Premier Investment Corporation

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17期 資産運用報告

自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日

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

プレミア投資法人は
オフィスとレジデンスを投資対象とする
複合型運用の投資法人です。

人口、産業集積度が高く
経済の基盤が確立されている
東京経済圏を中心に投資しています。

プレミアステージ芝公園からの眺望

プレミア投資法人

第17期 資産運用報告

自 平成22年 11月1日　至 平成23年4月30日

Ⅰ. 投資法人の概要
- ·ご挨拶 …… 4
- ·決算ハイライト …… 4
- ·第17期の運用概況 …… 6
- ·第17期取得資産の概要 …… 8
- ·ポートフォリオの状況 …… 10
- ·成長ヒストリー …… 14
- ·前期末(第16期末)保有物件の概要 …… 15
- ·財務の状況 …… 26
- ·投資法人の特徴 …… 27
- ·投資法人の仕組み …… 27
- ·資産運用会社の概要 …… 28

Ⅱ. 資産運用報告
- ·資産運用の概況 …… 30
- ·投資法人の概況 …… 37
- ·投資法人の運用資産の状況 …… 39
- ·保有不動産の資本的支出 …… 44
- ·費用·負債の状況 …… 45
- ·期中の売買状況 …… 47
- ·経理の状況 …… 49
- ·その他 …… 49

Ⅲ. 貸借対照表 …… 50
Ⅳ. 損益計算書 …… 52
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 53
Ⅵ. 注記表 …… 54
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 62
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 …… 63
Ⅸ. キャッシュ·フロー計算書(参考情報) …… 64
Ⅹ. 投資主インフォメーション
- ·投資口の状況 …… 66
- ·ウェブサイトについて …… 67

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のことと拝察申し上げます。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。
また、この度の東日本大震災で被災されました方々に謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。
私、川守祐市は、本年4月1日付けでプレミア投資法人の執行役員に就任致しました。投資主の皆様のご期待にお応えできるよう、全力を尽くしてまいりますので、何卒宜しくお願い致します。
さて、ここに本投資法人第17期(自:平成22年11月1日　至:平成23年4月30日)の決算と資産運用状況の概要等についてご報告申し上げます。
当期における日本経済は、雇用環境が依然として厳しいものの、海外経済の回復を背景として輸出が持ち直し、企業収益が改善するなど、景気は足踏み状態から脱却する兆候を示していました。
しかしながら、本年3月に発生した東日本大震災の影響が幅広い業種に波及するなど、当面の経済活動全般において停滞が予想される状況となりました。
こうした状況下において、当期は、平成22年12月に借入資金によって都内でも有数の優良オフィスビル1棟を裏付資産とする優先出資証券及び高稼働率の超高層高級レジデンスを新たに取得致しました。
しかしながら、不動産賃貸市場は依然として厳しい状態が続いたことから、既存の保有物件において減収減益を余儀なくされ、営業収益5,171百万円(前期比66百万円減)、経常利益1,531百万円(同244百万円減)、当期純利益1,519百万円(同255百万円減)となりました。
その結果、当期の分配金は投資口1口当たり10,846円、すなわち平成22年12月14日に第16期決算短信において公表致しました予想値に対しては516円上回る金額を確保しましたものの、前期比では1,822円の減少とさせていただきました。
今後につきましても極めて厳しい経営環境が予測されますが、中長期的な観点から、優良資産を厳選してバランスの取れたポートフォリオの構築と保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

Premier Investment Corporation

プレミア投資法人
執行役員
川守　祐市

時下ますますご清祥のことと拝察申し上げます。平素は、格別のご支援を賜り、誠に有難うございます。
また、この度の東日本大震災により被災されました方々に、謹んでお見舞いを申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心より祈念申し上げます。
さて、ここに当期の運用の経過及び今後の見通しについてのご報告とともに、プレミア投資法人の資産運用を受託させていただいている立場として、その運用方針等につきましてご案内させていただきます。
当期の同投資法人を取り巻く環境は、当初、好調な海外経済に支えられるなど、国内景気に回復の兆しが見られましたが、本年3月に発生した東日本大震災により生産・販売活動が広範囲に渡って制約されることとなりましたことから、景気の足取りは不透明感を強める状況に陥っています。
J-リートに関しましては、近年、価格調整の進んだオフィスビルやレジデンス等の売買市場にJ-リートや私募ファンド等の取得資金が流入する一方、海外投資家を中心として震災による影響を見極めようとする動きも見受けられます。また、不動産賃貸市場においては、景気回復が遅れる中、オフィスビルのテナント誘致競争が激化しており、賃料の下落が止まらないなど極めて厳しい環境が続いています。
このような状況のもと、当社はメイン・スポンサーでありますエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の信用力と強力な情報サポート体制を十二分に活用し、クオリティーの高い物件を慎重に選別して投資するという堅実かつ積極的な運営方針を貫いています。
第18期につきましても極めて厳しい経営環境が予想されますが、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。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
村岸　公人

Premier REIT Advisors

決算ハイライト

分配状況

	第16期 (平成22年10月期)	第17期 (平成23年4月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	12,668円	10,846円
分配金総額	1,774百万円	1,519百万円
1口当たり利益超過分配金	–	–
利益超過分配金総額	–	–
配当性向(注)	99.9%	100.0%
純資産配当率(注)	2.4%	2.0%

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

運用状況

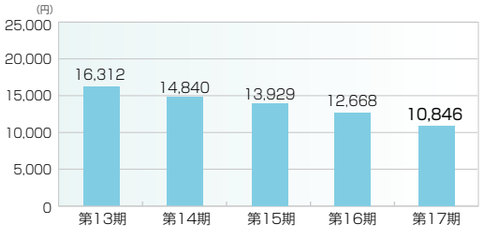
	第16期 (平成22年10月期)	第17期 (平成23年4月期)
営業収益	5,237百万円	5,171百万円
営業利益	2,426百万円	2,271百万円
経常利益	1,776百万円	1,531百万円
当期純利益	1,774百万円	1,519百万円

財政状況

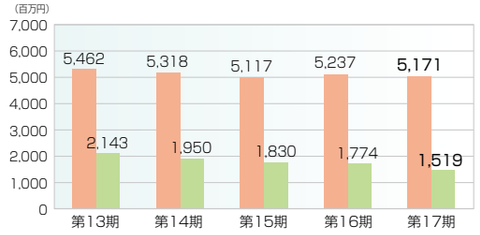
	第16期 (平成22年10月期)	第17期 (平成23年4月期)
総資産額	152,370百万円	171,586百万円
純資産額	73,732百万円	73,477百万円
純資産比率	48.4%	42.8%
1口当たり純資産額(注)	526,286円	524,464円

(注)期末発行済投資口数　第16期140,100口　第17期140,100口

分配実績



運用実績



平成23年6月14日に行いました第17期決算発表において、第18期(平成23年10月期)の1口当たりの分配予想については右記のとおり開示しています。

第18期予想分配金　9,200円

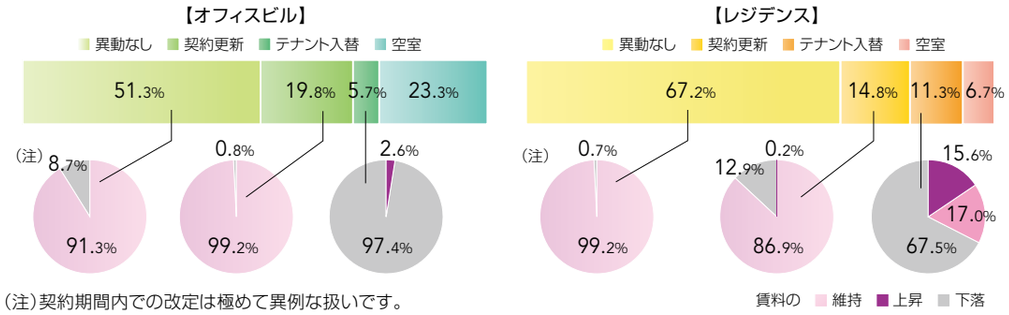
第17期の運用概況

賃料動向

オフィス → ボトム圏　レジデンス ↗ 改善

- オフィスビルは他社物件との競合により、依然厳しい状況
- レジデンスは一部の高額住戸を除き底打ちの兆しあり

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。

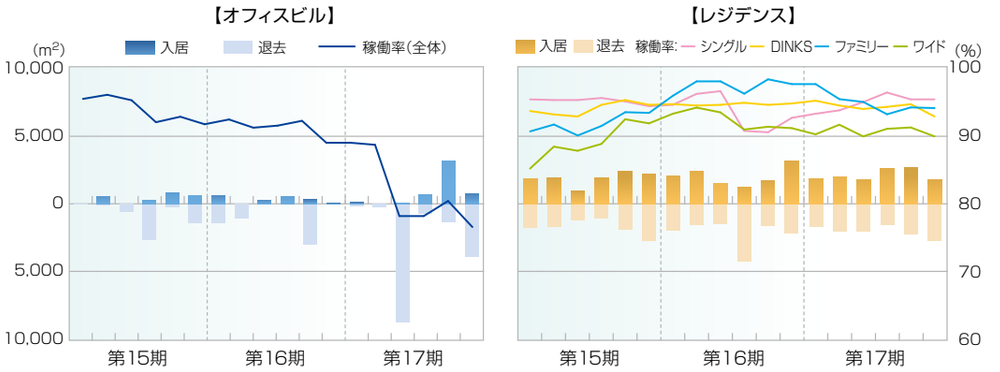


（注）契約期間内での改定は極めて異例な扱いです。

稼働率

オフィス ↗ 改善　レジデンス → 安定化

- オフィスビルは特殊事情(注)により大幅に低下。但し、新規申込の状況には改善の兆しも⇒退去予告よりも入居申込が優勢に
  （注）第16期末時点の賃貸面積が、ポートフォリオの総賃貸可能面積の約6.7%を占めていた富士ゼロックスグループのテナントがグループ拠点の完成に伴い、第17期中に全て退去しました。
- レジデンスは前期の底打ち以降は安定的な推移



（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。

金融環境

→ 安定化

- 震災の影響で一時混乱するも安定を取り戻し、現状は緩和基調が継続

売買環境

↗ やや改善

- 売却情報（私募ファンドからの出口、再編に伴うREITによるポートフォリオ見直し等）は増加するも検討に値する物件は限定的

東日本大震災の影響について

**平成23年3月に発生した東日本大震災で被災された皆様に心より
お見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。**

1 プレミア投資法人への影響

⇨ **直接的な被害は軽微にとどまっています。**

- 人的被害・運用状況に重大な影響を及ぼす物的被害は発生していません。
- 速やかに実施すべき修繕工事の費用として、約11百万円※を当期の特別損失として処理しました。
- その他の損傷部（共用部における軽微なクラック等）の修繕については、中期的な計画修繕工事と合わせて補修する予定です。

オフィスビルA	4百万円	非常用エレベータ1機の剥離した耐火被覆の補修
オフィスビルB	2百万円	構造上の問題はないが、目立つクラックの早期補修
オフィスビルC	1百万円	エレベータ1機のワイヤーロープ交換
レジデンスA	4百万円	エレベータ3機のワイヤーロープ交換
合計※	11百万円	

※プレミア投資法人が4月末現在保有している不動産等47物件の取得価額合計の0.007%となります。

2 REITセクターへの影響

⇨ **しかしながら、今後以下のような要因が顕在化し、運用状況に影響を及ぼしてくる懸念は否めません。
プレミア投資法人としては、そのような影響を最小限にとどめるよう運用に努めていきます。**

【要因】

経済・金融面

○生産設備の損壊・電力供給の制約による経済活動全般の停滞	●長期化した場合、オフィス賃料の回復を遅らせる懸念
○復興需要が本格化してきた際の資金調達	●緩和基調の金融環境が締まり、機動的なPO、ローンが一時的に制約される懸念

心理面

○原発事故でイメージされている日本、とりわけ東京での企業活動・生活環境に対する海外からの過剰な警戒感	●事故処理が難航した場合、外資系企業のテナント需要が減退する懸念
○被災状況から連想されている超高層レジデンスや湾岸部所在のレジデンスを敬遠する動き	●該当物件へのテナント需要が一時的に減退する懸念

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）

世界有数の電気街として、また、ポップ・カルチャーの発信地としても世界中の注目を集める秋葉原。
秋葉原UDXは、この秋葉原の玄関口にふさわしい、オフィスやレストラン、コンベンションホール等の施設を備えた複合型オフィスビルです。
低層階の高さ約20mの開放感ある大空間は公共スペースとして開放し、既存街区と一体感のある町並みを形成しています。

構造

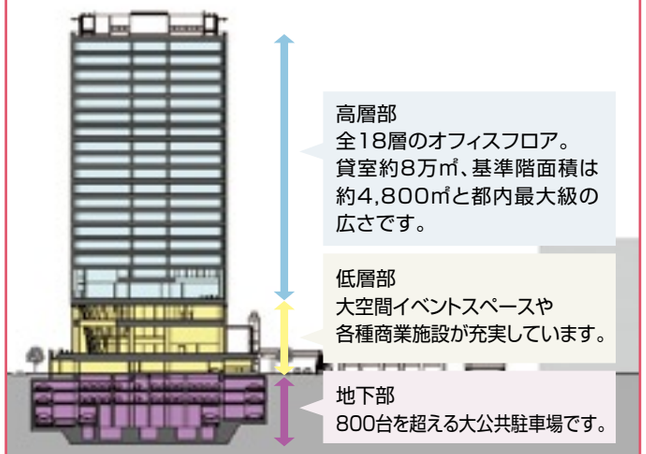


写真:フォワードストローク

芝浦アイランド　ブルームタワー

●物件概要

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）
延床面積	104,186.74㎡（持分16%）（注2）
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
建築時期	平成20年9月
期末稼働率	93.9%

（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益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。

高級レジデンス（全964戸）以外にフィットネスクラブも併設するなど、充実した共有施設を持つ『ブルームタワー』と、介護付き有料老人ホーム（84室）及び高齢者向け賃貸住宅（74戸）と、クリニックモールからなる『ブルームホームズ』により構成されます。

写真:川澄建築写真事務所

ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券とは、「秋葉原UDX」（オフィスビル1棟及びその敷地）を裏付けとする優先出資証券であり、本投資法人は総発行口数282,000口の14%にあたる39,480口を保有しています。

●本優先出資証券の裏付けとなる資産の概要

所在地	千代田区外神田4-14-1
敷地面積	約11,547㎡(仮換地指定証明書記載面積)
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

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

【第17期(平成23年4月30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)
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
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	0.9	8.7
		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
	周辺都市部	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	2.1	10.2
		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	–
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
		ホーマットウッドビル	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	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
		ストーリア赤坂	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
レジデンス	東京23区	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
		アクロス湯島	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
		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	–
その他	–	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注6)	千代田区外神田4-14-1(注6)	14,300	8.6	–
	小計			14,300	8.6	–
合計				165,874	100.0	8.9

(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)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。

ポートフォリオの状況

投資対象地域

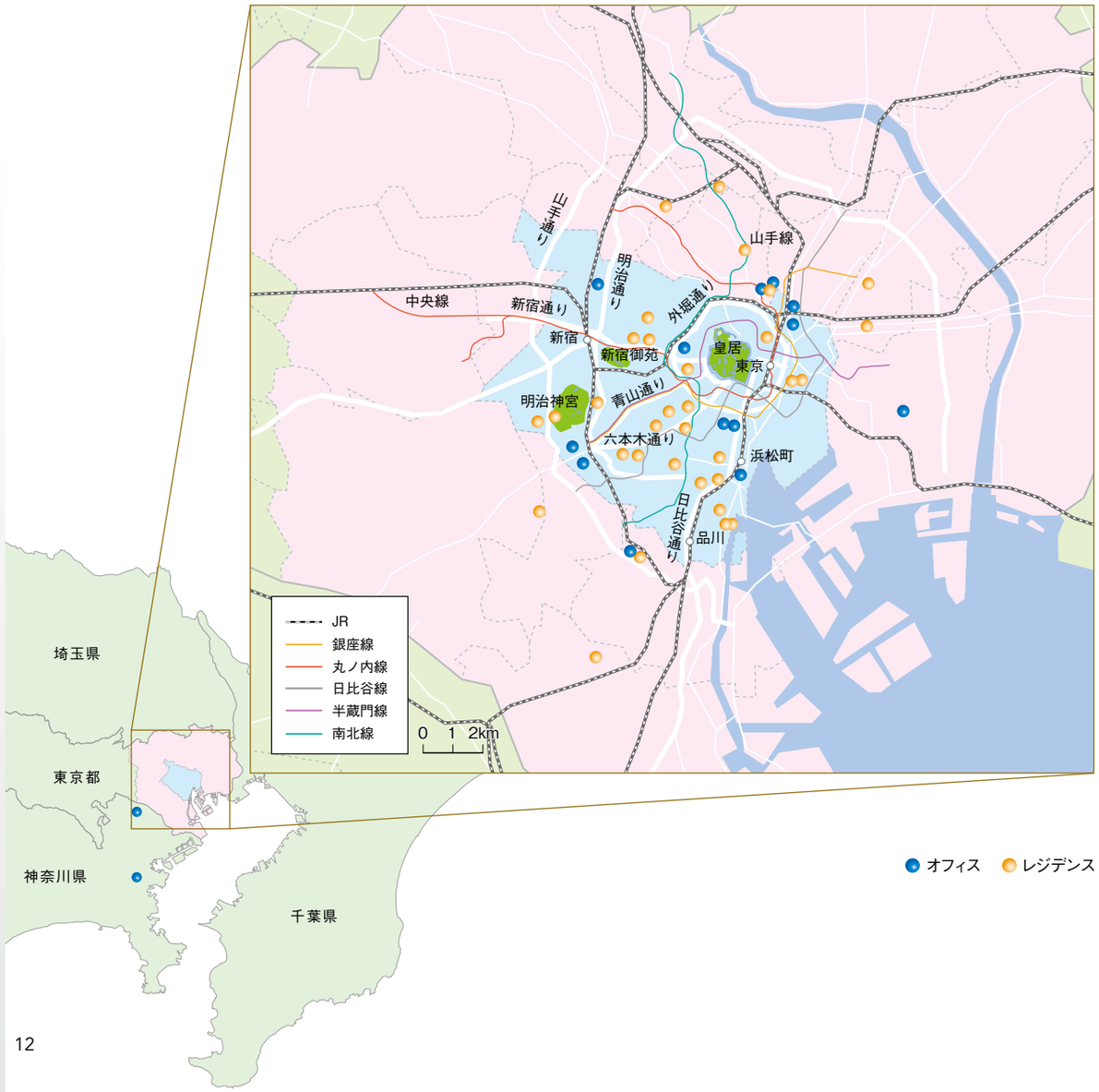
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏を中心とした投資を行います。
◎東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

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

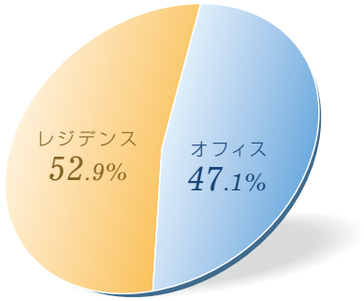
周辺都市部　東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県

ポートフォリオ分布（第17期末）

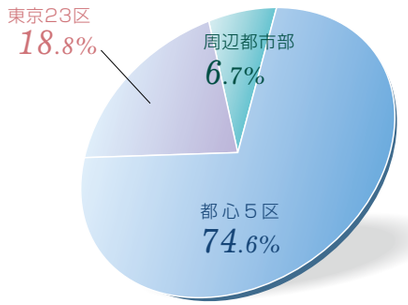


ポートフォリオ投資比率（第17期末）

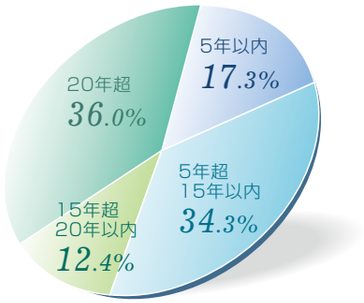
【用途別】



【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。
なお、各投資比率の算出において、優先出資証券の取得価格は含まれていません。

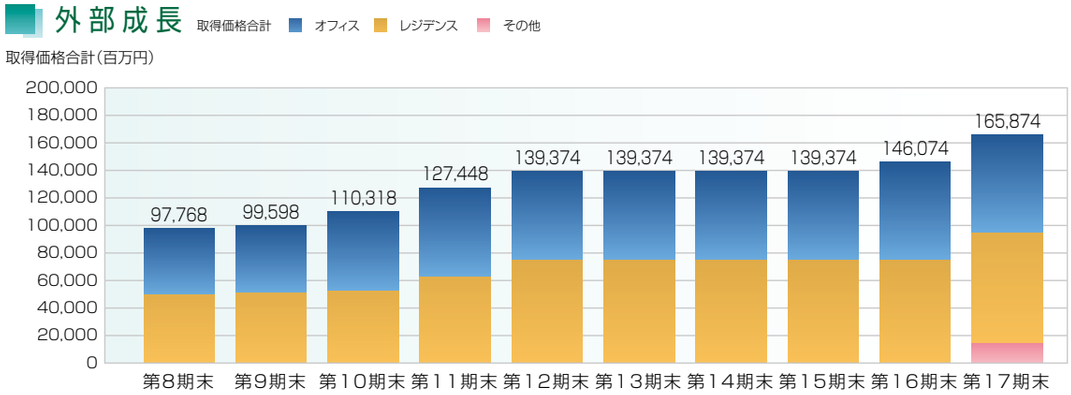
用途別平均築年数（第17期末）

オフィス	23.8年
レジデンス	7.7年
ポートフォリオ全体	15.3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。

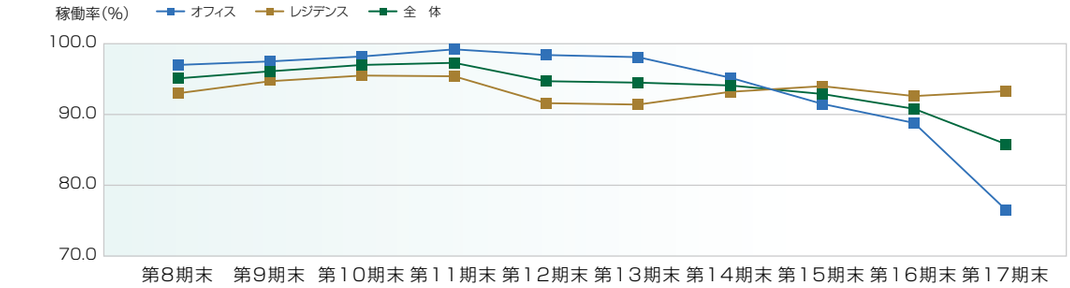
成長ヒストリー

外部成長



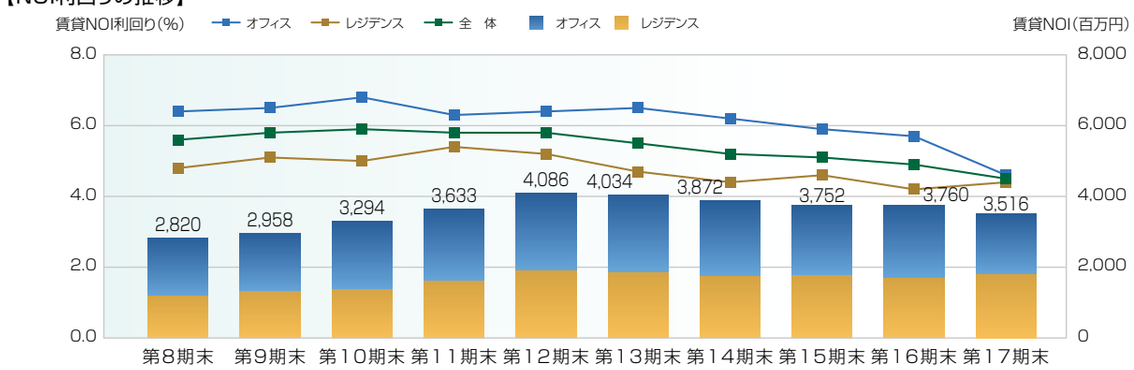
内部成長

【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】

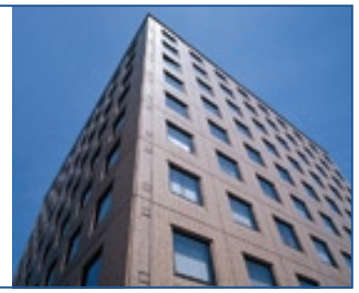


(注1) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値(小数第一位未満切捨て)です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用)+当期減価償却実施額(賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。)
投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首／期末の平均値
(注2) 各用途別の賃貸NOI利回り及び賃貸NOIには、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

前期末（第16期末）保有物件の概要

A1 ランディック新橋ビル

Office 都心5区



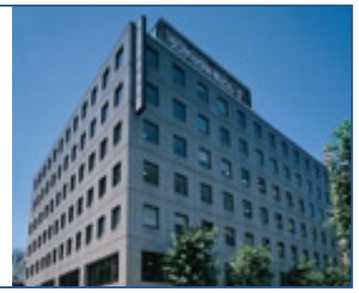
● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	84.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	220
不動産賃貸事業費用(百万円)	89
不動産賃貸事業損益(百万円)	130

A2 ランディック第2新橋ビル

Office 都心5区



● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	49.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	204
不動産賃貸事業費用(百万円)	100
不動産賃貸事業損益(百万円)	103

A3 フジビル37

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	88.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	77
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	49

A4 KN渋谷3

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	16.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	91
不動産賃貸事業費用(百万円)	69
不動産賃貸事業損益(百万円)	21

A5 高田馬場センタービル

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	255
不動産賃貸事業費用(百万円)	108
不動産賃貸事業損益(百万円)	146

A6 六番町ビル

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業損益(百万円)	222

(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

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	68
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	41

A8 YS海岸ビル

Office 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	170
不動産賃貸事業費用(百万円)	79
不動産賃貸事業損益(百万円)	90

A9 岩本町ビル

Office 東京23区

● 物件概要

所在地	千代田区岩本町3-2-4
敷地面積	1,291.39㎡
延床面積	9,756.89㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建
建築時期	昭和48年11月

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	98.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	218
不動産賃貸事業費用(百万円)	78
不動産賃貸事業損益(百万円)	139

B1 IPB御茶ノ水ビル

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office 東京23区

● 物件概要

所在地	文京区本郷3-3-11
敷地面積	460.41㎡ (内、356.88㎡につき所有権、その他の部分につき敷地利用権)
延床面積	2,314.89㎡
構造	鉄骨·鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
建築時期	平成4年3月

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	88.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	64
不動産賃貸事業費用(百万円)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	41

前期末（第16期末）保有物件の概要

B2 プレミア東陽町ビル

Office 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	156
不動産賃貸事業費用(百万円)	64
不動産賃貸事業損益(百万円)	92

B3 上野THビル

Office 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	122
不動産賃貸事業費用(百万円)	62
不動産賃貸事業損益(百万円)	60

(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

Office 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	88.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	73
不動産賃貸事業費用(百万円)	36
不動産賃貸事業損益(百万円)	36

(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

Office 周辺都市部

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	169
不動産賃貸事業費用(百万円)	69
不動産賃貸事業損益(百万円)	99

C2 かながわサイエンスパークR&D棟

Office 周辺都市部

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	45.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	326
不動産賃貸事業費用(百万円)	255
不動産賃貸事業損益(百万円)	70

(注1)括弧内の割合は、本物件の敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合(27%)を示します。
(注2)括弧内の割合は、本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合を示します。

D1 パークアクシス四谷ステージ

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	156
不動産賃貸事業費用(百万円)	78
不動産賃貸事業損益(百万円)	78

D2 パークアクシス明治神宮前

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	80.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	43
不動産賃貸事業費用(百万円)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	19

D3 サンパレス南麻布

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	84.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	28
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	8

D4 キャビンアリーナ赤坂

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	22

D5 キャビンアリーナ南青山

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	18

前期末（第16期末）保有物件の概要

D6 ビュロー紀尾井町

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	47

D7 ホーマットウッドビル

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	128
不動産賃貸事業費用(百万円)	83
不動産賃貸事業損益(百万円)	45

D8 六本木グリーンテラス

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	118
不動産賃貸事業費用(百万円)	61
不動産賃貸事業損益(百万円)	56

D9 プレミアステージ芝公園Ⅱ

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	36
不動産賃貸事業費用(百万円)	32
不動産賃貸事業損益(百万円)	4

D10 プレミアステージ日本橋茅場町

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	94
不動産賃貸事業費用(百万円)	42
不動産賃貸事業損益(百万円)	51

D11 ラング･タワー京橋

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	35
不動産賃貸事業費用(百万円)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	19

D12 プレミアステージ三田慶大前

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	36

D13 プレミアロッソ

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	85.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	45
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	18

D14 プレミアブラン代々木公園

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	63
不動産賃貸事業費用(百万円)	31
不動産賃貸事業損益(百万円)	32

D15 プレミアステージ内神田

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	82.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
不動産賃貸事業費用(百万円)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	33

前期末（第16期末）保有物件の概要

D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	98.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	27

D17 Walk赤坂

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	78.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	51
不動産賃貸事業費用(百万円)	31
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

D18 プレミアステージ芝公園

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	29

D19 MEW

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

D20 芝浦アイランド　エアタワー

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	345
不動産賃貸事業費用(百万円)	215
不動産賃貸事業損益(百万円)	130

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

D21 ストーリア赤坂

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	86.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	92
不動産賃貸事業費用(百万円)	42
不動産賃貸事業損益(百万円)	50

D22 ルネ新宿御苑タワー

Residence 都心5区

● 物件概要

所在地	新宿区新宿1-30-16
敷地面積	1,323.07㎡
延床面積	11,203.40㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付25階建
総戸数	163戸、店舗1区画
建築時期	平成14年12月

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	190
不動産賃貸事業費用(百万円)	103
不動産賃貸事業損益(百万円)	87

E1 ビーサイト大崎

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	27
不動産賃貸事業費用(百万円)	10
不動産賃貸事業損益(百万円)	17

前期末（第16期末）保有物件の概要

E2 プレミアガーデン本郷

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	31
不動産賃貸事業費用(百万円)	10
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

E3 プレミアグランデ馬込

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	44
不動産賃貸事業費用(百万円)	21
不動産賃貸事業損益(百万円)	22

E4 プレミアノッツェ祐天寺

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	19

E5 アクロス湯島

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	52
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	25

E6 プレミアステージ駒込

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	30

E7 プレミアステージ大塚

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	43
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	24

E8 プレミアステージ本所吾妻橋

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	82
不動産賃貸事業費用(百万円)	36
不動産賃貸事業損益(百万円)	45

E9 プレミアステージ両国

Residence 東京23区

● 物件概要

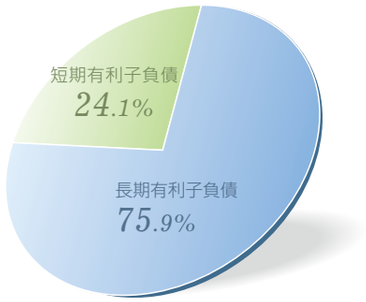
所在地　墨田区緑2-18-1
敷地面積　480.32㎡
延床面積　2,475.38㎡
構造　鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
総戸数　67戸
建築時期　平成20年3月

	第17期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	98.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	47
不動産賃貸事業費用(百万円)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	23

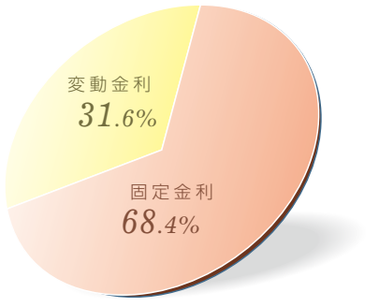
財務の状況

有利子負債の状況（第17期末）

【期間の区分(注)】

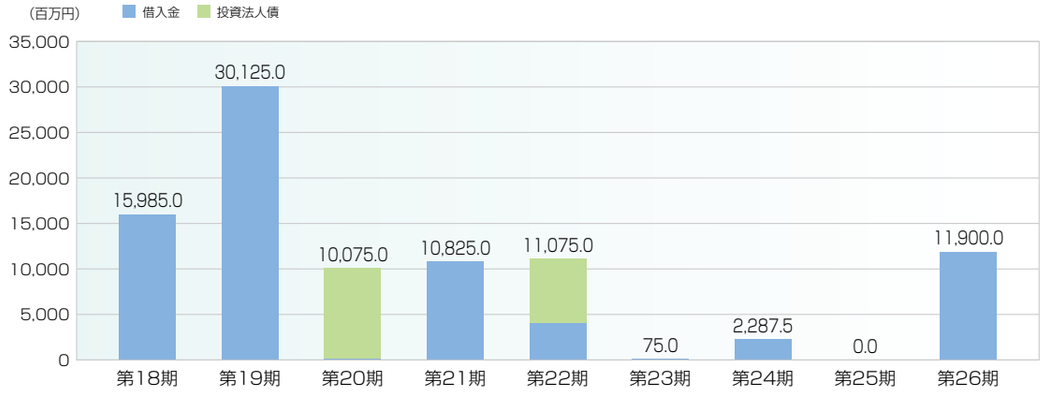


【固定金利と変動金利】

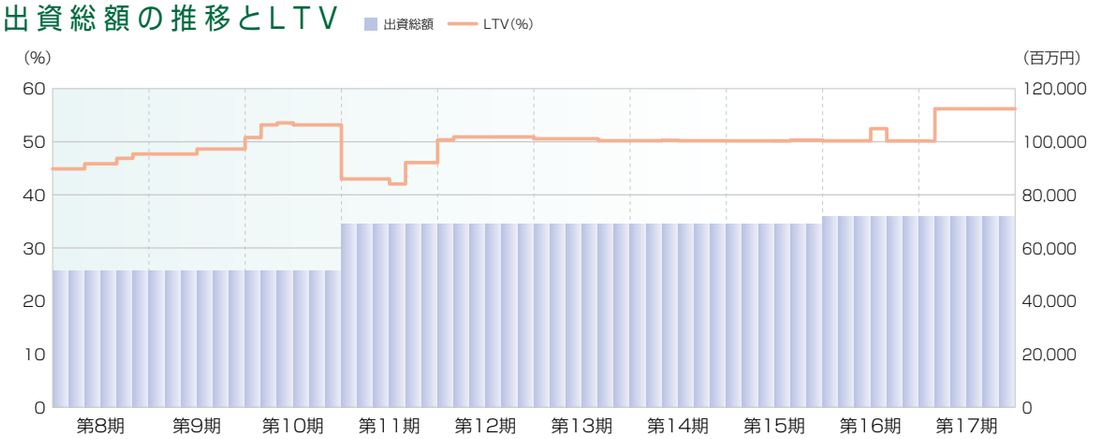


(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

【返済期日の分散状況】



出資総額の推移とLTV



(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。

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。

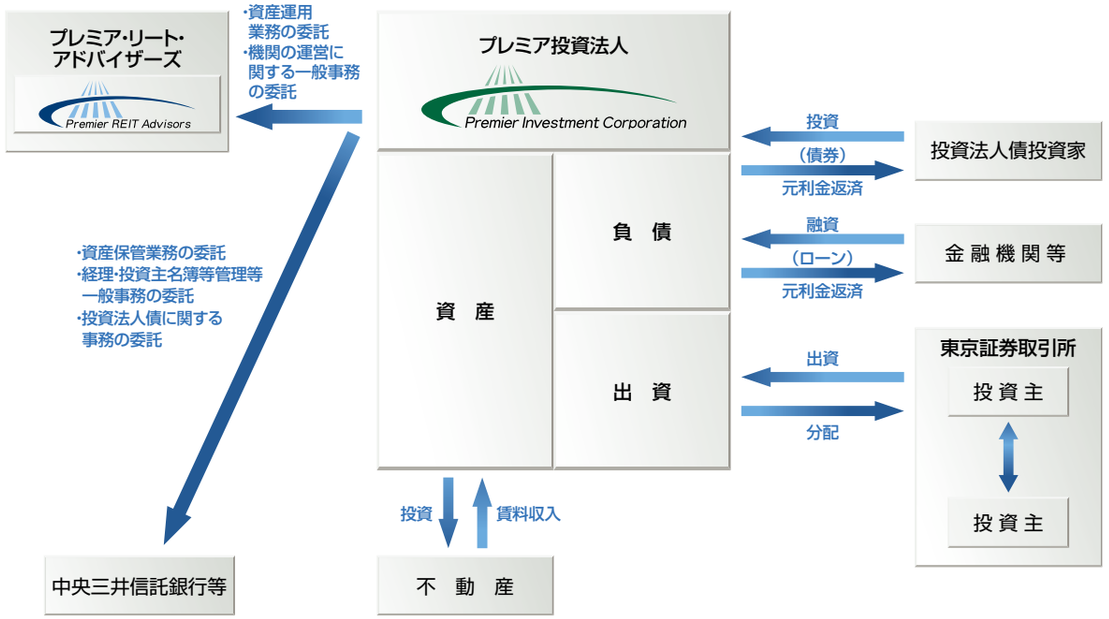
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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

適時適切な情報開示に心掛けます

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

投資法人の仕組み



(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

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

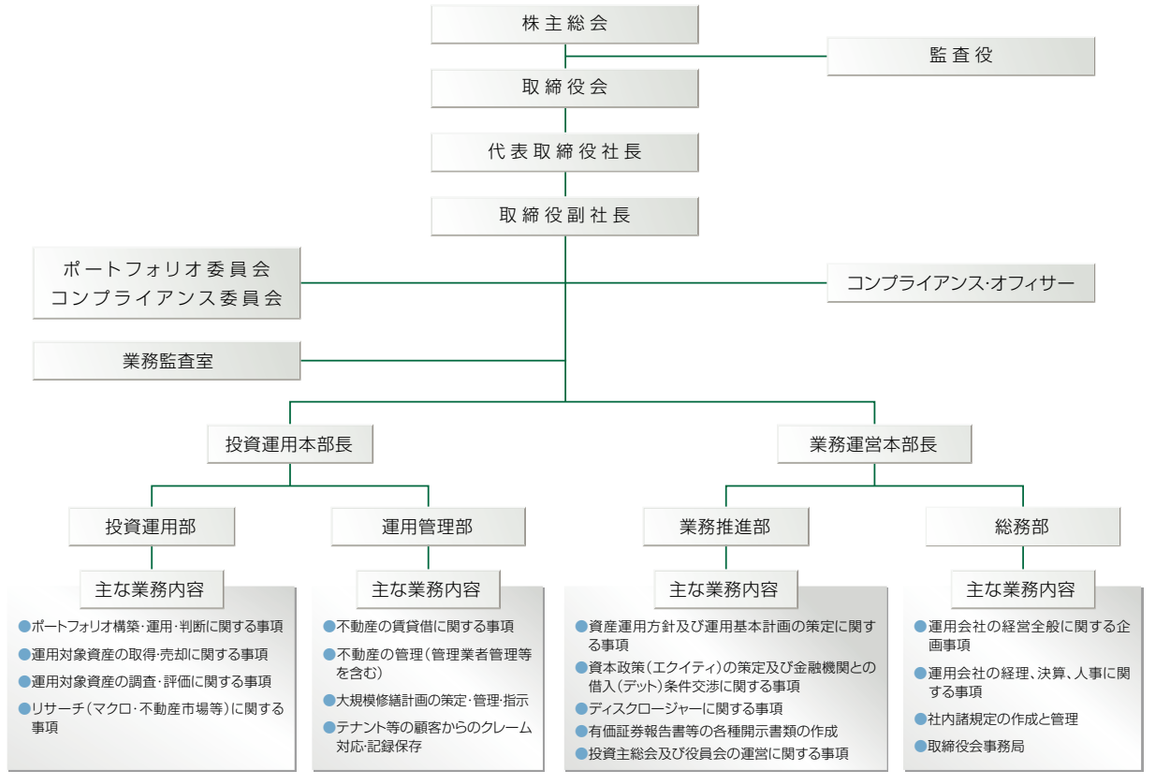
沿　革

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4月30日現在）



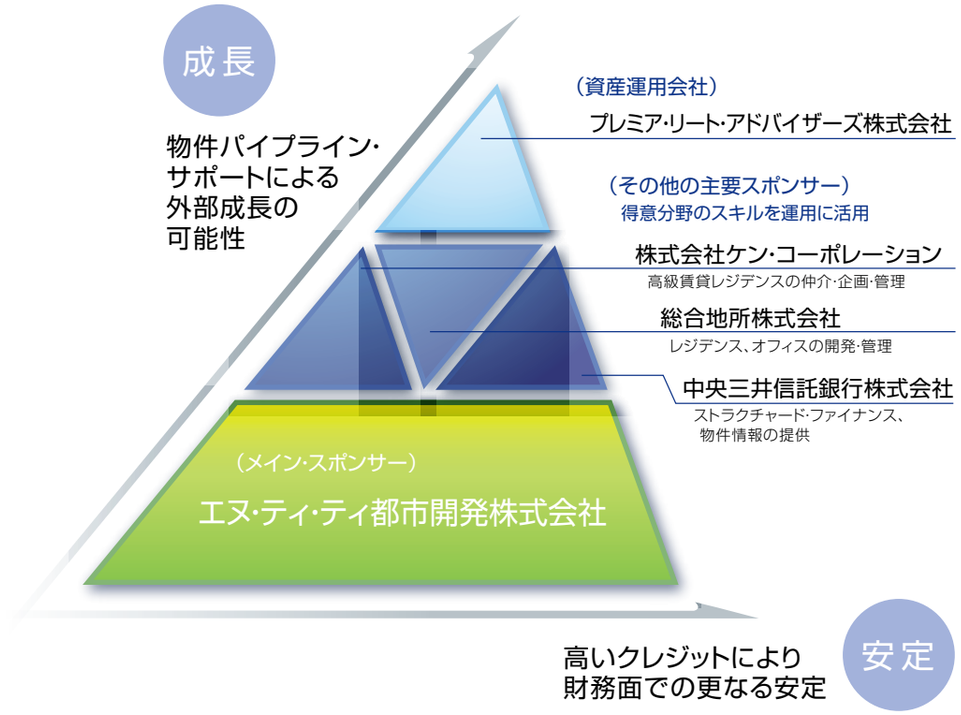
株主構成

（平成23年4月30日現在）

株　主	住　所	株式数	比率
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	3,186株	53.1%
株式会社ケン･コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目２番７号	1,800株	30.0%
総合地所株式会社	東京都港区芝公園二丁目４番１号	600株	10.0%
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番１号	294株	4.9%
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町６番５号	120株	2.0%
	合　計	6,000株	100.0%

スポンサーのサポート体制

プレミア･リート･アドバイザーズ株式会社は、平成22年５月に新たなスポンサーとなったエヌ･ティ･ティ都市開発株式会社のグループ企業です。
メイン･スポンサーである同社を中心に多種多様な強みをもった各スポンサーが、資産運用業務を力強くバックアップしています。



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間			自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日	自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日	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
営業成績							
営業収益		千円	5,462,513	5,318,986	5,117,572	5,237,765	5,171,445
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(5,462,513)	(5,318,986)	(5,117,572)	(5,237,765)	(5,022,768)
営業費用		千円	2,756,267	2,757,242	2,684,965	2,811,567	2,899,766
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(2,337,182)	(2,350,247)	(2,265,101)	(2,396,183)	(2,479,011)
営業利益		千円	2,706,245	2,561,743	2,432,606	2,426,197	2,271,678
経常利益		千円	2,144,429	1,951,725	1,831,214	1,776,539	1,531,930
当期純利益	(a)	千円	2,143,393	1,950,036	1,830,214	1,774,814	1,519,501
財産等の状況(期末日現在)							
総資産額	(b)	千円	147,430,632	146,906,094	146,755,777	152,370,359	171,586,194
（対前期比）		%	(△1.4)	(△0.4)	(△0.1)	(+3.8)	(+12.6)
有利子負債額		千円	69,500,000	69,462,500	69,787,500	72,422,500	92,347,500
純資産額	(c)	千円	71,088,753	70,895,392	70,775,631	73,732,767	73,477,481
（対前期比）		%	(△0.1)	(△0.3)	(△0.2)	(+4.2)	(△0.3)
出資総額		千円	68,945,312	68,945,312	68,945,312	71,957,904	71,957,904
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	2,143,396	1,949,976	1,830,270	1,774,786	1,519,524
配当性向	(注1)(d)/(a)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口数	(e)	口	131,400	131,400	131,400	140,100	140,100
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	541,010	539,538	538,627	526,286	524,464
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	16,312	14,840	13,929	12,668	10,846
（うち1口当たり利益分配金）		円	(16,312)	(14,840)	(13,929)	(12,668)	(10,846)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
財務指標							
総資産経常利益率	(注2)	%	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)	0.9 (1.9)
純資産利益率	(注3)	%	3.0 (6.1)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)	2.5 (4.9)	2.1 (4.2)
純資産比率	(c)/(b)	%	48.2	48.3	48.2	48.4	42.8
（対前期比増減）		千円	(+0.6)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)	(△5.6)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	千円	4,034,434	3,872,198	3,752,979	3,760,367	3,516,442

（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13期は会計計算期間181日、第14期は同184日、第15期は同181日、第16期は同184日、第17期は同181日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。
（注4）賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件にかかる減価償却費に限ります。）

2 当期の資産の運用の経過

A．ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「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4月30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17期末（平成23年4月30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16期まで16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、失業率が依然として高水準にあるなど厳しい状況にあるものの、海外経済の回復を背景として輸出に持ち直しの動きが見られ、また、企業収益が改善するなど、景気の足踏み状態から脱却する兆候を示していました。

しかしながら、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。）により、東日本沿岸を中心として多くの製造業が生産設備に多大な被害を受けたことに加え、関東地方を中心とした電力供給不足に伴い、各種製造施設における減産が生じ、かつ幅広い業種において営業時間の短縮を余儀なくされることから、生産・販売活動が広範囲に渡って制約を受けるものと見られており、当面の経済活動は全般的に停滞することが予想されます。

b．不動産投資市場においては、国内の金融機関が、ここ数年で価格調整の進んだオフィスビルやレジデンスなど不動産の新規取得資金への融資に対して前向きな姿勢を取り戻し始めたことなどから、私募ファンドやJ-REIT（不動産投資信託）による取得を中心に売買が増加するなど活性化しつつあります。但し、本震災後は海外投資家を始めとして、その影響を見極めようとする傾向が強く、投資市場は全般的に様子見の傾向が強くなっています。

本投資法人が投資対象とする東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの市場環境は以下のとおりです。

＜オフィスビル＞

オフィスビルの賃貸市場においては、いわゆるAクラスビルにおいて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が、Bクラス以下の物件については空室率が高水準で推移する中、テナント誘致競争の厳しさが増しており、賃料水準は依然として下落傾向にあります。

一方、売買市場においては、資金調達環境の改善により取引が増加しており、キャップ・レートの上昇傾向には歯止めがかかりつつあります。

＜レジデンス＞

レジデンスの賃貸市場においては、高額賃料の物件を中心にテナントの入れ替えや契約更新に際して賃料水準の下落が続いていますが、その動きは小幅になってきており、賃料相場に底打ち感が出つつあるとともに、稼働率も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り、特に都心の物件については、ある程度の賃料下落を織り込んでの取引が成約していることから、キャップ・レートはやや下落

する傾向が出ています。
なお、本投資法人が保有するオフィスビル及びレジデンスにつき、本震災による損傷等といった直接的な被害は限定的（注）でした。

（注）本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、災害損失引当金10,078千円として当期に計上しました。本震災により当期中に発生した原状回復費用900千円との合計10,978千円を当期の特別損失（災害による損失）に計上しています。

c．このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成22年12月8日にユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（取得価格14,300百万円）（注）を、また、平成22年12月9日に芝浦アイランド　ブルームタワー（レジデンス　取得価格5,500百万円）を取得しました。この結果、平成23年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル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4月30日現在でオフィスビルが前期末比12.3%減の76.5%、レジデンスが前期末比0.7%増の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22年12月8日付けで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及び平成22年12月9日付けで取得した芝浦アイランド　ブルームタワーに係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、平成22年12月8日に総額20,000百万円を借入れました。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。

借入先：株式会社三井住友銀行から12,000百万円、中央三井信託銀行株式会社から5,000百万円、NTTファイナンス株式会社から3,000百万円
借入日：平成22年12月8日
元本返済日：平成23年12月8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

b．上記のほか、手元資金により、平成22年11月30日及び平成23年2月28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4月30日現在の有利子負債総額は92,347.5百万円（短期借入金22,290百万円、長期借入金53,057.5百万円（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）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は75.9%となりました。

c．本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

信用格付業者	格付け内容		
	発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（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+（安定的）	A+	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1（安定的）	Baa1	－

D．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益5,171百万円、営業利益2,271百万円、経常利益1,531百万円、当期純利益は1,519百万円を計上しました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,846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	グリーンシューオプションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	（注4）
平成17年５月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	（注5）
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	（注6）
平成22年５月14日	第三者割当	8,700	140,100	3,012	71,957	（注7）

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

【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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成21年4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
最　高	354,000円	398,000円	419,500円	389,000円	439,500円
最　低	157,500円	317,000円	285,500円	318,500円	312,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,846円としました。

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間	（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）	（自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日）	（自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日）	（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）
当期純利益	2,143,393千円	1,950,036千円	1,830,214千円	1,774,814千円	1,519,501千円
利益留保額	44千円	104千円	48千円	76千円	52千円
金銭の分配金総額（1口当たり分配金）	2,143,396千円（16,312円）	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）
うち利益分配金総額（1口当たり利益分配金）	2,143,396千円（16,312円）	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）
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、東日本大震災の影響が、東北地方及び関東地方を中心とした製造業、非製造業の生産・販売活動に広く波及するものと予測されます。とりわけ、今後の電力供給体制の復旧に時間を要する場合は、経済活動の停滞が長期化し、景気が下振れする可能性があります。

こうしたことから、当面の景気動向は不透明感が強いものの、都心部のレジデンスについては、東京圏への人口流入が続いていることから、総じて賃貸物件に対する需要は底堅く、稼働率の改善とともに、下落傾向にあった賃料水準は底を打ちつつあります。

一方、都心部のオフィスビルについては景気の先行不透明感から需要の回復力が弱く、特にいわゆるBクラスビルの稼働率の低下と賃料水準の下落が依然として止まっておらず、本投資法人は引続き、空室の埋め戻しに最大限努力していく方針です。

なお、レジデンス、オフィスビルともにこの度の震災が発生したことによるリーシング活動への影響は今のところ顕著ではありませんが、賃貸物件の立地特性や構造特性に対するテナントの選別動向には留意を要するものと思われます。

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、賃料収入の発生の遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しの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。

上記のほかに財務戦略上の観点からの売却、例えば有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えることに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施することも考えられます。

D．管理運営（内部成長）について

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

a．テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。

b．賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。

c．物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

E．資金調達について

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

・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4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

［資金の借入について］

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。

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。

・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

投資法人の概況

1 出資の状況

期別 / 項目	第13期（平成21年4月30日現在）	第14期（平成21年10月31日現在）	第15期（平成22年4月30日現在）	第16期（平成22年10月31日現在）	第17期（平成23年4月30日現在）
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	131,400口	131,400口	131,400口	140,100口	140,100口
出資総額	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	71,957百万円	71,957百万円
投資主数	10,713人	10,922人	11,041人	10,614人	10,134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	27,089	19.33
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	11,609	8.28
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	8,721	6.22
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
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
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	3,791	2.70
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
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	2,000	1.42
ザ　バンク　オブ　ニューヨーク　トリーテイー ジヤスデツク　アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	1,923	1.37
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	1,872	1.33
合　計		72,730	51.91

（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（注1）	－	4,800（注1）
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（注2）	公認会計士 新沢忠事務所、公認会計士	2,100（注2）
会計監査人（注3）	あらた監査法人（注4）	－	8,500

（注1）平成23年3月31日付けで松澤宏が執行役員を辞任し、同年4月1日付けで川守祐市が執行役員に就任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には当期中において松澤宏及び川守祐市に支払った報酬の合計金額を記載しています。
（注2）平成23年3月31日付けで玉澤健兒が監督役員を辞任し、同年4月1日付けで新沢忠が監督役員に就任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には当期中において玉澤健兒及び新沢忠に支払った報酬の合計金額を記載しています。
（注3）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4）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・マーケッツ株式会社

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16期（平成22年10月31日現在）		第17期（平成23年4月30日現在）	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率（%）	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率（%）
信託不動産（注1）	都心5区	オフィス	46,181	30.3	46,035	26.8
		レジデンス	58,374	38.3	63,550	37.0
	東京23区	オフィス	14,435	9.5	14,375	8.4
		レジデンス	13,897	9.1	13,786	8.0
	周辺都市部	オフィス	9,024	5.9	8,958	5.2
		レジデンス	－	－	－	－
小　計			141,912	93.1	146,706	85.5
優先出資証券（注3）			－	－	14,378	8.4
預金・その他資産（注4）			10,457	6.9	10,501	6.1
資産総額計			152,370 (141,912)(注5)	100.0 (93.1)(注5)	171,586 (146,706)(注5)	100.0 (85.5)(注5)

（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）第17期中の平成22年12月8日付けで「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとするユーディーエックス特定目的会社優先出資証券39,480口を取得しました。
（注4）本投資法人は、外貨建資産を保有していません。
（注5）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16期につき4,757百万円、第17期につき4,208百万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16期96.3%、第17期88.0%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	8,115	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	7,165	13,092.43 （注2）	12,258.46 （注2）	93.6 （注2）	6.9	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,908	6,948.72	3,449.24	49.6	4.1	オフィス
A9	岩本町ビル	6,850	7,391.87	7,281.74	98.5	4.3	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,567	6,555.04	6,018.74	91.8	3.8	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,271	5,568.00	4,677.48	84.0	4.4	オフィス
D23	芝浦アイランド　ブルームタワー	5,595	12,254.17 （注3）	11,508.81 （注3）	93.9 （注3）	4.4	レジデンス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,513	14,990.65 （注4）	6,756.04 （注4）	45.1 （注4）	6.5	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,083	5,944.76	5,293.84	89.1	3.4	オフィス
A4	KN渋谷3	4,973	5,761.34	973.96	16.9	1.8	オフィス
合　計		63,043	85,379.75	65,091.08	76.2	46.2	

（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17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4月30日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
A1	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	6,540	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	7,310	6,908
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	1,548
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,350	4,973
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	5,490	4,490
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	8,210	8,115
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	1,280	1,793
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	3,300	5,083
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	6,530	6,850
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	1,295
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	4,430	4,173
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	4,658
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	2,580	4,247
C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,480	3,444
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	5,170	5,513
オフィスビル　小計				67,170	69,369
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	4,320	4,775
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	2,541
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	633	1,087
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	1,060	1,250
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	1,000	980
D6	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,390	1,782
D7	ホーマットウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	3,300	4,966
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	3,370	4,287
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	1,570	2,024
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	2,410	2,247
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	886	871
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	1,440	1,543
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	1,270	1,607
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	1,950	2,211
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	1,650	1,643
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	1,420	1,417
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,440	1,886
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	1,589
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,050	1,518
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	7,165
D21	ストーリア赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	2,930	3,991
D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区新宿一丁目30番16号	信託受益権	4,790	6,567
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	5,595
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	833	961
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	775	984
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	1,000	1,451
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	1,160	1,526
E5	アクロス湯島	東京都文京区湯島三丁目16番11号	信託受益権	1,420	1,704
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	1,540	1,739
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	1,140	1,295
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	2,400	2,657
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	1,320	1,466
レジデンス　小計				64,817	77,336
合　計				131,987	146,706

（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ー・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は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3,629千円）は含んでいません。

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

物件番号	不動産等の名称	第16期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）				第17期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）			
		テナント総数期末日現在（件）（注1）	稼働率期末日現在（%）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数期末日現在（件）（注1）	稼働率期末日現在（%）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
A1	ランディック新橋ビル	10	95.7	246	4.7	9	84.0	220	4.4
A2	ランディック第2新橋ビル	7	76.2	211	4.0	6	49.6	204	4.1
A3	フジビル37	6	100.0	82	1.6	5	88.6	77	1.5
A4	KN渋谷3	1	76.6	265	5.1	1	16.9	91	1.8
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	261	5.0	8	100.0	255	5.1
A6	六番町ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
A7	櫻岳ビル	4	100.0	69	1.3	4	100.0	68	1.4
A8	YS海岸ビル	15	88.9	167	3.2	15	89.1	170	3.4
A9	岩本町ビル	9	78.3	261	5.0	9	98.5	218	4.3
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	67	1.3	5	88.7	64	1.3
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	159	3.0	2	100.0	156	3.1
B3	上野THビル	5	87.2	127	2.4	5	89.2	122	2.4
B4	五反田NTビル（注3）	5	67.6	69	1.3	7	88.6	73	1.5
C1	日総第3ビル	7	100.0	164	3.1	7	100.0	169	3.4
C2	かながわサイエンスパークR&D棟（注4）	39	85.7	454	8.7	37	45.1	326	6.5
	オフィスビル　小　計	125	88.8	2,940	56.1	121	76.5	2,552	50.8
D1	パークアクシス四谷ステージ	120/127	94.9	163	3.1	116/127	90.6	156	3.1
D2	パークアクシス明治神宮前（注5）	27/29	90.9	61	1.2	25/29	80.5	43	0.9
D3	サンパレス南麻布	11/13	83.9	30	0.6	11/13	84.7	28	0.6
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32	92.3	40	0.8	30/32	92.4	40	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	34/37	92.7	38	0.7	36/37	97.9	37	0.7
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.2	1/1	100.0	62	1.2
D7	ホーマットウッドビル	25/28	88.4	134	2.6	27/28	95.1	128	2.6
D8	六本木グリーンテラス	30/33	92.2	120	2.3	32/33	97.2	118	2.4
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	36/88	41.8	39	0.8	81/88	92.7	36	0.7
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	133/135	98.7	93	1.8	131/135	97.1	94	1.9
D11	ラング・タワー京橋（注6）	53/54	98.3	36	0.7	51/54	95.1	35	0.7
D12	プレミアステージ三田慶大前（注7）	46/50	93.7	53	1.0	48/50	96.8	56	1.1
D13	プレミアロッソ	42/44	95.2	50	1.0	38/44	85.2	45	0.9
D14	プレミアプラン代々木公園	55/60	91.7	64	1.2	57/60	95.2	63	1.3
D15	プレミアステージ内神田（注8）	42/45	95.5	63	1.2	43/45	82.8	56	1.1
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注9）	36/37	98.4	46	0.9	36/37	98.2	46	0.9
D17	Walk赤坂	16/19	81.6	56	1.1	15/19	78.7	51	1.0
D18	プレミアステージ芝公園	42/44	95.5	44	0.9	40/44	90.7	46	0.9
D19	MEW	21/21	100.0	37	0.7	20/21	95.1	40	0.8
D20	芝浦アイランド　エアタワー（注10）	841/878	96.0	343	6.6	825/878	93.6	345	6.9
D21	ストーリア赤坂	45/50	90.0	95	1.8	44/50	86.6	92	1.9
D22	ルネ新宿御苑タワー（注11）	151/164	92.9	186	3.6	151/164	91.8	190	3.8
D23	芝浦アイランド　ブルームタワー（注12）	－	－	－	－	898/966	93.9	221	4.4
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	33	0.6	1/1	100.0	27	0.6
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	92.5	32	0.6	13/14	93.8	31	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	33/33	100.0	45	0.9	32/33	97.0	44	0.9
E4	プレミアノッツェ祐天寺	29/32	91.0	41	0.8	31/32	96.4	40	0.8
E5	アクロス湯島	65/70	92.0	51	1.0	67/70	96.0	52	1.0
E6	プレミアステージ駒込	72/75	96.0	52	1.0	71/75	94.4	56	1.1
E7	プレミアステージ大塚（注13）	53/59	92.5	44	0.9	55/59	95.6	43	0.9
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	121/126	96.3	81	1.6	123/126	97.0	82	1.6
E9	プレミアステージ両国	63/67	94.4	48	0.9	66/67	98.9	47	0.9
	レジデンス　小　計	2,287/2,466	92.6	2,297	43.9	3,215/3,432	93.3	2,470	49.2
	合　計	2,412	90.8	5,237	100.0	3,336	85.8	5,022	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　ブルームタワーの総戸数には、店舗等2区画が含まれています。また、「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注13） 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4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数　量（口）	帳簿価額		評価額		評価損益（百万円）	備　考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	39,480（注1）	－	14,378	－	14,378（注2）	－	

（注1） 「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口のうちの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4月30日現在において、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
ホーマットウッドビル	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	5,987	66,085
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	4,937	3,739

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119,102千円であり、当期費用に区分された修繕費170,380千円と合わせ、289,483千円の工事等を実施しています。なお、この他に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、災害損失引当金10,078千円として当期に計上し、本震災により当期中に発生した原状回復費用900千円との合計10,978千円を当期の特別損失（災害による損失）に計上しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支出金額（千円）
日総第3ビル	神奈川県横浜市	消火設備部品交換工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 4 月	10,034
KN渋谷3	東京都渋谷区	衛生設備更新工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	13,025
KN渋谷3	東京都渋谷区	照明設備更新工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	10,140
その他の工事等				85,903
合　計				119,102

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：千円）

期別 / 項目	第13期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）	第14期 （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）	第15期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	第16期 （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	第17期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
前期末積立金残高	274,445	280,195	285,945	291,695	297,445
当期積立額	5,750	5,750	5,750	5,750	48,496
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	280,195	285,945	291,695	297,445	345,941

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第16期 （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	第17期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
(a) 資産運用報酬	205,752千円	198,295千円
(b) 資産保管手数料	14,220千円	15,808千円
(c) 一般事務委託手数料	69,742千円	82,451千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	116,668千円	115,199千円
合　計	415,383千円	420,755千円

2 借入状況

第17期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社りそな銀行	平成22年 5 月21日	1,190	1,190	1.04523	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	1,100					
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 8 日	－	12,000	1.04000	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					
	NTTファイナンス株式会社		－	3,000					
	小　計		2,290	22,290					
1年内返済予定の長期借入金（注10）	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	3,000	1.89375	平成23年 7 月29日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	（注4）	150 （注4）	150 （注4）	（注4）	（注4）	（注4）	（注4）	（注4）
	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	2,200	1.44523	平成23年 5 月20日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社三井住友銀行		920	920					
	オリックス信託銀行株式会社	平成22年 3 月31日	1,000	1,000	1.34523	平成24年 3 月30日	期限一括	（注6）	無担保・無保証・変動金利
	小　計		23,820	23,820					

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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7）	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7）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年5月22日	2,662（注4）	2,587（注4）	1.94523	平成26年5月22日（注8）	分割約定弁済（注8）	（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7）	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9）	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					
	小　計		29,312	29,237					
合　計			55,422	75,347					

（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ものです。
（注4） 当該借入金は分割約定弁済付きであり、（注8）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」（2,587,500千円）に区分して記載しています。借入日、平均利率等の情報は「長期借入金」記載欄に一括して記載しています。
（注5） 長期借入金の返済に充当するための資金です。
（注6） 手元資金の拡充のための資金です。
（注7） 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8） 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9） 投資法人債の償還に充当するための資金です。
（注10）1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日の翌日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

3 投資法人債

第17期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年9月8日	10,000	10,000	1.41	平成24年9月7日	一括償還	（注1）	（注2）
第3回無担保投資法人債	平成22年8月18日	7,000	7,000	0.97	平成25年8月16日		（注3）	（注2）
合　計		17,000	17,000					

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

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注3）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
A23	芝浦アイランド　ブルームタワー（注1）	平成22年12月9日	5,500	－	－	－	－
－	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（注2）	平成22年12月8日	14,300	－	－	－	－
合　計		－	19,800	－	－	－	－

（注1）当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しています。
（注2）「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%）を取得しています。
（注3）取得価格には、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

2 その他資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

A．調査を行った者の名称　　あらた監査法人

B．価格調査の結果

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取得年月日又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注1）	特定資産の調査価格（百万円）（注2）
取得	D23	芝浦アイランド　ブルームタワー	平成22年12月9日	5,500	5,740
取得	－	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	平成22年12月8日	14,300	14,300

（注1）取得価格には、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2）特定資産の価格等の調査は、資産の取得時及び譲渡時に、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また特定資産の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について同監査法人から調査報告書を受領しています。

C．調査の方法

a．不動産信託受益権について

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

b．優先出資証券について

上記調査価格は、資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が合理的に算出した見積価格です。また、優先出資証券を特定するために必要な事項及び優先出資証券の内容については、本投資法人の提出した資料と照合し、一致しました。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A．取引状況

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

区　分	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳（注1）			
	買付額等（百万円）（注2）	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額（百万円）(%)（注2）	売付額等（百万円）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額（百万円）(%)
総　額	19,800	5,500（27.8）	－	－
利害関係人等及び主要株主との取引の内訳				
有限会社芝浦キャナル開発	－	5,500（27.8）	－	－
合　計	－	5,500（27.8）	－	－

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	604,712	アール･エー･アセット･マネジメント株式会社（注3）	282,744（注3）	46.8
		エヌ･ティ･ティ都市開発ビルサービス株式会社	27,964（注4）	4.6
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン･コーポレーション	1,200	100.0
不動産賃貸マーケット調査費	6,850	ケン不動産投資顧問株式会社	1,200	17.5
合　計	612,762		313,108	51.1

（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有限会社芝浦キャナル開発、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社ケン・コーポレーション及びケン不動産投資顧問株式会社について上記のとおり記載しています。
（注2）買付額は特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額を記載しています。
（注3）うち、87,441千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、83,412千円については第三者に、それぞれ再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。
（注4）うち、16,462千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5）上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が1,439千円あります。

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　投資主総会

本投資法人は、平成23年3月25日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定しました。

第1号議案：規約一部変更の件
第2号議案：執行役員1名選任の件
第3号議案：補欠執行役員1名選任の件
第4号議案：監督役員2名選任の件
第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

3　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22年12月 6 日	金銭消費貸借契約の締結	優先出資証券及び信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、平成22年12月6日付けで株式会社三井住友銀行並びに中央三井信託銀行株式会社及び株式会社NTTファイナンスとの間の金銭消費貸借契約を締結することを承認しました。
平成23年 3 月25日	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	平成14年5月15日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と締結した資産運用委託契約につき、投資法人規約の変更に伴う対応箇所等の規定を変更するため、平成23年3月25日付けで変更契約を締結することを承認しました。
平成23年 4 月25日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約に係る変更契約の締結	平成14年5月15日付けで中央三井信託銀行株式会社と締結した一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約につき、業務委託報酬の引下げ等を目的として、平成23年4月28日付けで変更契約を締結することを承認しました。

貸 借 対 照 表

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成22年10月31日）	構成比（%）	当　期（平成23年4月30日）	構成比（%）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1,668,105		2,091,402	
信託現金及び信託預金	7,947,576		7,275,006	
営業未収入金	62,604		49,999	
前払費用	145,559		140,845	
未収還付法人税等	－		14,256	
未収消費税等	29,937		92,587	
繰延税金資産	1,228		2,960	
その他	692		182	
流動資産合計	9,855,704	6.5	9,667,240	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）	－		－	
信託建物 ※1	60,982,169		66,443,282	
減価償却累計額	△10,429,667		△11,349,963	
信託建物（純額）	50,552,502		55,093,318	
信託構築物	1,190,408		1,488,674	
減価償却累計額	△410,858		△450,478	
信託構築物（純額）	779,549		1,038,195	
信託工具、器具及び備品	167,647		174,013	
減価償却累計額	△102,165		△114,632	
信託工具、器具及び備品（純額）	65,481		59,380	
信託土地	88,737,629		88,737,629	
有形固定資産合計	140,135,163	92.0	144,928,524	84.5
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	3,930		3,629	
その他	7,293		6,252	
無形固定資産合計	1,788,826	1.2	1,787,484	1.0
投資その他の資産				
投資有価証券	－		14,378,482	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	206,875		161,287	
信託差入敷金及び保証金	332,060		619,226	
投資その他の資産合計	548,935	0.4	15,168,995	8.8
固定資産合計	142,472,925	93.5	161,885,004	94.3
繰延資産				
投資口交付費	10,614		8,491	
投資法人債発行費	31,115		25,457	
繰延資産合計	41,729	0.0	33,949	0.0
資産合計	152,370,359	100.0	171,586,194	100.0

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成22年10月31日）	構成比（%）	当　期（平成23年4月30日）	構成比（%）
負債の部				
流動負債				
営業未払金	536,427		513,623	
短期借入金	2,290,000		22,290,000	
1年内返済予定の長期借入金	13,770,000		23,820,000	
未払費用	189,931		224,433	
未払分配金	15,814		14,233	
未払法人税等	513		2,324	
未払事業所税	3,123		5,912	
前受金	688,537		756,675	
預り金	23,675		25,793	
災害損失引当金	－		10,078	
流動負債合計	17,518,024	11.5	47,663,074	27.8
固定負債				
投資法人債	17,000,000		17,000,000	
長期借入金	39,362,500		29,237,500	
信託預り敷金及び保証金	4,757,067		4,208,138	
固定負債合計	61,119,567	40.1	50,445,638	29.4
負債合計	78,637,592	51.6	98,108,712	57.2
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	71,957,904	47.2	71,957,904	41.9
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,774,863	1.2	1,519,577	0.9
剰余金合計	1,774,863		1,519,577	
投資主資本合計	73,732,767	48.4	73,477,481	42.8
純資産合計 ※2	73,732,767	48.4	73,477,481	42.8
負債純資産合計	152,370,359	100.0	171,586,194	100.0

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日）	百分比（%）	当　期（自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日）	百分比（%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,699,053		4,551,152	
その他賃貸事業収入 ※1	538,711		471,615	
受取配当金	－		148,677	
営業収益合計	5,237,765	100.0	5,171,445	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,396,183		2,479,011	
資産運用報酬	205,752		198,295	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	14,220		15,808	
一般事務委託手数料	69,742		82,451	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	108,168		106,699	
営業費用合計	2,811,567	53.7	2,899,766	56.1
営業利益	2,426,197	46.3	2,271,678	43.9
営業外収益				
受取利息	1,831		1,231	
未払分配金戻入	998		1,586	
雑収入	－		475	
営業外収益合計	2,830	0.1	3,293	0.1
営業外費用				
支払利息	504,465		616,249	
投資法人債利息	134,793		103,667	
租税公課	－		14,867	
投資法人債発行費償却	2,828		5,657	
投資口交付費償却	6,982		2,122	
投資口公開関連費用	2,711		－	
その他	708		477	
営業外費用合計	652,488	12.5	743,042	14.4
経常利益	1,776,539	33.9	1,531,930	29.6
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	1,776,539	33.9	1,520,951	29.4
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	3,182	0.1
法人税等調整額	1,119	0.0	△1,731	△0.0
法人税等合計	1,724	0.0	1,450	0.0
当期純利益	1,774,814	33.9	1,519,501	29.4
前期繰越利益	48		76	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,774,863		1,519,577	

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５月１日 至 平成22年10月31日）	当　期（自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	68,945,312	71,957,904
当期変動額		
新投資口の発行	3,012,592	－
当期変動額合計	3,012,592	－
当期末残高 ※1	71,957,904	71,957,904
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,830,319	1,774,863
当期変動額		
剰余金の配当	△1,830,270	△1,774,786
当期純利益	1,774,814	1,519,501
当期変動額合計	△55,456	△255,285
当期末残高	1,774,863	1,519,577
投資主資本合計		
前期末残高	70,775,631	73,732,767
当期変動額		
新投資口の発行	3,012,592	－
剰余金の配当	△1,830,270	△1,774,786
当期純利益	1,774,814	1,519,501
当期変動額合計	2,957,136	△255,285
当期末残高	73,732,767	73,477,481
純資産合計		
前期末残高	70,775,631	73,732,767
当期変動額		
新投資口の発行	3,012,592	－
剰余金の配当	△1,830,270	△1,774,786
当期純利益	1,774,814	1,519,501
当期変動額合計	2,957,136	△255,285
当期末残高	73,732,767	73,477,481

注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	－	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 工具、器具及び備品　3年 信託建物　3年～66年 信託構築物　3年～37年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵長期前払費用 定額法を採用しています。	⑴有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 工具、器具及び備品　3年 信託建物　3年～68年 信託構築物　3年～37年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 ⑵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	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵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。	⑴投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ⑵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 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,288千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は368千円です。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年3月31日）を適用しています。 これによる損益に与える影響はありません。	－

〔表示方法の変更に関する注記〕

前　期（ご参考） （平成22年10月31日現在）	当　期 （平成23年4月30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。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考） （平成22年10月31日現在）	当　期 （平成23年4月30日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　19,834千円	信託建物　19,834千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料）　4,103,084千円 （共益費）　595,969千円 計　4,699,053千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料）　123,685千円 （施設使用料）　30,557千円 （付帯収益）　270,306千円 （その他の雑収入）　114,162千円 計　538,711千円 不動産賃貸事業収益合計　5,237,765千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費）　561,164千円 （水道光熱費）　280,208千円 （公租公課）　307,551千円 （損害保険料）　14,088千円 （修繕費）　162,701千円 （信託報酬）　53,135千円 （減価償却費）　918,785千円 （その他賃貸事業費用）　98,547千円 不動産賃貸事業費用合計　2,396,183千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　2,841,581千円	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
※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〕

項目＼期別	前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口の総口数　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〕

項目＼期別	前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産） 未払事業税等損金不算入額　1,228千円 繰延税金資産合計　1,228千円 繰延税金資産の純額　1,228千円	（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
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　△39.26% その他　0.03% 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　△39.28% その他　0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.10%

〔金融商品に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項
⑴金融商品に対する取組方針
本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。
また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。
さらに、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。
⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。
また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。
⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項
⑴金融商品に対する取組方針
本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。
また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。
さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。
なお、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。
⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。
また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。
投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。
⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成22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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	1,668,105	1,668,105	－
⑵信託現金及び信託預金	7,947,576	7,947,576	－
資産計	9,615,682	9,615,682	－
⑴短期借入金	2,290,000	2,290,000	－
⑵1年内返済予定の長期借入金	13,770,000	13,878,015	108,015
⑶長期借入金	39,362,500	39,852,285	489,785
⑷投資法人債	17,000,000	17,099,770	99,770
負債計	72,422,500	73,120,071	697,571

（注1）金融商品の時価の算定方法
資産
⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
負債
⑴短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
⑵1年内返済予定の長期借入金及び⑶長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
⑷投資法人債
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

区分	1年以内
⑴現金及び預金	1,668,105
⑵信託現金及び信託預金	7,947,576
合計	9,615,682

（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	2,290,000	－	－
長期借入金	13,770,000	10,200,000	14,900,000
投資法人債	－	10,000,000	7,000,000
合計	16,060,000	20,200,000	21,900,000

	3年超4年以内	4年超5年以内
短期借入金	－	－
長期借入金	2,362,500	11,900,000
投資法人債	－	－
合計	2,362,500	11,900,000

当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	2,091,402	2,091,402	－
⑵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	－
⑴短期借入金	22,290,000	22,290,000	－
⑵1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	23,953,942	133,942
⑶長期借入金	29,237,500	29,231,372	△6,127
⑷投資法人債	17,000,000	17,093,660	93,660
負債計	92,347,500	92,568,975	221,475

（注1）金融商品の時価の算定方法
資産
⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
負債
⑴短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。
⑵1年内返済予定の長期借入金及び⑶長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
⑷投資法人債
これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。
（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
投資有価証券
優先出資証券（貸借対照表計上額14,378,482千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

区分	1年以内
⑴現金及び預金	2,091,402
⑵信託現金及び信託預金	7,275,006
合計	9,366,408

（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）

	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

	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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22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22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）（平成22年10月31日現在）
	前期末残高（平成22年4月30日現在）	当期増減額（注3）	当期末残高（平成22年10月31日現在）	
オフィスビル	63,026,960	6,614,480	69,641,440	72,350,000
レジデンス	72,753,202	△481,877	72,271,325	60,028,000
合計	135,780,163	6,132,602	141,912,765	132,378,000

（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3,930千円）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」をご覧下さい。
（注3）「当期増減額」のうち、主な増加額は岩本町ビルの取得（6,897,553千円）及び資本的支出（153,533千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（918,785千円）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22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22年5月1日　至 平成22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	2,940,702	1,221,088	1,719,614
レジデンス	2,297,062	1,175,095	1,121,967
合計	5,237,765	2,396,183	2,841,581

（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）（平成23年4月30日現在）
	前期末残高（平成22年10月31日現在）	当期増減額（注3）	当期末残高（平成23年4月30日現在）	
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」をご覧下さい。
（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。

〔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5月1日　至 平成22年10月31日）

（資産保管会社との取引について）
1. 関連当事者の名称
　中央三井信託銀行株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　−%
4. 取引の内容
　資金の借入
5. 取引の種類別の取引金額
　資金の借入にかかる当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　（借入）
　長期借入金：1,950,000千円
　借入日　　：平成22年5月14日
　返済期限　：平成27年5月14日
　（元本の返済）
　−
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　資金の借入
　長期借入金　11,800,000千円
　短期借入金　　−千円

当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）

（資産保管会社との取引について）
1. 関連当事者の名称
　中央三井信託銀行株式会社
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係
　投資法人の計算に関する規則第67条第4項第10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合
　−%
4. 取引の内容
　資金の借入
5. 取引の種類別の取引金額
　資金の借入にかかる当該営業期間中の取引内容：
　当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
　（借入）
　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）
　−
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　資金の借入
　長期借入金　11,800,000千円
　短期借入金　5,000,000千円

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
1口当たり純資産額　526,286円 1口当たり当期純利益　12,724円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　524,464円 1口当たり当期純利益　10,845円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考）（自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期（自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
当期純利益	1,774,814千円	1,519,501千円
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	1,774,814千円	1,519,501千円
期中平均投資口数	139,485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5月1日　至 平成22年10月31日）	当　　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
A. 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、借入（後記「B. 資金の借入について」参照）により、平成22年12月8日及び平成22年12月9日に以下のとおり資産を取得しました。 [ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券] （取得の概要） 取得資産：不動産（注1）から得られるキャッシュフローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券282,000口のうちの39,480口（14%） 取得日：平成22年12月8日 取得価格（注2）：14,300百万円 （当該優先出資証券の裏付けとなる不動産の概要） 物件の名称：秋葉原UDX 所在地（住居表示）：東京都千代田区外神田四丁目14番1号 用途：事務所・店舗 敷地面積（仮換地指定証明書記載地積）：約11,547㎡ 建物延床面積：155,629.05㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建 建築時期：平成18年1月 総賃貸可能面積：86,536.69㎡ [芝浦アイランド　ブルームタワー] （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権（注3） 取得日：平成22年12月9日 取得価格（注2）：5,500百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）： <ブルームタワー> 東京都港区芝浦四丁目20番2号（住宅） 東京都港区芝浦四丁目20番3号（フィットネスジム） <ブルームホームズ> 東京都港区芝浦四丁目20番4号 用途： <ブルームタワー>　共同住宅・フィットネスジム <ブルームホームズ>　老人ホーム・診療所・共同住宅 敷地面積：13,848.38㎡ 建物延床面積： <ブルームタワー>　90,085.18㎡ <ブルームホームズ>　14,101.56㎡ 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 建築時期：平成20年9月 戸数： <ブルームタワー>　住宅964戸、店舗1区画 <ブルームホームズ>　介護付き優良老人ホーム84室、高齢者向け賃貸住宅74戸、クリニック5区画 総賃貸可能面積：12,254.17㎡（注4） （注1）ユーディーエックス特定目的会社が運用している不動産はオフィスビル（秋葉原UDX）1棟全体及びその敷地です。 （注2）取得価格は、当該優先出資証券及び不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。	資金の借入について 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。 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。 ・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

前　　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
（注3）本受益権は、芝浦アイランド　ブルームタワー内の登記簿上2棟の建物（建物の名称　ブルームタワー（賃貸住宅棟及びフィットネスジム棟）及びブルームホームズ（老人ホーム棟、高齢者向け賃貸住宅棟及びクリニック棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の16）及び敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の16）を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分を、別個の信託契約に基づき、他の共有者のために保有します。 （注4）総賃貸可能面積は、本物件の実際の総賃貸可能面積に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）を乗じた数値を記載しています。 B. 資金の借入について 本投資法人は、平成22年12月8日付けで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及び平成22年12月9日付けで取得した芝浦アイランド　ブルームタワーに係る不動産信託受益権（前記「A. 資産の取得について」参照）の取得資金の一部に充当するため、平成22年12月8日に総額20,000百万円を借入れました。 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。 借入先：株式会社三井住友銀行から12,000百万円、中央三井信託銀行株式会社から5,000百万円、NTTファイナンス株式会社から3,000百万円 借入日：平成22年12月8日 元本返済日：平成23年12月8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	

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
Ⅰ当期未処分利益	1,774,863,093	1,519,577,406
Ⅱ分配金の額	1,774,786,800	1,519,524,600
（投資口1口当たりの分配金の額）	（12,668）	（10,846）
Ⅲ次期繰越利益	76,293	52,806
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、当期未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1,774,786,800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、当期未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。

独立監査人の監査報告書

平成23年６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
業務執行社員　公認会計士

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22年11月１日から平成23年４月30日までの第17期営業期間の計算書類，すなわち，貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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５月１日 至 平成22年10月31日)	当　期 (自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,776,539	1,520,951
減価償却費	919,826	973,725
投資法人債発行費償却	2,828	5,657
投資口交付費償却	6,982	2,122
受取利息	△1,831	△1,231
未払分配金戻入	△998	△1,586
支払利息	639,258	719,916
災害損失引当金の増減額（△は減少）	－	10,078
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,034	12,330
営業未払金の増減額（△は減少）	26,605	△8,052
未収消費税等の増減額（△は増加）	△29,937	△62,650
未払消費税等の増減額（△は減少）	△32,014	－
前受金の増減額（△は減少）	△33,731	68,138
その他	15,365	△4,907
小　計	3,278,857	3,234,491
利息の受取額	1,831	1,231
利息の支払額	△744,915	△624,788
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,114	△15,352
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,533,659	2,595,581
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	△7,018,065	△5,780,496
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	469,174	332,096
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△452,311	△881,026
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,001,203	△20,995,073
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,290,000	20,000,000
長期借入れによる収入	11,900,000	－
短期借入金の返済による支出	△3,480,000	－
長期借入金の返済による支出	△75,000	△75,000
投資法人債の発行による収入	7,000,000	－
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△33,943	－
投資口の発行による収入	3,012,592	－
投資口交付費の支出	△12,737	－
分配金の支払額	△1,830,427	△1,774,781
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,770,484	18,150,218
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△697,059	△249,273
現金及び現金同等物の期首残高	10,312,741	9,615,682
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,615,682	9,366,408

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ･フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ･フロー計算書に関する注記（参考情報）

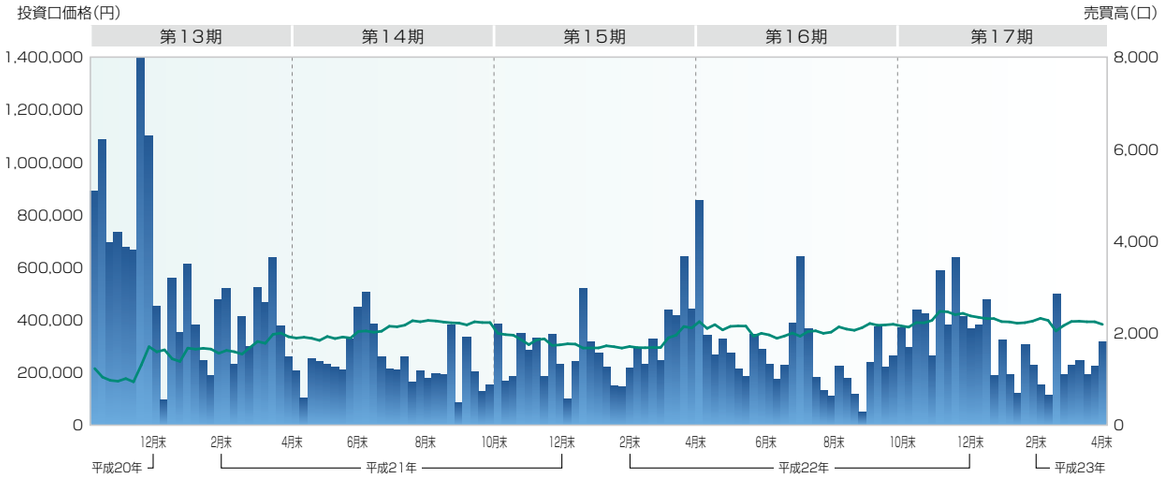
（単位：千円）

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）	当　期 （自 平成22年11月1日　至 平成23年4月30日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成22年10月31日現在） 現金及び預金　1,668,105 信託現金及び信託預金　7,947,576 現金及び現金同等物　9,615,682	（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

投資口の状況

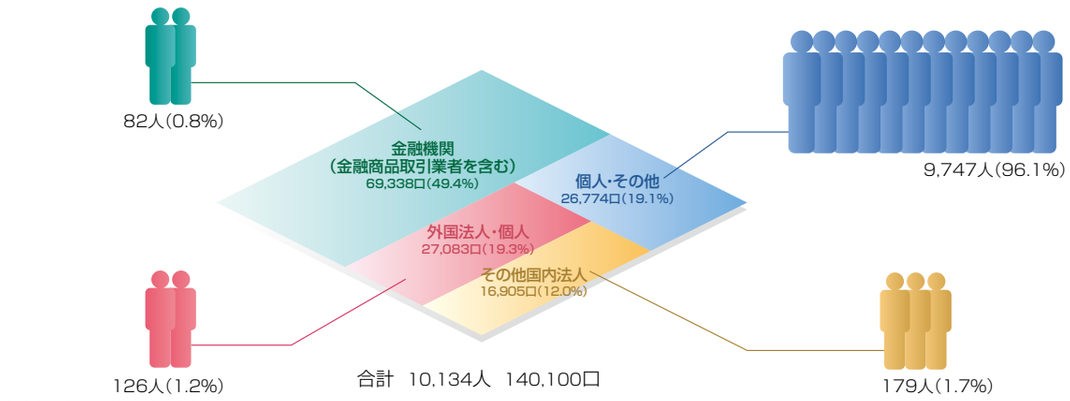
プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成20年11月1日(第13期)から平成23年4月30日(第17期)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



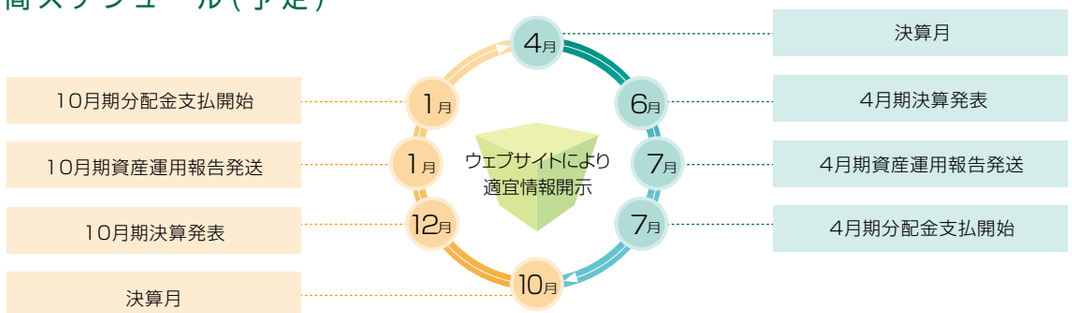
(注)投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースで記載しています。

所有者別投資主数、投資口数



(注)各比率は小数第二位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール(予定)



ウェブサイトについて

本投資法人のウェブサイトでは、What's New・開示資料・財務情報・株価情報・リンク集・用語集・FAQ等様々な情報を掲載しています。今後ともタイムリーな情報開示を行いつつ、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう最善を尽くしてまいります。

※随時更新を行っていますので、実際の画面と異なる場合があります。

プレミア投資法人ウェブサイト

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

■ 携帯メール配信サービス

プレスリリースの概要をメールでお知らせする"携帯メール配信サービス"を行っています。
携帯電話から、8956@te-press.netに空メールをご送信ください。
QRコード対応の携帯電話をお持ちの方は、右のQRコードをご利用ください。

※携帯メールは、support@jreitplaza.jpから配信されます。
迷惑メールなどを防止するために、「ドメイン指定着信拒否」・「アドレス指定着信拒否」等の設定をされている場合は、携帯メールがお受け取りになれるよう設定をお願いいたします。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)ウェブサイト

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

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等のご変更については、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
但し、株式会社証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられておらず、特別口座で管理されている投資口につきましては、口座管理機関であります中央三井信託銀行株式会社の下記フリーダイヤル又はホームページをご利用ください。

●フリーダイヤル　0120-87-2031（24時間受付：自動音声案内）
●ホームページ　http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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……　毎年４月末日、10月末日
投資主総会……　原則として２年に１回開催
同議決権行使投資主確定日…　あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日…　毎年４月末日、10月末日
（分配金は支払確定基準日より３ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所……　東京証券取引所（銘柄コード：8956）
公告掲載新聞……　日本経済新聞
投資主名簿等管理人……　東京都港区芝三丁目33番１号
中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所……　〒168－0063
東京都杉並区和泉二丁目８番４号
中央三井信託銀行株式会社　証券代行部
電話0120－78－2031（フリーダイヤル）
同取次窓口……　中央三井信託銀行株式会社　全国各支店
日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

お知らせ

［分配金計算書について］
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。
但し、「株式数比例配分方式」をご選択いただいている投資主様に係る源泉徴収税額の計算はお取引証券会社等にて行われますので、確定申告を行う際の添付資料につきましては、お取引証券会社等にご確認ください。

VEGETABLE OIL INK
FSC www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC™ C013080