

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月18日

不動産投資信託証券発行者名 プレミア投資法人 上場取引所 東  
 コーディング番号 8956 URL <https://www.pic-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 香月 重人  
 資産運用会社名 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 香月 重人  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長 (氏名) 大寺 健之  
 TEL (03)6630-4611

有価証券報告書提出予定日 2019年7月30日 分配金支払開始予定日 2019年7月10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. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日~2019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	%
2019年4月期	9,941	9.0	4,690	17.6	4,282	20.5	4,281	20.6
2018年10月期	9,119	△0.4	3,988	△3.5	3,552	△3.5	3,550	△3.5

	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	%	%	%
2019年4月期	3,250	3.4	1.7	43.1
2018年10月期	2,695	2.9	1.4	39.0

(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	%	%
2019年4月期	2,976	3,919	—	—	91.5	3.1
2018年10月期	2,696	3,550	—	—	100.0	2.9

(注1) 2019年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(362百万円)を減算した金額を分配したことによるものです。

(注2) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(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
2019年4月期	245,996	125,032	50.8	94,937
2018年10月期	247,665	124,301	50.2	94,382

(参考) 自己資本 2019年4月期125,032百万円 2018年10月期124,301百万円

(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
2019年4月期	13,508	△6,636	△5,899	16,534
2018年10月期	4,415	△555	△3,915	15,562

2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年10月期	9,242	△7.0	4,029	△14.1	3,624	△15.4	3,622	△15.4	2,750	—
2020年4月期	9,208	△0.4	4,115	2.1	3,716	2.5	3,714	2.5	2,820	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年10月期）2,750円（2020年4月期）2,820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）	2019年4月期	1,316,995口	2018年10月期	1,316,995口
② 期末自己投資口数	2019年4月期	0口	2018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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 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。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、6ページ記載の「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	24

## 1. 運用状況

### (1) 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、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東京証券取引所(現 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(銘柄コード8956)しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額(注1)は、第1期末(2003年4月30日)における49,021百万円(11物件)から、当期末(2019年4月30日)現在において243,714百万円(59物件)まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏(注2)中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第32期まで32回の利益分配を行ってきました。

(注1)本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を指します。

(注2)本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。

##### イ. 投資環境と運用実績

(ア) 当期における日本経済は、輸出・生産面に海外経済の減速の影響がみられるものの、設備投資の緩やかな増加傾向や、個人消費の持ち直しなど、緩やかに回復しています。

(イ) 本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

##### (賃貸市場)

オフィスビルの賃貸市場については、引き続き、拡張移転や館内増床等の需要が堅調であり、空室率は低位で推移し、賃料水準の上昇傾向が続いています。

一方、レジデンスについては、引き続き稼働率及び賃料水準ともに、高位安定して推移しています。

##### (売買市場)

オフィスビル、レジデンスともに金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、国内外の投資家や一般事業会社等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは低水準で推移し、物件価格は高値で推移しています。

(ウ) このような投資環境の中、当期において本投資法人は2013年5月に取得したアーバンネット入船ビル(オフィスビル、取得価格2,900百万円)及び2007年6月に取得したプレミア海岸ビル(オフィスビル、取得価格5,100百万円)を売却し、876百万円の不動産等売却益を実現しています。

一方、2019年4月5日にアーバンネット五反田NNビル(オフィスビル、取得価格5,250百万円)を取得しました。

この結果、2019年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄(注)の計59物件であり、取得価格の総額は243,714百万円、用途別の投資比率はオフィスビル59.0%、レジデンス32.8%、その他(優先出資証券)8.2%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、2019年4月30日現在でオフィスビルが前期末比0.6ポイント上昇の98.4%、レジデンスが前期末比0.2ポイント上昇の97.6%となっています。

(注) オフィスビル1棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

ウ. 資金調達の詳細等

(ア) 資金の借入等について

A. 本投資法人は、2019年1月30日付けで譲渡したプレミア海岸ビルの売却代金及び手元資金により、長期借入金及び投資法人債5,350百万円の返済及び償還を実施しました。

[借入金返済等の内訳]

- ・2013年2月28日に借り入れた長期借入金2,850百万円の期日弁済（返済日：2019年2月28日）
- ・2014年3月6日に発行した投資法人債2,500百万円の期日償還（償還日：2019年3月6日）

B. 本投資法人は、2019年4月5日付けで取得したアーバンネット五反田NNビルに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、長期借入金として総額3,000百万円を借り入れました。当該長期借入金3,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 みずほ銀行	株式会社 りそな銀行
借入金額	1,500百万円	750百万円	750百万円
借入日	2019年4月5日		
元本返済日	2024年3月29日	2029年3月30日	2029年3月30日
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注） (0.23375%)	固定金利型（注） (0.65125%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証		

(注) 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

この結果、2019年4月30日現在の有利子負債総額は110,305百万円（内訳は短期借入金3,055百万円、長期借入金98,750百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債8,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は97.2%となりました。

(イ) 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA- (安定的)	AA- (注1)
株式会社格付投資情報 センター (R&I)	A+ (安定的)	A+ (注2)

(注1) 第7回及び第8回無担保投資法人債に対する格付です。

(注2) 第6回無担保投資法人債に対する格付です。

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,941百万円、営業利益4,690百万円、経常利益4,282百万円、当期純利益4,281百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して圧縮積立金（362百万円）を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を2,976円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、輸出や生産に弱さは残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、東京都心における大規模オフィスの大量供給により、需給の緩みによる調整が懸念されていましたが、新規供給ビルのリーシングも概ね順調に推移していることから、先行きに関する懸念はやや低下している状況にあります。

一方、レジデンスについては、大都市圏においては人口の転入超過が継続している一方で、レジデンスの供給は低位で推移していることから、今後も良好な需給環境が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、今後も、売買価格は強含みで推移する可能性があり、厳しい取得環境が継続するものと考えられます。

以上の環境認識を踏まえ、本投資法人は以下の運用方針で安定的なファンド運営に注力します。

- ・内部成長については、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じて、資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、主として、首都圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6：4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

(ア) 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

(イ) 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び、スポンサーであるケネディクス株式会社並びに各スポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

ウ. 保有物件の売却について

本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない方針であり、売却は原則として以下のような場合に検討するものとします。

- ・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
- ・戦略的な重要性が失われた場合
- ・財務上の観点から売却を行う場合

エ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

- ・テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じたリーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- ・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- ・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

- ・ 調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
- ・ 返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
- ・ 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

業務運営における法令遵守に関しては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主及び債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組んでいく方針です。

キ. 運用状況の見通し

(ア) 2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30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。

各期見通しの前提条件については、6ページ記載の「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2019年10月期 〔自 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	2020年4月期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
営業収益	9,242百万円	9,208百万円
営業利益	4,029百万円	4,115百万円
経常利益	3,624百万円	3,716百万円
当期純利益	3,622百万円	3,714百万円
1口当たり分配金	2,750円	2,820円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注) 上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも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。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び

2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2019年10月期】 2019年5月1日～2019年10月31日（184日）</p> <p>【2020年4月期】 2019年11月1日～2020年4月30日（182日）</p>
運用資産	<p>【2019年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年4月30日現在保有の既存59物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）から運用資産の異動がないことを前提としています。</li> <li>・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul> <p>【2020年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。</li> <li>・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<p>【2019年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年4月30日現在の発行済投資口の総口数（1,316,995口）から異動がないことを前提としています。</li> </ul> <p>【2020年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年10月期と発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<p>【2019年10月期】</p> <p>2019年4月期末現在の有利子負債残高110,305百万円から、以下の借入金について、返済期日に同額の借入を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,595百万円。</li> <li>・2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円。</li> <li>・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円。</li> <li>・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円。</li> <li>・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円。</li> </ul> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：110,305百万円）</p> <p>【2020年4月期】</p> <p>2019年10月期末現在の有利子負債予定残高110,305百万円から、以下の借入金について、返済期日に同額の借入を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年3月31日に返済期限が到来する長期借入金650百万円。</li> </ul> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：110,305百万円）</p>



項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。なお、2019年10月期については、オフィスビルの稼働率改善（フリーレント期間の終了を含む）等による増加を見込んでいるものの、前期に計上した不動産等売却益が剥落することにより、前期比で減収を予想しています。また、2020年4月期については、フリーレント期間の終了等による増加を見込んでいるものの、季節要因による水道光熱費収入の減少により前期比で減収を予想しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。</li> <li>主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。</li> <li>固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。</li> <li>修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。</li> <li>減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。</li> <li>以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。               <ol style="list-style-type: none"> <li>外注委託費については2019年10月期に1,044百万円、2020年4月期に1,068百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税等については2019年10月期に599百万円、2020年4月期に599百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については2019年10月期に645百万円、2020年4月期に580百万円を想定しています。</li> <li>保有物件に係る減価償却費については2019年10月期に1,412百万円、2020年4月期に1,404百万円を想定しています。</li> <li>不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については2019年10月期に613百万円、2020年4月期に612百万円を想定しています。</li> </ol> </li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2019年10月期に402百万円、2020年4月期に395百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、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>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度、譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。</li> <li>したがって、2019年10月期及び2020年4月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</li> </ul>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,519,322	3,741,237
信託現金及び信託預金	13,042,995	12,793,389
営業未収入金	122,204	122,417
前払費用	126,190	163,138
未収還付法人税等	97,046	106,896
未収消費税等	24,087	—
その他	1,455	2,010
流動資産合計	15,933,301	16,929,090
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 89,459,839	※1 88,473,453
減価償却累計額	△26,711,408	△27,168,284
信託建物（純額）	62,748,431	61,305,169
信託構築物	1,963,462	1,949,343
減価償却累計額	△1,047,305	△1,079,914
信託構築物（純額）	916,156	869,428
信託工具、器具及び備品	368,136	400,621
減価償却累計額	△215,428	△227,602
信託工具、器具及び備品（純額）	152,707	173,018
信託土地	144,998,901	143,794,996
信託建設仮勘定	—	30,564
有形固定資産合計	208,816,197	206,173,176
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	603	474
その他	6,853	5,483
無形固定資産合計	1,785,060	1,783,560
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
繰延税金資産	1,846	3,455
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	415,616	397,404
信託差入敷金及び保証金	630,697	630,697
投資その他の資産合計	21,093,336	21,076,733
固定資産合計	231,694,593	229,033,469
繰延資産		
投資法人債発行費	37,828	33,592
繰延資産合計	37,828	33,592
資産合計	247,665,723	245,996,152

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,648,911	1,388,264
短期借入金	3,055,000	3,055,000
1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	7,850,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	—
未払費用	121,684	116,347
未払分配金	10,819	10,468
未払法人税等	605	1,276
未払消費税等	—	85,388
未払事業所税	5,859	10,560
前受金	1,277,515	1,372,910
預り金	86,033	75,315
流動負債合計	18,756,429	13,965,532
固定負債		
長期借入金	88,550,000	90,900,000
投資法人債	8,500,000	8,500,000
信託預り敷金及び保証金	7,557,689	7,598,546
固定負債合計	104,607,689	106,998,546
負債合計	123,364,118	120,964,079
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	120,350,148
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	400,267	400,267
任意積立金合計	400,267	400,267
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,551,188	4,281,656
剰余金合計	3,951,456	4,681,923
投資主資本合計	124,301,604	125,032,072
純資産合計	※2 124,301,604	※2 125,032,072
負債純資産合計	247,665,723	245,996,152

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,586,886	※1 7,572,149
その他貸貸事業収入	※1 1,057,540	※1 963,488
不動産等売却益	—	※2 876,401
受取配当金	475,198	529,688
営業収益合計	9,119,625	9,941,727
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 4,544,272	※1 4,593,106
資産運用報酬	366,774	391,566
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	11,533	11,302
一般事務委託手数料	86,961	92,512
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	109,162	149,931
営業費用合計	5,131,404	5,251,118
営業利益	3,988,221	4,690,609
<b>営業外収益</b>		
受取利息	81	77
未払分配金戻入	1,080	1,265
雑収入	83	342
営業外収益合計	1,245	1,685
<b>営業外費用</b>		
支払利息	393,810	376,675
投資法人債利息	35,112	26,863
投資法人債発行費償却	5,253	4,235
その他	2,575	2,489
営業外費用合計	436,751	410,264
経常利益	3,552,715	4,282,030
税引前当期純利益	3,552,715	4,282,030
法人税、住民税及び事業税	605	2,553
法人税等調整額	1,700	△1,609
法人税等合計	2,305	944
当期純利益	3,550,409	4,281,086
前期繰越利益	779	570
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,551,188	4,281,656

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10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	
		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				
当期末残高	120,350,148	260,208	260,208	3,679,603	3,939,812	124,289,960	124,289,960
当期変動額							
圧縮積立金の積立		140,059	140,059	△140,059	—	—	—
剰余金の配当				△3,538,765	△3,538,765	△3,538,765	△3,538,765
当期純利益				3,550,409	3,550,409	3,550,409	3,550,409
当期変動額合計	—	140,059	140,059	△128,415	11,643	11,643	11,643
当期末残高	※1 120,350,148	400,267	400,267	3,551,188	3,951,456	124,301,604	124,301,604

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30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	
		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				
当期末残高	120,350,148	400,267	400,267	3,551,188	3,951,456	124,301,604	124,301,604
当期変動額							
剰余金の配当				△3,550,618	△3,550,618	△3,550,618	△3,550,618
当期純利益				4,281,086	4,281,086	4,281,086	4,281,086
当期変動額合計	—	—	—	730,467	730,467	730,467	730,467
当期末残高	※1 120,350,148	400,267	400,267	4,281,656	4,681,923	125,032,072	125,032,072

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
I 当期末処分利益	3,551,188,807	4,281,656,721
II 分配金の額	3,550,618,520	3,919,377,120
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,696)	(2,976)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	362,048,849
IV 次期繰越利益	570,287	230,752

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項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に規定されている「配当可能利益の額」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1,316,995口の整数倍の最大値となる3,550,618,520円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13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13条第1項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に規定されている「配当可能利益の額」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、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(同法第65条の7)による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,919,377,120円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30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	3,552,715	4,282,030
減価償却費	1,395,800	1,396,865
投資法人債発行費償却	5,253	4,235
受取利息	△81	△77
未払分配金戻入	△1,080	△1,265
支払利息	428,922	403,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,644	△212
営業未払金の増減額 (△は減少)	△89,017	△59,701
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△24,087	24,087
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△401,679	85,388
前受金の増減額 (△は減少)	△2,752	95,394
預り金の増減額 (△は減少)	△4,530	△10,717
信託有形固定資産の売却による減少額	—	7,724,169
その他	31,954	△41,398
小計	4,887,773	13,902,337
利息の受取額	81	77
利息の支払額	△469,227	△381,989
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,870	△11,732
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,415,756	13,508,693
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△708,177	△6,677,460
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	352,912	740,352
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△192,835	△699,495
その他	△7,477	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△555,577	△6,636,603
<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	3,055,000	—
長期借入れによる収入	9,500,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,400,000	—
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△2,850,000
投資法人債の発行による収入	6,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△7,500,000	△2,500,000
投資法人債発行費の支出	△33,603	—
分配金の支払額	△3,536,901	△3,549,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,915,505	△5,899,780
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△55,326	972,309
現金及び現金同等物の期首残高	15,617,643	15,562,317
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,562,317	※1 16,534,627

(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

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<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</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1)有形固定資産                  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。                  信託建物 3年～68年                  信託構築物 3年～50年                  信託工具、器具及び備品 3年～15年                  また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。                  但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。                  (2)長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費                  投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法                  保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税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。                  但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた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。                  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は5,276千円、当期は29,367千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法                  金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。                  (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、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動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)ヘッジ有効性の評価方法                  金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>



7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</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信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入していません。</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 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔2018年10月31日〕	当期 〔2019年4月30日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※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

	前期 〔2018年10月31日〕	当期 〔2019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

	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,368,323千円	6,379,539千円
共益費	1,218,563千円	7,586,886千円
その他賃貸事業収入		
駐車場使用料	224,234千円	219,119千円
施設使用料	60,617千円	59,836千円
付帯収益	656,852千円	566,591千円
その他の雑収入	115,835千円	1,057,540千円
不動産賃貸事業収益合計	8,644,426千円	117,939千円
963,488千円		963,488千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,036,676千円	1,063,765千円
水道光熱費	707,173千円	621,833千円
公租公課	623,215千円	622,913千円
損害保険料	16,272千円	15,039千円
修繕費	567,849千円	659,746千円
信託報酬	31,563千円	29,326千円
減価償却費	1,394,430千円	1,395,495千円
その他賃貸事業費用	167,092千円	184,986千円
不動産賃貸事業費用合計	4,544,272千円	4,593,106千円
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	4,100,153千円	3,942,531千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

プレミア海岸ビル

不動産等売却収入		5,350,000千円
不動産等売却原価	4,906,464千円	
その他売却費用	81,486千円	
不動産等売却益		362,048千円

アーバンネット入船ビル

不動産等売却収入		3,350,000千円
不動産等売却原価	2,830,530千円	
その他売却費用	5,116千円	
不動産等売却益		514,352千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
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	1,316,995口	1,316,995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

	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
現金及び預金	2,519,322千円	3,741,237千円
信託現金及び信託預金	13,042,995千円	12,793,389千円
現金及び現金同等物	15,562,317千円	16,534,627千円

[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

	前期 〔2018年10月31日〕	当期 〔2019年4月30日〕
1年内	621,904千円	966,790千円
1年超	2,766,071千円	2,826,960千円
合計	3,387,975千円	3,793,751千円

[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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

(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

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰り予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、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することにより当該リスクを管理します。

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「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載の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

前期〔2018年10月31日〕

2018年10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。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）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,519,322	2,519,322	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,042,995	13,042,995	—
資産計	15,562,317	15,562,317	—
(3) 短期借入金	3,055,000	3,055,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	10,096,220	46,220
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,300	2,300
(6) 長期借入金	88,550,000	88,660,566	110,566
(7) 投資法人債	8,500,000	8,477,460	△22,540
負債計	112,655,000	112,791,546	136,546
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(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と考えられることから、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及び(6) 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するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した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定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、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定する方法によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債及び(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日〔2018年10月31日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	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	2,519,322	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,042,995	—	—	—	—	—
合計	15,562,317	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔2018年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	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	3,055,000	—	—	—	—	—
長期借入金	10,050,000	650,000	9,400,000	19,450,000	19,800,000	39,250,000
投資法人債	2,500,000	—	2,500,000	—	2,000,000	4,000,000
合計	15,605,000	650,000	11,900,000	19,450,000	21,800,000	43,250,000

当期〔2019年4月30日〕

2019年4月30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。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）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,741,237	3,741,237	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,793,389	12,793,389	—
資産計	16,534,627	16,534,627	—
(3) 短期借入金	3,055,000	3,055,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	7,850,000	7,873,887	23,887
(5) 長期借入金	90,900,000	91,661,893	761,893
(6) 投資法人債	8,500,000	8,524,295	24,295
負債計	110,305,000	111,115,076	810,076
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(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と考えられることから、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及び(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するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した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定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、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定する方法によっています。

(6) 投資法人債

これら時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日〔2019年4月30日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	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	3,741,237	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,793,389	—	—	—	—	—
合計	16,534,627	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔2019年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	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	3,055,000	—	—	—	—	—
長期借入金	7,850,000	2,000,000	12,350,000	26,600,000	9,950,000	40,000,000
投資法人債	—	2,500,000	—	—	2,000,000	4,000,000
合計	10,905,000	4,500,000	12,350,000	26,600,000	11,950,000	44,000,000

[有価証券に関する注記]

前期〔2018年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

当期〔2019年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

[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10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2019年4月30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10月31日〕

ヘッジ会計の方法毎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		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	70,780,000	65,980,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期〔2019年4月30日〕

ヘッジ会計の方法毎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		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	73,780,000	68,980,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期〔2018年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔2019年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、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

	前期 〔2018年10月31日〕	当期 〔2019年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,846千円	3,455千円
繰延税金資産合計	1,846千円	3,455千円
繰延税金資産の純額	1,846千円	3,455千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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

	前期 〔2018年10月31日〕	当期 〔2019年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	31.51%	31.51%
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△28.84%
その他	0.02%	△2.65%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、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株主等

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30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、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2018年5月1日 至 2018年10月31日]	[自 2018年11月1日 至 2019年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	141,273,041	141,135,875
	当期中増減額(注3)	△137,166	△2,145,500
	当期末残高	141,135,875	138,990,374
	当期末時価(注4)	161,810,000	167,634,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	69,919,573	69,458,528
	当期中増減額(注3)	△461,045	△497,649
	当期末残高	69,458,528	68,960,878
	当期末時価(注4)	78,202,000	80,520,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	211,192,615	210,594,403
	当期中増減額(注3)	△598,212	△2,643,150
	当期末残高	210,594,403	207,951,253
	当期末時価(注4)	240,012,000	248,154,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出(796,218千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,394,430千円)によるものです。当期の主な増加額はアーバンネット五反田NNビルの取得(5,307,534千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,138,416千円)によるものであり、主な減少額はプレミア海岸ビルの売却(4,906,464千円)及びアーバンネット入船ビルの売却(2,830,530千円)及び減価償却費(1,395,495千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2018年5月1日 至 2018年10月31日]	[自 2018年11月1日 至 2019年4月30日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,063,367	5,926,870
	不動産賃貸事業費用	3,097,794	3,118,480
	不動産賃貸事業損益	2,965,572	2,808,389
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,581,059	2,608,767
	不動産賃貸事業費用	1,446,478	1,474,625
	不動産賃貸事業損益	1,134,581	1,134,141
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,644,426	8,535,637
	不動産賃貸事業費用	4,544,272	4,593,106
	不動産賃貸事業損益	4,100,153	3,942,531

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注委託費、水道光熱費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。



[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人の事業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。

(関連情報)

前期〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が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 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が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 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
1口当たり純資産額	94,382円	94,937円
1口当たり当期純利益	2,695円	3,250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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
当期純利益(千円)	3,550,409	4,281,086
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)	3,550,409	4,281,086
期中平均投資口数(口)	1,316,995	1,316,995

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2019年4月期)において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、当期末(2019年4月30日)までの最近5年間における増資等の概要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	
2015年1月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	(注1)
2015年2月18日	グリーンシュアオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	(注2)
2015年11月1日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	—	120,350	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格609,375円(引受価額589,375円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 2015年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注3) 2015年10月31日を基準日、2015年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 [2018年10月31日現在]		当期 [2019年4月30日現在]	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	70,172	28.3	62,416	25.4
		東京23区 (都心5区を除く)	51,530	20.8	57,038	23.2
		東京周辺都市	8,431	3.4	8,487	3.5
		地方主要都市	11,001	4.4	11,047	4.5
		小計	141,135	57.0	138,990	56.5
	レジデンス	都心5区	57,309	23.1	56,918	23.1
		東京23区 (都心5区を除く)	12,149	4.9	12,042	4.9
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	69,458	28.0	68,960	28.0
信託不動産合計		210,594	85.0	207,951	84.5	
優先出資証券	—	—	20,035	8.1	20,035	8.1
預金等のその他資産	—	—	17,036	6.9	18,009	7.3
資産合計(注2)	—	—	247,665	100.0	245,996	100.0

(注1) 上表中の「保有総額」は、「信託不動産」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額を、「優先出資証券」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期 [2018年10月31日現在]		当期 [2019年4月30日現在]	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	123,364	49.8	120,964	49.2
純資産総額	124,301	50.2	125,032	50.8
資産総額	247,665	100.0	245,996	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(2019年4月30日)現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	8.1	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」については、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「評価額」については、取得原価(取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の2019年4月30日現在の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ます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2019年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の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ます。

(注6) 本投資法人は「秋葉原UDX」(東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口(優先出資持分19.0%)を保有しています。

(注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（2019年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。なお、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	6,007	2.6	7,200	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,625	2.9	7,800	100.0	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,462	0.7	3,030	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,923	2.2	9,880	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,253	2.1	6,460	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,644	3.2	10,200	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,161	4.2	11,400	96.6	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,850	2.1	5,030	100.0	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,601	0.7	1,760	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,283	4.7	13,900	98.8	
		A16	アーバンネット麴町ビル	3,600	3,604	1.5	5,050	100.0	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,619	1.8	3,320	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,474	1.8	3,040	100.0	
		B04	五反田NTビル（注6）	4,100	4,098	1.7	3,020	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,356	2.4	7,260	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,113	5.6	20,100	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,655	2.0	5,910	100.0	
		B08	スフィアタワー天王洲（注7）	15,000	15,416	6.2	16,200	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,304	2.2	5,420	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,076	1.5	3,880	100.0	
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟（注8）	6,556	5,411	2.7	6,170	90.8	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル（注9）	3,600	3,720	1.5	3,438	92.6	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	1,628	1,674	0.7	1,752	97.5	
		G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	1,119	1,094	0.5	1,224	96.7	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,556	1.9	5,190	100.0	
	オフィスビル小計				143,880	138,990	59.0	167,634	98.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,254	2.1	5,230	93.7	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,413	1.1	1,900	100.0	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,150	0.5	1,250	97.4	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	868	0.4	1,080	97.9	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,618	0.8	1,400	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,886	1.9	4,640	100.0	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,774	0.9	1,840	98.8	
		D11	ラング・タワー京橋	927	757	0.4	1,130	96.8	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,408	0.6	1,980	98.1	
		D13	プレミアロソ	1,662	1,453	0.7	1,670	97.6	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	1,944	1.0	2,460	98.3	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,479	0.7	2,200	100.0	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,262	0.6	1,780	100.0	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,658	0.8	1,440	95.4	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,457	0.7	1,630	97.7	
		D19	MEW	1,556	1,319	0.6	1,300	96.5	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注12)	7,590	5,671	3.1	7,410	98.0	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,752	1.6	3,480	96.1	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,094	2.7	5,400	96.8	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注13)	5,500	4,553	2.3	6,820	98.0	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,229	1.8	5,290	96.3	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,377	0.6	1,970	97.6	
		D26	プレミアステージ麻布十番	1,420	1,442	0.6	1,510	94.4	
		D27	プレミアステージ笹塚	1,080	1,088	0.4	1,140	100.0	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	ビーサイト大崎	1,072	833	0.4	1,010	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	948	0.4	1,070	93.1
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,278	0.6	1,240	100.0
E04	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,359	0.6	1,500	96.6		
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,476	0.7	1,820	96.4		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,491	0.8	1,990	97.4		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,129	0.5	1,420	98.5		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,291	1.1	2,890	98.2		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,233	0.6	1,630	100.0		
レジデンス小計				79,894	68,960	32.8	80,520	97.6	
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(注14)	19,940	20,035	8.2	—	—	
合計				243,714	227,986	100.0	248,154	98.1	

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の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、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A10、A15、B02～B05、B08～B09、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A06、A11～A12、A16、B06～B07、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D04～D06、  
D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

- (注5) グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分比率(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) スフィアタワー天王洲の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注15) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。
- (注16) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
A01	ランディック新橋ビル	187	171	16	100	18	8	24	16	31	1	87	118	3.9	
A02	ランディック第2新橋ビル	223	205	18	101	20	13	16	10	38	1	122	160	4.9	
A03	プレミア道玄坂ビル	81	71	10	33	9	3	5	3	9	1	48	57	7.9	
A04	KN渋谷3	247	210	36	93	24	23	16	3	23	1	153	176	7.2	
A05	高田馬場センタービル	251	211	40	108	25	16	20	7	37	1	142	180	8.5	
A06	六番町ビル	(注2)										164	196	5.2	
A08	プレミア海岸ビル (注3)	70	56	13	60	7	5	15	2	17	12	10	27	2.2	
A10	アーバンネット三田ビル	305	284	20	130	35	20	31	6	34	1	174	209	4.1	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										49	66	2.8	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										35	45	5.6	
A14	アーバンネット入船ビル(注4)	(注2)										31	38	6.5	
A15	グランパーク	451	395	56	224	54	60	38	27	39	4	227	267	4.7	
A16	アーバンネット麹町ビル	165	154	11	59	22	7	20	1	6	1	106	113	6.3	
B02	プレミア東陽町ビル	110	97	12	64	9	9	8	1	35	1	45	81	4.5	
B03	上野THビル	125	109	15	64	12	8	8	0	16	17	61	78	3.5	
B04	五反田NTビル	96	86	9	43	9	6	8	4	13	1	53	67	3.3	
B05	上野トーセイビル	205	181	23	90	12	10	12	0	52	1	114	167	6.2	
B06	アーバンネット池袋ビル	733	645	87	423	79	77	33	115	113	3	310	423	6.0	
B07	アーバンネット大森ビル	249	238	11	118	33	14	18	7	42	2	131	173	7.5	
B08	スフィアタワー天王洲	586	464	121	343	70	107	57	35	58	14	242	301	3.9	
B09	アーバンネット五反田NNビル (注5)	28	26	1	7	3	1	0	—	2	0	20	23	6.2	
C01	プレミア横浜西口ビル	143	119	24	74	16	10	10	6	29	1	69	98	6.4	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	406	329	77	283	60	87	33	28	72	1	122	195	7.2	
G02	NTTクレド岡山ビル	264	196	68	234	74	32	29	25	44	27	30	74	4.0	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	108	95	13	46	15	6	5	1	16	0	62	78	9.4	
G04	アーバンネット静岡ビル	77	70	7	31	12	4	5	0	7	0	46	53	9.8	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
G05	アーバンエース 肥後橋ビル	245	218	27	103	36	19	19	0	26	2	142	168	7.4	
オフィスビル 計		5,926	5,162	764	3,118	744	577	495	358	834	107	2,808	3,643	5.2	
D01	パークアクシス 四谷ステージ	152	144	7	187	20	1	8	124	27	5	△ 35	△ 7	△ 0.4	
D02	パークアクシス明 治神宮前	54	51	3	19	4	1	2	1	6	2	35	41	3.5	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	41	38	2	14	4	0	1	0	6	0	27	33	5.9	
D05	キャビンアリーナ 南青山	35	34	1	17	3	0	1	3	6	0	18	25	5.8	
D06	ビュロー紀尾井町	38	38	—	11	—	—	2	1	7	0	27	34	4.3	
D08	六本木グリーンテ ラス	126	123	3	67	18	2	7	14	23	1	59	82	4.3	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	59	56	3	23	4	0	3	3	10	0	36	47	5.3	
D11	ラング・タワー 京橋	37	35	2	13	3	0	1	1	4	0	24	29	7.7	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	54	52	1	18	4	0	2	1	9	0	36	45	6.5	
D13	プレミアロッソ	57	51	5	27	6	1	2	5	10	0	29	40	5.5	
D14	プレミアブラン 代々木公園	67	63	3	34	6	1	3	4	17	0	33	50	5.2	
D15	プレミアステージ 内神田	61	57	3	26	5	2	2	4	10	0	35	46	6.2	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	46	44	2	19	5	0	1	1	10	0	26	37	5.9	
D17	Walk赤坂	48	45	2	30	5	0	2	2	17	1	18	36	4.3	
D18	プレミアステージ 芝公園	47	43	3	19	5	0	2	1	8	0	28	36	5.0	
D19	MEW	38	31	6	24	4	0	2	3	13	0	13	26	4.0	
D20	芝浦アイランド エアタワー	356	313	43	248	54	9	15	22	96	49	108	205	7.2	
D21	ストーリー赤坂	96	86	9	33	10	1	6	1	11	1	62	74	4.0	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	188	163	24	108	37	5	11	9	42	2	79	121	4.0	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	287	262	24	173	40	3	13	13	66	36	113	179	7.9	
D24	クエストコート 原宿	150	141	8	51	12	3	6	2	24	0	98	123	5.8	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	61	57	4	23	7	0	3	2	8	1	38	46	6.8	
D26	プレミアステージ 麻布十番	39	35	4	18	5	0	—	6	5	0	20	25	3.6	
D27	プレミアステージ 笹塚	32	30	2	11	2	0	—	1	5	0	21	26	4.9	
E01	ビーサイト大崎	29	29	0	9	—	—	1	2	5	0	19	24	6.0	
E02	プレミアガーデン 本郷	31	30	1	11	3	0	2	2	2	1	20	23	4.9	
E03	プレミアグランデ 馬込	42	39	2	22	3	0	2	3	11	0	20	31	4.9	



(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	42	38	3	18	4	0	2	0	10	0	23	34	5.1	
E05	プレミアステージ 湯島	52	49	2	59	7	0	2	32	14	1	△ 7	6	0.9	
E06	プレミアステージ 駒込	54	51	3	36	6	0	2	9	15	1	17	33	4.5	
E07	プレミアステージ 大塚	43	42	1	20	4	0	1	1	10	1	23	34	6.0	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	81	76	4	48	8	0	3	11	22	1	32	55	4.9	
E09	プレミアステージ 両国	49	45	3	23	4	0	2	1	14	0	25	40	6.5	
レジデンス 計		2,608	2,409	198	1,474	319	44	127	301	560	121	1,134	1,694	4.9	
合計		8,535	7,572	963	4,593	1,063	621	622	659	1,395	229	3,942	5,338	5.1	

(注1) NOI利回りについては以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

(注2) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注3) プレミア海岸ビルについては、当期中の2019年1月30日付けで売却しており、当期の営業日数は90日となります。

(注4) アーバンネット入船ビルについては、当期中の2019年1月16日付けで売却しており、当期の営業日数は76日となります。

(注5) アーバンネット五反田NNビルについては、当期中の2019年4月5日付けで取得しており、当期の営業日数は26日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	空調設備改修工事	自 2017年12月 至 2020年4月	1,016,358	92,447	633,687
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2019年2月 至 2023年4月	1,005,000	63,281	63,281
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2018年3月 至 2020年10月	989,848	169,035	348,526
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	長周期地震動対策工事	自 2019年2月 至 2020年12月	593,400	—	—
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2016年6月 至 2020年4月	100,917	30,600	85,595
アーバンネット三田ビル	東京都港区	入居関連工事	自 2019年4月 至 2019年6月	65,500	—	—
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	入居関連工事	自 2019年4月 至 2019年6月	49,548	—	—
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	入居関連工事	自 2019年5月 至 2019年7月	30,304	—	—
六本木グリーンテラス	東京都港区	共有部改修工事	自 2019年7月 至 2019年9月	30,020	—	—
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	エレベーター改修工事	自 2019年5月 至 2019年10月	21,780	—	—
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	屋上改修工事	自 2019年6月 至 2019年6月	13,266	—	—
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	機械式駐車場改修工事	自 2019年6月 至 2019年10月	12,000	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,138,416千円であり、当期費用に区分された修繕費659,746千円と合わせ、1,798,162千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2018年10月 至 2019年4月	169,035
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	入居関連工事	自 2018年11月 至 2019年1月	129,229
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	空調設備改修工事	自 2018年11月 至 2019年2月	92,447
アーバンネット三田ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自 2018年4月 至 2018年12月	80,445
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	エレベーター改修工事	自 2019年2月 至 2019年2月	72,168
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2018年12月 至 2019年3月	63,281
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	火災報知設備等改修工事	自 2018年8月 至 2019年3月	61,877
アーバンネット入船ビル	東京都中央区	排煙設備改修工事	自 2018年11月 至 2019年1月	47,383
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備等改修工事	自 2018年8月 至 2019年1月	32,446
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	給排水設備改修工事	自 2018年10月 至 2019年2月	29,095
グランパーク	東京都港区	非常用電源改修工事	自 2018年4月 至 2019年3月	23,767
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2018年11月 至 2018年12月	20,356
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	衛生設備新設工事	自 2019年1月 至 2019年3月	18,484
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2018年10月 至 2018年11月	17,614
グランパーク	東京都港区	空調設備改修工事	自 2018年12月 至 2019年2月	11,995
グランパーク	東京都港区	中央監視盤改修工事	自 2018年12月 至 2019年3月	10,846
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	火災報知設備等改修工事	自 2018年11月 至 2019年1月	10,566
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	衛生設備改修工事	自 2018年9月 至 2018年12月	10,327
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2019年2月 至 2019年2月	10,243
その他の工事等				226,803
合計				1,138,416

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 〔自 2018年5月1日 至 2018年10月31日〕	当期 〔自 2018年11月1日 至 2019年4月30日〕
当期首積立金残高		578,472	598,595
当期積立額		20,123	14,323
当期積立金取崩額		-	25,300
次期繰越額		598,595	587,618

(4) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

次の表は、当期末（2019年4月30日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（PME＝Probable Maximum Earthquake：再現期間475年＝50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率（被害総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第2新橋ビル	12.9
	A03	プレミア道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A06	六番町ビル	10.8
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	7.0
	A15	グランパーク	12.0
	A16	アーバンネット麴町ビル	10.0
	B02	プレミア東陽町ビル	16.2
	B03	上野THビル	12.8
	B04	五反田NTビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	B08	スフィアタワー天王洲	8.3
	B09	アーバンネット五反田NNビル	9.7
	C01	プレミア横浜西口ビル	10.2
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4
	G02	NTTクレド岡山ビル	14.4
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル	9.0
	G04	アーバンネット静岡ビル	9.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	6.3

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクシス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D06	ビュロー紀尾井町	11.6
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk赤坂	13.9
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1
	D19	MEW	13.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	D21	ストーリー赤坂	11.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	D24	クエストコート原宿	12.7
	D25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	14.6
	D27	プレミアステージ笹塚	10.5
	E01	ビーサイト大崎	12.1
	E02	プレミアガーデン本郷	12.1
	E03	プレミアグランデ馬込	15.7
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	13.6
	E05	プレミアステージ湯島	17.2
E06	プレミアステージ駒込	18.0	
E07	プレミアステージ大塚 (注)	22.5	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7	
E09	プレミアステージ両国	12.8	
ポートフォリオ全体			8.4

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5% (PML値が20%を超過する部分) に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(2018年11月1日～2019年4月30日)						
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日	
オ フ ィ ス ビ ル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	93.7	93.7	93.7	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A04	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A08	プレミア海岸ビル(注2)	100.0	100.0	—	—	—	—	
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A14	アーバンネット入船ビル(注3)	100.0	100.0	—	—	—	—	
	A15	グランパーク(注4)	99.4	99.3	98.9	99.0	99.1	98.8	
	A16	アーバンネット麴町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B02	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B03	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B04	五反田NTビル(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B08	スフィアタワー天王洲(注6)	94.9	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	—	—	—	—	—	100.0	
	C01	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注7)	90.4	90.8	90.7	90.7	90.8	90.8	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注8)	88.6	88.6	88.6	87.6	87.5	92.6	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注9)	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注10)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィスビル計	98.0	98.0	98.2	98.1	98.1	98.4

用途	番号	物件名	当期 (2018年11月1日～2019年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	98.0	96.1	96.6	95.5	96.4	93.7
	D02	パークアクシス明治神宮前	95.6	92.7	100.0	97.3	96.9	100.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	96.8	100.0	100.0	100.0	94.8	97.4
	D05	キャビンアリーナ南青山	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	97.9
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D08	六本木グリーンテラス	94.0	90.6	90.6	92.1	91.3	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	97.8	96.7	97.0	99.0	99.0	98.8
	D11	ラング・タワー京橋	95.1	98.5	98.5	98.5	100.0	96.8
	D12	プレミアステージ三田慶大前	98.4	98.1	98.1	95.0	96.6	98.1
	D13	プレミアロッソ	96.4	97.0	97.0	100.0	97.1	97.6
	D14	プレミアブラン代々木公園	96.0	93.9	96.5	98.4	96.8	98.3
	D15	プレミアステージ内神田	95.8	98.2	96.5	96.5	98.3	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.9	89.2	96.9	98.2	98.4	100.0
	D17	Walk 赤坂	89.4	95.4	94.1	94.1	95.4	95.4
	D18	プレミアステージ芝公園	100.0	100.0	97.7	100.0	95.3	97.7
	D19	MEW	100.0	95.1	95.1	100.0	100.0	96.5
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注11)	97.8	97.8	98.3	98.6	98.7	98.0
	D21	ストーリー赤坂	92.7	94.5	94.5	94.1	96.1	96.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	95.1	95.1	94.9	95.2	97.2	96.8
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注12)	98.3	97.8	98.1	98.4	98.1	98.0
	D24	クレストコート原宿	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	96.3
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.3	97.4	97.4	100.0	97.6	97.6
	D26	プレミアステージ麻布十番	91.7	94.4	91.7	94.4	97.2	94.4
	D27	プレミアステージ笹塚	98.1	98.1	98.2	100.0	98.3	100.0
	E01	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E02	プレミアガーデン本郷	100.0	93.1	93.1	93.1	100.0	93.1
	E03	プレミアグランデ馬込	97.4	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	96.6
	E05	プレミアステージ湯島	94.6	96.6	96.6	97.1	98.2	96.4
	E06	プレミアステージ駒込	92.1	95.8	97.4	100.0	98.7	97.4
E07	プレミアステージ大塚	96.9	98.3	95.3	97.0	100.0	98.5	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	98.2	98.2	94.6	95.2	98.8	98.2	
E09	プレミアステージ両国	96.7	98.9	99.0	100.0	97.9	100.0	
レジデンス計			96.9	96.7	96.9	97.5	97.5	97.6
オフィスビル・レジデンス合計			97.6	97.5	97.7	97.9	97.9	98.1

- (注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。
- (注2) プレミア海岸ビルは、当期中の2019年1月30日付けで売却しております。
- (注3) アーバンネット入船ビルは、当期中の2019年1月16日付けで売却しております。
- (注4) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注5) 五反田NTビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) スフィアタワー天王洲の稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) かながわサイエンスパークR&D棟の稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) NTTクレド岡山ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。



- (注10) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件はありません。（2019年4月30日現在）

(7) 主要テナントに関する情報

2019年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2019年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社NTTファシリティーズ	建築物・電力設備のコンサルティング、企画、設計、保守、維持管理	アーバンエース肥後橋ビル アーバンネット三田ビル グランパーク	10,681.68	3.9
株式会社ドコモCS	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	10,525.37	3.8
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.7
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.5
ソフトバンク株式会社	国内通信事業等	スフィアタワー天王洲	6,293.31	2.3
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,530.68	2.0
NTTファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル	5,417.28	2.0
株式会社NTTデータ・ビジネス・システムズ	システム開発・コンサルティング等	アーバンネット五反田NNビル	5,182.81	1.9
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Webソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.7
株式会社ジャパンディスプレイ	中小型ディスプレイデバイスの開発、製造販売	ランディック第2新橋ビル	4,140.10	1.5
合 計			66,933.92	24.3

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) 本表では、信託受託者を賃借人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	41,539.11	40.7	14.8
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.60	30.7	11.2
株式会社長谷工ライブネット	12,856.65	12.6	4.6
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.8	2.5
スターツアメンティ―株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.82	1.7	0.6
合計	96,663.38	94.7	34.5

※1 本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分1,704.83㎡を含み、クレストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※2 本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

以 上