

平成28年10月期 決算短信 (REIT)

平成28年12月16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) 高橋 達哉
 TEL (03)6630-4611

有価証券報告書提出予定日 平成29年1月30日 分配金支払開始予定日 平成29年1月16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28年10月期の運用、資産の状況 (平成28年5月1日～平成28年10月31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	%
28年10月期	8,423	4.1	3,840	2.4	3,338	3.0	3,335	2.9
28年4月期	8,094	0.2	3,749	1.7	3,241	3.8	3,240	3.8

	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	%	%	%
28年10月期	2,532	2.7	1.4	39.6
28年4月期	2,460	2.6	1.4	40.1

(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	%	%
28年10月期	2,533	3,335	0	0	100.0	2.7
28年4月期	2,460	3,239	0	0	100.0	2.6

(注) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年10月期	239,284	123,946	51.8	94,113
28年4月期	240,017	123,850	51.6	94,040

(参考) 自己資本 平成28年10月期123,946百万円 平成28年4月期123,850百万円

(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
28年10月期	4,764	△371	△4,238	15,353
28年4月期	4,382	△2,950	△1,045	15,199

2. 平成29年4月期の運用状況の予想（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期の運用状況の予想（平成29年5月1日～平成29年10月31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
29年4月期	8,344	△0.9	3,695	△3.8	3,228	△3.3	3,227	△3.3	2,450	0
29年10月期	8,285	△0.7	3,647	△1.3	3,179	△1.5	3,178	△1.5	2,450	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年4月期）2,450円（29年10月期）2,413円

（注）平成29年10月期の「一口当たり分配金」は、不動産等売却益による圧縮積立金（260百万円）のうち48百万円を取り崩して分配することを想定しています。

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）	28年10月期	1,316,995口	28年4月期	1,316,995口
② 期末自己投資口数	28年10月期	0口	28年4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27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

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、後記9ページ記載の「平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31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

最近の有価証券報告書（平成28年7月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年7月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

ア. 投資法人の主な推移

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

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

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、企業の拡張移転や増床需要は底堅く、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。

（ウ）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。

ウ. 資金調達の詳細等

(ア) 資金の借入等について

- A. 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			

- B. 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。

- C. 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		

D. 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。

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

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

(注) 第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益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、当期末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。

② 次期の見通し

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考えられます。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考えられます。

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。

ア. 今後の運用の基本方針

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

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

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

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

ウ. 保有物件の売却について

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

- ・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現われた場合
- ・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、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
- ・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
- ・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

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

キ. 運用状況の見直し

(ア) 平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31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。

各期見直しの前提条件については、後記9ページ記載の「平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成29年4月期 〔自平成28年11月1日 至平成29年4月30日〕	平成29年10月期 〔自平成29年5月1日 至平成29年10月31日〕
営業収益	8,344百万円	8,285百万円
営業利益	3,695百万円	3,647百万円
経常利益	3,228百万円	3,179百万円
当期純利益	3,227百万円	3,178百万円
1口当たり分配金	2,450円	2,450円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 平成29年10月期の「1口当たり分配金」については、不動産等売却益による圧縮積立金の一部を取り崩すことを前提としています。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

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。

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・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11月1日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社）

譲渡契約締結日：平成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。

平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び
 平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31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29年4月期】 平成28年11月1日～平成29年4月30日（181日）</p> <p>【平成29年10月期】 平成29年5月1日～平成29年10月31日（184日）</p>
運用資産	<p>【平成29年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月31日現在保有の既存59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28年12月20日に予定しているオフィスビル各1物件の取得及び売却を前提としており、同期末の保有物件数は59物件を想定しています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p>【平成29年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成29年4月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<p>【平成29年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月31日現在の発行済投資口の総口数（1,316,995口）から異動がないことを前提としています。 <p>【平成29年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成29年4月期と発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【平成29年4月期】</p> <p>平成28年10月期末現在の有利子負債予定残高105,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成28年12月8日に返済期限が到来した長期借入金9,000百万円について、同額の借入を行ったこと。 平成28年12月30日に短期借入金7,900百万円について、2,500百万円の期限前一部弁済を行うこと。 <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：103,300百万円）</p> <p>【平成29年10月期】</p> <p>平成29年4月期末現在の有利子負債予定残高103,300百万円から、以下の借入金について、返済期日に同額の借入を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成29年7月31日に返済期限が到来する短期借入金3,080百万円。 平成29年9月5日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円。 平成29年9月29日に返済期限が到来する短期借入金2,320百万円。 <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：103,300百万円）</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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29年4月期については、オフィスビルにおける物件の新規取得に伴う増収効果や不動産売却益の計上を見込む一方、一部テナントの退去及び季節要因による水道光熱費収入の減収を見込むことなどから前期比で減収を予想しています。また、平成29年10月期については、オフィスビルにおける新規取得物件の効果が通期で寄与する他、水道光熱費収入の増加及び優先出資証券の増配などによる収益増を見込む一方、前期に計上した不動産売却益が剥落することなどから前期比で減収を予想しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。 ・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 ・修繕費に関しては保有物件毎に必要と想定される金額を積み上げて算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については平成29年4月期に975百万円、平成29年10月期に974百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については平成29年4月期に561百万円、平成29年10月期に570百万円を想定しています。 (3) 保有物件に係る減価償却費については平成29年4月期に1,349百万円、平成29年10月期に1,362百万円を想定しています。 (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29年4月期に604百万円、平成29年10月期に556百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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29年4月期に456百万円、平成29年10月期に457百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・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末処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、平成29年4月期に計上予定の不動産等売却益138百万円（見込み）については内部留保を予定しておらず、全額を分配金に充当予定です。 ・また、平成29年10月期の分配金の算定にあたっては、過去に積立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金（260百万円）のうち48百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配することを前提としています。 ・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。
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29年4月期及び平成29年10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28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
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	15,708,170
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 83,202,788	※1 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	200,802,873
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	1,792,212
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	20,943,797
固定資産合計	224,452,624	223,538,883
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	37,070
資産合計	240,017,315	239,284,124

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
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	24,424,852
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	90,912,310
負債合計	116,166,430	115,337,163
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	120,350,148
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	260,208	260,208
任意積立金合計	260,208	260,208
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,240,527	3,336,604
剰余金合計	3,500,736	3,596,812
投資主資本合計	123,850,884	123,946,961
純資産合計	※2 123,850,884	※2 123,946,961
負債純資産合計	240,017,315	239,284,124

(2) 損益計算書

(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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,852,309	※1 7,013,968
その他賃貸事業収入	※1 839,759	※1 956,557
受取配当金	402,307	452,552
営業収益合計	8,094,375	8,423,079
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,794,336	※1 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	4,582,304
営業利益	3,749,672	3,840,774
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	1,229
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	503,952
経常利益	3,241,957	3,338,051
税引前当期純利益	3,241,957	3,338,051
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	2,167
当期純利益	3,240,467	3,335,884
前期繰越利益	60	720
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,240,527	3,336,604

(3) 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)

(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	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	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：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〕
I 当期末処分利益	3,240,527,890	3,336,604,286
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,239,807,700 (2,460)	3,335,948,335 (2,533)
III 次期繰越利益	720,190	655,951

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。</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。</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	※1 15,353,187

(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。 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の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は20,804千円、当期は該当ありません。</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満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</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"> 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 <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) 追加情報

「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。

(9) 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28年4月30日〕	当期 〔平成28年10月31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28年4月30日〕	当期 〔平成28年10月31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. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	5,704,354千円		5,847,274千円	
共益費	1,147,954千円	6,852,309千円	1,166,694千円	7,013,968千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	212,412千円		217,674千円	
施設使用料	60,441千円		61,373千円	
付帯収益	476,949千円		547,814千円	
その他の雑収入	89,956千円	839,759千円	129,695千円	956,557千円
不動産賃貸事業収益合計		7,692,068千円		7,970,526千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	949,686千円		952,651千円	
水道光熱費	524,410千円		550,501千円	
公租公課	462,804千円		578,079千円	
損害保険料	15,493千円		15,589千円	
修繕費	347,977千円		400,812千円	
信託報酬	35,608千円		35,684千円	
減価償却費	1,297,562千円		1,321,001千円	
その他賃貸事業費用	160,793千円		166,482千円	
不動産賃貸事業費用合計		3,794,336千円		4,020,802千円
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		3,897,732千円		3,949,723千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	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 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	1,316,995口	1,316,995口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期 〔自 平成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〕
現金及び預金	3,208,902千円	3,279,390千円
信託現金及び信託預金	11,990,744千円	12,073,797千円
現金及び現金同等物	15,199,646千円	15,353,187千円

[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28年4月30日〕	当期 〔平成28年10月31日〕
1年内	467,175千円	446,318千円
1年超	2,414,817千円	2,333,663千円
合計	2,881,992千円	2,779,981千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔平成28年4月30日〕

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
(1) 現金及び預金	3,208,902	3,208,902	—
(2) 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	—
(3) 短期借入金	7,900,000	7,900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,650,000	16,742,483	92,483
(5) 長期借入金	69,450,000	70,423,475	973,475
(6) 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
(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。

(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28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	3,208,902	—	—	—	—	—
(2)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〔平成28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	7,900,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	16,650,000	—	—	—	—	—
(5)長期借入金	—	15,900,000	10,850,000	7,850,000	2,000,000	32,850,000
(6)投資法人債	—	—	10,000,000	—	2,500,000	—
合計	24,550,000	15,900,000	20,850,000	7,850,000	4,500,000	32,850,000

当期〔平成28年10月31日〕

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
(1)現金及び預金	3,279,390	3,279,390	—
(2)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	—
(3)短期借入金	7,900,000	7,900,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,065,627	65,627
(5)長期借入金	71,100,000	72,031,165	931,165
(6)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
(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。

(6)投資法人債

これら時価については、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28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	3,279,390	—	—	—	—	—
(2)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〔平成28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	7,900,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
(5)長期借入金	—	18,900,000	10,050,000	650,000	4,400,000	37,100,000
(6)投資法人債	—	7,500,000	2,500,000	—	2,500,000	—
合計	21,900,000	26,400,000	12,550,000	650,000	6,900,000	37,100,000

[有価証券に関する注記]

前期〔平成28年4月30日〕

有価証券

その他有価証券

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

当期〔平成28年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

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

[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28年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔平成28年10月31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28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	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。

当期〔平成28年10月31日〕

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

(単位：千円)

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

[退職給付に関する注記]

前期〔平成28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。

当期〔平成28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。

[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28年4月30日〕	当期 〔平成28年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	3,162千円	1,600千円
繰延税金資産合計	3,162千円	1,600千円
繰延税金資産の純額	3,162千円	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

	前期 〔平成28年4月30日〕	当期 〔平成28年10月31日〕
法定実効税率 (調整)	32.31%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△32.29%	△31.70%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.06%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自平成27年11月1日至平成28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。

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27年11月1日 至 平成28年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自 平成27年11月1日 至 平成28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。

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27年11月1日 至 平成28年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31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27年11月1日 至 平成28年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日〕

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期〔自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日〕

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[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]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	131,632,178	134,080,914
	当期中増減額(注3)	2,448,736	△412,946
	当期末残高	134,080,914	133,667,967
	当期末時価(注4)	142,742,000	145,160,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	70,036,071	69,464,998
	当期中増減額(注3)	△571,073	△550,436
	当期末残高	69,464,998	68,914,561
	当期末時価(注4)	72,280,000	73,342,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	201,668,249	203,545,912
	当期中増減額(注3)	1,877,662	△963,383
	当期末残高	203,545,912	202,582,529
	当期末時価(注4)	215,022,000	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、後記「5. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は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。

当期の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損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[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]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	5,267,051	5,525,250
	不動産賃貸事業費用	2,481,789	2,685,422
	不動産賃貸事業損益	2,785,262	2,839,828
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	2,425,016	2,445,276
	不動産賃貸事業費用	1,312,547	1,335,380
	不動産賃貸事業損益	1,112,469	1,109,895
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	7,692,068	7,970,526
	不動産賃貸事業費用	3,794,336	4,020,802
	不動産賃貸事業損益	3,897,732	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。

[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27年11月1日 至 平成28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。

当期〔自 平成28年5月1日 至 平成28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。

[1口当たり情報に関する注記]

	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口当たり純資産額	94,040円	94,113円
1口当たり当期純利益	2,460円	2,532円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成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(千円)	3,240,467	3,335,884
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,240,467	3,335,884
期中平均投資口数(口)	1,316,995	1,316,995

[重要な後発事象に関する注記]

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・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11月1日 鑑定評価機関: 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

譲渡契約締結日: 平成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。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期（平成28年10月期）において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、当期末（平成28年10月31日）までの最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の 総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成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	グリーンシュエーションによる 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	グリーンシュエーションによる 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	グリーンシュエーションによる 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。

4. 役員の変動

(1) 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28年6月20日付開催の同社定時株主総会において取締役7名の選任を決議しました。

[重任取締役]

代表取締役社長 奥田 孝浩 (おくだ たかひろ)

取締役 業務運営本部長 木村 一浩 (きむら かずひろ)

取締役 投資運用本部長 兼 投資運用部長 服部 克士 (はっとり かつし)

取締役 投資運用本部 副本部長 兼 運用管理部長 石内 俊行 (いしうち としゆき)

取締役 (非常勤) 平山 篤志 (ひらやま あつし)

取締役 (非常勤) 内田 高弘 (うちだ たかひろ)

取締役 (非常勤) 櫻井 武志 (さくらい たけし)

(2) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、取締役1名より平成28年7月1日付けで退任したい旨の申し出があったことから、後任として、同日付開催の同社臨時株主総会において取締役1名の選任を決議しました。

①選任取締役

取締役 業務運営本部長 高橋 達哉 (たかはし たつや)

②退任取締役

取締役 業務運営本部長 木村 一浩 (きむら かずひろ)

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28年4月30日現在〕		当期 〔平成28年10月31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	72,975	30.4	72,834	30.4
		東京23区	36,459	15.2	36,289	15.2
		周辺都市部	11,706	4.9	11,644	4.9
		地方主要都市	12,939	5.4	12,899	5.4
		小計	134,080	55.9	133,667	55.9
	レジデンス	都心5区	56,780	23.7	56,338	23.5
		東京23区	12,684	5.3	12,575	5.3
		周辺都市部	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	69,464	28.9	68,914	28.8
信託不動産合計		203,545	84.8	202,582	84.7	
優先出資証券	—	20,035	8.3	20,035	8.4	
預金等のその他資産	—	16,436	6.8	16,666	7.0	
資産合計(注2)	—	240,017	100.0	239,284	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28年4月30日現在〕		当期 〔平成28年10月31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	116,166	48.4	115,337	48.2
純資産総額	123,850	51.6	123,946	51.8
資産総額	240,017	100.0	239,284	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28年10月31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28年10月31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28年10月31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28年10月31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	6,140	2.7	6,440	100.0	
		A02	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,773	3.0	7,360	100.0	
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,495	0.7	2,620	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	5,021	2.3	7,070	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,406	2.2	6,170	100.0	
		A06	六番町ビル	7,860	7,803	3.3	8,390	100.0	
		A07	櫻岳ビル	1,796	1,715	0.8	1,540	100.0	
		A08	プレミア海岸ビル	5,100	4,984	2.2	3,740	96.6	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,171	4.4	10,900	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,886	2.1	4,870	100.0	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,621	0.7	1,620	100.0	
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,832	1.2	3,870	100.0	
		A15	グランパーク（注5）	11,490	11,356	4.9	13,600	99.3	
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,627	1.5	4,030	100.0	
		東京 23区	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,791	1.8	3,400	100.0
	B03		上野THビル	4,380	4,528	1.9	2,730	100.0	
	B04		五反田NTビル（注6）	4,100	4,159	1.7	2,590	100.0	
	B05		上野トーセイビル	5,900	5,604	2.5	6,440	100.0	
	B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	13,461	5.8	17,300	100.0	
	B07		アーバンネット大森ビル	4,800	4,743	2.0	5,510	95.7	
	周辺 都市 部	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,222	1.5	3,280	85.1	
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟 （注7）	6,556	5,096	2.8	5,420	92.2	
		C04	NU関内ビル	3,300	3,326	1.4	3,060	80.7	
	地方 都市	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注8）	6,500	6,558	2.8	6,700	100.0	
		G02	NTTクレド岡山ビル（注9）	3,600	3,571	1.5	3,570	82.9	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル（注10）	1,628	1,640	0.7	1,740	97.5	
		G04	アーバンネット静岡ビル（注11）	1,119	1,128	0.5	1,200	98.8	
	オフィス小計				138,626	133,667	58.7	145,160	96.5

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	4,382	2.2	4,800	99.5	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,446	1.1	1,700	100.0	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,172	0.6	1,220	100.0	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	896	0.5	1,070	95.3	
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,663	0.8	1,420	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,973	2.0	4,340	95.5	
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,845	0.9	1,870	94.3	
		D11	ラング・タワー京橋	927	790	0.4	1,060	98.3	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,449	0.7	1,840	100.0	
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,497	0.7	1,670	100.0	
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,026	1.0	2,270	92.1	
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,530	0.7	1,950	100.0	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,311	0.6	1,650	94.6	
		D17	Walk赤坂	2,043	1,721	0.9	1,650	97.2	
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,498	0.7	1,450	100.0	
		D19	MEW	1,556	1,383	0.7	1,140	100.0	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注12)	7,590	6,131	3.2	7,080	96.9	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,815	1.7	3,160	98.5	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,206	2.8	5,270	98.8	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注13)	5,500	4,877	2.3	6,350	97.0	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,322	1.9	4,970	100.0	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,395	0.6	1,660	94.8	
		東京 23区	E01	ビーサイト大崎	1,072	869	0.5	1,030	100.0
			E02	プレミアガーデン本郷	975	953	0.4	932	91.8
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,333	0.7	1,180	100.0
E04	プレミアノツェ祐天寺		1,525	1,411	0.6	1,340	94.8		
E05	プレミアステージ湯島		1,803	1,548	0.8	1,680	98.9		
E06	プレミアステージ駒込		1,830	1,567	0.8	1,820	96.3		
E07	プレミアステージ大塚		1,310	1,180	0.6	1,380	96.9		
E08	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,405	1.1	2,800	97.6		
E09	プレミアステージ両国		1,496	1,305	0.6	1,590	88.8		
レジデンス小計				77,394	68,914	32.8	73,342	97.4	
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14)	19,940	20,035	8.5	—	—	
合計				235,960	222,617	100.0	218,502	96.8	

(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、G02～G04、D01～D02、D04～D06、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、E01～E03、E07～E09

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

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

- (注7) 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8) 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9) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 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15) 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16) 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28年5月1日 至 平成28年10月31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	197	178	18	95	16	9	22	14	30	2	101	131	4.3	
A02	ランディック第2新橋ビル	205	185	19	97	21	13	15	8	36	1	108	144	4.3	
A03	プレミア道玄坂ビル	77	66	10	27	6	4	5	0	9	0	50	59	8.0	
A04	KN渋谷3	(注2)										115	136	5.5	
A05	高田馬場センタービル	249	206	43	110	25	16	20	11	36	1	138	174	7.9	
A06	六番町ビル	(注2)										132	164	4.2	
A07	櫻岳ビル	64	55	8	26	6	4	4	0	10	0	37	47	5.6	
A08	プレミア海岸ビル	132	105	27	74	13	10	14	2	31	2	57	88	3.5	
A10	アーバンネット三田ビル	291	267	24	133	35	23	29	13	29	2	158	187	3.7	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注2)										83	99	4.1	
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	(注2)										37	45	5.6	
A14	アーバンネット入船ビル	(注2)										81	99	7.0	
A15	グランパーク	465	397	68	199	50	63	37	6	36	4	265	302	5.3	
A16	アーバンネット麹町ビル	161	151	10	57	22	7	18	0	6	0	104	111	6.1	
B02	プレミア東陽町ビル	107	93	14	66	9	9	8	2	35	1	41	76	4.0	
B03	上野THビル	120	103	16	70	13	8	8	6	15	17	50	66	2.9	
B04	五反田NTビル	88	74	13	46	10	6	8	5	13	1	41	55	2.7	
B05	上野トーセイビル	205	186	18	90	13	10	12	1	51	1	114	165	5.9	
B06	アーバンネット池袋ビル	746	639	106	309	79	83	33	30	77	3	436	514	7.6	
B07	アーバンネット大森ビル	251	238	13	136	37	16	18	24	38	1	115	153	6.5	
C01	プレミア横浜西口ビル	152	107	45	69	15	10	10	2	29	1	82	112	7.0	
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	416	313	102	256	62	94	33	7	56	1	159	216	8.5	
C04	NU関内ビル	153	131	22	128	26	14	13	42	29	1	25	54	3.3	
G01	トレードピア淀屋橋(底地)	(注2)												4.0	
G02	NTTクレド岡山ビル	251	168	83	205	65	35	44	3	34	23	46	80	4.5	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	107	95	12	37	15	7	0	0	12	0	70	83	10.1	
G04	アーバンネット静岡岡ビル	78	69	8	27	12	5	0	0	7	0	51	58	10.4	
オフィスビル 計		5,525	4,745	780	2,685	662	509	451	251	725	85	2,839	3,565	5.3	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31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	154	142	12	76	18	0	8	4	37	6	78	115	5.3	
D02	パークアクシス明治神宮前	54	49	4	23	4	1	2	2	9	2	30	39	3.2	
D04	キャビンアリーナ赤坂	39	37	2	18	4	0	1	3	8	0	20	29	5.0	
D05	キャビンアリーナ南青山	36	34	1	16	3	0	1	1	8	0	19	28	6.3	
D06	ビュロー紀尾井町	37	37	-	16	-	-	2	2	11	0	21	32	3.9	
D08	六本木グリーンテラス	128	126	1	60	11	2	7	4	33	1	68	101	5.1	
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	57	55	1	26	4	0	3	0	16	0	30	47	5.2	
D11	ラング・タワー京橋	36	34	1	15	3	0	1	1	7	0	20	28	7.2	
D12	プレミアステージ三田慶大前	51	50	1	19	5	0	2	1	8	1	32	41	5.7	
D13	プレミアロツツ	54	49	4	21	5	1	2	1	9	0	32	42	5.6	
D14	プレミアブラン代々木公園	64	61	3	34	7	1	3	4	17	0	30	47	4.6	
D15	プレミアステージ内神田	59	56	3	22	5	2	2	1	10	0	37	48	6.3	
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	45	44	1	27	4	0	1	9	10	0	18	28	4.3	
D17	Walk赤坂	49	45	3	26	4	0	2	0	16	1	22	39	4.6	
D18	プレミアステージ芝公園	44	42	2	20	5	0	2	1	8	2	24	33	4.4	
D19	MEW	36	32	4	43	4	0	2	22	12	1	△6	6	0.9	
D20	芝浦アイランドエアタワー	333	291	42	245	52	9	16	19	96	52	87	184	6.0	
D21	ストーリー赤坂	90	82	7	40	9	1	6	2	18	1	50	68	3.6	
D22	ルネ新宿御苑タワー	180	162	18	99	33	5	11	3	43	2	81	124	4.0	
D23	芝浦アイランドブルームタワー	272	247	25	171	39	2	13	13	66	35	101	167	6.9	
D24	クエストコート原宿	144	135	8	57	13	3	6	9	23	1	86	109	5.1	
D25	アーバンコート市ヶ谷	61	56	4	23	7	0	3	5	7	0	37	44	6.4	
E01	ビーサイト大崎	29	29	-	11	-	-	1	1	8	0	17	25	6.0	
E02	プレミアガーデン本郷	30	29	0	13	3	0	2	2	3	1	16	20	4.4	
E03	プレミアグランデ馬込	41	37	3	21	4	0	2	1	11	1	19	30	4.6	
E04	プレミアノッツェ祐天寺	38	36	2	20	4	0	1	2	10	0	18	29	4.1	
E05	プレミアステージ湯島	50	48	2	28	6	0	2	2	14	1	21	35	4.6	
E06	プレミアステージ駒込	52	50	2	44	6	0	2	16	15	3	7	23	3.0	

物件名称		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31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					
E07	プレミアステージ 大塚	42	40	2	22	4	0	1	2	10	2	20	31	5.3	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	80	76	4	40	7	0	4	2	22	2	40	63	5.3	
E09	プレミアステージ 両国	45	43	2	24	4	0	2	1	14	1	20	35	5.4	
レジデンス 計		2,445	2,268	176	1,335	289	41	127	149	595	132	1,109	1,705	5.0	
合計		7,970	7,013	956	4,020	952	550	578	400	1,321	217	3,949	5,270	5.2	

(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

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

*年換算NOI=各物件に係る当期のNOI×2

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

**投資価額=各物件に係る当期末帳簿価額

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

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

*年換算NOI=各カテゴリー毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額×2

**投資価額=各カテゴリー毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額

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

(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	営業期間	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〕
当期首積立金残高		461,706	474,811
当期積立額		14,323	14,323
当期積立金取崩額		1,218	—
次期繰越額		474,811	489,134

(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28年5月1日～平成28年10月31日)					
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
オ フ イ 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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
	A10	アーバンネット三田ビル	92.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A15	グランパーク(注2)	98.6	98.8	99.1	99.0	99.2	99.3
	A16	アーバンネット麴町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B02	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B03	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B04	五反田NTビル(注3)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7
	C01	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.1
	C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	94.9	92.7	92.7	92.6	92.2	92.2
	C04	NU関内ビル	80.2	81.7	81.7	80.7	80.7	80.7
	G01	トレードピア淀屋橋(底地)(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G02	NTTクレド岡山ビル(注6)	87.0	87.0	87.0	87.4	83.3	82.9
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注7)	100.0	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5
	G04	アーバンネット静岡ビル(注8)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
			オフィス計	97.3	97.7	97.7	97.6	97.3

用途	番号	物件名	当期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）					
			5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	94.8	96.8	97.3	98.2	98.5	99.5
	D02	パークアクシス明治神宮前	92.5	94.7	97.3	97.3	97.3	100.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	100.0	96.8	95.4	100.0	100.0	100.0
	D05	キャビンアリーナ南青山	97.4	97.9	100.0	95.7	97.9	95.3
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D08	六本木グリーンテラス	96.1	96.1	96.1	100.0	100.0	95.5
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	96.6	99.0	99.0	99.0	97.7	94.3
	D11	ラング・タワー京橋	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
	D12	プレミアステージ三田慶大前	88.9	93.7	95.3	96.8	96.8	100.0
	D13	プレミアロッソ	97.8	97.8	96.4	94.8	97.0	100.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	100.0	100.0	93.9	89.1	90.7	92.1
	D15	プレミアステージ内神田	97.1	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	98.2	96.6	95.2	95.2	93.8	94.6
	D17	Walk 赤坂	100.0	96.6	93.8	97.2	97.2	97.2
	D18	プレミアステージ芝公園	95.7	93.6	97.9	95.6	95.6	100.0
	D19	MEW	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注9)	96.0	96.6	96.2	96.4	96.7	96.9
	D21	ストーリー赤坂	96.3	96.3	94.7	95.2	96.9	98.5
	D22	ルネ新宿御苑タワー	95.0	95.4	96.5	96.4	98.3	98.8
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注10)	96.8	97.3	97.0	96.6	97.2	97.0
	D24	クエストコート原宿	100.0	98.4	98.4	98.4	100.0	100.0
	D25	アーバンコート市ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	94.8
	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	93.1	93.1	93.1	91.8
	E03	プレミアグランデ馬込	88.2	97.4	96.9	96.9	100.0	100.0
E04	プレミアノツェ祐天寺	100.0	100.0	100.0	97.4	91.7	94.8	
E05	プレミアステージ湯島	94.4	93.9	93.9	94.9	96.4	98.9	
E06	プレミアステージ駒込	96.8	95.5	95.5	97.4	97.4	96.3	
E07	プレミアステージ大塚	95.3	92.2	92.2	89.3	93.9	96.9	
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	96.4	99.4	96.3	97.6	98.8	97.6	
E09	プレミアステージ両国	96.6	94.4	94.4	92.1	90.0	88.8	
		レジデンス計	96.6	97.1	96.7	96.9	97.3	97.4
		オフィス・レジデンス合計	97.1	97.5	97.3	97.3	97.3	96.8

- (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) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注3) 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4) 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5) 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6) NTTクレド岡山ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) 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10) 芝浦アイランド プ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28年10月31日現在）

(6) 主要テナントに関する情報

平成28年10月31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28年10月31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	8,773.13	3.3
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	2.7
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	2.6
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 NTTクレド岡山ビル	6,798.33	2.6
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	2.1
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	2.1
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	1.8
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	1.5
合計			58,379.33	22.2

(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) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、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	40,465.19	40.1	14.9
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	31,386.59	31.1	11.6
株式会社長谷工ライブネット	12,856.65	12.7	4.7
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.9	2.6
スターツアメンティ―株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.7	0.6
合計	95,589.46	94.6	35.3

※ 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