STARASIA
Investment Corporation

2019年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019年3月15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　2019年4月25日　　分配金支払開始予定日　2019年4月15日

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

（百万円未満切捨て）

１．2019年1月期の運用、資産の状況（2018年8月1日～2019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	%
2019年１月期	3,844	36.8	2,406	52.7	2,073	58.8	2,049	57.0
2018年７月期	2,810	△12.0	1,576	△23.2	1,305	△30.4	1,305	△27.6

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2019年１月期	3,889	4.0	2.0	53.9
2018年７月期	2,775	2.9	1.5	46.5

(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	%	%
2019年１月期	3,720	2,011	0	0	98.2	3.7
2018年７月期	2,773	1,305	0	0	100.0	2.8

（注1）2019年1月期及び2018年7月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
（注2）2019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
2019年１月期	111,079	54,839	49.4	101,400
2018年７月期	93,553	47,287	50.5	100,477

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年１月期	6,219	△19,756	14,681	6,263
2018年７月期	1,366	△11,055	9,986	5,118

２．2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020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（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年7月期	3,713	△3.4	2,155	△10.4	1,893	△8.7	1,893	△7.6	3,500	0
2020年1月期	3,189	△14.1	1,667	△22.7	1,442	△23.9	1,441	△23.9	2,770	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（2019年7月期）3,500円、１口当たり予想当期純利益（2020年1月期）2,665円

（注1）１口当たり予想当期純利益については、以下の算式により算出しています。

予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数

（注2）2020年1月期において、内部留保の取崩を予定しているため、１口当たり予想分配金と１口当たり予想当期純利益は異なります。

※　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）

②　期末自己投資口数

2019年１月期	540,824口	2018年７月期	470,624口
2019年１月期	0口	2018年７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、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7-8ページ「2019年7月期及び2020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

目次

１．投資法人の関係法人…… 2
２．運用方針及び運用状況…… 2
（１）運用方針…… 2
（２）運用状況…… 3
３．財務諸表…… 9
（１）貸借対照表…… 9
（２）損益計算書……11
（３）投資主資本等変動計算書……12
（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……17
（９）発行済投資口の総口数の増減……26
４．役員の異動……26
（１）投資法人の役員……26
（２）資産運用会社の役員……26
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（2018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（2018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」が2019年2月26日付で以下のとおり変更されています。

なお、特に記載のない限り、2018年10月30日提出の有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1)投資方針

② 本投資法人の特徴

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

（中略）

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

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・学生専用レジデンス	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県
<u>拡大東京圏</u>	<u>オフィス・商業施設</u>	<u>東京都下（23区以外）、神奈川県（川崎市及び横浜市を除く。）及び埼玉県の主要都市</u>
大阪圏	全アセットタイプ	大阪府大阪市(※1)
名古屋圏		愛知県名古屋市(※2)
福岡圏		福岡県福岡市(※3)
札幌圏		北海道札幌市
その他政令指定都市		宮城県仙台市 新潟県新潟市 京都府京都市 大阪府堺市 兵庫県神戸市 広島県広島市 福岡県北九州市

（※1）住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

（※2）住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

（※3）住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

（中略）

⑥　ポートフォリオ運営方針

（前略）

（ア）東京圏への優先、集中投資

本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、運用資産のうち、東京圏への投資割合を当面の間70％以上(取得価格ベース)とする方針です。

また、本投資法人は、東京圏以外でも人口集積度が相対的に高い、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び札幌圏において投資対象となる物件を探索し投資を行います。さらにその他政令指定都市においても、収益の安定性と成長性を重視しながら厳選した投資を行う場合があります。

（以下記載省略）

その他については、有価証券報告書（2018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2016年4月に資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜して参りました。これまでに4度の資産入替を実行し、これら資産入替によりポートフォリオを強化するとともに物件の売却益の実現や、本書の日付現在、上場不動産投資法人の中では本投資法人のみが実績を持つ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（2019年1月期）においては、期初に4回目となる資産入替と同時に公募増資等の実施により物件取得（総額19,670百万円）を実行し、当期末の資産規模は101,354百万円（合計33物件、2019年2月1日に譲渡を完了した「博多駅東113ビル」、匿名組合出資及びメザニンローン債権投資を除きます。）まで拡大しました。また、2018年11月には住宅2物件を運用資産とする劣後匿名組合出資を実行し、当該物件に対する優先交渉権を取得し将来の外部成長機会を確保するとともに、2018年12月及び2019年1月にそれぞれ3案件目（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3）及び4案件目（同シリーズ4）のメザニンローン債権投資を決定しています。なお、第7期（2019年7月期）に入り、スポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用し、「アミューズメントメディア学院新館」（取得価格1,020百万円）を取得したことにより、資産規模は102,374百万円（本書の日付現在。匿名組合出資及びメザニンローン債権投資を除きます。）となっています。更に、2019年2月には運用ガイドラインにおける投資対象エリアを拡大する決定をし、外部成長機会を拡大するとともに、「OHAビル」を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資を実行し、併せて当該ビルに係る優先交渉権を取得しました。

当期においては、上記のとおり資産規模を拡大するとともに、運用資産における賃貸事業収入の増加、賃貸事業費用の圧縮に努め、内部成長を実現しました。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、我が国の2018年7-9月期のGDPが年率換算で2.5％減となり、自然災害の影響を色濃く残す結果になったものの、同年10-12月期では年率換算で1.4％増となり、日本の経済活動は引き続き緩やかに拡大している状況となっています。年末には米中の貿易摩擦による景気減速懸念から米国株式市場の代表指標であるNYダウは22,000ポイントを割り込む時期がありましたが、足元では、米連邦準備制度理事会の利上げ傾向だった金融政策の見直しもあり、下落水準前の25,000ポイントを回復し、米国株式市場も落ち着きを取り戻しています。

一方、主要国の長期金利は、2018年はインフレ抑制へ対応する金融政策となっていましたが、米中の貿易摩擦の影響懸念から、景気中立への政策の見直しがなされ、2018年年末にグローバルに長期金利の低下現象が見られました。日本においても、長期金利の上昇余地が醸成されつつあった2018年と打って変わり、2019年年初から10年国債のトレーディングレンジがマイナス圏内に入るなど、2018年に日銀が10年国債のトレーディングレンジを上限0.1％から0.1-0.2％に引き上げる事を決定する前の状況へと戻っています。

上記環境の中、東証REIT指数は期初の2018年8月1日に1,756.19ポイントでしたが、米連邦準備制度理事会の政策変更に伴う米国長期金利低下を受けて当期末には終値1,850.85を付けました。国内投資家からは景気悪化に対してディフェンシブなキャッシュ・フローを創出するJ-REITへの見直し機運が高まり、2017年以来の1,800ポイント台の取引が継続されている状況です。

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

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

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の2018年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2018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0.5%と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2017年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2018年12月にかかる「建築着工統計調査報告」によると前年同月比4ヵ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと本投資法人は考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREの2018年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2018年第4四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約4.8%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+1.9%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

（ホテル市場）

訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。CBREの調査によれば、2020年末までに開業が予定されている主要8都市（東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島及び仙台）のホテル客室数は約8万室で、2016年の既存ストック数の約32%に相当する規模になる見込みです。中でも東京23区・大阪市・京都市の三大マーケット全体における供給は、既存ストックの38%に相当する規模になる見込みです。しかしながら、2020年に4,000万人を目標としている堅調な訪日外国人の増加基調を勘案するに、今後も当該新規客室供給を上回る宿泊需要が見込まれるものと考えています。

運用実績：

上記の環境の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計102,315百万円）の稼働率は98.1%と引き続き高水準となっています。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、2018年8月に実施した公募増資により6,584百万円、その後の第三者割当増資により329百万円を資本市場から調達しました。また、公募増資と同時に、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び両行をアレンジャーとする協調融資団等から総額13,130百万円（内、3,830百万円については第三者割当増資の手取り金及び物件の売却代金等により返済済）の新規借入を実行し、資本市場からの調達資金と併せて物件取得資金に充当しました。

この結果、当期末（2019年1月31日）現在の借入残高は、52,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は47.1%となりました。なお、第7期（2019年7月期）に入り実行した新規借入及び返済により本書の日付現在の借入金残高は、総額52,040百万円となっています。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,844百万円、営業利益2,406百万円、経常利益2,073百万円、当期純利益2,049百万円を計上しました。

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おいては、不動産等の売却益598百万円を実現したこと及びコスト削減等により当初予想を超える当期純利益を獲得できたことから、分配金水準に配慮しつつ、将来の1口当たり分配金の安定化のために内部留保を行うこととしました。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、2018年8月21日に公表した予想分配金総額の100.4%である2,011百万円を分配することとし、当期純利益のうち37百万円については内部留保することとしました。かかる内部留保に伴う法人税等の税金費用は24百万円となりました。以上の結果、1口当たり利益分配金は3,720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の、米中の貿易摩擦の影響から懸念されるグローバル経済への影響及び米中の交渉内容から、短期的な株式市場の動向、為替動向等に影響を受ける可能性があり、金融資本市場の変動に留意する必要があると考えています。

今後数年間における国内動向に目を転ずれば、当面の日本銀行による金利抑制策の継続、2020年の東京オリンピック開催に向けたインフラや施設整備に伴う積極的な投資の継続、海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。一方、本年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、今後の経済及び金融政策に対する議論を注視する必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

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

（ロ）内部成長戦略

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

（オフィス・住宅）

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

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

（物流施設・ホテル）

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

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達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

2019年7月期及び2020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（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2019年7月期	3,713	2,155	1,893	1,893	3,500	0
2020年1月期	3,189	1,667	1,442	1,441	2,770	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「2019年7月期及び2020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

該当事項はありません。

2019年7月期及び2020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	2019年7月期（第7期）:2019年2月1日～2019年7月31日（181日） 2020年1月期（第8期）:2019年8月1日～2020年1月31日（184日）
運用資産	本書の日付現在における本投資法人の保有資産（34物件の不動産信託受益権、3件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（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）」、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）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））について、2020年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 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。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約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。 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。 2019年2月1日付の博多駅東113ビル（準共有持分51%）の譲渡に伴う売却益として、2019年7月期に422百万円の計上を見込んでいます。
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、2019年7月期に239百万円、2020年1月期に239百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産等の取得時には、売主と期間按分による精算を行っていますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2019年2月1日付で取得したアミューズメントメディア学院新館に係る2019年度の固定資産税及び都市計画税等は2019年7月期及び2020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1百万円については、2020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、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する修繕計画を基に、2019年7月期に104百万円、2020年1月期に85百万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、2019年7月期に419百万円、2020年1月期に426百万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、2019年7月期に2,475百万円、2020年1月期に2,386百万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	支払利息として、2019年7月期に155百万円、2020年1月期に164百万円を見込んでおり、その他に融資関連費用として、2019年7月期に105百万円、2020年1月期に60百万円を見込んでいます。 上記の融資関連費用には、新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生することが見込まれる費用（2019年7月期に44百万円）が含まれています。

項目	前提条件
借入金	有利子負債の総額は、2019年7月期末51,580百万円、2020年1月期末51,580百万円を前提としています。 本書の日付現在の借入残高52,040百万円に対して、2019年1月期における取得資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税等の還付金を原資として、2019年7月期中に460百万円を期限前返済することを前提としています。 2019年7月期中に返済期限の到来する借入金8,000百万円については、同額の借換えを行うことを前提としています。 上記を除き、2020年1月期末までに新規借入及び期限前弁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。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口の総口数540,824口について、2020年1月期末までに変動がないことを前提としています。
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。 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、2020年1月期末まで増加せず、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。 2020年1月期において、一時的な収益減（レントホリデー（注））及び費用の発生（借地更新料）に対応するため、56百万円の内部留保の取崩を行う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。 （注）賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。
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増加しない前提であり、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 （2018年７月31日）	当期 （2019年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,000,005	2,310,545
信託現金及び信託預金	3,118,735	3,953,328
営業未収入金	50,970	52,568
前払費用	118,176	120,684
未収消費税等	210,713	184,863
その他	16,157	7,153
流動資産合計	5,514,759	6,629,144
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,549,452	33,050,199
減価償却累計額	△1,407,469	△1,712,512
信託建物（純額）	27,141,983	31,337,686
信託構築物	9,606	11,621
減価償却累計額	△1,070	△1,423
信託構築物（純額）	8,536	10,198
信託機械及び装置	45,901	45,723
減価償却累計額	△2,718	△4,982
信託機械及び装置（純額）	43,183	40,741
信託工具、器具及び備品	22,442	30,828
減価償却累計額	△4,123	△5,807
信託工具、器具及び備品（純額）	18,318	25,020
信託土地	56,437,510	68,467,885
信託建設仮勘定	－	222
有形固定資産合計	83,649,531	99,881,755
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	628,893
長期貸付金	－	300,000
長期前払費用	155,717	160,951
差入敷金及び保証金	10,000	10,962
その他	29,887	8,255
投資その他の資産合計	930,105	1,109,062
固定資産合計	88,038,774	104,449,955
資産合計	93,553,534	111,079,100

（単位：千円）

	前期 （2018年７月31日）	当期 （2019年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,118	291,171
短期借入金	－	460,000
1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,300,000
未払金	251,986	335,845
未払費用	8,643	10,017
未払法人税等	605	22,611
未払消費税等	21,000	－
前受金	594,306	624,323
その他	9,842	14,119
流動負債合計	9,566,503	10,058,089
固定負債		
長期借入金	34,740,000	43,580,000
預り敷金及び保証金	－	6,669
信託預り敷金及び保証金	1,959,368	2,514,819
その他	493	79,644
固定負債合計	36,699,861	46,181,133
負債合計	46,266,365	56,239,222
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,832,670	52,745,966
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,418,609	2,163,215
剰余金合計	1,418,609	2,163,215
投資主資本合計	47,251,279	54,909,181
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,889	△69,303
評価・換算差額等合計	35,889	△69,303
純資産合計	※1 47,287,168	※1 54,839,877
負債純資産合計	93,553,534	111,079,100

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	当期 （自　2018年８月１日 至　2019年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,631,029	※1 3,028,065
その他賃貸事業収入	※1 160,946	※1 196,270
不動産等売却益	－	※2 598,163
その他の収入	18,476	22,092
営業収益合計	2,810,451	3,844,592
営業費用		
賃貸事業費用	※1 963,758	※1 1,088,373
資産運用報酬	193,319	260,206
資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	22,377
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	54,427	64,945
営業費用合計	1,234,229	1,438,302
営業利益	1,576,222	2,406,289
営業外収益		
受取利息	26	24
還付加算金	－	848
営業外収益合計	26	872
営業外費用		
支払利息	112,385	145,156
融資関連費用	149,537	150,949
投資口交付費	7,405	37,238
その他	1,000	－
営業外費用合計	270,327	333,344
経常利益	1,305,921	2,073,818
税引前当期純利益	1,305,921	2,073,818
法人税、住民税及び事業税	605	24,172
法人税等合計	605	24,172
当期純利益	1,305,316	2,049,646
前期繰越利益	113,292	113,568
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,418,609	2,163,215

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546
当期変動額							
新投資口の発行	5,801,484			5,801,484			5,801,484
剰余金の配当		△1,689,101	△1,689,101	△1,689,101			△1,689,101
当期純利益		1,305,316	1,305,316	1,305,316			1,305,316
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△1,077	△1,077	△1,077
当期変動額合計	5,801,484	△383,784	△383,784	5,417,699	△1,077	△1,077	5,416,622
当期末残高	※１ 45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168

当期（自　2018年８月１日　至　2019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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168
当期変動額							
新投資口の発行	6,913,296			6,913,296			6,913,296
剰余金の配当		△1,305,040	△1,305,040	△1,305,040			△1,305,040
当期純利益		2,049,646	2,049,646	2,049,646			2,049,646
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△105,192	△105,192	△105,192
当期変動額合計	6,913,296	744,605	744,605	7,657,901	△105,192	△105,192	7,552,709
当期末残高	※１ 52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	当期 （自　2018年８月１日 至　2019年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,418,609,155	2,163,215,106
Ⅱ　分配金の額	1,305,040,352	2,011,865,280
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,773)	(3,720)
うち利益分配金	1,305,040,352	2,011,865,280
（うち１口当たり利益分配金）	(2,773)	(3,720)
Ⅲ　次期繰越利益	113,568,803	151,349,826

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、当期純利益の全額である1,305,040,352円を分配することとしました。	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、当期においては不動産等売却益598,163,538円が発生したこと等を考慮して１口当たり利益分配金を3,720円、分配金総額を2,011,865,280円とし、当期純利益のうち37,781,023円については内部留保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　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	当期 （自　2018年８月１日 至　2019年１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	1,305,921	2,073,818
減価償却費	355,808	409,467
投資口交付費	7,405	37,238
受取利息	△26	△24
支払利息	112,385	145,156
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,300	△1,598
未収消費税等の増減額（△は増加）	△210,713	25,849
未払消費税等の増減額（△は減少）	△105,003	△21,000
前払費用の増減額（△は増加）	△27,960	△2,507
長期前払費用の増減額（△は増加）	△34,383	△5,233
営業未払金の増減額（△は減少）	△49,856	81,740
未払金の増減額（△は減少）	△45,613	74,258
前受金の増減額（△は減少）	256,022	30,016
信託有形固定資産の売却による減少額	－	3,509,673
その他	△4,875	7,042
小計	1,552,810	6,363,897
利息の受取額	26	24
利息の支払額	△109,795	△143,833
法人税等の支払額	△76,159	△351
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,366,881	6,219,737
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	△11,219,780	△20,125,244
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△192
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	6,861
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△45,598	△119,296
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	209,986	674,748
投資有価証券の取得による支出	－	△226,511
投資有価証券の償還による収入	－	334,500
長期貸付けによる支出	－	△300,000
その他	－	△962
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,055,392	△19,756,096
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	－	4,290,000
短期借入金の返済による支出	－	△3,830,000
長期借入れによる収入	13,460,000	8,840,000
長期借入金の返済による支出	△7,580,000	△190,000
投資口の発行による収入	5,794,079	6,876,057
分配金の支払額	△1,687,802	△1,304,565
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,986,276	14,681,492
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	297,765	1,145,133
現金及び現金同等物の期首残高	4,820,976	5,118,741
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,118,741	※1 6,263,874

（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	その他有価証券 時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 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。 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。
２．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　3～15年
３．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。
４．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31,134千円です。
５．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。
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	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。

７．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）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位:千円）

	前 期 （2018年７月31日）	当 期 （2019年１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 2018年２月１日 至 2018年７月31日		当期 自 2018年８月１日 至 2019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	2,354,911		2,661,656	
共益費収入	201,909		260,412	
駐車場収入	64,005		93,509	
施設使用料	7,346		10,064	
その他賃貸収入	2,857	2,631,029	2,422	3,028,065
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	127,053		177,469	
その他収入	33,892	160,946	18,800	196,270
不動産賃貸事業収益合計		2,791,975		3,224,335
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	130,310		152,418	
水道光熱費	130,997		178,464	
公租公課	175,769		173,735	
修繕費	68,389		77,155	
信託報酬	11,036		13,049	
損害保険料	4,046		4,801	
減価償却費	355,808		409,467	
その他費用	87,399		79,280	
不動産賃貸事業費用合計		963,758		1,088,373
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		1,828,216		2,135,962

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年８月１日　至　2019年１月31日）

（単位：千円）

アーバンパーク新横浜	
不動産等売却収入	2,775,000
不動産等売却原価	2,554,283
その他売却費用	28,250
不動産等売却益	192,466

（単位：千円）

博多駅東113ビル（準共有持分49%）	
不動産等売却収入	1,396,500
不動産等売却原価	955,390
その他売却費用	35,412
不動産等売却益	405,696

［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 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当期 自 2018年８月１日 至 2019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	470,624口	540,824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 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
現金及び預金	2,000,005	2,310,545
信託現金及び信託預金	3,118,735	3,953,328
現金及び現金同等物	5,118,741	6,263,874

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2018年７月31日	当期 2019年１月31日
１年以内	1,976,658	2,872,499
１年超	4,192,795	9,100,802
合計	6,169,453	11,973,302

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項
2018年７月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

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

2019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。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）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	2,310,545	2,310,545	－
（２）信託現金及び信託預金	3,953,328	3,953,328	－
（３）投資有価証券	526,000	526,000	－
（４）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	7,089,874	7,089,874	－
（５）短期借入金	460,000	460,000	－
（６）１年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,300,000	－
（７）長期借入金	43,580,000	43,580,000	－
負債計	52,340,000	52,340,000	－
（８）デリバティブ取引（※）	(69,303)	(69,303)	

（※）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、（５）短期借入金、（６）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、（４）長期貸付金
メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）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。
（７）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。
（８）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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （2018年７月31日）	当期 （2019年１月31日）
預り敷金及び保証金（※1）	－	6,669
信託預り敷金及び保証金（※1）	1,959,368	2,514,819
投資有価証券（※2）	－	102,893

（※1）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、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。

（※2）投資有価証券のうち、匿名組合出資持分については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期（2018年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	2,000,005	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,118,735	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	－	734,500
合計	5,118,741	－	－	－	－	734,500

当期（2019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	2,310,545	－		－	－	－
信託現金及び信託預金	3,953,328	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	526,000	－
長期貸付金	－	－	－	－	300,000	－
合計	6,263,874	－	－	－	826,000	－

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2018年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	－
合計	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	－

当期（2019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	460,000	－	－	－	－	－
長期借入金	8,300,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	－
合計	8,760,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	－

［有価証券に関する注記］
その他有価証券
前期（2018年７月31日）

（単位：千円）

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

当期（2019年１月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	126,000	126,000	－
	小計	526,000	526,000	－
合計		526,000	526,000	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額102,893千円）については、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、上表には含めていません。

［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（2018年７月31日）
該当事項はありません。

当期（2019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（2018年７月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	34,740,000	27,440,000	35,889

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2019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	43,580,000	36,280,000	△69,303

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（2019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 2018年７月31日	当期 2019年１月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	－	1,930
有価証券付随費用	1,364	1,364
繰延ヘッジ損益	－	21,893
繰延税金資産小計	1,364	25,188
評価性引当額	△1,364	△25,188
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

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

（単位:％）

	前期 2018年７月31日	当期 2019年１月31日
法定実効税率	31.74	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.30	△30.57
その他	△0.40	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	1.17

［持分法損益等に関する注記］

前期（2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（2019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 2018年２月１日　至 2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2018年２月１日　至 2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2018年２月１日　至 2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年８月１日　至 2019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 2018年２月１日　至 2018年７月31日）

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

当期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.01％	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注1）	438,471（注2）（注3）	未払金	280,742（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取得報酬53,715千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬135,550千円、匿名組合出資持分の帳簿価額に算入した取得報酬1,000千円及び不動産等の譲渡報酬41,715千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2018年７月31日）

該当事項はありません。

当期（2019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 自 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	76,289,122	87,108,669
	期中増減額	10,819,546	16,232,001
	期末残高	87,108,669	103,340,671
期末時価		95,246,000	111,375,500

（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6物件の取得（10,894,174千円）、資本的支出（281,180千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（355,808千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（19,889,224千円）、資本的支出（262,328千円）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物件は当該物件の準共有持分49%）の譲渡（3,509,673千円）、減価償却（409,467千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、2019年2月1日付で譲渡が完了した博多駅東113ビル（準共有持分51%）については、2018年7月23日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（1,453,500千円）に基づいています。

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

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自 2018年2月1日　至 2018年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2018年8月1日　至 2019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
合同会社 Sunrise	405,696 （注）	不動産賃貸事業

（注）博多駅東113ビル（準共有持分49%）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
1口当たり純資産額	100,477円	101,400円
1口当たり当期純利益	2,775円	3,889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 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
当期純利益（千円）	1,305,316	2,049,646
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）	1,305,316	2,049,646
期中平均投資口数（口）	470,238	526,980

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注11）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	（注１）
2016年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	（注２）
2016年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	（注３）
2016年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	（注４）
2017年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	（注５）
2017年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	（注６）
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注７）
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注８）
2018年9月5日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注９）
2018年10月2日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注10）

（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）1口当たり発行価格101,985円（引受価額98,480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10）1口当たり発行価額98,480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11）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

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

５．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注1）	前期（2018年7月31日） 保有総額（百万円）（注2）	前期 対総資産比率（%）（注3）	当期（2019年1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	16,570	17.7	19,128	17.2
		東京圏以外	10,253	11.0	16,920	15.2
	住宅	東京圏	15,033	16.1	12,447	11.2
		東京圏以外	3,148	3.4	3,140	2.8
	物流施設	東京圏	31,137	33.3	31,004	27.9
	ホテル	東京圏	7,122	7.6	12,857	11.6
		東京圏以外	3,843	4.1	7,842	7.1
小計			87,108	93.1	103,340	93.0
投資有価証券			734	0.8	628	0.6
長期貸付金			－	－	300	0.3
預金・その他の資産			5,710	6.1	6,809	6.1
資産総額			93,553	100.0	111,079	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）	46,266	49.5	56,239	50.6
純資産総額（注4）	47,287	50.5	54,839	49.4

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

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

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

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

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１	社債	－	－	400	－	400	－	(注1) (注2)
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ３	信託受益権	－	－	126	－	126	－	(注1) (注3)
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	102	－	102	－	(注4) (注5)
	合計	－	－	－	628	－	628	－	－

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

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

(注3) 裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) 評価額には帳簿価額を記載しています。

(注5) 当該劣後匿名組合出資持分に係る運用資産は、以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産等の名称	不動産の所在地（住居表示）
合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	不動産信託受益権	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市 鶴見区下末吉 6-10-5
		アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区常盤台 40-1

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注1）	物件名称	所在地（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注5）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	2.9	3,070	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	5.9	6,950	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.7	2,450	2016年4月20日
	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	1.7	2,450	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2.0	2,980	2016年4月20日
	OFC-07	博多駅東113ビル（準共有持分51%）（注6）	福岡県福岡市博多区	961	0.9	1,453	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6.2	7,170	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2.2	2,570	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1.4	1,520	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2.5	2,660	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7.3	7,470	2018年9月6日
	小計			35,605	34.8	40,743	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2.0	2,280	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	6.2	7,690	2016年1月14日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1.5	1,610	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1.4	1,520	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1.2	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1.5	1,570	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1.1	1,170	2018年2月2日
	小計			15,213	14.9	17,030	－
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	6.8	7,140	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3.5	4,060	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	7.7	8,650	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4.6	4,870	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1.3	1,350	2017年4月6日
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	2.9	3,020	2018年2月2日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.8	842	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2.7	2,850	2018年2月2日
	小計			30,953	30.3	32,782	－

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
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2.0	2,310	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1.7	1,660	2016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	3.7	3,840	2017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	3.2	3,250	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.9	2,000	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2.4	2,520	2018年9月6日
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3.1	3,210	2018年9月6日
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	2.0	2,030	2018年9月6日
	小計			20,544	20.1	20,820	－
合計				102,315	100.0	111,375	－

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

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

（注3）取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。但し、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しており、博多駅東113ビルについては、物件全体に係る取得価格に、保有する準共有持分割合51%を乗じた金額を記載しています。

（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、博多駅東113ビルを除き、2019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記載しています。詳細は、「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。博多駅東113ビルについては、2019年1月31日時点で保有していた準共有持分51%に係る2018年7月23日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格を記載しています。

（注6）博多駅東113ビル(準共有持分51%)については、2019年2月1日付で譲渡しました。以下同じです。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注1）	
東京圏	都心5区(注2)	23,393	22.9	73.0
	上記以外の東京圏	51,341	50.2	
東京圏以外		27,581		27.0
合計		102,315		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	12,533	35.2	52.9
	上記以外の東京圏	6,320	17.8	
東京圏以外		16,752		47.1
合計		35,605		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	55.0	80.0
	上記以外の東京圏	3,813	25.1	
東京圏以外		3,040		20.0
合計		15,213		100.0

（ｃ）物流施設

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

（ｄ）ホテル

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	2,500	12.2	62.1
	上記以外の東京圏	10,255	49.9	
東京圏以外		7,789		37.9
合計		20,544		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	6	17.6
10億円以上50億円未満	26	76.5
10億円未満	2	5.9
合計	34	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	11	35,605	34.8
住宅	7	15,213	14.9
物流施設	8	30,953	30.3
ホテル	8	20,544	20.1
合計	34	102,315	100.0

（ハ）賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 （注1）	賃貸事業 収入 （千円） （注2）	敷金・ 保証金 （千円） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	賃貸可能 面積（㎡） （注5）	稼働率 （%） （注6）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	5	95,789	110,427	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	5 （注7）	217,594	198,451	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	101,028	120,286	3,521.03	3,521.03	100.0
OFC-05	アルファベットセブン	1990年1月	9	76,465	100,175	2,464.59	2,464.59	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	76,076	99,047	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-07	博多駅東113ビル（注10）	1987年10月	34	67,760	50,344	1,834.32	1,834.32	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	21	215,210	237,231	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	18	97,760	81,088	4,632.70	4,632.70	100.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	43,682	83,364	1,911.84	1,911.84	100.0
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示 （注9）	非開示 （注9）	非開示 （注9）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	47	263,133	267,530	16,268.42	16,931.82	96.1
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	44	56,912	11,391	1,986.76	1,986.76	100.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	67	187,182	81,500	5,743.06	5,977.18	96.1
RSC-04	アーバンパーク新横浜 （注11）	2009年5月	－	28,529	－	－	－	－

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）
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	110	51,251	100	2,431.93	2,584.81	94.1
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	106	51,541	8,663	1,931.28	1,964.04	98.3
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	41	37,179	8,280	2,954.77	2,954.77	100.0
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	57	54,276	8,651	5,194.28	5,508.94	94.3
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	72	33,545	5,941	1,251.74	1,365.48	91.7
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	203,920	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	261,582	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	12,185.78	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	5,994.75	100.0
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	1985年10月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	14,018.82	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	19,833.47	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,565	73,555	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	42,690	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1991年3月	1	85,061	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,731	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2017年2月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	1,089.06	100.0
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2017年2月	1	56,390	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	2017年4月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	2,061.46	100.0
合計（35物件）			676	3,224,335	2,521,488	243,459.22	248,155.67	98.1

（注1）　テナント数は、2019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、2019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、2019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、2019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、2019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、2019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。

（注10）博多駅東113ビル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2019年1月31日時点で保有していた準共有持分割合51%を乗じた数値を記載しています。

（注11）アーバンパーク新横浜は2018年10月11日付で譲渡しました。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要(注5)

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	3.9	3,020	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,950	7,110	4.2	6,880	4.0	4.4	312	5.2
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,450	2,420	4.1	2,460	3.9	4.3	112	6.3
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,450	2,490	3.9	2,410	3.7	4.1	101	5.9
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	2,980	3,030	3.7	2,920	3.5	3.9	116	5.7
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,170	7,190	3.8	7,140	3.5	3.9	303	4.8
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,570	2,580	4.7	2,560	4.5	4.9	122	5.3
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,520	1,550	4.3	1,510	4.1	4.5	68	4.7
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,660	2,720	3.7	2,640	3.5	3.9	104	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,470	7,610	5.0	7,410	5.1	5.2	430	5.8
	小計			39,290	39,870	－	38,950	－	－	1,808	5.2
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,280	2,320	3.8	2,240	3.6	4.0	91	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	7,690	7,840	3.7	7,540	3.5	3.9	302	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,610	1,610	4.8	1,600	4.6	5.0	80	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,520	1,540	4.2	1,490	4.0	4.4	72	4.9
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,220	4.6	1,180	4.7	4.8	60	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,570	1,580	4.9	1,560	5.0	5.1	88	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,170	1,200	4.0	1,160	4.1	4.2	55	4.7
	小計			17,030	17,310	－	16,770	－	－	748	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,140	7,250	4.5	7,090	4.3	4.7	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,060	4,120	4.3	4,030	4.1	4.5	205	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,650	8,760	4.3	8,600	4.1	4.5	429	5.5
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,870	5,050	4.1	4,790	4.0	4.3	209	4.4
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,350	1,360	5.0	1,340	4.6	5.3	74	5.7
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	大和	3,020	3,020	4.6	3,000	4.4	4.8	154	5.1
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	842	837	5.7	844	5.5	5.9	58	7.1
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,850	2,870	5.1	2,830	4.6	5.4	151	5.5
	小計			32,782	33,267	－	32,524	－	－	1,612	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,310	2,330	4.6	2,300	4.4	4.8	116	5.6
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,660	1,680	5.0	1,650	4.8	5.2	88	5.0
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,840	3,900	4.4	3,780	4.2	4.6	177	4.6
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,250	3,300	4.5	3,190	4.3	4.7	152	4.7
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	2,000	2,040	4.4	1,980	4.4	4.6	90	4.6
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,520	2,580	3.8	2,490	3.7	4.0	98	3.9
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	谷澤	3,210	3,220	3.9	3,200	3.8	4.1	126	4.0
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大和	2,030	2,060	4.4	2,020	4.2	4.6	92	4.6
	小計			20,820	21,110	－	20,610	－	－	938	4.6
合計				109,922	111,557	－	108,854	－	－	5,107	5.0

（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、2019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による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）博多駅東113ビル（準共有持分51%）については、2019年2月1日付で譲渡済であり、上記には含めていません。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2019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。）に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2019年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2017年 1月末	2017年 7月末	2018年 1月末	2018年 7月末	2019年 1月末
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
東神戸センタービル	－	－	－	－	96.1
アサヒビルヂング	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）稼働率の推移は、基準時点における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ヘ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡) (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)	12.0
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	8.8
3	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	8.0
4	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	7.3
5	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅠ	非開示(注3)	5.6
6	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 ベストウェスタン東京西葛西グランデ	12,735.16	5.1
7	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	2.9
8	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅡ	非開示(注3)	2.5
9	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.5
10	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.4
上位10社合計			141,936.75	57.2

（注1）賃貸面積は、2019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。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2019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7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
アルファベットセブン（東京都港区）	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年7月	45,000	－	－
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	6階事務所仕様改修工事	自 2019年1月 至 2019年5月	31,000	－	－
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2019年5月 至 2019年6月	20,000	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が2019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262,328千円であり、当期費用に区分された修繕費77,155千円と合わせ、合計339,484千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）
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	空調設備更新工事	自 2018年 7月 至 2018年12月	137,974
ベストウェスタン東京西葛西（東京都江戸川区）	自動火災報知設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年 1月	20,966
R&Bホテル梅田東（大阪府大阪市）	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年 1月	17,908
その他	－	－	85,478
合計			262,328

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷ＭＫビル
①不動産賃貸事業収入合計	95,789	217,594	101,028	76,465	76,076
賃貸事業収入	88,399	191,695	92,493	71,074	70,778
その他賃貸事業収入	7,390	25,898	8,535	5,391	5,298
②不動産賃貸事業費用合計	25,602	62,473	34,048	18,363	17,490
管理業務費	6,067	13,440	6,717	4,814	4,896
信託報酬	400	400	400	400	350
水道光熱費	7,038	25,179	9,081	4,715	3,918
損害保険料	116	358	129	99	45
修繕費	1,077	1,746	1,408	669	2,131
公租公課	4,572	19,766	3,434	6,219	4,316
その他	6,330	1,583	12,877	1,443	1,832
③NOI（①－②）	70,187	155,120	66,980	58,102	58,586
④減価償却費	11,546	44,989	8,192	4,568	3,218
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	58,640	110,131	58,787	53,534	55,367
⑥資本的支出	－	－	1,553	－	8,641
⑦NCF（③－⑥）	70,187	155,120	65,426	58,102	49,944
期末帳簿価額	2,985,235	5,940,795	1,831,782	1,795,335	2,097,739

物件番号	OFC-07	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11
物件名称	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	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館
①不動産賃貸事業収入合計	67,760	215,210	97,760	43,682	非開示（注）
賃貸事業収入	60,927	197,652	87,759	43,682	
その他賃貸事業収入	6,832	17,557	10,000	－	
②不動産賃貸事業費用合計	22,052	56,898	32,582	7,622	
管理業務費	6,339	15,780	7,944	717	
信託報酬	295	400	400	400	
水道光熱費	6,723	18,805	8,724	－	
損害保険料	123	357	167	123	
修繕費	2,296	3,611	6,264	－	
公租公課	5,341	15,994	6,582	0	
その他	931	1,948	2,498	6,381	
③NOI（①－②）	45,708	158,311	65,177	36,059	
④減価償却費	5,524	25,395	6,830	2,837	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	40,184	132,916	58,346	33,222	
⑥資本的支出	285	2,868	5,804	－	
⑦NCF（③－⑥）	45,422	155,442	59,373	36,059	
期末帳簿価額	994,157	6,353,057	2,312,332	1,464,469	2,600,475

（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	OFC-12	RSC-01	RSC-02	RSC-04	RSC-05
物件名称	東神戸センタービル	アーバンパーク麻布十番	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
①不動産賃貸事業収入合計	263,133	56,912	187,182	28,529	51,251
賃貸事業収入	231,637	55,267	177,059	27,946	48,138
その他賃貸事業収入	31,495	1,645	10,123	583	3,113
②不動産賃貸事業費用合計	77,475	8,438	45,722	6,434	13,072
管理業務費	22,456	2,246	8,605	1,777	2,547
信託報酬	321	350	350	136	350
水道光熱費	28,020	592	4,996	449	493
損害保険料	528	57	196	102	63
修繕費	9,819	1,004	12,119	1,068	3,307
公租公課	10	2,784	11,218	2,600	2,791
その他	16,318	1,402	8,236	298	3,519
③NOI（①－②）	185,657	48,474	141,459	22,095	38,179
④減価償却費	23,977	4,810	12,353	8,221	7,515
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	161,680	43,663	129,105	13,874	30,663
⑥資本的支出	149,810	－	6,568	－	－
⑦NCF（③－⑥）	35,847	48,474	134,891	22,095	38,179
期末帳簿価額	7,673,330	2,093,247	6,402,295	－	1,527,754

物件番号	RSC-06	RSC-07	RSC-08	RSC-09	LGC-01
物件名称	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	岩槻ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	51,541	37,179	54,276	33,545	203,920
賃貸事業収入	50,406	36,550	51,601	31,416	187,713
その他賃貸事業収入	1,134	628	2,675	2,129	16,207
②不動産賃貸事業費用合計	11,935	7,670	15,731	9,528	36,429
管理業務費	4,107	1,890	2,415	1,744	5,650
信託報酬	400	350	650	400	350
水道光熱費	2,567	897	2,355	1,494	16,125
損害保険料	53	85	119	36	275
修繕費	1,979	464	5,544	3,614	192
公租公課	1,838	2,954	－	－	13,835
その他	989	1,027	4,647	2,237	－
③NOI（①－②）	39,605	29,508	38,544	24,017	167,491
④減価償却費	5,002	6,918	7,227	2,425	46,532
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	34,603	22,590	31,317	21,591	120,958
⑥資本的支出	－	－	6,471	1,877	－
⑦NCF（③－⑥）	39,605	29,508	32,072	22,139	167,491
期末帳簿価額	1,507,722	1,250,273	1,612,342	1,194,022	6,740,410

（単位：千円）

物件番号	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-06
物件名称	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	船橋西浦ロジスティクスⅠ
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注1）	261,582	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸事業収入		241,779			
その他賃貸事業収入		19,802			
②不動産賃貸事業費用合計		54,025			
管理業務費		11,308			
信託報酬		400			
水道光熱費		17,737			
損害保険料		397			
修繕費		1,450			
公租公課		22,709			
その他		22			
③NOI（①－②）		207,556			
④減価償却費		26,836			
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）		180,720			
⑥資本的支出		－			
⑦NCF（③－⑥）		207,556			
期末帳簿価額	3,806,450	7,859,798	4,690,888	1,348,034	2,962,668

物件番号	LGC-07	LGC-08	HTL-01	HTL-02	HTL-03
物件名称	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば(注2)	ベストウェスタン東京西葛西
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注1）	非開示（注1）	65,565	42,690	85,061
賃貸事業収入			65,452	42,471	84,600
その他賃貸事業収入			112	219	461
②不動産賃貸事業費用合計			12,975	4,913	11,754
管理業務費			742	660	1,200
信託報酬			350	550	400
水道光熱費			13	－	－
損害保険料			113	53	126
修繕費			5,210	1,223	2,049
公租公課			5,431	2,282	7,954
その他			1,113	143	23
③NOI（①－②）			52,589	37,777	73,307
④減価償却費			9,411	12,177	10,234
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）			43,178	25,599	63,072
⑥資本的支出			23,792	2,114	29,464
⑦NCF（③－⑥）			28,797	35,662	43,842
期末帳簿価額	835,844	2,760,059	2,140,330	1,707,309	3,877,098

（注1）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。

（注2）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20,097千円が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08
物件名称	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	ホテルWBFアートステイなんば（注2）
①不動産賃貸事業収入合計	80,731	非開示（注1）	非開示（注1）	56,390	非開示（注1）
賃貸事業収入	80,400			56,390	
その他賃貸事業収入	331			－	
②不動産賃貸事業費用合計	7,801			1,186	
管理業務費	1,200			797	
信託報酬	400			321	
水道光熱費	－			－	
損害保険料	106			51	
修繕費	1,408			－	
公租公課	4,659			9	
その他	26			5	
③NOI（①－②）	72,930			55,204	
④減価償却費	11,621			9,047	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	61,308			46,156	
⑥資本的支出	11,991			－	
⑦NCF（③－⑥）	60,938			55,204	
期末帳簿価額	3,264,858	1,982,864	2,517,878	3,197,524	2,012,284

（注1）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。
（注2）ホテルWBFアートステイなんばの不動産賃貸事業収入には、変動賃料が含まれています。

	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	1,305,280	500,419	970,091	448,544	3,224,335
賃貸事業収入	1,184,218	478,386	918,040	447,420	3,028,065
その他賃貸事業収入	121,062	22,033	52,050	1,124	196,270
②不動産賃貸事業費用合計	358,793	118,533	159,785	41,794	678,906
管理業務費	90,531	25,335	29,835	6,716	152,418
信託報酬	4,089	2,986	3,050	2,923	13,049
水道光熱費	114,278	13,846	50,325	13	178,464
損害保険料	2,092	715	1,438	555	4,801
修繕費	29,221	29,101	8,940	9,891	77,155
公租公課	66,249	24,187	62,947	20,351	173,735
その他	52,331	22,359	3,247	1,342	79,280
③NOI（①－②）	946,487	381,885	810,306	406,750	2,545,429
④減価償却費	140,456	54,474	143,764	70,772	409,467
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	806,030	327,411	666,542	335,978	2,135,962
⑥資本的支出	168,964	14,918	11,082	67,363	262,328
⑦NCF（③－⑥）	777,522	366,967	799,223	339,386	2,283,100
期末帳簿価額	36,048,710	15,587,658	31,004,154	20,700,148	103,340,671

③その他投資資産

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-04	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ４	貸付金	－	－	300	－	300	－	(注1) (注2)

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

(注2) 裏付け資産は、「プレミア海岸ビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。