

プレミア投資法人

東京都港区赤坂八丁目4番14号

第13期 資産運用報告

自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日



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13期(自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30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、国際的な金融危機の影響が広く実体経済に波及し、輸出の大幅な減少や個人消費の低迷、設備投資の大幅な減少など急速な景気後退に見舞われました。

当期は、こうした厳しい経済環境や金融セクターにおける信用収縮の状況を踏まえて、新たな不動産投資は控え、有利子負債の削減といった財務体質の強化や内部成長に注力しましたが、賃料収入の伸びの鈍化や金融コストの上昇等により、営業収益5,462百万円(前期比△46百万円)、経常利益2,144百万円(同△64百万円)、当期純利益2,143百万円(同△64百万円)となり、分配金は投資口1口当たり16,312円(同△489円)とさせていただきます。

今後につきましても中長期的な観点から、優良資産を厳選し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

目次

ご挨拶

I. 投資法人の概要

・決算ハイライト	3
・資産運用会社 社長インタビュー	4
・ポートフォリオの状況	7
・当期末(第13期末)保有物件の概要	11
・成長ストーリー	23
・財務データ	24
・投資法人の特徴	25
・投資法人の仕組み	25
・資産運用会社の概要	26

II. 資産運用報告

・資産運用の概況	28
・投資法人の概況	34
・投資法人の運用資産の状況	35

・保有不動産の資本的支出	38
・費用・負債の状況	39
・期中の売買状況	41
・経理の状況	42
・その他	43
III. 貸借対照表	44
IV. 損益計算書	46
V. 投資主資本等変動計算書	47
VI. 注記表	48
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
VIII. 会計監査人の監査報告書	55
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
X. 投資主インフォメーション	
・投資口の状況	58
・ウェブサイトについて	59

決算ハイライト

分配状況

	第12期 (平成20年10月期)	第13期 (平成21年4月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	16,801円	16,312円
分配金総額	2,207百万円	2,143百万円
1口当たり利益超過分配金	-	-
利益超過分配金総額	-	-
配当性向(注)	99.9%	100.0%
純資産配当率(注)	3.1%	3.0%

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

運用状況

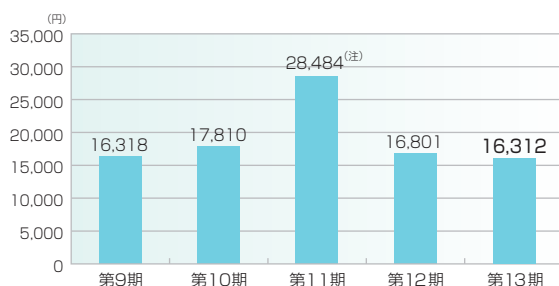
	第12期 (平成20年10月期)	第13期 (平成21年4月期)
営業収益	5,508百万円	5,462百万円
営業利益	2,745百万円	2,706百万円
経常利益	2,209百万円	2,144百万円
当期純利益	2,207百万円	2,143百万円

財政状況

	第12期 (平成20年10月期)	第13期 (平成21年4月期)
総資産額	149,485百万円	147,430百万円
純資産額	71,153百万円	71,088百万円
純資産比率	47.6%	48.2%
1口当たり純資産額(注)	541,499円	541,010円

(注)期末発行済投資口数 第12期131,400口 第13期131,400口

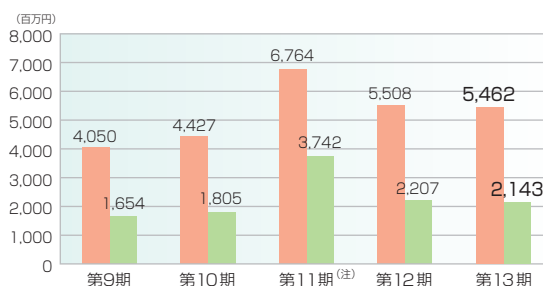
分配実績



(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

営業収益 当期純利益



(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6月15日に行いました第13期決算発表において、第14期(平成21年10月期)の1口当たりの分配予想については右記のとおり発表しています。

第14期 予想分配金

14,520円

J-REIT市場最大の転換局面を乗り越える 軸足は稼働率の維持・向上

資産運用会社

社長インタビュー

世界的な経済不況と金融不安の継続に加え、国内では不動産市況の悪化と金融機関による不動産向け融資の厳格化が一層進行する等、J-REIT市場を取り巻く環境は平成13年の市場創設後、最大ともいえる転換点を迎えようとしています。このような局面での資産運用の舵取り等、投資主の皆様より日頃多く寄せられるご質問に対し、プレミア投資法人（以下、PICと略記します。）の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長の安武文宏から説明いたします。

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

Q1 現状の不動産マーケットについての認識を説明してください。

PICが投資対象とする収益不動産の売買マーケットは、取引が非常に少なくなっています。内外の投資マネーの多くは、金融危機の発生により投資を回収し、借入の返済を余儀なくされました。大幅な損失が発生している欧米系の金融機関には現状、貸出余力はありません。また、影響が比較的軽微といわれた国内金融機関も、景気の減退と軽微なマーケットの機能不全に伴う各産業からの借入ニーズを受けて不動産投資への貸出しには極めて慎重になっています。このように不動産に投資したくても容易に資金調達ができないという厳しい環境のもとでは、フェアバリュー（収益物件としての適正価格）に基づく物件の売買は、

資金的な制約を受けない当事者間でのごく限定された取引になっているものと思います。

一方、賃貸マーケットには、経済不況の影響が顕在化しています。オフィスについていえば、空室率の上昇とともに賃料水準の下落がAクラスビルで顕著であり、この動向はBクラスビルにも及び始めています。レジデンスについては、高所得あるいは、企業からの手厚い家賃補助が背景にある高額賃料帯の物件で空室率が上昇しています。これらには、雇用状況の悪化に伴う所得の減少と企業業績の悪化に伴う予算の削減が影響しているものと思われます。



Q2 「PICの資産運用にどのような影響が出てきていますか。」

PICが投資するオフィスは、Bクラスビルです（原則として、Aクラスビルには、投資しない方針です）。Bクラスビルは、Aクラスビルに比べ比較的、安定した稼働率を維持してきましたが今年に入り徐々に解約予告が出始めました。解約理由はコスト削減目的の事務所集約が多くなっています。しかも、より安い賃料を求めて退去するのではなく、雇用の削減等でスペースが生じた物件を拠点に集約化を進めるような動きが特徴的にみられています。なお、オフィスについては解約予告を退去の6ヶ月前にすることになっていますので、今期（第13期）の収益には大きな影響は

出ていません。

レジデンスは、リーマンショックの少し前の昨年7月頃から高額賃料帯（月額／25万円以上50万円未満）に解約が出始め、年末にかけて超高額賃料帯（月額／50万円以上）の物件にも解約が出てきています。これは、主に欧米系の金融機関による人員リストラ（7月）と、年度替わりに伴う幹部社員向け住宅手当での大幅な削減（年末）に対応した動きだと思われる。一方、賃料が高額ではないほとんどのワンルームタイプやファミリータイプのレジデンスは比較的順調に推移しています。

Q3 「資金調達面の問題はありますか。」

現在の資本市場では、投資口の追加発行あるいは債券の発行は困難ですので、資金調達は金融機関からの借入にほぼ限定されています。PICは有利子負債比率^(注)で40～50%のレンジで財務バランスを調整しており、当期末現在の水準は50.2%です。この水準は、レンジの中では高位にあるため、投資口の追加発行が困難な現状では、同比率の上昇と高止まりにつながる追加の借入は選択し難い状況です。そういう意味で窮屈な感じはありますが、取得契約締結済みで未決済の売買（フォワード・コミットメント）等、大口の資金支出はありませんので、当面、資金調達に困ることはありません。

次に昨今、注目度が高くなっている既存の借入・債券で返済・償還期限が到来する分のリファイナンスですが、金融機関借入については、金利条件等がかなり厳しくなっているもののリファイナンス自体には特段の支障はありません。それよりもJ-REITセクターとして

大きな問題は、投資法人債マーケットが現状、機能不全に陥っていることです。PICは、来年9月（平成22年9月8日）に投資法人債150億円の期日を迎えます。1年以上先のことで、昨年末以来、政府・日銀による諸施策（日銀による投資法人債の適格担保化、日本政策投資銀行を窓口とする危機対応業務としての資金供給、官民共同投資ファンドの設立構想、REIT間M&Aに向けた制度上・税務上の障害排除など）も打ち出されていますが、環境改善に頼るのはいささか楽観的過ぎます。しかも事実上の肩代わりとなるため、金融機関からの貸出による調達にも高い期待はもてないと思います。活用できる制度などは、フルに活用していきませんが、保有資産の一部売却による資金準備など自ら取り組めることに最大限の努力をばらいつつ、諸環境の情勢を見極めていくつもりです。

（注）有利子負債比率（%）＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100



Q4 「今後の資産運用についての方針を説明してください。」

当面の運用は、(1)資金調達への制約継続 (2)経済不況の継続 を大前提としなければならないと思います。資金調達の制約がある以上、新規資産の取得には慎重にならざるを得ませんので、積極的な投資活動(外部成長)は控え、稼働率の維持・向上(内部成長)に軸足を置く方針です。ターゲットとするテナントの需要層が減少傾向にある現在の賃貸環境では、ひとたび落ち込んだ稼働率の回復には時間を要すると思われるので、稼働率を大きく

下げたままにすることが肝要であると思います。賃料維持にこだわりすぎることによって、空室期間が長期化し、賃料収入の減少を招くことは得策とは思えませんので、機動的な賃料設定等により、稼働率の維持・向上に努めます。他方、今のような不動産不況は、フェアバリューを大幅に下回る掘り出し物の物件が出てくるタイミングでもあります。外部資金に頼らない保有資産の入替(売却/取得)にはチャレンジしてみたいと思います。

Q5 「最後に投資主の皆様へのメッセージをお願いします。」

PICは平成14年9月に東京証券取引所(不動産投資信託市場)に6番目の銘柄として上場しました。以降、堅調な成長を辿り今期末時点で、資産規模は上場時の2.7倍になる約1,400億円(取得価格ベース)まで拡大し、運用実績の面でも高水準の利益分配を安定的に実現するに至っています。しかしながら、当面の運用環境は、たいへん厳しいことが予想され、外部成長、内部成長共に停滞し、分配金の減額も想定せざるを得ません。但し、このような中にあってもPICは、他の上場REITと比較すると、次の4つの点に特徴と強みを併せ持っていると思います。まず第一に、資産運用会社のスポンサーに、REITの運用に求められるノウハウを持つ複数の業種が揃っていることです。マーケット環境が順調で外部成長(資産規模の拡大)が求められる局面では、株式会社ケン・コーポレーション、総合地所株式会社といったスポンサーがパイプラインとしてサポートします。また、昨今のような景気後退期で資金調達面についての懸念が高まる局面では、中央三井信託銀行株式会社がメインバンクとしてサポートします。第二に、国内の他の地域に比較して不動産マーケット

の厚みが圧倒的で、売買・賃貸いずれの面においても潜在的な需要が強い東京経済圏に投資地域を特化していることです。これにより不動産取引が停滞する現在の局面においても、相対的に資産の流動性は確保されます。第三に、収益不動産の売買市場が未成熟であった平成14年から投資を開始しており、ここ数年の過熱気味な取得競争以前に安価で取得した物件を多く保有していることです。これにより保有資産の健全性が保たれています。そして第四に、それら健全性の高い物件が、収益面においてもポートフォリオのコア資産になっていることです。これにより不動産売却益に頼ることなく、安定した分配金を実現することが可能となったわけです。資産運用会社としては、PICが持つこれらの特徴と強みを十分に活用して、PICの長期的な発展を支える資産の健全性の維持と投資主の皆様への最大限の分配金の実現に努める所存です。引き続き変わらぬご支援をよろしくお願い申し上げます。

1. 多様性に富んだスポンサーサポート ▶ P27

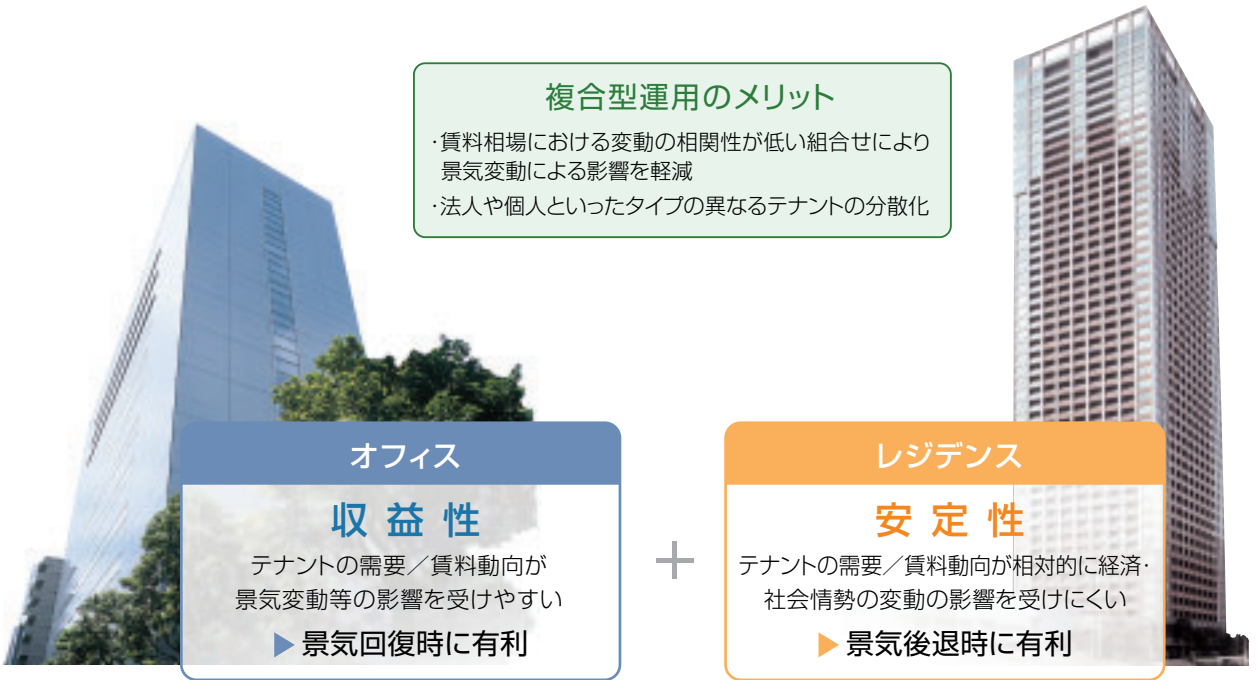
2. 東京経済圏に特化した投資 ▶ P7

3. 健全性が高いポートフォリオ ▶ P36

4. 収益性が高い保有資産 ▶ P23

ポートフォリオの状況

■ 複合型運用の投資対象不動産



■ 東京経済圏に特化した投資対象地域

人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。

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

都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区

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



ポートフォリオの状況

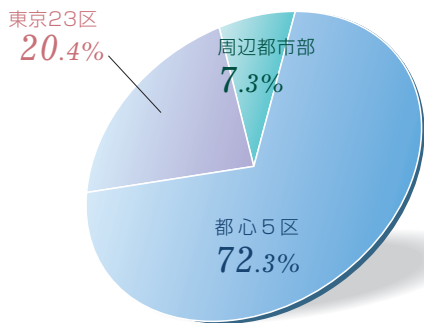
■ ポートフォリオ一覧

【第13期(平成21年4月30日現在)保有物件】

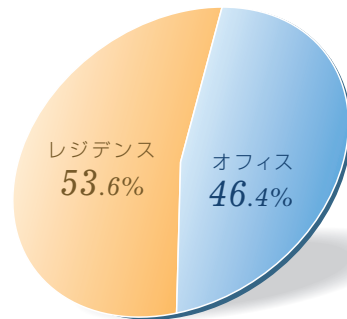
用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%) (注4)	PML値 (%) (注5)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	4.5	10.6
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	5.1	12.9
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.2	5.5
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	3.8	10.6
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	3.7	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町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。

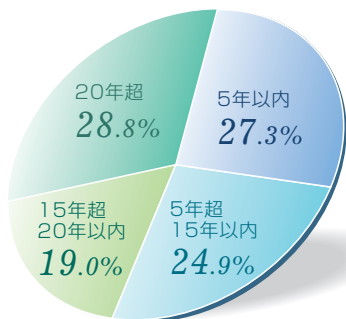
■ 地域別投資比率 (第13期末)



■ 用途別投資比率 (第13期末)



■ 築年数別投資比率 (第13期末)



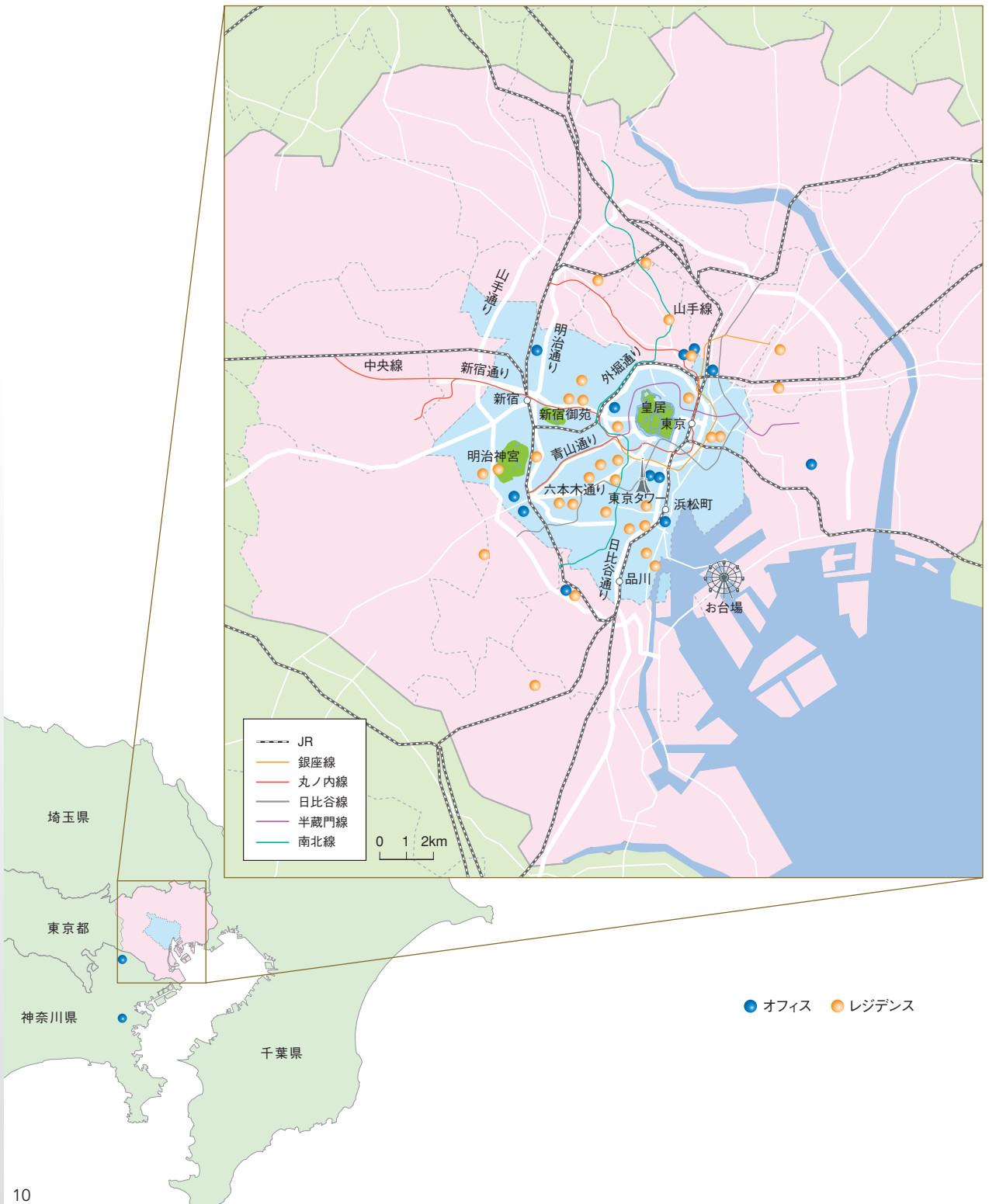
■ 用途別平均築年数 (第13期末)

オフィス	20.4年
レジデンス	6.1年
ポートフォリオ全体	12.8年

- (注) 各投資比率は取得価格ベースの比率で表示しています。
また用途別平均築年数は各物件の築年数を取得価格により加重平均して算出しています。

I. 投資法人の概要

■ ポートフォリオ分布 (第13期末)





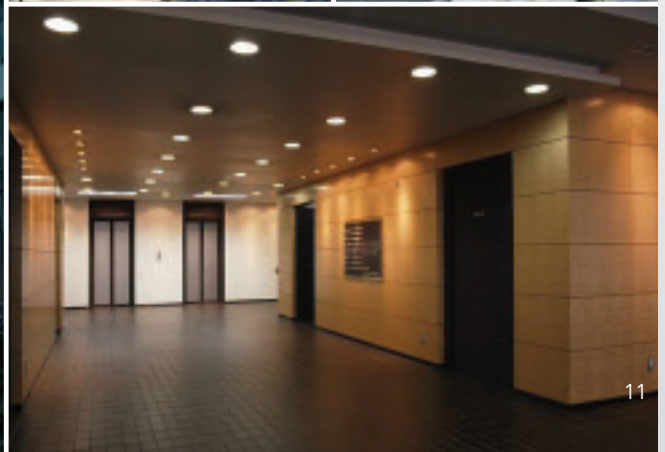
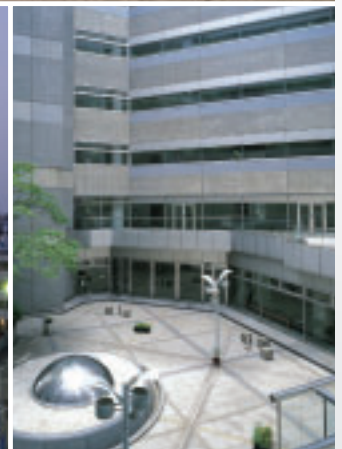
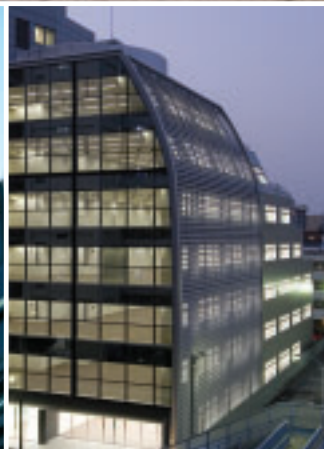
Office

オフィス

当期末（第13期末）保有物件の概要



R& Residence



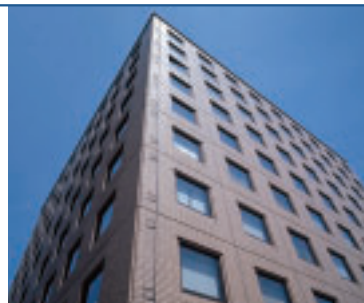
当期末（第13期末）保有物件の概要

A1 ランディック新橋ビル



● 物件概要

		第13期	
所在地	港区西新橋3-8-3	当期稼働日数	181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)	262
構造	鉄骨・鉄骨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)	80
建築時期	昭和57年6月	不動産賃貸事業損益(百万円)	181

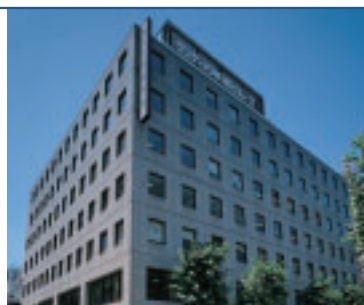


A2 ランディック第2新橋ビル



● 物件概要

		第13期	
所在地	港区西新橋3-7-1	当期稼働日数	181日
敷地面積	1,400.74㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	8,332.65㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	302
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	89
建築時期	昭和53年12月	不動産賃貸事業損益(百万円)	212



A3 フジビル37



● 物件概要

		第13期	
所在地	渋谷区道玄坂1-18-3	当期稼働日数	181日
敷地面積	435.26㎡	期末稼働率	82.8%
延床面積	2,721.71㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	97
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	36
建築時期	平成3年6月	不動産賃貸事業損益(百万円)	61



A4 KN渋谷3



● 物件概要

		第13期	
所在地	渋谷区桜丘町9-8	当期稼働日数	181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)	272
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	94
建築時期	平成5年2月	不動産賃貸事業損益(百万円)	178



A5 高田馬場センタービル



● 物件概要

		第13期	
所在地	新宿区高田馬場1-31-18	当期稼働日数	181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)	265
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)	127
建築時期	平成4年5月	不動産賃貸事業損益(百万円)	138



A6 六番町ビル



● 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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
不動産賃貸事業損益(百万円)	237



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

A7 櫻岳ビル



● 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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	85.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	60
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)	28



A8 YS海岸ビル



● 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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	177
不動産賃貸事業費用(百万円)	81
不動産賃貸事業損益(百万円)	96



B1 IPB御茶ノ水ビル



● 物件概要

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

	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	66
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)	40

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



B2 プレミア東陽町ビル



● 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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	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)	91



I. 投資法人の概要

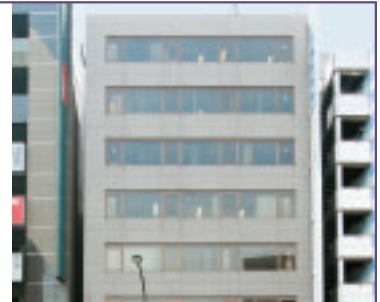
当期末（第13期末）保有物件の概要

B3 上野THビル



● 物件概要

		第13期	
所在地	文京区湯島3-39-10	当期稼働日数	181日
敷地面積	828.78㎡ (内、借地401.35㎡) ^(注)	期末稼働率	100.0%
延床面積	4,799.97㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	147
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)	50
建築時期	昭和60年12月	不動産賃貸事業損益(百万円)	97



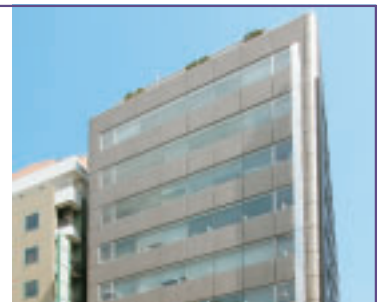
(注) 借地401.35㎡について借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。

B4 五反田NTビル



● 物件概要

		第13期	
所在地	品川区西五反田1-18-9	当期稼働日数	181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)	123
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)	33
建築時期	昭和62年11月	不動産賃貸事業損益(百万円)	90



(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13期	
所在地	横浜市西区北幸2-5-15	当期稼働日数	181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)	191
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)	70
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13期	
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数	181日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) ^(注1)	期末稼働率	99.9%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	522
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)	269
建築時期	平成元年7月	不動産賃貸事業損益(百万円)	253



(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。

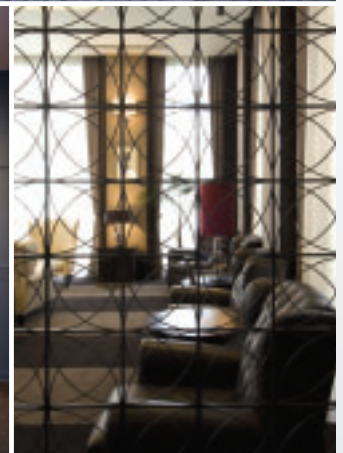
(注2) 括弧内の割合は、本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合を示します。



当期末（第13期末）保有物件の概要



Office
R & Residence
レジデンス



当期末（第13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13期	
所在地	新宿区四谷4-15	当期稼働日数	181日
敷地面積	1,255.28㎡	期末稼働率	95.8%
延床面積	8,158.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	167
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)	78
総戸数	127戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	88
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13期	
所在地	渋谷区神宮前1-10-11	当期稼働日数	181日
敷地面積	771.73㎡	期末稼働率	80.7%
延床面積	1,913.18㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	54
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)	20
総戸数	26戸、店舗3区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	33
建築時期	平成14年3月		



D3 サンパレス南麻布



● 物件概要

		第13期	
所在地	港区南麻布1-17-5	当期稼働日数	181日
敷地面積	677.02㎡	期末稼働率	77.9%
延床面積	2,227.32㎡	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 地下1階付6階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	21
総戸数	13戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	17
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13期	
所在地	港区赤坂2-12-23	当期稼働日数	181日
敷地面積	353.37㎡	期末稼働率	86.6%
延床面積	1,793.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	45
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)	19
総戸数	32戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	26
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13期	
所在地	港区南青山7-10-17	当期稼働日数	181日
敷地面積	210.52㎡	期末稼働率	95.3%
延床面積	1,399.32㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	36
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)	19
総戸数	37戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	16
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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	47



D7

ホームウッドビル



● 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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	162
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)	82



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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	81.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	150
不動産賃貸事業費用(百万円)	75
不動産賃貸事業損益(百万円)	75



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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	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

プレミアム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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	93
不動産賃貸事業費用(百万円)	43
不動産賃貸事業損益(百万円)	49



当期末（第13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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.3%
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)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	15



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
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)	33



D13 プレミアロッソ



● 物件概要

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

第13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	52
不動産賃貸事業費用(百万円)	26
不動産賃貸事業損益(百万円)	25



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.5%
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)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	39



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	88.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	60
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)	37



D16

プレミアムステージ市ヶ谷河田町



● 物件概要

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

	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	47
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	28



D17

Walk赤坂



● 物件概要

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

	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
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)	18



D18

プレミアムステージ芝公園



● 物件概要

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

	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.1%
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)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	28



D19

MEW



● 物件概要

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

	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.6%
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)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	19



当期末（第13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13期	
所在地	港区芝浦4-22-1, 22-2	当期稼働日数	181日
敷地面積	11,280.97㎡(持分23%) ^(注1)	期末稼働率	87.4%
延床面積	81,760.00㎡(持分23%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	349
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)	212
総戸数	871戸、店舗7区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	137
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13期	
所在地	港区赤坂6-18-11	当期稼働日数	181日
敷地面積	1,607.97㎡	期末稼働率	82.8%
延床面積	6,329.52㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	103
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)	39
総戸数	50戸	不動産賃貸事業損益(百万円)	63
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13期	
所在地	新宿区新宿1-30-16	当期稼働日数	181日
敷地面積	1,323.07㎡	期末稼働率	93.2%
延床面積	11,203.40㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	205
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)	102
総戸数	163戸、店舗1区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	102
建築時期	平成14年12月		



E1 ビーサイト大崎



● 物件概要

		第13期	
所在地	品川区大崎5-5-15	当期稼働日数	181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)	29
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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	86.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	33
不動産賃貸事業費用(百万円)	13
不動産賃貸事業損益(百万円)	20



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	93.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	27



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.7%
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)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



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13期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	53
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)	26



当期末（第13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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	60
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)	32



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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	44
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	25



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13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.8%
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)	35
不動産賃貸事業損益(百万円)	46



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

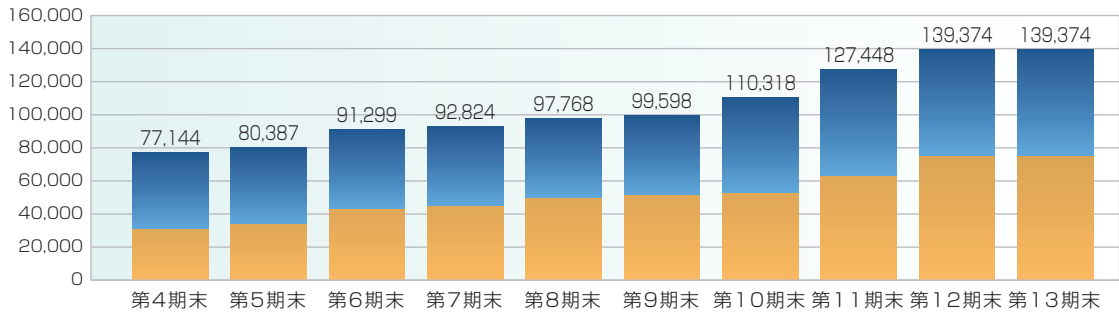
	第13期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	43
不動産賃貸事業費用(百万円)	26
不動産賃貸事業損益(百万円)	16



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

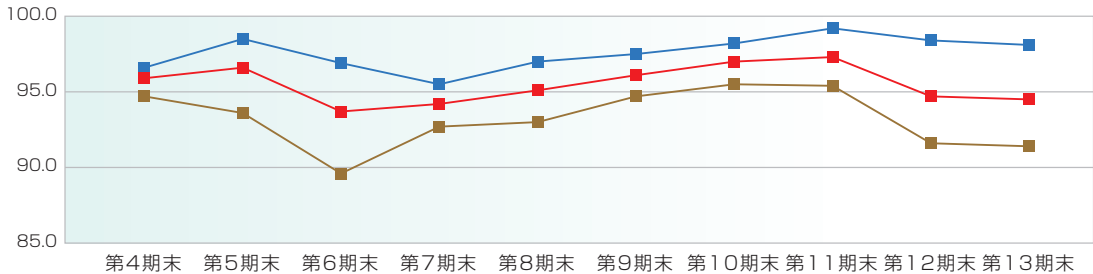
取得価格合計(百万円)



■ 内部成長

【稼働率の推移】

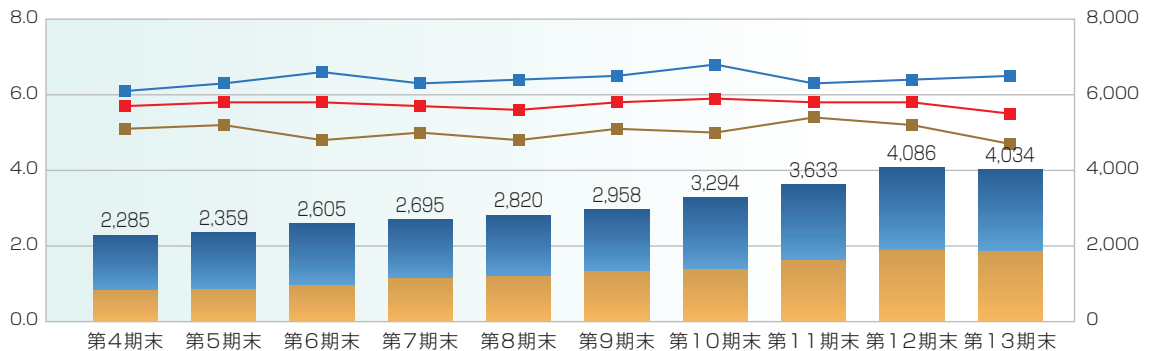
稼働率(%) ■ オフィス ■ レジデンス ■ 全体



【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)

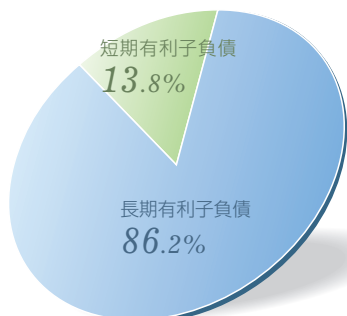


(注) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷取得価額」を年率換算した数値です。また、賃貸NOI及び取得価額には以下の数値を用いています。
 賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費(賃貸物件にかかる減価償却費に限ります。)
 取得価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値

財務データ

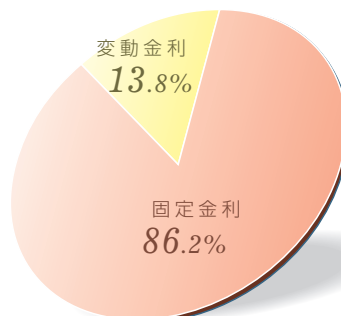
有利子負債の状況（第13期末）

期間構造（注）



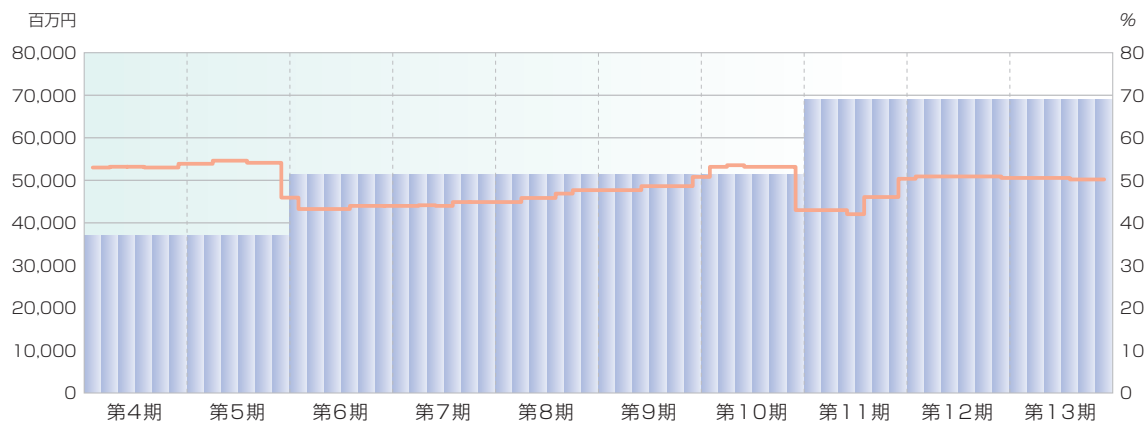
（注）借入金については借入時点、債券については発行時点でみた期間を用いています。

金利構造



出資総額の推移とLTV

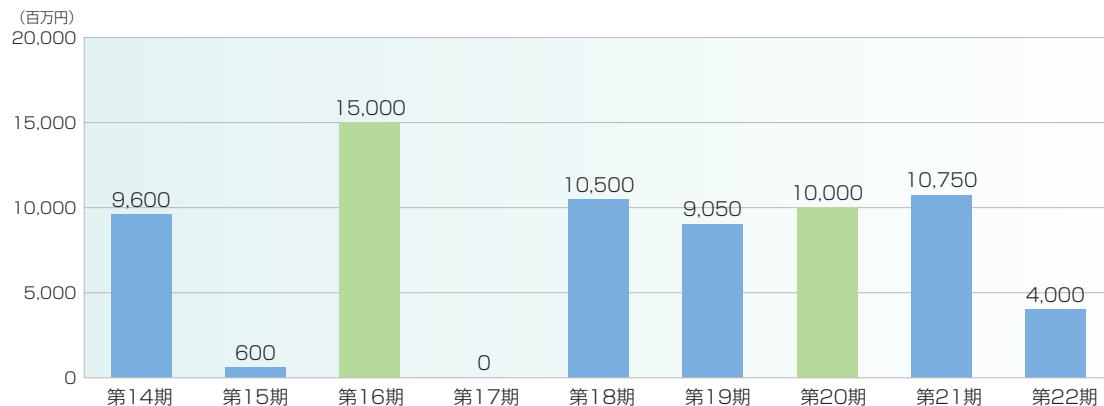
■ 出資総額 — LTV (%)



（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。

有利子負債の返済期日の分散状況

■ 借入金 ■ 投資法人債



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。

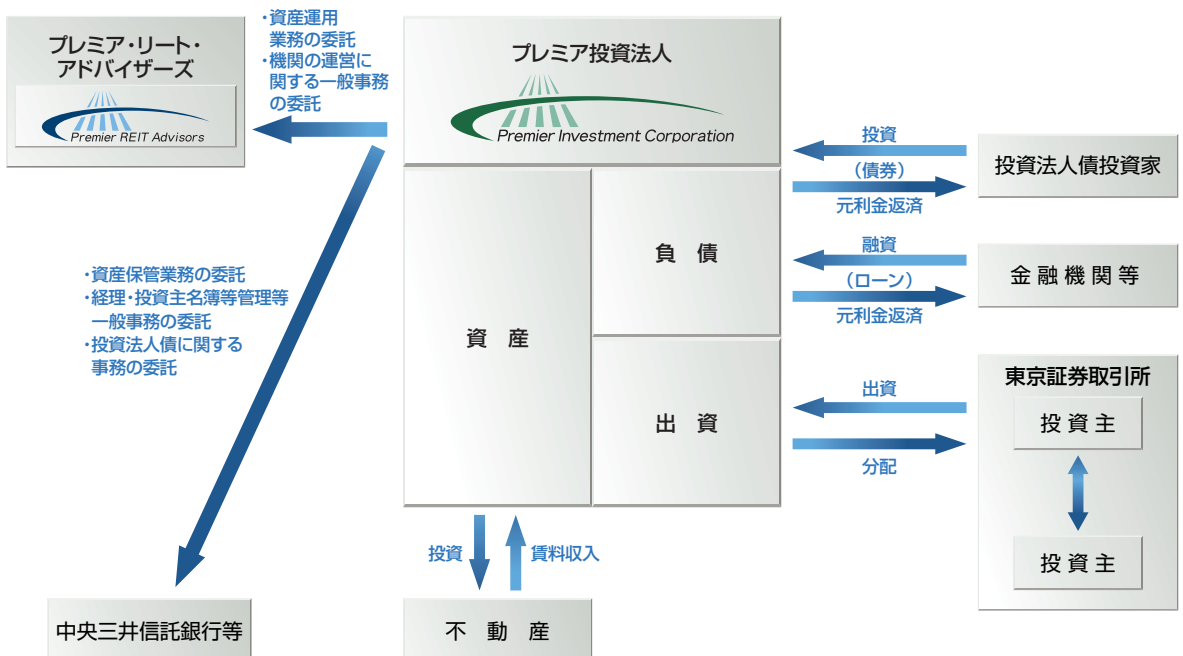
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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。

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

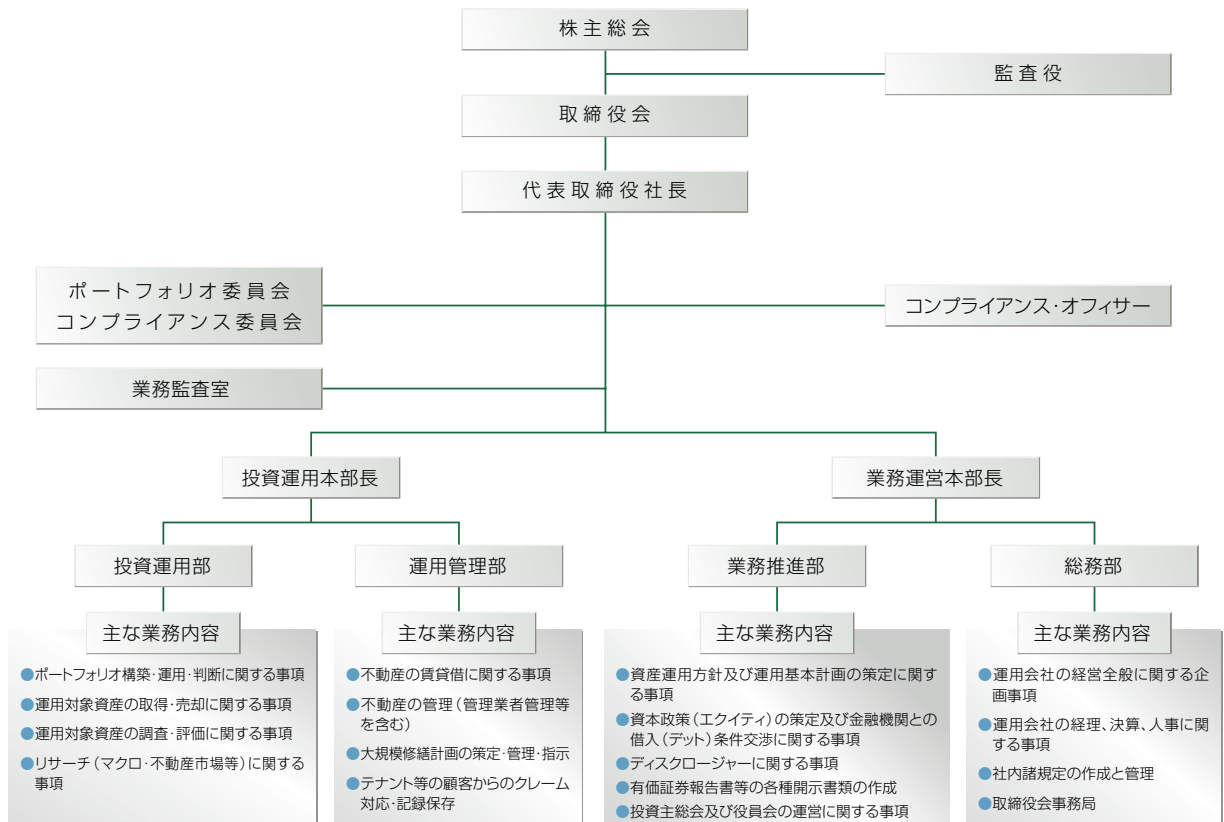
■ 治 革

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4月30日現在)



株主構成

(平成21年6月1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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
営業成績						
営業収益	千円	4,050,380	4,427,815	6,764,587	5,508,964	5,462,513
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(4,050,380)	(4,427,815)	(4,918,656)	(5,508,964)	(5,462,513)
営業費用	千円	2,070,236	2,198,239	2,579,153	2,763,803	2,756,267
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,749,871)	(1,851,646)	(2,110,087)	(2,337,063)	(2,337,182)
営業利益	千円	1,980,144	2,229,575	4,185,434	2,745,161	2,706,245
経常利益	千円	1,655,707	1,807,433	3,743,755	2,209,054	2,144,429
当期純利益 (a)	千円	1,654,668	1,805,946	3,742,755	2,207,687	2,143,393
財産等の状況 (期末日現在)						
総資産額 (b)	千円	107,017,911	117,374,309	138,160,716	149,485,112	147,430,632
(対前期比)	%	(+2.0)	(+9.7)	(+17.7)	(+8.2)	(△1.4)
有利子負債額	千円	48,700,000	58,400,000	58,900,000	71,500,000	69,500,000
純資産額 (c)	千円	53,089,538	53,240,839	72,688,121	71,153,011	71,088,753
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.3)	(+36.5)	(△2.1)	(△0.1)
出資総額	千円	51,434,852	51,434,852	68,945,312	68,945,312	68,945,312
分配の状況						
分配総額 (d)	千円	1,654,645	1,805,934	3,742,797	2,207,651	2,143,396
配当性向 (注1)(d)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口数 (e)	口	101,400	101,400	131,400	131,400	131,400
1口当たり純資産額 (c)/(e)	円	523,565	525,057	553,182	541,499	541,010
1口当たり分配金額 (d)/(e)	円	16,318	17,810	28,484	16,801	16,312
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,318)	(17,810)	(28,484)	(16,801)	(16,312)
(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)	1.6 (3.2)	2.9 (5.9)	1.5 (3.0)	1.4 (2.9)
純資産利益率 (注3)	%	3.1 (6.3)	3.4 (6.7)	5.9 (11.9)	3.1 (6.1)	3.0 (6.1)
純資産比率 (c)/(b)	%	49.6	45.4	52.6	47.6	48.2
(対前期比増減)		(△0.9)	(△4.2)	(+7.2)	(△5.0)	(+0.6)
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	千円	2,958,049	3,294,650	3,633,286	4,086,140	4,034,434

(注1) 配当性向については、小数第一位未満を切捨て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9期は会計計算期間181日、第10期は同184日、第11期は同182日、第12期は同184日、第13期は同181日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しています。

(注4) 賃貸NOI：(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(賃貸物件にかかる減価償却費に限ります。)

2 当期の資産の運用の経過

A. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「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4月30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13期末（平成21年4月30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、千葉県の下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12期まで12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、世界的な金融危機の深刻な影響が広く実体経済に波及し、急速な景気後退に見舞われました。海外経済の悪化による輸出の大幅な減少と国内景気の悪化による内需の減退は企業収益を大幅に圧迫し、設備投資も大幅に減少しました。雇用や所得環境が厳しさを増す中で個人消費も低迷しており、住宅投資の減少に繋がっています。

b. 不動産市場においては、世界的な信用収縮を契機として国内外の資金調達環境が悪化、各種投資資金が縮小するとともに、実体経済の悪化で不動産に対する実需も減退するなど不動産価格の下落要因が重なりました。

国土交通省が平成21年3月に発表した同年1月1日時点の公示地価によりますと、全国平均の地価水準は住宅地、商業地で平成18年以来3年ぶりに上昇から下落に転じるなど、全ての用途で下落となりました。東京・大阪・名古屋の三大都市圏においては、景気の悪化や新築分譲マンションの販売不振、資金調達環境の悪化に伴う不動産に対する需要の減退等を背景に住宅地・商業地ともに、近年高い上昇を示した中心部を含めて大半の地点で下落しました。

特に、本投資法人の主要な投資エリアである東京圏では商業地が平均で前年比 $\Delta 6.1\%$ と 12.2% の高い上昇となった前回から大きく下落に転じ、住宅地でも平均で前年比 $\Delta 4.4\%$ と前回の 5.5% から下落に転じました。

その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においても、近年、下落幅が縮小し続けてきました住宅地、商業地ともに下落幅が拡大に転じています。

こうした地価動向は、急速に進む景気後退や金融環境悪化による不動産の賃借・購入需要の減退及びリート等の投資主体による換金売りといった諸要因が特に大都市圏で重なった結果と考えられます。

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

<オフィスビル>

賃貸市場においては、景気悪化を背景に賃貸面積の縮小や賃料の安い物件への移転を進めるテナントが増加しています。東京都区部におけるオフィスビルは大型の新築物件を中心に空室率の上昇が顕著となったほか、中小型物件においても需要の減退が顕在化しています。

売買市場においては、投資ファンドを初めとした買い手に対する金融機関の与信姿勢が後退し、新たな貸出の減少に加えて既存の貸出も圧縮する傾向にあるなど、資金調達環境の悪化に伴って売買取引が大幅に減少するとともに、不動産価格の下落傾向が顕著になっています。

<レジデンス>

賃貸市場においては、東京都区部への人口流入が続くなど、潜在的に底堅い需要があるものの、景気悪化の影響が一部の高額物件を中心に顕在化しました。高額物件に限らず、一般的に賃料水準は弱含んでおり、高い稼働率を維持するには周辺相場に見合った賃料設定の見直しが必要な状況となっています。

売買市場においてはオフィスビル以上に買い手が限定された状態にあり、その一方では資金手当てを目的とした売り急ぎも見られることから、売買取引が大幅に減少する中で、売買価格は下落傾向を示しています。

Ⅱ. 資産運用報告

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4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル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165,543.69㎡、テナント数は2,288名、用途別の投資比率はオフィスビルが46.4%、レジデンスが53.6%となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成21年4月30日現在でオフィスビルが98.1%（前期末比△0.3%）、レジデンスが91.4%（同△0.2%）となっています。

C. 資金調達の概要等

a. 当期において本投資法人は、手元資金により平成20年11月18日付けで長期借入金1,000百万円（注1）、平成21年3月27日付けで短期借入金1,000百万円を返済（注2）しました。

（注1）平成15年11月18日に借入を行った長期借入金（シリーズ2タームローン）の期日弁済であり、返済先は次のとおりです。

株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行に対して各250百万円。

なお、シリーズ2タームローンの当初借入元本は9,400百万円ですが、平成19年11月30日付けで6,400百万円、平成20年2月29日付けで2,000百万円、総額8,400百万円について期限前返済しています。

（注2）平成20年3月27日に株式会社みずほ銀行より借り入れた短期借入金の期日返済です。

この結果、平成21年4月30日現在の有利子負債総額は69,500百万円（短期借入金9,600百万円、長期借入金34,900百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債25,000百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は86.2%となりました。

b. 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) (注)	Baa1 (注)

(注) 平成21年4月21日付けでムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは本投資法人の発行体格付け等を下記のとおり変更したことを発表しました。

・発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）A3（安定的）→Baa1（安定的）

・債券の格付けA3→Baa1

（格付機関の見解）

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの見解によると今回の引下げは、本投資法人の現在の総資産有利子負債比率（約48%）が、従来のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、との懸念を反映したものであるとしています。

また、「安定的」との格付け見通しは、本投資法人の保守的な負債管理（①長期借入比率が高いこと ②期限分散が図られていること ③固定金利建ての借入比率が高いこと等）から、今後の事業環境の悪化による更なる信用力への影響が比較的管理しやすいとの見方を反映したものであるとしています。その他の懸念としては、コミットメントラインを含めた手元流動性が限定的であること等を挙げています。

（本投資法人の見解）

本書の日付現在の総資産有利子負債比率は、資本マーケットの環境悪化等からやや高止まりの水準にはありますが、本投資法人が運用レンジとして設定している水準内にとどまっており、取引金融機関からも懸念を表明された事実はありませんので、必ずしも注視すべき程の高水準とは認識していません。

但し、現行水準を更に上昇させる投資行動については慎重に検討し対応する方針です。また、手元流動性については運用効率の観点から、極力、圧縮する方針で運用してきた経緯がありますが、今後については、一部保有物件売却も視野に入れて活動していく予定です。

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5,462百万円、営業利益2,706百万円、経常利益2,144百万円、当期純利益は2,143百万円を計上しました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を16,312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	グリーンシュアオプションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 平成15年11月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社(現日興シティグループ証券株式会社)に対して新投資口の割当てを行いました。

(注5) 1口当たり発行価格677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
最高	1,050,000円	1,190,000円	770,000円	585,000円	354,000円
最低	682,000円	710,000円	505,000円	170,000円	157,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,312円としました。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
当期純利益	1,654,668千円	1,805,946千円	3,742,755千円	2,207,687千円	2,143,393千円
利益留保額	41千円	53千円	11千円	47千円	44千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,654,645千円 (16,318円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,654,645千円 (16,318円)	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)
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、政府主導による大規模な景気対策や金融政策が推進され、景気の底割れを回避する努力が進められていますが、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の下振れ懸念を背景に、輸出の減少や設備投資の縮小による企業収益の悪化、更には雇用の大幅な調整が懸念されるなど、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稼働率維持のためには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。

レジデンスについては、潜在需要が底堅いものの、景気後退による個人、法人各テナントの所得水準の低迷を背景として、全般的に弱含みで推移するものと思われます。

A. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6：4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします（東京経済圏における現在の取得環境としては、新規物件の供給が限定的なオフィスビルに比べ、近年はレジデンスにおいて安定的な新規物件の供給が確保されてきたため、第1期末時点で概ね8：2であった上記比率が第13期末では概ね5：5となっています。新規取得を進められる環境においては、オフィスビルの取得機会も引き続き積極的に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. 新規物件の取得（外部成長）について

- a. 金融環境の動向に適切に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ってまいります。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

本投資法人は投資対象不動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。

上記の他に財務戦略上の観点、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投資対象不動産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

- a. テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- b. 賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- c. 物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

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。

なお、第14期（自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）中にリファイナンスの必要がある有利子負債（短期借入金 総額96億円）については、全て平成21年5月22日付で借換えを終えています。（詳細は、後記6「決算後に生じた重要な事実 資金の借入について」をご参照下さい。）

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いく方針です。

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日（平成21年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資金の借入について

本投資法人は、平成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。

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。

- ・借入金額3,480百万円について
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
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
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

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		(平成19年4月30日現在)	(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)
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	131,400口	131,400口	131,400口
出資総額		51,434百万円	51,434百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円
投資主数		8,031人	7,555人	10,305人	10,252人	10,713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)
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,212	9.29
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	11,069	8.42
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	5,517	4.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,417	3.36
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	4,369	3.32
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	4,339	3.30
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	3,664	2.78
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	3,082	2.34
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A	2,136	1.62
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
合計		52,855	40.22

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第二位未満切捨てにより表示しています。

3 役員等に関する事項

当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	松澤 宏	—	4,800
監督役員	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士	2,100
	玉澤健児	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士	2,100
会計監査人 (注1)	あらた監査法人 (注2)	—	8,500

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

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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12期(平成20年10月31日現在)		第13期(平成21年4月30日現在)	
			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	39,987	26.8	39,825	27.0
		レジデンス	59,993	40.1	59,569	40.4
	東京23区	オフィス	14,531	9.7	14,467	9.8
		レジデンス	14,332	9.6	14,231	9.7
	周辺都市部	オフィス	9,252	6.2	9,205	6.2
		レジデンス	-	-	-	-
小計			138,098	92.4	137,299	93.1
預金・その他資産(注3)			11,386	7.6	10,130	6.9
資産総額計			149,485 (138,098)(注4)	100.0 (92.4)(注4)	147,430 (137,299)(注4)	100.0 (93.1)(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12期につき5,163百万円、第13期につき5,196百万円、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12期95.8%、第13期96.7%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	8,231	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	7,542	13,092.43 (注2)	11,447.68 (注2)	87.4 (注2)	6.4	レジデンス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,007	6,973.52	6,973.52	100.0	5.5	オフィス
D22	ルネ新宿御苑タワー	6,726	6,555.04	6,110.88	93.2	3.8	レジデンス
A1	ランディック新橋ビル	6,362	5,593.24	5,593.24	100.0	4.8	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,681	15,064.82 (注3)	15,043.72 (注3)	99.9 (注3)	9.6	オフィス
A8	YS海岸ビル	5,181	5,947.12	5,396.47	90.7	3.2	オフィス
A4	KN渋谷3	5,036	5,824.31	5,824.31	100.0	5.0	オフィス
D7	ホームウッドビル	5,033	5,793.93	5,556.72	95.9	3.0	レジデンス
D1	パークアクシス四谷ステージ	4,911	6,732.18	6,451.66	95.8	3.1	レジデンス
合 計		61,713	78,449.36	75,270.97	95.9	50.9	

(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。

Ⅱ. 資産運用報告

3 不動産等組入資産明細

A. 平成21年4月30日現在、本投資法人が保有する信託受益権に係るオフィスビル及びレジデンスは以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)(注2)
A1	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	8,380	6,362
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	7,007
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	2,420	1,578
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	8,270	5,036
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	6,860	4,603
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	9,330	8,231
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	1,920	1,823
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	5,030	5,181
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	1,670	1,321
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	4,530	4,313
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	3,750	4,555
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	3,630	4,277
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	4,920	3,524
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	8,150	5,681
				79,160	63,498
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	4,790	4,911
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	2,060	2,576
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	962	1,115
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	1,410	1,281
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	1,120	1,013
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	1,630	1,827
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	4,750	5,033
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	4,830	4,405
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	2,050	2,043
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	2,334
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	1,010	901
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	1,720	1,578
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	1,630	1,648
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	2,190	2,280
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	2,020	1,685
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	1,470	1,456
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	1,950	1,951
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	1,380	1,622
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,210	1,568
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	7,450	7,542
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	3,450	4,063
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	5,420	6,726
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	1,010	995
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	993	995
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	1,230	1,496
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	1,390	1,568
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	1,600	1,762
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	1,660	1,801
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	1,280	1,337
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	2,420	2,749
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	1,410	1,524
	レジデンス 小 計			70,195	73,801
	合 計			149,355	137,299

(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1,567千円)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12期(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)				第13期(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)			
		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	262	4.8
A2	ランディック第2新橋ビル	9	100.0	296	5.4	9	100.0	302	5.5
A3	フジビル37	6	100.0	91	1.7	5	82.8	97	1.8
A4	KN渋谷3	2	100.0	276	5.0	2	100.0	272	5.0
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	259	4.7	8	100.0	265	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	66	1.2	4	85.3	60	1.1
A8	YS海岸ビル	15	90.9	208	3.8	15	90.7	177	3.2
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	66	1.2	6	100.0	66	1.2
B2	プレミア東陽町ビル	2	100.0	159	2.9	2	100.0	157	2.9
B3	上野THビル	5	100.0	149	2.7	5	100.0	147	2.7
B4	五反田NTビル(注3)	6	100.0	133	2.4	5	100.0	123	2.3
C1	日総第3ビル	6	95.8	192	3.5	6	95.9	191	3.5
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注4)	46	99.0	541	9.8	47	99.9	522	9.6
	オフィスビル 小計	126	98.4	3,063	55.6	125	98.1	3,007	55.1
D1	パークアクシス四谷ステージ	119/127	93.7	167	3.0	121/127	95.8	167	3.1
D2	パークアクシス明治神宮前(注5)	25/29	88.8	67	1.2	24/29	80.7	54	1.0
D3	サンパレス南麻布	13/13	100.0	40	0.7	10/13	77.9	39	0.7
D4	キャビンアリーナ赤坂	31/32	97.4	47	0.9	29/32	86.6	45	0.8
D5	キャビンアリーナ南青山	29/37	78.7	34	0.6	35/37	95.3	36	0.7
D6	ビューロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.1	1/1	100.0	62	1.1
D7	ホームウッドビル	27/28	95.0	166	3.0	27/28	95.9	162	3.0
D8	六本木グリーンテラス	32/33	97.1	169	3.1	26/33	81.0	150	2.8
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	1.3	1/1	100.0	74	1.4
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	125/135	92.4	96	1.8	127/135	93.0	93	1.7
D11	ラング・タワー京橋(注6)	49/54	91.8	37	0.7	50/54	93.3	34	0.6
D12	プレミアステージ三田慶大前(注7)	46/50	93.1	53	1.0	48/50	96.8	54	1.0
D13	プレミアロッソ	39/44	86.4	54	1.0	41/44	91.9	52	1.0
D14	プレミアブラン代々木公園	51/60	86.3	78	1.4	58/60	96.5	68	1.2
D15	プレミアステージ内神田(注8)	39/45	88.6	66	1.2	38/45	88.5	60	1.1
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注9)	33/37	87.6	45	0.8	35/37	96.5	47	0.9
D17	Walk赤坂	15/19	76.4	61	1.1	19/19	100.0	56	1.0
D18	プレミアステージ芝公園	36/44	81.8	43	0.8	40/44	91.1	46	0.9
D19	MEW	18/21	84.9	38	0.7	20/21	94.6	39	0.7
D20	芝浦アイランド エアタワー(注10)	810/878	91.9	359	6.5	778/878	87.4	349	6.4
D21	ストーリア赤坂	47/50	94.8	92	1.7	41/50	82.8	103	1.9
D22	ルネ新宿御苑タワー(注11)	155/164	92.6	175	3.2	151/164	93.2	205	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	13/14	93.1	35	0.6	12/14	86.9	33	0.6
E3	プレミアグランデ馬込	31/33	93.6	43	0.8	31/33	93.4	46	0.8
E4	プレミアノッツェ祐天寺	31/32	97.6	45	0.8	29/32	89.7	45	0.8
E5	アクロス湯島	63/70	89.7	55	1.0	68/70	97.1	53	1.0
E6	プレミアステージ駒込	75/75	100.0	53	1.0	72/75	95.8	60	1.1
E7	プレミアステージ大塚(注12)	53/59	92.4	45	0.8	53/59	92.4	44	0.8
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	115/126	93.2	77	1.4	113/126	90.8	82	1.5
E9	プレミアステージ両国	39/67	52.1	16	0.3	64/67	94.4	43	0.8
	レジデンス 小計	2,162/2,379	91.6	2,445	44.4	2,163/2,379	91.4	2,454	44.9
	合計	2,288	94.7	5,508	100.0	2,288	94.5	5,462	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ーロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1/1」と記載しています。

(注2) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注3) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(共有持分45%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分27%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 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、本投資法人の保有部分(共有持分23%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注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4月30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	-	-
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	3,536	27,995
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自平成20年7月 至平成21年9月	60,730	32,488	-

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109,897千円であり、当期費用に区分された修繕費138,162千円と合わせ、248,060千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）
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自平成20年7月 至平成21年2月	32,488
櫻岳ビル	東京都千代田区	空調設備等更新工事	自平成20年10月 至平成20年12月	20,055
櫻岳ビル	東京都千代田区	給排水管部材交換工事	自平成20年12月 至平成21年2月	12,734
その他の工事等				44,619
合計				109,897

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
前期末積立金残高	204,158	204,608	227,868	231,563	274,445
当期積立額	450	23,260	17,400	42,882	5,750
当期積立金取崩額	-	-	13,705	-	-
次期繰越額	204,608	227,868	231,563	274,445	280,195

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第12期	第13期
	(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)
(a) 資産運用報酬(注)	226,617千円	224,632千円
(b) 資産保管手数料	13,814千円	13,762千円
(c) 一般事務委託手数料	71,002千円	70,751千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	106,304千円	100,938千円
合計	426,739千円	419,084千円

(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12期33,555千円(第13期は該当なし。)があります。

2 借入状況

第13期の決算期における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成20年3月27日	1,000	—	1.21845	平成21年3月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月22日	2,200	2,200	1.39351	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	2,000	1.39351				
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000	1.39351				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,850	1,850	1.39351				
	株式会社三井住友銀行	平成20年6月30日	1,550	1,550	1.39351	平成21年6月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利
小 計		10,600	9,600						
一年内返済予定の長期借入金(注5)	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	250	—	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
	株式会社りそな銀行		250	—	1.78125				
	株式会社あおぞら銀行		250	—	1.80167				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		250	—	1.80167				
	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3)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行		300	300	1.61875				
小 計		1,600	600						
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4)	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4)	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		3,000	3,000	1.89375				
	住友信託銀行株式会社	平成19年7月31日	2,500	2,500	1.89375	平成23年7月29日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	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	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 7 月31日	1,000	1,000	2.23875	平成25年 7 月31日	期限一括	(注4)	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
	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3)	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					
	小 計			34,300	34,300					
	合 計			46,500	44,500					

(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) 長期借入金の返済に充当するための資金です。

(注4) 短期借入金の返済に充当するための資金です。

(注5) 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13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	605,965	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社(注2) トータルハウジング株式会社 (注3)	307,255(注2) 54,051(注4)	50.7 8.9
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン・コーポレーション	1,200	100.0
レジデンスマーケット調査費	2,800	ケン不動産投資顧問株式会社	1,000	35.7
合計	609,965		363,507	59.6

(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、トータルハウジング株式会社、株式会社ケン・コーポレーション及びケン不動産投資顧問株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) うち、86,023千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、104,546千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日付けでトータルハウジング株式会社はグループ会社である総合地所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以外に当期中にトータルハウジング株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が13,831千円あります。

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

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

経理の状況

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

その他

- 1 金額及び比率の端数処理
本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
- 2 投資法人役員会
当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成20年12月15日	投資口の電子化に係る特別口座管理契約の締結	平成21年1月5日付けで本投資法人発行の投資口が電子化されることに備えて、平成20年12月26日付けで中央三井信託銀行株式会社との間の特別口座管理契約を締結することを承認しました。
平成20年12月15日	投資主名簿等管理事務委託契約の締結	中央三井信託銀行株式会社との間で締結している名義書換事務委託契約を、投資口の電子化等に即した内容に変更する目的で、平成20年12月26日付けで新たに投資主名簿等管理事務委託契約を締結することを承認しました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成21年4月30日)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,025,377		888,608	
信託現金及び信託預金	8,665,388		8,626,290	
営業未収入金	62,417		61,944	
前払費用	91,667		96,028	
未収消費税等	52,700		—	
繰延税金資産	1,177		2,307	
その他	872		632	
流動資産合計	10,899,602	7.3	9,675,811	6.6
固定資産				
有形固定資産				
工具、器具及び備品	145		145	
減価償却累計額	△145		△145	
工具、器具及び備品 (純額)	—		—	
信託建物 ※1	59,415,881		59,519,213	
減価償却累計額	△6,988,477		△7,850,362	
信託建物 (純額)	52,427,404		51,668,850	
信託構築物	1,167,605		1,170,697	
減価償却累計額	△267,669		△303,492	
信託構築物 (純額)	899,935		867,204	
信託工具、器具及び備品	145,214		148,687	
減価償却累計額	△55,126		△66,498	
信託工具、器具及び備品 (純額)	90,087		82,188	
信託土地	82,903,948		82,903,948	
有形固定資産合計	136,321,376	91.2	135,522,193	91.9
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	1,590		1,567	
その他	469		117	
無形固定資産合計	1,779,662	1.2	1,779,287	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	128,524		102,252	
信託差入敷金及び保証金	326,509		326,509	
投資その他の資産合計	465,034	0.3	438,762	0.3
固定資産合計	138,566,073	92.7	137,740,242	93.4
繰延資産				
投資口交付費	19,437		14,577	
繰延資産合計	19,437	0.0	14,577	0.0
資産合計	149,485,112	100.0	147,430,632	100.0

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年10月31日)	構成比 (%)	当 期 (平成21年4月30日)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	558,446		491,061	
短期借入金	10,600,000		9,600,000	
一年内返済予定の長期借入金	1,000,000		600,000	
未払費用	179,673		150,925	
未払分配金	19,722		17,343	
未払法人税等	82		885	
未払事業所税	2,995		5,637	
未払消費税等	—		108,881	
前受金	852,231		828,670	
預り金	55,173		42,145	
流動負債合計	13,268,326	8.9	11,845,550	8.0
固定負債				
投資法人債	25,000,000		25,000,000	
長期借入金	34,900,000		34,300,000	
信託預り敷金及び保証金	5,163,774		5,196,328	
固定負債合計	65,063,774	43.5	64,496,328	43.7
負債合計	78,332,101	52.4	76,341,879	51.8
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	68,945,312	46.1	68,945,312	46.8
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,207,699	1.5	2,143,441	1.5
剰余金合計	2,207,699		2,143,441	
投資主資本合計	71,153,011	47.6	71,088,753	48.2
純資産合計 ※3	71,153,011	47.6	71,088,753	48.2
負債純資産合計	149,485,112	100.0	147,430,632	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 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	百分比 (%)	当 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	百分比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	4,920,670		4,926,767	
その他賃貸事業収入 ※1	588,293		535,746	
営業収益合計	5,508,964	100.0	5,462,513	100.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	2,337,063		2,337,182	
資産運用報酬	226,617		224,632	
役員報酬	9,000		9,000	
資産保管手数料	13,814		13,762	
一般事務委託手数料	71,002		70,751	
会計監査人報酬	7,750		8,500	
その他営業費用	98,554		92,438	
営業費用合計	2,763,803	50.2	2,756,267	50.5
営業利益	2,745,161	49.8	2,706,245	49.5
営業外収益				
受取利息	10,444		6,402	
未払分配金戻入	987		1,237	
雑収入	266		256	
営業外収益合計	11,697	0.2	7,896	0.1
営業外費用				
支払利息	399,907		423,939	
投資法人債利息	141,673		140,326	
投資口交付費償却	4,859		4,859	
その他	1,365		587	
営業外費用合計	547,804	9.9	569,713	10.4
経常利益	2,209,054	40.1	2,144,429	39.3
税引前当期純利益	2,209,054	40.1	2,144,429	39.3
法人税、住民税及び事業税	605	0.0	2,165	0.0
法人税等調整額	762	0.0	△1,129	△0.0
法人税等合計	1,367	0.0	1,035	0.0
当期純利益	2,207,687	40.1	2,143,393	39.2
前期繰越利益	11		47	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,207,699		2,143,441	

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5月1日 至平成20年10月31日)	当 期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30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	3,742,809	2,207,699
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高 ※1	2,207,699	2,143,441
投資主資本合計		
前期末残高	72,688,121	71,153,011
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高 ※1	71,153,011	71,088,753
純資産合計		
前期末残高	72,688,121	71,153,011
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高 ※1	71,153,011	71,088,753

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期 (ご参考) (自平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当期 (自平成20年11月1日 至 平成21年4月30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="1"> <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～10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、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。</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～10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="1"> <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、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。</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～10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	<p>(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p> <p>(2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>																
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。</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、24,429千円です。</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。</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>																

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<p>当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成5年6月17日、平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成6年1月18日、平成19年3月30日改正)を適用しています。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	-

〔貸借対照表に関する注記〕

項 目	期 別 前 期 (ご参考) (平成20年10月31日現在)	当 期 (平成21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	<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 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>
※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)	当 期
	(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)
※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) 4,348,732千円	(賃料) 4,349,972千円
	(共益費) 571,938千円	(共益費) 576,794千円
	計 4,920,670千円	計 4,926,767千円
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	(駐車場使用料) 135,169千円	(駐車場使用料) 132,092千円
	(施設使用料) 31,603千円	(施設使用料) 33,087千円
	(付帯収益) 292,395千円	(付帯収益) 245,128千円
	(その他の雑収入) 129,126千円	(その他の雑収入) 125,436千円
	計 588,293千円	計 535,746千円
	不動産賃貸事業収益合計 5,508,964千円	不動産賃貸事業収益合計 5,462,513千円
	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) 575,414千円	(外注委託費) 605,965千円
	(水道光熱費) 290,604千円	(水道光熱費) 272,395千円
	(公租公課) 249,400千円	(公租公課) 249,389千円
	(損害保険料) 15,274千円	(損害保険料) 14,352千円
	(修繕費) 141,581千円	(修繕費) 138,162千円
	(信託報酬) 54,294千円	(信託報酬) 54,787千円
	(減価償却費) 914,239千円	(減価償却費) 909,103千円
	(その他賃貸事業費用) 96,254千円	(その他賃貸事業費用) 93,026千円
	不動産賃貸事業費用合計 2,337,063千円	不動産賃貸事業費用合計 2,337,182千円
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,171,900千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,125,330千円

〔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)	当 期
	(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)
※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)	当 期
	(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)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
	未払事業税等損金不算入額 1,177千円	未払事業税等損金不算入額 2,307千円
	繰延税金資産合計 1,177千円	繰延税金資産合計 2,307千円
	繰延税金資産の純額 1,177千円	繰延税金資産の純額 2,307千円
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 △39.29%	支払分配金の損金算入額 △39.30%
	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 0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.32%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微です。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<p>(追加情報) 当会計期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しています。この結果、従来の開示対象範囲について、重要な追加はありません。</p> <p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人与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</p> <p>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 -%</p> <p>4. 取引の内容 資金の借入</p> <p>5. 取引の種類別の取引金額 資金の借入にかかる当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たに行った借入や元本の返済は以下のとおりです。また、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。 (借入) 短期借入金 2,200,000千円 借入日 平成20年5月22日 返済期限 平成21年5月22日 長期借入金 2,000,000千円 (注) 借入日 平成20年9月9日 返済期限 平成24年3月9日 (注) 後記の中央三井信託銀行株式会社から平成17年9月9日に借り入れた長期借入金2,000,000千円の期日返済に充当したものです。 (元本の返済) 長期借入金 2,000,000千円 返済日 平成20年9月9日</p> <p>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。</p> <p>7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 資金の借入 長期借入金 7,900,000千円 短期借入金 2,200,000千円</p>	<p>(資産保管会社との取引について)</p> <p>1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>2. 本投資法人与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</p> <p>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 -%</p> <p>4. 取引の内容 資金の借入</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）		当 期 （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）	
1口当たり純資産額	541,499円	1口当たり純資産額	541,010円
1口当たり当期純利益	16,801円	1口当たり当期純利益	16,311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5月1日 至 平成20年10月31日）	当 期 （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）
当期純利益	2,207,687千円	2,143,393千円
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	2,207,687千円	2,143,393千円
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5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
該当事項はありません。	<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

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5月1日 至 平成20年10月31日)	当 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
I 当期末処分利益	2,207,699,347	2,143,441,101
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,207,651,400 (16,801)	2,143,396,800 (16,312)
III 次期繰越利益	<u>47,947</u>	<u>44,301</u>
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。</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2,207,651,400円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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>

独立監査人の監査報告書

平成21年6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 公認会計士
業務執行社員石本貴司 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、プレミア投資法人の平成20年11月1日から平成21年4月30日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

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

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5月1日 至平成20年10月31日）	当 期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,209,054	2,144,429
減価償却費	914,691	909,455
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△10,444	△6,402
未払分配金戻入	△987	△1,237
支払利息	541,580	564,266
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,237	△1,830
未収消費税等の増減額（△は増加）	62,173	52,700
営業未払金の増減額（△は減少）	93,263	△10,001
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	108,881
前受金の増減額（△は減少）	△10,842	△23,561
その他	29,898	△17,951
小 計	3,827,009	3,723,608
利息の受取額	10,444	6,402
利息の支払額	△584,837	△563,297
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,292	204
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,250,324	3,166,918
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	△12,577,198	△166,545
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	396,703	201,072
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△302,063	△168,518
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,482,557	△133,991
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	9,600,000	100,000
長期借入れによる収入	9,000,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△1,100,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△1,000,000
分配金の支払額	△3,735,373	△2,208,793
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,864,626	△4,208,793
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△367,607	△1,175,866
現金及び現金同等物の期首残高	11,058,372	10,690,765
現金及び現金同等物の期末残高※1	10,690,765	9,514,899

（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	前 期	当 期
項 目	(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)
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	前 期	当 期
項 目	(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)
※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20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)
	現金及び預金	現金及び預金
	2,025,377	888,608
	信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
	8,665,388	8,626,290
	現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
	10,690,765	9,514,899

投資口の状況

■ プレミア投資法人：投資口価格の動き

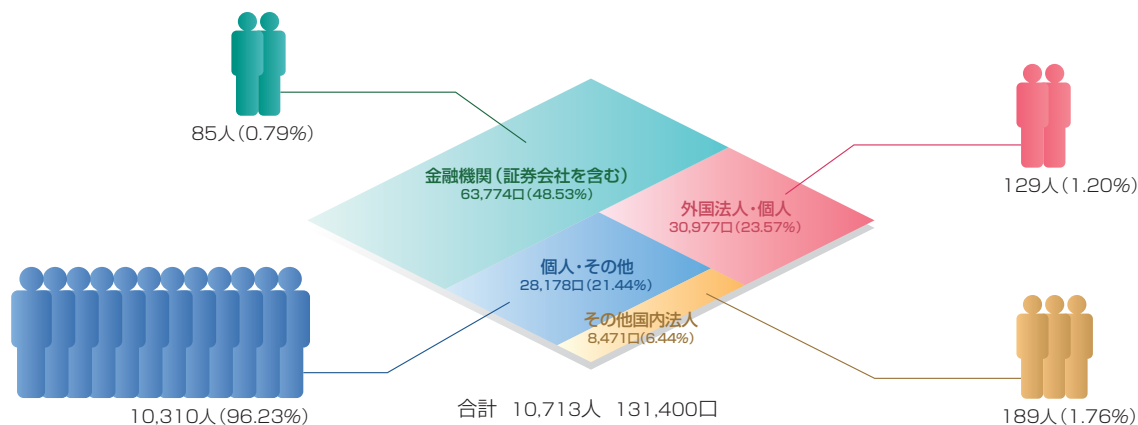
平成21年4月30日終値現在

平成18年11月1日(第9期)から平成21年4月30日(第13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。



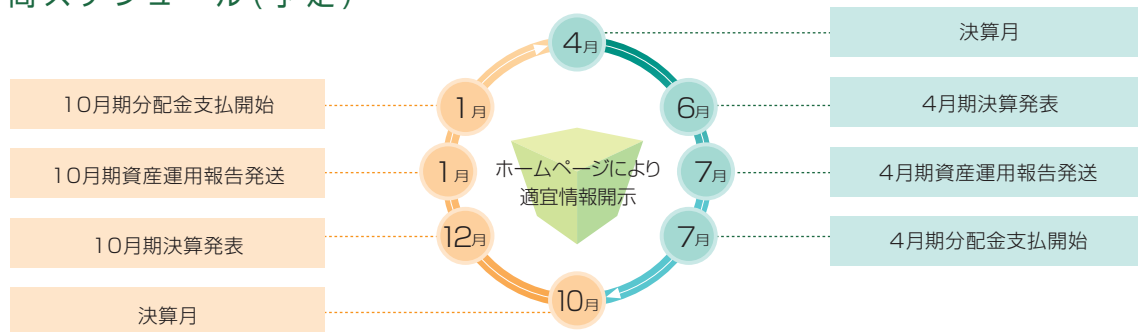
(注) 投資口の価格は、各週末の最終取引日時点の終値ベースで記載しています。

■ 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

本投資法人は今期決算発表に先駆け、ウェブサイトを全面的にリニューアルいたしました。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>



■ 最新情報を一目で確認

直近のニュースリリース、最新ファンドデータ、株価情報など、トップページ上にて一目でご確認いただけます。

■ 情報ページに簡単アクセス

トップページ上のメインメニューより、ウェブサイト内の各情報ページにワンクリックでアクセスいただけます。

■ コンテンツの充実

コンテンツの一層の充実を図りました。さらに表やグラフを多用したことで、データをより視覚的にご覧いただけます。

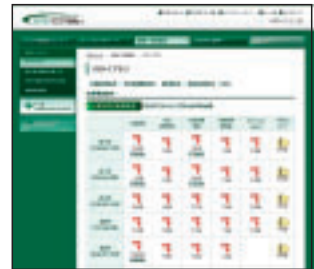
FAQ



パフォーマンスデータ



IRライブラリ



■ 携帯メール配信サービス

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



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

〔投資主様の住所・氏名に使用する文字について〕

投資口の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部、又は一部をほふりが指定した文字、又はカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。この為、投資主様への送付物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

〔分配金の支払に関する通知書について〕

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払する分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務付けられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には年末、又は翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。また、口座振込を指定されている投資主様におきましては分配金支払の際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねます。両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。