Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

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

第26期 資産運用報告

自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日

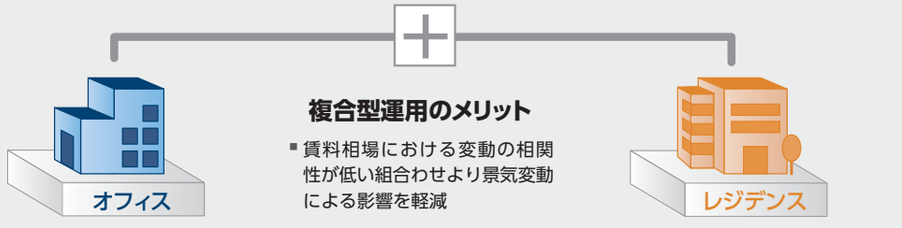
Office & Residence

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート

NTT都市開発

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

2. オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用



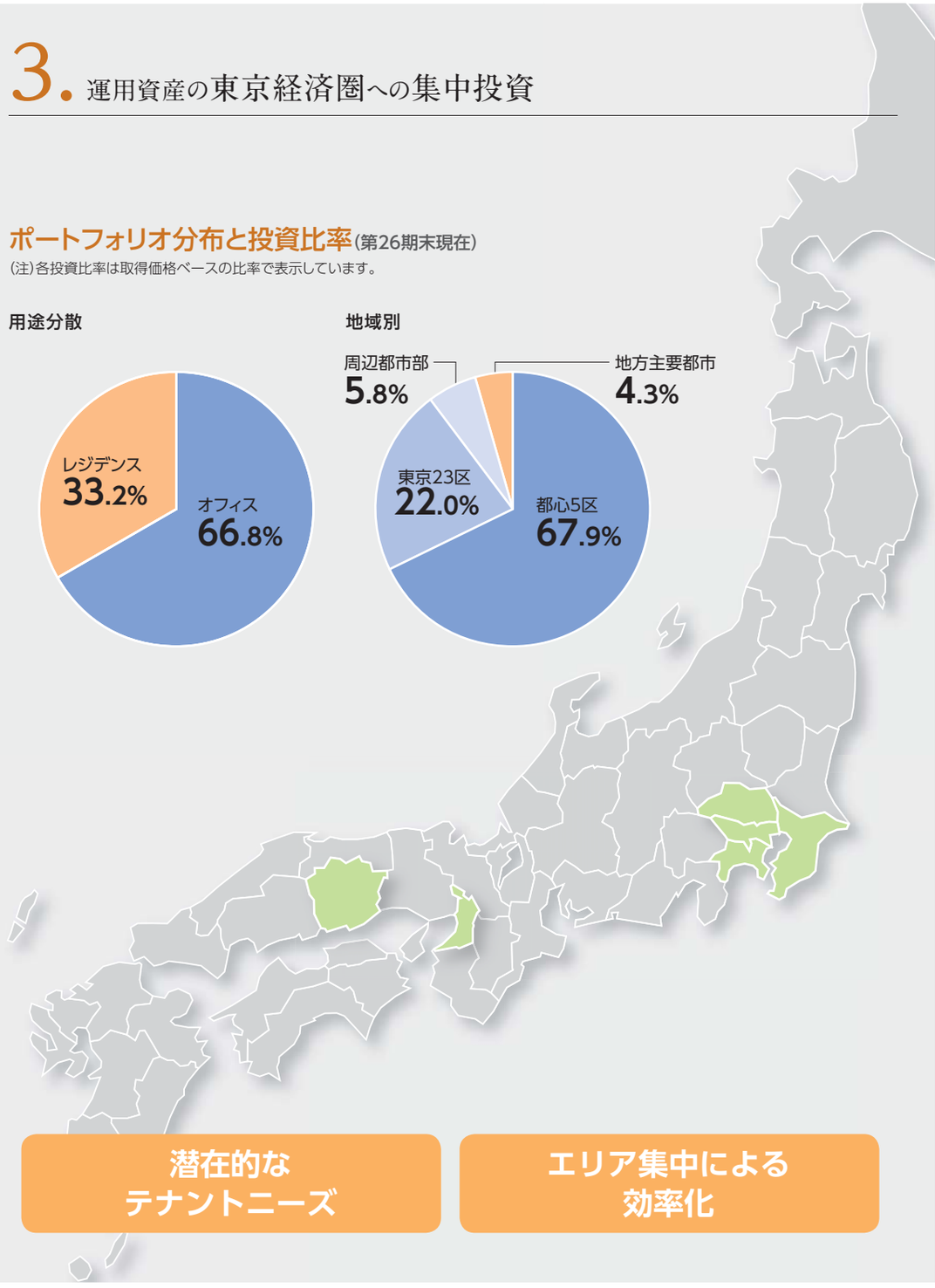
3. 運用資産の東京経済圏への集中投資

ポートフォリオ分布と投資比率(第26期末現在)

(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。

用途分散

地域別



潜在的なテナントニーズ

エリア集中による効率化

ご挨拶

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）との密接な連携により、着実に成長を続けています。
当期におきましては平成27年5月に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36億円で取得すると同時に、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58億円で売却し、ポートフォリオの質的向上に努めました。
この結果、平成27年10月末の保有資産はオフィスビル26物件・レジデンス31物件の合計57物件・2,332億円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は96.6%となっています。
本投資法人の第26期（平成27年10月期）の業績は、前期及び当期に新規取得した物件からの収益増並びに既存物件の稼働率改善等により営業収益8,076百万円（前期比8.3%増）、当期純利益3,120百万円（同10.4%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6月18日付 平成27年4月期 決算短信にて公表しました当期予想値（10,750円）を大きく上回る11,564円を確保しました。
なお、本投資法人はNTT都市開発との連携による外部成長やポートフォリオ収益力の向上及び財務体質の改善等が評価され、平成27年7月に株式会社日本格付研究所からAA－（安定的）の発行体格付を取得しました。
また、投資主の皆様がより投資しやすい環境を整え、投資口の流動性向上を図るため、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口の分割（1口につき5口の割合）を実施しました。
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、ポートフォリオの質的向上にも取り組み、中長期にわたり安定した運用を実現することにより、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいる所存でございますので、引き続き変わらぬご支援、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
プレミア投資法人の投資方針 … 表紙裏
ご挨拶 … 2
決算ハイライト … 3
第26期のTOPICS … 4
第26期の運用実績 … 8
第26期の財務状況 … 10
ポートフォリオ一覧 … 11
資産運用会社の概要 … 13

Ⅱ. 資産運用報告
資産運用の概況 … 14
投資法人の概況 … 22
投資法人の運用資産の状況 … 24
保有不動産の資本的支出 … 29
費用・負債の状況 … 30
期中の売買状況 … 33
経理の状況 … 35
その他 … 35

Ⅲ. 貸借対照表 … 36
Ⅳ. 損益計算書 … 38
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 … 39
Ⅵ. 注記表 … 40
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 … 50
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 … 51
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） … 52
Ⅹ. 当期末（第26期末）保有物件の概要 … 54
Ⅺ. サステナビリティに関する取り組み … 61
Ⅻ. 投資法人の概要 … 62
XIII. 投資主インフォメーション
投資口の状況について … 63
ウェブサイトについて … 64
「マイナンバー制度」のご案内 … 65
諸手続きについて … 裏表紙

決算ハイライト

業績ハイライト

1口当たり分配金（円）（注1）		
	第25期（平成27年4月期）	10,731円
	第26期（平成27年10月期）	**11,564円**
	第27期予想（平成28年4月期）（注2）	**2,330円**（投資口5分割後）

（注1）期末発行済投資口数
第25期：263,399口
第26期：263,399口
第27期：1,316,995口（予想）※
※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。

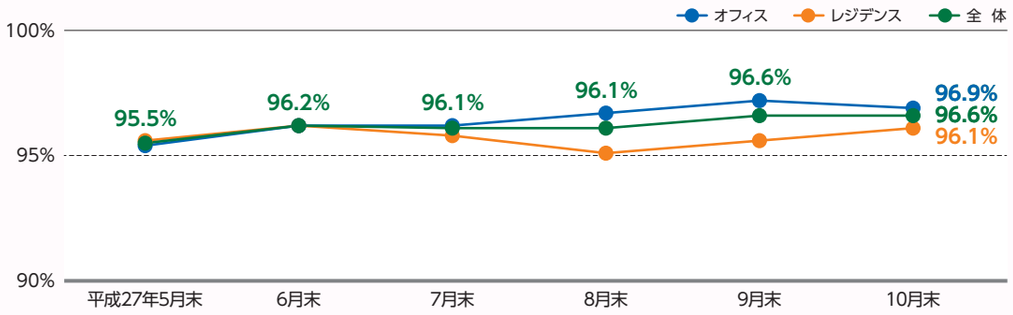
（注2）平成27年12月18日付「平成27年10月期 決算短信（REIT）」上において公表した内容に基づき記載しています。

（百万円）

	第25期（平成27年4月期）	第26期（平成27年10月期）
営業収益	7,460	8,076
営業利益	3,454	3,685
経常利益	2,828	3,122
当期純利益	2,826	3,120
総資産額	239,861	237,733
純資産額	123,362	123,656
純資産比率（%）	51.4	52.0
1口当たり純資産額（円）（注）	93,669	93,892

（注）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
1口当たり純資産額については、平成27年4月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

第26期の月次稼働率



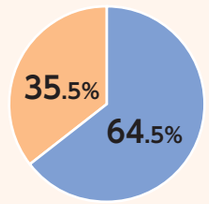
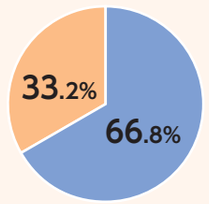
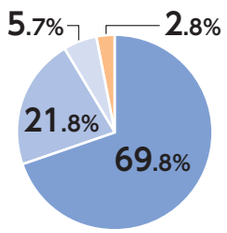
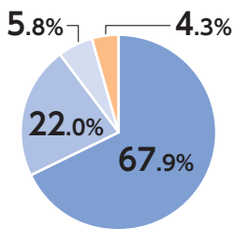
（注）各用途別の稼働率において、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

当期の動向

資産の取得
NTTクレド岡山ビルを平成27年5月15日付けで取得しました。

資産の譲渡
サンパレス南麻布及びホーマットウッドビルを平成27年5月15日付けで売却しました。

ポートフォリオ収益力の強化

		第25期実績 (平成27年4月末現在)	第26期実績 (平成27年10月末現在)
ポートフォリオ	物件数	58物件	57物件
	取得価格	2,358億円	2,332億円
	平均築年数	19.6年	19.8年
	期末稼働率	96.0%	96.6%
	テナント数	3,610	3,621
	NOI利回り(注1)	4.4%	4.9%
	償却後利回り(注2)	3.3%	3.8%
	用途分散 ■ オフィス ■ レジデンス		
	地域分散 ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方主要都市		
LTV(有利子負債比率)(注3)		47.2%	46.5%
1口当たり分配金		10,731円	11,564円(第26期実績) 2,330円(第27期予想)(注4)

(注1) NOI利回りについては、次の算式により算出しています。
NOI利回り= [年換算賃貸NOI(*)÷投資価額(**)]×100
* 「年換算賃貸NOI」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る[(不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金)×2]の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

(注2) 償却後利回りについては、次の算式により算出しています。
償却後利回り= [年換算不動産賃貸事業利益(*)÷投資価額(**)]×100
* 「年換算不動産賃貸事業利益」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る[(不動産賃貸事業利益+優先出資証券配当金)×2] の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

(注3) LTV(有利子負債比率)=[有利子負債÷(有利子負債+出資総額)]×100

(注4) 平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行ったため、投資口分割後の発行済投資口1,316,995口を前提として算出しています。

NTT都市開発との双方向取引

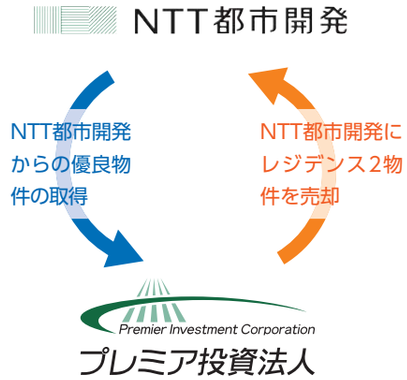
NTT都市開発との連携強化の一環として、平成27年5月15日付けで保有資産の入替を実施しました。

取得資産

NTTクレド岡山ビル(注)

取得価格:3,600百万円

(注) 本投資法人は、NTTクレド岡山ビルを主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分60%を取得しました。



売却資産

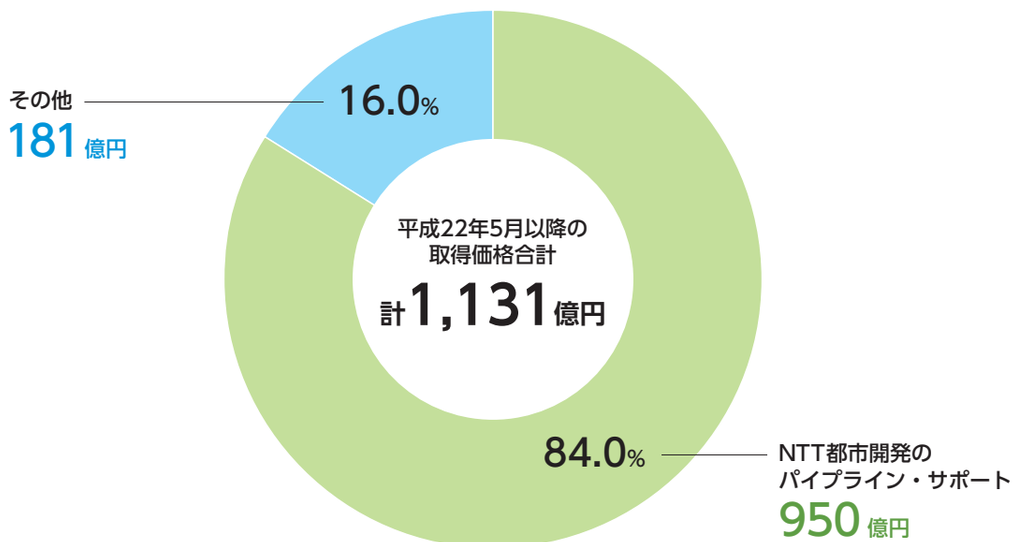
サンパレス南麻布(注) 譲渡価格:1,017百万円

ホーマットウッドビル(注) 譲渡価格:4,861百万円

(注) 本投資法人は、サンパレス南麻布及びホーマットウッドビルを主たる信託財産とする信託受益権を売却しました。

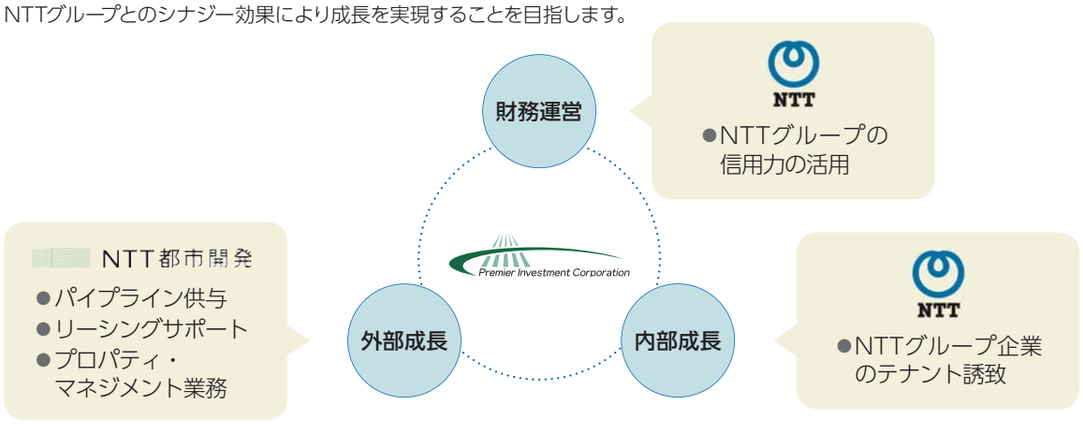
物件取得実績 (第26期末現在)

本投資法人は、平成22年5月(第16期)以降、NTT都市開発から15物件(計950億円)を取得しています。



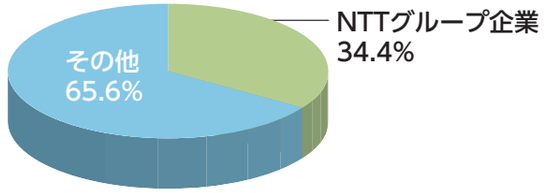
NTTグループとの多面的な連携

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26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26期末現在)

NTTグループ

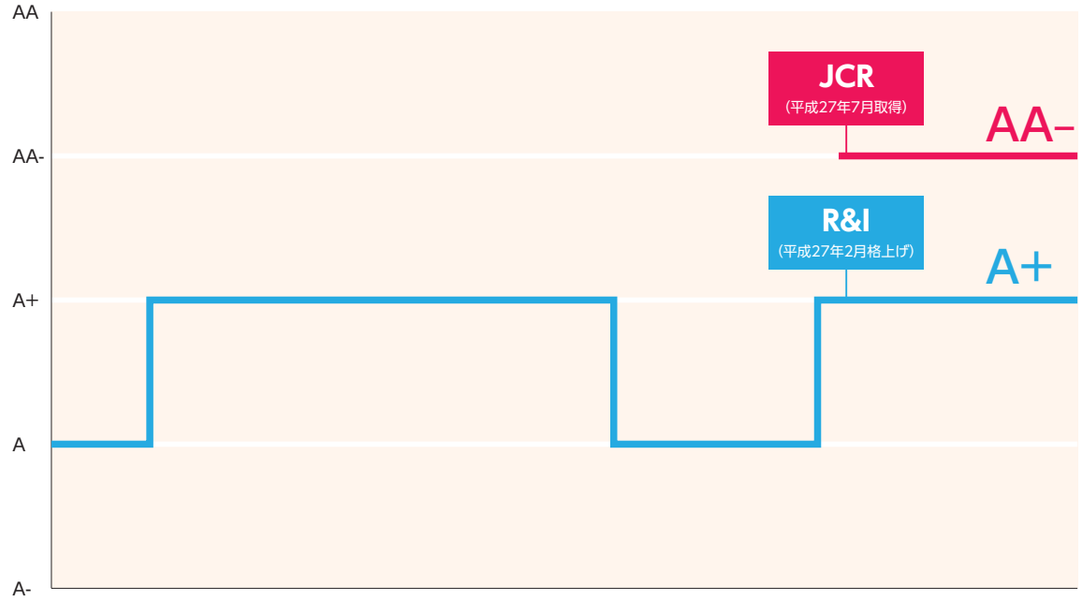
順位	テナント名	賃貸面積	比率(注1)	ビル
1	(株)ドコモCS	9,204m²	5.8%	アーバンネット池袋ビル
2	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,125m²	4.5%	アーバンネット大森ビル
3	住友大阪セメント(株)	6,872m²	4.3%	六番町ビル
4	NTT都市開発(株)	6,840m²	4.3%	トレードピア淀屋橋(底地)(注2)ほか
5	(株)NTTデータ	5,530m²	3.5%	アーバンネット三田ビル
6	NTTファイナンス(株)	5,417m²	3.4%	アーバンネット池袋ビル
7	フィールズ(株)	4,882m²	3.1%	KN渋谷3
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801m²	3.0%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140m²	2.6%	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ	4,037m²	2.6%	アーバンネット入船ビル
計		58,852m²	37.2%	

(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。

格付の状況

本投資法人は、平成27年7月8日付けで、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA-の発行体格付を取得しました。

格付の推移



格付一覧

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

投資口の分割

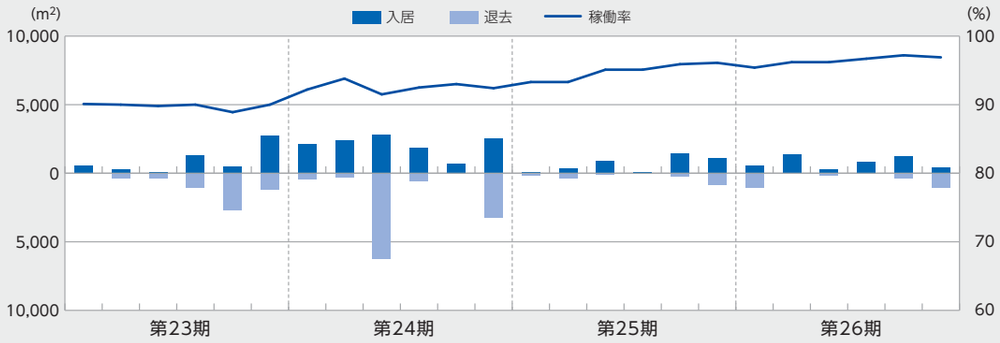
平成27年10月31日を基準日として、本投資法人は投資口を5分割しました。
本分割により、本投資法人の投資口は、分割がない場合と比較して概ね1/5の水準で取引されています。

基準日	平成27年10月31日
効力発生日	平成27年11月1日
分割割合	1:5

稼働率

▶ オフィスビル：期中平均稼働率は96.5%（前期比+1.7%）と回復基調が鮮明

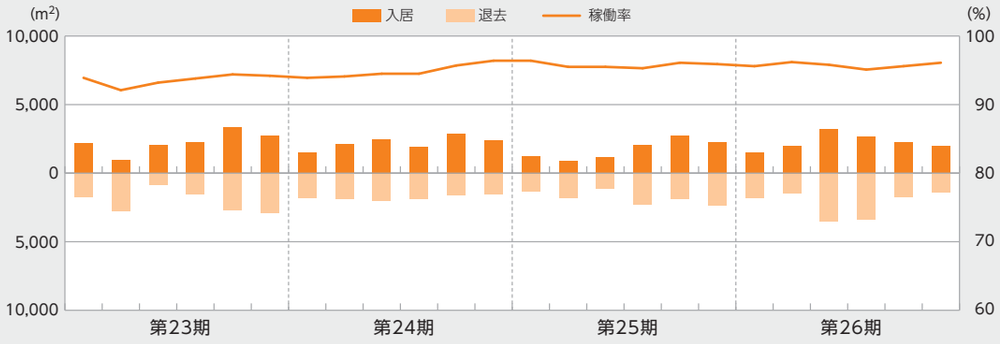
■ オフィスビル



（注）単位については、入居及び退去はm^2、稼働率は%で示しています。

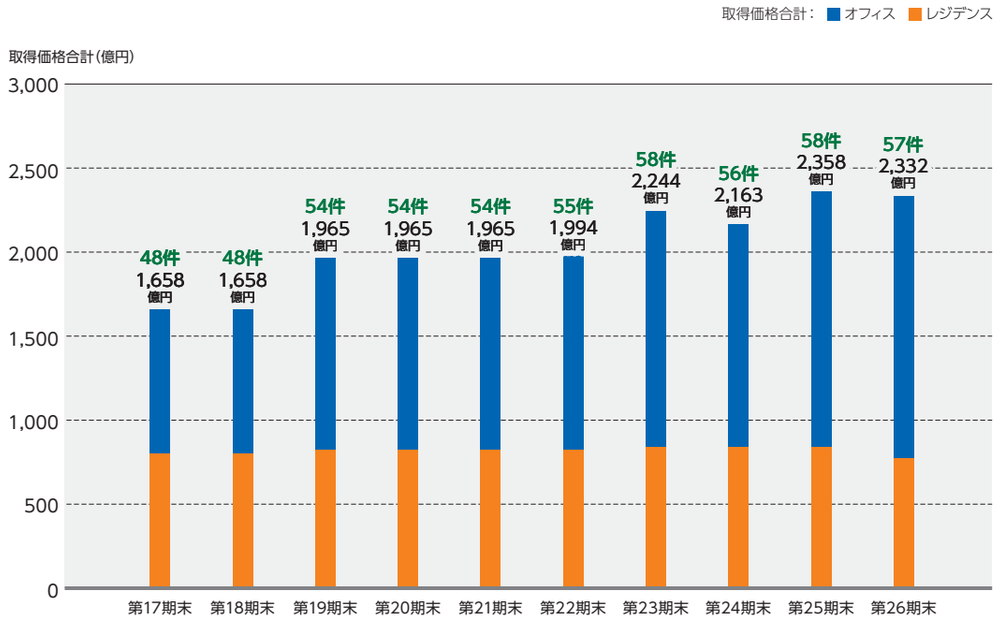
▶ レジデンス：期中平均稼働率は95.7%（前期比△0.1%）と安定稼働が継続

■ レジデンス

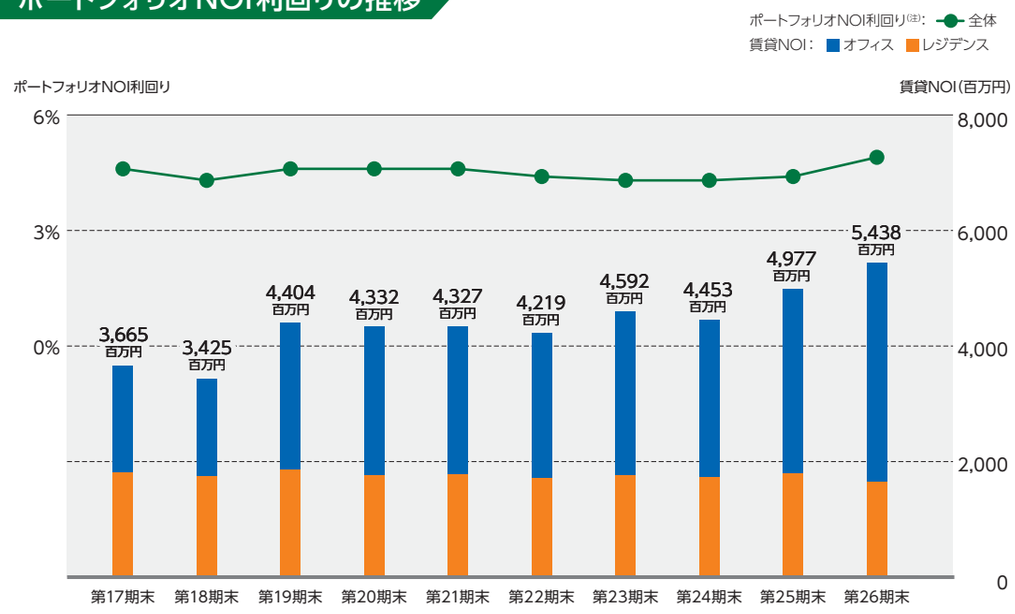


（注）単位については、入居及び退去は㎡、稼働率は%で示しています。

資産規模の推移



ポートフォリオNOI利回りの推移



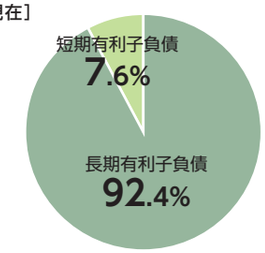
（注）ポートフォリオNOI利回り＝［年換算賃貸NOI(*)÷投資価額(**)］×100
* 「年換算賃貸NOI」＝各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る［（不動産賃貸事業利益＋減価償却費＋優先出資証券配当金）×2］の合計額
** 「投資価額」＝各期中の保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る各期末帳簿価額の合計額

第26期の財務状況

有利子負債の状況

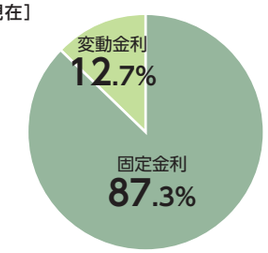
長期・短期比率(注)

［第26期末現在］



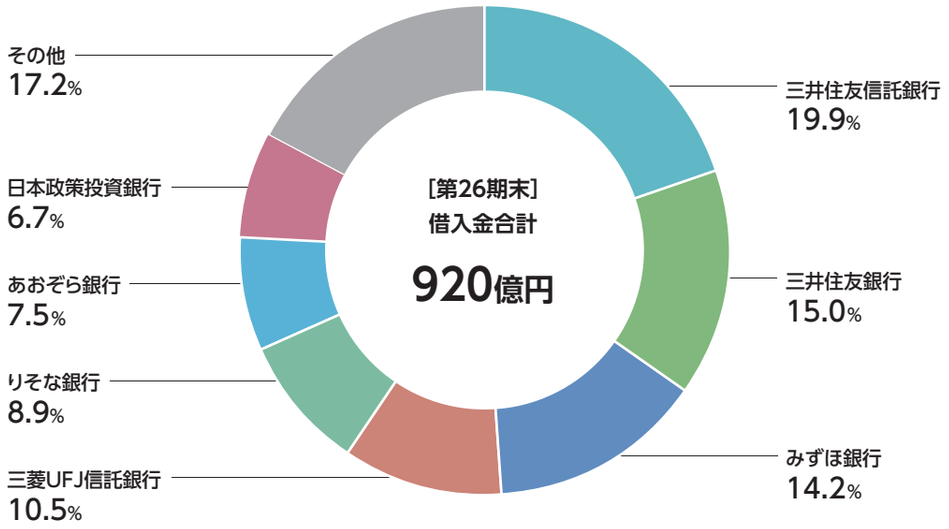
固定・変動比率

［第26期末現在］



(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で分類しています。

レンダーフォーメーション



LTV(注)の変化

［第25期末現在］		［第26期末現在］
47.2%	▶	46.5%

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

ポートフォリオ一覧

【第26期(平成27年10月31日現在)】

No.	地域	資産名(注1)	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	期末稼働率(%)	不動産賃貸事業損益			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	195	139	56	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	3.0	100.0	211	97	114	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	79	27	52	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.3	100.0	(注5)	(注5)	133	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.2	100.0	249	105	144	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.4	100.0	(注5)	(注5)	150	10.8
A07		櫻岳ビル	1,796	0.8	100.0	64	29	35	14.2
A08		プレミア海岸ビル	5,100	2.2	100.0	107	80	27	10.6
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.4	92.5	282	125	156	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.1	100.0	(注5)	(注5)	93	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)	94	10.8
A15		グランパーク	11,490	4.9	99.0	459	213	246	12.0
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	161	40	120	10.0
B02	東京23区	プレミア東陽町ビル	4,310	1.8	100.0	94	71	23	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.9	95.1	101	96	4	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.8	100.0	89	42	46	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.5	100.0	205	92	113	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.8	100.0	725	255	469	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	2.1	100.0	252	100	152	6.8
C01	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.5	100.0	116	86	29	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.8	90.9	425	258	167	10.4
C04		NU関内ビル	3,300	1.4	81.7	151	89	62	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)	—
G02		NTTクレド岡山ビル	3,600	1.5	88.3	244	147	96	14.4
小計			**135,879**	**58.3**	**96.9**	**5,221**	**2,461**	**2,759**	—
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	93.7	149	75	74	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	96.7	53	23	29	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.6	96.8	38	20	18	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.5	90.8	36	20	16	11.2
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.8	100.0	37	15	21	11.6
D08		六本木グリーンテラス	4,678	2.0	100.0	119	69	49	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	92.9	54	29	25	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	100.0	36	16	20	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.7	98.4	52	20	32	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	95.2	50	24	25	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.0	94.2	61	34	26	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	97.5	58	23	34	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	88.3	46	24	21	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.9	100.0	48	28	20	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.7	97.7	44	19	24	16.1
D19		MEW	1,556	0.7	94.6	36	23	13	13.9

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)	
D20	都心5区	芝浦アイランド　エアタワー	7,590	3.3	96.1	336	246	90	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.7	88.1	84	48	35	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.8	94.5	183	108	75	7.2
D23		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,500	2.4	96.8	270	169	100	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.9	100.0	133	57	76	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	97.6	59	21	37	12.0
E01	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	0.5	100.0	29	11	17	12.1
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	93.2	29	27	1	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.7	100.0	40	23	17	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.7	96.6	38	21	17	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.8	94.6	49	29	20	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.8	96.0	52	28	24	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.6	97.0	42	18	23	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	96.4	79	41	37	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	96.6	47	23	23	12.8
小計			77,394	33.2	96.1	2,402	1,346	1,056	—
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(秋葉原UDX)(注6)	19,940	8.6	—	—	—	—	—
小計			19,940	8.6	—	—	—	—	—
合計			233,213	100.0	96.6	7,624	3,808	3,815	8.3

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

資産運用会社の概要

会社概要

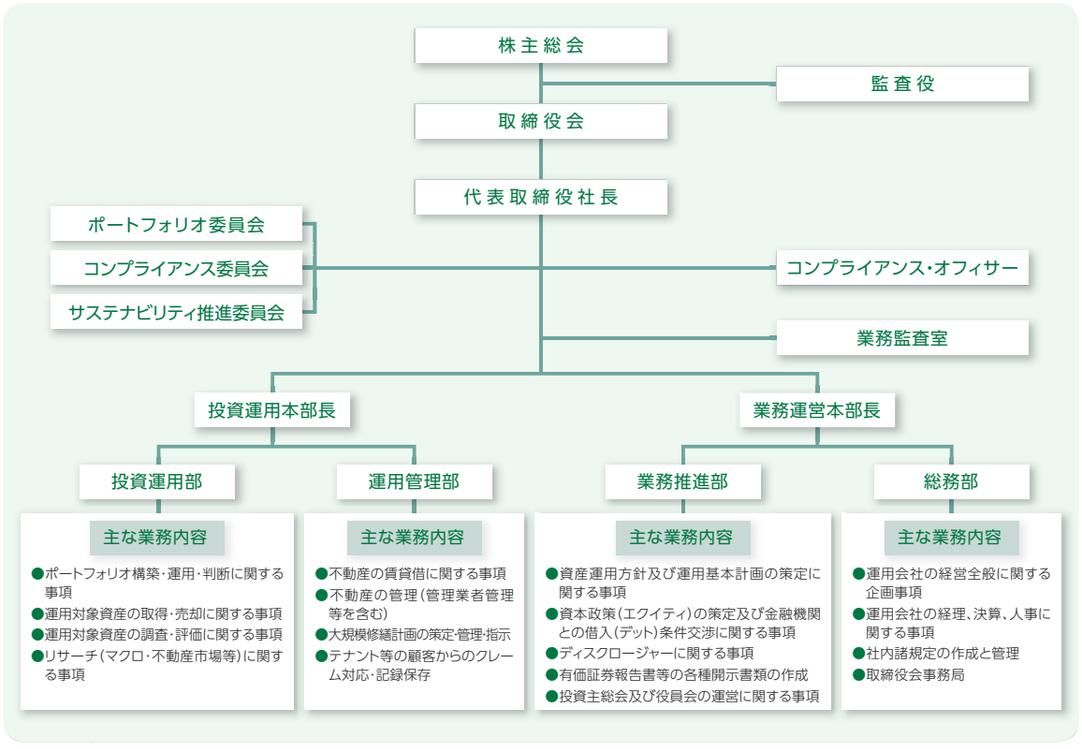
名　　称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資 本 の 額：300百万円(平成27年9月30日現在)
事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業
株 主 構 成：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社　53.1%、ケネディクス株式会社　30.0%、
総合地所株式会社　10.0%、三井住友信託銀行株式会社　4.9%、
日興プロパティーズ株式会社　2.0%

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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間			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	自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	6,213,822	6,680,394	6,822,157	7,460,163	8,076,215
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(5,918,537)	(6,303,627)	(6,226,655)	(6,858,293)	(7,635,862)
営業費用		千円	3,580,560	3,746,204	3,820,157	4,005,617	4,391,004
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(3,138,178)	(3,280,567)	(3,309,559)	(3,455,233)	(3,819,014)
営業利益		千円	2,633,262	2,934,190	3,002,000	3,454,545	3,685,211
経常利益		千円	1,924,274	2,215,525	2,342,542	2,828,072	3,122,796
当期純利益	(a)	千円	1,922,375	2,213,553	2,340,510	2,826,526	3,120,501
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	203,445,801	228,560,318	218,723,324	239,861,420	237,733,880
（対前期比）		%	(+1.4)	(+12.3)	(△4.3)	(+9.7)	(△0.9)
有利子負債額		千円	108,162,500	124,387,500	114,700,000	107,500,000	104,500,000
純資産額	(c)	千円	87,667,594	96,274,796	96,401,854	123,362,396	123,656,363
（対前期比）		%	(△0.1)	(+9.8)	(+0.1)	(+28.0)	(+0.2)
出資総額		千円	85,644,448	94,005,086	94,005,086	120,350,148	120,350,148
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	1,966,990	2,213,452	2,211,046	2,826,534	3,045,946
配当性向	(注1)	%	102.3	99.9	94.4	100.0	97.6
1口当たり情報							
発行済投資口の総口数	(e)	口	196,699	218,699	218,699	263,399	263,399
1口当たり純資産額	(c)/(e) (注2)	円	445,694	440,215	440,796	93,669	93,892
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	10,000	10,121	10,110	10,731	11,564
（うち1口当たり利益分配金）		円	(10,000)	(10,121)	(10,110)	(10,731)	(11,564)
（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3)	%	1.0(1.9)	1.0(2.1)	1.0(2.1)	1.2(2.5)	1.3(2.6)
純資産利益率	(注4)	%	2.2(4.3)	2.4(4.9)	2.4(4.8)	2.6(5.2)	2.5(5.0)
純資産比率	(c)/(b)	%	43.1	42.1	44.1	51.4	52.0
（対前期比増減）		%	(△0.6)	(△1.0)	(+2.0)	(+7.3)	(+0.6)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注5)	千円	3,924,655	4,216,225	4,072,777	4,626,248	5,091,186

(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) 平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第25期首に当該投資口の分割が行われた仮定して算定しています。
(注3) 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4) 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3）、（注4）ともに、第22期は会計計算期間184日、第23期は同181日、第24期は同184日、第25期は同181日、第26期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
(注5) 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10月31日）現在において233,213百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、平成15年4月の第1期以降、前期の第25期まで25回の利益分配を行ってきました。

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

(2) 投資環境と運用実績

① 当期における日本経済は、円安や原油安を背景に企業収益が好調に推移し、個人消費も緩やかな回復基調を維持しているものの、中国など新興国経済の減速から輸出や生産が低迷しているほか、国内の在庫調整の動きから設備投資の伸びは弱く、景気回復のペースは緩慢な状況が続いています。

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

（賃貸市場）

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

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

（売買市場）

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

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

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

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

この結果、平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス31物件、優先出資証券1銘柄（注）の計57物件であり、取得価格の総額は233,213百万円、用途別の投資比率はオフィスビル58.3%、レジデンス33.2%、その他（優先出資証券）8.6%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成27年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.8ポイント上昇の96.9%、レジデンスが前期末比0.2ポイント上昇の96.1%となっています。

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

(3) 資金調達の概要等

① 資金の借入等について

ア．本投資法人は、平成27年5月14日に、平成22年5月14日に借り入れた長期借入金3,900百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,950百万円	1,950百万円
借入日	平成27年5月14日	
元本返済日	平成34年4月28日	
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型（注）(0.91375%)	
担保・保証の有無	無担保・無保証	

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

イ．本投資法人は、平成26年7月31日に借り入れた短期借入金6,500百万円について、平成27年5月15日付けで譲渡したレジデンス2棟（サンパレス南麻布及びホーマットウッドビル）の売却代金の一部により平成27年5月29日に2,000百万円を返済しました。また、残額4,500百万円を平成27年7月31日に短期借入金により借り換えました。当該短期借入金4,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,250百万円	1,110百万円	795百万円	345百万円
借入日	平成27年７月31日			
元本返済日	平成28年７月29日			
元本返済方法	期日一括返済			
金利	変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR＋0.20%）			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

ウ．本投資法人は、平成27年7月29日に、平成23年7月29日に借り入れた長期借入金6,500百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金6,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	3,500百万円	1,800百万円	1,200百万円
借入日	平成27年7月29日		
元本返済日	平成34年7月29日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注）(0.86625%)		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

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

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

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

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

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

借入先	株式会社三井住友銀行	株式会社あおぞら銀行	株式会社りそな銀行	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,700百万円	680百万円	680百万円	340百万円
借入日	平成27年9月30日			
元本返済日	平成28年9月30日			
元本返済方法	期日一括返済			
金利	変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR＋0.20%）			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

この結果、平成27年10月31日現在の有利子負債総額は104,500百万円（内訳は短期借入金7,900百万円、長期借入金84,100百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債12,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は92.4%となりました。

② 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

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

（注1）第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。
（注2）当期中の平成27年7月8日付けで、株式会社日本格付研究所より発行体格付を取得しました。
（注3）本投資法人の依頼に基づき、ムーディーズ・ジャパン株式会社は平成27年10月23日付けで本投資法人の発行体格付を取下げました。

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

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図するとともに分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して圧縮積立金（74百万円）を計上することとし、当期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11,564円としました。

3 増資等の状況

当期末以前の5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	（注1）
平成23年12月12日	グリーンシューオプションによる第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	（注2）
平成25年11月７日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	（注3）
平成25年12月４日	グリーンシューオプションによる第三者割当	1,100	218,699	418	94,005	（注4）
平成27年１月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	（注5）
平成27年２月18日	グリーンシューオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	（注6）

（注1）1口当たり発行価格250,066円（引受価額241,816円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注2）平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、1口当たり241,816円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
（注3）1口当たり発行価格392,925円（引受価額380,029円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注4）平成25年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
（注5）1口当たり発行価格609,375円（引受価額589,375円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6）平成27年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。
（注7）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、1,316,995口となっています。

【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22期	第23期	第24期	第25期	第26期（注）（権利落前）	第26期（注）（権利落後）
決算年月	平成25年10月	平成26年4月	平成26年10月	平成27年4月	平成27年10月	
最　高	449,500円	408,500円	500,000円	705,000円	686,000円	119,900円
最　低	342,000円	379,000円	385,000円	456,000円	540,000円	117,000円

（注）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
それに伴い、平成27年10月28日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

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するとともに、分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して圧縮積立金（74百万円）を計上することとし、当期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11,564円としました。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間	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	自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日
当期純利益	1,922,375千円	2,213,553千円	2,340,510千円	2,826,526千円	3,120,501千円
利益留保額	－円	100千円	167千円	159千円	60千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	3,045,946千円 （11,564円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	3,045,946千円 （11,564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、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が継続するなかで緩やかに回復していくものと思われます。但し、米国の金融政策が正常化に向かうなか、新興国等の景気下振れや中国など新興国経済の減速もあり、設備投資や消費者マインドが下押しされるリスクがあります。

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

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

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに投資家の取得意欲は引き続き高く、海外投資家も更に増加していることから、物件の取得競争において過熱感が一層高まり、売買価格が強含みで推移する可能性があります。

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

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

（1）今後の運用の基本方針

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

(2) 新規物件の取得（外部成長）について

① 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

② 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

③ 本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得を取り巻く環境によっては、優良な運用資産を取得するため、開発案件への取り組みも行います。

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生の遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しの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、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

(6) コンプライアンスについて

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

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10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

投資口分割について

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

(1) 分割の目的

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

(2) 分割の概要

(分割の方法)

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

(分割により増加した投資口数等)

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

（注）発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。

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

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	第22期 (平成25年10月31日現在)	第23期 (平成26年４月30日現在)	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)	第26期 (平成27年10月31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	218,699口	218,699口	263,399口	263,399口
出資総額	85,644百万円	94,005百万円	94,005百万円	120,350百万円	120,350百万円
投資主数	13,136人	15,040人	13,423人	13,598人	12,474人

(注) 平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、1,316,995口となっています。

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	94,395	35.83
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	24,969	9.47
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	22,677	8.60
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	10,402	3.94
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
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 U.K.	3,307	1.25
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	3,258	1.23
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.	3,112	1.18
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 クライアンツ エグゼンプト 505233	1776　HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	2,707	1.02
合　計		176,978	67.19

(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	－	4,800
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	公認会計士 墓祐二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	－	8,500(注)

(注) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用　途	第25期(平成27年4月30日現在)		第26期(平成27年10月31日現在)	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産(注1)	都心5区	オフィス	73,257	30.5	73,033	30.7
		レジデンス	63,405	26.4	57,239	24.1
	東京23区	オフィス	36,900	15.4	36,682	15.4
		レジデンス	12,905	5.4	12,796	5.4
	周辺都市部	オフィス	11,681	4.9	11,720	4.9
		レジデンス	–	–	–	–
	地方主要都市	オフィス	6,558	2.7	10,195	4.3
		レジデンス	–	–	–	–
小　計			204,709	85.3	201,668	84.8
優先出資証券			20,035	8.4	20,035	8.4
預金・その他資産（注3）			15,116	6.3	16,030	6.7
資産総額計			239,861 (204,709)(注4)	100.0 (85.3)(注4)	237,733 (201,668)(注4)	100.0 (84.8)(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25期につき6,708百万円、第26期につき6,964百万円）、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25期88.1%、第26期87.8%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	13,577	17,036.34	17,036.34	100.0	9.5	オフィス
A15	グランパーク	11,425	10,616.82 (注1)	10,514.94 (注1)	99.0 (注1)	6.0	オフィス
A10	アーバンネット三田ビル	10,181	10,088.55	9,329.19	92.5	3.7	オフィス
A06	六番町ビル	7,855	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	6,829	6,948.72	6,948.72	100.0	2.8	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	6,323	13,060.46 (注4)	12,552.61 (注4)	96.1 (注4)	4.4	レジデンス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,290	6,555.04	6,197.69	94.5	2.4	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	6,138	5,567.79	5,567.79	100.0	2.6	オフィス
B05	上野トーセイビル	5,708	5,432.43	5,432.43	100.0	2.7	オフィス
合　計		80,888	88,696.21	86,969.77	98.1	39.1	

(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26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10月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額(百万円)(注)	帳簿価額(百万円)
A01	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	6,230	6,138
A02	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	7,020	6,829
A03	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	2,420	1,509
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,840	4,840
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	5,980	4,441
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	8,380	7,855
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	1,500	1,726
A08	プレミア海岸ビル	東京都港区海岸二丁目2番6号	信託受益権	3,500	5,035
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	10,500	10,181
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	4,960	4,909
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	1,680	1,636
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	3,360	2,862
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	12,300	11,425
A16	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区麹町一丁目6番2号	信託受益権	3,970	3,640
B02	プレミア東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,370	3,862
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	4,559
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	4,179
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	6,510	5,708
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	15,300	13,577
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	5,310	4,795
C01	プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,190	3,280
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	5,370	5,124
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	3,420	3,315
G01	トレードピア淀屋橋(底地)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号	信託受益権	6,540	6,558
G02	NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号	信託受益権	3,600	3,636
オフィスビル　小計				136,390	131,632
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	4,840	4,452
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	2,462
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	1,183
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	911
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	1,684
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	3,940	4,030
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	1,800	1,878
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	997	805
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	1,800	1,466
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	1,517
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	2,200	2,058
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	1,870	1,550
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,590	1,327
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,560	1,747
D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番1号	信託受益権	1,420	1,515
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,110	1,406

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）
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	6,323
D21	ストーリア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,020	3,849
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	5,090	6,290
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	5,010
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	4,900	4,367
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	1,550	1,400
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	886
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	889	961
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	1,352
E04	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,290	1,432
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	1,600	1,577
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	1,760	1,598
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	1,201
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	2,451
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	1,335
レジデンス　小計				71,183	70,036
合　計				207,573	201,668

（注）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ー・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。）を記載しています。

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

物件番号	不動産等の名称	第25期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）				第26期（自 平成27年5月1日　至 平成27年10月31日）			
		テナント総数 期末日現在（件）（注1）	稼働率 期末日現在（%）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数 期末日現在（件）（注1）	稼働率 期末日現在（%）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
A01	ランディック新橋ビル	10	100.0	193	2.8	10	100.0	195	2.6
A02	ランディック第2新橋ビル	6	100.0	211	3.1	6	100.0	211	2.8
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	71	1.0	7	100.0	79	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	241	3.5	7	100.0	249	3.3
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	0.9	4	100.0	64	0.8
A08	プレミア海岸ビル	17	75.1	99	1.5	20	100.0	107	1.4
A10	アーバンネット三田ビル	7	100.0	294	4.3	6	92.5	282	3.7
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3）	–	–	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4）	198	99.5	428	6.2	195	99.0	459	6.0
A16	アーバンネット麹町ビル	8	100.0	89	1.3	8	100.0	161	2.1
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	83	1.2	4	100.0	94	1.2
B03	上野THビル	5	74.5	90	1.3	6	95.1	101	1.3
B04	五反田NTビル（注5）	7	100.0	85	1.3	7	100.0	89	1.2
B05	上野トーセイビル	3	100.0	206	3.0	3	100.0	205	2.7
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	398	5.8	4	100.0	725	9.5
B07	アーバンネット大森ビル	4	100.0	145	2.1	4	100.0	252	3.3
C01	プレミア横浜西口ビル	8	70.6	82	1.2	11	100.0	116	1.5
C02	かながわサイエンスパークR&D棟（注6）	43	97.7	408	6.0	41	90.9	425	5.6
C04	NU関内ビル	19	80.1	149	2.2	19	81.7	151	2.0
G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注7）	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
G02	NTTクレド岡山ビル（注8）	–	–	–	–	55	88.3	244	3.2
オフィスビル　小　計		368	96.1	4,313	62.9	424	96.9	5,221	68.4
D01	パークアクシス四谷ステージ	121/127	95.6	152	2.2	121/127	93.7	149	2.0
D02	パークアクシス明治神宮前（注9）	29/29	100.0	53	0.8	28/29	96.7	53	0.7
D03	サンパレス南麻布（注10）	12/13	92.0	31	0.5	–	–	2	0.0
D04	キャビンアリーナ赤坂	32/32	100.0	39	0.6	31/32	96.8	38	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	37/37	100.0	36	0.5	34/37	90.8	36	0.5
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	37	0.5	1/1	100.0	37	0.5
D07	ホーマットウッドビル（注11）	27/28	95.9	124	1.8	–	–	9	0.1
D08	六本木グリーンテラス	31/33	90.8	111	1.6	33/33	100.0	119	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	84/88	95.3	55	0.8	82/88	92.9	54	0.7
D11	ラング・タワー京橋（注12）	53/54	98.3	35	0.5	54/54	100.0	36	0.5
D12	プレミアステージ三田慶大前（注13）	44/50	90.5	53	0.8	49/50	98.4	52	0.7
D13	プレミアロッソ	40/44	89.4	53	0.8	42/44	95.2	50	0.7
D14	プレミアブラン代々木公園	57/60	95.3	65	1.0	57/60	94.2	61	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注14）	43/45	96.0	57	0.8	44/45	97.5	58	0.8
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注15）	34/37	93.0	45	0.7	32/37	88.3	46	0.6
D17	Walk赤坂	18/19	96.6	44	0.7	19/19	100.0	48	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	44/44	100.0	42	0.6	43/44	97.7	44	0.6
D19	MEW	21/21	100.0	36	0.5	20/21	94.6	36	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー（注16）	850/877	97.0	332	4.9	841/877	96.1	336	4.4
D21	ストーリア赤坂	46/50	88.6	87	1.3	45/50	88.1	84	1.1
D22	ルネ新宿御苑タワー（注17）	157/164	96.8	180	2.6	154/164	94.5	183	2.4
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注18）	924/966	96.4	274	4.0	929/966	96.8	270	3.5
D24	クエストコート原宿（注19）	41/42	96.9	126	1.8	42/42	100.0	133	1.8
D25	アーバンコート市ヶ谷	37/38	97.3	57	0.8	37/38	97.6	59	0.8
E01	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.4	1/1	100.0	29	0.4
E02	プレミアガーデン本郷	13/14	93.1	30	0.4	13/14	93.2	29	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	33/33	100.0	41	0.6	33/33	100.0	40	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	97.4	37	0.5	31/32	96.6	38	0.5
E05	プレミアステージ湯島	63/70	89.9	51	0.8	67/70	94.6	49	0.7
E06	プレミアステージ駒込	72/75	96.0	51	0.8	72/75	96.0	52	0.7
E07	プレミアステージ大塚（注20）	56/59	97.0	41	0.6	57/59	97.0	42	0.6
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	122/126	97.5	78	1.2	121/126	96.4	79	1.0
E09	プレミアステージ両国	67/67	100.0	46	0.7	64/67	96.6	47	0.6
レジデンス　小　計		3,242/3,376	95.9	2,545	37.1	3,197/3,335	96.1	2,414	31.6
合　計		3,610	96.0	6,858	100.0	3,621	96.6	7,635	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）本物件は第25期中の平成26年11月7日付けで売却しており、同期中の営業日数は6日となります。

（注4）グランパークの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915%）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0%）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 五反田NTビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注6) 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7) 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8) NTTクレド岡山ビルは第26期中の平成27年5月15日付けで取得しており、当期の営業日数は170日となります。
また、同物件の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（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) 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10) 本物件は第26期中の平成27年5月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。
(注11) 本物件は第26期中の平成27年5月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。
(注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10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券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10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（注2）（注3）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（受取変動・支払固定）	24,250	24,250	△248

(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10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

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

2 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は345,133千円であり、当期費用に区分された修繕費297,813千円と合わせ、642,947千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（千円）
NU関内ビル	神奈川県横浜市中区	空調設備改修工事	自 平成27年 5 月 至 平成27年10月	140,392
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	共用部改修工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年10月	55,255
その他の工事等				149,485
合計				345,133

3 長期修繕計画のために積み立てた金銭

（単位：千円）

項目＼期別	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	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	自平成27年 5 月 1 日 至平成27年10月31日
当期首積立金残高	404,563	418,886	494,209	446,032	460,355
当期積立額	14,323	111,323	14,323	14,323	25,151
当期積立金取崩額	－	36,000	62,500	－	23,800
次期繰越額	418,886	494,209	446,032	460,355	461,706

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第25期 (自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日)	第26期 (自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日)
(a) 資産運用報酬	295,400千円	323,666千円
(b) 資産保管手数料	10,885千円	11,098千円
(c) 一般事務委託手数料	90,648千円	85,116千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	144,450千円	143,107千円
合　計	550,383千円	571,989千円

2 借入状況

第26期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 7 月31日	3,250	−	0.34370	平成27年 7 月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行		1,600	−					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,150	−					
	株式会社三井住友銀行		500	−					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,200	−	0.35513	平成27年 9 月30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		880	−					
	株式会社りそな銀行		880	−					
	株式会社みずほ銀行		440	−					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7 月31日	−	2,250	0.35683	平成28年 7 月29日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行		−	1,110					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		−	795					
	株式会社三井住友銀行		−	345					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	−	1,700	0.35000	平成28年 9 月30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		−	680					
	株式会社りそな銀行		−	680					
	株式会社みずほ銀行		−	340					
	小　計		10,900	7,900					
長期借入金（注7）	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 5 月14日	1,950	−	1.72750	平成27年 5 月14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		1,950	−					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 9 月 6 日	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	−					
	株式会社みずほ銀行		2,500	−					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 7 月29日	3,000	−	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	−					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	−					
	株式会社三井住友銀行		1,000	−					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年12月 8 日	3,000	3,000	1.29375	平成27年12月 8 日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	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					
	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2)	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					
長期借入金（注7）	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					
	株式会社広島銀行		600	600					
	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2)	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	平成25年 5 月22日	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	0.42105	平成28年10月31日	期限一括	(注3)	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	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	2,400	0.71625 (注6)	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	2,400	0.71625 (注6)	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	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	1,050	0.87000 (注6)	平成34年 3 月31日	期限一括	(注2)	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	650	0.69000	平成32年 3 月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 5 月14日	−	1,950	0.91375 (注6)	平成34年 4 月28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		−	1,950					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 7 月29日	−	3,500	0.86625 (注6)	平成34年 7 月29日	期限一括	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		−	1,800					
	株式会社三井住友銀行		−	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 9 月 4 日	−	3,000	0.80125 (注6)	平成34年 8 月31日	期限一括	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		−	2,500					
	株式会社みずほ銀行		−	2,500					
	小　計		84,100	84,100					
合　計			95,000	92,000					

(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) 短期借入金の返済に充当するための資金です。
(注3) 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) 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、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
(注7) 貸借対照表上の1年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

3 投資法人債

第26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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	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）
D03	サンパレス南麻布（注4）	－	－	平成27年５月15日	1,017	1,027	△11
D07	ホーマットウッドビル（注5）	－	－	平成27年５月15日	4,861	4,753	105
G02	NTTクレド岡山ビル	平成27年５月15日	3,600	－	－	－	－
合　計		－	3,600	－	5,879	5,780	93

（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）サンパレス南麻布の売却損益には、売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用2百万円を反映した金額を記載しています。
（注5）ホーマットウッド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2百万円を反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	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	D03	サンパレス南麻布	平成27年５月15日	1,017	948	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年４月１日
譲渡	D07	ホーマットウッドビル	平成27年５月15日	4,861	4,530	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年４月１日
取得	G02	NTTクレド岡山ビル	平成27年５月15日	3,600	3,600	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年４月１日

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

（2）その他

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8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

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

区　分	売買金額等	
	買付額等(百万円)(注2)	売付額等(百万円)(注3)
総　額	3,600	5,879
利害関係人等との取引の内訳(注1)		
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,600 (100.0%)	3,527 (60.0%)
合　計	3,600 (100.0%)	3,527 (60.0%)

(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・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
(注2) 買付額等には特定資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。
(注3) 売付額等には特定資産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費(建物管理費等)	950,302	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	365,964	38.5
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	119,514	12.6
合　計	950,302		485,479	51.1

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ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66,531千円あります。

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 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況

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27年 5 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、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行の各金融機関との間で平成27年5月12日付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 7 月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金及び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、以下の契約を締結することを承認しました。 ①三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間の平成27年7月27日付金銭消費貸借契約 ②三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行との間の平成27年7月29日付金銭消費貸借契約
平成27年 9 月 2 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、三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫及び株式会社みずほ銀行の各金融機関との間で平成27年9月2日付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 9 月28日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行の各金融機関との間で平成27年9月28日付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27年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (平成27年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,449,482		3,171,424	
信託現金及び信託預金	11,046,564		11,642,194	
営業未収入金	97,135		130,274	
前払費用	159,690		113,726	
未収還付法人税等	69,858		71,066	
未収消費税等	460,133		－	
繰延税金資産	3,395		1,704	
その他	9,288		1,723	
流動資産合計	14,295,548	6.0	15,132,115	6.4
固定資産				
有形固定資産				
工具、器具及び備品	145		－	
減価償却累計額	△145		－	
工具、器具及び備品（純額）	－		－	
信託建物 ※1	81,769,783		81,579,314	
減価償却累計額	△19,181,335		△19,448,363	
信託建物（純額）	62,588,447		62,130,951	
信託構築物	1,776,127		1,820,255	
減価償却累計額	△753,353		△791,188	
信託構築物（純額）	1,022,774		1,029,067	
信託工具、器具及び備品	258,080		196,017	
減価償却累計額	△192,804		△126,292	
信託工具、器具及び備品（純額）	65,276		69,724	
信託土地	139,251,346		136,658,005	
有形固定資産合計	202,927,845	84.6	199,887,748	84.1
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	3,992		2,899	
その他	549		439	
無形固定資産合計	1,782,144	0.7	1,780,940	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	129,419		201,066	
信託差入敷金及び保証金	604,402		623,220	
投資その他の資産合計	20,778,996	8.7	20,869,462	8.8
固定資産合計	225,488,986	94.0	222,538,151	93.6
繰延資産				
投資口交付費	29,409		22,470	
投資法人債発行費	47,475		41,142	
繰延資産合計	76,884	0.0	63,613	0.0
資産合計	239,861,420	100.0	237,733,880	100.0

(単位：千円)

	前　期(ご参考) (平成27年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (平成27年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	998,627		1,201,073	
短期借入金	10,900,000		7,900,000	
1年内返済予定の長期借入金	29,400,000		18,650,000	
未払費用	175,694		162,270	
未払分配金	13,649		14,020	
未払法人税等	1,582		539	
未払消費税等	－		148,852	
未払事業所税	9,879		5,276	
前受金	965,988		963,021	
預り金	125,345		118,023	
流動負債合計	42,590,767	17.8	29,163,077	12.3
固定負債				
長期借入金	54,700,000		65,450,000	
投資法人債	12,500,000		12,500,000	
信託預り敷金及び保証金	6,708,256		6,964,440	
固定負債合計	73,908,256	30.8	84,914,440	35.7
負債合計	116,499,023	48.6	114,077,517	48.0
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	50.2	120,350,148	50.6
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	185,554		185,554	
任意積立金合計	185,554	0.1	185,554	0.1
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,826,693	1.2	3,120,660	1.3
剰余金合計	3,012,247		3,306,214	
投資主資本合計	123,362,396	51.4	123,656,363	52.0
純資産合計 ※2	123,362,396	51.4	123,656,363	52.0
負債純資産合計	239,861,420	100.0	237,733,880	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前　　期(ご参考) (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	百分比 (%)	当　　期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	6,162,097		6,742,614	
その他賃貸事業収入 ※1	696,196		893,247	
不動産等売却益 ※2	251,007		93,317	
受取配当金	350,862		347,036	
営業収益合計	7,460,163	100.0	8,076,215	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	3,455,233		3,819,014	
資産運用報酬	295,400		323,666	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	10,885		11,098	
一般事務委託手数料	90,648		85,116	
会計監査人報酬	8,600		8,500	
その他営業費用	135,850		134,607	
営業費用合計	4,005,617	53.7	4,391,004	54.4
営業利益	3,454,545	46.3	3,685,211	45.6
営業外収益				
受取利息	1,190		1,376	
未払分配金戻入	605		1,264	
雑収入	61		1,324	
営業外収益合計	1,857	0.0	3,966	0.0
営業外費用				
支払利息	548,049		508,785	
投資法人債利息	41,343		41,882	
投資法人債発行費償却	6,332		6,332	
投資口交付費償却	5,710		6,938	
投資口公開関連費用	24,475		–	
その他	2,418		2,441	
営業外費用合計	628,330	8.4	566,380	7.0
経常利益	2,828,072	37.9	3,122,796	38.7
税引前当期純利益	2,828,072	37.9	3,122,796	38.7
法人税、住民税及び事業税	3,606	0.0	605	0.0
法人税等調整額	△2,060	0.0	1,690	0.0
法人税等合計	1,546	△0.0	2,295	0.0
当期純利益	2,826,526	37.9	3,120,501	38.6
前期繰越利益	167		159	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,826,693		3,120,660	

投資主資本等変動計算書

前期（自　平成26年11月1日　至　平成27年4月30日）（ご参考）

(単位：千円)

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

当期（自　平成27年5月1日　至　平成27年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期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	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396
当期変動額							
剰余金の配当				△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534
当期純利益				3,120,501	3,120,501	3,120,501	3,120,501
当期変動額合計	–	–	–	293,966	293,966	293,966	293,966
当期末残高	※1　120,350,148	185,554	185,554	3,120,660	3,306,214	123,656,363	123,656,363

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3年～68年 信託構築物　3年～50年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 また、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。	⑴有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3年～68年 信託構築物　3年～50年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 また、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は134,411千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は40,037千円です。
5. ヘッジ会計の方法	⑴ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	⑴ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考） （平成27年 4 月30日現在）	当　期 （平成27年10月31日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　19,834千円	信託建物　19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）	当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入	賃貸事業収入
	（賃料） 5,173,001千円	（賃料） 5,606,167千円
	（共益費） 989,095千円	（共益費） 1,136,447千円
	計 6,162,097千円	計 6,742,614千円
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	（駐車場使用料） 166,034千円	（駐車場使用料） 197,890千円
	（施設使用料） 52,376千円	（施設使用料） 56,299千円
	（付帯収益） 386,247千円	（付帯収益） 529,527千円
	（その他の雑収入） 91,538千円	（その他の雑収入） 109,530千円
	計 696,196千円	計 893,247千円
	不動産賃貸事業収益合計 6,858,293千円	不動産賃貸事業収益合計 7,635,862千円
	B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用	賃貸事業費用
	（外注委託費） 824,457千円	（外注委託費） 950,302千円
	（水道光熱費） 489,081千円	（水道光熱費） 582,836千円
	（公租公課） 461,024千円	（公租公課） 471,073千円
	（損害保険料） 14,372千円	（損害保険料） 15,736千円
	（修繕費） 268,217千円	（修繕費） 297,813千円
	（信託報酬） 40,354千円	（信託報酬） 37,154千円
	（減価償却費） 1,223,188千円	（減価償却費） 1,274,339千円
	（その他賃貸事業費用） 134,537千円	（その他賃貸事業費用） 189,757千円
	不動産賃貸事業費用合計 3,455,233千円	不動産賃貸事業費用合計 3,819,014千円
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,403,059千円	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,816,847千円
※2. 不動産等売却益の内訳	（神田中央通ビル）	（サンパレス南麻布）
	A. 不動産等売却収入 2,778,439千円	A. 不動産等売却収入 1,017,400千円
	B. 不動産等売却原価 2,440,727千円	B. 不動産等売却原価 1,027,071千円
	C. その他売却費用 86,704千円	C. その他売却費用 2,279千円
	D. 不動産等売却益（A－B－C） 251,007千円	D. 不動産等売却損（A－B－C） 11,950千円
		（ホーマットウッドビル）
		A. 不動産等売却収入 4,861,600千円
		B. 不動産等売却原価 4,753,607千円
		C. その他売却費用 2,724千円
		D. 不動産等売却益（A－B－C） 105,267千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）	当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 263,399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〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）	当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
1. 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）	（繰延税金資産）
	未払事業税等損金不算入額 3,395千円	未払事業税等損金不算入額 1,704千円
	繰延税金資産合計 3,395千円	繰延税金資産合計 1,704千円
	繰延税金資産の純額 3,395千円	繰延税金資産の純額 1,704千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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%	法定実効税率 32.31% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.49% その他 △0.75% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%
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11月1日 至 平成27年4月30日）	当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
1.金融商品の状況に関する事項 ⑴金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 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。 ⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、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。 ⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	1.金融商品の状況に関する事項 ⑴金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。 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。 ⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。 また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、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。 ⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前　期（ご参考）
（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
⑴現金及び預金	2,449,482	2,449,482	－
⑵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	－
⑶短期借入金	10,900,000	10,900,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	29,400,000	29,551,992	151,992
⑸長期借入金	54,700,000	55,224,601	524,601
⑹投資法人債	12,500,000	12,635,150	135,150
負債計	107,500,000	108,311,744	811,744
⑺デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

⑶短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑸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「⑺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。

⑹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。

⑺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)	－

（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
⑴現金及び預金	2,449,482
⑵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

当　期
（自 平成27年５月１日　至 平成27年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,171,424	3,171,424	－
⑵信託現金及び信託預金	11,642,194	11,642,194	－
資産計	14,813,619	14,813,619	－
⑶短期借入金	7,900,000	7,900,000	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	18,650,000	18,703,477	53,477
⑸長期借入金	65,450,000	66,030,954	580,954
⑹投資法人債	12,500,000	12,625,075	125,075
負債計	104,500,000	105,259,506	759,506
⑺デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

⑶短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑸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「⑺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。

⑹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。

⑺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	24,250,000	24,250,000	(注)	－

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

（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
⑴現金及び預金	3,171,424
⑵信託現金及び信託預金	11,642,194
合計	14,813,619

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前　期（ご参考）
（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
⑶短期借入金	10,900,000	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	29,400,000	－	－
⑸長期借入金	－	16,650,000	15,900,000
⑹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
⑶短期借入金	－	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
⑸長期借入金	10,850,000	7,850,000	3,450,000
⑹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27年５月１日　至 平成27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
⑶短期借入金	7,900,000	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	18,650,000	－	－
⑸長期借入金	－	14,000,000	18,900,000
⑹投資法人債	－	－	7,500,000
合計	26,550,000	14,000,000	26,400,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
⑶短期借入金	－	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
⑸長期借入金	10,050,000	650,000	21,850,000
⑹投資法人債	2,500,000	－	2,500,000
合計	12,550,000	650,000	24,350,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前　期（ご参考）
（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。

当　期
（自 平成27年５月１日　至 平成27年10月31日）

本投資法人では、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	128,398,445	3,233,732	131,632,178	136,390,000
レジデンス	76,310,994	△6,274,923	70,036,071	71,183,000
合計	204,709,440	△3,041,190	201,668,249	207,573,000

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

（注2）該当する賃貸等不動産の概要については、「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NTTクレド岡山ビルの取得（3,668,413千円）及び保有物件に係る資本的支出（345,133千円）によるものであり、主な減少額はサンパレス南麻布及びホーマットウッドビルの売却（5,780,678千円）及び減価償却費（1,274,339千円）によるものです。

（注4）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27年５月１日　至 平成27年10月31日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
オフィスビル	5,221,306	2,461,829	2,759,476
レジデンス	2,414,556	1,357,184	1,057,371
合計	7,635,862	3,819,014	3,816,847

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

〔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11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
（資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （借入） 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 ⑵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 ⑴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 ⑵未払費用　　31,690千円	（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 3.30% 4. 取引の内容 ⑴不動産信託受益権の取得 ⑵不動産信託受益権の譲渡 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴取得価格（注1）：3,600,000千円 ⑵譲渡価格（注2）：3,527,000千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 （注1）取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注2）譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －% 4. 取引の内容 ⑴資金の借入及び返済 ⑵資金の借入に係る支払利息 5. 取引の種類別の取引金額 ⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 （借入） 長期借入金：1,950,000千円 借入日　　：平成27年5月14日 返済期限　：平成34年4月28日 長期借入金：3,500,000千円 借入日　　：平成27年7月29日 返済期限　：平成34年7月29日 短期借入金：2,250,000千円 借入日　　：平成27年7月31日 返済期限　：平成28年7月29日
	（元本の返済） 長期借入金：1,950,000千円 返済日　　：平成27年5月14日 短期借入金：1,000,000千円 返済日　　：平成27年5月29日 長期借入金：3,000,000千円 返済日　　：平成27年7月29日 短期借入金：2,250,000千円 返済日　　：平成27年7月31日 ⑵支払利息：105,482千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 ⑴資金の借入 長期借入金　16,050,000千円 短期借入金　2,250,000千円 ⑵未払費用　　31,366千円

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
1口当たり純資産額　　93,669円 1口当たり当期純利益　　2,325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　　93,892円 1口当たり当期純利益　　2,369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）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
A. 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。 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㎡	投資口分割について 本投資法人は、平成27年10月31日を基準日、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。 [分割の目的] 少額投資非課税制度（NISA）の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。 [分割の概要] (分割の方法) 平成27年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。 (分割により増加した投資口数等) ①分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：263,399口 ②分割により増加する投資口数：1,053,596口 ③分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：1,316,995口 ④分割後の発行可能投資口総口数：2,000,000口（注） （注）発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

前　　期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
[ホーマットウッドビル] (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。	

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　　期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	2,826,693,685	3,120,660,244
Ⅱ分配金の額	2,826,534,669	3,045,946,036
（投資口1口当たりの分配金の額）	（10,731）	（11,564）
Ⅲ任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	74,654,083
Ⅳ次期繰越利益	159,016	60,125
分配金の額の算出方法	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。	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新たに計上された圧縮積立金に係る繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる3,045,946,036円を利益分配金として分配することとしました。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 12 月 17 日

プレミア投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　貞廣篤典

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　深井康治

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 27 年 5 月 1 日から平成 27 年 10 月 31 日までの第 26 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。

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

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当　期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,828,072	3,122,796
減価償却費	1,223,298	1,274,449
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	5,710	6,938
受取利息	△1,190	△1,376
未払分配金戻入	△605	△1,264
支払利息	589,393	550,667
営業未収入金の増減額（△は増加）	△9,650	△33,138
営業未払金の増減額（△は減少）	227,087	86,505
未収消費税等の増減額（△は増加）	△460,133	460,133
未払消費税等の増減額（△は減少）	△302,925	148,852
前受金の増減額（△は減少）	△51,606	△2,966
預り金の増減額（△は減少）	19,512	△7,322
信託有形固定資産の売却による減少額	2,441,741	5,782,385
その他	△35,139	53,862
小　計	6,479,897	11,446,855
利息の受取額	1,190	1,376
利息の支払額	△620,864	△648,160
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	5,498	△2,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,865,721	10,797,214
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△22,361,597	△3,892,109
信託無形固定資産の取得による支出	△671	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,642,155	528,797
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△234,924	△272,613
その他	－	△18,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,955,039	△3,654,742
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	7,900,000
長期借入れによる収入	11,300,000	18,400,000
短期借入金の返済による支出	△6,500,000	△10,900,000
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△18,400,000
分配金の支払額	△2,209,303	△2,824,899
投資口の発行による収入	26,345,062	－
投資口交付費の支出	△22,097	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,913,661	△5,824,899
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,824,343	1,317,572
現金及び現金同等物の期首残高	11,671,702	13,496,046
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	13,496,046	14,813,619

（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）

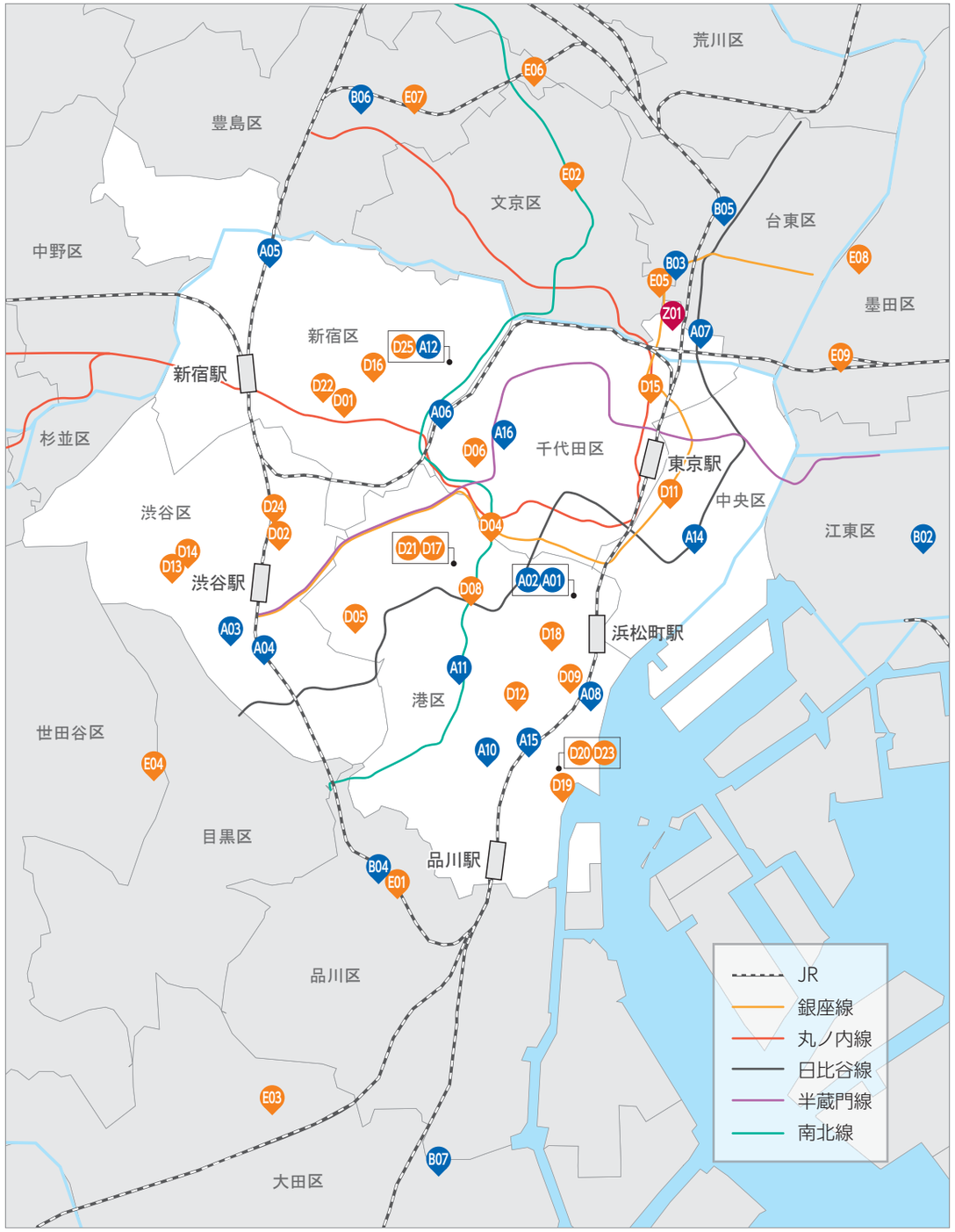
項目＼期別	前　期 （自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	当　期 （自 平成27年 5 月 1 日　至 平成27年10月31日）
※1 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　13,496,046	（平成27年10月31日現在） 現金及び預金　3,171,424 信託現金及び信託預金　11,642,194 現金及び現金同等物　14,813,619

ポートフォリオ分布



都心5区

- A01 ランディック新橋ビル
- A02 ランディック第2新橋ビル
- A03 プレミア道玄坂ビル
- A04 KN渋谷3
- A05 高田馬場センタービル
- A06 六番町ビル
- A07 櫻岳ビル
- A08 プレミア海岸ビル
- A10 アーバンネット三田ビル
- A11 アーバンネット麻布ビル
- A12 アーバンネット市ヶ谷ビル
- A14 アーバンネット入船ビル
- A15 グランパーク
- A16 アーバンネット麹町ビル
- D01 パークアクシス四谷ステージ
- D02 パークアクシス明治神宮前
- D04 キャビンアリーナ赤坂
- D05 キャビンアリーナ南青山
- D06 ビュロー紀尾井町
- D08 六本木グリーンテラス
- D09 プレミアステージ芝公園Ⅱ
- D11 ラング・タワー京橋
- D12 プレミアステージ三田慶大前
- D13 プレミアロッソ
- D14 プレミアブラン代々木公園
- D15 プレミアステージ内神田
- D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町
- D17 Walk赤坂
- D18 プレミアステージ芝公園
- D19 MEW
- D20 芝浦アイランド　エアタワー
- D21 ストーリア赤坂
- D22 ルネ新宿御苑タワー
- D23 芝浦アイランド　ブルームタワー
- D24 クエストコート原宿
- D25 アーバンコート市ヶ谷
- Z01 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（秋葉原UDX）

東京23区

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

周辺都市部

- C01 プレミア横浜西口ビル
- C02 かながわサイエンスパークR&D棟
- C04 NU関内ビル

地方都市

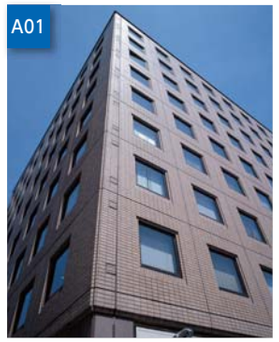
- G01 トレードピア淀屋橋（底地）
- G02 NTTクレド岡山ビル

優先出資証券（オフィス）　都心5区

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

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

オフィス　都心5区



ランディック新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

ランディック第2新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

都心5区

プレミア道玄坂ビル
（渋谷区道玄坂一丁目）

KN渋谷3
（渋谷区桜丘町）

高田馬場センタービル
（新宿区高田馬場一丁目）

六番町ビル
（千代田区六番町）

都心5区

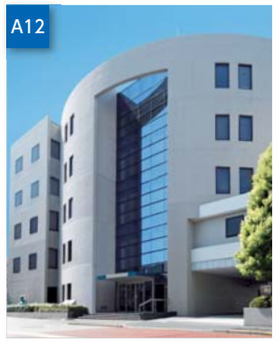
櫻岳ビル
（千代田区神田佐久間町二丁目）

プレミア海岸ビル
（港区海岸二丁目）

アーバンネット三田ビル
（港区三田三丁目）

アーバンネット麻布ビル
（港区南麻布一丁目）

都心5区



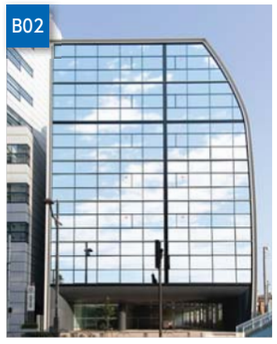
アーバンネット市ヶ谷ビル
（新宿区払方町）

アーバンネット入船ビル
（中央区入船三丁目）

グランパーク
（港区芝浦三丁目）

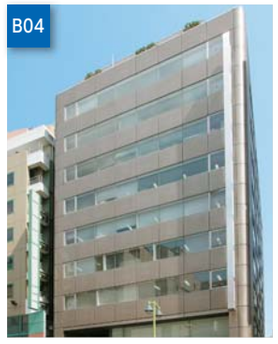
アーバンネット麹町ビル
（千代田区麹町一丁目）

オフィス　東京23区



プレミア東陽町ビル
（江東区東陽三丁目）

上野THビル
（文京区湯島三丁目）



五反田NTビル
（品川区西五反田一丁目）

上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

東京23区

アーバンネット池袋ビル
（豊島区東池袋三丁目）

アーバンネット大森ビル
（大田区大森北二丁目）

オフィス　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）

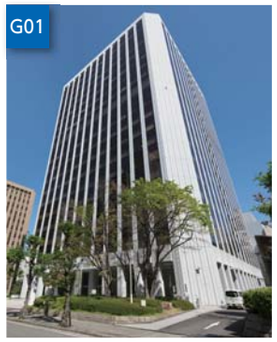
かながわサイエンスパークR&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

オフィス

周辺都市部

C04
NU関内ビル
（横浜市中区山下町）

地方都市

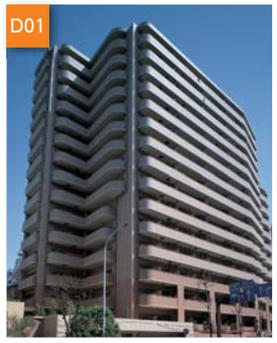


G01
トレードピア淀屋橋（底地）
（大阪府大阪市中央区）

G02
NTTクレド岡山ビル
（岡山県岡山市北区）

レジデンス

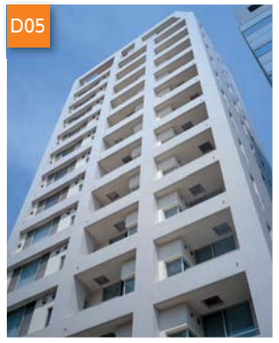
都心5区



D01
パークアクシス四谷ステージ
（新宿区四谷四丁目）

D02
パークアクシス明治神宮前
（渋谷区神宮前一丁目）

D04
キャビンアリーナ赤坂
（港区赤坂二丁目）



D05
キャビンアリーナ南青山
（港区南青山七丁目）

都心5区

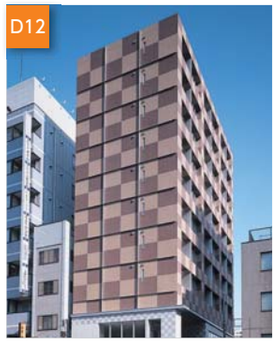
D06
ビュロー紀尾井町
（千代田区平河町二丁目）

D08
六本木グリーンテラス
（港区六本木三丁目）

D09
プレミアステージ芝公園Ⅱ
（港区芝一丁目）

D11
ラング・タワー京橋
（中央区京橋二丁目）

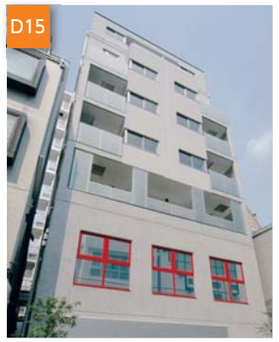
都心5区



D12
プレミアステージ三田慶大前
（港区芝五丁目）

D13
プレミアロッソ
（渋谷区富ヶ谷二丁目）

D14
プレミアブラン代々木公園
（渋谷区富ヶ谷一丁目）



D15
プレミアステージ内神田
（千代田区内神田二丁目）

都心5区

D16
プレミアステージ市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）

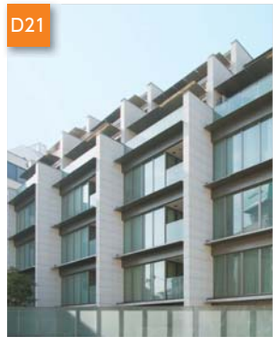
D17
Walk赤坂
（港区赤坂六丁目）

D18
プレミアステージ芝公園
（港区芝公園二丁目）

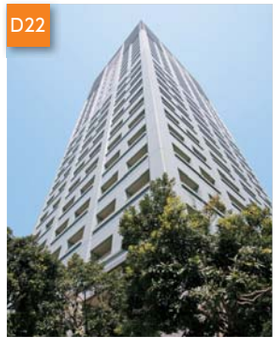
D19
MEW
（港区海岸三丁目）

都心5区

D20
D23
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）



D21
ストーリア赤坂
（港区赤坂六丁目）

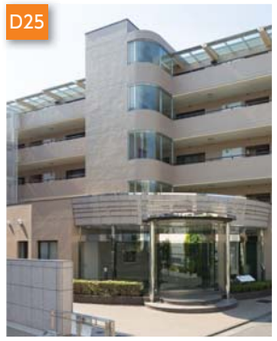


D22
ルネ新宿御苑タワー
（新宿区新宿一丁目）

都心5区

レジデンス　東京23区

D24
クエストコート原宿
（渋谷区千駄ヶ谷三丁目）


D25
アーバンコート市ヶ谷
（新宿区払方町）

E01
ビーサイト大崎
（品川区大崎五丁目）

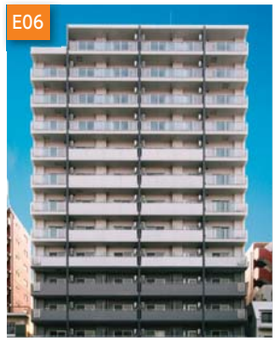
E02
プレミアガーデン本郷
（文京区向丘一丁目）

東京23区

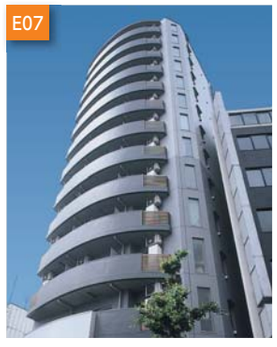
E03
プレミアグランデ馬込
（大田区中馬込一丁目）

E04
プレミアノッツェ祐天寺
（世田谷区下馬一丁目）

E05
プレミアステージ湯島
（文京区湯島三丁目）


E06
プレミアステージ駒込
（豊島区駒込一丁目）

東京23区


E07
プレミアステージ大塚
（豊島区南大塚三丁目）

E08
プレミアステージ本所吾妻橋
（墨田区吾妻橋二丁目）

E09
プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

Ⅺ. サステナビリティに関する取り組み

持続可能な環境・社会の実現及び投資主価値の向上に向けて

サステナビリティ方針

本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、平成27年11月に「サステナビリティ方針」を策定しました。本方針に基づき、不動産投資運用業務の全般において、ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を組み込んでいきます。

サステナビリティ方針（抜粋）

地球温暖化対策	運用資産の運用において、省エネ・CO_2排出削減を進めていきます。
水資源と廃棄物削減対策	節水対策、ならびに廃棄物の減量やリサイクルの推進に継続的に取り組んでいきます。
投資家等への情報開示	ESGに関する情報について積極的な開示に努めます。また、環境認証・評価を継続的に取得し、その内容を開示していきます。
コンプライアンス	環境関連の法令・諸規則を順守し、企業倫理・コンプライアンスの重要性を認識した企業活動を行っていきます。

外部評価機関による環境認証の取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）を中心に開発した手法で、省エネなどの環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮など、建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。

高田馬場センタービル（東京都新宿区）

CASBEE-不動産　**A**ランク

プレミア海岸ビル（東京都港区）

CASBEE-不動産　**A**ランク

BELS（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。

上野トーセイビル（東京都台東区）

★★★☆☆

東京都中小低炭素モデルビル

CO_2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。

六番町ビル（東京都千代田区）

A4

Ⅻ. 投資法人の概要

投資法人の特徴

プレミア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・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

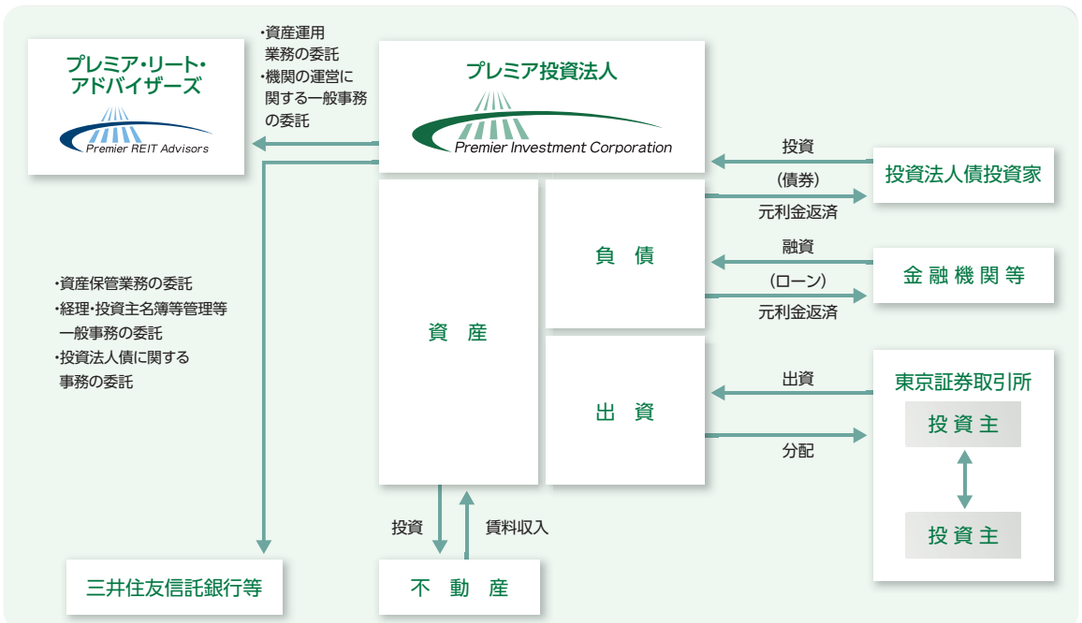
三井住友信託銀行株式会社等各金融機関との間でローンに関する基本合意書を締結し、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。また、安定的な投資口の追加発行等も視野にいれ、LTV(注)を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

(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本投資法人の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



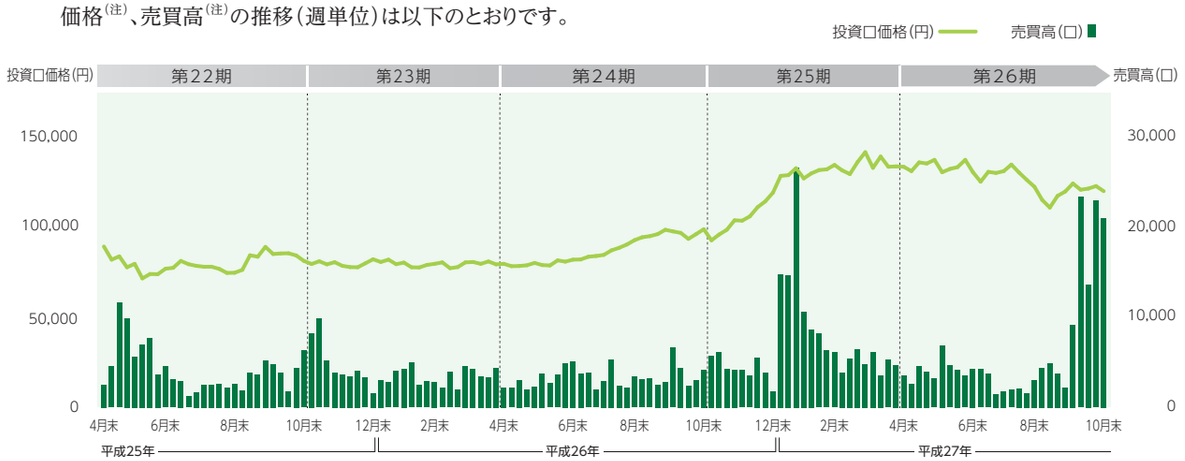
(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

Ⅻ. 投資主インフォメーション

投資口の状況について

投資口価格の動き

平成25年5月1日（第22期）から平成27年10月31日（第26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(注)の推移（週単位）は以下のとおりです。



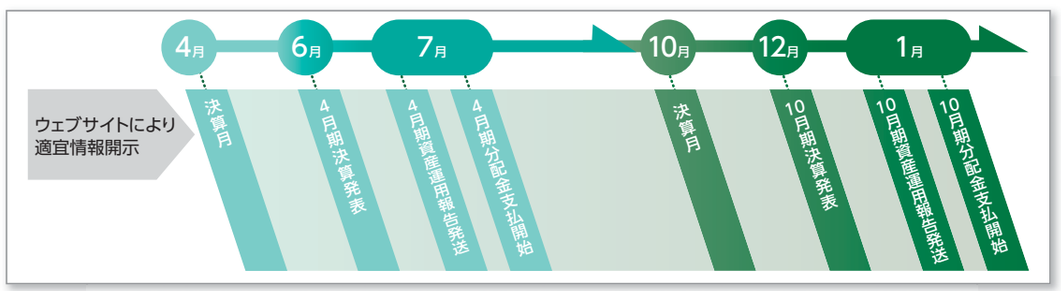
(注)投資口価格及び売買高は、平成27年11月1日を効力発生日とする投資口分割（5分割）を考慮し、旧価格での取引最終日である平成27年10月27日以前の数値を修正しています。投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースでグラフ化しています。

所有者別投資口数及び投資主数

投資口数(注)：合計263,399口			投資主数：合計12,474人	
36,173口	13.7%	個人・その他	95.5%	11,914人
17,481口	6.6%	その他国内法人	2.1%	267人
28,518口	10.8%	外国法人・個人	1.5%	182人
181,227口	68.8%	金融機関（金融商品取引業者を含む）	0.9%	111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。

稼働率

FAQ

有利子負債・格付けの状況

投資主の状況

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

「マイナンバー制度」のご案内

マイナンバー制度(注)とは、国民一人ひとりにマイナンバーを配布し、その番号によって複数の行政機関に存在する個人の情報を正確に連携させるための新しい社会基盤です。

(注)行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年5月31日法律第27号）

制度実施の流れ	2015年10月～	2016年1月～	2017年1月～	2017年7月～
	マイナンバーの通知開始	**マイナンバーの利用開始**		
	お住まいの市区町村から住民票の住所へ通知	税務署に提出する確定申告書、届出書、法定調書などに記載	国の行政機関の間で情報連携を開始（予定）	地方公共団体等も含めた情報連携を開始（予定）

マイナンバーの保護措置・利用範囲・ご提供について

- マイナンバーの取扱いには、法律により厳格な保護措置が設けられています。
- マイナンバーの利用範囲は、社会保障・税・災害対策に関する事務に限定されています。
- マイナンバーは、社会保障や税に関する事務に限定して、ご提供をお願いすることができます。

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出します。
投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出下さい。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先	
証券口座にて投資口を管理されている投資主様 お取引の証券会社までお問い合わせ下さい。	**証券会社とのお取引がない投資主様** 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。 三井住友信託銀行　証券代行部 フリーダイヤル　0120-782-031

※このご案内は、平成27年10月時点での情報を基に作成しています。

諸手続きについて

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等のご変更については、投資主様のお取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出下さい。
但し、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下さい。

●フリーダイヤル　0120-782-031（受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く）
●ホームページ　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。）にてお受け取り下さい。
また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続きをご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡下さい。
（注）分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることになりますので、お早めにお受け取り下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	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）

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

平成 29 年 12 月 12 日

各　　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区港南一丁目 2 番 70 号
プレミア投資法人
代表者名　　執行役員　　奥田　孝浩
（コード番号　8956）
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
代表者名　　代表取締役社長　　奥田　孝浩
問合せ先　　取締役　財務部長　　高橋　達哉
（TEL：03-6630-4611）

（訂正）資産運用報告の一部訂正について

プレミア投資法人の「第 26 期　資産運用報告」、「第 27 期　資産運用報告」、「第 28 期　資産運用報告」及び「第 29 期　資産運用報告」の記載内容に一部誤りがございましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

1. **訂正箇所**

下線は訂正箇所を示します。

(1) 第 26 期　資産運用報告

12 ページ「Ⅰ．投資法人の概要／ポートフォリオ一覧【第 26 期（平成 27 年 10 月 31 日現在）】／PML 値（%）（合計）」

訂正前	訂正後
8.3	8.7

(2) 第 27 期　資産運用報告

12 ページ「Ⅰ．投資法人の概要／ポートフォリオ一覧【第 27 期（平成 28 年 4 月 30 日現在）】／PML 値（%）（合計）」

訂正前	訂正後
7.8	8.4

(3) 第 28 期　資産運用報告

14 ページ「Ⅰ．投資法人の概要／ポートフォリオ一覧【第 28 期（平成 28 年 10 月 31 日現在）】／PML 値（%）（合計）」

訂正前	訂正後
7.7	8.3

(4) 第 29 期　資産運用報告

13 ページ「Ⅰ．投資法人の概要／ポートフォリオ一覧【第 29 期（平成 29 年 4 月 30 日現在）】／PML 値（%）（合計）」

訂正前	訂正後
7.9	8.1

2. **訂正理由**

第 26 期から第 29 期の資産運用報告に記載している各期末時点の保有資産に係るポートフォリオ PML 値について、（準）共有持分を保有する物件の集計方法に一部誤りがあったものです。

以上

※　本投資法人のホームページアドレス　　http://www.pic-reit.co.jp