

# 平成29年4月期 決算短信 (REIT)

平成29年6月12日

不動産投資信託証券発行者名 インベスコ・オフィス・ジェイリート 上場取引所 東  
 投資法人  
 コード番号 3298 U R L <http://www.invesco-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 峯村 悠吾  
 資産運用会社名 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク  
 代表者 (役職名) 日本における代表者 (氏名) 辻 泰幸  
 問合せ先責任者 (役職名) ポートフォリオマネジメント部長 (氏名) 甲斐 浩登  
 TEL 03-6447-3395

有価証券報告書提出予定日 平成29年7月27日 分配金支払開始予定日 平成29年7月21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4月期の運用、資産の状況 (平成28年11月1日～平成29年4月30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4月期	6,543	15.1	3,324	28.0	2,967	33.1	2,966	33.1
28年10月期	5,684	35.9	2,597	50.1	2,230	52.4	2,229	52.4

	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4月期	3,637	3.6	1.7	45.4
28年10月期	2,898	3.3	1.5	39.2

- (注1) 1口当たり当期純利益については、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。  
 (注2) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。  

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$
  
 (注3) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。  

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$
  
 (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、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。

## (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4月期	3,638	2,966	0	0	100.0	3.6
28年10月期	2,733	2,228	0	0	100.0	2.7

- (注1) 平成28年10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ていることから、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。  

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$
  
 (注2) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。  

$$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} \div \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年4月期	179,894	81,935	45.5	100,467
28年10月期	172,204	81,183	47.1	99,544

## (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4月期	13,487	△17,981	4,638	7,027
28年10月期	2,957	△50,324	49,033	6,882

## 2. 平成29年10月期の運用状況の予想 (平成29年5月1日～平成29年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年10月期	6,186	△5.4	2,734	△17.7	2,349	△20.8	2,348	△20.8	2,879	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

(平成29年10月期) 2,879円

なお、予想期末投資口数については、本書の日付現在発行済みの815,547口を前提とし、平成29年10月期末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。自己投資口の取得及び消却を考慮した場合の平成29年10月期の運用状況については、10ページ記載の「(参考情報)」をご参照ください。

## ※ 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4月期	815,547口	28年10月期	815,547口
② 期末自己投資口数	29年4月期	-口	28年10月期	-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、27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。

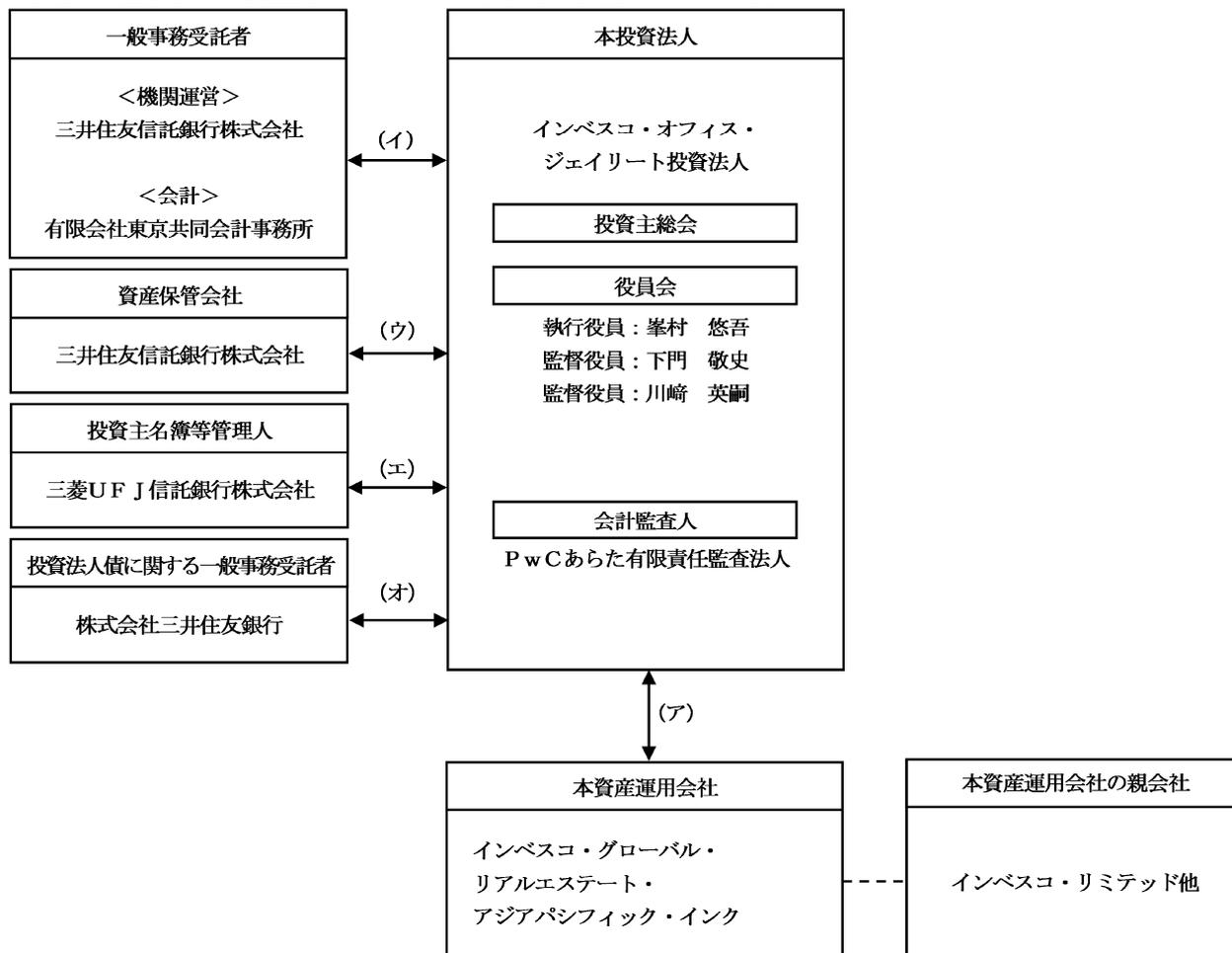
## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ記載の「平成29年10月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、以下に記載のとおりです。



- (ア) 資産運用委託契約
- (イ) 一般事務委託契約
- (ウ) 資産保管業務委託契約
- (エ) 投資口事務代行委託契約
- (オ) 財務代理契約

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	規約に基づき、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用するものとし、投資対象として掲げる資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成26年2月28日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、①本投資法人の運用資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、⑤その他本投資法人が随時委託する業務、及び⑥その他前記①至⑤に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者（機関運営）／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社は、平成26年2月28日付で本投資法人との間で一般事務（機関運営）委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。前記一般事務（機関運営）委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号又は第6号）として、①本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。）及び②その他前記①に付随関連する事務を行います。また、前記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①資産保管業務、②金銭出納管理業務及び③その他前記①及び②に付随関連する業務を行います。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成26年2月21日付で設立企画人との間で投資口事務代行委託契約を締結し（同契約の設立企画人の地位及び権利義務は平成26年2月27日付で本投資法人に承継されています。）、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、①投資主名簿及び投資法人債原簿の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が別途委託するものに限ります。）、②投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消、③総投資主通知その他の通知の受理に関する事務、④投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の集計に関する事務に限ります。）、⑤投資主に対して分配する金銭の計算及びその支払いに関する事務及び⑥投資主等からの照会に対する応答に関する事務並びに⑦その他前記①乃至⑥に付随する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 (会計)	有限会社東京共同会計事務所	有限会社東京共同会計事務所は、平成26年2月28日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。前記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号又は第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他前記①乃至③に付随する業務を行います。
一般事務受託者 (投資法人債)	株式会社三井住友銀行	株式会社三井住友銀行は、平成29年4月14日付で本投資法人との間で第1回及び第2回投資法人債に係る財務代理契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号、第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿関係事務、④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務及び⑤その他前記①乃至④に付随する業務を行います。
本資産運用会社 の親会社	タワー・エイジアパック・ ホールドコ・エルエルシー	本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社
本資産運用会社 の親会社	インベスコ・マネジメント・ グループ・インク	タワー・エイジアパック・ホールドコ・エルエルシーの親会社
本資産運用会社 の親会社	アイヴィーズイー・ユーカー・リミ テッド	インベスコ・マネジメント・グループ・インクの親会社
本資産運用会社 の親会社	インベスコ・グループ・ サービシーズ・インク	アイヴィーズイー・ユーカー・リミテッドの親会社
本資産運用会社 の親会社	インベスコ・ホールディング・カン パニー（ユーエス）・インク	インベスコ・グループ・サービシーズ・インクの親会社
本資産運用会社 の親会社	インベスコ・ホールディング・カン パニー・リミテッド	インベスコ・ホールディング・カンパニー（ユーエ ス）・インクの親会社
本資産運用会社 の親会社	インベスコ・リミテッド	インベスコ・ホールディング・カンパニー・リミテッド の親会社

## 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1月27日提出）の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（1）主要な経営指標等の推移／② 事業の概況／（イ）次期の見通し」及び同「決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人は、投資対象に係る規定の変更を含む規約変更議案を、平成29年1月31日に開催された第3回投資主総会に付議しました。同投資主総会において、当該議案は可決され、本投資法人の規約が変更され、また、これに伴い本投資法人の運用ガイドラインも変更されたため、大規模オフィスビル（注1）以外の投資対象にも厳選投資を行うことが可能となりました。大規模オフィスビルに該当しない具体的な投資対象としては、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設を想定しており、投資比率30%を上限としてそれらに厳選投資していく方針です。これにより、昨今の取得競争の激しい不動産市況下においても、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得機会が増大し、持続的な外部成長の実現を図るとともに、物件及びテナント分散や収益特性の異なる用途を組み合わせることによるポートフォリオの安定性の向上を図ることができるものと考えています。なお、大規模オフィスビルを主たる投資対象とする基本方針については変更せず、大規模オフィスビルへの投資比率は70%以上とする方針です。

なお、投資対象地域に関しては、大規模オフィスビルについては従来の方針（東京圏：70%以上、東京圏以外の大都市圏及びその他の投資対象地域：30%以下）（注2）を継続し、その他の物件に関しては、大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象地域とします。

（注1）「大規模オフィスビル」とは、建物規模が以下の基準に該当する、主たる用途がオフィスである不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券をいいます。

東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上  
その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

（注2） 本投資法人は、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

上記の点を除く「投資方針」並びに「投資対象」及び「分配方針」については、上記有価証券報告書に記載の内容から重要な変更がないため開示を省略しています。

（2） 運用状況

① 当期の概況

（ア） 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、インベスコ・グローバル・リアルエスレート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、平成26年2月27日に設立され、平成26年6月5日に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（銘柄コード 3298）しました。

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属する本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルを中心とする物件に投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とし、資産の運用を行っています。

（イ） 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、国内需要の改善に支えられ、緩やかな景気回復が続きました。特に雇用と実質所得が好転したことで個人消費が持ち直し、経済成長に寄与しました。昨年初から続いた円高も平成28年11月の米国大統領選後に円安傾向に転じ、輸出と企業収益を支えました。一方、米国新政権の政策運営や一部の先進国における保護主義台頭など、世界中に地政学的なリスクが高まり、先行きには不透明感が見られます。

国内のオフィス賃貸市場は、底堅い企業業績に支えられ、需要は依然として旺盛でしたが、一部では変化の兆しも見られました。平成30年以降の大量供給による心理的影響で、東京都心部の賃料上昇ペースが低下しています。一方で、新規供給の少ない地方都市においては、依然として稼働率と賃料の上昇の循環が維持されています。不動産売買市場については、ゼロ金利に起因した運用難により、上場・私募REITによる物件取得が増え、取引量が前年同期比プラスに復帰しました。

このような環境のもと、本投資法人は、平成28年12月16日に「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」（東京都中央区、譲渡価格10,100百万円）に係る不動産信託受益権を売却しました。また、平成29年1月20日に「錦糸町プライムタワー」（東京都江東区、取得価格15,145百万円）に係る不動産信託受益権を、平成29年3月31日に「アクア堂島東館」（大阪府大阪市、取得価格1,910百万円）に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しました。

当期末日時点において本投資法人が保有する運用資産のうち、不動産信託受益権は14物件（取得価格合計161,962百万円）、その総賃貸可能面積は212,887.94㎡となっています。

運用面では、保有資産における空室部分の着実なリーシングの推進によって、当期末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は96.8%となっています。また、稼働率の向上とともに、賃貸借契約更新時に賃料増額の可能性を追求することで、ポートフォリオ全体の収益の更なる向上に努めました。

（ウ） 資金調達概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、以下のとおり資金調達を行いました。

「錦糸町プライムタワー」に係る不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、平成29年1月20日付で、合計5,500百万円の借入れを行いました。また、既存借入金返済及び物件取得に伴い減少した運転資金の減少分の補充を目的として、平成29年4月20日付で第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）1,800百万円及び第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）1,600百万円を発行しました。また、これらの投資法人債の発行による手取金を原資として、平成29年4月28日に返済期日を迎えた短期借入金2,000百万円の返済を行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は89,000百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.5%となっています。

（格付の状況）

当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	安定的
	債券格付（注）：A+	-

（注） 第1回及び第2回無担保投資法人債に対する格付です。

（発行登録の状況）

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を平成29年2月27日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	500億円
発行予定期間	平成29年3月7日から平成31年3月6日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金、運転資金等

（エ） 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益6,543百万円、営業利益3,324百万円、経常利益2,967百万円、当期純利益2,966百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を3,638円としました。

② 次期の見通し

（ア） 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後、国内景気の回復ペースは公共部門と民間部門における投資の復調により、やや加速すると期待されますが、世界経済の動向、特に米国の政権運営、米国の連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和の行方、中国経済の動向及び為替相場・資源価格変動による景気への影響に留意する必要があります。また、日銀の金融緩和政策の動きにも注意すべきです。

オフィス賃貸市場では、企業拠点の新設・拡張による潜在需要は依然存在するものの、循環的な拡張は徐々に終息に向かう可能性があります。東京都心では大量集中供給で市況の緩和が見込まれ、高価格帯の賃料が下落に転じ易い局面です。不動産売買市場では、投資需要と良好な資金調達環境が維持できれば、短期的に取引量と価格が上昇することも期待できますが、中期的には循環的調整により、下落局面の到来に備える必要があります。

以上の環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において過去18年間にわたり培ってきた投資運用ノウハウや独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する資産の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要であると考えています。更に、保有資産の収益性向上による内部成長の推進も注力すべき課題です。

上記課題認識のもと、本投資法人は、主として、東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとし、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行ってきました。しかしながら、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、一定の制限のもとにオフィスビル以外の不動産についても、投資対象として組み入れることが得策であると判断しました。かかる投資対象の拡大を行った上、用途毎に異なる適切な投資タイミングを見極めつつ幅広い用途の物件に厳選投資を行うことで、持続的な外部成長の実現を図ることができるものと考えています。また、ポートフォリオ規模の拡大に伴い、物件及びテナント分散の更なる進展が見込まれるとともに、収益特性の異なる用途を組み合わせることで、ポートフォリオの安定性の向上が見込まれるものと考えています。かかる背景の下、前記「（1）運用方針」に記載のとおり、本投資法人は平成29年1月31日に開催した本投資法人の第3回投資主総会の決議に基づき、規約の一部変更を行うとともに、本資産運用会社において運用ガイドラインの変更を行いました。

(a) 投資方針／外部成長戦略

日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれます。また、経済活動の集中により、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まり、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えます。

特に、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象（投資比率70%以上）として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性を鑑み、大規模オフィスビルのほか、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設について、投資比率30%を上限として厳選投資していく方針です。これにより、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得機会が増大し、持続的な外部成長の実現を図るとともに、物件及びテナント分散や収益特性の異なる用途を組み合わせることによるポートフォリオの安定性の向上を図ることができるものと考えています。

(b) 管理方針／内部成長戦略

本投資法人は、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上に努めるとともに、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化を推進していきます。

テナントのリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃料条件の設定を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を最大限活用し、優良テナントの選定を行います。また、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るとともに、個別の運用資産はもとより、ポートフォリオ全体の安定的な収益確保に資するよう対応していきます。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

中長期にわたる運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を作成し、計画的に必要な修繕・資本的支出を行っていきます。

(c) 資金調達方針／財務戦略等

中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うという本投資法人の基本方針に基づき、金融市場の動向を注視の上、以下のとおり資金調達を進めていきます。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の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低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、LTVを40%から50%の範囲内で運営する方針です（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上での借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行っていきます。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築していきます。

また、資本効率の向上の投資主還元のため、財務・資本政策の一環として自己投資口の取得及び売却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断するものとします。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

(a) 自己投資口の取得に係る事項の決議

本投資法人は、平成29年6月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得（以下「本自己投資口取得」といいます。）に係る事項について決定いたしました。なお、取得した全投資口について、平成29年10月期中に消却を予定しています。

(i) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したため。本投資法人は、その投資口価格がBPU（1口当たり純資産額）又は1口当たりNAVを下回る割安な水準で推移している場合等に、自己投資口の取得及び消却を行うことは、発行済投資口の総口数の減少により、（当該取得及び消却が行われない場合に比して）投資口1口当たりの分配金が向上することになるため、投資主価値の向上につながるものと認識しています。

(ii) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	10,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	800百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	平成29年6月13日から平成29年7月20日まで

(参考情報)

本投資法人は、平成29年6月6日に返済期限を迎える借入金130億円の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	借入額	利率 (%) (注1)(注2)	返済 期限	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成29年 6月6日	1,250	基準金利（全銀協 1か月日本円 TIBOR）+0.25%	平成30年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,250				
	株式会社みずほ銀行		1,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000				
	株式会社りそな銀行		1,000				
	株式会社三井住友銀行	平成29年 6月6日	1,250	基準金利（全銀協 3か月日本円 TIBOR）+0.45% (注4)	平成33年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,250				
	株式会社みずほ銀行		1,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000				
	株式会社りそな銀行		1,000				
株式会社日本政策投資銀行	2,000						
計			13,000	-	-	-	-

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 「基準金利」は、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月又は3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 「使途」は、平成29年6月6日に返済期限を迎える借入金13,000百万円の借換えです。

(注4) 当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.5375%で固定されています。

(ウ) 運用状況の見通し

平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成29年10月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成29年10月期（第7期）（平成29年5月1日～平成29年10月31日）

営業収益	6,186百万円
営業利益	2,734百万円
経常利益	2,349百万円
当期純利益	2,348百万円
1口当たり分配金	2,879円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化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。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

(参考情報)

本自己投資口取得を考慮した場合の、平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成29年10月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成29年10月期（第7期）（平成29年5月1日～平成29年10月31日）

営業収益	6,186百万円
営業利益	2,734百万円
経常利益	2,349百万円
当期純利益	2,348百万円
1口当たり分配金	2,908円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記参考情報は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化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。また、分配金の金額を保証するものではありません。

平成29年10月期における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10月期（第7期）（平成29年5月1日～平成29年10月31日）（184日）
運用資産	・本書の日付現在本投資法人が保有する14物件（以下「取得済資産」といいます。）を前提とし、また、平成29年10月期（第7期）末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	・上記「運用資産」の営業収益を前提としています。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、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。
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、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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10月期（第7期）に768百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、平成29年4月期（第6期）に取得した「錦糸町プライムタワー」及び「アクア堂島東館」の2物件（以下「平成29年4月期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等については、平成29年10月期（第7期）には費用計上されません（平成29年4月期取得資産について、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用計上された場合の想定金額はそれぞれ42百万円及び10百万円となります。） ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
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10月期（第7期）に376百万円を見込んでいます。
借入金	・本投資法人は、本書の日付現在、総額89,000百万円の有利子負債残高があり、平成29年10月期（第7期）末までの間に変動が生じないことを前提としています。 ・平成29年10月期（第7期）末のLTVは49.7%となる見込みです。LTVの算出に当たっては、以下の計算式を使用しています。 $LTV = \text{平成29年10月末有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	・本書の日付現在発行済みの815,547口を前提とし、平成29年10月期（第7期）末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。 ・なお、（参考情報）に記載の本自己投資口取得を考慮した場合の運用状況においては、本投資法人の投資口の平成29年6月9日の終値である100,900円をもって、前記「（イ）決算後に生じた重要な事実／（a）自己投資口の取得に係る事項の決議」に記載の投資口の取得価額の総額上限の範囲内で最大限自己投資口を取得した場合の取得投資口の総数7,928口を取得し、取得した全投資口について平成29年10月期（第7期）中に消却することを前提とし、その他、平成29年10月期（第7期）末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却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。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超えた金銭の分配については、現時点では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、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市場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) 投資リスク

有価証券報告書（平成29年1月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,711,863	4,108,833
信託現金及び信託預金	10,264,404	10,230,271
営業未収入金	438,068	402,022
未収消費税等	648,094	183,882
未収還付法人税等	1,386	2,251
前払費用	270,814	251,269
繰延税金資産	21	6
その他	1,518	5,867
流動資産合計	15,336,173	15,184,404
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	40,348,924	41,543,129
減価償却累計額	△2,445,998	△2,974,670
信託建物(純額)	37,902,926	38,568,458
信託構築物	370,321	318,568
減価償却累計額	△70,988	△75,407
信託構築物(純額)	299,332	243,161
信託機械及び装置	20,386	19,735
減価償却累計額	△2,362	△2,935
信託機械及び装置(純額)	18,024	16,800
信託工具、器具及び備品	62,847	81,622
減価償却累計額	△12,451	△18,341
信託工具、器具及び備品(純額)	50,396	63,280
信託土地	117,507,265	124,928,377
信託建設仮勘定	20,525	21,603
有形固定資産合計	155,798,472	163,841,681
無形固定資産		
その他	4,738	6,009
無形固定資産合計	4,738	6,009
投資その他の資産		
投資有価証券	102,531	-
敷金及び保証金	10,101	10,088
長期前払費用	463,185	384,660
デリバティブ債権	58,496	79,972
その他	430,545	363,971
投資その他の資産合計	1,064,859	838,693
固定資産合計	156,868,069	164,686,384
繰延資産		
投資法人債発行費	-	23,823
繰延資産合計	-	23,823
資産合計	172,204,243	179,894,611

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	563,516	371,428
短期借入金	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	18,500,000
未払金	332,734	412,735
未払費用	82,475	82,938
未払法人税等	738	645
前受金	678,569	593,832
その他	151,203	160,928
流動負債合計	16,809,237	20,122,508
固定負債		
投資法人債	-	3,400,000
長期借入金	67,100,000	67,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,093,376	7,311,222
繰延税金負債	18,478	25,263
固定負債合計	74,211,855	77,836,485
負債合計	91,021,093	97,958,994
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	78,913,658
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,229,474	2,967,250
剰余金合計	2,229,474	2,967,250
投資主資本合計	81,143,132	81,880,908
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	40,017	54,708
評価・換算差額等合計	40,017	54,708
純資産合計	※1 81,183,149	※1 81,935,617
負債純資産合計	172,204,243	179,894,611

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成28年5月1日 平成28年10月31日	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,151,585		※1 5,239,918
その他賃貸事業収入		※1 527,258		※1 515,660
不動産等売却益		※2 -		※2 784,581
匿名組合分配金		5,470		3,142
営業収益合計		5,684,314		6,543,304
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,592,499		※1 2,583,389
資産運用報酬		410,212		510,620
一般事務委託及び資産保管手数料		16,472		17,618
役員報酬		4,800		3,900
その他営業費用		63,178		102,850
営業費用合計		3,087,162		3,218,378
営業利益		2,597,151		3,324,925
営業外収益				
受取利息		38		44
還付加算金		-		4,349
その他		99		238
営業外収益合計		138		4,632
営業外費用				
支払利息		242,619		252,167
投資法人債利息		-		382
投資法人債発行費償却		-		344
投資口交付費		25,054		-
融資関連費用		97,936		107,694
その他		1,440		1,545
営業外費用合計		367,050		362,134
経常利益		2,230,238		2,967,423
税引前当期純利益		2,230,238		2,967,423
法人税、住民税及び事業税		1,051		742
法人税等調整額		△9		15
法人税等合計		1,042		757
当期純利益		2,229,196		2,966,666
前期繰越利益		277		584
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,229,474		2,967,250

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	53,891,022	1,462,617	1,462,617	55,353,640	-	-	55,353,640
当期変動額							
新投資口の発行	25,022,635	-	-	25,022,635	-	-	25,022,635
剰余金の配当	-	△1,462,340	△1,462,340	△1,462,340	-	-	△1,462,340
当期純利益	-	2,229,196	2,229,196	2,229,196	-	-	2,229,196
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	-	40,017	40,017	40,017
当期変動額合計	25,022,635	766,856	766,856	25,789,491	40,017	40,017	25,829,509
当期末残高	※1 78,913,658	2,229,474	2,229,474	81,143,132	40,017	40,017	81,183,149

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	78,913,658	2,229,474	2,229,474	81,143,132	40,017	40,017	81,183,149
当期変動額							
剰余金の配当	-	△2,228,889	△2,228,889	△2,228,889	-	-	△2,228,889
当期純利益	-	2,966,666	2,966,666	2,966,666	-	-	2,966,666
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	-	14,691	14,691	14,691
当期変動額合計	-	737,776	737,776	737,776	14,691	14,691	752,467
当期末残高	※1 78,913,658	2,967,250	2,967,250	81,880,908	54,708	54,708	81,935,617

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
I 当期末処分利益	2,229,474,086円	2,967,250,139円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,228,889,951円 (2,733円)	2,966,959,986円 (3,638円)
III 次期繰越利益	584,135円	290,153円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数815,547口の整数倍数の最大値となる2,228,889,951円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数815,547口の整数倍数の最大値となる2,966,959,986円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年5月1日 平成28年10月31日	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,230,238		2,967,423
減価償却費		711,158		753,532
投資法人債発行費償却		-		344
投資口交付費		25,054		-
融資関連費用		97,936		107,694
受取利息		△38		△44
支払利息		242,619		252,550
営業未収入金の増減額(△は増加)		△102,124		36,046
未収消費税等の増減額(△は増加)		△648,094		464,212
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		△1,386		△864
前払費用の増減額(△は増加)		△23,066		6,896
長期前払費用の増減額(△は増加)		△17,792		△5,521
その他の資産の増減額(△は増加)		34,830		62,225
営業未払金の増減額(△は減少)		171,753		△73,673
未払金の増減額(△は減少)		78,229		53,795
未払消費税等の増減額(△は減少)		△198,012		-
前受金の増減額(△は減少)		426,505		△84,736
信託有形固定資産の売却による減少額		-		9,190,016
その他の負債の増減額(△は減少)		148,091		9,724
その他		1,155		903
小計		3,177,058		13,740,523
利息の受取額		38		44
利息の支払額		△219,206		△252,088
法人税等の支払額		△766		△738
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,957,123		13,487,742
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△50,526,106		△18,080,298
無形固定資産の取得による支出		-		△2,277
投資有価証券の払戻による収入		304,359		101,531
投資有価証券の取得による支出		△102,535		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△101		12
投資活動によるキャッシュ・フロー		△50,324,382		△17,981,032
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△6,600,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		32,500,000		5,500,000
融資関連費用に係る支出		△402,387		△11,000
投資法人債の発行による収入		-		3,400,000
投資法人債発行費の支出		-		△24,167
投資口の発行による収入		25,022,635		-
投資口交付費の支出		△25,054		-
分配金の支払額		△1,461,578		△2,226,551
財務活動によるキャッシュ・フロー		49,033,614		4,638,280
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,666,355		144,990
現金及び現金同等物の期首残高		5,216,535		6,882,891
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,882,891		※1 7,027,882

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券                  その他有価証券                  時価のないもの                  移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産                  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。                  信託建物 2年～46年                  信託構築物 4年～20年                  信託機械及び装置 2年～17年                  信託工具、器具及び備品 4年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産                  定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費                  支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費                  投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法                  保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決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、本投資法人が負担すべき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95,606千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法                  金利スワップについては、繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法                  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。                  但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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ります。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

リース取引、有価証券、退職給付、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

[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28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	4,019,495	4,016,686
共益費	850,859	924,308
その他賃貸収入	281,229	298,923
計	5,151,585	5,239,918
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	527,258	515,660
計	527,258	515,660
不動産賃貸事業収益合計	5,678,843	5,755,579
B. 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	675,275	667,776
水道光熱費	601,624	526,495
損害保険料	15,420	14,521
修繕費	134,639	162,661
公租公課	395,728	392,590
減価償却費	710,266	752,526
その他賃貸事業費用	59,544	66,817
不動産賃貸事業費用合計	2,592,499	2,583,389
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,086,344	3,172,189

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

（単位：千円）

晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ

不動産等売却収入	10,100,000	
不動産等売却原価	9,190,016	
その他売却費用	125,401	
不動産等売却益		784,581

[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5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30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	815,547口	815,547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5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
現金及び預金	3,711,863	4,108,833
信託現金及び信託預金	10,264,404	10,230,271
使途制限付信託預金（注）	△7,093,376	△7,311,222
現金及び現金同等物	6,882,891	7,027,882

（注）テナントから預っている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は、安全性及び換金性を考慮し、銀行預金で運用しています。

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動リスクの低減に努めています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金及び投資法人債は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰りを作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。

更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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ています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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）参照）。

前期（平成28年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,711,863	3,711,863	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,264,404	10,264,404	-
資産計	13,976,267	13,976,267	-
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	13,006,247	6,247
(5) 長期借入金	67,100,000	67,532,053	432,053
負債計	82,100,000	82,538,300	438,300
(6) デリバティブ取引	58,496	58,496	-

当期（平成29年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,108,833	4,108,833	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,230,271	10,230,271	-
資産計	14,339,104	14,339,104	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,500,995	995
(4) 投資法人債	3,400,000	3,394,940	△5,060
(5) 長期借入金	67,100,000	67,531,915	431,915
負債計	89,000,000	89,427,850	427,850
(6) デリバティブ取引	79,972	79,972	-

(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

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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち、変動金利によるものは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、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

また、一部の1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金は、複合金融商品であるキャンセルラブルローン（期限前特約権の行使による期限前解約特約付）ですが、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています。

(4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(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」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
(1) 投資有価証券	102,531	-
(2) 信託預り敷金及び保証金	7,093,376	7,311,222

(1) 投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(2) 賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示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28年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,711,863
信託現金及び信託預金	10,264,404
合計	13,976,267

当期(平成29年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	4,108,833
信託現金及び信託預金	10,230,271
合計	14,339,104

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成28年10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	2,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	13,000,000	12,000,000	12,000,000	23,950,000	19,150,000	-

当期(平成29年4月30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
投資法人債	-	-	-	-	1,800,000	1,600,000
長期借入金	18,500,000	12,000,000	25,350,000	17,200,000	12,550,000	-

[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28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年4月30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

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。

前期（平成28年10月31日）

（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		時価	当該時価の算定方法
				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	31,600,000	31,600,000	58,496	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,800,000	23,800,000	(注)	-
合計			55,400,000	55,400,000	58,496	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成29年4月30日）

（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		時価	当該時価の算定方法
				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	31,600,000	31,600,000	79,972	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,800,000	23,800,000	(注)	-
合計			55,400,000	55,400,000	79,972	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[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28年10月31日	当期 平成29年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	21	6
繰延税金資産合計	21	6
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	18,478	25,263
繰延税金負債合計	18,478	25,263
繰延税金資産（△負債）の純額	△18,457	△25,256

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28年10月31日	当期 平成29年4月30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	△31.74
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.03

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	105,937,067	155,798,472
期中増減額	49,861,404	8,043,209
期末残高	155,798,472	163,841,681
期末時価	170,478,000	179,238,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（前期末合計4,738千円、当期末合計6,009千円）は含んでいません。

(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新規物件の取得（50,237,755千円）及び資本的支出（333,915千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（710,266千円）によるものです。当期の主な増加額は新規物件の取得（17,337,262千円）及び資本的支出（648,489千円）によるものであり、主な減少額は、物件の売却（9,190,016千円）及び減価償却費（752,526千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しています。なお、前期について、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZについては、平成28年12月7日付の売買契約における譲渡価格（10,100,000千円）に基づいております。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10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) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高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 平成28年11月1日 至 平成29年4月30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) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示 (注)	784,581	不動産賃貸業

(注) 当該顧客は国内の特別目的会社ですが、名称等を開示することについての同意を得られていないため非開示としています。なお、当該顧客は関連当事者又は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期		当期	
	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日		自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	
1口当たり純資産額	99,544円		100,467円	
1口当たり当期純利益	2,898円		3,637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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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		当期	
	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日		自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	
当期純利益（千円）	2,229,196		2,966,666	
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）	2,229,196		2,966,666	
期中平均投資口数（口）	769,115		815,547	

[重要な後発事象に関する注記]

1. 自己投資口の取得に係る事項の決議

本投資法人は、平成29年6月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり本自己投資口取得に係る事項について決定いたしました。なお、取得した全投資口について、平成29年10月期中に消却を予定しています。

(i) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したため。本投資法人は、その投資口価格がBPU（1口当たり純資産額）又は1口当たりNAVを下回る割安な水準で推移している場合等に、自己投資口の取得及び消却を行うことは、発行済投資口の総口数の減少により、（当該取得及び消却が行われない場合に比して）投資口1口当たりの分配金が向上することになるため、投資主価値の向上につながるものと認識しています。

(ii) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	10,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	800百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく 東京証券取引所における市場買付
取得期間	平成29年6月13日から平成29年7月20日まで

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年2月27日	私募設立	1,500	1,500	150	150	(注1)
平成26年6月4日	公募増資	411,000	412,500	40,851	41,001	(注2)
平成26年6月25日	第三者割当増資	20,180	432,680	2,005	43,007	(注3)
平成27年5月26日	公募増資	104,300	536,980	10,364	53,371	(注4)
平成27年6月24日	第三者割当増資	5,230	542,210	519	53,891	(注5)
平成28年5月31日	公募増資	261,500	803,710	23,939	77,830	(注6)
平成28年6月29日	第三者割当増資	11,837	815,547	1,083	78,913	(注7)

(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口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額99,395円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格102,960円（発行価額99,369円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額99,369円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格94,672円（発行価額91,545円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額91,545円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成29年1月31日開催の第3回投資主総会の終結の時をもって執行役員松本 吉史が退任し、同総会において執行役員に選任された峯村 悠吾が同日付で就任しました。また、執行役員と監督役員の任期を統一するため、監督役員下門 敬史、川崎 英嗣の両名は第3回投資主総会の終結の時をもって一旦退任しましたが、同総会にて再度、監督役員に選任され、同日付で両名が監督役員に就任しました。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	峯村 悠吾	平成12年4月	株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行	-
		平成17年2月	みずほ証券株式会社入社	
		平成20年3月	モルガン・スタンレー証券株式会社（現 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社）入社	
		平成22年8月	日興コーディアル証券株式会社（現 SMBC日興証券株式会社）入社	
		平成28年3月	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク入社	
		平成28年4月	同社、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャー（現任）	
		平成29年1月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人執行役員就任（現任）	
監督役員	下門 敬史	昭和60年4月	柳田野村法律事務所（現 柳田国際法律事務所）入所	-
		平成8年9月	赤井法律事務所（現 サリヴァンアンドクロムウェル外国法共同事業法律事務所）入所	
		平成21年9月	下門国際総合法律事務所開設（現任）	
		平成26年2月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人監督役員就任（現任）	
監督役員	川崎 英嗣	昭和49年4月	株式会社東京相和銀行入行	-
		平成2年9月	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー日本支店（現 メットライフ生命保険株式会社）入社	
		平成20年1月	同社 執行役員 資産運用本部長兼CIO就任	
		平成21年12月	アリコアセットマネジメント株式会社 代表取締役就任	
		平成26年2月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人監督役員就任（現任）	

(2) 本資産運用会社の役員

当期中においては、有価証券報告書（平成29年1月27日提出）における「役員の変動」から異動はありません。役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等		前期 平成28年10月31日時点		当期 平成29年4月30日時点		
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額 に対する 比率 (%) (注2)	
信託 不動産 (注3)	大都市圏 (注4)	東京圏 (注5)	東京23区	102,536	59.5	108,605	60.4
			上記以外 の東京圏	28,975	16.8	29,029	16.1
		その他大都市圏	19,060	11.1	20,868	11.6	
	その他の投資対象地域		5,225	3.0	5,337	3.0	
信託不動産 合計			155,798	90.5	163,841	91.1	
匿名組合出資持分 (注6)			102	0.1	-	-	
預金・その他の資産			16,303	9.5	16,052	8.9	
資産総額計			172,204	100.0	179,894	100.0	

(注1) 「保有総額」は、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）によっています。

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

(注3) いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。

(注4) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

(注5) 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

(注6) 「匿名組合出資持分」は、前期については合同会社コンドルプロパティを営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 平成28年10月31日時点		当期 平成29年4月30日時点	
	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%) (注)	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%) (注)
負債総額	91,021	52.9	97,958	54.5
純資産総額	81,183	47.1	81,935	45.5
資産総額	172,204	100.0	179,894	100.0

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

当期末日時点における本投資法人の保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

(ア) 価格及び投資比率

地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得年月日
東京23区	恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	25,014	25,413	27,538	15.4	平成26年 6月6日
	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	13,700	13,812	16,300	8.5	平成26年 6月6日
	東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	6,700	6,899	7,340	4.1	平成27年 5月11日
	西新宿KFビル	東京都 新宿区	6,600	6,845	7,030	4.1	平成27年 6月30日
	品川シーサイドイーストタワー	東京都 品川区	25,066	25,260	26,600	15.5	平成28年 6月1日
	アキバC0ビル	東京都 千代田区	8,078	8,316	9,330	5.0	平成28年 6月1日
	サンタワーズセンタービル	東京都 世田谷区	6,615	6,695	7,070	4.1	平成28年 6月1日
	錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	15,145	15,360	15,600	9.4	平成29年 1月20日
東京23区以外の 東京圏	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	16,034	16,046	18,200	9.9	平成26年 9月30日
	オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	13,000	12,983	14,400	8.0	平成27年 6月1日
その他大都市圏	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県 名古屋市	14,600	14,379	18,000	9.0	平成26年 6月6日
	博多プライムイースト	福岡県 福岡市	4,500	4,535	4,620	2.8	平成28年 6月1日
	アクア堂島東館	大阪府 大阪市	1,910	1,953	2,010	1.2	平成29年 3月31日
その他の投資対 象地域	仙台北町ビル	宮城県 仙台市	5,000	5,337	5,200	3.1	平成28年 6月1日
合計			161,962	163,841	179,238	100.0	-

(注1) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。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まれません。

(注2) 「期末算定価額」は、当期末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、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」のとおりです。

(注3) 「投資比率」は、全ての保有資産の取得価格の合計額に対する各保有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。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

物件名称	竣工年月 (注1)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
恵比寿プライムスクエア	平成9年1月	738	12.8	94	15,542.33	17,354.06	89.6
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (注8)	平成13年10月	非開示	非開示	-	-	-	-
CSタワー・CSタワーアネックス	平成3年8月	544	9.5	26	19,998.31	19,998.31	100.0
クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	949	16.5	93	41,445.10	41,954.39	98.8
名古屋プライムセントラルタワー (注9)	平成21年3月	非開示	非開示	46	14,866.38	17,117.10	86.9
東京日産西五反田ビル	平成2年4月	247	4.3	8	8,522.42	8,522.42	100.0
オルトヨコハマ	平成12年11月	550	9.6	22	23,582.14	23,593.92	100.0
西新宿KFビル	平成5年1月	185	3.2	18	6,287.78	6,287.78	100.0
品川シーサイドイーストタワー	平成16年8月	877	15.2	16	27,892.63	27,892.63	100.0
アキバC0ビル	平成12年5月	非開示	非開示	1	5,514.42	5,514.42	100.0
サンタワーズセンタービル	平成4年6月	223	3.9	12	7,204.68	7,876.60	91.5
仙台本町ビル	昭和59年11月	181	3.1	38	8,069.17	8,962.47	90.0
博多プライムイースト	平成4年4月	155	2.7	19	7,018.05	7,018.05	100.0
錦糸町プライムタワー	平成6年8月	284	4.9	15	17,167.33	17,606.11	97.5
アクア堂島東館	平成5年4月	12	0.2	18	3,059.86	3,189.68	95.9
合計		5,755	100.0	426	206,170.60	212,887.94	96.8

(注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（当期に取得した資産がある場合、当該資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注3) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有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を記載しています。保有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契約」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ています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有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の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各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面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有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、各保有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8) 「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」については、平成28年12月16日に譲渡しています。

(注9) 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。

(注10) エンドテナントに係る賃貸借契約について解除予告若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づきテナント総数、賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

(ウ) 信託受益権の概要

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
恵比寿プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	平成36年4月末日
CSタワー・CSタワーアネックス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年6月末日
クイーンズスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	平成36年2月末日
名古屋プライムセントラルタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成36年6月末日
東京日産西五反田ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年5月末日
オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日
西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月末日
品川シーサイドイーストタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
アキバC0ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
サンタワーズセンタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
仙台北町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年6月末日
博多プライムイースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月末日
錦糸町プライムタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成39年1月末日
アクア堂島東館	三井住友信託銀行株式会社	平成39年3月末日

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有信託不動産について、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所から当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、当該鑑定評価機関と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

各保有信託不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価書の概要						
			収益価格 (百万円)					積算価格 (百万円) (注1)	NOI (百万円) (注2)
			直接還元法		DCF法				
			価格 (注1)	還元 利回り (%)	価格 (注1)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
恵比寿プライムスクエア	一般財団法人 日本不動産 研究所	27,538	28,077	3.6	26,999	3.4	3.8	24,059	1,078
CSタワー・CSタワーアネックス		16,300	16,400	4.5	16,200	4.2	4.7	11,000	815
クイーンズスクエア横浜		18,200	18,300	4.6	18,000	4.3	4.9	17,700	945
名古屋プライムセントラルタワー		18,000	18,100	4.5	17,800	4.2	4.7	14,500	828
東京日産西五反田ビル		7,340	7,410	4.1	7,260	3.8	4.3	7,200	339
サンタワーズセンタービル		7,070	7,110	4.4	7,030	4.0	4.5	6,810	337
仙台本町ビル		5,200	5,280	4.9	5,110	4.7	5.1	5,130	283
オルトヨコハマ	森井総合鑑定 株式会社	14,400	14,700	4.8	14,000	4.6	5.0	13,900	755
品川シーサイドイーストタワー		26,600	27,000	3.9	26,100	3.7	4.1	27,200	1,113
博多プライムイースト		4,620	4,710	4.8	4,520	4.6	5.0	2,740	240
アクア堂島東館		2,010	2,110	4.4	1,970	4.2	4.6	2,610	104
西新宿KFビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,030	7,130	3.8	6,980	3.8	4.0	7,620	284
アキバC0ビル		9,330	9,690	3.6	9,180	3.7	3.8	12,700	355
錦糸町プライムタワー		15,600	15,700	4.2	15,600	4.2	4.4	19,900	702
合計		179,238	181,717	-	176,749	-	-	173,069	8,178

(注1) 「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、特に記載のない限り、不動産鑑定評価書に記載された各価格のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「NOI」は、不動産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) のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(オ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有信託不動産資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費（千円） （注1）	長期修繕費 （千円） （注2）
恵比寿プライムスクエア	平成26年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,531
CSタワー・CSタワーアネックス	平成26年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	0	119,350
クイーンズスクエア横浜	平成26年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	153,903	163,858
名古屋プライムセントラルタワー	平成26年3月	株式会社ERIソリューション	2,458	20,098
東京日産西五反田ビル	平成27年4月	株式会社アースアプレイザル	52,068	56,120
オルトヨコハマ	平成27年3月	株式会社アースアプレイザル	113,665	77,421
西新宿KFビル	平成27年6月	株式会社ERIソリューション	2,180	23,485
品川シーサイドイーストタワー	平成28年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,440	100,596
アキバC0ビル	平成28年2月	株式会社ERIソリューション	0	13,148
サンタワーズセンタービル	平成28年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821
仙台本町ビル	平成28年2月	株式会社ERIソリューション	0	37,076
博多プライムイースト	平成27年10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0	23,558
錦糸町プライムタワー	平成28年5月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	0	74,891
アクア堂島東館	平成29年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842
合計			338,331	860,795

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社に各保有信託不動産の個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有信託不動産に関する個別PML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値 (%) (注)
恵比寿プライムスクエア	2.35
CSタワー・CSタワーアネックス	3.21
クイーンズスクエア横浜	2.96
名古屋プライムセントラルタワー	3.61
東京日産西五反田ビル	7.14
オルトヨコハマ	4.94
西新宿KFビル	5.03
品川シーサイドイーストタワー	4.94
アキバC0ビル	6.18
サンタワーズセンタービル	0.96
仙台北町ビル	2.66
博多プライムイースト	1.56
錦糸町プライムタワー	2.79
アクア堂島東館	7.37
ポートフォリオ全体	2.32

(注) PML値とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による平成29年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(キ) 主要な不動産物件に関する状況

当期末日時点において、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産のうち、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、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は恵比寿プライムスクエア、クイーンズスクエア横浜及び品川シーサイドイーストタワーです。各保有不動産及び各保有信託不動産に係る不動産賃貸事業収益、テナント総数、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「(イ) 建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

(ク) 主要テナントへの賃貸の状況

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について、当期末日時点で、賃貸面積（保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点における保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントはありません。

(ケ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末日時点で、本投資法人が保有している不動産及び信託不動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	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	6.8
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	6.6
3	株式会社サンルート	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.5
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	4.1
5	非開示 (注3)	品川シーサイドイーストタワー	7,456.21	3.6
6	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	3.1
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	3.0
8	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.7
9	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバC0ビル	5,514.42	2.7
10	非開示 (注3)	錦糸町プライムタワー	3,234.82	1.6
上位10社合計			79,690.27	38.7

(注1) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有不動産及び各保有信託不動産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての保有不動産及び保有信託不動産の賃貸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) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(コ) 資本的支出の状況

(a) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、同日現在計画されている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。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支出 総額
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	タワー棟セキュリティー更新工事 (第2期)	自 平成29年1月 至 平成29年10月	27,738	-	-
		タワー棟トイレ改修工事	自 平成29年7月 至 平成29年10月	32,193	-	-
		タワー棟基準階改修工事	自 平成29年7月 至 平成29年10月	14,995	-	-
CSタワー・CSタワーアネックス	東京都 台東区	共用部改修工事(1フロア)	自 平成29年5月 至 平成29年7月	15,200	-	-
		外壁改修工事(東面)	自 平成29年6月 至 平成29年9月	30,350	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	会計情報システム更新工事	自 平成29年4月 至 平成30年3月	26,965	-	-
		オフィス棟自動火災報知設備更新 工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	24,233	-	-
		ホテル棟放送設備更新工事	自 平成29年6月 至 平成30年3月	17,770	-	-
		商業棟自動火災報知設備更新工事	自 平成30年4月 至 平成31年3月	33,200	-	-
		ホテル棟自動火災報知設備更新 工事	自 平成31年4月 至 平成32年3月	39,291	-	-
		オフィス棟・商業棟放送設備更新 工事	自 平成32年4月 至 平成33年3月	43,921	-	-
東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	1階外構部床面タイル更新工事 (第1期)	自 平成29年8月 至 平成29年10月	11,065	-	-
オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	空調機改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	10,000	-	-
西新宿KFビル	東京都 新宿区	2階・3階水回り改修工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	13,786	-	-
錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	蒸気配管交換工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	10,500	-	-
		1階貸室開口部新設工事	自 平成29年5月 至 平成29年10月	12,000	-	-

(注) 「工事予定金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担を予定している金額を記載しています。

(b) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、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。なお、当期の保有不動産及び保有信託不動産全体の資本的支出に該当する工事は648,489千円であり、当期費用に区分された修繕費162,661千円と合わせ、合計811,150千円の工事を実施しています。

物件名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円) (注)
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	共用部空調設置工事（第2期）	自 平成28年6月 至 平成29年1月	12,644
		タワー棟セキュリティ更新工事（第1期）	自 平成29年1月 至 平成29年3月	14,376
		中央監視設備更新工事	自 平成28年9月 至 平成29年3月	38,082
クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	設備情報中央管理システム更新工事	自 平成27年2月 至 平成29年2月	193,045
東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	高圧受電設備更新工事	自 平成28年12月 至 平成29年1月	16,139
オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	コージェネレーションシステム部品交換	自 平成28年11月 至 平成28年12月	11,000
西新宿KFビル	東京都 新宿区	4階、5階及び6階トイレ改修工事及び 4階及び6階給湯室リニューアル工事	自 平成29年1月 至 平成29年4月	17,826
仙台北町ビル	宮城県 仙台市	共用部リニューアル工事（エントランス ロビーならびに基準階10フロア分）	自 平成28年10月 至 平成29年1月	124,800

(注) 「工事金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担した金額を記載しています。

(サ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は保有不動産及び保有信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の工事費用支払いに充当することを目的とし、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

(単位：百万円)

区分	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
当期首積立 金残高	29	29	29	34	129
当期積立額	-	-	5	94	-
当期積立金 取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	29	29	34	129	129

(シ) 個別保有信託不動産の収支の状況

(単位：百万円)

物件番号	1		2	
物件名称	恵比寿プライムスクエア		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (注1)	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	184日	181日	184日	45日
賃貸事業収入	707	632	非開示 (注2)	非開示 (注2)
その他賃貸事業収入	90	105		
①不動産賃貸事業収益合計	798	738		
管理委託費	62	68		
水道光熱費	110	91		
損害保険料	1	1		
修繕費	25	34		
公租公課	69	65		
減価償却費	61	65		
その他賃貸事業費用	6	8		
②不動産賃貸事業費用合計	337	336		
③不動産賃貸事業損益 (①-②)	461	402	167	11
NOI (③+減価償却費)	522	467	208	25

(注1) 「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」については、平成28年12月16日に譲渡しています。

(注2) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	3		4	
物件名称	CSタワー・ CSタワーアネックス		クイーンズスクエア横浜	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	503	501	824	812
その他賃貸事業収入	55	43	158	136
①不動産賃貸事業収益合計	559	544	982	949
管理委託費	56	55	135	134
水道光熱費	46	38	168	141
損害保険料	1	1	3	3
修繕費	11	10	18	24
公租公課	39	37	117	117
減価償却費	71	72	127	131
その他賃貸事業費用	2	1	27	23
②不動産賃貸事業費用合計	228	217	599	576
③不動産賃貸事業損益(①-②)	330	327	382	372
NOI(③+減価償却費)	401	400	510	504

(単位：百万円)

物件番号	5		6	
物件名称	名古屋プライム セントラルタワー		東京日産 西五反田ビル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	234	232
その他賃貸事業収入			16	14
①不動産賃貸事業収益合計			251	247
管理委託費			21	21
水道光熱費			24	23
損害保険料			1	1
修繕費			6	1
公租公課			24	24
減価償却費			24	25
その他賃貸事業費用			0	0
②不動産賃貸事業費用合計	103	99		
③不動産賃貸事業損益（①－②）	280	206	148	148
NOI（③＋減価償却費）	425	352	172	173

(注) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	7		8	
物件名称	オルトヨコハマ		西新宿KFビル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	549	550	169	170
その他賃貸事業収入	-	-	17	15
①不動産賃貸事業収益合計	549	550	186	185
管理委託費	117	92	16	14
水道光熱費	-	-	15	14
損害保険料	2	2	0	0
修繕費	15	17	8	2
公租公課	51	42	16	16
減価償却費	85	86	12	13
その他賃貸事業費用	0	2	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	272	244	69	63
③不動産賃貸事業損益(①-②)	276	306	117	122
NOI(③+減価償却費)	361	393	129	136

(単位:百万円)

物件番号	9		10	
物件名称	品川シーサイドイーストタワー		アキバC0ビル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	153日	181日	153日	181日
賃貸事業収入	661	773	非開示(注)	非開示(注)
その他賃貸事業収入	95	104		
①不動産賃貸事業収益合計	757	877		
管理委託費	78	93		
水道光熱費	105	99		
損害保険料	1	1		
修繕費	24	11		
公租公課	-	-		
減価償却費	83	101		
その他賃貸事業費用	1	1		
②不動産賃貸事業費用合計	294	309		
③不動産賃貸事業損益(①-②)	463	568	145	171
NOI(③+減価償却費)	547	669	154	182

(注) 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていない等の事情により開示していません。

(単位：百万円)

物件番号	11		12	
物件名称	サンタワーズセンタービル		仙台本町ビル	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	153日	181日	153日	181日
賃貸事業収入	181	202	144	162
その他賃貸事業収入	14	20	14	18
①不動産賃貸事業収益合計	195	223	158	181
管理委託費	24	30	15	19
水道光熱費	22	22	16	16
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	8	2	4	4
公租公課	-	-	-	9
減価償却費	15	18	16	22
その他賃貸事業費用	0	2	1	10
②不動産賃貸事業費用合計	71	76	56	83
③不動産賃貸事業損益(①-②)	124	146	102	97
NOI(③+減価償却費)	139	165	119	120

(単位：百万円)

物件番号	13		14	
物件名称	博多プライムイースト		錦糸町プライムタワー	
期	前期	当期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	153日	181日	-	101日
賃貸事業収入	122	145	-	265
その他賃貸事業収入	13	10	-	18
①不動産賃貸事業収益合計	135	155	-	284
管理委託費	16	19	-	26
水道光熱費	11	11	-	21
損害保険料	0	0	-	0
修繕費	3	9	-	20
公租公課	-	4	-	0
減価償却費	16	19	-	22
その他賃貸事業費用	0	0	-	0
②不動産賃貸事業費用合計	49	66	-	91
③不動産賃貸事業損益(①-②)	86	89	-	192
NOI(③+減価償却費)	102	109	-	215

(単位：百万円)

物件番号	15	
物件名称	アクア堂島東館	
期	前期	当期
	平成28年10月期	平成29年4月期
日数	-	31日
賃貸事業収入	-	11
その他賃貸事業収入	-	0
①不動産賃貸事業収益合計	-	12
管理委託費	-	2
水道光熱費	-	-
損害保険料	-	0
修繕費	-	0
公租公課	-	-
減価償却費	-	0
その他賃貸事業費用	-	0
②不動産賃貸事業費用合計	-	3
③不動産賃貸事業損益(①-②)	-	8
NOI(③+減価償却費)	-	9

(ス) 担保の内容

該当事項はありません。