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

第16期 資産運用報告

自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日

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

東京経済圏 特化型 レジデンスとオフィスの複合型

プレミア投資法人　第16期 資産運用報告　自 平成22年 5月1日　至 平成22年10月31日

Ⅰ. 投資法人の概要
- ·ご挨拶 …… 4
- ·決算ハイライト …… 4
- ·第16期の運用概況 …… 6
- ·資産運用会社の新スポンサー …… 8
- ·第17期取得資産の概要 …… 10
- ·前期末(第15期末)保有物件の概要 …… 11
- ·ポートフォリオの状況 …… 20
- ·成長ヒストリー …… 23
- ·財務の状況 …… 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 …… 36
- ·投資法人の運用資産の状況 …… 37
- ·保有不動産の資本的支出 …… 40
- ·費用·負債の状況 …… 41
- ·期中の売買状況 …… 43
- ·経理の状況 …… 45
- ·その他 …… 45

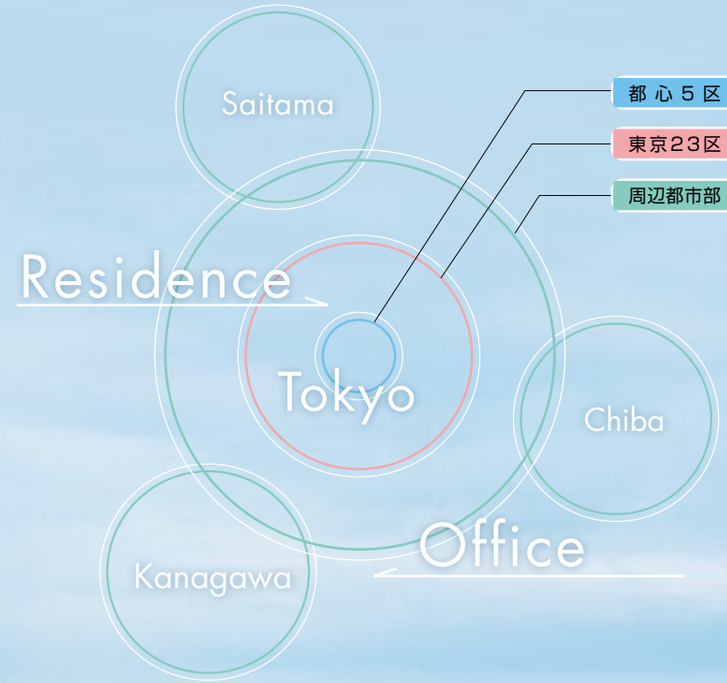
Ⅲ. 貸借対照表 …… 46
Ⅳ. 損益計算書 …… 48
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書 …… 49
Ⅵ. 注記表 …… 50
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書 …… 58
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書 …… 59
Ⅸ. キャッシュ·フロー計算書(参考情報) …… 60
Ⅹ. 投資主インフォメーション
- ·投資口の状況 …… 62
- ·ウェブサイトについて …… 63

表紙:秋葉原UDX
(本投資法人は、秋葉原UDXを保有するユーディーエックス特定目的会社が発行している優先出資証券の14%を保有しています。)

芝浦アイランド　ブルームタワー(D23)からの眺望

オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用。
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている
東京経済圏に特化した投資を行います。

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



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

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、プレミア投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。
さて、本投資法人は、第16期（自:平成22年５月１日　至:平成22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、引き続き緩やかな回復基調をたどりましたが、これまで成長を牽引してきた輸出の落ち込みや景気刺激策等で伸びてきた個人消費の反動減など今後の景気動向に関する懸念要因も広がりつつあります。
当期は、平成22年５月にエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社がプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の新スポンサーとなり、同社に対する第三者割当増資により新投資口を発行（8,700口）し、借入金と併せて約２年ぶりの物件取得再開に至ったほか、同年９月に償還を迎えた投資法人債150億円については、投資法人債の発行及び新規取引となる金融機関３先からの借入をもってリファイナンスすることができました。
こうした状況のもと、既存の保有物件については周辺相場を睨んだきめ細かなリーシング活動に努めましたが、オフィスビル、レジデンスともに厳しい経営環境が続き、営業収益は新規物件の取得効果等から5,237百万円（前期比120百万円増）と増収を確保したものの、既存の保有物件における賃貸事業利益の減少等により、経常利益1,776百万円（同54百万円減）、当期純利益1,774百万円（同55百万円減）となり、分配金は投資口１口当たり12,668円（同1,261円減）とさせていただきました。
今後につきましても引き続き、中長期的な観点から、優良資産を厳選してバランスの取れたポートフォリオの構築と保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

Premier Investment Corporation

プレミア投資法人
執行役員
松澤　宏

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
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、近時、着実に回復の足どりを示してきた国内景気が、雇用の状況改善等に波及することなく、ここにきてやや翳りが見え始めるなど不透明感の強い状況でした。
J-リートに関しましては、資金調達環境の改善が進むなどして、投資対象物件の売買が一部で再開されつつありますが、実体経済の先行きが懸念される中、特にオフィス需要が低迷して賃料の下落圧力が強まるなど厳しい賃貸事業環境に終始しました。
その一方で、当社は平成22年５月に東証第一部上場のエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社をメイン・スポンサーに迎えて抜本的な信用力及び資金調達力の向上を図るとともに、優良物件の取得に繋がる強い情報サポートを受ける体制を構築することとなりました。新たな成長のステージに向かって経営の舵を切りました効果は、資金調達コストの削減や更なる新規物件の取得といった形で早くも具体化しつつあります。
第17期につきましても依然として厳しい経営環境が予想されますが、新体制のもと役職員一丸となって一層の成長と中長期にわたり安定した運用の実現を図り、投資主の皆様のご期待にお応えする所存でございます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
村岸　公人

Premier REIT Advisors

決算ハイライト

分配状況

	第15期（平成22年4月期）	第16期（平成22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）	13,929円	12,668円
分配金総額	1,830百万円	1,774百万円
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)	2.5%	2.4%

（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

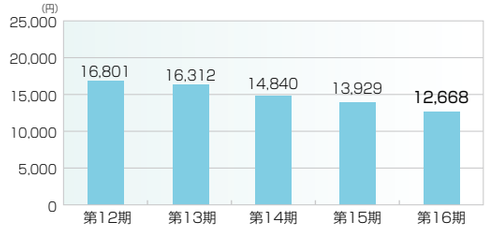
	第15期（平成22年4月期）	第16期（平成22年10月期）
営業収益	5,117百万円	5,237百万円
営業利益	2,432百万円	2,426百万円
経常利益	1,831百万円	1,776百万円
当期純利益	1,830百万円	1,774百万円

財政状況

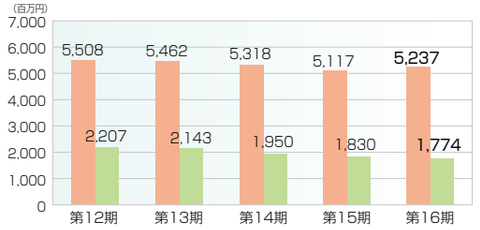
	第15期（平成22年4月期）	第16期（平成22年10月期）
総資産額	146,755百万円	152,370百万円
純資産額	70,775百万円	73,732百万円
純資産比率	48.2%	48.4%
1口当たり純資産額(注)	538,627円	526,286円

（注）期末発行済投資口数　第15期131,400口　第16期140,100口

分配実績



運用実績



平成22年12月14日に行いました第16期決算発表において、第17期（平成23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開示しています。

第17期予想分配金　10,330円

第16期の運用概況

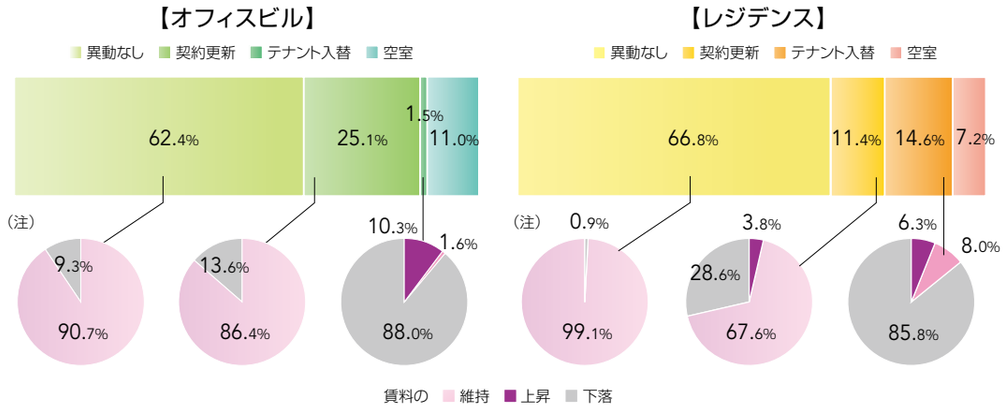
賃料動向

弱含み

- 下げ幅は縮小するも、なお下落が続く。
- 新テナント誘致には賃料引下げがほぼ不可避。

賃料動向（第16期中）

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。

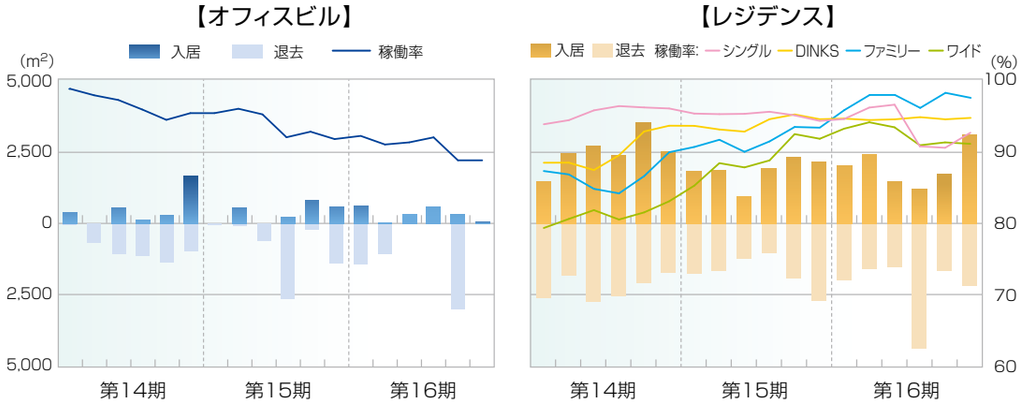
稼働率

オフィス 弱含み

レジデンス 改善

- レジデンスは底打ちを確認。
- オフィスは事務所集約等の動きに加え、テナント誘致競争も激化しており軟調な状況。

テナント変動状況



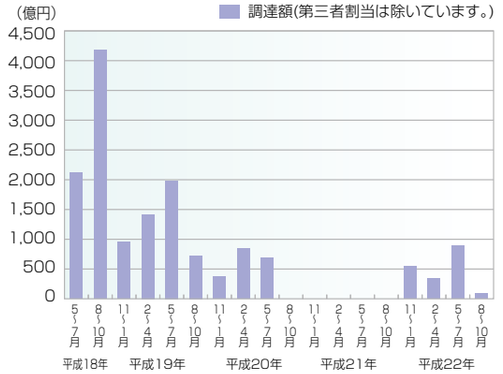
（注）単位については、入居及び退去はm^2、稼働率は%で示しています。

金融環境

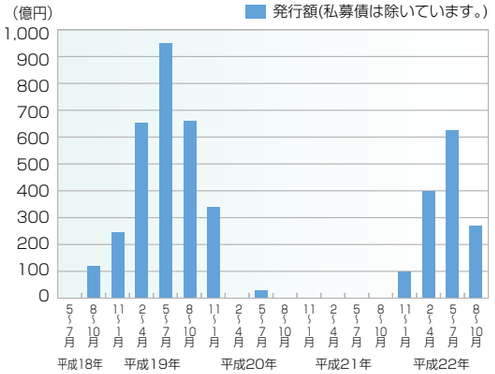
安定化

- 日銀の「包括的金融緩和政策」で金融機関の貸出姿勢も緩和、リファイナンスリスクは解消。
- 資金市場（株式市場･債券市場）からの調達も安定した状況。

J-REITの公募増資の状況



投資法人債の発行状況



（注）各投資法人の公表データよりプレミア･リート･アドバイザーズ株式会社が作成。平成18年5月から平成22年10月までを対象期間とし、金額は3ヶ月毎の累計額で示しています。

売買環境

やや改善

- およそ2年間にわたる金融逼迫で新規物件の供給が停止した影響により新築物件は稀少。
- リファイナンスリスク解消で、ファンド等からの物件放出も減少。
- 売り手と買い手の希望条件の乖離は縮小するも、投資適格物件は僅少な状況。

Premier Investment Corporation プレミア投資法人

第16期 プレミア投資法人は、第三者割当増資でオフィスビルを取得。

第17期 新スポンサーのエヌ･ティ･ティ都市開発株式会社（以下「NTT都市開発」といいます。）からの情報提供により、優先出資証券を取得。

既存スポンサーの株式会社ケン･コーポレーション（以下「ケン･コーポレーション」といいます。）から、高級レジデンス（共有）を取得。

資産運用会社の新スポンサー

本投資法人が資産運用を委託するプレミア･リート･アドバイザーズ株式会社は平成22年5月14日に株主構成を大幅に変更し、NTT都市開発がメイン･スポンサーとなりました。本投資法人のメリットとして実現した内容は、次のとおりです。

第16期

外部成長へのサポート～財務基盤の強化

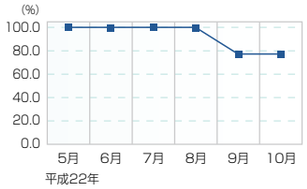
平成22年5月: NTT都市開発が本投資法人による第三者割当増資(発行総額約30億円)を全額引受け、本投資法人は手取り金を岩本町ビル取得資金の一部に充当

A9 OFFICE New. Office 都心5区 岩本町ビル Iwamotocho Building

● 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16期
当期稼働日数	168日
期末稼働率	78.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	261
不動産賃貸事業費用(百万円)	74
不動産賃貸事業損益(百万円)	187



信用力の補完～調達コストの削減

平成22年9月:投資法人債150億円をリファイナンス

投資法人債のリファイナンス → 返済期限&調達形態の分散

第1回 無担保投資法人債
金　額：150億円
償還期限：平成22年9月8日
期　間：5年
利　率：0.94%
大口償還

第3回 無担保投資法人債
金　額：70億円
償還期限：平成25年8月16日
期　間：3年
利　率：0.97%
BONDマーケットが漸く再起動を始めた状況下、予想額をスムーズに確保

＋

長期借入金
金　額：80億円
返済期限：平成27年9月4日
期　間：5年
利　率：1.14250%
調達先3行は全て新規先

金融環境良好時に低利で調達した債券であり、リファイナンス時のコストUPを懸念していた → 投資法人債と長期借入金の加重平均利率≒1.08%

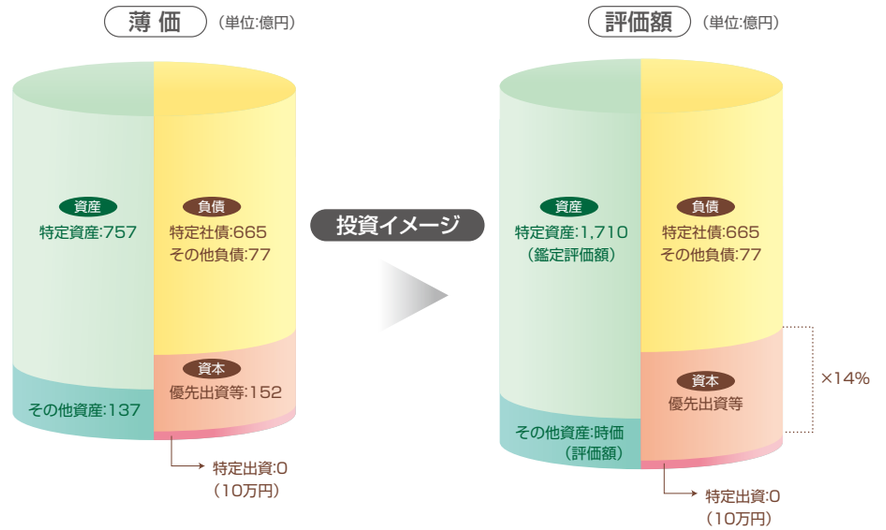
第17期

外部成長へのサポート～オフィスビルのパイプライン･サポート

平成22年12月: NTT都市開発の情報提供を受け、ユーディーエックス特定目的会社の優先出資証券を取得

- 取得した優先出資証券は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲り受け及びその管理並びに処分に係る業務と、それらに付帯関連する一切の業務を営むことを目的とするユーディーエックス特定目的会社(以下「TMK」といいます。)が発行する優先出資証券の一部です(14%)。
- 発行済み優先出資証券の総数は、282,000口でNTT都市開発が66%(186,120口)、鹿島建設株式会社が14%(39,480口)、その他の出資者が20%(56,400口)を保有していましたが、本投資法人は、鹿島建設株式会社より、その保有口全額の譲渡を受けました。
- 優先出資証券の売買は、極めて限られた当事者間でなされるのが一般的であり、希少性の高い情報といえます。
- TMKは年4回決算を行いますが、本投資法人は当該優先出資証券を保有することにより、各決算期の配当可能利益の範囲内で社員総会において決定される金額の配当を受ける権利を有します。
- 配当金の裏付けとなるキャッシュ･フローは、保有している特定資産の運用収益に依存しますが、TMKが保有しているのは「秋葉原UDX」という東京都内でも有数といえるSクラスビルです。
- 「秋葉原UDX」は、NTT都市開発と鹿島建設株式会社が開発した秋葉原エリアにおけるランドマーク的な存在であり、実績としても過去5年ほぼ100%の稼働率を保っています。
- 投資額は、秋葉原UDXの不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上決定しています。

第21期(平成22年6月30日現在)



ユーディーエックス特定目的会社の決算期と配当受取時期

決算(年4回)	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
配当金受取	6月	9月	12月	3月

第17期

Others 都心5区

ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注)

UDX Special Purpose Company Preferred Securities

●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　仮換地指定証明書記載地積 約11,547㎡
延床面積　155,629.05㎡
構　　造　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建
建築時期　平成18年1月

(注)「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、本投資法人は本優先出資証券39,480口を保有しています。

第17期取得資産の概要

スポンサーの1社であるケン・コーポレーションを含む5事業者による開発物件。
本投資法人は、ケン・コーポレーションの事業割合(16%)に応じた建物の共有持分と一般定期借地権の準共有部分を主たる信託財産とする不動産信託受益権を取得しました。

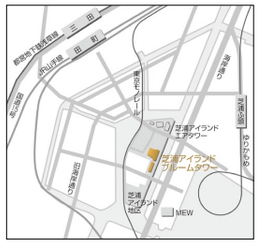
D23 Residence 都心5区

芝浦アイランド　ブルームタワー

Shibaura Island Bloom Tower

●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



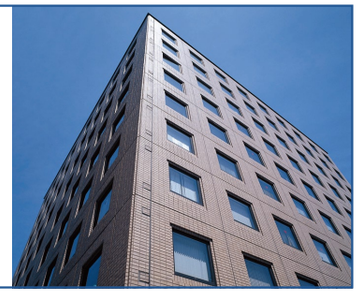
48階建ての高層賃貸住宅棟<ブルームタワー>と、介護付有料老人ホーム・高齢者向け賃貸住宅・クリニックが入居する9階建ての<ブルームホームズ>で構成

(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盤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。

前期末(第15期末)保有物件の概要

A1 Office 都心5区

ランディック新橋ビル



●物件概要

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	246
不動産賃貸事業費用(百万円)	84
不動産賃貸事業損益(百万円)	161

A2 Office 都心5区

ランディック第2新橋ビル

●物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	76.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	211
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)	118

A3 Office 都心5区

フジビル37

●物件概要

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

	第16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)	82
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)	50

A4 Office 都心5区

KN渋谷3

●物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	76.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	265
不動産賃貸事業費用(百万円)	75
不動産賃貸事業損益(百万円)	189

A5 Office 都心5区

高田馬場センタービル

●物件概要

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

	第16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)	261
不動産賃貸事業費用(百万円)	126
不動産賃貸事業損益(百万円)	135

前期末（第15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16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)	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16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)	69
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)	42

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.9%
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)	78
不動産賃貸事業損益(百万円)	88

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16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)	67
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)	43

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16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)	65
不動産賃貸事業損益(百万円)	94

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	87.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	127
不動産賃貸事業費用(百万円)	60
不動産賃貸事業損益(百万円)	66

(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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	67.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	69
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)	25

(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16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)	164
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)	92

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	85.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	454
不動産賃貸事業費用(百万円)	254
不動産賃貸事業損益(百万円)	199

(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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	163
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)	84

前期末（第15期末）保有物件の概要

D2 パークアクシス明治神宮前

● 物件概要

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

	第16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)	61
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)	33

D3 サンパレス南麻布

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	83.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	30
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)	8

D4 キャビンアリーナ赤坂

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.3%
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

● 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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.7%
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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	22

D6 ビュロー紀尾井町

● 物件概要

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

	第16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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	47

D7 ホーマットウッドビル

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	134
不動産賃貸事業費用(百万円)	80
不動産賃貸事業損益(百万円)	54

D8 六本木グリーンテラス

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	120
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)	54

D9 プレミアステージ芝公園Ⅱ(注)

● 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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	41.8%
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)	45
不動産賃貸事業損益(百万円)	△6

(注)平成22年8月1日付けで物件名称をビーサイト芝公園からプレミアステージ芝公園Ⅱに変更しました。

D10 プレミアステージ日本橋茅場町

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	93
不動産賃貸事業費用(百万円)	47
不動産賃貸事業損益(百万円)	46

D11 ラング・タワー京橋

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.3%
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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

前期末（第15期末）保有物件の概要

D12 プレミアステージ三田慶大前

● 物件概要

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

	第16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)	53
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)	33

D13 プレミアロッソ

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	50
不動産賃貸事業費用(百万円)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	27

D14 プレミアブラン代々木公園

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.7%
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)	30
不動産賃貸事業損益(百万円)	34

D15 プレミアステージ内神田

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.5%
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)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	38

D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	29

D17 Walk赤坂

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	81.6%
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)	29
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

D18 プレミアステージ芝公園

● 物件概要

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

	第16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.5%
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)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

D19 MEW

● 物件概要

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

	第16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)	37
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)	16

D20 芝浦アイランド　エアタワー

● 物件概要

所在地	港区芝浦4-22-1、22-2
敷地面積	11,280.97㎡(持分23%)(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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	343
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)	128

(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

● 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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	95
不動産賃貸事業費用(百万円)	38
不動産賃貸事業損益(百万円)	56

前期末（第15期末）保有物件の概要

D22 ルネ新宿御苑タワー

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	186
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)	82

E1 ビーサイト大崎

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16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)	33
不動産賃貸事業費用(百万円)	12
不動産賃貸事業損益(百万円)	21

E2 プレミアガーデン本郷

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	32
不動産賃貸事業費用(百万円)	12
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

E3 プレミアグランデ馬込

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16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)	45
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)	24

E4 プレミアノッツェ祐天寺

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	41
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	21

E5 アクロス湯島

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.0%
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)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	23

E6 プレミアステージ駒込

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16期
当期稼働日数	184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)	26
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

E7 プレミアステージ大塚

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.5%
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)	20
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

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	81
不動産賃貸事業費用(百万円)	37
不動産賃貸事業損益(百万円)	44

E9 プレミアステージ両国

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16期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	48
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)	24

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

【第16期(平成22年10月31日現在)】

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	4.3	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	4.8	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	3.7	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	3.5	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	5.4	10.8
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.2	14.2
		A8	YS海岸ビル	港区海岸2-2-6	5,100	3.5	10.6
		A9	岩本町ビル	千代田区岩本町3-2-4	6,700	4.6	12.2
	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	3.0	16.2
		B3	上野THビル	文京区湯島3-39-10	4,380	3.0	12.8
		B4	五反田NTビル	品川区西五反田1-18-9	4,100	2.8	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	2.4	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	4.5	10.4
	小計				71,395	48.9	–
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	3.6	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	1.8	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	0.9	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	0.7	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	3.5	7.4
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	3.2	10.3
		D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ(注6)	港区芝1-10-8	2,181	1.5	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	0.6	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	1.1	14.0
		D14	プレミアプラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1-46-7	2,330	1.6	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	1.4	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	5.2	11.2
		D21	ストーリア赤坂	港区赤坂6-18-11	3,930	2.7	11.7
		D22	ルネ新宿御苑タワー	新宿区新宿1-30-16	6,500	4.4	7.2
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	0.7	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	1.0	13.6
		E5	アクロス湯島	文京区湯島3-16-11	1,803	1.2	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	1.8	14.7
		E9	プレミアステージ両国	墨田区緑2-18-1	1,496	1.0	12.8
	小計				74,679	51.1	–
	合計				146,074	100.0	8.9

【第17期取得資産】

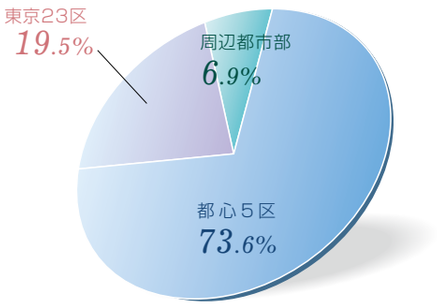
用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格(百万円)(注3)	取得日
レジデンス	都心5区	D23	芝浦アイランド　ブルームタワー(注7)	港区芝浦4-20-2、20-3、20-4	5,500	平成22年12月9日

用途	地域	銘柄名	所在地	取得価格(百万円)(注3)	取得日
その他	都心5区	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注8)	千代田区外神田4-14-1(注8)	14,300	平成22年12月8日

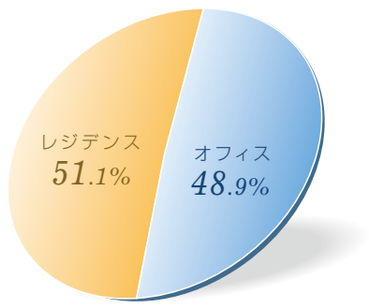
(注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しています。
(注2)所在地は住居表示を記載しています。
(注3)取得価格は、いずれも当該不動産又は優先出資証券の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注4)投資比率は取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
(注5)本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件の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)平成22年8月1日付けで物件名称をビーサイト芝公園からプレミアステージ芝公園Ⅱに変更しました。
(注7)第17期中の平成22年11月11日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、同年12月9日に引渡しを受けました。
(注8)本優先出資証券の発行体であるユーディーエックス特定目的会社が保有している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原UDX」です。また、所在地は秋葉原UDXの住居表示を記載しています。
なお、本証券については、第17期中の平成22年11月15日に優先出資譲渡契約を締結し、同年12月8日に譲渡を受けました。

ポートフォリオ投資比率(第16期末)

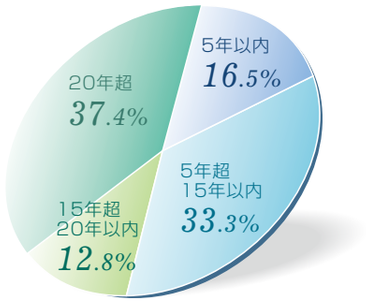
【地域別】



【用途別】



【築年数別】



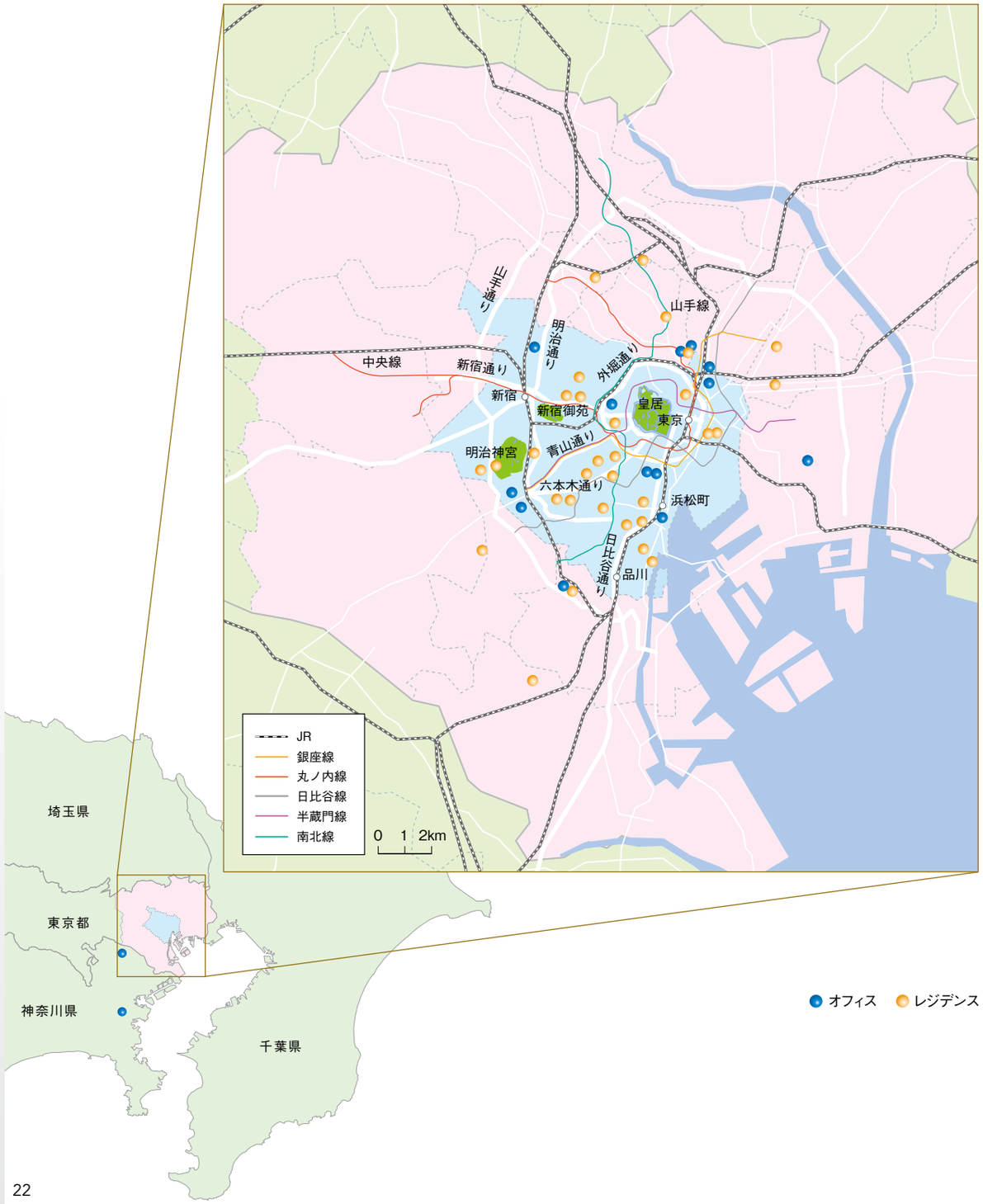
(注)各投資比率は取得価格ベースの比率で表示しています。

用途別平均築年数(第16期末)

オフィス	23.3年
レジデンス	7.6年
ポートフォリオ全体	15.3年

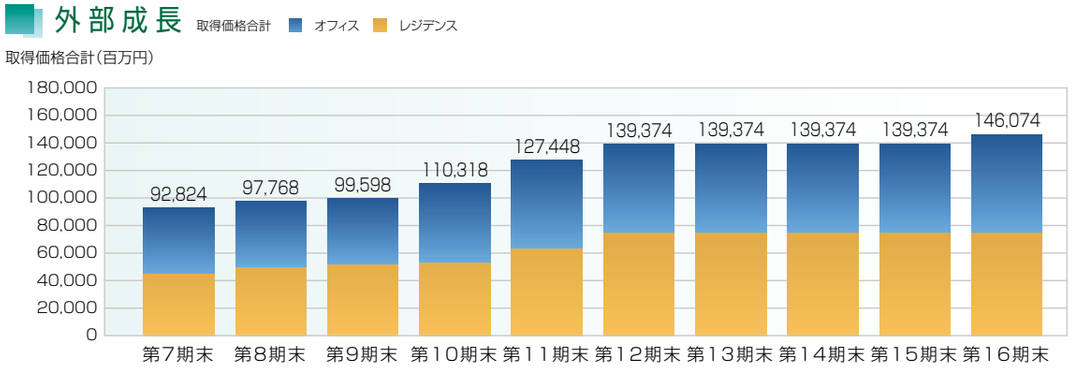
(注)用途別平均築年数は各物件の築年数を取得価格により加重平均して算出し、小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

ポートフォリオ分布（第16期末）



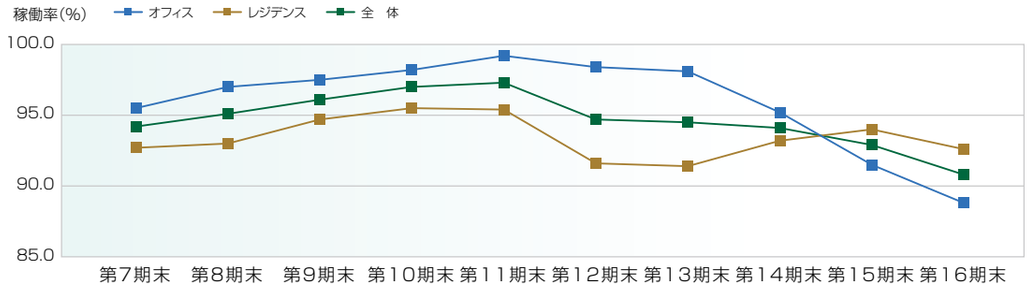
成長ヒストリー

外部成長

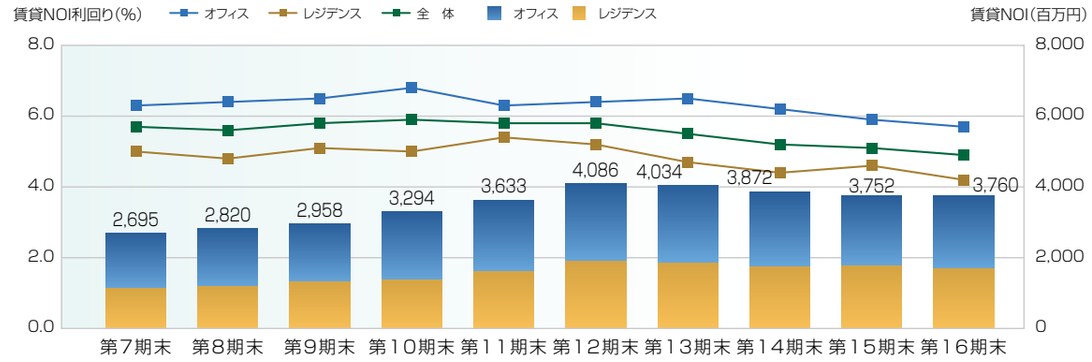


内部成長

【稼働率の推移】



【NOI利回りの推移】

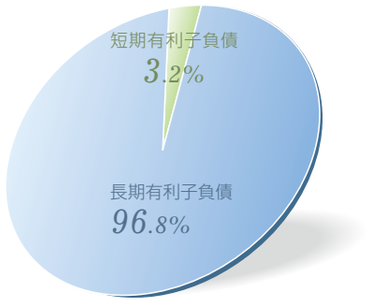


（注）賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
賃貸NOI=（不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用）+当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。）
投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首／期末の平均値

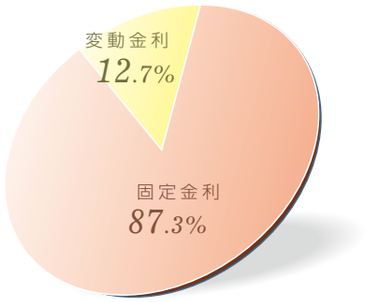
財務の状況

有利子負債の状況（第16期末）

【期間の区分(注)】

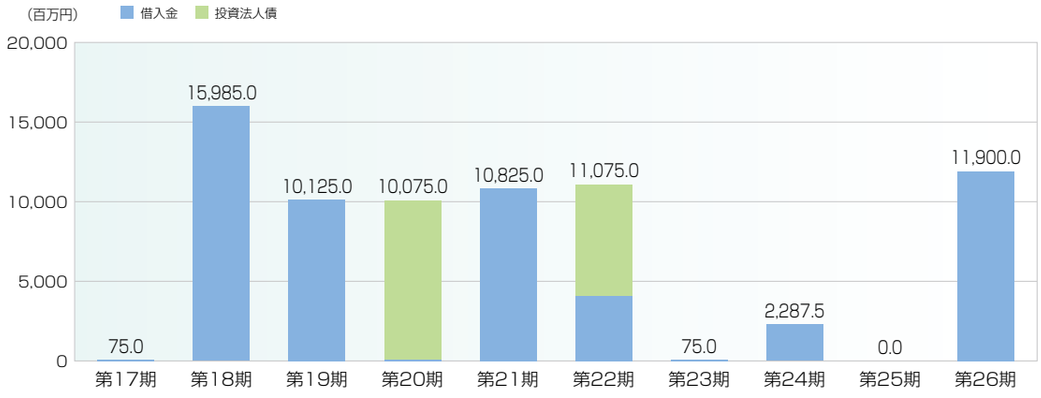


【固定金利と変動金利】

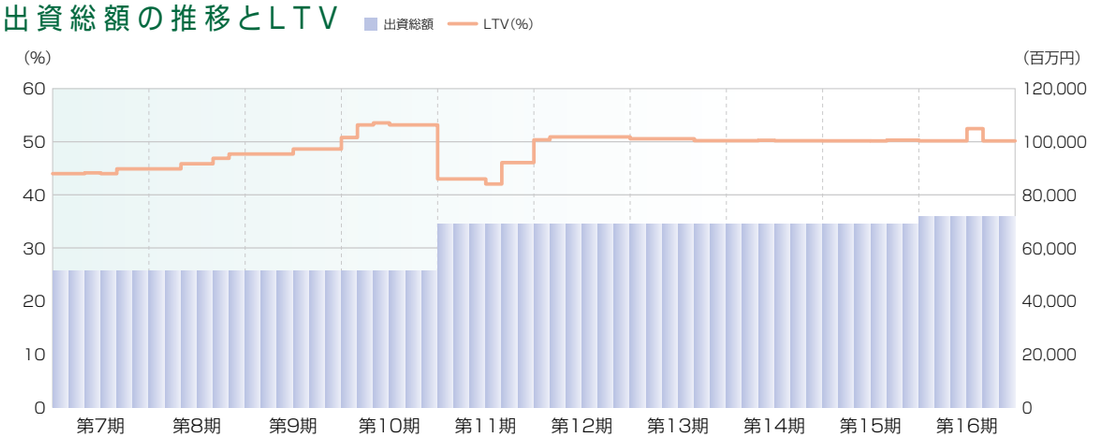


(注)借入金については借入時点、投資法人債については発行時点から起算した期間を用いています。

【返済期日の分散状況】



出資総額の推移とLTV



(注1)本投資法人は、第16期中の平成22年5月14日に第三者割当増資を行いました。
(注2)LTVは有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算した数値を用いています。

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。

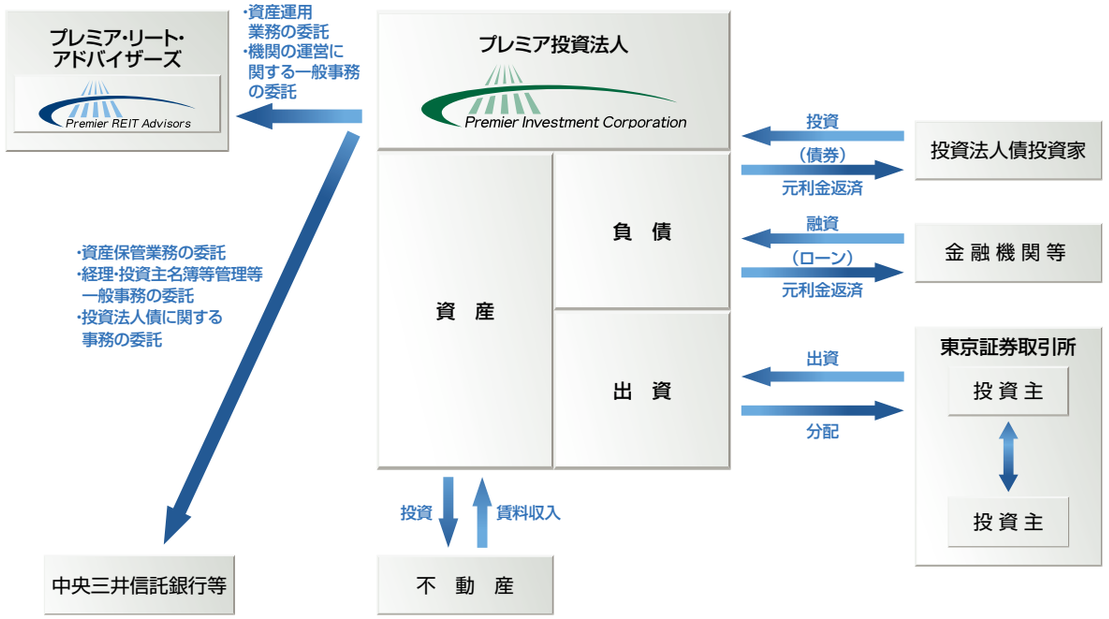
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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22年３月31日現在）
事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業

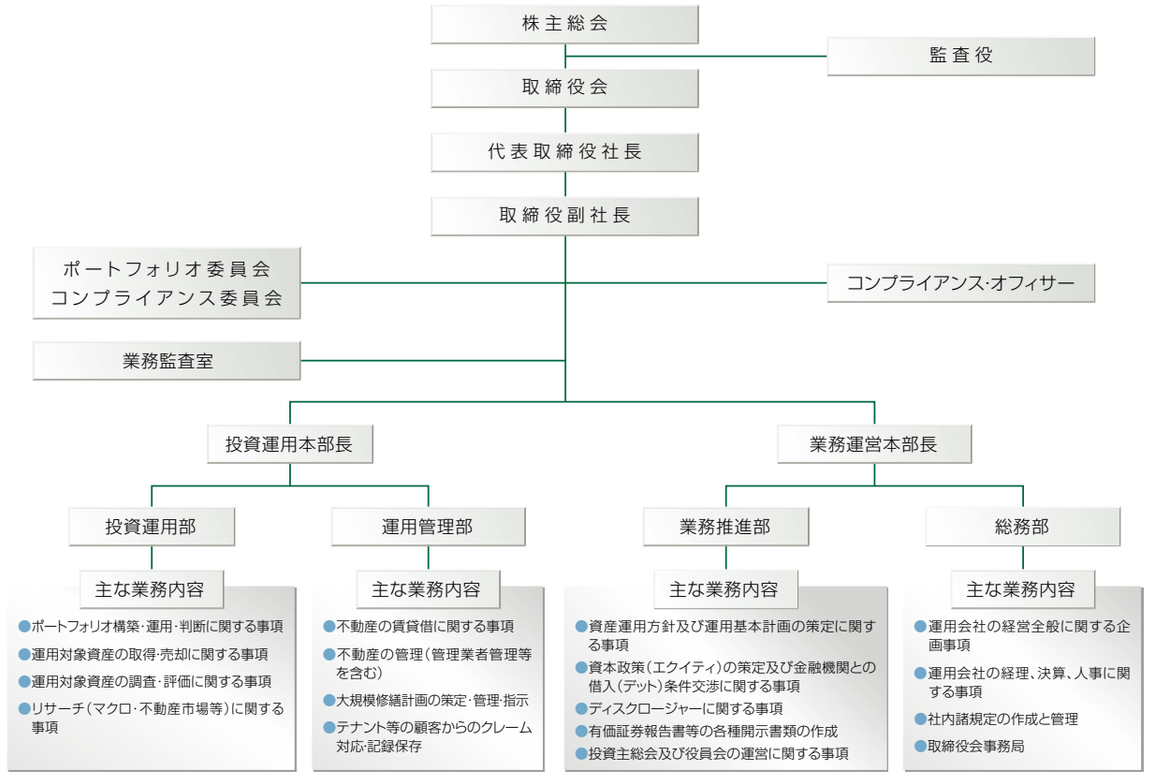
沿　革

平成13年 7月17日　プレミア･リート･アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日　宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日　証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得
平成19年 7月26日　証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法上の投資法人の機関の運営に関する事務についての兼業承認取得
平成19年 9月30日　金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録(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22年10月31日現在）



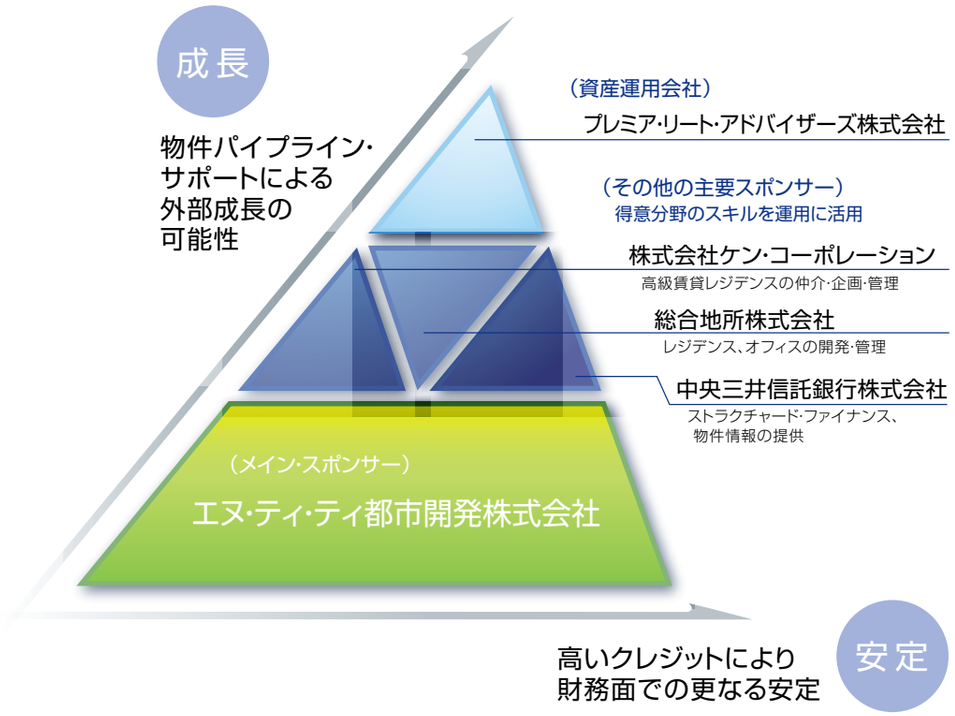
株主構成

（平成22年10月31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月にエヌ･ティ･ティ都市開発株式会社を新たなスポンサーに迎え入れ、同社の子会社になりました。
メイン･スポンサーとなった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きます。



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間			自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日	自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日	自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日
営業成績							
営業収益		千円	5,508,964	5,462,513	5,318,986	5,117,572	5,237,765
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(5,508,964)	(5,462,513)	(5,318,986)	(5,117,572)	(5,237,765)
営業費用		千円	2,763,803	2,756,267	2,757,242	2,684,965	2,811,567
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(2,337,063)	(2,337,182)	(2,350,247)	(2,265,101)	(2,396,183)
営業利益		千円	2,745,161	2,706,245	2,561,743	2,432,606	2,426,197
経常利益		千円	2,209,054	2,144,429	1,951,725	1,831,214	1,776,539
当期純利益	(a)	千円	2,207,687	2,143,393	1,950,036	1,830,214	1,774,814
財産等の状況(期末日現在)							
総資産額	(b)	千円	149,485,112	147,430,632	146,906,094	146,755,777	152,370,359
（対前期比）		%	(+8.2)	(△1.4)	(△0.4)	(△0.1)	(+3.8)
有利子負債額		千円	71,500,000	69,500,000	69,462,500	69,787,500	72,422,500
純資産額	(c)	千円	71,153,011	71,088,753	70,895,392	70,775,631	73,732,767
（対前期比）		%	(△2.1)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.2)	(+4.2)
出資総額		千円	68,945,312	68,945,312	68,945,312	68,945,312	71,957,904
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	2,207,651	2,143,396	1,949,976	1,830,270	1,774,786
配当性向	(注1)(d)/(a)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
1口当たり情報							
発行済投資口数	(e)	口	131,400	131,400	131,400	131,400	140,100
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	541,499	541,010	539,538	538,627	526,286
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	16,801	16,312	14,840	13,929	12,668
（うち1口当たり利益分配金）		円	(16,801)	(16,312)	(14,840)	(13,929)	(12,668)
（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)	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)
純資産利益率	(注3)	%	3.1 (6.1)	3.0 (6.1)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)	2.5 (4.9)
純資産比率	(c)/(b)	%	47.6	48.2	48.3	48.2	48.4
（対前期比増減）			(△5.0)	(+0.6)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	千円	4,086,140	4,034,434	3,872,198	3,752,979	3,760,367

（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12期は会計計算期間184日、第13期は同181日、第14期は同184日、第15期は同181日、第16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。）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22年10月31日現在の出資総額は、71,957百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（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16期末（平成22年10月31日）現在で146,074百万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15期まで15回の利益分配を行ってきました。

（注）本書において取得価格は、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、平成22年7−9月の実質GDPが前期比1.1％（前期比年率4.5％）となり、4四半期連続してプラス成長を維持しました。しかしながら、これまでの成長を牽引してきた輸出が海外経済の鈍化と急激な円高により大幅に落ち込んできており、個人消費についてもエコカー補助金等の消費刺激策の終了による需要の反動減が早くも現れるなど、景気回復は足踏み状態に入りつつあります。

b．不動産投資市場においては、金融環境が改善したことや平成20年秋のリーマン・ショック以降、価格調整が進んだことから、オフィスビル、レジデンスともに冷え込んでいた投資に動きが出始め、最悪期は脱しつつあるものと見られます。

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、企業のコスト削減を目的としたオフィス統廃合の動きが依然として止まらず、景気の先行き不透明感も強いことから、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再開されつつあり、近年大きく開いていた売手と買手の希望取引価格における乖離幅に縮小の兆しが見られます。

＜レジデンス＞

レジデンスの賃貸市場においては、空室率の上昇傾向に歯止めがかかり、賃料水準にも底打ち感が出てきています。

売買市場においても、特に都心の住宅地における住宅価格の下落が需要を喚起し、資金調達を再開したJ-REIT（不動産投資信託）による取得を始め、相対的な値頃感から中国など外資系資本の関心が高まるなど、不動産取引に回復の兆しが出始めています。

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5月17日に岩本町ビル（オフィスビル　取得価格6,700百万円）を取得しました。この結果、平成22年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル15棟、レジデンス31棟の計46物件であり、取得価格の総額は146,074百万円、総賃貸可能面積は172,768.19㎡、テナント数は2,412名、用途別の投資比率はオフィスビルが48.9％、レジデンスが51.1％となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成22年10月31日現在でオフィスビルが前期末比2.7％低下の88.8％、レジデンスが前期末比1.4％低下の92.6％となっています。

C．資金調達の概要等

a．新投資口の発行について

当期において本投資法人は、以下のとおりエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行い、総額約3,012百万円の資金を調達しました。

調達資金は長期借入金（後記「b. 投資法人債の発行及び借入について（a)」参照）と合わせて新規資産（岩本町ビル）に係る取得資金の一部に充当しています。

発行新投資口数：8,700口
発行価額：1口当たり346,275円
払込期日：平成22年5月14日
発行価額の総額：3,012,592,500円

b．投資法人債の発行及び借入について

(a) 本投資法人は、平成22年5月14日に総額3,900百万円を借り入れ、同日に実施した第三者割当増資による手取金（前記「a. 新投資口の発行について」参照）と合わせて平成22年5月17日に取得した新規資産（岩本町ビル）に係る取得資金の一部に充当しています。当該借入金の借入先等の内容は次のとおりです。

借入先：中央三井信託銀行株式会社から1,950百万円、株式会社三井住友銀行から1,950百万円
借入日：平成22年5月14日
返済期限：平成27年5月14日
返済方法：期日一括返済
金利：固定金利型（1.72750％）
担保の有無：無担保・無保証

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

借入先：株式会社りそな銀行から1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円
借入日：平成22年5月21日
返済期限：平成23年5月20日
返済方法：期日一括返済
金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR＋0.70000％）
担保・保証の有無：無担保・無保証

(c) 本投資法人は、平成22年9月8日に償還期限を迎えた第1回無担保投資法人債15,000百万円の償還資金に充当するため、以下のとおり総額15,000百万円を調達しました。

［投資法人債　発行総額7,000百万円について］
名称：第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
払込日：平成22年8月18日
償還期限：平成25年8月16日
募集方法：一般募集
利率：固定金利型（0.97000％）
［長期借入金8,000百万円について］
借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社から3,000百万円、農林中央金庫から2,500百万円、株式会社みずほコーポレート銀行から2,500百万円
借入日：平成22年9月6日
返済期限：平成27年9月4日
返済方法：期日一括返済
金利：固定金利型（1.14250％）
担保・保証の有無：無担保・無保証

c．上記のほか、手元資金により、平成22年5月31日及び平成22年8月31日にそれぞれ長期借入金37.5百万円（注）を弁済しました。

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

この結果、平成22年10月31日現在の有利子負債総額は72,422.5百万円（短期借入金2,290百万円、長期借入金53,132.5百万円（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96.8％となりました。

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

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）（注1）
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(注3)	Baa1（安定的）	Baa1	－

（注1）当期中の平成22年8月18日に第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付。発行総額7,000百万円）を発行しました。
（注2）当期中の平成22年9月8日に第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付。発行総額15,000百万円）を期日一括償還しました。
（注3）当期中の平成22年10月1日にムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは、本投資法人を含む日本の発行体及びその海外の関連発行体との間で締結している信用格付契約に基づく全ての権利、権限、利益及び義務を、ムーディーズ・ジャパン株式会社に譲渡・移管しました。

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5,237百万円、営業利益2,426百万円、経常利益1,776百万円、当期純利益は1,774百万円を計上しました。

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12,668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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
最　高	585,000円	354,000円	398,000円	419,500円	389,000円
最　低	170,000円	157,500円	317,000円	285,500円	318,500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12,668円としました。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間	（自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日）	（自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日）	（自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日）	（自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日）	（自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日）
当期純利益	2,207,687千円	2,143,393千円	1,950,036千円	1,830,214千円	1,774,814千円
利益留保額	47千円	44千円	104千円	48千円	76千円
金銭の分配金総額	2,207,651千円	2,143,396千円	1,949,976千円	1,830,270千円	1,774,786千円
（1口当たり分配金）	（16,801円）	（16,312円）	（14,840円）	（13,929円）	（12,668円）
うち利益分配金総額	2,207,651千円	2,143,396千円	1,949,976千円	1,830,270千円	1,774,786千円
（1口当たり利益分配金）	（16,801円）	（16,312円）	（14,840円）	（13,929円）	（12,668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、緊急経済対策など諸政策の効果が景気を下支えすることが期待される一方、海外経済の減速や年央からの急速な円高で、企業業績の先行きは不透明感を増しており、鈍化する海外経済や為替動向次第では、景気が更に下押しされるリスクが存在しています。

こうした経済環境下で東京都区部への人口流入も鈍化しつつありますが、レジデンスについては稼働率、賃料水準ともに安定してきており、今後の環境改善が期待されます。

一方、都心部のオフィスビルについては依然として需要の回復力が弱く、賃料水準は引続き弱含みで推移するものと思われますが、喫緊の課題である空室の埋め戻しに最大限努力していく方針です。

A．今後の運用の基本方針

本投資法人は、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6：4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。

（注）本書において中期とは3年以上7年未満、長期とは7年以上の期間をいうものとします。

B．新規物件の取得（外部成長）について

a．金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

b．安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、今般、新たに資産運用会社のメイン・スポンサーとなったエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始めとして資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして総合地所グループといった各スポンサーの有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育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。
ａ．調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）
ｂ．返済・償還時期の分散
ｃ．金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日（平成22年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。
A．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

投資法人の概況

1 出資の状況

期別 / 項目	第12期 (平成20年10月31日現在)	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)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	140,100口
出資総額	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	71,957百万円
投資主数	10,252人	10,713人	10,922人	11,041人	10,614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	24,349	17.37
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	14,358	10.24
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	8,700	6.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	8,094	5.77
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	3.93
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	2,880	2.05
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
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	1,968	1.40
エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	1,765	1.25
ザ バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	67 LOMBARD STREET LONDON EC3P 3DL	1,700	1.21
合計		71,381	50.95

(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	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)	−	8,500

(注1) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。
(注2) あらた監査法人には投信法第130条並びに金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名称
資産運用会社	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
一般事務受託者(経理・投資主名簿等に関する事務・振替投資口に係る特別口座の管理事務)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社

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15期(平成22年4月30日現在) 保有総額(百万円)(注2)	第15期 対総資産比率(%)	第16期(平成22年10月31日現在) 保有総額(百万円)(注2)	第16期 対総資産比率(%)
信託不動産(注1)	都心5区	オフィス	39,443	26.9	46,181	30.3
		レジデンス	58,744	40.0	58,374	38.3
	東京23区	オフィス	14,492	9.9	14,435	9.5
		レジデンス	14,008	9.5	13,897	9.1
	周辺都市部	オフィス	9,091	6.2	9,024	5.9
		レジデンス	−	−	−	−
小計			135,780	92.5	141,912	93.1
預金・その他資産(注3)			10,975	7.5	10,457	6.9
資産総額計			146,755 (135,780)(注4)	100.0 (92.5)(注4)	152,370 (141,912)(注4)	100.0 (93.1)(注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て不動産信託受益権として保有しています。
(注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有していません。
(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が、第15期につき4,740百万円、第16期につき4,757百万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15期95.8%、第16期96.3%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	8,144	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	7,256	13,092.43 (注2)	12,568.79 (注2)	96.0 (注2)	6.6	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,926	6,948.72	5,292.68	76.2	4.0	オフィス
A9	岩本町ビル	6,875	7,400.47	5,793.56	78.3	5.0	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,605	6,555.04	6,091.84	92.9	3.6	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,293	5,568.00	5,326.53	95.7	4.7	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,564	15,036.40 (注3)	12,891.59 (注3)	85.7 (注3)	8.7	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,106	5,944.76	5,282.63	88.9	3.2	オフィス
D7	ホーマットウッドビル	4,989	5,793.93	5,122.58	88.4	2.6	レジデンス
A4	KN渋谷3	4,962	5,789.77	4,436.55	76.6	5.1	オフィス
合計		62,723	79,002.29	69,679.52	88.2	49.7	

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

3 不動産等組入資産明細

A. 平成22年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	7,020	6,293
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	8,040	6,926
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	2,000	1,551
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	7,400	4,962
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	5,590	4,518
A6	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	9,140	8,144
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	1,630	1,802
A8	YS海岸ビル	東京都港区海岸二丁目2番6号	信託受益権	4,000	5,106
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	6,750	6,875
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	1,470	1,300
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	4,208
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	3,210	4,671
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	2,670	4,254
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	3,460
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	5,520	5,564
	オフィスビル　小　　計			72,350	69,641
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	4,380	4,809
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	1,660	2,549
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	631	1,096
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	1,100	1,258
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	1,040	988
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	1,410	1,793
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	3,390	4,989
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	3,380	4,318
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ（注3）	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	1,610	2,039
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	2,370	2,268
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	879	879
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	1,550	1,552
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	1,400	1,617
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	1,980	2,228
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	1,770	1,653
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,430	1,427
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,490	1,902
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	1,300	1,597
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,050	1,530
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	6,690	7,256
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	3,030	4,009
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	4,760	6,605
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	805	969
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	793	986
E3	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,080	1,462
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	1,200	1,537
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	1,450	1,719
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	1,570	1,754
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	1,305
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	2,370	2,680
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	1,480
	レジデンス　小　　計			60,028	72,271
	合　　計			132,378	141,912

（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3,930千円）は含んでいません。
（注3）平成22年8月1日付けで物件名称をビーサイト芝公園からプレミアステージ芝公園Ⅱに変更しました。

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）			
		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	259	5.1	10	95.7	246	4.7
A2	ランディック第2新橋ビル	7	76.2	258	5.1	7	76.2	211	4.0
A3	フジビル37	6	100.0	88	1.7	6	100.0	82	1.6
A4	KN渋谷3	2	100.0	277	5.4	1	76.6	265	5.1
A5	高田馬場センタービル	9	100.0	259	5.1	8	100.0	261	5.0
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	40	0.8	4	100.0	69	1.3
A8	YS海岸ビル	16	90.7	154	3.0	15	88.9	167	3.2
A9	岩本町ビル	–	–	–	–	9	78.3	261	5.0
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	66	1.3	6	100.0	67	1.3
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	158	3.1	2	100.0	159	3.0
B3	上野THビル	5	87.2	126	2.5	5	87.2	127	2.4
B4	五反田NTビル(注3)	5	67.6	100	2.0	5	67.6	69	1.3
C1	日総第3ビル	6	94.5	181	3.5	7	100.0	164	3.1
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	42	86.4	467	9.1	39	85.7	454	8.7
	オフィスビル　小　　計	121	91.5	2,770	54.1	125	88.8	2,940	56.1
D1	パークアクシス四谷ステージ	124/127	97.9	160	3.1	120/127	94.9	163	3.1
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	25/29	82.4	55	1.1	27/29	90.9	61	1.2
D3	サンパレス南麻布	11/13	82.8	29	0.6	11/13	83.9	30	0.6
D4	キャビンアリーナ赤坂	28/32	87.1	39	0.8	30/32	92.3	40	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.9	38	0.8	34/37	92.7	38	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	27/28	97.2	143	2.8	25/28	88.4	134	2.6
D8	六本木グリーンテラス	31/33	94.6	118	2.3	30/33	92.2	120	2.3
D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ(注6)	1/1	100.0	74	1.5	36/88	41.8	39	0.8
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	128/135	94.3	92	1.8	133/135	98.7	93	1.8
D11	ラング・タワー京橋(注7)	49/54	91.6	35	0.7	53/54	98.3	36	0.7
D12	プレミアステージ三田慶大前(注8)	47/50	95.3	54	1.1	46/50	93.7	53	1.0
D13	プレミアロッソ	42/44	94.0	50	1.0	42/44	95.2	50	1.0
D14	プレミアブラン代々木公園	56/60	94.3	65	1.3	55/60	91.7	64	1.2
D15	プレミアステージ内神田(注9)	40/45	90.7	60	1.2	42/45	95.5	63	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注10)	35/37	95.2	44	0.9	36/37	98.4	46	0.9
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	54	1.1	16/19	81.6	56	1.1
D18	プレミアステージ芝公園	40/44	91.1	45	0.9	42/44	95.5	44	0.9
D19	MEW	19/21	88.4	37	0.7	21/21	100.0	37	0.7
D20	芝浦アイランド　エアタワー(注11)	829/878	94.2	336	6.6	841/878	96.0	343	6.6
D21	ストーリア赤坂	47/50	93.4	104	2.0	45/50	90.0	95	1.8
D22	ルネ新宿御苑タワー(注12)	156/164	95.3	198	3.9	151/164	92.9	186	3.6
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	0.8	1/1	100.0	33	0.6
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	92.3	32	0.6	13/14	92.5	32	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	31/33	93.9	45	0.9	33/33	100.0	45	0.9
E4	プレミアノッツェ祐天寺	29/32	90.5	41	0.8	29/32	91.0	41	0.8
E5	アクロス湯島	62/70	87.1	52	1.0	65/70	92.0	51	1.0
E6	プレミアステージ駒込	67/75	89.6	52	1.0	72/75	96.0	52	1.0
E7	プレミアステージ大塚(注13)	54/59	93.5	42	0.8	53/59	92.5	44	0.9
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	115/126	93.2	89	1.8	121/126	96.3	81	1.6
E9	プレミアステージ両国	64/67	94.4	46	0.9	63/67	94.4	48	0.9
	レジデンス　小　　計	2,227/2,379	94.0	2,347	45.9	2,287/2,466	92.6	2,297	43.9
	合　　計	2,348	92.9	5,117	100.0	2,412	90.8	5,237	100.0

（注1）レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、期末日現在における入居者数／総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎及び第15期におけるプレミアステージ芝公園Ⅱ※については「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
※第16期中の平成22年7月31日付けで定期建物賃貸借契約を解約し、平成22年8月1日以降は一般賃貸物件としてマスターリース契約を締結しています。
（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）平成22年8月1日付けで物件名称をビーサイト芝公園からプレミアステージ芝公園Ⅱに変更しました。
（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、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注12）ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗1区画が含まれています。
（注13）プレミアステージ大塚の総戸数には、店舗1区画が含まれています。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成22年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
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	9,603	56,481
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	3,234	505

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153,533千円であり、当期費用に区分された修繕費162,701千円と合わせ、316,235千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額（千円）
プレミアステージ芝公園Ⅱ（注）	東京都港区	内装・建具等更新・設置工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年 9 月	42,797
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	高圧配電盤更新工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	13,015
高田馬場センタービル	東京都新宿区	中央監視盤更新工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年10月	12,735
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	空調機設備更新工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	11,415
その他の工事等				73,571
合 計				153,533

（注）平成22年8月1日付けで物件名称をビーサイト芝公園からプレミアステージ芝公園Ⅱに変更しました。

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12期 （自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日）	第13期 （自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日）	第14期 （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）	第15期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	第16期 （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）
前期末積立金残高	231,563	274,445	280,195	285,945	291,695
当期積立額	42,882	5,750	5,750	5,750	5,750
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	274,445	280,195	285,945	291,695	297,445

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	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）
(a) 資産運用報酬	205,127千円	205,752千円
(b) 資産保管手数料	13,609千円	14,220千円
(c) 一般事務委託手数料	76,449千円	69,742千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	115,677千円	116,668千円
合 計	419,863千円	415,383千円

2 借入状況

第16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	住友信託銀行株式会社	平成21年 5 月22日	1,190	－	1.33455	平成22年 5 月21日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行		1,190	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	－					
	株式会社りそな銀行	平成22年 5 月21日	－	1,190	1.11212	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					
	小 計		3,480	2,290					
1年内返済予定の長期借入金（注9）	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					
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 5 月22日	2,200	2,200	1.49338	平成23年 5 月20日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社三井住友銀行		920	920					
	株式会社日本政策投資銀行	（注3）	150（注3）	150（注3）	（注3）	（注3）	（注3）	（注3）	（注3）
	小 計		13,770	13,770					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年 2 月28日	1,500	1,500	1.82505	平成24年 2 月29日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		1,150	1,150					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	平成19年 2 月28日	1,850	1,850	2.08000	平成25年 2 月28日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	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

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成20年３月27日	1,500	1,500	1.60500	平成25年３月27日	期限一括	（注4）	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4）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	平成20年９月９日	2,400	2,400	1.91375	平成24年３月９日	期限一括	（注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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年５月22日	2,737（注3）	2,662（注3）	1.99338	平成26年５月22日（注6）	分割約定弁済（注6）	（注2）	無担保・無保証・変動金利
	オリックス信託銀行株式会社	平成22年３月31日	1,000	1,000	1.37454	平成24年３月30日	期限一括	（注7）	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	1.72750	平成27年５月14日	期限一括	（注4）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行		－	1,950					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年９月６日	－	3,000	1.14250	平成27年９月４日	期限一括	（注8）	無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫		－	2,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	2,500					
	小計		27,537	39,362					
合計			44,787	55,422					

（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）当該借入金は分割約定弁済付きであり、（注6）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」（2,662,500千円）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4）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5）長期借入金の返済に充当するための資金です。
（注6）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7）手元資金の拡充のための資金です。
（注8）投資法人債の償還に充当するための資金です。
（注9）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16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	－	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）
第3回無担保投資法人債	平成22年８月18日	－	7,000	0.97	平成25年８月16日		（注3）	（注2）
合計		25,000	17,000					

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

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

当期における売買状況は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得（注1）		譲渡			
		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）
A9	岩本町ビル	平成22年５月17日	6,700	－	－	－	－
合計		－	6,700	－	－	－	－

（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	A9	岩本町ビル	平成22年5月17日	6,700	6,700

（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

該当事項はありません。

B．支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳（注1）		B／A（%）
		支払先	支払額(B)(千円)	
建物管理委託報酬等	561,164	アール･エー･アセット･マネジメント株式会社(注2)	275,506（注2）	49.1
		総合地所株式会社	57,795（注3）	10.3
		エヌ･ティ･ティ都市開発ビルサービス株式会社	22,091	3.9
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	562,364		356,593	63.4

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びにこれらに該当する者が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社、総合地所株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて上記のとおり記載しています。

（注2）うち、92,259千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、84,982千円については第三者に、それぞれ再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。

（注3）上記記載の支払手数料等には建物管理委託先である株式会社長谷工ライブネットから総合地所株式会社への再委託費（建物保守管理に関する外注費）が含まれます。また、上記記載の支払手数料等以外に当期中に総合地所株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が74,658千円あります。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、投資運用業以外の金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

1　資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「Ⅲ．貸借対照表」、「Ⅳ．損益計算書」、「Ⅴ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ．注記表」及び「Ⅶ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2　減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3　不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

1　金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2　投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件　名	概　要
平成22年5月12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22年5月12日付けで中央三井信託銀行株式会社及び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22年5月19日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り換えを目的とする借入を行うため、平成22年5月19日付けで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を締結することを承認しました。
平成22年8月9日	投資法人債発行に伴う一般事務委託先の選任	発行総額100億円以内の範囲で一定の条件に基づく投資法人債の発行及び投資法人債発行に伴う一般事務委託先の選任を執行役員に一任することを決議しました（包括決議）。 当該決議に基づき、平成22年8月11日に日興コーディアル証券株式会社との間で第3回無担保投資法人債の買取引受契約を、中央三井信託銀行株式会社との間で投資法人債の財務代理契約をそれぞれ締結しました。
平成22年9月2日	貸付人の追加に関する合意書の締結	平成21年11月9日に締結された基本合意書に関して、平成22年9月2日付けで貸付人の追加に関する合意書を三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫及び株式会社みずほコーポレート銀行と締結することを承認しました。
平成22年9月2日	金銭消費貸借契約の締結	第1回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当するため、平成22年9月2日付けで三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫及び株式会社みずほコーポレート銀行との間の金銭消費貸借契約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4月30日）	構成比（%）	当　期（平成22年10月31日）	構成比（%）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,431,460		1,668,105	
信託現金及び信託預金	7,881,280		7,947,576	
営業未収入金	52,296		62,604	
前払費用	136,437		145,559	
未収消費税等	－		29,937	
繰延税金資産	2,347		1,228	
その他	349		692	
流動資産合計	10,504,173	7.2	9,855,704	6.5
固定資産				
有形固定資産				
工具、器具及び備品	145		145	
減価償却累計額	△145		△145	
工具、器具及び備品（純額）	－		－	
信託建物 ※1	59,776,014		60,982,169	
減価償却累計額	△9,558,599		△10,429,667	
信託建物（純額）	50,217,414		50,552,502	
信託構築物	1,186,172		1,190,408	
減価償却累計額	△375,799		△410,858	
信託構築物（純額）	810,372		779,549	
信託工具、器具及び備品	160,631		167,647	
減価償却累計額	△89,807		△102,165	
信託工具、器具及び備品（純額）	70,824		65,481	
信託土地	82,903,948		88,737,629	
有形固定資産合計	134,002,560	91.3	140,135,163	92.0
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	4,231		3,930	
その他	8,334		7,293	
無形固定資産合計	1,790,168	1.2	1,788,826	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	111,955		206,875	
信託差入敷金及び保証金	332,060		332,060	
投資その他の資産合計	454,016	0.3	548,935	0.4
固定資産合計	136,246,745	92.8	142,472,925	93.5
繰延資産				
投資口交付費	4,859		10,614	
投資法人債発行費	－		31,115	
繰延資産合計	4,859	0.0	41,729	0.0
資産合計	146,755,777	100.0	152,370,359	100.0

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成22年4月30日）	構成比（%）	当　期（平成22年10月31日）	構成比（%）
負債の部				
流動負債				
営業未払金	477,100		536,427	
短期借入金	3,480,000		2,290,000	
1年内返済予定の長期借入金	150,000		13,770,000	
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000		－	
未払費用	174,505		189,931	
未払分配金	16,969		15,814	
未払法人税等	1,748		513	
未払事業所税	5,748		3,123	
未払消費税等	32,014		－	
前受金	722,269		688,537	
預り金	22,084		23,675	
流動負債合計	20,082,441	13.7	17,518,024	11.5
固定負債				
投資法人債	10,000,000		17,000,000	
長期借入金	41,157,500		39,362,500	
信託預り敷金及び保証金	4,740,205		4,757,067	
固定負債合計	55,897,705	38.1	61,119,567	40.1
負債合計	75,980,146	51.8	78,637,592	51.6
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	68,945,312	47.0	71,957,904	47.2
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,830,319	1.2	1,774,863	1.2
剰余金合計	1,830,319		1,774,863	
投資主資本合計	70,775,631	48.2	73,732,767	48.4
純資産合計 ※3	70,775,631	48.2	73,732,767	48.4
負債純資産合計	146,755,777	100.0	152,370,359	100.0

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	百分比（%）	当　期（自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	百分比（%）
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,660,026		4,699,053	
その他賃貸事業収入 ※1	457,545		538,711	
営業収益合計	5,117,572	100.0	5,237,765	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,265,101		2,396,183	
資産運用報酬	205,127		205,752	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	13,609		14,220	
一般事務委託手数料	76,449		69,742	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	107,177		108,168	
営業費用合計	2,684,965	52.5	2,811,567	53.7
営業利益	2,432,606	47.5	2,426,197	46.3
営業外収益				
受取利息	1,881		1,831	
未払分配金戻入	1,059		998	
雑収入	4		–	
営業外収益合計	2,944	0.1	2,830	0.1
営業外費用				
支払利息	458,563		504,465	
投資法人債利息	140,326		134,793	
投資法人債発行費償却	–		2,828	
投資口交付費償却	4,859		6,982	
投資口公開関連費用	–		2,711	
その他	587		708	
営業外費用合計	604,336	11.8	652,488	12.5
経常利益	1,831,214	35.8	1,776,539	33.9
税引前当期純利益	1,831,214	35.8	1,776,539	33.9
法人税、住民税及び事業税	2,124	0.0	605	0.0
法人税等調整額	△1,124	△0.0	1,119	0.0
法人税等合計	999	0.0	1,724	0.0
当期純利益	1,830,214	35.8	1,774,814	33.9
前期繰越利益	104		48	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,830,319		1,774,863	

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	当　期（自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	68,945,312	68,945,312
当期変動額		
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	68,945,312	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	1,950,080	1,830,319
当期変動額		
剰余金の配当	△1,949,976	△1,830,270
当期純利益	1,830,214	1,774,814
当期変動額合計	△119,761	△55,456
当期末残高	1,830,319	1,774,863
投資主資本合計		
前期末残高	70,895,392	70,775,631
当期変動額		
新投資口の発行	–	3,012,592
剰余金の配当	△1,949,976	△1,830,270
当期純利益	1,830,214	1,774,814
当期変動額合計	△119,761	2,957,136
当期末残高	70,775,631	73,732,767
純資産合計		
前期末残高	70,895,392	70,775,631
当期変動額		
新投資口の発行	–	3,012,592
剰余金の配当	△1,949,976	△1,830,270
当期純利益	1,830,214	1,774,814
当期変動額合計	△119,761	2,957,136
当期末残高	70,775,631	73,732,767

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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期（自 平成22年5月1日 至 平成22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～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～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。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,288千円です。
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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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。

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前　期（ご参考）（平成22年4月30日現在）	当　期（平成22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	－
※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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料）　4,092,712千円 （共益費）　567,313千円 計　4,660,026千円 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料）　123,440千円 （施設使用料）　32,067千円 （付帯収益）　224,838千円 （その他の雑収入）　77,198千円 計　457,545千円 不動産賃貸事業収益合計　5,117,572千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費）　538,991千円 （水道光熱費）　226,501千円 （公租公課）　295,837千円 （損害保険料）　14,188千円 （修繕費）　132,986千円 （信託報酬）　52,238千円 （減価償却費）　900,508千円 （その他賃貸事業費用）　103,849千円 不動産賃貸事業費用合計　2,265,101千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　2,852,470千円	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

〔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21年11月1日 至 平成22年4月30日）		当期（自 平成22年5月1日 至 平成22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	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21年11月1日 至 平成22年4月30日）		当期（自 平成22年5月1日 至 平成22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	2,347千円	未払事業税等損金不算入額	1,228千円
	繰延税金資産合計	2,347千円	繰延税金資産合計	1,228千円
	繰延税金資産の純額	2,347千円	繰延税金資産の純額	1,228千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.32%	法定実効税率	39.32%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△39.30%	支払分配金の損金算入額	△39.26%
	その他	0.03%	その他	0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
（追加情報） 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。	
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。	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。

前期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成22年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
⑴現金及び預金	2,431,460	2,431,460	－
⑵信託現金及び信託預金	7,881,280	7,881,280	－
資産計	10,312,741	10,312,741	－
⑴短期借入金	3,480,000	3,480,000	－
⑵1年内返済予定の長期借入金	150,000	150,000	－
⑶1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	14,991,900	△8,100
⑷長期借入金	41,157,500	41,313,685	156,185
⑸投資法人債	10,000,000	9,886,000	△114,000
負債計	69,787,500	69,821,585	34,085

（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⑷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。
⑶1年内償還予定の投資法人債及び⑸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	2,431,460
⑵信託現金及び信託預金	7,881,280
合計	10,312,741

（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	3,480,000	－	－
長期借入金	150,000	23,820,000	10,900,000
投資法人債	15,000,000	－	10,000,000
合計	18,630,000	23,820,000	20,900,000

	3年超4年以内	4年超5年以内
短期借入金	－	－
長期借入金	4,150,000	2,287,500
投資法人債	－	－
合計	4,150,000	2,287,500

当期（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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

（追加情報）
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しています。

本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（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4月30日現在）
	前期末残高（平成21年10月31日現在）	当期増減額（注3）	当期末残高（平成22年4月30日現在）	
オフィスビル	63,280,093	△253,132	63,026,960	69,400,000
レジデンス	73,279,822	△526,620	72,753,202	62,187,000
合計	136,559,915	△779,752	135,780,163	131,587,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、信託その他無形固定資産（合計4,231千円）は含んでいません。
（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、主な増加額は上野THビルの空調設備等更新工事による資本的支出（64,508千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（900,416千円）によるものです。
（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21年11月1日 至 平成22年4月30日）		
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益（A−B）
オフィスビル	2,770,370	1,132,697	1,637,672
レジデンス	2,347,201	1,132,403	1,214,797
合計	5,117,572	2,265,101	2,852,470

（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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

（資産保管会社との取引について）
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ありません。但し、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。
6. 取引条件及び取引条件の決定方針
　資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。
　なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
　資金の借入
　　長期借入金　9,850,000千円
　　短期借入金　−千円

当　期（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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
1口当たり純資産額　538,627円 1口当たり当期純利益　13,928円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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　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。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
当期純利益	1,830,214千円	1,774,814千円
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	1,830,214千円	1,774,814千円
期中平均投資口数	131,400口	139,485口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　　期（ご参考） （自 平成21年11月1日　至 平成22年4月30日）	当　　期 （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31日）
A. 新投資口の発行について 本投資法人は、平成22年4月26日開催の役員会において、新規資産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおりエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成22年5月14日に払込が完了しました。これにより、平成22年5月14日現在で出資総額は71,957,904,500円、発行済投資口の総数は140,100口となっています。 〔第三者割当による新投資口の発行について〕 発行新投資口数：8,700口 発行価額：1口当たり346,275円 払込期日：平成22年5月14日 発行価額の総額：3,012,592,500円 分配金起算日：平成22年5月1日 B. 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第三者割当増資による手取金（前記A.「新投資口の発行について」記載）及び借入（後記C.「資金の借入について」a.記載）により、平成22年5月17日に以下のとおり資産を取得しました。 [岩本町ビル] (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注）：6,700百万円 (取得資産の概要) 所在地（住居表示）：東京都千代田区岩本町三丁目2番4号 用途：事務所・店舗 敷地面積：1,291.39㎡　建物延床面積：9,756.89㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 建築時期：昭和48年11月 総賃貸可能面積：7,400.47㎡ （注）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 C. 資金の借入について a. 本投資法人は、平成22年5月17日付けで取得した岩本町ビルに係る不動産信託受益権（前記B.「資産の取得について」記載）の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、平成22年5月14日に総額3,900百万円を借入れました。当該借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。 借入先：中央三井信託銀行株式会社から1,950百万円、株式会社三井住友銀行から1,950百万円 借入日：平成22年5月14日 元本返済日：平成27年5月14日 元本返済方法：期日一括返済 金利：固定金利型（1.72750%） 担保の有無：無担保・無保証 b. 本投資法人は、平成22年5月21日に、平成21年5月22日に借り入れた短期借入金3,480百万円の返済資金の一部に充当するため、総額2,290百万円を借入れました。当該借入金2,290百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。 借入先：株式会社りそな銀行から1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円 元本返済日：平成23年5月20日 元本返済方法：期日一括返済 金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+0.70000%) 担保の有無：無担保・無保証	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。

前　　期（ご参考） （自 平成21年11月1日　至 平成22年4月30日）	当　　期 （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31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21年11月1日 至 平成22年4月30日）	当　期 （自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	1,830,319,288	1,774,863,093
Ⅱ分配金の額	1,830,270,600	1,774,786,800
（投資口1口当たりの分配金の額）	（13,929）	（12,668）
Ⅲ次期繰越利益	48,688	76,293
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131,400口の整数倍の最大値となる1,830,270,600円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

独立監査人の監査報告書

平成22年12月13日

プレミア投資法人
役員会　御中

あらた監査法人
指定社員
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5月1日から平成22年10月31日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当　期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,831,214	1,776,539
減価償却費	901,549	919,826
投資法人債発行費償却	－	2,828
投資口交付費償却	4,859	6,982
受取利息	△1,881	△1,831
未払分配金戻入	△1,059	△998
支払利息	598,889	639,258
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,479	△10,034
営業未払金の増減額（△は減少）	601	26,605
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△29,937
未払消費税等の増減額（△は減少）	4,921	△32,014
前受金の増減額（△は減少）	△38,785	△33,731
その他	△45,967	15,365
小　計	3,257,823	3,278,857
利息の受取額	1,881	1,831
利息の支払額	△555,922	△744,915
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△602	△2,114
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,703,179	2,533,659
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	△115,882	△7,018,065
信託無形固定資産の取得による支出	△2,780	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	157,258	469,174
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△450,256	△452,311
投資活動によるキャッシュ・フロー	△411,661	△7,001,203
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
長期借入れによる収入	1,000,000	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	△675,000	△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	△1,949,031	△1,830,427
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,624,031	3,770,484
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	667,486	△697,059
現金及び現金同等物の期首残高	9,645,255	10,312,741
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	10,312,741	9,615,682

（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21年11月1日　至 平成22年4月30日）	当　期 （自 平成22年5月1日　至 平成22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）

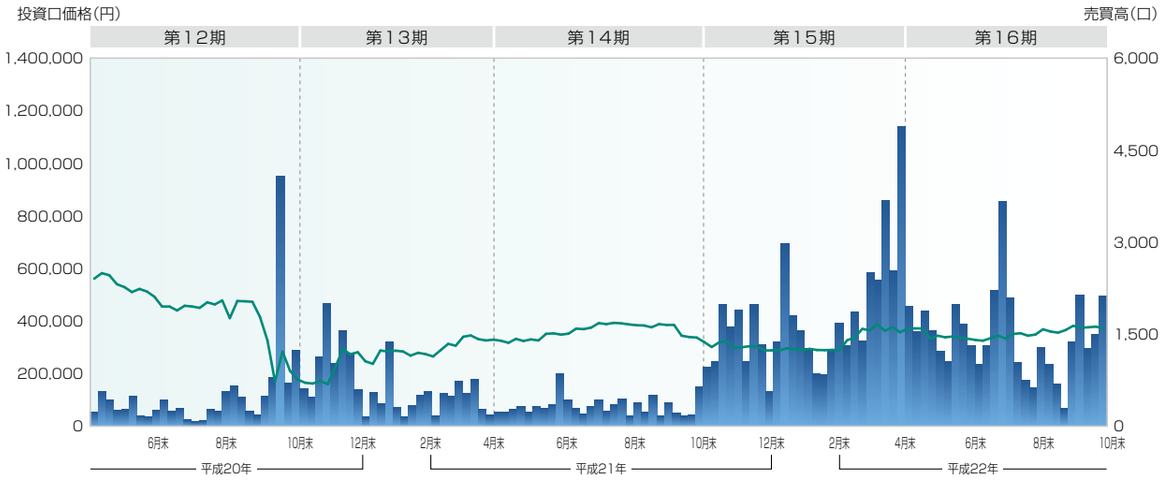
（単位：千円）

項目＼期別	前　期（ご参考） （自 平成21年11月1日　至 平成22年4月30日）	当　期 （自 平成22年5月1日　至 平成22年10月31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4月30日現在） 現金及び預金　2,431,460 信託現金及び信託預金　7,881,280 現金及び現金同等物　10,312,741	（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

投資口の状況

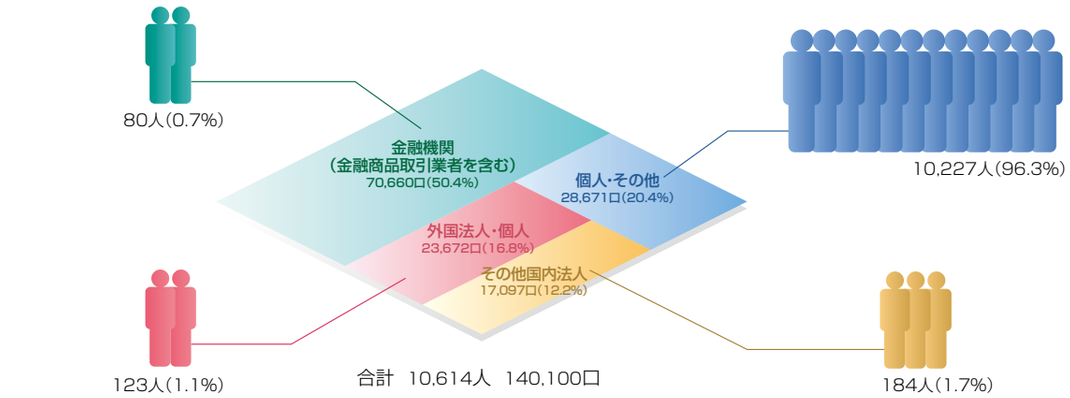
プレミア投資法人:投資口価格の動き

平成20年５月１日(第12期)から平成22年10月31日(第16期)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



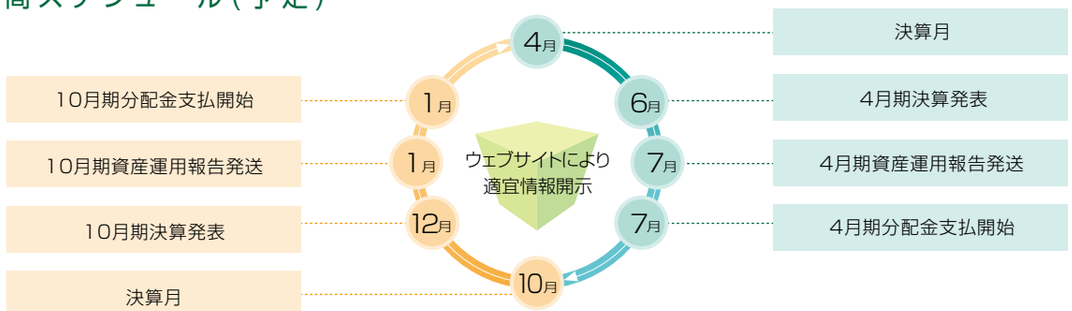
(注)投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースで記載しています。

所有者別投資主数、投資口数



(注)各比率は小数第二位未満を切捨てにより表示しています。

年間スケジュール(予定)



ウェブサイトについて

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

※随時更新を行っていますので、実際の画面と異なる場合があります。

プレミア投資法人ウェブサイト

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

■ 最新情報に簡単アクセス

直近のニュースリリースのほか、稼働率、分配金等の最新ファンドデータもTOPページ上でご確認いただけます。また、詳細な情報や過去の実績等についても、TOPページ上のメインメニューから容易に該当ページへアクセスいただけます。

■ コンテンツの充実

豊富な表やグラフによって様々なデータを視覚的にご覧いただけます。

パフォーマンスデータ

ポートフォリオ構築の状況

有利子負債の状況

投資主の状況

■ 携帯メール配信サービス

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

※携帯メールは、support@jreitplaza.jpから配信されます。
迷惑メールなどを防止するために、「ドメイン指定着信拒否」・「アドレス指定着信拒否」等の設定をされている場合は、携帯メールがお受け取りにな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にてお受け取りください。
また、今後の分配金に関して、口座振込のご指定等の手続をご希望の方はお取引証券会社等へご連絡ください。
（注）分配金は、規約の規定により支払開始の日から満３年を経過してもお受け取りがない場合は、本投資法人はその支払いの義務を免れることになりますので、お早めにお受け取りください。

投資主メモ

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

お知らせ

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

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