

2020年10月期 決算短信 (REIT)

2020年12月16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 2021年1月28日 分配金支払開始予定日 2021年1月21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. 2020年10月期の運用、資産の状況 (2020年5月1日~2020年10月31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10月期	9,470	2.4	4,248	1.8	3,852	1.8	3,850	1.8
2020年4月期	9,249	△0.3	4,175	2.2	3,783	2.8	3,782	2.9

	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10月期	2,923	3.1	1.6	40.7
2020年4月期	2,872	3.0	1.5	40.9

(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10月期	2,923	3,849	—	—	100.0	3.1
2020年4月期	2,872	3,782	—	—	100.0	3.0

(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10月期	249,237	124,962	50.1	94,884
2020年4月期	245,487	124,895	50.9	94,833

(参考) 自己資本 2020年10月期124,962百万円 2020年4月期124,895百万円

(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10月期	7,062	△5,460	△579	17,746
2020年4月期	5,203	△1,166	△4,323	16,723

2. 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）及び2021年10月期の運用状況の予想（2021年5月1日～2021年10月31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
2021年4月期	11,327	19.6	5,532	30.2	5,125	33.1	5,123	33.1	3,890	—
2021年10月期	9,392	△17.1	3,999	△27.7	3,570	△30.3	3,569	△30.3	2,710	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年4月期）3,890円（2021年10月期）2,710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10月期 1,316,995口 2020年4月期 1,316,995口
 - ② 期末自己投資口数 2020年10月期 0口 2020年4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、27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、9ページ記載の「2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31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	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	30

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10月31日)現在において246,744百万円(59物件、優先出資証券1銘柄を含みます。)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35期まで35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、千葉県のみを指します。

イ. 投資環境と運用実績

(ア) 当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きもみられます。

設備投資はこのところ減少している一方で、輸出、生産は持ち直しており、企業の業況判断は、厳しさは残るものの、改善の動きがみられています。

(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、テレワークの定着化などのオフィスニーズ変化やテナント企業の業績見通し変化を踏まえ、一部に退去・縮小の動きが見られるものの全体的には引き続き高稼働を維持しており、賃料水準も依然底堅い状況にあるなど、堅調に推移しました。

一方、レジデンスについては、新型コロナウイルス感染症を踏まえた緊急事態宣言を契機にテレワーク・リモート授業が拡大し、オフィスワーカーおよび学生等の移動(引越)が延期されるとともに、東京都心部の人口移動がそれまでの転入超過から転出超過へと転換したこと等から、稼働率は緩やかな低下傾向となりました。

(売買市場)

オフィスビル、レジデンスともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり全般的に売買に慎重な姿勢が見られましたが、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者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。

(ウ) 当期において本投資法人は2020年6月12日に大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(オフィスビル、取得価格4,680百万円)を取得しました。(注1)

一方、2011年11月に取得したアーバンネット市ヶ谷ビル(オフィスビル、取得価格1,650百万円)を売却し、191百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、2020年10月31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2)の計59物件であり、取得価格の総額は246,744百万円、用途別の投資比率はオフィスビル59.5%、レジデンス32.4%、その他(優先出資証券)8.1%となっています。

また、優先出資証券を除いた58物件の稼働率は、2020年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.4ポイント低下の98.2%、レジデンスが前期末比2.3ポイント低下の94.5%で、全体では1.2ポイント低下の96.8%となっています。

(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) 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. 本投資法人の資産運用会社の株式交換及び主要株主の異動

本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社より、本投資法人に対するN T Tグループのスポンサーサポートを強化することを目的として、同社を株式交換完全親会社、本資産運用会社を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行う旨の提案を受けました。本資産運用会社においては、本株式交換がN T Tグループからの物件取得機会拡大等、本投資法人の投資主価値の向上に資すると判断し、2020年9月15日付けでエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で本株式交換を内容とする株式交換契約を締結したものであり、同年10月7日付けの臨時株主総会での承認を経て、同年10月30日付けで本株式交換の効力が生じています。

本株式交換の結果、2020年10月30日付けで、本資産運用会社はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社となりました。

エ. 資金調達の概要等

(ア) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、2020年6月12日付で取得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不動産信託受益権の取得資金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		

- B. 本投資法人は、2020年7月31日に、2019年7月31日に借り入れた短期借入金計2,000百万円について、短期借入金による借換を行いました。当該短期借入金2,000百万円の借入先等の概要は次のとおりです。

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,000百万円
借入日	2020年7月31日
元本返済日	2021年7月30日
元本返済方法	期日一括弁済
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.16%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

この結果、2020年10月31日現在の有利子負債総額は112,800百万円（内訳は短期借入金5,200百万円、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(注)は95.4%となりました。

(注) 長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

- (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。

オ. 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9,470百万円、営業利益4,248百万円、経常利益3,852百万円、当期純利益3,850百万円を計上しました。

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2,923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を引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。但し、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスクに十分注意するとともに、金融資本市場の変動等の影響を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、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料水準は当面弱含む見通しであるものの、東京都心部での2021年～2022年の大規模オフィスビル新規供給量は限定的であることから、好立地物件については安定的な推移が見込まれます。テレワークやリモートオフィスの利用拡大等ニューノーマル時代におけるオフィスニーズの変化を注視していくとともに、オフィスワーカーの安心、安全に配慮したビル運営を行っていくことで、賃貸収益の確保に取り組んでまいります。

一方、レジデンスについては、テレワークの定着化などにより引き続き東京都心部からの人口流出が相応に見込まれ、狭小住戸についてはニーズが減少していく可能性があるものの、テレワークに対応できるスペックを持った住戸・エリアについては引き続き堅調で賃料上昇も期待できることから、個別案件ごとに賃料を適切に設定し安定運営を行ってまいります。

不動産売買市場においては、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、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。前記のとおり、2020年10月30日付で、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は本資産運用会社の完全親会社となりました。今後も、本投資法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループの情報ルートを最大限に活用し、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) 2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、9ページ記載の「2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2021年4月期 〔自 2020年11月1日 至 2021年4月30日〕	2021年10月期 〔自 2021年5月1日 至 2021年10月31日〕
営業収益	11,327百万円	9,392百万円
営業利益	5,532百万円	3,999百万円
経常利益	5,125百万円	3,570百万円
当期純利益	5,123百万円	3,569百万円
1口当たり分配金	3,890円	2,710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10月31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、以下のとおり資産取得の契約を締結しました。

[品川シーズンテラス]

(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)：12,200百万円

鑑定評価額(注3)：12,200百万円(価格時点：2020年11月1日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

取得先(注4)：国内法人

取得契約締結日：2020年12月16日

引渡予定日：2020年12月21日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区港南一丁目2番70号

用途(注5)：事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等

敷地面積(注5)(注6)：49,547.86㎡ 建物延床面積(注5)(注7)：202,666.94㎡

構造(注5)：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上32階建

建築時期(注5)：2015年1月

総賃貸可能面積(注8)：6,265.21㎡

(注1) 本投資法人は、1階から3階の店舗、集会所、診療所、6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)及び5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分(約9.5%)及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分(18.0%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%を取得するものです。

(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) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分(49.0%)に相当する価格を記載しています。

(注4) 当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注5) 「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。

- (注6) 「敷地面積」については、1筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分(借地権対象土地)の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計を記載しています。
- (注7) 「建物延床面積」については、建物全体の延床面積を記載していますが、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階建の倉庫(49.70㎡)は含まれていません。
- (注8) 「総賃貸可能面積」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を受受し、本物件の各共有者が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分(49.0%)に相当するエンドテナントに係る総賃貸可能面積を記載しています。

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の契約を締結しました。

[アーバンネット麹町ビル]

(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)：5,550百万円

譲渡資産の取得日：2015年1月22日

取得価格(注2)：3,600百万円

帳簿価額：3,626百万円(2020年10月31日現在)

損益に及ぼす影響：2021年4月期に営業収益として不動産等売却益1,920百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,530百万円(価格時点：2020年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡先(注3)：国内法人

譲渡契約締結日：2020年12月16日

引渡予定日：2020年12月21日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都千代田区麹町一丁目6番2号

用途(注4)：事務所

敷地面積(注4)：839.00㎡ 建物延床面積(注4)：6,231.10㎡

構造(注4)：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建

建築時期(注4)：1987年5月

総賃貸可能面積：4,262.95㎡

(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) 当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

(注4) 「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」に記載した品川シーズンテラス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、役員会において長期借入金として総額9,000百万円の借入れを行うことを決議しました。当該長期借入金9,000百万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	NTTファイナンス 株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括弁済			
金利	変動金利型(注) (利息計算期間に 対応する TIBOR+0.21%)	変動金利型(注) (利息計算期間に 対応する TIBOR+0.33%)	固定金利型 (未定)	変動金利型(注) (利息計算期間に 対応する TIBOR+0.38%)
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う予定です。

(参考情報) 本資産運用会社による合併契約の締結

本資産運用会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社であり、非上場私募REITであるNTT都市開発・プライベート投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社との間で、本資産運用会社及びNTT都市開発投資顧問株式会社に分散しているエヌ・ティ・ティ都市開発グループの不動産アセットマネジメント事業に係る経営資源を集中し、運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上を通じ、各受託投資法人の投資主価値の最大化を図ることを目的として、NTT都市開発投資顧問株式会社を吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本合併」といいます。）を2021年4月1日付けで行うことを内容とする合併契約を、2020年11月25日付けで締結しています。

2021年4月期(2020年11月1日～2021年4月30日)及び

2021年10月期(2021年5月1日～2021年10月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2021年4月期】 2020年11月1日～2021年4月30日(181日)</p> <p>【2021年10月期】 2021年5月1日～2021年10月31日(184日)</p>
運用資産	<p>【2021年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年10月31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12月21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、2021年4月期末の保有物件は59物件を想定しています。 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。 <p>【2021年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年4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。 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。
発行済投資口の総口数	<p>【2021年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年10月31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。 <p>【2021年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年4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。
有利子負債	<p>【2021年4月期】</p> <p>2020年10月31日現在の有利子負債残高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"> 2020年12月21日に取得を予定しているオフィスビル(品川シーズンテラス)の取得代金の一部として9,000百万円の新規借入を行うこと。 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。 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、同日にその同額を投資法人債又は借入金でリファイナンスすること。 <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:121,800百万円)</p> <p>【2021年10月期】</p> <p>2021年4月期末現在の有利子負債予定残高121,800百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2021年5月31日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2021年5月31日に返済期限が到来する短期借入金3,200百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 2021年7月30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。 2021年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <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:121,800百万円)</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2021年4月期については、オフィスビル（1物件）の取得による賃貸事業収入の増加及び不動産等売却益（1物件）の計上等により増収を見込んでいます。また、2021年10月期については、オフィスビルの稼働率の低下及び、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。 ・2021年4月期及び2021年10月期における新型コロナウイルス感染症拡大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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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"> （1）外注委託費については2021年4月期に1,069百万円、2021年10月期に1,107百万円を想定しています。 （2）固定資産税等については2021年4月期に628百万円、2021年10月期に625百万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精算を予定しており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、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。 （3）修繕費については2021年4月期に925百万円、2021年10月期に540百万円を想定しています。 （4）保有物件に係る減価償却費については2021年4月期に1,497百万円、2021年10月期に1,467百万円を想定しています。 （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2021年4月期に753百万円、2021年10月期に619百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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2021年4月期に403百万円、2021年10月期に425百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症による悪影響の更なる長期化や拡大がないことを前提に予想を策定しています。

(2) 投資リスク

本合併に係る合併契約の締結に伴い、最近の有価証券報告書(2020年7月30日提出)における「投資リスク」について、「(2) 商品設計及び関係者に関するリスク/⑩本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託していることに関するリスク」を追加します。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

⑩ 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託していることに関するリスク

本資産運用会社の取締役会は、2020年11月25日付にて、NTT都市開発投資顧問株式会社を吸収合併存続会社とし、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする合併(以下「本合併」といいます。)に係る契約を締結する旨決議し、本合併の効力発生日は2021年4月1日とされています。

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託することは許容されており、本合併後のNTT都市開発投資顧問株式会社(以下「本合併後新会社」といいます。)は、本投資法人とNTT都市開発・プライベート投資法人(以下「NUPR」といいます。)の資産運用業務を受託することになります。本投資法人は首都圏に立地するオフィス及びレジデンスを、NUPRはオフィス、レジデンス、商業施設及びホテル等を、それぞれ主たる投資対象としていることから、各投資法人間において、物件取得期会の競合が生じる可能性があります。

本合併後新会社においては、スポンサーを含む第三者からのオフィス及びレジデンスについての物件情報に関し、物件情報に関するローテーション・ルール(以下「本ローテーション・ルール」といいます。)を設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社としては、本投資法人が主たる投資対象とする東京経済圏に所在する物件についてはNUPRに優先して取得機会を検討できることから、本ローテーション・ルールの遵守により本投資法人の物件取得機会に与える実質的影響はないものと考えていますが、地方主要都市に所在する物件等について本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があります。

また、合併後新会社は、本投資法人の資産運用業務の他、NUPRや私募ファンド等の資産運用業務を受託することになります。合併後新会社による資産運用業務における法令違反により、金融庁その他の規制当局から行政処分等を受けた場合、本投資法人の資産運用業務に関する場合であるか否かにかかわらず、合併後新会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼし、ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,333,411	3,776,202
信託現金及び信託預金	13,390,185	13,969,799
営業未収入金	108,075	128,405
前払費用	170,287	118,159
未収還付法人税等	105,300	99,232
その他	99	99
流動資産合計	17,107,359	18,091,899
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 90,515,225	※1 91,700,196
減価償却累計額	△29,865,402	△31,098,949
信託建物(純額)	60,649,822	60,601,246
信託構築物	2,024,871	2,068,108
減価償却累計額	△1,171,712	△1,211,122
信託構築物(純額)	853,159	856,985
信託工具、器具及び備品	520,237	620,489
減価償却累計額	△288,350	△326,365
信託工具、器具及び備品(純額)	231,886	294,124
信託土地	143,795,118	146,615,648
信託建設仮勘定	19,483	3,635
有形固定資産合計	205,549,470	208,371,641
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	354	331
その他	2,741	1,370
無形固定資産合計	1,780,698	1,779,304
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	3,372	1,741
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	343,733	293,134
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	21,022,979	20,970,748
固定資産合計	228,353,147	231,121,694
繰延資産		
投資法人債発行費	27,030	23,749
繰延資産合計	27,030	23,749
資産合計	245,487,537	249,237,343

(単位：千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,561,134	1,867,606
短期借入金	2,000,000	5,200,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	9,400,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,500,000
未払費用	115,413	113,863
未払分配金	12,719	14,770
未払法人税等	1,365	605
未払消費税等	121,198	75,437
未払事業所税	10,252	5,535
前受金	1,360,958	1,288,195
預り金	62,057	62,589
その他	300	—
流動負債合計	9,745,398	20,528,603
固定負債		
長期借入金	97,100,000	89,700,000
投資法人債	6,000,000	6,000,000
信託預り敷金及び保証金	7,747,055	8,045,918
固定負債合計	110,847,055	103,745,918
負債合計	120,592,454	124,274,521
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(△)	3,782,618	3,850,356
剰余金合計	4,544,934	4,612,672
投資主資本合計	124,895,083	124,962,821
純資産合計	※2 124,895,083	※2 124,962,821
負債純資産合計	245,487,537	249,237,343

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,779,975	※1 7,853,877
その他貸貸事業収入	※1 947,306	※1 939,767
不動産等売却益	—	※2 191,075
受取配当金	522,565	485,897
営業収益合計	9,249,848	9,470,617
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,482,323	※1 4,601,020
資産運用報酬	381,830	384,271
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	11,359	11,396
一般事務委託手数料	83,020	84,317
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	103,193	128,125
営業費用合計	5,074,427	5,221,830
営業利益	4,175,420	4,248,786
営業外収益		
受取利息	80	80
未払分配金戻入	1,051	763
雑収入	31	258
営業外収益合計	1,164	1,101
営業外費用		
支払利息	364,173	368,630
投資法人債利息	22,998	23,216
投資法人債発行費償却	3,280	3,280
その他	2,362	2,377
営業外費用合計	392,815	397,505
経常利益	3,783,769	3,852,383
税引前当期純利益	3,783,769	3,852,383
法人税、住民税及び事業税	2,784	605
法人税等調整額	△1,631	1,630
法人税等合計	1,152	2,235
当期純利益	3,782,616	3,850,147
前期繰越利益	2	209
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,782,618	3,850,356

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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				
当期首残高	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

当期 (自 2020年5月1日 至 2020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				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083
当期変動額							
剰余金の配当				△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409
当期純利益				3,850,147	3,850,147	3,850,147	3,850,147
当期変動額合計	-	-	-	67,737	67,737	67,737	67,737
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
I 当期末処分利益	3,782,618,851	3,850,356,701
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,782,409,640 (2,872)	3,849,576,385 (2,923)
III 次期繰越利益	209,211	780,316

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3,782,409,640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>	<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3,849,576,385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11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,783,769	3,852,383
減価償却費	1,433,222	1,456,926
投資法人債発行費償却	3,280	3,280
受取利息	△80	△80
未払分配金戻入	△1,051	△763
支払利息	387,172	391,846
営業未収入金の増減額 (△は増加)	31,605	△20,330
営業未払金の増減額 (△は減少)	△129,804	207,599
未払消費税等の増減額 (△は減少)	47,419	△45,760
前受金の増減額 (△は減少)	12,143	△72,763
預り金の増減額 (△は減少)	△17,155	532
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,580,914
その他	△9,388	46,077
小計	5,541,134	7,399,862
利息の受取額	80	80
利息の支払額	△334,132	△341,762
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,192	4,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,203,890	7,062,883
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,215,958	△5,759,745
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	331,942	458,567
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△282,566	△159,704
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,166,583	△5,460,883
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,200,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入金の返済による支出	△650,000	—
分配金の支払額	△3,673,995	△3,779,594
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,323,995	△579,594
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△286,687	1,022,405
現金及び現金同等物の期首残高	17,010,284	16,723,596
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,723,596	※1 17,746,001

(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～56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の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ありません、当期は15,732千円です。
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 〔2020年4月30日〕	当期 〔2020年10月31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 〔2020年4月30日〕	当期 〔2020年10月31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11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,614,580千円	6,705,401千円
共益費	1,165,395千円	7,779,975千円
その他賃貸事業収入		
駐車場使用料	230,574千円	224,746千円
施設使用料	58,688千円	52,191千円
付帯収益	529,038千円	557,459千円
その他の雑収入	129,005千円	947,306千円
不動産賃貸事業収益合計	8,727,282千円	105,369千円
939,767千円		
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,055,563千円	1,039,578千円
水道光熱費	560,486千円	577,151千円
公租公課	607,606千円	630,059千円
損害保険料	10,753千円	10,914千円
修繕費	607,704千円	705,090千円
信託報酬	29,327千円	28,763千円
減価償却費	1,431,851千円	1,455,555千円
その他賃貸事業費用	179,029千円	153,905千円
不動産賃貸事業費用合計	4,482,323千円	4,601,020千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,244,959千円	8,793,645千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自2020年5月1日 至 2020年10月31日)

アーバンネット市ヶ谷ビル

不動産等売却収入	1,778,000千円	
不動産等売却原価	1,580,914千円	
その他売却費用	6,010千円	
不動産等売却益		191,075千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31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11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
現金及び預金	3,333,411千円	3,776,202千円
信託現金及び信託預金	13,390,185千円	13,969,799千円
現金及び現金同等物	16,723,596千円	17,746,001千円

[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 〔2020年4月30日〕	当期 〔2020年10月31日〕
1年内	972,826千円	1,127,590千円
1年超	2,954,785千円	3,374,951千円
合計	3,927,611千円	4,502,541千円

[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〔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

当期〔2020年10月31日〕

2020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	3,776,202	3,776,202	—
(2)信託現金及び信託預金	13,969,799	13,969,799	—
資産計	17,746,001	17,746,001	—
(3)短期借入金	5,200,000	5,200,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,429,822	29,822
(5)1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,725	2,725
(6)長期借入金	89,700,000	90,315,344	615,344
(7)投資法人債	6,000,000	5,930,380	△69,620
負債計	112,800,000	113,378,271	578,271
(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	3,776,202	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,969,799	—	—	—	—	—
合計	17,746,001	—	—	—	—	—

(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	5,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	9,400,000	19,450,000	19,800,000	9,500,000	4,800,000	36,150,000
投資法人債	2,500,000	—	2,000,000	—	—	4,000,000
合計	17,100,000	19,450,000	21,800,000	9,500,000	4,800,000	40,150,000

[有価証券に関する注記]

前期〔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。

当期〔2020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。

[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〔2020年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔2020年10月31日〕

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔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。

当期〔2020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。

[退職給付に関する注記]

前期〔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。

当期〔2020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。

[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 〔2020年4月30日〕	当期 〔2020年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	3,372千円	1,741千円
繰延税金資産合計	3,372千円	1,741千円
繰延税金資産の純額	3,372千円	1,741千円

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 〔2020年4月30日〕	当期 〔2020年10月31日〕
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.42%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.06%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔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。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020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。

[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11月1日 至 2020年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔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。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020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。

3. 兄弟会社等

前期〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31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11月1日 至 2020年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31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11月1日 至 2020年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、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11月1日 至 2020年4月30日]	[自 2020年5月1日 至 2020年10月31日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	139,029,595	139,197,975
	当期中増減額(注3)	168,379	3,228,652
	当期末残高	139,197,975	142,426,628
	当期末時価(注4)	176,144,000	180,284,400
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	68,585,901	68,129,452
	当期中増減額(注3)	△456,449	△406,505
	当期末残高	68,129,452	67,722,947
	当期末時価(注4)	83,910,000	84,180,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	207,615,497	207,327,427
	当期中増減額(注3)	△288,069	2,822,147
	当期末残高	207,327,427	210,149,575
	当期末時価(注4)	260,054,000	264,464,400

(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(1,156,571千円)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。当期の主な増加額は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得(4,716,504千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,157,961千円)によるものであり、主な減少額はアーバンネット市ヶ谷ビルの売却(1,580,914千円)及び減価償却費(1,455,555千円)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11月1日 至 2020年4月30日]	[自 2020年5月1日 至 2020年10月31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	6,064,140	6,181,948
	不動産賃貸事業費用	3,135,171	3,185,734
	不動産賃貸事業損益	2,928,968	2,996,214
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	2,663,142	2,611,696
	不動産賃貸事業費用	1,347,151	1,415,286
	不動産賃貸事業損益	1,315,990	1,196,409
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,727,282	8,793,645
	不動産賃貸事業費用	4,482,323	4,601,020
	不動産賃貸事業損益	4,244,959	4,192,624

(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。

当期〔自 2020年5月1日 至 2020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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 2019年11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
1口当たり純資産額	94,833円	94,884円
1口当たり当期純利益	2,872円	2,923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11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
当期純利益(千円)	3,782,616	3,850,147
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)	3,782,616	3,850,147
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、以下のとおり資産取得の契約を締結しました。

[品川シーズンテラス]

(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)：12,200百万円

鑑定評価額(注3)：12,200百万円(価格時点：2020年11月1日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

取得先(注4)：国内法人

取得契約締結日：2020年12月16日

引渡予定日：2020年12月21日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区港南一丁目2番70号

用途(注5)：事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等

敷地面積(注5)(注6)：49,547.86㎡ 建物延床面積(注5)(注7)：202,666.94㎡

構造(注5)：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上32階建

建築時期（注5）：2015年1月

総賃貸可能面積（注8）：6,265.21㎡

- （注1）本投資法人は、1階から3階の店舗、集会所、診療所、6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び5階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%を取得するものです。
- （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）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当する価格を記載しています。
- （注4）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
- （注5）「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。
- （注6）「敷地面積」については、1筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計を記載しています。
- （注7）「建物延床面積」については、建物全体の延床面積を記載していますが、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階建の倉庫（49.70㎡）は含まれていません。
- （注8）「総賃貸可能面積」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当するエンドテナントに係る総賃貸可能面積を記載しています。

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の契約を締結しました。

[アーバンネット麹町ビル]

（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）：5,550百万円

譲渡資産の取得日：2015年1月22日

取得価格（注2）：3,600百万円

帳簿価額：3,626百万円（2020年10月31日現在）

損益に及ぼす影響：2021年4月期に営業収益として不動産等売却益1,920百万円を計上する予定です。

鑑定評価額：5,530百万円（価格時点：2020年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡先（注3）：国内法人

譲渡契約締結日：2020年12月16日

引渡予定日：2020年12月21日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都千代田区麹町一丁目6番2号

用途（注4）：事務所

敷地面積（注4）：839.00㎡ 建物延床面積（注4）：6,231.10㎡

構造（注4）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建

建築時期（注4）：1987年5月

総賃貸可能面積：4,262.95㎡

（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）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

（注4）「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」に記載した品川シーズンテラス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、役員会において長期借入金として総額9,000百万円の借入れを行うことを決議しました。当該長期借入金9,000百万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	NTTファイナンス 株式会社
	借入金額	借入金額		
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括返済			
金利	変動金利型（注） （利息計算期間に 対応する TIBOR+0.21%）	変動金利型（注） （利息計算期間に 対応する TIBOR+0.33%）	固定金利型 （未定）	変動金利型（注） （利息計算期間に 対応する TIBOR+0.38%）
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う予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2020年10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10月31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 [2020年4月30日現在]		当期 [2020年10月31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	62,293	25.4	65,358	26.2
		東京23区 (都心5区を除く)	57,251	23.3	57,220	23.0
		東京周辺都市	8,459	3.4	8,403	3.4
		地方主要都市	11,193	4.6	11,444	4.6
		小計	139,197	56.7	142,426	57.1
	レジデンス	都心5区	56,282	22.9	55,974	22.5
		東京23区 (都心5区を除く)	11,846	4.8	11,748	4.7
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	68,129	27.8	67,722	27.2
信託不動産合計		207,327	84.5	210,149	84.3	
優先出資証券	—	20,035	8.2	20,035	8.0	
預金等のその他資産	—	18,124	7.4	19,052	7.6	
資産合計(注2)	—	245,487	100.0	249,237	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 [2020年4月30日現在]		当期 [2020年10月31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	120,592	49.1	124,274	49.9
純資産総額	124,895	50.9	124,962	50.1
資産総額	245,487	100.0	249,237	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10月31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	8.0	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10月31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10月31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10月31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	5,916	2.6	7,540	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,549	2.9	9,060	100.0	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,454	0.7	3,100	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,903	2.2	10,100	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,203	2.1	7,160	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,560	3.2	10,500	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,298	4.2	12,200	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,878	2.0	5,100	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,256	4.7	14,600	98.6	
		A16	アーバンネット麴町ビル	3,600	3,626	1.5	5,530	100.0	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（注6）	4,680	4,709	1.9	5,132	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	3,534	1.7	3,440	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,440	1.8	3,400	100.0	
		B04	五反田NTビル（注7）	4,100	4,065	1.7	3,290	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,207	2.4	7,890	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	14,671	5.5	21,500	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,572	1.9	5,940	100.0	
		B08	スフィアタワー天王洲（注8）	15,000	15,460	6.1	16,700	99.6	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,269	2.1	5,860	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,053	1.4	4,350	100.0	
		C02	かながわサイエンスパーク R&D 棟（注9）	6,556	5,349	2.7	6,230	88.0	
	地方主要 都市	G02	NTTクレド岡山ビル（注10）	3,600	3,838	1.5	3,252	88.6	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注11）	1,628	1,648	0.7	1,692	100.0	
		G04	アーバンネット静岡ビル（注12）	1,119	1,090	0.5	1,168	100.0	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,867	1.9	5,550	100.0	
	オフィスビル小計				146,910	142,426	59.5	180,284	98.2

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	4,187	2.1	5,550	94.7	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,400	1.1	2,100	88.8	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,142	0.5	1,350	94.2	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	862	0.4	1,140	90.0	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,599	0.7	1,470	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,876	1.9	5,110	100.0	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,746	0.9	1,900	89.2	
		D11	ラング・タワー京橋	927	746	0.4	1,190	89.6	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,384	0.6	2,040	96.6	
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,436	0.7	1,720	100.0	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	1,900	0.9	2,580	98.7	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,452	0.7	2,290	93.2	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,232	0.6	1,830	98.4	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,646	0.8	1,570	91.2	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,440	0.6	1,720	93.2	
		D19	MEW	1,556	1,290	0.6	1,360	96.5	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注13)	7,590	5,410	3.1	7,750	94.5	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,738	1.6	3,850	82.4	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,000	2.6	5,600	93.0	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注14)	5,500	4,364	2.2	6,750	97.3	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,240	1.8	5,430	94.6	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,354	0.6	2,070	86.8	
		D26	プレミアステージ麻布十番	1,420	1,441	0.6	1,520	88.9	
		D27	プレミアステージ笹塚	1,080	1,077	0.4	1,170	96.3	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	ビーサイト大崎	1,072	817	0.4	1,030	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	941	0.4	1,110	100.0
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,256	0.6	1,290	93.9
E04	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,330	0.6	1,550	100.0		
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,437	0.7	1,900	98.9		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,444	0.7	2,060	95.2		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,097	0.5	1,460	93.8		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,232	1.1	3,040	92.7		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,191	0.6	1,680	92.1		
レジデンス小計				79,894	67,722	32.4	84,180	94.5	
オフィス・レジデンス小計				226,804	210,149	91.9	264,464	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15)	19,940	20,035	8.1	20,035	—	
合計				246,744	230,184	100.0	284,499	96.8	

(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、A16～A17、B06～B07、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D04～D06、

D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

また、ユードイーエックス特定目的会社優先出資証券の「期末算定価額」は取得価額を記載しています。

- (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6) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「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割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)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) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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 2020年5月1日 至 2020年10月31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	206	188	18	83	16	7	24	2	30	2	122	153	5.2	
A02	ランディック第2新橋ビル	243	229	14	104	19	8	16	23	35	1	138	174	5.3	
A03	プレミア道玄坂ビル	87	78	9	28	6	2	5	2	9	0	59	69	9.5	
A04	KN渋谷3	266	229	36	90	18	19	16	9	25	1	176	201	8.2	
A05	高田馬場センタービル	263	225	38	109	25	13	20	9	38	1	154	193	9.2	
A06	六番町ビル	(注2)										185	218	5.8	
A10	アーバンネット三田ビル	316	298	17	144	36	17	34	13	40	1	171	211	4.1	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										78	98	4.0	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル(注3)	(注2)										4	5	3.1	
A15	グランパーク	478	415	63	212	52	60	39	10	45	4	266	311	5.5	
A16	アーバンネット麹町ビル	166	155	11	70	23	6	20	12	7	0	96	103	5.7	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注4)	80	76	4	19	7	4	0	0	7	0	60	68	2.9	
B02	プレミア東陽町ビル	114	101	13	105	11	8	8	40	36	1	9	45	2.6	
B03	上野THビル	128	113	15	89	13	7	8	26	16	16	38	55	2.5	
B04	五反田NTビル	99	89	9	39	9	5	8	0	14	0	60	74	3.7	
B05	上野トーセイビル	215	191	24	103	13	10	12	12	52	1	112	164	6.3	
B06	アーバンネット池袋ビル	756	653	103	401	77	70	33	69	146	3	355	501	6.8	
B07	アーバンネット大森ビル	249	238	10	123	35	12	18	10	44	1	125	170	7.4	
B08	スフィアタワー天王洲	596	493	102	344	63	99	58	52	64	6	252	316	4.1	
B09	アーバンネット五反田NNビル	208	196	11	80	23	12	19	4	20	1	128	148	5.6	
C01	プレミア横浜西口ビル	150	125	25	88	16	9	10	20	29	1	62	92	6.0	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	404	320	83	269	64	84	33	5	79	1	134	214	8.0	
G02	NTTクレド岡山ビル	256	197	58	232	69	30	29	33	50	18	23	73	3.8	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	108	96	12	47	15	5	5	1	17	0	61	78	9.6	
G04	アーバンネット静岡ビル	76	69	6	34	13	4	5	3	8	0	41	49	9.1	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	249	217	31	172	37	23	20	59	30	1	77	107	4.4	
オフィスビル 計		6,181	5,435	746	3,185	733	537	497	437	905	74	2,996	3,901	5.5	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31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	153	144	9	65	16	1	8	6	27	5	88	116	5.6	
D02	パークアクシス明 治神宮前	56	52	3	20	4	1	2	3	6	1	35	42	3.5	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	41	37	4	15	4	0	1	1	6	0	26	33	5.8	
D05	キャビンアリーナ 南青山	35	33	2	16	4	0	1	1	8	0	18	26	6.2	
D06	ビュロー紀尾井町	38	38	—	11	—	—	2	0	7	0	27	35	4.4	
D08	六本木グリーンテ ラス	141	140	0	51	11	2	8	4	25	1	89	114	5.9	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	55	53	1	27	4	0	3	7	10	0	28	38	4.4	
D11	ラング・タワー 京橋	36	34	1	15	3	0	1	4	4	0	20	25	6.8	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	51	50	1	19	4	0	2	2	9	0	31	41	5.9	
D13	プレミアロッソ	56	52	3	22	5	0	2	1	10	0	34	45	6.3	
D14	プレミアブラン 代々木公園	69	64	4	34	7	0	3	3	18	0	35	53	5.6	
D15	プレミアステージ 内神田	62	58	3	23	4	2	2	2	11	1	38	49	6.9	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	49	45	4	19	4	0	1	1	10	0	30	40	6.6	
D17	Wal k 赤坂	51	47	4	24	6	0	2	2	11	1	26	38	4.7	
D18	プレミアステージ 芝公園	47	44	3	20	5	0	2	2	8	0	27	35	5.0	
D19	MEW	39	32	6	23	4	0	2	3	13	0	15	29	4.5	
D20	芝浦アイランド エアタワー	354	312	41	243	54	9	15	22	90	50	110	201	7.4	
D21	ストーリー赤坂	91	83	8	36	10	1	6	4	12	0	54	66	3.6	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	187	164	22	105	34	5	11	9	43	1	81	125	4.2	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	288	264	23	174	40	3	13	15	66	35	114	180	8.3	
D24	クエストコート 原宿	145	135	9	56	15	3	6	10	19	1	89	108	5.1	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	60	55	4	26	8	0	3	4	8	0	33	42	6.3	
D26	プレミアステージ 麻布十番	37	33	3	17	3	0	1	4	6	0	19	26	3.6	
D27	プレミアステージ 笹塚	32	31	1	11	2	0	1	1	5	0	20	26	4.9	
E01	ビーサイト大崎	29	29	—	9	—	—	1	2	5	0	19	24	6.0	
E02	プレミアガーデン 本郷	34	33	1	8	2	0	2	0	2	0	25	28	6.0	
E03	プレミアグランデ 馬込	42	39	3	16	4	0	2	1	7	1	26	33	5.4	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	41	40	1	20	3	0	2	3	10	0	20	31	4.8	
E05	プレミアステージ 湯島	52	50	2	29	6	0	2	2	15	1	23	38	5.3	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31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	54	51	3	45	6	0	2	17	15	1	9	25	3.6	
E07	プレミアステージ 大塚	43	41	1	36	4	0	1	16	11	1	7	18	3.3	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	81	75	6	140	10	0	4	99	23	1	△58	△34	△3.1	
E09	プレミアステージ 両国	46	44	2	25	4	0	2	2	14	0	21	36	6.1	
レジデンス 計		2,611	2,418	192	1,415	306	39	132	267	549	118	1,196	1,746	5.2	
合計		8,793	7,853	939	4,601	1,039	577	630	705	1,455	193	4,192	5,648	5.4	

(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) アーバンネット市ヶ谷ビルについては、当期中の2020年6月12日付けで売却しており、当期の営業日数は42日となります。

(注4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブについては、当期中の2020年6月12日付けで取得しており、当期の営業日数は142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。なお、下記工事予定金額には会計上費用に計上される部分も含まれている可能性があります。

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
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	48,034	130,838
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	236,937	402,601
六番町ビル	東京都千代田区	昇降機設備改修工事	自 2020年6月 至 2021年4月	87,185	—	—
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	火災報知設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年4月	32,080	—	—
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自 2020年9月 至 2020年11月	22,716	—	—
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	OAフロア改修工事	自 2020年12月 至 2021年4月	21,119	—	—

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1,157,961千円であり、当期費用に区分された修繕費705,090千円と合わせ、1,863,051千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10月	236,937
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 2020年3月 至 2020年10月	201,027
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	81,977
アーバンネット三田ビル	東京都港区	中央監視装置改修工事	自 2020年5月 至 2020年10月	69,160
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 2020年7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
クエストコート原宿	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 2020年6月 至 2020年8月	33,932
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	衛生設備改修工事	自 2020年8月 至 2020年10月	31,495
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自 2020年7月 至 2020年10月	21,965
その他の工事等				387,960
合計				1,157,961

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11月1日 至 2020年4月30日〕	当期 〔自 2020年5月1日 至 2020年10月31日〕
当期首積立金残高		601,941	609,117
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		7,147	—
次期繰越額		609,117	623,440

(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10月31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
	A15	グランパーク	12.0
	A16	アーバンネット麴町ビル	10.0
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	8.6
	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	プレミアプラン代々木公園	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 (2020年5月1日～2020年10月31日)						
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10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	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	
	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 (注2)	100.0	—	—	—	—	—	
	A15	グランパーク (注3)	99.3	99.0	99.0	98.6	98.6	98.6	
	A16	アーバンネット麴町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (注4)	—	99.9	99.9	99.9	99.9	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)	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	
	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7)	87.0	87.0	87.9	87.9	87.9	88.0	
	G02	NTTクレド岡山ビル (注8)	97.7	89.7	88.6	88.6	88.6	88.6	
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル (注9)	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10)	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	
	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			98.6	98.1	98.1	98.2	98.2	98.2

用途	番号	物件名	当期 (2020年5月1日～2020年10月31日)					
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	95.7	94.2	93.1	92.6	93.6	94.7
	D02	パークアクシス明治神宮前	93.2	96.9	100.0	100.0	90.7	88.8
	D04	キャビンアリーナ赤坂	93.7	93.7	93.7	93.7	96.8	94.2
	D05	キャビンアリーナ南青山	93.1	95.7	95.7	90.5	84.8	90.0
	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	97.9	97.9	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	95.4	93.1	89.9	87.8	87.8	89.2
	D11	ラング・タワー京橋	94.8	94.8	91.3	91.1	89.6	89.6
	D12	プレミアステージ三田慶大前	93.1	89.9	90.2	90.2	96.8	96.6
	D13	プレミアロッソ	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	100.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	96.8	93.6	97.0	97.3	95.5	98.7
	D15	プレミアステージ内神田	100.0	100.0	98.0	94.8	93.2	93.2
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.8	95.3	95.3	95.3	98.4	98.4
	D17	Walk 赤坂	95.4	95.4	100.0	97.2	88.6	91.2
	D18	プレミアステージ芝公園	97.7	100.0	97.7	97.7	97.7	93.2
	D19	MEW	100.0	94.0	94.0	100.0	96.5	96.5
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注11)	95.7	95.6	95.2	94.6	94.8	94.5
	D21	ストーリー赤坂	90.9	94.8	91.0	85.6	84.1	82.4
	D22	ルネ新宿御苑タワー	94.8	94.0	92.3	92.3	93.5	93.0
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注12)	97.3	96.5	96.5	96.2	97.2	97.3
	D24	クレストコート原宿	94.3	92.4	94.2	94.2	92.6	94.6
	D25	アーバンコート市ヶ谷	100.0	97.4	89.5	87.0	81.7	86.8
	D26	プレミアステージ麻布十番	91.7	86.1	83.3	88.9	88.9	88.9
	D27	プレミアステージ笹塚	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3
	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	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	93.9
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E05	プレミアステージ湯島	97.8	97.8	94.9	92.2	96.7	98.9
	E06	プレミアステージ駒込	94.7	93.4	95.0	96.3	94.2	95.2
E07	プレミアステージ大塚	95.4	96.8	95.4	93.7	94.0	93.8	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	95.1	93.2	91.4	93.8	93.9	92.7	
E09	プレミアステージ両国	98.9	94.3	91.9	93.1	90.8	92.1	
レジデンス計			96.5	95.8	95.0	94.4	94.1	94.5
オフィスビル・レジデンス合計			97.8	97.2	97.0	96.8	96.7	96.8

- (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) アーバンネット市ヶ谷ビルについては、当期中の2020年6月12日付けで売却しています。
- (注3) 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4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブについては、当期中の2020年6月12日付けで取得しています。なお、大手町フィナンシャルシティ グランキューブ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(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)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) N T T 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。（2020年10月31日現在）

(7) 主要テナントに関する情報

2020年10月31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10月31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N T T 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	4.0
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	3.9
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	2.8
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	2.2
N T T 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N T T 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N N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	1.8
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	K N渋谷3	3,106.54	1.1
合 計			66,239.94	24.5

(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貸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	41,513.41	40.7	14.9
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	34.6

※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