

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月18日

不動産投資信託証券発行者名 プレミア投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8956 URL <http://www.pic-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 星澤 秀郎  
 資産運用会社名 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 奥田 孝浩  
 問合せ先責任者 (役職名) 業務運営本部長 (氏名) 木村 一浩  
 TEL (03)5772-8551

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月30日 分配金支払開始予定日 平成27年7月9日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年4月期	7,460	9.4	3,454	15.1	2,828	20.7	2,826	20.8
26年10月期	6,822	2.1	3,002	2.3	2,342	5.7	2,340	5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年4月期	11,629	2.6	1.2	37.9
26年10月期	10,701	2.4	1.0	34.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年4月期	10,731	2,826	0	0	100.0	2.4
26年10月期	10,110	2,211	0	0	94.4	2.3

(注1) 平成27年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注2) 平成26年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(56百万円)を加算し、かつ、新たな圧縮積立金繰入額(185百万円)を減算した金額を分配したことによるものです。

(注3) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。なお、平成27年4月期の配当性向については、当期中に新投資口の追加発行を行っていることから次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年4月期	239,861	123,362	51.4	468,348
26年10月期	218,723	96,401	44.1	440,796

(参考) 自己資本 平成27年4月期123,362百万円 平成26年10月期96,401百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年4月期	5,865	△20,955	16,913	13,496
26年10月期	12,018	△659	△11,900	11,671

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年10月期	7,983	7.0	3,479	0.7	2,906	2.8	2,905	2.8	10,750	0
28年4月期	7,898	△1.1	3,471	△0.2	2,925	0.6	2,923	0.6	11,100	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年10月期）11,030円（28年4月期）11,100円

（注）平成27年10月期の「1口当たり分配金」は、同期の予想当期純利益に対して、同期初に発生した不動産等売却益をもとに新たに積み立てる予定の圧縮積立金（見込額73百万円）を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	27年4月期	263,399口	26年10月期	218,699口
② 期末自己投資口数	27年4月期	0口	26年10月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

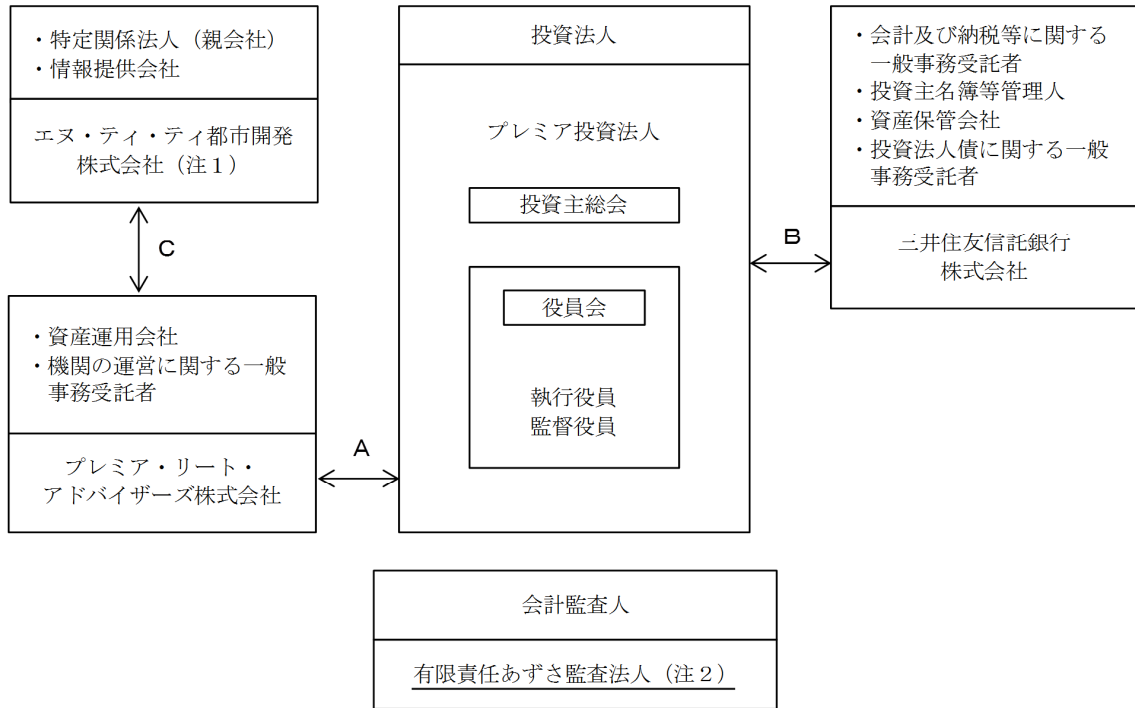
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、後記10ページ記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月1日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



A. 資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）

B. 一般事務委託契約（会計及び納税等に関する事務）／投資主名簿等管理事務委託契約／資産保管業務委託契約／財務代理契約

C. 情報提供に関する合意書

（注1） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、また、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引（不動産信託受益権の取得又は譲渡）を行い、又は行った法人として、特定関係法人に該当します。

（注2） 平成27年3月20日付けであられた監査法人が任期満了により会計監査人を退任し、同日付けで有限責任あずさ監査法人が会計監査人に就任しました。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運用上の役割及び関係業務の内容

本項目については、最近の有価証券報告書（平成27年1月29日提出）における「投資法人の仕組み ②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運用上の役割及び関係業務の内容」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年1月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

ア. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成14年5月2日に設立され、平成14年9月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8956）。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額（注1）は、第1期末（平成15年4月30日）における49,021百万円から、当期末（平成27年4月30日）現在において235,853百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、平成15年4月の第1期以降、前期の第24期まで24回の利益分配を行ってきました。

(注1) 本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を指します。

(注2) 本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。

#### イ. 投資環境と運用実績

(ア) 当期における日本経済は、昨年4月に実施された消費税率引き上げに伴う駆け込み需要による反動から個人消費が落ち込み、その回復に予想以上の時間を要しているものの、ゆっくりとした回復基調を維持しています。

政府や日本銀行による経済対策を背景として、円安や原油安の影響から企業収益が改善するなかで設備投資も緩やかに増加しているほか、雇用・所得環境の改善から耐久消費財販売の増加も見られるなど、消費者マインドは持ち直しつつあります。

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

##### (賃貸市場)

オフィスビルの賃貸市場については、東京都区部において企業の拡張移転や増床需要が底堅く、空室率の低下傾向が続いており、それに伴い賃料も上昇傾向に転じています。

一方、レジデンスについては、東京都区部において引き続き稼働率・賃料とも概ね安定した状況が継続しています。また、都心部の高級賃貸住宅においても安定した稼働が続いており、一部のエリアにおいては賃料水準が上昇に転じています。

##### (売買市場)

物流施設や商業施設を含めた不動産市場全体では良好な金融・資本市場環境を背景としてJ-REIT(不動産投資信託)の新規上場や公募増資が相次ぎ、同セクターを中心に売買が活発に行われていますが、首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、優良物件の取得機会は限定的な状況が続いています。

レジデンスについては、需要者層がJ-REIT及び不動産業者を中心として生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家等まで広がり、その投資意欲も引き続き旺盛であることから、取得競争が過熱している状況が続いています。

(ウ) このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成27年1月22日にアーバンネット麹町ビル(オフィスビル、取得価格3,600百万円)、アーバンネット池袋ビル(オフィスビル、取得価格13,600百万円)及びアーバンネット大森ビル(オフィスビル、取得価格4,800百万円)の3物件を取得しました。

一方、平成23年11月より保有していた神田中央通ビル(オフィスビル、取得価格2,450百万円)を平成26年11月7日に売却し、251百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、平成27年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル24物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄(注)の計58物件であり、取得価格の総額は235,853百万円、用途別の投資比率はオフィスビル56.1%、レジデンス35.5%、その他(優先出資証券)8.5%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成27年4月30日現在でオフィスビルが前期末比3.7ポイント上昇の96.1%、レジデンスが前期末比0.5ポイント低下の95.9%となっています。

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

#### ウ. 資金調達の概要等

(ア) 新投資口の発行について

[一般募集による新投資口の発行について]

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

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

発行新投資口数：42,500口

発行価格(募集価格)：1口当たり609,375円

(払込金額(発行価額)：1口当たり589,375円)

払込期日：平成27年1月21日

払込金額(発行価額)の総額：25,048,437,500円

分配金起算日：平成26年11月1日

[第三者割当による新投資口の発行について]

<グリーンシュールオプション行使に伴う第三者割当>

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

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

発行新投資口数：2,200口

払込金額（発行価額）：1口当たり589,375円

払込期日：平成27年2月18日

払込金額（発行価額）の総額：1,296,625,000円

分配金起算日：平成26年11月1日

(イ) 資金の借入等について

- A. 本投資法人は、平成26年11月18日に、平成23年11月18日に借り入れた長期借入金12,000百万円について、長期借入金9,600百万円による借り換えを行い、残額の2,400百万円については、平成26年11月7日付けで譲渡したオフィスビル1棟（神田中央通ビル）の売却代金の一部をもって返済しました。当該長期借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社 日本政策投資銀行	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行	株式会社 みずほ銀行
借入金額	2,400百万円	2,400百万円	2,400百万円	2,400百万円
借入日	平成26年11月18日			
元本返済日	平成31年9月30日			平成33年9月30日
元本返済方法	期日一括返済			
金利	固定金利型 (0.71625%)	固定金利型（注） (0.71625%)		固定金利型 (0.91125%)
担保・保証の有無	無担保・無保証			

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

B. 本投資法人は、平成26年3月31日に借り入れた短期借入金6,500百万円について、平成27年2月27日付けで一般募集による新投資口の発行に係る手取金の一部、第三者割当による新投資口の発行に係る手取金（前記「(ア) 新投資口の発行について」参照）及び手元資金により4,800百万円の期限前一部返済を実施しました。また、平成27年3月31日に、残額1,700百万円を長期借入金により借り換えました。当該長期借入金1,700百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 あおぞら銀行
借入金額	1,050百万円	650百万円
借入日	平成27年3月31日	
元本返済日	平成34年3月31日	平成32年3月31日
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型（注） (0.87000%)	固定金利型 (0.69000%)
担保・保証の有無	無担保・無保証	

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

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

(ウ) 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

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

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

（注2）当期中の平成27年2月19日付けで、株式会社格付投資情報センター（R&I）は本投資法人の発行体格付等を下記のとおり変更したことを発表しました。

- ・発行体格付（格付の方向性）：A（安定的）→A+（安定的）
- ・債券格付：A→A+

#### エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益7,460百万円、営業利益3,454百万円、経常利益2,828百万円、当期純利益2,826百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を10,731円としました。

② 次期の見通し

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

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

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

す。不動産売買市場においては、投資家の取得意欲が引き続き強く、活発な不動産取引が継続していくものと思われま

すが、オフィスビル、レジデンスともに建築コストの高騰から新規供給が抑制されるようであれば既存物件の取得競争において過熱感が一層高まり、売買価格が強含みで推移する可能性があります。

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

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

ア. 今後の運用の基本方針

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

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

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

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

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

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生の遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

また、建物が竣工した直後においてテナントが確保できていない場合でも、取得後、早期にテナントの確保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないこと、その他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行います。

ウ. 保有物件の売却について

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

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

エ. 管理運営（内部成長）について

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

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

オ. 資金調達について

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

- ・調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行）
- ・返済・償還時期の分散
- ・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

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

キ. 運用状況の見通し

(ア) 平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、後記10ページ記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成27年10月期 〔自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日〕	平成28年4月期 〔自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日〕
営業収益	7,983 百万円	7,898 百万円
営業利益	3,479 百万円	3,471 百万円
経常利益	2,906 百万円	2,925 百万円
当期純利益	2,905 百万円	2,923 百万円
1口当たり分配金	10,750円	11,100円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

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

A. 資産の取得について

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

[NTTクレド岡山ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）

取得価格（注2）：3,600百万円

鑑定評価額：3,600百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

取得契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号

用途（注3）：事務所・店舗

敷地面積：4,160.86㎡ 建物延床面積：35,299.51㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建



建築時期：平成11年2月

総賃貸可能面積（注4）：10,210.07㎡

（注1）取得資産はNTTクレド岡山ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）です。

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

（注3）用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

（注4）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得した信託受益権に係る準共有持分割合（100分の60）を乗じた数値を記載しています。

## B. 資産の譲渡について

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

[サンパレス南麻布]

（譲渡の概要）

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格（注1）：1,017百万円

譲渡資産の取得日：平成14年9月10日 取得価格（注2）：1,150百万円

帳簿価額：1,027百万円（平成27年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：△9百万円

鑑定評価額：948百万円（価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区南麻布一丁目17番5号

用途（注3）：共同住宅

敷地面積：677.02㎡ 建物延床面積：2,227.37㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

建築時期：平成11年11月

総賃貸可能面積：1,577.42㎡

[ホームウッドビル]

（譲渡の概要）

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格（注1）：4,861百万円

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

帳簿価額：4,753百万円（平成27年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：107百万円

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

譲渡契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区西麻布四丁目12番19号

用途（注3）：共同住宅

敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：8,269.98㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

建築時期：昭和63年8月

総賃貸可能面積：5,793.93㎡

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

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

（注3）用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【平成27年10月期】 平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）</p> <p>【平成28年4月期】 平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日）</p>
運用資産	<p>【平成27年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年4月30日現在保有の既存58物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして平成27年5月15日におけるオフィスビル1物件の取得及びレジデンス2物件の売却を前提としています（売却後の保有物件数は57物件）。</li> <li>・運用状況の予想にあたっては、上記にある新規物件の取得及び既存物件の売却以降は平成27年10月期末日まで運用資産の異動（新規物件の取得及び既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul> <p>【平成28年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<p>【平成27年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年4月30日現在の発行済投資口の総口数（263,399口）から異動がないことを前提としています。</li> </ul> <p>【平成28年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年10月期と発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<p>【平成27年10月期】</p> <p>平成27年4月期末現在の有利子負債残高107,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）平成27年5月14日に返済期限が到来した長期借入金3,900百万円について、同額の借入を行ったこと。</li> <li>（2）平成27年5月29日に短期借入金6,500百万円について、2,000百万円の期限前一部弁済を行ったこと。</li> <li>（3）以下の借入金について、それぞれの返済期日に同額の借入を行うこと。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円。</li> <li>・平成27年7月31日に返済期限が到来する短期借入金4,500百万円。</li> <li>・平成27年9月4日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円。</li> <li>・平成27年9月30日に返済期限が到来する短期借入金4,400百万円。</li> </ul> </li> </ol> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：105,500百万円）</p> <p>【平成28年4月期】</p> <p>平成27年10月期末現在の有利子負債予定残高105,500百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年12月8日に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円について、同額の借入を行うこと。</li> </ul> <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：105,500百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産賃貸事業収益については上記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入退居動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。                      なお、平成27年10月期については、前期に取得したオフィスビル3物件及び期初に取得したオフィスビル1物件における賃貸事業収入の増加が、期初に実施したレジデンス2物件の売却による減収を大きく上回ることにより、前期比で増収を予想しています。                      また、平成28年4月期については、オフィスビルの季節要因による水道光熱費収入の減少などから若干の減収を予想しています。</li> <li>・不動産等売却益については、平成27年10月期に、平成27年5月15日付けで実施したレジデンス2物件の売却に関して92百万円（圧縮積立金の計上考慮後の1口当たり配当金への概算寄与額：70円）を見込む一方、平成28年4月期においては発生を見込んでいません。</li> <li>・優先出資証券による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件の取得及び売却に伴う影響を始め、各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。</li> <li>・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。</li> <li>・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。</li> <li>・修繕費に関しては保有物件毎に必要と想定される金額を積み上げて算出しています。</li> <li>・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。</li> <li>・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）外注委託費については平成27年10月期に938百万円、平成28年4月期に930百万円を想定しています。</li> <li>（2）固定資産税等については平成27年10月期に470百万円、平成28年4月期に462百万円を想定しています。</li> <li>（3）保有物件に係る減価償却費については平成27年10月期に1,277百万円、平成28年4月期に1,280百万円を想定しています。</li> <li>（4）不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については平成27年10月期に634百万円、平成28年4月期に573百万円を想定しています。</li> </ul> </li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は平成27年10月期に559百万円、平成28年4月期に533百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>・但し、平成27年10月期においては、同期に発生した不動産等売却益（見込額92百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額73百万円）を積み立てるものとし、1口あたり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提としています。</li> <li>・なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度、譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。</p> <p>したがって、平成27年10月期及び平成28年4月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	94,005,086	56,156	56,156	2,213,553	2,269,709	96,274,796	96,274,796
当期変動額							
剰余金の配当				△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452	△2,213,452
当期純利益				2,340,510	2,340,510	2,340,510	2,340,510
当期変動額合計	—	—	—	127,058	127,058	127,058	127,058
当期末残高	※1 94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854

当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕	当期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕
I 当期末処分利益	2,340,611,918	2,826,693,685
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	56,156,181	—
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,211,046,890 (10,110)	2,826,534,669 (10,731)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	185,554,064	—
V 次期繰越利益	167,145	159,016

分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算し、新たに計上された圧縮積立金に係る繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数218,699口の整数倍の最大値となる2,211,046,890円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる2,826,534,669円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>
------------	--	---



(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>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</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1)有形固定資産                  定額法を採用しています。                  なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。                  工具、器具及び備品 3年                  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。                  (2)長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1)投資口交付費                  3年間で定額法により償却しています。                  (2)投資法人債発行費                  投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。                  当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は134,411千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法                  金利スワップについての特例処理の要件を有しているため特例処理を採用しています。                  (2)ヘッジ手段とヘッジ対象                  ヘッジ手段                  金利スワップ取引                  ヘッジ対象                  借入金金利                  (3)ヘッジ方針                  本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。                  (4)ヘッジ有効性の評価方法                  金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託借地権</li> <li>④信託その他無形固定資産</li> <li>⑤信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑥信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕		当期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	4,672,987千円		5,173,001千円	
共益費	874,660千円	5,547,647千円	989,095千円	6,162,097千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	155,271千円		166,034千円	
施設使用料	47,423千円		52,376千円	
付帯収益	380,468千円		386,247千円	
その他の雑収入	95,843千円	679,007千円	91,538千円	696,196千円
不動産賃貸事業収益合計		6,226,655千円		6,858,293千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	762,142千円		824,457千円	
水道光熱費	458,487千円		489,081千円	
公租公課	476,794千円		461,024千円	
損害保険料	13,967千円		14,372千円	
修繕費	266,605千円		268,217千円	
信託報酬	39,045千円		40,354千円	
減価償却費	1,155,681千円		1,223,188千円	
その他賃貸事業費用	136,833千円		134,537千円	
不動産賃貸事業費用合計		3,309,559千円		3,455,233千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,917,096千円		3,403,059千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

岩本町ビル

不動産等売却収入	6,915,000千円
不動産等売却原価	6,903,526千円
その他売却費用	3,050千円
不動産等売却益	8,423千円

I P B御茶ノ水ビル

不動産等売却収入	1,570,000千円
不動産等売却原価	1,313,139千円
その他売却費用	50,575千円
不動産等売却益	206,285千円

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

神田中央通ビル

不動産等売却収入	2,778,439千円
不動産等売却原価	2,440,727千円
その他売却費用	86,704千円
不動産等売却益	251,007千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕	当期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕
※1 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	2,000,000口
発行済投資口の総口数	218,699口	263,399口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕	当期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕
現金及び預金	2,757,601千円	2,449,482千円
信託現金及び信託預金	8,914,100千円	11,046,564千円
現金及び現金同等物	11,671,702千円	13,496,046千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
1年内	345,291千円	266,913千円
1年超	1,917,409千円	1,847,170千円
合計	2,262,701千円	2,114,083千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔平成26年10月31日〕

平成26年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,757,601	2,757,601	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,914,100	8,914,100	—
資産計	11,671,702	11,671,702	—
(3) 短期借入金	17,400,000	17,400,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,400,000	30,577,254	177,254
(5) 長期借入金	54,400,000	55,080,171	680,171
(6) 投資法人債	12,500,000	12,629,000	129,000
負債計	114,700,000	115,686,426	986,426

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

(注3) 金銭債権の決算日〔平成26年10月31日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,757,601	—	—	—	—	—

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(2) 信託現金及び信託預金	8,914,100	—	—	—	—	—
合計	11,671,702	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成26年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3) 短期借入金	17,400,000	—	—	—	—	—
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	30,400,000	—	—	—	—	—
(5) 長期借入金	—	18,650,000	14,000,000	18,900,000	2,850,000	—
(6) 投資法人債	—	—	—	7,500,000	2,500,000	2,500,000
合計	47,800,000	18,650,000	14,000,000	26,400,000	5,350,000	2,500,000

当期〔平成27年4月30日〕

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

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

(注3) 金銭債権の決算日〔平成27年4月30日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	2,449,482	—	—	—	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,046,564	—	—	—	—	—
合計	13,496,046	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成27年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3) 短期借入金	10,900,000	—	—	—	—	—
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	29,400,000	—	—	—	—	—
(5) 長期借入金	—	16,650,000	15,900,000	10,850,000	7,850,000	3,450,000
(6) 投資法人債	—	—	—	10,000,000	—	2,500,000
合計	40,300,000	16,650,000	15,900,000	20,850,000	7,850,000	5,950,000

[有価証券に関する注記]

前期〔平成26年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

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

当期〔平成27年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期〔平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔平成27年4月30日〕

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	5,850,000	5,850,000	(注)	—

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

[退職給付に関する注記]

前期〔平成26年10月31日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期〔平成27年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,334千円	3,395千円
繰延税金資産合計	1,334千円	3,395千円
繰延税金資産の純額	1,334千円	3,395千円



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

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	34.16%	34.15%
支払分配金の損金算入額	△32.21%	△34.13%
その他	△1.86%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.05%

3. 決算日後の法人税等の税率の変更

	前期 〔平成26年10月31日〕	当期 〔平成27年4月30日〕
--	---------------------	--------------------

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異について、34.15%から32.31%に変更されています。

なお、この税率変更による繰延税金資産への影響額は軽微です。

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自平成26年5月1日 至平成26年10月31日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自平成26年11月1日 至平成27年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要株主等

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

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

当期〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[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]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	117,610,379	109,038,324
	当期中増減額(注3)	△8,572,055	19,360,121
	当期末残高	109,038,324	128,398,445
	当期末時価(注4)	107,450,000	130,390,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	77,478,135	76,878,100
	当期中増減額(注3)	△600,035	△567,105
	当期末残高	76,878,100	76,310,994
	当期末時価(注4)	72,634,000	76,044,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	195,088,515	185,916,425
	当期中増減額(注3)	△9,172,090	18,793,015
	当期末残高	185,916,425	204,709,440
	当期末時価(注4)	180,084,000	206,434,000

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

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出(195,621千円)によるものであり、主な減少額は岩本町ビル及びI P B御茶ノ水ビルの売却(8,216,666千円)及び減価償却費(1,155,681千円)によるものです。当期の主な増加額はアーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルの取得(22,198,386千円)及び保有物件に係る資本的支出(258,545千円)によるものであり、主な減少額は神田中央通ビルの売却(2,440,727千円)及び減価償却費(1,223,188千円)によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[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]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	3,736,524	4,313,135
	不動産賃貸事業費用	1,924,533	2,076,051
	不動産賃貸事業損益	1,811,991	2,237,084
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,490,130	2,545,158
	不動産賃貸事業費用	1,385,026	1,379,182
	不動産賃貸事業損益	1,105,104	1,165,975
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,226,655	6,858,293
	不動産賃貸事業費用	3,309,559	3,455,233
	不動産賃貸事業損益	2,917,096	3,403,059

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

[資産除去債務に関する注記]

前期[自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日]

該当事項はありません。

当期[自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自平成26年5月1日 至平成26年10月31日〕	当期 〔自平成26年11月1日 至平成27年4月30日〕
1口当たり純資産額	440,796円	468,348円
1口当たり当期純利益	10,701円	11,629円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除すること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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自平成26年5月1日 至平成26年10月31日〕	当期 〔自平成26年11月1日 至平成27年4月30日〕
当期純利益(千円)	2,340,510	2,826,526
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,340,510	2,826,526
期中平均投資口数(口)	218,699	243,055

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

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

[NTTクレド岡山ビル]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権(注1)

取得価格(注2)：3,600百万円

鑑定評価額：3,600百万円(価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号

用途(注3)：事務所・店舗

敷地面積：4,160.86㎡ 建物延床面積：35,299.51㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建

建築時期：平成11年2月

総賃貸可能面積(注4)：10,210.07㎡

(注1) 取得資産はNTTクレド岡山ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)です。

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

(注3) 用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得した信託受益権に係る準共有持分割合(100分の60)を乗じた数値を記載しています。

2. 資産の譲渡について

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

[サンパレス南麻布]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格(注1)：1,017百万円

譲渡資産の取得日：平成14年9月10日

取得価格(注2)：1,150百万円

帳簿価額：1,027百万円(平成27年4月30日現在)

譲渡価格と帳簿価額の差額：△9百万円

鑑定評価額：948百万円(価格時点：平成27年4月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

譲渡契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

(譲渡資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区南麻布一丁目17番5号

用途(注3)：共同住宅

敷地面積：677.02㎡ 建物延床面積：2,227.37㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

建築時期：平成1年11月

総賃貸可能面積：1,577.42㎡

[ホームウッドビル]

(譲渡の概要)

譲渡資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

譲渡価格（注1）：4,861百万円

譲渡資産の取得日：平成15年11月18日

取得価格（注2）：5,090百万円

帳簿価額：4,753百万円（平成27年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：107百万円

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

譲渡契約締結日：平成27年4月28日

引渡日：平成27年5月15日

(譲渡資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都港区西麻布四丁目12番19号

用途（注3）：共同住宅

敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：8,269.98㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

建築時期：昭和63年8月

総賃貸可能面積：5,793.93㎡

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

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

（注3）用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(平成27年4月30日)までの増資の状況は以下のとおりです。当期においては、平成27年1月5日付開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行について平成27年1月21日に払込が完了し、第三者割当による発行について平成27年2月18日に払込が完了しました。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 平成15年11月15日に行った公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注5) 1口当たり発行価格677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり346,275円にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的としてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注8) 1口当たり発行価格250,066円(引受価額241,816円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、1口当たり241,816円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注10) 1口当たり発行価格392,925円(引受価額380,029円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注11) 平成25年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注12) 1口当たり発行価格609,375円(引受価額589,375円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注13) 平成27年1月21日に行った公募増資に伴い、1口当たり589,375円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人は、平成27年3月20日付開催の投資主総会において、執行役員1名と監督役員2名を選任しました。前執行役員及び前監督役員は同年3月31日付で任期満了により退任し、新執行役員及び新監督役員は同年4月1日付で就任しています。新役員の内任はいずれも就任日より2年です。

①新執行役員及び新監督役員

執行役員 星澤 秀郎(ほしざわ しゅうろう)(新任)

監督役員 飯沼 春樹(いいぬま はるき)(重任)

監督役員 基 祐二 (だい ゆうじ) (新任)

②退任執行役員及び退任監督役員

執行役員 高野 博明 (たかの ひろあき)

監督役員 櫻井 憲二 (さくらい けんじ)

なお、本投資法人の役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、以下の補欠執行役員及び補欠監督役員があわせて選任されました。

補欠執行役員 奥田 孝浩 (おくだ たかひろ) (新任)

補欠監督役員 櫻井 憲二 (さくらい けんじ) (新任)

(2) 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、現監査役1名より平成27年6月22日付開催予定の同社定時株主総会終了の時をもって退任したい旨の申し出があったことから、同年5月22日付開催の同社取締役会において、監査役候補者1名の選任に関する議案を同株主総会に付議することを決議しました。

①選任予定監査役

監査役 (非常勤) 橋本 浩明 (はしもと ひろあき) (新任)

②退任監査役

監査役 (非常勤) 真崎 達也 (まさき たつや)

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による 区分	地域等による 区分	前期 〔平成26年10月31日現在〕		当期 〔平成27年4月30日現在〕	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
			信託不動産	オフィスビル	都心5区	72,167
東京23区	18,531	8.5			36,900	15.4
周辺都市部	11,781	5.4			11,681	4.9
地方主要都市	6,558	3.0			6,558	2.7
小計	109,038	49.9			128,398	53.5
レジデンス	都心5区	63,862		29.2	63,405	26.4
	東京23区	13,015		6.0	12,905	5.4
	周辺都市部	—		—	—	—
	地方主要都市	—		—	—	—
	小計	76,878		35.1	76,310	31.8
信託不動産合計		185,916	85.0	204,709	85.3	
優先出資証券	—	20,035	9.2	20,035	8.4	
預金等のその他資産	—	12,771	5.8	15,116	6.3	
資産合計(注2)	—	218,723	100.0	239,861	100.0	

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

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

	前期 〔平成26年10月31日現在〕		当期 〔平成27年4月30日現在〕	
	金額(百万円)	対総資産比率 (%)	金額(百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	122,321	55.9	116,499	48.6
純資産総額	96,401	44.1	123,362	51.4
資産総額	218,723	100.0	239,861	100.0



(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（平成27年4月30日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	8.4	100.0

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

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

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

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の平成27年4月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の平成27年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

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

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

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（平成27年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。なお、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィス	都心 5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	6,164	2.7	6,050	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,852	3.0	6,900	100.0	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,518	0.7	2,310	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,853	2.3	6,780	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,468	2.2	5,820	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,882	3.3	8,370	100.0	
		A07	櫻岳ビル	1,796	1,735	0.8	1,470	100.0	
		A08	プレミア海岸ビル（注5）	5,100	5,050	2.2	3,420	75.1	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,198	4.4	10,200	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,920	2.1	4,920	100.0	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,642	0.7	1,660	100.0	
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,869	1.2	3,240	100.0	
		A15	グランパーク（注6）	11,490	11,454	4.9	12,100	99.5	
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,645	1.5	3,810	100.0	
		東京 23区	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,897	1.8	3,360	100.0
			B03	上野THビル	4,380	4,569	1.9	2,700	74.5
	B04		五反田NTビル（注7）	4,100	4,188	1.7	2,440	100.0	
	B05		上野トーセイビル	5,900	5,759	2.5	6,370	100.0	
	B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	13,654	5.8	14,800	100.0	
	B07		アーバンネット大森ビル	4,800	4,831	2.0	5,210	100.0	
	周辺 都市 部		C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,310	1.5	3,130	70.6
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟 （注8）	6,556	5,174	2.8	5,170	97.7	
		C04	NU関内ビル	3,300	3,196	1.4	3,620	80.1	
	地方 都市	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注9）	6,500	6,558	2.8	6,540	100.0	
	オフィス小計				132,279	128,398	56.1	130,390	96.1

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)
レジデンス	都心 5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,488	2.2	4,790	95.6
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,470	1.1	1,800	100.0
		D03	サンパレス南麻布	1,150	1,027	0.5	948	92.0
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,189	0.6	1,170	100.0
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	919	0.5	1,030	100.0
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,695	0.8	1,410	100.0
		D07	ホームウッドビル	5,090	4,753	2.2	4,530	95.9
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	4,056	2.0	3,770	90.8
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,893	0.9	1,790	95.3
		D11	ラング・タワー京橋	927	812	0.4	996	98.3
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,474	0.7	1,780	90.5
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,527	0.7	1,600	89.4
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,075	1.0	2,160	95.3
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,560	0.7	1,870	96.0
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,337	0.6	1,570	93.0
		D17	Walk赤坂	2,043	1,763	0.9	1,540	96.6
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,523	0.7	1,400	100.0
		D19	MEW	1,556	1,417	0.7	1,100	100.0
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注10)	7,590	6,418	3.2	7,080	97.0
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,863	1.7	2,960	88.6
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,266	2.8	5,080	96.8
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注11)	5,500	5,076	2.3	6,140	96.4
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,390	1.9	4,890	96.9
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,404	0.6	1,500	97.3
		東京 23区	E01	ビーサイト大崎	1,072	894	0.5	987
E02	プレミアガーデン本郷		975	965	0.4	863	93.1	
E03	プレミアグランデ馬込		1,560	1,363	0.7	1,160	100.0	
E04	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,442	0.6	1,270	97.4	
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,591	0.8	1,570	89.9	
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,614	0.8	1,710	96.0	
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,209	0.6	1,360	97.0	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,474	1.1	2,690	97.5	
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,349	0.6	1,530	100.0	
レジデンス小計				83,634	76,310	35.5	76,044	95.9
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社優先出 資証券 (注12)	19,940	20,035	8.5	—	—
合計				235,853	224,744	100.0	206,434	96.0

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

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

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

(注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

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

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A08、A10、A14～A15、B02～B05、C04、G01、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A07、A11～A12、A16、B06～B07、C01～C02、D01～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、E01～E03、E07～E09

(注5) 本物件は、平成27年4月1日付けにて「YS海岸ビル」から現在の物件名称に変更しています。

- (注6) グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分比率(15.0%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) トレードピア淀屋橋(底地)の「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する土地に係る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) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注13) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。
- (注14) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
A01	ランディック新橋ビル	193	173	19	82	14	11	21	3	28	1	110	139	4.5	
A02	ランディック第2新橋ビル	211	192	19	123	20	17	15	34	34	1	87	122	3.6	
A03	プレミア道玄坂ビル	71	61	10	26	5	4	5	0	9	0	45	54	7.2	
A04	KN渋谷3	(注2)										114	131	5.4	
A05	高田馬場センタービル	241	199	42	117	25	19	20	14	35	1	124	159	7.1	
A06	六番町ビル	(注2)										147	179	4.5	
A07	櫻岳ビル	64	55	8	30	6	5	4	3	10	1	33	44	5.1	
A08	プレミア海岸ビル(注3)	99	79	20	75	14	9	14	3	30	2	24	54	2.2	
A10	アーバンネット三田ビル	294	271	23	125	35	24	28	7	27	1	169	196	3.9	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										76	92	3.8	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										36	44	5.4	
A13	神田中央通ビル(注4)	1	1	0	8	0	0	7	0	-	0	△7	△7	△17.7	
A14	アーバンネット入船ビル	(注2)										95	113	7.9	
A15	グランパーク	428	374	53	227	64	61	42	17	36	5	200	236	4.1	
A16	アーバンネット麹町ビル	89	83	6	22	13	5	-	-	3	0	66	70	7.1	
B02	プレミア東陽町ビル	83	73	9	65	10	8	8	1	35	1	17	53	2.7	
B03	上野THビル	90	79	11	64	12	6	8	0	15	20	26	41	1.8	
B04	五反田NTビル	85	74	11	40	8	7	7	0	13	1	45	59	2.8	
B05	上野トーセイビル	206	186	19	93	13	12	12	1	51	1	112	164	5.7	
B06	アーバンネット池袋ビル	398	348	49	133	46	42	-	0	42	1	264	307	8.3	
B07	アーバンネット大森ビル	145	136	9	54	20	10	-	1	21	0	90	111	8.5	
C01	プレミア横浜西口ビル	82	66	16	71	17	9	10	2	29	1	11	41	2.5	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	408	318	89	274	59	96	33	29	54	1	133	187	7.3	
C04	NU関内ビル	149	124	25	97	27	19	13	12	23	1	51	75	4.7	
G01	トレードピア淀屋橋(底地)	(注2)												4.8	
オフィスビル 計		4,313	3,790	522	2,076	517	435	323	148	593	58	2,237	2,830	4.4	

(単位：百万円)

物件名称		当期(自平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
D01	パークアクシス四谷ステージ	152	144	7	73	16	1	8	4	37	4	79	116	5.2	
D02	パークアクシス明治神宮前	53	49	4	24	4	1	2	4	8	2	28	37	3.0	
D03	サンパレス南麻布	31	31	0	18	3	2	2	1	7	0	13	21	4.2	
D04	キャビンアリーナ赤坂	39	37	2	17	4	0	1	1	7	0	22	30	5.1	
D05	キャビンアリーナ南青山	36	34	1	17	3	0	1	2	8	0	18	26	5.8	
D06	ビュロー紀尾井町	37	37	-	15	-	-	2	1	11	0	22	33	4.0	
D07	ホームマツウッドビル	124	123	1	60	11	2	8	4	31	2	64	95	4.0	
D08	六本木グリーンテラス	111	109	1	66	12	2	7	10	32	1	44	76	3.8	
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	55	53	2	27	4	0	2	1	16	1	27	44	4.7	
D11	ラング・タワー京橋	35	34	1	16	3	0	1	2	7	0	18	26	6.4	
D12	プレミアステージ三田慶大前	53	51	2	19	4	0	2	1	8	1	34	43	5.9	
D13	プレミアロッソ	53	48	5	22	5	1	2	1	9	1	31	41	5.4	
D14	プレミアブラン代々木公園	65	63	2	30	6	1	3	1	17	1	35	52	5.0	
D15	プレミアステージ内神田	57	54	3	22	4	2	2	1	10	1	35	45	5.8	
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	45	44	1	20	4	0	1	2	9	1	25	35	5.3	
D17	Walk赤坂	44	41	3	32	6	0	2	3	16	1	12	29	3.3	
D18	プレミアステージ芝公園	42	40	1	28	5	0	2	10	8	1	13	22	2.9	
D19	MEW	36	31	5	21	3	0	1	0	12	1	15	28	4.0	
D20	芝浦アイランドエアタワー	332	294	38	239	53	10	16	15	96	46	93	189	5.9	
D21	ストーリー赤坂	87	80	6	42	8	2	6	3	18	3	44	63	3.3	
D22	ルネ新宿御苑タワー	180	159	20	110	34	6	11	9	44	4	69	113	3.6	
D23	芝浦アイランドブルームタワー	274	248	25	163	39	3	13	9	66	31	110	176	7.0	
D24	クエストコート原宿	126	117	8	56	15	3	6	6	23	1	69	92	4.2	
D25	アーバンコート市ヶ谷	57	54	3	21	7	0	3	2	6	0	36	43	6.1	
E01	ビーサイト大崎	29	29	0	10	-	-	1	-	8	0	19	27	6.1	
E02	プレミアガーデン本郷	30	29	1	12	3	0	2	2	3	0	18	22	4.6	
E03	プレミアグランデ馬込	41	38	3	20	3	0	2	0	11	1	20	31	4.7	
E04	プレミアノッツェ祐天寺	37	34	2	21	5	0	1	1	10	1	16	26	3.7	
E05	プレミアステージ湯島	51	48	3	30	6	1	2	2	14	3	21	36	4.5	

物件名称		当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注1)
		賃料 共益費	その他 収益		外注 委託費	水道 光熱費	公租 公課	修繕費	減価 償却費 ①	その他 支出					
E06	プレミアステージ 駒込	51	49	1	27	5	0	2	1	15	2	23	39	4.9	
E07	プレミアステージ 大塚	41	40	1	22	4	0	1	2	10	2	19	30	5.0	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	78	73	4	40	7	0	4	2	22	2	38	61	5.0	
E09	プレミアステージ 両国	46	43	3	24	4	0	2	0	14	1	22	36	5.5	
レジデンス 計		2,545	2,371	173	1,379	307	53	137	119	630	131	1,165	1,796	4.7	
合計		6,858	6,162	696	3,455	824	489	461	268	1,223	189	3,403	4,626	4.5	

(注1) NOI利回りについては以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = \text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**) \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = \text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**) \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

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

(注3) 本物件は、平成27年4月1日付けにて名称を「YS海岸ビル」から「プレミア海岸ビル」に変更しました。

(注4) 神田中央通ビルについては、第25期中の平成26年11月7日付けで売却しています。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

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

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は258,545千円であり、当期費用に区分された修繕費268,217千円と合わせ、526,762千円の工事等を実施しています。

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

③長期修繕計画のために積み立てた金銭

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	営業期間	前期 〔自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日〕	当期 〔自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日〕
当期首積立金残高		494,209	446,032
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		62,500	—
次期繰越額		446,032	460,355



(4) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
オ フ ィ ス	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A02	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A04	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A07	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A08	プレミア海岸ビル(注2)	79.6	79.6	79.6	79.6	79.6	75.1
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A13	神田中央通ビル(注3)	—	—	—	—	—	—
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A15	グランパーク(注4)	95.9	95.6	95.5	95.9	99.1	99.5
	A16	アーバンネット麴町ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	B02	プレミア東陽町ビル	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	100.0
	B03	上野THビル	61.7	61.7	61.7	61.7	74.5	74.5
	B04	五反田NTビル(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	B07	アーバンネット大森ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	C01	プレミア横浜西口ビル	58.8	58.8	75.2	75.2	70.6	70.6
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注6)	97.6	97.6	97.5	97.5	97.7	97.7
	C04	NU関内ビル	77.6	77.6	77.6	77.6	84.1	80.1
	G01	トレードピア淀屋橋(底地)(注7)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			オフィス計	93.3	93.3	95.1	95.1	95.9

用途	番号	物件名	当期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	98.0	98.6	99.0	98.9	97.4	95.6
	D02	パークアクシス明治神宮前	94.8	88.6	88.3	97.9	97.3	100.0
	D03	サンパレス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	97.4	94.8	97.4	97.4	97.4	100.0
	D05	キャビンアリーナ南青山	97.4	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D07	ホームウッドビル	95.9	92.9	92.9	92.9	95.9	95.9
	D08	六本木グリーンテラス	90.4	90.0	90.0	87.0	92.4	90.8
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	95.5	95.5	93.2	94.3	94.1	95.3
	D11	ラング・タワー京橋	96.6	95.0	95.0	100.0	100.0	98.3
	D12	プレミアステージ三田慶大前	100.0	98.4	95.3	92.1	92.1	90.5
	D13	プレミアロッソ	100.0	100.0	100.0	94.1	91.1	89.4
	D14	プレミアブラン代々木公園	98.6	100.0	98.7	98.7	97.0	95.3
	D15	プレミアステージ内神田	100.0	98.4	96.4	96.4	98.1	96.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	100.0	98.4	98.4	91.4	93.0
	D17	Walk赤坂	93.4	87.5	87.5	82.3	94.8	96.6
	D18	プレミアステージ芝公園	93.3	90.9	88.8	91.1	97.7	100.0
	D19	MEW	100.0	100.0	100.0	96.5	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注8)	97.5	96.7	97.1	96.9	97.2	97.0
	D21	ストーリー赤坂	98.1	95.4	95.4	88.0	88.0	88.6
	D22	ルネ新宿御苑タワー	93.6	95.7	94.8	94.7	96.3	96.8
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注9)	98.3	97.7	98.0	96.9	97.2	96.4
	D24	クエストコート原宿	91.4	89.5	89.5	96.3	94.6	96.9
	D25	アーバンコート市ヶ谷	97.3	94.7	97.3	94.6	97.3	97.3
	E01	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
E02	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	93.1	
E03	プレミアグランデ馬込	93.9	93.9	93.9	97.0	100.0	100.0	
E04	プレミアノッツェ祐天寺	93.3	89.9	93.1	93.1	90.8	97.4	
E05	プレミアステージ湯島	97.1	97.1	95.3	93.7	94.2	89.9	
E06	プレミアステージ駒込	94.7	95.7	96.8	98.4	94.1	96.0	
E07	プレミアステージ大塚	95.1	93.9	97.1	95.5	95.4	97.0	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	94.6	95.2	95.2	97.0	97.5	97.5	
E09	プレミアステージ両国	93.1	90.8	89.7	94.4	100.0	100.0	
レジデンス計			96.4	95.5	95.5	95.3	96.1	95.9
オフィス・レジデンス合計			94.7	94.3	95.3	95.2	96.0	96.0

- (注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。
- (注2) 本物件は、平成27年4月1日付けにて名称を「YS海岸ビル」から「プレミア海岸ビル」に変更しました。
- (注3) 神田中央通ビルについては、第25期中の平成26年11月7日付けで売却しています。
- (注4) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた数値である実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注5) 五反田NTビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) かながわサイエンスパークR&D棟の稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) トレードピア淀屋橋(底地)の稼働率については、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。
- (注8) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(5) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件はありません。（平成27年4月30日現在）

(6) 主要テナントに関する情報

平成27年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

（平成27年4月30日現在）

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社ドコモCS	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	9,204.03	3.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,125.81	2.8
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.7
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	不動産業	トレードピア淀屋橋(底地)(注3) グランパーク	6,731.48	2.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,530.68	2.2
NTTファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル	5,417.28	2.2
フィールズ株式会社	キャラクター、コンテンツの企画開発、販売・映像制作	KN渋谷3	4,882.50	1.9
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Webソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.9
株式会社ジャパンディスプレイ	中小型ディスプレイデバイスの開発、製造販売	ランディック第2新橋ビル	4,140.10	1.6
株式会社イトーキ	オフィス家具製造販売	アーバンネット入船ビル	4,037.67	1.6
合計			58,743.38	23.4

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) トレードピア淀屋橋（底地）に係る借地権設定契約上の借地権者は、当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社ですが、実質的な借地権者は、当該信託の受益者であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社です。なお、賃貸面積には借地権の対象となる当該土地の賃貸面積を加算しています。

(注4) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率 (%) ※1	対総賃貸可能面積比率 (%) ※2
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	47,836.54	44.1	18.3
三井不動産住宅リース株式会社	31,386.59	29.0	12.0
総合地所株式会社	12,856.65	11.9	4.9
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.4	2.7
スターツアムニティ株式会社	2,215.68	2.0	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.6	0.7
合計	102,960.81	95.0	39.4

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

以 上