

Office & Residence

プレミア投資法人

東京都港区赤坂八丁目4番14号

第 19 期 資産運用報告

自 平成 23年 11月 1日 至 平成 24年 4月 30日

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





プレミア投資法人は
オフィスとレジデンスを投資対象とする
複合型運用の投資法人です。
人口、産業集積度が高く
経済の基盤が確立されている
東京経済圏を中心に投資しています。

目次

I. 投資法人の概要

決算ハイライト	1
ご挨拶	2
第19期の運用概況	3
第19期の運用実績	4
第19期ハイライト	6
当期末(第19期末)保有物件の概要	8
ポートフォリオマップ	16
ポートフォリオ一覧	18
投資法人の概要	20
資産運用会社の概要	21

II. 資産運用報告

資産運用の概況	22
投資法人の概況	29
投資法人の運用資産の状況	31
保有不動産の資本的支出	36
費用・負債の状況	37
期中の売買状況	40
経理の状況	42
その他	43

III. 貸借対照表

貸借対照表	44
損益計算書	46
投資主資本等変動計算書	47
注記表	48
金銭の分配に係る計算書	56
会計監査人の監査報告書	57
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
投資主インフォメーション	
投資口の状況	60
ウェブサイトについて	61

決算ハイライト

業績ハイライト

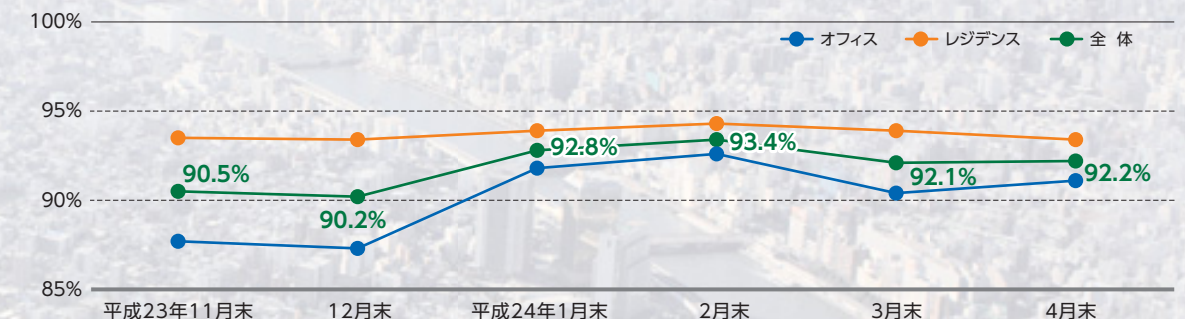
1口当たり 分配金(円) ^(注1)	第18期(平成23年10月期)	9,345円
	第19期(平成24年4月期)	10,566円
	第20期予想(平成24年10月期) ^(注2)	10,030円

(注1) 期末発行済投資口数
第18期:140,100口
第19期:196,699口
第20期:196,699口(予想)
(注2) 平成24年6月13日付「平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)決算短信」上において公表した内容に基づき記載しています。

	第18期 (平成23年10月期)	第19期 (平成24年4月期)
営業収益(百万円)	4,963	6,318
営業利益(百万円)	2,064	3,013
経常利益(百万円)	1,311	2,178
当期純利益(百万円)	1,309	2,178
総資産額(百万円)	170,766	202,605
純資産額(百万円)	73,267	87,823
純資産比率(%)	42.9	43.3
1口当たり純資産額(円)	522,963	446,486

(注) 期末発行済投資口数 第18期:140,100口、第19期:196,699口

第19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稼働率は含まれていません。

第19期の資産変動状況

投資口の追加発行(56,566口)による手取金(13,686百万円)と、金融機関からの資金の借入れ(18,400百万円)及び自己資金により、オフィスビル6、レジデンス1の計7物件を追加取得しました(取得価格計33,100百万円)。
一方、保有しているレジデンスの1物件を譲渡しました(譲渡価格2,400百万円、譲渡益170百万円)。
この結果、期末時点の運用資産の内容は以下のとおりとなっています。

	資産数	取得価格(百万円)
オフィスビル	21	99,995
レジデンス	32	82,249
優先出資証券	1	14,300
合計	54	196,544



投資主の皆様におかれましては、平素よりプレミア投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

お蔭様をもちまして、本投資法人は、本年5月2日に設立10周年を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心よりお礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第19期(自:平成23年11月1日 至:平成24年4月30日)の決算と資産運用状況の概要等についてご報告申し上げます。

当期の本投資法人を取り巻く環境は、東日本大震災の復興需要や個人消費の回復を背景に緩やかな景気回復基調で推移しましたが、海外景気の減速や長引く欧州債務問題、電力の安定供給懸念など景気の下振れ要因にも留意を要する状況が続いています。

国内の不動産賃貸市場におきましては、レジデンスの稼働状況や賃料動向に改善の兆しが見られた一方で、オフィスビルは全体的には依然として高い空室率で推移し、賃料水準の下落傾向から脱し切れない厳しい環境が続きました。

このように、当期は依然として極めて厳しい市場環境にありましたが、中長期的な観点から貴重な外部成長の機会を捉えた施策として新投資口の発行を行わせていただき、オフィスビル6物件及びレジデンス1物件(税抜取得価格331億円)を新たに取得し、その結果、約2千億円の資産規模に成長することができました。

また、既存の保有物件につきましてはきめ細かいリーシング活動を継続することにより、オフィスビルに発生していた空室を順次埋め戻すなどして稼働率を改善し、賃貸事業利益を向上させましたほか、レジデンス1物件を譲渡して売却益を計上しました。

その結果、営業収益6,318百万円(前期比+1,355百万円)、経常利益2,178百万円(同+867百万円)、当期純利益2,178百万円(同+869百万円)と増収増益を確保することができました。

また、当期の分配金は投資口1口当たり10,566円となり、平成23年12月14日付けの第18期決算短信において公表致しました予想値に対しまして+426円、また前期比では+1,221円の金額を確保しています。

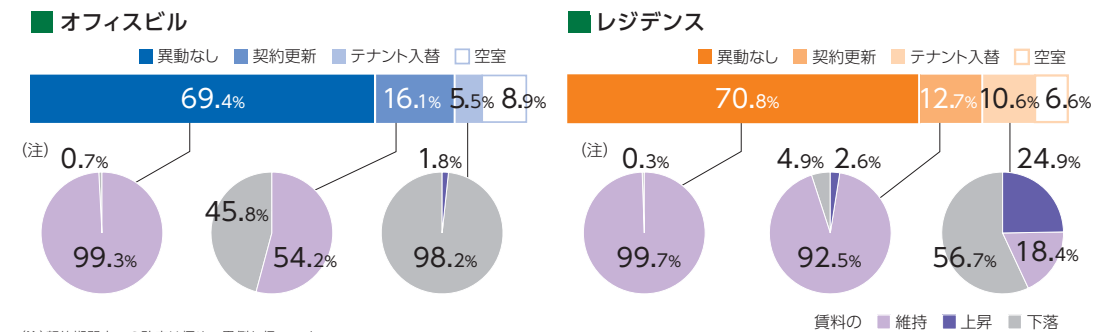
今後につきましても、運用を委託しておりますプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と共に、保有物件の稼働状況と財務体質の改善に鋭意取り組み、保有資産のクオリティを向上させつつ、中長期にわたり安定した運用を実現することで、投資主の皆様のご期待にお応えするよう努力してまいりますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

賃料動向

- ▶ オフィスビル：ボトム圏でやや弱含みの推移。
- ▶ レジデンス：ほぼ横ばいの動き。

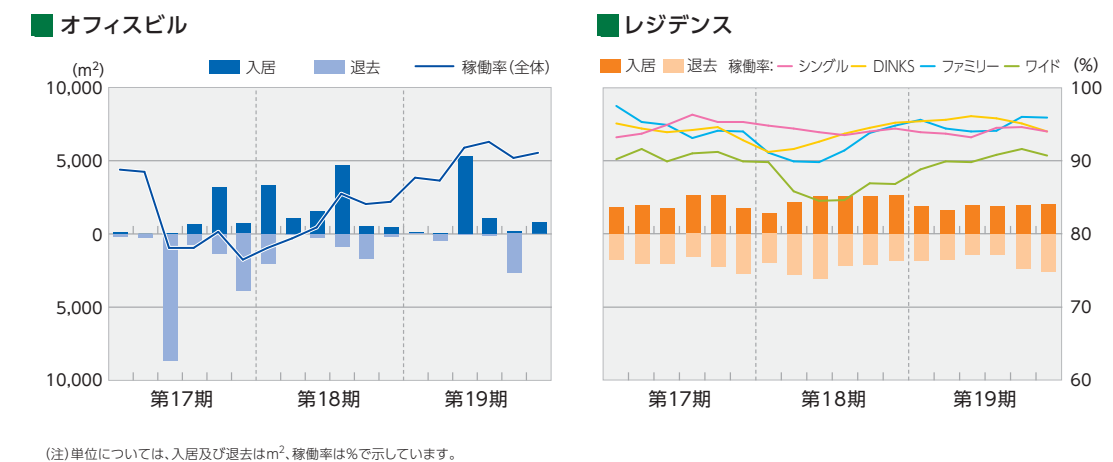


グラフは賃料の変動動向(上昇・維持・下落)を要因別に示したものです。



稼働率

- ▶ オフィスビル：新規リーシングの進捗で、1月に17ヶ月ぶりに90%台に回復。以降、90%台をキープ。
- ▶ レジデンス：ワイドタイプの稼働率改善で、全タイプが90%台に回復。



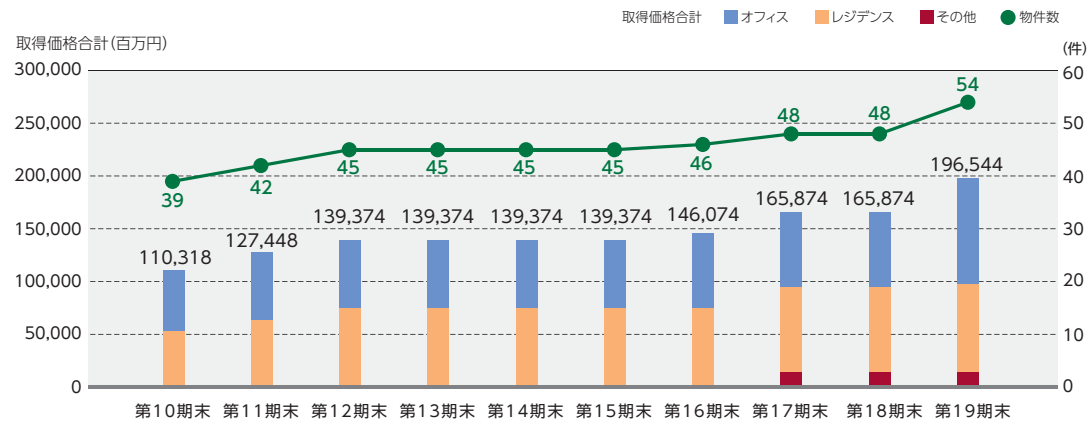
金融環境

- ▶ 欧州債務問題のリスクが増大するも、国内は金融・資本マーケットとも安定した状態。

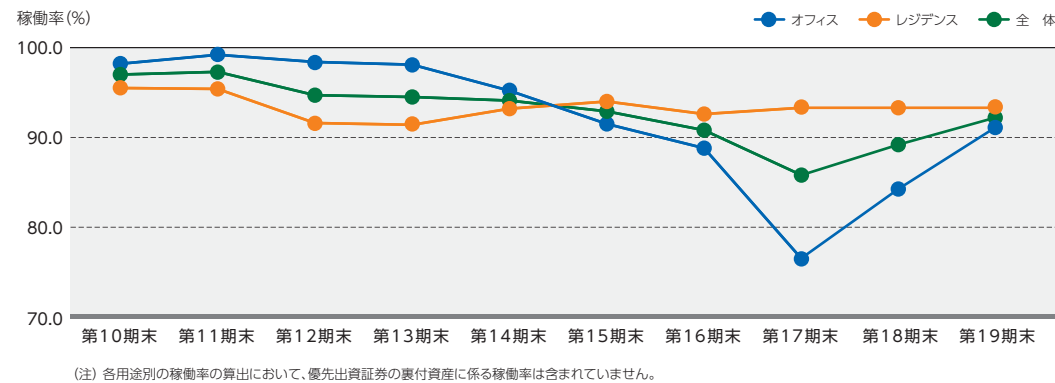
売買環境

- ▶ オフィスビル：弱含みな賃料動向から売買は停滞。
- ▶ レジデンス：賃料調整が進展しており、売買活性化の動き。

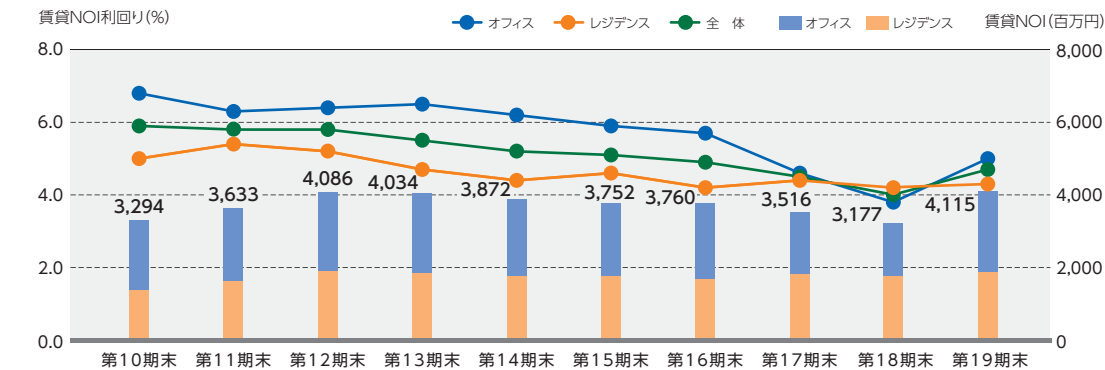
資産規模の推移



稼働率の推移



NOI利回りの推移

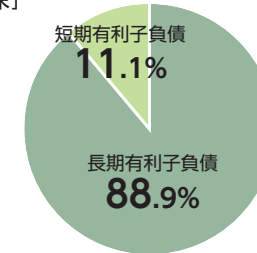


(注1) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値(小数第一位未満切捨て)です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
 賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却実施額(賃貸不動産に係る減価償却費に限りません。)
 投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値
 (注2) 各用途別の賃貸NOI利回り及び賃貸NOIには、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

有利子負債の状況

借入期間(注)

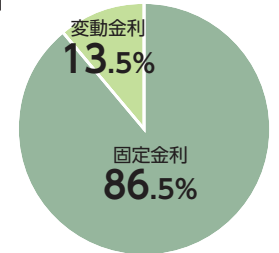
[第19期末]



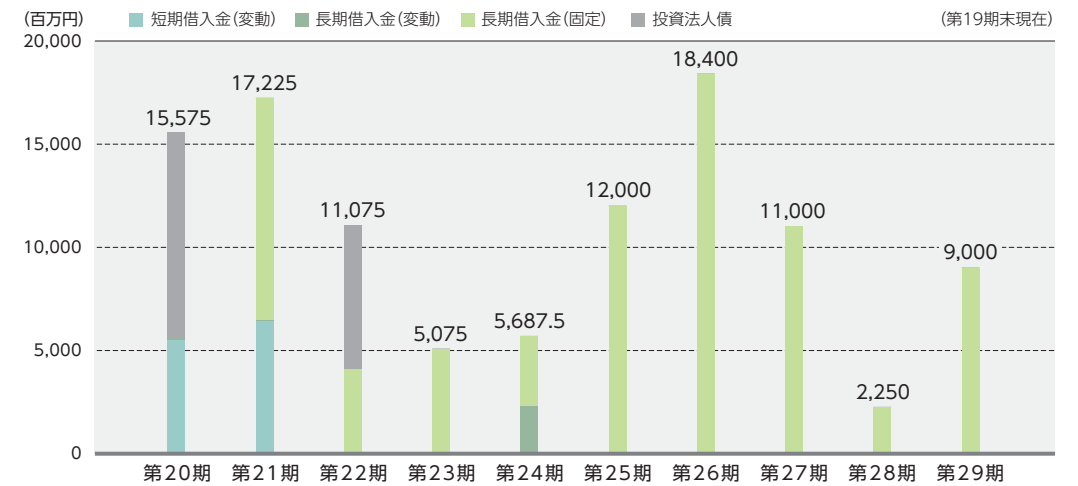
(注) 借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

金利形態

[第19期末]



有利子負債返済期日の分散状況



LTV(注)の変化

[第18期末]

56.0%

出資総額 71,957 百万円

[第19期末]

55.6%

出資総額 85,644 百万円

(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。

増資と借入による新規資産の取得

本投資法人は、平成23年11月の公募による投資口発行の手取金及び金融機関からの借入金等により、平成23年11月18日付けで、新規に7物件を取得しました。うち、6物件はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「NTT都市開発」）ルートによる取得であり、NTT都市開発はメイン・スポンサーとして本投資法人の成長を明確にコミットしています。

資金調達

増資	公募増資		長期借入金	
	募集投資口数	53,000口	借入金額	120億円
	発行価額	1口当たり 241,816円	金利等	固定金利型(1.16500%)
	グリーンシュエーション行使による第三者割当増資		借入期間	3年
増資	割当投資口数	3,599口	短期借入金	
	発行価額	1口当たり 241,816円	借入金額	64億円
	割当先	SMBC日興証券株式会社	金利等	変動金利型(TIBOR+0.60%)
	公募増資と同時に5,000口のオーバーアロットメントによる売出しを行っており、売出人が売出しにあたり借入れた投資口の返還に必要な投資口を取得させるため、売出人を割当先として発行したものです。		借入期間	1年
計 136億円			計 184億円	

取得資産(オフィス6、レジデンス1)

NTT都市開発のパイプラインを活用した取得

Office

Office

Office

Office

Office

Residence

取得先はNTT都市開発が運用する私募ファンド

Office

(株)ケンコーボレーションの仲介による取得

取得価格(注1)の合計

331億円

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

取得資産の特徴 (利回り及び稼働率は、取得決定時に知ることができた最新の情報に基づき記載しています。)

NTTグループ企業が入居する物件を取得	7物件中 4物件
保有資産より高い利回りで物件を取得	保有資産 4.7% (注2) 取得資産 5.3% (注3)
保有資産を上回る稼働率(注4)の物件を取得	保有資産 86.8% 取得資産 95.8%

(注2) 保有資産の利回りは、第17期決算における「不動産賃貸事業損益+減価償却費(賃貸不動産に係るもの)」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除した利回りです(小数第一位未満を切捨て)。

(注3) 取得資産の利回りは、当該7物件の取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を当該7物件に係る取得価格の合計額で除して求めた利回りです(小数第一位未満を切捨て)。なお、不動産鑑定評価書記載の「運営純収益」とは、一般にいう償却前利益(Net Operating Income)に相当する収益を意味します。また、これらは将来における利回りを保証するものではありません。

(注4) 保有資産及び取得資産とも平成23年7月31日時点の稼働率であり、取得資産については売主提供の情報をもとに算出しています。

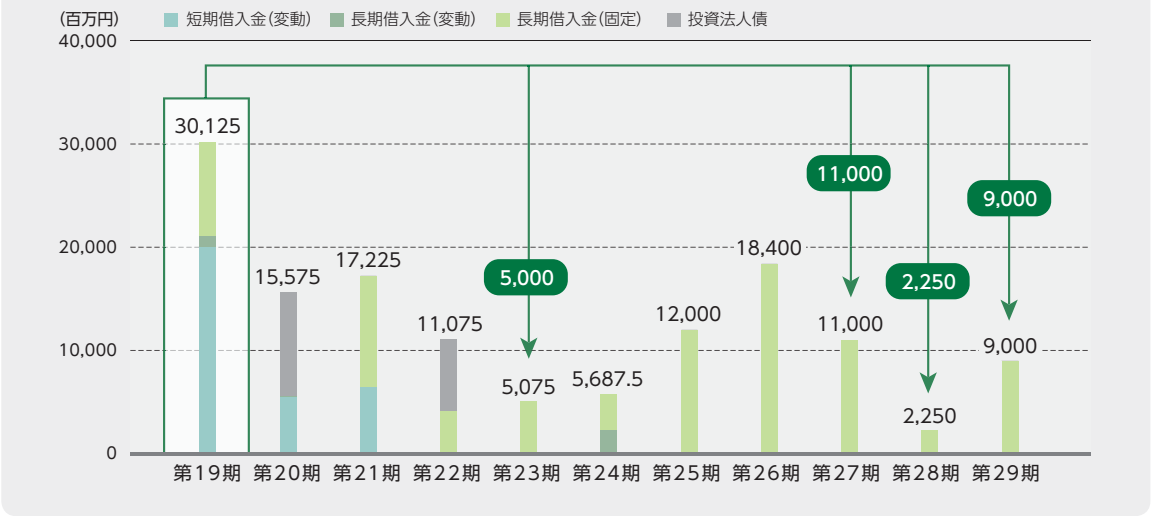
保有レジデンスの譲渡

物件名	プレミアステージ日本橋茅場町
譲渡価格	2,400百万円 (但し、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。)
譲渡益	170百万円
譲渡先	トップリート投資法人
契約締結日	平成23年10月26日
引渡日	平成24年2月1日

本物件の譲渡により計上された譲渡益170百万円については、租税特別措置法第66条の2を適用し、限度額である100百万円を圧縮積立金として内部留保することにより、翌期以降の分配金の安定化のために活用することとしました。

有利子負債に関する諸施策

① 決算期ごとの返済額の平準化



② 有利子負債の削減

	(百万円)		
	当初残高	期日後残高	差額
借換3件	29,050	27,250	-1,800
完済1件	1,000	—	-1,000
合計	30,050	27,250	-2,800

③ 借入期間の分散と長期化

借換前		借換後	
残高(百万円)	借入期間	残高(百万円)	借入期間
20,000	1年	11,000	4年
3,650	5年	9,000	5年
5,400	3年6ヵ月	2,250	4年6ヵ月
		5,000	2年

Other

●都心5区

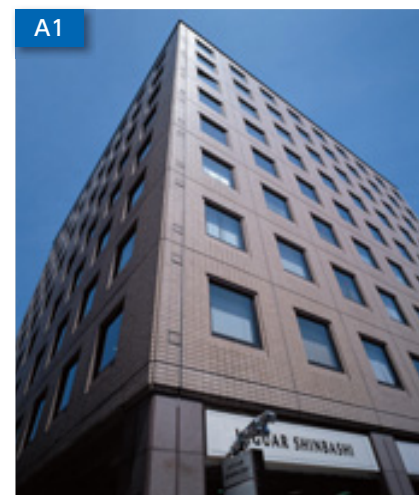


ユーディーエックス
特定目的会社優先出資証券^(注)
(千代田区外神田四丁目)

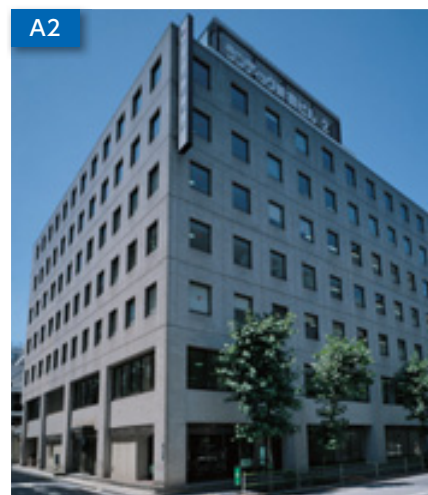
(注) 本優先出資証券は「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟全体及びその敷地)を裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券(282,000口)であり、本投資法人はそのうち39,480口(持分14.0%)を保有しています。なお、写真及び所在地は、当該裏付資産である「秋葉原UDX」のものを掲載しています。

Office

●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
フジビル37(渋谷区道玄坂一丁目)



A10
アーバンネット三田ビル(港区三田三丁目)



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)



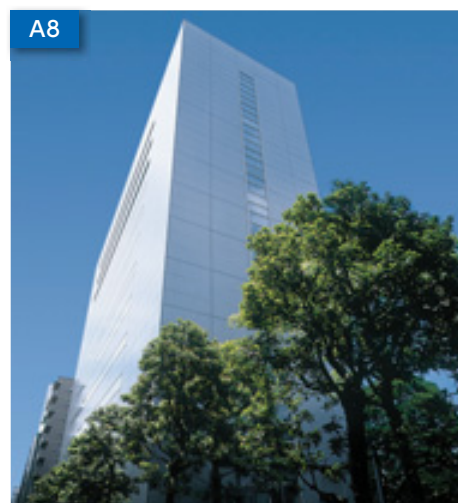
A4
KN渋谷3(渋谷区桜丘町)



六番町ビル(千代田区六番町)



櫻岳ビル(千代田区神田佐久間町二丁目)



YS海岸ビル(港区海岸二丁目)

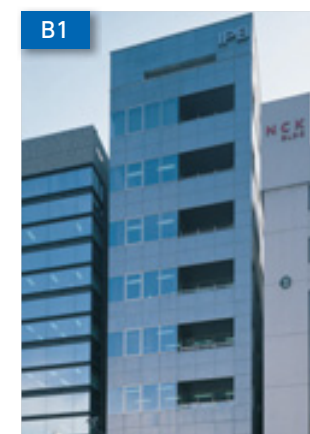


高田馬場センタービル(新宿区高田馬場一丁目)



岩本町ビル(千代田区岩本町三丁目)

●東京23区



IPB御茶ノ水ビル
(文京区本郷三丁目)



プレミア東陽町ビル
(江川区東陽三丁目)



上野THビル(文京区湯島三丁目)



五反田NTビル
(品川区西五反田一丁目)



上野トーセイビル(台東区東上野四丁目)

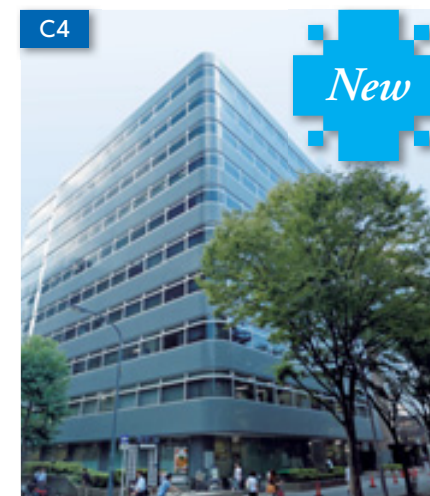
●周辺都市部



日総第3ビル(横浜西区北幸二丁目)



かながわサイエンスパークR&D棟
(川崎市高津区坂戸三丁目)



NU関内ビル(横浜市中区山下町)

Residence

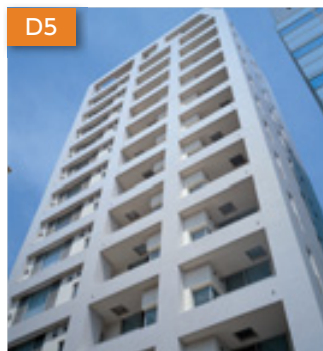
●都心5区

D24



クエストコート原宿(渋谷区千駄ヶ谷三丁目)

D5



キャビンアリーナ南青山
(港区南青山七丁目)

D7



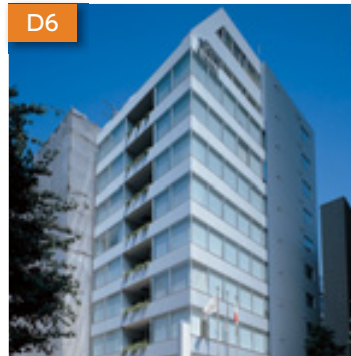
ホームウッドビル(港区西麻布四丁目)

D3



サンパレス南麻布(港区南麻布一丁目)

D6



ビュロー紀尾井町
(千代田区平河町二丁目)

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)

D4



キャビンアリーナ赤坂
(港区赤坂二丁目)

D8



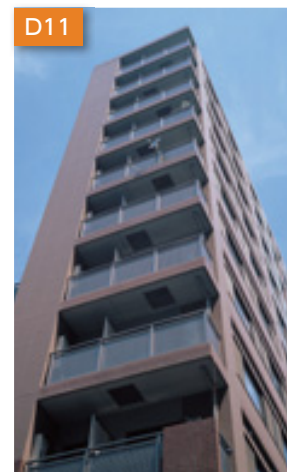
六本木グリーンテラス(港区六本木三丁目)

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)

D14



プレミアブラン代々木公園
(渋谷区富ヶ谷一丁目)

D13



プレミアロッソ
(渋谷区富ヶ谷二丁目)

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)



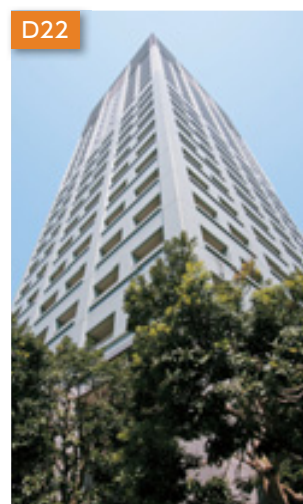
ストーリア赤坂(港区赤坂六丁目)



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)



ルネ新宿御苑タワー
(新宿区新宿一丁目)

●東京23区



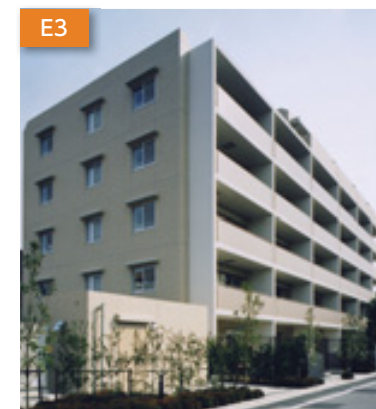
ビーサイト大崎
(品川区大崎五丁目)



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)



プレミアグランデ馬込
(大田区中馬込一丁目)



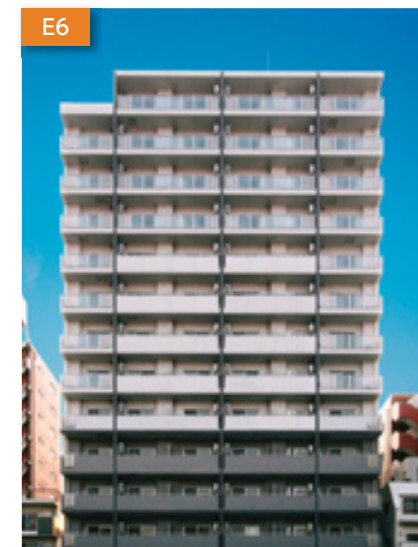
プレミアノッツェ祐天寺(世田谷区下馬一丁目)



プレミアステージ湯島
(文京区湯島三丁目)



プレミアステージ大塚
(豊島区南大塚三丁目)



プレミアステージ駒込
(豊島区駒込一丁目)



プレミアステージ両国
(墨田区緑二丁目)

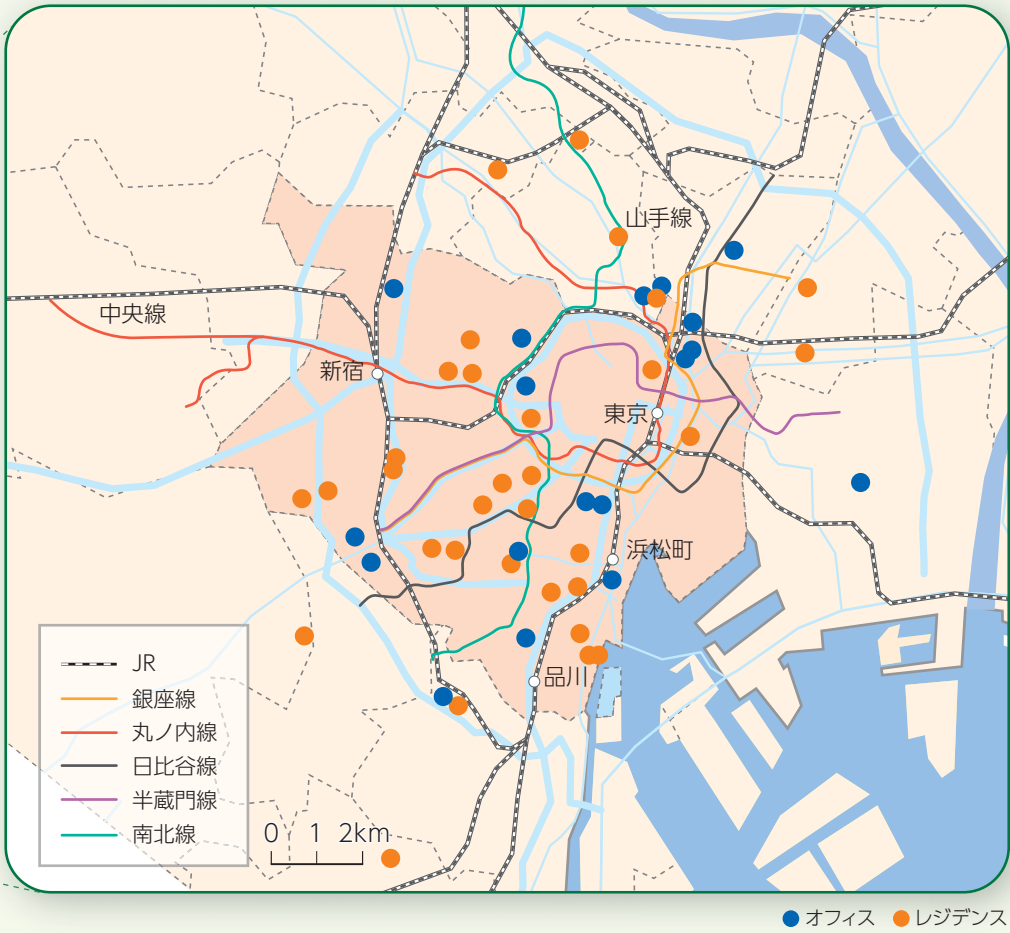
投資対象地域

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を行います。
◎東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

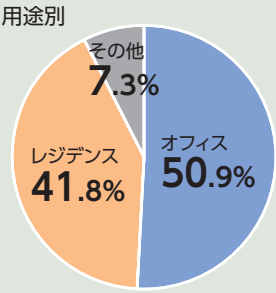
東京経済圏＝

- 都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- 東京23区 都心5区を除いた東京都特別区
- 周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市等)、埼玉県(さいたま市等)、千葉県(千葉市等)の1都3県

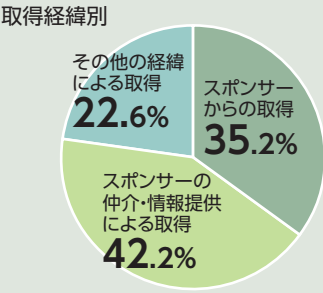
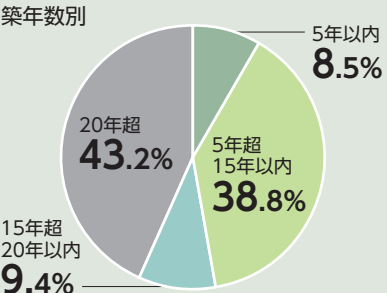
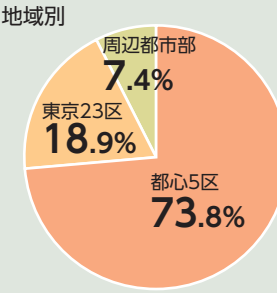
ポートフォリオ分布 (第19期末)



ポートフォリオ投資比率 (第19期末)



(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、地域別、築年数別の各投資比率の算出において、優先出資証券に係る取得価格は含まれていません。



用途別平均築年数 (第19期末)

オフィス	23.2 年
レジデンス	8.7 年
ポートフォリオ全体	16.7 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築年数は含まれていません。

【第19期(平成24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)	
Office									
A1	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	3.2	41.7	110	77	32	10.6
A2		ランディック第2新橋ビル	7,045	3.6	88.1	122	89	33	12.9
A3		フジビル37	1,727	0.9	100.0	75	44	31	5.5
A4		KN渋谷3	5,348	2.7	100.0	(注5)	(注5)	45	10.6
A5		高田馬場センタービル	5,118	2.6	100.0	250	111	138	2.0
A6		六番町ビル	7,860	4.0	100.0	(注5)	(注5)	197	10.8
A7		櫻岳ビル	1,796	0.9	100.0	68	26	42	14.2
A8		YS海岸ビル	5,100	2.6	72.2	111	90	21	10.6
A9		岩本町ビル	6,700	3.4	100.0	255	90	164	12.2
A10		アーバンネット三田ビル	10,300	5.2	97.0	323	89	234	7.2
A11		アーバンネット麻布ビル	5,000	2.5	100.0	(注5)	(注5)	103	10.5
A12		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	0.8	100.0	(注5)	(注5)	50	7.0
A13		神田中央通ビル	2,450	1.2	100.0	80	15	64	14.0
B1	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	0.7	88.7	56	25	30	8.7
B2		プレミア東陽町ビル	4,310	2.2	31.7	117	63	53	16.2
B3		上野THビル	4,380	2.2	100.0	136	61	74	12.8
B4		五反田NTビル	4,100	2.1	88.6	84	38	46	14.3
B5		上野トーセイビル	5,900	3.0	100.0	200	71	129	10.7
C1	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	1.8	100.0	167	69	98	10.2
C2		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	3.3	94.6	342	259	83	10.4
C4		NU関内ビル	3,300	1.7	96.0	160	64	95	14.3
小計			99,995	50.9	91.1	3,307	1,533	1,773	—
Residence									
D1	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	2.6	92.4	156	79	76	7.4
D2		パークアクシス明治神宮前	2,604	1.3	93.1	51	21	29	9.9
D3		サンパレス南麻布	1,150	0.6	92.7	32	19	12	5.3
D4		キャビンアリーナ赤坂	1,330	0.7	94.5	38	16	22	10.1
D5		キャビンアリーナ南青山	1,070	0.5	89.6	34	17	17	11.2
D6		ビュロー紀尾井町	1,840	0.9	100.0	62	14	47	11.6
D7		ホームットウッドビル	5,090	2.6	91.5	129	78	50	7.4
D8		六本木グリーンテラス	4,678	2.4	93.2	113	63	50	10.3
D9		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1.1	98.0	53	27	25	11.5
D11		ラング・タワー京橋	927	0.5	100.0	35	16	19	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	1,580	0.8	96.6	54	18	36	14.3
D13		プレミアロッソ	1,662	0.8	89.3	49	21	28	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	2,330	1.2	100.0	62	31	31	13.1
D15		プレミアステージ内神田	1,723	0.9	97.4	59	23	36	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	0.7	88.8	44	19	25	13.1
D17		Walk赤坂	2,043	1.0	89.3	42	28	13	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	1,585	0.8	93.4	42	17	25	16.1
D19		MEW	1,556	0.8	95.2	36	20	15	13.9

No.	地域	資産名 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末稼働率 (%)	不動産賃貸事業損益			PML値 (%) (注4)
						収益 (百万円)	費用 (百万円)	損益 (百万円)	
D20	都心5区	芝浦アイランド エアタワー	7,590	3.9	95.1	326	222	104	11.2
D21		ストーリア赤坂	3,930	2.0	82.5	86	44	42	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	6,500	3.3	93.9	187	104	82	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	5,500	2.8	95.2	265	147	118	10.0
D24		クエストコート原宿	4,500	2.3	89.1	129	42	86	12.7
E1	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	0.5	100.0	29	10	18	12.1
E2		プレミアガーデン本郷	975	0.5	100.0	31	9	22	12.1
E3		プレミアグランデ馬込	1,560	0.8	97.0	41	22	19	15.7
E4		プレミアノッツェ祐天寺	1,525	0.8	96.4	38	17	20	13.6
E5		プレミアステージ湯島	1,803	0.9	94.2	51	27	24	17.2
E6		プレミアステージ駒込	1,830	0.9	88.1	50	30	19	18.0
E7		プレミアステージ大塚	1,310	0.7	92.1	42	21	20	22.5
E8		プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	1.3	95.1	82	38	43	14.7
E9		プレミアステージ両国	1,496	0.8	80.6	42	22	20	12.8
小計			82,249	41.8	93.4	2,507	1,299	1,208	—
Other									
—	—	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券 (注6)	14,300	7.3	—	—	—	—	—
小計			14,300	7.3	—	—	—	—	—
合計			196,544	100.0	92.2	5,814	2,832	2,981	8.6

(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) 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。

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

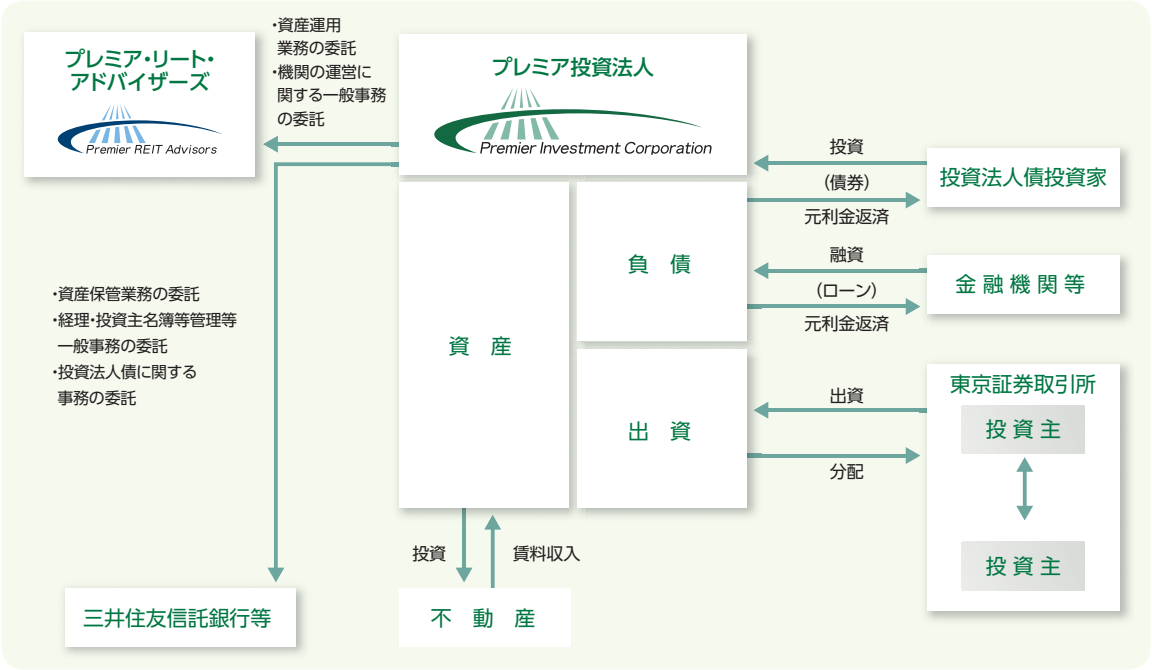
不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です
本投資法人は、平成22年5月にプレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社のメイン・スポンサーとなった不動産業を営むエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を中心に、同じく不動産業を営むケン・コーポレーショングループと総合地所グループ、そして金融機関である三井住友信託銀行株式会社を含む三井住友トラスト・グループが培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

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、投資主の皆様満足していただける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へ本投資法人の運用方針の特徴と投資対象エリア戦略を充分にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動に心掛けてまいります。

投資法人の仕組み



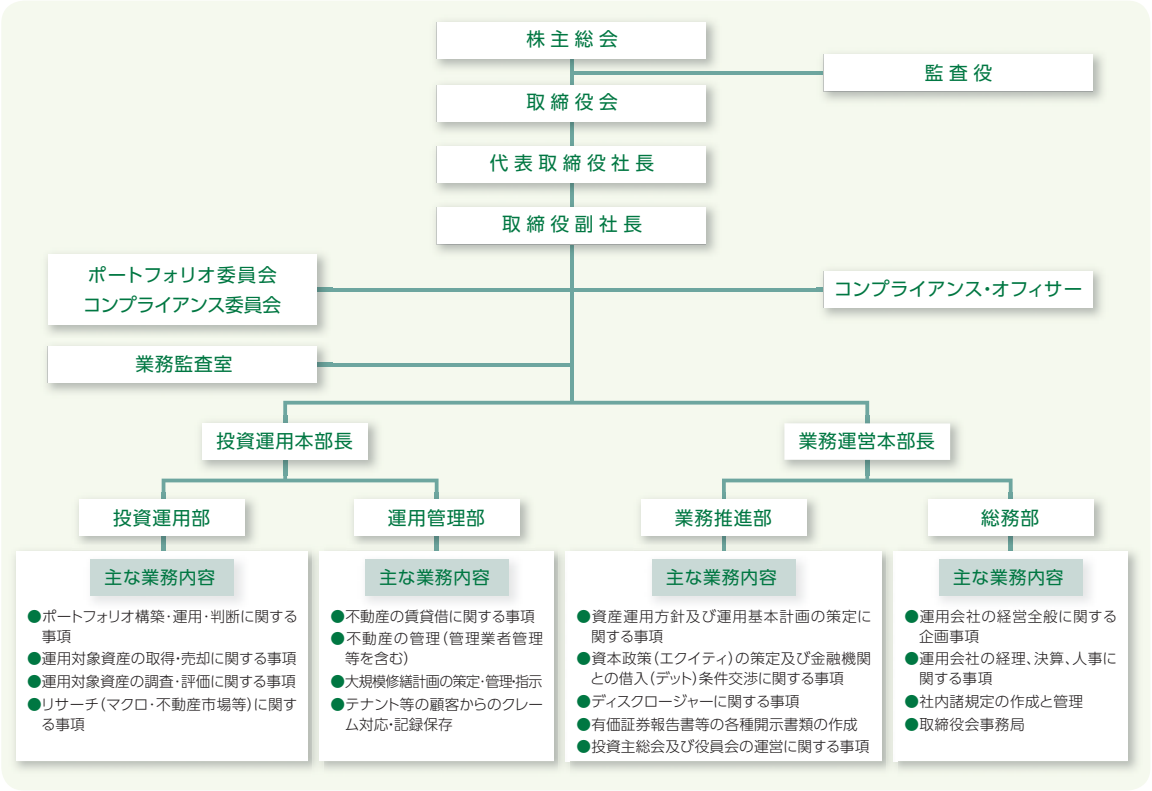
(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

資産運用会社の概要

名称、資本の額、事業の内容及び株主構成
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24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・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年 10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得
平成19年 7月26日 証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法上の投資法人の機関の運営に関する事務についての兼業承認取得
平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録^(注)
平成19年 12月 4日 金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録に係る登録申請書類の提出
(注) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付けで投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

資産運用会社の組織 (平成24年4月30日現在)



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間		自平成21年11月 1 日 至平成22年 4 月30日	自平成22年5 月 1 日 至平成22年10月31日	自平成22年11月 1 日 至平成23年 4 月30日	自平成23年 5 月1 日 至平成23年10月31日	自平成23年11月 1 日 至平成24年 4 月30日
営業成績						
営業収益	千円	5,117,572	5,237,765	5,171,445	4,963,346	6,318,704
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(5,117,572)	(5,237,765)	(5,022,768)	(4,715,752)	(5,860,014)
営業費用	千円	2,684,965	2,811,567	2,899,766	2,898,669	3,305,616
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(2,265,101)	(2,396,183)	(2,479,011)	(2,526,964)	(2,860,979)
営業利益	千円	2,432,606	2,426,197	2,271,678	2,064,677	3,013,088
経常利益	千円	1,831,214	1,776,539	1,531,930	1,311,489	2,178,976
当期純利益	(a) 千円	1,830,214	1,774,814	1,519,501	1,309,232	2,178,973
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	146,755,777	152,370,359	171,586,194	170,766,247	202,605,716
（対前期比）	%	(△0.1)	(+3.8)	(+12.6)	(△0.5)	(+18.6)
有利子負債額	千円	69,787,500	72,422,500	92,347,500	91,762,500	107,287,500
純資産額	(c) 千円	70,775,631	73,732,767	73,477,481	73,267,189	87,823,472
（対前期比）	%	(△0.2)	(+4.2)	(△0.3)	(△0.3)	(+19.9)
出資総額	千円	68,945,312	71,957,904	71,957,904	71,957,904	85,644,448
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	1,830,270	1,774,786	1,519,524	1,309,234	2,078,321
配当性向	(注1) (d)/(a) %	100.0	99.9	100.0	100.0	95.3
1口当たり情報						
発行済投資口数	(e) 口	131,400	140,100	140,100	140,100	196,699
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	538,627	526,286	524,464	522,963	446,486
1口当たり分配金額	(d)/(e) 円	13,929	12,668	10,846	9,345	10,566
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,929)	(12,668)	(10,846)	(9,345)	(10,566)
（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(2.5)	1.2(2.4)	0.9(1.9)	0.8(1.5)	1.2(2.3)
純資産利益率	(注3) %	2.6(5.2)	2.5(4.9)	2.1(4.2)	1.8(3.5)	2.7(5.4)
純資産比率	(c)/(b) %	48.2	48.4	42.8	42.9	43.3
（対前期比増減）	%	(△0.1)	(+0.2)	(△5.6)	(+0.1)	(+0.4)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	3,752,979	3,760,367	3,516,442	3,177,808	4,115,729

(注1) 配当性向については、小数第一位未満切捨てにより表示しています。
(注2) 総資産経常利益率：経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
(注3) 純資産利益率：当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
なお、上記（注2）、（注3）ともに、第15期は会計計算期間181日、第16期は同184日、第17期は同181日、第18期は同184日、第19期は同182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です。）

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、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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）。
- その後も公募増資及び第三者割当増資を重ねつつ資産規模を拡大し、平成24年4月30日現在の出資総額は85,644百万円、発行済投資口数は196,699口となり、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、第19期末（平成24年4月30日）現在においては196,544百万円（注2）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（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県を指します。以下同じです。）を中心とし、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18期まで18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（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2) 優先出資証券の取得価格を含む金額です。
- B. 投資環境と運用実績
- a. 当期における日本経済は、東日本大震災から一年が経過する中、寸断されていたサプライチェーンが回復し、企業の生産・流通活動に関する制約は大きく緩和されました。欧州債務問題や海外景気の減速、円高及び原油高といったマイナス要因は多いものの、昨年後半からは個人消費が順調に回復し、企業業績も徐々に持ち直すなど、景気は緩やかに回復しています。
- b. 不動産市場の投資・運用環境は、東日本大震災による賃貸市場への悪影響が薄れる一方、不動産関連融資に関する国内金融機関の柔軟な姿勢やJ-REIT（不動産投資信託）のエクイティ・ファイナンスが再開するなど投資市場は回復基調で推移しています。
- 本投資法人が投資対象とする東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの市場環境は以下のとおりです。
- ＜オフィスビル＞
- 賃貸市場においては、東日本大震災の影響を受けてテナントの防災やBCP（事業継続計画）への関心が高まり、物件選定基準として耐震性・省エネ性が重視される傾向が見られます。こうした動きを背景にAクラスビルの空室率は低下傾向に転じており、賃料水準は下げ止まりつつありますが、機能面等で相対的に見劣りする物件に関しては空室率の改善が鈍く、賃料水準も依然、下落傾向にあります。
- 売買市場においては、投資環境の改善を受けて投資家の期待利回りが低下するなど取得意欲の高まりが窺えますが、賃料水準が依然として弱含みで推移しているために売り手と買い手の希望価格が合致せず、取引が停滞しています。
- ＜レジデンス＞
- 賃貸市場においては、東京都心部における築浅物件を中心に賃貸需要が堅調であり、賃料水準も一部の高額物件を除いて底を打ったものとみられます。また、東日本大震災の直後は一時的に低迷した湾岸エリアでの賃貸需要も回復しています。
- 売買市場においては、賃料動向がオフィスビルに先んじて安定してきたことなどから、J-REITが投資適格物件を積極的に取得するなど取引が活発化してきました。
- 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23年11月18日にアーバンネット三田ビル（オフィス、取得価格10,300百万円）、アーバンネット麻布ビル（オフィス、取得価格5,000百万円）、アーバンネット市ヶ谷ビル（オフィス、取得価格1,650百万円）、神田中央通ビル（オフィス、取得価格2,450百万円）、上野トーセイビル（オフィス、取得価格5,900百万円）、NU関内ビル（オフィス、取得価格3,300百万円）及びクエストコート原宿（レジデンス、取得価格4,500百万円）を取得しました。
- 一方、本投資法人は、平成16年3月より保有していたレジデンス1棟（プレミアステージ日本橋茅場町）を売却し、170百万円の不動産等売却益を実現しています。
- こうした活動の結果、平成24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21棟、レジデンス32棟、優先出資証券1銘柄（注）の計54物件であり、取得価格の総額は196,544百万円、用途別の投資比率はオフィスビルが50.9％、レジデンスが41.8％、その他（優先出資証券）が7.3％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24年4月30日現在でオフィスビルが前期末比6.7％増の91.1％、レジデンスが前期末比0.1％増の93.4％となっています。
- (注) 「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口のうちの39,480口（持分14.0％）を保有しています。

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12,816百万円の資金を調達しました。
- 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（アーバンネット三田ビル他計7物件）に係る取得資金の一部に充当しています。
- 発行新投資口数：53,000口
- 発行価格（募集価格）：1口当たり250,066円
- （払込金額（発行価額）：1口当たり241,816円）
- 払込期日：平成23年11月14日
- 払込金額（発行価額）の総額：12,816,248,000円
- 〔グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当について〕
- また、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870百万円の資金を調達しました。
- 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（1,200百万円）に充当しています。
- 〔第三者割当による新投資口の発行について〕
- 発行新投資口数：3,599口
- 払込金額（発行価額）：1口当たり241,816円
- 払込期日：平成23年12月12日
- 払込金額（発行価額）の総額：870,295,784円
- b. 資金の借入等について
- (a) 本投資法人は、一般募集による新投資口の発行（前記「a.新投資口の発行について」参照）による手取金12,816百万円と合わせて、平成23年11月18日付けで取得したアーバンネット三田ビル等7物件に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、同日付けで総額19,600百万円を借入れました。当該借入金19,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。
- 〔短期借入金7,600百万円について〕
- 借入先：株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社から各1,900百万円
- 借入日：平成23年11月18日
- 元本返済日：平成24年11月16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+0.60000%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- ※短期借入金の期限前返済について
- 前記の短期借入金（当初借入金額7,600百万円）については、第三者割当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）により、平成23年12月16日付けで以下のとおり1,200百万円を期限前返済しました。

借入先	株式会社日本政策投資銀行	株式会社みずほコーポレート銀行	株式会社三井住友銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	合 計
当初借入金額 (百万円)	1,900	1,900	1,900	1,900	7,600
返済金額 (百万円)	300	300	300	300	1,200
返済後借入金額 (百万円)	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400

- 〔長期借入金12,000百万円について〕
- 借入先：株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社から各3,000百万円
- 借入日：平成23年11月18日
- 元本返済日：平成26年11月18日
- 元本返済方法：期日一括返済
- 金利：固定金利型（1.16500%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証

- (b) 本投資法人は、平成23年12月8日に、平成22年12月8日に借り入れた短期借入金20,000百万円につき、長期借入金により借り換えました。当該借入金20,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。
- 〔長期借入金11,000百万円について〕
- 借入先：株式会社あおぞら銀行、NTTファイナンス株式会社及び株式会社りそな銀行から各3,000百万円、中央三井信託銀行株式会社（注）及び三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円
- 借入日：平成23年12月8日
- 元本返済日：平成27年12月8日
- 元本返済方法：期日一括返済
- 金利：固定金利型（1.29375%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- 〔長期借入金9,000百万円について〕
- 借入先：中央三井信託銀行株式会社（注）から4,000百万円、株式会社三井住友銀行から3,000百万円及び株式会社みずほコーポレート銀行から2,000百万円
- 借入日：平成23年12月8日
- 元本返済日：平成28年12月8日
- 元本返済方法：期日一括返済
- 金利：固定金利型（1.43375%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (c) 本投資法人は、平成24年2月29日に、平成19年2月28日に借り入れた長期借入金3,650百万円につき、長期借入金2,250百万円により借り換えを行い、残額の1,400百万円については、平成24年2月1日付けで譲渡したレジデンス1棟（プレミアステージ日本橋茅場町）の売却代金の一部をもって返済しました。当該借入金2,250百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。
- 借入先：株式会社三井住友銀行から1,000百万円、株式会社あおぞら銀行から700百万円、中央三井信託銀行株式会社（注）から550百万円
- 借入日：平成24年2月29日
- 元本返済日：平成28年8月31日
- 元本返済方法：期日一括返済
- 金利：固定金利型（1.34525%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (d) 本投資法人は、平成24年2月1日付けで譲渡したレジデンス1棟（プレミアステージ日本橋茅場町）の売却代金の一部により、平成24年2月29日付けで長期借入金1,000百万円の全額を返済（※）しました。
- （※）平成22年3月31日に借入を行った長期借入金（当初元本返済日：平成24年3月30日）の期限前一括返済です。
- (e) 本投資法人は、平成24年3月9日に、平成20年9月9日に借り入れた長期借入金5,400百万円につき、長期借入金5,000百万円により借り換えを行い、残額の400百万円については手元資金をもって返済しました。当該借入金5,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。
- 借入先：株式会社あおぞら銀行及び中央三井信託銀行株式会社（注）から各2,000百万円、オリックス銀行株式会社から1,000百万円
- 借入日：平成24年3月9日
- 元本返済日：平成26年3月7日
- 元本返済方法：期日一括返済
- 金利：固定金利型（1.05500%）
- 担保・保証の有無：無担保・無保証
- （注）当期中の平成24年4月1日付けで中央三井信託銀行株式会社は住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社になり、同行が借入金の貸付人としての地位を承継しました。

- c. 上記のほか、手元資金により、平成23年11月30日及び平成24年2月29日にそれぞれ長期借入金37.5百万円（注）を弁済しました。

（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24年4月30日現在の有利子負債総額は107,287.5百万円〔短期借入金11,900百万円、長期借入金78,387.5百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債17,000百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）〕となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は88.9%となりました。

d. 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 (第2回無担保投資法人債)	債券の格付け (第3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+(ネガティブ)	A+	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1(安定的)	Baa1	－

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6,318百万円、営業利益3,013百万円、経常利益2,178百万円、当期純利益2,178百万円を計上しました。

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を適用して利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、分配金水準を安定化する目的で同法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して圧縮積立金を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額について、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10,566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	グリーンシュアプションによる第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	(注9)

(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日に行われた公募増資に伴い、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) 1口当たり241,816円にて、借入金の返済の一部に充当することを目的として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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月
最 高	419,500円	389,000円	439,500円	388,000円	338,500円
最 低	285,500円	318,500円	312,500円	267,000円	238,800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するとともに、分配金水準を安定化する目的で「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を活用して圧縮積立金を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額について、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10,566円としました。

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間	(自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	(自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	(自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	(自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	(自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)
当期純利益	1,830,214千円	1,774,814千円	1,519,501千円	1,309,232千円	2,178,973千円
利益留保額	48千円	76千円	52千円	50千円	100,702千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,830,270千円 (13,929円)	1,774,786千円 (12,668円)	1,519,524千円 (10,846円)	1,309,234千円 (9,345円)	2,078,321千円 (10,566円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,830,270千円 (13,929円)	1,774,786千円 (12,668円)	1,519,524千円 (10,846円)	1,309,234千円 (9,345円)	2,078,321千円 (10,566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、原油高の進行や海外景気の悪化、電力の供給制限や料金上昇など、様々なリスク要因を抱えながらも、東日本大震災からの復興需要やデフレ脱却に向けた日本銀行による積極的な金融緩和政策等を背景として緩やかな回復基調を辿るものと思われます。

こうした環境下、不動産投資市場においては引続き安定した投資需要が期待されますが、一層のコスト削減を志向する企業経営や新築ビルの大量供給が続く都心部の需給バランスを踏まえると、不動産賃貸市場の活性化、とりわけオフィス賃貸市場全般の底入れには今しばらくの時間を要することが見込まれます。

以上の経営環境及びリスク認識のもと、本投資法人は、内部成長に係る運用方針として、稼働率が落ち込んでい

る一部のオフィスの早期埋め戻しに注力していきます。

また、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、財務の健全性に留意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。

一方、財務面においては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抑制などに注力していく方針です。

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、他のスポンサーが属する三井住友トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして総合地所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育んできた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件の取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

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、計画的な資産規模の拡大を図ります。
- その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生
の遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の
竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、
完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時の
デュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。
- また、建物が竣工した直後においてテナントが確保できていない場合でも、取得後、早期にテナントの確
保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得する
メリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないこと、その他当該運用資産の取得により本投資法人
が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行います。
- 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予
定であり、売却は原則として以下の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
- 上記のほかには財務戦略上の観点からの売却、例えば有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えるこ
とに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施すること考えられます。
- 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、地区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維持・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 balan
s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

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		(平成22年4月30日現在)	(平成22年10月31日現在)	(平成23年4月30日現在)	(平成23年10月31日現在)	(平成24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		131,400口	140,100口	140,100口	140,100口	196,699口
出資総額		68,945百万円	71,957百万円	71,957百万円	71,957百万円	85,644百万円
投資主数		11,041人	10,614人	10,134人	10,140人	13,157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	43,031	21.87
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	13,256	6.73
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	12,549	6.37
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	4.42
ユービーエスエージーホンコン	AESCHENVORSTADI 1 CH-4051 BASEL SWITZERLAND	5,998	3.04
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	5,586	2.83
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	5,536	2.81
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	3,000	1.52
ゴールドマンサックスインターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	2,735	1.39
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8番33号	2,165	1.10
合 計		102,556	52.13

(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

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	川守祐市	－	4,800
監督役員	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	新沢 忠	公認会計士 新沢忠事務所、公認会計士	2,100
会計監査人(注1)	あらた監査法人(注2)	－	8,500

(注1) 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。

(注2) あらた監査法人には投信法第130条並びに金融商品取引法第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。

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(注1)
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(注1)
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(注1)、シティグループ証券株式会社、 大和証券株式会社(注2)

(注1) 当期中の平成24年4月1日付けで、中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となり、同行が当該事務に係る地位を承継しました。

(注2) 当期中の平成24年4月1日付けで、大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社は大和証券株式会社に吸収合併され、同社が当該事務に係る地位を承継しました。

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18期(平成23年10月31日現在)		第19期(平成24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	45,911	26.9	65,300	32.2
		レジデンス	63,065	36.9	64,890	32.0
	東京23区	オフィス	14,318	8.4	20,333	10.0
		レジデンス	13,676	8.0	13,565	6.7
	周辺都市部	オフィス	8,916	5.2	12,145	6.0
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			145,888	85.4	176,235	87.0
優先出資証券			14,378	8.4	14,378	7.1
預金・その他資産(注3)			10,498	6.1	11,991	5.9
資産総額計			170,766 (145,888) (注4)	100.0 (85.4) (注4)	202,605 (176,235) (注4)	100.0 (87.0) (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、第18期につき4,244百万円、第19期につき5,758百万円それぞれ含まれており、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18期87.9%、第19期89.8%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
A10	アーバンネット三田ビル	10,312	10,102.05	9,796.63	97.0	5.5	オフィス
A6	六番町ビル	8,060	6,872.77	6,872.77	100.0	(注1)	オフィス
D20	芝浦アイランド エアタワー	6,974	13,092.43 (注2)	12,454.10 (注2)	95.1 (注2)	5.6	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,878	6,948.72	6,120.70	88.1	2.1	オフィス
A9	岩本町ビル	6,820	7,391.87	7,391.87	100.0	4.4	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,484	6,555.04	6,154.14	93.9	3.2	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,258	5,567.79	2,322.54	41.7	1.9	オフィス
B5	上野トーセイビル	6,069	5,432.43	5,432.43	100.0	3.4	オフィス
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	5,464	12,254.17 (注3)	11,667.97 (注3)	95.2 (注3)	4.5	レジデンス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,452	15,084.23 (注4)	14,275.94 (注4)	94.6 (注4)	5.9	オフィス
合 計		68,774	89,301.50	82,489.09	92.4	41.3	

(注1) 本物件につきましては、ひとつの主要テナント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「対総不動産賃貸事業収益比率」を記載していません。

(注2) 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3) 芝浦アイランド ブルームタワーの「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) 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19期末現在の帳簿価額14,378百万円）を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

A. 平成24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	6,140	6,258
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	6,950	6,878
A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	1,810	1,530
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,250	4,944
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	5,560	4,442
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	8,870	8,060
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	1,450	1,778
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	3,500	5,151
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	6,690	6,820
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	10,400	10,312
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	4,800	5,007
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区弘方町25番5号	信託受益権	1,740	1,656
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	2,458
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	1,380	1,283
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	3,820	4,104
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	3,020	4,645
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	2,500	4,231
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	6,140	6,069
C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市区北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,490	3,394
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	4,710	5,452
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	3,570	3,298
オフィスビル 小計				95,440	97,779
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	4,420	4,704
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	1,620	2,523
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	660	1,070
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	1,080	1,235
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	998	964
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	1,400	1,760
D7	ホームマツウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	3,260	4,921
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	3,400	4,232
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	1,610	1,991
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	910	856
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	1,620	1,526
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	1,360	1,587
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	1,980	2,177
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	1,680	1,622

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)
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	1,450	1,397
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,450	1,853
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	1,250	1,572
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,050	1,493
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	6,650	6,974
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	2,860	3,955
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	4,970	6,484
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	5,730	5,464
D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号	信託受益権	4,680	4,520
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	864	944
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	792	978
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	1,060	1,429
E4	プレミアノツツエ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,180	1,505
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	1,450	1,677
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	1,560	1,708
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	1,230	1,273
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	2,460	2,611
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	1,370	1,436
レジデンス 小計				68,054	78,455
合 計				163,494	176,235

(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2,992千円）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18期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)				第19期(自 平成23年11月1日 至 平成24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	7	49.0	127	2.7	6	41.7	110	1.9
A2	ランディック第2新橋ビル	6	52.3	120	2.5	7	88.1	122	2.1
A3	フジビル37	5	100.0	75	1.6	5	100.0	75	1.3
A4	KN渋谷3	1	84.7	(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	254	5.4	8	100.0	250	4.3
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	68	1.5	4	100.0	68	1.2
A8	YS海岸ビル	15	70.5	144	3.1	16	72.2	111	1.9
A9	岩本町ビル	9	100.0	249	5.3	9	100.0	255	4.4
A10	アーバンネット三田ビル	－	－	－	－	7	97.0	323	5.5
A11	アーバンネット麻布ビル	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)

物件 番号	不動産等の名称	第18期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)				第19期(自 平成23年11月1日 至 平成24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)
A13	神田中央通ビル	－	－	－	－	9	100.0	80	1.4
B1	IPB御茶ノ水ビル	5	88.7	58	1.2	5	88.7	56	1.0
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	155	3.3	1	31.7	117	2.0
B3	上野THビル	6	100.0	120	2.5	6	100.0	136	2.3
B4	五反田NTビル(注3)	7	88.6	83	1.8	7	88.6	84	1.4
B5	上野トーセイビル	－	－	－	－	4	100.0	200	3.4
C1	日総第3ビル	7	100.0	168	3.6	7	100.0	167	2.9
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	41	76.4	261	5.5	41	94.6	342	5.9
C4	NU関内ビル	－	－	－	－	23	96.0	160	2.7
オフィスビル 小計		124	84.4	2,251	47.7	170	91.1	3,307	56.4
D1	パークアクシス四谷ステージ	125/127	98.3	159	3.4	117/127	92.4	156	2.7
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	27/29	90.0	45	1.0	26/29	93.1	51	0.9
D3	サンパレス南麻布	12/13	92.2	28	0.6	12/13	92.7	32	0.5
D4	キャビンアリーナ赤坂	31/32	97.4	39	0.8	31/32	94.5	38	0.7
D5	キャビンアリーナ南青山	33/37	88.7	38	0.8	33/37	89.6	34	0.6
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.3	1/1	100.0	62	1.1
D7	ホームマツウッドビル	25/28	86.4	120	2.6	26/28	91.5	129	2.2
D8	六本木グリーンテラス	30/33	89.6	119	2.5	31/33	93.2	113	1.9
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	81/88	92.1	52	1.1	86/88	98.0	53	0.9
D10	プレミアステージ日本橋茅場町(注6)	123/135	91.0	90	1.9	－	－	45	0.8
D11	ラング・タワー京橋(注7)	49/54	91.7	34	0.7	54/54	100.0	35	0.6
D12	プレミアステージ三田慶大前(注8)	48/50	96.8	53	1.1	48/50	96.6	54	0.9
D13	プレミアロッソ	42/44	96.9	49	1.1	40/44	89.3	49	0.9
D14	プレミアブラン代々木公園	54/60	89.2	62	1.3	60/60	100.0	62	1.1
D15	プレミアステージ内神田(注9)	44/45	97.5	55	1.2	44/45	97.4	59	1.0
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注10)	34/37	92.4	46	1.0	32/37	88.8	44	0.8
D17	Walk赤坂	17/19	86.2	44	1.0	17/19	89.3	42	0.7
D18	プレミアステージ芝公園	36/44	82.0	40	0.8	41/44	93.4	42	0.7
D19	MEW	18/21	86.7	36	0.8	20/21	95.2	36	0.6
D20	芝浦アイランド エアタワー(注11)	830/878	94.0	326	6.9	840/878	95.1	326	5.6
D21	ストーリーア赤坂	47/50	91.0	94	2.0	41/50	82.5	86	1.5
D22	ルネ新宿御苑タワー(注12)	155/164	94.7	187	4.0	154/164	93.9	187	3.2
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注13)	921/966	95.6	264	5.6	916/966	95.2	265	4.5
D24	クレストコート原宿(注14)	－	－	－	－	34/40	89.1	129	2.2
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	28	0.6	1/1	100.0	29	0.5
E2	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	26	0.6	14/14	100.0	31	0.5
E3	プレミアグランデ馬込	29/33	88.3	42	0.9	32/33	97.0	41	0.7
E4	プレミアノッツェ祐天寺	30/32	93.3	39	0.8	31/32	96.4	38	0.7

物件 番号	不動産等の名称	第18期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)				第19期(自 平成23年11月1日 至 平成24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(%)
E5	プレミアステージ湯島	66/70	94.4	52	1.1	66/70	94.2	51	0.9
E6	プレミアステージ駒込	72/75	96.0	53	1.1	65/75	88.1	50	0.9
E7	プレミアステージ大塚(注15)	54/59	93.8	42	0.9	53/59	92.1	42	0.7
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	122/126	96.9	79	1.7	119/126	95.1	82	1.4
E9	プレミアステージ両国	64/67	95.4	47	1.0	54/67	80.6	42	0.7
レジデンス 小計		3,235/3,432	93.3	2,464	52.3	3,139/3,337	93.4	2,552	43.6
合 計		3,359	89.3	4,715	100.0	3,309	92.2	5,860	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3) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注4) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注5) 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6) 本物件は第19期中の平成24年2月1日付で売却しており、当期の営業日数は92日となります。
- (注7) 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8) 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9) 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10) 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11) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗等7区画が含まれています。また、「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 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13) 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」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) クレストコート原宿には事務所4区画が含まれています。
- (注15) 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24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。

銘柄名	資産の種類	数 量 (口)	帳簿価額		評価額		評価損益 (百万円)	備 考
			単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)		
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	39,480 (注1)	－	14,378	－	14,378 (注2)	－	

- (注1) 「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口の中の39,480口（持分14.0%）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24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。

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
YS海岸ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成23年10月 至 平成24年12月	143,789	107,949	－
ホームマツウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成19年10月 至 平成25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	1,268	10,943
フジビル37	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年11月	26,164	－	－
日総第3ビル	神奈川県横浜 市西区	機械式駐車場改修工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年 9 月	21,471	－	－
五反田NTビル	東京都品川区	空調設備更新工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	13,929	－	－

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219,374千円であり、当期費用に区分された修繕費178,864千円と合わせ、398,238千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)
YS海岸ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成23年10月 至 平成24年 1 月	107,949
その他の工事等				111,424
合 計				219,374

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：千円)

項目	期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		(自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	(自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	(自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	(自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	(自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)
当期首積立金残高		285,945	291,695	297,445	345,941	360,264
当期積立額		5,750	5,750	48,496	14,323	15,983
当期積立金取崩額		－	－	－	－	330
次期繰越額		291,695	297,445	345,941	360,264	375,917

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第18期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	第19期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
(a) 資産運用報酬	185,295千円	245,546千円
(b) 資産保管手数料	8,028千円	9,604千円
(c) 一般事務委託手数料	60,172千円	69,836千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	109,208千円	110,650千円
合 計	371,704千円	444,637千円

2 借入状況

第19期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 8 日	12,000	－	1.00350	平成23年12月 8 日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		5,000	－					
	NTTファイナンス株式会社		3,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 5 月20日	1,100	1,100	1.03643	平成24年 5 月18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(注12)	平成23年 7 月29日	2,500	2,500	0.93643	平成24年 7 月27日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年11月18日	－	1,600	0.89383	平成24年11月16日 (注6)	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	1,600					
	株式会社三井住友銀行		－	1,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,600					
1年内返済予定の長期借入金(注13)	小 計		25,500	11,900					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 2 月28日	1,500	－	1.82505	平成24年 2 月29日	期限一括	(注7)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		1,150	－					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	－					
	株式会社日本政策投資銀行	(注8)	150 (注8)	150 (注8)	(注8)	(注8)	(注8)	(注8)	(注8)
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 9 月 9 日	2,400	－	1.91375	平成24年 3 月9日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		2,000	－					
	株式会社三重銀行		1,000	－					
	オリックス銀行株式会社	平成22年 3 月31日	1,000	－	1.33643	平成24年 3 月30日	期限一括	(注9)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社りそな銀行	平成19年 2 月28日	1,850	1,850	2.08000	平成25年 2 月28日	期限一括	(注7)	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					
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		2,600	2,600					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 3 月27日	1,500	1,500	1.60500	平成25年 3 月27日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	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					
	小 計		20,950	10,900					

	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	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 7 月31日	1,000	1,000	2.23875	平成25年 7 月31日	期限一括	(注7)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 5 月22日	3,000	3,000	2.08125	平成25年 5 月22日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 5 月22日	2,512 (注8)	2,437 (注8)	1.93643	平成26年 5 月22日 (注10)	分割約 定弁済 (注10)	(注7)	無担保・ 無保証・ 変動金利	
	三井住友信託銀行株式会社(注12)	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5)	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11)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	農林中央金庫		2,500	2,500						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 5 月20日	2,500	2,500	1.36125	平成26年 5 月20日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		2,200	2,200						
	株式会社りそな銀行	平成23年 7 月29日	1,200	1,200	1.39250	平成27年 7 月29日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		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	平成23年11月18日	1,000	1,000	1.16500	平成26年11月18日	期限一括	(注5)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社日本政策投資銀行		－	3,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	3,000						
	株式会社三井住友銀行		－	3,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月 8 日	－	3,000	1.29375	平成27年12月 8 日	期限一括	(注7)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社あおぞら銀行		－	3,000						
	NTTファイナンス株式会社		－	3,000						
	株式会社りそな銀行		－	3,000						
	三井住友信託銀行株式会社(注12)	平成23年12月 8 日	－	1,000	1.43375	平成28年12月 8 日	期限一括	(注7)	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						
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		－	4,000						
	株式会社三井住友銀行		－	3,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 2 月29日	－	2,000	1.34525	平成28年 8 月31日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社三井住友銀行		－	1,000						
	株式会社あおぞら銀行		－	700						
	三井住友信託銀行株式会社(注12)	平成24年 3 月 9 日	－	550	1.05500	平成26年 3 月 7 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利	
	株式会社あおぞら銀行		－	2,000						
	三井住友信託銀行株式会社(注12)		－	2,000						
	オリックス銀行株式会社		－	1,000						
		小 計		28,312	67,487					
		合 計		74,762	90,287					

(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。
(注2) 特定目的会社優先出資証券及び不動産信託受益権の購入資金等に充当するための資金です。
(注3) 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4) 長期借入金の返済に充当するための資金です。
(注5) 不動産信託受益権の購入資金等に充当するための資金です。
(注6) 平成23年12月12日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行による手取金等により平成23年12月16日付けで総額1,200,000千円の期限前一部弁済を実施しています。
(注7) 短期借入金の返済に充当するための資金です。
(注8) 当該借入金は分割約定弁済付きであり、(注10)記載の元本弁済条件にしたがって「1年内返済予定の長期借入金」(150,000千円)と「長期借入金」(2,437,500千円)に区分して記載しています。借入日、平均利率等の情報は「長期借入金」記載欄に一括して記載しています。
(注9) 手元資金の拡充のための資金です。
(注10) 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11) 投資法人債の償還に充当するための資金です。
(注12) 当期中の平成24年4月1日付けで中央三井信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社は中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社になり、同行が借入金の貸付人としての地位を承継しました。
(注13) 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19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 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第2回無担保投資法人債	平成17年 9 月 8 日	10,000	10,000	1.41	平成24年 9 月 7 日	一括償還	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	平成22年 8 月18日	7,000	7,000	0.97	平成25年 8 月16日		(注3)	(注2)
合 計		17,000	17,000					

(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。

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(注1)		譲 渡(注1)			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	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)
A10	アーバンネット三田ビル	平成23年11月18日	10,300	—	—	—	—
A11	アーバンネット麻布ビル	平成23年11月18日	5,000	—	—	—	—
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	平成23年11月18日	1,650	—	—	—	—
A13	神田中央通ビル	平成23年11月18日	2,450	—	—	—	—
B5	上野トーセイビル	平成23年11月18日	5,900	—	—	—	—
C4	NU関内ビル	平成23年11月18日	3,300	—	—	—	—
D24	クレストコート原宿	平成23年11月18日	4,500	—	—	—	—
D10	プレミアステージ日本橋茅場町(注3)	—	—	平成24年 2 月 1 日	2,400	2,214	170
合 計		—	33,100	—	2,400	2,214	170

(注1) いずれも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又は譲渡しています。
(注2) 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（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) 譲渡価格には、当該不動産等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（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
また、売却損益は売却原価（上記の帳簿価格）に加えて、その他売却費用15,676千円を反映した金額を記載しています。

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. 調査を行った者の名称 あらた監査法人

B. 価格調査の結果

取得又は 譲渡	物件番号	不動産等の名称	取得年月日又は 譲渡年月日	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	A10	アーバンネット三田ビル	平成23年11月18日	10,300	10,400
取得	A11	アーバンネット麻布ビル	平成23年11月18日	5,000	5,140
取得	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	平成23年11月18日	1,650	1,720
取得	A13	神田中央通ビル	平成23年11月18日	2,450	2,620
取得	B5	上野トーセイビル	平成23年11月18日	5,900	6,030
取得	C4	NU関内ビル	平成23年11月18日	3,300	3,590
取得	D24	クレストコート原宿	平成23年11月18日	4,500	4,550
譲渡	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	平成24年 2 月 1 日	2,400	2,400

(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（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
また、譲渡価格には、当該不動産等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（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2) 特定資産の価格等の調査は、資産の取得時及び譲渡時に、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第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。また特定資産の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項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. 調査の方法

上記調査価格は、独立鑑定評価額です。当該評価額の算定に当たり、収益還元法、原価法を使用しています。
また、信託財産を特定するために必要な事項及び信託の受益権の内容については、本投資法人の提出した資料と照合し、一致しました。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

該当事項はありません。

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)		B/A (%)
		支払先	支払額(B)(千円)	
建物管理委託報酬等	699,124	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注2)	273,836 (注2)	39.2
		エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	157,182 (注3)	22.5
信託受益権媒介手数料	189,000	株式会社ケン・コーポレーション	177,000 (注4)	93.7
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	8,100 (注5)	ケン不動産投資顧問株式会社	1,200	14.8
合 計	897,424		610,419	68.0

(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者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・エー・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、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、97,398千円については主要株主である株式会社ケン・コーポレーションに、58,440千円については第三者に、それぞれ再委託費（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、85,992千円については利害関係人である株式会社NTTファシリティーズ及びテルウェル東日本株式会社に、27,246千円については第三者に、それぞれ再委託費（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) 特定資産の取得価額に算入されています。
(注5) うち、2,100千円については特定資産の取得価額に算入されています。
(注6) 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へ発注した修繕工事等の支払額が10,313千円あります。

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。

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23年11月7日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	一般募集による新投資口の発行、投資口の売出し及び第三者割当による新投資口の発行に関して、平成23年11月7日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社並びに主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社及びJPモルガン証券株式会社との間で新投資口引受契約を締結することを承認しました。
平成23年11月16日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、平成23年11月16日付けで以下の契約を締結することを承認しました。 ①株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約（短期借入金） ②上記①記載の各金融機関との間の金銭消費貸借契約（長期借入金）
平成23年12月6日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、平成23年12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株式会社あおぞら銀行、NTTファイナンス株式会社、株式会社りそな銀行、中央三井信託銀行株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社との間の金銭消費貸借契約 ②中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行との間の金銭消費貸借契約
平成24年2月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、平成24年2月27日付けで以下①の、同じく平成24年3月7日付けで以下②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及び中央三井信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約 ②株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社及びオリックス銀行株式会社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23年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成24年4月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,326,676		1,054,340	
信託現金及び信託預金	7,076,239		9,450,900	
営業未収入金	53,676		89,195	
前払費用	137,901		165,872	
未収還付法人税等	49,653		57,459	
未収消費税等	－		261,724	
繰延税金資産	1,308		2,483	
その他	1,190		572	
流動資産合計	9,646,646	5.6	11,082,548	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)	－		－	
建設仮勘定	25,513		－	
信託建物 ※1	66,605,511		73,050,985	
減価償却累計額	△12,285,294		△13,010,477	
信託建物 (純額)	54,320,216		60,040,508	
信託構築物	1,490,530		1,582,438	
減価償却累計額	△491,814		△525,460	
信託構築物 (純額)	998,716		1,056,978	
信託工具、器具及び備品	181,293		187,083	
減価償却累計額	△126,686		△138,041	
信託工具、器具及び備品 (純額)	54,607		49,041	
信託土地	88,737,629		113,311,635	
有形固定資産合計	144,136,683	84.4	174,458,163	86.1
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	3,328		2,992	
その他	5,212		4,171	
無形固定資産合計	1,786,143	1.0	1,784,766	0.9
投資その他の資産				
投資有価証券	14,378,482		14,378,482	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	162,896		234,140	
信託差入敷金及び保証金	619,226		619,226	
投資その他の資産合計	15,170,604	8.9	15,241,849	7.5
固定資産合計	161,093,431	94.3	191,484,779	94.5
繰延資産				
投資口交付費	6,368		24,244	
投資法人債発行費	19,800		14,143	
繰延資産合計	26,169	0.0	38,388	0.0
資産合計	170,766,247	100.0	202,605,716	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成24年4月30日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	518,308		582,956	
未払金	25,513		－	
短期借入金	25,500,000		11,900,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,200,000		10,900,000	
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000		10,000,000	
未払費用	211,691		239,915	
未払分配金	11,869		10,553	
未払法人税等	560		713	
未払消費税等	68,253		－	
未払事業所税	3,327		6,715	
前受金	626,481		862,875	
預り金	25,893		32,975	
流動負債合計	47,191,900	27.6	34,536,704	17.0
固定負債				
投資法人債	7,000,000		7,000,000	
長期借入金	39,062,500		67,487,500	
信託預り敷金及び保証金	4,244,657		5,758,038	
固定負債合計	50,307,157	29.5	80,245,538	39.6
負債合計	97,499,057	57.1	114,782,243	56.7
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	71,957,904	42.1	85,644,448	42.3
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,309,285	0.8	2,179,024	1.1
剰余金合計	1,309,285		2,179,024	
投資主資本合計	73,267,189	42.9	87,823,472	43.3
純資産合計 ※2	73,267,189	42.9	87,823,472	43.3
負債純資産合計	170,766,247	100.0	202,605,716	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23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,236,171		5,306,321	
その他賃貸事業収入 ※1	479,581		553,692	
不動産等売却益 ※2	－		170,045	
受取配当金	247,594		288,644	
営業収益合計	4,963,346	100.0	6,318,704	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,526,964		2,860,979	
資産運用報酬	185,295		245,546	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	8,028		9,604	
一般事務委託手数料	60,172		69,836	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	100,708		102,150	
営業費用合計	2,898,669	58.4	3,305,616	52.3
営業利益	2,064,677	41.6	3,013,088	47.7
営業外収益				
受取利息	895		984	
未払分配金戻入	2,872		1,521	
雑収入	571		157	
営業外収益合計	4,339	0.1	2,663	0.0
営業外費用				
支払利息	643,666		707,384	
投資法人債利息	105,009		104,114	
投資法人債発行費償却	5,657		5,657	
投資口公開関連費用	－		12,711	
投資口交付費償却	2,122		6,122	
その他	1,070		784	
営業外費用合計	757,527	15.3	836,774	13.2
経常利益	1,311,489	26.4	2,178,976	34.5
税引前当期純利益	1,311,489	26.4	2,178,976	34.5
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	1,177	0.0
法人税等調整額	1,651	0.0	△1,174	△0.0
法人税等合計	2,256	0.0	2	0.0
当期純利益	1,309,232	26.4	2,178,973	34.5
前期繰越利益	52		50	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,309,285		2,179,024	

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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	71,957,904	71,957,904
当期変動額		
新投資口の発行	－	13,686,543
当期変動額合計	－	13,686,543
当期末残高 ※1	71,957,904	85,644,448
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,519,577	1,309,285
当期変動額		
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	869,739
当期末残高	1,309,285	2,179,024
投資主資本合計		
当期首残高	73,477,481	73,267,189
当期変動額		
新投資口の発行	－	13,686,543
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	14,556,283
当期末残高	73,267,189	87,823,472
純資産合計		
当期首残高	73,477,481	73,267,189
当期変動額		
新投資口の発行	－	13,686,543
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	14,556,283
当期末残高	73,267,189	87,823,472

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 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30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。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> 工具、器具及び備品 信託建物 信託構築物 信託工具、器具及び備品 </div> <div> 3年 3年～68年 3年～37年 3年～15年 </div> </div> なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> 工具、器具及び備品 信託建物 信託構築物 信託工具、器具及び備品 </div> <div> 3年 3年～68年 3年～50年 3年～15年 </div> </div> なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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かかる固定資産税、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。	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かかる固定資産税、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23,820千円です。

項 目	期 別	当 期
	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託その他無形固定資産</p> <p>⑤信託差入敷金及び保証金</p> <p>⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託その他無形固定資産</p> <p>⑤信託差入敷金及び保証金</p> <p>⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考) (平成23年10月31日現在)	当 期 (平成24年 4月30日現在)
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 19,834千円	信託建物 19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

項 目	期 別		前 期（ご参考）		当 期	
			（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		（自 平成23年11月1日 至 平成24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		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	（賃料）		3,706,250千円		4,547,702千円	
	（共益費）		529,920千円		758,619千円	
	計		4,236,171千円		5,306,321千円	
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	（駐車場使用料）		128,871千円		151,782千円	
	（施設使用料）		27,507千円		36,364千円	
	（付帯収益）		204,221千円		277,585千円	
	（その他の雑収入）		118,980千円		87,960千円	
	計		479,581千円		553,692千円	
	不動産賃貸事業収益合計		4,715,752千円		5,860,014千円	
	B. 不動産賃貸事業費用		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		賃貸事業費用	
	（外注委託費）		588,383千円		699,124千円	
	（水道光熱費）		244,015千円		324,077千円	
	（公租公課）		340,166千円		340,092千円	
	（損害保険料）		12,945千円		14,278千円	
	（修繕費）		170,265千円		178,864千円	
	（信託報酬）		54,481千円		57,582千円	
	（減価償却費）		989,021千円		1,116,694千円	
	（その他賃貸事業費用）		127,686千円		130,264千円	
	不動産賃貸事業費用合計		2,526,964千円		2,860,979千円	
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		2,188,787千円		2,999,035千円	
※2. 不動産等売却益の内訳					(プレミアステージ日本橋茅場町)	
			—		A. 不動産等売却収入	
					B. 不動産等売却原価	
					C. その他売却費用	
					D. 不動産等売却益（A－B－C）	

〔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）		当 期	
			（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数		2,000,000口		発行可能投資口の総口数	
	発行済投資口の総口数		140,100口		発行済投資口の総口数	

〔税効果会計に関する注記〕

項 目	期 別		前 期（ご参考）		当 期	
			（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		（自 平成23年11月1日 至 平成24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)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額		1,308千円		2,483千円	
	繰延税金資産合計		1,308千円		2,483千円	
	繰延税金資産の純額		1,308千円		2,483千円	
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		39.32%		法定実効税率	
	(調整)				(調整)	
	支払分配金の損金算入額		△39.21%		支払分配金の損金算入額	
	その他		0.06%		その他	
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.17%		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正			—		「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、前期39.32%から当期36.59%に変更となり、繰延税金資産の金額が185千円減少し、当期に費用計上された法人税等調整額の金額が同額増加しています。	

〔金融商品に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30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 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。 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。		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 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。 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。	

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）				当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）			
(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。				(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。			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23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。				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24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)				(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,326,676	2,326,676	－	(1)現金及び預金	1,054,340	1,054,340	－
(2)信託現金及び信託預金	7,076,239	7,076,239	－	(2)信託現金及び信託預金	9,450,900	9,450,900	－
資産計	9,402,916	9,402,916	－	資産計	10,505,240	10,505,240	－
(3)短期借入金	25,500,000	25,500,000	－	(3)短期借入金	11,900,000	11,900,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662	(4)1年内返済予定の長期借入金	10,900,000	10,997,864	97,864
(5)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100	(5)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,030,900	30,900
(6)長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151	(6)長期借入金	67,487,500	67,634,090	146,590
(7)投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920	(7)投資法人債	7,000,000	7,023,100	23,100
負債計	91,762,500	92,121,333	358,833	負債計	107,287,500	107,585,955	298,455
(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(6)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。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(7)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				(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(6)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。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(7)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)				(単位：千円)			
区分	1年以内			区分	1年以内		
(1)現金及び預金	2,326,676			(1)現金及び預金	1,054,340		
(2)信託現金及び信託預金	7,076,239			(2)信託現金及び信託預金	9,450,900		
合計	9,402,916			合計	10,505,240		

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）				当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）			
(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				(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)				(単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
(3)短期借入金	25,500,000	－	－	(3)短期借入金	11,900,000	－	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	－	－	(4)1年内返済予定の長期借入金	10,900,000	－	－
(5)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	－	－	(5)1年内返済予定の投資法人債	10,000,000	－	－
(6)長期借入金	－	14,900,000	5,762,500	(6)長期借入金	－	9,150,000	17,687,500
(7)投資法人債	－	7,000,000	－	(7)投資法人債	－	7,000,000	－
合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500	合計	32,800,000	16,150,000	17,687,500
	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)1年内償還予定の投資法人債	－	－	－	(5)1年内返済予定の投資法人債	－	－	－
(6)長期借入金	18,400,000	－	－	(6)長期借入金	29,400,000	11,250,000	－
(7)投資法人債	－	－	－	(7)投資法人債	－	－	－
合計	18,400,000	－	－	合計	29,400,000	11,250,000	－

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）				当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24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23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。				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24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)				(単位：千円)			
用途	貸借対照表計上額(注1)			用途	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	当期末の時価(注4)
オフィスビル	69,369,436	△222,958	69,146,477	オフィスビル	69,146,477	28,633,247	97,779,724
レジデンス	77,336,690	△594,396	76,742,294	レジデンス	76,742,294	1,713,692	78,455,986
合計	146,706,126	△817,354	145,888,772	合計	145,888,772	30,346,939	176,235,711
(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3,328千円）は含んでいません。				(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2,992千円）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、主な増加額はかながわサイエンスパークR&D棟のOAフロア敷設工事等による資本的支出（171,365千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（989,021千円）によるものです。				(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はアーバンネット三田ビルなど7物件の取得（33,458,394千円）及び資本的支出（219,374千円）によるものであり、主な減少額はプレミアムステージ日本橋茅場町の売却（2,214,296千円）及び減価償却費（1,116,393千円）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。				(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。			

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）				当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）			
また、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益は、次のとおりです。				また、賃貸等不動産に関する平成24年4月期における損益は、次のとおりです。			
（単位：千円）				（単位：千円）			
用途	損益計算書における金額 （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）			用途	損益計算書における金額 （自 平成23年11月1日 至 平成24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）		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	2,251,713	1,178,455	1,073,258	オフィスビル	3,307,066	1,533,712	1,773,353
レジデンス	2,464,038	1,348,508	1,115,529	レジデンス	2,552,948	1,327,266	1,225,681
合計	4,715,752	2,526,964	2,188,787	合計	5,860,014	2,860,979	2,999,035
（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。				（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23年5月1日 至 平成23年10月31日）		当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	
（資産保管会社との取引について）		（資産保管会社との取引について）	
1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社		1. 関連当事者の名称 三井住友信託銀行株式会社（注1）	
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		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 －％		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		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：2,200,000千円 借入日：平成23年5月20日 返済期限：平成26年5月20日 長期借入金：3,000,000千円 借入日：平成23年7月29日 返済期限：平成27年7月29日 （元本の返済） 長期借入金：2,200,000千円 返済日：平成23年5月20日 長期借入金：3,000,000千円 返済日：平成23年7月29日 （2）支払利息：147,797千円		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：1,000,000千円 借入日：平成23年12月8日 返済期限：平成27年12月8日 長期借入金：4,000,000千円 借入日：平成23年12月8日 返済期限：平成28年12月8日 長期借入金：550,000千円 借入日：平成24年2月29日 返済期限：平成28年8月31日 長期借入金：2,000,000千円 借入日：平成24年3月9日 返済期限：平成26年3月7日	

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	
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。		（元本の返済） 短期借入金：5,000,000千円 返済日：平成23年12月8日 長期借入金：1,150,000千円 返済日：平成24年2月29日 長期借入金：2,000,000千円 返済日：平成24年3月9日 （2）支払利息：163,209千円（注2） （注1）平成24年4月1日付けで、中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となり、同行が資産保管会社に係る地位を承継しました。	
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 11,800,000千円 短期借入金 5,000,000千円 （2）未払費用 40,204千円		（注2）支払利息には当該営業期間中における旧中央三井信託銀行株式会社、旧住友信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社に対する支払利息計上額の合計額を記載しています。 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。	
		7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 （1）資金の借入 長期借入金 17,300,000千円 短期借入金 2,500,000千円 （2）未払費用 44,570千円	

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）		当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	
1口当たり純資産額	522,963円	1口当たり純資産額	446,486円
1口当たり当期純利益	9,344円	1口当たり当期純利益	11,342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。		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。		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23年5月1日 至 平成23年10月31日）	当 期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）
当期純利益	1,309,232千円	2,178,973千円
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	1,309,232千円	2,178,973千円
期中平均投資口数	140,100口	192,103口

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
I 当期末処分利益	1,309,285,328	2,179,024,633
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,309,234,500 (9,345)	2,078,321,634 (10,566)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	100,653,294
IV 次期繰越利益	50,828	49,705
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数140,100口の整数倍の最大値となる1,309,234,500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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち、発行済投資口数196,699口の整数倍の最大値となる2,078,321,634円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成24年 6 月12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

鶴田 光夫

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23年11月 1 日から平成24年 4 月30日までの第19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 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24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	1,311,489	2,178,976
減価償却費	990,062	1,117,734
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口交付費償却	2,122	6,122
受取利息	△895	△984
未払分配金戻入	△2,872	△1,521
支払利息	748,676	811,499
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△10,078	－
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,677	△35,518
営業未払金の増減額(△は減少)	△41,482	107,831
未収消費税等の増減額(△は増加)	92,587	△261,724
未払消費税等の増減額(△は減少)	68,253	△68,253
前受金の増減額(△は減少)	△130,194	236,393
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,214,242
その他	△3,060	5,621
小 計	3,026,588	6,316,077
利息の受取額	895	984
利息の支払額	△760,515	△876,849
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△37,766	△8,831
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,229,201	5,431,380
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	△125,198	△33,720,951
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	489,523	1,882,601
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△453,003	△369,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,678	△32,207,570
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	5,500,000	7,600,000
長期借入れによる収入	9,900,000	39,250,000
短期借入金返済による支出	△2,290,000	△21,200,000
長期借入金返済による支出	△13,695,000	△10,125,000
分配金の支払額	△1,519,015	△1,309,030
投資口の発行による収入	－	13,686,543
投資口交付費の支出	－	△23,999
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,104,015	27,878,514
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	36,507	1,102,324
現金及び現金同等物の期首残高	9,366,408	9,402,916
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,402,916	10,505,240

(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）

期 別	前 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
項 目		
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り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り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）

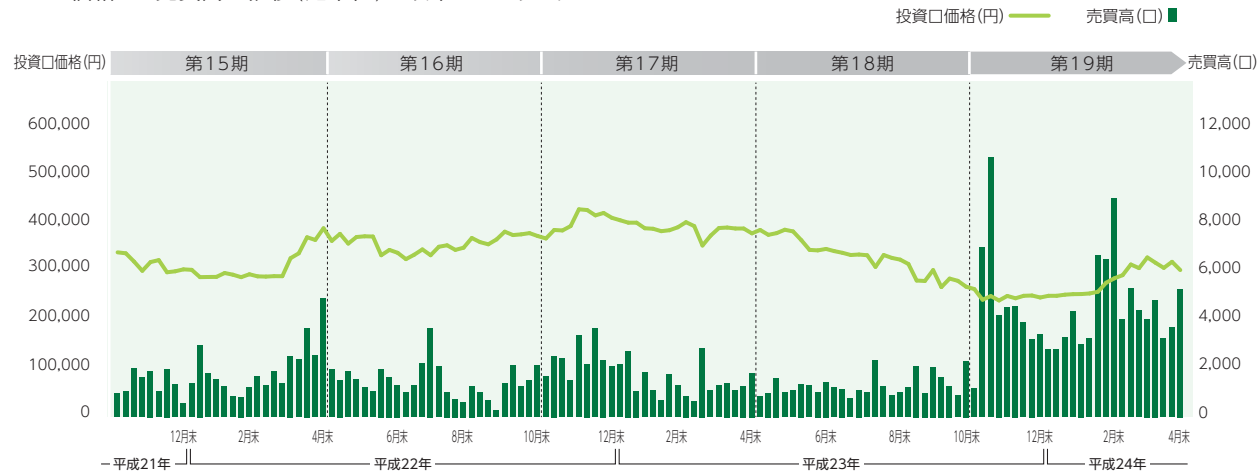
(単位：千円)

期 別	前 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
項 目		
※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23年10月31日現在) 現金及び預金 2,326,676 信託現金及び信託預金 7,076,239 現金及び現金同等物 <u>9,402,916</u>	(平成24年4月30日現在) 現金及び預金 1,054,340 信託現金及び信託預金 9,450,900 現金及び現金同等物 <u>10,505,240</u>

投資口の状況

プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成21年11月1日(第15期)から平成24年4月30日(第19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^(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



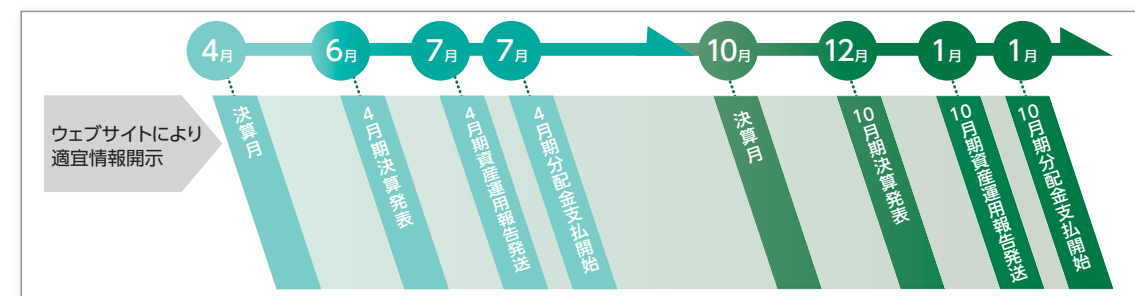
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースでグラフ化しています。

所有者別投資主数、投資口数

投資口数：合計196,699口		投資主数：合計13,157人	
42,184口	21.4%	個人・その他	96.5% 12,705人
17,362口	8.8%	その他国内法人	1.7% 233人
40,156口	20.4%	外国法人・個人	0.9% 128人
96,997口	49.3%	金融機関 (金融商品取引業者を含む)	0.6% 91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。

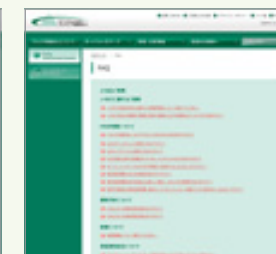
コンテンツの充実

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。

パフォーマンスデータ



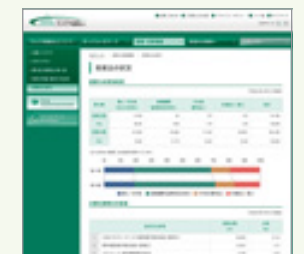
FAQ



有利子負債の状況



投資主の状況



プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)ウェブサイト



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

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等のご変更については、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