

Saitama

Tokyo

Kanagawa

Chiba

Office
R&
Residence

プレミア投資法人

東京都港区赤坂八丁目4番14号

第14期 資産運用報告
自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日

東京経済圏 レジデンスと オフィスの特化型 複合型

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。



プレミア投資法人

第14期 資産運用報告
自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日

目次

I. 投資法人の概要	・保有不動産の資本的支出	38
・ご挨拶	・費用・負債の状況	39
・決算ハイライト	・期中の売買状況	41
・第14期の運用概況	・経理の状況	42
・ポートフォリオの状況	・その他	43
・成長ストーリー	III. 貸借対照表	44
・当期末（第14期末）保有物件の概要	IV. 損益計算書	46
・投資法人の特徴	V. 投資主資本等変動計算書	47
・投資法人の仕組み	VI. 注記表	48
・資産運用会社の概要	VII. 金銭の分配に係る計算書	54
	VIII. 会計監査人の監査報告書	55
II. 資産運用報告	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	56
・資産運用の概況	X. 投資主インフォメーション	
・投資法人の概況	・投資口の状況	58
・投資法人の運用資産の状況	・ウェブサイトについて	59

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14期(自:平成21年5月1日 至:平成21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、厳しい景気後退に見舞われて企業収益が大幅に減少し、設備投資が低迷するとともに雇用環境の悪化が目立ちました一方、国内外の積極的な金融・財政政策の効果もあって、アジア向けの輸出が増加する等、景気回復に向けた兆しも見受けられました。
 当期は、依然として厳しい足元の経済環境や金融資本市場の状況を踏まえて、新たな不動産投資は控え、既存借入金のリファイナンスによる調達期間の長期化を始めとした財務体質の強化や内部成長に注力しましたが、賃料収入の減少や金融コストの上昇等により、営業収益5,318百万円(前期比△143百万円)、経常利益1,951百万円(同△192百万円)、当期純利益1,950百万円(同△193百万円)となり、分配金は投資口1口当たり14,840円(同△1,472円)とさせていただきます。
 今後につきましても引続き、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。



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、各国の積極的な金融安定化策や景気刺激策によって国際的な金融危機が沈静化するとともに、実態経済面においても最悪期を脱しつつある一方、足元の国内経済は依然として厳しく、不動産セクターにおいては景気後退による賃料水準の下落傾向が広がりました。
 J-リート市場に対する金融機関の対応は不動産市場安定化政策の効果もあって冷静さを取り戻しつつありますが、不動産投資に対する金融・資本市場全体のとらえ方は依然として厳しく、資金調達環境の回復には今しばらく時間を要する状況にあります。
 このような厳しい状況のもと、同投資法人におきましては、保有不動産からの収益を最大限に引き出すべく、市場実勢に対応した迅速な賃料設定等による稼働率の維持・向上に努めました。また、当期中に返済期限を迎えた短期借入金について返済期限の分散を図りつつリファイナンスを実施するなど、各金融機関と中長期的な視野に立った良好な取引関係を構築しています。
 第15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、容易に成長戦略を描けない状況ではありますが、運営コストの圧縮を図りながら、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

分配状況

	第13期 (平成21年4月期)	第14期 (平成21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)	16,312円	14,840円
分配金総額	2,143百万円	1,949百万円
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)	3.0%	2.7%

(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

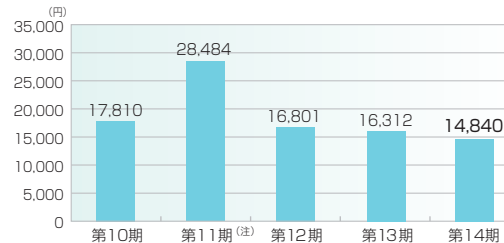
	第13期 (平成21年4月期)	第14期 (平成21年10月期)
営業収益	5,462百万円	5,318百万円
営業利益	2,706百万円	2,561百万円
経常利益	2,144百万円	1,951百万円
当期純利益	2,143百万円	1,950百万円

財政状況

	第13期 (平成21年4月期)	第14期 (平成21年10月期)
総資産額	147,430百万円	146,906百万円
純資産額	71,088百万円	70,895百万円
純資産比率	48.2%	48.3%
1口当たり純資産額(注)	541,010円	539,538円

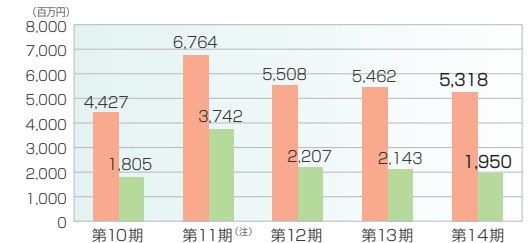
(注)期末発行済投資口数 第13期131,400口 第14期131,400口

分配実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

運用実績



(注)第11期においては不動産等売却益1,845百万円を計上しています。

平成21年12月14日に行いました第14期決算発表において、第15期(平成22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15期 予想分配金 **13,160円**

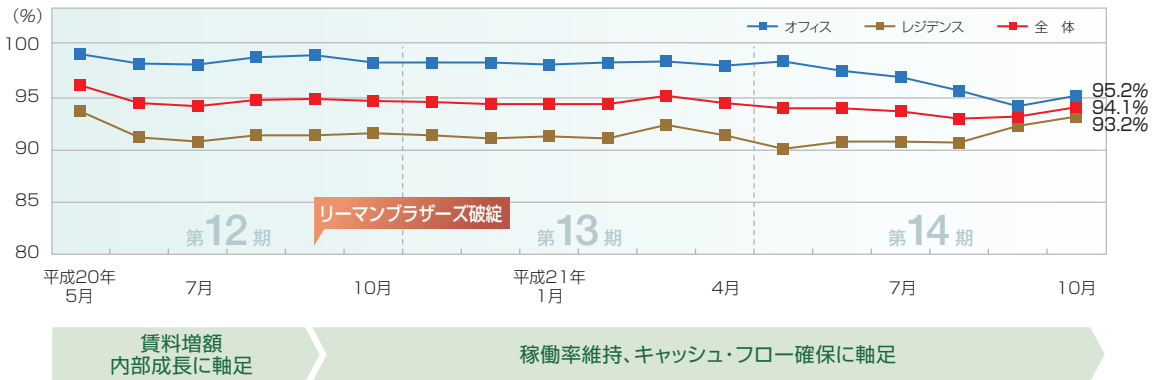


第14期の運用概況

内部成長の状況

リーシング状況

当期は、100年に一度とまでいわれる世界的な経済不況が国内の不動産賃貸市場に本格的な影響を及ぼし、プレミア投資法人（以下、PICと略記します。）においても保有物件の稼働率が悪化しました。

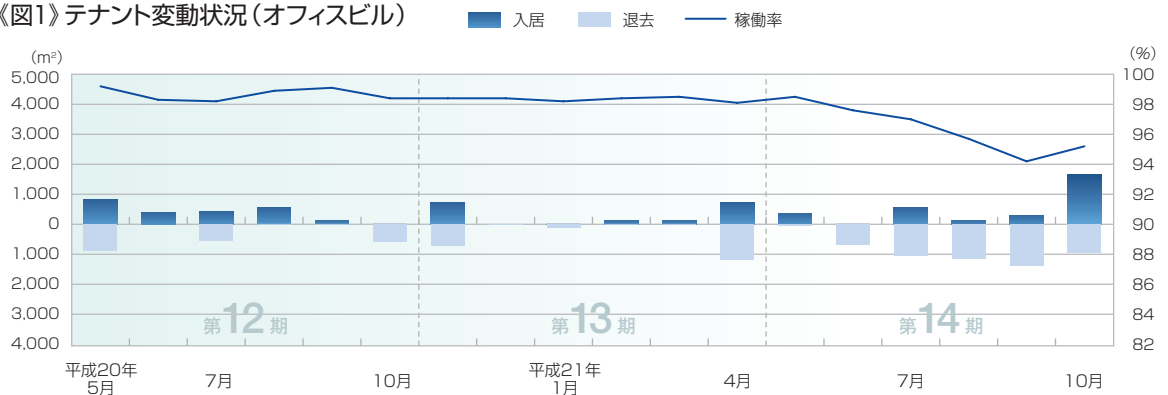


《図1》と《図2》はオフィスビルとレジデンスそれぞれについて過去3期の稼働率とテナントの回転状況（賃貸契約面積と解約面積の実績）をみたものです。

オフィスビルは平成21年4月頃、レジデンスは平成20年7月頃からテナント移動の規模が拡大し、稼働率が低下しました。このような動きは不動産賃貸市場が弱含んでいる兆候となりますので、PICは機動的な賃貸条件の設定により賃料動向に対し敏感になっているテナントの取り込みに努めました。

この結果、一進一退の状況ではありますが、9月～10月にかけて稼働率に回復の兆しも現れてきています。

《図1》テナント変動状況（オフィスビル）



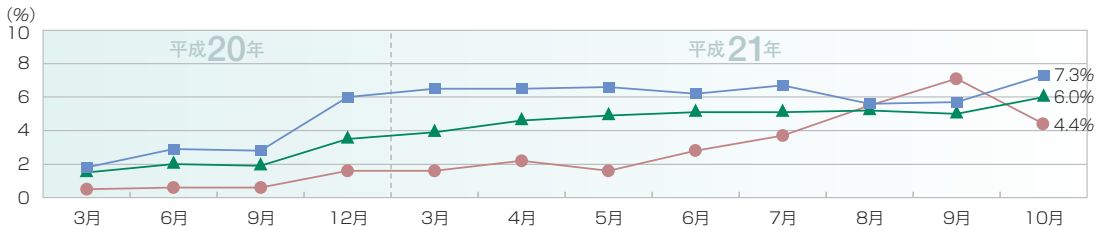
一般的にオフィスビルのテナントは、退去予定日の6ヶ月前までに解約予告を要しますので予告の受理から実際の空室発生までには通常6ヶ月の時間差があります。

PICのオフィスビルは全てが中小規模のBクラスビルであり、コスト軽減を目的とした事業所の移転においては、相対的な割安感もあって、Aクラスビルを退去したテナントが入居するケースがありました。

しかし、大手企業グループ全体でのリストラによるオフィスの集約移転等、不況継続によって退去理由は多様化しており、テナントの退去動向は今しばらく続くものと考えています。

(参考) 東京23区内のオフィスビルの空室率推移

下の図は東京23区内においてPICが保有するオフィスビルと、Sクラスビル及びAクラスビルの空室率の推移を比べたものです。景気感応度が高いS及びAクラスビルと比べるとテナント変動は緩やかであるといえます。

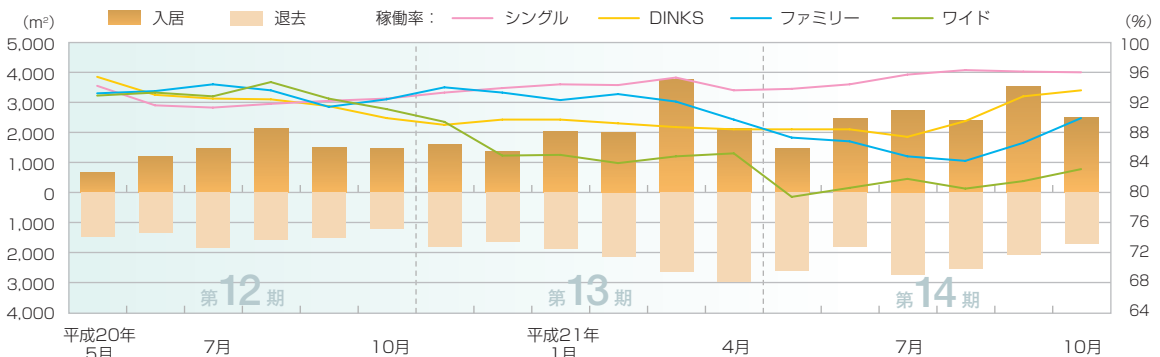


凡 例	Sクラスビル(注)	Aクラスビル(注)	PIC保有ビル
地 域	右記のAクラス地域のなかでも、特にオフィス立地として認知度の高い地域	主要5区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域、または将来性の高い地域	東京23区内でオフィス街として成熟度の高い地域、またはオフィス需要の見込める地域
延 床 面 積	20,000坪以上	概ね10,000坪以上	概ね1,000坪以上
基 準 階 面 積	500坪以上	200坪以上	概ね90坪以上
築 年 数	築11年未満	築21年未満	-

(注) 出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社「Office Market Report」及び「三大都市 オフィス空室率・平均賃料速報」をもとに、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を作成。

【図2】テナント変動状況(レジデンス)

レジデンスは、賃料の価格帯によって稼働率の状況が分かれています。賃料水準は全般的に弱含んでいます。



・月額賃料が30万円以上の価格帯(主にワイドタイプ、ファミリータイプの部屋が該当します。)では、需要層の中心が外資系企業(社員向け居宅の法人契約)やビジネス目的で滞在する外国人、国内外の高額所得者となっています。そのため、需要動向に景気との連動性が強く見られ、企業業績の悪化による本国への帰国や住宅補助の削減などを理由とする退去が多く発生しています。

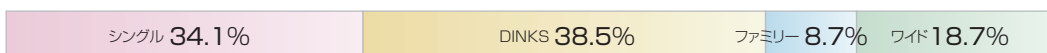
・月額賃料が15万円以上30万円未満の価格帯(主にDINKSタイプの部屋が該当します。)では、高額賃料物件からのテナント移動もあるため、稼働率は比較的安定しています。

・月額賃料が15万円未満の価格帯(主にシングルタイプの部屋が該当します。)では、景気後退の中にあっても、需要は安定しており、稼働率も堅調に推移しています。

タ イ プ	シングル	DINKS	ファミリー	ワイド
投資対象エリア	都心5区 その他周辺区	都心5区 その他周辺区	東京23区 その他周辺都市部	都心5区 その他周辺区
主 な 賃 料 帯	15万円未満	15万円以上、30万円未満	30万円以上、50万円未満	50万円以上
定 義	単身者向けにそのライフスタイルに即して企画された住居	子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画された住居	平均的な所得層の日本人ファミリー(特に、子供を含めた3名以上で構成される家族)向けにそのライフスタイルに即して企画された住居	主として外国人向け(欧米企業・多国籍企業からの派遣・赴任者向け)に、そのライフスタイル(生活習慣等)に即して限られた立地条件下において特別に企画された住居

(参考) レジデンスタイプ別保有割合(第14期末)

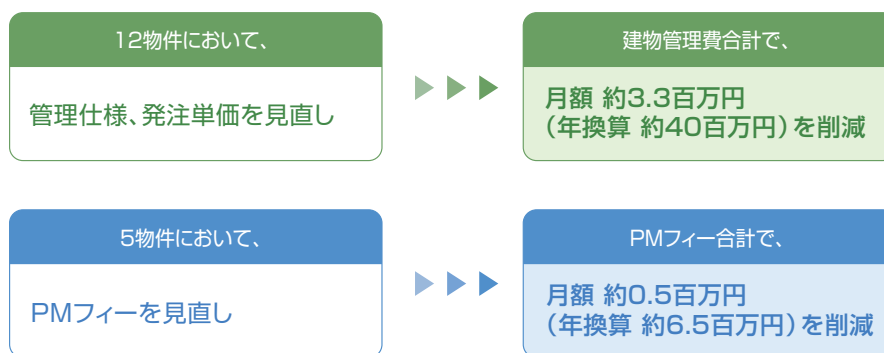
下の図は、PICが保有するレジデンス全戸を、タイプ分類したものです。



(注) 比率は賃貸可能面積ベースで表示しています。

コスト削減策

PICは費用削減面での施策として、建物管理費やPMフィーにつき各物件の管理状況に合わせた見直しを進めています。当期の契約見直しベースでの実績は以下のとおりです。



財務の状況

有利子負債の返済期日の分散状況

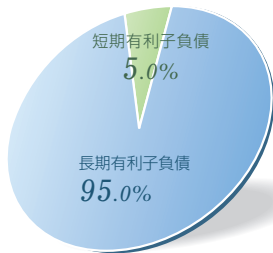
ファイナンスについての環境としましては、REIT業界における大きなリスク要因とされていた投資法人債の元本償還対策として不動産市場安定化ファンドが設立されたことや、日本政策投資銀行を指定金融機関とする金融危機対応融資業務の実行など、政策的なセーフティー・ネットが整備されたことで、極端な信用収縮は解消されつつあります。

PICにおける当期の主要な財務活動としては、短期借入金96億円のリファイナンス（平成20年5月）が挙げられます。リファイナンス後の各種財務データは、次のとおりとなっています。

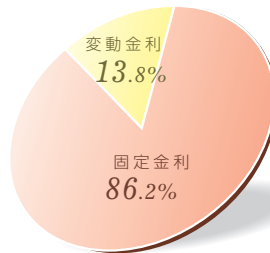


有利子負債の状況 (第14期末)

期間の区分(注)

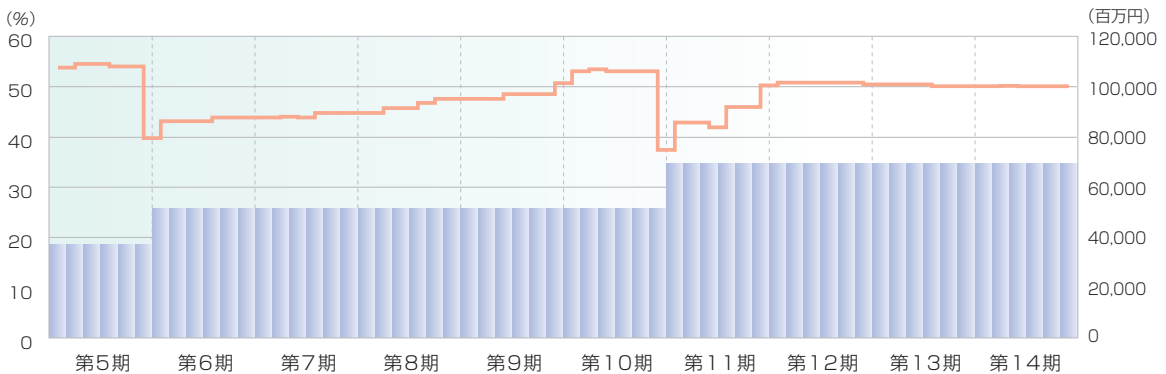


固定金利と変動金利



(注)借入金については借入時点、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



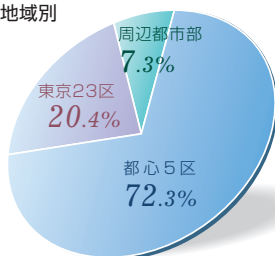
(注)LTVは有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算した数値を用いています。

外部成長の状況

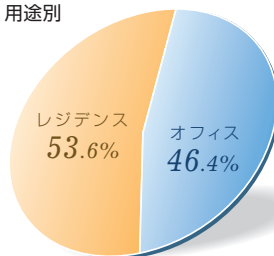
ポートフォリオ投資比率 (第14期末)

当期について物件の売買はありません。期末時点の保有資産の状況は次のとおりです。

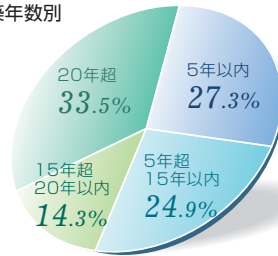
地域別



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14期末)

オフィス	20.9年
レジデンス	6.6年
ポートフォリオ全体	13.2年

(注)各物件の築年数を取得価格により加重平均して算出しています。

ポートフォリオの状況

■ ポートフォリオ一覧

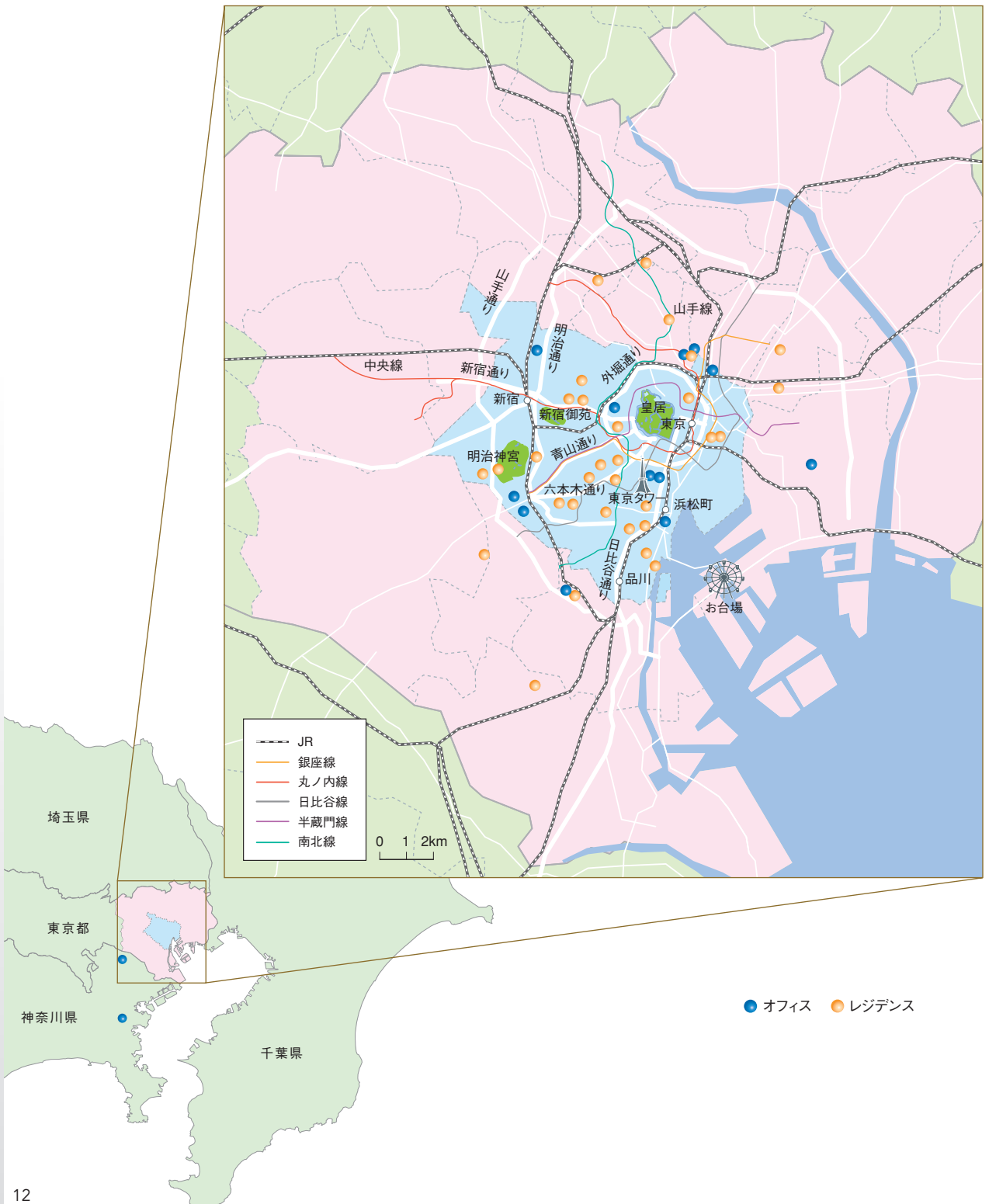
【第14期(平成21年10月31日現在)保有物件】

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

- (注1) 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しています。
- (注2) 所在地は住居表示を記載しています。
- (注3) 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。



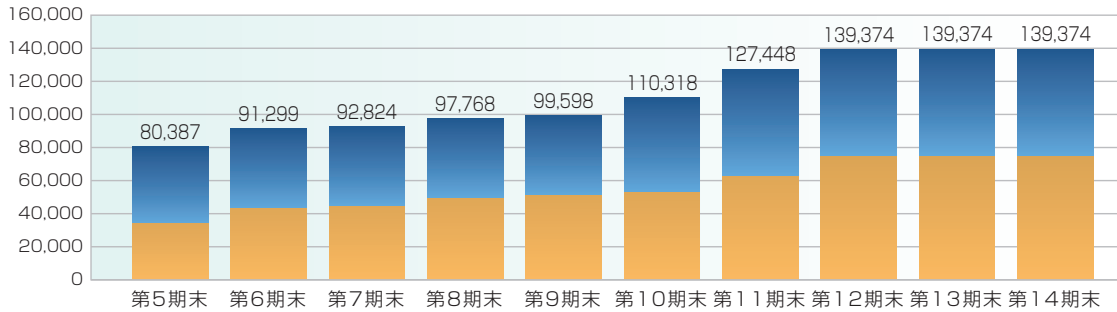
■ ポートフォリオ分布 (第14期末)



成長ヒストリー

■ 外部成長 取得価格合計 ■ オフィス ■ レジデンス

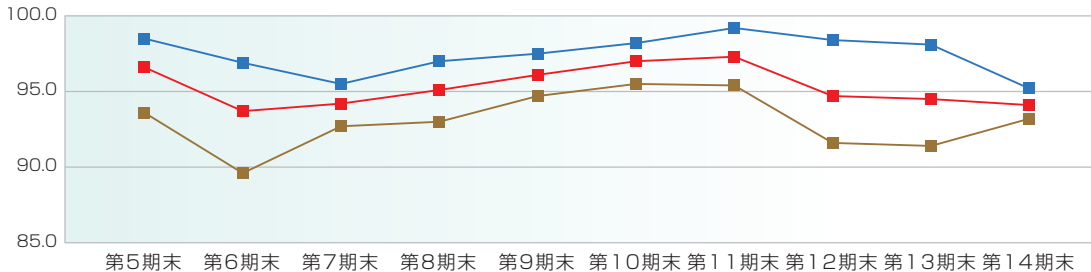
取得価格合計(百万円)



■ 内部成長

【稼働率の推移】

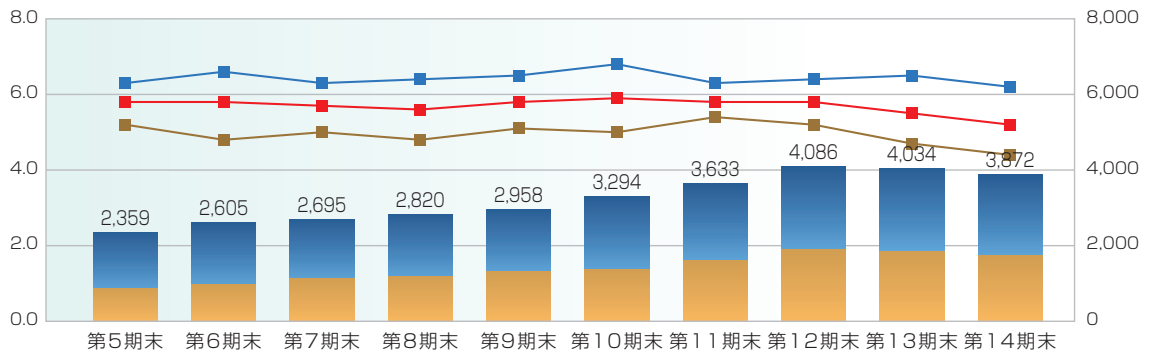
稼働率(%) ■ オフィス ■ レジデンス ■ 全体



【NOI利回りの推移】

賃貸NOI利回り(%) ■ オフィス ■ レジデンス ■ 全体 ■ オフィス ■ レジデンス

賃貸NOI(百万円)



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

当期末（第14期末）保有物件の概要



Office
&
Residence

A1 ランディック新橋ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区西新橋3-8-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,003.27㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	6,914.84㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	263
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	84
	9階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	178
建築時期	昭和57年6月		



A2 ランディック第2新橋ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区西新橋3-7-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,400.74㎡	期末稼働率	92.9%
延床面積	8,332.65㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	290
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	90
	11階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	200
建築時期	昭和53年12月		



A3 フジビル37



● 物件概要

		第14期	
所在地	渋谷区道玄坂1-18-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	435.26㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,721.71㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	82
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	30
	地下2階付8階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	52
建築時期	平成3年6月		



A4 KN渋谷3



● 物件概要

		第14期	
所在地	渋谷区桜丘町9-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	2,327.60㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	7,737.27㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	283
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	91
	地下1階付4階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	192
建築時期	平成5年2月		

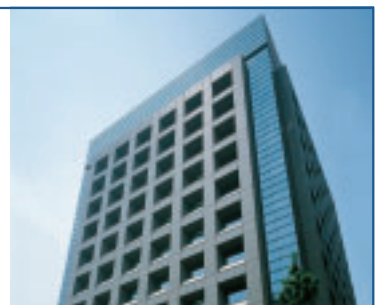


A5 高田馬場センタービル



● 物件概要

		第14期	
所在地	新宿区高田馬場1-31-18	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,556.29㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	9,906.83㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	261
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	117
	地下1階付12階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	144
建築時期	平成4年5月		



当期末（第14期末）保有物件の概要

A6 六番町ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	千代田区六番町6-28	当期稼働日数	184日
敷地面積	2,036.66㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	9,339.42㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
建築時期	昭和62年4月	不動産賃貸事業損益(百万円)	224



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

A7 櫻岳ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	千代田区神田佐久間町2-19	当期稼働日数	184日
敷地面積	421.21㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,776.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	49
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	30
建築時期	昭和63年3月	不動産賃貸事業損益(百万円)	18



A8 YS海岸ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区海岸2-2-6	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,670.99㎡	期末稼働率	76.9%
延床面積	8,476.92㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	168
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	78
建築時期	平成5年1月	不動産賃貸事業損益(百万円)	90



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。



● 物件概要

		第14期	
所在地	文京区本郷3-3-11	当期稼働日数	184日
敷地面積	460.41㎡ (内、356.88㎡につき所有権、 その他の部分につき敷地利用権)	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,314.89㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	66
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	24
建築時期	平成4年3月	不動産賃貸事業損益(百万円)	42



B2 プレミア東陽町ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	江東区東陽3-23-21	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,080.98㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	5,054.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	159
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	65
建築時期	平成18年10月	不動産賃貸事業損益(百万円)	93



B3

上野THビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	文京区湯島3-39-10	当期稼働日数	184日
敷地面積	828.78㎡ (内、借地401.35㎡) ^(注)	期末稼働率	87.2%
延床面積	4,799.97㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	136
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	78
建築時期	昭和60年12月	不動産賃貸事業損益(百万円)	57

(注)借地401.35㎡について借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。

B4

五反田NTビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	品川区西五反田1-18-9	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,183.34㎡ (内、借地595.27㎡) ^(注1)	期末稼働率	100.0%
延床面積	7,545.80㎡(持分45%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	129
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	46
建築時期	昭和62年11月	不動産賃貸事業損益(百万円)	82

(注1)当該借地については、本物件の所有を目的として賃貸借の期間を定めない賃貸借契約が締結されています。

(注2)本投資法人の保有する区分所有建物の1階から9階及び地下1階の専有部分の面積の合計です。また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。

C1

日総第3ビル



● 物件概要

		第14期	
所在地	横浜市西区北幸2-5-15	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,440.14㎡	期末稼働率	95.9%
延床面積	7,562.90㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	193
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	71
建築時期	昭和61年4月	不動産賃貸事業損益(百万円)	121

C2

かながわサイエンスパークR&D棟



● 物件概要

		第14期	
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) ^(注1)	期末稼働率	93.2%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	531
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	259
建築時期	平成元年7月	不動産賃貸事業損益(百万円)	271

(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。

当期末（第14期末）保有物件の概要

D1 パークアクシス四谷ステージ



● 物件概要

		第14期	
所在地	新宿区四谷4-15	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,255.28㎡	期末稼働率	92.8%
延床面積	8,158.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	160
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付16階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	74
総戸数	127戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	85
建築時期	平成13年11月		



D2 パークアクシス明治神宮前



● 物件概要

		第14期	
所在地	渋谷区神宮前1-10-11	当期稼働日数	184日
敷地面積	771.73㎡	期末稼働率	92.8%
延床面積	1,913.18㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	53
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	22
総戸数	26戸、店舗3区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	30
建築時期	平成14年3月		



D3 サンパレス南麻布



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区南麻布1-17-5	当期稼働日数	184日
敷地面積	677.02㎡	期末稼働率	92.7%
延床面積	2,227.37㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	32
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	24
総戸数	13戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	8
建築時期	平成元年11月		



D4 キャビンアリーナ赤坂



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区赤坂2-12-23	当期稼働日数	184日
敷地面積	353.37㎡	期末稼働率	89.4%
延床面積	1,793.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	40
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	17
総戸数	32戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	22
建築時期	平成14年11月		



D5 キャビンアリーナ南青山



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区南青山7-10-17	当期稼働日数	184日
敷地面積	210.52㎡	期末稼働率	94.3%
延床面積	1,399.33㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	38
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	18
総戸数	37戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	20
建築時期	平成15年2月		



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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	47



D7 ホームウッドビル



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	146
不動産賃貸事業費用(百万円)	85
不動産賃貸事業損益(百万円)	61



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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	79.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	117
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)	36



D9 ビーサイト芝公園



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	54



D10 プレミアステージ日本橋茅場町



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	94
不動産賃貸事業費用(百万円)	42
不動産賃貸事業損益(百万円)	51



当期末（第14期末）保有物件の概要

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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	34
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)	19



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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
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)	36



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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.8%
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)	23
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14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)	69
不動産賃貸事業費用(百万円)	33
不動産賃貸事業損益(百万円)	35



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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	66
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	39



D16

プレミアムステージ市ヶ谷河田町



● 物件概要

		第14期	
所在地	新宿区住吉町9-4	当期稼働日数	184日
敷地面積	627.13㎡	期末稼働率	96.5%
延床面積	1,779.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	46
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	18
総戸数	36戸、店舗1区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	27
建築時期	平成17年7月		



D17

Walk赤坂



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区赤坂6-12-4	当期稼働日数	184日
敷地面積	595.52㎡	期末稼働率	92.1%
延床面積	2,357.60㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	58
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	27
総戸数	19戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	31
建築時期	平成16年11月		



D18

プレミアムステージ芝公園



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区芝公園2-2-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	317.61㎡	期末稼働率	97.9%
延床面積	2,129.78㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	46
構造	鉄骨造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	17
総戸数	44戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	28
建築時期	平成18年9月		



D19

MEW



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区海岸3-7-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	388.42㎡	期末稼働率	89.5%
延床面積	1,826.50㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	44
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	21
総戸数	21戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	22
建築時期	平成17年8月		



当期末（第14期末）保有物件の概要

D20 芝浦アイランド エアタワー



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区芝浦4-22-1, 22-2	当期稼働日数	184日
敷地面積	11,280.97㎡(持分23%) ^(注1)	期末稼働率	91.0%
延床面積	81,760.00㎡(持分23%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	336
構造	<エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)> 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 <エアテラス(店舗棟)> 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	220
総戸数	871戸、店舗7区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	116
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。

D21 ストーリア赤坂



● 物件概要

		第14期	
所在地	港区赤坂6-18-11	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,607.97㎡	期末稼働率	98.1%
延床面積	6,329.52㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	102
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	44
総戸数	50戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	57
建築時期	平成14年12月		



D22 ルネ新宿御苑タワー



● 物件概要

		第14期	
所在地	新宿区新宿1-30-16	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,323.07㎡	期末稼働率	97.1%
延床面積	11,203.40㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	199
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付25階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	108
総戸数	163戸、店舗1区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	90
建築時期	平成14年12月		



E1 ビーサイト大崎



● 物件概要

		第14期	
所在地	品川区大崎5-5-15	当期稼働日数	184日
敷地面積	474.67㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	1,462.62㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	39
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	10
総戸数	64戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	28
建築時期	平成14年12月		



E2

プレミアガーデン本郷



● 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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	29
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)	16



E3

プレミアグランデ馬込



● 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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.9%
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

プレミアノツエ祐天寺



● 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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	42
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)	24



E5

アクロス湯島



● 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14期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.8%
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)	26
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



当期末（第14期末）保有物件の概要

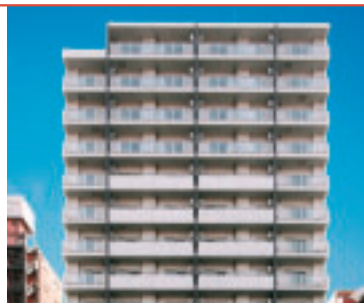
E6 プレミアステージ駒込



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
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)	29



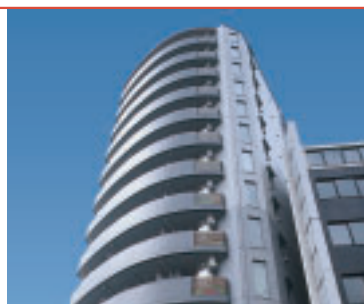
E7 プレミアステージ大塚



● 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14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)	43
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	24



E8 プレミアステージ本所吾妻橋



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.8%
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)	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



● 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14期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	89.6%
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)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	23



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。

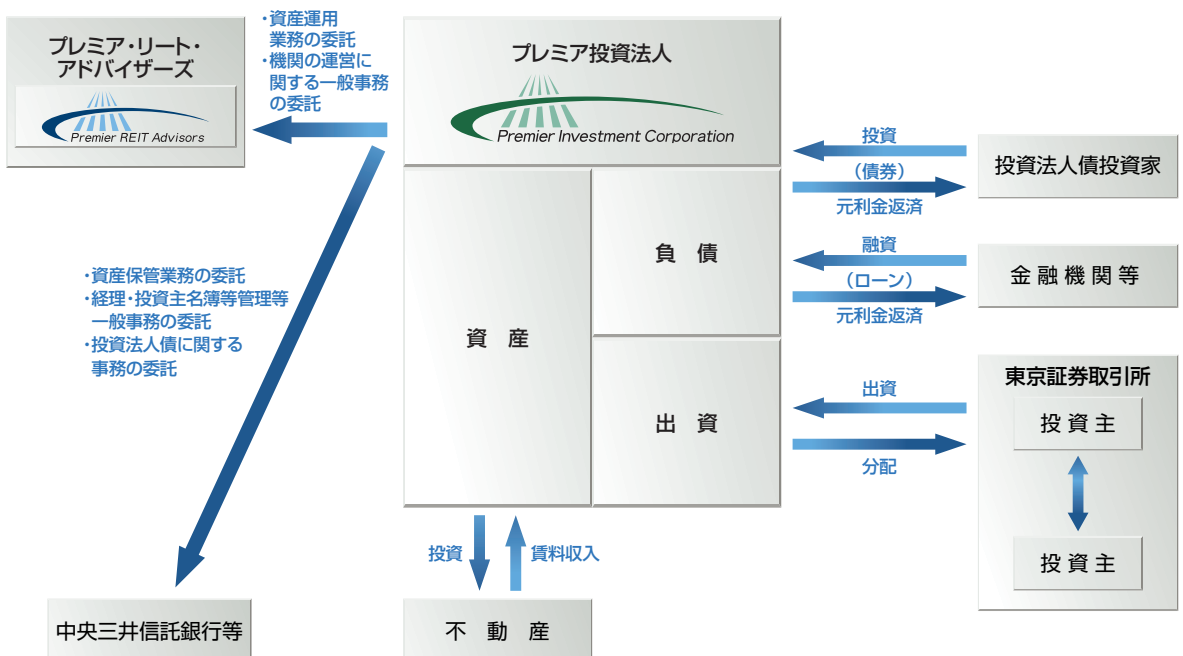
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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、投資主の皆様にご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。

I. 投資法人の概要

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21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

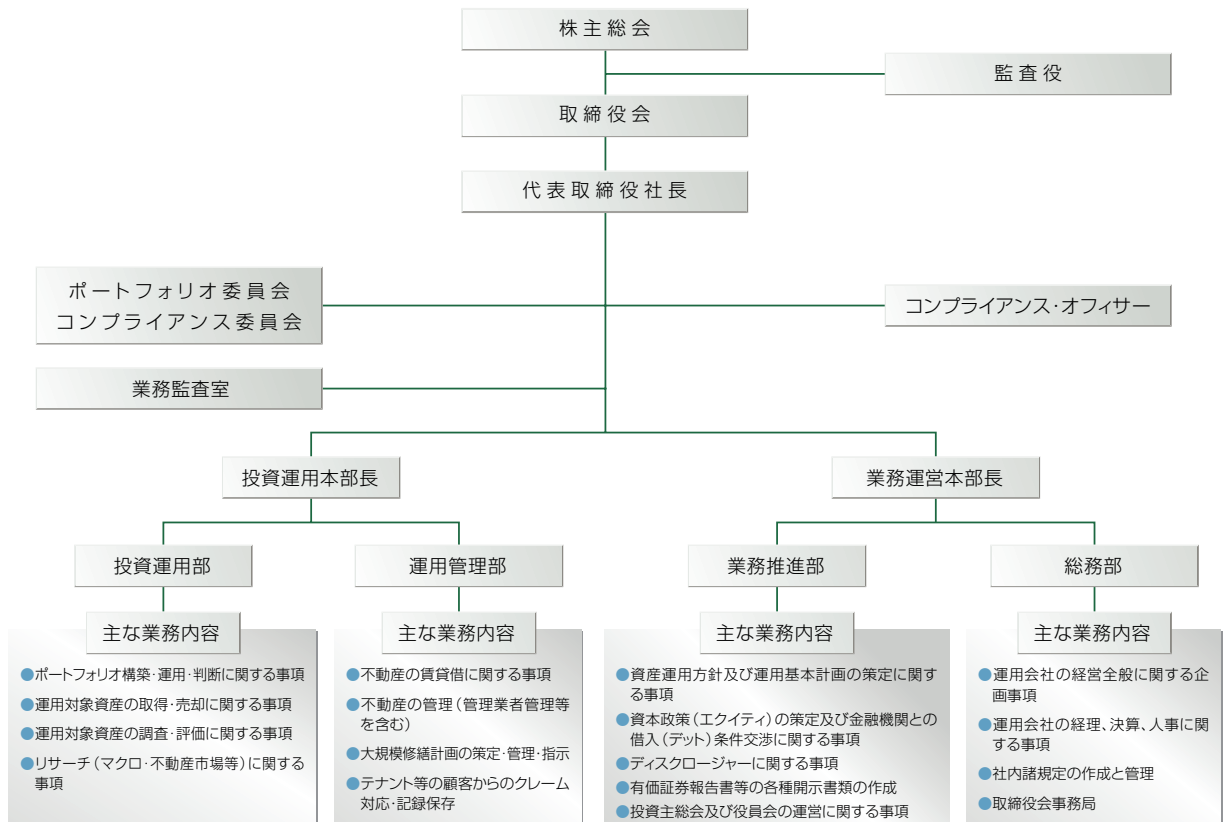
■ 治 革

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21年10月31日現在)



株主構成

(平成21年10月31日現在)

株主	住所	株式数	比率
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	2,100株	35.0%
総合地所株式会社 ^(注1)	東京都港区芝公園二丁目4番1号	2,100株	35.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社 ^(注2)	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
中央三井信託銀行株式会社 ^(注2)	東京都港区芝三丁目33番1号	294株	4.9%
その他		906株	15.1%
	合計	6,000株	100.0%

(注1)平成21年6月1日付けで総合地所株式会社はグループ会社であるトータルハウジング株式会社と合併しました。グループの中核企業である総合地所株式会社を存続会社とする吸収合併方式であり、トータルハウジング株式会社は解散し、トータルハウジング株式会社が保有していたプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株式は以下のとおり全て総合地所株式会社が保有しています。

株主	住所	合併前		合併後	
		株式数	比率	株式数	比率
総合地所株式会社	東京都港区芝公園二丁目4番1号	1,800株	30.0%	2,100株	35.0%
トータルハウジング株式会社	東京都港区芝公園二丁目4番1号	300株	5.0%	—株	—%
	合計	2,100株	35.0%	2,100株	35.0%

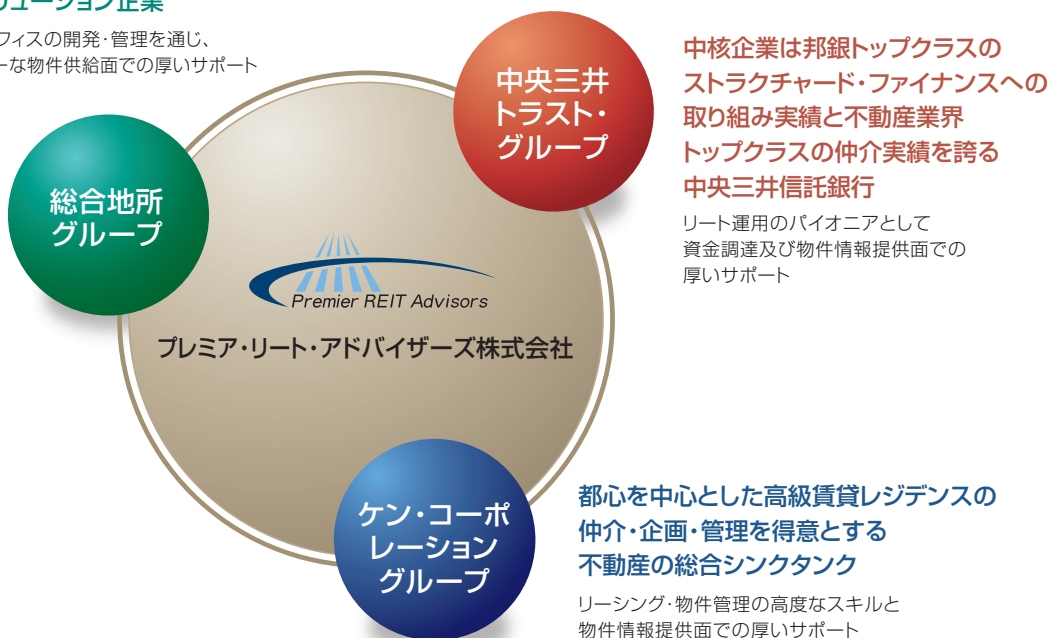
(注2)中央三井トラスト・グループに属する企業です。

スポンサーグループのサポート

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

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

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



Ⅱ. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間		自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	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
営業成績						
営業収益	千円	4,427,815	6,764,587	5,508,964	5,462,513	5,318,986
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(4,427,815)	(4,918,656)	(5,508,964)	(5,462,513)	(5,318,986)
営業費用	千円	2,198,239	2,579,153	2,763,803	2,756,267	2,757,242
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,851,646)	(2,110,087)	(2,337,063)	(2,337,182)	(2,350,247)
営業利益	千円	2,229,575	4,185,434	2,745,161	2,706,245	2,561,743
経常利益	千円	1,807,433	3,743,755	2,209,054	2,144,429	1,951,725
当期純利益	(a) 千円	1,805,946	3,742,755	2,207,687	2,143,393	1,950,036
財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	(b) 千円	117,374,309	138,160,716	149,485,112	147,430,632	146,906,094
(対前期比)	%	(+9.7)	(+17.7)	(+8.2)	(△1.4)	(△0.4)
有利子負債額	千円	58,400,000	58,900,000	71,500,000	69,500,000	69,462,500
純資産額	(c) 千円	53,240,839	72,688,121	71,153,011	71,088,753	70,895,392
(対前期比)	%	(+0.3)	(+36.5)	(△2.1)	(△0.1)	(△0.3)
出資総額	千円	51,434,852	68,945,312	68,945,312	68,945,312	68,945,312
分配の状況						
分配総額	(d) 千円	1,805,934	3,742,797	2,207,651	2,143,396	1,949,976
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	101,400	131,400	131,400	131,400	131,400
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	525,057	553,182	541,499	541,010	539,538
1口当たり分配金額	(d)/(e) 円	17,810	28,484	16,801	16,312	14,840
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,810)	(28,484)	(16,801)	(16,312)	(14,840)
(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)	2.9 (5.9)	1.5 (3.0)	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)
純資産利益率	(注3) %	3.4 (6.7)	5.9 (11.9)	3.1 (6.1)	3.0 (6.1)	2.7 (5.4)
純資産比率	(c)/(b) %	45.4	52.6	47.6	48.2	48.3
(対前期比増減)		(△4.2)	(+7.2)	(△5.0)	(+0.6)	(+0.1)
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	3,294,650	3,633,286	4,086,140	4,034,434	3,872,198

(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10期は会計計算期間184日、第11期は同182日、第12期は同184日、第13期は同181日、第14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口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成21年10月31日現在の出資総額は、68,945百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第14期末（平成21年10月31日）現在で139,374百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県を指します。以下同じです。）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っています。平成15年4月の第1期以降、前期の第13期まで13回の利益分配を行ってきました。

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

B. 投資環境と運用実績

a. 当期における日本経済は、金融危機に端を発した急速な景気後退の進行により企業収益が減少し、設備投資の低迷や雇用環境の悪化が続きました。しかし、一方では各国の大規模な金融・財政政策の効果が徐々に広がりつつあり、在庫調整の進展等、景気の持ち直しを窺わせる指標も現れはじめています。

b. 不動産投資市場に関しては、世界的な金融資本市場の混乱が鎮静化してきたこと、また国内においては不動産安定化ファンドの設立といった政策的なセーフティー・ネットの整備が進んだことから、懸案事項となっている資金調達面での極端な制約は解消しつつあります。しかし、機動的に投資資金を調達できる状況にはなお遠く、売買取引量が本格的に回復するまでには今しばらく時間を要するものと思われます。

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、特に東京都心5区を中心に景気悪化を背景に賃料の安い物件への移転を進めるテナントが増加し、大型の新築物件を中心に空室率が顕著に上昇する一方で、賃料水準が比較的低い中小型物件がその受け皿となる傾向が見られました。しかし、使用面積の縮小や統廃合を理由とする退去動向は依然として続いており、中小型物件においてもテナント獲得競争が厳しくなるなか、賃料の引下げは避けられない状況になってきています。

<レジデンス>

レジデンスの賃貸市場においては、東京都区部への人口流入や世帯数の増加を背景とした潜在的な底堅い需要があるものの、景気悪化による法人需要の減退や企業による社員向け住宅補助の削減、あるいは外国人居住者に係る新規需要の減退等といったマイナス要因が賃料の高額な物件を中心に広く影響しました。このような環境下、テナント獲得競争は一層厳しさを増しており、稼働率を維持するためには周辺相場に見合った水準に賃料を切り下げざるを得ない状況が全般的に広がっています。

なお、売買市場においては、前記のとおりオフィスビル、レジデンスともに成約が低迷する状態が続いており、不動産価格の下落傾向が顕著になっています。

c. このような投資環境の中、当期においては新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成21年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル14棟、レジデンス31棟の計45物件であり、取得価格の総額は139,374百万円、総賃貸可能面積は165,532.15㎡、テナント数は2,356名、用途別の投資比率はオフィスビルが46.4%、レジデンスが53.6%となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成21年10月31日現在でオフィスビルが95.2%（前期末比△2.9%）、レジデンスが93.2%（同+1.8%）となっています。

Ⅱ. 資産運用報告

C. 資金調達の詳細等

a. 当期において本投資法人は、平成21年5月22日に、平成20年5月22日に借り入れた短期借入金8,050百万円及び平成20年6月30日に借り入れた短期借入金1,550百万円の総額9,600百万円につき、短期借入及び長期借入により借り替えしました。

当該借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

(短期借入金)

借入金額：3,480百万円

借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円

返済期限：平成22年5月21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+1.00%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

(長期借入金)

・借入金額3,120百万円について

借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社三井住友銀行から920百万円

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+1.10%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

・借入金額3,000百万円について

借入先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円（注）

返済期限及び返済方法：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37,500,000円を返済し、最終元本返済日の平成26年5月22日に2,287,500,000円を返済する。

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

(注) 当該借入に係る元本返済方法に従い、当期中の平成21年8月31日に、当初借入金3,000百万円のうち37.5百万円を返済しました。

この結果、平成21年10月31日現在の有利子負債総額は69,462.5百万円（短期借入金3,480百万円、長期借入金40,982.5百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債25,000百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は95.0%となりました。

b. その他、当面の資金需要に鑑み、金融費用を削減する目的等で、株式会社あおぞら銀行に設定しているコミットメント・ラインのコミットメント額を1,000百万円減額して1,000百万円に変更しました（設定期間：平成21年7月1日～平成22年6月30日）。

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	Baa1 (安定的)	Baa1

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益5,318百万円、営業利益2,561百万円、経常利益1,951百万円、当期純利益は1,950百万円を計上しました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,840円としました。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエーションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(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。

【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(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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
最高	1,190,000円	770,000円	585,000円	354,000円	398,000円
最低	710,000円	505,000円	170,000円	157,500円	317,000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14,840円としました。

期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	(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)
当期純利益	1,805,946千円	3,742,755千円	2,207,687千円	2,143,393千円	1,950,036千円
利益留保額	53千円	11千円	47千円	44千円	104千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,805,934千円 (17,810円)	3,742,797千円 (28,484円)	2,207,651千円 (16,801円)	2,143,396千円 (16,312円)	1,949,976千円 (14,840円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,805,934千円 (17,810円)	3,742,797千円 (28,484円)	2,207,651千円 (16,801円)	2,143,396千円 (16,312円)	1,949,976千円 (14,840円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、家計部門の直接的支援を中心とした政府の景気刺激策による個人消費の回復や、海外経済の改善を背景とした輸出の増加による景気の持ち直しが期待される一方、雇用情勢の一層の悪化や世界景気の下振れ懸念など、景気を下押しするリスクが存在しています。

こうした経済環境下において、都心部のオフィスビルについてはテナント確保のための競合が厳しく、賃料水準の低下が避けられない情勢が続くものと思われま

す。また、レジデンスについても、東京経済圏における潜在需要は底堅いものの、所得減少を背景に賃料負担の削減を指向する動きが強まっており、当面は賃料水準の低下など全般的に厳しい環境が続くものと思われま

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、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、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該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。

- ・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。
- ・魅力的な購入価格を提示する投資家が現われた場合。
- ・戦略的な重要性が失われた場合。

上記のほかには財務戦略上の観点からの売却、例えば投資法人債の償還など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・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。

- (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
- (3) 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。引き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

該当事項はありません。

Ⅱ. 資産運用報告

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		(平成19年10月31日現在)	(平成20年4月30日現在)	(平成20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)	(平成21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	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口
出資総額		51,434百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円
投資主数		7,555人	10,305人	10,252人	10,713人	10,922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	12,265	9.33
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	10,329	7.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,921	4.50
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	5,517	4.19
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	5,428	4.13
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	4,375	3.32
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,374	1.80
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	1.56
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	1.34
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	1,761	1.34
合計		51,785	39.41

(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 (注1)	松澤 宏	—	4,800
監督役員 (注1)	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2)	あらた監査法人 (注3)	—	8,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記記載の法人を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) あらた監査法人には投資信託及び投資法人に関する法律第130条並びに金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の支払報酬総額以外に当該営業期間において2,000千円の業務報酬を支払っています。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

(注) 平成21年10月1日付けで日興シティグループ証券株式会社はシティグループ証券株式会社に商号変更しました。

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)	
			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	39,825	27.0	39,627	27.0
		レジデンス	59,569	40.4	59,159	40.3
	東京23区	オフィス	14,467	9.8	14,487	9.9
		レジデンス	14,231	9.7	14,120	9.6
	周辺都市部	オフィス	9,205	6.2	9,164	6.2
		レジデンス	-	-	-	-
小計			137,299	93.1	136,559	93.0
預金・その他資産(注3)			10,130	6.9	10,346	7.0
資産総額計			147,430 (137,299)(注4)	100.0 (93.1)(注4)	146,906 (136,559)(注4)	100.0 (93.0)(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借入金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13期につき5,196百万円、第14期につき5,033百万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13期96.7%、第14期96.4%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	8,199	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	7,446	13,092.43 (注2)	11,920.22 (注2)	91.0 (注2)	6.3	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	6,976	6,954.06	6,460.22	92.9	5.5	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,683	6,555.04	6,367.32	97.1	3.8	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,336	5,593.24	5,593.24	100.0	4.9	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,655	15,064.82 (注3)	14,044.69 (注3)	93.2 (注3)	10.0	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,153	5,947.12	4,574.31	76.9	3.2	オフィス
D7	ホームウッドビル	5,029	5,793.93	5,138.96	88.7	2.8	レジデンス
A4	KN渋谷3	5,004	5,824.31	5,824.31	100.0	5.3	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	4,875	6,732.18	6,247.51	92.8	3.0	レジデンス
合計		61,360	78,429.90	73,043.55	93.1	51.1	

(注1) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「対総不動産賃貸事業収益比率」を記載していません。

(注2) 芝浦アイランド エアタワーの「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の保有割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注3) かながわサイエンスパークR&D棟の「期末稼働率」の算出においては、本投資法人の保有割合に係る「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

A. 平成21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	7,680	6,336
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	9,270	6,976
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	2,070	1,570
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	8,010	5,004
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	6,520	4,569
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	9,300	8,199
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	1,680	1,818
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	4,550	5,153
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	1,650	1,313
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	4,450	4,278
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	3,550	4,623
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	3,170	4,271
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	4,240	3,509
C2	かながわサイエンスパークR&D棟 オフィスビル 小 計	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	7,430	5,655
				73,570	63,280
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	4,480	4,875
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	1,900	2,567
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	861	1,105
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	1,300	1,274
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	1,100	1,005
D6	ビューロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,560	1,816
D7	ホームウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	4,190	5,029
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	4,080	4,377
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	2,010	2,027
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	2,700	2,312
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	998	893
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	1,600	1,570
D13	プレミアアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,430	1,638
D14	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,030	2,263
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	1,890	1,674
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,450	1,447
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,700	1,935
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	1,330	1,614
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,090	1,556
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	7,020	7,446
D21	ストーリー赤坂	東京都港区赤坂六丁目18番11号	信託受益権	3,170	4,045
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	4,860	6,683
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	1,000	986
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	952	992
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	1,120	1,485
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	1,290	1,558
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	1,530	1,747
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	1,630	1,785
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	1,210	1,327
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号	信託受益権	2,400	2,726
E9	プレミアステージ両国	東京都墨田区緑二丁目18番1号	信託受益権	1,370	1,510
	レジデンス 小 計			65,251	73,279
	合 計			138,821	136,559

(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・アドバイザーズ株式会社、又は東京建物株式会社作成の報告書によります。）を記載しています。

(注2) 帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計1,544千円）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)			
		テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)	テナント総数 期末日現在 (件)(注1)	稼働率 期末日現在 (%)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収 益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	10	100.0	262	4.8	10	100.0	263	4.9
A2	ランディック第2新橋ビル	9	100.0	302	5.5	9	92.9	290	5.5
A3	フジビル37	5	82.8	97	1.8	6	100.0	82	1.5
A4	KN渋谷3	2	100.0	272	5.0	2	100.0	283	5.3
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	265	4.9	9	100.0	261	4.9
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	85.3	60	1.1	4	100.0	49	0.9
A8	YS海岸ビル	15	90.7	177	3.2	14	76.9	168	3.2
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	66	1.2	6	100.0	66	1.3
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	157	2.9	2	100.0	159	3.0
B3	上野THビル	5	100.0	147	2.7	5	87.2	136	2.6
B4	五反田NTビル(注3)	5	100.0	123	2.3	5	100.0	129	2.4
C1	日総第3ビル	6	95.9	191	3.5	6	95.9	193	3.6
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	47	99.9	522	9.6	47	93.2	531	10.0
	オフィスビル 小計	125	98.1	3,007	55.1	126	95.2	2,950	55.5
D1	パークアクシス四谷ステージ	121/127	95.8	167	3.1	118/127	92.8	160	3.0
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	24/29	80.7	54	1.0	28/29	92.8	53	1.0
D3	サンパレス南麻布	10/13	77.9	39	0.7	12/13	92.7	32	0.6
D4	キャビンアリーナ赤坂	29/32	86.6	45	0.8	29/32	89.4	40	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	35/37	95.3	36	0.7	35/37	94.3	38	0.7
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.1	1/1	100.0	62	1.2
D7	ホームウッドビル	27/28	95.9	162	3.0	25/28	88.7	146	2.8
D8	六本木グリーンテラス	26/33	81.0	150	2.8	26/33	79.7	117	2.2
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	1.4	1/1	100.0	74	1.4
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	127/135	93.0	93	1.7	129/135	96.2	94	1.8
D11	ラング・タワー京橋(注6)	50/54	93.3	34	0.6	50/54	93.1	34	0.6
D12	プレミアステージ三田慶大前(注7)	48/50	96.8	54	1.0	46/50	93.1	54	1.0
D13	プレミアロッソ	41/44	91.9	52	1.0	42/44	94.8	51	1.0
D14	プレミアブラン代々木公園	58/60	96.5	68	1.2	56/60	92.3	69	1.3
D15	プレミアステージ内神田(注8)	38/45	88.5	60	1.1	42/45	95.1	66	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注9)	35/37	96.5	47	0.9	36/37	96.5	46	0.9
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	56	1.0	18/19	92.1	58	1.1
D18	プレミアステージ芝公園	40/44	91.1	46	0.9	43/44	97.9	46	0.9
D19	MEW	20/21	94.6	39	0.7	19/21	89.5	44	0.8
D20	芝浦アイランド エアタワー(注10)	778/878	87.4	349	6.4	812/878	91.0	336	6.3
D21	ストーリア赤坂	41/50	82.8	103	1.9	49/50	98.1	102	1.9
D22	ルネ新宿御苑タワー(注11)	151/164	93.2	205	3.8	158/164	97.1	199	3.8
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	0.7	1/1	100.0	39	0.7
E2	プレミアガーデン本郷	12/14	86.9	33	0.6	13/14	91.3	29	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	31/33	93.4	46	0.8	32/33	96.9	45	0.9
E4	プレミアノッツェ祐天寺	29/32	89.7	45	0.8	30/32	93.5	42	0.8
E5	アクロス湯島	68/70	97.1	53	1.0	65/70	93.8	53	1.0
E6	プレミアステージ駒込	72/75	95.8	60	1.1	73/75	97.1	54	1.0
E7	プレミアステージ大塚(注12)	53/59	92.4	44	0.8	56/59	96.8	43	0.8
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	113/126	90.8	82	1.5	125/126	98.8	82	1.6
E9	プレミアステージ両国	64/67	94.4	43	0.8	60/67	89.6	46	0.9
	レジデンス 小計	2,163/2,379	91.4	2,454	44.9	2,230/2,379	93.2	2,368	44.5
	合計	2,288	94.5	5,462	100.0	2,356	94.1	5,318	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) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注4) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注5) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗3区画が含まれています。
- (注6) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注7) プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注8) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれています。
- (注9) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれています。
- (注10) 芝浦アイランド エアタワーの総戸数には、店舗7区画が含まれています。また、「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) ルネ新宿御苑タワーの総戸数には、店舗1区画が含まれています。
- (注12) 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。

Ⅱ. 資産運用報告

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21年10月31日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自平成21年3月 至平成22年2月	139,402	74,893	—
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自平成19年10月 至平成22年10月	129,041	16,171	31,531

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163,556千円であり、当期費用に区分された修繕費147,763千円と合わせ、311,319千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)
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自平成21年3月 至平成21年7月	74,893
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自平成21年4月 至平成21年8月	28,242
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自平成21年5月 至平成21年10月	16,171
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	機械式駐車場改修工事	自平成21年9月 至平成21年9月	11,652
その他の工事等				32,596
合計				163,556

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	(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)
前期末積立金残高	204,608	227,868	231,563	274,445	280,195
当期積立額	23,260	17,400	42,882	5,750	5,750
当期積立金取崩額	—	13,705	—	—	—
次期繰越額	227,868	231,563	274,445	280,195	285,945

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第13期	第14期
	(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)
(a) 資産運用報酬	224,632千円	213,699千円
(b) 資産保管手数料	13,762千円	13,686千円
(c) 一般事務委託手数料	70,751千円	67,279千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	100,938千円	103,329千円
合計	419,084千円	406,995千円

2 借入状況

第14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	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月22日	2,200	-	0.97182	平成21年5月22日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	住友信託銀行株式会社		2,000	-	0.97182				
	株式会社りそな銀行		2,000	-	0.97182				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,850	-	0.97182				
	株式会社三井住友銀行	平成20年6月30日	1,550	-	0.97182	平成21年6月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	住友信託銀行株式会社	平成21年5月22日	-	1,190	1.60051	平成22年5月21日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社りそな銀行		-	1,190	1.60051				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,100	1.60051				
小 計			9,600	3,480					
一年以内返済予定の長期借入金(注7)	住友信託銀行株式会社	平成20年9月9日	300	300	1.61875	平成22年3月9日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		300	300	1.61875				
	株式会社日本政策投資銀行	(注5)	-	150	(注5)	(注5)	(注5)	(注5)	(注5)
	小 計		600	750					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年2月28日	1,500	1,500	1.82505	平成24年2月29日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		1,150	1,150	1.82505				
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000	1.82505				
	株式会社りそな銀行	平成19年2月28日	1,850	1,850	2.08000	平成25年2月28日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000	2.08000				
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年7月31日	3,000	3,000	1.89375	平成23年7月29日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	住友信託銀行株式会社		2,500	2,500	1.89375				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000	1.89375				
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000	1.89375				
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000	1.89375				
株式会社三井住友銀行	1,000		1,000	1.89375					

Ⅱ. 資産運用報告

	区分	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
	借入先								
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 7 月31日	1,000	1,000	2.23875	平成25年 7 月31日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 3 月27日	1,500	1,500	1.60500	平成25年 3 月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500	1.60500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.60500				
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200	1.60500				
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100	1.60500				
	住友信託銀行株式会社		1,100	1,100	1.60500				
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 5 月22日	3,000	3,000	2.08125	平成25年 5 月22日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 9 月 9 日	2,400	2,400	1.91375	平成24年 3 月 9 日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.91375				
	株式会社三重銀行		1,000	1,000	1.91375				
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 5 月22日	-	2,200	1.70051	平成23年 5 月20日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	株式会社三井住友銀行		-	920	1.70051				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 5 月22日	-	2,812 (注5)	2.20051	平成26年 5 月22日 (注6)	分割約 定弁済 (注6)	(注3)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	小 計		34,300	40,232					
	合 計		44,500	44,462					

(注1) 変動金利建て借入金については、期中の平均利率（加重平均）を表示しています。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金等に充当するための資金です。

(注3) 短期借入金の返済に充当するための資金です。

(注4) 長期借入金の返済に充当するための資金です。

(注5) 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「一年内返済予定の長期借入金」(150,000千円)と「長期借入金」(2,812,500千円)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) 一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日の翌日から一年以内に返済が予定されているものを記載しています。

3 投資法人債

第14期の決算期における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

該当事項はありません。

2 その他資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

該当事項はありません。

B. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳 (注1)		B/A (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
建物管理委託報酬等	586,181	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社(注2) 総合地所株式会社 (注3)	291,580(注2) 50,640(注4)	49.7 8.6
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン・コーポレーション	1,200	100.0
合計	587,381		343,421	58.5

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等（現在、該当者はありません。）及び金融商品取引法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主、並びにこれらに該当する者が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるアール・イー・アセット・マネジメント株式会社、総合地所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、81,095千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、96,711千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) 平成21年6月1日付けで総合地所株式会社はグループ会社であるトータルハウジング株式会社と合併しました。グループの中核企業である総合地所株式会社を存続会社とする吸収合併方式であり、トータルハウジング株式会社は解散し、トータルハウジング株式会社が保有していた本資産運用会社の株式は全て本資産運用会社の主要株主である総合地所株式会社が承継しました。

(注4) 上記記載の支払手数料等には、平成21年6月1日付けで総合地所株式会社と合併したトータルハウジング株式会社に支払った金額が含まれていません。また、当該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10,563千円あります。

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る委託業者との間の取引の状況等

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

経理の状況

- 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等
後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。
- 2 減価償却額の算定方法の変更
該当事項はありません。
- 3 不動産等の評価方法の変更
該当事項はありません。

その他

1 金額及び比率の端数処理

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

2 投資法人役員会

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

承認日	件名	概要
平成21年5月20日	金銭消費貸借契約の締結	既存短期借入金の借り替えを目的とする借入を行うため、平成21年5月20日に以下の借入契約を締結することを承認しました。 ①住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間の金銭消費貸借契約 ②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 ③株式会社日本政策投資銀行との間の金銭消費貸借契約
平成21年6月25日	コミットメント・ライン設定契約に係る変更契約の締結	株式会社あおぞら銀行と締結しているコミットメント・ライン設定契約について、コミットメント額の減額及び1年間の設定期間延長等を行うため平成21年6月30日にコミットメント・ライン設定変更契約書を締結することを承認しました。

Ⅲ. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年4月30日)	構成比 (%)	当 期 (平成21年10月31日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	888,608		1,313,518	
信託現金及び信託預金	8,626,290		8,331,737	
営業未収入金	61,944		56,161	
前払費用	96,028		129,975	
繰延税金資産	2,307		1,223	
その他	632		66	
流動資産合計	9,675,811	6.6	9,832,681	6.7
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	59,519,213		59,664,154	
減価償却累計額	△7,850,362		△8,706,135	
信託建物 (純額)	51,668,850		50,958,018	
信託構築物	1,170,697		1,185,247	
減価償却累計額	△303,492		△339,530	
信託構築物 (純額)	867,204		845,717	
信託工具、器具及び備品	148,687		152,752	
減価償却累計額	△66,498		△78,124	
信託工具、器具及び備品 (純額)	82,188		74,628	
信託土地	82,903,948		82,903,948	
有形固定資産合計	135,522,193	91.9	134,782,313	91.7
無形固定資産				
信託借地権	1,777,602		1,777,602	
信託その他無形固定資産	1,567		1,544	
その他	117		9,374	
無形固定資産合計	1,779,287	1.2	1,788,521	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	102,252		150,798	
信託差入敷金及び保証金	326,509		332,060	
投資その他の資産合計	438,762	0.3	492,858	0.3
固定資産合計	137,740,242	93.4	137,063,693	93.3
繰延資産				
投資口交付費	14,577		9,718	
繰延資産合計	14,577	0.0	9,718	0.0
資産合計	147,430,632	100.0	146,906,094	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年4月30日)	構成比 (%)	当 期 (平成21年10月31日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	491,061		471,518	
短期借入金	9,600,000		3,480,000	
一年内返済予定の長期借入金	600,000		750,000	
一年内償還予定の投資法人債	—		15,000,000	
未払費用	150,925		178,125	
未払分配金	17,343		17,084	
未払法人税等	885		510	
未払事業所税	5,637		3,110	
未払消費税等	108,881		27,093	
前受金	828,670		761,054	
預り金	42,145		56,499	
流動負債合計	11,845,550	8.0	20,744,997	14.1
固定負債				
投資法人債	25,000,000		10,000,000	
長期借入金	34,300,000		40,232,500	
信託預り敷金及び保証金	5,196,328		5,033,203	
固定負債合計	64,496,328	43.7	55,265,703	37.6
負債合計	76,341,879	51.8	76,010,701	51.7
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	68,945,312	46.8	68,945,312	46.9
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,143,441	1.5	1,950,080	1.3
剰余金合計	2,143,441		1,950,080	
投資主資本合計	71,088,753	48.2	70,895,392	48.3
純資産合計 ※3	71,088,753	48.2	70,895,392	48.3
負債純資産合計	147,430,632	100.0	146,906,094	100.0

IV. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,926,767		4,789,378	
その他賃貸事業収入 ※1	535,746		529,607	
営業収益合計	5,462,513	100.0	5,318,986	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,337,182		2,350,247	
資産運用報酬	224,632		213,699	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	13,762		13,686	
一般事務委託手数料	70,751		67,279	
会計監査人報酬	8,500		8,500	
その他営業費用	92,438		94,829	
営業費用合計	2,756,267	50.5	2,757,242	51.8
営業利益	2,706,245	49.5	2,561,743	48.2
営業外収益				
受取利息	6,402		1,892	
未払分配金戻入	1,237		940	
雑収入	256		4	
営業外収益合計	7,896	0.1	2,836	0.1
営業外費用				
支払利息	423,939		465,734	
投資法人債利息	140,326		141,673	
投資口交付費償却	4,859		4,859	
その他	587		587	
営業外費用合計	569,713	10.4	612,854	11.5
経常利益	2,144,429	39.3	1,951,725	36.7
税引前当期純利益	2,144,429	39.3	1,951,725	36.7
法人税、住民税及び事業税	2,165	0.0	605	0.0
法人税等調整額	△1,129	△0.0	1,084	0.0
法人税等合計	1,035	0.0	1,689	0.0
当期純利益	2,143,393	39.2	1,950,036	36.7
前期繰越利益	47		44	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,143,441		1,950,080	

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21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)
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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	68,945,312	68,945,312
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,207,699	2,143,441
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高 ※1	2,143,441	1,950,080
投資主資本合計		
前期末残高	71,153,011	71,088,753
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高 ※1	71,088,753	70,895,392
純資産合計		
前期末残高	71,153,011	71,088,753
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高 ※1	71,088,753	70,895,392

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考)	当 期																
項 目	(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)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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																	
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																	
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。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(2)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。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(2)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。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

項 目	期 別	前 期 (ご参考) (平成21年4月30日現在)	当 期 (平成21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		<p>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。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 2,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未実行枠残高 <u>2,000,000千円</u></p>	<p>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。</p> <p>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 <u>1,000,000千円</u></p>
※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20年11月1日 至 平成21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)
※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)	4,349,972千円	(賃料) 4,211,915千円
(共益費)	576,794千円	(共益費) 577,463千円
計	4,926,767千円	計 4,789,378千円
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
(駐車場使用料)	132,092千円	(駐車場使用料) 123,688千円
(施設使用料)	33,087千円	(施設使用料) 30,943千円
(付帯収益)	245,128千円	(付帯収益) 269,617千円
(その他の雑収入)	125,436千円	(その他の雑収入) 105,358千円
計	535,746千円	計 529,607千円
不動産賃貸事業収益合計	5,462,513千円	不動産賃貸事業収益合計 5,318,986千円
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)	605,965千円	(外注委託費) 586,181千円
(水道光熱費)	272,395千円	(水道光熱費) 254,027千円
(公租公課)	249,389千円	(公租公課) 295,845千円
(損害保険料)	14,352千円	(損害保険料) 14,268千円
(修繕費)	138,162千円	(修繕費) 147,763千円
(信託報酬)	54,787千円	(信託報酬) 53,878千円
(減価償却費)	909,103千円	(減価償却費) 903,459千円
(その他賃貸事業費用)	93,026千円	(その他賃貸事業費用) 94,823千円
不動産賃貸事業費用合計	2,337,182千円	不動産賃貸事業費用合計 2,350,247千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,125,330千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,968,738千円

〔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20年11月1日 至 平成21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)
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数	131,400口	発行済投資口の総口数 131,400口

〔税効果会計に関する注記〕

項 目	期 別	
	前 期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21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)
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 2,307千円	未払事業税等損金不算入額 1,223千円
	繰延税金資産合計 2,307千円	繰延税金資産合計 1,223千円
	繰延税金資産の純額 2,307千円	繰延税金資産の純額 1,223千円
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 0.09%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21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)
(資産保管会社との取引について)	(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	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	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 -%	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	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) - (元本の返済) 長期借入金 250,000千円 返済日 平成20年11月18日	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 2,200,000千円 借入日 平成21年5月22日 返済期限 平成23年5月20日 (元本の返済) 短期借入金 2,200,000千円 返済日 平成21年5月22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。	6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 資金の借入 長期借入金 7,650,000千円 短期借入金 2,200,000千円	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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21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)	
1口当たり純資産額	541,010円	1口当たり純資産額	539,538円
1口当たり当期純利益	16,311円	1口当たり当期純利益	14,840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。		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20年11月1日 至 平成21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)
当期純利益	2,143,393千円	1,950,036千円
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	2,143,393千円	1,950,036千円
期中平均投資口数	131,400口	131,400口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21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)
<p>資金の借入について</p> <p>本投資法人は、平成21年5月22日に、平成20年5月22日に借り入れた短期借入金8,050百万円及び平成20年6月30日に借り入れた短期借入金1,550百万円の総額9,600百万円につき、短期借入及び長期借入により借り替えを行いました。</p> <p>当該借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入金額3,480百万円について <ul style="list-style-type: none"> 借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各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22年5月21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+1.00%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,120百万円について <ul style="list-style-type: none"> 借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社三井住友銀行から920百万円 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+1.10%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,000百万円について <ul style="list-style-type: none"> 借入先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円 元本返済日及び元本返済方法：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37,500,000円を返済し、最終元本返済日の平成26年5月22日に2,287,500,000円を返済する。 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%） 担保の有無：無担保・無保証 	<p>該当事項はありません。</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

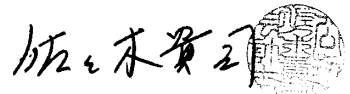
	前 期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
I 当期末処分利益	2,143,441,101	1,950,080,697
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,143,396,800	1,949,976,000
	(16,312)	(14,840)
III 次期繰越利益	44,301	104,697
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる2,143,396,800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。</p>	<p>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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる1,949,976,000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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成21年12月11日

プレミア投資法人
役員会御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、プレミア投資法人の平成21年5月1日から平成21年10月31日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

投資法人与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

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自平成20年11月1日 至平成21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	2,144,429	1,951,725
減価償却費	909,455	904,608
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△6,402	△1,892
未払分配金戻入	△1,237	△940
支払利息	564,266	607,407
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,830	6,168
未収消費税等の増減額（△は増加）	52,700	-
営業未払金の増減額（△は減少）	△10,001	△19,555
未払消費税等の増減額（△は減少）	108,881	△81,787
前受金の増減額（△は減少）	△23,561	△67,615
その他	△17,951	27,411
小 計	3,723,608	3,330,390
利息の受取額	6,402	1,892
利息の支払額	△563,297	△677,718
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	204	△1,264
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,166,918	2,653,299
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	△166,545	△163,645
無形固定資産の取得による支出	-	△10,407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	201,072	288,483
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△168,518	△451,607
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△5,550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△133,991	△342,727
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	100,000	3,680,000
長期借入れによる収入	-	6,120,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△9,800,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△37,500
分配金の支払額	△2,208,793	△2,142,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,208,793	△2,180,215
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,175,866	130,356
現金及び現金同等物の期首残高	10,690,765	9,514,899
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,514,899	9,645,255

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21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)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21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)
※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21年4月30日現在) 現金及び預金 888,608 信託現金及び信託預金 8,626,290 現金及び現金同等物 <u>9,514,899</u>	(平成21年10月31日現在) 現金及び預金 1,313,518 信託現金及び信託預金 8,331,737 現金及び現金同等物 <u>9,645,255</u>

投資口の状況

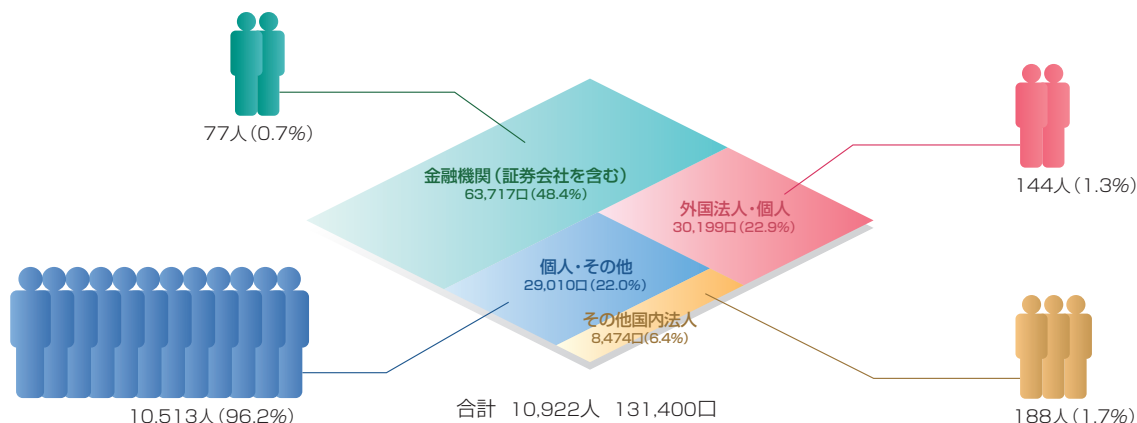
■ プレミア投資法人：投資口価格の動き

平成19年5月1日（第10期）から平成21年10月31日（第14期）までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格^(注)、売買高の推移（週単位）は以下のとおりです。



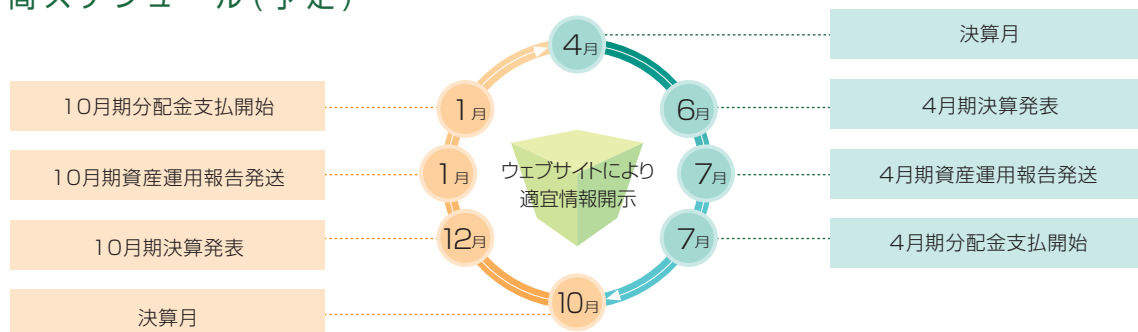
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースで記載しています。

■ 所有者別投資主数、投資口数



(注) 各比率は小数第二位未満を切捨てて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。

※随時更新を行っていますので、実際の画面と異なる場合があります。

プレミア投資法人ウェブサイト

和文サイト <http://www.pic-reit.co.jp>

英文サイト <http://www.pic-reit.co.jp/en>



■ 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

表やグラフを多用していますので、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らないよう設定をお願いします。



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（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となりますので、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」を同封させていただいています。

