



秋葉原UDX



アーバンネット五反田NNビル



グランパーク



アーバンネット池袋ビル



プレミア投資法人

東京都千代田区大手町一丁目5番1号
<https://www.pic-reit.co.jp>

第34期 資産運用報告
自 2019年5月1日 至 2019年10月31日

Office
&
Residence

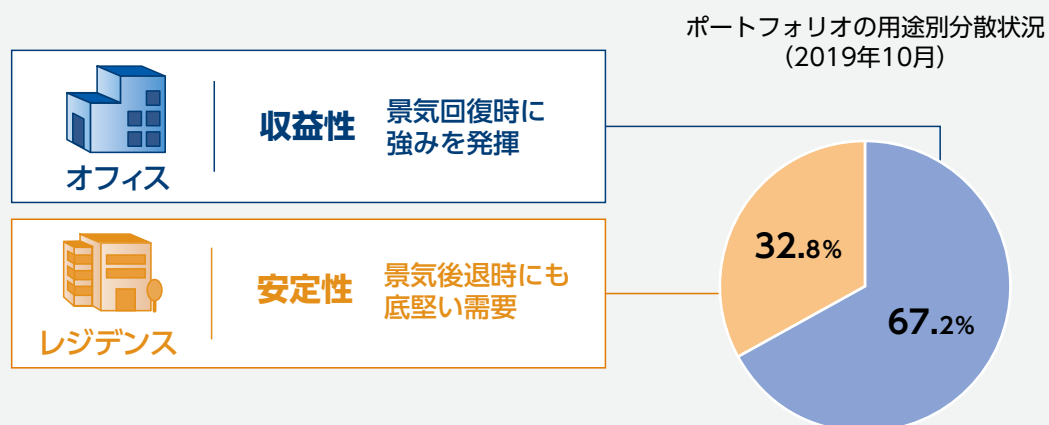
1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート



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

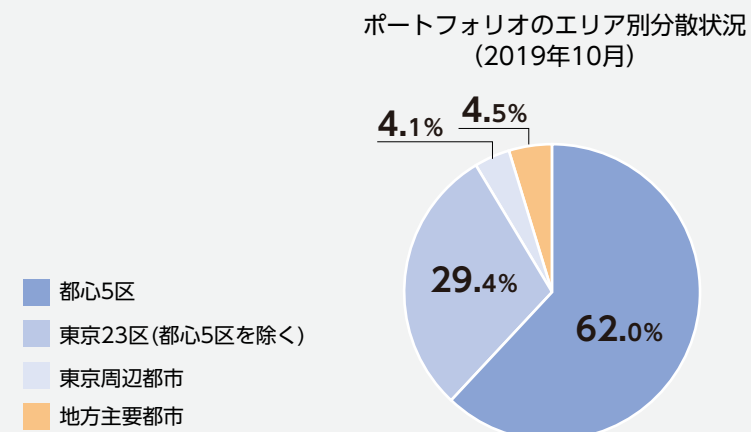
2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

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



3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

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





プレミア投資法人
執行役員
大寺 健之



(資産運用会社)
プレミア・リート・
アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
小杉 知義

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、本投資法人に格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、メイン・スポンサーのエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との連携により着実に成長を続けております。

2019年10月末の保有資産はオフィスビル26物件・レジデンス33物件の合計59物件・2,437億円となり、ポートフォリオ全体の稼働率は98.2%となっています。

本投資法人の第34期の業績は、営業収益9,278百万円(前期比6.7%減)、当期純利益3,676百万円(同14.1%減)となりました。

また、投資口1口当たりの分配金につきましては、2019年6月18日付「2019年4月期決算短信」にて公表いたしました当期予想値(2,750円)を上回る2,792円を確保いたしました。

今後につきましても、資産規模の拡大に努めるとともに、ポートフォリオの質的向上にも取り組み、中長期にわたり安定した運用を実現することにより、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいりますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目次

プレミア投資法人の特徴..... 表紙裏
ご挨拶..... 2
決算ハイライト..... 3
外部成長の状況..... 5
NTTグループとの連携..... 6
ESGに関する取り組み..... 8
第34期の運用実績..... 10
第34期の財務状況..... 12
ポートフォリオ一覧..... 14

I. 資産運用報告..... 16
II. 貸借対照表..... 38
III. 損益計算書..... 40
IV. 投資主資本等変動計算書..... 41
V. 注記表..... 42
VI. 金銭の分配に係る計算書..... 52
VII. 会計監査人の監査報告書..... 53
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)..... 54

第34期末保有物件の概要..... 56
投資法人の体制..... 64
投資主インフォメーション..... 65

業績ハイライト

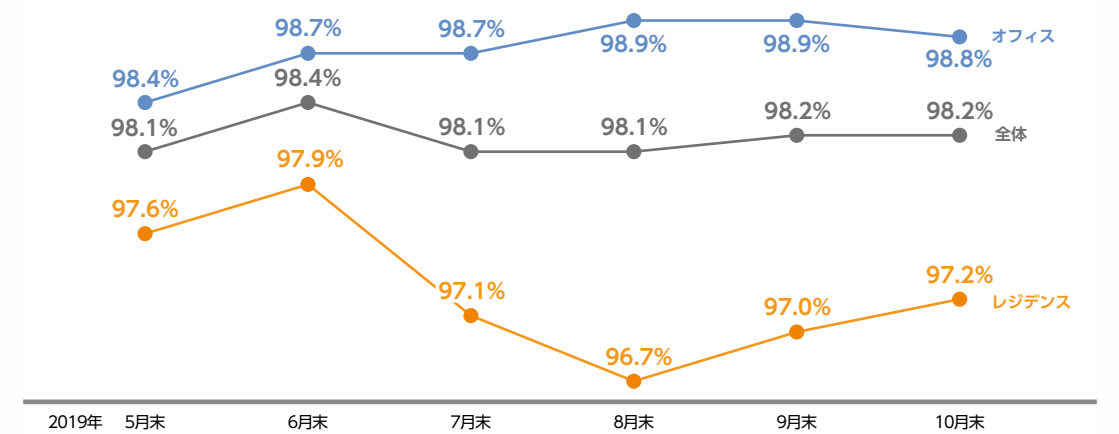
1口当たり 分配金(円) ^(注1)	第33期(2019年4月期)	2,976円
	第34期(2019年10月期)	2,792円
	第35期(2020年4月期) ^(注2)	2,820円(予想)

(注1) 期末発行済投資口数
第33期: 1,316,995口
第34期: 1,316,995口
第35期: 1,316,995口(予想)
(注2) 2019年12月17日付「2019年10月期 決算短信(REIT)」上において公表した内容に基づき記載しています。

	第33期 (2019年4月期)	第34期 (2019年10月期)
営業収益	9,941	9,278
営業利益	4,690	4,084
経常利益	4,282	3,679
当期純利益	4,281	3,676
総資産額	245,996	246,128
純資産額	125,032	124,789
純資産比率	50.8%	50.7%
1口当たり純資産額	94,937円	94,753円
LTV ^(注)	出資総額ベース	47.8%
	時価ベース	39.4%

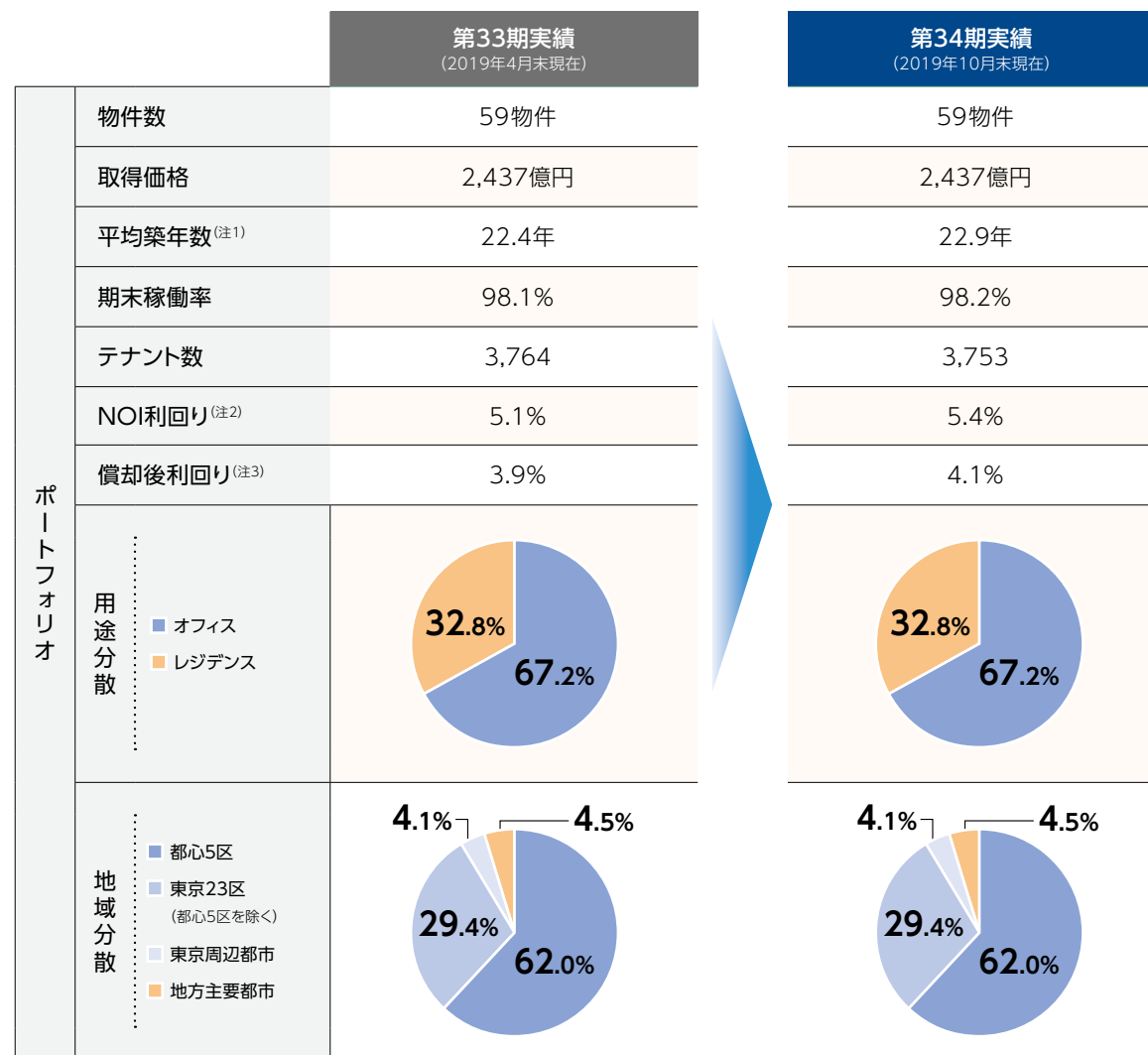
(注) LTV(出資総額ベース) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
LTV(時価ベース) = 有利子負債 ÷ (保有資産に係る鑑定評価額等) × 100

第34期の月次稼働率



(注) 優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

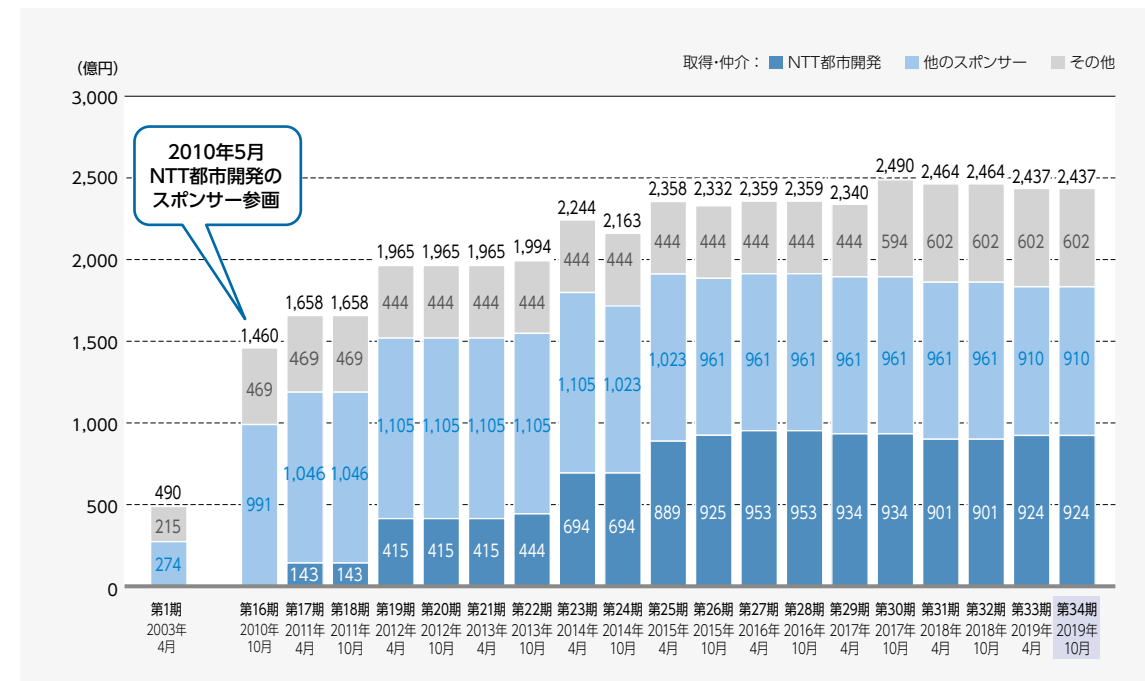
ポートフォリオの状況



(注1) 平均築年数については、秋葉原UDX(本物件を裏付資産とする優先出資証券(持分 19.0%を保有しています。))の築年数を加味して算定しています。
 (注2) NOI利回りについては、次の算式により算出しています。
 NOI利回り=年換算賃貸NOI*÷投資価額**
 * [年換算賃貸NOI]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。))に係る[(不動産賃貸事業利益+減価償却費+優先出資証券配当金)×2]の合計額
 ** [投資価額]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。))に係る各期末帳簿価額の合計額
 (注3) 償却後利回りについては、次の算式により算出しています。
 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業利益*÷投資価額**
 * [年換算不動産賃貸事業利益]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。))に係る[(不動産賃貸事業利益+優先出資証券配当金)×2]の合計額
 ** [投資価額]=各期中の保有資産(優先出資証券を含みます。))に係る各期末帳簿価額の合計額

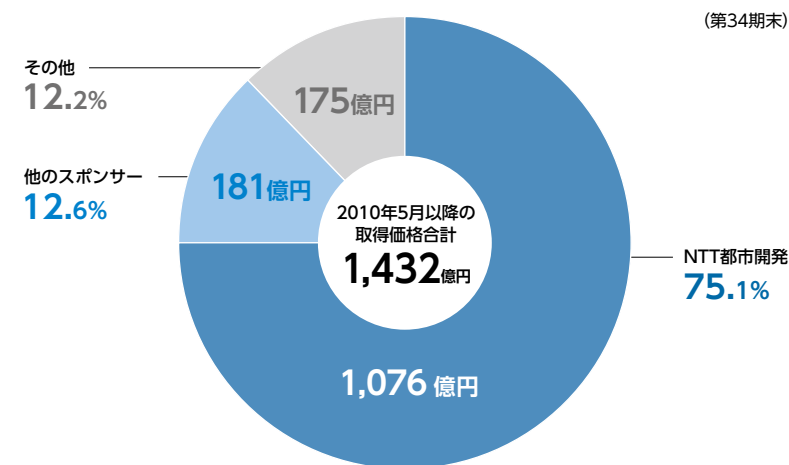
資産規模の推移

2002年9月の上場以来、着実に資産規模を拡大しています。



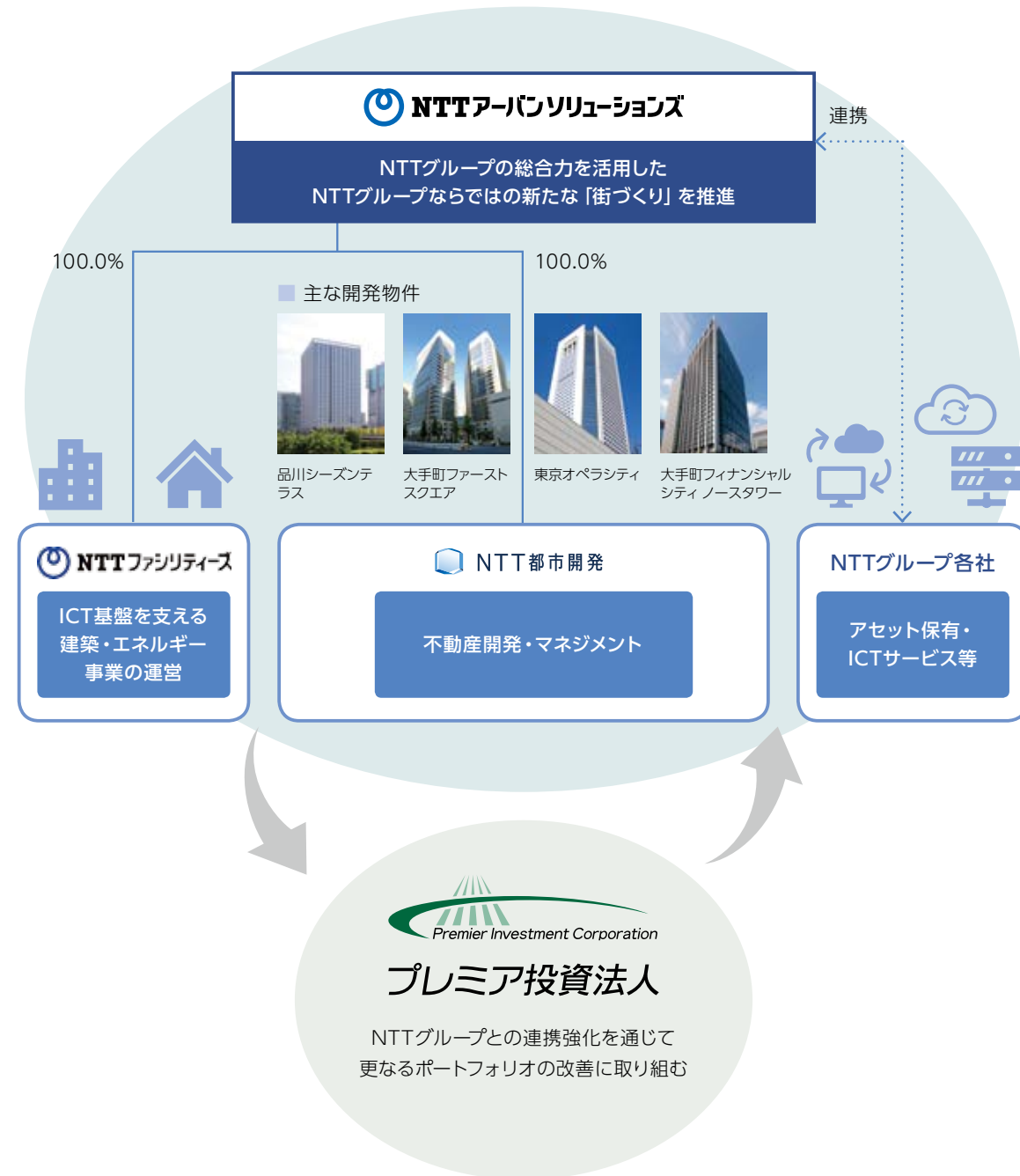
物件取得状況

NTD City Developmentがスポンサー参画した2010年5月以降はスポンサーとの取引が大部分となっています。



NTTグループとの連携

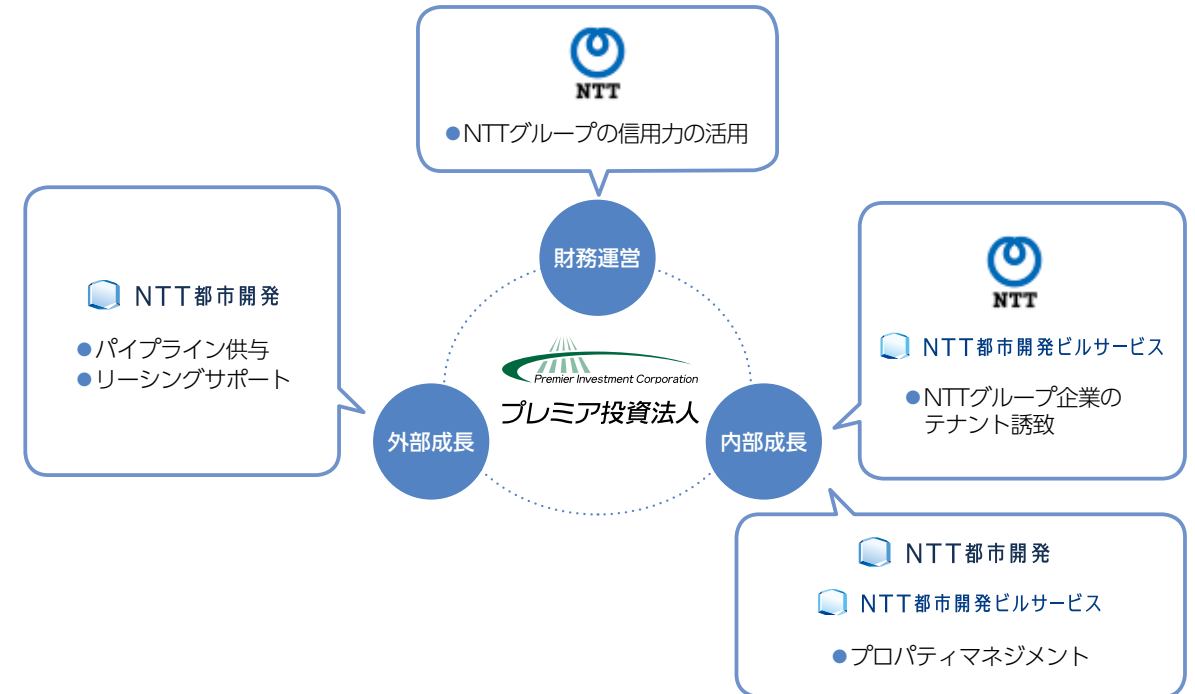
NTT都市開発との更なる連携強化を通じて、NTTアーバンソリューションズグループの新たな「街づくり」を本投資法人の成長機会としていきます。



メイン・スポンサーとの連携強化

- NTT都市開発からの継続的なパイプライン供与・資産入替
- NTTグループ企業のテナント誘致・NTT都市開発ビルサービスによるPM事業運営
- NTTグループの信用力を活用したファイナンスコスト削減の推進

【外部成長】
【内部成長】
【財務運営】



オフィス入居テナント上位10社 (第34期末現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率 ^(注1)	ビル
1	(株)NTTファシリティーズ	10,681㎡	6.1%	アーバンエース肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.0%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.3%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲 ^(注2)
6	(株)NTTデータ	5,871㎡	3.3%	アーバンネット三田ビル
7	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.1%	アーバンネット池袋ビル
8	(株)NTTデータ・ビジネス・システムズ	5,182㎡	2.9%	アーバンネット五反田NNビル
9	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.7%	アーバンネット麻布ビル
10	(株)ジャパンディスプレイ	4,140㎡	2.4%	ランディック第2新橋ビル
計		67,274㎡	38.2%	

(注1) 実質的なオフィスフロアの総賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しています。
(注2) 「スフィアタワー天王洲」の賃貸面積には、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

ESGに関する取り組み①(外部環境認証の取得等)

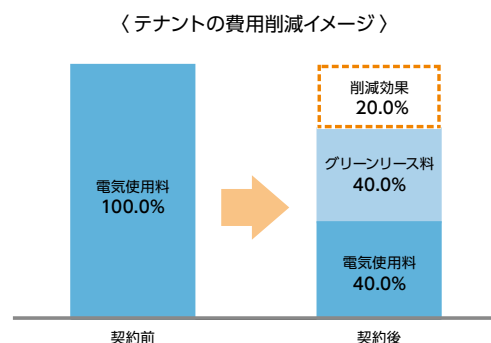
GRESB

- 2019年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアは前年度の75から今年度78に上昇。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「3 Stars」を取得。



グリーンリース契約の締結

- 一部オフィスビルの入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収。
- 導入物件：アーバンネット市ヶ谷ビル、五反田NTビル、ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル



CASBEE不動産認証

- 59物件中、Sランク(4物件)～Aランク(12物件)の認証を取得。

評価	物件名
S ランク	アーバンネット大森ビル
	NTTクレド岡山ビル
	アーバンネット静岡追手町ビル
	アーバンエース肥後橋ビル



グリーン電力証書の購入

- 「グリーン電力証書システム」とは、自然エネルギーにより発電された電気環境付加価値を、認証発行事業者が第三者認証機関の認証を得て、「グリーン電力証書」という形で取引する仕組み。
- 「環境付加価値」とは、自然エネルギーが持つ「電気そのものの価値」以外の省エネルギーやCO₂排出抑制などを指す。
- スフィアタワー天王洲の電力供給にて2019年中に本証書の購入プランを契約締結予定。自然エネルギー普及や温暖化抑制等に間接的に貢献。

ESGに関する取り組み②(地域社会への貢献)

■ 自転車シェアリングサービスの導入

- ・ (株)ドコモ・バイクシェアへの業務委託によりアーバンネット五反田NNビルの公開空地上にバイクシェア・サイクルポート設備を導入。
- ・ サイクルポートの拡大を目指す自治体の要請に応えるとともに、最寄り駅へのアクセス改善によるテナント満足度向上を企図したもの。

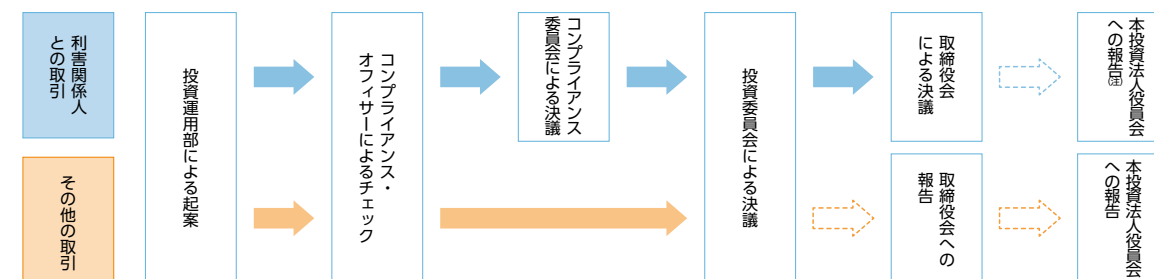
■ コミュニティバスの運行支援

- ・ かながわサイエンスパークでは、本物件と東急田園都市線「溝の口」駅間を巡回するコミュニティバスを運行。入居テナントだけでなく、近隣住民も無料で利用可能。

ESGに関する取り組み③(資産運用会社のガバナンス)

■ 物件売買の意思決定プロセス

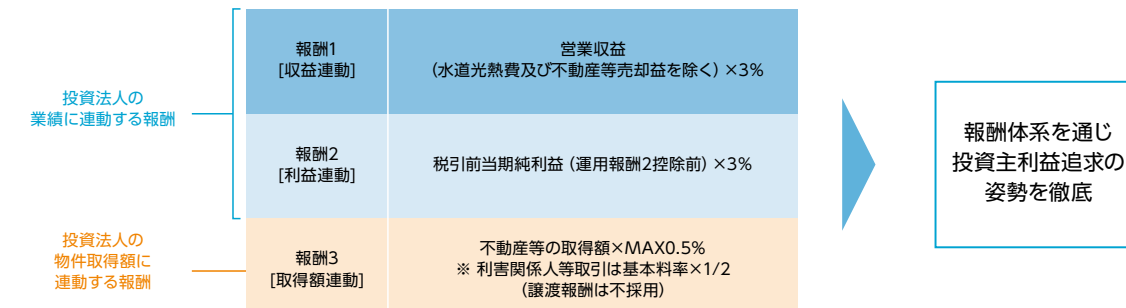
- ・ 2019年7月1日付けで資産運用ガイドラインなどを改正するとともに投資委員会規則を制定
- ・ あらゆる相手との取引において投資委員会での多面的チェックを導入
- ・ 特に、利害関係人との取引については、第三者委員も参加するコンプライアンス委員会で決議(ガバナンスの強化)



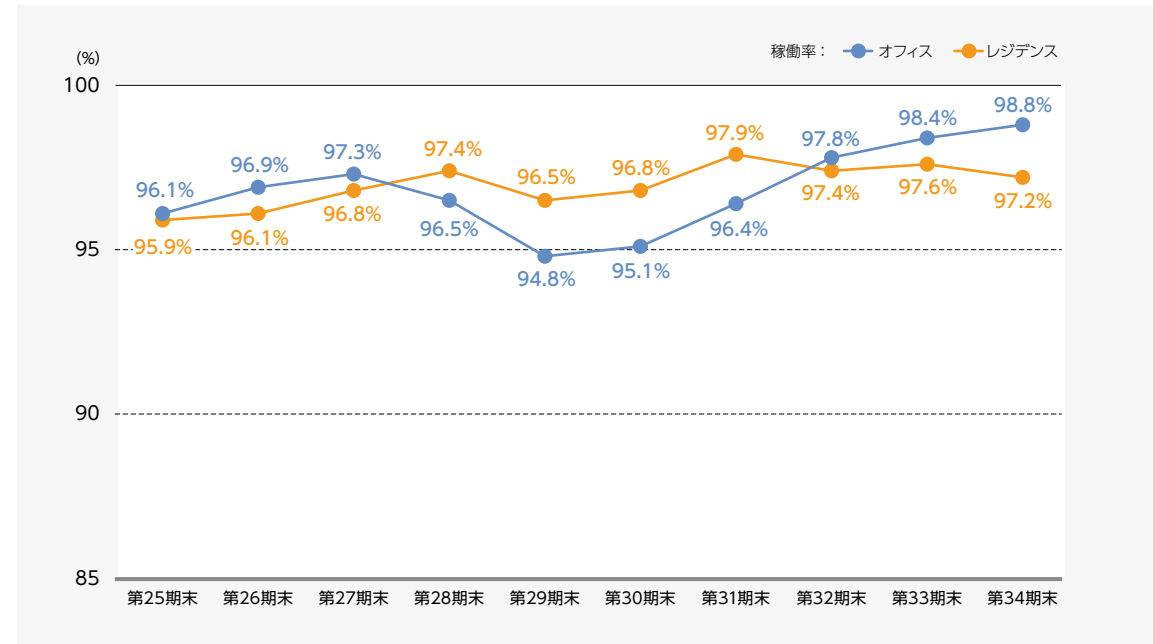
(注) 一定基準額以上の利害関係人等関連取引については投資法人の事前同意を要します。

■ 運用報酬体系

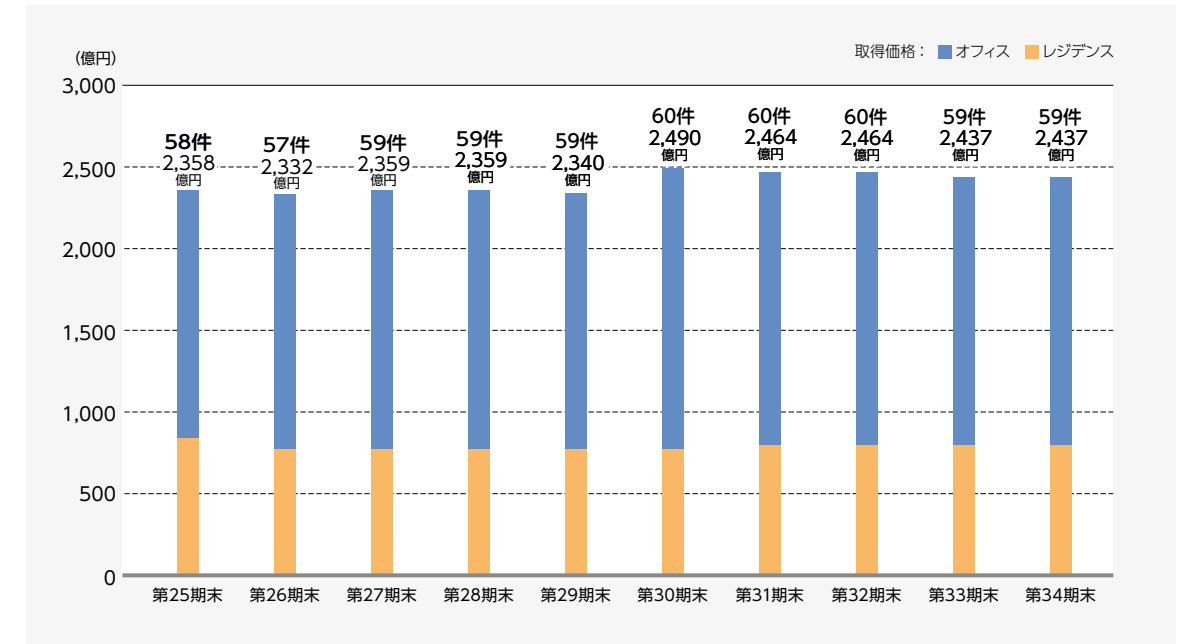
- ・ 収益及び利益に連動する運用報酬体系を採用し、投資主の利益と運用会社の利益を合致させることを企図。総資産連動報酬・物件譲渡報酬は不採用。



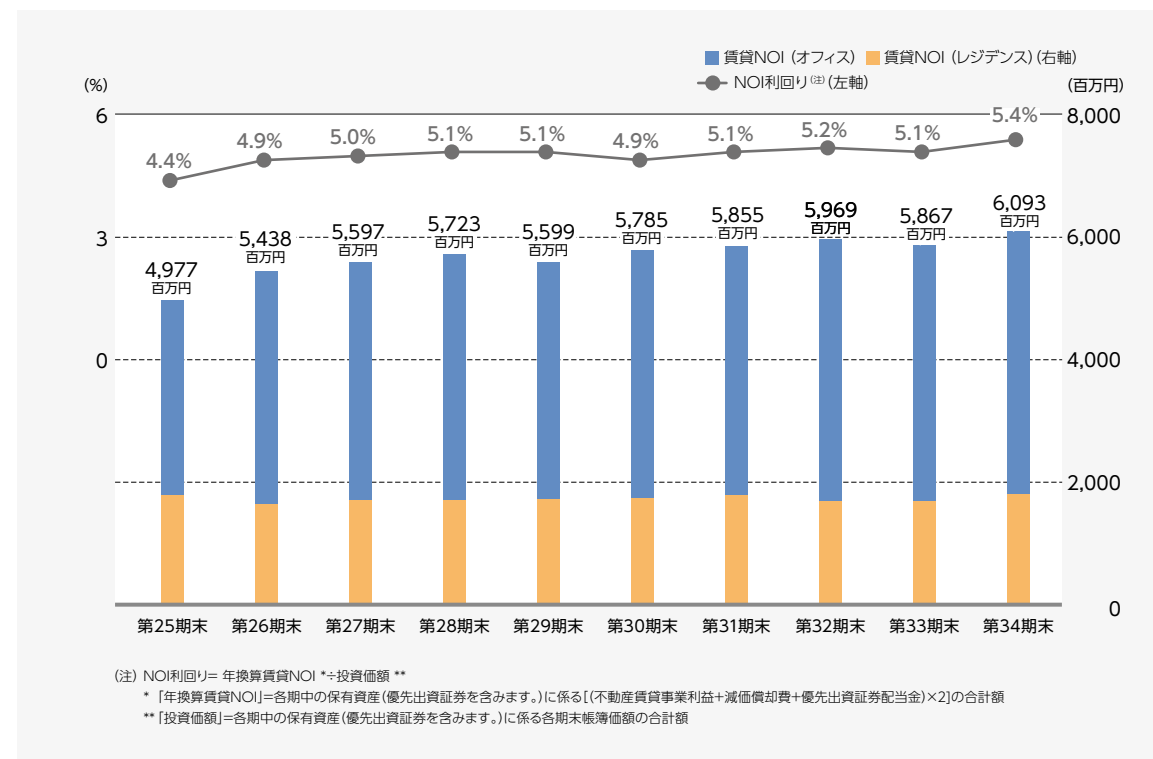
稼働率の推移



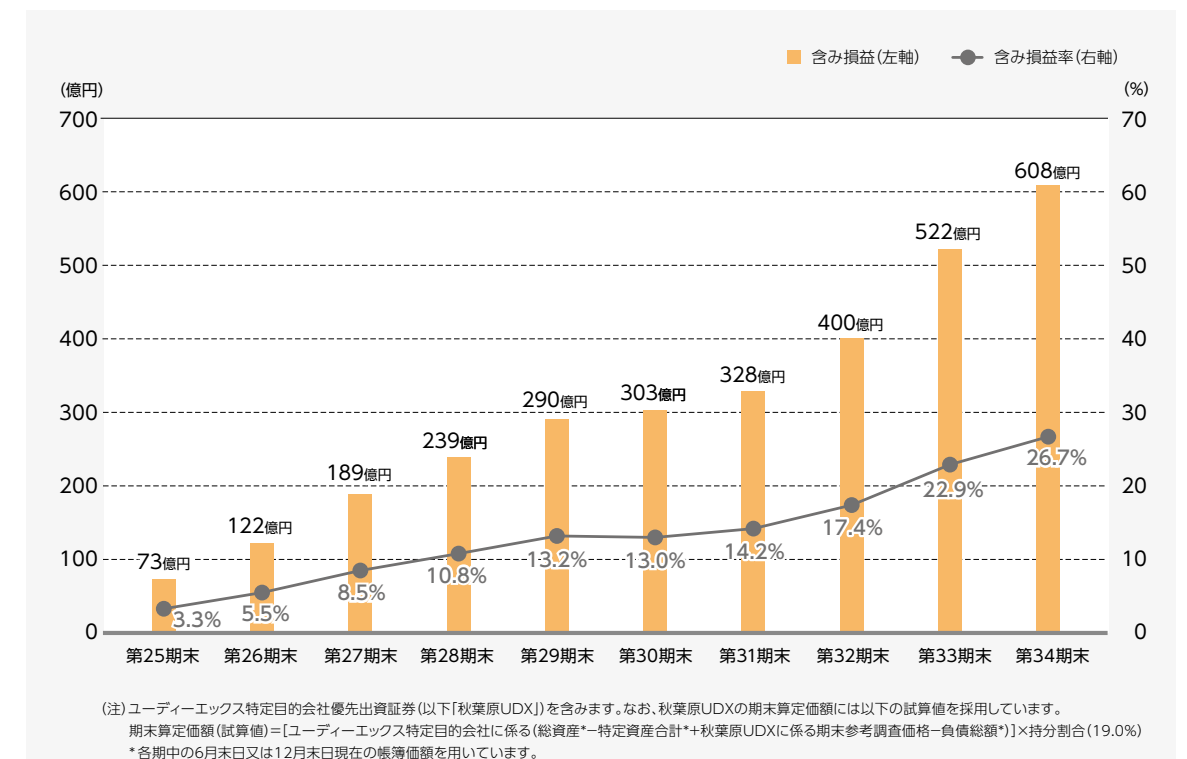
資産規模の推移



NOI及びNOI利回りの推移



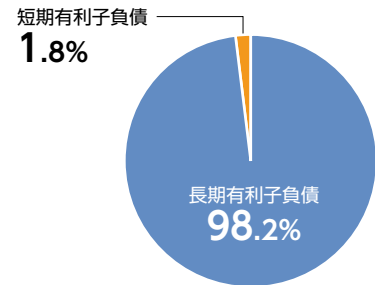
含み損益の推移



有利子負債の状況

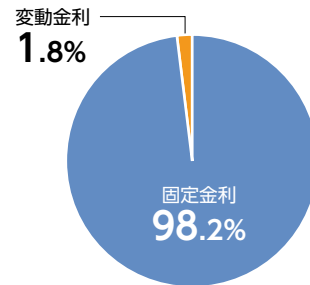
■ 長期・短期比率 (注)

[第34期末]



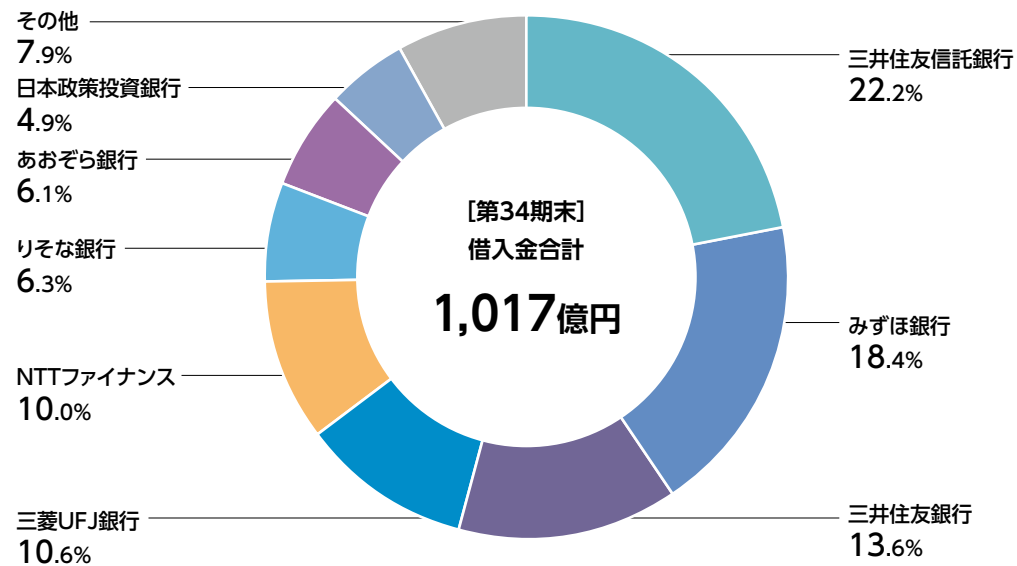
■ 固定・変動比率

[第34期末]

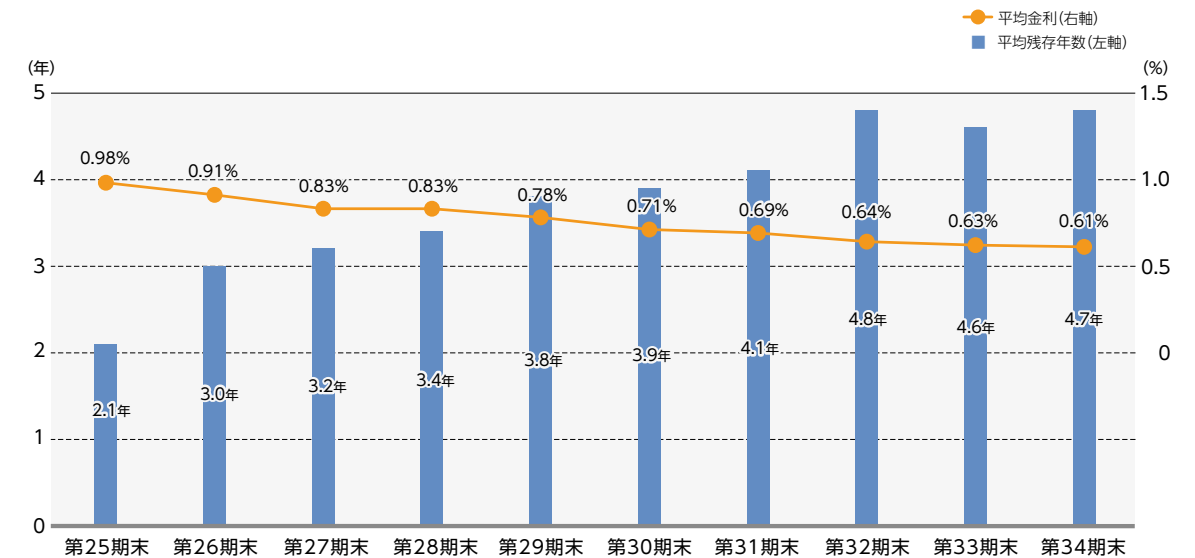


(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

■ 借入先の状況



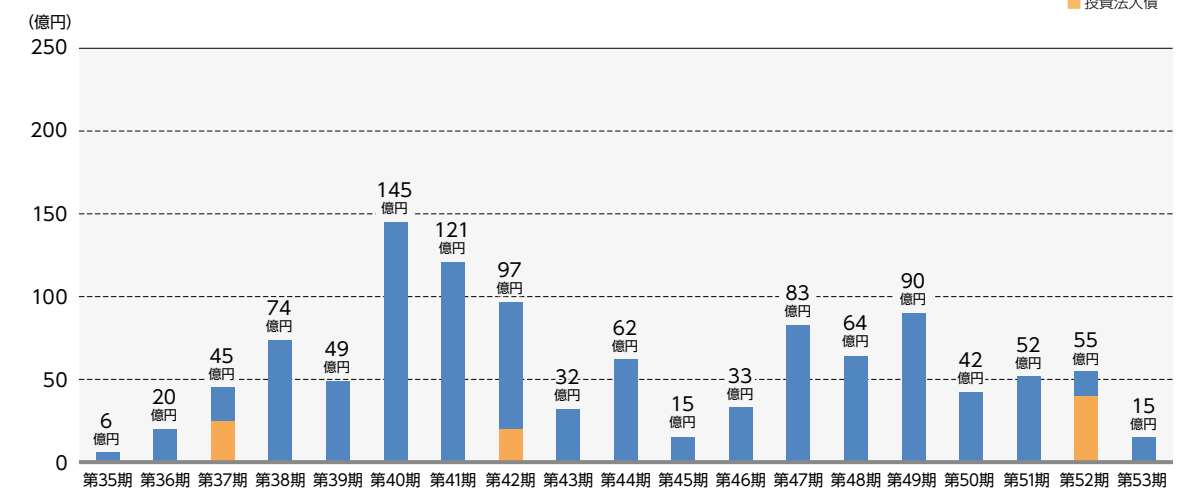
平均金利・平均残存年数の推移



(注)「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

有利子負債の返済スケジュール

返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。



格付の状況

本投資法人は、(株)日本格付研究所(JCR)よりAA-の発行体格付を取得しています。

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

【第34期(2019年10月31日現在)】

No.	地域	資産名(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	期末稼働率 (%)	不動産賃貸事業損益			PML値 (%)(注4)	
						収益(百万円)	費用(百万円)	損益(百万円)		
オフィス										
A01	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.6	100.0	196	95	100	10.6	
A02		ランディック第2新橋ビル	7,045	2.9	100.0	226	99	127	12.9	
A03		プレミア道玄坂ビル	1,727	0.7	100.0	88	26	62	5.5	
A04		KN渋谷3	5,348	2.2	100.0	255	134	120	10.6	
A05		高田馬場センタービル	5,118	2.1	100.0	254	131	123	2.0	
A06		六番町ビル	7,860	3.2	100.0	(注5)	(注5)	181	10.8	
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.2	100.0	312	140	172	7.2	
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.1	100.0	(注5)	(注5)	87	10.5	
A12		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	0.7	100.0	(注5)	(注5)	28	7.0	
A15		グランパーク	11,490	4.7	99.0	468	217	251	12.0	
A16		アーバンネット麹町ビル	3,600	1.5	100.0	166	59	106	10.0	
B02	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	4,310	1.8	100.0	112	66	46	16.2	
B03		上野THビル	4,380	1.8	100.0	126	65	60	12.8	
B04		五反田NTビル	4,100	1.7	100.0	97	41	56	14.3	
B05		上野トーセイビル	5,900	2.4	100.0	210	95	114	10.7	
B06		アーバンネット池袋ビル	13,600	5.6	100.0	752	447	305	13.0	
B07		アーバンネット大森ビル	4,800	2.0	100.0	250	120	130	6.8	
B08		スフィアタワー天王洲	15,000	6.2	99.6	608	355	252	8.3	
B09		アーバンネット五反田NNビル	5,250	2.2	100.0	199	60	139	9.7	
C01		東京 周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,558	1.5	100.0	151	127	23	10.2
C02	かながわサイエンスパークR&D棟		6,556	2.7	93.1	429	285	143	10.4	
G02	地方 主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,600	1.5	93.1	273	221	51	14.4	
G03		アーバンネット静岡追手町ビル	1,628	0.7	100.0	109	48	61	9.0	
G04		アーバンネット静岡ビル	1,119	0.5	93.7	80	33	47	9.0	
G05		アーバンエース肥後橋ビル	4,600	1.9	100.0	251	119	132	6.3	
小計			25物件	143,880	59.0	98.8	6,129	3,202	2,926	—
レジデンス										
D01	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	2.1	99.2	158	97	61	7.4	
D02		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.1	96.3	54	19	35	9.9	
D04		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.5	96.8	40	16	23	10.1	
D05		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.4	93.9	36	25	11	11.2	
D06		ビュロー紀尾井町	1,840	0.8	100.0	38	11	27	11.6	
D08		六本木グリーンテラス	4,678	1.9	100.0	134	54	79	10.3	
D09		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	0.9	98.8	60	21	38	11.5	
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	96.5	38	14	23	12.5	
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.6	100.0	53	18	35	14.3	
D13		プレミアアロッソ	1,662	0.7	97.0	56	23	33	14.0	
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.0	98.6	68	31	36	13.1	
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.7	96.5	62	24	37	13.8	
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.6	100.0	47	18	29	13.1	

No.	地域	資産名(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	期末稼働率 (%)	不動産賃貸事業損益			PML値 (%)(注4)	
						収益(百万円)	費用(百万円)	損益(百万円)		
D17	都心5区	Walk赤坂	2,043	0.8	85.7	45	40	5	13.9	
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.7	95.3	46	18	27	16.1	
D19		MEW	1,556	0.6	100.0	37	22	14	13.9	
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	3.1	97.5	360	250	110	11.2	
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.6	98.3	99	34	64	11.7	
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.7	95.0	188	106	81	7.2	
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.3	98.0	289	181	107	10.0	
D24		クレストコート原宿	4,500	1.8	96.1	152	56	96	12.7	
D25		アーバンコート市ヶ谷	1,385	0.6	97.4	63	23	39	12.0	
D26		プレミアステージ麻布十番	1,420	0.6	97.2	39	15	24	14.6	
D27		プレミアステージ笹塚	1,080	0.4	96.4	32	11	20	10.5	
E01	東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,072	0.4	100.0	29	7	21	12.1	
E02		プレミアガーデン本郷	975	0.4	100.0	33	10	22	12.1	
E03		プレミアグランデ馬込	1,560	0.6	94.3	43	27	16	15.7	
E04		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.6	100.0	42	63	△20	13.6	
E05		プレミアステージ湯島	1,803	0.7	97.1	53	31	21	17.2	
E06		プレミアステージ駒込	1,830	0.8	94.4	54	31	23	18.0	
E07		プレミアステージ大塚	1,310	0.5	98.5	45	19	25	22.5	
E08		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.1	92.1	82	45	36	14.7	
E09		プレミアステージ両国	1,496	0.6	94.4	48	23	24	12.8	
小計			33物件	79,894	32.8	97.2	2,638	1,400	1,237	—
優先出資証券(オフィス)										
Z1	都心5区	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX) ^(注6)	19,940	8.2	—	—	—	—	—	
小計			1物件	19,940	8.2	—	—	—	—	
合計			59物件	243,714	100.0	98.2	8,768	4,603	4,164	8.4

(注1) 本投資法人は、資産を不動産信託受益権又は優先出資証券の形態により保有しています。

(注2) 取得価格は、当該保有資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売却価格を記載しています。

(注3) 投資比率は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。

(注4) 本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額/全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

(注5) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約料収入が本物件の契約料収入合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注6) 本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
計算期間		自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
営業成績						
営業収益	千円	8,644,043	9,154,733	9,119,625	9,941,727	9,278,149
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(8,200,442)	(8,407,710)	(8,644,426)	(8,535,637)	(8,768,255)
営業費用	千円	4,816,760	5,020,230	5,131,404	5,251,118	5,193,935
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(4,256,959)	(4,430,324)	(4,544,272)	(4,593,106)	(4,603,832)
営業利益	千円	3,827,282	4,134,502	3,988,221	4,690,609	4,084,213
経常利益	千円	3,342,989	3,680,222	3,552,715	4,282,030	3,679,142
当期純利益 (a)	千円	3,341,050	3,679,037	3,550,409	4,281,086	3,676,821
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	251,867,775	248,262,176	247,665,723	245,996,152	246,128,746
(対前期比)	%	(+6.8)	(△1.4)	(△0.2)	(△0.7)	(+0.1)
有利子負債額	千円	118,000,000	113,000,000	112,655,000	110,305,000	110,250,000
純資産額	(c) 千円	123,952,139	124,289,960	124,301,604	125,032,072	124,789,517
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.3)	(+0.0)	(+0.6)	(△0.2)
出資総額	千円	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148	120,350,148
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	3,341,216	3,538,765	3,550,618	3,919,377	3,677,050
配当性向 (注1)	%	100.0	96.2	100.0	91.5	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口の総口数 (e)	口	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995
1口当たり純資産額 (c)/(e)	円	94,117	94,373	94,382	94,937	94,753
1口当たり分配金額 (d)/(e)	円	2,537	2,687	2,696	2,976	2,792
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,537)	(2,687)	(2,696)	(2,976)	(2,792)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
財務指標						
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4(2.7)	1.5(3.0)	1.4(2.8)	1.7(3.5)	1.5(3.0)
純資産利益率 (注3)	%	2.7(5.3)	3.0(6.0)	2.9(5.7)	3.4(6.9)	2.9(5.8)
純資産比率 (c)/(b)	%	49.2	50.1	50.2	50.8	50.7
(対前期比増減)	%	(△3.3)	(+0.9)	(+0.1)	(+0.6)	(△0.1)
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	千円	5,342,066	5,379,529	5,494,584	5,338,026	5,583,550

(注1) 配当性向：1口当たり分配金額/1口当たり当期純利益×100 (小数第一位未満切捨てにより表示)

(注2) 総資産経常利益率：経常利益/[(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2] × 100

(注3) 純資産利益率：当期純利益/[(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2] × 100

なお、上記(注2)、(注3)ともに、第30期は会計計算期間184日、第31期は同181日、第32期は同184日、第33期は同181日、第34期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。

(注4) 賃貸NOI：(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費 (賃貸物件に係る減価償却費に限ります。)

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東京証券取引所(現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8956)しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格の総額(注1)は、第1期末(2003年4月30日)における49,021百万円(11物件)から、当期末(2019年10月31日)現在において243,714百万円(59物件)まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏(注2)中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第33期まで33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、千葉県の一部3県を指します。

(2) 投資環境と運用実績

① 当期における日本経済は、輸出を中心に弱さが長引いているものの、緩やかに回復しています。企業の業況判断は、製造業を中心に慎重さが増していますが、企業収益は、高い水準にあります。また、設備投資は緩やかな増加傾向にあり、雇用情勢も改善しています。

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

(賃貸市場)

オフィスビルの賃貸市場については、引き続き、拡張移転や館内増床等の需要が堅調であり、空室率は低位で推移し、賃料水準の上昇傾向が続いています。

一方、レジデンスについては、引き続き稼働率及び賃料水準ともに、高位安定して推移しています。

(売買市場)

オフィスビル、レジデンスともに、金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、国内外の投資家や一般事業会社等の取得意欲は旺盛で、キャップレートは低水準で推移し、物件価格は高値で推移しています。

③ このような投資環境の中、当期において本投資法人は新たな不動産物件の取得及び売却を行っておらず、2019年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス33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243,714百万円、用途別の投資比率はオフィスビル59.0%、レジデンス32.8%、その他(優先出資証券)8.2%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、2019年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.4ポイント上昇の98.8%、レジデンスが前期末比0.4ポイント低下の97.2%となっています。

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

(3) 資金調達の詳細等

① 資金の借入等について

ア. 本投資法人は、2019年7月31日に、2018年7月31日及び同年9月28日に借り入れた短期借入金計3,055百万円について、短期借入金2,000百万円及び長期借入金1,000百万円による借換を行い、残額55百万円については手元資金をもって返済しました。当該短期借入金2,000百万円及び長期借入金1,000百万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
借入金額	2,000百万円	1,000百万円
借入日	2019年7月31日	
元本返済日	2020年7月31日	2024年3月29日
元本返済方法	期日一括返済	
金利	変動金利型 (1ヵ月TIBOR+0.14000%)	固定金利型 (注) (0.19520%)
担保・保証の有無	無担保・無保証	

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

イ. 本投資法人は、2019年9月30日に、2014年11月18日に借り入れた長期借入金計7,200百万円について、長期借入金による借換を行いました。当該長期借入金7,200百万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	NTTファイナンス 株式会社	株式会社 日本政策投資銀行	株式会社 三菱UFJ銀行
借入金額	2,000百万円	1,200百万円	2,000百万円	2,000百万円
借入日	2019年9月30日			
元本返済日	2026年9月30日	2028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) (0.37880%)	固定金利型 (注) (0.45065%)	固定金利型 (0.45065%)	
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、2019年10月31日現在の有利子負債総額は110,250百万円（内訳は短期借入金2,000百万円、長期借入金99,750百万円（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8,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は98.2%となりました。

② 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

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

(注1) 第7回及び第8回無担保投資法人債に対する格付です。

(注2) 第6回無担保投資法人債に対する格付です。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,278百万円、営業利益4,084百万円、経常利益3,679百万円、当期純利益3,676百万円を計上しました。

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2,792円としました。

3 増資等の状況

当期末以前の5年間に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	
2015年1月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	(注1)
2015年2月18日	グリーンシュアオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	(注2)
2015年11月1日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	-	120,350	(注3)

(注1) 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2) 2015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3) 2015年10月31日を基準日、2015年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月	2019年10月
最 高	124,000円	116,900円	119,400円	142,500円	169,300円
最 低	100,300円	99,400円	105,300円	119,000円	134,800円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期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2,792円としました。

期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
計算期間	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期純利益	3,341,050千円	3,679,037千円	3,550,409千円	4,281,086千円	3,676,821千円
利益留保額	566千円	779千円	570千円	230千円	2千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,341,216千円 (2,537円)	3,538,765千円 (2,687円)	3,550,618千円 (2,696円)	3,919,377千円 (2,976円)	3,677,050千円 (2,792円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,341,216千円 (2,537円)	3,538,765千円 (2,687円)	3,550,618千円 (2,696円)	3,919,377千円 (2,976円)	3,677,050千円 (2,792円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。但し、通商問題を巡る緊張、中国経済の先行き、英国のEU離脱の行方等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に加え、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向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、東京都心部において2020年に新規大量供給が予定されているものの、竣工前にテナントが内定する等の強い需要を背景に、賃料上昇が継続するものと予想しています。

一方、レジデンスについては、東京23区への人口流入が安定的に継続しており、都心型のワイドタイプや1LDK物件を中心に賃料上昇は継続するものと予想しています。

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、今後も、売買価格は強含みで推移する可能性があるものと考えられます。

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

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

(1) 今後の運用の基本方針

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

(2) 新規物件の取得（外部成長）について

- ① 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。
- ② 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び、スポンサーであるケネディクス株式会社並びに各スポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

(3) 保有物件の売却について

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

- ・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
- ・戦略的な重要性が失われた場合
- ・財務上の観点から売却を行う場合

(4) 管理運営（内部成長）について

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

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

(5) 資金調達について

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

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

(6) コンプライアンスについて

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
	(2017年10月31日現在)	(2018年4月30日現在)	(2018年10月31日現在)	(2019年4月30日現在)	(2019年10月31日現在)	
発行可能投資口総口数		10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数		1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口	1,316,995口
出資総額		120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円	120,350百万円
投資主数		12,468人	12,807人	12,224人	11,201人	10,587人

2 投資口に関する事項

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

名 称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	305,744	23.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	233,023	17.69
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.30
野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,962	3.18
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	34,555	2.62
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	32,943	2.50
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	22,129	1.68
SMBG日興証券株式会社	21,768	1.65
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	18,705	1.42
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	18,232	1.38
合 計	772,561	58.66

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第二位未満切捨てにより表示しています。

3 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)	大寺健之(注2)	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 財務部長 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 広報室長 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 広報室長	—
	香月重人(注3)	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	飯沼春樹(注4)	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	臺祐二(注4)	公認会計士 臺祐二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	—	8,500(注5)

(注1) 2019年6月20日付けで香月重人が執行役員を退任し、同月21日付けで大寺健之が執行役員に就任しました。
 (注2) 執行役員大寺健之は、本投資法人の投資口を所有していません。また、大寺健之は、執行役員に就任した2019年6月21日から本資産運用会社の取締役を退任した同年7月1日まで、執行役員と本資産運用会社の取締役を兼任していました。
 (注3) 執行役員香月重人は、2019年10月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより15口(1口未滿切捨て)所有しています。また、執行役員を退任した2019年6月20日まで、香月重人は執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長を兼任していました。
 (注4) 監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。
 (注5) 有限責任あずさ監査法人には投信法第130条及び金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	用途	第33期(2019年4月30日現在)		第34期(2019年10月31日現在)	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産 (注1)	都心5区	オフィスビル	62,416	25.4	62,367	25.3
		レジデンス	56,918	23.1	56,640	23.0
	東京23区 (都心5区を除く)	オフィスビル	57,038	23.2	57,081	23.2
		レジデンス	12,042	4.9	11,945	4.9
	東京周辺都市	オフィスビル	8,487	3.5	8,441	3.4
		レジデンス	—	—	—	—
地方主要都市	オフィスビル	11,047	4.5	11,139	4.5	
	レジデンス	—	—	—	—	
小計			207,951	84.5	207,615	84.4
優先出資証券			20,035	8.1	20,035	8.1
預金・その他資産(注3)			18,009	7.3	18,478	7.5
資産総額計			245,996 (207,951)(注4)	100.0 (84.5)(注4)	246,128 (207,615)(注4)	100.0 (84.4)(注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。
 (注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
 (注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。
 (注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が含まれており(第33期につき7,598百万円、第34期につき7,697百万円)、当該金額を含む実質的に不動産の保有に相当する部分の対象資産中に占める比率は、第33期87.6%、第34期87.5%となります。

2 主要な保有資産

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
B08	スフィアタワー天王洲	15,419	17,909.32 (注1)	17,839.13 (注1)	99.6 (注1)	6.9	オフィスビル
B06	アーバンネット池袋ビル	14,289	17,036.34	17,036.34	100.0	8.6	オフィスビル
A15	グランパーク	11,258	10,613.89 (注2)	10,512.91 (注2)	99.0 (注2)	5.3	オフィスビル
A10	アーバンネット三田ビル	10,211	10,081.83	10,081.83	100.0	3.6	オフィスビル
A06	六番町ビル	7,614	6,872.77	6,872.77	100.0	(注3)	オフィスビル
A02	ランディック第2新橋ビル	6,611	6,948.72	6,948.72	100.0	2.6	オフィスビル
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,057	6,555.04	6,228.41	95.0	2.1	レジデンス
A01	ランディック新橋ビル	5,978	5,567.79	5,567.79	100.0	2.2	オフィスビル
D20	芝浦アイランド エアタワー	5,579	13,060.46 (注4)	12,732.22 (注4)	97.5 (注4)	4.1	レジデンス
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	5,370	15,093.88 (注5)	14,051.52 (注5)	93.1 (注5)	4.9	オフィスビル
合計		88,392	109,740.04	107,871.64	98.3	43.5	

(注1) スフィアタワー天王洲の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
 (注2) グランパークの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の建物部分における実質的な持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
 (注3) 本物件については、ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
 (注4) 芝浦アイランド エアタワーの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
 (注5) かながわサイエンスパークR&D棟の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の持分割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
 (注6) 上記のほか、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(第34期末現在の帳簿価額20,035百万円)を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

(1) 2019年10月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
A01	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	7,200	5,978
A02	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	7,970	6,611
A03	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	3,080	1,455
A04	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	10,100	4,943
A05	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	7,020	4,244
A06	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	10,400	7,614
A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区三田三丁目10番1号	信託受益権	11,900	10,211
A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区南麻布一丁目6番15号	信託受益権	5,100	4,849
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区払方町25番5号	信託受益権	1,770	1,592
A15	グランパーク	東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号	信託受益権	14,600	11,258
A16	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区麹町一丁目6番2号	信託受益権	5,140	3,608
B02	プレミア東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	3,410	3,600
B03	上野THビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	3,250	4,458
B04	五反田NTビル	東京都品川区西五反田一丁目18番9号	信託受益権	3,170	4,089
B05	上野トーセイビル	東京都台東区東上野四丁目27番3号	信託受益権	7,670	5,310
B06	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区東池袋三丁目16番3号	信託受益権	20,500	14,289
B07	アーバンネット大森ビル	東京都大田区大森北二丁目1番1号	信託受益権	5,990	4,625
B08	スフィアタワー天王洲	東京都品川区東品川二丁目2番8号	信託受益権	16,700	15,419
B09	アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区西五反田三丁目7番10号	信託受益権	5,750	5,287
C01	プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	4,160	3,070
C02	かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	6,230	5,370
G02	NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号	信託受益権	3,438	3,797
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区追手町5番4号	信託受益権	1,752	1,674
G04	アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市葵区御幸町4番地1	信託受益権	1,224	1,086
G05	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目4番14号	信託受益権	5,220	4,580
オフィスビル 小計				172,744	139,029
D01	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	5,450	4,236
D02	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,010	2,411
D04	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,330	1,153
D05	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,140	871
D06	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,470	1,614
D08	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	4,940	3,913
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	1,900	1,764
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目6番5号	信託受益権	1,160	753
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	2,040	1,400
D13	プレミアアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,720	1,452
D14	プレミアアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,520	1,929
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	2,280	1,470
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,820	1,252
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,520	1,648
D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区芝公園二丁目2番1号	信託受益権	1,700	1,451
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,330	1,308
D20	芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号、22番2号	信託受益権	7,590	5,579
D21	ストーリー赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,720	3,754
D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区新宿一丁目30番16号	信託受益権	5,580	6,057
D23	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、20番3号、20番4号	信託受益権	6,690	4,490
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	5,420	4,223
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区払方町25番1号	信託受益権	2,020	1,369

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
D26	プレミアステージ麻布十番	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,520	1,449
D27	プレミアステージ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	信託受益権	1,170	1,083
E01	ビーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,030	827
E02	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番2号	信託受益権	1,110	946
E03	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,280	1,268
E04	プレミアノッテ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,540	1,349
E05	プレミアステージ湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	1,860	1,463
E06	プレミアステージ駒込	東京都豊島区駒込一丁目3番11号	信託受益権	2,030	1,475
E07	プレミアステージ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目34番8号	信託受益権	1,450	1,118
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号	信託受益権	2,980	2,275
E09	プレミアステージ両国	東京都墨田区緑二丁目18番1号	信託受益権	1,680	1,219
レジデンス 小計				83,000	68,585
合計				255,744	207,615

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

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

物件番号	不動産等の名称	第33期(自2018年11月1日 至 2019年4月30日)				第34期(自2019年5月1日 至 2019年10月31日)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
A01	ランディック新橋ビル	10	100.0	187	2.2	10	100.0	196	2.2
A02	ランディック第2新橋ビル	5	100.0	223	2.6	4	100.0	226	2.6
A03	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	81	1.0	7	100.0	88	1.0
A04	KN渋谷3	4	100.0	247	2.9	4	100.0	255	2.9
A05	高田馬場センタービル	7	100.0	251	2.9	7	100.0	254	2.9
A06	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A08	プレミア海岸ビル(注3)	-	-	70	0.8	-	-	-	-
A10	アーバンネット三田ビル	6	96.6	305	3.6	6	100.0	312	3.6
A11	アーバンネット麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A14	アーバンネット入船ビル(注4)	-	-	(注2)	(注2)	-	-	-	-
A15	グランパーク(注5)	192	98.8	451	5.3	195	99.0	468	5.3
A16	アーバンネット麹町ビル	8	100.0	165	1.9	8	100.0	166	1.9
B02	プレミア東陽町ビル	4	100.0	110	1.3	4	100.0	112	1.3
B03	上野THビル	6	100.0	125	1.5	6	100.0	126	1.4
B04	五反田NTビル(注6)	4	100.0	96	1.1	4	100.0	97	1.1
B05	上野トーセイビル	3	100.0	205	2.4	3	100.0	210	2.4
B06	アーバンネット池袋ビル	4	100.0	733	8.6	4	100.0	752	8.6
B07	アーバンネット大森ビル	3	100.0	249	2.9	3	100.0	250	2.9
B08	スフィアタワー天王洲(注7)	25	100.0	586	6.9	24	99.6	608	6.9
B09	アーバンネット五反田NNビル(注8)	3	100.0	28	0.3	3	100.0	199	2.3
C01	プレミア横浜西口ビル	9	100.0	143	1.7	9	100.0	151	1.7
C02	かながわサイエンスパークR&D棟(注9)	40	90.8	406	4.8	41	93.1	429	4.9
G02	NTTクレド岡山ビル(注10)	50	92.6	264	3.1	50	93.1	273	3.1
G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注11)	13	97.5	108	1.3	14	100.0	109	1.2
G04	アーバンネット静岡ビル(注12)	13	96.7	77	0.9	12	93.7	80	0.9
G05	アーバンエース肥後橋ビル	4	100.0	245	2.9	4	100.0	251	2.9
オフィスビル 小計		423	98.4	5,926	69.4	425	98.8	6,129	69.9

物件番号	不動産等の名称	第33期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)				第34期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
D01	パークアクシス四谷ステージ	119/127	93.7	152	1.8	126/127	99.2	158	1.8
D02	パークアクシス明治神宮前(注13)	29/29	100.0	54	0.6	28/29	96.3	54	0.6
D04	キャビンアリーナ赤坂	31/32	97.4	41	0.5	31/32	96.8	40	0.5
D05	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.9	35	0.4	35/37	93.9	36	0.4
D06	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	38	0.5	1/1	100.0	38	0.4
D08	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	126	1.5	33/33	100.0	134	1.5
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	87/88	98.8	59	0.7	87/88	98.8	60	0.7
D11	ラング・タワー京橋(注14)	52/54	96.8	37	0.4	52/54	96.5	38	0.4
D12	プレミアステージ三田慶大前(注15)	49/50	98.1	54	0.6	50/50	100.0	53	0.6
D13	プレミアロッソ	43/44	97.6	57	0.7	43/44	97.0	56	0.6
D14	プレミアブラン代々木公園	59/60	98.3	67	0.8	59/60	98.6	68	0.8
D15	プレミアステージ内神田(注16)	45/45	100.0	61	0.7	43/45	96.5	62	0.7
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注17)	37/37	100.0	46	0.5	37/37	100.0	47	0.5
D17	Walk赤坂	18/19	95.4	48	0.6	17/19	85.7	45	0.5
D18	プレミアステージ芝公園	43/44	97.7	47	0.6	42/44	95.3	46	0.5
D19	MEW	20/21	96.5	38	0.4	21/21	100.0	37	0.4
D20	芝浦アイランド エアタワー(注18)	860/877	98.0	356	4.2	857/877	97.5	360	4.1
D21	ストーリー赤坂	49/50	96.1	96	1.1	49/50	98.3	99	1.1
D22	ルネ新宿御苑タワー(注19)	158/164	96.8	188	2.2	156/164	95.0	188	2.1
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注20)	940/966	98.0	287	3.4	944/966	98.0	289	3.3
D24	クレストコート原宿(注21)	40/42	96.3	150	1.8	40/42	96.1	152	1.7
D25	アーバンコート市ヶ谷	37/38	97.6	61	0.7	37/38	97.4	63	0.7
D26	プレミアステージ麻布十番	34/36	94.4	39	0.5	35/36	97.2	39	0.5
D27	プレミアステージ笹塚	53/53	100.0	32	0.4	51/53	96.4	32	0.4
E01	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.3	1/1	100.0	29	0.3
E02	プレミアガーデン本郷	13/14	93.1	31	0.4	14/14	100.0	33	0.4
E03	プレミアグランデ馬込	33/33	100.0	42	0.5	31/33	94.3	43	0.5
E04	プレミアアグツェ祐天寺	31/32	96.6	42	0.5	32/32	100.0	42	0.5
E05	プレミアステージ湯島	68/70	96.4	52	0.6	68/70	97.1	53	0.6
E06	プレミアステージ駒込	73/75	97.4	54	0.6	71/75	94.4	54	0.6
E07	プレミアステージ大塚(注22)	57/59	98.5	43	0.5	57/59	98.5	45	0.5
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	124/126	98.2	81	1.0	116/126	92.1	82	0.9
E09	プレミアステージ両国	67/67	100.0	49	0.6	64/67	94.4	48	0.5
	レジデンス 小計	3,340/3,424	97.6	2,608	30.6	3,328/3,424	97.2	2,638	30.1
	合計	3,763	98.1	8,535	100.0	3,753	98.2	8,768	100.0

- (注1) レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、各期末日現在における入居者数/総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人(最終の賃借人)の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1/1」と記載しています。
- (注2) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注3) プレミア海岸ビルは第33期中の2019年1月30日付けで売却しており、同期中の営業日数は90日となります。
- (注4) アーバンネット入船ビルは第33期中の2019年1月16日付けで売却しており、同期中の営業日数は76日となります。
- (注5) グランパークの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(15.0%)を掛け合わせた実質的な持分割合(12.973725%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 五反田NTビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) スフィアタワー天王洲の「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の67)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注8) アーバンネット五反田NNビルは第33期中の2019年4月5日付けで取得しており、同期中の営業日数は26日となります。
- (注9) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) NTTクレド岡山ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の60)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

- (注11) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の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) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の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13) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗3区画が含まれています。
- (注14) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注15) プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注16) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注17) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれています。
- (注18) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗等6区画が含まれています。また、「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注19) ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗1区画が含まれています。
- (注20) 芝浦アイランド ブルームタワーの総戸数には、店舗等2区画が含まれています。また、「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注21) クレストコート原宿の総戸数には、事務所6区画が含まれています。
- (注22) プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

4 有価証券組入資産明細

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

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

- (注1) 本投資法人は「秋葉原UDX」(東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行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2) 評価額については、取得原価を記載しています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	73,180	73,180	△930

- (注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
- (注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
- (注3) 上記取引については、いずれも金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしていることから貸借対照表において時価評価していません。

6 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2019年10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
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 2017年12月 至 2020年 4月	1,016,359	116,679	750,367
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	給湯設備改修工事	自 2019年 2月 至 2023年 4月	1,005,000	-	63,281
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2018年 3月 至 2020年10月	890,162	170,225	518,751
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市 西区	長周期地震動対策工事	自 2019年 2月 至 2020年12月	456,958	52,945	52,945
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	空調設備改修工事	自 2016年 6月 至 2019年12月	116,496	-	85,595
アーバンネット三田ビル	東京都港区	空調設備改修工事	自 2019年 6月 至 2020年 3月	73,280	-	-
グランパーク	東京都港区	電気設備改修工事	自 2019年11月 至 2020年 3月	33,082	-	-
高田馬場センタービル	東京都新宿区	火災報知設備改修工事	自 2019年12月 至 2020年 4月	25,179	-	-
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	電気設備改修工事	自 2020年 2月 至 2020年 2月	12,368	-	-
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市 葵区	電気設備改修工事	自 2019年10月 至 2020年 1月	11,738	-	-
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自 2019年12月 至 2020年 1月	11,138	-	-

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1,088,898千円であり、当期費用に区分された修繕費660,224千円と合わせ、1,749,122千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	衛生設備改修工事	自 2019年 3月 至 2019年10月	170,225
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 2019年 2月 至 2019年10月	116,679
アーバンネット三田ビル	東京都港区	入居関連工事	自 2019年 4月 至 2019年 6月	67,615
アーバンエース肥後橋ビル	大阪府大阪市 西区	長周期地震動対策工事	自 2019年 2月 至 2019年10月	52,945
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市 北区	入居関連工事	自 2019年 3月 至 2019年 6月	50,728
六本木グリーンテラス	東京都港区	共用部改修工事	自 2019年 7月 至 2019年 9月	33,285
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市 北区	入居関連工事	自 2019年 4月 至 2019年 7月	30,304

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜市 西区	共用部改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 9月	21,780
KN渋谷3	東京都渋谷区	衛生設備改修工事	自 2019年 6月 至 2019年 9月	15,596
高田馬場センタービル	東京都新宿区	入居関連工事	自 2019年10月 至 2019年10月	13,688
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	屋上改修工事	自 2019年 4月 至 2019年 8月	13,598
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	空調設備改修工事	自 2019年 9月 至 2019年10月	13,579
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	機械式駐車場改修工事	自 2019年 6月 至 2019年10月	12,510
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市 北区	給水設備改修工事	自 2019年 7月 至 2019年 9月	12,102
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市 北区	衛生設備改修工事	自 2019年 7月 至 2019年 9月	11,887
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	共用部改修工事	自 2019年 8月 至 2019年10月	11,614
KN渋谷3	東京都渋谷区	火災報知設備等改修工事	自 2019年 6月 至 2019年 9月	11,613
アーバンネット三田ビル	東京都港区	電気設備改修工事	自 2019年 8月 至 2019年10月	10,242
その他の工事等				418,901
合計				1,088,898

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。(単位：千円)

項目	期別	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期首積立金残高		503,457	562,862	578,472	598,595	587,618
当期積立額		63,868	20,123	20,123	14,323	14,323
当期積立金取崩額		4,462	4,513	-	25,300	-
次期繰越額		562,862	578,472	598,595	587,618	601,941

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第33期 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)		第34期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)	
	金額	金額	金額	金額
(a) 資産運用報酬	391,566千円		376,460千円	
(b) 資産保管手数料	11,302千円		11,375千円	
(c) 一般事務委託手数料	92,512千円		83,636千円	
(d) 役員報酬	4,200千円		4,200千円	
(e) その他費用	158,431千円		114,430千円	
合計	658,012千円		590,103千円	

2 借入状況

第34期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月31日	970	-	0.24301	2019年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほ銀行		480	-					
	株式会社三井住友銀行		145	-					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月28日	920	-	0.24301	2019年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社りそな銀行		360	-					
	株式会社みずほ銀行		180	-					
株式会社みずほ銀行	2019年 7月31日	-	2,000	0.21272	2020年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利	
小計			3,055	2,000					
長期借入金 (注3)	株式会社日本政策投資銀行	2014年11月18日	2,400	-	0.71625	2019年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2014年11月18日	2,400	-	0.71625	2019年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年11月18日	2,400	-	0.71625	2019年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行	2014年11月18日	2,400	2,400	0.91125	2021年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月31日	1,050	1,050	0.87000	2022年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行	2015年 3月31日	650	650	0.69000	2020年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5月14日	1,950	1,950	0.91375	2022年 4月28日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 7月29日	3,500	3,500	0.86625	2022年 7月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月 4日	3,000	3,000	0.80125	2022年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行	2015年12月 8日	3,000	3,000	0.73875	2022年11月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	NTTファイナンス株式会社	2015年12月 8日	3,000	3,000	0.72875	2022年11月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	NTTファイナンス株式会社	2016年 2月19日	2,000	2,000	0.41375	2021年 1月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	1,000	1,000	0.52380	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行	2016年 8月31日	700	700	0.52380	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利

区分	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金 (注3)	株式会社みずほ銀行	2016年10月31日	2,040	2,040	0.62380	2026年10月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		1,140	1,140					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,220	1,220	0.62380	2026年10月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月 8日	4,000	4,000	0.73500	2026年11月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 6月21日	3,200	3,200	0.24000	2021年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月21日	2,700	2,700	0.42875	2023年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	NTTファイナンス株式会社	2017年 6月21日	4,000	4,000	0.53250	2024年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月21日	3,300	3,300	0.59880	2025年 5月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社福岡銀行	2017年 9月 5日	2,000	2,000	0.28875	2023年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2018年 3月27日	1,100	1,100	0.40005	2023年 3月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月27日	1,500	1,500	0.54505	2025年 3月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 3月27日	2,600	2,600	0.61125	2026年 3月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	1,500	1,500	0.61125	2026年 3月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 5月22日	3,000	3,000	0.66649	2026年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月24日	1,000	1,000	0.76755	2028年 7月24日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
三井住友信託銀行株式会社	500		500						
株式会社あおぞら銀行	2018年 9月 5日	750	750	0.49877	2024年 2月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 9月 5日	1,250	1,250	0.76880	2027年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社みずほ銀行	2018年 9月 5日	1,500	1,500	0.76880	2027年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社りそな銀行		1,500	1,500						
三井住友信託銀行株式会社	2019年 4月 5日	1,500	1,500	0.23375	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社みずほ銀行	2019年 4月 5日	750	750	0.65125	2029年 3月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社りそな銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	-	1,000	0.19520	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	-	2,000	0.37880	2026年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
NTTファイナンス株式会社	2019年 9月30日	-	1,200	0.45065	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社日本政策投資銀行	2019年 9月30日	-	2,000	0.45065	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
株式会社三菱UFJ銀行		-	2,000						
小計		98,750	99,750						
合計		101,805	101,750						

(注1) 変動金利建て借入金については、当期中の平均利率（加重平均）を表示しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果も勘案した固定金利を記載しています。
(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の借入金については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

3 投資法人債

第34期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期日	償還方法	使途	摘要
第6回無担保投資法人債	2014年3月6日	2,500	2,500	0.720	2021年3月5日	一括償還	(注1)	(注2)
第7回無担保投資法人債	2018年7月24日	2,000	2,000	0.250	2023年7月24日	一括償還	(注3)	(注2)
第8回無担保投資法人債	2018年7月24日	4,000	4,000	0.580	2028年7月24日	一括償還	(注3)	(注2)
合計		8,500	8,500					

(注1) 借入金の返済に充当するための資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。
(注3) 投資法人債の償還に充当するための資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

①調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

②調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2019年5月1日から2019年10月31日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		総額に対する 割合(B)/A (%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
外注委託費(建物管理費等)	1,056,807	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	431,904	40.9
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	122,986	11.6
合計	1,056,807		554,890	52.5

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ、日本メックス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエイト東日本へ発注した修繕工事等の支払額が139,764千円あります。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、投資運用業以外の金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

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

承認日	件名	概要
2019年7月26日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借換を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 株式会社みずほ銀行との間の2019年7月29日付金銭消費貸借契約 (2) 三井住友信託銀行株式会社との間の2019年7月29日付金銭消費貸借契約
2019年9月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借換を目的とする借入を行うため、以下の契約を締結しました。 (1) 株式会社三井住友銀行との間の2019年9月26日付金銭消費貸借契約 (2) NTTファイナンス株式会社との間の2019年9月26日付金銭消費貸借契約 (3) 株式会社日本政策投資銀行及び株式会社三菱UFJ銀行との間の2019年9月26日付金銭消費貸借契約

2 金額及び比率の端数処理

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2019年 4 月30日)	構成比 (%)	当 期 (2019年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,741,237		3,714,831	
信託現金及び信託預金	12,793,389		13,295,453	
営業未収入金	122,417		139,681	
前払費用	163,138		147,850	
未収還付法人税等	106,896		104,132	
その他	2,010		1,377	
流動資産合計	16,929,090	6.9	17,403,327	7.1
固定資産				
有形固定資産				
信託建物 ※1	88,473,453		89,431,187	
減価償却累計額	△27,168,284		△28,512,557	
信託建物 (純額)	61,305,169		60,918,630	
信託構築物	1,949,343		2,004,210	
減価償却累計額	△1,079,914		△1,126,311	
信託構築物 (純額)	869,428		877,899	
信託工具、器具及び備品	400,621		474,148	
減価償却累計額	△227,602		△255,331	
信託工具、器具及び備品 (純額)	173,018		218,817	
信託土地	143,794,996		143,795,118	
信託建設仮勘定	30,564		27,022	
有形固定資産合計	206,173,176	83.8	205,837,487	83.6
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	474		407	
その他	5,483		4,112	
無形固定資産合計	1,783,560	0.7	1,782,121	0.7
投資その他の資産				
投資有価証券	20,035,175		20,035,175	
繰延税金資産	3,455		1,740	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	397,404		397,885	
信託差入敷金及び保証金	630,697		630,697	
投資その他の資産合計	21,076,733	8.6	21,075,498	8.6
固定資産合計	229,033,469	93.1	228,695,107	92.9
繰延資産				
投資法人債発行費	33,592		30,311	
繰延資産合計	33,592	0.0	30,311	0.0
資産合計	245,996,152	100.0	246,128,746	100.0

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2019年 4 月30日)	構成比 (%)	当 期 (2019年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,388,264		1,759,144	
短期借入金	3,055,000		2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	7,850,000		650,000	
未払費用	116,347		113,727	
未払分配金	10,468		10,715	
未払法人税等	1,276		604	
未払消費税等	85,388		73,778	
未払事業所税	10,560		5,531	
前受金	1,372,910		1,348,814	
預り金	75,315		79,212	
その他	-		19	
流動負債合計	13,965,532	5.7	6,041,549	2.5
固定負債				
長期借入金	90,900,000		99,100,000	
投資法人債	8,500,000		8,500,000	
信託預り敷金及び保証金	7,598,546		7,697,679	
固定負債合計	106,998,546	43.5	115,297,679	46.8
負債合計	120,964,079	49.2	121,339,229	49.3
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	120,350,148	48.9	120,350,148	48.9
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	400,267		762,316	
任意積立金合計	400,267	0.2	762,316	0.3
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,281,656	1.7	3,677,052	1.5
剰余金合計	4,681,923		4,439,368	
投資主資本合計	125,032,072	50.8	124,789,517	50.7
純資産合計 ※2	125,032,072	50.8	124,789,517	50.7
負債純資産合計	245,996,152	100.0	246,128,746	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)		当 期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)	
	百分比 (%)		百分比 (%)	
営業収益				
賃貸事業収入 ※1		7,572,149		7,736,146
その他賃貸事業収入 ※1		963,488		1,032,108
不動産等売却益 ※2		876,401		—
受取配当金		529,688		509,894
営業収益合計		9,941,727	100.0	9,278,149
100.0				100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1		4,593,106		4,603,832
資産運用報酬		391,566		376,460
役員報酬		4,200		4,200
資産保管手数料		11,302		11,375
一般事務委託手数料		92,512		83,636
会計監査人報酬		8,500		8,500
その他営業費用		149,931		105,930
営業費用合計		5,251,118	52.8	5,193,935
56.0				56.0
営業利益		4,690,609	47.2	4,084,213
44.0				44.0
営業外収益				
受取利息		77		83
未払分配戻入		1,265		866
雑収入		342		426
営業外収益合計		1,685	0.0	1,376
0.0				0.0
営業外費用				
支払利息		376,675		377,551
投資法人債利息		26,863		23,237
投資法人債発行費償却		4,235		3,280
その他		2,489		2,377
営業外費用合計		410,264	4.1	406,447
4.4				4.4
経常利益		4,282,030	43.1	3,679,142
39.7				39.7
税引前当期純利益		4,282,030	43.1	3,679,142
39.7				39.7
法人税、住民税及び事業税		2,553		604
法人税等調整額		△1,609		1,715
法人税等合計		944	0.0	2,320
0.0				0.0
当期純利益		4,281,086	43.1	3,676,821
39.6				39.6
前期繰越利益		570		230
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		4,281,656		3,677,052

投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金 圧縮積立金	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)			
当期首残高	120,350,148	400,267	400,267	3,551,188	3,951,456	124,301,604	124,301,604
当期変動額							
剰余金の配当				△3,550,618	△3,550,618	△3,550,618	△3,550,618
当期純利益				4,281,086	4,281,086	4,281,086	4,281,086
当期変動額合計	—	—	—	730,467	730,467	730,467	730,467
当期末残高	※1 120,350,148	400,267	400,267	4,281,656	4,681,923	125,032,072	125,032,072

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金 圧縮積立金	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)			
当期首残高	120,350,148	400,267	400,267	4,281,656	4,681,923	125,032,072	125,032,072
当期変動額							
圧縮積立金の積立		362,048	362,048	△362,048	—	—	—
剰余金の配当				△3,919,377	△3,919,377	△3,919,377	△3,919,377
当期純利益				3,676,821	3,676,821	3,676,821	3,676,821
当期変動額合計	—	362,048	362,048	△604,604	△242,555	△242,555	△242,555
当期末残高	※1 120,350,148	762,316	762,316	3,677,052	4,439,368	124,789,517	124,789,517

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(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、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数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29,367千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

項目	期別	前期 (ご参考) (2019年4月30日現在)	当期 (2019年10月31日現在)
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物	19,834千円	19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

項目	期別	前期 (ご参考) (自2018年11月1日至2019年4月30日)	当期 (自2019年5月1日至2019年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入
	(賃料)	6,379,539千円	(賃料) 6,557,413千円
	(共益費)	1,192,610千円	(共益費) 1,178,732千円
	計	7,572,149千円	計 7,736,146千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
	(駐車場使用料)	219,119千円	(駐車場使用料) 224,732千円
	(施設使用料)	59,836千円	(施設使用料) 54,303千円
	(付帯収益)	566,591千円	(付帯収益) 625,694千円
	(その他の雑収入)	117,939千円	(その他の雑収入) 127,379千円
	計	963,488千円	計 1,032,108千円
	不動産賃貸事業収益合計	8,535,637千円	不動産賃貸事業収益合計 8,768,255千円
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用		賃貸事業費用
	(外注委託費)	1,063,765千円	(外注委託費) 1,056,807千円
	(水道光熱費)	621,833千円	(水道光熱費) 659,123千円
	(公租公課)	622,913千円	(公租公課) 607,664千円
	(損害保険料)	15,039千円	(損害保険料) 10,750千円
	(修繕費)	659,746千円	(修繕費) 660,224千円
	(信託報酬)	29,326千円	(信託報酬) 29,207千円
(減価償却費)	1,395,495千円	(減価償却費) 1,419,127千円	
(その他賃貸事業費用)	184,986千円	(その他賃貸事業費用) 160,926千円	
不動産賃貸事業費用合計	4,593,106千円	不動産賃貸事業費用合計 4,603,832千円	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,942,531千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,164,422千円	
※2. 不動産等売却益の内訳	(プレミア海岸ビル)		-
	A. 不動産等売却収入	5,350,000千円	
	B. 不動産等売却原価	4,906,464千円	
	C. その他売却費用	81,486千円	
	D. 不動産等売却益 (A-B-C)	362,048千円	
	(アーバンネット入船ビル)		
	A. 不動産等売却収入	3,350,000千円	
	B. 不動産等売却原価	2,830,530千円	
	C. その他売却費用	5,116千円	
	D. 不動産等売却益 (A-B-C)	514,352千円	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期 (ご参考) (自2018年11月1日至2019年4月30日)	当期 (自2019年5月1日至2019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 発行済投資口の総口数	10,000,000口 1,316,995口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 10,000,000口 1,316,995口

【税効果会計に関する注記】

項目	期別	前期 (ご参考) (2019年4月30日現在)	当期 (2019年10月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	未払事業税等損金不算入額	3,455千円	未払事業税等損金不算入額 1,740千円
	繰延税金資産合計	3,455千円	繰延税金資産合計 1,740千円
	繰延税金資産の純額	3,455千円	繰延税金資産の純額 1,740千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	31.51%	法定実効税率 31.51%
	(調整)		(調整)
	支払分配金の損金算入額	△28.84%	支払分配金の損金算入額 △31.46%
	その他	△2.65%	その他 0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自2018年11月1日至2019年4月30日)	当期 (自2019年5月1日至2019年10月31日)
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目的に限定して行うものとしています。	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。	(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。

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)			
<p>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、さらに、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。</p> <p>なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>			
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2019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)。</p>			
(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,741,237	3,741,237	-
(2)信託現金及び信託預金	12,793,389	12,793,389	-
資産計	16,534,627	16,534,627	-
(3)短期借入金	3,055,000	3,055,000	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	7,850,000	7,873,887	23,887
(5)長期借入金	90,900,000	91,661,893	761,893
(6)投資法人債	8,500,000	8,524,295	24,295
負債計	110,305,000	111,115,076	810,076
(7)デリバティブ取引	-	-	-
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 (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。</p>			

当 期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)			
<p>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、さらに、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。</p> <p>なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>			
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2019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)。</p>			
(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,714,831	3,714,831	-
(2)信託現金及び信託預金	13,295,453	13,295,453	-
資産計	17,010,284	17,010,284	-
(3)短期借入金	2,000,000	2,000,000	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	650,000	651,897	1,897
(5)長期借入金	99,100,000	99,940,085	840,085
(6)投資法人債	8,500,000	8,530,270	30,270
負債計	110,250,000	111,122,253	872,253
(7)デリバティブ取引	-	-	-
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 (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。</p>			

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)																																																																				
<p>(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「(7)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (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 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">当該時価の時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>時価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>73,780,000</td> <td>68,980,000</td> <td>(注)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品投資有価証券 優先出資証券(貸借対照表計上額20,035,175千円)については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,741,237</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,793,389</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,534,627</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,055,000</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>7,850,000</td> <td>2,000,000</td> <td>12,350,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>2,500,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,905,000</td> <td>4,500,000</td> <td>12,350,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>26,600,000</td> <td>9,950,000</td> <td>40,000,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>2,000,000</td> <td>4,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>26,600,000</td> <td>11,950,000</td> <td>44,000,000</td> </tr> </tbody> </table>					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		当該時価の時価	当該時価の算定方法	うち1年超	時価	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	73,780,000	68,980,000	(注)	-	区分	1年以内	現金及び預金	3,741,237	信託現金及び信託預金	12,793,389	合計	16,534,627	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	3,055,000	-	-	長期借入金	7,850,000	2,000,000	12,350,000	投資法人債	-	2,500,000	-	合計	10,905,000	4,500,000	12,350,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	長期借入金	26,600,000	9,950,000	40,000,000	投資法人債	-	2,000,000	4,000,000	合計	26,600,000	11,950,000	44,000,000
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					当該時価の時価	当該時価の算定方法																																																											
			うち1年超	時価																																																																
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	73,780,000	68,980,000	(注)	-																																																														
区分	1年以内																																																																			
現金及び預金	3,741,237																																																																			
信託現金及び信託預金	12,793,389																																																																			
合計	16,534,627																																																																			
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																	
短期借入金	3,055,000	-	-																																																																	
長期借入金	7,850,000	2,000,000	12,350,000																																																																	
投資法人債	-	2,500,000	-																																																																	
合計	10,905,000	4,500,000	12,350,000																																																																	
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																	
短期借入金	-	-	-																																																																	
長期借入金	26,600,000	9,950,000	40,000,000																																																																	
投資法人債	-	2,000,000	4,000,000																																																																	
合計	26,600,000	11,950,000	44,000,000																																																																	

当 期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)																																																																				
<p>(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「(7)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (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 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">当該時価の時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th>時価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> <td>73,180,000</td> <td>73,180,000</td> <td>(注)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品投資有価証券 優先出資証券(貸借対照表計上額20,035,175千円)については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,714,831</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>13,295,453</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,010,284</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,000,000</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>650,000</td> <td>9,400,000</td> <td>19,450,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>2,500,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,650,000</td> <td>11,900,000</td> <td>19,450,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,800,000</td> <td>9,500,000</td> <td>40,950,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>-</td> <td>4,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>21,800,000</td> <td>9,500,000</td> <td>44,950,000</td> </tr> </tbody> </table>					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		当該時価の時価	当該時価の算定方法	うち1年超	時価	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	73,180,000	73,180,000	(注)	-	区分	1年以内	現金及び預金	3,714,831	信託現金及び信託預金	13,295,453	合計	17,010,284	区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	2,000,000	-	-	長期借入金	650,000	9,400,000	19,450,000	投資法人債	-	2,500,000	-	合計	2,650,000	11,900,000	19,450,000	区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	長期借入金	19,800,000	9,500,000	40,950,000	投資法人債	2,000,000	-	4,000,000	合計	21,800,000	9,500,000	44,950,000
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					当該時価の時価	当該時価の算定方法																																																											
			うち1年超	時価																																																																
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	73,180,000	73,180,000	(注)	-																																																														
区分	1年以内																																																																			
現金及び預金	3,714,831																																																																			
信託現金及び信託預金	13,295,453																																																																			
合計	17,010,284																																																																			
区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																	
短期借入金	2,000,000	-	-																																																																	
長期借入金	650,000	9,400,000	19,450,000																																																																	
投資法人債	-	2,500,000	-																																																																	
合計	2,650,000	11,900,000	19,450,000																																																																	
区分	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																	
短期借入金	-	-	-																																																																	
長期借入金	19,800,000	9,500,000	40,950,000																																																																	
投資法人債	2,000,000	-	4,000,000																																																																	
合計	21,800,000	9,500,000	44,950,000																																																																	

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)					当 期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)																																																																																								
<p>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2019年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額(注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価(注4)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額(注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>141,135,875</td> <td>△2,145,500</td> <td>138,990,374</td> <td>167,634,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>69,458,528</td> <td>△497,649</td> <td>68,960,878</td> <td>80,520,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>210,594,403</td> <td>△2,643,150</td> <td>207,951,253</td> <td>248,154,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。 (注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はアーバンネット五反田NNビルの取得(5,307,534千円)及び保有物件に係る資本的支出(1,138,416千円)によるものであり、主な減少額はプレミア海岸ビルの売却(4,906,464千円)及びアーバンネット入船ビルの売却(2,830,530千円)及び減価償却費(1,395,495千円)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。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2019年4月期における損益は、次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>5,926,870</td> <td>3,118,480</td> <td>2,808,389</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,608,767</td> <td>1,474,625</td> <td>1,134,141</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,535,637</td> <td>4,593,106</td> <td>3,942,531</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>					用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末時価(注4)	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	オフィスビル	141,135,875	△2,145,500	138,990,374	167,634,000	レジデンス	69,458,528	△497,649	68,960,878	80,520,000	合計	210,594,403	△2,643,150	207,951,253	248,154,000	用途	損益計算書における金額 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)			A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	オフィスビル	5,926,870	3,118,480	2,808,389	レジデンス	2,608,767	1,474,625	1,134,141	合計	8,535,637	4,593,106	3,942,531	<p>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2019年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額(注1)</th> <th rowspan="2">当期末時価(注4)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額(注3)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>138,990,374</td> <td>39,220</td> <td>139,029,595</td> <td>172,744,000</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>68,960,878</td> <td>△374,977</td> <td>68,585,901</td> <td>83,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>207,951,253</td> <td>△335,756</td> <td>207,615,497</td> <td>255,744,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。 (注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は保有物件に係る資本的支出(1,088,898千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,419,127千円)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。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する2019年10月期における損益は、次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">損益計算書における金額 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)</th> </tr> <tr> <th>A. 不動産賃貸事業収益</th> <th>B. 不動産賃貸事業費用</th> <th>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>6,129,424</td> <td>3,202,899</td> <td>2,926,525</td> </tr> <tr> <td>レジデンス</td> <td>2,638,830</td> <td>1,400,933</td> <td>1,237,897</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,768,255</td> <td>4,603,832</td> <td>4,164,422</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>					用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末時価(注4)	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	オフィスビル	138,990,374	39,220	139,029,595	172,744,000	レジデンス	68,960,878	△374,977	68,585,901	83,000,000	合計	207,951,253	△335,756	207,615,497	255,744,000	用途	損益計算書における金額 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)			A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	オフィスビル	6,129,424	3,202,899	2,926,525	レジデンス	2,638,830	1,400,933	1,237,897	合計	8,768,255	4,603,832	4,164,422
用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末時価(注4)																																																																																									
	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高																																																																																										
オフィスビル	141,135,875	△2,145,500	138,990,374	167,634,000																																																																																									
レジデンス	69,458,528	△497,649	68,960,878	80,520,000																																																																																									
合計	210,594,403	△2,643,150	207,951,253	248,154,000																																																																																									
用途	損益計算書における金額 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)																																																																																												
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)																																																																																										
オフィスビル	5,926,870	3,118,480	2,808,389																																																																																										
レジデンス	2,608,767	1,474,625	1,134,141																																																																																										
合計	8,535,637	4,593,106	3,942,531																																																																																										
用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末時価(注4)																																																																																									
	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高																																																																																										
オフィスビル	138,990,374	39,220	139,029,595	172,744,000																																																																																									
レジデンス	68,960,878	△374,977	68,585,901	83,000,000																																																																																									
合計	207,951,253	△335,756	207,615,497	255,744,000																																																																																									
用途	損益計算書における金額 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)																																																																																												
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)																																																																																										
オフィスビル	6,129,424	3,202,899	2,926,525																																																																																										
レジデンス	2,638,830	1,400,933	1,237,897																																																																																										
合計	8,768,255	4,603,832	4,164,422																																																																																										

[関連当事者との取引に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4月30日)		当 期 (自 2019年 5月 1 日 至 2019年10月31日)	
<p>(利害関係人等との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 3.30%</p> <p>4. 取引の内容 (1)不動産信託受益権の取得 (2)不動産信託受益権の譲渡</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)取得価格(注1)：5,250,000千円 (2)譲渡価格(注2)：3,350,000千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 -千円 (注1) 取得価格には、特定資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。 (注2) 譲渡価格には、特定資産の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。</p> <p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 -</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p>		<p>(利害関係人等との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 NTTファイナンス株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 -</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 (1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (借入) 長期借入金：1,200,000千円 借入日：2019年9月30日 返済期限：2028年3月31日 (2)支払利息：23,431千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 (1)資金の借入 長期借入金 10,200,000千円 (2)未払費用 6,591千円 (資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 -</p>	

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
<p>5. 取引の種類別の取引金額</p> <p>(1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。</p> <p>(借入) 長期借入金：1,500,000千円 借入日：2019年4月5日 返済期限：2024年3月29日</p> <p>(2)支払利息：111,934千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入 長期借入金 21,590,000千円 短期借入金 970,000千円</p> <p>(2)未払費用 34,123千円</p>	<p>4. 取引の内容</p> <p>(1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額</p> <p>(1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。</p> <p>(借入) 長期借入金：1,000,000千円 借入日：2019年7月31日 返済期限：2024年3月29日</p> <p>(2)支払利息：116,189千円</p> <p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入 長期借入金 22,590,000千円 (2)未払費用 35,405千円</p>

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
-	-

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
<p>1口当たり純資産額 94,937円</p> <p>1口当たり当期純利益 3,250円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>	<p>1口当たり純資産額 94,753円</p> <p>1口当たり当期純利益 2,791円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
当期純利益	4,281,086千円	3,676,821千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	-千円
普通投資口に係る当期純利益	4,281,086千円	3,676,821千円
期中平均投資口数	1,316,995口	1,316,995口

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
I 当期末処分利益	4,281,656,721	3,677,052,318
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,919,377,120 (2,976)	3,677,050,040 (2,792)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	362,048,849	-
IV 次期繰越利益	230,752	2,278
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、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(同法第65条の7) による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,316,995口の整数倍の最大値となる3,919,377,120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3,677,050,040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>


独立監査人の監査報告書

2019年12月16日


プレミア投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岡野隆樹 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

松本大明 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、プレミア投資法人の2019年5月1日から2019年10月31日までの第34期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019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	4,282,030	3,679,142
減価償却費	1,396,865	1,420,498
投資法人債発行費償却	4,235	3,280
受取利息	△77	△83
未払分配金戻入	△1,265	△866
支払利息	403,539	400,788
営業未収入金の増減額（△は増加）	△212	△17,264
営業未払金の増減額（△は減少）	△59,701	115,151
未収消費税等の増減額（△は増加）	24,087	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	85,388	△11,610
前受金の増減額（△は減少）	95,394	△24,095
預り金の増減額（△は減少）	△10,717	3,896
信託有形固定資産の売却による減少額	7,724,169	－
その他	△41,398	24,710
小 計	13,902,337	5,593,549
利息の受取額	77	83
利息の支払額	△381,989	△415,754
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△11,732	1,487
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,508,693	5,179,365
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	△6,677,460	△829,628
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	740,352	193,281
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△699,495	△94,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,636,603	△730,495
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	－	2,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	8,200,000
短期借入金の返済による支出	－	△3,055,000
長期借入金の返済による支出	△2,850,000	△7,200,000
投資法人債の償還による支出	△2,500,000	－
分配金の支払額	△3,549,780	△3,918,212
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,899,780	△3,973,212
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	972,309	475,657
現金及び現金同等物の期首残高	15,562,317	16,534,627
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	16,534,627	17,010,284

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

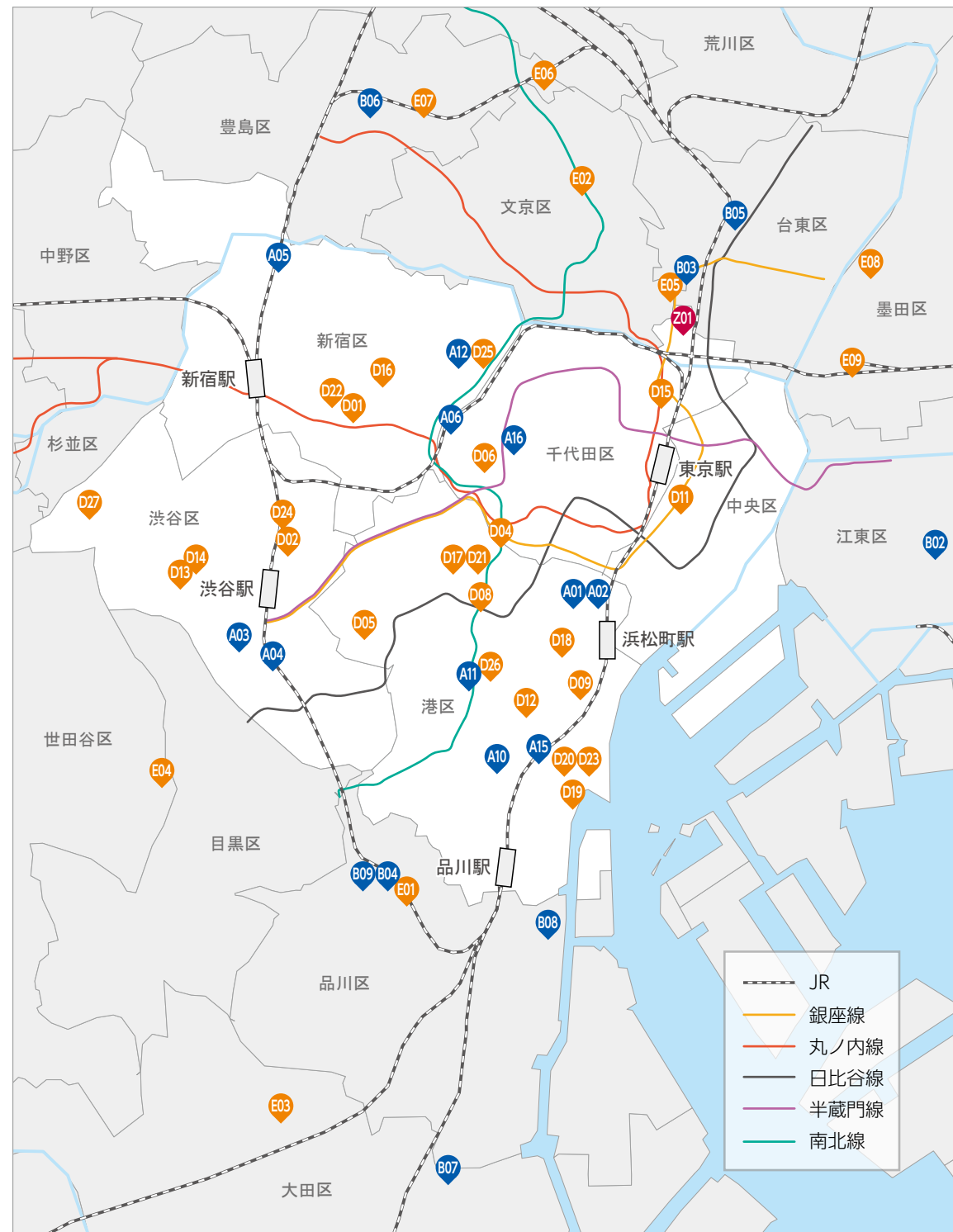
項 目	期 別	前 期 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

項 目	期 別	前 期 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当 期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(2019年 4 月30日現在)	(2019年10月31日現在)
	現金及び預金	3,741,237	現金及び預金 3,714,831
	信託現金及び信託預金	12,793,389	信託現金及び信託預金 13,295,453
	現金及び現金同等物	<u>16,534,627</u>	現金及び現金同等物 <u>17,010,284</u>

ポートフォリオ分布



都心5区

- | | | |
|------------------|--------------------|-----------------------------------|
| A01 ランディック新橋ビル | D01 パークアクシス四谷ステージ | D18 プレミアステージ芝公園 |
| A02 ランディック第2新橋ビル | D02 パークアクシス明治神宮前 | D19 MEW |
| A03 プレミア道玄坂ビル | D04 キャビンアリーナ赤坂 | D20 芝浦アイランド エアタワー |
| A04 KN渋谷3 | D05 キャビンアリーナ南青山 | D21 ストーリア赤坂 |
| A05 高田馬場センタービル | D06 ビュロー紀尾井町 | D22 ルネ新宿御苑タワー |
| A06 六番町ビル | D08 六本木グリーンテラス | D23 芝浦アイランド ブルームタワー |
| A10 アーバンネット三田ビル | D09 プレミアステージ芝公園Ⅱ | D24 クエストコート原宿 |
| A11 アーバンネット麻布ビル | D11 ラング・タワー京橋 | D25 アーバンコート市ヶ谷 |
| A12 アーバンネット市ヶ谷ビル | D12 プレミアステージ三田慶大前 | D26 プレミアステージ麻布十番 |
| A15 グランパーク | D13 プレミアロッソ | D27 プレミアステージ笹塚 |
| A16 アーバンネット麹町ビル | D14 プレミアプラン代々木公園 | Z01 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(秋葉原UDX) |
| | D15 プレミアステージ内神田 | |
| | D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町 | |
| | D17 Walk赤坂 | |

東京23区(都心5区を除く)

- | | | |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| B02 プレミア東陽町ビル | B08 スフィアタワー天王洲 | E05 プレミアステージ湯島 |
| B03 上野THビル | B09 アーバンネット五反田NNビル | E06 プレミアステージ駒込 |
| B04 五反田NTビル | E01 ビーサイト大崎 | E07 プレミアステージ大塚 |
| B05 上野トーセイビル | E02 プレミアガーデン本郷 | E08 プレミアステージ本所吾妻橋 |
| B06 アーバンネット池袋ビル | E03 プレミアグランデ馬込 | E09 プレミアステージ両国 |
| B07 アーバンネット大森ビル | E04 プレミアノッツェ祐天寺 | |

東京周辺都市



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

地方主要都市

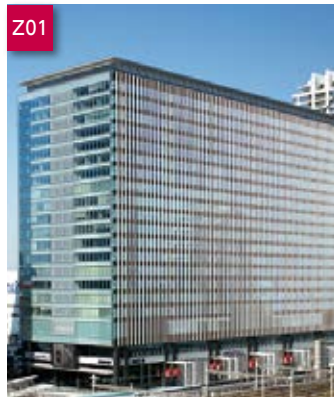


- | |
|--------------------|
| G02 NTTクレド岡山ビル |
| G03 アーバンネット静岡追手町ビル |
| G04 アーバンネット静岡ビル |
| G05 アーバンエース肥後橋ビル |

優先出資証券(オフィス)

都心5区

Z01



川澄建築写真事務所

ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券
(秋葉原UDX)^(注)
(千代田区外神田四丁目)
(注) 本優先出資証券の発行体
であるユーディーエックス
特定目的会社が保有して
いる不動産はオフィスビ
ル1棟全体及びその敷地
であり、物件の名称は「秋
葉原UDX」です。

オフィス

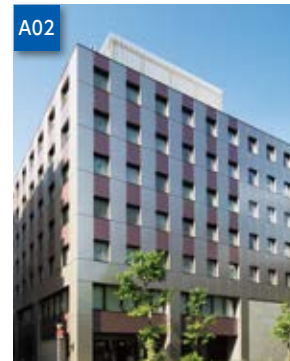
都心5区

A01



ランディック新橋ビル
(港区西新橋三丁目)

A02



ランディック第2新橋ビル
(港区西新橋三丁目)

都心5区

A15



グランパーク
(港区芝浦三丁目)

A16



アーバンネット麹町ビル
(千代田区麹町一丁目)

都心5区

A03



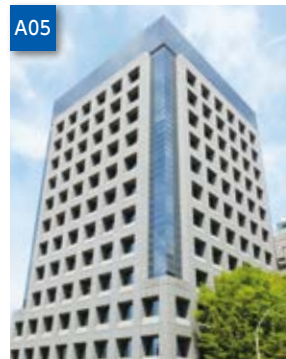
プレミア道玄坂ビル
(渋谷区道玄坂一丁目)

A04



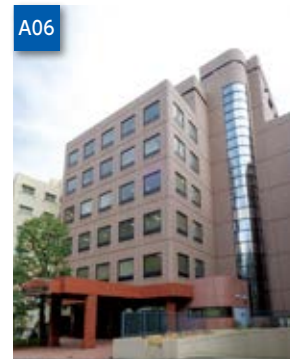
KN渋谷3
(渋谷区桜丘町)

A05



高田馬場センタービル
(新宿区高田馬場一丁目)

A06

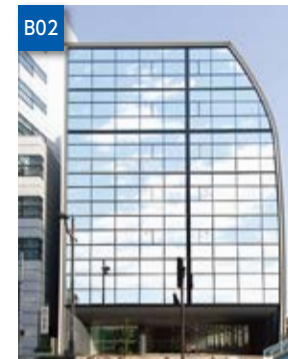


六番町ビル
(千代田区六番町)

オフィス

東京23区(都心5区を除く)

B02



プレミア東陽町ビル
(江東区東陽三丁目)

B03



上野THビル
(文京区湯島三丁目)

B04



五反田NTビル
(品川区西五反田一丁目)

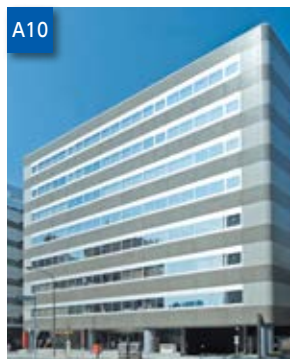
B05



上野トーセイビル
(台東区東上野四丁目)

都心5区

A10



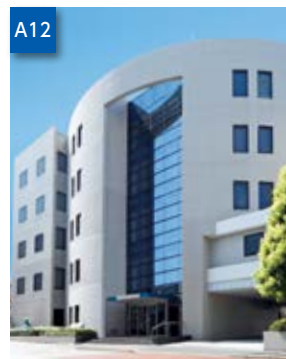
アーバンネット三田ビル
(港区三田三丁目)

A11



アーバンネット麻布ビル
(港区南麻布一丁目)

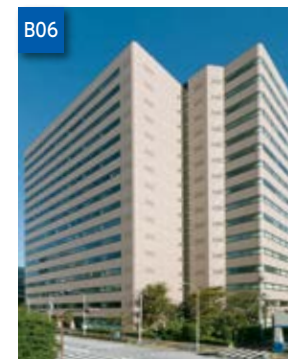
A12



アーバンネット市ヶ谷ビル
(新宿区払方町)

東京23区(都心5区を除く)

B06



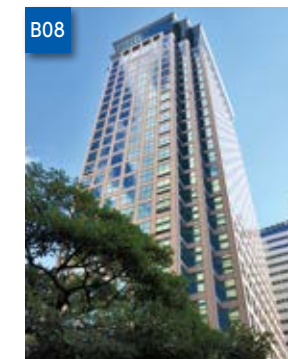
アーバンネット池袋ビル
(豊島区東池袋三丁目)

B07



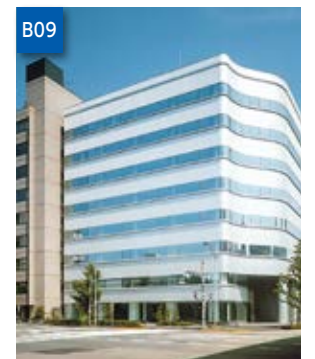
アーバンネット大森ビル
(大田区大森北二丁目)

B08



スフィアタワー天王洲
(品川区東品川二丁目)

B09



アーバンネット五反田NNビル
(品川区西五反田三丁目)

オフィス 東京周辺都市



C01

プレミア横浜西口ビル
(横浜市西区北幸二丁目)



C02

かながわサイエンスパークR&D棟
(川崎市高津区坂戸三丁目)

オフィス 地方主要都市



G02

NTTクレド岡山ビル
(岡山市北区)



G03

アーバンネット静岡追手町ビル
(静岡市葵区)



G04

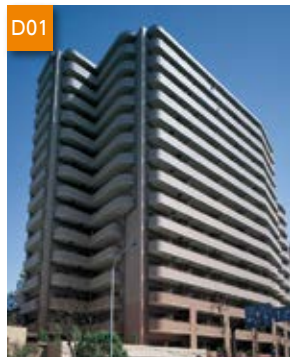
アーバンネット静岡ビル
(静岡市葵区)



G05

アーバンエース肥後橋ビル
(大阪市西区)

レジデンス 都心5区



D01

パークアクシス四谷ステージ
(新宿区四谷四丁目)



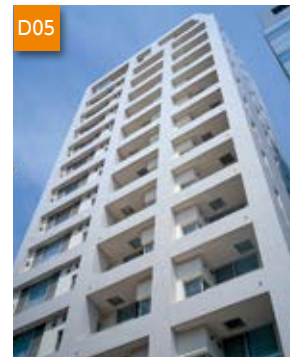
D02

パークアクシス明治神宮前
(渋谷区神宮前一丁目)



D04

キャビンアリーナ赤坂
(港区赤坂二丁目)



D05

キャビンアリーナ南青山
(港区南青山七丁目)

都心5区



D06

ビュロー紀尾井町
(千代田区平河町二丁目)



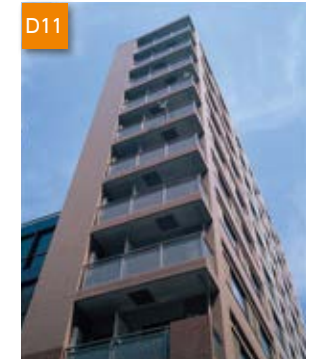
D08

六本木グリーンテラス
(港区六本木三丁目)



D09

プレミアステージ芝公園Ⅱ
(港区芝一丁目)



D11

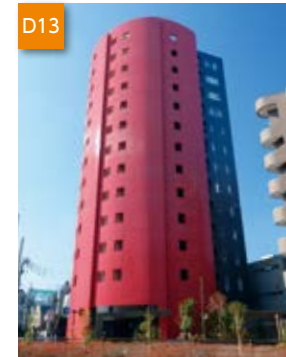
ラング・タワー京橋
(中央区京橋二丁目)

都心5区



D12

プレミアステージ三田慶大前
(港区芝五丁目)



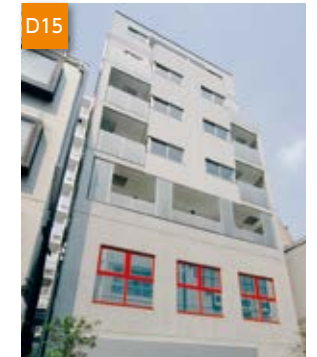
D13

プレミアロッソ
(渋谷区富ヶ谷二丁目)



D14

プレミアブラン代々木公園
(渋谷区富ヶ谷一丁目)



D15

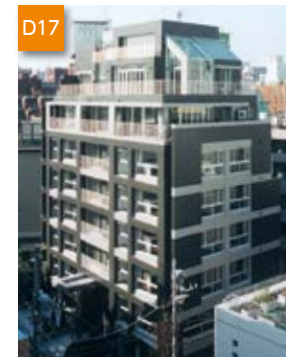
プレミアステージ内神田
(千代田区内神田二丁目)

都心5区



D16

プレミアステージ市ヶ谷河田町
(新宿区住吉町)



D17

Walk赤坂
(港区赤坂六丁目)



D18

プレミアステージ芝公園
(港区芝公園二丁目)



D19

MEW
(港区海岸三丁目)

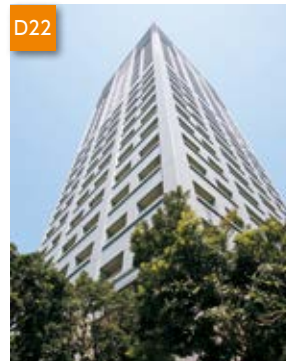
都心5区



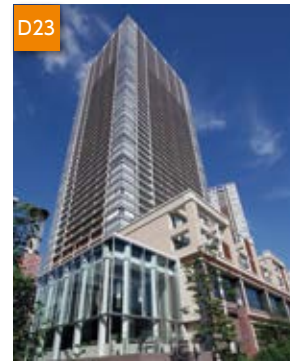
D20
芝浦アイランド エアタワー
(港区芝浦四丁目)



D21
ストーリア赤坂
(港区赤坂六丁目)



D22
ルネ新宿御苑タワー
(新宿区新宿一丁目)



D23
芝浦アイランド ブルームタワー
(港区芝浦四丁目)

東京23区(都心5区を除く)



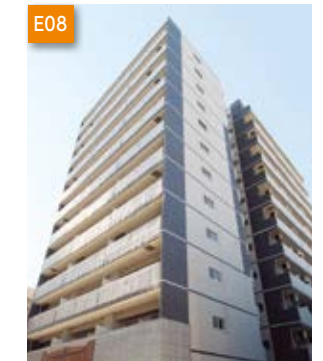
E05
プレミアステージ湯島
(文京区湯島三丁目)



E06
プレミアステージ駒込
(豊島区駒込一丁目)



E07
プレミアステージ大塚
(豊島区南大塚三丁目)



E08
プレミアステージ本所吾妻橋
(墨田区吾妻橋二丁目)

都心5区



D24
クエストコート原宿
(渋谷区千駄ヶ谷三丁目)



D25
アーバンコート市ヶ谷
(新宿区払方町)



D26
プレミアステージ麻布十番
(港区三田一丁目)



D27
プレミアステージ笹塚
(渋谷区笹塚二丁目)

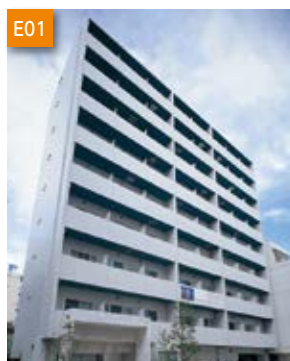
東京23区(都心5区を除く)



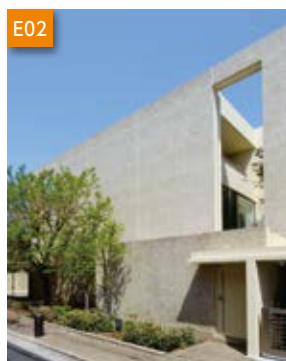
E09
プレミアステージ両国
(墨田区緑二丁目)

レジデンス

東京23区(都心5区を除く)



E01
ビーサイト大崎
(品川区大崎五丁目)



E02
プレミアガーデン本郷
(文京区向丘一丁目)

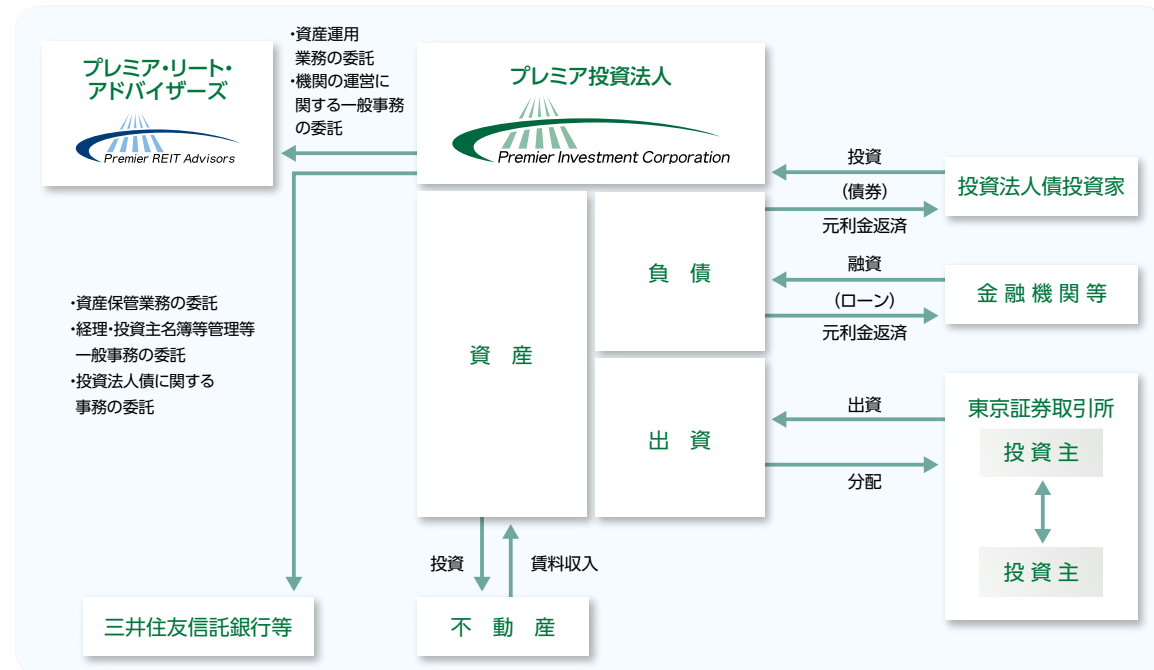


E03
プレミアグランデ馬込
(大田区中馬込一丁目)



E04
プレミアノッツェ祐天寺
(世田谷区下馬一丁目)

投資法人の仕組み

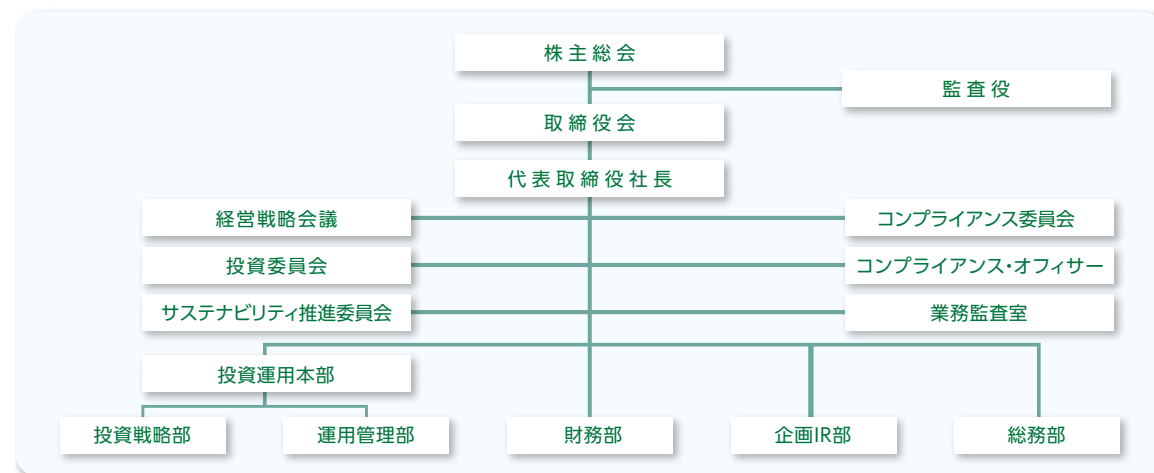


(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

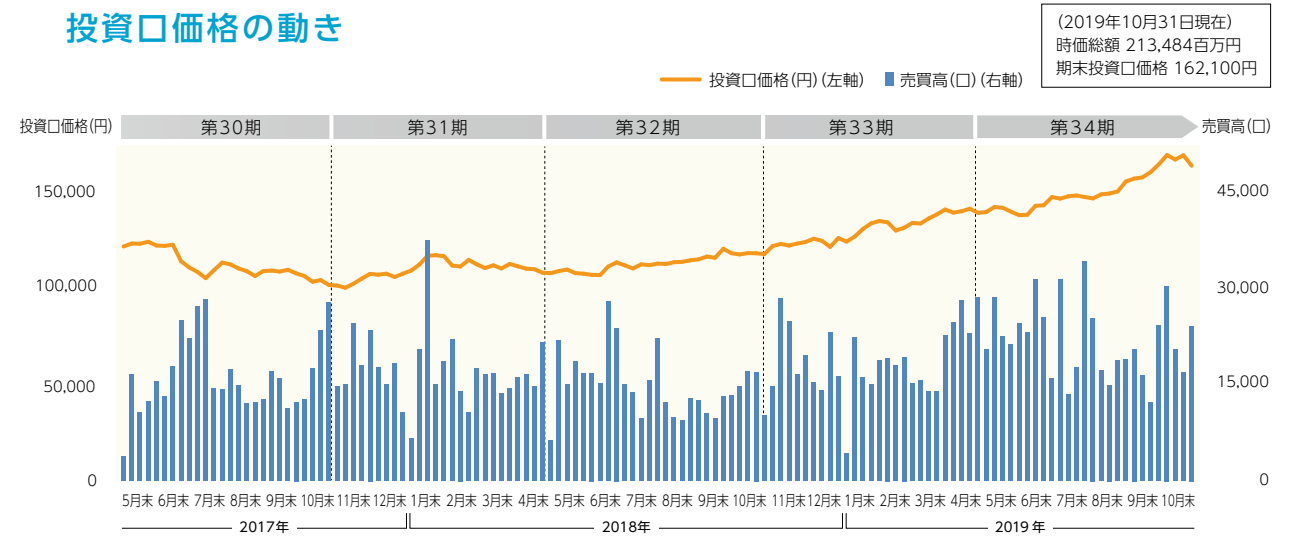
資産運用会社の概要

(2019年10月31日現在)

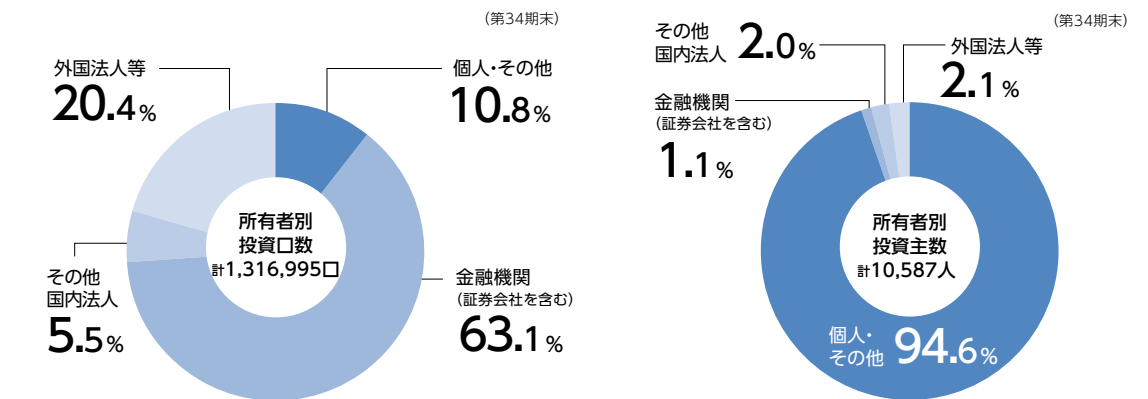
名称	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額	300百万円
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(70.0%) ケネディクス株式会社(30.0%)



投資口の状況について
投資口価格の動き

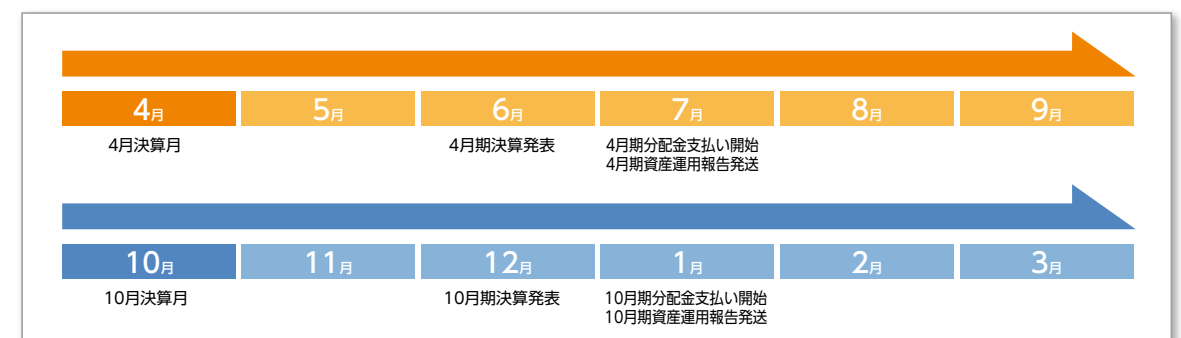


所有者別投資口数及び投資主数



(注)投資口数における比率は小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール



諸手続きについて

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等のご変更については、投資主様のお取引証券会社等(金融商品取引業者)にお申し出下さい。
但し、特別口座で管理されている投資口につきましては、口座管理機関であります三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤル又はホームページをご利用下さい。

- フリーダイヤル 0120-782-031(受付時間 9:00~17:00 土日休日を除く)
- ホームページ <https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行株式会社へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(但し「コンサルティングオフィス・コンサルプラザ」を除きます。)にてお申し出下さい。

また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続きをご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡下さい。
(注)分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることとなりますので、お早めにお受け取り下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8956)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物ご送付先/電話ご照会先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-782-031(フリーダイヤル)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

●マイナンバーの届出に関する問い合わせ先

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

