品川シーズンテラス（エントランス）

品川シーズンテラス（外観）

大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（オフィス棟外観）

大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
（オフィス棟商業区画）

Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

東京都千代田区大手町一丁目5番1号
https://www.pic-reit.co.jp

第36期 資産運用報告

自 2020年5月1日　至 2020年10月31日

Office & Residence

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート

NTT都市開発

- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

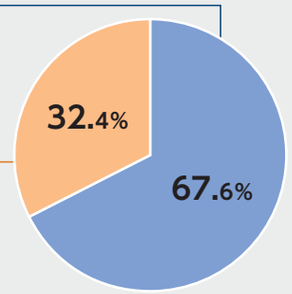
2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

- 賃料相場における変動の相関性が低い組合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

オフィス　収益性　景気回復時に強みを発揮

レジデンス　安定性　景気後退時にも底堅い需要

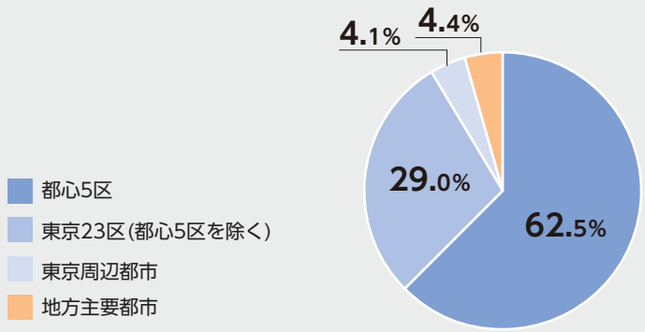
ポートフォリオの用途別分散状況
（2020年10月）



3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大
（NTT都市開発との連携強化）

ポートフォリオのエリア別分散状況
（2020年10月）



Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

執行役員
大寺 健之

Premier REIT Advisors

（資産運用会社）
プレミア・リート・
アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
小杉 知義

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、本投資法人に格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、第36期（2020年10月期）におきまして本投資法人は、NTT都市開発との物件の入替取引により東京・千代田区のSクラスビル「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」を取得いたしました。
この結果、2020年10月末の保有資産はオフィスビル26物件・レジデンス33物件の合計59物件・2,467億円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は96.8%となっています。
また、営業収益は9,470百万円（前期比2.4%増）、当期純利益は3,850百万円（同1.8%増）となり、投資口1口当たりの分配金につきましては、2020年6月18日付「2020年4月期決算短信」にて公表いたしました予想値（2,875円）を上回る2,923円を確保いたしました。

なお、2020年12月におきましては、NTT都市開発の紹介による物件の入替取引により東京・港区のSクラスビル「品川シーズンテラス」を取得しております。

また、本投資法人が設立時より資産運用を委託してまいりました「プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社」（以下、PRA）は、同じくNTT都市開発グループ傘下で資産運用業務を受託しております「NTT都市開発投資顧問株式会社」と2021年4月1日付けで合併し、その業務を同社に承継する予定となりました。
本合併により、資産運用体制及びコンプライアンス体制の更なる高度化や物件情報取得機会の拡大が期待されます。

このようにポートフォリオの拡大・質的改善は着実に進んでおり、NTTグループとの連携も一層強化されております。

新型コロナウイルス感染症につきましては、ワクチンの開発・供給に期待が高まるものの、依然として国内外の経済活動に大きな打撃を与えております。景況感の悪化や都心部への人口流入の減少などが、都心部のオフィスビルとレジデンスを主な投資対象としている本投資法人の収益に及ぼす影響を注視しつつ、事業環境の変化に柔軟に対応する姿勢をもってこの難局を乗り越えてまいりたいと考えています。

今後につきましても、本投資法人はNTTグループの成長戦略に足並みをそろえ、資産の着実な成長と中長期にわたる安定した運用の実現を通じ、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいる所存ですので、引続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目 次

プレミア投資法人の特徴 ..... 表紙裏
ご挨拶 2
決算ハイライト 3
外部成長の状況 5
NTTグループとの連携 6
NTT都市開発との連携強化 7
ESGに関する取り組み 8
第36期の運用実績 10
第36期の財務状況 12
ポートフォリオ一覧 14

Ⅰ. 資産運用報告 16
Ⅱ. 貸借対照表 40
Ⅲ. 損益計算書 42
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 43
Ⅴ. 注記表 44
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 55
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 56
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） 58

第36期末保有物件の概要 60
投資法人の体制 68
投資主インフォメーション 69

業績ハイライト

1口当たり分配金（円）(注1)	
第35期（2020年4月期）	2,872円
第36期（2020年10月期）	2,923円
第37期（2021年4月期）(注2)	3,890円（予想）

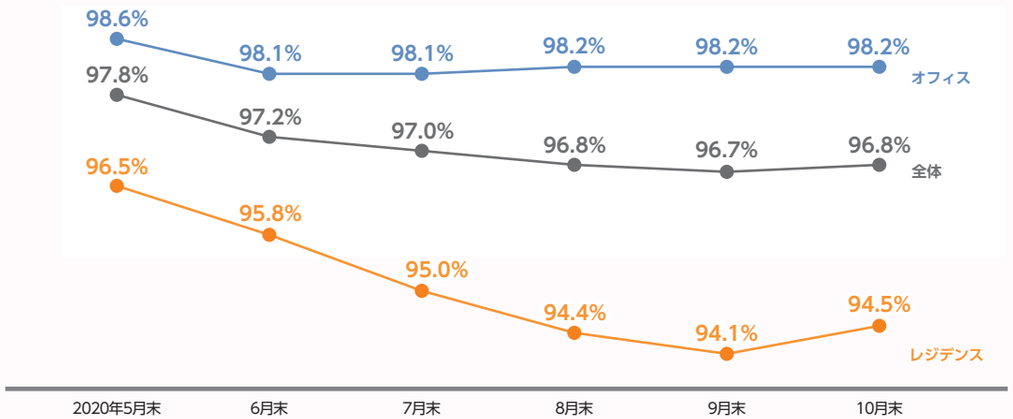
（注1）期末発行済投資口数
第35期：1,316,995口
第36期：1,316,995口
第37期：1,316,995口（予想）
（注2）2020年12月16日付「2020年10月期 決算短信（REIT）」上において公表した内容に基づき記載しています。

（百万円）

		第35期（2020年4月期）	第36期（2020年10月期）
営業収益		9,249	9,470
営業利益		4,175	4,248
経常利益		3,783	3,852
当期純利益		3,782	3,850
総資産額		245,487	249,237
純資産額		124,895	124,962
純資産比率		50.9%	50.1%
1口当たり純資産額		94,833円	94,884円
LTV(注)	総資産ベース	44.6%	45.3%
	時価ベース	39.1%	39.6%

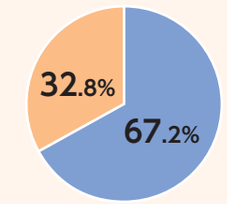
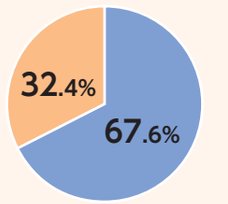
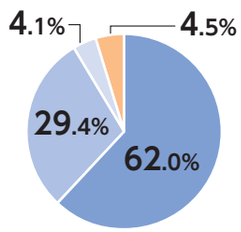
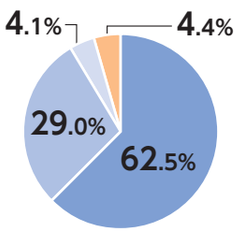
（注）LTV（総資産ベース）＝有利子負債÷総資産×100
LTV（時価ベース）＝有利子負債÷（保有信託受益権に係る鑑定評価額＋優先出資証券に係る帳簿価額）×100

第36期の月次稼働率



（注）優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ		第35期実績（2020年4月末現在）	第36期実績（2020年10月末現在）
	物件数	59物件	59物件
	取得価格	2,437億円	2,467億円
	平均築年数(注1)	23.4年	23.6年
	期末稼働率	98.0%	96.8%
	テナント数	3,735	3,715
	NOI利回り(注2)	5.5%	5.3%
	償却後利回り(注3)	4.2%	4.1%
用途分散	■ オフィス ■ レジデンス		
地域分散	■ 都心5区 ■ 東京23区（都心5区を除く） ■ 東京周辺都市 ■ 地方主要都市		

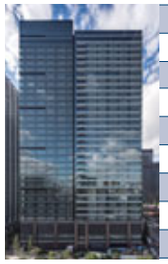
(注1) 平均築年数については、秋葉原UDX（本物件を裏付資産とする優先出資証券（持分 19.0%を保有しています。））の築年数を加味して算定しています。
(注2) NOI利回りについては、次の算式により算出しています。
NOI利回り=年換算賃貸NOI *÷投資価額 **
* 「年換算賃貸NOI」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る[（不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金）×2]の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る各期末帳簿価額の合計額
(注3) 償却後利回りについては、次の算式により算出しています。
償却後利回り= 年換算不動産賃貸事業利益 *÷投資価額 **
* 「年換算不動産賃貸事業利益」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る[（不動産賃貸事業利益+優先出資証券配当金）×2] の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る各期末帳簿価額の合計額

物件入替

NTT都市開発との入替（第36期）及び同社のパイプライン・サポート（情報提供）による国内事業会社との入替取引（第37期）を実施しました。

取得

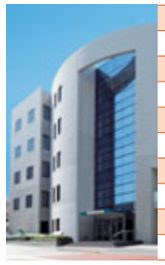
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ



所在地	千代田区大手町
取得先	NTT都市開発株式会社
用途	オフィス・商業等
取得価格	4,680百万円
取得時鑑定評価額	5,116百万円
築年数（第36期末）	4.6年
稼働率（第36期末）	100.0%
鑑定NOI／年	139百万円
鑑定NOI利回り	3.0%

売却

アーバンネット市ヶ谷ビル



所在地	新宿区払方町
売却先	NTT都市開発株式会社
用途	オフィス
売却価格	1,778百万円
売却時鑑定評価額	1,770百万円
売却益	191百万円
築年数（売却時）	26.5年
稼働率（売却時）	100.0%
鑑定NOI／年	87百万円
鑑定NOI利回り	4.9%

6月12日引渡（第36期）

品川シーズンテラス

所在地	港区港南
取得先	国内法人
用途	オフィス・商業等
取得価格	12,200百万円
取得時鑑定評価額	12,200百万円
築年数（第36期末）	5.8年
稼働率（第36期末）	100.0%
鑑定NOI／年	426百万円
鑑定NOI利回り	3.5%

12月21日引渡（第37期）

アーバンネット麹町ビル

所在地	千代田区麹町
売却先	国内法人
用途	オフィス
売却価格	5,550百万円
売却時鑑定評価額	5,530百万円
売却益（見込み）	1,920百万円
築年数（第36期末）	33.5年
稼働率（第36期末）	100.0%
鑑定NOI／年	206百万円
鑑定NOI利回り	3.7%

■ 第37期取得物件（品川シーズンテラス）

・最新鋭のスペックを備えた希少価値の高い都市型複合ビルの取得をスポンサーのパイプラインサポートにより実現しました。
・開発事業者のNTT都市開発と持分を共同保有。NTTグループアセットが集積する品川港南でのプレゼンス向上を図ります。

NTTグループの街づくり事業における導入事例

・東京都及びNTT都市開発をはじめとする民間事業者4社による立体都市計画を活用した官民連携大規模事業として開発
・NTTならではの「最新ICT技術」と「建築・インフラ技術」を活かした「環境都市づくり」に貢献

立地特性

・多数の路線や新幹線が乗り入れ、グローバル企業の集積地として発展を続ける品川に立地。JR「品川」駅から徒歩約6分
・JR新駅「高輪ゲートウェイ」駅開業（2020年3月）、リニア中央新幹線の敷設等アクセス性に優れる

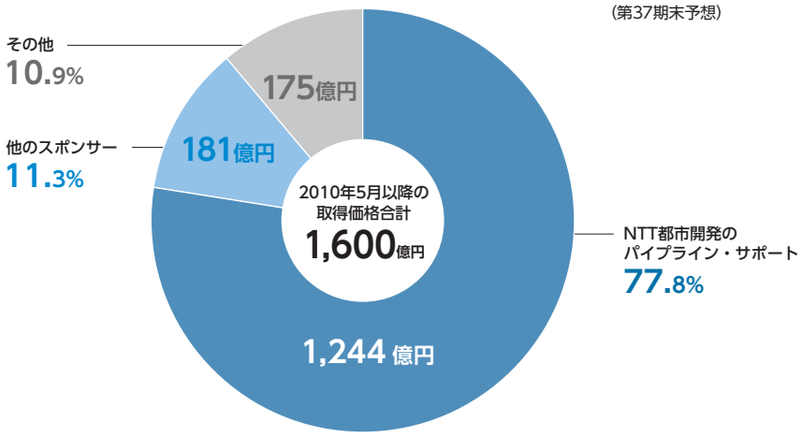
物件特性

・オフィスフロアは1フロア1,500坪と国内最大級を誇る。低層階には飲食店や会議室を誘致し、ビジネスの生産性向上を図る
・自然エネルギーの有効活用等により省エネ性能に優れた先端設備を導入。CASBEE新築（Sランク）等複数の環境認証を取得

NTTグループとの連携

物件取得状況

NTT都市開発がスポンサー参画した2010年5月以降はスポンサー関連取引が大部分となっています。



オフィス入居テナント上位10社 (第36期末現在)

NTTグループ

順位	テナント名	賃貸面積	比率(注1)	ビル
1	(株)NTTファシリティーズ	10,680㎡	6.1%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.0%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.3%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲(注2)
6	(株)NTTデータ	5,871㎡	3.4%	アーバンネット三田ビル
7	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.1%	アーバンネット池袋ビル
8	(株)NTTデータ・ビジネス・システムズ	5,182㎡	3.0%	アーバンネット五反田NNビル
9	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.8%	アーバンネット麻布ビル
10	フィールズ(株)	3,106㎡	1.8%	KN渋谷3
計		66,240㎡	38.0%	

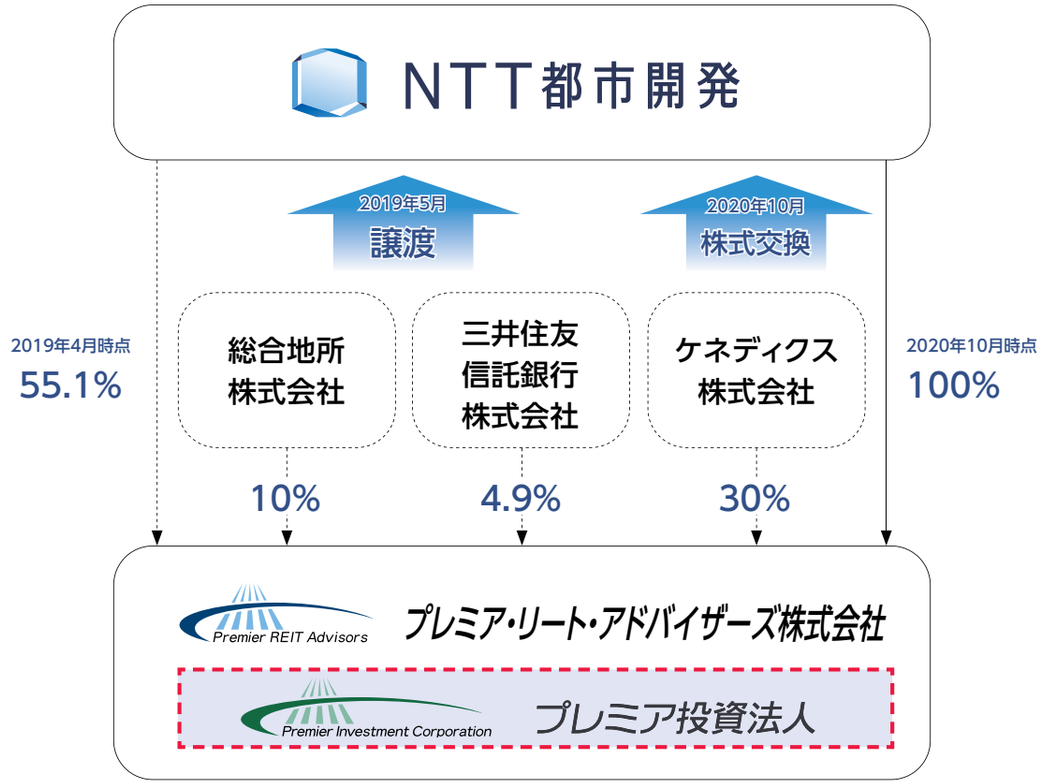
(注1)実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。
(注2)「スフィアタワー天王洲」の賃貸面積には、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

NTT都市開発との連携強化

NTT都市開発のスポンサーシップ強化(資産運用会社の完全子会社化)

- NTT都市開発は本投資法人の資産運用委託先であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(PRA)の株式を買い増してきており、同社は2020年10月にNTT都市開発の完全子会社となりました。
- 完全子会社化を踏まえ、物件取得機会の拡大などスポンサーであるNTT都市開発との連携を更に強化しました。

≪2019年以降のPRA資本構成の変遷≫



ESGに関する取り組み①（外部環境認証の取得等）

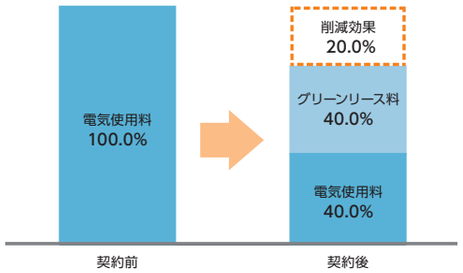
GRESB（2020年度）

- アジア- 複合型（オフィス・住居）セクターの「セクターリーダー」に選出されました。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Stars」を取得しました。
- GRESBリアルエステイト評価において「Green Star」（4年連続）を取得しました。

グリーンリース契約の締結

- 一部オフィスビルの入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施しました。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収しています。
- 導入物件：五反田NTビル、ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル、プレミア東陽町ビル

〈テナントの費用削減イメージ〉



CASBEE不動産評価認証

- 58物件中、Sランク（6物件）～Aランク（11物件）の認証を取得しました。

評価	物件名
Sランク	**グランパーク（当期新規取得）**
	アーバンネット大森ビル
	スフィアタワー天王洲（当期新規取得）
	NTTクレド岡山ビル
	アーバンネット静岡追手町ビル
	アーバンエース肥後橋ビル

環境認証の取得状況

（第36期末）

	取得物件数	取得割合（物件数）	取得面積	取得割合（延床面積）
CASBEE不動産評価認証	17	29.3%	188,280㎡	47.7%
DBJ Green Building 認証	3	5.2%	13,905㎡	3.5%
BELS	1	1.7%	6,868㎡	1.7%
低炭素モデルビル	3	5.2%	26,048㎡	6.6%

ESGに関する取り組み②（社会）

■ 新型コロナウイルス感染症拡大への対応

投資家

- コロナウイルス感染症拡大による本投資法人運営への影響について、テレフォンカンファレンス等を通じて積極的な情報提供を実施。
  ※機関投資家との個別ミーティング実績（第35期決算IR）
  - ・国内投資家　41件
  - ・海外投資家　7件
- 決算説明の会場開催を中止し、動画配信を実施（第35期、第36期）。また、当期機関投資家向け決算質疑応答は電話会議にて対応。

テナント

- 感染症対策ポスターを設置することにより館内注意を喚起。
- 共用部にアルコール消毒液の設置を行い、衛生管理を強化。

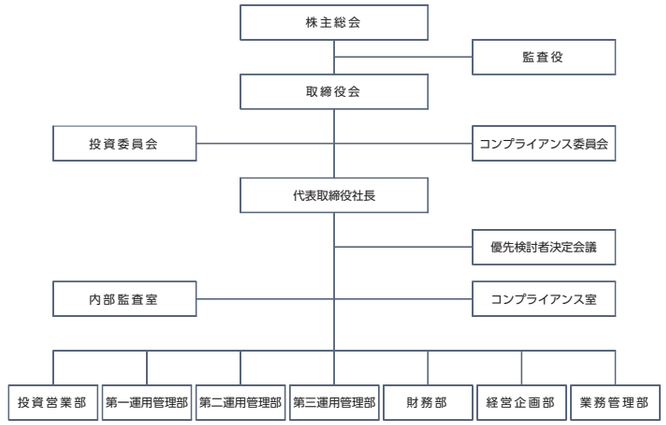
役職員

- 資産運用会社であるPRAにおいて、NTTグループが掲げる在宅勤務者目標7割を目標に勤務を実施。在宅勤務手当支給も開始。
- オンライン会議の実施等、在宅勤務を円滑に実施するためのコラボレーション、プラットフォーム整備を推進。
- コアタイムを設定しない、スーパーフレックスタイム制度を導入。より時間に柔軟なワークスタイルを促進。

ESGに関する取り組み③（ガバナンス/資産運用会社合併後）

■ 新資産運用会社の組織図（予定）

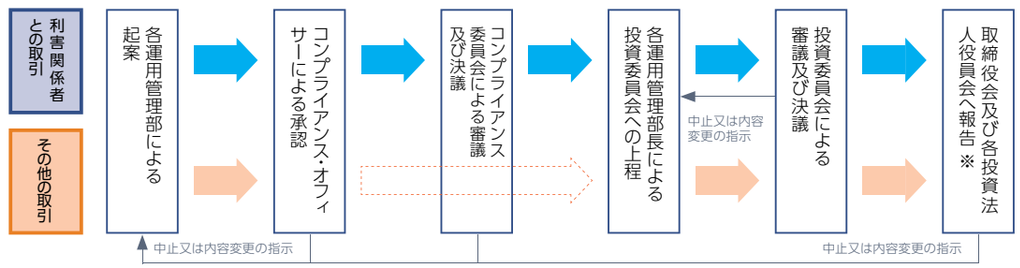
- 資産運用会社であるPRAは、NTT都市開発投資顧問（株）と合併し、同社が本投資法人の運営委託を継承します。
- 第一運用管理部（本投資法人運用）、第二運用管理部（私募リート運用）、第三運用管理部（私募ファンド等の運用）運用責任者は他部署間兼務を実施しない体制とします。



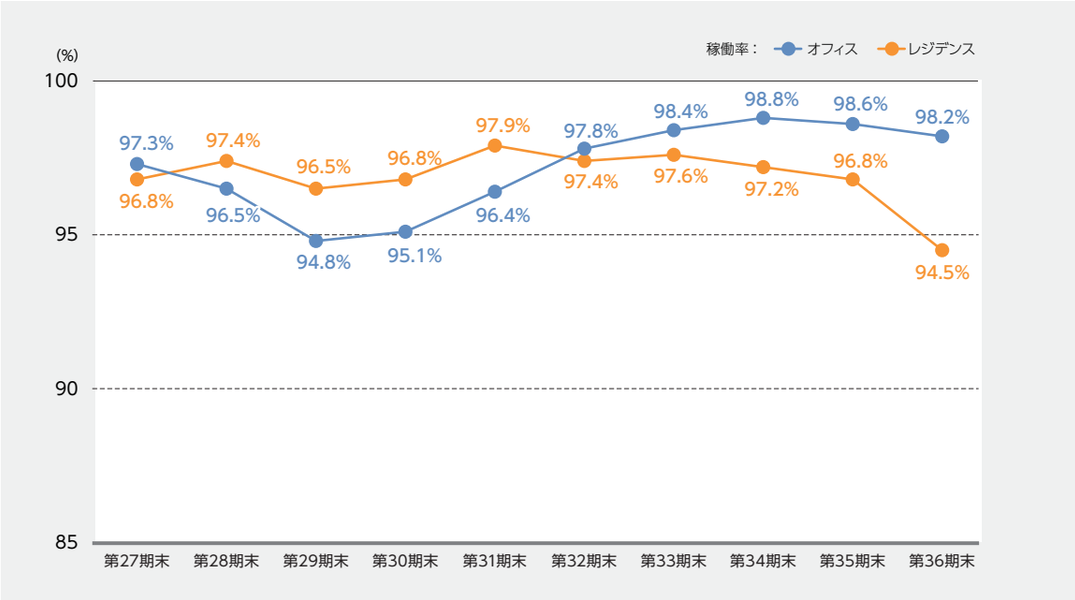
■ 運用資産の意思決定方法（予定）

- 各運用管理部により物件売買案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議します。
- 投資委員会については、外部の不動産鑑定士1名を新たに委員に加えることにより、ガバナンス体制強化を図ります。

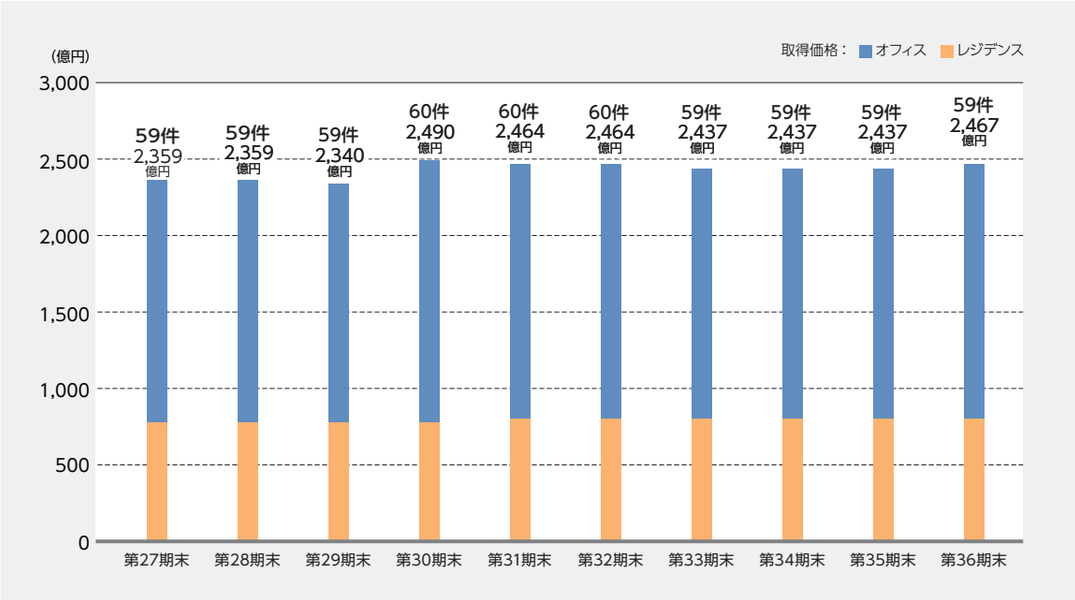
※利害関係人等との一定基準額以上の取引については投資法人役員会の事前承認を要します。なお、私募ファンドについては取締役会への報告のみを行います。



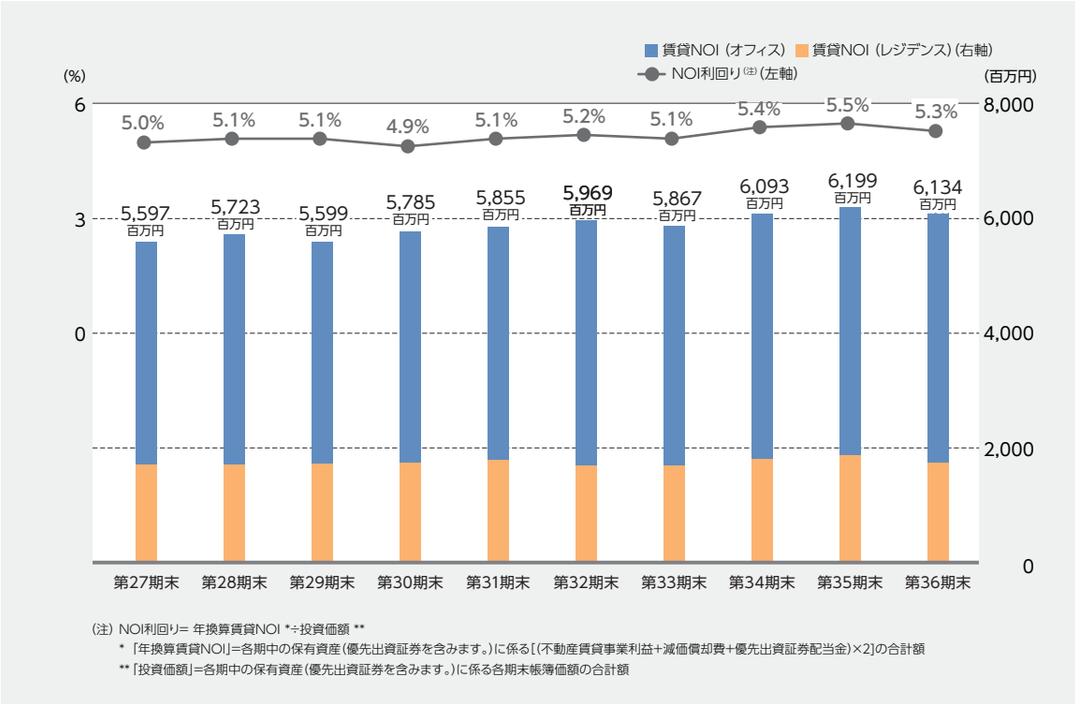
稼働率の推移



資産規模の推移

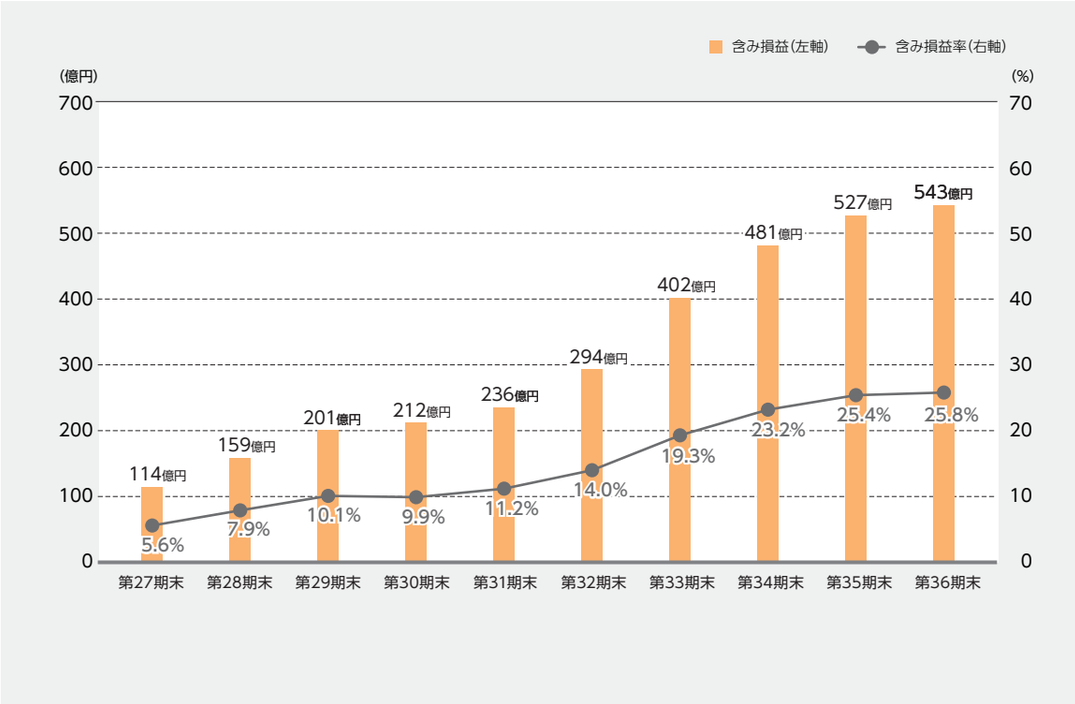


NOI及びNOI利回りの推移



(注) NOI利回り= 年換算賃貸NOI *÷投資価額 **
* 「年換算賃貸NOI」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る[（不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金）×2]の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る各期末帳簿価額の合計額

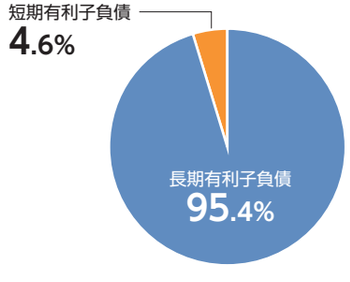
含み損益の推移



有利子負債の状況

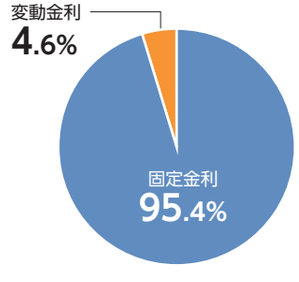
長期・短期比率(注)

［第36期末］



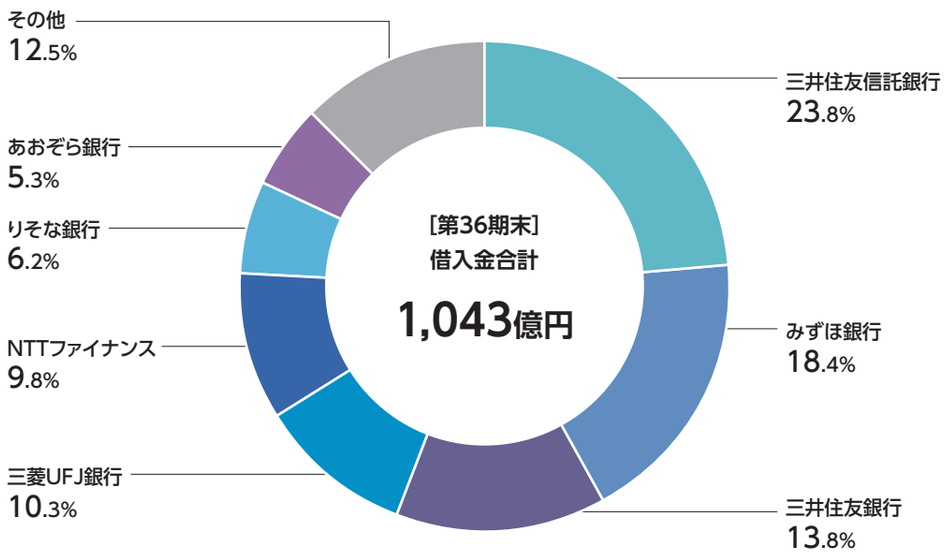
固定・変動比率

［第36期末］

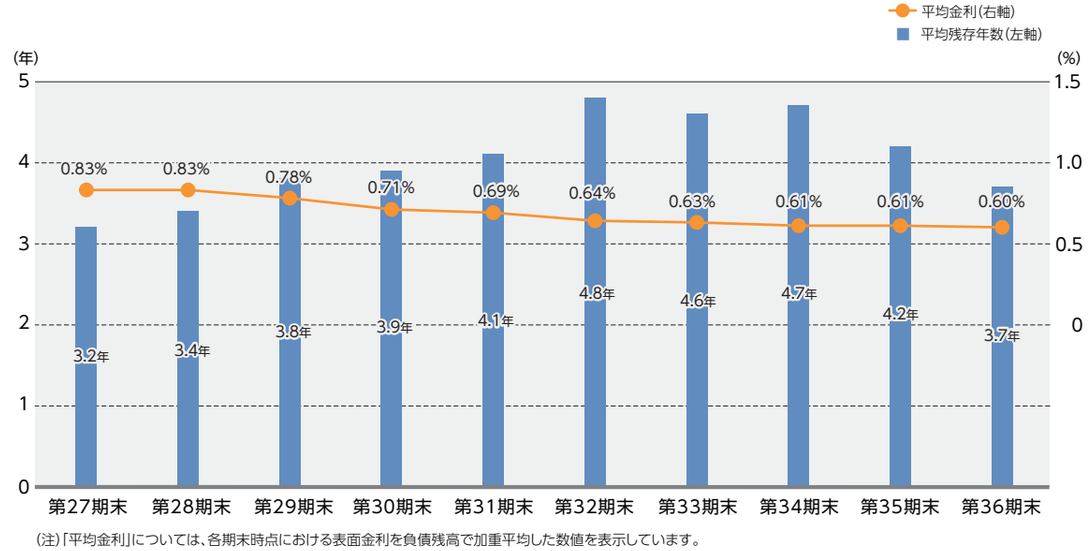


(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

借入先の状況



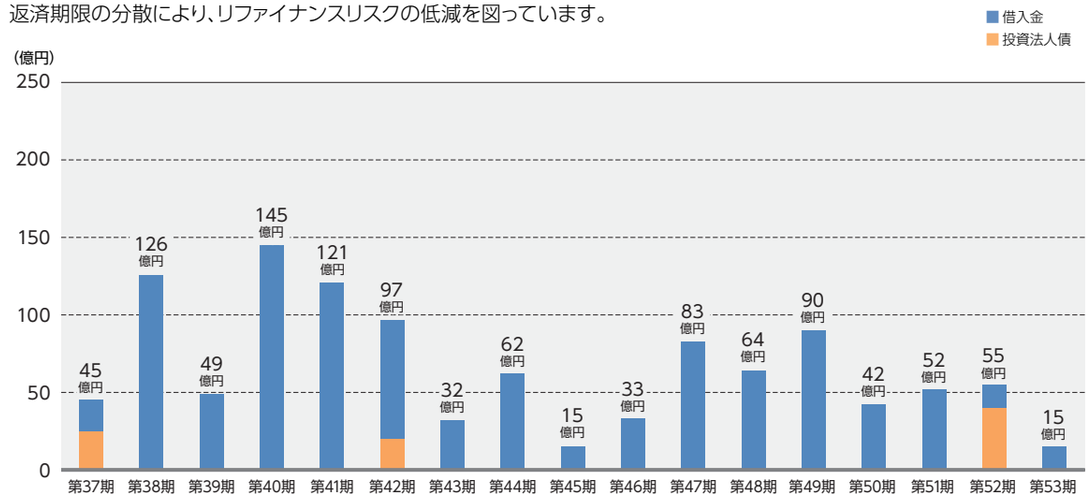
平均金利・平均残存年数の推移



(注)「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

有利子負債の返済スケジュール

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。



格付の状況

本投資法人は、㈱日本格付研究所(JCR)よりAA-の発行体格付を取得しています。

格付機関	発行体格付	格付の見通し又は方向性
㈱日本格付研究所(JCR)	AA-	安定的
㈱格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

【第36期(2020年10月末)現在】

No.	地域	資産名(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	期末稼働率(%)	不動産賃貸事業損益 収益(百万円)	不動産賃貸事業損益 費用(百万円)	不動産賃貸事業損益 損益(百万円)	PML値(%)(注4)
オフィス									
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.6	100.0	206	83	122	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.9	100.0	243	104	138	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	87	28	59	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.2	100.0	266	90	176	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.1	100.0	263	109	154	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.2	100.0	(注5)	(注5)	185	10.8
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.2	100.0	316	144	171	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.0	100.0	(注5)	(注5)	78	10.5
A15		グランパーク	11,490	4.7	98.6	478	212	266	12.0
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	166	70	96	10.0
A17		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	4,680	1.9	100.0	80	19	60	8.6
B02	東京23区(都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	4,310	1.7	100.0	114	105	9	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.8	100.0	128	89	38	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.7	100.0	99	39	60	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.4	100.0	215	103	112	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.5	100.0	756	401	355	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.9	100.0	249	123	125	6.8
B08		スフィアタワー天王洲	15,000	6.1	99.6	596	344	252	8.3
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	2.1	100.0	208	80	128	9.7
C01	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.4	100.0	150	88	62	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.7	88.0	404	269	134	10.4
G02	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,600	1.5	88.6	256	232	23	14.4
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.7	100.0	108	47	61	9.0
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.5	100.0	76	34	41	9.0
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.9	100.0	249	172	77	6.3
		小計 25物件	**146,910**	**59.5**	**98.2**	**6,165**	**3,172**	**2,992**	**—**
レジデンス									
D01	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	2.1	94.7	153	65	88	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	88.8	56	20	35	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	94.2	41	15	26	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	90.0	35	16	18	11.2
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.7	100.0	38	11	27	11.6
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.9	100.0	141	51	89	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	89.2	55	27	28	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	89.6	36	15	20	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	96.6	51	19	31	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	100.0	56	22	34	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	0.9	98.7	69	34	35	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	93.2	62	23	38	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	98.4	49	19	30	13.1
D17	都心5区	Walk赤坂	2,043	0.8	91.2	51	24	26	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.6	93.2	47	20	27	16.1
D19		MEW	1,556	0.6	96.5	39	23	15	13.9
D20		芝浦アイランド　エアタワー	7,590	3.1	94.5	354	243	110	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.6	82.4	91	36	54	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.6	93.0	187	105	81	7.2
D23		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,500	2.2	97.3	288	174	114	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.8	94.6	145	56	89	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	86.8	60	26	33	12.0
D26		プレミアステージ麻布十番	1,420	0.6	88.9	37	17	19	14.6
D27		プレミアステージ笹塚	1,080	0.4	96.3	32	11	20	10.5
E01	東京23区(都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,072	0.4	100.0	29	9	19	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	100.0	34	8	25	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	93.9	42	16	26	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	100.0	41	20	20	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.7	98.9	52	29	23	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.7	95.2	54	45	9	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.5	93.8	43	36	7	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	92.7	81	140	△ 58	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	92.1	46	25	21	12.8
		小計 33物件	**79,894**	**32.4**	**94.5**	**2,611**	**1,415**	**1,196**	**—**
優先出資証券(オフィス)									
Z01	都心5区	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)(注6)	19,940	8.1	—	—	—	—	—
		小計 1物件	**19,940**	**8.1**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
		合計 59物件	**246,744**	**100.0**	**96.8**	**8,776**	**4,588**	**4,188**	**8.4**

(注1) 本投資法人は、資産を不動産信託受益権又は優先出資証券の形態により保有しています。
(注2) 取得価格は、当該保有資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。
(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
(注4) 本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値(Probable Maximum Loss:予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。
ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額／全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。
(注5) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本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6) 本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間			自 2018年５月１日 至 2018年10月31日	自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	自 2019年５月１日 至 2019年10月31日	自 2019年11月１日 至 2020年４月30日	自 2020年５月１日 至 2020年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	9,119,625	9,941,727	9,278,149	9,249,848	9,470,617
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(8,644,426)	(8,535,637)	(8,768,255)	(8,727,282)	(8,793,645)
営業費用		千円	5,131,404	5,251,118	5,193,935	5,074,427	5,221,830
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(4,544,272)	(4,593,106)	(4,603,832)	(4,482,323)	(4,601,020)
営業利益		千円	3,988,221	4,690,609	4,084,213	4,175,420	4,248,786
経常利益		千円	3,552,715	4,282,030	3,679,142	3,783,769	3,852,383
当期純利益	(a)	千円	3,550,409	4,281,086	3,676,821	3,782,616	3,850,147
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	247,665,723	245,996,152	246,128,746	245,487,537	249,237,343
（対前期比）		%	(△0.2)	(△0.7)	(+0.1)	(△0.3)	(+1.5)
有利子負債額		千円	112,655,000	110,305,000	110,250,000	109,600,000	112,800,000
純資産額	(c)	千円	124,301,604	125,032,072	124,789,517	124,895,083	124,962,821
（対前期比）		%	(+0.0)	(+0.6)	(△0.2)	(+0.1)	(+0.1)
出資総額		千円	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	3,550,618	3,919,377	3,677,050	3,782,409	3,849,576
配当性向	（注１）	%	100.0	91.5	100.0	100.0	100.0
１口当たり情報							
発行済投資口の総口数	(e)	口	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995
１口当たり純資産額	(c)/(e)	円	94,382	94,937	94,753	94,833	94,884
１口当たり分配金額	(d)/(e)	円	2,696	2,976	2,792	2,872	2,923
（うち１口当たり利益分配金）		円	(2,696)	(2,976)	(2,792)	(2,872)	(2,923)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
財務指標							
総資産経常利益率	（注２）	%	1.4(2.8)	1.7(3.5)	1.5(3.0)	1.5(3.1)	1.6(3.1)
純資産利益率	（注３）	%	2.9(5.7)	3.4(6.9)	2.9(5.8)	3.0(6.1)	3.1(6.1)
純資産比率	(c)/(b)	%	50.2	50.8	50.7	50.9	50.1
（対前期比増減）		%	(+0.1)	(+0.6)	(△0.1)	(+0.2)	(△0.8)
賃貸NOI(Net Operating Income)	（注４）	千円	5,494,584	5,338,026	5,583,550	5,676,810	5,648,180

（注１）配当性向：１口当たり分配金額／１口当たり当期純利益×100（小数第一位未満切捨てにより表示）
（注２）総資産経常利益率：経常利益／［（期首総資産額＋期末総資産額）÷２］×100
（注３）純資産利益率：当期純利益／［（期首純資産額＋期末純資産額）÷２］×100
なお、上記（注２）、（注３）ともに、第32期は会計計算期間184日、第33期は同181日、第34期は同184日、第35期は同182日、第36期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
（注４）賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件に係る減価償却費に限ります。）

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2002年５月２日に設立され、2002年９月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8956）しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額（注１）は、第１期末（2003年４月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（2020年10月31日）現在において246,744百万円（59物件、優先出資証券１銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注２）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年４月の第１期以降、前期の第35期まで35回の利益分配を行ってきました。

（注１）本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を指します。
（注２）本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県を指します。

(2) 投資環境と運用実績

① 当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きもみられます。

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

② 本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

（賃貸市場）

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

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

（売買市場）

オフィスビル、レジデンスともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり全般的に売買に慎重な姿勢が見られましたが、金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、国内外の投資家や一般事業会社等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは低水準が続き、物件価格は高値圏で推移しました。

③ 当期において本投資法人は2020年６月12日に大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（オフィスビル、取得価格4,680百万円）を取得しました（注１）。

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

この結果、2020年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス33物件、優先出資証券１銘柄（注２）の計59物件であり、取得価格の総額は246,744百万円、用途別の投資比率はオフィスビル59.5%、レジデンス32.4%、その他（優先出資証券）8.1%となっています。

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

（注１）取得資産は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの土地及び建物に係る所有権の共有持分（持分割合100,000,000分の22,993,550）を信託財産とする信託受益権の1,000分の52の割合の準共有持分です（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です。）。
（注２）オフィスビル１棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

(3) 本投資法人の資産運用会社の株式交換及び主要株主の異動

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

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

(4) 資金調達の概要等

① 資金の借入等について

ア．本投資法人は、2020年６月12日付で取得した大手町フィナンシャルシティ グランキューブに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、短期借入金として総額3,200百万円を借り入れました。当該短期借入金3,200百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,200百万円	500百万円	500百万円
借入日	2020年６月12日		
元本返済日	2021年５月31日		
元本返済方法	期日一括弁済		
金利	変動金利型 （１ヵ月TIBOR＋0.14%）	変動金利型 （１ヵ月TIBOR＋0.18%）	
担保・保証の有無	無担保・無保証		

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

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

この結果、2020年10月31日現在の有利子負債総額は112,800百万円（内訳は短期借入金5,200百万円、長期借入金99,100百万円（１年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債8,500百万円（１年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は95.4%となりました。

（注）長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

② 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

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

（注１）第７回及び第８回無担保投資法人債に対する格付です。
（注２）第６回無担保投資法人債に対する格付です。

(5) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,470百万円、営業利益4,248百万円、経常利益3,852百万円、当期純利益3,850百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金の金額を2,923円としました。

3 増資等の状況

当期末以前の５年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増減	残高	増減	残高	
2015年11月１日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	－	120,350	（注）

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

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人が投資口を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券（REIT）市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2018年10月	2019年4月	2019年10月	2020年4月	2020年10月
最　高	119,400円	142,500円	169,300円	165,000円	126,400円
最　低	105,300円	119,000円	134,800円	75,200円	105,800円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を2,923円としました。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間	自 2018年５月１日 至 2018年10月31日	自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	自 2019年５月１日 至 2019年10月31日	自 2019年11月１日 至 2020年４月30日	自 2020年５月１日 至 2020年10月31日
当期純利益	3,550,409千円	4,281,086千円	3,676,821千円	3,782,616千円	3,850,147千円
利益留保額	570千円	230千円	2千円	209千円	780千円
金銭の分配金総額 （１口当たり分配金）	3,550,618千円 (2,696円)	3,919,377千円 (2,976円)	3,677,050千円 (2,792円)	3,782,409千円 (2,872円)	3,849,576千円 (2,923円)
うち利益分配金総額 （１口当たり利益分配金）	3,550,618千円 (2,696円)	3,919,377千円 (2,976円)	3,677,050千円 (2,792円)	3,782,409千円 (2,872円)	3,849,576千円 (2,923円)
うち出資払戻総額 （１口当たり出資払戻額）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち１口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （１口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。但し、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスクに十分注意するとともに、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料水準は当面弱含む見通しであるものの、東京都心部での2021年～2022年の大規模オフィスビル新規供給量は限定的であることから、好立地物件については安定的な推移が見込まれます。テレワークやリモートオフィスの利用拡大等ニューノーマル時代におけるオフィスニーズの変化を注視していくとともに、オフィスワーカーの安心、安全に配慮したビル運営を行っていくことで、賃貸収益の確保に取り組んでまいります。

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

不動産売買市場においては、今後も、売買価格は強含みで推移する可能性があり、厳しい取得環境は継続するものと考えられますが、金融資本市場や投資用不動産市況の動向に注視する必要があります。

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

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

(1) 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。

(2) 新規物件の取得（外部成長）について

① 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。

② 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。前記のとおり、2020年10月30日付で、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は本資産運用会社の完全親会社となりました。今後も、本投資法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び当該グループの情報ルートを最大限に活用し、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

(3) 保有物件の売却について

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

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

(4) 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。

(5) 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

(6) コンプライアンスについて

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日（2020年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産取得の契約を締結しました。

［品川シーズンテラス］

（取得の概要）

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１）
取得価格（注２）：12,200百万円
鑑定評価額（注３）：12,200百万円（価格時点：2020年11月１日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社）
取得先(注４)：国内法人
取得契約締結日：2020年12月16日
引渡予定日：2020年12月21日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区港南一丁目２番70号
用途（注５）：事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等
敷地面積（注５）（注６）：49,547.86㎡　建物延床面積（注５）（注７）：202,666.94㎡
構造（注５）：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上32階建
建築時期（注５）：2015年１月
総賃貸可能面積（注８）：6,265.21㎡

（注１）本投資法人は、１階から３階の店舗、集会所、診療所、６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%を取得するものです。
（注２）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当する価格を記載しています。
（注４）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
（注５）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。
（注６）「敷地面積」については、１筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計を記載しています。
（注７）「建物延床面積」については、建物全体の延床面積を記載していますが、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下１階建の倉庫（49.70㎡）は含まれていません。
（注８）「総賃貸可能面積」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分(49.0%)に相当するエンドテナントに係る総賃貸可能面積を記載しています。

(2) 資産の譲渡について

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

［アーバンネット麹町ビル］

（譲渡の概要）

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注１）：5,550百万円
譲渡資産の取得日：2015年１月22日
取得価格（注２）：3,600百万円
帳簿価額：3,626百万円（2020年10月31日現在）
損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年11月１日 至 2021年４月30日）に営業収益として不動産等売却益1,920百万円を計上する予定です。
鑑定評価額：5,530百万円（価格時点：2020年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
譲渡先(注３)：国内法人
譲渡契約締結日：2020年12月16日
引渡予定日：2020年12月21日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都千代田区麹町一丁目６番２号
用途（注４）：事務所
敷地面積（注４）：839.00㎡　　建物延床面積（注４）：6,231.10㎡
構造（注４）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建
建築時期（注４）：1987年５月
総賃貸可能面積：4,262.95㎡

（注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注3）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
（注4）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(3) 資金の借入について

本投資法人は、前記「（1）資産の取得について」に記載した品川シーズンテラスに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、役員会において長期借入金として総額9,000百万円の借入れを行うことを決議しました。当該長期借入金9,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社		株式会社みずほ銀行	ＮＴＴファイナンス株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括弁済			
金利	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR＋0.21%）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR＋0.33%）	固定金利型（未定）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR＋0.38%）
担保・保証の有無	無担保・無保証			

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行う予定です。

（参考情報）本資産運用会社による合併契約の締結

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

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	第32期 (2018年10月31日現在)	第33期 (2019年４月30日現在)	第34期 (2019年10月31日現在)	第35期 (2020年４月30日現在)	第36期 (2020年10月31日現在)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口
出資総額	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円
投資主数	12,224人	11,201人	10,587人	11,215人	11,240人

2 投資口に関する事項

当期末における本投資法人の投資主のうち、所有投資口数上位10名は以下のとおりです。

名　称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	352,269	26.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	244,270	18.54
野村信託銀行株式会社（投信口）	63,207	4.79
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
NOMURA BANK （LUXEMBOURG） S. A.	39,550	3.00
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	29,498	2.23
SMBC日興証券株式会社	20,356	1.54
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,313	1.54
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,465	1.32
JP MORGAN CHASE BANK 385771	15,565	1.18
合　計	845,993	64.23

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第二位未満切捨てにより表示しています。

3 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

区　分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	大寺健之（注１）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 執行役員　経営企画部長	－
監督役員	飯沼春樹（注２）	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	墓祐二（注２）	公認会計士 墓祐二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	－	8,500（注３）

(注１) 執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。また、2020年７月１日付けで本資産運用会社の執行役員及び経営企画部長に就任しています。
(注２) 監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注３) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の２第１項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
一般事務受託者（経理・投資主名簿等に関する事務・振替投資口に係る特別口座の管理事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	用途	第35期（2020年４月30日現在）		第36期（2020年10月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
信託不動産（注１）	都心５区	オフィスビル	62,293	25.4	65,358	26.2
		レジデンス	56,282	22.9	55,974	22.5
	東京23区（都心５区を除く）	オフィスビル	57,251	23.3	57,220	23.0
		レジデンス	11,846	4.8	11,748	4.7
	東京周辺都市	オフィスビル	8,459	3.4	8,403	3.4
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィスビル	11,193	4.6	11,444	4.6
		レジデンス	－	－	－	－
小　計			207,327	84.5	210,149	84.3
優先出資証券			20,035	8.2	20,035	8.0
預金・その他資産（注３）			18,124	7.4	19,052	7.6
資産総額計			245,487 (207,327) (注4)	100.0 (84.5) (注4)	249,237 (210,149) (注4)	100.0 (84.3) (注4)

(注１) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。
(注２) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注３) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。
(注４) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が含まれており（第35期につき7,747百万円、第36期につき8,045百万円）、当該金額を含む実質的に不動産の保有に相当する部分の対象資産中に占める比率は、第35期87.6%、第36期87.5%となります。

2 主要な保有資産

2020年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	期末稼働率（%）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
B08	スフィアタワー天王洲	15,460	17,909.32 (注1)	17,839.13 (注1)	99.6 (注1)	6.8	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,671	17,036.34	17,036.34	100.0	8.6	オフィスビル
A15	グランパーク	11,256	10,613.89 (注2)	10,462.31 (注2)	98.6 (注2)	5.4	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,298	10,081.83	10,081.83	100.0	3.6	オフィスビル
A06	六番町ビル	7,560	6,872.77	6,872.77	100.0	(注3)	オフィスビル
A02	ランディック第2新橋ビル	6,549	6,948.72	6,948.72	100.0	2.8	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,000	6,555.04	6,093.89	93.0	2.1	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,916	5,567.79	5,567.79	100.0	2.3	オフィスビル
D20	芝浦アイランド エアタワー	5,410	13,060.46 (注4)	12,342.21 (注4)	94.5 (注4)	4.0	レジデンス
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	5,349	15,055.99 (注5)	13,253.07 (注5)	88.0 (注5)	4.6	オフィスビル
合　計		88,474	109,702.15	106,498.06	97.1	43.5	

(注１) スフィアタワー天王洲の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
(注２) グランパークの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
(注３) 本物件については、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契約賃料収入が本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４) 芝浦アイランド エアタワーの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
(注５) かながわサイエンスパークR&D棟の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
(注６) 上記のほか、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（第36期末現在の帳簿価額20,035百万円）を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

(1) 2020年10月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
A01	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目８番３号	信託受益権	7,540	5,916
A02	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目７番１号	信託受益権	9,060	6,549
A03	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番３号	信託受益権	3,100	1,454
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町９番８号	信託受益権	10,100	4,903
A05	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	7,160	4,203
A06	六番町ビル	東京都千代田区六番町６番28号	信託受益権	10,500	7,560
A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区三田三丁目10番１号	信託受益権	12,200	10,298
A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区南麻布一丁目６番15号	信託受益権	5,100	4,878
A15	グランパーク	東京都港区芝浦三丁目４番１号、４番２号	信託受益権	14,600	11,256
A16	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区麹町一丁目６番２号	信託受益権	5,530	3,626
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	信託受益権	5,132	4,709
B02	プレミア東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,440	3,534
B03	上野ＴＨビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,400	4,440
B04	五反田ＮＴビル	東京都品川区西五反田一丁目18番９号	信託受益権	3,290	4,065
B05	上野トーセイビル	東京都台東区東上野四丁目27番３号	信託受益権	7,890	5,207
B06	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目16番３号	信託受益権	21,500	14,671
B07	アーバンネット大森ビル	東京都大田区大森北二丁目１番１号	信託受益権	5,940	4,572
B08	スフィアタワー天王洲	東京都品川区東品川二丁目２番８号	信託受益権	16,700	15,460
B09	アーバンネット五反田ＮＮビル	東京都品川区西五反田三丁目７番10号	信託受益権	5,860	5,269
C01	プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目５番15号	信託受益権	4,350	3,053
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目２番１号	信託受益権	6,230	5,349
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目８番45号	信託受益権	3,252	3,838
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区追手町５番４号	信託受益権	1,692	1,648
G04	アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市葵区御幸町４番地１	信託受益権	1,168	1,090
G05	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目４番14号	信託受益権	5,550	4,867
	オフィスビル　小　計			180,284	142,426
D01	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	5,550	4,187
D02	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,100	2,400
D04	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,350	1,142
D05	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,140	862
D06	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目４番４号	信託受益権	1,470	1,599
D08	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目３番23号	信託受益権	5,110	3,876
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番８号	信託受益権	1,900	1,746
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目６番５号	信託受益権	1,190	746
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	2,040	1,384
D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目２番６号	信託受益権	1,720	1,436
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番７号	信託受益権	2,580	1,900
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番７号	信託受益権	2,290	1,452
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町９番４	信託受益権	1,830	1,232
D17	Ｗａｌｋ赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番４号	信託受益権	1,570	1,646
D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目２番１号	信託受益権	1,720	1,440
D19	ＭＥＷ	東京都港区海岸三丁目７番８号	信託受益権	1,360	1,290
D20	芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番１号、22番２号	信託受益権	7,750	5,410
D21	ストーリア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,850	3,738
D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区新宿一丁目30番16号	信託受益権	5,600	6,000
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番２号、20番３号、20番４号	信託受益権	6,750	4,364
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番４号	信託受益権	5,430	4,240
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区払方町25番１号	信託受益権	2,070	1,354
D26	プレミアステージ麻布十番	東京都港区三田一丁目１番18号	信託受益権	1,520	1,441
D27	プレミアステージ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目７番８号	信託受益権	1,170	1,077
E01	ビーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目５番15号	信託受益権	1,030	817
E02	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番２号	信託受益権	1,110	941
E03	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,290	1,256
E04	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目６番６号	信託受益権	1,550	1,330
E05	プレミアステージ湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	1,900	1,437
E06	プレミアステージ駒込	東京都豊島区駒込一丁目３番11号	信託受益権	2,060	1,444
E07	プレミアステージ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目34番８号	信託受益権	1,460	1,097
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋二丁目４番８号	信託受益権	3,040	2,232
E09	プレミアステージ両国	東京都墨田区緑二丁目18番１号	信託受益権	1,680	1,191
	レジデンス　小　計			84,180	67,722
	合　計			264,464	210,149

(注) 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ー・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。

(2) 本投資法人が投資するオフィスビル及びレジデンス毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第35期（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）				第36期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業収益期間中 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
A01	ランディック新橋ビル	10	100.0	203	2.3	10	100.0	206	2.3
A02	ランディック第２新橋ビル	5	100.0	192	2.2	5	100.0	243	2.8
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	88	1.0	7	100.0	87	1.0
A04	ＫＮ渋谷３	4	100.0	262	3.0	4	100.0	266	3.0
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	260	3.0	7	100.0	263	3.0
A06	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A10	アーバンネット三田ビル	6	100.0	314	3.6	6	100.0	316	3.6
A11	アーバンネット麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル（注３）	1	100.0	(注2)	(注2)	－	－	(注2)	(注2)
A15	グランパーク（注４）	199	99.4	471	5.4	190	98.6	478	5.4
A16	アーバンネット麹町ビル	8	100.0	165	1.9	8	100.0	166	1.9
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（注５）	－	－	－	－	50	100.0	80	0.9
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	110	1.3	4	100.0	114	1.3
B03	上野ＴＨビル	6	100.0	126	1.4	6	100.0	128	1.5
B04	五反田ＮＴビル（注６）	4	100.0	96	1.1	4	100.0	99	1.1
B05	上野トーセイビル	4	100.0	207	2.4	4	100.0	215	2.5
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	739	8.5	4	100.0	756	8.6
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	249	2.9	3	100.0	249	2.8
B08	スフィアタワー天王洲（注７）	24	100.0	597	6.8	23	99.6	596	6.8
B09	アーバンネット五反田NNビル	3	100.0	196	2.3	3	100.0	208	2.4
C01	プレミア横浜西口ビル	9	100.0	150	1.7	9	100.0	150	1.7
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注８）	41	87.0	411	4.7	45	88.0	404	4.6
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注９）	49	97.7	280	3.2	49	88.6	256	2.9
G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	14	100.0	108	1.2	14	100.0	108	1.2
G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	12	93.7	74	0.9	13	100.0	76	0.9
G05	アーバンエース肥後橋ビル	4	100.0	245	2.8	4	100.0	249	2.8
	オフィスビル　小　計	430	98.6	6,064	69.5	474	98.2	6,181	70.3

物件番号	不動産等の名称	第35期（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）				第36期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）			
		テナント総数期末日現在(件)(注1)	稼働率期末日現在(%)	不動産賃貸事業収益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数期末日現在(件)(注1)	稼働率期末日現在(%)	不動産賃貸事業収益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	122/127	95.9	163	1.9	120/127	94.7	153	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前（注12）	27/29	93.2	59	0.7	25/29	88.8	56	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	30/32	93.7	42	0.5	30/32	94.2	41	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	34/37	93.6	33	0.4	33/37	90.0	35	0.4
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	38	0.4	1/1	100.0	38	0.4
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	142	1.6	33/33	100.0	141	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	87/88	99.0	60	0.7	78/88	89.2	55	0.6
D11	ラング・タワー京橋（注13）	52/54	96.6	38	0.4	48/54	89.6	36	0.4
D12	プレミアステージ三田慶大前（注14）	46/50	93.1	54	0.6	48/50	96.6	51	0.6
D13	プレミアロッソ	42/44	96.0	57	0.7	44/44	100.0	56	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	60/60	100.0	70	0.8	59/60	98.7	69	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注15）	45/45	100.0	62	0.7	41/45	93.2	62	0.7
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注16）	36/37	97.2	47	0.5	36/37	98.4	49	0.6
D17	Ｗａｌｋ赤坂	18/19	95.4	50	0.6	17/19	91.2	51	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	42/44	95.4	46	0.5	41/44	93.2	47	0.5
D19	ＭＥＷ	21/21	100.0	37	0.4	20/21	96.5	39	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー（注17）	848/877	96.1	360	4.1	832/877	94.5	354	4.0
D21	ストーリア赤坂	46/50	92.5	97	1.1	42/50	82.4	91	1.0
D22	ルネ新宿御苑タワー（注18）	154/164	94.4	187	2.2	153/164	93.0	187	2.1
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注19）	937/966	97.7	290	3.3	934/966	97.3	288	3.3
D24	クエストコート原宿（注20）	39/42	94.3	149	1.7	40/42	94.6	145	1.7
D25	アーバンコート市ヶ谷	38/38	100.0	63	0.7	33/38	86.8	60	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番	34/36	94.4	40	0.5	32/36	88.9	37	0.4
D27	プレミアステージ笹塚	53/53	100.0	33	0.4	51/53	96.3	32	0.4
E01	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.3	1/1	100.0	29	0.3
E02	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	33	0.4	14/14	100.0	34	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	32/33	97.0	44	0.5	31/33	93.9	42	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	31/32	97.8	41	0.5	32/32	100.0	41	0.5
E05	プレミアステージ湯島	69/70	98.9	53	0.6	69/70	98.9	52	0.6
E06	プレミアステージ駒込	72/75	96.0	55	0.6	71/75	95.2	54	0.6
E07	プレミアステージ大塚（注21）	55/59	95.4	44	0.5	54/59	93.8	43	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	120/126	95.7	83	1.0	116/126	92.7	81	0.9
E09	プレミアステージ両国	66/67	98.9	48	0.6	62/67	92.1	46	0.5
レジデンス　小　計		3,305/3,424	96.8	2,663	30.5	3,241/3,424	94.5	2,611	29.7
合　計		3,735	98.0	8,727	100.0	3,715	96.8	8,793	100.0

（注１）レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、各期末日現在における入居者数／総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
（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契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
（注３）アーバンネット市ヶ谷ビルは第36期中の2020年６月12日付けで売却しており、同期中の営業日数は42日となります。
（注４）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%）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注５）大手町フィナンシャルシティ グランキューブは第36期中の2020年６月12日付けで取得しており、同期中の営業日数は142日となります。また、同物件の「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（100,000,000分の22,993,550）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（1,000分の52）を掛け合わせた実質的な持分割合（1.1956646%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注６）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７）スフィアタワー天王洲の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の67）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注８）かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」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）ＮＴＴクレド岡山ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注10）アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注11）アーバンネット静岡ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注12）パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗３区画が含まれています。
（注13）ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
（注14）プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
（注15）プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗２区画が含まれています。
（注16）プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗１区画が含まれています。
（注17）芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗等６区画が含まれています。また、「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18）ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗１区画が含まれています。
（注19）芝浦アイランド ブルームタワーの総戸数には、店舗等２区画が含まれています。また、「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。
（注20）クエストコート原宿の総戸数には、事務所６区画が含まれています。
（注21）プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗１区画が含まれています。

4 有価証券組入資産明細

2020年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

物件番号	銘柄名	資産の種類	数　量(口)	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益(百万円)	備　考
				単価	金額(百万円)	単価	金額(百万円)		
Z01	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	53,580(注1)	－	20,035	－	20,035(注2)	－	－

（注１）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２）評価額については、取得原価を記載しています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注１）		時価（百万円）（注２）（注３）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引(受取変動・支払固定)	73,180	73,180	△786

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注２）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注３）上記取引については、いずれも金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていることから貸借対照表において時価評価していません。

6 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2020年10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には会計上費用に計上される部分も含まれている可能性があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2019年２月 至 2023年４月	883,239	48,034	130,838
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	長周期地震動対策工事	自 2019年２月 至 2020年12月	456,958	236,937	402,601
六番町ビル	東京都千代田区	昇降機設備改修工事	自 2020年６月 至 2021年４月	87,185	－	－
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	火災報知設備改修工事	自 2020年12月 至 2021年４月	32,080	－	－
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	空調設備改修工事	自 2020年９月 至 2020年11月	22,716	－	－
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	ＯＡフロア改修工事	自 2020年12月 至 2021年４月	21,119	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,157,961千円であり、当期費用に区分された修繕費705,090千円と合わせ、1,863,051千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支払金額（千円）
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区	長周期地震動対策工事	自 2019年２月 至 2020年10月	236,937
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2020年３月 至 2020年10月	201,027
ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	改装建築工事	自 2020年４月 至 2020年６月	81,977
アーバンネット三田ビル	東京都港区	中央監視装置改修工事	自 2020年５月 至 2020年10月	69,160
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2020年７月 至 2020年10月	48,034
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	火災報知設備改修工事	自 2020年６月 至 2020年10月	45,470
クエストコート原宿	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 2020年６月 至 2020年８月	33,932
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	衛生設備改修工事	自 2020年８月 至 2020年10月	31,495
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自 2020年７月 至 2020年10月	21,965
その他の工事等				387,960
合　　計				1,157,961

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目＼期別	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	自 2018年５月１日 至 2018年10月31日	自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	自 2019年５月１日 至 2019年10月31日	自 2019年11月１日 至 2020年４月30日	自 2020年５月１日 至 2020年10月31日
当期首積立金残高	578,472	598,595	587,618	601,941	609,117
当期積立額	20,123	14,323	14,323	14,323	14,323
当期積立金取崩額	－	25,300	－	7,147	－
次期繰越額	598,595	587,618	601,941	609,117	623,440

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第35期 (自 2019年11月1日　至 2020年4月30日)	第36期 (自 2020年5月1日　至 2020年10月31日)
(a) 資産運用報酬	381,830千円	384,271千円
(b) 資産保管手数料	11,359千円	11,396千円
(c) 一般事務委託手数料	83,020千円	84,317千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	111,693千円	136,625千円
合　計	592,104千円	620,809千円

2 借入状況

第36期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	2,000	－	0.19997	2020年7月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月12日	－	2,200	0.19964	2021年5月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行	2020年6月12日	－	500	0.23964	2021年5月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	株式会社三井住友銀行		－	500					
	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	－	2,000	0.21883	2021年7月30日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	小　計		2,000	5,200					
長期借入金(注3)	株式会社みずほ銀行	2014年11月18日	2,400	2,400	0.91125	2021年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月31日	1,050	1,050	0.87000	2022年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年5月14日	1,950	1,950	0.91375	2022年4月28日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月29日	3,500	3,500	0.86625	2022年7月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年9月4日	3,000	3,000	0.80125	2022年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行	2015年12月8日	3,000	3,000	0.73875	2022年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2015年12月8日	3,000	3,000	0.72875	2022年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2016年2月19日	2,000	2,000	0.41375	2021年1月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	700	700	0.52380	2024年8月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2016年10月31日	2,040	2,040	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,140	1,140					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年10月31日	1,220	1,220	0.62380	2026年10月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月8日	4,000	4,000	0.73500	2026年11月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
長期借入金(注3)	株式会社三井住友銀行	2017年6月21日	3,200	3,200	0.24000	2021年5月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月21日	2,700	2,700	0.42875	2023年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2017年6月21日	4,000	4,000	0.53250	2024年5月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月21日	3,300	3,300	0.59880	2025年5月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社福岡銀行	2017年9月5日	2,000	2,000	0.28875	2023年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月27日	1,100	1,100	0.40005	2023年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.54505	2025年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月27日	2,600	2,600	0.61125	2026年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月27日	1,500	1,500	0.61125	2026年3月27日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2018年5月22日	3,000	3,000	0.66649	2026年4月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018年7月24日	1,000	1,000	0.76755	2028年7月24日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2018年9月5日	750	750	0.49877	2024年2月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年9月5日	1,250	1,250	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018年9月5日	1,500	1,500	0.76880	2027年8月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月5日	1,500	1,500	0.23375	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2019年4月5日	750	750	0.65125	2029年3月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000	1,000	0.19520	2024年3月29日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.37880	2026年9月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴファイナンス株式会社	2019年9月30日	1,200	1,200	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2019年9月30日	2,000	2,000	0.45065	2028年3月31日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,000	2,000					
	小　計		99,100	99,100					
	合　計		101,100	104,300					

(注1) 変動金利建て借入金については、当期中の平均利率（加重平均）を表示しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

3 投資法人債

第36期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期日	償還方法	使途	摘要
第6回無担保投資法人債	2014年3月6日	2,500	2,500	0.720	2021年3月5日	一括償還	（注１）	（注２）
第7回無担保投資法人債	2018年7月24日	2,000	2,000	0.250	2023年7月24日	一括償還	（注３）	（注２）
第8回無担保投資法人債	2018年7月24日	4,000	4,000	0.580	2028年7月24日	一括償還	（注３）	（注２）
合　計		8,500	8,500					

（注１）借入金の返済に充当するための資金です。
（注２）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注３）投資法人債の償還に充当するための資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	区　分	取得（注１）		譲渡（注１）			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注２）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注３）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル（注４）	－	－	2020年６月12日	1,778	1,580	191
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020年６月12日	4,680	－	－	－	－
合　計		－	4,680	－	1,778	1,580	191

（注１）当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得又は譲渡しています。
（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）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）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）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注４）アーバンネット市ヶ谷ビルの売却損益には、売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用６百万円を反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産については、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産の名称	取得年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注１）（注２）	不動産鑑定評価額（百万円）（注３）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	2020年６月12日	1,778	1,770	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年４月30日
取得	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020年６月12日	4,680	5,116	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年４月１日

（注１）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）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注２）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）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注３）不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第３章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。

（2）その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況等

（1）取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりとなっています。

区　分	売買金額等	
	買付額等（百万円）（注２）	売付額等（百万円）（注３）
総　額	4,680	1,778
利害関係人等との取引の内訳（注１）		
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	4,680（100.0%）	1,778（100.0%）
合　計	4,680（100.0%）	1,778（100.0%）

（注１）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
（注２）買付額等には特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）売付額等には特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳（注1）		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費（建物管理費等）	1,039,578	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	417,916	40.2
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	122,016	11.7
合　計	1,039,578		539,932	51.9

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ、日本メックス株式会社、テルウェル東日本株式会及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が342,147千円あります。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、投資運用業以外の金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件　名	概　要
2020年6月9日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 三井住友信託銀行株式会社との間の2020年6月10日付金銭消費貸借契約 (2) 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行との間の2020年6月10日付金銭消費貸借契約
2020年7月28日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借換を目的とする借入を行うため、株式会社みずほ銀行との間で2020年7月29日付金銭消費貸借契約を締結しました。

2 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、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前　期（ご参考）(2020年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (2020年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,333,411		3,776,202	
信託現金及び信託預金	13,390,185		13,969,799	
営業未収入金	108,075		128,405	
前払費用	170,287		118,159	
未収還付法人税等	105,300		99,232	
その他	99		99	
流動資産合計	17,107,359	7.0	18,091,899	7.3
固定資産				
有形固定資産				
信託建物 ※1	90,515,225		91,700,196	
減価償却累計額	△29,865,402		△ 31,098,949	
信託建物（純額）	60,649,822		60,601,246	
信託構築物	2,024,871		2,068,108	
減価償却累計額	△1,171,712		△ 1,211,122	
信託構築物（純額）	853,159		856,985	
信託工具、器具及び備品	520,237		620,489	
減価償却累計額	△288,350		△ 326,365	
信託工具、器具及び備品（純額）	231,886		294,124	
信託土地	143,795,118		146,615,648	
信託建設仮勘定	19,483		3,635	
有形固定資産合計	205,549,470	83.7	208,371,641	83.6
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	354		331	
その他	2,741		1,370	
無形固定資産合計	1,780,698	0.7	1,779,304	0.7
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
繰延税金資産	3,372		1,741	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	343,733		293,134	
信託差入敷金及び保証金	630,697		630,697	
投資その他の資産合計	21,022,979	8.6	20,970,748	8.4
固定資産合計	228,353,147	93.0	231,121,694	92.7
繰延資産				
投資法人債発行費	27,030		23,749	
繰延資産合計	27,030	0.0	23,749	0.0
資産合計	245,487,537	100.0	249,237,343	100.0

(単位：千円)

	前　期（ご参考）(2020年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (2020年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,561,134		1,867,606	
短期借入金	2,000,000		5,200,000	
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000		9,400,000	
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000		2,500,000	
未払費用	115,413		113,863	
未払分配金	12,719		14,770	
未払法人税等	1,365		605	
未払消費税等	121,198		75,437	
未払事業所税	10,252		5,535	
前受金	1,360,958		1,288,195	
預り金	62,057		62,589	
その他	300		–	
流動負債合計	9,745,398	4.0	20,528,603	8.2
固定負債				
長期借入金	97,100,000		89,700,000	
投資法人債	6,000,000		6,000,000	
信託預り敷金及び保証金	7,747,055		8,045,918	
固定負債合計	110,847,055	45.2	103,745,918	41.6
負債合計	120,592,454	49.1	124,274,521	49.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	49.0	120,350,148	48.3
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	762,316		762,316	
任意積立金合計	762,316	0.3	762,316	0.3
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,782,618	1.5	3,850,356	1.5
剰余金合計	4,544,934		4,612,672	
投資主資本合計	124,895,083	50.9	124,962,821	50.1
純資産合計 ※2	124,895,083	50.9	124,962,821	50.1
負債純資産合計	245,487,537	100.0	249,237,343	100.0

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	百分比（%）	当　期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）	百分比（%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	7,779,975		7,853,877	
その他賃貸事業収入 ※1	947,306		939,767	
不動産等売却益※2	－		191,075	
受取配当金	522,565		485,897	
営業収益合計	9,249,848	100.0	9,470,617	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	4,482,323		4,601,020	
資産運用報酬	381,830		384,271	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	11,359		11,396	
一般事務委託手数料	83,020		84,317	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	103,193		128,125	
営業費用合計	5,074,427	54.9	5,221,830	55.1
営業利益	4,175,420	45.1	4,248,786	44.9
営業外収益				
受取利息	80		80	
未払分配金戻入	1,051		763	
雑収入	31		258	
営業外収益合計	1,164	0.0	1,101	0.0
営業外費用				
支払利息	364,173		368,630	
投資法人債利息	22,998		23,216	
投資法人債発行費償却	3,280		3,280	
その他	2,362		2,377	
営業外費用合計	392,815	4.2	397,505	4.2
経常利益	3,783,769	40.9	3,852,383	40.7
税引前当期純利益	3,783,769	40.9	3,852,383	40.7
法人税、住民税及び事業税	2,784		605	
法人税等調整額	△1,631		1,630	
法人税等合計	1,152	0.0	2,235	0.0
当期純利益	3,782,616	40.9	3,850,147	40.7
前期繰越利益	2		209	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,782,618		3,850,356	

投資主資本等変動計算書

前期（自　2019年11月1日　至　2020年４月30日）（ご参考）

（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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,677,052	4,439,368	124,789,517	124,789,517
当期変動額							
剰余金の配当				△3,677,050	△3,677,050	△3,677,050	△3,677,050
当期純利益				3,782,616	3,782,616	3,782,616	3,782,616
当期変動額合計	－	－	－	105,566	105,566	105,566	105,566
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083

当期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	762,316	762,316	3,782,618	4,544,934	124,895,083	124,895,083
当期変動額							
剰余金の配当				△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409	△3,782,409
当期純利益				3,850,147	3,850,147	3,850,147	3,850,147
当期変動額合計	－	－	－	67,737	67,737	67,737	67,737
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,850,356	4,612,672	124,962,821	124,962,821

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3年～68年 信託構築物　3年～50年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5％まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3年～68年 信託構築物　3年～56年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5％まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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ありません。	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。 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15,732千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (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す。	(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、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (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す。

[貸借対照表に関する注記]

項目＼期別	前　期（ご参考） （2020年4月30日現在）	当　期 （2020年10月31日現在）
※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	信託建物　19,834千円	信託建物　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	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

期別 / 項目	前　期（ご参考） （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料）　6,614,580千円 （共益費）　1,165,395千円 計　7,779,975千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料）　230,574千円 （施設使用料）　58,688千円 （付帯収益）　529,038千円 （その他の雑収入）　129,005千円 計　947,306千円 不動産賃貸事業収益合計　8,727,282千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費）　1,055,563千円 （水道光熱費）　560,486千円 （公租公課）　607,606千円 （損害保険料）　10,753千円 （修繕費）　607,704千円 （信託報酬）　29,327千円 （減価償却費）　1,431,851千円 （その他賃貸事業費用）　179,029千円 不動産賃貸事業費用合計　4,482,323千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　4,244,959千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料）　6,705,401千円 （共益費）　1,148,475千円 計　7,853,877千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料）　224,746千円 （施設使用料）　52,191千円 （付帯収益）　557,459千円 （その他の雑収入）　105,369千円 計　939,767千円 不動産賃貸事業収益合計　8,793,645千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費）　1,039,578千円 （水道光熱費）　577,151千円 （公租公課）　630,059千円 （損害保険料）　10,914千円 （修繕費）　705,090千円 （信託報酬）　28,763千円 （減価償却費）　1,455,555千円 （その他賃貸事業費用）　153,905千円 不動産賃貸事業費用合計　4,601,020千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　4,192,624千円
※2. 不動産等売却益の内訳	－	（アーバンネット市ヶ谷ビル） A. 不動産等売却収入　1,778,000千円 B. 不動産等売却原価　1,580,914千円 C. その他売却費用　6,010千円 D. 不動産等売却益（A－B－C）　191,075千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期別 / 項目	前　期（ご参考） （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,316,995口	発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　1,316,995口

[税効果会計に関する注記]

期別 / 項目	前　期（ご参考） （2020年4月30日現在）	当　期 （2020年10月31日現在）
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	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額　3,372千円 繰延税金資産合計　3,372千円 繰延税金資産の純額　3,372千円	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額　1,741千円 繰延税金資産合計　1,741千円 繰延税金資産の純額　1,741千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.45% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03%	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.42% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.06%

[金融商品に関する注記]

前　期（ご参考） （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。 なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。 投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。 なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。 投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前　　期（ご参考）
（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,333,411	3,333,411	－
⑵信託現金及び信託預金	13,390,185	13,390,185	－
資産計	16,723,596	16,723,596	－
⑶短期借入金	2,000,000	2,000,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,003,263	3,263
⑸1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,507,525	7,525
⑹長期借入金	97,100,000	97,879,808	779,808
⑺投資法人債	6,000,000	5,948,880	△51,120
負債計	109,600,000	110,339,477	739,477
⑻デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

⑴現金及び預金並びに⑵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。

⑶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。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑹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「⑻デリバティブ取引」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

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

⑸1年内償還予定の投資法人債及び⑺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。

⑻デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	73,180,000	73,180,000	(注)	－

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

（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）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

区分	1年以内
現金及び預金	3,333,411
信託現金及び信託預金	13,390,185
合計	16,723,596

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	2,000,000	－	－
長期借入金	2,000,000	12,350,000	26,600,000
投資法人債	2,500,000	－	－
合計	6,500,000	12,350,000	26,600,000

区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
長期借入金	10,950,000	7,750,000	39,450,000
投資法人債	2,000,000	－	4,000,000
合計	12,950,000	7,750,000	43,450,000

当　　期
（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,776,202	3,776,202	－
⑵信託現金及び信託預金	13,969,799	13,969,799	－
資産計	17,746,001	17,746,001	－
⑶短期借入金	5,200,000	5,200,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,429,822	29,822
⑸1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,725	2,725
⑹長期借入金	89,700,000	90,315,344	615,344
⑺投資法人債	6,000,000	5,930,380	△69,620
負債計	112,800,000	113,378,271	578,271
⑻デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

⑴現金及び預金並びに⑵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。

⑶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。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑹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「⑻デリバティブ取引」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

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

⑸1年内償還予定の投資法人債及び⑺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。

⑻デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	73,180,000	73,180,000	(注)	－

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

（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）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

区分	1年以内
現金及び預金	3,776,202
信託現金及び信託預金	13,969,799
合計	17,746,001

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	5,200,000	－	－
長期借入金	9,400,000	19,450,000	19,800,000
投資法人債	2,500,000	－	2,000,000
合計	17,100,000	19,450,000	21,800,000

区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
長期借入金	9,500,000	4,800,000	36,150,000
投資法人債	－	－	4,000,000
合計	9,500,000	4,800,000	40,150,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）

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2020年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末時価（注4）
	当期首残高	当期増減額（注3）	当期末残高	
オフィスビル	139,029,595	168,379	139,197,975	176,144,000
レジデンス	68,585,901	△456,449	68,129,452	83,910,000
合計	207,615,497	△288,069	207,327,427	260,054,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は保有物件に係る資本的支出（1,156,571千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,431,851千円）によるものです。
（注4）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2020年4月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A−B）
オフィスビル	6,064,140	3,135,171	2,928,968
レジデンス	2,663,142	1,347,151	1,315,990
合計	8,727,282	4,482,323	4,244,959

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

当　期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

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2020年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末時価（注4）
	当期首残高	当期増減額（注3）	当期末残高	
オフィスビル	139,197,975	3,228,652	142,426,628	180,284,400
レジデンス	68,129,452	△406,505	67,722,947	84,180,000
合計	207,327,427	2,822,147	210,149,575	264,464,400

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得（4,716,504千円）及び保有物件に係る資本的支出（1,157,961千円）によるものであり、主な減少額はアーバンネット市ヶ谷ビルの売却（1,580,914千円）及び減価償却費（1,455,555千円）によるものです。
（注4）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2020年10月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A−B）
オフィスビル	6,181,948	3,185,734	2,996,214
レジデンス	2,611,696	1,415,286	1,196,409
合計	8,793,645	4,601,020	4,192,624

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

[関連当事者との取引に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）

（利害関係人等との取引について）
1. 関連当事者の名称
　ＮＴＴファイナンス株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　－％
4. 取引の内容
　⑴資金の借入
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済はありません。但し、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　⑵支払利息：25,666千円
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　⑴資金の借入
　長期借入金　10,200,000千円
　⑵未払費用　7,018千円

（資産保管会社との取引について）
1. 関連当事者の名称
　三井住友信託銀行株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第４項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　－％
4. 取引の内容
　⑴資金の借入及び返済
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済はありません。但し、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　⑵支払利息：115,137千円
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　⑴資金の借入
　長期借入金　22,590,000千円
　⑵未払費用　35,330千円

当　期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

（利害関係人等との取引について①）
1. 関連当事者の名称
　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　3.30％
4. 取引の内容
　⑴不動産信託受益権の取得
　⑵不動産信託受益権の譲渡
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴取得価格（注1）：4,680,000千円
　⑵譲渡価格（注2）：1,778,000千円
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　－千円
　（注1）取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
　（注2）譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

（利害関係人等との取引について②）
1. 関連当事者の名称
　ＮＴＴファイナンス株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第４項第９号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　－％
4. 取引の内容
　⑴資金の借入
　⑵資金の借入に係る支払利息
5. 取引の種類別の取引金額
　⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済はありません。但し、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　⑵支払利息：25,998千円
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　⑴資金の借入
　長期借入金　10,200,000千円
　⑵未払費用　6,905千円

前　　期（ご参考） （自 2019年11月１日　至 2020年４月30日）	当　　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）
	（資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第４項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％ 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （借入金） 短期借入金：2,200,000千円 借入日　　：2020年６月12日 返済期限　：2021年５月31日 ⑵支払利息：118,028千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　22,590,000千円 短期借入金　2,200,000千円 ⑵未払費用　34,772千円

［１口当たり情報に関する注記］

前　　期（ご参考） （自 2019年11月１日　至 2020年４月30日）	当　　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）
１口当たり純資産額　94,833円 １口当たり当期純利益　2,872円 なお、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に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。	１口当たり純資産額　94,884円 １口当たり当期純利益　2,923円 なお、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に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）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（ご参考） （自 2019年11月１日　至 2020年４月30日）	当　　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）
当期純利益	3,782,616千円	3,850,147千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	3,782,616千円	3,850,147千円
期中平均投資口数	1,316,995口	1,316,995口

［重要な後発事象に関する注記］

前　　期（ご参考） （自 2019年11月１日　至 2020年４月30日）	当　　期 （自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）
A. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得しました。 ［大手町フィナンシャルシティ グランキューブ］ （取得の概要） 取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１） 取得価格（注２）：4,680百万円 鑑定評価額：5,116百万円（価格時点：2020年４月１日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 取得先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取得契約締結日：2020年５月25日 引渡日：2020年６月12日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都千代田区大手町一丁目９番２号 用途（注３）：事務所・ホテル・店舗・スポーツジム・駐車場・駐輪場 敷地面積（注３）：11,773.28㎡ 建物延床面積（注３）：206,107.08㎡ 構造（注３）：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付31階建 建築時期（注３）：2016年４月 総賃貸可能面積（注４）：1,497.31㎡ （注１）取得資産は大手町フィナンシャルシティ グランキューブの土地及び建物に係る所有権の共有持分（持分割合100,000,000分の22,993,550）を信託財産とする信託受益権の1,000分の52の割合の準共有持分です。（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646％です。） （注２）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注３）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。 なお、本物件は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業の施行区域内に所在しており、仮換地の指定を受けていますが、「敷地面積」については、従前地の登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。仮換地指定証明書に記載の土地面積は11,171.91㎡です。 （注４）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得する信託受益権の本物件全体に対する実質的な持分割合（1.1956646％）を乗じた数値を記載しています。 B. 資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。 ［アーバンネット市ヶ谷ビル］ （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注１）：1,778百万円 譲渡資産の取得日：2011年11月18日 取得価格（注２）：1,650百万円 帳簿価額：1,582百万円（2020年４月30日現在） 損益に及ぼす影響：第36期（自 2020年５月１日 至 2020年10月31日）に営業収益として不動産等売却益190百万円を計上する予定です。 鑑定評価額：1,770百万円（価格時点：2020年４月30日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 譲渡契約締結日：2020年５月25日 引渡日：2020年６月12日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都新宿区払方町25番５号 用途（注３）：事務所 敷地面積（注３）：1,207.48㎡	A. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり資産取得の契約を締結しました。 ［品川シーズンテラス］ （取得の概要） 取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１） 取得価格（注２）：12,200百万円 鑑定評価額（注３）：12,200百万円（価格時点：2020年11月１日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社） 取得先（注４）：国内法人 取得契約締結日：2020年12月16日 引渡予定日：2020年12月21日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区港南一丁目２番70号 用途（注５）：事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等 敷地面積（注５）（注６）：49,547.86㎡ 建物延床面積（注５）（注７）：202,666.94㎡ 構造（注５）：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上32階建 建築時期（注５）：2015年１月 総賃貸可能面積（注８）：6,265.21㎡ （注１）本投資法人は、１階から３階の店舗、集会所、診療所、６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0％）及び５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4％）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5％）及び土地使用貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0％）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0％を取得するものです。 （注２）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注３）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（49.0％）に相当する価格を記載しています。 （注４）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。 （注５）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。 （注６）「敷地面積」については、１筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計を記載しています。 （注７）「建物延床面積」については、建物全体の延床面積を記載していますが、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下１階建の倉庫（49.70㎡）は含まれていません。 （注８）「総賃貸可能面積」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（49.0％）に相当するエンドテナントに係る総賃貸可能面積を記載しています。 B. 資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡の契約を締結しました。 ［アーバンネット麹町ビル］ （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注１）：5,550百万円 譲渡資産の取得日：2015年１月22日 取得価格（注２）：3,600百万円

前　期（ご参考）
（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）

建物延床面積（注３）：4,217.01㎡
構造（注３）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付５階建
建築時期（注３）：1993年12月
総賃貸可能面積：2,600.82㎡
（注１）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注２）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

C. 資金の借入について
本投資法人は、前記「A．資産の取得について」に記載した大手町フィナンシャルシティ グランキューブに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、短期借入金として総額3,200百万円を借り入れました。当該短期借入金3,200百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,200百万円	500百万円	500百万円
借入日	2020年6月12日		
元本返済日	2021年5月31日		
元本返済方法	期日一括弁済		
金　利	変動金利型（1ヵ月TIBOR+0.14%）	変動金利型（1ヵ月TIBOR+0.18%）	
担保・保証の有無	無担保・無保証		

当　期
（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）

帳簿価額：3,626百万円（2020年10月31日現在）
損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）に営業収益として不動産等売却益1,920百万円を計上する予定です。
鑑定評価額：5,530百万円（価格時点：2020年10月31日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
譲渡先（注３）：国内法人
譲渡契約締結日：2020年12月16日
引渡予定日：2020年12月21日
（譲渡資産の概要）
所在地（住居表示）：東京都千代田区麹町一丁目６番２号
用途（注４）：事務所
敷地面積（注４）：839.00㎡
建物延床面積（注４）：6,231.10㎡
構造（注４）：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建
建築時期（注４）：1987年５月
総賃貸可能面積：4,262.95㎡
（注１）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注２）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注３）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。
（注４）「用途」、「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

C. 資金の借入について
本投資法人は、前記「A．資産の取得について」に記載した品川シーズンテラスに係る取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、役員会において長期借入金として総額9,000百万円の借入れを行うことを決議しました。当該長期借入金9,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社		株式会社みずほ銀行	NTTファイナンス株式会社
借入金額	3,000百万円	1,000百万円	3,000百万円	2,000百万円
借入日	2020年12月21日			
元本返済日	2024年11月29日	2028年11月30日	2029年11月30日	
元本返済方法	期日一括弁済			
金　利	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.21%）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.33%）	固定金利型（未定）	変動金利型（注）（利息計算期間に対応するTIBOR+0.38%）
担保・保証の有無	無担保・無保証			

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行う予定です。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　期（ご参考）（自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期（自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	3,782,618,851	3,850,356,701
Ⅱ分配金の額	3,782,409,640	3,849,576,385
（投資口1口当たりの分配金の額）	(2,872)	(2,923)
Ⅲ次期繰越利益	209,211	780,316
分配金の額の算出方法	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。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,782,409,640円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,849,576,385円を利益分配金として分配することとしました。 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。

独立監査人の監査報告書

2020 年 12 月 16 日

プレミア投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　田澤治郎

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　松本大明

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、プレミア投資法人の2020年5月1日から2020年10月31日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資産の譲渡の契約締結、並びに資金の借入の決議を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 （自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,783,769	3,852,383
減価償却費	1,433,222	1,456,926
投資法人債発行費償却	3,280	3,280
受取利息	△80	△80
未払分配金戻入	△1,051	△763
支払利息	387,172	391,846
営業未収入金の増減額（△は増加）	31,605	△20,330
営業未払金の増減額（△は減少）	△129,804	207,599
未払消費税等の増減額（△は減少）	47,419	△45,760
前受金の増減額（△は減少）	12,143	△72,763
預り金の増減額（△は減少）	△17,155	532
信託有形固定資産の売却による減少額	－	1,580,914
その他	△9,388	46,077
小　計	5,541,134	7,399,862
利息の受取額	80	80
利息の支払額	△334,132	△341,762
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△3,192	4,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,203,890	7,062,883
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,215,958	△5,759,745
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	331,942	458,567
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△282,566	△159,704
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,166,583	△5,460,883
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	5,200,000
短期借入金の返済による支出	－	△2,000,000
長期借入金の返済による支出	△650,000	－
分配金の支払額	△3,673,995	△3,779,594
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,323,995	△579,594
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△286,687	1,022,405
現金及び現金同等物の期首残高	17,010,284	16,723,596
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	16,723,596	17,746,001

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

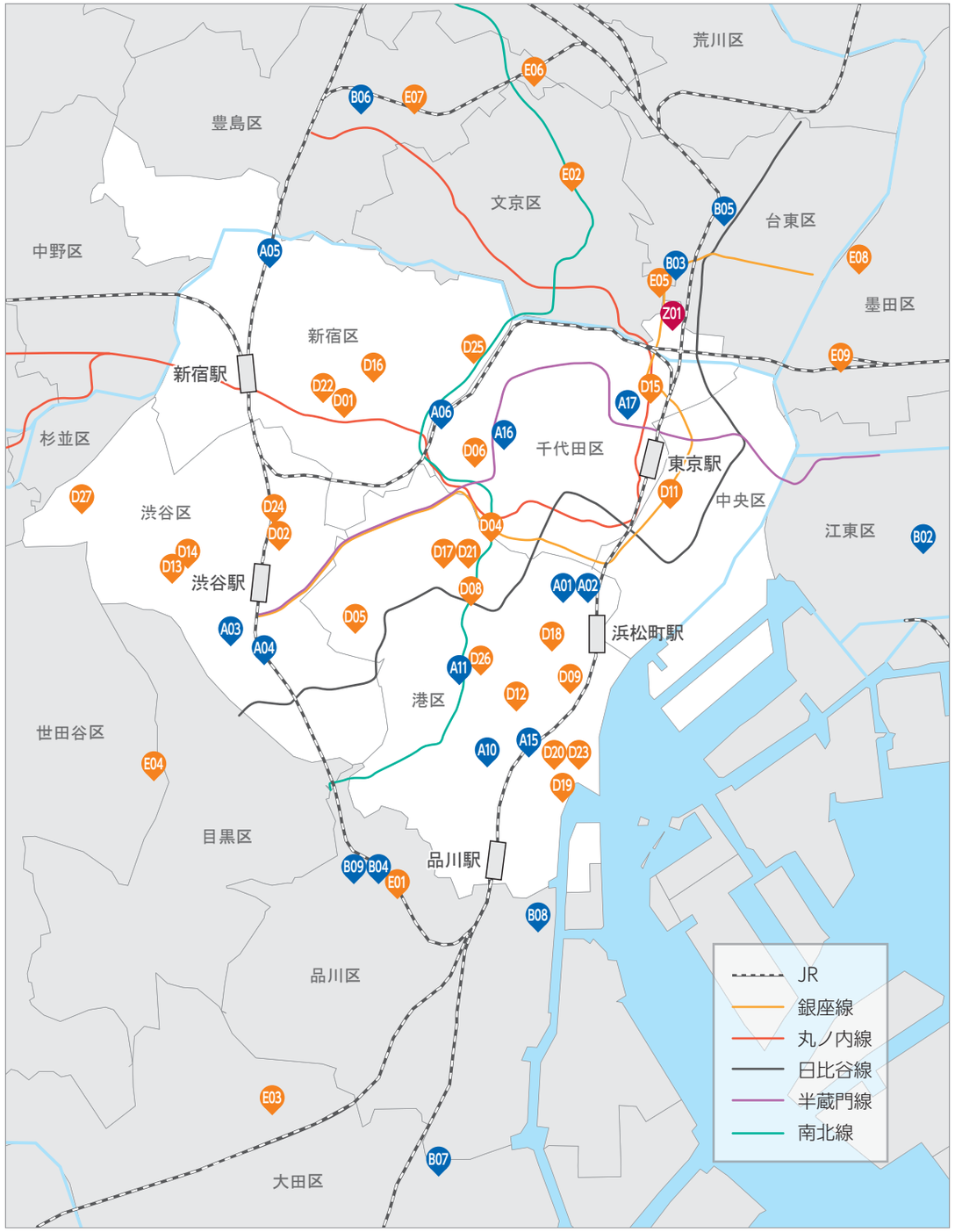
項　目 ＼ 期　別	前　期 （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

項　目 ＼ 期　別	前　期 （自 2019年11月1日　至 2020年4月30日）	当　期 （自 2020年5月1日　至 2020年10月31日）
※1　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	（2020年4月30日現在） 現金及び預金　3,333,411 信託現金及び信託預金　13,390,185 現金及び現金同等物　16,723,596	（2020年10月31日現在） 現金及び預金　3,776,202 信託現金及び信託預金　13,969,799 現金及び現金同等物　17,746,001

ポートフォリオ分布



都心5区

- ランディック新橋ビル
- ランディック第2新橋ビル
- プレミア道玄坂ビル
- KN渋谷3
- 高田馬場センタービル
- 六番町ビル
- アーバンネット三田ビル
- アーバンネット麻布ビル
- グランパーク
- アーバンネット麹町ビル
- 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
- パークアクシス四谷ステージ
- パークアクシス明治神宮前
- キャビンアリーナ赤坂
- キャビンアリーナ南青山
- ビュロー紀尾井町
- 六本木グリーンテラス
- プレミアステージ芝公園Ⅱ
- ラング・タワー京橋
- プレミアステージ三田慶大前
- プレミアロッソ
- プレミアブラン代々木公園
- プレミアステージ内神田
- プレミアステージ市ヶ谷河田町
- Walk赤坂
- プレミアステージ芝公園
- MEW
- 芝浦アイランド　エアタワー
- ストーリア赤坂
- ルネ新宿御苑タワー
- 芝浦アイランド　ブルームタワー
- クエストコート原宿
- アーバンコート市ヶ谷
- プレミアステージ麻布十番
- プレミアステージ笹塚
- ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（秋葉原UDX）

東京23区（都心5区を除く）

- プレミア東陽町ビル
- 上野THビル
- 五反田NTビル
- 上野トーセイビル
- アーバンネット池袋ビル
- アーバンネット大森ビル
- スフィアタワー天王洲
- アーバンネット五反田NNビル
- ビーサイト大崎
- プレミアガーデン本郷
- プレミアグランデ馬込
- プレミアノッツェ祐天寺
- プレミアステージ湯島
- プレミアステージ駒込
- プレミアステージ大塚
- プレミアステージ本所吾妻橋
- プレミアステージ両国

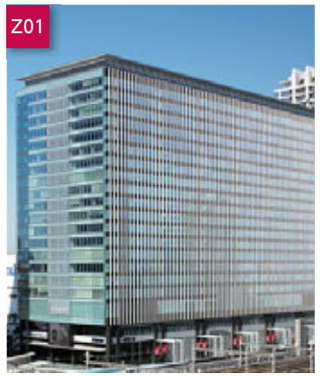
東京周辺都市

- プレミア横浜西口ビル
- かながわサイエンスパークR&D棟

地方主要都市

- NTTクレド岡山ビル
- アーバンネット静岡追手町ビル
- アーバンネット静岡ビル
- アーバンエース肥後橋ビル

優先出資証券（オフィス）　都心5区


Z01

ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券
（秋葉原UDX）(注)
（千代田区外神田四丁目）

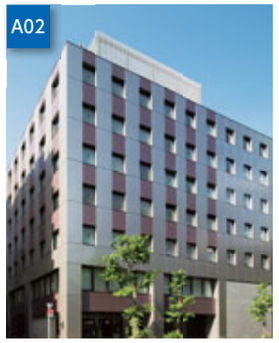
（注）本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。

川澄建築写真事務所

オフィス　都心5区

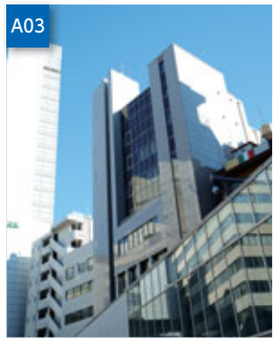
A01

ランディック新橋ビル
（港区西新橋三丁目）


A02

ランディック第2新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

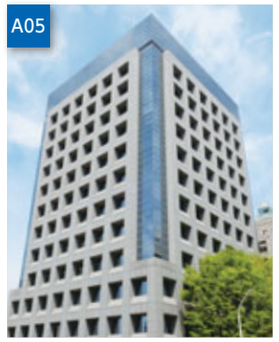
都心5区


A03

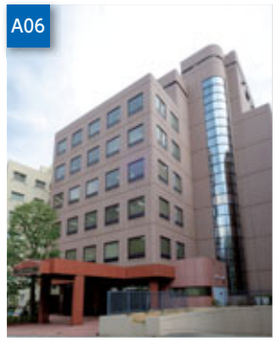
プレミア道玄坂ビル
（渋谷区道玄坂一丁目）

A04

KN渋谷3
（渋谷区桜丘町）

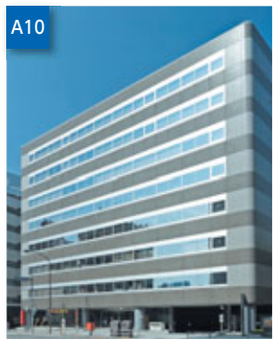

A05

高田馬場センタービル
（新宿区高田馬場一丁目）


A06

六番町ビル
（千代田区六番町）

都心5区


A10

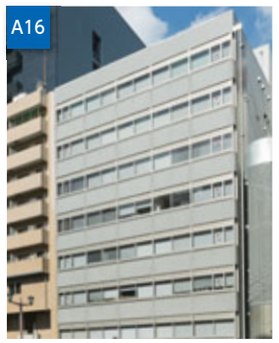
アーバンネット三田ビル
（港区三田三丁目）

A11

アーバンネット麻布ビル
（港区南麻布一丁目）

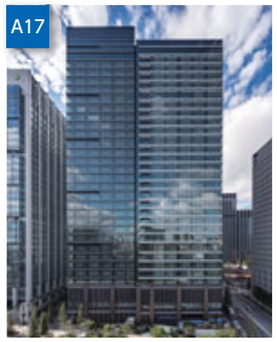
A15

グランパーク
（港区芝浦三丁目）


A16

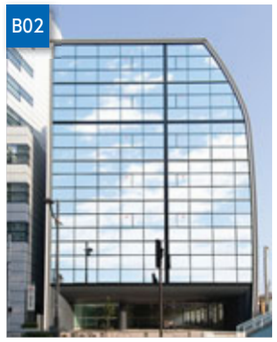
アーバンネット麹町ビル
（千代田区麹町一丁目）

都心5区


A17

大手町フィナンシャルシティ
グランキューブ
（千代田区大手町一丁目）

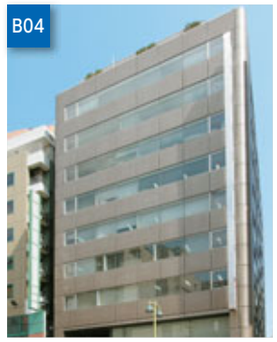
オフィス　東京23区（都心5区を除く）


B02

プレミア東陽町ビル
（江東区東陽三丁目）

B03

上野THビル
（文京区湯島三丁目）

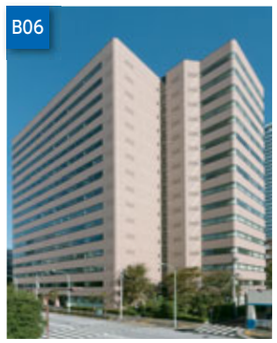

B04

五反田NTビル
（品川区西五反田一丁目）

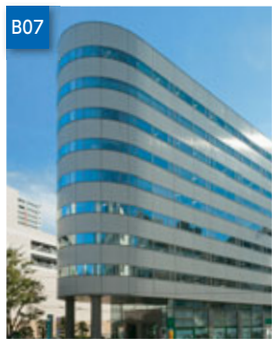
B05

上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

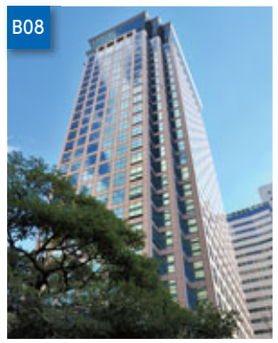
東京23区（都心5区を除く）


B06

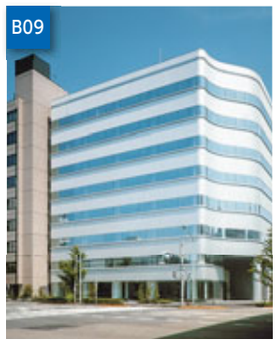
アーバンネット池袋ビル
（豊島区東池袋三丁目）


B07

アーバンネット大森ビル
（大田区大森北二丁目）

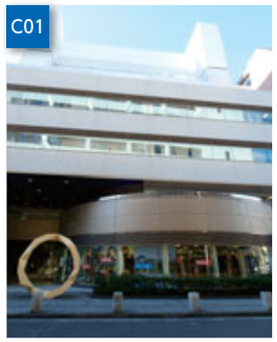

B08

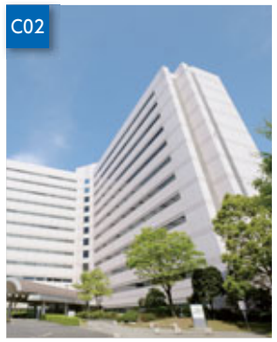
スフィアタワー天王洲
（品川区東品川二丁目）


B09

アーバンネット五反田NNビル
（品川区西五反田三丁目）

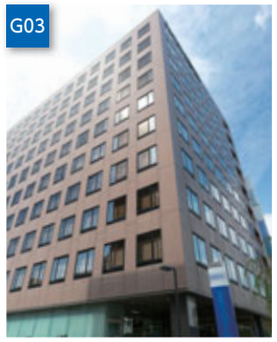
オフィス　東京周辺都市

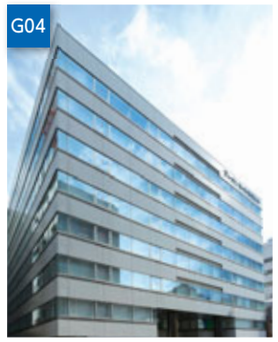

C01
プレミア横浜西口ビル
（横浜市西区北幸二丁目）

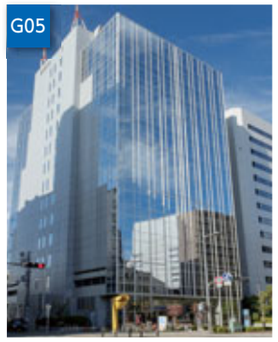

C02
かながわサイエンスパークR&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

オフィス　地方主要都市

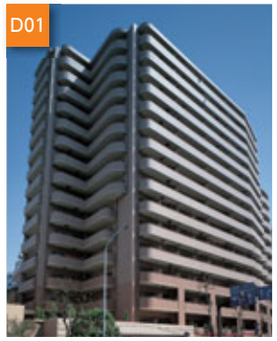
G02
NTTクレド岡山ビル
（岡山市北区）

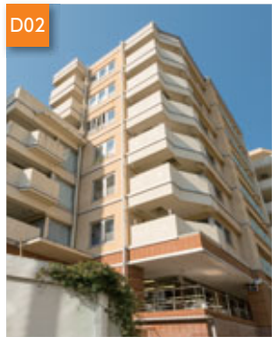

G03
アーバンネット静岡追手町ビル
（静岡市葵区）

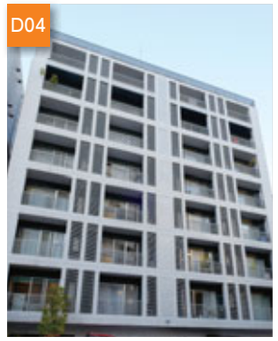

G04
アーバンネット静岡ビル
（静岡市葵区）

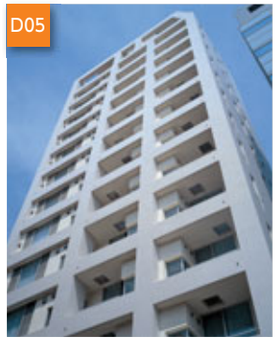

G05
アーバンエース肥後橋ビル
（大阪市西区）

レジデンス　都心5区

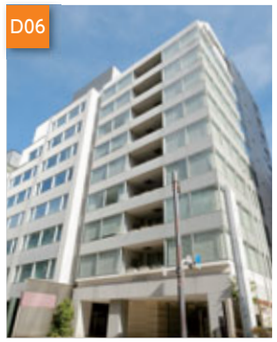

D01
パークアクシス四谷ステージ
（新宿区四谷四丁目）

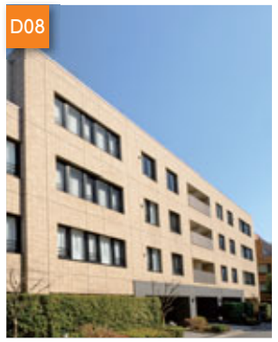

D02
パークアクシス明治神宮前
（渋谷区神宮前一丁目）


D04
キャビンアリーナ赤坂
（港区赤坂二丁目）

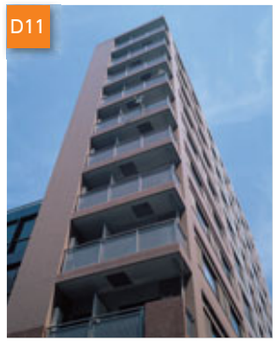

D05
キャビンアリーナ南青山
（港区南青山七丁目）

都心5区

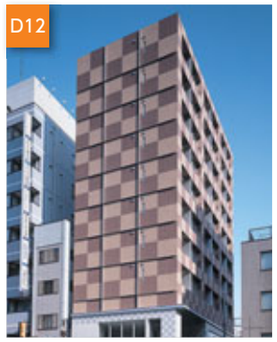

D06
ビュロー紀尾井町
（千代田区平河町二丁目）

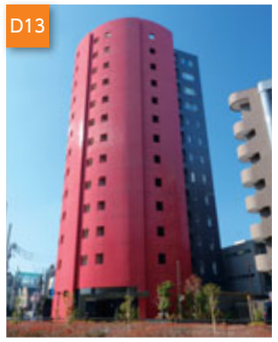

D08
六本木グリーンテラス
（港区六本木三丁目）

D09
プレミアステージ芝公園Ⅱ
（港区芝一丁目）

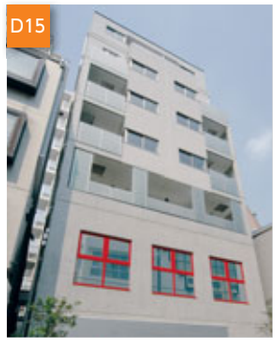

D11
ラング・タワー京橋
（中央区京橋二丁目）

都心5区


D12
プレミアステージ三田慶大前
（港区芝五丁目）

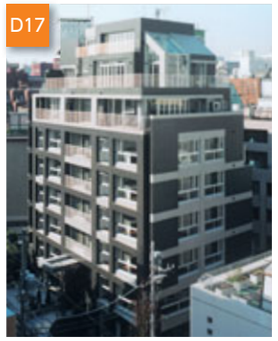

D13
プレミアロッソ
（渋谷区富ヶ谷二丁目）

D14
プレミアブラン代々木公園
（渋谷区富ヶ谷一丁目）


D15
プレミアステージ内神田
（千代田区内神田二丁目）

都心5区

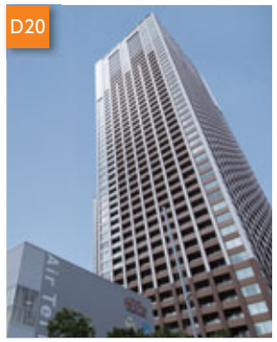
D16
プレミアステージ市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）

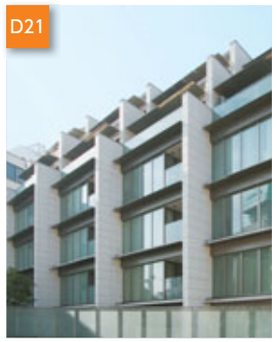

D17
Walk赤坂
（港区赤坂六丁目）

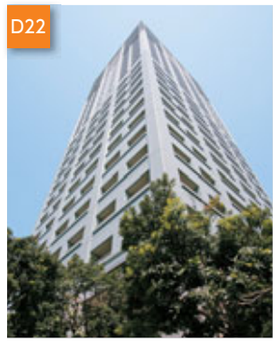
D18
プレミアステージ芝公園
（港区芝公園二丁目）

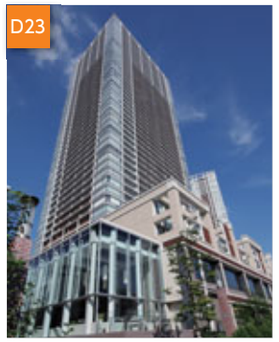
D19
MEW
（港区海岸三丁目）

都心5区


D20
芝浦アイランド　エアタワー
（港区芝浦四丁目）

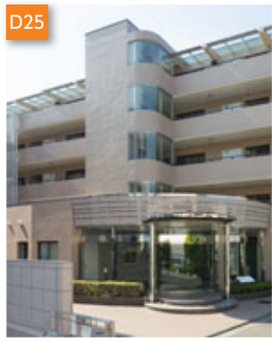

D21
ストーリア赤坂
（港区赤坂六丁目）


D22
ルネ新宿御苑タワー
（新宿区新宿一丁目）


D23
芝浦アイランド　ブルームタワー
（港区芝浦四丁目）

都心5区

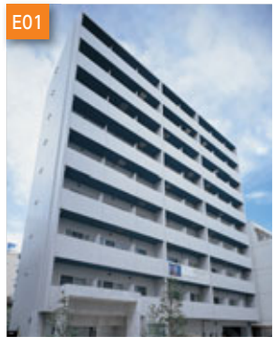
D24
クエストコート原宿
（渋谷区千駄ヶ谷三丁目）

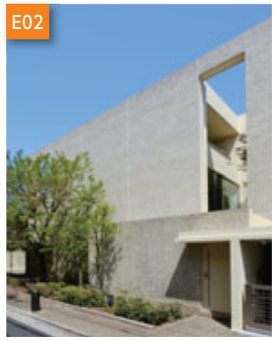

D25
アーバンコート市ヶ谷
（新宿区払方町）

D26
プレミアステージ麻布十番
（港区三田一丁目）

D27
プレミアステージ笹塚
（渋谷区笹塚二丁目）

レジデンス　東京23区（都心5区を除く）


E01
ビーサイト大崎
（品川区大崎五丁目）

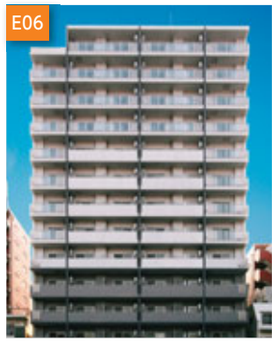

E02
プレミアガーデン本郷
（文京区向丘一丁目）

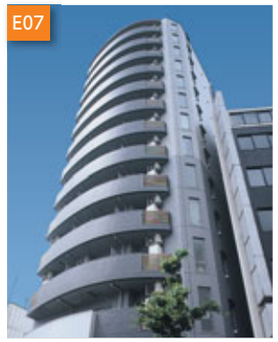
E03
プレミアグランデ馬込
（大田区中馬込一丁目）

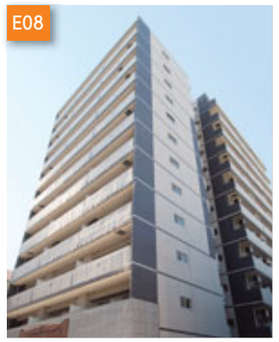
E04
プレミアノッツェ祐天寺
（世田谷区下馬一丁目）

東京23区（都心5区を除く）

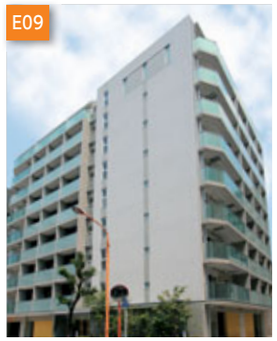
E05
プレミアステージ湯島
（文京区湯島三丁目）


E06
プレミアステージ駒込
（豊島区駒込一丁目）


E07
プレミアステージ大塚
（豊島区南大塚三丁目）

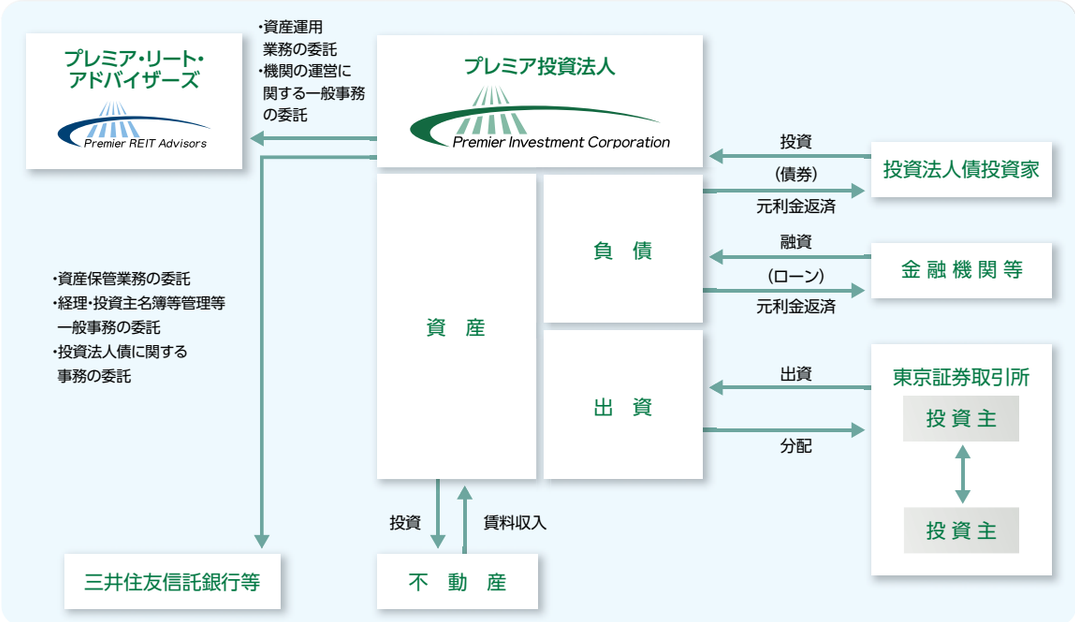

E08
プレミアステージ本所吾妻橋
（墨田区吾妻橋二丁目）

東京23区（都心5区を除く）


E09
プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

投資法人の仕組み

(2020年10月31日現在)

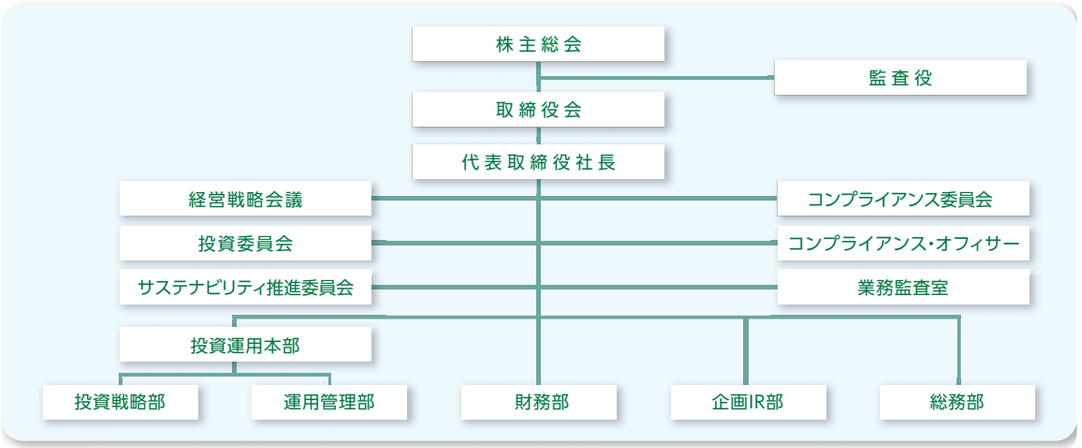


(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

資産運用会社の概要

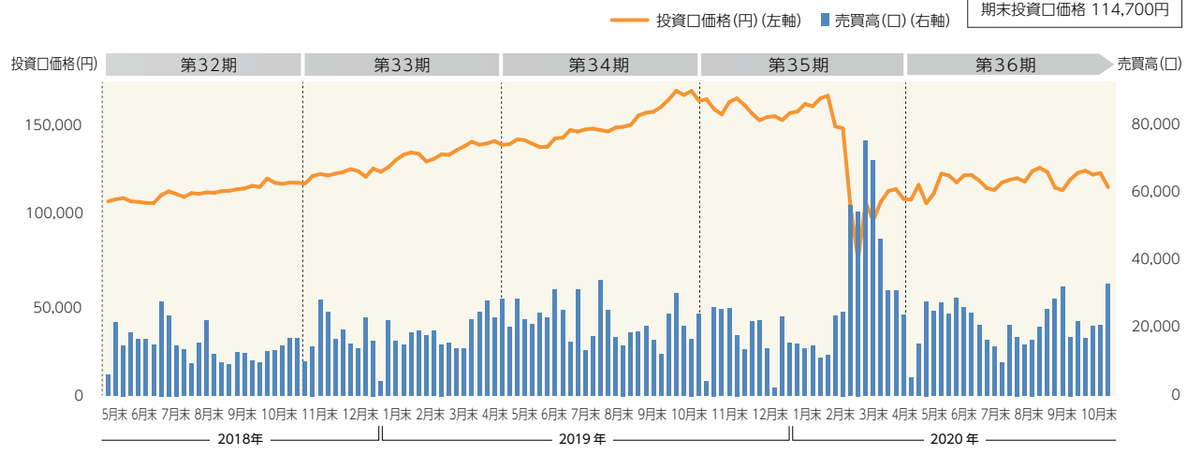
(2020年10月31日現在)

名称	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額	300百万円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(100.0%)



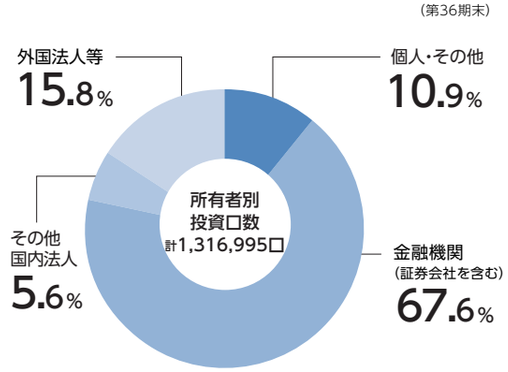
投資口の状況について
投資口価格の動き

(2020年10月31日現在)
時価総額 151,059百万円
期末投資口価格 114,700円

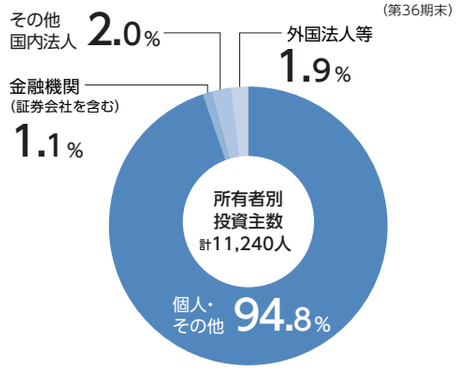


所有者別投資口数及び投資主数

(第36期末)

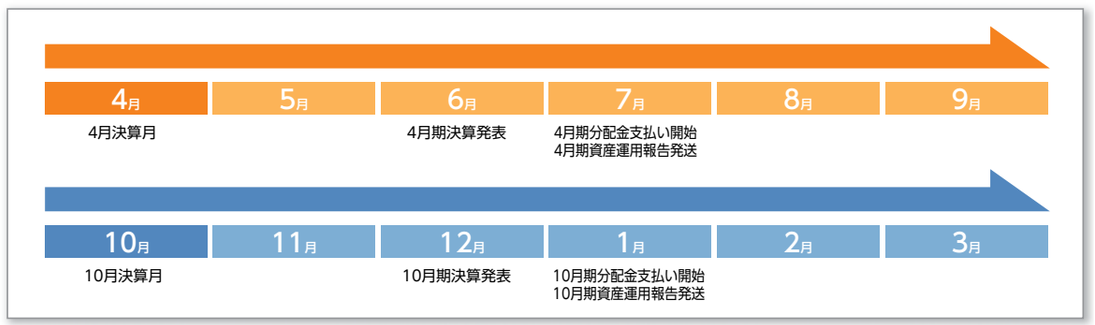


(第36期末)



(注)投資口数における比率は小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール



諸手続きについて

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等のご変更については、投資主様のお取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出下さい。
但し、特別口座で管理されている投資口につきましては、口座管理機関であります三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤル又はホームページをご利用下さい。

●フリーダイヤル　0120-782-031（受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く）
●ホームページ　https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。
受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行株式会社へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口（但し「コンサルティングオフィス・コンサルプラザ」を除きます。）にてお受け取り下さい。
また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続きをご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡下さい。
（注）分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることになりますので、お早めにお受け取り下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 （分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:8956）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物ご送付先/電話ご照会先	〒168−0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話0120−782−031（フリーダイヤル）
よくあるご質問（FAQ）	https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
（主な支払調書）分配金に関する支払調書

●マイナンバーの届出に関する問合せ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様	お取引証券会社までお問い合わせ下さい。
証券会社とお取引のない投資主様	三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。 電話0120−782−031（フリーダイヤル） （受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く）

UD FONT
VEGETABLE OIL INK
FSC www.fsc.org ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080