

平成28年8月期 決算短信 (REIT)

平成28年10月14日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸  
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 勝野 浩幸  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 門田 成史  
 T E L 03-3242-7155

有価証券報告書提出予定日 平成28年11月29日 分配金支払開始予定日 平成28年11月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年8月期の運用、資産の状況 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年8月期	2,967	△1.7	1,177	△3.1	868	△4.2	867	△4.2
28年2月期	3,019	△1.1	1,214	1.3	905	1.9	904	1.9

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
28年8月期	11,548	2.6	1.1	29.3
28年2月期	12,050	2.7	1.1	30.0

(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	%	%
28年8月期	11,549	867	0	0	100.0	2.6
28年2月期	12,050	904	0	0	99.9	2.7

(注) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
28年8月期	79,723	33,505	42.0	446,149
28年2月期	80,439	33,543	41.7	446,650

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年8月期	1,376	△701	△1,103	5,741
28年2月期	1,423	△119	△1,087	6,169

2. 平成29年2月期の運用状況の予想（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8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2月期	3,343	12.6	1,404	19.3	1,053	21.4	1,052	21.4	11,120	0
29年8月期	3,427	2.5	1,357	△3.4	1,040	△1.3	1,039	△1.3	10,980	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年2月期）11,120円、1口当たり予想当期純利益（29年8月期）10,980円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
 

28年8月期	75,100口	28年2月期	75,100口
--------	---------	--------	---------
- ② 期末自己投資口数
 

28年8月期	一口	28年2月期	一口
--------	----	--------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

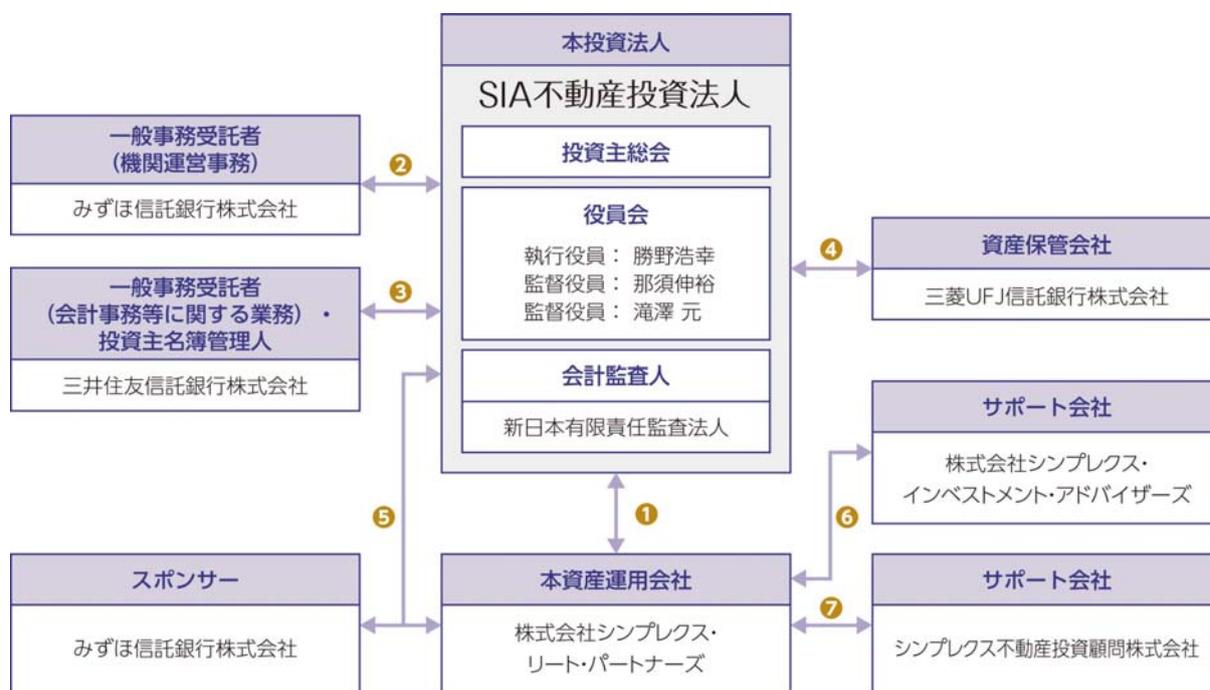
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想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、10ページ「平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

## (1) 本投資法人の仕組図



①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営事務）
③	一般事務委託契約（会計事務等に関する業務）／投資主名簿管理事務委託契約
④	資産保管業務委託契約
⑤	スポンサー・サポート契約
⑥	業務委託契約
⑦	スポンサー・サポート契約

(注) 本資産運用会社の親会社である株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほフィナンシャルグループの3社は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズは、みずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、株式会社みずほフィナンシャルグループは、みずほ信託銀行株式会社の親会社に該当します。

## (2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称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	SIA 不動産投資法人	規約に基づき、主として不動産等資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	株式会社 シンプレクス・ リート・ パートナーズ	平成25年6月27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。）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資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等を行います（投信法第198条第1項）。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、（ア）本投資法人の運用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）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、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務、（カ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（キ）上記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務を行います。
一般事務受託者 （会計事務等に関する業務）／ 投資主名簿管理人（注）	三井住友信託銀行 株式会社	平成25年6月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、平成28年9月29日付で本投資法人との間で一般事務委託契約書等変更契約を、それぞれ締結しています。また、平成25年6月20日付で本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で投資主名簿管理事務委託契約を締結し、同月27日付で本投資法人が本資産運用会社の当該契約上の地位を承継しています。 上記一般事務委託契約及び一般事務委託契約書等変更契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、 （ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の納税に関する事務、並びに（エ）その他上記（ア）ないし（ウ）に付随し又は関連する事務を行います。 また、上記投資主名簿管理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2号ないし第4号及び第6号）として、（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、（イ）投資主名簿への投資主等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、（ウ）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、（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（オ）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、（カ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務、（キ）金銭の分配の計算及び支払いに関する事務、（ク）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、（ケ）投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務、（コ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務、（サ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務、（シ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務、（ス）その他振替機関との情報の授受に関する事務、（セ）マイナンバー法に基づく投資主等の個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に関する事務、（ソ）上記（ア）ないし（セ）に関する照会に対する応答、並びに（タ）上記（ア）ないし（ソ）に付随し又は関連する事務を行います。
一般事務受託者 （機関運営事務） （注）	みずほ信託銀行株式 会社	平成28年9月29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。上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4号）として、（ア）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務、並びに（イ）その他（ア）に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と別途合意の上定める事務規程に定める事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。 また、上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条第1項）として、（ア）資産の保管に係る業務、及び（イ）上記（ア）に付随し又は関連する業務を行います。
スポンサー / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	みずほ信託銀行株式会社	本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの親会社です。 平成27年11月30日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。 上記契約に基づき、スポンサーは、（ア）本投資法人の投資基準に適合すると判断する物件売却情報の提供、（イ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等、（ウ）テナント候補に関する情報の提供、（エ）物件取得及び運用に関するアドバイザー業務、（オ）本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイス、（カ）本投資法人の資金の調達に関連する業務に係るアドバイス及び補助業務、（キ）不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等の提供及び意見交換、（ク）子会社による本投資法人の投資口の継続保有（セムポート出資）に努めること、並びに（ケ）人材の確保又は派遣への協力、を行うことに合意しています。
サポート会社/ 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	本資産運用会社の親会社です。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社です。 平成28年2月1日付で本資産運用会社との間でファシリティマネジメント業務に関する「業務委託契約」を締結しています。 上記契約に基づき、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、（ア）不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する助言業務又は補助業務（イ）不動産等に関する修繕工事等の検討・査定に関する助言業務及び補助業務及び修繕工事等の発注又は代行発注に関する助言業務、（ウ）修繕工事等に関する中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、（エ）不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、並びに上記（ア）ないし（エ）に付随関連する業務を行うことに合意しています。
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社みずほフィナンシャルグループ	みずほ信託銀行株式会社の親会社です。

(注) 本投資法人は、平成28年9月29日付で三井住友信託銀行株式会社との間で投資主名簿管理事務委託契約の解約覚書を、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で事務委託契約（投資口事務受託契約）を締結しており、平成29年5月末日までに開催される予定の本投資法人の投資主総会の開催日の翌日又は平成29年2月期の決算期に関する分配金支払開始日のうちいずれか遅い日のうち別途協議のうえ合意した日に、投資主名簿管理人を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更することを予定しています。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
サポート会社	シンプレクス不動産投資顧問株式会社	平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。 上記契約に基づき、サポート会社は、（ア）第三者から入手した取得対象不動産等の売却に係る情報の優先的提供（イ）サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が取得対象不動産等を売却しようとする場合における当該売却情報の優先的提供、（ウ）不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等、（エ）本投資法人への譲渡を前提としたサポート会社の組成するファンド等における不動産等の一時的保有への協力（ウェアハウジング業務）、（オ）デュー・ディリジェンス、取得プロセスの調整等の物件取得アレンジメント業務、（カ）不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、不動産等の賃貸マーケットに係る事項等の情報提供及び意見・情報の交換を行うことに合意しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書(平成28年5月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」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

##### (ア) 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に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円(400口)で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,700口)を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3290)しました。この結果、当期末現在の発行済投資口の総口数は75,100口となりました。

本投資法人は、平成27年11月30日付で、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(注1)をスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。

本投資法人は、スポンサーの信用力、情報力、案件創出力等に加え、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等も活用し、Aクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設への投資による「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

(注1)同社は、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社たる株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと商号が同一ですが、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社とは別の法人です。

(注2)SIAグループは、本資産運用会社の他、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM)により構成されます。SIAは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、本資産運用会社とSRMの発行済株式の全てを保有しています。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

(注3)「Sクラス」とは、都心3区(千代田区、中央区及び港区をいいます。)に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。)、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、中国をはじめとするアジア新興国経済の減速や円高傾向によって企業収益改善に足踏みが見られたものの、雇用・所得環境が底堅く推移する等、緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、引き続き高い水準にある企業収益を背景としたオフィス需要の増加により、東京都心の優良物件を中心とした空室率の低下、賃料水準の上昇の傾向が続き、その動きは全国主要都市のAクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても見られました。

本投資法人においては、平成28年3月28日に大博多ビル及び名古屋伏見スクエアビル、平成28年5月20日に大同生命大宮ビルの取得に係る優先交渉権を獲得し、大博多ビルについては、併せて同物件を裏付け資産とする匿名組合出資持分を取得しました。

また、Jタワーにおいては、戦略的なリーシング活動とSIAグループの強みであるファシリティ・マネジメントに係るノウハウを活用した物件のバリューアップに取り組んできた結果、新規テナントの確保に成功し、稼働率は順調に回復する見込みとなりました。

マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉に取り組むとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた効率化を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は19物件(取得価格合計74,347百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)、総賃貸可能面積は129,969.90㎡、また、当期末現在の稼働率は94.0%となりました。

##### (ご参考)

本投資法人は、平成28年9月上場後初めての公募増資を行い、借入れによる調達と併せて、新たに3物件(取得価格15,012百万円)を取得しました。これにより、ポートフォリオ及びテナントの分散を通じた収益基盤の安定化を図りました。また、新たにみずほフィナンシャルグループ(みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行)が借入先金融機関に加わり、既存借入の担保権の解除がされる等、財務

基盤の強化を図りました。

(ウ) 資金調達概要

当期は、新たな資金調達はなく、借入金の約定弁済を行いました。

この結果、当期末現在での借入金残高は41,293百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は51.8%となりました。

(エ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,967百万円、営業利益1,177百万円、経常利益868百万円、当期純利益867百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を11,549円としました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済は、各種政策の効果を見極めるとともに、アメリカの金融政策の影響、中国をはじめとする新興国経済の動向、英国のEU離脱問題等、海外経済の不確実性の高まりに留意が必要と思われます。

オフィスビル賃貸市場においては、底堅いオフィス需要が続くと予想されますが、円高傾向の企業収益への影響に留意が必要と思われます。オフィスビル売買市場については、金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続くことが予想されます。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上(内部成長)を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーの信用力、情報力、案件創出力等、並びに、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用する方針です。

a. 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

b. 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理においてスポンサー及びSIAグループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用し、また、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、平成28年8月19日及び平成28年8月30日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については平成28年9月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成28年10月5日に払込が完了しています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、平成28年9月7日付けで取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行の手取金につきましては、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の

一部に充当する予定です。

この結果、本書の日付現在の出資総額は40,022百万円、発行済投資口の総口数は94,649口となっています。

a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	18,900 口
発行価格（募集価格）	1 口当たり 390,975 円
発行価格（募集価格）の総額	7,389,427,500 円
払込金額（発行価額）	1 口当たり 377,742 円
払込金額（発行価額）の総額	7,139,323,800 円
払込期日	平成 28 年 9 月 6 日

b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	649 口
払込金額（発行価額）	1 口当たり 377,742 円
払込金額（発行価額）の総額	245,154,558 円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	平成 28 年 10 月 5 日

(参考情報)

(ア) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成 28 年 9 月 7 日付で不動産信託受益権（3 物件 取得価格合計 15,012 百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
グラスシティ元代々木	東京都 渋谷区	7,500	合同会社 SIA ブリッジ 1 号
御徒町CYビル	東京都 台東区	2,700	非開示（注 2）
名古屋伏見スクエアビル	愛知県 名古屋市	4,812	合同会社名古屋伏見プロジェクト
合計		15,012	

(注 1) 「取得価格」欄には、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注 2) 取得先から開示することについて同意を得られていないため、開示していません。なお、取引先は、投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

(イ) 資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済

a. 資金の借入れ①

本投資法人では、上記「(ア) 資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用に充当するため、平成 28 年 9 月 7 日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする協 調融資団	5,925,000	0.58096% (固定)	平成 31 年 9 月 7 日	期限一括返済	無担保 無保証
	1,975,000	0.69593% (固定)	平成 32 年 9 月 7 日		
	255,000	基準金利（全銀 協 1 ヶ月物日本 円 TIBOR） +0.25%	平成 29 年 9 月 7 日		

## b. 資金の借入れ②

本投資法人では、下記「c. 既存借入金の期限前返済」に記載の既存借入金の期限前返済資金及び付随費用に充当するため、平成 28 年 9 月 7 日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする協 調融資団	8,149,000	0.58096% (固定)	平成 31 年 9 月 7 日	期限一括返済	無担保 無保証
	8,149,000	0.69593% (固定)	平成 32 年 9 月 7 日		

## c. 既存借入金の期限前返済

本投資法人では、平成 28 年 9 月 7 日付で以下の借入金の期限前返済を行いました。

借入先	返済前 借入金残高 (千円)	返済後 借入金残高 (千円)	利率	借入日	返済期日	担保
株式会社 三井住友銀行	13,296,250	—	1.16976% (固定)	平成 25 年 10 月 10 日	平成 28 年 10 月 10 日	有担保 無保証
株式会社 新生銀行						
株式会社 あおぞら銀行						
株式会社 りそな銀行						
株式会社 三井住友銀行	1,546,250	—	基準金利(全 銀協 1 ヶ月物 日本円 TIBOR) +1.00%	平成 25 年 10 月 10 日	平成 31 年 10 月 10 日	有担保 無保証
株式会社 あおぞら銀行	1,455,470	—	基準金利(全 銀協 1 ヶ月物 日本円 TIBOR) +0.60%	平成 27 年 10 月 13 日	平成 28 年 10 月 10 日	有担保 無保証
三井住友信託 銀行株式会社						

## 平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 29 年 2 月期（第 7 期）（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）（181 日）</li> <li>➤ 平成 29 年 8 月期（第 8 期）（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 28 年 8 月 31 日現在で保有している 19 物件に加え、「グラスシティ元代々木」、「御徒町 CY ビル」及び「名古屋伏見スクエアビル」の 3 物件（以下「新規取得資産」といいます。）を平成 28 年 9 月 7 日に取得しており、本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は合計 22 物件となっております。これについて、平成 29 年 8 月期末までの間に運用資産の変動（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おります。</li> <li>➤ 実際には新規物件取得、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。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、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おります。</li> <li>➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。また、匿名組合出資持分による受取配当金として、平成 29 年 2 月期に 0 百万円、平成 29 年 8 月期に 0 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成 29 年 2 月期に 1,642 百万円、平成 29 年 8 月期に 1,709 百万円を想定しております。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おります。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、平成 29 年 2 月期に 334 百万円、平成 29 年 8 月期に 325 百万円を想定しております。</li> <li>2) 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 2 月期に 503 百万円、平成 29 年 8 月期に 513 百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 29 年 2 月期に 220 百万円、平成 29 年 8 月期に 259 百万円を想定しております。なお、一般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現所有者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、新規取得資産については、固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 8 月期から費用計上されることとなります。なお、新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 24 百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、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。</li> </ol> </li> <li>➤ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成 29 年 2 月期に 296 百万円、平成 29 年 8 月期に 360 百万円を想定しております。 <ul style="list-style-type: none"> <li>このうち、資産運用報酬については、平成 29 年 2 月期に 219 百万円、平成 29 年 8 月期に 265 百万円を想定しております。</li> </ul> </li> </ul>

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及び融資関連費用として、平成 29 年 2 月期に 343 百万円（既存借入金の期限前返済に伴うブレイクファンディングコスト 6 百万円を含みます。）、平成 29 年 8 月期に 322 百万円を見込んでおります。</li> <li>➤ 新投資口の発行等に係る支出として合計 52 百万円を見込んでおり、平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期において当該支出に係る償却費としてそれぞれ 8 百万円を計上することを見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本投資法人は、平成 28 年 8 月 31 日現在、総額 41,293 百万円の借入金残高がありますが、平成 28 年 10 月 10 日を返済期限とする既存借入金 14,751 百万円及び平成 31 年 10 月 10 日を返済期限とする既存借入金 1,546 百万円の期限前返済を目的として、平成 28 年 9 月 7 日付で合計 16,298 百万円の借入れを行い、同日付でこれらの既存借入金について期限前返済を行っております。また、新規取得資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、平成 28 年 9 月 7 日付で合計 8,155 百万円の借入れを行い、これにより本日現在における借入金残高は 49,448 百万円となっております。</li> <li>➤ 平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期において、手元資金の一部を原資として、それぞれ 63 百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 28 年 8 月 31 日現在発行済みである投資口 75,100 口に加えて、平成 28 年 8 月 19 日及び平成 28 年 8 月 30 日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集（18,900 口）及び第三者割当（649 口）によって 19,549 口を追加発行し、本日現在の発行済投資口の総数は 94,649 口となっております。</li> <li>➤ その他平成 29 年 8 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おります。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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おります。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。</li> <li>➤ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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おります。</li> <li>➤ 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おります。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券報告書（平成28年5月30日提出）及び有価証券届出書（平成28年8月19日提出。その後の訂正届出書を含みます。）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2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,104,704	2,120,619
信託現金及び信託預金	※1 4,065,051	※1 3,620,648
営業未収入金	77,569	83,523
前払費用	151,248	121,835
繰延税金資産	14	13
未収還付法人税等	48	416
未収入金	—	531
流動資産合計	6,398,636	5,947,588
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,607,316	3,607,811
減価償却累計額	△307,387	△371,153
建物(純額)	※1 3,299,928	※1 3,236,657
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△1,484	△1,802
構築物(純額)	※1 8,160	※1 7,842
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△29,969	△36,172
機械及び装置(純額)	※1 32,055	※1 25,853
土地	※1 3,770,347	※1 3,770,347
信託建物	29,451,155	29,645,185
減価償却累計額	△1,702,968	△2,070,631
信託建物(純額)	※1 27,748,186	※1 27,574,553
信託構築物	37,934	41,103
減価償却累計額	△3,463	△4,788
信託構築物(純額)	※1 34,471	※1 36,314
信託機械及び装置	92,178	109,409
減価償却累計額	△9,053	△14,104
信託機械及び装置(純額)	※1 83,124	※1 95,304
信託工具、器具及び備品	65,447	78,341
減価償却累計額	△8,235	△14,197
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 57,212	※1 64,144
信託土地	※1 35,420,175	※1 35,420,175
信託建設仮勘定	※1 4,004	※1 5,154
有形固定資産合計	70,457,667	70,236,348
無形固定資産		
信託借地権	※1 3,365,647	※1 3,365,647
その他	3,074	2,708
無形固定資産合計	3,368,722	3,368,355
投資その他の資産		
投資有価証券	51,029	60,599
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	147,072	94,419
投資その他の資産合計	214,432	171,348
固定資産合計	74,040,821	73,776,052
資産合計	80,439,457	79,723,640

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	167,021	196,726
短期借入金	※1 1,459,130	※1 1,455,470
1年内返済予定の長期借入金	※1 13,654,720	※1 14,969,720
未払金	377,473	339,323
未払費用	139,717	142,227
未払法人税等	692	689
未払消費税等	54,913	42,594
前受金	478,100	446,009
その他	234	2,940
流動負債合計	16,332,003	17,595,700
固定負債		
長期借入金	※1 26,379,050	※1 24,867,940
預り敷金及び保証金	275,712	275,605
信託預り敷金及び保証金	3,909,213	3,478,542
固定負債合計	30,563,975	28,622,087
負債合計	46,895,979	46,217,788
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	905,003	867,376
剰余金合計	905,003	867,376
投資主資本合計	33,543,478	33,505,851
純資産合計	※2 33,543,478	※2 33,505,851
負債純資産合計	80,439,457	79,723,640

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日)	当期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,672,204	※1 2,577,832
その他貸貸事業収入	※1 346,752	※1 386,836
受取配当金	828	3,008
営業収益合計	3,019,785	2,967,677
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,510,299	※1 1,510,388
資産運用報酬	235,502	221,208
資産保管手数料	3,518	3,554
一般事務委託手数料	14,993	15,363
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	36,624	35,859
営業費用合計	1,804,814	1,790,250
営業利益	1,214,971	1,177,427
営業外収益		
受取利息	571	28
受取補償金	—	492
その他	16	—
営業外収益合計	587	520
営業外費用		
支払利息	231,486	228,095
融資関連費用	78,199	81,631
営業外費用合計	309,685	309,726
経常利益	905,872	868,220
税引前当期純利益	905,872	868,220
法人税、住民税及び事業税	900	891
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	901	892
当期純利益	904,971	867,328
前期繰越利益	31	48
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	905,003	867,376

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	32,638,475	887,864	887,864	33,526,339	33,526,339
当期変動額					
剰余金の配当		△887,832	△887,832	△887,832	△887,832
当期純利益		904,971	904,971	904,971	904,971
当期変動額合計	—	17,139	17,139	17,139	17,139
当期末残高	32,638,475	905,003	905,003	33,543,478	33,543,478

当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	32,638,475	905,003	905,003	33,543,478	33,543,478
当期変動額					
剰余金の配当		△904,955	△904,955	△904,955	△904,955
当期純利益		867,328	867,328	867,328	867,328
当期変動額合計	—	△37,626	△37,626	△37,626	△37,626
当期末残高	32,638,475	867,376	867,376	33,505,851	33,505,851

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
	金額	金額
I 当期末処分利益	905,003,482	867,376,760
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	904,955,000 (12,050)	867,329,900 (11,549)
III 次期繰越利益	48,482	46,860

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、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るものとしています。</p> <p>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75,100口の整数倍の最大値となる904,955,000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項第2号に定める分配方針に基づき、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るものとしています。</p> <p>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75,100口の整数倍の最大値となる867,329,900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27年9月1日 平成28年2月29日)	(自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31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		905,872		868,220
減価償却費		443,574		450,654
受取利息		△571		△28
支払利息		231,486		228,095
営業未収入金の増減額 (△は増加)		21,268		△5,953
未収消費税等の増減額 (△は増加)		7,944		-
未収入金の増減額 (△は増加)		-		△531
前払費用の増減額 (△は増加)		△8,587		29,412
営業未払金の増減額 (△は減少)		△20,738		29,704
未払金の増減額 (△は減少)		15,975		△7,186
未払消費税等の増減額 (△は減少)		29,629		△12,319
前受金の増減額 (△は減少)		10,532		△32,091
長期前払費用の増減額 (△は増加)		37,308		52,653
その他		△13,449		2,706
小計		1,660,245		1,603,336
利息の受取額		571		28
利息の支払額		△236,466		△225,585
法人税等の支払額		△1,062		△1,262
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,423,287		1,376,516
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△1,050		-
信託有形固定資産の取得による支出		△154,792		△261,462
無形固定資産の取得による支出		△1,420		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△8,353		△908
預り敷金及び保証金の受入による収入		76,702		801
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△38,821		△672,636
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		59,027		241,965
投資有価証券の取得による支出		△51,333		△10,510
投資有価証券の償還による収入		303		941
投資活動によるキャッシュ・フロー		△119,737		△701,809
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		1,459,130		-
短期借入金の返済による支出		-		△3,660
長期借入れによる収入		3,436,270		-
長期借入金の返済による支出		△5,095,200		△196,110
分配金の支払額		△887,532		△903,424
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,087,332		△1,103,194
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		216,217		△428,487
現金及び現金同等物の期首残高		5,953,537		6,169,755
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,169,755		※1 5,741,267

## (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（信託財産を含む）          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 5～59 年          構築物 4～20 年          機械及び装置 5～10 年          工具、器具及び備品 5～15 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. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産等に係る固定資産税、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、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む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。</p>
4. 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、随時引き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り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。</p>
5. 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) 信託借地権          (4) 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。          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。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
信託現金及び信託預金	4,065,051	3,620,648
建物	3,299,928	3,236,657
構築物	8,160	7,842
機械及び装置	32,055	25,853
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	27,748,186	27,574,553
信託構築物	34,471	36,314
信託機械及び装置	83,124	95,304
信託工具、器具及び備品	57,212	64,144
信託土地	35,420,175	35,420,175
信託建設仮勘定	4,004	5,154
信託借地権	3,365,647	3,365,647
合計	77,888,366	77,222,643

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
短期借入金	1,459,130	1,455,470
1年内返済予定の長期借入金	13,654,720	14,969,720
長期借入金	26,379,050	24,867,940
合計	41,492,900	41,293,130

- ※2. 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2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自平成27年9月1日 至平成28年2月29日)	当期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,961,661	1,883,553
共益費収入	555,251	544,220
駐車場収入	116,742	115,827
その他賃貸収入	38,549	34,230
計	2,672,204	2,577,832
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	334,058	310,002
その他収入	12,694	76,833
計	346,752	386,836
不動産賃貸事業収益合計	3,018,957	2,964,669
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	312,107	334,078
水道光熱費	399,554	381,406
公租公課	220,114	220,992
損害保険料	4,295	4,382
修繕費	73,652	63,063
信託報酬	9,900	9,000
減価償却費	443,255	450,288
その他諸経費	47,418	47,176
不動産賃貸事業費用合計	1,510,299	1,510,388
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,508,657	1,454,280

## [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9月1日 至平成28年2月29日)	当期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	75,100口	75,100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9月1日 至平成28年2月29日 (平成28年2月29日現在))	当期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日 (平成28年8月31日現在))
現金及び預金	2,104,704	2,120,619
信託現金及び信託預金	4,065,051	3,620,648
現金及び現金同等物	6,169,755	5,741,267

## [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、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇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による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。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、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

## (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、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、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

平成28年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,104,704	2,104,704	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,065,051	4,065,051	—
資産計	6,169,755	6,169,755	—
(3) 短期借入金	1,459,130	1,459,130	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,654,720	13,749,987	95,267
(5) 長期借入金	26,379,050	26,638,640	259,590
負債計	41,492,900	41,847,758	354,858

平成28年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,120,619	2,120,619	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,620,648	3,620,648	—
資産計	5,741,267	5,741,267	—
(3) 短期借入金	1,455,470	1,455,470	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	14,969,720	15,034,377	64,657
(5) 長期借入金	24,867,940	25,182,523	314,583
負債計	41,293,130	41,672,370	379,240

## (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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。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を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

## (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

投資有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、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極めて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。なお、投資有価証券、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
投資有価証券	51,029	60,599
預り敷金及び保証金	275,712	275,605
信託預り敷金及び保証金	3,909,213	3,478,542
合計	4,235,955	3,814,746

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28年2月29日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,104,704
信託現金及び信託預金	4,065,051
合計	6,169,755

当期(平成28年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,120,619
信託現金及び信託預金	3,620,648
合計	5,741,267

## (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成28年2月29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	1,459,130	—	—	—	—	—
長期借入金	13,654,720	9,144,050	13,242,500	1,067,500	2,925,000	—
合計	15,113,850	9,144,050	13,242,500	1,067,500	2,925,000	—

当期(平成28年8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	1,455,470	—	—	—	—	—
長期借入金	14,969,720	8,924,190	13,011,250	15,000	2,917,500	—
合計	16,425,190	8,924,190	13,011,250	15,000	2,917,500	—

## [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9月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8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9月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8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9月1日 至 平成28年2月29日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員 の 兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	235,752	未払金	254,343

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、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) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分の取得に係る報酬分(250千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ	東京都中央区	50,000	投資運用業	—	役員 の 兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	221,258	未払金	238,905

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、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) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分の取得に係る報酬分(50千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

## [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2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	13
繰延税金資産合計	14	13
繰延税金資産の純額	14	13

## 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2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31	32.31
支払分配金の損金算入額	△32.28	△32.28
その他	0.07	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.10

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

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9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	74,085,772	73,823,314
期中増減額	△262,457	△221,319
期末残高	73,823,314	73,601,995
期末時価	77,896,000	79,190,000

(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、主な増加額は資本的支出(176,793千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(443,255千円)によるものです。また、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(227,818千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(450,288千円)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を記載しています。

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

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

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

## 2. 関連情報

前期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29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売上高が全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3月1日 至 平成28年8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売上高が全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。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
1口当たり純資産額	446,650円	446,149円
1口当たり当期純利益	12,050円	11,548円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。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9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
当期純利益 (千円)	904,971	867,328
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)	904,971	867,328
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

## [重要な後発事象に関する注記]

## 新投資口の発行

本投資法人は、平成28年8月19日及び平成28年8月30日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については平成28年9月6日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成28年10月5日に払込が完了しています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、平成28年9月7日付けで取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行の手取金につきましては、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

この結果、本書の日付現在の出資総額は40,022百万円、発行済投資口の総口数は94,649口となっています。

## a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	18,900 口
発行価格（募集価格）	1 口当たり 390,975 円
発行価格（募集価格）の総額	7,389,427,500 円
払込金額（発行価額）	1 口当たり 377,742 円
払込金額（発行価額）の総額	7,139,323,800 円
払込期日	平成28年9月6日

## b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	649 口
払込金額（発行価額）	1 口当たり 377,742 円
払込金額（発行価額）の総額	245,154,558 円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	平成28年10月5日

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等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。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の異動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25年6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成25年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格450,000円（発行価額434,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

## 4. 役員の変動

## (1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

平成28年3月31日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

- ・就任（平成28年4月1日付）  
取締役（非常勤） 大江 一馬
- ・退任（平成28年3月31日付）  
取締役（非常勤） 原 真志

## 5. 参考情報

## (1) 財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成28年2月29日)		当期 (平成28年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,110	8.8	7,040	8.8
	オフィスビル	小計	7,110	8.8	7,040	8.8
不動産 合計			7,110	8.8	7,040	8.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,393	62.6	50,317	63.1
		地方政令指定都市等	11,722	14.6	11,679	14.7
	オフィスビル	小計	62,115	77.2	61,997	77.8
	商業施設	東京経済圏	4,162	5.2	4,133	5.2
		地方政令指定都市等	434	0.5	430	0.5
	商業施設	小計	4,597	5.7	4,564	5.7
信託不動産 合計			66,712	82.9	66,561	83.5
投資有価証券(注4)			51	0.1	60	0.1
預金・その他の資産			6,565	8.2	6,061	7.6
資産総額計			80,439	100.0	79,723	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び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3) 「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4) 「投資有価証券」は、前期においては、合同会社SIAブリッジ1号を営業者とする匿名組合出資持分であり、当期においては、合同会社SIAブリッジ1号及び合同会社SIAブリッジ2号をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

## (2) ポートフォリオの分散

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	14	62,070	83.5
地方政令指定都市等	5	12,277	16.5
合計	19	74,347	100.0

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	17	69,665	93.7
商業施設	2	4,682	6.3
合計	19	74,347	100.0

## (3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
						収益還元法					
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
O T-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,370	25,200	26,700	4.9	24,500	4.9	5.1	18,000
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,040	8,260	8,350	3.9	8,220	4.0	4.1	7,690
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,355	3,850	3,880	4.8	3,840	4.6	5.0	2,410
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,197	3,260	3,310	4.4	3,240	4.2	4.6	1,440
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,092	3,610	3,600	4.6	3,610	4.4	4.8	2,250
O T-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,706	3,010	3,050	4.4	2,990	4.2	4.6	1,710
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,863	3,140	3,130	4.7	3,140	4.5	4.9	2,020
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,368	2,630	2,660	4.5	2,610	4.3	4.7	1,780
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,193	2,014	2,110	4.7	1,990	4.5	4.9	2,110
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,267	2,150	2,280	4.9	2,100	4.7	5.1	2,170
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,980	2,170	2,180	4.9	2,160	4.7	5.1	1,390
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,205	1,310	1,420	5.8	1,310	5.6	6.0	942
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	715	813	849	5.4	813	5.2	5.6	735
O O-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,463	4,990	4,990	4.7	4,990	4.5	4.9	2,460
O O-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,723	3,680	3,620	5.0	3,700	4.8	5.2	6,190
O O-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,365	2,680	2,660	5.0	2,690	4.8	5.2	1,500
O O-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,127	1,280	1,310	6.2	1,280	6.0	6.4	910
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,133	4,550	4,600	5.1	4,490	4.9	5.3	2,280
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	430	593	583	6.7	593	6.4	7.0	317
合 計			74,347	73,601	79,190	81,282	-	78,266	-	-	58,304

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は平成28年8月末日です。

## (4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成4年3月	不動産 信託受益権	34,165.51	2.80%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成19年4月	不動産	5,262.44	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成3年6月	不動産 信託受益権	5,633.29	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年3月	不動産 信託受益権	3,506.66	3.51%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和58年5月	不動産 信託受益権	4,480.98	10.17%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成3年8月	不動産 信託受益権	2,959.71	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成6年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成3年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成2年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成6年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成4年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和63年9月	不動産 信託受益権	3,849.10	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成5年9月	不動産 信託受益権	2,750.70	4.53%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成4年6月	不動産 信託受益権	9,399.87	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和61年11月	不動産 信託受益権	8,890.42	5.18%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成3年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和62年10月	不動産 信託受益権	3,752.96	5.08%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成13年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成5年3月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%

## (5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	
物件名称	Jタワー	SIA 神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファースト ジェネシスビル	宮地ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
	構成比率	32.8	9.9	4.4	4.3	4.2	3.7	3.9
	貸借対照表計上額(百万円)	24,370	7,040	3,355	3,197	3,092	2,706	2,863
	期末評価額(百万円)	25,200	8,260	3,850	3,260	3,610	3,010	3,140
	構成比率	31.8	10.4	4.9	4.1	4.6	3.8	4.0
賃貸借情報	テナント総数	30	30	21	7	9	6	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	34,165.51	5,262.44	5,633.29	3,506.66	4,480.98	2,959.71	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	28,008.53	5,262.44	5,633.29	3,506.66	3,900.42	2,853.23	3,116.49
	稼働率	82.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	96.4%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	819,949	203,794	148,219	105,736	130,446	98,760	115,016
	賃貸事業収入	655,794	193,150	140,890	91,945	115,475	89,406	105,122
	その他賃貸事業収入	164,155	10,643	7,329	13,791	14,970	9,354	9,893
	②不動産賃貸事業費用(千円)	380,753	31,481	38,225	23,829	28,919	23,015	26,435
	管理業務費	119,576	12,879	15,101	6,675	9,293	7,633	7,953
	水道光熱費	177,527	8,542	9,830	9,668	7,266	6,344	7,052
	公租公課	65,454	8,371	10,437	6,712	9,611	7,903	7,624
	損害保険料	1,412	204	210	110	138	123	110
	修繕費	16,282	1,483	2,144	164	2,111	511	3,195
	その他	500	—	500	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	439,196	172,312	109,993	81,907	101,526	75,744	88,580
	④減価償却費(千円)	123,987	70,286	24,460	15,453	10,452	12,674	10,216
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	315,208	102,026	85,533	66,453	91,073	63,070	78,363
⑥資本的支出(千円)	145,588	495	2,842	2,720	10,657	580	173	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	293,607	171,817	107,151	79,186	90,868	75,164	88,406	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1
物件名称	36 山京ビル	南品川 JN ビル	南品川 N ビル	南品川 J ビル	MY 厚木ビル	八王子 SIA ビル	セントラル 新大阪ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	4,612
	構成比率	3.2	2.9	3.1	2.7	1.7	6.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,368	2,193	2,267	1,980	1,205	4,463
	期末評価額(百万円)	2,630	2,014	2,150	2,170	1,310	4,990
	構成比率	3.3	2.5	2.7	2.7	1.7	6.3
賃貸借情報	テナント総数	3	18	19	10	20	26
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,390.33	5,476.73	3,673.61	3,849.10	9,399.87
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,083.47	5,332.20	3,673.61	3,571.45	9,399.87
	稼働率	100.0%	95.2%	97.4%	100.0%	92.8%	93.9%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	86,459	113,351	102,190	99,452	65,320	203,188
	賃貸事業収入	75,834	106,016	93,890	91,494	58,976	178,232
	その他賃貸事業収入	10,625	7,334	8,300	7,958	6,343	24,955
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,413	72,023	43,921	29,916	23,444	60,802
	管理業務費	5,522	18,670	11,725	5,622	8,915	19,399
	水道光熱費	8,353	21,486	8,234	7,281	7,156	22,238
	公租公課	7,463	9,570	9,160	5,619	4,814	16,164
	損害保険料	103	237	207	131	129	300
	修繕費	2,470	6,034	1,803	2,020	1,929	2,200
	その他	500	16,024	12,790	9,241	500	500
	③賃貸NOI(千円)	62,045	41,328	58,269	69,536	41,875	142,386
	④減価償却費(千円)	8,336	16,191	14,040	11,475	12,530	32,877
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	53,709	25,136	44,228	58,060	29,345	109,509
⑥資本的支出(千円)	526	16,570	4,058	1,928	3,045	-	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,519	24,757	54,211	67,607	38,830	142,386	

物件番号	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	合計	
物件名称	カラスマプラザ21	ストックビル 名古屋	MY 熊本ビル	fab 南大沢 (注)	新潟東堀通駐車場 ビル (注)		
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,250	432	74,347
	構成比率	5.0	3.2	1.5	5.7	0.6	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,723	2,365	1,127	4,133	430	73,601
	期末評価額(百万円)	3,680	2,680	1,280	4,550	593	79,190
	構成比率	4.6	3.4	1.6	5.7	0.7	100.0
賃貸借情報	テナント総数	12	5	19	14	1	271
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,890.42	5,801.80	3,752.96	8,409.23	8,725.90	129,969.90
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,890.42	5,801.80	3,752.96	8,409.23	8,725.90	122,228.50
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	199,796	124,291	69,666			2,964,669
	賃貸事業収入	182,103	106,321	64,571			2,577,832
	その他賃貸事業収入	17,693	17,970	5,095			386,836
	②不動産賃貸事業費用(千円)	76,734	35,246	35,712			1,060,100
	管理業務費	32,262	10,142	10,186			334,078
	水道光熱費	20,359	11,817	7,101			381,406
	公租公課	22,684	9,709	4,764			220,992
	損害保険料	297	192	130			4,382
	修繕費	631	2,883	13,028			63,063
	その他	500	500	500			56,176
	③賃貸NOI(千円)	123,062	89,045	33,954	129,552	20,214	1,904,569
	④減価償却費(千円)	14,505	18,710	12,232	32,439	4,179	450,288
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	108,556	70,335	21,722	97,112	16,035	1,454,280
⑥資本的支出(千円)	16,331	16,651	1,915	3,735	—	227,818	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	106,730	72,393	32,039	125,816	20,214	1,676,750	

(注) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場の①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

## (6) 借入状況

平成 28 年 8 月 31 日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成27年 10月13日	475,075	473,885	0.65005	平成 28 年 10 月 10 日 (注 2)	(注 2)	(注 3)	有担保 無保証 (注 4)	
	三井住友信託銀行株式会社		984,055	981,585						
	計			1,459,130	1,455,470					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,445,000	5,431,250	1.16976	平成 28 年 10 月 10 日 (注 5)	(注 5)			
	株式会社新生銀行		4,921,000	4,908,500						
	株式会社あおぞら銀行		1,980,000	1,975,000						
	株式会社りそな銀行		984,000	981,500						
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	4,549,500	4,537,625	0.85005	平成 30 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)	(注 6)		
	株式会社三重銀行		984,000	981,500						
	株式会社あおぞら銀行		955,000	952,500						
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,692,500	5,678,125	1.38226	平成 30 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)			
	株式会社関西アーバン銀行		984,000	981,500						
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	1,645,000	1,546,250	1.05559	平成 31 年 10 月 10 日 (注 8)	(注 8)		有担保 無保証 (注 4)	
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,492,500	1,488,750	1.08473	平成 29 年 10 月 10 日 (注 9)	(注 9)			
	株式会社あおぞら銀行		995,000	992,500						
	株式会社りそな銀行		1,990,000	1,985,000						
	オリックス銀行株式会社		995,000	992,500						
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,990,000	1,985,000	1.35961	平成 32 年 10 月 13 日 (注 10)	(注 10)	(注 3)		
	株式会社三重銀行		995,000	992,500						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月13日	452,215	451,075	0.70005	平成 29 年 10 月 10 日 (注 11)	(注 11)			
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	997,500						
	株式会社福岡銀行		984,055	981,585						
	株式会社三重銀行		600,000	598,500						
オリックス銀行株式会社	400,000		399,000							
計			40,033,770	39,837,660						
合計			41,492,900	41,293,130						

(注 1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第 6 位で四捨五入して記載しております。

(注 2) 平成 28 年 9 月 7 日に全額期限前返済しております。

(注 3) 資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注 4) 担保の対象となるのは、J タワー、SIA 神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab 南大沢、カラスマプラザ 21 他  
の合計 19 物件となります。

(注 5) 平成 28 年 9 月 7 日に全額期限前返済しております。

(注 6) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注 7) 平成 26 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（16,875 千円）を返済し、平成  
30 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 8) 平成 28 年 9 月 7 日に全額期限前返済しております。

(注 9) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（13,750 千円）を返済し、平成  
29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。(注 10) 平成 27 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（7,500 千円）を返済し、平成  
32 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。(注 11) 平成 28 年 4 月 10 日を初回とし、以降毎年 4 月及び 10 月の各 10 日に元本の一部（8,610 千円）を返済し、平成  
29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。