

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18期 資産運用報告

自 平成 23年 5月 1日 至 平成 23年 10月 31日



クエストコート原宿

アーバンネット市ヶ谷ビル

アーバンネット三田ビル

神田中央通ビル

上野トーセイビル

アーバンネット麻布ビル

NU関内ビル

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。

プレミア投資法人 第18期 資産運用報告

自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日

I	投資法人の概要		II	資産運用報告		III	貸借対照表	52
	ご挨拶	4		資産運用の概況	30	IV	損益計算書	54
	決算ハイライト	5		投資法人の概況	40	V	投資主資本等変動計算書	55
	第18期の運用概況	6		投資法人の運用資産の状況	42	VI	注記表	56
	第18期の運用実績	7		保有不動産の資本的支出	47	VII	金銭の分配に係る計算書	66
	投資口追加発行の概要	9		費用・負債の状況	48	VIII	会計監査人の監査報告書	67
	公募増資後の変動	11		期中の売買状況	50	IX	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	68
	第19期取得資産の概要	12		経理の状況	51	X	投資主インフォメーション	
	当期末(第18期末)保有物件の概要	14		その他	51		投資口の状況	70
	ポートフォリオの状況	25					ウェブサイトについて	71
	投資法人の特徴	28						
	資産運用会社の概要	29						



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。

さて、ここに本投資法人第18期（自：平成23年5月1日至：平成23年10月31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。

当期における日本経済は、本年3月に発生した東日本大震災により多大な被害を受けた生産・供給ライン等の修復が進捗するとともに、設備投資や輸出も回復してきましたが、震災後の原発処理問題の長期化や電力供給懸念に加え、欧州の財政危機に端を発した世界的株安や急激な円高の進行もあって景気の下振れリスクが強まっています。不動産賃貸市場におきましては、当期中は引続き厳しい状態が続きましたが、ここにきてようやく空室率や賃料水準の下落に歯止めがかかりつつある状況です。

そうした状況下、当期はオフィスビルを中心に発生した空室の埋め戻しを中心にリーシング活動に注力致しましたが、賃貸事業収入の落ち込みをカバーするには及ばず、営業収益4,963百万円（前期比208百万円減）、経常利益1,311百万円（同220百万円減）、当期純利益1,309百万円（同210百万円減）と減収減益を余儀なくされました。

その結果、当期の分配金は投資口1口当たり9,345円となり、平成23年6月14日付けの第17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145円上回る金額を確保したものの、前期比では1,501円の減少という厳しい実績となりました。

一方、本投資法人におきましては第19期に入って早々に新投資口の発行を行い、オフィスビル及びレジデンス7物件の新規取得を実施させていただきました。投資口市場が極めて厳しい状況にある中での増資とはなりましたが、中長期的な観点に立って貴重な外部成長の機会を捉えたものであり、ポートフォリオのクオリティを向上し、今後の安定的な利益基盤を構築するための施策でありますので、投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜りたく存じます。今後につきましても引続き保有物件のリーシング状況の改善に鋭意取り組みつつ、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を賜りますようお願い申し上げます。



時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、格別のご支援を賜り、誠に有難うございます。

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、本年3月に発生した東日本大震災により落ち込んだ日本経済の回復が続く一方で、急激な円高の進行や欧州の金融市場の不安が強まるなど景気の下振れリスクが強まっています。

一方、不動産賃貸市場においてはオフィスビル、レジデンスとも稼働状況に穏やかながら改善の兆しが見えますとともに、賃料水準の下落幅も縮小しつつあります。

また不動産売買市場におきましても、震災の影響が落ち着くにつれてJ-REITの公募増資による物件取得が再開するなど、全般的に改善の兆しが出てきています。

このような状況のもと、同投資法人におきましては第19期に入りました平成23年11月の公募増資及び同年12月の第三者割当増資によって合計56,599口の新投資口の発行を行い、借入金と合わせて当社のスポンサーでありますエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び株式会社ケンコーポレーションを通じてオフィスビル6物件及びレジデンス1物件の新規取得を実施しました。

合わせてレジデンス1物件の売却を約定することによりポートフォリオのバランスを適正化しつつ、外部成長を推進し、資産規模は約2千億円に到達しました。

第19期につきましても引続き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る所存でございますので、引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。

業績ハイライト

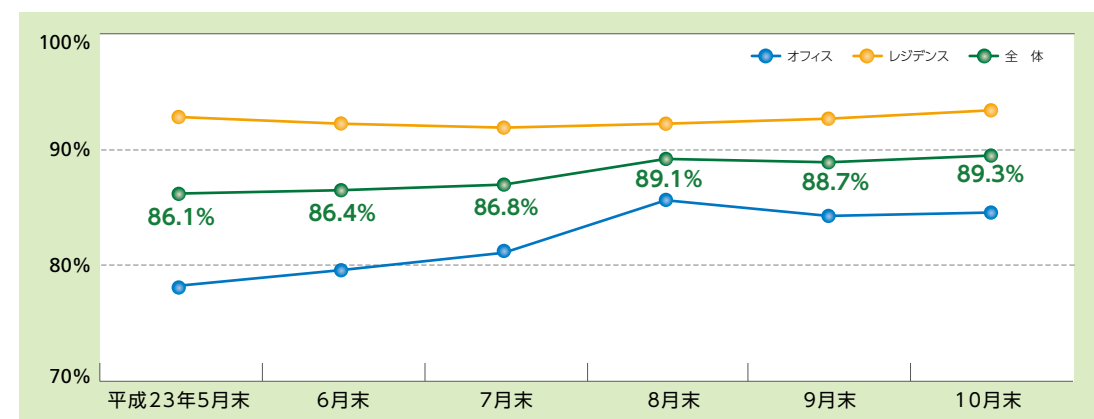
運用状況	第17期 (平成23年4月期)	第18期 (平成23年10月期)
営業収益(百万円)	5,171	4,963
営業利益(百万円)	2,271	2,064
経常利益(百万円)	1,531	1,311
当期純利益(百万円)	1,519	1,309
財政状況		
総資産額(百万円)	171,586	170,766
純資産額(百万円)	73,477	73,267
純資産比率(%)	42.8	42.9
1口当たり純資産額(円) ^(注)	524,464	522,963

(注) 期末発行済投資口数 第17期:140,100口、第18期:140,100口

1口当たり 分配金(円) ^(注1)	第17期(平成23年4月期)	10,846円
	第18期(平成23年10月期)	9,345円
	第19期(平成24年4月期) ^(注2)	10,140円

(注1) 期末発行済投資口数 第17期:140,100口、第18期:140,100口、第19期:196,699口
(注2) 平成23年12月14日付「平成23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。

第18期の月次稼働率



第18期の資産変動状況

第18期中における保有物件に変動はありません。

平成23年10月26日に第19期中の譲渡実行を条件に、オフィスビル6物件、レジデンス1物件の計7物件(取得価格33,100百万円)について取得契約を締結し、レジデンス1物件(譲渡価格2,400百万円)について譲渡契約を締結しました。

その他

平成23年10月26日に、一般募集による投資口の追加発行、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当による投資口の追加発行を決議し、平成23年11月14日に一般募集により投資口53,000口を、同12月12日に第三者割当増資により投資口3,599口を追加発行しました。

第18期の運用概況

第18期の運用実績

Premier Investment Corporation

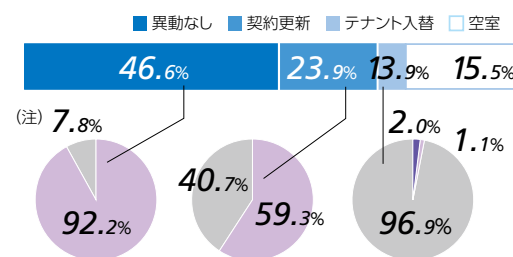
賃料動向

- ▶ オフィスビル：下落幅は縮小するが、テナント入替の際には依然として大半が下落
- ▶ レジデンス：緩やかに改善進む。稼働率が安定する中、契約更新時の賃料引き上げも実現しつつある一方、一部の高額賃料住戸では賃料下落も



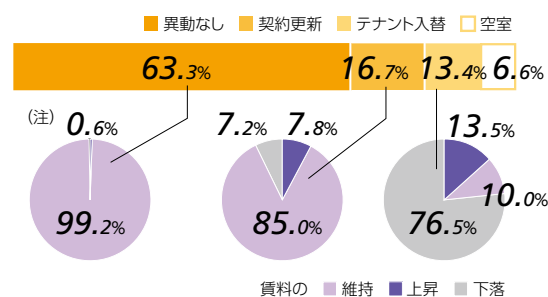
グラフは賃料の変動動向(上昇・維持・下落)を要因別に示したものです。

■ オフィスビル



(注) 契約期間内での改定は極めて異例な扱いです。

■ レジデンス



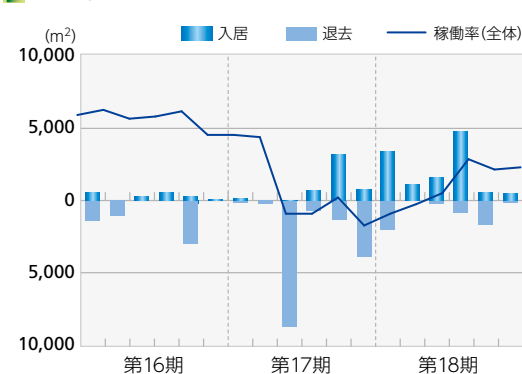
賃料の 維持 上昇 下落

稼働率

- ▶ オフィスビル：新規リーシングの進捗で、前期に発生した大口解約の相当部分を回復
- ▶ レジデンス：超高層物件・湾岸所在物件の敬遠など、震災の影響が一部の物件(主にワイドタイプ)にみられたが沈静化

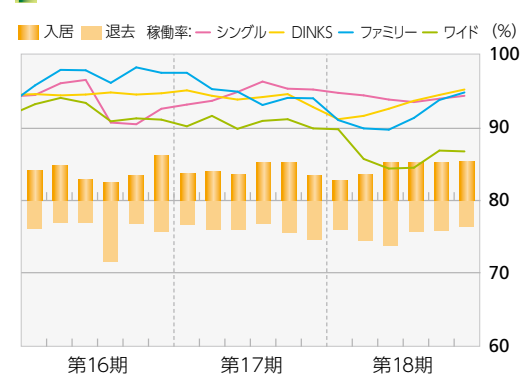


■ オフィスビル



(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。

■ レジデンス



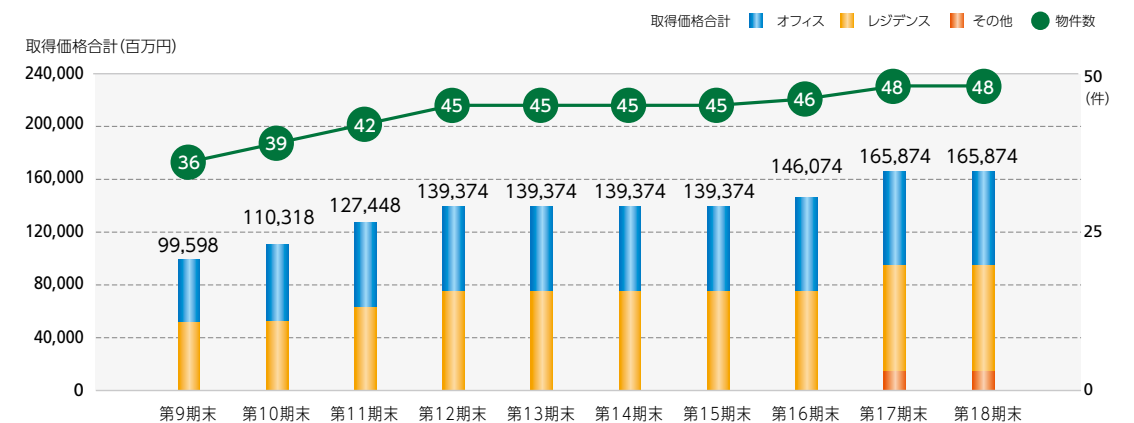
金融環境

- ▶ 欧州債務問題のリスクが増大するも国内金融マーケットへの波及は軽微に留まる

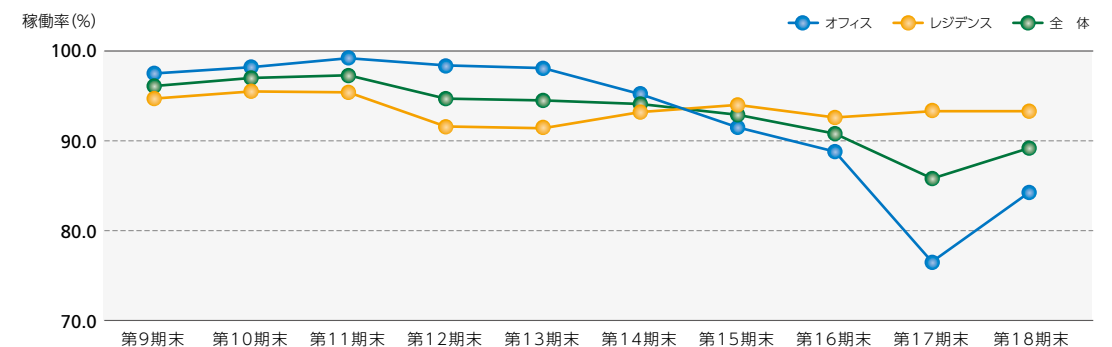
売買環境

- ▶ 売買マーケットは底値圏とのコンセンサス広がるも、REIT目線(投資基準)に適う物件の流通量は僅少

資産規模の推移

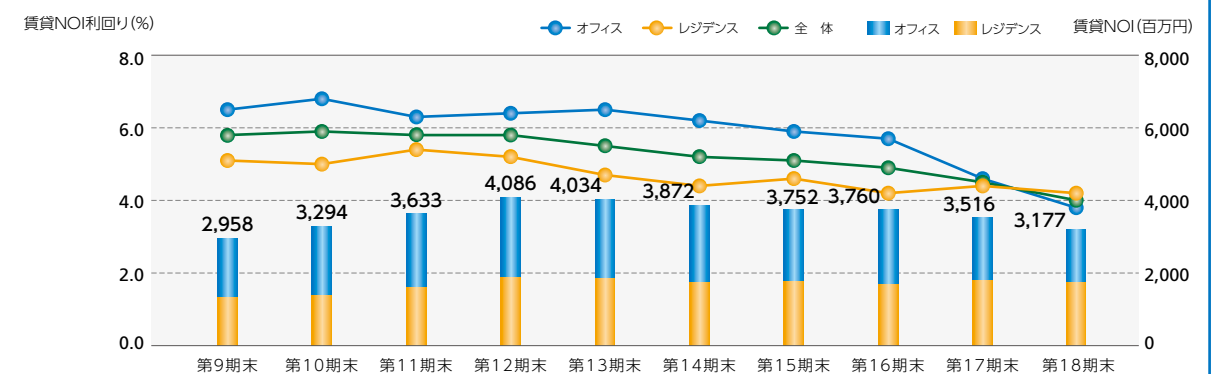


稼働率の推移



(注) 各用途別の稼働率の算出において、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。

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。)

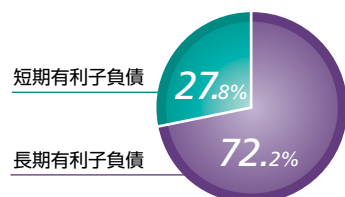
投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値

(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

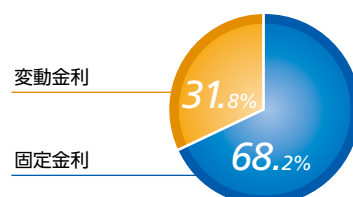
借入期間(注)

[第18期末]



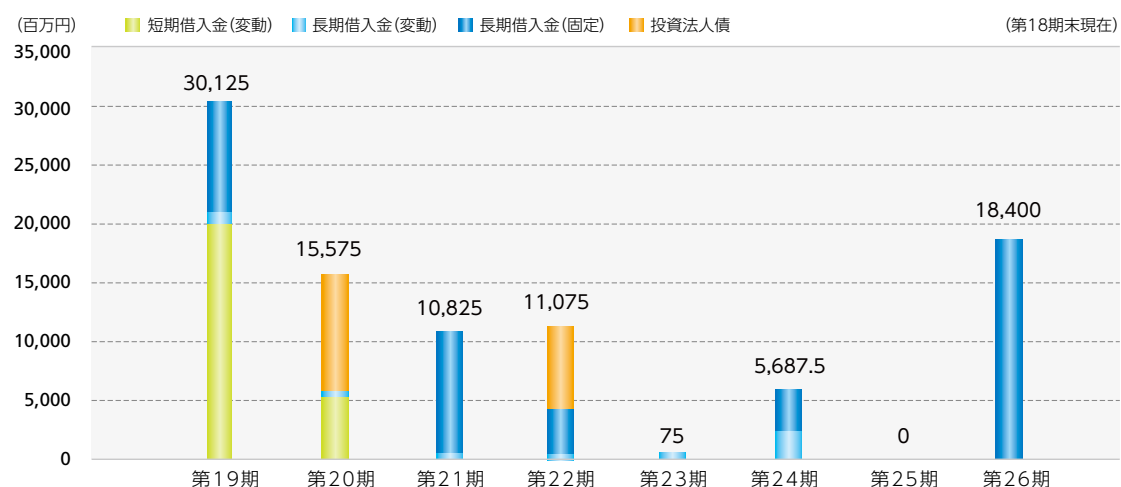
金利形態

[第18期末]



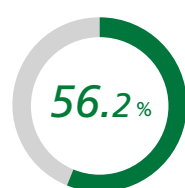
(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

有利子負債返済期日の分散状況

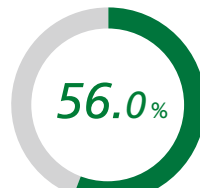


LTV(注)の変化

[第17期末]



[第18期末]



出資総額 71,957百万円

71,957百万円

(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。

本投資法人は、第18期の平成23年10月26日に一般募集による投資口の追加発行、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当による投資口の追加発行(以下、「増資」といいます。)を決議し、第19期の平成23年11月14日に一般募集による投資口53,000口を、平成23年12月12日にオーバーアロットメントに関わる第三者割当による投資口3,599口を追加発行しています。

● 投資口追加発行の目的

- 平成22年5月にメイン・スポンサーとなったエヌ・ティ・ティ・都市開発株式会社(以下「NTT都市開発」)が、本投資法人に適した運用資産を供給し外部成長をサポートすることで、投資主価値の拡大を明確にコミットします。
 - 増資手取金にて取得した7物件(以下「新規取得資産」)のうち6物件はNTT都市開発が組成した私募ファンドが保有していた物件です。

スポンサー参入後のNTT都市開発の取組

	NTT都市開発	本投資法人
平成22年5月	本投資法人による第三者割当増資 (発行総額 8,700口/3,012百万円)を全額引受	増資手取金等でオフィスビルの岩本町ビルを 67億円で取得
平成22年12月	パイプライン・サポートに基づく投資資産の 情報提供	都内有数のオフィスビル「秋葉原UDX」を裏付資産 とする優先出資証券を143億円で取得

- 本投資法人としても、不動産市況が停滞する現在の投資環境において、まとまった規模でオフィスビル等を一括取得できることは、外部成長に加え中期的な内部成長にとっても大きなチャンスと考えます。

- ▶ 現在の不動産市況はボトム圏と認識
- ▶ 特にオフィスビルは割安な価格による取得を交渉できるタイミング
- ▶ 今、運用資産を充実させることで、市況の回復過程での収益拡大の享受を期待
- ▶ 一方、マーケットには目線に合う物件の流通量が非常に限定的な状況
- ▶ 市況停滞する環境下、有力スポンサーが良質な資産を本投資法人に供給

● 増資の概要

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

募集投資口数	53,000口
発行価格(募集価格)	1口当たり 250,066円
発行価格(募集価格)の総額	13,253,498,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり 241,816円
払込金額(発行価額)の総額	12,816,248,000円
申込期間	平成23年11月8日～平成23年11月9日
払込期日	平成23年11月14日
受渡期日	平成23年11月15日
手取金の使途	特定資産の取得

3. 第三者割当による新投資口発行

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
払込金額(発行価額)の総額	870,295,784円
申込期間	平成23年12月9日
払込期日	平成23年12月12日
受渡期日	平成23年12月14日
割当先	SMBC日興証券株式会社
手取金の使途	借入金の返済

2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数	5,000口
売出価格	1口当たり 250,066円
売出価額の総額	1,250,330,000円
申込期間	平成23年11月8日～平成23年11月9日
受渡期日	平成23年11月15日

公募による新投資口発行の手取金(約128億円)及び別途調達した金融機関等からの借入金(196億円)等により、次のページ以降で紹介いたします新規取得資産(取得価格331億円)を平成23年11月18日に取得しました。

新規取得資産のハイライト

■ NTT都市開発のパイプラインを活用した取得

7 物件中 6 物件

■ テナントとしてNTTグループ企業が入居する物件の取得

7 物件中 4 物件

■ 保有資産より高い利回りで新規物件を取得

保有資産 4.7% (注1) 新規取得資産 5.3% (注2)

(注1) 保有資産の利回りは、第17期における「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2) 新規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。

新規取得資産の概要

種 別	物件名称	取得価格	鑑定評価額	還元利回り (注1)	売 主	NTTグループ企業の入居
オフィス	アーバンネット三田ビル	10,300百万円	10,400百万円	4.6%	合同会社NU-5 (注2)	メインテナントとして入居
	アーバンネット麻布ビル	5,000百万円	5,140百万円	4.9%	合同会社NU-5	メインテナントとして入居
	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650百万円	1,720百万円	5.5%	合同会社NU-5	な し
	神田中央通ビル	2,450百万円	2,620百万円	4.8%	合同会社NU-5	な し
	NU関内ビル	3,300百万円	3,590百万円	5.3%	合同会社NU-5	メインテナントとして入居
	上野トーセイビル	5,900百万円	6,030百万円	5.0%	オリックス株式会社 (注3)	メインテナントとして入居
レジデンス	クエストコート原宿	4,500百万円	4,550百万円	5.2%	合同会社NU-5	な し
合 計		33,100百万円	34,050百万円	—		

(注1) 「還元利回り」とは、不動産鑑定評価において収益還元法による収益価格を求める一手法である直接還元法で用いられる収益性の指標をいいます。

(注2) NTT都市開発が運用する私募ファンドです。

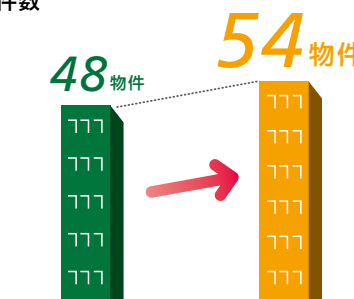
(注3) スポンサーである株式会社ケン・コーポレーションの仲介により取得しました。

ポートフォリオの変動

以下の図は、本投資法人の第18期末のポートフォリオ(全48物件/取得価格の総額約1,658億円(注))に平成23年11月の公募増資時に取得した7物件が加わり、平成24年2月に予定しているレジデンス1物件の売却が完了した時点の状態を示したものです。

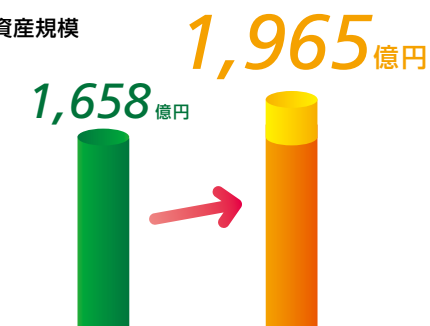
(注) うち1物件は優先出資証券(取得価格143億円)です。

■ 物件数



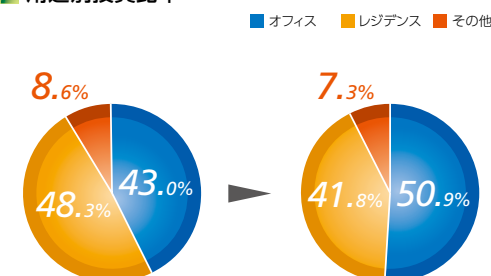
- 平成23年11月18日に公募増資の手取金及び借入金等により、7物件(オフィスビル6物件、レジデンス1物件)を取得しました(取得価格331億円)。
- 平成24年2月1日(予定)にレジデンス1物件を譲渡します(譲渡価格24億円)。

■ 資産規模



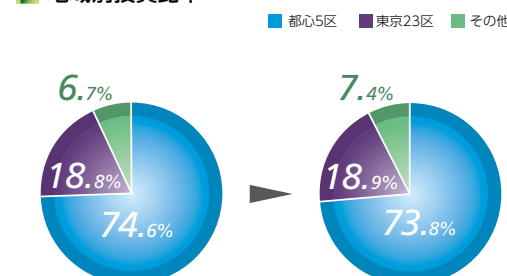
新規7物件の取得により、資産規模も1,965億円と2,000億円目前まで拡大しています。

■ 用途別投資比率



- 「その他」とは、オフィスビルの「秋葉原UDX」を裏付資産とする優先出資証券です。
- 「その他」をオフィスに含めると、オフィス58.2%、レジデンス41.8%となり、本投資法人が目標としているオフィス:レジデンスの投資比率60%:40%に近づきました。

■ 地域別投資比率



東京経済圏に集中投資しつつも、地域分散にも配慮したポートフォリオを構成しています。

第19期取得資産の概要

Office 都心5区

アーバンネット三田ビル

都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約1分に所在し、最寄り駅からの接近性に優れています。また、主要幹線道路である「第一京浜」に面しており視認性も良好です。

所在地	港区三田3-10-1
交通	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅徒歩約1分 JR「田町」駅及び「品川」駅徒歩約10分
敷地面積	2,489.67㎡
延床面積	13,987.76㎡
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62年9月
メインテナント	株式会社NTTファシリティーズ
稼働率	89.5%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Office 都心5区

アーバンネット麻布ビル

店舗、事務所、共同住宅が混在する地域で、特に近時は高層共同住宅の建築が多く行われています。都心部における住宅需要の増加と相まって、商業施設と住宅が混在する地域として発展すると予測されながら、事務所としての需要も見込まれる地域です。

所在地	港区南麻布1-6-15
交通	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分
敷地面積	1,052.82㎡
延床面積	6,486.42㎡
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4年4月
メインテナント	NTTラーニングシステムズ株式会社
稼働率	100.0%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Office 東京23区

上野トーセイビル

本物件が所在するエリアは、山手線をはじめとする多数のJR路線、並びに複数の地下鉄路線が利用可能であり、東京の城東地区の交通拠点としての立地特性を有しています。

所在地	台東区東上野4-27-3
交通	JR「上野」駅徒歩約4分 東京メトロ日比谷線及び銀座線「上野」駅徒歩約6分
敷地面積	966.28㎡
延床面積	6,868.83㎡
構造	鉄骨造陸屋根10階建
建築時期	平成19年5月
稼働率	100.0%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Office 都心5区

アーバンネット市ヶ谷ビル

所在地	新宿区払方町25-5
交通	東京メトロ有楽町線及び南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分 JR中央線及び都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約10分
敷地面積	1,207.48㎡
延床面積	4,217.01㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
建築時期	平成5年12月
稼働率	100.0%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Office 都心5区

神田中央通ビル

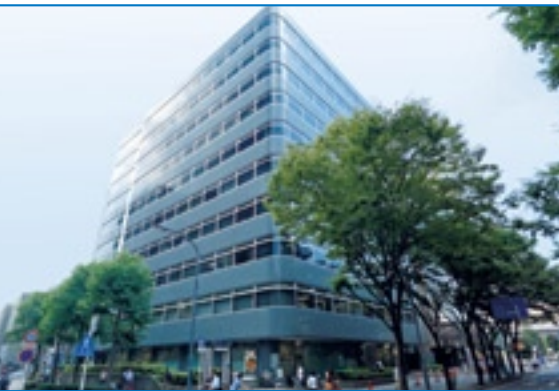
所在地	千代田区鍛冶町2-3-3
交通	JR山手線及び東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約1分
敷地面積	484.74㎡
延床面積	3,214.44㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
建築時期	平成1年1月
稼働率	100.0%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Office 周辺都市部

NU関内ビル

所在地	横浜市中区山下町223-1
交通	JR根岸線「関内」駅から徒歩約7分
敷地面積	1,726.58㎡
延床面積	10,963.91㎡
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2月
メインテナント	テルウェル東日本株式会社
稼働率	94.5%(平成23年10月31日現在) ^(注)



Residence 都心5区

クエストコート原宿

所在地	渋谷区千駄ヶ谷3-59-4
交通	JR山手線「原宿」駅徒歩約2分 東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩約5分
敷地面積	2,507.75㎡
延床面積	5,408.95㎡
構造	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16年1月
稼働率	96.4%(平成23年10月31日現在) ^(注)



(注)平成23年10月31日現在の稼働率は、売主提供の情報をもとにしています。



当期末(第18期末)保有物件の概要

A1
Office
都心
5区

ランディック新橋ビル

● 物件概要		第18期	
所在地	港区西新橋3-8-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,003.27㎡	期末稼働率	49.0%
延床面積	6,914.84㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	127
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	73
9階建		不動産賃貸事業損益(百万円)	54
建築時期	昭和57年6月		



A2
Office
都心
5区

ランディック第2新橋ビル

● 物件概要		第18期	
所在地	港区西新橋3-7-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,400.74㎡	期末稼働率	52.3%
延床面積	8,332.65㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	120
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	78
11階建		不動産賃貸事業損益(百万円)	41
建築時期	昭和53年12月		



A3
Office
都心
5区

フジビル37

● 物件概要		第18期	
所在地	渋谷区道玄坂1-18-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	435.26㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,721.71㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	75
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	40
地下2階付8階建		不動産賃貸事業損益(百万円)	34
建築時期	平成3年6月		



A4
Office
都心
5区

KN渋谷3

● 物件概要		第18期	
所在地	渋谷区桜丘町9-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	2,327.60㎡	期末稼働率	84.7%
延床面積	7,737.27㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
地下1階付4階建		不動産賃貸事業損益(百万円)	△4
建築時期	平成5年2月		

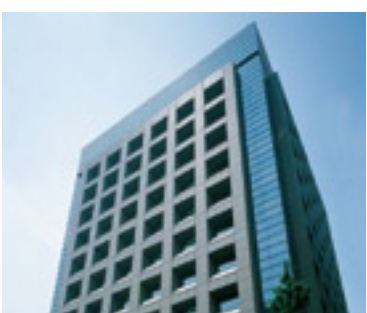
(注)ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。



A5
Office
都心
5区

高田馬場センタービル

● 物件概要		第18期	
所在地	新宿区高田馬場1-31-18	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,556.29㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	9,906.83㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	254
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	109
地下1階付12階建		不動産賃貸事業損益(百万円)	145
建築時期	平成4年5月		





当期末(第18期末)保有物件の概要

A6



六番町ビル

●物件概要

		第18期
所在地	千代田区六番町6-28	当期稼働日数 184日
敷地面積	2,036.66㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	9,339.42㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) -(注)
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	不動産賃貸事業費用(百万円) -(注)
建築時期	昭和62年4月	不動産賃貸事業損益(百万円) 199

(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

		第18期
所在地	千代田区神田佐久間町2-19	当期稼働日数 184日
敷地面積	421.21㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	2,776.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 68
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 26
建築時期	昭和63年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 42



A8



YS海岸ビル

●物件概要

		第18期
所在地	港区海岸2-2-6	当期稼働日数 184日
敷地面積	1,670.99㎡	期末稼働率 70.5%
延床面積	8,476.92㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 144
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 74
建築時期	平成5年1月	不動産賃貸事業損益(百万円) 69



A9



岩本町ビル

●物件概要

		第18期
所在地	千代田区岩本町3-2-4	当期稼働日数 184日
敷地面積	1,291.39㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	9,756.89㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 249
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 88
建築時期	昭和48年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 161



B1



IPB御茶ノ水ビル

●物件概要

		第18期
所在地	文京区本郷3-3-11	当期稼働日数 184日
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)	期末稼働率 88.7%
延床面積	2,314.89㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 58
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	不動産賃貸事業費用(百万円) 22
建築時期	平成4年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 36

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



B2



プレミア東陽町ビル

●物件概要

		第18期
所在地	江東区東陽3-23-21	当期稼働日数 184日
敷地面積	1,080.98㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	5,054.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 155
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 64
建築時期	平成18年10月	不動産賃貸事業損益(百万円) 91



B3



上野THビル

●物件概要

		第18期
所在地	文京区湯島3-39-10	当期稼働日数 184日
敷地面積	828.78㎡ (内、借地401.35㎡) ^(注)	期末稼働率 100.0%
延床面積	4,799.97㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 120
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 70
建築時期	昭和60年12月	不動産賃貸事業損益(百万円) 50

(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

		第18期
所在地	品川区西五反田1-18-9	当期稼働日数 184日
敷地面積	1,183.34㎡ (内、借地595.27㎡) ^(注1)	期末稼働率 88.6%
延床面積	7,545.80㎡(持分45%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円) 83
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 39
建築時期	昭和62年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 44

(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。



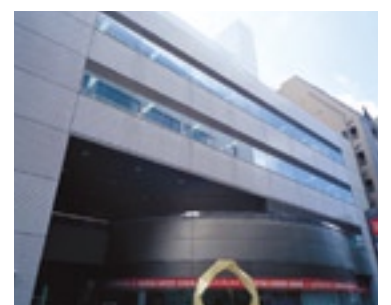
C1



日総第3ビル

●物件概要

		第18期
所在地	横浜市区北幸2-5-15	当期稼働日数 184日
敷地面積	1,440.14㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	7,562.90㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 168
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 69
建築時期	昭和61年4月	不動産賃貸事業損益(百万円) 99



C2



かながわサイエンスパークR&D棟

●物件概要

		第18期
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数 184日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) ^(注1)	期末稼働率 76.4%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円) 261
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 252
建築時期	平成元年7月	不動産賃貸事業損益(百万円) 8

(注1)括弧内の割合は、本物件の敷地面積割合(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。





当期末(第18期末)保有物件の概要

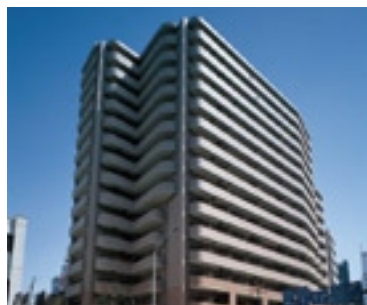
D1



パークアクシス四谷ステージ

●物件概要

		第18期
所在地	新宿区四谷4-15	
敷地面積	1,255.28㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	8,158.30㎡	期末稼働率 98.3%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付16階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 159
総戸数	127戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 79
建築時期	平成13年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 79



D2



パークアクシス明治神宮前

●物件概要

		第18期
所在地	渋谷区神宮前1-10-11	
敷地面積	771.73㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,913.18㎡	期末稼働率 90.0%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 45
総戸数	26戸、店舗3区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 21
建築時期	平成14年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 24



D3



サンパレス南麻布

●物件概要

		第18期
所在地	港区南麻布1-17-5	
敷地面積	677.02㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,227.37㎡	期末稼働率 92.2%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 28
総戸数	13戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 20
建築時期	平成元年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 8



D4



キャビンアリーナ赤坂

●物件概要

		第18期
所在地	港区赤坂2-12-23	
敷地面積	353.37㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,793.32㎡	期末稼働率 97.4%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 39
総戸数	32戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 17
建築時期	平成14年11月	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

		第18期
所在地	港区南青山7-10-17	
敷地面積	210.52㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,399.33㎡	期末稼働率 88.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 38
総戸数	37戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 17
建築時期	平成15年2月	不動産賃貸事業損益(百万円) 21



D6



ビュロー紀尾井町

●物件概要

		第18期
所在地	千代田区平河町2-4-4	
敷地面積	306.73㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,008.55㎡	期末稼働率 100.0%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 62
総戸数	50戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 14
建築時期	平成14年11月	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

		第18期
所在地	港区西麻布4-12-19	
敷地面積	2,983.96㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	8,269.98㎡	期末稼働率 86.4%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 120
総戸数	28戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 84
建築時期	昭和63年8月	不動産賃貸事業損益(百万円) 36



D8



六本木グリーンテラス

●物件概要

		第18期
所在地	港区六本木3-3-23	
敷地面積	2,276.48㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	8,332.22㎡	期末稼働率 89.6%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 119
総戸数	33戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 62
建築時期	平成14年10月	不動産賃貸事業損益(百万円) 56



D9



プレミアムステージ芝公園Ⅱ

●物件概要

		第18期
所在地	港区芝1-10-8	
敷地面積	344.59㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,548.44㎡	期末稼働率 92.1%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 52
総戸数	88戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 27
建築時期	平成15年2月	不動産賃貸事業損益(百万円) 25



D10



プレミアムステージ日本橋茅場町

●物件概要

		第18期
所在地	中央区日本橋茅場町3-4-1	
敷地面積	479.93㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	4,540.70㎡	期末稼働率 91.0%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 90
総戸数	135戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 43
建築時期	平成16年2月	不動産賃貸事業損益(百万円) 46





当期末(第18期末)保有物件の概要

D11



ラング・タワー京橋

●物件概要

		第18期
所在地	中央区京橋2-6-5	
敷地面積	257.46㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,714.42㎡	期末稼働率 91.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 34
総戸数	52戸、店舗2区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 14
建築時期	平成15年2月	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

		第18期
所在地	港区芝5-14-10	
敷地面積	286.67㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,748.20㎡	期末稼働率 96.8%
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	不動産賃貸事業収益(百万円) 53
総戸数	48戸、店舗2区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 16
建築時期	平成16年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 37



D13



プレミアロッソ

●物件概要

		第18期
所在地	渋谷区富ヶ谷2-2-6	
敷地面積	495.80㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,487.72㎡	期末稼働率 96.9%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 49
総戸数	44戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 21
建築時期	平成16年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 28



D14



プレミアブラン代々木公園

●物件概要

		第18期
所在地	渋谷区富ヶ谷1-46-7	
敷地面積	598.32㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	3,086.04㎡	期末稼働率 89.2%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 62
総戸数	60戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 33
建築時期	平成17年6月	不動産賃貸事業損益(百万円) 29



D15



プレミアムステージ内神田

●物件概要

		第18期
所在地	千代田区内神田2-10-7	
敷地面積	524.33㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,458.84㎡	期末稼働率 97.5%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 55
総戸数	43戸、店舗2区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 23
建築時期	平成17年8月	不動産賃貸事業損益(百万円) 32



D16



プレミアムステージ市ヶ谷河田町

●物件概要

		第18期
所在地	新宿区住吉町9-4	
敷地面積	627.13㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,779.32㎡	期末稼働率 92.4%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 46
総戸数	36戸、店舗1区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 18
建築時期	平成17年7月	不動産賃貸事業損益(百万円) 28



D17



Walk赤坂

●物件概要

		第18期
所在地	港区赤坂6-12-4	
敷地面積	595.52㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,357.60㎡	期末稼働率 86.2%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 44
総戸数	19戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 33
建築時期	平成16年11月	不動産賃貸事業損益(百万円) 11



D18



プレミアムステージ芝公園

●物件概要

		第18期
所在地	港区芝公園2-2-1	
敷地面積	317.61㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,129.78㎡	期末稼働率 82.0%
構造	鉄骨造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 40
総戸数	44戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 20
建築時期	平成18年9月	不動産賃貸事業損益(百万円) 19



D19



MEW

●物件概要

		第18期
所在地	港区海岸3-7-8	
敷地面積	388.42㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,826.50㎡	期末稼働率 86.7%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 36
総戸数	21戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 24
建築時期	平成17年8月	不動産賃貸事業損益(百万円) 12



D20

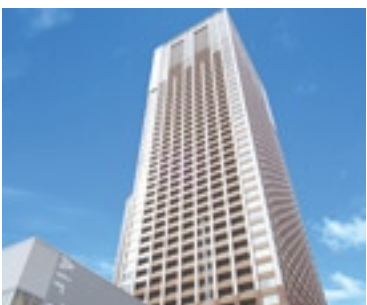


芝浦アイランド エアタワー

●物件概要

		第18期
所在地	港区芝浦4-22-1, 22-2	
敷地面積	11,280.97㎡(持分23%) (注1)	当期稼働日数 184日
延床面積	81,760.00㎡(持分23%) (注2)	期末稼働率 94.0%
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	不動産賃貸事業収益(百万円) 326
総戸数	871戸、店舗等7区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 239
建築時期	平成19年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 86

(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。





当期末(第18期末)保有物件の概要

D21



ストーリー赤坂

●物件概要

		第18期
所在地	港区赤坂6-18-11	
敷地面積	1,607.97㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	6,329.52㎡	期末稼働率 91.0%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 94
総戸数	50戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 39
建築時期	平成14年12月	不動産賃貸事業損益(百万円) 54



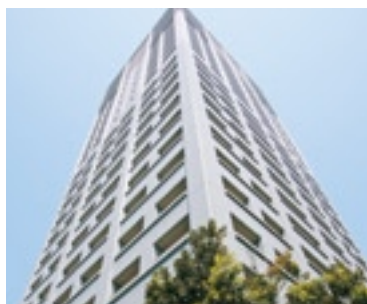
D22



ルネ新宿御苑タワー

●物件概要

		第18期
所在地	新宿区新宿1-30-16	
敷地面積	1,323.07㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	11,203.40㎡	期末稼働率 94.7%
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	不動産賃貸事業収益(百万円) 187
総戸数	163戸、店舗1区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 107
建築時期	平成14年12月	不動産賃貸事業損益(百万円) 80



D23



芝浦アイランド ブルームタワー

●物件概要

		第18期
所在地	港区芝浦4-20-2、20-3、20-4	
敷地面積	13,848.38㎡(持分16%)(注1)	当期稼働日数 184日
延床面積	104,186.74㎡(持分16%)(注2)	期末稼働率 95.6%
構造	<ブルームタワー> 鉄筋コンクリート造陸屋根48階建 <ブルームホームズ> 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 264
総戸数	964戸、店舗等2区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 162
建築時期	平成20年9月	不動産賃貸事業損益(百万円) 102

(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及び地役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。



E1



ビーサイト大崎

●物件概要

		第18期
所在地	品川区大崎5-5-15	
敷地面積	474.67㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,462.62㎡	期末稼働率 100.0%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 28
総戸数	64戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 10
建築時期	平成14年12月	不動産賃貸事業損益(百万円) 17



E2



プレミアガーデン本郷

●物件概要

		第18期
所在地	文京区向丘1-14-2	
敷地面積	1,928.44㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,583.61㎡	期末稼働率 100.0%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 26
総戸数	14戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 15
建築時期	平成14年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 11



E3



プレミアグランデ馬込

●物件概要

		第18期
所在地	大田区中馬込1-18-18	
敷地面積	1,232.19㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,446.34㎡	期末稼働率 88.3%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 42
総戸数	33戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 21
建築時期	平成17年2月	不動産賃貸事業損益(百万円) 21



E4



プレミアノッツェ祐天寺

●物件概要

		第18期
所在地	世田谷区下馬1-6-6	
敷地面積	895.62㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,904.50㎡	期末稼働率 93.3%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 39
総戸数	32戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 19
建築時期	平成18年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 20



E5



プレミアステージ湯島^(注)

●物件概要

		第18期
所在地	文京区湯島3-16-11	
敷地面積	363.92㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,527.46㎡	期末稼働率 94.4%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 52
総戸数	70戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 28
建築時期	平成18年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 23

(注)本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。



E6



プレミアステージ駒込

●物件概要

		第18期
所在地	豊島区駒込1-3-11	
敷地面積	393.62㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	2,400.76㎡	期末稼働率 96.0%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 53
総戸数	75戸	不動産賃貸事業費用(百万円) 29
建築時期	平成19年1月	不動産賃貸事業損益(百万円) 24



E7



プレミアステージ大塚

●物件概要

		第18期
所在地	豊島区南大塚3-34-8	
敷地面積	254.76㎡	当期稼働日数 184日
延床面積	1,894.61㎡	期末稼働率 93.8%
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業収益(百万円) 42
総戸数	58戸、店舗1区画	不動産賃貸事業費用(百万円) 19
建築時期	平成18年8月	不動産賃貸事業損益(百万円) 23





当期末(第18期末)保有物件の概要

E8

Residence

東京
23区

プレミアステージ本所吾妻橋

● 物件概要		第18期	
所在地	墨田区吾妻橋2-4-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	860.95㎡	期末稼働率	96.9%
延床面積	3,852.86㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	79
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	41
総戸数	126戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	37
建築時期	平成19年11月		



E9

Residence

東京
23区

プレミアステージ両国

● 物件概要		第18期	
所在地	墨田区緑2-18-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	480.32㎡	期末稼働率	95.4%
延床面積	2,475.38㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	47
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	22
総戸数	67戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	25
建築時期	平成20年3月		



その他

Others

都心
5区

ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券
(秋葉原UDX)

● 物件概要	
所在地	千代田区外神田4-14-1
敷地面積	11,548.09㎡
延床面積	155,629.05㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付22階建
建築時期	平成18年1月



(注) ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券とは、「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口のうち39,480口(持分14.0%)を保有しており、上記は当該裏付資産である秋葉原UDXの概要を示しています。
なお、秋葉原UDXにおいて平成23年3月に換地処分が行われ、当該物件の敷地面積が11,548.09㎡に確定しました。

ポートフォリオの状況

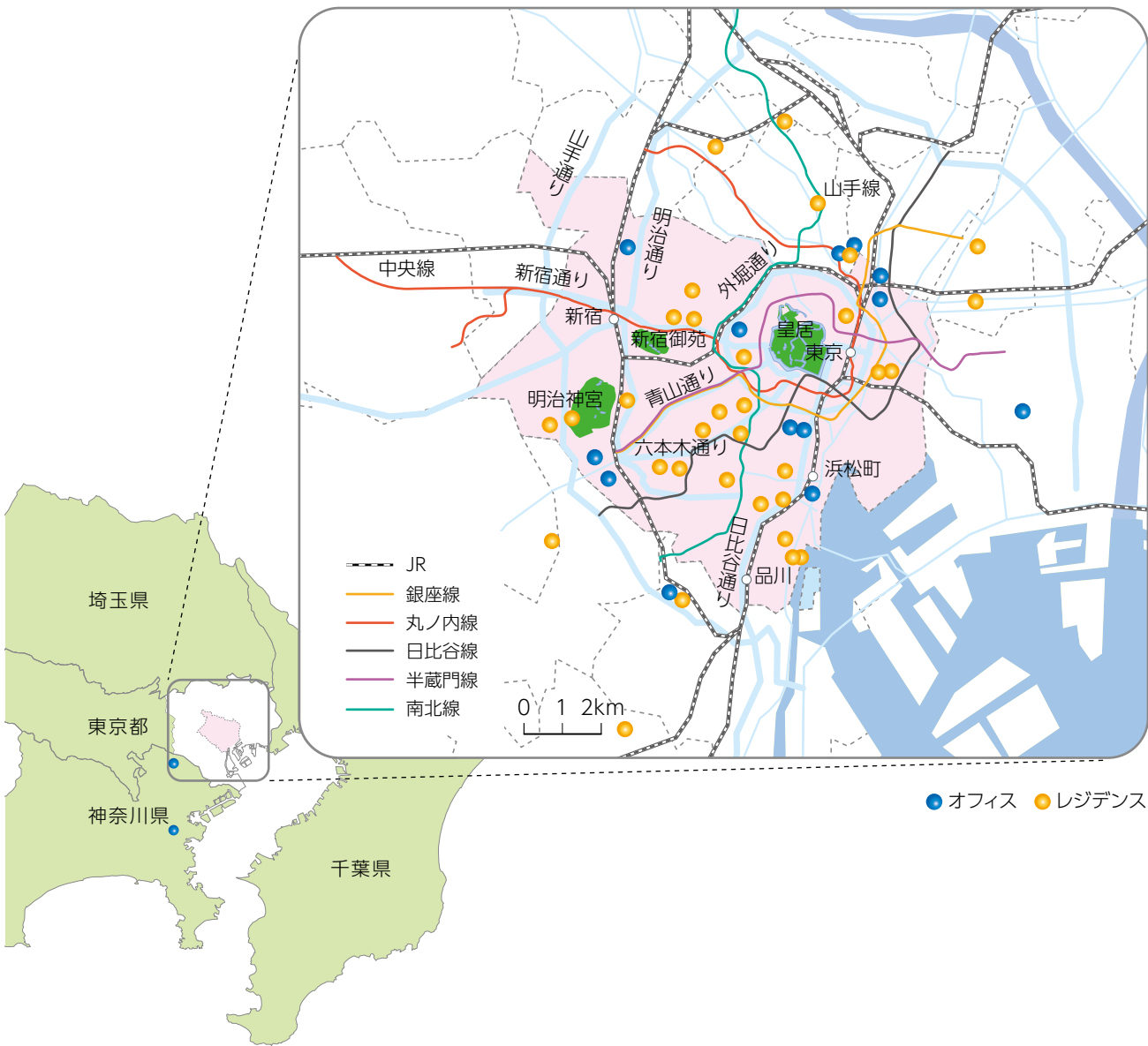
● 投資対象地域

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。

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18期末)





ポートフォリオの状況

●ポートフォリオ一覧

【第18期(平成23年10月31日現在)】

用途	地域	資産名(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)
Office オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	3.8	10.6
		ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	4.2	12.9
		フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.0	5.5
		KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	3.2	10.6
		高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	3.1	2.0
		六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	4.7	10.8
		櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.1	14.2
		YS海岸ビル	港区海岸2-2-6	5,100	3.1	10.6
		岩本町ビル	千代田区岩本町3-2-4	6,700	4.0	12.2
		IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	0.9	8.7
	東京23区	プレミア東陽町ビル	江東区東陽3-23-21	4,310	2.6	16.2
		上野THビル	文京区湯島3-39-10	4,380	2.6	12.8
		五反田NTビル	品川区西五反田1-18-9	4,100	2.5	14.3
		日総第3ビル	横浜市区西区北幸2-5-15	3,558	2.1	10.2
	周辺都市部	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	4.0	10.4
		小計		71,395	43.0	—
Residence レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	3.1	7.4
		パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	1.6	9.9
		サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	0.7	5.3
		キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	0.8	10.1
		キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	0.6	11.2
		ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	1.1	11.6
		ホームマッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	3.1	7.4
		六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	2.8	10.3
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	港区芝1-10-8	2,181	1.3	11.5
		プレミアステージ日本橋茅場町(注6)	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	1.5	11.7
		ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	0.6	12.5
		プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.0	14.3
		プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.0	14.0
		プレミアブラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1-46-7	2,330	1.4	13.1
		プレミアステージ内神田	千代田区内神田2-10-7	1,723	1.0	13.8
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町9-4	1,460	0.9	13.1
		Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	1.2	13.9
		プレミアステージ芝公園	港区芝公園2-2-1	1,585	1.0	16.1
		MEW	港区海岸3-7-8	1,556	0.9	13.9
		芝浦アイランド エアタワー	港区芝浦4-22-1、22-2	7,590	4.6	11.2
	東京23区	ストーリー赤坂	港区赤坂6-18-11	3,930	2.4	11.7
		ルネ新宿御苑タワー	新宿区新宿1-30-16	6,500	3.9	7.2
		芝浦アイランド ブルームタワー	港区芝浦4-20-2、20-3、20-4	5,500	3.3	10.0
		ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	0.6	12.1
		プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	0.6	12.1
		プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	0.9	15.7
		プレミアノッツェ祐天寺	世田谷区下馬1-6-6	1,525	0.9	13.6
		プレミアステージ湯島(注7)	文京区湯島3-16-11	1,803	1.1	17.2
		プレミアステージ駒込	豊島区駒込1-3-11	1,830	1.1	18.0
		プレミアステージ大塚	豊島区南大塚3-34-8	1,310	0.8	22.5

用 途	地 域	資 産 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)
レジデンス	東京23区	プレミアステージ本所吾妻橋	墨田区吾妻橋2-4-8	2,640	1.6	14.7
		プレミアステージ両国	墨田区緑2-18-1	1,496	0.9	12.8
	小 計			80,179	48.3	—
Other	—	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券 (注8)	千代田区外神田4-14-1 (注8)	14,300	8.6	—
その他	小 計			14,300	8.6	—
	合 計			165,874	100.0	8.9

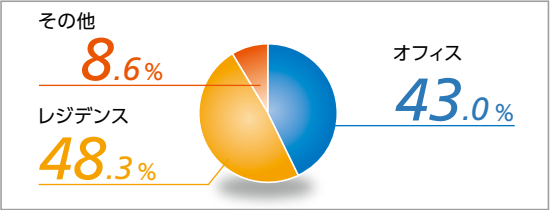
【第19期 取得物件】

用途	地域	資産名(注1)	所在地(注2)	取得価格 (百万円)(注3)	取得日
Office オフィス	都心5区	アーバンネット三田ビル(注9)	港区三田3-10-1	10,300	平成23年11月18日
		アーバンネット麻布ビル(注9)	港区南麻布1-6-15	5,000	平成23年11月18日
		アーバンネット市ヶ谷ビル(注9)	新宿区弘方町25-5	1,650	平成23年11月18日
		神田中央通ビル(注9)	千代田区鍛冶町2-3-3	2,450	平成23年11月18日
	東京23区	上野トーセイビル(注9)	台東区東上野4-27-3	5,900	平成23年11月18日
	周辺都市部	NU関内ビル(注9)	横浜市中区山下町223-1	3,300	平成23年11月18日
		クレストコート原宿(注9)	渋谷区千駄ヶ谷3-59-4	4,500	平成23年11月18日
レジデンス	都心5区				
合計				33,100	

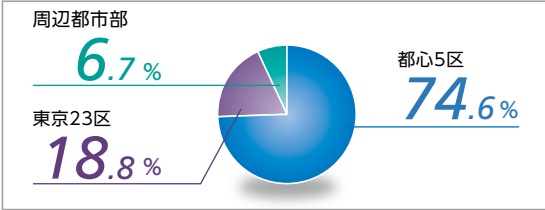
(注1) 本投資法人は、上記の資産について不動産信託受益権もしくは優先出資証券の形態により取得しています。
(注2) 所在地は住居表示を記載しています。
(注3) 取得価格は、いずれも当該不動産又は優先出資証券の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注4) 投資比率は取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
(注5) 本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、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18期中の平成23年10月26日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、第19期中の平成24年2月1日に譲渡の実行を予定しています。
(注7) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に変更しています。
(注8) 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。また、所在地は秋葉原UDXの住居表示を記載しています。
(注9) 第18期中の平成23年10月26日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、第19期中の平成23年11月18日に引渡しを受けました。

●ポートフォリオ投資比率(第18期末)

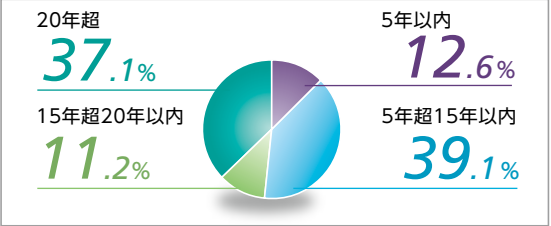
【用途別】



【地域別】



【築年数別】



(注) 各投資比率は取得価格ベースの比率で表示しています。

●用途別平均築年数(第18期末)

オフィス	24.3年
レジデンス	8.2年
ポートフォリオ全体	15.8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、小数第一位未満を切捨て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。



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中央三井信託銀行株式会社を含む三井住友トラスト・グループ^(注)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。

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成23年4月1日に銀行持株会社である中央三井トラスト・ホールディングス株式会社が住友信託銀行株式会社と経営統合して発足した三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の完全子会社となりました。

❑ 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。

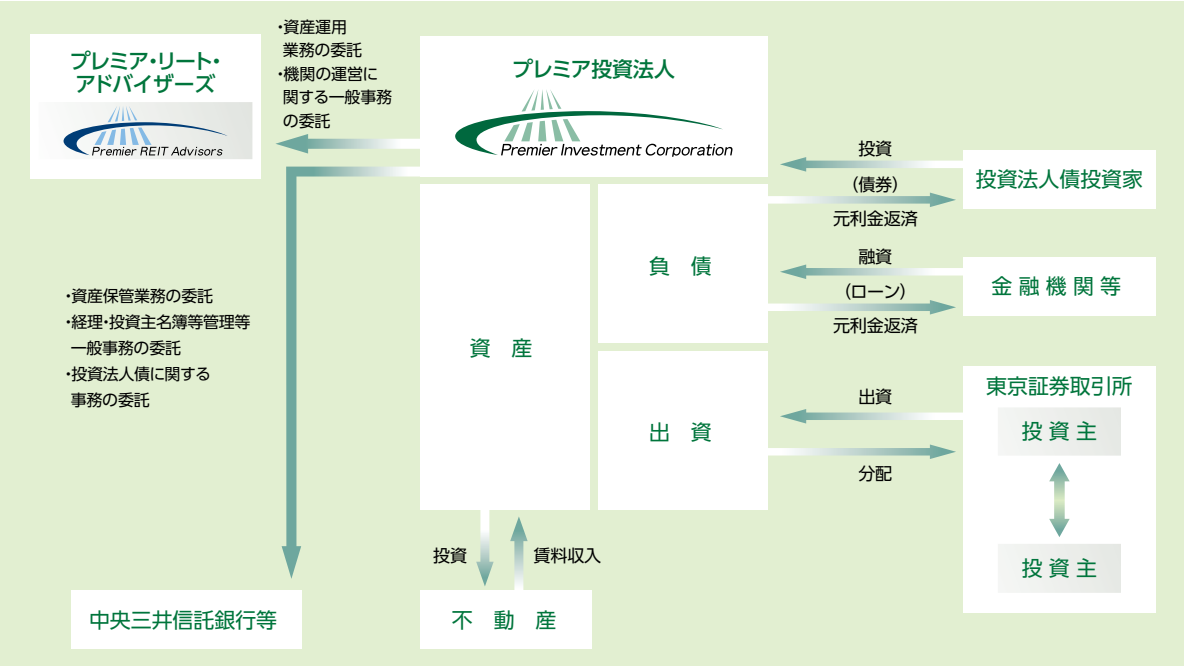
❑ 機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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、ローン・トゥ・バリュー（有利子負債÷総資産）比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

❑ 適時適切な情報開示に心掛けます

本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様にご満足いただける収益還元を行うことと考えます。より多くの投資主の皆様にご満足いただける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



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・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額：300百万円（平成23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%、中央三井信託銀行株式会社 4.9%、日興プロパティーズ株式会社 2.0%

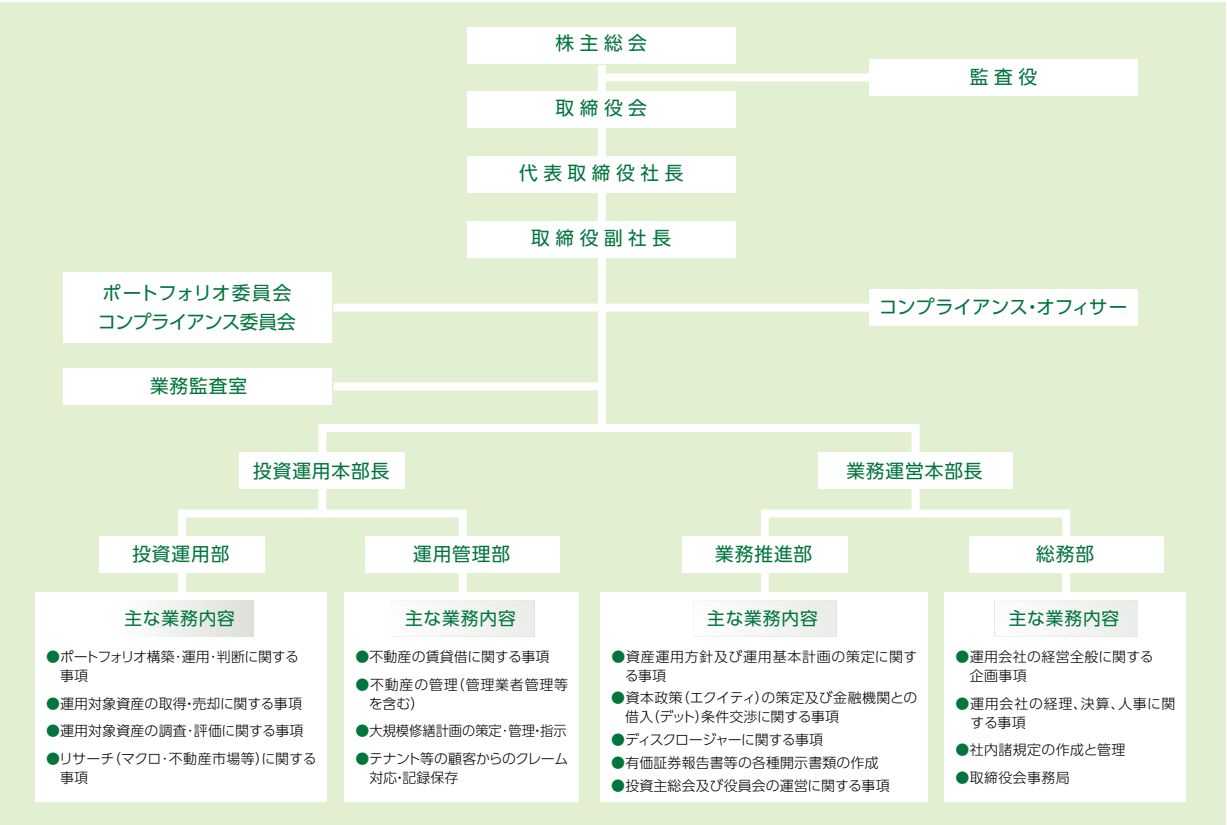
● 沿革

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23年10月31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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間		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	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
営業成績						
営業収益	千円	5,318,986	5,117,572	5,237,765	5,171,445	4,963,346
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(5,318,986)	(5,117,572)	(5,237,765)	(5,022,768)	(4,715,752)
営業費用	千円	2,757,242	2,684,965	2,811,567	2,899,766	2,898,669
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(2,350,247)	(2,265,101)	(2,396,183)	(2,479,011)	(2,526,964)
営業利益	千円	2,561,743	2,432,606	2,426,197	2,271,678	2,064,677
経常利益	千円	1,951,725	1,831,214	1,776,539	1,531,930	1,311,489
当期純利益	(a) 千円	1,950,036	1,830,214	1,774,814	1,519,501	1,309,232
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	146,906,094	146,755,777	152,370,359	171,586,194	170,766,247
（対前期比）	%	(△0.4)	(△0.1)	(+3.8)	(+12.6)	(△0.5)
有利子負債額	千円	69,462,500	69,787,500	72,422,500	92,347,500	91,762,500
純資産額	(c) 千円	70,895,392	70,775,631	73,732,767	73,477,481	73,267,189
（対前期比）	%	(△0.3)	(△0.2)	(+4.2)	(△0.3)	(△0.3)
出資総額	千円	68,945,312	68,945,312	71,957,904	71,957,904	71,957,904
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	1,949,976	1,830,270	1,774,786	1,519,524	1,309,234
配当性向	(注1) (d)/(a) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口数	(e) 口	131,400	131,400	140,100	140,100	140,100
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	539,538	538,627	526,286	524,464	522,963
1口当たり分配金額	(d)/(e) 円	14,840	13,929	12,668	10,846	9,345
（うち1口当たり利益分配金）	円	(14,840)	(13,929)	(12,668)	(10,846)	(9,345)
（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) %	1.3(2.6)	1.2(2.5)	1.2(2.4)	0.9(1.9)	0.8(1.5)
純資産利益率	(注3) %	2.7(5.4)	2.6(5.2)	2.5(4.9)	2.1(4.2)	1.8(3.5)
純資産比率	(c)/(b) %	48.3	48.2	48.4	42.8	42.9
（対前期比増減）	%	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)	(△5.6)	(+0.1)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	3,872,198	3,752,979	3,760,367	3,516,442	3,177,808

(注1) 配当性向については、小数第一位未満を切捨てにより表示しています。
(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14期は会計計算期間184日、第15期は同181日、第16期は同184日、第17期は同181日、第18期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
(注4) 賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件にかか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、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、平成22年5月14日に第三者割当増資により8,700口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成23年10月31日現在の出資総額は、71,957百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格の総額（注1）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18期末（平成23年10月31日）現在で165,874百万円（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います。平成15年4月の第1期以降、前期の第17期まで17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) 平成22年12月8日に取得したユーディーエックス特定目的会社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、本年3月に発生した東日本大震災（以下、「本震災」といいます。）に伴う生産設備の毀損やサプライチェーンの寸断といった供給面での制約が解消に向かう中で、設備投資、個人消費及び輸出に持ち直しの動きが見られましたが、雇用状況は依然として厳しく、急激な円高傾向もあって景気回復の足取りは重いものとなっています。

b. 不動産投資市場においては、本震災の発生により、有力な投資家の一角である海外投資家を中心に震災関連リスクへの関心が急速に高まり、全般的に国内不動産への投資が停滞する状況となりました。しかし、投資対象となる不動産における建物の損傷や敷地の液状化などの状況が明らかとなり、本震災の被害が限定的なことが確認されたことから、J-REIT（不動産投資信託）の公募増資による物件取得が再開するなど、市況回復の兆しが出てきています。また、国内金融機関における不動産の取得資金への融資姿勢は前向きであり、資金調達環境は比較的安定した状況にあるといえます。

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、本震災直後、一部にオフィス機能を海外や西日本等に避難させるなどの動きが見受けられましたが、その影響は限定的でした。

本震災の影響により、耐震強度や自家発電設備、制震・免震設備の有無に係る関心が高まるなど、従来に増して災害に対する対応力の高い物件の優位性が高まる傾向にあります。総じて東京都心部の賃料の割安感を背景に、Aクラスビルにおいては空室率が低下しており、賃料水準の下落傾向にも歯止めがかかりつつあります。また、Bクラス以下の物件についても空室率が依然として高水準で推移しているものの、築浅の物件や賃料に値ごろ感のある物件を中心に需要は緩やかながら増加傾向にあり、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあります。

売買市場においては、本震災の影響により耐震性の高い優良物件への関心が強まる一方、東京都心部にいて安定的な賃料水準や高稼働率を維持している物件のキャップ・レートは概ね横這い傾向で推移しており、取引価格は堅調に推移しています。

<レジデンス>

レジデンスの賃貸市場においては、湾岸エリアの物件や外国人向け高額物件などに本震災によるリーシングの停滞が見られましたが、東京都心部における賃貸用物件の供給が減少しているため、全体としては優



良な築浅物件を中心に底堅い需要が見られ、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあり、稼働率も緩やかながら改善傾向にあります。

売買市場においては、J-REIT（不動産投資信託）を中心に法人投資家の需要が戻っており、キャップ・レートにはやや下落傾向が出ています。

c. このような投資環境の中、当期において本投資法人は新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル15棟、レジデンス32棟、優先出資証券1銘柄の計48物件であり、取得価格の総額は165,874百万円、用途別の投資比率はオフィスビルが43.0%、レジデンスが48.3%、その他（優先出資証券）が8.6%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23年10月31日現在でオフィスビルが前期末比7.9%増の84.4%、レジデンスが前期末と同じ93.3%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. 当期において本投資法人は、平成23年5月20日に、平成21年5月22日に借り入れた長期借入金3,120百万円及び平成22年5月21日に借り入れた短期借入金2,290百万円の総額5,410百万円のうち5,400百万円につき、短期借入金2,000百万円及び長期借入金3,400百万円により借り換えを行い、残額の10百万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5,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金2,000百万円について]

借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円、株式会社三井住友銀行から900百万円

借入日：平成23年5月20日

元本返済日：平成24年5月18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+0.70000%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

[長期借入金3,400百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社りそな銀行から1,200百万円

借入日：平成23年5月20日

元本返済日：平成26年5月20日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.36125%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

b. 本投資法人は、平成23年7月29日に、平成19年7月31日に借り入れた長期借入金10,500百万円のうち10,000百万円につき、短期借入金3,500百万円及び長期借入金6,500百万円により借り換えを行い、残額の500百万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10,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金3,500百万円について]

借入先：住友信託銀行株式会社から2,500百万円、株式会社みずほコーポレート銀行から1,000百万円

借入日：平成23年7月29日

元本返済日：平成24年7月27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

[長期借入金6,500百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社から3,000百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,500百万円、株式会社あおぞら銀行及び株式会社三井住友銀行から各1,000百万円

借入日：平成23年7月29日

元本返済日：平成27年7月29日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.39250%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

c. 上記のほか、手元資金により、平成23年5月31日及び平成23年8月31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23年10月31日現在の有利子負債総額は91,762.5百万円（短期借入金25,500百万円、長期借入金49,262.5百万円（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72.2%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) (注)	A+	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1 (安定的)	Baa1	－

(注) 平成23年9月1日付けで株式会社格付投資情報センター（R&I）は本投資法人の発行体格付けを下記のとおり変更したことを発表しました。
・発行体格付けA+〔格付けの方向性：安定的→ネガティブ〕

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4,963百万円、営業利益2,064百万円、経常利益1,311百万円、当期純利益1,309百万円を計上しました。

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末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9,345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)
平成22年 5 月14日	第三者割当	8,700	140,100	3,012	71,957	(注7)

(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、日興シエ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。



【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成21年10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
最 高	398,000円	419,500円	389,000円	439,500円	388,000円
最 低	317,000円	285,500円	318,500円	312,500円	267,000円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末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9,345円としました。

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間	(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)	(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)
当期純利益	1,950,036千円	1,830,214千円	1,774,814千円	1,519,501千円	1,309,232千円
利益留保額	104千円	48千円	76千円	52千円	50千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,949,976千円 (14,840円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,949,976千円 (14,840円)	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)
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、東日本大震災からの復興需要、各種政策効果などを背景に景気の持ち直しが期待される一方で、電力供給における制約の長期化や海外景気の下振れ懸念、急激な円高の進行など、景気低迷に繋がる多くのリスクが存在しています。

こうした経済環境下、回復の兆しが見られるとはいえ、不動産マーケットは依然として停滞気味の状況が続くものと思われます。

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営方針として、特に稼働率の落ち込みが大きい一部のオフィスビル（ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル等）を中心にテナントの誘致活動に注力し、賃貸事業収支の改善に努めます。

また、外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポートを活用するなどして、優良物件の取得機会を積極的に捉えていく方針です。

一方、財務面においては資金調達の安定化を推進するため、借入期間の長期化や返済期日の分散を図っていく方針です。

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、第三者が建築中の投資対象不動産については、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、当該投資対象不動産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。
- a. 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。
 - b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現われた場合。
 - c. 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。

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

F. コンプライアンスについて

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日（平成23年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成23年10月26日及び同年11月7日開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成23年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成23年12月12日に払込が完了しました。

これにより平成23年12月12日現在で出資総額は85,644,448千円、発行済投資口の総数は196,699口となっています。

〔一般募集による新投資口の発行について〕

発行新投資口数	： 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
分配金起算日	： 平成23年11月1日
資金使途	： 新規資産の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当（後記「C. 資産の取得について」参照）

〔第三者割当による新投資口の発行について〕

＜グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当＞

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
分配金起算日	： 平成23年11月1日
資金使途	： 借入金の返済の一部に充当

B. 資金の借入について

a. 本投資法人は、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（後記「C. 資産の取得について」参照）の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、同日付けで総額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

〔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しました。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. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び借入（前記「B. 資金の借入について」a. 参照）により、平成23年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。

〔アーバンネット三田ビル〕

（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）：10,300百万円



(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都港区三田三丁目10番1号

用途: 事務所・店舗

敷地面積: 2,489.67㎡ 建物延床面積: 13,987.76㎡

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62年9月 総賃貸可能面積: 10,103.39㎡

[アーバンネット麻布ビル]

(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): 5,000百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都港区南麻布一丁目6番15号

用途: 事務所

敷地面積: 1,052.82㎡ 建物延床面積: 6,486.42㎡

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4年4月 総賃貸可能面積: 4,801.06㎡

[アーバンネット市ヶ谷ビル]

(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): 1,650百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都新宿区払方町25番5号

用途: 事務所

敷地面積: 1,207.48㎡ 建物延床面積: 4,217.01㎡

構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

建築時期: 平成5年12月 総賃貸可能面積: 2,760.05㎡

[神田中央通ビル]

(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): 2,450百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号

用途: 事務所・店舗・体育館・銀行

敷地面積: 484.74㎡ 建物延床面積: 3,214.44㎡

構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期: 平成1年1月 総賃貸可能面積: 2,654.39㎡

[NU関内ビル]

(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): 3,300百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 神奈川県横浜市中区山下町223番1

用途: 事務所

敷地面積: 1,726.58㎡ 建物延床面積: 10,963.91㎡

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2月 総賃貸可能面積: 7,983.69㎡

[上野トーセイビル]

(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): 5,900百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都台東区東上野四丁目27番3号

用途: 事務所

敷地面積: 966.28㎡ 建物延床面積: 6,868.83㎡

構造: 鉄骨造陸屋根10階建

建築時期: 平成19年5月 総賃貸可能面積: 5,432.43㎡

[クレストコート原宿]

(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): 4,500百万円

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号

用途: 事務所・共同住宅

敷地面積: 2,507.75㎡ 建物延床面積: 5,408.95㎡

構造: 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16年1月

戸数: 住宅36戸・事務所4区画

総賃貸可能面積: 4,729.19㎡

(注) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費 (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。

D. 資産の売却について

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、平成23年10月26日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成24年2月1日の譲渡を予定しています。

[プレミアムステージ日本橋茅場町]

(譲渡の概要)

譲渡予定資産: 不動産を信託する信託の受益権

譲渡予定価格 (注1): 2,400百万円

譲渡予定資産の取得日: 平成16年3月26日 取得価格: 2,430百万円 (注2)

帳簿価格: 2,225百万円 (平成23年10月31日現在)

譲渡予定価格と帳簿価格の差額: 174百万円

鑑定評価額: 2,400百万円 (価格時点: 平成23年10月20日 鑑定評価機関: 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

(譲渡予定資産の概要)

所在地 (住居表示): 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号 用途: 共同住宅

敷地面積: 479.93㎡ 建物延床面積: 4,540.70㎡ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期: 平成16年2月 総賃貸可能面積: 3,455.68㎡

(注1) 譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用 (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) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費 (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。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		(平成21年10月31日現在)	(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)
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	140,100口	140,100口	140,100口
出資総額		68,945百万円	68,945百万円	71,957百万円	71,957百万円	71,957百万円
投資主数		10,922人	11,041人	10,614人	10,134人	10,140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	29,893	21.33
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	10,247	7.31
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	6.20
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	7,857	5.60
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	4,975	3.55
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	3,150	2.24
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	2,786	1.98
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	2,454	1.75
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	1.46
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	67 LOMBARD STREET LONDON EC3P 3DL	1,700	1.21
合 計		73,812	52.68

(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、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	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

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17期(平成23年4月30日現在)		第18期(平成23年10月31日現在)	
			保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%)
信託不動産 (注1)	都心5区	オフィス	46,035	26.8	45,911	26.9
		レジデンス	63,550	37.0	63,065	36.9
	東京23区	オフィス	14,375	8.4	14,318	8.4
		レジデンス	13,786	8.0	13,676	8.0
	周辺都市部	オフィス	8,958	5.2	8,916	5.2
		レジデンス	－	－	－	－
小 計			146,706	85.5	145,888	85.4
優先出資証券			14,378	8.4	14,378	8.4
預金・その他資産(注3)			10,501	6.1	10,498	6.1
資産総額計			171,586 (146,706) (注4)	100.0 (85.5) (注4)	170,766 (145,888) (注4)	100.0 (85.4) (注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。
(注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。
(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が、第17期につき4,208百万円、第18期につき4,244百万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17期88.0%、第18期87.9%となります。

2 主要な保有資産

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

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
A6	六番町ビル	8,090	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	7,069	13,092.43 (注2)	12,309.04 (注2)	94.0 (注2)	6.9	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,901	6,948.72	3,636.64	52.3	2.5	オフィス
A9	岩本町ビル	6,842	7,391.87	7,391.87	100.0	5.3	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,525	6,555.04	6,206.29	94.7	4.0	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,271	5,568.00	2,730.33	49.0	2.7	オフィス
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	5,529	12,254.17 (注3)	11,713.86 (注3)	95.6 (注3)	5.6	レジデンス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,498	15,036.24 (注4)	11,494.01 (注4)	76.4 (注4)	5.5	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,061	5,944.76	4,192.54	70.5	3.1	オフィス
A4	KN渋谷3	4,956	5,761.34	4,882.50	84.7	(注1)	オフィス
合 計		62,747	85,425.34	71,429.85	83.6	43.3	

(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18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23年10月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注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	6,330	6,271
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	6,970	6,901
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	1,970	1,539
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,270	4,956
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	5,550	4,464
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	8,860	8,090
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	1,440	1,784
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	3,540	5,061
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	6,710	6,842
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	1,510	1,288
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	3,980	4,138
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	4,654
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	2,550	4,236
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	3,417
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	4,960	5,498
オフィスビル 小計				67,150	69,146
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	4,430	4,739
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	1,650	2,532
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	644	1,078
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	1,242
D5	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,010	972
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	1,420	1,771
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	3,290	4,948
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	3,440	4,258
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	1,600	2,008
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	2,400	2,225
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	909	864
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	1,535
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	1,597
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	1,970	2,194
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	1,633
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	1,407
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,480	1,869
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	1,290	1,581
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,070	1,505
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	7,069



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)
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	2,920	3,973
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	4,990	6,525
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	5,740	5,529
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	856	953
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	803	981
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	1,440
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	1,180	1,515
E5	プレミアステージ湯島(注3)	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	1,450	1,691
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	1,723
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	1,220	1,284
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	2,634
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	1,451
レジデンス 小計				66,072	76,742
合 計				133,222	145,888

(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3,328千円）は含んでいません。

(注3) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。

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17期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)				第18期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	9	84.0	220	4.4	7	49.0	127	2.7
A2	ランディック第2新橋ビル	6	49.6	204	4.1	6	52.3	120	2.5
A3	フジビル37	5	88.6	77	1.5	5	100.0	75	1.6
A4	KN渋谷3	1	16.9	91	1.8	1	84.7	(注2)	(注2)
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	255	5.1	8	100.0	254	5.4
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	1.4	4	100.0	68	1.5
A8	YS海岸ビル	15	89.1	170	3.4	15	70.5	144	3.1
A9	岩本町ビル	9	98.5	218	4.3	9	100.0	249	5.3
B1	IPB御茶ノ水ビル	5	88.7	64	1.3	5	88.7	58	1.2
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	156	3.1	2	100.0	155	3.3
B3	上野THビル	5	89.2	122	2.4	6	100.0	120	2.5
B4	五反田NTビル(注3)	7	88.6	73	1.5	7	88.6	83	1.8
C1	日総第3ビル	7	100.0	169	3.4	7	100.0	168	3.6
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	37	45.1	326	6.5	41	76.4	261	5.5
オフィスビル 小計		121	76.5	2,552	50.8	124	84.4	2,251	47.7
D1	パークアクシス四谷ステージ	116/127	90.6	156	3.1	125/127	98.3	159	3.4
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	25/29	80.5	43	0.9	27/29	90.0	45	1.0
D3	サンパレス南麻布	11/13	84.7	28	0.6	12/13	92.2	28	0.6
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32	92.4	40	0.8	31/32	97.4	39	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.9	37	0.7	33/37	88.7	38	0.8
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.2	1/1	100.0	62	1.3
D7	ホームマツウッドビル	27/28	95.1	128	2.6	25/28	86.4	120	2.6
D8	六本木グリーンテラス	32/33	97.2	118	2.4	30/33	89.6	119	2.5
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	81/88	92.7	36	0.7	81/88	92.1	52	1.1
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	131/135	97.1	94	1.9	123/135	91.0	90	1.9
D11	ラング・タワー京橋(注6)	51/54	95.1	35	0.7	49/54	91.7	34	0.7
D12	プレミアステージ三田慶大前(注7)	48/50	96.8	56	1.1	48/50	96.8	53	1.1
D13	プレミアロッソ	38/44	85.2	45	0.9	42/44	96.9	49	1.1
D14	プレミアブラン代々木公園	57/60	95.2	63	1.3	54/60	89.2	62	1.3
D15	プレミアステージ内神田(注8)	43/45	82.8	56	1.1	44/45	97.5	55	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注9)	36/37	98.2	46	0.9	34/37	92.4	46	1.0
D17	Walk赤坂	15/19	78.7	51	1.0	17/19	86.2	44	1.0
D18	プレミアステージ芝公園	40/44	90.7	46	0.9	36/44	82.0	40	0.8
D19	MEW	20/21	95.1	40	0.8	18/21	86.7	36	0.8
D20	芝浦アイランド エアタワー(注10)	825/878	93.6	345	6.9	830/878	94.0	326	6.9
D21	ストーリー赤坂	44/50	86.6	92	1.9	47/50	91.0	94	2.0
D22	ルネ新宿御苑タワー(注11)	151/164	91.8	190	3.8	155/164	94.7	187	4.0
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注12)	898/966	93.9	221	4.4	921/966	95.6	264	5.6

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	－	－
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	8,476	72,073
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	2,266	8,677

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171,365千円であり、当期費用に区分された修繕費170,265千円と合わせ、341,630千円の工事等を実施しています。

なお、この他に、当期中において東日本大震災に係る原状回復工事を実施しており、当該工事費用に関しては前期末（第17期末）において計上した災害損失引当金10,078千円の全額を取り崩して充当しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額(千円)
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	OAフロア敷設工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年 9 月	20,655
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	高圧配電盤更新工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	17,749
ランディック新橋ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	14,343
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	耐震補強工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年10月	12,768
ランディック新橋ビル	東京都港区	エレベーターホール改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	10,138
その他の工事等				95,711
合 計				171,365

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	(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)	(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)	
当期首積立金残高	280,195	285,945	291,695	297,445	345,941	
当期積立額	5,750	5,750	5,750	48,496	14,323	
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－	
次期繰越額	285,945	291,695	297,445	345,941	360,264	

物件 番号	不動産等の名称	第17期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)				第18期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)			
		テナント総数 期末日現在 (件) (注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件) (注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事 業収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	27	0.6	1/1	100.0	28	0.6
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	93.8	31	0.6	14/14	100.0	26	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	32/33	97.0	44	0.9	29/33	88.3	42	0.9
E4	プレミアノツツェ祐天寺	31/32	96.4	40	0.8	30/32	93.3	39	0.8
E5	プレミアステージ湯島(注13)	67/70	96.0	52	1.0	66/70	94.4	52	1.1
E6	プレミアステージ駒込	71/75	94.4	56	1.1	72/75	96.0	53	1.1
E7	プレミアステージ大塚(注14)	55/59	95.6	43	0.9	54/59	93.8	42	0.9
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	123/126	97.0	82	1.6	122/126	96.9	79	1.7
E9	プレミアステージ両国	66/67	98.9	47	0.9	64/67	95.4	47	1.0
レジデンス 小計		3,215/3,432	93.3	2,470	49.2	3,235/3,432	93.3	2,464	52.3
合 計		3,336	85.8	5,022	100.0	3,359	89.3	4,715	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) 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) 芝浦アイランド プル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13) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。
- (注14) 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23年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

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口のうちの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23年10月31日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第17期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	第18期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
(a) 資産運用報酬	198,295千円	185,295千円
(b) 資産保管手数料	15,808千円	8,028千円
(c) 一般事務委託手数料	82,451千円	60,172千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	115,199千円	109,208千円
合 計	420,755千円	371,704千円

2 借入状況

第18期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社りそな銀行	平成22年 5月21日	1,190	—	1.04000	平成23年 5月20日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	—					
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 8日	12,000	12,000	1.03882	平成23年12月 8日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	中央三井信託銀行株式会社		5,000	5,000					
	NTTファイナンス株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 5月20日	—	1,100	1.05894	平成24年 5月18日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三井住友銀行		—	900					
	住友信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	—	2,500	0.88044	平成24年 7月27日	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		—	1,000					
	小 計		22,290	25,500					
1年内返済予定の長期借入金(注12)	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					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 7月31日	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	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	—					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	(注6)	150 (注6)	150 (注6)	(注6)	(注6)	(注6)	(注6)	(注6)
	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5)	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	—	1.44000	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	—					
	オリックス銀行株式会社 (注11)	平成22年 3月31日	1,000	1,000	1.33882	平成24年 3月30日	期限一括	(注7)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	小 計		23,820	10,200					

	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					
	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
	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8)	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8)	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	2,587 (注6)	2,512 (注6)	1.93882	平成26年 5月22日 (注9)	分割約 定弁済 (注9)	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 5月14日	1,950	1,950	1.72750	平成27年 5月14日	期限一括	(注8)	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10)	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		2,500	2,500					
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 5月20日	—	2,200	1.36125	平成26年 5月20日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		—	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	—	3,000	1.39250	平成27年 7月29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					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	小 計		29,237	39,062					
	合 計		75,347	74,762					

(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) 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4) 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5) 長期借入金の返済に充当するための資金です。

(注6) 当該借入金は分割約定弁済付きであり、(注9) 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」(2,512,500千円)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7) 手元資金の拡充のための資金です。

(注8) 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9) 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10) 投資法人債の償還に充当するための資金です。

(注11) 平成23年10月1日にオリックス信託銀行株式会社はオリックス銀行株式会社に商号変更しました。

(注12) 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18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

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	588,383	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社(注2)	261,658 (注2)	44.5
		エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	23,489 (注3)	4.0
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
合 計	589,583		286,347	48.6

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びにこれらに該当する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・イー・アセット・マネジメント株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて上記のとおり記載しています。
(注2) うち、93,511千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、62,602千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、16,331千円については第三者に再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。
(注4) 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2,473千円あります。

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 5 月18日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金及び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5月18日付けで以下の契約を締結することを承認しました。 ①株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行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及び株式会社りそな銀行との間の金銭消費貸借契約
平成23年 7 月27日	金銭消費貸借契約の締結	既存長期借入金及び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7月27日付けで以下の契約を締結することを承認しました。 ①住友信託銀行株式会社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 ②中央三井信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社三井住友銀行との間の金銭消費貸借契約

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年4月30日)	構成比 (%)	当 期 (平成23年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,091,402		2,326,676	
信託現金及び信託預金	7,275,006		7,076,239	
営業未収入金	49,999		53,676	
前払費用	140,845		137,901	
未収還付法人税等	14,256		49,653	
未収消費税等	92,587		—	
繰延税金資産	2,960		1,308	
その他	182		1,190	
流動資産合計	9,667,240	5.6	9,646,646	5.6
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	66,443,282		66,605,511	
減価償却累計額	△11,349,963		△12,285,294	
信託建物 (純額)	55,093,318		54,320,216	
信託構築物	1,488,674		1,490,530	
減価償却累計額	△450,478		△491,814	
信託構築物 (純額)	1,038,195		998,716	
信託工具、器具及び備品	174,013		181,293	
減価償却累計額	△114,632		△126,686	
信託工具、器具及び備品 (純額)	59,380		54,607	
信託土地	88,737,629		88,737,629	
有形固定資産合計	144,928,524	84.5	144,136,683	84.4
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	3,629		3,328	
その他	6,252		5,212	
無形固定資産合計	1,787,484	1.0	1,786,143	1.0
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	161,287		162,896	
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	15,168,995	8.8	15,170,604	8.9
固定資産合計	161,885,004	94.3	161,093,431	94.3
繰延資産				
投資口交付費	8,491		6,368	
投資法人債発行費	25,457		19,800	
繰延資産合計	33,949	0.0	26,169	0.0
資産合計	171,586,194	100.0	170,766,247	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年4月30日)	構成比 (%)	当 期 (平成23年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	513,623		518,308	
未払金	—		25,513	
短期借入金	22,290,000		25,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	23,820,000		10,200,000	
1年内償還予定の投資法人債	—		10,000,000	
未払費用	224,433		211,691	
未払分配金	14,233		11,869	
未払法人税等	2,324		560	
未払消費税等	—		68,253	
未払事業所税	5,912		3,327	
前受金	756,675		626,481	
預り金	25,793		25,893	
災害損失引当金	10,078		—	
流動負債合計	47,663,074	27.8	47,191,900	27.6
固定負債				
投資法人債	17,000,000		7,000,000	
長期借入金	29,237,500		39,062,500	
信託預り敷金及び保証金	4,208,138		4,244,657	
固定負債合計	50,445,638	29.4	50,307,157	29.5
負債合計	98,108,712	57.2	97,499,057	57.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	71,957,904	41.9	71,957,904	42.1
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,519,577	0.9	1,309,285	0.8
剰余金合計	1,519,577		1,309,285	
投資主資本合計	73,477,481	42.8	73,267,189	42.9
純資産合計 ※2	73,477,481	42.8	73,267,189	42.9
負債純資産合計	171,586,194	100.0	170,766,247	100.0

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,551,152		4,236,171	
その他賃貸事業収入 ※1	471,615		479,581	
受取配当金	148,677		247,594	
営業収益合計	5,171,445	100.0	4,963,346	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,479,011		2,526,964	
資産運用報酬	198,295		185,295	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	15,808		8,028	
一般事務委託手数料	82,451		60,172	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	106,699		100,708	
営業費用合計	2,899,766	56.1	2,898,669	58.4
営業利益	2,271,678	43.9	2,064,677	41.6
営業外収益				
受取利息	1,231		895	
未払分配金戻入	1,586		2,872	
雑収入	475		571	
営業外収益合計	3,293	0.1	4,339	0.1
営業外費用				
支払利息	616,249		643,666	
投資法人債利息	103,667		105,009	
租税公課	14,867		—	
投資法人債発行費償却	5,657		5,657	
投資口交付費償却	2,122		2,122	
その他	477		1,070	
営業外費用合計	743,042	14.4	757,527	15.3
経常利益	1,531,930	29.6	1,311,489	26.4
特別損失				
災害による損失 ※2	10,978		—	
特別損失合計	10,978	0.2	—	—
税引前当期純利益	1,520,951	29.4	1,311,489	26.4
法人税、住民税及び事業税	3,182	0.1	605	0.0
法人税等調整額	△1,731	△0.0	1,651	0.0
法人税等合計	1,450	0.0	2,256	0.0
当期純利益	1,519,501	29.4	1,309,232	26.4
前期繰越利益	76		52	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,519,577		1,309,285	

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	当 期 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	71,957,904	71,957,904
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,774,863	1,519,577
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	1,519,577	1,309,285
投資主資本合計		
当期首残高	73,732,767	73,477,481
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	73,477,481	73,267,189
純資産合計		
当期首残高	73,732,767	73,477,481
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	73,477,481	73,267,189

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22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <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。 <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。
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. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成23年3月11日に発生した東日本大震災により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。	—
5. 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368千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、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。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
6. 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>

〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期（ご参考） （平成23年4月30日現在）	当 期 （平成23年10月31日現在）
（貸借対照表） 前期まで「営業未収入金」に含めていた「未収還付法人税等」については、重要性が増加したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「営業未収入金」に含めていた「未収還付法人税等」の金額は274千円です。	—

〔追加情報〕

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
—	当期の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

項 目	期 別	前 期（ご参考） （平成23年4月30日現在）	当 期 （平成23年10月31日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		信託建物 19,834千円	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〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 4,004,289千円 (共益費) 546,863千円 計 4,551,152千円 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 131,384千円 (施設使用料) 29,742千円 (付帯収益) 189,255千円 (その他の雑収入) 121,233千円 計 471,615千円 不動産賃貸事業収益合計 5,022,768千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 604,712千円 (水道光熱費) 232,164千円 (公租公課) 307,561千円 (損害保険料) 13,184千円 (修繕費) 170,380千円 (信託報酬) 53,504千円 (減価償却費) 972,684千円 (その他賃貸事業費用) 124,819千円 不動産賃貸事業費用合計 2,479,011千円 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,543,757千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 3,706,250千円 (共益費) 529,920千円 計 4,236,171千円 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 128,871千円 (施設使用料) 27,507千円 (付帯収益) 204,221千円 (その他の雑収入) 118,980千円 計 479,581千円 不動産賃貸事業収益合計 4,715,752千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 588,383千円 (水道光熱費) 244,015千円 (公租公課) 340,166千円 (損害保険料) 12,945千円 (修繕費) 170,265千円 (信託報酬) 54,481千円 (減価償却費) 989,021千円 (その他賃貸事業費用) 127,686千円 不動産賃貸事業費用合計 2,526,964千円 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,188,787千円
※2. 災害による損失	平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失（資産の原状回復費用）を特別損失（災害による損失）として計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額10,078千円が含まれています。	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31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 発行済投資口の総口数 140,100口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 140,100口

〔税効果会計に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 2,960千円 繰延税金資産合計 2,960千円 繰延税金資産の純額 2,960千円	(繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 1,308千円 繰延税金資産合計 1,308千円 繰延税金資産の純額 1,308千円
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% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.28% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%	法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.21% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17%

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)																																																																												
<div>1. 金融商品の状況に関する事項</div> <div>(1)金融商品に対する取組方針</div> <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、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。</p> <p>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。</p> <div>(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</div> <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>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。</p> <div>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</div> <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>	<div>1. 金融商品の状況に関する事項</div> <div>(1)金融商品に対する取組方針</div> <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、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。</p> <p>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。</p> <div>(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</div> <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>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。</p> <div>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</div> <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>																																																																												
<div>2. 金融商品の時価等に関する事項</div> <p>平成23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。</p> <div>(単位：千円)</div> <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>2,091,402</td><td>2,091,402</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,275,006</td><td>7,275,006</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>9,366,408</td><td>9,366,408</td><td>－</td></tr><tr><td>(1)短期借入金</td><td>22,290,000</td><td>22,290,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)1年内返済予定の長期借入金</td><td>23,820,000</td><td>23,953,942</td><td>133,942</td></tr><tr><td>(3)長期借入金</td><td>29,237,500</td><td>29,231,372</td><td>△6,127</td></tr><tr><td>(4)投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>17,093,660</td><td>93,660</td></tr><tr><td>負債計</td><td>92,347,500</td><td>92,568,975</td><td>221,475</td></tr></table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1)現金及び預金	2,091,402	2,091,402	－	(2)信託現金及び信託預金	7,275,006	7,275,006	－	資産計	9,366,408	9,366,408	－	(1)短期借入金	22,290,000	22,290,000	－	(2)1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	23,953,942	133,942	(3)長期借入金	29,237,500	29,231,372	△6,127	(4)投資法人債	17,000,000	17,093,660	93,660	負債計	92,347,500	92,568,975	221,475	<div>2. 金融商品の時価等に関する事項</div> <p>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。</p> <div>(単位：千円)</div> <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>2,326,676</td><td>2,326,676</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,076,239</td><td>7,076,239</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>9,402,916</td><td>9,402,916</td><td>－</td></tr><tr><td>(1)短期借入金</td><td>25,500,000</td><td>25,500,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)1年内返済予定の長期借入金</td><td>10,200,000</td><td>10,252,662</td><td>52,662</td></tr><tr><td>(3)1年内償還予定の投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>10,061,100</td><td>61,100</td></tr><tr><td>(4)長期借入金</td><td>39,062,500</td><td>39,282,651</td><td>220,151</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>7,000,000</td><td>7,024,920</td><td>24,920</td></tr><tr><td>負債計</td><td>91,762,500</td><td>92,121,333</td><td>358,833</td></tr></table>		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	－	(2)信託現金及び信託預金	7,076,239	7,076,239	－	資産計	9,402,916	9,402,916	－	(1)短期借入金	25,500,000	25,500,000	－	(2)1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662	(3)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100	(4)長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151	(5)投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920	負債計	91,762,500	92,121,333	358,833
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																										
(1)現金及び預金	2,091,402	2,091,402	－																																																																										
(2)信託現金及び信託預金	7,275,006	7,275,006	－																																																																										
資産計	9,366,408	9,366,408	－																																																																										
(1)短期借入金	22,290,000	22,290,000	－																																																																										
(2)1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	23,953,942	133,942																																																																										
(3)長期借入金	29,237,500	29,231,372	△6,127																																																																										
(4)投資法人債	17,000,000	17,093,660	93,660																																																																										
負債計	92,347,500	92,568,975	221,475																																																																										
	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	－																																																																										
(2)信託現金及び信託預金	7,076,239	7,076,239	－																																																																										
資産計	9,402,916	9,402,916	－																																																																										
(1)短期借入金	25,500,000	25,500,000	－																																																																										
(2)1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662																																																																										
(3)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100																																																																										
(4)長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151																																																																										
(5)投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920																																																																										
負債計	91,762,500	92,121,333	358,833																																																																										

前 期（ご参考） （自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）	当 期 （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）																																								
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p><u>資産</u></p> <p>(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金</p> <p>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><u>負債</u></p> <p>(1)短期借入金</p> <p>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(3)長期借入金</p> <p>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>(4)投資法人債</p> <p>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) 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</p> <p><u>投資有価証券</u></p> <p>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。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p>	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p><u>資産</u></p> <p>(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金</p> <p>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><u>負債</u></p> <p>(1)短期借入金</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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) 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</p> <p><u>投資有価証券</u></p> <p>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。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p>																																								
(単位：千円)	(単位：千円)																																								
<table><tr><th>区分</th><th>1年以内</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>2,091,402</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,275,006</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,366,408</td></tr></table>	区分	1年以内	(1)現金及び預金	2,091,402	(2)信託現金及び信託預金	7,275,006	合計	9,366,408	<table><tr><th>区分</th><th>1年以内</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>2,326,676</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>7,076,239</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,402,916</td></tr></table>	区分	1年以内	(1)現金及び預金	2,326,676	(2)信託現金及び信託預金	7,076,239	合計	9,402,916																								
区分	1年以内																																								
(1)現金及び預金	2,091,402																																								
(2)信託現金及び信託預金	7,275,006																																								
合計	9,366,408																																								
区分	1年以内																																								
(1)現金及び預金	2,326,676																																								
(2)信託現金及び信託預金	7,076,239																																								
合計	9,402,916																																								
(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額	(注4) 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)	(単位：千円)																																								
<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>22,290,000</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>23,820,000</td><td>10,900,000</td><td>4,150,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>－</td><td>10,000,000</td><td>7,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>46,110,000</td><td>20,900,000</td><td>11,150,000</td></tr></table>		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	22,290,000	－	－	長期借入金	23,820,000	10,900,000	4,150,000	投資法人債	－	10,000,000	7,000,000	合計	46,110,000	20,900,000	11,150,000	<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>25,500,000</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>10,200,000</td><td>14,900,000</td><td>5,762,500</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>7,000,000</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>45,700,000</td><td>21,900,000</td><td>5,762,500</td></tr></table>		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	25,500,000	－	－	長期借入金	10,200,000	14,900,000	5,762,500	投資法人債	10,000,000	7,000,000	－	合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																						
短期借入金	22,290,000	－	－																																						
長期借入金	23,820,000	10,900,000	4,150,000																																						
投資法人債	－	10,000,000	7,000,000																																						
合計	46,110,000	20,900,000	11,150,000																																						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																						
短期借入金	25,500,000	－	－																																						
長期借入金	10,200,000	14,900,000	5,762,500																																						
投資法人債	10,000,000	7,000,000	－																																						
合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500																																						
<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>2,287,500</td><td>11,900,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,287,500</td><td>11,900,000</td></tr></table>		3年超 4年以内	4年超 5年以内	短期借入金	－	－	長期借入金	2,287,500	11,900,000	投資法人債	－	－	合計	2,287,500	11,900,000	<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>18,400,000</td><td>－</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,400,000</td><td>－</td></tr></table>		3年超 4年以内	4年超 5年以内	短期借入金	－	－	長期借入金	18,400,000	－	投資法人債	－	－	合計	18,400,000	－										
	3年超 4年以内	4年超 5年以内																																							
短期借入金	－	－																																							
長期借入金	2,287,500	11,900,000																																							
投資法人債	－	－																																							
合計	2,287,500	11,900,000																																							
	3年超 4年以内	4年超 5年以内																																							
短期借入金	－	－																																							
長期借入金	18,400,000	－																																							
投資法人債	－	－																																							
合計	18,400,000	－																																							

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）
(自 平成22年11月1日 至 平成23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4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注4)
	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
オフィスビル	69,641,440	△272,004	69,369,436	67,170,000
レジデンス	72,271,325	5,065,365	77,336,690	64,817,000
合計	141,912,765	4,793,361	146,706,126	131,987,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、信託その他無形固定資産（合計3,629千円）は含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。

(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は芝浦アイランド ブルームタワーの取得（5,646,641千円）及び資本的支出（119,102千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（972,684千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する平成23年4月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額 (自 平成22年11月1日 至 平成23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	2,552,599	1,203,637	1,348,962
レジデンス	2,470,168	1,275,373	1,194,795
合計	5,022,768	2,479,011	2,543,757

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

当期
(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成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。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注4)
	当期首残高	当期増減額 (注3)	当期末残高	
オフィスビル	69,369,436	△222,958	69,146,477	67,150,000
レジデンス	77,336,690	△594,396	76,742,294	66,072,000
合計	146,706,126	△817,354	145,888,772	133,222,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、信託その他無形固定資産（合計3,328千円）は含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご覧ください。

(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は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4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)		
	A. 不動産賃貸 事業収益	B. 不動産賃貸 事業費用	C. 不動産賃貸 事業損益 (A－B)
オフィスビル	2,251,713	1,178,455	1,073,258
レジデンス	2,464,038	1,348,508	1,115,529
合計	4,715,752	2,526,964	2,188,787

(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22年11月1日 至 平成23年4月30日）	当 期 （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）
<p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％</p> <p>4. 取引の内容 資金の借入</p>	<p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社</p> <p>3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 －％</p> <p>4. 取引の内容 (1)資金の借入及び返済 (2)資金の借入に係る支払利息</p>

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
<p>5. 取引の種類別の取引金額</p> <p>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。</p> <p>(借入)</p> <p>短期借入金：5,000,000千円 借入日：平成22年12月8日 返済期限：平成23年12月8日 (元本の返済) —</p>	<p>5. 取引の種類別の取引金額</p> <p>(1)資金の借入に係る当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。</p> <p>(借入)</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>(2)支払利息：147,797千円</p>
<p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>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。</p> <p>なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p>	<p>6. 取引条件及び取引条件の決定方針</p> <p>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。</p> <p>なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。</p>
<p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>資金の借入</p> <p>長期借入金 11,800,000千円 短期借入金 5,000,000千円</p>	<p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高</p> <p>(1)資金の借入</p> <p>長期借入金 11,800,000千円 短期借入金 5,000,000千円</p> <p>(2)未払費用 40,204千円</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
<p>1口当たり純資産額 524,464円</p> <p>1口当たり当期純利益 10,845円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>1口当たり純資産額 522,963円</p> <p>1口当たり当期純利益 9,344円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
当期純利益	1,519,501千円	1,309,232千円
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	1,519,501千円	1,309,232千円
期中平均投資口数	140,100口	140,100口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
<p>資金の借入について</p> <p>本投資法人は、平成23年5月20日に、平成21年5月22日に借り入れた長期借入金3,120百万円及び平成22年5月21日に借り入れた短期借入金2,290百万円の総額5,410百万円のうち5,400百万円につき、短期借入金及び長期借入金により借り換えを行い、残額の10百万円については手元資金をもって返済しました。</p> <p>当該借入金5,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 借入金2,000百万円について 借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円、株式会社三井住友銀行から900百万円 借入日：平成23年5月20日 元本返済日：平成24年5月18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 + 0.70000%） 担保・保証の有無：無担保・無保証 借入金3,400百万円について 借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社りそな銀行から1,200百万円 借入日：平成23年5月20日 元本返済日：平成26年5月20日 元本返済方法：期日一括返済 金利：固定金利型（1.36125%） 担保・保証の有無：無担保・無保証 	<p>A. 新投資口の発行について</p> <p>本投資法人は、平成23年10月26日及び同年11月7日開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成23年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成23年12月12日に払込が完了しました。</p> <p>これにより平成23年12月12日現在で出資総額は85,644,448千円、発行済投資口の総数は196,699口となっています。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行について〕</p> <p>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 分配金起算日：平成23年11月1日 資金使途：新規資産の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当(後記「C. 資産の取得について」参照)</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行について〕</p> <p><グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>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 分配金起算日：平成23年11月1日 資金使途：借入金の返済の一部に充当</p> <p>B. 資金の借入について</p> <p>a. 本投資法人は、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（後記「C. 資産の取得について」参照）の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、同日付けで総額19,600百万円を借入しました。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。</p> <p>〔短期借入金7,600百万円について〕</p> <p>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 (長期借入金12,000百万円について)</p> <p>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</p> <p>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しました。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。</p> <p>〔長期借入金11,000百万円について〕</p> <p>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</p>

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31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. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び借入（前記「B. 資金の借入について」a. 参照）により、平成23年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。 〔アーバンネット三田ビル〕 〔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）：10,300百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都港区三田三丁目10番1号 用途：事務所・店舗 敷地面積：2,489.67㎡ 建物延床面積：13,987.76㎡ 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62年9月 総賃貸可能面積：10,103.39㎡ 〔アーバンネット麻布ビル〕 〔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）：5,000百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都港区南麻布一丁目6番15号 用途：事務所 敷地面積：1,052.82㎡ 建物延床面積：6,486.42㎡ 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4年4月 総賃貸可能面積：4,801.06㎡ 〔アーバンネット市ヶ谷ビル〕 〔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）：1,650百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都新宿区払方町25番5号 用途：事務所 敷地面積：1,207.48㎡ 建物延床面積：4,217.01㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 建築時期：平成5年12月 総賃貸可能面積：2,760.05㎡ 〔神田中央通ビル〕 〔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）：2,450百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号 用途：事務所・店舗・体育館・銀行 敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成1年1月 総賃貸可能面積：2,654.39㎡ 〔NU関内ビル〕 〔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）：3,300百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：神奈川県横浜市中区山下町223番1

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
	用途：事務所 敷地面積：1,726.58㎡ 建物延床面積：10,963.91㎡ 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2月 総賃貸可能面積：7,983.69㎡ 〔上野トーセイビル〕 〔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）：5,900百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都台東区東上野四丁目27番3号 用途：事務所 敷地面積：966.28㎡ 建物延床面積：6,868.83㎡ 構造：鉄骨造陸屋根10階建 建築時期：平成19年5月 総賃貸可能面積：5,432.43㎡ 〔クレストコート原宿〕 〔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）：4,500百万円 〔取得資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号 用途：事務所・共同住宅 敷地面積：2,507.75㎡ 建物延床面積：5,408.95㎡ 構造：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16年1月 戸数：住宅36戸・事務所4区画 総賃貸可能面積：4,729.19㎡ （注）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（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。

〔追加情報〕

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
—	資産の売却について 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、平成23年10月26日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成24年2月1日の譲渡を予定しています。 〔プレミアステージ日本橋茅場町〕 〔譲渡の概要〕 譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格（注1）：2,400百万円 譲渡予定資産の取得日：平成16年3月26日 取得価格：2,430百万円（注2） 帳簿価格：2,225百万円（平成23年10月31日現在） 譲渡予定価格と帳簿価格の差額：174百万円 鑑定評価額：2,400百万円（価格時点：平成23年10月20日 鑑定評価機関：青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社） 〔譲渡予定資産の概要〕 所在地（住居表示）：東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号 用途：共同住宅 敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,540.70㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 建築時期：平成16年2月 総賃貸可能面積：3,455.68㎡ （注1）譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用（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）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（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。



金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

	前 期（ご参考） （自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）	当 期 （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）
I 当期末処分利益	1,519,577,406	1,309,285,328
II 分配金の額	1,519,524,600	1,309,234,500
（投資口1口当たりの分配金の額）	(10,846)	(9,345)
III 次期繰越利益	52,806	50,828
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1,519,524,600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。	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。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

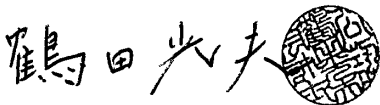
平成23年12月13日

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



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5月1日から平成23年10月31日までの第18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。

追記情報
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び資産の取得を行っている。

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22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,520,951	1,311,489
減価償却費	973,725	990,062
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口交付費償却	2,122	2,122
受取利息	△1,231	△895
未払分配金戻入	△1,586	△2,872
支払利息	719,916	748,676
災害損失引当金の増減額(△は減少)	10,078	△10,078
営業未収入金の増減額(△は増加)	12,330	△3,677
営業未払金の増減額(△は減少)	△8,052	△41,482
未収消費税等の増減額(△は増加)	△62,650	92,587
未払消費税等の増減額(△は減少)	－	68,253
前受金の増減額(△は減少)	68,138	△130,194
その他	△4,907	△3,060
小 計	3,234,491	3,026,588
利息の受取額	1,231	895
利息の支払額	△624,788	△760,515
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△15,352	△37,766
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,595,581	2,229,201
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	△5,780,496	△125,198
投資有価証券の取得による支出	△14,378,482	－
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△287,166	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	332,096	489,523
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△881,026	△453,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,995,073	△88,678
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	20,000,000	5,500,000
長期借入れによる収入	－	9,900,000
短期借入金の返済による支出	－	△2,290,000
長期借入金の返済による支出	△75,000	△13,695,000
分配金の支払額	△1,774,781	△1,519,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,150,218	△2,104,015
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△249,273	36,507
現金及び現金同等物の期首残高	9,615,682	9,366,408
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,366,408	9,402,916

（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22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31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）

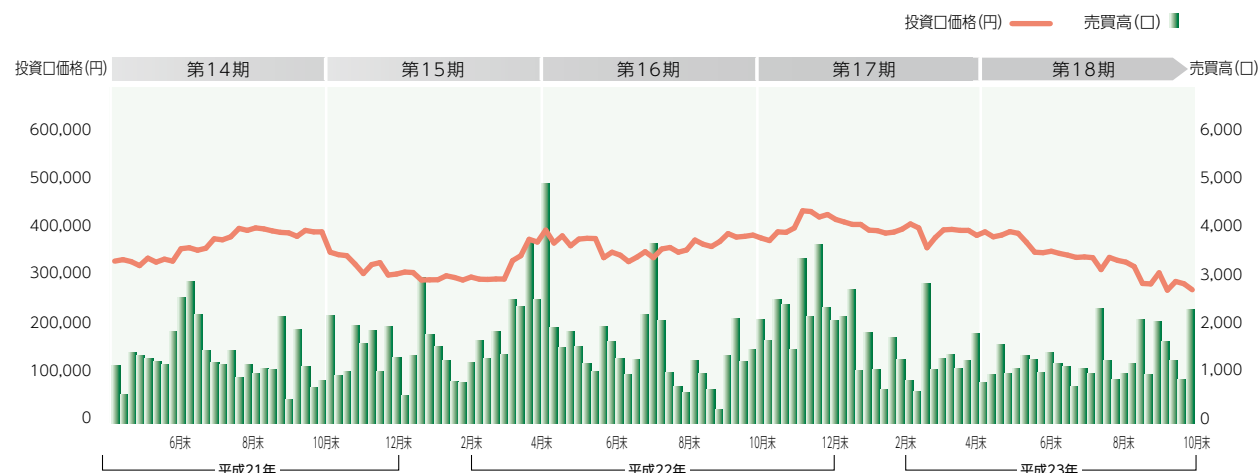
（単位：千円）

期 別	前 期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31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4月30日現在) 現金及び預金 2,091,402 信託現金及び信託預金 7,275,006 現金及び現金同等物 9,366,408	(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 9,402,916

投資口の状況

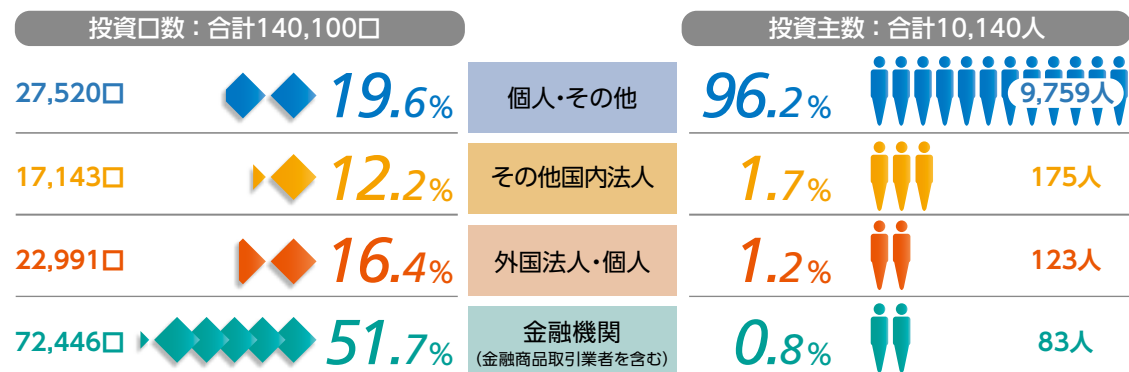
● プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成21年5月1日(第14期)から平成23年10月31日(第18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。



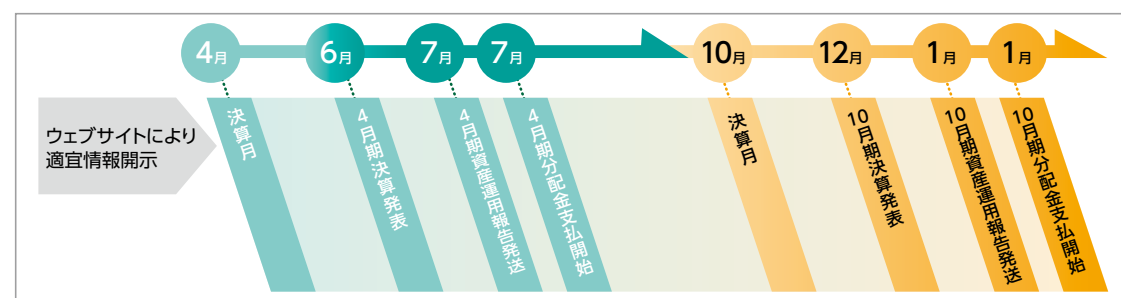
(注)投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースでグラフ化しています。

● 所有者別投資主数、投資口数



(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。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

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。

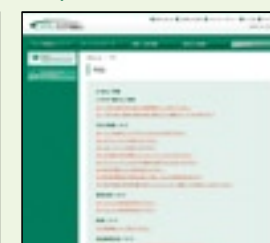
□ コンテンツの充実

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



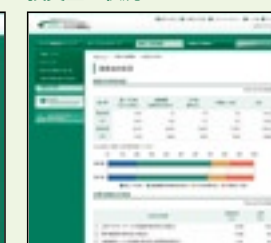
FAQ



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

● 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(但し「コンサルプラザ」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	.....	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)
(郵便物ご送付先/電話ご照会先)		
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

本投資法人の投資主名簿等管理人であります中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、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平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、投資主名簿等管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

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 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0120-78-2031(フリーダイヤル)
(郵便物ご送付先/電話ご照会先)		
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による取次事務につきましては、 平成24年3月末日をもって終了させていただきます。)

