

2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4月16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5月30日 分配金支払開始予定日 2018年5月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日～2018年2月28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2月期	3,868	11.0	2,069	46.1	1,682	49.4	1,620	43.9
2017年8月期	3,483	4.0	1,416	△1.1	1,126	2.3	1,125	2.3

	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2月期	8,558	3.9	1.8	43.5
2017年8月期	5,947	2.7	1.2	32.3

(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2月期	8,027	1,519	0	0	93.7	3.7
2017年8月期	5,948	1,125	0	0	100.0	2.7

(注1) 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2) 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。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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2月期	87,823	41,642	47.4	219,986
2017年8月期	96,292	41,148	42.7	217,376

(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2月期	26,505	△16,570	△9,991	7,436
2017年8月期	2,247	△180	△1,418	7,492

2. 2018年8月期の運用状況の予想（2018年3月1日～2018年8月31日）及び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）

（％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
2018年8月期	3,242	△16.2	1,460	△29.4	1,250	△25.7	1,249	△22.9	6,600	0
2019年2月期	3,193	△1.5	1,464	0.3	1,258	0.6	1,256	0.6	6,640	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年8月期）6,600円、1口当たり予想当期純利益（2019年2月期）6,640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2月期 189,298口 2017年8月期 189,298口
- ② 期末自己投資口数 2018年2月期 一口 2017年8月期 一口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2018年8月期及び2019年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

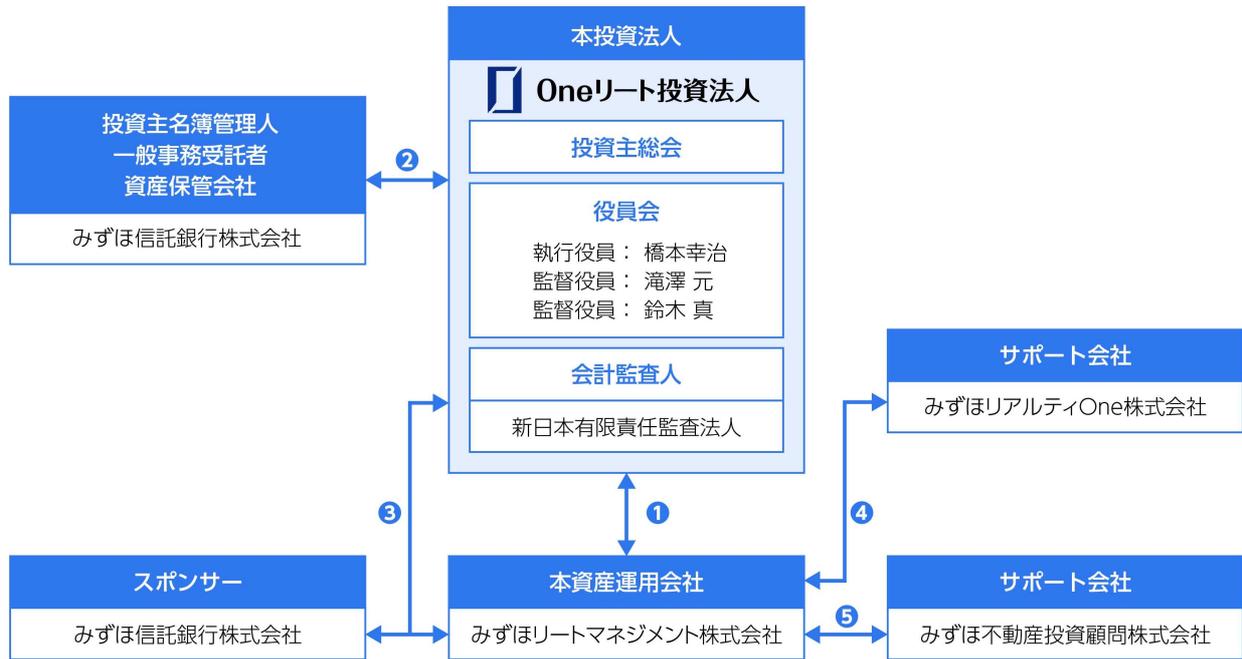
以上

○添付資料の目次

1. 投資法人の関係法人	2
(1) 本投資法人の仕組図	2
(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要	3
(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要	5
2. 運用方針及び運用状況	5
(1) 運用方針	5
(2) 運用状況	5
①当期の概況	5
②次期の見通し	6
③決算後に生じた重要な事実	7
(3) 投資リスク	9
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の変動	27
5. 参考情報	28
(1) 資産の構成	28
(2) ポートフォリオの分散	28
(3) 保有不動産の当期末評価額	29
(4) 保有不動産の概要	30
(5) 個別物件の収益状況	31
(6) 借入状況	38

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約／投資主名簿管理事務委託契約／資産保管業務委託契約
③	スポンサー・サポート契約
④	業務委託契約
⑤	スポンサー・サポート契約

(注1) 本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほフィナンシャルグループの3社は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。

みずほリアルティOne株式会社は、みずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、株式会社みずほフィナンシャルグループは、みずほ信託銀行株式会社の親会社に該当します。

(注2) 2018年1月1日付で、本資産運用会社、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社の商号はそれぞれ、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、みずほ不動産投資顧問株式会社に変更されています。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	Oneリート投資法人	規約に基づき、主として不動産等資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	みずほリート マネジメント株式会社	2013年6月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等を行います(投信法第198条第1項)。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、(ア)本投資法人の運用資産の運用に係る業務、(イ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ウ)運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、(エ)運用資産に係る運用計画の策定業務、(オ)行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。)に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務、(カ)その他本投資法人が随時委託する業務、及び(キ)上記(ア)ないし(カ)に付随し又は関連する業務を行います。
一般事務受託者 (投資主名簿管理人)	みずほ信託銀行 株式会社	2016年9月29日付で本投資法人との間で事務委託契約を締結しています。上記事務委託契約に基づき、2017年5月24日以後、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第4号及び第6号)として、(ア)投資主の名簿に関する事務、(イ)投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び合併等の臨時事務、(ウ)投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付及びこれらの返戻履歴の管理、議決権行使書の作成、受理及び集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、(エ)投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、(オ)新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務、(カ)新投資口予約権の発行に関する事務等の臨時事務、(キ)新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権の行使に伴う端数償還金の支払に関する事務、(ク)自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務、(ケ)投資主名簿及び新投資口予約原簿(本欄においてこれらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。)に関する各種証明書の発行に関する事務、(コ)受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、(サ)投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務、(シ)法令又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、(ス)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(セ)総投資主通知等の受理に関する事務、(ソ)投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関(社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいう。以下本欄において同じです。)より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、(タ)本投資法人の情報提供請求権(社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。)行使にかかる取次ぎに関する事務、(チ)振替機関からの個別投資主通知(社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務、(ツ)「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。)に関する事務、(テ)上記(ア)ないし(ツ)に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付、(ト)上記(ア)ないし(テ)に掲げる委託事務に付随する事務、(ナ)上記(ア)ないし(ト)に関する照会に対する応答並びに(ニ)上記(ア)ないし(ナ)に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ定める事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 (会計事務等に関する業務及び機関運営業務) (注)	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月29日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、2017年12月26日付で本投資法人との間で一般事務委託契約変更契約書を、それぞれ締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、(ア)本投資法人の計算に関する事務、(イ)本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、(ウ)本投資法人の機関(役員会及び投資主総会)の運営に関する事務、(エ)本投資法人の納税に関する事務並びに(オ)その他前各号に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と別途合意の上定める事務規程に定める事務を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	2017年5月31日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。上記資産保管業務委託契約に基づき、2017年9月1日以後、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、(ア)資産の保管に係る業務、及び(イ)上記(ア)に付随し又は関連する業務を行います。
スポンサー / 特定関係法人(本資産運用会社の親会社)	みずほ信託銀行株式会社	本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社の親会社です。 2015年11月30日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。 上記契約に基づき、スポンサーは、(ア)本投資法人の投資基準に適合すると判断する物件売却情報の提供、(イ)ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等、(ウ)テナント候補に関する情報の提供、(エ)物件取得及び運用に関するアドバイザー業務、(オ)本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイス、(カ)本投資法人の資金の調達に関連する業務に係るアドバイス及び補助業務、(キ)不動産の売買や賃貸マーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等の提供及び意見交換、(ク)子会社による本投資法人の投資口の継続保有(セიმボート出資)に努めること、並びに(ケ)人材の確保又は派遣への協力、を行うことに合意しています。
サポート会社 / 特定関係法人(本資産運用会社の親会社)	みずほリアルティOne株式会社	本資産運用会社の親会社です。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社です。 2016年2月1日付で本資産運用会社との間でファシリティ・マネジメント業務に関する「業務委託契約」を締結しています。 上記契約に基づき、みずほリアルティOne株式会社は、(ア)不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する助言業務又は補助業務、(イ)不動産等に関する修繕工事等の検討・査定に関する助言業務及び補助業務並びに修繕工事等の発注又は代行発注に関する助言業務、(ウ)修繕工事等に関する中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、(エ)不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、並びに(オ)上記(ア)ないし(エ)に付随関連する業務を行うことに合意しています。
特定関係法人(本資産運用会社の親会社)	株式会社みずほフィナンシャルグループ	みずほ信託銀行株式会社の親会社です。

(注) 2018年3月1日から会計事務等に関する業務はみずほ信託銀行株式会社が受託していますが、2018年2月期(第9期:2017年9月1日から2018年2月28日)に係る会計事務等に関する業務は、会計事務等の関する業務の前受託者である三井住友信託銀行株式会社が引き続き行うこととされています。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
サポート会社	みずほ 不動産投資顧問 株式会社	2013年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。 上記契約に基づき、サポート会社は、(ア) 第三者から入手した取得対象不動産等の売却に係る情報の優先的提供、(イ) サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が取得対象不動産等を売却しようとする場合における当該売却情報の第三者への売却活動の開始に遅れない提供、(ウ) 不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等、(エ) 本投資法人への譲渡を前提としたサポート会社の組成するファンド等における不動産等の一時的保有への協力(ウェアハウジング業務)、(オ) デュー・ディリジェンス、取得プロセスの調整等の物件取得アレンジメント業務、(カ) 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、不動産等の賃貸マーケットに係る事項等の情報提供及び意見・情報の交換を行うことに合意しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書(2017年11月29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ける有力プレイヤーであるみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の運用・取得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。

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) 2018年1月1日付で、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズはみずほリートマネジメント株式会社に商号変更しました。なお、同日付で、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズはみずほリアルティOne株式会社(以下「MONE」といいます。)、シンプレクス不動産投資顧問株式会社はみずほ不動産投資顧問株式会社(以下「MREM」といいます。))に商号変更しました。

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MONE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MREM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、海外景気の緩やかな回復傾向による生産活動の持ち直し等により、企業収益の改善が継続しました。また、企業収益改善を裏付けとした設備投資の緩やかな増加、雇用情勢の改善が続き、景気は緩やかな回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では好調な企業業績を背景に、増床やグレードアップ等の前向きな移転ニーズが旺盛で、空室率は低下傾向が続きました。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した。

本投資法人においては、2017年10月6日に旗艦物件であるJタワーを譲渡（譲渡価格25,220百万円）するとともに、2017年10月25日に大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルの3物件（取得価格合計15,850百万円）（以下、大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルを総称して「新規取得3物件」といいます。）を取得しました。

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24物件（取得価格合計80,815百万円）、総賃貸可能面積は136,351.64㎡、また、当期末現在の稼働率は99.2%となりました。

(ウ) 資金調達概要

当期は、2017年10月25日に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シンジケートローンにより16,000百万円を調達し、新規取得3物件（取得価格合計15,850百万円）の取得資金及び付随費用に充当しました。また、借入金の約定弁済を行い、さらに保有物件（Jタワー）の譲渡に係る譲渡代金により生じた手許資金等を活用し、既存借入金のうち15,985百万円の期限前返済及び付随費用に充当しました。

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45.8%となりました。

(エ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,868百万円、営業利益2,069百万円、経常利益1,682百万円、当期純利益1,620百万円となりました。

当期は分配金の安定化を図るため、不動産売却益の一部を活用し100百万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8,027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、企業収益の改善を背景に、設備投資の増加、雇用・所得環境の改善が引き続き継続すると見られますが、アメリカの今後の政策動向による影響、アジア新興国の経済の先行き、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、オフィスの需給バランスはタイトな状況が続くと予想される一方、企業業績の先行きとコスト意識の高まり等に留意が必要と思われます。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ける有力プレイヤーであるみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の運用・取得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、MONET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中長期的に安定的な賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象とすることで、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利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

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
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2018年8月期及び2019年2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"> 2018年8月期（第10期）（2018年3月1日～2018年8月31日）（184日） 2019年2月期（第11期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年2月28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24物件となっております。これについて、2019年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。 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。 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、2018年8月期に1,493百万円、2019年2月期に1,453百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2018年8月期に304百万円、2019年2月期に319百万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、2018年8月期に441百万円、2019年2月期に439百万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、2018年8月期に250百万円、2019年2月期に250百万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、2018年8月期に108百万円、2019年2月期に78百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 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、2018年8月期に289百万円、2019年2月期に274百万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、2018年8月期に197百万円、2019年2月期に196百万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、2018年8月期に201百万円、2019年2月期に198百万円を見込んでおります。 投資口交付費の償却費として、2018年8月期及び2019年2月期においてそれぞれ6百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2018年2月28日現在において、40,198百万円の借入金残高があります。 2019年2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"> 本日現在発行済みである投資口189,298口を前提としております。 2019年2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	<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（2017年11月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,984,162	3,181,010
信託現金及び信託預金	4,508,322	4,255,076
営業未収入金	105,156	57,587
前払費用	192,807	172,792
繰延税金資産	13	192
未収入金	39,507	-
その他	95	1,022
流動資産合計	7,830,064	7,667,682
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,608,334	3,609,506
減価償却累計額	△498,718	△562,522
建物(純額)	3,109,615	3,046,983
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△2,438	△2,756
構築物(純額)	7,206	6,888
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△48,577	△54,779
機械及び装置(純額)	13,448	7,245
工具、器具及び備品	276	631
減価償却累計額	△5	△58
工具、器具及び備品(純額)	270	572
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	33,367,300	25,103,079
減価償却累計額	△2,905,726	△2,348,566
信託建物(純額)	30,461,574	22,754,512
信託構築物	41,831	8,256
減価償却累計額	△7,715	△2,151
信託構築物(純額)	34,115	6,105
信託機械及び装置	137,064	118,493
減価償却累計額	△26,735	△25,969
信託機械及び装置(純額)	110,329	92,523
信託工具、器具及び備品	90,309	56,825
減価償却累計額	△27,641	△17,073
信託工具、器具及び備品(純額)	62,667	39,752
信託土地	47,334,817	46,775,017
有形固定資産合計	84,904,392	76,499,949
無形固定資産		
信託借地権	3,369,076	3,369,076
その他	1,976	664
無形固定資産合計	3,371,052	3,369,740
投資その他の資産		
投資有価証券	10,193	-
差入敷金及び保証金	16,210	16,150
長期前払費用	133,510	248,901
投資その他の資産合計	159,913	265,051
固定資産合計	88,435,358	80,134,741

(単位：千円)

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
繰延資産		
投資口交付費	27,528	20,646
繰延資産合計	27,528	20,646
資産合計	96,292,951	87,823,069
負債の部		
流動負債		
営業未払金	246,119	160,803
1年内返済予定の長期借入金	24,867,940	-
未払金	512,027	468,246
未払費用	80,302	663
未払法人税等	793	62,990
未払消費税等	159,517	616,823
前受金	591,910	518,333
その他	361	138
流動負債合計	26,458,972	1,827,998
固定負債		
長期借入金	24,198,000	40,198,000
預り敷金及び保証金	248,177	263,485
信託預り敷金及び保証金	4,238,898	3,890,610
固定負債合計	28,685,076	44,352,096
負債合計	55,144,048	46,180,094
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(△)	1,125,949	1,620,022
剰余金合計	1,125,949	1,620,022
投資主資本合計	41,148,903	41,642,975
純資産合計	※1 41,148,903	※1 41,642,975
負債純資産合計	96,292,951	87,823,069

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,108,977	※1 2,840,097
その他貸貸事業収入	※1 373,980	※1 298,590
受取配当金	388	-
不動産等売却益	-	※2 729,365
営業収益合計	3,483,347	3,868,054
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,682,371	※1 1,482,826
資産運用報酬	264,526	216,659
資産保管手数料	4,126	3,966
一般事務委託手数料	49,813	17,989
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	62,220	72,965
営業費用合計	2,066,934	1,798,283
営業利益	1,416,412	2,069,771
営業外収益		
受取利息	34	44
受取保険金	2,961	-
未払分配金戻入	1,301	1,119
受取補償金	30,296	-
その他	774	5
営業外収益合計	35,368	1,168
営業外費用		
支払利息	211,848	142,858
融資関連費用	102,993	235,553
投資口交付費償却	6,882	6,882
その他	3,250	2,756
営業外費用合計	324,973	388,051
経常利益	1,126,806	1,682,888
税引前当期純利益	1,126,806	1,682,888
法人税、住民税及び事業税	878	63,050
法人税等調整額	△0	△178
法人税等合計	878	62,871
当期純利益	1,125,928	1,620,016
前期繰越利益	21	5
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,125,949	1,620,022

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年3月1日 至 2017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	1,100,410	1,100,410	41,123,363	41,123,363
当期変動額					
剰余金の配当		△1,100,389	△1,100,389	△1,100,389	△1,100,389
当期純利益		1,125,928	1,125,928	1,125,928	1,125,928
当期変動額合計	-	25,539	25,539	25,539	25,539
当期末残高	40,022,953	1,125,949	1,125,949	41,148,903	41,148,903

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,125,949,807	1,620,022,097
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,125,944,504 (5,948)	1,519,495,046 (8,027)
III 次期繰越利益	5,303	100,527,051

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数189,298口の整数倍の最大値となる1,125,944,504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>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,126,806	1,682,888
減価償却費	506,237	467,212
投資口交付費償却	6,882	6,882
受取利息	△34	△44
未払分配金戻入	△1,301	△1,119
支払利息	211,848	142,858
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△35,795	47,568
未収入金の増減額 (△は増加)	△32,720	-
未収消費税等の増減額 (△は増加)	249,057	-
前払費用の増減額 (△は増加)	3,673	20,014
固定資産の売却による減少額	-	24,188,384
営業未払金の増減額 (△は減少)	57,909	△85,316
未払金の増減額 (△は減少)	63,330	△47,948
未払消費税等の増減額 (△は減少)	137,535	457,305
前受金の増減額 (△は減少)	62,749	△73,577
長期前払費用の増減額 (△は増加)	102,332	△115,391
その他	△410	△638
小計	2,458,103	26,689,077
利息の受取額	34	44
利息の支払額	△209,850	△222,497
法人税等の支払額	△537	△854
補償金の受取額	-	39,507
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,247,749	26,505,277
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	△522	△1,803
信託有形固定資産の取得による支出	△180,972	△16,244,804
無形固定資産の取得による支出	-	△172
差入敷金及び保証金の回収による収入	120	60
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,137	△52,580
預り敷金及び保証金の受入による収入	785	67,889
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△84,382	△1,181,899
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	112,168	833,611
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	△180,942	△16,570,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△255,000	-
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	△63,610	△24,867,940
分配金の支払額	△1,100,291	△1,123,717
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,418,901	△9,991,657
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	647,905	△56,397
現金及び現金同等物の期首残高	6,844,579	7,492,485
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,492,485	※1 7,436,087

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～20年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 3～20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>
3. 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>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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。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、20,102千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて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>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none">(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>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。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 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 (2017年8月31日)	当 期 (2018年2月28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3月 1日) (至 2017年8月31日)	当 期 (自 2017年9月 1日) (至 2018年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,405,576	2,126,338
共益費収入	536,481	548,141
駐車場収入	137,807	146,474
その他賃貸収入	29,111	19,142
計	3,108,977	2,840,097
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	359,892	282,680
その他収入	14,088	15,910
計	373,980	298,590
不動産賃貸事業収益合計	3,482,958	3,138,688
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	339,145	335,037
水道光熱費	431,010	322,493
公租公課	259,599	206,716
損害保険料	5,135	4,624
修繕費	84,232	89,013
信託報酬	10,400	11,116
減価償却費	505,870	466,887
その他諸経費	46,976	46,936
不動産賃貸事業費用合計	1,682,371	1,482,826
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,800,586	1,655,861

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (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

[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3月 1日) 至 2017年8月31日)	当 期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28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3月 1日) 至 2017年8月31日)	当 期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)
現金及び預金	2,984,162	3,181,010
信託現金及び信託預金	4,508,322	4,255,076
現金及び現金同等物	7,492,485	7,436,087

[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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017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	2,984,162	2,984,162	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,508,322	4,508,322	—
資産計	7,492,485	7,492,485	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	24,867,940	24,964,850	96,910
(4) 長期借入金	24,198,000	24,212,279	14,279
負債計	49,065,940	49,177,129	111,189

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	—
(4) 長期借入金	40,198,000	40,107,407	△90,592
負債計	40,198,000	40,107,407	△90,592
(5) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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

投資有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、投資有価証券、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
投資有価証券	10,193	—
預り敷金及び保証金	248,177	263,485
信託預り敷金及び保証金	4,238,898	3,890,610
合計	4,497,269	4,154,096

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017年8月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	2,984,162
信託現金及び信託預金	4,508,322
合計	7,492,485

当期 (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

(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 (2017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	24,867,940	—	14,074,000	10,124,000	—	—
合計	24,867,940	—	14,074,000	10,124,000	—	—

当期 (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	—

[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 (2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年2月28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 (2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (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「(4) 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3月1日 至 2017年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年3月1日 至 2017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)	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	株式会社 シンプ レクス・リ ート・パ ートナー ズ(株式 会社シ ンプレ クス・ インベ ストメ ント・ア ドバイ ザーズ の子会 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	264,526	未払金	285,688

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

当期（自 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

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

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

執行役員勝野浩幸の任期は2017年5月31日をもって満了となり、2017年5月23日開催の投資主総会において執行役員に橋本幸治が選任され、2017年6月1日付で就任しました。また、勝野浩幸は2017年6月28日に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの代表取締役を退任し、同日に橋本幸治が代表取締役に就任しています。

なお、執行役員橋本幸治は、2017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。

当期（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。

[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 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	5,176
繰延税金資産小計	13	5,176
評価性引当額	—	△4,984
繰延税金資産合計	13	192
繰延税金資産の純額	13	192

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 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
法定実効税率	31.74	34.81
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.43
その他	0.05	0.36
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	3.74

[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3月1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	88,525,856	88,273,468
期中増減額	△252,387	△8,404,443
期末残高	88,273,468	79,869,025
期末時価	96,893,000	88,935,000

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

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(253,663千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(505,870千円)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。

(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。ただし、前期末のJタワーの時価については、2017年10月6日に譲渡した譲渡価格を記載しています。

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3月1日 至 2017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。

当期（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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
1口当たり純資産額	217,376円	219,986円
1口当たり当期純利益	5,947円	8,558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3月1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
当期純利益（千円）	1,125,928	1,620,016
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）	1,125,928	1,620,016
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]

該当事項はありません。

[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くな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 (2017年8月31日)		当期 (2018年2月28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	6,900	7.2	6,832	7.8
	オフィスビル	小計	6,900	7.2	6,832	7.8
不動産 合計			6,900	7.2	6,832	7.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	60,301	62.6	41,248	47.0
		地方政令指定都市等	16,580	17.2	27,327	31.1
	オフィスビル	小計	76,881	79.8	68,575	78.1
	商業施設	東京経済圏	4,069	4.2	4,043	4.6
		地方政令指定都市等	422	0.4	417	0.5
商業施設	小計	4,491	4.7	4,461	5.1	
信託不動産 合計			81,372	84.5	73,036	83.2
投資有価証券 (注4)			10	0.0	—	—
預金・その他の資産			8,009	8.3	7,954	9.1
資産総額計			96,292	100.0	87,823	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。

(注4) 「投資有価証券」は、合同会社SIAブリッジ2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) ポートフォリオの分散

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	17	53,076	65.7
地方政令指定都市等	7	27,739	34.3
合計	24	80,815	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	94.2
商業施設	2	4,682	5.8
合計	24	80,815	100.0

(3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					
						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	6,832	8,730	9,000	3.6	8,610	3.7	3.8	8,240
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,304	4,000	4,020	4.6	3,990	4.4	4.8	2,500
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,153	3,420	3,440	4.2	3,410	4.0	4.4	1,540
OT-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,097	3,790	3,770	4.4	3,800	4.2	4.6	2,520
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	2,698	3,120	3,160	4.2	3,100	4.0	4.4	1,790
OT-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,852	3,250	3,240	4.5	3,250	4.3	4.7	2,180
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,346	2,740	2,770	4.3	2,730	4.1	4.5	1,910
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,180	2,134	2,210	4.5	2,130	4.3	4.7	2,090
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,250	2,310	2,410	4.7	2,270	4.5	4.9	2,160
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,964	2,240	2,250	4.7	2,230	4.5	4.9	1,390
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,179	1,320	1,460	5.7	1,320	5.5	5.9	906
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	699	820	851	5.3	820	5.1	5.5	684
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	7,524	7,860	7,900	4.3	7,810	4.0	4.4	7,670
OT-15	御徒町CYビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,759	2,850	2,870	4.3	2,820	4.0	4.4	2,510
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,021	3,050	3,140	4.8	3,050	4.6	5.0	2,090
OT-17	山上ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,215	2,250	2,290	4.3	2,230	4.1	4.5	1,780
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	4,373	5,350	5,330	4.5	5,360	4.3	4.7	2,390
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,881	3,790	3,760	4.8	3,800	4.6	5.0	7,430
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,413	2,810	2,770	4.8	2,820	4.6	5.0	1,680
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,115	1,310	1,320	6.1	1,310	5.9	6.3	894
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	4,836	5,020	5,190	4.7	4,940	4.5	4.9	5,260
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社(注3)	10,650	10,707	11,400	11,500	4.5	11,300	4.3	4.7	13,900
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,043	4,760	4,820	4.8	4,690	4.6	5.0	2,290
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	417	611	599	6.6	611	6.3	6.9	298
合計			80,815	79,869	88,935	90,070	—	88,401	—	—	76,102

(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2月末日です。

(注3) 森井総合鑑定株式会社は、2018年4月1日付でJLL森井鑑定株式会社へ社名変更を行っております。

(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	5,260.64	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	4,326.69	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	3,754.45	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	8,413.10	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%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	1993年 3月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%

(5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-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	4.0	4.0	3.8
	貸借対照表計上額(百万円)	6,832	3,304	3,153	3,097
	期末評価額(百万円)	8,730	4,000	3,420	3,790
	構成比率(%)	9.8	4.5	3.8	4.3
賃貸借情報	テナント総数	30	20	7	10
	賃貸可能面積(m ²)	5,260.64	5,629.89	3,506.66	4,326.69
	賃貸面積(m ²)	5,260.64	5,629.89	3,506.66	4,326.69
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	155,930	149,242	110,323	118,308
	賃貸事業収入	146,525	141,865	97,251	105,843
	その他賃貸事業収入	9,405	7,377	13,072	12,464
	②不動産賃貸事業費用(千円)	42,014	43,540	25,225	35,858
	管理業務費	21,753	17,820	8,250	16,824
	水道光熱費	8,830	10,239	9,079	7,434
	公租公課	8,350	10,421	6,718	9,646
	損害保険料	195	204	106	133
	修繕費	2,885	4,354	571	1,319
	その他	-	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	113,916	105,702	85,097	82,449
	④減価償却費(千円)	70,377	25,714	15,581	11,942
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	43,538	79,987	69,515	70,507
	⑥資本的支出(千円)	1,527	7,235	669	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	112,389	98,466	84,428	82,449	

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)	2,698	2,852	2,346	2,180
	期末評価額(百万円)	3,120	3,250	2,740	2,134
	構成比率(%)	3.5	3.7	3.1	2.4
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	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	90,600	114,539	86,696	126,866
	賃貸事業収入	84,441	105,315	76,809	119,802
	その他賃貸事業収入	6,158	9,223	9,886	7,063
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,420	27,999	23,146	67,384
	管理業務費	7,416	8,937	5,505	16,478
	水道光熱費	6,031	7,122	7,524	22,074
	公租公課	7,904	7,660	7,455	9,623
	損害保険料	120	107	100	230
	修繕費	2,447	3,671	2,060	2,951
	その他	500	500	500	16,024
	③賃貸NOI(千円)	66,179	86,540	63,549	59,482
	④減価償却費(千円)	13,315	10,603	8,448	17,190
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	52,864	75,937	55,100	42,292
	⑥資本的支出(千円)	5,075	5,790	-	20,264
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,104	80,750	63,549	39,218	

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(%)	2.8	2.5	1.5	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	2,250	1,964	1,179	699
	期末評価額(百万円)	2,310	2,240	1,320	820
	構成比率(%)	2.6	2.5	1.5	0.9
賃貸借情報	テナント総数	18	10	23	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)	5,332.20	3,673.61	3,695.61	2,750.70
	稼働率	97.4%	100.0%	95.8%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	102,668	97,640	62,300	48,659
	賃貸事業収入	95,564	90,635	55,091	44,302
	その他賃貸事業収入	7,104	7,005	7,209	4,356
	②不動産賃貸事業費用(千円)	39,454	31,602	29,267	21,262
	管理業務費	6,735	5,799	8,672	9,263
	水道光熱費	8,654	7,456	7,238	5,826
	公租公課	9,157	5,662	4,803	4,548
	損害保険料	200	127	125	86
	修繕費	1,915	3,314	7,926	1,036
	その他	12,790	9,241	500	500
	③賃貸NOI(千円)	63,214	66,038	33,033	27,397
	④減価償却費(千円)	14,971	12,473	12,901	5,237
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	48,242	53,565	20,131	22,159
	⑥資本的支出(千円)	10,207	909	5,985	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	53,007	65,129	27,047	27,397	

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	3.3	3.7	2.7
	貸借対照表計上額(百万円)	7,524	2,759	3,021	2,215
	期末評価額(百万円)	7,860	2,850	3,050	2,250
	構成比率(%)	8.8	3.2	3.4	2.5
賃貸借情報	テナント総数	10	13	15	7
	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	2,709.33	3,574.03	2,677.80
	稼働率	100.0%	92.1%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	127	127
	①不動産賃貸事業収益(千円)	231,671	82,644	78,136	47,721
	賃貸事業収入	213,351	79,090	72,818	43,076
	その他賃貸事業収入	18,320	3,553	5,317	4,645
	②不動産賃貸事業費用(千円)	50,043	27,961	13,065	7,812
	管理業務費	13,558	8,597	6,090	4,336
	水道光熱費	18,258	6,349	4,985	2,653
	公租公課	15,615	6,781	0	—
	損害保険料	298	112	107	60
	修繕費	1,913	5,620	1,564	413
	その他	400	500	316	347
	③賃貸NOI(千円)	181,628	54,682	65,071	39,909
	④減価償却費(千円)	22,322	5,634	7,071	4,752
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	159,305	49,048	57,999	35,157
	⑥資本的支出(千円)	—	31,728	764	497
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	181,628	22,953	64,307	39,412	

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	2.9	1.4
	貸借対照表計上額(百万円)	4,373	3,881	2,413	1,115
	期末評価額(百万円)	5,350	3,790	2,810	1,310
	構成比率(%)	6.0	4.3	3.2	1.5
賃貸借情報	テナント総数	27	12	5	18
	賃貸可能面積(m ²)	9,410.65	8,890.42	5,801.80	3,754.45
	賃貸面積(m ²)	9,189.52	8,890.42	5,801.80	3,598.08
	稼働率	97.7%	100.0%	100.0%	95.8%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	192,398	198,642	124,165	70,353
	賃貸事業収入	171,755	184,786	107,778	65,088
	その他賃貸事業収入	20,642	13,856	16,386	5,264
	②不動産賃貸事業費用(千円)	58,994	76,579	37,002	22,297
	管理業務費	21,161	28,198	9,522	8,742
	水道光熱費	19,471	21,982	10,981	6,880
	公租公課	16,142	22,700	9,709	4,758
	損害保険料	292	290	188	127
	修繕費	1,427	2,907	6,100	1,288
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	133,403	122,063	87,162	48,055
	④減価償却費(千円)	33,472	20,506	20,318	13,094
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	99,931	101,556	66,844	34,960
	⑥資本的支出(千円)	-	68,649	51,342	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	133,403	53,414	35,819	48,055	

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)	新潟東堀通駐車場ビル (注)	
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	432
	構成比率(%)	6.0	13.2	5.3	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	4,836	10,707	4,043	417
	期末評価額(百万円)	5,020	11,400	4,760	611
	構成比率(%)	5.6	12.8	5.4	0.7
賃貸借情報	テナント総数	48	70	14	1
	賃貸可能面積(m ²)	8,413.10	15,430.32	8,409.23	8,725.90
	賃貸面積(m ²)	8,306.16	15,430.32	8,409.23	8,725.90
	稼働率	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	127	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	171,431	275,652	(非開示)	(非開示)
	賃貸事業収入	160,849	255,516		
	その他賃貸事業収入	10,582	20,135		
	②不動産賃貸事業費用(千円)	50,634	99,418		
	管理業務費	16,907	42,271		
	水道光熱費	14,967	36,896		
	公租公課	16,093	—		
	損害保険料	360	496		
	修繕費	1,805	19,296		
	その他	500	456		
	③賃貸NOI(千円)	120,796	176,234	126,010	22,730
	④減価償却費(千円)	16,042	25,089	32,688	4,179
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	104,753	151,145	93,321	18,550
	⑥資本的支出(千円)	23,412	2,567	7,141	—
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	97,384	173,666	118,869	22,730	

(注) 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。

物件番号	OT-1	合計	
物件名称	Jタワー (注)		
取得年月日	2013年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	—	80,815
	構成比率(%)	—	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	—	79,869
	期末評価額(百万円)	—	88,935
	構成比率(%)	—	100.0
賃貸借情報	テナント総数	—	408
	賃貸可能面積(m ²)	—	136,351.64
	賃貸面積(m ²)	—	135,328.70
	稼働率	—	99.2%
損益情報	運用日数	35	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	168,891	3,138,688
	賃貸事業収入	135,101	2,840,097
	その他賃貸事業収入	33,789	298,590
	②不動産賃貸事業費用(千円)	76,490	1,015,938
	管理業務費	17,253	335,037
	水道光熱費	36,215	322,493
	公租公課	12,593	206,716
	損害保険料	303	4,624
	修繕費	10,029	89,013
	その他	95	58,053
	③賃貸NOI(千円)	92,400	2,122,749
	④減価償却費(千円)	42,955	466,887
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	49,445	1,655,861
	⑥資本的支出(千円)	29,492	273,257
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	62,908	1,849,492	

(注)Jタワーは、2017年10月6日付で売却済みです。

(6) 借入状況

2018年2月28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
長期借入金	2013年 10月10日	株式会社三井住友銀行	4,513,875	—	0.83378	2018年 10月10日 (注2)	(注2)	(注5)
		株式会社三重銀行	976,500	—				
		株式会社あおぞら銀行	947,500	—				
	2013年 10月10日	株式会社三井住友銀行	5,649,375	—	1.38226	2018年 10月10日 (注2)	(注2)	
		株式会社関西アーバン銀行	976,500	—				
	2014年 10月10日	株式会社三井住友銀行	1,481,250	—	1.08473	2017年 10月10日 (注3)	(注3)	
		株式会社あおぞら銀行	987,500	—				
		株式会社りそな銀行	1,975,000	—				
		オリックス銀行株式会社	987,500	—				
	2014年 10月10日	株式会社三井住友銀行	1,975,000	—	1.35961	2020年 10月13日 (注2)	(注2)	(注6)
		株式会社三重銀行	987,500	—				
	2015年 10月13日	株式会社三井住友銀行	448,795	—	0.68000	2017年 10月10日 (注4)	(注4)	
		株式会社あおぞら銀行	992,500	—				
		株式会社福岡銀行	976,645	—				
		株式会社三重銀行	595,500	—				
		オリックス銀行株式会社	397,000	—				
	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7)
		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6)	
	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			
	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					

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	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	—	135,000	0.44758	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注7)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	—	135,000					
		株式会社三井住友銀行	—	2,500,000					
		株式会社あおぞら銀行	—	375,000					
		株式会社りそな銀行	—	365,000					
		株式会社三重銀行	—	240,000					
		株式会社福岡銀行	—	250,000					
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	—	182,500	0.56720 (注8)	2021年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	—	182,500					
		株式会社三井住友銀行	—	3,750,000					
		株式会社あおぞら銀行	—	562,500					
		株式会社りそな銀行	—	567,500					
		株式会社三重銀行	—	380,000					
		株式会社福岡銀行	—	375,000					
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	—	182,500	0.62750 (注8)	2022年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	—	182,500					
		株式会社三井住友銀行	—	3,750,000					
		株式会社あおぞら銀行	—	562,500					
		株式会社りそな銀行	—	567,500					
		株式会社三重銀行	—	380,000					
		株式会社福岡銀行	—	375,000					
計		49,065,940	40,198,000						
合計		49,065,940	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) 2017年10月25日に全額期限前返済しています。

(注3) 2015年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、2017年10月10日に元本残高を返済しました。

(注4) 2016年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、2017年10月10日に元本残高を返済しました。

(注5) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注6) 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7) 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8) 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。