

Saitama

Tokyo

Chiba

Kanagawa

Office  
&  
Residence

# プレミア投資法人

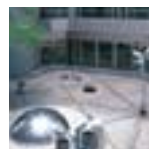
東京都港区西麻布一丁目2番7号 <http://www.pic-reit.co.jp>

## 第8期 資産運用報告

自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日

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

# 東京経済圏 レジデンスと オフィスの特化型 複合型



## 目次

ご挨拶

### I. 投資法人の概要

- ・決算ハイライト…………… 4
- ・第8期取得物件の概要…………… 5
- ・第8期末不動産信託受益権譲渡契約締結物件…………… 6
- ・ポートフォリオの状況…………… 7
- ・第7期末保有物件の概要…………… 10
- ・成長ストーリー…………… 20
- ・財務データ…………… 21
- ・投資法人の特徴…………… 22
- ・投資法人の仕組み…………… 22
- ・運用会社の概要…………… 23

### II. 資産運用報告

- ・資産運用の概況…………… 24
- ・投資法人の概況…………… 29
- ・投資法人の運用資産の状況…………… 30
- ・保有不動産の資本的支出…………… 33
- ・費用・負債の状況…………… 34
- ・期中の売買状況…………… 35
- ・経理の状況…………… 36
- ・その他…………… 37

### III. 貸借対照表…………… 38

### IV. 損益計算書…………… 40

### V. 投資主資本等変動計算書…………… 41

### VI. 注記表…………… 42

### VII. 金銭の分配に係る計算書…………… 46

### VIII. 会計監査人の監査報告書…………… 47

### IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)…………… 48

### X. 投資主インフォメーション

- ・投資口の状況…………… 50
- ・資産運用会社ご挨拶…………… 51



Saitama

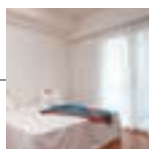
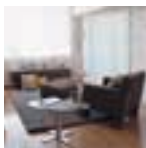
Chiba

Office

Tokyo

Residence

Kanagawa



## ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、プレミア投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人は、第8期(自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日)決算を行いましたので、ここに資産運用状況の概要等についてご報告申し上げます。

当期における日本経済は、日本銀行のゼロ金利政策が5年4ヶ月ぶりに解除される等デフレからの脱却が視野に入り、景気は穏やかながらも着実に拡大を続けました。

不動産市場におきましても、国土交通省発表の平成18年7月1日時点の都道府県地価調査に基づく地価動向によりますと、三大都市圏では住宅地及び商業地の地価が16年ぶりに平均で上昇となり、特に、東京都区部を初めとした各圏域の中心都市の都心部では住宅地、商業地ともに上昇傾向を強めております。

このような環境が不動産賃貸マーケットにも波及してきており、既存物件の稼働率、賃貸条件の改善と平成18年7月から10月にかけて取得しましたレジデンス3物件の収益寄与等により、当期の営業実績は、営業収益3,827百万円(前期比+85百万円)、経常利益金額1,531百万円(同+79百万円)、当期純利益金額1,529百万円(同+78百万円)の増収増益となり、分配金は、投資口1口当たり15,086円(同+775円)とさせていただきます。

また、資産規模も当期取得の3物件を含めた取得済み35物件の取得価格の総額は約977億円となり、現預金等を含めた当期末における総資産は約1,048億円に至りました。

今後につきましても中長期的な観点から、優良資産の着実な積み上げと保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



プレミア投資法人  
執行役員  
松澤 宏

## 決算ハイライト

### 運用状況

	第7期 (平成18年4月期)	第8期 (平成18年10月期)
営業収益	3,742百万円	3,827百万円
営業利益金額	1,726百万円	1,822百万円
経常利益金額	1,452百万円	1,531百万円
当期純利益金額	1,451百万円	1,529百万円

### 分配状況

	第7期 (平成18年4月期)	第8期 (平成18年10月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	14,311円	15,086円
分配金総額	1,451百万円	1,529百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—
利益超過分配金総額	—	—
配当性向(注)	100.0%	100.0%
純資産配当率(注)	2.7%	2.8%

(注) 配当性向及び純資産配当率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。

### 財政状況

	第7期 (平成18年4月期)	第8期 (平成18年10月期)
総資産額	99,783百万円	104,878百万円
純資産額	52,886百万円	52,964百万円
純資産比率	53.0%	50.5%
1口当たり純資産額(注)	521,558円	522,333円

(注) 期末発行済投資口数 第7期101,400口 第8期101,400口

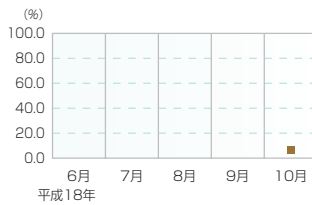
## 第8期取得物件の概要



## ● 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

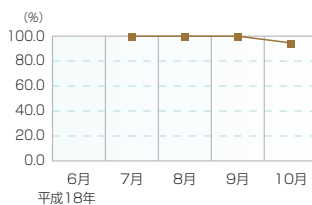
第8期	
当期稼働日数	19日
期末稼働率	6.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	0
不動産賃貸事業費用(百万円)	4
不動産賃貸事業損益(百万円)	△3



## ● 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8期	
当期稼働日数	93日
期末稼働率	94.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	20
不動産賃貸事業費用(百万円)	9
不動産賃貸事業損益(百万円)	11





# I. 投資法人の概要

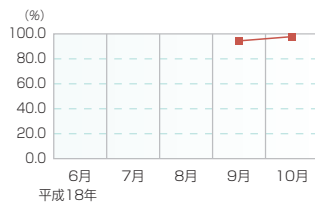
## 第8期取得物件の概要

**E5 RESIDENCE**  
**R** Residence  
**アクロス湯島**  
 Across Yushima  
 東京23区

### ● 物件概要

所在地 文京区湯島3-16-11  
 敷地面積 363.92㎡  
 延床面積 2,527.46㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 14階建  
 総戸数 70戸  
 建築時期 平成18年3月

第8期	
当期稼働日数	61日
期末稼働率	97.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	19
不動産賃貸事業費用(百万円)	8
不動産賃貸事業損益(百万円)	10



## 第8期末不動産信託受益権譲渡契約締結物件

**E6 RESIDENCE**  
**R** Residence  
**プレミアステージ駒込**  
 Premier Stage Komagome  
 東京23区

### ● 物件概要

所在地 豊島区駒込1※  
 敷地面積 393.62㎡  
 延床面積 2,831.03㎡(予定)  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 14階建(予定)  
 総戸数 75戸(予定)  
 建築時期 平成19年2月(竣工予定)

※住居表示は建物竣工後に決定されます。  
 (注) 譲渡の実行は、建物の竣工等を停止条件としており、本投資法人が未竣工リスクを負担しない内容としております。



本図は、設計図書等をもとに竣工予定の建物を規定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## ポートフォリオの状況

### ポートフォリオ一覧

#### 【第8期(平成18年10月31日現在)保有物件】

用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)	PML値 (%)(注7)
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	6.5	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	7.2	12.8
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.8	5.5
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	5.5	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	5.2	2.0
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	8.0	10.8
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.8	14.2
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.5	8.7
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	3.6	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	6.7	10.4
C3		NARA BUILDINGII	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	1.6	10.1	
小計					48,385	49.5	
レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	5.3	7.4
		D2	パークアクセス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	2.7	9.9
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.2	5.3
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.4	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.1	11.2
		D6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	1.9	11.6
		D7	ホームマトウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	5.2	7.4
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	4.8	10.3
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.2	11.5
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	2.5	11.7
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	0.9	12.5
		D12	プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.6	14.3
		D13	プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.7	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	2.4	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	1.8	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	1.5	13.1
		D17	Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	2.1	13.9
		D18	プレミアステージ芝公園	港区芝公園2-2-1	1,585	1.6	16.1
		D19	MEW	港区海岸3-7-8	1,556	1.6	13.9
東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.1	12.1	
	E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.0	12.1	
	E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	1.6	15.7	
	E4	プレミアノツェ祐天寺	世田谷区下馬1-6-6	1,525	1.6	13.6	
	E5	アクロス湯島	文京区湯島3-16-11	1,803	1.8	17.2	
小計					49,383	50.5	
合計					97,768	100.0	7.4

#### 【第9期取得予定物件】

用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得予定価格 (百万円)(注3)	取得予定日
レジデンス	東京23区	E6	プレミアステージ駒込(注5)	豊島区駒込1(注6)	1,830	平成19年2月28日
合計					1,830	

(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、又は取得することを予定しております。

(注2) 所在地は住居表示を記載しております。

(注3) 上記取得価格及び取得予定価格は、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)を記載しております。

(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おります。また、小数点第2位を四捨五入しております。

(注5) 第8期中の平成18年10月30日に不動産信託受益権譲渡契約を締結いたしました。

(注6) 住居表示は建物竣工後に決定することから番地等を記載しておりません。

(注7) 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り地震リスク調査報告書を取得しております。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(PME)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おられません。

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値としております。なお、当期未現在、本投資法人が保有する信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保していません。

## ポートフォリオの状況

### ■ 投資対象地域

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

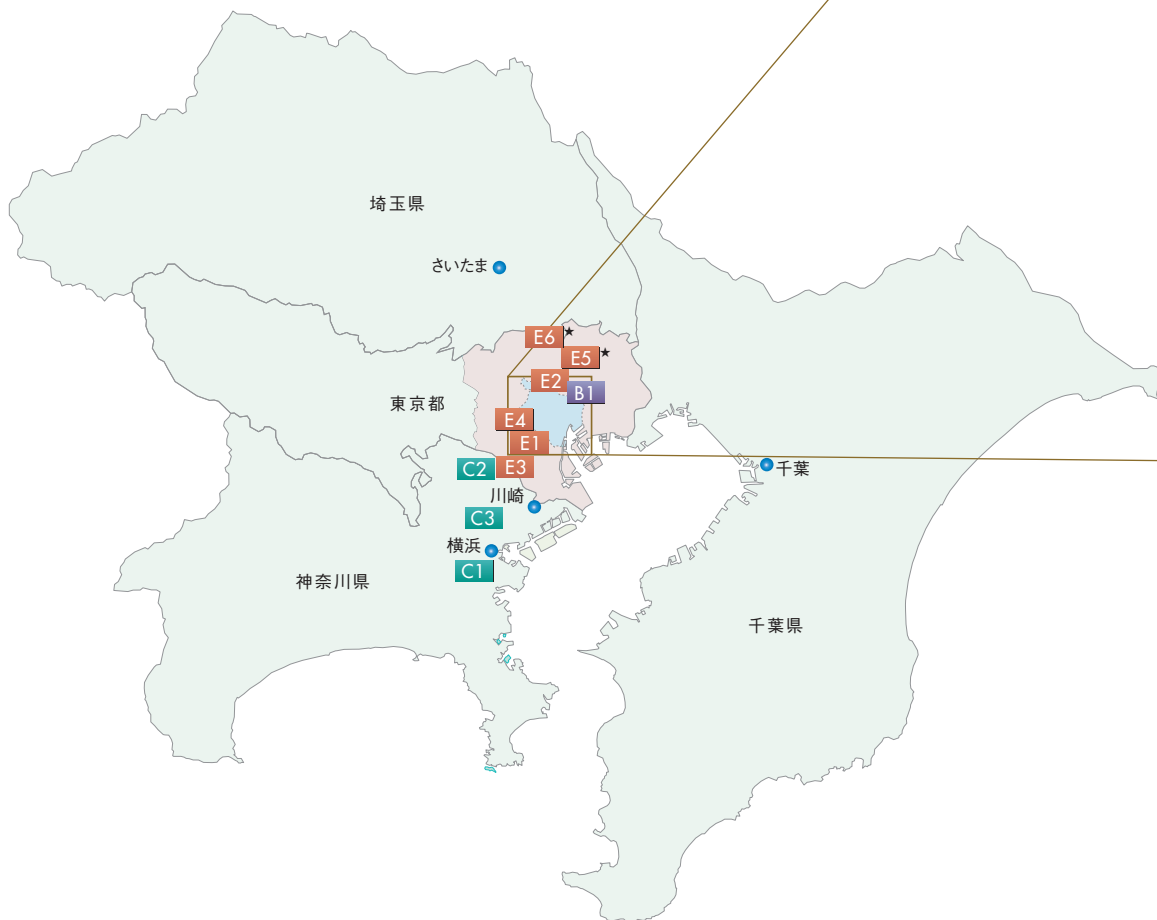
◎東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

**都心5区** 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

**東京23区** 都心5区を除いた東京都特別区

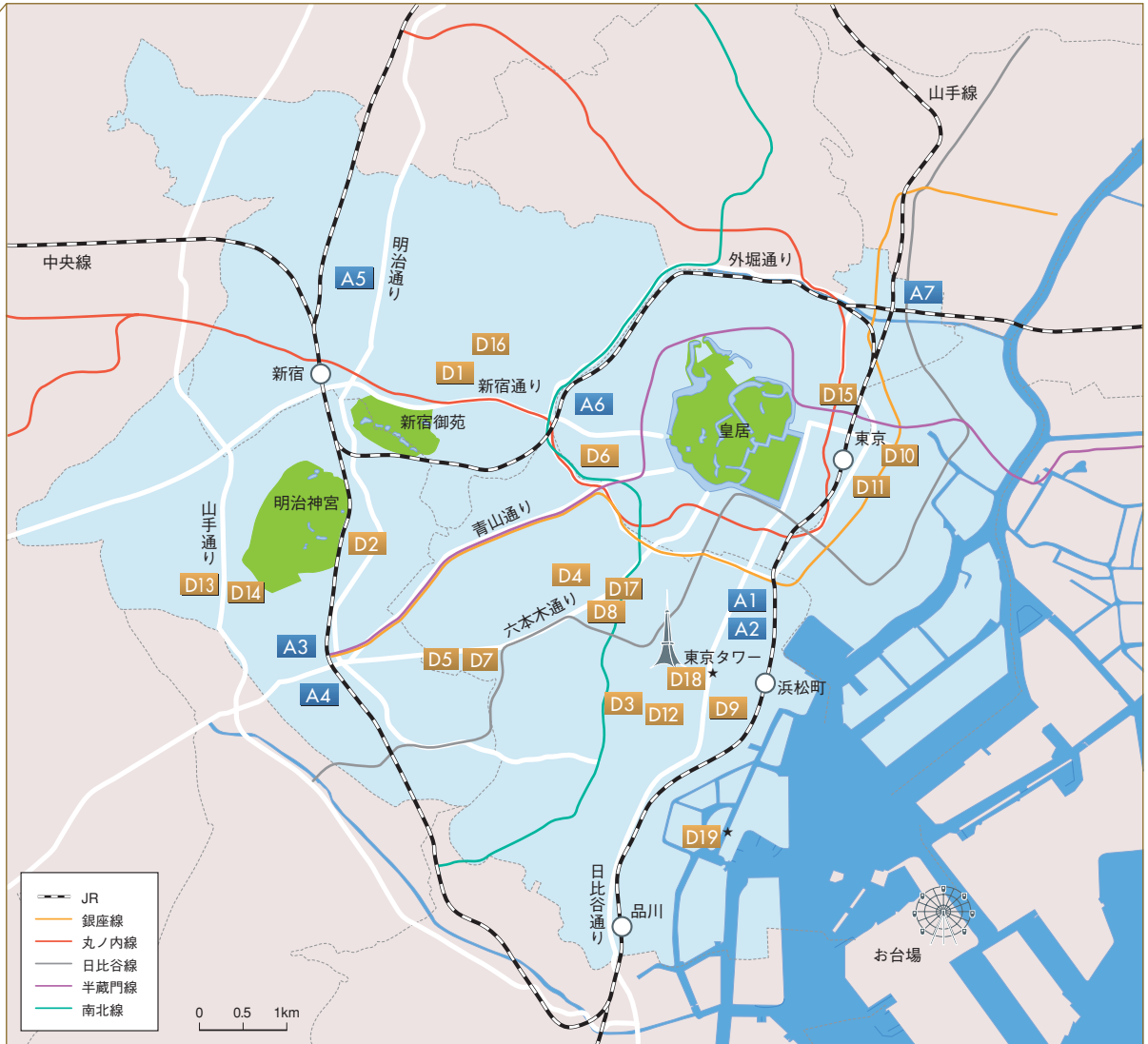
**周辺都市部** 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県

### ■ ポートフォリオ分布

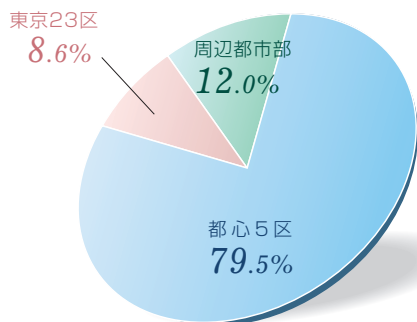


★は第8期中に取得、又は第9期中に取得予定の物件を表します。

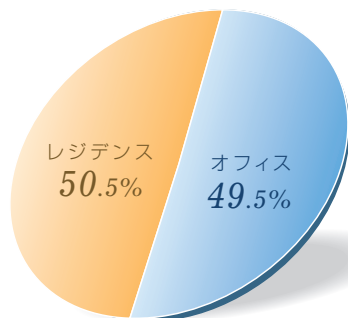




■ 地域別投資比率



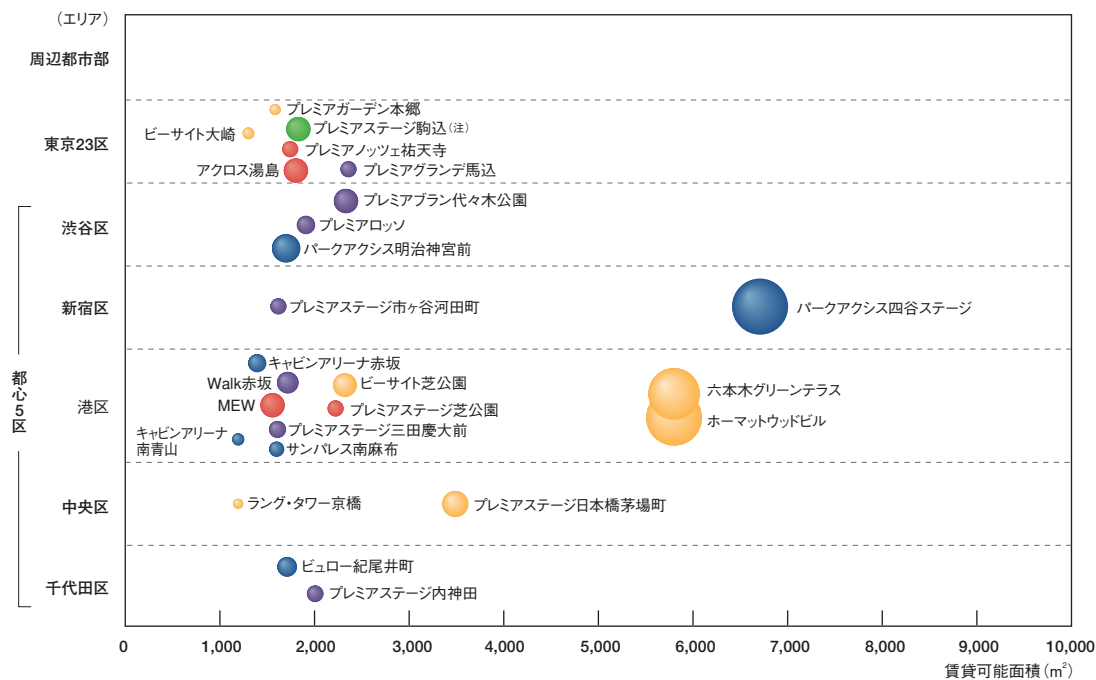
■ 用途別投資比率



第7期末保有物件の概要



● 第1期～第2期 ● 第3期～第4期 ● 第5期～第6期 ● 第7期～第8期 ● 第9期 円サイズ:取得価格 円カラー:取得時期



(注) プレミアステージ駒込(平成18年10月30日に不動産信託受益権譲渡契約締結済み)は平成19年2月28日に引渡しを受ける予定のため、第9期の取得見込物件として記載しています。

## D1 パークアクシス四谷ステージ



## ● 物件概要

所在地 新宿区四谷4-15  
敷地面積 1,255.28㎡  
延床面積 8,158.30㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付16階建  
総戸数 127戸  
建築時期 平成13年11月

第8期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	171
不動産賃貸事業費用(百万円)	74
不動産賃貸事業損益(百万円)	96



## D2 パークアクシス明治神宮前



## ● 物件概要

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

第8期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	70
不動産賃貸事業費用(百万円)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	48



## D3 サンパレス南麻布



## ● 物件概要

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

第8期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	38
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)	10



## D4 キャビンアリーナ赤坂



## ● 物件概要

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

第8期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.4%
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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	31



## 第7期末保有物件の概要

### D5 キャビンアリーナ南青山



#### ● 物件概要

所在地 港区南青山7-10-17  
敷地面積 210.52㎡  
延床面積 1,399.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
14階建  
総戸数 37戸  
建築時期 平成15年2月

	第8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.6%
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)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	22



### D6 ビュロー紀尾井町



#### ● 物件概要

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

	第8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	48



### D7 ホームウッドビル



#### ● 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	160
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)	70



### 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	155
不動産賃貸事業費用(百万円)	71
不動産賃貸事業損益(百万円)	84



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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	55



D10

## プレミアステージ日本橋茅場町



## ● 物件概要

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

	第8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	97
不動産賃貸事業費用(百万円)	40
不動産賃貸事業損益(百万円)	56



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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	37
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)	22



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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	53
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	36





## 第7期末保有物件の概要

### 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	55
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	36



### 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	73
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)	46



### 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	63
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	38



### D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町



#### ● 物件概要

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

	第8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	47
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	30



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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	63
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)	37



E1

## ビーサイト大崎



## ● 物件概要

所在地 品川区大崎5-5-15  
敷地面積 474.67㎡  
延床面積 1,462.62㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
9階建  
総戸数 64戸  
建築時期 平成14年12月

	第8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	39
不動産賃貸事業費用(百万円)	10
不動産賃貸事業損益(百万円)	28



E2

## プレミアガーデン本郷



## ● 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	86.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	36
不動産賃貸事業費用(百万円)	12
不動産賃貸事業損益(百万円)	24



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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	44
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



E4

## プレミアノツェ祐天寺



## ● 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8期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	56.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	20
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	△5

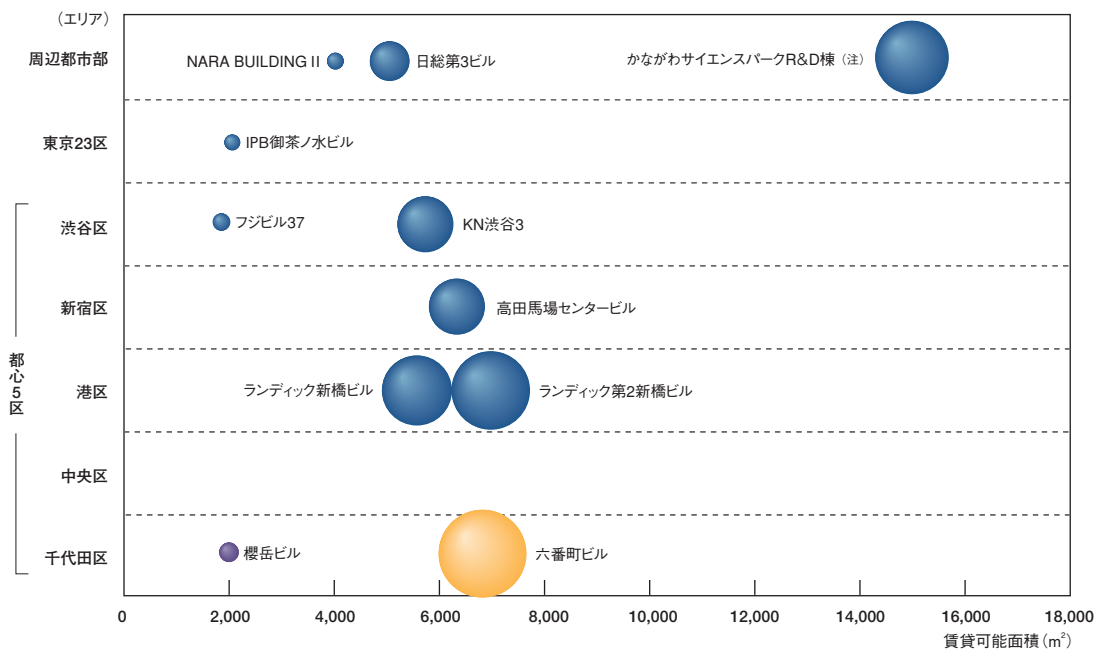


第7期末保有物件の概要



● 第1期～第2期 ● 第3期～第4期 ● 第5期～第8期

円サイズ:取得価格 円カラー:取得時期



(注) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積はプレミア投資法人が保有する共有持分に対応する面積のみを算入しています。

## A1 ランディック新橋ビル



都心5区

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	港区西新橋3-8-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,003.27㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	6,914.84㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	237
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)	88
建築時期	昭和57年6月	不動産賃貸事業損益(百万円)	149



## A2 ランディック第2新橋ビル



都心5区

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	港区西新橋3-7-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,400.74㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	8,332.65㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	274
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)	91
建築時期	昭和53年12月	不動産賃貸事業損益(百万円)	183



## A3 フジビル37



都心5区

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	渋谷区道玄坂1-18-3	当期稼働日数	184日
敷地面積	435.26㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,721.71㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	84
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)	39
建築時期	平成3年6月	不動産賃貸事業損益(百万円)	45



## A4 KN渋谷3



都心5区

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	渋谷区桜丘町9-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	2,327.60㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	7,737.27㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	254
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)	159





## 第7期末保有物件の概要

### A5 高田馬場センタービル



#### ● 物件概要

		第8期	
所在地	新宿区高田馬場1-31-18	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,556.29㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	9,906.83㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	249
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)	139
建築時期	平成4年5月	不動産賃貸事業損益(百万円)	109

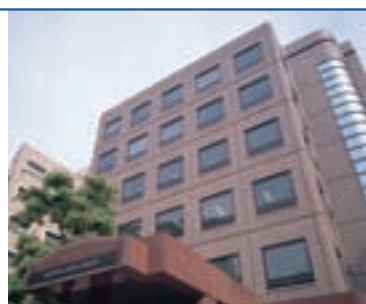


### A6 六番町ビル



#### ● 物件概要

		第8期	
所在地	千代田区六番町6-28	当期稼働日数	184日
敷地面積	2,036.66㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	9,339.42㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	—(注)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	—(注)
建築時期	昭和62年4月	不動産賃貸事業損益(百万円)	211



(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おりません。

### A7 櫻岳ビル



#### ● 物件概要

		第8期	
所在地	千代田区神田佐久間町2-19	当期稼働日数	184日
敷地面積	421.21㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,776.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	62
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)	34
建築時期	昭和63年3月	不動産賃貸事業損益(百万円)	27



### B1 IPB御茶ノ水ビル

※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



#### ● 物件概要

		第8期	
所在地	文京区本郷3-3-11	当期稼働日数	184日
敷地面積	460.41㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	2,314.89㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	65
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	29
建築時期	平成4年3月	不動産賃貸事業損益(百万円)	35





C1

## 日総第3ビル



周辺都市部

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	横浜市西区北幸2-5-15	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,440.14㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	7,562.90㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	187
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)	68
建築時期	昭和61年4月	不動産賃貸事業損益(百万円)	119



C2

## かながわサイエンスパークR&amp;D棟



周辺都市部

## ● 物件概要

		第8期	
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) <sup>(注1)</sup>	期末稼働率	89.6%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) <sup>(注2)</sup>	不動産賃貸事業収益(百万円)	488
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)	309
建築時期	平成元年7月	不動産賃貸事業損益(百万円)	179



(注1) 括弧内の割合は、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) 括弧内の割合は、本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

C3

## NARA BUILDING II



周辺都市部

## ● 物件概要

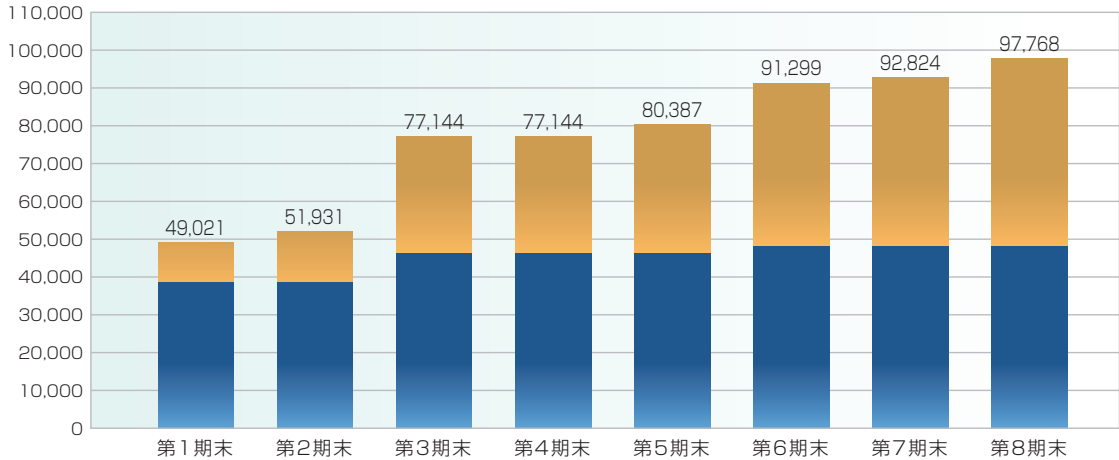
		第8期	
所在地	横浜市港北区新横浜2-2-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	700.59㎡	期末稼働率	91.9%
延床面積	5,356.99㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	96
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	51
建築時期	平成4年3月	不動産賃貸事業損益(百万円)	45



## 成長ヒストリー

### 外部成長

取得価格合計 (百万円)

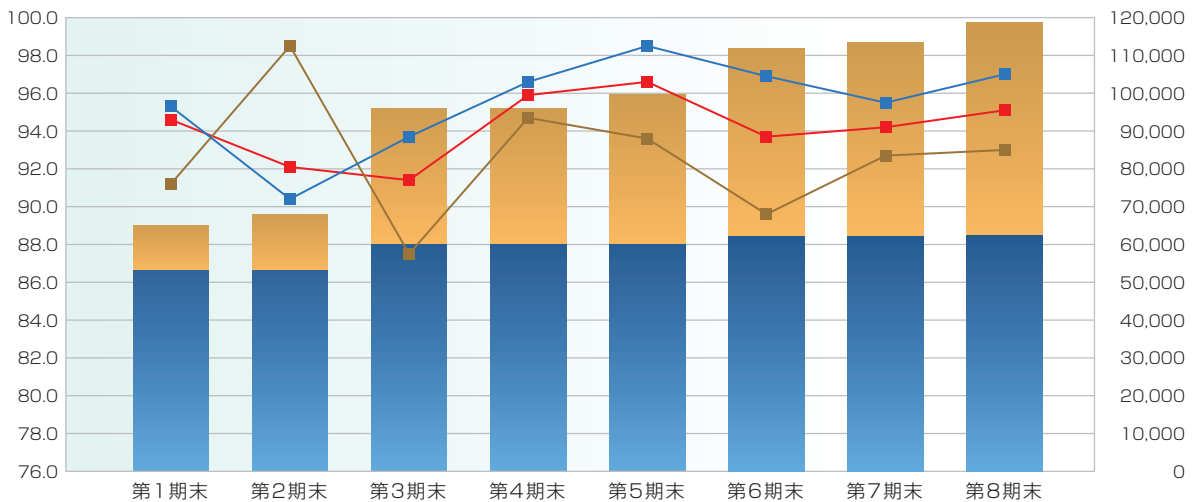


	第1期末 (平成15年4月30日現在)	第2期末 (平成15年10月31日現在)	第3期末 (平成16年4月30日現在)	第4期末 (平成16年10月31日現在)	第5期末 (平成17年4月30日現在)	第6期末 (平成17年10月31日現在)	第7期末 (平成18年4月30日現在)	第8期末 (平成18年10月31日現在)
取得価格								
オフィス	38,729	38,729	46,589	46,589	46,589	48,385	48,385	48,385
レジデンス	10,292	13,202	30,555	30,555	33,798	42,914	44,439	49,383
合計	49,021	51,931	77,144	77,144	80,387	91,299	92,824	97,768

### 内部成長

稼働率 (%)

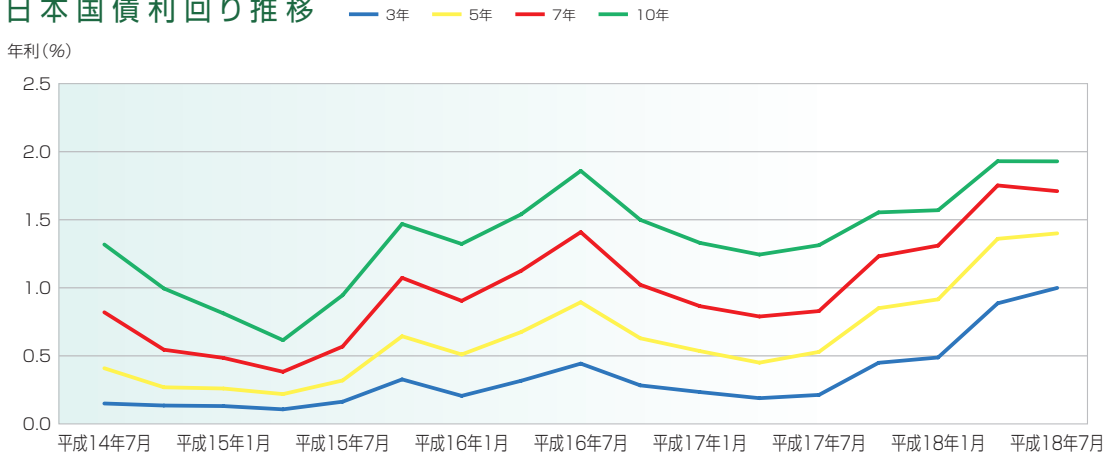
賃貸可能面積 (㎡)



	第1期末 (平成15年4月30日現在)	第2期末 (平成15年10月31日現在)	第3期末 (平成16年4月30日現在)	第4期末 (平成16年10月31日現在)	第5期末 (平成17年4月30日現在)	第6期末 (平成17年10月31日現在)	第7期末 (平成18年4月30日現在)	第8期末 (平成18年10月31日現在)
賃貸可能面積								
オフィス	53,506	53,493	60,326	60,326	60,326	62,388	62,352	62,335
レジデンス	11,394	14,310	35,731	35,731	39,207	49,371	51,089	56,466
合計	64,900	67,803	96,057	96,057	99,534	111,759	113,441	118,802
稼働率								
オフィス	95.3	90.4	93.7	96.6	98.5	96.9	95.5	97.0
レジデンス	91.2	98.5	87.5	94.7	93.6	89.6	92.7	93.0
合計	94.6	92.1	91.4	95.9	96.6	93.7	94.2	95.1

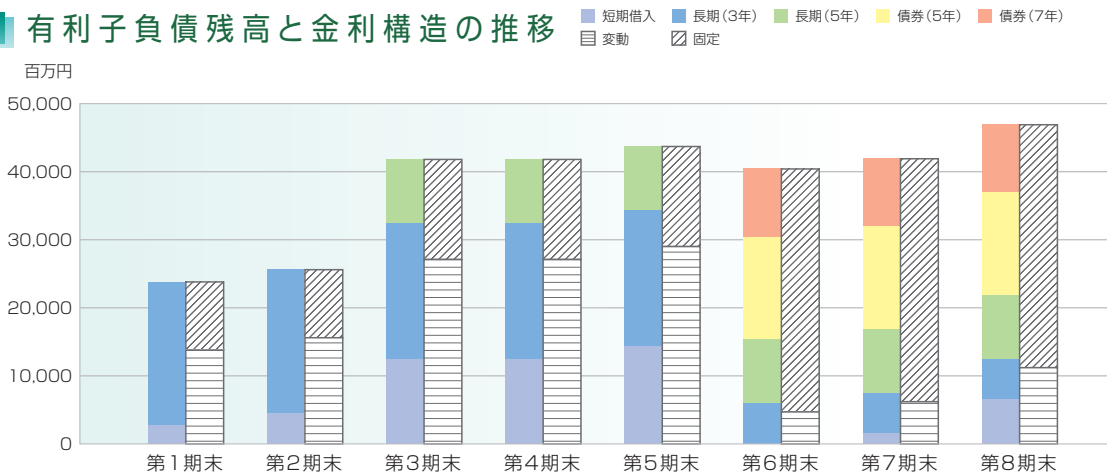
## 財務データ

### 日本国債利回り推移



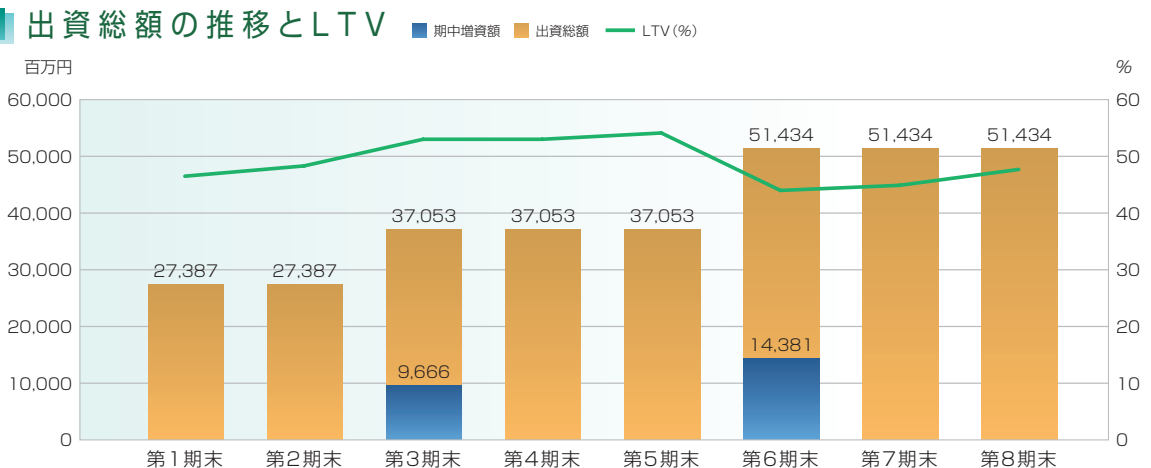
(注) 3年/5年/7年/10年の各期間に対応する日本国債の利回り変動を3ヶ月毎にグラフ化したものです。なお、数値には1、4、7、10月の各最終営業日における終値を用いています。

### 有利子負債残高と金利構造の推移



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

### 出資総額の推移とLTV



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

## 投資法人の特徴

### ■ プレミア投資法人の性格と基本方針

#### 不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です

本投資法人は、不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社を含む三井トラストフィナンシャル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。

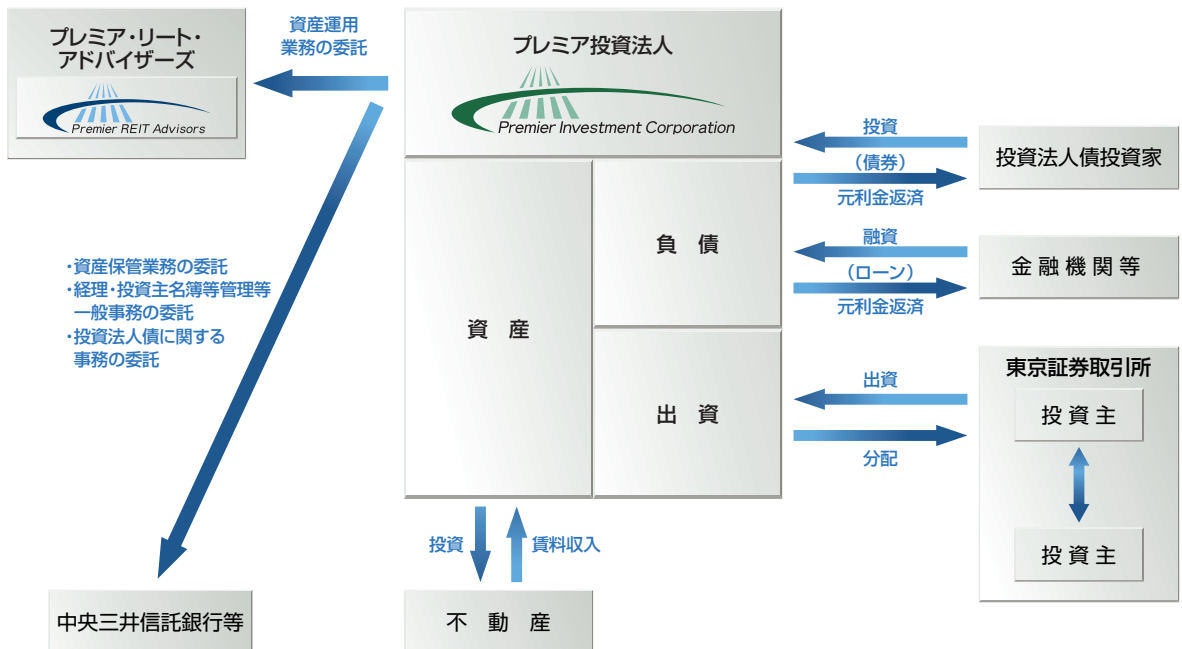
#### 機動的、かつ健全な財務バランスを堅持いたします

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おります。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いたします。

#### 適時適切な情報開示に心掛けます

本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様にご満足していただける収益還元を行うことと考えます。より多くの投資主の皆様にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動に心掛けてまいります。

## 投資法人の仕組み



(注) 上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

## 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18年3月31日現在)  
 事業の内容：投資法人資産運用業

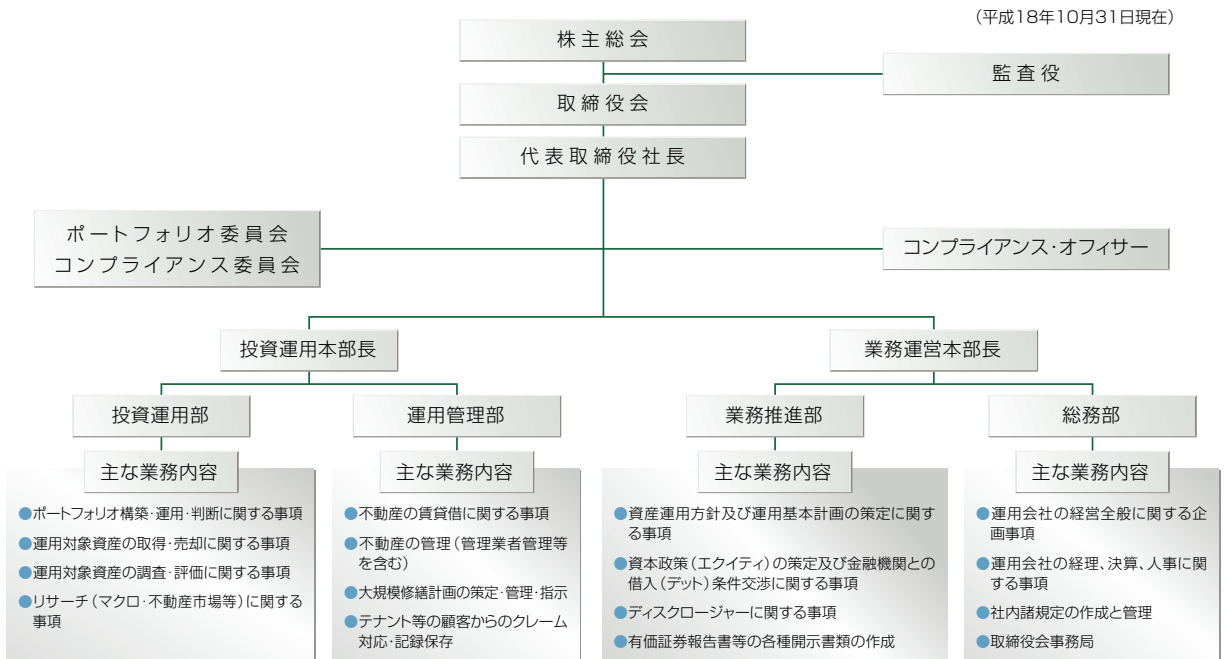
### 株 主 構 成

株 主	住 所	株式数	比 率
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626株	27.1%
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
その他		2,694株	44.9%
	合 計	6,000株	100.0%

### 沿 革

平成13年 7月17日 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立  
 平成13年 8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得  
 平成13年10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得  
 平成14年 2月19日 投資法人資産運用業の認可取得  
 平成17年 2月15日 投資信託及び投資法人に関する法律第34条の11第1項但書に基づく兼業承認取得

### 資産運用会社の組織





## 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間		自平成16年5月1日 至平成16年10月31日	自平成16年11月1日 至平成17年4月30日	自平成17年5月1日 至平成17年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
<b>営業成績</b>						
営業収益	千円	3,252,023	3,369,787	3,737,059	3,742,388	3,827,928
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(3,252,023)	(3,369,787)	(3,618,643)	(3,742,388)	(3,827,928)
営業費用	千円	1,783,004	1,854,918	1,954,947	2,015,687	2,005,222
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,521,592)	(1,587,914)	(1,653,189)	(1,705,924)	(1,695,761)
営業利益金額	千円	1,469,019	1,514,869	1,782,112	1,726,701	1,822,706
経常利益金額	千円	1,200,363	1,230,871	1,483,155	1,452,063	1,531,132
当期純利益金額 (a)	千円	1,199,354	1,229,874	1,481,934	1,451,079	1,529,704
<b>財産等の状況 (期末日現在)</b>						
総資産額 (b)	千円	84,619,219	86,643,979	98,215,497	99,783,886	104,878,555
有利子負債額	千円	41,800,000	43,700,000	40,400,000	41,900,000	46,900,000
純資産額 (c)	千円	38,253,142	38,283,679	52,916,800	52,886,020	52,964,589
出資総額	千円	37,053,760	37,053,760	51,434,852	51,434,852	51,434,852
<b>分配の状況</b>						
分配総額 (d)	千円	1,199,337	1,229,906	1,481,859	1,451,135	1,529,720
配当性向 (注1)(d)/(a)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
<b>1口当たり情報</b>						
発行済投資口数 (e)	口	79,400	79,400	101,400	101,400	101,400
1口当たり純資産額 (c)/(e)	円	481,777	482,162	521,861	521,558	522,333
1口当たり分配金額 (d)/(e)	円	15,105	15,490	14,614	14,311	15,086
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,105)	(15,490)	(14,614)	(14,311)	(15,086)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>財務指標</b>						
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)
純資産利益率 (注3)	%	3.1 (6.2)	3.2 (6.5)	3.3 (6.4)	2.7 (5.5)	2.9 (5.7)
純資産比率 (c)/(b)	%	45.2	44.2	53.9	53.0	50.5
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	千円	2,285,251	2,359,246	2,605,374	2,695,861	2,820,177

(注1) 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2) 総資産経常利益率：経常利益金額 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注3) 純資産利益率：当期純利益金額 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、上記(注2)、(注3)ともに、第4期は会計計算期間184日、第5期は同181日、第6期は同184日、第7期は同181日、第8期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しております。

(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に上場いたしました（銘柄コード8956）。その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成18年10月31日現在の出資総額は、51,434百万円となっております。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図ってきております。平成15年4月の第1期以降、前期の第7期まで7回の利益分配を行ってまいりました。

（注）東京経済圏とは、本書において、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。以下同じです。

- ・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。

### B. 投資環境と運用実績

- a. 当期における日本経済は、米国経済の減速等懸念材料がありましたものの、堅調な輸出や民間設備投資の伸びを背景に平成18年7月には日本銀行が5年4ヶ月ぶりにゼロ金利政策を解除する等、デフレーションからの脱却が視野に入り、景気は穏やかながらも着実に拡大を続けました。
- b. 不動産市場に関しましては、国土交通省が平成18年9月19日に発表した平成18年7月1日時点の都道府県地価調査に基づく地価動向によりますと、三大都市圏（注）では住宅地及び商業地の地価が16年ぶりに平均で上昇となりました。特に、東京都区部を初めとした各圏域の中心都市の都心部では住宅地、商業地ともに上昇傾向を強めており、地方圏（三大都市圏を除く地域）では、住宅地及び商業地ともに地価の下落幅が縮小しました。好調な企業業績や雇用の回復傾向を背景としたオフィスの増床需要や収益型不動産市場への投資の活発化等がその背景にあるものと考えられます。

（注）東京圏、大阪圏及び名古屋圏を指します。なお、「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域を、「大阪圏」とは近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域を、並びに「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいいます。

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

#### <オフィスビル>

賃貸市場においては、東京都区部におけるオフィスビルで企業の収益拡大等による増床需要が一段の高まりを見せており、空室率の低下する地域が広がりつつあります。こうしたオフィスビル需要を受け、賃料引上げの動きが都心部の優良・大型オフィスビルはもとより、中型オフィスビルにまで波及しつつあります。

また、売買市場においては、今後の賃料上昇による収益性の向上を見込んで各種投資資金の活発な流入が見られます。

#### <レジデンス>

一方、賃貸用レジデンスについては、景気動向と賃料の連動性は一般にオフィスビルと比較して低いとされていますが、東京都区部を中心として仕様や立地環境等に優れた競争力の高い物件については、雇用の回復傾向等を背景に、稼働率の改善傾向が一部に見受けられ、賃料引上げの余地も出てきつつあります。

また、新規上場の不動産投資法人を初めとしてレジデンスを投資対象とする投資主体の裾野が広がっており、競争力の高い物件への投資意欲には引き続き旺盛なものがあります。

## Ⅱ. 資産運用報告

c. このような投資環境の中、本投資法人は平成18年7月31日にMEW（レジデンス、取得価格1,556百万円）、平成18年9月1日に資産運用会社の株主である株式会社アクロスの意向を受けて設立された特別目的会社よりアクロス湯島（レジデンス、取得価格1,803百万円）、平成18年10月13日にプレミアステージ芝公園（レジデンス、取得価格1,585百万円）の3物件を取得いたしました。この結果、平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル11棟、レジデンス24棟の計35物件となり、取得価格の総額は97,768百万円、総賃貸可能面積は118,802.27㎡、テナント数は995、用途別の投資比率はオフィスビルが49.5%、レジデンスが50.5%となっております。

また、相対取引により、プレミアステージ駒込（レジデンス、取得価格1,830百万円）について、当該物件を信託する不動産信託受益権譲渡契約を平成18年10月30日に締結いたしました。同物件の取得は第9期中の平成19年2月の予定です。

d. なお、保有物件の稼働率は、平成18年10月31日現在でオフィスビルが97.0%（前期末比+1.5%）、レジデンスが93.0%（同+0.3%）となっております。

### C. 資金調達の概要等

a. MEWの取得資金等の一部に充当するため、平成18年7月31日に住友信託銀行株式会社から短期借入金1,650百万円（借入期間：平成18年7月31日～平成19年7月31日）を、アクロス湯島の取得資金等の一部に充当するため、平成18年9月1日に株式会社りそな銀行から短期借入金1,850百万円（借入期間：平成18年9月1日～平成19年8月31日）を、またプレミアステージ芝公園の取得資金等の一部に充当するため、平成18年10月13日に住友信託銀行株式会社から短期借入金1,500百万円（借入期間：平成18年10月13日～平成19年10月12日）を、それぞれ調達いたしました。

これらの借入は全て、平成17年9月7日付で中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行と締結した基本合意書に規定される14,000百万円を極度貸付限度額とする極度貸付を利用したものであり、無担保・無保証、変動金利、期日一括返済の条件となっております。この結果、平成18年10月31日現在の有利子負債総額は46,900百万円（うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は15,400百万円、有利子負債総額中の長期有利子負債比率86.1%）となっております。

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	A3 (安定的)	A3

### D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,827百万円、営業利益金額1,822百万円、経常利益金額1,531百万円、当期純利益金額は1,529百万円を計上いたしました。また、分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を15.086円といたしました。

### 3 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託(REIT)市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月
最高	732,000円	745,000円	732,000円	748,000円	716,000円
最低	574,000円	667,000円	671,000円	671,000円	619,000円

### 4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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15,086円といたしました。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	(自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)	(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)	(自平成17年5月1日 至平成17年10月31日)	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
当期純利益総額	1,199,354千円	1,229,874千円	1,481,934千円	1,451,079千円	1,529,704千円
利益留保額	45千円	13千円	89千円	33千円	17千円
金銭の分配金総額	1,199,337千円	1,229,906千円	1,481,859千円	1,451,135千円	1,529,720千円
(一口当たり分配金)	(15,105円)	(15,490円)	(14,614円)	(14,311円)	(15,086円)
うち利益分配金総額	1,199,337千円	1,229,906千円	1,481,859千円	1,451,135千円	1,529,720千円
(一口当たり利益分配金)	(15,105円)	(15,490円)	(14,614円)	(14,311円)	(15,086円)
うち出資払戻総額	-円	-円	-円	-円	-円
(一口当たり出資払戻額)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)

### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、米国経済の減速など不安要因があるものの、企業業績の拡大が雇用環境の改善に繋がっており、今後、そうした動きが賃金水準の向上に結びつけば、個人消費の伸びによって景気拡大傾向が引き続き維持されるものと思われます。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィスビルの賃貸需要の改善が引き続き進んで賃料水準の改善傾向が広がる一方、レジデンスについても、引き続き景気回復の進む東京都区部を中心に人口増加が見込めること等から、稼働率や賃料水準の改善が進むものと思われます。

#### A. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、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対4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。東京経済圏における現在の取得環境としましては、新規物件の供給が一段落している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おりましたことにより、第1期末時点で概ね8：2でありました上記比率が第8期末では概ね5：5となっております。当面の新規取得を進めていく過程でオフィスビルの取得機会も積極的にかがっていく方針です。

#### B. 新規物件取得（外部成長）について

- a. 保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図っていきます。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。
- b. 安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーである三井トラストフィナンシャルグループやケン・コーポレーショングループ等の有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育てて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. 物件取得競争が激しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、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と判断でき、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、当該投資対象不動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デメリットその他当該投資対象不動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つつ開発案件へも取り組みます。

#### C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させてまいります。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まいります。

- 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、管理グレードの適正化を基本方針とし、管理コストの削減を考慮しつつ、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行することにより、保有物件のクオリティーの維持、向上に努めます。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散化、平準化を図っていきます。

#### D. 資金調達について

機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した調達を行います。長期資金については、(1) 調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）、(2) 返済・償還時期の分散、及び(3) 金融・経済環境の動向に応じた変動／固定金利の選択など柔軟性を持った調達に努めます。

#### E. コンプライアンスについて

本投資法人の業務運営における法令遵守に関しましては細心の注意を払って臨んでおりますが、引き続き投資主の皆様や債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組んでまいります。

### 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

項目	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		(平成16年10月31日現在)	(平成17年4月30日現在)	(平成17年10月31日現在)	(平成18年4月30日現在)	(平成18年10月31日現在)
発行可能投資口の総口数		2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		79,400口	79,400口	101,400口	101,400口	101,400口
出資総額		37,053百万円	37,053百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円
投資主数		11,440人	10,750人	12,346人	10,457人	9,944人

### 2 投資口に関する事項

当期末において本投資法人の発行済投資口の総口数の10%以上を所有する投資主はおりません。

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(%) <small>(注)</small>
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,839	7.73
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	6,663	6.57
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	3,697	3.64
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	3,342	3.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,888	2.84
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,294	2.26
中央三井信用保証株式会社	東京都目黒区目黒本町二丁目17番18号	2,243	2.21
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	2,196	2.16
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	2,143	2.11
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	2,073	2.04
合 計		35,378	34.88

(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 役員等に関する事項

A. 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	中央青山監査法人 (現みずす監査法人) <small>(注1)</small>	—	3,250
会計監査人	あらた監査法人 <small>(注2)</small>	—	3,250

(注1) 中央青山監査法人(現みずす監査法人)は、平成18年8月31日付で会計監査人を辞任いたしました。

(注2) 平成18年8月29日に開催した本投資法人役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

B. 当期において辞任した役員等の名称等は以下のとおりです。

区分	名称	辞任日
会計監査人	中央青山監査法人(現みずす監査法人)	平成18年8月31日

### 4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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は以下のとおりです。

委託区分	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
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7期（平成18年4月30日現在）		第8期（平成18年10月31日現在）	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産(注1)	都心5区	オフィス	35,502	35.6	35,435	33.8
		レジデンス	39,437	39.5	42,506	40.5
	東京23区	オフィス	1,393	1.4	1,381	1.3
		レジデンス	5,252	5.3	7,054	6.7
	周辺都市部	オフィス	10,849	10.9	10,817	10.3
		レジデンス	-	-	-	-
小計			92,435	92.6	97,194	92.7
預金・その他資産(注3)			7,348	7.4	7,683	7.3
資産総額計			99,783 (92,435)(注4)	100.0 (92.6)(注4)	104,878 (97,194)(注4)	100.0 (92.7)(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おります。

(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）によっております。

(注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有しておりません。

(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が、第7期につき3,934百万円、第8期につき4,001百万円、それぞれ含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は、第7期96.6%、第8期96.5%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 (%) (注1)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注1)	主たる用途
A6	六番町ビル	8,380	6,872.77	6,872.77	100.0	(注2)	オフィス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,147	6,973.52	6,973.52	100.0	7.2	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,448	5,593.24	5,593.24	100.0	6.2	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,903	15,064.83 (注3)	13,505.20 (注3)	89.6	12.8	オフィス
A4	KN渋谷3	5,189	5,824.31	5,824.31	100.0	6.6	オフィス
D7	ホームウッドビル	5,113	5,793.93	5,793.93	100.0	4.2	レジデンス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,089	6,732.18	6,557.82	97.4	4.5	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	4,820	6,302.81	6,302.81	100.0	6.5	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,551	5,748.89	5,386.42	93.7	4.1	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,486	5,487.17	5,487.17	100.0	4.9	オフィス
合計		56,132	70,393.65	68,297.19	97.0	65.6	

(注1) 期末稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2) 本物件につきましては、1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」を記載しておりません。

(注3) 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%）を示しております。

### 3 不動産等組入資産明細

A. 平成18年10月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル・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 (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	6,890	6,448
A2	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	8,450	7,147
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	2,520	1,651
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	7,990	5,189
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	6,030	4,820
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	9,650	8,380
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	1,797
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	1,600	1,381
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	4,910	3,486
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	7,290	5,903
C3	NARA BUILDING II	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号	信託受益権	2,080	1,427
小 計				59,330	47,634
D1	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	5,380	5,089
D2	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,430	2,619
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	990	1,130
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	1,580	1,319
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	1,230	1,053
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	1,790	1,883
D7	ヒーモットウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	5,110	5,113
D8	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	5,310	4,551
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	2,120	2,116
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	2,780	2,443
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	1,070	935
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	1,870	1,622
D13	プレミアロッシ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,810	1,700
D14	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,530	2,356
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	2,190	1,735
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,640	1,506
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	2,180	2,031
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	1,620	1,664
D19	MEW	東京都港区海岸三丁目7番8号	信託受益権	1,520	1,631
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	1,100	1,036
E2	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番2号	信託受益権	1,060	1,009
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	1,430	1,551
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	1,530	1,621
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	1,820	1,834
小 計				52,090	49,560
合 計				111,420	97,194

(注1) 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、日本土地建物株式会社、青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社及び東京建物株式会社作成の報告書によります。）を記載しております。（百万円未満を切捨ててにより表示しております。）

(注2) 帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計1,682千円）は含んでおりません。

## Ⅱ. 資産運用報告

B. 本投資法人が投資するオフィスビル・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7期(自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)				第8期(自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)			
		テナント総数期末現在(件)(注1)	稼働率期末現在(%)	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(%)	テナント総数期末現在(件)(注1)	稼働率期末現在(%)	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	11	100.0	238	6.4	11	100.0	237	6.2
A2	ランディック第2新橋ビル	8	95.3	271	7.2	9	100.0	274	7.2
A3	フジビル37	8	100.0	83	2.2	7	100.0	84	2.2
A4	KN渋谷3	2	100.0	249	6.7	2	100.0	254	6.6
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	243	6.5	8	100.0	249	6.5
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	68	1.8	5	100.0	62	1.6
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	61	1.6	6	100.0	65	1.7
C1	日総第3ビル	6	90.8	200	5.3	7	100.0	187	4.9
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	48	89.1	474	12.7	48	89.6	488	12.8
C3	NARA BUILDING II	15	100.0	104	2.8	13	91.9	96	2.5
	小計	117	95.5	2,328	62.2	117	97.0	2,334	61.0
D1	パークアクシス四谷ステージ	122/127	96.7	182	4.9	124/127	97.4	171	4.5
D2	パークアクシス明治神宮前(注3)	25/29	89.6	68	1.8	28/29	96.7	70	1.8
D3	サンパレス南麻布	13/13	100.0	37	1.0	13/13	100.0	38	1.0
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32	94.8	48	1.3	30/32	92.4	47	1.2
D5	キャビンアリーナ南青山	34/37	92.2	40	1.1	34/37	92.6	39	1.0
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.7	1/1	100.0	62	1.6
D7	ホームウッドビル	25/28	89.2	150	4.0	28/28	100.0	160	4.2
D8	六本木グリーンテラス	33/33	100.0	167	4.5	31/33	93.7	155	4.1
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	2.0	1/1	100.0	74	1.9
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	130/135	96.1	95	2.5	132/135	97.5	97	2.6
D11	ラング・タワー京橋(注4)	53/54	98.5	35	0.9	53/54	98.3	37	1.0
D12	プレミアステージ三田慶大前(注5)	50/50	100.0	55	1.5	46/50	92.8	53	1.4
D13	プレミアロツソ	43/44	98.2	54	1.5	43/44	97.0	55	1.4
D14	プレミアプラン代々木公園	58/60	97.0	71	1.9	59/60	98.3	73	1.9
D15	プレミアステージ内神田(注6)	30/45	72.2	46	1.2	45/45	100.0	63	1.6
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注7)	37/37	100.0	47	1.3	36/37	97.1	47	1.3
D17	Walk赤坂	18/19	96.6	63	1.7	19/19	100.0	63	1.7
D18	プレミアステージ芝公園	-	-	-	-	3/44	6.6	0	0.0
D19	MEW	-	-	-	-	20/21	94.6	20	0.5
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	1.1	1/1	100.0	39	1.0
E2	プレミアガーデン本郷	14/14	100.0	34	0.9	12/14	86.9	36	1.0
E3	プレミアアグランデ馬込	33/33	100.0	36	1.0	32/33	96.9	44	1.2
E4	プレミアノッツェ祐天寺	1/32	4.0	0	0.0	19/32	56.9	20	0.5
E5	アクロス湯島	-	-	-	-	68/70	97.8	19	0.5
	小計	752/825	92.7	1,413	37.8	878/960	93.0	1,493	39.0
	合計	869	94.2	3,742	100.0	995	95.1	3,827	100.0

(注1) レジデンスのテナント総数は、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いる場合は転借人の数を入居者数としております。

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

(注3) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗3区画が含まれております。

(注4) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれております。

(注5) プレミアステージ三田慶大前の総戸数には、店舗2区画が含まれております。

(注6) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれております。

(注7) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれております。

## 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18年10月31日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

投資対象不動産に関し、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（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備工事	自平成18年10月 至平成19年4月	145.00	-	-

### 2 期中の資本的支出

投資対象不動産において、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301.55百万円であり、当期費用に区分された修繕費92.72百万円と合わせ、394.27百万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	神奈川県川崎市高津区	中央監視盤装置改修工事	自平成17年8月 至平成18年5月	83.18
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成17年3月 至平成18年6月	107.44
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備工事	自平成18年5月 至平成18年7月	26.21
ホームウッドビル	東京都港区	インターホン更新工事	自平成18年4月 至平成18年5月	11.99
その他の工事				72.70
合計				301.55

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

期別 項目	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	(自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)	(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)	(自平成17年5月1日 至平成17年10月31日)	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
前期末積立金残高	196	196	196	202	202
当期積立額	-	0	46	0	1
当期積立金取崩額	-	-	40	-	-
次期繰越額	196	196	202	202	204



## Ⅱ. 資産運用報告

### 費用・負債の状況

#### 1 運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8期
	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
(a)資産運用報酬(注)	152,215千円	156,194千円
(b)資産保管委託報酬	9,153千円	9,425千円
(c)一般事務委託報酬	59,181千円	53,985千円
(d)役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	80,212千円	80,856千円
合計	309,763千円	309,461千円

(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7期7,625千円、第8期24,720千円があります。

#### 2 借入状況

第8期の決算日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成18年3月28日	1,500	1,500	0.73970	平成19年3月28日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 変動金利 (注1)
	住友信託銀行株式会社	平成18年7月31日	-	1,650	0.86122	平成19年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成18年9月1日	-	1,850	0.88818	平成19年8月31日			
	住友信託銀行株式会社	平成18年10月13日	-	1,500	0.85091	平成19年10月12日			
	小計		1,500	6,500					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利 無担保・ 無保証・ 変動金利 (注1)
	株式会社りそな銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.23970	平成20年11月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.23970	平成20年11月18日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月9日	2,000	2,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利
	株式会社りそな銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
小計		15,400	15,400						
合計		16,900	21,900						

(注1) 変動金利借入金については、期中の平均利率(加重平均)を表示しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

#### 3 投資法人債

第8期の決算日における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	返済方法	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

#### A. 当期における売買状況（注1）

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)(注2)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
D18	プレミアステージ芝公園	平成18年10月13日	1,585	—	—	—	—
D19	MEW	平成18年7月31日	1,556	—	—	—	—
E5	アクロス湯島	平成18年9月1日	1,803	—	—	—	—
合計			4,944	—	—	—	—

(注1) 取得物件は、当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

(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。

B. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の不動産信託受益権譲渡契約を当期において締結しており、第9期中の平成19年2月28日に当該資産の取得を予定しております。

取得資産：不動産を信託財産とする不動産信託受益権  
 取得予定価格（注1）：1,830百万円  
 物件名：プレミアステージ駒込  
 所在地（注2）：東京都豊島区駒込一丁目  
 用途：共同住宅（予定）  
 敷地面積：393.62㎡  
 建物延床面積：2,831.03㎡（予定）  
 構造：鉄筋コンクリート造14階建（予定）  
 総戸数：75戸（予定）  
 建築時期：平成19年2月（竣工予定）  
 総賃貸可能面積：2,211.25㎡（予定）

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

(注2) 住居表示は建物竣工後に決定されます。

### 2 その他の資産の売買状況等

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

### 3 特定資産の価格等の調査

A. 調査を行った者の名称 あらた監査法人

B. 価格調査の結果

物件番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	特定資産の調査価格(注2) (百万円)
D18	プレミアステージ芝公園	平成18年10月13日	1,585	1,620
D19	MEW	平成18年7月31日	1,556	1,520
E5	アクロス湯島	平成18年9月1日	1,803	1,820

(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) 特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っております。また特定資産の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について同監査法人から調査報告書を受領しております。

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、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及び信託の受益権の内容については、本投資法人の提出した資料と照合し、一致しました。

### 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### A. 取引状況

該当する取引はありません。

#### 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	431,488	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注2)	145,341	33.7
元利金支払手数料	282	日興シティグループ証券株式会社(注3)	8	3.2
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン・コーポレーション	1,200	100.0
合 計	432,970		146,549	33.8

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「投信法施行令」といいます。)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、当期に支払手数料の支払実績のあるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて記載しております。

また、主要株主とは、投信法第9条第3項に規定される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ケン・コーポレーションについて記載しております。

なお、中央三井信託銀行株式会社は、平成17年12月1日付の投信法施行令の改正により平成17年12月1日以降、利害関係人等に該当いたしませんので、当期中の支払額は記載していません。

(注2) うち、65,402千円については利害関係人等である株式会社ケン・コーポレーションに、2,859千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)として支払われております。

(注3) プレミア投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)の財務代理人である中央三井信託銀行株式会社を経由して支払っております。

### 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、証券業、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。

なお、本投資法人の前期(平成17年11月1日から平成18年4月30日まで)に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」につきましては、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の規定により、当期(平成18年5月1日から平成18年10月31日まで)に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づいて作成しております。

#### 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おります。

### 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18年6月27日	コミットメント・ライン設定に係る変更契約の締結	株式会社あおぞら銀行と締結しているコミットメント・ライン設定契約について、1年間の設定期間延長をコミットメント・ライン設定変更契約書により平成18年6月30日に締結することを承認いたしました。
平成18年7月27日	鑑定評価業務に係る基本協定書の締結	資産運用の拡大に伴い、新たな鑑定評価業務委託先を確保する必要があるため、東京建物株式会社と不動産投信に係る不動産の評価業務に関する基本協定書を平成18年7月31日に締結することを承認いたしました。
平成18年7月27日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を住友信託銀行株式会社と平成18年7月27日に締結することを承認いたしました。
平成18年8月29日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を株式会社りそな銀行と平成18年8月30日に締結することを承認いたしました。
平成18年8月29日	合意書の締結	平成18年8月28日付で投資信託及び投資法人に関する法律に基づく会計監査人に係る辞任届を本投資法人に提出した中央青山監査法人（現みすず監査法人）と証券取引法に基づく会計監査契約について平成18年8月31日をもって合意解約するため、平成18年8月29日に合意書を締結することを承認いたしました。
平成18年8月29日	一時会計監査人への選任通知書の交付	一時会計監査人に選任するあらた監査法人に対して平成18年9月1日付での就任を依頼するため、同監査法人に選任通知書を交付することを承認いたしました。
平成18年9月11日	監査契約書の締結	一時会計監査人に選任し、就任を承諾したあらた監査法人と平成18年9月1日付に遡及して監査契約書を締結することを承認いたしました。
平成18年10月10日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入等を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を住友信託銀行株式会社と平成18年10月11日に締結することを承認いたしました。

# Ⅲ. 貸借対照表

## 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成18年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
<b>(資産の部)</b>				
<b>I 流動資産</b>				
現金及び預金	742,620		666,560	
信託現金及び信託預金	6,622,160		6,366,770	
営業未収金	42,616		44,080	
前払費用	46,665		32,850	
前払金	51,501		82,270	
未収消費税等	63,636		—	
繰延税金資産	1,008		1,832	
その他流動資産	429		365	
流動資産合計	7,570,640	7.2	7,194,729	7.2
<b>II 固定資産</b>				
<b>1. 有形固定資産</b>				
器具備品	145		145	
減価償却累計額	△120	24	△96	48
信託建物※1	40,028,386		37,161,832	
減価償却累計額	△4,274,541	35,753,844	△3,621,952	33,539,879
信託構築物	629,113		610,240	
減価償却累計額	△164,275	464,838	△139,109	471,130
信託器具備品	80,615		62,059	
減価償却累計額	△20,685	59,929	△14,193	47,865
信託土地		60,912,724		58,376,507
信託建設仮勘定		3,386		—
有形固定資産合計	97,194,748	92.7	92,435,431	92.6
<b>2. 無形固定資産</b>				
その他の無形固定資産	3,305		4,281	
信託その他の無形固定資産	1,682		1,705	
無形固定資産合計	4,988	0.0	5,987	0.0
<b>3. 投資その他の資産</b>				
差入敷金保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	21,159		30,974	
投資その他の資産合計	31,159	0.0	40,974	0.0
固定資産合計	97,230,896	92.7	92,482,393	92.7
<b>III 繰延資産</b>				
創業費	6,107		12,215	
投資法人債発行費	70,911		94,548	
繰延資産合計	77,019	0.1	106,764	0.1
<b>資 産 合 計</b>	<b>104,878,555</b>	<b>100.0</b>	<b>99,783,886</b>	<b>100.0</b>



(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成18年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>I 流動負債</b>					
営 業 未 払 金		256,913		244,259	
未 払 費 用		83,492		72,697	
未 払 分 配 金		14,356		16,726	
短 期 借 入 金		6,500,000		1,500,000	
未 払 法 人 税 等		574		1,836	
未 払 事 業 所 税		2,561		4,475	
未 払 消 費 税 等		—		71,342	
前 受 金		651,776		648,490	
預 り 金		2,765		3,619	
流動負債合計		7,512,440	7.2	2,563,448	2.6
<b>II 固定負債</b>					
投 資 法 人 債		25,000,000		25,000,000	
長 期 借 入 金		15,400,000		15,400,000	
信 託 預 り 敷 金 保 証 金		4,001,525		3,934,417	
固定負債合計		44,401,525	42.3	44,334,417	44.4
負 債 合 計		51,913,965	49.5	46,897,865	47.0
<b>(純資産の部) ※3※4</b>					
<b>I 投資主資本</b>					
1. 出 資 総 額 ※5		51,434,852	49.0	—	—
2. 剰 余 金					
当 期 未 処 分 利 益		1,529,737		—	
投資主資本合計		52,964,589	50.5	—	—
純 資 産 合 計		52,964,589	50.5	—	—
負 債 ・ 純 資 産 合 計		104,878,555	100.0	—	—
<b>(出資の部) ※3※4</b>					
<b>I 出資総額</b>					
出 資 総 額 ※5		—	—	51,434,852	51.5
<b>II 剰余金</b>					
当 期 未 処 分 利 益		—		1,451,168	
剰余金合計		—	—	1,451,168	1.5
出 資 合 計		—	—	52,886,020	53.0
負 債 ・ 出 資 合 計		—	—	99,783,886	100.0

# Ⅳ. 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)			前 期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)		
	金 額		百分比(%)	金 額		百分比(%)
<b>(経常損益の部)</b>						
<b>I 営業損益の部</b>						
<b>1. 営業収益</b>						
賃貸事業収入※1	3,415,894			3,355,025		
その他の賃貸事業収入※1	412,034	3,827,928	100.0	387,363	3,742,388	100.0
<b>2. 営業費用</b>						
賃貸事業費用※1	1,695,761			1,705,924		
資産運用報酬	156,194			152,215		
役員報酬	9,000			9,000		
資産保管委託報酬	9,425			9,153		
一般事務委託報酬	53,985			59,181		
会計監査人報酬	6,500			6,350		
その他の費用	74,356	2,005,222	52.4	73,862	2,015,687	53.9
営業利益金額		1,822,706			1,726,701	
<b>II 営業外損益の部</b>						
<b>1. 営業外収益</b>						
受取利息	625			33		
未払分配金戻入	2,687			-		
雑収入	-	3,313	0.1	881	915	0.0
<b>2. 営業外費用</b>						
支払利息	121,620			103,632		
投資法人債利息	141,673			140,326		
投資法人債発行費償却	23,637			23,637		
創業費償却	6,107			6,107		
その他営業外費用	1,848	294,887	7.7	1,848	275,552	7.4
経常利益金額		1,531,132	40.0		1,452,063	38.8
税引前当期純利益金額		1,531,132	40.0		1,452,063	38.8
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,842	0.0
法人税等調整額		823	0.0		△858	△0.0
当期純利益金額		1,529,704	40.0		1,451,079	38.8
前期繰越利益		33			89	
当期未処分利益		1,529,737			1,451,168	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年5月1日 至平成18年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,451,168	52,886,020	52,886,020
当期変動額				
剰余金の分配	-	△1,451,135	△1,451,135	△1,451,135
当期純利益金額	-	1,529,704	1,529,704	1,529,704
当期変動額合計	-	78,568	78,568	78,568
当期末残高	51,434,852	1,529,737	52,964,589	52,964,589

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

注記表

\*前期については「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	当期 (自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 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。 器具備品 3年 信託建物 3年～47年 信託構築物 3年～37年 信託器具備品 3年～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 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。 器具備品 3年 信託建物 3年～47年 信託構築物 3年～37年 信託器具備品 3年～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。 (2)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。 (2)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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。 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、2,107千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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。 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、1,186千円です。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 (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、税抜方式によっております。	(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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 (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、税抜方式によっております。

〔会計方針の変更に関する注記〕

期別 項目	当期 (自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来「出資の部」の合計に相当する金額は52,964,589千円です。	-

## 〔貸借対照表に関する注記〕

項 目	期 別	当 期 (平成18年10月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18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	建物	19,834千円	—
※2. コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しております。 コミットメント・ラインの総額 1,000,000千円 当期末借入残高 —千円 当期末未実行枠残高 <u>1,000,000千円</u>		—
※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
※4. 投資口1口当たりの純資産額	— 当期に係る注記は、「1口当たり情報に関する注記」として記載しております。		521,558円
※5. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	— 当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。		発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 101,400口

## 〔損益計算書に関する注記〕

項 目	期 別	当 期 (自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至 平成18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)	2,935,708千円	(賃料)	2,875,266千円
	(共益費)	480,186千円	(共益費)	479,759千円
	計	3,415,894千円	計	3,355,025千円
	その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	92,477千円	(駐車場使用料)	87,627千円
	(施設使用料)	24,375千円	(施設使用料)	26,569千円
	(付帯収益)	237,682千円	(付帯収益)	203,086千円
	(その他の雑収入)	57,497千円	(その他の雑収入)	70,080千円
	計	412,034千円	計	387,363千円
	不動産賃貸事業収益合計	3,827,928千円	不動産賃貸事業収益合計	3,742,388千円
	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)	431,488千円	(外注委託費)	418,723千円
	(水道光熱費)	219,815千円	(水道光熱費)	202,053千円
	(公租公課)	181,357千円	(公租公課)	232,587千円
	(損害保険料)	13,127千円	(損害保険料)	13,242千円
	(修繕費)	92,722千円	(修繕費)	106,856千円
	(信託報酬)	42,520千円	(信託報酬)	41,331千円
	(減価償却費)	688,009千円	(減価償却費)	659,397千円
	(その他の賃貸事業費用)	26,718千円	(その他の賃貸事業費用)	31,731千円
	不動産賃貸事業費用合計	1,695,761千円	不動産賃貸事業費用合計	1,705,924千円
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,132,167千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,036,464千円

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	期 別	当 期 (自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数の総口数	2,000,000口 101,400口	— —



〔税効果会計に関する注記〕

項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)		(自平成17年11月1日 至 平成18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たる原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額	1,008千円	未払事業税等損金不算入額	1,832千円
	繰延税金資産合計	1,008千円	繰延税金資産合計	1,832千円
	繰延税金資産の純額	1,008千円	繰延税金資産の純額	1,832千円
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 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	△39.34%	支払分配金の損金算入額	△39.36%
	その他	0.04%	その他	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当 期	前 期 (ご参考)
(自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	(自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
1. 関連当事者の名称 中央三井信託銀行株式会社	—
2. 本投資法人と当該関連当事者との関係 投資法人の計算に関する規則第67条第4項10号に定める本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社	
3. 本投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合 —%	
4. 取引の内容 資金の借入	
5. 取引の種類別の取引金額 資金の借入にかかる当該営業期間中の取引内容： 当該営業期間中において、新たな借入や元本の返済はありません。但し、前期末までに行った借入による負債が当該営業期間中に存在します。	
6. 取引条件及び取引条件の決定方針 資産運用会社が定める利害関係人等取引管理規程等に従い、取引の意思決定を行っています。 なお、資金の借入に係る借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。	
7. 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高 資金の借入 短期借入金 1,500,000千円 長期借入金 4,350,000千円	

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
1口当たり純資産額 522,333円	-
1口当たり当期純利益金額 15,085円	-
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	-

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当 期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
当期純利益金額 (千円)	1,529,704	-
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,529,704	-
期中平均投資口数 (口)	101,400	-

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

### 金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	(自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
I 当期末処分利益	1,529,737,724円	1,451,168,973円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,529,720,400円 (15,086円)	1,451,135,400円 (14,311円)
III 次期繰越利益	<u>17,324円</u>	<u>33,573円</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101,400口の整数倍の最大値となる1,529,720,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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101,400口の整数倍の最大値となる1,451,135,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成18年12月12日

プレミア投資法人  
役員会 御中

## あらた監査法人

代表社員 公認会計士  
業務執行社員

清水 毅 

業務執行社員 公認会計士

鶴田 光夫 

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18年5月1日から平成18年10月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

## 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）

科 目	期 別	当 期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
		金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益金額		1,531,132	1,452,063
減価償却費		689,009	660,397
創業費償却		6,107	6,107
投資法人債発行費償却		23,637	23,637
受取利息		△625	△33
未払分配金戻入		△2,687	—
支払利息		263,293	243,959
信託有形固定資産除却損		196	4,061
営業未収入金の増加・減少額		1,464	△678
未収消費税等の増加・減少額		△63,414	79,575
営業未払金の増加・減少額		7,992	△31,269
未払消費税等の増加・減少額		△71,342	71,768
前受金の増加・減少額		3,286	36,627
その他		17,124	△65,099
小 計		2,405,173	2,481,117
利息の受取額		625	33
利息の支払額		△245,686	△233,191
法人税等の支払額		△1,866	△609
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,158,245	2,247,349
<b>II 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		△5,443,084	△1,856,133
信託無形固定資産の取得による支出		—	△922
信託預り敷金保証金の収入		215,689	165,805
信託預り敷金保証金の支出		△148,581	△177,168
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,375,976	△1,868,419
<b>III 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		5,000,000	1,850,000
短期借入金の返済による支出		—	△350,000
投資法人債発行費の支出		—	△711
分配金の支払額		△1,450,818	△1,479,351
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,549,181	19,936
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>		331,451	398,866
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>		7,033,330	6,634,463
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<u>7,364,781</u>	<u>7,033,330</u>

(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おりません。



## 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項 目	期 別	
	当 期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (自 平成17年11月1日 至 平成18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おります。	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おります。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

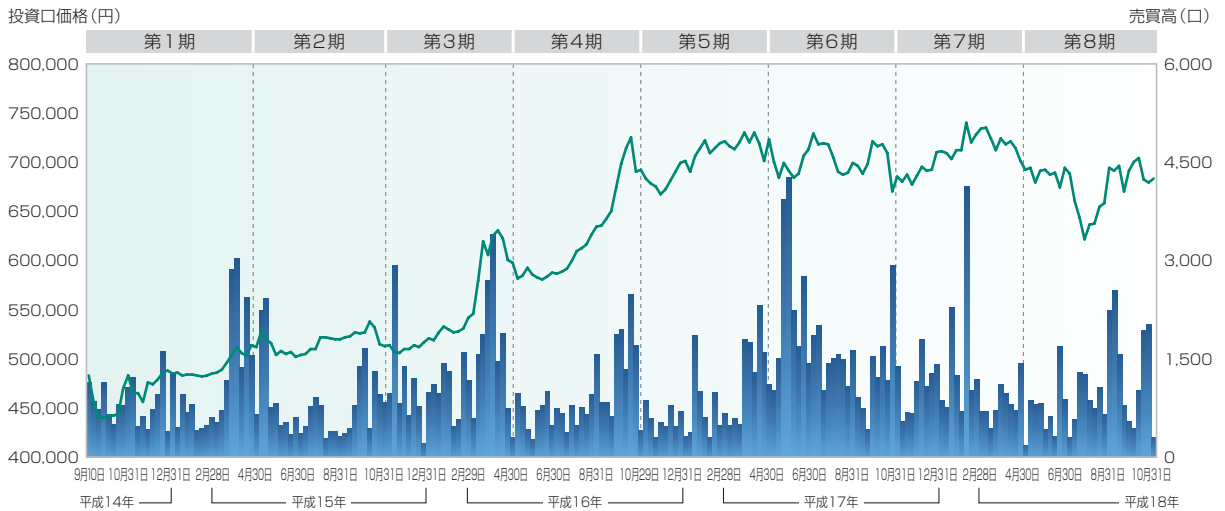
項 目	期 別	
	当 期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	前 期 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年10月31日現在)	
	現金及び預金	742,620
	信託現金及び信託預金	6,622,160
	現金及び現金同等物	<u>7,364,781</u>
	(平成18年4月30日現在)	
	現金及び預金	666,560
	信託現金及び信託預金	6,366,770
	現金及び現金同等物	<u>7,033,330</u>

## 投資口の状況

### ■ プレミア投資法人：投資口価格の動き

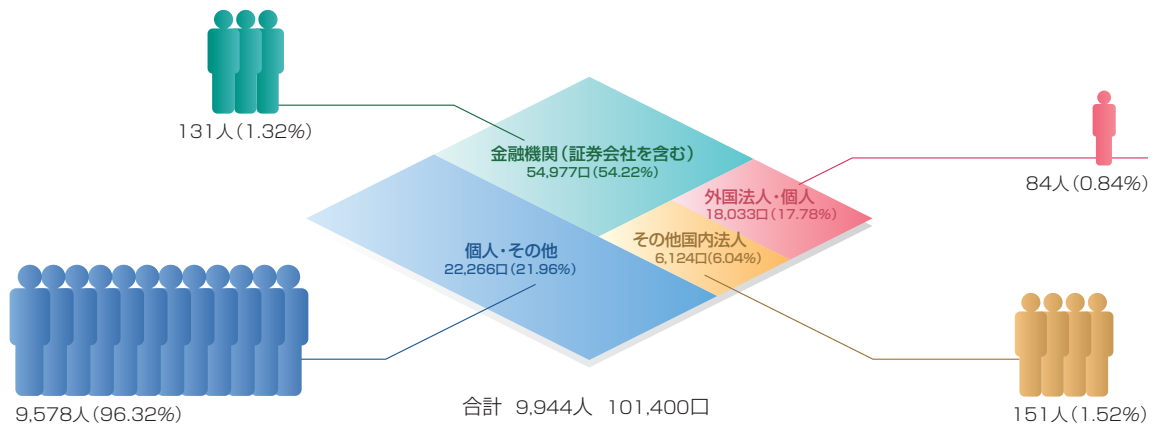
平成18年10月31日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成18年10月31日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



(注) 投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

### ■ 所有者別投資主数、投資口数



## 資産運用会社ご挨拶

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当期もプレミア投資法人を含むJリート市場は健全な発展を辿ってまいりましたが、一方で、投資法人並びに運用会社のコンプライアンス等に関する諸問題が一部で顕在化いたしました。そこで、私共は従来以上に厳格なルールの遵守と透明性の確保による健全な経営体質の維持を心がけてまいることあらためて投資主の皆様にお約束いたしたいと存じます。

さて、ここに当期の運用の経過及び今後の見通しについてのご報告とともにプレミア投資法人の資産運用を委託していただいている立場としてその運用方針等につきましてご案内させていただきます。

当期の同投資法人を取り巻く環境は、日本銀行がゼロ金利政策を5年4ヶ月ぶりに解除するなど、景気拡大の足取りが確かなものとなる中、企業収益の拡大等を背景に首都圏の優良オフィスビルを中心として稼働率が改善し、賃料水準にも上昇傾向が見られました。また、レジデンスにつきましても東京都区部に立地する競争力の高い物件の一部につきましては稼働率の改善とともに賃料引上げの余地も出てきています。

同投資法人におきましては、厳しい物件の取得環境が続く中で、当期も3物件の新築及び築浅のレジデンスを取得し、いよいよ「資産規模1,000億円台」が視野に入っております。一般的には資産規模の拡大を指して「外部成長」と表しますが、熾烈な物件の取得競争により還元利回りが低下傾向にある中で、資産規模の拡大のみを追求することなく、真に投資主価値の拡大に資する良質な物件への投資のみを行ってきたため同投資法人の外部成長のスピードは緩やかなものとなっております。

第9期も良質な物件を巡る取得競争の厳しさは続くものと予想されますが、弊社におきましては20名の精鋭により引き続き保有資産のクオリティーの維持・向上、費用の圧縮を図りながら、中長期にわたり安定した運用に努めることで、投資主の皆様のご期待にお応えする所存でございますので、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役社長 安武 文宏



# X. 投資主インフォメーション

## ■ 住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社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、銀行預金口座あるいは郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定等の手続をご希望の方は中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

## ■ 投資主メモ

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

(お知らせ)

住所変更、名義書換請求及び分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、下記投資主名簿等管理人中央三井信託銀行株式会社のフリーダイヤル又はホームページをご利用ください。

- フリーダイヤル 0120-87-2031（24時間受付：自動音声案内）
- ホームページ [http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

## ■ ホームページアドレス

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

## ■ 年間スケジュール(予定)

