秋葉原UDX

アーバンネット五反田NNビル

グランパーク

アーバンネット池袋ビル

Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

東京都港区港南一丁目2番70号 https://www.pic-reit.co.jp

第32期 資産運用報告

自　2018年5月1日　　至　2018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

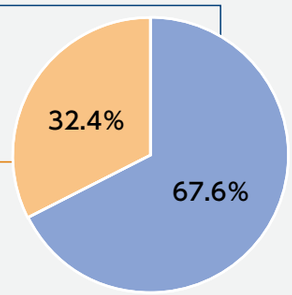
2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

- 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

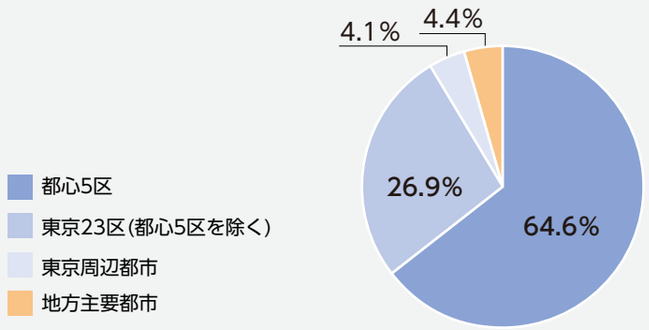
ポートフォリオの用途別分散状況
（2018年10月）



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を中心とした投資
- 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
（2018年10月）



プレミア投資法人

執行役員
高橋 達哉

（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
香月 重人

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。

本投資法人は、メイン・スポンサーのエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下、「NTT都市開発」）との連携により着実に成長を続けております。2018年10月末の保有資産は60ビル（オフィスビル27物件、レジデンス33物件）・2,464億円となり、また、ポートフォリオ全体の稼働率は97.7%と好調に推移しております。

第32期の業績は、営業収益9,119百万円、当期純利益3,550百万円となりました。対前期で減収（-35百万円、-0.4%）・減益（-128百万円、-3.5%）とはなりましたが、不動産等売却益を除いたベースで比較すると、稼働率の上昇及び賃料の増額改定等により増収（236百万円、2.7%）・増益（142百万円、4.2%）となっております。

投資口1口当たりの分配金につきましては、当期予想値の2,600円（2018年6月18日付けで公表）を上回る2,696円を確保いたしました。

なお、第33期には、NTT都市開発及び第三者との間で東京都心部での物件の入替取引（中央区及び港区のオフィスビルを売却、品川区のオフィスビルを取得）を実施し、ポートフォリオの内容の改善に努めました。

今後につきましても、資産規模の拡大に努めるとともに、ポートフォリオの質的向上にも取り組み、中長期にわたり安定した運用を実現することにより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ございますので、引き続きご支援、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
NTTグループとの連携 5
外部成長の状況 6
第32期の運用実績 8
第32期の財務状況 10
ポートフォリオ一覧 12
ESGに関する取り組み 14
投資法人の体制 15
Ⅰ. 資産運用報告 16
資産運用の概況 16
投資法人の概況 24
投資法人の運用資産の状況 26
保有不動産の資本的支出 31
費用・負債の状況 33
期中の売買状況 35
経理の状況 36
その他 37
Ⅱ. 貸借対照表 38
Ⅲ. 損益計算書 40
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 41
Ⅴ. 注記表 42
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 52
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 53
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） 54
当期末（第32期末）保有物件の概要 ... 56
投資主インフォメーション 64

業績ハイライト

1口当たり分配金(注1)		
	第31期（2018年4月期）	2,687円
	第32期（2018年10月期）	2,696円
	第33期（2019年4月期）(注2)	2,940円（予想）

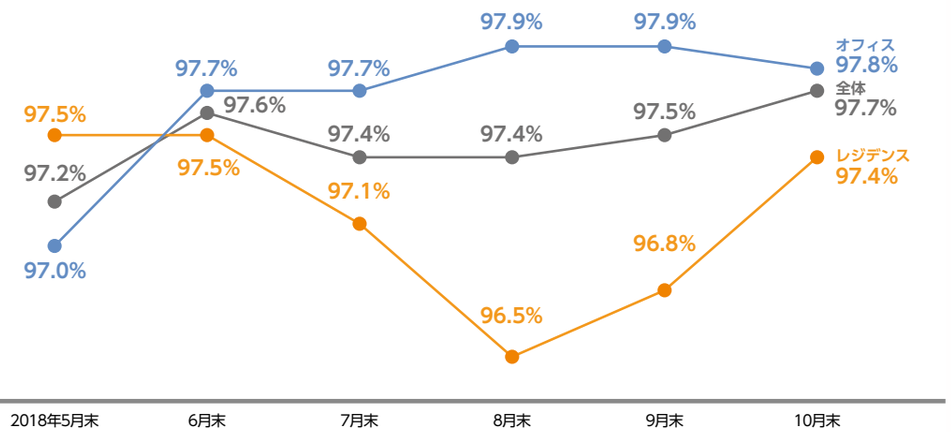
（注1）期末発行済投資口数
第31期：1,316,995口
第32期：1,316,995口
第33期：1,316,995口（予想）
（注2）2018年12月17日付「2018年10月期 決算短信（REIT）」上において公表した内容に基づき記載しています。

（百万円）

		第31期（2018年4月期）	第32期（2018年10月期）
営業収益		9,154	9,119
営業利益		4,134	3,988
経常利益		3,680	3,552
当期純利益		3,679	3,550
総資産額		248,262	247,665
純資産額		124,289	124,301
純資産比率		50.1%	50.2%
1口当たり純資産額		94,373円	94,382円
LTV(注)	出資総額ベース	48.4%	48.3%
	時価ベース	42.8%	41.6%

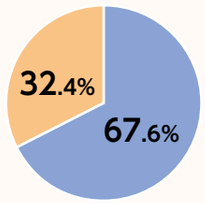
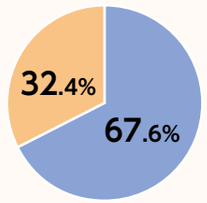
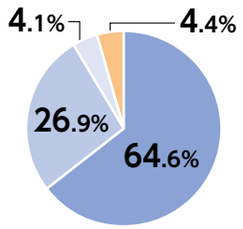
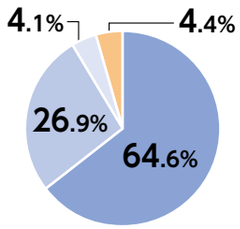
（注）LTV（出資総額ベース）＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
LTV（時価ベース）＝有利子負債÷（保有資産に係る鑑定評価額等）×100

第32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

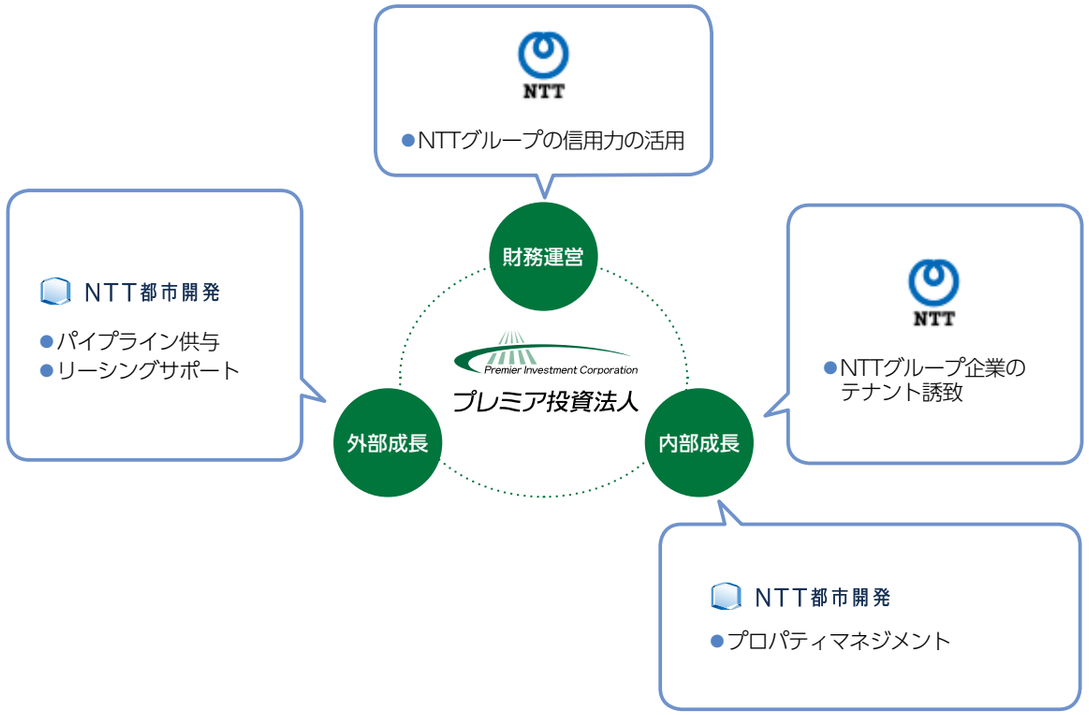
ポートフォリオ	第31期実績（2018年4月末現在）	第32期実績（2018年10月末現在）
物件数	60物件	60物件
取得価格	2,464億円	2,464億円
平均築年数	22.2年	22.7年
期末稼働率	96.9%	97.7%
テナント数	3,796	3,785
NOI利回り(注1)	5.1%	5.2%
償却後利回り(注2)	3.9%	4.0%
用途分散（オフィス／レジデンス）		
地域分散（都心5区／東京23区（都心5区を除く）／東京周辺都市／地方主要都市）		

(注1) 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」=各期中の保有資産に係る各期末帳簿価額の合計額

(注2) 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」=各期中の保有資産に係る各期末帳簿価額の合計額

NTTグループとの多面的な連携

NTT都市開発やその他のNTTグループ企業とも連携を図っています。



オフィス入居テナント上位10社（第32期末現在）

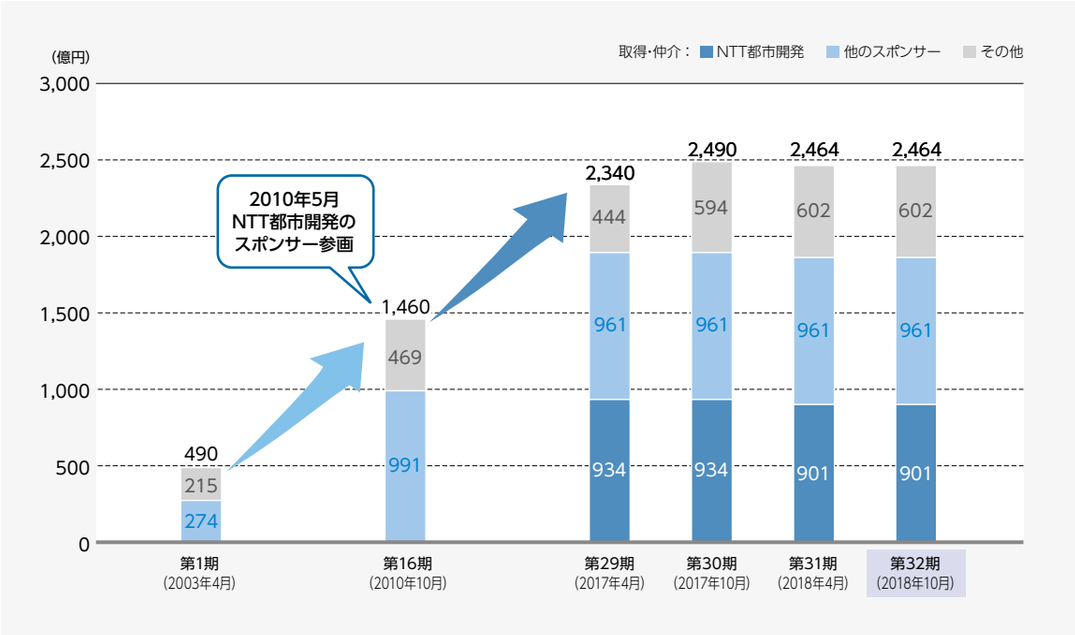
NTTグループ

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	10,681㎡	5.9%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	5.8%	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㎡	4.2%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.8%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.5%	スフィアタワー天王洲(注2)
6	(株)NTTデータ	5,530㎡	3.1%	アーバンネット三田ビル
7	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.0%	アーバンネット池袋ビル
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.7%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140㎡	2.3%	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ(注3)	4,037㎡	2.2%	アーバンネット入船ビル
計		65,788㎡	36.5%	

(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。
(注3)当該テナントから解約予定日を2019年1月15日(第33期)とする解約通知を受領しています。

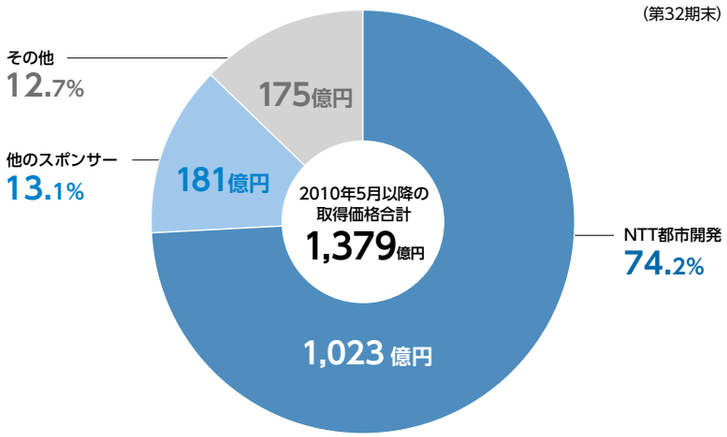
資産規模の推移

2002年9月の上場以来、順調に資産規模を拡大しています。



物件取得状況

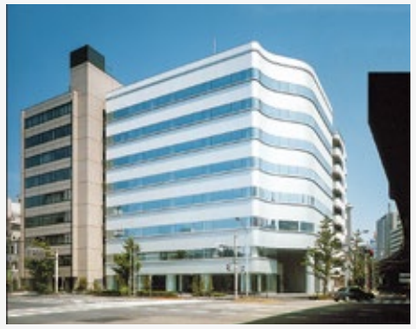
NTT都市開発がスポンサー参画した2010年5月以降はスポンサーとの取引が大部分となっています。



物件売買(第33期)

NTT都市開発(スポンサー)及び第三者との間で物件の入替取引を実施し、ポートフォリオの質的向上に努めました。

取得物件



アーバンネット五反田NNビル	
所在地	品川区西五反田
取得先	NTT都市開発株式会社
取得予定日	2019年4月5日
取得価格	5,250百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円
延床面積	9,445㎡
築年数(第32期末)	29.3年
稼働率(第32期末)	100.0%
鑑定NOI利回り(注)	4.8%

売却物件

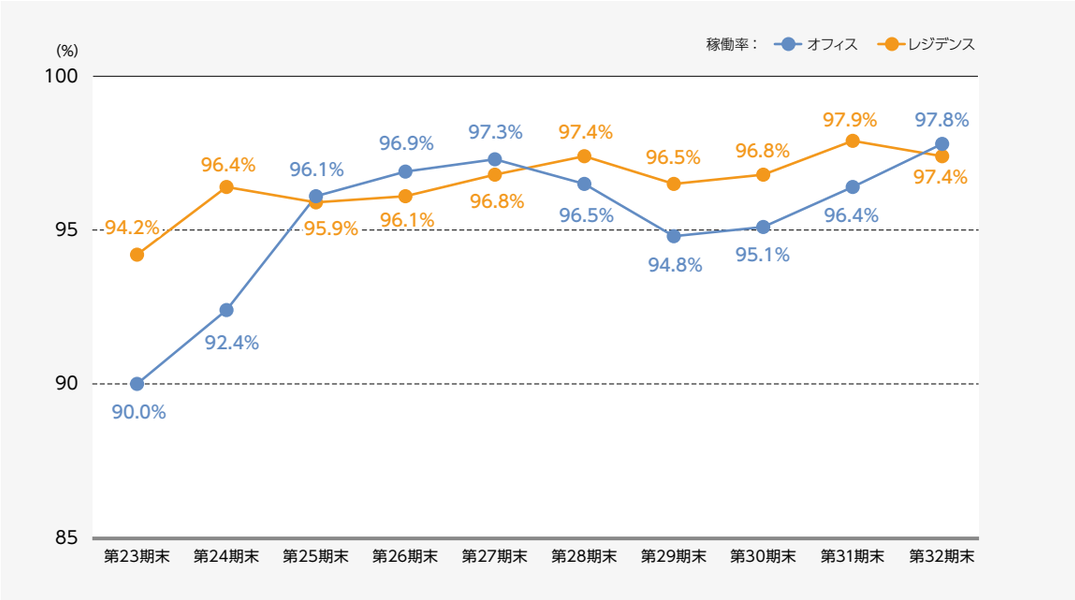
アーバンネット入船ビル	
所在地	中央区入船
売却先	NTT都市開発株式会社
売却予定日	2019年1月16日
売却価格	3,350百万円
売却時鑑定評価額	3,320百万円
売却益(見込み)	513百万円
延床面積	6,058㎡
築年数(第32期末)	28.3年
稼働率(第32期末)	100.0%
鑑定NOI利回り(注)	4.7%

売却物件

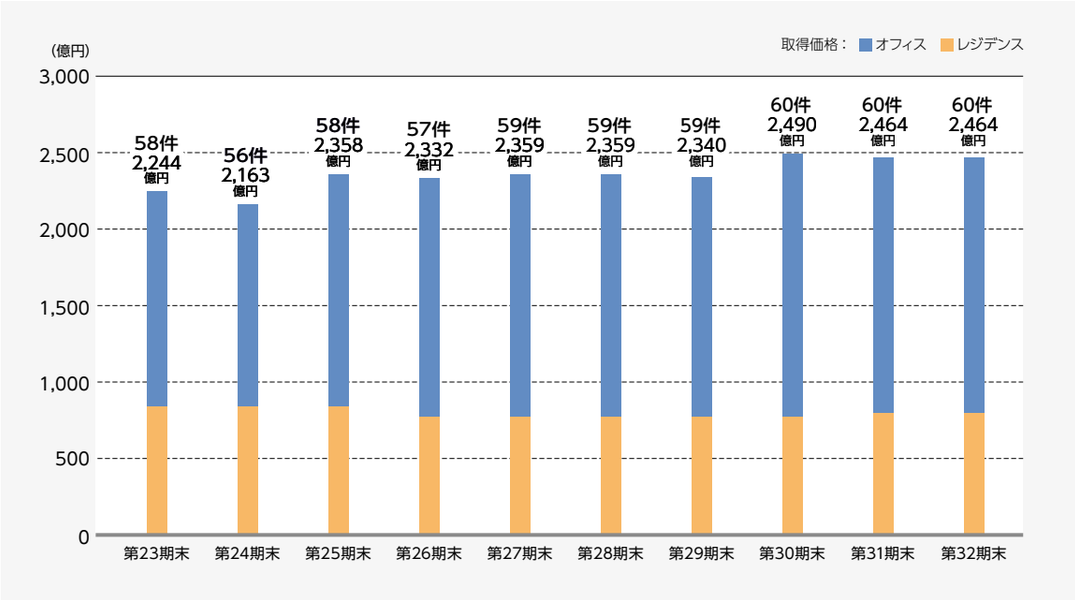
プレミア海岸ビル	
所在地	港区海岸
売却先	非開示
売却予定日	2019年1月30日
売却価格	5,350百万円
売却時鑑定評価額	3,920百万円
売却益(見込み)	342百万円
延床面積	8,476㎡
築年数(第32期末)	25.8年
稼働率(第32期末)	98.3%
鑑定NOI利回り(注)	3.5%

(注)鑑定NOI利回りについては、次の算式により算出しています。
鑑定NOI利回り=鑑定NOI*÷取得価格又は売却価格
*物件取得時又は売却時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益

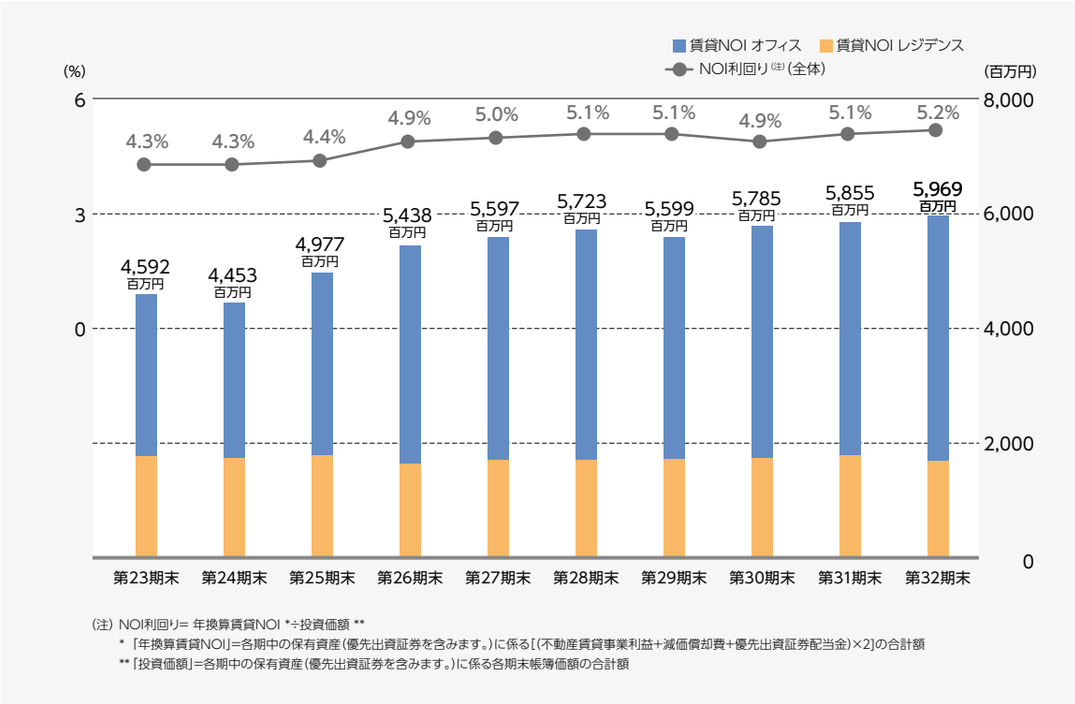
稼働率の推移



資産規模の推移

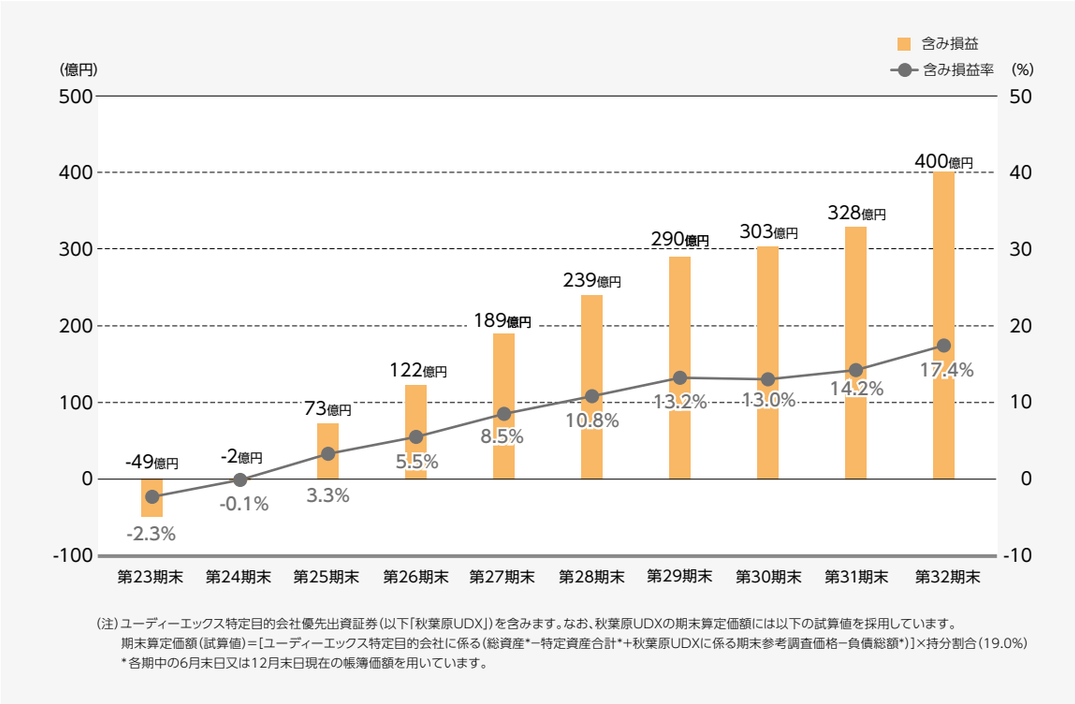


NOI及びNOI利回りの推移



(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

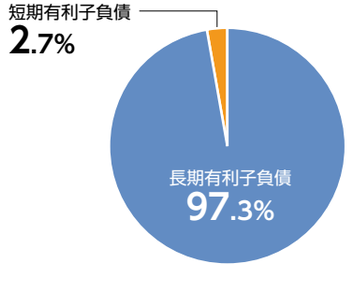


(注)ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(以下「秋葉原UDX」)を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
期末算定価額(試算値)=[ユーディーエックス特定目的会社に係る(総資産*−特定資産合計*+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格−負債総額*)]×持分割合(19.0%)
*各期中の6月末日又は12月末日現在の帳簿価額を用いています。

有利子負債の状況

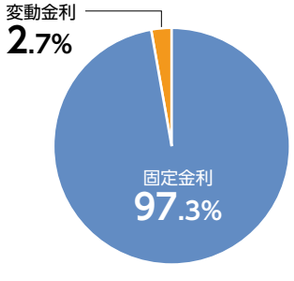
長期・短期比率(注)

［第32期末］



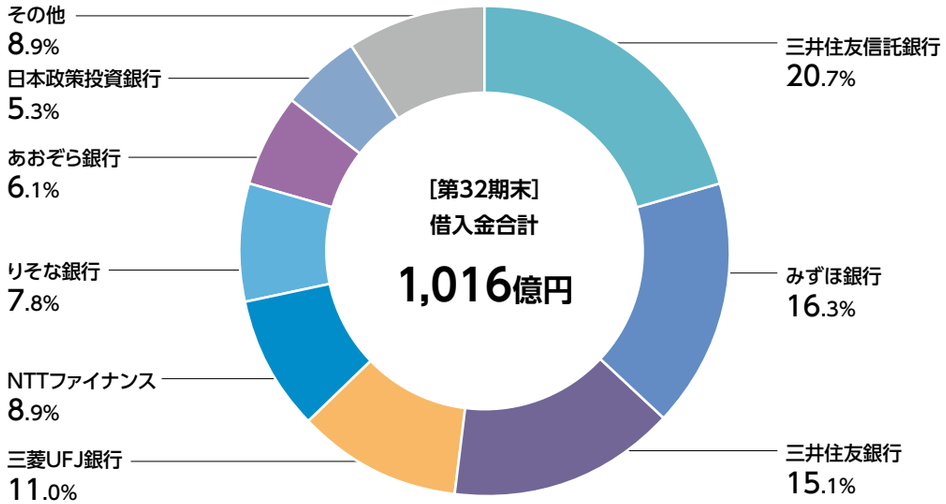
固定・変動比率

［第32期末］

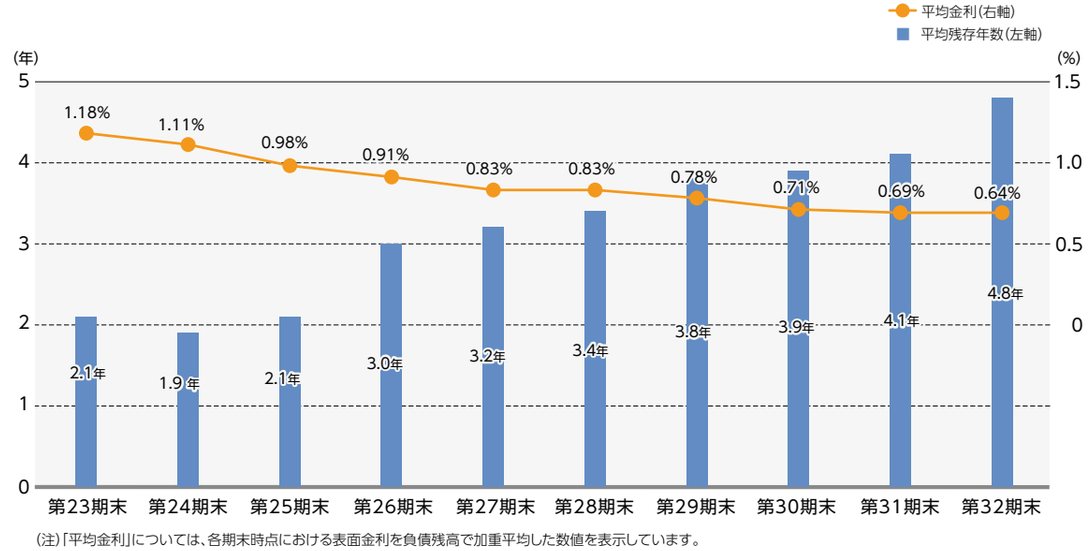


(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

借入先の状況



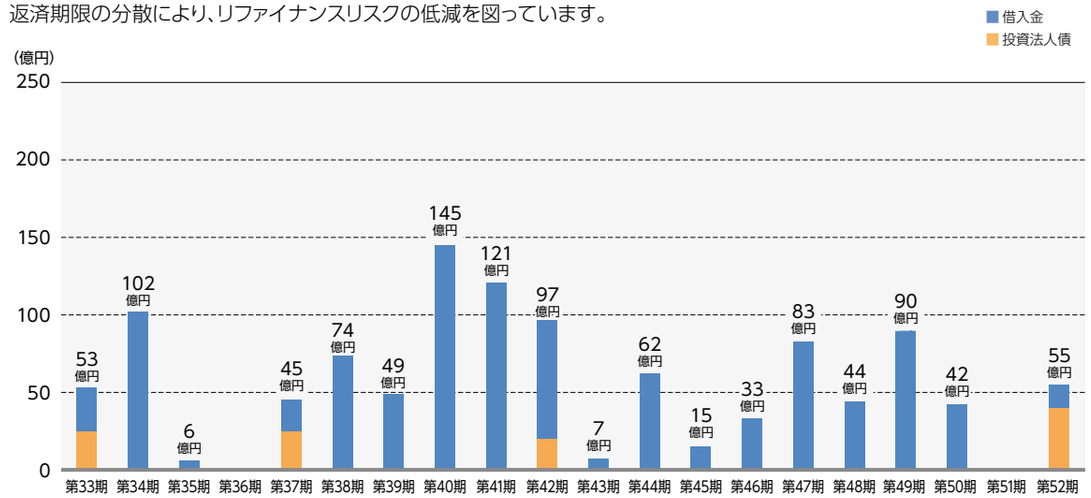
平均金利・平均残存年数の推移



(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、株式会社日本格付研究所(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
株式会社日本格付研究所(JCR)	AA-	安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

【第32期(2018年10月31日現在)】

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	201	86	114	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.9	100.0	225	92	132	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	82	30	52	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.2	100.0	207	89	118	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.1	100.0	252	113	139	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.2	100.0	(注5)	(注5)	166	10.8
A08		プレミア海岸ビル	5,100	2.1	98.3	137	79	57	10.6
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.2	100.0	311	129	182	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.0	100.0	(注5)	(注5)	83	10.5
A12		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	0.7	100.0	(注5)	(注5)	7	7.0
A14		アーバンネット入船ビル	2,900	1.2	100.0	(注5)	(注5)	97	10.8
A15		グランパーク	11,490	4.7	97.4	470	213	257	12.0
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	156	58	97	10.0
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	113	80	32	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.8	100.0	126	65	60	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.7	100.0	94	41	53	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.4	100.0	205	92	113	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.5	100.0	746	423	322	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	1.9	100.0	251	121	130	6.8
B08		スフィアタワー天王洲	15,000	6.1	94.9	582	331	250	8.3
C01	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.4	100.0	146	71	74	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.7	90.7	417	272	144	10.4
G02	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,600	1.5	88.6	247	211	35	14.4
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.7	97.5	109	46	62	9.0
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.5	100.0	76	34	42	9.0
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.9	100.0	249	113	136	6.3
		小計 26物件	**146,630**	**59.5**	**97.8**	**6,063**	**3,097**	**2,965**	**—**
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	98.7	152	82	69	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	93.4	55	24	31	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	94.7	40	20	19	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	100.0	36	18	17	11.2
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.7	100.0	38	13	24	11.6
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.9	97.9	132	50	82	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	100.0	59	23	35	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	95.1	37	14	22	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	98.4	54	18	35	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	98.7	53	25	28	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	0.9	97.1	65	36	28	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	97.4	62	55	7	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	96.9	46	21	25	13.1
D17	都心5区	Walk赤坂	2,043	0.8	95.4	51	28	22	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.6	97.7	44	21	22	16.1
D19		MEW	1,556	0.6	100.0	37	24	13	13.9
D20		芝浦アイランド　エアタワー	7,590	3.1	98.2	352	243	108	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.6	92.8	92	40	51	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.6	93.7	180	106	74	7.2
D23		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,500	2.2	98.5	284	174	110	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.8	100.0	145	95	50	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	97.3	62	27	34	12.0
D26		プレミアステージ麻布十番	1,420	0.6	86.1	38	14	23	14.6
D27		プレミアステージ笹塚	1,080	0.4	98.1	31	10	21	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	32	15	16	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	97.4	42	54	△12	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	100.0	40	20	20	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.7	94.6	51	38	12	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.7	94.7	54	29	24	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.5	98.3	44	19	24	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	98.2	82	39	43	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	99.0	47	24	23	12.8
		小計 33物件	**79,894**	**32.4**	**97.4**	**2,581**	**1,446**	**1,134**	**—**
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 60物件	**246,464**	**100.0**	**97.7**	**8,644**	**4,544**	**4,100**	**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。

サステナビリティ方針と環境認証の取得等

本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、持続可能な環境・社会の実現を目指す観点から2015年11月に「サステナビリティ方針」を策定しました。この方針に基づき、グリーンリース契約の締結や外部評価機関による環境認証の取得を進めています。

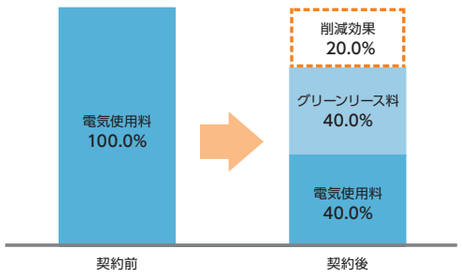
GRESB

- GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、不動産投資においてEnvironment（環境）、Social（社会）及びGovernance（ガバナンス）に対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- 2018年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得しました。また、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。

グリーンリース契約

- アーバンネット市ヶ谷ビル及び五反田NTビルの一部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し、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することができます。

（テナントの費用削減イメージ）



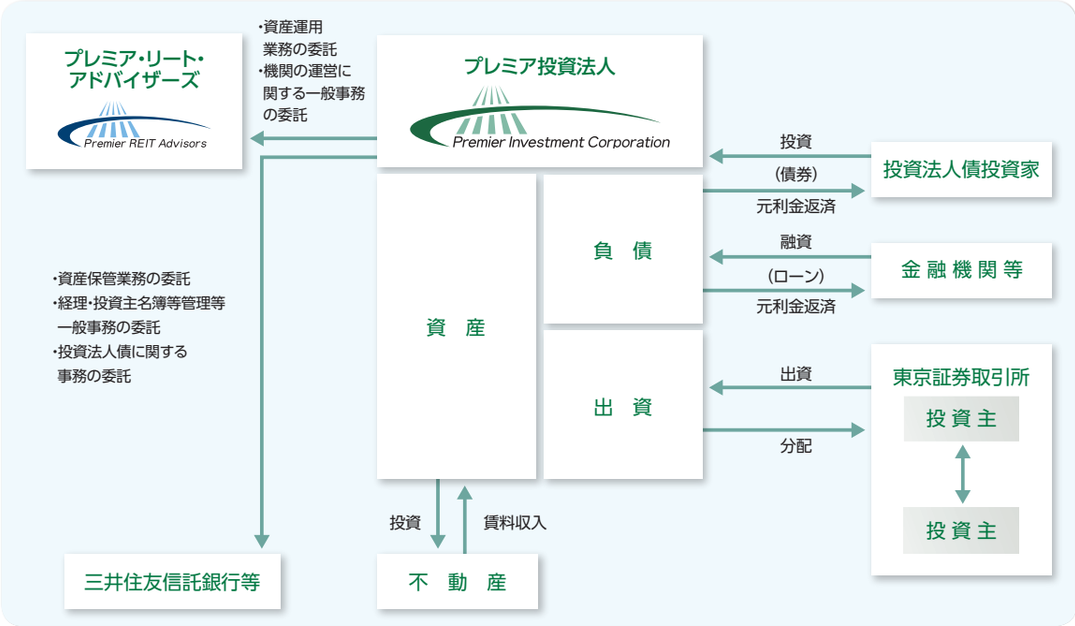
自転車シェアリングサービスの導入

- 株式会社ドコモ・バイクシェアへの業務委託によりアーバンネット五反田NNビル(注1)の公開空地上にバイクシェア・サイクルポート設備を導入しています。
- サイクルポートの拡大を目指す自治体の要請に応えるとともに、最寄駅へのアクセス改善によるテナント満足度向上を企図したものです。

（サイクルポートイメージ(注2)）

(注1) 2018年12月17日付けで売買契約を締結し、2019年4月5日付けで取得予定です。
(注2) 2019年1月30日付けで売却予定であるプレミア海岸ビル設置のサイクルポート写真を掲載しています。

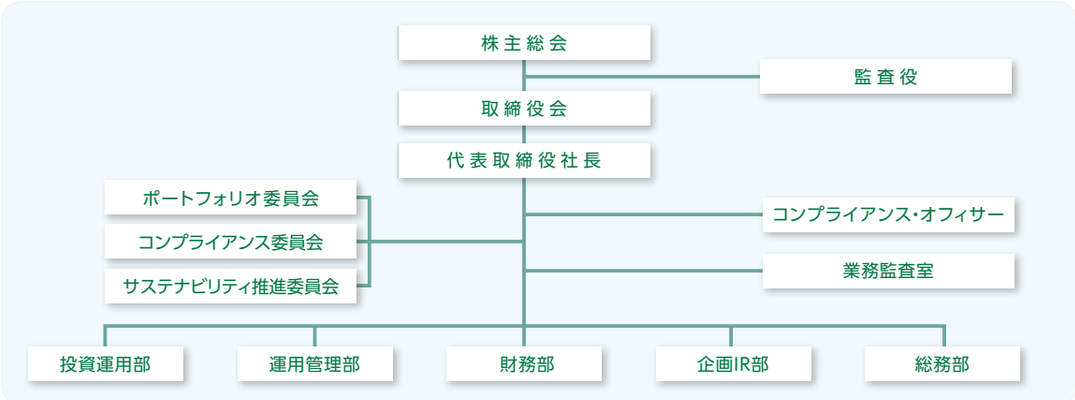
投資法人の仕組み



(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 (2018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（55.1%） ケネディクス株式会社（30.0%）　総合地所株式会社（10.0%） 三井住友信託銀行株式会社（4.9%）



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
計算期間			自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1 日 至 2017年 4 月30日	自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	8,423,079	8,443,727	8,644,043	9,154,733	9,119,625
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(7,970,526)	(7,872,639)	(8,200,442)	(8,407,710)	(8,644,426)
営業費用		千円	4,582,304	4,662,097	4,816,760	5,020,230	5,131,404
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(4,020,802)	(4,060,150)	(4,256,959)	(4,430,324)	(4,544,272)
営業利益		千円	3,840,774	3,781,629	3,827,282	4,134,502	3,988,221
経常利益		千円	3,338,051	3,320,037	3,342,989	3,680,222	3,552,715
当期純利益	(a)	千円	3,335,884	3,318,903	3,341,050	3,679,037	3,550,409
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	239,284,124	235,918,792	251,867,775	248,262,176	247,665,723
（対前期比）		%	(△0.3)	(△1.4)	(+6.8)	(△1.4)	(△0.2)
有利子負債額		千円	105,500,000	103,000,000	118,000,000	113,000,000	112,655,000
純資産額	(c)	千円	123,946,961	123,929,916	123,952,139	124,289,960	124,301,604
（対前期比）		%	(+0.1)	(△0.0)	(+0.0)	(+0.3)	(+0.0)
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	3,335,948	3,318,827	3,341,216	3,538,765	3,550,618
配当性向	(注1)	%	100.0	100.0	100.0	96.2	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	94,113	94,100	94,117	94,373	94,382
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	2,533	2,520	2,537	2,687	2,696
（うち1口当たり利益分配金）		円	(2,533)	(2,520)	(2,537)	(2,687)	(2,696)
（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)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
純資産利益率	(注3)	%	2.7 (5.3)	2.7 (5.4)	2.7 (5.3)	3.0 (6.0)	2.9 (5.7)
純資産比率	(c)/(b)	%	51.8	52.5	49.2	50.1	50.2
（対前期比増減）		%	(+0.2)	(+0.7)	(△3.3)	(+0.9)	(+0.1)
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	千円	5,270,725	5,166,846	5,342,066	5,379,529	5,494,584

（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28期は会計計算期間184日、第29期は同181日、第30期は同184日、第31期は同181日、第32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（2018年10月31日）現在において246,464百万円（60物件）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第31期まで31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、設備投資の増加や生産の緩やかな増加などによる企業収益の改善や、雇用・所得環境の着実な改善による個人消費の持ち直しなど、緩やかな回復が続いています。

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、好調な企業業績を背景に、拡張移転や館内増床など需要が引き続き堅調であり、空室率は低位で推移し、賃料水準についても緩やかな上昇傾向が続いています。

一方、レジデンスについては、引き続き稼働率及び賃料水準ともに安定して推移しています。

（売買市場）

オフィスビル、レジデンスともに物件供給が少ない状況が続いており、数少ない売却物件に対する取得競争は過熱しています。キャップレートは低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況が続いています。

③ このような投資環境の中、当期において本投資法人は新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、2018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26物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄（注）の計60物件であり、取得価格の総額は246,464百万円、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保有物件の稼働率は、2018年10月31日現在でオフィスビルが前期末比1.4ポイント上昇の97.8%、レジデンスが前期末比0.5ポイント低下の97.4%となっています。

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

（3）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、2018年5月22日に、2013年5月22日に借り入れた長期借入金3,000百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金3,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 日本政策投資銀行
借入金額	3,000百万円
借入日	2018年5月22日
元本返済日	2026年4月30日
元本返済方法	期日一括返済
金利	固定金利型 (0.66649%)
担保・保証の有無	無担保・無保証

イ．本投資法人は、2018年7月25日に償還期限の到来する投資法人債7,500百万円の償還資金に充当するために、2018年7月24日に投資法人債の発行及び長期借入金の借入を行いました。当該投資法人債及び長期借入金7,500百万円の内訳及び概要は次のとおりです。

[投資法人債（総額6,000百万円）の概要]
名称：①第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
②第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額：①2,000百万円
②4,000百万円
払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
募集方法：一般募集
払込期日（発行日）：2018年7月24日
償還期限：①2023年7月24日（5年債）
②2028年7月24日（10年債）
利率：①年0.25％
②年0.58％
利払期日：毎年1月24日及び7月24日
担保・保証の有無：無担保・無保証
[長期借入金（総額1,500百万円）の概要]

借入先	株式会社 みずほ銀行	三井住友信託銀行 株式会社
借入金額	1,000百万円	500百万円
借入日	2018年7月24日	
元本返済日	2028年7月24日	
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型（注） (0.76755％)	
担保・保証の有無	無担保・無保証	

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

ウ．本投資法人は、2018年7月31日に、2017年7月31日に借り入れた短期借入金1,940百万円について、短期借入金1,595百万円による借り換えを行い、残額の345百万円については手元資金をもって返済しました。当該短期借入金1,595百万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	970百万円	480百万円	145百万円
借入日	2018年7月31日		
元本返済日	2019年7月31日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	変動金利型 (1ヶ月TIBOR＋0.18％)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

エ．本投資法人は、2018年9月5日に、2012年9月5日に借り入れた長期借入金5,000百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金5,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 あおぞら銀行	株式会社 三菱UFJ銀行	株式会社 みずほ銀行	株式会社 りそな銀行
借入金額	750百万円	1,250百万円	1,500百万円	1,500百万円
借入日	2018年9月5日			
元本返済日	2024年2月29日	2027年8月31日		
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型 (0.49877％)	固定金利型 (0.76880％)	固定金利型（注） (0.76880％)	
担保・保証の有無	無担保・無保証			

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

オ．本投資法人は、2018年9月28日に、2017年9月29日に借り入れた短期借入金1,460百万円について、短期借入金により借り換えました。当該短期借入金1,460百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 三井住友銀行	株式会社 りそな銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	920百万円	360百万円	180百万円
借入日	2018年9月28日		
元本返済日	2019年7月31日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	変動金利型 (1ヶ月TIBOR＋0.18％)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

この結果、2018年10月31日現在の有利子負債総額は112,655百万円（内訳は短期借入金3,055百万円、長期借入金98,600百万円（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11,000百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。））となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は97.3％となりました。

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）当期中の2018年7月24日付けで発行した第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付/発行額2,000百万円）及び第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付/発行額4,000百万円）に対する格付です。
（注2）第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

(4) 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9,119百万円、営業利益3,988百万円、経常利益3,552百万円、当期純利益3,550百万円を計上しました。

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2,696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	
2013年11月 7 日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	(注1)
2013年12月 4 日	グリーンシューオプションによる第三者割当	1,100	218,699	418	94,005	(注2)
2015年 1 月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	(注3)
2015年 2 月18日	グリーンシューオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	(注4)
2015年11月 1 日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	－	120,350	(注5)

（注1）1口当たり発行価格392,925円（引受価額380,029円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注2）2013年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
（注3）1口当たり発行価格609,375円（引受価額589,375円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注4）2015年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
（注5）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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2016年10月	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月
最　高	143,000円	139,500円	124,000円	116,900円	119,400円
最　低	125,000円	119,600円	100,300円	99,400円	105,300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2,696円としました。

期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
計算期間	自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1 日 至 2017年 4 月30日	自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日
当期純利益	3,335,884千円	3,318,903千円	3,341,050千円	3,679,037千円	3,550,409千円
利益留保額	655千円	731千円	566千円	779千円	570千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	3,335,948千円 (2,533円)	3,318,827千円 (2,520円)	3,341,216千円 (2,537円)	3,538,765千円 (2,687円)	3,550,618千円 (2,696円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	3,335,948千円 (2,533円)	3,318,827千円 (2,520円)	3,341,216千円 (2,537円)	3,538,765千円 (2,687円)	3,550,618千円 (2,696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、底堅い内外需を背景とする企業収益の改善や雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復が続くことが期待されますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の変動の影響に留意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、東京都心部におけるオフィスの大量供給により、需給の悪化が懸念されるものの、新規ビルのテナント誘致は概ね順調に推移しており、先行きに関する懸念はやや低下している状況にあります。

一方、レジデンスについては、大都市圏においては人口の転入超過が続いており、レジデンスの供給は低位で推移していることから、今後も安定した需要が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに、良好な資金調達環境を背景として、J-REITや国内外の投資家の取得意欲は高く、売買価格は引き続き強含みで推移する可能性があります。

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

・内部成長については、引き続き稼働率の維持・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。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

（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（2018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。

［プレミア海岸ビル］

（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）：5,350百万円
譲渡資産の取得日：2007年6月29日
取得価格（注2）：5,100百万円
帳簿価額：4,923百万円（2018年10月31日現在）
損益に及ぼす影響：第33期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）に営業収益として不動産等売却益約342百万円を計上する予定です。
鑑定評価額：3,920百万円（価格時点：2018年10月31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）
譲渡先（注3）：国内法人
譲渡契約締結日：2018年12月14日
引渡日：2019年1月30日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区海岸二丁目2番6号
用途（注4）：事務所・共同住宅・駐車場
敷地面積：1,670.99㎡　建物延床面積：8,476.92㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建築時期：1993年1月
総賃貸可能面積：5,944.76㎡

［アーバンネット入船ビル］

（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）：3,350百万円
譲渡資産の取得日：2013年5月10日
取得価格（注2）：2,900百万円
帳簿価額：2,776百万円（2018年10月31日現在）
損益に及ぼす影響：第33期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）に営業収益として不動産等売却益約513百万円を計上する予定です。
鑑定評価額：3,320百万円（価格時点：2018年10月31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）
譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
譲渡契約締結日：2018年12月17日
引渡日：2019年1月16日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都中央区入船三丁目2番10号
用途（注4）：事務所
敷地面積：830.11㎡　建物延床面積：6,058.22㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期：1990年7月
総賃貸可能面積：4,037.67㎡

（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。

（2）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、以下のとおり取得の契約を締結しました。

［アーバンネット五反田NNビル］

（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
取得価格（注1）：5,250百万円
鑑定評価額：5,280百万円（価格時点：2018年11月30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：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取得契約締結日：2018年12月17日
引渡日：2019年4月5日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都品川区西五反田三丁目7番10号
用途（注2）：事務所
敷地面積：1,824.79㎡　建物延床面積：9,445.54㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期：1989年8月
総賃貸可能面積：6,852.23㎡

（注1）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2）用途は、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。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	第28期 (2016年10月31日現在)	第29期 (2017年４月30日現在)	第30期 (2017年10月31日現在)	第31期 (2018年４月30日現在)	第32期 (2018年10月31日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000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	11,092人	11,315人	12,468人	12,807人	12,224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）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	301,750	22.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	218,711	16.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	58,074	4.40
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	40,948	3.10
STATE STREET BANK WEST CLIENT－TREATY 505234	20,969	1.59
JP MORGAN CHASE BANK 385771	15,588	1.18
三菱UFJ信託銀行株式会社	14,045	1.06
みずほ証券株式会社	12,542	0.95
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	12,109	0.91
合　計	738,236	56.05

（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（注1）	高橋達哉（注2）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役	－
	奥田孝浩（注3）	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	－
監督役員	飯沼春樹（注4）	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	墓祐二（注4）	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5）

（注1）2018年6月22日付けで奥田孝浩が執行役員を退任し、同年6月23日付けで高橋達哉が執行役員に就任しました。
（注2）執行役員高橋達哉は、2018年10月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより2口（1口未満切捨て）所有しています。また、本資産運用会社の取締役を兼任しています。
（注3）執行役員奥田孝浩は、2018年10月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより79口（1口未満切捨て）所有しています。また、2018年6月22日付けで本資産運用会社の代表取締役を退任しています。
（注4）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5）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及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成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3,800千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31期(2018年4月30日現在)		第32期(2018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	70,421	28.4	70,172	28.3
		レジデンス	57,667	23.2	57,309	23.1
	東京23区(都心5区を除く)	オフィスビル	51,396	20.7	51,530	20.8
		レジデンス	12,252	4.9	12,149	4.9
	東京周辺都市	オフィスビル	8,482	3.4	8,431	3.4
		レジデンス	–	–	–	–
	地方主要都市	オフィスビル	10,972	4.4	11,001	4.4
		レジデンス	–	–	–	–
小　計			211,192	85.1	210,594	85.0
優先出資証券			20,035	8.1	20,035	8.1
預金・その他資産（注3）			17,034	6.9	17,036	6.9
資産総額計			248,262 (211,192)(注4)	100.0 (85.1)(注4)	247,665 (210,594)(注4)	100.0 (85.0)(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31期につき7,397百万円、第32期につき7,557百万円)、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31期88.0%、第32期88.1%となります。

2 主要な保有資産

2018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	15,252	17,909.32 (注1)	16,997.02 (注1)	94.9 (注1)	6.7	オフィス
B06	アーバンネット池袋ビル	13,960	17,036.34	17,036.34	100.0	8.6	オフィス
A15	グランパーク	11,252	10,613.89 (注2)	10,336.67 (注2)	97.4 (注2)	5.4	オフィス
A10	アーバンネット三田ビル	10,112	10,088.55	10,088.55	100.0	3.6	オフィス
A06	六番町ビル	7,677	6,872.77	6,872.77	100.0	(注3)	オフィス
A02	ランディック第2新橋ビル	6,659	6,948.72	6,948.72	100.0	2.6	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,132	6,555.04	6,142.56	93.7	2.1	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	6,020	5,567.79	5,567.79	100.0	2.3	オフィス
D20	芝浦アイランド エアタワー	5,757	13,060.46 (注4)	12,825.37 (注4)	98.2 (注4)	4.1	レジデンス
B05	上野トーセイビル	5,407	5,432.43	5,432.43	100.0	2.4	オフィス
合　計		88,232	100,085.31	98,248.22	98.2	40.9	

(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) 上記の他、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（第32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) 2018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	6,880	6,020
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	7,470	6,659
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	2,630	1,470
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	8,580	4,944
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	6,240	4,290
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	8,760	7,677
A08	プレミア海岸ビル	東京都港区海岸二丁目2番6号	信託受益権	3,920	4,923
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	11,100	10,112
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	4,940	4,833
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区払方町25番5号	信託受益権	1,670	1,602
A14	アーバンネット入船ビル	東京都中央区入船三丁目2番10号	信託受益権	3,320	2,776
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	13,400	11,252
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	4,800	3,608
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	3,310	3,654
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	2,780	4,490
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	2,890	4,109
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	6,840	5,407
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	19,600	13,960
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	5,810	4,656
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	15,800	15,252
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	3,840	3,105
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	5,970	5,325
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	3,414	3,685
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	1,752	1,662
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	1,224	1,101
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	4,870	4,550
オフィスビル　小　計				161,810	141,135
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	5,070	4,280
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	1,830	2,420
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	1,210	1,155
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	1,060	873
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	1,370	1,625
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	4,410	3,896
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	1,770	1,784
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	1,090	761
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	1,930	1,415
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	1,630	1,463
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	2,370	1,960
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	2,140	1,489
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	1,730	1,272
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,390	1,668
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	1,560	1,465
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,250	1,332
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	7,200	5,757
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	3,330	3,762
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	5,320	6,132
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	6,690	4,618
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	5,170	4,246

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）
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	1,900	1,384
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	1,500	1,447
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	1,140	1,093
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	982	838
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	1,030	950
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	1,230	1,289
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	1,430	1,369
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	1,770	1,490
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	1,920	1,506
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	1,390	1,140
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	2,810	2,314
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	1,580	1,248
レジデンス　小　計				78,202	69,458
合　計				240,012	210,594

（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31期(自 2017年11月1日　至 2018年4月30日)				第32期(自 2018年5月1日　至 2018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	200	2.4	10	100.0	201	2.3
A02	ランディック第2新橋ビル	5	100.0	223	2.7	5	100.0	225	2.6
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	80	1.0	7	100.0	82	1.0
A04	KN渋谷3	2	69.4	(注2)	(注2)	4	100.0	207	2.4
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	249	3.0	7	100.0	252	2.9
A06	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A07	櫻岳ビル（注3）	–	–	42	0.5	–	–	–	–
A08	プレミア海岸ビル	19	95.5	136	1.6	18	98.3	137	1.6
A10	アーバンネット三田ビル	7	100.0	305	3.6	7	100.0	311	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	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A14	アーバンネット入船ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A15	グランパーク（注4）	201	99.7	443	5.3	199	97.4	470	5.4
A16	アーバンネット麹町ビル	8	100.0	163	1.9	8	100.0	156	1.8
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	106	1.3	4	100.0	113	1.3
B03	上野THビル	6	100.0	115	1.4	6	100.0	126	1.5
B04	五反田NTビル（注5）	5	100.0	94	1.1	4	100.0	94	1.1
B05	上野トーセイビル	3	100.0	202	2.4	3	100.0	205	2.4
B06	アーバンネット池袋ビル	5	100.0	736	8.8	4	100.0	746	8.6
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	250	3.0	3	100.0	251	2.9
B08	スフィアタワー天王洲（注6）	23	94.8	514	6.1	25	94.9	582	6.7
C01	プレミア横浜西口ビル	10	100.0	141	1.7	10	100.0	146	1.7
C02	かながわサイエンスパークR&D棟（注7）	42	89.6	382	4.5	42	90.7	417	4.8
C04	NU関内ビル（注8）	–	–	6	0.1	–	–	–	–
G02	NTTクレド岡山ビル（注9）	53	83.8	235	2.8	51	88.6	247	2.9
G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	13	100.0	110	1.3	13	97.5	109	1.3
G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	12	91.4	72	0.9	13	100.0	76	0.9
G05	アーバンエース肥後橋ビル	4	100.0	244	2.9	4	100.0	249	2.9
オフィスビル　小　計		453	96.4	5,884	70.0	451	97.8	6,063	70.1
D01	パークアクシス四谷ステージ	122/127	95.0	156	1.9	125/127	98.7	152	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前（注12）	29/29	100.0	55	0.7	26/29	93.4	55	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	32/32	100.0	41	0.5	31/32	94.7	40	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	37/37	100.0	36	0.4	37/37	100.0	36	0.4
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	37	0.4	1/1	100.0	38	0.4
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	134	1.6	32/33	97.9	132	1.5
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	87/88	98.8	59	0.7	88/88	100.0	59	0.7
D11	ラング・タワー京橋（注13）	53/54	98.5	36	0.4	51/54	95.1	37	0.4
D12	プレミアステージ三田慶大前（注14）	49/50	98.4	52	0.6	49/50	98.4	54	0.6
D13	プレミアロッソ	43/44	97.6	57	0.7	43/44	98.7	53	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	57/60	94.9	67	0.8	58/60	97.1	65	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注15）	45/45	100.0	61	0.7	44/45	97.4	62	0.7
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注16）	36/37	98.4	45	0.5	36/37	96.9	46	0.5
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	46	0.6	18/19	95.4	51	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	43/44	97.7	45	0.5	43/44	97.7	44	0.5
D19	MEW	21/21	100.0	35	0.4	21/21	100.0	37	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー（注17）	861/877	98.0	347	4.1	860/877	98.2	352	4.1
D21	ストーリア赤坂	50/50	100.0	95	1.1	47/50	92.8	92	1.1
D22	ルネ新宿御苑タワー（注18）	156/164	95.6	176	2.1	155/164	93.7	180	2.1
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注19）	941/966	97.9	280	3.3	943/966	98.5	284	3.3
D24	クエストコート原宿（注20）	42/42	100.0	149	1.8	42/42	100.0	145	1.7
D25	アーバンコート市ヶ谷	36/38	94.8	55	0.7	37/38	97.3	62	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番（注21）	35/36	97.2	13	0.2	31/36	86.1	38	0.4
D27	プレミアステージ笹塚（注22）	52/53	98.2	10	0.1	52/53	98.1	31	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	31	0.4	14/14	100.0	32	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	31/33	94.5	42	0.5	32/33	97.4	42	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	31/32	96.7	39	0.5	32/32	100.0	40	0.5
E05	プレミアステージ湯島	66/70	94.4	53	0.6	67/70	94.6	51	0.6
E06	プレミアステージ駒込	73/75	97.4	54	0.6	71/75	94.7	54	0.6
E07	プレミアステージ大塚（注23）	59/59	100.0	42	0.5	57/59	98.3	44	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	122/126	97.5	81	1.0	124/126	98.2	82	1.0
E09	プレミアステージ両国	66/67	98.8	47	0.6	66/67	99.0	47	0.6
レジデンス　小　計		3,343/3,424	97.9	2,523	30.0	3,334/3,424	97.4	2,581	29.9
合　計		3,796	96.9	8,407	100.0	3,785	97.7	8,644	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、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）櫻岳ビルは第31期中の2018年2月28日付けで売却しており、同期中の営業日数は119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）五反田NTビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注6）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7）かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注8）NU関内ビルは第31期中の2017年11月9日付けで売却しており、同期中の営業日数は8日となります。

(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) プレミアステージ麻布十番は第31期中の2018年3月1日付けで取得しており、同期中の営業日数は61日となります。
(注22) プレミアステージ笹塚は第31期中の2018年3月1日付けで取得しており、同期中の営業日数は61日となります。
(注23) 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

2018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

2018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）	70,780	65,980	△296

(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。2018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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既払総額
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	空調設備改修工事	自 2017年12月 至 2020年 4 月	1,016,358	168,892	541,240
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	1,005,000	–	–
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2018年 3 月 至 2020年10月	989,848	179,491	179,491
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	入居関連工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	126,630	–	–
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2016年 6 月 至 2019年10月	100,917	22,670	54,995
アーバンネット三田ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	77,900	–	–
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	衛生設備改修工事	自 2017年 5 月 至 2018年12月	70,784	15,633	44,181
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	火災報知設備等改修工事	自 2018年 9 月 至 2019年 3 月	61,877	–	–
グランパーク	東京都港区	非常用電源改修工事	自 2018年 4 月 至 2018年12月	21,406	–	–
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2018年10月 至 2018年11月	17,614	–	–
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	火災報知設備等改修工事	自 2018年11月 至 2019年 1 月	10,200	–	–

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796,218千円であり、当期費用に区分された修繕費567,849千円と合わせ、1,364,067千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額（千円）
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2018年 2 月 至 2018年10月	179,491
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	空調設備改修工事	自 2018年 5 月 至 2018年10月	168,892
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	入居関連工事	自 2018年 6 月 至 2018年 9 月	77,844
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備等改修工事	自 2017年11月 至 2018年 5 月	29,651
アーバンネット三田ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2018年 9 月 至 2018年10月	23,840
上野THビル	東京都文京区	エレベーター改修工事	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	23,840
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	衛生設備改修工事	自 2018年 2 月 至 2018年 7 月	15,633

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支払金額(千円)
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	空調設備等改修工事	自 2018年 4 月 至 2018年 8 月	13,746
プレミア海岸ビル	東京都港区	防災設備改修工事	自 2018年 9 月 至 2018年10月	13,307
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年 8 月	11,704
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	空調設備改修工事	自 2018年10月 至 2018年10月	11,397
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2018年 3 月 至 2018年 5 月	10,966
その他の工事等				215,903
合　計				796,218

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28期 自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	第29期 自 2016年11月 1 日 至 2017年 4 月30日	第30期 自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日	第31期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	第32期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日
当期首積立金残高	474,811	489,134	503,457	562,862	578,472
当期積立額	14,323	14,323	63,868	20,123	20,123
当期積立金取崩額	−	−	4,462	4,513	−
次期繰越額	489,134	503,457	562,862	578,472	598,595

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第31期 (自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日)	第32期 (自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日)
(a) 資産運用報酬	366,632千円	366,774千円
(b) 資産保管手数料	11,521千円	11,533千円
(c) 一般事務委託手数料	86,748千円	86,961千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他費用	120,804千円	117,662千円
合　計	589,906千円	587,131千円

2 借入状況

第32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	三井住友信託銀行株式会社	2017年 7 月31日	970	−	0.23364	2018年 7 月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行		480	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		345	−					
	株式会社三井住友銀行		145	−					
	株式会社三井住友銀行	2017年 9 月29日	920	−	0.23566	2018年 9 月28日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行		360	−					
	株式会社みずほ銀行		180	−					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7 月31日	−	970	0.24112	2019年 7 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		−	480					
	株式会社三井住友銀行		−	145					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9 月28日	−	920	0.24545	2019年 7 月31日	期限一括		無担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行		−	360					
	株式会社みずほ銀行		−	180					
	小　計		3,400	3,055					
長期借入金(注3)	株式会社みずほ銀行	2012年 9 月5日	1,500	−	1.21000	2018年 9 月 5 日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	−					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,250	−					
	株式会社あおぞら銀行		750	−					
	株式会社りそな銀行	2013年 2 月28日	1,850	1,850	1.02875	2019年 2 月28日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 5 月22日	3,000	−	1.15125	2018年 5 月22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	2014年11月18日	2,400	2,400	0.71625	2019年 9 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	2014年11月18日	2,400	2,400	0.71625	2019年 9 月30日	期限一括		無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年11月18日	2,400	2,400	0.71625	2019年 9 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	2014年11月18日	2,400	2,400	0.91125	2021年 9 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	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
	株式会社あおぞら銀行	2015年 3 月31日	650	650	0.69000	2020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					

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
長期借入金（注3）	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	（注2）	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					
	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		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	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	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					
	株式会社あおぞら銀行	2018年９月５日	－	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	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	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					
	小　計		97,100	98,600					
合　計			100,500	101,655					

（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32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4回無担保投資法人債	2013年７月25日	7,500	－	0.72	2018年７月25日	一括償還	（注1）	（注2）
第5回無担保投資法人債	2014年３月６日	2,500	2,500	0.45	2019年３月６日	一括償還	（注1）	（注2）
第6回無担保投資法人債	2014年３月６日	2,500	2,500	0.72	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	0.25	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	0.58	2028年７月24日	一括償還	（注3）	（注2）
合　計		12,500	11,000					

（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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

（2）その他

① 調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

② 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2018年5月1日から2018年10月31日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4 利害関係人等との取引状況等

（1）取引状況

該当事項はありません。

（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）	1,036,676	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	397,147	38.3
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	122,512	11.8
合　計	1,036,676		519,660	50.1

（注1）利害関係人等とは、投信法施行令第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、テルウェル東日本株式会社、日本メックス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び西日本電信電話株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が53,663千円あります。

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
2018年 5 月17日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、株式会社日本政策投資銀行との間で2018年5月18日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2018年 6 月25日	投資法人債発行に伴う一般事務委託先選任	発行総額100億円以内の範囲で一定の条件に基づく投資法人債の発行及び投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結を執行役員に一任することを決議しました（包括決議）。 なお、当該決議に基づき、2018年7月13日付けで以下の契約を締結しました。 （1）SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間の第7回無担保投資法人債及び第8回無担保投資法人債に係る買取引受契約 （2）三井住友信託銀行株式会社との間の第7回無担保投資法人債及び第8回無担保投資法人債に係る財務代理契約
2018年 7 月19日	金銭消費貸借契約の締結	第4回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社との間で2018年7月20日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2018年 7 月26日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行との間で2018年7月27日付金銭消費貸借契約を締結しました。
2018年 8 月24日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借り換え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）株式会社あおぞら銀行との間の2018年9月3日付金銭消費貸借契約 （2）株式会社三菱UFJ銀行との間の2018年9月3日付金銭消費貸借契約 （3）株式会社みずほ銀行及び株式会社りそな銀行との間の2018年9月3日付金銭消費貸借契約
2018年 9 月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行との間で2018年9月26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) (2018年 4 月30日)	構成比 (%)	当　　期 (2018年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,177,493		2,519,322	
信託現金及び信託預金	12,440,149		13,042,995	
営業未収入金	118,566		122,204	
前払費用	157,629		126,190	
未収還付法人税等	95,610		97,046	
未収消費税等	–		24,087	
その他	1,771		1,455	
流動資産合計	15,991,222	6.4	15,933,301	6.4
固定資産				
有形固定資産				
信託建物 ※1	88,722,551		89,459,839	
減価償却累計額	△25,384,288		△26,711,408	
信託建物（純額）	63,338,262		62,748,431	
信託構築物	1,938,930		1,963,462	
減価償却累計額	△1,001,538		△1,047,305	
信託構築物（純額）	937,392		916,156	
信託工具、器具及び備品	334,856		368,136	
減価償却累計額	△194,152		△215,428	
信託工具、器具及び備品（純額）	140,703		152,707	
信託土地	144,997,782		144,998,901	
有形固定資産合計	209,414,141	84.4	208,816,197	84.3
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	871		603	
その他	8,224		6,853	
無形固定資産合計	1,786,698	0.7	1,785,060	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	3,547		1,846	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	388,693		415,616	
信託差入敷金及び保証金	623,220		630,697	
投資その他の資産合計	21,060,635	8.5	21,093,336	8.5
固定資産合計	232,261,476	93.6	231,694,593	93.6
繰延資産				
投資法人債発行費	9,477		37,828	
繰延資産合計	9,477	0.0	37,828	0.0
資産合計	248,262,176	100.0	247,665,723	100.0

(単位：千円)

	前　　期(ご参考) (2018年 4 月30日)	構成比 (%)	当　　期 (2018年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,649,888		1,648,911	
短期借入金	3,400,000		3,055,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,850,000		10,050,000	
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000		2,500,000	
未払費用	129,988		121,684	
未払分配金	10,035		10,819	
未払法人税等	1,434		605	
未払消費税等	401,679		–	
未払事業所税	10,744		5,859	
前受金	1,280,268		1,277,515	
預り金	90,563		86,033	
流動負債合計	27,824,603	11.2	18,756,429	7.6
固定負債				
長期借入金	86,250,000		88,550,000	
投資法人債	2,500,000		8,500,000	
信託預り敷金及び保証金	7,397,612		7,557,689	
固定負債合計	96,147,612	38.7	104,607,689	42.2
負債合計	123,972,215	49.9	123,364,118	49.8
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	48.5	120,350,148	48.6
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	260,208		400,267	
任意積立金合計	260,208	0.1	400,267	0.2
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,679,603	1.5	3,551,188	1.4
剰余金合計	3,939,812		3,951,456	
投資主資本合計	124,289,960	50.1	124,301,604	50.2
純資産合計 ※2	124,289,960	50.1	124,301,604	50.2
負債純資産合計	248,262,176	100.0	247,665,723	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前　　期(ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	百分比 (%)	当　　期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	7,449,431		7,586,886	
その他賃貸事業収入 ※1	958,279		1,057,540	
不動産等売却益 ※2	271,355		–	
受取配当金	475,667		475,198	
営業収益合計	9,154,733	100.0	9,119,625	100.0
営業費用				
賃貸事業費用※1	4,430,324		4,544,272	
資産運用報酬	366,632		366,774	
役員報酬	4,200		4,200	
資産保管手数料	11,521		11,533	
一般事務委託手数料	86,748		86,961	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	112,304		109,162	
営業費用合計	5,020,230	54.8	5,131,404	56.3
営業利益	4,134,502	45.2	3,988,221	43.7
営業外収益				
受取利息	75		81	
未払分配金戻入	1,458		1,080	
雑収入	829		83	
営業外収益合計	2,362	0.0	1,245	0.0
営業外費用				
支払利息	405,573		393,810	
投資法人債利息	41,343		35,112	
投資法人債発行費償却	6,332		5,253	
投資口交付費償却	1,227		–	
その他	2,164		2,575	
営業外費用合計	456,642	5.0	436,751	4.8
経常利益	3,680,222	40.2	3,552,715	39.0
税引前当期純利益	3,680,222	40.2	3,552,715	39.0
法人税、住民税及び事業税	2,966		605	
法人税等調整額	△1,782		1,700	
法人税等合計	1,184	0.0	2,305	0.0
当期純利益	3,679,037	40.2	3,550,409	38.9
前期繰越利益	566		779	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,679,603		3,551,188	

投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年11月1日　至　2018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	260,208	260,208	3,341,782	3,601,990	123,952,139	123,952,139
当期変動額							
剰余金の配当				△3,341,216	△3,341,216	△3,341,216	△3,341,216
当期純利益				3,679,037	3,679,037	3,679,037	3,679,037
当期変動額合計	–	–	–	337,821	337,821	337,821	337,821
当期末残高	※1　120,350,148	260,208	260,208	3,679,603	3,939,812	124,289,960	124,289,960

当期（自　2018年5月1日　至　2018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	260,208	260,208	3,679,603	3,939,812	124,289,960	124,289,960
当期変動額							
圧縮積立金の積立		140,059	140,059	△140,059	–	–	–
剰余金の配当				△3,538,765	△3,538,765	△3,538,765	△3,538,765
当期純利益				3,550,409	3,550,409	3,550,409	3,550,409
当期変動額合計	–	140,059	140,059	△128,415	11,643	11,643	11,643
当期末残高	※1　120,350,148	400,267	400,267	3,551,188	3,951,456	124,301,604	124,301,604

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018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	⑴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。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。	⑴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。 ⑵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	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵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。	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵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5,276千円です。
5. ヘッジ会計の方法	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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。	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵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。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵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。

[表示方法の変更に関する注記]

前期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
–	（『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更） 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

[貸借対照表に関する注記]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （2018年 4 月30日現在）	当期 （2018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]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018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） 6,232,978千円 （共益費） 1,216,453千円 計 7,449,431千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 226,648千円 （施設使用料） 62,705千円 （付帯収益） 565,431千円 （その他の雑収入） 103,493千円 計 958,279千円 不動産賃貸事業収益合計 8,407,710千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 1,084,949千円 （水道光熱費） 625,387千円 （公租公課） 566,005千円 （損害保険料） 16,396千円 （修繕費） 529,466千円 （信託報酬） 32,245千円 （減価償却費） 1,402,143千円 （その他賃貸事業費用） 173,729千円 不動産賃貸事業費用合計 4,430,324千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,977,386千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料） 6,368,323千円 （共益費） 1,218,563千円 計 7,586,886千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 224,234千円 （施設使用料） 60,617千円 （付帯収益） 656,852千円 （その他の雑収入） 115,835千円 計 1,057,540千円 不動産賃貸事業収益合計 8,644,426千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 1,036,676千円 （水道光熱費） 707,173千円 （公租公課） 623,215千円 （損害保険料） 16,272千円 （修繕費） 567,849千円 （信託報酬） 31,563千円 （減価償却費） 1,394,430千円 （その他賃貸事業費用） 167,092千円 不動産賃貸事業費用合計 4,544,272千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,100,153千円
※2. 不動産等売却益の内訳	（櫻岳ビル） A.不動産等売却収入 1,870,000千円 B.不動産等売却原価 1,688,965千円 C.その他売却費用 5,960千円 D.不動産等売却益（A－B－C） 175,073千円 （NU関内ビル） A.不動産等売却収入 3,550,000千円 B.不動産等売却原価 3,368,841千円 C.その他売却費用 84,876千円 D.不動産等売却益（A－B－C） 96,281千円	－

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018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]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （2018年 4 月30日現在）	当期 （2018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 3,547千円 繰延税金資産合計 3,547千円 繰延税金資産の純額 3,547千円	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額 1,846千円 繰延税金資産合計 1,846千円 繰延税金資産の純額 1,846千円
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 31.74% （調整） 支払分配金の損金算入額 △30.52% その他 △1.19% 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 31.51% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.46% 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 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
1.金融商品の状況に関する事項 ⑴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。 ⑵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。	1.金融商品の状況に関する事項 ⑴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。 ⑵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。

前　期（ご参考）
（自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	3,177,493	3,177,493	－
⑵信託現金及び信託預金	12,440,149	12,440,149	－
資産計	15,617,643	15,617,643	－
⑶短期借入金	3,400,000	3,400,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	10,850,000	10,903,818	53,818
⑸1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,016,000	16,000
⑹長期借入金	86,250,000	86,403,548	153,548
⑺投資法人債	2,500,000	2,530,650	30,650
負債計	113,000,000	113,254,017	254,017
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。

当　期
（自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	2,519,322	2,519,322	－
⑵信託現金及び信託預金	13,042,995	13,042,995	－
資産計	15,562,317	15,562,317	－
⑶短期借入金	3,055,000	3,055,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	10,096,220	46,220
⑸1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,502,300	2,300
⑹長期借入金	88,550,000	88,660,566	110,566
⑺投資法人債	8,500,000	8,477,460	△22,540
負債計	112,655,000	112,791,546	136,546
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。

前　期（ご参考）
（自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）

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	66,280,000	66,280,000	(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	3,177,493
信託現金及び信託預金	12,440,149
合計	15,617,643

（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）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	3,400,000	－	－
長期借入金	10,850,000	7,850,000	2,000,000
投資法人債	10,000,000	－	2,500,000
合計	24,250,000	7,850,000	4,500,000

	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	12,350,000	26,600,000	37,450,000
投資法人債	－	－	－
合計	12,350,000	26,600,000	37,450,000

当　期
（自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）

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	70,780,000	65,980,000	(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	2,519,322
信託現金及び信託預金	13,042,995
合計	15,562,317

（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）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	3,055,000	－	－
長期借入金	10,050,000	650,000	9,400,000
投資法人債	2,500,000	－	2,500,000
合計	15,605,000	650,000	11,900,000

	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	19,450,000	19,800,000	39,250,000
投資法人債	－	2,000,000	4,000,000
合計	19,450,000	21,800,000	43,250,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2017年11月 1 日　至 2018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2018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	146,306,734	△5,033,692	141,273,041	158,144,000
レジデンス	67,895,220	2,024,353	69,919,573	76,732,000
合計	214,201,954	△3,009,338	211,192,615	234,876,000

（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、主な増加額はプレミアステージ麻布十番の取得（1,451,128千円）、プレミアステージ笹塚の取得（1,098,892千円）及び保有物件に係る資本的支出（901,531千円）によるものであり、主な減少額は櫻岳ビルの売却（1,688,965千円）、NU関内ビルの売却（3,368,841千円）及び減価償却費（1,402,143千円）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2018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 2017年11月 1 日　至 2018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	5,884,369	3,107,023	2,777,345
レジデンス	2,523,341	1,323,300	1,200,040
合計	8,407,710	4,430,324	3,977,386

（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 2018年 5 月 1 日　至 2018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2018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	141,273,041	△137,166	141,135,875	161,810,000
レジデンス	69,919,573	△461,045	69,458,528	78,202,000
合計	211,192,615	△598,212	210,594,403	240,012,000

（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（796,218千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,394,430千円）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2018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 2018年 5 月 1 日　至 2018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	6,063,367	3,097,794	2,965,572
レジデンス	2,581,059	1,446,478	1,134,581
合計	8,644,426	4,544,272	4,100,153

（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 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30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

当　期（自 2018年 5 月 1 日　至 2018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

前　期（ご参考）（自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）

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）
　長期借入金：2,600,000千円
　借入日　　：2018年3月27日
　返済期限　：2026年3月27日
　（元本の返済）
　短期借入金：570,000千円
　返済日　　：2017年11月30日
　長期借入金：2,600,000千円
　返済日　　：2018年3月27日
　⑵支払利息：110,809千円

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　19,590,000千円
　短期借入金　　970,000千円
　⑵未払費用　　31,762千円

当　期（自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）

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）
　長期借入金：500,000千円
　借入日　　：2018年7月24日
　返済期限　：2028年7月24日
　短期借入金：970,000千円
　借入日　　：2018年7月31日
　返済期限　：2019年7月31日
　（元本の返済）
　短期借入金：970,000千円
　返済日　　：2018年7月31日
　⑵支払利息：112,412千円
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　20,090,000千円
　短期借入金　　970,000千円
　⑵未払費用　　33,848千円

[1口当たり情報に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）

1口当たり純資産額　94,373円
1口当たり当期純利益　2,793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。

当　期（自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）

1口当たり純資産額　94,382円
1口当たり当期純利益　2,695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 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　期（自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
当期純利益	3,679,037千円	3,550,409千円
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	3,679,037千円	3,550,409千円
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 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　　期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
–	A. 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。 ［プレミア海岸ビル］ （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）：5,350百万円 譲渡資産の取得日：2007年6月29日 取得価格（注2）：5,100百万円 帳簿価額：4,923百万円（2018年10月31日現在） 損益に及ぼす影響：第33期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）に営業収益として不動産等売却益約342百万円を計上する予定です。 鑑定評価額：3,920百万円（価格時点：2018年10月31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） 譲渡先（注3）：国内法人 譲渡契約締結日：2018年12月14日 引渡日：2019年1月30日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区海岸二丁目2番6号 用途（注4）：事務所・共同住宅・駐車場 敷地面積：1,670.99㎡　建物延床面積：8,476.92㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期：1993年1月 総賃貸可能面積：5,944.76㎡ ［アーバンネット入船ビル］ （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）：3,350百万円 譲渡資産の取得日：2013年5月10日 取得価格（注2）：2,900百万円 帳簿価額：2,776百万円（2018年10月31日現在） 損益に及ぼす影響：第33期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）に営業収益として不動産等売却益約513百万円を計上する予定です。 鑑定評価額：3,320百万円（価格時点：2018年10月31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） 譲渡先：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 譲渡契約締結日：2018年12月17日 引渡日：2019年1月16日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都中央区入船三丁目2番10号 用途（注4）：事務所 敷地面積：830.11㎡　建物延床面積：6,058.22㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：1990年7月 総賃貸可能面積：4,037.67㎡ （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。

前　　期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　　期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
	B. 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、以下のとおり取得の契約を締結しました。 ［アーバンネット五反田NNビル］ （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 取得価格（注1）：5,250百万円 鑑定評価額：5,280百万円（価格時点：2018年11月30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：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取得契約締結日：2018年12月17日 引渡日：2019年4月5日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都品川区西五反田三丁目7番10号 用途（注2）：事務所 敷地面積：1,824.79㎡　建物延床面積：9,445.54㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：1989年8月 総賃貸可能面積：6,852.23㎡ （注1）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2）用途は、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。

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　　期（ご参考） （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　　期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	3,679,603,879	3,551,188,807
Ⅱ分配金の額	3,538,765,565	3,550,618,520
（投資口1口当たりの分配金の額）	(2,687)	(2,696)
Ⅲ任意積立金		
圧縮積立金繰入額	140,059,069	－
Ⅳ次期繰越利益	779,245	570,287
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、当期未処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、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3,538,765,565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3,550,618,520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

2018 年 12 月 17 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

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　岡野隆樹

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　松本大明

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 2018 年 5 月 1 日から 2018 年 10 月 31 日までの第 32 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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任
　経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任
　当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
　監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
　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。

監査意見
　当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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、資産の譲渡及び取得についての記載がある。
　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。

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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日）	当　期 （自 2018年 5 月 1 日 至 2018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	3,680,222	3,552,715
減価償却費	1,403,579	1,395,800
投資法人債発行費償却	6,332	5,253
投資口交付費償却	1,227	–
受取利息	△75	△81
未払分配金戻入	△1,458	△1,080
支払利息	446,917	428,922
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,998	△3,644
営業未払金の増減額（△は減少）	215,023	△89,017
未収消費税等の増減額（△は増加）	152,153	△24,087
未払消費税等の増減額（△は減少）	401,679	△401,679
前受金の増減額（△は減少）	202,574	△2,752
預り金の増減額（△は減少）	8,050	△4,530
信託有形固定資産の売却による減少額	5,058,777	–
その他	△524	31,954
小　計	11,582,479	4,887,773
利息の受取額	75	81
利息の支払額	△469,500	△469,227
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△7,153	△2,870
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,105,901	4,415,756
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	△3,219,599	△708,177
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	270,256	352,912
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△266,263	△192,835
その他	–	△7,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,215,605	△555,577
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	–	3,055,000
長期借入れによる収入	7,900,000	9,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△3,400,000
長期借入金の返済による支出	△10,900,000	△8,000,000
投資法人債の発行による収入	–	6,000,000
投資法人債の償還による支出	–	△7,500,000
投資法人債発行費の支出	–	△33,603
分配金の支払額	△3,340,102	△3,536,901
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,340,102	△3,915,505
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△449,806	△55,326
現金及び現金同等物の期首残高	16,067,450	15,617,643
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	15,617,643	15,562,317

（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）

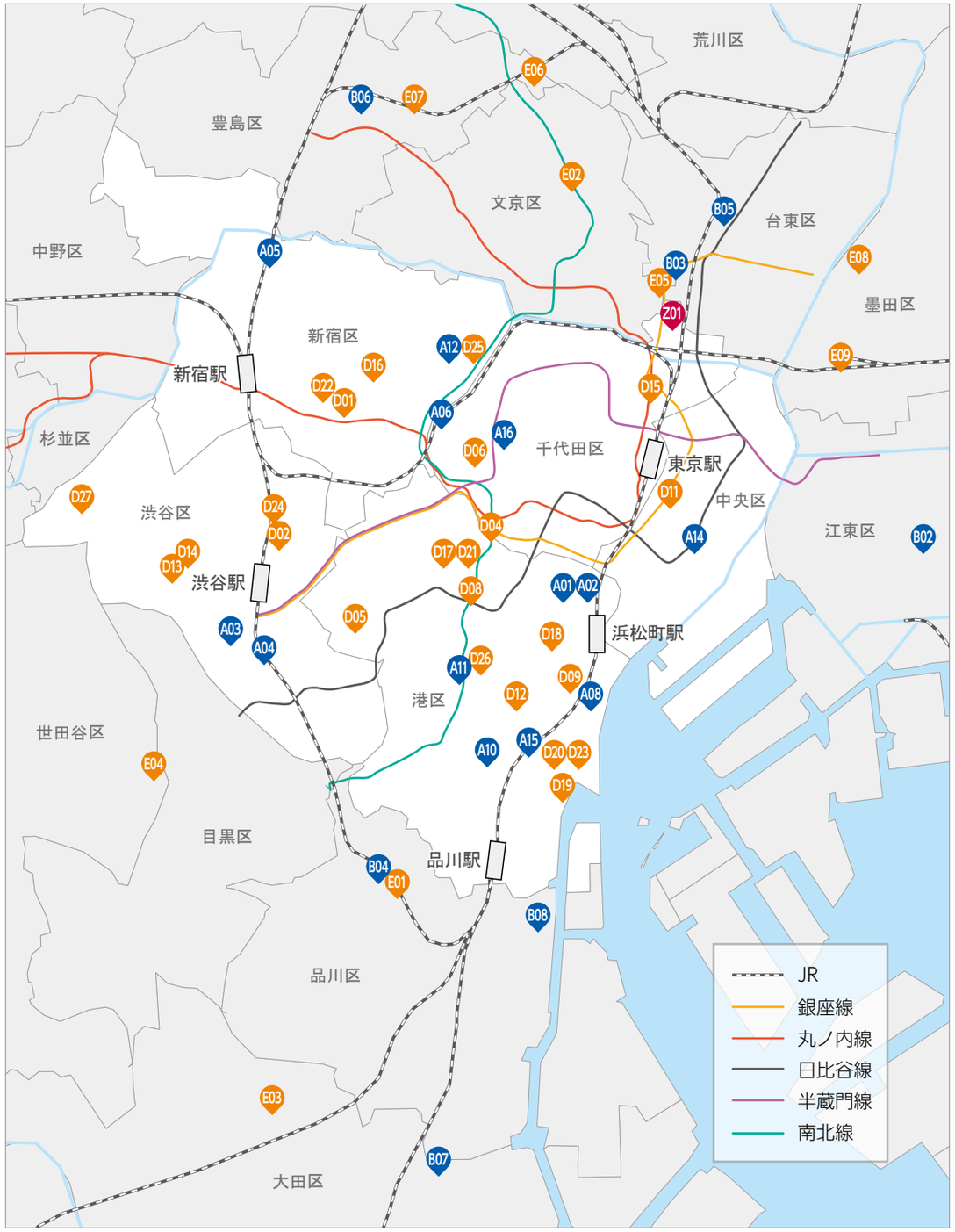
項　目 ＼ 期　別	前　期 （自 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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 2017年11月 1 日　至 2018年 4 月30日）	当　期 （自 2018年 5 月 1 日　至 2018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	（2018年 4 月30日現在） 現金及び預金 3,177,493 信託現金及び信託預金 12,440,149 現金及び現金同等物 15,617,643	（2018年10月31日現在） 現金及び預金 2,519,322 信託現金及び信託預金 13,042,995 現金及び現金同等物 15,562,317

ポートフォリオ分布



都心5区

- A01 ランディック新橋ビル
- A02 ランディック第2新橋ビル
- A03 プレミア道玄坂ビル
- A04 KN渋谷3
- A05 高田馬場センタービル
- A06 六番町ビル
- A08 プレミア海岸ビル
- A10 アーバンネット三田ビル
- A11 アーバンネット麻布ビル
- A12 アーバンネット市ヶ谷ビル
- A14 アーバンネット入船ビル
- A15 グランパーク
- A16 アーバンネット麹町ビル
- D01 パークアクシス四谷ステージ
- D02 パークアクシス明治神宮前
- D04 キャビンアリーナ赤坂
- D05 キャビンアリーナ南青山
- D06 ビュロー紀尾井町
- D08 六本木グリーンテラス
- D09 プレミアステージ芝公園Ⅱ
- D11 ラング・タワー京橋
- D12 プレミアステージ三田慶大前
- D13 プレミアロッソ
- D14 プレミアブラン代々木公園
- D15 プレミアステージ内神田
- D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町
- D17 Walk赤坂
- D18 プレミアステージ芝公園
- D19 MEW
- D20 芝浦アイランド　エアタワー
- D21 ストーリア赤坂
- D22 ルネ新宿御苑タワー
- D23 芝浦アイランド　ブルームタワー
- D24 クエストコート原宿
- D25 アーバンコート市ヶ谷
- D26 プレミアステージ麻布十番
- D27 プレミアステージ笹塚
- 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）

東京23区（都心5区を除く）

- B02 プレミア東陽町ビル
- B03 上野THビル
- B04 五反田NTビル
- B05 上野トーセイビル
- B06 アーバンネット池袋ビル
- B07 アーバンネット大森ビル
- B08 スフィアタワー天王洲
- E01 ビーサイト大崎
- E02 プレミアガーデン本郷
- E03 プレミアグランデ馬込
- E04 プレミアノッツェ祐天寺
- E05 プレミアステージ湯島
- E06 プレミアステージ駒込
- E07 プレミアステージ大塚
- E08 プレミアステージ本所吾妻橋
- E09 プレミアステージ両国

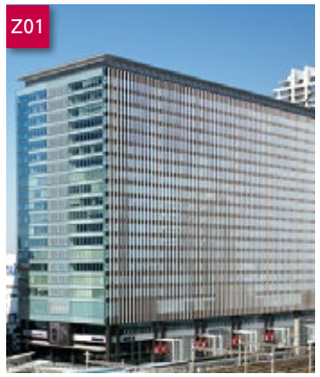
東京周辺都市

- C01 プレミア横浜西口ビル
- C02 かながわサイエンスパークR&D棟

地方主要都市

- G02 NTTクレド岡山ビル
- G03 アーバンネット静岡追手町ビル
- G04 アーバンネット静岡ビル
- G05 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

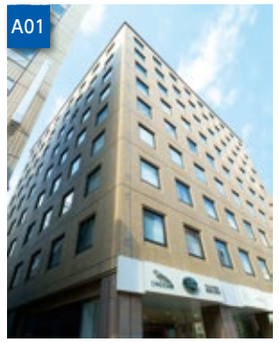


川澄建築写真事務所

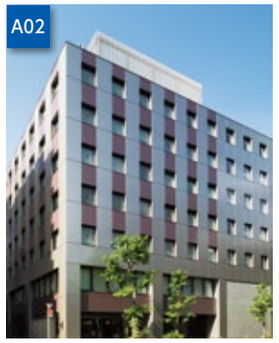
ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券
（秋葉原UDX）(注)
（千代田区外神田四丁目）

（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。

オフィス 都心5区



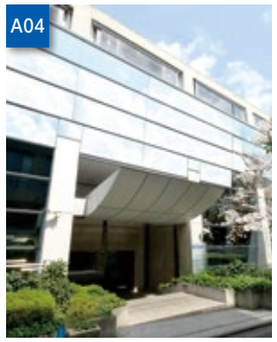
ランディック新橋ビル
（港区西新橋三丁目）



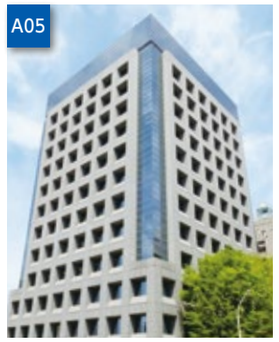
ランディック第2新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

都心5区

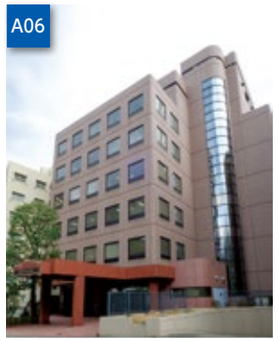
プレミア道玄坂ビル
（渋谷区道玄坂一丁目）



KN渋谷3
（渋谷区桜丘町）

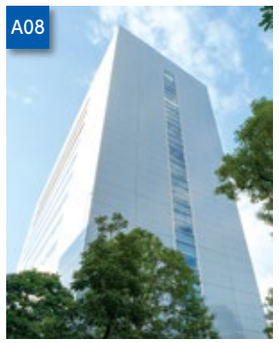


高田馬場センタービル
（新宿区高田馬場一丁目）

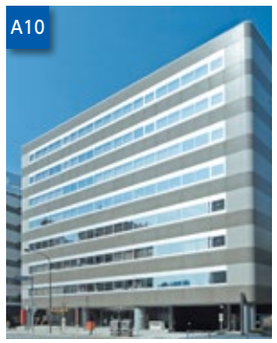


六番町ビル
（千代田区六番町）

都心5区

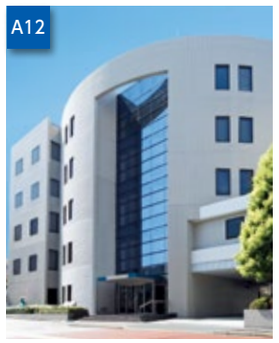


プレミア海岸ビル
（港区海岸二丁目）



アーバンネット三田ビル
（港区三田三丁目）

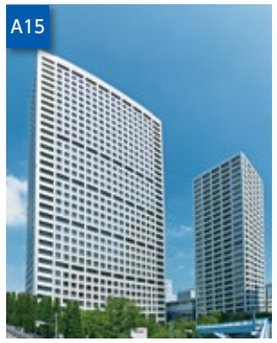
アーバンネット麻布ビル
（港区南麻布一丁目）



アーバンネット市ヶ谷ビル
（新宿区払方町）

都心5区

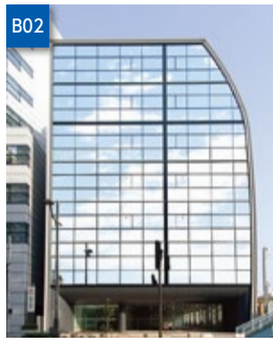
アーバンネット入船ビル
（中央区入船三丁目）



グランパーク
（港区芝浦三丁目）

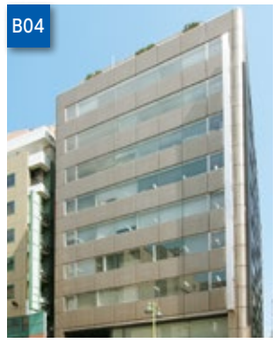
アーバンネット麹町ビル
（千代田区麹町一丁目）

オフィス 東京23区（都心5区を除く）



プレミア東陽町ビル
（江東区東陽三丁目）

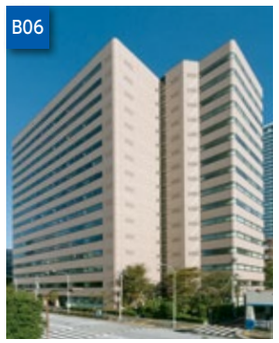
上野THビル
（文京区湯島三丁目）



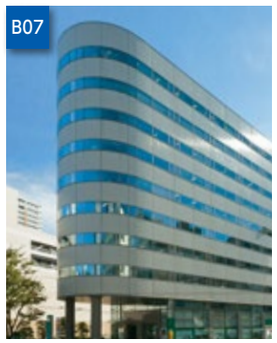
五反田NTビル
（品川区西五反田一丁目）

上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

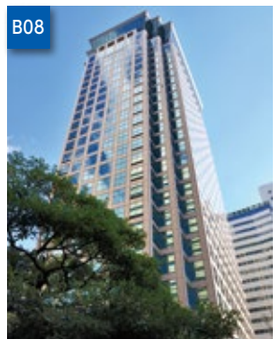
東京23区（都心5区を除く）



アーバンネット池袋ビル
（豊島区東池袋三丁目）

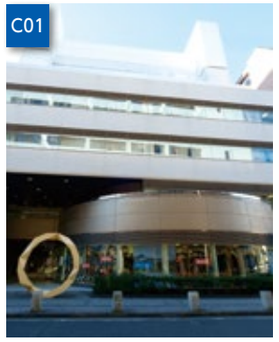


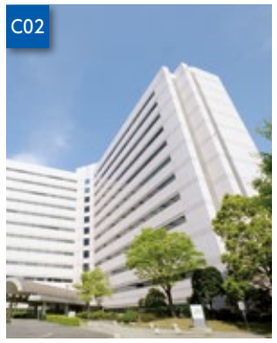
アーバンネット大森ビル
（大田区大森北二丁目）



スフィアタワー天王洲
（品川区東品川二丁目）

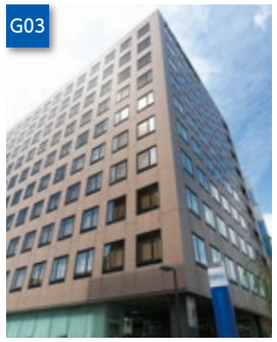
オフィス 東京周辺都市


C01
プレミア横浜西口ビル
（横浜市西区北幸二丁目）

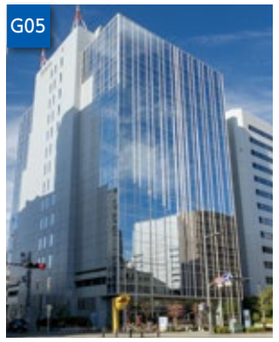

C02
かながわサイエンスパークR&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

オフィス 地方主要都市

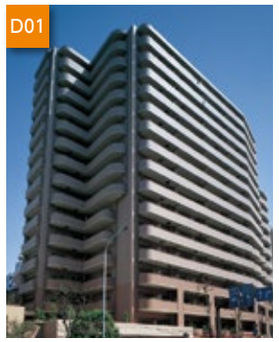
G02
NTTクレド岡山ビル
（岡山市北区）

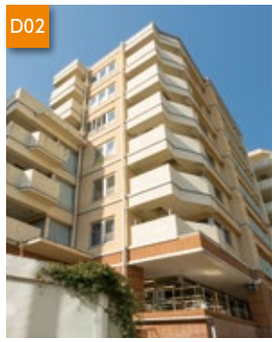

G03
アーバンネット静岡追手町ビル
（静岡市葵区）

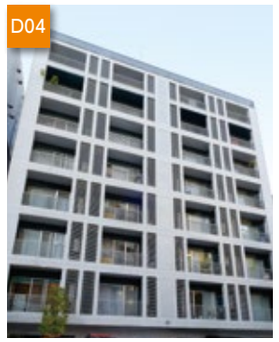
G04
アーバンネット静岡ビル
（静岡市葵区）

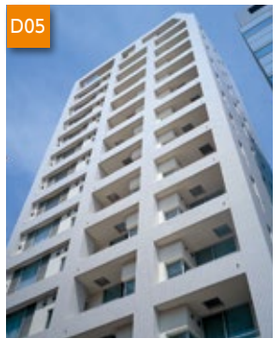

G05
アーバンエース肥後橋ビル
（大阪市西区）

レジデンス 都心5区

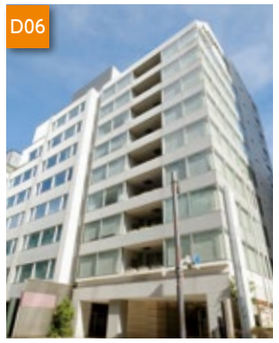

D01
パークアクシス四谷ステージ
（新宿区四谷四丁目）

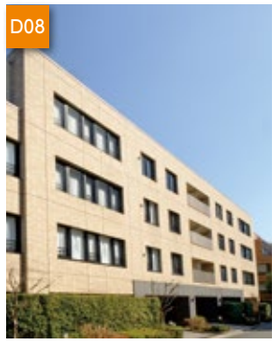

D02
パークアクシス明治神宮前
（渋谷区神宮前一丁目）


D04
キャビンアリーナ赤坂
（港区赤坂二丁目）

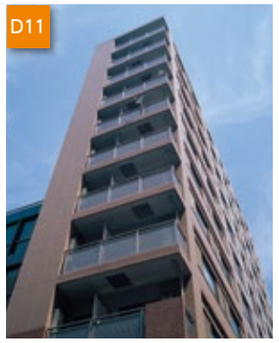

D05
キャビンアリーナ南青山
（港区南青山七丁目）

都心5区

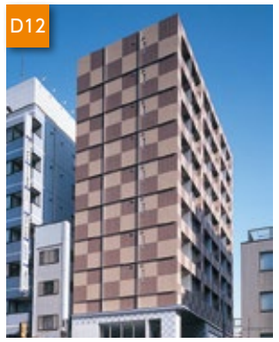

D06
ビュロー紀尾井町
（千代田区平河町二丁目）

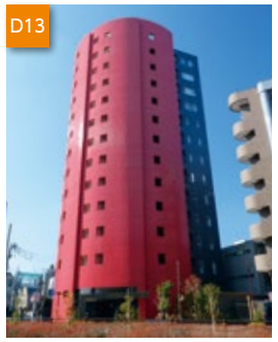

D08
六本木グリーンテラス
（港区六本木三丁目）

D09
プレミアステージ芝公園Ⅱ
（港区芝一丁目）

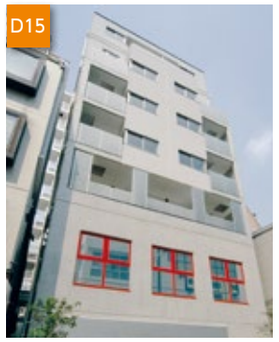

D11
ラング・タワー京橋
（中央区京橋二丁目）

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
プレミアプラン代々木公園
（渋谷区富ヶ谷一丁目）

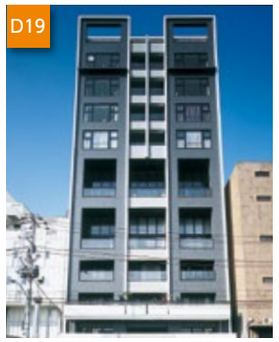

D15
プレミアステージ内神田
（千代田区内神田二丁目）

都心5区

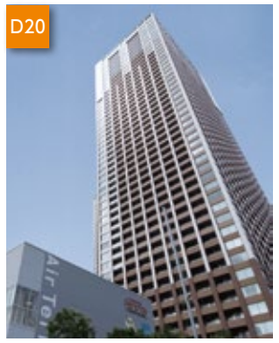
D16
プレミアステージ市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）

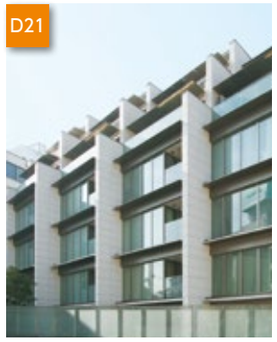
D17
Walk赤坂
（港区赤坂六丁目）

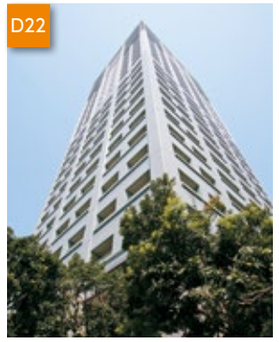
D18
プレミアステージ芝公園
（港区芝公園二丁目）

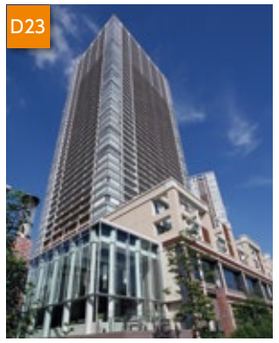

D19
MEW
（港区海岸三丁目）

都心5区

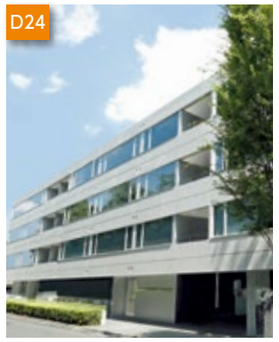

D20
芝浦アイランド　エアタワー
（港区芝浦四丁目）


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）

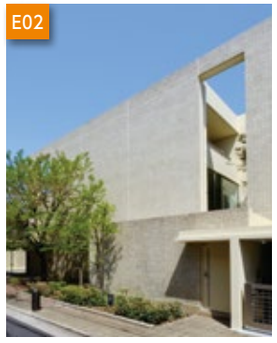
D25
アーバンコート市ヶ谷
（新宿区払方町）

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）

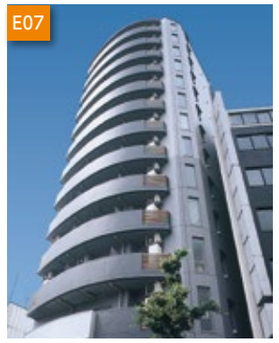
E03
プレミアグランデ馬込
（大田区中馬込一丁目）

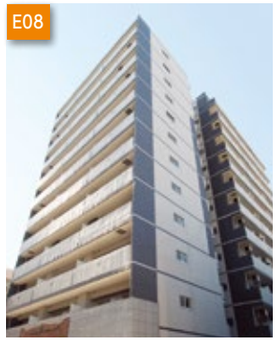
E04
プレミアノッツェ祐天寺
（世田谷区下馬一丁目）

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）

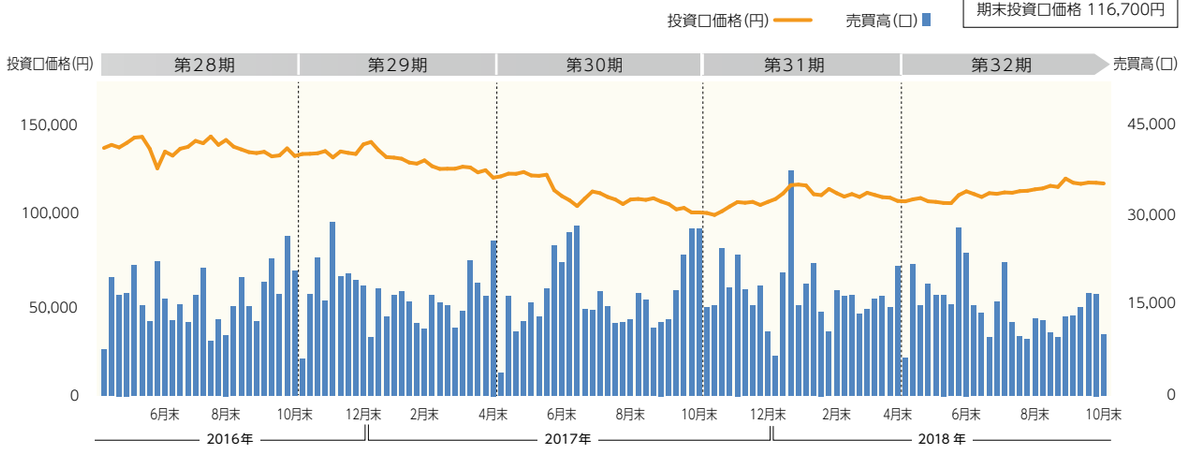
東京23区（都心5区を除く）

E09
プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

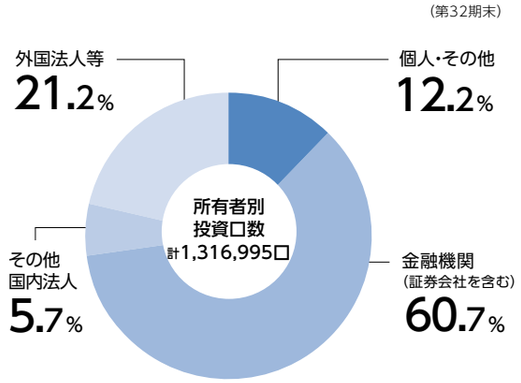
投資口の状況について

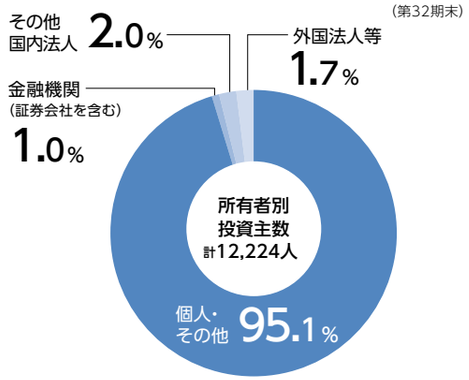
投資口価格の動き

(2018年10月31日現在)
時価総額 153,693百万円
期末投資口価格 116,700円



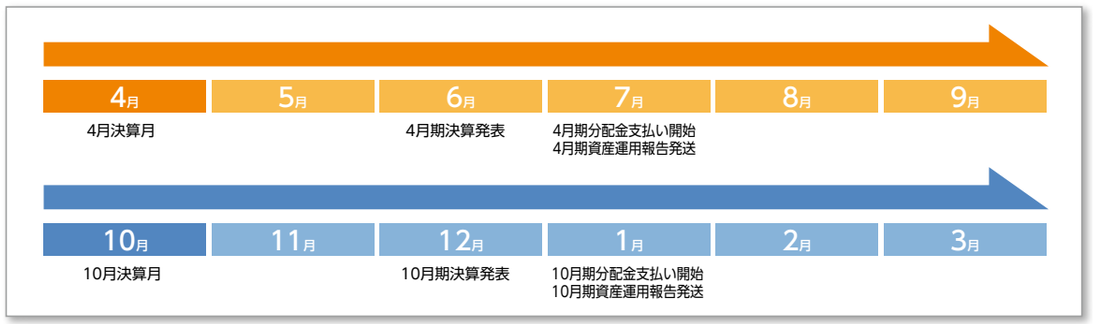
所有者別投資口数及び投資主数





(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



MEMO

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)

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