平成30年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成30年６月18日

不動産投資信託証券発行者名	プレミア投資法人	上場取引所	東
コード番号	8956	ＵＲＬ	http://www.pic-reit.co.jp
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）奥田　孝浩	
資産運用会社名	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）奥田　孝浩	
問合せ先責任者	（役職名）取締役　財務部長	（氏名）高橋　達哉	
	ＴＥＬ　(03)6630-4611		
有価証券報告書提出予定日	平成30年７月30日	分配金支払開始予定日	平成30年７月６日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成30年４月期の運用、資産の状況（平成29年11月１日～平成30年４月30日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年４月期	9,154	5.9	4,134	8.0	3,680	10.1	3,679	10.1
29年10月期	8,644	2.4	3,827	1.2	3,342	0.7	3,341	0.7

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
30年４月期	2,793	3.0	1.5	40.2
29年10月期	2,536	2.7	1.4	38.7

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
30年４月期	2,687	3,538	0	0	96.2	2.9
29年10月期	2,537	3,341	0	0	100.0	2.7

（注１）平成30年４月期における１口当たり分配金と１口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（140百万円）を減算した金額を分配したことによるものです。
（注２）配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
30年４月期	248,262	124,289	50.1	94,373
29年10月期	251,867	123,952	49.2	94,117

（参考）自己資本　　平成30年４月期124,289百万円　　平成29年10月期123,952百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年４月期	11,105	△3,215	△8,340	15,617
29年10月期	4,780	△15,171	11,680	16,067

２．平成30年10月期の運用状況の予想（平成30年５月１日～平成30年10月31日）及び平成31年４月期の運用状況の予想（平成30年11月１日～平成31年４月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年10月期	8,982	△1.9	3,865	△6.5	3,425	△6.9	3,424	△6.9	2,600	0
31年４月期	8,974	△0.1	3,786	△2.1	3,359	△1.9	3,358	△1.9	2,600	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（30年10月期）2,600円　　（31年４月期）2,550円

（注）平成31年４月期の「１口当たり分配金」は、過去に積立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金（400百万円）のうち65百万円を取り崩して分配することを前提としています。

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
② ①以外の会計方針の変更　：無
③ 会計上の見積りの変更　：無
④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	30年４月期	1,316,995口	29年10月期	1,316,995口
② 期末自己投資口数	30年４月期	0口	29年10月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

２.運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、６ページ記載の「平成30年10月期（平成30年５月１日～平成30年10月31日）及び平成31年４月期（平成30年11月１日～平成31年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

目次

１．投資法人の関係法人…… 2
２．運用方針及び運用状況…… 2
３．財務諸表…… 8
（１）貸借対照表…… 8
（２）損益計算書……10
（３）投資主資本等変動計算書……11
（４）金銭の分配に係る計算書……12
（５）キャッシュ・フロー計算書……13
（６）継続企業の前提に関する注記……14
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……14
（８）財務諸表に関する注記事項……15
（９）発行済投資口の総口数の増減……24
４．役員の異動……24
５．参考情報……26

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成30年１月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

最近の有価証券報告書（平成30年１月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（２）運用状況

① 当期の概況

ア．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、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（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（平成15年４月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（平成30年４月30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、平成15年４月の第１期以降、前期の第30期まで30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。

イ．投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、輸出の持ち直しや生産の緩やかな増加などにより企業収益が改善を続けている一方、雇用・所得環境も改善し個人消費に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかな回復が続いています。

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

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、企業の拡張移転や館内増床など需要は底堅く、空室率は低位で安定していますが、賃料水準については緩やかな上昇にとどまっています。

一方、レジデンスについては、稼働率・賃料とも概ね安定した状況が続いています。都心部の高級賃貸住宅においても、一定の予算を持つ顧客層の広がりなどから安定した稼働が続いています。

（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。

（ウ）このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成23年11月に取得したＮＵ関内ビル（オフィスビル、取得価格3,300百万円）及び平成17年６月に取得した櫻岳ビル（オフィスビル、取得価格1,796百万円）を売却し、271百万円の不動産等売却益を実現しています。

一方、平成30年３月１日にプレミアステージ麻布十番（レジデンス、取得価格1,420百万円）及びプレミアステージ笹塚（レジデンス、取得価格1,080百万円）を取得しました。

この結果、平成30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、平成30年４月30日現在でオフィスビルが前期末比1.3ポイント上昇の96.4%、レジデンスが前期末比1.1ポイント上昇の97.9%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。

ウ．資金調達の概要等

（ア）資金の借入等について

Ａ．本投資法人は、平成29年11月９日付けで譲渡したＮＵ関内ビルの売却代金及び手元資金により、長短借入金5,000百万円の返済を実施しました。

［借入金返済の内訳］

・平成24年11月16日に借り入れた長期借入金3,000百万円の期日弁済（返済日：平成29年11月16日）

・平成29年７月31日に借り入れた短期借入金3,080百万円に対する1,140百万円の期限前一部弁済（返済日：平成29年11月30日）

・平成29年９月29日に借り入れた短期借入金2,320百万円に対する860百万円の期限前一部弁済（返済日：平成29年11月30日）

Ｂ．本投資法人は、平成30年３月27日に、平成25年３月27日に借り入れた長期借入金7,900百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金7,900百万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 三井住友銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 りそな銀行	株式会社 三菱東京ＵＦＪ銀行
借入金額	1,100百万円	1,500百万円	2,600百万円	1,200百万円	1,500百万円
借入日	平成30年３月27日				
元本返済日	平成35年３月27日	平成37年３月27日	平成38年３月27日		平成38年３月27日
元本返済方法	期日一括返済				
金利	固定金利型 (0.40005%)	固定金利型（注） (0.54505%)	固定金利型（注） (0.61125%)		固定金利型 (0.61125%)
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30年４月30日現在の有利子負債総額は113,000百万円（内訳は短期借入金3,400百万円、長期借入金97,100百万円（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（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97.0%となりました。

（イ）本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 （格付の方向性又は見通し）	債券格付（注）
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）	Ａ＋

（注）第４回、第５回及び第６回無担保投資法人債に対する格付です。

エ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,154百万円、営業利益4,134百万円、経常利益3,680百万円、当期純利益3,679百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の７）を活用して圧縮積立金（140百万円）を計上することとし、当期未処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金の金額を2,687円としました。

② 次期の見通し

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・所得環境の改善が持続することにより、緩やかな回復が続くものと期待されます。但し、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動による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、堅調なオフィス需要を背景に需給はタイトな状況が続くものと予想されます。但し、今後は都心部を中心に供給量の増加が見込まれることから、市場動向の変化には注視する必要があります。

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

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や国内外の投資家からの取得意欲は高く、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。

ア．今後の運用の基本方針

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

イ．新規物件の取得（外部成長）について

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

（イ）安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

ウ．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

エ．管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

・テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じたリーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ．資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

・調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ．コンプライアンスについて

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

キ．運用状況の見通し

（ア）平成30年10月期（平成30年５月１日～平成30年10月31日）及び平成31年４月期（平成30年11月１日～平成31年４月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、６ページ記載の「平成30年10月期（平成30年５月１日～平成30年10月31日）及び平成31年４月期（平成30年11月１日～平成31年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成30年10月期 〔自 平成30年５月１日 至 平成30年10月31日〕	平成31年４月期 〔自 平成30年11月１日 至 平成31年４月30日〕
営業収益	8,982百万円	8,974百万円
営業利益	3,865百万円	3,786百万円
経常利益	3,425百万円	3,359百万円
当期純利益	3,424百万円	3,358百万円
１口当たり分配金	2,600円	2,600円
１口当たり利益超過分配金	0円	0円

（注１）上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び１口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

（注２）平成31年４月期の「１口当たり分配金」については、過去に積立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金の一部を取り崩すことを前提としています。

（イ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成30年10月期（平成30年５月１日～平成30年10月31日）及び
平成31年４月期（平成30年11月１日～平成31年４月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【平成30年10月期】　平成30年５月１日～平成30年10月31日（184日） 【平成31年４月期】　平成30年11月１日～平成31年４月30日（181日）
運用資産	【平成30年10月期】 ・平成30年４月30日現在保有の既存60物件（優先出資証券１銘柄を含みます。）から運用資産の異動がないことを前提としています。 ・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 【平成31年４月期】 ・平成30年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。 ・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	【平成30年10月期】 ・平成30年４月30日現在の発行済投資口の総口数（1,316,995口）から異動がないことを前提としています。 【平成31年４月期】 ・平成30年10月期と発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成30年10月期】 平成30年４月期末現在の有利子負債残高113,000百万円から、以下の変動を前提としています。 （１）以下の借入金について、返済期日に同額の借入を行うこと。 ・平成30年５月22日に返済期限が到来する長期借入金3,000百万円。 ・平成30年７月31日に返済期限が到来する短期借入金1,940百万円。 ・平成30年９月５日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円。 ・平成30年９月28日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円。 （２）平成30年７月25日に償還期限が到来する第４回無担保投資法人債7,500百万円については全額を投資法人債又は借入金でリファイナンスすること。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：113,000百万円） 【平成31年４月期】 平成30年10月期末現在の有利子負債予定残高113,000百万円から、以下の変動を前提としています。 （１）平成31年２月28日に返済期限が到来する長期借入金2,850百万円について、同額の借入を行うこと。 （２）平成31年３月６日に償還期限が到来する第５回無担保投資法人債2,500百万円については全額を投資法人債又は借入金でリファイナンスすること。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：113,000百万円）

項目	前提条件
営業収益	・上記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。なお、平成30年10月期については、オフィスビルの稼働率改善（フリーレント期間の終了を含みます。）や季節要因による水道光熱費収入の増加を見込む一方、前期に計上した不動産等売却益が剥落することにより、前期比で減収を予想しています。また、平成31年４月期については、一部のテナント退去や水道光熱費収入の減少を見込むことにより、前期比で減収を予想しています。
営業費用	・各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。 ・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 ・修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 （１）外注委託費については平成30年10月期に1,027百万円、平成31年４月期に1,051百万円を想定しています。 （２）固定資産税等については平成30年10月期に631百万円、平成31年４月期に631百万円を想定しています。 （３）修繕費については平成30年10月期に567百万円、平成31年４月期に649百万円を想定しています。 （４）保有物件に係る減価償却費については平成30年10月期に1,397百万円、平成31年４月期に1,419百万円を想定しています。 （５）不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については平成30年10月期に590百万円、平成31年４月期に604百万円を想定しています。
営業外費用	・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は平成30年10月期に432百万円、平成31年４月期に419百万円を想定しています。
１口当たり分配金の額	・原則として、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、平成31年４月期の分配金の算定にあたっては、過去に積立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金（400百万円）のうち65百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配することを前提としています。 ・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、１口当たり分配金は変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度、譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。 ・したがって、平成30年10月期及び平成31年４月期においても１口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成29年10月31日）	当期 （平成30年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,776,872	3,177,493
信託現金及び信託預金	12,290,578	12,440,149
営業未収入金	126,565	118,566
前払費用	142,570	157,629
未収還付法人税等	90,594	95,610
未収消費税等	152,153	－
繰延税金資産	1,765	3,547
その他	5,175	1,771
流動資産合計	16,586,275	15,994,769
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 89,676,580	※1 88,722,551
減価償却累計額	△24,587,208	△25,384,288
信託建物（純額）	65,089,371	63,338,262
信託構築物	1,924,545	1,938,930
減価償却累計額	△967,418	△1,001,538
信託構築物（純額）	957,127	937,392
信託工具、器具及び備品	304,575	334,856
減価償却累計額	△179,632	△194,152
信託工具、器具及び備品（純額）	124,943	140,703
信託土地	146,251,643	144,997,782
有形固定資産合計	212,423,086	209,414,141
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	1,265	871
その他	9,659	8,224
無形固定資産合計	1,788,527	1,786,698
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	384,452	388,693
信託差入敷金及び保証金	623,220	623,220
投資その他の資産合計	21,052,847	21,057,088
固定資産合計	235,264,461	232,257,928
繰延資産		
投資口交付費	1,227	－
投資法人債発行費	15,810	9,477
繰延資産合計	17,038	9,477
資産合計	251,867,775	248,262,176

（単位：千円）

	前期 （平成29年10月31日）	当期 （平成30年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,202,911	1,649,888
短期借入金	5,400,000	3,400,000
1年内返済予定の長期借入金	18,900,000	10,850,000
1年内償還予定の投資法人債	7,500,000	10,000,000
未払費用	142,311	129,988
未払分配金	10,380	10,035
未払法人税等	605	1,434
未払消費税等	－	401,679
未払事業所税	5,601	10,744
前受金	1,077,694	1,280,268
預り金	82,512	90,563
流動負債合計	34,322,017	27,824,603
固定負債		
長期借入金	81,200,000	86,250,000
投資法人債	5,000,000	2,500,000
信託預り敷金及び保証金	7,393,618	7,397,612
固定負債合計	93,593,618	96,147,612
負債合計	127,915,636	123,972,215
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	120,350,148
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	260,208	260,208
任意積立金合計	260,208	260,208
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,341,782	3,679,603
剰余金合計	3,601,990	3,939,812
投資主資本合計	123,952,139	124,289,960
純資産合計	※2 123,952,139	※2 124,289,960
負債純資産合計	251,867,775	248,262,176

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成29年５月１日 至　平成29年10月31日）	当期 （自　平成29年11月１日 至　平成30年４月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,164,842	※1 7,449,431
その他賃貸事業収入	※1 1,035,599	※1 958,279
不動産等売却益	－	※2 271,355
受取配当金	443,601	475,667
営業収益合計	8,644,043	9,154,733
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,256,959	※1 4,430,324
資産運用報酬	347,281	366,632
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	11,595	11,521
一般事務委託手数料	85,313	86,748
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	102,910	112,304
営業費用合計	4,816,760	5,020,230
営業利益	3,827,282	4,134,502
営業外収益		
受取利息	73	75
未払分配金戻入	1,687	1,458
雑収入	326	829
営業外収益合計	2,086	2,362
営業外費用		
支払利息	431,739	405,573
投資法人債利息	41,906	41,343
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	3,682	1,227
その他	2,717	2,164
営業外費用合計	486,379	456,642
経常利益	3,342,989	3,680,222
税引前当期純利益	3,342,989	3,680,222
法人税、住民税及び事業税	605	2,966
法人税等調整額	1,334	△1,782
法人税等合計	1,939	1,184
当期純利益	3,341,050	3,679,037
前期繰越利益	731	566
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,341,782	3,679,603

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成29年５月１日　至　平成29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	3,319,559	3,579,767	123,929,916	123,929,916
当期変動額							
剰余金の配当				△3,318,827	△3,318,827	△3,318,827	△3,318,827
当期純利益				3,341,050	3,341,050	3,341,050	3,341,050
当期変動額合計	－	－	－	22,223	22,223	22,223	22,223
当期末残高	※1 120,350,148	260,208	260,208	3,341,782	3,601,990	123,952,139	123,952,139

当期（自　平成29年11月１日　至　平成30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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
Ⅰ当期未処分利益	3,341,782,340	3,679,603,879
Ⅱ分配金の額	3,341,216,315	3,538,765,565
(投資口１口当たりの分配金の額)	(2,537)	(2,687)
Ⅲ任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	140,059,069
Ⅳ次期繰越利益	566,025	779,245

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,341,216,315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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成29年５月１日 至　平成29年10月31日）	当期 （自　平成29年11月１日 至　平成30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	3,342,989	3,680,222
減価償却費	1,400,032	1,403,579
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	3,682	1,227
受取利息	△73	△75
未払分配金戻入	△1,687	△1,458
支払利息	473,646	446,917
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,261	7,998
営業未払金の増減額（△は減少）	125,579	215,023
未収消費税等の増減額（△は増加）	△126,144	152,153
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	401,679
前受金の増減額（△は減少）	98,375	202,574
預り金の増減額（△は減少）	5,851	8,050
信託有形固定資産の売却による減少額	－	5,058,777
その他	16,710	△524
小計	5,329,035	11,582,479
利息の受取額	73	75
利息の支払額	△543,666	△469,500
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△4,928	△7,153
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,780,513	11,105,901
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	△15,748,878	△3,219,599
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	813,169	270,256
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△235,717	△266,263
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,171,426	△3,215,605
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,400,000	－
長期借入れによる収入	20,000,000	7,900,000
短期借入金の返済による支出	△5,400,000	△2,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△10,900,000
分配金の支払額	△3,319,292	△3,340,102
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,680,707	△8,340,102
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,289,794	△449,806
現金及び現金同等物の期首残高	14,777,655	16,067,450
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,067,450	※1 15,617,643

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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
２．固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　３年～68年 信託構築物　３年～50年 信託工具、器具及び備品　３年～15年 また、平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、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、平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の５％まで償却した営業期間の翌営業期間以後５年間で備忘価額の１円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は64,190千円、当期は該当ありません。
５．ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
６．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。

７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記事項

［貸借対照表に関する注記］

※１　国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔平成29年10月31日〕	当期 〔平成30年４月30日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 〔平成29年10月31日〕	当期 〔平成30年４月30日〕
50,000千円	50,000千円

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

		前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕		当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕	
A.	不動産賃貸事業収益				
	賃貸事業収入				
	賃料	5,962,912千円		6,232,978千円	
	共益費	1,201,929千円	7,164,842千円	1,216,453千円	7,449,431千円
	その他賃貸事業収入				
	駐車場使用料	231,972千円		226,648千円	
	施設使用料	62,144千円		62,705千円	
	付帯収益	609,512千円		565,431千円	
	その他の雑収入	131,970千円	1,035,599千円	103,493千円	958,279千円
	不動産賃貸事業収益合計		8,200,442千円		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	1,075,007千円		1,084,949千円	
	水道光熱費	663,439千円		625,387千円	
	公租公課	569,945千円		566,005千円	
	損害保険料	16,116千円		16,396千円	
	修繕費	337,077千円		529,466千円	
	信託報酬	35,542千円		32,245千円	
	減価償却費	1,398,583千円		1,402,143千円	
	その他賃貸事業費用	161,247千円		173,729千円	
	不動産賃貸事業費用合計		4,256,959千円		4,430,324千円
C.	不動産賃貸事業損益 （A－B）		3,943,482千円		3,977,386千円

※２ 不動産等売却益の内訳

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

櫻岳ビル

不動産等売却収入		1,870,000千円
不動産等売却原価	1,688,965千円	
その他売却費用	5,960千円	
不動産等売却益		175,073千円

ＮＵ関内ビル

不動産等売却収入		3,550,000千円
不動産等売却原価	3,368,841千円	
その他売却費用	84,876千円	
不動産等売却益		96,281千円

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30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	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

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
現金及び預金	3,776,872千円	3,177,493千円
信託現金及び信託預金	12,290,578千円	12,440,149千円
現金及び現金同等物	16,067,450千円	15,617,643千円

［リース取引に関する注記］

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 〔平成29年10月31日〕	当期 〔平成30年４月30日〕
１年内	526,117千円	471,730千円
１年超	2,473,539千円	2,404,439千円
合計	2,999,656千円	2,876,169千円

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

更に、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、更に、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 ５．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

なお、後記「２．金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

前期〔平成29年10月31日〕

平成29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
(1)現金及び預金	3,776,872	3,776,872	－
(2)信託現金及び信託預金	12,290,578	12,290,578	－
資産計	16,067,450	16,067,450	－
(3)短期借入金	5,400,000	5,400,000	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	18,900,000	19,001,455	101,455
(5)１年内償還予定の投資法人債	7,500,000	7,531,500	31,500
(6)長期借入金	81,200,000	81,475,785	275,785
(7)投資法人債	5,000,000	5,038,125	38,125
負債計	118,000,000	118,446,866	446,866
(8)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(6)長期借入金

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

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）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。

(5)１年内償還予定の投資法人債及び(7)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。

(8)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

（注３）金銭債権の決算日〔平成29年10月31日〕後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	3,776,872	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,290,578	－	－	－	－	－
合計	16,067,450	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成29年10月31日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	5,400,000	－	－	－	－	－
長期借入金	18,900,000	10,050,000	650,000	9,400,000	19,450,000	41,650,000
投資法人債	7,500,000	2,500,000	－	2,500,000	－	－
合計	31,800,000	12,550,000	650,000	11,900,000	19,450,000	41,650,000

当期〔平成30年４月30日〕

平成30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	3,177,493	3,177,493	－
(2)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	－
(3)短期借入金	3,400,000	3,400,000	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	10,850,000	10,903,818	53,818
(5)１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,016,000	16,000
(6)長期借入金	86,250,000	86,403,548	153,548
(7)投資法人債	2,500,000	2,530,650	30,650
負債計	113,000,000	113,254,017	254,017
(8)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(6)長期借入金

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

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）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。

(5)１年内償還予定の投資法人債及び(7)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。

(8)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

（注３）金銭債権の決算日〔平成30年４月30日〕後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
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〔平成30年４月30日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
短期借入金	3,400,000	－	－	－	－	－
長期借入金	10,850,000	7,850,000	2,000,000	12,350,000	26,600,000	37,450,000
投資法人債	10,000,000	－	2,500,000	－	－	－
合計	24,250,000	7,850,000	4,500,000	12,350,000	26,600,000	37,450,000

［有価証券に関する注記］

前期〔平成29年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）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ません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

当期〔平成30年４月30日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）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ません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されてないもの

前期〔平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔平成30年４月30日〕

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔平成29年10月31日〕

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	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	60,980,000	60,980,000	（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。

当期〔平成30年４月30日〕

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	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	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。

［退職給付に関する注記］

前期〔平成29年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔平成30年４月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 〔平成29年10月31日〕	当期 〔平成30年４月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,765千円	3,547千円
繰延税金資産合計	1,765千円	3,547千円
繰延税金資産の純額	1,765千円	3,547千円

２.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 〔平成29年10月31日〕	当期 〔平成30年４月30日〕
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.65%	△30.52%
その他	△0.03%	△1.19%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.03%

［持分法損益等に関する注記］

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要株主等

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要株主

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
オフィスビル	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	131,378,777	146,306,734
	当期中増減額（注３）	14,927,956	△5,033,692
	当期末残高	146,306,734	141,273,041
	当期末時価（注４）	161,538,000	158,144,000
レジデンス	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	68,350,018	67,895,220
	当期中増減額（注３）	△454,798	2,024,353
	当期末残高	67,895,220	69,919,573
	当期末時価（注４）	73,946,000	76,732,000
合計	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	199,728,796	214,201,954
	当期中増減額（注３）	14,473,157	△3,009,338
	当期末残高	214,201,954	211,192,615
	当期末時価（注４）	235,484,000	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、後記「５．参考情報（２）投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

（注３）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はスフィアタワー天王洲の取得（15,286,342千円）及び保有物件に係る資本的支出（585,399千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,398,583千円）によるものです。
当期の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損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	5,733,771	5,884,369
	不動産賃貸事業費用	2,940,802	3,107,023
	不動産賃貸事業損益	2,792,968	2,777,345
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,466,671	2,523,341
	不動産賃貸事業費用	1,316,156	1,323,300
	不動産賃貸事業損益	1,150,514	1,200,040
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	8,200,442	8,407,710
	不動産賃貸事業費用	4,256,959	4,430,324
	不動産賃貸事業損益	3,943,482	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。

［セグメント情報等に関する注記］

（セグメント情報）

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を越えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を越えるため、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90％を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を越えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を越えるため、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90％を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
１口当たり純資産額	94,117円	94,373円
１口当たり当期純利益	2,536円	2,793円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
当期純利益（千円）	3,341,050	3,679,037
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,341,050	3,679,037
期中平均投資口数（口）	1,316,995	1,316,995

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期（平成30年４月期）において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、当期末（平成30年４月30日）までの最近５年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年11月７日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	（注１）
平成25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）
平成27年１月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	（注３）
平成27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）
平成27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）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）平成27年１月21日に行った公募増資に伴い、１口当たり589,375円にて、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

（注５）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

４．役員の異動

（１）投資法人における役員の異動

本投資法人は、本投資法人の執行役員である奥田孝浩より、平成30年６月22日付けで辞任する旨の届出を同年５月17日に受領しました。これに伴い、補欠執行役員である高橋達哉が同年６月23日付けで新たに執行役員に就任することとなりました。

なお、新執行役員である高橋達哉は、平成29年３月28日付投資主総会において補欠執行役員に選任されています。

①新執行役員

執行役員 高橋 達哉（たかはし たつや）（就任日：平成30年６月23日）

②退任執行役員

執行役員 奥田 孝浩（おくだ たかひろ）（退任日：平成30年６月22日）

（２）資産運用会社における役員の異動

① 本資産運用会社は、平成30年５月25日付開催の取締役会において、取締役の任期満了に伴う取締役候補者７名の選任に関する議案を同年６月20日付開催予定の同社定時株主総会に付議することを決議しました。

なお、これに伴う取締役の人事異動については同年６月20日付開催予定の同社取締役会における承認を前提としています。

［重任取締役候補者］

代表取締役社長 奥田 孝浩（おくだ たかひろ）
取締役 財務部長 高橋 達哉（たかはし たつや）
取締役 運用管理部長 石内 俊行（いしうち としゆき）
取締役（非常勤） 服部 克士（はっとり かつし）
取締役（非常勤） 平山 篤志（ひらやま あつし）
取締役（非常勤） 内田 高弘（うちだ たかひろ）
取締役（非常勤） 櫻井 武志（さくらい たけし）

② 本資産運用会社は、現取締役２名が退任予定であることから、平成30年５月11日付開催の取締役会において、後任の取締役候補者２名の決定に関してを決議しました。また、同年６月20日付開催予定の本資産運用会社の取締役会において、上記取締役候補者２名の選任に関する議案を同年６月22日付開催予定の同社臨時株主総会に付議することを決議する予定です。

なお、これに伴う取締役の人事異動については同年６月22日付開催予定の同社取締役会における承認を前提としています。

ア．新任予定取締役

代表取締役社長 香月 重人（かつき しげひと）（就任日：平成30年６月22日）
取締役 大寺 健之（おおでら たけし）（就任日：平成30年７月１日）

イ．退任予定取締役

代表取締役社長 奥田 孝浩（おくだ たかひろ）（退任日：平成30年６月22日）
取締役（非常勤） 服部 克士（はっとり かつし）（退任日：平成30年７月１日）

５．参考情報

（１）本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期〔平成29年10月31日現在〕		当期〔平成30年４月30日現在〕	
			保有総額（百万円）（注１）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注１）	対総資産比率（%）
信託不動産	オフィスビル	都心５区	72,355	28.7	70,421	28.4
		東京23区（都心５区を除く）	51,286	20.4	51,396	20.7
		東京周辺都市	11,713	4.7	8,482	3.4
		地方主要都市	10,951	4.3	10,972	4.4
		小計	146,306	58.1	141,273	56.9
	レジデンス	都心５区	55,536	22.0	57,667	23.2
		東京23区（都心５区を除く）	12,358	4.9	12,252	4.9
		東京周辺都市	－	－	－	－
		地方主要都市	－	－	－	－
		小計	67,895	27.0	69,919	28.2
	信託不動産合計		214,201	85.0	211,192	85.1
優先出資証券		－	20,035	8.0	20,035	8.1
預金等のその他資産		－	17,630	7.0	17,034	6.9
資産合計（注２）		－	251,867	100.0	248,262	100.0

（注１）上表中の「保有総額」は、「信託不動産」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額を、「優先出資証券」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

（注２）上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期〔平成29年10月31日現在〕		当期〔平成30年４月30日現在〕	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	127,915	50.8	123,972	49.9
純資産総額	123,952	49.2	124,289	50.1
資産総額	251,867	100.0	248,262	100.0

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（平成30年４月30日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量（口）	取得価格（注１）	貸借対照表計上額（注２）		評価額（注３）		対総資産比率（%）（注４）	種類別投資比率（%）（注５）
			金額（百万円）	単価（円）	金額（百万円）	単価（円）	金額（百万円）		
優先出資証券	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	53,580（注６）	19,940	－	20,035	－	20,035	8.1	100.0

（注１）「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

（注３）「評価額」については、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

（注４）「対総資産比率」とは、本投資法人の平成30年４月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

（注５）「種類別投資比率」とは、本投資法人の平成30年４月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

（注６）本投資法人は「秋葉原ＵＤＸ」（東京都千代田区所在のオフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。

（注７）本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア．投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（平成30年４月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ．投資資産の損益の状況」をご参照ください。なお、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	期末稼働率（%）
オフィス	都心５区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	6,049	2.6	6,680	100.0
		A02	ランディック第２新橋ビル	7,045	6,687	2.9	7,400	100.0
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,479	0.7	2,570	100.0
		A04	ＫＮ渋谷３	5,348	4,967	2.2	8,080	69.4
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,319	2.1	6,100	100.0
		A06	六番町ビル	7,860	7,708	3.2	8,570	100.0
		A08	プレミア海岸ビル	5,100	4,942	2.1	3,830	95.5
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,112	4.2	10,900	100.0
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,849	2.0	4,880	100.0
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,609	0.7	1,640	100.0
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,793	1.2	3,310	100.0
		A15	グランパーク（注５）	11,490	11,285	4.7	13,700	99.7
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,615	1.5	4,570	100.0
	東京23区（都心５区を除く）	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,690	1.7	3,230	100.0
		B03	上野ＴＨビル	4,380	4,482	1.8	2,650	100.0
		B04	五反田ＮＴビル（注６）	4,100	4,119	1.7	2,710	100.0
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,458	2.4	6,440	100.0
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	13,711	5.5	19,200	100.0
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,674	1.9	5,670	100.0
		B08	スフィアタワー天王洲（注７）	15,000	15,260	6.1	15,400	94.8
	東京周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,134	1.4	3,660	100.0
		C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注８）	6,556	5,347	2.7	5,750	89.6
	地方主要都市	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注９）	3,600	3,631	1.5	3,438	83.8
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	1,628	1,658	0.7	1,752	100.0
		G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	1,119	1,109	0.5	1,224	91.4
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	4,573	1.9	4,790	100.0
	オフィス小計			146,630	141,273	59.5	158,144	96.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	期末稼働率（%）
レジデンス	都心５区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,306	2.1	4,930	95.0
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,425	1.1	1,750	100.0
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,155	0.5	1,180	100.0
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	874	0.4	1,030	100.0
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,631	0.7	1,340	100.0
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,908	1.9	4,270	100.0
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,795	0.9	1,740	98.8
		D11	ラング・タワー京橋	927	767	0.4	1,040	98.5
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,424	0.6	1,880	98.4
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,469	0.7	1,630	97.6
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	1,976	0.9	2,350	94.9
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,499	0.7	2,050	100.0
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,282	0.6	1,720	98.4
		D17	Ｗａｌｋ赤坂	2,043	1,679	0.8	1,690	100.0
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,473	0.6	1,530	97.7
		D19	ＭＥＷ	1,556	1,344	0.6	1,220	100.0
		D20	芝浦アイランド エアタワー（注12）	7,590	5,845	3.1	7,080	98.0
		D21	ストーリア赤坂	3,930	3,763	1.6	3,150	100.0
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,155	2.6	5,300	95.6
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注13）	5,500	4,681	2.2	6,530	97.9
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,268	1.8	5,070	100.0
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,389	0.6	1,840	94.8
		D26	プレミアステージ麻布十番（注14）	1,420	1,449	0.6	1,480	97.2
		D27	プレミアステージ笹塚（注15）	1,080	1,097	0.4	1,120	98.2
	東京23区（都心５区を除く）	E01	ビーサイト大崎	1,072	844	0.4	963	100.0
		E02	プレミアガーデン本郷	975	950	0.4	979	100.0
		E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,299	0.6	1,210	94.5
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,380	0.6	1,400	96.7
		E05	プレミアステージ湯島	1,803	1,504	0.7	1,730	94.4
		E06	プレミアステージ駒込	1,830	1,522	0.7	1,870	97.4
		E07	プレミアステージ大塚	1,310	1,151	0.5	1,360	100.0
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,336	1.1	2,750	97.5
		E09	プレミアステージ両国	1,496	1,262	0.6	1,550	98.8
	レジデンス小計			79,894	69,919	32.4	76,732	97.9
その他	－	Z01	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（注16）	19,940	20,035	8.1	－	－
合計				246,464	231,227	100.0	234,876	96.9

（注１）「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

（注３）「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

（注４）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティー・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。

なお、各評価機関による評価対象物件（物件番号で表示しています。）は以下のとおりです。

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社：A08、A10、A14～A15、B02～B05、B08、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A06、A11～A12、A16、B06～B07、C01～C02、G02～G04、D01～D02、D04～D06、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09

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

（注６）五反田ＮＴビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注７）スフィアタワー天王洲の「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の67）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注８）かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注９）ＮＴＴクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注10）アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の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」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の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）芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注13）芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注14）本物件は、平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ麻布十番弐番館」から「プレミアステージ麻布十番」に変更しています。

（注15）本物件は、平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ笹塚」から「プレミアステージ笹塚」に変更しています。

（注16）当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。

（注17）本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

（注18）本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）は、全て賃貸用資産です。

イ．投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

物件名称		当期（自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日）												
		賃貸事業収益			賃貸事業費用							賃貸事業損益②	NOI ③(①+②)	NOI利回り(%)(注１)
			賃料・共益費	その他収益		外注委託費	水道光熱費	公租公課	修繕費	減価償却費①	その他支出			
A01	ランディック新橋ビル	200	181	19	96	16	9	22	15	30	2	103	133	4.4
A02	ランディック第２新橋ビル	223	205	18	111	20	13	15	22	37	1	112	149	4.5
A03	プレミア道玄坂ビル	80	70	10	27	5	4	5	0	9	1	53	63	8.6
A04	ＫＮ渋谷３	（注２）										62	85	3.4
A05	高田馬場センタービル	249	210	39	101	24	15	20	1	36	1	148	185	8.6
A06	六番町ビル	（注２）										166	198	5.2
A07	櫻岳ビル（注３）	42	36	5	22	4	3	4	3	6	0	19	26	4.8
A08	プレミア海岸ビル	136	112	24	73	13	9	14	2	31	1	63	95	3.9
A10	アーバンネット三田ビル	305	284	20	167	37	21	29	45	31	2	137	169	3.4
A11	アーバンネット麻布ビル	（注２）										88	105	4.3
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	（注２）										22	31	3.9
A14	アーバンネット入船ビル	（注２）										95	114	8.2
A15	グランパーク	443	386	56	227	52	58	37	35	37	4	215	253	4.5
A16	アーバンネット麹町ビル	163	152	10	67	25	7	18	7	6	1	95	102	5.7
B02	プレミア東陽町ビル	106	93	13	69	9	9	8	5	35	1	36	72	3.9
B03	上野ＴＨビル	115	99	15	64	12	7	8	0	15	18	50	66	3.0
B04	五反田ＮＴビル	94	85	9	45	10	6	8	2	13	3	49	63	3.1
B05	上野トーセイビル	202	178	24	91	13	10	12	0	52	1	110	163	6.0
B06	アーバンネット池袋ビル	736	646	89	377	89	80	33	80	88	4	358	447	6.5
B07	アーバンネット大森ビル	250	238	12	114	35	14	18	3	40	1	135	176	7.5
B08	スフィアタワー天王洲	514	409	105	288	69	102	0	53	54	8	226	280	3.7
C01	プレミア横浜西口ビル	141	115	26	90	15	11	10	21	29	1	51	80	5.2
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	382	307	74	258	63	82	33	9	67	1	123	191	7.2
C04	ＮＵ関内ビル（注４）	6	5	0	13	1	1	9	0	－	0	△ 7	△ 7	△10.3
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	235	170	64	225	70	30	29	29	37	27	10	47	2.6
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	110	96	13	44	15	6	5	1	14	0	65	79	9.6
G04	アーバンネット静岡ビル	72	65	7	33	12	4	5	2	7	0	39	46	8.4
G05	アーバンエース肥後橋ビル	244	218	26	104	36	18	18	3	25	1	139	165	7.3
オフィスビル 計		5,884	5,113	771	3,107	779	584	439	391	813	98	2,777	3,590	5.1

（単位：百万円）

物件名称		当期（自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日）												
		賃貸事業収益			賃貸事業費用							賃貸事業損益②	NOI ③(①+②)	NOI利回り(%)(注１)
			賃料・共益費	その他収益		外注委託費	水道光熱費	公租公課	修繕費	減価償却費①	その他支出			
D01	パークアクシス四谷ステージ	156	144	11	70	19	1	8	8	27	5	86	113	5.3
D02	パークアクシス明治神宮前	55	51	4	19	5	1	2	2	6	1	35	42	3.5
D04	キャピンアリーナ赤坂	41	37	4	15	5	0	1	1	6	0	25	31	5.5
D05	キャピンアリーナ南青山	36	34	2	18	4	0	1	2	8	0	18	27	6.2
D06	ビュロー紀尾井町	37	37	－	13	－	－	2	0	10	0	24	34	4.2
D08	六本木グリーンテラス	134	133	0	59	10	1	7	3	34	1	74	109	5.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	59	56	2	27	4	0	3	1	17	0	31	48	5.5
D11	ラング・タワー京橋	36	34	1	17	4	0	1	2	7	0	19	26	7.0
D12	プレミアステージ三田慶大前	52	51	1	20	4	0	2	2	9	1	31	41	5.8
D13	プレミアロッソ	57	50	7	29	6	1	2	7	9	1	28	38	5.2
D14	プレミアプラン代々木公園	67	63	3	33	6	1	3	4	17	1	34	51	5.2
D15	プレミアステージ内神田	61	57	3	27	4	1	2	6	10	1	33	43	5.9
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	45	43	1	20	5	0	1	2	10	0	25	35	5.5
D17	Ｗａｌｋ赤坂	46	42	4	38	9	0	2	5	17	2	8	25	3.1
D18	プレミアステージ芝公園	45	43	2	19	5	0	2	2	8	0	26	34	4.7
D19	ＭＥＷ	35	31	4	22	4	0	2	0	13	1	13	26	3.9
D20	芝浦アイランドエアタワー	347	305	42	245	53	9	15	22	96	48	102	198	6.8
D21	ストーリア赤坂	95	88	6	40	9	1	6	1	18	1	55	73	3.9
D22	ルネ新宿御苑タワー	176	157	18	109	34	5	11	9	44	3	67	111	3.6
D23	芝浦アイランドブルームタワー	280	255	24	168	39	2	13	11	66	34	111	178	7.6
D24	クエストコート原宿	149	138	11	54	14	3	6	4	24	1	95	119	5.6
D25	アーバンコート市ヶ谷	55	53	2	27	9	0	3	4	8	0	28	37	5.3
D26	プレミアステージ麻布十番（注５）	13	12	1	4	1	0	0	0	1	0	9	10	4.5
D27	プレミアステージ笹塚（注６）	10	10	0	4	1	0	0	0	1	0	6	8	4.6
E01	ビーサイト大崎	29	29	0	17	－	－	1	7	8	0	12	20	4.8
E02	プレミアガーデン本郷	31	31	0	10	3	0	2	1	3	0	21	24	5.1
E03	プレミアグランデ馬込	42	38	3	27	4	0	2	7	11	1	15	26	4.1
E04	プレミアノッツェ祐天寺	39	36	2	19	4	0	1	0	10	0	20	30	4.5

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 平成29年11月１日 至 平30年４月30日）												
		賃貸事業収益			賃貸事業費用							賃貸事業損益②	NOI ③ (①+②)	NOI利回り (%) (注１)
			賃料・共益費	その他収益		外注委託費	水道光熱費	公租公課	修繕費	減価償却費①	その他支出			
E05	プレミアステージ湯島	53	50	2	27	6	0	2	1	14	1	25	40	5.4
E06	プレミアステージ駒込	54	51	2	28	6	0	2	1	15	1	25	41	5.4
E07	プレミアステージ大塚	42	40	1	20	4	0	1	1	11	1	21	32	5.7
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	81	76	5	39	7	0	3	2	22	1	41	64	5.5
E09	プレミアステージ両国	47	44	2	24	4	0	2	1	14	1	22	37	5.9
レジデンス 計		2,523	2,336	187	1,323	305	41	126	137	588	123	1,200	1,788	5.1
合計		8,407	7,449	958	4,430	1,084	625	566	529	1,402	222	3,977	5,379	5.1

(注１) NOI利回りについては以下の算式により算出しています。

①個別物件について

NOI利回り＝[年換算NOI(*)÷投資価額(**)]×100

*年換算NOI＝各物件に係る当期のNOI×２

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

**投資価額＝各物件に係る当期末帳簿価額

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

NOI利回り＝[年換算NOI(*)÷投資価額(**)]×100

*年換算NOI＝各カテゴリー毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額×２

**投資価額＝各カテゴリー毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額

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

(注３) 櫻岳ビルについては、当期中の平成30年２月28日付けで売却しており、当期の営業日数は119日となります。

(注４) ＮＵ関内ビルについては、当期中の平成29年11月９日付けで売却しており、当期の営業日数は８日となります。

(注５) プレミアステージ麻布十番については、当期中の平成30年３月１日付けで取得しており、当期の営業日数は61日となります。
また、同物件は平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ麻布十番弐番館」から「プレミアステージ麻布十番」に変更しています。

(注６) プレミアステージ笹塚については、当期中の平成30年３月１日付けで取得しており、当期の営業日数は61日となります。
また、同物件は平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ笹塚」から「プレミアステージ笹塚」に変更しています。

（３）保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
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　平成30年３月 至　平成32年10月	1,022,336	－	－
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　平成29年12月 至　平成32年４月	1,017,664	372,347	372,347
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備更新工事	自　平成28年６月 至　平成31年４月	99,543	－	32,324
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　平成30年７月 至　平成30年12月	75,000	－	－
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　平成29年５月 至　平成31年１月	70,784	15,510	28,548
上野ＴＨビル	東京都文京区	エレベーター改修工事	自　平成30年４月 至　平成30年５月	23,000	－	－
グランパーク	東京都港区	非常用電源改修工事	自　平成30年４月 至　平成30年12月	21,406	－	－

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901,531千円であり、当期費用に区分された修繕費529,466千円と合わせ、1,430,997千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	空調設備改修工事	自　平成29年12月 至　平成30年４月	372,347
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	空調設備等更新工事	自　平成29年12月 至　平成30年２月	231,349
ＮＴＴクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	セキュリティシステム更新工事	自　平成29年11月 至　平成30年３月	57,564
プレミア海岸ビル	東京都港区	防災システム更新工事	自　平成30年３月 至　平成30年３月	24,581
ランディック第２新橋ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自　平成30年３月 至　平成30年４月	17,650
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　平成29年８月 至　平成30年12月	15,510
その他の工事等				182,529
合　　計				901,531

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）

営業期間 項目	前期 〔自 平成29年５月１日 至 平成29年10月31日〕	当期 〔自 平成29年11月１日 至 平成30年４月30日〕
当期首積立金残高	503,457	562,862
当期積立額	63,868	20,123
当期積立金取崩額	4,462	4,513
次期繰越額	562,862	578,472

（４）稼働率の推移（注１）

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期（平成29年11月１日～平成30年４月30日）					
			11月末日	12月末日	１月末日	２月末日	３月末日	４月末日
オフィス	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A02	ランディック第２新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A04	ＫＮ渋谷３	77.8	77.8	77.8	69.4	69.4	69.4
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A07	櫻岳ビル（注２）	100.0	100.0	100.0	－	－	－
	A08	プレミア海岸ビル	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A15	グランパーク（注３）	98.9	99.2	99.4	98.2	98.5	99.7
	A16	アーバンネット麹町ビル	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	100.0
	B02	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B03	上野ＴＨビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B04	五反田ＮＴビル（注４）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B08	スフィアタワー天王洲（注５）	93.0	93.0	93.0	94.8	94.8	94.8
	C01	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注６）	84.7	84.7	86.8	86.8	90.0	89.6
	C04	ＮＵ関内ビル（注７）	－	－	－	－	－	－
	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注８）	86.9	85.4	85.4	85.4	88.1	83.8
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注９）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G04	アーバンネット静岡ビル（注10）	97.5	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス計		96.4	96.3	96.5	96.3	96.7	96.4

用途	番号	物件名	当期（平成29年11月１日～平成30年４月30日）					
			11月末日	12月末日	１月末日	２月末日	３月末日	４月末日
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	96.8	95.3	98.1	97.4	95.9	95.0
	D02	パークアクシス明治神宮前	95.4	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	100.0	94.3	94.3	96.9	100.0	100.0
	D05	キャビンアリーナ南青山	92.2	97.9	94.8	97.9	100.0	100.0
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D08	六本木グリーンテラス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	97.6	98.8	99.0	98.0	100.0	98.8
	D11	ラング・タワー京橋	96.6	98.3	96.6	100.0	100.0	98.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	96.6	96.3	94.7	98.1	98.4	98.4
	D13	プレミアロッソ	100.0	97.0	94.0	97.0	95.2	97.6
	D14	プレミアブラン代々木公園	100.0	98.7	98.3	98.3	98.3	94.9
	D15	プレミアステージ内神田	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	91.7	94.7	100.0	100.0	96.7	98.4
	D17	Ｗａｌｋ赤坂	90.6	90.6	80.0	71.3	91.2	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	100.0	95.6	97.9	95.3	95.3	97.7
	D19	ＭＥＷ	91.4	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注11)	97.3	97.4	98.1	98.0	98.3	98.0
	D21	ストーリア赤坂	100.0	98.1	98.1	96.3	98.1	100.0
	D22	ルネ新宿御苑タワー	91.6	90.5	93.2	94.0	94.4	95.6
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注12)	98.3	98.3	98.5	98.3	98.2	97.9
	D24	クエストコート原宿	100.0	98.2	100.0	97.2	97.2	100.0
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.4	92.3	94.8	94.8	94.8	94.8
	D26	プレミアステージ麻布十番（注13）	－	－	－	－	100.0	97.2
	D27	プレミアステージ笹塚（注14）	－	－	－	－	98.2	98.2
	E01	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E02	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	100.0	96.8	96.8	96.8	100.0	94.5
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	96.6	93.9	96.6	91.0	100.0	96.7
	E05	プレミアステージ湯島	100.0	98.2	100.0	98.9	100.0	94.4
	E06	プレミアステージ駒込	98.6	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4
	E07	プレミアステージ大塚	94.0	90.8	95.3	95.3	100.0	100.0
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	95.7	96.9	99.4	99.4	98.8	97.5
	E09	プレミアステージ両国	96.7	96.6	96.6	96.6	96.6	98.8
	レジデンス計		97.4	96.7	97.5	97.1	97.9	97.9
オフィス・レジデンス合計			96.7	96.4	96.8	96.6	97.1	96.9

（注１）本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

（注２）櫻岳ビルは、当期中の平成30年２月28日付けで売却しています。

（注３）グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915%）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0%）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注４）五反田ＮＴビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注５）スフィアタワー天王洲の稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の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６）かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注７）ＮＵ関内ビルは、同期中の平成29年11月９日付けで売却しています。

（注８）ＮＴＴクレド岡山ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注９）アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の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10) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の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) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注12) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注13) 本物件は、平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ麻布十番弐番館」から「プレミアステージ麻布十番」に変更しています。
(注14) 本物件は、平成30年４月１日付けで名称を「フォレシティ笹塚」から「プレミアステージ笹塚」に変更しています。

（５）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の１割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件はありません。（平成30年４月30日現在）

（６）主要テナントに関する情報

平成30年４月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

（平成30年４月30日現在）

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）
株式会社ＮＴＴファシリティーズ	建築物・電力設備のコンサルティング、企画、設計、保守、維持管理	アーバンエース肥後橋ビル アーバンネット三田ビル グランパーク	10,681.68	3.9
株式会社ドコモＣＳ	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	8,773.13	3.2
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.7
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.5
ソフトバンク株式会社	国内通信事業等	スフィアタワー天王洲	6,293.31	2.3
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,530.68	2.0
ＮＴＴファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル	5,417.28	2.0
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Ｗｅｂソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.7
株式会社ジャパンディスプレイ	中小型ディスプレイデバイスの開発、製造販売	ランディック第２新橋ビル	4,140.10	1.5
株式会社イトーキ	オフィス家具製造販売	アーバンネット入船ビル	4,037.67	1.5
合　　計			64,036.54	23.3

(注１) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。
(注２) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。
(注３) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、ＰＭ会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該ＰＭ会社及びＰＭ会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該ＰＭ会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該ＰＭ会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。
なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているＰＭ会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積（㎡）	対レジデンス総賃貸可能面積比率（%）※１	対総賃貸可能面積比率（%）※２
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	42,809.52	41.4	15.1
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.60	30.4	11.1
株式会社長谷工ライブネット	12,856.65	12.4	4.5
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.7	2.5
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.1	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.82	1.6	0.6
合計	97,933.79	94.8	34.6

※１本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分1,704.83㎡及びプレミア海岸ビルの住宅部分1,270.41㎡を含み、クエストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※２本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

以　上