平成28年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成28年9月14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28年10月28日　　分配金支払開始予定日　平成28年10月17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28年7月期の運用、資産の状況（平成27年12月1日～平成28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	%
28年７月期	1,859	－	1,147	－	335	－	333	－

	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	%	%	%
28年７月期	1,813	1.5	0.6	18.0

（注1）本投資法人における平成28年7月期の計算期間は平成27年12月1日から平成28年7月31日までの244日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成28年1月14日から平成28年7月31日までの200日間です。
（注2）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（184,092口）で除することにより算定しています。
（注3）自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年1月14日時点を期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
（注4）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第１期であるため該当はありません。

(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	1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	分配金総額（利益超過分配金を含む）	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
28年７月期	892	307	76	26	968	333	92.1	0.9

（注1）平成28年7月期の1口当たり利益超過分配金76円のうち、全額が一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配はありません。
（注2）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3）純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年1月14日時点を期首とみなして加重平均した１口当たり純資産額により算出しています。

(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
28年７月期	68,636	33,848	49.3	98,197

(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
28年７月期	△397	△61,010	65,972	4,564

２．平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	1,987	6.9	1,169	1.9	1,051	213.4	1,050	214.5	3,046	0
29年7月期	2,000	0.7	1,052	△10.0	940	△10.5	939	△10.5	2,726	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（29年1月期）3,047円、１口当たり予想当期純利益（29年7月期）2,726円

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	28年７月期　344,700口
② 期末自己投資口数	28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、23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ページ「平成29年1月期及び平成29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

有価証券届出書（平成28年3月16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

有価証券届出書（平成28年3月16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。以下「投信法」といいます。）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、また、スターアジア・マネジメント・リミテッドをスポンサーとして、平成27年12月1日に設立（出資金200百万円、発行口数2,000口）されました。

その後、当期（第1期）において、平成28年1月に私募により95,000口の新投資口を追加発行し、9,500百万円をスポンサー・グループより調達、31,756百万円の借入れ及び投資法人債4,574百万円の発行と併せて、11物件（取得価格の合計43,740百万円）を取得しました。

平成28年4月19日には、公募増資により235,900口の新投資口を追加発行し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました。（銘柄コード　3468）

上場と同時に、既借入金の全額返済、既発行の全投資法人債の買入れ償却を行い、新たに32,555百万円の借入れを行うことにより、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）の資産規模となりました。

その後、第三者割当てにより、11,800口を発行した結果、第1期末時点での発行済投資口の総口数は344,700口となりました。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期におけるわが国経済は、中国経済の停滞、資源安に伴う新興国経済の減速、英国のEU離脱決定、これらに伴う円高の進展など、経済成長にとってネガティブな要因が多く見られました。しかしながら、日本の不動産マーケットは、マイナス金利政策の導入、上場リート及び私募リートに代表される投資市場の活性化に伴い、安定的に推移しています。また、中期的な視点で見た場合、2020年東京オリンピックに向けたインフラ・施設整備の加速、マイナス金利政策の長期化に伴う資金の運用難による不動産投資需要の拡大、国土交通省の掲げる不動産投資市場の成長目標「2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増」等の諸要素から、わが国の不動産マーケットは引き続き堅調に推移していくものと考えています。

足元の不動産の売買マーケットにおいては、上場リート、私募リート、私募ファンド及び事業会社等マーケット参加者が多く、需給がタイトな状況が継続しています。この状況は当面継続することが予想され、取引利回りも低位で安定しています。また、投資エリアについては、タイトな需給を反映し、首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡に代表される中核都市における投資需要も旺盛です。こうした傾向は今後も継続していくものと本投資法人は考えています。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社のマーケット調査によれば、平成28年7月末現在、東京23区のオフィスビルの空室率は約2.4％と低水準にあり、オフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。グレードAオフィスビル（注）の想定成約賃料も逓増してきており（平成28年7月は坪単価約35,000円）、賃貸マーケットの状況は堅調に推移しています。また他の地方エリア（大阪、名古屋及び福岡）についても同様の傾向が見られます。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。

（注）グレードAオフィスビルとは、原則としてオフィス集積度の高い地域（東京は主要5区、大阪は北区・中央区・淀川区、名古屋は中村区・中区・東区・西区を中心とする、オフィス集積度の高い地域）に所在する基準階面積350坪以上（東京は500坪以上）、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のビルをいいます。

（住宅賃貸市場）

総務省による「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、賃貸マンションに居住する世帯は、昭和63年は334万世帯（全世帯の約8％）であったものが、平成25年には約3.3倍の996万世帯（全世帯の約20％）にまで

増加しており、居住形態としての賃貸が定着してきているといえます。また、晩婚化の傾向や高齢化などにより単身世帯の増加も顕著であり、賃貸住宅への需要は高いものと考えています。

本資産運用会社が独自に取得したシービーアールイー株式会社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シービーアールイー株式会社のマーケットレポートによれば、わが国における電子商取引（EC）の市場規模（売上高）は拡大を続けており、平成18年に約4.4兆円であったものが、平成26年には約12.8兆円と約3倍にまで成長しています。また、企業の物流機能の全部又は一部を受託する物流専門業者であるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）の市場規模（売上高）も拡大しており、平成17年に約1.0兆円だったものが、平成26年には約2.2兆円と約2.2倍にまで成長しています。これらに伴い、物流施設に対するニーズが多様化するとともに需要も拡大していると考えています。

同レポートによると、平成27年第4四半期の首都圏の空室率は約5％強の低水準であり、足元でも同様の空室率となっています。また、賃料指数に関しても、首都圏において安定的に推移しています。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、今後も安定的であると考えています。

（ホテル市場）

観光立国を目指すわが国の政策の一環として、東京国際空港（羽田空港）における国際線発着枠の増加及び関西国際空港におけるLCCの新規乗入れ等が実施され、また観光資源の掘り起こし・整備等も行われています。更には2020年東京オリンピック開催のアナウンスメント効果もあり、これらの諸要因により、海外からの旅行者数は増加傾向を継続しており、今後も更に拡大していくことが見込まれています。本資産運用会社が独自に取得した、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、わが国の政策と相まって、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：

当期においては、上記の環境の下、平成28年1月14日にオフィス3物件、住宅3物件、物流施設3物件及びホテル2物件の計11物件（取得価格の合計43,740百万円）を取得して運用を開始し、平成28年4月20日にオフィス5物件及び住宅2物件の計7物件（取得価格の合計17,753百万円）を追加取得しました。当期末現在においては運用資産の取得価格の合計は61,493百万円となり、稼働率は95.9%となりました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成27年12月の本投資法人の設立時に投資口2,000口を発行し200百万円、平成28年1月の11物件取得時に95,000口の新投資口を追加発行し9,500百万円、同年4月の上場時に235,900口の新投資口を追加発行し22,705百万円、同年5月に第三者割当により11,800口を追加発行し1,135百万円、合計33,541百万円（発行済投資口の総口数344,700口）を資本市場より調達しました。

また、平成28年1月の11物件取得時に、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より31,756百万円の借入れを行うと同時に、投資法人債を発行し4,574百万円を調達しました。この借入れ及び投資法人債については、同年4月の上場時に新投資口発行により調達した資金の一部及び株式会社三井住友銀行およ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の新たな借入れ32,555百万円により、31,756百万円の借入れについては全額返済し、投資法人債については全額買入れ償却しました。この結果、当期末（平成28年7月31日）現在の借入金残高は、32,555百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV）は47.4%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1,859百万円、営業利益1,147百万円、経常利益335百万円、当期純利益を333百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、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項に定める利益の全額である307,472,400円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失26,238,915円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される26,197,200円を、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。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の1口当たり分配金は968円となりました。

②次期の見通し

今後のわが国経済は、中国、新興国経済の動向、米国の金利政策及びこれらに起因する為替変動などの外的要因並びにわが国政府による財政政策、日銀による金融政策などの内的要因により変動すると考えています。

世界経済の動向、わが国経済の動向にとっては、ネガティブな要因も見られますが、借入れ金利と不動産利回りとの差に着目した投資資金の流入、2020年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経済の活性化等の要因により、わが国、特に東京の不動産マーケットは堅調に推移していくものと考えています。また、海外からの旅行者等の増加により宿泊施設が不足している状態となっており、この解消が喫緊の課題であると考えます。

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、投資主利益を最大化することを理念として掲げ、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目指します。

当面は、都心5区を中心としてテナント需要の厚い「オフィス」、賃貸を選択する世帯の増加により需要が安定している「住宅」、近年のEC市場及び3PL市場の規模が拡大している「物流施設」に注目しており、それぞれの特徴を活かして収益の安定性、成長性を取り込みたいと考えています。また、わが国の政策を背景として今後も宿泊需要の増大を期待できる「ホテル」は特に注力すべきアセットタイプであり、投資対象物件及びエリアの精緻な分析を行い、今後のホテル開発及び民泊施設の動向等、様々な要素を勘案し、中長期的に収益の安定性、成長性を確保できる物件を厳選して投資します。

昨今の物件取得環境が厳しい中、本投資法人は上記投資戦略を基に、スピーディーかつ着実な外部成長を実現するため、下表記載の物件に関して、スポンサー・グループに属する特別目的会社との間で「売却優先交渉契約」を締結しました。

今後も本投資法人は、スポンサー・グループ及び本資産運用会社独自のネットワークを最大限活用することにより、収益の安定性及び成長性に寄与する物件の取得を加速してまいります。

優先交渉権取得物件

物件名称	アセットタイプ	所在地	最低購入価格
原木ロジスティクス	物流施設	千葉県市川市	4,700百万円
ジョイテル護国寺	住宅	東京都豊島区	1,460百万円
博多駅イーストプレイス	オフィス	福岡県福岡市	2,255百万円
アーバンパーク柏	住宅	千葉県柏市	1,186百万円
ベストウェスタン東京西葛西	ホテル	東京都江戸川区	3,805百万円
ベストウェスタン横浜	ホテル	神奈川県横浜市	3,185百万円
合計			16,591百万円

（ロ）内部成長戦略

内部成長戦略に関しては、管理運営費用の最適化を目指し、国内に関連会社を持たない独立系リートとしての強みを活かすことにより、「しがらみのない公平性を重視した運用管理」を徹底していきます。具体的には、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・BM会社を継続的に起用することにより、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、各不動産セクター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の確保及び成約に努めてまいります。また、賃貸借契約の更新に際して、マーケット賃料と実際に支払われる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。

また、テナントへの訴求性を高めるため、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、共用部の改修等のリノベーション工事等の修繕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、要望等を適時に把握します。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。

（注）LTVとは、本投資法人の総資産に占める有利子負債の割合をいいます。

（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29年1月期及び平成29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29年1月期	1,987	1,169	1,051	1,050	3,046	0
平成29年7月期	2,000	1,052	940	939	2,726	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ページ「平成29年1月期及び平成29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

該当事項はありません。

平成29年1月期及び平成29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29年1月期：平成28年8月1日～平成29年1月31日（184日） 平成29年7月期：平成29年2月1日～平成29年7月31日（181日）
運用資産	本投資法人が本書の日付現在保有する18物件の不動産信託受益権（以下、本前提条件において「現保有資産」といいます。）につき、平成29年7月期末までかかる運用資産の異動（新規物件の取得、現保有資産の売却等）が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記載の賃料等を基準に算出しています。 営業収益については、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。
営業費用	主たる営業費用である現保有資産の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。 平成28年度の固定資産税及び都市計画税等については、現保有資産の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ているため、平成29年1月期において費用計上されません。また、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等については、平成29年7月期より費用計上されることとなり、平成29年7月期に166百万円、平成30年1月期に166百万円を見込んでいます。 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29年1月期に51百万円を、平成29年7月期に45百万円を、それぞれ見込んでいます。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、各計算期間の修繕費が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29年1月期に246百万円を、平成29年7月期に255百万円を、それぞれ見込んでいます。
営業外費用	支払利息及びその他融資関連費用として、平成29年1月期に118百万円を、平成29年7月期に109百万円を、それぞれ見込んでいます。
借入金	平成28年7月期末時点の借入金残高（短期借入金3,355百万円、長期借入金29,200百万円）について、平成29年1月期に返済期限が到来する借入金はありませんが、短期借入金について、平成28年8月22日付の1,137百万円の期限前弁済に加え、消費税還付資金による1,218百万円の期限前弁済を行うことを前提としています。 平成29年7月期については、返済期限が到来する短期借入金について、同一条件にて借り換えを行うことを前提としています。また、同期において返済期限が到来する長期借入金はありません。 LTVについては、平成29年1月期末、平成29年7月期末とも、45.2%程度となる見込です。なお、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債÷総資産×100
投資口	本書の日付現在の発行済投資口の総口数344,700口を前提としています。 平成29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。
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、平成29年1月期及び平成29年7月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、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を平成28年7月期と同額の26百万円と見込んでおり、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。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	平成29年1月期及び平成29年7月期において、上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、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）

	当期 （平成28年７月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,006,136
信託現金及び信託預金	2,557,948
営業未収入金	52,695
前払費用	96,638
繰延税金資産	32
未収消費税等	1,259,266
その他	7,175
流動資産合計	5,979,894
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	20,056,951
減価償却累計額	△246,543
信託建物（純額）	19,810,407
信託工具、器具及び備品	4,396
減価償却累計額	△141
信託工具、器具及び備品（純額）	4,255
信託土地	39,208,659
有形固定資産合計	59,023,323
無形固定資産	
信託借地権	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138
投資その他の資産	
長期前払費用	164,478
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	174,478
固定資産合計	62,656,940
資産合計	68,636,834

（単位：千円）

	当期 （平成28年７月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	76,381
短期借入金	3,355,000
未払金	319,011
未払費用	5,286
未払法人税等	1,490
前受金	265,383
その他	12,875
流動負債合計	4,035,429
固定負債	
長期借入金	29,200,000
信託預り敷金及び保証金	1,526,363
その他	26,238
固定負債合計	30,752,602
負債合計	34,788,032
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	33,541,125
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	333,916
剰余金合計	333,916
投資主資本合計	33,875,041
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△26,238
評価・換算差額等合計	△26,238
純資産合計	※1 33,848,802
負債純資産合計	68,636,834

（２）損益計算書

（単位：千円）

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 1,737,036
その他賃貸事業収入	※1 122,389
営業収益合計	1,859,425
営業費用	
賃貸事業費用	※1 568,022
資産運用報酬	103,104
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718
役員報酬	3,200
その他営業費用	24,681
営業費用合計	711,726
営業利益	1,147,698
営業外収益	
受取利息	37
その他	0
営業外収益合計	37
営業外費用	
支払利息	133,353
投資法人債利息	38,052
投資法人債発行費	12,604
融資関連費用	453,952
創立費	62,950
投資口交付費	111,409
その他	34
営業外費用合計	812,356
経常利益	335,379
税引前当期純利益	335,379
法人税、住民税及び事業税	1,496
法人税等調整額	△32
法人税等合計	1,463
当期純利益	333,916
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	333,916

（３）投資主資本等変動計算書

当期（自　平成27年12月１日　至　平成28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	－	－	－	－	－	－	－
当期変動額							
新投資口の発行	33,541,125			33,541,125			33,541,125
当期純利益		333,916	333,916	333,916			333,916
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△26,238	△26,238	△26,238
当期変動額合計	33,541,125	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802
当期末残高	※1 33,541,125	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

		当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
Ⅰ	当期未処分利益	333,916,519
Ⅱ	利益超過分配金加算額	26,197,200
	うち一時差異等調整引当額	26,197,200
Ⅲ	分配金の額	333,669,600
	(投資口１口当たり分配金の額)	(968)
	うち利益分配金	307,472,400
	(うち１口当たり利益分配金)	(892)
	うち一時差異等調整引当額	26,197,200
	(うち１口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(76)
Ⅲ	次期繰越利益	26,444,119

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項に定める利益の全額である307,472,400円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失26,238,915円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される26,197,200円を、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。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は333,669,600円としています。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28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	335,379
減価償却費	246,684
投資口交付費	111,409
投資法人債発行費	12,604
受取利息	△37
支払利息	171,405
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,695
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,259,266
前払費用の増減額（△は増加）	△96,638
長期前払費用の増減額（△は増加）	△164,478
営業未払金の増減額（△は減少）	52,772
未払金の増減額（△は減少）	139,865
前受金の増減額（△は減少）	265,383
その他	6,628
小計	△230,982
利息の受取額	37
利息の支払額	△166,820
法人税等の支払額	△5
営業活動によるキャッシュ・フロー	△397,771
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	△59,067,252
信託無形固定資産の取得による支出	△3,459,138
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,378
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,545,515
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△61,010,253
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	35,111,000
短期借入金の返済による支出	△31,756,000
長期借入れによる収入	29,200,000
投資法人債の発行による収入	4,562,083
投資法人債の償還による支出	△4,574,688
投資口の発行による収入	33,429,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,972,111
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,564,085
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,564,085

（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　5～67年 工具、器具及び備品　3～ 6年
２．繰延資産の処理方法	（１）創立費 支出時に全額費用処理しています。 （２）投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 （３）投資法人債発行費 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290,383千円です。
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、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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（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）

	当 期 （平成28年７月31日）
	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）

	当期 自 平成27年12月１日 至 平成28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	1,573,988	
共益費収入	110,796	
駐車場収入	44,911	
施設使用料	5,417	
その他賃貸収入	1,923	1,737,036
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	109,039	
その他収入	13,350	122,389
不動産賃貸事業収益合計		1,859,425
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	104,636	
水道光熱費	114,990	
修繕費	44,106	
信託報酬	6,519	
損害保険料	3,015	
減価償却費	246,684	
その他費用	48,070	
不動産賃貸事業費用合計		568,022
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		1,291,403

［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

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	344,700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）

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
現金及び預金	2,006,136
信託現金及び信託預金	2,557,948
現金及び現金同等物	4,564,085

［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）

	当期 平成28年７月31日
１年以内	1,280,165
１年超	2,711,014
合計	3,991,179

［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28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	2,006,136	2,006,136	－
（２）信託現金及び信託預金	2,557,948	2,557,948	－
資産計	4,564,085	4,564,085	－
（３）短期借入金	3,355,000	3,355,000	－
（４）長期借入金	29,200,000	29,200,000	－
負債計	32,555,000	32,555,000	－
（５）デリバティブ取引（※）	(26,238)	(26,238)	－

（※）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

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

（４）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。

（５）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

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。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,526,363

（注３）金銭債権の決算日（平成28年７月31日）後の償還予定額

（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	2,006,136	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,557,948	－	－	－	－	－
合計	4,564,085	－	－	－	－	－

（注４）借入金の決算日（平成28年７月31日）後の返済予定額

（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	3,355,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	－
合計	3,355,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	－

［有価証券に関する注記］

当期（平成28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］

当期（平成28年７月31日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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、以下の通りです。

（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	△26,238

（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］

当期（平成28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）

	当期 平成28年７月31日
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	32
繰延ヘッジ損益	8,288
繰延税金資産小計	8,321
評価性引当額	△8,288
繰延税金資産合計	32
繰延税金資産の純額	32

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:％）

	当期 平成28年７月31日
法定実効税率	32.31
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△32.15
その他	0.27
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.44

［持分法損益等に関する注記］

当期（平成28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

当期（自　平成27年12月１日　至　平成28年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

当期（自　平成27年12月１日　至　平成28年７月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

当期（自　平成27年12月１日　至　平成28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

当期（自　平成27年12月１日　至　平成28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	－	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注1）	410,569（注3）（注4）	未払金	111,352（注4）
						本資産運用会社への設立企画人報酬の支払（注2）	50,000（注4）	－	－

（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）設立企画人報酬の支払は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注３）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307,465千円が含まれています。

（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

当期（平成28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）

		当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高	－
	期中増減額	62,482,461
	期末残高	62,482,461
期末時価		66,020,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得（62,599,154千円）、主な減少額は減価償却費（246,684千円）です。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年７月期（第１期）における損益は、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

当期（自　平成27年12月1日　至　平成28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。

［1口当たり情報に関する注記］

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
1口当たり純資産額	98,197円
1口当たり当期純利益	1,813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。

	当期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日
当期純利益（千円）	333,916
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）	333,916
期中平均投資口数（口）	184,092

［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）		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）

（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、新規物件の取得資金の調達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。

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）	当期（平成28年7月31日） 保有総額（百万円）（注2）	当期（平成28年7月31日） 対総資産比率（%）（注3）
信託不動産	オフィス	東京圏	18,319	26.7
		東京圏以外	8,116	11.8
	住宅	東京圏	12,045	17.5
		東京圏以外	1,564	2.3
	物流施設	東京圏	18,522	27.0
	ホテル	東京圏以外	3,914	5.7
小計			62,482	91.0
預金・その他の資産			6,154	9.0
資産総額			68,636	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注4）	34,788	50.7
純資産総額（注4）	33,848	49.3

（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	4.8	3,020	平成28年1月14日
	OFC-02	オーク南麻布	東京都港区	3,271	5.3	3,400	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	9.9	6,700	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	2.9	2,230	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	2.8	2,250	平成28年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3.3	2,330	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	3.1	1,950	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	10.3	6,390	平成28年4月20日
	小計			26,044	42.4	28,270	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	3.3	2,130	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	10.3	7,120	平成28年1月14日
	RSC-03	アーバンパーク代々木公園	東京都渋谷区	875	1.4	1,000	平成28年1月14日
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市神奈川区	2,528	4.1	2,560	平成28年4月20日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	2.4	1,590	平成28年4月20日
	小計			13,253	21.6	14,400	－
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	11.3	7,000	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	5.8	3,860	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	12.8	8,210	平成28年1月14日
	小計			18,377	29.9	19,070	－
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	3.4	2,220	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	2.8	2,060	平成28年1月14日
	小計			3,819	6.2	4,280	－
合計				61,493	100.0	66,020	－

（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、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布を除き、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。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取得価格として記載しています。

（注4）投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、不動産鑑定評価額には、平成28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、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鑑定評価書の概要」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）	21,009	34.2	78.4
	上記以外の東京圏	27,225	44.3	
東京圏以外		13,259		21.6
合計		61,493		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	11,774	45.2	69.5
	上記以外の東京圏	6,320	24.3	
東京圏以外		7,950		30.5
合計		26,044		100.0

（ｂ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	9,235	69.7	88.8
	上記以外の東京圏	2,528	19.1	
東京圏以外		1,490		11.2
合計		13,253		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	18,377	100.0	
東京圏以外		－		0.0
合計		18,377		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	0.0
	上記以外の東京圏	－	0.0	
東京圏以外		3,819		100.0
合計		3,819		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	27.8
10億円以上50億円未満	12	66.7
10億円未満	1	5.6
合計	18	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	8	26,044	42.4
住宅	5	13,253	21.6
物流施設	3	18,377	29.9
ホテル	2	3,819	6.2
合計	18	61,493	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	98,909	107,636	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-02	オーク南麻布	昭和60年4月	10	120,886	193,711	5,831.96	6,511.77	89.6
OFC-03	本町橋タワー	平成22年2月	5（注7）	235,320	194,964	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	昭和62年5月	8	50,713	89,449	3,293.01	3,512.19	93.8
OFC-05	アルファベットセブン	平成2年1月	8	38,152	91,015	2,265.59	2,464.59	91.9
OFC-06	渋谷MKビル	平成5年7月	5	34,402	73,927	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-07	博多駅東113ビル	昭和62年10月	32	39,755	88,730	3,600.44	3,600.44	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	平成6年11月	18	113,250	221,275	8,101.80	8,684.30	93.3
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	平成11年11月	41	57,705	11,686	1,956.15	1,986.76	98.5
RSC-02	アーバンパーク代官山	①昭和57年11月 ②平成18年5月	64	200,635	84,495	5,569.45	5,977.18	93.2
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	平成10年7月	4	23,908	16,900	1,214.28	1,545.36	78.6
RSC-04	アーバンパーク新横浜	平成21年5月	70	42,930	10,400	3,697.74	3,989.11	92.7
RSC-05	アーバンパーク難波	平成25年1月	111	27,767	100	2,436.82	2,584.81	94.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	平成26年10月	3	220,889	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	280,746	83,426	34,633.37	37,818.26	91.6
HTL-01	R&Bホテル梅田東	平成12年10月	1	70,359	106,661	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	72,938	－	1,711.42	1,711.42	100.0
合計（18物件）			390	1,859,425	1,526,363	141,944.65	148,018.81	95.9

（注1）テナント数は、平成28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28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28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28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28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28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。

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	3,020	3,120	4.2	2,980	3.8	4.4	145	4.9
	OFC-02	オーク南麻布	JREI	3,400	3,440	4.4	3,360	4.2	4.6	165	5.0
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,700	6,870	4.4	6,620	4.2	4.6	314	5.2
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,230	2,250	4.4	2,220	4.2	4.6	111	6.3
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,250	2,280	4.3	2,210	4.1	4.5	101	5.9
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	2,330	2,370	4.1	2,290	3.9	4.3	100	4.9
	OFC-07	博多駅東113ビル	大和	1,950	2,050	4.9	1,910	4.7	5.1	111	5.9
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	6,390	6,420	4.3	6,360	4.0	4.4	303	4.8
	小計			28,270	28,800	—	27,950	—	—	1,350	5.2
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,130	2,170	4.1	2,090	3.9	4.3	91	4.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	7,120	7,240	4.0	6,990	3.8	4.2	300	4.8
	RSC-03	アーバンパーク代々木公園	JREI	1,000	1,020	4.3	979	4.1	4.5	46	5.2
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	大和	2,560	2,610	4.6	2,540	4.4	4.8	124	4.9
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,590	1,620	4.9	1,580	4.7	5.1	81	5.4
	小計			14,400	14,660	—	14,179	—	—	642	4.8
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,000	7,130	4.6	6,950	4.4	4.8	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	3,860	3,950	4.5	3,820	4.3	4.7	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,210	8,330	4.5	8,160	4.3	4.7	427	5.4
	小計			19,070	19,410	—	18,930	—	—	965	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,220	2,240	4.7	2,210	4.5	4.9	113	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	2,060	2,070	5.7	2,050	5.5	5.9	123	7.0
	小計			4,280	4,310	—	4,260	—	—	236	6.2
合計				66,020	67,180	—	65,319	—	—	3,193	5.2

（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それぞれ表します。

（注2）鑑定評価額の価格時点は、平成28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。

⑤主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、平成28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。

		船橋ロジスティクス(注1)	本町橋タワー	アサヒビルヂング	岩槻ロジスティクス	アーバンパーク代官山
稼働率の推移(注2)	平成28年7月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	93.2%
	平成28年6月30日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	96.4%
	平成28年5月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	94.5%
	平成28年4月30日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	93.6%
	平成28年3月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	96.4%
	平成28年2月29日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	97.3%
	平成28年1月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	97.4%

(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、各運用資産の売主から受領した情報をもとに、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)	20.1
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	14.6
3	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	12.3
4	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	4.8
5	リコージャパン株式会社	本町橋タワー	6,044.70	4.1
6	花王株式会社	船橋ロジスティクス	5,888.87	4.0
7	ワシントンホテル株式会社	R&Bホテル梅田東	3,940.93	2.7
8	非開示(注3)	本町橋タワー	2,505.12	1.7
9	株式会社TYOテクニカルランチ	南麻布渋谷ビル	2,015.50	1.4
10	トライコー株式会社	オーク南麻布	1,860.71	1.3
上位10社合計			98,828.44	66.8

(注1) 賃貸面積は、平成28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28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２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28年12月 至　平成29年 1月	76,000	－	－
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	空調設備更新工事	自　平成28年 9月 至　平成28年10月	25,000	－	－
アーバンパーク代官山 （東京都渋谷区）	外壁タイル打ち替え及び共用部リニューアル工事	自　平成28年10月 至　平成28年12月	25,000	－	－
オーク南麻布 （東京都港区）	自動火災報知設備更新工事	自　平成28年12月 至　平成29年 1月	15,000	－	－
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	冷媒配管更新工事	自　平成28年10月 至　平成28年11月	13,000	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が平成28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129,991千円であり、当期費用に区分された修繕費44,106千円と合わせ、合計174,098千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）
R&Bホテル梅田東 （大阪府大阪市）	空調機更新工事	自　平成28年1月 至　平成28年2月	72,356
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調室内機及び室外機更新工事	自　平成28年7月 至　平成28年7月	7,200
その他	－	－	50,435
合計			129,991

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	98,909	120,886	235,320	50,713	38,152
賃貸事業収入	92,286	113,515	207,469	46,737	34,583
その他賃貸事業収入	6,622	7,370	27,850	3,975	3,569
②不動産賃貸事業費用合計	23,250	43,490	45,633	14,036	8,940
管理業務費	6,224	16,342	15,572	3,652	2,853
信託報酬	439	436	436	225	225
水道光熱費	7,725	14,392	26,674	3,040	2,185
損害保険料	139	272	424	77	61
修繕費	81	3,420	1,437	225	2,101
公租公課	14	44	24	19	18
その他	8,626	8,581	1,063	6,795	1,494
③NOI （①－②）	75,659	77,396	189,687	36,677	29,212
④減価償却費	10,855	6,645	53,153	3,585	1,522
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	64,803	70,751	136,534	33,091	27,689
⑥資本的支出	1,240	24,527	3,587	－	3,780
⑦NCF （③－⑥）	74,419	52,869	186,100	36,677	25,432

物件番号	OFC-06	OFC-07	OFC-08	RSC-01	RSC-02
物件名称	渋谷ＭＫビル	博多駅東１１３ビル	アサヒビルヂング	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山
①不動産賃貸事業収入合計	34,402	39,755	113,250	57,705	200,635
賃貸事業収入	31,568	37,318	103,158	56,163	192,371
その他賃貸事業収入	2,833	2,436	10,092	1,541	8,264
②不動産賃貸事業費用合計	9,125	8,478	19,874	9,174	25,441
管理業務費	2,556	4,145	8,645	2,250	9,285
信託報酬	197	197	225	382	382
水道光熱費	1,788	2,328	9,635	479	5,058
損害保険料	26	76	217	68	232
修繕費	17	1,592	629	3,518	5,639
公租公課	8	29	48	1	0
その他	4,530	109	472	2,473	4,842
③NOI （①－②）	25,277	31,276	93,376	48,530	175,193
④減価償却費	1,530	3,504	13,433	4,439	13,488
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,746	27,771	79,942	44,090	161,705
⑥資本的支出	－	880	606	245	287
⑦NCF （③－⑥）	25,277	30,396	92,770	48,285	174,906

（単位：千円）

物件番号	RSC-03	RSC-04	RSC-05	LGC-01	LGC-02
物件名称	アーバンパーク代々木公園	アーバンパーク新横浜	アーバンパーク難波	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	23,908	42,930	27,767	220,889	非開示（注）
賃貸事業収入	23,908	39,503	27,362	206,079	
その他賃貸事業収入	－	3,427	405	14,810	
②不動産賃貸事業費用合計	11,481	7,330	3,567	22,124	
管理業務費	4,326	2,630	1,401	6,091	
信託報酬	436	197	197	482	
水道光熱費	812	380	203	14,810	
損害保険料	54	102	38	321	
修繕費	3,899	2,397	714	－	
公租公課	2	14	6	10	
その他	1,949	1,608	1,005	408	
③NOI（①－②）	12,426	35,600	24,199	198,765	
④減価償却費	2,000	10,907	4,847	51,861	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	10,426	24,692	19,352	146,903	
⑥資本的支出	923	1,886	311	－	
⑦NCF（③－⑥）	11,503	33,713	23,888	198,765	

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

物件番号	LGC-03	HTL-01	HTL-02
物件名称	船橋ロジスティクス	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば
①不動産賃貸事業収入合計	280,746	70,359	72,938
賃貸事業収入	261,051	70,359	72,938
その他賃貸事業収入	19,694	－	－
②不動産賃貸事業費用合計	36,779	10,497	2,945
管理業務費	12,426	814	723
信託報酬	436	482	700
水道光熱費	15,824	6	－
損害保険料	466	134	63
修繕費	7,310	6,468	1,064
公租公課	44	8	4
その他	271	2,582	388
③NOI（①－②）	243,967	59,862	69,992
④減価償却費	29,856	9,976	13,823
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	214,110	49,886	56,169
⑥資本的支出	6,204	72,861	－
⑦NCF（③－⑥）	237,763	△12,999	69,992

（単位：千円）

物件名称	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	731,392	352,946	631,788	143,298	1,859,425
賃貸事業収入	666,639	339,308	587,789	143,298	1,737,036
その他賃貸事業収入	64,752	13,638	43,998	－	122,389
②不動産賃貸事業費用合計	172,829	56,995	78,070	13,442	321,338
管理業務費	59,993	19,894	23,209	1,538	104,636
信託報酬	2,384	1,596	1,355	1,182	6,519
水道光熱費	67,770	6,934	40,278	6	114,990
損害保険料	1,295	496	1,024	198	3,015
修繕費	9,503	16,169	10,900	7,533	44,106
公租公課	208	25	79	13	326
その他	31,673	11,879	1,221	2,970	47,743
③NOI （①－②）	558,563	295,951	553,717	129,855	1,538,087
④減価償却費	94,231	35,682	92,970	23,800	246,684
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	464,331	260,268	460,747	106,055	1,291,403
⑥資本的支出	34,620	3,654	18,855	72,861	129,991
⑦NCF （③－⑥）	523,942	292,296	534,861	56,994	1,408,095