

プレミア投資法人

第 **23** 期

(2014年4月期)

決算説明資料

目次

第23期 決算報告

■ 第23期 決算の概要	P.03
■ 第23期 資産の取得について	P.04
■ （参考）第24期 資産の売却について	P.05
■ ポートフォリオの状況	P.06
■ 運用実績と財務運営	P.07
■ 資産規模の拡大	P.08
■ オフィス稼働率	P.09
■ オフィス賃貸面積と契約更新	P.10
■ オフィスの賃料水準とテナントの状況	P.11
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	P.12
■ レジデンス稼働率	P.13
■ レジデンス賃貸面積とテナント入替の状況	P.14
■ 東京都における人口推移	P.15
■ 財務状況	P.16
■ 有利子負債の状況	P.17
■ 期末算定価額	P.18
■ 第24期・第25期 業績予想の概要	P.19
■ 第24期・第25期 業績予想（一口当たり分配金要因分析）	P.20
■ マーケット環境と運用方針	P.21

第23期決算 補足資料

■ 第23期 比較貸借対照表	P.23
■ 第23期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.24
■ 第24期 予想損益計算書	P.25
■ 業績予想の前提条件	P.26
■ キャッシュ・フロー計算書	P.27
■ 各種財務指標の推移	P.28
■ 物件別事業収支表	P.29
■ 期末算定価額	P.33
■ 月次稼働率の推移	P.35
■ 物件基本情報	P.37
■ プレミア投資法人の基本情報	P.41
■ 資産運用会社について	P.44
■ 本資料で使用する用語	P.45
■ 注意事項	P.46

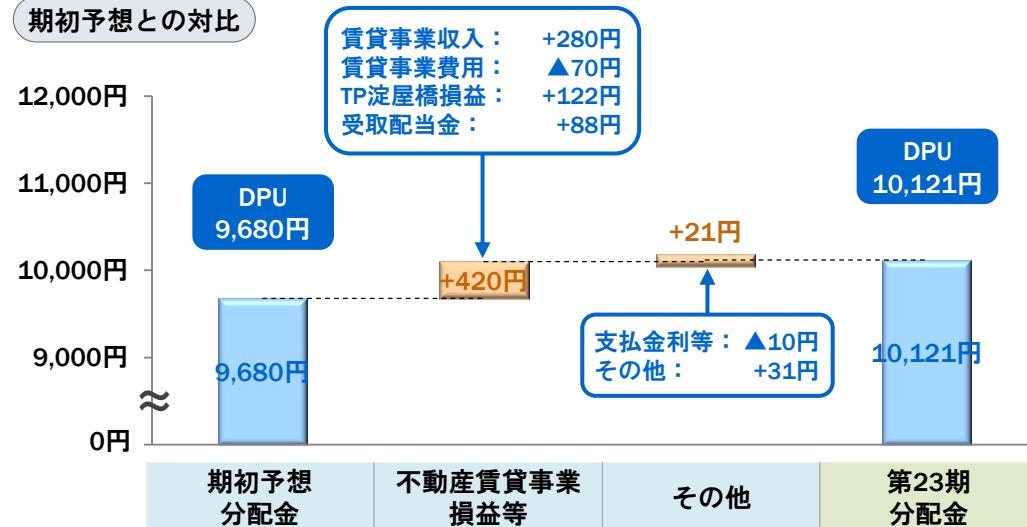
第23期 決算報告

第23期 決算の概要

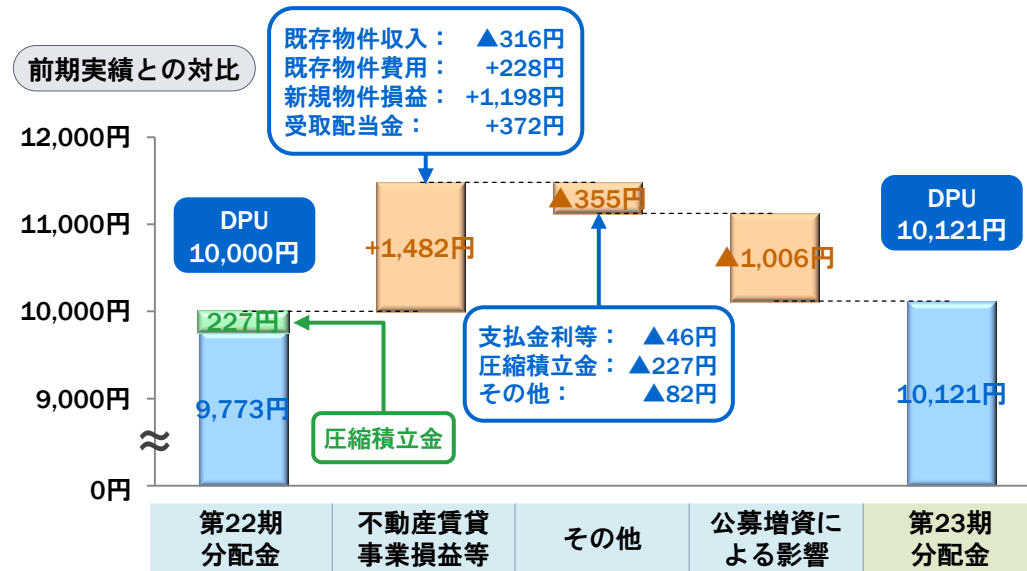
	第23期			第22期	
	期初予想 [1]	実績 [2]	増減 [2]-[1]	実績 [3]	増減 [2]-[3]
営業収益（百万円）	6,573	6,680	107	6,213	466
営業費用（百万円）	3,737	3,746	8	3,580	165
営業利益（百万円）	2,835	2,934	98	2,633	300
経常利益（百万円）	2,118	2,215	97	1,924	291
当期純利益（百万円）	2,117	2,213	96	1,922	291
圧縮積立金取崩額（百万円）	-	-	-	44	▲44
一口当たり分配金（円）	9,680	10,121	441	10,000	121
不動産賃貸事業損益（百万円）	2,950	3,023	72	2,780	242
賃貸NOI（百万円）	4,142	4,216	74	3,924	291
運用資産数	57	58	1	55	3

一口当たり分配金の分析

期初予想との対比







前期実績との対比



第23期 資産の取得について

- 当期の資産取得は4物件、250億円。取得資産のNOI利回りは、既存ポートフォリオを上回る水準
- トレードピア淀屋橋は大阪の底地物件。NTT都市開発と借地権契約

		グランパーク	秋葉原UDX *1	アーバンコート市ヶ谷	トレードピア淀屋橋（底地）
					
用途		オフィス	オフィス	レジデンス	オフィス
取得先		NTT都市開発	NTT都市開発	NTT都市開発	NTT都市開発
権利形態		準共有持分約13%	優先出資証券14,100口（5%）を追加取得 追加後持分19%	所有権	底地に係る所有権 建物所有者（NTT都市開発）に 30年の普通借地権設定
取得日		2013年11月8日	2013年11月8日	2013年11月8日	2014年3月31日
取得価格		11,490百万円	5,640百万円	1,385百万円	6,500百万円
取得時鑑定評価額		11,600百万円	—	1,400百万円	6,540百万円
所在地		東京都港区	東京都千代田区	東京都新宿区	大阪市中央区
面積	敷地	16,449m ²	11,548m ²	2,277m ²	6,517m ²
	延床	160,042m ²	155,629m ²	3,662m ²	—
期末稼働率		78.4%	—	86.2%	100.0%
鑑定NOI利回り		4.7%	—	5.7%	4.0%

*1 「秋葉原UDX」の「所在地」及び「面積」については、取得資産である優先出資証券の裏付資産の概要を記載しています。

(参考)第24期 資産の売却について

- 第24期の資産売却は2物件、85億円。ポートフォリオの組替えを実施
- 売却2物件の第23期賃貸NOI利回りは3.2%



用途		オフィス	オフィス
売却先		NTT都市開発	学校法人 順天堂
売却日		2014年5月8日	2014年5月20日
売却価格		6,915百万円	1,570百万円
売却時鑑定評価額		6,320百万円	1,240百万円
売却損益		8百万円	206百万円
所在地		東京都千代田区	東京都文京区
面積	敷地	1,291m ²	460m ²
	延床	9,756m ²	2,314m ²
稼働率（第23期末）		72.2%	100.0%
賃貸NOI利回り（第23期）		2.8%	5.4%
売却代金の使途		2014年5月9日から22日までに返済期日が到来した4口の借入金（総額9,187百万円）の返済資金の一部に充当	

岩本町ビル

- 築40年のオフィスビルをNTT都市開発に売却
- NTT都市開発との初めての双方向取引

IPB御茶ノ水ビル

- 小規模・区分所有物件の売却
- 売却益206百万円（見込）の一部を圧縮積立金へ計上

ポートフォリオの状況

		第22期（実績）	第23期（実績）	第24期（予想）
物件数		55	58 （1物件は追加取得）	56
資産規模（取得価格）		1,994億円	2,244億円	2,163億円
平均築年数		18.2年	18.7年	18.4年
ポートフォリオNOI利回り		4.0%	4.1%	4.1%
ポートフォリオ償却後利回り		2.8%	2.9%	2.9%
ポートフォリオの分散状況	用途別	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>		
	地域別	<p>■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市</p>		
	築年数別	<p>■ 15年以内 ■ 15年超</p>		
	取得ソース別	<p>■ スポンサー・サポート ■ その他</p>		

運用実績と財務運営

■ 平均稼働率は、オフィス・レジデンスとも改善

■ ポートフォリオNOI利回りも上昇

■ 投資法人債を発行し、低コスト調達を実現

■ LTV(有利子負債比率)は第24期には低下

期中平均稼働率

	第22期	第23期	
		実績	期初予想
オフィス	88.9%	89.8%	89.1%
レジデンス	93.2%	93.6%	93.4%
全体	90.9%	91.5%	91.0%

ポートフォリオNOI利回り

	第22期	第23期	
		実績	前期比
オフィス	4.1%	4.2%	0.1%
レジデンス	3.9%	4.1%	0.2%
全体	4.0%	4.1%	0.1%

借入金

	返済 *1	調達
金額	5,600百万円	16,900百万円
平均金利 *2	0.98%	0.44%
平均借入期間	1.9年	1.6年

投資法人債の発行

	第5回債	第6回債
金額	2,500百万円	2,500百万円
発行日	2014年3月6日	2014年3月6日
発行年限	5年	7年
利率	0.45%	0.72%
スプレッド (LIBOR対比)	0.09%	0.19%

LTVと平均残存年数

	第22期	第23期	第24期 (予想)
LTV (有利子負債比率)	55.8%	57.0%	55.1%
有利子負債平均残存年数	2.5年	2.1年	2.2年

*1 分割約定弁済額を除きます。

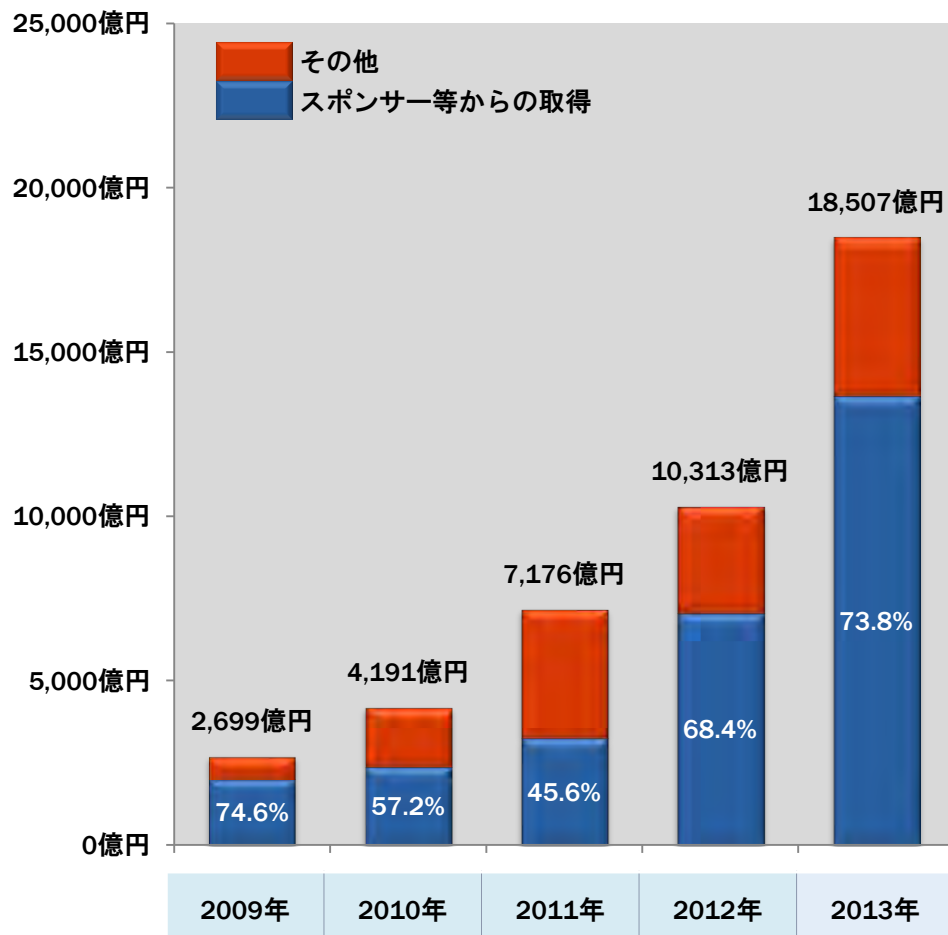
*2 変動金利建の借入は、返済については返済時における適用金利、調達については借入時点における適用金利をそれぞれ用いて計算しています。

資産規模の拡大

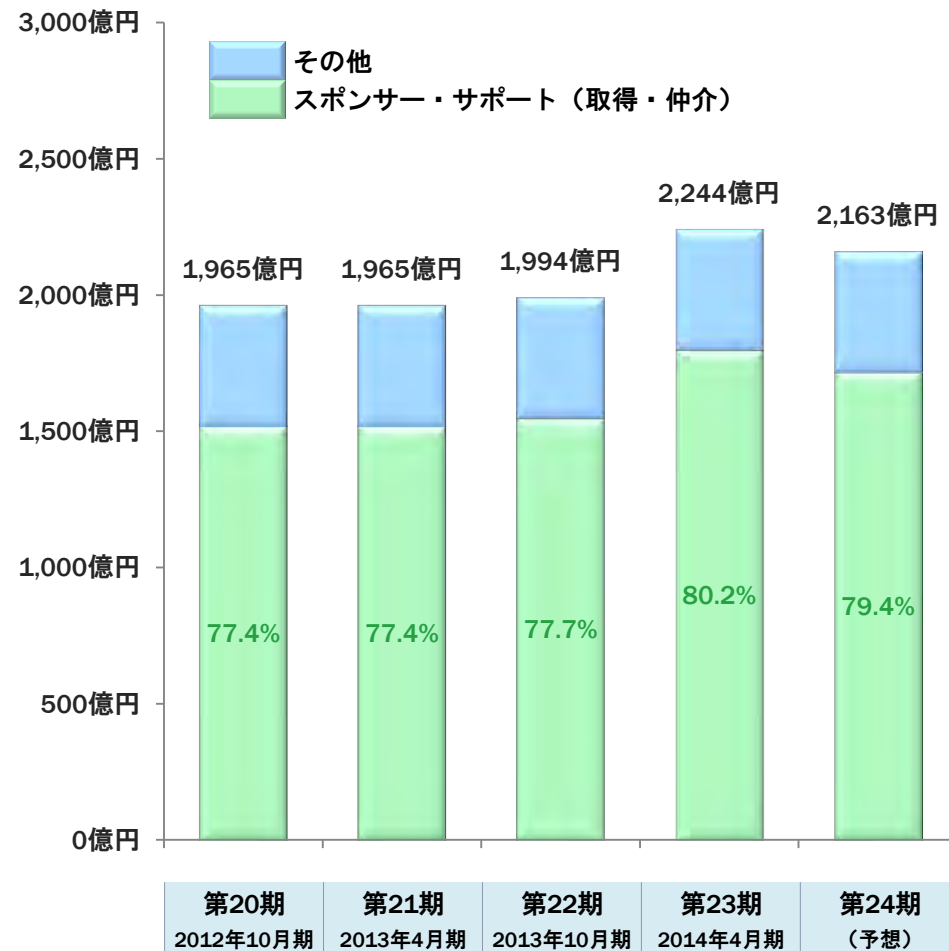
■ 2013年のJ-REITは物件取得が約1兆9千億円と過去最高
70%以上がスポンサー等からの取得

■ プレミア投資法人においても、スポンサー経由の取得が大部分

J-REITの物件取得状況 *1



プレミア投資法人の資産規模



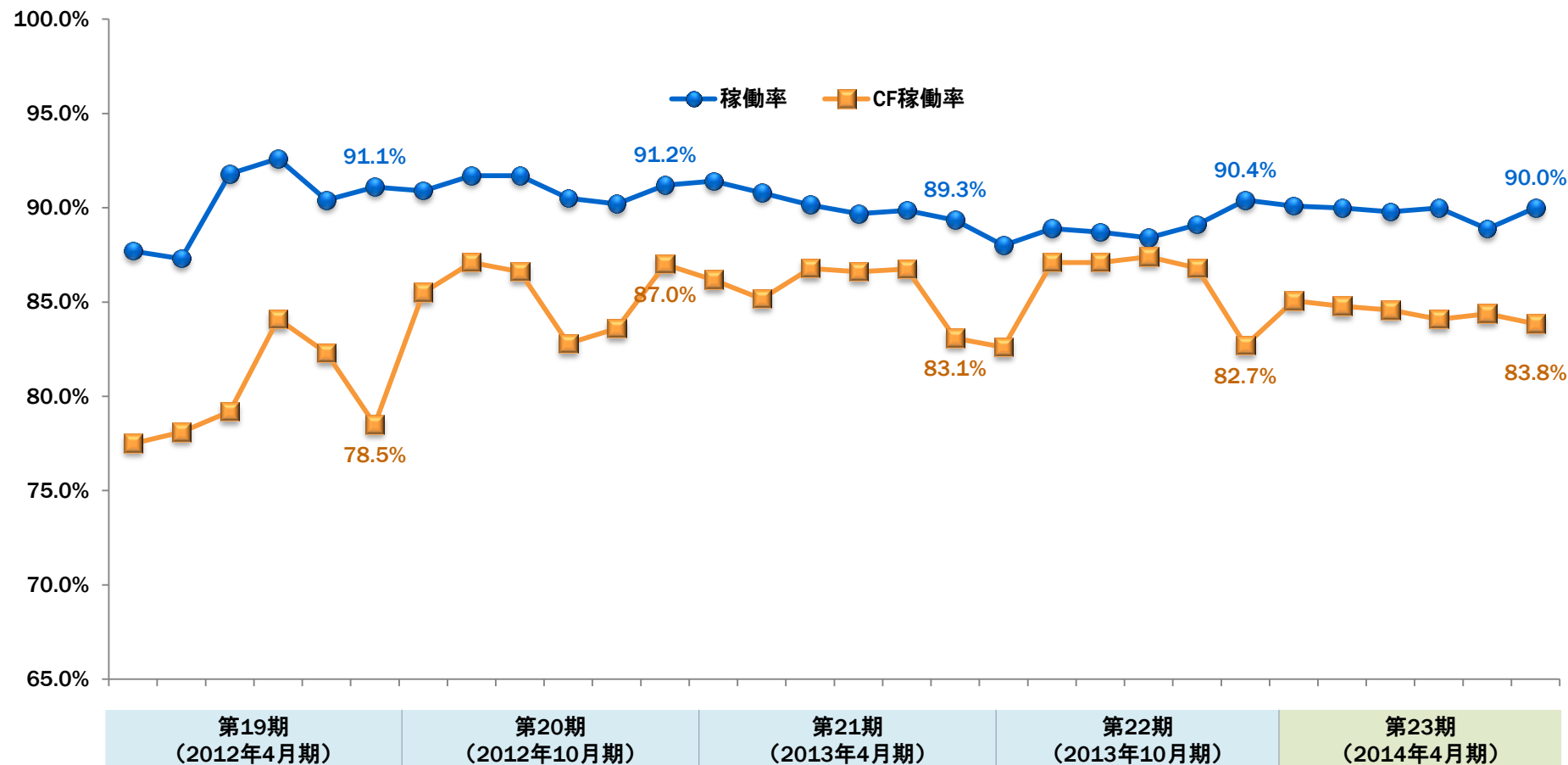
*1 上場REITの適時開示をもとにPRAが作成。なお、各REITによる私募ファンドへの匿名組合出資等は含んでいません。

オフィス稼働率

■ 第23期末の稼働率は90.0%

■ 新規入居の引き合いは増加傾向。フリーレント期間は4～6ヶ月程度。 小幅ながら改善傾向

稼働率及びCF稼働率

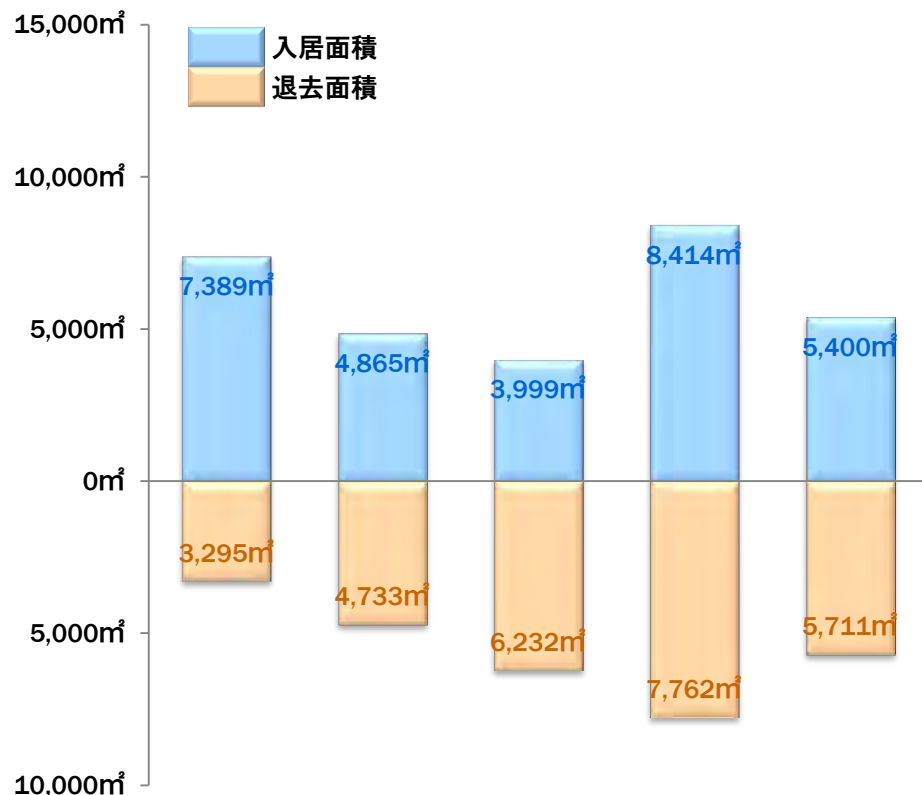


オフィス賃貸面積と契約更新

■ 退去面積に匹敵する入居実績

■ 契約更新では約80%が同額更新

オフィス入退去状況



ネット増減	4,093m ²	132m ²	▲2,233m ²	651m ²	▲310m ²
-------	---------------------	-------------------	----------------------	-------------------	--------------------

第19期

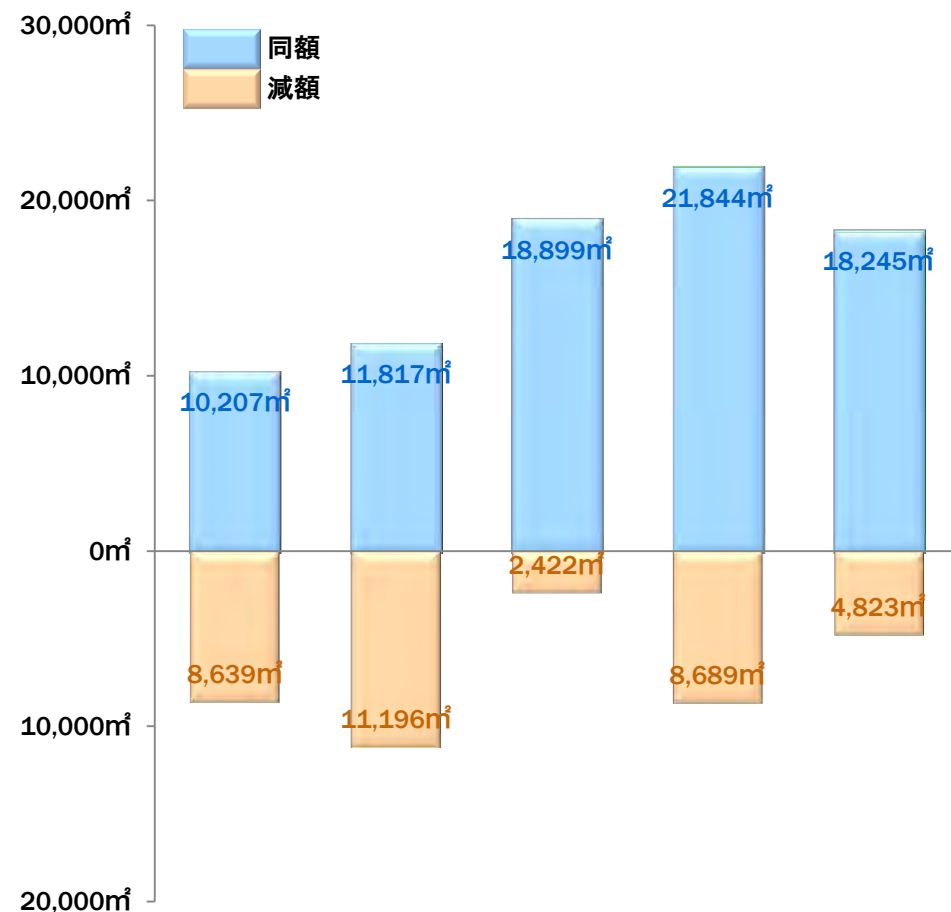
第20期

第21期

第22期

第23期

契約更新状況



第19期

第20期

第21期

第22期

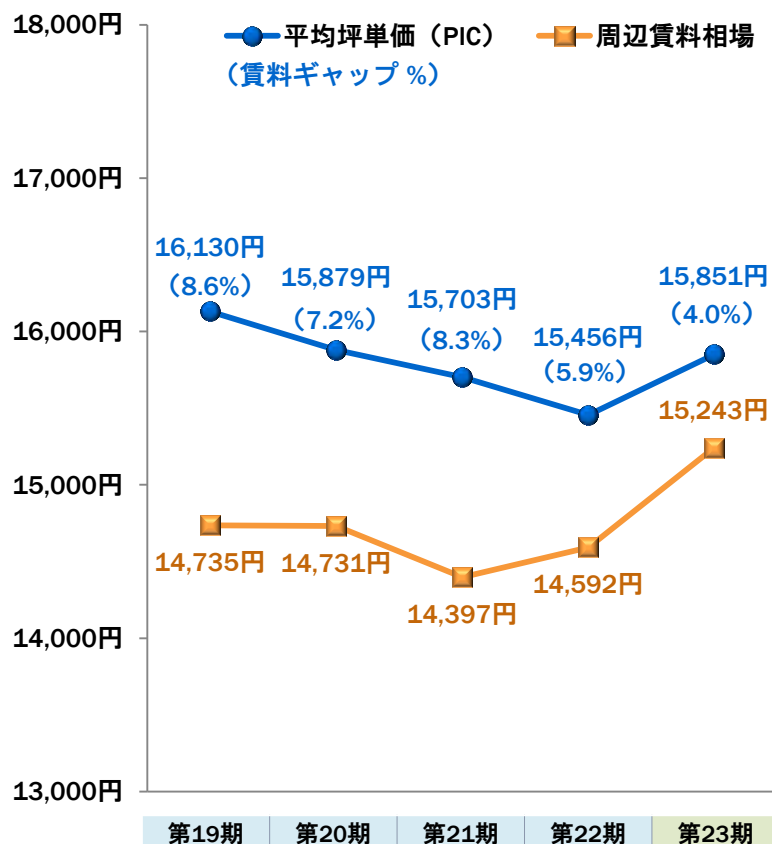
第23期

オフィスの賃料水準とテナントの状況

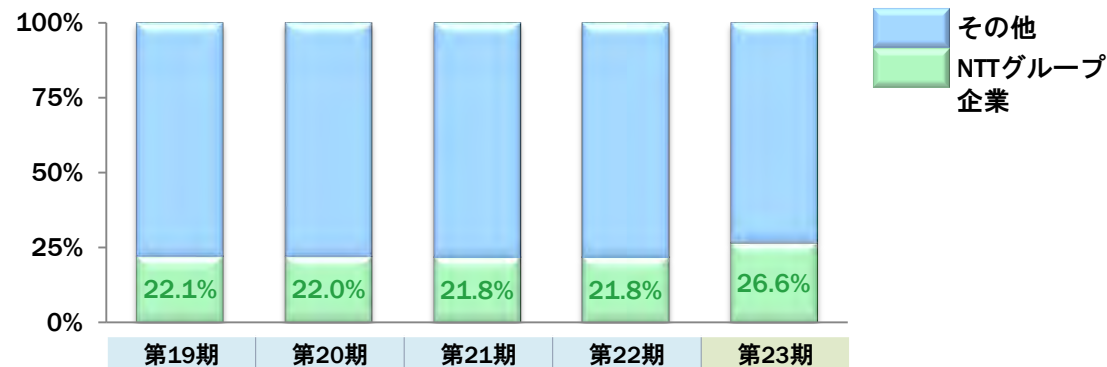
- 取得物件の影響で平均坪単価、周辺相場賃料とも上昇
- 周辺賃料相場はボトム圏、エリアやビルのグレードによっては上昇も
- 賃料ギャップは縮小

■ NTTグループ企業のテナント比率は25%超

賃料ギャップ *1



NTTグループ企業のオフィステナント比率 *2



オフィス入居テナント上位10社 *2

(2014年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872m ²	5.5%	六番町ビル
2	NTT都市開発(株) *3	6,517m ²	5.3%	トレードピア淀屋橋 (底地)
3	(株)NTTファシリティーズ	5,181m ²	4.2%	アーバンネット三田ビル、グランパーク
4	フィールズ(株)	4,882m ²	3.9%	KN渋谷3
5	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801m ²	3.9%	アーバンネット麻布ビル
6	(株)イトーキ	4,037m ²	3.3%	アーバンネット入船ビル
7	(株)NTTデータ	3,924m ²	3.2%	アーバンネット三田ビル
8	エバラ食品工業(株)	3,762m ²	3.0%	日総第3ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	3,312m ²	2.7%	ランディック第2新橋ビル
10	NTTコミュニケーションズ(株)	2,642m ²	2.1%	グランパーク

*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

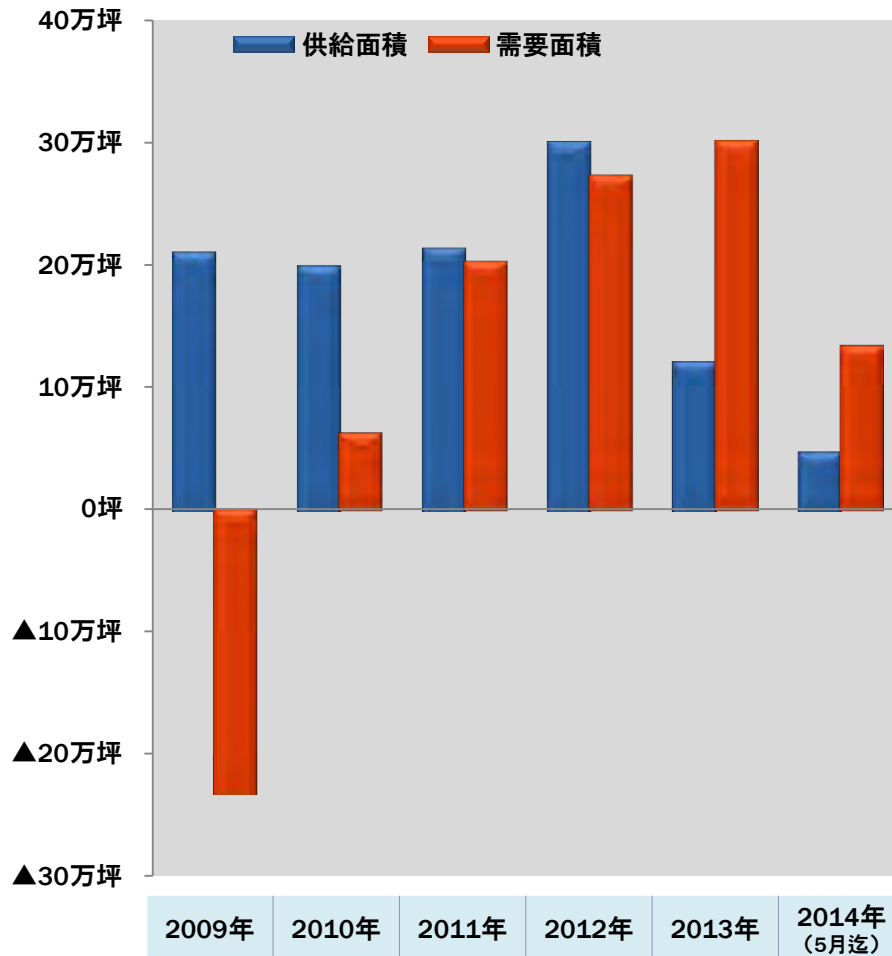
*2 各期末時点のオフィス入居テナントを対象とし、PICの持分に応じた賃貸面積のオフィス総賃貸面積に占める割合を示しています。

*3 三井住友信託銀行を賃貸人とし、NTT都市開発を受益者とする建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行を賃借人とする土地の賃貸借契約を締結しています。

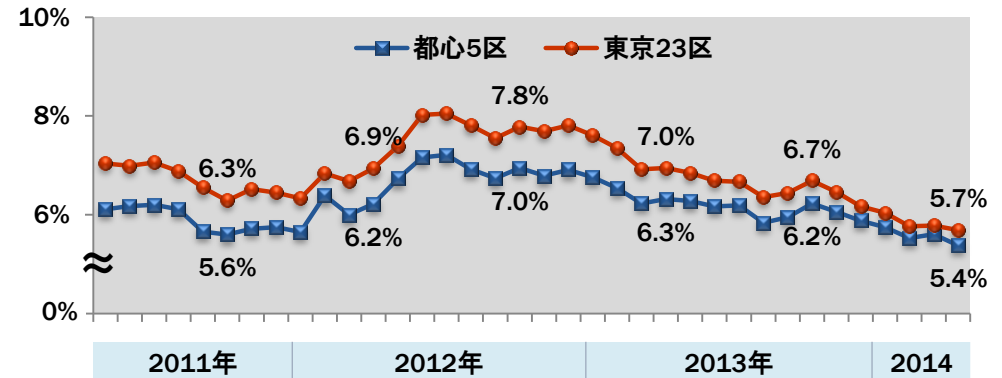
東京におけるオフィスマーケットの動向

- 2012年は大規模ビルを中心とした大量供給により空室率が上昇
- 2013年は新規供給の減少に加え、需要も回復し、空室率は改善。平均賃料は依然として弱含み

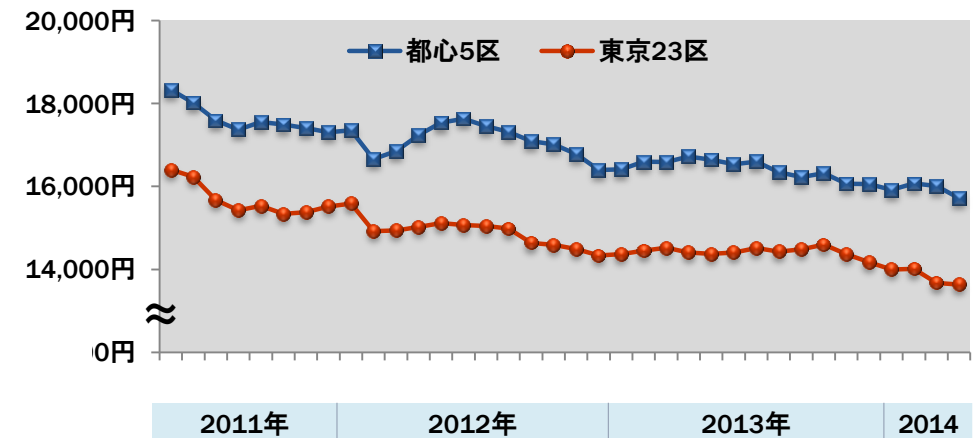
東京23区における供給・需要面積 *1



大規模ビルの空室率 *2



大規模ビルの平均賃料 (坪単価) *2



*1 三幸エーステート(株)によるオフィスマーケット調査月報を基にPRAで作成。なお、「供給面積」及び「需要面積」には、次の数値を用いています。

「供給面積」=「竣工した新築ビルの貸付面積の合計」、「需要面積」=「期初現空面積(未稼働面積)」+「新規供給面積(期中に竣工した新築ビルの貸付面積)」-「期末現空面積」

*2 三幸エーステート(株)による相場データ(2011年5月1日～2014年5月1日)を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エーステート(株)により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

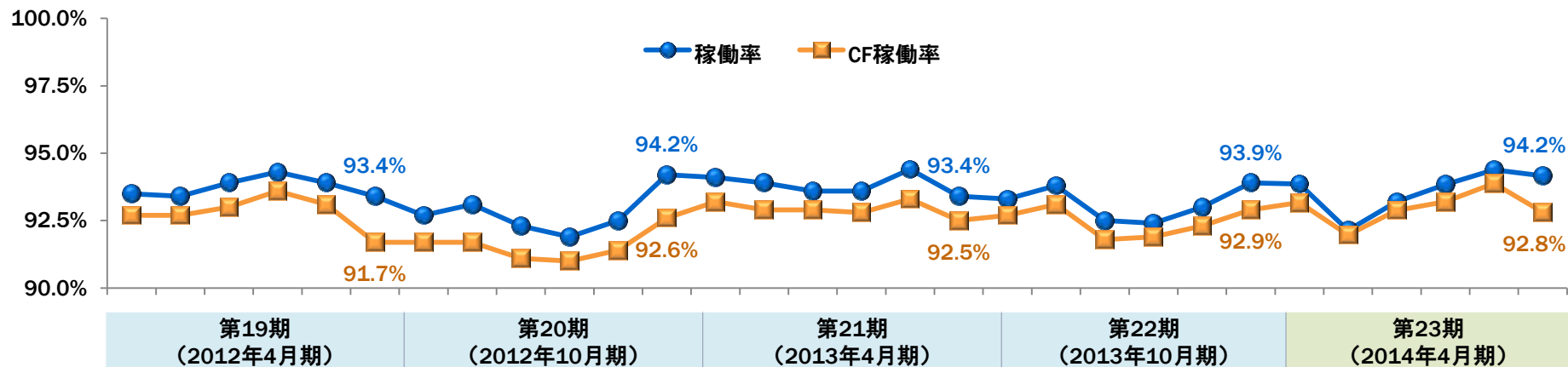
レジデンス稼働率

■ 第23期末の稼働率は94.2%。安定稼働が継続

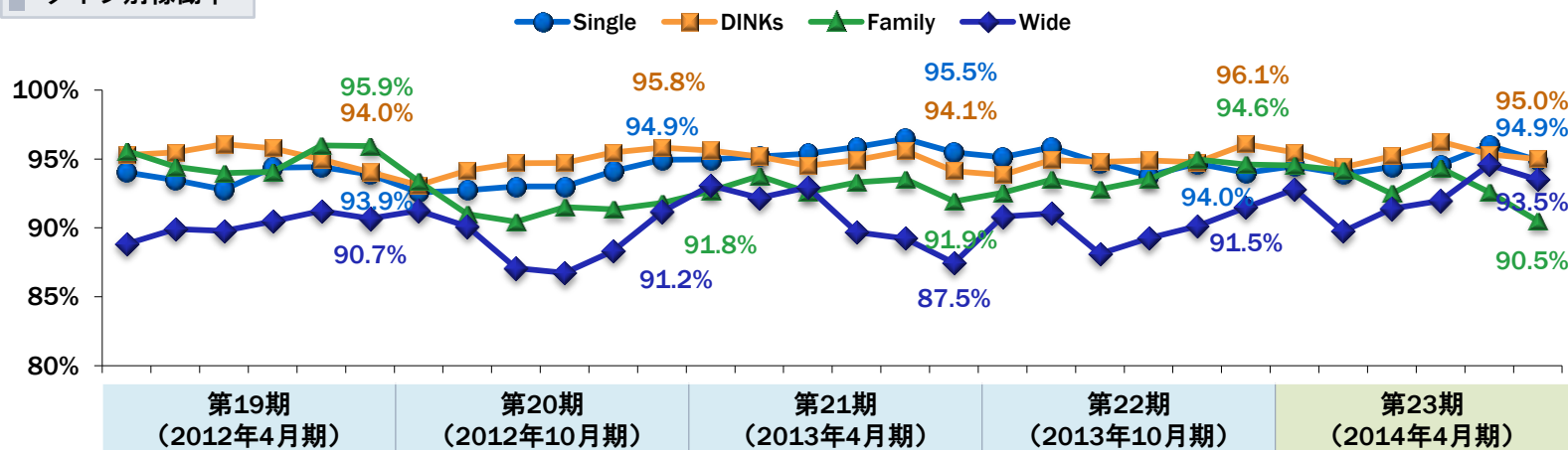
■ Wideタイプの賃料水準は回復に遅れ

■ CF稼働率との差も僅か

稼働率及びCF稼働率



タイプ別稼働率



賃料水準 *1
(2008年対比)

	第23期末
Single	0.92
DINKs	0.89
Family	0.93
Wide	0.71

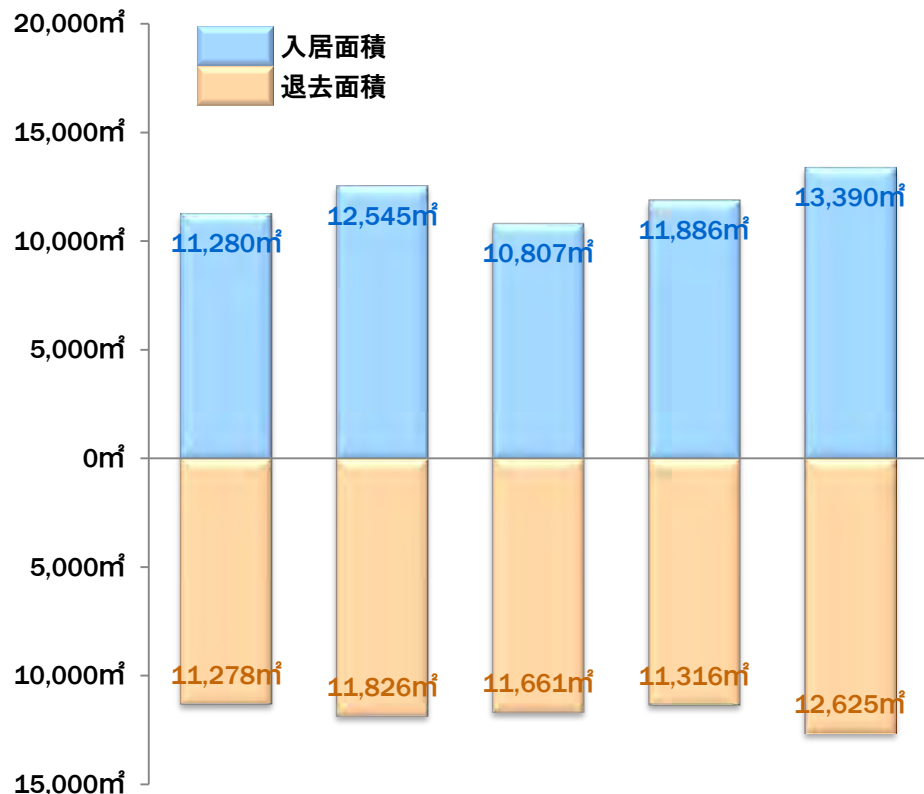
*1 2008年5月における各タイプの住戸の平均賃料を基準として、第23期末(2014年4月末)における平均賃料の水準を表しています(小数第三位を四捨五入)。

レジデンスの賃貸面積とテナント入替の状況

■ 退去を上回る入居が継続

■ テナント入替時の賃料は約40%が増額契約

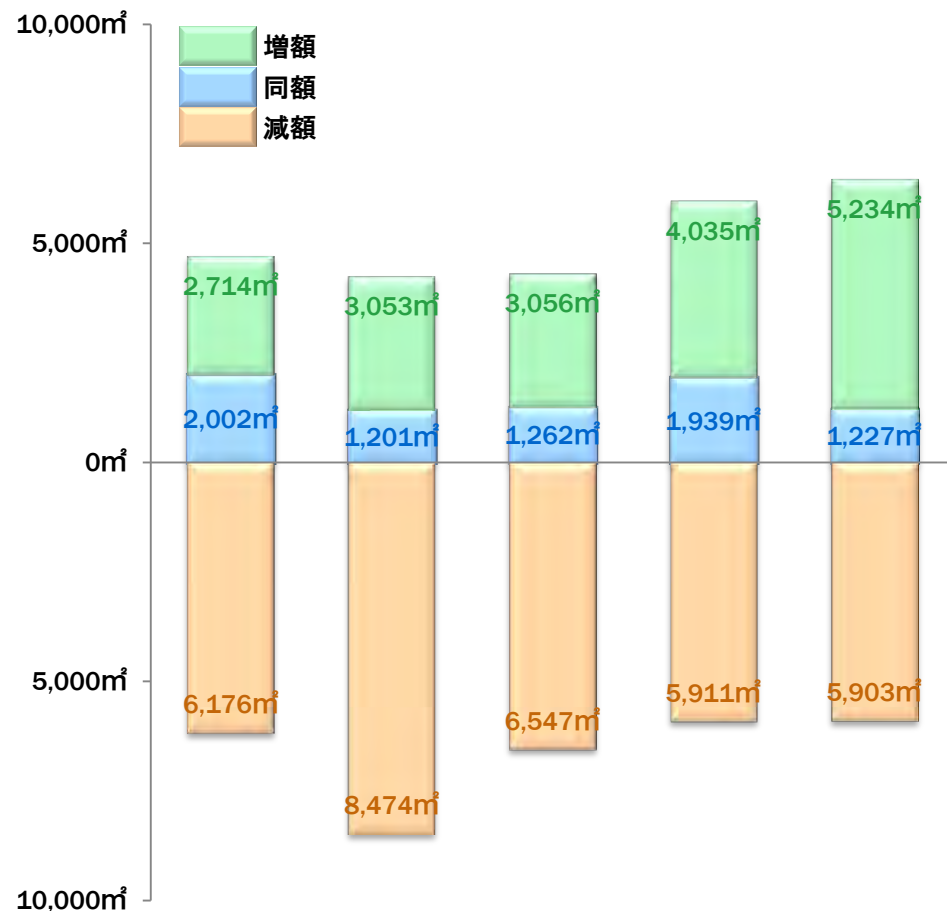
レジデンス入退去状況



ネット増減 2m² 718m² ▲854m² 569m² 765m²

第19期 第20期 第21期 第22期 第23期

テナント入替時の賃料

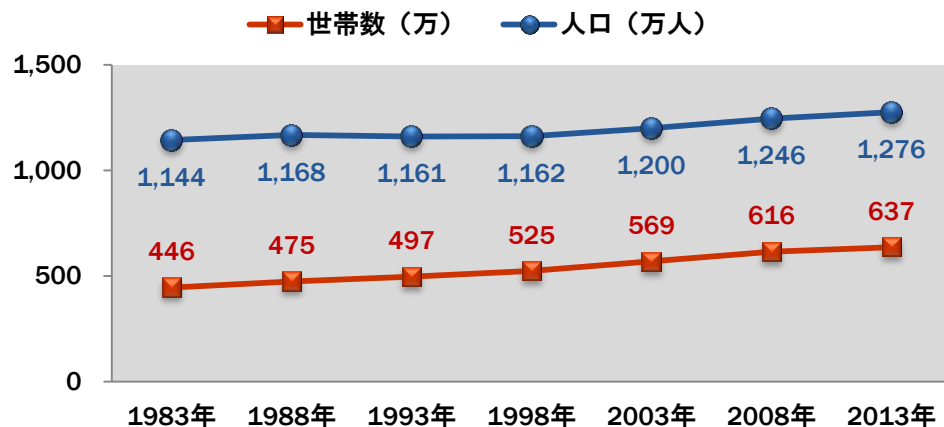


第19期 第20期 第21期 第22期 第23期

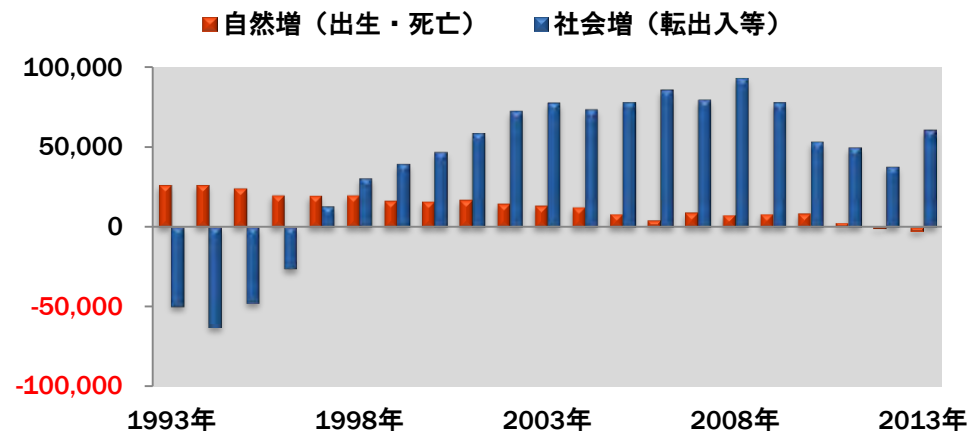
東京都における人口推移

- 東京の人口及び世帯数は社会増(転出入等)の影響で増加傾向
- 東京の将来推計人口も当面は増加の予想

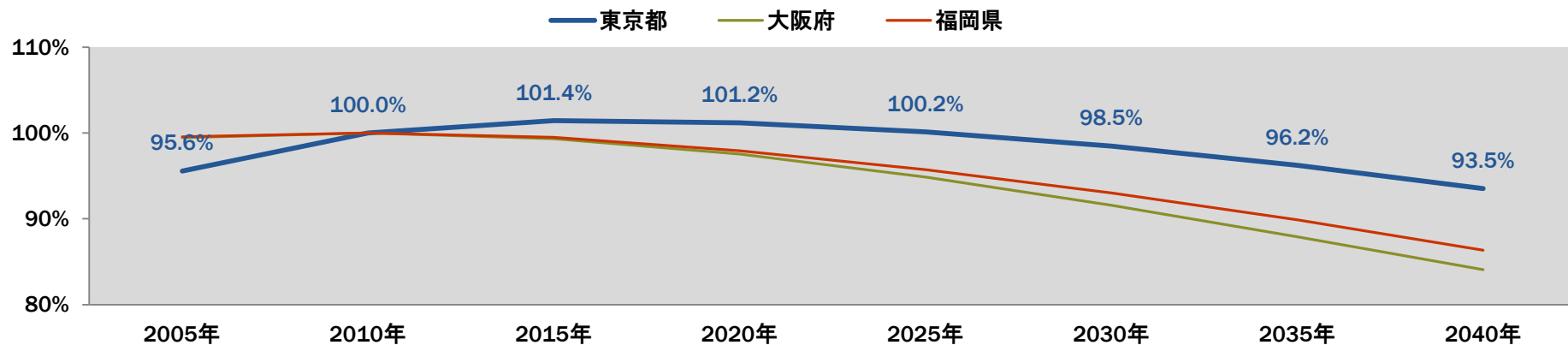
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



地域別将来推計人口 *2



*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。

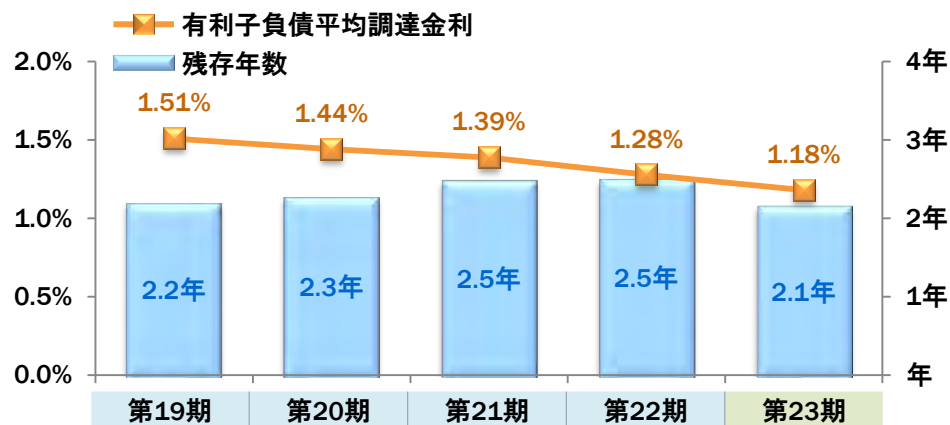
*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにPRAが作成。各地域における2010年の人口を100%として表しています。

財務状況

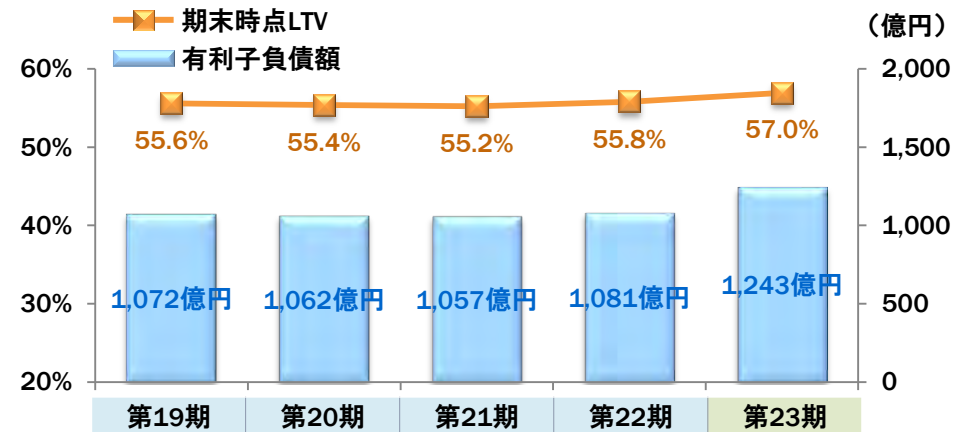
■ 平均調達金利は1.18%に低下。平均残存年数は2.1年

■ LTV(有利子負債比率)は57.0%

有利子負債平均調達金利・残存年数 *1



LTV (有利子負債比率)



有利子負債の返済期日の分散状況



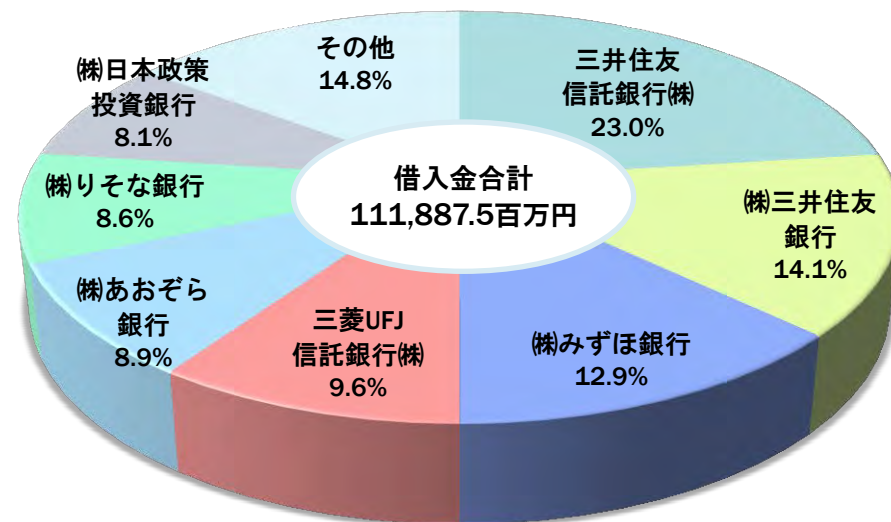
*1 「有利子負債平均調達金利」については小数第三位を、「平均残存年数」については小数第二位を四捨五入して表示しています。

有利子負債の状況

借入金一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1	借入日	返済期限
三井住友信託銀行(株)	1,500.0	変動：0.58000%	2013/05/10	2014/05/09
(株)三菱東京UFJ銀行 ほか	2,000.0	変動：0.58000%	2013/05/17	2014/05/16
三井住友信託銀行(株) ほか	7,000.0	変動：0.51182%	2013/08/14	2014/07/31
(株)三井住友銀行ほか	4,400.0	変動：0.46182%	2013/11/08	2014/10/31
三井住友信託銀行(株)ほか	6,500.0	変動：0.43000%	2014/03/31	2015/03/31
短期借入金 小計	21,400.0			
(株)日本政策投資銀行	2,287.5	変動：1.81182%	2009/05/22	2014/05/22
三井住友信託銀行(株) ほか	3,900.0	固定：1.72750%	2010/05/14	2015/05/14
三菱UFJ信託銀行(株) ほか	8,000.0	固定：1.14250%	2010/09/06	2015/09/04
三井住友信託銀行(株) ほか	3,400.0	固定：1.36125%	2011/05/20	2014/05/20
三井住友信託銀行(株) ほか	6,500.0	固定：1.39250%	2011/07/29	2015/07/29
(株)日本政策投資銀行 ほか	12,000.0	固定：1.16500%	2011/11/18	2014/11/18
(株)あおぞら銀行 ほか	11,000.0	固定：1.29375%	2011/12/08	2015/12/08
三井住友信託銀行(株) ほか	9,000.0	固定：1.43375%	2011/12/08	2016/12/08
(株)三井住友銀行 ほか	2,250.0	固定：1.34525%	2012/02/29	2016/08/31
(株)みずほ銀行 ほか	5,000.0	固定：1.21000%	2012/09/05	2018/09/05
(株)福岡銀行 ほか	5,000.0	固定：0.95375%	2012/09/05	2017/09/05
(株)日本政策投資銀行 ほか	3,000.0	固定：0.98250%	2012/11/16	2017/11/16
(株)りそな銀行 ほか	2,850.0	固定：1.02875%	2013/02/28	2019/02/28
三井住友信託銀行(株) ほか	7,900.0	固定：0.88250%	2013/03/27	2018/03/27
(株)日本政策投資銀行	3,000.0	固定：1.15125%	2013/05/22	2018/05/22
(株)みずほ銀行ほか	5,400.0	変動：0.46182%	2013/11/08	2016/10/31
長期借入金 小計	90,487.5			
借入金 合計	111,887.5			

レンダーフォーメーション



投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	金利	発行日	償還期限
第4回無担保投資法人債	7,500	固定：0.72%	2013/07/25	2018/07/25
第5回無担保投資法人債	2,500	固定：0.45%	2014/03/06	2019/03/06
第6回無担保投資法人債	2,500	固定：0.72%	2014/03/06	2021/03/05
投資法人債 合計	12,500			

格付けの状況

格付機関	(株)格付投資情報センター (R&I)	ムーディーズ・ジャパン(株) (Moody's)
格付内容	発行体格付 : A 格付の方向性 : 安定的	発行体格付 : Baa1 格付の見通し : 安定的

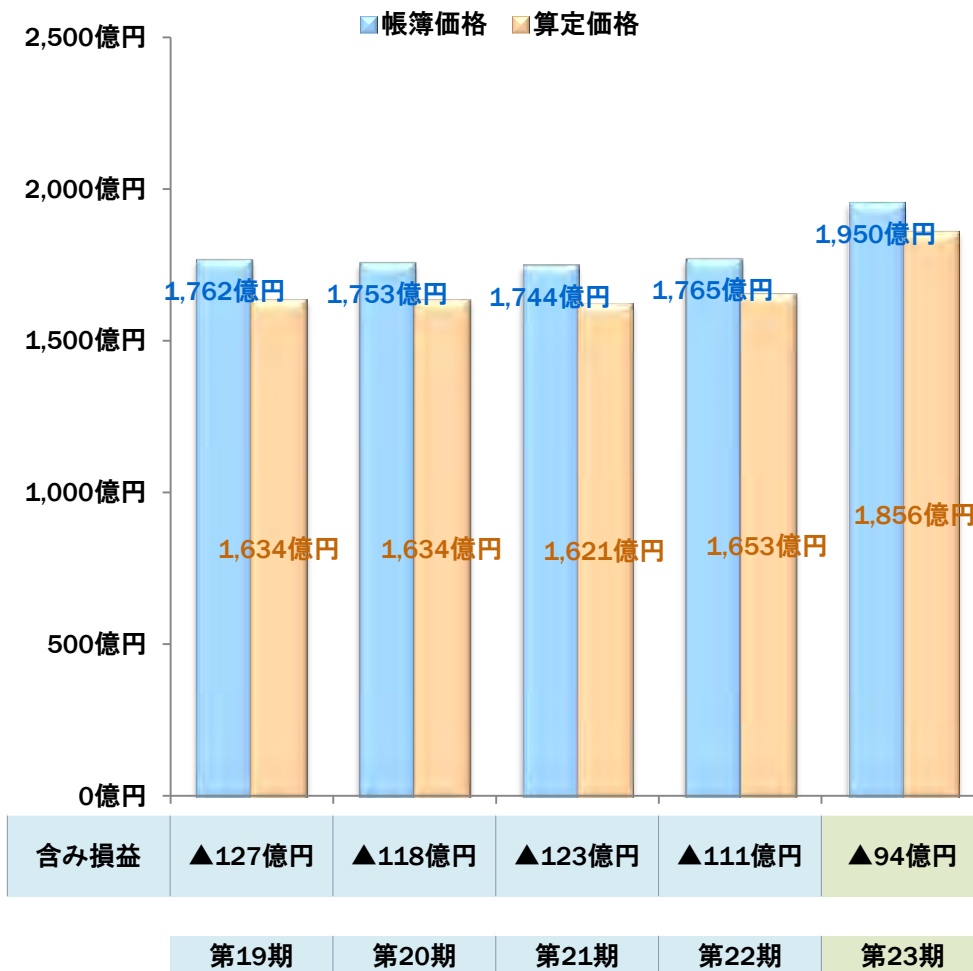
*1 変動金利の数値については、第23期末現在(2014年4月30日現在)の適用金利を記載しています。

期末算定価額

■ 含み損益は小幅ながら改善傾向

■ 適用キャップレート(評価利回り)は10bp低下。 査定賃料は下落

帳簿価額と期末算定価額の推移



前期比較

		第22期	第23期	増減
物件数		54物件	57物件	3物件
期末算定価額 (億円)		1,653	1,856	203
(第23期取得物件を除く)			(1,659)	(6)
帳簿価額 (億円)		1,765	1,950	185
(第23期取得物件を除く)			(1,756)	(▲8)
含み損益 (億円)		▲111	▲94	17
(第23期取得物件を除く)			(▲96)	15
含み損益率		▲6.3%	▲4.8%	▲1.5%
評価利回り *1	上昇	1物件	—	▲1物件
	変動なし	5物件	5物件	—
	低下	48物件	52物件	4物件
査定賃料 *2	上昇	7物件	5物件	▲2物件
	変動なし	23物件	22物件	▲1物件
	下落	20物件	25物件	5物件

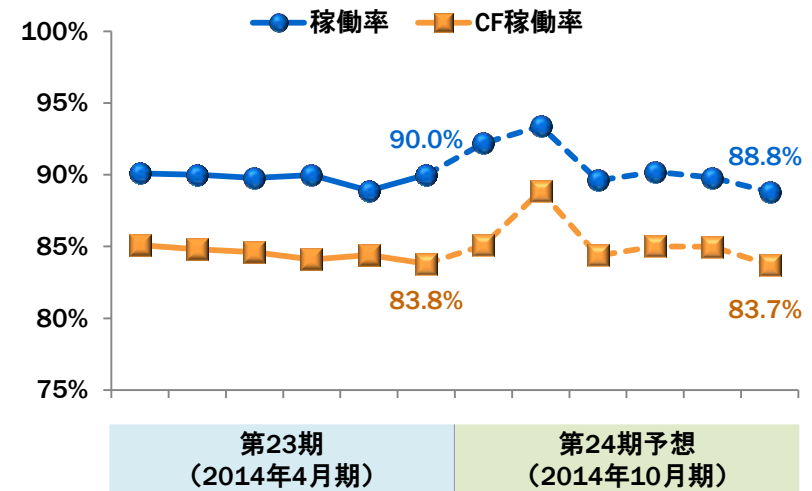
*1 直接還元法における「還元利回り」(50物件)又はDCF法における「割引率」(4物件)を用いています。第23期中の取得物件については、取得時鑑定評価書に記載の数値との比較を行っています。

*2 直接還元法における「査定賃料」です(但し、トレードピア淀屋橋(底地)を除きます。)。第23期中の取得物件については、取得時鑑定評価書に記載の数値との比較を行っています。

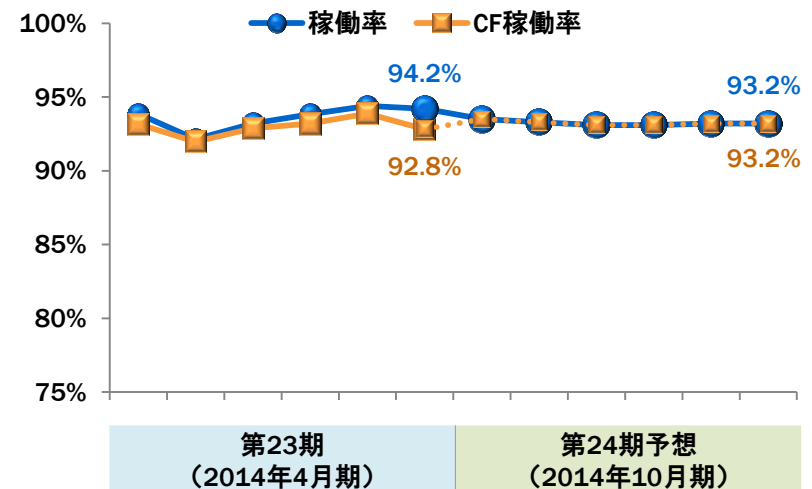
第24期・第25期 業績予想の概要

		第23期 実績 [1]	第24期 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第25期 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益（百万円）		6,680	6,710	29	6,457	▲253
	（再掲）物件売却益	-	214	214	-	▲214
営業費用（百万円）		3,746	3,794	48	3,747	▲46
営業利益（百万円）		2,934	2,915	▲18	2,709	▲206
経常利益（百万円）		2,215	2,252	36	2,069	▲182
当期純利益（百万円）		2,213	2,250	37	2,068	▲182
圧縮積立金 （百万円）	取崩額	-	56	56	53	▲3
	積立額	-	185	185	-	▲185
一口当たり分配金（円）		10,121	9,700	▲421	9,700	-
不動産賃貸事業損益 （百万円）		3,023	2,836	▲186	2,858	22
賃貸NOI（百万円）		4,216	3,995	▲220	4,019	23
期中平均 稼働率	オフィス	88.9%	90.7%	1.8%	N/A	N/A
	レジデンス	93.2%	93.3%	0.1%	N/A	N/A
	全体	90.9%	91.8%	0.9%	N/A	N/A
運用資産数		58	56	▲2	56	-
期末発行済投資口数		218,699	218,699	-	218,699	-

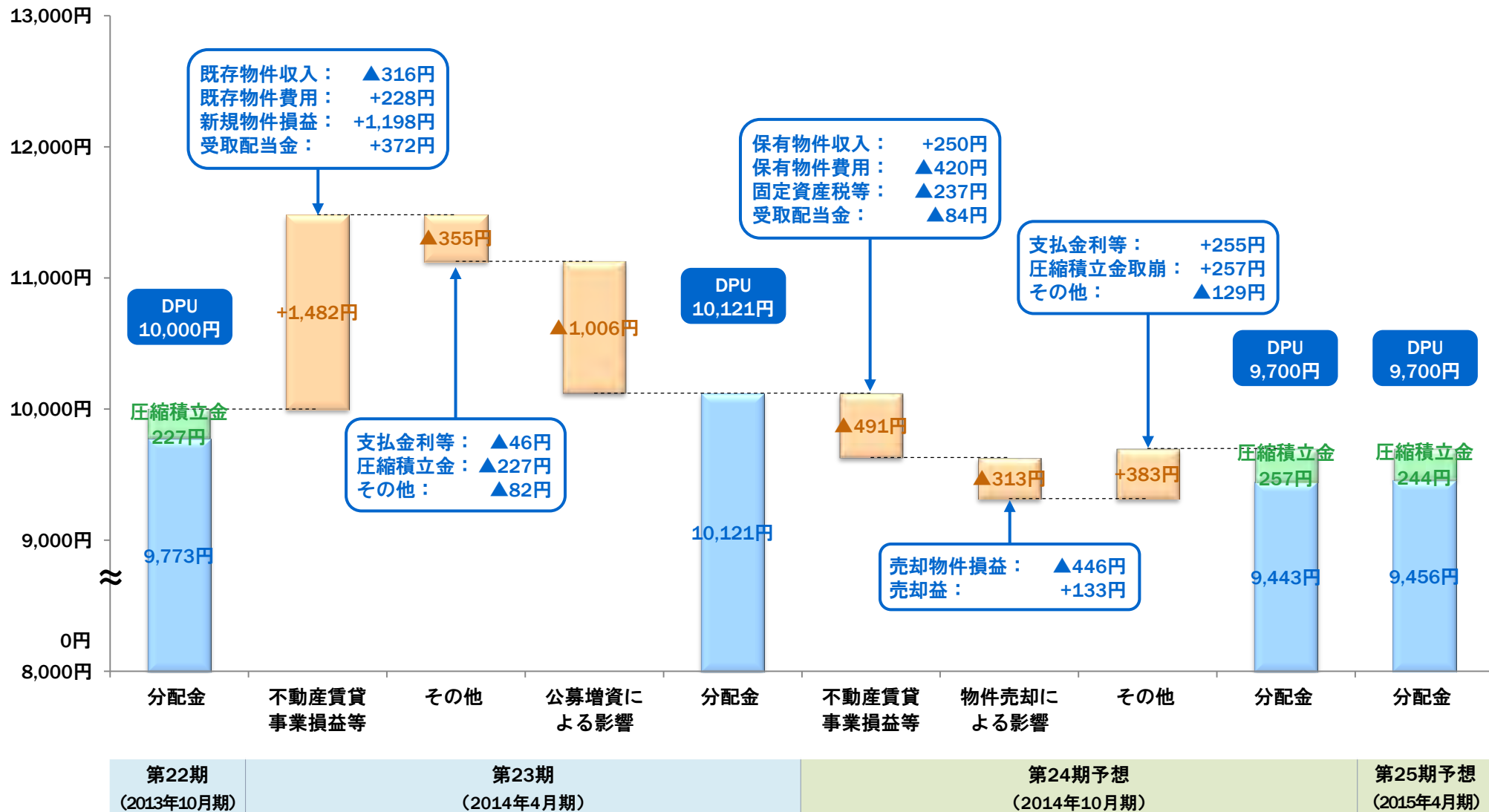
オフィス



レジデンス



第24期・第25期 業績予想(一口当たり分配金要因分析)



マーケット環境と運用方針

外部成長

マーケット環境

オフィス



- J-REITを中心に売買が活発
- 首都圏は優良物件の取得機会が限定的

レジデンス



- 需要者層が幅広く取得競争が過熱

運用方針

- NTT都市開発との連携強化
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス



- 首都圏Aクラスビル中心に稼働率回復、賃料水準に底打ち感

レジデンス



- 稼働率、賃料水準とも概ね安定的に推移
- 都心部の高級物件の稼働率も改善傾向

運用方針

- テナント、スポンサー及びテナント仲介業者との連携強化
- 計画的な修繕とバリューアップ工事による競争力の向上

財務運営

マーケット環境

- 低金利状態が継続し、資金調達環境は良好
- 投資口価格も安定的に推移

運用方針

- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
LTV(有利子負債比率)の改善

第23期決算 補足資料

第23期 比較貸借対照表

決算

(百万円)

科目	第22期		第23期		増減 [2]-[1]
	実績[1]	比率	実績[2]	比率	
流動資産	11,720	5.8%	12,595	5.5%	875
現金及び預金	1,996	1.0%	2,614	1.1%	617
信託現金及び信託預金	9,391	4.6%	9,599	4.2%	208
その他流動資産	332	0.2%	381	0.2%	48
営業未収入金	74	0.0%	80	0.0%	5
前払費用	166	0.1%	172	0.1%	6
未収還付法人税等	60	0.0%	69	0.0%	9
未収消費税等	18	0.0%	27	0.0%	8
繰延税金資産	1	0.0%	2	0.0%	1
その他	11	0.0%	29	0.0%	18
固定資産	191,681	94.2%	215,884	94.5%	24,203
有形固定資産	174,723	85.9%	193,310	84.6%	18,587
工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	-
減価償却累計額	▲0	▲0.0%	▲0	▲0.0%	-
信託不動産	174,723	85.9%	193,310	84.6%	18,587
建物等	59,483	29.2%	61,363	26.8%	1,880
信託建物（附属設備含む）	74,662	36.7%	77,630	34.0%	2,967
信託構築物	1,662	0.8%	1,753	0.8%	90
信託工具、器具及び備品	215	0.1%	229	0.1%	13
減価償却累計額	▲17,056	▲8.4%	▲18,249	▲8.0%	▲1,192
信託土地	115,240	56.6%	131,947	57.7%	16,706
無形固定資産	1,782	0.9%	1,783	0.8%	0
信託借地権	1,777	0.9%	1,777	0.8%	-
信託その他の無形固定資産	3	0.0%	4	0.0%	1
その他の無形固定資産	1	0.0%	0	0.0%	▲0
投資その他の資産	15,175	7.5%	20,790	9.1%	5,615
投資有価証券	14,378	7.1%	20,035	8.8%	5,656
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	182	0.1%	141	0.1%	▲41
信託差入敷金及び保証金	604	0.3%	604	0.3%	-
繰延資産	44	0.0%	80	0.0%	36
投資口交付費	7	0.0%	20	0.0%	12
投資法人債発行費	36	0.0%	60	0.0%	23
資産の部合計	203,445	100.0%	228,560	100.0%	25,114

(百万円)

科目	第22期		第23期		増減 [2]-[1]
	実績[1]	比率	実績[2]	比率	
流動負債	23,059	11.3%	41,208	18.0%	18,148
営業未払金	674	0.3%	668	0.3%	▲5
未払費用	212	0.1%	209	0.1%	▲2
短期借入金	10,500	5.2%	21,400	9.4%	10,900
1年内返済予定長期借入金	10,762	5.3%	17,687	7.7%	6,925
前受金	757	0.4%	1,065	0.5%	308
その他の流動負債	153	0.1%	176	0.1%	23
未払法人税等	0	0.0%	-	-	▲0
未払事業所税	3	0.0%	7	0.0%	3
預り金	135	0.1%	155	0.1%	20
未払分配金	13	0.0%	13	0.0%	▲0
固定負債	92,718	45.6%	91,077	39.8%	▲1,641
投資法人債	7,500	3.7%	12,500	5.5%	5,000
長期借入金	79,400	39.0%	72,800	31.9%	▲6,600
信託預り敷金保証金	5,818	2.9%	5,777	2.5%	▲41
負債の部合計	115,778	56.9%	132,285	57.9%	16,507

投資主資本	87,667	43.1%	96,274	42.1%	8,607
出資総額	85,644	42.1%	94,005	41.1%	8,360
剰余金					
任意積立金					
圧縮積立金	100	0.0%	56	0.0%	▲44
任意積立金合計	100	0.0%	56	0.0%	▲44
当期未処分利益又は当期未処理損失	1,922	0.9%	2,213	1.0%	291
純資産の部合計	87,667	43.1%	96,274	42.1%	8,607

負債・純資産の部合計	203,445	100.0%	228,560	100.0%	25,114
------------	---------	--------	---------	--------	--------

第23期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

決算

(百万円)

科 目		第22期 合計		第23期 合計		前期比増減 [2]-[1]	第23期 予想実績対比						
		実績[1]	比率	実績[2]	比率		オフィス			レジデンス			
							期初予想	実績	予想対比	期初予想	実績	予想対比	
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	5,266	84.8%	5,638	84.4%	371	3,282	3,311	28	2,324	2,327	2
		賃料	4,425	71.2%	4,714	70.6%	289	2,481	2,437	▲43	2,274	2,276	1
		共益費	841	13.5%	924	13.8%	82	801	873	72	49	50	0
		その他賃貸事業収入	651	10.5%	664	10.0%	13	460	484	23	147	180	33
		駐車場使用料	153	2.5%	165	2.5%	12	101	102	1	57	63	5
		施設使用料	36	0.6%	50	0.8%	13	30	41	11	7	8	1
		付帯収益	357	5.8%	335	5.0%	▲22	320	323	2	12	12	0
		その他の雑収入	103	1.7%	112	1.7%	9	8	16	8	70	96	25
		[1] 不動産賃貸事業収益合計	5,918	95.2%	6,303	94.4%	385	3,743	3,795	52	2,472	2,508	35
		[2] 受取配当金	295	4.8%	376	5.6%	81						
		[A] 営業収益 (〔1〕+〔2〕)	6,213	100.0%	6,680	100.0%	466						
		外注委託費	736	11.9%	789	11.8%	52	468	480	11	309	308	▲0
		水道光熱費	408	6.6%	422	6.3%	13	382	370	▲11	47	51	4
		公租公課	419	6.8%	419	6.3%	▲0	291	291	▲0	128	128	0
		損害保険料	12	0.2%	14	0.2%	1	8	8	0	5	5	0
		修繕費	241	3.9%	261	3.9%	19	145	147	2	99	113	14
		信託報酬	46	0.7%	42	0.6%	▲3	19	19	0	22	22	0
		減価償却費	1,144	18.4%	1,193	17.9%	48	562	564	2	629	628	▲0
		その他賃貸事業費用	128	2.1%	137	2.1%	9	33	29	▲4	110	108	▲2
	[3] 不動産賃貸事業費用合計	3,138	50.5%	3,280	49.1%	142	1,911	1,911	0	1,353	1,368	15	
	不動産賃貸事業損益 (〔1〕-〔3〕)	2,780	44.7%	3,023	45.3%	242	1,831	1,883	51	1,118	1,139	20	
	賃貸NOI	3,924	63.2%	4,216	63.1%	291	2,394	2,448	54	1,748	1,767	19	
	営業外損益	資産運用報酬	237	3.8%	261	3.9%	23						
		役員報酬	9	0.1%	9	0.1%	-						
		資産保管委託手数料	9	0.2%	10	0.2%	0						
		一般事務委託手数料	74	1.2%	81	1.2%	6						
		会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.1%	0						
		その他の費用	103	1.7%	94	1.4%	▲8						
		[4] 営業費用（賃貸事業費用を除く）	442	7.1%	465	7.0%	23						
[B] 営業費用 (〔3〕+〔4〕)		3,580	57.6%	3,746	56.1%	165							
営業利益 (〔A〕-〔B〕)		2,633	42.4%	2,934	43.9%	300							
営業外収益		2	0.0%	2	0.0%	0							
支払利息	664	10.7%	664	9.9%	▲0								
投資法人債利息	34	0.6%	31	0.5%	▲3								
その他の営業外費用	11	0.2%	26	0.4%	14								
営業外費用	711	11.4%	721	10.8%	10								
経常利益		1,924	31.0%	2,215	33.2%	291							
税引前当期純利益		1,924	31.0%	2,215	33.2%	291							
法人税、住民税及び事業税		0	0.0%	3	0.0%	2							
法人税等調整額		1	0.0%	▲1	▲0.0%	▲2							
当期純利益		1,922	30.9%	2,213	33.1%	291							

金銭の分配に係る計算書

科目	第22期	第23期
I. 当期末処分利益又は 当期末処分損失	1,922,492,887円	2,213,553,550円
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	44,497,113円	-
III. 分配金の額 (1口当たり分配金)	1,966,990,000円 10,000円	2,213,452,579円 10,121円
IV. 次期繰越利益	-	100,971円

金銭の分配に係る計算書

科目	第22期	第23期
I. 当期末処分利益又は当期末処分損失	1,922,492,887円	2,213,553,550円
II. 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	44,497,113円	-
III. 分配金の額（1口当たり分配金）	1,966,990,000円	2,213,452,579円
	10,000円	10,121円
IV. 次期繰越利益	-	100,971円

第24期 予想損益計算書

決算

(百万円)

科 目		第23期	第24期									前期比増減 [2]-[1]	
		合計	合計				内、オフィス			内、レジデンス			
		実績[1]	当初予想 *1	新予想[2] *2	差額	当初予想*1	新予想*2	差額	当初予想*1	新予想*2	差額		
営業損益	賃貸事業収入	5,638	5,542	5,513	▲28	3,225	3,205	▲20	2,316	2,307	▲8	▲125	
	賃料	4,714	4,718	4,655	▲62	2,450	2,395	▲55	2,267	2,260	▲7	▲58	
	共益費	924	823	857	33	775	810	35	48	47	▲1	▲66	
	その他賃貸事業収入	664	636	623	▲13	487	477	▲9	149	145	▲3	▲41	
	駐車場使用料	165	151	148	▲2	93	89	▲4	57	59	1	▲17	
	施設使用料	50	35	46	10	28	38	9	6	7	0	▲4	
	付帯収益	335	368	351	▲16	355	339	▲16	12	12	0	15	
	その他の雑収入	112	81	76	▲4	8	10	1	72	66	▲6	▲36	
	[1] 不動産賃貸事業収入合計	6,303	6,179	6,136	▲42	3,713	3,683	▲29	2,465	2,453	▲12	▲166	
	[2] 不動産等売却益	-	-	214	214							214	
	[3] 受取配当金	376	356	358	1							▲18	
	[A] 営業収益	6,680	6,535	6,710	174							29	
	外注委託費	789	783	744	▲38	474	441	▲33	309	303	▲5	▲44	
	水道光熱費	422	470	444	▲26	420	392	▲28	50	52	1	22	
	公租公課	419	476	472	▲4	339	334	▲5	136	137	0	52	
	損害保険料	14	14	14	▲0	8	8	▲0	5	5	0	▲0	
	修繕費	261	238	280	41	148	160	12	90	120	29	18	
	信託報酬	42	39	38	▲0	18	17	▲0	21	21	▲0	▲3	
	減価償却費	1,193	1,192	1,158	▲34	563	529	▲33	629	629	▲0	▲34	
	その他賃貸事業費用	137	142	147	5	33	36	3	109	110	1	9	
[4] 不動産賃貸事業費用合計	3,280	3,358	3,300	▲58	2,006	1,919	▲86	1,352	1,380	28	19		
不動産賃貸事業損益	3,023	2,820	2,836	16	1,707	1,763	56	1,113	1,072	▲40	▲186		
賃貸NOI	4,216	4,013	3,995	▲18	2,270	2,293	22	1,742	1,701	▲40	▲220		
営業外損益	資産運用報酬	261	249	256	7							▲4	
	役員報酬	9	9	9	-							-	
	資産保管委託手数料	10	10	10	▲0							▲0	
	一般事務委託手数料	81	80	82	1							0	
	会計監査人報酬	8	9	8	▲0							0	
	その他の費用	94	138	127	▲10							0	
	[5] 営業費用（賃貸事業費用を除く）	465	497	494	▲3							28	
	[B] 営業費用	3,746	3,855	3,794	▲61							48	
	営業利益	2,934	2,680	2,915	235							▲18	
	営業外収益	2	2	2	-							▲0	
	支払利息	664	662	607	▲54							▲56	
	投資法人債利息	31	27	41	14							10	
	その他の営業外費用	26	13	16	2							▲10	
	営業外費用	721	702	665	▲37							▲55	
	経常利益	2,215	1,979	2,252	273							36	
	税引前当期純利益	2,215	1,979	2,252	273							36	
	法人税、住民税及び事業税	3	1	1	-							▲2	
法人税等調整額	▲1	0	0	-							1		
当期純利益	2,213	1,977	2,250	273							37		

(修繕工事支出の主な内訳)

(百万円)

修繕費	第23期実績 〈261百万円〉	高田馬場センタービル：空調設備改修工事	20	0
		アーバンネット市ヶ谷：外壁修繕工事	15	32
資本的支出	第24期計画 〈280百万円〉	高田馬場センタービル：空調設備改修工事	19	28
		六番町ビル：照明LED化工事	12	48
資本的支出	第23期実績 〈268百万円〉	岩本町ビル：空調設備更新工事	79	▲0
		エレベーターホール等改修工事	41	▲56
		高田馬場センタービル：空調設備更新工事	71	10
	第24期計画 〈203百万円〉	高田馬場センタービル：空調設備改修工事	65	▲10
		日総第三ビル：原状回復工事	33	▲55
		ルネ新宿御苑タワー：エントランス等改修工事	30	36

*1 「当初予想」とは、2013年12月16日付「平成25年10月期 決算短信(REIT)」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

*2 「新予想」とは、今回の第23期決算に際して見直しを行い、2014年6月17日付「平成26年4月期 決算短信(REIT)」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

業績予想の前提条件

決算

	第24期（2014年10月期）	第25期（2015年4月期）																
運用資産	第23期末現在の運用資産58物件（優先出資証券1銘柄を含む）をベースとして、2014年5月におけるオフィスビル2物件の売却を前提とする。	第24期末の運用資産数（56物件）から異動がないものとする。																
発行済投資口数	第23期末現在の発行済投資口数（218,699口）から異動がないものとする。	第24期末から発行済投資口数の異動がないものとする。																
有利子負債	第23期末時点の有利子負債残高124,387.5百万円から、以下の変動を前提とする。 （借入金の返済） 保有資産の売却代金及び手元資金をもって、次の借入金を返済したこと。 <ul style="list-style-type: none">2014年5月9日に、短期借入金1,500百万円を返済。2014年5月16日に、短期借入金2,000百万円を返済。2014年5月20日に、長期借入金3,400百万円を返済。2014年5月22日に、長期借入金2,287.5百万円を返済。 （リファイナンス） 2014年7月31日付返済期限の短期借入金7,000百万円について、同額の借入れを行うこと。 2014年10月31日付返済期限の短期借入金4,400百万円について、同額の借入れを行うこと。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していない。（期末予定残高：115,200百万円）	第24期末時点の有利子負債予定残高115,200百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 2014年11月18日付返済期限の期借入金12,000百万円について、同額の借入れを行うこと。 2015年3月31日付返済期限の短期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していない。（期末予定残高：115,200百万円）																
期中平均稼働率	オフィス：90.7% レジデンス：93.3% 全体：91.8%	N/A																
その他	（営業収益） 期初のオフィスビル2物件の売却及び期中の大口テナント退去等による減収を織り込む一方、不動産等売却益の発生を主な要因とした増収を見込む。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 <table><tr><td>外注委託費：</td><td>744百万円</td></tr><tr><td>公租公課：</td><td>472百万円</td></tr><tr><td>減価償却費：</td><td>1,158百万円</td></tr><tr><td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td><td>494百万円</td></tr></table> （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：649百万円 （資本的支出）：203百万円 （分配金） 既存の圧縮積立金56百万円を税法に基づき全額取り崩す一方、第24期初に発生した不動産等売却益に係る圧縮積立金185百万円（予想）を新たに積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益に当該取崩額及び積立額をそれぞれ加減算した残額の分配を想定する。	外注委託費：	744百万円	公租公課：	472百万円	減価償却費：	1,158百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	494百万円	（営業収益） 不動産等売却益が発生しない想定のもと減収減益を想定する。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 <table><tr><td>外注委託費：</td><td>749百万円</td></tr><tr><td>公租公課：</td><td>459百万円</td></tr><tr><td>減価償却費：</td><td>1,160百万円</td></tr><tr><td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td><td>499百万円</td></tr></table> （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：629百万円 （資本的支出）：221百万円 （分配金） 第24期に積み立てた圧縮積立金185百万円（予想）のうち53百万円を取り崩し、当期純利益に加算した金額の分配を想定する。	外注委託費：	749百万円	公租公課：	459百万円	減価償却費：	1,160百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	499百万円
外注委託費：	744百万円																	
公租公課：	472百万円																	
減価償却費：	1,158百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	494百万円																	
外注委託費：	749百万円																	
公租公課：	459百万円																	
減価償却費：	1,160百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	499百万円																	

キャッシュ・フロー計算書

決算

		(百万円)				
項 目		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	税引前当期純利益	2,178	1,985	2,004	1,924	2,215
	減価償却費	1,117	1,117	1,125	1,145	1,194
	投資法人債発行費償却	5	5	5	5	4
	投資口交付費償却	6	6	6	3	7
	受取利息	▲0	▲1	▲1	▲0	▲1
	未払分配金戻入	▲1	▲1	▲1	▲0	▲1
	支払利息	811	778	740	699	695
	営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲35	▲7	22	0	▲5
	営業未払金の増減額（▲は減少）	107	▲17	8	39	94
	未収消費税等の増減額（▲は増加）	▲261	261	-	▲18	▲8
	未払消費税等の増減額（▲は減少）	▲68	111	▲80	▲31	-
	前受金の増減額（▲は減少）	236	▲49	16	▲73	308
	信託有形固定資産の売却による減少額	2,214	-	-	-	-
	預り金の増減額（▲は減少）	-	-	17	84	20
	その他	5	▲36	3	5	▲45
	小計	6,316	4,153	3,867	3,781	4,479
	利息の受取額	0	1	1	0	1
	利息の支払額	▲876	▲776	▲765	▲642	▲642
	法人税等の支払額	▲8	▲0	▲5	▲1	▲13
	営業活動によるキャッシュ・フロー	5,431	3,378	3,098	3,139	3,824
	信託有形固定資産の取得による支出	▲33,720	▲225	▲249	▲3,109	▲19,871
	投資有価証券の取得による支出	-	-	-	-	▲5,656
	無形固定資産の取得による支出	-	-	-	▲0	▲0
	信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-	▲0	▲0
	信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,882	276	183	630	297
	信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲369	▲415	▲308	▲305	▲339
	その他	-	14	▲0	▲0	-
	投資活動によるキャッシュ・フロー	▲32,207	▲350	▲374	▲2,786	▲25,570
	短期借入れによる収入	7,600	5,500	2,000	11,500	11,500
	長期借入れによる収入	39,250	10,000	13,750	3,000	5,400
	短期借入金の返済による支出	▲21,200	▲6,500	▲5,400	▲8,500	▲600
	長期借入金の返済による支出	▲10,125	▲75	▲10,825	▲4,075	▲5,075
	分配金の支払額	▲1,309	▲2,075	▲1,981	▲2,001	▲1,965
	投資法人債の発行による収入	-	-	-	7,500	5,000
	投資法人債の償還による支出	-	▲10,000	-	▲7,000	-
	投資法人債発行費の支出	-	-	-	▲38	▲28
	投資口の発行による収入	13,686	-	-	-	8,360
	投資口交付費の支出	▲23	-	-	-	▲19
	財務活動によるキャッシュ・フロー	27,878	▲3,150	▲2,456	384	22,571
	現金及び現金同等物の増加・減少額（▲は減少）	1,102	▲122	267	737	826
	現金及び現金同等物の期首残高	9,402	10,505	10,382	10,650	11,387
	現金及び現金同等物の期末残高	10,505	10,382	10,650	11,387	12,213

各種財務指標の推移

決算

項 目		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
財務指標	総資産経常利益率 *1	1.2%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	年換算	2.3%	1.9%	2.0%	1.9%	2.1%
	自己資本当期利益率 *2	2.7%	2.3%	2.3%	2.2%	2.4%
	年換算	5.4%	4.5%	4.6%	4.3%	4.9%
	自己資本比率（期末） *3	43.3%	43.6%	43.7%	43.1%	42.1%
	総資産有利子負債比率（期末） *4	53.0%	52.8%	52.7%	53.2%	54.4%
	長期固定適合率（期末） *5	113.9%	114.3%	108.2%	106.3%	115.2%
	デットサービスカバレッジレシオ *6	4.9倍	5.0倍	5.2倍	5.4倍	5.9倍
	金利償却前当期純利益	3,938百万円	3,879百万円	3,868百万円	3,767百万円	4,102百万円
	支払利息（投資法人債利息を含む）	811百万円	778百万円	740百万円	699百万円	695百万円
	賃貸NOI	4,115百万円	4,048百万円	4,024百万円	3,924百万円	4,216百万円
	ポートフォリオNOI利回り	4.7%	4.2%	4.2%	4.0%	4.1%
	賃貸NCF *7	3,896百万円	3,849百万円	3,774百万円	3,653百万円	3,948百万円
	当期減価償却費	1,117百万円	1,117百万円	1,125百万円	1,145百万円	1,193百万円
	当期資本的支出額	219百万円	198百万円	249百万円	271百万円	268百万円
	年換算NCF利回り *8	4.5%	4.0%	4.0%	3.8%	3.9%
	FFO（百万円） *9	3,296百万円	3,100百万円	3,128百万円	3,067百万円	3,406百万円
参考情報	投資物件数（期末）	54	54	54	55	58
	テナント数（期末）	3,309	3,342	3,308	3,341	3,564
	総賃貸可能面積（期末）	220,077.85m ²	219,892.55m ²	219,864.68m ²	223,713.73m ²	244,419.40m ²
	稼働率（期中平均）	91.9%	91.9%	91.9%	90.9%	91.5%
	（期末）	92.2%	92.6%	91.2%	92.0%	91.8%
	期末算定価額	163,494百万円	163,449百万円	162,129百万円	165,357百万円	185,660百万円
	発行済投資口数（期末）	196,699口	196,699口	196,699口	196,699口	218,699口
	出資総額（期末）	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	94,005百万円
	純資産額（期末）	87,823百万円	87,728百万円	87,748百万円	87,667百万円	96,274百万円
	1口当たり純資産額 *10	446,486円	446,004円	446,105円	445,694円	440,215円

- *1 総資産経常利益率＝経常利益÷（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
 *2 自己資本当期利益率＝当期純利益÷（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
 *3 自己資本比率（期末）＝期末純資産額÷期末総資産額×100
 *4 総資産有利子負債比率（期末）＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100
 *5 長期固定適合率（期末）＝期末固定資産÷（期末固定負債＋期末純資産額）

- *6 デットサービスカバレッジレシオ＝金利償却前当期純利益（不動産等売却益を除く）÷支払利息
 *7 賃貸NCF＝賃貸NOI－資本的支出
 *8 年換算NCF利回り＝年換算賃貸NCF÷投資価額
 *9 FFO＝当期純利益＋当期減価償却費
 *10 1口当たり純資産額＝期末純資産額÷期末発行済投資口数

物件別事業収支表(1)

物件

(百万円)

	ランディック 新橋ビル		ランディック 第2新橋ビル		プレミアム道玄坂 ビル		KN渋谷3 *1		高田馬場 センタービル		六番町ビル *1		櫻岳ビル		YS海岸ビル	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	140	166	217	199	66	74	非開示	非開示	255	246	非開示	非開示	57	64	80	75
賃貸事業収入	124	146	196	180	55	63			208	204			48	55	64	61
その他賃貸事業収入	16	19	21	18	11	11			46	41			8	8	15	13
不動産賃貸事業費用 [B]	79	81	92	95	29	31			106	127			29	27	72	68
外注委託費	18	15	20	24	6	9			25	29			6	6	10	11
水道光熱費	8	10	17	16	5	5			24	20			5	5	8	7
公租公課	21	21	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
損害保険料	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
修繕費	1	3	4	4	1	0			3	22			0	0	5	1
信託報酬	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	1	1
減価償却費	27	28	33	33	9	9			30	32			10	10	30	30
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	61	84	125	103	37	43	114	119	148	119	155	146	28	36	7	6
賃貸NOI	89	112	158	137	46	53	130	136	178	151	186	178	38	46	38	37
賃貸NOI利回り	2.9%	3.6%	4.6%	4.0%	6.1%	6.9%	5.3%	5.5%	8.1%	6.8%	4.7%	4.4%	4.4%	5.3%	1.5%	1.4%

(百万円)

	岩本町ビル		アーバンネット 三田ビル		アーバンネット 麻布ビル *1		アーバンネット 市ヶ谷ビル *1		神田中央通ビル		アーバンネット 入船ビル *1 *2		グランパーク *2		IPB御茶ノ水ビル	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	175	181	310	261	非開示	非開示	非開示	非開示	78	78	非開示	非開示		377	45	50
賃貸事業収入	157	167	288	239					72	65				336	40	43
その他賃貸事業収入	17	14	21	21					6	12				41	5	6
不動産賃貸事業費用 [B]	126	116	140	118					34	34				161	23	24
外注委託費	30	25	49	35					6	5				59	5	5
水道光熱費	18	15	22	22					4	3				44	3	4
公租公課	13	13	28	28					10	10				-	4	4
損害保険料	0	0	0	0					0	0				1	0	0
修繕費	34	28	11	4					6	7				16	0	0
信託報酬	1	0	0	0					0	0				0	0	0
減価償却費	28	32	26	26					5	5				34	9	9
その他賃貸事業費用	0	0	0	0					1	0				2	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	48	65	169	143	100	80	16	30	43	43	100	105		216	21	26
賃貸NOI	77	97	195	169	115	96	24	38	48	48	117	123		250	31	35
賃貸NOI利回り	2.3%	2.8%	3.8%	3.3%	4.7%	3.8%	2.9%	4.6%	4.0%	4.0%	7.7%	7.8%		3.8%	4.7%	5.4%

*1 「KN渋谷3」、「六番町ビル」、「アーバンネット麻布ビル」、「アーバンネット市ヶ谷ビル」及び「アーバンネット入船ビル」については、テナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

*2 第22期中に取得した「アーバンネット入船ビル」及び第23期中に取得した「グランパーク」の「賃貸NOI利回り」は、賃貸NOIから公租公課の試算額を控除した修正NOIをベースに算出しています。

物件別事業収支表(2)

物件

(百万円)

	プレミア 東陽町ビル *1		上野THビル		五反田NTビル		上野トーセイビル		日総第3ビル		かながわサイエンス パークR&D棟		NU関内ビル		トレードピア淀屋橋 (底地) *1 *2	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]		59	103	89	81	82	210	209	159	158	408	389	183	176	非開示	非開示
賃貸事業収入		53	90	78	68	63	186	186	126	126	314	310	155	153		
その他賃貸事業収入		5	12	10	13	19	24	22	33	31	93	78	27	23		
不動産賃貸事業費用 [B]		61	62	60	41	47	93	92	72	69	262	251	95	95		
外注委託費		10	9	9	7	9	13	13	16	17	61	59	27	28		
水道光熱費		4	8	6	9	6	12	12	12	10	104	93	20	20		
公租公課		8	8	8	8	8	12	12	10	10	33	33	13	13		
損害保険料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0		
修繕費		1	2	2	2	8	0	1	2	1	6	8	10	7		
信託報酬		1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
減価償却費		35	15	15	12	13	51	51	29	29	54	54	22	22		
その他賃貸事業費用		0	17	18	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0		
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	▲13	▲2	40	28	40	34	117	116	86	88	146	137	87	81		
賃貸NOI	21	32	56	44	53	47	169	168	115	117	200	191	110	104		
賃貸NOI利回り	1.1%	1.6%	2.4%	1.9%	2.5%	2.2%	5.7%	5.7%	6.9%	7.0%	7.5%	7.2%	6.8%	6.4%	4.0%	

(百万円)

	パークアクシス 四谷ステージ		パークアクシス 明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ 赤坂		キャビンアリーナ 南青山		ビュロー紀尾井町		ホームット ウッドビル		六本木 グリーンテラス	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	151	148	54	54	31	30	37	37	36	35	45	37	123	117	103	110
賃貸事業収入	139	137	49	49	30	28	35	36	33	32	45	37	121	114	101	109
その他賃貸事業収入	12	11	4	4	0	1	2	0	2	2	-	-	2	3	2	0
不動産賃貸事業費用 [B]	77	78	23	21	16	24	17	15	17	18	14	14	64	70	70	61
外注委託費	19	17	5	5	3	4	4	3	4	4	-	-	12	14	12	13
水道光熱費	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	2	2	2	2
公租公課	8	8	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	7	7	7	7
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	6	8	3	1	0	6	2	0	1	2	0	0	5	10	12	3
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0
減価償却費	36	37	9	8	8	7	7	7	8	8	11	11	31	31	31	32
その他賃貸事業費用	4	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	73	69	30	32	14	6	20	21	18	17	31	23	59	47	33	48
賃貸NOI	110	107	39	41	22	14	28	29	26	25	42	34	91	78	65	80
賃貸NOI利回り	4.8%	4.6%	3.2%	3.3%	4.2%	2.7%	4.7%	4.9%	5.6%	5.4%	4.9%	4.0%	3.8%	3.2%	3.1%	3.9%

*1 「プレミア東陽町ビル」の第22期に係るデータ及び「トレードピア淀屋橋(底地)」については、テナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

*2 第23期中に取得した「トレードピア淀屋橋(底地)」の「賃貸NOI利回り」は、賃貸NOIから公租公課の試算額を控除した修正NOIをベースに算出しています。

物件別事業収支表(3)

物件

(百万円)

	プレミアステージ 芝公園Ⅱ		ラング・タワー京橋		プレミアステージ 三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	55	55	35	35	53	52	50	52	62	62	49	49	43	46	45	44
賃貸事業収入	54	54	34	33	52	51	48	47	58	58	45	46	41	45	43	40
その他賃貸事業収入	1	1	1	1	1	1	2	4	3	3	4	2	1	1	2	3
不動産賃貸事業費用 [B]	26	26	16	17	20	19	21	23	31	33	23	21	20	17	28	29
外注委託費	4	4	3	4	5	4	5	5	6	7	5	4	4	3	5	5
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0
公租公課	2	2	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	0	1	0	1	2
信託報酬	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
減価償却費	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	9	9	16	16
その他賃貸事業費用	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	28	28	19	17	33	33	29	28	30	28	25	28	23	28	16	14
賃貸NOI	45	45	26	25	41	42	39	38	47	45	36	38	33	38	33	31
賃貸NOI利回り	4.7%	4.7%	6.4%	6.1%	5.6%	5.6%	5.1%	5.0%	4.5%	4.3%	4.5%	4.8%	4.8%	5.7%	3.7%	3.4%

(百万円)

	プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー *1		ストーリーア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		芝浦アイランド ブルームタワー *1		クエストコート原宿		アーバンコート 市ヶ谷 *2	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	41	43	35	34	324	323	87	85	178	178	264	268	137	147		49
賃貸事業収入	39	41	30	29	282	287	80	78	155	160	239	244	131	132		42
その他賃貸事業収入	2	1	5	4	41	36	6	6	23	18	24	23	5	14		7
不動産賃貸事業費用 [B]	20	18	22	21	237	234	41	40	109	103	161	159	52	55		30
外注委託費	5	5	3	3	54	49	8	8	35	33	38	37	14	16		9
水道光熱費	0	0	0	0	10	10	1	2	6	6	3	3	4	4		0
公租公課	2	2	1	1	16	16	6	6	11	11	8	8	6	6		-
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
修繕費	2	1	2	0	14	13	4	2	8	5	11	10	3	4		13
信託報酬	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0		0
減価償却費	8	8	12	12	96	96	18	18	43	43	65	66	23	23		6
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	44	46	0	0	1	1	31	31	0	0		0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	20	24	12	12	86	89	45	44	69	75	102	108	84	91		19
賃貸NOI	29	32	24	25	182	185	64	63	113	119	168	174	107	114		25
賃貸NOI利回り	3.8%	4.2%	3.4%	3.5%	5.2%	5.3%	3.3%	3.2%	3.6%	3.7%	6.1%	6.3%	4.8%	5.1%		3.2%

*1 「芝浦アイランド エアタワー」及び「芝浦アイランド ブルームタワー」の「賃貸NOI利回り」は、投資価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算出しています。

*2 第23期中に取得した「アーバンコート市ヶ谷」の「賃貸NOI利回り」は、賃貸NOIから公租公課の試算額を控除した修正NOIをベースに算出しています。

物件別事業収支表(4)

物件

(百万円)

	ビーサイト大崎		プレミアガーデン 本郷		プレミアグランデ 馬込		プレミアノッツェ 祐天寺		プレミアステージ 湯島		プレミアステージ 駒込		プレミアステージ 大塚		プレミアステージ 本所吾妻橋	
	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	29	29	26	29	42	42	36	38	48	51	51	50	41	40	77	79
賃貸事業収入	29	29	26	28	37	36	32	36	47	48	47	48	40	39	71	72
その他賃貸事業収入	-	0	0	1	4	5	4	1	1	3	3	2	1	1	5	6
不動産賃貸事業費用 [B]	11	10	11	13	22	24	21	17	26	29	29	28	19	20	46	43
外注委託費	-	-	3	3	5	5	4	3	5	6	5	6	3	3	11	8
水道光熱費	-	-	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	4	4
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	1	2	0	2	2	0	0	1	2	1	1	1	4	4
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
減価償却費	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10	23	22
その他賃貸事業費用	0	0	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	17	18	15	15	20	17	15	20	21	22	21	22	22	20	30	35
賃貸NOI	26	27	18	19	31	29	25	31	36	37	37	37	32	30	53	58
賃貸NOI利回り	5.7%	5.9%	3.8%	4.0%	4.5%	4.1%	3.5%	4.2%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	5.3%	4.9%	4.2%	4.6%

(百万円)

	プレミアステージ 両国	
	第22期	第23期
不動産賃貸事業収益 [A]	45	46
賃貸事業収入	43	44
その他賃貸事業収入	2	1
不動産賃貸事業費用 [B]	24	23
外注委託費	4	4
水道光熱費	0	0
公租公課	1	1
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
信託報酬	0	0
減価償却費	14	14
その他賃貸事業費用	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	20	22
賃貸NOI	35	37
賃貸NOI利回り	5.0%	5.4%

期末算定価額（１）

物件

		物件名	算定価額			直還法利回り		DCF法		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第22期 [1] (百万円)	第23期 [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第23期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,740	5,890	150	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	6,213	▲323
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,820	▲180	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.6%	6,818	1
		プレミア道玄坂ビル	1,910	2,110	200	4.6%	-	4.3%	4.7%	1,537	572
		KN渋谷3	6,320	6,350	30	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.5%	4,884	1,465
		高田馬場センタービル	5,560	5,570	10	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	4,433	1,136
		六番町ビル	8,150	8,350	200	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.8%	7,945	404
		櫻岳ビル	1,410	1,420	10	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,756	▲336
		YS海岸ビル	3,470	3,390	▲80	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	5,093	▲1,703
		岩本町ビル	6,280	6,320	40	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	6,903	▲583
		アーバンネット三田ビル	10,100	10,100	0	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.6%	10,213	▲113
		アーバンネット麻布ビル	4,870	4,750	▲120	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.8%	4,952	▲202
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,760	1,760	-	5.5%	-	5.3%	5.7%	1,657	102
		神田中央通ビル	2,750	2,650	▲100	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	2,444	205
		アーバンネット入船ビル	3,040	3,060	20	5.1%	▲0.1%	4.8%	5.1%	2,897	162
		グランパーク	-	11,700	-	4.3%	-	4.0%	4.5%	11,517	182
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,230	1,240	10	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	1,313	▲73
		プレミア東陽町ビル	3,560	3,360	▲200	5.2%	▲0.1%	4.9%	5.4%	3,968	▲608
		上野THビル	3,040	2,890	▲150	5.1%	▲0.1%	4.7%	5.5%	4,600	▲1,710
		五反田NTビル	2,490	2,440	▲50	5.0%	▲0.1%	4.6%	5.4%	4,204	▲1,764
		上野トーセイビル	6,290	6,250	▲40	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	5,862	387
	周辺都市部	日総第3ビル	3,250	3,260	10	5.7%	▲0.2%	5.3%	5.7%	3,326	▲66
		かながわサイエンスパークR&D棟	4,930	4,950	20	6.6%	▲0.1%	6.2%	6.6%	5,273	▲323
		NU関内ビル	3,560	3,610	50	5.1%	▲0.1%	4.8%	5.3%	3,232	377
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	-	6,540	-	4.0%	-	4.0%	4.0%	6,558	▲18
	小計		96,710	114,780	▲170	-	-	-	-	117,610	▲2,830
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,510	4,550	40	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	4,560	▲10
		パークアクシス明治神宮前	1,670	1,690	20	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	2,488	▲798
		サンパレス南麻布	660	674	14	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,041	▲367
		キャビンアリーナ赤坂	1,060	1,070	10	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,204	▲134
		キャビンアリーナ南青山	1,010	1,010	-	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	933	76
		ビュロー紀尾井町	1,360	1,390	30	4.4%	-	4.7%	5.1%	1,715	▲325
		ホームマッドビル	3,210	3,250	40	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	4,807	▲1,557
		六本木グリーンテラス	3,370	3,430	60	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	4,116	▲686

*1 対象物件の新規取得または売却による増減は除いています。

期末算定価額（２）

物件

	物件名	算定価額			直還法利回り		DCF法		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [3]-[2] (百万円)
		第22期 [1] (百万円)	第23期 [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第23期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
レジデンス	都心5区									
	プレミアステージ芝公園Ⅱ	1,620	1,650	30	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,926	▲276
	ラング・タワー京橋	913	925	12	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	827	97
	プレミアステージ三田慶大前	1,730	1,760	30	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,491	268
	プレミアロッソ	1,480	1,490	10	4.9%	-	4.7%	5.1%	1,547	▲57
	プレミアブラン代々木公園	2,110	2,140	30	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	2,109	30
	プレミアステージ内神田	1,740	1,760	20	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	1,581	178
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,540	1,560	20	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,357	202
	Walk赤坂	1,470	1,470	-	4.7%	▲0.1%	4.5%	4.9%	1,791	▲321
	プレミアステージ芝公園	1,330	1,370	40	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,539	▲169
	MEW	1,080	1,080	-	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,442	▲362
	芝浦アイランド エアタワー	6,650	6,760	110	-	-	4.6%	6.7%	6,604	155
	ストーリー赤坂	2,750	2,750	-	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	3,894	▲1,144
	ルネ新宿御苑タワー	4,750	4,790	40	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	6,316	▲1,526
	芝浦アイランド ブルームタワー	5,730	5,820	90	-	-	4.7%	6.8%	5,206	613
	クエストコート原宿	4,660	4,610	▲50	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	4,435	174
	アーバンコート市ヶ谷	-	1,440	-	5.1%	-	4.8%	5.3%	1,411	28
	東京23区									
	ビーサイト大崎	899	917	18	5.2%	▲0.1%	4.8%	5.2%	911	5
	プレミアガーデン本郷	795	804	9	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	971	▲167
	プレミアグランデ馬込	1,080	1,100	20	5.1%	▲0.1%	4.9%	5.3%	1,385	▲285
	プレミアノッツェ祐天寺	1,240	1,250	10	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,463	▲213
	プレミアステージ湯島	1,520	1,540	20	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,619	▲79
	プレミアステージ駒込	1,640	1,670	30	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,645	24
	プレミアステージ大塚	1,240	1,280	40	5.2%	▲0.1%	5.0%	5.4%	1,231	48
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,450	2,470	20	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	2,519	▲49
	プレミアステージ両国	1,380	1,410	30	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,378	31
小計		68,647	70,880	793	-	-	-	-	77,478	▲6,598
合計		165,357	185,660	623	-	-	-	-	195,088	▲9,428

*1 対象物件の新規取得または売却による増減は除いています。

月次稼働率の推移(1)

物件

(%)

		物件名	第22期（2013年10月期）						第23期（2014年4月期）							
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	65.0	65.0	65.0	65.0	92.7	92.7	74.2	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7
		ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	94.6	94.6	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0	85.4	85.4	100.0	95.1
		プレミアム道玄坂ビル	83.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.1	91.1	97.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		櫻岳ビル	86.2	86.2	86.2	86.2	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		YS海岸ビル	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	53.7	53.7	52.4
		岩本町ビル	57.6	68.3	68.3	68.3	68.3	78.6	68.2	78.6	78.6	78.6	94.0	66.3	72.2	78.1
		アーバンネット三田ビル	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	99.9	91.5	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		神田中央通ビル	88.7	88.7	88.7	88.7	77.0	77.0	84.8	77.0	77.0	77.0	77.0	77.0	58.4	73.9
		アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	グランパーク	-	-	-	-	-	-	-	82.5	82.2	82.2	82.3	82.5	78.4	81.7	
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1
		プレミアム東陽町ビル	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2
		上野THビル	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	61.7	72.4	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5	86.5	95.5	86.5	75.7	75.7	75.7	75.7	89.1	79.8
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	周辺 都市部	日総第3ビル	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	100.0	100.0	96.4
		かながわサイエンスパークR&D棟	100.0	99.9	98.1	98.1	96.6	96.6	98.2	96.4	96.4	96.4	97.3	97.3	97.3	96.9
		NU関内ビル	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	92.6	92.6	92.6	100.0	95.0
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
	小計		88.0	88.9	88.7	88.4	89.1	90.4	88.9	90.1	90.0	89.8	90.0	88.9	90.0	89.8
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	95.6	94.8	93.4	92.5	91.8	95.1	93.9	96.0	95.6	95.0	93.0	86.7	85.6	92.0
		パークアクシス明治神宮前	100.0	100.0	91.6	91.6	84.7	93.1	93.5	94.4	94.4	94.4	94.4	94.4	94.6	94.4
		サンパレス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	76.9	84.1	92.0	100.0	100.0	92.2
		キャビンアリーナ赤坂	94.7	96.9	93.8	93.8	93.8	93.8	94.5	91.2	91.2	96.9	100.0	100.0	100.0	96.6
		キャビンアリーナ南青山	91.7	93.9	93.9	85.6	85.6	87.7	89.7	90.8	87.7	84.7	84.7	91.3	94.3	88.9
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ホームマッドウッドビル	90.2	93.5	95.9	95.9	95.9	91.6	93.8	90.9	80.7	85.8	88.8	95.7	92.1	89.0
		六本木グリーンテラス	92.1	87.6	80.0	80.0	83.6	86.6	85.0	88.6	84.4	91.7	91.7	95.8	100.0	92.0

月次稼働率の推移(2)

物件

(%)

	物件名	第22期 (2013年10月期)							第23期 (2014年4月期)						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	都心5区														
	プレミアステージ芝公園II	95.3	95.3	95.3	95.3	96.5	96.5	95.7	95.3	96.5	98.8	95.3	97.6	97.6	96.8
	ラング・タワー京橋	96.8	96.6	98.3	98.3	98.3	96.5	97.4	96.5	96.6	94.8	91.6	95.1	98.3	95.5
	プレミアステージ三田慶大前	98.4	98.4	96.8	96.8	95.3	96.6	97.1	95.0	95.0	95.0	96.6	95.0	95.0	95.2
	プレミアロッソ	93.1	97.8	97.0	97.0	97.0	100.0	97.0	95.6	92.6	95.7	100.0	97.0	98.2	96.5
	プレミアブラン代々木公園	98.7	96.8	92.5	88.9	90.7	90.7	93.0	90.8	90.8	94.7	97.1	98.3	98.3	95.0
	プレミアステージ内神田	84.6	84.6	83.0	79.0	77.4	75.6	80.7	82.4	85.7	85.7	85.7	85.7	82.1	84.5
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	87.0	85.4	87.1	89.8	100.0	98.2	91.3	98.2	100.0	100.0	100.0	96.9	96.9	98.7
	Walk赤坂	92.0	100.0	82.2	88.1	88.1	94.0	90.8	91.2	91.2	91.2	94.3	83.4	80.3	88.6
	プレミアステージ芝公園	90.7	93.0	90.7	90.9	93.4	93.4	92.0	95.5	95.5	93.0	97.7	97.7	100.0	96.6
	MEW	94.6	91.1	91.1	91.1	91.1	90.9	91.7	90.9	90.9	96.3	96.3	96.3	96.3	94.5
	芝浦アイランド エアタワー	94.5	94.9	94.8	95.2	95.2	95.1	95.0	94.9	94.7	94.7	96.8	96.0	95.2	95.4
	ストーリー赤坂	93.7	95.4	93.3	91.4	89.4	89.9	92.2	92.5	88.4	89.9	87.9	91.9	90.2	90.2
	ルネ新宿御苑タワー	90.5	88.9	88.6	89.8	91.8	95.5	90.8	96.8	94.2	95.9	94.3	96.4	97.7	95.9
	芝浦アイランド ブルームタワー	95.2	96.6	96.2	96.4	96.7	97.2	96.4	97.3	96.8	96.9	97.1	96.2	95.8	96.7
	クエストコート原宿	90.4	90.6	90.6	93.7	93.7	96.5	92.6	95.0	93.2	93.2	92.4	95.5	88.3	92.9
	アーバンコート市ヶ谷	-	-	-	-	-	-	-	79.3	76.5	76.5	79.2	75.5	86.2	78.9
	東京23区														
	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	85.8	85.8	85.8	85.8	100.0	100.0	90.5	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1
	プレミアグランデ馬込	93.7	93.7	96.8	94.3	94.9	94.9	94.7	94.9	94.9	88.8	88.2	93.7	93.9	92.4
	プレミアノッツェ祐天寺	85.9	92.5	86.9	85.7	86.1	89.6	87.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアステージ湯島	90.4	90.4	88.6	90.4	95.1	96.7	91.9	96.7	95.1	94.4	97.8	91.3	97.1	95.4
	プレミアステージ駒込	90.6	93.7	96.0	93.4	93.7	83.9	91.9	89.9	93.4	94.2	91.3	95.8	94.4	93.2
	プレミアステージ大塚	95.4	95.4	90.8	92.3	92.3	94.0	93.4	93.8	92.4	90.9	92.5	92.6	89.6	92.0
	プレミアステージ本所吾妻橋	93.9	92.0	90.2	90.8	91.5	95.7	92.4	94.6	92.1	93.4	94.5	97.6	93.9	94.4
	プレミアステージ両国	91.9	94.2	94.2	90.9	88.6	90.8	91.8	91.9	93.1	94.2	96.7	100.0	97.7	95.6
小計		93.3	93.8	92.5	92.4	93.0	93.9	93.2	93.9	92.1	93.2	93.8	94.4	94.2	93.6
合計		90.4	91.1	90.4	90.2	90.9	92.0	90.9	91.8	91.0	91.3	91.7	91.3	91.8	91.5

物件基本情報(1)

物件

	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル	櫻岳ビル	YS海岸ビル
								
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	千代田区 神田佐久間町	港区海岸
取得価格	6,341百万円	7,045百万円	1,727百万円	5,348百万円	5,118百万円	7,860百万円	1,796百万円	5,100百万円
賃貸可能面積	5,567.79m ²	6,948.72m ²	1,926.01m ²	5,761.34m ²	6,313.02m ²	6,872.77m ²	2,100.93m ²	5,944.76m ²
建築時期	1982年6月	1978年12月	1991年6月	1993年2月	1992年5月	1987年4月	1988年3月	1993年1月

	岩本町ビル	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	アーバンネット 市ヶ谷ビル	神田中央通ビル *1	アーバンネット 入船ビル	グランパーク *2	IPB御茶ノ水ビル
								
所在地	千代田区岩本町	港区三田	港区南麻布	新宿区払方町	千代田区鍛冶町	中央区入船	港区芝浦	文京区本郷
取得価格	6,700百万円	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円	2,450百万円	2,900 百万円	11,490百万円	1,456百万円
賃貸可能面積	7,350.76m ²	10,100.70m ²	4,801.06m ²	2,600.82m ²	2,670.19m ²	4,037.67m ²	10,604.74m ²	2,180.65m ²
建築時期	1973年11月	1987年9月	1992年4月	1993年12月	1989年1月	1990年7月	1996年8月	1992年3月

*1 「神田中央通ビル」は、写真中央の建物およびその敷地です。

*2 「グランパーク」の賃貸可能面積は、PICが保有する敷地全体と一棟の建物全体に対する準共有持分(約13%)に対応する数値を記載しています。

物件基本情報(2)

物件

	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル *1	上野トーセイ ビル	日総第3ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟*2	NU関内ビル	トレードピア 淀屋橋(底地)
								
所在地	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	横浜市西区	川崎市高津区	横浜市中区	大阪府大阪市
取得価格	4,310百万円	4,380百万円	4,100百万円	5,900百万円	3,558百万円	6,556百万円	3,300百万円	6,500百万円
賃貸可能面積	3,857.04m ²	4,437.78m ²	3,127.76m ²	5,432.43m ²	5,519.01m ²	15,084.22m ²	8,008.91m ²	6,517.29m ²
建築時期	2006年10月	1985年12月	1987年11月	2007年5月	1986年4月	1989年7月	1987年2月	-

	パークアクシス 四谷ステージ	パークアクシス 明治神宮前	サンパレス 南麻布	キャビン アリーナ赤坂	キャビン アリーナ南青山	ビュロー 紀尾井町 *3	ホームマッ ウッドビル	六本木 グリーンテラス
								
所在地	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区南麻布	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区西麻布	港区六本木
取得価格	5,208百万円	2,604百万円	1,150百万円	1,330百万円	1,070百万円	1,840百万円	5,090百万円	4,678百万円
賃貸可能面積	6,732.18m ²	1,706.94m ²	1,577.42m ²	1,378.02m ²	1,187.12m ²	1,728.98m ²	5,793.93m ²	5,748.89m ²
建築時期	2001年11月	2002年3月	1989年11月	2002年11月	2003年2月	2002年11月	1988年8月	2002年10月

- *1 「五反田NTビル」の賃貸可能面積は、PICが保有する区分所有権の共有持分(45%)に対応する数値を記載しています。
 *2 「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸可能面積は、PICが保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。
 *3 「ビュロー紀尾井町」は、建物管理を含め総スペースデザインに一棟貸ししています。

物件基本情報(3)

物件

	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂
								
所在地	港区芝	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂
取得価格	2,181百万円	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円	1,460百万円	2,043百万円
賃貸可能面積	2,312.75m ²	1,216.10m ²	1,597.73m ²	1,878.60m ²	2,336.95m ²	2,033.57m ²	1,655.66m ²	1,736.70m ²
建築時期	2003年2月	2003年2月	2004年11月	2004年11月	2005年6月	2005年8月	2005年7月	2004年11月

	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー *1	ストーリー赤坂	ルネ新宿御苑 タワー	芝浦アイランド ブルームタワー *2	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷
								
所在地	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町
取得価格	1,585百万円	1,556百万円	7,590百万円	3,930百万円	6,500百万円	5,500百万円	4,500百万円	1,385百万円
賃貸可能面積	1,759.89m ²	1,551.65m ²	13,060.46m ²	3,988.86m ²	6,555.04m ²	12,254.17m ²	4,606.92m ²	3,609.91m ²
建築時期	2006年9月	2005年8月	2007年3月	2002年12月	2002年12月	2008年9月	2004年1月	1993年1月

*1 「芝浦アイランド エアタワー」は、エアタワー及びエアテラスの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分(23%)に対応する2棟合計の数値を記載しています。

*2 「芝浦アイランド ブルームタワー」は、ブルームタワー及びブルームホームズの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分(16%)に対応する2棟合計の数値を記載しています。

物件基本情報(4)

物件

	ビーサイト大崎 *1	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込	プレミアノッツェ 祐天寺	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋
								
所在地	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋
取得価格	1,072百万円	975百万円	1,560百万円	1,525百万円	1,803百万円	1,830百万円	1,310百万円	2,640百万円
賃貸可能面積	1,318.40m ²	1,573.87m ²	2,378.13m ²	1,734.04m ²	2,065.58m ²	2,249.25m ²	1,644.64m ²	3,465.00m ²
建築時期	2002年12月	2002年3月	2005年2月	2006年3月	2006年3月	2007年1月	2006年8月	2007年11月



所在地	墨田区緑
取得価格	1,496百万円
賃貸可能面積	2,215.68m ²
建築時期	2008年3月

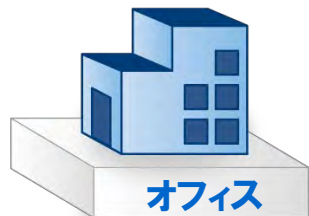
*1 「ビーサイト大崎」は、建物管理を含め㈱スペースデザインに一棟貸しています。

- オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型J-REITで、運用資産は東京経済圏に集中

投資方針

オフィスとレジデンスの複合型運用

- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化



収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

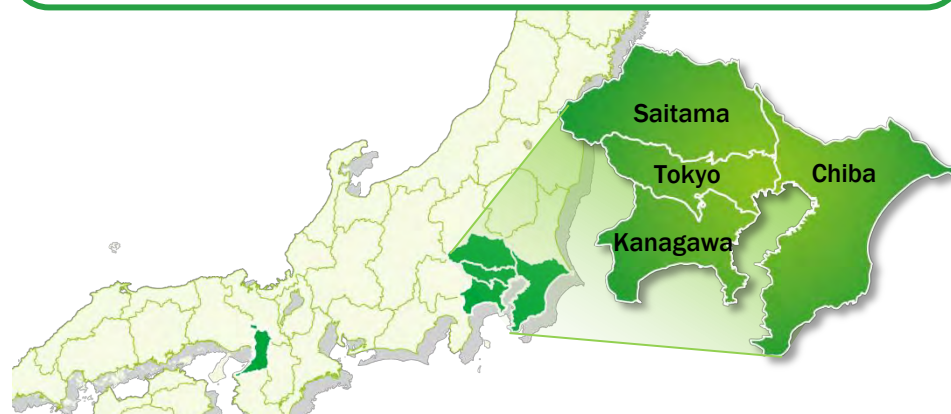
安定性

景気後退時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

運用資産の東京経済圏への集中投資

- 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集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大（NTT都市開発との連携強化）



潜在的なテナントニーズ

- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 経済社会や行政機能が都心に集積

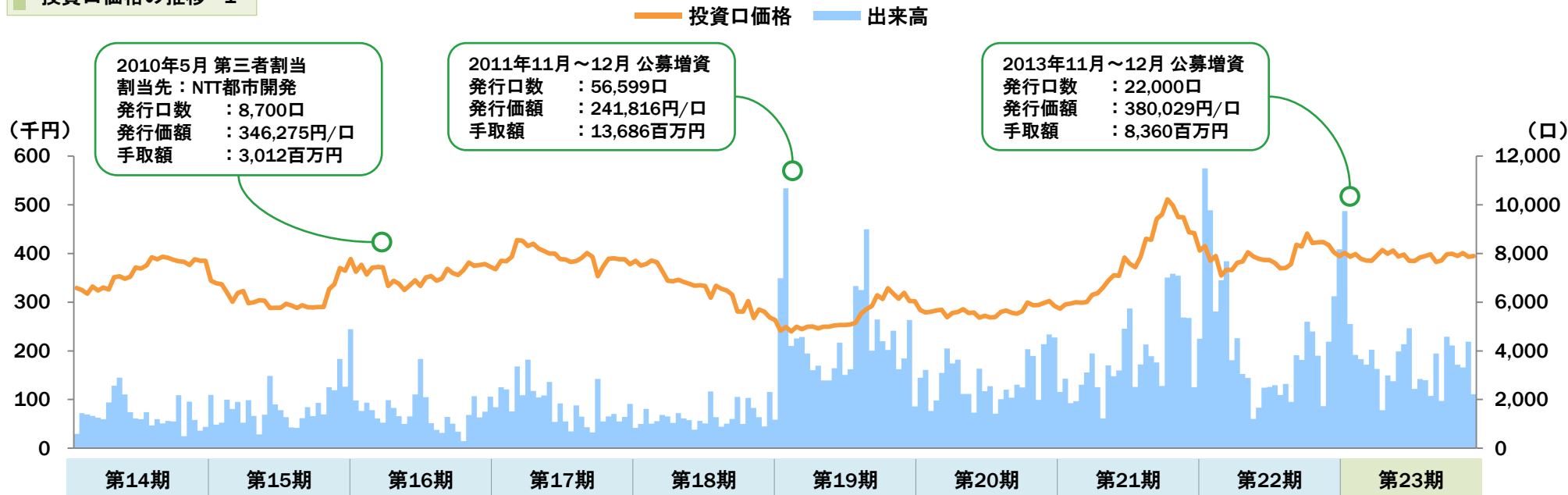
エリア集積による効率化

- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- プロパティ・マネジメント業務の品質のクオリティー及び報酬の均一化

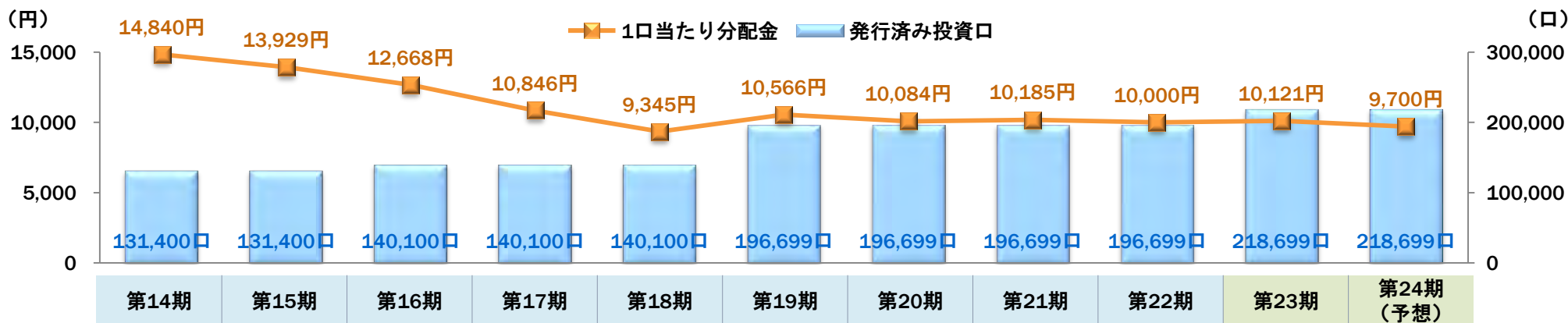
プレミア投資法人の基本情報(2)

基本情報

投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移

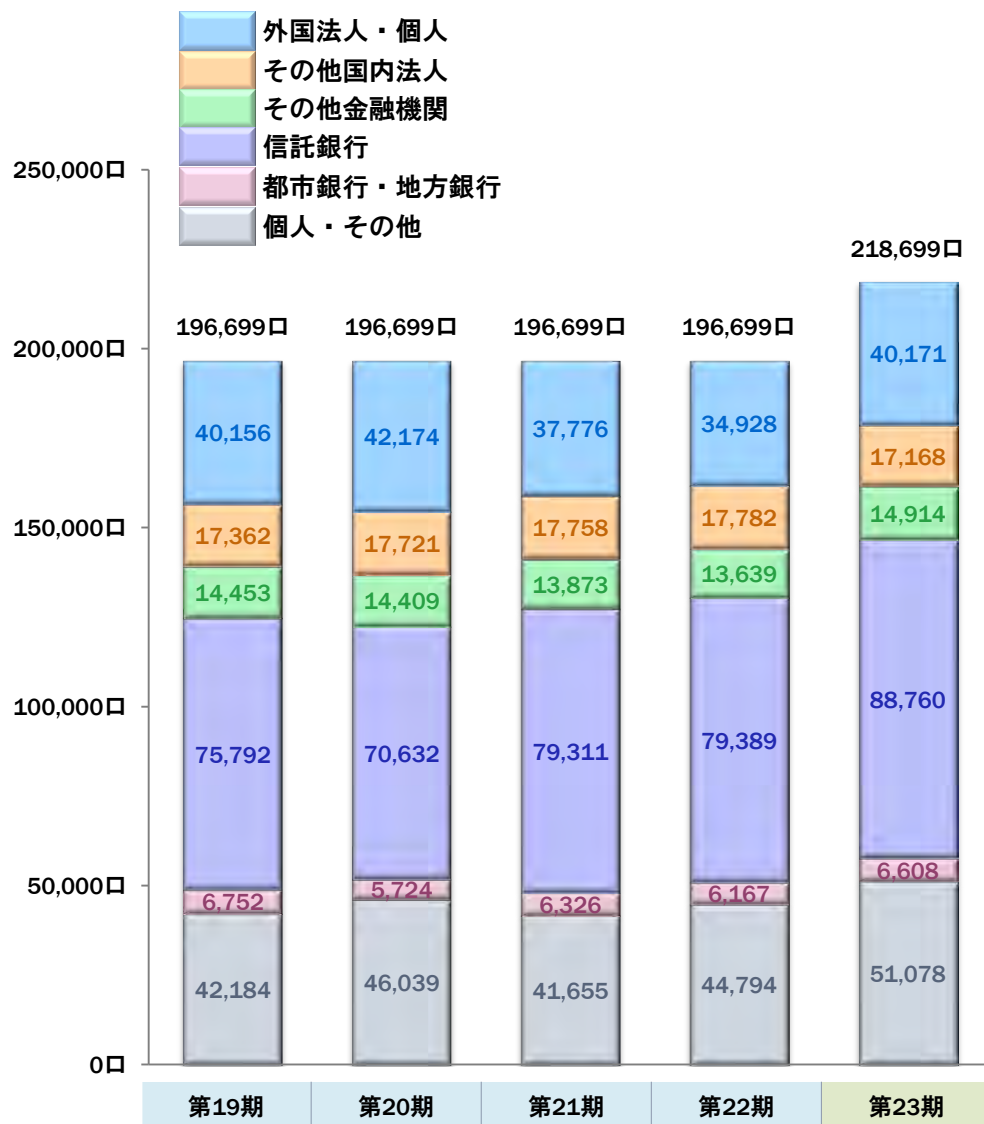


*1 「投資口価格」は各週末の最終取引日時時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。

プレミア投資法人の基本情報（3）

基本情報

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第23期 (発行済投資口数：218,699口)				
順位	投資主名	保有口数	投資比率 *1	前期比 増減
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	50,145	22.92%	3,719
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,996	5.48%	1,060
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	11,543	5.27%	1,081
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,034	4.58%	2,154
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	3.97%	－
6	ユービーエスエージーホンコン	6,013	2.74%	15
7	ニッポンベスト	4,500	2.05%	1,830
8	富士火災海上保険株式会社	3,618	1.65%	▲268
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,107	1.42%	1,174
10	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,130	0.97%	▲1,642
合計		111,786	51.11%	9,123

*1 「投資比率」については、小数第三位を切捨てて表示しています。

資産運用会社の概要

商 号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）
設立日	2001年7月17日
資本の額	300百万円（2014年4月30日現在）

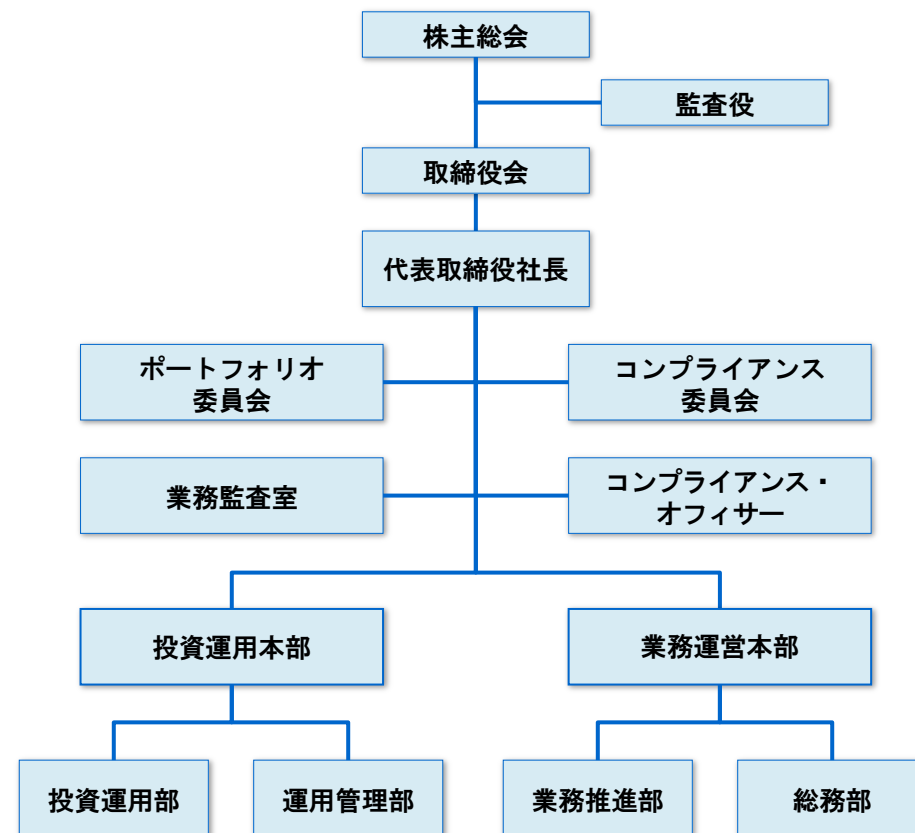
NTT都市開発の参画

2010年5月14日	PRAの株式の過半（53.1%）を取得 第三者割当によるプレミア投資法人の新投資口8,700口を引受け
------------	--

株主構成

株主	持株数 (比率)	会社概要
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,186株 (53.1%)	NTTグループ唯一の総合不動産会社 総資産9,855億円（2014年3月期）
株式会社ケン・コーポレーション	1,800株 (30.0%)	東京都心部を中心とした高級賃貸レジデンス の仲介・企画・管理等を行う不動産会社
総合地所株式会社	600株 (10.0%)	マンション開発事業を中心とした不動産の トータルソリューション企業
三井住友信託銀行株式会社	294株 (4.9%)	国内トップクラスの信託銀行
日興プロパティーズ株式会社	120株 (2.0%)	SMBC日興証券系列の資産管理会社

資産運用会社の組織



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	<ul style="list-style-type: none"> 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 東京23区： 都心5区を除いた東京都特別区 周辺都市部： 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県 地方都市： 札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	<p>ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である、東京都千代田区所在のオフィスビルです。</p> <p>特に記載のない限りポートフォリオの地域分散においては「都心5区」に、用途分散においては「オフィス」にそれぞれ分類の上、記載しています。</p>
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等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、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格です。
■ 稼働率	稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積
■ CF稼働率	賃貸面積のうち、フリーレント等の特殊賃料導入ほかの理由により賃貸借契約における賃料が当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積÷賃貸可能面積
■ 賃貸NOI	賃貸NOI＝各期の各物件に係る〔賃貸事業利益＋減価償却費〕
■ 賃貸NOI利回り	<p>賃貸NOI利回り＝各期の各物件に係る〔年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）〕（小数第一位未満切捨て）</p> <p>* 年換算賃貸NOI＝年換算した各期の各物件に係る〔不動産賃貸事業利益＋減価償却費〕</p> <p>** 投資価額＝各期の各物件に係る期末帳簿価額（減価償却後）</p>
■ ポートフォリオNOI利回り	<p>ポートフォリオNOI利回り＝各期の保有物件に係る〔年換算賃貸NOI（*）÷期中平均減価償却前投資価額（**）〕（小数第一位未満切捨て）</p> <p>* 年換算賃貸NOI＝年換算した各期の保有物件に係る〔不動産賃貸事業利益＋減価償却費〕</p> <p>** 期中平均減価償却前投資価額＝各期の保有物件に係る〔（期末帳簿価額＋減価償却累計額）の期首／期末の平均値＋期末差入保証金〕※第24期予想については同期末見込保有物件の取得価格で試算</p>
■ ポートフォリオ償却後利回り	<p>ポートフォリオ償却後利回り＝各期の保有物件に係る〔年換算賃貸事業利益（*）÷期中平均減価償却前投資価額（**）〕（小数第一位未満切捨て）</p> <p>* 年換算賃貸NOI＝年換算した各期の保有物件に係る不動産賃貸事業利益</p> <p>** 期中平均減価償却前投資価額＝各期の保有物件に係る〔（期末帳簿価額＋減価償却累計額）の期首／期末の平均値＋期末差入保証金〕※第24期予想については同期末見込保有物件の取得価格で試算</p>
■ 鑑定NOI利回り	<p>鑑定NOI利回り＝当期の各物件に係る〔鑑定NOI（*）÷投資価額（**）〕（小数第一位未満切捨て）</p> <p>* 鑑定NOI＝当期の各物件に係る期末算定価額を算定するために青山リアルティー・アドバイザーズ㈱が作成した調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益</p> <p>** 投資価額＝各物件の当期末帳簿価額（減価償却後）</p>
■ LTV（有利子負債比率）	LTV（有利子負債比率）＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）

注意事項

- 特に記載のない場合、金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の2014年1月30日付 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉

プレミア投資法人

〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / (社)投資信託協会会員

