

Office
R& Residence



プレミア投資法人

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

第6期 資産運用報告書

自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日

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



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
・トピックス	5
・第6期取得物件の概要	6
・ポートフォリオの状況	9
・第5期末保有物件の概要	11
・成長ストーリー	18
・投資法人の特徴	19
・投資法人の仕組み	19
・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

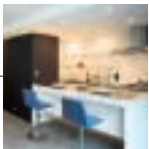
・損益計算書	38
--------	----

・金銭の分配に係る計算書

・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)

・投資主インフォメーション	46
---------------	----



Saitama

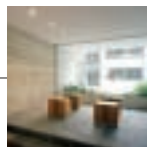
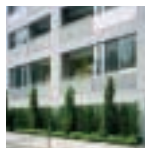
Chiba

Office

Tokyo

Residence

Kanagawa



ご挨拶

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

さて、本投資法人は、第6期(自:平成17年5月1日 至:平成17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。

当期の営業実績は、営業収益3,737百万円(前期比+367百万円)、経常利益1,483百万円(同+252百万円)、当期純利益1,481百万円(同+252百万円)となり、分配金は、投資口1口当たり14,614円(同-876円)とさせて頂きました。

当期は、平成17年5月に行いました投資口の追加発行等により、新規にオフィスビル1物件とレジデンス5物件を取得しております。また、株式会社格付投資情報センター及びムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの2格付機関から、それぞれ「A」、及び「A3」の発行体格付けと債券格付けを取得し、本投資法人で初となる投資法人債を発行しております。

このような運用の結果、当期に取得した6物件を含む取得済31物件の取得価格の総額は約913億円となり、現預金等を含めた当期末における総資産は約982億円に至りました。また、財務構成は、純資産比率が53.9%となり前期比9.7%上昇しております。

今後につきまして中長期的な観点から、優良資産の着実な積上げと保有資産の堅実な運用を図ってまいりますと存じますので、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6期の運用の経過と今後の見通し等につきまして、ご報告させていただきます。

当期のプレミア投資法人を取り巻く運用環境は、日本経済全般に回復の兆しが顕著となり、オフィスビルを中心として賃貸借の需給動向が改善してきた一方で、金融マーケットでは長期金利が強含みで推移してまいりました。このような環境のもと、同投資法人は新たな資産の取得等を目的として平成17年5月に投資口の一般募集による追加発行(22,000口)を行い、約144億円を調達して積極的な資産規模の成長を図りました。また、財務面では信用力の一段の向上による調達手法の多様化と調達コストの削減を図るべく発行体格付けを取得し、平成17年9月には既存ローンのリファイナンス資金として、債券格付けを取得した固定金利による投資法人債250億円を発行しました。

これらの一連の活動の結果、ポートフォリオの規模、資産のクオリティー及び財務内容において一段のステージアップを図れたものと自負しております。

第7期も各種不動産ファンドや不動産投資法人間での良質な物件を巡る取得競争の厳しさは続くものと予想されますが、引き続き保有資産のクオリティーの維持、向上を図りながら、中長期にわたり安定した運用に資する優良な新規物件の取得に努めることで投資口の価値の極大化を心掛けてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

プレミア・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



左:執行役員 松澤 宏 右:代表取締役社長 安武 文宏

決算ハイライト

運用状況

	第5期 (平成17年4月期)	第6期 (平成17年10月期)
営業収益	3,369百万円	3,737百万円
営業利益	1,514百万円	1,782百万円
経常利益	1,230百万円	1,483百万円
当期純利益	1,229百万円	1,481百万円

分配状況

	第5期 (平成17年4月期)	第6期 (平成17年10月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	15,490円	14,614円
分配金総額	1,229百万円	1,481百万円
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	100.0%	99.9%
純資産配当率	3.2%	3.3%

(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5期 (平成17年4月期)	第6期 (平成17年10月期)
総資産額	86,643百万円	98,215百万円
純資産額	38,283百万円	52,916百万円
純資産比率	44.2%	53.9%
1口当たり純資産額	482,162円	521,861円

(注)期末発行済投資口数 第5期79,400口 第6期101,400口

トピックス

■ 第6期中の主なイベント

5月	31日	新投資口追加発行		8月	11日	債券格付取得 R&I: A アウトルック(格付けの方向性): 安定的 ムーディーズ: A3 アウトルック(格付けの見通し): 安定的
6月	1日	櫻岳ビル、Walk赤坂、プレミアグランデ馬込取得 		9月	8日	無担保投資法人債 (第1回債、第2回債)発行
	21日	第5期決算発表			20日	プレミアステージ内神田取得 
7月	14日	発行体格付け取得 R&I: A アウトルック(格付けの方向性): 安定的 ムーディーズ: A3 アウトルック(格付けの見通し): 安定的		10月	28日	六番町ビル土地交換
	15日	プレミアブラン代々木公園取得 				
	21日	プレミアステージ市ヶ谷河田町取得 				

	資産規模 (取得価格)	LTV ¹	資金調達タイプ	借入期間	金利設定	担保設定
第5期末	80,387百万円 (25棟)	54.1%	借入金 100.0%	短期 32.7% 長期 ² 67.3%	固定 33.6% 変動 66.4%	有担保 100.0%
第6期末	91,299百万円 (31棟)	44.0%	借入金 38.1% 投資法人債 61.9%	長期 ² 100.0%	固定 88.4% 変動 11.6%	無担保 100.0%

1 LTV = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100として計算しています。
2 各借入日において、返済までの期間が1年超の有利子負債を表しています。

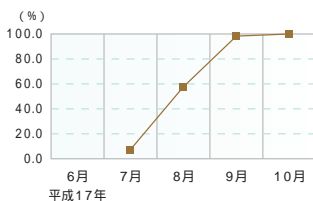
第6期取得物件の概要

D14 RESIDENCE
 R Residence
 プレミアプラン代々木公園
 Premier Blanc Yoyogikouen
 都心5区

物件概要

所在地 渋谷区富ヶ谷1-46-7
 敷地面積 598.32㎡
 延床面積 3,086.04㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付11階建
 総戸数 60戸
 建築時期 平成17年6月

第6期	
当期稼働日数	109日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	50
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)	8

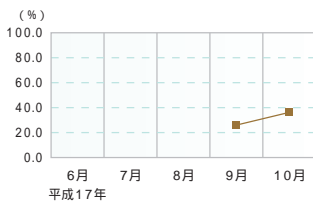
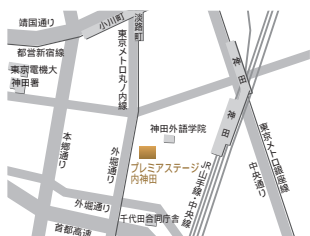


D15 RESIDENCE
 R Residence
 プレミアステージ内神田
 Premier Stage Uchikanda
 都心5区

物件概要

所在地 千代田区内神田2-10-7
 敷地面積 524.33㎡
 延床面積 2,458.84㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 10階建
 総戸数 43戸・店舗2区画
 建築時期 平成17年8月

第6期	
当期稼働日数	42日
期末稼働率	36.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	9
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)	1

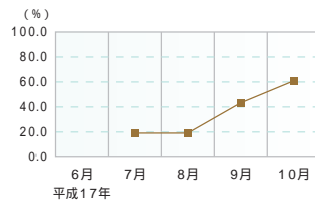


D16 RESIDENCE
 R Residence
 プレミアステージ市ヶ谷河田町
 Premier Stage Ichigayakawadacho
 都心5区

物件概要

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

第6期	
当期稼働日数	103日
期末稼働率	60.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	16
不動産賃貸事業費用(百万円)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	0

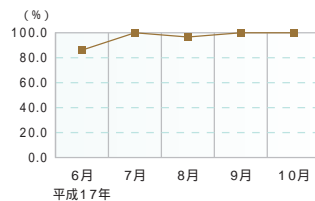


D17 RESIDENCE
 R Residence
 Walk赤坂
 Walk Akasaka
 都心5区

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

第6期	
当期稼働日数	153日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	52
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)	27



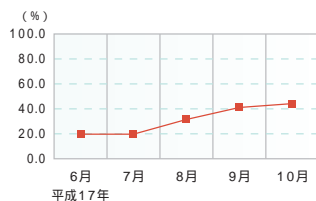
第6期取得物件の概要

E3 RESIDENCE
R 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

第6期	
当期稼働日数	153日
期末稼働率	44.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	11
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	6

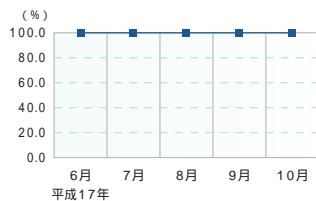


A7 OFFICE
O Office
櫻岳ビル
 Ougaku Building
 都心5区

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

第6期	
当期稼働日数	153日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	58
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)	38



ポートフォリオの状況

投資対象地域

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

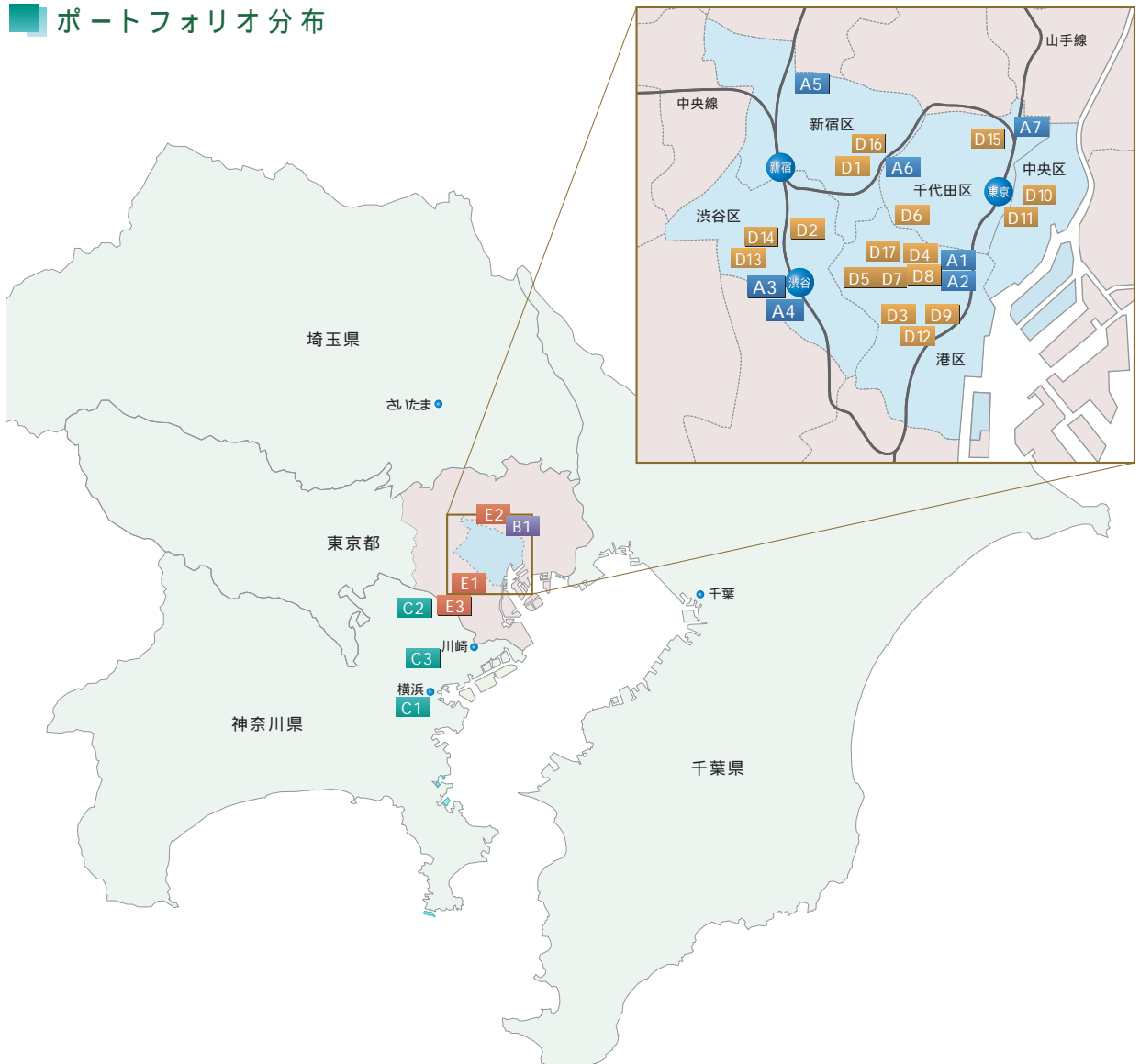
東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区

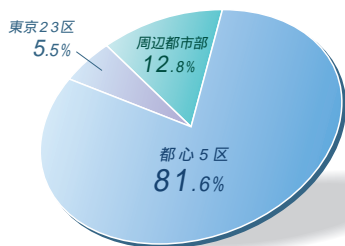
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市等)、埼玉県(さいたま市等)、千葉県(千葉市等)の1都3県

ポートフォリオ分布

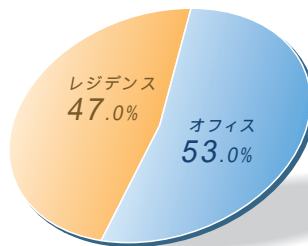


は第6期中に取得した物件を表します。

地域別投資比率



用途別投資比率



ポートフォリオ一覧

【第6期(平成17年10月31日現在)保有物件】

用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)	
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	6.9	
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	7.7	
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.9	
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	5.9	
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	5.6	
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	8.6	
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	2.0	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.6	
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	3.9	
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,556	7.2	
		C3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	1.7	
	小計					48,385	53.0
	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	5.7
D2			パークアクセス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	2.9	
D3			サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.3	
D4			キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.5	
D5			キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.2	
D6			ビューロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.0	
D7			ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	5.6	
D8			六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	5.1	
D9			ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.4	
D10			プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	2.7	
D11			ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	1.0	
D12			プレミアステージ三田慶大前	港区芝5-14-10	1,580	1.7	
D13			プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷2-2-6	1,662	1.8	
D14			プレミアブラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷1-4-6-7	2,330	2.6	
D15		プレミアステージ内神田	千代田区内神田2-10-7	1,723	1.9		
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町9-4	1,460	1.6		
D17		Walk赤坂	港区赤坂6-12-4	2,043	2.2		
東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.2		
	E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.1		
	E3	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込1-18-18	1,560	1.7		
小計					42,914	47.0	
合計					91,299	100.0	

(注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

(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。また、小数点第2位を四捨五入しております。

第5期末保有物件の概要



D1

パークアクセス四谷ステージ



物件概要

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

第6期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	97.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	172
不動産賃貸事業費用(百万円)	73
不動産賃貸事業損益(百万円)	98



D2

パークアクセス明治神宮前



物件概要

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

第6期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	68
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)	49



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6期

当期稼働日数	184日
期末稼働率	92.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	25
不動産賃貸事業損益(百万円)	12



第5期末保有物件の概要

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6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.8%
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6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	18



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6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



D7 ホームウッドビル



物件概要

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

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	90.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	142
不動産賃貸事業費用(百万円)	89
不動産賃貸事業損益(百万円)	52



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6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	94.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	162
不動産賃貸事業費用(百万円)	62
不動産賃貸事業損益(百万円)	99



D9 ビーサイト芝公園



物件概要

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

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	74
不動産賃貸事業費用(百万円)	18
不動産賃貸事業損益(百万円)	55



D10 プレミアステージ日本橋茅場町



物件概要

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

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	92
不動産賃貸事業費用(百万円)	39
不動産賃貸事業損益(百万円)	53



D11 ラング・タワー京橋



物件概要

所在地 中央区京橋2-6-5
敷地面積 257.46㎡
延床面積 1,714.42㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建
総戸数 52戸、店舗2区画
建築時期 平成15年2月

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	91.6%
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



D12 プレミアステージ三田慶大前



物件概要

所在地 港区芝5-14-10
敷地面積 286.67㎡
延床面積 1,748.20㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付10階建
総戸数 48戸、店舗2区画
建築時期 平成16年11月

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	96.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	49
不動産賃貸事業費用(百万円)	20
不動産賃貸事業損益(百万円)	28



D13 プレミアロッソ



物件概要

所在地 渋谷区富ヶ谷2-2-6
敷地面積 495.80㎡
延床面積 2,487.72㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
13階建
総戸数 44戸
建築時期 平成16年11月

第6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	98.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	54
不動産賃貸事業費用(百万円)	17
不動産賃貸事業損益(百万円)	36



第5期末保有物件の概要

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6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



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6期	
当期稼働日数	184日
期末稼働率	93.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	33
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)	23





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6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)	241
不動産賃貸事業費用(百万円)	89
不動産賃貸事業損益(百万円)	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6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)	275
不動産賃貸事業費用(百万円)	102
不動産賃貸事業損益(百万円)	172



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6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)	95
不動産賃貸事業費用(百万円)	43
不動産賃貸事業損益(百万円)	51



第5期末保有物件の概要

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6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)	257
不動産賃貸事業費用(百万円)	94
不動産賃貸事業損益(百万円)	163



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6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)	234
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)	90



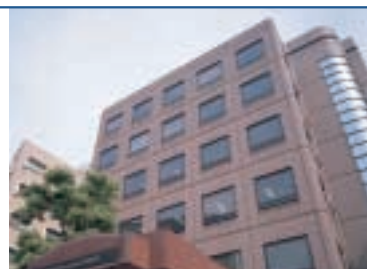
A6 六番町ビル



物件概要

所在地	千代田区六番町6-28
敷地面積	2,036.66㎡
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6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)	217



(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す。

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6期
当期稼働日数	184日
期末稼働率	88.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	56
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)	23



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6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)	202
不動産賃貸事業費用(百万円)	73
不動産賃貸事業損益(百万円)	128



C2 かながわサイエンスパークR&D棟



周辺都市部

物件概要

		第6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	88.7%
延床面積	83,500.67㎡(持分27%) ^(注2)	不動産賃貸事業収益(百万円)	506
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)	314
	地下1階付12階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	191
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かかる敷地権割合(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かかる共有持分割合を示します。

C3 NARA BUILDING



周辺都市部

物件概要

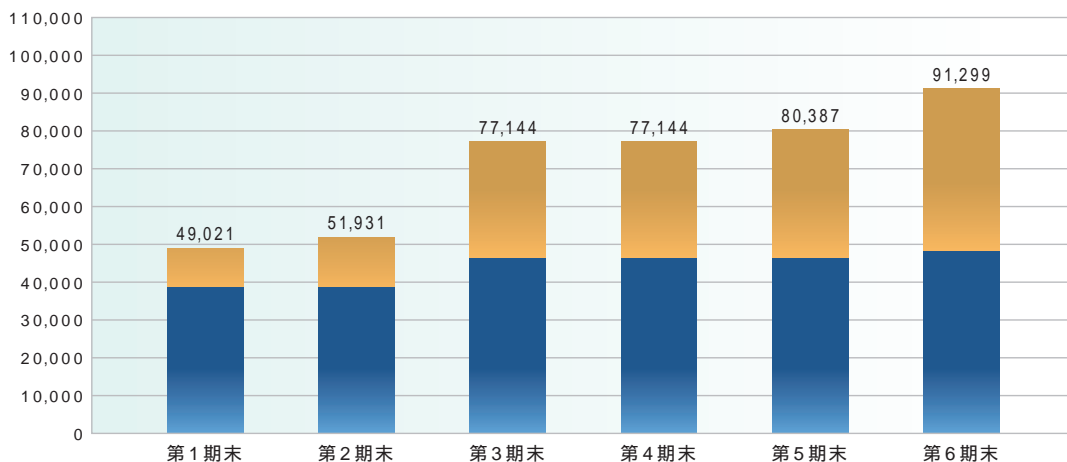
		第6期	
所在地	横浜市港北区新横浜2-2-8	当期稼働日数	184日
敷地面積	700.59㎡	期末稼働率	100.0%
延床面積	5,356.99㎡	不動産賃貸事業収益(百万円)	105
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業費用(百万円)	55
	地下1階付11階建	不動産賃貸事業損益(百万円)	50
建築時期	平成4年3月		



成長ヒストリー

外部成長

取得価格合計(百万円)

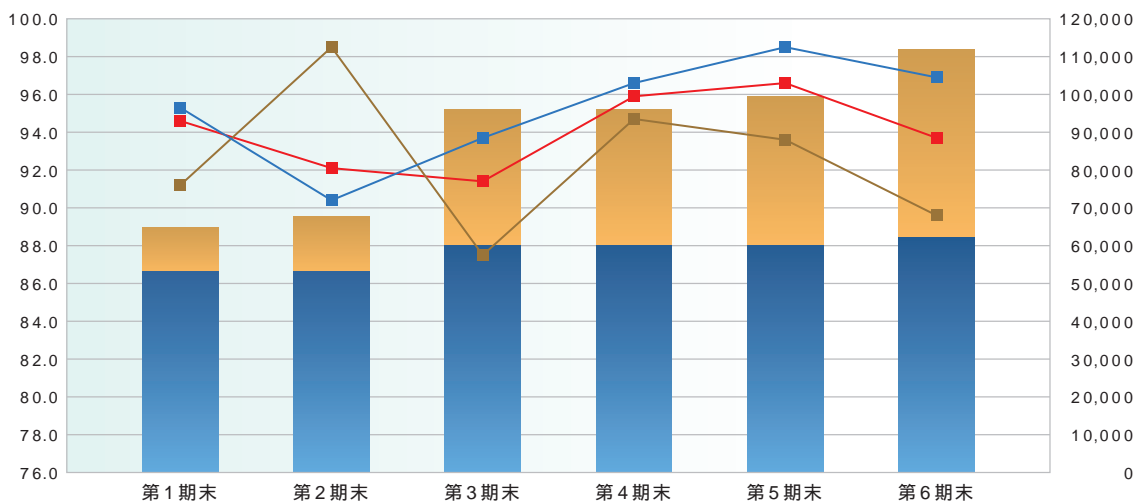


	第1期末 (平成15年4月30日現在)	第2期末 (平成15年10月31日現在)	第3期末 (平成16年4月30日現在)	第4期末 (平成16年10月31日現在)	第5期末 (平成17年4月30日現在)	第6期末 (平成17年10月31日現在)
取得価格						
オフィス	38,729	38,729	46,589	46,589	46,589	48,385
レジデンス	10,292	13,202	30,555	30,555	33,798	42,914
合計	49,021	51,931	77,144	77,144	80,387	91,299

内部成長

稼働率(%)

賃貸可能面積(m²)



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

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。

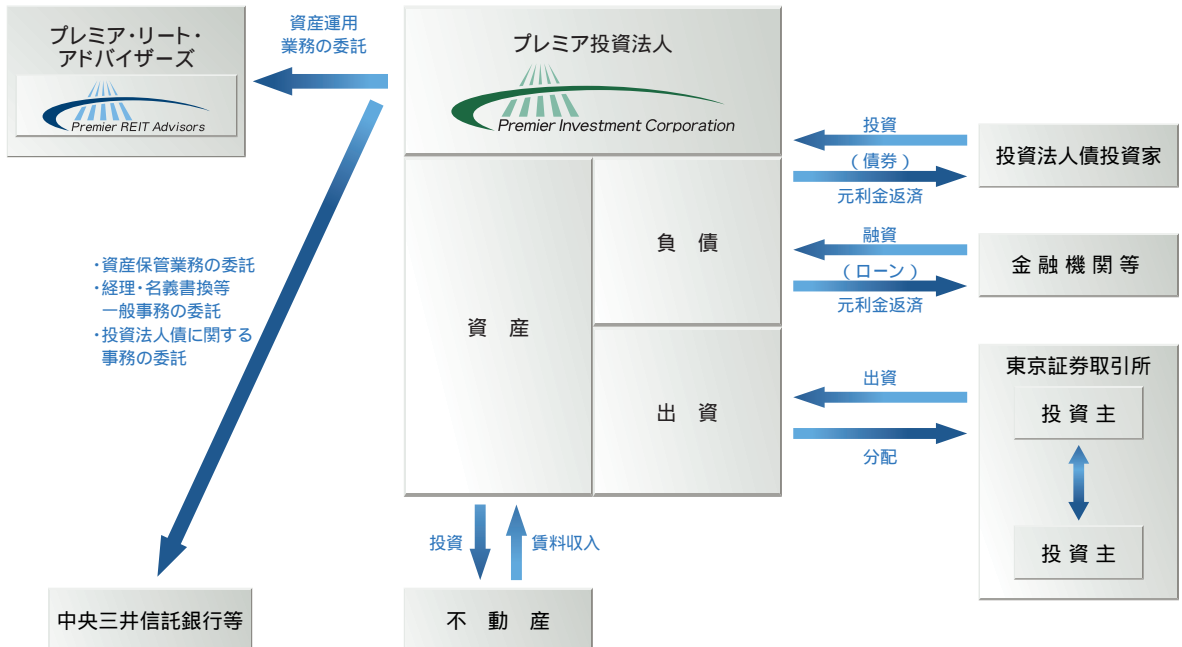
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行株式会社等との間で140億円を上限とする極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス(資金調達)を実行できる態勢を整えています。また、将来的には安定的な投資口の追加発行等も視野に入れ、ローン・トゥ・バリュ(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



(注)上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

名称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 資本の額：300百万円(平成17年3月31日現在)
 事業内容：投資法人資産運用業

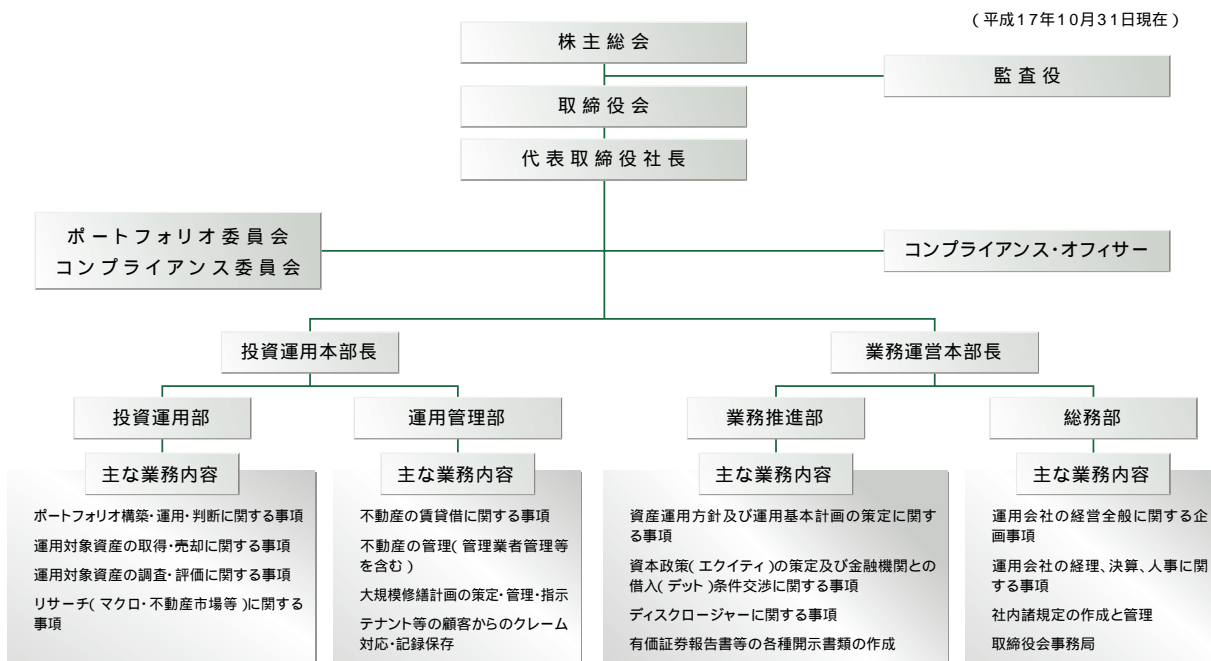
株主構成

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	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
その他		2,694株	44.9%
合計		6,000株	100.0%

沿革

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

資産運用会社の組織



資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況の推移

期		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間		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	自平成17年5月1日 至平成17年10月31日
営業成績						
営業収益	千円	2,398,351	2,816,120	3,252,023	3,369,787	3,737,059
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(2,398,351)	(2,816,120)	(3,252,023)	(3,369,787)	(3,618,643)
営業費用	千円	1,318,062	1,606,595	1,783,004	1,854,918	1,954,947
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(1,126,685)	(1,350,480)	(1,521,592)	(1,587,914)	(1,653,189)
営業利益	千円	1,080,289	1,209,524	1,469,019	1,514,869	1,782,112
経常利益	千円	886,578	969,856	1,200,363	1,230,871	1,483,155
当期純利益 (a)	千円	885,586	968,839	1,199,354	1,229,874	1,481,934
財産等の状況（期末日現在）						
総資産額 (b)	千円	57,232,321	84,340,099	84,619,219	86,643,979	98,215,497
有利子負債額	千円	25,600,000	41,800,000	41,800,000	43,700,000	40,400,000
純資産額 (c)	千円	28,272,821	38,022,626	38,253,142	38,283,679	52,916,800
出資総額	千円	27,387,200	37,053,760	37,053,760	37,053,760	51,434,852
分配の状況						
分配総額 (d)	千円	885,594	968,838	1,199,337	1,229,906	1,481,859
配当性向 (注1)(d)(a)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
1口当たり情報						
発行済投資口数 (e)	口	59,400	79,400	79,400	79,400	101,400
1口当たり純資産額 (c)(e)	円	475,973	478,874	481,777	482,162	521,861
1口当たり分配金額 (d)(e)	円	14,909	12,202	15,105	15,490	14,614
（うち1口当たり利益分配金）	円	(14,909)	(12,202)	(15,105)	(15,490)	(14,614)
（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)	%	1.6 (3.1)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.6 (3.2)
純資産利益率 (注3)	%	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)	3.2 (6.5)	3.3 (6.4)
純資産比率 (c)(b)	%	49.4	45.1	45.2	44.2	53.9
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	千円	1,658,191	1,977,310	2,285,251	2,359,246	2,605,374

(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

(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

なお、上記(注2)(注3)ともに、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、第6期は同184日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しております。

(注4) 賃貸NOI：(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費(賃貸物件にかかる減価償却費に限ります)

2 当期の資産の運用の経過

A. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、プレミア・リート・アドバイザー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日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成17年10月31日現在の出資総額は、51,434百万円となっております。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏(注)に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中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5期まで5回の利益分配を行ってまいりました。

(注)東京経済圏とは、本書において、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。以下同じです。

- ・都心5区：いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心3区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。
- ・東京23区：都心5区を除いた東京都特別区を指します。
- ・周辺都市部：東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を指します。

B. 投資環境と運用実績

a. 当期における日本経済は、原油価格の高騰が続きましたものの、企業業績の改善が顕著になるとともに個人消費も回復の兆しを見せるなど、景気全般が緩やかな回復基調を探る展開となりました。

b. 不動産市場に関しては、国土交通省が平成17年9月21日に発表した平成17年7月1日時点の基準地動向によりますと、商業地について、東京都区部及び東京都とも平成2年以來15年ぶりに全体で上昇に転じた他、大阪市や名古屋市の一定の地域でも上昇地点が増加するなど、東京都区部においては下げ止まりの傾向が明らかになり、この傾向は、東京都区部に近接する地域にも広がりを見せ始めているとともに、大阪圏(近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいいます。)名古屋圏(中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域の一部の地域をいいます。)の一部にも現れてきていることが確認されました。堅調なオフィス需要や収益型不動産市場への投資の活発化等がその背景にあるものと考えられます。

本投資法人は東京経済圏における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、各分野の市場環境は以下のとおりです。
<オフィスビル>

東京経済圏におけるオフィスビルは、企業業績の改善を背景とした増床需要を背景に中型以上の物件で空室率の低下傾向が続いています。一方、不動産売買市場においては、不動産投資法人の新規上場や投資口の追加発行が相次ぐなど、低金利政策の継続やペイオフ全面解禁を背景に運用先を求める投資マネーの流入が勢いを増しており、強い賃貸需要が見込める中型以上のオフィスビルでは投資目的の買い手間における取得競争が一層激しさを増し、取得困難な状況が続いています。

<レジデンス>

当期は、レジデンスを投資対象とする不動産投資法人の新規上場が相次ぐなど、以前にも増して取得環境が激しさを増しています。立地条件に優れ、築年数の浅い物件には投資需要が集中し、東京経済圏における売買価格が上昇を続けています。

c. このような投資環境にありながらも本投資法人は、前期に引き続き運用会社のスポンサーを積極的に活用するとともに設立以来育んできた幅広いネットワークを駆使した情報収集を推進し、優良物件を慎重に選定しつつ取得交渉や入札参加に努めてまいりました。その結果、当期はオフィスビル1棟(平成17年6月1日取得の櫻岳ビル(取得価格1,796百万円))並びにレジデンス5棟(平成17年6月1日取得のWalk赤坂(取得価格2,043百万円)、プレミアグランデ馬込(取得価格1,560百万円)、同年7月15日取得のプレミアブラン代々木公園(取得価格2,330百万円)、同年7月21日取得のプレミアステージ市ヶ谷河田町(取得価格1,460百万円)、同年9月20日取得のプレミアステージ内神田(取得価格1,723百万円))の取得を実現いたしました。また、保有しているオフィスビルである六番町ビルの一部敷地につき、隣接地と土地の交換(敷地の一部売却と土地の取得)を平成17年10月28日に実施したことにより118百万円の土地売却益を実現しています。

こうした活動の結果、平成17年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル11棟、レジデンス20棟、取得価格の総額91,299百万円、総賃貸可能面積111,759.95㎡、テナント数810となりました。また、用途別の投資金額における比率は、平成17年10月31日現在でオフィスビル53.0%、レジデンス47.0%となっております。

d. なお、平成17年10月31日現在、オフィスビルの稼働率は96.9%(前期末比-1.6%)、レジデンスの稼働率は89.6%(同-4.0%)となっております。

C. 資金調達の概要

a. 調達内容

平成17年5月31日に投資口22,000口の追加発行を行い、総額約14,381百万円の資金を調達いたしました。調達資金は新規資産の取得(注1)及び短期借入金(注2)の一部返済(4,500百万円)等に充当しております。また、平成17年9月9日に返済期限を迎えた借入金29,800百万円(注3)のリファイナンスのため、投資法人債25,000百万円及びタームローン6,000百万円(注4)による資金調達を実施しております。

(注1) 櫻岳ビル、Walk赤坂、プレミアグランデ馬込、プレミアブラン代々木公園及びプレミアステージ市ヶ谷河田町の取得資金です。

(注2) 平成17年3月25日に借入を行った短期借入金11,500百万円です。

(注3) 平成14年9月11日に借入を行った長期借入金20,000百万円、平成16年11月30日に借入を行った短期借入金1,500百万円、平成17年1月14日に借入を行った短期借入金1,300百万円及び平成17年3月25日に11,500百万円の借入を行い平成17年6月1日に上記追加発行による調達資金により4,500百万円を返済した短期借入金残額7,000百万円の合計額です。

(注4) 平成17年9月9日、期間3年のタームローン第001号を中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行及び株式会社りそな銀行の5行より借り入れ、借入金の返済及びプレミアステージ内神田取得資金の一部に充当しました。当該借入は、無担保、固定金利、期日一括返済の条件です。

b. 投資法人債の発行と格付けの取得

本投資法人は、平成17年7月15日に投資法人債の発行登録書を提出して700億円の発行枠を設定し、平成17年9月8日に投資法人債を公募により発行いたしました。これは経済環境の好転に伴う長期金利上昇に備え、固定金利での調達比率を高めること及び、調達方法の多様化を進め財務の柔軟性を高めることを企図したものです。この結果、平成17年10月31日現在の有利子負債総額40,400百万円（借入金15,400百万円、投資法人債25,000百万円）のうち、変動金利建ての有利子負債が占める割合は11.6%となり前期末の66.4%から大幅な低下をみるとともに、借入による調達比率についても前期末の100.0%から38.1%に低下しました。なお、発行登録書の概要及び当期に発行した投資法人債の概要は以下のとおりです。

< 発行登録書の概要 >

(1)発行予定額	700億円（但し、発行予定額の範囲内で分割発行が可能）
(2)発行登録書提出日	平成17年7月15日
(3)発行予定期間	平成17年7月23日から平成19年7月22日まで
(4)資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定義される意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

< 当期に発行した投資法人債の概要 >

名称	第1回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）	第2回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行年月日	平成17年9月8日	平成17年9月8日
発行形態	一般募集	一般募集
発行総額	150億円	100億円
発行年限	5年	7年
利率	年0.94%（固定）	年1.41%（固定）
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

また、本投資法人は平成17年7月14日及び平成17年8月11日に株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）とムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「ムーディーズ」といいます。）よりそれぞれ下表記載の発行体格付け及び債券の格付けを取得しております。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け （格付けの方向性または見通し）	債券の格付け （第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債）
R&I	A（安定的）	A
ムーディーズ	A3（安定的）	A3

c. 借入条件の変更

本投資法人は、平成17年9月7日に既存ローン契約のシリーズ2タームローン契約（注1）及び、コミットメント・ライン設定契約（注2）について変更契約を締結し、同年9月9日付で担保条件を有担保（担保目的たる不動産信託受益権に対する質権）から無担保（質権の解除）に変更いたしました。この結果、平成17年10月31日現在、有利子負債40,400百万円全額について無担保です。

（注1）平成15年11月18日に中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社UFJ銀行及び株式会社あおぞら銀行との間で締結した借入金額9,400百万円、返済期限平成20年11月18日の借入金です。

（注2）平成16年6月30日に株式会社あおぞら銀行との間で締結したコミットメント・ライン設定契約に定める条件に、平成17年6月30日に同行との間で締結した変更契約により一定の変更を加えた上でコミットメント・ライン設定期間を延長したもの（設定額1,000百万円、設定期限平成18年6月30日）です。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,737百万円、営業利益1,782百万円、経常利益1,483百万円、当期純利益は1,481百万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14,614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	グリーンシュー・オプションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)

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

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

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

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

(注5) 1口当たり発行価格677,180円（引受価額653,686円）にて、物件の取得資金等の調達及び借入金の一部返済を目的として公募により新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成15年10月	平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月
最高	551,000円	635,000円	732,000円	745,000円	732,000円
最低	500,000円	505,000円	574,000円	667,000円	671,000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14,614円といたしました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	（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）	（自平成17年5月1日 至平成17年10月31日）
当期純利益総額	885,586千円	968,839千円	1,199,354千円	1,229,874千円	1,481,934千円
利益留保額	26千円	27千円	45千円	13千円	89千円
金銭の分配金総額 （一口当たり分配金）	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）	1,481,859千円 （14,614円）
うち利益分配金総額 （一口当たり利益分配金）	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）	1,481,859千円 （14,614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

当面の日本経済は、原油価格の高騰といった不安要因があるものの、好調な企業収益や設備投資の増額に加え、雇用賃金の回復が消費支出の増加に波及する好循環も見られ出しましたことから、回復基調はより鮮明になっていくものと思われます。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィス需要の改善傾向が当面続く一方、レジデンスについても、産業集中による東京経済圏における人口増加は今後も見込めることから、賃貸住宅需要は高水準で推移するものと思われます。

A. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については概ね6対4を目標として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。ただし、東京経済圏における現況の取得環境は、オフィスビル、レジデンスともに厳しさを増しているものの、新規物件の供給が一段落しているオフィスビルに比べ、レジデンスにおいては安定的な新規物件の供給が確保されています。このような認識の下、当面の新規取得を進めていく過程で短期的にレジデンスへの投資比率が高まることがあります。

B. 新規物件取得（外部成長）について

- 資産規模の拡大に偏重することなく、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件を厳選した投資に努めます。
- 安定した1口当たり分配金の実現につながる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーである三井トラストフィナンシャルグループやケン・コーポレーショングループ等の有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育ててきた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物

件の取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

- c. 物件取得競争が厳しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工、引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該運用資産を取得するメリットと一定期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討しつつ開発案件へも取り組んでいきます。

C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させてまいります。具体的には以下の運用方針で運用資産の中長期的な収益極大化に努めてまいります。

- a. テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナント確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
b. 賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、個別物件の市場特性やグレードに応じ、そのポテンシャルを極大化する積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
c. 物件のハード管理面では、管理グレードの適正化を基本方針とし、管理コストの削減を考慮しつつ、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、保有物件のクオリティーの維持、向上に努めます。

D. 資金調達について

機動的な短期資金と安定的な長期資金をバランスよく組合わせて調達していきます。長期資金については、(1) 調達手段の多様化、(2) 返済・償還時期の分散及び(3) 金融・経済環境の動向に応じた変動/固定金利の選択などに考慮した調達に努めます。

E. その他の参考情報

a. 吹付けアスベスト材（石綿）の調査について

本投資法人は、平成17年10月末現在で保有する31物件のうち、図面及び現地調査の結果、吹付け材等の使用が確認された以下の8物件について、吹付けアスベスト材等（労働安全衛生法第55条本文の規定により使用等が禁止される、石綿を含有する石綿セメント円筒及び住宅屋根用化粧スレートで、その含有する石綿の重量がそれぞれ当該石綿セメント円筒及び住宅屋根用化粧スレートの重量の1%を超えるものをいいます。以下同じです。）の使用状況を調査しましたが、当該8物件の全てについて、その使用は認められませんでしたのでご報告します。

物件名	建物構造 / 階数	建築時期	エンジニアングレポート記載事項	現地調査	対応方法	結果(注1)
ランディック新橋ビル	S・SRC/9階	1982年6月	9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される断熱材を使用(注2)	2階以上の梁、柱、EV機械室及び立体駐車場全面等に吹付け材を確認	サンプリング分析(注3)	
KN渋谷3	SRC/地下1階・4階	1993年2月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析(注3)	
高田馬場センタービル	S・RC/地下1階・12階	1992年5月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は柱、梁に耐火被覆吹付けあり	サンプリング分析(注3)	
六番町ビル	S・SRC/地下1階・7階	1987年4月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析(注3)	(注4)
IPB御茶ノ水ビル	S・RC/地下1階・9階	1992年3月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は柱、梁に耐火被覆吹付けあり	サンプリング分析(注3)	
日総第3ビル	SRC/地下1階・8階	1986年4月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は駐車場天井に吹付け材あり	サンプリング分析(注3)	
かながわサイエンスパークR&D棟	SRC/地下1階・12階	1989年7月	吹付けアスベスト材等については記載なし	現地は柱、梁に耐火被覆吹付けあり	サンプリング分析(注3)	
NARA BUILDING II	S・SRC/地下1階・8階	1992年3月	記載なし	設計図上セラ耐火等の使用指示。現地は柱、梁等に吹付け材を使用	サンプリング分析(注3)	

(注1) 分析結果の「 」は吹付けアスベスト材等が使用されていないことを表します。

(注2) 清水建設株式会社に実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアングレポートによれば、9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される吹付け断熱材が使用されており、外観上損傷が認められないことから現状のまま使用して差し支えないものの、建物の改修工事あるいは解体工事の際には、アスベストが大気中に飛散しないように取り扱わなければならないとされておりますが、今回行ったサンプリング分析調査の結果、吹付けアスベスト材は使用されていないことを確認しております。

(注3) サンプリング分析は、X線回折法又は分散染色法によって行っています。

(注4) 六番町ビルについては天井内鉄骨梁部に使用されている吹付け材から、当該吹付け材の重量の0.8%のクリソタイル（石綿）が検出されましたが、労働安全衛生法第55条本文の規定により使用等が禁止される吹付けアスベスト材等に該当しません。

b. 千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽装に関する問題について

千葉県の姉齒建築設計事務所が構造計算書を偽装したとされる問題に関し、本投資法人は平成17年10月末現在で保有する全物件（レジデンス20物件及びオフィス11物件）について、その構造計算を行った設計事務所姉齒建築設計事務所が含まれていないかどうかについての独自調査を行い、当該全物件の構造計算を行った設計事務所、同建築設計事務所が含まれていないことを確認しております。本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスにおいて株式会社竹中工務店に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っております。当該調査においては、設計図書（建築一般図、構造図、構造計算書など）に基づいた定性的な判断と、独自の診断手法を用いた定量的な分析により建物の耐震性能評価が行われ、地盤条件等も含めた総合的な判断から地震による建物の予想最大損失率（PML値）が算定されております。平成17年10月末現在で本投資法人が保有する31物件及びポートフォリオ全体のPML値につきましては、後記46ページに記載した「地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		(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)	(平成17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	2,000,000口
発行済投資口の総数		59,400口	79,400口	79,400口	79,400口	101,400口
投資主数		10,829人	12,484人	11,440人	10,750人	12,346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。

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	6,714	6.62
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番4号	3,454	3.40
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	3,343	3.29
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	3,283	3.23
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	2.92
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	2,960	2.91
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	2,347	2.31
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,294	2.26
エスアイエス セガ インターセトル エージー	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	1,960	1.93
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,851	1.82
合計		31,176	30.74

(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者

当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	第5期(平成17年4月30日現在)		第6期(平成17年10月31日現在)	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
信託不動産(注1)	都心5区	オフィス	33,545	38.7	35,491	36.1
		レジデンス	32,146	37.1	39,692	40.4
	東京23区	オフィス	1,416	1.6	1,404	1.4
		レジデンス	2,080	2.4	3,642	3.7
	周辺都市部	オフィス	11,123	12.8	10,985	11.2
		レジデンス	-	-	-	-
小計			80,312	92.7	91,216	92.9
預金・その他資産(注3)			6,331	7.3	6,999	7.1
資産総額計			86,643 (80,312)注4)	100 (92.7)注4)	98,215 (91,216)注4)	100 (92.9)注4)

(注1) 上記の信託不動産は全て信託受益権として保有しております。

(注2) 保有総額は、決算日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注3) 本投資法人は、外貨建資産を保有しておりません。

(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が、第5期につき3,704百万円、第6期につき3,945百万円、それぞれ含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は、第5期97.0%、第6期96.9%となります。

2 主要な保有資産

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

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%) (注1)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)(注1)	主たる用途
A6	六番町ビル	8,300	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	7,207	6,962.30	6,962.30	100.0	7.6	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,334	5,593.24	5,593.24	100.0	6.7	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,021	15,111.96 (注3)	13,409.20 (注3)	88.7	14.0	オフィス
A4	KN渋谷3	5,253	5,824.31	5,824.31	100.0	7.1	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,162	6,732.18	6,542.22	97.2	4.8	レジデンス
D7	ホームウッドビル	5,153	5,793.93	5,257.58	90.7	3.9	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	4,905	6,302.81	6,302.81	100.0	6.5	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,612	5,748.89	5,414.25	94.2	4.5	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,486	5,487.17	5,487.17	100.0	5.6	オフィス
合計		56,438	70,429.56	67,665.85	96.1	69.9	

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

3 不動産等組入資産明細

A.平成17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※注1)	帳簿価額 (百万円※注2)
A1	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	6,170	6,334
A2	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	7,290	7,207
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	1,900	1,681
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	6,370	5,253
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	5,450	4,905
A6	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	9,010	8,300
A7	櫻岳ビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地	信託受益権	1,840	1,808
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	1,480	1,404
C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	4,110	3,486
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	6,380	6,021
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	1,830	1,477
小計				51,830	47,881
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	5,210	5,162
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	2,370	2,637
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	968	1,148
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	1,334
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	1,070
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	1,740	1,905
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	4,850	5,153
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	5,070	4,612
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	2,146
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	2,610	2,487
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	1,010	949
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	1,800	1,639
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	1,721
D14	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号	信託受益権	2,410	2,374
D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区内神田二丁目10番7号	信託受益権	2,110	1,756
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区住吉町9番4	信託受益権	1,570	1,526
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	2,090	2,064
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	1,053
E2	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番2号	信託受益権	1,000	1,015
E3	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,420	1,573
小計				43,698	43,335
合計				95,528	91,216

(注1) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社及び青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社作成の報告書によります。)を記載しております(百万円未満を切捨ててにより表示しております。)

(注2) 帳簿価額には、信託その他無形固定資産(合計794,372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5期(自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)				第6期(自平成17年5月1日 至 平成17年10月31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 益期間中(百万円)	対地不動産賃貸事 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 益期間中(百万円)	対地不動産賃貸事 業収益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	11	100.0	238	7.1	11	100.0	241	6.7
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	277	8.2	7	100.0	275	7.6
A3	フジビル37	8	100.0	79	2.4	8	100.0	95	2.6
A4	KN渋谷3	2	100.0	247	7.4	2	100.0	257	7.1
A5	高田馬場センタービル	7	100.0	254	7.5	8	100.0	234	6.5
A6	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
A7	櫻岳ビル	-	-	-	-	5	100.0	58	1.6
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	69	2.1	5	88.6	56	1.6
C1	日総第3ビル	7	100.0	190	5.7	7	100.0	202	5.6
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	46	94.0	466	13.8	47	88.7	506	14.0
C3	NARA BUILDING II	15	100.0	104	3.1	15	100.0	105	2.9
	小 計	110	98.5	2,271	67.4	116	96.9	2,367	65.4
D1	パークアクシス四谷ステージ	125/127	98.1	176	5.2	124/127	97.2	172	4.8
D2	パークアクシス明治神宮前(注3)	29/29	100.0	71	2.1	27/29	92.6	68	1.9
D3	サンパレス南麻布	12/13	92.0	35	1.1	12/13	92.2	37	1.0
D4	キャビンアリーナ赤坂	27/32	84.0	46	1.4	30/32	94.8	46	1.3
D5	キャビンアリーナ南青山	33/37	87.7	39	1.2	36/37	96.9	37	1.0
D6	ビューロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.9	1/1	100.0	62	1.7
D7	ホームマッドビル	25/28	87.7	148	4.4	25/28	90.7	142	3.9
D8	六本木グリーンテラス	31/33	94.2	167	5.0	31/33	94.2	162	4.5
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	2.2	1/1	100.0	74	2.1
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	130/135	96.1	95	2.8	130/135	96.4	92	2.6
D11	ラング・タワー京橋(注4)	49/54	92.0	38	1.1	49/54	91.6	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	48/50	96.8	49	1.4
D13	プレミアロッソ	44/44	100.0	34	1.0	43/44	98.2	54	1.5
D14	プレミアブラン代々木公園	-	-	-	-	60/60	100.0	50	1.4
D15	プレミアステージ内神田(注6)	-	-	-	-	10/45	36.2	9	0.3
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注7)	-	-	-	-	19/37	60.9	16	0.5
D17	Walk赤坂	-	-	-	-	19/19	100.0	52	1.4
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	1.2	1/1	100.0	39	1.1
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	91.8	35	1.1	13/14	93.1	33	0.9
E3	プレミアグランデ馬込	-	-	-	-	15/33	44.2	11	0.3
	小 計	552/599	93.6	1,098	32.6	694/793	89.6	1,250	34.6
	合 計	662	96.6	3,369	100.0	810	93.7	3,618	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。
(注6) プレミアステージ内神田の総戸数には、店舗2区画が含まれております。
(注7) プレミアステージ市ヶ谷河田町の総戸数には、店舗1区画が含まれております。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成17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。

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
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	134.33	-
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成17年3月 至平成18年6月	220.64	66.98	-
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	中央監視盤装置改修工事	自平成17年8月 至平成18年4月	108.66	-	-

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354.58百万円であり、当期費用に区分された修繕費91.74百万円と合わせ、446.32百万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）
六番町ビル	東京都千代田区	空調設備工事	自平成17年3月 至平成17年5月	134.33
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3月 至平成17年5月	79.75
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成17年3月 至平成17年9月	66.98
ホームウッドビル	東京都港区	204号室・205号室・ 301号室・502号室改修工事	自平成17年5月 至平成17年10月	30.04
その他の工事				43.46
合計				354.58

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2期	第3期	第4期	第5期	第6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）	（自平成16年11月1日 至平成17年4月30日）	（自平成17年5月1日 至平成17年10月31日）
前期末積立金残高	143	144	196	196	196
当期積立額	1	51		0	46
当期積立金取崩額					40
次期繰越額	144	196	196	196	202

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第5期	第6期
	(自平成16年11月1日 至平成17年4月30日)	(自平成17年5月1日 至平成17年10月31日)
(a) 資産運用報酬(注)	134,544千円	148,731千円
(b) 資産保管委託報酬	7,993千円	8,792千円
(c) 一般事務委託報酬	48,973千円	56,606千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他費用	66,493千円	78,627千円
合計	267,004千円	301,758千円

(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5期16,212千円、第6期53,029千円があります。

2 借入状況

第6期の決算日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年11月30日	1,500	-	-	平成17年9月9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17年1月14日	1,300	-	-	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	-	-	平成17年9月9日			
	小 計		14,300	-	-				
1年以内返済予定 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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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2)	無担保・ 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	1.03654	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	1.03654	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 固定金利 (注1)
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月9日	-	2,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社りそな銀行	平成17年9月9日	-	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社UFJ銀行	平成17年9月9日	-	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年9月9日	-	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年9月9日	-	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
小 計		9,400	15,400						
合計		43,700	15,400						

(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

第6期の決算日における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	返済方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年9月8日	-	15,000	0.94	平成22年9月8日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成17年9月8日	-	10,000	1.41	平成24年9月7日			
合計		-	25,000					

(注1) 借入金の返済に充当するための資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

A. 当期における売買状況（注1）

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(注2)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
A7	櫻岳ビル	平成17年6月1日	1,796	-	-	-	-
D17	Walk赤坂	平成17年6月1日	2,043	-	-	-	-
E3	プレミアグランデ馬込	平成17年6月1日	1,560	-	-	-	-
D14	プレミアプラン代々木公園	平成17年7月15日	2,330	-	-	-	-
D15	プレミアステージ内神田	平成17年9月20日	1,723	-	-	-	-
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	平成17年7月21日	1,460	-	-	-	-
合計			10,912	-	-	-	-

(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、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、平成17年10月28日に以下の資産の譲渡（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。）（以下併せて「本件交換」といいます。）を行いました。

	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28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28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登記上の敷地面積は、2,035.95㎡から2,036.66㎡へ増加しました。

(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おります。

(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

取得 又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取得年月日 又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	A7	櫻岳ビル	平成17年6月1日	1,796	1,830
取得	D17	Walk赤坂	平成17年6月1日	2,043	2,080
取得	E3	プレミアグランデ馬込	平成17年6月1日	1,560	1,560
取得	D14	プレミアブラン代々木公園	平成17年7月15日	2,330	2,365
取得	D15	プレミアステージ内神田	平成17年9月20日	1,723	2,110
取得	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	平成17年7月21日	1,460	1,540
取得	A6	六番町ビル	平成17年10月28日	555	555
譲渡	A6	六番町ビル	平成17年10月28日	655	559

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産の取得又は譲渡に要した諸費用(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、資産の取得又は譲渡時に、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」に基づいて行っております。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同監査法人から調査報告書を受領しております。

C．調査の方法

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

4 利害関係人等との取引状況等

A. 取引状況

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

区 分	利害関係人等との取引状況の内訳(注1)			
	買付額等 (百万円)	うち利害関係人からの買付額 (百万円)(%)	売付額等 (百万円)	うち利害関係人からの売付額 (百万円)(%)
総 額	11,467	1,723 (15.0)	-	-
利害関係人等との取引状況の内訳				
株式会社デベロツパー三信		1,723 (15.0)	-	-
合 計		1,723 (15.0)	-	-

B. 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 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	181,732	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	99,217	54.6
資産保管委託報酬	8,792	中央三井信託銀行株式会社	8,792	100.0
一般事務委託報酬	56,606	中央三井信託銀行株式会社	56,606	100.0
信託報酬(注3)	72,387	中央三井信託銀行株式会社	71,597	98.9
投資法人債引受け手数料	100,000	日興シティグループ証券株式会社	60,000	60.0
業務委託手数料・融資手数料・ 財務代理手数料・投資法人債登 録事務手数料(注3)	63,300	中央三井信託銀行株式会社	63,300	100.0
合 計	482,818		359,514	74.5

(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又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日興シティグループ証券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經由して第三者に対して建物管理委託費等として63,449千円を支払っております。

(注3) 当期より、特定資産の取得価額に算入されている支払手数料等も含めて記載しております。

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17年 5月23日	投資口の追加発行にかかる新投資口引受契約の締結	投資口の追加発行に関し、新投資口引受契約を引受幹事会社である日興シティグループ証券株式会社及びプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社との間で締結しました。
平成17年 6月30日	コミットメント・ライン設定にかかる変更契約の締結	株式会社あおぞら銀行と締結しているコミットメント・ライン設定契約について、1年間の設定期間延長と金利条件の変更等をコミットメント・ライン設定変更契約により締結しました。
平成17年 7月26日	投資法人債発行に伴う一般事務委託先の選任について	発行総額700億円の範囲内で一定の条件に基づく投資法人債の発行及び投資法人債発行に伴う一般事務委託先の選任を執行役員に一任することを決議しました（包括決議）。 当該決議に基づき、平成17年8月11日に日興シティグループ証券株式会社との間で第1回無担保投資法人債の買取引受契約を、大和証券エスエムピーシー株式会社との間で第2回無担保投資法人債の買取引受契約を、中央三井信託銀行株式会社との間で投資法人債の財務代理契約・登録事務取扱契約・元金支払事務取扱契約をそれぞれ締結しました。
平成17年 9月 7日	基本合意書及び金銭消費貸借契約証書の締結、シリーズ2タームローン契約及びコミットメント・ライン設定契約に関する変更契約の締結	(1)新たに発生する借入についての基本条件を定める基本合意書を貸出先である株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行、株式会社りそな銀行との間で締結しました。 (2)同基本合意書に基づき、既存借入の返済及び不動産信託受益権購入資金を借り入れるために上記5行との間で金銭消費貸借契約を締結しました。 (3)シリーズ2タームローンの貸付人である株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行及び株式会社りそな銀行、並びにコミットメント・ライン設定契約の貸付人である株式会社あおぞら銀行との間で、シリーズ2タームローン契約及びコミットメント・ライン設定契約の変更契約をそれぞれ締結し、当該各変更契約において、当該各契約にかかる借入金債務を被担保債務とする質権を解除しました。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成17年10月31日現在)		前 期(ご参考) (平成17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		327,253		113,640	
信託現金及び信託預金	1	6,307,210		5,970,773	
営業未収入金		43,396		41,880	
前払費用		47,508		45,919	
前払金		-		56,939	
未収消費税等		79,575		22,150	
繰延税金資産		973		1,589	
その他流動資産		507		10,461	
流動資産合計		6,806,425	6.9	6,263,354	7.2
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		72	72	48	96
信託建物	1	36,212,628		31,078,752	
減価償却累計額		2,999,389	33,213,239	2,389,330	28,689,421
信託構築物	1	588,342		424,348	
減価償却累計額		114,692	473,649	90,750	333,597
信託器具備品	1	50,709		33,859	
減価償却累計額		9,319	41,389	5,545	28,314
信託土地	1	57,488,216		51,261,401	
有形固定資産合計		91,216,567	92.9	80,312,832	92.7
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		5,257		6,232	
信託その他の無形固定資産	1	794		755	
無形固定資産合計		6,051	0.0	6,988	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		40,655		26,373	
投資その他の資産合計		50,655	0.1	36,373	0.0
固定資産合計		91,273,275	92.9	80,356,193	92.7
III 繰延資産					
創業費		18,323		24,431	
投資法人債券発行費		117,473		-	
繰延資産合計		135,797	0.1	24,431	0.0
資産合計		98,215,497	100.0	86,643,979	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成17年10月31日現在)		前 期(ご参考) (平成17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		248,900		233,946	
未 払 費 用		71,441		68,814	
未 払 分 配 金		14,218		14,631	
短 期 借 入 金 1		-		14,300,000	
1年以内返済予定長期借入金 1		-		20,000,000	
未 払 法 人 税 等		603		1,768	
未 払 事 業 所 税		2,471		3,871	
前 受 金		611,863		629,949	
預 り 金		3,417		3,087	
流動負債合計		952,916	1.0	35,256,068	40.7
II 固定負債					
投 資 法 人 債		25,000,000		-	
長 期 借 入 金 1		15,400,000		9,400,000	
信 託 預 り 敷 金 保 証 金		3,945,780		3,704,231	
固定負債合計		44,345,780	45.2	13,104,231	15.1
負 債 合 計		45,298,696	46.1	48,360,299	55.8
(出資の部) 4					
I 出資総額					
出 資 総 額 2		51,434,852	52.4	37,053,760	42.8
II 剰余金					
当 期 未 処 分 利 益		1,481,948		1,229,919	
剰余金合計		1,481,948	1.5	1,229,919	1.4
出 資 合 計		52,916,800	53.9	38,283,679	44.2
負 債 ・ 出 資 合 計		98,215,497	100.0	86,643,979	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成17年5月1日 至平成17年10月31日)		前 期 (ご参考) (自平成16年11月1日 至平成17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	3,180,159		3,008,598	
その他の賃貸事業収入	1	438,483		361,189	
不動産等売却益	2	118,416	3,737,059	-	3,369,787
			100.0		100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用	1	1,653,189		1,587,914	
資産運用報酬		148,731		134,544	
役員報酬		9,000		9,000	
資産保管委託報酬		8,792		7,993	
一般事務委託報酬		56,606		48,973	
会計監査人報酬		5,850		5,500	
その他の費用		72,777	1,954,947	60,993	1,854,918
			52.3		55.0
営業利益			1,782,112		1,514,869
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		37		34	
雑収入		323	360	-	34
			0.0		0.0
2. 営業外費用					
支払利息		200,534		266,640	
投資法人債利息		41,287		-	
投資法人債発行費償却		23,494		-	
新投資口公開関連費用		27,151		-	
新投資口発行費		220		11,283	
創業費償却		6,107		6,107	
その他営業外費用		522	299,317	-	284,031
			8.0		8.4
経常利益			1,483,155		1,230,871
			39.7		36.5
税引前当期純利益			1,483,155		1,230,871
			39.7		36.5
法人税、住民税及び事業税			605		1,774
			0.0		0.1
法人税等調整額			616		778
			0.0		0.0
当期純利益			1,481,934		1,229,874
			39.7		36.5
前期繰越利益			13		45
当期未処分利益			1,481,948		1,229,919

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 (自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日)	前期(ご参考) (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>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="1"> <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>(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)投資法人債発行費 該当ありません。</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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,483千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,262千円であります。</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)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17年5月31日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。「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。平成17年5月31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516,868千円であり、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516,868千円少なく計上され、又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>	<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>																

〔会計方針の変更〕

期 別	当 期	前 期（ご参考）
項 目	（自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）	（自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日）
1. 固定資産の減損に係る会計基準	当計算期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））を適用しております。これにより損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

期 別	当 期	前 期（ご参考）
項 目	（平成17年10月31日現在）	（平成17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	該当事項はありません。	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
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 101,400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	521,861円	482,162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17年5月1日 至 平成17年10月31日）	（自平成16年11月1日 至 平成17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） 2,697,434千円 （共益費） 482,725千円 計 3,180,159千円 その他の賃貸事業収入 （駐車場使用料） 85,140千円 （施設使用料） 23,466千円 （付帯収益） 238,886千円 （その他の雑収入） 90,989千円 計 438,483千円 不動産賃貸事業収益合計 3,618,643千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費） 442,134千円 （水道光熱費） 219,816千円 （公租公課） 175,866千円 （損害保険料） 14,451千円 （修繕費） 91,741千円 （信託報酬） 39,594千円 （減価償却費） 639,920千円 （その他の賃貸事業費用） 29,663千円 不動産賃貸事業費用合計 1,653,189千円 C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 1,965,454千円	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
2. 不動産等売却損益の内訳	（六番町ビル） A. 不動産等売却収入 655,356千円 B. 不動産等売却原価 531,939千円 C. その他売却費用 5,000千円 D. 不動産等売却益（A - B - C） 118,416千円	該当事項はありません。

(税効果会計関係)

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期 (自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日)		前 期 (ご参考) (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額	973千円	未払事業税等損金不算入額	1,589千円
	繰延税金資産合計	973千円	繰延税金資産合計	1,589千円
	繰延税金資産の純額	973千円	繰延税金資産の純額	1,589千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.35%	支払分配金の損金算入額	39.36%
	その他	0.04%	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 (自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)
該当事項はありません。	<p>(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</p> <p>(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。</p> <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>

金銭の分配に係る計算書

(重要な後発事象)

当 期 (自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)
	[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。

金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期 (自平成17年5月1日 至 平成17年10月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)
I 当期末処分利益	1,481,948,680円	1,229,919,967円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,481,859,600円 <u>(14,614円)</u>	1,229,906,000円 <u>(15,490円)</u>
III 次期繰越利益	<u>89,080円</u>	<u>13,967円</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数101,400口の整数倍の最大値となる1,481,859,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期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。

独立監査人の監査報告書

平成17年12月14日

プレミア投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊三



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17年5月1日から平成17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。

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17年5月1日 至平成17年10月31日)	前 期 (自平成16年11月1日 至平成17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		1,483,155	1,230,871
減価償却費		640,920	578,372
創業費償却		6,107	6,107
投資法人債発行費償却		23,494	-
受取利息		37	34
支払利息		241,821	266,640
信託有形固定資産除却損		174	6,926
営業未収入金の増加・減少額		1,516	13,635
未収消費税等の増加・減少額		57,425	22,150
営業未払金の増加・減少額		14,954	2,972
未払消費税等の増加・減少額		-	72,124
前受金の増加・減少額		18,085	107,139
長期前払費用の支払額		30,040	-
信託有形固定資産の売却による減少額		531,939	-
その他		90,517	46,738
小 計		2,925,981	2,071,620
利息の受取額		37	34
利息の支払額		249,720	260,790
法人税等の支払額		1,770	635
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,674,528	1,810,228
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		12,075,794	3,532,409
信託無形固定資産の取得による支出		38	-
信託預り敷金保証金の収入		453,759	200,019
信託預り敷金保証金の支出		212,209	140,934
投資活動によるキャッシュ・フロー		11,834,283	3,473,324
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
短期借入金の返済による支出		14,300,000	12,400,000
長期借入金の借入による収入		6,000,000	-
長期借入金の返済による支出		20,000,000	-
投資法人債の発行による収入		25,000,000	-
投資法人債発行費の支出		140,968	-
投資口の発行による収入		14,381,092	-
分配金の支払額		1,230,318	1,197,742
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,709,804	702,257
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		550,049	960,838
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,084,413	7,045,251
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,634,463	6,084,413

（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	当 期	前 期
項 目	（自平成17年5月1日 至平成17年10月31日）	（自平成16年11月1日 至平成17年4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

期 別	当 期	前 期
項 目	（自平成17年5月1日 至平成17年10月31日）	（自平成16年11月1日 至平成17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17年10月31日現在） 現金及び預金 327,253 信託現金及び信託預金 6,307,210 現金及び現金同等物 <u>6,634,463</u>	（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>

地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しております。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震(PME)を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておりません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額 / 全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としております。なお、今期末現在、本投資法人が投資する以下の信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

用途	物件名称	PML値	用途	物件名称	PML値		
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	10.6%	レジデンス	D6	ビュロー紀尾井町	11.6%
	A2	ランディック第2新橋ビル	12.8%		D7	ホームウッドビル	7.4%
	A3	フジビル37	5.5%		D8	六本木グリーンテラス	10.3%
	A4	KN渋谷3	10.6%		D9	ビーサイト芝公園	11.5%
	A5	高田馬場センタービル	2.0%		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	A6	六番町ビル	10.8%		D11	ラング・タワー京橋	12.5%
	A7	櫻岳ビル	14.2%		D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	B1	IPB御茶ノ水ビル	8.7%		D13	プレミアアロッソ	14.0%
	C1	日総第3ビル	10.2%		D14	プレミアプラン代々木公園	13.1%
	C2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%		D15	プレミアステージ内神田	13.8%
C3	NARA BUILDING II	10.1%	D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%	
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%		D17	Walk赤坂	13.9%
	D2	パークアクシス明治神宮前	9.9%		E1	ビーサイト大崎	12.1%
	D3	サンパレス南麻布	5.3%		E2	プレミアガーデン本郷	12.1%
	D4	キャビンアリーナ赤坂	10.1%		E3	プレミアグランデ馬込	15.7%
	D5	キャビンアリーナ南青山	11.2%		ポートフォリオ全体		7.1%

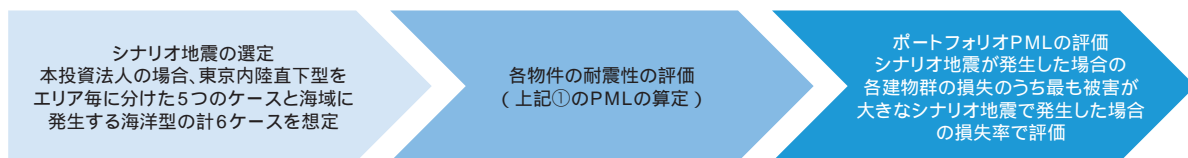
(注) 地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が投資する信託不動産(合計31物件)です。

地震リスク調査のプロセス

①各物件の予想最大損失率(PML)の算定



②ポートフォリオとしての予想最大損失率(PML)の評価

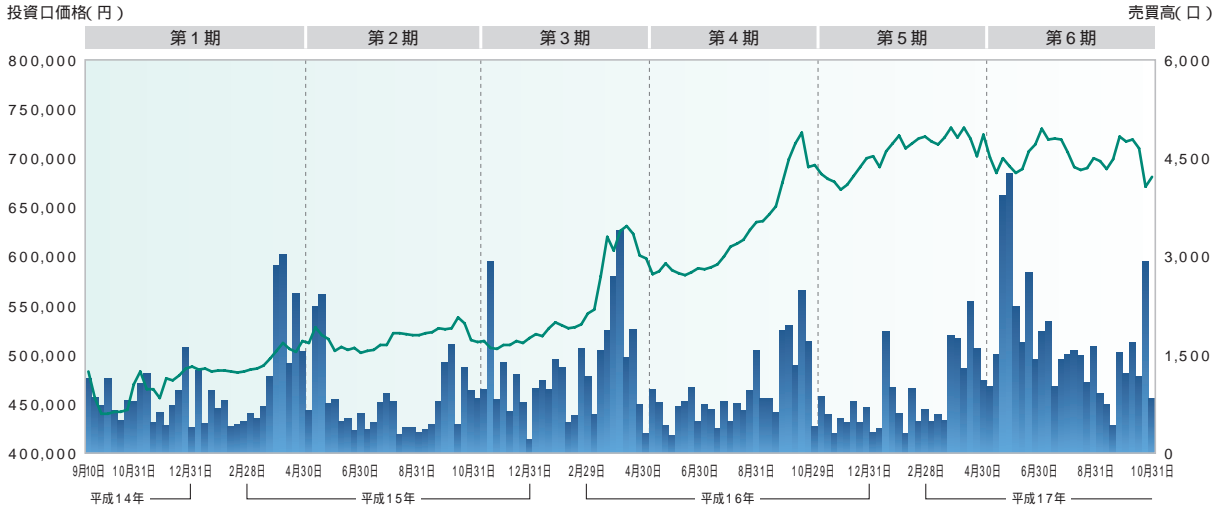


投資口の状況

プレミア投資法人：投資口価格の動き

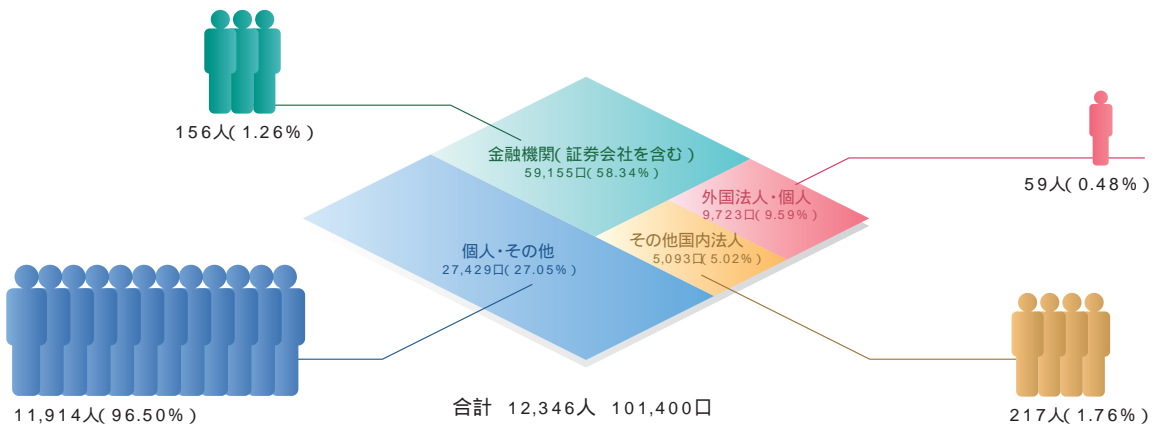
平成17年10月31日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成17年10月31日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格^(注)、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



(注)投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

所有者別投資主数、投資口数



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。

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0120 - 78 - 2031（フリーダイヤル）
同取次所 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店
日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

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)

