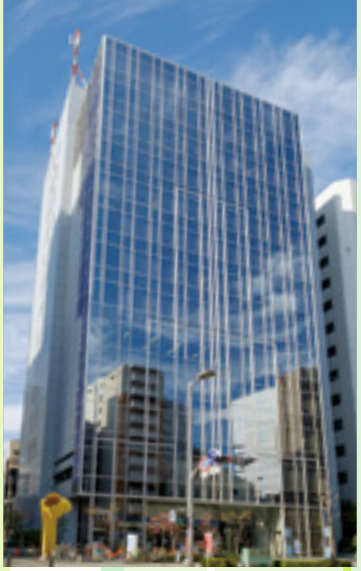


Premier Investment Corporation

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28期 資産運用報告

自 平成28年5月1日　至 平成28年10月31日

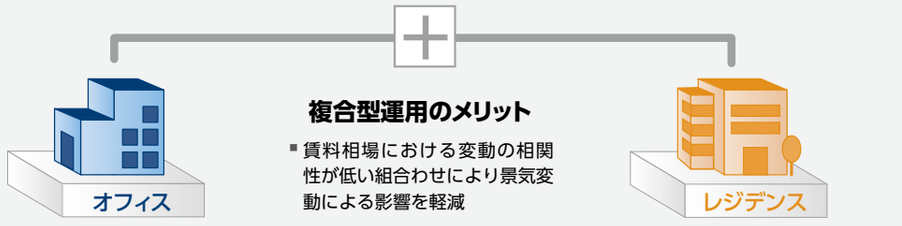
Office & Residence

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



収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

複合型運用のメリット

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

安定性

景気後退時にも底堅い需要

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

3. 運用資産の東京経済圏への集中投資

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

潜在的なテナントニーズ

エリア集中による効率化

プレミア投資法人

執行役員
星澤 秀郎

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

代表取締役社長
奥田 孝浩

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、プレミア投資法人に格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、メイン・スポンサーでありますエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（NTT都市開発）との密接な連携により、着実に成長を続けています。

平成28年10月末の保有資産はオフィスビル28物件・レジデンス31物件の合計59物件・2,359億円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は96.8%となっています。

本投資法人の第28期（平成28年10月期）の業績は、前期に新規取得した物件の収益増などにより営業収益8,423百万円（前期比4.1%増）、当期純利益3,335百万円（同2.9%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28年6月17日付 平成28年4月期決算短信にて公表しました当期予想値（2,450円）を上回る2,533円を確保しました。

なお、平成28年12月にはNTT都市開発との間で物件の入替え取引を実施し、スポンサー連携の強化につなげています。具体的には、大阪市のオフィスビルを取得し、同時に本投資法人が大阪市に保有するオフィスビル（底地）を売却いたしました。

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
スポンサーとの連携強化 … 5
NTTグループとの連携 … 6
サステナビリティに関する取り組み … 7
第28期の運用実績 … 9
第28期の財務状況 … 11
ポートフォリオ一覧 … 13
資産運用会社の概要 … 15

Ⅱ. 資産運用報告
資産運用の概況 … 16
投資法人の概況 … 24
投資法人の運用資産の状況 … 26
保有不動産の資本的支出 … 32
費用・負債の状況 … 33
期中の売買状況 … 36
経理の状況 … 37
その他 … 37

Ⅲ. 貸借対照表 … 38
Ⅳ. 損益計算書 … 40
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 … 41
Ⅵ. 注記表 … 42
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 … 52
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 … 53
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） … 54
Ⅹ. 当期末（第28期末）保有物件の概要 … 56
Ⅺ. 投資法人の概要 … 63
Ⅻ. 投資主インフォメーション … 64

業績ハイライト

1口当たり分配金（円）(注1)		
	第27期（平成28年4月期）	2,460円
	第28期（平成28年10月期）	**2,533円**
	第29期（平成29年4月期）(注2)	**2,450円**

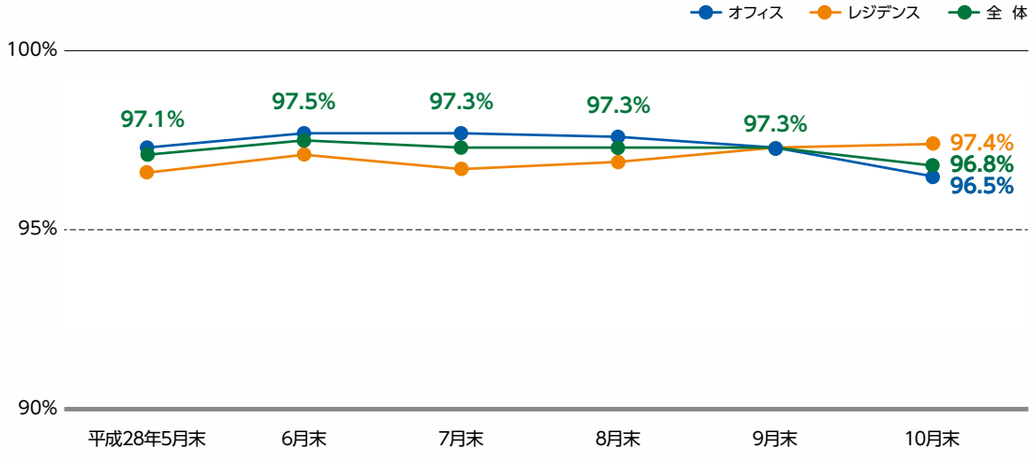
(注1) 期末発行済投資口数
第27期：1,316,995口
第28期：1,316,995口
第29期：1,316,995口（予想）

(注2) 平成28年12月16日付「平成28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）

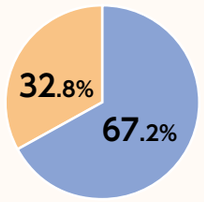
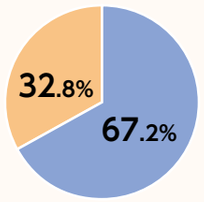
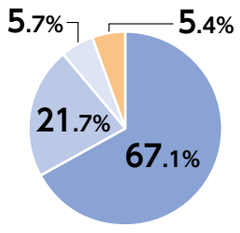
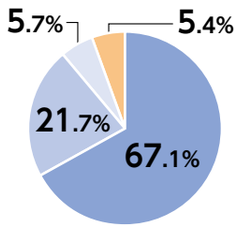
	第27期（平成28年4月期）	第28期（平成28年10月期）
営業収益	8,094	8,423
営業利益	3,749	3,840
経常利益	3,241	3,338
当期純利益	3,240	3,335
総資産額	240,017	239,284
純資産額	123,850	123,946
純資産比率（%）	51.6	51.8
1口当たり純資産額（円）	94,040	94,113

第28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。

ポートフォリオの状況

		第27期実績 (平成28年4月末現在)	第28期実績 (平成28年10月末現在)
ポートフォリオ	物件数	59物件	59物件
	取得価格	2,359億円	2,359億円
	平均築年数	20.4年	20.9年
	期末稼働率	97.2%	96.8%
	テナント数	3,658	3,662
	NOI利回り(注1)	5.0%	5.1%
	償却後利回り(注2)	3.8%	4.0%
	用途分散		
	地域分散		
LTV(有利子負債比率)(注3)		46.5%	46.7%
1口当たり分配金		2,460円	2,533円(第28期実績) 2,450円(第29期予想)

(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

NTT都市開発との双方向取引(第29期)

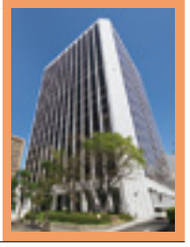
平成28年12月、NTT都市開発との間で大阪エリアにおける物件の入替取引を実施しました。

NTT都市開発から取得	
物件名 (所在地)	アーバンエース肥後橋ビル (大阪市)
用途	オフィス
取得価格	4,600百万円
(取得時鑑定評価額)	4,810百万円
敷地面積	1,663㎡
延床面積(注1)	11,561㎡(専有面積)
築年数(取得時)	19.7年
稼働率(取得時)(注2)	100%
鑑定NOI利回り	5.1%

NTT都市開発

物件の入替
(2016年12月引き渡し)

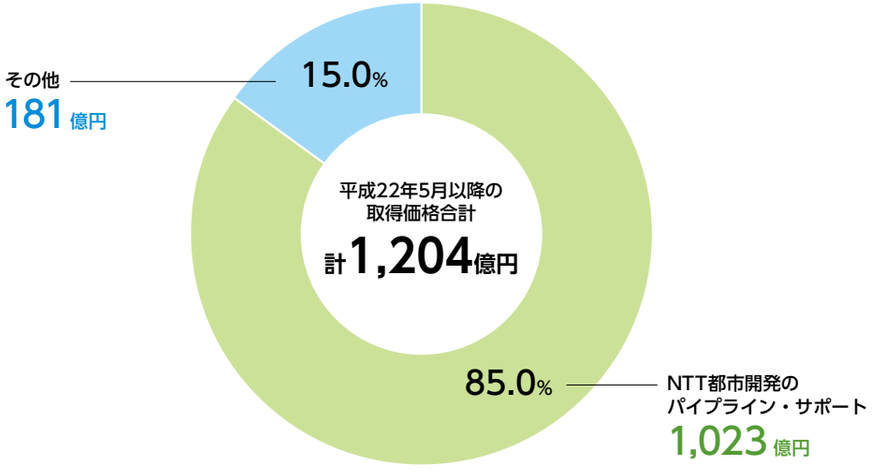
Premier Investment Corporation
プレミア投資法人

NTT都市開発へ売却	
物件名 (所在地)	トレードピア淀屋橋(底地) (大阪市) 
用途	オフィス
売却価格	6,700百万円
売却益(見込み)	138百万円
敷地面積	6,517㎡
稼働率 (第28期末)	100%
賃貸NOI利回り (第28期)	4.0%

(注1) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階付15階建ての事務所部分に係る専有部分を取得しました。
(注2) 平成28年10月末時点の稼働率です。

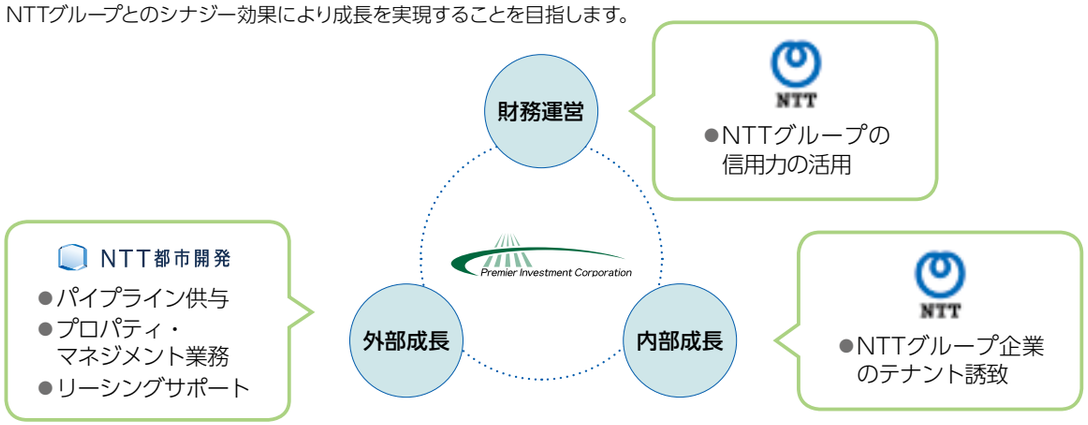
NTT都市開発のパイプライン・サポート

本投資法人は、平成22年5月(第16期)以降、平成28年12月末(第29期)までの約6年半の間に、NTT都市開発から18物件(計1,023億円)を取得しています。



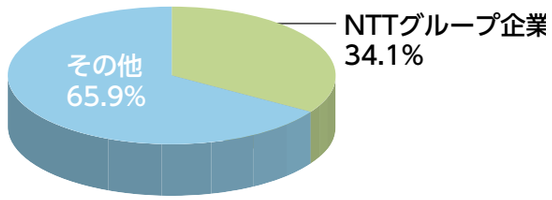
NTTグループとの多面的な連携

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28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28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	8,773㎡	5.3%	アーバンネット池袋ビル
2	(株)エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	7,125㎡	4.3%	アーバンネット大森ビル
3	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	4.2%	六番町ビル
4	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	6,798㎡	4.1%	トレードピア淀屋橋(底地)(注2)ほか
5	(株)エヌ・ティ・ティ・データ	5,530㎡	3.4%	アーバンネット三田ビル
6	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.3%	アーバンネット池袋ビル
7	フィールズ(株)	4,882㎡	3.0%	KN渋谷3
8	エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.9%	アーバンネット麻布ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140㎡	2.5%	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ	4,037㎡	2.5%	アーバンネット入船ビル
計		58,379㎡	35.5%	

(注1)実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。
(注2)「トレードピア淀屋橋(底地)」の実質的な借地権者は当該土地上の建物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都市開発ですが、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。

「サステナビリティ」は「持続可能性」と訳され、広義では「人類が生存できる地球環境を将来にわたって持続可能にしていくこと」を意味し、企業活動においては、自然や社会への配慮を重視した運営を通じて、地球環境を持続可能にしていく様々な取り組みを指します。

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、平成27年11月に作成した「サステナビリティ方針」に基づき、不動産投資運用業務の全般において、自然や社会に配慮した運営に努めています。

サステナビリティ方針

地球温暖化対策	保有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。
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。
投資家等への情報開示	サステナビリティに関する取り組みについて積極的な開示に努めます。また、外部の環境認証を継続的に取得し、その内容を開示していきます。

外部評価機関による環境認証の取得

① 運用会社及び投資法人に関する環境認証

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)

GRESBとは、不動産投資において自然環境及び社会環境に対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、欧州の主要年金基金グループを中心に平成21年に創設されました。
本投資法人が取得した「GRESBリアルエステイト評価」は、個々の不動産を対象とした調査ではなく、不動産会社やファンドにおけるサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

GRESB® Sector Leader 2016

【評価結果】
本投資法人は、平成28年実施のGRESBリアルエステイト評価において、アジア地域の複合型セクター(レジデンス/オフィス部門)でSector Leader(第1位)に選出されました。
また、総合スコアでの相対評価であるGRESBレーティング(5段階評価/最上位5スター)では2スターを取得しました。

②　個別物件における環境認証

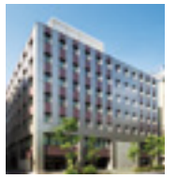
CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEEとは、国土交通省主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。
本投資法人は保有資産のうち9物件においてAランク(★★★★)の認証を受けています。

アーバンネット入船ビル

ランディック新橋ビル

ランディック第2新橋ビル



アーバンネット麻布ビル

アーバンネット市ヶ谷ビル

プレミア横浜西口ビル

高田馬場センタービル

プレミア海岸ビル

プレミア東陽町ビル

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELSとは、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。
本投資法人では、上野トーセイビルが当認証(★★★)を受けています。

上野トーセイビル

★★★☆☆

東京都中小低炭素モデルビル

東京都中小低炭素モデルビルとは、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。
本投資法人では、プレミア道玄坂ビル、六番町ビル及びアーバンネット三田ビルの3物件が当認証(A1～A4)を受けています。

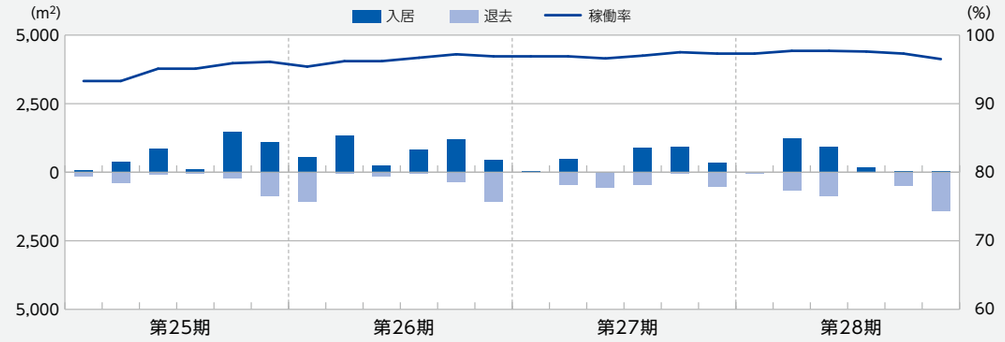
六番町ビル

A4

稼働率

▶ **オフィスビル**：期中平均稼働率は97.3%(前期比＋0.3%)と高水準を維持

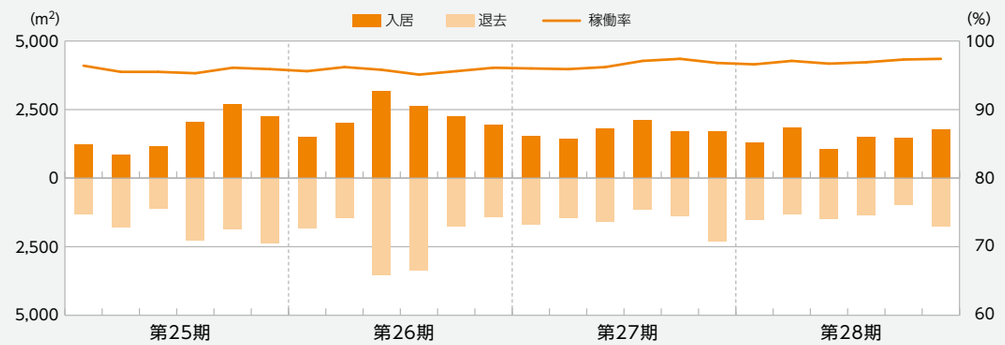
■ オフィスビル



(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。

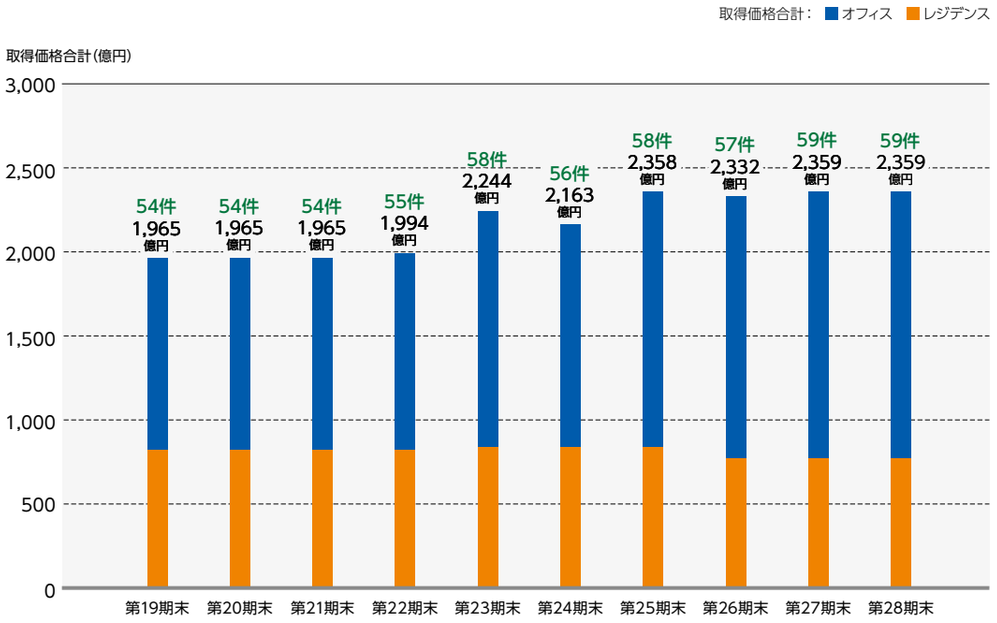
▶ **レジデンス**：期中平均稼働率は97.0%(前期比+0.4%)と更に向上

■ レジデンス

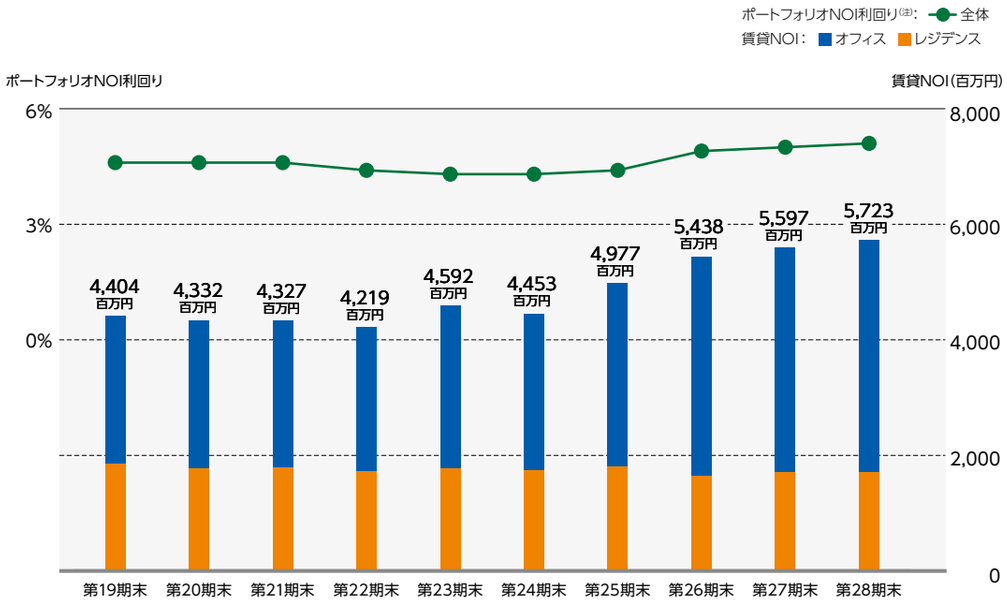


(注)単位については、入居及び退去は㎡、稼働率は%で示しています。

資産規模の推移



ポートフォリオNOI利回りの推移

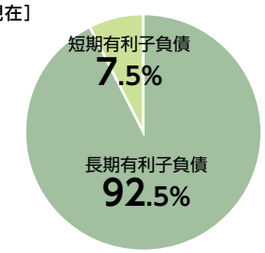


(注) ポートフォリオNOI利回り= [年換算賃貸NOI(*)÷投資価額(**)]×100
* 「年換算賃貸NOI」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る[(不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金)×2]の合計額
** 「投資価額」=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。)に係る各期末帳簿価額の合計額

有利子負債の状況

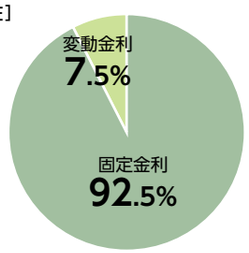
長期・短期比率(注)

［第28期末現在］



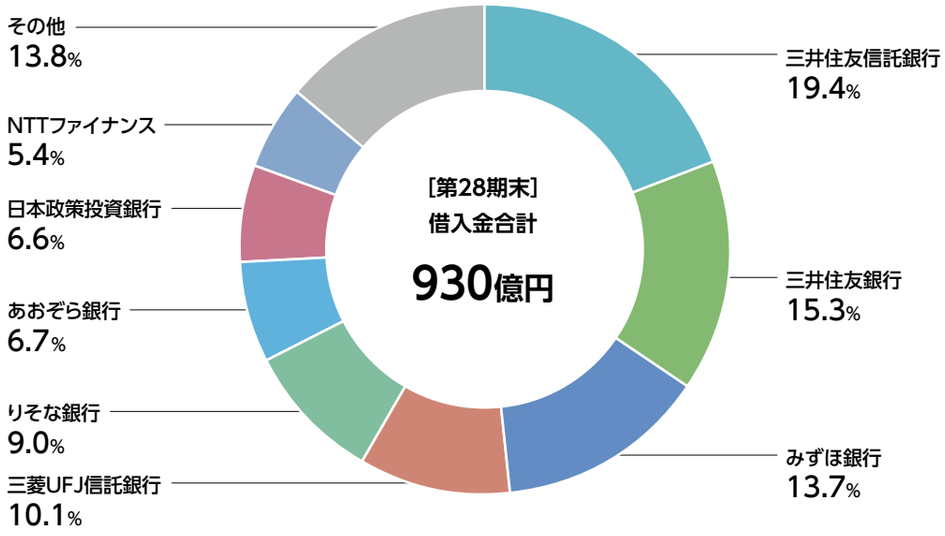
固定・変動比率

［第28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

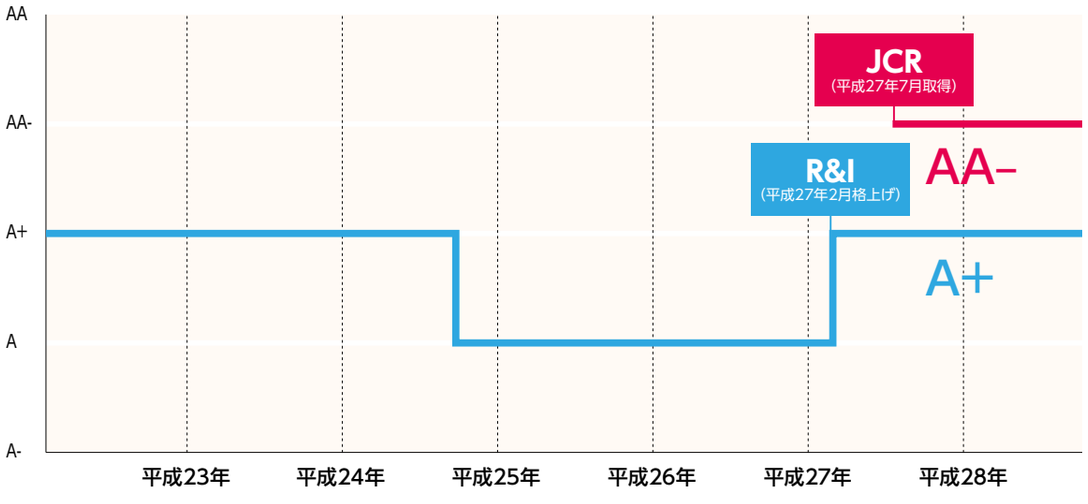
［第27期末現在］		［第28期末現在］
46.9%	▶	46.7%

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

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ています。

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

【第28期（平成28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	197	95	101	10.6
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	3.0	100.0	205	97	108	12.9
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	77	27	50	5.5
A04		KN渋谷3	5,348	2.3	100.0	(注5)	(注5)	115	10.6
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.2	100.0	249	110	138	2.0
A06		六番町ビル	7,860	3.3	100.0	(注5)	(注5)	132	10.8
A07		櫻岳ビル	1,796	0.8	100.0	64	26	37	14.2
A08		プレミア海岸ビル	5,100	2.2	96.6	132	74	57	10.6
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.4	100.0	291	133	158	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.1	100.0	(注5)	(注5)	83	10.5
A12		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	0.7	100.0	(注5)	(注5)	37	7.0
A14		アーバンネット入船ビル	2,900	1.2	100.0	(注5)	(注5)	81	10.8
A15		グランパーク	11,490	4.9	99.3	465	199	265	12.0
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	161	57	104	10.0
B02	東京23区	プレミア東陽町ビル	4,310	1.8	100.0	107	66	41	16.2
B03		上野THビル	4,380	1.9	100.0	120	70	50	12.8
B04		五反田NTビル	4,100	1.7	100.0	88	46	41	14.3
B05		上野トーセイビル	5,900	2.5	100.0	205	90	114	10.7
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.8	100.0	746	309	436	13.0
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	2.0	95.7	251	136	115	6.8
C01	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.5	85.1	152	69	82	10.2
C02		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.8	92.2	416	256	159	10.4
C04		NU関内ビル	3,300	1.4	80.7	153	128	25	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	82.9	251	205	46	14.4
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.7	97.5	107	37	70	9.0
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.5	98.8	78	27	51	9.0
小計			138,626	58.7	96.5	5,525	2,685	2,839	—
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	99.5	154	76	78	7.4
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	100.0	54	23	30	9.9
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.6	100.0	39	18	20	10.1
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.5	95.3	36	16	19	11.2
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.8	100.0	37	16	21	11.6
D08		六本木グリーンテラス	4,678	2.0	95.5	128	60	68	10.3
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	94.3	57	26	30	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	98.3	36	15	20	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.7	100.0	51	19	32	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	100.0	54	21	32	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.0	92.1	64	34	30	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	100.0	59	22	37	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	94.6	45	27	18	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.9	97.2	49	26	22	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.7	100.0	44	20	24	16.1
D19		MEW	1,556	0.7	100.0	36	43	△ 6	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	3.2	96.9	333	245	87	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.7	98.5	90	40	50	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.8	98.8	180	99	81	7.2
D23		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,500	2.3	97.0	272	171	101	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	1.9	100.0	144	57	86	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	94.8	61	23	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	91.8	30	13	16	12.1
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.7	100.0	41	21	19	15.7
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	94.8	38	20	18	13.6
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.8	98.9	50	28	21	17.2
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.8	96.3	52	44	7	18.0
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.6	96.9	42	22	20	22.5
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	97.6	80	40	40	14.7
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	88.8	45	24	20	12.8
小計			77,394	32.8	97.4	2,445	1,335	1,109	—
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	8.5	—	—	—	—	—
小計			19,940	8.5	—	—	—	—	—
合計			235,960	100.0	96.8	7,970	4,020	3,949	7.7

(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

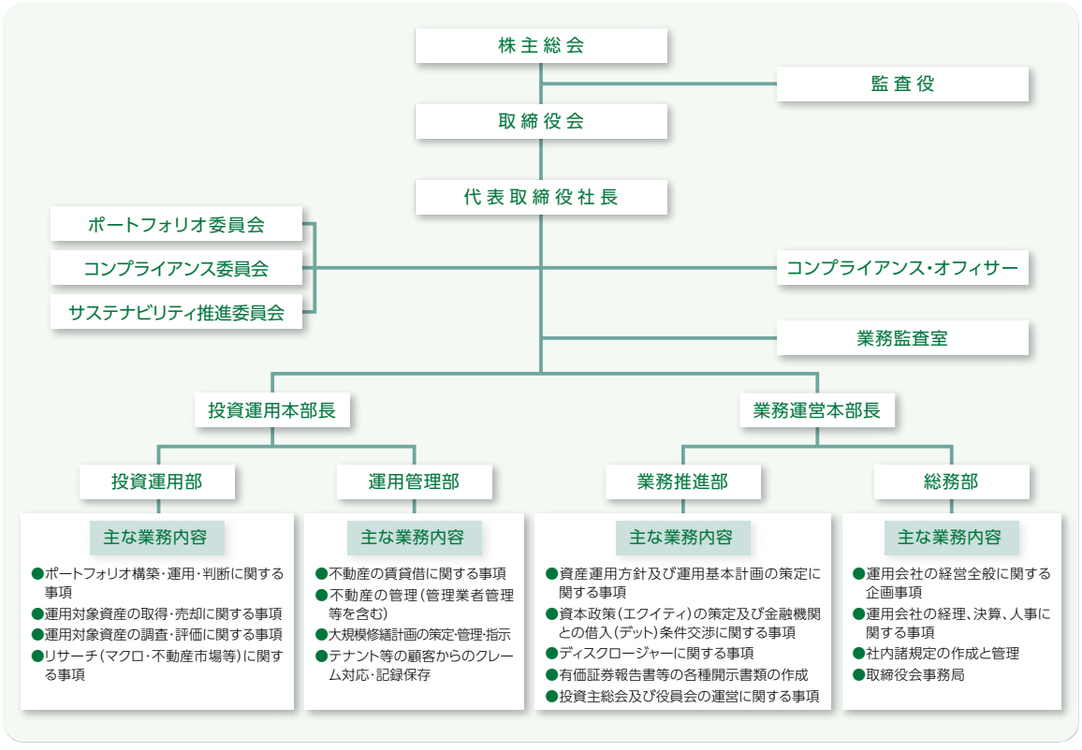
名　　称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資 本 の 額：300百万円(平成28年9月31日現在)
事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業
株 主 構 成：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社　53.1%、ケネディクス株式会社　30.0%、
総合地所株式会社　10.0%、三井住友信託銀行株式会社　4.9%、
日興プロパティーズ株式会社　2.0%

沿　革

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

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

資産運用会社の組織



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間			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	自 平成27年11月１日 至 平成28年４月30日	自 平成28年５月１日 至 平成28年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	6,822,157	7,460,163	8,076,215	8,094,375	8,423,079
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(6,226,655)	(6,858,293)	(7,635,862)	(7,692,068)	(7,970,526)
営業費用		千円	3,820,157	4,005,617	4,391,004	4,344,703	4,582,304
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(3,309,559)	(3,455,233)	(3,819,014)	(3,794,336)	(4,020,802)
営業利益		千円	3,002,000	3,454,545	3,685,211	3,749,672	3,840,774
経常利益		千円	2,342,542	2,828,072	3,122,796	3,241,957	3,338,051
当期純利益	(a)	千円	2,340,510	2,826,526	3,120,501	3,240,467	3,335,884
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	218,723,324	239,861,420	237,733,880	240,017,315	239,284,124
（対前期比）		%	(△4.3)	(+9.7)	(△0.9)	(+1.0)	(△0.3)
有利子負債額		千円	114,700,000	107,500,000	104,500,000	106,500,000	105,500,000
純資産額	(c)	千円	96,401,854	123,362,396	123,656,363	123,850,884	123,946,961
（対前期比）		%	(+0.1)	(+28.0)	(+0.2)	(+0.2)	(+0.1)
出資総額		千円	94,005,086	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	2,211,046	2,826,534	3,045,946	3,239,807	3,335,948
配当性向	(注1)	%	94.4	100.0	97.6	100.0	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口の総口数	(e)	口	218,699	263,399	263,399	1,316,995	1,316,995
1口当たり純資産額	(c)/(e) (注2)	円	440,796	93,669	93,892	94,040	94,113
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	10,110	10,731	11,564	2,460	2,533
（うち1口当たり利益分配金）		円	(10,110)	(10,731)	(11,564)	(2,460)	(2,533)
（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(2.1)	1.2(2.5)	1.3(2.6)	1.4(2.7)	1.4(2.8)
純資産利益率	(注4)	%	2.4(4.8)	2.6(5.2)	2.5(5.0)	2.6(5.3)	2.7(5.3)
純資産比率	(c)/(b)	%	44.1	51.4	52.0	51.6	51.8
（対前期比増減）		%	(+2.0)	(+7.3)	(+0.6)	(△0.4)	(+0.2)
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注5)	千円	4,072,777	4,626,248	5,091,186	5,195,295	5,270,725

(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と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24期は会計計算期間184日、第25期は同181日、第26期は同184日、第27期は同182日、第28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）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28年10月31日）現在において235,960百万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27期まで27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、低金利を背景とした住宅投資の伸長や公共投資を始めとする公的需要の増加がみられた一方、円高の進行や内外需の低迷などから輸出や設備投資に改善はみられず、インバウンド消費の減速や天候不順による消費の押下げなどもあり、景気回復の足取りは重くなっています。

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、企業の拡張移転や増床需要は底堅く、空室率は低下局面が続いていますが、企業業績の改善に足踏みがみられる中で、賃料の上昇傾向は緩やかなペースとなっています。

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）

オフィスビルについては、需要に対する物件供給が極端に少なく、取得競争が過熱し、取引利回りが低下しています。なお、大阪、名古屋、福岡等の地方主要都市でも売買が活発になり、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は、投資利回りで投資判断を行う不動産投資家以外にも、各住戸を区分登記して分譲する事業者や相続対策等を目的とした個人富裕層などの参入があり、高値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新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、平成28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27物件、レジデンス31物件、優先出資証券1銘柄（注）の計59物件であり、取得価格の総額は235,960百万円、用途別の投資比率はオフィスビル58.7%、レジデンス32.8%、その他（優先出資証券）8.5%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成28年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.8ポイント低下の96.5%、レジデンスが前期末比0.6ポイント上昇の97.4%となっています。

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

(3) 資金調達の概要等

① 資金の借入等について

ア．本投資法人は、平成28年7月29日に、平成27年7月31日に借り入れた短期借入金4,500百万円について、短期借入金により借り換えました。当該短期借入金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28年7月29日			
元本返済日	平成29年7月31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＋0.18%）			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

イ．本投資法人は、平成28年8月31日に、平成24年2月29日に借り入れた長期借入金2,250百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金2,250百万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	三井住友信託銀行株式会社	株式会社あおぞら銀行
借入金額	1,000百万円	550百万円	700百万円
借入日	平成28年8月31日		
元本返済日	平成36年8月30日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注） (0.52380%)		固定金利型 (0.52380%)
担保・保証の有無	無担保・無保証		

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

ウ．本投資法人は、平成28年9月30日に、平成27年9月30日に借り入れた短期借入金3,400百万円について、短期借入金により借り換えました。当該短期借入金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	株式会社りそな銀行	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,120百万円	850百万円	430百万円
借入日	平成28年9月30日		
元本返済日	平成29年9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＋0.18%）		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

エ．本投資法人は、平成28年10月31日に、平成25年11月8日に借り入れた長期借入金5,400百万円について、長期借入金4,400百万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。当該長期借入金4,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社みずほ銀行	三井住友信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	2,040百万円	1,140百万円	1,220百万円
借入日	平成28年10月31日		
元本返済日	平成38年10月30日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注） (0.62380%)		固定金利型 (0.62380%)
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28年10月31日現在の有利子負債総額は105,500百万円（内訳は短期借入金7,900百万円、長期借入金85,100百万円（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92.5%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）
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。

(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8,423百万円、営業利益3,840百万円、経常利益3,338百万円、当期純利益3,335百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を2,533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)
平成27年11月１日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	－	120,350	(注7)

(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いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期	第24期	第25期	第26期（注）（権利落前）	第26期（注）（権利落後）	第27期	第28期
決算年月	平成26年10月	平成27年4月	平成27年10月		平成28年4月	平成28年10月
最　高	500,000円	705,000円	686,000円	119,900円	143,600円	143,000円
最　低	385,000円	456,000円	540,000円	117,000円	114,800円	125,000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して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を2,533円としました。

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間	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	自 平成27年11月１日 至 平成28年４月30日	自 平成28年５月１日 至 平成28年10月31日
当期純利益	2,340,510千円	2,826,526千円	3,120,501千円	3,240,467千円	3,335,884千円
利益留保額	167千円	159千円	60千円	720千円	655千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,211,046千円 (10,110円)	2,826,534千円 (10,731円)	3,045,946千円 (11,564円)	3,239,807千円 (2,460円)	3,335,948千円 (2,533円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,211,046千円 (10,110円)	2,826,534千円 (10,731円)	3,045,946千円 (11,564円)	3,239,807千円 (2,460円)	3,335,948千円 (2,533円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、雇用所得環境の改善が続く中、経済対策に伴う公共投資の持ち直しが景気の下支えとして作用する一方、円高進行を受けた企業収益の下振れや在庫調整の動きの鈍さなどから、景気回復のペースは緩やかなものにとどまると思われます。また、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気下振れにより、日本の景気が下押しされるリスクがあるほか、英国のEU離脱問題や米国のトランプ政権誕生などによる海外経済の不確実性の高まり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や企業の業績見通しに不透明感が高まる懸念もあることから、市場動向の変化を注視する必要があると思われます。

一方、レジデンスについては、ワンルームタイプから都心部の高級賃貸住宅まで全般的に稼働率・賃料とも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、レジデンスともに投資家の取得意欲は引き続き高く、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、引き続き稼働率の維持・向上及び適切な賃料水準の確保に注力し、ポートフォリオの活性化に努めていく方針です。
・外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等を活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。
・財務面については、借入期間の長期化及び返済期日の分散等を通じて、資金調達コストの削減や有利子負債比率の引下げなどに努めていく方針です。

(1) 今後の運用の基本方針

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

(2) 新規物件の取得（外部成長）について

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

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

(3) 保有物件の売却について

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

・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
・魅力的な購入価格を提示する投資家が現われた場合
・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

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日（平成28年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 資産の取得について

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

[アーバンエース肥後橋ビル]

（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）：4,600百万円
鑑定評価額：4,810百万円（価格時点：平成28年12月1日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社）
取得契約締結日：平成28年12月16日
引渡日：平成28年12月20日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：大阪府大阪市西区土佐堀一丁目4番14号
用途（注3）：事務所
敷地面積：1,663.13㎡　建物延床面積（専有部分）：11,561.80㎡
構造：(一棟の建物）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
建築時期：平成9年5月
総賃貸可能面積（注4）：8,393.12㎡

（注1）取得資産はアーバンエース肥後橋ビルに係る以下の不動産を信託財産とする信託受益権です。
（土地）1,485.85㎡につき所有権／71.87㎡につき所有権の共有持分（持分割合1,925分の948）／105.41㎡につき敷地利用権
（建物）区分所有権（一棟の建物の床面積14,192.79㎡／専有部分の床面積11,561.80㎡）
（注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。
（注3）用途は、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、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分に係る数値を記載しています。

(2) 資産の譲渡について

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

[トレードピア淀屋橋（底地）]

（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）：6,700百万円
譲渡資産の取得日：平成26年3月31日
取得価格（注2）：6,500百万円
帳簿価額：6,558百万円（平成28年10月31日現在）
譲渡価格と帳簿価額の差額：141百万円
鑑定評価額：6,700百万円（価格時点：平成28年12月1日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社）
譲渡契約締結日：平成28年12月16日
引渡日：平成28年12月20日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号
敷地面積：6,517.29㎡
総賃貸可能面積：6,517.29㎡

（注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。
（注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目＼期別	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)	第27期 (平成28年４月30日現在)	第28期 (平成28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	218,699口	263,399口	263,399口	1,316,995口	1,316,995口
出資総額	94,005百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円
投資主数	13,423人	13,598人	12,474人	11,609人	11,092人

2 投資口に関する事項

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

名　称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	465,806	35.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	125,286	9.51
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	117,540	8.92
野村信託銀行株式会社（投信口）	48,973	3.71
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	18,193	1.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,163	1.37
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	15,587	1.18
三菱UFJ信託銀行株式会社	14,795	1.12
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,162	1.07
合　計	882,005	66.97

（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27期(平成28年4月30日現在)		第28期(平成28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	72,975	30.4	72,834	30.4
		レジデンス	56,780	23.7	56,338	23.5
	東京23区	オフィス	36,459	15.2	36,289	15.2
		レジデンス	12,684	5.3	12,575	5.3
	周辺都市部	オフィス	11,706	4.9	11,644	4.9
		レジデンス	–	–	–	–
	地方主要都市	オフィス	12,939	5.4	12,899	5.4
		レジデンス	–	–	–	–
小　計			203,545	84.8	202,582	84.7
優先出資証券			20,035	8.3	20,035	8.4
預金・その他資産（注3）			16,436	6.8	16,666	7.0
資産総額計			240,017 (203,545)(注4)	100.0 (84.8)(注4)	239,284 (202,582)(注4)	100.0 (84.7)(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27期につき7,283百万円、第28期につき7,312百万円）、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27期87.8%、第28期87.7%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	13,461	17,036.34	17,036.34	100.0	9.4	オフィス
A15	グランパーク	11,356	10,616.82 (注1)	10,538.20 (注1)	99.3 (注1)	5.8	オフィス
A10	アーバンネット三田ビル	10,171	10,088.55	10,088.55	100.0	3.7	オフィス
A06	六番町ビル	7,803	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	6,773	6,948.72	6,948.72	100.0	2.6	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
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,206	6,555.04	6,478.04	98.8	2.3	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	6,140	5,567.79	5,567.79	100.0	2.5	オフィス
D20	芝浦アイランド エアタワー	6,131	13,060.46 (注4)	12,655.06 (注4)	96.9 (注4)	4.2	レジデンス
B05	上野トーセイビル	5,604	5,432.43	5,432.43	100.0	2.6	オフィス
合　計		80,206	88,696.21	88,135.19	99.4	37.8	

(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「期末稼働率」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28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28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	6,440	6,140
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	7,360	6,773
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	2,620	1,495
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	7,070	5,021
A05	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	6,170	4,406
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	8,390	7,803
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	1,540	1,715
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	3,740	4,984
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	10,900	10,171
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	4,870	4,886
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	1,620	1,621
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	3,870	2,832
A15	グランパーク	東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号	信託受益権	13,600	11,356
A16	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区麹町一丁目6番2号	信託受益権	4,030	3,627
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	3,400	3,791
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	2,730	4,528
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	2,590	4,159
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	6,440	5,604
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	17,300	13,461
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	5,510	4,743
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	3,280	3,222
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	5,420	5,096
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	3,060	3,326
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	6,700	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	3,570	3,571
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区追手町5番4号	信託受益権	1,740	1,640
G04	アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市葵区御幸町4番地1	信託受益権	1,200	1,128
オフィスビル　小　計				145,160	133,667
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	4,800	4,382
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	1,700	2,446
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	1,220	1,172
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	1,070	896
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	1,420	1,663
D08	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	4,340	3,973
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	1,870	1,845
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目6番5号	信託受益権	1,060	790
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	1,840	1,449
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	1,670	1,497
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	2,270	2,026
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	1,950	1,530
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	1,650	1,311
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,650	1,721

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）
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	1,450	1,498
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,140	1,383
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	6,131
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	3,160	3,815
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	5,270	6,206
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	6,350	4,877
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	4,970	4,322
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	1,660	1,395
E01	ビーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,030	869
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	932	953
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	1,180	1,333
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	1,340	1,411
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	1,680	1,548
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	1,820	1,567
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	1,380	1,180
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	2,800	2,405
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	1,590	1,305
レジデンス　小　計				73,342	68,914
合　計				218,502	202,582

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

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

物件番号	不動産等の名称	第27期（自 平成27年11月1日　至 平成28年4月30日）				第28期（自 平成28年5月1日　至 平成28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	196	2.6	10	100.0	197	2.5
A02	ランディック第2新橋ビル	6	100.0	209	2.7	5	100.0	205	2.6
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	79	1.0	7	100.0	77	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	248	3.2	7	100.0	249	3.1
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	63	0.8	4	100.0	64	0.8
A08	プレミア海岸ビル	20	100.0	116	1.5	18	96.6	132	1.7
A10	アーバンネット三田ビル	6	92.5	277	3.6	7	100.0	291	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)
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3）	195	99.1	442	5.7	198	99.3	465	5.8
A16	アーバンネット麹町ビル	8	100.0	161	2.1	8	100.0	161	2.0
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	93	1.2	4	100.0	107	1.3
B03	上野THビル	7	100.0	113	1.5	7	100.0	120	1.5
B04	五反田NTビル（注4）	7	100.0	88	1.1	6	100.0	88	1.1
B05	上野トーセイビル	3	100.0	204	2.7	3	100.0	205	2.6
B06	アーバンネット池袋ビル	5	100.0	715	9.3	5	100.0	746	9.4
B07	アーバンネット大森ビル	4	100.0	252	3.3	3	95.7	251	3.2
C01	プレミア横浜西口ビル	11	100.0	133	1.7	9	85.1	152	1.9
C02	かながわサイエンスパークR&D棟（注5）	41	94.9	390	5.1	38	92.2	416	5.2
C04	NU関内ビル	16	80.2	149	1.9	17	80.7	153	1.9
G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注6）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
G02	NTTクレド岡山ビル（注7）	53	87.0	254	3.3	53	82.9	251	3.2
G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注8）	12	100.0	42	0.6	12	97.5	107	1.4
G04	アーバンネット静岡ビル（注9）	15	100.0	31	0.4	14	98.8	78	1.0
オフィスビル　小　計		448	97.3	5,267	68.5	442	96.5	5,525	69.3
D01	パークアクシス四谷ステージ	123/127	96.7	155	2.0	126/127	99.5	154	1.9
D02	パークアクシス明治神宮前（注10）	26/29	89.6	53	0.7	29/29	100.0	54	0.7
D04	キャビンアリーナ赤坂	31/32	96.8	38	0.5	32/32	100.0	39	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	37/37	100.0	36	0.5	35/37	95.3	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
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	125	1.6	31/33	95.5	128	1.6
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	83/88	94.3	58	0.8	83/88	94.3	57	0.7
D11	ラング・タワー京橋（注11）	53/54	98.3	36	0.5	53/54	98.3	36	0.5
D12	プレミアステージ三田慶大前（注12）	44/50	90.5	53	0.7	50/50	100.0	51	0.7
D13	プレミアロッソ	42/44	96.4	51	0.7	44/44	100.0	54	0.7
D14	プレミアブラン代々木公園	58/60	95.6	63	0.8	55/60	92.1	64	0.8
D15	プレミアステージ内神田（注13）	44/45	98.7	58	0.8	45/45	100.0	59	0.8
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注14）	36/37	97.1	45	0.6	35/37	94.6	45	0.6
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	48	0.6	18/19	97.2	49	0.6
D18	プレミアステージ芝公園	41/44	93.2	43	0.6	44/44	100.0	44	0.6
D19	MEW	21/21	100.0	35	0.5	21/21	100.0	36	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー（注15）	838/877	95.6	331	4.3	845/877	96.9	333	4.2
D21	ストーリア赤坂	48/50	96.5	86	1.1	49/50	98.5	90	1.1
D22	ルネ新宿御苑タワー（注16）	160/164	96.9	177	2.3	162/164	98.8	180	2.3
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注17）	934/966	97.6	273	3.6	927/966	97.0	272	3.4
D24	クエストコート原宿（注18）	41/42	97.7	143	1.9	42/42	100.0	144	1.8
D25	アーバンコート市ヶ谷	38/38	100.0	59	0.8	36/38	94.8	61	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	93.8	29	0.4	13/14	91.8	30	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	30/33	90.8	41	0.5	33/33	100.0	41	0.5
E04	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	100.0	38	0.5	30/32	94.8	38	0.5
E05	プレミアステージ湯島	66/70	94.6	50	0.7	69/70	98.9	50	0.6
E06	プレミアステージ駒込	73/75	96.8	53	0.7	72/75	96.3	52	0.7
E07	プレミアステージ大塚（注19）	55/59	95.3	41	0.5	56/59	96.9	42	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	124/126	98.2	80	1.1	124/126	97.6	80	1.0
E09	プレミアステージ両国	65/67	96.6	46	0.6	59/67	88.8	45	0.6
レジデンス　小　計		3,210/3,335	96.8	2,425	31.5	3,220/3,335	97.4	2,445	30.7
合　計		3,658	97.2	7,692	100.0	3,662	96.8	7,970	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ピ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）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4) 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5) 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6) 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7) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
(注8) アーバンネット静岡追手町ビルは第27期中の平成28年2月19日付けで取得しており、同期中の営業日数は72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9) アーバンネット静岡ビルは第27期中の平成28年2月19日付けで取得しており、同期中の営業日数は72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) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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28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28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）	36,980	36,980	△748

(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28年10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総　額	当期支払額	既払総額
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30年 4 月	359,786	48,584	202,002
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	96,768	21,358	21,358
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	火災報知設備更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年 4 月	79,254	–	–
高田馬場センタービル	東京都新宿区	機械式駐車場改修工事	自 平成28年11月 至 平成29年 2 月	10,000	–	–

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359,991千円であり、当期費用に区分された修繕費400,812千円と合わせ、760,803千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)
KN渋谷3	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自 平成28年 5 月 至 平成28年 9 月	61,472
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28年 5 月 至 平成28年10月	48,584
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28年 8 月	21,358
アーバンネット三田ビル	東京都港区	セキュリティーシステム更新工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年10月	20,235
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28年 8 月 至 平成28年10月	15,677
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	喫煙室設置工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年 8 月	13,519
その他の工事等				179,144
合　計				359,991

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目＼期別	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	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	自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日	自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日
当期首積立金残高	494,209	446,032	460,355	461,706	474,811
当期積立額	14,323	14,323	25,151	14,323	14,323
当期積立金取崩額	62,500	–	23,800	1,218	–
次期繰越額	446,032	460,355	461,706	474,811	489,134

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第27期 (自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日)	第28期 (自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日)
(a) 資産運用報酬	331,843千円	342,381千円
(b) 資産保管手数料	11,124千円	11,146千円
(c) 一般事務委託手数料	85,237千円	82,581千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	113,161千円	116,393千円
合　計	550,366千円	561,502千円

2 借入状況

第28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27年 7 月31日	2,250	–	0.26842	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	–	0.26422	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	–					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 7 月29日	–	2,250	0.22991	平成29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		–	1,110					
	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28年 9 月30日	–	2,120	0.22636	平成29年 9 月29日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行		–	850					
	株式会社みずほ銀行		–	430					
	小　計		7,900	7,900					
長期借入金(注6)	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	–	1.34525	平成28年 8 月31日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行		700	–					
	三井住友信託銀行株式会社		550	–					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 9 月 5 日	1,500	1,500	1.21000	平成30年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社あおぞら銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行	平成24年 9 月 5 日	2,000	2,000	0.95375	平成29年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社七十七銀行		600	600					
	野村信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社東日本銀行		600	600					
	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3)	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					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注6）	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3）	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3）	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	－	0.31449	平成28年10月31日	期限一括	（注5）	無担保・無保証・変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	－					
	三井住友信託銀行株式会社		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3）	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	平成31年９月30日	期限一括	（注3）	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	平成31年９月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	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3）	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	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	1,950	0.91375	平成34年４月28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	1,950					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年7月29日	3,500	3,500	0.86625	平成34年７月29日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年9月4日	3,000	3,000	0.80125	平成34年８月31日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年12月8日	3,000	3,000	0.73875	平成34年11月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	NTTファイナンス株式会社	平成27年12月8日	3,000	3,000	0.72875	平成34年11月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	NTTファイナンス株式会社	平成28年2月19日	2,000	2,000	0.41375	平成33年１月29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28年8月31日	－	1,000	0.52380	平成36年８月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		－	550					
	株式会社あおぞら銀行	平成28年8月31日	－	700	0.52380	平成36年８月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	平成28年10月31日	－	2,040	0.62380	平成38年10月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,140					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日	－	1,220	0.62380	平成38年10月30日	期限一括	（注3）	無担保・無保証・固定金利
	小　計		86,100	85,100					
合　計			94,000	93,000					

（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。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
（注2）短期借入金の返済に充当するための資金です。
（注3）長期借入金の返済に充当するための資金です。
（注4）投資法人債の償還に充当するための資金です。
（注5）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6）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28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 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

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

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費（建物管理費等）	952,651	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	380,682	40.0
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	116,090	12.2
合　計	952,651		496,772	52.1

(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、株式会社NTT東日本-南関東及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が91,863千円あります。

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」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

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

承認日	件　名	概　要
平成28年７月26日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、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で平成28年7月27日付金銭消費貸借契約を締結しました。
平成28年８月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 ①株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社との間の平成28年8月29日付金銭消費貸借契約 ②株式会社あおぞら銀行との間の平成28年8月29日付金銭消費貸借契約
平成28年９月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行との間で平成28年9月28日付金銭消費貸借契約を締結しました。
平成28年10月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 ①株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社との間の平成28年10月27日付金銭消費貸借契約 ②三菱UFJ信託銀行株式会社との間の平成28年10月27日付金銭消費貸借契約

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前　期(ご参考) (平成28年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (平成28年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,208,902		3,279,390	
信託現金及び信託預金	11,990,744		12,073,797	
営業未収入金	97,956		136,185	
前払費用	131,603		122,925	
未収還付法人税等	80,833		92,425	
繰延税金資産	3,162		1,600	
その他	1,146		1,846	
流動資産合計	15,514,349	6.5	15,708,170	6.6
固定資産				
有形固定資産				
信託建物※１	83,202,788		83,518,555	
減価償却累計額	△20,691,314		△21,955,318	
信託建物（純額）	62,511,474		61,563,236	
信託構築物	1,840,479		1,856,111	
減価償却累計額	△834,479		△878,217	
信託構築物（純額）	1,005,999		977,894	
信託工具、器具及び備品	210,172		235,494	
減価償却累計額	△137,162		△149,130	
信託工具、器具及び備品（純額）	73,010		86,363	
信託土地	138,175,378		138,175,378	
有形固定資産合計	201,765,862	84.1	200,802,873	83.9
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	2,447		2,053	
その他	329		12,556	
無形固定資産合計	1,780,379	0.7	1,792,212	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	237,986		275,402	
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	20,906,382	8.7	20,943,797	8.8
固定資産合計	224,452,624	93.5	223,538,883	93.4
繰延資産				
投資口交付費	15,532		8,593	
投資法人債発行費	34,809		28,476	
繰延資産合計	50,341	0.0	37,070	0.0
資産合計	240,017,315	100.0	239,284,124	100.0

(単位：千円)

	前　期(ご参考) (平成28年４月30日)	構成比 (%)	当　期 (平成28年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,047,794		1,124,210	
短期借入金	7,900,000		7,900,000	
1年内返済予定の長期借入金	16,650,000		14,000,000	
未払費用	153,394		145,734	
未払分配金	12,295		12,132	
未払法人税等	1,418		605	
未払消費税等	35,325		160,656	
未払事業所税	9,467		5,041	
前受金	1,035,145		1,000,882	
預り金	88,478		75,590	
流動負債合計	26,933,318	11.2	24,424,852	10.2
固定負債				
長期借入金	69,450,000		71,100,000	
投資法人債	12,500,000		12,500,000	
信託預り敷金及び保証金	7,283,112		7,312,310	
固定負債合計	89,233,112	37.2	90,912,310	38.0
負債合計	116,166,430	48.4	115,337,163	48.2
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	50.1	120,350,148	50.3
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	0.1	260,208	0.1
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,240,527	1.4	3,336,604	1.4
剰余金合計	3,500,736		3,596,812	
投資主資本合計	123,850,884	51.6	123,946,961	51.8
純資産合計※２	123,850,884	51.6	123,946,961	51.8
負債純資産合計	240,017,315	100.0	239,284,124	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前　期(ご参考) (自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日)	百分比 (%)	当　期 (自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入※１	6,852,309		7,013,968	
その他賃貸事業収入※１	839,759		956,557	
受取配当金	402,307		452,552	
営業収益合計	8,094,375	100.0	8,423,079	100.0
営業費用				
賃貸事業費用※１	3,794,336		4,020,802	
資産運用報酬	331,843		342,381	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	11,124		11,146	
一般事務委託手数料	85,237		82,581	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	104,661		107,893	
営業費用合計	4,344,703	53.7	4,582,304	54.4
営業利益	3,749,672	46.3	3,840,774	45.6
営業外収益				
受取利息	1,428		97	
未払分配金戻入	1,920		988	
雑収入	154		143	
営業外収益合計	3,503	0.0	1,229	0.0
営業外費用				
支払利息	454,082		446,403	
投資法人債利息	41,438		41,836	
投資法人債発行費償却	6,332		6,332	
投資口交付費償却	6,938		6,938	
その他	2,425		2,441	
営業外費用合計	511,218	6.3	503,952	6.0
経常利益	3,241,957	40.1	3,338,051	39.6
税引前当期純利益	3,241,957	40.1	3,338,051	39.6
法人税、住民税及び事業税	2,948		605	
法人税等調整額	△1,458		1,562	
法人税等合計	1,490	0.0	2,167	0.0
当期純利益	3,240,467	40.0	3,335,884	39.6
前期繰越利益	60		720	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	3,240,527		3,336,604	

投資主資本等変動計算書

前期（自　平成27年11月1日　至　平成28年4月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	185,554	185,554	3,120,660	3,306,214	123,656,363	123,656,363
当期変動額							
圧縮積立金の積立		74,654	74,654	△74,654	－	－	－
剰余金の配当				△3,045,946	△3,045,946	△3,045,946	△3,045,946
当期純利益				3,240,467	3,240,467	3,240,467	3,240,467
当期変動額合計	－	74,654	74,654	119,867	194,521	194,521	194,521
当期末残高	※1　120,350,148	260,208	260,208	3,240,527	3,500,736	123,850,884	123,850,884

当期（自　平成28年5月1日　至　平成28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	3,240,527	3,500,736	123,850,884	123,850,884
当期変動額							
剰余金の配当				△3,239,807	△3,239,807	△3,239,807	△3,239,807
当期純利益				3,335,884	3,335,884	3,335,884	3,335,884
当期変動額合計	－	－	－	96,076	96,076	96,076	96,076
当期末残高	※1　120,350,148	260,208	260,208	3,336,604	3,596,812	123,946,961	123,946,961

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27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28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20,804千円です。	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ありません。
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。

〔追加情報〕

前期（ご参考） （自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）
－	「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当期から適用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（平成28年４月30日現在）	当期（平成28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27年11月１日 至 平成28年４月30日）	当期（自 平成28年５月１日 至 平成28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） 5,704,354千円	（賃料） 5,847,274千円
	（共益費） 1,147,954千円	（共益費） 1,166,694千円
	計 6,852,309千円	計 7,013,968千円
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	（駐車場使用料） 212,412千円	（駐車場使用料） 217,674千円
	（施設使用料） 60,441千円	（施設使用料） 61,373千円
	（付帯収益） 476,949千円	（付帯収益） 547,814千円
	（その他の雑収入） 89,956千円	（その他の雑収入） 129,695千円
	計 839,759千円	計 956,557千円
	不動産賃貸事業収益合計 7,692,068千円	不動産賃貸事業収益合計 7,970,526千円
	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） 949,686千円	（外注委託費） 952,651千円
	（水道光熱費） 524,410千円	（水道光熱費） 550,501千円
	（公租公課） 462,804千円	（公租公課） 578,079千円
	（損害保険料） 15,493千円	（損害保険料） 15,589千円
	（修繕費） 347,977千円	（修繕費） 400,812千円
	（信託報酬） 35,608千円	（信託報酬） 35,684千円
	（減価償却費） 1,297,562千円	（減価償却費） 1,321,001千円
	（その他賃貸事業費用） 160,793千円	（その他賃貸事業費用） 166,482千円
	不動産賃貸事業費用合計 3,794,336千円	不動産賃貸事業費用合計 4,020,802千円
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,897,732千円	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,949,723千円

〔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27年11月１日 至 平成28年４月30日）	当期（自 平成28年５月１日 至 平成28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 1,316,995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 1,316,995口

〔税効果会計に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（平成28年４月30日現在）	当期（平成28年10月31日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額 3,162千円 繰延税金資産合計 3,162千円 繰延税金資産の純額 3,162千円	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額 1,600千円 繰延税金資産合計 1,600千円 繰延税金資産の純額 1,600千円
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 32.31% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.29% その他 0.02% 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 31.74% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.70% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等の引き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28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、32.31%から31.74%に変更されます。 なお、この税率変更による繰延税金資産への影響は軽微です。	－

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年11月１日 至 平成28年４月30日）	当期（自 平成28年５月１日 至 平成28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。	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。

前　期（ご参考）（自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）

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。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	3,208,902	3,208,902	－
⑵信託現金及び信託預金	11,990,744	11,990,744	－
資産計	15,199,646	15,199,646	－
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	16,650,000	16,742,483	92,483
⑸長期借入金	69,450,000	70,423,475	973,475
⑹投資法人債	12,500,000	12,673,125	173,125
負債計	106,500,000	107,739,084	1,239,084
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。

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。

当　期（自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）

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。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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	3,279,390	3,279,390	－
⑵信託現金及び信託預金	12,073,797	12,073,797	－
資産計	15,353,187	15,353,187	－
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	14,000,000	14,065,627	65,627
⑸長期借入金	71,100,000	72,031,165	931,165
⑹投資法人債	12,500,000	12,640,150	140,150
負債計	105,500,000	106,636,943	1,136,943
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。

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。

前　期（ご参考）（自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）

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	32,250,000	32,250,000	(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）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内
⑴現金及び預金	3,208,902
⑵信託現金及び信託預金	11,990,744
合計	15,199,646

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
⑶短期借入金	7,900,000	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	16,650,000	－	－
⑸長期借入金	－	15,900,000	10,850,000
⑹投資法人債	－	－	10,000,000
合計	24,550,000	15,900,000	20,850,000

	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	7,850,000	2,000,000	32,850,000
⑹投資法人債	－	2,500,000	－
合計	7,850,000	4,500,000	32,850,000

当　期（自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）

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	36,980,000	36,980,000	(注)	－

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内
⑴現金及び預金	3,279,390
⑵信託現金及び信託預金	12,073,797
合計	15,353,187

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
⑶短期借入金	7,900,000	－	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	－	－
⑸長期借入金	－	18,900,000	10,050,000
⑹投資法人債	－	7,500,000	2,500,000
合計	21,900,000	26,400,000	12,550,000

	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	650,000	4,400,000	37,100,000
⑹投資法人債	－	2,500,000	－
合計	650,000	6,900,000	37,100,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成27年11月 1 日　至 平成28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28年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末時価（注4）
	当期首残高	当期増減額（注3）	当期末残高	
オフィスビル	131,632,178	2,448,736	134,080,914	142,742,000
レジデンス	70,036,071	△571,073	69,464,998	72,280,000
合計	201,668,249	1,877,662	203,545,912	215,022,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額はアーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルの取得（2,786,025千円）及び保有物件に係る資本的支出（389,200千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,297,562千円）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平成28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27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
オフィスビル	5,267,051	2,481,789	2,785,262
レジデンス	2,425,016	1,312,547	1,112,469
合計	7,692,068	3,794,336	3,897,732

（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28年 5 月 1 日　至 平成28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28年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末時価（注4）
	当期首残高	当期増減額（注3）	当期末残高	
オフィスビル	134,080,914	△412,946	133,667,967	145,160,000
レジデンス	69,464,998	△550,436	68,914,561	73,342,000
合計	203,545,912	△963,383	202,582,529	218,502,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況　3 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は保有物件に係る資本的支出（359,991千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,321,001千円）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平成28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28年 5 月 1 日　至 平成28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	5,525,250	2,685,422	2,839,828
レジデンス	2,445,276	1,335,380	1,109,895
合計	7,970,526	4,020,802	3,949,723

（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27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）

（利害関係人等との取引について①）
1. 関連当事者の名称
　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　3.30%
4. 取引の内容
　不動産信託受益権の取得
5. 取引の種類別の取引金額
　取得価格（注）：2,747,000千円
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）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。

（利害関係人等との取引について②）
1. 関連当事者の名称
　NTTファイナンス株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　－%
4. 取引の内容
　⑴資金の借入及び返済
　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：3,000,000千円
　借入日　：平成27年12月8日
　返済期限　：平成34年11月30日
　長期借入金：2,000,000千円
　借入日　：平成28年2月19日
　返済期限　：平成33年1月29日
　（元本の返済）
　長期借入金：3,000,000千円
　返済日　：平成27年12月8日
　⑵支払利息：13,492千円
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　5,000,000千円
　⑵未払費用　3,888千円

（資産保管会社との取引について）
1. 関連当事者の名称
　三井住友信託銀行株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　－%
4. 取引の内容
　⑴資金の借入及び返済
　⑵資金の借入に係る支払利息

当　期（自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）

5. 取引の種類別の取引金額
　⑴資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　（借入）
　短期借入金：2,250,000千円
　借入日　：平成28年7月29日
　返済期限　：平成29年7月31日
　長期借入金：550,000千円
　借入日　：平成28年8月31日
　返済期限　：平成36年8月30日
　長期借入金：1,140,000千円
　借入日　：平成28年10月31日
　返済期限　：平成38年10月30日
　（元本の返済）
　短期借入金：2,250,000千円
　返済日　：平成28年7月29日
　長期借入金：550,000千円
　返済日　：平成28年8月31日
　長期借入金：1,400,000千円
　返済日　：平成28年10月31日
　⑵支払利息：111,488千円
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　15,790,000千円
　短期借入金　2,250,000千円
　⑵未払費用　33,006千円

前　　期（ご参考） （自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　　期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）
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：1,000,000千円 借入日　　：平成27年12月8日 返済期限　：平成34年11月30日 （元本の返済） 長期借入金：1,000,000千円 返済日　　：平成27年12月8日 ⑵支払利息：106,965千円 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　33,837千円	

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　　期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）
1口当たり純資産額　94,040円 1口当たり当期純利益　2,460円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　94,113円 1口当たり当期純利益　2,532円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　　期（ご参考） （自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　　期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）
当期純利益	3,240,467千円	3,335,884千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	3,240,467千円	3,335,884千円
期中平均投資口数	1,316,995口	1,316,995口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　　期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28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の契約を締結しました。 ［アーバンエース肥後橋ビル］ （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）：4,600百万円 鑑定評価額：4,810百万円（価格時点：平成28年12月1日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社） 取得契約締結日：平成28年12月16日 引渡日：平成28年12月20日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：大阪府大阪市西区土佐堀一丁目4番14号 用途（注3）：事務所 敷地面積：1,663.13㎡ 建物延床面積（専有部分）：11,561.80㎡ 構造：（一棟の建物）　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建 建築時期：平成9年5月 総賃貸可能面積（注4）：8,393.12㎡ （注1）取得資産はアーバンエース肥後橋ビルに係る以下の不動産を信託財産とする信託受益権です。 （土地）1,485.85㎡につき所有権／71.87㎡につき所有権の共有持分（持分割合1,925分の948）／105.41㎡につき敷地利用権 （建物）区分所有権（一棟の建物の床面積14,192.79㎡／専有部分の床面積11,561.80㎡） （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。 （注3）用途は、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、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分に係る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の契約を締結しました。 ［トレードピア淀屋橋（底地）］ （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）：6,700百万円 譲渡資産の取得日：平成26年3月31日 取得価格（注2）：6,500百万円 帳簿価額：6,558百万円（平成28年10月31日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：141百万円 鑑定評価額：6,700百万円（価格時点：平成28年12月1日 鑑定評価機関：青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社） 譲渡契約締結日：平成28年12月16日 引渡日：平成28年12月20日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号 敷地面積：6,517.29㎡ 総賃貸可能面積：6,517.29㎡ （注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前　期（ご参考） (自 平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日)	当　期 (自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日)
Ⅰ当期未処分利益	3,240,527,890	3,336,604,286
Ⅱ分配金の額	3,239,807,700	3,335,948,335
（投資口1口当たりの分配金の額）	(2,460)	(2,533)
Ⅲ次期繰越利益	720,190	655,951
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3,239,807,700円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,335,948,335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 28 年 12 月 16 日

プレミア投資法人
役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

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 28 年 5 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの第 28 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び譲渡の契約を締結している。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人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27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日）	当　期 （自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,241,957	3,338,051
減価償却費	1,297,672	1,322,482
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	6,938	6,938
受取利息	△1,428	△97
未払分配金戻入	△1,920	△988
支払利息	495,521	488,239
営業未収入金の増減額（△は増加）	32,318	△38,228
営業未払金の増減額（△は減少）	△58,912	103,788
未払消費税等の増減額（△は減少）	△113,526	125,331
前受金の増減額（△は減少）	72,123	△34,263
預り金の増減額（△は減少）	△29,545	△12,888
その他	△6,373	△14,408
小　計	4,941,158	5,290,289
利息の受取額	1,428	97
利息の支払額	△548,051	△512,981
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△11,835	△13,010
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,382,699	4,764,395
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△3,269,593	△387,363
無形固定資産の取得による支出	－	△13,707
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	460,250	158,117
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△141,578	△128,919
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,950,921	△371,872
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	13,000,000	6,650,000
短期借入金の返済による支出	－	△7,900,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△7,650,000
分配金の支払額	△3,045,750	△3,238,982
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,045,750	△4,238,982
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	386,027	153,540
現金及び現金同等物の期首残高	14,813,619	15,199,646
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	15,199,646	15,353,187

（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）

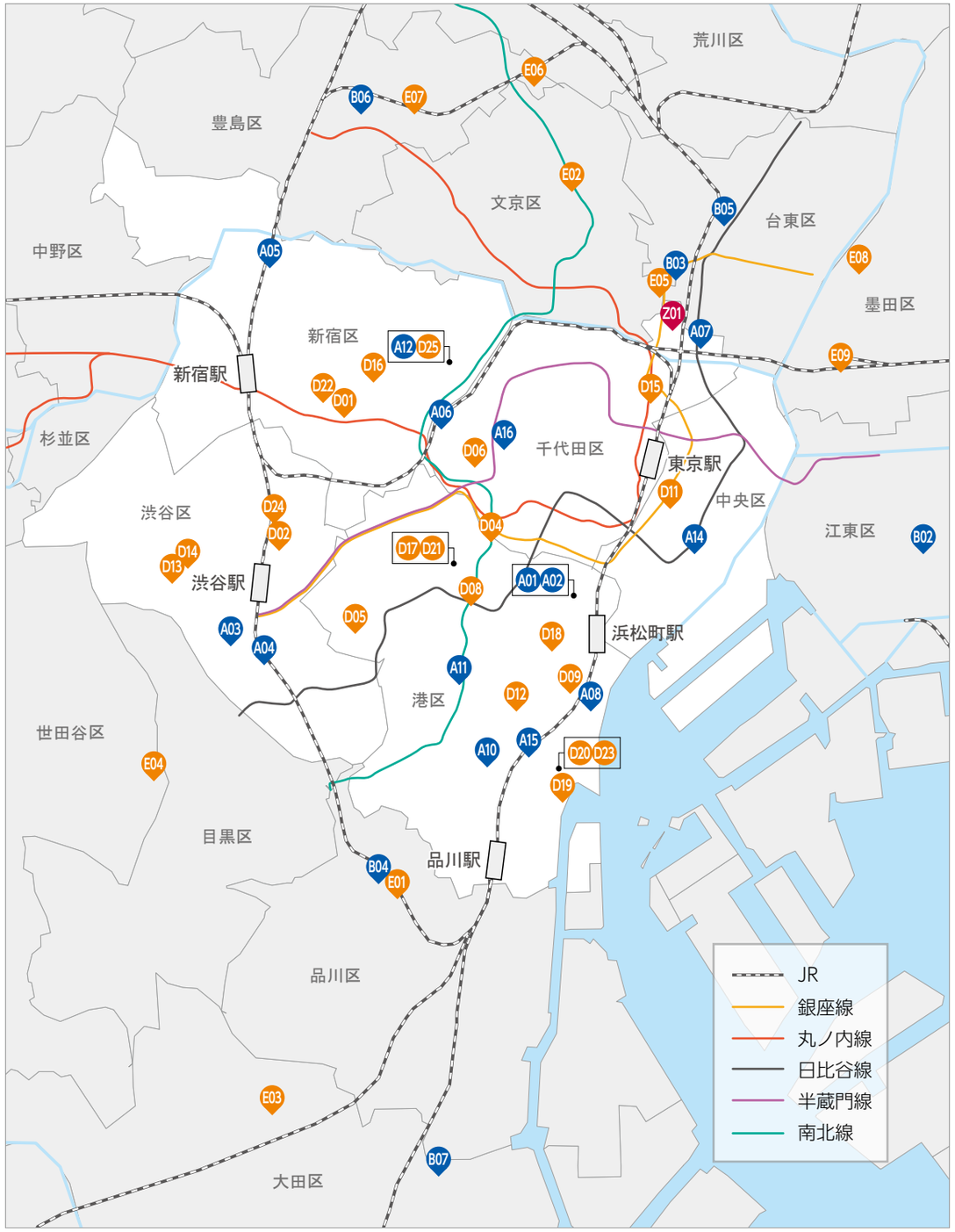
項目＼期別	前　期 （自　平成27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　期 （自　平成28年 5 月 1 日　至 平成28年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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27年11月 1 日　至 平成28年 4 月30日）	当　期 （自 平成28年 5 月 1 日　至 平成28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28年4月30日現在） 現金及び預金　3,208,902 信託現金及び信託預金　11,990,744 現金及び現金同等物　15,199,646	（平成28年10月31日現在） 現金及び預金　3,279,390 信託現金及び信託預金　12,073,797 現金及び現金同等物　15,353,187

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）

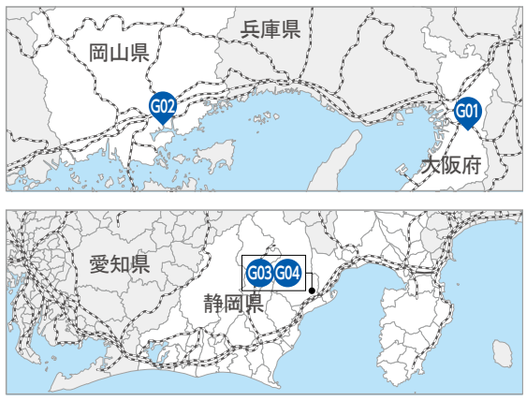
東京23区

- 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



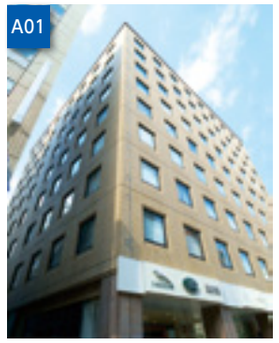
- G01 トレードピア淀屋橋（底地）
- G02 NTTクレド岡山ビル
- G03 アーバンネット静岡追手町ビル
- G04 アーバンネット静岡ビル

優先出資証券（オフィス） 都心5区

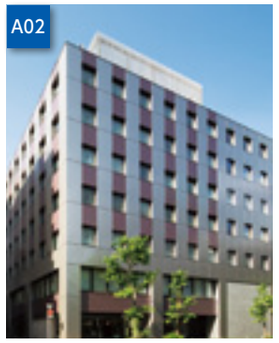
ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券
（秋葉原UDX）(注)
（千代田区外神田四丁目）

（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）

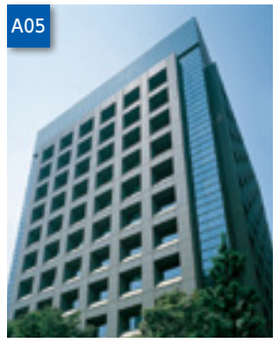


ランディック第2新橋ビル
（港区西新橋三丁目）

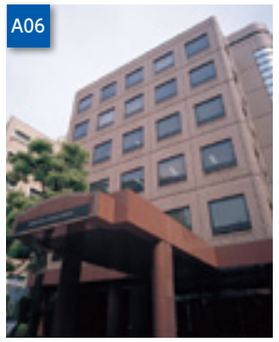
都心5区

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）

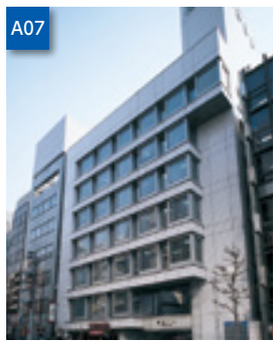


高田馬場センタービル
（新宿区高田馬場一丁目）

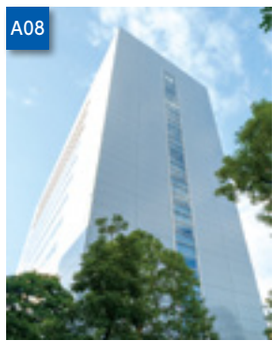


六番町ビル
（千代田区六番町）

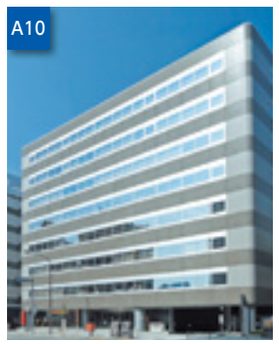
都心5区



櫻岳ビル
（千代田区神田佐久間町二丁目）



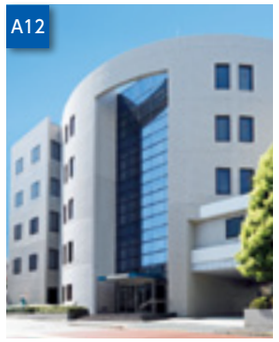
プレミア海岸ビル
（港区海岸二丁目）



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）

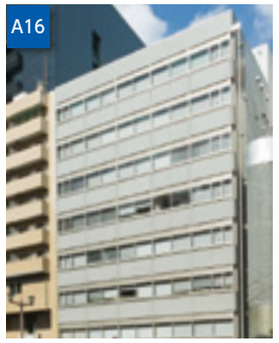
都心5区



アーバンネット市ヶ谷ビル
（新宿区払方町）

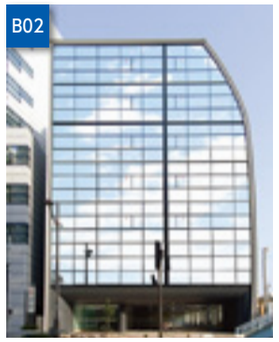
アーバンネット入船ビル
（中央区入船三丁目）

グランパーク
（港区芝浦三丁目）



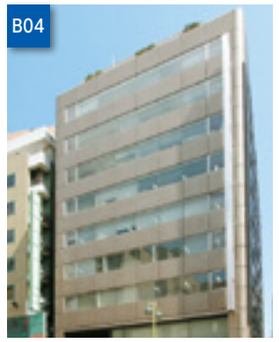
アーバンネット麹町ビル
（千代田区麹町一丁目）

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）

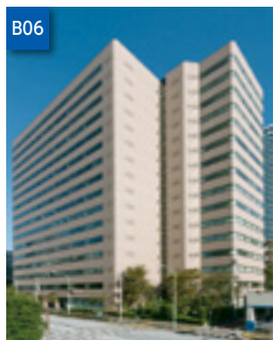
上野THビル
（文京区湯島三丁目）



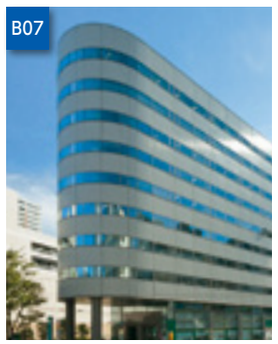
五反田NTビル
（品川区西五反田一丁目）

上野トーセイビル
（台東区東上野四丁目）

東京23区

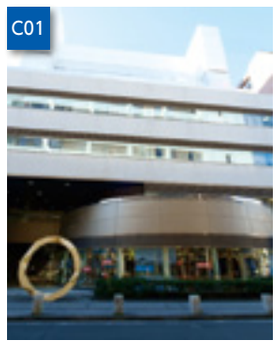


アーバンネット池袋ビル
（豊島区東池袋三丁目）

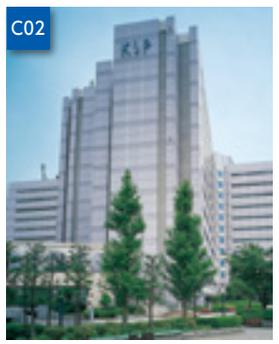


アーバンネット大森ビル
（大田区大森北二丁目）

オフィス 周辺都市部



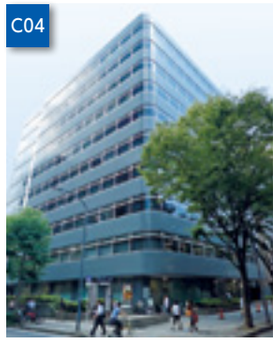
プレミア横浜西口ビル
（横浜市西区北幸二丁目）



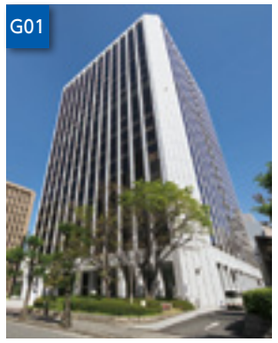
かながわサイエンスパークR&D棟
（川崎市高津区坂戸三丁目）

周辺都市部

オフィス　地方都市

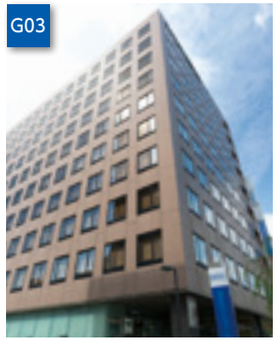


C04
NU関内ビル
（横浜市中区山下町）



G01
トレードピア淀屋橋（底地）
（大阪市中央区）

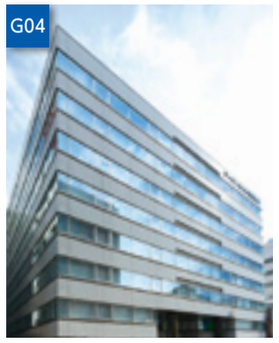
G02
NTTクレド岡山ビル
（岡山市北区）



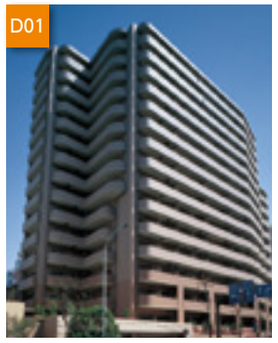
G03
アーバンネット静岡追手町ビル
（静岡市葵区）

地方都市

レジデンス　都心5区

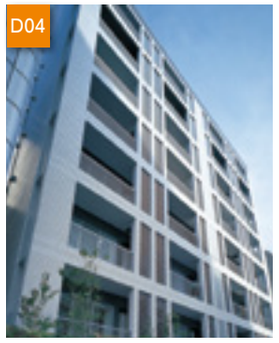


G04
アーバンネット静岡ビル
（静岡市葵区）



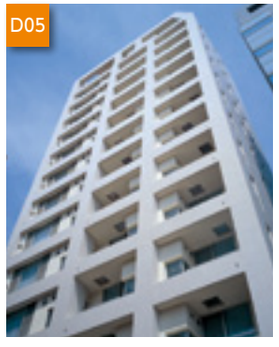
D01
パークアクシス四谷ステージ
（新宿区四谷四丁目）

D02
パークアクシス明治神宮前
（渋谷区神宮前一丁目）

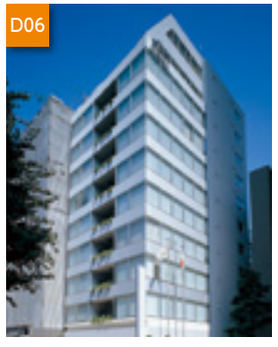


D04
キャビンアリーナ赤坂
（港区赤坂二丁目）

都心5区

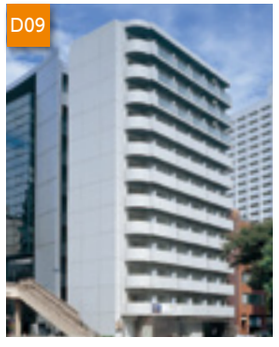


D05
キャビンアリーナ南青山
（港区南青山七丁目）



D06
ビュロー紀尾井町
（千代田区平河町二丁目）

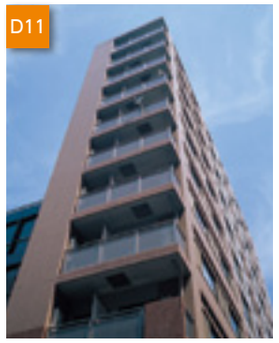
D08
六本木グリーンテラス
（港区六本木三丁目）



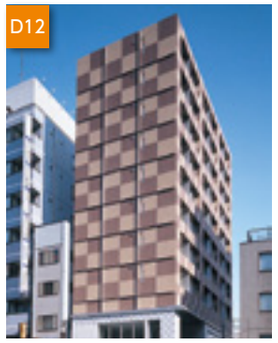
D09
プレミアステージ芝公園Ⅱ
（港区芝一丁目）

都心5区

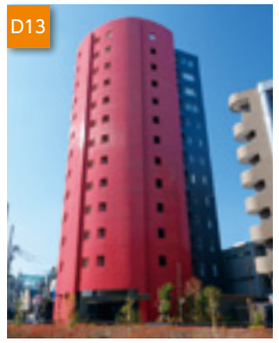
都心5区



D11
ラング・タワー京橋
（中央区京橋二丁目）



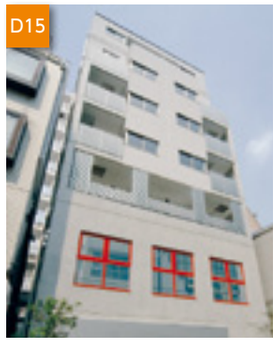
D12
プレミアステージ三田慶大前
（港区芝五丁目）



D13
プレミアロッソ
（渋谷区富ヶ谷二丁目）

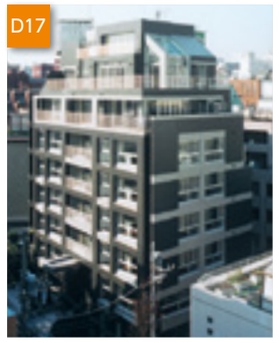
D14
プレミアプラン代々木公園
（渋谷区富ヶ谷一丁目）

都心5区



D15
プレミアステージ内神田
（千代田区内神田二丁目）

D16
プレミアステージ市ヶ谷河田町
（新宿区住吉町）



D17
Walk赤坂
（港区赤坂六丁目）

D18
プレミアステージ芝公園
（港区芝公園二丁目）

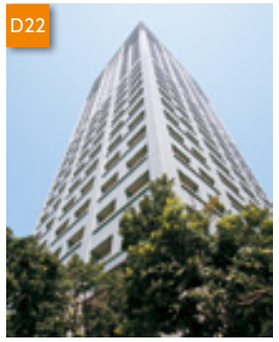
都心5区

D19
MEW
（港区海岸三丁目）

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）

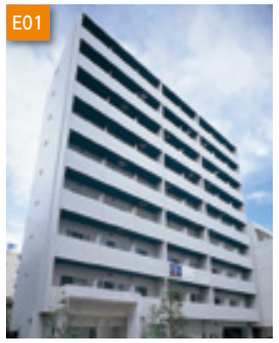
D21
ストーリア赤坂
（港区赤坂六丁目）

都心5区　レジデンス　東京23区

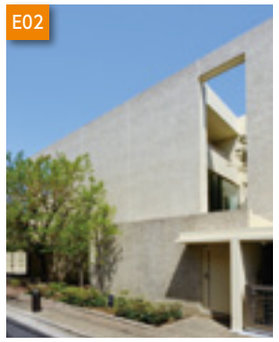

D22
ルネ新宿御苑タワー
（新宿区新宿一丁目）

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）

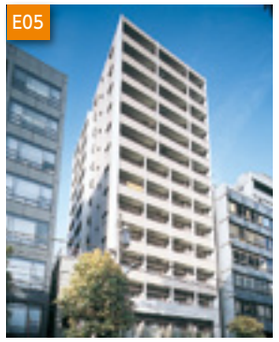

E01
ビーサイト大崎
（品川区大崎五丁目）

東京23区

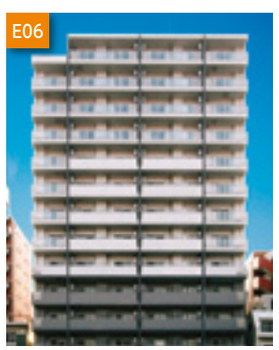

E02
プレミアガーデン本郷
（文京区向丘一丁目）

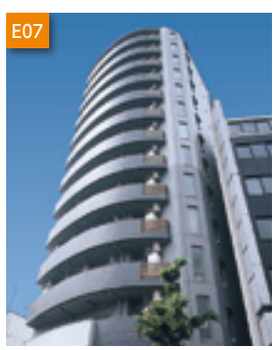
E03
プレミアグランデ馬込
（大田区中馬込一丁目）

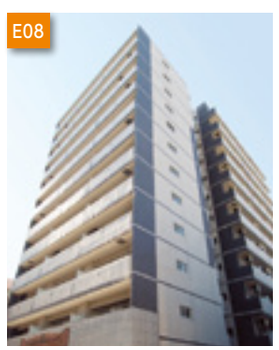
E04
プレミアノッツェ祐天寺
（世田谷区下馬一丁目）

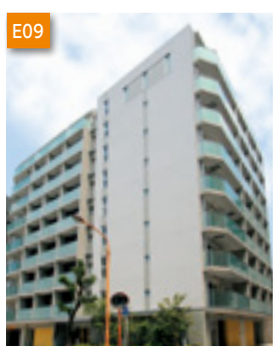

E05
プレミアステージ湯島
（文京区湯島三丁目）

東京23区


E06
プレミアステージ駒込
（豊島区駒込一丁目）


E07
プレミアステージ大塚
（豊島区南大塚三丁目）


E08
プレミアステージ本所吾妻橋
（墨田区吾妻橋二丁目）


E09
プレミアステージ両国
（墨田区緑二丁目）

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

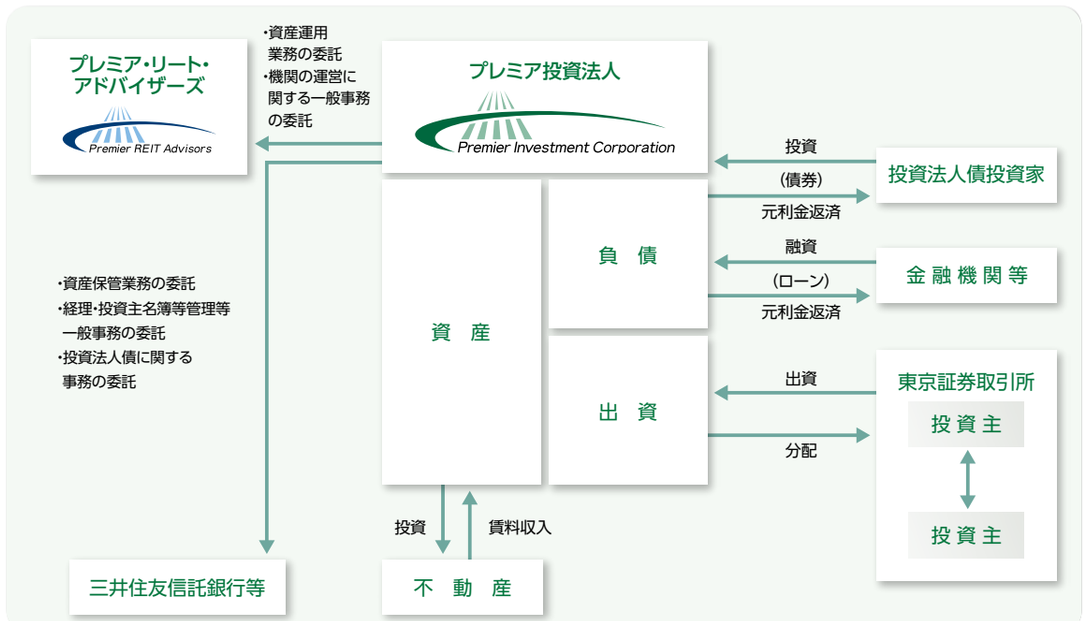
三井住友信託銀行株式会社等各金融機関との間でローンに関する基本合意書を締結し、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。また、安定的な投資口の追加発行等も視野にいれ、LTV(注)を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

(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

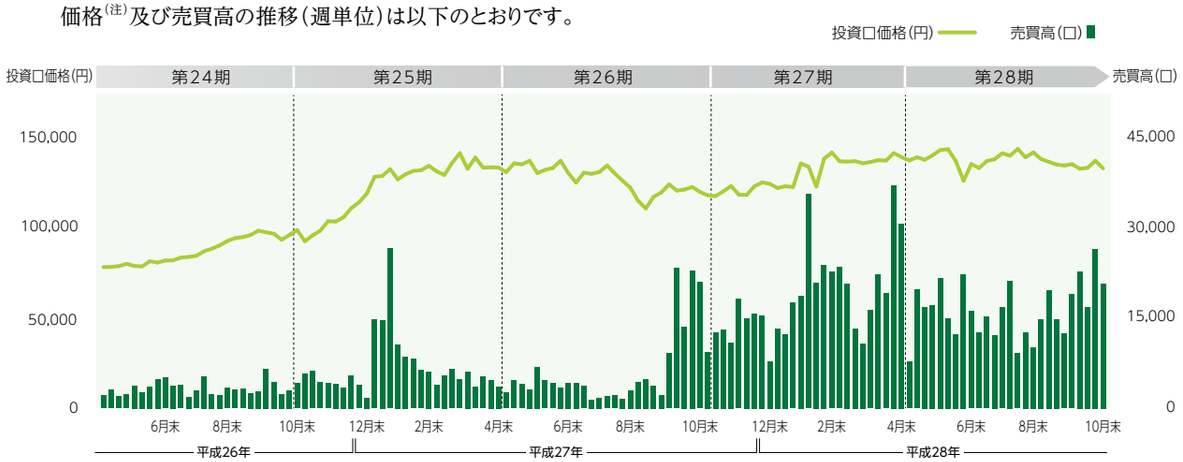


(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

投資口の状況について

投資口価格の動き

平成26年5月1日（第24期）から平成28年10月31日（第28期）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(注)及び売買高の推移（週単位）は以下のとおりです。



(注)投資口価格は、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。なお、投資口価格は、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。

所有者別投資口数及び投資主数

（第28期末現在）

投資口数(注)：合計1,316,995口			投資主数：合計11,092人	
153,474口	11.6%	個人・その他	95.1%	10,545人
80,409口	6.1%	その他国内法人	2.1%	231人
165,339口	12.5%	外国法人・個人	1.7%	185人
917,773口	69.6%	金融機関（金融商品取引業者を含む）	1.2%	131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

本投資法人は、プレスリリース・決算書類等の開示資料や分配金・ポートフォリオ・財務状況等の様々な情報をウェブサイトに掲載しています。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

よくあるご質問

有利子負債の状況

格付の状況

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

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へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口（但し「コンサルティングオフィス・コンサルプラザ」を除きます。）にてお受け取り下さい。
また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続きをご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡下さい。
（注）分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることになりますので、お早めにお受け取り下さい。

投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

●マイナンバーの届出に関する問合せ先

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

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