

プレミア投資法人

第2期

資産運用報告書

自 平成15年 5月 1日
至 平成15年10月31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	20
・運用会社の概要	21

・資産運用報告書

・資産運用の概況	23
・投資法人の概況	28
・投資法人の運用資産の状況	29
・保有不動産の資本的支出	31
・費用・負債の状況	32
・期中の売買状況	33
・経理の状況	35
・その他	35

・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。

さて、ここに本投資法人の第2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。

第2期は、長期にわたる日本経済の低迷と東京都内の一部地域における集中的なオフィスビルの新規供給による本投資法人への影響を極力回避すべくレジデンスの取得に専念し、「キャビンアリーナ南青山」と「ビュロー紀尾井町」の新規レジデンス2物件を取得いたしました。

この結果、当期の営業収益2,398百万円、経常利益886百万円、当期純利益885百万円を計上し、それぞれ計画を上回る実績となりました。分配金につきましては、投資口1口当たり14,909円とさせていただきます。

なお、本投資法人は去る平成15年11月に投資口の一般募集による追加発行により約87億円の資金の調達を行いました。その後直ちに当該調達資金等を活用して4物件、取得価格合計約130億円の新規レジデンスの取得を完了いたしました。

今後とも、中長期的に安定した運用を心掛けてまいります。投資主の皆様におかれましても、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2期の運用、資産の状況(平成15年5月1日～平成15年10月31日)

運用状況

	第1期	第2期
営業収益	2,858百万円	2,398百万円
営業利益	1,441百万円	1,080百万円
経常利益	1,184百万円	886百万円
当期純利益	1,182百万円	885百万円

(注)第1期の実質的な資産運用期間は233日間であり変則決算でしたが、第2期より6ヶ月毎の決算を行います。

分配状況

	第1期	第2期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	19,910円	14,909円
分配金総額	1,182百万円	885百万円
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%	100.0%
純資産配当率	4.1%	3.1%

(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。

財政状態

	第1期	第2期
総資産額	55,751百万円	57,232百万円
純資産額	28,569百万円	28,272百万円
純資産比率	51.2%	49.4%
1口当たり純資産額	480,974円	475,973円

(注)期末発行済投資口数第1期59,400口、第2期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融合です

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(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計ります。

機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行と80億円の極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス(資金調達)を実行できる態勢を整えています。また、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・トウ・バリュ(有利子負債÷総資産)比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

適時適切な情報開示を心掛けます

本投資法人の第1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も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。

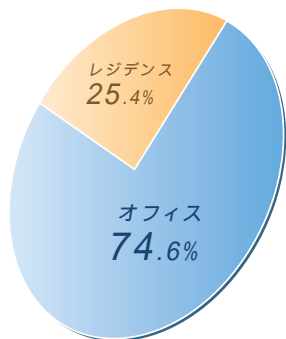
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を指します。

オフィスとレジデンスの複合型

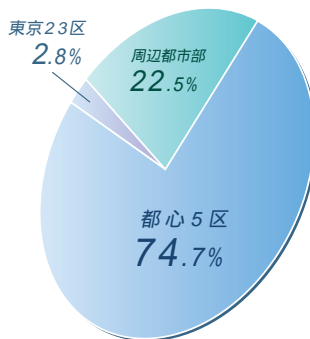
東京経済圏に立地し、オフィス又はレジデンス(住宅)を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に投資を行います。

ポートフォリオの状況

用途別投資比率



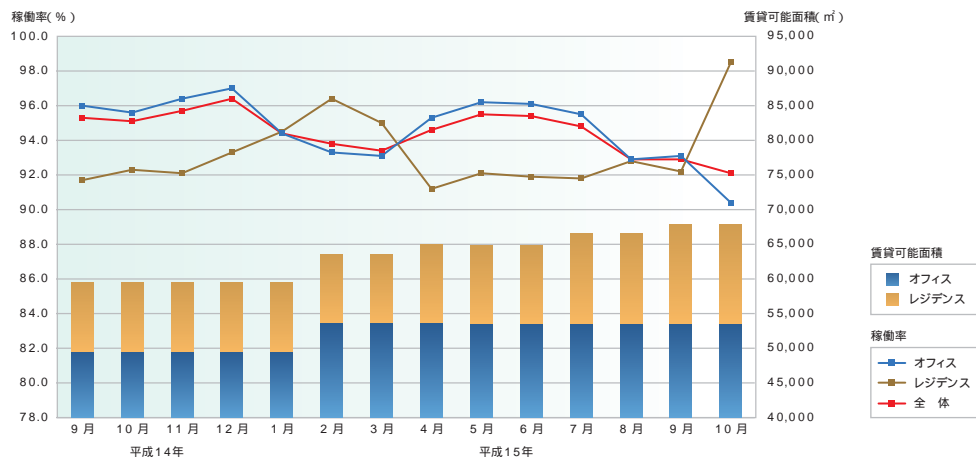
地域別投資比率



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	5月	6月	7月	8月	9月	10月
オフィス	96.0	95.6	96.4	97.0	94.4	93.3	93.1	95.3	96.2	96.1	95.5	92.9	93.1	90.4
レジデンス	91.7	92.3	92.1	93.3	94.5	96.4	95.0	91.2	92.1	91.9	91.8	92.8	92.2	98.5
合計	95.3	95.1	95.7	96.4	94.4	93.8	93.4	94.6	95.5	95.4	94.8	92.9	92.9	92.1

稼働率推移表



投資口の状況

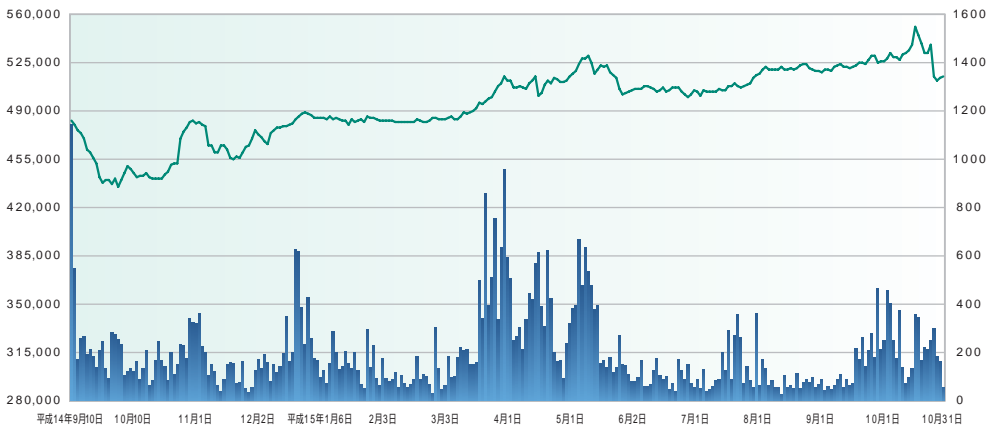
プレミア投資法人: 投資口価格の動き

平成15年10月31日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成15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(日単位)は以下の通りです。

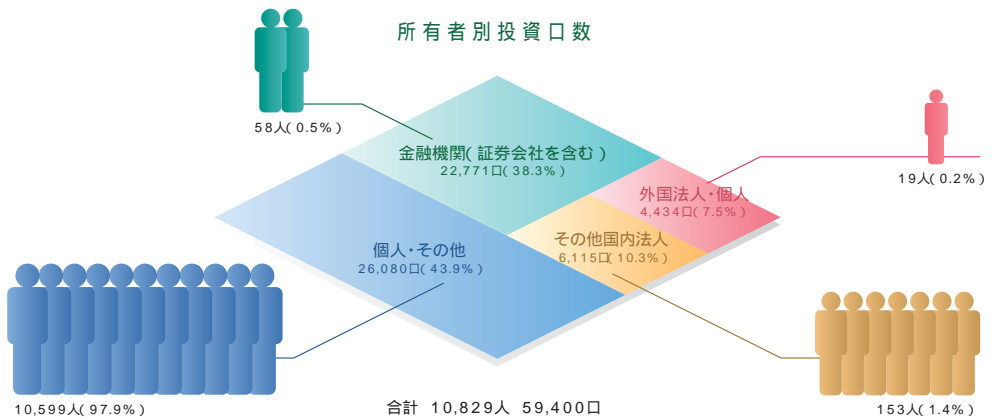
投資口価格(円)

売買高(口)

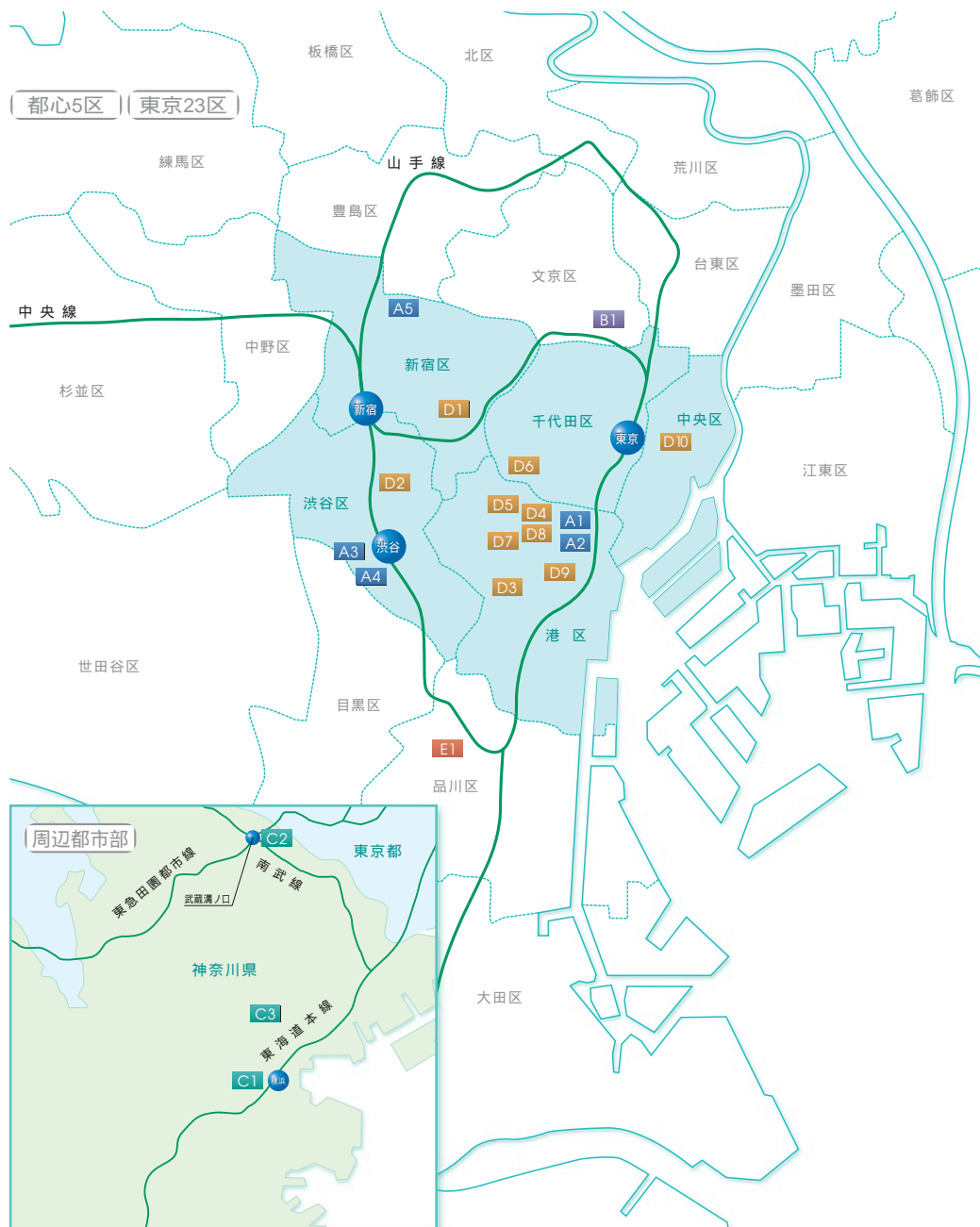


(注)投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

所有者別投資主数



ポートフォリオ分布



ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

【第2期(平成15年10月31日現在)保有物件】

用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) ^{(注1)(注5)}
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	12.2
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	13.6
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	3.3
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	10.3
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	9.9
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	2.8
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	6.9
		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	12.6
		C3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	3.0
	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	10.0
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	5.0
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	2.2
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	2.6
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	2.1
		D6	ビュロー-紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	3.5
	小 計					13,202
合 計					51,931	100.0

【第3期取得(取得予定)物件】

用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得(取得予定) 価格(百万円)	取得(取得予定)日
レジデンス	都心5区	D7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	平成15年11月18日
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町 ^(注6)	中央区日本橋茅場町3 ^(注7)	2,430	平成16年3月末日(予定)
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	平成15年11月18日
合 計					15,451	

(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。

(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。

(注5)投資比率は小数点第2位を四捨五入しております。

(注6)平成15年11月21日付にて、「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」は、「プレミアステージ日本橋茅場町」に名称を変更しております。以下、同様とします。

(注7)住居表示は、建物竣工後に決定する予定です。

ポートフォリオ組入物件の概要

(第3期新規取得物件)

D7

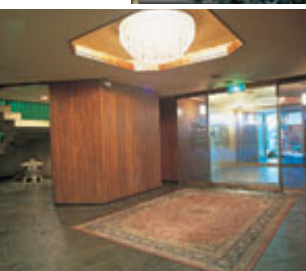
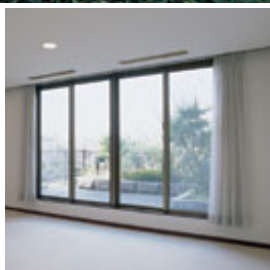
R

Residence

ホームウッドビル

HOMAT WOODVILLE





物件概要

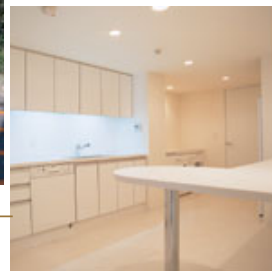
所在地 港区西麻布4-12-19
 敷地面積 2,983.96㎡
 延床面積 8,269.98㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付7階建
 総戸数 28戸
 建築時期 昭和63年8月



(第3期新規取得物件)

D8
Residence
都心5区

RESIDENCE
六本木グリーンテラス
ROPPONGI GREEN TERRACE



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

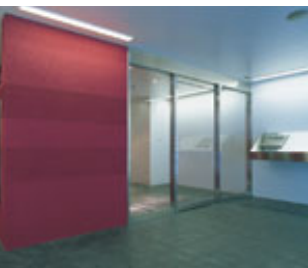
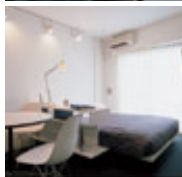


ポートフォリオ組入物件の概要

(第3期新規取得物件)

D9
Residence
都心5区

RESIDENCE
ビーサイト芝公園
B-SITE SHIBAKOEN



物件概要

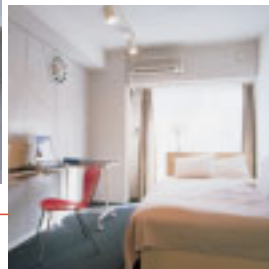
所在地 港区芝1-10-8
敷地面積 344.59㎡
延床面積 2,548.44㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
12階建
総戸数 88戸
建築時期 平成15年2月



(第3期新規取得物件)

E1
Residence
東京23区

RESIDENCE
ビーサイト大崎
B-SITE OSAKI



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

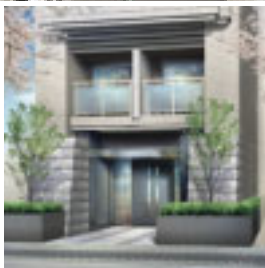


ポートフォリオ組入物件の概要

(第3期新規取得予定物件)



本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想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。



物件概要

所在地 中央区日本橋茅場町3
 敷地面積 479.93㎡
 延床面積 4,662.27㎡(予定)
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 14階建(予定)
 総戸数 135戸(予定)
 建築時期 平成16年3月(予定)



住居表示は建物竣工後に決定する予定です。

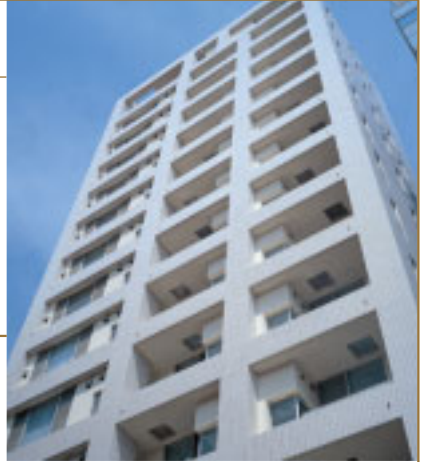
(第2期取得物件)

D5 キャビンアリーナ南青山



物件概要

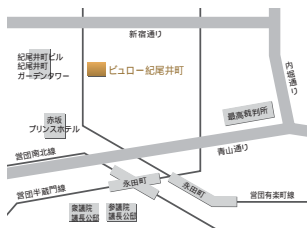
所在地 港区南青山7-10-17
敷地面積 210.52㎡
延床面積 1,399.33㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
総戸数 37戸
建築時期 平成15年2月



第2期

当期稼働日数	61日
期末稼働率	88.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	12
不動産賃貸事業費用(百万円)	5
不動産賃貸事業損益(百万円)	7

D6 ビュロ-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2期

当期稼働日数	123日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	41
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)	33

ポートフォリオ組入物件の概要

(第1期取得物件)

A1 ランディック新橋ビル



都心5区

物件概要

所在地 港区西新橋3-8-3

敷地面積 1,003.27㎡

延床面積 6,914.84㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根 9階建

建築時期 昭和57年6月

第2期

当期稼働日数 184日

期末稼働率 79.6%

不動産賃貸事業収益(百万円) 240

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) 133



A2 ランディック第2新橋ビル



都心5区

物件概要

所在地 港区西新橋3-7-1

敷地面積 1,400.74㎡

延床面積 8,332.65㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根 11階建

建築時期 昭和53年12月

第2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) 282

不動産賃貸事業費用(百万円) 103

不動産賃貸事業損益(百万円) 178



A3 フジビル37



都心5区

物件概要

所在地 渋谷区道玄坂1-18-3

敷地面積 435.26㎡

延床面積 2,721.71㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下2階付8階建

建築時期 平成3年6月

第2期

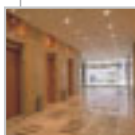
当期稼働日数 184日

期末稼働率 100.0%

不動産賃貸事業収益(百万円) 90

不動産賃貸事業費用(百万円) 38

不動産賃貸事業損益(百万円) 52



(第1期取得物件)

A4 KN渋谷3



都心5区

物件概要

所在地 渋谷区桜丘町9-8

敷地面積 2,327.60㎡

延床面積 7,737.27㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付4階建

建築時期 平成5年2月

第2期

当期稼働日数 184日

期末稼働率 76.2%

不動産賃貸事業収益(百万円) 277

不動産賃貸事業費用(百万円) 109

不動産賃貸事業損益(百万円) 167



A5 高田馬場センタービル



都心5区

物件概要

所在地 新宿区高田馬場1-31-18

敷地面積 1,556.29㎡

延床面積 9,906.83㎡

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付12階建

建築時期 平成4年5月

第2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) 253

不動産賃貸事業費用(百万円) 148

不動産賃貸事業損益(百万円) 104



B1 IPB御茶ノ水ビル



東京23区

物件概要

所在地 文京区本郷3-3-11

敷地面積 460.41㎡

延床面積 2,314.89㎡

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付9階建

建築時期 平成4年3月

第2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) 71

不動産賃貸事業費用(百万円) 31

不動産賃貸事業損益(百万円) 39



当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



ポータルフォリオ組入物件の概要

(第1期取得物件)

C1 日総第3ビル



周辺都市部

物件概要

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

第2期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	89.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	186
不動産賃貸事業費用(百万円)	76
不動産賃貸事業損益(百万円)	110



C2 かながわサイエンスパークR&D棟



周辺都市部

物件概要

所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1
敷地面積 55,362.76㎡(持分18.4591%)^(注1)
延床面積 83,500.67㎡(持分27%)^(注2)
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根 地下1階付12階建
建築時期 平成元年7月

第2期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	515
不動産賃貸事業費用(百万円)	318
不動産賃貸事業損益(百万円)	196

(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



周辺都市部

物件概要

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

第2期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	83.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	88
不動産賃貸事業費用(百万円)	48
不動産賃貸事業損益(百万円)	39



(第1期取得物件)

D1 パークアクシス四谷ステージ



都心5区

物件概要

所在地 新宿区四谷4-15

敷地面積 1,255.28㎡

延床面積 8,158.30㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付16階建

総戸数 127戸

建築時期 平成13年11月

第2期

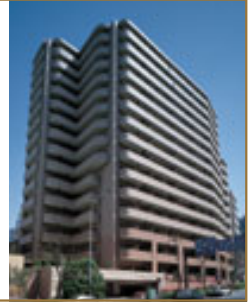
当期稼働日数 184日

期末稼働率 100.0%

不動産賃貸事業収益(百万円) 174

不動産賃貸事業費用(百万円) 70

不動産賃貸事業損益(百万円) 104



D2 パークアクシス明治神宮前



都心5区

物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11

敷地面積 771.73㎡

延床面積 1,913.18㎡

構造 鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付7階建

総戸数 26戸、店舗3区画

建築時期 平成14年3月

第2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) 77

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) 57



D3 サンパレス南麻布



都心5区

物件概要

所在地 港区南麻布1-17-5

敷地面積 677.02㎡

延床面積 2,227.37㎡

構造 鉄筋コンクリート造

陸屋根 地下1階付6階建

総戸数 13戸

建築時期 平成元年11月

第2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) 41

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) 16



D4 キャビンアリーナ赤坂



都心5区

物件概要

所在地 港区赤坂2-12-23

敷地面積 353.37㎡

延床面積 1,793.32㎡

構造 鉄筋コンクリート造

陸屋根 10階建

総戸数 32戸

建築時期 平成14年11月

第2期

当期稼働日数 184日

期末稼働率 94.7%

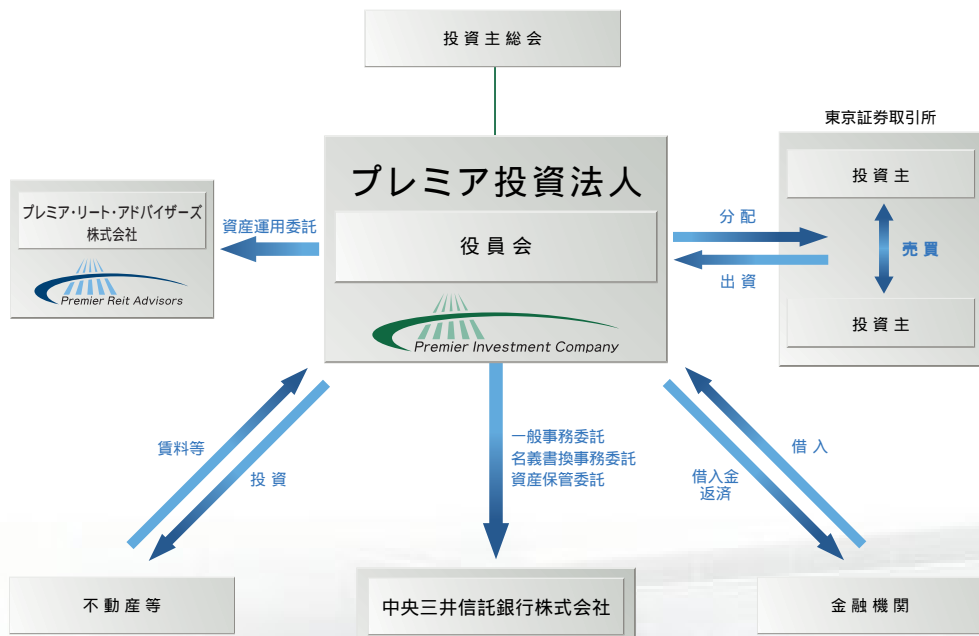
不動産賃貸事業収益(百万円) 43

不動産賃貸事業費用(百万円) 15

不動産賃貸事業損益(百万円) 28



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

プレミア投資法人の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東京証券取引所不動産投資信託市場への上場を果たし、本年10月まで、資産の取得等実績を積み上げてまいりました。

以下に、プレミア投資法人にかかる第2期(平成15年10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。

計画を上回る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10月31日現在)

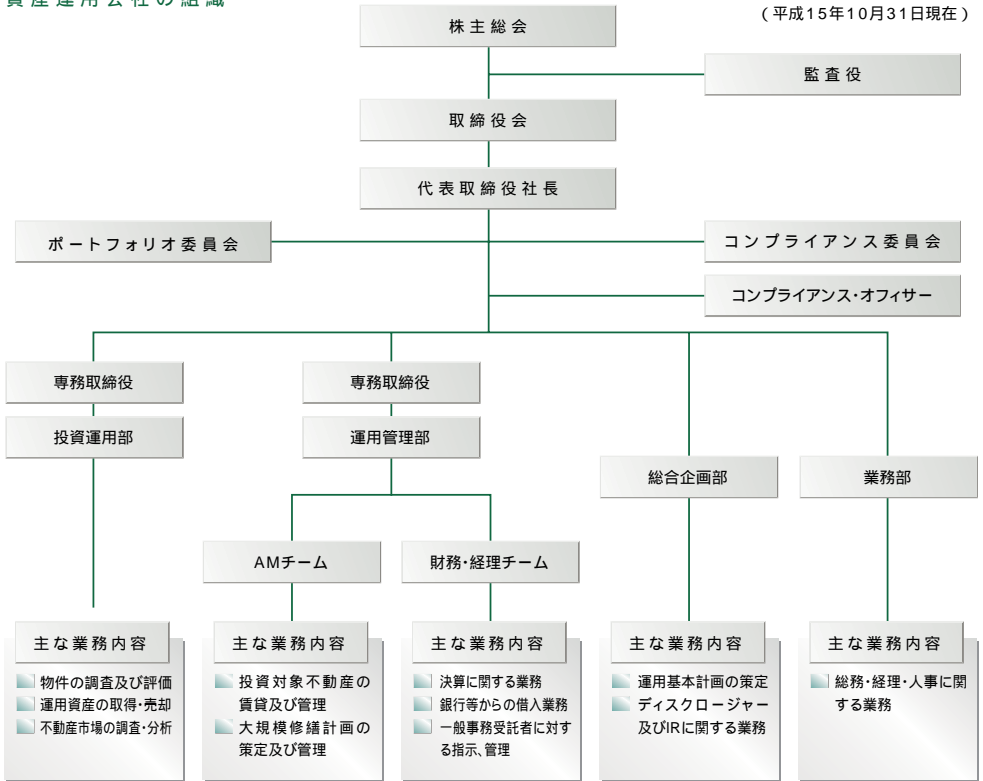
事 業 内 容：投資法人資産運用業



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	第2期
計算期間		(自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
営業成績			
営業収益	千円	2,858,816	2,398,351
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(2,858,816)	(2,398,351)
営業費用	千円	1,416,881	1,318,062
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(1,178,548)	(1,126,685)
営業利益	千円	1,441,934	1,080,289
経常利益	千円	1,184,540	886,578
当期純利益 (a)	千円	1,182,688	885,586
財産等の状況(期末日現在)			
総資産額 (b)	千円	55,751,232	57,232,321
有利子負債額	千円	23,800,000	25,600,000
純資産額 (c)	千円	28,569,888	28,272,821
出資総額	千円	27,387,200	27,387,200
分配の状況			
分配総額 (d)	千円	1,182,654	885,594
配当性向 (注4)(d)/(a)	%	99.9	100.0
1口当たり情報			
発行済投資口数 (e)	口	59,400	59,400
1口当たり純資産額 (c)/(e)	円	480,974	475,973
1口当たり分配金額 (d)/(e)	円	19,910	14,909
(うち1口当たり利益分配金)	円	(19,910)	(14,909)
(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)	1.6(3.1)
純資産利益率 (注3)	%	4.1(6.4)	3.1(6.2)
純資産比率 (c)/(b)	%	51.2	49.4
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	千円	2,150,215	1,658,191

(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 / 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
(第1期は、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 / 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
(第1期は、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期は実質的な運用日数233日に基づいて算出した年換算値を、第2期は会計計算期間184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し（銘柄コード8956）市場での売買が可能となりました。また平成15年4月末には設立後初の決算を行い、当期純利益の概ね全額を分配することとし、平成15年7月に1口当たり19,910円の利益分配を行いました。なお前第1期は実質233日間の変則決算でしたが、当期より6ヶ月毎の決算を行います。

B. 投資環境と運用実績

a. 物件の取得

長期にわたる日本経済の低迷と東京都内の一部地域における集中的なオフィスビルの新規供給による本投資法人への影響を極力回避すべく、本投資法人は、当期においてレジデンスの取得に専念し、平成15年7月1日にビューロー紀尾井町（取得価格1,840百万円）、平成15年9月1日にキャピタリーーナ南青山（取得価格1,070百万円）の新規レジデンス2物件の取得を行いました。

上記の結果、平成15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9棟、レジデンス6棟、取得価格の総額51,931百万円、総賃貸可能面積67,803.99㎡、テナント数330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平成14年9月上場時のオフィスビル：レジデンス＝80.6%：19.4%から平成15年10月31日現在で同74.6%：25.4%となり、レジデンスへの投資を約6%高めることになりました。

b. 本投資法人の保有する資産の運用管理

平成15年10月31日現在、オフィスの稼働率は90.4%、レジデンスの稼働率は98.5%、全不動産の稼働率は92.1%となっております。

（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の取得価格の比率をいいます。

C. 資金調達の概要

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））を締結しております。期中の物件追加取得に際して、この極度ローンを利用し、18億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10月31日時点での借入れは256億円（内長期借入金は211億円、借入金総額中の長期借入金比率82.4%）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2,398百万円、営業利益1,080百万円、経常利益886百万円、当期純利益は885百万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14,909円といたしました。

3 増資等の状況

当期においては、増資等を行ってはならず出資総額等の移動はありません。

なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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	第2期
決算年月	平成15年4月	平成15年10月
最高	515,000円	551,000円
最低	435,000円	500,000円
期初価格 ^(注)	483,000円	510,000円
期末価格	512,000円	515,000円

(注) 第1期の期初価格は上場日(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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,909円といたしました。

期	第1期	第2期
計算期間	(自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
当期純利益総額	1,182,688千円	885,586千円
次期繰越利益	34千円	26千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,182,654千円 (19,910円)	885,594千円 (14,909円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,182,654千円 (19,910円)	885,594千円 (14,909円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 千円 (- 円)	- 千円 (- 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^(注)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

B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、中長期的に、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6対4とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、新規物件の取得を進めていく計画です。今後の取得方針としては、レジデンスへの投資比重がまだやや低い点に留意しつつ、オフィスビルとレジデンスの二市場の市況動向を見極め、機動的な物件取得を行っていく方針です。

C. 管理運営（内部成長）について

- オフィスのみならずレジデンスも供給過剰にあるといわれ賃貸市況が軟化しつつある状況下で、空室率の低減を最優先課題として取り組みます。
- 賃貸借契約については、期間の長期化及び固定化に努めます。
- 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、管理コストの逡減を考慮しつつ、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10月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 新投資口の発行について

平成15年10月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成15年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成15年12月9日に払込が完了しました。これにより、平成15年12月10日現在で出資総額は37,053,760千円、発行済投資口の総数は79,400口となります。

【一般募集による新投資口の発行】

発行新投資口数：18,000口

発行価格：1口当たり501,760円

払込期日：平成15年11月14日

発行価額の総額：8,699,904,000円

投資証券交付日：平成15年11月17日

分配金起算日：平成15年11月1日

【第三者割当による新投資口の発行】

<グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当>

発行新投資口数：2,000口

発行価格：1口当たり483,328円

払込期日：平成15年12月9日

発行価額の総額：966,656,000円

分配金起算日：平成15年11月1日

割当先：日興シティグループ証券会社^(注)

(注)日興シティグループ証券会社は、平成15年12月31日付でその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に移譲します。なお、日興シティグループ証券準備株式会社は、その商号を平成15年12月31日付をもって、日興シティグループ証券株式会社に変更いたします。以下、同じ意味で用います。

(2) 資産の取得について

- A. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記(1)に記載された新投資口発行による手取金及び適格機関投資家からの借入により、平成15年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。

物件名	ホームウッドビル	六本木グリーンテラス	ピーサイト芝公園	ピーサイト大崎
所在地	東京都港区西麻布四丁目12番19号	東京都港区六本木三丁目3番23号	東京都港区芝一丁目10番8号	東京都品川区大崎五丁目5番15号
取得価格 ^(注2)	5,090百万円	4,678百万円	2,181百万円	1,072百万円
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅
敷地面積	2,983.96㎡	2,276.48㎡	344.59㎡	474.67㎡
建物延床面積	8,269.98㎡	8,332.22㎡	2,548.44㎡	1,462.62㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期	昭和63年8月	平成14年10月	平成15年2月	平成14年12月
戸数	28戸	33戸	88戸	64戸
総賃貸可能面積	5,801.66㎡	5,748.89㎡	2,312.75㎡	1,319.52㎡

(注1) 上記取得資産は、全て不動産を信託する信託受益権として取得しました。

(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、次の資産の不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成16年3月末日の取得を予定しております。
- 取得資産：不動産を信託する信託受益権として取得予定 取得予定価格^(注)：2,430百万円
 物件名：プレミアステージ日本橋茅場町 用途：共同住宅(予定)
 所在地：東京都中央区日本橋茅場町三丁目(住居表示は建物竣工後に決定する予定です。)
 敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,662.27㎡(予定) 戸数：135戸(予定)
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造14階建(予定) 建築時期：平成16年3月(竣工予定)
 総賃貸可能面積：3,455.68㎡(予定)

(注) 取得予定価格は、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(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格)を記載しております。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別 項 目	第1期	第2期
	(平成15年4月30日現在)	(平成15年10月31日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	59,400口	59,400口
投資主数	11,954人	10,829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ありません。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数 (口)	発行済投資口 に対する所有投資 口数の割合(%) (注1)
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
株式会社常陽銀行	水戸市南町二丁目5番5号	2,954	4.97
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
株式会社北都銀行	秋田市中通三丁目1番41号	1,900	3.19
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
ドレスナー・クラインオート・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	1,097	1.84
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	1,065	1.79
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷町二丁目41番3号	1,006	1.69
-(注2)	-(注2)	1,000	1.68
合 計		17,496	29.45

(注1) 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。

(注2) 10位に該当する投資主は個人投資主です。

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
一般事務受託者(引受人)	注

(注) 平成15年10月20日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピー株式会社、極東証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばし証券株式会社、藍澤證券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ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。平成15年11月14日に私込が完了し、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	第1期(平成15年4月30日現在)		第2期(平成15年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	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	25,622	44.8
		レジデンス	10,590	19.0	13,578	23.7
	東京23区 周辺都市部	オフィス	1,457	2.6	1,453	2.5
		オフィス	11,672	20.9	11,537	20.2
小計		49,456	88.7	52,191	91.2	
預金・その他資産		6,294	11.3	5,040	8.8	
資産総額計		55,751(49,456)	100.0(88.7)	57,232(52,191)	100.0(91.2)	

(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額)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が、第1期2,813百万円、第2期2,765百万円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は第1期93.7%、第2期96.0%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(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 (㎡)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%)	主たる 用途
A2	ランディック第2新橋ビル	7,054	6,962.30	6,962.30	100.0	11.8	オフィス
C2	かながわサイエンス パークR&D棟	6,406	15,168.55 (注1)	13,772.52 (注1)	90.8	21.5	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,354	5,593.24	4,454.10	79.6	10.0	オフィス
A4	KN渋谷3	5,373	5,824.31	4,436.55	76.2	11.6	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,306	6,732.18	6,732.18	100.0	7.3	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	5,098	6,302.81	6,302.81	100.0	10.6	オフィス
C1	日総第3ビル	3,557	5,507.96	4,947.96	89.8	7.8	オフィス
D2	パークアクシス明治神宮前	2,673	1,706.94	1,706.94	100.0	3.2	レジデンス
D6	ビューロー紀尾井町	1,950	1,728.98	1,728.98	100.0	1.7	レジデンス
A3	フジビル37	1,740	1,905.52	1,905.52	100.0	3.8	オフィス
合計		45,516	57,432.79	52,949.86	92.2	89.3	

(注1) 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。

(注2) 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。

3 不動産等組入資産明細

平成15年10月31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 (百万円)	帳簿価額 (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	6,230	6,354
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	6,830	7,054
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	1,750	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	5,840	5,373
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	5,170	5,098
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	1,453
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	3,500	3,557
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	6,440	6,406
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	1,560	1,574
小 計				38,760	38,613
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	5,180	5,306
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	2,570	2,673
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	1,030	1,182
D4	キャピタリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,350	1,364
D5	キャピタリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,040	1,101
D6	ビュロー-紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,860	1,950
小 計				13,030	13,578
合 計				51,790	52,191

(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)		第2期(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)		不動産賃貸事業収益 前期末(百万円)	対他不動産賃貸事業 収益比率(%)		
		テナント総数 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)	テナント総数 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)				
A1	ランディック新橋ビル	9	100.0	8	79.6	240	10.0		
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	7	100.0	282	11.8		
A3	フジビル37	8	100.0	8	100.0	90	3.8		
A4	KN渋谷3	2	100.0	1	76.2	277	11.6		
A5	高田馬場センタービル	7	100.0	7	100.0	253	10.6		
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	6	100.0	71	3.0		
C1	日総第3ビル	7	89.2	7	89.8	186	7.8		
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	41	94.0	40	90.8	515	21.5		
C3	NARA BUILDINGⅡ	12	74.8	12	83.7	88	3.7		
小 計		99	95.3	96	90.4	2,006	83.7		
D1	パークアクシス四谷ステージ	120/127 ^(注1)	93.0	235	8.3	127/127 ^(注1)	100.0	174	7.3
D2	パークアクシス明治神宮前 ^(注2)	28/29 ^(注1)	97.9	93	3.3	29/29 ^(注1)	100.0	77	3.2
D3	サンパレス南麻布	13/13 ^(注1)	100.0	49	1.7	13/13 ^(注1)	100.0	41	1.7
D4	キャピタリーナ赤坂	22/32 ^(注1)	63.9	4	0.2	31/32 ^(注1)	94.7	43	1.8
D5	キャピタリーナ南青山	-	-	-	-	33/37 ^(注1)	88.2	12	0.5
D6	ビュロー-紀尾井町	-	-	-	-	1	100.0	41	1.7
小 計		183/201	91.2	383	13.4	234/239	98.5	392	16.3
合 計		282	94.6	2,858	100.0	330	92.1	2,398	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) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画が含まれています。

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 安定器交換工事 (2707-)	自平成15年7月 至平成15年12月	13.5	6.0	-

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、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59.9百万円であり、当期費用に区分された修繕費82.9百万円と併せ、142.9百万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）
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	個別空調機新設 設備工事	自平成15年10月 至平成15年10月	9.9
IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	エントランス等 改修工事	自平成15年9月 至平成15年9月	7.4
その他の工事				42.6
合計				59.9

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	第2期
		（自平成14年5月2日 至平成15年4月30日）	（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）
前期末積立金残高		-	143
当期積立額		143	1
当期積立金取崩額		-	-
次期繰越額		143	144

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第1期	第2期
	(自平成14年5月2日 至 平成15年4月30日)	(自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日)
(a) 資産運用報酬	115,216千円	93,139千円
(b) 資産保管委託報酬	6,324千円	5,092千円
(c) 一般事務委託報酬	50,048千円	37,559千円
(d) 役員報酬	18,000千円	9,000千円
(e) その他費用	48,744千円	46,585千円
合計	238,333千円	191,377千円

(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が第1期128,497千円、第2期13,212千円があります。

2 借入状況

第2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。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注2)	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15年2月26日	1,400	1,400	1.48586	平成16年2月26日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成15年4月4日	1,300	1,300	1.48138	平成16年4月2日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成15年7月1日	-	1,800	1.48024	平成16年7月1日			
	小計		2,700	4,500					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月10日	3,500	3,500	0.98559	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	平成14年9月10日	5,000	5,000	0.98559	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月10日	1,500	1,500	0.98559	平成17年9月9日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月10日	1,100	1,100	1.28559	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月10日	5,500	5,500	1.12250	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月10日	1,500	1,500	1.12250	平成17年9月9日			
	住友生命保険相互会社	平成14年9月10日	3,000	3,000	1.12250	平成17年9月9日			
小計			21,100	21,100					
合計			23,800	25,600					

(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。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券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
D5	キャビンアリーナ南青山	平成15年9月1日	1,070	-	-	-	-
D6	ビュロー紀尾井町	平成15年7月1日	1,840	-	-	-	-
合 計			2,910				

(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 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
D5	キャビンアリーナ南青山	平成15年9月1日	1,070	1,080
D6	ビュロー紀尾井町	平成15年7月1日	1,840	1,860
合 計			2,910	2,940

(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 （百万円）	うち利害関係人からの買付額 （百万円）（%）	売付額等 （百万円）	うち利害関係人への売付額 （百万円）（%）
総 額	2,910	535（18.4）	-	-
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		535（18.4）	-	-
合 計		535（18.4）	-	-

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 総額 A（千円）	利害関係人等との取引の内訳（注1）		B / A （%）
		支払先	支払額 B（千円）	
建物管理委託報酬	86,741	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	38,221	44.1
レジデンスマーケット調査費	100	ケン不動産投資顧問株式会社	100	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言い、当期に特定資産の売買取引また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・エー・アセット・マネジメント株式会社並びに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）上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等であるアール・エー・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て建物管理委託費等として45,315千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15年7月1日	極度ローン個別契約	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、極度ローン基本契約に基づき中央三井信託銀行株式会社との間で、借入金額18億円の極度ローン個別契約を締結しました。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	当期(平成15年10月31日現在)		前期(ご参考)(平成15年4月30日現在)	
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
(資産の部)					
Ⅰ 流動資産					
現金及び預金		590,498		979,479	
信託現金及び信託預金	1	4,248,228		4,289,996	
営業未収入金		55,451		38,470	
前払費用		57,362		49,490	
前払金		11,655		-	
その他流動資産		332		-	
未収消費税等		-		845,030	
繰延税金資産		441		678	
流動資産合計		4,963,970	8.7	6,203,146	11.1
Ⅱ 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	1	20,081,166		18,693,337	
減価償却累計額		819,553	19,261,612	449,624	18,243,713
信託構築物	1	355,566		342,546	
減価償却累計額		36,185	319,381	19,932	322,614
信託器具備品	1	5,922		1,175	
減価償却累計額		734	5,188	391	783
信託土地	1		32,605,317		30,889,156
有形固定資産合計			52,191,500		49,456,268
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		5,172		3,690	
信託その他の無形固定資産	1	720		720	
無形固定資産合計		5,892	0.0	4,411	0.0
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,126		10,126	
長期前払費用		18,077		28,418	
投資その他の資産合計		28,203	0.0	38,544	0.1
固定資産合計		52,225,597	91.2	49,499,224	88.8
Ⅲ 繰延資産					
創業費		42,754		48,862	
繰延資産合計		42,754	0.1	48,862	0.1
資 産 合 計		57,232,321	100.0	55,751,232	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当期 (平成15年10月31日現在)		前期 (ご参考)(平成15年4月30日現在)	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		172,299		190,865	
未払費用		50,484		42,484	
未払分配金		9,891		-	
短期借入金	1	4,500,000		2,700,000	
未払法人税等		749		2,524	
未払事業所税		1,102		1,542	
未払消費税等		36,570		-	
前受金		313,187		315,611	
預り金		9,997		14,908	
流動負債合計		5,094,281	8.9	3,267,936	5.9
II 固定負債					
長期借入金	1	21,100,000		21,100,000	
信託預り敷金保証金		2,765,219		2,813,407	
固定負債合計		23,865,219	41.7	23,913,407	42.9
負債合計		28,959,500	50.6	27,181,344	48.8
(出資の部) 4					
I 出資総額					
出資総額	2	27,387,200	47.9	27,387,200	49.1
II 剰余金					
当期末処分利益		885,621		1,182,688	
剰余金合計		885,621	1.5	1,182,688	2.1
出資合計		28,272,821	49.4	28,569,888	51.2
負債・出資合計		57,232,321	100.0	55,751,232	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)		前 期 (ご参考) (自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)	
		金 額	百分比 (%)	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	2,032,908		2,492,734	
その他の賃貸事業収入	1	365,443	100.0	366,081	100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用	1	1,126,685		1,178,548	
資産運用報酬		93,139		115,216	
役員報酬		9,000		18,000	
資産保管委託報酬		5,092		6,324	
一般事務委託報酬		37,559		50,048	
会計監査人報酬		4,848		3,967	
その他の費用		41,736	54.9	44,776	49.6
営業利益					
			1,080,289		1,441,934
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		25		30	
雑収入		2,657	0.1	-	0.0
2. 営業外費用					
支払利息		166,941		163,422	
新投資口発行費		23,345		7,635	
投資口公開関連費用		-		74,151	
創業費償却		6,107	8.2	12,215	9.0
経常利益			886,578		1,184,540
			886,578		1,184,540
税引前当期純利益			754		2,530
法人税、住民税及び事業税			237		678
法人税等調整額			885,586		1,182,688
当期純利益			34		-
前期繰越利益			885,621		1,182,688
当期末処分利益					

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	前期(ご参考) (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 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="1"> <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～10年</td></tr> </table> <p>②長期前払費用 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～10年	<p>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。</p> <table border="1"> <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 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～10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 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 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 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、1,587千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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、1,34,064千円であります。</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 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も、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分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、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 <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましても、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分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、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 <p>(2) 新投資口発行費 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 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）

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		（平成15年10月31日現在）	（平成15年4月30日現在）
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。		
	信託現金及び信託預金	3,873,849千円	信託現金及び信託預金 4,088,289千円
	信託建物	16,395,705千円	信託建物 16,685,235千円
	信託構築物	284,171千円	信託構築物 285,555千円
	信託器具備品	5,188千円	信託器具備品 783千円
	信託土地	29,516,287千円	信託土地 29,516,287千円
	信託その他の無形固定資産	720千円	信託その他の無形固定資産 720千円
	（合計）	50,075,922千円	（合計） 50,576,871千円
	担保を付している債務は次の通りです。		
	短期借入金	4,500,000千円	短期借入金 2,700,000千円
長期借入金	21,100,000千円	長期借入金 21,100,000千円	
（合計）	25,600,000千円	（合計） 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	2,000,000口	発行する投資口の総数 2,000,000口
	発行済投資口数	59,400口	発行済投資口数 59,400口
3. 投資口1口当たりの純資産額		475,973円	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	50,000千円

（損益計算書関係）

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）	（自平成14年5月2日 至平成15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		
	賃貸事業収入		賃貸事業収入
	（賃料）	1,620,810千円	（賃料） 1,985,767千円
	（共益費）	412,097千円	（共益費） 506,966千円
	計	2,032,908千円	計 2,492,734千円
	その他の賃貸事業収入		
	（駐車場使用料）	66,817千円	（駐車場使用料） 79,557千円
	（施設使用料）	20,352千円	（施設使用料） 24,799千円
	（付帯収益）	234,485千円	（付帯収益） 245,425千円
	（その他の雑収入）	43,787千円	（その他の雑収入） 16,299千円
	計	365,443千円	計 366,081千円
	不動産賃貸事業収益合計	2,398,351千円	不動産賃貸事業収益合計 2,858,816千円
	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）	267,076千円	（外注委託費） 340,221千円
	（水道光熱費）	223,784千円	（水道光熱費） 241,108千円
	（公租公課）	124,485千円	（公租公課） 25,579千円
	（損害保険料）	10,151千円	（損害保険料） 12,882千円
	（修繕費）	82,972千円	（修繕費） 50,494千円
	（信託報酬）	22,004千円	（信託報酬） 25,659千円
	（減価償却費）	386,524千円	（減価償却費） 469,948千円
	（その他の賃貸事業費用）	9,685千円	（その他の賃貸事業費用） 12,653千円
	不動産賃貸事業費用合計	1,126,685千円	不動産賃貸事業費用合計 1,178,548千円
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	1,271,666千円	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		当 期		前 期 (ご参考)	
			(自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日)		(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主な原因別内訳	(繰延税金資産)				(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額		441千円		未払事業税等損金不算入額	678千円
	繰延税金資産合計		441千円		繰延税金資産合計	678千円
	繰延税金資産の純額		441千円		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%		法定実効税率	39.39%
	(調整)				(調整)	
	支払分配金の損金算入額		39.35%		支払分配金の損金算入額	39.32%
	その他		0.07%		その他	0.09%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.11%		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)

当 期	前 期 (ご参考)
(自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日)	(自平成14年5月2日 至 平成15年4月30日)
<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成15年10月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成15年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成15年12月10日に払込が完了しました。これにより、平成15年12月9日現在で出資総額は37,053,760千円、発行済投資口の総数は79,400口となります。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数：18,000口 発行価格：1口当たり501,760円 払込期日：平成15年11月14日 発行価額の総額：8,699,904,000円 投資証券交付日：平成15年11月17日 分配金起算日：平成15年11月1日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <p><グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数：2,000口 発行価格：1口当たり483,328円 払込期日：平成15年12月9日 発行価額の総額：966,656,000円 分配金起算日：平成15年11月1日 割当先：日興シティグループ証券会社</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記1.に記載された新投資口発行による手取金及び適格機関投資家からの借入により、平成15年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。</p> <p>〔ホームウッドビル〕</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 取得価格^(注)：5,090百万円 (取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都港区西麻布四丁目12番19号 用途：共同住宅 敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：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 建築時期：昭和63年8月 戸数：28戸 総賃貸可能面積：5,801.66㎡</p> <p>〔六本木グリーンテラス〕</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 取得価格^(注)：4,678百万円 (取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都港区六本木三丁目3番23号 用途：共同住宅 敷地面積：2,276.48㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成14年10月 戸数：33戸 総賃貸可能面積：5,748.89㎡</p>	<p>資産の取得について</p> <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 取得価格：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</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 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</p>

V. 金銭の分配に係る計算書

<p>〔ピーサイト芝公園〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格^(注)：2,181百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区芝一丁目10番8号 用途：共同住宅 敷地面積：344.59㎡ 建物延床面積：2,548.44㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期：平成15年2月 戸数：88戸 総賃貸可能面積：2,312.75㎡</p> <p>〔ピーサイト大崎〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格^(注)：1,072百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都品川区大崎五丁目5番15号 用途：共同住宅 敷地面積：474.67㎡ 建物延床面積：1,462.62㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成14年12月 戸数：64戸 総賃貸可能面積：1,319.52㎡</p> <p>(注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。</p> <p>B. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、次の資産の不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成16年3月末日の取得を予定しております。</p> <p>〔プレミアステージ日本橋茅場町〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格^(注)：2,430百万円 (取得資産の概要) 所在地：東京都中央区日本橋茅場町三丁目(住居表示は建物竣工後に決定する予定です。) 用途：共同住宅(予定) 敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,662.27㎡(予定) 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造14階建(予定) 建築時期：平成16年3月(予定) 戸数：135戸(予定) 総賃貸可能面積：3,455.68㎡(予定)</p> <p>(注)取得予定価格は、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(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格)を記載しております。</p>	<p>〔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 取得価格：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。</p> <p>(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</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期	前期(ご参考)
		(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	(自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)
I 当期未処分利益		885,621,134円	1,182,688,831円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		885,594,600円 (14,909円)	1,182,654,000円 (19,910円)
III 次期繰越利益		<u>26,534円</u>	<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、当期未処分利益を超える額で発行済投資口数59,400口の整数倍の最大値となる885,594,600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。	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、当期未処分利益を超える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12月16日

プレミア投資法人
役員会 御中


中央青山監査法人



代表社員 公認会計士
関与社員

田中俊之 

関与社員 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129条第4項の規定に基づき、プレミア投資法人の平成15年5月1日から平成15年10月31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にあり、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

投資口の発行及び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与社員の間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科 目	期 別	当 期	前 期
		（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）	（自平成14年5月2日 至平成15年4月30日）
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		886,578	1,184,540
減価償却費		387,048	470,489
受取利息		25	30
支払利息		166,941	163,422
営業未収入金の増加・減少額		16,981	38,470
未収消費税等の増加・減少額		845,930	845,030
創業費の増加・減少額		6,107	48,862
営業未払金の増加・減少額		18,566	190,865
未払消費税等の増加・減少額		36,570	-
前受金の増加・減少額		2,424	315,611
その他		38,961	5,816
小 計		2,251,318	1,398,352
利息の受取額		25	30
利息の支払額		134,851	188,211
法人税等の支払額		2,529	6
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,113,962	1,210,164
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		3,121,756	49,926,216
無形固定資産の取得による支出		2,005	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		193,179	14,471
信託預り敷金保証金の収入		144,991	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		3,171,950	47,127,888
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		1,800,000	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
分配金の支払額		1,172,762	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		627,237	51,187,200
現金及び現金同等物の増加・減少額		430,749	5,269,475
現金及び現金同等物の期首残高		5,269,475	-
現金及び現金同等物の期末残高		4,838,726	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	当期(自平成15年5月1日至平成15年10月31日)	前期(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		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15年5月1日至平成15年10月31日)	前期(自平成14年5月2日至平成15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15年10月31日現在)	(平成15年4月30日現在)
	現金及び預金	590,498	979,479
	信託現金及び信託預金	4,248,228	4,289,996
	現金及び現金同等物	<u>4,838,726</u>	<u>5,269,475</u>

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け取りいただけます。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けください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定など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。

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、日本語・英語による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

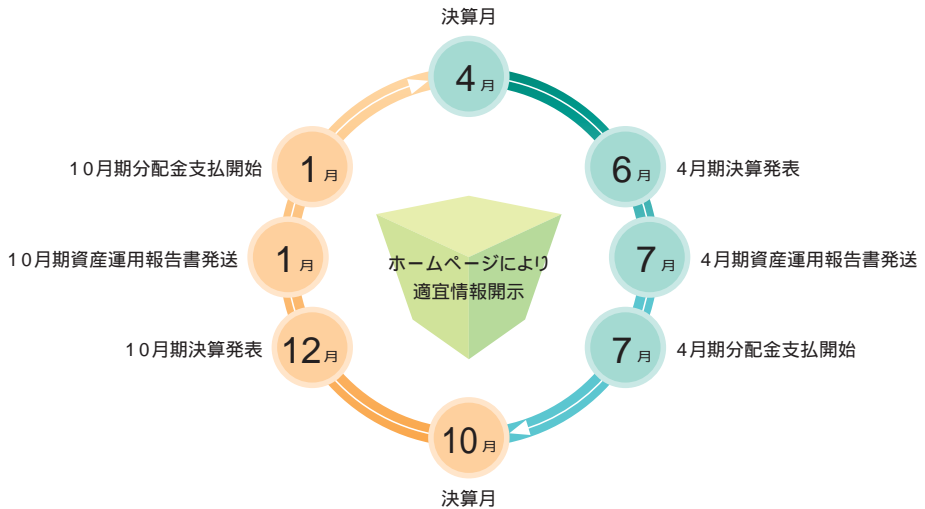
などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図ってまいります。



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 (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 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 日本証券代行株式会社 本支店

