平成29年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成29年3月17日

不動産投資信託証券発行者名	スターアジア不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	3468	ＵＲＬ	http://starasia-reit.com
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　篤志	
資産運用会社名	スターアジア投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）加藤　篤志	
問合せ先責任者	（役職名）取締役兼財務管理部長	（氏名）杉原　亨	
	ＴＥＬ　03-5425-1340		

有価証券報告書提出予定日　平成29年4月27日　　分配金支払開始予定日　平成29年4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　　：無

（百万円未満切捨て）

１．平成29年1月期の運用、資産の状況（平成28年8月1日～平成29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	%
29年１月期	2,017	8.5	1,190	3.7	1,073	220.1	1,072	221.2
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	%	%	%
29年１月期	3,111	3.1	1.6	53.2
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）平成28年7月期の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）平成28年7月期の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、平成28年7月期は第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	%	%
29年１月期	3,112	1,072	0	0	3,112	1,072	100.0	3.1
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）平成28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3）平成28年7月期の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
29年１月期	67,363	34,674	51.5	100,592
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
29年１月期	2,803	△181	△2,686	4,498
28年７月期	△397	△61,010	65,972	4,564

２．平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30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
29年7月期	3,135	55.4	2,071	74.0	1,798	67.6	1,798	67.6	4,340	0
30年1月期	3,103	△1.0	2,009	△3.0	1,859	3.3	1,783	△0.8	4,039	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（29年7月期）4,340円、１口当たり予想当期純利益（30年1月期）4,305円

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	29年１月期	344,700口	28年７月期	344,700口
② 期末自己投資口数	29年１月期	0口	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、29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10ページ「平成29年7月期及び平成30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

１．投資法人の関係法人

（１）本投資法人の仕組図

最近の有価証券報告書（平成28年10月28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）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	スターアジア不動産投資法人	規約に基づき、中長期的な観点で、運用資産の内部成長及び外部成長を実現し、もって投資主の利益の最大化を図ることを目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社	本資産運用会社は、平成27年12月1日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である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(投信法第198条第1項)。本資産運用会社に委託された業務は、(ア)本投資法人の資産の運用に係る業務、(イ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ウ)本投資法人への報告業務、(エ)適用法令に基づく報告書及び届出書の作成及び提出その他の情報開示並びにその他のIR活動に関連する業務、(オ)上記(ア)ないし(エ)に掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議のうえ別途合意する上記(ア)ないし(エ)に付随する業務です。
資産保管会社／ 投資主名簿等管理人／ 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、平成27年12月1日付で資産保管委託契約及び一般事務委託契約をそれぞれ締結しています。 また、平成27年11月30日付で設立企画人との間で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています(同契約の設立企画人の地位及び権利義務は平成27年12月1日付で本投資法人に承継されています。)。 投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管委託契約に基づき、(イ)資産保管業務、及び(ロ)金銭出納管理業務等を行います。 また、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、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、(ロ)投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下「投資主等」といいます。)の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、(ハ)投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、(ニ)投資主等の提出する届出の受理に関する事務、(ホ)投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、(ヘ)議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務、並びに(ト)金銭の分配の計算及び支払いに関する事務等を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、(イ)本投資法人の計算に関する事務、(ロ)本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)本投資法人の納税に関する事務、並びに(ニ)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、集計に関する事務を除きます。)等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサー	スターアジア・マネジメント・リミテッド	本投資法人及び本資産運用会社との間で締結した平成28年1月14日付で締結したスポンサー・サポート契約(その後の変更を含み、以下「スポンサー・サポート契約」といいます。)に定めるスポンサーであり、スポンサーグループ(※)に属する会社です。 スポンサー・サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供、ウェアハウジング機能(スポンサーグループが本資産運用会社から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けてこれを取得することをいいます。以下同じです。)の提供、共同投資、人材確保に関する協力、アドバイザリー業務、情報提供その他の関連業務及び支援を行います。
本資産運用会社の親会社等(特定関係法人)	スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー	本資産運用会社の親会社であり、スポンサーグループに属します。
	スターアジア・グループ・エルエルシー	本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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。）の親会社であるスターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシーの親会社であり、スポンサーグループに属します。

(※) スポンサーグループとは、(ⅰ)スポンサー、(ⅱ)スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、(ⅲ)スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、(ⅳ)スターアジア・グループ・エルエルシー、(ⅴ)マルコム・エフ・マクリーン4世、(ⅵ)増山太郎並びに(ⅶ)マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルの総称をいいます。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

有価証券報告書（平成28年10月28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、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、平成28年5月17日には、第三者割当てにより11,800口を発行し、これらにより、第2期末時点での発行済投資口の総口数は344,700口となっています。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、中国経済の低迷等に伴う新興国経済の減速が引続き見られるものの、米国大統領選挙の結果を受け、大規模な減税及び財政出動が期待されるとの見方から、米国株式市場の上昇を受けて世界的な株高局面となりました。一方、米国の財政出動期待により米国債金利の上昇が誘発され、日本国債の金利上昇へとつながり、金利上昇リスクを嫌気して東証REIT指数は1,800ポイントを下回る局面もありました。このような環境の中、日本銀行は引き続き長期金利上昇の抑制策実施を示唆したため、足元では東証REIT指数は1,800ポイントを上回り、堅調な推移を見せています。

中期的な視点で見た場合、2020年の東京オリンピック開催に向けた不動産マーケットの活況、ゼロ金利政策環境下での資金運用難等の諸要素からJ-REITへ投資資金が向かいやすい環境にあり、東証REIT指数は引き続き堅調に推移していくものと考えています。

また、足元の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多く、需給がタイトな状況が継続しています。特に米国大統領選挙以降の円安に伴い、海外投資家から見た日本の不動産は従前よりも利回り、価格感も割安に見えると思われることから、引き続き需給がタイトな状況は継続され、低位な利回りでの取引が行われると考えています。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の2016年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2016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2.1％と低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

（住宅賃貸市場）

本資産運用会社が独自に取得した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、平成28年第4四半期の首都圏の空室率は約6.8％となっており、前四半期比約25％も大幅に低下しています。また、賃料指数に関しても、平成28年第4四半期の首都圏において、前四半期比約5％の増加と堅調に推移しています。このように物流施設に対する需要の拡大、賃料や空室率の動向を踏まえると、今後も安定的かつ堅調に推移していくものと考えています。

（ホテル市場）

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：

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。当期末現在において運用資産（取得価格の合計61,493百万円）の稼働率は96.8%となっています。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成28年4月の上場時に実施した借入れのうち、1,137百万円について平成28年5月の第三者割当による新投資口発行の手取金等により、また、1,218百万円について消費税還付金等により期限前弁済を行いました。

この結果、当期末（平成29年1月31日）現在の借入金残高は、30,200百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV）は44.8%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2,017百万円、営業利益1,190百万円、経常利益1,073百万円、当期純利益1,072百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である1,072,706,400円を分配することとしました。以上の結果、１口当たり利益分配金は3,112円となりました。

②次期の見通し

今後のわが国経済は、英国のEU離脱、米国新大統領の移民政策等に見られる世界的な保護主義の台頭による影響を受ける可能性があり、不確実性の高い状況になると思われます。

しかしながら、日本国内に目を転じれば、当面の日銀によるゼロ金利政策、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は引き続き行われており、また、円安に伴う海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。

特に、本投資法人が投資の中心に据えている東京圏は、人口流入が継続していることから不動産に対する使用ニーズは底堅く、借入金利と不動産利回りとの差に着目した投資が更に活性化すると考えています。

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。

（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7月期及び平成30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
平成29年7月期	3,135	2,071	1,798	1,798	4,340	0
平成30年1月期	3,103	2,009	1,859	1,783	4,039	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、10ページ「平成29年7月期及び平成30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

本投資法人において、当期末（平成29年1月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡済又は譲渡する予定です。

＜アーバンパーク代々木公園＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成28年12月５日
譲渡日　：平成29年２月１日
所在地（住居表示）：東京都渋谷区代々木5-34-24
譲渡先　：非開示
譲渡価格　：1,100百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成29年7月期に約153百万円計上する予定です。

＜オーク南麻布＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権（準共有持分の49%及び51%）
売買契約の締結日　：平成29年２月28日
譲渡予定日　：第１回（準共有持分49%）：平成29年３月31日
第２回（準共有持分51%）：平成29年８月１日
所在地（住居表示）：東京都港区南麻布3-19-23
譲渡予定先　：関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格　：第１回（準共有持分49%）：2,459.8百万円
第２回（準共有持分51%）：2,560.2百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成29年7月期に約734百万円、平成30年1月期に約769百万円計上する予定です。

（ロ）資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

＜アーバンパーク護国寺＞

取得資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成28年12月５日
取得日　：平成29年２月１日
所在地（住居表示）：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
売主　：合同会社SAPR4
取得価格　：1,460百万円

＜原木ロジスティクス＞

取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：準共有持分の73%：平成29年２月28日
準共有持分の27%：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（地番）　：千葉県市川市原木2526番42ほか
売主　：合同会社Enterprise
取得予定価格　：4,700百万円

＜博多駅イーストプレイス＞

取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
売主　：合同会社Seahorse
取得予定価格　：2,286百万円

＜アーバンパーク柏＞
取得予定資産　　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：千葉県柏市柏3-10-13
売主　　：合同会社SAPR4
取得予定価格　　：1,186百万円

＜所沢ロジスティクス＞
取得予定資産　　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：埼玉県所沢市下富735-1
売主　　：株式会社フォーカス
取得予定価格　　：1,300百万円

＜ベストウェスタン東京西葛西＞
取得予定資産　　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：東京都江戸川区西葛西6-17-9
売主　　：合同会社Seahorse
取得予定価格　　：3,827百万円

＜ベストウェスタン横浜＞
取得予定資産　　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
売主　　：合同会社Seahorse
取得予定価格　　：3,248百万円

（ハ）新投資口の発行

平成29年３月17日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、１口当たりの発行価格等につきましては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

＜一般募集による新投資口の発行＞
発行新投資口数　　：66,200口

＜第三者割当による新投資口の発行＞
発行新投資口数　　：3,400口（上限）
割当先　　：野村證券株式会社

平成29年7月期及び平成30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	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） 平成30年1月期：平成29年8月1日～平成30年1月31日（184日）
運用資産	本日現在で本投資法人が保有している18物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」といいます。）について、下記6物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び下記1物件の不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を除き、平成30年1月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 ＜本取得＞ 物件名称　：博多駅イーストプレイス、アーバンパーク柏、原木ロジスティクス、所沢ロジスティクス、ベストウェスタン東京西葛西、ベストウェスタン横浜 取得予定日：平成29年4月6日 ＜本譲渡＞ 物件名称　：オーク南麻布 譲渡予定日：平成29年3月31日　準共有持分49％ 平成29年8月1日　準共有持分51％ 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、本日現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向等を勘案して算出しています。 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。 平成28年12月5日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表しました平成29年2月1日の資産譲渡による売却益として平成29年7月期に153百万円を見込んでいます。 本譲渡による売却益として平成29年7月期に734百万円、平成30年1月期に769百万円を見込んでいます。
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、平成29年7月期に156百万円、平成30年1月期に142百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、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、取得予定資産に係る平成29年度の固定資産税及び都市計画税等は平成29年7月期及び平成30年1月期において費用計上されません。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については平成30年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成29年7月期に54百万円、平成30年1月期に47百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成29年7月期に291百万円、平成30年1月期に312百万円を見込んでいます。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、平成29年7月期に1,733百万円、平成30年1月期に1,832百万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	平成29年7月期の一時的な費用は、新投資口の発行に係る費用として50百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、平成29年7月期に222百万円、平成30年1月期に150百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	有利子負債の総額は、平成29年7月期末38,730百万円、平成30年1月期末37,350百万円を前提としています。 本日現在、30,800百万円の借入残高があります。これに対して、平成29年4月6日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額8,230百万円の新規借入れを行う予定です。 下記「投資口」欄に記載の第三者割当による新投資口の発行の払込金を原資として、平成29年7月期中に300百万円を返済することを前提としています。 上記「運用資産」欄に記載のオーク南麻布の準共有持分51%の売却代金を原資として、平成30年1月期中に990百万円を返済することを前提としています。 取得予定資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税還付金等を原資として、平成30年1月期中に390百万円を返済することを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口の総口数344,700口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（66,200口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限3,400口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、平成30年1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）は、上記の新規に発行される予定の投資口数（上限69,600口）を含む平成29年7月期及び平成30年1月期の予想期末発行済投資口数414,300口により算出しています。
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、本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、平成29年7月期及び平成30年1月期において発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、純資産控除項目の変動により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が影響を受ける可能性があります。 上記「営業収益」欄に記載の本譲渡による売却益として平成30年1月期に見込んでいる769百万円に関して、税法上の導管性要件を満たす前提で、110百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを見込んでいます。なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。また、内部留保については、平成30年7月期（第5期）以降の運用において、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するために活用する方針です。なお、当該内部留保により、法人税等の税金費用として、平成30年1月期に75百万円を見込んでいます。 平成29年2月28日付公表の「平成29年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」の（別紙）「平成29年7月期　運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件において、平成29年7月期に、平成29年2月28日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にてお知らせした資産の譲渡による売却益のうち99百万円を内部留保することを予定していましたが、これを変更し、内部留保を行わない前提としています。
1口当たり利益超過分配金	上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が発生しない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。 また、利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成28年７月31日）	当期 （平成29年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,006,136	1,839,594
信託現金及び信託預金	2,557,948	2,659,211
営業未収入金	52,695	50,089
前払費用	96,638	88,279
繰延税金資産	32	11
未収消費税等	1,259,266	－
その他	7,175	8,650
流動資産合計	5,979,894	4,645,837
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,056,951	20,317,871
減価償却累計額	△246,543	△490,008
信託建物（純額）	19,810,407	19,827,862
信託構築物	－	9,606
減価償却累計額	－	△61
信託構築物（純額）	－	9,545
信託機械及び装置	－	6,282
減価償却累計額	－	△137
信託機械及び装置（純額）	－	6,144
信託工具、器具及び備品	4,396	7,628
減価償却累計額	△141	△731
信託工具、器具及び備品（純額）	4,255	6,896
信託土地	39,208,659	39,208,659
信託建設仮勘定	－	2,161
有形固定資産合計	59,023,323	59,061,270
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
長期前払費用	164,478	127,156
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	－	60,135
投資その他の資産合計	174,478	197,292
固定資産合計	62,656,940	62,717,701
資産合計	68,636,834	67,363,539

（単位：千円）

	前期 （平成28年７月31日）	当期 （平成29年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	76,381	245,131
短期借入金	3,355,000	1,000,000
未払金	319,011	246,508
未払費用	5,286	5,336
未払法人税等	1,490	844
未払消費税等	－	76,405
前受金	265,383	319,180
その他	12,875	6,574
流動負債合計	4,035,429	1,899,981
固定負債		
長期借入金	29,200,000	29,200,000
信託預り敷金及び保証金	1,526,363	1,589,434
その他	26,238	－
固定負債合計	30,752,602	30,789,434
負債合計	34,788,032	32,689,416
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	33,541,125	33,541,125
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	－	※2 △26,197
出資総額控除額合計	－	△26,197
出資総額（純額）	33,541,125	33,514,927
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	333,916	1,099,059
剰余金合計	333,916	1,099,059
投資主資本合計	33,875,041	34,613,987
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△26,238	60,135
評価・換算差額等合計	△26,238	60,135
純資産合計	※1 33,848,802	※1 34,674,123
負債純資産合計	68,636,834	67,363,539

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日）	当期 （自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,737,036	※1 1,865,642
その他賃貸事業収入	※1 122,389	※1 151,743
営業収益合計	1,859,425	2,017,386
営業費用		
賃貸事業費用	※1 568,022	※1 624,655
資産運用報酬	103,104	146,714
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718	14,792
役員報酬	3,200	2,400
その他営業費用	24,681	38,230
営業費用合計	711,726	826,793
営業利益	1,147,698	1,190,592
営業外収益		
受取利息	37	17
還付加算金	－	745
その他	0	－
営業外収益合計	37	762
営業外費用		
支払利息	133,353	68,522
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	49,349
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	117,871
経常利益	335,379	1,073,483
税引前当期純利益	335,379	1,073,483
法人税、住民税及び事業税	1,496	847
法人税等調整額	△32	21
法人税等合計	1,463	868
当期純利益	333,916	1,072,615
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	－	26,444
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	333,916	1,099,059

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	33,541,125	－	－	33,541,125
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△26,197	△26,197	△26,197
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	―	△26,197	△26,197	△26,197
当期末残高	※1 33,541,125	△26,197	△26,197	33,514,927

（単位：千円）

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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日）	当期 （自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	333,916,519	1,099,059,426
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　出資総額組入額	－	26,197,200
うち一時差異等調整引当額戻入額	－	26,197,200
Ⅳ　分配金の額	333,669,600	1,072,706,400
（投資口１口当たり分配金の額）	(968)	(3,112)
うち利益分配金	307,472,400	1,072,706,400
（うち１口当たり利益分配金）	(892)	(3,112)
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)	(－)
Ⅴ　次期繰越利益	26,444,119	155,826

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、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。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である1,072,706,400円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日）	当期 （自　平成28年８月１日 至　平成29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	335,379	1,073,483
減価償却費	246,684	244,255
投資口交付費	111,409	－
投資法人債発行費	12,604	－
受取利息	△37	△17
支払利息	171,405	68,522
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,695	2,605
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,259,266	1,259,266
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	76,405
前払費用の増減額（△は増加）	△96,638	8,359
長期前払費用の増減額（△は増加）	△164,478	37,321
営業未払金の増減額（△は減少）	52,772	27,974
未払金の増減額（△は減少）	139,865	30,558
前受金の増減額（△は減少）	265,383	53,796
その他	6,628	△9,301
小計	△230,982	2,873,232
利息の受取額	37	17
利息の支払額	△166,820	△68,706
法人税等の支払額	△5	△1,493
営業活動によるキャッシュ・フロー	△397,771	2,803,050
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	△244,489
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	△61,153
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,545,515	124,224
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	△181,418
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	△2,355,000
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	－
分配金の支払額	―	△331,910
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,972,111	△2,686,910
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,564,085	△65,279
現金及び現金同等物の期首残高	－	4,564,085
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,564,085	※1 4,498,806

（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 構築物　10～15年 機械及び装置　10年 工具、器具及び備品　3～ 6年
２．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ありません。
３．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。
４．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。
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）追加情報

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

前期（自　平成27年12月１日　至　平成28年７月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	26,197

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

（９）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前 期 （平成28年７月31日）	当 期 （平成29年１月31日）
	50,000	50,000

※２　一時差異等調整引当額

前期（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。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

１．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

［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27年12月１日 至 平成28年７月31日		当期 自 平成28年８月１日 至 平成29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	1,573,988		1,639,845	
共益費収入	110,796		162,512	
駐車場収入	44,911		53,413	
施設使用料	5,417		8,213	
その他賃貸収入	1,923	1,737,036	1,658	1,865,642
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	109,039		122,698	
その他収入	13,350	122,389	29,044	151,743
不動産賃貸事業収益合計		1,859,425		2,017,386
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	104,636		117,629	
水道光熱費	114,990		130,204	
修繕費	44,106		55,038	
信託報酬	6,519		7,150	
損害保険料	3,015		3,312	
減価償却費	246,684		244,255	
その他費用	48,070		67,064	
不動産賃貸事業費用合計		568,022		624,655
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		1,291,403		1,392,730

［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27年12月１日 至　平成28年７月31日	当期 自　平成28年８月１日 至　平成29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	344,700口	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）

	前期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日	当期 自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日
現金及び預金	2,006,136	1,839,594
信託現金及び信託預金	2,557,948	2,659,211
現金及び現金同等物	4,564,085	4,498,806

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 平成28年７月31日	当期 平成29年１月31日
１年以内	1,280,165	1,337,278
１年超	2,711,014	2,180,378
合計	3,991,179	3,517,657

［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「３.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)	－

平成29年１月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	1,839,594	1,839,594	－
（２）信託現金及び信託預金	2,659,211	2,659,211	－
資産計	4,498,806	4,498,806	－
（３）短期借入金	1,000,000	1,000,000	－
（４）長期借入金	29,200,000	29,200,000	－
負債計	30,200,000	30,200,000	－
（５）デリバティブ取引（※）	60,135	60,135	－

（※）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

（単位：千円）

区分	前期 （平成28年７月31日）	当期 （平成29年１月31日）
信託預り敷金及び保証金	1,526,363	1,589,434

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成28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	2,006,136	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,557,948	－	－	－	－	－
合計	4,564,085	－	－	－	－	－

当期（平成29年１月31日）

（単位：千円）

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

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成28年７月31日）

（単位：千円）

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

当期（平成29年１月31日）

（単位：千円）

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

［有価証券に関する注記］

前期（平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年１月31日）

該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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（平成28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。

当期（平成29年１月31日）

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

（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	60,135

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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 平成28年７月31日	当期 平成29年１月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	32	11
繰延ヘッジ損益	8,288	－
繰延税金資産小計	8,321	11
評価性引当額	△8,288	－
繰延税金資産合計	32	11
繰延税金資産の純額	32	11

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７月31日	当期 平成29年１月31日
法定実効税率	32.31	31.74
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△32.15	△31.72
その他	0.27	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.44	0.08

［持分法損益等に関する注記］

前期（平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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　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。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（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。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（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。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（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。

当期（自　平成28年８月１日　至　平成29年１月31日）

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

（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］

前期（平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日	当期 自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	－	62,482,461
期中増減額	62,482,461	35,785
期末残高	62,482,461	62,518,247
期末時価	66,020,000	68,290,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権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。当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出（280,041千円）、主な減少額は減価償却費（244,255千円）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、アーバンパーク代々木公園については、平成28年12月５日付の売買契約における譲渡価格（1,100,000千円）、オーク南麻布については、平成29年２月28日付売買契約における譲渡価格（5,020,000千円）に基づいています。

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

［セグメント情報に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自　平成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。

当期（自　平成28年8月1日　至　平成29年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

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

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日	当期 自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日
1口当たり純資産額	98,197円	100,592円
1口当たり当期純利益	1,813円	3,111円

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

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　平成27年12月１日 至　平成28年７月31日	当期 自　平成28年８月１日 至　平成29年１月31日
当期純利益（千円）	333,916	1,072,615
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	1,072,615
期中平均投資口数（口）	184,092	344,700

［重要な後発事象に関する注記］

１．資産の譲渡
本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡済又は譲渡する予定です。

＜アーバンパーク代々木公園＞
譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成28年12月５日
譲渡日　：平成29年２月１日
所在地（住居表示）：東京都渋谷区代々木5-34-24
譲渡先　：非開示
譲渡価格　：1,100百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成29年7月期に約153百万円計上する予定です。

＜オーク南麻布＞
譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権（準共有持分の49％及び51％）
売買契約の締結日　：平成29年２月28日
譲渡予定日　：第１回（準共有持分49％）：平成29年３月31日
第２回（準共有持分51％）：平成29年８月１日
所在地（住居表示）：東京都港区南麻布3-19-23
譲渡予定先　：関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格　：第１回（準共有持分49％）：2,459.8百万円
第２回（準共有持分51％）：2,560.2百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を平成29年7月期に約734百万円、平成30年1月期に約769百万円計上する予定です。

２．資産の取得
本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

＜アーバンパーク護国寺＞
取得資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成28年12月５日
取得日　：平成29年２月１日
所在地（住居表示）：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
売主　：合同会社SAPR4
取得価格　：1,460百万円

＜原木ロジスティクス＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：準共有持分の73％：平成29年２月28日
準共有持分の27％：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（地番）　：千葉県市川市原木2526番42ほか
売主　：合同会社Enterprise
取得予定価格　：4,700百万円

＜博多駅イーストプレイス＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
売主　：合同会社Seahorse
取得予定価格　：2,286百万円

＜アーバンパーク柏＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：千葉県柏市柏3-10-13
売主　：合同会社SAPR4
取得予定価格　：1,186百万円

＜所沢ロジスティクス＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：埼玉県所沢市下富735-1
売主　：株式会社フォーカス
取得予定価格　：1,300百万円

＜ベストウェスタン東京西葛西＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：東京都江戸川区西葛西6-17-9
売主　：合同会社Seahorse
取得予定価格　：3,827百万円

＜ベストウェスタン横浜＞
取得予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：平成29年３月17日
取得予定日　：平成29年４月６日
所在地（住居表示）：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
売主　：合同会社Seahorse
取得予定価格　：3,248百万円

３．新投資口の発行

平成29年３月17日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、１口当たりの発行価格等につきましては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

＜一般募集による新投資口の発行＞
発行新投資口数　：66,200口

＜第三者割当による新投資口の発行＞
発行新投資口数　：3,400口（上限）
割当先　：野村證券株式会社

（10）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額（千円）		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、借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

４．役員の異動

（１）投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

５．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注1）	前期（平成28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（平成29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	18,319	26.7	18,386	27.3
		東京圏以外	8,116	11.8	8,071	12.0
	住宅	東京圏	12,045	17.5	12,046	17.9
		東京圏以外	1,564	2.3	1,557	2.3
	物流施設	東京圏	18,522	27.0	18,562	27.6
	ホテル	東京圏以外	3,914	5.7	3,894	5.8
小計			62,482	91.0	62,518	92.8
預金・その他の資産			6,154	9.0	4,845	7.2
資産総額			68,636	100.0	67,363	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）	34,788	50.7	32,689	48.5
純資産総額（注4）	33,848	49.3	34,674	51.5

（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	3,040	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	3,470	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	6,830	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	2,290	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	2,270	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	2,530	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	1,960	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	6,470	平成28年4月20日
	小計			26,044	42.4	28,860	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	3.3	2,140	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	1,100	平成28年1月14日
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,528	4.1	2,580	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	1,610	平成28年4月20日
	小計			13,253	21.6	14,550	－
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	3,880	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	8,240	平成28年1月14日
	小計			18,377	29.9	19,120	－
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	2,250	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	1,960	平成28年1月14日
	小計			3,819	6.2	4,210	－
合計				61,493	100.0	66,740	－

（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、不動産鑑定評価額等には、アーバンパーク代々木公園を除き、平成29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、アーバンパーク代々木公園については、平成28年12月5日付信託受益権売買契約における売却価格を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、「④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	94,224	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	118,870	206,184	6,511.80	6,511.80	100.0
OFC-03	本町橋タワー	平成22年2月	5（注7）	214,884	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	9	102,964	88,678	3,512.19	3,512.19	100.0
OFC-05	アルファベットセブン	平成2年1月	9	69,774	95,015	2,464.59	2,464.59	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	平成5年7月	5	61,981	111,873	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-07	博多駅東113ビル	昭和62年10月	32	73,083	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	19	199,630	232,278	8,367.87	8,684.30	96.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	平成11年11月	43	53,629	11,720	1,956.15	1,986.76	98.5
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：昭和57年11月 増築棟：平成18年5月	65	183,506	80,553	5,708.90	5,977.18	95.5
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	平成10年7月	4	26,697	17,800	1,356.96	1,545.36	87.8
RSC-04	アーバンパーク新横浜	平成21年5月	68	69,714	11,828	3,554.71	3,989.11	89.1
RSC-05	アーバンパーク難波	平成25年1月	105	48,611	100	2,310.82	2,584.81	89.4
LGC-01	岩槻ロジスティクス	平成26年10月	3	201,052	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	259,436	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	64,297	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	56,499	－	1,711.42	1,711.42	100.0
合計（18物件）			388	2,017,386	1,589,434	143,321.84	148,018.84	96.8

（注1）テナント数は、平成29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、平成29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、平成29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、平成29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、平成29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、平成29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。

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	3,040	3,140	4.1	3,000	3.7	4.3	144	4.8
	OFC-02	オーク南麻布	JREI	3,470	3,510	4.3	3,430	4.1	4.5	166	5.1
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,830	6,980	4.3	6,760	4.1	4.5	314	5.2
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,290	2,320	4.3	2,280	4.1	4.5	113	6.4
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,270	2,300	4.2	2,230	4.0	4.4	101	5.8
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	2,530	2,580	4.0	2,480	3.8	4.2	107	5.2
	OFC-07	博多駅東113ビル	大和	1,960	2,050	4.8	1,920	4.6	5.0	110	5.8
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	6,470	6,490	4.2	6,450	3.9	4.3	303	4.8
	小計			28,860	29,370	—	28,550	—	—	1,356	5.2
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,140	2,180	4.1	2,100	3.9	4.3	92	4.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	7,120	7,240	4.0	7,000	3.8	4.2	301	4.8
	RSC-03	アーバンパーク代々木公園（注5）	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	2,580	2,630	4.5	2,560	4.3	4.7	122	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,610	1,640	4.8	1,600	4.6	5.0	81	5.4
	小計			14,450	14,710	－	14,239	－	－	641	4.8
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,000	7,110	4.6	6,950	4.4	4.8	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	3,880	3,940	4.5	3,860	4.3	4.7	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,240	8,320	4.5	8,200	4.3	4.7	427	5.4
	小計			19,120	19,370	－	19,010	－	－	965	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,250	2,260	4.6	2,240	4.4	4.8	112	5.4
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,960	1,970	5.7	1,950	5.5	5.9	117	6.7
	小計			4,210	4,230	－	4,190	－	－	229	6.0
合計				66,640	67,680	－	65,989	－	－	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29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での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）アーバンパーク代々木公園は、本書の日付現在売却済みであり、直近で取得した平成28年7月31日を価格時点とする鑑定評価に基づく数値を記載しています。

⑤主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、平成29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。)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29年1月31日	91.6%	100.0%	96.4%	100.0%	95.5%
	平成28年12月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	95.5%
	平成28年11月30日	91.6%	100.0%	91.4%	100.0%	94.0%
	平成28年10月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	94.0%
	平成28年9月30日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	92.3%
	平成28年8月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	92.4%
	平成28年7月31日	91.6%	100.0%	93.3%	100.0%	93.2%

(注1) 本物件は、上記の主要な不動産物件に該当します。

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

⑥賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡)(注1)	総賃貸可能面積に占める割合(%)(注2)
1	非開示(注3)	岩槻ロジスティクス	非開示(注3)	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	トライコー株式会社	オーク南麻布	2,540.55	1.7
9	非開示(注3)	本町橋タワー	2,505.12	1.7
10	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
上位10社合計			99,508.28	67.2

(注1) 賃貸面積は、平成29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。

⑦資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が平成29年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３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
西新宿松屋ビル （東京都渋谷区）	受変電設備更新工事	自　平成29年 5月 至　平成29年 6月	40,000	－	－
アルファベットセブン （東京都港区）	受変電設備更新工事	自　平成29年 6月 至　平成29年 7月	40,000	－	－
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調設備更新工事	自　平成29年 2月 至　平成29年 3月	37,165	－	－
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	倉庫内冷蔵設備更新工事	自　平成29年 4月 至　平成29年 5月	27,900	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が平成29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280,041千円であり、当期費用に区分された修繕費55,038千円と合わせ、合計335,079千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調機更新工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	62,630
オーク南麻布 （東京都港区）	排煙設備改修工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	25,970
アーバンパーク代官山 （東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自　平成28年 9月 至　平成28年11月	25,627
オーク南麻布 （東京都港区）	自動火災報知機設備更新工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	14,617
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	事務所空調機更新工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	12,134
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	蛍光灯交換工事	自　平成29年 1月 至　平成29年 1月	10,589
その他	－	－	128,470
合計			280,041

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	94,224	118,870	214,884	102,964	69,774
賃貸事業収入	87,967	111,483	189,365	82,654	66,017
その他賃貸事業収入	6,257	7,386	25,519	20,309	3,756
②不動産賃貸事業費用合計	21,157	42,536	39,584	30,757	15,542
管理業務費	5,708	15,015	13,440	6,539	4,837
信託報酬	400	400	400	400	400
水道光熱費	6,722	13,169	23,501	7,958	4,545
損害保険料	128	251	393	140	109
修繕費	2,105	6,351	165	1,769	3,430
公租公課	－	－	－	－	－
その他	6,091	7,347	1,685	13,949	2,219
③NOI（①－②）	73,067	76,334	175,299	72,207	54,231
④減価償却費	9,911	6,867	44,750	5,565	2,437
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	63,156	69,466	130,548	66,641	51,793
⑥資本的支出	13,779	69,238	1,966	10,542	6,657
⑦NCF（③－⑥）	59,287	7,095	173,332	61,664	47,573
期末帳簿価額	2,998,760	3,413,995	6,113,999	1,787,618	1,760,812

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	61,981	73,083	199,630	53,629	183,506
賃貸事業収入	56,195	66,972	183,425	52,132	172,630
その他賃貸事業収入	5,785	6,111	16,204	1,497	10,875
②不動産賃貸事業費用合計	16,472	16,575	40,964	7,146	30,206
管理業務費	4,794	7,389	15,400	2,150	8,475
信託報酬	350	350	400	350	350
水道光熱費	3,960	7,471	17,532	487	4,098
損害保険料	47	136	390	63	215
修繕費	1,581	933	2,779	2,384	9,344
公租公課	－	－	－	－	－
その他	5,738	294	4,461	1,709	7,723
③NOI（①－②）	45,508	56,507	158,666	46,482	153,299
④減価償却費	2,377	5,347	21,270	3,933	11,810
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	43,131	51,159	137,395	42,549	141,489
⑥資本的支出	7,457	3,111	7,995	1,350	31,811
⑦NCF（③－⑥）	38,051	53,396	150,670	45,132	121,488
期末帳簿価額	2,068,424	1,957,577	6,356,760	2,090,151	6,441,994

（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	26,697	69,714	48,611	201,052	非開示（注）
賃貸事業収入	26,697	66,802	46,637	187,713	
その他賃貸事業収入	－	2,911	1,974	13,338	
②不動産賃貸事業費用合計	8,713	13,551	7,632	21,224	
管理業務費	4,014	4,643	2,528	5,716	
信託報酬	400	350	350	550	
水道光熱費	553	730	485	12,836	
損害保険料	50	183	69	297	
修繕費	969	2,927	1,588	1,004	
公租公課	－	－	－	－	
その他	2,726	4,717	2,610	820	
③NOI（①－②）	17,983	56,162	40,978	179,827	
④減価償却費	1,885	16,442	7,494	46,179	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	16,098	39,720	33,484	133,648	
⑥資本的支出	2,158	－	－	9,000	
⑦NCF（③－⑥）	15,825	56,162	40,978	170,827	
期末帳簿価額	902,696	2,611,832	1,557,163	6,924,323	3,687,900

（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	259,436	64,297	56,499
賃貸事業収入	238,076	64,297	56,499
その他賃貸事業収入	21,359	－	－
②不動産賃貸事業費用合計	35,341	1,247	1,619
管理業務費	11,308	742	660
信託報酬	400	350	550
水道光熱費	17,913	6	－
損害保険料	431	124	59
修繕費	3,997	－	262
公租公課	－	－	－
その他	1,290	24	88
③NOI（①－②）	224,094	63,050	54,879
④減価償却費	25,483	9,071	11,845
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	198,611	53,978	43,034
⑥資本的支出	28,619	－	704
⑦NCF（③－⑥）	195,474	63,050	54,175
期末帳簿価額	7,950,112	2,149,549	1,744,573

（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	935,412	382,158	579,016	120,797	2,017,386
賃貸事業収入	844,082	364,899	535,863	120,797	1,865,642
その他賃貸事業収入	91,330	17,259	43,153	－	151,743
②不動産賃貸事業費用合計	223,590	67,250	86,692	2,866	380,400
管理業務費	73,124	21,812	21,289	1,402	117,629
信託報酬	3,100	1,800	1,350	900	7,150
水道光熱費	84,861	6,356	38,980	6	130,204
損害保険料	1,599	582	948	183	3,312
修繕費	19,117	17,213	18,445	262	55,038
公租公課	－	－	－	－	－
その他	41,787	19,486	5,677	112	67,064
③NOI （①－②）	711,822	314,908	492,324	117,930	1,636,985
④減価償却費	98,528	41,566	83,243	20,917	244,255
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	613,293	273,341	409,081	97,013	1,392,730
⑥資本的支出	120,748	35,319	123,268	704	280,041
⑦NCF （③－⑥）	591,073	279,588	369,056	117,226	1,356,944
期末帳簿価額	26,457,949	13,603,837	18,562,337	3,894,122	62,518,247