

平成29年2月期 決算短信 (REIT)

平成29年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸  
 資産運用会社名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 勝野 浩幸  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 秋元 武  
 TEL 03-3242-7155

有価証券報告書提出予定日 平成29年5月30日 分配金支払開始予定日 平成29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. 平成29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年9月1日～平成29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	%
29年2月期	3,349	12.9	1,431	21.6	1,101	26.8	1,100	26.9
28年8月期	2,967	△1.7	1,177	△3.1	868	△4.2	867	△4.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年2月期	5,852	2.9	1.3	32.9
28年8月期	5,774	2.6	1.1	29.3

(注) 平成28年8月期及び平成29年2月期の1口当たり当期純利益については、平成29年2月28日を分割の基準日、平成29年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による分割を行っていることから、平成28年8月期首にかかる分割が行われたと仮定し、期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(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	%	%
29年2月期	11,626	1,100	0	0	100.0	2.6
28年8月期	11,549	867	0	0	100.0	2.6

(注1) 上表(2)に記載の平成29年2月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の平成29年2月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成29年2月期における1口当たり当期純利益が平成28年8月期首に上記投資口1口につき2口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注2) 上表(2)に記載の平成28年8月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の平成28年8月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成28年8月期における1口当たり当期純利益が平成28年8月期首に上記投資口1口につき2口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていることによるものです。

(注3) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

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

(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
29年2月期	96,191	41,123	42.8	217,241
28年8月期	79,723	33,505	42.0	223,074

(注) 平成29年2月28日を分割の基準日、平成29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。1口当たり純資産については、平成28年8月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年2月期	1,138	△14,604	14,569	6,844
28年8月期	1,376	△701	△1,103	5,741

2. 平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期の運用状況の予想（平成29年9月1日～平成30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
29年8月期	3,454	3.1	1,412	△1.3	1,102	0.2	1,101	0.1	5,820	0
30年2月期	3,420	△1.0	1,474	4.4	1,154	4.6	1,152	4.6	6,090	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年8月期）5,820円、1口当たり予想当期純利益（30年2月期）6,090円

## ※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
 

29年2月期	94,649口	28年8月期	75,100口
--------	---------	--------	---------
- ② 期末自己投資口数
 

29年2月期	一口	28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、22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「平成29年8月期及び平成30年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、本投資法人は、平成29年2月28日を分割の基準日、平成29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ので、当該運用状況の予想においては、当該投資口分割後発行済投資口の総口数189,298口を前提としています。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

SIA 不動産投資法人（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（平成28年11月29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（平成28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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（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、Aクラス及びBクラスのオフィスビル（注2）と都市型商業施設を中心的な投資対象とします。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に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成25年6月25日に設立され、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本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。平成27年11月30日付で、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（注3）をスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせ、成長への基盤構築に取り組んでいます。その成果として、当期は上場後初の公募増資及び第三者割当増資を実施し、当期末現在の発行済投資口の総口数は94,649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株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（SIA）は、本資産運用会社の親会社に該当します。SIAは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とシンプレクス不動産投資顧問株式会社（SRM）の発行済株式の全てを保有しており、SIA、本資産運用会社及びSRMの3社でSIAグループを構成します。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

（注2）「Sクラス」とは、都心3区（千代田区、中央区及び港区をいいます。）に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。）、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

（注3）同社は、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社たる株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと商号が同一ですが、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社とは別の法人です。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、円高進行等の影響が懸念されましたが、雇用・所得環境の改善が続く中、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入による金融緩和政策の強化、米国大統領選挙後の円安・株高の進展等もあり、緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、活発な企業活動を背景としたオフィス拡張のニーズは根強く、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が続きました。

本投資法人においては、平成28年9月7日にグラスシティ元代々木、御徒町CYビル及び名古屋伏見スクエアビルの3物件（取得価格合計15,012百万円）（以下、グラスシティ元代々木、御徒町CYビル及び名古屋伏見スクエアビルを総称して「新規取得3物件」といいます。）を取得し、平成28年9月9日に山上ビル、平成28年11月15日に東京パークサイドビル、平成28年12月22日に肥後橋センタービルの取得に係る優先交渉権を獲得しました。

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、新規取得3物件を重点として、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた効率化を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は22物件（取得価格合計89,359百万円。なお、匿名

組合出資持分は含みません。) 、総賃貸可能面積は148,840.57㎡、また、当期末現在の稼働率は98.3%となりました。

#### (ウ) 資金調達の詳細

当期は、平成 28 年 9 月 6 日を払込期日とする公募増資により 7,139 百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、平成 28 年 9 月 7 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 8,155 百万円を調達し、新規取得 3 物件(取得価格合計 15,012 百万円)の取得資金及び付随費用に充当しました。また、平成 28 年 10 月 5 日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により 245 百万円（発行価額の総額）を調達しています。さらに、平成 28 年 9 月 7 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 16,298 百万円を調達し、既存借入金のうち 16,297 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49,384百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は51.3%となりました。

新たにみずほフィナンシャルグループ（みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行）が借入先金融機関に加わり、スポンサーの高い信用力を背景に借入コストの低減・財務体質の改善を図り、平成 28 年 9 月 7 日には、既存借入金に係る全ての担保解除を実現しました。

なお、本投資法人は平成 29 年 1 月 12 日に以下の格付を取得しています。

格付機関	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A	安定的

#### (エ) 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,349百万円、営業利益1,431百万円、経常利益1,101百万円、当期純利益1,100百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口 1 口当たりの分配金を11,626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、各種政策の効果を見極めるとともに、米国の金融政策正常化や新大統領の政策運営、中国・新興国での景気変動、欧州各国での選挙等、海外経済の不確実性の高まりに留意が必要と思われれます。

オフィスビル賃貸市場においては、オフィス需要は引き続き底堅く推移すると予想される一方、新規供給の増加や企業のコスト意識の高まり等に留意が必要と思われれます。オフィスビル売買市場においては、日本銀行による金融緩和政策の継続もあり、取引価格は高止まりが予想されますが、取引利回りの低下が進んだことで、取引対象の選別には慎重さが必要となります。

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

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏(注 1)への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等(注 2)へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(注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。

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

## 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

## 投資口の分割

本投資法人は、平成29年2月28日を分割の基準日、平成29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（以下「本分割」といいます。）を行いました。

## a. 分割の目的

少額投資非課税制度（NISA）の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図るものです。

## b. 分割の方法

平成29年2月28日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

## c. 本分割により増加した投資口数

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	94,649 口
本分割により増加した投資口数	94,649 口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	189,298 口
本分割後の発行可能投資口総口数	4,000,000 口

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資主総会の決議によらず本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第6条第1項を変更し、発行可能投資口総口数を、分割の割合（1口につき2口）に応じて、2,000,000口から4,000,000口といたしました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

## 平成 29 年 8 月期及び平成 30 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"> <li>➤ 平成 29 年 8 月期 (第 8 期) (平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日) (184 日)</li> <li>➤ 平成 30 年 2 月期 (第 9 期) (平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日) (181 日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 29 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 22 物件となっております。これについて、平成 30 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。</li> <li>➤ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。また、匿名組合出資持分による受取配当金として、平成 29 年 8 月期に 0 百万円、平成 30 年 2 月期に 0 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成 29 年 8 月期に 1,670 百万円、平成 30 年 2 月期に 1,662 百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、平成 29 年 8 月期に 337 百万円、平成 30 年 2 月期に 331 百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 29 年 8 月期に 507 百万円、平成 30 年 2 月期に 521 百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 29 年 8 月期に 259 百万円、平成 30 年 2 月期に 259 百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費については、物件ごとに資産運用会社 (株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ) が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ol> </li> <li>➤ 賃貸事業費用以外の営業費用 (資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等) については、平成 29 年 8 月期に 372 百万円、平成 30 年 2 月期に 284 百万円を想定しております。 <p style="margin-left: 20px;">このうち、資産運用報酬については、平成 29 年 8 月期に 264 百万円、平成 30 年 2 月期に 215 百万円を想定しております。(なお、平成 29 年 5 月 23 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、規約変更の承認決議を経ることを条件として、平成 30 年 2 月期分から運用報酬の一部について料率を引き下げることを想定しております。)</p> </li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及び融資関連費用として、平成 29 年 8 月期に 316 百万円、平成 30 年 2 月期に 311 百万円を見込んでおります。</li> <li>➤ 投資口交付費の償却費として、平成 29 年 8 月期及び平成 30 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。</li> </ul>

借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 29 年 2 月 28 日現在において、49,384 百万円の借入金残高があります。</li> <li>➤ 平成 29 年 8 月期においては、物件取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金 255 百万円を期限前返済することを見込んでおります。また、手元資金の一部を原資として 63 百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。</li> <li>➤ 平成 30 年 2 月期においては、手許資金の一部を原資として 41 百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。また、期限が到来する借入金が 8,841 百万円(平成 29 年 8 月期中に期限前返済を行う予定の 255 百万円を除く)ありますが、同額の借換えを行うことを見込んでおります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 平成 30 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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。</li> <li>➤ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券報告書(平成28年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 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,120,619	2,488,507
信託現金及び信託預金	※1 3,620,648	4,356,071
営業未収入金	83,523	69,360
前払費用	121,835	196,480
繰延税金資産	13	13
未取還付法人税等	416	231
未収消費税等	—	249,057
未収入金	531	6,787
流動資産合計	5,947,588	7,366,510
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,607,811	3,607,811
減価償却累計額	△371,153	△434,933
建物（純額）	※1 3,236,657	3,172,877
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△1,802	△2,120
構築物（純額）	※1 7,842	7,524
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△36,172	△42,374
機械及び装置（純額）	※1 25,853	19,650
土地	※1 3,770,347	3,770,347
信託建物	29,645,185	33,140,701
減価償却累計額	△2,070,631	△2,485,013
信託建物（純額）	※1 27,574,553	30,655,687
信託構築物	41,103	41,831
減価償却累計額	△4,788	△6,238
信託構築物（純額）	※1 36,314	35,592
信託機械及び装置	109,409	118,848
減価償却累計額	△14,104	△20,302
信託機械及び装置（純額）	※1 95,304	98,546
信託工具、器具及び備品	78,341	82,260
減価償却累計額	△14,197	△20,706
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 64,144	61,554
信託土地	※1 35,420,175	47,334,817
信託建設仮勘定	※1 5,154	180
有形固定資産合計	70,236,348	85,156,780
無形固定資産		
信託借地権	※1 3,365,647	3,369,076
その他	2,708	2,342
無形固定資産合計	3,368,355	3,371,418
投資その他の資産		
投資有価証券	60,599	10,193
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	94,419	235,843
投資その他の資産合計	171,348	262,366
固定資産合計	73,776,052	88,790,565
繰延資産		
投資口交付費	—	34,410
繰延資産合計	—	34,410
資産合計	79,723,640	96,191,486

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	196,726	188,209
短期借入金	※1 1,455,470	255,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 14,969,720	8,946,550
未払金	339,323	377,911
未払費用	142,227	78,303
未払法人税等	689	684
未払消費税等	42,594	21,981
前受金	446,009	529,161
その他	2,940	676
流動負債合計	17,595,700	10,398,480
固定負債		
長期借入金	※1 24,867,940	40,183,000
預り敷金及び保証金	275,605	275,530
信託預り敷金及び保証金	3,478,542	4,211,112
固定負債合計	28,622,087	44,669,642
負債合計	46,217,788	55,068,122
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	32,638,475	40,022,953
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	867,376	1,100,410
剰余金合計	867,376	1,100,410
投資主資本合計	33,505,851	41,123,363
純資産合計	※2 33,505,851	※2 41,123,363
負債純資産合計	79,723,640	96,191,486

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成28年 3月1日 平成28年 8月31日)	(自 至	平成28年 9月1日 平成29年 2月28日)
営業収益				
貸貸事業収入		※1 2,577,832		※1 3,019,618
その他貸貸事業収入		※1 386,836		※1 328,767
受取配当金		3,008		700
営業収益合計		2,967,677		3,349,087
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,510,388		※1 1,630,040
資産運用報酬		221,208		219,240
資産保管手数料		3,554		3,471
一般事務委託手数料		15,363		22,208
役員報酬		3,876		3,876
その他営業費用		35,859		38,777
営業費用合計		1,790,250		1,917,614
営業利益		1,177,427		1,431,473
営業外収益				
受取利息		28		30
受取補償金		492		5,792
営業外収益合計		520		5,823
営業外費用				
支払利息		228,095		209,338
融資関連費用		81,631		117,546
投資口交付費償却		—		6,882
その他		—		2,291
営業外費用合計		309,726		336,058
経常利益		868,220		1,101,237
税引前当期純利益		868,220		1,101,237
法人税、住民税及び事業税		891		873
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		892		873
当期純利益		867,328		1,100,363
前期繰越利益		48		46
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		867,376		1,100,410

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	32,638,475	905,003	905,003	33,543,478	33,543,478
当期変動額					
剰余金の配当		△904,955	△904,955	△904,955	△904,955
当期純利益		867,328	867,328	867,328	867,328
当期変動額合計	—	△37,626	△37,626	△37,626	△37,626
当期末残高	32,638,475	867,376	867,376	33,505,851	33,505,851

当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29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	32,638,475	867,376	867,376	33,505,851	33,505,851
当期変動額					
新投資口の発行	7,384,478			7,384,478	7,384,478
剰余金の配当		△867,329	△867,329	△867,329	△867,329
当期純利益		1,100,363	1,100,363	1,100,363	1,100,363
当期変動額合計	7,384,478	233,033	233,033	7,617,512	7,617,512
当期末残高	40,022,953	1,100,410	1,100,410	41,123,363	41,123,363

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
	金額	金額
I 当期末処分利益	867,376,760	1,100,410,509
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	867,329,900 (11,549)	1,100,389,274 (11,626)
III 次期繰越利益	46,860	21,235

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数75,100口の整数倍の最大値となる867,329,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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94,649口の整数倍の最大値となる1,100,389,274円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日)	(自 至	平成28年9月1日 平成29年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		868,220		1,101,237
減価償却費		450,654		499,204
投資口交付費償却		-		6,882
受取利息		△28		△30
支払利息		228,095		209,338
営業未収入金の増減額(△は増加)		△5,953		14,162
未収入金の増減額(△は増加)		△531		△6,255
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)		29,412		△74,645
営業未払金の増減額(△は減少)		29,704		△8,516
未払金の増減額(△は減少)		△7,186		214
未払消費税等の増減額(△は減少)		△12,319		△20,612
前受金の増減額(△は減少)		△32,091		83,152
長期前払費用の増減額(△は増加)		52,653		△141,423
その他		2,706		△930
小計		1,603,336		1,412,720
利息の受取額		28		30
利息の支払額		△225,585		△273,263
法人税等の支払額		△1,262		△693
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,376,516		1,138,794
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		-		△495
信託有形固定資産の取得による支出		△261,462		△15,382,188
信託無形固定資産の取得による支出		-		△3,428
預り敷金及び保証金の返還による支出		△908		△835
預り敷金及び保証金の受入による収入		801		760
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△672,636		△205,988
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		241,965		938,558
投資有価証券の取得による支出		△10,510		-
投資有価証券の償還による収入		941		49,072
投資活動によるキャッシュ・フロー		△701,809		△14,604,545
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		255,000
短期借入金の返済による支出		△3,660		△1,455,470
長期借入れによる収入		-		24,198,000
長期借入金の返済による支出		△196,110		△14,906,110
投資口の発行による収入		-		7,343,185
分配金の支払額		△903,424		△865,542
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,103,194		14,569,062
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△428,487		1,103,312
現金及び現金同等物の期首残高		6,169,755		5,741,267
現金及び現金同等物の期末残高		*1 5,741,267		*1 6,844,579

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          建物 5～59 年          構築物 4～20 年          機械及び装置 5～10 年          工具、器具及び備品 5～15 年</p> <p>② 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 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、24,204千円です。</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り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>
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>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金          (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          (3) 信託借地権          (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。          なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

(単位:千円)

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

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

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

- ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (平成28年8月31日)	当 期 (平成29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 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当期 (自平成28年9月1日 至平成29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	1,883,553	2,288,467
共益費収入	544,220	569,318
駐車場収入	115,827	136,912
その他賃貸収入	34,230	24,920
計	2,577,832	3,019,618
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	310,002	315,709
その他収入	76,833	13,057
計	386,836	328,767
不動産賃貸事業収益合計	2,964,669	3,348,386
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	334,078	340,095
水道光熱費	381,406	381,375
公租公課	220,992	221,040
損害保険料	4,382	5,017
修繕費	63,063	103,716
信託報酬	9,000	10,352
減価償却費	450,288	498,838
その他諸経費	47,176	69,606
不動産賃貸事業費用合計	1,510,388	1,630,040
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,454,280	1,718,345

## [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

	(単位:千口)	
	前期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当期 (自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	75,100口	94,649口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	(単位:千円)	
	前期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当期 (自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
現金及び預金	2,120,619	2,488,507
信託現金及び信託預金	3,620,648	4,356,071
現金及び現金同等物	5,741,267	6,844,579

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等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

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

（単位：千円）

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

平成29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	2,488,507	2,488,507	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,071	4,356,071	—
資産計	6,844,579	6,844,579	—
(3) 短期借入金	255,000	255,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,946,550	8,996,003	49,453
(5) 長期借入金	40,183,000	40,443,554	260,554
負債計	49,384,550	49,694,558	310,008

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

## (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

区分	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
投資有価証券	60,599	10,193
預り敷金及び保証金	275,605	275,530
信託預り敷金及び保証金	3,478,542	4,211,112
合計	3,814,746	4,496,835

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成28年8月31日)

(単位：千円)

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

当期 (平成29年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,488,507
信託現金及び信託預金	4,356,071
合計	6,844,579

## (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (平成28年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,455,470	—	—	—	—	—
長期借入金	14,969,720	8,924,190	13,011,250	15,000	2,917,500	—
合計	16,425,190	8,924,190	13,011,250	15,000	2,917,500	—

当期 (平成29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
短期借入金	255,000	—	—	—	—	—
長期借入金	8,946,550	13,045,000	14,089,000	13,049,000	—	—
合計	9,201,550	13,045,000	14,089,000	13,049,000	—	—

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社 シンプレクス・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	221,258	未払金	238,905

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分の取得に係る報酬分(50千円)が含まれています。

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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29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)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	株式会社 シンプレクス・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	307,800	未払金	236,779

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(88,560千円)が含まれています。

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

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

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

なお、執行役員勝野浩幸は、平成28年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより6口（1口未満切り捨て）所有しています。

当期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

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

なお、執行役員勝野浩幸は、平成29年2月28日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより9口（1口未満切り捨て）所有しています。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位:千円)	
	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

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

	(単位:%)	
	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.28	△31.72
その他	0.07	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.08

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)
	貸借対照表計上額	
期首残高	73,823,314	73,601,995
期中増減額	△221,319	14,923,860
期末残高	73,601,995	88,525,856
期末時価	79,190,000	95,673,000

(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(227,818千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(450,288千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はグラスシティ元代々木他2物件の取得(15,144,121千円)及び資本的支出

(280,123千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(498,838千円)によるものです。  
(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29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

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当期 (自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
1口当たり純資産額	223,074円	217,241円
1口当たり当期純利益	5,774円	5,852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) 平成29年2月28日を分割の基準日、平成29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。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当期 (自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)
当期純利益(千円)	867,328	1,100,363
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)	867,328	1,100,363
期中平均投資口数(口)	150,200	188,010

## [重要な後発事象に関する注記]

## 投資口の分割

本投資法人は、平成29年2月28日を分割の基準日、平成29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(以下「本分割」といいます。)を行いました。

## a. 分割の目的

少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図るものです。

## b. 分割の方法

平成29年2月28日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

## c. 本分割により増加した投資口数

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	94,649口
本分割により増加した投資口数	94,649口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	189,298口
本分割後の発行可能投資口総口数	4,000,000口

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資主総会の決議によらず本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第6条第1項を変更し、発行可能投資口総口数を、分割の割合(1口につき2口)に応じて、2,000,000口から4,000,000口といたしました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 25 年 6 月 25 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 25 年 10 月 8 日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注 2)
平成 28 年 9 月 6 日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注 3)
平成 28 年 10 月 5 日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注 4)

(注 1) 本投資法人の設立に際して、1 口当たり発行価額 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) 平成 29 年 2 月 28 日を分割の基準日、平成 29 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。分割後の発行済投資口の総口数は、189,298 口となっています。

## 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 (平成28年8月31日)		当期 (平成29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	7,040	8.8	6,970	7.2
	オフィスビル	小計	7,040	8.8	6,970	7.2
不動産 合計			7,040	8.8	6,970	7.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,317	63.1	60,456	62.8
		地方政令指定都市等	11,679	14.7	16,571	17.2
	オフィスビル	小計	61,997	77.8	77,028	80.1
	商業施設	東京経済圏	4,133	5.2	4,101	4.3
		地方政令指定都市等	430	0.5	426	0.4
	商業施設	小計	4,564	5.7	4,527	4.7
信託不動産 合計			66,561	83.5	81,555	84.8
投資有価証券(注4)			60	0.1	10	0.0
預金・その他の資産			6,061	7.6	7,655	8.0
資産総額計			79,723	100.0	96,191	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

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

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、前期においては、合同会社SIAブリッジ1号及び合同会社SIAブリッジ2号をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、当期においては、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	16	72,270	80.9
地方政令指定都市等	6	17,089	19.1
合計	22	89,359	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	20	84,677	94.8
商業施設	2	4,682	5.2
合計	22	89,359	100.0

## (3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
						収益還元法					
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
O T-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,291	25,200	26,500	4.8	24,600	4.8	5.0	17,700
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,970	8,390	8,500	3.8	8,340	3.9	4.0	8,040
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,332	3,900	3,920	4.7	3,890	4.5	4.9	2,420
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,182	3,330	3,360	4.3	3,310	4.1	4.5	1,490
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,085	3,690	3,660	4.5	3,700	4.3	4.7	2,260
O T-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,717	3,060	3,110	4.3	3,040	4.1	4.5	1,730
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,865	3,180	3,170	4.6	3,190	4.4	4.8	2,020
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,361	2,670	2,700	4.4	2,660	4.2	4.6	1,890
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,187	2,084	2,150	4.6	2,080	4.4	4.8	2,090
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,264	2,240	2,350	4.8	2,190	4.6	5.0	2,150
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,985	2,200	2,210	4.8	2,190	4.6	5.0	1,380
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,193	1,320	1,430	5.7	1,320	5.5	5.9	923
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	709	816	850	5.3	816	5.1	5.5	709
O T-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	7,546	7,810	7,840	4.4	7,770	4.1	4.5	7,670
O T-15	御徒町CYビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,730	2,790	2,810	4.4	2,760	4.1	4.5	2,340
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	4,438	5,080	5,060	4.6	5,090	4.4	4.8	2,410
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,778	3,720	3,650	4.9	3,750	4.7	5.1	6,610
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,379	2,730	2,690	4.9	2,750	4.7	5.1	1,480
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,136	1,290	1,320	6.1	1,290	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	4,838	4,960	5,130	4.7	4,890	4.5	4.9	4,910
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,101	4,610	4,660	5.0	4,560	4.8	5.2	2,280
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	426	603	592	6.6	603	6.3	6.9	317
合 計			89,359	88,525	95,673	97,662	-	94,789	-	-	73,713

(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) 価格時点は平成29年2月末日です。

## (4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成4年3月	不動産 信託受益権	34,165.51	2.80%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成19年4月	不動産	5,261.58	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成3年6月	不動産 信託受益権	5,629.89	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年3月	不動産 信託受益権	3,506.66	3.51%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和58年5月	不動産 信託受益権	4,343.22	10.17%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成3年8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成6年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成3年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成2年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成6年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成4年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和63年9月	不動産 信託受益権	3,849.04	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成5年9月	不動産 信託受益権	2,750.70	4.53%
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	平成4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	昭和61年5月	不動産 信託受益権	2,940.00	6.04%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成4年6月	不動産 信託受益権	9,403.46	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和61年11月	不動産 信託受益権	8,890.42	5.18%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成3年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和62年10月	不動産 信託受益権	3,752.96	5.08%
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	昭和62年11月	不動産 信託受益権	8,419.75	6.20%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成13年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成5年3月	不動産 信託受益権	8,725.90	6.08%

## (5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7
物件名称	Jタワー	SIA 神田スクエア	立川錦町ビル	CP10 ビル	横浜APビル	湯島ファースト ジェネシスビル	宮地ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得 価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,880
	構成比率	27.3	8.2	3.7	3.6	3.5	3.2
	貸借対照表計上額(百万円)	24,291	6,970	3,332	3,182	3,085	2,865
	期末評価額(百万円)	25,200	8,390	3,900	3,330	3,690	3,180
	構成比率	26.3	8.8	4.1	3.5	3.9	3.3
賃貸 借 情報	テナント総数	31	30	20	7	9	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	34,165.51	5,261.58	5,629.89	3,506.66	4,343.22	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	34,081.81	5,261.58	5,629.89	3,506.66	3,823.29	3,116.49
	稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	181	181	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	797,429	202,485	147,743	105,702	105,190	89,501
	賃貸事業収入	699,412	193,460	140,940	92,097	92,631	84,115
	その他賃貸事業収入	98,016	9,024	6,802	13,604	12,558	5,385
	②不動産賃貸事業費用(千円)	337,455	34,589	39,665	23,665	29,369	34,292
	管理業務費	82,973	12,921	15,008	6,448	10,216	12,105
	水道光熱費	159,537	8,842	9,503	9,044	6,774	5,501
	公租公課	65,439	8,366	10,437	6,711	9,611	7,903
	損害保険料	1,361	200	206	108	135	121
	修繕費	27,642	4,258	4,009	852	2,132	8,159
	その他	500	—	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	459,973	167,896	108,077	82,036	75,820	55,208
	④減価償却費(千円)	126,000	70,300	24,558	15,535	10,749	12,928
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	333,972	97,595	83,519	66,500	65,071	42,280
⑥資本的支出(千円)	47,628	—	1,516	485	4,195	24,097	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	412,345	167,896	106,561	81,551	71,625	31,111	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OT-14
物件名称	36 山京ビル	南品川 JN ビル	南品川 N ビル	南品川 J ビル	MY 厚木ビル	八王子 SIA ビル	グラスシティ 元代々木
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成28年9月7日
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	7,500
	構成比率	2.7	2.4	2.6	2.3	1.4	8.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,361	2,187	2,264	1,985	1,193	7,546
	期末評価額(百万円)	2,670	2,084	2,240	2,200	1,320	7,810
	構成比率	2.8	2.2	2.3	2.3	1.4	8.2
賃貸借情報	テナント総数	3	20	18	10	21	11
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,390.33	5,476.73	3,673.61	3,849.04	7,643.63
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,724.17	6,390.33	5,332.20	3,673.61	3,354.80	7,643.63
	稼働率	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	87.2%	90.5%
損益情報	運用日数	181	181	181	181	181	175
	①不動産賃貸事業収益(千円)	86,450	117,757	88,042	97,778	59,853	225,045
	賃貸事業収入	76,507	111,184	81,376	90,615	55,542	207,661
	その他賃貸事業収入	9,942	6,572	6,665	7,162	4,310	17,384
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,742	88,082	40,246	33,727	23,001	34,455
	管理業務費	5,952	16,930	7,248	5,432	8,912	16,096
	水道光熱費	6,968	20,366	7,323	6,785	6,588	16,001
	公租公課	7,463	9,589	9,160	5,619	4,813	—
	損害保険料	101	233	202	129	126	284
	修繕費	2,756	2,507	3,519	6,518	2,060	1,686
	その他	500	38,454	12,790	9,241	500	386
	③賃貸NOI(千円)	62,708	29,675	47,795	64,050	36,852	190,590
	④減価償却費(千円)	8,357	16,540	14,276	11,999	12,564	21,454
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	54,350	13,135	33,519	52,051	24,287	169,135
⑥資本的支出(千円)	1,310	7,023	10,756	16,894	1,147	13,130	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,398	22,651	37,039	47,156	35,704	177,460	

物件番号	OT-15	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	R-1		
物件名称	御徒町CYビル	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	名古屋伏見 スクエアビル	fab南大沢 (注)		
取得年月日	平成28年9月7日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成28年9月7日	平成25年10月10日		
取得価格	取得価格(百万円)	2,700	4,612	3,700	2,381	1,152	4,812	4,250	
	構成比率	3.0	5.2	4.1	2.7	1.3	5.4	4.8	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,730	4,438	3,778	2,379	1,136	4,838	4,101	
	期末評価額(百万円)	2,790	5,080	3,720	2,730	1,290	4,960	4,610	
	構成比率	2.9	5.3	3.9	2.9	1.3	5.2	4.8	
賃貸借情報	テナント総数	13	26	12	5	18	48	14	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,940.00	9,403.46	8,890.42	5,801.80	3,752.96	8,419.75	8,409.23	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,589.78	8,961.20	8,890.42	5,801.80	3,583.96	8,350.60	8,409.23	
	稼働率	88.1%	95.3%	100.0%	100.0%	95.5%	99.2%	100.0%	
損益情報	運用日数	175	181	181	181	181	175	181	
	①不動産賃貸事業収益(千円)	74,623	195,195	202,897	122,317	71,186	165,654	(非開示)	
	賃貸事業収入	71,372	174,128	187,321	106,370	66,359	156,023		
	その他賃貸事業収入	3,250	21,067	15,575	15,947	4,826	9,631		
	②不動産賃貸事業費用(千円)	20,307	58,102	74,704	33,359	28,226	34,468		
	管理業務費	11,348	20,306	29,203	10,469	9,242	16,601		
	水道光熱費	5,381	18,089	18,775	10,372	6,549	13,488		
	公租公課	0	16,163	22,745	9,709	4,764	—		
	損害保険料	108	294	294	190	128	346		
	修繕費	2,986	2,748	3,185	2,117	7,042	3,549		
	その他	482	500	500	500	500	482		
	③賃貸NOI(千円)	54,316	137,093	128,192	88,958	42,960	131,185		118,887
	④減価償却費(千円)	5,022	33,301	15,600	19,108	12,554	15,559		32,538
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	49,293	103,791	112,592	69,849	30,405	115,625		86,348
⑥資本的支出(千円)	—	8,249	74,303	33,233	22,838	580	—		
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	54,316	128,843	53,889	55,724	20,121	130,605	118,887		

(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	R-2		
物件名称	新潟東堀通駐車場ビル (注)	合計	
取得年月日	平成25年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	432	89,359
	構成比率	0.5	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	426	88,525
	期末評価額(百万円)	603	95,673
	構成比率	0.6	100.0
賃貸借情報	テナント総数	1	344
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,725.90	148,840.57
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,725.90	146,306.73
	稼働率	100.0%	98.3%
損益情報	運用日数	181	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	(非開示)	3,348,386
	賃貸事業収入		3,019,618
	その他賃貸事業収入		328,767
	②不動産賃貸事業費用(千円)		1,131,202
	管理業務費		340,095
	水道光熱費		381,375
	公租公課		221,040
	損害保険料		5,017
	修繕費		103,716
	その他		79,958
	③賃貸NOI(千円)	22,209	2,217,183
	④減価償却費(千円)	4,179	498,838
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	18,029	1,718,345
⑥資本的支出(千円)	—	280,123	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	22,209	1,937,060	

(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。

## (6) 借入状況

平成 29 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	用途	摘要	
									借入先
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成27年 10月13日	473,885	—	0.63182	平成 28 年 10 月 10 日 (注 2)	(注 2)	(注 3)	有担保 無保証 (注 4)
	三井住友信託銀行株式会社		981,585	—					
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月7日	—	127,500	0.28589	平成 29 年 9 月 7 日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	127,500					
計		1,455,470	255,000						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,431,250	—	1.16976	平成 28 年 10 月 10 日 (注 2)	(注 2)	(注 6)	有担保 無保証 (注 4)
	株式会社新生銀行		4,908,500	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,975,000	—					
	株式会社りそな銀行		981,500	—					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	4,537,625	4,525,750	0.83040	平成 30 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)	(注 6)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行		981,500	979,000					
	株式会社あおぞら銀行		952,500	950,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,678,125	5,663,750	1.38226	平成 30 年 10 月 10 日 (注 7)	(注 7)	(注 6)	有担保 無保証 (注 4)
	株式会社関西アーバン銀行		981,500	979,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	1,546,250	—	1.03182	平成 31 年 10 月 10 日 (注 2)	(注 2)	(注 6)	有担保 無保証 (注 4)
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,488,750	1,485,000	1.08473	平成 29 年 10 月 10 日 (注 8)	(注 8)	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		992,500	990,000					
	株式会社りそな銀行		1,985,000	1,980,000					
	オリックス銀行株式会社		992,500	990,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月10日	1,985,000	1,980,000	1.35961	平成 32 年 10 月 13 日 (注 9)	(注 9)	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行		992,500	990,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月13日	451,075	449,935	0.68040	平成 29 年 10 月 10 日 (注 10)	(注 10)	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		997,500	995,000					
	株式会社福岡銀行		981,585	979,115					
	株式会社三重銀行		598,500	597,000					
オリックス銀行株式会社	399,000		398,000						
みずほ信託銀行株式会社	—		1,200,000						
株式会社みずほ銀行	平成28年 9月7日	—	1,200,000	0.58096	平成 31 年 9 月 7 日	期限一括 返済	(注 5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		—	750,000						
株式会社新生銀行		—	1,500,000						
株式会社りそな銀行		—	600,000						
株式会社三重銀行		—	525,000						
株式会社福岡銀行		—	150,000						

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	用途	摘要	
									借入先
長期借入金	平成28年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	—	400,000	0.69593	平成 32 年 9 月 7 日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	—	400,000					
		株式会社三井住友銀行	—	250,000					
		株式会社新生銀行	—	500,000					
		株式会社りそな銀行	—	200,000					
		株式会社三重銀行	—	175,000					
		株式会社福岡銀行	—	50,000					
	平成28年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	—	3,199,000	0.58096	平成 31 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					
		株式会社新生銀行	—	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	—	300,000					
	平成28年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	—	3,199,000	0.69593	平成 32 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					
株式会社新生銀行		—	1,500,000						
株式会社りそな銀行		—	300,000						
計		39,837,660	49,129,550						
合計		41,293,130	49,384,550						

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

(注 2) 平成 28 年 9 月 7 日に全額期限前返済しています。

(注 3) 資金用途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

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

(注 5) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するためです。

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

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

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

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

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