Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

東京都港区西麻布一丁目2番7号　http://www.pic-reit.co.jp

第10期 資産運用報告

自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日

Ⅰ. 投資法人の概要
Ⅱ. 資産運用報告
Ⅲ. 貸借対照表
Ⅳ. 損益計算書
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書
Ⅵ. 注記表
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
Ⅹ. 投資主インフォメーション

東京経済圏特化型
レジデンスとオフィスの複合型

目　次

ご挨拶

I.　投資法人の概要

・決算ハイライト …… 4

・第10期取得物件の概要 …… 5

・第11期取得物件の概要 …… 6

・ポートフォリオの状況 …… 7

・第9期末保有物件の概要 …… 15

・成長ヒストリー …… 24

・財務データ …… 25

・投資法人の特徴 …… 26

・投資法人の仕組み …… 26

・運用会社の概要 …… 27

II.　資産運用報告

・資産運用の概況 …… 28

・投資法人の概況 …… 35

・投資法人の運用資産の状況 …… 36

・保有不動産の資本的支出 …… 39

・費用・負債の状況 …… 40

・期中の売買状況 …… 42

・経理の状況 …… 44

・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

・ホームページについて …… 63

Saitama

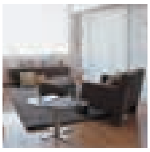
Chiba

Office

Tokyo

Residence

Kanagawa



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10期（自：平成19年5月1日　至：平成19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、輸出や民間設備投資が増加を続け、企業収益が高水準で推移する一方、雇用情勢の改善傾向とともに個人消費が底堅く推移するなど、景気は緩やかに拡大し続けました。

不動産市場におきましても、国土交通省発表の平成19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、商業地の地価水準が全国平均で平成3年以来16年ぶりに上昇に転じたほか、東京・大阪・名古屋の三大都市圏においては、住宅地、商業地の平均地価がともに前年の上昇率を上回る上昇を示しました。

当期は、不動産賃貸マーケットの環境改善を背景として本投資法人が保有する物件の賃貸条件が改善したことに加え、期中に追加取得した高稼働率のオフィスビル2物件とレジデンス1物件が収益に寄与したこと等により、当期の営業実績は、営業収益4,427百万円（前期比+377百万円）、経常利益金額1,807百万円（同+151百万円）、当期純利益金額1,805百万円（同+151百万円）の増収増益となり、分配金は、投資口1口当たり17,810円（同+1,492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、優良資産の着実な積上げと保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

プレミア投資法人
執行役員
松澤　宏

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

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委託し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、米国で発生しましたサブプライムローン問題により世界の大手機関投資家が大幅な損失を計上したことなどから、実体経済に対する失速懸念が広がる一方、国内においては引続き好調な企業業績や底堅く推移する個人消費などに支えられ、景気は緩やかな拡大基調を維持しました。企業の業容拡大等を背景に東京都区部におけるオフィスビルの需要は一段と高まりを見せ、空室率が限界的な水準まで低下しつつあることが、賃料水準の上昇傾向に反映しています。また、レジデンスにつきましても旺盛な需要を背景に、東京都区部に立地する利便性の高い優良物件を中心として賃料水準は緩やかな上昇傾向が続いています。

このような環境のもと、同投資法人におきましてはクオリティーを重視したポートフォリオの構築と拡大に努め、第11期に入りました平成19年11月に公募による新投資口の発行（30,000口）を行い、約175億円を調達し、今春竣工後、稼働中であった超高層タイプのレジデンスである芝浦アイランド　エアタワーほか新規物件を取得いたしました。

また、同投資法人として初めてオフィスビルの売却を約定し、バリューアップ運用の具体的成果も示すことができました。

こうした一連のファンド運営により、同投資法人は、ポートフォリオの規模、資産のクオリティーの両面において新たな成長段階に到達したといえます。

第11期も引き続き保有資産のクオリティーを向上させつつ、資産規模の拡大に努め、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。

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

決算ハイライト

運用状況

	第9期 (平成19年4月期)	第10期 (平成19年10月期)
営業収益	4,050百万円	4,427百万円
営業利益金額	1,980百万円	2,229百万円
経常利益金額	1,655百万円	1,807百万円
当期純利益金額	1,654百万円	1,805百万円

分配状況

	第9期 (平成19年4月期)	第10期 (平成19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)	16,318円	17,810円
分配金総額	1,654百万円	1,805百万円
1口当たり利益超過分配金	―	―
利益超過分配金総額	―	―
配当性向(注)	99.9%	99.9%
純資産配当率(注)	3.1%	3.3%

(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。

財政状況

	第9期 (平成19年4月期)	第10期 (平成19年10月期)
総資産額	107,017百万円	117,374百万円
純資産額	53,089百万円	53,240百万円
純資産比率	49.6%	45.4%
1口当たり純資産額(注)	523,565円	525,057円

(注)期末発行済投資口数　第9期101,400口　第10期101,400口

第10期取得物件の概要

A8 Office 都心5区
YS海岸ビル
YS Kaigan Building

● 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

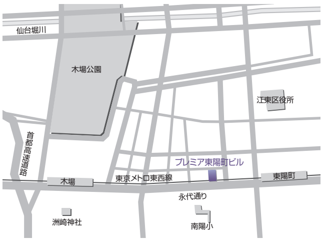
	第10期
当期稼働日数	125日
期末稼働率	96.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	124
不動産賃貸事業費用(百万円)	43
不動産賃貸事業損益(百万円)	81

B2 Office 東京23区
プレミア東陽町ビル
Premier Toyocho Building

● 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10期
当期稼働日数	167日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	141
不動産賃貸事業費用(百万円)	49
不動産賃貸事業損益(百万円)	92



E7 Residence 東京23区
プレミアステージ大塚
Premier Stage Otsuka

● 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10期
当期稼働日数	136日
期末稼働率	98.5%
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)	11
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

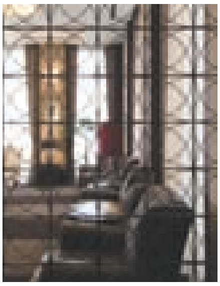
第11期取得物件の概要

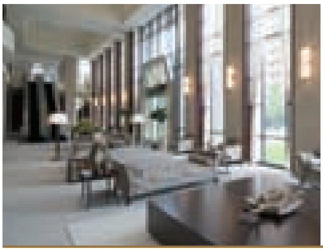
D20 RESIDENCE
Residence
都心5区

芝浦アイランド　エアタワー
Shibaura Island Air Tower

● 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





（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。

E8 RESIDENCE
Residence
東京23区

プレミアステージ本所吾妻橋
Premier Stage Honjo-Azumabashi

● 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

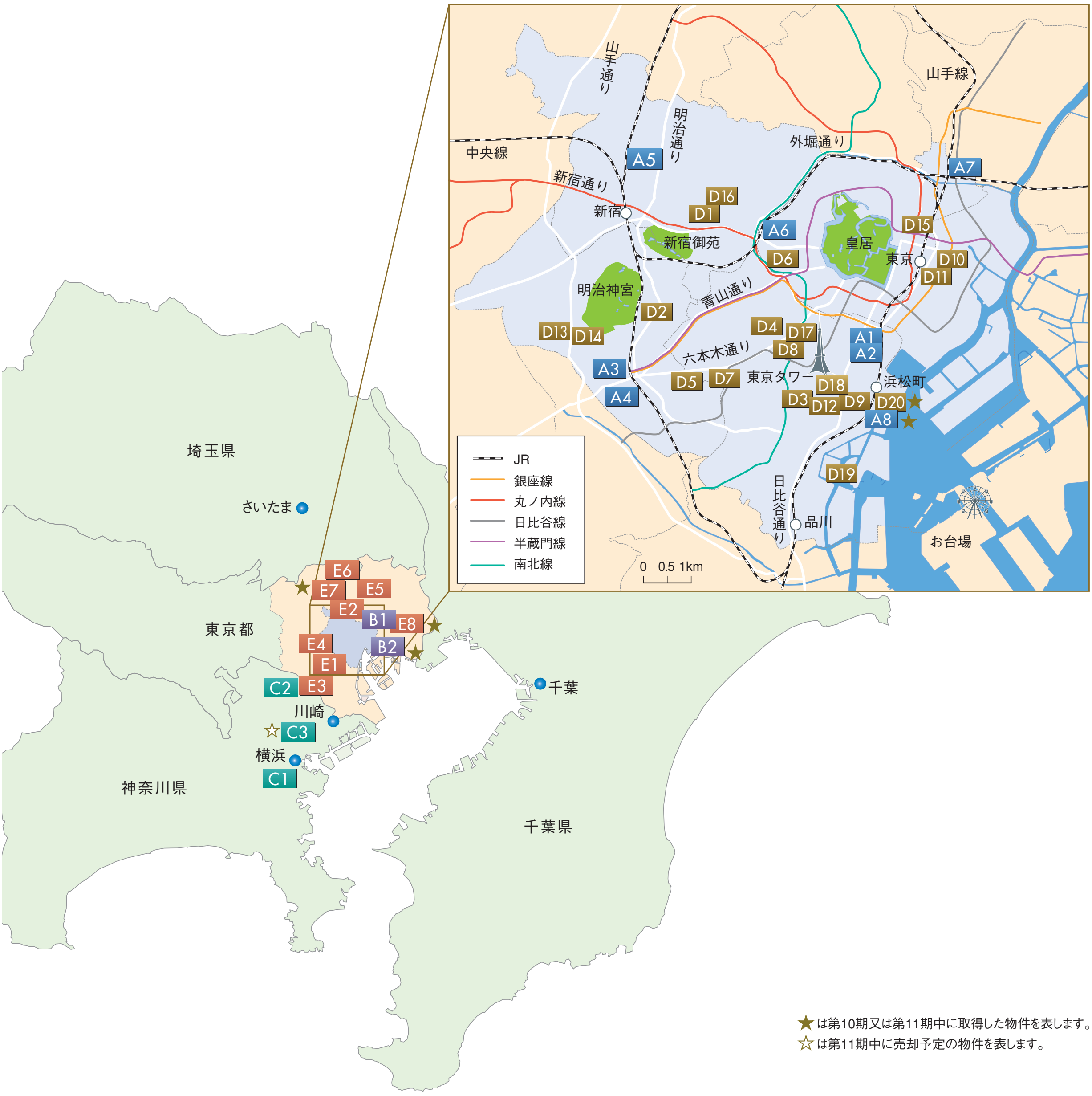
ポートフォリオの状況

投資対象地域

人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏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

ポートフォリオ分布（第10期末）



★は第10期又は第11期中に取得した物件を表します。
☆は第11期中に売却予定の物件を表します。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

【第10期(平成19年10月31日現在)保有物件】

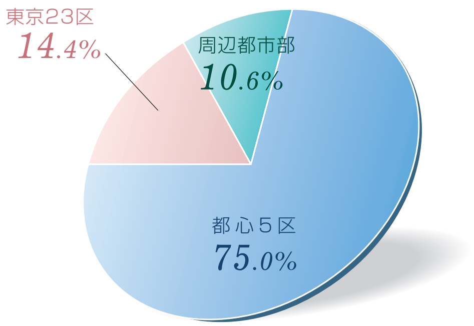
用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格(百万円)(注3)	投資比率(%)(注4)	PML値(%)(注5)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	5.7	10.6
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	6.4	12.8
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.6	5.5
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	4.8	10.6
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	4.6	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	7.1	10.8
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.6	14.2
		A8	YS海岸ビル	港区海岸2-2-6	5,100	4.6	10.6
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.3	8.7
		B2	プレミア東陽町ビル	江東区東陽3-23-21	4,310	3.9	16.2
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	3.2	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	5.9	10.4
		C3	NARA BUILDING Ⅱ(注6)	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	1.4	10.1
	小計				57,795	52.4	–
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	4.7	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	2.4	9.9
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.0	5.3
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.2	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.0	11.2
		D6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	1.7	11.6
		D7	ホーマットウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	4.6	7.4
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	4.2	10.3
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.0	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	2.2	11.7
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	0.8	12.5
		D12	プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.4	14.3
		D13	プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.5	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	2.1	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	1.6	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	1.3	13.1
		D17	Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	1.9	13.9
		D18	プレミアステージ芝公園	港区芝公園2-2-1	1,585	1.4	16.1
		D19	MEW	港区海岸3-7-8	1,556	1.4	13.9
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.0	12.1
		E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	0.9	12.1
		E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	1.4	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	1.4	13.6
		E5	アクロス湯島	文京区湯島3-16-11	1,803	1.6	17.2
		E6	プレミアステージ駒込	豊島区駒込1-3-11	1,830	1.7	18.0
		E7	プレミアステージ大塚	豊島区南大塚3-34-8	1,310	1.2	22.5
	小計				52,523	47.6	–
合計					110,318	100.0	7.9

【第11期取得物件】

用 途	地 域	物件番号	物 件 名 (注1)	所 在 地 (注2)	取得価格 (百万円)(注3)	取得日
レジデンス	都心5区	D20	芝浦アイランド エアタワー (注7)	港区芝浦4-22-1、22-2	7,590	平成19年12月3日
	東京23区	E8	プレミアステージ本所吾妻橋 (注8)	墨田区吾妻橋2-4-8	2,640	平成19年11月30日
	合 計				10,230	

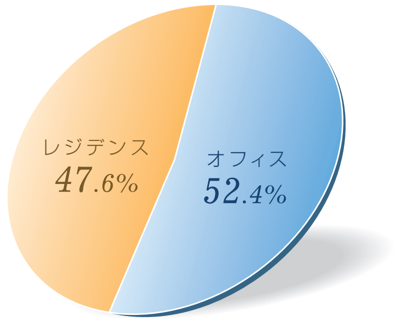
(注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しています。
(注2)所在地は住居表示を記載しています。
(注3)上記取得価格は、いずれも当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注4)投資比率は取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。
(注5)本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。個別物件のPML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。
(注6)平成19年11月2日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日に売却の実行を予定しています。
(注7)平成19年11月2日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成19年12月3日に引渡しを受けました。
(注8)平成19年8月10日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成19年11月30日に引渡しを受けました。

地域別投資比率



(第10期末)

用途別投資比率

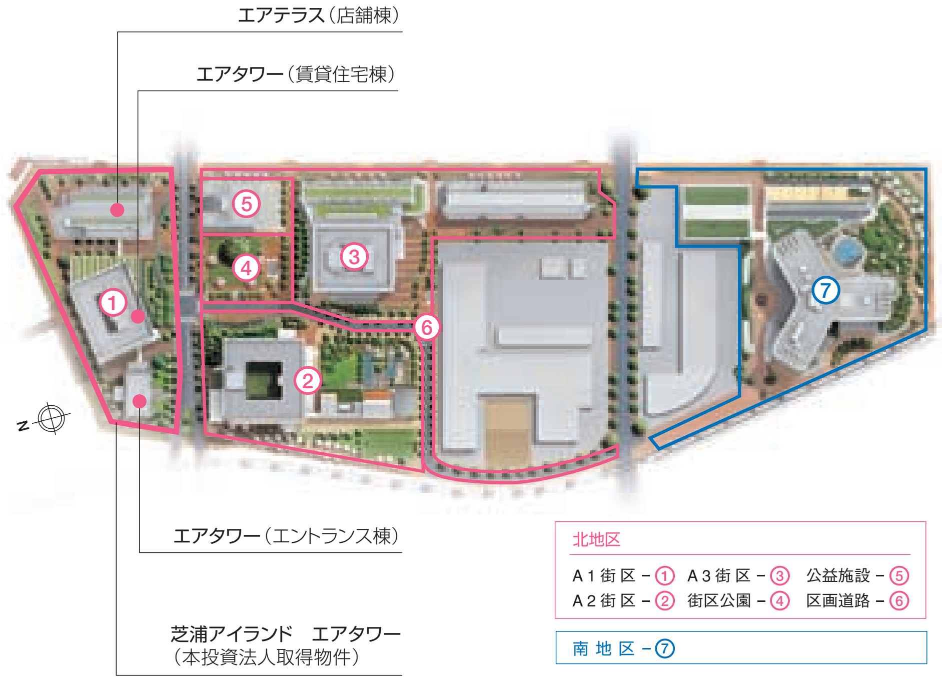


(第10期末)

TOPICS

第11期中の平成19年12月3日に取得しました、
本投資法人初の高層賃貸住宅となる
芝浦アイランド　エアタワーを紹介します。

芝浦アイランド地区全体図

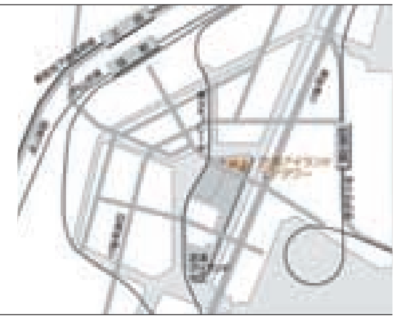


芝浦アイランド地区の概要

本投資法人が取得した芝浦アイランド　エアタワーの所在する芝浦アイランド地区は、東京都港区芝浦四丁目に所在する、周辺を運河で囲まれた島状の地域です。
芝浦アイランド地区は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅から、南東側徒歩約8分の距離に位置する開発面積約62,000㎡（約6.2ha）の再開発地区で、レインボーブリッジや東京湾に広がる夜景等の眺望がきわめて良好な住環境としてポテンシャルの高い立地にあります。
芝浦アイランド地区における再開発プロジェクトは、東京都、港区、独立行政法人都市再生機構及び民間事業者の共同のもと、推進されている街づくりプロジェクトです。
当該プロジェクトに際し、株式会社ケン・コーポレーションを含む4事業者が独立行政法人都市再生機構との間で一般定期借地権設定契約を締結しています。本投資法人は、株式会社ケン・コーポレーションの事業割合（23%）に応じた芝浦アイランド　エアタワーの建物の共有持分及び敷地の一般定期借地権の準共有持分を主たる信託財産とする不動産信託受益権を取得しています。

物件概要

所 在 地	東京都港区芝浦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	住宅871戸、店舗7区画
建築時期	平成19年3月



（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。

芝浦アイランド　エアタワーの概要

芝浦アイランド　エアタワーは、メイン建物である48階建ての高層賃貸住宅棟とエントランスとしての機能のほか、ラウンジやカフェ等の設備も充実したエントランス棟（以上の2棟を「エアタワー」といいます。）及び食品スーパーマーケット、保育施設、クリニック等の生活利便施設が入居する店舗棟（「エアテラス」といいます。）の3棟から成り、各棟は渡り廊下により直結しています。

芝浦アイランド　エアタワー<概要図>

芝浦アイランド　エアタワー

エアテラス（店舗棟）

- 食品スーパーマーケット等の生活利便施設が入居

エアタワー（賃貸住宅棟）

- 地上48階建、住戸数871戸の高層賃貸住宅
- 最新のIT技術による生活利便性及び安全性を追求

エアタワー（エントランス棟）

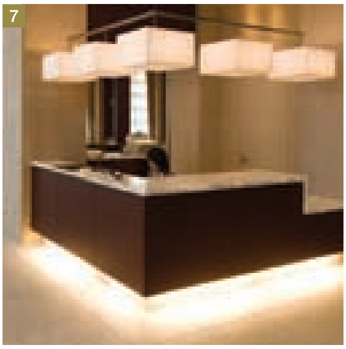
- 天井高約7m、2層の吹き抜けの開放感のあるメイン・エントランス

エアタワー（賃貸住宅棟）

（写真 4 、 5 ）
貸室には、ライフスタイルや価値観の多様化を踏まえSTUDIOタイプから3LDKまで幅広いバリエーションが揃い、柱梁の出ない居室内や内廊下がホテルライクな都心生活を演出しています。また、エレベーターホールには高層・中層・低層と行き先を分けたエレベーターが配置され、居住者の利便性に配慮した設計がなされています。

エアタワー（エントランス棟）

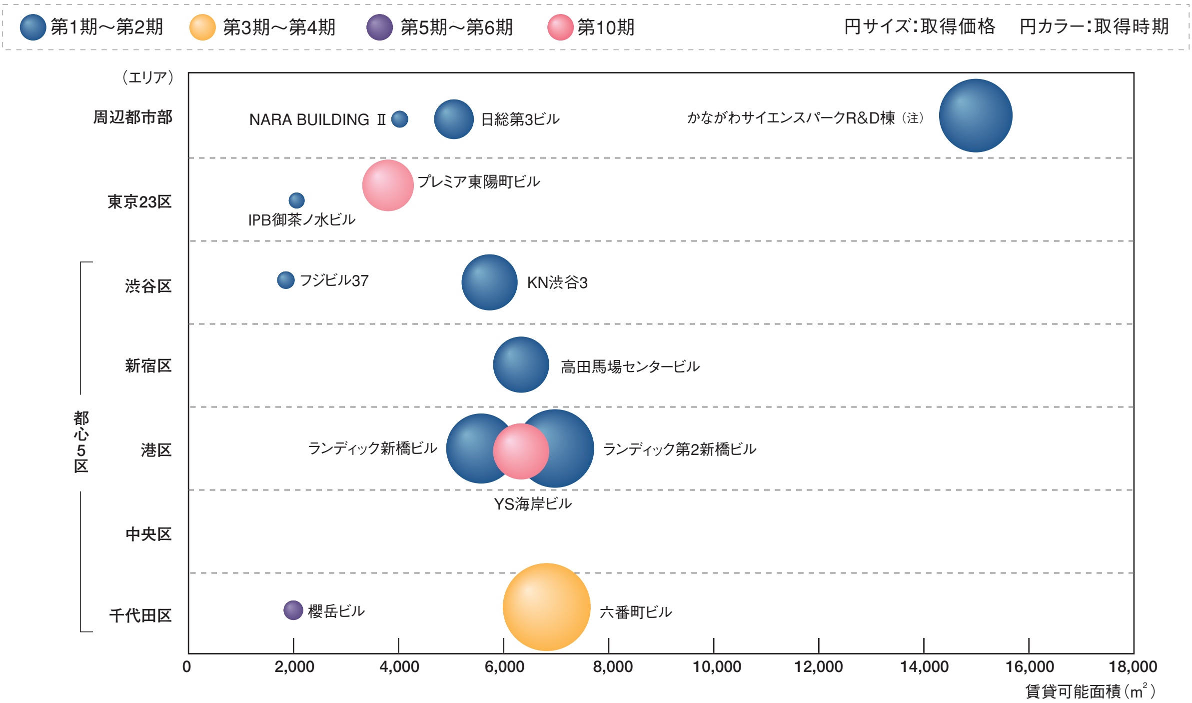
（写真 6 ～ 9 ）
賃貸住宅棟とは別棟となっており、天井高約7m、2層の吹き抜けの開放感あふれるメイン・エントランスであるとともに、コンシアージュカウンターにより宅配便発送サービス、タクシー配車サービス、各種ケータリング等の業者の紹介サービスを提供しています。また、ワインセラー、カフェ、シアタールーム、多目的ルーム、会議室等を併設し、居住者の利用に供されています。



ポートフォリオの状況

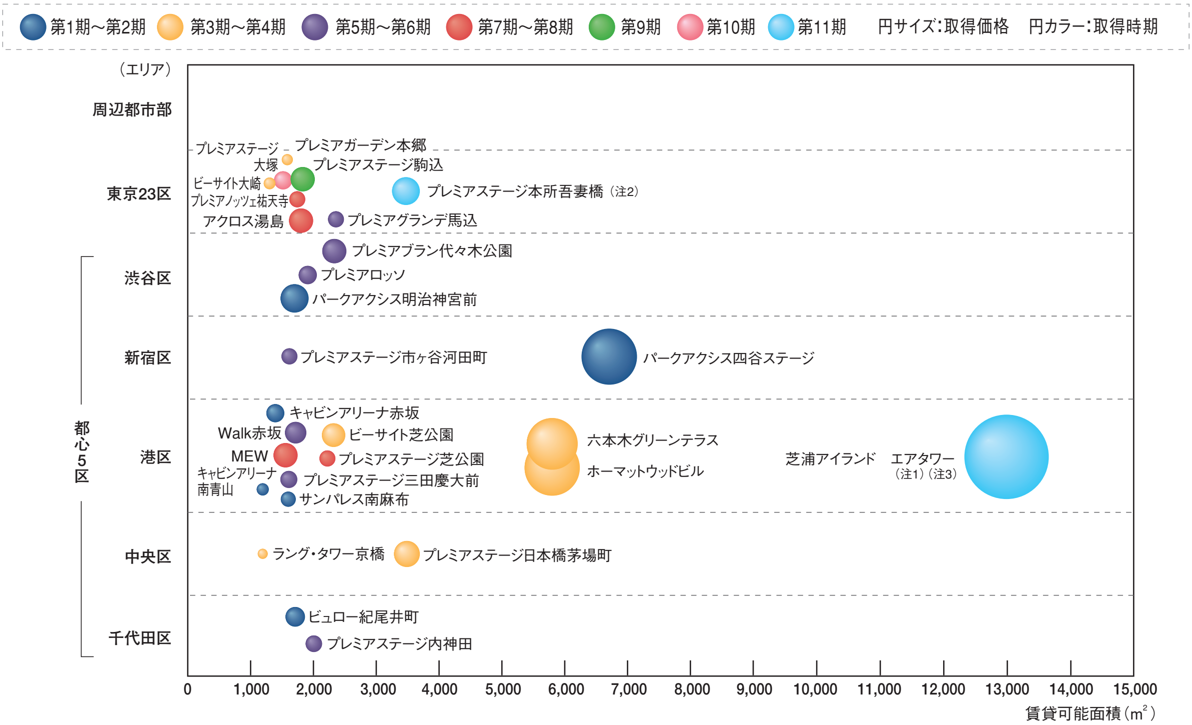
ポートフォリオ概要

オフィスポートフォリオ



（注）かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は、本投資法人が保有する共有持分に対応する面積のみを表示しています。

レジデンスポートフォリオ



（注1）芝浦アイランド　エアタワー（平成19年11月2日に不動産信託受益権譲渡契約締結済み）は、平成19年12月3日に引渡しを受けたため、上の図表では第11期の物件として記載しています。
（注2）プレミアステージ本所吾妻橋（平成19年8月10日に不動産信託受益権譲渡契約締結済み）は、平成19年11月30日に引渡しを受けたため、上の図表では第11期の物件として記載しています。
（注3）芝浦アイランド　エアタワーの賃貸可能面積は、本投資法人が保有する共有持分に対応する面積のみを表示しています。

第９期末保有物件の概要

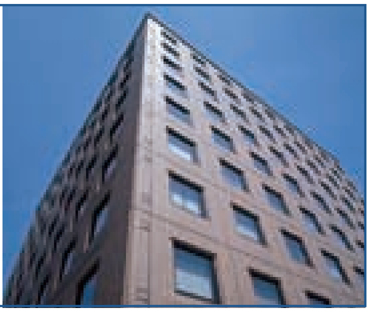
A1 ランディック新橋ビル

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10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）	241
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）	158



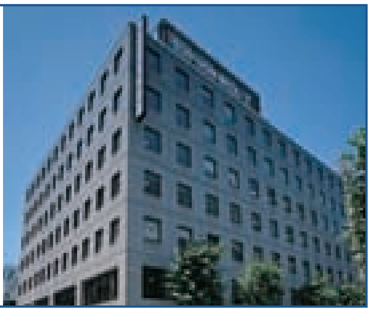
A2 ランディック第２新橋ビル

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10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）	277
不動産賃貸事業費用（百万円）	87
不動産賃貸事業損益（百万円）	189



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10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）	88
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）	52

第９期末保有物件の概要

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10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)	257
不動産賃貸事業費用(百万円)	98
不動産賃貸事業損益(百万円)	159

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10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)	257
不動産賃貸事業費用(百万円)	169
不動産賃貸事業損益(百万円)	87

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10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)	233

(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10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)	72
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)	44

B1

Office
東京23区

IPB御茶ノ水ビル

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

● 物件概要

所 在 地　文京区本郷3-3-11
敷地面積　460.41㎡
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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	80.1%
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)	32
不動産賃貸事業損益(百万円)	28

C1

Office
周辺都市部

日総第3ビル

● 物件概要

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

	第10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)	201
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)	109

C2

Office
周辺都市部

かながわサイエンスパークR&D棟

● 物件概要

所 在 地　川崎市高津区坂戸3-2-1
敷地面積　55,362.76㎡(持分18.4591%)(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10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)	534
不動産賃貸事業費用(百万円)	270
不動産賃貸事業損益(百万円)	264

(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。

C3

Office
周辺都市部

NARA BUILDING Ⅱ

● 物件概要

所 在 地　横浜市港北区新横浜2-2-8
敷地面積　700.59㎡
延床面積　5,356.99㎡
構　　造　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
　　　　　地下1階付11階建
建築時期　平成4年3月

	第10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)	101
不動産賃貸事業費用(百万円)	54
不動産賃貸事業損益(百万円)	46

第９期末保有物件の概要

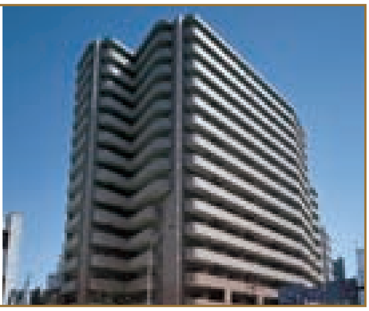
D1 パークアクシス四谷ステージ

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	173
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)	95



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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	68
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	49

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10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)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	12

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	84.4%
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)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	31

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	87.0%
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)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	22

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10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)	48

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	168
不動産賃貸事業費用(百万円)	63
不動産賃貸事業損益(百万円)	104

第9期末保有物件の概要

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	157
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)	90

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10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)	19
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10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)	97
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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	83.0%
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)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	20

D12

Residence
都心5区

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10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)	56
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	37

D13

Residence
都心5区

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	35

D14

Residence
都心5区

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	74.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	57
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)	25

D15

Residence
都心5区

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10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)	65
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	40

第９期末保有物件の概要

D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町

Residence
都心5区

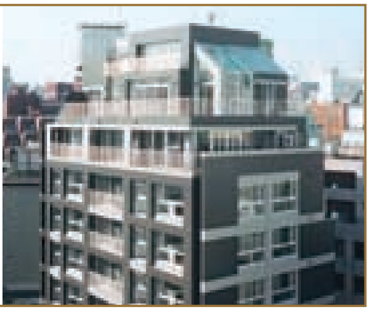
● 物件概要

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

	第10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	49
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)	31

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10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)	65
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)	40

D18 プレミアステージ芝公園

Residence
都心5区

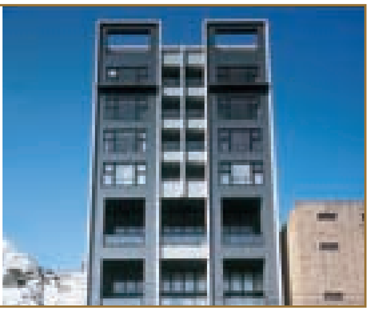
● 物件概要

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10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)	43
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	25

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10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)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	23

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10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10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)	34
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)	24

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.0%
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)	21
不動産賃貸事業損益(百万円)	21

E4 プレミアノッツェ祐天寺

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10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)	44
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)	26

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10期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	57
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)	33

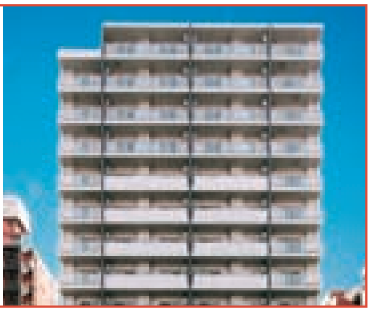
E6 プレミアステージ駒込

Residence 東京23区

● 物件概要

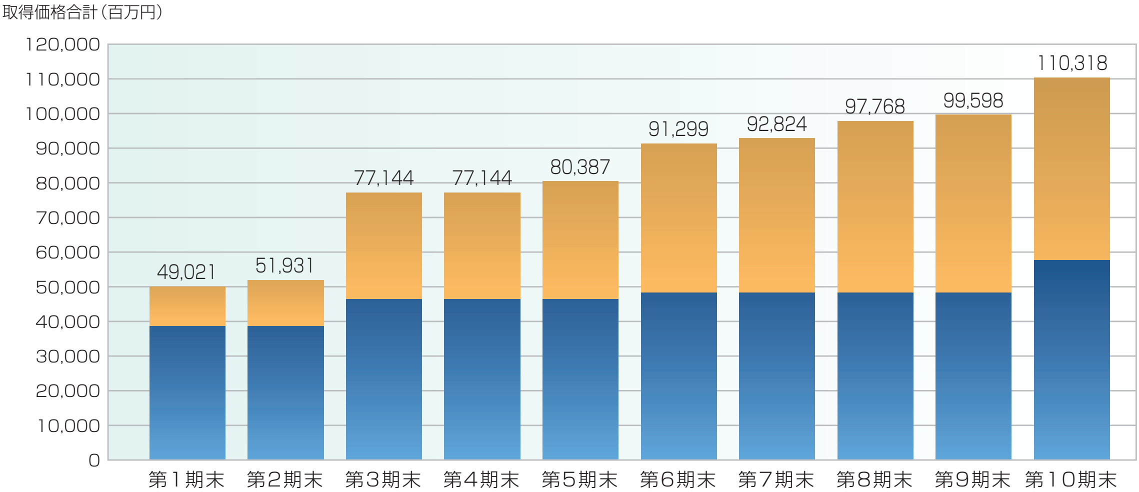
所在地　豊島区駒込1-3-11
敷地面積　393.62㎡
延床面積　2,400.76㎡
構造　鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
総戸数　75戸
建築時期　平成19年1月

	第10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)	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



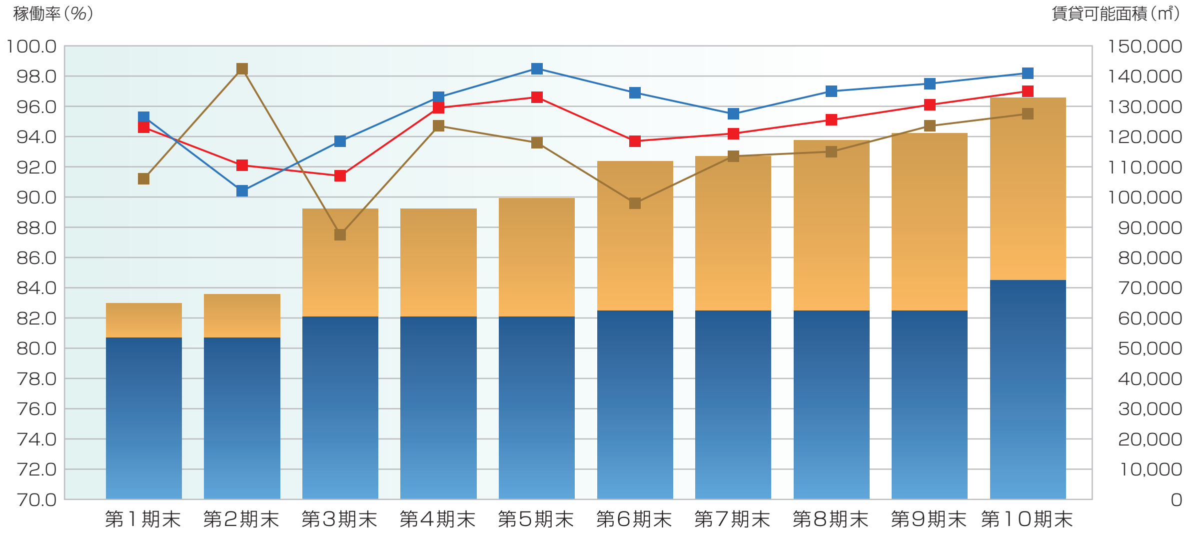
成長ヒストリー

外部成長



		第1期末	第2期末	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
取得価格	オフィス	38,729	38,729	46,589	46,589	46,589	48,385	48,385	48,385	48,385	57,795
	レジデンス	10,292	13,202	30,555	30,555	33,798	42,914	44,439	49,383	51,213	52,523
	合　計	49,021	51,931	77,144	77,144	80,387	91,299	92,824	97,768	99,598	110,318

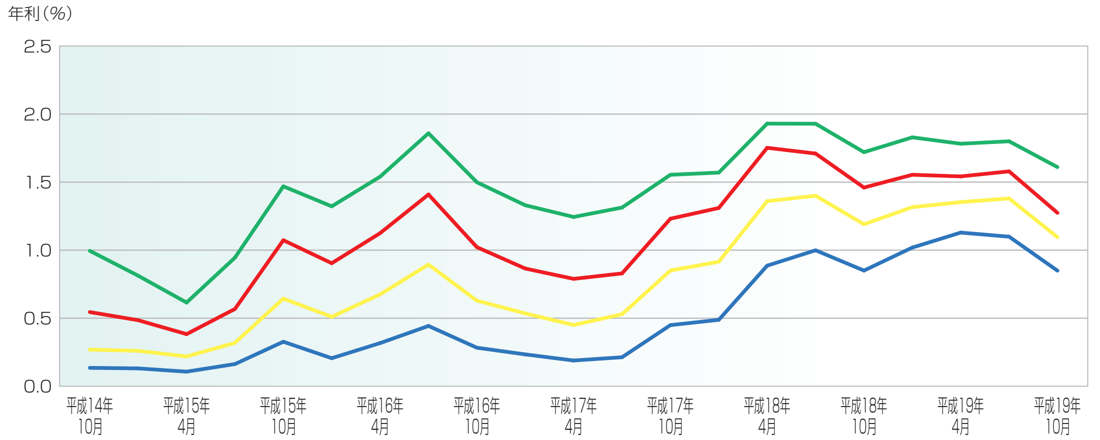
内部成長



		第1期末	第2期末	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
賃貸可能面積	オフィス	53,506	53,493	60,326	60,326	60,326	62,388	62,352	62,335	62,345	72,455
	レジデンス	11,394	14,310	35,731	35,731	39,207	49,371	51,089	56,466	58,715	60,360
	合　計	64,900	67,803	96,057	96,057	99,534	111,759	113,441	118,802	121,060	132,816
稼働率	オフィス	95.3	90.4	93.7	96.6	98.5	96.9	95.5	97.0	97.5	98.2
	レジデンス	91.2	98.5	87.5	94.7	93.6	89.6	92.7	93.0	94.7	95.5
	合　計	94.6	92.1	91.4	95.9	96.6	93.7	94.2	95.1	96.1	97.0

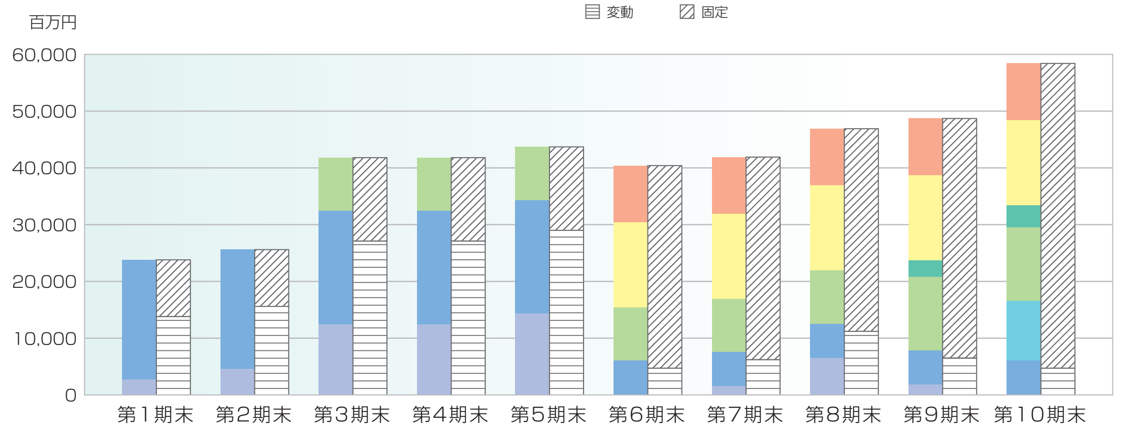
財務データ

日本国債利回り推移



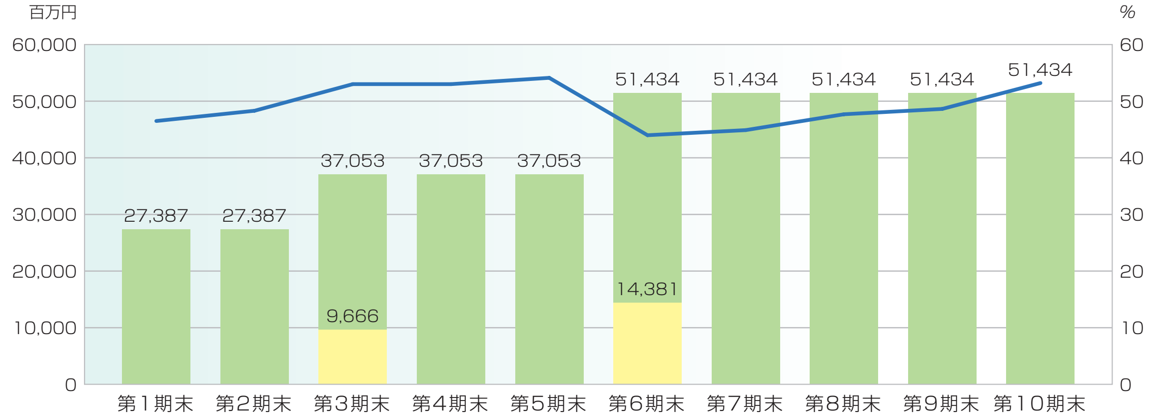
（注）3年／5年／7年／10年の各期間に対応する日本国債の利回り変動を3ヶ月毎にグラフ化したものです。なお、数値には1、4、7、10月の各最終営業日における終値を用いています。

有利子負債残高と金利構造の推移



（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。

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。

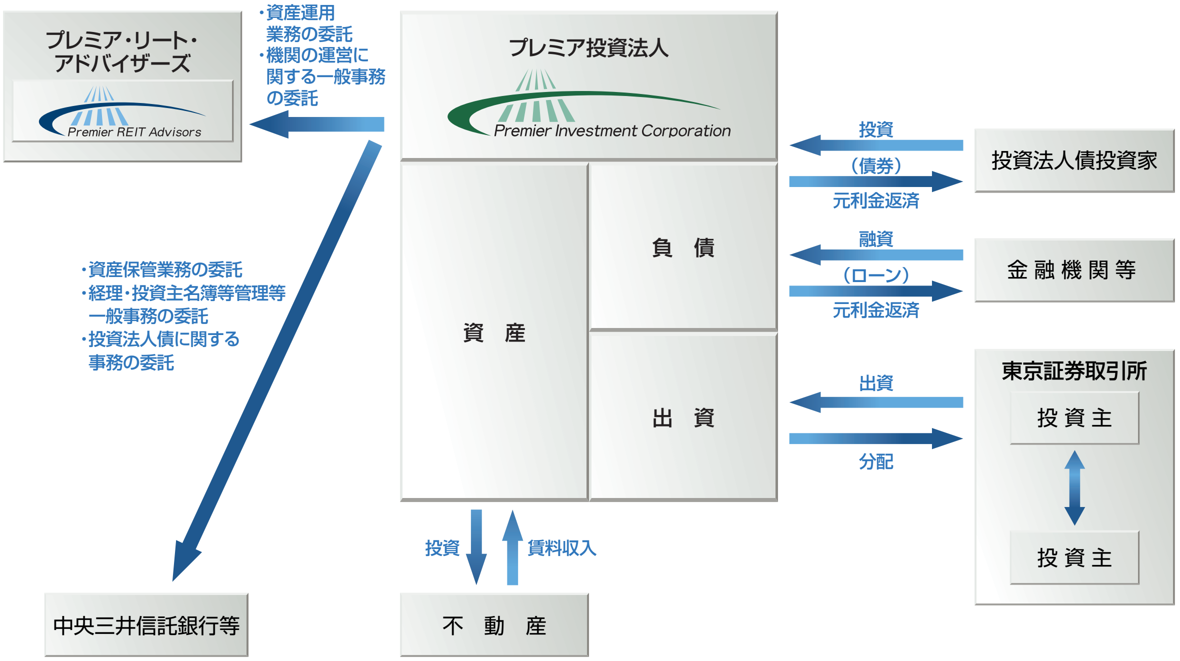
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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。

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19年3月31日現在）
事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業

株主構成

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	1,626株	27.1%
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	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
その他		2,694株	44.9%
	合　計	6,000株	100.0%

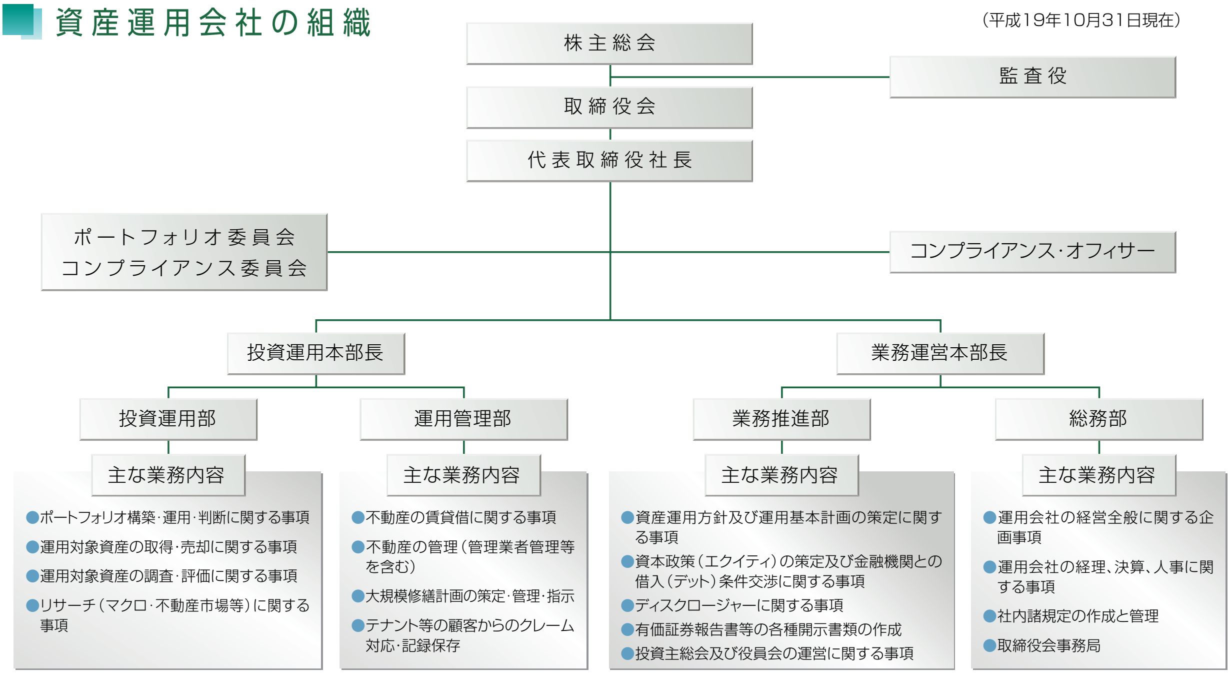
沿　革

平成13年 7月17日　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日　宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日　証券取引法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17年 2月15日　証券取引法の一部を改正する法律による改正前の投信法上の特別目的会社等に対するコンサルタント業務及び委託代行業務についての兼業承認取得
平成19年 7月26日　証券取引法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1）
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2）

（注1）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なったものとみなされています。
（注2）当該登録申請書類の提出に伴い、特別目的会社等に対するコンサルティング業務及び委託代行業務については、提出日以降行なわないこととなります。なお、投資法人の機関の運営に関する業務は引続き行ないます。

資産運用会社の組織

（平成19年10月31日現在）



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期			第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間			自 平成17年５月１日 至 平成17年10月31日	自 平成17年11月１日 至 平成18年４月30日	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
営業成績							
営業収益		千円	3,737,059	3,742,388	3,827,928	4,050,380	4,427,815
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(3,618,643)	(3,742,388)	(3,827,928)	(4,050,380)	(4,427,815)
営業費用		千円	1,954,947	2,015,687	2,005,222	2,070,236	2,198,239
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(1,653,189)	(1,705,924)	(1,695,761)	(1,749,871)	(1,851,646)
営業利益金額		千円	1,782,112	1,726,701	1,822,706	1,980,144	2,229,575
経常利益金額		千円	1,483,155	1,452,063	1,531,132	1,655,707	1,807,433
当期純利益金額	(a)	千円	1,481,934	1,451,079	1,529,704	1,654,668	1,805,946
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	98,215,497	99,783,886	104,878,555	107,017,911	117,374,309
(対前期比)		%	(+13.4)	(+1.6)	(+5.1)	(+2.0)	(+9.7)
有利子負債額		千円	40,400,000	41,900,000	46,900,000	48,700,000	58,400,000
純資産額	(c)	千円	52,916,800	52,886,020	52,964,589	53,089,538	53,240,839
(対前期比)		%	(+38.2)	(△0.1)	(+0.1)	(+0.2)	(+0.3)
出資総額		千円	51,434,852	51,434,852	51,434,852	51,434,852	51,434,852
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	1,481,859	1,451,135	1,529,720	1,654,645	1,805,934
配当性向	(注1)(d)/(a)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	99.9
1口当たり情報							
発行済投資口数	(e)	口	101,400	101,400	101,400	101,400	101,400
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	521,861	521,558	522,333	523,565	525,057
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	14,614	14,311	15,086	16,318	17,810
（うち1口当たり利益分配金）		円	(14,614)	(14,311)	(15,086)	(16,318)	(17,810)
（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)	%	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.6 (3.2)	1.6 (3.2)
純資産利益率	(注3)	%	3.3 (6.4)	2.7 (5.5)	2.9 (5.7)	3.1 (6.3)	3.4 (6.7)
純資産比率	(c)/(b)	%	53.9	53.0	50.5	49.6	45.4
(対前期比増減)			(+9.7)	(△0.9)	(△2.5)	(△0.9)	(△4.2)
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	千円	2,605,374	2,695,861	2,820,177	2,958,049	3,294,650

（注1）配当性向については、小数第一位未満切捨てにより表示しています。
（注2）総資産経常利益率：経常利益金額／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：当期純利益金額／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6期は会計計算期間184日、第7期は同181日、第8期は同184日、第9期は同181日、第10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。）に上場いたしました（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口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成19年10月31日現在の出資総額は、51,434百万円となっています。

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10期末（平成19年10月31日）現在で110,318百万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きています。平成15年4月の第1期以降、前期の第9期まで9回の利益分配を行ってまいりました。

（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、好調が続く企業業績と底堅く推移する個人消費を背景に、景気は緩やかな拡大を続けました。しかしながら、米国で発生したサブプライムローン問題（信用力の低い個人向け住宅融資の不良債権化）により、欧米の大手金融機関やヘッジファンド等が大幅な損失を計上したことを機に世界経済の失速懸念や各種金融デリバティブ商品を通じた国内機関投資家への損失の波及懸念が急速に広まり、先行きの実体経済に対する不安感が増大しました。また、近年、J-REITマーケットをはじめ、国内の不動産市場へ盛んに流入してきた海外マネーの勢いにも変調が見られました。

b．不動産市場に関しましては、国土交通省発表の平成19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、商業地の地価水準が全国平均で平成3年以来16年ぶりに上昇に転じたほか、東京・大阪・名古屋の三大都市圏においては、住宅地、商業地の平均地価がともに前年の上昇率を上回る上昇を示しました。

特に、東京圏における平均地価は商業地で前年比12.1％の高い上昇率となり、住宅地では同じく4.8％の上昇率を示しています。その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においては、全体としては地価の下落地点が依然として大半を占めるものの、地方中心都市を中心に上昇地点が増加した都市が増加しており、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しています。

こうした地価動向は同省が平成19年3月22日に発表した平成19年1月1日時点の公示地価により示された平均地価の回復基調をより鮮明に裏付ける内容となっており、ブランド力の高い地域や産業集積度の高い大都市圏での回復ぶりを特に際立たせています。

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

＜オフィスビル＞

賃貸市場においては、引続き東京都区部におけるオフィスビルで事業規模の拡大や雇用の増加を背景とした増床需要が高まっています。その結果、空室率が限界的な水準まで低下しており、賃料水準の上昇傾向が裾野を広げつつあります。

また、売買市場においては、オフィスビルの需給が逼迫する中、賃料上昇期待による収益性の向上を見込んだ国内外からの投資資金の流入が引続き活発であり、港区・渋谷区といった高度商業地においては局所的に大幅な地価上昇を示す地域も見られます。

＜レジデンス＞

利便性やブランド力の高い地域に所在する競争力の高い新築レジデンスに購入又は賃借の需要が集中する傾向が続いている一方、投資対象に適した物件の供給は減少傾向にあります。

東京都区部における賃貸用レジデンスの賃料水準は、雇用の回復等を背景に、既存の好条件な物件に対する需給が逼迫しており、新規テナントとの契約時における賃料引上げも次第に浸透しつつあります。

c．このような投資環境の中、本投資法人は平成19年5月18日にプレミア東陽町ビル（オフィス、取得価格4,310百万円）、平成19年6月18日にプレミアステージ大塚（レジデンス、取得価格1,310百万円）、平成19年6月29日にYS海岸ビル（オフィス、取得価格5,100百万円）を取得いたしました。これら3物件が加わった結果、平成19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13棟、レジデンス26棟の計39物件となり、取得価格の総額は110,318百万円、総賃貸可能面積は132,816.24㎡、テナント数は1,170先、用途別の投資比率はオフィスビルが52.4％、レジデンスが47.6％となっています。

また、プレミアステージ本所吾妻橋（レジデンス、取得価格2,640百万円）について、当該物件を信託する不動産信託受益権譲渡契約を平成19年8月10日に締結し、第11期中の平成19年11月30日に取得を完了しました。

d．保有物件の稼働率は、平成19年10月31日現在でオフィスビルが98.2%（前期末比＋0.7%）、レジデンスが95.5%（同＋0.8%）となっています。

C．資金調達の概要等

a．当期においては、今後の金利上昇に備えて、物件取得に際して調達した変動金利建ての短期借入を固定金利建ての長期借入へ借り換えました。当該借換の経緯は次のとおりです。

(a) 本投資法人は、平成19年5月18日にプレミア東陽町ビル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、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行から各1,100百万円、合計4,400百万円を短期借入金（期日：平成20年5月16日）として調達しました。

(b) また、平成19年6月29日にYS海岸ビル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、中央三井信託銀行株式会社から5,300百万円を短期借入金（期日：平成20年6月27日）として調達しました。

(c) 上記(a)記載の短期借入金4,400百万円、上記（b）記載の短期借入金5,300百万円及び平成19年2月9日にプレミアステージ駒込取得資金の一部に充当する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から調達した短期借入金1,800百万円の合計11,500百万円については、平成19年7月31日に調達した長期借入金11,500百万円により全額返済いたしました。

当該長期借入金11,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

・借入金額：10,500百万円について
　期　　日：平成23年7月29日
　借 入 先：中央三井信託銀行株式会社から3,000百万円、住友信託銀行株式会社から2,500百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から2,000百万円、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円

・借入金額：1,000百万円について
　期　　日：平成25年7月31日
　借 入 先：日本政策投資銀行から1,000百万円

b．これらの借入は全て、平成17年9月7日付けで中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行と締結した基本合意書（その後の変更及び貸付人の追加（株式会社三井住友銀行、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社みずほ銀行及び日本政策投資銀行）を含みます。）に規定されるタームローン及び14,000百万円を極度貸付限度額とする極度貸付を利用したものであり、無担保・無保証、期日一括返済の条件となっています。

この結果、平成19年10月31日現在の有利子負債総額は58,400百万円（うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は33,400百万円、有利子負債総額中の長期有利子負債比率100.0%）となっています。

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

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+（安定的）	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	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4,427百万円、営業利益金額2,229百万円、経常利益金額1,807百万円、当期純利益金額は1,805百万円を計上いたしました。また、分配金につきましては、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17,810円といたしました。

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）

（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いたしました。
（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いたしました。
（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。

【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月
最 高	732,000円	748,000円	716,000円	1,050,000円	1,190,000円
最 低	671,000円	671,000円	619,000円	682,000円	710,000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17,810円としました。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	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
当期純利益金額	1,481,934千円	1,451,079千円	1,529,704千円	1,654,668千円	1,805,946千円
利益留保額	89千円	33千円	17千円	41千円	53千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	1,481,859千円 （14,614円）	1,451,135千円 （14,311円）	1,529,720千円 （15,086円）	1,654,645千円 （16,318円）	1,805,934千円 （17,810円）
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	1,481,859千円 （14,614円）	1,451,135千円 （14,311円）	1,529,720千円 （15,086円）	1,654,645千円 （16,318円）	1,805,934千円 （17,810円）
うち出資払戻総額 （一口当たり出資払戻額）	－円 （－円）	－円 （－円）	－円 （－円）	－円 （－円）	－円 （－円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、高水準の企業業績や雇用情勢の改善が徐々に賃金水準の向上や個人消費の伸びに波及することによって景気拡大を維持できるものと思われます。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィスビルの賃料水準の改善傾向が広がる一方、レジデンスについても、引き続き景気回復の進む東京都区部を中心に人口増加が見込めること等から、利便性の高い優良物件を中心に稼働率や賃料水準の改善が進むものと思われます。

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ましては、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ましたため、第1期末時点で概ね8：2でありました上記比率が第10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. 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等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には、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化、平準化を図っていきます。

D. 資金調達について

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んでまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日（平成19年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A．新投資口の発行について

平成19年11月2日及び同年同月16日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成19年11月26日に払込が完了しました。これにより、平成19年11月26日現在で出資総額は68,945,312千円、発行済投資口の総数は131,400口となっています。

〔一般募集による新投資口の発行について〕

発行新投資口数：30,000口　　発行価額の総額：17,510,460,000円
発　行　価　格：1口当たり604,660円　　投資証券交付日：平成19年11月27日
払　込　期　日：平成19年11月26日　　分配金起算日：平成19年11月1日

B．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、上記A．記載の一般募集による手取金により、平成19年11月30日に以下の資産を取得しました。

〔プレミアステージ本所吾妻橋〕

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権　取得価格（注）：2,640百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号　用途：共同住宅　敷地面積：860.95㎡
建物延床面積：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
建築時期：平成19年11月　戸数：126戸　総賃貸可能面積：3,465.00㎡

(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．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、上記A．記載の一般募集による手取金により、平成19年12月3日に以下の資産を取得しました。

〔芝浦アイランド　エアタワー〕

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権（注1）　取得価格（注2）：7,590百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟）、22番2号（店舗棟）
用途：共同住宅・店舗　敷地面積：11,280.97㎡　建物延床面積：81,760.00㎡（うち賃貸住宅棟及びエントランス棟：78,333.26㎡、店舗棟：3,426.74㎡）　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
建築時期：平成19年3月　戸数：住宅871戸、店舗7区画　総賃貸可能面積：13,092.43㎡（注3）

(注1) 本受益権は、芝浦アイランド　エアタワー内の登記簿上2棟の建物（建物の名称　エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）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2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注3) 総賃貸可能面積は、本物件の実際の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23）を乗じた数字を示しています。

C．借入金の期限前返済について

本投資法人は、上記A．記載の一般募集による手取金等により、平成19年11月30日に以下の借入金について、下表のとおり6,400百万円を期限前返済しました。

〔シリーズ2タームローン〕

借入日	平成15年11月18日				
借入先	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	合計
当初借入金額（百万円）	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
第10期末残高（百万円）	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
返済金額（百万円）	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400
返済後借入金額（百万円）	750	750	750	750	3,000
金利条件	1.78125%（固定金利建て）		1.80917%（変動金利建て）		
返済期限	平成20年11月18日				
返済方法	期限一括返済				
使途	不動産信託受益権の購入資金等				
担保・保証条件	無担保・無保証				

D．資産の売却について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年11月2日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日の譲渡を予定しています。

〔NARA　BUILDING　Ⅱ〕

（譲渡の概要）

譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権　譲渡予定価格（注1）：3,315百万円

譲渡予定資産の取得日：平成15年2月26日　取得価格：1,580百万円（注2）

帳簿価格：1,379百万円（平成19年10月31日現在）　譲渡予定価格と帳簿価格の差額：1,935百万円

鑑定評価額：2,960百万円（価格時点：平成19年10月11日　鑑定評価機関：東京建物株式会社）

（譲渡予定資産の概要）

所在地（住居表示）：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号　用途：事務所

敷地面積：700.59㎡　建物延床面積：5,356.99㎡　構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

建築時期：平成4年3月　総賃貸可能面積：4,049.99㎡

（注1）譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別／項目	第6期 (平成17年10月31日現在)	第7期 (平成18年4月30日現在)	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)
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	101,400口	101,400口
出資総額	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円
投資主数	12,346人	10,457人	9,944人	8,031人	7,555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	7,648	7.54
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	7,250	7.14
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	7,091	6.99
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	5,628	5.55
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	3,603	3.55
シージーエムエルーアイピービー　カスタマー　コラテラル　アカウント	Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, London E14 5LB	3,550	3.50
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	3,122	3.07
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	2,243	2.21
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	1,893	1.86
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	1,829	1.80
合計		43,857	43.25

（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、監督役員及び一時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
	玉澤健児	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士	2,100
一時会計監査人	あらた監査法人（注）	－	6,750

（注）平成18年8月29日に開催した本投資法人役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

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）（注）	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）平成19年9月1日付けで、一般事務のうち、機関の運営に関する事務の委託先を中央三井信託銀行株式会社からプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に変更しました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	第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）	
			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	35,275	33.0	40,373	34.4
		レジデンス	42,226	39.5	41,984	35.8
	東京23区	オフィス	1,368	1.3	5,775	4.9
		レジデンス	8,871	8.3	10,177	8.7
	周辺都市部	オフィス	10,773	10.1	10,766	9.2
		レジデンス	－	－	－	－
小計			98,515	92.1	109,076	92.9
預金・その他資産（注3）			8,502	7.9	8,297	7.1
資産総額計			107,017 (98,515)(注4)	100.0 (92.1)(注4)	117,374 (109,076)(注4)	100.0 (92.9)(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9期につき4,062百万円、第10期につき4,591百万円、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9期95.9%、第10期96.8%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	8,319	6,872.77	6,872.77	100.0	（注1）	オフィス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,090	6,973.52	6,973.52	100.0	6.3	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,438	5,593.24	5,593.24	100.0	5.5	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,803	15,074.30 （注2）	14,426.81 （注2）	95.7 （注2）	12.1	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,254	6,253.57	6,053.10	96.8	2.8	オフィス
A4	KN渋谷3	5,126	5,824.31	5,824.31	100.0	5.8	オフィス
D7	ホーマットウッドビル	5,055	5,793.93	5,591.76	96.5	3.8	レジデンス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,017	6,732.18	6,588.88	97.9	3.9	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	4,736	6,302.81	6,302.81	100.0	5.8	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,492	5,748.89	5,199.45	90.4	3.5	レジデンス
合計		57,336	71,169.52	69,426.65	97.6	57.5	

（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）かながわサイエンスパークR&D棟における「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19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	8,760	6,438
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	10,300	7,090
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	3,000	1,620
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	9,070	5,126
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	7,200	4,736
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	10,800	8,319
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	2,130	1,786
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	5,420	5,254
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	1,840	1,355
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	4,990	4,419
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	5,680	3,583
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	8,850	5,803
C3	NARA　BUILDING　Ⅱ	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号	信託受益権	2,500	1,379
オフィスビル　小　　計				80,540	56,914
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	5,620	5,017
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	2,430	2,603
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	1,050	1,132
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	1,660	1,303
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	1,300	1,037
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	1,860	1,860
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	5,300	5,055
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	5,710	4,492
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	2,220	2,085
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	2,960	2,400
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	1,140	921
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	1,930	1,604
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	1,880	1,679
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	2,470	2,331
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	2,270	1,716
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	1,640	1,486
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	2,280	1,998
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	1,680	1,647
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,550	1,606
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	1,130	1,020
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	1,140	1,004
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	1,390	1,529
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	1,560	1,600
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	1,870	1,805
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	1,830	1,848
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	1,420	1,369
レジデンス　小　　計				57,290	52,162
合　　計				137,830	109,076

(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及び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1,636千円）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）			
		テナント総数期末日現在（件）(注1)	稼働率期末日現在（％）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）	テナント総数期末日現在（件）(注1)	稼働率期末日現在（％）	不動産賃貸事業収益期間中（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）
A1	ランディック新橋ビル	9	88.3	261	6.4	11	100.0	241	5.5
A2	ランディック第2新橋ビル	9	100.0	276	6.8	9	100.0	277	6.3
A3	フジビル37	6	100.0	91	2.3	6	100.0	88	2.0
A4	KN渋谷3	2	100.0	249	6.1	2	100.0	257	5.8
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	249	6.2	8	100.0	257	5.8
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	69	1.7	5	100.0	72	1.6
A8	YS海岸ビル	－	－	－	－	15	96.8	124	2.8
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	65	1.6	4	80.1	61	1.4
B2	プレミア東陽町ビル	－	－	－	－	2	100.0	141	3.2
C1	日総第3ビル	7	100.0	199	4.9	7	100.0	201	4.6
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	48	96.0	493	12.2	47	95.7	534	12.1
C3	NARA BUILDING Ⅱ	13	92.3	103	2.5	16	100.0	101	2.3
	オフィスビル 小 計	114	97.5	2,392	59.1	133	98.2	2,716	61.3
D1	パークアクシス四谷ステージ	125/127	98.4	171	4.2	124/127	97.9	173	3.9
D2	パークアクシス明治神宮前（注3）	29/29	100.0	68	1.7	28/29	96.7	68	1.5
D3	サンパレス南麻布	12/13	93.8	39	1.0	12/13	92.7	37	0.9
D4	キャビンアリーナ赤坂	32/32	100.0	46	1.2	28/32	84.4	48	1.1
D5	キャビンアリーナ南青山	36/37	97.4	40	1.0	32/37	87.0	40	0.9
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.5	1/1	100.0	62	1.4
D7	ホーマットウッドビル	28/28	100.0	166	4.1	27/28	96.5	168	3.8
D8	六本木グリーンテラス	30/33	92.6	167	4.1	29/33	90.4	157	3.5
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	1.8	1/1	100.0	74	1.7
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	130/135	96.0	97	2.4	133/135	98.7	97	2.2
D11	ラング・タワー京橋（注4）	51/54	95.0	37	0.9	44/54	83.0	36	0.8
D12	プレミアステージ三田慶大前（注5）	47/50	95.0	58	1.4	49/50	98.4	56	1.3
D13	プレミアロッソ	41/44	91.8	59	1.5	43/44	97.8	56	1.3
D14	プレミアブラン代々木公園	48/60	80.7	69	1.7	45/60	74.5	57	1.3
D15	プレミアステージ内神田（注6）	40/45	88.5	66	1.7	45/45	100.0	65	1.5
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注7)	37/37	100.0	48	1.2	36/37	96.8	49	1.1
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	67	1.7	19/19	100.0	65	1.5
D18	プレミアステージ芝公園	36/44	81.6	32	0.8	41/44	93.2	43	1.0
D19	MEW	19/21	92.6	40	1.0	21/21	100.0	45	1.0
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	1.0	1/1	100.0	39	0.9
E2	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	35	0.9	14/14	100.0	34	0.8
E3	プレミアグランデ馬込	30/33	90.7	44	1.1	31/33	94.0	43	1.0
E4	プレミアノッツェ祐天寺	29/32	90.0	38	1.0	32/32	100.0	44	1.0
E5	アクロス湯島	68/70	96.6	57	1.4	69/70	98.9	57	1.3
E6	プレミアステージ駒込	61/75	81.2	26	0.6	74/75	98.7	53	1.2
E7	プレミアステージ大塚（注8）	－	－	－	－	58/59	98.5	32	0.7
	レジデンス 小 計	965/1,035	94.7	1,657	40.9	1,037/1,094	95.5	1,711	38.7
	合 計	1,079	96.1	4,050	100.0	1,170	97.0	4,427	100.0

（注1）レジデンスの「テナント総数期末日現在」については、期末日現在における入居者数／総戸数を示しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1／1」と記載しています。
（注2）ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
（注3）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4）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5）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6）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7）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8）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19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	空調設備工事	自 平成19年10月 至 平成22年10月	129,041	－	－

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177,488千円であり、当期費用に区分された修繕費121,815千円と合わせ、299,304千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）
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備工事	自 平成18年10月 至 平成19年 5 月	80,753
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調設備工事	自 平成19年 4 月 至 平成19年 5 月	11,180
高田馬場センタービル	東京都新宿区	事務所改修工事	自 平成19年 8 月 至 平成19年 9 月	10,618
その他の工事				74,935
合　　計				177,488

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	(自 平成17年 5 月 1 日 至 平成17年10月31日)	(自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日)	(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)
前期末積立金残高	196,695	202,758	202,958	204,158	204,608
当期積立額	46,063	200	1,200	450	23,260
当期積立金取崩額	40,000	－	－	－	－
次期繰越額	202,758	202,958	204,158	204,608	227,868

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	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)
(a)資産運用報酬（注)	167,792千円	181,898千円
(b)資産保管委託報酬	9,780千円	10,822千円
(c)一般事務委託報酬	54,562千円	56,788千円
(d)役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	79,228千円	88,083千円
合計	320,364千円	346,593千円

（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9期9,150千円、第10期50,367千円があります。

2 借入状況

第10期の決算日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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年2月9日	1,800	－	1.09533	平成20年2月8日(注4)	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利(注1)
短期借入金	小計		1,800	－					
一年以内返済予定長期借入金(注5)	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月9日	2,000	2,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
一年以内返済予定長期借入金(注5)	株式会社あおぞら銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
一年以内返済予定長期借入金(注5)	住友信託銀行株式会社	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
一年以内返済予定長期借入金(注5)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
一年以内返済予定長期借入金(注5)	株式会社りそな銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
一年以内返済予定長期借入金(注5)	小計		6,000	6,000					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・固定金利
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.66939	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利(注1)
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.66939	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・無保証・変動金利(注1)
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
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成19年2月28日	1,150	1,150	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年2月28日	1,000	1,000	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
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成19年2月28日	1,850	1,850	2.08000	平成25年2月28日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年2月28日	1,000	1,000	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
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成19年7月31日	－	3,000	1.89375	平成23年7月29日	期限一括	(注3)	無担保・無保証・固定金利
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成19年7月31日	－	2,500	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
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年7月31日	－	2,000	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年7月31日	－	1,000	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
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年7月31日	－	1,000	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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年7月31日	－	1,000	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
長期借入金	日本政策投資銀行	平成19年7月31日	－	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
長期借入金	小計		15,900	27,400					
合計			23,700	33,400					

（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）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。
（注3）短期借入金の返済に充当するための資金です。
（注4）平成19年7月31日付けにて借り入れた長期借入金により、同日付で期限前返済しています。
（注5）一年以内返済予定長期借入金は、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10期の決算日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

A．当期における売買状況（注1）

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注2)	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
A8	YS海岸ビル	平成19年6月29日	5,100	－	－	－	－
B2	プレミア東陽町ビル	平成19年5月18日	4,310	－	－	－	－
E7	プレミアステージ大塚	平成19年6月18日	1,310	－	－	－	－
合計			10,720	－	－	－	－

（注1）取得物件は、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。

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、以下の資産の不動産信託受益権譲渡契約を当期において締結しており、第11期中に当該資産を取得いたしました（注1）。

物件名	プレミアステージ本所吾妻橋
取得日	平成19年11月30日
所在地(住居表示)	東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号
取得価格（注2）	2,640百万円
用途	共同住宅
敷地面積	860.95㎡
建物延床面積	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
建築時期	平成19年11月
戸数	126戸
総賃貸可能面積	3,465.00㎡

（注1）取得資産は、全て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）取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用（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あります。

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

物件番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価格（注1）（百万円）	特定資産の調査価格（注2）（百万円）
A8	YS海岸ビル	平成19年6月29日	5,100	5,130
B2	プレミア東陽町ビル	平成19年5月18日	4,310	4,340
E7	プレミアステージ大塚	平成19年6月18日	1,310	1,410

（注1）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。
（注2）特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、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	買付額等（百万円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳（注1）		
		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	10,720	1,293（12.1）	−	−
利害関係人等及び主要株主との取引の内訳				
ケンプラススリー株式会社		（注2）1,293（12.1）	−	−
合　計		1,293（12.1）	−	−

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	463,031	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注3)	165,614(注3)	35.8
信託受益権媒介手数料（注4）	257,310	株式会社ケン・コーポレーション	90,510	35.2
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
レジデンスマーケット調査費	600	ケン不動産投資顧問株式会社	600	100.0
合　計	722,141		257,924	35.7

（注1）利害関係人等とは、平成19年9月29日（当日を含みます。）以前については、証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「旧投信法施行令」といい、改正後の同令を「投信法施行令」といいます。）第20条に規定される、本投資法人の旧投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社の利害関係人等をいい、平成19年9月30日（当日を含みます。）以後については、投信法施行令第123条に規定される、本投資法人の投信法上の資産運用会社である資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に特定資産の売買取引又は支払手数料の支払実績のあるケンプラススリー株式会社、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社、ケン不動産投資顧問株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて当期中の支払額全額を記載しています。
また、主要株主とは、平成19年9月29日（当日を含みます。）以前については、旧投信法第9条第3項に規定される、本投資法人の旧投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社の主要株主をいい、平成19年9月30日（当日を含みます。）以後については、金融商品取引法第29条の4第2項に定める、本投資法人の投信法上の資産運用会社である資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ケン・コーポレーションについて当期中の支払額全額を記載しています。

（注2）平成19年5月18日に取得したプレミア東陽町ビルの取得価格の総額4,310百万円のうち、ケンプラススリー株式会社の持分3/10に対する支払金額を記載しています。
なお、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）です。

（注3）うち、80,376千円については利害関係人等である株式会社ケン・コーポレーションに、4,839千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）信託受益権媒介手数料は、特定資産の取得価額に算入されています。

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
　従来は、法人税法施行令第48条及び第61条に定める方法を採用していましたが、平成19年度税制改正に伴い、当期より平成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。
　変更前の算定方法による有形固定資産の減価償却費は714,691千円であり、変更後の算定方法による有形固定資産の減価償却費は718,458千円です。

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19年５月16日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行と平成19年5月16日に締結することを承認いたしました。
平成19年６月26日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を中央三井信託銀行株式会社と平成19年6月27日に締結することを承認いたしました。
平成19年６月26日	コミットメント・ライン設定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、1年間の設定期間延長等を行なうため平成19年6月29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いたしました。
平成19年７月25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19年7月27日に貸付人の追加に関する合意書を日本政策投資銀行と締結することを承認いたしました。
平成19年７月25日	金銭消費貸借契約の締結	既存借入の返済を目的とする借入を行うため、平成19年7月27日に以下の契約を締結することを承認いたしました。 ①中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行及び三井住友海上火災保険株式会社との間の金銭消費貸借契約 ②日本政策投資銀行との間の金銭消費貸借契約
平成19年８月24日	一般事務委託契約の締結	一般事務のうち機関の運営に関する事務の委託先を中央三井信託銀行株式会社からプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に変更するため、新たにプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と平成19年9月1日に一般事務委託契約を締結することを承認いたしました。
平成19年８月24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変更契約の締結	平成14年5月15日付けで中央三井信託銀行株式会社と締結した一般事務委託契約につき、機関運営に関する事務を同行の委託業務から除外すること等を目的として、平成19年9月1日に変更契約を締結することを承認いたしました。
平成19年10月15日	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	平成14年5月15日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と締結した資産運用委託契約につき、金融商品取引法の施行等に関連した改定を行うため平成19年10月15日に変更契約を締結することを承認いたしました。

貸借対照表

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	当期（平成19年10月31日現在） 金額		構成比(%)	前期（ご参考）（平成19年4月30日現在） 金額		構成比(%)
（資産の部）						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金		382,209			1,476,869	
信託現金及び信託預金		7,553,964			6,722,644	
営業未収入金		56,091			47,952	
前払費用		65,297			63,071	
前払金		46,140			103,007	
未収消費税等		115,345			－	
繰延税金資産		982			1,864	
その他流動資産		182			215	
流動資産合計		8,220,213	7.0		8,415,625	7.9
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産						
器具備品	145			145		
減価償却累計額	△145	－		△145	－	
信託建物 ※1	45,326,243			41,135,730		
減価償却累計額	△5,576,991	39,749,251		△4,898,239	36,237,491	
信託構築物	769,592			651,326		
減価償却累計額	△217,496	552,095		△188,869	462,456	
信託器具備品	111,538			89,507		
減価償却累計額	△35,666	75,871		△27,880	61,627	
信託土地		68,699,720			61,754,035	
有形固定資産合計		109,076,939	92.9		98,515,611	92.1
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産		1,473			2,330	
信託その他の無形固定資産		1,636			1,659	
無形固定資産合計		3,109	0.0		3,990	0.0
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金		10,000			10,000	
長期前払費用		40,409			25,410	
投資その他の資産合計		50,409	0.0		35,410	0.0
固定資産合計		109,130,459	93.0		98,555,011	92.1
Ⅲ 繰延資産						
投資法人債発行費		23,637			47,274	
繰延資産合計		23,637	0.0		47,274	0.0
資産合計		117,374,309	100.0		107,017,911	100.0

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	当期（平成19年10月31日現在） 金額	当期 構成比(%)	前期（ご参考）（平成19年4月30日現在） 金額	前期 構成比(%)
（負債の部）				
Ⅰ 流動負債				
営業未払金	274,379		300,509	
短期借入金	－		1,800,000	
1年以内返済予定長期借入金	6,000,000		－	
未払費用	136,292		101,165	
未払分配金	13,031		14,478	
未払法人税等	226		1,715	
未払事業所税	2,494		4,549	
未払消費税等	－		46,755	
前受金	701,102		690,141	
預り金	13,959		6,200	
流動負債合計	7,141,485	6.1	2,965,515	2.8
Ⅱ 固定負債				
投資法人債	25,000,000		25,000,000	
長期借入金	27,400,000		21,900,000	
信託預り敷金保証金	4,591,985		4,062,858	
固定負債合計	56,991,985	48.6	50,962,858	47.6
負債合計	64,133,470	54.6	53,928,373	50.4
（純資産の部）※3				
Ⅰ 投資主資本				
1. 出資総額	51,434,852	43.8	51,434,852	48.1
2. 剰余金				
当期未処分利益	1,805,987		1,654,686	
投資主資本合計	53,240,839	45.4	53,089,538	49.6
純資産合計	53,240,839	45.4	53,089,538	49.6
負債・純資産合計	117,374,309	100.0	107,017,911	100.0

損益計算書

（単位：千円）

期別／科目	当期（自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日）			前期（ご参考）（自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日）		
	金額		百分比(%)	金額		百分比(%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入※1	3,963,597			3,599,604		
その他の賃貸事業収入※1	464,218	4,427,815	100.0	450,776	4,050,380	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用※1	1,851,646			1,749,871		
資産運用報酬	181,898			167,792		
役員報酬	9,000			9,000		
資産保管委託報酬	10,822			9,780		
一般事務委託報酬	56,788			54,562		
会計監査人報酬	6,750			6,500		
その他の費用	81,333	2,198,239	49.6	72,728	2,070,236	51.1
営業利益金額		2,229,575	50.4		1,980,144	48.9
3. 営業外収益						
受取利息	7,577			3,575		
未払分配金戻入	1,670			1,550		
雑収入	1	9,249	0.2	1,462	6,588	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	264,553			159,105		
投資法人債利息	141,446			140,326		
投資法人債発行費償却	23,637			23,637		
創業費償却	－			6,107		
その他営業外費用	1,754	431,390	9.7	1,848	331,025	8.2
経常利益金額		1,807,433	40.8		1,655,707	40.9
税引前当期純利益金額		1,807,433	40.8		1,655,707	40.9
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,894	0.0
法人税等調整額		882	0.0		△856	0.0
当期純利益金額		1,805,946	40.8		1,654,668	40.9
前期繰越利益		41			17	
当期未処分利益		1,805,987			1,654,686	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）　　（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,654,686	53,089,538	53,089,538
当期変動額				
剰余金の分配	–	△1,654,645	△1,654,645	△1,654,645
当期純利益金額	–	1,805,946	1,805,946	1,805,946
当期変動額合計	–	151,301	151,301	151,301
当期末残高※1	51,434,852	1,805,987	53,240,839	53,240,839

前期（自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）（ご参考）　　（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,529,737	52,964,589	52,964,589
当期変動額				
剰余金の分配	–	△1,529,720	△1,529,720	△1,529,720
当期純利益金額	–	1,654,668	1,654,668	1,654,668
当期変動額合計	–	124,948	124,948	124,948
当期末残高※1	51,434,852	1,654,686	53,089,538	53,089,538

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	当　　期 （自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）	前　　期（ご参考） （自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30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あります。 器具備品　3年 信託建物　3年～47年 信託構築物　3年～37年 信託器具備品　3年～10年 また、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。 （追加情報） 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成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。この結果従来の処理方法に比較して賃貸事業費用が3,766千円増加しています。 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あります。 器具備品　3年 信託建物　3年～47年 信託構築物　3年～37年 信託器具備品　3年～10年 また、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。 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。	⑴創業費 5年間で均等額を償却しています。 ⑵投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。
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、25,950千円です。	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、1,734千円です。
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、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 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、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 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〕

期別 / 項目	当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）	前期（ご参考）（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）
1．固定資産の減価償却の方法	－	平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について残存価格を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が15千円増加しています。

〔追加情報〕

期別 / 項目	当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）	前期（ご参考）（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）
1．固定資産税等の処理方法	－	当期より、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。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が27,576千円減少しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 / 項目	当期（平成19年10月31日現在）	前期（ご参考）（平成19年4月30日現在）
※1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 19,834千円	信託建物 19,834千円
※2. コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等	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 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	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		前期(ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(賃料)	3,441,724千円	(賃料)	3,108,236千円
	(共益費)	521,872千円	(共益費)	491,367千円
	計	3,963,597千円	計	3,599,604千円
	その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	102,238千円	(駐車場使用料)	95,517千円
	(施設使用料)	26,175千円	(施設使用料)	25,299千円
	(付帯収益)	271,569千円	(付帯収益)	203,440千円
	(その他の雑収入)	64,234千円	(その他の雑収入)	126,518千円
	計	464,218千円	計	450,776千円
	不動産賃貸事業収益合計	4,427,815千円	不動産賃貸事業収益合計	4,050,380千円
	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)	463,031千円	(外注委託費)	451,623千円
	(水道光熱費)	244,961千円	(水道光熱費)	198,891千円
	(公租公課)	217,101千円	(公租公課)	208,619千円
	(損害保険料)	13,561千円	(損害保険料)	12,653千円
	(修繕費)	121,815千円	(修繕費)	150,113千円
	(信託報酬)	47,560千円	(信託報酬)	44,442千円
	(減価償却費)	718,481千円	(減価償却費)	657,541千円
	(その他の賃貸事業費用)	25,131千円	(その他の賃貸事業費用)	25,985千円
	不動産賃貸事業費用合計	1,851,646千円	不動産賃貸事業費用合計	1,749,871千円
	C. 不動産賃貸事業損益 (A−B)	2,576,169千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A−B)	2,300,508千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目　　期別	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		前期(ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数	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
	発行済投資口数の総口数	101,400口	発行済投資口数の総口数	101,400口

〔税効果会計に関する注記〕

項目　　期別	当期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)		前期(ご参考) (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額	982千円	未払事業税等損金不算入額	1,864千円
	繰延税金資産合計	982千円	繰延税金資産合計	1,864千円
	繰延税金資産の純額	982千円	繰延税金資産の純額	1,864千円
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	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.34%	支払分配金の損金算入額	△39.36%
	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	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当　　期 （自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）	前　　期（ご参考） （自 平成18年11月1日　至 平成19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　1,100,000千円 借入日　平成19年5月18日 返済期限　平成20年5月16日（注） 短期借入金　5,300,000千円 借入日　平成19年6月29日 返済期限　平成20年6月27日（注） 長期借入金　3,000,000千円 借入日　平成19年7月31日 返済期限　平成23年7月29日 （注）後記のとおり、平成19年7月31日付けにて期限前返済しています。 （元本の返済） 短期借入金　1,100,000千円 返済日　平成19年7月31日 短期借入金　5,300,000千円 返済日　平成19年7月31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　8,500,000千円 （資産運用会社の利害関係人等との取引について） 1. 関連当事者の名称 ケンプラススリー株式会社 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9号に定める資産運用会社の利害関係人等 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 －％	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　1,150,000千円 借入日　平成19年2月28日 返済期限　平成24年2月29日 （元本の返済） 短期借入金　1,500,000千円 返済日　平成19年2月28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　5,500,000千円

当　　期 （自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）	前　　期（ご参考） （自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）
4. 取引の内容 資産の取得（プレミア東陽町ビル） 5. 取引の種類別の取引金額 1,293,000千円 但し、プレミア東陽町ビルの取得価格（注）総額4,310,000千円のうち、ケンプラススリー株式会社の持分（持分10分の3）に対する支払額 （注）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 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、取得価格については、市場実勢や鑑定評価額等を勘案して価格交渉のうえ、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 －千円	

〔1口当たり情報に関する注記〕

当　　期 (自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日)	前　　期（ご参考） (自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日)
1口当たり純資産額　525,057円 1口当たり当期純利益金額　17,810円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、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　523,565円 1口当たり当期純利益金額　16,318円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当　　期 (自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日)	前　　期（ご参考） (自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日)
当期純利益金額（千円）	1,805,946	1,654,668
普通投資主に帰属しない金額（千円）	–	–
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	1,805,946	1,654,668
期中平均投資口数（口）	101,400	101,400

〔重要な後発事象に関する注記〕

当　　期 （自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）	前　　期（ご参考） （自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）
A．新投資口の発行について a．本投資法人は、平成19年11月2日及び平成19年11月16日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成19年11月26日に払込が完了しました。これにより、平成19年11月26日現在で出資総額は68,945,312千円、発行済投資口の総数は131,400口となっています。 〔一般募集による新投資口の発行について〕 発行新投資口数：30,000口 発行価格：1口当たり604,660円 払込期日：平成19年11月26日 発行価額の総額：17,510,460,000円 投資証券交付日：平成19年11月27日 分配金起算日：平成19年11月1日 B．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、上記A．記載の一般募集による手取金により、平成19年11月30日に以下の資産を取得しました。 〔プレミアステージ本所吾妻橋〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注）：2,640百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 用途：共同住宅　敷地面積：860.95㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成19年11月　総賃貸可能面積：3,465.00㎡ （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．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、上記A．記載の一般募集による手取金により、平成19年12月3日に以下の資産を取得しました。 〔芝浦アイランド　エアタワー〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権（注1） 取得価格（注2）：7,590百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟）、22番2号（店舗棟） 用途：共同住宅・店舗 敷地面積：11,280.97㎡ 建物延床面積：81,760.00㎡（うち賃貸住宅棟及びエントランス棟：78,333.26㎡、店舗棟：3,426.74㎡） 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 建築時期：平成19年3月　戸数：住宅871戸、店舗7区画 総賃貸可能面積：13,092.43㎡（注3） （注1）本受益権は、芝浦アイランド　エアタワー内の登記簿上2棟の建物（建物の名称　エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）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2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 （注3）総賃貸可能面積は、本物件の実際の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23）を乗じた数字を示しています。	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（後記B．「資金の借入について」記載）により、平成19年5月18日に以下のとおり資産を取得しました。 〔プレミア東陽町ビル〕 （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）：4,310百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都江東区東陽三丁目23番21号 用途：事務所、車庫　敷地面積：1,080.98㎡ 建物延床面積：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　総賃貸可能面積：3,857.04㎡ （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．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19年5月18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19年6月29日の取得を予定しています。 〔YS海岸ビル〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格（注1）：5,100百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区海岸二丁目2番6号 用途（注2）：事務所、共同住宅、駐車場　敷地面積：1,670.99㎡ 建物延床面積：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　併設住宅戸数：12戸 総賃貸可能面積：6,383.57㎡ （注1）取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 （注2）本物件は、上層階3階（10階～12階）に住宅が併設されたオフィスビルです。 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19年5月25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19年6月29日の取得を予定しています。 〔プレミアステージ大塚〕 （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）：1,310百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 用途：共同住宅、店舗　敷地面積：254.76㎡ 建物延床面積：1,894.61㎡　構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建　建築時期：平成18年8月　戸数：58戸 総賃貸可能面積：1,644.64㎡ （注）取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。 B．資金の借入について 本投資法人は、平成19年5月18日に不動産信託受益権（前記A．「資産の取得について」記載のプレミア東陽町ビル）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19年5月16日付極度内貸付契約に基づき以下のとおり借入を行ないました。 借入金額：4,400百万円 借入先：住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行 借入日：平成19年5月18日　元本返済日：平成20年5月16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+0.45%）　担保の有無：無担保・無保証

当　期 （自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）	前　期（ご参考） （自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）

C．借入金の期限前返済について

本投資法人は、前記A．記載の一般募集による手取金等により、平成19年11月30日に以下の借入金について、下表のとおり6,400百万円を期限前返済しました。

〔シリーズ2タームローン〕

借入日	平成15年11月18日				
借入先	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	合計
当初借入金額（百万円）	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
第10期末残高（百万円）	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
返済金額（百万円）	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400
返済後借入金額（百万円）	750	750	750	750	3,000
金利条件	1.78125%(固定金利建て)		1.80917%(変動金利建て)		
返済期限	平成20年11月18日				
返済方法	期限一括返済				
使途	不動産信託受益権の購入資金等				
担保・保証条件	無担保・無保証				

D．資産の売却について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年11月2日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日の譲渡を予定しています。

〔NARA　BUILDING　Ⅱ〕

（譲渡の概要）

譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権

譲渡予定価格（注1）：3,315百万円

譲渡予定資産の取得日：平成15年2月26日

取得価格（注2）：1,580百万円

帳簿価格：1,379百万円（平成19年10月31日現在）

譲渡予定価格と帳簿価格の差額：1,935百万円

鑑定評価額：2,960百万円（価格時点：平成19年10月11日

鑑定評価機関：東京建物株式会社）

（譲渡予定資産の概要）

所在地（住居表示）：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号

用途：事務所

敷地面積：700.59㎡　建物延床面積：5,356.99㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

建築時期：平成4年3月　総賃貸可能面積：4,049.99㎡

（注1）譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

金銭の分配に係る計算書

項目＼期別	当期 （自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）	前期（ご参考） （自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）
Ⅰ当期未処分利益 Ⅱ分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額） Ⅲ次期繰越利益	1,805,987,424円 1,805,934,000円 （17,810円） 53,424円	1,654,686,218円 1,654,645,200円 （16,318円） 41,018円
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101,400口の整数倍の最大値となる1,805,934,000円を利益分配金として分配することといたしました。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101,400口の整数倍の最大値となる1,654,645,200円を利益分配金として分配することといたしました。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１９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１９年５月１日から平成１９年１０月３１日までの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、 (1) 新投資口の発行 (2) 不動産を信託する信託の受益権の取得 (3) 借入金の期限前返済、及び (4) 不動産信託受益権譲渡契約の締結を行っている。

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）

科目 ＼ 期別	当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）金額	前期（ご参考）（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）金額
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	1,807,433	1,655,707
減価償却費	719,338	658,540
創業費償却	－	6,107
投資法人債発行費償却	23,637	23,637
受取利息	△7,577	△3,575
未払分配金戻入	△1,670	△1,550
支払利息	405,999	299,431
信託有形固定資産除却損	170	106
営業未収入金の増加・減少額	△7,002	△5,335
未収消費税等の増加・減少額	△115,140	64,964
営業未払金の増加・減少額	△30,422	15,705
未払消費税等の増加・減少額	△46,755	46,755
前受金の増加・減少額	10,961	38,364
その他	70,828	△58,406
小　計	2,829,799	2,740,453
利息の受取額	7,577	3,575
利息の支払額	△396,322	△289,878
法人税等の支払額	△3,231	△752
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,437,822	2,453,397
Ⅱ 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	△11,275,869	△1,951,950
信託預り敷金保証金の収入	695,557	224,409
信託預り敷金保証金の支出	△166,430	△163,076
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,746,742	△1,890,616
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	10,600,000	1,800,000
短期借入金の返済による支出	△12,400,000	△6,500,000
長期借入金の借入による収入	11,500,000	6,500,000
分配金の支払額	△1,654,421	△1,528,047
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,045,578	271,952
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△263,340	834,733
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	8,199,514	7,364,781
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	7,936,173	8,199,514

（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	当期 （自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）	前期 （自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

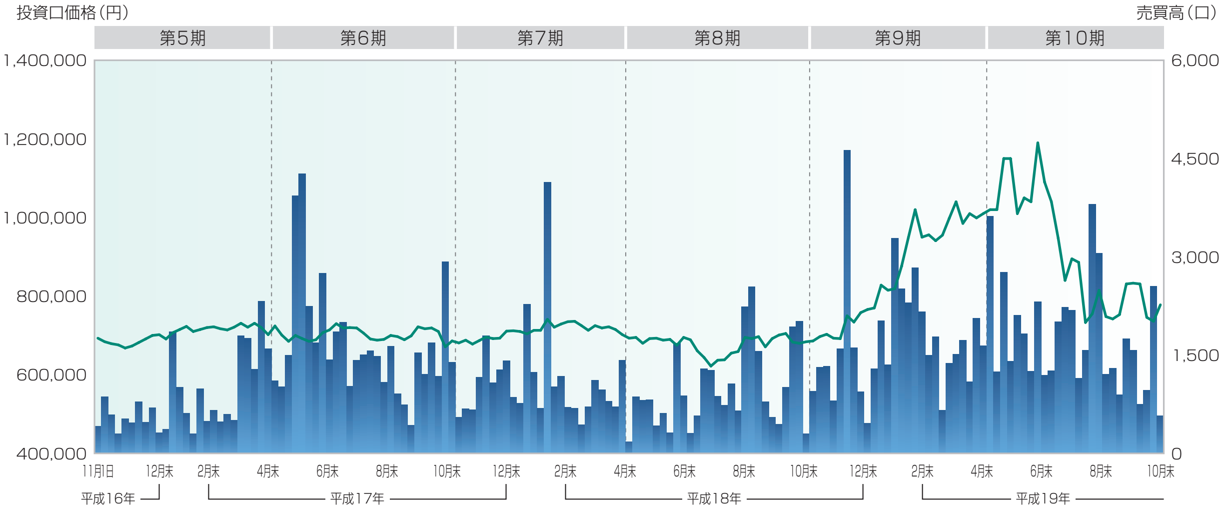
期別 項目	当期 （自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）		前期 （自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成19年10月31日現在）		（平成19年4月30日現在）	
	現金及び預金	382,209	現金及び預金	1,476,869
	信託現金及び信託預金	7,553,964	信託現金及び信託預金	6,722,644
	現金及び現金同等物	7,936,173	現金及び現金同等物	8,199,514

投資口の状況

プレミア投資法人：投資口価格の動き

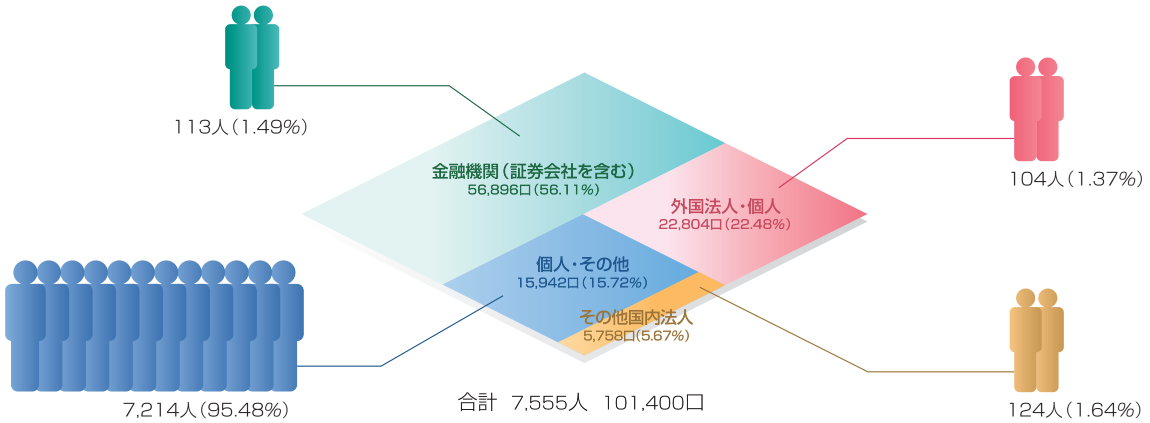
平成19年10月31日終値現在

平成16年11月1日（第5期）から平成19年10月31日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）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。

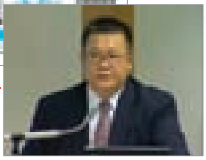
プレミア投資法人ホームページ　http://www.pic-reit.co.jp

※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。

■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。

・物件紹介MOVIE

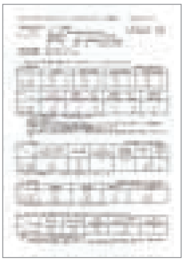
本投資法人が所有する一部物件の外観・内装等を、動画にてご紹介しています。

■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。

■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。



プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（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。

X. 投資主インフォメーション

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社（金融商品取引業者）にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

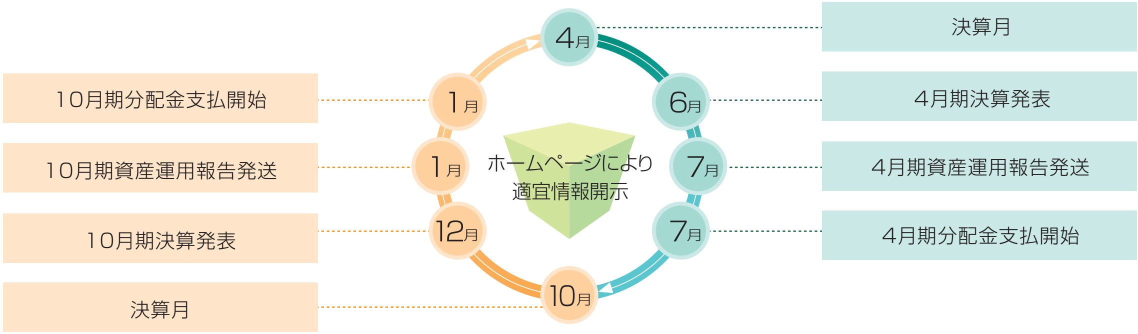
分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行預金口座あるいはゆうちょ銀行の口座（通常貯金口座）への振込のご指定等の手続をご希望の方は中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

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）
住所変更、名義書換請求及び分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、下記投資主名簿等管理人中央三井信託銀行株式会社の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

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）