

平成27年10月期 決算短信 (REIT)

平成27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 8956 URL <http://www.pic-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 星澤 秀郎
 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
 TEL (03)6630-4611

有価証券報告書提出予定日 平成28年1月28日 分配金支払開始予定日 平成28年1月15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27年10月期の運用、資産の状況 (平成27年5月1日～平成27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	%
27年10月期	8,076	8.3	3,685	6.7	3,122	10.4	3,120	10.4
27年4月期	7,460	9.4	3,454	15.1	2,828	20.7	2,826	20.8

	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	%	%	%
27年10月期	2,369	2.5	1.3	38.7
27年4月期	2,325	2.6	1.2	37.9

(注)平成27年10月31日を基準日、平成27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。1口当たり当期純利益については、平成27年4月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
27年10月期	11,564	3,045	0	0	97.6	2.5
27年4月期	10,731	2,826	0	0	100.0	2.4

(注1) 上表(2)に記載の平成27年10月期における1口当たり分配金と上表(1)に記載の平成27年10月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成27年10月期における1口当たり当期純利益が平成27年4月期首に上記投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(74百万円)を減算した金額を分配したことによるものです。

(注2) 上表(2)に記載の平成27年4月期における1口当たり分配金と上表(1)に記載の平成27年4月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成27年4月期における1口当たり当期純利益が平成27年4月期首に上記投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び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27年4月期の配当性向については、前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。
 配当性向=分配金総額÷当期純利益×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
27年10月期	237,733	123,656	52.0	93,892
27年4月期	239,861	123,362	51.4	93,669

(参考) 自己資本 平成27年10月期123,656万円 平成27年4月期123,362百万円

(注)平成27年10月31日を基準日、平成27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。1口当たり純資産については、平成27年4月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
27年10月期	10,797	△3,654	△5,824	14,813
27年4月期	5,865	△20,955	16,913	13,496

2. 平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年5月1日～平成28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
28年4月期	7,910	△2.1	3,577	△2.9	3,070	△1.7	3,068	△1.7	2,330	0
28年10月期	7,990	1.0	3,497	△2.2	2,991	△2.6	2,989	△2.6	2,270	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年4月期）2,330円（28年10月期）2,270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）	27年10月期	263,399口	27年4月期	263,399口
② 期末自己投資口数	27年10月期	0口	27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27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

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、後記9ページ記載の「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28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。

なお、本投資法人は、平成27年10月31日を基準日、平成27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ので、当該運用状況の予想においては、当該投資口分割後発行済投資口の総口数1,316,995口を前提としています。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27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27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日に設立され、平成14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27年10月31日）現在において233,213百万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25期まで25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、円安や原油安を背景に企業収益が好調に推移し、個人消費も緩やかな回復基調を維持しているものの、中国など新興国経済の減速から輸出や生産が低迷しているほか、国内の在庫調整の動きから設備投資の伸びは弱く、景気回復のペースは緩慢な状況が続いています。

（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、東京都区部において企業の拡張移転や増床需要が底堅く、空室率の低下傾向が続いています。また、空室率の低下が顕著になるにつれ賃料も上昇傾向に転じつつあります。

一方、レジデンスについては、東京都区部において引き続き稼働率・賃料とも概ね安定した状況が続いています。また、都心部の高級賃貸住宅においては、一定の予算を持つ顧客層の広がりもあり、安定した稼働が続いています。

（売買市場）

首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、築古物件や小規模物件、立地に難がある物件でも高値で取引されていることから、鑑定評価額をベースとした適正な利回りで物件を取得する必要があるJ-REITなどのプレイヤーにとっては、新たな物件の取得が厳しい状況が続いています。なお、大阪をはじめとした地方主要都市でも売買が活発になってきており、キャップレートが低下しています。

一方、レジデンスについても、生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家による取得競争が過熱し、低いキャップレートで取引されています。

（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27年5月15日にNTTクレド岡山ビル（オフィスビル、取得価格3,600百万円）を取得しました。

一方、平成14年9月に取得したサンパレス南麻布（レジデンス、取得価格1,150百万円）及び平成15年11月に取得したホームウッドビル（レジデンス、取得価格5,090百万円）を平成27年5月15日に売却し、93百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、平成27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31物件、優先出資証券1銘柄（注）の計57物件であり、取得価格の総額は233,213百万円、用途別の投資比率はオフィスビル58.3%、レジデンス33.2%、その他（優先出資証券）8.6%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27年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.8ポイント上昇の96.9%、レジデンスが前期末比0.2ポイント上昇の96.1%となっています。

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

ウ. 資金調達の詳細等

(ア) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、平成27年5月14日に、平成22年5月14日に借り入れた長期借入金3,900百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金3,900百万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 三井住友銀行
借入金額	1,950百万円	1,950百万円
借入日	平成27年5月14日	
元本返済日	平成34年4月28日	
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型(注) (0.91375%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証	

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

- B. 本投資法人は、平成26年7月31日に借り入れた短期借入金6,500百万円について、平成27年5月15日付けで譲渡したレジデンス2棟(サンパレス南麻布及びホームウッドビル)の売却代金の一部により平成27年5月29日に2,000百万円を返済しました。また、残額4,500百万円を平成27年7月31日に短期借入金により借り換えました。当該短期借入金4,500百万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	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行
借入金額	2,250百万円	1,110百万円	795百万円	345百万円
借入日	平成27年7月31日			
元本返済日	平成28年7月29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			

- C. 本投資法人は、平成27年7月29日に、平成23年7月29日に借り入れた長期借入金6,500百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金6,500百万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 三菱東京UFJ銀行	株式会社 三井住友銀行
借入金額	3,500百万円	1,800百万円	1,200百万円
借入日	平成27年7月29日		
元本返済日	平成34年7月29日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型(注) (0.86625%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

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

- D. 本投資法人は、平成27年9月4日に、平成22年9月6日に借り入れた長期借入金8,000百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金8,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三菱UFJ信託銀行 株式会社	農林中央金庫	株式会社 みずほ銀行
借入金額	3,000百万円	2,500百万円	2,500百万円
借入日	平成27年9月4日		
元本返済日	平成34年8月31日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型(注) (0.80125%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

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

- E. 本投資法人は、平成27年9月30日に、平成26年10月31日に借り入れた短期借入金4,400百万円について、短期借入金3,400百万円による借り換えを行い、残額の1,000百万円については手元資金をもって返済しました。当該短期借入金3,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 三井住友銀行	株式会社 あおぞら銀行	株式会社 りそな銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	1,700百万円	680百万円	680百万円	340百万円
借入日	平成27年9月30日			
元本返済日	平成28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27年10月31日現在の有利子負債総額は104,500百万円(内訳は短期借入金7,900百万円、長期借入金84,100百万円(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92.4%となりました。

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

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

(注1) 第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

(注2) 当期中の平成27年7月8日付けで、株式会社日本格付研究所より発行体格付を取得しました。

(注3) 本投資法人の依頼に基づき、ムーディーズ・ジャパン株式会社は平成27年10月23日付けで本投資法人の発行体格付を取下げました。

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8,076百万円、営業利益3,685百万円、経常利益3,122百万円、当期純利益3,120百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(同法第65条の7)を活用して圧縮積立金(74百万円)を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を11,564円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が継続するなかで緩やかに回復していくものと思われます。但し、米国の金融政策が正常化に向かうなか、新興国等の景気下振れや中国など新興国経済の減速もあり、設備投資や消費者マインドが下押しされるリスクがあります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場では、堅調なオフィス需要を背景に空室率の改善傾向が続くと期待されていますが、一部に今後の需給バランスが均衡するとの見方もあります。

一方、レジデンスについては、ワンルームタイプから都心部の高級賃貸住宅まで全般的に稼働率・賃料とも概ね安定した状況が継続すると思われま

す。不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに投資家の取得意欲は引き続き高く、海外投資家も更に増加していることから、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、引き続き稼働率の改善に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じて、資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

ア. 今後の運用の基本方針

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

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

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

(イ) 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、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。

(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

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. 運用状況の見直し

(ア) 平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28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、後記9ページ記載の「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28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28年4月期 〔自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日〕	平成28年10月期 〔自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日〕
営業収益	7,910百万円	7,990百万円
営業利益	3,577百万円	3,497百万円
経常利益	3,070百万円	2,991百万円
当期純利益	3,068百万円	2,989百万円
1口当たり分配金	2,330円	2,270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27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。

投資口分割について

本投資法人は、平成27年10月31日を基準日、平成27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。

[分割の目的]

少額投資非課税制度（NISA）の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。

[分割の概要]

(分割の方法)

平成27年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

(分割により増加した投資口数等)

- ①分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 263,399口
- ②分割により増加する投資口数： 1,053,596口
- ③分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 1,316,995口

④分割後の発行可能投資口総口数： 2,000,000口（注）

（注）発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び
平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28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28年4月期】 平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日）</p> <p>【平成28年10月期】 平成28年5月1日～平成28年10月31日（184日）</p>
運用資産	<p>【平成28年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年10月31日現在保有の既存57物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）から運用資産の異動がないことを前提としています。 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28年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。 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>【平成28年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年11月1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>【平成28年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28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>【平成28年4月期】</p> <p>平成27年10月期末現在の有利子負債残高104,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月8日に返済期限が到来した長期借入金11,000百万円について、同額の借入を行ったこと。 <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：104,500百万円）</p> <p>【平成28年10月期】</p> <p>平成28年4月期末現在の有利子負債予定残高104,500百万円から、以下の借入金について、それぞれの返済期日に同額の借入を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年7月29日に返済期限が到来する短期借入金4,500百万円。 平成28年8月31日に返済期限が到来する長期借入金2,250百万円。 平成28年9月30日に返済期限が到来する短期借入金3,400百万円。 平成28年10月31日に返済期限が到来する長期借入金5,400百万円。 <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：104,500百万円）</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28年4月期については、前期に発生した不動産等売却益が発生しない想定のもと、オフィスビルの季節要因による水道光熱費収入の減少などから前期比で減収を予想しています。また、平成28年10月期については、オフィスビルの稼働状況の改善等に伴う賃料収入の増加や季節要因による水道光熱費収入の増加などから前期比で増収を予想しています。 ・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"> ・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28年4月期に929百万円、平成28年10月期に920百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については平成28年4月期に462百万円、平成28年10月期に563百万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28年4月期に1,287百万円、平成28年10月期に1,292百万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28年4月期に569百万円、平成28年10月期に572百万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28年4月期に493百万円、平成28年10月期に492百万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。 ・なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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28年4月期及び平成28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27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,449,482	3,171,424
信託現金及び信託預金	11,046,564	11,642,194
営業未収入金	97,135	130,274
前払費用	159,690	113,726
未収還付法人税等	69,858	71,066
未収消費税等	460,133	—
繰延税金資産	3,395	1,704
その他	9,288	1,723
流動資産合計	14,295,548	15,132,115
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	—
減価償却累計額	△145	—
工具、器具及び備品（純額）	—	—
信託建物	※1 81,769,783	※1 81,579,314
減価償却累計額	△19,181,335	△19,448,363
信託建物（純額）	62,588,447	62,130,951
信託構築物	1,776,127	1,820,255
減価償却累計額	△753,353	△791,188
信託構築物（純額）	1,022,774	1,029,067
信託工具、器具及び備品	258,080	196,017
減価償却累計額	△192,804	△126,292
信託工具、器具及び備品（純額）	65,276	69,724
信託土地	139,251,346	136,658,005
有形固定資産合計	202,927,845	199,887,748
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	3,992	2,899
その他	549	439
無形固定資産合計	1,782,144	1,780,940
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	129,419	201,066
信託差入敷金及び保証金	604,402	623,220
投資その他の資産合計	20,778,996	20,869,462
固定資産合計	225,488,986	222,538,151
繰延資産		
投資口交付費	29,409	22,470
投資法人債発行費	47,475	41,142
繰延資産合計	76,884	63,613
資産合計	239,861,420	237,733,880

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	998,627	1,201,073
短期借入金	10,900,000	7,900,000
1年内返済予定の長期借入金	29,400,000	18,650,000
未払費用	175,694	162,270
未払分配金	13,649	14,020
未払法人税等	1,582	539
未払消費税等	—	148,852
未払事業所税	9,879	5,276
前受金	965,988	963,021
預り金	125,345	118,023
流動負債合計	42,590,767	29,163,077
固定負債		
長期借入金	54,700,000	65,450,000
投資法人債	12,500,000	12,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,708,256	6,964,440
固定負債合計	73,908,256	84,914,440
負債合計	116,499,023	114,077,517
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	185,554	185,554
任意積立金合計	185,554	185,554
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,826,693	3,120,660
剰余金合計	3,012,247	3,306,214
投資主資本合計	123,362,396	123,656,363
純資産合計	※2 123,362,396	※2 123,656,363
負債純資産合計	239,861,420	237,733,880

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,162,097	※1 6,742,614
その他貸貸事業収入	※1 696,196	※1 893,247
不動産等売却益	※2 251,007	※2 93,317
受取配当金	350,862	347,036
営業収益合計	7,460,163	8,076,215
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,455,233	※1 3,819,014
資産運用報酬	295,400	323,666
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	10,885	11,098
一般事務委託手数料	90,648	85,116
会計監査人報酬	8,600	8,500
その他営業費用	135,850	134,607
営業費用合計	4,005,617	4,391,004
営業利益	3,454,545	3,685,211
営業外収益		
受取利息	1,190	1,376
未払分配金戻入	605	1,264
雑収入	61	1,324
営業外収益合計	1,857	3,966
営業外費用		
支払利息	548,049	508,785
投資法人債利息	41,343	41,882
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	5,710	6,938
投資口公開関連費用	24,475	—
その他	2,418	2,441
営業外費用合計	628,330	566,380
経常利益	2,828,072	3,122,796
税引前当期純利益	2,828,072	3,122,796
法人税、住民税及び事業税	3,606	605
法人税等調整額	△2,060	1,690
法人税等合計	1,546	2,295
当期純利益	2,826,526	3,120,501
前期繰越利益	167	159
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,826,693	3,120,660

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854
当期変動額							
新投資口の発行	26,345,062					26,345,062	26,345,062
圧縮積立金の積立		185,554	185,554	△185,554	—	—	—
圧縮積立金の取崩		△56,156	△56,156	56,156	—	—	—
剰余金の配当				△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046
当期純利益				2,826,526	2,826,526	2,826,526	2,826,526
当期変動額合計	26,345,062	129,397	129,397	486,081	615,479	26,960,542	26,960,542
当期末残高	※1 120,350,148	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396

当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27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	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396
当期変動額							
剰余金の配当				△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534
当期純利益				3,120,501	3,120,501	3,120,501	3,120,501
当期変動額合計	—	—	—	293,966	293,966	293,966	293,966
当期末残高	※1 120,350,148	185,554	185,554	3,120,660	3,306,214	123,656,363	123,656,363

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
I 当期末処分利益	2,826,693,685	3,120,660,244
II 分配金の額	2,826,534,669	3,045,946,036
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,731)	(11,564)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	74,654,083
IV 次期繰越利益	159,016	60,125

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263,399口の整数倍の最大値となる2,826,534,669円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から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、発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる3,045,946,036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26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27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	2,828,072	3,122,796
減価償却費	1,223,298	1,274,449
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	5,710	6,938
受取利息	△1,190	△1,376
未払分配金戻入	△605	△1,264
支払利息	589,393	550,667
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,650	△33,138
営業未払金の増減額 (△は減少)	227,087	86,505
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△460,133	460,133
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△302,925	148,852
前受金の増減額 (△は減少)	△51,606	△2,966
預り金の増減額 (△は減少)	19,512	△7,322
信託有形固定資産の売却による減少額	2,441,741	5,782,385
その他	△35,139	53,862
小計	6,479,897	11,446,855
利息の受取額	1,190	1,376
利息の支払額	△620,864	△648,160
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	5,498	△2,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,865,721	10,797,214
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	△22,361,597	△3,892,109
信託無形固定資産の取得による支出	△671	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,642,155	528,797
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△234,924	△272,613
その他	-	△18,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,955,039	△3,654,742
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	-	7,900,000
長期借入れによる収入	11,300,000	18,400,000
短期借入金の返済による支出	△6,500,000	△10,900,000
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△18,400,000
分配金の支払額	△2,209,303	△2,824,899
投資口の発行による収入	26,345,062	-
投資口交付費の支出	△22,097	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,913,661	△5,824,899
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,824,343	1,317,572
現金及び現金同等物の期首残高	11,671,702	13,496,046
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,496,046	※1 14,813,619

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3年～68年 信託構築物 3年～50年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 また、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134,411千円、当期は40,037千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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> <ul style="list-style-type: none"> 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 <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す。</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27年4月30日〕	当期 〔平成27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27年4月30日〕	当期 〔平成27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26年11月1日 至平成27年4月30日〕		当期 〔自平成27年5月1日 至平成27年10月31日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	5,173,001千円		5,606,167千円	
共益費	989,095千円	6,162,097千円	1,136,447千円	6,742,614千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	166,034千円		197,890千円	
施設使用料	52,376千円		56,299千円	
付帯収益	386,247千円		529,527千円	
その他の雑収入	91,538千円	696,196千円	109,530千円	893,247千円
不動産賃貸事業収益合計		6,858,293千円		7,635,862千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	824,457千円		950,302千円	
水道光熱費	489,081千円		582,836千円	
公租公課	461,024千円		471,073千円	
損害保険料	14,372千円		15,736千円	
修繕費	268,217千円		297,813千円	
信託報酬	40,354千円		37,154千円	
減価償却費	1,223,188千円		1,274,339千円	
その他賃貸事業費用	134,537千円		189,757千円	
不動産賃貸事業費用合計		3,455,233千円		3,819,014千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,403,059千円		3,816,847千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期〔自平成26年11月1日 至平成27年4月30日〕

神田中央通ビル

不動産等売却収入	2,778,439千円
不動産等売却原価	2,440,727千円
その他売却費用	86,704千円
不動産等売却益	251,007千円

当期〔自平成27年5月1日 至平成27年10月31日〕

サンバレス南麻布

不動産等売却収入	1,017,400千円
不動産等売却原価	1,027,071千円
その他売却費用	2,279千円
不動産等売却損	11,950千円

ホームマトウッドビル

不動産等売却収入	4,861,600千円
不動産等売却原価	4,753,607千円
その他売却費用	2,724千円
不動産等売却益	105,267千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	263,399口	263,399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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
現金及び預金	2,449,482千円	3,171,424千円
信託現金及び信託預金	11,046,564千円	11,642,194千円
現金及び現金同等物	13,496,046千円	14,813,619千円

[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27年4月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
1年内	266,913千円	472,787千円
1年超	1,847,170千円	2,508,046千円
合計	2,114,083千円	2,980,833千円

[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。

更に、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、更に、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。

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〔平成27年4月30日〕

平成27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	2,449,482	2,449,482	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,046,564	11,046,564	—
資産計	13,496,046	13,496,046	—
(3) 短期借入金	10,900,000	10,900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	29,400,000	29,551,992	151,992
(5) 長期借入金	54,700,000	55,224,601	524,601
(6) 投資法人債	12,500,000	12,635,150	135,150
負債計	107,500,000	108,311,744	811,744
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

(注3) 金銭債権の決算日〔平成27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	2,449,482	—	—	—	—	—
(2)信託現金及び信託預金	11,046,564	—	—	—	—	—
合計	13,496,046	—	—	—	—	—

(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27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	10,900,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	29,400,000	—	—	—	—	—
(5)長期借入金	—	16,650,000	15,900,000	10,850,000	7,850,000	3,450,000
(6)投資法人債	—	—	—	10,000,000	—	2,500,000
合計	40,300,000	16,650,000	15,900,000	20,850,000	7,850,000	5,950,000

当期〔平成27年10月31日〕

平成27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	3,171,424	3,171,424	—
(2)信託現金及び信託預金	11,642,194	11,642,194	—
資産計	14,813,619	14,813,619	—
(3)短期借入金	7,900,000	7,900,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	18,650,000	18,703,477	53,477
(5)長期借入金	65,450,000	66,030,954	580,954
(6)投資法人債	12,500,000	12,625,075	125,075
負債計	104,500,000	105,259,506	759,506
(7)デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)投資法人債

これら時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

(注3) 金銭債権の決算日〔平成27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	3,171,424	—	—	—	—	—
(2)信託現金及び信託預金	11,642,194	—	—	—	—	—
合計	14,813,619	—	—	—	—	—

(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27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	7,900,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	18,650,000	—	—	—	—	—
(5)長期借入金	—	14,000,000	18,900,000	10,050,000	650,000	21,850,000
(6)投資法人債	—	—	7,500,000	2,500,000	—	2,500,000
合計	26,550,000	14,000,000	26,400,000	12,550,000	650,000	24,350,000

[有価証券に関する注記]

前期〔平成27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27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]

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期〔平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔平成27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〔平成27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	5,850,000	5,850,000	(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〔平成27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	24,250,000	24,250,000	(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〔平成27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27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27年4月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	3,395千円	1,704千円
繰延税金資産合計	3,395千円	1,704千円
繰延税金資産の純額	3,395千円	1,704千円

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27年4月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
法定実効税率	34.15%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.13%	△31.49%
その他	0.04%	△0.75%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.07%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自平成26年11月1日 至平成27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27年5月1日 至平成27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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27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27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27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27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27年4月30日]	[自 平成27年5月1日 至 平成27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	109,038,324	128,398,445
	当期中増減額(注3)	19,360,121	3,233,732
	当期末残高	128,398,445	131,632,178
	当期末時価(注4)	130,390,000	136,390,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	76,878,100	76,310,994
	当期中増減額(注3)	△567,105	△6,274,923
	当期末残高	76,310,994	70,036,071
	当期末時価(注4)	76,044,000	71,183,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	185,916,425	204,709,440
	当期中増減額(注3)	18,793,015	△3,041,190
	当期末残高	204,709,440	201,668,249
	当期末時価(注4)	206,434,000	207,573,000

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

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「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アーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルの取得(22,198,386千円)及び保有物件に係る資本的支出(258,545千円)によるものであり、主な減少額は神田中央通ビルの売却(2,440,727千円)及び減価償却費(1,223,188千円)によるものです。

当期の主な増加額はN T Tクレド岡山ビルの取得(3,668,413千円)及び保有物件に係る資本的支出(345,133千円)によるものであり、主な減少額はサンパレス南麻布及びホームウッドビルの売却(5,780,678千円)及び減価償却費(1,274,339千円)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26年11月1日 至 平成27年4月30日]	[自 平成27年5月1日 至 平成27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	4,313,135	5,221,306
	不動産賃貸事業費用	2,076,051	2,461,829
	不動産賃貸事業損益	2,237,084	2,759,476
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	2,545,158	2,414,556
	不動産賃貸事業費用	1,379,182	1,357,184
	不動産賃貸事業損益	1,165,975	1,057,371
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,858,293	7,635,862
	不動産賃貸事業費用	3,455,233	3,819,014
	不動産賃貸事業損益	3,403,059	3,816,847

(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26年11月1日 至 平成27年4月30日]

該当事項はありません。

当期[自 平成27年5月1日 至 平成27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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
1口当たり純資産額	93,669円	93,892円
1口当たり当期純利益	2,325円	2,369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) 平成27年10月31日を基準日、平成27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。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定していません。

(注3) 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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
当期純利益(千円)	2,826,526	3,120,501
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)	2,826,526	3,120,501
期中平均投資口数(口)	1,215,274	1,316,995

[重要な後発事象に関する注記]

投資口分割について

本投資法人は、平成27年10月31日を基準日、平成27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。

[分割の目的]

少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。

[分割の概要]

(分割の方法)

平成27年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

(分割により増加した投資口数等)

- ①分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 263,399口
- ②分割により増加する投資口数： 1,053,596口
- ③分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：1,316,995口
- ④分割後の発行可能投資口総口数： 2,000,000口(注)

(注) 発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期（平成27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（平成27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	
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	(注1)
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2)
平成25年11月7日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	(注3)
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4)
平成27年1月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	(注5)
平成27年2月18日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	(注6)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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。

(注5) 1口当たり発行価格609,375円(引受価額589,375円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 平成27年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、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7) 平成27年10月31日を基準日、平成27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ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、1,316,995口となっています。

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、以下①記載の監査役より平成27年6月22日付開催の同社定時株主総会終了の時をもって退任したい旨の申し出があったことから、後任として、同株主総会において以下②記載の監査役の選任を決議しました。

①退任監査役

監査役（非常勤） 真崎 達也（まざき たつや）

②新任監査役

監査役（非常勤） 橋本 浩明（はしもと ひろあき）

(2) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、以下①記載の取締役より平成27年7月10日付開催の同社臨時株主総会終了の時をもって退任したい旨の申し出があったことから、後任として、同株主総会において以下②記載の取締役の選任を決議しました。

①退任取締役

取締役（非常勤） 金成 克典（かなり かつのり）

②新任取締役

取締役（非常勤） 平山 篤志（ひらやま あつし）

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27年4月30日現在〕		当期 〔平成27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	73,257
東京23区	36,900	15.4			36,682	15.4
周辺都市部	11,681	4.9			11,720	4.9
地方主要都市	6,558	2.7			10,195	4.3
小計	128,398	53.5			131,632	55.4
レジデンス	都心5区	63,405		26.4	57,239	24.1
	東京23区	12,905		5.4	12,796	5.4
	周辺都市部	—		—	—	—
	地方主要都市	—		—	—	—
	小計	76,310		31.8	70,036	29.5
信託不動産合計		204,709	85.3	201,668	84.8	
優先出資証券	—	20,035	8.4	20,035	8.4	
預金等のその他資産	—	15,116	6.3	16,030	6.7	
資産合計(注2)	—	239,861	100.0	237,733	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27年4月30日現在〕		当期 〔平成27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	116,499	48.6	114,077	48.0
純資産総額	123,362	51.4	123,656	52.0
資産総額	239,861	100.0	237,733	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27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	8.4	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、本投資法人の平成27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、本投資法人の平成27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27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	都心 5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	6,138	2.7	6,230	100.0
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,829	3.0	7,020	100.0
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,509	0.7	2,420	100.0
		A04	KN渋谷3	5,348	4,840	2.3	6,840	100.0
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,441	2.2	5,980	100.0
		A06	六番町ビル	7,860	7,855	3.4	8,380	100.0
		A07	櫻岳ビル	1,796	1,726	0.8	1,500	100.0
		A08	プレミア海岸ビル	5,100	5,035	2.2	3,500	100.0
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,181	4.4	10,500	92.5
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,909	2.1	4,960	100.0
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,636	0.7	1,680	100.0
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,862	1.2	3,360	100.0
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,425	4.9	12,300	99.0
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,640	1.5	3,970	100.0
		東京 23区	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,862	1.8	3,370
	B03		上野THビル	4,380	4,559	1.9	2,700	95.1
	B04		五反田NTビル（注6）	4,100	4,179	1.8	2,440	100.0
	B05		上野トーセイビル	5,900	5,708	2.5	6,510	100.0
	B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	13,577	5.8	15,300	100.0
	B07		アーバンネット大森ビル	4,800	4,795	2.1	5,310	100.0
	周辺 都市 部	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,280	1.5	3,190	100.0
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟 （注7）	6,556	5,124	2.8	5,370	90.9
		C04	NU関内ビル	3,300	3,315	1.4	3,420	81.7
	地方 都市	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注8）	6,500	6,558	2.8	6,540	100.0
G02		NTTクレド岡山ビル（注9）	3,600	3,636	1.5	3,600	88.3	
オフィス小計				135,879	131,632	58.3	136,390	96.9

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	4,452	2.2	4,840	93.7	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,462	1.1	1,800	96.7	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,183	0.6	1,170	96.8	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	911	0.5	1,030	90.8	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,684	0.8	1,410	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	4,030	2.0	3,940	100.0	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,878	0.9	1,800	92.9	
		D11	ラング・タワー京橋	927	805	0.4	997	100.0	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,466	0.7	1,800	98.4	
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,517	0.7	1,600	95.2	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,058	1.0	2,200	94.2	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,550	0.7	1,870	97.5	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,327	0.6	1,590	88.3	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,747	0.9	1,560	100.0	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,515	0.7	1,420	97.7	
		D19	MEW	1,556	1,406	0.7	1,110	94.6	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注10)	7,590	6,323	3.3	7,080	96.1	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,849	1.7	3,020	88.1	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,290	2.8	5,090	94.5	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注11)	5,500	5,010	2.4	6,140	96.8	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,367	1.9	4,900	100.0	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,400	0.6	1,550	97.6	
		東京 23区	E01	ビーサイト大崎	1,072	886	0.5	987	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	961	0.4	889	93.2
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,352	0.7	1,160	100.0
E04	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,432	0.7	1,290	96.6		
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,577	0.8	1,600	94.6		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,598	0.8	1,760	96.0		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,201	0.6	1,360	97.0		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,451	1.1	2,690	96.4		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,335	0.6	1,530	96.6		
レジデンス小計				77,394	70,036	33.2	71,183	96.1	
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12)	19,940	20,035	8.6	—	—	
合計				233,213	221,703	100.0	207,573	96.6	

(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)を含まない税抜売却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：A08、A10、A14～A15、B02～B05、C04、G01、D12、D14、D16、D18～D19、
D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A07、A11～A12、A16、B06～B07、C01～C02、G02、D01～D02、D04～D06、D08～
D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、E01～E03、E07～E09

(注5) グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分比率(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

- (注6) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 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8) 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9) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) 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27年5月1日 至 平成27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	195	176	19	139	16	11	22	58	28	1	56	85	2.8	
A02	ランディック第2新橋ビル	211	190	20	97	19	15	15	8	35	1	114	150	4.4	
A03	プレミア道玄坂ビル	79	68	10	27	5	4	5	1	9	0	52	61	8.2	
A04	KN渋谷3	(注2)										133	148	6.1	
A05	高田馬場センタービル	249	207	42	105	24	19	20	3	35	1	144	179	8.1	
A06	六番町ビル	(注2)										150	181	4.6	
A07	櫻岳ビル	64	55	9	29	5	5	4	2	10	0	35	45	5.3	
A08	プレミア海岸ビル	107	87	20	80	19	9	14	2	30	2	27	58	2.3	
A10	アーバンネット三田ビル	282	257	24	125	35	25	29	4	28	2	156	185	3.6	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										93	110	4.5	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										36	44	5.5	
A14	アーバンネット入船ビル	(注2)										94	112	7.8	
A15	グランパーク	459	385	73	213	59	66	37	8	36	4	246	282	5.0	
A16	アーバンネット麹町ビル	161	150	11	40	23	9	-	0	6	1	120	127	7.0	
B02	プレミア東陽町ビル	94	82	12	71	9	9	8	6	35	2	23	58	3.1	
B03	上野THビル	101	86	15	96	16	8	8	0	15	47	4	20	0.9	
B04	五反田NTビル	89	76	12	42	8	8	8	2	13	1	46	60	2.9	
B05	上野トーセイビル	205	186	19	92	13	11	12	1	51	1	113	165	5.8	
B06	アーバンネット池袋ビル	725	629	95	255	80	85	0	8	77	3	469	546	8.1	
B07	アーバンネット大森ビル	252	239	13	100	35	21	-	3	37	1	152	190	8.0	
C01	プレミア横浜西口ビル	116	93	22	86	23	10	10	10	29	1	29	59	3.6	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	425	320	105	258	60	101	33	6	54	1	167	221	8.6	
C04	NU関内ビル	151	128	23	89	25	16	13	7	24	1	62	87	5.3	
G01	トレードピア淀屋橋(底地)	(注2)												4.0	
G02	NTTクレド岡山ビル(注3)	244	172	71	147	60	29	0	1	31	23	96	127	7.5	
オフィスビル 計		5,221	4,509	711	2,461	647	535	335	149	683	110	2,759	3,442	5.2	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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	149	139	10	75	18	1	8	5	37	5	74	111	5.0	
D02	パークアクシス明治神宮前	53	48	4	23	5	1	2	2	8	2	29	38	3.1	
D03	サンパレス南麻布(注4)	2	2	0	2	0	0	2	0	-	0	△0	△0	△1.5	
D04	キャビンアリーナ赤坂	38	36	1	20	4	0	1	4	7	0	18	26	4.4	
D05	キャビンアリーナ南青山	36	34	2	20	4	0	1	4	8	0	16	25	5.5	
D06	ビューロー紀尾井町	37	37	-	15	0	-	2	1	11	0	21	33	3.9	
D07	ホームウッドビル(注5)	9	9	0	7	0	0	6	0	-	0	1	1	1.1	
D08	六本木グリーンテラス	119	115	4	69	14	2	7	10	32	1	49	82	4.1	
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	54	53	1	29	5	0	3	2	16	1	25	41	4.5	
D11	ラング・タワー京橋	36	34	1	16	3	0	1	1	7	0	20	28	7.0	
D12	プレミアステージ三田慶大前	52	52	0	20	4	0	2	3	8	1	32	41	5.6	
D13	プレミアロッソ	50	45	4	24	6	1	2	3	9	1	25	35	4.7	
D14	プレミアブラン代々木公園	61	58	2	34	7	1	3	3	17	2	26	43	4.3	
D15	プレミアステージ内神田	58	55	3	23	4	2	2	1	10	2	34	45	5.8	
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	46	42	3	24	4	0	1	5	10	2	21	31	4.8	
D17	W a l k 赤坂	48	45	2	28	5	0	2	1	16	1	20	36	4.2	
D18	プレミアステージ芝公園	44	41	2	19	5	0	2	1	8	1	24	32	4.3	
D19	MEW	36	30	5	23	4	0	1	2	12	1	13	26	3.7	
D20	芝浦アイランドエアタワー	336	294	42	246	54	10	16	19	96	49	90	186	5.9	
D21	ストーリー赤坂	84	77	7	48	10	2	6	8	18	1	35	54	2.8	
D22	ルネ新宿御苑タワー	183	160	23	108	35	5	11	9	42	3	75	118	3.8	
D23	芝浦アイランドブルームタワー	270	246	24	169	39	3	13	11	66	35	100	166	6.7	
D24	クエストコート原宿	133	126	7	57	16	3	6	6	23	1	76	99	4.6	
D25	アーバンコート市ヶ谷	59	55	3	21	7	0	3	2	6	0	37	44	6.4	
E01	ビーサイト大崎	29	29	-	11	-	-	1	1	8	0	17	26	5.9	
E02	プレミアガーデン本郷	29	28	1	27	3	0	2	17	3	0	1	5	1.1	
E03	プレミアグランデ馬込	40	37	3	23	4	0	2	3	11	1	17	28	4.2	
E04	プレミアノッツェ祐天寺	38	35	3	21	4	0	2	2	10	1	17	28	3.9	
E05	プレミアステージ湯島	49	48	1	29	6	0	2	2	14	1	20	34	4.4	

物件名称		当期（自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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	52	49	2	28	5	0	2	1	15	2	24	39	5.0	
E07	プレミアステージ 大塚	42	41	0	18	3	0	1	0	10	2	23	33	5.6	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	79	73	6	41	8	0	4	2	22	2	37	60	4.9	
E09	プレミアステージ 両国	47	44	2	23	4	0	2	0	14	1	23	38	5.7	
レジデンス 計		2,414	2,232	181	1,357	302	47	135	147	591	132	1,057	1,648	4.7	
合計		7,635	6,742	893	3,819	950	582	471	297	1,274	242	3,816	5,091	5.1	

(注1) NOI利回りについては以下の算式により算出しています。

①個別物件について

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

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

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

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

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

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

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

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

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

(注3) NTTクレド岡山ビルについては、第26期中の平成27年5月15日付けで取得しており、当期の営業日数は170日となります。

(注4) サンパレス南麻布については、第26期中の平成27年5月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。

(注5) ホームマッドビルについては、第26期中の平成27年5月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
NU関内ビル	神奈川県横浜市中区	空調設備改修工事	自 平成27年5月 至 平成29年9月	431,843	140,392	140,392
ランディック新橋ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年1月	55,000	—	—
KN渋谷3	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 平成27年10月 至 平成28年6月	217,500	—	—
高田馬場センタービル	東京都新宿区	中央監視盤更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年2月	23,000	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は345,133千円であり、当期費用に区分された修繕費297,813千円と合わせ、642,947千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)
NU関内ビル	神奈川県横浜市中区	空調設備改修工事	自 平成27年5月 至 平成27年10月	140,392
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27年9月 至 平成27年10月	55,255
その他の工事等				149,485
合計				345,133

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26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	当期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕
当期首積立金残高		446,032	460,355
当期積立額		14,323	25,151
当期積立金取崩額		—	23,800
次期繰越額		460,355	461,706

(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27年5月1日～平成27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 イ ス	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	
	A07	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A08	プレミア海岸ビル	75.1	76.9	76.9	90.7	100.0	100.0	
	A10	アーバンネット三田ビル	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A15	グランパーク(注2)	99.5	99.5	99.4	99.1	99.0	99.0	
	A16	アーバンネット麴町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B02	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B03	上野THビル	74.5	87.2	87.2	87.2	87.2	95.1	
	B04	五反田NTビル(注3)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C01	プレミア横浜西口ビル	70.6	83.1	87.6	87.6	100.0	100.0	
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	90.9	
	C04	NU関内ビル	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	81.7	
	G01	トレードピア淀屋橋(底地)(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	G02	NTTクレド岡山ビル(注6)	91.4	91.4	90.2	90.2	89.1	88.3	
			オフィス計	95.4	96.2	96.2	96.7	97.2	96.9

用途	番号	物件名	当期（平成27年5月1日～平成27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	94.6	94.1	92.8	95.9	95.8	93.7
	D02	パークアクシス明治神宮前	93.1	95.6	95.6	85.6	86.6	96.7
	D03	サンバレス南麻布(注7)	—	—	—	—	—	—
	D04	キャビンアリーナ赤坂	97.4	100.0	94.8	97.4	94.2	96.8
	D05	キャビンアリーナ南青山	97.4	97.4	95.3	89.6	96.9	90.8
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D07	ホームウッドビル(注8)	—	—	—	—	—	—
	D08	六本木グリーンテラス	94.9	96.1	96.1	95.6	95.6	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	95.3	94.1	95.5	94.2	91.9	92.9
	D11	ラング・タワー京橋	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0
	D12	プレミアステージ三田慶大前	95.3	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4
	D13	プレミアロッソ	92.4	91.8	92.3	89.3	95.2	95.2
	D14	プレミアブラン代々木公園	97.0	97.0	93.8	86.4	84.7	94.2
	D15	プレミアステージ内神田	98.2	100.0	100.0	97.5	96.4	97.5
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	91.5	95.2	90.1	88.4	93.1	88.3
	D17	Walk赤坂	100.0	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	95.5	97.7	93.0	93.1	97.7	97.7
	D19	MEW	100.0	100.0	94.6	89.7	100.0	94.6
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注9)	96.9	96.5	96.3	96.8	96.0	96.1
	D21	ストーリー赤坂	92.0	95.8	92.6	90.9	84.3	88.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	97.6	98.0	96.3	93.1	95.5	94.5
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注10)	96.6	96.8	97.0	97.4	97.0	96.8
	D24	クエストコート原宿	90.2	90.2	96.4	96.4	100.0	100.0
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.3	97.3	97.3	100.0	100.0	97.6
	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	93.1	93.1	93.2	93.2	93.2	93.2	
E03	プレミアグランデ馬込	96.7	96.7	93.6	87.3	93.6	100.0	
E04	プレミアノッツェ祐天寺	93.9	93.9	94.1	93.5	93.5	96.6	
E05	プレミアステージ湯島	89.3	96.7	98.9	98.9	96.4	94.6	
E06	プレミアステージ駒込	93.4	94.7	96.0	96.0	97.4	96.0	
E07	プレミアステージ大塚	97.0	97.0	97.0	98.5	98.5	97.0	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	94.6	94.6	93.4	91.6	95.2	96.4	
E09	プレミアステージ両国	95.4	96.5	97.7	97.7	95.4	96.6	
レジデンス計			95.6	96.2	95.8	95.1	95.6	96.1
オフィス・レジデンス合計			95.5	96.2	96.1	96.1	96.6	96.6

- (注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。
- (注2) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注3) 五反田NTビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注4) 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5) トレードピア淀屋橋(底地)の稼働率については、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6) NTTクレド岡山ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) サンバレス南麻布については、第26期中の平成27年5月15日付けで売却しています。
- (注8) ホームウッドビルについては、第26期中の平成27年5月15日付けで売却しています。
- (注9) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注10) 芝浦アイランド プル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。

(5) 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。(平成27年10月31日現在)

(6) 主要テナントに関する情報

平成27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

(平成27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	9,204.03	3.6
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	7,125.81	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	2.7
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 NTTクレド岡山ビル	6,840.28	2.7
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	2.2
NTTファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル	5,417.28	2.1
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	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	1.9
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	1.6
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	1.6
合計			58,852.18	23.0

(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) 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	40,465.19	40.1	15.3
三井不動産住宅リース株式会社	31,386.59	31.1	11.9
総合地所株式会社	12,856.65	12.7	4.9
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.9	2.6
スターツアメンティアー株式会社	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	95,589.46	94.7	36.2

※ 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㎡及びプレミア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