【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年9月13日
【発行者名】	スターアジア不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 加藤 篤志
【本店の所在の場所】	東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
【事務連絡者氏名】	スターアジア投資顧問株式会社 取締役兼財務管理部長 杉原 亨
【電話番号】	03-5425-1340
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	スターアジア不動産投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 329,218,640円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2018年9月13日開催の本投資法人役員会において第5期計算期間（2018年2月1日から2018年7月31日まで）の財務諸表が承認され、同日公表されたことに伴い、2018年8月21日提出の有価証券届出書（2018年8月29日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

別添のとおり、第5期計算期間（2018年2月1日から2018年7月31日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第5期計算期間（2018年2月1日から2018年7月31日まで）の業績の概要

以下には、2018年9月13日開催の本投資法人役員会で承認された第5期計算期間（2018年2月1日から2018年7月31日まで）の財務諸表を掲載しています。

なお、本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

また、第5期計算期間（2018年2月1日から2018年7月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。

また、本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,667,713	2,000,005
信託現金及び信託預金	3,153,262	3,118,735
営業未収入金	44,669	50,970
前払費用	90,216	118,176
未収消費税等	-	210,713
その他	5,354	16,157
流動資産合計	4,961,216	5,514,759
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,909,318	28,549,452
減価償却累計額	△1,055,284	△1,407,469
信託建物（純額）	23,854,033	27,141,983
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△733	△1,070
信託構築物（純額）	8,872	8,536
信託機械及び装置	20,707	45,901
減価償却累計額	△1,240	△2,718
信託機械及び装置（純額）	19,467	43,183
信託工具、器具及び備品	20,207	22,442
減価償却累計額	△2,314	△4,123
信託工具、器具及び備品（純額）	17,892	18,318
信託土地	48,929,717	56,437,510
有形固定資産合計	72,829,984	83,649,531
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	734,500	734,500
長期前払費用	121,333	155,717
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	38,473	29,887
投資その他の資産合計	904,307	930,105
固定資産合計	77,193,430	88,038,774
資産合計	82,154,646	93,553,534

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292,304	190,118
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	8,490,000
未払金	289,696	251,986
未払費用	6,054	8,643
未払法人税等	74,345	605
未払消費税等	126,003	21,000
前受金	338,283	594,306
その他	10,925	9,842
流動負債合計	8,437,613	9,566,503
固定負債		
長期借入金	30,050,000	34,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,794,980	1,959,368
その他	1,507	493
固定負債合計	31,846,487	36,699,861
負債合計	40,284,100	46,266,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,031,185	45,832,670
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,802,393	1,418,609
剰余金合計	1,802,393	1,418,609
投資主資本合計	41,833,579	47,251,279
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	36,966	35,889
評価・換算差額等合計	36,966	35,889
純資産合計	※1 41,870,546	※1 47,287,168
負債純資産合計	82,154,646	93,553,534

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日)	当期 (自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,255,617	※1 2,631,029
その他貸貸事業収入	※1 152,654	※1 160,946
不動産等売却益	※2 771,663	-
その他の収入	14,412	18,476
営業収益合計	3,194,348	2,810,451
営業費用		
貸貸事業費用	※1 841,650	※1 963,758
資産運用報酬	211,612	193,319
資産保管及び一般事務委託手数料	19,515	20,323
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,331	54,427
営業費用合計	1,142,509	1,234,229
営業利益	2,051,838	1,576,222
営業外収益		
受取利息	24	26
還付加算金	771	-
営業外収益合計	795	26
営業外費用		
支払利息	92,575	112,385
融資関連費用	55,587	149,537
投資口交付費	27,928	7,405
その他	-	1,000
営業外費用合計	176,091	270,327
経常利益	1,876,542	1,305,921
税引前当期純利益	1,876,542	1,305,921
法人税、住民税及び事業税	74,348	605
法人税等調整額	20	-
法人税等合計	74,369	605
当期純利益	1,802,173	1,305,316
前期繰越利益	220	113,292
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,802,393	1,418,609

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	40,031,185	1,832,669	1,832,669	41,863,855	28,686	28,686	41,892,541
当期変動額							
剰余金の配当		△1,832,448	△1,832,448	△1,832,448			△1,832,448
当期純利益		1,802,173	1,802,173	1,802,173			1,802,173
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					8,280	8,280	8,280
当期変動額合計	-	△30,275	△30,275	△30,275	8,280	8,280	△21,995
当期末残高	※1 40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546
当期変動額							
新投資口の発行	5,801,484			5,801,484			5,801,484
剰余金の配当		△1,689,101	△1,689,101	△1,689,101			△1,689,101
当期純利益		1,305,316	1,305,316	1,305,316			1,305,316
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△1,077	△1,077	△1,077
当期変動額合計	5,801,484	△383,784	△383,784	5,417,699	△1,077	△1,077	5,416,622
当期末残高	※1 45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日)	当期 (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日)
I 当期末処分利益	1,802,393,825	1,418,609,155
II 分配金の額	1,689,101,100	1,305,040,352
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,077)	(2,773)
うち利益分配金	1,689,101,100	1,305,040,352
(うち1口当たり利益分配金)	(4,077)	(2,773)
III 次期繰越利益	113,292,725	113,568,803

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益771,663,395円が発生したことを考慮し、分配金総額が税引前当期純利益の100分の90を超え、発行済投資口の総口数の整数倍となる最小の金額である1,689,101,100円を分配することとし、当期純利益のうち113,072,147円については内部留保することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の全額である1,305,040,352円を分配することとしました。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,876,542	1,305,921
減価償却費	305,290	355,808
投資口交付費	27,928	7,405
受取利息	△24	△26
支払利息	92,575	112,385
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,075	△6,300
未収消費税等の増減額 (△は増加)	261,743	△210,713
未払消費税等の増減額 (△は減少)	113,269	△105,003
前払費用の増減額 (△は増加)	18,729	△27,960
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,922	△34,383
営業未払金の増減額 (△は減少)	84,485	△49,856
未払金の増減額 (△は減少)	14,243	△45,613
前受金の増減額 (△は減少)	△251,394	256,022
信託有形固定資産の売却による減少額	1,744,836	-
その他	△5,941	△4,875
小計	4,315,282	1,552,810
利息の受取額	24	26
利息の支払額	△93,627	△109,795
法人税等の支払額	△1,027	△76,159
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,220,652	1,366,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△224,406	△11,219,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△128,352	△45,598
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,996	209,986
投資有価証券の取得による支出	△734,500	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,027,262	△11,055,392
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	-	13,460,000
長期借入金の返済による支出	△1,380,000	△7,580,000
投資口の発行による収入	-	5,794,079
分配金の支払額	△1,830,353	△1,687,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,210,353	9,986,276
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△16,962	297,765
現金及び現金同等物の期首残高	4,837,939	4,820,976
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,820,976	※1 5,118,741

(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. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～69年 構築物 10～15年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3～6年
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は41,165千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. 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しています。 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 ③信託借地権 ④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。

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日		当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,997,374		2,354,911	
共益費収入	187,680		201,909	
駐車場収入	60,958		64,005	
施設使用料	7,738		7,346	
その他賃貸収入	1,865	2,255,617	2,857	2,631,029
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	134,400		127,053	
その他収入	18,254	152,654	33,892	160,946
不動産賃貸事業収益合計		2,408,272		2,791,975
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	121,151		130,310	
水道光熱費	137,730		130,997	
公租公課	139,112		175,769	
修繕費	59,548		68,389	
信託報酬	10,740		11,036	
損害保険料	3,772		4,046	
減価償却費	305,290		355,808	
その他費用	64,304		87,399	
不動産賃貸事業費用合計		841,650		963,758
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,566,622		1,828,216

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

オーク南麻布 (準共有持分の51%)

不動産等売却収入	2,560,200
不動産等売却原価	1,744,836
その他売却費用	43,699
不動産等売却益	771,663

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	414,300口	470,624口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
現金及び預金	1,667,713	2,000,005
信託現金及び信託預金	3,153,262	3,118,735
現金及び現金同等物	4,820,976	5,118,741

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
1年以内	1,597,468	1,976,658
1年超	3,175,890	4,192,795
合計	4,773,358	6,169,453

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,667,713	1,667,713	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,153,262	3,153,262	-
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	-
資産計	5,555,476	5,555,476	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	-
(5) 長期借入金	30,050,000	30,050,000	-
負債計	37,350,000	37,350,000	-
(6) デリバティブ取引(※)	36,966	36,966	-

2018年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,000,005	2,000,005	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,118,735	3,118,735	-
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	-
資産計	5,853,241	5,853,241	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,490,000	-
(5) 長期借入金	34,740,000	34,740,000	-
負債計	43,230,000	43,230,000	-
(6) デリバティブ取引(※)	35,889	35,889	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4) 1年内返済予定の長期借入金

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

- (3) 投資有価証券

メザンローン債権(社債及び信託受益権)から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

- (5) 長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

- (6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,794,980	1,959,368

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前期 (2018年1月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,667,713	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,153,262	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	-	734,500
合計	4,820,976	-	-	-	-	734,500

当期 (2018年7月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,000,005	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,118,735	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	-	-	734,500
合計	5,118,741	-	-	-	-	734,500

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期 (2018年1月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	-
合計	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	-

当期 (2018年7月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	-
合計	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	-

[有価証券に関する注記]

その他有価証券

前期（2018年1月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	-	-	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	400,000	400,000	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	334,500	334,500	-
	小計	734,500	734,500	-
	合計	734,500	734,500	-

当期（2018年7月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	-	-	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	-	-	-
	② 社債	400,000	400,000	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	334,500	334,500	-
	小計	734,500	734,500	-
	合計	734,500	734,500	-

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年1月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	30,050,000	30,050,000	36,966

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2018年7月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	34,740,000	27,440,000	35,889

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2018年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	6,119	-
有価証券付随費用	1,364	1,364
繰延税金資産小計	7,484	1,364
評価性引当額	△7,484	△1,364
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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

(単位:%)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損算入額	△28.57	△31.30
その他	0.79	△0.40
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.96	0.05

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	—	—	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	237,214 (注2) (注3)	未払金	220,609 (注2)

当期（自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	—	—	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.01%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	247,034 (注2) (注3)	未払金	208,785 (注2)

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

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

(注3) 前期の資産運用報酬額には、不動産等の譲渡報酬25,602千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬53,715千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2018年 1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年 7月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	78,156,438	76,289,122
期中増減額	△1,867,315	10,819,546
期末残高	76,289,122	87,108,669
期末時価	82,680,000	95,246,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（182,811千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分51%）の譲渡（1,744,836千円）、減価償却（305,290千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（10,894,174千円）、資本的支出（281,180千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（355,808千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、博多駅東113ビルについては、2018年7月23日付売買契約における譲渡価格（2,850,000千円）に基づいており、アーバンパーク新横浜については、2018年8月21日付売買契約における譲渡価格（2,775,000千円）に基づいています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
関電不動産開発株式会社	771,663	不動産賃貸事業

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日
1口当たり純資産額	101,063円	100,477円
1口当たり当期純利益	4,349円	2,775円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	1,802,173	1,305,316
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,802,173	1,305,316
期中平均投資口数（口）	414,300	470,238

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、一般募集による新投資口の発行については2018年9月5日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 66,857口
発行価格(募集価格) : 1口当たり101,985円
発行価格(募集価格)の総額 : 6,818,411,145円
発行価額(払込金額) : 1口当たり98,480円
発行価額(払込金額)の総額 : 6,584,077,360円
払込期日 : 2018年9月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 3,343口(上限)
発行価額(払込金額) : 1口当たり98,480円
発行価額の総額(払込金額) : 329,218,640円(上限)
払込期日 : 2018年10月2日
割当先 : 野村證券株式会社

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年9月6日付で6物件の不動産信託受益権(取得価格の合計19,670百万円)を取得済です。

2. 資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

<博多駅東113ビル>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分(第1回49%、第2回51%)
売買契約の締結日 : 2018年7月23日
譲渡予定日 : 第1回(準共有持分49%) : 2018年12月3日
第2回(準共有持分51%) : 2019年2月1日
所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
譲渡予定先 : 合同会社Sunrise
譲渡予定価格 : 第1回(準共有持分49%) : 1,396.5百万円
第2回(準共有持分51%) : 1,453.5百万円
損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約401百万円、2019年7月期に約418百万円計上する予定です。

<アーバンパーク新横浜>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 2018年8月21日
譲渡予定日 : 2018年10月11日
所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5
譲渡予定先 : 九州旅客鉄道株式会社
譲渡予定価格 : 2,775百万円
損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約177百万円計上する予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

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

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

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

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

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

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

(注9) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。