

2020年4月期 決算短信 (REIT)

2020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  
 コード番号 8956 URL <https://www.pic-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大寺 健之  
 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) 小杉 知義  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長 (氏名) 岩田 武  
 TEL (03)6630-4611

有価証券報告書提出予定日 2020年7月30日 分配金支払開始予定日 2020年7月9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 (新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、決算説明動画を配信予定。)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020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	%
2020年4月期	9,249	△0.3	4,175	2.2	3,783	2.8	3,782	2.9
2019年10月期	9,278	△6.7	4,084	△12.9	3,679	△14.1	3,676	△14.1

	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	%	%	%
2020年4月期	2,872	3.0	1.5	40.9
2019年10月期	2,791	2.9	1.5	39.7

(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	%	%
2020年4月期	2,872	3,782	—	—	100.0	3.0
2019年10月期	2,792	3,677	—	—	100.0	2.9

(注) 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
2020年4月期	245,487	124,895	50.9	94,833
2019年10月期	246,128	124,789	50.7	94,753

(参考) 自己資本 2020年4月期124,895百万円 2019年10月期124,789百万円

(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
2020年4月期	5,203	△1,166	△4,323	16,723
2019年10月期	5,179	△730	△3,973	17,010

2. 2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期の運用状況の予想（2020年11月1日～2021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
2020年10月期	9,511	2.8	4,184	0.2	3,789	0.1	3,786	0.1	2,875	—
2021年4月期	9,247	△2.8	4,094	△2.2	3,702	△2.3	3,701	△2.3	2,810	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年10月期）2,875円（2021年4月期）2,810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）	2020年4月期	1,316,995口	2019年10月期	1,316,995口
② 期末自己投資口数	2020年4月期	0口	2019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、26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、7ページ記載の「2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021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
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	28

## 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(2020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34期まで34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、輸出を中心に弱さが見られる中で緩やかな回復基調が続いていたものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、足元では急速に減速しています。設備投資はおおむね横ばいとなっているものの、雇用情勢は足元では弱い動きがみられます。

(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、底堅いオフィス需要を受け、全国的に過去最低水準の空室率が継続するとともに、引き続き賃料水準も高位安定しているなど、堅調な市場が維持されています。

一方、レジデンスについては、都心への転入超過を背景とした安定的な需要に支えられ、引き続き稼働率・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が続き、物件価格は高値圏で推移しました。但し、現時点では新型コロナウイルス感染症の影響により、売買に慎重な姿勢も見られる状況にあります。

(ウ) 当期において本投資法人は新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、2020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、取得価格の合計は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、2020年4月30日現在でオフィスビルが前期末比0.2ポイント低下の98.6%、レジデンスが前期末比0.4ポイント低下の96.8%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、2020年3月31日に、2015年3月31日に借り入れた長期借入金650百万円について、手元資金をもって返済しました。

この結果、2020年4月30日現在の有利子負債総額は109,600百万円（内訳は短期借入金2,000百万円、長期借入金99,100百万円（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（1年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は98.2%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9,249百万円、営業利益4,175百万円、経常利益3,783百万円、当期純利益3,782百万円を計上しました。

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して、当期末処分利益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2,872円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルについて段階的な引き上げが行われているものの、厳しい状況が続くものと見込まれます。また、金融資本市場の変動等の影響についても注視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、国内外経済動向、企業動向等の変化に加え、新型コロナウイルス感染症拡大後のオフィスの在り方、テレワークの利用拡大等に伴うオフィスニーズの変化等を注視していく必要があります。これらの変化は将来的に一定程度の影響が想定されるものの、一般的には景気変動の影響は遅効性をもってオフィス賃貸市場に波及すること、ならびにN T Tグループが上位を占めるテナント構成等から、次期への影響は限定的と予想しています。

一方、レジデンスについては、テレワークの日常化に伴う物件ニーズの変化や、人口集中を避けるための郊外化の動きが一部において発生する可能性はあるものの、全体としては都心への転入超過は続くものと想定され、景況悪化時の賃料変動率も小さいことから、その影響は軽微と予想しています。

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、今後取引の活性化に伴い、売買価格が強含みで推移する可能性があり、厳しい取得環境は継続するものと考えられますが、金融資本市場や投資用不動産市況の動向にも注視する必要があります。

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、保有資産の収益性改善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、資産規模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) 2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021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、7ページ記載の「2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021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。

	2020年10月期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕	2021年4月期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕
営業収益	9,511百万円	9,247百万円
営業利益	4,184百万円	4,094百万円
経常利益	3,789百万円	3,702百万円
当期純利益	3,786百万円	3,701百万円
1口当たり分配金	2,875円	2,810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

本投資法人において決算日（2020年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得しました。

[大手町フィナンシャルシティ グランキューブ]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権(注1)

取得価格(注2)：4,680百万円

鑑定評価額：5,116百万円（価格時点：2020年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2020年5月25日

引渡日：2020年6月12日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

用途(注3)：事務所・ホテル・店舗・スポーツジム・駐車場・駐輪場

敷地面積(注3)：11,773.28㎡ 建物延床面積(注3)：206,107.08㎡

構造(注3)：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付31階建

建築時期(注3)：2016年4月

総賃貸可能面積(注4)：1,497.31㎡

(注1) 取得資産は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの土地及び建物に係る所有権の共有持分（持分割合100,000,000分の22,993,550）を信託財産とする信託受益権の1,000分の52の割合の準共有持分です。（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です。）

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（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3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

なお、本物件は、東京都市計画土地地区画整理事業大手町土地地区画整理事業の施行区域内に所在しており、仮換地の指定を受けていますが、「敷地面積」については、従前地の登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。仮換地指定証明書に記載の敷地面積は11,171.91㎡です。

(注4) 「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得する信託受益権の本物件全体に対する実質的な持分割合(1.1956646%)を乗じた数値を記載しています。

B. 資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。

[アーバンネット市ヶ谷ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：1,778百万円

譲渡資産の取得日：2011年11月18日

取得価格(注2)：1,650百万円

帳簿価額：1,582百万円(2020年4月30日現在)

損益に及ぼす影響：2020年10月期に営業収益として不動産等売却益190百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：1,770百万円(価格時点：2020年4月30日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日：2020年5月25日

引渡日：2020年6月12日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都新宿区払方町25番5号

用途(注3)：事務所

敷地面積(注3)：1,207.48㎡ 建物延床面積(注3)：4,217.01㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

建築時期(注3)：1993年12月

総賃貸可能面積：2,600.82㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

C. 資金の借入について

本投資法人は、前記「A. 資産の取得について」に記載した大手町フィナンシャルシティ グランキューブに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、短期借入金として総額3,200百万円を借り入れました。当該短期借入金3,200百万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	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,200百万円	500百万円	500百万円
借入日	2020年6月12日		
元本返済日	2021年5月31日		
元本返済方法	期日一括弁済		
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14%)	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.18%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証		



2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び

2021年4月期（2020年11月1日～2021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>【2020年10月期】 2020年5月1日～2020年10月31日（184日）</p> <p>【2021年4月期】 2020年11月1日～2021年4月30日（181日）</p>
運用資産	<p>【2020年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020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。）をベースとして2020年6月12日に予定しているオフィスビル各1物件の取得及び売却を前提としており、2020年10月期末の保有物件は59物件を想定しています。</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>【2021年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020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>【2020年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020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>【2021年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020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>【2020年10月期】</p> <p>2020年4月30日現在の有利子負債残高109,600百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）2020年6月12日に取得するオフィスビル（大手町フィナンシャルシティ グランキューブ）の取得代金の一部として3,200百万円の新規借入を行うこと。</li> <li>（2）2020年7月31日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。</li> </ol> <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：112,800百万円）</p> <p>【2021年4月期】</p> <p>2020年10月期末現在の有利子負債予定残高112,800百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）2021年1月29日に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。</li> <li>（2）2021年3月5日に償還期限が到来する第6回無担保投資法人債2,500百万円について、同日にその全額を投資法人債又は借入金でリファイナンスすること。</li> </ol> <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：112,800百万円）</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、2020年10月期については、オフィスビルの新規取得や不動産等売却益（1物件）の計上等により増収を見込んでいます。また、2021年4月期については、季節要因による水道光熱費収入の減収、ならびに前期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を予想しています。</li> <li>・2020年10月期及び2021年4月期における新型コロナウイルス感染症による影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を織り込んで算出しています。</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。               <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）外注委託費については2020年10月期に1,051百万円、2021年4月期に1,062百万円を想定しています。</li> <li>（2）固定資産税等については2020年10月期に626百万円、2021年4月期に619百万円を想定しています。なお、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分によりに精算を予定しており、当該精算金相当分は取得原価に参入しています。従いまして、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。</li> <li>（3）修繕費については2020年10月期に706百万円、2021年4月期に618百万円を想定しています。</li> <li>（4）保有物件に係る減価償却費については2020年10月期に1,447百万円、2021年4月期に1,447百万円を想定しています。</li> <li>（5）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2020年10月期に628百万円、2021年4月期に628百万円を想定しています。</li> </ul> </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2020年10月期に392百万円、2021年4月期に387百万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ついては、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルス感染症の悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提に予想を策定しています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2020年1月30日提出）における「投資リスク」のうち、「(1) 一般的ナリスク／③投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク」及び「(5) 不動産に関するリスク／⑩偶然不測の事故・自然災害に関するリスク」については、本日現在、以下に関連部分を引用しており、変更箇所は下線で示したとおりです。また、「(7) その他／③新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク」を追加しますので同じく下線を付しています。

(1) 一般的ナリスク

<中略>

③ 投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じており、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。本投資法人の保有資産はオフィスビル及びレジデンスが中心であり、その影響が直ちに生じるとは考えていません。しかしながら、今後、上記の感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、本投資法人の保有資産及びそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が及ぶ可能性があります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。投資法人債の価格も、投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、格付けの低下等、様々な要素の影響を受けることがあります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があります。また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

以上のような諸要素に起因して本投資口の市場価格又は投資法人債の価格が下落した場合、それらの各投資家が損失を被る可能性があります。

(5) 不動産に関するリスク

<中略>

⑩ 偶然不測の事故・自然災害・感染症の発生等に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水害、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的の事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、保有不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、不動産又はその所在周辺地域における感染症の発生等により、不動産の正常な運営に支障をきたし、その価値が影響を受ける可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人は保有不動産に関し、火災保険等の保険（第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を含みます。）を付保しており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても、原則として適切な火災保険等の保険（必要に応じて地震保険も含みます。）を付保する予定です。

しかし、保有不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは支払いが遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により保有不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

なお、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしており、本書の日付現在、本投資法人の保有不動産については第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を付保しています。

また、天災が生じた場合や感染症の拡大等により不動産の正常な運営に支障をきたす場合には、テナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

(7) その他

<中略>

③ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等緊急事態宣言は、同年5月25日に全面的に解除されたものの、社会経済活動が元に戻ったわけではなく、また、当該感染症が再度拡大する事態も想定されます。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,714,831	3,333,411
信託現金及び信託預金	13,295,453	13,390,185
営業未収入金	139,681	108,075
前払費用	147,850	170,287
未収還付法人税等	104,132	105,300
その他	1,377	99
流動資産合計	17,403,327	17,107,359
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 89,431,187	※1 90,515,225
減価償却累計額	△28,512,557	△29,865,402
信託建物(純額)	60,918,630	60,649,822
信託構築物	2,004,210	2,024,871
減価償却累計額	△1,126,311	△1,171,712
信託構築物(純額)	877,899	853,159
信託工具、器具及び備品	474,148	520,237
減価償却累計額	△255,331	△288,350
信託工具、器具及び備品(純額)	218,817	231,886
信託土地	143,795,118	143,795,118
信託建設仮勘定	27,022	19,483
有形固定資産合計	205,837,487	205,549,470
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	407	354
その他	4,112	2,741
無形固定資産合計	1,782,121	1,780,698
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	1,740	3,372
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	397,885	343,733
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	21,075,498	21,022,979
固定資産合計	228,695,107	228,353,147
繰延資産		
投資法人債発行費	30,311	27,030
繰延資産合計	30,311	27,030
資産合計	246,128,746	245,487,537

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,759,144	1,561,134
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	650,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	2,500,000
未払費用	113,727	115,413
未払分配金	10,715	12,719
未払法人税等	604	1,365
未払消費税等	73,778	121,198
未払事業所税	5,531	10,252
前受金	1,348,814	1,360,958
預り金	79,212	62,057
その他	19	300
流動負債合計	6,041,549	9,745,398
固定負債		
長期借入金	99,100,000	97,100,000
投資法人債	8,500,000	6,000,000
信託預り敷金及び保証金	7,697,679	7,747,055
固定負債合計	115,297,679	110,847,055
負債合計	121,339,229	120,592,454
純資産の部		
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	762,316	762,316
任意積立金合計	762,316	762,316
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,677,052	3,782,618
剰余金合計	4,439,368	4,544,934
投資主資本合計	124,789,517	124,895,083
純資産合計	※2 124,789,517	※2 124,895,083
負債純資産合計	246,128,746	245,487,537

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,736,146	※1 7,779,975
その他貸貸事業収入	※1 1,032,108	※1 947,306
受取配当金	509,894	522,565
<b>営業収益合計</b>	<b>9,278,149</b>	<b>9,249,848</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 4,603,832	※1 4,482,323
資産運用報酬	376,460	381,830
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	11,375	11,359
一般事務委託手数料	83,636	83,020
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	105,930	103,193
<b>営業費用合計</b>	<b>5,193,935</b>	<b>5,074,427</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,084,213</b>	<b>4,175,420</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	83	80
未払分配金戻入	866	1,051
雑収入	426	31
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,376</b>	<b>1,164</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	377,551	364,173
投資法人債利息	23,237	22,998
投資法人債発行費償却	3,280	3,280
その他	2,377	2,362
<b>営業外費用合計</b>	<b>406,447</b>	<b>392,815</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,679,142</b>	<b>3,783,769</b>
税引前当期純利益	3,679,142	3,783,769
法人税、住民税及び事業税	604	2,784
法人税等調整額	1,715	△1,631
<b>法人税等合計</b>	<b>2,320</b>	<b>1,152</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,676,821</b>	<b>3,782,616</b>
前期繰越利益	230	2
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>3,677,052</b>	<b>3,782,618</b>

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年5月1日 至 2019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	400,267	400,267	4,281,656	4,681,923	125,032,072	125,032,072
当期変動額							
圧縮積立金の積立		362,048	362,048	△362,048	-	-	-
剰余金の配当				△3,919,377	△3,919,377	△3,919,377	△3,919,377
当期純利益				3,676,821	3,676,821	3,676,821	3,676,821
当期変動額合計	-	362,048	362,048	△604,604	△242,555	△242,555	△242,555
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,677,052	4,439,368	124,789,517	124,789,517

当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	762,316	762,316	3,677,052	4,439,368	124,789,517	124,789,517
当期変動額							
剰余金の配当				△3,677,050	△3,677,050	△3,677,050	△3,677,050
当期純利益				3,782,616	3,782,616	3,782,616	3,782,616
当期変動額合計	-	-	-	105,566	105,566	105,566	105,566
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083



(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
I 当期末処分利益	3,677,052,318	3,782,618,851
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,677,050,040 (2,792)	3,782,409,640 (2,872)
III 次期繰越利益	2,278	209,211

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3,677,050,040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3,782,409,640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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	3,679,142	3,783,769
減価償却費	1,420,498	1,433,222
投資法人債発行費償却	3,280	3,280
受取利息	△83	△80
未払分配金戻入	△866	△1,051
支払利息	400,788	387,172
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△17,264	31,605
営業未払金の増減額 (△は減少)	115,151	△129,804
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,610	47,419
前受金の増減額 (△は減少)	△24,095	12,143
預り金の増減額 (△は減少)	3,896	△17,155
その他	24,710	△9,388
小計	5,593,549	5,541,134
利息の受取額	83	80
利息の支払額	△415,754	△334,132
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,487	△3,192
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,179,365	5,203,890
<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	△829,628	△1,215,958
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,281	331,942
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,147	△282,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△730,495	△1,166,583
<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	2,000,000	—
長期借入れによる収入	8,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,055,000	—
長期借入金の返済による支出	△7,200,000	△650,000
分配金の支払額	△3,918,212	△3,673,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,973,212	△4,323,995
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	475,657	△286,687
現金及び現金同等物の期首残高	16,534,627	17,010,284
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,010,284	※1 16,723,596

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	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
2. 固定資産の減価償却の方法	(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。
3. 繰延資産の処理方法	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。
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、当期とも該当ありません。
5. ヘッジ会計の方法	(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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。

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 〔2019年10月31日〕	当期 〔2020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 〔2019年10月31日〕	当期 〔2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,557,413千円	6,614,580千円
共益費	1,178,732千円	7,736,146千円
その他賃貸事業収入	224,732千円	230,574千円
駐車場使用料	54,303千円	58,688千円
付帯収益	625,694千円	529,038千円
その他の雑収入	127,379千円	1,032,108千円
不動産賃貸事業収益合計	8,768,255千円	129,005千円
947,306千円		947,306千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,056,807千円	1,055,563千円
水道光熱費	659,123千円	560,486千円
公租公課	607,664千円	607,606千円
損害保険料	10,750千円	10,753千円
修繕費	660,224千円	607,704千円
信託報酬	29,207千円	29,327千円
減価償却費	1,419,127千円	1,431,851千円
その他賃貸事業費用	160,926千円	179,029千円
不動産賃貸事業費用合計	4,603,832千円	4,482,323千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,164,422千円	816,982千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
現金及び預金	3,714,831千円	3,333,411千円
信託現金及び信託預金	13,295,453千円	13,390,185千円
現金及び現金同等物	17,010,284千円	16,723,596千円

[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 〔2019年10月31日〕	当期 〔2020年4月30日〕
1年内	984,787千円	972,826千円
1年超	2,587,829千円	2,954,785千円
合計	3,572,617千円	3,927,611千円

[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〔2019年10月31日〕

2019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	3,714,831	3,714,831	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,295,453	13,295,453	—
資産計	17,010,284	17,010,284	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	650,000	651,897	1,897
(5) 長期借入金	99,100,000	99,940,085	840,085
(6) 投資法人債	8,500,000	8,530,270	30,270
負債計	110,250,000	111,122,253	872,253
(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。

(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	3,714,831	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,295,453	—	—	—	—	—
合計	17,010,284	—	—	—	—	—

(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	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	650,000	9,400,000	19,450,000	19,800,000	9,500,000	40,950,000
投資法人債	—	2,500,000	—	2,000,000	—	4,000,000
合計	2,650,000	11,900,000	19,450,000	21,800,000	9,500,000	44,950,000

当期〔2020年4月30日〕

2020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	3,333,411	3,333,411	—
(2)信託現金及び信託預金	13,390,185	13,390,185	—
資産計	16,723,596	16,723,596	—
(3)短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,003,263	3,263
(5)1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,507,525	7,525
(6)長期借入金	97,100,000	97,879,808	779,808
(7)投資法人債	6,000,000	5,948,880	△51,120
負債計	109,600,000	110,339,477	739,477
(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〔2020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	3,333,411	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,390,185	—	—	—	—	—
合計	16,723,596	—	—	—	—	—

(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〔2020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	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	2,000,000	12,350,000	26,600,000	10,950,000	7,750,000	39,450,000
投資法人債	2,500,000	—	—	2,000,000	—	4,000,000
合計	6,500,000	12,350,000	26,600,000	12,950,000	7,750,000	43,450,000

[有価証券に関する注記]

前期〔2019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〔2020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〔2019年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2020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〔2019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	73,180,000	73,180,000	(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〔2020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	73,180,000	73,180,000	(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〔2019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〔2020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 〔2019年10月31日〕	当期 〔2020年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,740千円	3,372千円
繰延税金資産合計	1,740千円	3,372千円
繰延税金資産の純額	1,740千円	3,372千円

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 〔2019年10月31日〕	当期 〔2020年4月30日〕
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△31.45%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.03%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 2019年5月1日 至 2019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 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 2019年5月1日 至 2019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 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日]	[自 2019年11月1日 至 2020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	138,990,374	139,029,595
	当期中増減額(注3)	39,220	168,379
	当期末残高	139,029,595	139,197,975
	当期末時価(注4)	172,744,000	176,144,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	68,960,878	68,585,901
	当期中増減額(注3)	△374,977	△456,449
	当期末残高	68,585,901	68,129,452
	当期末時価(注4)	83,000,000	83,910,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	207,951,253	207,615,497
	当期中増減額(注3)	△335,756	△288,069
	当期末残高	207,615,497	207,327,427
	当期末時価(注4)	255,744,000	260,054,000

(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(1,088,898千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,419,127千円)によるものです。当期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出(1,156,571千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,431,851千円)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 2019年5月1日 至 2019年10月31日]	[自 2019年11月1日 至 2020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	6,129,424	6,064,140
	不動産賃貸事業費用	3,202,899	3,135,171
	不動産賃貸事業損益	2,926,525	2,928,968
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	2,638,830	2,663,142
	不動産賃貸事業費用	1,400,933	1,347,151
	不動産賃貸事業損益	1,237,897	1,315,990
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,768,255	8,727,282
	不動産賃貸事業費用	4,603,832	4,482,323
	不動産賃貸事業損益	4,164,422	4,244,959

(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 2019年5月1日 至 2019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 2019年11月1日 至 2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
1口当たり純資産額	94,753円	94,833円
1口当たり当期純利益	2,791円	2,872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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
当期純利益(千円)	3,676,821	3,782,616
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)	3,676,821	3,782,616
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]

1. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得しました。

[大手町フィナンシャルシティ グランキューブ]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権(注1)

取得価格(注2)：4,680百万円

鑑定評価額：5,116百万円(価格時点：2020年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取得契約締結日：2020年5月25日

引渡日：2020年6月12日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

用途(注3)：事務所・ホテル・店舗・スポーツジム・駐車場・駐輪場

敷地面積(注3)：11,773.28㎡ 建物延床面積(注3)：206,107.08㎡

構造(注3)：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付31階建

建築時期(注3) : 2016年4月

総賃貸可能面積(注4) : 1,497.31㎡

(注1) 取得資産は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの土地及び建物に係る所有権の共有持分(持分割合100,000,000分の22,993,550)を信託財産とする信託受益権の1,000分の52の割合の準共有持分です。(土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です。)

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

なお、本物件は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業の施行区域内に所在しており、仮換地の指定を受けていますが、「敷地面積」については、従前地の登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。仮換地指定証明書に記載の土地面積は11,171.91㎡です。

(注4) 「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得する信託受益権の本物件全体に対する実質的な持分割合(1.1956646%)を乗じた数値を記載しています。

## 2. 資産の譲渡について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。

[アーバンネット市ヶ谷ビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1) : 1,778百万円

譲渡資産の取得日 : 2011年11月18日

取得価格(注2) : 1,650百万円

帳簿価額 : 1,582百万円 (2020年4月30日現在)

損益に及ぼす影響 : 2020年10月期に営業収益として不動産等売却益190百万円を計上する予定です。

鑑定評価額 : 1,770百万円 (価格時点 : 2020年4月30日 鑑定評価機関 : 一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先 : エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

譲渡契約締結日 : 2020年5月25日

引渡日 : 2020年6月12日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都新宿区払方町25番5号

用途(注3) : 事務所

敷地面積(注3) : 1,207.48㎡ 建物延床面積(注3) : 4,217.01㎡

構造(注3) : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

建築時期(注3) : 1993年12月

総賃貸可能面積 : 2,600.82㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(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3) 「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

## 3. 資金の借入について

本投資法人は、前記「1. 資産の取得について」に記載した大手町フィナンシャルシティ グランキューブに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、短期借入金として総額3,200百万円を借り入れました。当該短期借入金3,200百万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	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,200百万円	500百万円	500百万円
借入日	2020年6月12日		
元本返済日	2021年5月31日		
元本返済方法	期日一括弁済		
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14%)	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.18%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証		

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2020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(2020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11月1日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	—	120,350	(注)

(注) 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 [2019年10月31日現在]		当期 [2020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	62,367	25.3	62,293	25.4
		東京23区 (都心5区を除く)	57,081	23.2	57,251	23.3
		東京周辺都市	8,441	3.4	8,459	3.4
		地方主要都市	11,139	4.5	11,193	4.6
		小計	139,029	56.5	139,197	56.7
	レジデンス	都心5区	56,640	23.0	56,282	22.9
		東京23区 (都心5区を除く)	11,945	4.9	11,846	4.8
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	68,585	27.9	68,129	27.8
信託不動産合計		207,615	84.4	207,327	84.5	
優先出資証券	—	20,035	8.1	20,035	8.2	
預金等のその他資産	—	18,478	7.5	18,124	7.4	
資産合計(注2)	—	246,128	100.0	245,487	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 [2019年10月31日現在]		当期 [2020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	121,339	49.3	120,592	49.1
純資産総額	124,789	50.7	124,895	50.9
資産総額	246,128	100.0	245,487	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(2020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	8.2	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2020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2020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（2020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	5,947	2.6	7,440	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,573	2.9	9,050	100.0	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,445	0.7	3,080	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,918	2.2	10,100	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,232	2.1	7,140	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,590	3.2	10,500	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,251	4.2	12,200	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,849	2.1	5,100	100.0	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,582	0.7	1,770	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,294	4.7	14,600	99.4	
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,605	1.5	5,400	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	3,565	1.8	3,410	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,442	1.8	3,400	100.0	
		B04	五反田NTビル（注6）	4,100	4,078	1.7	3,290	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,258	2.4	7,890	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,599	5.6	21,200	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,615	2.0	5,940	100.0	
		B08	スフィアタワー天王洲（注7）	15,000	15,418	6.2	16,700	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,273	2.2	5,750	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,047	1.5	4,210	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	6,230	87.0	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル（注9）	3,600	3,774	1.5	3,438	97.7	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	1,628	1,665	0.7	1,752	100.0	
		G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	1,119	1,091	0.5	1,224	93.7	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,661	1.9	5,330	100.0	
	オフィスビル小計				143,880	139,197	59.0	176,144	98.6



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	4,211	2.1	5,500	95.9	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,405	1.1	2,080	93.2	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,148	0.5	1,340	93.7	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	868	0.4	1,140	93.6	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,607	0.8	1,470	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,893	1.9	5,080	100.0	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,755	0.9	1,930	99.0	
		D11	ラング・タワー京橋	927	748	0.4	1,180	96.6	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,391	0.6	2,040	93.1	
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,441	0.7	1,720	96.0	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	1,912	1.0	2,550	100.0	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,460	0.7	2,280	100.0	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,242	0.6	1,830	97.2	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,649	0.8	1,570	95.4	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,443	0.7	1,720	95.4	
		D19	MEW	1,556	1,295	0.6	1,360	100.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注12)	7,590	5,498	3.1	7,710	96.1	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,747	1.6	3,790	92.5	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,021	2.7	5,580	94.4	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注13)	5,500	4,427	2.3	6,750	97.7	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,221	1.8	5,430	94.3	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,361	0.6	2,070	100.0	
		D26	プレミアステージ麻布十番	1,420	1,443	0.6	1,520	94.4	
		D27	プレミアステージ笹塚	1,080	1,083	0.4	1,170	100.0	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	ビーサイト大崎	1,072	822	0.4	1,030	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	944	0.4	1,110	100.0
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,262	0.6	1,290	97.0
E04	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,340	0.6	1,550	97.8		
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,450	0.7	1,900	98.9		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,460	0.8	2,060	96.0		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,108	0.5	1,460	95.4		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,253	1.1	3,020	95.7		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,205	0.6	1,680	98.9		
レジデンス小計				79,894	68,129	32.8	83,910	96.8	
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	227,362	100.0	260,054	98.0	

(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 2019年11月1日 至 2020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	203	185	17	85	16	7	24	4	31	1	117	148	5.0	
A02	ランディック第2新橋ビル	192	177	14	111	27	10	16	16	38	1	81	119	3.6	
A03	プレミア道玄坂ビル	88	78	9	25	5	3	5	0	9	0	62	72	10.0	
A04	KN渋谷3	262	229	32	107	20	18	16	25	25	1	154	180	7.3	
A05	高田馬場センタービル	260	224	36	100	24	12	20	2	37	1	160	197	9.4	
A06	六番町ビル	(注2)										184	216	5.7	
A10	アーバンネット三田ビル	314	297	16	179	38	17	32	51	37	2	134	172	3.4	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										87	106	4.4	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										38	47	6.0	
A15	グランパーク	471	415	56	221	53	59	39	21	43	4	250	293	5.2	
A16	アーバンネット麹町ビル	165	155	10	59	22	6	20	1	7	1	106	113	6.3	
B02	プレミア東陽町ビル	110	97	12	64	9	8	7	2	35	1	45	81	4.6	
B03	上野THビル	126	111	14	67	14	7	8	3	16	17	58	75	3.4	
B04	五反田NTビル	96	87	9	41	9	6	8	2	14	1	55	69	3.4	
B05	上野トーセイビル	207	183	23	89	12	10	12	0	52	1	117	170	6.5	
B06	アーバンネット池袋ビル	739	645	93	406	77	68	33	90	133	3	332	466	6.4	
B07	アーバンネット大森ビル	249	238	10	129	35	12	18	15	44	2	119	163	7.1	
B08	スフィアタワー天王洲	597	487	110	340	66	97	58	37	64	15	257	322	4.2	
B09	アーバンネット五反田NNビル	196	183	13	75	22	13	-	18	20	2	120	140	5.3	
C01	プレミア横浜西口ビル	150	127	23	107	16	8	10	41	29	1	42	72	4.7	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	411	326	85	286	61	79	33	32	78	2	124	203	7.5	
G02	NTTクレド岡山ビル	280	211	68	233	74	31	29	22	50	24	47	97	5.2	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	108	96	12	48	15	5	5	3	17	0	59	77	9.3	
G04	アーバンネット静岡ビル	74	67	6	31	12	4	5	0	7	0	43	51	9.4	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	245	218	27	121	37	18	19	17	27	1	124	151	6.5	
オフィスビル 計		6,064	5,325	738	3,135	744	521	475	416	883	94	2,928	3,812	5.5	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2019年11月1日 至 2020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					
D01	パークアクシス 四谷ステージ	163	148	14	68	19	1	8	7	27	4	95	122	5.8	
D02	パークアクシス明 治神宮前	59	51	8	19	4	1	2	2	6	1	40	46	3.9	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	42	39	3	15	4	0	1	1	6	0	27	34	5.9	
D05	キャビンアリーナ 南青山	33	31	2	18	4	0	1	3	7	0	15	23	5.3	
D06	ビュロー紀尾井町	38	38	—	13	—	—	2	2	7	0	25	33	4.2	
D08	六本木グリーンテ ラス	142	141	1	50	10	1	8	4	24	1	91	116	6.0	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	60	57	2	21	4	0	3	1	10	0	39	49	5.6	
D11	ラング・タワー 京橋	38	36	1	12	3	0	1	1	4	0	25	30	8.1	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	54	53	1	18	4	0	2	1	9	0	36	45	6.6	
D13	プレミアロッソ	57	52	5	22	5	1	2	2	10	0	34	45	6.3	
D14	プレミアブラン 代々木公園	70	66	3	29	6	0	3	1	17	0	40	58	6.1	
D15	プレミアステージ 内神田	62	57	4	25	6	1	2	2	11	0	36	47	6.5	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	47	46	1	17	3	0	1	1	10	0	29	39	6.4	
D17	Wal k 赤坂	50	46	3	91	7	0	2	60	13	6	△ 41	△ 27	△ 3.3	
D18	プレミアステージ 芝公園	46	43	2	19	5	0	2	2	8	0	27	35	5.0	
D19	MEW	37	32	4	21	3	0	2	1	13	0	15	28	4.4	
D20	芝浦アイランド エアタワー	360	318	41	241	54	8	15	20	90	51	118	209	7.6	
D21	ストーリー赤坂	97	88	8	42	9	2	6	10	12	1	55	67	3.6	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	187	165	22	106	35	5	11	9	42	2	81	123	4.1	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	290	266	24	176	40	2	13	15	66	37	114	181	8.2	
D24	クエストコート 原宿	149	137	12	48	14	3	6	5	17	0	100	118	5.6	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	63	59	4	22	7	0	3	2	8	0	40	49	7.3	
D26	プレミアステージ 麻布十番	40	35	4	19	4	0	1	5	6	0	20	26	3.7	
D27	プレミアステージ 笹塚	33	30	3	13	3	0	1	1	5	0	19	24	4.6	
E01	ビーサイト大崎	29	29	0	9	—	—	1	2	5	0	20	25	6.2	
E02	プレミアガーデン 本郷	33	33	0	9	2	0	2	1	2	0	23	26	5.7	
E03	プレミアグランデ 馬込	44	39	5	21	4	0	2	4	8	1	23	32	5.1	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	41	37	3	21	5	0	2	2	10	0	19	30	4.6	
E05	プレミアステージ 湯島	53	50	3	28	6	0	2	2	14	1	25	40	5.6	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2019年11月1日 至 2020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					
E06	プレミアステージ 駒込	55	51	4	30	6	0	2	2	15	1	25	41	5.7	
E07	プレミアステージ 大塚	44	41	2	21	4	0	1	2	11	1	22	33	6.0	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	83	78	4	42	8	0	3	4	23	1	40	64	5.7	
E09	プレミアステージ 両国	48	45	3	24	4	0	2	1	14	0	24	39	6.5	
レジデンス 計		2,663	2,454	208	1,347	310	39	132	191	548	124	1,315	1,864	5.5	
合計		8,727	7,779	947	4,482	1,055	560	607	607	1,431	219	4,244	5,676	5.5	

(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。

(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	衛生設備改修工事	自 2018年3月 至 2020年10月	886,470	166,691	685,442
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	883,239	19,522	82,804
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	456,958	112,718	165,663
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	改装建築工事	自 2020年4月 至 2020年6月	75,832	—	—
アーバンネット三田ビル	東京都港区	中央監視設備改修工事	自 2020年9月 至 2020年10月	69,160	—	—
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	配管設備改修工事	自 2020年5月 至 2020年10月	48,034	—	—
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	火災報知設備改修工事	自 2020年6月 至 2020年10月	45,470	—	—
クエスコート原宿	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 2020年5月 至 2020年8月	30,848	—	—

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1,156,571千円であり、当期費用に区分された修繕費607,704千円と合わせ、1,764,275千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	空調設備改修工事	自 2019年9月 至 2020年4月	265,991
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 2019年9月 至 2020年3月	166,691
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11月 至 2020年4月	112,718
アーバンネット三田ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2019年6月 至 2020年4月	73,280
グランパーク	東京都港区	火災報知設備改修工事	自 2019年10月 至 2020年3月	37,714
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	非常用エレベーター改修工事	自 2019年12月 至 2019年12月	36,290
グランパーク	東京都港区	電気設備改修工事	自 2019年11月 至 2020年3月	32,794
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10月 至 2019年12月	30,900
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	空調設備改修工事	自 2019年6月 至 2020年2月	27,824
高田馬場センタービル	東京都新宿区	火災報知設備改修工事	自 2019年12月 至 2020年4月	25,179
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	配管設備改修工事	自 2019年7月 至 2020年2月	22,854
その他の工事等				324,332
合計				1,156,571

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 2019年5月1日 至 2019年10月31日〕	当期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕
当期首積立金残高		587,618	601,941
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		—	7,147
次期繰越額		601,941	609,117

(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（2020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(2019年11月1日～2020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	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A02	ランディック第2新橋ビル	100.0	76.2	76.2	76.2	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	
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	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	
	A15	グランパーク(注2)	99.2	99.0	99.1	99.1	99.3	99.4	
	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	95.1	100.0	100.0	100.0	
	B04	五反田NTビル(注3)	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4)	99.6	99.6	99.6	99.6	100.0	100.0	
	B09	アーバンネット五反田NNビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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5)	93.1	90.4	89.1	87.0	86.1	87.0	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注6)	93.1	93.1	93.1	93.1	98.0	97.7	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注7)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G04	アーバンネット静岡ビル(注8)	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	
	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	98.8	97.6	97.4	97.4	98.6	98.6

用途	番号	物件名	当期 (2019年11月1日～2020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	98.7	97.9	96.1	96.4	95.4	95.9
	D02	パークアクシス明治神宮前	96.3	93.8	96.3	93.2	93.2	93.2
	D04	キャビンアリーナ赤坂	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7
	D05	キャビンアリーナ南青山	89.1	77.8	86.0	92.2	97.9	93.6
	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	96.8	99.0	99.0	97.8	99.0	99.0
	D11	ラング・タワー京橋	98.2	98.4	96.7	100.0	98.1	96.6
	D12	プレミアステージ三田慶大前	100.0	98.1	98.4	98.4	98.1	93.1
	D13	プレミアロッソ	100.0	97.6	97.6	100.0	97.8	96.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	100.0	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0
	D15	プレミアステージ内神田	96.7	93.0	94.6	96.4	98.7	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	98.2	100.0	100.0	95.5	97.2
	D17	Walk 赤坂	97.2	100.0	100.0	100.0	95.4	95.4
	D18	プレミアステージ芝公園	90.9	100.0	97.9	100.0	100.0	95.4
	D19	MEW	100.0	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注9)	98.5	97.4	98.0	98.0	98.0	96.1
	D21	ストーリー赤坂	98.3	93.9	95.6	96.1	92.2	92.5
	D22	ルネ新宿御苑タワー	94.8	95.6	95.4	94.9	96.0	94.4
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注10)	98.2	98.2	97.6	98.0	98.7	97.7
	D24	クレストコート原宿	95.9	95.4	91.5	94.3	94.3	94.3
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.4	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	94.4	91.7	88.9	94.4	97.2	94.4
	D27	プレミアステージ笹塚	98.2	96.5	98.2	96.5	98.1	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	96.9	96.9	96.9	100.0	97.0	97.0
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	97.0	97.0	94.3	93.8	91.6	97.8
	E05	プレミアステージ湯島	97.1	98.9	97.1	93.7	100.0	98.9
	E06	プレミアステージ駒込	97.1	94.7	96.0	97.1	100.0	96.0
E07	プレミアステージ大塚	97.1	96.8	96.8	93.8	95.4	95.4	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	97.5	95.8	97.0	98.8	99.4	95.7	
E09	プレミアステージ両国	94.4	96.7	95.5	98.8	98.9	98.9	
レジデンス計			97.6	97.1	96.9	97.6	97.6	96.8
オフィスビル・レジデンス合計			98.4	97.4	97.2	97.5	98.2	98.0

- (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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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。(2020年4月30日現在)

(7) 主要テナントに関する情報

2020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

(2020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	10,680.87	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	5,871.07	2.1
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
フィールズ株式会社	キャラクター、コンテンツの企画開発、販売・映像制作	KN渋谷3	3,106.54	1.1
合 計			66,239.94	24.1

(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、信託受託者を賃貸人とし、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(第三者に転貸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貸した上で第三者に転貸借を行い、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	41,513.41	40.7	14.8
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.59	30.8	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	1,704.83	1.7	0.6
合計	96,637.68	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