Premier Investment Corporation

Office & Residence

プレミア投資法人

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

第7期 資産運用報告書

自 平成17年11月1日　至 平成18年4月30日

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

東京経済圏
特化型
レジデンスとオフィスの複合型

目　次

ご挨拶
Ⅰ. 投資法人の概要
・決算ハイライト …… 4
・第7期取得物件の概要 …… 5
・第7期末不動産信託受益権譲渡契約締結物件 …… 6
・ポートフォリオの状況 …… 7
・地震リスク調査報告書の概要 …… 9
・第6期末保有物件の概要 …… 10
・成長ヒストリー …… 19
・財務データ …… 20
・投資法人の特徴 …… 21
・投資法人の仕組み …… 21
・運用会社の概要 …… 22
Ⅱ. 資産運用報告書
・資産運用の概況 …… 23
・投資法人の概況 …… 28
・投資法人の運用資産の状況 …… 29
・保有不動産の資本的支出 …… 32
・費用・負債の状況 …… 33
・期中の売買状況 …… 34
・経理の状況 …… 35
・その他 …… 35
Ⅲ. 貸借対照表 …… 36
Ⅳ. 損益計算書 …… 38
Ⅴ. 金銭の分配に係る計算書 …… 42
Ⅵ. 会計監査人の監査報告書 …… 43
Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 44
Ⅷ. 投資主インフォメーション
・投資口の状況 …… 46
・ホームページについて …… 47

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。

去る平成18年4月21日に開催いたしました第3回投資主総会におきまして、私、松澤宏は平成18年5月2日付で引き続き本投資法人の執行役員を拝命いたしました。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

さて、本投資法人は、第7期（自：平成17年11月1日　至：平成18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いてご報告申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益3,742百万円（前期比+5百万円）、経常利益1,452百万円（同−31百万円）、当期純利益1,451百万円（同−30百万円）となり、分配金は、投資口1口当たり14,311円（同−303円）とさせていただきました。

当期は、平成18年3月に取得しましたレジデンス1物件を含め、取得済み32物件の取得価格の総額は約928億円となり、現預金等を含めた当期末における総資産は約997億円に至りました。

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

プレミア投資法人
執行役員
松澤　宏

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7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。

当期のプレミア投資法人を取り巻く運用環境は、日本銀行が金融の量的緩和政策解除を決定し、今後のゼロ金利政策解除への期待が高まる等、日本経済の回復基調が鮮明となったことを受け、オフィスビルを中心として稼働率が改善し、賃料水準にも好転の兆しが見られました。一方、新規物件の取得に関しましては、各種不動産投資ファンドや不動産投資法人間での競争が一層厳しくなり、これまで以上に良質な物件を確保することが困難になっています。

第8期も良質な物件を巡る取得競争の厳しさは続くものと予想されますが、引き続き保有資産のクオリティーの維持・向上、費用の圧縮を図りながら、中長期にわたり安定した運用に努めることで投資主の皆様の期待にお応えする所存でございますので、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
安武　文宏

決算ハイライト

運用状況

	第6期 (平成17年10月期)	第7期 (平成18年4月期)
営業収益	3,737百万円	3,742百万円
営業利益	1,782百万円	1,726百万円
経常利益	1,483百万円	1,452百万円
当期純利益	1,481百万円	1,451百万円

分配状況

	第6期 (平成17年10月期)	第7期 (平成18年4月期)
1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません)	14,614円	14,311円
分配金総額	1,481百万円	1,451百万円
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	3.2%	2.7%

(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6期 (平成17年10月期)	第7期 (平成18年4月期)
総資産額	98,215百万円	99,783百万円
純資産額	52,916百万円	52,886百万円
純資産比率	53.9%	53.0%
1口当たり純資産額	521,861円	521,558円

(注)期末発行済投資口数　第6期101,400口　第7期101,400口

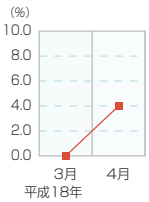
第７期取得物件の概要

E4 RESIDENCE
Residence
東京23区
プレミアノッツェ祐天寺
Premier Nozze Yutenji

● 物件概要

所在地　世田谷区下馬1-6-6
敷地面積　895.62㎡
延床面積　1,904.50㎡
構造　鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
総戸数　32戸
建築時期　平成18年3月

	第7期
当期稼働日数	34日
期末稼働率	4.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	0
不動産賃貸事業費用(百万円)	8
不動産賃貸事業損益(百万円)	△8



第７期末不動産信託受益権譲渡契約締結物件

D18 RESIDENCE
Residence
都心5区

プレミアステージ芝公園
Premier Stage Shibakouen

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

● 物件概要

所在地	港区芝公園2※
敷地面積	317.61㎡
延床面積	2,222.33㎡（予定）
構　造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 12階建（予定）
総戸数	44戸（予定）
建築時期	平成18年9月（竣工予定）

※住居表示は建物竣工後に決定されます。

（注）建物の竣工等を停止条件としており、本投資法人が未竣工リスクを負担しない内容としております。

ポートフォリオの状況

投資対象地域

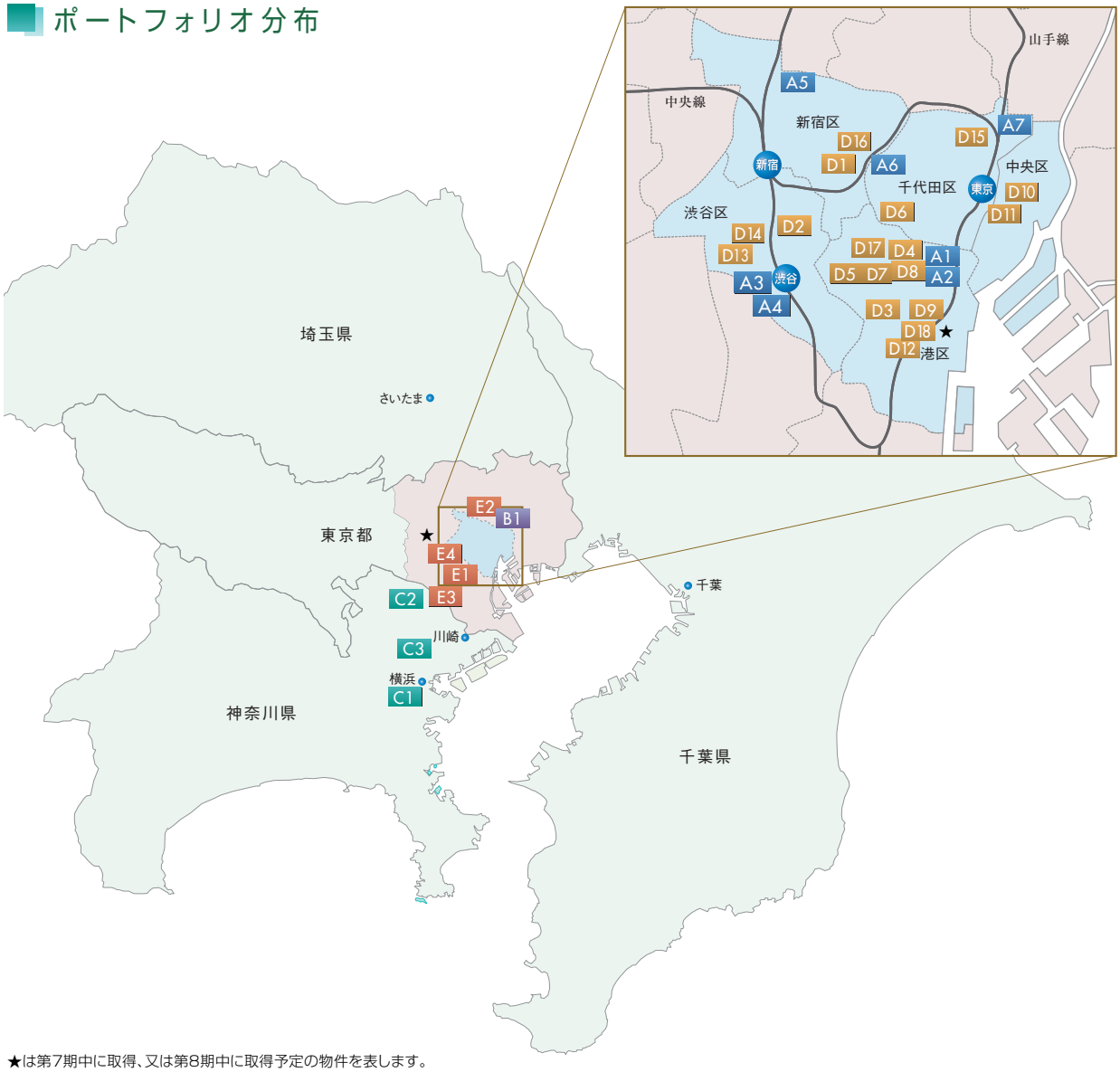
人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。
◎東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

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

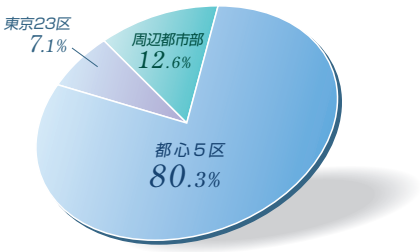
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県

ポートフォリオ分布

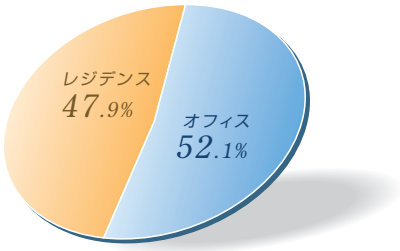


★は第7期中に取得、又は第8期中に取得予定の物件を表します。

地域別投資比率



用途別投資比率



ポートフォリオ一覧

【第7期（平成18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	6.8
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	7.6
		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	5.8
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	5.5
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	8.5
		A7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町2-19	1,796	1.9
	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	3.8
		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	7.1
		C3	NARA BUILDING Ⅱ	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	1.7
	小計				48,385	52.1
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	5.6
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	2.8
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.2
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.4
		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	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.0
		D7	ホーマットウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	5.5
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	5.0
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.3
		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	2.6
		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1-46-7	2,330	2.5
		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
		E4	プレミアノッツェ祐天寺	世田谷区下馬1-6-6	1,525	1.6
	小計				44,439	47.9
合計					92,824	100.0

【第8期取得予定物件】

用途	地域	物件番号	物件名(注1)	所在地(注2)	取得予定価格(百万円)(注3)	取得予定日
レジデンス	都心5区	D18	プレミアステージ芝公園(注5)	港区芝公園2(注6)	1,585	平成18年10月31日
	合計				1,585	

(注1) 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得し、又は取得することを予定しております。
(注2) 所在地は住居表示を記載しております。
(注3) 上記取得価格及び取得予定価格は、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) 第7期中の平成18年2月22日に不動産信託受益権譲渡契約を締結いたしました。
(注6) 住居表示は建物竣工後に決定することから番地等を記載しておりません。

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、当期末現在、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。

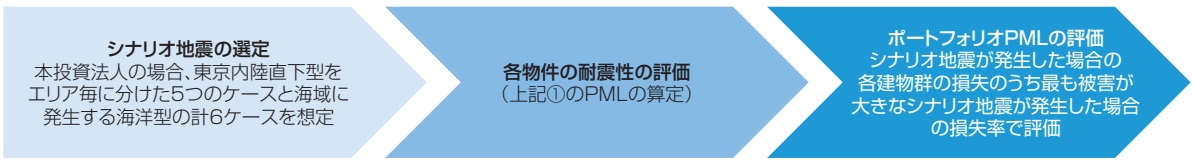
用途		物件名称	PML値	用途		物件名称	PML値
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	10.6%	レジデンス	D6	ビュロー紀尾井町	11.6%
	A2	ランディック第2新橋ビル	12.8%		D7	ホーマットウッドビル	7.4%
	A3	フジビル37	5.5%		D8	六本木グリーンテラス	10.3%
	A4	KN渋谷3	10.6%		D9	ビーサイト芝公園	11.5%
	A5	高田馬場センタービル	2.0%		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	A6	六番町ビル	10.8%		D11	ラング・タワー京橋	12.5%
	A7	櫻岳ビル	14.2%		D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	B1	IPB御茶ノ水ビル	8.7%		D13	プレミアロッソ	14.0%
	C1	日総第3ビル	10.2%		D14	プレミアブラン代々木公園	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%		E4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
						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32物件）です。

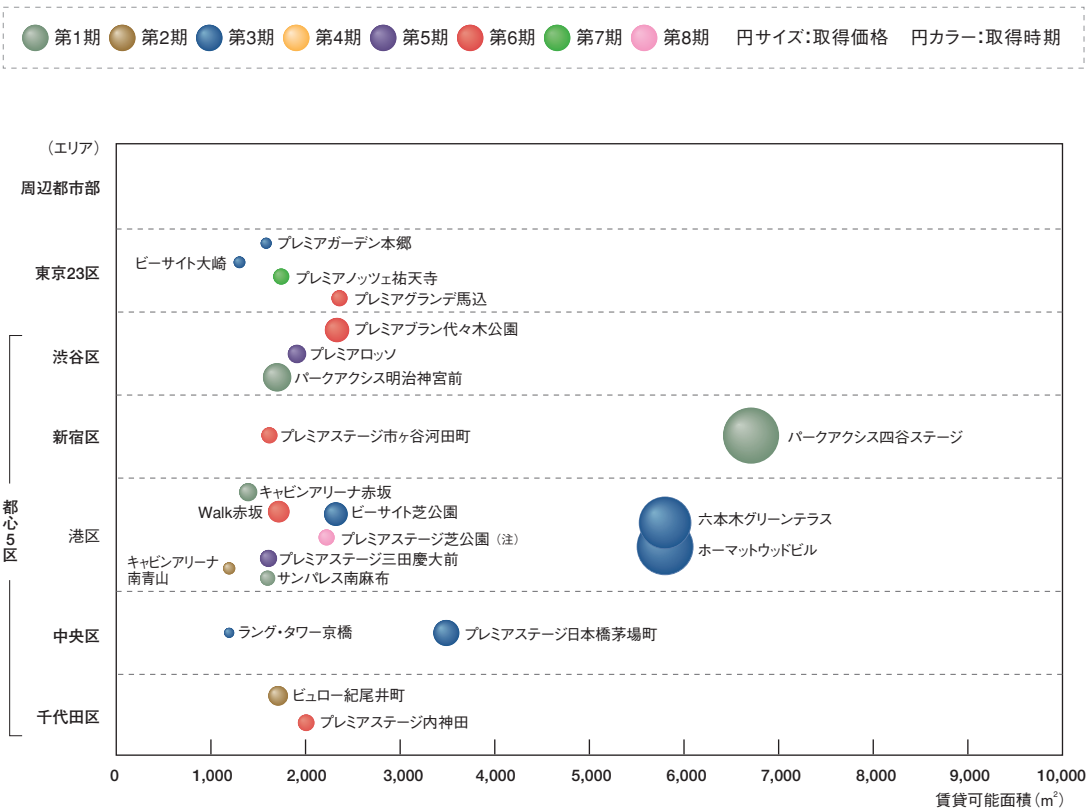
地震リスク調査のプロセス

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



第６期末保有物件の概要



(注) プレミアステージ芝公園(平成18年2月22日に不動産信託受益権譲渡契約締結済み)は平成18年10月31日に引渡しを受ける予定のため、第8期の取得見込物件として記載しています。

D1 パークアクシス四谷ステージ

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.7%
不動産賃貸事業収益(百万円)	182
不動産賃貸事業費用(百万円)	81
不動産賃貸事業損益(百万円)	100

D2 パークアクシス明治神宮前

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.6%
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)	22
不動産賃貸事業損益(百万円)	45

D3 サンパレス南麻布

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第7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)	37
不動産賃貸事業費用(百万円)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	9

D4 キャビンアリーナ赤坂

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	94.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	48
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)	32

D5 キャビンアリーナ南青山

Residence 都心5区

● 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	92.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	25

第６期末保有物件の概要

D6 ビュロー紀尾井町

Residence 都心5区

● 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7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

D7 ホーマットウッドビル

Residence 都心5区

● 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	150
不動産賃貸事業費用(百万円)	83
不動産賃貸事業損益(百万円)	66

D8 六本木グリーンテラス

Residence 都心5区

● 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7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)	167
不動産賃貸事業費用(百万円)	65
不動産賃貸事業損益(百万円)	102

D9 ビーサイト芝公園

Residence 都心5区

● 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7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)	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

Residence 都心5区

● 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7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)	41
不動産賃貸事業損益(百万円)	53

D11 ラング・タワー京橋

Residence 都心5区

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	98.5%
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)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	19

D12 プレミアステージ三田慶大前

Residence 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7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)	55
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)	38

D13 プレミアロッソ

Residence 都心5区

● 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7期
当期稼働日数	181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

D14 プレミアブラン代々木公園

Residence 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	97.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	71
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	47

D15 プレミアステージ内神田

Residence 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	72.2%
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)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	22

第６期末保有物件の概要

D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町

Residence 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7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)	47
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)	27

D17 Walk赤坂

Residence 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	96.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	63
不動産賃貸事業費用(百万円)	24
不動産賃貸事業損益(百万円)	38

E1 ビーサイト大崎

Residence 東京23区

● 物件概要

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

	第7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

Residence 東京23区

● 物件概要

所在地　文京区向丘1-14-2
敷地面積　1,928.44㎡
延床面積　1,583.61㎡
構造　鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
総戸数　14戸
建築時期　平成14年3月

	第7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)	34
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)	24

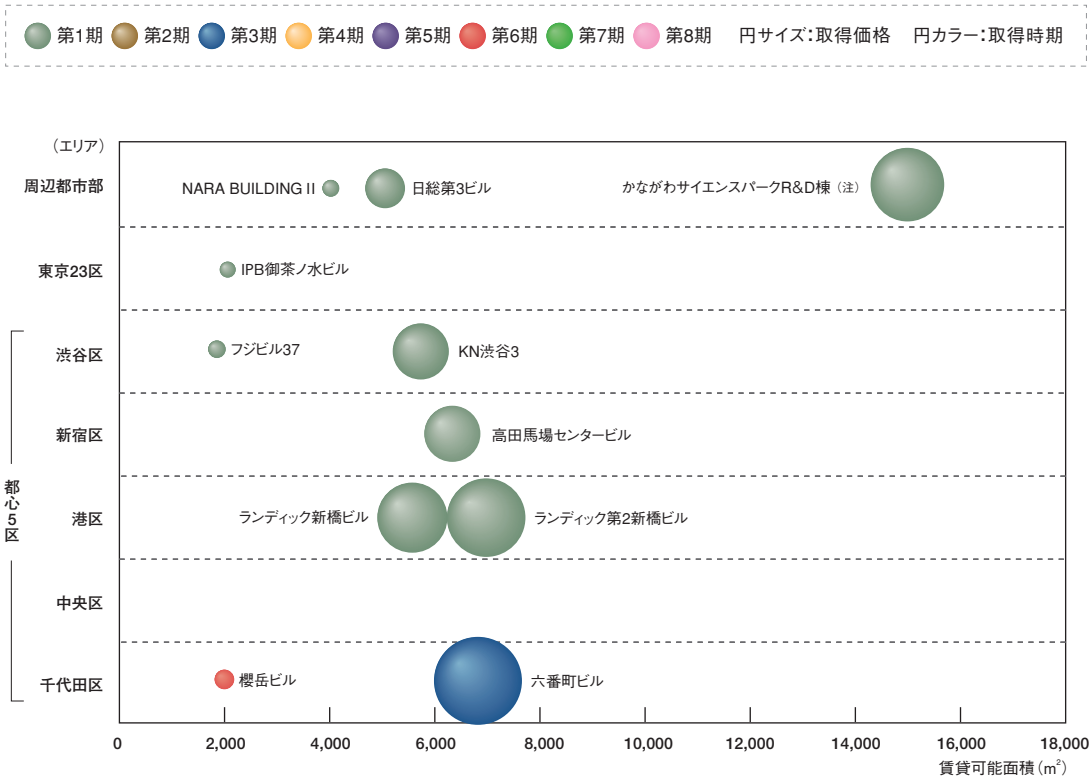
E3 プレミアグランデ馬込

Residence 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7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)	36
不動産賃貸事業費用(百万円)	23
不動産賃貸事業損益(百万円)	12



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

第6期末保有物件の概要

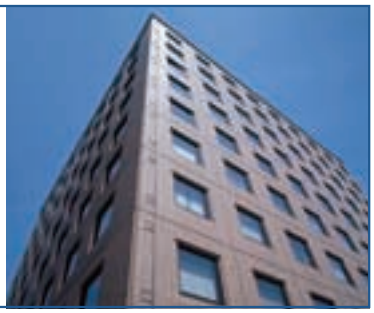
A1 ランディック新橋ビル

Office 都心5区

● 物件概要

所在地	港区西新橋3-8-3
敷地面積	1,003.27㎡
延床面積	6,914.84㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
建築時期	昭和57年6月

	第7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)	86
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

Office 都心5区

● 物件概要

所在地	港区西新橋3-7-1
敷地面積	1,400.74㎡
延床面積	8,332.65㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
建築時期	昭和53年12月

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	95.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	271
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)	179

A3 フジビル37

Office 都心5区

● 物件概要

所在地	渋谷区道玄坂1-18-3
敷地面積	435.26㎡
延床面積	2,721.71㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建
建築時期	平成3年6月

	第7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)	83
不動産賃貸事業費用(百万円)	36
不動産賃貸事業損益(百万円)	47

A4 KN渋谷3

Office 都心5区

● 物件概要

所在地	渋谷区桜丘町9-8
敷地面積	2,327.60㎡
延床面積	7,737.27㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
建築時期	平成5年2月

	第7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)	249
不動産賃貸事業費用(百万円)	92
不動産賃貸事業損益(百万円)	156

A5

Office

都心5区

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7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)	243
不動産賃貸事業費用(百万円)	137
不動産賃貸事業損益(百万円)	105

A6

Office

都心5区

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7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)
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)	—(注)

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

A7

Office

都心5区

櫻岳ビル

● 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7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	85.3%
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)	29
不動産賃貸事業損益(百万円)	39

B1

Office

東京23区

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7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)	61
不動産賃貸事業費用(百万円)	31
不動産賃貸事業損益(百万円)	30

第6期末保有物件の概要

C1 日総第3ビル

Office 周辺都市部

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	90.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	200
不動産賃貸事業費用(百万円)	74
不動産賃貸事業損益(百万円)	125

C2 かながわサイエンスパークR&D棟

Office 周辺都市部

● 物件概要

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

	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	89.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	474
不動産賃貸事業費用(百万円)	330
不動産賃貸事業損益(百万円)	143

(注1)括弧内の割合は、本投資法人の所有に係る敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する共有持分割合(27%)を示します。
(注2)括弧内の割合は、本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

C3 NARA BUILDING Ⅱ

Office 周辺都市部

● 物件概要

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

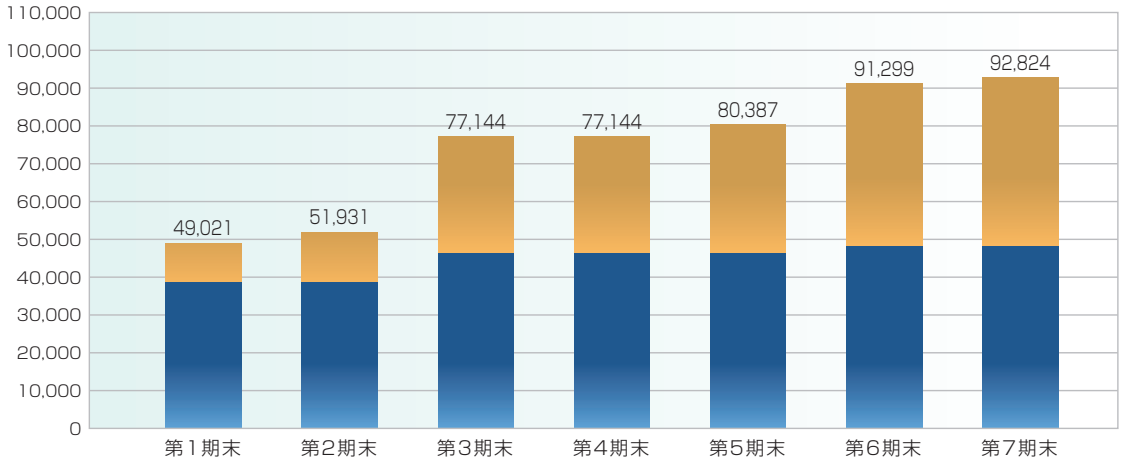
	第7期
当期稼働日数	181日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	104
不動産賃貸事業費用(百万円)	58
不動産賃貸事業損益(百万円)	46

成長ヒストリー

外部成長

取得価格合計　オフィス　レジデンス

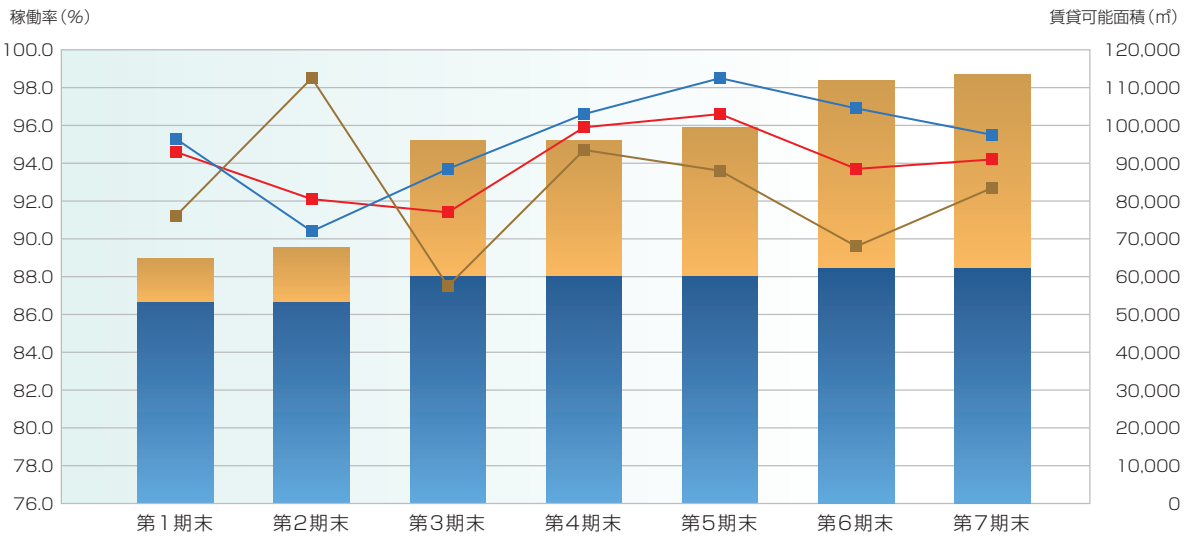
取得価格合計（百万円）



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

内部成長

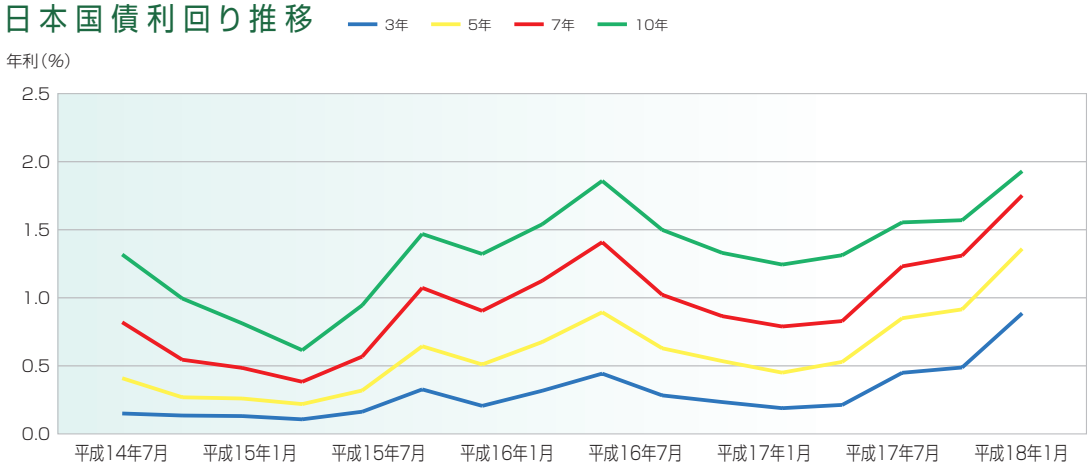
賃貸可能面積　オフィス　レジデンス　稼働率　オフィス　レジデンス　全　体



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

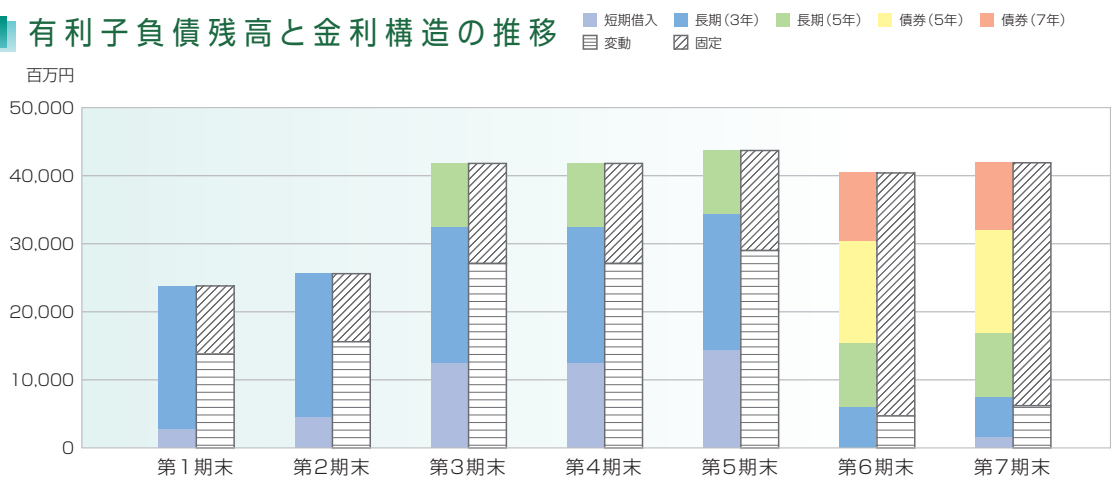
財務データ

日本国債利回り推移



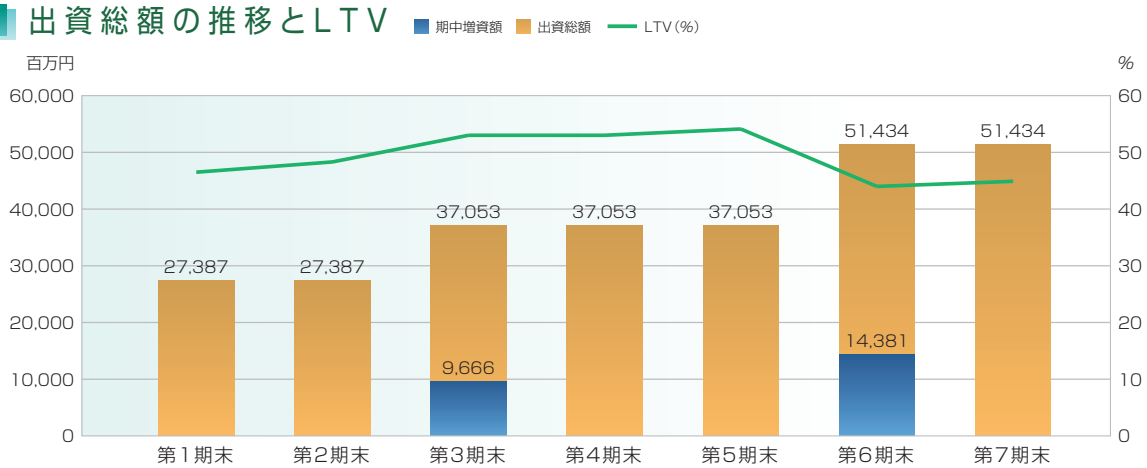
(注)3年／5年／7年／10年の各期間に対応する日本国債の利回り変動を3ヶ月毎にグラフ化したものです。なお、数値には1、4、7、10月の各最終営業日における終値を用いています。

有利子負債残高と金利構造の推移



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

出資総額の推移とLTV



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

投資法人の特徴

投資法人の性格と基本方針

不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です

本投資法人は、不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社を含む三井トラストフィナンシャルグループが培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っております。

不動産価値の極大化を目指します

不動産は国民経済に欠かすことのできない大切な資産です。本投資法人は、その不動産の収益性を高めることで投資主利益の極大化を図ります。

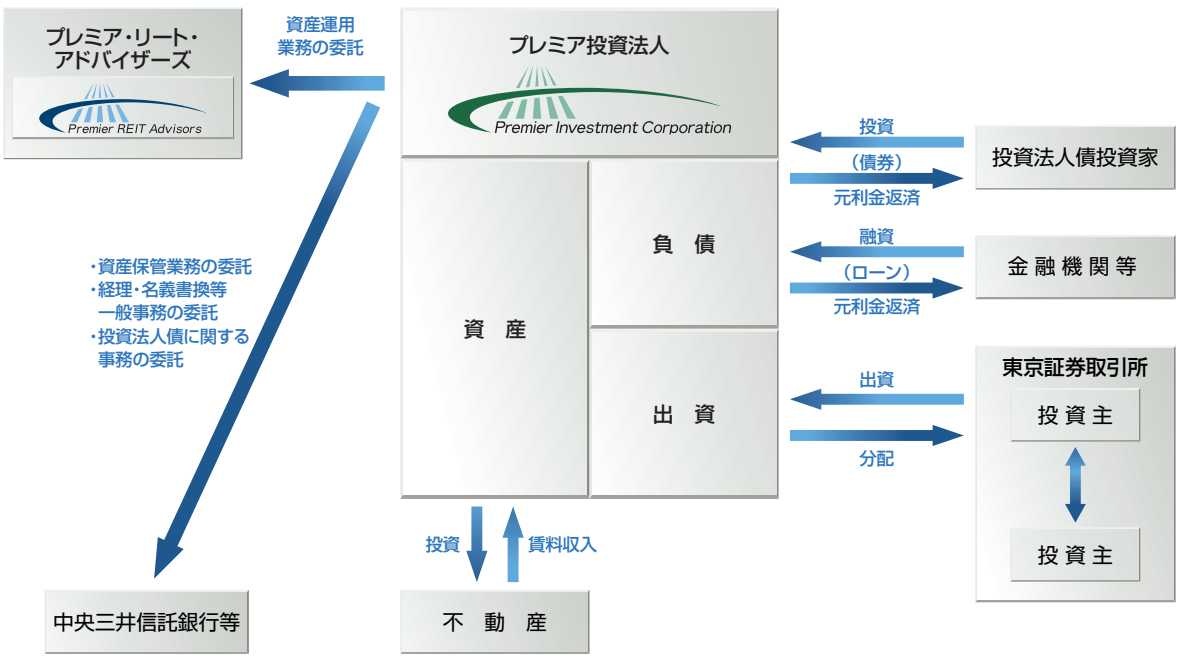
機動的、かつ健全な財務バランスを堅持いたします

中央三井信託銀行株式会社等との間で140億円を上限とする極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。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・バリュー（有利子負債÷総資産）比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持いたします。

適時適切な情報開示を心掛けます

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



（注）上記は、本投資法人の主要な仕組みを示したものです。

運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

名　　称 ： プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額 ： 300百万円（平成18年3月31日現在）
事業内容 ： 投資法人資産運用業

株主構成

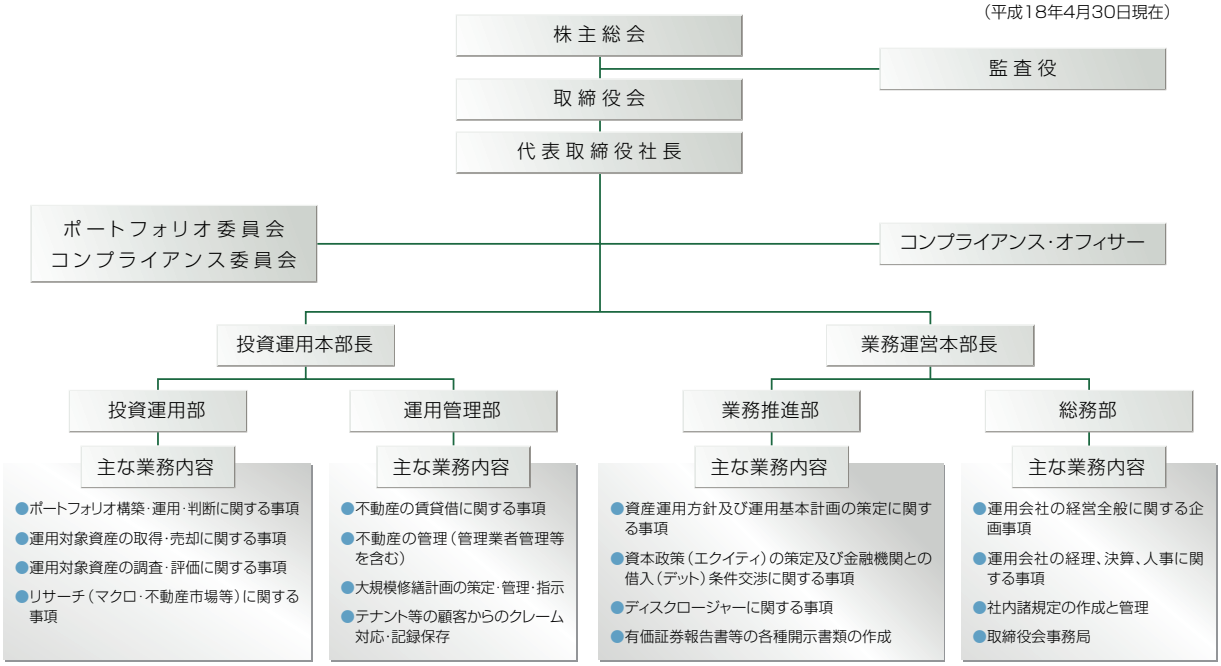
株　主	住　所	株式数	比　率
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626株	27.1%
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
その他		2,694株	44.9%
	合　計	6,000株	100.0%

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

（平成18年4月30日現在）



資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況の推移

期			第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間			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	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日
営業成績							
営業収益		千円	2,816,120	3,252,023	3,369,787	3,737,059	3,742,388
（うち不動産賃貸事業収益）		千円	(2,816,120)	(3,252,023)	(3,369,787)	(3,618,643)	(3,742,388)
営業費用		千円	1,606,595	1,783,004	1,854,918	1,954,947	2,015,687
（うち不動産賃貸事業費用）		千円	(1,350,480)	(1,521,592)	(1,587,914)	(1,653,189)	(1,705,924)
営業利益		千円	1,209,524	1,469,019	1,514,869	1,782,112	1,726,701
経常利益		千円	969,856	1,200,363	1,230,871	1,483,155	1,452,063
当期純利益	(a)	千円	968,839	1,199,354	1,229,874	1,481,934	1,451,079
財産等の状況（期末日現在）							
総資産額	(b)	千円	84,340,099	84,619,219	86,643,979	98,215,497	99,783,886
有利子負債額		千円	41,800,000	41,800,000	43,700,000	40,400,000	41,900,000
純資産額	(c)	千円	38,022,626	38,253,142	38,283,679	52,916,800	52,886,020
出資総額		千円	37,053,760	37,053,760	37,053,760	51,434,852	51,434,852
分配の状況							
分配総額	(d)	千円	968,838	1,199,337	1,229,906	1,481,859	1,451,135
配当性向	(注1)(d)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報							
発行済投資口数	(e)	口	79,400	79,400	79,400	101,400	101,400
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	478,874	481,777	482,162	521,861	521,558
1口当たり分配金額	(d)/(e)	円	12,202	15,105	15,490	14,614	14,311
（うち1口当たり利益分配金）		円	(12,202)	(15,105)	(15,490)	(14,614)	(14,311)
（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)	%	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)
純資産利益率	(注3)	%	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)	3.2 (6.5)	3.3 (6.4)	2.7 (5.5)
純資産比率	(c)/(b)	%	45.1	45.2	44.2	53.9	53.0
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	千円	1,977,310	2,285,251	2,359,246	2,605,374	2,695,861

（注1）配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。
（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3期は会計計算期間182日、第4期は同184日、第5期は同181日、第6期は同184日、第7期は同181日に基づいて算出した年換算値を括弧内に併記しております。
（注4）賃貸NOI：（不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（賃貸物件にかかる減価償却費に限ります。）

2 当期の資産の運用の経過

A. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施し、約272億円の資金を調達して同日東京証券取引所に上場いたしました（銘柄コード8956）。その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成18年4月30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6期まで6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、引き続き原油価格の高騰が最大の懸念材料ではありましたものの、企業収益の拡大が続くとともに個人消費の回復基調が鮮明になるなど景気回復が進展いたしました。

b．不動産市場に関しましては、国土交通省が平成18年3月24日に発表した平成18年1月1日時点の公示地価によりますと、三大都市圏（注）それぞれの商業地において、15年ぶりに平均で上昇となり、また、郊外部においては、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性が高い地域を中心に上昇地点が現れ、又は増加するなど、大都市圏の都心部を中心に地価反転の兆候が見受けられるようになりました。景気回復に伴うオフィスの増床需要や雇用状況の改善、収益型不動産市場への投資の活発化等がその背景にあるものと考えられます。

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

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

＜オフィスビル＞

東京経済圏におけるオフィスビルは、企業の収益拡大や人員削減の一巡等による増床需要を背景に大型、中型物件を中心に空室率の低下が広がっています。不動産賃貸市場においては、このような需給改善から都心部の優良・大型オフィスビルの一部には賃料の引き上げが見受けられる等、経済活動の活性化がオフィスビルの賃料相場へ波及しつつあります。一方、不動産売買市場においては、各種不動産投資ファンドの規模拡大や不動産投資法人の新規上場、追加投資口の発行が相次ぐ等、投資マネーの流入が続いており、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激しさを増しております。

＜レジデンス＞

当期は、前期に引き続き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等取得競争は厳しさを増しています。中でも立地条件に優れた物件については、竣工前の開発段階において売買契約を締結する投資手法も一般化する等、盛んな投資需要による取引が東京経済圏における市場価格形成の大きな要因となっております。

c．このような投資環境の中、本投資法人は運用会社のスポンサーである中央三井信託銀行株式会社の仲介により、平成18年3月28日にプレミアノッツェ祐天寺（レジデンス、取得価格1,525百万円）を取得いたしました。この結果、平成18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11棟、レジデンス21棟の計32

物件となり、取得価格の総額は92,824百万円、総賃貸可能面積は113,441.78㎡、テナント数は869、用途別の投資比率はオフィスビルが52.1%、レジデンスが47.9%となっております。

また、入札の結果、優先交渉権を獲得したプレミアステージ芝公園（レジデンス、取得価格1,585百万円）について、当該物件を信託する不動産信託受益権譲渡契約を平成18年2月22日に締結いたしました。同物件の取得は第8期中の平成18年10月の予定です。

d．なお、保有物件の稼働率は、平成18年4月30日現在でオフィスビルが95.5%（前期末比－1.4%）、レジデンスが92.7%（同＋3.1%）となっております。

C．資金調達の概要等

a．プレミアノッツェ祐天寺の取得資金の一部に充当するため、平成18年3月28日に中央三井信託銀行株式会社から短期借入金1,500百万円（借入期間：平成18年3月28日～平成19年3月28日）を調達いたしました。

この借入は、平成17年9月17日付で中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行と締結した基本合意書に規定される14,000百万円を極度貸付限度額とする極度貸付を利用したものであり、無担保・無保証、変動金利、期日一括返済の条件となっております。この結果、平成18年4月30日現在の有利子負債総額は41,900百万円（うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は15,400百万円、有利子負債総額中の長期有利子負債比率96.4%）となっております。

b．本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A（安定的）	A
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3（安定的）	A3

D．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,742百万円、営業利益1,726百万円、経常利益1,452百万円、当期純利益は1,451百万円を計上いたしました。また、分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,311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てを行いました。
（注5）1口当たり発行価格677,180円（引受価額653,686円）にて、物件の取得資金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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月	平成18年4月
最　高	635,000円	732,000円	745,000円	732,000円	748,000円
最　低	505,000円	574,000円	667,000円	671,000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14,311円といたしました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	（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）	（自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）
当期純利益総額	968,839千円	1,199,354千円	1,229,874千円	1,481,934千円	1,451,079千円
利益留保額	27千円	45千円	13千円	89千円	33千円
金銭の分配金総額	968,838千円	1,199,337千円	1,229,906千円	1,481,859千円	1,451,135千円
（一口当たり分配金）	（12,202円）	（15,105円）	（15,490円）	（14,614円）	（14,311円）
うち利益分配金総額	968,838千円	1,199,337千円	1,229,906千円	1,481,859千円	1,451,135千円
（一口当たり利益分配金）	（12,202円）	（15,105円）	（15,490円）	（14,614円）	（14,311円）
うち出資払戻総額	－円	－円	－円	－円	－円
（一口当たり出資払戻額）	（－円）	（－円）	（－円）	（－円）	（－円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、原油価格の高騰といった不安要因があるものの、輸出の拡大や設備投資の増額に加え、個人消費の回復が鮮明となるなど景気拡大が進展しつつあります。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィスビルの賃貸需要の改善が続き、賃料水準に改善の兆しが見える一方、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が引き続き見込めること等から、賃貸住宅需要も堅調に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を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。東京経済圏における現在の取得環境としましては、新規物件の供給が一段落しているオフィスビルに比べ、近年はレジデンスにおいて安定的な新規物件の供給が確保されておりましたことにより、第1期末時点で概ね8：2でありました上記比率が第7期末では概ね5：5となっております。当面の新規取得を進めていく過程でオフィスビルの取得機会も積極的にうかがっていく方針です。

B. 新規物件取得（外部成長）について

a．保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図っていきます。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

b．安定した分配金の実現に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んできた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

c．物件取得競争が激しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しの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の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討しつつ開発案件へも取り組みます。

C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させてまいります。具体的には以下の運用管理方針で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、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。

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

D. 資金調達について

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

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	(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)	(平成18年4月30日現在)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	79,400口	79,400口	79,400口	101,400口	101,400口
投資主数	12,484人	11,440人	10,750人	12,346人	10,457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おりません。

名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)(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	6,664	6.57
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,222	6.13
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	3,690	3.63
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	VOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD,ENGLAND	2,559	2.52
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
中央三井信用保証株式会社	東京都目黒区目黒本町二丁目17番18号	2,243	2.21
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	2,143	2.11
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	2,059	2.03
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	2,041	2.01
合計		32,262	31.81

(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 健兒	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士

(注) 平成18年4月21日に開催されました第3回投資主総会におきまして、上記執行役員1名及び監督役員2名の重任が承認可決されております。

4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用　途	第6期（平成17年10月31日現在）		第7期（平成18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	35,491	36.1	35,502	35.6
		レジデンス	39,692	40.4	39,437	39.5
	東京23区	オフィス	1,404	1.4	1,393	1.4
		レジデンス	3,642	3.7	5,252	5.3
	周辺都市部	オフィス	10,985	11.2	10,849	10.9
		レジデンス	–	–	–	–
小　計			91,216	92.9	92,435	92.6
預金・その他資産（注3）			6,999	7.1	7,348	7.4
資産総額計			98,215 (91,216)(注4)	100 (92.9)(注4)	99,783 (92,435)(注4)	100 (92.6)(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6期につき3,945百万円、第7期につき3,934百万円、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6期96.9%、第7期96.6%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	8,401	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	7,177	6,973.52	6,645.09	95.3	7.2	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,364	5,593.24	5,593.24	100.0	6.4	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	5,921	15,064.83（注3）	13,416.26（注3）	89.1	12.7	オフィス
A4	KN渋谷3	5,221	5,824.31	5,824.31	100.0	6.7	オフィス
D7	ホーマットウッドビル	5,126	5,793.93	5,169.25	89.2	4.0	レジデンス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,126	6,732.18	6,512.85	96.7	4.9	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	4,867	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	4,581	5,748.89	5,748.89	100.0	4.5	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,475	5,487.17	4,982.54	90.8	5.3	オフィス
合　計		56,264	70,393.65	67,068.01	95.28	67.1	

（注1）期末稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
（注2）本物件につきましては、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18年4月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル・レジデンス（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所　在　地	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
A1	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	6,390	6,364
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	7,760	7,177
A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	2,160	1,665
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	7,400	5,221
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	5,660	4,867
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	9,460	8,401
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	1,910	1,804
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	1,550	1,393
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	4,420	3,475
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	6,910	5,921
C3	NARA　BUILDINGⅡ	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号	信託受益権	1,920	1,451
小　計				55,540	47,745
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	5,310	5,126
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	2,400	2,628
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	986	1,139
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	1,570	1,327
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	1,220	1,062
D6	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,800	1,894
D7	ホーマットウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	4,970	5,126
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	5,210	4,581
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	2,130	2,131
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	2,690	2,465
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	1,060	943
D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区芝五丁目14番10号	信託受益権	1,870	1,631
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	1,780	1,710
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	2,500	2,358
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	1,745
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	1,610	1,516
D17	Walk赤坂	東京都港区赤坂六丁目12番4号	信託受益権	2,170	2,048
E1	ビーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,100	1,044
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	1,040	1,012
E3	プレミアグランデ馬込	東京都大田区中馬込一丁目18番18号	信託受益権	1,430	1,562
E4	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区下馬一丁目6番6号	信託受益権	1,530	1,631
小　計				46,486	44,689
合　計				102,026	92,435

（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ー・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により表示しております。）。

（注2）帳簿価額には、信託その他無形固定資産（合計1,705千円）は含んでおりません。

B．本投資法人が投資するオフィスビル・レジデンス毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第6期（自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）				第7期（自 平成17年11月1日 至 平成18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	241	6.7	11	100.0	238	6.4
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	275	7.6	8	95.3	271	7.2
A3	フジビル37	8	100.0	95	2.6	8	100.0	83	2.2
A4	KN渋谷3	2	100.0	257	7.1	2	100.0	249	6.7
A5	高田馬場センタービル	8	100.0	234	6.5	8	100.0	243	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	4	85.3	68	1.8
B1	IPB御茶ノ水ビル	5	88.6	56	1.6	6	100.0	61	1.6
C1	日総第3ビル	7	100.0	202	5.6	6	90.8	200	5.3
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	47	88.7	506	14.0	48	89.1	474	12.7
C3	NARA　BUILDINGⅡ	15	100.0	105	2.9	15	100.0	104	2.8
小　計		116	96.9	2,367	65.4	117	95.5	2,328	62.2
D1	パークアクシス四谷ステージ	124/127	97.2	172	4.8	122/127	96.7	182	4.9
D2	パークアクシス明治神宮前（注3）	27/29	92.6	68	1.9	25/29	89.6	68	1.8
D3	サンパレス南麻布	12/13	92.2	37	1.0	13/13	100.0	37	1.0
D4	キャビンアリーナ赤坂	30/32	94.8	46	1.3	30/32	94.8	48	1.3
D5	キャビンアリーナ南青山	36/37	96.9	37	1.0	34/37	92.2	40	1.1
D6	ビュロー紀尾井町	1/1	100.0	62	1.7	1/1	100.0	62	1.7
D7	ホーマットウッドビル	25/28	90.7	142	3.9	25/28	89.2	150	4.0
D8	六本木グリーンテラス	31/33	94.2	162	4.5	33/33	100.0	167	4.5
D9	ビーサイト芝公園	1/1	100.0	74	2.1	1/1	100.0	74	2.0
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	130/135	96.4	92	2.6	130/135	96.1	95	2.5
D11	ラング・タワー京橋（注4）	49/54	91.6	38	1.1	53/54	98.5	35	0.9
D12	プレミアステージ三田慶大前（注5）	48/50	96.8	49	1.4	50/50	100.0	55	1.5
D13	プレミアロッソ	43/44	98.2	54	1.5	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	58/60	97.0	71	1.9
D15	プレミアステージ内神田（注6）	10/45	36.2	9	0.3	30/45	72.2	46	1.2
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注7)	19/37	60.9	16	0.5	37/37	100.0	47	1.3
D17	Walk赤坂	19/19	100.0	52	1.4	18/19	96.6	63	1.7
E1	ビーサイト大崎	1/1	100.0	39	1.1	1/1	100.0	39	1.1
E2	プレミアガーデン本郷	13/14	93.1	33	0.9	14/14	100.0	34	0.9
E3	プレミアグランデ馬込	15/33	44.2	11	0.3	33/33	100.0	36	1.0
E4	プレミアノッツェ祐天寺	－	－	－	－	1/32	4.0	0	0.0
小　計		694/793	89.6	1,250	34.6	752/825	92.7	1,413	37.8
合　計		810	93.7	3,618	100.0	869	94.2	3,742	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18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・衛生設備工事	自 平成17年 3 月 至 平成18年 6 月	220.64	51.06	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 5 月	100.00	–	–

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247.09百万円であり、当期費用に区分された修繕費106.85百万円と合わせ、353.95百万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18年 2 月	138.58
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12月	51.06
ホーマットウッドビル	東京都港区	302号室改修工事	自　平成18年 3 月 至　平成18年 4 月	11.08
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	電気設備工事	自　平成18年 4 月 至　平成18年 4 月	6.43
その他の工事				39.93
合　計				247.09

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3期 （自 平成15年11月 1 日 至 平成16年 4 月30日）	第4期 （自 平成16年 5 月 1 日 至 平成16年10月31日）	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）	第7期 （自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日）
前期末積立金残高	144	196	196	196	202
当期積立額	51	–	0	46	0
当期積立金取崩額	–	–	–	40	–
次期繰越額	196	196	196	202	202

費 用 ・ 負 債 の 状 況

1 運用等に係る費用の明細

項　目	第6期 （自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）	第7期 （自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）
(a)資産運用報酬（注）	148,731千円	152,215千円
(b)資産保管委託報酬	8,792千円	9,153千円
(c)一般事務委託報酬	56,606千円	59,181千円
(d)役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	78,627千円	80,212千円
合　　計	301,758千円	309,763千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第6期53,029千円、第7期7,625千円があります。

2 借入状況

第7期の決算日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成18年3月28日	－	1,500	0.54802	平成19年3月28日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・変動金利（注1）
	小　　計		－	1,500					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.78125	平成20年11月18日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.04551	平成20年11月18日			無担保・無保証・変動金利（注1）
	株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350	2,350	1.04551	平成20年11月18日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月9日	2,000	2,000	0.91750	平成20年9月9日	期限一括	（注2）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年9月9日	1,000	1,000	0.91750	平成20年9月9日			
	小　　計		15,400	15,400					
合　　計			15,400	16,900					

（注1）変動金利借入金については、期中の平均利率（加重平均）を表示しております。
（注2）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

3 投資法人債

第7期の決算日における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

（注1）借入金の返済に充当するための資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

A．当期における売買状況（注1）

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注2)	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
E4	プレミアノッツェ祐天寺	平成18年３月28日	1,525	－	－	－	－
合　計			1,525	－	－	－	－

（注1）取得物件は、当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。
（注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

B．本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の不動産信託受益権譲渡契約を当期において締結しており、第8期中の平成18年10月31日に当該資産の取得を予定しております。

取得資産：不動産を信託財産とする不動産信託受益権
取得予定価格（注1）：1,585百万円
物件名：プレミアステージ芝公園
所在地（注２）：東京都港区芝公園二丁目
用途：共同住宅（予定）
敷地面積：317.61㎡
建物延床面積：2,222.33㎡（予定）
構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造12階建（予定）
総戸数：44戸（予定）
建築時期：平成18年9月（竣工予定）
総賃貸可能面積：1,759.75㎡（予定）

（注1）取得予定価格は、当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
（注2）住居表示は建物竣工後に決定されます。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

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

3 特定資産の価格等の調査

A．調査を行った者の名称　　中央青山監査法人
B．価格調査の結果

物件番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価格（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
E4	プレミアノッツェ祐天寺	平成18年３月28日	1,525	1,530

（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」に基づいて行っております。また特定資産の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について同監査法人から調査報告書を受領しております。

C．調査の方法

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

4 利害関係人等との取引状況等

A．取引状況

該当する取引はありません。

B．利害関係人等への支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額（A）(千円)	利害関係人等との取引の内訳（注1）		B／A (%)
		支払先	支払額（B）(千円)	
建物管理委託報酬等	418,723	アール･エー･アセット･マネジメント株式会社(注2)	131,948	31.5
資産保管委託報酬	9,153	中央三井信託銀行株式会社	9,153	100.0
一般事務委託報酬	59,181	中央三井信託銀行株式会社	59,181	100.0
信託報酬（注3）	47,331	中央三井信託銀行株式会社	46,541	98.3
業務委託手数料･元利金支払手数料(注3)	46,032	中央三井信託銀行株式会社	46,032	100.0
レジデンスマーケット調査費	2,400	ケン不動産投資顧問株式会社	1,600	66.7
インターネット賃貸情報サイト掲載料	400	株式会社ケン・コーポレーション	400	100.0
合　計	583,222		294,857	50.6

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等を言い、当期に支払手数料の支払実績のあるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社、中央三井信託銀行株式会社、ケン不動産投資顧問株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて記載しております。
なお、中央三井信託銀行株式会社は、平成17年12月1日以降、利害関係人等に該当いたしませんが、当期中の支払額を記載しております。

（注2）うち、63,058千円については、利害関係人等である株式会社ケン・コーポレーションに、2,939千円については第三者にそれぞれ再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われております。

（注3）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　投資主総会

本投資法人は、平成18年4月21日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定いたしました。

第1号議案：規約変更の件
第2号議案：執行役員1名選任の件
第3号議案：監督役員2名選任の件

3　投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	件　名	概　要
平成18年 1 月11日	コミットメント・ライン設定にかかる変更契約の締結	適用利率引下げのため、コミットメント・ライン設定変更契約を株式会社あおぞら銀行と締結いたしました。
平成18年 3 月24日	極度内貸付契約の締結	信託受益権の購入を目的とする借入を行うため、極度内貸付契約を中央三井信託銀行株式会社と締結いたしました。
平成18年 4 月21日	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	投資法人規約の変更に伴い、資産運用委託契約の対応箇所に係る規定を変更するため、第二変更契約をプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と締結いたしました。

貸借対照表

（単位：千円）

科目＼期別	当期（平成18年4月30日現在）			前期（ご参考）（平成17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		666,560			327,253	
信託現金及び信託預金		6,366,770			6,307,210	
営業未収入金		44,080			43,396	
前払費用		32,850			47,508	
前払金		82,270			－	
未収消費税等		－			79,575	
繰延税金資産		1,832			973	
その他流動資産		365			507	
流動資産合計		7,194,729	7.2		6,806,425	6.9
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	△96	48		△72	72	
信託建物	37,161,832			36,212,628		
減価償却累計額	△3,621,952	33,539,879		△2,999,389	33,213,239	
信託構築物	610,240			588,342		
減価償却累計額	△139,109	471,130		△114,692	473,649	
信託器具備品	62,059			50,709		
減価償却累計額	△14,193	47,865		△9,319	41,389	
信託土地		58,376,507			57,488,216	
有形固定資産合計		92,435,431	92.6		91,216,567	92.9
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産		4,281			5,257	
信託その他の無形固定資産		1,705			794	
無形固定資産合計		5,987	0.0		6,051	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		30,974			40,655	
投資その他の資産合計		40,974	0.0		50,655	0.1
固定資産合計		92,482,393	92.7		91,273,275	92.9
Ⅲ 繰延資産						
創業費		12,215			18,323	
投資法人債発行費		94,548			117,473	
繰延資産合計		106,764	0.1		135,797	0.1
資産合計		99,783,886	100.0		98,215,497	100.0

（単位：千円）

科目＼期別	当期（平成18年4月30日現在） 金額	構成比(%)	前期（ご参考）（平成17年10月31日現在） 金額	構成比(%)
（負債の部）				
Ⅰ 流動負債				
営業未払金	244,259		248,900	
未払費用	72,697		71,441	
未払分配金	16,726		14,218	
短期借入金	1,500,000		－	
未払法人税等	1,836		603	
未払事業所税	4,475		2,471	
未払消費税等	71,342		－	
前受金	648,490		611,863	
預り金	3,619		3,417	
流動負債合計	2,563,448	2.6	952,916	1.0
Ⅱ 固定負債				
投資法人債	25,000,000		25,000,000	
長期借入金	15,400,000		15,400,000	
信託預り敷金保証金	3,934,417		3,945,780	
固定負債合計	44,334,417	44.4	44,345,780	45.2
負債合計	46,897,865	47.0	45,298,696	46.1
（出資の部）※3				
Ⅰ 出資総額				
出資総額 ※1	51,434,852	51.5	51,434,852	52.4
Ⅱ 剰余金				
当期未処分利益	1,451,168		1,481,948	
剰余金合計	1,451,168	1.5	1,481,948	1.5
出資合計	52,886,020	53.0	52,916,800	53.9
負債・出資合計	99,783,886	100.0	98,215,497	100.0

損 益 計 算 書

（単位：千円）

科目＼期別	当期（自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日）			前期（ご参考）（自 平成17年 5 月 1 日 至 平成17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	3,355,025			3,180,159		
その他の賃貸事業収入※1	387,363			438,483		
不動産等売却益※2	－	3,742,388	100.0	118,416	3,737,059	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用※1	1,705,924			1,653,189		
資産運用報酬	152,215			148,731		
役員報酬	9,000			9,000		
資産保管委託報酬	9,153			8,792		
一般事務委託報酬	59,181			56,606		
会計監査人報酬	6,350			5,850		
その他の費用	73,862	2,015,687	53.9	72,777	1,954,947	52.3
営業利益		1,726,701			1,782,112	
Ⅱ 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	33			37		
雑収入	881	915	0.0	323	360	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	103,632			200,534		
投資法人債利息	140,326			41,287		
投資法人債発行費償却	23,637			23,494		
新投資口公開関連費用	－			27,151		
新投資口発行費	－			220		
創業費償却	6,107			6,107		
その他営業外費用	1,848	275,552	7.4	522	299,317	8.0
経常利益		1,452,063	38.8		1,483,155	39.7
税引前当期純利益		1,452,063	38.8		1,483,155	39.7
法人税、住民税及び事業税		1,842	0.0		605	0.0
法人税等調整額		△858	△0.0		616	0.0
当期純利益		1,451,079	38.8		1,481,934	39.7
前期繰越利益		89			13	
当期未処分利益		1,451,168			1,481,948	

〔重要な会計方針〕

期別 / 項目	当期 （自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期（ご参考） （自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）
1．固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産 定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 器具備品 3年 信託建物 3年～47年 信託構築物 3年～37年 信託器具備品 3年～10年 ⑵長期前払費用 定額法を採用しております。	⑴有形固定資産 定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 器具備品 3年 信託建物 3年～47年 信託構築物 3年～37年 信託器具備品 3年～10年 ⑵長期前払費用 定額法を採用しております。
2．繰延資産の処理方法	⑴創業費 5年間で均等額を償却しております。 ⑵投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	⑴創業費 5年間で均等額を償却しております。 ⑵投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、1,186千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,483千円であります。
4．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 ⑵新投資口発行費 該当ありません。 ⑶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。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 ⑵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。 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。 ⑶消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔会計方針の変更〕

期別 / 項目	当期（自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期（ご参考）（自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）
1. 固定資産の減損に係る会計基準	該当事項はありません。	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。

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

期別 / 項目	当期（平成18年4月30日現在）	前期（ご参考）（平成17年10月31日現在）
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口数　101,400口	発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口数　101,400口
※2. 投資口1口当たりの純資産額	521,558円	521,861円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

（損益計算書関係）

期別 / 項目	当期（自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期（ご参考）（自 平成17年5月1日 至 平成17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）　2,875,266千円 （共益費）　479,759千円 計　3,355,025千円 その他の賃貸事業収入 （駐車場使用料）　87,627千円 （施設使用料）　26,569千円 （付帯収益）　203,086千円 （その他の雑収入）　70,080千円 計　387,363千円 不動産賃貸事業収益合計　3,742,388千円 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （外注委託費）　418,723千円 （水道光熱費）　202,053千円 （公租公課）　232,587千円 （損害保険料）　13,242千円 （修繕費）　106,856千円 （信託報酬）　41,331千円 （減価償却費）　659,397千円 （その他の賃貸事業費用）　31,731千円 不動産賃貸事業費用合計　1,705,924千円 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　2,036,464千円	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
※2. 不動産等売買損益の内訳	該当事項はありません。	（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

（税効果会計関係）

期別 / 項目	当期（自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）		前期（ご参考）（自 平成17年5月1日 至 平成17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	1,832千円	未払事業税等損金不算入額	973千円
	繰延税金資産合計	1,832千円	繰延税金資産合計	973千円
	繰延税金資産の純額	1,832千円	繰延税金資産の純額	973千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△39.36%	支払分配金の損金算入額	△39.35%
	その他	0.04%	その他	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	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11月1日 至 平成18年4月30日）	前期（ご参考）（自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

期別 / 項目	当期 （自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期（ご参考） （自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）
Ⅰ当期未処分利益	1,451,168,973円	1,481,948,680円
Ⅱ分配金の額	1,451,135,400円	1,481,859,600円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（14,311円）	（14,614円）
Ⅲ次期繰越利益	33,573円	89,080円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数101,400口の整数倍の最大値となる1,451,135,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超え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。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月12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 業務執行社員 公認会計士 田中俊之

指定社員 業務執行社員 公認会計士 鶴田光夫

当監査法人は、旧「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11月１日から平成18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、旧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11月 1 日 至 平成18年 4 月30日）	前期 （自 平成17年 5 月 1 日 至 平成17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	1,452,063	1,483,155
減価償却費	660,397	640,920
創業費償却	6,107	6,107
投資法人債発行費償却	23,637	23,494
受取利息	△33	△37
支払利息	243,959	241,821
信託有形固定資産除却損	4,061	174
営業未収入金の増加・減少額	△678	△1,516
未収消費税等の増加・減少額	79,575	△57,425
営業未払金の増加・減少額	△31,269	14,954
未払消費税等の増加・減少額	71,768	－
前受金の増加・減少額	36,627	△18,085
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	△65,099	90,517
小計	2,481,117	2,925,981
利息の受取額	33	37
利息の支払額	△233,191	△249,720
法人税等の支払額	△609	△1,770
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,247,349	2,674,528
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	△1,856,133	△12,075,794
信託無形固定資産の取得による支出	△922	△38
信託預り敷金保証金の収入	165,805	453,759
信託預り敷金保証金の支出	△177,168	△212,209
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,868,419	△11,834,283
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	1,850,000	－
短期借入金の返済による支出	△350,000	△14,300,000
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	△711	△140,968
投資口の発行による収入	－	14,381,092
分配金の支払額	△1,479,351	△1,230,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,936	9,709,804
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	398,866	550,049
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	6,634,463	6,084,413
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	7,033,330	6,634,463

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第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17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期 （自 平成17年5月1日 至 平成17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）

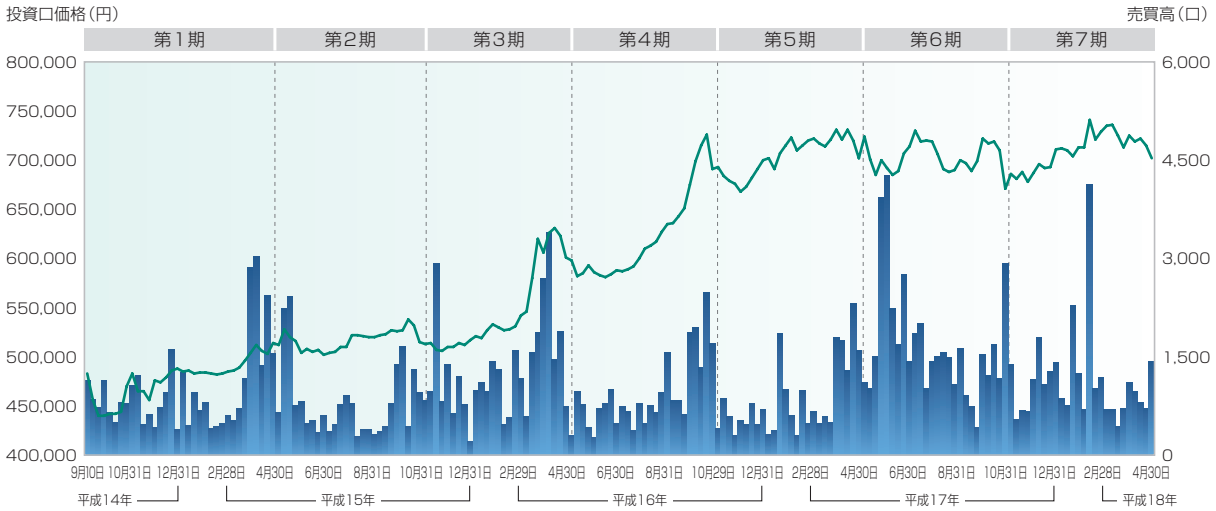
期別 / 項目	当期 （自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日）	前期 （自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成18年4月30日現在） 現金及び預金 666,560 信託現金及び信託預金 6,366,770 現金及び現金同等物 7,033,330	（平成17年10月31日現在） 現金及び預金 327,253 信託現金及び信託預金 6,307,210 現金及び現金同等物 6,634,463

投資口の状況

プレミア投資法人:投資口価格の動き

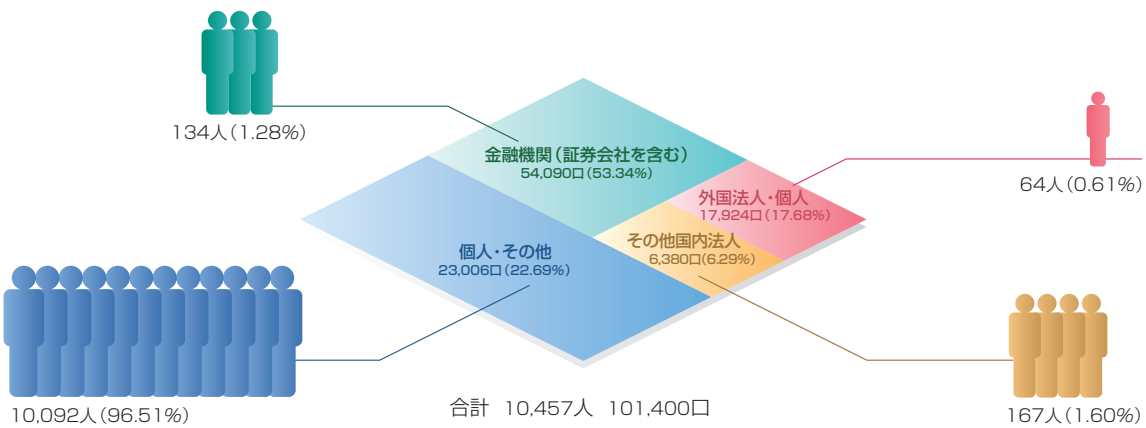
平成18年4月30日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成18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(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



ホームページについて

本投資法人のホームページでは、What's New・開示資料・財務情報・ポートフォリオの概要・投資法人について・投資主の皆様へ・株価情報・リンク集・用語集・FAQ等様々な情報を掲載しております。

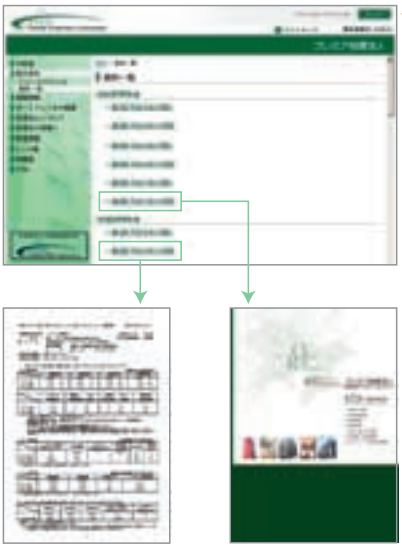
今後ともタイムリーな情示開示を行うことで、皆様にご理解を深めて頂けるよう最善を尽くしてまいります。

プレミア投資法人ホームページ

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

※適時更新を行っていますので、
実際の画面と異なる場合があります。

開示資料＞資料一覧



TOPICS

ポートフォリオの概要＞ポートフォリオ一覧

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（運用会社）ホームページ
http://www.premier-reit.co.jp

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行預金口座あるいは郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定等の手続をご希望の方は中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

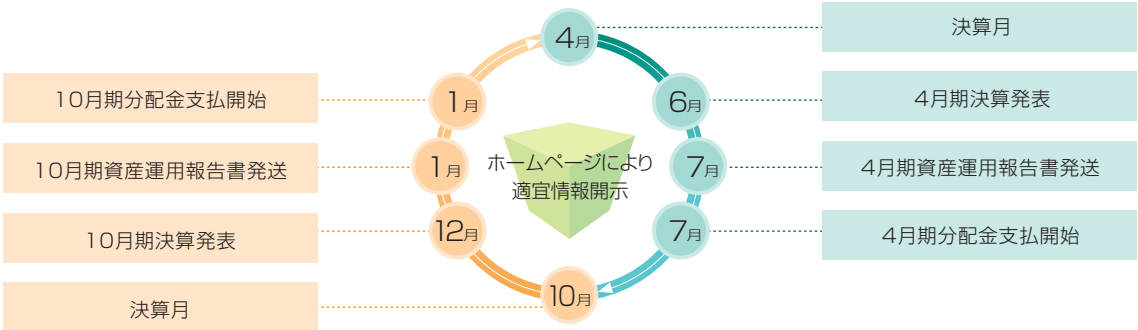
投資主メモ

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

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

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

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)