

2019年7月期 決算短信 (REIT)

2019年9月12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 U R L <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) 菅野 顕子
 TEL 03-5425-1340

有価証券報告書提出予定日 2019年10月30日 分配金支払開始予定日 2019年10月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年7月期の運用、資産の状況 (2019年2月1日~2019年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期	3,785	△1.5	2,225	△7.5	1,965	△5.2	1,964	△4.2
2019年1月期	3,844	36.8	2,406	52.7	2,073	58.8	2,049	57.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年7月期	3,632	3.6	1.8	51.9
2019年1月期	3,889	4.0	2.0	53.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年7月期	3,625	1,960	-	-	99.8	3.6
2019年1月期	3,720	2,011	-	-	98.2	3.7

(注1) 2019年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 2019年1月期及び2019年7月期の分配金総額については、内部留保を行っているため当期純利益とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年7月期	110,240	54,739	49.7	101,215
2019年1月期	111,079	54,839	49.4	101,400

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年7月期	3,557	△1,366	△2,770	5,684
2019年1月期	6,219	△19,756	14,681	6,263

2. 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況の予想
（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年1月期	3,199	△15.5	1,670	△25.0	1,441	△26.6	1,441	△26.6	2,770	-
2020年7月期	3,266	2.1	1,752	4.9	1,484	3.0	1,483	3.0	2,770	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年1月期）2,665円、1口当たり予想当期純利益（2020年7月期）2,744円

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

予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数

（注2）2020年1月期及び2020年7月期において、内部留保の取崩を予定しているため、1口当たり予想分配金と1口当たり予想当期純利益は異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年7月期	540,824口	2019年1月期	540,824口
2019年7月期	0口	2019年1月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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6-7ページ「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、2019年8月30日付公表の「ライオンパートナーズ合同会社が招集したさくら総合リート投資法人投資主総会の決議結果に関するお知らせ」及び「さくら総合リート投資法人が招集したさくら総合リート投資法人投資主総会の決議結果に関するお知らせ」に記載されたさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）の投資主総会の決議結果を受け、本投資法人はさくら総合リートとの合併に向けた協議を開始するための準備作業を行っていますが、本書の日付現在、当該合併に関して何ら決定した事実はなく、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さくら総合リートとの合併を前提としたものではありません。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	28

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、総合型不動産投資法人として2016年4月に資産規模61,493百万円(取得価格ベース、以下同じです。)で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実行し、前期(2019年1月期)末までに資産規模1,000億円超にまで成長しました。また、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜して参りました。これまでに4度の資産入替を実行し、これら資産入替によりポートフォリオを強化するとともに物件の売却益の実現や、本書の日付現在、上場不動産投資法人の中では本投資法人のみが実績を持つメザニンローン債権への投資は、その代表例として挙げられます。

当期(2019年7月期)においては、スポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用し、「アミューズメントメディア学院新館」(取得価格1,020百万円)を取得したことにより、資産規模は102,374百万円(本書の日付現在。匿名組合出資及びメザニンローン債権投資を除きます。)となりました。また、運用ガイドラインにおいて投資対象エリア(「拡大東京圏」)を追加し、より多くの外部成長機会の獲得を図るとともに、「OHAビル」を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資を実行し、併せて当該ビルに係る優先交渉権を取得しました。加えて、翌期(2020年1月期)に入り、本書の日付現在までに、4物件(オフィス2物件、商業施設1物件、住宅1物件)に係る優先交渉権を取得し、将来の外部成長原資を確保しました。これにより本書の日付現在において、本投資法人が保有する優先交渉権取得物件は10物件(オフィス3物件、商業施設1物件、住宅4物件、学生専用レジデンス2物件)となっています。

さらに、当期において、スターアジアグループは、本投資法人及びさくら総合リートの合併に向けた提案を行っており、2019年8月30日に開催されたさくら総合リートの投資主総会の決議結果は、スターアジアグループの提案に沿った決議結果となっています。このことから、本投資法人は、本投資法人とさくら総合リートとの合併を目的とするスターアジアグループの提案がさくら総合リートの投資主の皆様にも支持されていると考えています。今後、本投資法人は、本投資法人及びさくら総合リートの合併に向けた諸手続きを迅速かつ着実に実行し、本投資法人及びさくら総合リートの投資主利益の最大化に資する合併の実現を目指します(注)。

上記のとおり資産規模の拡大及びスターアジアグループと協働した資産規模拡大施策を実行するとともに、運用資産における賃貸事業収入の増加、賃貸事業費用の圧縮に努め、内部成長を実現しました。

(注) 本投資法人は、本書の日付現在、さくら総合リートとの合併の実現に向けた協議を開始するための準備作業を行っていますが、当該合併に関して何ら決定した事実はありません。また、さくら総合リートと本投資法人の間で合併契約は締結されておらず、かつ、合併の実現には双方の投資法人の投資主総会における決議が必要であり、かかる合併が実行される保証はありません。

(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、2019年上半期の実質経済成長率(2次速報値)において第1四半期0.6%(年率2.2%)増、第2四半期0.3%(年率1.3%)増と、概ね良好な状態が継続しました。とりわけ、GDPの約6割を占める個人消費は、改元に伴う大型連休等により堅調となりました。一方で、企業収益は一進一退の動きをみせつつも高水準を維持していますが、継続する米中貿易摩擦の影響などで輸出の低迷が続きました。米中貿易摩擦の激化、英国のEUからの合意なき離脱懸念などから世界経済の見通しは不透明であり、2019年7月末に米連邦準備理事会は、2008年以降で初めてとなる利下げを決定しています。こうした状況の中、日経平均株価は、2019年年初の19,561.96ポイントから当期末には21,521.53ポイントまで上昇し、一旦、20,500ポイント程度を挟んだボックス圏で推移していましたが、足元では21,000ポイントを超える水準まで回復しています。我が国の長期金利については、世界経済の先行きの不透明感もあり、日銀による金融緩和姿勢が継続され、マイナス0.25%程度で推移しています。

上記環境の中、東証REIT指数は、2019年年初の1,750.87ポイントから2019年7月には2007年以来およそ11年ぶりに2,000ポイントを超え、足元でも2,000ポイントを超える水準を維持しています。安定的な分配を継続しているJ-REITに対する見直しが進み、相対的に高利回りの投資商品として選好されている状況が継続していると考えられます。

不動産の売買マーケットにおいては、良好な資金調達環境が継続する中、引き続き上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等の様々なマーケット参加者が投資活動を継続していることから、取引利回りが低水準で推移し、需給がタイトな状況が継続しています。また、不動産の賃貸マーケットにおいては、比較的良好な我が国の経済状況からテナントの床需要は旺盛な状況が継続しており、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては需給が引き締まった状況が継続するものと考えられます。こうした状況を受け、不動産の流動性及び収益性は引き続き堅調であると認識しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。)のマーケット調査によれば、2019年第2四半期における東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)のオフィスビルの空室率は0.5%と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

(住宅賃貸市場)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2018年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏(主要都市)においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数(貸家)は、国土交通省の2019年6月に係る「建築着工統計調査報告」によると前年同月比10ヵ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

(物流施設賃貸市場)

CBREのマーケット調査によれば、2019年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約2.7%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+1.9%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル市場)

訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。CBREの調査によれば、2021年までに開業が予定されている主要9都市(東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島、仙台及び那覇)のホテル客室数は約8万室で、2018年末の既存ストック数の約24%に相当する規模が新たに供給される見込みです。しかしながら、2020年に4,000万人を目標としている堅調な訪日外国人の増加基調を勘案するに、ラグビーワールドカップ及び東京オリンピック・パラリンピックといった国際的祭典による観光客数の上積みがあれば、今後も当該新規客室供給を上回る宿泊需要を見込むことができるものと考えています。

運用実績:

上記の環境認識の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産(取得価格の合計102,374百万円)の稼働率は97.6%と引き続き高水準となっています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、返済期限の分散、金利変動リスクを低減するための支払金利の固定化を意識した財務運営を行いました。

博多駅東113ビル(準共有持分51%)の売却代金及び第6期に係る消費税等還付金を原資とした借入返済を実行するとともに、2019年2月のアミューズメントメディア学院新館の取得資金に充当するため、700百万円を短期借入れにて調達し、2019年4月に、返済期限の到来した長期借入金7,300百万円と合わせて8,000百万円の借換を実行し、同時に金利スワップを設定しました。

上記の結果、当期末日(2019年7月31日)現在の借入残高は、51,580百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は46.8%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3,785百万円、営業利益2,225百万円、経常利益1,965百万円、当期純利益1,964百万円を計上しました。

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、法人税等の税金費用の負担を最小化できる金額以上であり、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,960,487,000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3,625円となりました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、足元の経済環境は良好なものの、長引く米中の貿易摩擦によるグローバル経済への影響等から、株式市場、為替等が影響を受ける可能性があり、金融資本市場の変動に留意する必要があると考えています。また、これまで好調に推移していたインバウンド需要は、今後もアジア新興国での中間所得層の拡大などを背景に、緩やかな増加が続くと予想されるものの、輸出管理強化等を背景とした日韓関係の悪化により、インバウンド消費全体の約7分の1を占める韓国からの訪日客が大きく減少する懸念があります。

一方で、当面の日本銀行による金利抑制策の継続、2020年の東京オリンピック開催に向けたインフラや施設整備に伴う積極的な投資の継続、海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。本年10月に行われる予定の消費税の引き上げを経済の下押し要因として認識する一方で、軽減税率の導入などの消費税増税対策や、今後の経済及び金融政策に対する議論を注視する必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

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

(ロ) 内部成長戦略

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

(オフィス・住宅)

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

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

(物流施設・ホテル)

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

(ハ) 財務戦略

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

(エクイティ・ファイナンス)

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

(デット・ファイナンス)

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

(二) 運用状況の見通し

2020年1月期及び2020年7月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2020年1月期	3,199	1,670	1,441	1,441	2,770	-
2020年7月期	3,266	1,752	1,484	1,483	2,770	-

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、6-7ページ「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2020年1月期（第8期）：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） 2020年7月期（第9期）：2020年2月1日～2020年7月31日（182日）
運用資産	本書の日付現在における本投資法人の保有資産（34物件の不動産信託受益権、3件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産等）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））について、2020年7月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産（不動産等）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
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、2020年1月期に238百万円、2020年7月期に241百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産等の取得時には、売主と期間按分による精算を行っていますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2019年2月1日付で取得したアミューズメントメディア学院新館に係る2019年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年1月期において費用計上されません。当該資産に係る固定資産税及び都市計画税等1百万円については、2020年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する修繕計画を基に、2020年1月期に77百万円、2020年7月期に82百万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、2020年1月期に422百万円、2020年7月期に428百万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、2020年1月期に2,388百万円、2020年7月期に2,475百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	支払利息として、2020年1月期に165百万円、2020年7月期に168百万円を見込んでおり、その他に融資関連費用として、2020年1月期に62百万円、2020年7月期に99百万円を見込んでいます。 上記の融資関連費用には、新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生することが見込まれる費用（2020年7月期に39百万円）が含まれています。

項目	前提条件
借入金	<p>有利子負債の総額は、2020年1月期末51,580百万円、2020年7月期末51,580百万円を前提としています。</p> <p>2020年7月期中に返済期限の到来する借入金7,300百万円については、同額の借換えを行うことを前提としています。</p> <p>上記を除き、2020年7月期末までに新規借入及び期限前弁済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。</p>
投資口	<p>本書の日付現在の発行済投資口の総口数540,824口について、2020年7月期末までに変動がないことを前提としています。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>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。</p> <p>本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、2020年7月期末まで増加せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。</p> <p>2020年1月期において、一時的な収益減（レントホリデー（注））及び費用の発生（借地更新料）に対応するため、56百万円の内部留保の取崩を行う前提で算出しています。</p> <p>2020年7月期において、一時的な収益減（レントホリデー）に対応するため、14百万円の内部留保の取崩を行う前提で算出しています。</p> <p>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。</p> <p>（注）賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。以下同じです。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が増加しない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。</p> <p>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。</p>
その他	<p>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。</p> <p>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。</p>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,310,545	1,743,631
信託現金及び信託預金	3,953,328	3,940,970
営業未収入金	52,568	55,906
前払費用	120,684	132,744
未収消費税等	184,863	-
その他	7,153	11,298
流動資産合計	6,629,144	5,884,550
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,050,199	33,118,834
減価償却累計額	△1,712,512	△2,106,616
信託建物(純額)	31,337,686	31,012,218
信託構築物	11,621	15,784
減価償却累計額	△1,423	△1,893
信託構築物(純額)	10,198	13,890
信託機械及び装置	45,723	46,680
減価償却累計額	△4,982	△7,236
信託機械及び装置(純額)	40,741	39,444
信託工具、器具及び備品	30,828	33,338
減価償却累計額	△5,807	△8,460
信託工具、器具及び備品(純額)	25,020	24,877
信託土地	68,467,885	68,602,052
信託建設仮勘定	222	-
有形固定資産合計	99,881,755	99,692,483
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	628,893	723,220
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	160,951	168,174
差入敷金及び保証金	10,962	10,962
その他	8,255	2,024
投資その他の資産合計	1,109,062	1,204,382
固定資産合計	104,449,955	104,356,004
資産合計	111,079,100	110,240,555

(単位:千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	291,171	254,637
短期借入金	460,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	7,300,000
未払金	335,845	293,558
未払費用	10,017	10,030
未払法人税等	22,611	605
未払消費税等	-	199,468
前受金	624,323	517,389
その他	14,119	30,552
流動負債合計	10,058,089	8,606,243
固定負債		
長期借入金	43,580,000	44,280,000
預り敷金及び保証金	6,669	6,669
信託預り敷金及び保証金	2,514,819	2,478,925
その他	79,644	128,960
固定負債合計	46,181,133	46,894,554
負債合計	56,239,222	55,500,798
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,163,215	2,115,855
剰余金合計	2,163,215	2,115,855
投資主資本合計	54,909,181	54,861,822
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△69,303	△122,065
評価・換算差額等合計	△69,303	△122,065
純資産合計	※1 54,839,877	※1 54,739,757
負債純資産合計	111,079,100	110,240,555

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,028,065	※1 3,092,125
その他貸貸事業収入	※1 196,270	※1 242,455
不動産等売却益	※2 598,163	※2 422,504
その他の収入	22,092	28,185
営業収益合計	3,844,592	3,785,271
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,088,373	※1 1,214,656
資産運用報酬	260,206	251,121
資産保管及び一般事務委託手数料	22,377	23,583
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	64,945	67,548
営業費用合計	1,438,302	1,559,310
営業利益	2,406,289	2,225,961
営業外収益		
受取利息	24	30
還付加算金	848	883
営業外収益合計	872	913
営業外費用		
支払利息	145,156	155,935
融資関連費用	150,949	105,827
投資口交付費	37,238	-
営業外費用合計	333,344	261,763
経常利益	2,073,818	1,965,111
税引前当期純利益	2,073,818	1,965,111
法人税、住民税及び事業税	24,172	605
法人税等合計	24,172	605
当期純利益	2,049,646	1,964,506
前期繰越利益	113,568	151,349
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,163,215	2,115,855

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168
当期変動額							
新投資口の発行	6,913,296			6,913,296			6,913,296
剰余金の配当		△1,305,040	△1,305,040	△1,305,040			△1,305,040
当期純利益		2,049,646	2,049,646	2,049,646			2,049,646
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△105,192	△105,192	△105,192
当期変動額合計	6,913,296	744,605	744,605	7,657,901	△105,192	△105,192	7,552,709
当期末残高	※1 52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877

当期（自 2019年2月1日 至 2019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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877
当期変動額							
剰余金の配当		△2,011,865	△2,011,865	△2,011,865			△2,011,865
当期純利益		1,964,506	1,964,506	1,964,506			1,964,506
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△52,761	△52,761	△52,761
当期変動額合計	-	△47,359	△47,359	△47,359	△52,761	△52,761	△100,120
当期末残高	※1 52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
I 当期末処分利益	2,163,215,106	2,115,855,829
II 分配金の額	2,011,865,280	1,960,487,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,720)	(3,625)
うち利益分配金	2,011,865,280	1,960,487,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,720)	(3,625)
III 次期繰越利益	151,349,826	155,368,829

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期においては不動産等売却益598,163,538円が発生したこと等を考慮して1口当たり利益分配金を3,720円、分配金総額を2,011,865,280円とし、当期純利益のうち37,781,023円については内部留保することとしました。</p>	<p>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、法人税等の税金費用の負担を最小化できる金額以上であり、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,960,487,000円を分配することとしました。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,073,818	1,965,111
減価償却費	409,467	415,829
投資口交付費	37,238	-
受取利息	△24	△30
支払利息	145,156	155,935
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,598	△3,338
未収消費税等の増減額 (△は増加)	25,849	184,863
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△21,000	199,468
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,507	△12,060
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△5,233	△7,223
営業未払金の増減額 (△は減少)	81,740	△51,642
未払金の増減額 (△は減少)	74,258	△12,905
前受金の増減額 (△は減少)	30,016	△106,933
信託有形固定資産の売却による減少額	3,509,673	994,157
その他	7,042	17,477
小計	6,363,897	3,738,710
利息の受取額	24	30
利息の支払額	△143,833	△155,922
法人税等の支払額	△351	△25,080
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,219,737	3,557,738
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	△20,125,244	△1,234,988
預り敷金及び保証金の返還による支出	△192	△72
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,861	72
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△119,296	△172,112
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	674,748	136,218
投資有価証券の取得による支出	△226,511	△101,375
投資有価証券の償還による収入	334,500	5,938
長期貸付けによる支出	△300,000	-
その他	△962	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,756,096	△1,366,319
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,290,000	700,000
短期借入金の返済による支出	△3,830,000	△1,160,000
長期借入れによる収入	8,840,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△190,000	△8,300,000
投資口の発行による収入	6,876,057	-
分配金の支払額	△1,304,565	△2,010,691
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,681,492	△2,770,691
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,145,133	△579,272
現金及び現金同等物の期首残高	5,118,741	6,263,874
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,263,874	※1 5,684,601

（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

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～69年 構築物 10～30年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3～15年</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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3,367千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(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。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<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っています。</p>

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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> <p>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

[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 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,661,656		2,718,786	
共益費収入	260,412		266,210	
駐車場収入	93,509		94,978	
施設使用料	10,064		9,924	
その他賃貸収入	2,422	3,028,065	2,225	3,092,125
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	177,469		165,375	
その他収入	18,800	196,270	77,080	242,455
不動産賃貸事業収益合計		3,224,335		3,334,581
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	152,418		148,449	
水道光熱費	178,464		179,347	
公租公課	173,735		238,101	
修繕費	77,155		114,653	
信託報酬	13,049		13,129	
損害保険料	4,801		4,727	
減価償却費	409,467		415,829	
その他費用	79,280		100,418	
不動産賃貸事業費用合計		1,088,373		1,214,656
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,135,962		2,119,924

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

博多駅東113ビル(準共有持分49%)

不動産等売却収入	1,396,500
不動産等売却原価	955,390
その他売却費用	35,412
不動産等売却益	405,696

当期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

(単位:千円)

博多駅東113ビル(準共有持分51%)

不動産等売却収入	1,453,500
不動産等売却原価	994,157
その他売却費用	36,837
不動産等売却益	422,504

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7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	540,824口	540,824口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
現金及び預金	2,310,545	1,743,631
信託現金及び信託預金	3,953,328	3,940,970
現金及び現金同等物	6,263,874	5,684,601

[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 2019年1月31日	当期 2019年7月31日
1年以内	2,872,499	2,823,356
1年超	9,100,802	8,278,730
合計	11,973,302	11,102,086

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）

(単位：千円)

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

2019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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,743,631	1,743,631	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,940,970	3,940,970	-
(3) 投資有価証券	525,370	525,370	-
(4) 長期貸付金	300,000	300,000	-
資産計	6,509,971	6,509,971	-
(6) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	-
(7) 長期借入金	44,280,000	44,280,000	-
負債計	51,580,000	51,580,000	-
(8) デリバティブ取引（※）	(122,065)	(122,065)	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資有価証券、(4) 長期貸付金
メザンローン債権(社債、信託受益権及び貸付金)から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (7) 長期借入金
長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (8) デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
預り敷金及び保証金(※1)	6,669	6,669
信託預り敷金及び保証金(※1)	2,514,819	2,478,925
投資有価証券(※2)	102,893	197,850

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

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,310,545	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,953,328	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	526,000	-
長期貸付金	-	-	-	-	300,000	-
合計	6,263,874	-	-	-	826,000	-

当期(2019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	1,743,631	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,940,970	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	525,370	-
長期貸付金	-	-	-	-	300,000	-
合計	5,684,601	-	-	-	825,370	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	460,000	-	-	-	-	-
長期借入金	8,300,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	-
合計	8,760,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	-

当期(2019年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	-
合計	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	-

[有価証券に関する注記]

その他有価証券

前期(2019年1月31日)

(単位:千円)

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

(注) 匿名組合出資持分(貸借対照表価額102,893千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

当期（2019年7月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	-	-	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	400,000	400,000	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	125,370	125,370	-
	小計	525,370	525,370	-
	合計	525,370	525,370	-

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額197,850千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年7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（2019年1月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	43,580,000	36,280,000	△69,303

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2019年7月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	44,280,000	36,980,000	△122,065

（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(2019年1月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年7月31日)
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2019年1月31日	当期 2019年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	1,930	-
有価証券付随費用	1,364	1,359
未払金	-	204
繰延ヘッジ損益	21,893	38,401
繰延税金資産小計	25,188	39,965
評価性引当額	△25,188	△39,965
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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

(単位:%)

	前期 2019年1月31日	当期 2019年7月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.57	△31.43
その他	0.22	△0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.17	0.03

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年1月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年7月31日)
該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2018年8月1日至2019年1月31日)
該当事項はありません。

当期(自2019年2月1日至2019年7月31日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年8月1日至2019年1月31日)
該当事項はありません。

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	438,471 (注2) (注3)	未払金	280,742 (注2)

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	271,756 (注2) (注3)	未払金	271,211 (注2)

(注1) 加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 前期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬135,550千円、匿名組合出資持分の帳簿価額に算入した取得報酬1,000千円及び不動産等の譲渡報酬41,715千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬5,100千円、匿名組合出資持分の帳簿価額に算入した取得報酬1,000千円及び不動産等の譲渡報酬14,535千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2019年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年7月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	87,108,669	103,340,671
期中増減額	16,232,001	△189,048
期末残高	103,340,671	103,151,622
期末時価	111,375,500	112,222,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得(19,889,224千円)、資本的支出(262,328千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権2物件(うち1物件は当該物件の準共有持分49%)の譲渡(3,509,673千円)、減価償却(409,467千円)によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(1,031,741千円)、資本的支出(189,197千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件(準共有持分51%)の譲渡(994,157千円)、減価償却(415,829千円)によるものです。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社 Sunrise	405,696 (注)	不動産賃貸事業

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

当期(自 2019年2月1日 至 2019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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社 Sunrise	422,504 (注)	不動産賃貸事業

(注) 博多駅東113ビル（準共有持分51%）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
1口当たり純資産額	101,400円	101,215円
1口当たり当期純利益	3,889円	3,632円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
当期純利益（千円）	2,049,646	1,964,506
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）	2,049,646	1,964,506
期中平均投資口数（口）	526,980	540,824

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円（引受価額96,250円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格101,985円（引受価額98,480円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注11) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

3. 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 (2019年1月31日)		当期 (2019年7月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産	オフィス	東京圏	19,128
東京圏以外	16,920	15.2			15,896	14.4
住宅	東京圏	12,447		11.2	12,435	11.3
	東京圏以外	3,140		2.8	3,135	2.8
物流施設	東京圏	31,004		27.9	30,877	28.0
ホテル	東京圏	12,857		11.6	12,830	11.6
	東京圏以外	7,842		7.1	7,804	7.1
小計				103,340	93.0	103,151
投資有価証券			628	0.6	723	0.7
長期貸付金			300	0.3	300	0.3
預金・その他の資産			6,809	6.1	6,065	5.5
資産総額			111,079	100.0	110,240	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)	56,239	50.6	55,500	50.3
純資産総額(注4)	54,839	49.4	54,739	49.7

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

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

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

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

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産 番号	銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万 円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザ ニンローン債権投資 シリーズ1	社債	-	-	400	-	400	-	(注1) (注2)
MEZ-03	スターアジア・メザ ニンローン債権投資 シリーズ3	信託 受益権	-	-	125	-	125	-	(注1) (注3)
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後 匿名組合出資持分	匿名組 合出資 持分	-	-	105	-	105	-	(注4) (注5)
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	匿名組 合出資 持分	-	-	92	-	92	-	(注4) (注5)
	合計	-	-	-	723	-	723	-	-

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

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

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

(注4) 評価額には帳簿価額を記載しています。

(注5) 各匿名組合出資持分に係る運用資産は、以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産等の名称	不動産の所在地（住居表示）
合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	不動産信託受益権	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市 鶴見区下末吉 6-10-5
		アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区常盤台 40-1
合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	不動産信託受益権	OHAビル	東京都立川市 曙町 1-22-17

②不動産等の概要

(イ) 不動産等の概要(取得価格等)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日	
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	2.9	3,070	2016年1月14日	
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	5.9	6,950	2016年1月14日	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.7	2,490	2016年4月20日	
	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	1.7	2,530	2016年4月20日	
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2.0	3,190	2016年4月20日	
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6.2	7,610	2016年4月20日	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2.2	2,570	2017年4月6日	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1.4	1,510	2018年2月2日	
	OFC-11	アミューズメントメディア 学院本館	東京都渋谷区	2,580	2.5	2,660	2018年9月6日	
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7.3	7,470	2018年9月6日	
	OFC-13	アミューズメントメディア 学院新館	東京都渋谷区	1,020	1.0	1,120	2019年2月1日	
	小計				35,664	34.8	41,170	—
	住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2.0	2,370	2016年1月14日
RSC-02		アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	6.2	8,000	2016年1月14日	
RSC-05		アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1.5	1,610	2016年4月20日	
RSC-06		アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1.4	1,530	2017年2月1日	
RSC-07		アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1.2	1,190	2017年4月6日	
RSC-08		アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1.5	1,630	2018年2月2日	
RSC-09		アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1.1	1,180	2018年2月2日	
小計				15,213	14.9	17,510	—	
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	6.8	7,150	2016年1月14日	
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3.5	4,060	2016年1月14日	
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	7.7	8,650	2016年1月14日	
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4.6	4,860	2017年4月6日	
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1.3	1,350	2017年4月6日	
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	2.9	3,020	2018年2月2日	
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.8	842	2018年2月2日	
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2.7	2,850	2018年2月2日	
	小計				30,953	30.2	32,782	—

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
ホ テ ル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2.0	2,310	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1.7	1,610	2016年1月14日
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛 西	東京都江戸川区	3,827	3.7	3,860	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見 区	3,248	3.2	3,250	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.9	2,010	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2.4	2,520	2018年9月6日
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛 西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3.1	3,210	2018年9月6日
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなん ば	大阪府大阪市浪速区	2,000	2.0	1,990	2018年9月6日
	小計			20,544	20.1	20,760	—
	合計			102,374	100.0	112,222	—

(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(OFI)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

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

(注3) 取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。但し、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。

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

(注5) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等には、2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、「(二) 不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

(ロ) ポートフォリオの概況

a. 地域別

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%) (注1)	
東京圏	都心5区(注2)	24,413	23.8	74.0
	上記以外の東京圏	51,341	50.2	
東京圏以外		26,620	26.0	
合計		102,374	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	13,553	38.0	55.7
	上記以外の東京圏	6,320	17.7	
東京圏以外		15,791	44.3	
合計		35,664	100.0	

(b) 住宅

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	8,360	55.0	80.0
	上記以外の東京圏	3,813	25.1	
東京圏以外		3,040	20.0	
合計		15,213	100.0	

(c) 物流施設

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

(d) ホテル

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)	
東京圏	都心5区	2,500	12.2	62.1
	上記以外の東京圏	10,255	49.9	
東京圏以外		7,789	37.9	
合計		20,544	100.0	

b. 規模別

取得価格	物件数	比率 (%) (注)
50億円以上100億円未満	6	17.6
10億円以上50億円未満	27	79.4
10億円未満	1	2.9
合計	34	100.0

(注) 比率は、物件数ベースで計算しています。

c. アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス	11	35,664	34.8
住宅	7	15,213	14.9
物流施設	8	30,953	30.2
ホテル	8	20,544	20.1
合計	34	102,374	100.0

(ハ) 賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	5	97,124	110,363	3,263.08	3,263.08	100.0%
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	5 (注7)	223,750	198,451	10,489.58	10,489.58	100.0%
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	105,813	122,027	3,521.03	3,521.03	100.0%
OFC-05	アルファベットセブン	1990年1月	8	73,119	89,963	2,184.70	2,464.59	88.6%
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	76,567	132,481	1,612.88	1,612.88	100.0%
OFC-07	博多駅東113ビル (準共有持分51%) (注10)	1987年10月	-	445	-	-	-	-
OFC-08	アサヒビルディング	1994年11月	20	221,972	246,856	8,672.01	8,672.01	100.0%
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	18	99,448	82,394	4,632.70	4,632.70	100.0%
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	43,928	96,377	1,911.84	1,911.84	100.0%
OFC-11	アミューズメントメディア 学院本館	1994年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,892.18	100.0%
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	47	312,718	273,589	15,171.96	16,931.82	89.6%
OFC-13	アミューズメントメディア 学院新館	1999年1月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	781.33	100.0%

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積(㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	44	56,356	12,476	1,986.76	1,986.76	100.0%
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	68	195,825	80,870	5,865.64	5,977.18	98.1%
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	112	50,752	-	2,499.85	2,584.81	96.7%
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	106	53,383	9,065	1,803.23	1,964.04	91.8%
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	41	37,100	8,777	2,954.77	2,954.77	100.0%
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	56	57,413	9,468	5,261.08	5,508.94	95.5%
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	75	36,200	6,075	1,365.48	1,365.48	100.0%
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	202,082	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0%
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	18,142.08	100.0%
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	273,565	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6%
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	12,185.78	100.0%
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5,994.75	100.0%
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	1985年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	14,018.82	100.0%
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	6,315.87	100.0%
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	19,833.47	100.0%
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,392	73,555	3,940.93	3,940.93	100.0%
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	40,258	-	1,711.42	1,711.42	100.0%
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1991年3月	1	99,879	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0%
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0%
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2017年2月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2,281.49	100.0%
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,089.06	100.0%
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランド	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0%
HTL-08	ホテルWBFアーツステイなんば	2017年4月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2,061.46	100.0%
合計			646	3,334,581	2,485,594	241,272.87	247,102.68	97.6%

- (注1) テナント数は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含みません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約（以下「賃料保証型マスターリース」といいます。）の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。
- (注2) 賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
- (注3) 敷金・保証金は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額（駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。）を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- (注4) 賃貸面積は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。
- (注5) 賃貸可能面積は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 稼働率は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。
- (注8) 表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2019年7月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。
- (注9) テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。
- (注10) 博多駅東113ビル（準共有持分51%）は2019年2月1日付で譲渡しました。

(二) 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	3,070	3,170	3.9	3,020	3.5	4.1	139	4.7	
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,950	7,110	4.2	6,880	4.0	4.4	312	5.2	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,490	2,450	4.1	2,500	3.9	4.3	113	6.4	
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,530	2,570	3.8	2,480	3.6	4.0	102	5.9	
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,190	3,250	3.6	3,130	3.4	3.8	121	5.9	
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,610	7,740	3.7	7,470	3.5	3.9	316	5.0	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,570	2,580	4.7	2,560	4.5	4.9	122	5.4	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,510	1,520	4.4	1,510	4.2	4.6	68	4.7	
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,660	2,720	3.7	2,640	3.5	3.9	104	4.0	
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,470	7,610	5.0	7,410	5.1	5.2	430	5.8	
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,120	1,140	3.4	1,090	3.2	3.6	40	3.9	
	小計				41,170	41,860	-	40,690	-	-	1,868	5.2
	住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,370	2,420	3.6	2,320	3.4	3.8	89	4.4
RSC-02		アーバンパーク代官山	JREI	8,000	8,170	3.5	7,830	3.3	3.7	298	4.7	
RSC-05		アーバンパーク難波	大和	1,610	1,630	4.8	1,600	4.6	5.0	80	5.4	
RSC-06		アーバンパーク護国寺	JREI	1,530	1,550	4.1	1,500	3.9	4.3	71	4.9	
RSC-07		アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,220	4.6	1,180	4.7	4.8	60	5.0	
RSC-08		アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,630	1,640	4.8	1,620	4.9	5.0	89	5.7	
RSC-09		アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	55	4.7	
小計				17,510	17,830	-	17,220	-	-	743	4.9	
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,150	7,260	4.5	7,100	4.3	4.7	333	4.8	
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,060	4,110	4.3	4,040	4.1	4.5	205	5.7	
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,650	8,760	4.3	8,600	4.1	4.5	429	5.5	
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,860	5,060	4.1	4,770	4.2	4.3	209	4.4	
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,350	1,360	5.0	1,330	4.6	5.3	74	5.7	
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	大和	3,020	3,060	4.6	3,000	4.4	4.8	154	5.1	
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	842	836	5.7	844	5.5	5.9	58	7.0	
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,850	2,870	5.1	2,830	4.6	5.4	151	5.5	
	小計				32,782	33,316	-	32,514	-	-	1,612	5.2

ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,310	2,330	4.6	2,300	4.4	4.8	115	5.6
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,610	1,620	4.8	1,600	4.6	5.0	82	4.7
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,860	3,920	4.3	3,800	4.1	4.5	174	4.5
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,250	3,300	4.4	3,200	4.2	4.6	149	4.6
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	2,010	2,040	4.4	1,990	4.4	4.6	91	4.6
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,520	2,580	3.8	2,490	3.7	4.0	98	3.9
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西 グランデ	谷澤	3,210	3,230	3.9	3,200	3.8	4.1	126	4.0
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大和	1,990	2,010	4.4	1,980	4.2	4.6	90	4.5
		小計			20,760	21,030	-	20,560	-	-	925
	合計			112,222	114,036	-	110,984	-	-	5,148	5.0

(注1) 鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2019年7月31日です。

(注3) NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2019年7月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2019年7月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移(%) (注)				
	2017年 7月末	2018年 1月末	2018年 7月末	2019年 1月末	2019年 7月
東神戸センタービル	-	-	-	96.1	89.6
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
アサヒビルディング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

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

(へ) 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(m ²) (注1)	総賃貸可能面積に 占める割合(%) (注2)
1	非開示(注3)	岩槻ロジスティクス	非開示(注3)	12.0
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	8.8
3	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	8.0
4	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	7.3
5	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅠ	非開示(注3)	5.7
6	株式会社レンブランドイン	ベストウェスタン東京西葛西 ベストウェスタン横浜 ベストウェスタン東京西葛西 グランデ	12,735.16	5.2
7	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	2.9
8	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅡ	非開示(注3)	2.6
9	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.5
10	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.4
上位10社合計			141,936.75	57.4

(注1) 賃貸面積は、2019年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(ト) 資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2019年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第8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
船橋西浦ロジスティクスⅡ (千葉県船橋市)	外壁改修工事	自 2019年10月 至 2020年 1月	44,848	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は189,197千円であり、当期費用に区分された修繕費114,653千円と合わせ、合計303,850千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)
アルファベットセブン (東京都港区)	外壁改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 7月	40,599
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	6階事務所仕様改修工事	自 2019年 1月 至 2019年 5月	30,420
アサヒビルヂング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	15,669
ベストウェスタン横浜 (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2019年 7月 至 2019年 7月	10,358
その他	—	—	92,149
合計			189,197

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル
①不動産賃貸事業収入合計	97,124	223,750	105,813	73,119	76,567
賃貸事業収入	88,502	192,776	98,575	66,440	71,149
その他賃貸事業収入	8,621	30,974	7,237	6,679	5,417
②不動産賃貸事業費用合計	25,207	66,290	34,427	28,031	18,521
管理業務費	5,874	13,860	6,774	4,858	4,921
信託報酬	400	400	400	400	350
水道光熱費	6,943	24,361	8,454	4,350	3,946
損害保険料	114	352	126	98	44
修繕費	103	5,166	1,915	10,971	434
公租公課	4,563	19,730	3,426	6,213	4,322
その他	7,208	2,420	13,329	1,139	4,502
③NOI（①－②）	71,916	157,459	71,385	45,087	58,046
④減価償却費	11,555	45,048	8,288	4,717	3,317
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	60,361	112,411	63,097	40,370	54,728
⑥資本的支出	824	9,869	5,525	48,786	1,107
⑦NCF（③－⑥）	71,092	147,590	65,860	△3,698	56,939
期末帳簿価額	2,974,505	5,905,616	1,829,019	1,839,405	2,095,529

物件番号	OFC-07	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11
物件名称	博多駅東113ビル（準共有持分51%）	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館
①不動産賃貸事業収入合計	445	221,972	99,448	43,928	非開示 （注）
賃貸事業収入	1	205,477	89,287	43,928	
その他賃貸事業収入	444	16,495	10,161	-	
②不動産賃貸事業費用合計	61	57,073	26,570	15,349	
管理業務費	-	15,674	7,936	779	
信託報酬	-	400	400	400	
水道光熱費	-	18,954	8,455	-	
損害保険料	34	351	165	121	
修繕費	43	3,129	2,047	150	
公租公課	0	16,195	6,801	4,299	
その他	△15	2,368	764	9,598	
③NOI（①－②）	383	164,898	72,878	28,578	
④減価償却費	-	25,672	7,121	2,837	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	383	139,226	65,757	25,741	
⑥資本的支出	-	16,897	5,425	-	
⑦NCF（③－⑥）	383	148,001	67,452	28,578	
期末帳簿価額	-	6,344,281	2,310,636	1,461,631	2,596,798

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

（単位：千円）

物件番号	OFC-12	OFC-13	RSC-01	RSC-02	RSC-05
物件名称	東神戸センタービル	アミューズメントメディア学院新館	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク難波
①不動産賃貸事業収入合計	312,718	非開示 (注)	56,356	195,825	50,752
賃貸事業収入	279,751		53,422	182,487	47,791
その他賃貸事業収入	32,966		2,934	13,337	2,961
②不動産賃貸事業費用合計	150,830		13,191	35,695	16,147
管理業務費	23,447		2,091	8,718	2,573
信託報酬	400		350	350	350
水道光熱費	41,521		555	4,779	450
損害保険料	645		56	193	62
修繕費	33,646		4,168	4,710	3,679
公租公課	29,150		2,831	11,399	2,820
その他	22,017		3,137	5,544	6,211
③NOI（①－②）	161,887		43,165	160,129	34,605
④減価償却費	32,124		4,815	12,502	7,515
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	129,762		38,349	147,626	27,089
⑥資本的支出	38,781	702	3,741	-	
⑦NCF（③－⑥）	123,105	42,463	156,388	34,605	
期末帳簿価額	7,679,987	1,031,030	2,089,134	6,393,533	1,520,238

物件番号	RSC-06	RSC-07	RSC-08	RSC-09	LGC-01
物件名称	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	岩槻ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	53,383	37,100	57,413	36,200	202,082
賃貸事業収入	49,120	35,463	54,979	33,311	187,738
その他賃貸事業収入	4,263	1,636	2,433	2,888	14,344
②不動産賃貸事業費用合計	24,104	11,005	16,441	9,481	36,034
管理業務費	3,854	2,060	2,305	1,822	5,650
信託報酬	400	350	350	400	350
水道光熱費	2,664	893	2,260	1,612	14,344
損害保険料	52	83	117	36	271
修繕費	6,898	2,649	3,532	2,098	1,531
公租公課	1,855	2,952	3,578	962	13,729
その他	8,379	2,016	4,298	2,549	157
③NOI（①－②）	29,279	26,094	40,971	26,718	166,048
④減価償却費	5,156	7,012	7,711	2,474	46,532
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	24,122	19,082	33,259	24,244	119,515
⑥資本的支出	9,072	6,232	10,855	246	-
⑦NCF（③－⑥）	20,207	19,862	30,115	26,471	166,048
期末帳簿価額	1,511,637	1,249,494	1,615,486	1,191,794	6,693,877

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

(単位:千円)

物件番号	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-06
物件名称	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅠ
①不動産賃貸事業収入合計	非開示 (注1)	273,565	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸事業収入		241,755			
その他賃貸事業収入		31,810			
②不動産賃貸事業費用合計		69,266			
管理業務費		12,178			
信託報酬		400			
水道光熱費		14,513			
損害保険料		390			
修繕費		17,880			
公租公課		23,055			
その他		848			
③NOI (①-②)		204,299			
④減価償却費		26,859			
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)		177,439			
⑥資本的支出	3,112				
⑦NCF (③-⑥)	201,186				
期末帳簿価額	3,786,777	7,836,051	4,675,146	1,355,047	2,952,386

物件番号	LGC-07	LGC-08	HTL-01	HTL-02	HTL-03
物件名称	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス	R & Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば(注2)	ベストウエスタン東京西葛西(注2)
①不動産賃貸事業収入合計	非開示 (注1)	非開示 (注1)	65,392	40,258	99,879
賃貸事業収入			65,392	40,258	99,879
その他賃貸事業収入			-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			7,412	5,042	9,926
管理業務費			742	660	1,200
信託報酬			350	550	400
水道光熱費			10	-	-
損害保険料			111	53	124
修繕費			722	798	208
公租公課			5,450	2,281	7,971
その他			24	699	22
③NOI (①-②)			57,980	35,216	89,952
④減価償却費			9,777	12,237	11,789
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)			48,203	22,978	78,163
⑥資本的支出	560	-	1,318		
⑦NCF (③-⑥)	57,420	35,216	88,634		
期末帳簿価額	832,767	2,745,029	2,131,112	1,695,071	3,866,628

(注1) テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

(注2) スマイルホテルなんばの賃貸事業収入には、変動賃料22,632千円が含まれており、ベストウエスタン東京西葛西の賃貸事業収入には、変動賃料15,279千円が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08
物件名称	ベストウエスタン横浜	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウエスタン東京西葛西グランド	ホテルWBFアートステイなんば
①不動産賃貸事業収入合計	80,400	非開示 (注)	非開示 (注)	70,002	非開示 (注)
賃貸事業収入	80,400			70,002	
その他賃貸事業収入	-			-	
②不動産賃貸事業費用合計	7,990			6,767	
管理業務費	1,200			990	
信託報酬	400			400	
水道光熱費	-			-	
損害保険料	105			63	
修繕費	1,555			-	
公租公課	4,706			5,294	
その他	23			19	
③NOI（①－②）	72,409			63,234	
④減価償却費	12,052			10,857	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	60,356			52,377	
⑥資本的支出	11,397	-			
⑦NCF（③－⑥）	61,011	63,234			
期末帳簿価額	3,264,203	1,974,216	2,513,235	3,186,666	2,003,641

（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。

	オフィス 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	1,341,598	487,031	1,004,948	501,002	3,334,581
賃貸事業収入	1,217,653	456,576	916,892	501,002	3,092,125
その他賃貸事業収入	123,945	30,454	88,055	-	242,455
②不動産賃貸事業費用合計	435,998	126,068	185,780	50,979	798,827
管理業務費	86,476	23,427	31,125	7,419	148,449
信託報酬	4,346	2,550	3,050	3,183	13,129
水道光熱費	121,760	13,215	44,360	10	179,347
損害保険料	2,128	602	1,413	582	4,727
修繕費	58,914	27,736	24,717	3,285	114,653
公租公課	98,917	26,399	77,142	35,641	238,101
その他	63,455	32,136	3,970	856	100,418
③NOI（①－②）	905,599	360,963	819,168	450,022	2,535,753
④減価償却費	145,940	47,188	144,051	78,648	415,829
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	759,659	313,774	675,116	371,374	2,119,924
⑥資本的支出	128,087	30,850	16,982	13,275	189,197
⑦NCF（③－⑥）	777,511	330,112	802,185	436,747	2,346,556
期末帳簿価額	36,068,441	15,571,319	30,877,085	20,634,775	103,151,622

③その他投資資産

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

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

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