

Saitama

Tokyo

Chiba

Kanagawa

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15期 資産運用報告

自 平成 21年 11月 1日 至 平成 22年 4月 30日



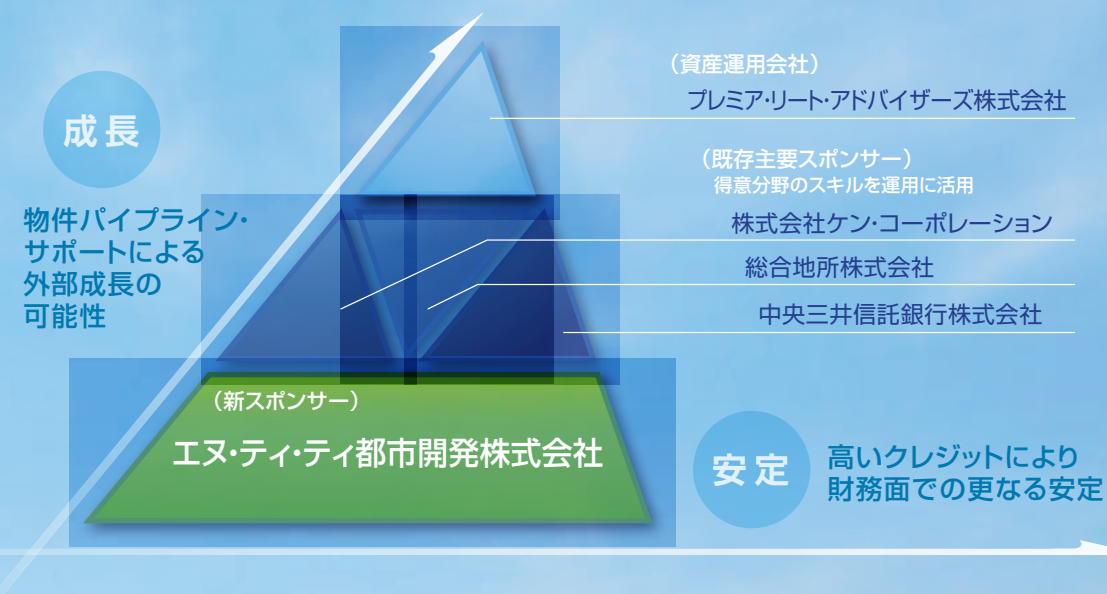
# 東京経済圏 レジデンスと オフィスの特化型 複合型

## プレミア投資法人 第15期 資産運用報告 自 平成21年 11月1日 至 平成22年4月30日

I. 投資法人の概要	投資法人の運用資産の状況	36
・ご挨拶	・保有不動産の資本的支出	40
・決算ハイライト	・費用・負債の状況	41
・第15期の運用概況	・期中の売買状況	43
・資産運用会社の新スポンサー	・経理の状況	44
・財務の状況	・その他	45
・成長ストーリー	III. 貸借対照表	46
・ポートフォリオの状況	IV. 損益計算書	48
・当期末(第15期末)保有物件の概要	V. 投資主資本等変動計算書	49
・投資法人の特徴	VI. 注記表	50
・投資法人の仕組み	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
・資産運用会社の概要	VIII. 会計監査人の監査報告書	59
	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
II. 資産運用報告	X. 投資主インフォメーション	62
・資産運用の概況	・投資口の状況	62
・投資法人の概況	・ウェブサイトについて	63

本投資法人の投資主価値の継続的な向上のために

資産運用会社のプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、  
「NTT都市開発」を新たなスポンサーに迎え入れました。





## ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、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。

去る平成22年4月14日に開催いたしました第5回投資主総会におきまして、私、松澤宏は平成22年5月2日付けで引続き本投資法人の執行役員を拝命いたしました。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

さて、本投資法人は、第15期(自:平成21年11月1日 至:平成22年4月30日)決算を行いましたので、ここに資産運用状況の概要等についてご報告申し上げます。

当期における日本経済は、海外経済の緩やかな改善傾向や政府による緊急経済対策の効果などを背景に、企業収益が改善傾向を示すとともに輸出及び個人消費も徐々に持ち直すなど、着実に回復してきましたが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況となりました。

当期は、金融資本市場が回復傾向にあったものの、不動産賃貸市場は依然として厳しい状況が続いたことから、不動産の新規取得は行わず、保有物件のきめ細かなリーシング活動による内部成長に注力しましたが、賃貸事業利益の減少等により、営業収益5,117百万円(前期比△201百万円)、経常利益1,831百万円(同△120百万円)、当期純利益1,830百万円(同△119百万円)となり、分配金は投資口1口当たり13,929円(同△911円)とさせていただきます。今後につきましても引続き、中長期的な観点から、優良資産を厳選してバランスの取れたポートフォリオの構築と保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



プレミア投資法人  
執行役員  
松澤 宏



時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

私、村岸公人は平成22年6月28日付けで、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。

前任の安武社長のもとで培ったプレミア投資法人の良質なポートフォリオを一層強固なものとし、社員共々、一丸となって取り組んでまいり所存ですので、投資主の皆様には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。

さて、ここに当期の運用の経過及び今後の見通しについてのご報告とともに、プレミア投資法人の資産運用を受託させていただいている立場として、その運用方針等につきましてご案内させていただきます。当期の同投資法人を取り巻く環境は、国際的な景気の持ち直しや金融危機の沈静化が進み、国内においても着実な景気回復が見えてきましたが、企業による設備投資意欲は弱く、雇用状況も依然として厳しいという状況でした。

J-リートに関しましては、資金調達環境は改善傾向にありますものの、公募増資や投資法人債の発行といった資本市場からの機動的な資金調達や借入金の調達コスト低減にはスポンサーの高い信用力が重要視される状況に大きな変化はありません。

こうした中、当社は平成22年5月に東京証券取引所・第一部に上場するエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から持株比率53.1%の資本参加を得て同社の連結子会社となり、抜本的なスポンサー構成の変更による信用力の向上を図りました。併せてパイプライン・サポート契約も締結しており、今後の不動産取得に関する積極的な情報提供を期待しています。

一方、プレミア投資法人におきましても、平成22年5月に同社を割当先とする第三者割当増資による新投資口の発行(8,700口)を行いました。増資手取金は、別途調達した借入金と合わせて、新規物件である岩本町ビルの取得資金に充当し、ポートフォリオの外部成長を図っています。

第16期につきましても依然として厳しい経営環境が予想されますが、こうした一連の取り組みによって一層の外部成長を目指しうる体制を整え、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所存でございます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長  
村岸 公人



## 決算ハイライト

### 分配状況

	第14期 (平成21年10月期)	第15期 (平成22年4月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	14,840円	13,929円
分配金総額	1,949百万円	1,830百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—
利益超過分配金総額	—	—
配当性向 <sup>(注)</sup>	99.9%	100.0%
純資産配当率 <sup>(注)</sup>	2.7%	2.5%

(注)配当性向及び純資産配当率については小数第一位未満を切捨ててにより表示しています。

### 運用状況

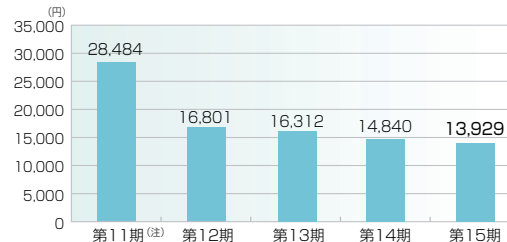
	第14期 (平成21年10月期)	第15期 (平成22年4月期)
営業収益	5,318百万円	5,117百万円
営業利益	2,561百万円	2,432百万円
経常利益	1,951百万円	1,831百万円
当期純利益	1,950百万円	1,830百万円

### 財政状況

	第14期 (平成21年10月期)	第15期 (平成22年4月期)
総資産額	146,906百万円	146,755百万円
純資産額	70,895百万円	70,775百万円
純資産比率	48.3%	48.2%
1口当たり純資産額 <sup>(注)</sup>	539,538円	538,627円

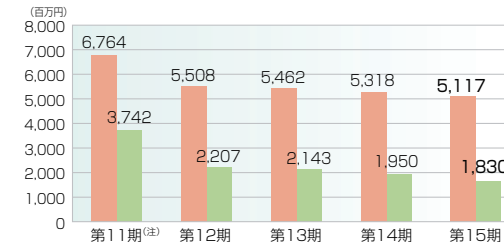
(注)期末発行済投資口数 第14期131,400口 第15期131,400口

### 分配実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

### 運用実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

平成22年6月15日に行いました第15期決算発表において、第16期(平成22年10月期)の1口当たりの分配予想については右記のとおり開示しています。

第16期予想分配金

11,900円

## 第15期の運用概況

## 賃料動向

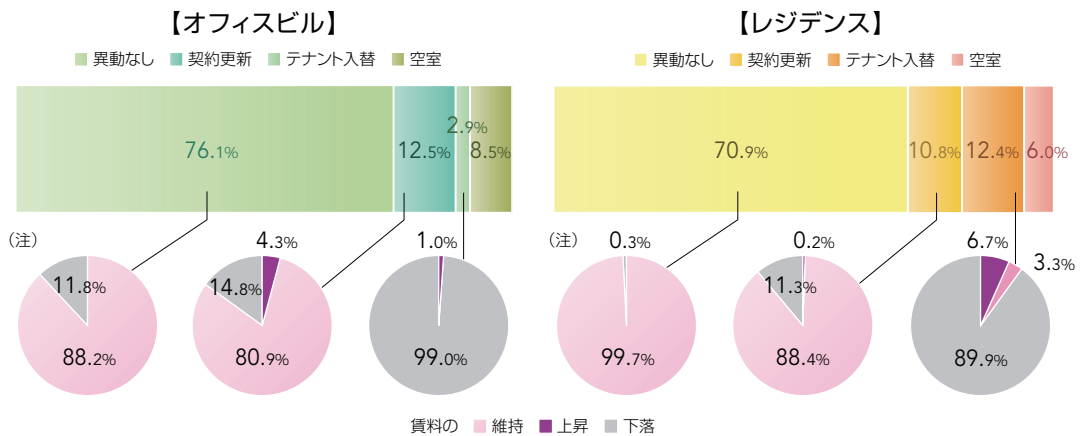
- テナント入替時／契約更新時とも、賃料の減額傾向が続く
- 契約期間内での引下げも発生



悪化

## 賃料動向(第15期中)

グラフは賃料の変動(上昇・維持・下落)を発生要因別に示したものです。



(注) 契約期間内での改定は極めて異例な扱いです。

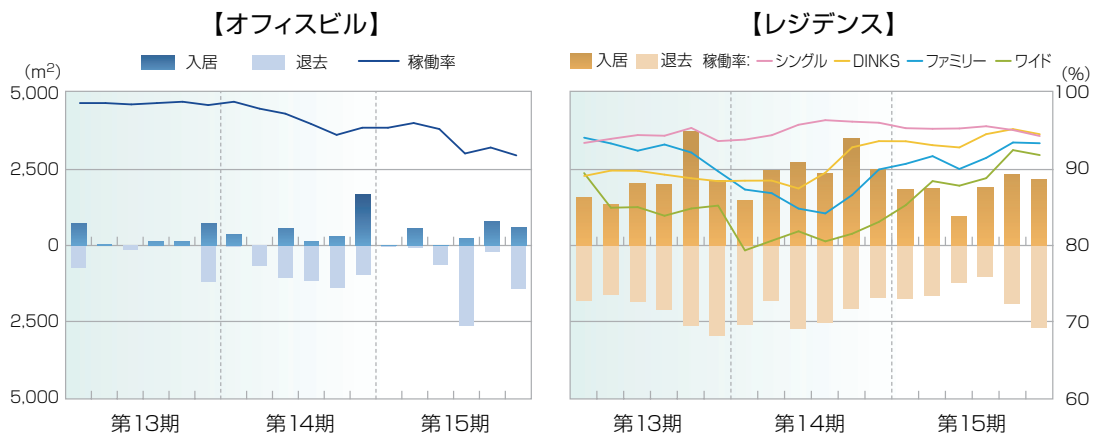
## 稼働率

- レジデンスは、ほぼ底打ち
- オフィスは、まだ弱含み。ただし、引き合いは増加の動き



不安定

## テナント変動状況



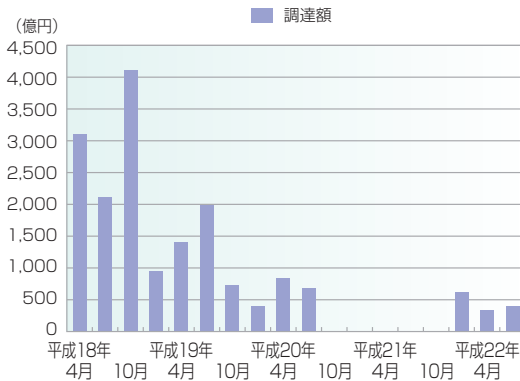
(注) 単位については、入居及び退去はm²、稼働率は%で示しています。



- 不動産安定化ファンド等セーフティー・ネットの整備で安心感広がる
- 金融緩和政策により金融機関が貸出し姿勢を積極化。資本市場(株式市場・債券市場)からの調達も再開され、最悪期は脱出

## J-REITの公募増資の状況

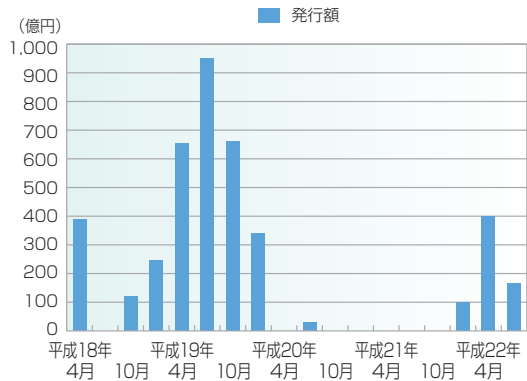
第三者割当は除いています。



(注)各投資法人の公表データよりプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が作成。平成18年1月から平成22年5月までを対象期間とし、金額は3ヶ月毎の累計額で示しています。

## 投資法人債の発行状況

私募債は除いています。



## 売買環境

- 金融環境の改善で売り急ぐ必要性は減退
- 一方、賃貸条件悪化から投資判断は厳しさを増す
- 売り手と買い手の希望条件に乖離大きく、投資対象物件の量はまだ限定的



資金力のあるREITにとっては追加投資の好機が整いつつある局面

(資産運用会社)

- ✓高いクレジット及び物件供給力を持つ新スポンサーの獲得
- ✓メイン・スポンサーの明確化



(本投資法人)

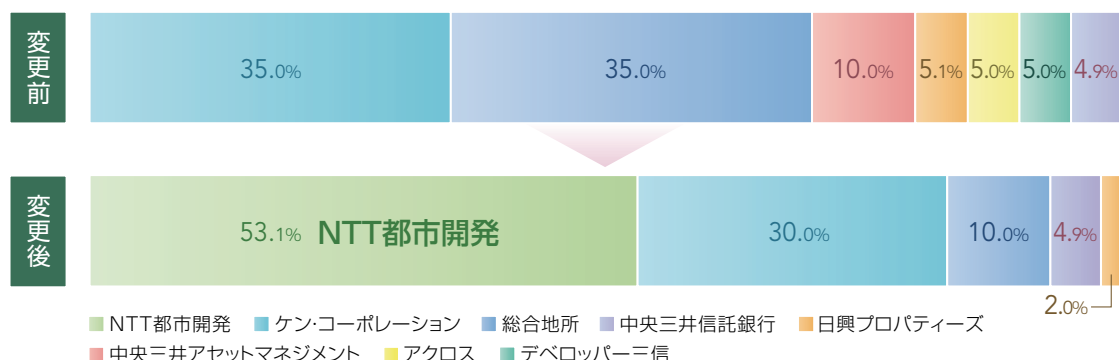
- ✓信用力の補完による資金調達力の強化と調達コストの削減
- ✓オフィスビルのパイプライン確保

NTT都市開発

# I. 投資法人の概要

## 資産運用会社の新スポンサー

### ■ 資産運用会社の株主変更（平成22年5月14日）

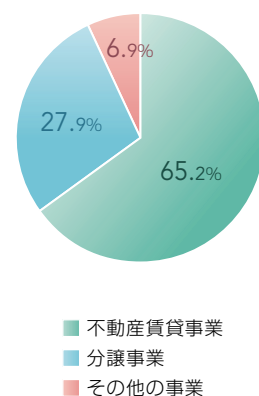


### ■ NTT都市開発株式会社の概要

#### 【会社概要（平成22年3月31日現在）】

名 称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社		
所 在 地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号		
事 業 内 容	不動産の取得、処分、管理、貸借、仲介及び鑑定、建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 等		
設 立	昭和61年1月		
資 本 金	487億円		
格 付 機 関	格付機関	長期価格付け	短期価格付け
	株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA-	a-1+
	ムーディーズインベスターズサービス・インク	Aa3	P-1
大 株 主・ 持 株 比 率	日本電信電話株式会社	67.3%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1.9%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1.8%	
株式上市市場	東京証券取引所市場第一部(平成16年11月上場 証券コード:8933)		

#### 【営業収益の構成比率】



#### 【平成22年3月期 連結決算】（単位:億円、単位未満切捨て）

##### 連結業績

営業収益	1,492
営業費用	1,330
営業利益	161
営業外収益	25
営業外費用	84
経常利益	102
特別利益	176
特別損失	60
法人税等	157
当期純利益	61

##### 連結B/S（総資産、負債及び純資産）

総資産 <b>9,167</b>	負債及び純資産合計 <b>9,167</b>
流動資産 1,252	流動負債 849
有形・無形 固定資産 7,492	固定負債 6,462
投資等 422	純資産 1,855

## NTT都市開発による第三者割当増資の引受

第三者割当増資の概要	
発行新投資口数	8,700口（発行後投資口総数140,100口）
発行価額	1口につき346,275円
発行価額の総額	3,012,592,500円
発行価額の決定方法	発行決議日（平成22年4月26日）の前取引日の東京証券取引所が公表した終値の95%に相当する価格。 ※平成22年4月27日の権利落ちの影響及び直近の他REITの新投資口発行時のディスカウント率等を考慮して決定。
払込日	平成22年5月14日
その他	取得する上記の新投資口については、6ヶ月間は売却・担保提供等は行わない。

## 追加借入の実行

借入の概要	
借入金額	3,900,000,000円
借入先	中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行
借入日	平成22年5月14日
返済期日	平成27年5月14日
借入期間	5年
返済方法	期日一括返済
担保・保証	無担保・無保証



## オフィスの追加取得



本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅に直結しているほか、徒歩10分圏内に「秋葉原」駅並びに「神田」駅が所在するなど、交通利便性に優れています。また、三方を靖国通り、昭和通り及び水天宮通りに接し、いわゆる「岩本町」の交差点に立地するなど、立地にも恵まれています。



## ● 物件概要

所在地 千代田区岩本町3-2-4  
 取得価格 6,700,000,000円<sup>(注)</sup>  
 取得日 平成22年5月17日  
 敷地面積 1,291.39㎡  
 延床面積 9,756.89㎡  
 建築時期 昭和48年11月  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建



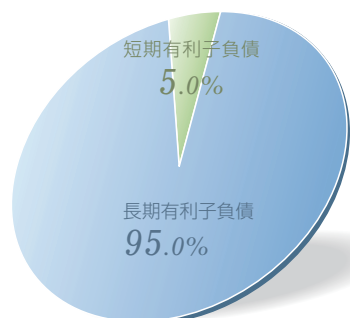
(注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。



## 財務の状況

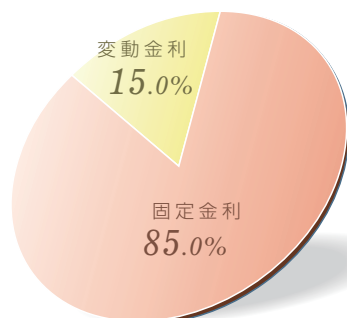
### 有利子負債の状況(第15期末)

【期間の区分(注)】



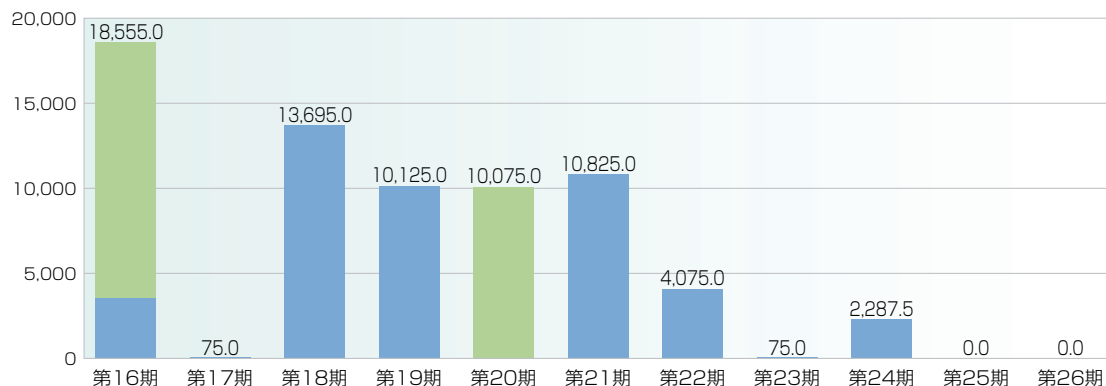
(注)借入金については借入時点、債券については発行時点でみた期間を用いています。

【固定金利と変動金利】



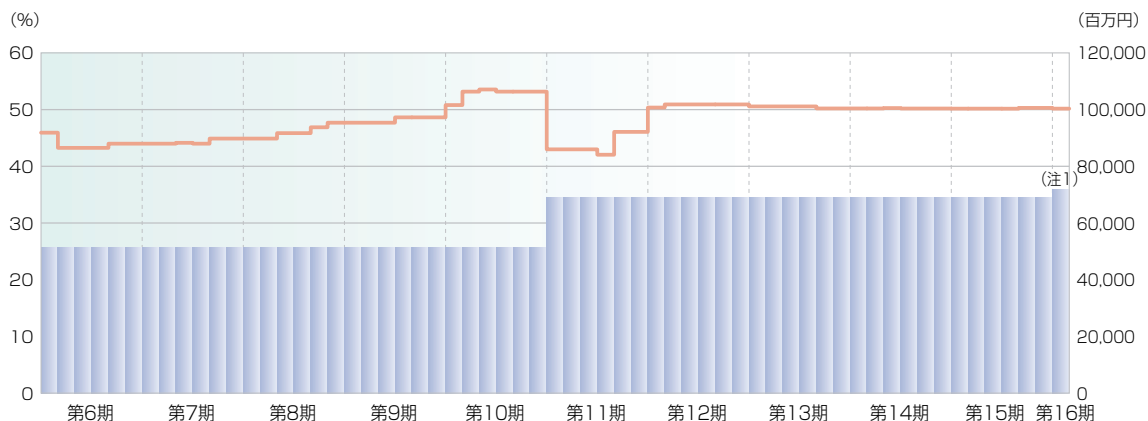
【返済期日の分散状況】

(百万円) 借入金 投資法人債



### 出資総額の推移とLTV

出資総額 LTV(%)



(注1) 本投資法人は、第16期中の平成22年5月14日に第三者割当増資を行いました。グラフは平成22年5月末日の出資総額とLTVを表しています。

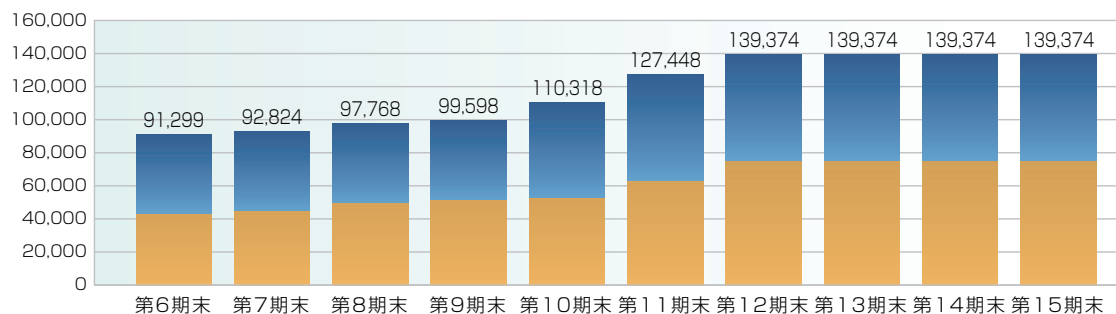
(注2) LTVは有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算した数値を用いています。



## 成長ヒストリー

## ■ 外部成長 取得価格合計 ■ オフィス ■ レジデンス

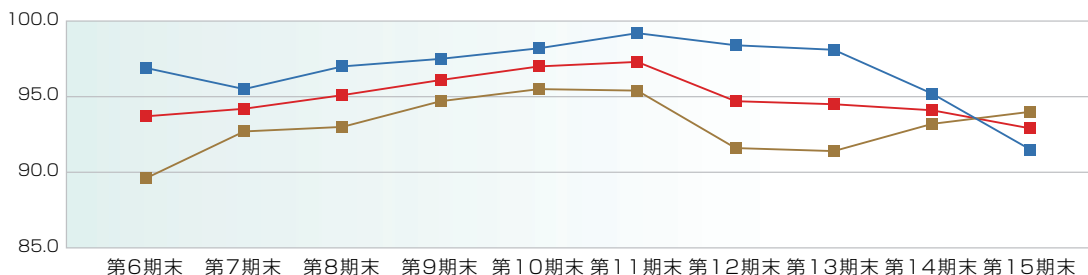
取得価格合計(百万円)



## ■ 内部成長

## 【稼働率の推移】

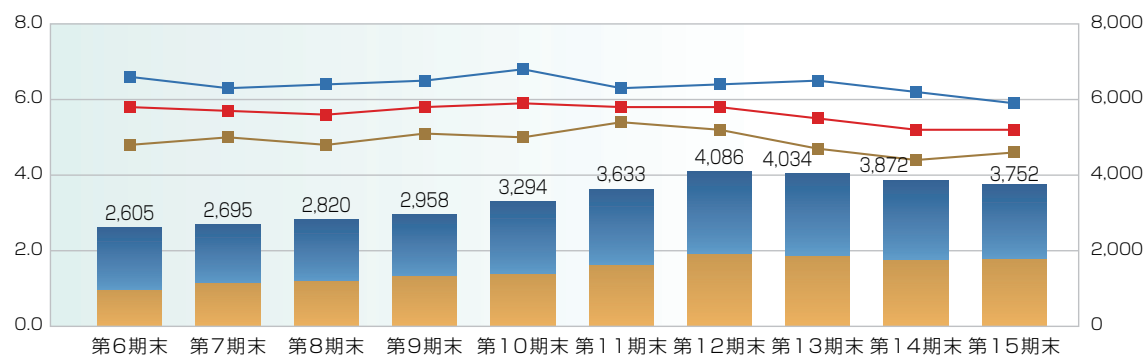
稼働率(%) ■ オフィス ■ レジデンス ■ 全体



## 【NOI利回りの推移】

賃貸NOI利回り(%) ■ オフィス ■ レジデンス ■ 全体 ■ オフィス ■ レジデンス

賃貸NOI(百万円)



(注) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷取得価額」を年率換算した数値です。また、賃貸NOI及び取得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。)  
 取得価額=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

## ポートフォリオの状況

### ■ ポートフォリオ一覧

【第15期(平成22年4月30日現在)保有物件】

用 途	地 域	物件番号	物 件 名 (注1)	所 在 地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	PML値 (%) (注5)
オフィス	都 心 5 区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	4.5	10.6
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	5.1	12.9
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.2	5.5
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	3.8	10.6
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	3.7	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	5.6	10.8
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.3	14.2
		A8	YS海岸ビル	港区海岸2-2-6	5,100	3.7	10.6
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.0	8.7
		B2	プレミア東陽町ビル	江東区東陽3-23-21	4,310	3.1	16.2
		B3	上野THビル	文京区湯島3-39-10	4,380	3.1	12.8
		B4	五反田NTビル	品川区西五反田1-18-9	4,100	2.9	14.3
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	2.6	10.2
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,556	4.7	10.4
小 計					64,695	46.4	－
レジデンス	都 心 5 区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	3.7	7.4
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	1.9	9.9
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	0.8	5.3
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.0	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	0.8	11.2
		D6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	1.3	11.6
		D7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	3.7	7.4
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	3.4	10.3
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	1.6	11.5
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	1.7	11.7
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	0.7	12.5
		D12	プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.1	14.3
		D13	プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.2	14.0
		D14	プレミアブラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1-46-7	2,330	1.7	13.1
		D15	プレミアステージ内神田	千代田区内神田2-10-7	1,723	1.2	13.8
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町9-4	1,460	1.0	13.1
		D17	Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	1.5	13.9
		D18	プレミアステージ芝公園	港区芝公園2-2-1	1,585	1.1	16.1
		D19	MEW	港区海岸3-7-8	1,556	1.1	13.9
		D20	芝浦アイランド エアタワー	港区芝浦4-22-1、22-2	7,590	5.4	11.2
		D21	ストーリー赤坂	港区赤坂6-18-11	3,930	2.8	11.7
		D22	ルネ新宿御苑タワー	新宿区新宿1-30-16	6,500	4.7	7.2
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	0.8	12.1
		E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	0.7	12.1
		E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	1.1	15.7
		E4	プレミアノッツェ祐天寺	世田谷区下馬1-6-6	1,525	1.1	13.6
		E5	アクロス湯島	文京区湯島3-16-11	1,803	1.3	17.2
		E6	プレミアステージ駒込	豊島区駒込1-3-11	1,830	1.3	18.0
		E7	プレミアステージ大塚	豊島区南大塚3-34-8	1,310	0.9	22.5
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	墨田区吾妻橋2-4-8	2,640	1.9	14.7	
		プレミアステージ両国	墨田区緑2-18-1	1,496	1.1	12.8	
小 計					74,679	53.6	－
合 計					139,374	100.0	8.7

## 【第16期取得物件】

用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格 (百万円)(注3)	取得日
オフィス	都心5区	A9	岩本町ビル(注6)	千代田区岩本町3-2-4	6,700	平成22年5月17日
合 計					6,700	

(注1) 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しています。

(注2) 所在地は住居表示を記載しています。

(注3) 取得価格は、いずれも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。

(注4) 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。

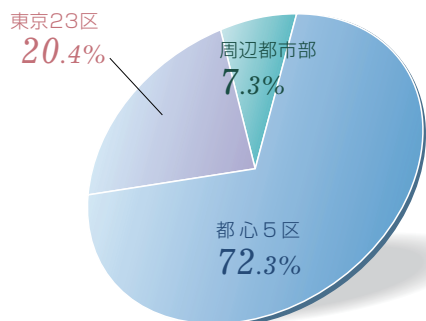
(注5) 本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

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。

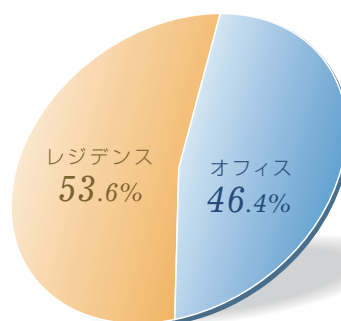
(注6) 第15期中の平成22年4月26日に不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

## ■ ポートフォリオ投資比率 (第15期末)

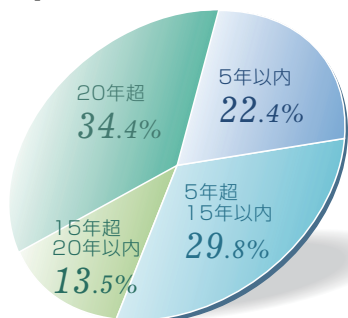
## 【地域別】



## 【用途別】



## 【築年数別】



## ■ 用途別平均築年数 (第15期末)

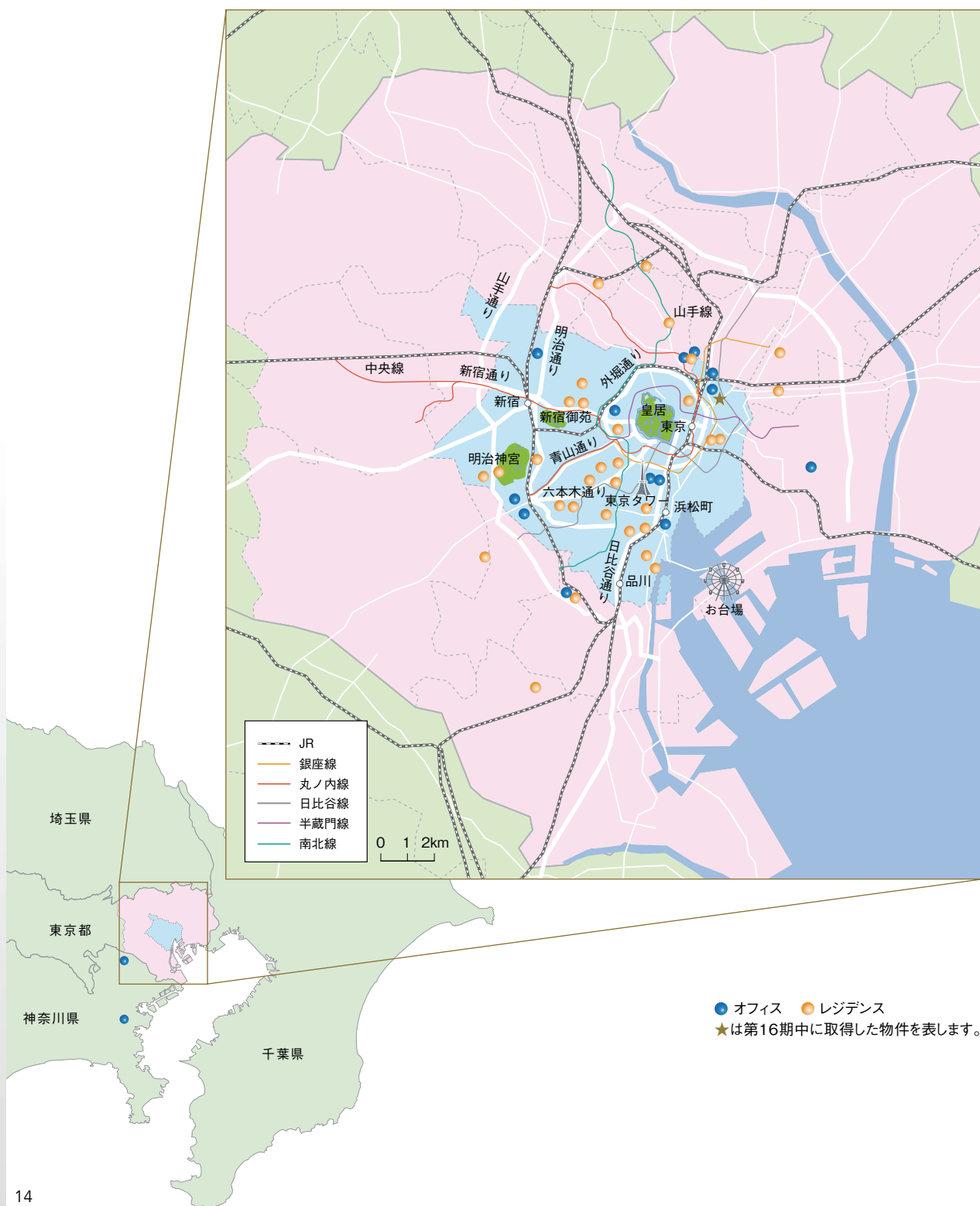
オフィス	21.4年
レジデンス	7.1年
ポートフォリオ全体	13.7年

(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ています。

(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。

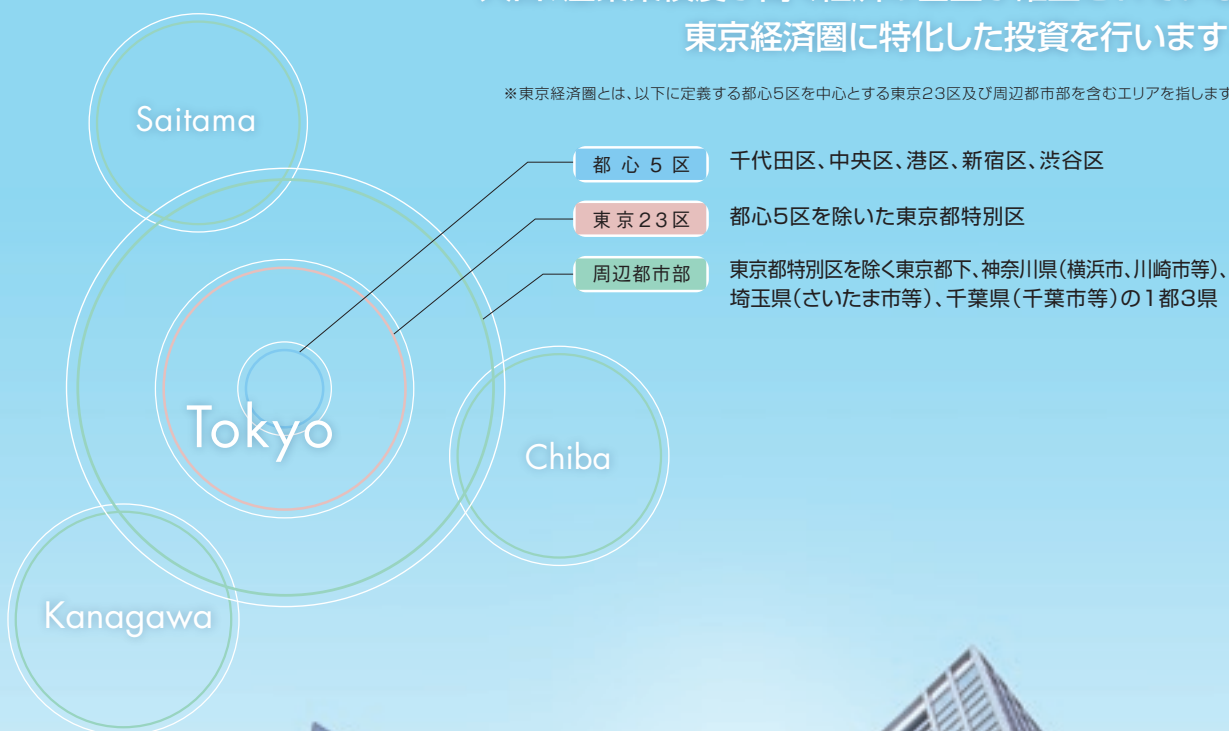


## ■ ポートフォリオ分布 (第15期末)



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。  
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている  
東京経済圏に特化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。



Office  
&  
Residence

当期末(第15期末)  
保有物件の概要

## 当期末（第15期末）保有物件の概要

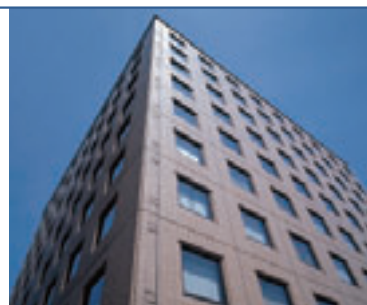
### A1 ランディック新橋ビル



#### ● 物件概要

所在地 港区西新橋3-8-3  
敷地面積 1,003.27㎡  
延床面積 6,914.84㎡  
構造 鉄骨-鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根  
9階建  
建築時期 昭和57年6月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	259
不動産賃貸事業費用(百万円)	82
不動産賃貸事業損益(百万円)	176



### A2 ランディック第2新橋ビル



#### ● 物件概要

所在地 港区西新橋3-7-1  
敷地面積 1,400.74㎡  
延床面積 8,332.65㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
11階建  
建築時期 昭和53年12月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	76.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	258
不動産賃貸事業費用(百万円)	86
不動産賃貸事業損益(百万円)	171



### A3 フジビル37



#### ● 物件概要

所在地 渋谷区道玄坂1-18-3  
敷地面積 435.26㎡  
延床面積 2,721.71㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下2階付8階建  
建築時期 平成3年6月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	88
不動産賃貸事業費用(百万円)	33
不動産賃貸事業損益(百万円)	55



### A4 KN渋谷3



#### ● 物件概要

所在地 渋谷区桜丘町9-8  
敷地面積 2,327.60㎡  
延床面積 7,737.27㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付4階建  
建築時期 平成5年2月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	277
不動産賃貸事業費用(百万円)	83
不動産賃貸事業損益(百万円)	194



### A5 高田馬場センタービル



#### ● 物件概要

所在地 新宿区高田馬場1-31-18  
敷地面積 1,556.29㎡  
延床面積 9,906.83㎡  
構造 鉄骨-鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付12階建  
建築時期 平成4年5月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	259
不動産賃貸事業費用(百万円)	113
不動産賃貸事業損益(百万円)	145





## A6

## 六番町ビル



## ● 物件概要

所在地 千代田区六番町6-28  
敷地面積 2,036.66㎡  
延床面積 9,339.42㎡  
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
建築時期 昭和62年4月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業損益(百万円)	220



(注)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。

## A7

## 櫻岳ビル



## ● 物件概要

所在地 千代田区神田佐久間町2-19  
敷地面積 421.21㎡  
延床面積 2,776.30㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付8階建  
建築時期 昭和63年3月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	14



## A8

## YS海岸ビル



## ● 物件概要

所在地 港区海岸2-2-6  
敷地面積 1,670.99㎡  
延床面積 8,476.92㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
12階建  
建築時期 平成5年1月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	154
不動産賃貸事業費用(百万円)	75
不動産賃貸事業損益(百万円)	78



## B1

## IPB御茶ノ水ビル

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



## ● 物件概要

所在地 文京区本郷3-3-11  
敷地面積 460.41㎡  
(内、356.88㎡につき所有権、  
その他の部分につき敷地利用権)  
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

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	66
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	41



## B2

## プレミアム東陽町ビル



## ● 物件概要

所在地 江東区東陽3-23-21  
敷地面積 1,080.98㎡  
延床面積 5,054.32㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
建築時期 平成18年10月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	158
不動産賃貸事業費用(百万円)	64
不動産賃貸事業損益(百万円)	93



## 当期末（第15期末）保有物件の概要

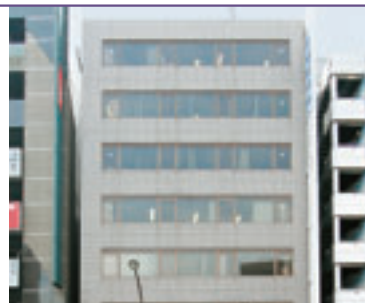
### B3 上野THビル



#### ● 物件概要

所在地 文京区湯島3-39-10  
敷地面積 828.78㎡  
(内、借地401.35㎡)<sup>(注)</sup>  
延床面積 4,799.97㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
8階建  
建築時期 昭和60年12月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	87.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	126
不動産賃貸事業費用(百万円)	72
不動産賃貸事業損益(百万円)	53



(注)借地401.35㎡について借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。

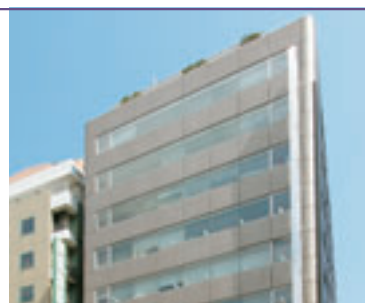
### B4 五反田NTビル



#### ● 物件概要

所在地 品川区西五反田1-18-9  
敷地面積 1,183.34㎡  
(内、借地595.27㎡)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 7,545.80㎡(持分45%)<sup>(注2)</sup>  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付10階建  
建築時期 昭和62年11月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	67.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	100
不動産賃貸事業費用(百万円)	41
不動産賃貸事業損益(百万円)	59



(注1)当該借地については、本物件の所有を目的として賃貸借の期間を定めない賃貸借契約が締結されています。

(注2)本投資法人の保有する区分所有建物の1階から9階及び地下1階の専有部分の面積の合計です。また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。

### C1 日総第3ビル



#### ● 物件概要

所在地 横浜市西区北幸2-5-15  
敷地面積 1,440.14㎡  
延床面積 7,562.90㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付8階建  
建築時期 昭和61年4月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	181
不動産賃貸事業費用(百万円)	70
不動産賃貸事業損益(百万円)	111



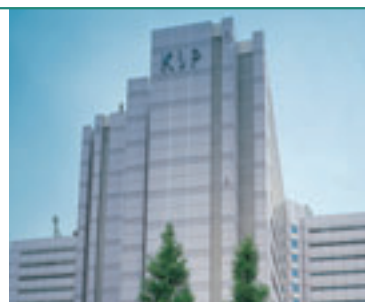
### C2 かながわサイエンスパークR&D棟



#### ● 物件概要

所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1  
敷地面積 55,362.76㎡(持分18.4591%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 83,500.67㎡(持分27%)<sup>(注2)</sup>  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付12階建  
建築時期 平成元年7月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	86.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	467
不動産賃貸事業費用(百万円)	245
不動産賃貸事業損益(百万円)	221



(注1)括弧内の割合は、本物件の敷地権割合(1,000,000分の683.672)に対する本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合(27%)を示します。

(注2)括弧内の割合は、本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合を示します。

## D1

## パークアクシス四谷ステージ



## ● 物件概要

所在地 新宿区四谷4-15  
敷地面積 1,255.28㎡  
延床面積 8,158.30㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付16階建  
総戸数 127戸  
建築時期 平成13年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	160
不動産賃貸事業費用(百万円)	78
不動産賃貸事業損益(百万円)	82



## D2

## パークアクシス明治神宮前



## ● 物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11  
敷地面積 771.73㎡  
延床面積 1,913.18㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
総戸数 26戸、店舗3区画  
建築時期 平成14年3月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	82.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	55
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	35



## D3

## サンパレス南麻布



## ● 物件概要

所在地 港区南麻布1-17-5  
敷地面積 677.02㎡  
延床面積 2,227.37㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付6階建  
総戸数 13戸  
建築時期 平成元年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	82.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	29
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	5



## D4

## キャビンアリーナ赤坂



## ● 物件概要

所在地 港区赤坂2-12-23  
敷地面積 353.37㎡  
延床面積 1,793.32㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
10階建  
総戸数 32戸  
建築時期 平成14年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	87.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	39
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	21



## D5

## キャビンアリーナ南青山



## ● 物件概要

所在地 港区南青山7-10-17  
敷地面積 210.52㎡  
延床面積 1,399.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 37戸  
建築時期 平成15年2月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	38
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	21





## 当期末（第15期末）保有物件の概要

D6

### ビュロー紀尾井町



#### ● 物件概要

所在地 千代田区平河町2-4-4  
敷地面積 306.73㎡  
延床面積 2,008.55㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
11階建  
総戸数 50戸  
建築時期 平成14年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	47



D7

### ホームウッドビル



#### ● 物件概要

所在地 港区西麻布4-12-19  
敷地面積 2,983.96㎡  
延床面積 8,269.98㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
総戸数 28戸  
建築時期 昭和63年8月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	143
不動産賃貸事業費用(百万円)	75
不動産賃貸事業損益(百万円)	67



D8

### 六本木グリーンテラス



#### ● 物件概要

所在地 港区六本木3-3-23  
敷地面積 2,276.48㎡  
延床面積 8,332.22㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
総戸数 33戸  
建築時期 平成14年10月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	118
不動産賃貸事業費用(百万円)	69
不動産賃貸事業損益(百万円)	48



D9

### ビーサイト芝公園



#### ● 物件概要

所在地 港区芝1-10-8  
敷地面積 344.59㎡  
延床面積 2,548.44㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
12階建  
総戸数 88戸  
建築時期 平成15年2月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	54



D10

### プレミアムステージ日本橋茅場町



#### ● 物件概要

所在地 中央区日本橋茅場町3-4-1  
敷地面積 479.93㎡  
延床面積 4,540.70㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 135戸  
建築時期 平成16年2月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	92
不動産賃貸事業費用(百万円)	47
不動産賃貸事業損益(百万円)	44



D11

## ラング・タワー京橋



## ● 物件概要

所在地 中央区京橋2-6-5  
敷地面積 257.46㎡  
延床面積 1,714.42㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付11階建  
総戸数 52戸、店舗2区画  
建築時期 平成15年2月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	35
不動産賃貸事業費用(百万円)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	19



D12

## プレミアムステージ三田慶大前



## ● 物件概要

所在地 港区芝5-14-10  
敷地面積 286.67㎡  
延床面積 1,748.20㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付10階建  
総戸数 48戸、店舗2区画  
建築時期 平成16年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	34



D13

## プレミアムロッソ



## ● 物件概要

所在地 渋谷区富ヶ谷2-2-6  
敷地面積 495.80㎡  
延床面積 2,487.72㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
13階建  
総戸数 44戸  
建築時期 平成16年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	50
不動産賃貸事業費用(百万円)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	27



D14

## プレミアムブラン代々木公園



## ● 物件概要

所在地 渋谷区富ヶ谷1-46-7  
敷地面積 598.32㎡  
延床面積 3,086.04㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付11階建  
総戸数 60戸  
建築時期 平成17年6月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	65
不動産賃貸事業費用(百万円)	31
不動産賃貸事業損益(百万円)	33



D15

## プレミアムステージ内神田



## ● 物件概要

所在地 千代田区内神田2-10-7  
敷地面積 524.33㎡  
延床面積 2,458.84㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
10階建  
総戸数 43戸、店舗2区画  
建築時期 平成17年8月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	60
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	35



## 当期末（第15期末）保有物件の概要

### D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町



#### ● 物件概要

所在地 新宿区住吉町9-4  
敷地面積 627.13㎡  
延床面積 1,779.32㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
8階建  
総戸数 36戸、店舗1区画  
建築時期 平成17年7月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	44
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	25



### D17 Walk赤坂



#### ● 物件概要

所在地 港区赤坂6-12-4  
敷地面積 595.52㎡  
延床面積 2,357.60㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付9階建  
総戸数 19戸  
建築時期 平成16年11月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
不動産賃貸事業費用(百万円)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



### D18 プレミアステージ芝公園



#### ● 物件概要

所在地 港区芝公園2-2-1  
敷地面積 317.61㎡  
延床面積 2,129.78㎡  
構造 鉄骨造陸屋根  
12階建  
総戸数 44戸  
建築時期 平成18年9月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	45
不動産賃貸事業費用(百万円)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	29



### D19 MEW



#### ● 物件概要

所在地 港区海岸3-7-8  
敷地面積 388.42㎡  
延床面積 1,826.50㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
12階建  
総戸数 21戸  
建築時期 平成17年8月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	88.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	18





## D20

## 芝浦アイランド エアタワー



## ● 物件概要

所在地 港区芝浦4-22-1, 22-2  
敷地面積 11,280.97㎡(持分23%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 81,760.00㎡(持分23%)<sup>(注2)</sup>  
構造 <エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)>  
鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根48階建  
<エアテラス(店舗棟)>  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
総戸数 871戸、店舗7区画  
建築時期 平成19年3月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	336
不動産賃貸事業費用(百万円)	217
不動産賃貸事業損益(百万円)	119

(注1)括弧内の割合は、本物件の敷地に係る一般定期借地権の準共有持分の持分割合を示します。  
(注2)括弧内の割合は、本投資法人の保有する建物の共有持分の持分割合を示します。



## D21

## ストーリーア赤坂



## ● 物件概要

所在地 港区赤坂6-18-11  
敷地面積 1,607.97㎡  
延床面積 6,329.52㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下2階付5階建  
総戸数 50戸  
建築時期 平成14年12月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	104
不動産賃貸事業費用(百万円)	39
不動産賃貸事業損益(百万円)	65



## D22

## ルネ新宿御苑タワー



## ● 物件概要

所在地 新宿区新宿1-30-16  
敷地面積 1,323.07㎡  
延床面積 11,203.40㎡  
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  
地下2階付25階建  
総戸数 163戸、店舗1区画  
建築時期 平成14年12月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	198
不動産賃貸事業費用(百万円)	101
不動産賃貸事業損益(百万円)	97



## E1

## ビーサイト大崎



## ● 物件概要

所在地 品川区大崎5-5-15  
敷地面積 474.67㎡  
延床面積 1,462.62㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
9階建  
総戸数 64戸  
建築時期 平成14年12月

第15期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	39
不動産賃貸事業費用(百万円)	10
不動産賃貸事業損益(百万円)	29



## 当期末（第15期末）保有物件の概要

### E2 プレミアガーデン本郷



#### ● 物件概要

所在地 文京区向丘1-14-2  
敷地面積 1,928.44㎡  
延床面積 1,583.61㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
3階建  
総戸数 14戸  
建築時期 平成14年3月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	32
不動産賃貸事業費用(百万円)	11
不動産賃貸事業損益(百万円)	20



### E3 プレミアグランデ馬込



#### ● 物件概要

所在地 大田区中馬込1-18-18  
敷地面積 1,232.19㎡  
延床面積 2,446.34㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
6階建  
総戸数 33戸  
建築時期 平成17年2月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	45
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



### E4 プレミアノッツェ祐天寺



#### ● 物件概要

所在地 世田谷区下馬1-6-6  
敷地面積 895.62㎡  
延床面積 1,904.50㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
5階建  
総戸数 32戸  
建築時期 平成18年3月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	41
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	23



### E5 アクロス湯島



#### ● 物件概要

所在地 文京区湯島3-16-11  
敷地面積 363.92㎡  
延床面積 2,527.46㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 70戸  
建築時期 平成18年3月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	87.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	52
不動産賃貸事業費用(百万円)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	23



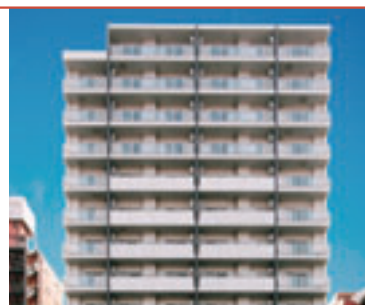
## E6 プレミアステージ駒込



## ● 物件概要

所在地 豊島区駒込1-3-11  
敷地面積 393.62㎡  
延床面積 2,400.76㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 75戸  
建築時期 平成19年1月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	52
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	27



## E7 プレミアステージ大塚



## ● 物件概要

所在地 豊島区南大塚3-34-8  
敷地面積 254.76㎡  
延床面積 1,894.61㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 58戸、店舗1区画  
建築時期 平成18年8月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	42
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	25



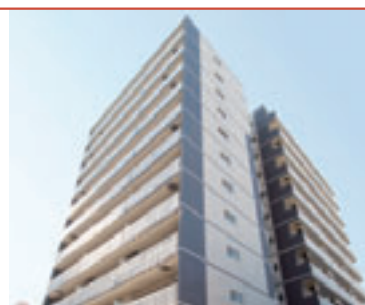
## E8 プレミアステージ本所吾妻橋



## ● 物件概要

所在地 墨田区吾妻橋2-4-8  
敷地面積 860.95㎡  
延床面積 3,852.86㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付12階建  
総戸数 126戸  
建築時期 平成19年11月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	89
不動産賃貸事業費用(百万円)	38
不動産賃貸事業損益(百万円)	51



## E9 プレミアステージ両国



## ● 物件概要

所在地 墨田区緑2-18-1  
敷地面積 480.32㎡  
延床面積 2,475.38㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
総戸数 67戸  
建築時期 平成20年3月

	第15期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	24



## 投資法人の特徴

### ■ プレミア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・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ス・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中央三井信託銀行株式会社を含む中央三井トラスト・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。

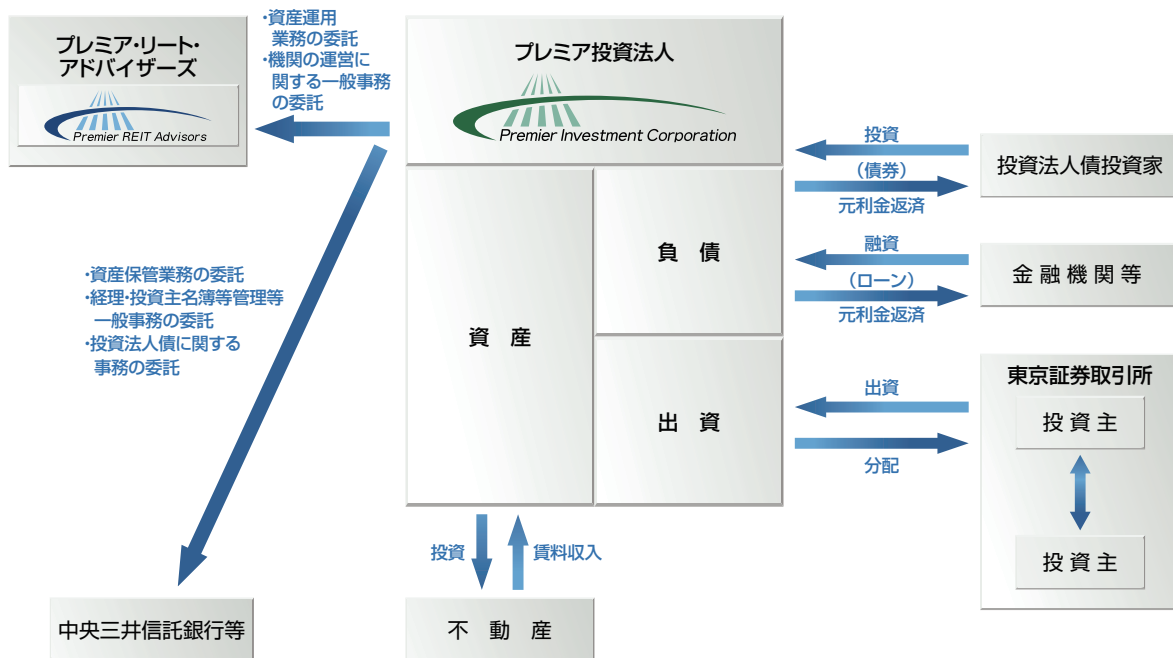
#### 機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行株式会社等との間で140億円を上限とする極度ローン枠を設定する等、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、資本の額及び事業の内容

名 称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 資 本 の 額：300百万円(平成22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

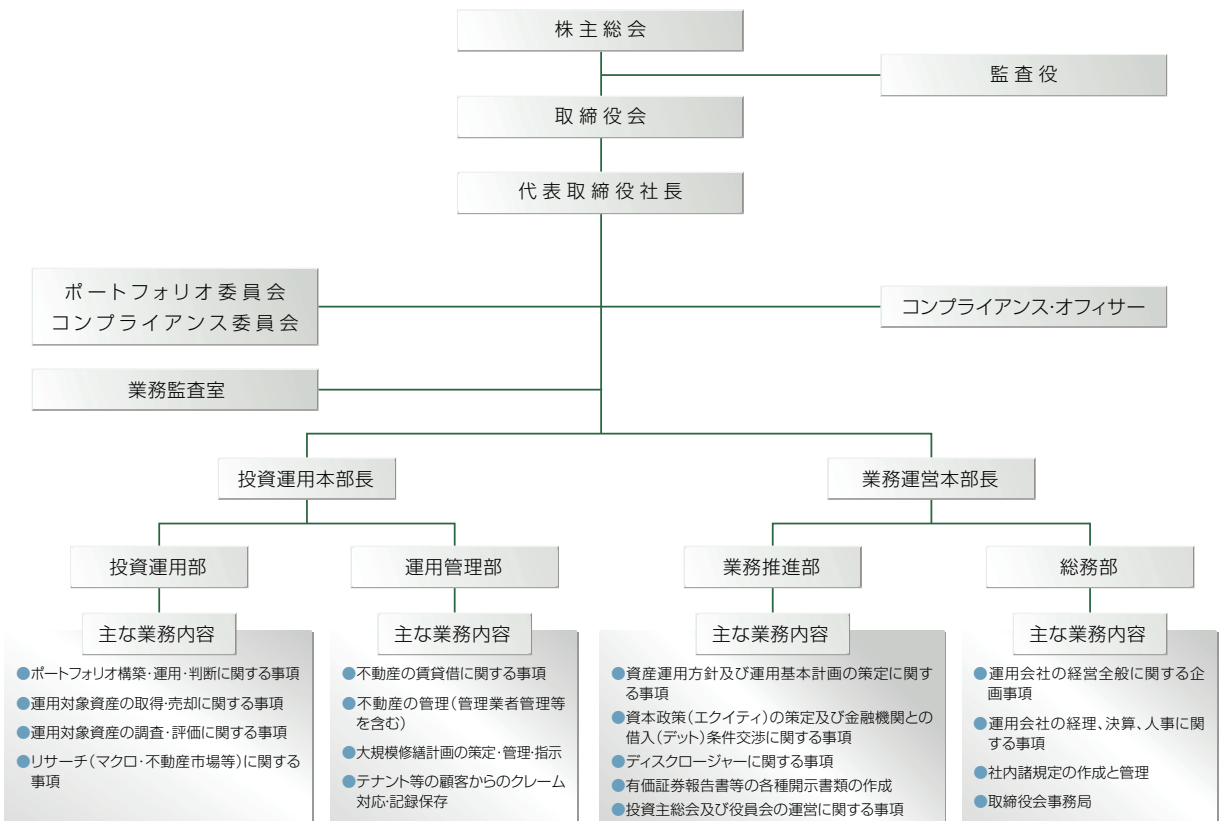
### ■ 沿 革

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<sup>(注)</sup>  
 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22年4月30日現在)



## Ⅱ. 資産運用報告

### 資産運用の概況

#### 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
営業成績						
営業収益	千円	6,764,587	5,508,964	5,462,513	5,318,986	5,117,572
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(4,918,656)	(5,508,964)	(5,462,513)	(5,318,986)	(5,117,572)
営業費用	千円	2,579,153	2,763,803	2,756,267	2,757,242	2,684,965
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(2,110,087)	(2,337,063)	(2,337,182)	(2,350,247)	(2,265,101)
営業利益	千円	4,185,434	2,745,161	2,706,245	2,561,743	2,432,606
経常利益	千円	3,743,755	2,209,054	2,144,429	1,951,725	1,831,214
当期純利益	(a) 千円	3,742,755	2,207,687	2,143,393	1,950,036	1,830,214
財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	(b) 千円	138,160,716	149,485,112	147,430,632	146,906,094	146,755,777
（対前期比）	%	(+17.7)	(+8.2)	(△1.4)	(△0.4)	(△0.1)
有利子負債額	千円	58,900,000	71,500,000	69,500,000	69,462,500	69,787,500
純資産額	(c) 千円	72,688,121	71,153,011	71,088,753	70,895,392	70,775,631
（対前期比）	%	(+36.5)	(△2.1)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.2)
出資総額	千円	68,945,312	68,945,312	68,945,312	68,945,312	68,945,312
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	3,742,797	2,207,651	2,143,396	1,949,976	1,830,270
配当性向	(注1) (d) / (a) %	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口数	(e) 口	131,400	131,400	131,400	131,400	131,400
1口当たり純資産額	(c) / (e) 円	553,182	541,499	541,010	539,538	538,627
1口当たり分配金額	(d) / (e) 円	28,484	16,801	16,312	14,840	13,929
（うち1口当たり利益分配金）	円	(28,484)	(16,801)	(16,312)	(14,840)	(13,929)
（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) %	2.9 (5.9)	1.5 (3.0)	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)
純資産利益率	(注3) %	5.9 (11.9)	3.1 (6.1)	3.0 (6.1)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)
純資産比率	(c) / (b) %	52.6	47.6	48.2	48.3	48.2
（対前期比増減）		(+7.2)	(△5.0)	(+0.6)	(+0.1)	(△0.1)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	3,633,286	4,086,140	4,034,434	3,872,198	3,752,979

(注1) 配当性向については、小数第一位未満を切捨て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11期は会計計算期間182日、第12期は同184日、第13期は同181日、第14期は同184日、第15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（賃貸物件にかか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、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「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、約272億円の資金を調達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、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口、平成19年11月26日に公募により30,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成22年4月30日現在の出資総額は、68,945百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第15期末（平成22年4月30日）現在で139,374百万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（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。）に特化し、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います。平成15年4月の第1期以降、前期の第14期まで14回の利益分配を行ってきました。

（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。

### B. 投資環境と運用実績

a. 当期における日本経済は、海外経済の緩やかな改善傾向や政府による緊急経済対策の効果などを背景に、企業収益が改善傾向を示すとともに個人消費も持ち直すなど、着実な回復が見られました。しかしながら、企業による設備投資の意欲は弱く、失業率も高水準にあるなど、総体的には依然として低迷状態から抜け出せていません。

b. 不動産投資市場においては、以下のような金融環境の変化を背景として投資需要に回復の兆しが見られ始めています。但し、そうした金融環境の安定化に伴い、供給サイドに保有物件を売り急ぐ必要性が低くなる一方、景気低迷で賃貸条件の悪化が進行し、需要サイドの投資判断が厳しくなっていることから、売買取引は未だ限定的です。金融環境の変化としては、昨年10月に1年3ヶ月ぶりに不動産投資法人の公募による投資口の追加発行が再開されました。また、日銀によるデフレ対応の金融緩和政策を受けて金融機関の融資姿勢が積極的に転じ、機関投資家も債券投資を積極化しています。これに伴ない、金融不安を背景とした元本償還リスクを要因に敬遠されてきた投資法人債市場にも投資需要が戻りつつあり、格付けが良好な不動産投資法人では新規発行が再開されるに至っています。

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＞  
オフィスビルの賃貸市場においては、景気の改善傾向が企業全般の賃貸需要を拡大するには至っておらず、引続き空室率が上昇しています。テナントによるオフィス・スペースの統廃合や使用面積の縮小は依然として収まらず、物件の規模によらず賃料は依然として低下傾向にあります。

＜レジデンス＞  
レジデンスの賃貸市場においては、引続き東京都区部への人口流入や世帯数の増加傾向を背景とした安定的な潜在需要があるものの、景気回復の立ち遅れにより、特に高額物件は稼働率と賃料水準の低下が目立つなど、賃料の下落傾向が続きました。一方、需要の堅調な中価格帯以下の物件においては賃料水準や稼働率の悪化に歯止めがかかり始めるなど、市況回復の兆しも見えつつあります。

なお、売買市場においては、前記のとおりオフィスビル、レジデンスともに成約が低迷し、厳しい状況が続いていますが、近年続いた不動産価格の下落傾向には下げ止まり感が始まっています。

c. このような投資環境の中、当期においては新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成22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14棟、レジデンス31棟の計45物件であり、取得価格の総額は139,374百万円、総賃貸可能面積は165,409.49㎡、テナント数は2,348名、用途別の投資比率はオフィスビルが46.4%、レジデンスが53.6%となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成22年4月30日現在でオフィスビルが91.5%（前期末比△3.7%）、レジデンスが94.0%（同+0.8%）となっています。

## Ⅱ.資産運用報告

### C. 資金調達の概要等

- a. 当期において本投資法人は、平成22年3月31日に手元資金の拡充のため、総額1,000百万円を長期借入金として借り入れました。当該借入金1,000百万円の借入先等の内容は次のとおりです。

借入先：オリックス信託銀行株式会社

返済期限：平成24年3月30日

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 + 1.00%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

- b. 一方、手元資金により、平成21年11月30日及び平成22年2月26日にそれぞれ長期借入金37.5百万円（注1）を弁済し、平成22年3月9日に長期借入金600百万円（注2）を弁済しました。

（注1）平成21年5月22日に株式会社日本政策投資銀行より借入を行った長期借入金（当初借入金3,000百万円）の分割約定弁済です。

（注2）平成20年9月9日に借入を行った長期借入金の期日弁済であり、返済先及び返済金額は、住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行に對して各300百万円です。

この結果、平成22年4月30日現在の有利子負債総額は69,787.5百万円（短期借入金3,480百万円、長期借入金41,307.5百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債25,000百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は95.0%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。

格付機関	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1回無担保投資法人債及び第2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・インベスターズ・サービス・インク	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5,117百万円、営業利益2,432百万円、経常利益1,831百万円、当期純利益は1,830百万円を計上しました。

また、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13,929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	グリーンシュエーションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(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。

#### 【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（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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月
最 高	770,000円	585,000円	354,000円	398,000円	419,500円
最 低	505,000円	170,000円	157,500円	317,000円	285,500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、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,929円としました。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	(自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	(自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
当期純利益	3,742,755千円	2,207,687千円	2,143,393千円	1,950,036千円	1,830,214千円
利益留保額	11千円	47千円	44千円	104千円	48千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,742,797千円 (28,484円)	2,207,651千円 (16,801円)	2,143,396千円 (16,312円)	1,949,976千円 (14,840円)	1,830,270千円 (13,929円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,742,797千円 (28,484円)	2,207,651千円 (16,801円)	2,143,396千円 (16,312円)	1,949,976千円 (14,840円)	1,830,270千円 (13,929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、アジアを中心とした輸出の増加を背景に企業収益の改善が進む中で、緩やかな景気の回復が期待される一方、ギリシャの財政危機に端を発する信用不安が国際金融市場に波及するリスクや世界景気の下振れ懸念、不安定な国内の雇用情勢やデフレ懸念など、景気を下押しするリスクが存在しています。

こうした経済環境下において、都心部のオフィスビルについては賃貸需要が低迷する中でテナント確保の競争が厳しく、近隣相場に追従した賃料水準の引き下げ要請が今しばらく続くものと思われます。

一方、レジデンスについては、景気低迷を背景に近年、顕著であった賃料水準の下落傾向に歯止めがかかりつつあるなど今後の改善が期待されます。

#### A. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、東京経済圏に立地するオフィス及び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、今般、新たに資産運用会社のメイン・スポンサーとなったエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始めとして資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・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といった各スポンサーの有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育てて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も考えられます。

## 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。

- a. 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誘致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。
- b. 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。
- c. 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。

- (1) 調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）
- (2) 返済・償還時期の分散
- (3) 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22年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

## A. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成22年4月26日開催の役員会において、新規資産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおりエヌ・ティ・ティ都市開発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決議し、平成22年5月14日に払込が完了しました。これにより、平成22年5月14日現在で出資総額は71,957,904,500円、発行済投資口総数は140,100口となっています。

〔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：8,700口  
 発行価額：1口当たり346,275円  
 払込期日：平成22年5月14日  
 発行価額の総額：3,012,592,500円  
 分配金起算日：平成22年5月1日

## B. 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、第三者割当増資による手取金（前記A.「新投資口の発行について」記載）及び借入（後記C.「資金の借入について」a. 記載）により、平成22年5月17日に以下のとおり資産を取得しました。

〔岩本町ビル〕

（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）：6,700百万円

（取得資産の概要）

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：7,400.47㎡

（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。

### C. 資金の借入について

- a. 本投資法人は、平成22年5月17日付けで取得した岩本町ビルに係る不動産信託受益権（前記B.「資産の取得について」記載）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、平成22年5月14日に総額3,900百万円を借入れました。当該借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先：中央三井信託銀行株式会社から1,950百万円、株式会社三井住友銀行から1,950百万円

借入日：平成22年5月14日

元本返済日：平成27年5月14日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.72750%）

担保の有無：無担保・無保証

- b. 本投資法人は、平成22年5月21日に、平成21年5月22日に借り入れた短期借入金3,480百万円の返済資金の一部に充当するため、総額2,290百万円を借入れました。当該借入金2,290百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先：株式会社りそな銀行から1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円

元本返済日：平成23年5月20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 + 0.70%）

担保の有無：無担保・無保証



## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期 別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
項 目	(平成20年4月30日現在)	(平成20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)	(平成21年10月31日現在)	(平成22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	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口
出資総額	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円
投資主数	10,305人	10,252人	10,713人	10,922人	11,041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	12,635	9.61
NCT信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	10,113	7.69
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	6,543	4.97
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	5,517	4.19
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	5,471	4.16
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	4,809	3.65
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウト	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	2,389	1.81
中央三井信用保証株式会社	東京都目黒区目黒本町二丁目17番18号	2,050	1.56
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,852	1.40
ノザン トラスト カナリー(エイブイエフ)サブ アカウト アメリカン クライアント	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK	1,790	1.36
合 計		53,169	40.4

(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 (注1)	松澤 宏	—	4,800
監督役員 (注1)	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	玉澤健児	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士	2,100
会計監査人 (注2)	あらた監査法人 (注3)	—	8,500

(注1) 平成22年4月14日に開催されました第5回投資主総会において上記執行役員1名及び監督役員2名の重任が承認可決されました。

なお、執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記記載の法人を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、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3) あらた監査法人には投資信託及び投資法人に関する法律第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	中央三井信託銀行株式会社
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)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社 (注)

(注) 大和証券エスエムビーシー株式会社は平成22年1月1日付けで大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社に商号変更しました。

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14期（平成21年10月31日現在）		第15期（平成22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	39,627	27.0	39,443	26.9
		レジデンス	59,159	40.3	58,744	40.0
	東京23区	オフィス	14,487	9.9	14,492	9.9
		レジデンス	14,120	9.6	14,008	9.5
	周辺都市部	オフィス	9,164	6.2	9,091	6.2
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			136,559	93.0	135,780	92.5
預金・その他資産（注3）			10,346	7.0	10,975	7.5
資産総額計			146,906 (136,559)（注4）	100.0 (93.0)（注4）	146,755 (135,780)（注4）	100.0 (92.5)（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あり、第14期につき5,033百万円、第15期につき4,740百万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14期96.4%、第15期95.8%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
A6	六番町ビル	8,171	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	7,351	13,092.43 （注2）	12,333.17 （注2）	94.2 （注2）	6.6	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,945	6,951.43	5,295.39	76.2	5.1	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,644	6,555.04	6,244.05	95.3	3.9	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,311	5,583.75	5,342.28	95.7	5.1	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,604	15,026.92 （注3）	12,984.50 （注3）	86.4 （注3）	9.1	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,127	5,944.76	5,394.11	90.7	3.0	オフィス
D7	ホームマツウッドビル	5,008	5,793.93	5,630.29	97.2	2.8	レジデンス
A4	KN渋谷3	4,980	5,824.31	5,824.31	100.0	5.4	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	4,842	6,732.18	6,593.86	97.9	3.1	レジデンス
合 計		60,987	78,377.52	72,514.73	92.5	50.6	

（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） 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。

### 3 不動産等組入資産明細

A. 平成22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	7,540	6,311
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	9,160	6,945
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	2,020	1,560
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	7,940	4,980
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	5,740	4,535
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	9,300	8,171
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	1,660	1,810
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	4,000	5,127
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	1,490	1,308
B2	プレミアム東陽町ビル	東京都江東区東陽三丁目23番21号	信託受益権	4,420	4,243
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	3,360	4,674
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	2,820	4,265
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	3,490	3,487
C2	かながわサイエンスパークR&D棟 オフィスビル 小 計	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	6,460	5,604
				69,400	63,026
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	4,842
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	1,810	2,558
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	703	1,100
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	1,190	1,266
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	1,050	996
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	1,550	1,804
D7	ホームマッドウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	3,790	5,008
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	3,540	4,348
D9	ビーサイト芝公園	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	1,870	2,011
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	2,560	2,290
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	955	887
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	1,520	1,561
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	1,420	1,627
D14	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	1,990	2,245
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	1,850	1,664
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	1,430	1,437
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,550	1,918
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	1,310	1,606
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,040	1,543
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	6,670	7,351
D21	ストーリー赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,120	4,026
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	4,780	6,644
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	893	978
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	886	989
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	1,080	1,474
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	1,547
E5	アクロス湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	1,500	1,733
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	1,600	1,770
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	1,150	1,316
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	2,380	2,703
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	1,330	1,495
	レジデンス 小 計			62,187	72,753
	合 計			131,587	135,780

(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財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、又は東京建物株式会社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4,231千円）は含んでいません。

## Ⅱ.資産運用報告

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14期（自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）				第15期（自平成21年11月1日 至平成22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	10	100.0	263	4.9	10	95.7	259	5.1
A2	ランディック第2新橋ビル	9	92.9	290	5.5	7	76.2	258	5.1
A3	フジビル37	6	100.0	82	1.5	6	100.0	88	1.7
A4	KN渋谷3	2	100.0	283	5.3	2	100.0	277	5.4
A5	高田馬場センタービル	9	100.0	261	4.9	9	100.0	259	5.1
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	49	0.9	4	100.0	40	0.8
A8	YS海岸ビル	14	76.9	168	3.2	16	90.7	154	3.0
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	66	1.3	6	100.0	66	1.3
B2	プレミアム東陽町ビル	2	100.0	159	3.0	2	100.0	158	3.1
B3	上野THビル	5	87.2	136	2.6	5	87.2	126	2.5
B4	五反田NTビル(注3)	5	100.0	129	2.4	5	67.6	100	2.0
C1	日総第3ビル	6	95.9	193	3.6	6	94.5	181	3.5
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	47	93.2	531	10.0	42	86.4	467	9.1
	オフィスビル 小 計	126	95.2	2,950	55.5	121	91.5	2,770	54.1
D1	パークアクシス四谷ステージ	118/127	92.8	160	3.0	124/127	97.9	160	3.1
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	28/29	92.8	53	1.0	25/29	82.4	55	1.1
D3	サンパレス南麻布	12/13	92.7	32	0.6	11/13	82.8	29	0.6
D4	キャビンアリーナ赤坂	29/32	89.4	40	0.8	28/32	87.1	39	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	35/37	94.3	38	0.7	36/37	97.9	38	0.8
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.2	1/1	100.0	62	1.2
D7	ホームウッドビル	25/28	88.7	146	2.8	27/28	97.2	143	2.8
D8	六本木グリーンテラス	26/33	79.7	117	2.2	31/33	94.6	118	2.3
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	1.4	1/1	100.0	74	1.5
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	129/135	96.2	94	1.8	128/135	94.3	92	1.8
D11	ラング・タワー京橋(注6)	50/54	93.1	34	0.6	49/54	91.6	35	0.7
D12	プレミアステージ三田慶大前(注7)	46/50	93.1	54	1.0	47/50	95.3	54	1.1
D13	プレミアロッソ	42/44	94.8	51	1.0	42/44	94.0	50	1.0
D14	プレミアブラン代々木公園	56/60	92.3	69	1.3	56/60	94.3	65	1.3
D15	プレミアステージ内神田(注8)	42/45	95.1	66	1.2	40/45	90.7	60	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注9)	36/37	96.5	46	0.9	35/37	95.2	44	0.9
D17	Walk赤坂	18/19	92.1	58	1.1	19/19	100.0	54	1.1
D18	プレミアステージ芝公園	43/44	97.9	46	0.9	40/44	91.1	45	0.9
D19	MEW	19/21	89.5	44	0.8	19/21	88.4	37	0.7
D20	芝浦アイランド エアタワー(注10)	812/878	91.0	336	6.3	829/878	94.2	336	6.6
D21	ストーリー赤坂	49/50	98.1	102	1.9	47/50	93.4	104	2.0
D22	ルネ新宿御苑タワー(注11)	158/164	97.1	199	3.8	156/164	95.3	198	3.9
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	0.7	1/1	100.0	39	0.8
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	91.3	29	0.6	13/14	92.3	32	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	32/33	96.9	45	0.9	31/33	93.9	45	0.9
E4	プレミアノッツェ祐天寺	30/32	93.5	42	0.8	29/32	90.5	41	0.8
E5	アクロス湯島	65/70	93.8	53	1.0	62/70	87.1	52	1.0
E6	プレミアステージ駒込	73/75	97.1	54	1.0	67/75	89.6	52	1.0
E7	プレミアステージ大塚(注12)	56/59	96.8	43	0.8	54/59	93.5	42	0.8
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	125/126	98.8	82	1.6	115/126	93.2	89	1.8
E9	プレミアステージ両国	60/67	89.6	46	0.9	64/67	94.4	46	0.9
	レジデンス 小 計	2,230/2,379	93.2	2,368	44.5	2,227/2,379	94.0	2,347	45.9
	合 計	2,356	94.1	5,318	100.0	2,348	92.9	5,117	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、ビーサイト芝公園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) 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7) 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8) 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9) 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10) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗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11) 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12) 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 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おり、平成22年4月30日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件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。

## Ⅱ. 資産運用報告

### 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
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25年10月	129,041	8,778	47,703
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	505	－
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成22年 4 月 至 平成22年 5 月	10,955	－	－

#### 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123,443千円であり、当期費用に区分された修繕費132,986千円と合わせ、256,430千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）
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成21年10月 至 平成22年 2 月	64,508
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21年11月 至 平成22年 4 月	8,778
その他の工事等				50,156
合 計				123,443

#### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

(単位：千円)

期 別 項 目	第11期 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)	第12期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	第13期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	第14期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	第15期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)
前期末積立金残高	227,868	231,563	274,445	280,195	285,945
当期積立額	17,400	42,882	5,750	5,750	5,750
当期積立金取崩額	13,705	－	－	－	－
次期繰越額	231,563	274,445	280,195	285,945	291,695

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

項 目	第14期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	第15期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
(a) 資産運用報酬	213,699千円	205,127千円
(b) 資産保管手数料	13,686千円	13,609千円
(c) 一般事務委託手数料	67,279千円	76,449千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	103,329千円	115,677千円
合 計	406,995千円	419,863千円

### 2 借入状況

第15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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	住友信託銀行株式会社	平成21年5月22日	1,190	1,190	1.44822	平成22年5月21日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社りそな銀行		1,190	1,190					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	1,100					
	小 計		3,480	3,480					
1年内返済予定の長期借入金(注5)	住友信託銀行株式会社	平成20年9月9日	300	—	1.61875	平成22年3月9日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		300	—					
	株式会社日本政策投資銀行	(注4)	150 (注4)	150 (注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
	小 計		750	150					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年2月28日	1,500	1,500	1.82505	平成24年2月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		1,150	1,150					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	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2)	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					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年7月31日	3,000	3,000	1.89375	平成23年7月29日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	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2)	無担保・ 無保証・ 固定金利

## Ⅱ. 資産運用報告

区 分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	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					
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	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
	株式会社あおぞら銀行	平成20年9月9日	2,400	2,400	1.91375	平成24年3月9日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三重銀行		1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年5月22日	2,200	2,200	1.60156	平成23年5月20日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三井住友銀行		920	920					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年5月22日	2,812 (注4)	2,737 (注4)	2.10156	平成26年5月22日 (注7)	分割約 定弁済 (注7)	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	オリックス信託銀行株式会社	平成22年3月31日	—	1,000	1.33455	平成24年3月30日	期限一括	(注6)	無担保・ 無保証・ 変動金利
小 計			40,232	41,157					
合 計			44,462	44,787					

(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) 短期借入金の返済に充当するための資金です。

(注3) 長期借入金の返済に充当するための資金です。

(注4) 当該借入金は分割約定弁済付きであり、(注7) 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」（2,737,500千円）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) 手元資金の拡充のための資金です。

(注7) 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) 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15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	前期末残高 (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1回無担保投資法人債	平成17年9月8日	15,000	15,000	0.94	平成22年9月8日	期限一括	(注1)	(注2)
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		(注1)	(注2)
合 計		25,000	25,000					

(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。



## 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

該当事項はありません。

### 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

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

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	538,991	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注2)	280,299 (注2)	52.0
		総合地所株式会社	48,527 (注3)	9.0
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	6,050	ケン不動産投資顧問株式会社	1,000	16.5
合 計	546,241		331,026	60.6

(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（現在、該当者はありません。）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、総合地所株式会社、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、83,003千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、93,247千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) 上記記載の支払手数料等には建物管理委託先である株式会社長谷工ライブネットから総合地所株式会社への再委託費（建物保守管理に関する外注費）が含まれます。また、上記記載の支払手数料等以外に当期中に総合地所株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が6,934千円あります。

### 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21年11月5日	基本合意書の締結	株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社北陸銀行、株式会社三重銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行との間で借入についての基本条件を定めるために締結している平成17年9月7日付基本合意書に関して、取引実務に即した内容等に変更する目的で、平成21年11月9日付けで新たに基本合意書を締結することを承認しました。
平成22年3月25日	貸付人の追加に関する合意書の締結	平成21年11月9日に締結された基本合意書に関して、平成22年3月29日付けで貸付人の追加に関する合意書をオリックス信託銀行株式会社と締結することを承認しました。
平成22年3月25日	金銭消費貸借契約の締結	手元資金の拡充を目的とする借入を行うため、平成22年3月29日付けでオリックス信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約を締結することを承認しました。
平成22年4月14日	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	平成14年5月15日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と締結した資産運用委託契約につき、投資法人規約の変更に伴う対応箇所等の規定を変更するため、平成22年4月14日付けで変更契約を締結することを承認しました。
平成22年4月26日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	第三者割当による新投資口の発行に関して平成22年4月26日付けで新投資口引受契約をプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及び割当先であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で締結することを承認しました。
平成22年4月26日	新投資口の発行に係る投資口募集取扱事務委託契約の締結	第三者割当による新投資口の発行に関して平成22年4月26日付けで投資口募集取扱事務委託契約をプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及び日興コーディアル証券株式会社との間で締結することを承認しました。

### Ⅲ.貸借対照表

#### 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成22年4月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1,313,518		2,431,460	
信託現金及び信託預金	8,331,737		7,881,280	
営業未収入金	56,161		52,296	
前払費用	129,975		136,437	
繰延税金資産	1,223		2,347	
その他	66		349	
流動資産合計	9,832,681	6.7	10,504,173	7.2
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	59,664,154		59,776,014	
減価償却累計額	△8,706,135		△9,558,599	
信託建物（純額）	50,958,018		50,217,414	
信託構築物	1,185,247		1,186,172	
減価償却累計額	△339,530		△375,799	
信託構築物（純額）	845,717		810,372	
信託工具、器具及び備品	152,752		160,631	
減価償却累計額	△78,124		△89,807	
信託工具、器具及び備品（純額）	74,628		70,824	
信託土地	82,903,948		82,903,948	
有形固定資産合計	134,782,313	91.7	134,002,560	91.3
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	1,544		4,231	
その他	9,374		8,334	
無形固定資産合計	1,788,521	1.2	1,790,168	1.2
投資その他の資産				
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	150,798		111,955	
信託差入敷金及び保証金	332,060		332,060	
投資その他の資産合計	492,858	0.3	454,016	0.3
固定資産合計	137,063,693	93.3	136,246,745	92.8
繰延資産				
投資口交付費	9,718		4,859	
繰延資産合計	9,718	0.0	4,859	0.0
資産合計	146,906,094	100.0	146,755,777	100.0



(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成22年4月30日)	構成比 (%)
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
営業未払金	471,518		477,100	
短期借入金	3,480,000		3,480,000	
1年内返済予定の長期借入金	750,000		150,000	
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000		15,000,000	
未払費用	178,125		174,505	
未払分配金	17,084		16,969	
未払法人税等	510		1,748	
未払事業所税	3,110		5,748	
未払消費税等	27,093		32,014	
前受金	761,054		722,269	
預り金	56,499		22,084	
流動負債合計	20,744,997	14.1	20,082,441	13.7
<b>固定負債</b>				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	40,232,500		41,157,500	
信託預り敷金及び保証金	5,033,203		4,740,205	
固定負債合計	55,265,703	37.6	55,897,705	38.1
負債合計	76,010,701	51.7	75,980,146	51.8
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額	68,945,312	46.9	68,945,312	47.0
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,950,080	1.3	1,830,319	1.2
剰余金合計	1,950,080		1,830,319	
投資主資本合計	70,895,392	48.3	70,775,631	48.2
純資産合計 ※3	70,895,392	48.3	70,775,631	48.2
負債純資産合計	146,906,094	100.0	146,755,777	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21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,789,378		4,660,026	
その他賃貸事業収入 ※1	529,607		457,545	
営業収益合計	5,318,986	100.0	5,117,572	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,350,247		2,265,101	
資産運用報酬	213,699		205,127	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	13,686		13,609	
一般事務委託手数料	67,279		76,449	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	94,829		107,177	
営業費用合計	2,757,242	51.8	2,684,965	52.5
営業利益	2,561,743	48.2	2,432,606	47.5
営業外収益				
受取利息	1,892		1,881	
未払分配金戻入	940		1,059	
雑収入	4		4	
営業外収益合計	2,836	0.1	2,944	0.1
営業外費用				
支払利息	465,734		458,563	
投資法人債利息	141,673		140,326	
投資口交付費償却	4,859		4,859	
その他	587		587	
営業外費用合計	612,854	11.5	604,336	11.8
経常利益	1,951,725	36.7	1,831,214	35.8
税引前当期純利益	1,951,725	36.7	1,831,214	35.8
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	2,124	0.0
法人税等調整額	1,084	0.0	△1,124	△0.0
法人税等合計	1,689	0.0	999	0.0
当期純利益	1,950,036	36.7	1,830,214	35.8
前期繰越利益	44		104	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,950,080		1,830,319	

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当 期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	68,945,312	68,945,312
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	68,945,312	68,945,312
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,143,441	1,950,080
当期変動額		
剰余金の配当	△2,143,396	△1,949,976
当期純利益	1,950,036	1,830,214
当期変動額合計	△193,360	△119,761
当期末残高	1,950,080	1,830,319
投資主資本合計		
前期末残高	71,088,753	70,895,392
当期変動額		
剰余金の配当	△2,143,396	△1,949,976
当期純利益	1,950,036	1,830,214
当期変動額合計	△193,360	△119,761
当期末残高	70,895,392	70,775,631
純資産合計		
前期末残高	71,088,753	70,895,392
当期変動額		
剰余金の配当	△2,143,396	△1,949,976
当期純利益	1,950,036	1,830,214
当期変動額合計	△193,360	△119,761
当期末残高	70,895,392	70,775,631

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考)	当 期
項 目	(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
1. 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。 工具、器具及び備品 3年 信託建物 3年～66年 信託構築物 3年～37年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 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きまし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きましては、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。 工具、器具及び備品 3年 信託建物 3年～66年 信託構築物 3年～37年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 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きまし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きましては、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。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 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、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、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、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、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。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。



## 〔貸借対照表に関する注記〕

項 目	期 別	前 期（ご参考） （平成21年10月31日現在）	当 期 （平成22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. コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等		<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 1,000,000千円  当期未借入残高 ー千円  当期未実行枠残高 <u>1,000,000千円</u></p>	<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 1,000,000千円  当期未借入残高 ー千円  当期未実行枠残高 <u>1,000,000千円</u></p>
※3. 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〕

期 別	前 期 (ご参考)	当 期
項 目	(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 4,211,915千円</p> <p>(共益費) 577,463千円</p> <p>計 4,789,378千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 123,688千円</p> <p>(施設使用料) 30,943千円</p> <p>(付帯収益) 269,617千円</p> <p>(その他の雑収入) 105,358千円</p> <p>計 529,607千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,318,986千円</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 586,181千円</p> <p>(水道光熱費) 254,027千円</p> <p>(公租公課) 295,845千円</p> <p>(損害保険料) 14,268千円</p> <p>(修繕費) 147,763千円</p> <p>(信託報酬) 53,878千円</p> <p>(減価償却費) 903,459千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 94,823千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,350,247千円</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,968,738千円</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 4,092,712千円</p> <p>(共益費) 567,313千円</p> <p>計 4,660,026千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 123,440千円</p> <p>(施設使用料) 32,067千円</p> <p>(付帯収益) 224,838千円</p> <p>(その他の雑収入) 77,198千円</p> <p>計 457,545千円</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,117,572千円</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 538,991千円</p> <p>(水道光熱費) 226,501千円</p> <p>(公租公課) 295,837千円</p> <p>(損害保険料) 14,188千円</p> <p>(修繕費) 132,986千円</p> <p>(信託報酬) 52,238千円</p> <p>(減価償却費) 900,508千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 103,849千円</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,265,101千円</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,852,470千円</p>

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考)	当 期
項 目	(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	(自 平成21年11月1日 至 平成22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	<p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 131,400口</p>	<p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 131,400口</p>

## 〔税効果会計に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考)	当 期
項 目	(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	(自 平成21年11月1日 至 平成22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	<p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税等損金不算入額 1,223千円</p> <p>繰延税金資産合計 1,223千円</p> <p>繰延税金資産の純額 1,223千円</p>	<p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税等損金不算入額 2,347千円</p> <p>繰延税金資産合計 2,347千円</p> <p>繰延税金資産の純額 2,347千円</p>
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	<p>法定実効税率 39.32%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.26%</p> <p>その他 0.03%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%</p>	<p>法定実効税率 39.32%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.30%</p> <p>その他 0.03%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%</p>

## 〔金融商品に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）																																								
	<p>（追加情報）</p> <p>当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。</p> <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>さらに、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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>2,431,460</td><td>2,431,460</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,881,280</td><td>7,881,280</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>10,312,741</td><td>10,312,741</td><td>－</td></tr><tr><td>(1)短期借入金</td><td>3,480,000</td><td>3,480,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)1年内返済予定の長期借入金</td><td>150,000</td><td>150,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内償還予定の投資法人債</td><td>15,000,000</td><td>14,991,900</td><td>△8,100</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>41,157,500</td><td>41,313,685</td><td>156,185</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,886,000</td><td>△114,000</td></tr><tr><td>負債計</td><td>69,787,500</td><td>69,821,585</td><td>34,085</td></tr></table>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1)現金及び預金	2,431,460	2,431,460	－	(2)信託現金及び信託預金	7,881,280	7,881,280	－	資産計	10,312,741	10,312,741	－	(1)短期借入金	3,480,000	3,480,000	－	(2)1年内返済予定の長期借入金	150,000	150,000	－	(3)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	14,991,900	△8,100	(4)長期借入金	41,157,500	41,313,685	156,185	(5)投資法人債	10,000,000	9,886,000	△114,000	負債計	69,787,500	69,821,585	34,085
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																						
(1)現金及び預金	2,431,460	2,431,460	－																																						
(2)信託現金及び信託預金	7,881,280	7,881,280	－																																						
資産計	10,312,741	10,312,741	－																																						
(1)短期借入金	3,480,000	3,480,000	－																																						
(2)1年内返済予定の長期借入金	150,000	150,000	－																																						
(3)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	14,991,900	△8,100																																						
(4)長期借入金	41,157,500	41,313,685	156,185																																						
(5)投資法人債	10,000,000	9,886,000	△114,000																																						
負債計	69,787,500	69,821,585	34,085																																						

前 期（ご参考） （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）																																											
	<p>（注1）金融商品の時価の算定方法</p> <p><b>資産</b></p> <p>(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。</p> <p><b>負債</b></p> <p>(1)短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)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。</p> <p>(3)1年内償還予定の投資法人債及び(5)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。</p> <p>（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table><tr><th>区分</th><th>1年以内</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>2,431,460</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,881,280</td></tr><tr><td>合計</td><td>10,312,741</td></tr></table> <p>（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 （単位：千円）</p> <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>短期借入金</td><td>3,480,000</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>150,000</td><td>23,820,000</td><td>10,900,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>15,000,000</td><td>－</td><td>10,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,630,000</td><td>23,820,000</td><td>20,900,000</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th></tr><tr><td>短期借入金</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>4,150,000</td><td>2,287,500</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,150,000</td><td>2,287,500</td></tr></table>	区分	1年以内	(1)現金及び預金	2,431,460	(2)信託現金及び信託預金	7,881,280	合計	10,312,741		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	3,480,000	－	－	長期借入金	150,000	23,820,000	10,900,000	投資法人債	15,000,000	－	10,000,000	合計	18,630,000	23,820,000	20,900,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	短期借入金	－	－	長期借入金	4,150,000	2,287,500	投資法人債	－	－	合計	4,150,000	2,287,500
区分	1年以内																																											
(1)現金及び預金	2,431,460																																											
(2)信託現金及び信託預金	7,881,280																																											
合計	10,312,741																																											
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																									
短期借入金	3,480,000	－	－																																									
長期借入金	150,000	23,820,000	10,900,000																																									
投資法人債	15,000,000	－	10,000,000																																									
合計	18,630,000	23,820,000	20,900,000																																									
	3年超 4年以内	4年超 5年以内																																										
短期借入金	－	－																																										
長期借入金	4,150,000	2,287,500																																										
投資法人債	－	－																																										
合計	4,150,000	2,287,500																																										

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）																																										
	<p>（追加情報）</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。</p> <p>本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><th rowspan="2">用途</th><th colspan="3">貸借対照表計上額（注1）</th><th rowspan="2">当期末の時価 （注4） （平成22年4月30日現在）</th></tr><tr><th>前期末残高 （平成21年10月31日現在）</th><th>当期増減額 （注3）</th><th>当期末残高 （平成22年4月30日現在）</th></tr><tr><td>オフィスビル</td><td>63,280,093</td><td>△253,132</td><td>63,026,960</td><td>69,400,000</td></tr><tr><td>レジデンス</td><td>73,279,822</td><td>△526,620</td><td>72,753,202</td><td>62,187,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>136,559,915</td><td>△779,752</td><td>135,780,163</td><td>131,587,000</td></tr></table> <p>（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。 また、信託その他無形固定資産（合計4,231千円）は含んでいません。</p> <p>（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。</p> <p>（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は上野THビルの空調設備等更新工事による資本的支出（64,508千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（900,416千円）によるものです。</p> <p>（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。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><th rowspan="2">用途</th><th colspan="3">損益計算書における金額 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）</th></tr><tr><th>A. 不動産賃貸事業収益</th><th>B. 不動産賃貸事業費用</th><th>C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）</th></tr><tr><td>オフィスビル</td><td>2,770,370</td><td>1,132,697</td><td>1,637,672</td></tr><tr><td>レジデンス</td><td>2,347,201</td><td>1,132,403</td><td>1,214,797</td></tr><tr><td>合計</td><td>5,117,572</td><td>2,265,101</td><td>2,852,470</td></tr></table> <p>（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、外注委託費、水道光熱費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。</p>	用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注4） （平成22年4月30日現在）	前期末残高 （平成21年10月31日現在）	当期増減額 （注3）	当期末残高 （平成22年4月30日現在）	オフィスビル	63,280,093	△253,132	63,026,960	69,400,000	レジデンス	73,279,822	△526,620	72,753,202	62,187,000	合計	136,559,915	△779,752	135,780,163	131,587,000	用途	損益計算書における金額 （自 平成21年11月1日 至 平成22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	2,770,370	1,132,697	1,637,672	レジデンス	2,347,201	1,132,403	1,214,797	合計	5,117,572	2,265,101	2,852,470
用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注4） （平成22年4月30日現在）																																							
	前期末残高 （平成21年10月31日現在）	当期増減額 （注3）	当期末残高 （平成22年4月30日現在）																																								
オフィスビル	63,280,093	△253,132	63,026,960	69,400,000																																							
レジデンス	73,279,822	△526,620	72,753,202	62,187,000																																							
合計	136,559,915	△779,752	135,780,163	131,587,000																																							
用途	損益計算書における金額 （自 平成21年11月1日 至 平成22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	2,770,370	1,132,697	1,637,672																																								
レジデンス	2,347,201	1,132,403	1,214,797																																								
合計	5,117,572	2,265,101	2,852,470																																								



## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22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 中央三井信託銀行株式会社
2. 本投資法人与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. 本投資法人与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 資金の借入	4. 取引の内容 資金の借入
5. 取引の種類別の取引金額 資金の借入にかか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21年5月22日 返済期限 平成23年5月20日 （元本の返済） 短期借入金 2,200,000千円 返済日 平成21年5月22日	5. 取引の種類別の取引金額 資金の借入にかか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 ありません。但し、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。
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。	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 資金の借入 長期借入金 9,850,000千円 短期借入金 －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 資金の借入 長期借入金 9,850,000千円 短期借入金 －千円

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）
1口当たり純資産額 539,538円	1口当たり純資産額 538,627円
1口当たり当期純利益 14,840円	1口当たり当期純利益 13,928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21年5月1日 至 平成21年10月31日）	当 期 （自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）
当期純利益	1,950,036千円	1,830,214千円
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	1,950,036千円	1,830,214千円
期中平均投資口数	131,400口	131,400口

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
該当事項はありません。	<p>A. 新投資口の発行について</p> <p>本投資法人は、平成22年4月26日開催の役員会において、新規資産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおりエヌ・ティ・ティ都市開発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決議し、平成22年5月14日に払込が完了しました。これにより、平成22年5月14日現在で出資総額は71,957,904,500円、発行済投資口の総数は140,100口となっています。</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行について〕</p> <p>発行新投資口数：8,700口  発行価額：1口当たり346,275円  払込期日：平成22年5月14日  発行価額の総額：3,012,592,500円  分配金起算日：平成22年5月1日</p> <p>B. 資産の取得について</p> <p>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、第三者割当増資による手取金（前記A.「新投資口の発行について」記載）及び借入（後記C.「資金の借入について」a.記載）により、平成22年5月17日に以下のとおり資産を取得しました。</p> <p>〔岩本町ビル〕</p> <p>（取得の概要）</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託の受益権  取得価格（注）：6,700百万円</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>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：7,400.47㎡</p> <p>（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。</p> <p>C. 資金の借入について</p> <p>a. 本投資法人は、平成22年5月17日付けで取得した岩本町ビルに係る不動産信託受益権（前記B.「資産の取得について」記載）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、平成22年5月14日に総額3,900百万円を借入れました。当該借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <p>借入先：中央三井信託銀行株式会社から1,950百万円、株式会社三井住友銀行から1,950百万円  借入日：平成22年5月14日  元本返済日：平成27年5月14日  元本返済方法：期日一括返済  金利：固定金利型（1.72750%）  担保の有無：無担保・無保証</p> <p>b. 本投資法人は、平成22年5月21日に、平成21年5月22日に借り入れた短期借入金3,480百万円の返済資金の一部に充当するため、総額2,290百万円を借入れました。当該借入金2,290百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <p>借入先：株式会社りそな銀行から1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円  元本返済日：平成23年5月20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+0.70%）  担保の有無：無担保・無保証</p>

## 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21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
I 当期末処分利益	1,950,080,697	1,830,319,288
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,949,976,000	1,830,270,600
	(14,840)	(13,929)
III 次期繰越利益	104,697	48,688
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる1,949,976,000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。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる1,830,270,600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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成22年6月14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  
業務執行社員あらた監査法人  


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21年11月1日から平成22年4月30日までの第15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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

## 追記情報

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(1)新投資口の発行、(2)不動産を信託する信託の受益権の取得、及び(3)資金の借入を行っている。

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

## Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

### キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当 期 (自平成21年11月1日 至平成22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	1,951,725	1,831,214
減価償却費	904,608	901,549
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△1,892	△1,881
未払分配金戻入	△940	△1,059
支払利息	607,407	598,889
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,168	3,479
営業未払金の増減額（△は減少）	△19,555	601
未払消費税等の増減額（△は減少）	△81,787	4,921
前受金の増減額（△は減少）	△67,615	△38,785
その他	27,411	△45,967
小 計	3,330,390	3,257,823
利息の受取額	1,892	1,881
利息の支払額	△677,718	△555,922
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,264	△602
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,653,299	2,703,179
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	△163,645	△115,882
信託無形固定資産の取得による支出	—	△2,780
無形固定資産の取得による支出	△10,407	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	288,483	157,258
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△451,607	△450,256
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,550	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△342,727	△411,661
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	3,680,000	—
長期借入れによる収入	6,120,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△9,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△37,500	△675,000
分配金の支払額	△2,142,715	△1,949,031
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,180,215	△1,624,031
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	130,356	667,486
現金及び現金同等物の期首残高	9,514,899	9,645,255
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,645,255	10,312,741

（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（ご参考）	当 期
項 目	（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	（自 平成21年11月1日 至 平成22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。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

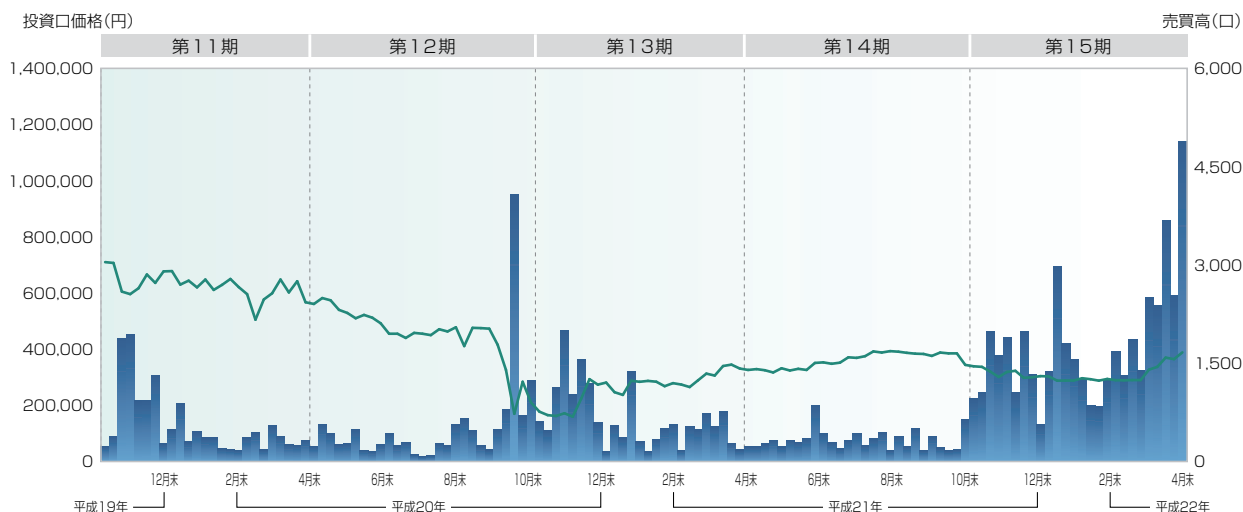
（単位：千円）

期 別	前 期（ご参考）	当 期
項 目	（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	（自 平成21年11月1日 至 平成22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21年10月31日現在） 現金及び預金 1,313,518 信託現金及び信託預金 8,331,737 現金及び現金同等物 <u>9,645,255</u>	（平成22年4月30日現在） 現金及び預金 2,431,460 信託現金及び信託預金 7,881,280 現金及び現金同等物 <u>10,312,741</u>

## 投資口の状況

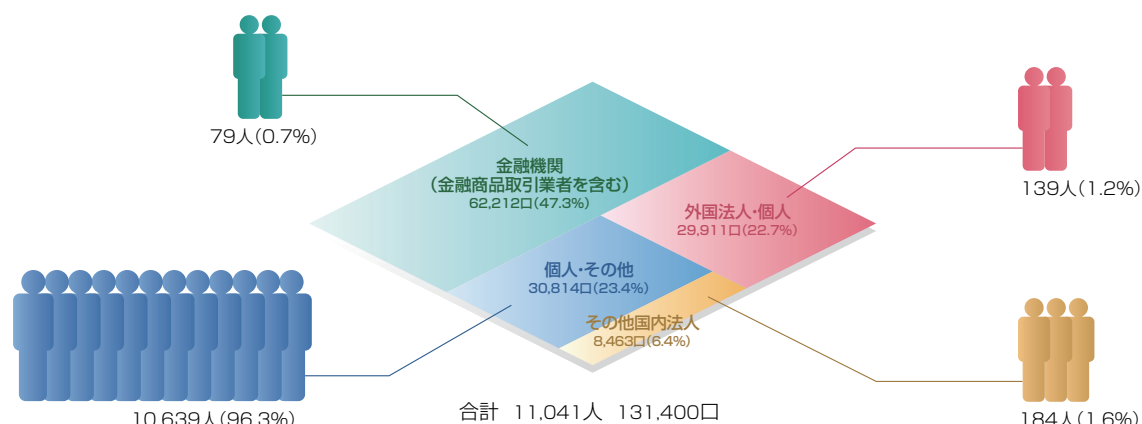
### ■ プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成19年11月1日(第11期)から平成22年4月30日(第15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。



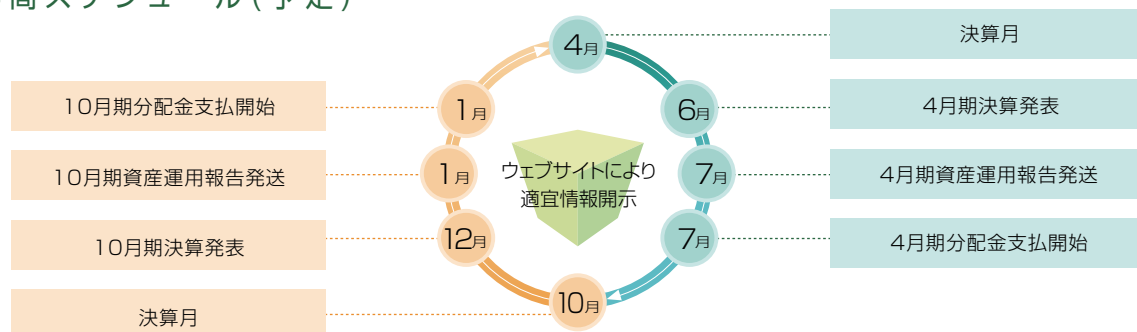
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースで記載しています。

### ■ 所有者別投資主数、投資口数



(注) 各比率は小数第二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。今後ともタイムリーな情報開示を行いつつ、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう最善を尽くしてまいります。

※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



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

### ■ 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



ポートフォリオ構築の状況



有利子負債の状況



投資主の状況



### ■ 携帯メール配信サービス

プレスリリースの概要をメールでお知らせする“携帯メール配信サービス”を行っています。

携帯電話から、8956@te-press.netに空メールをご送信ください。

QRコード対応の携帯電話をお持ちの方は、右のQRコードをご利用ください。

※携帯メールは、support@jreitplaza.jpから配信されます。

迷惑メールなどを防止するために、「ドメイン指定着信拒否」「アドレス指定着信拒否」等の設定をされている場合は、携帯メールがお受け取りにならないよう設定をお願いいたします。



## 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、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中央三井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 0120-87-2031（24時間受付：自動音声案内）

●ホームページ [http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.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中央三井信託銀行株式会社 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方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	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

## お知らせ

[分配金計算書について]

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規程に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。

