

プレミア投資法人

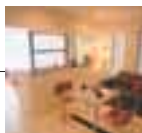
第4期 資産運用報告書

自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日

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.plc-reit.co.jp>

- ・ 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)

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

・投資法人の概要	
・決算ハイライト	4
・投資法人の特徴	5
・投資法人の仕組み	5
・ポートフォリオの状況	6
・成長ストーリー	8
・投資口の状況	9
・ポートフォリオ組入物件の概要	10
・運用会社の概要	17
・資産運用報告書	
・資産運用の概況	18
・投資法人の概況	22
・投資法人の運用資産の状況	23
・保有不動産の資本的支出	26
・費用・負債の状況	27
・期中の売買状況	28
・経理の状況	29
・その他	29
・貸借対照表	30
・損益計算書	32
・金銭の分配に係る計算書	36
・会計監査人の監査報告書	37
・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	38

Saitama

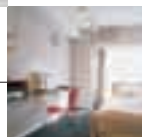
Chiba

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、平成16年10月末日に第4期(自:平成16年5月1日 至:平成16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きましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益3,252百万円(前期比+435百万円)、経常利益1,200百万円(同+230百万円)、当期純利益1,199百万円(同+230百万円)の営業実績となり、分配金につきましては、投資口1口当たり15,105円(同+2,903円)とさせて頂きました。

今後とも、中長期的な観点から、資産の充実と保有資産からの安定した収益の確保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お願い申し上げます。



プレミア投資法人
執行役員
松澤 宏

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

プレミア投資法人の資産運用を受託させていただいておりますプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の安武文宏でございます。創業以来、社長を務めました久保健太に代わり、平成16年6月28日付で大役を拝命いたしました。まずは、前任久保の在任期間中のご支援、ご鞭撻に深く御礼申し上げますとともに、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。

さて、ここに第4期の運用の経過及び今後の見通し等につきまして、詳しくご報告させていただきます。

当期の同投資法人を取り巻く運用環境は、オフィスビルの稼働率低下が底を打ちつつありますように若干明るい兆しが見え始めてきましたものの、賃貸条件の回復にまでは至らず、依然として厳しい状況が続いていました。

このような状況の中で、当社では運用管理基盤の更なる強化をめざし、新規物件の取得に先立って、保有物件の稼働率の向上と運用費用の圧縮に努めてまいりました。

その結果、今期の全物件の期中平均稼働率は94.1%と第3期の90.9%から大幅に改善することができ、投資口1口当たりの分配金も15,105円と第3期より2,903円上回る額とすることができました。

次期も運用環境の厳しさは続くものと予想されますが、今期に引き続き稼働率の維持・向上、費用の圧縮を図るとともに、優良な新規物件の取得も行うことで投資主の皆様の利益の極大化に努める所存でございますので、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
安武 文宏

決算ハイライト

運用状況

	第3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)
営業収益	2,816百万円	3,252百万円
営業利益	1,209百万円	1,469百万円
経常利益	969百万円	1,200百万円
当期純利益	968百万円	1,199百万円

分配状況

	第3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	12,202円	15,105円
分配金総額	968百万円	1,199百万円
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%	99.9%
純資産配当率	2.5%	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3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)
総資産額	84,340百万円	84,619百万円
純資産額	38,022百万円	38,253百万円
純資産比率	45.1%	45.2%
1口当たり純資産額	478,874円	481,777円

(注)期末発行済投資口数 79,400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図ります。

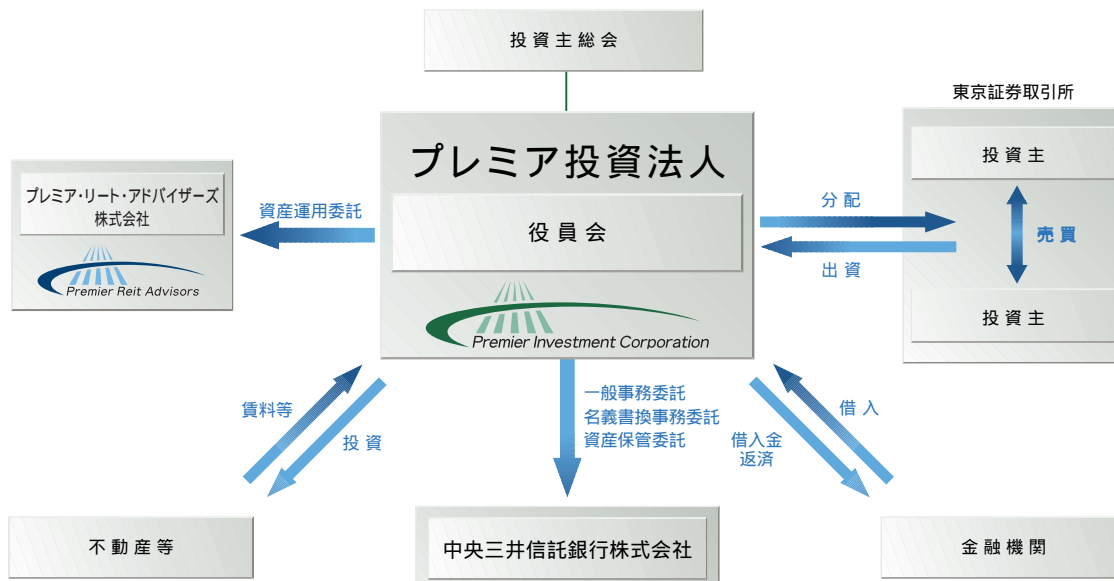
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行株式会社と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・バリュウ（有利子負債÷総資産）比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、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活動を心掛けてまいります。

投資法人の仕組み



ポートフォリオの状況

■ 投資対象地域

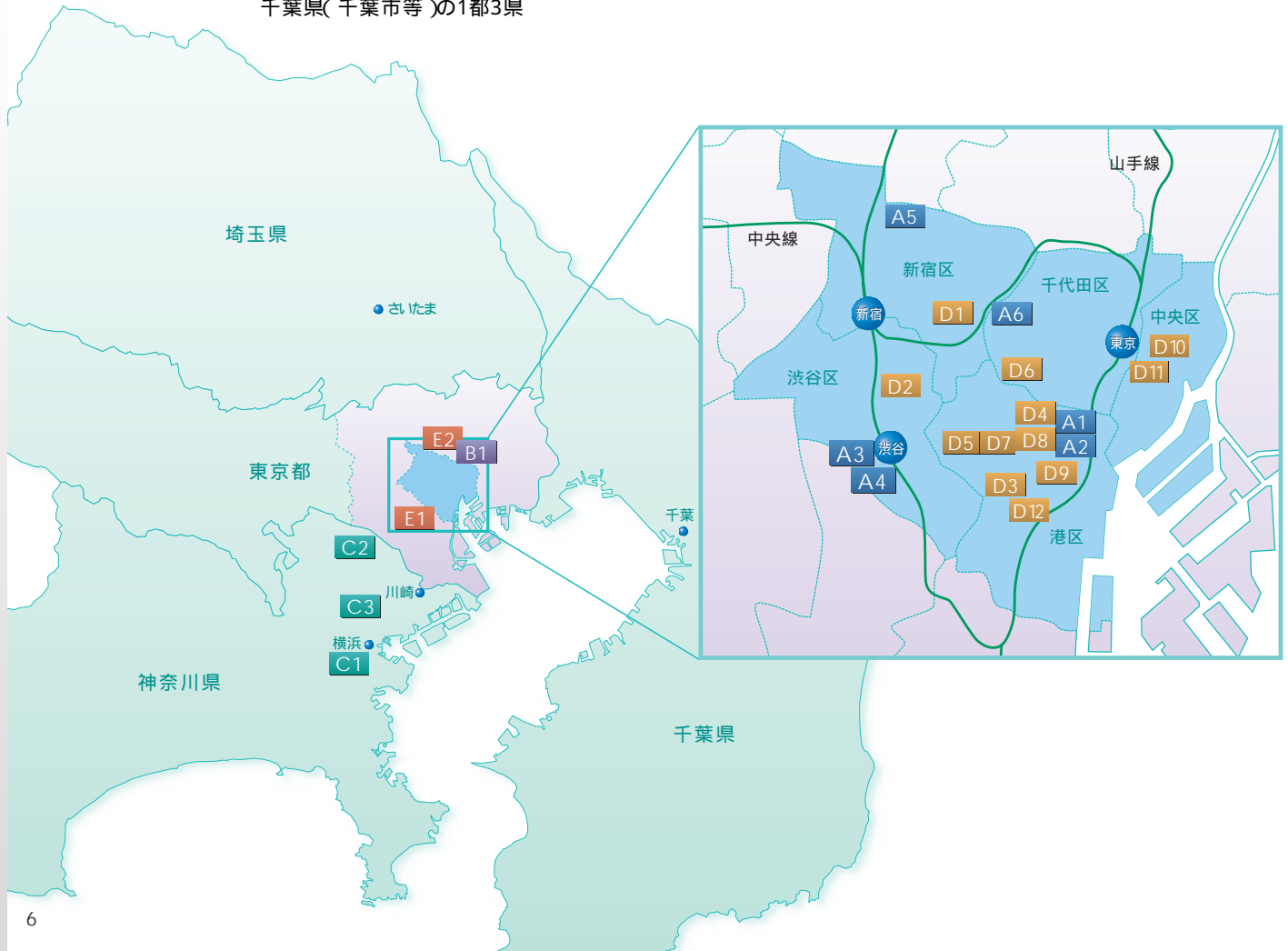
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。

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。

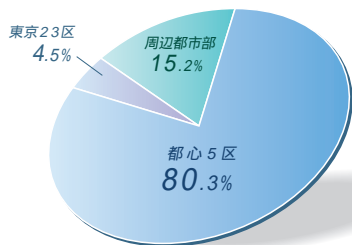
都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区

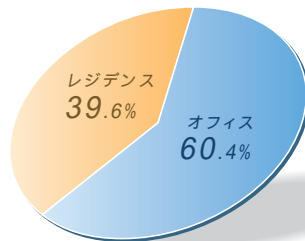
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市等)、埼玉県(さいたま市等)、千葉県(千葉市等)の1都3県



地域別投資比率



用途別投資比率



ポートフォリオ一覧

【第4期(平成16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4)(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	8.2	
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	9.1	
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	2.2	
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	6.9	
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	6.6	
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	10.2	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.9	
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	4.6	
		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	8.5	
		C3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	2.0	
	小計					46,589	60.4
	レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	6.8
			D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	3.4
D3			サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.5	
D4			キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.7	
D5			キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.4	
D6			ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.4	
D7			ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	6.6	
D8			六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	6.1	
D9			ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.8	
D10			プレミアムステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	3.1	
D11			ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	1.2	
東京23区		E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.4	
E2		プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.3		
小計					30,555	39.6	
合計					77,144	100.0	

【第5期取得物件】

用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
レジデンス	都心5区	D12	プレミアムステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	平成16年11月30日
合計					1,580	

(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。

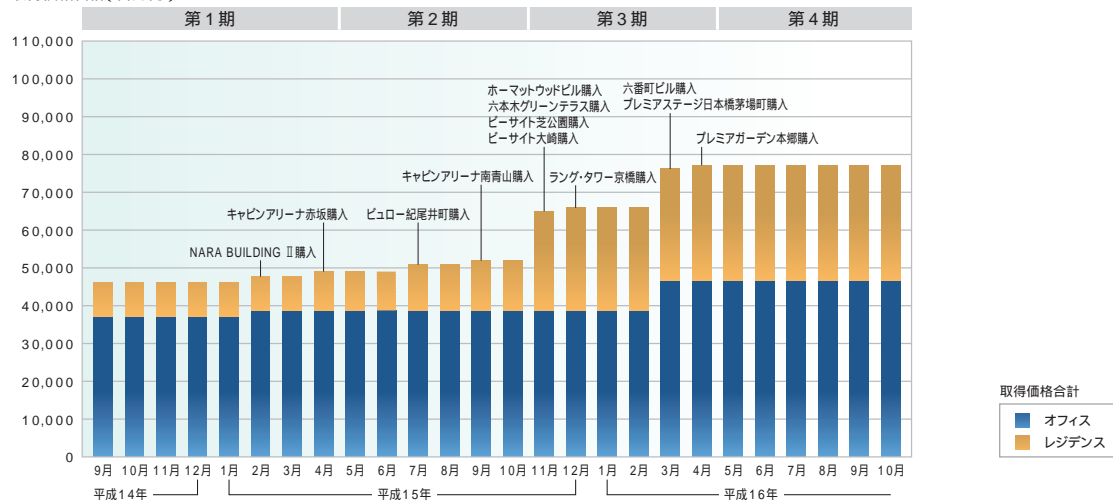
(注4) 投資比率は取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しております。

(注5) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しております。

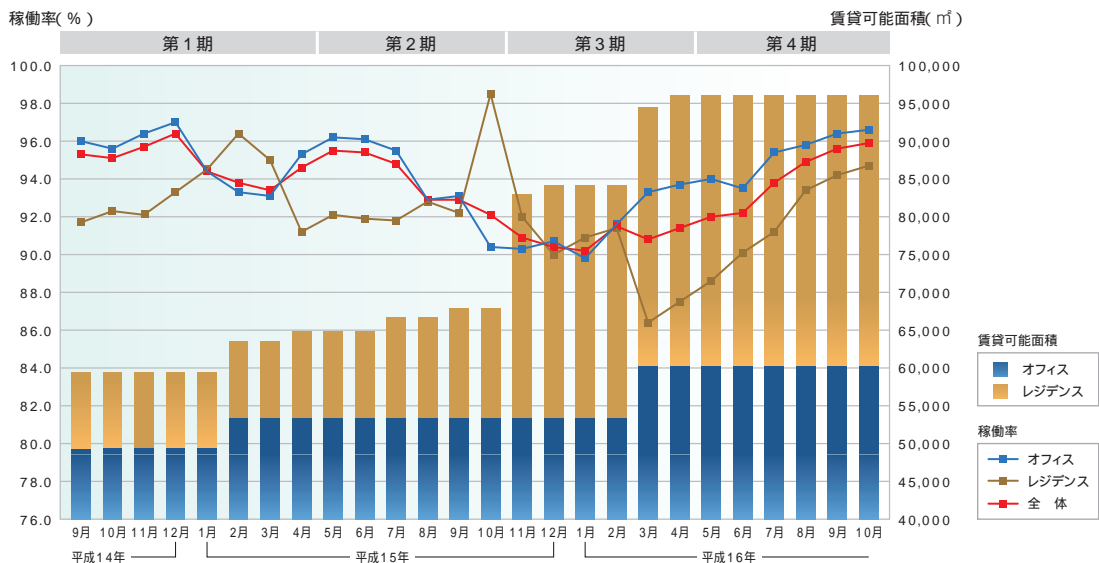
成長ヒストリー

外部成長

取得価格合計(百万円)



内部成長

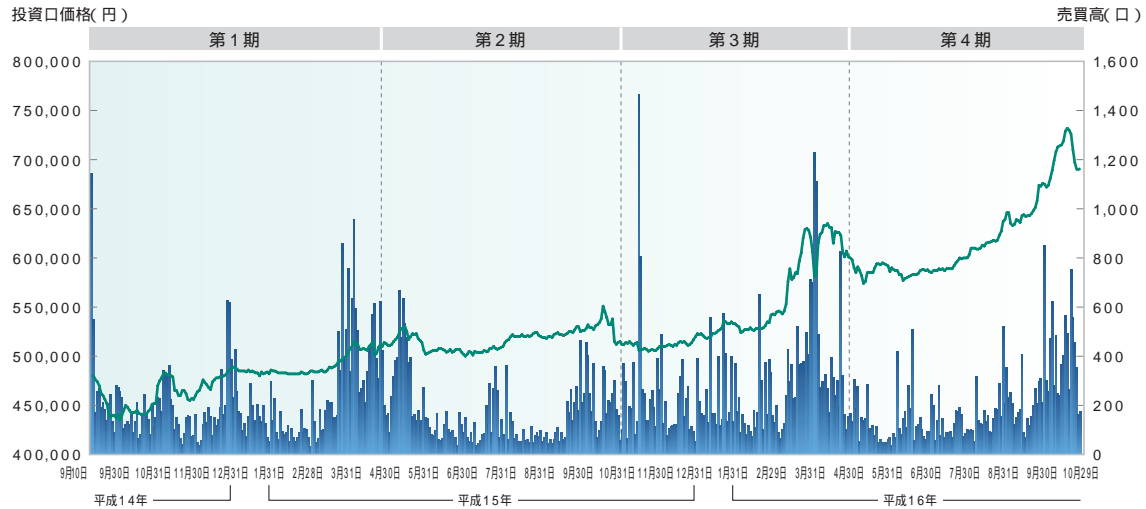


投資口の状況

■ プレミア投資法人：投資口価格の動き

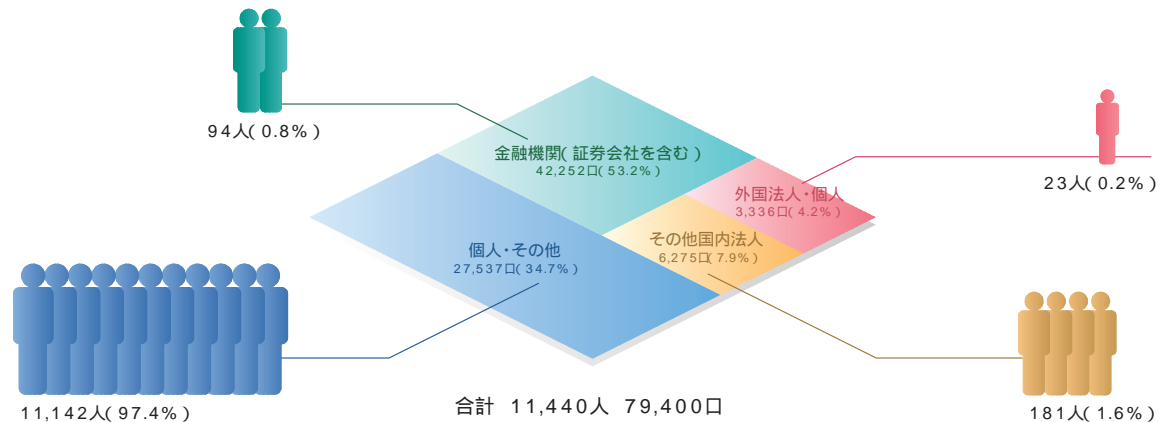
平成16年10月31日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成16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。



(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



ポートフォリオ組入物件の概要

A1 ランディック新橋ビル



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4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)	222
不動産賃貸事業費用(百万円)	92
不動産賃貸事業損益(百万円)	129



A2 ランディック第2新橋ビル



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4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)	283
不動産賃貸事業費用(百万円)	128
不動産賃貸事業損益(百万円)	154



A3 フジビル37



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4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)	75
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)	34



A4 KN渋谷3



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4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)	223
不動産賃貸事業費用(百万円)	93
不動産賃貸事業損益(百万円)	129



A5

高田馬場センタービル



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4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)	247
不動産賃貸事業費用(百万円)	143
不動産賃貸事業損益(百万円)	103



A6

六番町ビル



物件概要

所在地	千代田区六番町6-28
敷地面積	2,035.95㎡
延床面積	9,339.42㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
建築時期	昭和62年4月

第4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)	- (注)
不動産賃貸事業費用(百万円)	- (注)
不動産賃貸事業損益(百万円)	221



(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。

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

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4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)	70
不動産賃貸事業費用(百万円)	32
不動産賃貸事業損益(百万円)	37



C1

日総第3ビル



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4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)	189
不動産賃貸事業費用(百万円)	72
不動産賃貸事業損益(百万円)	116



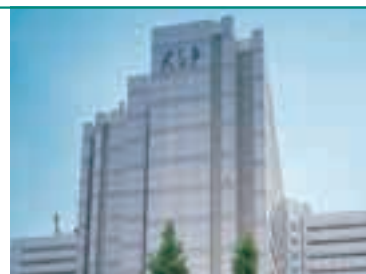
ポートフォリオ組入物件の概要

C2 かながわサイエンスパークR&D棟



物件概要

		第4期	
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数	184日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) ^(注1)	期末稼働率	86.4%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	485
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	328
	地下1階付12階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	157
建築時期	平成元年7月		



(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



物件概要

		第4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	100.0%
延床面積	5,356.99㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	105
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	63
	地下1階付11階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	41
建築時期	平成4年3月		



D1 パークアクシス四谷ステージ



物件概要

		第4期	
所在地	新宿区四谷4-15	当期稼働日数	184日
敷地面積	1,255.28㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	8,158.30㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	176
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	65
	地下1階付16階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	110
総戸数	127戸		
建築時期	平成13年11月		



D2 パークアクシス明治神宮前



物件概要

		第4期	
所在地	渋谷区神宮前1-10-11	当期稼働日数	184日
敷地面積	771.73㎡	期末稼働率	92.1%
延床面積	1,913.18㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	73
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	22
	地下1階付7階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	50
総戸数	26戸・店舗3区画		
建築時期	平成14年3月		



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4期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	84.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	34
不動産賃貸事業費用(百万円)	27
不動産賃貸事業損益(百万円)	6



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4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)	44
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)	29



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4期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
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)	25



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4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)	13
不動産賃貸事業損益(百万円)	49



ポートフォリオ組入物件の概要

D7 ホーマットウッドビル



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4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)	158
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)	81



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4期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	95.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	159
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)	88



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 3,445.9㎡
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4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)	19
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4期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.6%
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)	41
不動産賃貸事業損益(百万円)	32



D11

ラング・タワー京橋

Residence

都心5区

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4期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.5%
不動産賃貸事業収益(百万円)	34
不動産賃貸事業費用(百万円)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	18



E1

ビーサイト大崎

Residence

東京23区

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4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)	29



E2

プレミアガーデン本郷

Residence

東京23区

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4期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	85.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	35
不動産賃貸事業費用(百万円)	11
不動産賃貸事業損益(百万円)	24



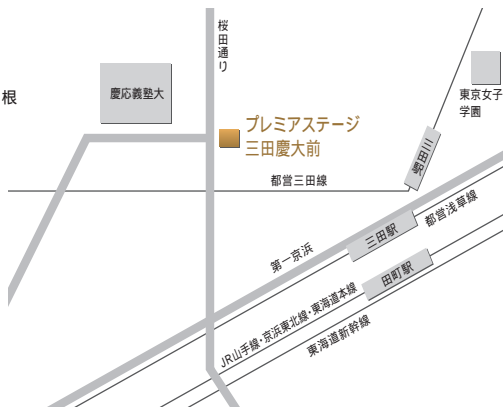
ポートフォリオ組入物件の概要

第5期取得物件

D12 RESIDENCE プレミアステージ三田慶大前 Premier Stage MitaKeidaimae 都心5区

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



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16年3月31日現在)
 事業内容：投資法人資産運用業

沿革

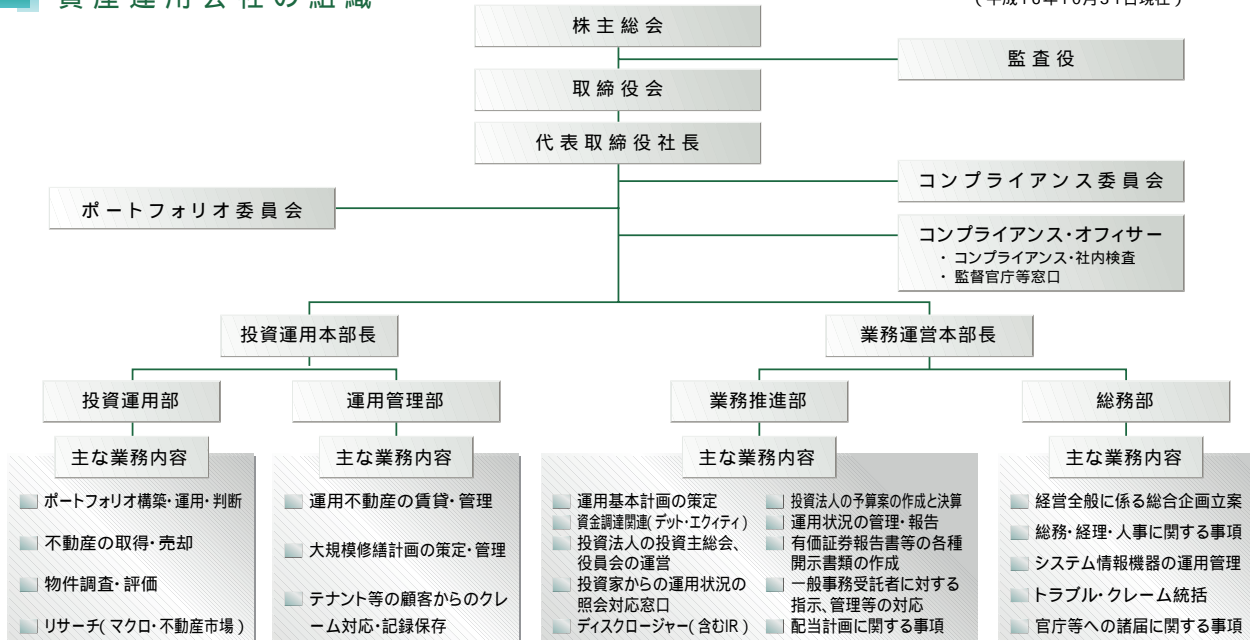
平成13年 7月17日 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
 平成13年 8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
 平成13年10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
 平成14年 2月19日 投資法人資産運用業の認可取得
 平成16年11月22日 投資信託及び投資法人に関する法律第34条の11第1項但書に基づく兼業の承認申請

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%

資産運用会社の組織

(平成16年10月31日現在)



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	第3期	第4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	自平成15年11月1日 至平成16年4月30日	自平成16年5月1日 至平成16年10月31日
営業成績					
営業収益	千円	2,858,816	2,398,351	2,816,120	3,252,023
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(2,858,816)	(2,398,351)	(2,816,120)	(3,252,023)
営業費用	千円	1,416,881	1,318,062	1,606,595	1,783,004
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(1,178,548)	(1,126,685)	(1,350,480)	(1,521,592)
営業利益	千円	1,441,934	1,080,289	1,209,524	1,469,019
経常利益	千円	1,184,540	886,578	969,856	1,200,363
当期純利益	(a) 千円	1,182,688	885,586	968,839	1,199,354
財産等の状況（期末日現在）					
総資産額	(b) 千円	55,751,232	57,232,321	84,340,099	84,619,219
有利子負債額	千円	23,800,000	25,600,000	41,800,000	41,800,000
純資産額	(c) 千円	28,569,888	28,272,821	38,022,626	38,253,142
出資総額	千円	27,387,200	27,387,200	37,053,760	37,053,760
分配の状況					
分配総額	(d) 千円	1,182,654	885,594	968,838	1,199,337
配当性向	(注4)(d)(a) %	99.9	100.0	99.9	99.9
1口当たり情報					
発行済投資口数	(e) 口	59,400	59,400	79,400	79,400
1口当たり純資産額	(c)(e) 円	480,974	475,973	478,874	481,777
1口当たり分配金額	(d)(e) 円	19,910	14,909	12,202	15,105
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,910)	(14,909)	(12,202)	(15,105)
（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)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)
純資産利益率	(注3) %	4.1 (6.4)	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)
純資産比率	(c)(b) %	51.2	49.4	45.1	45.2
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注5) 千円	2,150,215	1,658,191	1,977,310	2,285,251

(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、第3期は同182日、第4期は同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いたしました(銘柄コード8956)。その後、平成15年11月15日に一般公募により18,000口の投資口を、平成15年12月10日に第三者割当により2,000口の投資口を追加発行し、平成16年10月31日現在の出資総額は、37,053百万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(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)に特化し、オフィスビル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3期まで3回の利益分配を行ってまいりました。

B. 投資環境と運用実績

a. 当期における日本経済の状況は、好調な企業業績と改善の兆しがみられる雇用環境を背景に総じて堅調な推移を示しました。これを受け、6月には長期金利が急上昇する局面も発生しましたが、その後に発表された各種経済指標から、景気回復への過度な期待感は尚早との見方が強まり、調整後、金利水準も着着きを取り戻してきております。米国、中国の経済成長減速リスク、原油高の消費・投資への影響等から先行景気に対する慎重な見方もありますが、長期に亘ったデフレに終息感がでてきていることに加え、企業業績も引き続き好調を維持していることから、当面は穏やかな景気回復が持続するものと思われま

b. 不動産市況は、9月に発表された基準地価にみられるとおり、下落率は縮小し、全般的に下げ止まり感が伺われる状況となりました。本投資法人が投資対象地域とする東京圏、とりわけ急速にオフィスの供給、集積が進む港区等の都心区部においては、商業地が上昇し、周辺住宅地も強含みとなってきております。本投資法人は、オフィスビルとレジデンスを投資対象としておりますが、各投資環境及び不動産賃貸市況は以下のとおりです。

< オフィスビル >

事業拠点の集約化等、合理化目的のテナント移動がよりハイスペックな大型ビルを指向する動きもみられ、2003年問題といわれた大型オフィスの大量供給も概ね順調に吸収されました。新規供給が一段落する中、テナントサイドからの物件選別化は、引き続き進行しており、かかる需要が見込まれる中型以上のオフィスビルには、不動産投資法人をはじめとする投資目的の買い手間における取得競争が激化しております。また、当該物件層においては、軟調なトレンドとなっております賃料水準にも底打ち感が出てきております。

< レジデンス >

賃貸レジデンスは、既存のマーケット規模が小さい中、不動産投資法人、プライベートファンド等、当該マーケットに注目しはじめた投資家の参加が活発化しております。とりわけ、築年数が浅い既稼働の物件への投資需要は極めて高く、過熱感を帯びた状況となっております。旺盛な投資需要は未竣工の新築物件にまで裾野のひろがりをもせてきております。

c. このような投資環境において、本投資法人は、物件を厳選して複数の入札に参加しましたが、今期の取得、契約に至った物件はありませんでした。平成16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10棟、レジデンス13棟、取得価格総額77,144百万円、総賃貸可能面積96,057.86㎡、テナント総数587で、用途別の投資比率はオフィスビル60.4%、レジデンス39.6%であります。なお、前期(16年4月期)に不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたプレミアステージ三田慶大前(取得価格1,580百万円)については、予定通り平成16年11月30日に取得(竣工引渡し)しております。

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

d. 保有資産の運用管理の面では、空調設備の更新等(オフィスビル)、リフォーム、アプライアンスの充実等(レジデンス)により、利用環境・居住環境の向上を図ることでテナント誘致に注力しました。平成16年10月末時点における稼働率は、オフィスビル96.6%、(前期末比+2.9%)レジデンス94.7%(同+7.2%)とそれぞれで上昇をみております。

C. 資金調達の概要

平成16年7月1日付で短期的な資金需要に機動的に対応するため、株式会社あおぞら銀行と1,000百万円のコミットメント・ライン設定契約を締結しました。なお、現在利用残高はありません。平成16年10月31日現在の借入総額は、41,800百万円(内長期29,400百万円、長期借入金比率 70.3%)となっており、前期末時点(平成16年4月末)と変動はありません。

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3,252百万円、営業利益1,469百万円、経常利益1,200百万円、当期純利益は1,199百万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15,105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)

(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て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て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を行いました。

【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1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成15年4月	平成15年10月	平成16年4月	平成16年10月
最高	515,000円	551,000円	635,000円	732,000円
最低	435,000円	500,000円	505,000円	574,000円

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15,105円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期	第4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)	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	(自平成16年5月1日 至平成16年10月30日)
当期純利益総額	1,182,688千円	885,586千円	968,839千円	1,199,354千円
利益留保額	34千円	26千円	27千円	45千円
金銭の分配金総額	1,182,654千円	885,594千円	968,838千円	1,199,337千円
(一口当たり分配金)	(19,910円)	(14,909円)	(12,202円)	(15,105円)
うち利益分配金総額	1,182,654千円	885,594千円	968,838千円	1,199,337千円
(一口当たり利益分配金)	(19,910円)	(14,909円)	(12,202円)	(15,105円)
うち出資払戻総額	円	円	円	円
(一口当たり出資払戻額)	(円)	(円)	(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、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。

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、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、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ながら、機動的な物件取得を行いつつポートフォリオのバランスを図っていく方針です。

C. 管理運営（内部成長）について

- a. 稼働率の向上を最優先課題として取り組めます。
- b. 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。
- 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、決算日（平成16年10月31日）以降に生じた重要な事項は以下の通りです。

資産の取得について

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、手元資金及び中央三井信託銀行株式会社からの1,500百万円の借入により、平成16年11月30日に以下のとおり資産を取得しました。

〔プレミアステージ三田慶大前〕

（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）：1,580百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区芝5丁目14 - 10 用途：共同住宅・店舗 敷地面積：286.67㎡

建物延床面積：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

建築時期：平成16年11月 戸数：48戸、店舗2区画 総賃貸可能面積：1,597.73㎡

（注）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買仲介手数料、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。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第1期	第2期	第3期	第4期
		(平成15年4月30日現在)	(平成15年10月31日現在)	(平成16年4月30日現在)	(平成16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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		59,400口	59,400口	79,400口	79,400口
投資主数		11,954人	10,829人	12,484人	11,440人

2 主要な投資主

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)
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	4,886	6.15
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	3.74
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西三丁目11番地	2,966	3.73
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	2,683	3.37
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	2.88
株式会社広島銀行	広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,918	2.41
株式会社常陽銀行	水戸市南町二丁目5番5号	1,890	2.38
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	2.15
エイアイユーインシュアランスカンパニーオールディール4レンディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	1,695	2.13
株式会社北都銀行	秋田市中通三丁目1番41号	1,481	1.86
合計		24,493	30.84

(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 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	松澤 宏(注)	
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

(注) 平成16年5月1日付で吉田和美が退任し、平成16年5月2日付で松澤宏が就任しました。

4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

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会社の名称は以下のとおりです。

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

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3期（平成16年4月30日現在）		第4期（平成16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	33,705	40.0	33,669	39.8
		レジデンス	29,083	34.5	28,909	34.2
	東京23区	オフィス	1,442	1.7	1,429	1.7
		レジデンス	2,102	2.5	2,091	2.5
	周辺都市部	オフィス	11,399	13.5	11,265	13.3
小計			77,732	92.2	77,364	91.4
預金・その他資産			6,607	7.8	7,254	8.6
資産総額計			84,340 (77,732)	100 (92.2)	84,619 (77,364)	100 (91.4)

(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3期3,720百万円、第4期3,645百万円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は、第3期96.6％、第4期95.7％となります。

(注4) 本投資法人は、外貨建資産を保有しておりません。

2 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (％)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (％)	主たる用途
A6	六番町ビル	8,199	6,872.77	6,872.77	100.0	(注1)	オフィス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,132	6,962.30	6,962.30	100.0	8.7	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,310	5,593.24	5,593.24	100.0	6.8	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,219	15,149.60 (注2)	13,096.46 (注2)	86.4	14.9	オフィス
A4	KN渋谷3	5,312	5,824.31	5,824.31	100.0	6.9	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,234	6,732.18	6,732.18	100.0	5.4	レジデンス
D7	ホームウッドビル	5,145	5,793.93	5,259.18	90.8	4.9	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	5,002	6,302.81	6,302.81	100.0	7.6	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,672	5,748.89	5,488.24	95.5	4.9	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,521	5,487.17	5,487.17	100.0	5.8	オフィス
合計		56,751	70,467.20	67,618.66	96.0	76.5	

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

(注2) 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3) 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

A. 平成16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	5,810	6,310
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	6,870	7,132
A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	1,740	1,712
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	5,830	5,312
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	5,110	5,002
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	8,450	8,199
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	1,450	1,429
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	3,490	3,521
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県横浜市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	5,800	6,219
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	1,570	1,523
小計				46,120	46,363
D1	パークアクセス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	5,150	5,234
D2	パークアクセス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,390	2,655
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	981	1,165
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	1,500	1,349
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	1,160	1,085
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	1,760	1,927
D7	ホームウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	4,890	5,145
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	5,110	4,672
D9	ピーサイト芝公園	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	2,070	2,177
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	2,540	2,531
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	1,000	964
E1	ピーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,070	1,069
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	983	1,021
小計				30,604	31,000
合計				76,724	77,364

(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乃至日本土地建物株式会社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により表示しております）。

B. 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3期(自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)				第4期(自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)			
		テナント総数 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)	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 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)	不動産賃貸事業収 益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事 業収益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	10	88.3	199	7.1	11	100.0	222	6.8
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	277	9.9	7	100.0	283	8.7
A3	フジビル37	8	100.0	86	3.1	8	100.0	75	2.3
A4	KN渋谷3	1	76.2	215	7.6	2	100.0	223	6.9
A5	高田馬場センタービル	7	100.0	245	8.7	7	100.0	247	7.6
A6	六番町ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	70	2.5	6	100.0	70	2.2
C1	日総第3ビル	7	100.0	180	6.4	7	100.0	189	5.8
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	42	88.8	479	17.0	45	86.4	485	14.9
C3	NARA BUILDING II	14	98.2	97	3.5	15	100.0	105	3.2
小 計		103	93.7	1,920	68.2	109	96.6	2,243	69.0
D1	パークアクシス四谷ステージ	124/127(注1)	97.4	190	6.8	127/127(注1)	100.0	176	5.4
D2	パークアクシス明治神宮前(注2)	27/29(注1)	93.1	76	2.7	27/29(注1)	92.1	73	2.3
D3	サンパレス南麻布	9/13(注1)	69.6	42	1.5	11/13(注1)	84.7	34	1.1
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32(注1)	92.3	48	1.7	31/32(注1)	94.7	44	1.4
D5	キャビンアリーナ南青山	35/37(注1)	94.3	40	1.5	34/37(注1)	91.7	40	1.3
D6	ビュロー-紀尾井町	1/1(注1)	100.0	62	2.2	1/1(注1)	100.0	62	1.9
D7	ホームウッドビル	26/28(注1)	92.9	118	4.2	25/28(注1)	90.8	158	4.9
D8	六本木グリーンテラス	30/33(注1)	92.2	159	5.7	31/33(注1)	95.5	159	4.9
D9	ピーサイト芝公園	1/1(注1)	100.0	67	2.4	1/1(注1)	100.0	74	2.3
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	41/135(注1)	31.5	19	0.7	124/135(注1)	90.6	73	2.3
D11	ラング・タワー京橋(注3)	50/54(注1)	84.6	25	0.9	53/54(注1)	98.5	34	1.1
E1	ピーサイト大崎	1/1(注1)	100.0	35	1.3	1/1(注1)	100.0	39	1.2
E2	プレミアガーデン本郷	13/14(注1)	92.3	6	0.2	12/14(注1)	85.7	35	1.1
小 計		388/505(注1)	87.5	895	31.8	478/505(注1)	94.7	1,008	31.0
合 計		491	91.4	2,816	100.0	587	95.9	3,252	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いる場合は転借人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区画が含まれております。

(注3) 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4) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

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16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

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。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	既払総額
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備改修工事	自平成16年3月 至平成17年5月	298	142.33	
日総第3ビル	神奈川県横浜市	駐車場駆動モーター交換・昇降ローラーチェーン交換	自平成16年6月 至平成16年11月	11.75	5.37	
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	電灯照明器具、安定器交換工事	自平成16年5月 至平成17年2月	13.5	8.61	

2 期中に行った資本的支出について

投資対象不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は192.36百万円であり、当期費用に区分された修繕費128.95百万円と合せ、321.32百万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	空調・衛生設備改修工事	自平成16年3月 至平成16年10月	142.33
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	電灯照明器具交換工事	自平成16年5月 至平成16年7月	12.40
ホームattuットビル	東京都港区	305号室・404号室改修工事	自平成16年6月 至平成16年9月	14.17
その他の工事				23.45
合計				192.36

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	第3期	第4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）	（自平成15年11月1日 至平成16年4月30日）	（自平成16年5月1日 至平成16年10月31日）
前期末積立金残高			143	144	196
当期積立額		143	1	51	
当期積立金取崩額					
次期繰越額		143	144	196	196

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第2期	第3期	第4期
	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	(自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)
(a)資産運用報酬	93,139千円	110,068千円	128,825千円
(b)資産保管委託報酬	5,092千円	6,985千円	7,754千円
(c)一般事務委託報酬	37,559千円	58,041千円	52,002千円
(d)役員報酬	9,000千円	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	46,585千円	72,019千円	63,828千円
合計	191,377千円	256,114千円	261,411千円

(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として第2期13,212千円、第3期126,068千円がありま
す(第4期については、当該報酬は発生しておりません)。

2 借入状況

第4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。

項目	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16年3月26日	8,500	8,500	0.88486	平成17年3月25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16年3月26日	2,800	2,800	1.08486	平成17年3月25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16年4月1日	1,100	1,100	1.08205	平成17年3月25日			
	小計		12,400	12,400					
長期借入金(注3)	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	-	3,500	0.98486	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11日	-	5,000	0.98486	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	-	1,500	0.98486	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11日	-	5,500	1.12250	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・固定金利
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	-	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11日	-	3,000	1.12250	平成17年9月9日			
小計			-	20,000					
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1)	有担保・無保証・固定金利
	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UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.03486	平成20年11月18日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.03486	平成20年11月18日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	3,500	-	0.98486	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11日	5,000	-	0.98486	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	1,500	-	0.98486	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11日	5,500	-	1.12250	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・固定金利
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	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11日	3,000	-	1.12250	平成17年9月9日			
小計			29,400	9,400					
合計			41,800	41,800					

(注1) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 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3) 1年以内返済予定長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日から1年以内に返済が予定されているものを記載しております。

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状況等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況等

A. 取引状況

該当する取引はありません。

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	133,909	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	55,512	41.5
資産保管委託報酬	7,754	中央三井信託銀行株式会社 (注3)	7,754	100
一般事務委託報酬	52,002	中央三井信託銀行株式会社	52,002	100
信託報酬	35,051	中央三井信託銀行株式会社	34,261	97.7
合計	228,717		149,531	

(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及び中央三井信託銀行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56,252千円を支払っております。

(注3) 資産運用会社の代表取締役社長の交替に伴い投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条第1項口に定められる利害関係人に該当することとなりました。

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 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。

	件 名	概 要
平成16年 6 月30日	コミットメント・ライン設定契約の締結及びこれに係る担保設定	短期的な資金需要に機動的に対応するため、コミットメント・ライン設定契約、信託受益権根質権設定契約及び停止条件付根抵当権設定契約を株式会社あおぞら銀行と締結しました。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成16年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16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		1,312,519		286,903	
信託現金及び信託預金	1	5,732,732		5,804,278	
営業未収入金		55,516		53,510	
前払費用		68,458		70,995	
前払金		1,534		1,534	
その他流動資産		2,905		149	
未収消費税等				293,407	
繰延税金資産		811		1,185	
流動資産合計		7,174,476	8.5	6,511,963	7.7
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
器具備品		145			
減価償却累計額		24	120		
信託建物	1	29,596,346		29,428,674	
減価償却累計額		1,841,193	27,755,152	1,313,177	28,115,496
信託構築物	1	407,009		401,083	
減価償却累計額		71,831	335,178	53,450	347,632
信託器具備品	1	17,488		10,672	
減価償却累計額		3,116	14,372	1,516	9,156
信託土地	1		49,259,921		49,259,921
有形固定資産合計		77,364,745	91.4	77,732,207	92.2
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		7,208		4,548	
信託その他の無形固定資産	1	755		720	
無形固定資産合計		7,963	0.0	5,269	0.0
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,084	
長期前払費用		31,495		43,928	
投資その他の資産合計		41,495	0.1	54,012	0.0
固定資産合計		77,414,204	91.5	77,791,489	92.2
III 繰延資産					
創業費		30,538		36,646	
繰延資産合計		30,528	0.0	36,646	0.0
資産合計		84,619,219	100.0	84,340,099	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成16年10月31日現在)		前 期(ご参考) (平成16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		230,973		184,657	
未 払 費 用		77,212		68,876	
未 払 分 配 金		13,037		14,478	
短 期 借 入 金	1	12,400,000		12,400,000	
1年以内返済予定長期借入金	1	20,000,000			
未 払 法 人 税 等		628		1,755	
未 払 事 業 所 税		2,056		2,848	
未 払 消 費 税 等		72,124			
前 受 金		522,809		520,342	
預 り 金		2,090		4,041	
流動負債合計		33,320,931	39.4	13,196,999	15.6
II 固定負債					
長 期 借 入 金	1	9,400,000		29,400,000	
信託預り敷金保証金		3,645,145		3,720,473	
固定負債合計		13,045,145	15.4	33,120,473	39.3
負 債 合 計		46,366,077	54.8	46,317,472	54.9
(出資の部) 4					
I 出資総額					
出 資 総 額	2	37,053,760	43.8	37,053,760	43.9
II 剰余金					
当 期 未 処 分 利 益		1,199,382		968,866	
剰余金合計		1,199,382	1.4	968,866	1.1
出 資 合 計		38,253,142	45.2	38,022,626	45.1
負 債 ・ 出 資 合 計		84,619,219	100.0	84,340,099	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)		前 期 (ご参考) (自平成15年11月1日 至平成16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	2,879,193		2,481,695	
その他の賃貸事業収入	1	372,830	3,252,023	334,424	2,816,120
2. 営業費用					
賃貸事業費用	1	1,521,592		1,350,480	
資産運用報酬		128,825		110,068	
役員報酬		9,000		9,000	
資産保管委託報酬		7,754		6,985	
一般事務委託報酬		52,002		58,041	
会計監査人報酬		5,350		5,000	
その他の費用		58,478	1,783,004	67,019	1,606,595
営業利益			1,469,019		1,209,524
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		30		28	
雑収入		3,120	3,150	60	88
2. 営業外費用					
支払利息		265,698		220,435	
新投資口発行費				1,330	
投資口公開関連費用				11,882	
創業費償却		6,107	271,806	6,107	239,756
経常利益			1,200,363		969,856
税引前当期純利益			1,200,363		969,856
法人税、住民税及び事業税			634		1,760
法人税等調整額			374		744
当期純利益			1,199,354		968,839
前期繰越利益			27		26
当期未処分利益			1,199,382		968,866

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 (自平成16年5月1日至平成16年10月31日)	前期(ご参考) (自平成15年11月1日至平成16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="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37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>	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	<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="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37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～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年
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															
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. 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。</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、4,497千円であります。</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は、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区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) 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は、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区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15年11月15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格で引受を行い、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。</p> <p>平成15年11月15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、331,776千円であり、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。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、331,776千円少なく計上され、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)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(平成16年10月31日現在)	(平成16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 5,732,732千円 信託建物 27,755,152千円 信託構築物 335,178千円 信託器具備品 14,372千円 信託土地 49,259,921千円 信託その他の無形固定資産 755千円 (合計) 83,098,112千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 12,400,000千円 1年以内返済予定長期借入金 20,000,000千円 長期借入金 9,400,000千円 合計 41,800,000千円	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 5,804,278千円 信託建物 28,115,496千円 信託構築物 347,632千円 信託器具備品 9,156千円 信託土地 49,259,921千円 信託その他の無形固定資産 720千円 (合計) 83,537,205千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 12,400,000千円 長期借入金 29,400,000千円 合計 41,800,000千円
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 発行済投資口数 79,400口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 79,400口
3. 投資口1口当たりの純資産額	481,777円	478,874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)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成16年5月1日至平成16年10月31日)	(自平成15年11月1日至平成16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 (賃料) 2,402,773千円 (共益費) 476,419千円 計 2,879,193千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 71,706千円 (施設使用料) 22,695千円 (付帯収益) 239,089千円 (その他の雑収入) 39,338千円 計 372,830千円 不動産賃貸事業収益合計 3,252,023千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 390,549千円 (水道光熱費) 227,899千円 (公租公課) 147,863千円 (損害保険料) 14,928千円 (修繕費) 128,956千円 (信託報酬) 35,051千円 (減価償却費) 554,820千円 (その他の賃貸事業費用) 21,521千円 不動産賃貸事業費用合計 1,521,592千円 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,730,430千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 2,073,335千円 (共益費) 408,359千円 計 2,481,695千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 66,521千円 (施設使用料) 20,898千円 (付帯収益) 186,254千円 (その他の雑収入) 60,748千円 計 334,424千円 不動産賃貸事業収益合計 2,816,120千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 338,985千円 (水道光熱費) 194,063千円 (公租公課) 179,715千円 (損害保険料) 14,241千円 (修繕費) 62,430千円 (信託報酬) 29,801千円 (減価償却費) 511,671千円 (その他の賃貸事業費用) 19,570千円 不動産賃貸事業費用合計 1,350,480千円 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,465,639千円

(税効果会計関係)

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)		(自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額	811千円	未払事業税等損金不算入額	1,185千円
	繰延税金資産合計	811千円	繰延税金資産合計	1,185千円
	繰延税金資産の純額	811千円	繰延税金資産の純額	1,185千円
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	39.36%	支払分配金の損金算入額	39.35%
	その他	0.05%	その他	0.06%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%

(重要な後発事象)

当 期	前 期 (ご参考)
(自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)	(自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)
<p>資産の取得について</p> <p>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、手元資金及び中央三井信託銀行株式会社からの1,500百万円の借入により、平成16年11月30日以下のとおり資産を取得しました。</p> <p>{プレミアステージ三田慶大前}</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</p> <p>取得価格(注)：1,580百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都港区芝5丁目14-10</p> <p>用途：共同住宅・店舗</p> <p>敷地面積：286.67㎡ 建物延床面積：1,748.20㎡</p> <p>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階建10階建</p> <p>建築時期：平成16年11月</p> <p>戸数：48戸、店舗2区画</p> <p>総賃貸可能面積：1,597.73㎡</p> <p>(注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買仲介手数料、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>該当事項はありません。</p>

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16年5月1日 至平成16年10月31日)	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)
I 当期末処分利益	1,199,382,020円	968,866,449円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,199,337,000円 <u>(15,105円)</u>	968,838,800円 <u>(12,202円)</u>
III 次期繰越利益	<u>45,020円</u>	<u>27,649円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数79,400口の整数倍の最大値となる1,199,337,000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。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数79,400口の整数倍の最大値となる968,838,800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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成16年12月13日

プレミア投資法人
役員会 御中

中央青山監



指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊之



指定社員 公認会計士
業務執行社員

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16年5月1日から平成16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。

資産の取得に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

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16年5月1日 至平成16年10月31日)	前 期（ご参考） (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,200,363	969,856
減価償却費		555,703	512,295
受取利息		30	28
支払利息		265,698	220,435
信託有形固定資産除却損		5,128	
営業未収入金の増加・減少額		2,006	1,941
未収消費税等の増加・減少額		293,407	
創業費の増加・減少額		6,107	6,107
営業未払金の増加・減少額		19,588	12,357
未払消費税等の増加・減少額		72,124	329,977
前受金の増加・減少額		2,466	207,154
その他		13,258	66,837
小 計		2,405,293	1,533,305
利息の受取額		30	28
利息の支払額		207,905	168,593
法人税等の支払額		1,761	755
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,195,657	1,363,985
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		145	
信託有形固定資産の取得による支出		192,366	26,052,377
無形固定資産の取得による支出		3,517	
信託無形固定資産の取得による支出		35	
信託預り敷金保証金の支出		309,957	279,218
信託預り敷金保証金の収入		234,630	1,234,473
差入敷金保証金の支出		84	42
投資活動によるキャッシュ・フロー		271,307	25,097,081
III 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		300,000	12,400,000
短期借入金の返済による支出		300,000	4,500,000
長期借入金の借入による収入			9,400,000
長期借入金の返済による支出			1,100,000
投資口の発行による収入			9,666,560
分配金の支払額		970,279	881,007
財務活動によるキャッシュ・フロー		970,279	24,985,552
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		954,069	1,252,455
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,091,181	4,838,726
VI 現金及び現金同等物の期末残高		<u>7,045,251</u>	<u>6,091,181</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）

期 別 項 目	当 期 (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年11月1日 至 平成16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り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り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）

期 別 項 目	当 期 (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年11月1日 至 平成16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16年10月31日現在) 現金及び預金 1,312,519 信託現金及び信託預金 5,732,732 現金及び現金同等物 <u>7,045,251</u>	(平成16年4月30日現在) 現金及び預金 286,903 信託現金及び信託預金 5,804,278 現金及び現金同等物 <u>6,091,181</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。

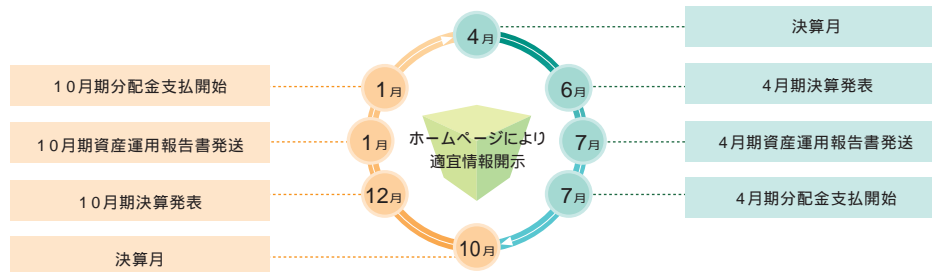
分配金について

「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取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定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