Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

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

第12期 資産運用報告

自　平成20年5月1日　至　平成20年10月31日

東京経済圏
レジデンスとオフィスの複合型
特化型

目　次

ご挨拶
Ⅰ. 投資法人の概要
·決算ハイライト …… 4
·第12期中のファイナンス活動 …… 5
·当期（第12期）取得物件の概要 …… 6
·ポートフォリオの状況 …… 8
·前期末（第11期末）保有物件の概要 …… 12
·成長ヒストリー …… 23
·財務データ …… 24
·投資法人の特徴 …… 25
·投資法人の仕組み …… 25
·資産運用会社の概要 …… 26
Ⅱ. 資産運用報告
·資産運用の概況 …… 28
·投資法人の概況 …… 34
·投資法人の運用資産の状況 …… 35
·保有不動産の資本的支出 …… 38
·費用·負債の状況 …… 39
·期中の売買状況 …… 41
·経理の状況 …… 43
·その他 …… 43
Ⅲ. 貸借対照表 …… 44
Ⅳ. 損益計算書 …… 46
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 47
Ⅵ. 注記表 …… 48
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 54
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 …… 55
Ⅸ. キャッシュ·フロー計算書（参考情報） …… 56
Ⅹ. 投資主インフォメーション
·投資口の状況 …… 58
·ホームページについて …… 59

ご挨拶

プレミア投資法人
執行役員
松澤　宏

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、本投資法人は、第12期（自：平成20年5月1日　至：平成20年10月31日）決算を行いましたので、ここに資産運用状況の概要等についてご報告申し上げます。
当期における日本経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した国際的な金融環境の悪化を背景とした世界経済の減速から輸出が減少し、長期間にわたり好調であった企業業績の悪化が目立ち始めたほか、個人消費が低迷するなど、景気の減速傾向が明らかになってきました。
当期は、こうした厳しい環境下にあることに十分配慮しながら、慎重に投資対象を選別して、高稼働率の物件を中心にレジデンス3棟を取得し、不動産賃貸事業損益は363百万円の増益となりました。
但し前期にありました物件売却による収益計上が当期においてはなかったことから、営業実績は、営業収益5,508百万円（前期比△1,255百万円）、経常利益2,209百万円（同△1,534百万円）、当期純利益2,207百万円（同△1,535百万円）となり、分配金は投資口1口当たり16,801円（同△11,683円）とさせていただきました。
今後につきましても中長期的な観点から、優良資産を厳選したポートフォリオの構築と保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
安武　文宏

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
さて、ここに当期の運用の経過及び今後の見通しについてのご報告とともに、プレミア投資法人の資産運用を受託させていただいている立場として、その運用方針等につきましてご案内させていただきます。
当期の同投資法人を取り巻く環境は、国際的な金融不安や実体経済の悪化を背景に、不動産売買市場に対する資金供給量が急速に減少し、不動産市況の不透明感が増してきました。デット、エクィティ両面における急激な信用収縮は国内における不動産セクターで大型の経営破綻を招く結果となり、各上場リートの投資口価格水準にも大きな影響が及びました。
このような厳しい状況のもと、同投資法人におきましては、絶え間なく変化する金融環境を熟慮しながら、クオリティーの高い物件を慎重に選別して適切な価格水準で取得する従来からの堅実な運営方針を貫きました。
また、各金融機関とは当期中に返済期限を迎えた借入金についてリファイナンスを実施するなど中長期的な視野に立った良好な取引関係を構築しています。
第13期につきましても一層厳しい経営環境が予想されますが、保有資産のクオリティーを向上させつつ、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所存でございますので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

分配状況

	第11期 (平成20年4月期)	第12期 (平成20年10月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	28,484円	16,801円
分配金総額	3,742百万円	2,207百万円
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)	100.0%	99.9%
純資産配当率(注)	5.1%	3.1%

(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

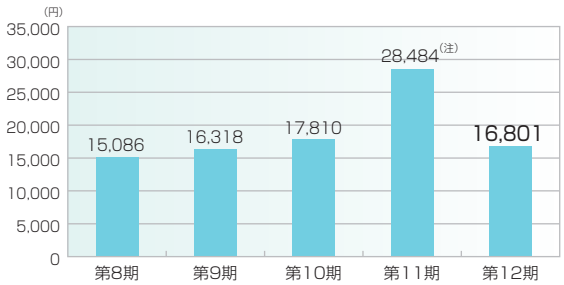
	第11期 (平成20年4月期)	第12期 (平成20年10月期)
営業収益	6,764百万円	5,508百万円
営業利益	4,185百万円	2,745百万円
経常利益	3,743百万円	2,209百万円
当期純利益	3,742百万円	2,207百万円

財政状況

	第11期 (平成20年4月期)	第12期 (平成20年10月期)
総資産額	138,160百万円	149,485百万円
純資産額	72,688百万円	71,153百万円
純資産比率	52.6%	47.6%
1口当たり純資産額(注)	553,182円	541,499円

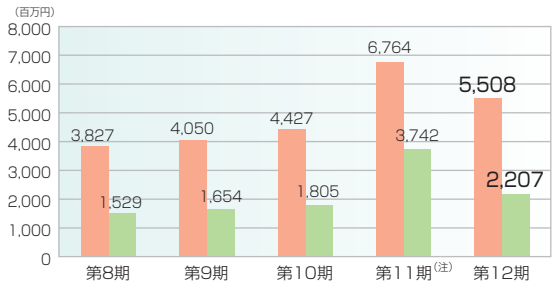
(注)期末発行済投資口数　第11期131,400口　第12期131,400口

分配実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

運用実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

平成20年12月15日に行いました第12期決算発表において、第13期(平成21年4月期)の1口当たりの分配予想については右記のとおり発表しています。

第13期予想分配金　16,500円

第12期中のファイナンス活動 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）

当期は、レジデンス3物件（ストーリア赤坂、ルネ新宿御苑タワー及びプレミアステージ両国）の取得資金等として12,600百万円、リファイナンス資金として6,000百万円、総額18,600百万円を金融機関からの借入により調達しました。

投資法人の資金調達には、資本市場からの調達である投資口の発行（増資）、債券（投資法人債）の発行と個別の金融機関からの調達である借入等がありますが、米国に端を発する金融不安が各国へ広まり、混乱を増している資本市場からの調達は当面、難しいものと見ざるを得ません。

このような認識のもと、プレミア投資法人は ❶既存取引金融機関とのリレーション強化 ❷バンクフォーメーションの充実（新規取引金融機関の開拓） ❸リファイナンスリスクの軽減（返済期限の分散）を基本方針として、当期の資金調達を進めました。

❶ 既存取引金融機関とのリレーション強化

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）の主要スポンサーである中央三井トラスト・グループの中央三井信託銀行株式会社及び既存の取引金融機関を中心に、当期も安定した資金調達を行いました。

（百万円）

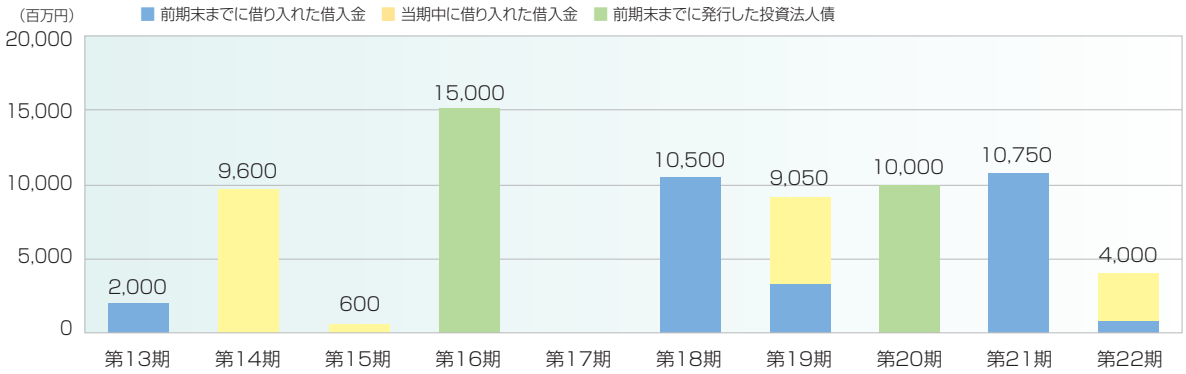
借入先（■ 既存借入先 ■ 新規借入先）	借入額	返済額	増加額	当期末残高
中央三井信託銀行株式会社	4,200	2,000	2,200	10,100
住友信託銀行株式会社	2,300	1,000	1,300	5,900
株式会社あおぞら銀行	2,400	1,000	1,400	5,750
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,850	1,000	850	5,600
株式会社りそな銀行	2,300	1,000	1,300	5,600
株式会社三井住友銀行	1,550	–	1,550	5,550
株式会社日本政策投資銀行	3,000	–	3,000	4,000
株式会社みずほ銀行	–	–	–	1,000
三井住友海上火災保険株式会社	–	–	–	2,000
株式会社三重銀行	1,000	–	1,000	1,000
合　計	18,600	6,000	12,600	46,500

❷ バンクフォーメーションの充実

当期は、株式会社三重銀行との取引を開始したほか、昨年より取引を開始した株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行からの借入も増額するなど、バンクフォーメーションについても厚みを増しています。

❸ リファイナンスリスクの軽減

借入金の返済期限が特定の営業期間に偏ることは、高い財務的リスクにつながります。そこで、プレミア投資法人は新規の借入やリファイナンスに当たり、返済期限の分散（平準化）を進めています。その結果、当期末時点における有利子負債の返済期限は、以下のグラフのとおりとなりました。



当期（第12期）取得物件の概要

D21 ストーリア赤坂 Storia Akasaka

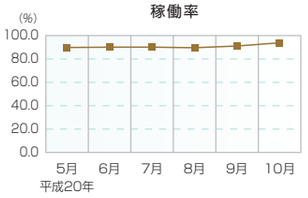
D21 Residence 都心5区 RESIDENCE RENEW.

本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約5分、同駅から「大手町」駅まで約9分と、駅近で、都心への交通利便性にも優れています。周辺地域には小学校、公園、病院などの各種便益施設も整っているほか、「東京ミッドタウン」や「赤坂サカス」といった新名所にも程近く、職・住・遊一体のライフスタイルを演出します。

● 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

稼働率

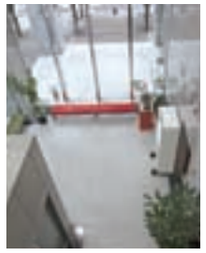


	第12期
当期稼働日数	163日
期末稼働率	94.8%
不動産賃貸事業収益（百万円）	92
不動産賃貸事業費用（百万円）	33
不動産賃貸事業損益（百万円）	59

D22 ルネ新宿御苑タワー Renai Shinjuku-Gyoen Tower

D22 Residence 都心5区 RESIDENCE RENEW.

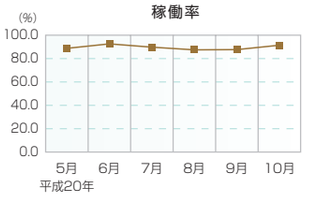
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約4分に所在し、新宿副都心等にも至近の立地にあります。住商混在地域にあって抜きんでる超高層のレジデンスは、周囲からの視認性に優れるほか、高層階からは新宿副都心の高層ビル群や新宿御苑等の眺望が楽しめます。



● 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

稼働率

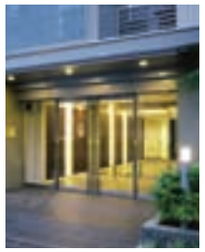


	第12期
当期稼働日数	163日
期末稼働率	92.6%
不動産賃貸事業収益（百万円）	175
不動産賃貸事業費用（百万円）	81
不動産賃貸事業損益（百万円）	93

E9 プレミアステージ両国 Premier Stage Ryogoku

E9 Residence 東京23区 RESIDENCE RENEW.

本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩約3分、JR総武線「両国」駅から徒歩約8分の駅近に所在しながら、下町風情の残る静かな住環境に恵まれます。近隣地域は都営大江戸線開通以来、秋葉原・新宿方面のほか、汐留・六本木方面へのアクセスの拡張もあり、都心部に通勤する単身者やDINKS層を中心とした需要が見込まれます。



● 物件概要

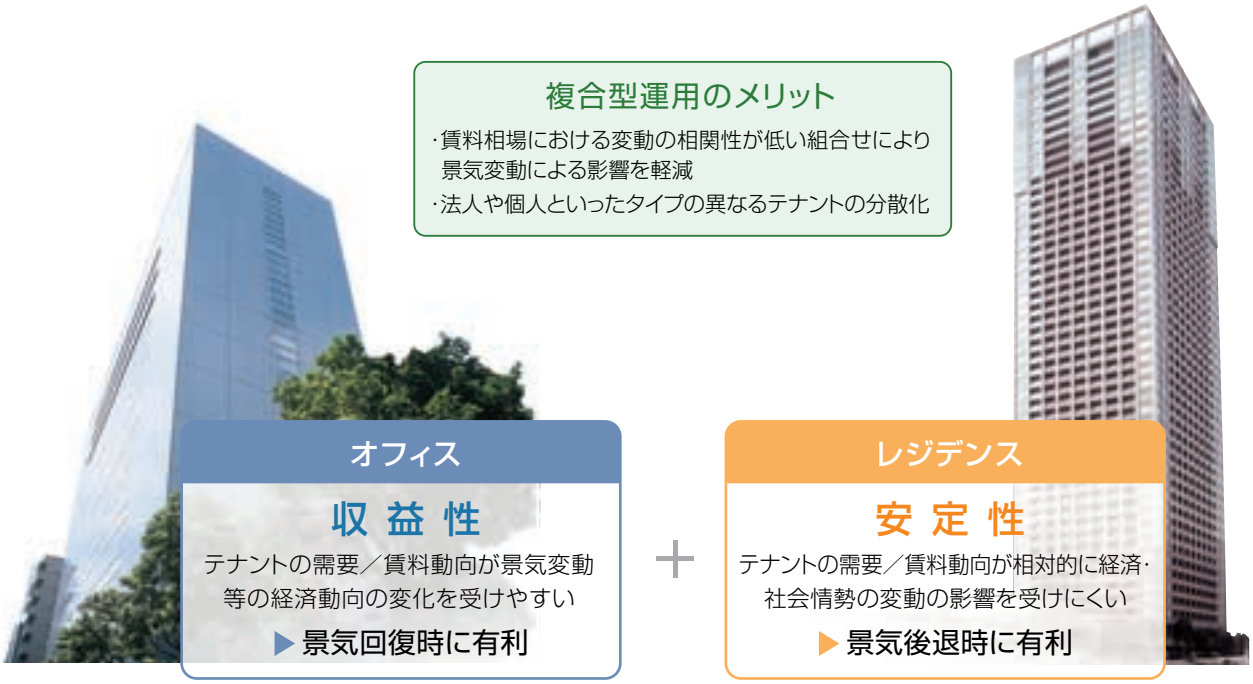
所在地　墨田区緑2-18-1
敷地面積　480.32㎡
延床面積　2,475.38㎡
構造　鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
総戸数　67戸
建築時期　平成20年3月

稼働率

	第12期
当期稼働日数	124日
期末稼働率	52.1%
不動産賃貸事業収益（百万円）	16
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）	△5

ポートフォリオの状況

複合型運用の投資対象不動産



複合型運用のメリット

・賃料相場における変動の相関性が低い組合せにより景気変動による影響を軽減
・法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

オフィス

収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

▶景気回復時に有利

＋

レジデンス

安定性

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

▶景気後退時に有利

東京経済圏に特化した投資対象地域

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

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

潜在的なテナントニーズの存在

- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 社会の中央集権システム

▶

安定的なキャッシュ・フローの創出

◀

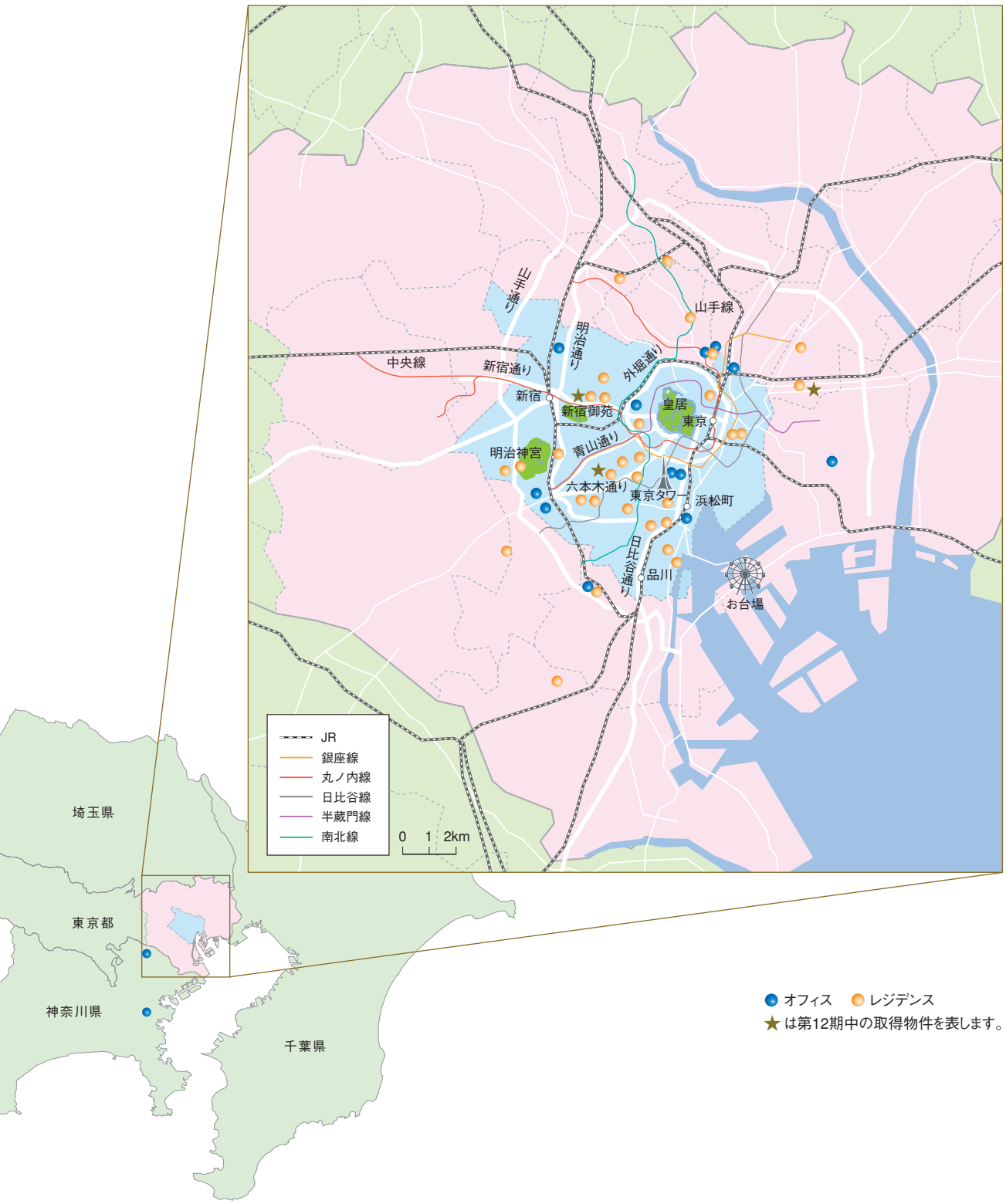
エリア集積による物件管理の効率化

- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- PMのレベルとフィーの均一化

▼

東京経済圏に特化した運用

ポートフォリオ分布（第12期末）



ポートフォリオの状況

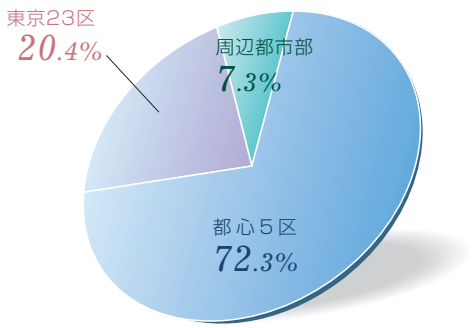
ポートフォリオ一覧

【第12期（平成20年10月31日現在）保有物件】

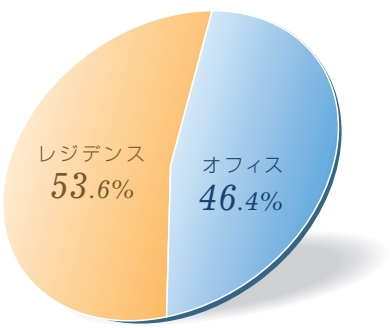
用途	地域	物件番号	物件名（注1）	所在地（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	PML値（%）（注5）
オフィス	都心５区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	4.5	10.6
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	5.1	12.9
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.2	5.5
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	3.8	10.6
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	3.7	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	5.6	10.8
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.3	14.2
		A8	YS海岸ビル	港区海岸2-2-6	5,100	3.7	10.6
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.0	8.7
		B2	プレミア東陽町ビル	江東区東陽3-23-21	4,310	3.1	16.2
		B3	上野THビル	文京区湯島3-39-10	4,380	3.1	12.8
		B4	五反田NTビル	品川区西五反田1-18-9	4,100	2.9	14.3
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	2.6	10.2
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,556	4.7	10.4
	小計				64,695	46.4	–
レジデンス	都心５区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	3.7	7.4
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	1.9	9.9
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	0.8	5.3
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.0	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	0.8	11.2
		D6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	1.3	11.6
		D7	ホーマットウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	3.7	7.4
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	3.4	10.3
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	1.6	11.5
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	1.7	11.7
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	0.7	12.5
		D12	プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.1	14.3
		D13	プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.2	14.0
		D14	プレミアブラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1-46-7	2,330	1.7	13.1
		D15	プレミアステージ内神田	千代田区内神田2-10-7	1,723	1.2	13.8
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町9-4	1,460	1.0	13.1
		D17	Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	1.5	13.9
		D18	プレミアステージ芝公園	港区芝公園2-2-1	1,585	1.1	16.1
		D19	MEW	港区海岸3-7-8	1,556	1.1	13.9
		D20	芝浦アイランド　エアタワー	港区芝浦4-22-1、22-2	7,590	5.4	11.2
		D21	ストーリア赤坂	港区赤坂6-18-11	3,930	2.8	11.7
		D22	ルネ新宿御苑タワー	新宿区新宿1-30-16	6,500	4.7	7.2
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	0.8	12.1
		E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	0.7	12.1
		E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	1.1	15.7
		E4	プレミアノッツェ祐天寺	世田谷区下馬1-6-6	1,525	1.1	13.6
		E5	アクロス湯島	文京区湯島3-16-11	1,803	1.3	17.2
		E6	プレミアステージ駒込	豊島区駒込1-3-11	1,830	1.3	18.0
		E7	プレミアステージ大塚	豊島区南大塚3-34-8	1,310	0.9	22.5
		E8	プレミアステージ本所吾妻橋	墨田区吾妻橋2-4-8	2,640	1.9	14.7
		E9	プレミアステージ両国	墨田区緑2-18-1	1,496	1.1	12.8
	小計				74,679	53.6	–
合計					139,374	100.0	8.6

（注1） 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しています。
（注2） 所在地は住居表示を記載しています。
（注3） 上記取得価格は、いずれも当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注4） 投資比率は取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
（注5） 本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML値（Probable Maximum Loss:予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。
ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率（被害総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

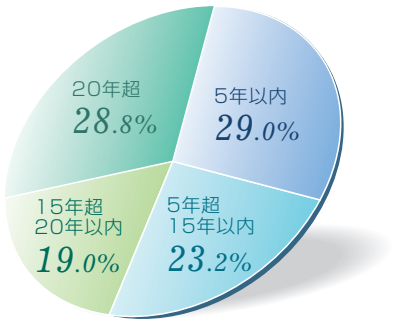
地域別投資比率（第12期末）



用途別投資比率（第12期末）



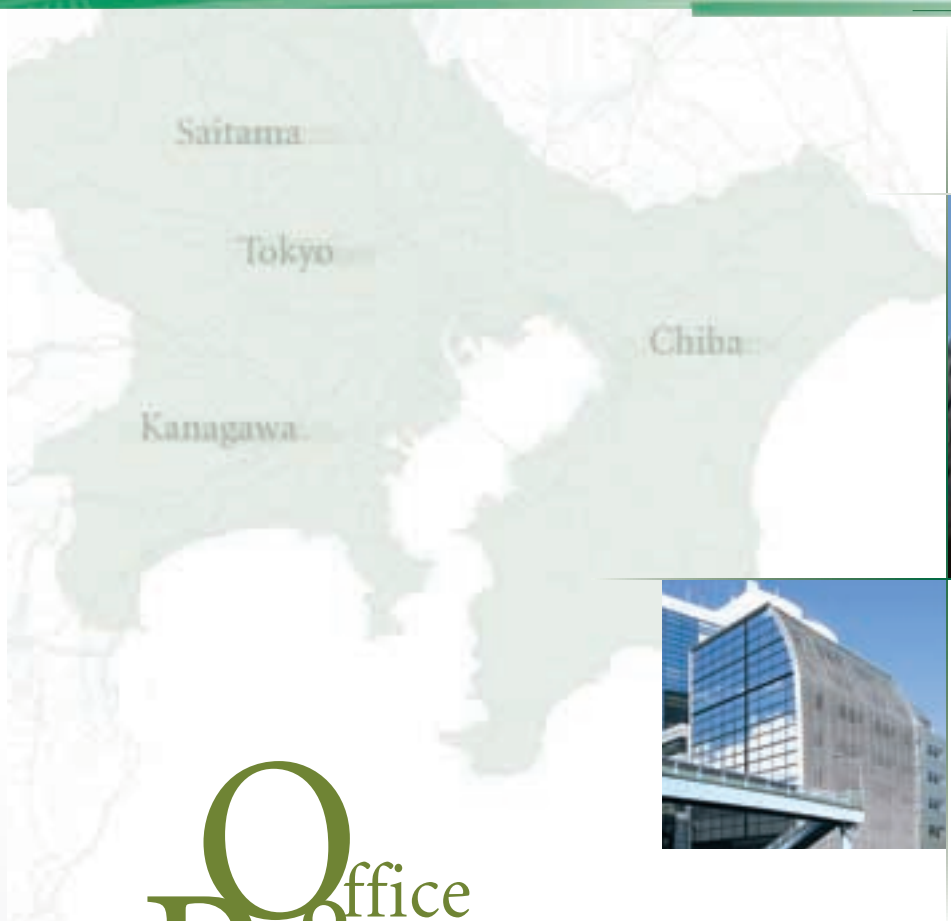
築年数別投資比率（第12期末）

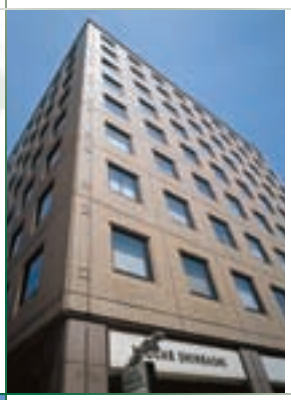


用途別平均築年数（第12期末）

オフィス	19.9年
レジデンス	5.6年
ポートフォリオ全体	12.3年

（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。
また用途別平均築年数は各物件の築年数を取得価格により加重平均して算出しています。





Office & Residence

前期末（第11期末）保有物件の概要

A1

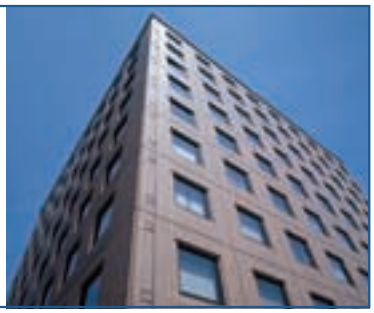
ランディック新橋ビル

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	262
不動産賃貸事業費用(百万円)	82
不動産賃貸事業損益(百万円)	180



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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	296
不動産賃貸事業費用(百万円)	92
不動産賃貸事業損益(百万円)	204

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
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)	35
不動産賃貸事業損益(百万円)	55

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	276
不動産賃貸事業費用(百万円)	95
不動産賃貸事業損益(百万円)	181

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	259
不動産賃貸事業費用(百万円)	149
不動産賃貸事業損益(百万円)	109

前期末（第11期末）保有物件の概要

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12期
当期稼働日数	184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）	237

（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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	85.3%
不動産賃貸事業収益（百万円）	66
不動産賃貸事業費用（百万円）	31
不動産賃貸事業損益（百万円）	35

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.9%
不動産賃貸事業収益（百万円）	208
不動産賃貸事業費用（百万円）	92
不動産賃貸事業損益（百万円）	116

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㎡
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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益（百万円）	66
不動産賃貸事業費用（百万円）	29
不動産賃貸事業損益（百万円）	36

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益（百万円）	159
不動産賃貸事業費用（百万円）	66
不動産賃貸事業損益（百万円）	93

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	149
不動産賃貸事業費用(百万円)	56
不動産賃貸事業損益(百万円)	93

(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	<一棟の建物> 8,664.09㎡ <専有部分の建物>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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	133
不動産賃貸事業費用(百万円)	48
不動産賃貸事業損益(百万円)	85

(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～9階及び地下1階の専有部分の面積の合計であり、10階の専有部分は含まれません。
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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	192
不動産賃貸事業費用(百万円)	71
不動産賃貸事業損益(百万円)	121

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	99.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	541
不動産賃貸事業費用(百万円)	272
不動産賃貸事業損益(百万円)	269

(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。

前期末（第11期末）保有物件の概要

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	167
不動産賃貸事業費用(百万円)	73
不動産賃貸事業損益(百万円)	93

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	67
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)	45

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	21
不動産賃貸事業損益(百万円)	18

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.4%
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)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	30

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	78.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	34
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)	14

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12期
当期稼働日数	184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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	166
不動産賃貸事業費用(百万円)	91
不動産賃貸事業損益(百万円)	75

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.1%
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)	64
不動産賃貸事業損益(百万円)	104

前期末（第11期末）保有物件の概要

D9 ビーサイト芝公園

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	54

D10 プレミア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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	96
不動産賃貸事業費用(百万円)	43
不動産賃貸事業損益(百万円)	53

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.8%
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)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	53
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)	35

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	86.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
不動産賃貸事業費用(百万円)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	30

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	86.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	78
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)	41

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	66
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	41

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	87.6%
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)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	27

前期末（第11期末）保有物件の概要

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	76.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	61
不動産賃貸事業費用(百万円)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	33

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	81.8%
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)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	84.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	38
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	18

D20 芝浦アイランド　エアタワー

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7区画
建築時期	平成19年3月

	第12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	359
不動産賃貸事業費用(百万円)	197
不動産賃貸事業損益(百万円)	161

(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。

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	39
不動産賃貸事業費用(百万円)	10
不動産賃貸事業損益(百万円)	28

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.1%
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)	14
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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.6%
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)	20
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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.6%
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)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	27

前期末（第11期末）保有物件の概要

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	89.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	55
不動産賃貸事業費用(百万円)	26
不動産賃貸事業損益(百万円)	28

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	53
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	28

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	45
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	25

E8 プレミアステージ本所吾妻橋

Residence 東京23区

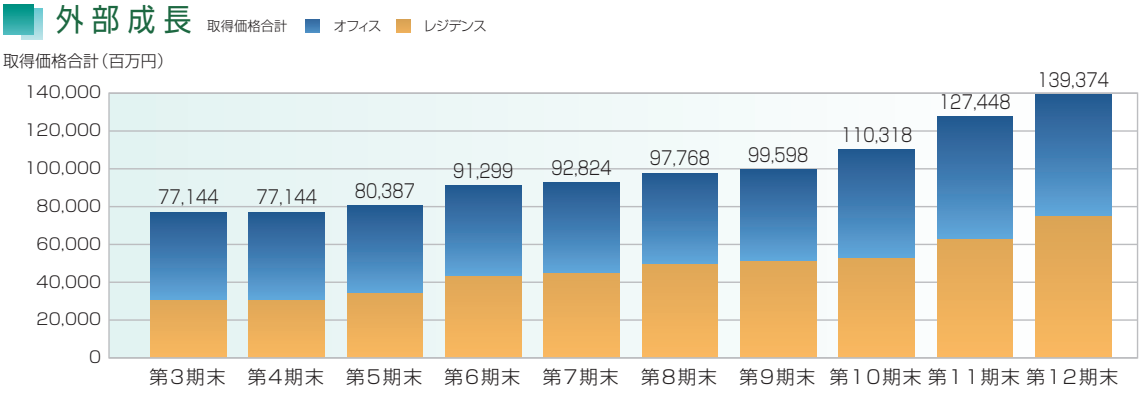
● 物件概要

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12期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.2%
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)	34
不動産賃貸事業損益(百万円)	43

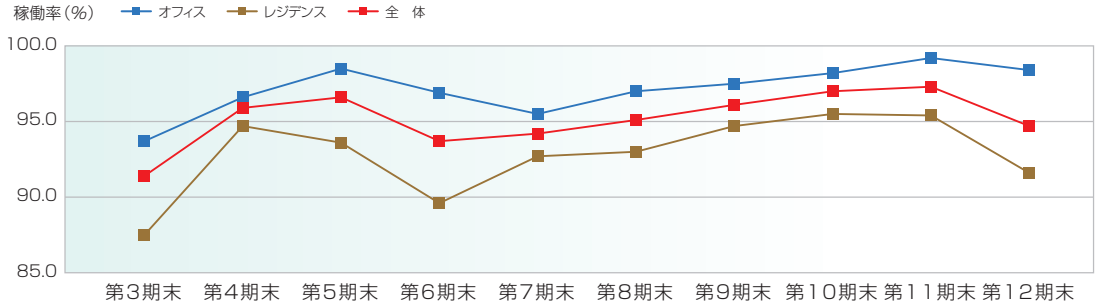
成長ヒストリー

外部成長

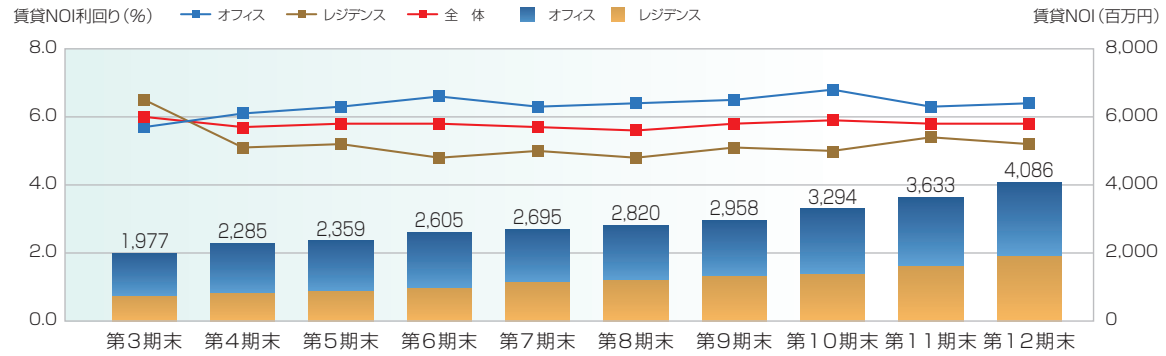


内部成長

【稼働率の推移】



【NOI利回りの推移】



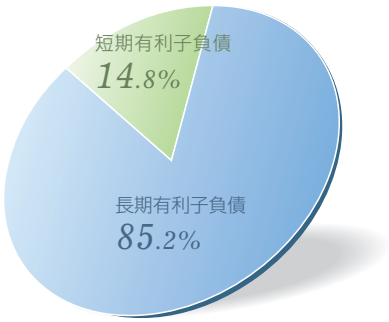
		第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末
賃貸NOI利回り（%）（注）	オフィス	5.7	6.1	6.3	6.6	6.3	6.4	6.5	6.8	6.3	6.4
	レジデンス	6.5	5.1	5.2	4.8	5.0	4.8	5.1	5.0	5.4	5.2
	全　体	6.0	5.7	5.8	5.8	5.7	5.6	5.8	5.9	5.8	5.8
賃貸NOI（百万円）	オフィス	1,242	1,473	1,496	1,644	1,564	1,632	1,635	1,916	2,018	2,196
	レジデンス	735	811	862	960	1,131	1,187	1,322	1,378	1,615	1,890
	全　体	1,977	2,285	2,359	2,605	2,695	2,820	2,958	3,294	3,633	4,086

（注）賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷取得価額」を年率換算した数値です。また、賃貸NOI及び取得価額には以下の数値を用いています。
賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件にかかる減価償却費に限ります。）
取得価額＝賃貸不動産に係る「帳簿価額＋減価償却累計額」の期首／期末の平均値

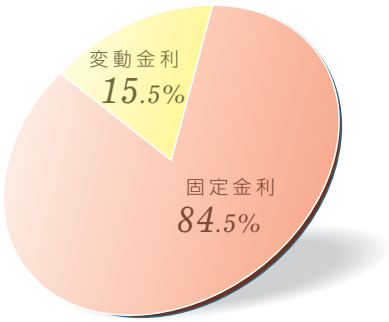
財務データ

有利子負債の状況（第12期末）

期間構造（注）

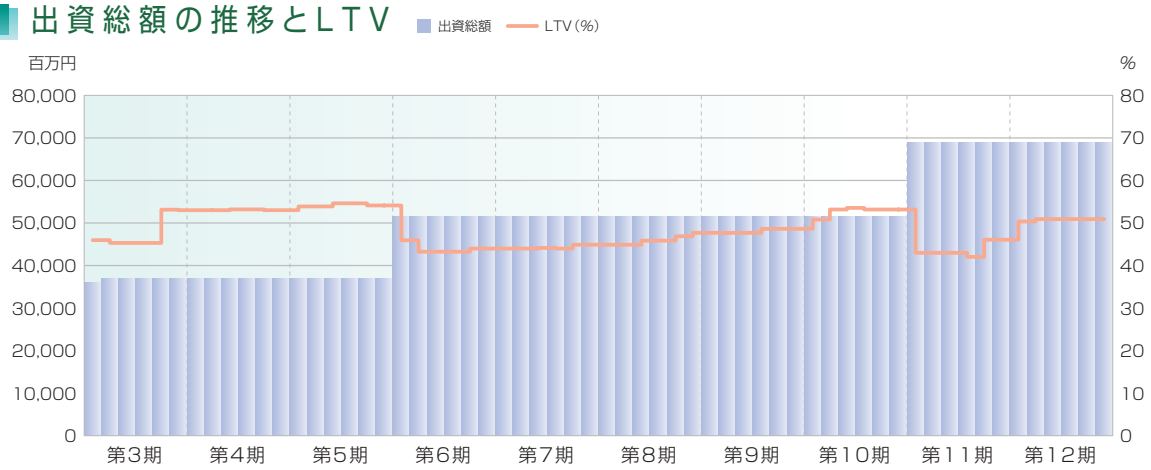


金利構造



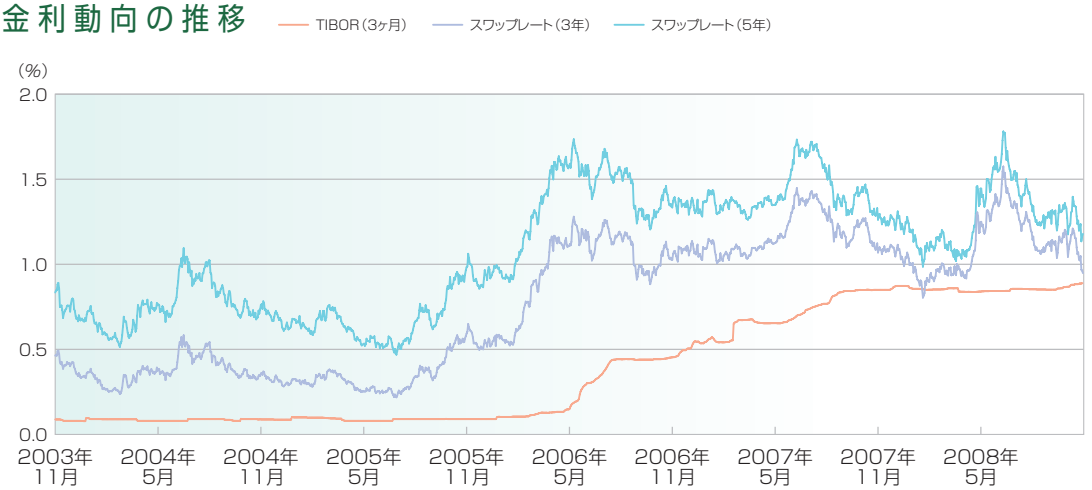
（注）借入金については借入時点、債券については発行時点でみた期間を用いています。

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。

金利動向の推移



（注）一般的にTIBORは変動金利のベースレート、スワップレートについては固定金利のベースレートの指標となります。なお、数値には各月最終営業日における終値を用いています。

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、不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと総合地所グループ、そして金融機関である中央三井信託銀行株式会社を含む中央三井トラスト・グループが培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

不動産価値の極大化を目指します

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

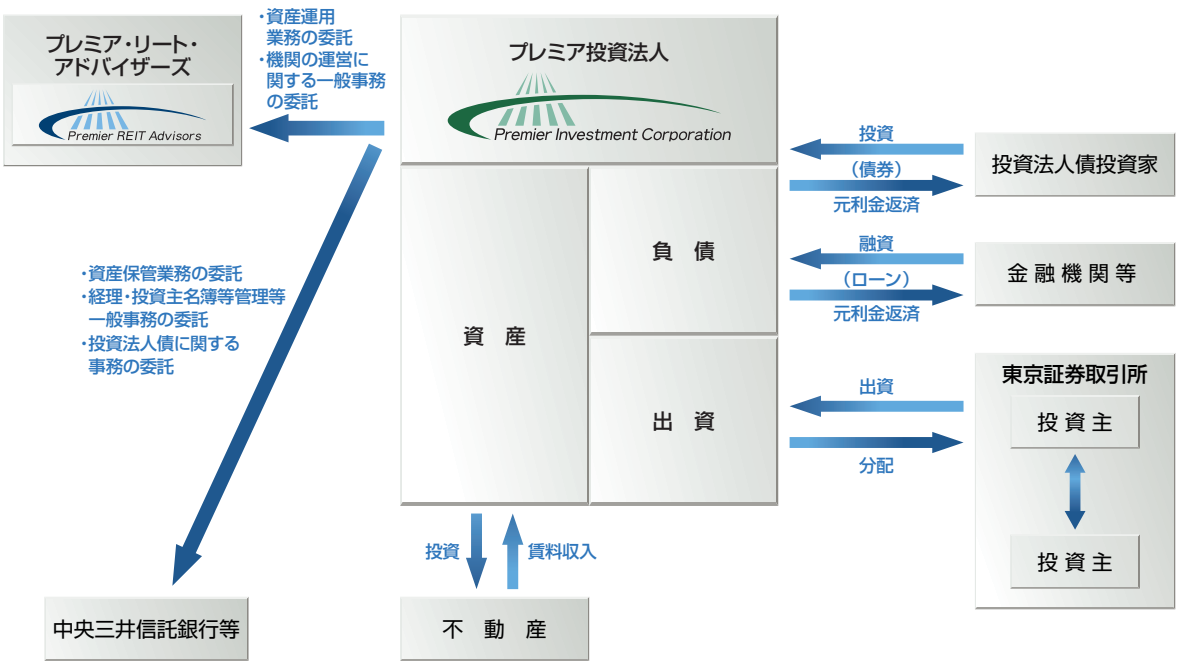
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行株式会社等との間で140億円を上限とする極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。また、安定的な投資口の追加発行等も視野にいれ、ローン・トゥ・バリュー（有利子負債÷総資産）比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

適時適切な情報開示に心掛けます

本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様に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20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

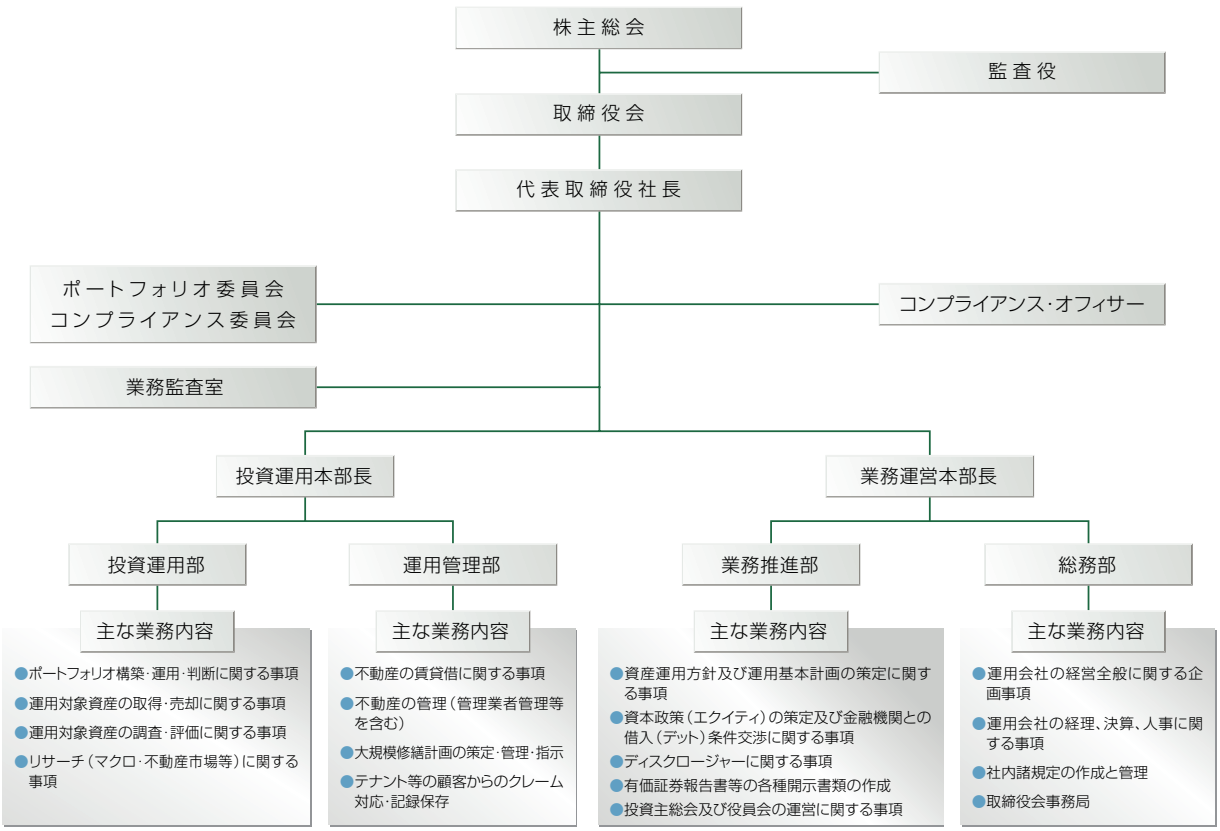
沿　革

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20年10月31日現在）



株主構成

株　主	住　所	株式数	比　率
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	2,100株	35.0%
総合地所株式会社(注1)	東京都港区芝公園二丁目4番1号	1,800株	30.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社(注2)	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
トータルハウジング株式会社(注1)	東京都港区芝公園二丁目4番1号	300株	5.0%
中央三井信託銀行株式会社(注2)	東京都港区芝三丁目33番1号	294株	4.9%
その他		906株	15.1%
	合　計	6,000株	100.0%

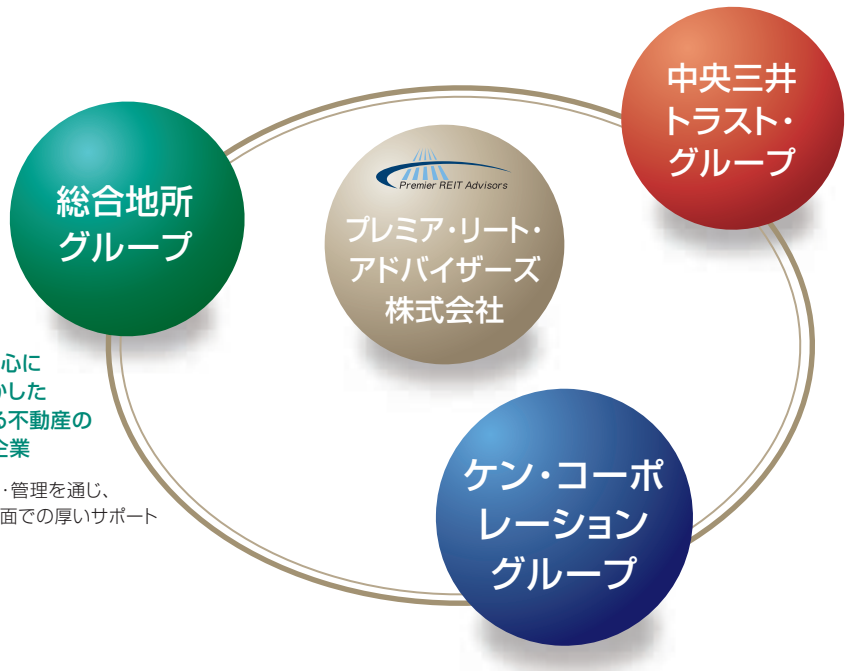
(注1)総合地所グループに属する企業です。
(注2)中央三井トラスト・グループに属する企業です。

スポンサーグループのサポート

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の主要スポンサーには大手信託銀行と多種多様な強みを活かした不動産事業のプロフェッショナル企業が顔を揃えて資産運用業務を力強くバックアップしています。

中核企業は邦銀トップクラスの
ストラクチャード・ファイナンスへの
取り組み実績を誇る中央三井信託銀行

リート運用のパイオニアとして資金調達及び
物件情報提供面での厚いサポート



マンション開発事業を中心に
グループの総合力を活かした
良質な住空間を提供する不動産の
トータルソリューション企業

レジデンス、オフィスの開発・管理を通じ、
ハイクオリティーな物件供給面での厚いサポート

都心を中心とした高級賃貸レジデンスの仲介・企画・
管理を得意とする不動産の総合シンクタンク

リーシング・物件管理の高度なスキルと
物件情報提供面での厚いサポート

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間			自 平成18年５月１日 至 平成18年10月31日	自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日	自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日	自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	3,827,928	4,050,380	4,427,815	6,764,587	5,508,964
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(3,827,928)	(4,050,380)	(4,427,815)	(4,918,656)	(5,508,964)
営業費用		千円	2,005,222	2,070,236	2,198,239	2,579,153	2,763,803
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(1,695,761)	(1,749,871)	(1,851,646)	(2,110,087)	(2,337,063)
営業利益		千円	1,822,706	1,980,144	2,229,575	4,185,434	2,745,161
経常利益		千円	1,531,132	1,655,707	1,807,433	3,743,755	2,209,054
当期純利益	(a)	千円	1,529,704	1,654,668	1,805,946	3,742,755	2,207,687
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	104,878,555	107,017,911	117,374,309	138,160,716	149,485,112
（対前期比）		%	(+5.1)	(+2.0)	(+9.7)	(+17.7)	(+8.2)
有利子負債額		千円	46,900,000	48,700,000	58,400,000	58,900,000	71,500,000
純資産額	(c)	千円	52,964,589	53,089,538	53,240,839	72,688,121	71,153,011
（対前期比）		%	(+0.1)	(+0.2)	(+0.3)	(+36.5)	(△2.1)
出資総額		千円	51,434,852	51,434,852	51,434,852	68,945,312	68,945,312
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	1,529,720	1,654,645	1,805,934	3,742,797	2,207,651
配当性向	(注1)(d)/(a)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
1口当たり情報							
発行済投資口数	(e)	口	101,400	101,400	101,400	131,400	131,400
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	522,333	523,565	525,057	553,182	541,499
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	15,086	16,318	17,810	28,484	16,801
（うち1口当たり利益分配金）		円	(15,086)	(16,318)	(17,810)	(28,484)	(16,801)
（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)	%	1.5 (3.0)	1.6 (3.2)	1.6 (3.2)	2.9 (5.9)	1.5 (3.0)
純資産利益率	(注3)	%	2.9 (5.7)	3.1 (6.3)	3.4 (6.7)	5.9 (11.9)	3.1 (6.1)
純資産比率	(c)/(b)	%	50.5	49.6	45.4	52.6	47.6
（対前期比増減）			(△2.5)	(△0.9)	(△4.2)	(+7.2)	(△5.0)
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	千円	2,820,177	2,958,049	3,294,650	3,633,286	4,086,140

（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8期は会計計算期間184日、第9期は同181日、第10期は同184日、第11期は同182日、第12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ます。）

2 当期の資産の運用の経過

A．ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施し、約272億円の資金を調達して同日東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）に上場しました（銘柄コード8956）。その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口、平成19年11月26日に公募により30,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成20年10月31日現在の出資総額は、68,945百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第12期末（平成20年10月31日）現在で139,374百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県を指します。以下同じです。）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っています。平成15年4月の第1期以降、前期の第11期まで11回の利益分配を行ってきました。

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

B．投資環境と運用実績

a．当期における日本経済は、雇用者所得の伸び悩みやエネルギー、食料品といった資源価格の高騰を背景に個人消費に翳りが出てきたほか、欧米を中心とした世界経済の減速から輸出が減少傾向となり、企業業績の悪化につながるなど、景気の減速傾向が明らかになってきました。

また、サブプライムローン問題に端を発した国際的な金融市場の混乱を背景として、当期末にかけては米国の大手証券会社や国内の不動産業界で経営破綻が相次ぐなど不安要因が重なりました。

b．不動産市場においては、世界的に広がる金融不安を背景に不動産取得に係る資金調達が極めて困難な状況にあり、景気の悪化とともに不動産価格の下落要因となっています。

国土交通省が平成20年9月に発表した平成20年7月1日時点の都道府県地価調査に基づく地価動向によりますと、全国平均の地価水準は住宅地で下落幅が拡大、商業地も上昇から下落に転じ、東京・大阪・名古屋の三大都市圏では上昇を維持したものの、住宅地、商業地ともに上昇幅が大きく縮小しました。

東京圏では商業地で前年比4.0%、住宅地では同じく1.6%と上昇幅が縮小するなど、地価動向に明らかな変化が読み取れます。

その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においても、依然として住宅地、商業地ともに下落幅は縮小し続けているものの、近年上昇が顕著であった札幌市や福岡市の商業地など上昇幅が大きく縮小した地点が現われています。

こうした地価動向は、景気減速による需要の減退や投資ファンド等の市場参加者が金融環境の急速な悪化に直面していることを背景としたもので、近年の大都市圏における地価の上昇基調に転機が訪れつつある様子を示しているものといえます。

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＞

賃貸市場においては、景気減速を背景に東京都区部におけるオフィスビルで大型新築ビルを中心に空室率の上昇が目立ち始めており、中小型物件においても需要が弱含んでいます。

また、売買市場においてはここ数年有力な買い手となってきた国内外の投資ファンドが金融環境の悪化から売り手に回る動きもみられる等、不透明感が広がってきており一部の大型ビルを除き取引価格は低下傾向にあります。

＜レジデンス＞

近年、東京都区部を中心として投資対象となりうるグレードの高い築浅の賃貸用レジデンスについては需給が逼迫して売り手優位の市場を形成してきました。しかし昨今は金融環境の急速な悪化を背景に国内外の各種投資主体の購入余力が減少、特に従来は買い手側であったプライベートファンド等が債務圧縮を目的として売り手側に回るなどして物件供給量が増加する一方、買い手の裾野は極めて限定的であることから、買い手優位の状況に転じており、売買取引の成約件数は大きく減少しています。

一方、賃貸市場では、若年層・ファミリー層を中心とした人口流入が続いていることもあり、顕著な需給悪化は見られませんが、経済環境の変調による影響は否めず、賃料が高額な物件については需要減退の兆しも出てきています。

c．このような投資環境の中、本投資法人は平成20年5月22日にストーリア赤坂（レジデンス、取得価格3,930百万円）とルネ新宿御苑タワー（レジデンス、取得価格6,500百万円）を、平成20年6月30日にプレミアステージ両国（レジデンス、取得価格1,496百万円）を取得しました。

こうした活動の結果、平成20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14棟、レジデンス31棟の計45物件となり、取得価格の総額は139,374百万円、総賃貸可能面積は165,493.75㎡、テナント数は2,288名、用途別の投資比率はオフィスビルが46.4%、レジデンスが53.6%となっています。

d．保有物件の稼働率は、平成20年10月31日現在でオフィスビルが98.4%（前期末比△0.8%）、レジデンスが91.6%（同△3.8%）となっています。

C．資金調達の概要等

a．当期における物件取得に係る借入の内訳は以下のとおりです。

(a) 平成20年5月22日にストーリア赤坂及びルネ新宿御苑タワー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目的で、総額11,050百万円を短期借入金及び長期借入金として借り入れました。

当該借入金11,050百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

（短期借入金）

・借入金額：8,050百万円
　返済期日：平成21年5月22日
　借 入 先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各2,000百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,850百万円

（長期借入金）

・借入金額：3,000百万円
　返済期日：平成25年5月22日
　借 入 先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円

(b) 平成20年6月30日にプレミアステージ両国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目的で、株式会社三井住友銀行から1,550百万円を短期借入金（返済期日：平成21年6月30日）として調達しました。

b．また、平成20年9月9日には、平成17年9月9日に借り入れた長期借入金6,000百万円の返済期限が到来したことから、総額6,000百万円につき長期借入により借り替えました。

当該借入金6,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

・借入金額：5,400百万円について
　返済期日：平成24年3月9日
　借 入 先：株式会社あおぞら銀行から2,400百万円、中央三井信託銀行株式会社から2,000百万円、株式会社三重銀行から1,000百万円
・借入金額：600百万円について
　返済期日：平成22年3月9日
　借 入 先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各300百万円

これらの借入は全て無担保・無保証、期日一括返済の借入条件となっています。

この結果、平成20年10月31日現在の有利子負債総額は71,500百万円（短期借入金10,600百万円、長期借入金35,900百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債25,000百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は85.2%となりました。

c．その他、新規資産の取得、リファイナンス等に係る資金調達枠の拡大のため、株式会社あおぞら銀行に設定しているコミットメント・ラインのコミットメント額を1,000百万円増額して2,000百万円に変更しました（設定期間：平成20年7月1日～平成21年6月30日）。

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。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+（安定的）	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3（安定的）	A3

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5,508百万円、営業利益2,745百万円、経常利益2,209百万円、当期純利益は2,207百万円を計上しました。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16,801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）

（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（現日興シティグループ証券株式会社）に対して新投資口の割当てを行いました。
（注5）1口当たり発行価格677,180円（引受価額653,686円）にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6）1口当たり発行価格604,660円（引受価額583,682円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託（REIT）市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月
最　高	716,000円	1,050,000円	1,190,000円	770,000円	585,000円
最　低	619,000円	682,000円	710,000円	505,000円	170,000円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,801円としました。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	（自 平成18年５月１日 至 平成18年10月31日）	（自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日）	（自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日）	（自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日）	（自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日）
当期純利益	1,529,704千円	1,654,668千円	1,805,946千円	3,742,755千円	2,207,687千円
利益留保額	17千円	41千円	53千円	11千円	47千円
金銭の分配金総額	1,529,720千円	1,654,645千円	1,805,934千円	3,742,797千円	2,207,651千円
（1口当たり分配金）	（15,086円）	（16,318円）	（17,810円）	（28,484円）	（16,801円）
うち利益分配金総額	1,529,720千円	1,654,645千円	1,805,934千円	3,742,797千円	2,207,651千円
（1口当たり利益分配金）	（15,086円）	（16,318円）	（17,810円）	（28,484円）	（16,801円）
うち出資払戻総額	－円	－円	－円	－円	－円
（1口当たり出資払戻額）	（－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、米国をはじめとした世界経済の減速傾向や急速に進んだ円高を背景に輸出減少や雇用環境の悪化が顕在化しつつあり、長期にわたって回復してきた景気が下振れするリスクが高まっています。

こうした経済環境下、都心部のオフィスビルについては近年上昇傾向にあった賃料水準がピークアウトし、下降局面に入るものと思われます。

レジデンスについては、引き続き東京都区部を中心に人口増加が見込めることから極端に稼働率が低下する懸念は低いものの、近年浸透してきた契約改定による賃料水準の上昇傾向は一服し、当面は概ね現在の水準を維持するものと思われます。

A．今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っていきます。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（東京経済圏における現在の取得環境としては、新規物件の供給が限定的なオフィスビルに比べ、近年はレジデンスにおいて安定的な新規物件の供給が確保されてきたため、第1期末時点で概ね8：2であった上記比率が第12期末では概ね5：5となっています。当面の新規取得を進めていく過程でオフィスビルの取得機会も引き続き積極的にうかがっていく方針です。）。

（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．新規物件取得 （外部成長）について

a．金融環境の動向に適切に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図っていきます。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、資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして平成20年3月に資産運用会社への資本参加を行った総合地所グループといった有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育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、物件取得競争が激しさを増す中、優良な投資対象不動産を取得するため、開発案件への取り組みも行い、計画的な資産規模の拡大を図ります。

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

また、建物は竣工してもその直後で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．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投資対象不動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積極的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・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。

D．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調達を行います。長期資金については、(1) 調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債)、(2) 返済・償還時期の分散、及び (3) 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など柔軟性を持った調達に努めます。

E．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ましては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主の皆様や債権者の皆様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む方針です。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別 / 項目	第8期 (平成18年10月31日現在)	第9期 (平成19年4月30日現在)	第10期 (平成19年10月31日現在)	第11期 (平成20年4月30日現在)	第12期 (平成20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	101,400口	101,400口	101,400口	131,400口	131,400口
出資総額	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	68,945百万円	68,945百万円
投資主数	9,944人	8,031人	7,555人	10,305人	10,252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）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	11,392	8.66
日本トラステイ・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	9,156	6.96
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	7,246	5.51
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	5,517	4.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,365	4.08
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	4,735	3.60
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	4,525	3.44
エスアイエス セガ インターセトル エージー	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	3,375	2.56
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	2,946	2.24
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,520	1.91
合計		56,777	43.20

（注）発行済投資口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	松澤　宏	－	4,800
監督役員	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	玉澤健兒	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士	2,100
会計監査人（注1）	あらた監査法人（注2）	－	7,750

（注1）会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

（注2）あらた監査法人には投資信託及び投資法人に関する法律第130条並びに金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名称
資産運用会社	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
一般事務受託者（経理・投資主名簿等に関する事務）（注）	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、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行に伴い、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理事務等についても、決済合理化法の施行日（平成21年1月5日）付けで委託される予定です。

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11期（平成20年4月30日現在）		第12期（平成20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	40,161	29.1	39,987	26.8
		レジデンス	49,482	35.8	59,993	40.1
	東京23区	オフィス	14,552	10.5	14,531	9.7
		レジデンス	12,899	9.3	14,332	9.6
	周辺都市部	オフィス	9,325	6.8	9,252	6.2
		レジデンス	–	–	–	–
小　計			126,421	91.5	138,098	92.4
預金・その他資産(注3)			11,738	8.5	11,386	7.6
資産総額計			138,160 (126,421)(注4)	100.0 (91.5)(注4)	149,485 (138,098)(注4)	100.0 (92.4)(注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て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11期につき5,122百万円、第12期につき5,163百万円、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11期95.2%、第12期95.8%となります。

2 主要な保有資産

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

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	期末稼働率（%）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
A6	六番町ビル	8,260	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	7,637	13,092.43 (注2)	12,031.05 (注2)	91.9 (注2)	6.5	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,038	6,973.52	6,973.52	100.0	5.4	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,769	6,555.04	6,071.08	92.6	3.2	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,388	5,593.24	5,593.24	100.0	4.8	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,702	15,064.82 (注3)	14,910.92 (注3)	99.0 (注3)	9.8	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,202	6,069.70	5,519.05	90.9	3.8	オフィス
A4	KN渋谷3	5,066	5,824.31	5,824.31	100.0	5.0	オフィス
D7	ホーマットウッドビル	5,058	5,793.93	5,502.41	95.0	3.0	レジデンス
D1	パークアクシス四谷ステージ	4,947	6,732.18	6,308.29	93.7	3.0	レジデンス
合　計		62,071	78,571.94	75,606.01	96.2	51.1	

(注1) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「対総不動産賃貸事業収益比率」を記載していません。
(注2) 芝浦アイランド　エアタワーの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の保有割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
(注3) かながわサイエンスパークR&D棟の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の保有割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

A．平成20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	9,100	6,388
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	11,000	7,038
A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	2,780	1,591
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	9,010	5,066
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	7,040	4,640
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	10,600	8,260
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	2,100	1,800
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	5,810	5,202
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	1,730	1,330
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	4,880	4,349
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	4,220	4,564
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	4,010	4,287
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	5,310	3,549
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	8,830	5,702
	オフィスビル　小　　計			86,420	63,772
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	5,300	4,947
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	2,350	2,585
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	1,080	1,120
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	1,640	1,289
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	1,260	1,021
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	1,760	1,838
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	5,150	5,058
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	5,400	4,433
D9	ビーサイト芝公園	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	2,200	2,058
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	2,900	2,356
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	1,120	909
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	1,840	1,587
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	1,800	1,658
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,340	2,297
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	2,230	1,695
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	1,590	1,466
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	2,190	1,966
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	1,530	1,631
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,370	1,581
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	8,140	7,637
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	3,890	4,081
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	6,020	6,769
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	1,120	1,003
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	1,100	998
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	1,330	1,507
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	1,490	1,579
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	1,790	1,776
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	1,800	1,817
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	1,360	1,348
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	2,610	2,772
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	1,520	1,528
	レジデンス　小　　計			77,220	74,326
	合　　計			163,640	138,098

（注1）期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社、又は東京建物株式会社作成の報告書によります。）を記載しています。

（注2）帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計1,590千円）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11期(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)				第12期(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)			
		テナント総数期末日現在(件)(注1)	稼働率期末日現在(%)	不動産賃貸事業収益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数期末日現在(件)(注1)	稼働率期末日現在(%)	不動産賃貸事業収益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	10	100.0	258	5.3	10	100.0	262	4.8
A2	ランディック第2新橋ビル	9	100.0	280	5.7	9	100.0	296	5.4
A3	フジビル37	6	100.0	89	1.8	6	100.0	91	1.7
A4	KN渋谷3	2	100.0	251	5.1	2	100.0	276	5.0
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	281	5.7	8	100.0	259	4.7
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	5	100.0	71	1.5	4	85.3	66	1.2
A8	YS海岸ビル	16	95.6	195	4.0	15	90.9	208	3.8
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	65	1.3	6	100.0	66	1.2
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	156	3.2	2	100.0	159	2.9
B3	上野THビル	5	100.0	27	0.6	5	100.0	149	2.7
B4	五反田NTビル（注3）	6	100.0	23	0.5	6	100.0	133	2.4
C1	日総第3ビル	7	100.0	202	4.1	6	95.8	192	3.5
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	46	97.6	519	10.6	46	99.0	541	9.8
C3	NARA BUILDINGⅡ（注5）	–	–	52	1.1	–	–	–	–
	オフィスビル　小　　計	129	99.2	2,832	57.6	126	98.4	3,063	55.6
D1	パークアクシス四谷ステージ	117/127	91.7	172	3.5	119/127	93.7	167	3.0
D2	パークアクシス明治神宮前（注6）	29/29	100.0	68	1.4	25/29	88.8	67	1.2
D3	サンパレス南麻布	13/13	100.0	40	0.8	13/13	100.0	40	0.7
D4	キャビンアリーナ赤坂	32/32	100.0	46	0.9	31/32	97.4	47	0.9
D5	キャビンアリーナ南青山	33/37	88.6	40	0.8	29/37	78.7	34	0.6
D6	ピュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.3	1/1	100.0	62	1.1
D7	ホーマットウッドビル	26/28	97.9	166	3.4	27/28	95.0	166	3.0
D8	六本木グリーンテラス	32/33	95.9	168	3.4	32/33	97.1	169	3.1
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	1.5	1/1	100.0	74	1.3
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	128/135	95.2	98	2.0	125/135	92.4	96	1.8
D11	ラング・タワー京橋（注7）	52/54	96.6	34	0.7	49/54	91.8	37	0.7
D12	プレミアステージ三田慶大前（注8）	47/50	94.7	56	1.1	46/50	93.1	53	1.0
D13	プレミアロッソ	41/44	92.7	56	1.1	39/44	86.4	54	1.0
D14	プレミアブラン代々木公園	59/60	98.6	62	1.3	51/60	86.3	78	1.4
D15	プレミアステージ内神田（注9）	45/45	100.0	70	1.4	39/45	88.6	66	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注10)	32/37	87.2	48	1.0	33/37	87.6	45	0.8
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	66	1.3	15/19	76.4	61	1.1
D18	プレミアステージ芝公園	41/44	91.0	43	0.9	36/44	81.8	43	0.8
D19	MEW	19/21	89.8	46	0.9	18/21	84.9	38	0.7
D20	芝浦アイランド　エアタワー（注11）	859/878	97.3	299	6.1	810/878	91.9	359	6.5
D21	ストーリア赤坂	–	–	–	–	47/50	94.8	92	1.7
D22	ルネ新宿御苑タワー（注12）	–	–	–	–	155/164	92.6	175	3.2
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	0.8	1/1	100.0	39	0.7
E2	プレミアガーデン本郷	11/14	79.5	35	0.7	13/14	93.1	35	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	33/33	100.0	47	1.0	31/33	93.6	43	0.8
E4	プレミアノッツェ祐天寺	32/32	100.0	45	0.9	31/32	97.6	45	0.8
E5	アクロス湯島	61/70	87.2	57	1.2	63/70	89.7	55	1.0
E6	プレミアステージ駒込	70/75	92.3	55	1.1	75/75	100.0	53	1.0
E7	プレミアステージ大塚（注13）	57/59	97.2	44	0.9	53/59	92.4	45	0.8
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	111/126	90.7	38	0.8	115/126	93.2	77	1.4
E9	プレミアステージ両国	–	–	–	–	39/67	52.1	16	0.3
	レジデンス　小　　計	2,002/2,098	95.4	2,085	42.4	2,162/2,379	91.6	2,445	44.4
	合　　計	2,131	97.3	4,918	100.0	2,288	94.7	5,508	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ピュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
（注2）　ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
（注3）　五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合（共有持分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、本投資法人の保有部分（共有持分27%）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）　NARA BUILDINGⅡは平成20年1月31日に売却しており、第11期中の営業日数は92日となります。
（注6）　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7）　ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
（注8）　プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
（注9）　プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
（注10）　プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれています。
（注11）　芝浦アイランド　エアタワーの総戸数には、店舗7区画が含まれています。また、「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分23%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注12）　ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗1区画が含まれています。
（注13）　プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成20年10月31日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

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
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成21年 2 月 至 平成21年12月	185,799	－	－
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22年10月	129,041	9,531	18,464
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	自動火災報知設備等改修工事	自 平成20年 7 月 至 平成21年 9 月	60,730	－	－
櫻岳ビル	東京都千代田区	空調設備等更新工事	自 平成20年 6 月 至 平成21年 4 月	60,050	27,217	－

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146,395千円であり、当期費用に区分された修繕費141,581千円と合わせ、287,977千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額（千円）
櫻岳ビル	東京都千代田区	空調設備等更新工事	自 平成20年 6 月 至 平成20年 7 月	27,217
五反田NTビル	東京都品川区	空調設備等更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	17,421
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成20年 8 月 至 平成20年 8 月	15,558
その他の工事				86,197
合 計				146,395

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8期 （自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日）	第9期 （自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日）	第10期 （自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日）	第11期 （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	第12期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
前期末積立金残高	202,958	204,158	204,608	227,868	231,563
当期積立額	1,200	450	23,260	17,400	42,882
当期積立金取崩額	－	－	－	13,705	－
次期繰越額	204,158	204,608	227,868	231,563	274,445

費 用 ・ 負 債 の 状 況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第11期 （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	第12期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
(a) 資産運用報酬（注）	258,190千円	226,617千円
(b) 資産保管手数料	12,000千円	13,814千円
(c) 一般事務委託手数料	75,317千円	71,002千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	114,557千円	106,304千円
合　計	469,066千円	426,739千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として、第11期74,575千円、第12期33,555千円があります。

2 借入状況

第12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	株式会社みずほ銀行	平成20年3月27日	1,000	1,000	1.29877	平成21年3月27日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利（注1）
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月22日	－	2,200	1.45627	平成21年5月22日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利（注1）
	住友信託銀行株式会社		－	2,000	1.45627				
	株式会社りそな銀行		－	2,000	1.45627				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,850	1.45627				
	株式会社三井住友銀行	平成20年6月30日	－	1,550	1.41805	平成21年6月30日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利（注1）
	小　計		1,000	10,600					
一年内返済予定の長期借入金（注6）	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月9日	2,000	－	0.9175	平成20年9月9日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行		1,000	－	0.9175				
	住友信託銀行株式会社		1,000	－	0.9175				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	－	0.9175				
	株式会社りそな銀行		1,000	－	0.9175				
	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	250	250	1.78125	平成20年11月18日（注5）	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		250	250	1.78125				
	株式会社あおぞら銀行		250	250	1.79755				無担保・無保証・変動金利（注1）
	株式会社三菱東京UFJ銀行		250	250	1.79755				
	小　計		7,000	1,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年2月28日	1,500	1,500	1.82505	平成24年2月29日	期限一括	（注3）	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	1.82505				
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000	1.82505				
	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3）	無担保・無保証・固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000	2.08000				
	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3）	無担保・無保証・固定金利
	住友信託銀行株式会社		2,500	2,500	1.89375				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000	1.89375				
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000	1.89375				
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000	1.89375				
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000	1.89375				

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3）	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2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500	1.60500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.60500				
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200	1.60500				
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100	1.60500				
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100	1.60500				
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年５月22日	－	3,000	2.08125	平成25年５月22日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	平成20年９月９日	－	2,400	1.91375	平成24年３月９日	期限一括	（注4）	無担保・無保証・固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		－	2,000	1.91375				
	株式会社三重銀行		－	1,000	1.91375				
	住友信託銀行株式会社	平成20年９月９日	－	300	1.61875	平成22年３月９日	期限一括	（注4）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行		－	300	1.61875				
	小計		25,900	34,900					
合計			33,900	46,500					

（注1）変動金利借入金については、期中の平均利率（加重平均）を表示しています。
（注2）不動産信託受益権の購入資金等に充当するための資金です。
（注3）短期借入金の返済に充当するための資金です。
（注4）長期借入金の返済に充当するための資金です。
（注5）平成19年11月26日を払込期日とする一般募集による新投資口の発行による手取金等により平成19年11月30日付けで6,400百万円、平成20年1月31日付けで譲渡したNARA BUILDINGⅡの譲渡代金等により平成20年2月29日付けで2,000百万円、総額8,400百万円の期限前一部弁済を実施しています。
（注6）一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一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12期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年９月８日	15,000	15,000	0.94	平成22年９月８日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	平成17年９月８日	10,000	10,000	1.41	平成24年９月７日		（注1）	（注2）
合計		25,000	25,000					

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

期 中 の 売 買 状 況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取 得（注1）		譲 渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注2）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
D21	ストーリア赤坂	平成20年5月22日	3,930	－	－	－	－
D22	ルネ新宿御苑タワー	平成20年5月22日	6,500	－	－	－	－
E9	プレミアステージ両国	平成20年6月30日	1,496	－	－	－	－
合　計		－	11,926	－	－	－	－

（注1）取得資産は、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）取得価格には、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

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	D21	ストーリア赤坂	平成20年5月22日	3,930	3,930
取得	D22	ルネ新宿御苑タワー	平成20年5月22日	6,500	6,500
取得	E9	プレミアステージ両国	平成20年6月30日	1,496	1,560

（注1）取得価格には、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（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を特定するために必要な事項について同監査法人から調査報告書を受領しています。

C．調査の方法

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

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A．取引状況

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）（注2）			
	買付額等（百万円）	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額（百万円）（%）	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	11,926	10,430（87.5）	－	－
利害関係人等及び主要株主との取引の内訳				
合同会社アール・エス・ワン	－	10,430（87.5）	－	－
合　計	－	10,430（87.5）	－	－

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	575,414	アール･エー･アセット･マネジメント株式会社（注3）	281,485（注3）	48.9
		トータルハウジング株式会社（注4）	45,083	7.8
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	576,614		327,769	56.8

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等（現在、該当者はありません。）及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びにこれらに該当する者が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のある株式会社ケン・コーポレーション、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社、トータルハウジング株式会社及び合同会社アール・エス・ワンについて、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（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注3）うち、85,670千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、195,814千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）上記記載の支払手数料等以外に当期中にトータルハウジング株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が5,097千円あります。

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る委託業者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20年5月20日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、平成20年5月20日に以下の借入契約を締結することを承認しました。 ①中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間の金銭消費貸借契約 ②株式会社日本政策投資銀行との間の金銭消費貸借契約
平成20年6月25日	金銭消費貸借契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、平成20年6月26日に株式会社三井住友銀行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20年6月30日	コミットメント・ライン設定契約に係る変更契約の締結	株式会社あおぞら銀行と締結しているコミットメント・ライン設定契約について、コミットメント額の増額及び1年間の設定期間延長等を行うため平成20年6月30日にコミットメント・ライン設定変更契約書を締結することを承認しました。
平成20年8月22日	株式会社証券保管振替機構における投資口取扱いへの同意及び株式等振替制度参加に係る届出書の提出	平成21年1月5日より実施される株式等振替制度への参加にあたり、株式会社証券保管振替機構において本投資法人の投資口を取り扱うことに同意し、必要書類を提出することを承認しました。
平成20年9月5日	貸付人の追加に関する合意書の締結	平成17年9月7日に締結された基本合意書に関して、平成20年9月5日に貸付人の追加に関する合意書を株式会社三重銀行と締結することを承認しました。
平成20年9月5日	金銭消費貸借契約の締結	既存借入の期日返済を目的とする借入を行うため、平成20年9月5日に以下の借入契約を締結することを承認しました。 ①株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社三重銀行との間の金銭消費貸借契約 ②住友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20年9月26日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約に関する覚書の締結	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、委託報酬の計算方法等を明確化するため、平成20年10月1日に覚書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20年4月30日）	構成比（%）	当　期（平成20年10月31日）	構成比（%）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,777,374		2,025,377	
信託現金及び信託預金	8,280,998		8,665,388	
営業未収入金	55,329		62,417	
前払費用	74,767		91,667	
前払金	5,856		–	
未収消費税等	114,874		52,700	
繰延税金資産	1,940		1,177	
その他	182		872	
流動資産合計	11,311,323	8.2	10,899,602	7.3
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	54,390,446		59,415,881	
減価償却累計額	△6,120,614		△6,988,477	
信託建物（純額）	48,269,831		52,427,404	
信託構築物	1,028,032		1,167,605	
減価償却累計額	△231,835		△267,669	
信託構築物（純額）	796,197		899,935	
信託工具、器具及び備品	127,220		145,214	
減価償却累計額	△44,607		△55,126	
信託工具、器具及び備品（純額）	82,613		90,087	
信託土地	75,495,666		82,903,948	
有形固定資産合計	124,644,309	90.2	136,321,376	91.2
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	1,613		1,590	
その他	921		469	
無形固定資産合計	1,780,137	1.3	1,779,662	1.2
投資その他の資産				
敷金及び保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	64,140		128,524	
信託差入敷金及び保証金	326,509		326,509	
投資その他の資産合計	400,650	0.3	465,034	0.3
固定資産合計	126,825,096	91.8	138,566,073	92.7
繰延資産				
投資口交付費	24,296		19,437	
繰延資産合計	24,296	0.0	19,437	0.0
資産合計	138,160,716	100.0	149,485,112	100.0

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （平成20年4月30日）	構成比 （%）	当　期 （平成20年10月31日）	構成比 （%）
負債の部				
流動負債				
営業未払金	457,670		558,446	
短期借入金	1,000,000		10,600,000	
一年内返済予定の長期借入金	7,000,000		1,000,000	
未払費用	124,234		179,673	
未払分配金	13,286		19,722	
未払法人税等	203		82	
未払事業所税	4,728		2,995	
前受金	863,074		852,231	
預り金	40,262		55,173	
流動負債合計	9,503,461	6.9	13,268,326	8.9
固定負債				
投資法人債	25,000,000		25,000,000	
長期借入金	25,900,000		34,900,000	
信託預り敷金及び保証金	5,069,134		5,163,774	
固定負債合計	55,969,134	40.5	65,063,774	43.5
負債合計	65,472,595	47.4	78,332,101	52.4
純資産の部 ※3				
投資主資本				
出資総額	68,945,312	49.9	68,945,312	46.1
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,742,809	2.7	2,207,699	1.5
剰余金合計	3,742,809		2,207,699	
投資主資本合計	72,688,121	52.6	71,153,011	47.6
純資産合計	72,688,121	52.6	71,153,011	47.6
負債・純資産合計	138,160,716	100.0	149,485,112	100.0

損 益 計 算 書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	百分比 （%）	当　期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	百分比 （%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,404,637		4,920,670	
その他賃貸事業収入 ※1	514,018		588,293	
不動産等売却益 ※2	1,845,930		－	
営業収益合計	6,764,587	100.0	5,508,964	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,110,087		2,337,063	
資産運用報酬	258,190		226,617	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	12,000		13,814	
一般事務委託手数料	75,317		71,002	
会計監査人報酬	7,000		7,750	
その他営業費用	107,557		98,554	
営業費用合計	2,579,153	38.1	2,763,803	50.2
営業利益	4,185,434	61.9	2,745,161	49.8
営業外収益				
受取利息	8,766		10,444	
未払分配金戻入	1,224		987	
雑収入	1,088		266	
営業外収益合計	11,078	0.2	11,697	0.2
営業外費用				
支払利息	265,627		399,907	
投資法人債利息	140,553		141,673	
投資法人債発行費償却	23,637		－	
投資口公開関連費用	16,325		－	
投資口交付費償却	4,859		4,859	
その他	1,754		1,365	
営業外費用合計	452,757	6.7	547,804	9.9
経常利益	3,743,755	55.3	2,209,054	40.1
税引前当期純利益	3,743,755	55.3	2,209,054	40.1
法人税、住民税及び事業税	1,956	0.0	605	0.0
法人税等調整額	△957	0.0	762	0.0
法人税等合計	999	0.0	1,367	0.0
当期純利益	3,742,755	55.3	2,207,687	40.1
前期繰越利益	53		11	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,742,809		2,207,699	

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当　期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	51,434,852	68,945,312
当期変動額		
新投資口の発行	17,510,460	－
当期変動額合計	17,510,460	－
当期末残高 ※1	68,945,312	68,945,312
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,805,987	3,742,809
当期変動額		
剰余金の配当	△1,805,934	△3,742,797
当期純利益	3,742,755	2,207,687
当期変動額合計	1,936,821	△1,535,110
当期末残高 ※1	3,742,809	2,207,699
投資主資本合計		
前期末残高	53,240,839	72,688,121
当期変動額		
新投資口の発行	17,510,460	－
剰余金の配当	△1,805,934	△3,742,797
当期純利益	3,742,755	2,207,687
当期変動額合計	19,447,281	△1,535,110
当期末残高 ※1	72,688,121	71,153,011
純資産合計		
前期末残高	53,240,839	72,688,121
当期変動額		
新投資口の発行	17,510,460	－
剰余金の配当	△1,805,934	△3,742,797
当期純利益	3,742,755	2,207,687
当期変動額合計	19,447,281	△1,535,110
当期末残高 ※1	72,688,121	71,153,011

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19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
1．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～10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、同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～66年 信託構築物　3年～37年 信託工具、器具及び備品　3年～10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、同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。
2．繰延資産の処理方法	⑴投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。 ⑵投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 なお、平成19年11月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年11月26日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は629,340千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は524,450千円、投資口交付費償却は104,890千円それぞれ少なく計上され、又経常利益及び税引前当期純利益は104,890千円多く計上されています。	⑴投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。 ⑵投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、23,125千円です。	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、24,429千円です。

期別 / 項目	前期（ご参考）（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期（自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
4. 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きましては、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きましては、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19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期（自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
－	当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　平成5年6月17日、平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号　平成6年1月18日、平成19年3月30日改正）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。

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 / 項目	前期（ご参考）（平成20年4月30日現在）	当期（平成20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. コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。 コミットメント・ラインの総額　1,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未実行枠残高　1,000,000千円	本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。 コミットメント・ラインの総額　2,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未実行枠残高　2,000,000千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）		当期（自 平成20年5月1日 至 平成20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		A．不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	（賃料）	3,865,462千円	（賃料）	4,348,732千円
	（共益費）	539,175千円	（共益費）	571,938千円
	計	4,404,637千円	計	4,920,670千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	（駐車場使用料）	122,360千円	（駐車場使用料）	135,169千円
	（施設使用料）	29,629千円	（施設使用料）	31,603千円
	（付帯収益）	235,071千円	（付帯収益）	292,395千円
	（その他の雑収入）	126,956千円	（その他の雑収入）	129,126千円
	計	514,018千円	計	588,293千円
	不動産賃貸事業収益合計	4,918,656千円	不動産賃貸事業収益合計	5,508,964千円
	B．不動産賃貸事業費用		B．不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	（外注委託費）	528,260千円	（外注委託費）	575,414千円
	（水道光熱費）	230,694千円	（水道光熱費）	290,604千円
	（公租公課）	218,986千円	（公租公課）	249,400千円
	（損害保険料）	14,151千円	（損害保険料）	15,274千円
	（修繕費）	177,945千円	（修繕費）	141,581千円
	（信託報酬）	50,037千円	（信託報酬）	54,294千円
	（減価償却費）	824,716千円	（減価償却費）	914,239千円
	（その他賃貸事業費用）	65,294千円	（その他賃貸事業費用）	96,254千円
	不動産賃貸事業費用合計	2,110,087千円	不動産賃貸事業費用合計	2,337,063千円
	C．不動産賃貸事業損益（A−B）	2,808,569千円	C．不動産賃貸事業損益（A−B）	3,171,900千円
※2. 不動産等売買損益の内訳	（NARA BUILDING Ⅱ）		該当事項はありません。	
	A．不動産等売却収入	3,315,000千円		
	B．不動産等売却原価	1,366,829千円		
	C．その他売却費用	102,239千円		
	D．不動産等売却益（A−B−C）	1,845,930千円		

〔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19年11月1日 至 平成20年4月30日）		当期（自 平成20年5月1日 至 平成20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	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
	発行済投資口の総口数	131,400口	発行済投資口の総口数	131,400口

〔税効果会計に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）		当期（自 平成20年5月1日 至 平成20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）		（繰延税金資産）	
	未払事業税等損金不算入額	1,940千円	未払事業税等損金不算入額	1,177千円
	繰延税金資産合計	1,940千円	繰延税金資産合計	1,177千円
	繰延税金資産の純額	1,940千円	繰延税金資産の純額	1,177千円
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	39.39%	法定実効税率	39.32%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.29%
	その他	0.02%	その他	0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	−		「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.32%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
	（追加情報） 当会計期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号　平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号　平成18年10月17日）を適用しています。この結果、従来の開示対象範囲について、重要な追加はありません。
（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　1,500,000千円 借入日　　平成20年3月27日 返済期限　　平成25年3月27日 （元本の返済） 長期借入金　1,600,000千円（注） 返済日　　平成19年11月30日 長期借入金　500,000千円（注） 返済日　　平成20年2月29日 （注）いずれも中央三井信託銀行株式会社から平成15年11月18日に借り入れた長期借入金2,350,000千円につき、一部期限前返済したものです。 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 資金の借入 長期借入金　7,900,000千円	（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　2,200,000千円 借入日　　平成20年5月22日 返済期限　　平成21年5月22日 長期借入金　2,000,000千円（注） 借入日　　平成20年9月9日 返済期限　　平成24年3月9日 （注）後記の中央三井信託銀行株式会社から平成17年9月9日に借り入れた長期借入金2,000,000千円の期日返済に充当したものです。 （元本の返済） 長期借入金　2,000,000千円 返済日　　平成20年9月9日 6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。 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　7,900,000千円 短期借入金　2,200,000千円

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
1口当たり純資産額　553,182円 1口当たり当期純利益　29,405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　541,499円 1口当たり当期純利益　16,801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19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
当期純利益	3,742,755千円	2,207,687千円
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	3,742,755千円	2,207,687千円
期中平均投資口数	※127,279口	131,400口

※平成19年11月26日付けで一般募集による投資口の追加発行（30,000口）を実施しました。これにより、前期末の発行済投資口の総数は131,400口となっています。

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
A．資産の取得について a．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、手元資金及び借入金（後記B.「資金の借入について」記載）により、平成20年5月22日に以下の資産を取得しました。 〔ストーリア赤坂〕 （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）：3,930百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区赤坂六丁目18番11号 用途：共同住宅 敷地面積：1,607.97㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成14年12月 戸数：50戸 総賃貸可能面積：3,988.86㎡ b．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、手元資金及び借入金（後記B.「資金の借入について」記載）により、平成20年5月22日に以下の資産を取得しました。 〔ルネ新宿御苑タワー〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注）：6,500百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都新宿区新宿一丁目30番16号 用途：居宅・店舗 敷地面積：1,323.07㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成14年12月 戸数：163戸、集会室2室、店舗1区画 総賃貸可能面積：6,550.04㎡	該当事項はありません。

前　期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
c．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20年5月30日に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20年6月30日の取得を予定しています。 〔プレミアステージ両国〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格（注）：1,496百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都墨田区緑二丁目18番1号 用途：共同住宅 敷地面積：480.32㎡ 建物延床面積：2,475.38㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成20年3月 戸数：67戸 総賃貸可能面積：2,187.05㎡ （注）取得（予定）価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 B．資金の借入について 本投資法人は、平成20年5月22日に不動産信託受益権（前記A．「資産の取得について」a．及びb．記載のストーリア赤坂及びルネ新宿御苑タワー）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、総額11,050百万円を借入れました。 当該借入金11,050百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。 ［借入金額：8,050百万円について］ 借入先：中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行 借入日：平成20年5月22日 元本返済日：平成21年5月22日 元本返済方法：期限一括返済 金利：変動金利型 （各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60%） 担保の有無：無担保・無保証 ［借入金額：3,000百万円について］ 借入先：日本政策投資銀行 借入日：平成20年5月22日 元本返済日：平成25年5月22日 元本返済方法：期限一括返済 金利：固定金利型（2.08125%） 担保の有無：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19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当　期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	3,742,809,418	2,207,699,347
Ⅱ分配金の額	3,742,797,600	2,207,651,400
（投資口1口当たりの分配金の額）	(28,484)	(16,801)
Ⅲ次期繰越利益	11,818	47,947
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「配当可能所得の金額」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131,400口の整数倍の最大値となる3,742,797,600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「配当可能所得の金額」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131,400口の整数倍の最大値となる2,207,651,400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20年12月12日

プレミア投資法人
役員会御中

あらた監査法人
指定社員 業務執行社員 公認会計士 吉田 周邦

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20年5月1日から平成20年10月31日までの第12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19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日）	当　期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20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	3,743,755	2,209,054
減価償却費	825,269	914,691
投資法人債発行費償却	23,637	－
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△8,766	△10,444
未払分配金戻入	△1,224	△987
支払利息	406,181	541,580
営業未収入金の増減額（△は減少）	261	△6,237
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,353	62,173
営業未払金の増減額（△は減少）	134,021	93,263
前受金の増減額（△は減少）	161,972	△10,842
信託有形固定資産の売却による減少額	1,366,829	－
その他	14,144	29,898
小　計	6,672,295	3,827,009
利息の受取額	8,766	10,444
利息の支払額	△396,762	△584,837
法人税等の支払額	△842	△2,292
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,283,456	3,250,324
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	△17,711,142	△12,577,198
信託無形固定資産の取得による支出	△1,777,602	－
信託敷金及び保証金の差入による支出	△326,509	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	713,459	396,703
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△236,311	△302,063
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,338,106	△12,482,557
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	1,000,000	9,600,000
長期借入れによる収入	7,900,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,400,000	△6,000,000
投資口の発行による収入	17,510,460	－
投資口交付費の支出	△29,155	－
分配金の支払額	△1,804,454	△3,735,373
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,176,849	8,864,626
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,122,199	△367,607
現金及び現金同等物の期首残高	7,936,173	11,058,372
現金及び現金同等物の期末残高	11,058,372	10,690,765

（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 / 項目	前期 （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

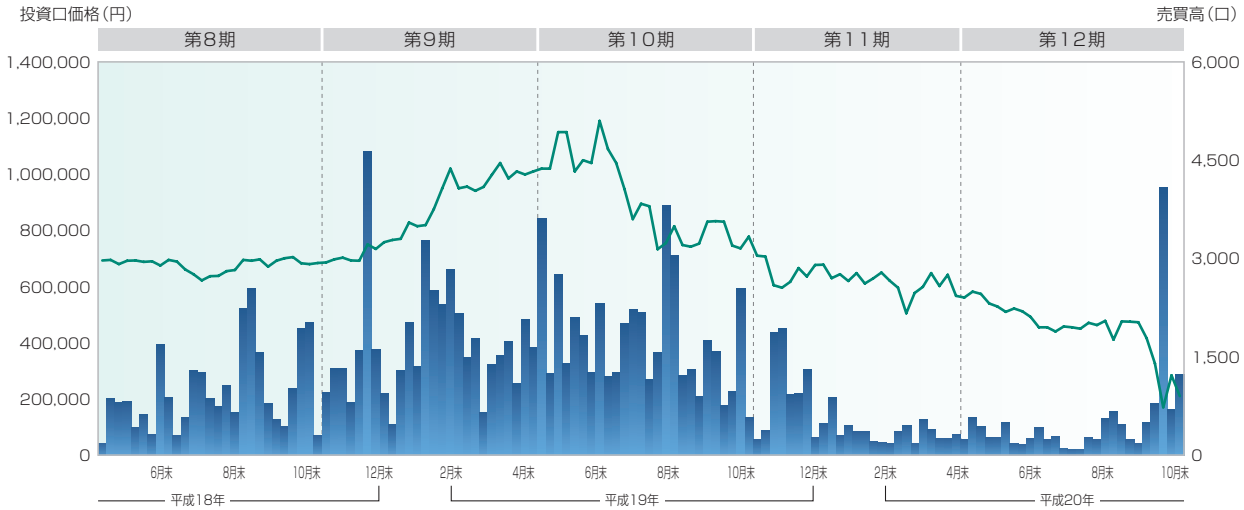
期別 / 項目	前期 （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成20年4月30日現在） 現金及び預金 2,777,374 信託現金及び信託預金 8,280,998 現金及び現金同等物 11,058,372	（平成20年10月31日現在） 現金及び預金 2,025,377 信託現金及び信託預金 8,665,388 現金及び現金同等物 10,690,765

投資口の状況

プレミア投資法人：投資口価格の動き

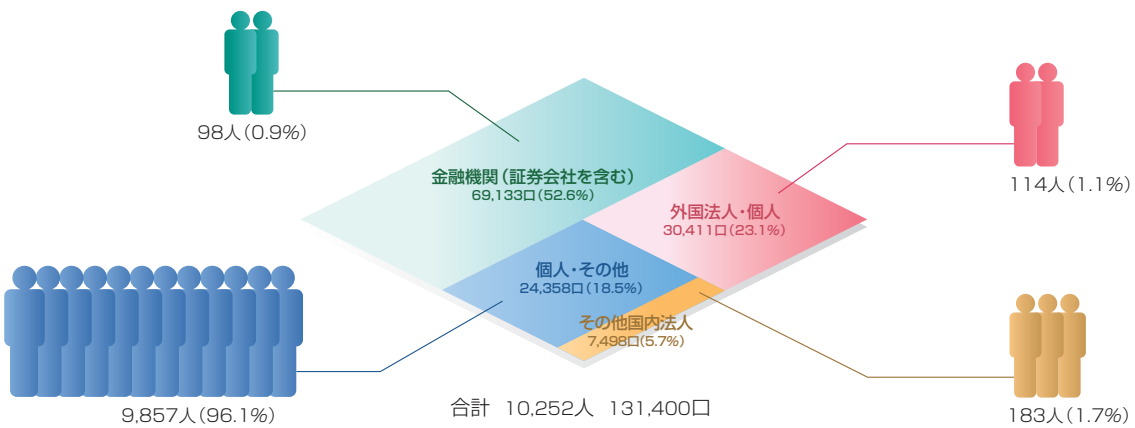
平成20年10月31日終値現在

平成18年5月1日（第8期）から平成20年10月31日（第12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ています。

ホームページについて

本投資法人のホームページでは、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うことで、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。

プレミア投資法人ホームページ　http://www.pic-reit.co.jp

※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。

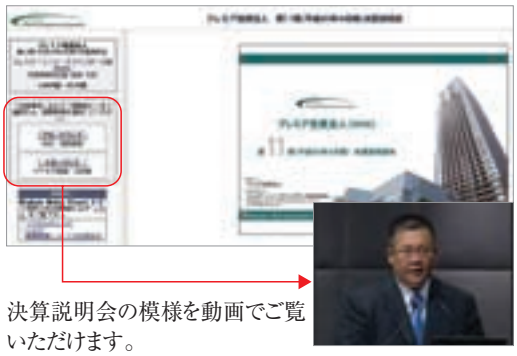
■メインメニュー

メインメニューより物件情報、開示資料等をご覧いただけます。

■TOPICS

直近の決算に関する情報、物件紹介MOVIEの他、その時どきのトピックスを掲載しています。

・決算説明会



決算説明会の模様を動画でご覧いただけます。

・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、空メールをご送信ください。送信先メールアドレスは［8956@te-press.net］です。
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。

■What's New

ホームページの更新状況は、こちらでご確認いただけます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（資産運用会社）ホームページ　http://www.premier-reit.co.jp

※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。

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（金融商品取引業者）にお申し出ください。

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取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行預金口座あるいはゆうちょ銀行の口座（通常貯金口座）への振込のご指定等の手続をご希望の方はお取引証券会社等へご連絡ください。

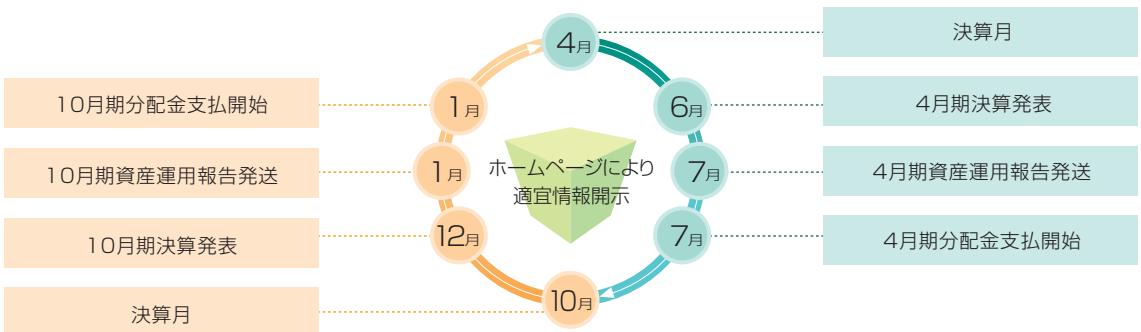
投資主メモ

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。）
上場証券取引所 ……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）
同取次所 ……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）
平成20年1月5日（月曜日）までに証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられておらず、プレミア投資法人の振替投資口の振替を行うための口座の通知をなされなかった方につきましては、プレミア投資法人の申出により、特別口座を開設いたします。
特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、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。お問い合わせ先は上記投資主名簿等管理人と同じです。
なお、ご請求を受け付けることができるのは、特別口座に記録される平成21年1月26日（月曜日）からとなりますので、ご了承ください。

●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

ホームページアドレス

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

年間スケジュール(予定)