

プレミア投資法人 第5期 資産運用報告書

自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日

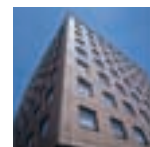
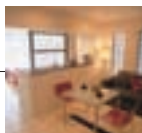
- ・ 投資法人の概要
- ・ 資産運用報告書
- ・ 貸借対照表
- ・ 損益計算書
- ・ 金銭の分配に係る計算書
- ・ 会計監査人の監査報告書
- ・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- ・ 投資主インフォメーション

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>

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	20

・資産運用報告書

・資産運用の概況	21
・投資法人の概況	26
・投資法人の運用資産の状況	27
・保有不動産の資本的支出	30
・費用・負債の状況	31
・期中の売買状況	32
・経理の状況	35
・その他	35

・貸借対照表

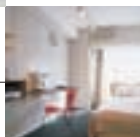
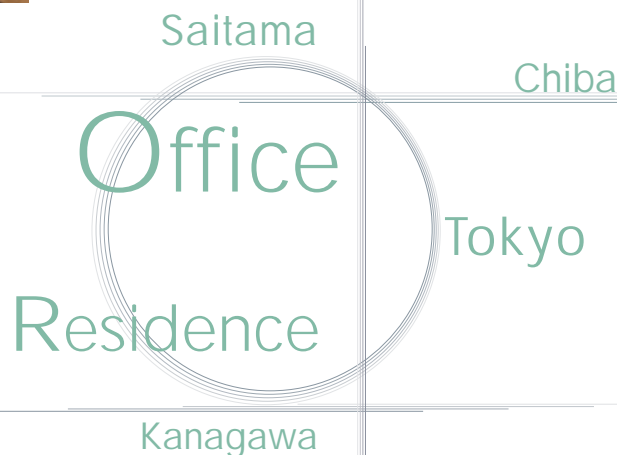
・損益計算書	38
--------	----

・金銭の分配に係る計算書	42
--------------	----

・会計監査人の監査報告書	43
--------------	----

・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
---------------------	----

・投資主インフォメーション	46
---------------	----



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5期(自:平成16年11月1日 至:平成17年4月30日)決算を行いましたので、ここに資産運用状況の概要等につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益3,369百万円(前期比+117百万円)、経常利益1,230百万円(同+30百万円)、当期純利益1,229百万円(同+30百万円)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15,490円(同+385円)とさせて頂きました。

なお、本投資法人は、平成17年5月に新規資産の取得及び借入金の一部返済等に充当する目的で投資口の一般募集による追加発行(22,000口)を行い、約144億円の資金を調達いたしました。

調達した資金を有効に活用し、今後と中長期的な観点から、優良資産の積上げと保有資産の安定した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

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、ここに第5期の運用の経過及び今後の見通し等につきまして、詳細を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、オフィスビルの需給改善に伴い稼働率に改善の兆しが見られますとともに賃料水準も底を打ちつつありますが、各テナント様のコスト削減に対する要望は依然として強いことから賃貸条件の改善にまでは至らず、引き続き厳しい状況で推移いたしました。

また、新規物件の取得に関しましては各種不動産ファンドや不動産投資法人間での競争が激しさを増し、これまで同様の投資利回りの確保が困難な状況が続いております。

このような環境のもと、当社では新規物件の取得を慎重に進めるとともに、保有物件の稼働率向上と運用費用の圧縮に努めてまいりました。

その結果、第5期は新たに2物件を取得するとともに、全物件の期中平均稼働率は95.3%と前期の94.1%から改善することができ、投資口1口当たりの分配金は15,490円と前期の水準を上回ることができました。

第6期も運用環境の厳しさは続くものと予想されますが、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4期 (平成16年10月期)	第5期 (平成17年4月期)
営業収益	3,252百万円	3,369百万円
営業利益	1,469百万円	1,514百万円
経常利益	1,200百万円	1,230百万円
当期純利益	1,199百万円	1,229百万円

分配状況

	第4期 (平成16年10月期)	第5期 (平成17年4月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	15,105円	15,490円
分配金総額	1,199百万円	1,229百万円
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	3.1%	3.2%

(注)配当性向及び純資産配当率については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財政状態

	第4期 (平成16年10月期)	第5期 (平成17年4月期)
総資産額	84,619百万円	86,643百万円
純資産額	38,253百万円	38,283百万円
純資産比率	45.2%	44.2%
1口当たり純資産額	481,777円	482,162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。

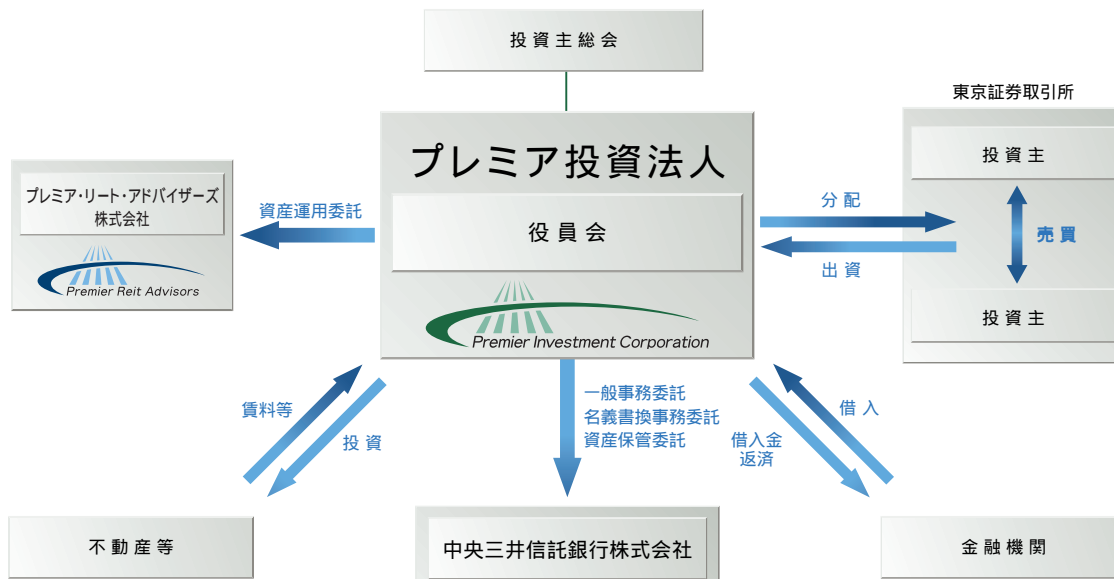
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

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

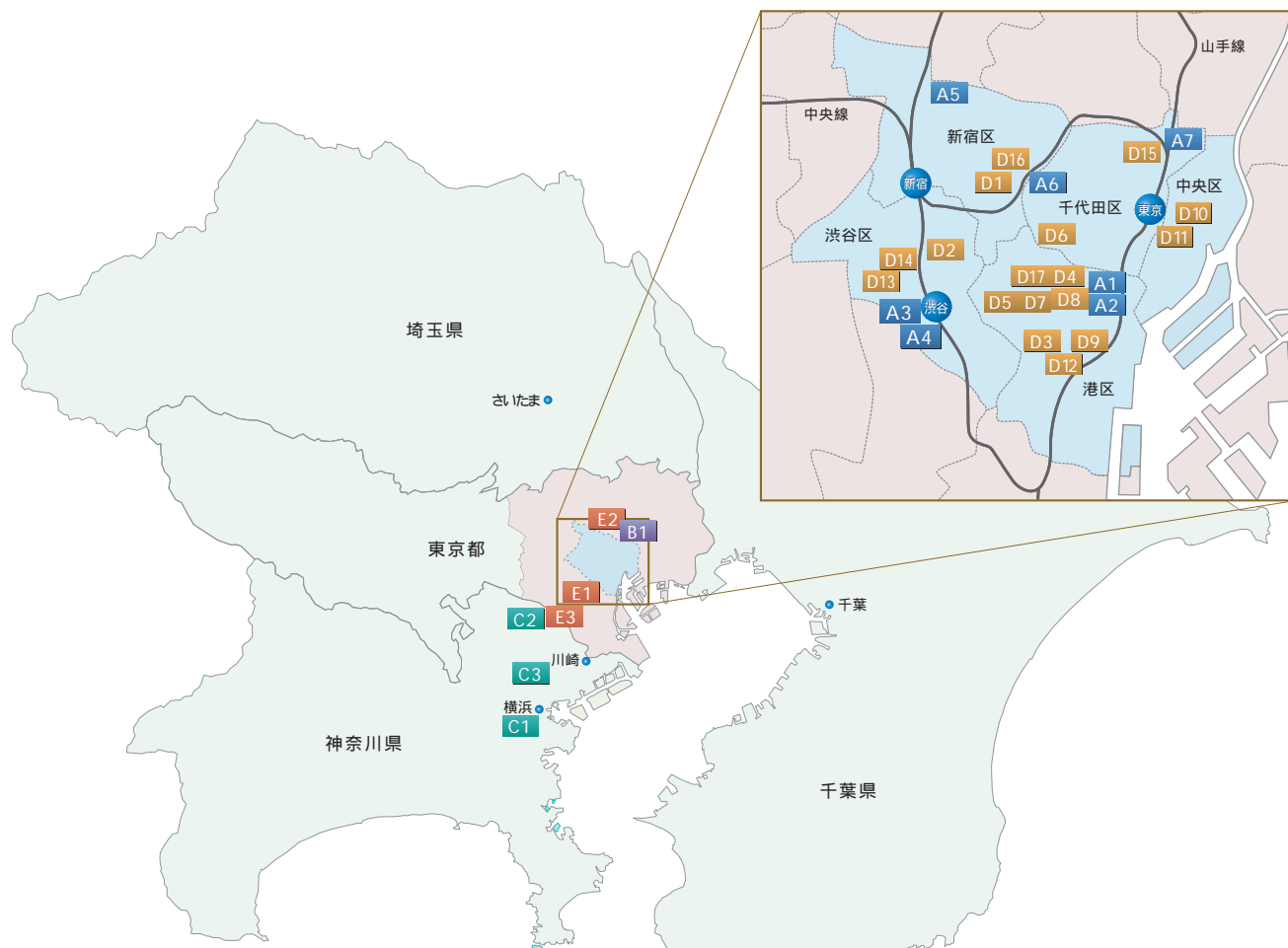
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。

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。

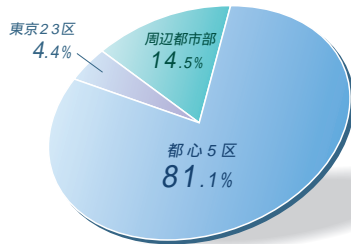
都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区

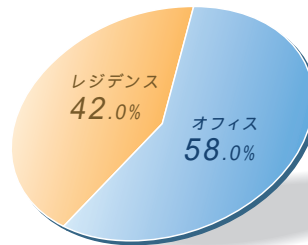
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市等)、埼玉県(さいたま市等)、千葉県(千葉市等)の1都3県



地域別投資比率



用途別投資比率



ポートフォリオ一覧

【第5期(平成17年4月30日現在)保有物件】

用途	地域	物件番号	物件名 ^(注1)	所在地 ^(注2)	取得価格 (百万円) ^(注3)	投資比率 (%) ^(注4)	
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	7.9	
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	8.8	
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	2.1	
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	6.7	
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	6.4	
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	9.8	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.8	
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	4.4	
		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	8.2	
		C3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	2.0	
	小計					46,589	58.0
	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	6.5
			D2	パークアクセス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	3.2
D3			サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.4	
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	1.3	
D6			ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.3	
D7			ホーマットウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	6.3	
D8			六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	5.8	
D9			ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.7	
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	3.0	
D11			ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	1.2	
D12			プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	2.0	
D13			プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	2.1	
東京23区		E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.3	
E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.2			
小計					33,798	42.0	
合計					80,387	100.0	

【第6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
オフィス	都心5区	A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	平成17年6月1日
レジデンス	都心5区	D14	プレミアプラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1 ^(注5)	2,330	平成17年7月20日(予定)
		D15	プレミアステージ内神田	千代田区内神田2 ^(注5)	1,723	平成17年9月30日(予定)
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町 ^(注5)	1,460	平成17年7月29日(予定)
		D17	Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	平成17年6月1日
	東京23区	E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	平成17年6月1日
合計					10,912	

(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(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(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。

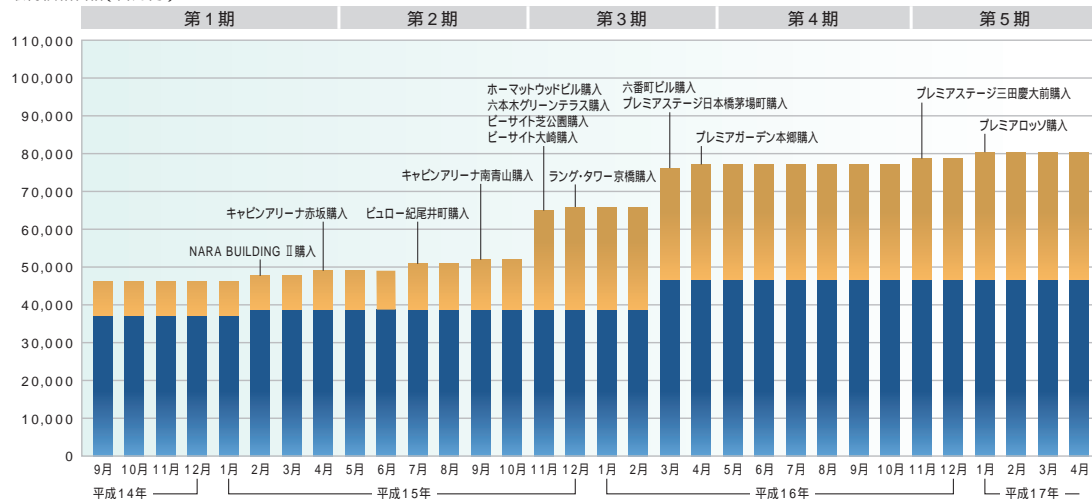
(注4)投資比率は取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しております。また、小数点第2位を四捨五入しております。

(注5)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。

成長ヒストリー

外部成長

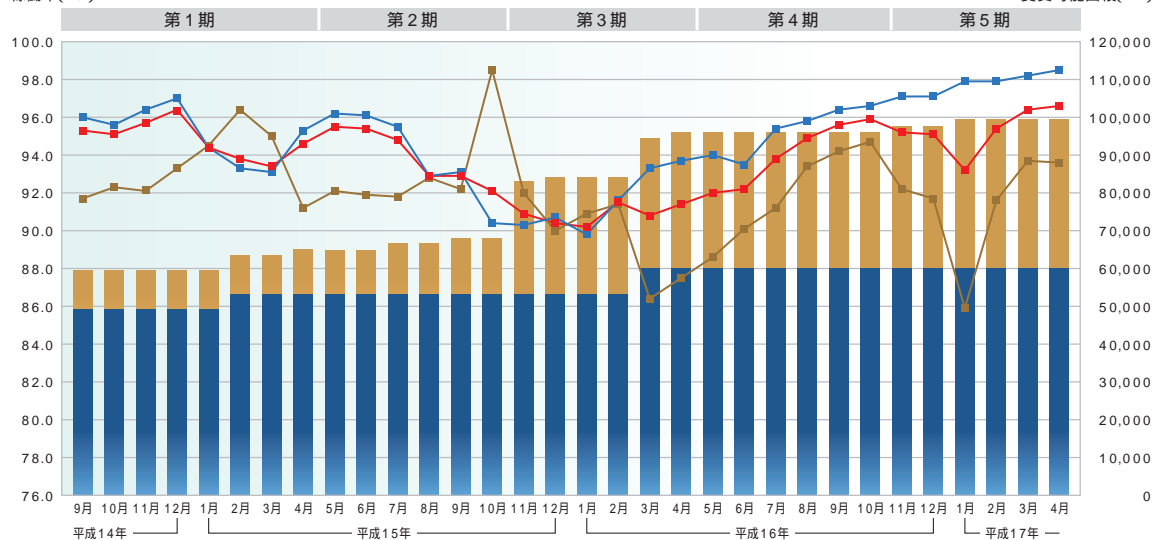
取得価格合計(百万円)



内部成長

稼働率(%)

賃貸可能面積(㎡)

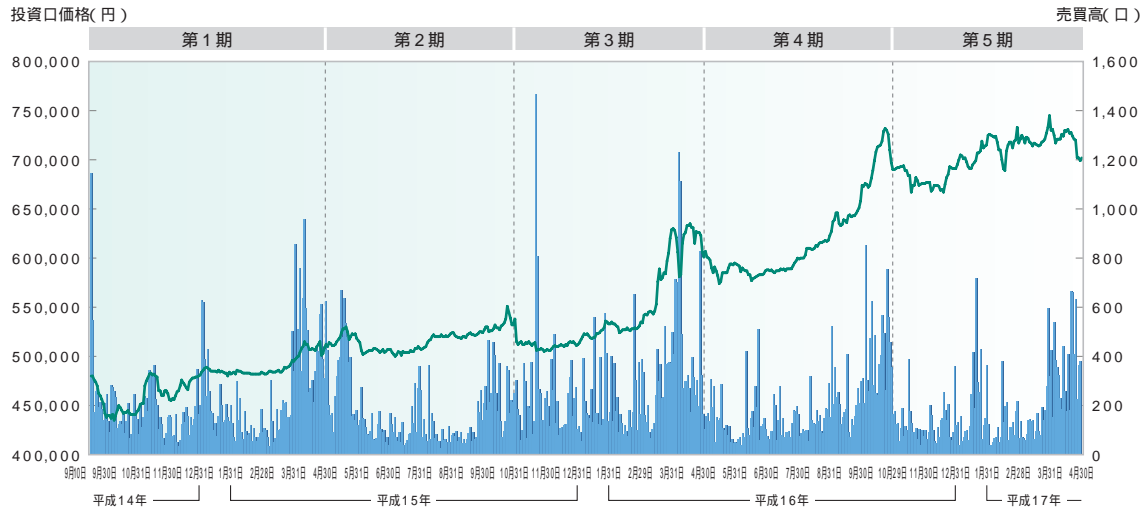


投資口の状況

プレミア投資法人：投資口価格の動き

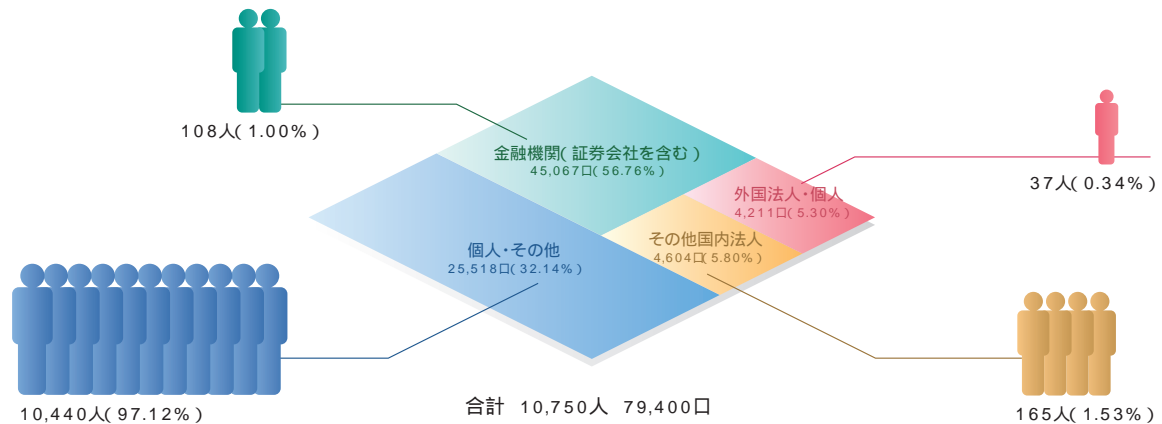
平成17年4月30日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成17年4月30日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(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

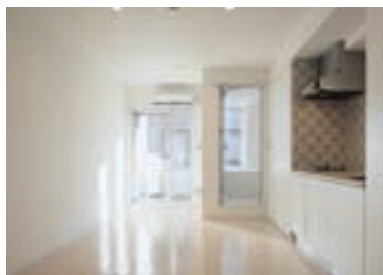
第5期取得物件

D12 RESIDENCE
 R 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

第5期	
当期稼働日数	152日
期末稼働率	70.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	32
不動産賃貸事業費用(百万円)	21
不動産賃貸事業損益(百万円)	10



第5期取得物件



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5期

当期稼働日数	107日
期末稼働率	100.0%
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)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	10



11月 建物竣工
12/28 売買契約(停止条件付)締結
1/14 不動産引渡

ポートフォリオ組入物件の概要

第5期不動産信託受益権譲渡契約締結物件

(注)各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います。

D14 RESIDENCE
 Residence
プレミアブラン代々木公園
 Premier Blanc Yoyogikouen
 都心5区

物件概要

所在地 渋谷区富ヶ谷一丁目
 敷地面積 598.32㎡
 延床面積 3,162.73㎡(予定)
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付11階建(予定)
 総戸数 60戸
 建築時期 平成17年6月(予定)



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模型であり、実際とは異なる場合があります。

住居表示は建物竣工後に決定されます。

D15 RESIDENCE
 Residence
プレミアステージ内神田
 Premier Stage Uchikanda
 都心5区

物件概要

所在地 千代田区内神田二丁目
 敷地面積 524.33㎡
 延床面積 2,563.48㎡(予定)
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 10階建(予定)
 総戸数 43戸、店舗2区画
 建築時期 平成17年9月(予定)



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模型であり、実際とは異なる場合があります。

住居表示は建物竣工後に決定されます。

D16 RESIDENCE
 Residence
プレミアステージ市ヶ谷河田町
 Premier Stage Ichigayakawadacho
 都心5区

物件概要

所在地 新宿区住吉町
 敷地面積 627.13㎡
 延床面積 1,961.07㎡(予定)
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 8階建(予定)
 総戸数 36戸、店舗1区画
 建築時期 平成17年7月(予定)



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模型であり、実際とは異なる場合があります。

住居表示は建物竣工後に決定されます。

第6期取得物件

A7 OFFICE
Office
櫻岳ビル
Ougaku Building
都心5区

物件概要

所在地 千代田区神田佐久間町2-19
敷地面積 421.21㎡
延床面積 2,776.30㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付8階建
建築時期 昭和63年3月



D17 RESIDENCE
Residence
Walk赤坂
Walk Akasaka
都心5区

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



E3 RESIDENCE
Residence
プレミアグランデ馬込
Premier Grande Magome
東京23区

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



ポートフォリオ組入物件の概要

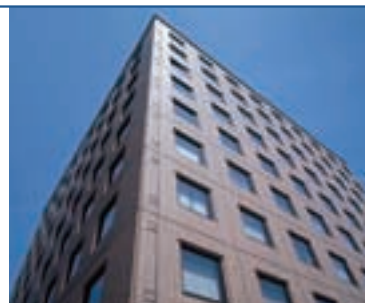
A1 ランディック新橋ビル



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	238
不動産賃貸事業費用(百万円)	87
不動産賃貸事業損益(百万円)	151



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	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



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	79
不動産賃貸事業費用(百万円)	37
不動産賃貸事業損益(百万円)	41



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	247
不動産賃貸事業費用(百万円)	91
不動産賃貸事業損益(百万円)	156



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	254
不動産賃貸事業費用(百万円)	144
不動産賃貸事業損益(百万円)	110



A6

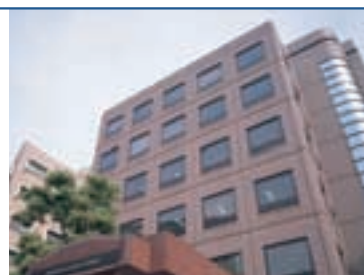
六番町ビル



物件概要

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

	第5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	(注2)
不動産賃貸事業費用(百万円)	(注2)
不動産賃貸事業損益(百万円)	228



(注1)平成17年10月31日(予定)に、敷地の一部を隣接地の一部と交換する予定であり、交換後の敷地面積(実測面積)は、2,134.56㎡に増加することになります。

(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ありません。

B1

IPB御茶ノ水ビル



物件概要

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

当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

	第5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	69
不動産賃貸事業費用(百万円)	33
不動産賃貸事業損益(百万円)	35



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	190
不動産賃貸事業費用(百万円)	84
不動産賃貸事業損益(百万円)	106



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5期
所在地	川崎市高津区坂戸3-2-1	当期稼働日数 181日
敷地面積	55,362.76㎡(持分18.4591%) ^(注1)	期末稼働率 94.0%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円) 466
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) 359
建築時期	平成元年7月	不動産賃貸事業損益(百万円) 107



(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5期
所在地	横浜市港北区新横浜2-2-8	当期稼働日数 181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) 104
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) 63
建築時期	平成4年3月	不動産賃貸事業損益(百万円) 41



D1 パークアクシス四谷ステージ



物件概要

		第5期
所在地	新宿区四谷4-15	当期稼働日数 181日
敷地面積	1,255.28㎡	期末稼働率 98.1%
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 地下1階付16階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 67
総戸数	127戸	不動産賃貸事業損益(百万円) 108
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5期
所在地	渋谷区神宮前1-10-11	当期稼働日数 181日
敷地面積	771.73㎡	期末稼働率 100.0%
延床面積	1,913.18㎡	不動産賃貸事業収益(百万円) 71
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	不動産賃貸事業費用(百万円) 20
総戸数	26戸、店舗3区画	不動産賃貸事業損益(百万円) 51
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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.0%
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)	30
不動産賃貸事業損益(百万円)	4



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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	84.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	46
不動産賃貸事業費用(百万円)	19
不動産賃貸事業損益(百万円)	27



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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	87.7%
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)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	21



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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	87.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	148
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)	55



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	167
不動産賃貸事業費用(百万円)	64
不動産賃貸事業損益(百万円)	103



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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	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 4,79.93㎡
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5期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	95
不動産賃貸事業費用(百万円)	35
不動産賃貸事業損益(百万円)	59



D11

リング・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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.0%
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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	22



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5期

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



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5期

当期稼働日数	181日
期末稼働率	91.8%
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)	9
不動産賃貸事業損益(百万円)	26



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17年3月31日現在)
 事業内容：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(注)	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%

(注)日興プロパティーズ株式会社は、日興ビルディング株式会社が会社分割により平成17年4月1日付で設立した会社であり、資産運用会社の株式保有を含む全ての営業を当該会社分割により承継しています。

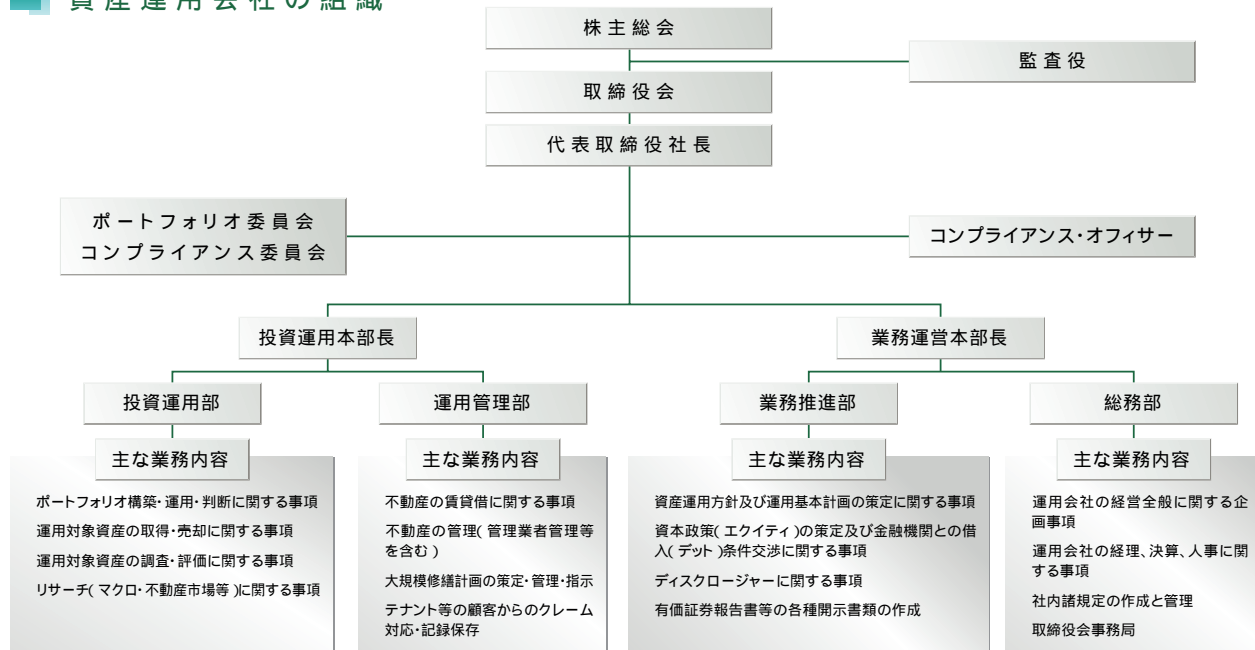
沿革

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 投信法第34条の11第1項但書による兼業承認取得(注)

(注)資産運用会社は、本投資法人の資産の運用を受託しておりますが、業務分野の拡大により、収益の安定化を図るとともに新しいノウハウを活かして、本業においてより質の高いサービスを提供するために、上記のとおり兼業にかかる承認を平成17年2月15日に取得しました。

(平成17年4月30日現在)

資産運用会社の組織



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	第5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	自平成16年11月1日 至平成17年4月30日
営業成績						
営業収益	千円	2,858,816	2,398,351	2,816,120	3,252,023	3,369,787
（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)	(3,369,787)
営業費用	千円	1,416,881	1,318,062	1,606,595	1,783,004	1,854,918
（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)	(1,587,914)
営業利益	千円	1,441,934	1,080,289	1,209,524	1,469,019	1,514,869
経常利益	千円	1,184,540	886,578	969,856	1,200,363	1,230,871
当期純利益 (a)	千円	1,182,688	885,586	968,839	1,199,354	1,229,874
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	86,643,979
有利子負債額	千円	23,800,000	25,600,000	41,800,000	41,800,000	43,700,000
純資産額 (c)	千円	28,569,888	28,272,821	38,022,626	38,253,142	38,283,679
出資総額	千円	27,387,200	27,387,200	37,053,760	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	1,229,906
配当性向 (注1)(d)(a) %	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
1口当たり情報						
発行済投資口数 (e)	口	59,400	59,400	79,400	79,400	79,400
1口当たり純資産額 (c)(e)	円	480,974	475,973	478,874	481,777	482,162
1口当たり分配金額 (d)(e)	円	19,910	14,909	12,202	15,105	15,490
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,910)	(14,909)	(12,202)	(15,105)	(15,490)
（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)	1.4 (2.9)
純資産利益率 (注3) %	%	4.1 (6.4)	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)	3.2 (6.5)
純資産比率 (c)(b) %	%	51.2	49.4	45.1	45.2	44.2
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) 千円	千円	2,150,215	1,658,191	1,977,310	2,285,251	2,359,246

(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 / 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、第3期は同182日、第4期は同184日、第5期は同181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) 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日に第三者割当増資により2,000口の投資口を追加発行し、平成17年4月30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)の1都3県を指します。)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4期まで4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は、企業業績の回復基調が顕著となり、個人消費にも改善の兆しが見られた一方、輸出の鈍化や原油価格の高騰、IT分野の在庫調整といった不安定要素も多く見られ、本格的な回復感には乏しい状況にて推移しました。景気再浮揚の鍵は、個人消費の回復傾向の持続、IT分野を中心とした在庫調整、輸出の復調が握ると見られ、今しばらくの時間を要すると思われませんが、長期に亘ったデフレにも終息感がでてきていることから、当面は一進一退しながら緩やかな景気回復基調が持続するものと予想されます。

b. 不動産市況について申し上げますと、オフィスビル市場は都心の中型以上の物件で空室率の改善が顕著で賃料水準は底打ちしたものとされます。しかしながら、立地や設備の劣るビルとの格差は広がる傾向にあるなど、全体的な市況回復にはなお時間を要するものと予想されます。一方、本投資法人が投資対象地域とする東京圏では、オフィスビル、レジデンスともに不動産ファンドや不動産投資法人等を中心とした購入需要を背景に売買が活発になりつつあります。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>

東京圏におけるオフィスの総賃貸面積の供給量が平成16年に入り、前年対比で大幅に減少したことや企業業績の回復を背景とした増床需要が高まってきたことから、空室率は改善傾向にあります。しかしながら、空室率の大幅な改善や賃料水準の全般的な維持・上昇までにはなお時間を要し、しばらくは厳しい調整局面が続くと考えられます。一方、不動産売買マーケットにおける中型以上のオフィスビルでは、従来にも増して投資目的の買い手間における取得競争が激化し、投資物件の取得が一層困難になってきております。

<レジデンス>

不動産ファンドや不動産投資法人等が投資対象として積極的にレジデンスを取得しており、保有資産に占める投資比率を高めています。とりわけ、入居者を集めやすい築年数の浅いレジデンスの取引が活発で、東京圏での取引価格は上昇傾向にあります。

c. このような投資環境において、本投資法人は、運用会社のスポンサーを積極的に活用した情報収集に努めるとともに、物件を個別に複数の入札に参加するなどして、平成16年11月30日にプレミアステージ三田慶大前(取得価格1,580百万円)、平成17年1月14日にプレミアアロッソ(取得価格1,662百万円)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17年4月30日現在、本投資法人が保有する資産はオフィスビル10棟、レジデンス15棟、取得価格の総額80,387百万円、総賃貸可能面積99,534.09㎡、テナント数662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17年4月30日現在で同58.0%：42.0%となり、概ね本投資法人が基本運用方針に定めた比率を実現しております。

また、第6期取得予定物件として、平成17年1月31日にプレミアブラン代々木公園(取得価格2,330百万円)、平成17年3月23日にプレミアステージ内神田(取得価格1,723百万円)、平成17年4月15日にプレミアステージ市ヶ谷河田町(取得価格1,460百万円)にかかるとの不動産信託受益権譲渡契約を締結いたしました。

d. 平成17年4月末現在、オフィスビルの稼働率は98.5%(前期末比+1.9%)、レジデンスの稼働率は93.6%(同-1.1%)となっております。

C. 資金調達概要

平成17年3月25日付で短期借入金12,400百万円の返済期限を迎え、うち900百万円を自己資金により、また、残額11,500百万円を短期借入金（借入期間：平成17年3月25日～平成17年9月9日 変動金利）により返済いたしました。

この結果、平成17年4月30日現在における借入金は43,700百万円（うち長期借入金は9,400百万円、借入金総額中の長期借入金比率21.5%）となっております。

D. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,369百万円、営業利益1,514百万円、経常利益1,230百万円、当期純利益は1,229百万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15,490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	第5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	平成17年4月
最高	515,000円	551,000円	635,000円	732,000円	745,000円
最低	435,000円	500,000円	505,000円	574,000円	667,000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15,490円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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)	(自平成16年11月1日 至平成17年4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	1,229,874千円
利益留保額	34千円	26千円	27千円	45千円	13千円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	1,182,654千円 (19,910円)	885,594千円 (14,909円)	968,838千円 (12,202円)	1,199,337千円 (15,105円)	1,229,906千円 (15,490円)
うち利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	1,182,654千円 (19,910円)	885,594千円 (14,909円)	968,838千円 (12,202円)	1,199,337千円 (15,105円)	1,229,906千円 (15,490円)
うち出資払戻総額 (一口当たり出資払戻額)	円 (円)	円 (円)	円 (円)	円 (円)	円 (円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

- 稼働率の向上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、契約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、管理コストの逦減を考慮しつつ、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17年4月30日）以降に生じた重要な事項は以下の通りです。

A. 新投資口の発行について

平成17年5月9日及び同年5月23日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成17年5月31日に払込が完了しました。これにより、平成17年5月31日現在で出資総額は51,434,852千円、発行済投資口の総数は101,400口となっています。

〔一般募集による新投資口の発行について〕

発行新投資口数：22,000口	発行価額の総額：14,381,092,000円
発行価格：1口当たり677,180円	投資証券交付日：平成17年6月1日
払込期日：平成17年5月31日	分配金起算日：平成17年5月1日

B. 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、上記A.記載の一般募集による手取金により、平成17年6月1日に以下のとおり資産を取得いたしました。

〔櫻岳ビル〕

（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）：1,796百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地 用途：事務所 敷地面積：421.21㎡ 建物延床面積：2,776.30㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：昭和63年3月 総賃貸可能面積：2,099.57㎡

（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。

〔Walk赤坂〕

（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）：2,043百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都港区赤坂六丁目12番4号 用途：共同住宅 敷地面積：595.52㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成16年11月 戸数：19戸 総賃貸可能面積：1,736.70㎡

（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。

〔プレミアグラウンデ馬込〕

（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）：1,560百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都大田区中馬込一丁目18番18号 用途：共同住宅 敷地面積：1,232.19㎡ 建物延床面積：2,446.34㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期：平成17年2月 戸数：33戸 総賃貸可能面積：2,378.13㎡

（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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
項目	(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)	(平成17年4月30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	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	79,400口
投資主数	11,954人	10,829人	12,484人	11,440人	10,750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	5,408	6.81
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	2,987	3.76
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	2.88
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,978	2.49
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,890	2.38
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	1,822	2.29
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	1,783	2.24
エイアイユーインシュアランスカンパニーオールディ-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
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区日本橋本石町四丁目4番1号	1,501	1.89
合 計		24,328	30.63

(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	
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 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	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4期(平成16年10月31日現在)		第5期(平成17年4月30日現在)	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産(注1)	都心5区	オフィス	33,669	39.8	33,545	38.7
		レジデンス	28,909	34.2	32,146	37.1
	東京23区	オフィス	1,429	1.7	1,416	1.6
		レジデンス	2,091	2.5	2,080	2.4
	周辺都市部	オフィス	11,265	13.3	11,123	12.8
小計			77,364	91.4	80,312	92.7
預金・その他資産(注3)			7,254	8.6	6,331	7.3
資産総額計			84,619	100	86,643	100
			(77,364)注4)	(91.4)注4)	(80,312)注4)	(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) ()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4期3,645百万円、第5期3,704百万円含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は、第4期95.7%、第5期97.0%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(m ²)	賃貸面積(m ²)	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	8,164	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	7,157	6,962.30	6,962.30	100.0	8.2	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,291	5,593.24	5,593.24	100.0	7.1	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,122	15,149.60 (注3)	14,245.32 (注3)	94.0	13.8	オフィス
A4	KN渋谷3	5,284	5,824.31	5,824.31	100.0	7.4	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,198	6,732.18	6,601.47	98.1	5.2	レジデンス
D7	ホームウッドビル	5,156	5,793.93	5,081.85	87.7	4.4	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	4,951	6,302.81	6,302.81	100.0	7.5	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,642	5,748.89	5,416.32	94.2	5.0	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,504	5,487.17	5,487.17	100.0	5.7	オフィス
合計		56,472	70,467.20	68,387.56	97.0	74.5	

(注1) 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) 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%)を示しています。

3 不動産等組入資産明細

A. 平成17年4月30日現在、本投資法人が保有するオフィス・レジデンス（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (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	5,830	6,291
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	6,880	7,157
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	1,780	1,696
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,140	5,284
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	4,951
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	8,500	8,164
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	1,430	1,416
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	3,780	3,504
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	6,000	6,122
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	1,680	1,497
小計				47,190	46,086
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	5,170	5,198
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	2,380	2,646
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	950	1,159
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	1,470	1,341
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	1,170	1,077
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	1,750	1,916
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	4,820	5,156
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	5,060	4,642
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	2,060	2,162
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	2,600	2,509
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	995	957
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	1,770	1,648
D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号	信託受益権	1,710	1,730
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	1,060	1,061
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	996	1,018
小計				33,961	34,226
合計				81,151	80,312

(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。）

(注2) 帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計755,572円）は含んでおりません。

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4期(自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)				第5期(自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)			
		テナント総数 期末 日現在(件){注1}	稼働率 期末 日現在(%)	不動産賃貸事業 収益 益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事 業収益比率(%)	テナント総数 期末 日現在(件){注1}	稼働率 期末 日現在(%)	不動産賃貸事業 収益 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	222	6.8	11	100.0	238	7.1
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	283	8.7	7	100.0	277	8.2
A3	フジビル37	8	100.0	75	2.3	8	100.0	79	2.4
A4	KN渋谷3	2	100.0	223	6.9	2	100.0	247	7.4
A5	高田馬場センタービル	7	100.0	247	7.6	7	100.0	254	7.5
A6	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	70	2.2	6	100.0	69	2.1
C1	日総第3ビル	7	100.0	189	5.8	7	100.0	190	5.7
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	45	86.4	485	14.9	46	94.0	466	13.8
C3	NARA BUILDING II	15	100.0	105	3.2	15	100.0	104	3.1
	小計	109	96.6	2,243	69.0	110	98.5	2,271	67.4
D1	パークアクシス四谷ステージ	127/127	100.0	176	5.4	125/127	98.1	176	5.2
D2	パークアクシス明治神宮前(注3)	27/29	92.1	73	2.3	29/29	100.0	71	2.1
D3	サンパレス南麻布	11/13	84.7	34	1.1	12/13	92.0	35	1.1
D4	キャビンアリーナ赤坂	31/32	94.7	44	1.4	27/32	84.0	46	1.4
D5	キャビンアリーナ南青山	34/37	91.7	40	1.3	33/37	87.7	39	1.2
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.9	1/1	100.0	62	1.9
D7	ホームウッドビル	25/28	90.8	158	4.9	25/28	87.7	148	4.4
D8	六本木グリーンテラス	31/33	95.5	159	4.9	31/33	94.2	167	5.0
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	2.3	1/1	100.0	74	2.2
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	124/135	90.6	73	2.3	130/135	96.1	95	2.8
D11	ラング・タワー京橋(注4)	53/54	98.5	34	1.1	49/54	92.0	38	1.1
D12	プレミアステージ三田慶大前(注5)	-	-	-	-	31/50	70.0	32	1.0
D13	プレミアロッソ	-	-	-	-	44/44	100.0	34	1.0
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	1.2	1/1	100.0	39	1.2
E2	プレミアガーデン本郷	12/14	85.7	35	1.1	13/14	91.8	35	1.1
	小計	478/505	94.7	1,008	31.0	552/599	93.6	1,098	32.6
	合計	587	95.9	3,252	100.0	662	96.6	3,369	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おりません。

(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。

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17年4月30日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

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。

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 新橋ビル	東京都港区	空調設備工事	自平成17年3月 至平成18年6月	220.64		
ランディック 第2新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成16年3月 至平成17年5月	275.04	58.33	142.33
六番町ビル	東京都 千代田区	空調・衛生・電気設備工事	自平成17年3月 至平成17年12月	266.91		

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145.01百万円であり、当期費用に区分された修繕費101.00百万円と合せ、246.01百万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	空調設備工事	自平成16年10月 至平成16年11月	58.33
ホームウッドビル	東京都港区	203号室・307号室・ 403号室・701号室改修工事	自平成16年11月 至平成17年4月	47.06
その他の工事				39.61
合計				145.01

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）

期別 項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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）	（自平成16年11月1日 至平成17年4月30日）
前期末積立金残高		143	144	196	196
当期積立額	143	1	51		0
当期積立金取崩額					
次期繰越額	143	144	196	196	196

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第3期	第4期	第5期
	(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)	(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)
(a)資産運用報酬	110,068千円	128,825千円	134,544千円
(b)資産保管委託報酬	6,985千円	7,754千円	7,993千円
(c)一般事務委託報酬	58,041千円	52,002千円	48,973千円
(d)役員報酬	9,000千円	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	72,019千円	63,828千円	66,493千円
合計	256,114千円	261,411千円	267,004千円

(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3期126,068千円、第5期16,212千円がありま
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5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16年3月26日	8,500	-	-	平成17年3月25日	期限一括	(注2)	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	-	-	平成17年3月25日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成16年4月1日	1,100	-	-	平成17年3月25日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成16年11月30日	-	1,500	0.89169	平成17年9月9日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年1月14日	-	1,300	0.88663	平成17年9月9日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年3月25日	-	11,500	0.59333	平成17年9月9日			
小 計			12,400	14,300					
1年以内返済予定 長期借入金(注4)	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	3,500	3,500	0.99185	平成17年9月9日	期限一括	(注2)	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	5,000	0.99185	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	1,500	0.99185	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	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11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11日	3,000	3,000	1.12250	平成17年9月9日			
小 計			20,000	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2)	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	1.04185	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	1.04185	平成20年11月18日			
	小 計			9,400	9,400				
合計			41,800	43,700					

(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。

(注3) 短期借入金の返済に充当するための資金です。

(注4) 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

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(注2)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
D12	プレミアステージ三田慶大前	平成16年11月30日	1,580	-	-	-	-
D13	プレミアロッソ	平成17年1月14日	1,662	-	-	-	-
合計			3,242	-	-	-	-

(注1) 当期に取得した全不動産は、全て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6期に当該物件の取得を予定しております(注1)。

物件名	プレミアブラン代々木公園	プレミアステージ内神田	プレミアステージ市ヶ谷河田町
取得予定日	平成17年7月20日	平成17年9月30日	平成17年7月29日
所在地(注2)	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目	東京都千代田区内神田二丁目	東京都新宿区住吉町
取得予定価格(注3)	2,330百万円	1,723百万円	1,460百万円
用途(予定)	共同住宅	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
敷地面積	598.32㎡	524.33㎡	627.13㎡
建物延床面積(予定)	3,162.73㎡	2,563.48㎡	1,961.07㎡
構造(予定)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期(竣工予定)	平成17年6月	平成17年9月	平成17年7月
戸数(予定)	60戸	住戸43戸、店舗2区画	住戸36戸、店舗1区画
総賃貸可能面積(予定)	2,336.95㎡	2,056.50㎡	1,655.66㎡

(注1) 取得資産は、全て不動産を信託する信託の受益権として取得を予定しております。

(注2) 住居表示は建物竣工後に決定されます。

(注3) 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。

C. 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、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である六番町ビルに関し、以下の資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）及び取得（以下「本件取得」といいます。）に関する契約を当期において締結しており、第6期に当該資産の譲渡及び取得（以下併せて「本件交換」といいます。）を予定しております。

	本件譲渡	本件取得
資産の内容(所在地)注1)	不動産(土地)千代田区六番町6番28所在の土地の一部)	不動産(土地)千代田区六番町10番1所在の土地の一部)
権利の形態	所有権	所有権
面積	175.87㎡(実測面積)(注2)	176.59㎡(実測面積)(注2)
帳簿価格	531百万円(注3)	-
取引価格	655百万円	555百万円
鑑定価格	559百万円(注4)(価格時点:平成17年2月20日)	555百万円(注4)(価格時点:平成17年2月20日)
譲渡及び取得の日	平成17年3月23日 本件譲渡にかかる土地売買契約の締結 平成17年10月31日 本件譲渡にかかる土地売買契約に基づく譲渡実行	平成17年3月23日 本件取得にかかる土地売買契約の締結 平成17年10月31日 本件取得にかかる土地売買契約に基づく取得実行
契約当事者	売主:不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社 買主:丸紅株式会社	売主:丸紅株式会社 買主:不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社
取引方法	信託財産の土地の一部を信託受託者が上記買主へ譲渡します。	信託受託者が上記売主から隣接地の一部を信託財産として取得します。

(注1)「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。

(注2) 本件交換後の信託財産である六番町ビルの敷地面積(実測面積)は、2,133.84㎡から2,134.56㎡へ増加することとなります。

(注3) 平成16年10月期末現在の六番町ビルの信託土地の簿価を本件譲渡土地の面積比率で按分した金額です。なお、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 本件譲渡土地、本件取得土地ともに、六番町ビル取得時の鑑定評価機関である日本土地建物株式会社による鑑定評価額です。

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)注1)	特定資産の調査価格(百万円)注2)
D12	プレミアステージ三田慶大前	平成16年11月30日	1,580	1,750
D13	プレミアロッソ	平成17年1月14日	1,662	1,700
	合計		3,242	3,450

(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、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。また特定資産の調査価格の他、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 利害関係人等との取引状況等

A. 取引状況

平成17年3月23日に株式会社デベロツパー三信とプレミアステージ内神田にかかる不動産信託受益権譲渡契約を締結し、当該取引に基づく資産の取得は、平成17年9月30日の引渡しを予定しております。なお、プレミアステージ内神田の資産概要等につきましては、前記「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 B. をご参照ください。

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	150,445	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	68,893	45.8
資産保管委託報酬	7,993	中央三井信託銀行株式会社	7,993	100.0
一般事務委託報酬	48,973	中央三井信託銀行株式会社	48,973	100.0
信託報酬	36,206	中央三井信託銀行株式会社	35,416	97.8
業務委託手数料 (注3)	47,400	中央三井信託銀行株式会社	47,400	100.0
レジデンスマーケット調査費	2,000	ケン不動産投資顧問株式会社	2,000	100.0
合 計	293,019		210,676	71.9

(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株式会社デベロツパー三信、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケン不動産投資顧問株式会社について記載しております。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、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58,037千円を支払っております。

(注3) 当該手数料は、プレミアステージ三田慶大前の取得価額に算入されております。

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 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16年11月29日 平成17年1月12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極度ローン個別契約を中央三井信託銀行株式会社と締結しました。
平成17年1月12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、青山リアルティ・アドバイザーズ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締結しました。
平成17年3月23日	新ブリッジローン契約	平成17年3月25日に返済期限を迎えたブリッジローン及び極度ローンの返済を目的とする金融機関からの借入を行うため、ブリッジローン契約及びこれに係る信託受益権質権設定契約、停止条件付抵当権設定契約を中央三井信託銀行株式会社と締結しました。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成17年4月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年10月31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		113,640		1,312,519	
信託現金及び信託預金	1	5,970,773		5,732,732	
営業未収入金		41,880		55,516	
前払費用		45,919		68,458	
前払金		56,939		1,534	
その他流動資産		10,461		2,905	
未収消費税等		22,150			
繰延税金資産		1,589		811	
流動資産合計		6,263,354	7.2	7,174,476	8.5
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
器具備品		145		145	
減価償却累計額		48	96	24	120
信託建物	1	31,078,752		29,596,346	
減価償却累計額		2,389,330	28,689,421	1,841,193	27,755,152
信託構築物	1	424,348		407,009	
減価償却累計額		90,750	333,597	71,831	335,178
信託器具備品	1	33,859		17,488	
減価償却累計額		5,545	28,314	3,116	14,372
信託土地	1		51,261,401		49,259,921
有形固定資産合計		80,312,832	92.7	77,364,745	91.4
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		6,232		7,208	
信託その他の無形固定資産	1	755		755	
無形固定資産合計		6,988	0.0	7,963	0.0
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		26,373		31,495	
投資その他の資産合計		36,373	0.0	41,495	0.1
固定資産合計		80,356,193	92.7	77,414,204	91.5
III 繰延資産					
創業費		24,431		30,538	
繰延資産合計		24,431	0.0	30,538	0.0
資産合計		86,643,979	100.0	84,619,219	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成17年4月30日現在)		前 期(ご参考) (平成16年10月31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		233,946		230,973	
未 払 費 用		68,814		77,212	
未 払 分 配 金		14,631		13,037	
短 期 借 入 金	1	14,300,000		12,400,000	
1年以内返済予定長期借入金	1	20,000,000		20,000,000	
未 払 法 人 税 等		1,768		628	
未 払 事 業 所 税		3,871		2,056	
未 払 消 費 税 等				72,124	
前 受 金		629,949		522,809	
預 り 金		3,087		2,090	
流動負債合計		35,256,068	40.7	33,320,931	39.4
II 固定負債					
長 期 借 入 金	1	9,400,000		9,400,000	
信託預り敷金保証金		3,704,231		3,645,145	
固定負債合計		13,104,231	15.1	13,045,145	15.4
負債合計		48,360,299	55.8	46,366,077	54.8
(出資の部) 4					
I 出資総額					
出 資 総 額	2	37,053,760	42.8	37,053,760	43.8
II 剰余金					
当 期 未 処 分 利 益		1,229,919		1,199,382	
剰余金合計		1,229,919	1.4	1,199,382	1.4
出 資 合 計		38,283,679	44.2	38,253,142	45.2
負債・出資合計		86,643,979	100.0	84,619,219	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)			前 期 (ご参考) (自平成16年5月1日 至平成16年10月31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	3,008,598			2,879,193		
その他の賃貸事業収入	1	361,189	3,369,787	100.0	372,830	3,252,023	100.0
2. 営業費用							
賃 貸 事 業 費 用	1	1,587,914			1,521,592		
資 産 運 用 報 酬		134,544			128,825		
役 員 報 酬		9,000			9,000		
資 産 保 管 委 託 報 酬		7,993			7,754		
一 般 事 務 委 託 報 酬		48,973			52,002		
会 計 監 査 人 報 酬		5,500			5,350		
そ の 他 の 費 用		60,993	1,854,918	55.0	58,478	1,783,004	54.8
営 業 利 益			1,514,869			1,469,019	
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受 取 利 息		34			30		
雑 収 入			34	0.0	3,120	3,150	0.1
2. 営業外費用							
支 払 利 息		266,640			265,698		
新 投 資 口 発 行 費		11,283					
創 業 費 償 却		6,107	284,031	8.4	6,107	271,806	8.4
経 常 利 益			1,230,871	36.5		1,200,363	36.9
税 引 前 当 期 純 利 益			1,230,871	36.5		1,200,363	36.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税			1,774	0.1		634	0.0
法 人 税 等 調 整 額			778	0.0		374	0.0
当 期 純 利 益			1,229,874	36.5		1,199,354	36.9
前 期 繰 越 利 益			45			27	
当 期 未 処 分 利 益			1,229,919			1,199,382	

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期	前 期（ご参考）																
項 目	（自平成16年11月1日 至平成17年4月30日）	（自平成16年5月1日 至平成16年10月31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>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
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																	
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. 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、3,262千円であります。</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。</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) 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>																

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項 目	期 別	
	当 期 (平成17年4月30日現在)	前 期(ご参考) (平成16年10月31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 5,970,773千円 信託建物 28,689,421千円 信託構築物 333,597千円 信託器具備品 28,314千円 信託土地 51,261,401千円 信託その他の無形固定資産 755千円 (合計) 86,284,264千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 14,300,000千円 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 43,700,000千円	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 5,732,732千円 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
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	482,162円	481,777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 (自平成16年11月1日至平成17年4月30日)	前 期(ご参考) (自平成16年5月1日至平成16年10月31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) 2,523,303千円 (共益費) 485,295千円 計 3,008,598千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 74,518千円 (施設使用料) 24,022千円 (付帯収益) 196,365千円 (その他の雑収入) 66,281千円 計 361,189千円 不動産賃貸事業収益合計 3,369,787千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 408,109千円 (水道光熱費) 189,318千円 (公租公課) 206,920千円 (損害保険料) 14,054千円 (修繕費) 101,005千円 (信託報酬) 36,206千円 (減価償却費) 577,372千円 (その他の賃貸事業費用) 54,926千円 不動産賃貸事業費用合計 1,587,914千円 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,781,873千円	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

(税効果会計関係)

項 目	期 別		当 期		前 期 (ご参考)	
			(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)		(自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)				(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額		1,589千円		未払事業税等損金不算入額	811千円
	繰延税金資産合計		1,589千円		繰延税金資産合計	811千円
	繰延税金資産の純額		1,589千円		繰延税金資産の純額	811千円
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	39.36%
	その他		0.05%		その他	0.05%
	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	0.08%

(重要な後発事象)

当 期	前 期 (ご参考)
(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)	(自平成16年5月1日 至平成16年10月31日)
(1)新投資口の発行について 平成17年5月9日及び同年5月23日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成17年5月31日に払込が完了しました。これにより、平成17年5月31日現在で出資総額は51,434,852千円、発行済投資口の総数は101,400口となっています。 〔一般募集による新投資口の発行について〕 発行新投資口数 : 22,000口 発行価格 : 1口当たり677,180円 払込期日 : 平成17年5月31日 発行価額の総額 : 14,381,092,000円 投資証券交付日 : 平成17年6月1日 分配金起算日 : 平成17年5月1日	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。
(2)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、上記(1)記載の一般募集による手取金により、平成17年6月1日以下のとおり資産を取得いたしました。 〔櫻岳ビル〕 (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)：1,796百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地 用途：事務所 敷地面積：421.21㎡ 建物延床面積：2,776.30㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：昭和63年3月 総賃貸可能面積：2,099.57㎡ (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。	

金銭の分配に係る計算書

(重要な後発事象)

当 期 (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	前 期 (ご参考) (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)
<p>〔Walk赤坂〕 (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)：2,043百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区赤坂六丁目12番4号 用途：共同住宅 敷地面積：595.52㎡ 建物延床面積：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 建築時期：平成16年11月 戸数：19戸 総賃貸可能面積：1,736.70㎡ (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>〔プレミアグランデ馬込〕 (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)：1,560百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都大田区中馬込一丁目18番18号 用途：共同住宅 敷地面積：1,232.19㎡ 建物延床面積：2,446.34㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期：平成17年2月 戸数：33戸 総賃貸可能面積：2,378.13㎡ (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>	

金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期 (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	前 期 (ご参考) (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31日)
Ⅰ 当期末処分利益	1,229,919,967円	1,199,382,020円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,229,906,000円 <u>(15,490円)</u>	1,199,337,000円 <u>(15,105円)</u>
Ⅲ 次期繰越利益	<u>13,967円</u>	<u>45,020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1,229,906,000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>

独立監査人の監査報告書

平成17年6月15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

団中俊子



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11月1日から平成17年4月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、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。

新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11月1日 至平成17年4月30日)	前 期 (自平成16年5月1日 至平成16年10月31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		1,230,871	1,200,363
減価償却費		578,372	555,703
受取利息		34	30
支払利息		266,640	265,698
信託有形固定資産除却損		6,926	5,128
営業未収入金の増加・減少額		13,635	2,006
未収消費税等の増加・減少額		22,150	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		2,972	19,588
未払消費税等の増加・減少額		72,124	72,124
前受金の増加・減少額		107,139	2,466
その他		46,738	13,258
小 計		2,071,620	2,405,293
利息の受取額		34	30
利息の支払額		260,790	207,905
法人税等の支払額		635	1,761
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,810,228	2,195,657
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		3,532,409	192,366
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		140,934	309,957
信託預り敷金保証金の収入		200,019	234,630
差入敷金保証金の支出			84
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,473,324	271,307
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		14,300,000	300,000
短期借入金の返済による支出		12,400,000	300,000
分配金の支払額		1,197,742	970,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		702,257	970,279
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		960,838	954,069
V 現金及び現金同等物の期首残高		7,045,251	6,091,181
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,084,413	7,045,251

（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11月1日 至 平成17年4月30日)	前 期 (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31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11月1日 至 平成17年4月30日)	前 期 (自平成16年5月1日 至 平成16年10月31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17年4月30日現在) 現金及び預金 113,640 信託現金及び信託預金 5,970,773 現金及び現金同等物 <u>6,084,413</u>	(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>

投資主インフォメーション

■ プライバシーポリシー 平成17年4月1日制定

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、以下のとおり個人情報の取扱いに関する取組方針（プライバシーポリシー）を制定し、個人情報の適正な管理、利用及び保護に努めています。

1. 基本方針

本投資法人は、個人の人格尊重の理念の下、本投資法人が取得する個人情報の慎重かつ適正な取扱いを図るため、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号、以下「法」といいます。）及びその他の関連法令に加え、このプライバシーポリシー（以下「本ポリシー」といいます。）を遵守致します。

2. 個人情報の取得について

(1)本投資法人の取得する個人情報は、主に本投資法人の発行する有価証券の保有者の方の個人情報です。このほか、本投資法人は、本投資法人の発行する有価証券の購入を検討される方、本投資法人の運用資産の借主様、及びその他の本投資法人の取引先等に関連して個人情報を取得する場合があります。

(2)本投資法人は、以下に特定する利用目的の達成に必要な範囲で、適正かつ適法な手段により、お客様の個人情報を取得致します。

3. 利用目的

(1)本投資法人の個人情報の利用目的は次のとおりとします。

①投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、以下「投信法」といいます。）及び商法（明治32年法律第48号）に基づく本投資法人の発行する有価証券の保有者の方の権利の行使及び本投資法人の義務の履行のため

②本投資法人とその構成員たる投資主様の関係を円滑にするための方策を実施するため

③投信法に基づく投資主名簿の作成、投信法、商法その他関連法令に基づく各種報告書等の作成及び提出並びに投資主様のデータの作成等、投資主様の情報を管理するため

④本投資法人の発行する有価証券の購入を検討される方及びその他の方からのお問合せ又は資料のご請求等に対する対応並びにそうした方へのご連絡のため

⑤投資法人債の発行及び投資口の追加発行のため

⑥本投資法人の運用資産の取得、取得に先立つ調査及び取得の検討、並びに売却先の募集等のため

⑦本投資法人の運用資産の賃貸業務の実施及び賃貸状況の把握、並びにこれに関するデータの集積、統計及び分析のため

⑧登記手続のため

⑨その他、本投資法人の業務を適切かつ円滑に遂行するため

⑩前各号に掲げる利用目的の達成のために第三者に対して個人情報を提供するため

(2)本投資法人は、法令に定める場合を除き、その利用目的の達成に必要な範囲を越えた個人情報の利用を行いません。

4. 個人情報の第三者提供について

本投資法人は、法令に定める場合を除き、あらかじめご本人の同意を得ることなく個人情報を第三者に提供致しません。

5. 安全管理措置について

本投資法人は、個人情報の紛失、改ざん及び漏えい等の防止のため、適切な安全管理措置を実施致します。

6. 開示等の求めに関する手続

ご本人からの法第24条第2項、第25条第1項、第26条第1項、並びに第27条第1項及び第2項に基づく本投資法人の保有個人データに係る開示、訂正、利用又は第三者提供の停止（以下「開示等」といいます。）のお求めに関する手続は次のとおりとします。

(1)開示等のお求めの申出先は、資産運用会社とします。

名称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

住所：東京都港区西麻布一丁目2番7号

電話：03 - 5772 - 8551

営業時間：平日午前9時～午後5時

但し、投資主名簿記載内容に関するお問い合わせ先は、下記とします。

名称：中央三井信託銀行株式会社 証券代行部

住所：東京都杉並区和泉二丁目8番4号

電話：03 - 3323 - 7111（代表）

営業時間：平日午前9時～午後5時

(2)開示等のお求めの申出は、本投資法人所定の申請書に、申出者本人を確認するための書類（印鑑登録証明書・運転免許証・戸籍抄本・住民票・国民健康保険等の被保険者証・国民年金手帳・パスポート等の原本又は写し）を添えて、ご郵送又はご来社によりお申し出下さい。

なお、代理人による申出の場合は、委任状（法定代理人の場合は、それを証する書面）も併せてご提出下さい。

(3)開示等の求めに対しては、遅滞なく調査等を行い、原則として郵送にて回答致します。代理人によるご依頼の場合であっても、ご本人に直接回答することがございます。

7. 質問又は苦情の窓口

本投資法人の個人情報の取扱いに関する質問又は苦情処理窓口は次のとおりとします。

名称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

住所：東京都港区西麻布一丁目2番7号

電話：03 - 5772 - 8551

営業時間：平日午前9時～午後5時

本投資法人は、個人情報の取扱いに関する苦情を受けたときは、資産運用会社及び名義書換事務受託者と協力して、合理的な期間内に適切かつ迅速に対応致します。

8. 本ポリシーは更新する場合があります。最終更新日をご確認下さい。

以 上

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

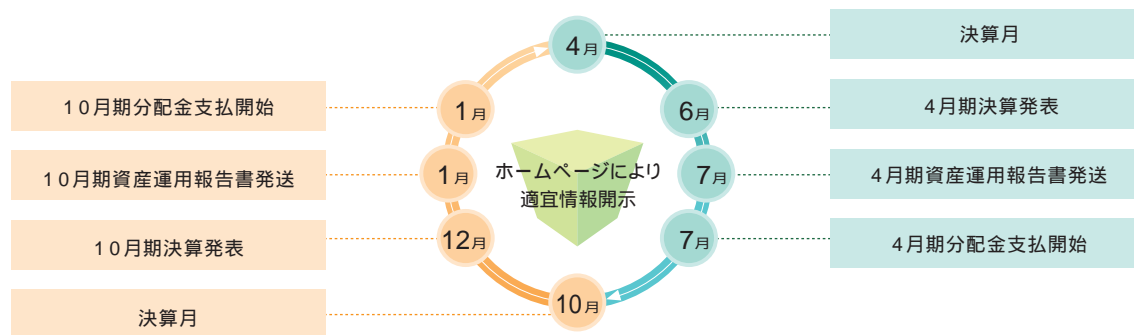
「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

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