



プレミア投資法人

東京都港区赤坂八丁目4番14号 <http://www.pic-reit.co.jp>

第23期 資産運用報告

自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日

Office  
&  
Residence

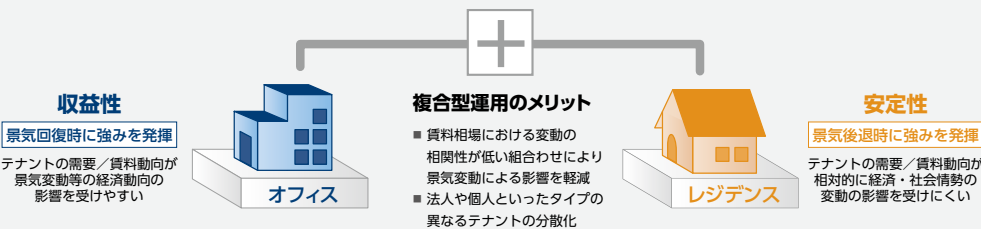
1.
 メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート



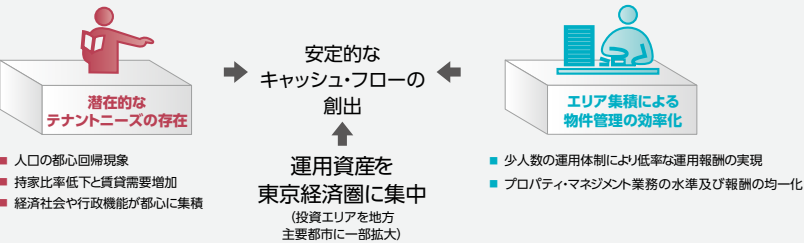
NTT都市開発

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

2.
 オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用



3.
 運用資産の東京経済圏への集中投資



目次

I. 投資法人の概要

プレミア投資法人の投資方針...表紙裏ご挨拶	2
決算ハイライト	3
TOPICS: 当期の物件取得について	4
第23期の運用概況	8
第23期の運用実績	10
ポートフォリオ一覧	12
投資法人の概要	14
資産運用会社の概要	15

II. 資産運用報告

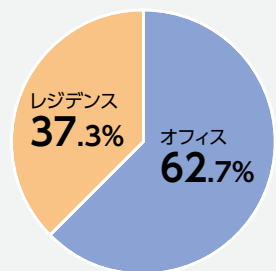
資産運用の概況	16
投資法人の概況	24
投資法人の運用資産の状況	26
保有不動産の資本的支出	31
費用・負債の状況	32
期中の売買状況	34
経理の状況	36
その他	37
III. 貸借対照表	38
IV. 損益計算書	40

V. 投資主資本等変動計算書

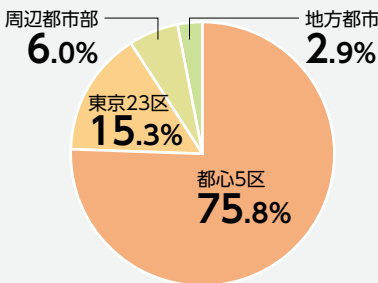
V. 投資主資本等変動計算書	41
VI. 注記表	42
VII. 金銭の分配に係る計算書	52
VIII. 会計監査人の監査報告書	53
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
X. 当期末(第23期末)保有物件の概要	56
XI. 投資主インフォメーション	
投資口の状況	64
ウェブサイトについて	65

ポートフォリオ投資比率(第23期末)

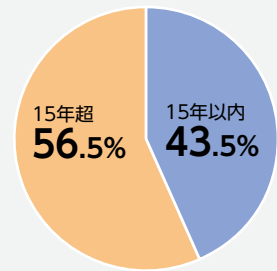
用途分散



地域構成



築年数別



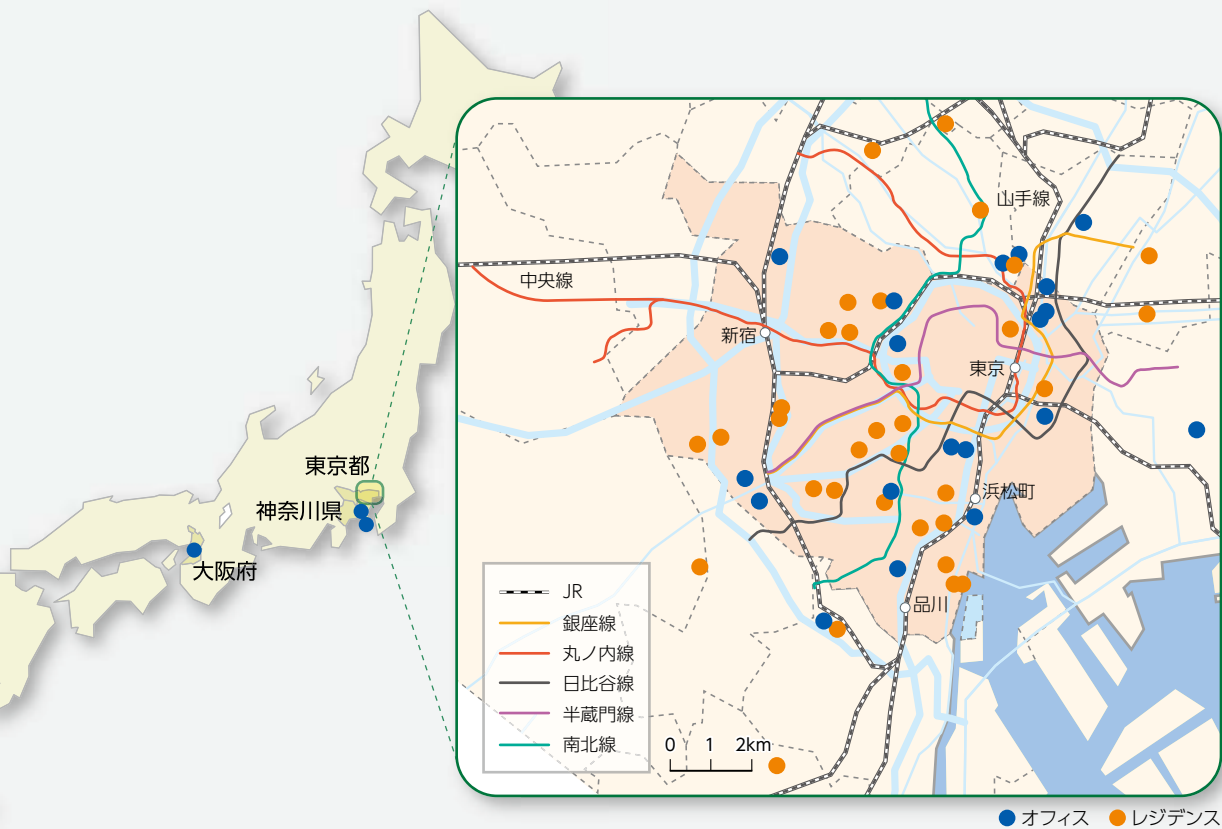
(注) 各投資比率は取得価格ベースの比率で表示しています。  
 なお、築年数別の投資比率の算出において、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

用途別平均築年数(第23期末)

オフィス	24.4 年
レジデンス	10.9 年
ポートフォリオ全体	18.7 年

(注) 用途別平均築年数は各物件の築年数を取得価格により加重平均して算出し、小数第一位未満切捨てにより表示しています。  
 なお、用途別平均築年数の算出において、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

ポートフォリオ分布 (第23期末)





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。

本投資法人は、メイン・スポンサーでありますNTT都市開発(株)（“NTTUD”）との人材面及び物件供給面での強い協力関係を維持・発展しており、当期におきましてはNTTUDより合計4物件（取得総額250億円）を取得し、第23期末時点でのポートフォリオは合計58物件・資産規模2,244億円となるなど順調に外部成長を続けています。

また、第24期に入りました平成26年5月には、築年数の経過したオフィスビル1棟をNTTUDに売却するなどメイン・スポンサーとの間における双方向取引も開始できました。

さて、当期の日本経済は、企業収益の改善や個人消費の増加を背景に、緩やかな回復基調が続きました。また、本年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減も予想の範囲内に収まっています。

不動産賃貸市場におきましては、企業業績の回復を背景に都心のSクラスビル及びAクラスビルを中心として稼働率が回復傾向にあり、今後の景気回復の進展に伴い、Bクラスビルにおいても稼働状況や賃料水準の改善傾向が徐々に広がることが期待されます。

このような経営環境の中、当期におきましては平成25年11月に公募増資を実施するなどして優先出資証券を含むオフィスビル3物件、レジデンス1物件を取得し、営業収益6,680百万円、経常利益2,215百万円、当期純利益2,213百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金につきましては、第22期決算短信上にて公表しました当期予想値（9,680円）を上回る10,121円といたしました。

今後につきましても、保有物件の稼働率向上や財務体質の改善に取り組み、中長期にわたり安定した運用を実現することで、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、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 業績ハイライト

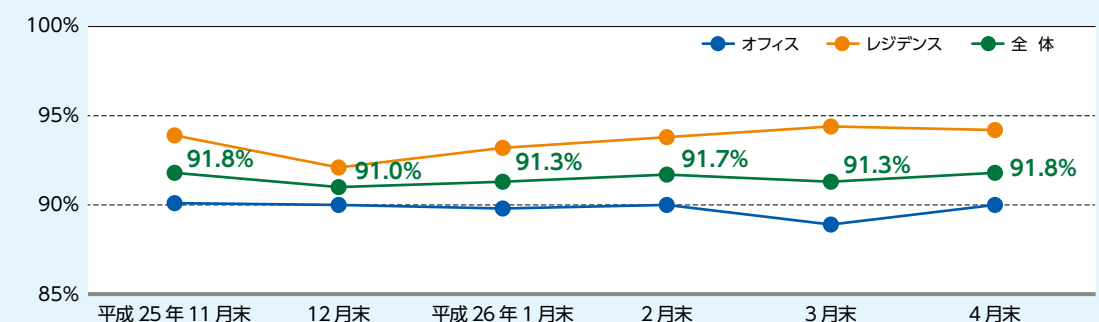
1口当たり 分配金(円) <sup>(注1)</sup>	第22期(平成25年10月期)	10,000円
	第23期(平成26年4月期)	10,121円
	第24期予想(平成26年10月期) <sup>(注2)</sup>	9,700円

(注1) 期末発行済投資口数  
第22期:196,699口  
第23期:218,699口  
第24期:218,699口(予想)  
(注2) 平成26年6月17日付「平成26年4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22期 (平成25年10月期)	第23期 (平成26年4月期)
営業収益(百万円)	6,213	6,680
営業利益(百万円)	2,633	2,934
経常利益(百万円)	1,924	2,215
当期純利益(百万円)	1,922	2,213
総資産額(百万円)	203,445	228,560
純資産額(百万円)	87,667	96,274
純資産比率(%)	43.1	42.1
1口当たり純資産額(円)	445,694	440,215

(注) 期末発行済投資口数 第22期:196,699口、第23期:218,699口

## 第23期の月次稼働率



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

## 当期の動向

### 投資口追加発行

平成25年11月7日に一般募集による投資口の追加発行（20,900口）、平成25年12月4日にオーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当による投資口の追加発行（1,100口）を行いました。

### 資産の取得

メイン・スポンサーであるNTT都市開発(株)より、次の4物件（計25,015百万円）を取得しました。

名称	グランパーク	秋葉原UDX <sup>(注)</sup>	アーバンコート市ヶ谷	トレードピア淀屋橋(底地)
用途	オフィス		レジデンス	オフィス
取得日	平成25年11月8日			平成26年3月31日
取得資金	投資口の一般募集による払込金及び借入金			借入金

(注) オフィスビル1棟全体及びその敷地を裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券

### 資産の譲渡

岩本町ビル及びIPB御茶ノ水ビルは、第23期中の平成26年3月26日に譲渡契約を締結し、第24期中の平成26年5月8日及び5月20日にそれぞれ売却しています。



POINT

当期の資産取得は4物件  
計25,015百万円

NTTUDのパイプライン・サポートを活用  
して優良物件を取得、外部成長を推進

既存ポートフォリオを上回る  
NOI利回り

新規取得物件のNOI利回りは、既存  
ポートフォリオを上回る水準

地方都市物件の取得

トレードピア淀屋橋(底地)は大阪の底  
地物件。NTTUDと借地権契約を締結

グランパーク

秋葉原UDX <sup>(注1)</sup>

アーバンコート市ヶ谷

トレードピア淀屋橋(底地)

用途	オフィス		レジデンス	オフィス
取得先	NTTUD			
権利形態	土地及び建物に係る所有権及び共有持分を信託する信託の 受益権の準共有持分15% 全体に対する実質的持分比率約13%	優先出資証券14,100口 (発行済総口数の5%)を追加取得 追加後持分19%	土地及び建物に係る所有権を 信託する信託の受益権	建物一棟の底地に係る所有権を 信託する信託の受益権 建物所有者(NTTUD <sup>(注2)</sup> )に 30年の普通借地権設定
取得日	平成25年11月8日			平成26年3月31日
取得価格	11,490百万円	5,640百万円	1,385百万円	6,500百万円
取得時鑑定評価額	11,600百万円	—	1,400百万円	6,540百万円
所在地	都心5区			地方都市
	東京都港区	東京都千代田区	東京都新宿区	大阪市中央区
面積	敷地	16,449.37m <sup>2</sup>	11,548.09m <sup>2</sup>	2,277.68m <sup>2</sup>
	延床	160,042.88m <sup>2</sup>	155,629.05m <sup>2</sup>	3,662.97m <sup>2</sup>
建築時期	平成8年8月	平成18年1月	平成5年1月	—
期末稼働率	78.4%	—	86.2%	100% <sup>(注2)</sup>
鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>	4.7%	—	5.7%	4.0%

(注1)「秋葉原UDX」の「所在地」、「面積」及び「建築時期」については、取得資産である優先出資証券の裏付資産の概要を記載しています。

(注2)トレードピア淀屋橋(底地)については、当該土地上にあるオフィスビル1棟に関して三井住友信託銀行株式会社を受託者、NTTUDを単独の受益者とする不動産信託契約が締結されていることから、「建物所有者」には実質的な建物所有者として当該受益者名を記載しています。また、「稼働率」には、本投資法人の所有する土地に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、「各物件に係る[鑑定NOI<sup>(\*)</sup>÷投資価額<sup>(\*\*)</sup>」で算出しています(小数第一位未満切捨て)。

\* 鑑定NOI=各物件の当期末算定価額を算定するために青山リアルティーズ株式会社が作成した調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益

\*\* 投資価額=各物件の当期末帳簿価額(減価償却後)

(参考) 第24期 資産の売却について

POINT		
ポートフォリオの組替えを実施		
<div><div>岩本町ビル</div><div>IPB御茶ノ水ビル</div></div>		
用途	オフィス	
売却先	NTTUD	学校法人 順天堂
売却日	平成26年5月8日	平成26年5月20日
売却価格	6,915百万円	1,570百万円
売却時鑑定評価額	6,320百万円	1,240百万円
売却益(見込)	8百万円	206百万円
所在地	都心5区	東京23区
	東京都千代田区	東京都文京区
面積	敷地	1,291.39m <sup>2</sup>
	延床	9,756.89m <sup>2</sup>
建築時期	昭和48年11月	平成4年3月
期末稼働率	72.2%	100.0%
賃貸NOI利回り <sup>(注)</sup>	2.8%	5.4%
売却代金の使途	平成26年5月9日から22日までに返済期日が到来した4口の借入金(総額9,187百万円)の返済資金の一部に充当	

(注) [賃貸NOI利回り]は、[当期の各物件に係る[年換算賃貸NOI<sup>(\*)</sup>÷投資価額<sup>(\*\*)</sup>]]で算出しています(小数第一位未満切捨て)。  
\* 年換算賃貸NOI=年換算した当期の各物件に係る[不動産賃貸事業利益+減価償却費]  
\*\* 投資価額=各物件に係る当期末帳簿価額(減価償却後)

ポートフォリオの状況

	第22期末 (平成25年10月31日現在)	第23期末 (平成26年4月30日現在)
物件数	55物件	58物件(1物件は追加取得)
取得価格合計	1,994億円	2,244億円
平均築年数 <sup>(注1)</sup>	18.2年	18.7年
期末稼働率 <sup>(注1)</sup>	92.0%	91.8%
ポートフォリオNOI利回り <sup>(注1)(注2)</sup>	4.0%	4.1%
用途分散	<div><div>レジデンス 41.2%</div><div>オフィス 58.8%</div></div>	<div><div>レジデンス 37.3%</div><div>オフィス 62.7%</div></div>
地域構成	<div><div>周辺都市部 6.7%</div><div>東京23区 17.2%</div><div>都心5区 76.0%</div></div>	<div><div>周辺都市部 6.0%</div><div>東京23区 15.3%</div><div>都心5区 75.8%</div><div>地方都市 2.9%</div></div>
取得ソース	<div><div>その他 22.3%</div><div>スポンサー・サポート 77.7%</div></div>	<div><div>その他 19.8%</div><div>スポンサー・サポート 80.2%</div></div>

(注1) [平均築年数]、[期末稼働率]及び[ポートフォリオNOI利回り]には、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。  
(注2) [ポートフォリオNOI利回り]は、[各期の保有物件に係る[年換算賃貸NOI<sup>(\*)</sup>÷期中平均減価償却前投資価額<sup>(\*\*)</sup>]]で算出しています(小数第一位未満切捨て)。  
\* 年換算賃貸NOI=年換算した各期の保有物件に係る[不動産賃貸事業利益+減価償却費]  
\*\* 期中平均減価償却前投資価額=各期の保有物件に係る[(期末帳簿価額+減価償却累計額)の期首/期末の平均値+期末差入保証金]

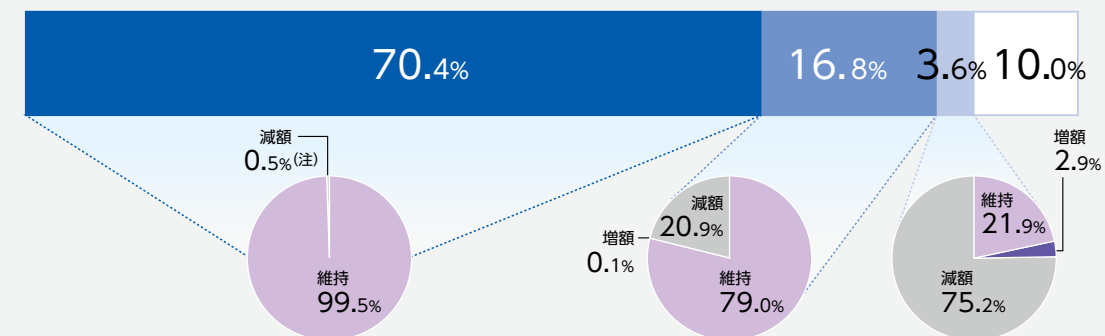
## 賃料動向

## ▶ オフィスビル：契約更新時において、79.0%が従前賃料を維持

グラフは賃料の変動動向(増額・維持・減額)を要因別に示したものです。

## ■ オフィスビル

■ 異動なし ■ 契約更新 ■ テナント入替 ■ 空室



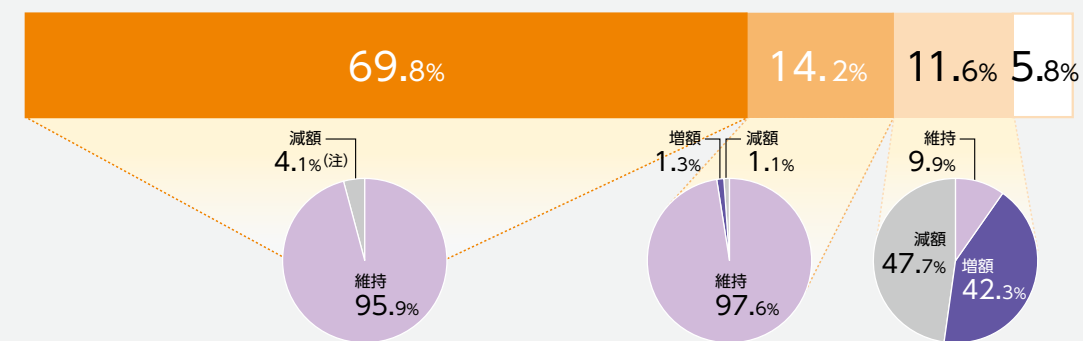
(注) 契約期間内での改定は極めて異例な扱いです。

## ▶ レジデンス：テナント入替時の賃料は、42.3%が増額契約

グラフは賃料の変動動向(増額・維持・減額)を要因別に示したものです。

## ■ レジデンス

■ 異動なし ■ 契約更新 ■ テナント入替 ■ 空室

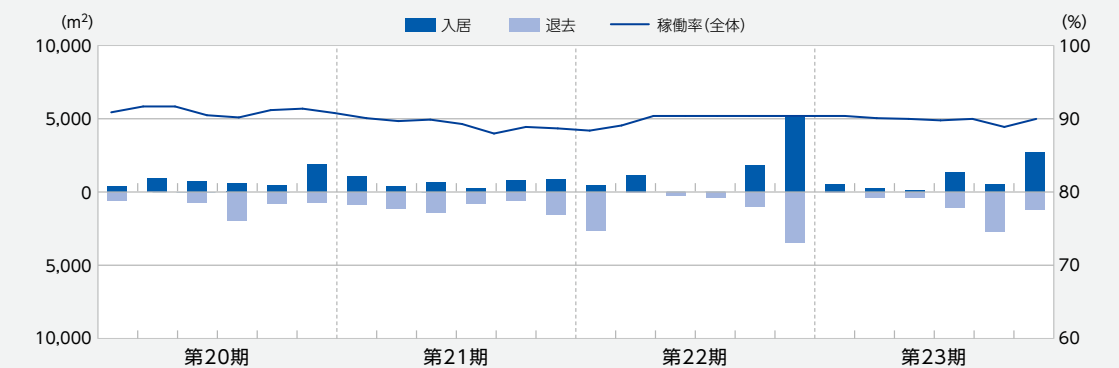


(注) 契約期間内での改定は極めて異例な扱いです。

## 稼働率

## ▶ オフィスビル：期中平均稼働率は約90%で推移

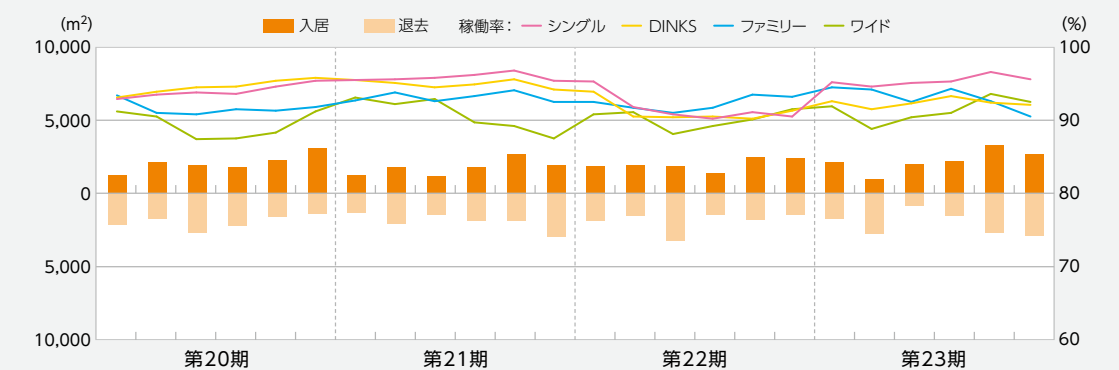
## ■ オフィスビル



(注) 単位については、入居及び退去はm<sup>2</sup>、稼働率は%で示しています。

## ▶ レジデンス：期中平均稼働率は約94%で推移。安定稼働が継続

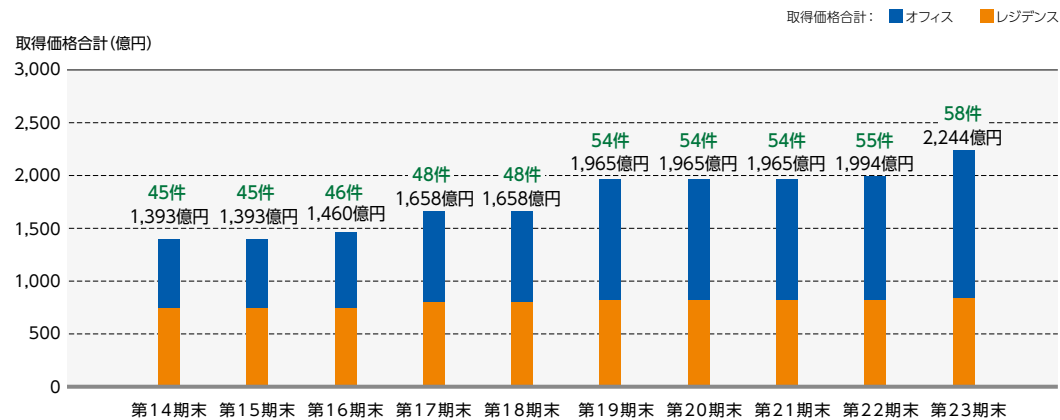
## ■ レジデンス



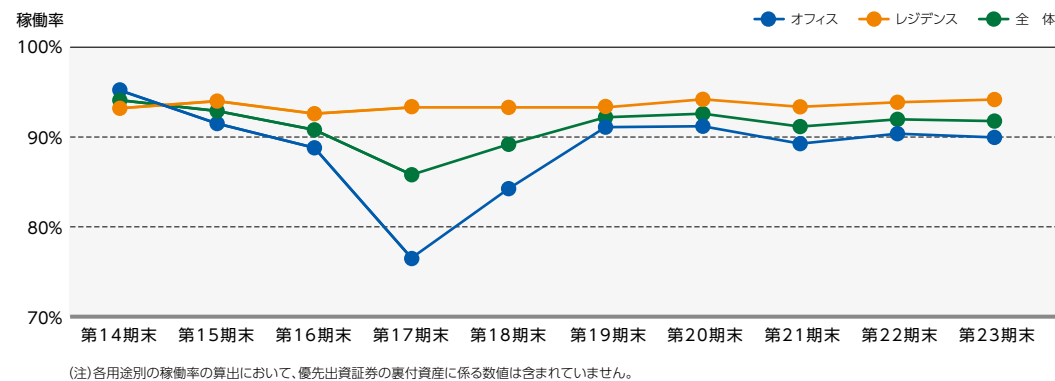
(注1) ワイドタイプとは外国人ファミリー向けに企画された大型住戸です。

(注2) 単位については、入居及び退去はm<sup>2</sup>、稼働率は%で示しています。

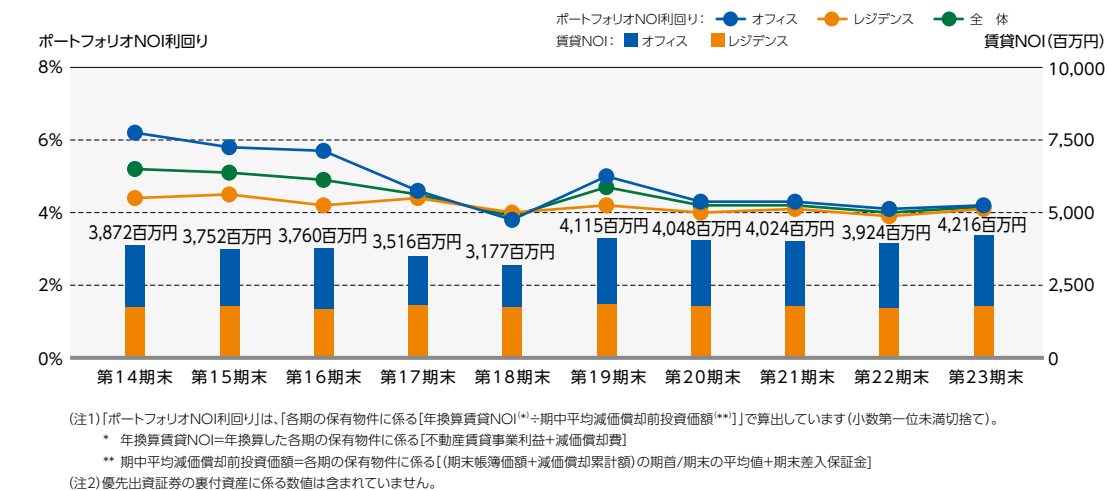
## 資産規模の推移



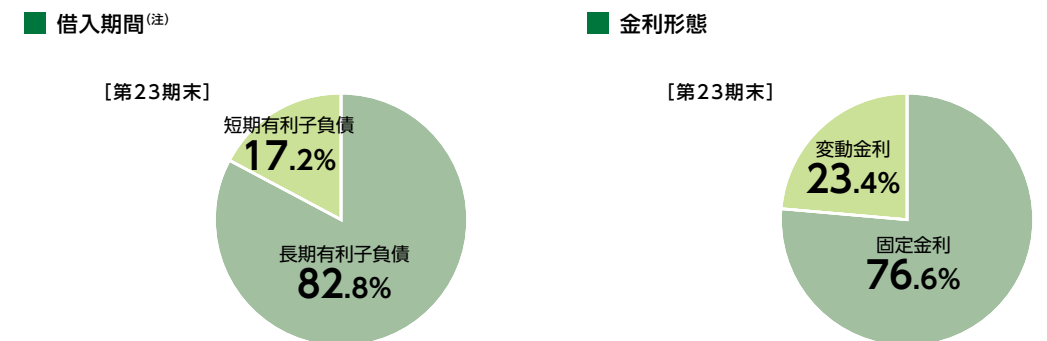
## 期末稼働率の推移



## NOI利回りの推移

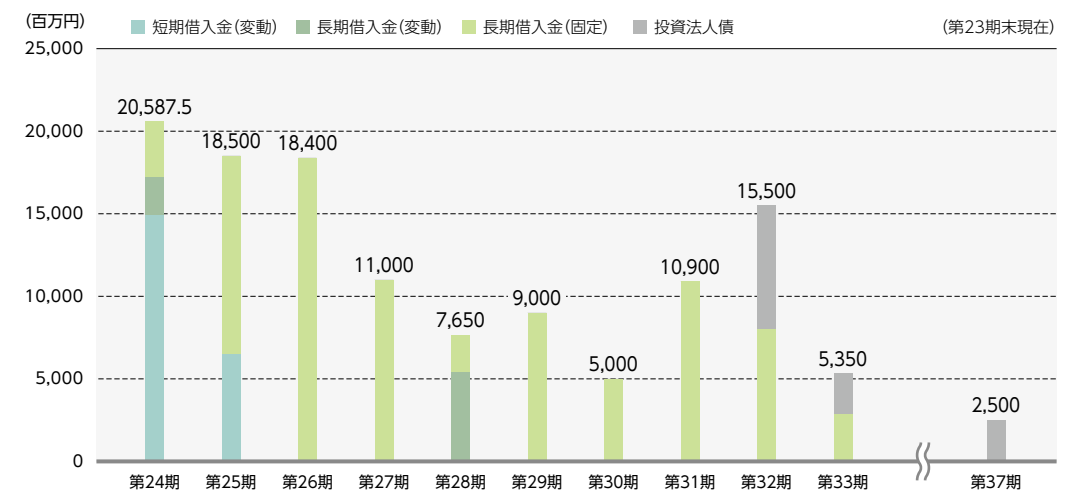


## 有利子負債の状況



(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。

## 有利子負債返済期日の分散状況



## LTV<sup>(注)</sup>の変化



(注) LTVは有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算した数値を用いています。



【第23期(平成26年4月30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									
A1	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	2.8	92.7	166	81	84	10.6
A2		ランディック第2新橋ビル	7,045	3.1	100.0	199	95	103	12.9
A3		プレミアム道玄坂ビル	1,727	0.8	100.0	74	31	43	5.5
A4		KN渋谷3	5,348	2.4	100.0	(注5)	(注5)	119	10.6
A5		高田馬場センタービル	5,118	2.3	91.1	246	127	119	2.0
A6		六番町ビル	7,860	3.5	100.0	(注5)	(注5)	146	10.8
A7		櫻岳ビル	1,796	0.8	100.0	64	27	36	14.2
A8		YS海岸ビル	5,100	2.3	53.7	75	68	6	10.6
A9		岩本町ビル (注6)	6,700	3.0	72.2	181	116	65	12.2
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	4.6	99.9	261	118	143	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.2	100.0	(注5)	(注5)	80	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)	30	7.0
A13		神田中央通ビル	2,450	1.1	58.4	78	34	43	14.0
A14		アーバンネット入船ビル	2,900	1.3	100.0	(注5)	(注5)	105	10.8
A15		グランパーク (注7)	11,490	5.1	78.4	377	161	216	12.0
B1	東京23区	IPB御茶ノ水ビル (注6)	1,456	0.6	100.0	50	24	26	8.7
B2		プレミアム東陽町ビル	4,310	1.9	44.2	59	61	△ 2	16.2
B3		上野THビル	4,380	2.0	61.7	89	60	28	12.8
B4		五反田NTビル	4,100	1.8	89.1	82	47	34	14.3
B5		上野トーセイビル	5,900	2.6	100.0	209	92	116	10.7
C1	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	1.6	100.0	158	69	88	10.2
C2		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	2.9	97.3	389	251	137	10.4
C4		NU関内ビル	3,300	1.5	100.0	176	95	81	14.3
G1	地方都市	トレードピア淀屋橋 (底地) (注8)	6,500	2.9	100.0	(注5)	(注5)	(注5)	—
小計			120,885	53.9	90.0	3,795	1,911	1,883	—
レジデンス									
D1	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	2.3	85.6	148	78	69	7.4
D2		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.2	94.6	54	21	32	9.9
D3		サンパレス南麻布	1,150	0.5	100.0	30	24	6	5.3
D4		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.6	100.0	37	15	21	10.1
D5		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.5	94.3	35	18	17	11.2
D6		ビュロー紀尾井町	1,840	0.8	100.0	37	14	23	11.6
D7		ホームマツウッドビル	5,090	2.3	92.1	117	70	47	7.4
D8		六本木グリーンテラス	4,678	2.1	100.0	110	61	48	10.3
D9		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1.0	97.6	55	26	28	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.4	98.3	35	17	17	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.7	95.0	52	19	33	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.7	98.2	52	23	28	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.0	98.3	62	33	28	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.8	82.1	49	21	28	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.7	96.9	46	17	28	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	0.9	80.3	44	29	14	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.7	100.0	43	18	24	16.1

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)	
D19	都心5区	MEW	1,556	0.7	96.3	34	21	12	13.9
D20		芝浦アイランド エアタワー	7,590	3.4	95.2	323	234	89	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	1.8	90.2	85	40	44	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	2.9	97.7	178	103	75	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.5	95.8	268	159	108	10.0
D24		クレストコート原宿	4,500	2.0	88.3	147	55	91	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷 (注7)	1,385	0.6	86.2	49	30	19	12.0
E1	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	0.5	100.0	29	10	18	12.1
E2		プレミアムガーデン本郷	975	0.4	93.1	29	13	15	12.1
E3		プレミアムグランデ馬込	1,560	0.7	93.9	42	24	17	15.7
E4		プレミアムノッツェ祐天寺	1,525	0.7	100.0	38	17	20	13.6
E5		プレミアステージ湯島	1,803	0.8	97.1	51	29	22	17.2
E6		プレミアステージ駒込	1,830	0.8	94.4	50	28	22	18.0
E7		プレミアステージ大塚	1,310	0.6	89.6	40	20	20	22.5
E8		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.2	93.9	79	43	35	14.7
E9		プレミアステージ両国	1,496	0.7	97.7	46	23	22	12.8
小計			83,634	37.3	94.2	2,508	1,368	1,139	—
優先出資証券(オフィス)									
Z1	—	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券 (注9)	19,940	8.9	—	—	—	—	—
小計			19,940	8.9	—	—	—	—	—
合計			224,459	100.0	91.8	6,303	3,280	3,023	9.0

(注1) 本投資法人は、上記の資産について不動産信託受益権もしくは優先出資証券の形態により取得しています。

(注2) 取得価格は、いずれも当該不動産又は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)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

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

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

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

(注5) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注6) 当期中の平成26年3月26日に譲渡契約を締結し、第24期中の平成26年5月8日に岩本町ビルを、平成26年5月20日にIPB御茶ノ水ビルをそれぞれ売却しています。

(注7) 第22期中の平成25年10月18日に譲渡契約を締結し、平成25年11月8日に引渡しを受けました。

(注8) 当期中の平成26年3月26日に譲渡契約を締結し、平成26年3月31日に引渡しを受けました。

(注9) 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。本投資法人は平成25年11月8日に本優先出資証券14,100口(発行済総口数の5.0%)を追加的に取得しました。



# 投資法人の概要

## 投資法人の特徴

### プレミアム投資法人の性格と基本方針

#### 不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です

本投資法人は、プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社のメイン・スポンサーであり不動産業を営むエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を中心に、同じく不動産業を営むケン・コーポレーショングループと総合地所グループ、そして金融機関である三井住友信託銀行株式会社を含む三井住友トラスト・グループが培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

#### 不動産価値の極大化を目指します

不動産は国民経済に欠かすことのできない大切な資産です。本投資法人は、その不動産の収益性を高めることで投資主利益の極大化を図ります。

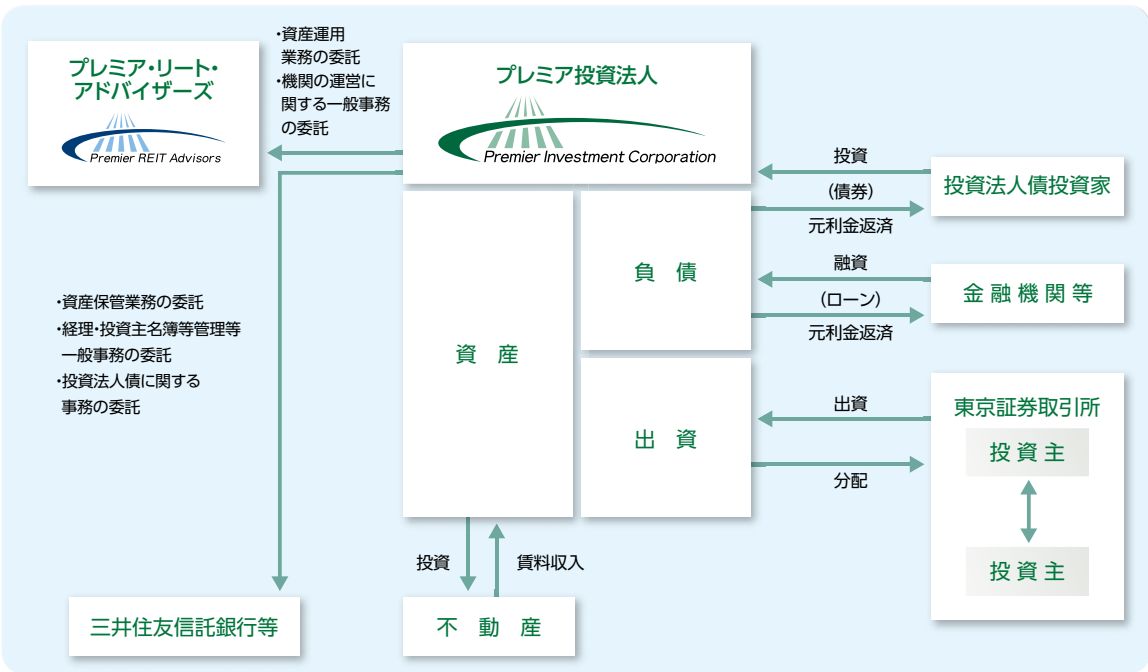
#### 機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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

#### 適時適切な情報開示に心掛けます

本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様にご満足いただける安定的な収益還元を行うことと考えます。より多くの投資主の皆様にご満足いただける投資法人の運用方針の特徴と投資対象エリア戦略を充分にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動に心掛けてまいります。

## 投資法人の仕組み



(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

# 資産運用会社の概要

### 会社概要

名 称：プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社

資 本 の 額：300百万円(平成26年3月31日現在)

事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業

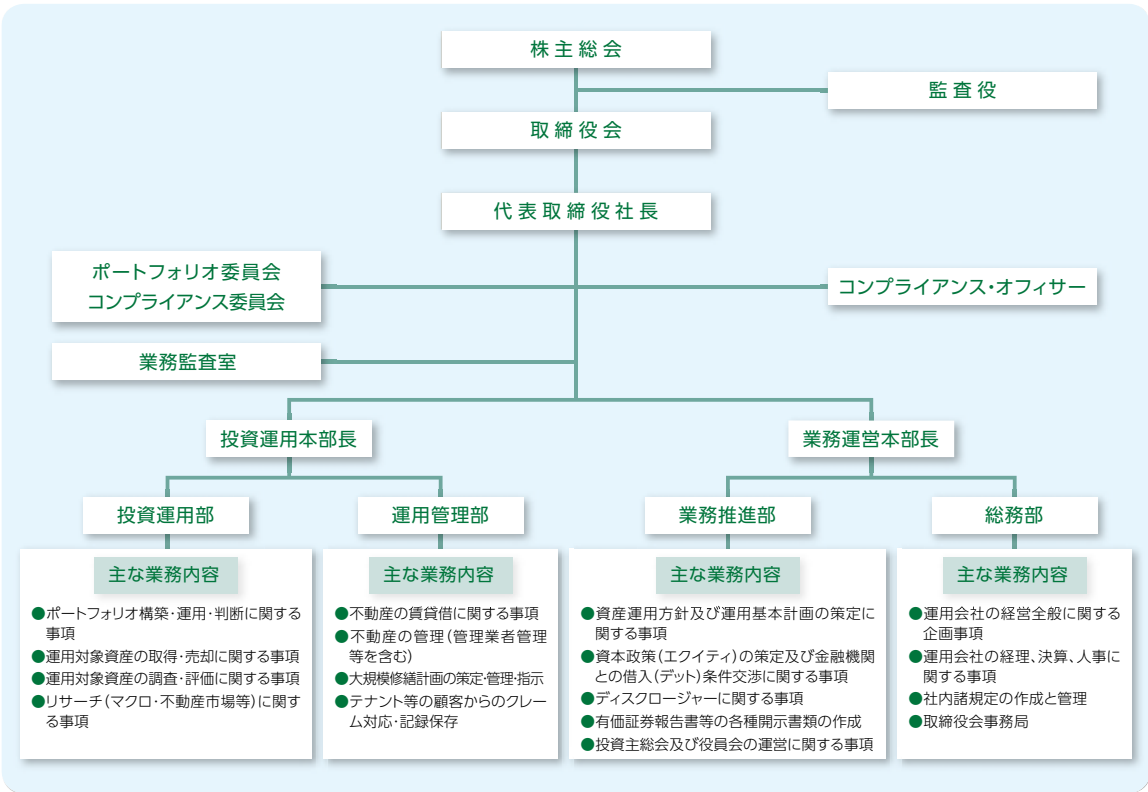
株 主 構 成：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 53.1%、株式会社ケン・コーポレーション 30.0%、  
総合地所株式会社 10.0%、三井住友信託銀行株式会社 4.9%、  
日興プロパティーズ株式会社 2.0%

### 沿 革

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

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

### 資産運用会社の組織



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間		自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
営業成績						
営業収益	千円	6,318,704	6,210,446	6,197,263	6,213,822	6,680,394
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(5,860,014)	(5,926,147)	(5,893,596)	(5,918,537)	(6,303,627)
営業費用	千円	3,305,616	3,437,462	3,441,428	3,580,560	3,746,204
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(2,860,979)	(2,994,557)	(2,993,621)	(3,138,178)	(3,280,567)
営業利益	千円	3,013,088	2,772,984	2,755,834	2,633,262	2,934,190
経常利益	千円	2,178,976	1,985,078	2,004,536	1,924,274	2,215,525
当期純利益	(a) 千円	2,178,973	1,983,482	2,003,477	1,922,375	2,213,553
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	202,605,716	201,305,265	200,672,305	203,445,801	228,560,318
（対前期比）	%	(+18.6)	(△0.6)	(△0.3)	(+1.4)	(+12.3)
有利子負債額	千円	107,287,500	106,212,500	105,737,500	108,162,500	124,387,500
純資産額	(c) 千円	87,823,472	87,728,633	87,748,597	87,667,594	96,274,796
（対前期比）	%	(+19.9)	(△0.1)	(+0.0)	(△0.1)	(+9.8)
出資総額	千円	85,644,448	85,644,448	85,644,448	85,644,448	94,005,086
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	2,078,321	1,983,512	2,003,379	1,966,990	2,213,452
配当性向	(注1) %	95.3	100.0	100.0	102.3	99.9
1口当たり情報						
発行済投資口数	(e) 口	196,699	196,699	196,699	196,699	218,699
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	446,486	446,004	446,105	445,694	440,215
1口当たり分配金額	(d)/(e) 円	10,566	10,084	10,185	10,000	10,121
（うち1口当たり利益分配金）	円	(10,566)	(10,084)	(10,185)	(10,000)	(10,121)
（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) %	1.2(2.3)	1.0(1.9)	1.0(2.0)	1.0(1.9)	1.0(2.1)
純資産利益率	(注3) %	2.7(5.4)	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.2(4.3)	2.4(4.9)
純資産比率	(c)/(b) %	43.3	43.6	43.7	43.1	42.1
（対前期比増減）	%	(+0.4)	(+0.3)	(+0.1)	(△0.6)	(△1.0)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	4,115,729	4,048,008	4,024,105	3,924,655	4,216,225

(注1) 配当性向：1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益×100（小数第一位未満切捨てにより表示）  
但し、第19期及び第23期については、新投資口の発行を行っていることから、次の計算式により計算しています。  
分配総額／当期純利益×100（小数第一位未満切捨てにより表示）  
(注2) 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19期は会計計算期間182日、第20期は同184日、第21期は同181日、第22期は同184日、第23期は同181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

- A. ファンドの主な推移
- 本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施して同日東京証券取引所（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26年4月30日）現在において224,459百万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22期まで22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）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された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、東京都の1都3県を指します。
- B. 投資環境と運用実績
- a. 当期における日本経済は、本年4月に実施された消費税率引き上げに先立つ駆け込み需要やその後の反動減など個人消費の振れ幅が大きかったものの実質的な落ち込みは想定範囲内に収まるものと見られ、基調としては緩やかな景気回復が続いています。
- 政府による景気対策や日本銀行による持続的な低金利政策を背景として企業収益が改善するとともに、設備投資が持ち直し、雇用・所得環境にも改善が見られるようになりました。
- b. 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おいては、景気の回復傾向を背景として都心5区のA～Sクラスビル及び立地条件が良く、築年数の浅い物件を中心として稼働率が回復傾向にあり、賃料水準についても底打ち感が出つつあります。
- 一方、Bクラスビルを含む賃貸物件全般における本格的な需要回復には今しばらく時間を要する模様ですが、今後の景気回復の進展とともに稼働率や賃料水準が改善に向かうものと考えられます。
- レジデンスについては稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続しており、回復が遅れていた都心部の高級賃貸レジデンスの稼働率にも改善傾向が見られます。
- （売買市場）
- 物流施設や商業施設を含めた不動産市場全体では良好な金融・資本市場環境を背景としてJ-REIT（不動産投資信託）を中心に売買が活発に行われていますが、首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、優良物件の取得機会は限定的な状況にあります。
- レジデンスについては、需要者層がJ-REIT及び不動産業者を中心として生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家等と幅広く、取得競争が過熱しています。
- c. このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成25年11月8日にグランパーク（オフィスビル、取得価格11,490百万円）、アーバンコート市ヶ谷（レジデンス、取得価格1,385百万円）、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（追加取得/取得価格5,640百万円）（注）の3物件を、さらに平成26年3月31日にはトレードピア淀屋橋（底地）（オフィスビル、取得価格6,500百万円）を取得しました。
- この結果、平成26年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル24物件、レジデンス33物件、優先出資証券1銘柄（注）の計58物件であり、取得価格の総額は224,459百万円、用途別の投資比率はオフィスビル53.9%、レジデンス37.3%、その他（優先出資証券）8.9%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26年4月30日現在でオフィスビルが前期末比0.4ポイント下落の90.0%、レジデンスが前期末比0.3ポイント上昇の94.2%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。

C. 資金調達の概要等

- a. 新投資口の発行について
- [一般募集による新投資口の発行について]
- 当期において本投資法人は、以下のとおり一般募集による新投資口の発行を行い、総額約7,942百万円の資金を調達しました。
- 当該調達資金は長期借入金及び短期借入金（後記「b. 資金の借入等について（a）」参照）と合わせて新規資産（グランパーク及びアーバンコート市ヶ谷に係る不動産信託受益権並びにユーディーエックス特定目的会社優先出資証券）の取得資金の一部に充当しました。
- 発行新投資口数：20,900口
- 発行価格（募集価格）：1口当たり392,925円
- （払込金額（発行価額）：1口当たり380,029円）
- 払込期日：平成25年11月7日
- 払込金額（発行価額）の総額：7,942,606,100円
- 分配金起算日：平成25年11月1日
- [第三者割当による新投資口の発行について]
- <グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当>
- 本投資法人は、以下のとおりSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行い、総額約418百万円を調達しました。
- 調達資金は手元資金と合わせて短期借入金（後記「b. 資金の借入等について（a）」参照）の一部返済（600百万円）に充当しています。
- 発行新投資口数：1,100口
- 払込金額（発行価額）：1口当たり380,029円
- 払込期日：平成25年12月4日
- 払込金額（発行価額）の総額：418,031,900円
- 分配金起算日：平成25年11月1日
- b. 資金の借入等について
- (a) 本投資法人は、平成25年11月8日付けで取得した新規資産（グランパーク及びアーバンコート市ヶ谷に係る不動産信託受益権並びにユーディーエックス特定目的会社優先出資証券）の取得資金の一部に充当するため、同日付けで以下のとおり総額10,400百万円を借りました。
- [短期借入金5,000百万円]
- 借入先：株式会社三井住友銀行から2,500百万円、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から各1,000百万円、株式会社みずほ銀行から500百万円
- 借入日：平成25年11月8日
- 元本返済日：平成26年10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+0.25%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- （注）当該借入金については平成25年12月4日に払込を受けた第三者割当による新投資口発行の手取金（前記「a. 新投資口の発行について」参照）及び手元資金により、同年12月6日付けでうち600百万円を期限前返済しました。
- [長期借入金5,400百万円]
- 借入先：株式会社みずほ銀行から2,500百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社から1,500百万円、三井住友信託銀行株式会社から1,400百万円
- 借入日：平成25年11月8日
- 元本返済日：平成28年10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+0.25%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (b) 本投資法人は、平成26年3月6日に次のとおり投資法人債を発行し、調達資金及び手元資金を長期借入金5,000百万円の返済に充当しました。
- [投資法人債の概要]
- 名称：① 第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

- ② 第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
- 発行総額：① 2,500百万円
- ② 2,500百万円
- 合計5,000百万円
- 払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- 償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- 募集方法：一般募集
- 払込期日（発行日）：平成26年3月6日
- 償還期日：① 平成31年3月6日（5年債）
- ② 平成33年3月5日（7年債）
- 償還方法：期日一括償還
- 利率：① 年0.45%
- ② 年0.72%
- 利払期日：毎年3月6日及び9月6日並びに各償還期日
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- [借入金返済の内訳]
- 平成24年3月9日に借り入れた長期借入金5,000百万円の期日返済（返済日：平成26年3月7日）
- (c) 本投資法人は、平成26年3月31日付けで取得したトレードピア淀屋橋（底地）にかかる不動産信託受益権の取得資金に充当するため、同日付けで以下のとおり総額6,500百万円を借りました。
- [短期借入金6,500百万円]
- 借入先：三井住友信託銀行株式会社から4,000百万円、株式会社あおぞら銀行から2,500百万円
- 借入日：平成26年3月31日
- 元本返済日：平成27年3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+0.25%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (d) 上記のほか、手元資金により、平成25年11月29日及び平成26年2月28日にそれぞれ長期借入金37.5百万円を弁済しました（注）。
- （注）平成21年5月22日に株式会社日本政策投資銀行より借り入れた長期借入金（当初借入金3,000百万円）の分割約定弁済です。
- この結果、平成26年4月30日現在の有利子負債総額は124,387.5百万円（内訳は短期借入金21,400百万円、長期借入金90,487.5百万円（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82.8%となりました。
- c. 本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

信用格付業者	格付け内容	
	発行体格付け （格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（注） （第4回無担保投資法人債） （第5回無担保投資法人債） （第6回無担保投資法人債）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A（安定的）	A
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1（安定的）	－

（注）当期中の平成26年3月6日付けで第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付/発行総額各2,500百万円）を発行し、上記の格付けを取得しました。

D. 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6,680百万円、営業利益2,934百万円、経常利益2,215百万円、当期純利益2,213百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,121円としました。



3 増資等の状況

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり発行価格501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注4) 平成15年11月15日に行った公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社に対して新投資口の割当てを行いました。  
(注5) 1口当たり発行価格677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり346,275円にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的としてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。  
(注8) 1口当たり発行価格250,066円(引受価額241,816円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注9) 平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、1口当たり241,816円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。  
(注10) 1口当たり発行価格392,925円(引受価額380,029円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注11) 平成25年11月7日に行った公募増資に伴い、1口当たり380,029円にて、SMBC日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

【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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月	平成25年10月	平成26年4月
最 高	338,500円	304,000円	526,000円	449,500円	408,500円
最 低	238,800円	262,600円	280,500円	342,000円	379,000円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,121円としました。

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
当期純利益	2,178,973千円	1,983,482千円	2,003,477千円	1,922,375千円	2,213,553千円
利益留保額	100,702千円	19千円	117千円	－円	100千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,078,321千円 (10,566円)	1,983,512千円 (10,084円)	2,003,379千円 (10,185円)	1,966,990千円 (10,000円)	2,213,452千円 (10,121円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,078,321千円 (10,566円)	1,983,512千円 (10,084円)	2,003,379千円 (10,185円)	1,966,990千円 (10,000円)	2,213,452千円 (10,121円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、消費税増税による個人消費の落ち込みを短期間で克服し、企業業績の回復を背景に雇用・所得環境の改善が一段と進むとともに、欧米を中心とした海外経済の緩やかな回復による輸出増加も期待され、緩やかながら景気回復基調を持続するものと思われま

す。但し、海外景気が下振れする可能性に加えて、政府による成長戦略が具体的な進展を示せず、結果として企業の設備投資意欲が減退する可能性など、本格的な景気回復を遅らせる懸念要因もあります。

東京経済圏における不動産賃貸市場では、引き続きグレードが相対的に高く、立地条件の良いオフィスビルは徐々に稼働率や賃料水準が改善していくものと予想されますが、オフィスビルの賃貸市場が全体的に好転するにはいまだしばらく時間を要するものと考えられます。

またレジデンスに関しては全般的に、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続するものと思われま

すが、賃料水準の高い物件の賃貸環境が回復に転じるには、今しばらく時間を要するものと思われま

す。不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに建築コストの高騰から新規供給が抑制されるよう

であれば既存物件の取得競争において過熱感が一層高まる可能性があります。以上の環境認識を踏まえ、本投資法人は以下の運用方針で安定的なファンド運営に注力します。

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

A. 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(注)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。

(注) 本書において中期とは3年以上7年未満、長期とは7年以上の期間をいうものとします。

B. 新規物件の取得(外部成長)について

- a. 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。

b. 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、株式会社ケン・コーポレーション、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。

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

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

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

#### C. 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

#### D. 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。

#### E. 資金調達について

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

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

#### F. コンプライアンスについて

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で決算日（平成26年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡について

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

[岩本町ビル]

（譲渡の概要）

譲渡資産：不動産を信託する信託の受益権

譲渡価格（注1）：6,915百万円

譲渡資産の取得日：平成22年5月17日 取得価格（注2）：6,700百万円

帳簿価額：6,903百万円（平成26年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：11百万円

鑑定評価額：6,320百万円（価格時点：平成26年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡契約締結日：平成26年3月26日

引渡日：平成26年5月8日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都千代田区岩本町三丁目2番4号

用途：事務所・店舗

敷地面積：1,291.39㎡ 建物延床面積：9,756.89㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建

建築時期：昭和48年11月 総賃貸可能面積：7,350.76㎡

[IPB御茶ノ水ビル]

（譲渡の概要）

譲渡資産：不動産を信託する信託の受益権

譲渡価格（注1）：1,570百万円

譲渡資産の取得日：平成14年9月11日 取得価格（注2）：1,456百万円

帳簿価額：1,313百万円（平成26年4月30日現在）

譲渡価格と帳簿価額の差額：256百万円

鑑定評価額：1,240百万円（価格時点：平成26年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

譲渡契約締結日：平成26年3月26日

引渡日：平成26年5月20日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都文京区本郷三丁目3番11号

用途：事務所

敷地面積：460.41㎡ 建物延床面積：2,314.89㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建

建築時期：平成4年3月 総賃貸可能面積：2,180.65㎡

（注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

（注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目 \ 期別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	(平成24年 4 月30日現在)	(平成24年10月31日現在)	(平成25年 4 月30日現在)	(平成25年10月31日現在)	(平成26年 4 月30日現在)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	196,699口	196,699口	196,699口	196,699口	218,699口
出資総額	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	94,005百万円
投資主数	13,157人	13,483人	12,985人	13,136人	15,040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	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	50,145	22.92
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	11,996	5.48
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	11,543	5.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	10,034	4.58
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	8,700	3.97
ユービーエスエージーホンコン	AESCHENVORSTADT 1 CH-4002 BASEL SWITZERLAND	6,013	2.74
ニッポンベスト	P.O.BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA	4,500	2.05
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	3,618	1.65
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	3,107	1.42
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	2,130	0.97
合 計		111,786	51.11

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

3 役員等に関する事項

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

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)
執行役員	高野博明	エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社 顧問	4,800
	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
監督役員	櫻井憲二	公認会計士 櫻井憲二事務所、公認会計士	2,100
会計監査人	あらた監査法人(注)	－	8,600

(注) あらた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、新投資口発行及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成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7,000千円の業務報酬を支払っています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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



投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用 途	第22期(平成25年10月31日現在)		第23期(平成26年4月30日現在)	
			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	67,840	33.3	79,269	34.7
		レジデンス	63,433	31.2	64,351	28.2
	東京23区	オフィス	20,064	9.9	19,950	8.7
		レジデンス	13,234	6.5	13,126	5.7
	周辺都市部	オフィス	11,928	5.9	11,832	5.2
		レジデンス	－	－	－	－
	地方都市	オフィス	－	－	6,558	2.9
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			176,501	86.8	195,088	85.4
優先出資証券			14,378	7.1	20,035	8.8
預金・その他資産 (注3)			12,566	6.2	13,436	5.9
資産総額計			203,445 (176,501) (注4)	100.0 (86.8) (注4)	228,560 (195,088) (注4)	100.0 (85.4) (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22期につき5,818百万円、第23期につき5,777百万円）、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22期89.6％、第23期87.9％となります。

2 主要な保有資産

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

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末 稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
A15	グランパーク	11,517	10,604.74 (注1)	8,310.91 (注1)	78.4 (注1)	6.0	オフィス
A10	アーバンネット三田ビル	10,213	10,100.70	10,087.03	99.9	4.1	オフィス
A6	六番町ビル	7,945	6,872.77	6,872.77	100.0	(注2)	オフィス
A9	岩本町ビル	6,903	7,350.76	5,309.68	72.2	2.9	オフィス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,818	6,948.72	6,948.72	100.0	3.2	オフィス
D20	芝浦アイランド エアタワー	6,604	13,060.46 (注3)	12,432.76 (注3)	95.2 (注3)	5.1	レジデンス
G1	トレードピア淀屋橋（底地）	6,558	6,517.29 (注4)	6,517.29 (注4)	100.0 (注4)	(注2)	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,316	6,555.04	6,406.99	97.7	2.8	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,213	5,567.79	5,160.21	92.7	2.6	オフィス
B5	上野トーセイビル	5,862	5,432.43	5,432.43	100.0	3.3	オフィス
合 計		74,955	79,010.70	73,478.79	93.0	34.2	

(注1) グランパークの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の実質的な保有割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。  
(注2) 本物件については、ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。  
(注3) 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、本投資法人の保有割合に係る「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4) トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する土地に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。  
(注5) 上記の他、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（第23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

A．平成26年4月30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1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
A1	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	5,890	6,213
A2	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	6,820	6,818
A3	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	2,110	1,537
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,350	4,884
A5	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	5,570	4,433
A6	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	8,350	7,945
A7	櫻岳ビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地	信託受益権	1,420	1,756
A8	YS海岸ビル	東京都港区海岸二丁目2番6号	信託受益権	3,390	5,093
A9	岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目2番4号	信託受益権	6,320	6,903
A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区三田三丁目10番1号	信託受益権	10,100	10,213
A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区南麻布一丁目6番15号	信託受益権	4,750	4,952
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	1,760	1,657
A13	神田中央通ビル	東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号	信託受益権	2,650	2,444
A14	アーバンネット入船ビル	東京都中央区入船三丁目2番10号	信託受益権	3,060	2,897
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	11,700	11,517
B1	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区本郷三丁目3番11号	信託受益権	1,240	1,313
B2	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	3,360	3,968
B3	上野THビル	東京都文京区湯島三丁目39番10号	信託受益権	2,890	4,600
B4	五反田NTビル	東京都品川区西五反田一丁目18番9号	信託受益権	2,440	4,204
B5	上野トーセイビル	東京都台東区東上野四丁目27番3号	信託受益権	6,250	5,862
C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,260	3,326
C2	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	4,950	5,273
C4	NU関内ビル	神奈川県横浜市中区山下町223番1	信託受益権	3,610	3,232
G1	トレードピア淀屋橋（底地）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号	信託受益権	6,540	6,558
オフィスビル 小計				114,780	117,610
D1	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	4,550	4,560
D2	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	1,690	2,488
D3	サンパレス南麻布	東京都港区南麻布一丁目17番5号	信託受益権	674	1,041
D4	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	1,070	1,204
D5	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	1,010	933
D6	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	1,390	1,715
D7	ホームマットウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	3,250	4,807
D8	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	3,430	4,116
D9	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	1,650	1,926
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	925	827
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	1,760	1,491
D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,490	1,547

物件 番号	不動産等の名称	所 在 地	所有形態	期末算定価額	帳簿価額
				(百万円) (注1)	(百万円) (注2)
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,140	2,109
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	1,760	1,581
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	1,560	1,357
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,470	1,791
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	1,370	1,539
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,080	1,442
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	6,760	6,604
D21	ストーリーア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	2,750	3,894
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	4,790	6,316
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	5,820	5,206
D24	クレストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	4,610	4,435
D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区弘方町25番1号	信託受益権	1,440	1,411
E1	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	917	911
E2	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	804	971
E3	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	1,100	1,385
E4	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,250	1,463
E5	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	1,540	1,619
E6	プレミアステージ駒込	東京都豊島区駒込一丁目3番11号	信託受益権	1,670	1,645
E7	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	1,280	1,231
E8	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	2,470	2,519
E9	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	1,410	1,378
レジデンス 小計				70,880	77,478
合 計				185,660	195,088

(注1) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティ・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。

(注2) 帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計4,636千円）は含んでいません。

B. 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22期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)				第23期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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(%)
A1	ランディック新橋ビル	9	92.7	140	2.4	9	92.7	166	2.6
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	217	3.7	7	100.0	199	3.2
A3	プレミア道玄坂ビル	7	100.0	66	1.1	7	100.0	74	1.2
A4	KN渋谷3	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	255	4.3	7	91.1	246	3.9
A6	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A7	櫻岳ビル	4	100.0	57	1.0	4	100.0	64	1.0
A8	YS海岸ビル	15	51.8	80	1.4	16	53.7	75	1.2
A9	岩本町ビル	8	78.6	175	3.0	7	72.2	181	2.9
A10	アーバンネット三田ビル	7	99.9	310	5.2	7	99.9	261	4.1
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)

物件 番号	不動産等の名称	第22期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)				第23期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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(%)
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A13	神田中央通ビル	7	77.0	78	1.3	5	58.4	78	1.2
A14	アーバンネット入船ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A15	グランパーク(注3)	-	-	-	-	186	78.4	377	6.0
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	88.7	45	0.8	7	100.0	50	0.8
B2	プレミア東陽町ビル	1	31.7	(注2)	(注2)	2	44.2	59	0.9
B3	上野THビル	4	61.7	103	1.7	4	61.7	89	1.4
B4	五反田NTビル (注4)	8	86.5	81	1.4	7	89.1	82	1.3
B5	上野トーセイビル	3	100.0	210	3.6	3	100.0	209	3.3
C1	日総第3ビル	6	94.5	159	2.7	7	100.0	158	2.5
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注5)	43	96.6	408	6.9	43	97.3	389	6.2
C4	NU関内ビル	23	96.0	183	3.1	23	100.0	176	2.8
G1	トレードピア淀屋橋(底地)(注6)	-	-	-	-	1	100.0	(注2)	(注2)
オフィスビル 小 計		172	90.4	3,470	58.6	358	90.0	3,795	60.2
D1	パークアクシス四谷ステージ	120/127	95.1	151	2.6	112/127	85.6	148	2.4
D2	パークアクシス明治神宮前(注7)	27/29	93.1	54	0.9	27/29	94.6	54	0.9
D3	サンパレス南麻布	13/13	100.0	31	0.5	13/13	100.0	30	0.5
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32	93.8	37	0.6	32/32	100.0	37	0.6
D5	キャビンアリーナ南青山	33/37	87.7	36	0.6	35/37	94.3	35	0.6
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	45	0.8	1/1	100.0	37	0.6
D7	ホームットウッドビル	26/28	91.6	123	2.1	26/28	92.1	117	1.9
D8	六本木グリーンテラス	29/33	86.6	103	1.8	33/33	100.0	110	1.7
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	85/88	96.5	55	0.9	86/88	97.6	55	0.9
D11	ラング・タワー京橋(注8)	52/54	96.5	35	0.6	53/54	98.3	35	0.6
D12	プレミアステージ三田慶大前(注9)	48/50	96.6	53	0.9	47/50	95.0	52	0.8
D13	プレミアロッソ	44/44	100.0	50	0.9	43/44	98.2	52	0.8
D14	プレミアブラン代々木公園	55/60	90.7	62	1.1	59/60	98.3	62	1.0
D15	プレミアステージ内神田(注10)	39/45	75.6	49	0.8	42/45	82.1	49	0.8
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注11)	36/37	98.2	43	0.7	36/37	96.9	46	0.7
D17	Walk赤坂	18/19	94.0	45	0.8	16/19	80.3	44	0.7
D18	プレミアステージ芝公園	41/44	93.4	41	0.7	44/44	100.0	43	0.7
D19	MEW	19/21	90.9	35	0.6	20/21	96.3	34	0.5
D20	芝浦アイランド エアタワー(注12)	839/877	95.1	324	5.5	835/877	95.2	323	5.1
D21	ストーリーア赤坂	45/50	89.9	87	1.5	45/50	90.2	85	1.3
D22	ルネ新宿御苑タワー(注13)	156/164	95.5	178	3.0	162/164	97.7	178	2.8
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注14)	933/966	97.2	264	4.5	920/966	95.8	268	4.3
D24	クレストコート原宿(注15)	39/41	96.5	137	2.3	35/41	88.3	147	2.3
D25	アーバンコート市ヶ谷	-	-	-	-	33/38	86.2	49	0.8
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	29	0.5	1/1	100.0	29	0.5
E2	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	26	0.4	13/14	93.1	29	0.5
E3	プレミアグランデ馬込	31/33	94.9	42	0.7	31/33	93.9	42	0.7
E4	プレミアノッツェ祐天寺	29/32	89.6	36	0.6	32/32	100.0	38	0.6
E5	プレミアステージ湯島	67/70	96.7	48	0.8	68/70	97.1	51	0.8
E6	プレミアステージ駒込	63/75	83.9	51	0.9	71/75	94.4	50	0.8

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
高田馬場センタービル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成27年 1 月	163,061	71,458	71,458
ホームattuウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成19年10月 至 平成28年10月	129,041	－	80,550
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	居室仕様変更工事	自 平成22年 4 月 至 平成27年 4 月	33,750	470	15,022
日総第3ビル	神奈川県横浜市 西区	原状回復工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 6 月	31,284	－	－

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268,080千円であり、当期費用に区分された修繕費261,512千円と合わせ、529,593千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)
岩本町ビル	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年 3 月	79,327
高田馬場センタービル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年 2 月	71,458
岩本町ビル	東京都千代田区	エレベーターホール 等改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年 3 月	41,607
その他の工事等				75,687
合 計				268,080

3 長期修繕計画のために積み立てた金銭

項目	期別	(単位：千円)				
		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	
当期首積立金残高	360,264	375,917	390,240	404,563	418,886	
当期積立額	15,983	14,323	14,323	14,323	111,323	
当期積立金取崩額	330	－	－	－	36,000	
次期繰越額	375,917	390,240	404,563	418,886	494,209	

物件 番号	不動産等の名称	第22期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)				第23期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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(%)
E7	プレミアステージ大塚(注16)	54/59	94.0	41	0.7	51/58	89.6	40	0.6
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	120/126	95.7	77	1.3	118/126	93.9	79	1.3
E9	プレミアステージ兩國	62/67	90.8	45	0.8	66/67	97.7	46	0.7
レジデンス 小 計		3,169/3,337	93.9	2,448	41.4	3,206/3,374	94.2	2,508	39.8
合 計		3,341	92.0	5,918	100.0	3,564	91.8	6,303	100.0

- (注1) レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、期末日現在における入居者数／総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
- (注2) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注3) 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％）を掛け合わせた数値である実質的な持分割合（12.973725％）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注4) 五反田NTビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注5) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」には、本投資法人の所有する土地に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。また、テナント総数には、借地権者の数を記載しています。
- (注7) パークアック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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) クエストコート原宿の総戸数には事務所5区画が含まれています。
- (注16) プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

4 有価証券組入資産明細

平成26年4月30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)		
Z1	ユーディーエックス特定 目的会社優先出資証券	優先出資証券	53,580 (注1)	－	20,035	－	20,035 (注2)	－	

- (注1) 本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口うちの53,580口（持分19.0％）を保有しています。
- (注2) 評価額については、取得原価を記載しています。

5 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成26年4月30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。



費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第22期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	第23期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)
(a) 資産運用報酬	237,358千円	261,286千円
(b) 資産保管手数料	9,560千円	10,555千円
(c) 一般事務委託手数料	74,579千円	81,277千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	111,883千円	103,517千円
合 計	442,382千円	465,636千円

2 借入状況

第23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	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 5 月10日	1,500	1,500	0.59547	平成26年 5 月 9 日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 5 月17日	1,100	1,100	0.60858	平成26年 5 月16日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 8 月14日	3,500	3,500	0.52411	平成26年 7 月31日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年11月 8 日	－	2,200	0.45560	平成26年10月31日 (注5)	期限一括	(注6)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		－	880					
	株式会社りそな銀行		－	880					
	株式会社みずほ銀行		－	440					
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3 月31日	－	4,000	0.43000	平成27年 3 月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		－	2,500					
	小 計		10,500	21,400					
1年内返済予定の長期借入金(注10)	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 5 月22日	2,362 (注7)	2,287 (注7)	1.81930	平成26年 5 月22日 (注7)	分割約定弁済 (注7)	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 5 月20日	2,200	2,200	1.36125	平成26年 5 月20日	期限一括	(注8)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年11月18日	3,000	3,000	1.16500	平成26年11月18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		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3 月 9 日	2,000	－	1.05500	平成26年 3 月 7 日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	－					
	オリックス銀行株式会社		1,000	－					
	小 計		22,762	17,687					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 5 月14日	1,950	1,950	1.72750	平成27年 5 月14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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 9 月 6 日	3,000	3,000	1.14250	平成27年 9 月 4 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社みずほ銀行	平成23年 7 月29日	2,500	2,500	1.39250	平成27年 7 月29日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		3,000	3,000					
	NTTファイナンス株式会社		3,000	3,000					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年12月 8 日	1,000	1,000	1.29375	平成27年12月 8 日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成23年12月 8 日	4,000	4,000	1.43375	平成28年12月 8 日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 2 月29日	1,000	1,000	1.34525	平成28年 8 月31日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 9 月 5 日	1,500	1,500	1.21000	平成30年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社あおぞら銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行	平成24年 9 月 5 日	2,000	2,000	0.95375	平成29年 9 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社七十七銀行		600	600					
	野村信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社東日本銀行		600	600					
	株式会社広島銀行		600	600					
	株式会社香川銀行		300	300					
	株式会社東京都民銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行		750	750					
	株式会社みずほ銀行	平成24年11月16日	750	750	0.98250	平成29年11月16日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 2 月28日	750	750	1.02875	平成31年 2 月28日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		1,850	1,850					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 3 月27日	2,600	2,600	0.88250	平成30年 3 月27日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 5 月22日	3,000	3,000	1.15125	平成30年 5 月22日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月 8 日	－	2,500	0.48721	平成28年10月31日	期限一括	(注6)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,400					
	小 計		67,400	72,800					
	合 計		100,662	111,887					

- (注1) 変動金利建て借入金については、当中の平均利率（加重平均）を表示しています。
- (注2) 不動産信託受益権の取得資金等に充当するための資金です。
- (注3) 短期借入金の返済に充当するための資金です。
- (注4) 投資法人債の償還に充当するための資金です。
- (注5) 平成25年12月4日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金及び手元資金により平成25年12月6日付けで総額600,000千円の期限前一部弁済を実施しています。
- (注6) 不動産信託受益権及び特定目的会社優先出資証券の取得資金等に充当するための資金です。
- (注7) 当該借入金は分割約定弁済付きであり、当初借入金3,000,000千円について平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37,500千円を返済し、平成26年5月22日に2,287,500千円を返済します。
- (注8) 長期借入金及び短期借入金の返済に充当するための資金です。
- (注9) 長期借入金の返済に充当するための資金です。
- (注10) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日の翌日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

3 投資法人債

第23期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期日	償還方法	使 途	摘 要
第4回無担保投資法人債	平成25年 7 月25日	7,500	7,500	0.72	平成30年 7 月25日	一括償還	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	平成26年 3 月 6 日	－	2,500	0.45	平成31年 3 月 6 日	一括償還	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	平成26年 3 月 6 日	－	2,500	0.72	平成33年 3 月 5 日	一括償還	(注1)	(注2)
合 計		7,500	12,500					

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

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
A15	グランパーク (注2)	平成25年11月 8 日	11,490	－	－	－	－
G1	トレードピア淀屋橋(底地) (注2)	平成26年 3 月31日	6,500	－	－	－	－
D25	アーバンコート市ヶ谷(注2)	平成25年11月 8 日	1,385	－	－	－	－
Z1	ユーディーエックス特定目的 会社優先出資証券(注3)	平成25年11月 8 日	5,640	－	－	－	－
合 計		－	25,015	－	－	－	－

(注1) 取得価格に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）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

(注2) 当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しています。

(注3) 本優先出資証券は、「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟全体及びその敷地) から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行したものです。

本件は発行済総口数282,000口のうち14,100口（持分5.0%）を追加取得したものであり、本追加取得後における本投資法人の保有口数は53,580口（持分19.0%）です。

2 その他資産の売買状況等

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

A. 不動産等

取得又は譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	A15	グランパーク	平成25年11月 8 日	11,490	11,600 (注3)	青山リアルティ―・アドバイザーズ株式会社	平成25年 9 月 1 日
取得	G1	トレードピア淀屋橋（底地）	平成26年 3 月31日	6,500	6,540	青山リアルティ―・アドバイザーズ株式会社	平成26年 3 月 1 日
取得	D25	アーバンコート市ヶ谷	平成25年11月 8 日	1,385	1,400	青山リアルティ―・アドバイザーズ株式会社	平成25年 9 月 1 日

(注1) 取得価格には、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）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

(注2) 不動産鑑定評価額には、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づいて上記の不動産鑑定機関が算出した不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3) 鑑定評価額は、信託財産となる土地の所有権及び共有持分並びに建物の共有持分の15%（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は約12.97%）に相当する割合の金額です。

B. 優先出資証券

取得又は譲渡	物件 番号	銘柄	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	Z1	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券	平成25年11月 8 日	5,640	6,063

(注1) 取得価格には、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）を含まない金額、すなわち売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「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」に基づいて行っています。

なお、当該調査に際しては、調査価格のほか、当該優先出資証券の銘柄、取引数量、その他当該不動産を投資対象とした優先出資証券を特定するために必要な事項などについて同監査法人から調査報告書を受領しています。

C. その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

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

区 分	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳（注1）			
	買付額等 (百万円) (注2)	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額 (百万円) (%) (注2)	売付額等 (百万円)	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額 (百万円) (%)
総 額	25,015	25,015 (100.0)	－	－

利害関係人等及び主要株主との取引の内訳				
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	－	25,015 (100.0)	－	－
合 計	－	25,015 (100.0)	－	－

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びにこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

(注2) 買付額等には特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

B. 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳(注1)		総額に対する 割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
建物管理委託報酬等	789,271	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	276,603 (注2)	35.0
		エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	231,042 (注3)	29.3
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	59,923 (注4)	7.6
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン・コーポレーション	1,200	100.0
不動産賃貸マーケット調査費	6,270	ケン不動産投資顧問株式会社	1,300	20.7
合 計	796,741		570,070	71.6

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びに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アール・イー・アセット・マネジメント株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、株式会社ケン・コーポレーション及びケン不動産投資顧問株式会社について上記のとおり記載しています。

(注2) うち、30,937千円については利害関係人等又は主要株主に該当しない第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。

(注3) うち、58,769千円については利害関係人等又は主要株主に該当しない第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。

(注4) うち、5,318千円については利害関係人等又は主要株主に該当しない第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。

(注5) 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ファシリティーズへ発注した修繕工事等の支払額が58,836千円あります。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況

該当事項はありません。

その他

1 金額及び比率の端数処理

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

2 投資法人役員会

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

承認日	件 名	概 要
平成25年11月 6 日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権及び特定目的会社優先出資証券の購入等を目的とする借入を行うため、平成25年11月6日付けで以下の契約を締結することを承認しました。 ①株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行との間の金銭消費貸借契約 ②株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約
平成26年 2 月24日	投資法人債発行に伴う一般事務委託先選任	発行総額100億円以内の範囲で一定の条件に基づく投資法人債の発行及び投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結を執行役員に一任することを決議しました（包括決議）。 なお、当該決議に基づき、平成26年2月28日付けで以下の契約を締結しました。 ①三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間の第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に係る買取引受契約 ②三井住友信託銀行株式会社との間の第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に係る財務代理契約
平成26年 3 月26日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権等の購入を目的とする借入を行うため、平成26年3月27日付けで以下の契約を締結することを承認しました。 ・三井住友信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行との間の金銭消費貸借契約



貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成25年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成26年 4 月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1,996,236		2,614,107	
信託現金及び信託預金	9,391,019		9,599,309	
営業未収入金	74,589		80,197	
前払費用	166,098		172,120	
未収還付法人税等	60,446		69,727	
未収消費税等	18,963		27,364	
繰延税金資産	1,450		2,760	
その他	11,209		29,556	
流動資産合計	11,720,013	5.8	12,595,144	5.5
固定資産				
有形固定資産				
工具、器具及び備品	145		145	
減価償却累計額	△145		△145	
工具、器具及び備品（純額）	－		－	
信託建物 ※1	74,662,544		77,630,539	
減価償却累計額	△16,249,963		△17,393,768	
信託建物（純額）	58,412,581		60,236,770	
信託構築物	1,662,278		1,753,202	
減価償却累計額	△638,525		△678,316	
信託構築物（純額）	1,023,753		1,074,886	
信託工具、器具及び備品	215,328		229,041	
減価償却累計額	△168,306		△176,915	
信託工具、器具及び備品（純額）	47,021		52,126	
信託土地	115,240,196		131,947,130	
有形固定資産合計	174,723,553	85.9	193,310,913	84.6
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	3,281		4,636	
その他	1,733		777	
無形固定資産合計	1,782,617	0.9	1,783,017	0.8
投資その他の資産				
投資有価証券	14,378,482		20,035,175	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	182,545		141,246	
信託差入敷金及び保証金	604,402		604,402	
投資その他の資産合計	15,175,430	7.5	20,790,824	9.1
固定資産合計	191,681,600	94.2	215,884,754	94.5
繰延資産				
投資口交付費	7,999		20,278	
投資法人債発行費	36,188		60,141	
繰延資産合計	44,187	0.0	80,419	0.0
資産合計	203,445,801	100.0	228,560,318	100.0

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成25年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成26年 4 月30日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	674,286		668,898	
短期借入金	10,500,000		21,400,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,762,500		17,687,500	
未払費用	212,715		209,971	
未払分配金	13,572		13,445	
未払法人税等	556		－	
未払事業所税	3,963		7,260	
前受金	757,020		1,065,558	
預り金	135,136		155,851	
流動負債合計	23,059,751	11.3	41,208,486	18.0
固定負債				
長期借入金	79,400,000		72,800,000	
投資法人債	7,500,000		12,500,000	
信託預り敷金及び保証金	5,818,456		5,777,035	
固定負債合計	92,718,456	45.6	91,077,035	39.8
負債合計	115,778,207	56.9	132,285,522	57.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	85,644,448	42.1	94,005,086	41.1
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	100,653		56,156	
任意積立金合計	100,653	0.0	56,156	0.0
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,922,492	0.9	2,213,553	1.0
剰余金合計	2,023,146		2,269,709	
投資主資本合計	87,667,594	43.1	96,274,796	42.1
純資産合計 ※2	87,667,594	43.1	96,274,796	42.1
負債純資産合計	203,445,801	100.0	228,560,318	100.0

Ⅳ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
	前 期(ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	5,266,923		5,638,757	
その他賃貸事業収入 ※1	651,613		664,869	
受取配当金	295,285		376,767	
営業収益合計	6,213,822	100.0	6,680,394	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	3,138,178		3,280,567	
資産運用報酬	237,358		261,286	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	9,560		10,555	
一般事務委託手数料	74,579		81,277	
会計監査人報酬	8,500		8,600	
その他営業費用	103,383		94,917	
営業費用合計	3,580,560	57.6	3,746,204	56.1
営業利益	2,633,262	42.4	2,934,190	43.9
営業外収益				
受取利息	972		1,073	
未払分配金戻入	952		1,128	
雑収入	206		309	
営業外収益合計	2,131	0.0	2,512	0.0
営業外費用				
支払利息	664,730		664,031	
投資法人債利息	34,784		31,095	
投資法人債発行費償却	5,413		4,695	
投資口交付費償却	3,999		7,255	
投資口公開関連費用	－		7,767	
その他	2,190		6,331	
営業外費用合計	711,118	11.4	721,177	10.8
経常利益	1,924,274	31.0	2,215,525	33.2
税引前当期純利益	1,924,274	31.0	2,215,525	33.2
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	3,283	0.0
法人税等調整額	1,294	0.0	△1,310	△0.0
法人税等合計	1,899	0.0	1,972	0.0
当期純利益	1,922,375	30.9	2,213,553	33.1
前期繰越利益	117		－	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,922,492		2,213,553	

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

Premier Investment Corporation

投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）（ご参考）							（単位：千円）
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利 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	85,644,448	100,653	100,653	2,003,496	2,104,149	87,748,597	87,748,597
当期変動額							
剰余金の配当				△2,003,379	△2,003,379	△2,003,379	△2,003,379
当期純利益				1,922,375	1,922,375	1,922,375	1,922,375
当期変動額合計				△81,003	△81,003	△81,003	△81,003
当期末残高	※1 85,644,448	100,653	100,653	1,922,492	2,023,146	87,667,594	87,667,594

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26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	85,644,448	100,653	100,653	1,922,492	2,023,146	87,667,594	87,667,594
当期変動額							
新投資口の発行	8,360,638					8,360,638	8,360,638
圧縮積立金の取崩		△44,497	△44,497	44,497	－	－	－
剰余金の配当				△1,966,990	△1,966,990	△1,966,990	△1,966,990
当期純利益				2,213,553	2,213,553	2,213,553	2,213,553
当期変動額合計	8,360,638	△44,497	△44,497	291,060	246,563	8,607,201	8,607,201
当期末残高	※1 94,005,086	56,156	56,156	2,213,553	2,269,709	96,274,796	96,274,796





〔損益計算書に関する注記〕

項 目	期 別		当 期	
	前 期 (ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)		自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	
※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)		(賃料)	
	4,425,102千円		4,714,290千円	
	(共益費)		(共益費)	
	841,821千円		924,467千円	
	計		計	
	5,266,923千円		5,638,757千円	
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)		(駐車場使用料)	
	153,753千円		165,901千円	
	(施設使用料)		(施設使用料)	
	36,796千円		50,451千円	
	(付帯収益)		(付帯収益)	
	357,840千円		335,599千円	
	(その他の雑収入)		(その他の雑収入)	
	103,222千円		112,917千円	
	計		計	
	651,613千円		664,869千円	
	不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
	5,918,537千円		6,303,627千円	
	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)		(外注委託費)	
	736,376千円		789,271千円	
	(水道光熱費)		(水道光熱費)	
	408,455千円		422,075千円	
	(公租公課)		(公租公課)	
	419,813千円		419,784千円	
	(損害保険料)		(損害保険料)	
	12,883千円		14,643千円	
	(修繕費)		(修繕費)	
	241,801千円		261,512千円	
	(信託報酬)		(信託報酬)	
	46,401千円		42,440千円	
	(減価償却費)		(減価償却費)	
	1,144,297千円		1,193,164千円	
	(その他賃貸事業費用)		(その他賃貸事業費用)	
	128,150千円		137,674千円	
	不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
	3,138,178千円		3,280,567千円	
	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	
	2,780,358千円		3,023,060千円	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	期 別		当 期	
	前 期 (ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)		自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
	2,000,000口		2,000,000口	
	発行済投資口数		発行済投資口数	
	196,699口		218,699口	

〔税効果会計に関する注記〕

項 目	期 別		当 期	
	前 期 (ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)		自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額		未払事業税等損金不算入額	
	1,450千円		2,760千円	
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
	1,450千円		2,760千円	
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
	1,450千円		2,760千円	
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		法定実効税率	
	36.59%		34.16%	
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
	△37.37%		△34.13%	
	その他		その他	
	0.88%		0.03%	
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
	0.10%		0.06%	

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)		当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	
1. 金融商品の状況に関する事項		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		(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。		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。		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。		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、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。		なお、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。	
(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		(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制	
短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。		短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。	
また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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することなど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することなどにより当該リスクを管理します。	
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ていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。		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ていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。	
(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明		(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。		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。	

前期（ご参考）

（自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,996,236	1,996,236	－
(2)信託現金及び信託預金	9,391,019	9,391,019	－
資産計	11,387,256	11,387,256	－
(3)短期借入金	10,500,000	10,500,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,762,500	10,800,551	38,051
(5)長期借入金	79,400,000	80,181,383	781,383
(6)投資法人債	7,500,000	7,556,850	56,850
負債計	108,162,500	109,038,784	876,284

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

負債

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金  
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)投資法人債  
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
投資有価証券  
優先出資証券（貸借対照表計上額14,378,482千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内
(1)現金及び預金	1,996,236
(2)信託現金及び信託預金	9,391,019
合計	11,387,256

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	10,500,000	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	10,762,500	－	－
(5)長期借入金	－	30,400,000	13,250,000
(6)投資法人債	－	－	－
合計	21,262,500	30,400,000	13,250,000

当期

（自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,614,107	2,614,107	－
(2)信託現金及び信託預金	9,599,309	9,599,309	－
資産計	12,213,416	12,213,416	－
(3)短期借入金	21,400,000	21,400,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	17,687,500	17,758,057	70,557
(5)長期借入金	72,800,000	73,491,747	691,747
(6)投資法人債	12,500,000	12,567,350	67,350
負債計	124,387,500	125,217,154	829,654

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

負債

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金  
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)投資法人債  
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
投資有価証券  
優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内
(1)現金及び預金	2,614,107
(2)信託現金及び信託預金	9,599,309
合計	12,213,416

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	21,400,000	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	17,687,500	－	－
(5)長期借入金	－	29,400,000	16,650,000
(6)投資法人債	－	－	－
合計	39,087,500	29,400,000	16,650,000

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）				当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）			
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	－	－	－	(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－	(4)1年内返済予定の 長期借入金	－	－	－
(5)長期借入金	14,000,000	18,900,000	2,850,000	(5)長期借入金	15,900,000	10,850,000	－
(6)投資法人債	－	7,500,000	－	(6)投資法人債	－	10,000,000	2,500,000
合計	14,000,000	26,400,000	2,850,000	合計	15,900,000	20,850,000	2,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（ご参考）  
（自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成25年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (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	97,178,347	2,655,266	99,833,614	96,710,000
レジデンス	77,265,491	△597,950	76,667,541	68,647,000
合計	174,443,839	2,057,315	176,501,155	165,357,000

(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。また、信託その他無形固定資産（合計3,281千円）は含んでいません。

(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入船ビルの取得（2,931,529千円）及び資本的支出（269,624千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,143,811千円）によるものです。

(注4)

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

また、賃貸等不動産に関する平成25年10月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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	3,470,028	1,785,636	1,684,391
レジデンス	2,448,508	1,352,541	1,095,966
合計	5,918,537	3,138,178	2,780,358

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

当 期  
（自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成26年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (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	99,833,614	17,776,765	117,610,379	114,780,000
レジデンス	76,667,541	810,594	77,478,135	70,880,000
合計	176,501,155	18,587,360	195,088,515	185,660,000

(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。また、信託その他無形固定資産（合計4,636千円）は含んでいません。

(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、主な増加額はグランパーク、アーバンコート市ヶ谷及びトレードピア淀屋橋（底地）の取得（19,513,807千円）及び資本的支出（266,239千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,192,679千円）によるものです。

(注4)

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

また、賃貸等不動産に関する平成26年4月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26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	3,795,525	1,911,938	1,883,586
レジデンス	2,508,102	1,368,628	1,139,473
合計	6,303,627	3,280,567	3,023,060

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
（利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 4.42％ 4. 取引の内容 不動産信託受益権の購入 5. 取引の種類別の取引金額 取得価格（注）：2,900,000千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 （注）取得価格は当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％ 4. 取引の内容 （1）資金の借入及び返済 （2）資金の借入に係る支払利息 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） 短期借入金：2,500,000千円 借入日：平成25年5月10日 返済期限：平成26年5月9日 短期借入金：3,500,000千円 借入日：平成25年8月14日 返済期限：平成26年7月31日 （元本の返済） 短期借入金：2,500,000千円 返済日：平成25年7月26日 短期借入金：1,000,000千円 返済日：平成25年7月31日 （2）支払利息：143,303千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。	（利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第9号に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 3.97％ 4. 取引の内容 （1）不動産信託受益権の購入 （2）優先出資証券の購入 5. 取引の種類別の取引金額 取得価格（注）：（1）19,375,000千円 （2）5,640,000千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 また、取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 －千円 （注）取得価格は当該不動産及び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）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。 （資産保管会社との取引について） 1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社 2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社 3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％ 4. 取引の内容 （1）資金の借入及び返済 （2）資金の借入に係る支払利息 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：1,400,000千円 借入日：平成25年11月8日 返済期限：平成28年10月31日 短期借入金：4,000,000千円 借入日：平成26年3月31日 返済期限：平成27年3月31日 （元本の返済） 長期借入金：2,000,000千円 返済日：平成26年3月7日 （2）支払利息：142,739千円 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
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 17,300,000千円 短期借入金 5,000,000千円 （2）未払費用 42,824千円	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 16,700,000千円 短期借入金 9,000,000千円 （2）未払費用 39,969千円

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
1口当たり純資産額 445,694円 1口当たり当期純利益 9,773円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 440,215円 1口当たり当期純利益 10,162円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
当期純利益	1,922,375千円	2,213,553千円
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	1,922,375千円	2,213,553千円
期中平均投資口数	196,699口	217,806口



〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
A. 新投資口の発行について 本投資法人は、平成25年10月18日及び平成25年10月30日付開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成25年11月7日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成25年12月4日に払込が完了しました。これにより、平成25年12月4日現在で出資総額は94,005,086千円、発行済投資口の総数は218,699口となっています。 〔一般募集による新投資口の発行について〕 発行新投資口数：20,900口 発行価格（募集価格）：1口当たり392,925円 （払込金額（発行価額）：1口当たり380,029円） 払込期日：平成25年11月7日 払込金額（発行価額）の総額：7,942,606,100円 分配金起算日：平成25年11月1日 資金使途：新規資産の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当（後記「C. 資産の取得について」参照）  〔第三者割当による新投資口の発行について〕 ＜グリーンシュエオブション行使に伴う第三者割当＞ 発行新投資口数：1,100口 払込金額（発行価額）：一口当たり380,029円 払込期日：平成25年12月4日 払込金額（発行価額）の総額：418,031,900円 分配金起算日：平成25年11月1日 資金使途：借入金の返済の一部に充当（後記「B. 資金の借入について」参照）  B. 資金の借入について 本投資法人は、平成25年11月8日付けで取得したグランパーク及びアーバンコート市ヶ谷に係る不動産信託受益権及びユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（後記「C. 資産の取得について」参照）の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、同日付で総額10,400百万円を借り入れました。当該借入金10,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。 〔短期借入金5,000百万円について〕 借入先：株式会社三井住友銀行から2,500百万円、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から各1,000百万円、株式会社みずほ銀行から500百万円 借入日：平成25年11月8日 元本返済日：平成26年10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＋0.25％） 担保・保障の有無：無担保・無保証 （注）当該借入金については平成25年12月4日に払込を受けた第三者割当による新投資口の発行の手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び手元資金により、同年12月6日付けでうち600百万円を期限前返済しました。 〔長期借入金5,400百万円について〕 借入先：株式会社みずほ銀行から2,500百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社から1,500百万円、三井住友信託銀行株式会社から1,400百万円 借入日：平成25年11月8日 元本返済日：平成28年10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＋0.25％） 担保・保証の有無：無担保・無保証	資産の譲渡について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する資産について以下のとおり譲渡しました。 〔岩本町ビル〕 （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格（注1）：6,915百万円 譲渡資産の取得日：平成22年5月17日 取得価格（注2）：6,700百万円 帳簿価額：6,903百万円（平成26年4月30日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：11百万円 鑑定評価額：6,320百万円（価格時点：平成26年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 譲渡契約締結日：平成26年3月26日 引渡日：平成26年5月8日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都千代田区岩本町三丁目2番4号 用途：事務所・店舗 敷地面積：1,291.39㎡ 建物延床面積：9,756.89㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 建築時期：昭和48年11月 総賃貸可能面積：7,350.76㎡  〔IPB御茶ノ水ビル〕 （譲渡の概要） 譲渡資産：不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格（注1）：1,570百万円 譲渡資産の取得日：平成14年9月11日 取得価格（注2）：1,456百万円 帳簿価額：1,313百万円（平成26年4月30日現在） 譲渡価格と帳簿価額の差額：256百万円 鑑定評価額：1,240百万円（価格時点：平成26年3月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） 譲渡契約締結日：平成26年3月26日 引渡日：平成26年5月20日 （譲渡資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都文京区本郷三丁目3番11号 用途：事務所 敷地面積：460.41㎡ 建物延床面積：2,314.89㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 建築時期：平成4年3月 総賃貸可能面積：2,180.65㎡ （注1）譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

前 期（ご参考） （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日）
C. 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、一般募集による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び借入金（前記「B. 資金の借入について」参照）により、平成25年11月8日に以下のとおり資産を取得しました。 〔グランパーク〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権（注1） 取得価格（注2）：11,490百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号 用途：事務所・共同住宅・店舗等 敷地面積：16,449.37㎡ 建物延床面積：160,042.88㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下4階付34階建 建築時期：平成8年8月 総賃貸可能面積：10,602.05㎡（注3） 〔アーバンコート市ヶ谷〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注2）：1,385百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都新宿区払方町25番1号 用途：共同住宅 敷地面積：2,277.68㎡ 建物延床面積：3,662.97㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期：平成5年1月 総賃貸可能面積：3,609.91㎡ 〔ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（追加取得）〕 （取得の概要） 取得資産：不動産から得られるキャッシュフローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券のうちの14,100口（発行済総口数の5.0％）（注4） 取得価格（注2）：5,640百万円 （当該優先出資証券の裏付けとなる不動産の概要） 物件の名称：秋葉原UDX（注5） 所在地（住居表示）：東京都千代田区外神田四丁目14番1号 用途：事務所・店舗 敷地面積：11,548.09㎡ 建物延床面積：155,629.05㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建 建築時期：平成18年1月 （注1）取得資産はグランパークに係る以下の不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の15）です。 （土地）12,320.89㎡につき所有権/4,128.48㎡につき所有権の共有持分（持分割合10,000分の4,617） （建物）所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の864,915） （注2）取得価格は当該不動産及び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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 （注3）総賃貸可能面積は、本物件の実際の賃貸可能面積に、本投資法人の建物全体に係る準共有持分12.973725％を乗じた数値を記載しています。 （注4）本投資法人は、当該優先出資証券について平成22年12月8日付けで39,480口（発行済総口数の14.0％）を取得価格14,300百万円で取得しており、本追加取得後の総保有口数は53,580口（発行済総口数の19.0％）です。 （注5）ユーディーエックス特定目的会社が運営している不動産はオフィスビル（秋葉原UDX）1棟全体及びその敷地です。	

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)
I 当期末処分利益	1,922,492,887	2,213,553,550
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	44,497,113	－
III 分配金の額	1,966,990,000	2,213,452,579
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,000)	(10,121)
IV 次期繰越利益	－	100,971
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額のうち、発行済投資口数196,699口の整数倍の最大値となる1,966,990,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数218,699口の整数倍の最大値となる2,213,452,579円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅷ. 会計監査人の監査報告書

Premier Investment Corporation

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成26年 6 月16日

プレミア投資法人  
役 員 会 御 中

あらた監査法人

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

坂本貴司

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

太田英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、プレミア投資法人の平成25年11月 1 日から平成26年 4 月30日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,924,274	2,215,525
減価償却費	1,145,415	1,194,315
投資法人債発行費償却	5,413	4,695
投資口交付費償却	3,999	7,255
受取利息	△972	△1,073
未払分配金戻入	△952	△1,128
支払利息	699,515	695,126
営業未収入金の増減額 (△は増加)	70	△5,607
営業未払金の増減額 (△は減少)	39,185	94,809
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△18,963	△8,401
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△31,719	－
前受金の増減額 (△は減少)	△73,564	308,537
預り金の増減額 (△は減少)	84,316	20,714
その他	5,855	△45,077
小 計	3,781,873	4,479,692
利息の受取額	972	1,073
利息の支払額	△642,628	△642,890
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,191	△13,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,139,025	3,824,753
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	△3,109,769	△19,871,170
投資有価証券の取得による支出	－	△5,656,693
無形固定資産の取得による支出	△760	△195
信託無形固定資産の取得による支出	△844	△581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	630,652	297,629
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△305,914	△339,049
その他	△37	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,786,672	△25,570,061
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	11,500,000	11,500,000
長期借入れによる収入	3,000,000	5,400,000
短期借入金の返済による支出	△8,500,000	△600,000
長期借入金の返済による支出	△4,075,000	△5,075,000
投資法人債の発行による収入	7,500,000	5,000,000
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△38,772	△28,649
分配金の支払額	△2,001,533	△1,965,987
投資口の発行による収入	－	8,360,638
投資口交付費の支出	－	△19,533
財務活動によるキャッシュ・フロー	384,693	22,571,467
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	737,047	826,160
現金及び現金同等物の期首残高	10,650,209	11,387,256
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	11,387,256	12,213,416

(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 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30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。

表示方法の変更に関する注記（参考情報）

前 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)
前期において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「預り金の増減額（△は減少）」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することになりました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。	－
この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた21,441千円は、「預り金の増減額（△は減少）」17,817千円、「その他」3,623千円として組み替えています。	

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 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成25年10月31日現在) 現金及び預金 1,996,236 信託現金及び信託預金 9,391,019 現金及び現金同等物 <u>11,387,256</u>	(平成26年4月30日現在) 現金及び預金 2,614,107 信託現金及び信託預金 9,599,309 現金及び現金同等物 <u>12,213,416</u>



## 優先出資証券(オフィス)

●都心5区



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

(注) 本優先出資証券は「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟全体及びその敷地)を裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券(282,000口)であり、本投資法人はそのうち53,580口(持分19.0%)を保有しています。なお、写真及び所在地は、当該裏付資産である「秋葉原UDX」のものを掲載しています。

## オフィス

●都心5区



A1  
ランディック新橋ビル(港区西新橋三丁目)



A2  
ランディック第2新橋ビル(港区西新橋三丁目)



A3  
プレミア道玄坂ビル  
(渋谷区道玄坂一丁目)



A15  
グランパーク(港区芝浦三丁目)



A12  
アーバンネット市ヶ谷ビル(新宿区払方町)



A13  
神田中央通ビル(千代田区鍛冶町二丁目)



A11  
アーバンネット麻布ビル(港区南麻布一丁目)



A4  
KN渋谷3(渋谷区桜丘町)



A6



六番町ビル(千代田区六番町)

A7



櫻岳ビル(千代田区神田佐久間町二丁目)

●東京23区

B5



上野トーセイビル(台東区東上野四丁目)

B2



プレミア東陽町ビル(江東区東陽三丁目)

B3



上野THビル(文京区湯島三丁目)

A5



高田馬場センタービル  
(新宿区高田馬場一丁目)

A8



YS海岸ビル(港区海岸二丁目)

A9



岩本町ビル(千代田区岩本町三丁目)

B4



五反田NTビル  
(品川区西五反田一丁目)

B1



IPB御茶ノ水ビル  
(文京区本郷三丁目)

●地方都市

G1



トレードピア淀屋橋(底地)(大阪府大阪市中央区)

New

A14



アーバンネット入船ビル(中央区入船三丁目)

A10



アーバンネット三田ビル(港区三田三丁目)

●周辺都市部

C1



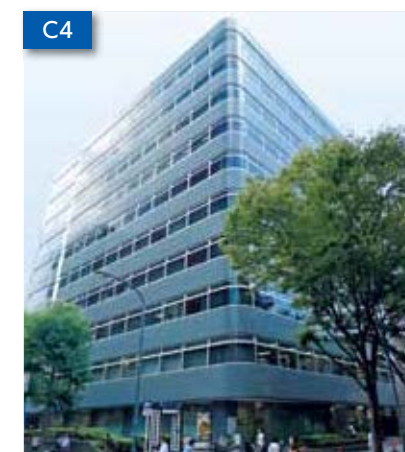
日総第3ビル(横浜市西区北幸二丁目)

C2



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)

C4



NU関内ビル(横浜市中区山下町)



## レジデンス

●都心5区

D25



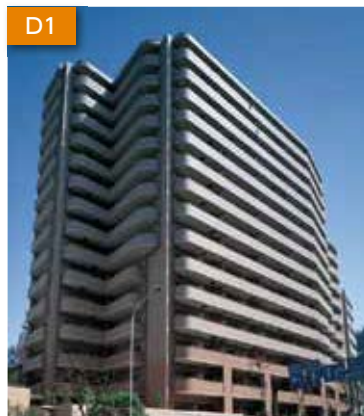
アーバンコート市ヶ谷(新宿区払方町)

D24



クエストコート原宿(渋谷区千駄ヶ谷三丁目)

D1



パークアクシス四谷ステージ  
(新宿区四谷四丁目)

D2



パークアクシス明治神宮前  
(渋谷区神宮前一丁目)

D3



サンパレス南麻布(港区南麻布一丁目)

D4



キャビンアリーナ赤坂(港区赤坂二丁目)

D5



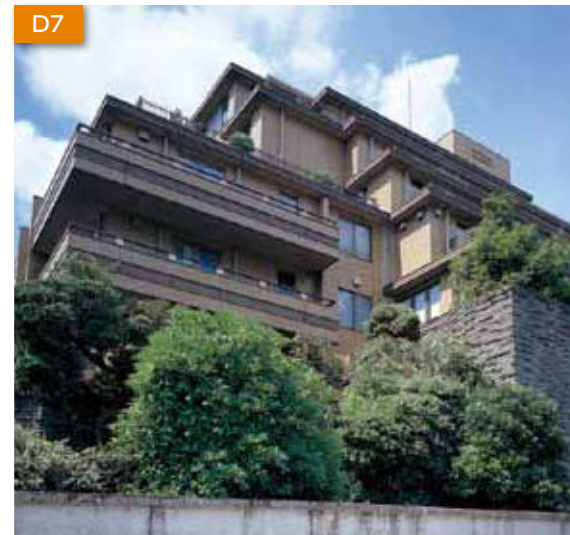
キャビンアリーナ南青山(港区南青山七丁目)

D6



ビュロー紀尾井町  
(千代田区平河町二丁目)

D7



ホーマットウッドビル(港区西麻布四丁目)

D8



六本木グリーンテラス(港区六本木三丁目)

D9



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)

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)

D16



プレミアステージ市ヶ谷河田町  
(新宿区住吉町)





Walk赤坂(港区赤坂六丁目)



プレミアステージ芝公園  
(港区芝公園二丁目)



ストーリア赤坂(港区赤坂六丁目)

●東京23区



ビーサイト大崎  
(品川区大崎五丁目)



プレミアガーデン本郷(文京区向丘一丁目)



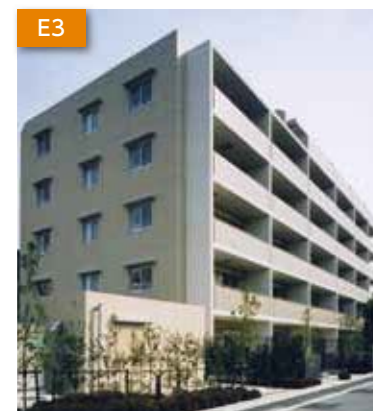
プレミアステージ本所吾妻橋  
(墨田区吾妻橋二丁目)



右: 芝浦アイランド エアタワー(港区芝浦四丁目)  
左: 芝浦アイランド ブルームタワー(港区芝浦四丁目)



MEW(港区海岸三丁目)



プレミアグランデ馬込  
(大田区中馬込一丁目)



プレミアノッツェ祐天寺(世田谷区下馬一丁目)



プレミアステージ湯島  
(文京区湯島三丁目)



ルネ新宿御苑タワー  
(新宿区新宿一丁目)



プレミアステージ駒込  
(豊島区駒込一丁目)



プレミアステージ大塚  
(豊島区南大塚三丁目)



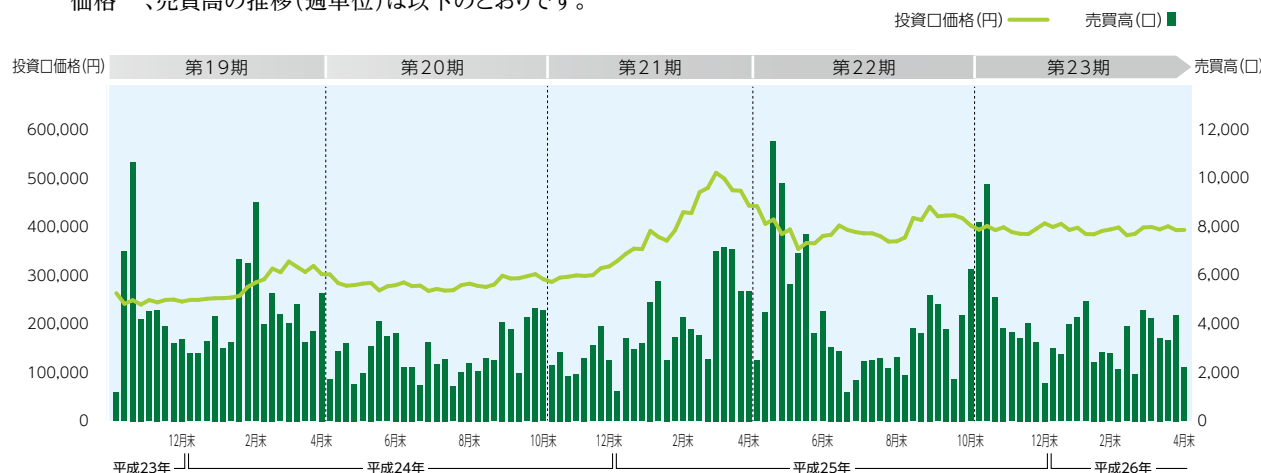
プレミアステージ両国  
(墨田区緑二丁目)



## 投資口の状況

### プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成23年11月1日(第19期)から平成26年4月30日(第23期)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格<sup>(注)</sup>、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



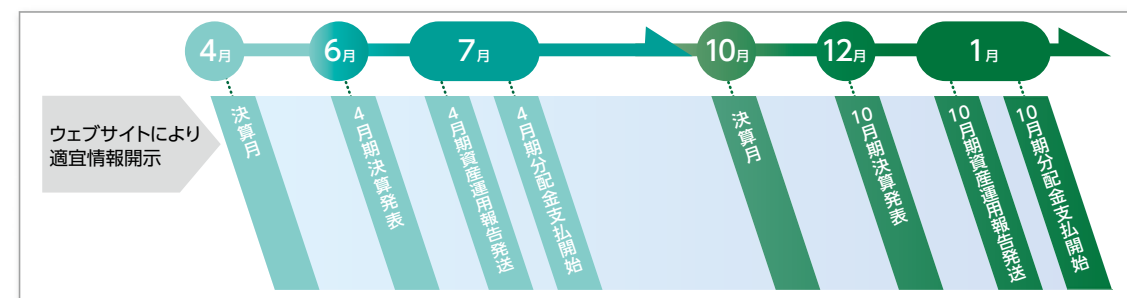
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースでグラフ化しています。

## 所有者別投資口数、投資主数

投資口数：合計218,699口		投資主数：合計15,040人	
51,078口	23.3%	個人・その他	96.3% 14,488人
17,168口	7.8%	その他国内法人	1.8% 283人
40,171口	18.3%	外国法人・個人	1.1% 173人
110,282口	50.4%	金融機関 (金融商品取引業者を含む)	0.6% 96人

(注) 各比率は小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

## 年間スケジュール(予定)



## ウェブサイトについて

本投資法人のウェブサイトでは、What's New・開示資料・財務情報・株価情報・リンク集・用語集・FAQ等様々な情報を掲載しています。常にタイムリーな情報開示を行い、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう注力しています。  
※随時更新を行っていますので、実際の画面と異なる場合があります。

## プレミア投資法人ウェブサイト



和文サイト <http://www.pic-reit.co.jp>



英文サイト <http://www.pic-reit.co.jp/en>

### 最新情報に簡単アクセス

直近のニュースリリースのほか、稼働率、分配金等の最新ファンドデータもTOPページ上でご確認いただけます。また、詳細な情報や過去の実績等についても、TOPページ上のメインメニューから容易に該当ページへアクセスいただけます。

## コンテンツの充実

豊富な表やグラフによって様々なデータを視覚的にご覧いただけます。



## プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)ウェブサイト



<http://www.premier-reit.co.jp>

## 住所等の変更手続について

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）にお申し出ください。

但し、株式会社証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられておらず、特別口座で管理されている投資口につきましては、口座管理機関であります三井住友信託銀行株式会社の下記フリーダイヤル又はホームページをご利用ください。

●フリーダイヤル 0120-782-031（受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く）

●ホームページ <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

## 分配金について

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

また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続をご希望の投資主様はお取引証券会社等へご連絡ください。

（注）分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることになりますので、お早めにお受け取りください。

## 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:8956）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063
（郵便物ご送付先/電話ご照会先）	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）
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店



平成 26 年 7 月 11 日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区赤坂八丁目 4 番 14 号  
プレミア投資法人  
代表者名 執行役員 高野 博明  
(コード番号 8956)  
資産運用会社名  
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 奥田 孝浩  
問合せ先 取締役  
業務運営本部長 木村 一浩  
(TEL : 03-5772-8551)

(訂正)「平成 26 年 4 月期 決算短信 (REIT)」及び  
「第 23 期資産運用報告」の一部訂正について

平成 26 年 6 月 17 日発表の「平成 26 年 4 月期 決算短信 (REIT)」及び第 23 期資産運用報告について、  
下記のとおり一部を訂正いたします。

## 記

## 1. 平成 26 年 4 月期 決算短信 (REIT) 訂正箇所

20 ページ「3. 財務諸表 (8)財務諸表に関する注記事項 [税効果会計に関する注記]」の一部

下線は訂正箇所を示します。

(訂正後)

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

	当期 〔平成26年4月30日〕
法定実効税率	<u>36.59%</u>
(調整)	
支払分配金の損金算入額	<u>△36.56%</u>
その他	<u>0.06%</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.09%</u>

(訂正前)

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

	当期 〔平成26年4月30日〕
法定実効税率	<u>34.16%</u>
(調整)	
支払分配金の損金算入額	<u>△34.13%</u>
その他	<u>0.03%</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.06%</u>

## 2. 第23期資産運用報告訂正箇所

45 ページ「IV. 注記表〔税効果会計に関する注記〕」の一部

下線は訂正箇所を示します。

(訂正後)

期別		当期	
項目		〔自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債 の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		
	未払事業税等損金不算入額		2,760 千円
	繰延税金資産合計		2,760 千円
	繰延税金資産の純額		2,760 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		36.59%
	(調整)		
	支払分配金の損金算入額		△36.56%
	その他		0.06%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.09%

(訂正前)

期別		当期	
項目		〔自 平成 25 年 11 月 1 日 至 平成 26 年 4 月 30 日〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債 の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		
	未払事業税等損金不算入額		2,760 千円
	繰延税金資産合計		2,760 千円
	繰延税金資産の純額		2,760 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用 後の負担率との間に重要な差異 があるときの、当該差異の原因 となった主要な項目別の内訳	法定実効税率		34.16%
	(調整)		
	支払分配金の損金算入額		△34.13%
	その他		0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.06%

以上

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