

平成26年10月期 決算短信 (REIT)

平成26年12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 8 9 5 6 U R L <http://www.pic-reit.co.jp>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高野 博明
 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) 奥田 孝浩
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 業務運営本部長 (氏名) 木村 一浩
 T E L (03)5772-8551

有価証券報告書提出予定日 平成27年1月29日 分配金支払開始予定日 平成27年1月19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. 平成26年10月期の運用、資産の状況 (平成26年5月1日～平成26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	%
26年10月期	6,822	2.1	3,002	2.3	2,342	5.7	2,340	5.7
26年4月期	6,680	7.5	2,934	11.4	2,215	15.1	2,213	15.1

	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	%	%	%
26年10月期	10,701	2.4	1.0	34.3
26年4月期	10,162	2.4	1.0	33.2

(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	%	%
26年10月期	10,110	2,211	0	0	94.4	2.3
26年4月期	10,121	2,213	0	0	99.9	2.3

(注1) 平成26年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(56百万円)を加算し、かつ、新たな圧縮積立金繰入額(185百万円)を減算した金額を分配することによるものです。

(注2) 平成26年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注3) 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。なお、平成26年4月期の配当性向については、当期中に新投資口の追加発行を行っていることから次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
26年10月期	218,723	96,401	44.1	440,796
26年4月期	228,560	96,274	42.1	440,215

(参考) 自己資本 平成26年10月96,401百万円 平成26年4月期96,274万円

(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
26年10月期	12,018	△659	△11,900	11,671
26年4月期	3,824	△25,570	22,571	12,213

2. 平成27年4月期の運用状況の予想（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27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
27年4月期	6,751	△1.0	2,966	△1.2	2,363	0.9	2,362	0.9	10,800	0
27年10月期	6,620	△1.9	2,776	△6.4	2,188	△7.4	2,187	△7.4	10,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年4月期）10,800円（27年10月期）10,000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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年10月期	218,699口	26年4月期	218,699口
② 期末自己投資口数	26年10月期	0口	26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、後記24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、後記8ページ記載の「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年7月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年7月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

ア. ファンドの主な推移

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、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施して同日東京証券取引所（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しました（銘柄コード8956）。

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（平成15年4月30日）における49,021百万円から、当期末（平成26年10月31日）現在において216,303百万円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、平成15年4月の第1期以降、前期の第23期まで23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）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された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、本年4月に実施された消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動による個人消費の落ち込みなどから生産面を中心に弱めの動きが見られるものの、基調としては、緩やかな回復が続いています。

政府による経済対策や日本銀行による持続的な低金利政策を背景として、設備投資は企業収益が改善するなかで緩やかに増加しており、個人消費も足元は消費税増税の影響が払拭できていないものの、雇用・所得環境の改善により底堅く推移しています。

（イ）本投資法人が主な投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビル及びレジデンスの投資・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、景気の回復傾向を背景として都心5区におけるAクラスビルに続いて、Bクラスビルについても、一部のエリアや築古の物件などを除いて稼働率が回復傾向にあります。また、賃料水準についても底打ち感が出ており、一部のエリアにおいては上昇に転じています。

一方、レジデンスについては、東京都区部において稼働率・賃料とも概ね安定した状況が続いており、都心部に所在する競争力の高い高級賃貸住宅においては一部で賃料水準の上昇傾向が見られます。

（売買市場）

物流施設や商業施設を含めた不動産市場全体では良好な金融・資本市場環境を背景としてJ-REIT（不動産投資信託）を中心に売買が活発に行われていますが、首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、優良物件の取得機会は限定的な状況が続いています。

レジデンスについては、需要者層がJ-REIT及び不動産業者を中心として生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家等と幅広く、取得競争が過熱している状況が続いています。

（ウ）このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成14年9月より保有していたIPB御茶ノ水ビル（オフィスビル、取得価格1,456百万円）及び平成22年5月より保有していた岩本町ビル（オフィスビル、取得価格6,700百万円）を売却し、214百万円の不動産売却益を実現しています。

この結果、平成26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22物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄（注）の計56物件であり、取得価格の総額は216,303百万円、用途別の投資比率はオフィスビル52.1%、レジデンス38.7%、その他（優先出資証券）9.2%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、平成26年10月31日現在でオフィスビルが前期末比2.4ポイント上昇の92.4%、レジデンスが前期末比2.2ポイント上昇の96.4%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. 当期において本投資法人は、平成26年5月8日付けで譲渡したオフィスビル1棟（岩本町ビル）の売却代金の一部により、長短借入金6,900百万円を返済しました。

[借入金返済の内訳]

- ・平成25年5月10日に借り入れた短期借入金1,500百万円の期日弁済（返済日：平成26年5月9日）
- ・平成25年5月17日に借り入れた短期借入金2,000百万円の期日弁済（返済日：平成26年5月16日）
- ・平成23年5月20日に借り入れた長期借入金3,400百万円の期日弁済（返済日：平成26年5月20日）

- B. 本投資法人は、平成26年5月20日付けで譲渡したオフィスビル1棟（IPB御茶ノ水ビル）の売却代金及び手元資金により、平成21年5月22日に借り入れた長期借入金2,287.5百万円を返済しました。

- C. 本投資法人は、平成26年7月31日に、平成25年8月14日に借り入れた短期借入金7,000百万円について、次のとおり短期借入金6,500百万円による借り換えを行い、残額の500百万円については手元資金をもって返済しました。

借入先：三井住友信託銀行株式会社から3,250百万円、株式会社みずほ銀行から1,600百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社から1,150百万円、株式会社三井住友銀行から500百万円

借入日：平成26年7月31日

元本返済日：平成27年7月31日

元本返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.20%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

- D. 本投資法人は、平成26年10月31日に、平成25年11月8日に借り入れた短期借入金の残額4,400百万円について、次のとおり同額を短期借入金により借り換えました。

借入先：株式会社三井住友銀行から2,200百万円、株式会社あおぞら銀行から及び株式会社りそな銀行から各880百万円、株式会社みずほ銀行から440百万円

借入日：平成26年10月31日

元本返済日：平成27年9月30日

元本返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.20%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

この結果、平成26年10月31日現在の有利子負債総額は114,700百万円（内訳は短期借入金17,400百万円、長期借入金84,800百万円（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12,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は84.8%となりました。

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

信用格付業者	格付け内容	
	発行体格付け (格付けの方向性又は見通し)	債券の格付け (第4回無担保投資法人債) (第5回無担保投資法人債) (第6回無担保投資法人債)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A (安定的)	A
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1 (安定的)	—

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6,822百万円、営業利益3,002百万円、経常利益2,342百万円、当期純利益2,340百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（同法第66条の2）を活用して積み立てた圧縮積立金（残額56百万円）を当該先行取得資産の売却に伴って取り崩す一方、分配金水準を安定化する目的で新たに「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して圧縮積立金（185百万円）を計上することとし、当期未処分利益に既存の圧縮積立金取崩額を加算した金額から、新たな圧縮積立額を控除した残額について、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く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10,110円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、日本銀行による追加金融緩和政策の発動を始めた景気てこ入れ策を背景に、消費税増税後の落ち込みから持ち直し、緩やかな回復基調を維持するものと思われます。

内需の持ち直しに伴って企業収益が回復に向かう中、設備投資は緩やかな増加基調をたどり、個人消費は、雇用・所得環境の着実な改善が続くもとで、引き続き堅調に推移していくものと思われます。但し、回復基調にある米国経済が減速する可能性や消費税増税の反動で落ち込んだ国内の個人消費の回復に時間を要する可能性など、本格的な景気回復を遅らせる懸念要因もあります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場では、都心5区におけるBクラスビルについても、一部のエリアや築古の物件などを除いて稼働率が回復していくものと思われます。加えて、賃料水準についても底打ち感があり、上昇に転じるエリアが徐々に拡大していくものと思われます。

一方、レジデンスについては、東京都区部におけるワンルームタイプから都心部における高額賃貸まで全般的に、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続していくものと思われます。なお、競争力の高い一部の高額賃貸物件においては賃料水準の上昇傾向が見られます。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに建築コストの高騰から新規供給が抑制されるようであれば既存物件の取得競争において過熱感が一層高まり、売買価格が強含みで推移する可能性があります。

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、稼働率が落ち込んでいる一部のオフィスビルの早期埋め戻しに注力し、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・サポート等も活用しつつ、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構造の安定化を図るとともに、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を始め、ケネディクス株式会社（注）、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及び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。

(注) 平成26年10月30日付けでケネディクス株式会社は、株式会社ケン・コーポレーションが保有する本資産運用会社の株式（発行済株式の30.0%）を全て譲り受けました。

(ウ) 本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得を取り巻く環境によっては、優良な運用資産を取得するため、開発案件への取り組みも行います。

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生の遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

また、建物が竣工した直後においてテナントが確保できていない場合でも、取得後、早期にテナントの確保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないこと、その他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行います。

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われた場合

- ・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）
- ・返済・償還時期の分散
- ・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

本投資法人の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. 運用状況の見直し

(ア) 平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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。

各期見直しの前提条件については、後記8ページ記載の「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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。

	平成27年4月期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	平成27年10月期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
営業収益	6,751 百万円	6,620 百万円
営業利益	2,966 百万円	2,776 百万円
経常利益	2,363 百万円	2,188 百万円
当期純利益	2,362 百万円	2,187 百万円
1口当たり分配金	10,800円	10,000円
1口当たり利益超過分配金	0円	0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

本投資法人で決算日（平成26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。

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。

[神田中央通ビル]

(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）：2,778百万円

譲渡資産の取得日：平成23年11月18日 取得価格（注2）：2,450百万円

帳簿価額：2,440百万円（平成26年10月31日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：337百万円

鑑定評価額：2,620百万円（価格時点：平成26年8月21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）

譲渡契約締結日：平成26年9月5日

引渡日：平成26年11月7日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号

用途（注3）：事務所・店舗

敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期：平成1年1月

総賃貸可能面積：2,670.19㎡

（注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

（注3）用途は、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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>【平成27年4月期】 平成26年11月1日～平成27年4月30日（181日）</p> <p>【平成27年10月期】 平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）</p>
運用資産	<p>【平成27年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年10月31日現在保有の既存56物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして平成26年11月7日におけるオフィスビル1物件の売却を前提としています（売却後の保有物件数は55物件）。 運用状況の予想にあたっては、上記にある既存物件の売却以降は平成27年4月期末日まで運用資産の異動（新規物件の取得及び既存物件の売却等）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。 <p>【平成27年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27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。
発行済投資口数	<p>【平成27年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年10月31日現在の発行済投資口数（218,699口）から異動がないことを前提としています。 <p>【平成27年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月期と発行済投資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>【平成27年4月期】</p> <p>平成26年10月期末時点の有利子負債残高114,700百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成26年11月18日に返済期限が到来した長期借入金12,000百万円について、手元資金2,400百万円を充当して、9,600百万円の借入れを行ったこと。 平成27年3月31日に返済期限が到来する短期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。 <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：112,300百万円）</p> <p>【平成27年10月期】</p> <p>平成27年4月期末時点の有利子負債予定残高112,300百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成27年5月14日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円について、同額の借入れを行うこと。 平成27年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。 平成27年7月31日に返済期限が到来する短期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。 平成27年9月4日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円について、同額の借入れを行うこと。 平成27年9月30日に返済期限が到来する短期借入金4,400百万円について、同額の借入れを行うこと。 <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：112,300百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸事業収益については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居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、平成27年4月期については、オフィスビルについて稼働率改善を見込む一方で新規テナントに対するフリーレントの影響及び期初に実施したオフィスビル1物件の売却による減収を織り込んだことを主な要因として前期比で減収を予想しています。 平成27年10月期においてはオフィスビルの稼働状況改善による増収を予想しています。 ・不動産等売却益については、平成27年4月期に、平成26年11月7日付けで実施した神田中央通ビルの売却に関して251百万円(諸費用考慮後の1口当たり分配金への影響額：約1,100円)を見込む一方、平成27年10月期においては発生を見込んでいません。 ・優先出資証券による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の売却に伴う影響を始め、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必要と想定される金額を積み上げて算出しています。 ・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。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については平成27年4月期に736百万円、平成27年10月期に736百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については平成27年4月期に453百万円、平成27年10月期に473百万円を想定しています。 (3) 保有物件に係る減価償却費については平成27年4月期に1,151百万円、平成27年10月期に1,155百万円を想定しています。 (4) 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)については平成27年4月期に542百万円、平成27年10月期に491百万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平成27年4月期に593百万円、平成27年10月期に577百万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末処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、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	<p>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度、譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。</p> <p>したがって、平成27年4月期及び平成27年10月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,614,107	2,757,601
信託現金及び信託預金	9,599,309	8,914,100
営業未収入金	80,197	87,485
前払費用	172,120	134,540
未収還付法人税等	69,727	77,929
未収消費税等	27,364	—
繰延税金資産	2,760	1,334
その他	29,556	3,494
流動資産合計	12,595,144	11,976,486
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	145
減価償却累計額	△145	△145
工具、器具及び備品（純額）	—	—
信託建物	※1 77,630,539	※1 75,839,619
減価償却累計額	△17,393,768	△18,038,707
信託建物（純額）	60,236,770	57,800,912
信託構築物	1,753,202	1,736,878
減価償却累計額	△678,316	△713,504
信託構築物（純額）	1,074,886	1,023,373
信託工具、器具及び備品	229,041	242,173
減価償却累計額	△176,915	△183,490
信託工具、器具及び備品（純額）	52,126	58,682
信託土地	131,947,130	125,251,793
有形固定資産合計	193,310,913	184,134,761
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	4,636	4,061
その他	777	659
無形固定資産合計	1,783,017	1,782,323
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	141,246	113,344
信託差入敷金及び保証金	604,402	604,402
投資その他の資産合計	20,790,824	20,762,921
固定資産合計	215,884,754	206,680,006
繰延資産		
投資口交付費	20,278	13,022
投資法人債発行費	60,141	53,808
繰延資産合計	80,419	66,830
資産合計	228,560,318	218,723,324

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	668,898	678,173
短期借入金	21,400,000	17,400,000
1年内返済予定の長期借入金	17,687,500	30,400,000
未払費用	209,971	198,947
未払分配金	13,445	12,511
未払法人税等	—	549
未払消費税等	—	302,925
未払事業所税	7,260	3,908
前受金	1,065,558	1,017,594
預り金	155,851	105,833
流動負債合計	41,208,486	50,120,443
固定負債		
長期借入金	72,800,000	54,400,000
投資法人債	12,500,000	12,500,000
信託預り敷金及び保証金	5,777,035	5,301,025
固定負債合計	91,077,035	72,201,025
負債合計	132,285,522	122,321,469
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,005,086	94,005,086
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	56,156	56,156
任意積立金合計	56,156	56,156
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,213,553	2,340,611
剰余金合計	2,269,709	2,396,768
投資主資本合計	96,274,796	96,401,854
純資産合計	※2 96,274,796	※2 96,401,854
負債純資産合計	228,560,318	218,723,324

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,638,757	※1 5,547,647
その他貸貸事業収入	※1 664,869	※1 679,007
不動産等売却益	-	※2 214,708
受取配当金	376,767	380,794
営業収益合計	6,680,394	6,822,157
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,280,567	※1 3,309,559
資産運用報酬	261,286	262,346
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	10,555	10,316
一般事務委託手数料	81,277	81,992
会計監査人報酬	8,600	8,700
その他営業費用	94,917	138,241
営業費用合計	3,746,204	3,820,157
営業利益	2,934,190	3,002,000
営業外収益		
受取利息	1,073	1,139
未払分配金戻入	1,128	946
雑収入	309	245
営業外収益合計	2,512	2,331
営業外費用		
支払利息	664,031	603,933
投資法人債利息	31,095	41,827
投資法人債発行費償却	4,695	6,332
投資口交付費償却	7,255	7,255
投資口公開関連費用	7,767	-
その他	6,331	2,441
営業外費用合計	721,177	661,789
経常利益	2,215,525	2,342,542
税引前当期純利益	2,215,525	2,342,542
法人税、住民税及び事業税	3,283	605
法人税等調整額	△1,310	1,426
法人税等合計	1,972	2,031
当期純利益	2,213,553	2,340,510
前期繰越利益	-	100
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,213,553	2,340,611

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	85,644,448	100,653	100,653	1,922,492	2,023,146	87,667,594	87,667,594
当期変動額							
新投資口の発行	8,360,638					8,360,638	8,360,638
圧縮積立金の取崩		△44,497	△44,497	44,497	-	-	-
剰余金の配当				△1,966,990	△1,966,990	△1,966,990	△1,966,990
当期純利益				2,213,553	2,213,553	2,213,553	2,213,553
当期変動額合計	8,360,638	△44,497	△44,497	291,060	246,563	8,607,201	8,607,201
当期末残高	※1 94,005,086	56,156	56,156	2,213,553	2,269,709	96,274,796	96,274,796

当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26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	94,005,086	56,156	56,156	2,213,553	2,269,709	96,274,796	96,274,796
当期変動額							
剰余金の配当				△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452
当期純利益				2,340,510	2,340,510	2,340,510	2,340,510
当期変動額合計	-	-	-	127,058	127,058	127,058	127,058
当期末残高	※1 94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
I 当期末処分利益	2,213,553,550	2,340,611,918
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	-	56,156,181
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,213,452,579 (10,121)	2,211,046,890 (10,110)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	185,554,064
V 次期繰越利益	100,971	167,145

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数218,699口の整数倍の最大値となる2,213,452,579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、当期末処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算し、新たに計上された圧縮積立金に係る繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口数218,699口の整数倍の最大値となる2,211,046,890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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26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	2,215,525	2,342,542
減価償却費	1,194,315	1,155,800
投資法人債発行費償却	4,695	6,332
投資口交付費償却	7,255	7,255
受取利息	△1,073	△1,139
未払分配金戻入	△1,128	△946
支払利息	695,126	645,760
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,607	△7,288
営業未払金の増減額 (△は減少)	94,809	△2,930
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△8,401	27,364
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	302,925
前受金の増減額 (△は減少)	308,537	△47,963
預り金の増減額 (△は減少)	20,714	△50,018
信託有形固定資産の売却による減少額	-	8,216,638
その他	△45,077	27,493
小計	4,479,692	12,621,827
利息の受取額	1,073	1,139
利息の支払額	△642,890	△596,057
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△13,121	△8,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,824,753	12,018,650
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	△19,871,170	△183,145
投資有価証券の取得による支出	△5,656,693	-
無形固定資産の取得による支出	△195	-
信託無形固定資産の取得による支出	△581	△270
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	297,629	459,946
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△339,049	△935,956
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,570,061	△659,425
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	11,500,000	10,900,000
長期借入れによる収入	5,400,000	-
短期借入金の返済による支出	△600,000	△14,900,000
長期借入金の返済による支出	△5,075,000	△5,687,500
投資法人債の発行による収入	5,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△28,649	-
分配金の支払額	△1,965,987	△2,213,439
投資口の発行による収入	8,360,638	-
投資口交付費の支出	△19,533	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,571,467	△11,900,939
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	826,160	△541,714
現金及び現金同等物の期首残高	11,387,256	12,213,416
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,213,416	※1 11,671,702

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 工具、器具及び備品 3年 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、平成19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格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、平成19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年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 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 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 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 〔平成26年4月30日〕	当期 〔平成26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 〔平成26年4月30日〕	当期 〔平成26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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕		当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	4,714,290千円		4,672,987千円	
共益費	924,467千円	5,638,757千円	874,660千円	5,547,647千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	165,901千円		155,271千円	
施設使用料	50,451千円		47,423千円	
付帯収益	335,599千円		380,468千円	
その他の雑収入	112,917千円	664,869千円	95,843千円	679,007千円
不動産賃貸事業収益合計		6,303,627千円		6,226,655千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	789,271千円		762,142千円	
水道光熱費	422,075千円		458,487千円	
公租公課	419,784千円		476,794千円	
損害保険料	14,643千円		13,967千円	
修繕費	261,512千円		266,605千円	
信託報酬	42,440千円		39,045千円	
減価償却費	1,193,164千円		1,155,681千円	
その他賃貸事業費用	137,674千円		136,833千円	
不動産賃貸事業費用合計		3,280,567千円		3,309,559千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,023,060千円		2,917,096千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期〔自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

岩本町ビル

不動産等売却収入	6,915,000千円
不動産等売却原価	6,903,526千円
その他売却費用	3,050千円
不動産等売却益	8,423千円

I P B 御茶ノ水ビル

不動産等売却収入	1,570,000千円
不動産等売却原価	1,313,139千円
その他売却費用	50,575千円
不動産等売却益	206,285千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	218,699口	218,699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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
現金及び預金	2,614,107千円	2,757,601千円
信託現金及び信託預金	9,599,309千円	8,914,100千円
現金及び現金同等物	12,213,416千円	11,671,702千円

[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 〔平成26年4月30日〕	当期 〔平成26年10月31日〕
1年内	364,218千円	345,291千円
1年超	2,029,072千円	1,917,409千円
合計	2,393,291千円	2,262,701千円

[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、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。

(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することなどにより当該リスクを管理します。

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他、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔平成26年4月30日〕

平成26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2参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,614,107	2,614,107	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,599,309	9,599,309	—
資産計	12,213,416	12,213,416	—
(3) 短期借入金	21,400,000	21,400,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,687,500	17,758,057	70,557
(5) 長期借入金	72,800,000	73,491,747	691,747
(6) 投資法人債	12,500,000	12,567,350	67,350
負債計	124,387,500	125,217,154	829,654

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(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。

負債

(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

これらの時価については、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。

(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〔平成26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
(1) 現金及び預金	2,614,107	—	—	—	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,599,309	—	—	—	—	—
合計	12,213,416	—	—	—	—	—

(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〔平成26年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3) 短期借入金	21,400,000	—	—	—	—	—
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	17,687,500	—	—	—	—	—
(5) 長期借入金	—	29,400,000	16,650,000	15,900,000	10,850,000	—
(6) 投資法人債	—	—	—	—	10,000,000	2,500,000
合計	39,087,500	29,400,000	16,650,000	15,900,000	20,850,000	2,500,000

当期〔平成26年10月31日〕

平成26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2参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,757,601	2,757,601	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,914,100	8,914,100	—
資産計	11,671,702	11,671,702	—
(3) 短期借入金	17,400,000	17,400,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,400,000	30,577,254	177,254
(5) 長期借入金	54,400,000	55,080,171	680,171
(6) 投資法人債	12,500,000	12,629,000	129,000
負債計	114,700,000	115,686,426	986,426

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(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。

負債

(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

これらの時価については、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。

(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〔平成26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
(1) 現金及び預金	2,757,601	—	—	—	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,914,100	—	—	—	—	—
合計	11,671,702	—	—	—	—	—

(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〔平成26年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3) 短期借入金	17,400,000	—	—	—	—	—
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	30,400,000	—	—	—	—	—
(5) 長期借入金	—	18,650,000	14,000,000	18,900,000	2,850,000	—
(6) 投資法人債	—	—	—	7,500,000	2,500,000	2,500,000
合計	47,800,000	18,650,000	14,000,000	26,400,000	5,350,000	2,500,000

[有価証券に関する注記]

前期〔平成26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）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はしていません。

当期〔平成26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）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はしていません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期〔平成26年4月30日〕

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当期〔平成26年10月31日〕

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期〔平成26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〔平成26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 〔平成26年4月30日〕	当期 〔平成26年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	2,760千円	1,334千円
繰延税金資産合計	2,760千円	1,334千円
繰延税金資産の純額	2,760千円	1,334千円

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 〔平成26年4月30日〕	当期 〔平成26年10月31日〕
法定実効税率 (調整)	36.59%	34.16%
支払分配金の損金算入額	△36.56%	△32.21%
その他	0.06%	△1.86%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.09%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自平成25年11月1日至平成26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〔自平成26年5月1日至平成26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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 平成25年11月1日 至 平成26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 平成26年5月1日 至 平成26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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年5月1日 至 平成26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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

[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 平成25年11月1日 至 平成26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 平成26年5月1日 至 平成26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。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都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、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日]	[自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	99,833,614	117,610,379
	当期中増減額(注3)	17,776,765	△8,572,055
	当期末残高	117,610,379	109,038,324
	当期末時価(注4)	114,780,000	107,450,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	76,667,541	77,478,135
	当期中増減額(注3)	810,594	△600,035
	当期末残高	77,478,135	76,878,100
	当期末時価(注4)	70,880,000	72,634,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	176,501,155	195,088,515
	当期中増減額(注3)	18,587,360	△9,172,090
	当期末残高	195,088,515	185,916,425
	当期末時価(注4)	185,660,000	180,084,000

(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。

また、前期においては信託その他無形固定資産(合計4,636千円)を含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 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グランパーク、アーバンコート市ヶ谷及びトレードピア淀屋橋(底地)の取得(19,513,807千円)及び資本的支出(266,239千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,192,679千円)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(195,621千円)によるものであり、主な減少額は岩本町ビル及びI P B御茶ノ水ビルの売却(8,216,666千円)及び減価償却費(1,155,681千円)によるものです。

(注4) 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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日]	[自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日]
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	3,795,525	3,736,524
	不動産賃貸事業費用	1,911,938	1,924,533
	不動産賃貸事業損益	1,883,586	1,811,991
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	2,508,102	2,490,130
	不動産賃貸事業費用	1,368,628	1,385,026
	不動産賃貸事業損益	1,139,473	1,105,104
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,303,627	6,226,655
	不動産賃貸事業費用	3,280,567	3,309,559
	不動産賃貸事業損益	3,023,060	2,917,096

(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。

[資産除去債務に関する注記]

前期[自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日]

該当事項はありません。

当期[自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
1口当たり純資産額	440,215円	440,796円
1口当たり当期純利益	10,162円	10,701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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
当期純利益(千円)	2,213,553	2,340,510
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)	2,213,553	2,340,510
期中平均投資口数(口)	217,806	218,699

[重要な後発事象に関する注記]

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。

[神田中央通ビル]

(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)：2,778百万円

譲渡資産の取得日：平成23年11月18日 取得価格(注2)：2,450百万円

帳簿価額：2,440百万円(平成26年10月31日現在)

譲渡価格と帳簿価額の差額：337百万円

鑑定評価額：2,620百万円(価格時点：平成26年8月21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)

譲渡契約締結日：平成26年9月5日

引渡日：平成26年11月7日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号

用途(注3)：事務所・店舗

敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期：平成1年1月

総賃貸可能面積：2,670.19㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された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(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

(注3) 用途は、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(9) 発行済投資口数の増減

当期（平成26年10月期）中の発行済投資口数及び出資金総額の増減はありません。なお、当期末（平成26年10月31日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)
平成22年5月14日	第三者割当	8,700	140,100	3,012	71,957	(注7)
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	(注8)
平成23年12月12日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	(注9)
平成25年11月7日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	(注10)
平成25年12月4日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	1,100	218,699	418	94,005	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円（引受価額460,800円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格501,760円（引受価額483,328円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 平成15年11月15日に行った公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注5) 1口当たり発行価格677,180円（引受価額653,686円）にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格604,660円（引受価額583,682円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり346,275円にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的としてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注8) 1口当たり発行価格250,066円（引受価額241,816円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、1口当たり241,816円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注10) 1口当たり発行価格392,925円（引受価額380,029円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注11) 平成25年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

4. 役員の変動

(1) 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は、平成26年6月20日付開催の同社定時株主総会において以下①の取締役7名の選任を決議しました。

また、当該株主総会終結時をもって、以下②の取締役は任期満了に伴い退任しました。

①新任及び重任取締役

- 代表取締役社長 奥田 孝浩（おくだ たかひろ）（重任）
- 取締役 業務運営本部長 木村 一浩（きむら かずひろ）（重任）
- 取締役 投資運用本部長 兼 投資運用部長 服部 克士（はっとり かつし）（重任）
- 取締役 業務運営本部 副本部長 石内 俊行（いしうち としゆき）（新任）
- 取締役（非常勤） 金成 克典（かなり かつのり）（重任）
- 取締役（非常勤） 鶴岡 実（つるおか みのる）（重任）
- 取締役（非常勤） 櫻井 武志（さくらい たけし）（新任）

②退任取締役

- 取締役副社長 安武 文宏（やすたけ ふみひろ）
- 取締役 齋藤 順一（さいとう じゅんいち）

(2) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、以下①の取締役より平成26年11月21日付けで辞任する旨の申し出があったことから、後任として、同日付開催の同社臨時株主総会において以下②の取締役1名の選任を決議しました。

①辞任取締役

取締役(非常勤) 鶴岡 実(つるおか みのる)

②新任取締役

取締役(非常勤) 内田 高弘(うちだ たかひろ) (新任)

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 〔平成26年4月30日現在〕		当期 〔平成26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	79,269	34.7	72,167	33.0
		東京23区	19,950	8.7	18,531	8.5
		周辺都市部	11,832	5.2	11,781	5.4
		地方主要都市	6,558	2.9	6,558	3.0
		小計	117,610	51.5	109,038	49.9
	レジデンス	都心5区	64,351	28.2	63,862	29.2
		東京23区	13,126	5.7	13,015	6.0
		周辺都市部	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	77,478	33.9	76,878	35.1
信託不動産合計		195,088	85.4	185,916	85.0	
優先出資証券	—	20,035	8.8	20,035	9.2	
預金等のその他資産	—	13,436	5.9	12,771	5.8	
資産合計(注2)	—	228,560	100.0	218,723	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 〔平成26年4月30日現在〕		当期 〔平成26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	132,285	57.9	122,321	55.9
純資産総額	96,274	42.1	96,401	44.1
資産総額	228,560	100.0	218,723	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（平成26年10月31日）時点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	9.2	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）を含まない金額、すなわち売買契約書に記載された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、本投資法人の平成26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) 「種別投資比率」とは、本投資法人の平成26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（平成26年10月31日）時点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	都心 5区	A 1	ランディック新橋ビル	6,341	6,192	2.9	6,010	100.0	
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,791	3.3	6,850	100.0	
		A 3	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,527	0.8	2,210	100.0	
		A 4	KN渋谷3	5,348	4,869	2.5	6,500	100.0	
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,468	2.4	5,660	100.0	
		A 6	六番町ビル	7,860	7,913	3.6	8,360	100.0	
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,746	0.8	1,440	100.0	
		A 8	YS海岸ビル	5,100	5,070	2.4	3,380	81.5	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,191	4.8	10,100	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,936	2.3	4,830	100.0	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,651	0.8	1,630	100.0	
		A13	神田中央通ビル	2,450	2,440	1.1	2,620	46.8	
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,887	1.3	3,070	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,481	5.3	11,800	95.8	
		東京 23区	B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	3,933	2.0	3,370	80.4
	B 3		上野THビル	4,380	4,585	2.0	2,720	61.7	
	B 4		五反田NTビル（注6）	4,100	4,201	1.9	2,440	100.0	
	B 5		上野トーセイビル	5,900	5,811	2.7	6,250	100.0	
	周辺 都市 部		C 1	プレミア横浜西口ビル（注7）	3,558	3,337	1.6	3,080	58.8
		C 2	かながわサイエンスパークR&D棟 （注8）	6,556	5,228	3.0	5,000	97.6	
		C 4	NU関内ビル	3,300	3,215	1.5	3,590	77.6	
	地方 都市	G 1	トレードピア淀屋橋（底地）（注9）	6,500	6,558	3.0	6,540	100.0	
	オフィス小計				112,729	109,038	52.1	107,450	92.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)
レジデンス	都心 5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,524	2.4	4,670	98.2
		D 2	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,479	1.2	1,760	94.8
		D 3	サンパレス南麻布	1,150	1,034	0.5	703	100.0
		D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,197	0.6	1,120	97.4
		D 5	キャビンアリーナ南青山	1,070	926	0.5	1,020	97.4
		D 6	ビュロー紀尾井町	1,840	1,704	0.9	1,410	100.0
		D 7	ホームウッドビル	5,090	4,782	2.4	3,290	95.9
		D 8	六本木グリーンテラス	4,678	4,085	2.2	3,560	95.8
		D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,909	1.0	1,720	93.3
		D 11	ラング・タワー京橋	927	819	0.4	964	94.9
		D 12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,483	0.7	1,770	100.0
		D 13	プレミアロッソ	1,662	1,537	0.8	1,550	100.0
		D 14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,092	1.1	2,150	95.0
		D 15	プレミアステージ内神田	1,723	1,570	0.8	1,830	100.0
		D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,347	0.7	1,560	98.2
		D 17	Walk赤坂	2,043	1,778	0.9	1,520	87.6
		D 18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,531	0.7	1,380	100.0
		D 19	MEW	1,556	1,429	0.7	1,090	100.0
		D 20	芝浦アイランド エアタワー (注10)	7,590	6,512	3.5	6,900	96.4
		D 21	ストーリー赤坂	3,930	3,879	1.8	2,840	96.1
		D 22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,273	3.0	4,990	95.7
		D 23	芝浦アイランド ブルームタワー (注11)	5,500	5,141	2.5	5,970	97.9
		D 24	クエストコート原宿	4,500	4,412	2.1	4,740	91.4
		D 25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,406	0.6	1,440	100.0
		東京 23区	E 1	ビーサイト大崎	1,072	902	0.5	948
E 2	プレミアガーデン本郷		975	968	0.5	819	100.0	
E 3	プレミアグランデ馬込		1,560	1,374	0.7	1,120	93.9	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,453	0.7	1,250	93.3	
E 5	プレミアステージ湯島		1,803	1,605	0.8	1,540	95.5	
E 6	プレミアステージ駒込		1,830	1,630	0.8	1,680	93.4	
E 7	プレミアステージ大塚		1,310	1,220	0.6	1,310	93.5	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,496	1.2	2,570	97.5	
E 9	プレミアステージ両国		1,496	1,363	0.7	1,450	90.8	
レジデンス小計				83,634	76,878	38.7	72,634	96.4
その他	—	Z 1	ユーディーエックス特定目的会社優先出 資証券 (注12)	19,940	20,035	9.2	—	—
合計				216,303	205,951	100.0	180,084	94.3

(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)を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された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：A 8、A 10、A 13～A 15、B 2～B 5、C 4、G 1、D 12、D 14、D 16、D 18～D 19、
D 25、E 4～E 6

一般財団法人日本不動産研究所：A 1～A 7、A 11～A 12、C 1～C 2、D 1～D 9、D 11、D 13、D 15、D 17、D 20～D 24、E 1～
E 3、E 7～E 9

- (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%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(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) 本物件は、平成26年7月1日付けにて「日総第3ビル」から現在の物件名称に変更しています。
- (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) トレードピア淀屋橋(底地)の「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する土地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 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11) 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12) 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13) 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14) 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 平成26年5月1日 至 平成26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					
A 1	ランディック新橋ビル	187	168	19	80	14	12	21	1	28	1	106	135	4.4	
A 2	ランディック第2新橋ビル	200	180	19	92	18	16	15	6	34	1	107	141	4.2	
A 3	プレミア道玄坂ビル	61	50	10	25	4	4	5	0	9	0	35	45	5.9	
A 4	KN渋谷3	(注2)										105	121	5.0	
A 5	高田馬場センタービル	226	185	41	124	24	21	20	22	32	1	102	135	6.1	
A 6	六番町ビル	(注2)										133	164	4.2	
A 7	櫻岳ビル	64	55	9	31	6	5	4	2	10	1	33	44	5.1	
A 8	YS海岸ビル	79	64	15	74	14	8	14	4	30	2	5	35	1.4	
A 9	岩本町ビル(注3)	5	5	0	10	0	0	9	-	-	0	△5	△5	△4.3	
A10	アーバンネット三田ビル	293	267	26	142	40	26	28	18	26	1	151	177	3.5	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										93	109	4.4	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										40	48	5.9	
A13	神田中央通ビル	54	49	4	31	6	3	10	4	5	0	22	28	2.3	
A14	アーバンネット入船ビル	(注2)										92	109	7.6	
A15	グランパーク(注4)	416	357	59	224	70	61	42	7	36	5	192	228	4.0	
B 1	IPB御茶ノ水ビル(注5)	5	4	0	4	0	0	3	-	-	0	1	1	1.5	
B 2	プレミア東陽町ビル	72	62	10	68	11	8	8	1	35	3	4	39	2.0	
B 3	上野THビル	89	78	11	60	9	7	8	2	15	18	29	44	2.0	
B 4	五反田NTビル(注6)	81	59	22	52	9	8	8	11	13	1	28	41	2.0	
B 5	上野トーセイビル	206	186	19	93	13	13	12	1	51	1	112	164	5.7	
C 1	プレミア横浜西口ビル(注7)	93	77	16	68	14	9	10	2	29	1	24	54	3.3	
C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注8)	417	314	102	263	60	106	33	7	54	1	153	207	7.9	
C 4	NU関内ビル	182	151	30	96	27	19	13	11	23	1	86	109	6.8	
G 1	トレードピア淀屋橋(底地)	(注2)												4.7	
オフィスビル 計		3,736	3,223	513	1,924	453	405	339	145	526	54	1,811	2,338	4.3	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26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					
D 1	パークアクセス四谷ステージ	146	136	10	84	18	1	8	12	37	7	61	98	4.4	
D 2	パークアクセス明治神宮前	55	51	3	22	5	1	2	2	8	1	32	41	3.4	
D 3	サンパレス南麻布	30	29	0	20	3	1	2	3	7	0	9	17	3.4	
D 4	キャビンアリーナ赤坂	38	36	1	17	4	0	1	2	7	0	21	28	4.8	
D 5	キャビンアリーナ南青山	35	33	1	16	3	0	1	0	8	1	19	27	6.0	
D 6	ビュロー紀尾井町	37	37	-	14	-	-	2	0	11	0	23	34	4.0	
D 7	ホームマツウッドビル	119	112	7	81	16	2	8	18	31	3	38	69	2.9	
D 8	六本木グリーンテラス	119	117	1	57	10	2	7	2	32	2	61	93	4.6	
D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	55	54	1	27	4	0	2	1	16	0	28	44	4.7	
D11	ラング・タワー京橋	35	34	1	15	3	0	1	1	7	0	20	27	6.8	
D12	プレミアステージ三田慶大前	52	52	0	18	4	0	2	0	8	1	34	43	5.8	
D13	プレミアロッソ	52	48	4	23	5	1	2	2	9	1	28	38	5.0	
D14	プレミアブラン代々木公園	63	60	2	31	5	1	3	2	17	1	31	48	4.7	
D15	プレミアステージ内神田	50	47	3	25	7	2	2	1	10	1	25	35	4.5	
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	45	44	1	18	4	0	1	0	9	1	26	36	5.5	
D17	Walk赤坂	46	42	4	29	5	0	2	1	16	2	17	33	3.8	
D18	プレミアステージ芝公園	43	42	1	18	4	0	2	1	8	1	25	33	4.3	
D19	MEW	34	30	3	21	3	0	1	0	12	1	13	25	3.6	
D20	芝浦アイランドエアタワー(注9)	326	288	38	239	51	10	16	18	96	45	87	183	5.6	
D21	ストーリーア赤坂	80	75	5	43	9	2	6	4	18	1	37	56	2.9	
D22	ルネ新宿御苑タワー	180	162	17	105	32	6	11	8	43	3	74	118	3.8	
D23	芝浦アイランドブルームタワー(注10)	268	243	24	168	39	3	13	12	66	33	99	165	6.4	
D24	クレストコート原宿	117	110	7	56	17	3	6	5	23	1	61	84	3.8	
D25	アーバンコート市ヶ谷	51	47	3	23	8	0	3	4	6	0	27	34	4.9	
E 1	ビーサイト大崎	29	29	-	10	-	-	1	0	8	0	18	27	6.0	
E 2	プレミアガーデン本郷	28	28	0	12	3	0	2	1	3	1	16	20	4.2	
E 3	プレミアグランデ馬込	41	37	3	21	4	0	2	1	11	2	19	30	4.4	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	37	36	1	17	3	0	1	0	10	1	19	30	4.2	
E 5	プレミアステージ湯島	50	48	2	28	5	1	2	1	14	2	21	36	4.5	

物件名称		当期 (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26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					
E 6	プレミアステージ 駒込	50	48	2	28	5	0	2	1	15	2	22	37	4.7	
E 7	プレミアステージ 大塚	41	39	1	20	3	0	1	1	10	2	21	31	5.2	
E 8	プレミアステージ 本所吾妻橋	77	73	4	39	7	0	4	1	22	2	37	60	4.8	
E 9	プレミアステージ 両国	45	43	2	24	4	0	2	1	14	1	21	35	5.3	
レジデンス 計		2,490	2,324	165	1,385	308	53	137	120	629	135	1,105	1,734	4.5	
合計		6,226	5,547	679	3,309	762	458	476	266	1,155	189	2,917	4,072	4.4	

(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) 岩本町ビルについては、第24期中の平成26年5月8日付けで売却しています。

(注4) グランパークにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」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%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(12.973725%)に係る数値を記載しています。

(注5) I P B 御茶ノ水ビルについては、第24期中の平成26年5月20日付けで売却しています。

(注6) 五反田N T ビルの「稼働率」には、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) 本物件は、平成26年7月1日付けにて名称を「日総第3ビル」から「プレミア横浜西口ビル」に変更しました。

(注8) かながわサイエンスパーク R & D 棟の「稼働率」には、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) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」には、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。

(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
高田馬場センタービル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成27年1月	163,061	65,142	71,458
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成19年10月 至 平成28年10月	129,041	—	80,550
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	外壁改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年3月	93,500	—	—
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	居室仕様変更工事	自 平成22年4月 至 平成27年4月	33,750	384	15,022
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	共用部改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年2月	32,688	—	—
アーバンネット三田ビル	東京都港区	火災報知設備更改工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	25,350	—	—

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195,621千円であり、当期費用に区分された修繕費266,605千円と合わせ、462,226千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	支出金額(千円)
高田馬場センタービル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	65,142
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	0Aフロア敷設工事等	自 平成26年5月 至 平成26年6月	31,284
その他の工事等				99,194
合計				195,621

③長期修繕計画のために積み立てた金銭

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 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日〕	当期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕
当期首積立金残高		418,886	494,209
当期積立額		111,323	14,323
当期積立金取崩額		36,000	62,500
次期繰越額		494,209	446,032

(4) 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 (平成26年5月1日～平成26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	A 1	ランディック新橋ビル	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 3	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 5	高田馬場センタービル	91.1	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 8	Y S 海岸ビル	53.7	53.7	53.7	62.9	72.2	81.5	
	A 9	岩本町ビル(注2)	—	—	—	—	—	—	
	A10	アーバンネット三田ビル	99.9	99.9	99.9	99.9	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	
	A13	神田中央通ビル	58.4	70.0	70.0	70.0	70.0	46.8	
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A15	グランパーク(注3)	78.6	95.1	93.9	95.2	94.9	95.8	
	B 1	I P B 御茶ノ水ビル(注4)	—	—	—	—	—	—	
	B 2	プレミア東陽町ビル	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	
	B 3	上野THビル	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	
	B 4	五反田NTビル(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 5	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 1	プレミア横浜西口ビル(注6)	100.0	100.0	35.0	41.0	41.0	58.8	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注7)	97.3	97.3	97.6	97.6	97.6	97.6	
	C 4	NU関内ビル	100.0	100.0	98.3	96.8	98.5	77.6	
	G 1	トレードピア淀屋橋(底地)(注8)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィス計	92.2	93.8	91.5	92.5	93.0	92.4

用途	番号	物件名	当期（平成26年5月1日～平成26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	D 1	パークアクシス四谷ステージ	89.3	93.0	94.4	95.1	95.1	98.2
	D 2	パークアクシス明治神宮前	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8
	D 3	サンパレス南麻布	92.7	92.7	86.4	93.6	100.0	100.0
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	97.4
	D 5	キャビンアリーナ南青山	89.6	91.7	91.7	94.8	94.8	97.4
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームウッドビル	92.1	88.6	87.3	83.3	93.3	95.9
	D 8	六本木グリーンテラス	100.0	97.1	97.9	97.9	97.9	95.8
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	97.8	97.8	96.8	94.5	91.0	93.3
	D11	ラング・タワー京橋	100.0	100.0	100.0	98.3	96.6	94.9
	D12	プレミアステージ三田慶大前	93.4	98.4	98.4	96.8	96.8	100.0
	D13	プレミアロッソ	96.9	93.6	95.5	96.0	100.0	100.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	97.0	97.0	93.6	90.9	93.3	95.0
	D15	プレミアステージ内神田	83.9	85.7	85.7	85.7	98.1	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.9	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2
	D17	Walk赤坂	88.1	88.1	94.1	100.0	94.1	87.6
	D18	プレミアステージ芝公園	100.0	100.0	97.9	93.4	97.9	100.0
	D19	MEW	96.3	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注9)	94.8	95.5	95.4	94.3	95.1	96.4
	D21	ストーリー赤坂	87.9	87.9	90.0	94.4	96.1	96.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	96.6	97.1	96.5	96.4	96.3	95.7
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注10)	95.0	95.1	95.9	96.8	97.8	97.9
	D24	クエストコート原宿	88.4	82.0	87.8	87.8	86.2	91.4
	D25	アーバンコート市ヶ谷	87.4	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0
	E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
E 2	プレミアガーデン本郷	93.1	93.1	93.1	93.1	93.8	100.0	
E 3	プレミアグランデ馬込	94.0	97.0	97.0	97.0	100.0	93.9	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	100.0	96.6	96.6	93.3	93.3	
E 5	プレミアステージ湯島	93.7	94.4	95.5	95.5	93.7	95.5	
E 6	プレミアステージ駒込	94.4	93.4	92.3	90.9	89.4	93.4	
E 7	プレミアステージ大塚	92.6	93.7	95.3	93.7	95.1	93.5	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	91.6	92.8	97.0	95.2	98.1	97.5	
E 9	プレミアステージ両国	94.3	94.3	93.1	94.3	91.9	90.8	
レジデンス計			93.9	94.1	94.5	94.5	95.7	96.4
オフィス・レジデンス合計			93.0	93.9	92.9	93.4	94.2	94.3

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式によります。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) 岩本町ビルについては、第24期中の平成26年5月8日付けで売却しています。

(注3) グランパークの「稼働率」には、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%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(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) I P B 御茶ノ水ビルについては、第24期中の平成26年5月20日付けで売却しています。

(注5) 五反田NTビルの「稼働率」には、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) 本物件は、平成26年7月1日付けにて名称を「日総第3ビル」から「プレミア横浜西口ビル」に変更しました。

(注7) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」には、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) トレードピア淀屋橋(底地)の「稼働率」には、本投資法人の所有する土地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 プルームタワーの「稼働率」には、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。

(5) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有に係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。（平成26年10月31日現在）

(6) 主要テナントに関する情報

平成26年10月31日時点において、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

（平成26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)
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	3.1
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	不動産業	トレードピア淀屋橋 (底地) (注3) グランパーク	6,731.48	3.0
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,530.68	2.5
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	4,882.50	2.2
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	2.2
株式会社ジャパンディスプレイ	中小型ディスプレイデバイスの開発、製造販売	ランディック第2新橋ビル	4,140.10	1.9
株式会社イトーキ	オフィス家具製造販売	アーバンネット入船ビル	4,037.67	1.8
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、維持管理	アーバンネット三田ビル グランパーク	3,458.68	1.6
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビーサイト大崎 ビュロー紀尾井町	3,047.38	1.4
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	電気通信事業等	グランパーク	2,642.30	1.2
合計			46,144.62	20.9

(注1) 「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、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まれません。

(注2) 「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いいます。

(注3) トレードピア淀屋橋（底地）に係る借地権設定契約上の借地権者は、当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社ですが、実質的な借地権者は、当該信託の受益者であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社です。なお、「賃貸面積」には借地権の対象となる当該土地の賃貸面積を加算しています。

(注4) 上表では、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（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

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

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	47,836.54	44.1	20.4
三井不動産住宅リース株式会社	31,386.59	29.0	13.4
総合地所株式会社	12,856.65	11.9	5.5
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.4	3.0
スターツアムニティ株式会社	2,215.68	2.0	0.9
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.6	0.7
合計	102,960.81	95.0	43.9

※1 「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㎡及びY S 海岸ビルの住宅部分1,270.41㎡を含み、クエ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いいます。

※2「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いいます。

以 上