



プレミア投資法人

東京都港区赤坂八丁目4番14号 <http://www.pic-reit.co.jp>

第25期 資産運用報告

自 平成 26 年 11 月 1 日 至 平成 27 年 4 月 30 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



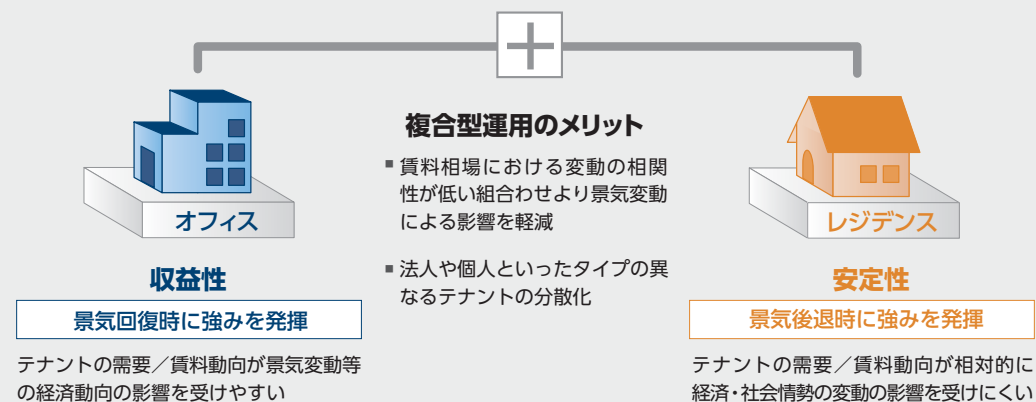
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

NTT都市開発の概要

NTT都市開発は、NTTグループ唯一の総合不動産会社です。

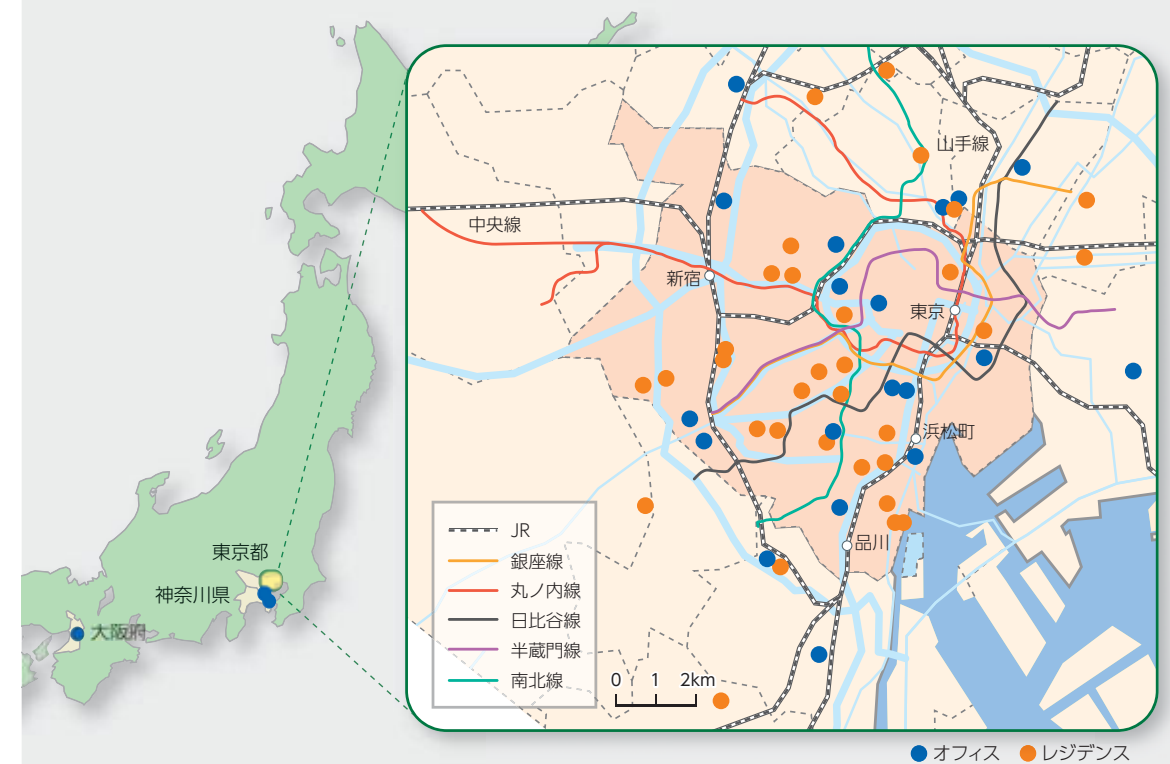
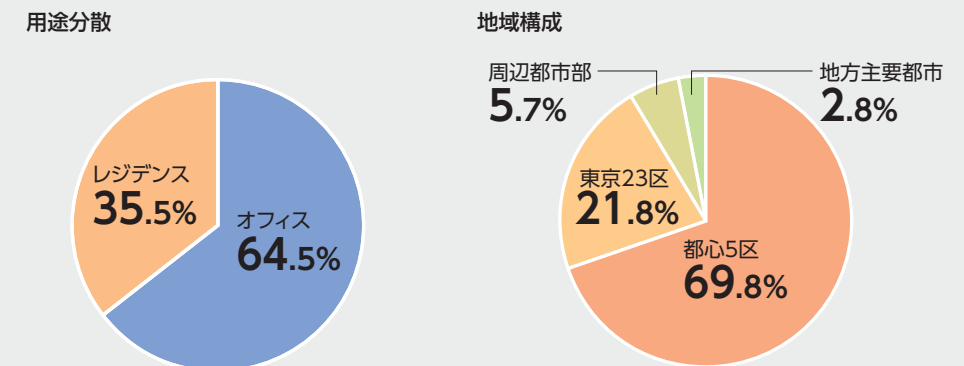
名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	格付け	A+ (株式会社格付投資情報センター)
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	大株主	日本電信電話株式会社(比率:67.3%) (平成27年3月31日現在)
代表者	代表取締役社長 牧 貞夫		
総資産(連結)	1,033,220百万円(平成27年3月期)		
売上高(連結)	152,052百万円(平成27年3月期)		

2. オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用



3. 運用資産の東京経済圏への集中投資

ポートフォリオ分布と投資比率(第25期末) (注) 各投資比率は取得価格ベースの比率で表示しています。



潜在的な テナントニーズ

エリア集中による 効率化



プレミア投資法人
執行役員
星澤 秀郎



(資産運用会社)
プレミア・リート・
アドバイザーズ株式会社
[NTT都市開発(株)連結子会社]
代表取締役社長
奥田 孝浩

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、プレミア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・スポンサーでありますエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(NTT都市開発)との連携を強化することにより着実に成長を続けています。
本年1月には公募増資を実施するとともに、NTT都市開発が運用する私募ファンドからオフィスビル3物件(総額220億円)を取得するなど、資産規模の拡大と財務体質の強化を実現しています。
平成27年4月末のポートフォリオの状況は、オフィスビル25物件、レジデンス33物件の合計58物件で、資産規模は2,358億円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は96.0%となっています。
本投資法人の第25期(平成27年4月期)の業績は、営業収益7,460百万円(前期比9.4%増)、当期純利益2,826百万円(同20.8%増)となりました。
投資口1口当たりの分配金につきましては、平成27年1月5日付けプレスリリースにて公表しました当期予想値(10,300円)を上回る10,731円を確保いたしました。
なお、平成27年5月にはNTT都市開発が保有する地方大型オフィスビルの準共有持分60%を取得(36億円)すると同時に、本投資法人が保有するレジデンス2物件をNTT都市開発(国内事業会社との共有)に売却する取引(58億円)を実行しています。
今後につきましても、更なる資産規模の拡大に努めるとともに、保有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り所存でございますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目次

I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	V. 投資主資本等変動計算書	41
プレミア投資法人の投資方針...表紙裏	資産運用の概況	VI. 注記表	42
ご挨拶	投資法人の概況	VII. 金銭の分配に係る計算書	52
決算ハイライト	投資法人の運用資産の状況	VIII. 会計監査人の監査報告書	53
第25期のTOPICS	保有不動産の資本的支出	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
スポンサーとの連携	費用・負債の状況	X. 当期末(第25期末)保有物件の概要	56
第25期の運用実績	期中の売買状況	XI. 投資主インフォメーション	
第25期の財務状況	経理の状況	投資口の状況	64
ポートフォリオ一覧	その他	ウェブサイトについて	65
投資法人の概要	III. 貸借対照表		
資産運用会社の概要	IV. 損益計算書		

業績ハイライト

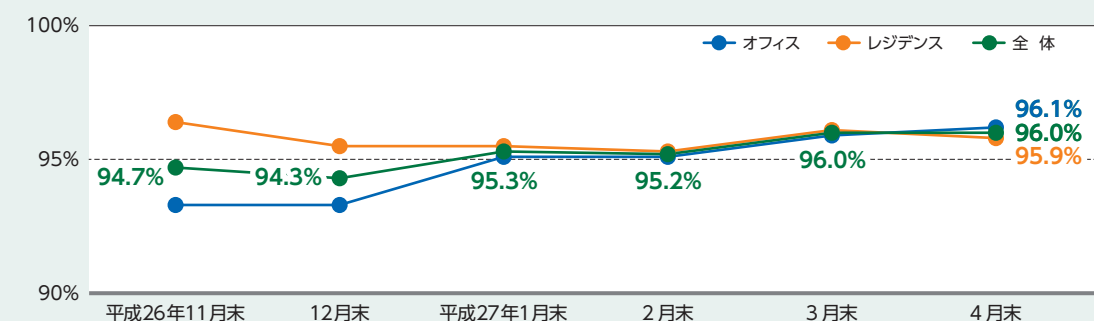
1口当たり 分配金(円) ^(注1)	第24期(平成26年10月期)	10,110円
	第25期(平成27年4月期)	10,731円
	第26期予想(平成27年10月期) ^(注2)	10,750円

(注1)期末発行済投資口数
第24期:218,699口
第25期:263,399口
第26期:263,399口(予想)
(注2)平成27年6月18日付「平成27年4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。

	第24期 (平成26年10月期)	第25期 (平成27年4月期)
営業収益(百万円)	6,822	7,460
営業利益(百万円)	3,002	3,454
経常利益(百万円)	2,342	2,828
当期純利益(百万円)	2,340	2,826
総資産額(百万円)	218,723	239,861
純資産額(百万円)	96,401	123,362
純資産比率(%)	44.1	51.4
1口当たり純資産額(円) ^(注)	440,796	468,348

(注)期末発行済投資口数 第24期:218,699口/第25期:263,399口

第25期の月次稼働率



(注)各用途別の稼働率において、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。

当期の動向

資産の取得

公募増資により、アーバンネット池袋ビル、アーバンネット麹町ビル及びアーバンネット大森ビルを平成27年1月22日付けで取得しました。

資産の譲渡

神田中央通ビルを平成26年11月7日付けで売却しました。

公募増資の概要

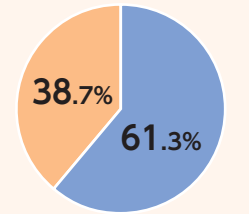
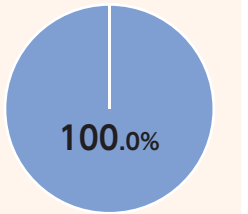
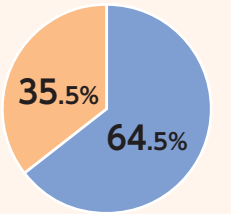
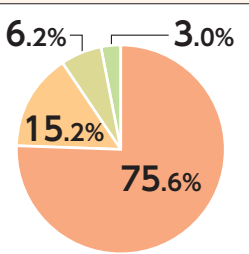
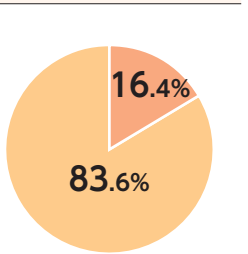
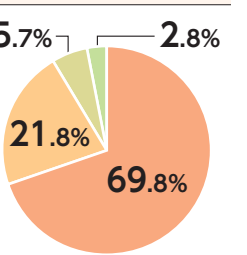
物件取得
合計：220億円

用途	オフィス		
所在地	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都大田区
取得価格	13,600百万円	3,600百万円	4,800百万円
鑑定評価額	14,400百万円	3,730百万円	5,110百万円
鑑定NOI利回り	5.4%	4.9%	6.0%
取得先	合同会社NU-6 (NTT都市開発が組成した私募ファンド)		
取得日	平成27年 1 月22日		
物件の特徴	池袋エリアでは希少な基準階約330坪の大規模オフィスビル	徒歩5分圏内に「半蔵門」駅及び「麹町」駅の2路線2駅が利用可能	JR「大森」駅から徒歩約6分に位置する、基準階約274坪の大規模オフィス

オファリング概要
調達額：263億円

発行決議日	平成27年1月5日
発行価格等決定日	平成27年1月14日(終値：625,000円)
払込日	一般募集：平成27年1月21日 第三者割当：平成27年2月18日
発行口数	計：44,700口 (一般募集：42,500口、第三者割当：2,200口)

ポートフォリオ収益力の強化

		第24期実績 (平成26年10月末現在)	新規取得資産 (平成27年4月末現在)	第25期実績 (平成27年4月末現在)
ポートフォリオ	物件数	56物件	3物件	58物件 ^(注1)
	取得価格	2,163億円	220億円	2,358億円
	平均築年数	18.4年	26.0年	19.6年
	期末稼働率	94.3%	100.0%	96.0%
	テナント数	3,597	16	3,610
	NOI利回り ^(注2)	4.3%	5.4%	4.4%
	償却後利回り ^(注3)	3.2%	4.3%	3.3%
	用途分散			
	地域分散			
	LTV (有利子負債比率) ^(注4)	55.0%	—	47.2%
1口当たり分配金		10,110円	—	10,731円(第25期実績) 10,750円(第26期予想)

(注1) 神田中央通ビルを平成26年11月7日付けで売却したため、第25期末における物件数は合計で58物件となります。

(注2) NOI利回りについては、次の算式により算出しています。

(1) 保有資産について
後記「ポートフォリオNOI利回りの推移」をご参照ください。

(2) 新規取得資産について
NOI利回り=新規取得資産に係る〔鑑定NOI(※)÷投資価額(※)〕×100
* 〔鑑定NOI〕=新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計額
** 〔投資価額〕=新規取得資産に係る取得価格の合計額

(注3) 償却後利回りについては、次の算式により算出しています。

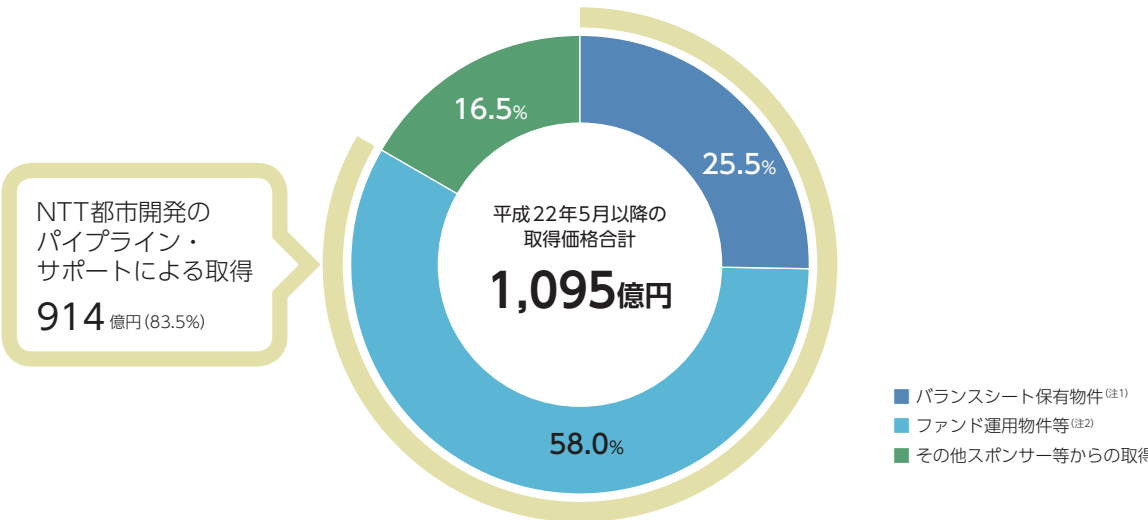
(1) 保有資産について
償却後利回り=保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る〔年換算不動産賃貸事業利益(※)÷投資価額(※)〕×100
* 〔年換算不動産賃貸事業利益〕=保有資産に係る〔(不動産賃貸事業利益又は優先出資証券の受取配当金)×2〕の合計額
** 〔投資価額〕=保有資産に係る期末帳簿価額(減価償却後)の合計額

(2) 新規取得資産について
償却後利回り=新規取得資産に係る〔(鑑定NOI-想定減価償却費(※))÷投資価額(※)〕×100
* 〔想定減価償却費〕=資産運用会社が定額法に基づいて試算した新規取得資産に係る1年間の減価償却費(予想値)
** 〔投資価額〕=新規取得資産に係る取得価格の合計額

(注4) LTV(有利子負債比率)=[有利子負債÷(有利子負債+出資総額)]×100

NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績 (第25期末現在)

NTT都市開発がメイン・スポンサーに参画した平成22年5月(第16期)以降、本投資法人は、同社からの継続的な物件取得を実現しています。



(注1)「バランスシート保有物件」とは、NTT都市開発の貸借対照表に計上されていた物件を指します。
(注2)「ファンド運用物件等」とは、NTT都市開発がアセット・マネジャーとして資産運用業務の受託等を行っている私募基金が保有していた物件を指します。

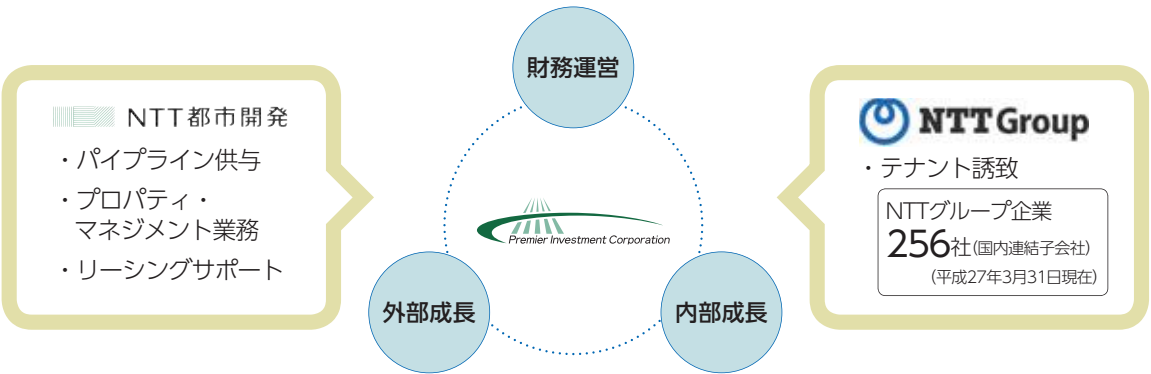
NTT都市開発との物件入替によるポートフォリオの質の向上

NTT都市開発との連携強化の一環として、平成27年5月(第26期)に保有資産の入替を実施しました。



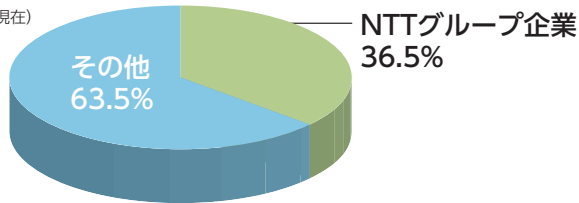
NTTグループの多面的成長サポート

NTTグループとのシナジー効果により成長を実現することを目指します。



NTTグループ企業のオフィステナント比率 (第25期末現在)

本投資法人は、NTTグループとのリレーションを活用し、オフィスに対するNTTグループ企業の入居ニーズを捉えてテナント誘致を進めることで、安定的なポートフォリオ運用を目指します。



オフィス入居テナント上位10社 (第25期末現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率 <small>(注1)</small>	ビル
1	(株)ドコモCS	9,204m ²	6.3%	アーバンネット池袋ビル
2	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,125m ²	4.8%	アーバンネット大森ビル
3	住友大阪セメント(株)	6,872m ²	4.7%	六番町ビル
4	NTT都市開発(株)	6,731m ²	4.6%	トレードピア淀屋橋 <small>(底地)</small> <small>(注2)</small> 、グランパーク <small>(注3)</small>
5	(株)NTTデータ	5,530m ²	3.8%	アーバンネット三田ビル
6	NTTファイナンス(株)	5,417m ²	3.7%	アーバンネット池袋ビル
7	フィールズ(株)	4,882m ²	3.3%	KN渋谷3
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801m ²	3.3%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140m ²	2.8%	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ	4,037m ²	2.7%	アーバンネット入船ビル
計		58,743m ²	39.9%	

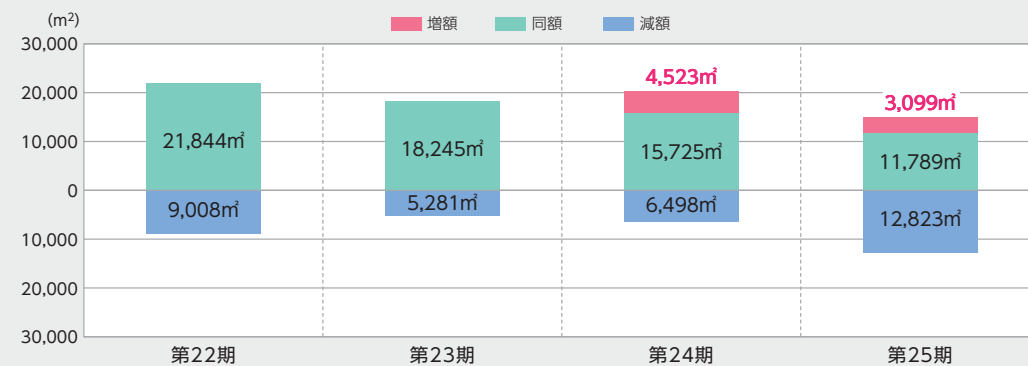
(注1) 実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。
(注2) 「トレードピア淀屋橋(底地)」のテナントとして、当該土地に係る実質的な借地権者(当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者)であるNTT都市開発を記載しています。
なお、当該借地権設定契約上の借地権者は受託者である三井住友信託銀行株式会社です。
(注3) 「グランパーク」の賃貸面積には、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

賃料動向

▶ オフィスビル：契約更新で賃料の増額改定が継続

グラフは、オフィステナントの契約更新における賃料の変動動向（増額・同額・減額）を示したものです。

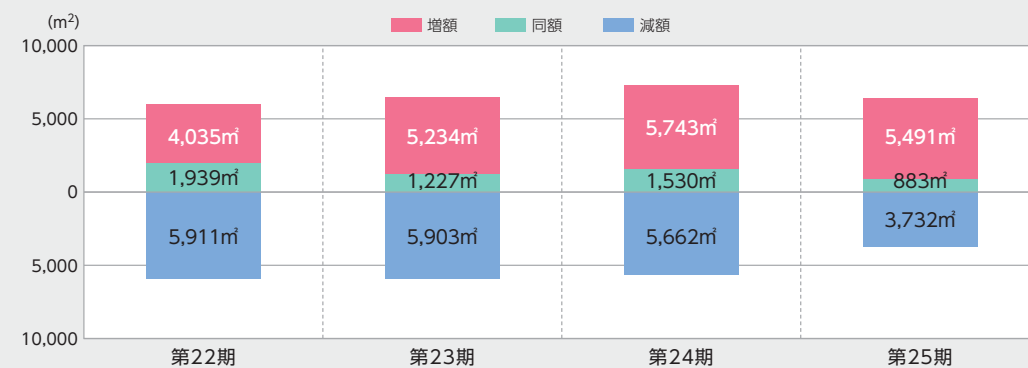
■ オフィスビル



▶ レジデンス：テナント入替時の賃料は、54%が増額契約

グラフは、レジデンスのテナント入替時における賃料の変動動向（増額・同額・減額）を示したものです。

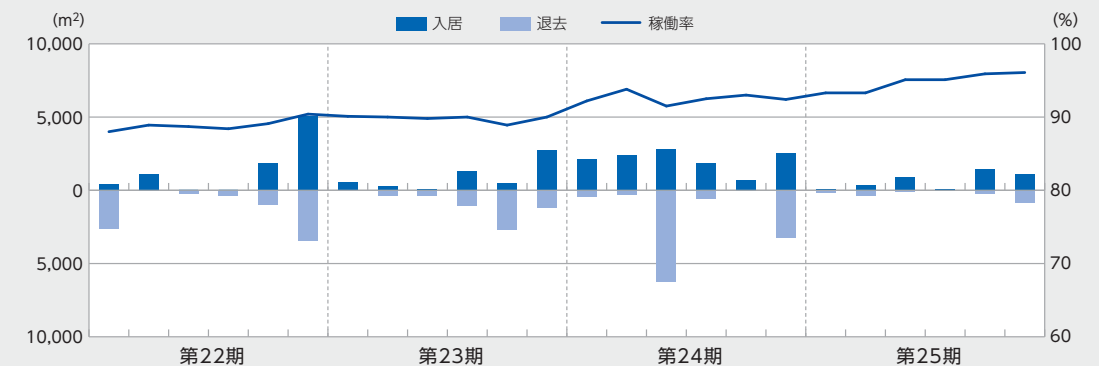
■ レジデンス



稼働率

▶ オフィスビル：期中平均稼働率は94.8%（前期比+2.2%）と回復基調が継続

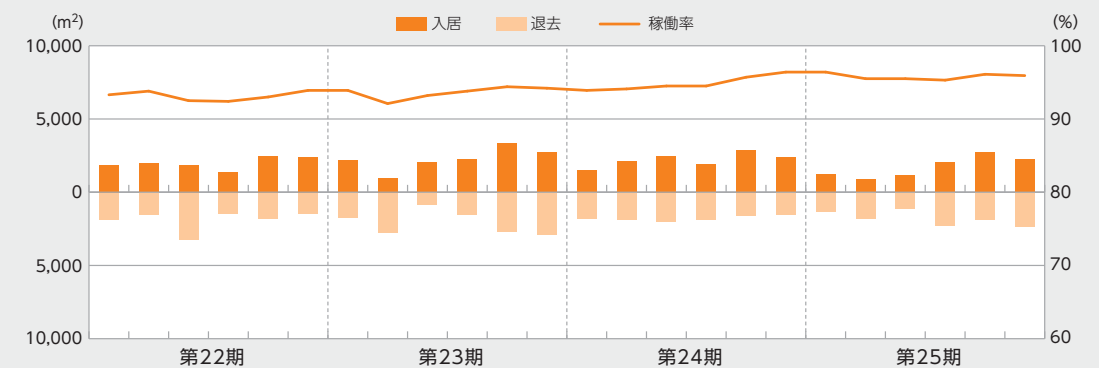
■ オフィスビル



（注）単位については、入居及び退去はm²、稼働率は%で示しています。

▶ レジデンス：期中平均稼働率は95.8%（前期比+0.9%）と安定稼働が継続

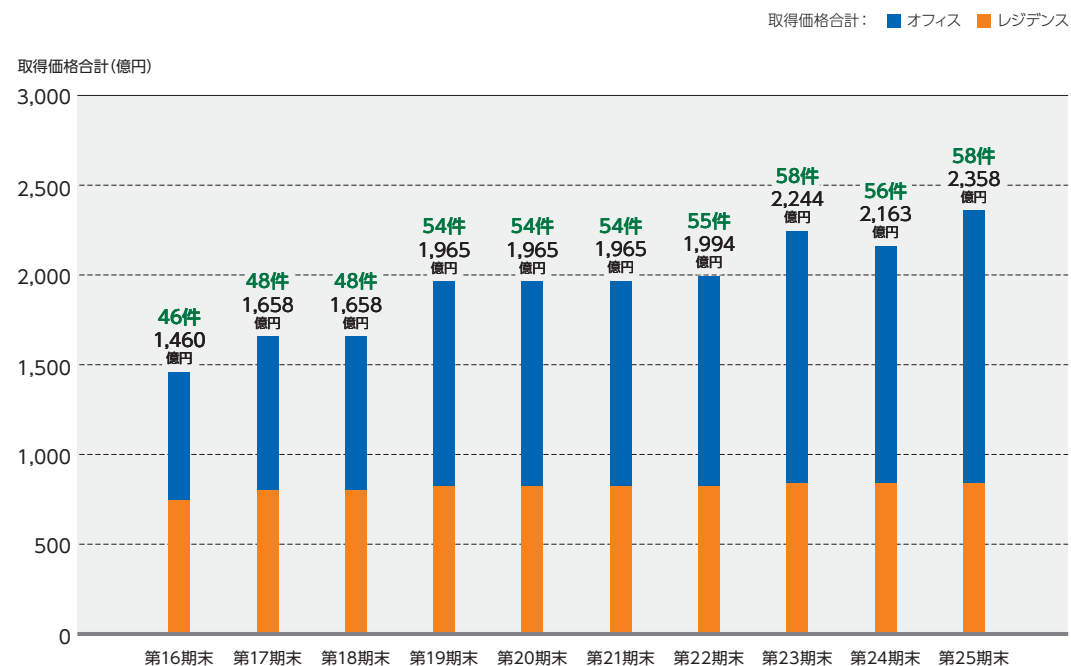
■ レジデンス



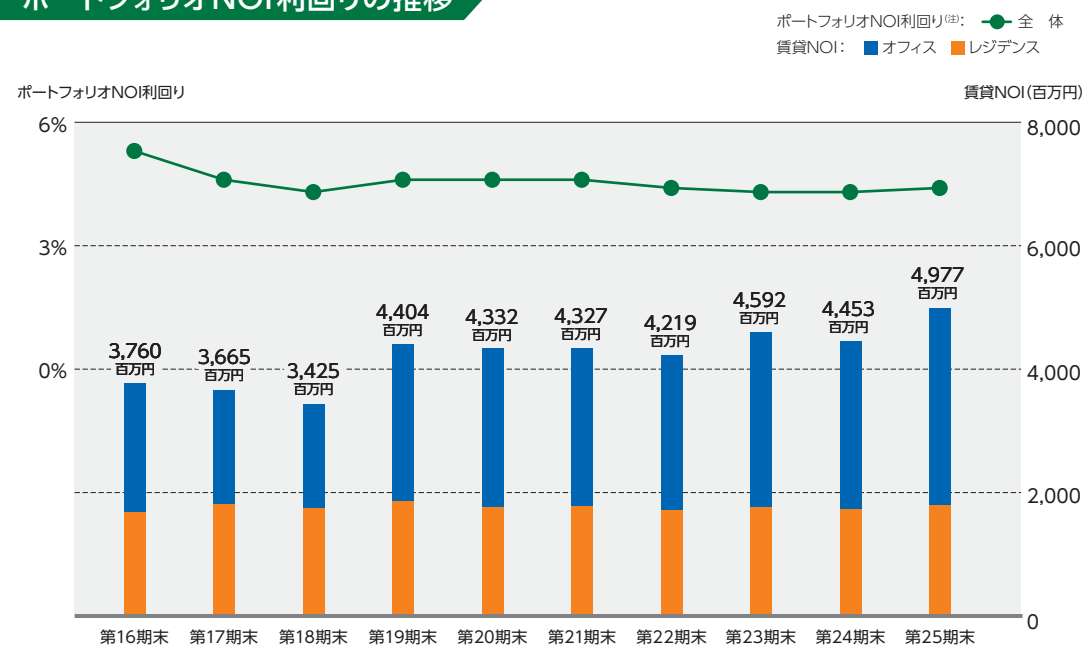
（注）単位については、入居及び退去はm²、稼働率は%で示しています。

第25期の運用実績（2）

資産規模の推移



ポートフォリオNOI利回りの推移



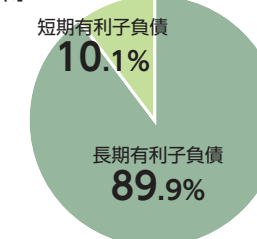
(注) ポートフォリオNOI利回り=各期中の用途別の保有資産(オフィスには「秋葉原UDX(優先出資証券)」を含みます。))に係る[年換算賃貸NOI(*)÷投資価額(**)]×100
* [年換算賃貸NOI]=各期中の各保有資産に係る[(不動産賃貸事業利益+減価償却費、又は優先出資証券の受取配当金)×2]の用途ごとの合計額
** [投資価額]=各保有資産に係る各期末帳簿価額(減価償却後)の用途ごとの合計額

第25期の財務状況

有利子負債の状況

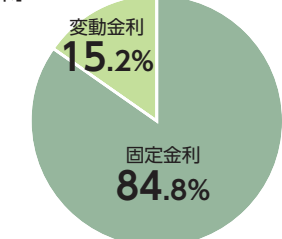
長期・短期比率^(注)

[第25期末]



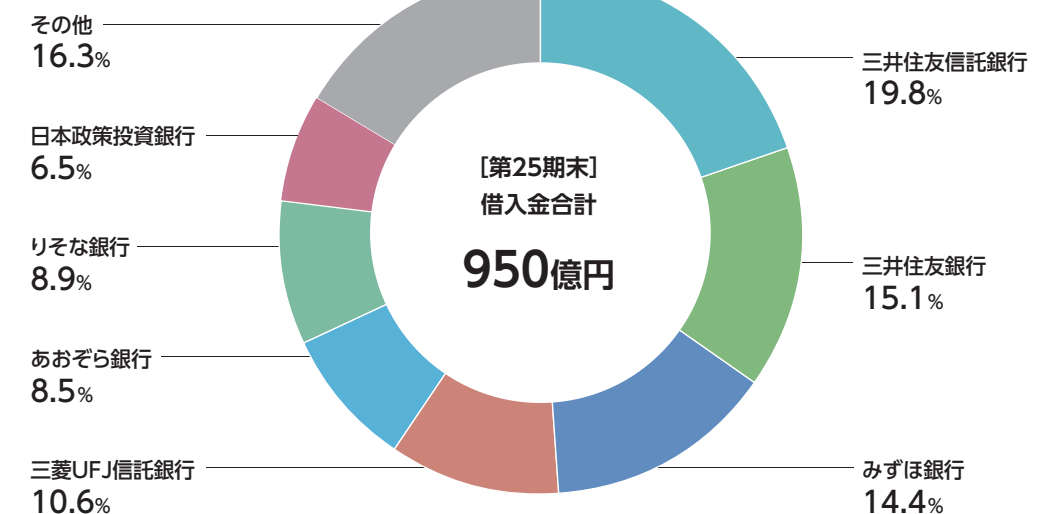
固定・変動比率

[第25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。

レンダーフォーメーション



LTV^(注)の変化

[第24期末]

55.0%

[第25期末]

47.2%

(注) LTV(有利子負債比率)=[有利子負債÷(有利子負債+出資総額)]×100

【第25期(平成27年4月30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			PML値 (%) (注4)
						収益 (百万円)	費用 (百万円)	損益 (百万円)	
オフィス									
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.7	100.0	193	82	110	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	3.0	100.0	211	123	87	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	71	26	45	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.3	100.0	(注5)	(注5)	114	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.2	100.0	241	117	124	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.3	100.0	(注5)	(注5)	147	10.8
A07		櫻岳ビル	1,796	0.8	100.0	64	30	33	14.2
A08		プレミア海岸ビル (注6)	5,100	2.2	75.1	99	75	24	10.6
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.4	100.0	294	125	169	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.1	100.0	(注5)	(注5)	76	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)	36	7.0
A14		アーバンネット入船ビル	2,900	1.2	100.0	(注5)	(注5)	95	10.8
A15		グランパーク	11,490	4.9	99.5	428	227	200	12.0
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	89	22	66	10.0
B02	東京23区	プレミア東陽町ビル	4,310	1.8	100.0	83	65	17	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.9	74.5	90	64	26	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.7	100.0	85	40	45	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.5	100.0	206	93	112	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.8	100.0	398	133	264	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	2.0	100.0	145	54	90	6.8
C01	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.5	70.6	82	71	11	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.8	97.7	408	274	133	10.4
C04		NU関内ビル	3,300	1.4	80.1	149	97	51	14.3
G01	地方都市	トレードピア淀屋橋 (底地)	6,500	2.8	100.0	(注5)	(注5)	(注5)	—
小計			132,279	56.1	96.1	4,311	2,067	2,244	—
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	2.2	95.6	152	73	79	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	100.0	53	24	28	9.9
D03		サンパレス南麻布 (注7)	1,150	0.5	92.0	31	18	13	5.3
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.6	100.0	39	17	22	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.5	100.0	36	17	18	11.2
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.8	100.0	37	15	22	11.6
D07		ホームマツウッドビル (注7)	5,090	2.2	95.9	124	60	64	7.4
D08		六本木グリーンテラス	4,678	2.0	90.8	111	66	44	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	95.3	55	27	27	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	98.3	35	16	18	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.7	90.5	53	19	34	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	89.4	53	22	31	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.0	95.3	65	30	35	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	96.0	57	22	35	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	93.0	45	20	25	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.9	96.6	44	32	12	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.7	100.0	42	28	13	16.1

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			PML値 (%) (注4)
						収益 (百万円)	費用 (百万円)	損益 (百万円)	
D19	都心5区	MEW	1,556	0.7	100.0	36	21	15	13.9
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	3.2	97.0	332	239	93	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.7	88.6	87	42	44	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.8	96.8	180	110	69	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.3	96.4	274	163	110	10.0
D24		クレストコート原宿	4,500	1.9	96.9	126	56	69	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	97.3	57	21	36	12.0
E01	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	0.5	100.0	29	10	19	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	93.1	30	12	18	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.7	100.0	41	20	20	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	97.4	37	21	16	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.8	89.9	51	30	21	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.8	96.0	51	27	23	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.6	97.0	41	22	19	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	97.5	78	40	38	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	100.0	46	24	22	12.8
小計			83,634	35.5	95.9	2,545	1,379	1,165	—
優先出資証券(オフィス)									
Z01	—	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券 (注8)	19,940	8.5	—	—	—	—	—
小計			19,940	8.5	—	—	—	—	—
合計			235,853	100.0	96.0	6,857	3,446	3,410	9.1

(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(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 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6) 平成27年4月1日付けで物件名称を「YS海岸ビル」から「プレミア海岸ビル」に変更しました。

(注7) 平成27年4月28日付けで譲渡契約を締結し、平成27年5月15日付けで売却しています。

(注8) 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。

投資法人の概要

投資法人の特徴

プレミアム投資法人の性格と基本方針

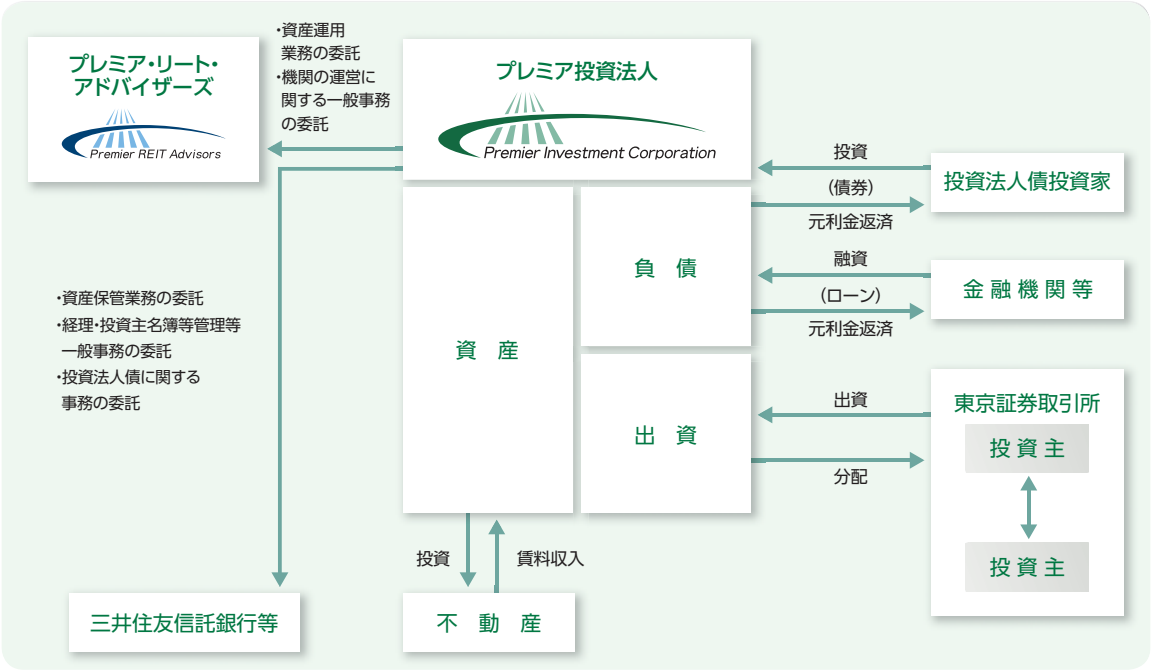
不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です
本投資法人は、プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社のメイン・スポンサーであり、不動産開発事業及び賃貸事業等を展開するエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を中心に、同じくスポンサーであり、国内屈指の不動産アセットマネジメント会社であるケネディクス株式会社、レジデンスの分譲事業等総合不動産業を展開する総合地所株式会社、そして不動産関連事業において国内トップクラスの実績を誇る三井住友信託銀行株式会社が培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

不動産価値の極大化を目指します
不動産は国民経済に欠かすことのできない大切な資産です。本投資法人は、その不動産の収益性を高めることで投資主利益の極大化を図ります。

機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します
三井住友信託銀行株式会社等各金融機関との間でローンに関する基本合意書を締結し、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。また、安定的な投資口の追加発行等も視野にいれ、LTV^(注)を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。
(注) LTV(有利子負債比率)=[有利子負債÷(有利子負債+出資総額)]×100

適時適切な情報開示を心掛けます
本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様にご満足していただける安定的な収益還元を行うことと考えます。より多くの投資主の皆様にご満足いただける運用方針の特徴と投資対象エリア戦略を充分にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動を心掛けてまいります。

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

会社概要

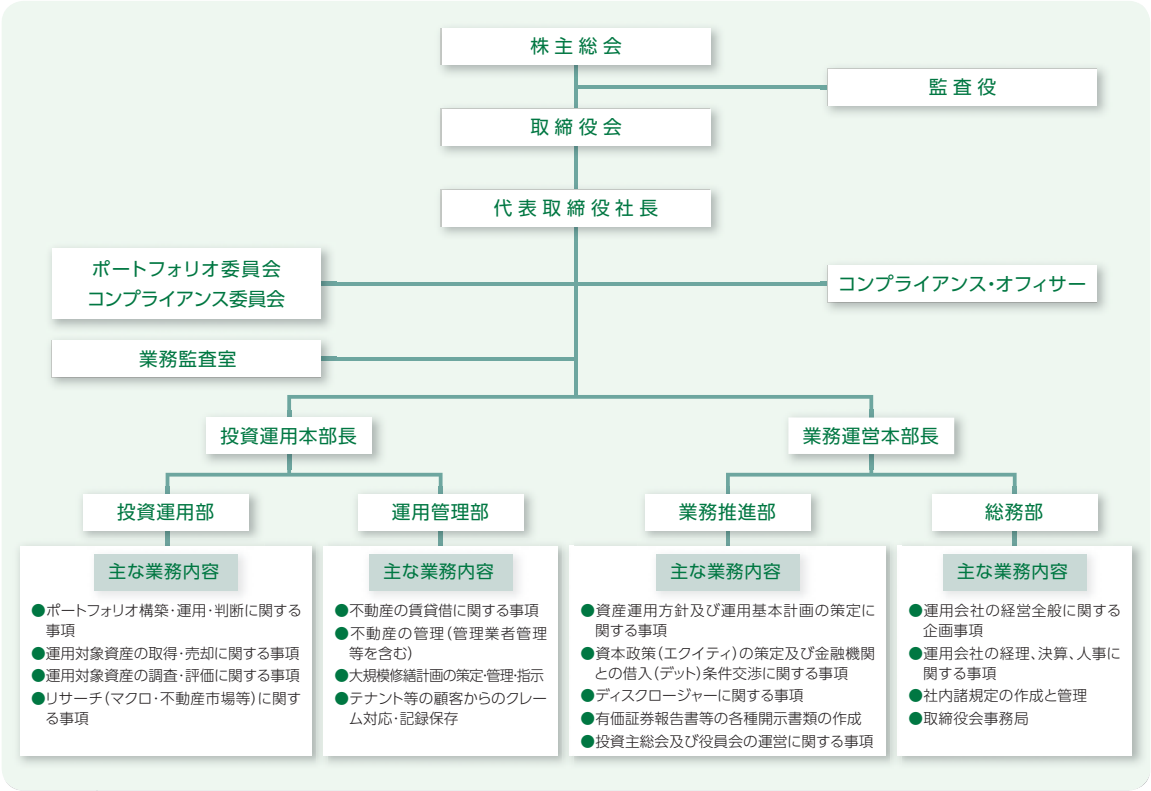
名称: プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資本金の額: 300百万円(平成27年3月31日現在)
事業の内容: 金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成: エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 53.1%、ケネディクス株式会社 30.0%、総合地所株式会社 10.0%、三井住友信託銀行株式会社 4.9%、日興プロパティーズ株式会社 2.0%

沿革

平成13年 7月17日 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年 10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得
平成19年 7月26日 証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法上の投資法人の機関の運営に関する事務についての兼業承認取得
平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録^(注)
平成22年 5月14日 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の連結子会社となる

(注) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付けで投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

資産運用会社の組織



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間		自 平成24年11月1日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月1日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月1日 至 平成27年 4 月30日
営業成績						
営業収益	千円	6,197,263	6,213,822	6,680,394	6,822,157	7,460,163
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(5,893,596)	(5,918,537)	(6,303,627)	(6,226,655)	(6,858,293)
営業費用	千円	3,441,428	3,580,560	3,746,204	3,820,157	4,005,617
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(2,993,621)	(3,138,178)	(3,280,567)	(3,309,559)	(3,455,233)
営業利益	千円	2,755,834	2,633,262	2,934,190	3,002,000	3,454,545
経常利益	千円	2,004,536	1,924,274	2,215,525	2,342,542	2,828,072
当期純利益	(a) 千円	2,003,477	1,922,375	2,213,553	2,340,510	2,826,526
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	200,672,305	203,445,801	228,560,318	218,723,324	239,861,420
（対前期比）	%	(△0.3)	(+1.4)	(+12.3)	(△4.3)	(+9.7)
有利子負債額	千円	105,737,500	108,162,500	124,387,500	114,700,000	107,500,000
純資産額	(c) 千円	87,748,597	87,667,594	96,274,796	96,401,854	123,362,396
（対前期比）	%	(+0.0)	(△0.1)	(+9.8)	(+0.1)	(+28.0)
出資総額	千円	85,644,448	85,644,448	94,005,086	94,005,086	120,350,148
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	2,003,379	1,966,990	2,213,452	2,211,046	2,826,534
配当性向	(注1) %	100.0	102.3	99.9	94.4	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	(e) 口	196,699	196,699	218,699	218,699	263,399
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	446,105	445,694	440,215	440,796	468,348
1口当たり分配金額	(d)/(e) 円	10,185	10,000	10,121	10,110	10,731
（うち1口当たり利益分配金）	円	(10,185)	(10,000)	(10,121)	(10,110)	(10,731)
（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) %	1.0(2.0)	1.0(1.9)	1.0(2.1)	1.0(2.1)	1.2(2.5)
純資産利益率	(注3) %	2.3(4.6)	2.2(4.3)	2.4(4.9)	2.4(4.8)	2.6(5.2)
純資産比率	(c)/(b) %	43.7	43.1	42.1	44.1	51.4
（対前期比増減）	%	(+0.1)	(△0.6)	(△1.0)	(+2.0)	(+7.3)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	4,024,105	3,924,655	4,216,225	4,072,777	4,626,248

(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）
但し、第23期及び第25期については、新投資口の発行を行っていることから、次の計算式により計算しています。
分配総額／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21期は会計計算期間181日、第22期は同184日、第23期は同181日、第24期は同184日、第25期は181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) ファンドの主な推移
- 本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成14年5月2日に設立され、平成14年9月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8956）。
- その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額（注1）は、第1期末（平成15年4月30日）における49,021百万円から、当期末（平成27年4月30日）現在において235,853百万円まで増加しています。
- 本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、平成15年4月の第1期以降、前期の第24期まで24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、千葉県の一部を指します。
- (2) 投資環境と運用実績
- ① 当期における日本経済は、昨年4月に実施された消費税率引き上げに伴う駆け込み需要による反動から個人消費が落ち込み、その回復に予想以上の時間を要しているものの、ゆっくりとした回復基調を維持しています。
- 政府や日本銀行による経済対策を背景として、円安や原油安の影響から企業収益が改善するなかで設備投資も緩やかに増加しているほか、雇用・所得環境の改善から耐久消費財販売の増加も見られるなど、消費者マインドは持ち直しつつあります。
- ② 本投資法人が主な投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。
- （賃貸市場）
- オフィスビルの賃貸市場については、東京都区部において企業の拡張移転や増床需要が底堅く、空室率の低下傾向が続いており、それに伴い賃料も上昇傾向に転じています。
- 一方、レジデンスについては、東京都区部において引き続き稼働率・賃料とも概ね安定した状況が継続しています。また、都心部の高級賃貸住宅においても安定した稼働が続いており、一部のエリアにおいては賃料水準が上昇に転じています。
- （売買市場）
- 物流施設や商業施設を含めた不動産市場全体では良好な金融・資本市場環境を背景としてJ-REIT（不動産投資信託）の新規上場や公募増資が相次ぎ、同セクターを中心に売買が活発に行われていますが、首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、優良物件の取得機会は限定的な状況が続いています。
- レジデンスについては、需要者層がJ-REIT及び不動産業者を中心として生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家等まで広がり、その投資意欲も引き続き旺盛であることから、取得競争が過熱している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平成27年1月22日にアーバンネット麹町ビル（オフィスビル、取得価格3,600百万円）、アーバンネット池袋ビル（オフィスビル、取得価格13,600百万円）及びアーバンネット大森ビル（オフィスビル、取得価格4,800百万円）の3物件を取得しました。
- 一方、平成23年11月より保有していた神田中央通ビル（オフィスビル、取得価格2,450百万円）を平成26年11月7日に売却し、251百万円の不動産等売却益を実現しています。
- この結果、平成27年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル24物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄（注）の計58物件であり、取得価格の総額は235,853百万円、用途別の投資比率はオフィスビル56.1％、レジデンス35.5％、その他（優先出資証券）8.5％となっています。
- また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成27年4月30日現在でオフィスビルが前期末比3.7ポイント上昇の96.1％、レジデンスが前期末比0.5ポイント低下の95.9％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) 資金調達の詳細等

① 新投資口の発行について

[一般募集による新投資口の発行について]

当期において本投資法人は、以下のとおり一般募集による新投資口の発行を行い、総額約25,048百万円の資金を調達しました。

当該調達資金は新規資産（アーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルに係る不動産信託受益権）の取得資金並びに平成27年2月18日に払込を受けた第三者割当による新投資口の発行に係る手取金及び手元資金と合わせて短期借入金（後記「②資金の借入等についてイ。」参照）の期限前一部返済（4,800百万円）に充当しています。

発行新投資口数：42,500口

発行価格（募集価格）：1口当たり609,375円

（払込金額（発行価額）：1口当たり589,375円）

払込期日：平成27年1月21日

払込金額（発行価額）の総額：25,048,437,500円

分配金起算日：平成26年11月1日

[第三者割当による新投資口の発行について]

<グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当>

本投資法人は、以下のとおりSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行い、総額約1,296百万円を調達しました。

調達資金は平成27年1月21日に払込を受けた一般募集による新投資口の発行に係る手取金の一部及び手元資金と合わせて短期借入金（後記「②資金の借入等についてイ。」参照）の期限前一部返済（4,800百万円）に充当しています。

発行新投資口数：2,200口

払込金額（発行価額）：1口当たり589,375円

払込期日：平成27年2月18日

払込金額（発行価額）の総額：1,296,625,000円

分配金起算日：平成26年11月1日

② 資金の借入等について

ア. 本投資法人は、平成26年11月18日に、平成23年11月18日に借り入れた長期借入金12,000百万円について、長期借入金9,600百万円による借り換えを行い、残額の2,400百万円については、平成26年11月7日付で譲渡したオフィスビル1棟（神田中央通ビル）の売却代金の一部をもって返済しました。当該長期借入金9,600百万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	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	2,400百万円	2,400百万円	2,400百万円	2,400百万円
借入日	平成26年11月18日			
元本返済日	平成31年9月30日			平成33年9月30日
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型 (0.71625%)	固定金利型（注） (0.71625%)		固定金利型 (0.91125%)
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。

イ. 本投資法人は、平成26年3月31日に借り入れた短期借入金6,500百万円について、平成27年2月27日付で一般募集による新投資口の発行に係る手取金の一部、第三者割当による新投資口の発行に係る手取金（前記「①新投資口の発行について」参照）及び手元資金により4,800百万円の期限前一部返済を実施しました。また、平成27年3月31日に、残額1,700百万円を長期借入金により借り換えました。当該長期借入金1,700百万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 あおぞら銀行
借入金額	1,050百万円	650百万円
借入日	平成27年3月31日	
元本返済日	平成34年3月31日	平成32年3月31日
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型（注） (0.87000%)	固定金利型 (0.69000%)
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。

この結果、平成27年4月30日現在の有利子負債総額は107,500百万円（内訳は短期借入金10,900百万円、長期借入金84,100百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債12,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は89.9%となりました。

③ 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付（注1）
株式会社格付投資情報センター（R&I）（注2）	A+（安定的）	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1（安定的）	－

(注1) 第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

(注2) 当期中の平成27年2月19日付で、株式会社格付投資情報センター（R&I）は本投資法人の発行体格付等を下記のとおり変更したことを発表しました。
・発行体格付（格付の方向性）：A（安定的）→A+（安定的）
・債券格付：A→A+

(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7,460百万円、営業利益3,454百万円、経常利益2,828百万円、当期純利益2,826百万円を計上しました。

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、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を10,731円としました。

3 増資等の状況

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資金総額(百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 5 月 2 日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年 9 月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエオプションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年 5 月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)
平成22年 5 月14日	第三者割当	8,700	140,100	3,012	71,957	(注7)
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	(注8)
平成23年12月12日	グリーンシュエオプションによる第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	(注9)
平成25年11月 7 日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	(注10)
平成25年12月 4 日	グリーンシュエオプションによる第三者割当	1,100	218,699	418	94,005	(注11)
平成27年 1 月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	(注12)
平成27年 2 月18日	グリーンシュエオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	(注13)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 平成15年11月15日に行った公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シエグループ証券会社に対して新投資口の割当てを行いました。
(注5) 1口当たり発行価格677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり346,275円にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的としてエヌ・エィ・エィ都市開発株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
(注8) 1口当たり発行価格250,066円(引受価額241,816円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注9) 平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、1口当たり241,816円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
(注10) 1口当たり発行価格392,925円(引受価額380,029円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注11) 平成25年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
(注12) 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13) 平成27年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

【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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成25年4月	平成25年10月	平成26年4月	平成26年10月	平成27年4月
最 高	526,000円	449,500円	408,500円	500,000円	705,000円
最 低	280,500円	342,000円	379,000円	385,000円	456,000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、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を10,731円としました。

期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
当期純利益	2,003,477千円	1,922,375千円	2,213,553千円	2,340,510千円	2,826,526千円
利益留保額	117千円	－円	100千円	167千円	159千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,003,379千円 (10,185円)	1,966,990千円 (10,000円)	2,213,452千円 (10,121円)	2,211,046千円 (10,110円)	2,826,534千円 (10,731円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,003,379千円 (10,185円)	1,966,990千円 (10,000円)	2,213,452千円 (10,121円)	2,211,046千円 (10,110円)	2,826,534千円 (10,731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)

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、政府による消費税の再引上げ時期の延期や日本銀行による持続的な金融緩和政策の発動を始めとした景気でこ入れ策を背景に、企業収益の改善による設備投資の回復や雇用・所得環境の改善が持続することで緩やかな回復基調が続くと思われます。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場では、堅調な企業業績を背景に当面のオフィス需要は拡大傾向が続くと期待されます。また、空室率の低下が続き、賃料が上昇するエリアも徐々に拡大していくと思われます。

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

不動産売買市場においては、投資家の取得意欲が引き続き強く、活発な不動産取引が継続していくものと思われますが、オフィスビル、レジデンスともに建築コストの高騰から新規供給が抑制されるようであれば既存物件の取得競争において過熱感が一層高まり、売買価格が強含みで推移する可能性があります。

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

- ・内部成長については、稼働率の改善が遅れている一部のオフィスビルの早期埋め戻しに注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
- ・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等も活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
- ・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じて資金調達構造の安定化を図るとともに、資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

(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
- a. 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。
 - b. 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。
 - c. 本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得を取り巻く環境によっては、優良な運用資産を取得するため、開発案件への取り組みも行います。その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。また、建物が竣工した直後においてテナントが確保できていない場合でも、取得後、早期にテナントの確保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないこと、その他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行います。
- (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われた場合
 - ・戦略的な重要性が失われた場合
 - ・財務上の観点から売却を行う場合
- (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）
 - ・返済・償還時期の分散
 - ・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

- (6) コンプライアンスについて
- 本投資法人の業務運営における法令遵守に関しては細心の注意を払って臨んでいます。引続き投資主及び債権者の皆様方のご信頼にお応えべく、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

本投資法人で決算日（平成27年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

- (1) 資産の取得について
- 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり取得しました。
- 〔NTTクレド岡山ビル〕
- （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（注1）
- 取得価格（注2）：3,600百万円
- 鑑定評価額：3,600百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
- 取得契約締結日：平成27年4月28日
- 引渡日：平成27年5月15日
- （取得資産の概要）
- 所在地（住居表示）：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号
- 用途（注3）：事務所・店舗
- 敷地面積：4,160.86㎡ 建物延床面積：35,299.51㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建
- 建築時期：平成11年2月
- 総賃貸可能面積（注4）：10,210.07㎡
- （注1）取得資産はNTTクレド岡山ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）です。
- （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
- （注3）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。
- （注4）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得した信託受益権に係る準共有持分割合（100分の60）を乗じた数値を記載しています。
- (2) 資産の譲渡について
- 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。
- 〔サンパレス南麻布〕
- （譲渡の概要）
- 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権
- 譲渡価格（注1）：1,017百万円
- 譲渡資産の取得日：平成14年9月10日 取得価格（注2）：1,150百万円
- 帳簿価額：1,027百万円（平成27年4月30日現在）
- 譲渡価格と帳簿価額の差額：△9百万円
- 鑑定評価額：948百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
- 譲渡契約締結日：平成27年4月28日
- 引渡日：平成27年5月15日
- （譲渡資産の概要）
- 所在地（住居表示）：東京都港区南麻布一丁目17番5号
- 用途（注3）：共同住宅
- 敷地面積：677.02㎡ 建物延床面積：2,227.37㎡
- 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
- 建築時期：平成1年11月
- 総賃貸可能面積：1,577.42㎡

[ホームットウッドビル]

(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）：4,861百万円

譲渡資産の取得日：平成15年11月18日 取得価格（注2）：5,090百万円

帳簿価額：4,753百万円（平成27年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：107百万円

鑑定評価額：4,530百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

(譲渡資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都港区西麻布四丁目12番19号

用途（注3）：共同住宅

敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：8,269.98㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

建築時期：昭和63年8月

総賃貸可能面積：5,793.93㎡

(注1) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 用途は、登記事項証明書に表示されている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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	(平成25年 4 月30日現在)	(平成25年10月31日現在)	(平成26年 4 月30日現在)	(平成26年10月31日現在)	(平成27年 4 月30日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	196,699口	196,699口	218,699口	218,699口	263,399口
出資総額	85,644百万円	85,644百万円	94,005百万円	94,005百万円	120,350百万円
投資主数	12,985人	13,136人	15,040人	13,423人	13,598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	住 所	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）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	85,239	32.36
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	23,437	8.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	22,138	8.40
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	10,155	3.85
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	8,700	3.30
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	3,451	1.31
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	3,341	1.26
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	2,781	1.05
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	2,693	1.02
ゴールドマンサックスインターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	2,344	0.88
合 計		164,279	62.36

(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) 当期末における執行役員、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	星澤秀郎(注1)	－	4,800(注1)
監督役員	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	墓祐二(注2)	公認会計士 墓祐二事務所、公認会計士	2,100(注2)
会計監査人	有限責任あずさ監査法人(注3)	－	8,600(注3)(注4)

(注1) 平成27年3月31日付けで高野博明が任期満了により執行役員を退任し、同年4月1日付けで星澤秀郎が執行役員に就任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には当期中において高野博明及び星澤秀郎に支払った報酬の合計金額を記載しています。

(注2) 平成27年3月31日付けで櫻井憲二が任期満了により監督役員を退任し、同年4月1日付けで墓祐二が監督役員に就任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には当期中において櫻井憲二及び墓祐二に支払った報酬の合計金額を記載しています。

(注3) 平成27年3月20日付けであらた監査法人が任期満了により会計監査人を退任し、同日付けで有限責任あずさ監査法人が会計監査人に就任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には当期中においてあらた監査法人及び有限責任あずさ監査法人に支払った報酬の合計金額を記載しています。

(注4) あらた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、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務及び会計監査人交代に係る引継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4,800千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 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用 途	第24期(平成26年10月31日現在)		第25期(平成27年4月30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	72,167	33.0	73,257	30.5
		レジデンス	63,862	29.2	63,405	26.4
	東京23区	オフィス	18,531	8.5	36,900	15.4
		レジデンス	13,015	6.0	12,905	5.4
	周辺都市部	オフィス	11,781	5.4	11,681	4.9
		レジデンス	－	－	－	－
	地方主要都市	オフィス	6,558	3.0	6,558	2.7
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			185,916	85.0	204,709	85.3
優先出資証券			20,035	9.2	20,035	8.4
預金・その他資産(注3)			12,771	5.8	15,116	6.3
資産総額計			218,723 (185,916)(注4)	100.0 (85.0)(注4)	239,861 (204,709)(注4)	100.0 (85.3)(注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。

(注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。

(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が含まれており（第24期につき5,301百万円、第25期につき6,708百万円）、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24期87.4%、第25期88.1%となります。

2 主要な保有資産

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
B06	アーバンネット池袋ビル	13,654	17,036.34	17,036.34	100.0	5.8	オフィス
A15	グランパーク	11,454	10,615.56 (注1)	10,564.73 (注1)	99.5 (注1)	6.2	オフィス
A10	アーバンネット三田ビル	10,198	10,088.55	10,088.55	100.0	4.3	オフィス
A06	六番町ビル	7,882	6,872.77	6,872.77	100.0	(注2)	オフィス
A02	ランディック第2新橋ビル	6,852	6,948.72	6,948.72	100.0	3.1	オフィス
G01	トレードピア淀屋橋（底地）	6,558	6,517.29 (注3)	6,517.29 (注3)	100.0 (注3)	(注2)	オフィス
D20	芝浦アイランド エアタワー	6,418	13,060.46 (注4)	12,674.98 (注4)	97.0 (注4)	4.9	レジデンス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,266	6,555.04	6,346.57	96.8	2.6	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	6,164	5,567.79	5,567.79	100.0	2.8	オフィス
B05	上野トーセイビル	5,759	5,432.43	5,432.43	100.0	3.0	オフィス
合 計		81,209	88,694.95	88,050.17	99.3	38.4	

(注1) 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2) 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3) トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する土地に係る「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25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) 平成27年4月30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1)	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	6,050	6,164
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	6,900	6,852
A03	プレミアム道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	2,310	1,518
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,780	4,853
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	5,820	4,468
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	8,370	7,882
A07	櫻岳ビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地	信託受益権	1,470	1,735
A08	プレミアム海岸ビル(注2)	東京都港区海岸二丁目2番6号	信託受益権	3,420	5,050
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	10,200	10,198
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	4,920	4,920
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	1,660	1,642
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	3,240	2,869
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	12,100	11,454
A16	アーバンネット麴町ビル	東京都千代田区麴町一丁目6番2号	信託受益権	3,810	3,645
B02	プレミアム東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,360	3,897
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	2,700	4,569
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	2,440	4,188
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	6,370	5,759
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	14,800	13,654
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	5,210	4,831
C01	プレミアム横浜西口ビル	神奈川県横浜市区西區北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,130	3,310
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	5,170	5,174
C04	NU関内ビル	神奈川県横浜市中区山下町223番1	信託受益権	3,620	3,196
G01	トレードピア淀屋橋(底地)	大阪府大阪市区中央区今橋二丁目5番8号	信託受益権	6,540	6,558
オフィスビル 小計				130,390	128,398
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	4,790	4,488
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	1,800	2,470
D03	サンパレス南麻布	東京都港区南麻布一丁目17番5号	信託受益権	948	1,027
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	1,170	1,189
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	1,030	919
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	1,410	1,695
D07	ホームマッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	4,530	4,753
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	3,770	4,056
D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	1,790	1,893
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	996	812
D12	プレミアム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	1,780	1,474
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	1,600	1,527
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	2,160	2,075
D15	プレミアムステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	1,870	1,560
D16	プレミアム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	1,570	1,337
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,540	1,763
D18	プレミアムステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番1号	信託受益権	1,400	1,523

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1)	帳簿価額 (百万円)
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,100	1,417
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	7,080	6,418
D21	ストーリーア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	2,960	3,863
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	5,080	6,266
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	6,140	5,076
D24	クレストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	4,890	4,390
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	1,500	1,404
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	987	894
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	863	965
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	1,160	1,363
E04	プレミアノツツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,270	1,442
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	1,570	1,591
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	1,710	1,614
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	1,360	1,209
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	2,690	2,474
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	1,530	1,349
レジデンス 小計				76,044	76,310
合 計				206,434	204,709

(注1) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。）を記載しています。

(注2) 本物件は、平成27年4月1日付けにて名称を「YS海岸ビル」から「プレミアム海岸ビル」に変更しました。

(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24期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)				第25期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30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	187	3.0	10	100.0	193	2.8
A02	ランディック第2新橋ビル	6	100.0	200	3.2	6	100.0	211	3.1
A03	プレミアム道玄坂ビル	7	100.0	61	1.0	7	100.0	71	1.0
A04	KN渋谷3	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	226	3.6	7	100.0	241	3.5
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	4	100.0	64	1.0	4	100.0	64	0.9
A08	プレミアム海岸ビル(注3)	19	81.5	79	1.3	17	75.1	99	1.5
A09	岩本町ビル(注4)	－	－	5	0.1	－	－	－	－
A10	アーバンネット三田ビル	7	100.0	293	4.7	7	100.0	294	4.3
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)
A13	神田中央通ビル(注5)	5	46.8	54	0.9	－	－	1	0.0
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6)	186	95.8	416	6.7	198	99.5	428	6.2
A16	アーバンネット麴町ビル	－	－	－	－	8	100.0	89	1.3
B01	IPB御茶ノ水ビル(注7)	－	－	5	0.1	－	－	－	－
B02	プレミアム東陽町ビル	3	80.4	72	1.2	4	100.0	83	1.2
B03	上野THビル	4	61.7	89	1.4	5	74.5	90	1.3
B04	五反田NTビル(注8)	7	100.0	81	1.3	7	100.0	85	1.3

物件 番号	不動産等の名称	第24期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)				第25期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30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(%)
B05	上野トーセイビル	3	100.0	206	3.3	3	100.0	206	3.0
B06	アーバンネット池袋ビル	－	－	－	－	4	100.0	398	5.8
B07	アーバンネット大森ビル	－	－	－	－	4	100.0	145	2.1
C01	プレミアム横浜西口ビル	8	58.8	93	1.5	8	70.6	82	1.2
C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注9)	42	97.6	417	6.7	43	97.7	408	6.0
C04	NU関内ビル	18	77.6	182	2.9	19	80.1	149	2.2
G01	トレードピア淀屋橋(底地)(注10)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
オフィスビル 小 計		343	92.4	3,736	60.0	368	96.1	4,313	62.9
D01	パークアクシス四谷ステージ	125/127	98.2	146	2.3	121/127	95.6	152	2.2
D02	パークアクシス明治神宮前(注11)	27/29	94.8	55	0.9	29/29	100.0	53	0.8
D03	サンパレス南麻布	13/13	100.0	30	0.5	12/13	92.0	31	0.5
D04	キャビンアリーナ赤坂	31/32	97.4	38	0.6	32/32	100.0	39	0.6
D05	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.4	35	0.6	37/37	100.0	36	0.5
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	37	0.6	1/1	100.0	37	0.5
D07	ホームウッドビル	27/28	95.9	119	1.9	27/28	95.9	124	1.8
D08	六本木グリーンテラス	31/33	95.8	119	1.9	31/33	90.8	111	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	82/88	93.3	55	0.9	84/88	95.3	55	0.8
D11	ラング・タワー京橋(注12)	51/54	94.9	35	0.6	53/54	98.3	35	0.5
D12	プレミアステージ三田慶大前(注13)	50/50	100.0	52	0.8	44/50	90.5	53	0.8
D13	プレミアロッソ	44/44	100.0	52	0.8	40/44	89.4	53	0.8
D14	プレミアブラン代々木公園	57/60	95.0	63	1.0	57/60	95.3	65	1.0
D15	プレミアステージ内神田(注14)	45/45	100.0	50	0.8	43/45	96.0	57	0.8
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注15)	36/37	98.2	45	0.7	34/37	93.0	45	0.7
D17	Walk赤坂	17/19	87.6	46	0.8	18/19	96.6	44	0.7
D18	プレミアステージ芝公園	44/44	100.0	43	0.7	44/44	100.0	42	0.6
D19	MEW	21/21	100.0	34	0.6	21/21	100.0	36	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー(注16)	842/877	96.4	326	5.2	850/877	97.0	332	4.9
D21	ストーリーア赤坂	48/50	96.1	80	1.3	46/50	88.6	87	1.3
D22	ルネ新宿御苑タワー(注17)	157/164	95.7	180	2.9	157/164	96.8	180	2.6
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注18)	940/966	97.9	268	4.3	924/966	96.4	274	4.0
D24	クエストコート原宿(注19)	40/42	91.4	117	1.9	41/42	96.9	126	1.8
D25	アーバンコート市ヶ谷	38/38	100.0	51	0.8	37/38	97.3	57	0.8
E01	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.5	1/1	100.0	29	0.4
E02	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	28	0.5	13/14	93.1	30	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	31/33	93.9	41	0.7	33/33	100.0	41	0.6
E04	プレミアノッツェ祐天寺	30/32	93.3	37	0.6	32/32	97.4	37	0.5
E05	プレミアステージ湯島	67/70	95.5	50	0.8	63/70	89.9	51	0.8
E06	プレミアステージ駒込	70/75	93.4	50	0.8	72/75	96.0	51	0.8
E07	プレミアステージ大塚(注20)	54/58	93.5	41	0.7	56/59	97.0	41	0.6
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	122/126	97.5	77	1.2	122/126	97.5	78	1.2
E09	プレミアステージ両国	62/67	90.8	45	0.7	67/67	100.0	46	0.7
レジデンス 小 計		3,254/3,375	96.4	2,490	40.0	3,242/3,376	95.9	2,545	37.1
合 計		3,597	94.3	6,226	100.0	3,610	96.0	6,858	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) 本物件は、平成27年4月1日付けにて名称を「YS海岸ビル」から「プレミアム海岸ビル」に変更しました。

(注4) 本物件は第24期中の平成26年5月8日付けで売却しており、同期中の営業日数は7日となります。

(注5) 本物件は第25期中の平成26年11月7日付けで売却しており、当期の営業日数は6日となります。

(注6) グランパークの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915％）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0％）を掛け合わせた数値である実質的な持分割合（12.973725％）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注7) 本物件は第24期中の平成26年5月20日付けで売却しており、同期中の営業日数は19日となります。

(注8) 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9) 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10) トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」には、本投資法人の所有する土地に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。また、テナント総数には、当該土地に係る実質的な借地権者（当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者）の数を記載しています。

(注11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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

平成27年4月30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した優先出資証券282,000口のうちの53,580口（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

平成27年4月30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）	5,850	5,850	△44

(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。平成27年4月30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。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既払総額
NU関内ビル	神奈川県横浜市 中区	空調設備改修工事	自 平成27年 5 月 至 平成29年 9 月	431,843	－	－

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258,545千円であり、当期費用に区分された修繕費268,217千円と合わせ、526,762千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額 (千円)
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	外壁改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年 4 月	95,890
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	エントランス等共用部改修工事	自 平成26年12月 至 平成27年 1 月	34,038
高田馬場センタービル	東京都新宿区	空調設備改修工事	自 平成26年10月 至 平成27年 1 月	28,922
アーバンネット三田ビル	東京都港区	火災報知設備更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 3 月	25,350
その他の工事等				74,344
合 計				258,545

3 長期修繕計画のために積み立てた金銭

(単位：千円)

項目	期別	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
当期首積立金残高		390,240	404,563	418,886	494,209	446,032
当期積立額		14,323	14,323	111,323	14,323	14,323
当期積立金取崩額		－	－	36,000	62,500	－
次期繰越額		404,563	418,886	494,209	446,032	460,355

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第24期 (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	第25期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
(a) 資産運用報酬	262,346千円	295,400千円
(b) 資産保管手数料	10,316千円	10,885千円
(c) 一般事務委託手数料	81,992千円	90,648千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	146,941千円	144,450千円
合 計	510,597千円	550,383千円

2 借入状況

第25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
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3 月31日	4,000	－	0.42606	平成27年 3 月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		2,500	－					
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 7 月31日	3,250	3,250	0.37559	平成27年 7 月31日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほ銀行		1,600	1,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,150	1,150					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,200	2,200	0.36476	平成27年 9 月30日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		880	880					
	株式会社りそな銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行		440	440					
	小 計		17,400	10,900					
1年内返済予定の長期借入金(注8)	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 5 月14日	1,950	1,950	1.72750	平成27年 5 月14日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 9 月 6 日	3,000	3,000	1.14250	平成27年 9 月 4 日	期限一括	(注4)	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	平成23年 7 月29日	2,500	2,500	1.39250	平成27年 7 月29日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年11月18日	1,000	1,000	1.16500	平成26年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	－					
	株式会社みずほ銀行		3,000	－					
	株式会社三井住友銀行		3,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月 8 日	3,000	－	1.29375	平成27年12月 8 日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行		3,000	3,000					
	NTTファイナンス株式会社		3,000	3,000					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	小 計		41,400	29,400					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成23年12月 8 日	4,000	4,000	1.43375	平成28年12月 8 日	期限一括	(注3)	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	平成24年 2 月29日	1,000	1,000	1.34525	平成28年 8 月31日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 9 月 5 日	1,500	1,500	1.21000	平成30年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社あおぞら銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行	平成24年 9 月 5 日	2,000	2,000	0.95375	平成29年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社七十七銀行		600	600					
	野村信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社東日本銀行		600	600					

	区分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社広島銀行	平成24年 9 月 5 日	600	600	0.95375	平成29年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社香川銀行		300	300					
	株式会社東京都民銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月16日	750	750	0.98250	平成29年11月16日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社りそな銀行	平成25年 2 月28日	1,850	1,850	1.02875	平成31年 2 月28日	期限一括	(注5)	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					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 3 月27日	2,600	2,600	0.88250	平成30年 3 月27日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100					
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000	1.15125	平成30年 5 月22日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月 8 日	2,500	2,500	0.43275	平成28年10月31日	期限一括	(注6)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年11月18日	－	2,400	0.71625	平成31年 9 月30日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行	平成26年11月18日	－	2,400	0.71625 (注7)	平成31年 9 月30日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年11月18日	－	2,400	0.71625 (注7)	平成31年 9 月30日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月18日	－	2,400	0.91125	平成33年 9 月30日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 3 月31日	－	1,050	0.87000 (注7)	平成34年 3 月31日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 3 月31日	－	650	0.69000	平成32年 3 月31日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	小 計		43,400	54,700					
	合 計		102,200	95,000					

(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。
(注2) 不動産信託受益権の取得資金等に充当するための資金です。
(注3) 短期借入金の返済に充当するための資金です。
(注4) 投資法人債の償還に充当するための資金です。
(注5) 長期借入金の返済に充当するための資金です。
(注6) 不動産信託受益権及び特定目的会社優先出資証券の取得資金等に充当するための資金です。
(注7) 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、当該期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。
(注8) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日の翌日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

3 投資法人債

第25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	平成25年 7 月25日	7,500	7,500	0.72	平成30年 7 月25日	一括償還	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	平成26年 3 月 6 日	2,500	2,500	0.45	平成31年 3 月 6 日	一括償還	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	平成26年 3 月 6 日	2,500	2,500	0.72	平成33年 3 月 5 日	一括償還	(注1)	(注2)
合 計		12,500	12,500					

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

4 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の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	取得（注1）		譲渡（注1）			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
A13	神田中央通ビル（注4）	－	－	平成26年11月 7 日	2,778	2,440	251
A16	アーバンネット麹町ビル	平成27年 1 月22日	3,600	－	－	－	－
B06	アーバンネット池袋ビル	平成27年 1 月22日	13,600	－	－	－	－
B07	アーバンネット大森ビル	平成27年 1 月22日	4,800	－	－	－	－
合 計		－	22,000	－	2,778	2,440	251

(注1) 当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得又は譲渡しています。
(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
(注3) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
(注4) 神田中央通ビルの売却損益には、売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用86,704千円を反映した金額を記載しています。

2 その他資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	A13	神田中央通ビル	平成26年11月 7 日	2,778	2,620	青山リアルティー・ アドバイザーズ株式会社	平成26年 8 月21日
取得	A16	アーバンネット 麹町ビル	平成27年 1 月22日	3,600	3,730	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月 1 日
取得	B06	アーバンネット 池袋ビル	平成27年 1 月22日	13,600	14,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月 1 日
取得	B07	アーバンネット 大森ビル	平成27年 1 月22日	4,800	5,110	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年11月 1 日

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
(注2) 譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
(注3) 不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。

(2) その他

本投資法人が当期中に行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされた取引は、金利スワップ契約（計3件）であり、当該取引について有限責任あずさ監査法人から調査報告書を受領しています。

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)	
建物管理委託報酬等	824,457	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	298,868 (注2)	36.3
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	64,508 (注3)	7.8
合 計	824,457		363,376	44.1

(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) うち、51,108千円については利害関係人等に該当しない第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。
(注3) うち、5,945千円については利害関係人等に該当しない第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。
(注4) 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ファシリティーズ及びテルウェル東日本株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が68,458千円あります。

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

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

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 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。

2 投資主総会

本投資法人は、平成27年3月20日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定しました。
第1号議案：規約一部変更の件
第2号議案：執行役員1名選任の件
第3号議案：補欠執行役員1名選任の件
第4号議案：監督役員2名選任の件
第5号議案：補欠監督役員1名選任の件
第6号議案：会計監査人選任の件

3 投資法人役員会

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
平成26年11月12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、平成26年11月14日付けで株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行の各金融機関との間でそれぞれ金銭消費貸借契約を締結することを承認しました。
平成27年 1 月14日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	一般募集による新投資口の発行、投資口の売出し及び第三者割当による新投資口の発行に関して、平成27年1月14日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社並びに幹事会社であるSMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で新投資口引受契約を締結することを承認しました。
平成27年 3 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、平成27年3月27日付けで三井住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行の各金融機関との間でそれぞれ金銭消費貸借契約を締結することを承認しました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成26年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成27年 4 月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,757,601		2,449,482	
信託現金及び信託預金	8,914,100		11,046,564	
営業未収入金	87,485		97,135	
前払費用	134,540		159,690	
未収還付法人税等	77,929		69,858	
未収消費税等	－		460,133	
繰延税金資産	1,334		3,395	
その他	3,494		9,288	
流動資産合計	11,976,486	5.5	14,295,548	6.0
固定資産				
有形固定資産				
工具、器具及び備品	145		145	
減価償却累計額	△145		△145	
工具、器具及び備品（純額）	－		－	
信託建物 ※1	75,839,619		81,769,783	
減価償却累計額	△18,038,707		△19,181,335	
信託建物（純額）	57,800,912		62,588,447	
信託構築物	1,736,878		1,776,127	
減価償却累計額	△713,504		△753,353	
信託構築物（純額）	1,023,373		1,022,774	
信託工具、器具及び備品	242,173		258,080	
減価償却累計額	△183,490		△192,804	
信託工具、器具及び備品（純額）	58,682		65,276	
信託土地	125,251,793		139,251,346	
有形固定資産合計	184,134,761	84.2	202,927,845	84.6
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	4,061		3,992	
その他	659		549	
無形固定資産合計	1,782,323	0.8	1,782,144	0.7
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	113,344		129,419	
信託差入敷金及び保証金	604,402		604,402	
投資その他の資産合計	20,762,921	9.5	20,778,996	8.7
固定資産合計	206,680,006	94.5	225,488,986	94.0
繰延資産				
投資口交付費	13,022		29,409	
投資法人債発行費	53,808		47,475	
繰延資産合計	66,830	0.0	76,884	0.0
資産合計	218,723,324	100.0	239,861,420	100.0

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成26年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成27年 4 月30日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	678,173		998,627	
短期借入金	17,400,000		10,900,000	
1年内返済予定の長期借入金	30,400,000		29,400,000	
未払費用	198,947		175,694	
未払分配金	12,511		13,649	
未払法人税等	549		1,582	
未払消費税等	302,925		－	
未払事業所税	3,908		9,879	
前受金	1,017,594		965,988	
預り金	105,833		125,345	
流動負債合計	50,120,443	22.9	42,590,767	17.8
固定負債				
長期借入金	54,400,000		54,700,000	
投資法人債	12,500,000		12,500,000	
信託預り敷金及び保証金	5,301,025		6,708,256	
固定負債合計	72,201,025	33.0	73,908,256	30.8
負債合計	122,321,469	55.9	116,499,023	48.6
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	94,005,086	43.0	120,350,148	50.2
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	56,156		185,554	
任意積立金合計	56,156	0.0	185,554	0.1
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,340,611	1.1	2,826,693	1.2
剰余金合計	2,396,768		3,012,247	
投資主資本合計	96,401,854	44.1	123,362,396	51.4
純資産合計 ※2	96,401,854	44.1	123,362,396	51.4
負債純資産合計	218,723,324	100.0	239,861,420	100.0

Ⅳ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
	前 期(ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	5,547,647		6,162,097	
その他賃貸事業収入 ※1	679,007		696,196	
不動産等売却益 ※2	214,708		251,007	
受取配当金	380,794		350,862	
営業収益合計	6,822,157	100.0	7,460,163	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	3,309,559		3,455,233	
資産運用報酬	262,346		295,400	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	10,316		10,885	
一般事務委託手数料	81,992		90,648	
会計監査人報酬	8,700		8,600	
その他営業費用	138,241		135,850	
営業費用合計	3,820,157	56.0	4,005,617	53.7
営業利益	3,002,000	44.0	3,454,545	46.3
営業外収益				
受取利息	1,139		1,190	
未払分配金戻入	946		605	
雑収入	245		61	
営業外収益合計	2,331	0.0	1,857	0.0
営業外費用				
支払利息	603,933		548,049	
投資法人債利息	41,827		41,343	
投資法人債発行費償却	6,332		6,332	
投資口交付費償却	7,255		5,710	
投資口公開関連費用	－		24,475	
その他	2,441		2,418	
営業外費用合計	661,789	9.7	628,330	8.4
経常利益	2,342,542	34.3	2,828,072	37.9
税引前当期純利益	2,342,542	34.3	2,828,072	37.9
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	3,606	0.0
法人税等調整額	1,426	0.0	△2,060	0.0
法人税等合計	2,031	0.0	1,546	△0.0
当期純利益	2,340,510	34.3	2,826,526	37.9
前期繰越利益	100		167	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,340,611		2,826,693	

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

Premier Investment Corporation

投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31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		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	94,005,086	56,156	56,156	2,213,553	2,269,709	96,274,796	96,274,796
当期変動額							
剰余金の配当				△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452
当期純利益				2,340,510	2,340,510	2,340,510	2,340,510
当期変動額合計	－	－	－	127,058	127,058	127,058	127,058
当期末残高	※1 94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）							(単位：千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854
当期変動額							
新投資口の発行	26,345,062					26,345,062	26,345,062
圧縮積立金の積立		185,554	185,554	△185,554	－	－	－
圧縮積立金の取崩		△56,156	△56,156	56,156	－	－	－
剰余金の配当				△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046
当期純利益				2,826,526	2,826,526	2,826,526	2,826,526
当期変動額合計	26,345,062	129,397	129,397	486,081	615,479	26,960,542	26,960,542
当期末残高	※1 120,350,148	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396

〔損益計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30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) 4,672,987千円 (共益費) 874,660千円 計 5,547,647千円 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 155,271千円 (施設使用料) 47,423千円 (付帯収益) 380,468千円 (その他の雑収入) 95,843千円 計 679,007千円 不動産賃貸事業収益合計 6,226,655千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 762,142千円 (水道光熱費) 458,487千円 (公租公課) 476,794千円 (損害保険料) 13,967千円 (修繕費) 266,605千円 (信託報酬) 39,045千円 (減価償却費) 1,155,681千円 (その他賃貸事業費用) 136,833千円 不動産賃貸事業費用合計 3,309,559千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,917,096千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 5,173,001千円 (共益費) 989,095千円 計 6,162,097千円 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 166,034千円 (施設使用料) 52,376千円 (付帯収益) 386,247千円 (その他の雑収入) 91,538千円 計 696,196千円 不動産賃貸事業収益合計 6,858,293千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 824,457千円 (水道光熱費) 489,081千円 (公租公課) 461,024千円 (損害保険料) 14,372千円 (修繕費) 268,217千円 (信託報酬) 40,354千円 (減価償却費) 1,223,188千円 (その他賃貸事業費用) 134,537千円 不動産賃貸事業費用合計 3,455,233千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,403,059千円
※2. 不動産等売却益の内訳	(岩本町ビル) A. 不動産等売却収入 6,915,000千円 B. 不動産等売却原価 6,903,526千円 C. その他売却費用 3,050千円 D. 不動産等売却益 (A－B－C) 8,423千円 (IPB御茶ノ水ビル) A. 不動産等売却収入 1,570,000千円 B. 不動産等売却原価 1,313,139千円 C. その他売却費用 50,575千円 D. 不動産等売却益 (A－B－C) 206,285千円	(神田中央通ビル) A. 不動産等売却収入 2,778,439千円 B. 不動産等売却原価 2,440,727千円 C. その他売却費用 86,704千円 D. 不動産等売却益 (A－B－C) 251,007千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 218,699口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 263,399口

〔税効果会計に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
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 1,334千円 繰延税金資産合計 1,334千円 繰延税金資産の純額 1,334千円	(繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 3,395千円 繰延税金資産合計 3,395千円 繰延税金資産の純額 3,395千円
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 34.16% (調整) 支払分配金の損金算入額 △32.21% その他 △1.86% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%	法定実効税率 34.15% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.13% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
3. 決算日後の法人税等の税率の変更	－	「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異について、34.15%から32.31%に変更されています。 なお、この税率変更による繰延税金資産への影響額は軽微です。

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券(不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券)を保有しています。 なお、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰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ていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、更に、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 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ていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券(不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券)を保有しています。 なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、更に、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。 なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。 投資有価証券(不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券)については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成26年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。			
（単位：千円）			
	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,757,601	2,757,601	－
(2)信託現金及び信託預金	8,914,100	8,914,100	－
資産計	11,671,702	11,671,702	－
(3)短期借入金	17,400,000	17,400,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	30,400,000	30,577,254	177,254
(5)長期借入金	54,400,000	55,080,171	680,171
(6)投資法人債	12,500,000	12,629,000	129,000
負債計	114,700,000	115,686,426	986,426
(注1) 金融商品の時価の算定方法 資産 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。 負債 (3)短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (6)投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 投資有価証券 優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）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、時価開示の対象とはしていません。 (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		
(1)現金及び預金	2,757,601		
(2)信託現金及び信託預金	8,914,100		
合計	11,671,702		
(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算 日後の返済予定額			
（単位：千円）			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	17,400,000	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	30,400,000	－	－
(5)長期借入金	－	18,650,000	14,000,000
(6)投資法人債	－	－	－
合計	47,800,000	18,650,000	14,000,000
（単位：千円）			
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－
(5)長期借入金	18,900,000	2,850,000	－
(6)投資法人債	7,500,000	2,500,000	2,500,000
合計	26,400,000	5,350,000	2,500,000

当 期
(自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成27年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金
長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。
但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「(7)デリバティブ取引」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6)投資法人債
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。
(7)デリバティブ取引
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 うち1年超	時価 当該時価の 算定方法
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	5,850,000	5,850,000 (注) ー

(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）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、時価開示の対象とはしていません。
(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
(1)現金及び預金	2,449,482
(2)信託現金及び信託預金	11,046,564
合計	13,496,046

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算
日後の返済予定額

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）			
（単位：千円）			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	10,900,000	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	29,400,000	－	－
(5)長期借入金	－	16,650,000	15,900,000
(6)投資法人債	－	－	－
合計	40,300,000	16,650,000	15,900,000
（単位：千円）			
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－
(5)長期借入金	10,850,000	7,850,000	3,450,000
(6)投資法人債	10,000,000	－	2,500,000
合計	20,850,000	7,850,000	5,950,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（ご参考）
 （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26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平成26年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び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	117,610,379	△8,572,055	109,038,324	107,450,000
レジデンス	77,478,135	△600,035	76,878,100	72,634,000
合計	195,088,515	△9,172,090	185,916,425	180,084,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
 (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」をご覧ください。
 (注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は既存保有物件に係る資本的支出（195,621千円）によるものであり、主な減少額は岩本町ビル及びIPB御茶ノ水ビルの売却（8,216,666千円）及び減価償却費（1,155,681千円）によるものです。
 (注4) 当期末の時価は、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平成26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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）		
	A. 不動産賃貸 事業収益	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	3,736,524	1,924,533	1,811,991
レジデンス	2,490,130	1,385,026	1,105,104
合計	6,226,655	3,309,559	2,917,096

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

当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4月30日)			
(単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	10,900,000	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	29,400,000	－	－
(5)長期借入金	－	16,650,000	15,900,000
(6)投資法人債	－	－	－
合計	40,300,000	16,650,000	15,900,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－
(5)長期借入金	10,850,000	7,850,000	3,450,000
(6)投資法人債	10,000,000	－	2,500,000
合計	20,850,000	7,850,000	5,950,000

当 期
(自 平成26年11月 1 日 至 平成27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平成27年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び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	109,038,324	19,360,121	128,398,445	130,390,000
レジデンス	76,878,100	△567,105	76,310,994	76,044,000
合計	185,916,425	18,793,015	204,709,440	206,434,000

(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」をご覧ください。

(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はアーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルの取得（22,198,386千円）及び保有物件に係る資本的支出（258,545千円）によるものであり、主な減少額は神田中央通ビルの売却（2,440,727千円）及び減価償却費（1,223,188千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、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平成27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 平成26年11月 1 日 至 平成27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	4,313,135	2,076,051	2,237,084
レジデンス	2,545,158	1,379,182	1,165,975
合計	6,858,293	3,455,233	3,403,059

(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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
（利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 3.97％ 4. 取引の内容 〔不動産信託受益権の譲渡〕 (1)取引の種類別の取引金額 譲渡価格（注）：6,915,000千円 (2)取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 (3)取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 (注) 譲渡価格には、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。 〔賃貸事業収入〕 (1)取引の種類別の取引金額 賃貸事業収入：158,376千円 (2)取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 (3)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 前受金：25,835千円 (資産保管会社との取引について) 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％ 4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 (1)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) 短期借入金：3,250,000千円 借入日：平成26年7月31日 返済期限：平成27年7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 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 (1)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：1,050,000千円 借入日：平成27年3月31日 返済期限：平成34年3月31日 (元本の返済) 短期借入金：2,950,000千円 返済日：平成27年2月27日 短期借入金：1,050,000千円 返済日：平成27年3月31日 (2)支払利息：115,995千円 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 (1)資金の借入 長期借入金 15,550,000千円 短期借入金 3,250,000千円 (2)未払費用 31,690千円

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
（元本の返済） 短期借入金：1,500,000千円 返済日：平成26年5月9日 長期借入金：2,200,000千円 返済日：平成26年5月20日 短期借入金：3,500,000千円 返済日：平成26年7月31日 (2)支払利息：123,663千円 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 (1)資金の借入 長期借入金 14,500,000千円 短期借入金 7,250,000千円 (2)未払費用 36,981千円	

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
1口当たり純資産額 440,796円 1口当たり当期純利益 10,701円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 468,348円 1口当たり当期純利益 11,629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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
当期純利益	2,340,510千円	2,826,526千円
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	2,340,510千円	2,826,526千円
期中平均投資口数	218,699口	243,055口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。 〔神田中央通ビル〕 （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注1）：2,778百万円 譲渡資産の取得日：平成23年11月18日 取得価格（注2）：2,450百万円 帳簿価額：2,440百万円（平成26年10月31日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：337百万円 鑑定評価額：2,620百万円（価格時点：平成26年8月21日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社） 譲渡契約締結日：平成26年9月5日 引渡日：平成26年11月7日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号 用途（注3）：事務所・店舗 敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成1年1月 総賃貸可能面積：2,670.19㎡ （注1）譲渡価格には、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。 （注2）取得価格には、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。 （注3）用途は、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。	A. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり取得しました。 〔NTTフレド岡山ビル〕 （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（注1） 取得価格（注2）：3,600百万円 鑑定評価額：3,600百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 取得契約締結日：平成27年4月28日 引渡日：平成27年5月15日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号 用途（注3）：事務所・店舗 敷地面積：4,160.86㎡ 建物延床面積：35,299.51㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建 建築時期：平成11年2月 総賃貸可能面積（注4）：10,210.07㎡ （注1）取得資産はNTTフレド岡山ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）です。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注3）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。 （注4）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得した信託受益権に係る準共有持分割合（100分の60）を乗じた数値を記載しています。 B. 資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。 〔サンパレス南麻布〕 （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡価格（注1）：1,017百万円 譲渡資産の取得日：平成14年9月10日 取得価格（注2）：1,150百万円 帳簿価額：1,027百万円（平成27年4月30日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：△9百万円 鑑定評価額：948百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 譲渡契約締結日：平成27年4月28日 引渡日：平成27年5月15日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区南麻布一丁目17番5号 用途（注3）：共同住宅 敷地面積：677.02㎡ 建物延床面積：2,227.37㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 建築時期：平成1年11月 総賃貸可能面積：1,577.42㎡

前 期（ご参考） （自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）
	〔ホームattuウッドビル〕 （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）：4,861百万円 譲渡資産の取得日：平成15年11月18日 取得価格（注2）：5,090百万円 帳簿価額：4,753百万円（平成27年4月30日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：107百万円 鑑定評価額：4,530百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 譲渡契約締結日：平成27年4月28日 引渡日：平成27年5月15日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区西麻布四丁目12番19号 用途（注3）：共同住宅 敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：8,269.98㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 建築時期：昭和63年8月 総賃貸可能面積：5,793.93㎡ （注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注3）用途は、登記事項証明書に表示されている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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
I 当期末処分利益	2,340,611,918	2,826,693,685
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	56,156,181	－
III 分配金の額	2,211,046,890	2,826,534,669
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,110)	(10,731)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	185,554,064	－
V 次期繰越利益	<u>167,145</u>	<u>159,016</u>
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、当期末処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算し、新たに計上された圧縮積立金に係る繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数218,699口の整数倍の最大値となる2,211,046,890円を利益分配金として分配することとしました。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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる2,826,534,669円を利益分配金として分配することとしました。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

平成 27 年 6 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 公認会計士
業 務 執 行 社 員

貞廣篤典

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

栗井康治

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平成26年11月1日から平成27年4月30日までの第25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」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資産の譲渡を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人与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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,342,542	2,828,072
減価償却費	1,155,800	1,223,298
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	7,255	5,710
受取利息	△1,139	△1,190
未払分配金戻入	△946	△605
支払利息	645,760	589,393
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,288	△9,650
営業未払金の増減額 (△は減少)	△2,930	227,087
未収消費税等の増減額 (△は増加)	27,364	△460,133
未払消費税等の増減額 (△は減少)	302,925	△302,925
前受金の増減額 (△は減少)	△47,963	△51,606
預り金の増減額 (△は減少)	△50,018	19,512
信託有形固定資産の売却による減少額	8,216,638	2,441,741
その他	27,493	△35,139
小 計	12,621,827	6,479,897
利息の受取額	1,139	1,190
利息の支払額	△596,057	△620,864
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△8,257	5,498
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,018,650	5,865,721
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	△183,145	△22,361,597
信託無形固定資産の取得による支出	△270	△ 671
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	459,946	1,642,155
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△935,956	△234,924
投資活動によるキャッシュ・フロー	△659,425	△ 20,955,039
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	10,900,000	－
長期借入れによる収入	－	11,300,000
短期借入金の返済による支出	△14,900,000	△6,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,687,500	△12,000,000
分配金の支払額	△2,213,439	△2,209,303
投資口の発行による収入	－	26,345,062
投資口交付費の支出	－	△ 22,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,900,939	16,913,661
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△541,714	1,824,343
現金及び現金同等物の期首残高	12,213,416	11,671,702
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	<u>11,671,702</u>	<u>13,496,046</u>

(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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30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 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30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		(平成26年10月31日現在) 現金及び預金 2,757,601 信託現金及び信託預金 8,914,100 現金及び現金同等物 <u>11,671,702</u>	(平成27年4月30日現在) 現金及び預金 2,449,482 信託現金及び信託預金 11,046,564 現金及び現金同等物 <u>13,496,046</u>

優先出資証券(オフィス)

都心5区

Z01



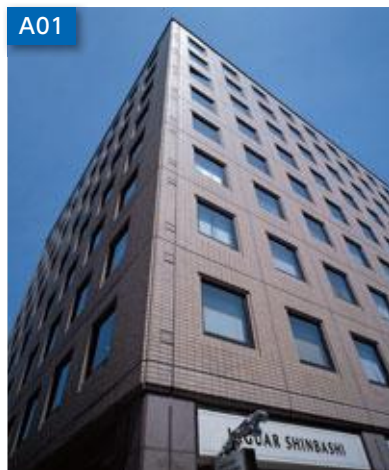
ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券^(注)
(千代田区外神田四丁目)

(注) 本優先出資証券は「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟全体及びその敷地)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した優先出資証券(282,000口)であり、本投資法人はそのうち53,580口(持分19.0%)を保有しています。なお、写真及び所在地は、当該裏付資産である「秋葉原UDX」のものを掲載しています。

オフィス

都心5区

A01



ランディック新橋ビル(港区西新橋三丁目)

A02



ランディック第2新橋ビル
(港区西新橋三丁目)

A03



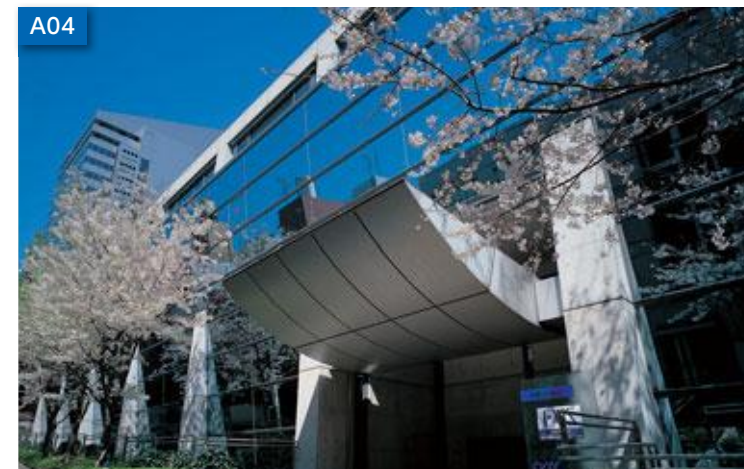
プレミア道玄坂ビル
(渋谷区道玄坂一丁目)

A06



六番町ビル(千代田区六番町)

A04



KN渋谷3(渋谷区桜丘町)

A05



高田馬場センタービル
(新宿区高田馬場一丁目)

A07



櫻岳ビル(千代田区神田佐久間町二丁目)

A08



プレミア海岸ビル(港区海岸二丁目)

A10



アーバンネット三田ビル(港区三田三丁目)

A11



アーバンネット麻布ビル(港区南麻布一丁目)



グランパーク(港区芝浦三丁目)



アーバンネット市ヶ谷ビル(新宿区払方町)



アーバンネット入船ビル(中央区入船三丁目)



アーバンネット麹町ビル(千代田区麹町一丁目)



上野トーセイビル(台東区東上野四丁目)



アーバンネット大森ビル(大田区大森北二丁目)



アーバンネット池袋ビル(豊島区東池袋三丁目)

地方都市



トレードピア淀屋橋(底地)(大阪府大阪市中央区)

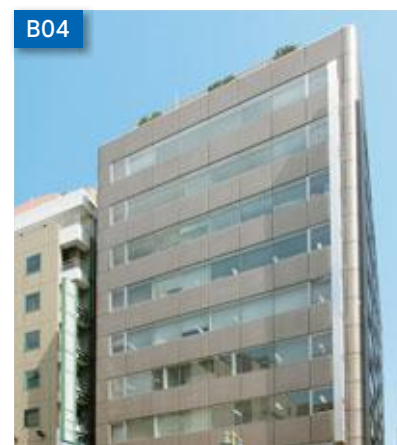
東京23区



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)

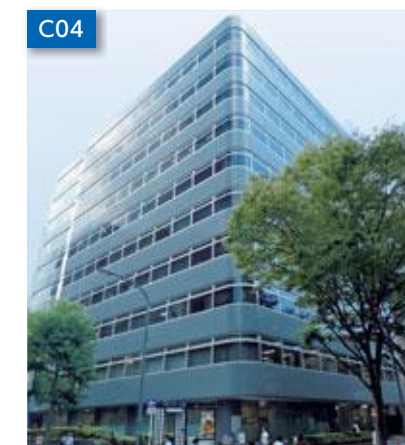
周辺都市部



プレミア横浜西口ビル
(横浜市西区北幸二丁目)



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)



NU関内ビル(横浜市中区山下町)

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)



D03
サンパレス南麻布(港区南麻布一丁目)
(注)平成27年5月15日付けで売却しています。



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)



D06
ビュロー紀尾井町
(千代田区平河町二丁目)



D07
ホーマットウッドビル(港区西麻布四丁目)
(注)平成27年5月15日付けで売却しています。



D08
六本木グリーンテラス(港区六本木三丁目)



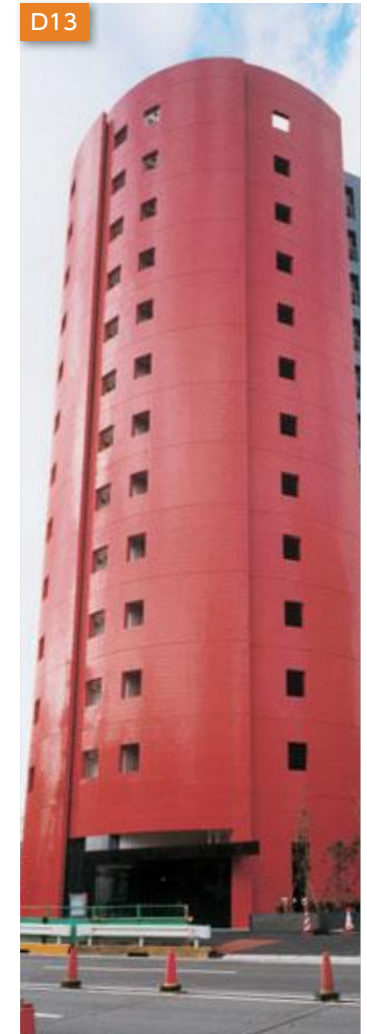
D09
プレミアステージ芝公園Ⅱ
(港区芝一丁目)



D11
ラング・タワー京橋
(中央区京橋二丁目)



D12
プレミアステージ三田慶大前
(港区芝五丁目)



D13
プレミアロッソ
(渋谷区富ヶ谷二丁目)



D14
プレミアブラン代々木公園
(渋谷区富ヶ谷一丁目)



D15
プレミアステージ内神田
(千代田区内神田二丁目)



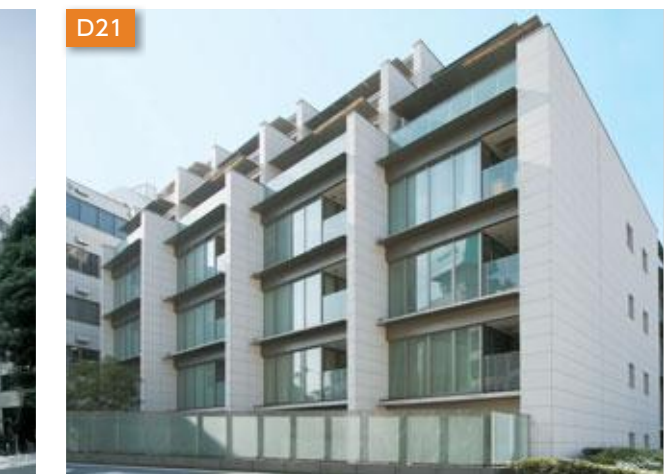
D16
プレミアステージ市ヶ谷河田町
(新宿区住吉町)



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)



D21
ストーリア赤坂(港区赤坂六丁目)



右：芝浦アイランド エアタワー(港区芝浦四丁目)
左：芝浦アイランド ブルームタワー(港区芝浦四丁目)



クエストコート原宿(渋谷区千駄ヶ谷三丁目)



アーバンコート市ヶ谷(新宿区払方町)



MEW(港区海岸三丁目)



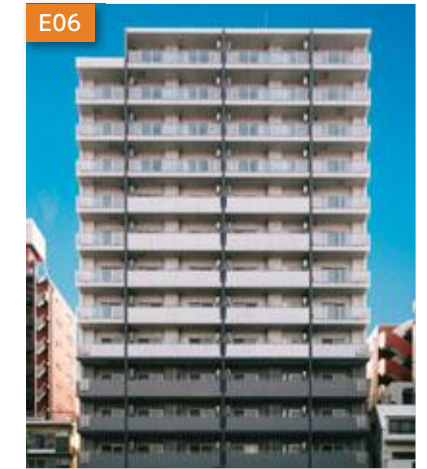
ルネ新宿御苑タワー
(新宿区新宿一丁目)



プレミアノツツェ祐天寺(世田谷区下馬一丁目)



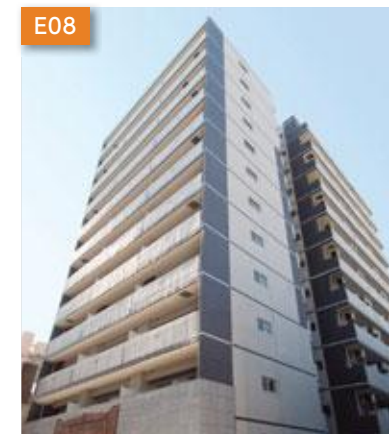
プレミアステージ湯島
(文京区湯島三丁目)



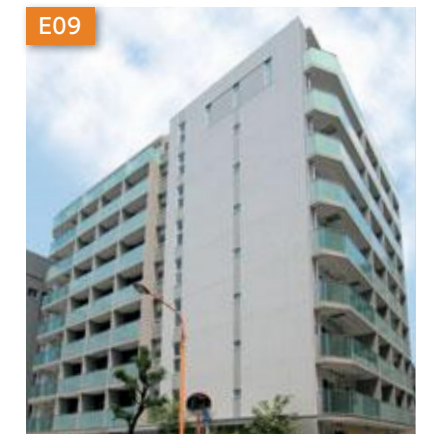
プレミアステージ駒込
(豊島区駒込一丁目)



プレミアステージ大塚
(豊島区南大塚三丁目)



プレミアステージ本所吾妻橋
(墨田区吾妻橋二丁目)

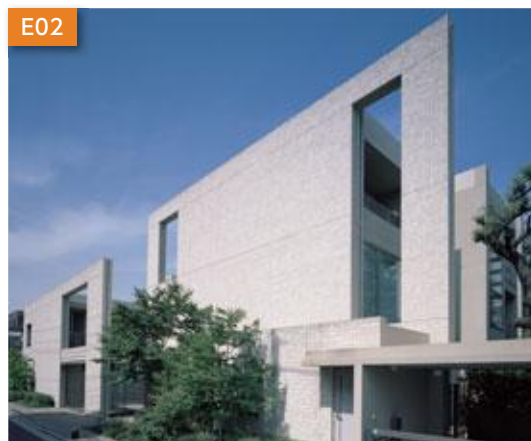


プレミアステージ両国(墨田区緑二丁目)

東京23区



ビーサイト大崎
(品川区大崎五丁目)



プレミアガーデン本郷(文京区向丘一丁目)



プレミアグランデ馬込
(大田区中馬込一丁目)

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)

建築物省エネルギー性能表示制度



「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。
本投資法人は保有する1物件においてBELSの評価を取得しています。

低炭素モデルビル

東京都中小低炭素モデルビル

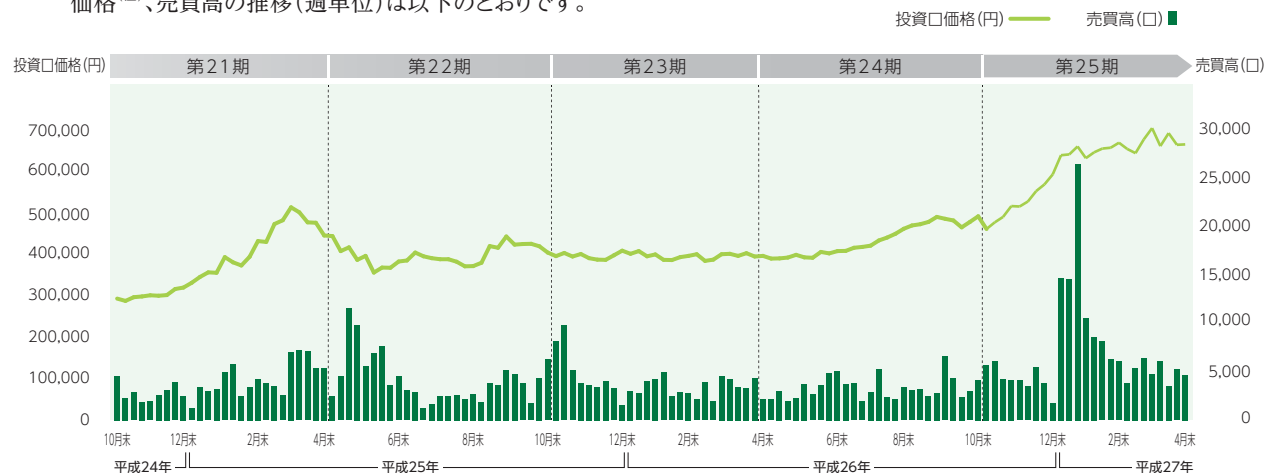


CO₂排出量の少ない低炭素ビルが評価される不動産市場の形成を目指し、東京都が平成24年5月に公表した「低炭素ビルの評価指標(低炭素ビルベンチマーク)」です。
本投資法人は保有する3物件において低炭素モデルビルの認証を受けています。

投資口の状況

プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成24年11月1日(第21期)から平成27年4月30日(第25期)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格^(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



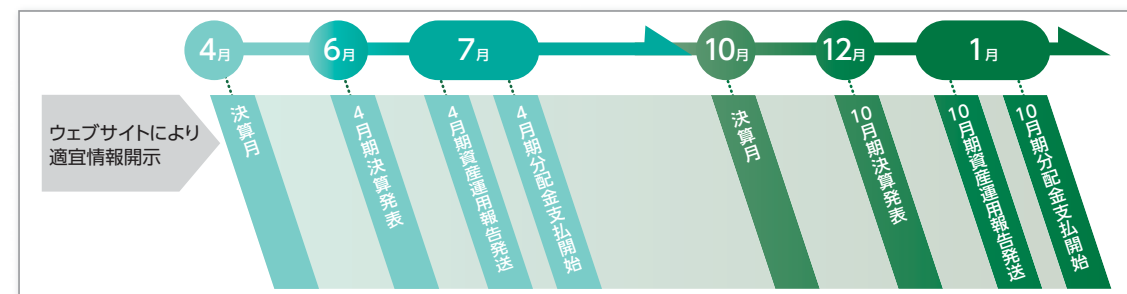
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースでグラフ化しています。

所有者別投資口数、投資主数

投資口数：合計263,399口 ^(注)		投資主数：合計13,598人	
39,352口	◆ 14.9%	個人・その他	95.5% (12,986人)
17,792口	▶ 6.7%	その他国内法人	2.2% 295人
37,573口	◆ 14.2%	外国法人・個人	1.5% 199人
168,682口	◆◆◆◆ 64.0%	金融機関 (金融商品取引業者を含む)	0.9% 118人

(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(予定)



ウェブサイトについて

本投資法人のウェブサイトでは、What's New・開示資料・財務情報・株価情報・リンク集・用語集・FAQ等様々な情報を掲載しています。常にタイムリーな情報開示を行い、皆様にも本投資法人へのご理解を深めていただけるよう注力しています。
※随時更新を行っていますので、実際の画面と異なる場合があります。

プレミア投資法人ウェブサイト



和文サイト <http://www.pic-reit.co.jp>



英文サイト <http://www.pic-reit.co.jp/en>

最新情報に簡単アクセス

直近のニュースリリースのほか、稼働率、分配金等の最新ファンドデータもTOPページ上でご確認いただけます。また、詳細な情報や過去の実績等についても、TOPページ上のメインメニューから容易に該当ページへアクセスいただけます。

コンテンツの充実

豊富な表やグラフによって様々なデータを視覚的にご覧いただけます。



プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)ウェブサイト



<http://www.premier-reit.co.jp>

住所等の変更手続について

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）にお申し出ください。

但し、株式会社証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられておらず、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ください。

●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 <http://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 証券代行部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・i-Station」を除きます。）にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続をご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡ください。

（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ください。

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	あらかじめ公告して定めた日
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いたします。)
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	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）