

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月12日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3290 U R L <http://www.one-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 橋本 幸治

資産運用会社名 みずほリートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 橋本 幸治
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 秋元 武
 TEL 03-3242-7155

有価証券報告書提出予定日 2018年11月29日 分配金支払開始予定日 2018年11月19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. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018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	%
2018年8月期	3,438	△11.1	1,667	△19.4	1,452	△13.7	1,405	△13.2
2018年2月期	3,868	11.0	2,069	46.1	1,682	49.4	1,620	43.9

	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	%	%	%
2018年8月期	7,427	3.4	1.7	42.2
2018年2月期	8,558	3.9	1.8	43.5

(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	%	%
2018年8月期	6,955	1,316	0	0	93.6	3.2
2018年2月期	8,027	1,519	0	0	93.7	3.7

- (注1) 2018年8月期の分配金総額は、不動産等売却益の一部を活用し89百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。
- (注2) 2018年2月期の分配金総額は、不動産等売却益の一部を活用し100百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。
- (注3) 配当性向については、次の算式で計算し、小数第1位未満を切捨てて表示しています。
 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

(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
2018年8月期	87,143	41,529	47.7	219,386
2018年2月期	87,823	41,642	47.4	219,986

(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
2018年8月期	1,463	△314	△1,518	7,066
2018年2月期	26,505	△16,570	△9,991	7,436

2. 2019年2月期の運用状況の予想（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019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
2019年2月期	3,866	12.4	1,925	15.5	1,656	14.1	1,655	17.7	6,900	0
2019年8月期	3,957	2.4	1,871	△2.8	1,596	△3.6	1,595	△3.6	6,650	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年2月期）6,899円、1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）6,649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）
2018年8月期 189,298口 2018年2月期 189,298口
- ② 期末自己投資口数
2018年8月期 一口 2018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、24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、6ページ「2019年2月期及び2019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

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	3
③決算後に生じた重要な事実	4
(3) 投資リスク	7
3. 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事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
4. 役員の異動	25
5. 参考情報	26
(1) 資産の構成	26
(2) ポートフォリオの分散	26
(3) 保有不動産の当期末評価額	27
(4) 保有不動産の概要	28
(5) 個別物件の収益状況	29
(6) 借入状況	36

1. 投資法人の関係法人

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券報告書（2018年5月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書（2018年5月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）（注1）をその資産運用会社とし、ミドルサイズのオフィスビル（注2）を重点投資対象とし、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、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上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は189,298口となりました。

（注1）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及びみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）は、本資産運用会社の親会社に該当します。MONE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、また、本資産運用会社とみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）の発行済株式の全てを保有しており、MONE、本資産運用会社及びMREMの3社でMONEグループを構成します。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

（注2）ミドルサイズのオフィスビル（Middle-sized Office）とは、延床面積が概ね3,300㎡（約1,000坪）～33,000㎡（約10,000坪）の範囲に属する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、海外経済の緩やかな回復を背景に輸出及び生産の持ち直しが見られ、企業収益は過去最高水準となりました。また、雇用・所得環境の着実な改善が見られ、景気は緩やかな回復を続けています。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では前期に引き続き増床・拡張移転・グレードアップ等の需要が堅調で、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が続いています。大阪・名古屋等地方主要都市においても空室率の低下・賃料水準の上昇が継続し、需給環境は引き続きタイトな状況で推移しました。

本投資法人においては、重点投資対象エリアへの「厳選投資」を実現するべく、2018年8月30日付で新潟東堀通駐車場ビルを譲渡（譲渡価格620百万円）しました。

また、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最適コストの実現を図り、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23物件（取得価格合計80,383百万円）、総賃貸可能面積は127,633.35㎡、また、当期末現在の稼働率は99.1%となりました。

（ご参考）

本投資法人は、2018年9月3日にクレシェンドビル（取得価格2,466百万円）を取得し、また、2018年9月21日に東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの2物件（取得価格19,380百万円）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。

(ウ) 資金調達概要

当期は、新たな資金調達及び借入金の弁済はありませんでした。

この結果、当期末現在の借入金残高は40,198百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.1%となりました。

(エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,438百万円、営業利益1,667百万円、経常利益1,452百万円、当期純利益1,405百万円となりました。

当期は分配金の安定化を図るため、不動産等売却益の一部を活用し89百万円の内部留保を実施しました。そのうえで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を分配し、投資口1口当たりの分配金を6,955円としました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済については、東京オリンピックを控えた設備投資や需要の増加などが景気を下支えし、景気回復期間は2019年には過去最長を更新する見通しです。但し、米国、中国や欧州を中心とする通商問題の動向が世界経済に与える影響、新興国等の経済の先行き、金融資本市場の変動の影響などに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、大規模ビルを中心に供給量の拡大が見込まれますが、中規模ビルの新規供給は限定的と見られます。好調な企業業績に支えられオフィス需要は依然として旺盛であり、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続く、賃料は当面緩やかな上昇が続くと予想されます。今後は、企業収益の改善に伴うオフィス需要の推移及び賃料水準の上昇傾向の持続可能性を注視する必要があるものと思われまます。オフィスビル売買市場においては、良好な資金調達環境を背景として取引価格は高止まりが予想され、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。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、MONE及びMREMの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。

a. 外部成長

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及び都市型商業施設を組入れ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、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができる東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込むことができる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（注）（以下、併せて「地方政令指定都市等」といいます。）等も投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。なお、東京経済圏、地方政令指定都市等とともに、それぞれの域内において主として投資対象とするエリア及び重要度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、さらに各投資エリア内においても交通便利性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

（注）「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。

b. 内部成長

本投資法人は、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
- ◆戦略的CAPEX（資本的支出）（注）の活用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ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

（注）「戦略的CAPEX（資本的支出）」とは、長期的視点に基づく物件の資産価値の維持・向上のためのリニューアル工事、個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の資本的支出を、優先度等を考慮しながら適時適切に実施することをいいます。

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、2018年9月4日及び2018年9月12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2018年9月20日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年10月12日現在の出資総額は50,624百万円、発行済投資口の総口数は237,498口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、2018年10月17日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行について、併せて決議しています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2018年9月21日付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いては、手元資金とし、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。

a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	48,200口
発行価格（募集価格）	1口当たり 227,662円
発行価格（募集価格）の総額	10,973,308,400円
払込金額（発行価額）	1口当たり 219,956円
払込金額（発行価額）の総額	10,601,879,200円
払込期日	2018年9月20日

b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数（上限）	2,410口
払込金額（発行価額）	1口当たり 219,956円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	530,093,960円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2018年10月17日

(参考情報)

(ア) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2018年9月3日付で不動産信託受益権1物件（取得価格2,466百万円）及び2018年9月21日付で不動産信託受益権2物件（取得価格合計19,380百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得年月日
クレシェンドビル	神奈川県 横浜市	2,466	株式会社ベストランド	2018年 9月3日
東京パークサイドビル	東京都 江東区	10,450	合同会社SIAブリッジ3号	2018年 9月21日
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	8,930	興銀リース株式会社	2018年 9月21日
合計		21,846		

(注) 「取得価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(イ) 資金の借入れ

本投資法人では、上記「(ア) 資産の取得」に記載のクレシェンドビルの取得資金及び付随費用に充当するため、2018年9月3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 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社	1,350	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.25%	2019年 9月3日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	1,350				

本投資法人では、上記「(ア) 資産の取得」に記載の東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの取得資金及び付随費用に充当するため、2018年9月21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 (百万円)	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	300	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.25%	2019年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
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	2,000	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.45%	2023年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
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	6,000	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.45% (注)	2023年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

(注) 金利スワップにより、実質的に利率を0.67200%で固定化しています。

2019年2月期及び2019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"> 2019年2月期（第11期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日） 2019年8月期（第12期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計23物件となっております。これに加え、「クレシェンドビル」を2018年9月3日に取得し、「東京パークサイドビル」及び「肥後橋センタービル」の2物件を2018年9月21日に取得しており（以下、併せて「新規取得資産」といいます。）、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26物件となっております。これについて、2019年8月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。 実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2019年2月期に98.2%、2019年8月期に98.0%を想定しております。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、2019年2月期に1,664百万円、2019年8月期に1,750百万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、取得済資産については過去の実績値等をベースに、新規取得資産については前所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2019年2月期に387百万円、2019年8月期に378百万円を想定しております。 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、2019年2月期に488百万円、2019年8月期に500百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2019年2月期に252百万円、2019年8月期に313百万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2019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31百万円を想定しております。 4) 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2019年2月期に87百万円、2019年8月期に79百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 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、2019年2月期に276百万円、2019年8月期に335百万円を想定しております。このうち、資産運用報酬については、2019年2月期に195百万円、2019年8月期に248百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として、2019年2月期に252百万円、2019年8月期に258百万円を見込んでおります。 新投資口の発行等に係る費用の償却額として、2019年2月期及び2019年8月期に15百万円を見込んでおります。なお、新投資口の発行等に係る費用については、3年で定額法により償却することを前提としております。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年8月31日現在において、40,198百万円の借入金残高があります。 ・ 2018年9月3日付及び2018年9月21日付で、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、それぞれ2,700百万円及び8,300百万円の借入れを行っております。これにより本日現在における借入金残高は51,198百万円となっております。 ・ 2019年8月期において、新規取得資産の取得に伴う消費税還付金を原資として借入金300百万円を期限前返済することを見込んでおります。 ・ 上記のほか、2019年8月期末までの間に変動（新たな資金の借入れ、借入金の返済等）が生じないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年8月31日現在発行済みである投資口189,298口に加えて、2018年9月4日及び2018年9月12日開催の本投資法人役員会で決議し、2018年9月20日に発行した一般募集による新投資口の発行口数48,200口及び2018年10月17日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行上限口数2,410口を加えた239,908口を前提としております。 ・ その他2019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。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（2018年5月30日提出）及び有価証券届出書（2018年9月4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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,181,010	2,719,168
信託現金及び信託預金	4,255,076	4,347,568
営業未収入金	57,587	83,973
前払費用	172,792	164,168
繰延税金資産	192	190
未収消費税等	-	400,009
その他	1,022	4,238
流動資産合計	7,667,682	7,719,318
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,609,506	3,609,506
減価償却累計額	△562,522	△626,341
建物（純額）	3,046,983	2,983,164
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△2,756	△3,074
構築物（純額）	6,888	6,570
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△54,779	△60,982
機械及び装置（純額）	7,245	1,043
工具、器具及び備品	631	631
減価償却累計額	△58	△115
工具、器具及び備品（純額）	572	515
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	25,103,079	24,930,877
減価償却累計額	△2,348,566	△2,666,411
信託建物（純額）	22,754,512	22,264,465
信託構築物	8,256	8,308
減価償却累計額	△2,151	△2,427
信託構築物（純額）	6,105	5,880
信託機械及び装置	118,493	136,802
減価償却累計額	△25,969	△32,046
信託機械及び装置（純額）	92,523	104,755
信託工具、器具及び備品	56,825	57,845
減価償却累計額	△17,073	△21,374
信託工具、器具及び備品（純額）	39,752	36,471
信託土地	46,775,017	46,775,017
有形固定資産合計	76,499,949	75,948,232
無形固定資産		
信託借地権	3,369,076	3,278,336
その他	664	2,385
無形固定資産合計	3,369,740	3,280,722
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	16,150	10,960
長期前払費用	248,901	170,699
投資その他の資産合計	265,051	181,659
固定資産合計	80,134,741	79,410,614

(単位：千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	20,646	13,764
繰延資産合計	20,646	13,764
資産合計		
	87,823,069	87,143,697
負債の部		
流動負債		
営業未払金	160,803	237,790
未払金	468,246	336,921
未払費用	663	664
未払法人税等	62,990	46,151
未払消費税等	616,823	120,528
前受金	518,333	526,607
その他	138	105
流動負債合計	1,827,998	1,268,770
固定負債		
長期借入金	40,198,000	40,198,000
預り敷金及び保証金	263,485	263,854
信託預り敷金及び保証金	3,890,610	3,883,609
固定負債合計	44,352,096	44,345,464
負債合計	46,180,094	45,614,234
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,022,953	40,022,953
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,620,022	1,506,508
剰余金合計	1,620,022	1,506,508
投資主資本合計	41,642,975	41,529,462
純資産合計	※1 41,642,975	※1 41,529,462
負債純資産合計	87,823,069	87,143,697

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,840,097	※1 2,950,171
その他賃貸事業収入	※1 298,590	※1 315,965
不動産等売却益	※2 729,365	※2 172,705
営業収益合計	3,868,054	3,438,842
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,482,826	※1 1,504,200
資産運用報酬	216,659	197,601
資産保管手数料	3,966	3,661
一般事務委託手数料	17,989	7,845
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	72,965	54,023
営業費用合計	1,798,283	1,771,208
営業利益	2,069,771	1,667,633
営業外収益		
受取利息	44	33
受取保険金	-	1,788
未払分配金戻入	1,119	1,342
補助金収入	-	3,000
その他	5	100
営業外収益合計	1,168	6,265
営業外費用		
支払利息	142,858	122,031
融資関連費用	235,553	81,221
投資口交付費償却	6,882	6,882
その他	2,756	11,624
営業外費用合計	388,051	221,758
経常利益	1,682,888	1,452,139
税引前当期純利益	1,682,888	1,452,139
法人税、住民税及び事業税	63,050	46,156
法人税等調整額	△178	1
法人税等合計	62,871	46,158
当期純利益	1,620,016	1,405,981
前期繰越利益	5	100,527
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,620,022	1,506,508

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28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	40,022,953	1,125,949	1,125,949	41,148,903	41,148,903
当期変動額					
剰余金の配当		△1,125,944	△1,125,944	△1,125,944	△1,125,944
当期純利益		1,620,016	1,620,016	1,620,016	1,620,016
当期変動額合計	-	494,072	494,072	494,072	494,072
当期末残高	40,022,953	1,620,022	1,620,022	41,642,975	41,642,975

当期 (自 2018年3月1日 至 2018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	40,022,953	1,620,022	1,620,022	41,642,975	41,642,975
当期変動額					
剰余金の配当		△1,519,495	△1,519,495	△1,519,495	△1,519,495
当期純利益		1,405,981	1,405,981	1,405,981	1,405,981
当期変動額合計	-	△113,513	△113,513	△113,513	△113,513
当期末残高	40,022,953	1,506,508	1,506,508	41,529,462	41,529,462

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,620,022,097	1,506,508,791
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,519,495,046 (8,027)	1,316,567,590 (6,955)
III 次期繰越利益	100,527,051	189,941,201

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>かかる方針を踏まえ、当期については不動産等売却益729,365,587円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため100,527,051円を内部留保し、当期末の未処分利益から内部留保相当額を控除した全額の1,519,495,046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>かかる方針を踏まえ、当期については不動産等売却益172,705,672円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため89,414,150円を内部留保し、当期末の未処分利益から内部留保相当額（前期内部留保額100,527,051円を含む）を控除した全額の1,316,567,590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 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月1日 至 2018年8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	1,682,888	1,452,139
減価償却費	467,212	440,779
投資口交付費償却	6,882	6,882
受取利息	△44	△33
未払分配金戻入	△1,119	△1,342
支払利息	142,858	122,031
営業未収入金の増減額 (△は増加)	47,568	△26,385
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△400,009
前払費用の増減額 (△は増加)	20,014	8,624
固定資産の売却による減少額	24,188,384	418,677
営業未払金の増減額 (△は減少)	△85,316	76,987
未払金の増減額 (△は減少)	△47,948	△40,729
未払消費税等の増減額 (△は減少)	457,305	△496,295
前受金の増減額 (△は減少)	△73,577	8,274
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△115,391	78,201
その他	△638	293
小計	26,689,077	1,648,095
利息の受取額	44	33
利息の支払額	△222,497	△122,030
法人税等の支払額	△854	△62,995
補償金の受取額	39,507	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,505,277	1,463,104
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,803	-
信託有形固定資産の取得による支出	△16,244,804	△310,763
無形固定資産の取得による支出	△172	△2,095
差入敷金及び保証金の回収による収入	60	5,190
預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,580	△432
預り敷金及び保証金の受入による収入	67,889	800
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,181,899	△54,011
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	833,611	47,011
投資有価証券の償還による収入	9,682	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,570,017	△314,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△24,867,940	-
分配金の支払額	△1,123,717	△1,518,153
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,991,657	△1,518,153
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△56,397	△369,350
現金及び現金同等物の期首残高	7,492,485	7,436,087
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,436,087	※1 7,066,737

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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 4～20 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>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</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。前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20,102千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. 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 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 (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>
-----------------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(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. 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 (2018年2月28日)	当期 (2018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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018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	2,126,338	2,223,349
共益費収入	548,141	555,224
駐車場収入	146,474	154,526
その他賃貸収入	19,142	17,071
計	2,840,097	2,950,171
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	282,680	293,568
その他収入	15,910	22,396
計	298,590	315,965
不動産賃貸事業収益合計	3,138,688	3,266,136
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	335,037	312,192
水道光熱費	322,493	320,035
公租公課	206,716	254,826
損害保険料	4,624	4,670
修繕費	89,013	109,567
信託報酬	11,116	11,496
減価償却費	466,887	440,405
その他諸経費	46,936	51,005
不動産賃貸事業費用合計	1,482,826	1,504,200
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,655,861	1,761,935

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)

(単位:千円)

Jタワー

不動産等売却収入	25,220,000
不動産等売却原価	24,191,598
その他売却費用	299,035
不動産等売却益	729,365

当期(自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

新潟東堀通駐車場ビル

不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	418,677
その他売却費用	28,616
不動産等売却益	172,705

[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 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日) 至 2018年8月31日)
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	189,298口	189,298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 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日) 至 2018年8月31日)
現金及び預金	3,181,010	2,719,168
信託現金及び信託預金	4,255,076	4,347,568
現金及び現金同等物	7,436,087	7,066,737

[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に際し、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

借入金の資金用途は、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による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。

(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

2018年2月28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	3,181,010	3,181,010	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,255,076	4,255,076	—
資産計	7,436,087	7,436,087	—
(3) 長期借入金	40,198,000	40,107,407	△90,592
負債計	40,198,000	40,107,407	△90,592
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2018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	2,719,168	2,719,168	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,347,568	4,347,568	—
資産計	7,066,737	7,066,737	—
(3) 長期借入金	40,198,000	40,139,714	△58,285
負債計	40,198,000	40,139,714	△58,285
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 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、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び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。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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、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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
預り敷金及び保証金	263,485	263,854
信託預り敷金及び保証金	3,890,610	3,883,609
合計	4,154,096	4,147,464

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期 (2018年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,181,010
信託現金及び信託預金	4,255,076
合計	7,436,087

当期 (2018年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,719,168
信託現金及び信託預金	4,347,568
合計	7,066,737

(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 (2018年2月28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	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—
合計	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—

当期 (2018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
長期借入金	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—
合計	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (2018年8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

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、次のとおりです。

前期 (2018年2月28日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2018年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[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 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28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) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						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	みずほリ ートマネ ジメント 株式会 社(みずほ リアルテ ィOne株 式会 社の 子会社)	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	548,109	未払金	233,991

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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) 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) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(79,250千円)が含まれています。

(注4) 資産運用報酬には、Jタワー譲渡に係る報酬分(252,200千円)が含まれています。

当期（自 2018年3月1日 至 2018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)
						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	みずほリ ートマネ ジメント 株式会 社(みずほ リアルテ ィOne株 式会社 の子会社)	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	203,801	未払金	220,106

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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) 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) 資産運用報酬には、新潟東堀通駐車場ビル譲渡に係る報酬分(6,200千円)が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）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」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員橋本幸治は、2018年2月28日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）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」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員橋本幸治は、2018年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

[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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5,176	3,739
繰延税金資産小計	5,176	3,739
評価性引当額	△4,984	△3,548
繰延税金資産合計	192	190
繰延税金資産の純額	192	190

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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
法定実効税率	34.81	34.81
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.56
その他	0.36	△0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.74	3.18

[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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	88,273,468	79,869,025
期中増減額	△8,404,443	△642,456
期末残高	79,869,025	79,226,568
期末時価	88,935,000	89,267,000

(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、主な増加額は大博多ビル他2物件の取得(15,976,411千円)及び資本的支出(273,257千円)によるものであり、主な減少額はJタワーの譲渡(24,187,224千円)及び減価償却(466,887千円)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(220,169千円)によるものであり、主な減少額は新潟東堀通駐車場ビルの譲渡(418,677千円)及び減価償却(440,405千円)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 2017年9月1日 至 2018年2月28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)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示（注）	729,365	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の合同会社ですが、名称等の開示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、当該顧客は本投資法人の関連当事者には該当しません。

当期（自 2018年3月1日 至 2018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 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当 期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
1口当たり純資産額	219,986円	219,386円
1口当たり当期純利益	8,558円	7,427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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当 期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,620,016	1,405,981
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)	1,620,016	1,405,981
期中平均投資口数 (口)	189,298	189,298

[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、2018年9月4日及び2018年9月12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2018年9月20日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年10月12日現在の出資総額は50,624百万円、発行済投資口の総口数は237,498口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、2018年10月17日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行について、併せて決議しています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2018年9月21日付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いては、手元資金とし、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。

a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	48,200口
発行価格 (募集価格)	1口当たり 227,662円
発行価格 (募集価格) の総額	10,973,308,400円
払込金額 (発行価額)	1口当たり 219,956円
払込金額 (発行価額) の総額	10,601,879,200円
払込期日	2018年9月20日

b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 (上限)	2,410口
払込金額 (発行価額)	1口当たり 219,956円
払込金額 (発行価額) の総額 (上限)	530,093,960円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2018年10月17日

[開示の省略]

リース取引、有価証券、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	
2013年 6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2013年10月 8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)
2016年 9月 6日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注3)
2016年10月 5日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注4)
2017年 3月 1日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注5)

(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。

(注3) 1口当たり発行価格390,975円(発行価額377,742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。

(注4) 1口当たり発行価額377,742円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示しています。

5. 参考情報

(1) 資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2018年2月28日)		当期 (2018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	6,832	7.8	6,761	7.8
	オフィスビル	小計	6,832	7.8	6,761	7.8
不動産 合計			6,832	7.8	6,761	7.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	41,248	47.0	41,179	47.3
		地方政令指定都市等	27,327	31.1	27,272	31.3
	オフィスビル	小計	68,575	78.1	68,451	78.6
	商業施設	東京経済圏	4,043	4.6	4,013	4.6
		地方政令指定都市等	417	0.5	—	—
	商業施設	小計	4,461	5.1	4,013	4.6
信託不動産 合計			73,036	83.2	72,464	83.2
預金・その他の資産			7,954	9.1	7,917	9.1
資産総額計			87,823	100.0	87,143	100.0

(注1) 「地域」は以下によります。

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。

(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	17	53,076	66.0
地方政令指定都市等	6	27,307	34.0
合計	23	80,383	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	22	76,133	94.7
商業施設	1	4,250	5.3
合計	23	80,383	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) (注1)	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					
						収益還元法					原価法
						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 (%)	
OT-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,761	8,760	9,120	3.5	8,610	3.6	3.7	8,760
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,279	4,000	4,030	4.5	3,990	4.3	4.7	2,620
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,147	3,350	3,390	4.1	3,330	3.9	4.3	1,660
OT-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,124	3,800	3,790	4.3	3,800	4.1	4.5	2,710
OT-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	2,687	3,160	3,200	4.1	3,140	3.9	4.3	1,920
OT-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,842	3,360	3,360	4.4	3,360	4.2	4.6	2,280
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,340	2,740	2,770	4.2	2,730	4.0	4.4	1,960
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,164	2,064	2,160	4.4	2,050	4.2	4.6	2,190
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,235	2,310	2,440	4.6	2,260	4.4	4.8	2,270
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,951	2,370	2,400	4.6	2,350	4.4	4.8	1,450
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,166	1,350	1,480	5.6	1,350	5.4	5.8	958
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	694	823	858	5.2	823	5.0	5.4	723
OT-14	グラスシティ元代々木	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,519	7,970	8,020	4.2	7,920	3.9	4.3	7,770
OT-15	御徒町CYビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,785	2,870	2,920	4.1	2,810	3.9	4.3	2,580
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,030	3,120	3,210	4.7	3,120	4.5	4.9	2,170
OT-17	山上ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,210	2,290	2,350	4.2	2,270	4.0	4.4	1,810
OO-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,343	5,490	5,450	4.4	5,500	4.2	4.6	2,540
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,859	3,810	3,770	4.7	3,820	4.5	4.9	7,810
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,401	2,870	2,860	4.7	2,870	4.5	4.9	1,860
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,104	1,330	1,340	6.0	1,330	5.8	6.2	902
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	大和不動産鑑定株式会社	4,812	4,853	5,150	5,310	4.6	5,080	4.4	4.8	5,450
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,709	11,500	11,500	4.4	11,400	4.2	4.6	14,900
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,013	4,780	4,840	4.7	4,720	4.5	4.9	2,420
合計			80,383	79,226	89,267	90,568	-	88,633	-	-	79,713

(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2018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-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年 4月	不動産	5,261.34	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	1991年 6月	不動産 信託受益権	5,629.89	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	1989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	1983年 5月	不動産 信託受益権	4,326.68	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	1991年 8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994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	1991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	1990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	1994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	1992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	1988年 9月	不動産 信託受益権	3,855.84	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	1993年 9月	不動産 信託受益権	2,750.70	4.53%
OT-14	グラスシティ元代々木	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年 4月	不動産 信託受益権	7,643.63	7.70%
OT-15	御徒町CYビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年 5月	不動産 信託受益権	2,943.07	6.04%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,574.03	4.72%
OT-17	山上ビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年 9月	不動産 信託受益権	2,677.80	6.14%
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	1992年 6月	不動産 信託受益権	9,410.65	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	1986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	1991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	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.53	5.08%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,418.94	6.20%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年 8月	不動産 信託受益権	15,430.32	1.08%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	2001年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%

(5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	
物件名称	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,229	3,110
	構成比率(%)	9.1	4.1	4.0	3.9
	貸借対照表計上額(百万円)	6,761	3,279	3,147	3,124
	期末評価額(百万円)	8,760	4,000	3,350	3,800
	構成比率(%)	9.8	4.5	3.8	4.3
賃貸借情報	テナント総数	29	19	7	10
	賃貸可能面積(m ²)	5,261.34	5,629.89	3,506.66	4,326.68
	賃貸面積(m ²)	5,216.38	5,465.72	3,506.66	4,326.68
	稼働率	99.1%	97.1%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	195,917	148,307	111,652	131,668
	賃貸事業収入	184,378	140,797	97,489	118,511
	その他賃貸事業収入	11,538	7,510	14,163	13,157
	②不動産賃貸事業費用(千円)	38,862	42,098	24,095	44,037
	管理業務費	12,845	14,565	6,625	8,987
	水道光熱費	10,478	9,869	9,708	7,709
	公租公課	8,537	10,772	6,829	10,366
	損害保険料	196	205	106	134
	修繕費	6,804	6,183	324	12,796
	その他	-	500	500	4,042
	③賃貸NOI(千円)	157,054	106,209	87,557	87,630
	④減価償却費(千円)	70,396	25,901	15,666	12,191
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	86,658	80,307	71,891	75,439
	⑥資本的支出(千円)	-	700	9,541	42,447
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	157,054	105,509	78,015	45,183	

物件番号	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	
物件名称	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	36山京ビル	南品川JNビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,751	2,880	2,395	2,165
	構成比率(%)	3.4	3.6	3.0	2.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,687	2,842	2,340	2,164
	期末評価額(百万円)	3,160	3,360	2,740	2,064
	構成比率(%)	3.5	3.8	3.1	2.3
賃貸借情報	テナント総数	6	7	3	20
	賃貸可能面積(m ²)	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	賃貸面積(m ²)	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	99,746	115,471	89,385	129,409
	賃貸事業収入	91,389	105,095	78,507	121,028
	その他賃貸事業収入	8,357	10,376	10,878	8,380
	②不動産賃貸事業費用(千円)	29,680	27,477	26,119	73,560
	管理業務費	7,462	7,706	6,135	16,522
	水道光熱費	5,976	7,884	8,477	24,046
	公租公課	8,197	7,782	7,547	9,655
	損害保険料	121	108	101	232
	修繕費	7,422	3,496	3,357	6,440
	その他	500	500	500	16,662
	③賃貸NOI(千円)	70,065	87,994	63,265	55,849
	④減価償却費(千円)	13,667	10,753	8,462	17,691
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	56,398	77,241	54,802	38,158
	⑥資本的支出(千円)	2,639	432	2,030	1,928
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	67,426	87,562	61,235	53,921	

物件番号	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	
物件名称	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,292	2,020	1,240	730
	構成比率(%)	2.9	2.5	1.5	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	2,235	1,951	1,166	694
	期末評価額(百万円)	2,310	2,370	1,350	823
	構成比率(%)	2.6	2.7	1.5	0.9
賃貸借情報	テナント総数	19	10	24	14
	賃貸可能面積(m ²)	5,476.73	3,673.61	3,855.84	2,750.70
	賃貸面積(m ²)	5,476.73	3,673.61	3,855.84	2,750.70
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	105,164	100,579	64,956	49,216
	賃貸事業収入	96,573	92,334	57,470	44,308
	その他賃貸事業収入	8,590	8,245	7,485	4,908
	②不動産賃貸事業費用(千円)	42,313	32,281	23,452	21,062
	管理業務費	7,590	5,548	8,653	9,278
	水道光熱費	9,271	7,925	7,956	6,030
	公租公課	9,213	5,673	4,805	4,543
	損害保険料	201	128	126	87
	修繕費	3,244	3,762	1,410	623
	その他	12,790	9,241	500	500
	③賃貸NOI(千円)	62,851	68,298	41,503	28,153
	④減価償却費(千円)	15,278	12,518	12,995	5,239
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	47,572	55,779	28,508	22,913
	⑥資本的支出(千円)	-	-	430	375
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	62,851	68,298	41,073	27,778	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	グラスシティ 元代々木	御徒町CYビル	大同生命 大宮ビル	山上ビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	9.3	3.4	3.7	2.7
	貸借対照表計上額(百万円)	7,519	2,785	3,030	2,210
	期末評価額(百万円)	7,970	2,870	3,120	2,290
	構成比率(%)	8.9	3.2	3.5	2.6
賃貸借情報	テナント総数	10	14	15	6
	賃貸可能面積(m ²)	7,643.63	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	賃貸面積(m ²)	7,643.63	2,943.07	3,574.03	2,276.49
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	237,789	82,668	112,759	74,410
	賃貸事業収入	214,841	78,193	103,802	62,981
	その他賃貸事業収入	22,948	4,474	8,956	11,428
	②不動産賃貸事業費用(千円)	52,703	31,953	25,509	16,296
	管理業務費	14,809	7,341	9,334	6,003
	水道光熱費	18,684	7,619	8,018	3,622
	公租公課	15,955	7,141	6,751	4,525
	損害保険料	302	114	155	87
	修繕費	2,551	9,235	799	1,557
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	185,086	50,714	87,250	58,113
	④減価償却費(千円)	22,430	6,433	8,807	5,741
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	162,656	44,281	78,442	52,371
	⑥資本的支出(千円)	17,486	31,954	18,055	800
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	167,599	18,759	69,195	57,313	

物件番号	〇〇-1	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-4	
物件名称	セントラル 新大阪ビル	カラスマプラザ 21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	4,612	3,700	2,381	1,152
	構成比率(%)	5.7	4.6	3.0	1.4
	貸借対照表計上額(百万円)	4,343	3,859	2,401	1,104
	期末評価額(百万円)	5,490	3,810	2,870	1,330
	構成比率(%)	6.2	4.3	3.2	1.5
賃貸借情報	テナント総数	27	11	5	17
	賃貸可能面積(m ²)	9,410.65	8,890.42	5,801.80	3,755.53
	賃貸面積(m ²)	9,189.52	8,667.12	5,801.80	3,755.53
	稼働率	97.7%	97.5%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	202,748	199,022	126,091	75,539
	賃貸事業収入	178,910	185,618	107,647	68,197
	その他賃貸事業収入	23,838	13,404	18,444	7,342
	②不動産賃貸事業費用(千円)	64,807	73,746	37,645	24,613
	管理業務費	20,293	28,585	10,792	9,161
	水道光熱費	22,277	17,972	12,028	7,099
	公租公課	15,670	24,083	9,667	4,772
	損害保険料	294	292	189	128
	修繕費	5,772	2,312	4,467	2,950
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	137,940	125,276	88,445	50,926
	④減価償却費(千円)	33,490	22,422	21,102	13,126
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	104,450	102,853	67,343	37,799
	⑥資本的支出(千円)	3,187	340	9,298	2,692
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	134,753	124,936	79,147	48,234	

物件番号	〇〇-5	〇〇-6	R-1	R-2	
物件名称	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	fab南大沢(注1)	新潟東堀通駐車場ビル (注1)(注2)	
取得年月日	2016年9月7日	2017年10月25日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	4,812	10,650	4,250	—
	構成比率(%)	6.0	13.2	5.3	—
	貸借対照表計上額(百万円)	4,853	10,709	4,013	—
	期末評価額(百万円)	5,150	11,500	4,780	—
	構成比率(%)	5.8	12.9	5.4	—
賃貸借情報	テナント総数	48	69	14	—
	賃貸可能面積(m ²)	8,418.94	15,430.32	8,409.23	—
	賃貸面積(m ²)	8,325.61	15,410.09	8,409.23	—
	稼働率	98.9%	99.9%	100.0%	—
損益情報	運用日数	184	184	184	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	175,978	407,140	(非開示)	(非開示)
	賃貸事業収入	164,690	373,085		
	その他賃貸事業収入	11,287	34,055		
	②不動産賃貸事業費用(千円)	53,744	166,818		
	管理業務費	17,378	52,601		
	水道光熱費	15,172	55,706		
	公租公課	16,788	45,414		
	損害保険料	365	719		
	修繕費	3,539	11,726		
	その他	500	650		
	③賃貸NOI(千円)	122,233	240,322	118,073	21,524
	④減価償却費(千円)	18,144	30,698	32,955	4,289
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	104,088	209,624	85,117	17,235
	⑥資本的支出(千円)	35,412	32,968	2,335	5,115
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	86,820	207,353	115,737	16,408	

(注1) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの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テナントの同意を得られていないため開示していません。

(注2) 新潟東堀通駐車場ビルは、2018年8月30日付で売却済みです。

物件番号		合計
物件名称		
取得年月日		—
取得価格	取得価格(百万円)	80,383
	構成比率(%)	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	79,226
	期末評価額(百万円)	89,267
	構成比率(%)	100.0
賃貸借情報	テナント総数	404
	賃貸可能面積(m ²)	127,633.35
	賃貸面積(m ²)	126,464.92
	稼働率	99.1%
損益情報	運用日数	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	3,266,136
	賃貸事業収入	2,950,171
	その他賃貸事業収入	315,965
	②不動産賃貸事業費用(千円)	1,063,794
	管理業務費	312,192
	水道光熱費	320,035
	公租公課	254,826
	損害保険料	4,670
	修繕費	109,567
	その他	62,502
	③賃貸NOI(千円)	2,202,341
	④減価償却費(千円)	440,405
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	1,761,935
	⑥資本的支出(千円)	220,169
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	1,982,172	

(6) 借入状況

2018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	
									借入先
長期 借入 金	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	1,200,000	1,200,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
		株式会社みずほ銀行	1,200,000	1,200,000					
		株式会社三井住友銀行	750,000	750,000					
		株式会社新生銀行	1,500,000	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	600,000	600,000					
		株式会社三重銀行	525,000	525,000					
		株式会社福岡銀行	150,000	150,000					
	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	400,000	400,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	400,000	400,000					
		株式会社三井住友銀行	250,000	250,000					
		株式会社新生銀行	500,000	500,000					
		株式会社りそな銀行	200,000	200,000					
		株式会社三重銀行	175,000	175,000					
		株式会社福岡銀行	50,000	50,000					
	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	3,199,000	3,199,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済		(注3)
		株式会社みずほ銀行	3,150,000	3,150,000					
		株式会社新生銀行	1,500,000	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	300,000	300,000					
	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	3,199,000	3,199,000	0.69593	2020年 9月7日			無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	3,150,000	3,150,000					
		株式会社新生銀行	1,500,000	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	300,000	300,000					
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	135,000	135,000	0.45426	2020年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	135,000	135,000					
		株式会社三井住友銀行	2,500,000	2,500,000					
		株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000					
		株式会社りそな銀行	365,000	365,000					
		株式会社三重銀行	240,000	240,000					
株式会社福岡銀行		250,000	250,000						
2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.56720 (注4)	2021年 9月7日	期限一括 返済	(注2)		
	株式会社みずほ銀行	182,500	182,500						
	株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000						
	株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500						
	株式会社りそな銀行	567,500	567,500						
	株式会社三重銀行	380,000	380,000						
	株式会社福岡銀行	375,000	375,000						
2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.62750 (注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済			
	株式会社みずほ銀行	182,500	182,500						
	株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000						
	株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500						
	株式会社りそな銀行	567,500	567,500						
	株式会社三重銀行	380,000	380,000						
	株式会社福岡銀行	375,000	375,000						
計		40,198,000	40,198,000						
合計		40,198,000	40,198,000						

(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)を小数第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は、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) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。