STARASIA
Investment Corporation

平成29年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成29年9月13日

不動産投資信託証券発行者名	スターアジア不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	3468	ＵＲＬ	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29年10月24日　　分配金支払開始予定日　平成29年10月12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7月期の運用、資産の状況（平成29年2月1日～平成29年7月31日）

(1) 運用状況　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年７月期	3,211	59.2	2,098	76.2	1,833	70.8	1,832	70.8
29年１月期	2,017	8.5	1,190	3.7	1,073	220.1	1,072	221.2

	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７月期	4,697	4.8	2.4	57.1
29年１月期	3,111	3.1	1.6	53.2

(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７月期	4,423	1,832	0	0	100.0	4.4
29年１月期	3,112	1,072	0	0	100.0	3.1

（注）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

(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７月期	83,609	41,892	50.1	101,116
29年１月期	67,363	34,674	51.5	100,592

(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７月期	4,721	△18,283	13,900	4,837
29年１月期	2,803	△181	△2,686	4,498

２．平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）及び平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年1月期	3,131	△2.5	2,009	△4.2	1,859	1.4	1,783	△2.7	4,039	0
30年7月期	2,395	△23.5	1,289	△35.8	1,140	△38.7	1,139	△36.1	2,750	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（30年1月期）4,305円、１口当たり予想当期純利益（30年7月期）2,750円

（注） 平成30年1月期の１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、当期純利益から任意積立金の積立額（110百万円）を控除した残額を分配する前提としています。

※ 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７月期	414,300口	29年１月期	344,700口
② 期末自己投資口数	29年７月期	0口	29年１月期	0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、本予想数値は7-8ページ「平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び１口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年4月27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4月27日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」が平成29年9月13日付で以下のとおり変更されています。

なお、特に記載のない限り、平成29年4月27日提出の有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部　ファンド情報

第１　ファンドの状況

２　投資方針

（１）投資方針

③　本投資法人の特徴

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

（中略）

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

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

(※1) 住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。
(※2) 住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。
(※3) 住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

（後略）

その他については、有価証券報告書（平成29年4月27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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、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。）を設立企画人として、平成27年12月1日に設立され、平成28年1月に11物件（取得価格の合計43,740百万円）を取得し、運用を開始しました。平成28年4月には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するとともに、7物件（取得価格の合計17,753百万円）を追加取得し、合計18物件（取得価格の合計61,493百万円）の資産規模とし、第2期まで運用して参りました。

第3期にあたる当期においては、資産の入替えによるポートフォリオの強化、公募増資を伴う外部成長の実現などに取り組み、2物件（うち、1物件は準共有持分の49%）（譲渡価格の合計3,559.8百万円）を売却、7物件（取得価格の合計18,007百万円）を取得しました。この結果、第3期末時点においては、合計24物件（うち、1物件は準共有持分の51%）（取得価格の合計77,022百万円）の資産規模となっています。なお、第3期末保有資産のうち1物件（準共有持分の51%分）（取得価格1,668百万円）は平成29年8月1日に売却済みです。

（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4-6月期のGDPが年率換算で4％増と発表され、プラス成長は6四半期連続となり、日本の経済活動は引続き活発な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22,000ポイントを上回り史上最高値を更新する等、グローバルに経済活動及び株式市場は活況を呈しています。

一方、主要国の長期金利は、米国の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昨年末から上昇しています。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りつつあります。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、当期前半における東証REIT指数は1800ポイント台と、良好な外部環境を基に堅調に推移していました。しかしながら、当期後半においては、金融庁により毎月分配型の投資信託が長期の資産形成に不向きではないかとの懸念が提起され、J-REITで運用する毎月分配型投資信託の解約懸念等から東証REIT指数は1620ポイントまで下落する局面がみられました。

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J-REITを含む不動産関連商品での運用ニーズは引続き高く、特にJ-REITに対しては、個人投資家を筆頭に地方金融機関、機関投資家からの資金流入は続くと考えております。

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2四半期にかかるマーケット調査によれば、2017年第2四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は2.3％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）

本資産運用会社が独自に取得した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28年第4四半期の首都圏の空室率は約6.8％となっており、前四半期比約25％の大幅な低下となっています。また、賃料指数に関しても、平成28年第4四半期の首都圏において、前四半期比約5％の増加と堅調に推移しています。このように物流施設に対する需要の拡大、賃料や空室率の動向を踏まえると、今後も安定的かつ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。これに加えて民泊の影響もあり、宿泊に係る需給は一時的に緩んでいると考えています。しかしながら、本資産運用会社が独自に取得した、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及び稼働率はいずれも上昇しており、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77,022百万円）の稼働率は運用開始以来最高の97.3%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4月の公募増資により6,173百万円、その後の第三者割当増資により317百万円を資本市場より調達しました。

また、平成29年2月の資産の入替え時には株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より600百万円の借入れを行い、平成29年4月には上記の公募増資と同時に株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団から8,230百万円を調達（うち、300百万円については第三者割当増資の手取り金により返済）し、物件取得資金に充当したほか、返済期限の到来した1,600百万円について借り換えを行いました。

この結果、当期末（平成29年7月31日）現在の借入金残高は、38,730百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.3%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3,211百万円、営業利益2,098百万円、経常利益1,833百万円、当期純利益1,832百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、当期未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。以上の結果、１口当たり利益分配金は4,423円となりました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、北朝鮮を中心とするアジアの地政学リスク、米国の移民政策等に見られる世界的な保護主義の台頭等による影響を受ける可能性があり、外的要因により不確実性の高い状況になると思われます。

しかしながら、国内に目を転ずれば、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、円安に伴う海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。一方、平成31年10月に行われる予定の消費税の引き上げをリスク要因として認識しており、今後の経済政策に対する議論及世論の動向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まいります。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1月期及び平成30年7月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
平成30年1月期	3,131	2,009	1,859	1,783	4,039	0
平成30年7月期	2,395	1,289	1,140	1,139	2,750	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、7-8ページ「平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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29年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡済です。

＜オーク南麻布（準共有持分51％）＞

譲渡資産　　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権（準共有持分の51％）
売買契約の締結日　：平成29年２月28日
譲渡日　　：平成29年８月１日
所在地（住居表示）：東京都港区南麻布3-19-23
譲渡先　　：関電不動産開発株式会社
譲渡価格　　：2,560.2百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成30年1月期に約779百万円計上する予定です。

平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成30年1月期：平成29年8月1日～平成30年1月31日（184日） 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）
運用資産	本投資法人が平成29年7月31日現在で保有している24物件の不動産信託受益権について、下記1物件の不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）による運用資産の異動が生じており、本書の日付現在では23物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」といいます。）を保有しています。上記を除き、平成30年7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。 ＜本譲渡＞ 物件名称：オーク南麻布（準共有持分51%） 譲渡日　：平成29年8月1日 実際には、上記以外の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	現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 本譲渡による売却益として平成30年1月期に779百万円を見込んでいます。
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。 固定資産税及び都市計画税等については、平成30年1月期に139百万円、平成30年7月期に175百万円の費用計上を見込んでいます。なお、現保有資産のうち、第3期に取得した資産については、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、当該資産に係る平成29年度の固定資産税及び都市計画税等は平成30年1月期において費用計上されません。当該資産に係る固定資産税及び都市計画税等については平成30年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 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1月期に50百万円、平成30年7月期に47百万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。 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1月期に312百万円、平成30年7月期に323百万円を見込んでいます。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、平成30年1月期に1,832百万円、平成30年7月期に1,848百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 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	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1月期に150百万円、平成30年7月期に149百万円を見込んでいます。なお、平成30年7月期において、返済期限の到来する借入金7,300百万円の借り換えを予定しています。当該借り換えに伴い、会計上一時的に発生する費用については、現段階において見込んでいませんが、仮に発生した場合は平成30年1月期において実施予定の内部留保を同額取り崩すことにより、分配金の額への影響が生じないことを前提としています。
借入金	有利子負債の総額は、平成30年1月期末及び平成30年7月期末において37,350百万円を前提としています。 本書の日付現在の借入残高37,740百万円に対して、第3期中の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30年1月期中に390百万円を返済することを前提としています。また、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、同額の借り換えを行うことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口の総口数414,300口を前提とし、平成30年7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。

項目	前提条件
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 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30年1月期及び平成30年7月期において発生せず、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。 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。 上記「営業収益」欄に記載の本譲渡による売却益として平成30年1月期に見込んでいる779百万円に関して、税法上の導管性要件を満たす前提で、110百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを見込んでいます。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7月期（第5期）以降の運用において、主に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、当該内部留保により、法人税等の税金費用として、平成30年1月期に75百万円を見込んでいます。
1口当たり利益超過分配金	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。 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。
その他	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。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成29年１月31日）	当期 （平成29年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,839,594	1,598,847
信託現金及び信託預金	2,659,211	3,239,091
営業未収入金	50,089	52,745
前払費用	88,279	108,945
繰延税金資産	11	20
未収消費税等	－	261,743
その他	8,650	－
流動資産合計	4,645,837	5,261,393
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,317,871	25,006,453
減価償却累計額	△490,008	△764,163
信託建物（純額）	19,827,862	24,242,289
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△61	△397
信託構築物（純額）	9,545	9,209
信託機械及び装置	6,282	11,270
減価償却累計額	△137	△499
信託機械及び装置（純額）	6,144	10,771
信託工具、器具及び備品	7,628	9,971
減価償却累計額	△731	△1,228
信託工具、器具及び備品（純額）	6,896	8,743
信託土地	39,208,659	50,426,286
信託建設仮勘定	2,161	－
有形固定資産合計	59,061,270	74,697,300
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		
長期前払費用	127,156	146,256
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	60,135	35,321
投資その他の資産合計	197,292	191,577
固定資産合計	62,717,701	78,348,016
資産合計	67,363,539	83,609,410

（単位：千円）

	前期 （平成29年１月31日）	当期 （平成29年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	245,131	227,743
短期借入金	1,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	－	8,680,000
未払金	246,508	269,194
未払費用	5,336	7,030
未払法人税等	844	1,023
未払消費税等	76,405	12,734
前受金	319,180	589,678
その他	6,574	9,492
流動負債合計	1,899,981	9,796,897
固定負債		
長期借入金	29,200,000	30,050,000
信託預り敷金及び保証金	1,589,434	1,863,336
その他	－	6,635
固定負債合計	30,789,434	31,919,971
負債合計	32,689,416	41,716,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	33,541,125	40,031,185
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △26,197	※2 －
出資総額控除額合計	△26,197	－
出資総額（純額）	33,514,927	40,031,185
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,099,059	1,832,669
剰余金合計	1,099,059	1,832,669
投資主資本合計	34,613,987	41,863,855
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	60,135	28,686
評価・換算差額等合計	60,135	28,686
純資産合計	※1 34,674,123	※1 41,892,541
負債純資産合計	67,363,539	83,609,410

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日）	当期 （自　平成29年２月１日 至　平成29年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,865,642	※1 2,146,216
その他賃貸事業収入	※1 151,743	※1 166,563
不動産等売却益	－	※2 898,612
営業収益合計	2,017,386	3,211,392
営業費用		
賃貸事業費用	※1 624,655	※1 836,576
資産運用報酬	146,714	189,465
資産保管及び一般事務委託手数料	14,792	16,912
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	38,230	67,794
営業費用合計	826,793	1,113,150
営業利益	1,190,592	2,098,241
営業外収益		
受取利息	17	21
還付加算金	745	－
営業外収益合計	762	21
営業外費用		
支払利息	68,522	82,120
融資関連費用	49,349	129,149
投資口交付費	－	48,461
その他	－	5,000
営業外費用合計	117,871	264,731
経常利益	1,073,483	1,833,531
税引前当期純利益	1,073,483	1,833,531
法人税、住民税及び事業税	847	1,026
法人税等調整額	21	△8
法人税等合計	868	1,018
当期純利益	1,072,615	1,832,513
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	26,444	155
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,099,059	1,832,669

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１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	－	－	33,541,125
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△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	－	△26,197	△26,197	△26,197
当期末残高	※1 33,541,125	△26,197	△26,197	33,514,927

（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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802
当期変動額						
剰余金の配当	△307,472	△307,472	△307,472			△307,472
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△26,197			△26,197
当期純利益	1,072,615	1,072,615	1,072,615			1,072,615
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				86,374	86,374	86,374
当期変動額合計	765,142	765,142	738,945	86,374	86,374	825,320
当期末残高	1,099,059	1,099,059	34,613,987	60,135	60,135	34,674,123

当期（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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日）	当期 （自　平成29年２月１日 至　平成29年７月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,099,059,426	1,832,669,478
Ⅱ　出資総額組入額	26,197,200	－
うち一時差異等調整引当額戻入額	26,197,200	－
Ⅲ　分配金の額	1,072,706,400	1,832,448,900
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,112)	(4,423)
うち利益分配金	1,072,706,400	1,832,448,900
（うち１口当たり利益分配金）	(3,112)	(4,423)
Ⅳ　次期繰越利益	155,826	220,578

分配金の額の算出方法	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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である1,072,706,400円を分配することとしました。	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、当期未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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日）	当期 （自　平成29年２月１日 至　平成29年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,073,483	1,833,531
減価償却費	244,255	287,475
投資口交付費	－	48,461
受取利息	△17	△21
支払利息	68,522	82,120
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,605	△2,655
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,259,266	△261,743
未払消費税等の増減額（△は減少）	76,405	△63,671
前払費用の増減額（△は増加）	8,359	△20,666
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,321	△19,099
営業未払金の増減額（△は減少）	27,974	226
未払金の増減額（△は減少）	30,558	59,804
前受金の増減額（△は減少）	53,796	270,497
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,579,413
その他	△9,301	9,366
小計	2,873,232	4,803,041
利息の受取額	17	21
利息の支払額	△68,706	△80,426
法人税等の支払額	△1,493	△848
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,803,050	4,721,788
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△244,489	△18,557,651
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△61,153	△208,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	124,224	482,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181,418	△18,283,641
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	－	600,000
短期借入金の返済による支出	△2,355,000	△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
投資口の発行による収入	－	6,441,599
分配金の支払額	△331,910	△1,070,613
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,686,910	13,900,986
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△65,279	339,133
現金及び現金同等物の期首残高	4,564,085	4,498,806
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,498,806	※1 4,837,939

（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．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　5～69年 構築物　10～15年 機械及び装置　10年 工具、器具及び備品　3～ 6年
２．繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,832千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
５．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	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。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）追加情報

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△26,197

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る予定です。

当期（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。

（９）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 （平成29年１月31日）	当 期 （平成29年７月31日）
	50,000	50,000

※２　一時差異等調整引当額

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１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）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	26,197	－	26,197	－	26,197	－

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る予定です。

当期（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）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	－	－	26,197	－	26,197	－	デリバティブ取引の時価の変動

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。

［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８月１日 至 平成29年１月31日		当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,639,845		1,895,917	
共益費収入	162,512		181,193	
駐車場収入	53,413		58,706	
施設使用料	8,213		8,344	
その他賃貸収入	1,658	1,865,642	2,054	2,146,216
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	122,698		122,615	
その他収入	29,044	151,743	43,948	166,563
不動産賃貸事業収益合計		2,017,386		2,312,779
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	117,629		124,462	
水道光熱費	130,204		126,591	
公租公課	－		156,208	
修繕費	55,038		62,667	
信託報酬	7,150		8,724	
損害保険料	3,312		3,635	
減価償却費	244,255		287,475	
その他費用	67,064		66,810	
不動産賃貸事業費用合計		624,655		836,576
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		1,392,730		1,476,202

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（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

［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８月１日 至 平成29年１月31日	当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	344,700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 自 平成28年８月１日 至 平成29年１月31日	当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日
現金及び預金	1,839,594	1,598,847
信託現金及び信託預金	2,659,211	3,239,091
現金及び現金同等物	4,498,806	4,837,939

［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 平成29年１月31日	当期 平成29年７月31日
１年以内	1,337,278	1,807,841
１年超	2,180,378	3,858,017
合計	3,517,657	5,665,859

［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「４．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	1,839,594	1,839,594	－
（２）信託現金及び信託預金	2,659,211	2,659,211	－
資産計	4,498,806	4,498,806	－
（３）短期借入金	1,000,000	1,000,000	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
（５）長期借入金	29,200,000	29,200,000	－
負債計	30,200,000	30,200,000	－
（６）デリバティブ取引（※）	60,135	60,135	－

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	－
資産計	4,837,939	4,837,939	－
（３）短期借入金	－	－	－
（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	－

（※）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、（３）短期借入金、（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。

（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 （平成29年１月31日）	当期 （平成29年７月31日）
信託預り敷金及び保証金	1,589,434	1,863,336

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、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）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成29年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	1,839,594	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,659,211	－	－	－	－	－
合計	4,498,806	－	－	－	－	－

当期（平成29年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	1,598,847	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,239,091	－	－	－	－	－
合計	4,837,939	－	－	－	－	－

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成29年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	1,000,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	－
合計	1,000,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	－

当期（平成29年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
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	－

［有価証券に関する注記］

前期（平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年７月31日）

該当事項はありません。

［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１月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年７月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成29年１月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	21,900,000	21,900,000	60,135

（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）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	30,050,000	30,050,000	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。

［退職給付に関する注記］

前期（平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年７月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位:千円）

	前期 平成29年１月31日	当期 平成29年７月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	20
繰延税金資産合計	11	20
繰延税金資産の純額	11	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 平成29年１月31日	当期 平成29年７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	△31.72
その他	0.06	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.06

［持分法損益等に関する注記］

前期（平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年７月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

２．関連会社等

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

３．兄弟会社等

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.00%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払(注1)	146,714(注2)	未払金	158,452(注2)

当期（自　平成29年２月１日　至　平成29年７月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.01%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払(注1)	321,598(注2)(注3)	未払金	204,623(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）当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬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。

［資産除去債務に関する注記］

前期（平成29年１月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年７月31日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

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

（単位:千円）

		前期 自 平成28年８月１日 至 平成29年１月31日	当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	62,482,461	62,518,247
	期中増減額	35,785	15,638,191
	期末残高	62,518,247	78,156,438
期末時価		68,290,000	84,450,200

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（280,041千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（244,255千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権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。

（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、アーバンパーク代々木公園については、平成28年12月５日付の売買契約における譲渡価格（1,100,000千円）、オーク南麻布については、平成29年２月28日付売買契約における譲渡価格（5,020,000千円）に基づいています。当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28年8月1日　至 平成29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

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

当期（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	746,168	不動産賃貸事業

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 平成28年８月１日 至 平成29年１月31日	当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日
1口当たり純資産額	100,592円	101,116円
1口当たり当期純利益	3,111円	4,697円

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

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成28年８月１日 至 平成29年１月31日	当期 自 平成29年２月１日 至 平成29年７月31日
当期純利益（千円）	1,072,615	1,832,513
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）	1,072,615	1,832,513
期中平均投資口数（口）	344,700	390,083

［重要な後発事象に関する注記］

資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡済です。

＜オーク南麻布（準共有持分51％）＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権（準共有持分の49％及び51％）
売買契約の締結日　：平成29年２月28日
譲渡日　：平成29年８月１日
所在地（住居表示）：東京都港区南麻布3-19-23
譲渡先　：関電不動産開発株式会社
譲渡価格　：2,560.2百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成30年1月期に約779百万円計上する予定です。

（10）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	出資総額（千円）（注７）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年12月1日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	（注１）
平成28年1月14日	私募増資	9,500,000	9,700,000	95,000	97,000	（注２）
平成28年4月19日	公募増資	22,705,375	32,405,375	235,900	332,900	（注３）
平成28年5月17日	第三者割当増資	1,135,750	33,541,125	11,800	344,700	（注４）
平成29年4月4日	公募増資	6,173,017	39,714,142	66,200	410,900	（注５）
平成29年4月24日	第三者割当増資	317,043	40,031,185	3,400	414,300	（注６）

（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、借入金の返済等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）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．役員の異動

（１）投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

５．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注1）	前期（平成29年1月31日） 保有総額（百万円）（注2）	前期 対総資産比率（%）（注3）	当期（平成29年7月31日） 保有総額（百万円）（注2）	当期 対総資産比率（%）（注3）
信託不動産	オフィス	東京圏	18,386	27.3	16,772	20.1
		東京圏以外	8,071	12.0	10,340	12.4
	住宅	東京圏	12,046	17.9	13,858	16.6
		東京圏以外	1,557	2.3	1,549	1.9
	物流施設	東京圏	18,562	27.6	24,617	29.4
	ホテル	東京圏	－	－	7,141	8.5
		東京圏以外	3,894	5.8	3,875	4.6
小計			62,518	92.8	78,156	93.5
預金・その他の資産			4,845	7.2	5,452	6.5
資産総額			67,363	100.0	83,609	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注4）	32,689	48.5	41,716	49.9
純資産総額（注4）	34,674	51.5	41,892	50.1

（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	物件番号（注1）	物件名称	所在地（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注5）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3.9	3,070	平成28年1月14日
	OFC-02	オーク南麻布（準共有持分51%）	東京都港区	1,668	2.2	2,560	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	7.9	6,940	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	2,370	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	2.2	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	2.4	2,020	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	8.2	6,720	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	2,410	平成29年4月6日
	小計			26,727	34.7	31,230	－
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	8.2	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	3.3	2,590	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	1.9	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	1.5	1,190	平成29年4月6日
	小計			15,024	19.5	16,380	－
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	9.0	7,010	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	4.6	3,950	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	10.2	8,380	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	6.1	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	31.6	25,630	－
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	2,300	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	5.0	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	4.2	3,270	平成29年4月6日
	小計			10,894	14.1	11,210	－
合計				77,022	100.0	84,450	－

（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。）を記載していますが、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布については、売買契約上各運用資産毎の価格が設定されていないため、当該運用資産の売買価格総額を各運用資産の取得時の鑑定評価額割合で按分した額を当初の取得価格として記載しています。また、平成29年3月31日付で準共有持分の一部が売却されたオーク南麻布については、保有する準共有持分割合（51%）に係る価格を記載しています。

（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、オーク南麻布を除き、平成29年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、オーク南麻布については、平成29年2月28日付信託受益権売買契約における売却価格を、それぞれ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（百万円）	比率（%）（注1）	
東京圏	都心5区(注2)	18,531	24.1	79.8
	上記以外の東京圏	42,946	55.8	
東京圏以外		15,545		20.2
合計		77,022		100.0

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

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

（ａ）オフィス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	10,171	38.1	61.7
	上記以外の東京圏	6,320	23.6	
東京圏以外		10,236		38.3
合計		26,727		100.0

（ｂ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	8,360	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（百万円）	比率（%）	
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（百万円）	比率（%）	
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（%）（注）
50億円以上100億円未満	5	20.8
10億円以上50億円未満	19	79.2
合計	24	100.0

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）
オフィス	9	26,727	34.7
住宅	6	15,024	19.5
物流施設	5	24,377	31.6
ホテル	4	10,894	14.1
合計	24	77,022	100.0

③賃貸借の状況

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注1）	賃貸事業収入（千円）（注2）	敷金・保証金（千円）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	賃貸可能面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	平成5年6月	4	101,065	95,975	2,828.76	3,263.08	86.7
OFC-02	オーク南麻布（注10）（準共有持分51%）	昭和60年4月	10	90,483	105,136	3,321.02	3,321.02	100.0
OFC-03	本町橋タワー	平成22年2月	5（注7）	213,184	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	10	85,242	110,673	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	74,404	95,015	2,464.59	2,464.59	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	平成5年7月	4	65,208	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	76,510	90,918	3,520.59	3,600.46	97.8
OFC-08	アサヒビルヂング	平成6年11月	21	206,673	252,384	8,684.30	8,684.30	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	昭和61年2月	18	59,678	61,409	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	40	53,167	11,815	1,827.08	1,986.76	92.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：昭和57年11月 増築棟：平成18年5月	68	186,978	82,073	5,922.05	5,977.18	99.1
RSC-04	アーバンパーク新横浜	平成21年5月	68	69,134	13,813	3,625.30	3,989.11	90.9
RSC-05	アーバンパーク難波	平成25年1月	111	47,894	100	2,432.74	2,584.81	94.1
RSC-06	アーバンパーク護国寺	平成2年2月	95	51,274	7,916	1,767.51	1,964.04	90.0
RSC-07	アーバンパーク柏	平成9年8月	39	23,527	7,639	2,744.37	2,954.77	92.9
LGC-01	岩槻ロジスティクス	平成26年10月	3	200,448	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（注9）	非開示（注9）	非開示（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 2号棟：平成9年8月	4	255,139	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（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	12,185.78	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	平成11年4月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	5,994.75	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	平成12年10月	1	64,297	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	50,819	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	平成3年3月	1	54,847	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	51,375	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
合計（24物件）			549	2,312,779	1,863,336	176,166.87	181,003.57	97.3

（注1）　テナント数は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、総計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

（注3）　敷金・保証金は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注4）　賃貸面積は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

（注5）　賃貸可能面積は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注6）　稼働率は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注7）　本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

（注8）　表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成29年7月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

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

（注10）　オーク南麻布の賃貸面積及び賃貸可能面積につきましては、物件全体に係る面積に保有する準共有持分割合51％を乗じた面積を記載しています。

④不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注4）
					収益価格					NOI（百万円）（注3）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,070	3,170	4.1	3,020	3.7	4.3	145	4.9
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,940	7,100	4.2	6,870	4.0	4.4	312	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,370	2,360	4.2	2,370	4.0	4.4	112	6.3
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,330	2,360	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	2,020	2,100	4.7	1,980	4.5	4.9	110	5.8
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	6,720	6,750	4.1	6,690	3.8	4.2	306	4.8
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,410	2,440	4.8	2,400	4.6	5.0	118	5.2
	小計			28,670	29,140	－	28,380	－	－	1,319	5.3
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,170	2,200	4.0	2,130	3.8	4.2	90	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	2,590	2,630	4.5	2,570	4.3	4.7	122	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,610	1,640	4.8	1,600	4.6	5.0	81	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,510	1,530	4.5	1,490	4.3	4.7	77	5.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,220	4.7	1,180	4.8	4.9	61	5.1
	小計			16,380	16,650	－	16,150	－	－	732	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,010	7,120	4.6	6,960	4.4	4.8	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	3,950	4,010	4.4	3,930	4.2	4.6	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,380	8,460	4.4	8,340	4.2	4.6	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			25,630	25,990	－	25,460	－	－	1,253	5.1
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,300	2,310	4.6	2,290	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	5.5	1,740	5.3	5.7	101	5.8
	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			11,210	11,290	－	11,110	－	－	553	5.1
合計				81,890	83,070	－	81,100	－	－	3,857	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29年7月31日です。

（注3）NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注4）鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上の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。

（注5）オーク南麻布（準共有持分の51%）については、平成29年8月1日付けで売却済であり、上記には含めていません。

⑤主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、平成29年7月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)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 7月末	平成29年 1月末	平成29年 7月末
船橋ロジスティクス（注1）	91.6	91.6	91.6
アサヒビルヂング	93.3	96.4	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0
アーバンパーク代官山	93.2	95.5	99.1

（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(㎡) (注1)	総賃貸可能面積に占める割合(%) (注2)
1	非開示(注3)	岩槻ロジスティクス	非開示(注3)	16.4
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	11.9
3	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	10.0
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 ベストウェスタン横浜	9,979.97	5.5
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)	3.4
7	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	3.3
8	リコージャパン株式会社	本町橋タワー	6,044.70	3.3
9	非開示(注3)	所沢ロジスティクス	非開示(注3)	3.3
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	64.5

（注1）賃貸面積は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

（注2）総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

⑦資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第４期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調設備更新工事	自　平成29年 8月 至　平成29年 9月	31,000	－	－
渋谷MKビル （東京都渋谷区）	1階～6階トイレ改修工事	自　平成29年 9月 至　平成29年10月	27,900	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は190,119千円であり、当期費用に区分された修繕費62,667千円と合わせ、合計252,787千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調機更新工事	自　平成29年6月 至　平成29年7月	37,000
アルファベットセブン （東京都港区）	受変電設備更新工事	自　平成29年6月 至　平成29年7月	35,949
西新宿松屋ビル （東京都渋谷区）	受変電設備更新工事	自　平成29年6月 至　平成29年7月	34,000
その他	－	－	83,169
合計			190,119

⑧個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-02	OFC-03	OFC-04	OFC-05
物件名称	南麻布渋谷ビル	オーク南麻布	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン
①不動産賃貸事業収入合計	101,065	90,483	213,184	85,242	74,404
賃貸事業収入	80,932	84,981	187,799	77,055	69,584
その他賃貸事業収入	20,133	5,501	25,385	8,186	4,819
②不動産賃貸事業費用合計	36,890	40,973	59,968	33,246	16,668
管理業務費	5,567	10,408	14,480	6,544	4,917
信託報酬	400	332	400	400	400
水道光熱費	6,510	9,571	21,466	6,624	4,717
損害保険料	126	165	385	137	107
修繕費	13,847	1,924	1,268	998	593
公租公課	4,575	16,867	19,683	3,222	5,768
その他	5,863	1,705	2,284	15,319	163
③NOI（①－②）	64,174	49,509	153,216	51,995	57,736
④減価償却費	10,269	6,734	44,813	6,078	2,909
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	53,904	42,775	108,402	45,916	54,826
⑥資本的支出	14,647	14,293	1,066	34,831	36,591
⑦NCF（③－⑥）	49,527	35,216	152,149	17,164	21,144
期末帳簿価額	3,003,138	1,744,836	6,070,252	1,816,370	1,794,494

物件番号	OFC-06	OFC-07	OFC-08	OFC-09	RSC-01
物件名称	渋谷ＭＫビル	博多駅東１１３ビル	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	アーバンパーク麻布十番
①不動産賃貸事業収入合計	65,208	76,510	206,673	59,678	53,167
賃貸事業収入	57,025	65,901	190,210	53,360	52,006
その他賃貸事業収入	8,183	10,608	16,463	6,318	1,161
②不動産賃貸事業費用合計	19,881	28,547	56,937	12,767	11,356
管理業務費	4,518	7,379	15,483	5,008	2,067
信託報酬	350	350	400	256	350
水道光熱費	3,388	6,726	17,394	4,407	503
損害保険料	46	133	382	117	62
修繕費	5,024	6,164	3,728	393	4,150
公租公課	4,192	5,073	16,021	46	2,738
その他	2,360	2,719	3,526	2,538	1,484
③NOI（①－②）	45,327	47,963	149,736	46,910	41,810
④減価償却費	2,523	5,463	21,633	4,228	3,995
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	42,803	42,500	128,103	42,682	37,815
⑥資本的支出	1,781	5,125	11,304	2,473	1,338
⑦NCF（③－⑥）	43,545	42,838	138,431	44,436	40,472
期末帳簿価額	2,067,682	1,957,239	6,346,431	2,313,411	2,087,494

（単位：千円）

物件番号	RSC-02	RSC-04	RSC-05	RSC-06	RSC-07
物件名称	アーバンパーク代官山	アーバンパーク新横浜	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏
①不動産賃貸事業収入合計	186,978	69,134	47,894	51,274	23,527
賃貸事業収入	176,966	67,537	45,367	46,087	22,488
その他賃貸事業収入	10,012	1,596	2,527	5,186	1,039
②不動産賃貸事業費用合計	38,144	21,008	14,205	18,331	3,446
管理業務費	8,640	4,653	2,531	3,795	1,287
信託報酬	350	350	350	400	224
水道光熱費	4,351	791	505	2,221	413
損害保険料	211	169	68	57	59
修繕費	6,703	3,639	2,856	5,637	687
公租公課	10,836	4,721	2,880	35	12
その他	7,051	6,681	5,014	6,183	761
③NOI（①－②）	148,833	48,125	33,689	32,943	20,080
④減価償却費	12,095	16,442	7,494	3,932	4,133
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	136,738	31,682	26,194	29,011	15,946
⑥資本的支出	－	－	－	2,986	3,974
⑦NCF（③－⑥）	148,833	48,125	33,689	29,956	16,106
期末帳簿価額	6,429,899	2,595,389	1,549,668	1,499,057	1,246,976

物件番号	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05
物件名称	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	200,448	非開示（注）	255,139	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	187,713		238,087		
その他賃貸事業収入	12,734		17,051		
②不動産賃貸事業費用合計	32,919		53,054		
管理業務費	5,501		11,308		
信託報酬	350		600		
水道光熱費	12,734		14,848		
損害保険料	291		423		
修繕費	－		1,927		
公租公課	14,042		23,699		
その他	－		247		
③NOI（①－②）	167,528		202,084		
④減価償却費	46,434		26,353		
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	121,093		175,731		
⑥資本的支出	－		5,091		
⑦NCF（③－⑥）	167,528		196,992		
期末帳簿価額	6,877,888	3,718,829	7,928,851	4,738,114	1,354,033

（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-01	HTL-02	HTL-03	HTL-04
物件名称	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン東京西葛西	ベストウェスタン横浜
①不動産賃貸事業収入合計	64,297	50,819	54,847	51,375
賃貸事業収入	64,297	50,819	54,058	51,375
その他賃貸事業収入	－	－	789	－
②不動産賃貸事業費用合計	6,964	3,683	1,798	1,739
管理業務費	742	660	775	775
信託報酬	350	550	256	256
水道光熱費	10	－	－	－
損害保険料	121	57	87	74
修繕費	329	－	671	624
公租公課	5,383	2,303	4	4
その他	27	112	4	5
③NOI（①－②）	57,333	47,136	53,048	49,635
④減価償却費	9,080	11,882	6,285	7,239
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	48,253	35,253	46,762	42,396
⑥資本的支出	312	1,780	7,922	－
⑦NCF（③－⑥）	57,020	45,356	45,125	49,635
期末帳簿価額	2,140,781	1,734,471	3,868,408	3,272,714

（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33,193千円が含まれています。

	オフィス合計	住宅合計	物流施設合計	ホテル合計	ポートフォリオ合計
①不動産賃貸事業収入合計	972,452	431,977	687,009	221,339	2,312,779
賃貸事業収入	866,851	410,453	648,360	220,550	2,146,216
その他賃貸事業収入	105,600	21,524	38,649	789	166,563
②不動産賃貸事業費用合計	305,882	106,494	122,538	14,185	549,100
管理業務費	74,308	22,976	24,224	2,952	124,462
信託報酬	3,288	2,024	1,998	1,412	8,724
水道光熱費	80,806	8,786	36,987	10	126,591
損害保険料	1,602	629	1,062	341	3,635
修繕費	33,943	23,675	3,424	1,624	62,667
公租公課	75,452	21,225	51,836	7,694	156,208
その他	36,479	27,176	3,004	149	66,810
③NOI（①－②）	666,570	325,483	564,471	207,154	1,763,678
④減価償却費	104,655	48,093	100,238	34,488	287,475
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	561,914	277,389	464,232	172,665	1,476,202
⑥資本的支出	122,115	8,299	49,689	10,015	190,119
⑦NCF（③－⑥）	544,454	317,184	514,781	197,138	1,573,558
期末帳簿価額	27,113,858	15,408,486	24,617,717	11,016,376	78,156,438