券、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
投資有価証券	10,193	10,193
預り敷金及び保証金	275,530	248,177
信託預り敷金及び保証金	4,211,112	4,238,898
合計	4,496,835	4,497,269

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成29年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,488,507
信託現金及び信託預金	4,356,071
合計	6,844,579

当期（平成29年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	2,984,162
信託現金及び信託預金	4,508,322
合計	7,492,485

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成29年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	255,000	—	—	—	—	—
長期借入金	8,946,550	13,045,000	14,089,000	13,049,000	—	—
合計	9,201,550	13,045,000	14,089,000	13,049,000	—	—

当期（平成29年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	24,867,940	—	14,074,000	10,124,000	—	—
合計	24,867,940	—	14,074,000	10,124,000	—	—

[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28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社 シンプルス・リート・ パートナーズ (株式会社 シンプルス・インベ ストメント・アドバイ ザーズの子会 社)	東京都 中央区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	307,800	未払金	236,779

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（88,560千円）が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社 シプレクス・リート・ パートナーズ (株式会社 シプレクス・インバ ストメント・アドバイ ザーズの子会 社)	東京都 中央区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	264,526	未払金	285,688

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者(株式会社シプレクス・リート・パートナーズ)の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

なお、執行役員勝野浩幸は、平成29年2月28日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより9口(1口未満切り捨て)所有しています。

当期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者(株式会社シプレクス・リート・パートナーズ)の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

執行役員勝野浩幸の任期は平成29年5月31日をもって満了となり、平成29年5月23日開催の投資主総会において執行役員に橋本幸治が選任され、平成29年6月1日付で就任しました。また、勝野浩幸は平成29年6月28日に株式会社シプレクス・リート・パートナーズの代表取締役を退任し、同日に橋本幸治が代表取締役に就任しています。

なお、執行役員橋本幸治は、平成29年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

[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 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前 期 (平成29年2月28日)	当 期 (平成29年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.72
その他	0.05	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	当 期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	73,601,995	88,525,856
期中増減額	14,923,860	△252,387
期末残高	88,525,856	88,273,468
期末時価	95,673,000	96,893,000

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

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はグラスシティ元代々木他2物件の取得(15,144,121千円)及び資本的支出(280,123千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(498,838千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(253,663千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(505,870千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。ただし、当期末のJタワーの時価については、平成29年10月6日に譲渡した譲渡価格を記載しています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	当期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)
1口当たり純資産額	217,241円	217,376円
1口当たり当期純利益	5,852円	5,947円

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

(注2) 平成29年2月28日を分割の基準日、平成29年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	当期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)
当期純利益(千円)	1,100,363	1,125,928
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)	1,100,363	1,125,928
期中平均投資口数(口)	188,010	189,298

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡及び取得

本投資法人は、重点投資対象エリアへの「厳選投資」を実現するべく、平成29年10月6日付でJタワーを譲渡するとともに、同年10月11日付で大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルの3物件の取得に関する売買契約を締結しました。

①資産の譲渡

本投資法人は、平成29年10月6日付で、以下の資産の譲渡を行いました。当該譲渡により、第9期(平成30年2月期)決算において、不動産等売却益約7億円を計上する見込みです。

Jタワー

所在地	東京都府中市
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	25,220百万円
譲渡先	非開示(注2)
契約締結日	平成29年9月22日
譲渡日	平成29年10月6日

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

(注2) 譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

②資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成 29 年 10 月 11 日付で不動産信託受益権（3 物件 取得予定価格合計 15,850 百万円）の取得に関する売買契約を締結しました。

大博多ビル

所在地	福岡県福岡市
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注）	10,650 百万円
取得先	合同会社 SIA ブリッジ 2 号
契約締結日	平成 29 年 10 月 11 日
取得予定日	平成 29 年 10 月 25 日

大同生命大宮ビル

所在地	埼玉県さいたま市
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注）	3,000 百万円
取得先	興銀リース株式会社
契約締結日	平成 29 年 10 月 11 日
取得予定日	平成 29 年 10 月 25 日

山上ビル

所在地	東京都豊島区
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注）	2,200 百万円
取得先	興銀リース株式会社
契約締結日	平成 29 年 10 月 11 日
取得予定日	平成 29 年 10 月 25 日

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

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 25 年 6 月 25 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 25 年 10 月 8 日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注 2)
平成 28 年 9 月 6 日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注 3)
平成 28 年 10 月 5 日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注 4)
平成 29 年 3 月 1 日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注 5)

(注 1) 本投資法人の設立に際して、1 口当たり発行価額 500,000 円にて投資口を発行しました。

(注 2) 1 口当たり発行価格 450,000 円 (発行価額 434,250 円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注 3) 1 口当たり発行価格 390,975 円 (発行価額 377,742 円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注 4) 1 口当たり発行価額 377,742 円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注 5) 平成 29 年 2 月 28 日を分割の基準日、平成 29 年 3 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示しています。

5. 参考情報

(1) 資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成29年2月28日)		当期 (平成29年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,970	7.2	6,900	7.2
	オフィスビル	小計	6,970	7.2	6,900	7.2
不動産 合計			6,970	7.2	6,900	7.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	60,456	62.8	60,301	62.6
		地方政令指定都市等	16,571	17.2	16,580	17.2
	オフィスビル	小計	77,028	80.1	76,881	79.8
	商業施設	東京経済圏	4,101	4.3	4,069	4.2
		地方政令指定都市等	426	0.4	422	0.4
	商業施設	小計	4,527	4.7	4,491	4.7
信託不動産 合計			81,555	84.8	81,372	84.5
投資有価証券(注4)			10	0.0	10	0.0
預金・その他の資産			7,655	8.0	8,009	8.3
資産総額計			96,191	100.0	96,292	100.0

(注1) 「地域」は以下によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、合同会社SIAブリッジ2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) ポートフォリオの分散

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	16	72,270	80.9
地方政令指定都市等	6	17,089	19.1
合計	22	89,359	100.0

アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	20	84,677	94.8
商業施設	2	4,682	5.2
合計	22	89,359	100.0

(3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
						収益還元法					
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
O T-1	Jタワー (注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,200	25,200	26,200	4.7	24,800	4.7	4.9	18,100
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,900	8,590	8,770	3.7	8,510	3.8	3.9	8,060
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,323	3,970	3,980	4.6	3,960	4.4	4.8	2,480
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,168	3,410	3,430	4.2	3,400	4.0	4.4	1,510
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,109	3,690	3,700	4.4	3,690	4.2	4.6	2,440
O T-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,707	3,100	3,150	4.2	3,080	4.0	4.4	1,780
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,857	3,250	3,240	4.5	3,260	4.3	4.7	2,070
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,355	2,730	2,760	4.3	2,710	4.1	4.5	1,890
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,177	2,094	2,160	4.5	2,090	4.3	4.7	2,120
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,255	2,280	2,370	4.7	2,240	4.5	4.9	2,180
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,976	2,230	2,240	4.7	2,220	4.5	4.9	1,400
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,186	1,320	1,450	5.7	1,320	5.5	5.9	923
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	704	816	851	5.3	816	5.1	5.5	709
O T-14	グラスシティ元代々木	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,546	7,860	7,900	4.3	7,820	4.0	4.4	7,670
O T-15	御徒町CYビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,733	2,850	2,870	4.3	2,820	4.0	4.4	2,450
OO-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,407	5,280	5,250	4.5	5,290	4.3	4.7	2,430
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,833	3,780	3,720	4.8	3,810	4.6	5.0	6,980
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,381	2,770	2,730	4.8	2,790	4.6	5.0	1,580
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,128	1,290	1,320	6.1	1,290	5.9	6.3	899
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	大和不動産鑑定株式会社	4,812	4,829	5,020	5,190	4.7	4,950	4.5	4.9	4,980
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,069	4,740	4,790	4.9	4,680	4.7	5.1	2,280
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	422	603	599	6.6	603	6.3	6.9	298
合 計			89,359	88,273	96,873	98,670	-	96,149	-	-	75,229

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は平成29年8月末日です。

(注3) Jタワーは、平成29年10月6日付で売却済みです。以下同じです。

(4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成4年3月	不動産 信託受益権	34,165.51	2.80%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成19年4月	不動産	5,259.78	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成3年6月	不動産 信託受益権	5,629.89	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年3月	不動産 信託受益権	3,506.66	3.51%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和58年5月	不動産 信託受益権	4,326.69	10.17%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成3年8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成6年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成3年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成2年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成6年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成4年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和63年9月	不動産 信託受益権	3,853.99	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成5年9月	不動産 信託受益権	2,750.70	4.53%
OT-14	ガラスシティ元代々木	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	平成4年4月	不動産 信託受益権	7,643.63	7.70%
OT-15	御徒町CYビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	昭和61年5月	不動産 信託受益権	2,940.00	6.04%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成4年6月	不動産 信託受益権	9,405.26	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和61年11月	不動産 信託受益権	8,890.42	5.18%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成3年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和62年10月	不動産 信託受益権	3,754.45	5.08%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	昭和62年11月	不動産 信託受益権	8,417.51	6.20%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成13年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成5年3月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%

(5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	
物件名称	Jタワー	SIA 神田スクエア	立川錦町ビル	CP10 ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
	構成比率(%)	27.3	8.2	3.7	3.6	3.5	3.1	3.2
	貸借対照表計上額(百万円)	24,200	6,900	3,323	3,168	3,109	2,707	2,857
	期末評価額(百万円)	25,200	8,590	3,970	3,410	3,690	3,100	3,250
	構成比率(%)	26.0	8.9	4.1	3.5	3.8	3.2	3.4
賃貸借情報	テナント総数	31	26	20	7	10	6	7
	賃貸可能面積(m ²)	34,165.51	5,259.78	5,629.89	3,506.66	4,326.69	2,965.49	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	34,081.81	4,482.89	5,629.89	3,506.66	4,033.27	2,965.49	3,116.49
	稼働率	99.8%	85.2%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	876,713	195,308	148,220	108,375	116,673	82,569	115,604
	賃貸事業収入	761,514	183,887	140,944	94,641	102,879	76,034	105,353
	その他賃貸事業収入	115,198	11,420	7,275	13,733	13,794	6,534	10,251
	②不動産賃貸事業費用(千円)	351,409	34,710	37,718	27,282	33,571	22,471	25,418
	管理業務費	89,972	13,577	14,857	9,049	10,139	7,230	8,017
	水道光熱費	179,647	9,558	9,847	9,397	8,046	6,070	7,525
	公租公課	65,668	8,354	10,421	6,718	9,646	7,904	7,661
	損害保険料	1,405	203	209	109	137	123	110
	修繕費	14,214	3,015	1,882	1,508	5,102	643	1,604
	その他	500	—	500	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	525,304	160,597	110,501	81,092	83,101	60,097	90,186
	④減価償却費(千円)	127,284	70,311	24,808	15,547	11,354	13,217	10,562
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	398,020	90,286	85,693	65,544	71,747	46,880	79,623
⑥資本的支出(千円)	36,922	798	15,566	950	35,368	2,855	2,171	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	488,382	159,798	94,935	80,142	47,733	57,242	88,014	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OT-14	
物件名称	36 山京ビル	南品川 JN ビル	南品川 N ビル	南品川 J ビル	MY 厚木ビル	八王子 SIA ビル	グラスシティ 元代々木	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成28年9月7日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	730	7,500
	構成比率(%)	2.7	2.4	2.6	2.3	1.4	0.8	8.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,355	2,177	2,255	1,976	1,186	704	7,546
	期末評価額(百万円)	2,730	2,094	2,280	2,230	1,320	816	7,860
	構成比率(%)	2.8	2.2	2.4	2.3	1.4	0.8	8.1
賃貸借情報	テナント総数	3	20	18	10	23	14	10
	賃貸可能面積(m ²)	3,724.17	6,390.33	5,476.73	3,673.61	3,853.99	2,750.70	7,643.63
	賃貸面積(m ²)	3,724.17	6,390.33	5,332.20	3,673.61	3,853.99	2,750.70	7,643.63
	稼働率	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	87,415	129,092	98,699	99,674	60,846	48,157	235,742
	賃貸事業収入	76,813	120,998	90,081	91,475	55,634	43,664	213,372
	その他賃貸事業収入	10,601	8,093	8,617	8,198	5,212	4,493	22,369
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,711	70,637	40,689	30,697	31,461	23,867	53,103
	管理業務費	5,493	16,585	7,031	5,355	10,190	9,706	13,945
	水道光熱費	8,044	23,527	8,672	7,508	7,607	5,800	18,103
	公租公課	7,455	9,623	9,157	5,662	4,804	4,549	15,412
	損害保険料	103	236	206	130	128	88	299
	修繕費	3,115	4,640	2,831	2,798	8,231	3,222	4,940
	その他	500	16,024	12,790	9,241	500	500	400
	③賃貸NOI(千円)	62,703	58,454	58,009	68,976	29,385	24,289	182,639
	④減価償却費(千円)	8,396	16,665	14,511	12,345	12,611	5,237	21,752
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	54,307	41,788	43,497	56,630	16,773	19,052	160,886
⑥資本的支出(千円)	1,561	6,190	5,652	2,881	4,784	-	21,400	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,142	52,264	52,357	66,095	24,600	24,289	161,238	

物件番号	OT-15	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	R-1	
物件名称	御徒町CYビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマプラザ21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	fab南大沢 (注)	
取得年月日	平成28年9月7日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成28年9月7日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,700	4,612	3,700	2,381	1,152	4,812	4,250
	構成比率(%)	3.0	5.2	4.1	2.7	1.3	5.4	4.8
	貸借対照表計上額(百万円)	2,733	4,407	3,833	2,381	1,128	4,829	4,069
	期末評価額(百万円)	2,850	5,280	3,780	2,770	1,290	5,020	4,740
	構成比率(%)	2.9	5.5	3.9	2.9	1.3	5.2	4.9
賃貸借情報	テナント総数	14	27	12	5	18	47	14
	賃貸可能面積(m ²)	2,940.00	9,405.26	8,890.42	5,801.80	3,754.45	8,417.51	8,409.23
	賃貸面積(m ²)	2,940.00	9,184.13	8,890.42	5,801.80	3,598.08	8,198.91	8,409.23
	稼働率	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	95.8%	97.4%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	83,681	190,510	197,906	125,648	70,948	175,202	(非開示)
	賃貸事業収入	79,531	166,722	182,015	107,587	65,387	162,862	
	その他賃貸事業収入	4,149	23,787	15,891	18,061	5,561	12,340	
	②不動産賃貸事業費用(千円)	25,363	64,537	78,537	37,514	23,285	51,144	
	管理業務費	8,123	22,502	29,207	9,661	8,739	17,044	
	水道光熱費	7,002	21,329	21,662	11,622	7,388	15,233	
	公租公課	6,780	16,144	22,702	9,710	4,758	16,093	
	損害保険料	113	298	295	191	130	363	
	修繕費	2,841	3,763	4,169	5,827	1,767	1,909	
	その他	500	500	500	500	500	500	
	③賃貸NOI(千円)	58,318	125,972	119,368	88,134	47,663	124,057	126,625
	④減価償却費(千円)	5,063	33,441	18,084	19,417	12,902	15,634	32,540
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	53,254	92,530	101,284	68,717	34,760	108,423	94,085
⑥資本的支出(千円)	7,983	2,723	72,996	21,427	4,620	6,312	497	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	50,334	123,249	46,372	66,706	43,042	117,745	126,128	

(注) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントの同意を得られていないため開示していません。

物件番号	R-2		
物件名称	新潟東堀通駐車場ビル (注)	合計	
取得年月日	平成25年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	432	89,359
	構成比率(%)	0.5	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	422	88,273
	期末評価額(百万円)	603	96,873
	構成比率(%)	0.6	100.0
賃貸借情報	テナント総数	1	343
	賃貸可能面積(m ²)	8,725.90	148,828.24
	賃貸面積(m ²)	8,725.90	146,933.60
	稼働率	100.0%	98.7%
損益情報	運用日数	184	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)		3,482,958
	賃貸事業収入		3,108,977
	その他賃貸事業収入		373,980
	②不動産賃貸事業費用(千円)		1,176,500
	管理業務費		339,145
	水道光熱費		431,010
	公租公課		259,599
	損害保険料		5,135
	修繕費		84,232
	その他		57,376
	③賃貸NOI(千円)	20,975	2,306,457
	④減価償却費(千円)	4,179	505,870
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	16,796	1,800,586
⑥資本的支出(千円)	—	253,663	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	20,975	2,052,793	

(注) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントの同意を得られていないため開示していません。

(6) 借入状況

平成29年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月7日	127,500	—	0.28000	平成29年 9月7日 (注2)	(注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		127,500	—					
	計		255,000	—					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	4,525,750	4,513,875	0.83000	平成30年 10月10日 (注4)	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行		979,000	976,500					
	株式会社あおぞら銀行		950,000	947,500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,663,750	5,649,375	1.38226	平成30年 10月10日 (注4)	(注4)		
	株式会社関西アーバン銀行		979,000	976,500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,485,000	1,481,250	1.08473	平成29年 10月10日 (注6)	(注6)		
	株式会社あおぞら銀行		990,000	987,500					
	株式会社りそな銀行		1,980,000	1,975,000					
	オリックス銀行株式会社		990,000	987,500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,980,000	1,975,000	1.35961	平成32年 10月13日 (注7)	(注7)		
	株式会社三重銀行		990,000	987,500					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月13日	449,935	448,795	0.68000	平成29年 10月10日 (注8)	(注8)		
	株式会社あおぞら銀行		995,000	992,500					
	株式会社福岡銀行		979,115	976,645					
	株式会社三重銀行		597,000	595,500					
	オリックス銀行株式会社		398,000	397,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月7日	1,200,000	1,200,000	0.58096	平成31年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000					
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社三重銀行		525,000	525,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月7日	400,000	400,000	0.69593	平成32年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
株式会社三重銀行	175,000		175,000						
株式会社福岡銀行	50,000		50,000						
みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月7日	3,199,000	3,199,000	0.58096	平成31年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社みずほ銀行		3,150,000	3,150,000						
株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社りそな銀行		300,000	300,000						

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金		3,199,000	3,199,000	0.69593	平成 32 年 9 月 7 日	期限一括 返済	(注9)	無担保 無保証	
	みずほ信託銀行株式会社								
	株式会社みずほ銀行	平成28年 9月7日	3,150,000						3,150,000
	株式会社新生銀行		1,500,000						1,500,000
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	計	49,129,550	49,065,940						
	合計	49,384,550	49,065,940						

(注 1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第 6 位で四捨五入して記載しています。

(注 2) 平成 29 年 6 月 30 日に全額期限前返済しています。

(注 3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するためです。

(注 4) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（16,875 千円）を返済し、平成 30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。なお、平成 29 年 10 月 11 日開催の本投資法人の役員会において、平成 29 年 10 月 25 日付で期限前返済を行うことを決議しています。

(注 5) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するためです。

(注 6) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（13,750 千円）を返済し、平成 29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 7) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（7,500 千円）を返済し、平成 32 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。なお、平成 29 年 10 月 11 日開催の本投資法人の役員会において、平成 29 年 10 月 25 日付で期限前返済を行うことを決議しています。

(注 8) 平成 28 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（8,610 千円）を返済し、平成 29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 9) 資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。