

平成28年4月期 決算短信 (REIT)

平成 28 年 6 月 23 日

不動産投資信託証券発行者名	トップリート投資法人	上 場 取 引 所	東
コ ー ド 番 号	8982	URL	http://www.top-reit.co.jp/
代 表 者	(役職名) 執行役員	(氏名) 佐原	純一
資 産 運 用 会 社 名	トップリート・アセットマネジメント株式会社		
代 表 者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 千葉	達也
問 合 せ 先 責 任 者	(役職名) 取締役財務部長	(氏名) 明石	充
	(TEL) 03-3243-2181		

有価証券報告書提出予定日 平成 28 年 7 月 26 日 分配金支払開始予定日 平成 28 年 7 月 14 日

決算補足説明資料作成の有無 ☒有・無
決算説明会開催の有無 ☐有・無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年4月期の運用、資産の状況（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28 年 4 月期	5,414	0.9	2,317	4.8	1,815	9.8	△3,576	—
27 年 10 月期	5,368	△4.4	2,210	△10.6	1,654	△12.6	1,674	△8.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年 4月期	△20,318	△4.0	1.0	33.5
27年 10月期	9,513	1.8	0.9	30.8

(注) 1日当たり当期純利益については、1円未満を切捨てて表示しています。

（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	%	%
28年 4月期	0	—	11,460	2,016	—	—
27年 10月期	9,761	1,717	0	—	102.6	1.8

(注1) 平成27年10月期の当期純利益と分配金総額の差異及び1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の要因は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(43百万円)を加算した金額を分配することによるものです。

(注2) 平成 28 年 4 月期の 1 口当たり利益超過分配金及び利益超過分配金総額は、一時差異等調整引当額によるものです。

(注3) 平成28年4月期の配当性向及び純資産配当率については、1日当たり当期純損失であるため記載していません

(3) 財政狀態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年 4月期	183,919	87,670	47.7	498,129
27年 10月期	189,568	92,976	49.0	528,278

(注) 1口当たり純資産については、1円未満を切捨てて表示しています。

(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
28 年 4 月期	3,005	△876	△1,812	6,536
27 年 10 月期	2,715	△317	△2,022	6,220

2. 平成 28 年 10 月期の運用状況の予想（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）（参考）（注）
（％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
28 年 10 月期	5,324	△1.6	2,263	△2.3	1,824	0.5	1,823	—	9,900	0

（参考） 1 口当たり予想当期純利益(平成 28 年 10 月期)10,360 円

1 口当たり分配金は、予想当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。

（注）本運用状況の予想は、後記「2.運用方針及び運用状況／(2)運用状況／(e)決算後に生じた重要な事実」記載の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、本運用状況の予想は、当該合併が成立した際における本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する運用状況の予想ではありませんので、ご注意ください。当該合併が成立した際の合併後の運用状況の予想については、平成 28 年 5 月 26 日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併後の平成 29 年 2 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 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） | 平成 28 年 4 月期 | 176,000 口 | 平成 27 年 10 月期 | 176,000 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 28 年 4 月期 | 0 口 | 平成 27 年 10 月期 | 0 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、31 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

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、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については、10 ページの「平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 28 年 1 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ます。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 28 年 1 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ます。

（2）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、トップリート・アセッ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。）を設立企画人として、平成 17 年 11 月 2 日に設立され、平成 18 年 3 月 1 日に発行済投資口の総口数 145,500 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。その後、平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行（9,500 口）、平成 25 年 11 月 25 日に公募増資による新投資口発行（20,000 口）、平成 25 年 12 月 13 日に第三者割当による新投資口の発行（1,000 口）を実施し、当期末（平成 28 年 4 月 30 日）現在、発行済投資口の総口数は 176,000 口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、20 物件、取得価額総額は 190,484 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済等

わが国の経済は、輸出・生産面における新興国経済の減速や先進国の成長鈍化といった世界経済全体の伸び悩みの影響などにより、足元では足踏み状態が続いています。

こうした環境のもと、今後においては、米国の金利動向や中国の成長率鈍化、資源国経済の動向など、日本の景気に影響を与える海外のさまざまなリスク要因には引き続き注視が必要であるものの、経済政策の進展や「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の継続による国内需要の増加などを背景に、緩やかな拡大基調に向かうことが期待されます。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

東京をはじめ、大阪、福岡などの主要オフィスエリアにおける空室率は改善が継続していましたが、東京都心部では、2016 年に大規模ビルの竣工が多く予定され、新規供給が拡大することから、足元の空室率が小幅ながら上昇の動きを見せています。こうした環境のもと、賃料は緩やかな上昇基調が維持されており、オフィス賃貸市場は底堅く推移しました。今後も業績改善による人員増加や拠点集約といった堅調なオフィス需要が想定され、マーケット全体としては緩やかな回復基調が継続していくことが見込まれます。

【商業施設】

足元の個人消費は、国内経済の持ち直しペースの鈍化や世界的な株価・為替の変動による先行き不透明感から、消費マインドが弱含んでいる状況にあります。

こうした環境のもと、業態別にみるとインバウンドによる消費拡大の恩恵が見込まれる大都市立地の百貨店や、近隣消費ニーズを捉えた食料品スーパー等の小商圏ターゲット業態は今後も堅調な推移が見込まれます。

一方で、大規模総合スーパーでは郊外店舗を中心に苦戦を強いられており、個々の商業施設の特性によって、業績に優劣が生じていく状態が続くものと思われます。

【住宅】

賃貸住宅の新規供給は、用地取得費の上昇や建築費の高止まりの影響から、引き続き低位な水準にとどまるものと予想されます。一方で、都市部の転入超過傾向は続いており、今後も立地や品質に優れた競争力の高い賃貸住宅では良好な需給環境が見込まれ、稼働率、賃料ともに堅調に推移するものと思われます。

(c) 不動産売買市場

足元の不動産売買市場では、J-REIT のみならず、私募ファンドや事業法人、海外投資家などを中心に、全体として積極的な投資姿勢を維持しており、市場への資金流入が継続しています。一方で、優良物件の売却情報は限られていること、取得競争の激化から物件取得が困難な状況にあることなどから、引き続き取引価格は上昇傾向にあります。良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産投資に対する意欲は依然として高く、当面は投資利回りの低下傾向が維持されるものと思われます。

(d) 金融市場

当期の金融市場は、日本銀行によるこれまでの金融緩和策の継続に加え、「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入を背景に、短期金利・長期金利とも低水準で推移しました。引き続きこうした金融緩和状態が続くと見込まれることから、金利水準は当面低位で安定的に推移し、J-REIT にとっても良好な資金調達環境が継続するものと思われます。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、20 物件（取得価額：190,484 百万円）で当期の運用を開始しました。競争力・収益性の高い物件の新規取得を目指して、「スポンサー力の最大活用」とともにこれまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、総合型 REIT の特性を活かして、東京都心部に存する優良なオフィスビルを軸に厳選して取得の検討を行ってきました。当期においては新規物件の取得及び保有資産の譲渡はなく、運用資産について、前期からの変更はありません。

なお、平成 28 年 5 月 26 日付で、コジマ×ビックカメラ柏店に係る信託受益権（譲渡予定日：平成 28 年 8 月 25 日）の譲渡を決定し、売買契約を締結しています。

(b) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。

管理面では、個別案件毎に運営管理状況を適切に把握し、運用計画の着実な実施をフォローしました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事、テナント満足度向上に資する工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用に取り組みました。なお、当期においては、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYに関して、テナント従業員用食堂施設として使用していた 1 フロアのオフィス賃貸床への転用工事が完了しています。また、当該賃貸床については、本書の日付現在、稼働率は 100%となっています。

また、平成 28 年 6 月 3 日付でイトーヨーカドー東習志野店のテナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知（解約日：平成 29 年 6 月 4 日）を受領しています。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期におきましては、平成 28 年 2 月 29 日に返済期日が到来した長期借入金 19,527 百万円について、同日付で長期借入金 19,500 百万円（借入金額 10,000 百万円 返済期日：平成 35 年 2 月 28 日、借入金額 6,700 百万円 返済期日：平成 35 年 8 月 31 日、借入金額 2,800 百万円：返済期日 平成 33 年 2 月 26 日）への借換えを実施し、残額 27 百万円は手許資金により返済しました。当期に調達した長期借入金については、いずれも金利スワップ取引により、それぞれの借入金全額について支払金利の固定化を図り、金利変動リスクをヘッジしています。このほか、平成 27 年 12 月 30 日付で手許資金により長期借入金 67.5 百万円を約定返済しています。

その結果、当期末における有利子負債残高は 90,185 百万円、総資産有利子負債比率は 49.0%となっています。また、長期有利子負債（1年内返済予定を含みます。）比率は 100.0%、固定金利比率は 59.0%となっています。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録を行っています。

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000 億円	平成 28 年 5 月 20 日から平成 30 年 5 月 19 日まで

本投資法人の平成 28 年 4 月 30 日現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：A+ 格付の方向性：ネガティブ

（注）株式会社格付投資情報センター（R&I）は、平成 28 年 5 月 26 日付で、本投資法人の発行体格付に係る格付の方向性を安定的へと変更しています。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益 5,414 百万円、営業利益 2,317 百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は 1,815 百万円、当期純損失 3,576 百万円を計上しました。

なお、当期においては、平成 28 年 5 月 26 日に譲渡を決定し、売買契約を締結したコジマ×ビックカメラ柏店に係る信託受益権について、譲渡損失見込相当の 181 百万円を減損損失として特別損失に計上しました。また、平成 28 年 6 月 3 日付でテナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知（解約日：平成 29 年 6 月 4 日）を受領したイトーヨーカドー東習志野店については、解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 6 月 3 日）と帳簿価額との差額 5,274 百万円を減損損失として特別損失に計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期末処理損失に、出資総額等から控除した当期計上の減損損失相当額を加算した額に、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第 66 条の 2）を適用して圧縮積立金として内部留保した額の全額（136 百万円）を取り崩すこととして加算した額を超えない額で、発行済投資口数 176,000 口の整数倍の最大値となる金額を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 30 号に規定するものをいいます。以下同じです。）の分配として、利益超過分配を行うこととした結果、投資口 1 口当たりの分配金は 11,460 円となりました。

なお、当期末処理損失については、投信法第 136 条第 2 項に従い、金銭の分配に係る計算書において、出資総額等から控除することにより処理しています。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持・向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。

また、個別案件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めていきます。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的な分配金の維持並びに向上を目指していきます。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用し、競争力の高いオフィスビルを中心に、各用途のマーケット状況を精緻に分析のうえ、新規物件の情報を収集するとともに検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的に 20%未満を目処とする運用を行う方針としています。今後も着実な外部成長を進めることにより、特定の物件への投資集中リスクの軽減に努めていきます。

(c) 財務戦略

今後も新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による資金調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。また、適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持していきます。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、本資産運用会社に対して、利害関係者取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引き続き指導・監督していきます。

(e) 決算後に生じた重要な事実

1. 野村不動産マスターファンド投資法人との合併

本投資法人及び野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）は、それぞれ、平成 28 年 5 月 26 日開催の投資法人役員会にて、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、NMF を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、平成 28 年 5 月 26 日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

（イ）本合併の目的

NMF においては、本合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心 5 区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれるものと考えています。また、本投資法人においては、本合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。以上のとおり、両投資法人は本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、本合併契約を締結いたしました。

（ロ）本合併の要旨

（1）本合併の日程

投 資 主 総 会 基 準 日（本投資法人）	平成 28 年 6 月 13 日
投 資 主 総 会 開 催 日（本投資法人）	平成 28 年 7 月 28 日（予定）
上 場 廃 止 日（本投資法人）	平成 28 年 8 月 29 日（予定）
合 併 効 力 発 生 日	平成 28 年 9 月 1 日（予定）
合 併 登 記 日	平成 28 年 9 月上旬（予定）

なお、NMF は、投信法第 149 条の 7 第 2 項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第 1 項に定める投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。

（2）合併方式

本合併の方式は、NMF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

（3）合併比率

	NMF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併比率	1	2.62

（※1） 合併により発行する NMF の新投資口数：461,120 口（予定）

（※2） 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口 1 口につき NMF の投資口 2.62 口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に 1 口未満の端数が生じます。当該 1 口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

（※3） 上記の投資口の他、NMF は、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

（ハ）吸収合併存続法人 NMF の直前期（平成 28 年 2 月期）の概要

営業収益	24,313 百万円
当期純利益	4,048 百万円
総資産額	928,297 百万円
負債額	450,695 百万円
純資産額	477,601 百万円

2. 資産の譲渡

本投資法人は、平成 28 年 5 月 26 日付で、以下のとおり資産の譲渡契約を締結しました。

<譲渡の概要>

① 譲渡資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権
② 資産名称	コジマ×ビックカメラ柏店
③ 所在地（住居表示）	A 棟：千葉県柏市大山台一丁目 10 番 B 棟：千葉県柏市大山台一丁目 29 番
④ 譲渡価格（注 1）	4,430 百万円
⑤ 帳簿価額（注 2）	4,429 百万円（平成 28 年 4 月末現在）
⑥ 契約締結日	平成 28 年 5 月 26 日
⑦ 引渡予定日	平成 28 年 8 月 25 日
⑧ 譲渡先（注 3）	非開示

（注1） 信託受益権売買契約書等に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

（注2） 当該譲渡契約締結に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

（注3） 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

（参考情報）

1. 保有資産のテナントの異動（賃借の解消）

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産であるイトーヨーカドー東習志野店におけるテナントより、平成 28 年 6 月 3 日付で賃貸借契約の解約通知を受領しています。

<主要テナントの賃貸借契約の概要（注 1）>

① テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂
② 賃貸面積	51,098.42 m ²
③ 当該資産の総賃貸面積（注 2）に占める割合	100.0%
④ 本投資法人の総賃貸面積（注 3）に占める割合	15.9%
⑤ 年間賃料	330 百万円
⑥ 敷金・保証金	165 百万円
⑦ 賃貸借契約解約日	平成 29 年 6 月 4 日
⑧ 帳簿価額（注 4）	2,270 百万円（平成 28 年 4 月末現在）
⑨ 鑑定評価額（注 5）	2,270 百万円

（注1） 平成 28 年 4 月末現在の面積及び割合を記載しています。

（注2） 当該資産の総賃貸面積：51,098.42 m²

（注3） 本投資法人の総賃貸面積：321,138.31 m²

（注4） 当該解約通知受領に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

（注5） 当該解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 6 月 3 日）を記載しています。

2. 平成 28 年 5 月 26 日開催の本投資法人の役員会において、平成 28 年 7 月 28 日付で本投資法人の第 7 回投資主総会を開催することを決定しました。

B. 運用状況の見通し

平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、10 ページ記載の「平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）

営業収益	5,324 百万円
営業利益	2,263 百万円
経常利益	1,824 百万円
当期純利益	1,823 百万円
1 口当たり分配金	9,900 円（注 2）
1 口当たり利益超過分配金	0 円

（注 1） 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。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。

（注 2） 1 口当たり分配金については、当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。

平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提

（注）本運用状況の予想は、前記「2.運用方針及び運用状況／(2)運用状況／(e)決算後に生じた重要な事実」記載の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、以下の前提条件は、本合併及びこれに関連する取引等がなかったものと仮定したものであり、実際とは異なる可能性があります。

項目	前提条件
計算期間	・ 平成 28 年 10 月期： 平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日 （184 日）
保有資産	・ 本書の日付現在で本投資法人が保有している 20 物件から、平成 28 年 8 月 25 日譲渡予定の「コジマ×ビックカメラ柏店」を信託財産とする不動産信託受益権を除いた 19 物件を前提としています。なお、その他の物件の取得又は処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・ 本書の日付現在の 176,000 口を前提としており、平成 28 年 10 月 31 日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	・ 平成 28 年 4 月 30 日現在の有利子負債残高 90,185 百万円を前提としています。 ・ 平成 28 年 10 月期においては、平成 28 年 10 月 31 日に返済期限を迎える借入金 3,000 百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、約定により平成 28 年 6 月 30 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。
営業収益	・ 既保有物件に係る賃貸事業収益については、本書の日付現在において、確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料改定に係るリスク等の変動要素を勘案しています。
営業費用	・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 ・ 固定資産税等については、618 百万円を想定しています。 ・ 減価償却費につきましては、1,152 百万円を想定しています。 ・ 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 ・ 管理業務費につきましては、過去の実績及び契約内容等を勘案のうえ想定しています。
営業外費用	・ 439 百万円を想定しており、うち借入金利息（各関連費用を含みます。）は 431 百万円、投資口交付費償却は 6 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	・ 分配金（1 口当たり分配金）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います。 ・ 当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（３）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 28 年 1 月 29 日提出）における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。

NMF との合併等に関するリスク

本投資法人及び NMF は、前記「2.運用方針及び運用状況／(2)運用状況／(e)決算後に生じた重要な事実」記載のとおり、それぞれ平成 28 年 5 月 26 日開催の各投資法人役員会にて、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、同日付にて本合併契約を締結いたしました。

しかし、本合併が効力を発生するためには、本投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成 27 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 28 年 4 月 30 日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,638,085	2,918,007
信託現金及び信託預金	3,582,056	3,618,515
営業未収入金	301,141	120,500
前払費用	296,248	263,513
繰延税金資産	12	—
流動資産合計	6,817,545	6,920,536
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	67,891,811	66,699,933
減価償却累計額	△19,194,019	△20,332,724
信託建物(純額)	48,697,792	46,367,208
信託構築物 ※1	807,020	772,616
減価償却累計額	△375,210	△391,893
信託構築物(純額)	431,809	380,723
信託機械及び装置	316,304	324,281
減価償却累計額	△236,392	△247,418
信託機械及び装置(純額)	79,911	76,862
信託工具、器具及び備品	280,255	298,458
減価償却累計額	△169,747	△184,289
信託工具、器具及び備品(純額)	110,508	114,169
信託土地 ※1	132,862,108	129,303,017
信託建設仮勘定	101	—
有形固定資産合計	182,182,231	176,241,981
無形固定資産		
信託借地権	7,348	7,348
信託その他無形固定資産	1,376	1,101
無形固定資産合計	8,724	8,449
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	282,502	478,347
その他	254,532	253,266
投資その他の資産合計	547,034	741,614
固定資産合計	182,737,990	176,992,046
繰延資産		
投資口交付費	13,357	6,678
繰延資産合計	13,357	6,678
資産合計	189,568,893	183,919,261

(単位：千円)

	前期 (平成 27 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 28 年 4 月 30 日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	530,455	245,517
1 年内返済予定の長期借入金	22,662,000	23,930,000
未払金	236,463	243,948
未払費用	69,315	27,011
未払法人税等	716	768
未払消費税等	26,918	56,186
前受金	729,644	737,138
その他	1,591	1,233
流動負債合計	24,257,106	25,241,804
固定負債		
長期借入金	67,617,500	66,255,000
信託預り敷金及び保証金 ※1	4,631,266	4,718,398
繰延税金負債	55,287	—
長期前受金	—	166
デリバティブ債務	30,766	33,041
固定負債合計	72,334,820	71,006,606
負債合計	96,591,926	96,248,410
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,143,100	91,143,100
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	180,113	136,596
任意積立金合計	180,113	136,596
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,674,520	△3,575,999
剰余金合計	1,854,633	△3,439,403
投資主資本合計 ※2	92,997,733	87,703,696
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△20,767	△32,846
評価・換算差額等合計	△20,767	△32,846
純資産合計 ※3	92,976,966	87,670,850
負債純資産合計	189,568,893	183,919,261

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,220,477	5,289,206
その他賃貸事業収入 ※1	147,738	125,048
営業収益合計	5,368,215	5,414,255
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,673,458	2,615,415
資産運用報酬	341,201	347,357
資産保管手数料	8,515	8,505
一般事務委託手数料	66,764	65,396
役員報酬	6,300	6,300
会計監査人報酬	12,600	11,700
その他営業費用	48,665	42,270
営業費用合計	3,157,505	3,096,946
営業利益	2,210,709	2,317,309
営業外収益		
受取利息	844	678
未払分配金戻入	452	475
過払水道光熱費精算金	—	5,363
その他	—	30
営業外収益合計	1,297	6,548
営業外費用		
支払利息	377,898	348,726
投資法人債利息	8,267	—
投資法人債発行費償却	1,837	—
融資関連費用	151,582	149,860
投資口交付費償却	6,678	6,678
その他	11,283	2,640
営業外費用合計	557,548	507,905
経常利益	1,654,459	1,815,952
特別損失		
減損損失 ※2	—	5,456,381
特別損失合計	—	5,456,381
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	1,654,459	△3,640,429
法人税、住民税及び事業税	864	859
法人税等調整額	△20,768	△65,188
法人税等合計	△19,904	△64,328
当期純利益又は当期純損失（△）	1,674,363	△3,576,100
前期繰越利益	156	101
当期未処分利益又は当期未処分損失（△）	1,674,520	△3,575,999

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	91, 143, 100	51, 880	51, 880	1, 832, 069	1, 883, 949	93, 027, 049
当期変動額						
圧縮積立金の積立		128, 233	128, 233	△128, 233	－	－
剰余金の配当				△1, 703, 680	△1, 703, 680	△1, 703, 680
当期純利益				1, 674, 363	1, 674, 363	1, 674, 363
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）						
当期変動額合計	－	128, 233	128, 233	△157, 549	△29, 316	△29, 316
当期末残高	※1 91, 143, 100	180, 113	180, 113	1, 674, 520	1, 854, 633	92, 997, 733

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△28,546	△28,546	92,998,503
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△1,703,680
当期純利益			1,674,363
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	7,778	7,778	7,778
当期変動額合計	7,778	7,778	△21,537
当期末残高	△20,767	△20,767	92,976,966

当期（自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	91, 143, 100	180, 113	180, 113	1, 674, 520	1, 854, 633	92, 997, 733
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△43, 517	△43, 517	43, 517	—	—
剰余金の配当				△1, 717, 936	△1, 717, 936	△1, 717, 936
当期純損失(△)				△3, 576, 100	△3, 576, 100	△3, 576, 100
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	△43, 517	△43, 517	△5, 250, 519	△5, 294, 036	△5, 294, 036
当期末残高	※1 91, 143, 100	136, 596	136, 596	△3, 575, 999	△3, 439, 403	87, 703, 696

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△20,767	△20,767	92,976,966
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
剰余金の配当			△1,717,936
当期純損失(△)			△3,576,100
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△12,079	△12,079	△12,079
当期変動額合計	△12,079	△12,079	△5,306,116
当期末残高	△32,846	△32,846	87,670,850

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	当期 自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日
	金 額（円）	金 額（円）
I 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,674,520,004	△3,575,999,614
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	43,517,328	136,596,596
III 損失処理額	—	3,439,403,018
うちその他の出資総額控除額	—	3,439,403,018
IV 利益超過分配金加算額	—	2,016,960,000
うち一時差異等調整引当額	—	2,016,960,000
V 分配金の額	1,717,936,000	2,016,960,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(9,761)	(11,460)
うち利益分配金	1,717,936,000	—
(うち 1 口当たりの利益分配金)	(9,761)	(—)
うち一時差異等調整引当額	—	2,016,960,000
(うち 1 口当たりの利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(11,460)
VI 次期繰越利益	101,332	0
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口数 176,000 口の整数倍の最大値となる 1,717,936,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第 34 条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処理損失に、出資総額等から控除した当期計上の減損損失相当額及び圧縮積立金取崩額を加算した額を超えない額で、発行済投資口数 176,000 口の整数倍の最大値となる 2,016,960,000 円を、一時差異等調整引当額の分配として、本投資法人規約第 34 条の (2) に定める利益を超えた金銭の分配を行うことといたしました。なお、当期末処理損失については、投資信託及び投資法人に関する法律第 136 条第 2 項に従い、出資総額等から控除することにより処理しています。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日)	当期 (自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	1,654,459	△3,640,429
減価償却費	1,185,199	1,185,229
商標権償却	21	—
投資法人債発行費償却	1,837	—
投資口交付費償却	6,678	6,678
減損損失	—	5,456,381
受取利息及び有価証券利息	△844	△678
支払利息	386,165	348,726
営業未収入金の増減額（△は増加）	△83,116	180,641
前払費用の増減額（△は増加）	1,888	32,735
営業未払金の増減額（△は減少）	12,349	△11,850
未払金の増減額（△は減少）	5,104	7,484
未払消費税等の増減額（△は減少）	△58,781	29,267
前受金の増減額（△は減少）	25,402	7,493
長期前払費用の増減額（△は増加）	△37,556	△195,845
その他	37,045	△9,257
小 計	3,135,853	3,396,577
利息の受取額	844	678
利息の支払額	△419,945	△390,921
法人税等の支払額	△911	△807
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,715,840	3,005,526
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	△4,739	—
信託有形固定資産の取得による支出	△399,193	△963,842
預り敷金及び保証金の受入による収入	965	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	125,720	121,132
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,959	△34,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317,207	△876,710
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	12,500,000	19,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,318,500	△19,594,500
投資法人債の償還による支出	△8,500,000	—
分配金の支払額	△1,703,680	△1,717,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,022,180	△1,812,436
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	376,452	316,380
現金及び現金同等物の期首残高	5,843,689	6,220,142
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	6,220,142	6,536,522

（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	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2～59 年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～54 年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>2～13 年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～15 年</td></tr> </table> (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～59 年	構築物	2～54 年	機械及び装置	2～13 年	工具、器具及び備品	2～15 年
建物	2～59 年								
構築物	2～54 年								
機械及び装置	2～13 年								
工具、器具及び備品	2～15 年								
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 定額法（3 年）により償却しております。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期及び当期はありません。								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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きましては、信託財産内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おります。 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おります。 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、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (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、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。								

上記、固定資産の減価償却の方法、繰延資産の処理方法、収益及び費用の計上基準並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 28 年 1 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（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. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下のとおりです。

担保に供している資産

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
信託建物	2,289,630千円	2,255,768千円
信託構築物	65,403千円	63,323千円
信託土地	8,892,092千円	8,892,092千円
合計	11,247,126千円	11,211,183千円

担保を付している債務

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	326,648千円	326,648千円
合計	326,648千円	326,648千円

※2. 出資総額の欠損

前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
—	3,472,249千円

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	4,972,503	5,070,921
その他賃貸収入	247,973	218,285
その他賃貸事業収入	143,790	118,393
解約違約金	3,948	6,655
不動産賃貸事業収益合計	5,368,215	5,414,255
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	405,783	403,281
水道光熱費	255,263	215,437
公租公課	612,070	611,332
損害保険料	10,634	10,328
修繕費	102,144	147,979
減価償却費	1,185,199	1,185,229
その他諸経費	102,363	41,826
不動産賃貸事業費用合計	2,673,458	2,615,415
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,694,757	2,798,839

※2. 減損損失

前期（自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

用途	場所	種類	減損損失
商業施設※1	千葉県柏市	信託土地	29,945
		信託建物等	151,550
商業施設※2	千葉県習志野市	信託土地	3,529,145
		信託建物等	1,745,740

※1 上記商業施設の名称はコジマ×ビックカメラ柏店です。

※2 上記商業施設の名称はイトーヨーカドー東習志野店です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに 1 つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ 1 件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（181,495 千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物 140,917 千円、信託構築物 10,470 千円、信託機械及び装置 162 千円、信託土地 29,945 千円です。なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

また、一棟借りのテナントより賃貸借契約の解約通知を受領した固定資産グループ 1 件について、当期において帳

簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（5,274,885 千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物 1,720,706 千円、信託構築物 21,765 千円、信託工具、器具及び備品 3,267 千円、信託土地 3,529,145 千円です。なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は鑑定評価額に基づいています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	当期 自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	176,000 口	176,000 口

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	当期 自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日						
該当事項はありません。	1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円) <table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等 調整引当額</td></tr><tr><td>信託不動産等</td><td>減損損失の発生</td><td>2, 016, 960</td></tr></table> 2．戻入れの具体的な方法 (1)減損損失 該当物件の減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻し入れる予定です。	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	信託不動産等	減損損失の発生	2, 016, 960
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額					
信託不動産等	減損損失の発生	2, 016, 960					

〔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

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
現金及び預金	2,638,085千円	2,918,007千円
信託現金及び信託預金	3,582,056千円	3,618,515千円
現金及び現金同等物	6,220,142千円	6,536,522千円

〔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

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、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ものに限るものとしております。

(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

本投資法人は、本資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(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おります。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

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、次表には含めておりません（（注 2）参照）。

前期（平成 27 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,638,085	2,638,085	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,582,056	3,582,056	—
資産計	6,220,142	6,220,142	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	22,662,000	22,703,581	41,581
(4) 長期借入金	67,617,500	67,802,834	185,334
(5) 信託預り敷金及び保証金	8,190	8,190	—
負債計	90,287,690	90,514,605	226,915
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△30,766	△30,766	—
デリバティブ取引計	△30,766	△30,766	—

当期（平成 28 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,918,007	2,918,007	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,618,515	3,618,515	—
資産計	6,536,522	6,536,522	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	23,930,000	23,957,655	27,655
(4) 長期借入金	66,255,000	66,486,568	231,568
(5) 信託預り敷金及び保証金	572,999	572,999	—
負債計	90,757,999	91,017,223	259,223
デリバティブ取引（※1）			
ヘッジ会計が適用されているもの	△33,041	△33,041	—
デリバティブ取引計	△33,041	△33,041	—

（※1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は、債権から債務を差し引きした純額にて表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

（注 1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(3) 1 年内返済予定の長期借入金及び (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ており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

(5) 信託預り敷金及び保証金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、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（平成 27 年 10 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
				内 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△30,766	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,700,000	17,000,000	(※2)	

当期（平成 28 年 4 月 30 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
				内 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	8,500,000	8,500,000	△33,041	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	36,500,000	36,500,000	(※2)	

(※2) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（（注 1）（3）（4）参照）。

(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は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (平成 27 年 10 月 31 日)	当期 (平成 28 年 4 月 30 日)
信託預り敷金及び保証金 (※3)	4,623,076	4,145,398
合計	4,623,076	4,145,398

(※3) (5) を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしておりません。

(注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成 27 年 10 月 31 日）（単位：千円）

	1 年以内
現金及び預金	2,638,085
信託現金及び信託預金	3,582,056
合計	6,220,142

当期（平成 28 年 4 月 30 日）（単位：千円）

	1 年以内
現金及び預金	2,918,007
信託現金及び信託預金	3,618,515
合計	6,536,522

(注 4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成 27 年 10 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	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000
合計	22,662,000	38,362,500	8,255,000	8,500,000	4,000,000	8,500,000

当期（平成 28 年 4 月 30 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	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	6,800,000	25,200,000
合計	23,930,000	25,755,000	8,500,000	—	6,800,000	25,200,000

〔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の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
(繰延税金資産)		
流動資産		
未払事業税損金不算入額	12	12
固定資産		
繰延ヘッジ損益	9,913	10,451
減損損失	—	1,723,943
繰延税金資産小計	9,926	1,734,407
評価性引当額	—	△1,734,407
繰延税金資産合計	9,926	—
(繰延税金負債)		
固定負債		
圧縮積立金	65,200	—
繰延税金負債小計	65,200	—
繰延税金負債合計	65,200	—
繰延税金負債の純額	55,274	—

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 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
法定実効税率	32.31	—
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.55	—
その他	0.04	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.20	—

(注) 当期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成 28 年法律第 15 号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成 28 年法律第 13 号）が平成 28 年 3 月 29 日に国会で成立し、平成 28 年 4 月 1 日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の 32.31%から、平成 28 年 5 月 1 日に開始する計算期間及び平成 28 年 11 月 1 日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については 31.74%に、平成 29 年 5 月 1 日に開始する計算期間及び平成 29 年 11 月 1 日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については 31.82%に、平成 30 年 5 月 1 日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については 31.59%に変更されています。

この税率の変更による影響額はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸用オフィスビル等（土地を含む）を有しております。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以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
貸借対照表計上額	期首残高	182, 859, 492	182, 190, 955
	期中増減額	△668, 536	△5, 940, 524
	期末残高	182, 190, 955	176, 250, 431
期末時価		176, 490, 000	176, 870, 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あります。

（注 2）期中増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由はイトーヨーカドー東習志野店及びコジマ×ビックカメラ柏店の減損損失計上（5, 456, 381 千円）及び減価償却費によるものです。

（注 3）期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、コジマ×ビックカメラ柏店については、平成 28 年 5 月 26 日付の売買契約における譲渡価格（4, 430, 000 千円）に基づいております。また、イトーヨーカドー東習志野店については、平成 28 年 6 月 3 日付のテナントからの解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 6 月 3 日）を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「（8）財務諸表に関する注記事項〔損益計算書に関する注記〕」に記載しております。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（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、記載を省略しております。

（関連情報）

前期（自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,439,441	不動産賃貸事業
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	553,559	不動産賃貸事業

当期（自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,439,441	不動産賃貸事業
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	554,673	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	当期 自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額	528,278 円	498,129 円
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	9,513 円	△20,318 円

（注 1） 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失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出しております。

潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益又は当期純損失については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

（注 2） 記載された 1口当たりの金額は、円未満の数値を切捨てております。

（注 3） 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	当期 自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	1,674,363	△3,576,100
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又は当期純損失（△）（千円）	1,674,363	△3,576,100
期中平均投資口数（口）	176,000	176,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 野村不動産マスターファンド投資法人との合併

本投資法人及び野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）は、それぞれ、平成 28 年 5 月 26 日開催の投資法人役員会にて、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、NMF を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、平成 28 年 5 月 26 日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

（イ）本合併の目的

NMF においては、本合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心 5 区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれるものと考えています。また、本投資法人においては、本合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。以上のとおり、両投資法人は本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、本合併契約を締結いたしました。

（ロ）本合併の要旨

（1）本合併の日程

投 資 主 総 会 基 準 日（本投資法人）	平成 28 年 6 月 13 日
投 資 主 総 会 開 催 日（本投資法人）	平成 28 年 7 月 28 日（予定）
上 場 廃 止 日（本投資法人）	平成 28 年 8 月 29 日（予定）
合 併 効 力 発 生 日	平成 28 年 9 月 1 日（予定）
合 併 登 記 日	平成 28 年 9 月上旬（予定）

なお、NMF は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第 149 条の 7 第 2 項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第 1 項に定める投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。

（2）合併方式

本合併の方式は、NMF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

（3）合併比率

	NMF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併比率	1	2.62

(※1) 合併により発行する NMF の新投資口数：461,120 口（予定）

(※2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口 1 口につき NMF の投資口 2.62 口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に 1 口未満の端数が生じます。当該 1 口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(※3) 上記の投資口その他、NMF は、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(ハ) 吸収合併存続法人 NMF の直前期（平成 28 年 2 月期）の概要

営業収益	24,313 百万円
当期純利益	4,048 百万円
総資産額	928,297 百万円
負債額	450,695 百万円
純資産額	477,601 百万円

2. 資産の譲渡

本投資法人は、平成 28 年 5 月 26 日付で、以下のとおり資産の譲渡契約を締結しました。

<譲渡の概要>

① 譲渡資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権
② 資産名称	コジマ×ビックカメラ柏店
③ 所在地（住居表示）	A 棟：千葉県柏市大山台一丁目 10 番 B 棟：千葉県柏市大山台一丁目 29 番
④ 譲渡価格（注 1）	4,430 百万円
⑤ 帳簿価額（注 2）	4,429 百万円（平成 28 年 4 月末現在）
⑦ 契約締結日	平成 28 年 5 月 26 日
⑧ 引渡予定日	平成 28 年 8 月 25 日
⑨ 譲渡先（注 3）	非開示

（注 1）信託受益権売買契約書等に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）であり、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

（注 2）当該譲渡契約締結に伴う減損損失計上後の帳簿価額を記載しています。

（注 3）譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、資産除去債務等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ます。

（９）発行済投資口の総口数の増減

最近 5 年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成 25 年 11 月 25 日	公募増資	20,000	175,000	8,460	90,720	（注 1）
平成 25 年 12 月 13 日	第三者割当増資	1,000	176,000	423	91,143	（注 2）

（注 1） 1 口当たりの発行価格 438,750 円（発行価額 423,000 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 2） 1 口当たりの発行価額 423,000 円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

（１）投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

（２）資産運用会社の役員

当期中においては、平成 28 年 3 月 31 日付で取締役（非常勤）有村隆文が退任し、新たに同年 4 月 1 日付で岩原岳彦が取締役（非常勤）に就任しております。

当該取締役（非常勤）の略歴は以下のとおりです。

氏名	主 要 略 歴	
岩原 岳彦 (イハラ タケヒコ)	平成 2 年 4 月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 入社
	平成 23 年 4 月 (平成 24 年 4 月)	同 不動産営業第三部 次長 (住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式会社)
	平成 24 年 4 月	同 不動産営業第二部 次長
	平成 27 年 10 月	同 不動産営業第一部担当部長兼不動産営業第二部担当部長
	平成 28 年 4 月	同 不動産企画部長兼不動産投資事業部長
	平成 28 年 4 月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤） (現任)
	平成 28 年 4 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） (現任)
	平成 28 年 4 月	三井住友トラスト不動産株式会社 取締役（非常勤）（現任）

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 27 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 28 年 4 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	133,000	70.2	132,796	72.2
		東京周辺都市部	1,575	0.8	1,554	0.8
		小計	134,576	71.0	134,351	73.0
	商業施設	東京周辺都市部	27,131	14.3	21,560	11.7
		その他主要都市	1,198	0.6	1,191	0.6
		小計	28,330	14.9	22,752	12.4
	住宅	東京都心部	2,296	1.2	2,272	1.2
		東京周辺都市部	16,987	9.0	16,874	9.2
		小計	19,284	10.2	19,146	10.4
	信託不動産 計		182,190	96.1	176,250	95.8
再生可能エネルギー発電設備		—	—	—	—	
公共施設等運営権		—	—	—	—	
預金・その他の資産		7,377	3.9	7,668	4.2	
資産総額計		189,568	100.0	183,919	100.0	

（注 1）保有総額は、各期末時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

<地域区分>

エリア	所在地	補足
東京都心部	千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・品川区	—
東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除きます。）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記地域区分に属する都市を除きます。）	—

（２）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価額及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,416	55,250	31.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	29,737	27,200	15.4
		赤坂王子ビル	9,660	9,666	10,100	5.7
		芝公園ビル	6,145	6,168	4,350	2.5
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	18,886	12,300	7.0
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,590	8,600	4.9
		新川中央ビル	5,610	5,643	6,330	3.6
		新宿E A S Tビル	5,800	5,621	6,840	3.9
		銀座王子ビル	2,000	2,066	2,190	1.2
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,554	2,920	1.7
	小計（10 物件）			138,956	134,351	136,080
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,211	9,240	5.2
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	2,270	2,270	1.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,650	4,140	2.3
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,429	4,430	2.5
	その他主要都市	メルビル	1,210	1,191	1,390	0.8
	小計（5 物件）			30,945	22,752	21,470
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,272	2,910	1.6
	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	9,837	8,000	4.5
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,722	5,690	3.2
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,167	1,390	0.8
		トップレジデンス用賀	1,165	1,147	1,330	0.8
	小計（5 物件）			20,583	19,146	19,320
合 計（20 物件）			190,484	176,250	176,870	100.0

（注 1）取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。

（注 2） 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 4 月 30 日）を記載しています。なお、コジマ×ビックカメラ柏店については、平成 28 年 5 月 26 日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。また、イトーヨーカドー東習志野店については、平成 28 年 6 月 3 日付のテナントからの解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 6 月 3 日）を記載しています。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、深沢ハウスH I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー、神田錦町三丁目ビルディング、 新宿E A S Tビル、イトーヨーカドー東習志野店、コジマ×ビックカメラ柏店、 インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、 トップレジデンス日本橋茅場町
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、芝公園ビル、 新川中央ビル、銀座王子ビル、メルビル

（注 3） 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 （注 1）	竣工年月 （注 1）	賃貸可能 面積（㎡） （注 2）	賃貸面積 （㎡） （注 3）	賃貸事業 収入 （百万円） （注 4）	賃貸事業 収入比率 （%） （注 5）	テナント 総数 （注 6）	稼働率 （%） （注 7）	PML （%） （注 8）
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,439	26.6	1	100.0	1.2
		晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	25,149.81	25,149.81	896	16.6	8	100.0	1.2
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,301.15	7,233.62	274	5.1	5	99.1	6.4
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,524.17	3,524.17	117	2.2	2	100.0	9.7
		晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20			1	100.0	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	SRC 造陸屋根地下 2 階付 9 階建	昭和48年3月	7,719.04	7,278.15	250	4.6	8	94.3	7.0
		新川中央ビル	SRC 造陸屋根地下 1 階付 9 階建	昭和62年7月	6,032.24	6,032.24	202	3.7	1	100.0	7.0
		新宿E A S Tビル	RC 造陸屋根地下 2 階付 6 階建	平成14年10月	7,523.04	7,479.09	237	4.4	4	99.4	6.4
		銀座王子ビル	SRC 造陸屋根地下 2 階付 9 階建	平成3年1月	1,923.37	1,923.37	92	1.7	2	100.0	4.9
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	S・SRC 造陸屋根地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,850.23	150	2.8	1	100.0	2.8
小計（10 物件）					148,175.28	147,622.91	3,996	73.8	33	99.6	-

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積(㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸事業 収入 (百万円) (注4)	賃貸事業 収入比率 (%) (注 5)	テナント 総数 (注 6)	稼働率 (%) (注 7)	PML (%) (注 8)
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造亜鉛メッキ鋼板 葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	332	6.1	2	100.0	3.6
		イトーヨーカドー 東習志野店	RC 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月	51,098.42	51,098.42	165	3.1	1	100.0	8.0
		武蔵浦和ショッピ ングスクエア	S 造陸屋根 地下 1 階付 4 階建	平成17年10月	14,960.69	14,960.69	126	2.3	3	100.0	8.5
		コジマ×ビックカ メラ柏店	S 造陸屋根 A 棟 4 階建 B 棟 3 階建	平成12年9月	20,437.36	20,437.36			1	100.0	5.3
	その他 主要都市	メルビル	RC 造陸屋根 3 階建	昭和55年1月	1,580.70	1,580.70	56	1.0	1	100.0	3.8
小計 (5 物件)					149,840.45	149,840.45	838	15.5	8	100.0	-
住宅	東京 都心部	トップレジデンス 日本橋茅場町	SRC 造陸屋根 14 階建	平成 16 年 2 月	3,455.68	3,378.98	90	1.7	1	97.8	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋 根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,564.72	237	4.4	1	93.0	1.6
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,398.78	168	3.1	1	94.3	10.6
		インプレス 武蔵小金井	RC 造陸屋根 10 階建	平成 20 年 6 月	2,056.41	1,899.38	45	0.8	1	92.4	6.4
		トップレジデンス 用賀	RC 造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	平成 20 年 2 月	1,511.15	1,433.09	37	0.7	1	94.8	8.6
小計 (5 物件)					25,169.71	23,674.95	579	10.7	5	94.1	-
合 計 (20 物件)					323,185.44	321,138.31	5,414	100.0	46	99.4	2.4

(注 1) 「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。「構造」について、「S 造」は鉄骨造、「RC 造」は鉄筋コンクリート造、「SRC 造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

(注 2) 「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しています。なお、共有（準共有を含みます。）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注 4) 「賃貸事業収入」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z 及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注 5) 「賃貸事業収入比率」は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z 及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入比率については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注 6) 「テナント総数」は、当期末時点における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は 1 テナントとして記載しています。また、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には 1 テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注 7) 「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 8) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の

関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（平成 28 年 4 月）の数値を記載しています。なお、PML の合計欄に記載されている数値は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク評価システム RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価を行っています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML（予想最大損失率）を算定しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

保有資産のうち、平成 28 年 4 月 30 日現在で、当期の不動産賃貸事業収入が不動産賃貸事業収入の合計の 10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,439
対総賃貸事業収入比率（%）	26.6
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

（注）準共有のため、賃貸面積・賃貸可能面積ともに当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	8
賃貸事業収入（百万円）	896
対総賃貸事業収入比率（%）	16.6
賃貸面積（㎡）	25,149.81
賃貸可能面積（㎡）	25,149.81

③ 主要なテナントに関する情報

保有資産のうち、平成 28 年 4 月 30 日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積（保有資産の複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在の全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 ㎡
年間賃料	2,878 百万円	全賃貸面積に占める割合	22.5%
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2年6か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17年12月28日）より8年経過後、12年経過後及び16年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8年、満12年及び満16年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2年～2年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額 1,370百万円）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売業，小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 ㎡
年間賃料	653 百万円	全賃貸面積に占める割合	19.0%
敷金・保証金等	敷 金 326 百万円	契約満了日	平成31年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 ㎡
年間賃料	330 百万円	全賃貸面積に占める割合	15.9%
敷金・保証金等	敷 金 165 百万円	契約満了日	平成32年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	従前の賃貸借契約書の期間の満了に伴い、平成 26 年 10 月 31 日付で賃借人と「建物賃貸借契約の更新に関する合意書」を締結し、平成 32 年 11 月 30 日まで更新することに合意しています。契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12 か月）を固定賃料とすること、並びに毎年 3 月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意していますが、平成 28 年 3 月から 1 年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。 平成28年6月3日付で、株式会社イトーヨーカ堂より平成29年6月4日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しており、同日付で賃貸借契約は解約される予定です。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

保有資産のうち、平成 28 年 4 月 30 日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積（保有資産の複数に同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日現在の全賃貸面積に占める割合の高い上位 5 テナントは、以下のとおりです。

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 2)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売業, 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店(注 3)	112,089.54	34.9
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03 (注 4)	22.5
株式会社コジマ	卸売業, 小売業	コジマ×ビックカメラ柏店	20,437.36	6.4
東急住宅リース株式会社	不動産賃貸 業・管理業	エコロジー豊洲プロセンチュリー /インプレス武蔵小金井/トップレジ デンス用賀/トップレジデンス日本 橋茅場町	13,110.23 (注 5)	4.1
非開示 (注 6)	非開示 (注 5)	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.4

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類に従い記載しています。

(注 2) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) イトーヨーカドー東習志野店については、平成 28 年 6 月 3 日付で、株式会社イトーヨーカ堂より平成 29 年 6 月 4 日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しており、同日付で賃貸借契約は解約される予定です。

(注 4) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 5) 東急住宅リース株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。賃貸面積には平成 28 年 4 月 30 日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注 6) テナント名称、業種については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

⑤ 地震リスク評価の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML(予想最大損失率)(注1)を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、本投資法人の運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書(平成 28 年 4 月)を、以下のとおり受領しています。

物件名称	PML 評価者	PML (%) (注1)	再調達価格(千円) (注2)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.2	28,555,650
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.2	14,265,000
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,877,700
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	2,102,900
芝公園ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.7	1,330,400
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.5	5,969,800
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	3,436,800
新川中央ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	2,081,200
新宿EASTビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	2,777,200
銀座王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.9	852,400
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	8,331,600
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.0	3,837,800
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	2,164,500
メルビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.8	291,600
コジマ×ビックカメラ柏店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.3	1,586,400
深沢ハウスH I 棟	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	1.6	3,546,000
エコロジー豊洲プロセンチュリー	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	10.6	2,011,400
インプレス武蔵小金井	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	547,300
トップレジデンス用賀	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	424,500
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.6	1,011,800
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.4(注3)	88,001,950

(注1) 「PML(予想最大損失率)」の定義については、上記「①不動産等資産の概要B.不動産等の概要2(建物の概要)」の(注8)をご参照ください。

(注2) 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、保有資産が区分所有又は共有(準共有も含みます。)である場合は、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。

(注3) PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

⑥ 建物状況調査レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下のとおり建物状況調査レポートを受領しています。また、一部の物件については、保有期間中に建物状況調査レポートを再取得しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
日本電気本社ビル(注3)	株式会社竹中工務店	平成28年4月	1,500	405,931
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年9月	—	71,510
赤坂王子ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年7月	—	26,199
ファーレイーストビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	35,388
芝公園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年3月	—	23,732
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	30,880
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス	平成27年2月	—	43,304
新川中央ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年2月	—	25,686
新宿EASTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	—	20,313
銀座王子ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	—	9,461
相模原ショッピングセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年10月	—	88,059
イトーヨーカドー東習志野店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	—	70,347
武蔵浦和ショッピング スクエア(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年4月	—	10,110
メルビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	—	545
コジマ×ビックカメラ柏店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟： 平成25年10月 B棟： 平成25年9月	A棟：— B棟：—	A棟：2,713 B棟：2,202
深沢ハウスHⅠ棟(注3)	清水建設株式会社	平成23年9月	—	29,374
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	—	14,578
インプレス武蔵小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年7月	—	1,483
トップレジデンス用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年9月	500	1,081
トップレジデンス 日本橋茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年10月	2,000	5,892

- (注1) 早期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費(1年以内に必要となる修繕費に係る費用をいいます。)の合計額を記載しています。
- (注2) 長期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の今後12年間の年平均額を記載しています。
- (注3) 日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては、本投資法人の保有する準共有持分比率(50%)相当額を記載し、区分所有建物である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル及び深沢ハウスHⅠ棟については、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しています。

⑦ 保有不動産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

保有資産において、平成 28 年 4 月 30 日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
赤坂王子ビル	東京都港区	自動火災報知設備 更新	自：平成 28 年 9 月 至：平成 28 年 10 月	16	—	—
芝公園ビル	東京都港区	給水管更新	自：平成 28 年 5 月 至：平成 28 年 6 月	12	—	—
神田錦町三丁目 ビルディング	東京都千代田区	外壁改修工事	自：平成 28 年 5 月 至：平成 28 年 10 月	30	—	—
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	東京都江東区	エントランス工事	自：平成 28 年 7 月 至：平成 28 年 10 月	15	—	—
トップレジデンス 日本橋茅場町	東京都中央区	大規模改修工事	自：平成 28 年 7 月 至：平成 28 年 10 月	64	—	—
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	屋上防水層 改修工事	自：平成 28 年 5 月 至：平成 28 年 8 月	94	—	—

B. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 703 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 147 百万円と合わせ、851 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	防火シャッター 部品類更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 27 年 11 月	32
		ゴンドラ更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 1 月	27
		高圧分岐盤部品類 更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 1 月	20
		非常放送設備更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	17
		排煙窓部品類更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	17
		照明器具更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	23
		通気管更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	24
		冷却塔更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	33
		空調ドレン管更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	25
		監視設備更新	自：平成 27 年 5 月 至：平成 28 年 3 月	47
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	照明制御盤更新	自：平成 26 年 12 月 至：平成 28 年 3 月	21
		連結制振装置更新	自：平成 27 年 7 月 至：平成 28 年 4 月	12
		14 階原状回復 Ⅱ期工事	自：平成 27 年 4 月 至：平成 28 年 3 月	197
芝公園ビル	東京都港区	給水配管改修工事	自：平成 28 年 3 月 至：平成 28 年 4 月	13
神田錦町三丁目 ビルディング	東京都千代田区	照明制御盤更新	自：平成 27 年 12 月 至：平成 28 年 3 月	10
相模原ショッピング センター	神奈川県 相模原市南区	電気錠等交換	自：平成 27 年 12 月 至：平成 28 年 3 月	14
コジマ×ビックカメラ 柏店	千葉県柏市	外壁改修工事	自：平成 27 年 10 月 至：平成 28 年 2 月	27
その他		機能更新	自：平成 27 年 11 月 至：平成 28 年 4 月	137
合計				703

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

（単位：百万円）

項 目 \ 期 別	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
	自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日	自 平成 26 年 5 月 1 日 至 平成 26 年 10 月 31 日	自 平成 26 年 11 月 1 日 至 平成 27 年 4 月 30 日	自 平成 27 年 5 月 1 日 至 平成 27 年 10 月 31 日	自 平成 27 年 11 月 1 日 至 平成 28 年 4 月 30 日
当期首積立金残高	414	385	486	395	421
当期積立額	197	282	111	197	197
当期積立金取崩額	225	181	202	171	270
次期繰越額	385	486	395	421	347

⑧ 物件収支の状況（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタワ ーY	赤坂王子ビル	ファーレイーストビル
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	2,091,000 千円
鑑定評価額	55,250,000 千円	27,200,000 千円	10,100,000 千円	2,920,000 千円
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社谷澤総合鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)
賃貸事業収入 ①	1,439	896	274	150
賃貸収入	1,439	802	274	150
その他収入	-	94	-	-
賃貸事業費用 ②	210	344	92	64
管理業務費	1	155	22	31
公租公課	205	89	39	11
水道光熱費	-	78	14	19
修繕費	-	16	13	0
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	1	1
NOI ③ (①-②)	1,229	552	182	85
減価償却費 ④	255	252	35	21
賃貸事業利益 (③-④)	973	299	147	64
賃貸借の概況				
テナント総数	1	8	5	1 (注 1)
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	25,149.81 ㎡	7,301.15 ㎡	5,850.23 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	25,149.81 ㎡	7,233.62 ㎡	5,850.23 ㎡

	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタワ ーZ (注 3)	神田錦町三丁目 ビルディング	新川中央ビル
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	6,145,000 千円	20,000,000 千円	12,700,000 千円	5,610,000 千円
鑑定評価額	4,350,000 千円	12,300,000 千円	8,600,000 千円	6,330,000 千円
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)
賃貸事業収入 ①	117		250	202
賃貸収入	117		250	202
その他収入	-		-	-
賃貸事業費用 ②	41		70	47
管理業務費	8		22	14
公租公課	9		20	13
水道光熱費	8		17	16
修繕費	14		9	2
損害保険料	0		0	0
その他	0		0	0
NOI ③ (①-②)	75	215	179	154
減価償却費 ④	18	122	36	36
賃貸事業利益 (③-④)	56	93	143	118
賃貸借の概況				
テナント総数	2 (注 2)	1 (注 4)	8	1 (注 5)
賃貸可能面積	3,524.17 ㎡	10,914.20 ㎡	7,719.04 ㎡	6,032.24 ㎡
賃貸面積	3,524.17 ㎡	10,914.20 ㎡	7,278.15 ㎡	6,032.24 ㎡

	新宿E A S T ビル	銀座王子ビル	相模原ショッピングセンター	イトーヨーカドー 東習志野店
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	5,800,000 千円	2,000,000 千円	12,000,000 千円	8,900,000 千円
鑑定評価額	6,840,000 千円	2,190,000 千円	9,240,000 千円	2,270,000 千円（注 7）
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）
賃貸事業収入 ①	237	92	332	165
賃貸収入	237	92	332	165
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業費用 ②	63	59	77	43
管理業務費	20	8	2	1
公租公課	21	11	51	27
水道光熱費	17	3	-	-
修繕費	2	17	20	12
損害保険料	0	0	1	0
その他	1	18	1	0
NOI ③（①-②）	174	32	255	121
減価償却費 ④	45	7	59	68
賃貸事業利益（③-④）	129	24	196	53
賃貸借の概況				
テナント総数	4	2（注 6）	2	1
賃貸可能面積	7,523.04 ㎡	1,923.37 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡
賃貸面積	7,479.09 ㎡	1,923.37 ㎡	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡

	武蔵浦和ショッピングスクエア	メルビル	コジマ×ビックカメラ 柏店（注 3）	深沢ハウスH I 棟
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	4,335,000 千円	1,210,000 千円	4,500,000 千円	10,635,000 千円
鑑定評価額	4,140,000 千円	1,390,000 千円	4,430,000 千円（注 8）	8,000,000 千円
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 （日数：182）
賃貸事業収入 ①	126	56	/	237
賃貸収入	126	56		223
その他収入	0	-		14
賃貸事業費用 ②	16	11		59
管理業務費	1	2		33
公租公課	13	3		15
水道光熱費	-	4		0
修繕費	0	0		7
損害保険料	0	0		0
その他	1	0		2
NOI ③（①-②）	110	44	127	178
減価償却費 ④	41	7	16	62
賃貸事業利益（③-④）	68	36	110	115
賃貸借の概況				
テナント総数	3	1（注 5）	1	1（注 9）
賃貸可能面積	14,960.69 ㎡	1,580.70 ㎡	20,437.36 ㎡	11,357.44 ㎡
賃貸面積	14,960.69 ㎡	1,580.70 ㎡	20,437.36 ㎡	10,564.72 ㎡

	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井	トップレジデンス用賀	トップレジデンス 日本橋茅場町
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	5,160,000 千円	1,223,400 千円	1,165,000 千円	2,400,000 千円
鑑定評価額	5,690,000 千円	1,390,000 千円	1,330,000 千円	2,910,000 千円
価格時点	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日	平成 28 年 4 月 30 日
不動産鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)	平成 27 年 11 月 1 日～ 平成 28 年 4 月 30 日 (日数：182)
賃貸事業収入 ①	168	45	37	90
賃貸収入	160	43	35	86
その他収入	7	1	2	4
賃貸事業費用 ②	33	10	11	20
管理業務費	16	6	5	9
公租公課	8	2	2	4
水道光熱費	1	0	0	1
修繕費	6	0	4	4
損害保険料	0	0	0	0
その他	0	0	0	0
NOI ③ (①-②)	134	34	25	70
減価償却費 ④	43	17	11	25
賃貸事業利益 (③-④)	90	17	14	44
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 10)	1 (注 10)	1 (注 10)	1 (注 10)
賃貸可能面積	6,789.03 ㎡	2,056.41 ㎡	1,511.15 ㎡	3,455.68 ㎡
賃貸面積	6,398.78 ㎡	1,899.38 ㎡	1,433.09 ㎡	3,378.98 ㎡

(注 1) 新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 2) テナントの 1 社については信託受託者がテナントに直接賃貸しています。その他については、新日鉄興和不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 3) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Z 及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収入、賃貸事業費用については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注 4) テナントが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。

(注 5) 株式会社ザイマックスアルファが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借はエンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 6) テナントの 1 社については信託受託者がテナントに直接賃貸しています。その他については、王子不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 7) 平成 28 年 6 月 3 日付のテナントからの解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成 28 年 6 月 3 日）を記載しています。

(注 8) 平成 28 年 5 月 26 日付の売買契約における譲渡価格を記載しています。

(注 9) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 10) 東急住宅リース株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。