

# プレミア投資法人



## 第1期

### 資産運用報告書

自 平成14年5月 2日  
至 平成15年4月30日

投資法人の概要

資産運用報告書

貸借対照表

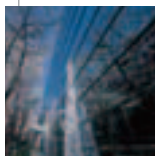
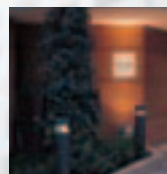
損益計算書

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書

.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

.投資主インフォメーション



プレミア投資法人

東京都港区西麻布一丁目2番7号

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

# 目次

## ご挨拶

### ・投資法人の概要

|                 |    |
|-----------------|----|
| ・決算ハイライト        | 4  |
| ・投資法人の特徴        | 5  |
| ・投資方針           | 5  |
| ・ポートフォリオの状況     | 6  |
| ・投資口の状況         | 7  |
| ・ポートフォリオ分布      | 8  |
| ・ポートフォリオ組入物件の概要 | 10 |
| ・本投資法人の基本的な仕組み  | 17 |
| ・運用会社の概要        | 18 |

### ・資産運用報告書

|               |    |
|---------------|----|
| ・資産運用の概況      | 20 |
| ・投資法人の概況      | 24 |
| ・投資法人の運用資産の状況 | 25 |
| ・保有不動産の資本的支出  | 27 |
| ・費用・負債の状況     | 28 |
| ・期中の売買状況      | 29 |
| ・経理の状況        | 31 |
| ・その他          | 31 |

### ・貸借対照表

### ・損益計算書

### ・金銭の分配に係る計算書

### ・会計監査人の監査報告書

### ・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

### ・投資主インフォメーション

## ご挨拶

投資主の皆様には、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関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、平成14年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場、無事に第1期決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第1期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益2,858百万円、経常利益1,184百万円となり、当期純利益1,182百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり19,910円とさせていただきます。

今後とも、中長期的に安定した運用を心掛けて参ります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



プレミア投資法人  
執行役員  
吉田 和美

## 決算ハイライト

第1期の運用、資産の状況(平成14年5月2日～平成15年4月30日)

### 運用状況

|       | 第1期      |
|-------|----------|
| 営業収益  | 2,858百万円 |
| 営業利益  | 1,441百万円 |
| 経常利益  | 1,184百万円 |
| 当期純利益 | 1,182百万円 |

(注)第1期の計算期間は、平成14年5月2日～平成15年4月30日の364日ですが、本投資法人は、現時点で保有する運用資産13物件のうち11物件(取得価格46,111百万円)を、平成14年9月10日及び9月11日に取得しております。したがって、第1期計算期間中の実質運用期間は約7.7ヶ月です。

### 分配状況

|                        | 第1期      |
|------------------------|----------|
| 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) | 19,910円  |
| 分配金総額                  | 1,182百万円 |
| 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                   | 99.9%    |
| 純資産配当率                 | 4.1%     |

(注)配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

### 財政状態

|           | 第1期       |
|-----------|-----------|
| 総資産額      | 55,751百万円 |
| 純資産額      | 28,569百万円 |
| 純資産比率     | 51.2%     |
| 1口当たり純資産額 | 480,974円  |

(注)期末発行済投資口数 59,400口

## 投資法人の特徴

### ■ 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統合です

本投資法人は、不動産事業を営む株式会社ケンコーボレーションと金融事業を営む中央三井信託銀行株式会社(三井トラストフィナンシャルグループ)が培ってきた高度な専門知識を活かした資産運用を行っております。

#### 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、その経済価値を極大化させ、投資主の皆様にとり最も魅力ある投資商品となるよう価値の最大化を図ります。

#### 機動的、且つ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行と80億円の極度ローンを設定するなど、物件取得にあわせて機動的なファイナンスを実行できる態勢を整えています。また、将来的には安定的な投資口の追加発行等も視野に入れ、ローン・トゥ・バリュウ(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など、健全な財務状態を堅持します。

#### 適時適切な情報開示を心掛けます

投資法人の第1の使命は、適切な経営を行い、投資家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。より多くの投資家の皆様へ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活動を心掛けて参ります。

## 投資方針

### ■ 東京経済圏特化型

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** いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心3区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。

**東京23区** 都心5区を除いた東京都特別区を指します。

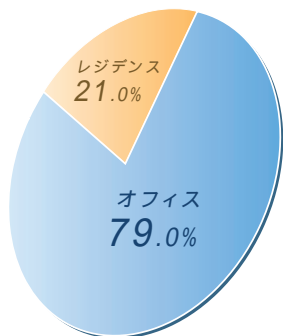
**周辺都市部** 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を指します。

### ■ オフィスとレジデンスの複合型

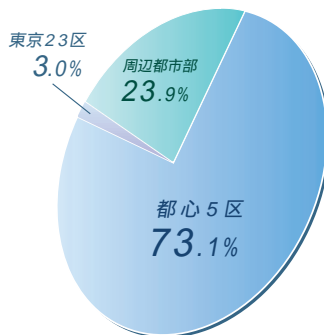
東京経済圏に立地し、オフィス又はレジデンス(住宅)を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に投資を行います。

## ポートフォリオの状況

### 用途別投資比率



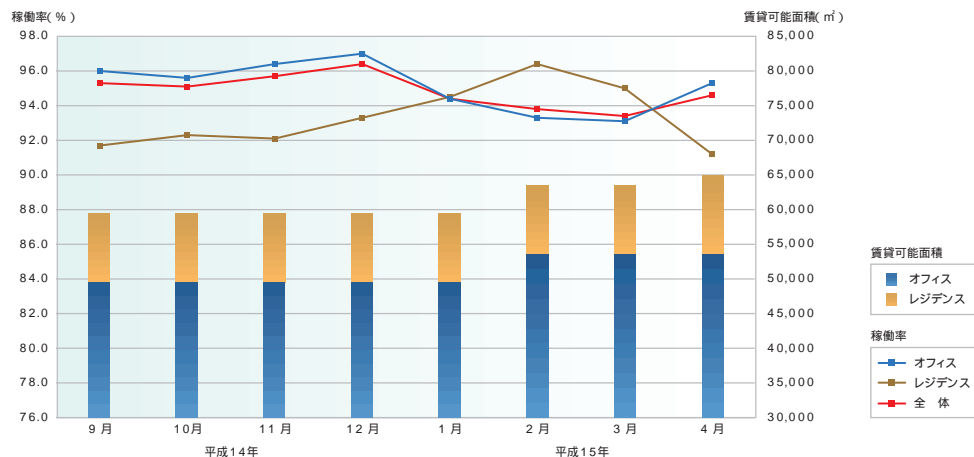
### 地域別投資比率



### 稼働率

|       | 平成14年 |      |      |      | 平成15年 |      |      |      |
|-------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
|       | 9月    | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   |
| オフィス  | 96.0  | 95.6 | 96.4 | 97.0 | 94.4  | 93.3 | 93.1 | 95.3 |
| レジデンス | 91.7  | 92.3 | 92.1 | 93.3 | 94.5  | 96.4 | 95.0 | 91.2 |
| 合計    | 95.3  | 95.1 | 95.7 | 96.4 | 94.4  | 93.8 | 93.4 | 94.6 |

### 稼働率推移表



## 投資口の状況

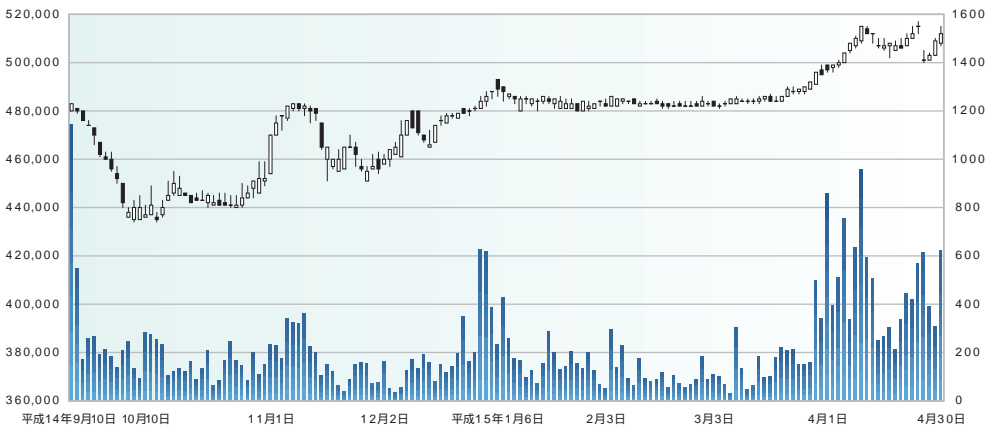
### プレミア投資法人: 投資口価格の動き

平成15年4月30日終値現在

平成14年9月10日( 上場日 )から平成15年4月30日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移( 日単位 )は以下の通りです。

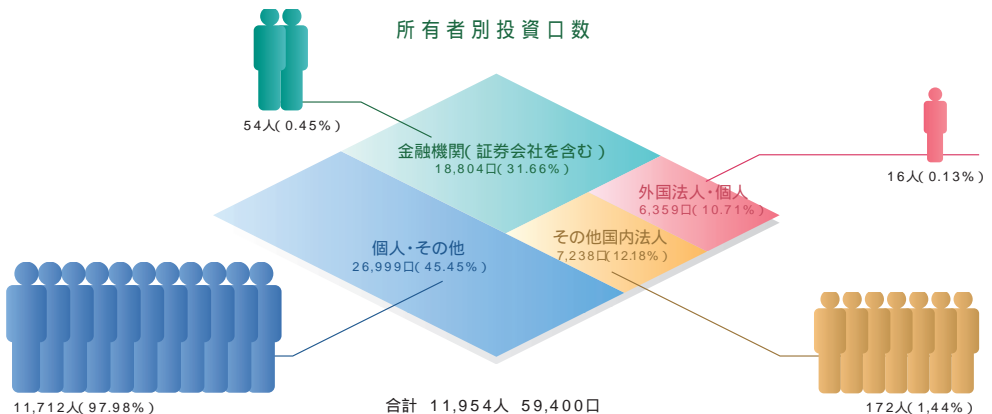
投資口価格( 円 )

売買高( 口 )

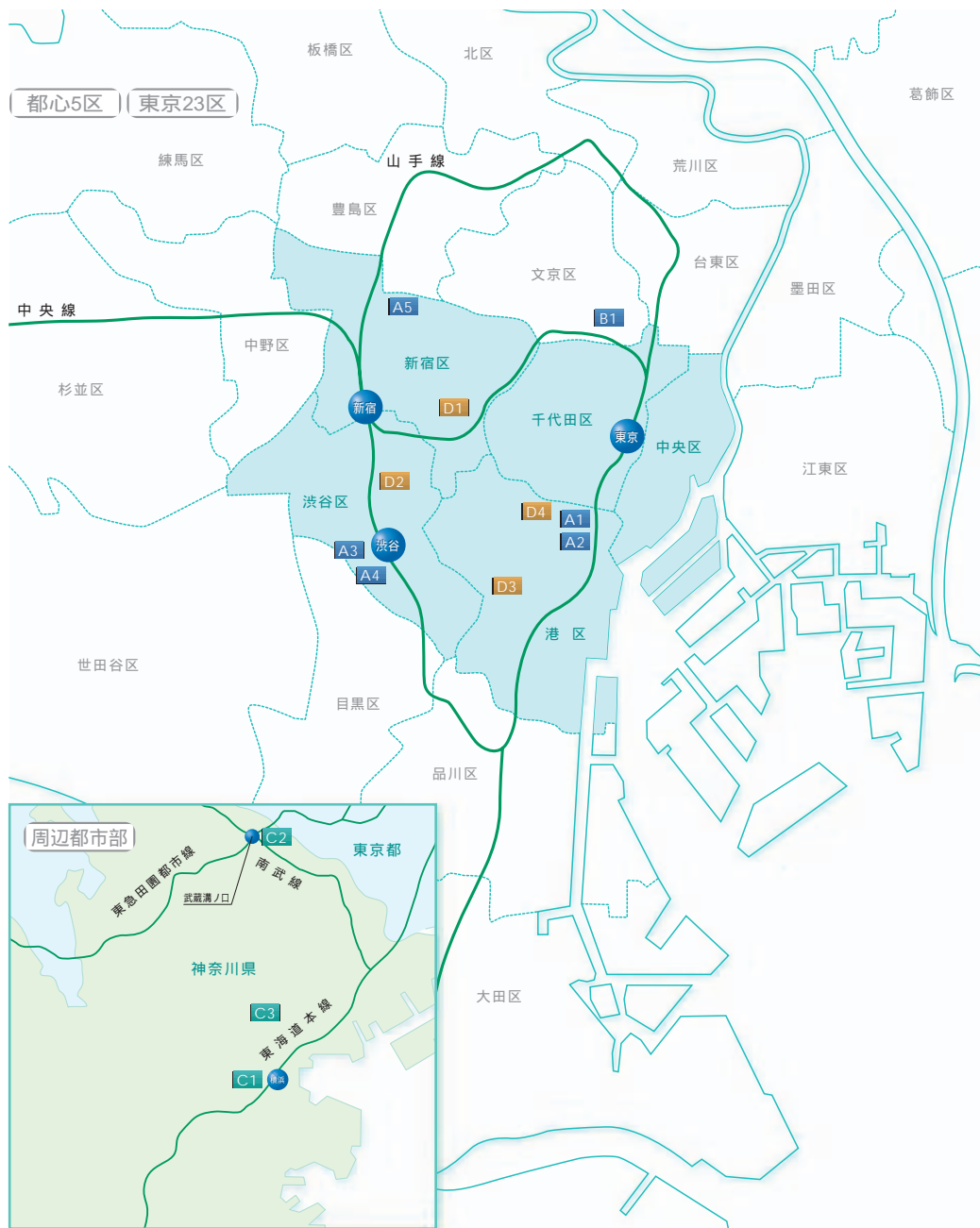


(注)投資口の価格のグラフ中の1本の罫線は、日単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。  
始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高いときは中を白抜き、安いときは中黒で表示しております。

### 所有者別投資主数



# ポートフォリオ分布



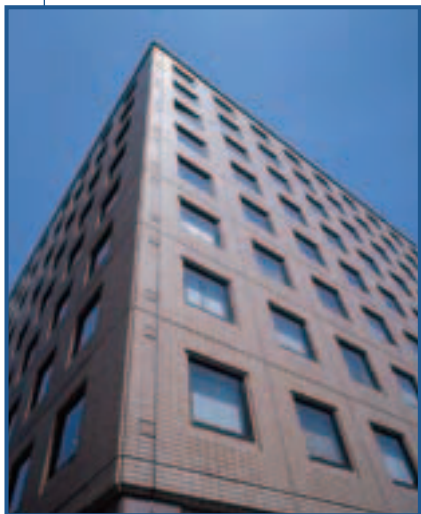


## ポートフォリオ一覧

| 用途    | 地域    | 物件番号 | 物件名              | 所在地            | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |
|-------|-------|------|------------------|----------------|---------------|-------------|
| 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         | 12.9        |
|       |       | A2   | ランディック第2新橋ビル     | 港区西新橋3-7-1     | 7,045         | 14.4        |
|       |       | A3   | フジビル37           | 渋谷区道玄坂1-18-3   | 1,727         | 3.5         |
|       |       | A4   | KN渋谷3            | 渋谷区桜丘町9-8      | 5,348         | 10.9        |
|       |       | A5   | 高田馬場センタービル       | 新宿区高田馬場1-31-18 | 5,118         | 10.4        |
|       | 東京23区 | B1   | IPB御茶ノ水ビル        | 文京区本郷3-3-11    | 1,456         | 3.0         |
|       | 周辺都市部 | C1   | 日総第3ビル           | 横浜市西区北幸2-5-15  | 3,558         | 7.3         |
|       |       | 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         | 13.4        |
|       |       | C3   | NARA BUILDING    | 横浜市港北区新横浜2-2-8 | 1,580         | 3.2         |
|       | 小計    |      |                  |                |               | 38,729      |
| 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         | 10.6        |
|       |       | D2   | パークアクシス明治神宮前     | 渋谷区神宮前1-10-11  | 2,604         | 5.3         |
|       |       | D3   | サンパレス南麻布         | 港区南麻布1-17-5    | 1,150         | 2.3         |
|       |       | D4   | キャビンアリーナ赤坂       | 港区赤坂2-12-23    | 1,330         | 2.7         |
|       | 小計    |      |                  |                |               | 10,292      |
| 合計    |       |      |                  |                | 49,021        | 100.0       |

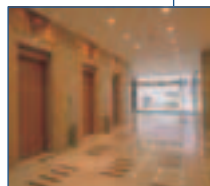
- (注)1 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。  
2 所在地は住居表示を記載しております。  
3. 上記取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。  
4. 投資比率は取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しております。  
5. 投資比率は小数点第2位を四捨五入しております。

## ポートフォリオ組入物件の概要



所在地 東京都港区西新橋3-8-3  
 敷地面積 1,003.27㎡  
 延床面積 6,914.84㎡  
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建  
 建築時期 昭和57年6月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 232日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 306    |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 89     |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 217    |

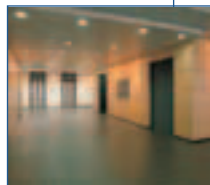


### A1 ランディック新橋ビル



所在地 東京都港区西新橋3-7-1  
 敷地面積 1,400.74㎡  
 延床面積 8,332.65㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建  
 建築時期 昭和53年12月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 232日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 356    |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 101    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 254    |



### A2 ランディック第2新橋ビル



所在地 東京都渋谷区道玄坂1-18-3

敷地面積 435.26㎡

延床面積 2,721.71㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建

建築時期 平成3年6月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 233日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 116    |
| 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) | 73     |



### A3 フジビル37



所在地 東京都渋谷区桜丘町9-8

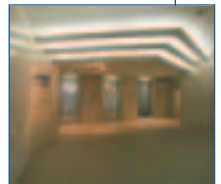
敷地面積 2,327.60㎡

延床面積 7,737.27㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建

建築時期 平成5年2月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 232日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 369    |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 107    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 261    |



### A4 KN渋谷3

## ポートフォリオ組入物件の概要



所在地 東京都新宿区高田馬場1-31-18  
敷地面積 1,556.29㎡  
延床面積 9,906.83㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建  
建築時期 平成4年5月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 232日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 320    |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 145    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 175    |

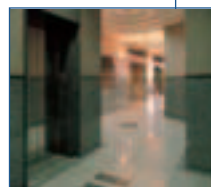


### A5 高田馬場センタービル



所在地 東京都文京区本郷3-3-11  
敷地面積 460.41㎡  
延床面積 2,314.89㎡  
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建  
建築時期 平成4年3月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 232日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 90     |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 32     |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 57     |



### B1 IPB御茶ノ水ビル

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



**所在地** 神奈川県横浜市西区北幸2-5-15  
**敷地面積** 1,440.14㎡  
**延床面積** 7,562.90㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建  
**建築時期** 昭和61年4月

|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 232日  |
| 期末稼働率          | 89.2% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 229   |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 83    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 146   |



## C1 日総第3ビル



**所在地** 神奈川県川崎市高津区坂戸3-2-1  
**敷地面積** 55,362.76㎡(18.4591%)<sup>注1)</sup>  
**延床面積** 83,500.67㎡(27%)<sup>注2)</sup>  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建  
**建築時期** 平成1年7月

(注1) 括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する共有持分割合(27%)を示します。  
(注2) 括弧内の数値は、本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 232日  |
| 期末稼働率          | 94.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 655   |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 406   |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 249   |



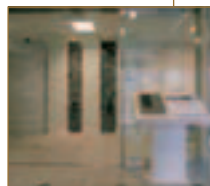
## C2 かながわサイエンスパークR&D棟

## ポートフォリオ組入物件の概要



所在地 東京都新宿区四谷4-15  
敷地面積 1,255.28㎡  
延床面積 8,158.30㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付16階建  
建築時期 平成13年11月

|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 232日  |
| 期末稼働率          | 93.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 235   |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 84    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 151   |



### D1 パークアクシス四谷ステージ



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

|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 232日  |
| 期末稼働率          | 97.9% |
| 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) | 30    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 63    |



### D2 パークアクシス明治神宮前



所在地 東京都港区南麻布1-17-5

敷地面積 677.02㎡

延床面積 2,227.37㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建

建築時期 平成1年11月

|                |        |
|----------------|--------|
| 当期稼働日数         | 233日   |
| 期末稼働率          | 100.0% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 49     |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 32     |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 17     |



### D3 サンパレス南麻布

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 追加取得物件



**所在地** 神奈川県横浜市港北区新横浜2-2-8  
**敷地面積** 700.59㎡  
**延床面積** 5,356.99㎡  
**構造** 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建  
**建築時期** 平成4年3月

|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 64日   |
| 期末稼働率          | 74.8% |
| 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) | 19    |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 10    |

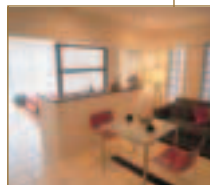


### C3 NARA BUILDING



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

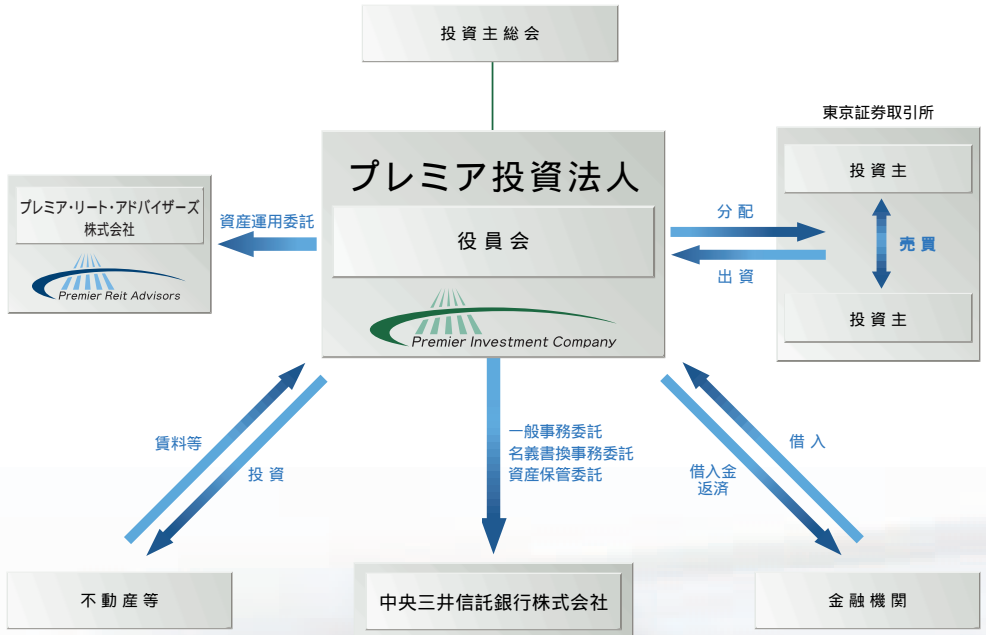
|                |       |
|----------------|-------|
| 当期稼働日数         | 27日   |
| 期末稼働率          | 63.9% |
| 不動産賃貸事業収益(百万円) | 4     |
| 不動産賃貸事業費用(百万円) | 2     |
| 不動産賃貸事業損益(百万円) | 2     |



### D4 キャピンアリーナ赤坂



## 本投資法人の基本的な仕組み



## 運用会社の概要

### ■ 資産運用会社 社長挨拶

プレミア投資法人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。

さて、私どもプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社では、平成14年5月にプレミア投資法人の資産運用について受託させていただきました。その後同年9月には、プレミア投資法人の投資口の上場を果たし、本年4月末まで、資産の取得等実績を積み上げ、上場時の予想を上回る業績となりました。

以下に、プレミア投資法人にかかる平成15年4月期の運用の経緯及び今後の見通しについて、詳しくご報告させていただきます。このような運用実績をあげられることができましたのも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。今後とも変わらぬご支援、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  
久保 健太

### ■ 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15年3月31日現在)

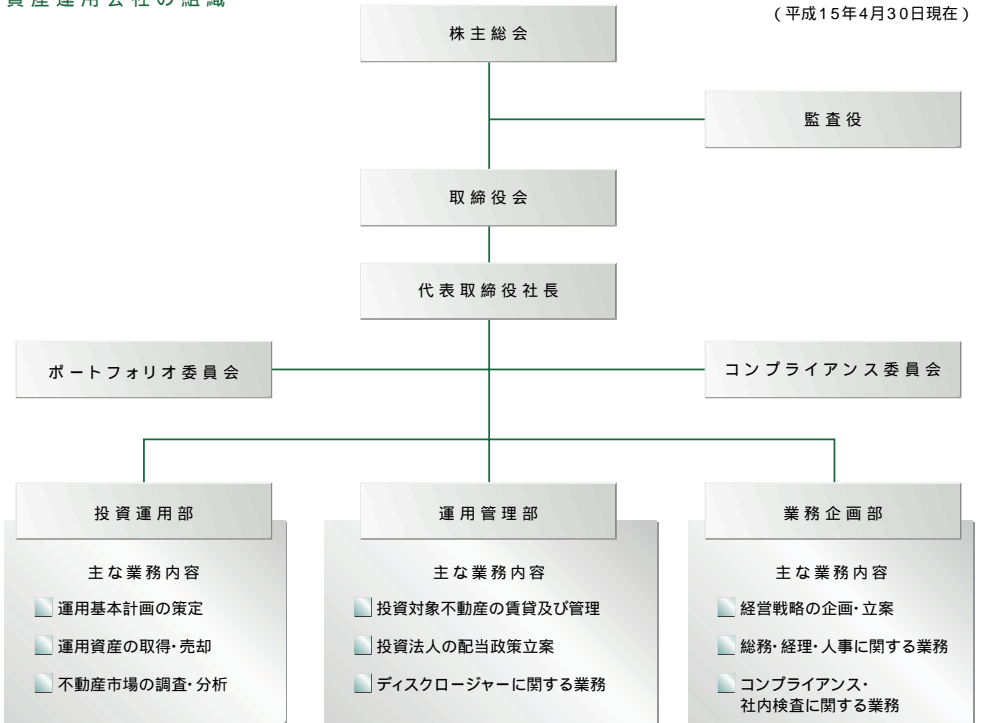
事業内容：投資法人資産運用業



### 沿革

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| 平成13年 7月17日 | プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立 |
| 平成13年 8月31日 | 宅地建物取引業者としての免許取得       |
| 平成13年10月29日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 |
| 平成14年 2月19日 | 投資法人資産運用業の認可取得         |

## 資産運用会社の組織



## 株主構成

| 株主                 | 住所               | 株式数    | 比率     |
|--------------------|------------------|--------|--------|
| 株式会社ケン・コーポレーション    | 東京都港区西麻布一丁目2番7号  | 1,626株 | 27.1%  |
| 日興ビルディング株式会社       | 東京都中央区日本橋兜町6番5号  | 1,080株 | 18.0%  |
| 中央三井アセットマネジメント株式会社 | 東京都港区芝三丁目23番1号   | 600株   | 10.0%  |
| 三井住友海上火災保険株式会社     | 東京都中央区新川二丁目27番2号 | 600株   | 10.0%  |
| その他                |                  | 2,094株 | 34.9%  |
| 合計                 |                  | 6,000株 | 100.0% |

## 資産運用の概況

### 1 営業成績及び財産の状況の推移

| 期                                 |    | 第1期                         |
|-----------------------------------|----|-----------------------------|
| 計算期間                              |    | (自平成14年5月2日<br>至平成15年4月30日) |
| 営業成績                              |    |                             |
| 営業収益                              | 千円 | 2,858,816                   |
| （うち不動産賃貸事業収益）                     | 千円 | (2,858,816)                 |
| 営業費用                              | 千円 | 1,416,881                   |
| （うち不動産賃貸事業費用）                     | 千円 | (1,178,548)                 |
| 営業利益                              | 千円 | 1,441,934                   |
| 経常利益                              | 千円 | 1,184,540                   |
| 当期純利益 (a)                         | 千円 | 1,182,688                   |
| 財産等の状況（期末日現在）                     |    |                             |
| 総資産額 (b)                          | 千円 | 55,751,232                  |
| 有利子負債額                            | 千円 | 23,800,000                  |
| 純資産額 (c)                          | 千円 | 28,569,888                  |
| 出資総額                              | 千円 | 27,387,200                  |
| 分配の状況                             |    |                             |
| 分配総額 (d)                          | 千円 | 1,182,654                   |
| 配当性向 (注4) $(d)/(a)$               | %  | 99.9                        |
| 1口当たり情報                           |    |                             |
| 発行済投資口数 (e)                       | 口  | 59,400                      |
| 1口当たり純資産額 (c)/(e)                 | 円  | 480,974                     |
| 1口当たり分配金額 (d)/(e)                 | 円  | 19,910                      |
| （うち1口当たり利益分配金）                    | 円  | (19,910)                    |
| （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)                     | %  | 2.1 (3.3)                   |
| 純資産利益率 (注3)                       | %  | 4.1 (6.4)                   |
| 純資産比率 (c)/(b)                     | %  | 51.2                        |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注5) | 千円 | 2,150,215                   |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 総資産経常利益率：経常利益 / 期末総資産額

(注3) 純資産利益率：当期純利益 / 期末純資産額

なお、上記(注2)、(注3)ともに第1期の実質的な運用日数233日に基づいて算出した年換算値を( )内に併記しております。

(注4) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

(注5) 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

## 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6月11日関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第18号）。

また本投資法人は、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平成14年9月10日に東京証券取引所に上場しました（銘柄コード8956）。

### B. 投資環境と運用実績

#### a. 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定物件

平成14年9月10日、新投資口発行届出目論見書に「取得予定物件」として記載された11物件のうち、フジビル37及びサンパレス南麻布の2物件（取得価格の合計：2,877百万円）を、また同月11日にはパークアクシス四谷ステージをはじめとする9物件（取得価格の合計：43,234百万円）を取得し、運用を開始しました。

これらの11物件（オフィスビル8棟、レジデンス（住宅）3棟、取得価格の合計：46,111百万円）の取得により、オフィスビルとレジデンスへの用途別の投資比率<sup>(注)</sup>はオフィスビル：80.6%、レジデンス：19.4%、総賃貸可能面積59,459.88㎡、テナント数248（平成15年4月30日現在）となり、本投資法人のポートフォリオの基盤が構築されました。

#### b. 追加取得した物件

国内景気について楽観できない状況下、企業の財務改善や減損会計の導入を見据えた資産売却の動きが活発となっております。このような数多い物件売却情報に対して、本投資法人では、デュー・ディリジェンス（詳細調査）を実施の上、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため、平成15年2月26日にNARA BUILDING II（取得価格1,580百万円）、平成15年4月4日にキャビンアリーナ赤坂（取得価格1,330百万円）の2物件の追加取得を行いました。

上記の結果、平成15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9棟、レジデンス4棟、取得価格の合計49,021百万円、総賃貸可能面積64,900.91㎡、テナント数282となりました。またオフィスビルとレジデンスへの用途別の投資比率はオフィスビル：79.0%、レジデンス：21.0%となりました。

#### c. 保有資産の運用管理

オフィスビルにおいてはランディック新橋ビルで大口のテナント解約（契約上の賃貸面積1,304.40㎡）が発生したものの、営業の強化に努めた結果新規テナントの獲得に成功するとともに、レジデンスにおいても安定した稼働率を維持し、その結果、全不動産の期末稼働率は94.6%と引き続き高い水準を維持しております。

（注）投資比率とは、本投資法人の資産の取得価格の総額に対する当該物件価格の取得価格の比率をいいます。

### C. 資金調達の概要

前述の物件取得に当たっては、上記Aに記載した投資口の追加発行による資金調達のほか、複数の金融機関より借入れを行っております。

平成14年9月11日における9物件購入に際して総額211億円の借入れを行いました（借入期間：平成14年9月11日～平成17年9月9日、固定金利借入100億円、変動金利借入111億円）これらは全額長期借入金とし、財務の安定化を図っております。

また新規物件取得に機動的に対応するため、中央三井信託銀行株式会社と極度ローン契約（借入極度額80億円（上限））を締結いたしました。期中2物件の追加取得に際してこの極度ローンを利用し、27億円の借入れを行っております（借入期間：1年）。

この結果、平成15年4月30日時点での借入れは238億円（内長期借入金は211億円、借入金全体に占める長期借入金比率88.7%）となっております。

### 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2,858百万円、営業利益1,441百万円、経常利益1,184百万円、当期純利益は1,182百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は19,910円といたしました。

### 3 増資等の状況

| 年月日        | 摘要   | 発行済投資口数(口) |        | 出資金総額(百万円) |        | 備考   |
|------------|------|------------|--------|------------|--------|------|
|            |      | 増減         | 残高     | 増減         | 残高     |      |
| 平成14年5月2日  | 私募設立 | 400        | 400    | 200        | 200    | (注1) |
| 平成14年9月10日 | 公募増資 | 59,000     | 59,400 | 27,187     | 27,387 | (注2) |

(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新投資口を発行いたしました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が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1期      |
|---------------------|----------|
| 決算年月                | 平成15年4月  |
| 最高                  | 515,000円 |
| 最低                  | 435,000円 |
| 期初価格 <sup>(注)</sup> | 483,000円 |
| 期末価格                | 512,000円 |

(注) 期初価格は上場日(平成14年9月10日)の終値です。

### 4 分配金等の状況

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末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19,910円といたしました。

| 期                         | 第1期                      |
|---------------------------|--------------------------|
| 計算期間                      | (自平成14年5月2日 至平成15年4月30日) |
| 当期純利益総額                   | 1,182,688千円              |
| 次期繰越利益                    | 34千円                     |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)    | 1,182,654千円<br>(19,910円) |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金) | 1,182,654千円<br>(19,910円) |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)  | - 千円<br>( - 円)           |

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### A. 今後の運用全般の基本方針

本投資法人では、東京経済圏<sup>(注)</sup>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、中長期的な観点から、本投資法人に属する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うこととしております。

(注)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地域をいいます。

- ・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、川崎市を中心とする人口集中地中等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地中等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地中等）の1都3県

### B. 新規物件取得（外部成長）について

- a. 今後のファンド規模の成長過程においてレジデンスの配分を増やし、ポートフォリオとしての収益の安定性をさらに追求していく方針です。
  - ・今後のレジデンスの取得においては、大手デベロッパー、大手総合商社、大手建設会社との提携による計画的な物件の確保、竣工直後であって未だ賃借人のいない物件の取得を積極的に検討してまいります。
  - ・当該物件の所在する地域において運用に長けていると判断されるプロパティ・マネジメント業務受託者の採用などにより不動産利回りの引上げを目指します。
- b. オフィスビル物件の取得に当たっては、築年数が浅く利便性にすぐれ、所在エリアにおいて優位性のあるオフィスビルを選別していきます。
- c. 物件情報の早期入手を図るべく、物件情報の入手先の拡大及び多角化を推進していきます。
- d. 取得に伴う資金調達につきましては、取得時点では機動性を重視した短期借入金を原則としつつ、調達先の多様化及び資金調達の安定性向上に留意し、調達コストの圧縮に努めていきます。

### C. 管理運営（内部成長）について

- a. オフィスのみならずレジデンスも供給過剰から賃貸市況が軟化しつつある状況下で、稼働率の維持向上を最優先課題として取り組みます。
- b. 賃貸借契約については、定期借家契約の導入や中途解約に対する条件を見直すなど、賃貸借契約の長期化、安定化に努めます。
- c. 物件のハード管理面では、いたずらにコスト削減に走ることなく、管理グレードの適正化を基本方針とします。即ち、管理コストの減減を考慮しつつそれぞれの建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行することにより、キャッシュ・フローの最大化を図り、投資主の皆様への還元を最大にするよう努めます。

## 6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人では、決算日（平成15年4月30日）以降、以下の資産を取得することを決定し、公表しております。

### キャピタリーナ南青山

#### (取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
 取得価額 : 1,070百万円  
 取得日 : 平成15年5月8日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日以降平成15年8月31日までの間で売主及び買主が別途合意する日を予定しております。

#### (取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都港区南青山7丁目10番17号  
 用途 : 共同住宅  
 敷地面積 : 210.52㎡  
 建物延床面積 : 1,399.33㎡  
 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建  
 建築時期 : 平成15年2月  
 戸数 : 37戸

### ビュロー紀尾井町

#### (取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
 取得価額 : 1,840百万円  
 取得日 : 平成15年6月16日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日を予定しております。

#### (取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都千代田区平河町2丁目4番4号  
 用途 : 共同住宅  
 敷地面積 : 306.73㎡  
 建物延床面積 : 2,008.55㎡  
 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建  
 建築時期 : 平成14年11月  
 戸数 : 50戸

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

| 項目         | 期別                    |
|------------|-----------------------|
|            | 第1期<br>(平成15年4月30日現在) |
| 発行する投資口の総数 | 2,000,000口            |
| 発行済投資口の総数  | 59,400口               |
| 投資主数       | 11,954人               |

### 2 主な投資主

本投資法人の投資口の総口数の10%以上を所有する投資主はおりません。

| 氏名又は名称                         | 住所                                   | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%) |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------|
| 中央三井信託銀行株式会社                   | 東京都港区芝三丁目33番1号                       | 2,970         | 5.00                   |
| 株式会社山梨中央銀行                     | 甲府市丸の内一丁目20番8号                       | 2,294         | 3.86                   |
| 株式会社常陽銀行                       | 水戸市南町二丁目5番5号                         | 2,054         | 3.45                   |
| 株式会社岩手銀行                       | 盛岡市中央通一丁目2番3号                        | 2,000         | 3.36                   |
| 株式会社ケン・コーポレーション                | 東京都港区西麻布一丁目2番7号                      | 1,710         | 2.87                   |
| 日興シティグループ証券会社                  | 東京都港区赤坂五丁目2番20号                      | 1,673         | 2.81                   |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル          | 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,U.K | 1,603         | 2.69                   |
| ドレスナー・クライノート・ワッサー・スタイン証券会社東京支店 | 東京都港区虎ノ門四丁目1番8号                      | 1,500         | 2.52                   |
| 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                     | 1,198         | 2.01                   |
| 日興ビルディング株式会社                   | 東京都中央区日本橋兜町6番5号                      | 1,041         | 1.75                   |
| 合計                             |                                      | 18,043        | 30.37                  |

(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

### 3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

| 区分   | 氏名   | 主な兼職等                |
|------|------|----------------------|
| 執行役員 | 吉田和美 |                      |
| 監督役員 | 飯沼春樹 | 飯沼総合法律事務所、弁護士        |
|      | 玉澤健児 | 玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士 |

### 4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

| 委託区分             | 氏名又は名称               |
|------------------|----------------------|
| 投資信託委託業者(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          | 中央三井信託銀行株式会社         |

(注)平成14年9月に実施した公募による投資口の追加発行に際し、日興シティグループ証券会社(旧名称、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社)、大和証券エスエムピーシー株式会社、藍澤證券株式会社、極東証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、平岡証券株式会社(平成14年10月1日藍澤證券株式会社と合併。存続会社は藍澤證券株式会社です。)、あさひリテール証券株式会社を投資口の募集に関する一般事務受託者として選任いたしました。公募完了により、平成15年4月30日現在委託業務は終了しております。



# 投資法人の運用資産の状況

## 1 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類    | 地域等            | 用途    | 保有総額（百万円）      | 対総資産比率（％）   |
|----------|----------------|-------|----------------|-------------|
| 信託不動産    | 都心5区           | オフィス  | 25,735         | 46.2        |
|          |                | レジデンス | 10,590         | 19.0        |
|          | 東京23区<br>周辺都市部 | オフィス  | 1,457          | 2.6         |
|          |                | オフィス  | 11,672         | 20.9        |
| 小 計      |                |       | 49,456         | 88.7        |
| 預金・その他資産 |                |       | 6,295          | 11.3        |
| 資産総額計    |                |       | 55,751(49,456) | 100.0(88.7) |

(注1) 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権に投資しており、決算日時点において、かかる信託受益権を保有しております。

(注2) 保有総額は、決算日時点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格）によっております。

(注3) ( )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おります。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2,813百万円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は93.7%となります。

(注4) 本投資法人は、外貨建資産を保有しておりません。

## 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              | 帳簿価格<br>(百万円) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡)      | 稼働率<br>(%) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率(%) | 主たる<br>用途 |
|------|----------------------|---------------|-------------------|------------------|------------|--------------------------|-----------|
| A1   | ランディック新橋ビル           | 6,373         | 5,593.24          | 5,593.24         | 100.0      | 10.7                     | オフィス      |
| A2   | ランディック第2新橋ビル         | 7,066         | 6,962.30          | 6,962.30         | 100.0      | 12.5                     | オフィス      |
| A3   | フジビル37               | 1,748         | 1,905.52          | 1,905.52         | 100.0      | 4.1                      | オフィス      |
| A4   | KN渋谷3                | 5,404         | 5,824.31          | 5,824.31         | 100.0      | 12.9                     | オフィス      |
| A5   | 高田馬場センタービル           | 5,142         | 6,302.81          | 6,302.81         | 100.0      | 11.2                     | オフィス      |
| B1   | IPB御茶ノ水ビル            | 1,457         | 2,178.65          | 2,178.65         | 100.0      | 3.2                      | オフィス      |
| C1   | 日総第3ビル               | 3,577         | 5,507.96          | 4,915.63         | 89.2       | 8.0                      | オフィス      |
| C2   | かながわサイエンス<br>パークR&D棟 | 6,499         | 15,168.55<br>(注)  | 14,255.54<br>(注) | 94.0       | 22.9                     | オフィス      |
| C3   | NARA BUILDING II     | 1,596         | 4,063.01          | 3,038.52         | 74.8       | 1.0                      | オフィス      |
| 小 計  |                      | 38,866        | 53,506.35         | 50,976.52        | 95.3       | 86.6                     |           |
| D1   | パークアクシス四谷ステージ        | 5,342         | 6,732.18          | 6,263.47         | 93.0       | 8.3                      | レジデンス     |
| D2   | パークアクシス明治神宮前         | 2,682         | 1,706.94          | 1,670.47         | 97.9       | 3.3                      | レジデンス     |
| D3   | サンパレス南麻布             | 1,193         | 1,577.42          | 1,577.42         | 100.0      | 1.7                      | レジデンス     |
| D4   | キャビンアリーナ赤坂           | 1,372         | 1,378.02          | 880.23           | 63.9       | 0.2                      | レジデンス     |
| 小 計  |                      | 10,590        | 11,394.56         | 10,391.59        | 91.2       | 13.4                     |           |
| 合 計  |                      | 49,456        | 64,900.91         | 61,368.11        | 94.6       | 100.0                    |           |

(注) かながわサイエンスパークR&D棟の本投資法人の保有持分（共有持分27%）を示しています。

### 3 不動産等組入資産明細

平成15年4月30日現在、本投資法人が保有するオフィス・レジデンス（不動産を主な信託財産とする信託受益権）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<br>(百万円) |
|------|------------------|----------------------|-------|-----------------|
| 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 | 6,390           |
| 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 | 7,000           |
| 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 | 1,740           |
| A4   | KN渋谷3            | 東京都渋谷区桜丘町9番8号        | 信託受益権 | 6,040           |
| A5   | 高田馬場センタービル       | 東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号  | 信託受益権 | 5,100           |
| 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 | 1,440           |
| C1   | 日総第3ビル           | 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号  | 信託受益権 | 3,520           |
| C2   | かながわサイエンスパークR&D棟 | 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号  | 信託受益権 | 6,550           |
| C3   | NARA BUILDINGⅡ   | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 | 信託受益権 | 1,580           |
| 小計   |                  |                      |       | 39,360          |
| D1   | パークアクセス四谷ステージ    | 東京都新宿区四谷四丁目15        | 信託受益権 | 5,280           |
| D2   | パークアクセス明治神宮前     | 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号   | 信託受益権 | 2,570           |
| D3   | サンパレス南麻布         | 東京都港区南麻布一丁目17番5号     | 信託受益権 | 1,050           |
| 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 | 1,360           |
| 小計   |                  |                      |       | 10,260          |
| 合計   |                  |                      |       | 49,620          |

(注) 期末算定価額は、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、本投資法人は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作成の報告書による）を記載しております。（百万円未満を切捨てております。）

本投資法人が投資するオフィス・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1期（自平成14年5月2日至平成15年4月30日） |                |                       |                      |
|------|------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
|      |                  | テナント総数<br>期末時点(件)          | 稼働率期末時点<br>(%) | 不動産賃貸事業収益<br>期間中(百万円) | 対総不動産賃貸事業<br>収益比率(%) |
| A1   | ランディック新橋ビル       | 9                          | 100.0          | 306                   | 10.7                 |
| A2   | ランディック第2新橋ビル     | 7                          | 100.0          | 356                   | 12.5                 |
| A3   | フジビル37           | 8                          | 100.0          | 116                   | 4.1                  |
| A4   | KN渋谷3            | 2                          | 100.0          | 369                   | 12.9                 |
| A5   | 高田馬場センタービル       | 7                          | 100.0          | 320                   | 11.2                 |
| B1   | IPB御茶ノ水ビル        | 6                          | 100.0          | 90                    | 3.2                  |
| C1   | 日総第3ビル           | 7                          | 89.2           | 229                   | 8.0                  |
| C2   | かながわサイエンスパークR&D棟 | 41                         | 94.0           | 655                   | 22.9                 |
| C3   | NARA BUILDINGⅡ   | 12                         | 74.8           | 29                    | 1.0                  |
| 小計   |                  | 99                         | 95.3           | 2,474                 | 86.6                 |
| D1   | パークアクセス四谷ステージ    | 120/127(注1)                | 93.0           | 235                   | 8.3                  |
| D2   | パークアクセス明治神宮前(注2) | 28/29(注1)                  | 97.9           | 93                    | 3.3                  |
| D3   | サンパレス南麻布         | 13/13(注1)                  | 100.0          | 49                    | 1.7                  |
| D4   | キャビンアリーナ赤坂       | 22/32(注1)                  | 63.9           | 4                     | 0.2                  |
| 小計   |                  | 183/201                    | 91.2           | 383                   | 13.4                 |
| 合計   |                  | 282                        | 94.6           | 2,858                 | 100.0                |

(注1) テナント総数は入居者数/総戸数を示しております。またマスターリース契約が締結されておりますので、転借入の数を入居者数としております。

(注2) パークアクセス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画が含まれています。

### 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15年4月30日現在同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な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 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、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。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

| 不動産等の名称          | 所在地     | 目的                         | 予定期間                     | 工事予定金額（百万円） |       |       |
|------------------|---------|----------------------------|--------------------------|-------------|-------|-------|
|                  |         |                            |                          | 総額          | 当期支払額 | 既支払総額 |
| かながわサイエンスパークR&D棟 | 神奈川県川崎市 | 照明器具<br>安定器交換工事<br>(2707ア) | 自 平成15年 7月<br>至 平成15年12月 | 13.5        | -     | -     |

### 2 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、当期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58.1百万円であり、当期費用に区分された修繕費50.4百万円と併せ、108.6百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称          | 所在地     | 目的                 | 期間                     | 支出金額（百万円） |
|------------------|---------|--------------------|------------------------|-----------|
| かながわサイエンスパークR&D棟 | 神奈川県川崎市 | 外壁シーリング<br>打替・補修工事 | 自 平成14年9月<br>至 平成15年2月 | 23.4      |
| その他の工事           |         |                    |                        | 34.6      |
| 合 計              |         |                    |                        | 58.1      |

### 3 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

（単位：百万円）

| 項目       | 期別 | 第1期                               |
|----------|----|-----------------------------------|
|          |    | （自 平成14年 5月 2日<br>至 平成15年 4月 30日） |
| 前期末積立金残高 |    | -                                 |
| 当期積立額    |    | 143                               |
| 当期積立金取崩額 |    | -                                 |
| 次期繰越額    |    | 143                               |

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用の明細

| 項目           | 第1期                      |  |
|--------------|--------------------------|--|
|              | (自平成14年5月2日 至平成15年4月30日) |  |
| (a) 資産運用報酬   | 115,216千円                |  |
| (b) 資産保管委託報酬 | 6,324千円                  |  |
| (c) 一般事務委託報酬 | 50,048千円                 |  |
| (d) 役員報酬     | 18,000千円                 |  |
| (e) その他費用    | 48,744千円                 |  |
| 合計           | 238,333千円                |  |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、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128,497千円が  
あります。

### 2 借入状況

決算日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

| 区分    | 借入先                   | 借入日        | 前期末<br>残高 | 当期末<br>残高 | 平均利率(%)<br>(注2) | 返済期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要                   |
|-------|-----------------------|------------|-----------|-----------|-----------------|------------|----------|------|----------------------|
|       |                       |            |           |           |                 |            |          |      |                      |
| 短期借入金 | 中央三井信託<br>銀行株式会社      | 平成15年2月26日 | -         | 1,400     | 1.49750         | 平成16年2月26日 | 期限<br>一括 | (注1) | 有担保・<br>無保証・<br>変動金利 |
|       | 中央三井信託<br>銀行株式会社      | 平成15年4月4日  | -         | 1,300     | 1.47000         | 平成16年4月2日  |          |      |                      |
|       | 小計                    |            | -         | 2,700     |                 |            |          |      |                      |
| 長期借入金 | 中央三井信託<br>銀行株式会社      | 平成14年9月10日 | -         | 3,500     | 0.98153         | 平成17年9月9日  | 期限<br>一括 | (注1) | 有担保・<br>無保証・<br>変動金利 |
|       | 株式会社<br>りそな銀行<br>(注3) | 平成14年9月10日 | -         | 5,000     | 0.98153         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 住友信託銀行<br>株式会社        | 平成14年9月10日 | -         | 1,500     | 0.98153         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 中央三井信託<br>銀行株式会社      | 平成14年9月10日 | -         | 1,100     | 1.28153         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 中央三井信託<br>銀行株式会社      | 平成14年9月10日 | -         | 5,500     | 1.12250         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 住友信託銀行<br>株式会社        | 平成14年9月10日 | -         | 1,500     | 1.12250         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 住友生命保険<br>相互会社        | 平成14年9月10日 | -         | 3,000     | 1.12250         | 平成17年9月9日  |          |      |                      |
|       | 小計                    |            | -         | 21,100    |                 |            |          |      |                      |
| 合計    |                       | -          | 23,800    |           |                 |            |          |      |                      |

(注1) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 平均利率は借入先金融機関毎の借入利率(加重平均)を表示しております。

(注3) 借入先である旧りそな銀行は、平成15年3月1日に分割・合併を行いりそな銀行となっております。

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等の売買及び売買総額並びに取引の状況

(単位:百万円)

| 物件番号 | 不動産等の名称          | 取得         |        | 譲渡    |      |      |      |
|------|------------------|------------|--------|-------|------|------|------|
|      |                  | 取得年月日      | 取得価格   | 譲渡年月日 | 譲渡価額 | 帳簿価額 | 売却損益 |
| A1   | ランディック新橋ビル       | 平成14年9月11日 | 6,341  | -     | -    | -    | -    |
| A2   | ランディック第2新橋ビル     | 平成14年9月11日 | 7,045  | -     | -    | -    | -    |
| A3   | フジビル37           | 平成14年9月10日 | 1,727  | -     | -    | -    | -    |
| A4   | KN渋谷3            | 平成14年9月11日 | 5,348  | -     | -    | -    | -    |
| A5   | 高田馬場センタービル       | 平成14年9月11日 | 5,118  | -     | -    | -    | -    |
| B1   | IPB御茶ノ水ビル        | 平成14年9月11日 | 1,456  | -     | -    | -    | -    |
| C1   | 日総第3ビル           | 平成14年9月11日 | 3,558  | -     | -    | -    | -    |
| C2   | かながわサイエンスパークR&D棟 | 平成14年9月11日 | 6,556  | -     | -    | -    | -    |
| C3   | NARA BUILDING II | 平成15年2月26日 | 1,580  | -     | -    | -    | -    |
|      | 小計               |            | 38,729 |       |      |      |      |
| D1   | パークアクシス四谷ステージ    | 平成14年9月11日 | 5,208  | -     | -    | -    | -    |
| D2   | パークアクシス明治神宮前     | 平成14年9月11日 | 2,604  | -     | -    | -    | -    |
| D3   | サンパレス南麻布         | 平成14年9月10日 | 1,150  | -     | -    | -    | -    |
| D4   | キャビンアリーナ赤坂       | 平成15年4月4日  | 1,330  | -     | -    | -    | -    |
|      | 小計               |            | 10,292 |       |      |      |      |
|      | 合計               |            | 49,021 |       |      |      |      |

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

(注2) 当期取得した全物件とも、当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

### 2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

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

### 3 特定資産の価格等の調査

A. 調査を行った者の名称 中央青山監査法人

B. 価格調査の結果

| 物件番号 | 不動産等の名称          | 取得年月日      | 取得価格<br>(百万円) | 特定資産の調査価格<br>(百万円) |
|------|------------------|------------|---------------|--------------------|
| A1   | ランディック新橋ビル       | 平成14年9月11日 | 6,341         | 6,450              |
| A2   | ランディック第2新橋ビル     | 平成14年9月11日 | 7,045         | 7,050              |
| A3   | フジビル37           | 平成14年9月10日 | 1,727         | 1,740              |
| A4   | KN渋谷3            | 平成14年9月11日 | 5,348         | 5,980              |
| A5   | 高田馬場センタービル       | 平成14年9月11日 | 5,118         | 5,100              |
| B1   | IPB御茶ノ水ビル        | 平成14年9月11日 | 1,456         | 1,450              |
| C1   | 日総第3ビル           | 平成14年9月11日 | 3,558         | 3,570              |
| C2   | かながわサイエンスパークR&D棟 | 平成14年9月11日 | 6,556         | 6,670              |
| C3   | NARA BUILDING II | 平成15年2月26日 | 1,580         | 1,620              |
|      | 小計               |            | 38,729        | 39,630             |
| D1   | パークアクシス四谷ステージ    | 平成14年9月11日 | 5,208         | 5,220              |
| D2   | パークアクシス明治神宮前     | 平成14年9月11日 | 2,604         | 2,600              |
| D3   | サンパレス南麻布         | 平成14年9月10日 | 1,150         | 1,150              |
| D4   | キャビンアリーナ赤坂       | 平成15年4月4日  | 1,330         | 1,360              |
|      | 小計               |            | 10,292        | 10,330             |
|      | 合計               |            | 49,021        | 49,960             |

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 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)を記載しております。

C. 調査の方法 上記調査価格は、独立鑑定評価額です。当該評価額の算定に当たり、収益還元法と原価法を使用しております。また、信託財産を特定するために必要な事項については、本投資法人の提出した資料と照合し、一致しました。

## 4 利害関係人等との取引状況等

### A. 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりとなっております。

| 区 分             | 利害関係人等との取引の内訳（注1） |                           |               |                          |
|-----------------|-------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|
|                 | 買付額等<br>（百万円）     | うち利害関係人からの買付額<br>（百万円）（%） | 売付額等<br>（百万円） | うち利害関係人への売付額<br>（百万円）（%） |
| 総 額             | 49,021            | 1,467（3.0）                | -             | -                        |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 |                   |                           |               |                          |
| ケンプラススリー株式会社    |                   | 1,467（3.0）                | -             | -                        |
| 合 計             |                   | 1,467（3.0）                | -             | -                        |

### B. 利害関係人等への支払手数料等の金額

| 区 分           | 支払手数料<br>総額 A（千円） | 利害関係人等との取引の内訳（注1）      |           | B / A<br>（%） |
|---------------|-------------------|------------------------|-----------|--------------|
|               |                   | 支払先                    | 支払額 B（千円） |              |
| 建物管理委託報酬      | 115,132           | アール・イー・アセット・マネジメント株式会社 | 48,063    | 41.7         |
| レジデンスマーケット調査費 | 400               | ケン不動産投資顧問株式会社          | 400       | 100.0        |

（注1）利害関係人等とは、投資法人及び投資法人に関する法律施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に特定資産の売買取引又は支払手数料の支払実績のあるケンプラススリー株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社及びケン不動産投資顧問株式会社について記載しております。

（注2）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等であるアール・イー・アセット・マネジメント株式会社を経由して第三者に対し建物管理委託費等として62,602千円を支払っております。

## 5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）は、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

Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益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 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おります。

### 2 お知らせ

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。

|                                | 件名                                | 概要   |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 平成14年5月15日                     | 資産運用委託契約締結の件                      | 本投資法人の資産運用を、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しました。   |
| 平成14年5月15日                     | 資産保管委託契約締結の件                      | 本投資法人の資産保管に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。  |
| 平成14年5月15日                     | 一般事務委託契約締結の件                      | 本投資法人の一般事務の一部を中央三井信託銀行株式会社に委託しました。   |
| 平成14年9月2日                      | 投資口の募集に係る一般事務委託契約(引受契約)締結の件       | 新投資口の追加発行において、引受会社(日興シティグループ証券会社他10社(注))に本投資口の募集に関する事務を委託しました。   |
| 平成14年9月10日<br>及び<br>平成14年9月11日 | タームローン契約及び極度ローン契約の締結並びにこれらに係る担保設定 | 信託受益権の購入を目的とする金融機関からの借入を行うため、タームローン1契約、タームローン2契約及び極度ローン基本契約並びにこれらに係る信託受益権質権設定契約及び停止条件付抵当権設定契約を、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行(旧名称、株式会社あさひ銀行)、住友信託銀行株式会社、住友生命相互会社と締結しました。 |

(注) 引受会社は、主幹事会社である日興シティグループ証券会社(旧名称:日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社)の他、大和証券エスエムピーシー株式会社、藍澤證券株式会社、極東証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばき証券株式会社、平岡証券株式会社(平成14年10月1日藍澤證券株式会社と合併。存続会社は藍澤證券株式会社です。)、あさひりてい証券株式会社であります。

## 貸借対照表

(単位：千円)

| 科 目          | 期 別 | 第1期(平成15年4月30日現在) |            |
|--------------|-----|-------------------|------------|
|              |     | 金 額               | 構成比(%)     |
| (資産の部)       |     |                   |            |
| Ⅰ 流動資産       |     |                   |            |
| 現金及び預金       |     | 979,479           |            |
| 信託現金及び信託預金   | 1   | 4,289,996         |            |
| 営業未収入金       |     | 38,470            |            |
| 前払費用         |     | 49,490            |            |
| 未収消費税等       |     | 845,030           |            |
| 繰延税金資産       |     | 678               |            |
| 流動資産合計       |     | 6,203,146         | 11.1       |
| Ⅱ 固定資産       |     |                   |            |
| 1. 有形固定資産    |     |                   |            |
| 信託建物         | 1   | 18,693,337        |            |
| 減価償却累計額      |     | 449,624           | 18,243,713 |
| 信託構築物        | 1   | 342,546           |            |
| 減価償却累計額      |     | 19,932            | 322,614    |
| 信託器具備品       | 1   | 1,175             |            |
| 減価償却累計額      |     | 391               | 783        |
| 信託土地         | 1   |                   | 30,889,156 |
| 有形固定資産合計     |     | 49,456,268        | 88.7       |
| 2. 無形固定資産    |     |                   |            |
| その他の無形固定資産   |     | 3,690             |            |
| 信託その他の無形固定資産 | 1   | 720               |            |
| 無形固定資産合計     |     | 4,411             | 0.0        |
| 3. 投資その他の資産  |     |                   |            |
| 差入敷金保証金      |     | 10,126            |            |
| 長期前払費用       |     | 28,418            |            |
| 投資その他の資産合計   |     | 38,544            | 0.1        |
| 固定資産合計       |     | 49,499,224        | 88.8       |
| Ⅲ 繰延資産       |     |                   |            |
| 創業費          |     | 48,862            |            |
| 繰延資産合計       |     | 48,862            | 0.1        |
| 資 産 合 計      |     | 55,751,232        | 100.0      |



(単位：千円)

| 科 目               | 期 別 | 第1期（平成15年4月30日現在） |        |
|-------------------|-----|-------------------|--------|
|                   |     | 金 額               | 構成比（%） |
| <b>（負債の部）</b>     |     |                   |        |
| <b>I 流動負債</b>     |     |                   |        |
| 営 業 未 払 金         |     | 190,865           |        |
| 未 払 費 用           |     | 42,484            |        |
| 短 期 借 入 金 1       |     | 2,700,000         |        |
| 未 払 法 人 税 等       |     | 2,524             |        |
| 未 払 事 業 所 税       |     | 1,542             |        |
| 前 受 金             |     | 315,611           |        |
| 預 り 金             |     | 14,908            |        |
| 流動負債合計            |     | 3,267,936         | 5.9    |
| <b>II 固定負債</b>    |     |                   |        |
| 長 期 借 入 金 1       |     | 21,100,000        |        |
| 信 託 預 り 敷 金 保 証 金 |     | 2,813,407         |        |
| 固定負債合計            |     | 23,913,407        | 42.9   |
| 負 債 合 計           |     | 27,181,344        | 48.8   |
| <b>（出資の部） 4</b>   |     |                   |        |
| <b>I 出資総額</b>     |     |                   |        |
| 出 資 総 額 2         |     | 27,387,200        | 49.1   |
| <b>II 剰余金</b>     |     |                   |        |
| 当 期 未 処 分 利 益     |     | 1,182,688         |        |
| 剰余金合計             |     | 1,182,688         | 2.1    |
| 出 資 合 計           |     | 28,569,888        | 51.2   |
| 負 債 ・ 出 資 合 計     |     | 55,751,232        | 100.0  |

## 損益計算書

(単位：千円)

| 科 目          | 期 別 | 第1期<br>(自平成14年5月2日<br>至平成15年4月30日) |         |
|--------------|-----|------------------------------------|---------|
|              |     | 金 額                                | 百分比 (%) |
| 経常損益の部       |     |                                    |         |
| I 営業損益の部     |     |                                    |         |
| 1. 営業収益      |     |                                    |         |
| 賃貸事業収入       | 1   | 2,492,734                          |         |
| その他の賃貸事業収入   | 1   | 366,081                            |         |
| 2. 営業費用      |     |                                    |         |
| 賃貸事業費用       | 1   | 1,178,548                          |         |
| 資産運用報酬       |     | 115,216                            |         |
| 役員報酬         |     | 18,000                             |         |
| 資産保管委託報酬     |     | 6,324                              |         |
| 一般事務委託報酬     |     | 50,048                             |         |
| 会計監査人報酬      |     | 3,967                              |         |
| その他の費用       |     | 44,776                             |         |
| 営業利益         |     |                                    | 49.6    |
| II 営業外損益の部   |     |                                    |         |
| 1. 営業外収益     |     |                                    |         |
| 受取利息         |     | 30                                 |         |
| 2. 営業外費用     |     |                                    |         |
| 支払利息         |     | 163,422                            |         |
| 新投資口発行費      |     | 7,635                              |         |
| 投資口公開関連費用    |     | 74,151                             |         |
| 創業費償却        |     | 12,215                             |         |
| 経常利益         |     |                                    | 9.0     |
| 税引前当期純利益     |     | 1,184,540                          | 41.4    |
| 法人税、住民税及び事業税 |     | 2,530                              | 0.1     |
| 法人税等調整額      |     | 678                                |         |
| 当期純利益        |     | 1,182,688                          | 41.4    |
| 当期末処分利益      |     | 1,182,688                          |         |

## 〔重要な会計方針〕

| 項目                         | 期別<br>第1期<br>(自平成14年5月2日 至 平成15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<br/>定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用<br/>定額法を採用しております。</p>   | 信託建物 | 3年～46年 | 信託構築物 | 3年～17年 | 信託器具備品 | 3年 |
| 信託建物                       | 3年～46年   |      |        |       |        |        |    |
| 信託構築物                      | 3年～17年   |      |        |       |        |        |    |
| 信託器具備品                     | 3年   |      |        |       |        |        |    |
| 2. 繰延資産の処理方法               | <p>創業費<br/>5年間で均等額を償却しております。</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<br/>保有する信託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、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おります。</p> <p>なお、不動産また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の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、134,064千円であります。</p>  |      |        |       |        |        |    |
| 4. その他財務諸表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<br/>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おります。</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別掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地</li> <li>③ 信託その他の無形固定資産</li> <li>④ 信託預り敷金保証金</li> </ol> <p>(2) 新投資口発行費<br/>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成14年9月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成14年9月10日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,132,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,132,800千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> |      |        |       |        |        |    |

## 〔注記事項〕

### (貸借対照表関係)

| 期 別                                  | 第 1 期<br>(平成15年4月30日現在)   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| 項 目                                  |   |  |
| 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務            | 担保に供している資産は次のとおりです。<br>信託現金及び信託預金<br>信託建物<br>信託構築物<br>信託器具備品<br>信託土地<br>信託その他の無形固定資産<br>(合 計) | 4,088,289千円<br>16,685,235千円<br>285,555千円<br>783千円<br>29,516,287千円<br>720千円<br>50,576,871千円 |
|                                      | 担保を付している債務は次のとおりです。<br>短期借入金<br>長期借入金<br>(合 計)  | 2,700,000千円<br>21,100,000千円<br>23,800,000千円  |
| 2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数               | 発行する投資口の総数<br>発行済投資口数   | 2,000,000口<br>59,400口  |
| 3. 投資口1口当たりの純資産額                     |   | 480,974円   |
| 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 |   | 50,000千円   |

### (損益計算書関係)

| 期 別             | 第 1 期<br>(自平成14年5月2日 至 平成15年4月30日)   |  |
|-----------------|--|--|
| 項 目             |  |  |
| 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>(賃料)<br>(共益費)<br>計<br>その他の賃貸事業収入<br>(駐車場使用料)<br>(施設使用料)<br>(付帯収益)<br>(その他の雑収入)<br>計<br>不動産賃貸事業収益合計   | 1,985,767千円<br>506,966千円<br>2,492,734千円<br>79,557千円<br>24,799千円<br>245,425千円<br>16,299千円<br>366,081千円<br>2,858,816千円 |
|                 | B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>(外注委託費)<br>(水道光熱費)<br>(公租公課)<br>(損害保険料)<br>(修繕費)<br>(信託報酬)<br>(減価償却費)<br>(その他の賃貸事業費用)<br>不動産賃貸事業費用合計 | 340,221千円<br>241,108千円<br>25,579千円<br>12,882千円<br>50,494千円<br>25,659千円<br>469,948千円<br>12,653千円<br>1,178,548千円       |
|                 | C. 不動産賃貸事業損益(A - B)  | 1,680,267千円  |

## (税効果会計関係)

| 項 目  | 期 別               | 第 1 期                    |        |
|--|-------------------|--------------------------|--------|
|  |                   | (自平成14年5月2日 至平成15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)          |                          |        |
|  | 未払事業税等損金不算入額      |                          | 678千円  |
|  | 繰延税金資産合計          |                          | 678千円  |
|  | 繰延税金資産の純額         |                          | 678千円  |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | 法定実効税率            |                          | 39.39% |
|  | (調整)              |                          |        |
|  | 支払分配金の損金算入額       |                          | 39.32% |
|  | その他               |                          | 0.09%  |
|  | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 |                          | 0.16%  |

## (重要な後発事象)

| 項 目       | 期 別 | 第 1 期   |  |
|-----------|-----|---|--|
|           |     | (自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)  |  |
| 資産の取得について |     | <p>決算日(平成15年4月30日)以降、以下の資産を取得することを決定し、公表しております。</p> <p>[キャビンアリーナ南青山]</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権<br/> 取得価額 : 1,070百万円<br/> 取得日 : 平成15年5月8日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日以降平成15年8月31日までの間で売主及び買主が別途合意する日を予定しております。</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都港区南青山7丁目10番17号<br/> 用 途 : 共同住宅<br/> 敷地面積 : 210.52㎡<br/> 建物延床面積 : 1,399.33㎡<br/> 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建<br/> 建築時期 : 平成15年2月<br/> 戸 数 : 37戸</p> <p>[ビュロー紀尾井町]</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権<br/> 取得価額 : 1,840百万円<br/> 取得日 : 平成15年6月16日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日を予定しております。</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都千代田区平河町2丁目4番4号<br/> 用 途 : 共同住宅<br/> 敷地面積 : 306.73㎡<br/> 建物延床面積 : 2,008.55㎡<br/> 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建<br/> 建築時期 : 平成14年11月<br/> 戸 数 : 50戸</p> |  |

## 金銭の分配に係る計算書

| 期 別                          | 第 1 期<br>(自平成14年5月2日 至平成15年4月30日) |
|------------------------------|-----------------------------------|
| I 当期末処分利益                    | 1,182,688,831円                    |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 1,182,654,000円<br>(19,910円)       |
| III 次期繰越利益                   | <u>34,831円</u>                    |

## 分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第14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おります。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59,400口の整数倍の最大値となる1,182,654,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## 独立監査人の監査報告書

平成15年6月17日

プレミア投資法人  
役員会 御中

中央青山監査



代表社員 公認会計士  
関年社員

田中俊之



関年社員 公認会計士

大畑 茂



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、プレミア投資法人の平成14年5月2日から平成15年4月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書(会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書(会計に関する部分に限る。)について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

## 後発事象

資産の取得に関する後発事象が資産運用報告書に記載されている。

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

| 科 目                     | 期 別 | 第1期                             |
|-------------------------|-----|---------------------------------|
|                         |     | （自平成14年5月2日 至平成15年4月30日）<br>金 額 |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |     |                                 |
| 税引前当期純利益                |     | 1,184,540                       |
| 減価償却費                   |     | 470,489                         |
| 受取利息                    |     | 30                              |
| 支払利息                    |     | 163,422                         |
| 営業未収入金の増加・減少額           |     | 38,470                          |
| 未収消費税等の増加・減少額           |     | 845,030                         |
| 創業費の増加・減少額              |     | 48,862                          |
| 営業未払金の増加・減少額            |     | 190,865                         |
| 前受金の増加・減少額              |     | 315,611                         |
| その他                     |     | 5,816                           |
| 小 計                     |     | 1,398,352                       |
| 利息の受取額                  |     | 30                              |
| 利息の支払額                  |     | 188,211                         |
| 法人税等の支払額                |     | 6                               |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        |     | 1,210,164                       |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |     |                                 |
| 信託有形固定資産の取得による支出        |     | 49,926,216                      |
| 無形固定資産の取得による支出          |     | 4,232                           |
| 信託無形固定資産の取得による支出        |     | 720                             |
| 信託預り敷金保証金の支出            |     | 14,471                          |
| 信託預り敷金保証金の収入            |     | 2,827,879                       |
| 差入敷金保証金の支出              |     | 10,126                          |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        |     | 47,127,888                      |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |     |                                 |
| 短期借入金の借入による収入           |     | 2,700,000                       |
| 長期借入金の借入による収入           |     | 21,100,000                      |
| 投資口の発行による収入             |     | 27,387,200                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        |     | 51,187,200                      |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額        |     | 5,269,475                       |
| 現金及び現金同等物の期首残高          |     | -                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高          |     | 5,269,475                       |

（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）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。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129条第4項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おりません。



## 重要な会計方針(参考情報)

| 項目                    | 期別 | 第1期(自平成14年5月2日至平成15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 |    | <p>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りリスクが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おります。</p> |

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

(単位:千円)

| 項目                                    | 期別 | 第1期(自平成14年5月2日至平成15年4月30日) |
|---------------------------------------|----|----------------------------|
|                                       |    | (平成15年4月30日現在)             |
| 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 |    | 現金及び預金 979,479             |
|                                       |    | 信託現金及び信託預金 4,289,996       |
|                                       |    | <u>現金及び現金同等物 5,269,475</u> |

## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### ホームページについて

プレミア投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組の他に

最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

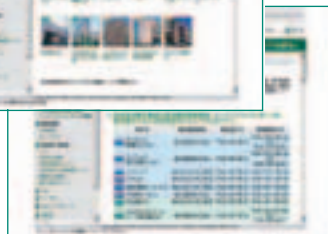
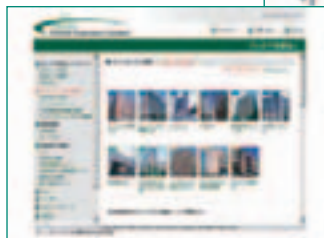
投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)

月次の保有不動産の稼働率の情報

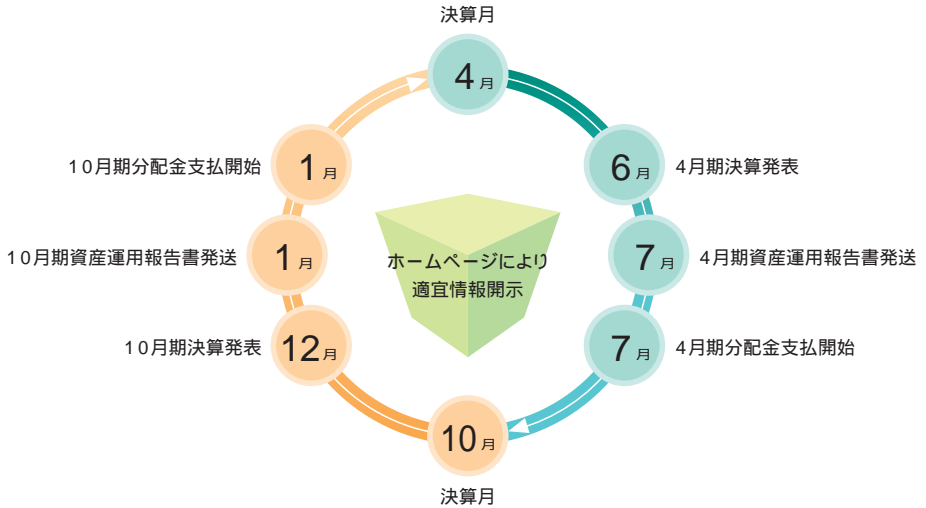
などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図ってまいります。



ホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>



## 年間スケジュール(予定)



## 投資主メモ

|              |   |
|--------------|---|
| 決算期日         | 毎年4月末日、10月末日  |
| 投資主総会        | 2年に1回以上開催   |
| 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<br>(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)                          |
| 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  |
| 名義書換事務受託者    | 東京都港区芝三丁目33番1号<br>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<br>中央三井信託銀行株式会社 証券代行部<br>電話03(3323)7111(代表) |
| 同取次所         | 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店<br>日本証券代行株式会社 本支店                                  |

