

Premier Investment Corporation

第19期 (平成24年4月期)

決算説明会資料



第19期 決算報告	
■ マーケット環境とPICの運営方針	3
■ 第19期 業績の概要	4
■ オファリングサマリー	5
■ 資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況	6
■ オフィスの内部成長データ	7-8
■ オフィスマーケットデータ	9
■ レジデンスの内部成長データ	10-11
■ 財務バランスの概要（第19期末 平成24年4月30日現在）	12
■ 財務状況	13-14
■ 業績予想	15
■ 第20期の稼働率の予想	16

APPENDIX	
■ 投資口価格の推移	18
■ 投資主の状況	19
■ 第19期 比較貸借対照表 / 金銭の分配に係る計算書	20
■ 第19期 比較損益計算書	21
■ 第20期 予想損益計算書	22
■ 第20期及び第21期 業績予想の前提条件	23
■ キャッシュ・フロー計算書の推移	24
■ 有利子負債の状況（第19期末 平成24年4月30日現在）	25
■ 各種財務指標の推移	26
■ ポートフォリオ一覧（第19期末 平成24年4月30日現在）	27-28
■ 期末算定価格の推移	29-30
■ 物件別事業収支表	31-38
■ ご注意事項	39

本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、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、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、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、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額/（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。

第19期 決算報告

内部成長

賃貸マーケットの現状

〈オフィス（東京圏）〉

- 世界的な景気後退懸念が障害となりテナント需要に力強さが見られない一方、リーシング強化に一定の効果があり、稼働率・賃料水準ともに底値安定の兆し。
- 2012年以降の東京都心部での新規大量供給による二次空室の懸念に対し、質・量共に底堅いBクラスオフィスの需要あり。

〈レジデンス（東京圏）〉

- 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も安定して増加傾向。

プレミアの考え方

〈オフィス（東京圏）〉

- 需給の急激な好転を産み出す特効薬はなく、愚直にリーシング営業を強化（フリーレントに歯止め）。
- NTTグループの総合力展開のためPMの再構築を検討。
- 省エネ対策の推進により徹底したコストの圧縮を実施。

〈レジデンス（東京圏）〉

- 一般的に賃貸期間が比較的短い（期間2年間）ことを活かし、タイムリーに賃料改善。

売買マーケットの現状

- 事業会社、個人富裕層等の取得ニーズと二分化傾向にあるREITクオリティの大型案件について一部流通化の兆し。
- 買主の期待利回りは一定し、売主の期待利回りとのギャップは減少。賃料水準につき買主の査定レベルを受忍できる一部案件だけが成約。
- レジデンスの売買マーケットは引続き堅調。

プレミアの考え方

- スポンサーとの協同による取得時期の多様化を模索しつつ継続的な成長戦略を促進。
- NTT都市開発参画後のオフィスの取得促進で、当初のアロケーション目標にほぼ到達。再度バランス重視の取得戦略へ軸足を移行。

外部成長

金融マーケットの現状

- 不透明な欧州債務問題を嫌悪し債券のспレッドが硬直化する一方、レンダーの融資姿勢に変化なし。
- 不安定な政局等がデフレを助長し、政策金利は低位継続の見込み。
- 4年半振りの新規銘柄のIPO等、REITマーケットに好材料あり。

プレミアの考え方

- 良好な資金調達環境を背景としてLTVを維持しつつ、長期固定化に軸足を置きながらコスト削減のために短期借入をMIX。
- マーケットの本格的な再興を待ちつつエクイティファイナンスには慎重に対応。

NTTバリューをフル活用して 分配金水準の安定化と 維持・向上を目指します

- 資産規模の拡大による流動性の確保
- 稼働率の安定による収益力強化
- 環境に即応した財務基盤の構築

財務運営

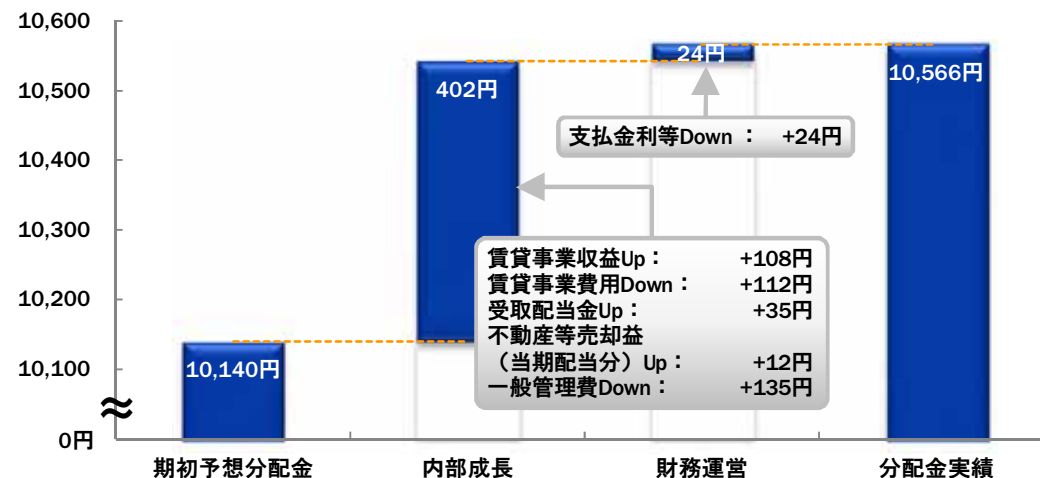
第19期 業績の概要

第19期

業績の概要

	第19期実績 ①	第19期 期初予想 ②	増減 (対予想比) ①-②	第18期実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
営業収益 (百万円)	6,318	6,287	31	4,963	1,355
営業利益 (百万円)	3,013	2,932	80	2,064	948
経常利益 (百万円)	2,178	2,095	83	1,311	867
賃貸NOI (百万円)	4,115	4,064	51	3,177	937
当期純利益 (百万円)	2,178	2,094	84	1,309	869
一口当たり分配金 (円)	10,566	10,140	426	9,345	1,221
運用資産数	54	54	-	48	6

一口当たり分配金の予想と業績の差異



外部成長

P0実施により7物件を新規取得

≫ P.05ご参照

	新規取得物件	第19期末
物件数	7物件	54物件
取得価格合計	331億円	1,965億円
平均築年数	17.0年	15.9年

物件売却

売却日 (引渡日)	平成24年2月1日
売却価格	2,400百万円
帳簿価格	2,214百万円 (平成24年1月31日現在)
売却益	170百万円
売却先	トップリート投資法人

翌期に100百万円繰延処理

内部成長

期中平均稼働率

	第18期	第19期	
		期初予想	実績
オフィス	82.1%	88.6%	90.2%
レジデンス	92.4%	93.8%	93.7%
全 体	87.8%	91.1%	91.9%

NOI利回り(注1)

	第18期末	第19期末
オフィス	3.8%	5.0%
レジデンス	4.0%	4.3%
全 体	3.9%	4.7%

財務運営

有利子負債の削減

	第18期末	第19期末	差額
借換3件	29,050	27,250	-1,800
完済1件	1,000	-	-1,000
合計	30,050	27,250	-2,800

返済期限の分散と借入期間の長期化を推進

借換前		借換後	
残高 (百万円)	借入期間	残高 (百万円)	借入期間
20,000	1年	11,000	4年
3,650	5年	9,000	5年
5,400	3年6ヵ月	2,250	4年6ヵ月
		5,000	2年

(注1) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値(小数第一位未満切捨て)です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
 賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却実施額(賃貸不動産に係る減価償却費に限りません。)
 投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値



オフリングの概要

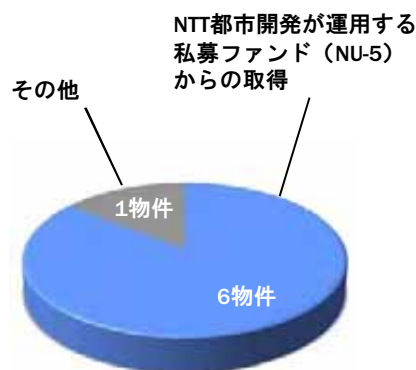
新投資口発行口数	56,599口 (一般募集53,000口、第三者割当3,599口)
オフリング後発行済投資口総数	196,699口
発行決議日	平成23年10月26日
発行価格等決定日	平成23年11月7日
発行価格	250,066円 (ディスカウント率: 3.0%)
発行価格等決定日の終値	257,800円
払込金額の総額	13,686,543,784円
オフリング前のLTV	56.2%
オフリング後のLTV	56.4%

新規取得資産の概要

物件名称	種別	地域	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	還元利回り (注1)
アーバンネット三田ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	10,300	10,400	4.6%
アーバンネット麻布ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	5,000	5,140	4.9%
アーバンネット市ヶ谷ビル	オフィス	都心5区	東京都新宿区	1,650	1,720	5.5%
神田中央通ビル	オフィス	都心5区	東京都千代田区	2,450	2,620	4.8%
NU関内ビル	オフィス	周辺都市部	神奈川県横浜市	3,300	3,590	5.3%
上野トーセイビル	オフィス	東京23区	東京都台東区	5,900	6,030	5.0%
クエストコート原宿	レジデンス	都心5区	東京都渋谷区	4,500	4,550	5.2%
合計				33,100	34,050	

オフリングハイライト

スポンサーコミットメントのアピール



オフリングサイズの最小化によるDPU減配の回避

- ▶ 資金調達額を最小限に抑えLTVの水準を維持することでDPUの希薄化を回避。

PO前: **56.2%**



PO後: **56.4%**



第19期末: **55.6%**

外部成長による運用パフォーマンスの後押し

- ▶ 保有資産より高い利回りで新規物件を取得。

保有資産: **4.7%** (注2) 新規取得資産: **5.3%** (注3)

- ▶ 稼働率の改善に寄与。

(平成23年7月31日現在)
保有資産: **86.8%** + 新規取得資産: **95.8%** ➤ 合計: **88.3%**



(第19期末 平成24年4月30日現在)
合計: **92.2%**

(注1) 還元利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定に用いられた利回りです。

(注2) 保有資産の利回りは、第17期における「不動産賃貸事業損益+減価償却費(賃貸不動産に係るもの)」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除して算出したものです(小数第一位未満切捨て)。

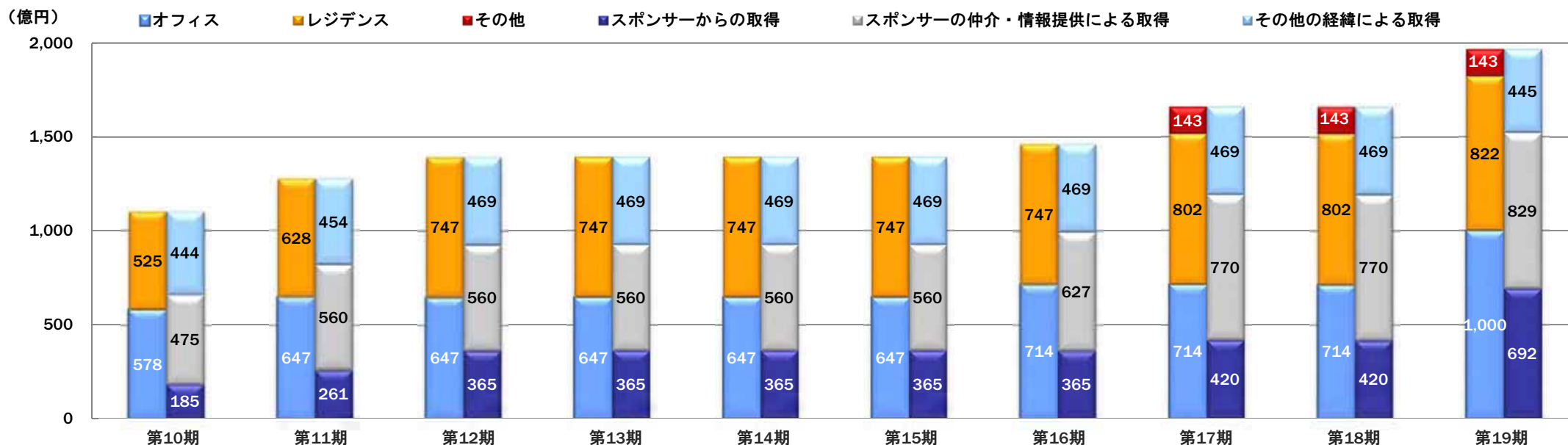
(注3) 新規取得資産の利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を取得価格の合計額で除して求めた利回りです(小数第一位未満切捨て)。



資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況

第19期

資産規模拡大の実績とパイプライン^(注1)

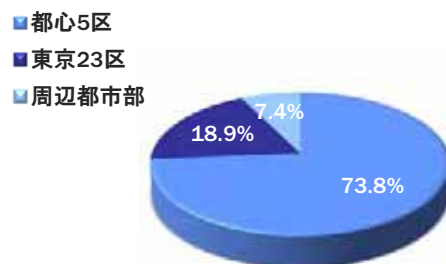


ポートフォリオの分散状況

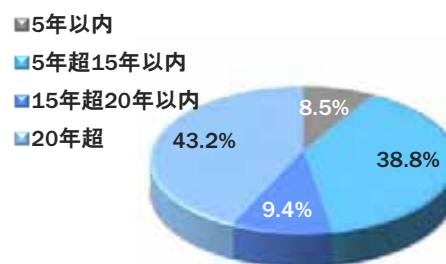
アセット別投資比率



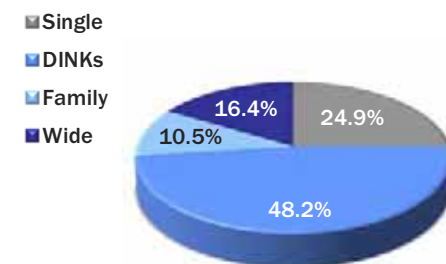
エリア別投資比率



築年別投資比率

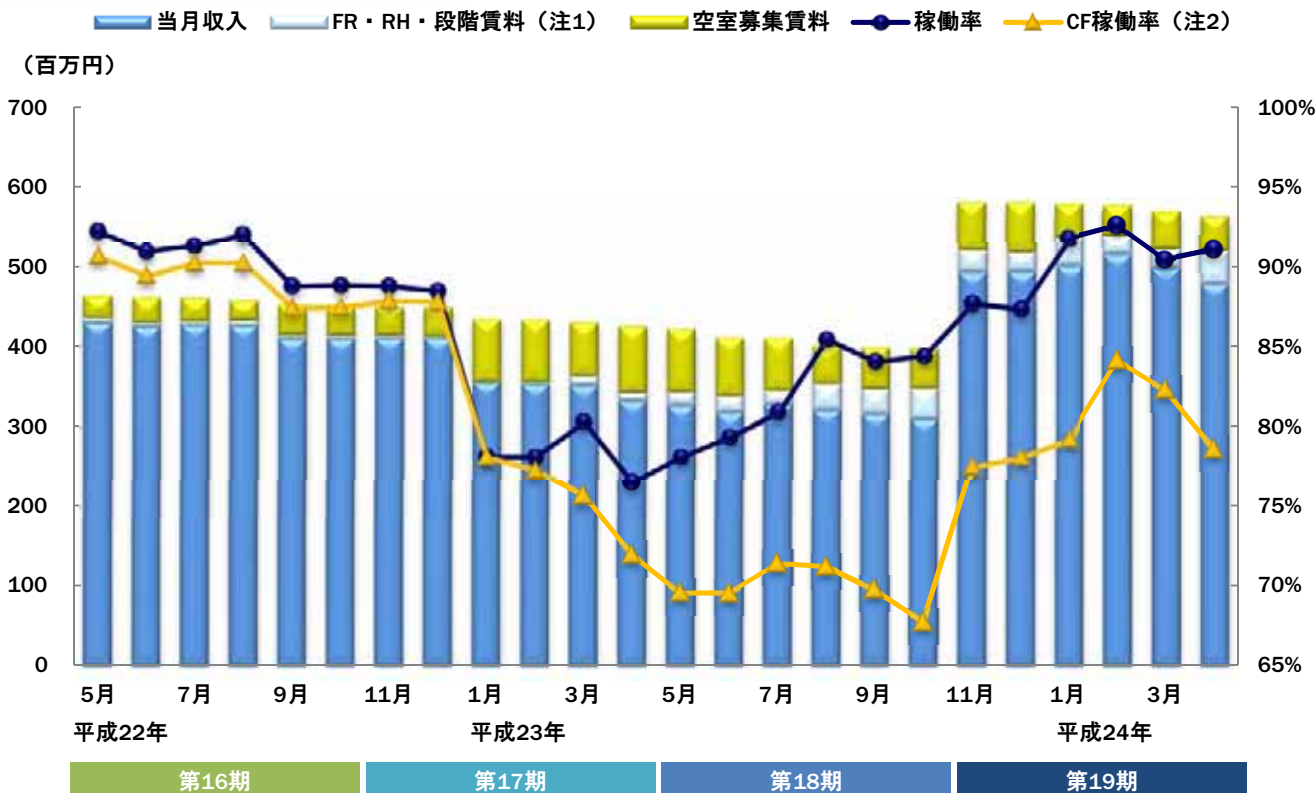


レジデンスタイプ別投資比率



(注1) 上記グラフにおいて、金額は小数第一位を四捨五入して表示しています。

オフィス賃料・フリーレントの推移

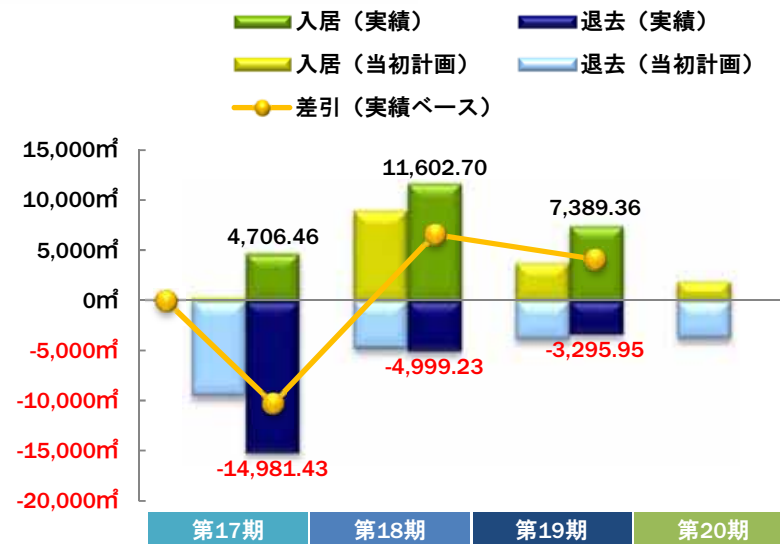


- 第19期のリーシングにおいて、オフィス全体では7,389.30㎡（賃貸可能面積の6.3%）の新規契約、4,093.41㎡の純増となり、稼働率は90%台に回復したが、フリーレント期間付与の傾向は継続しており、キャッシュベースの稼働率はおよそ80%程度。フリーレント期間は概ね6カ月未満であり、キャッシュベースの稼働率の横這いが続く。
- 第19期の後半からテナント需要にやや停滞感あり、第20期の入退居予定は現時点ではやや退居超過。
- 賃料水準に関して完全な底打ちに至らず、相場賃料とのギャップはやや拡大。
- 契約更新を迎えた賃貸可能面積の16.1%のうち、45.8%について減額更改となった。

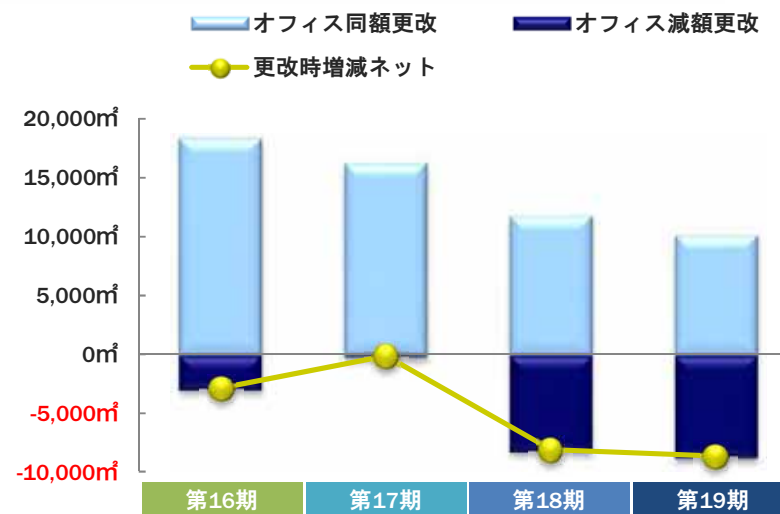
（注1） FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。

（注2） CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記（注1）を除き、当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」により算出した稼働率です。

オフィス入退居面積の推移



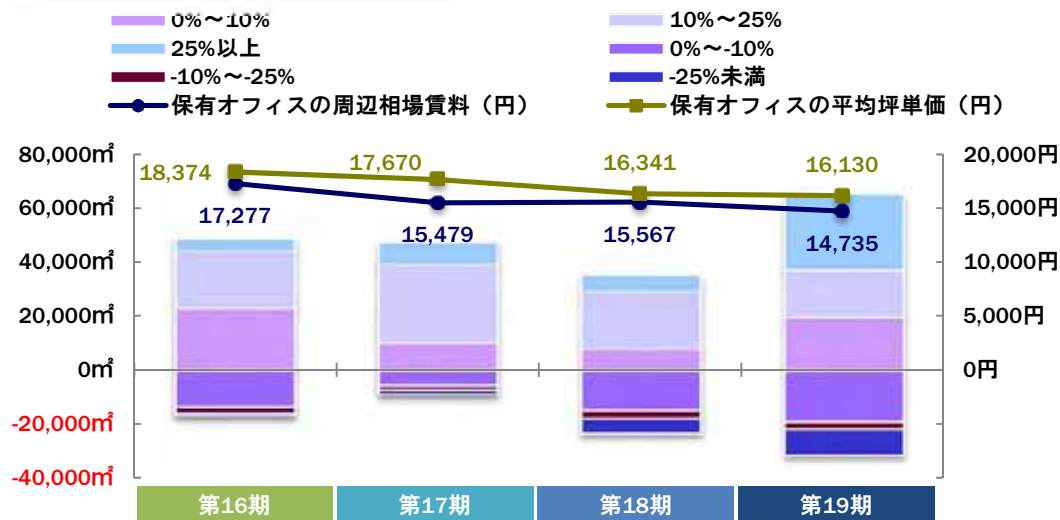
オフィス契約更新時の賃料増減の推移（面積ベース）



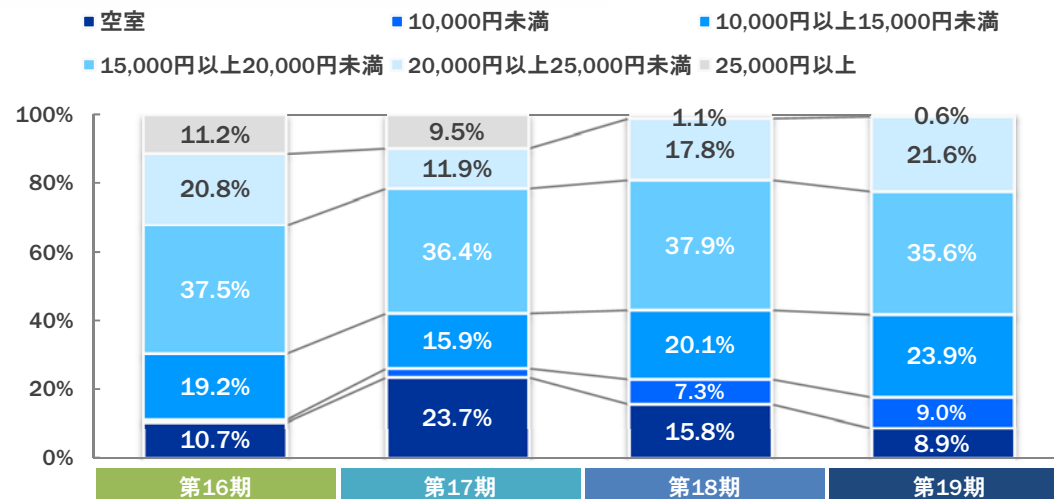
オフィスの内部成長データ(2)

第19期

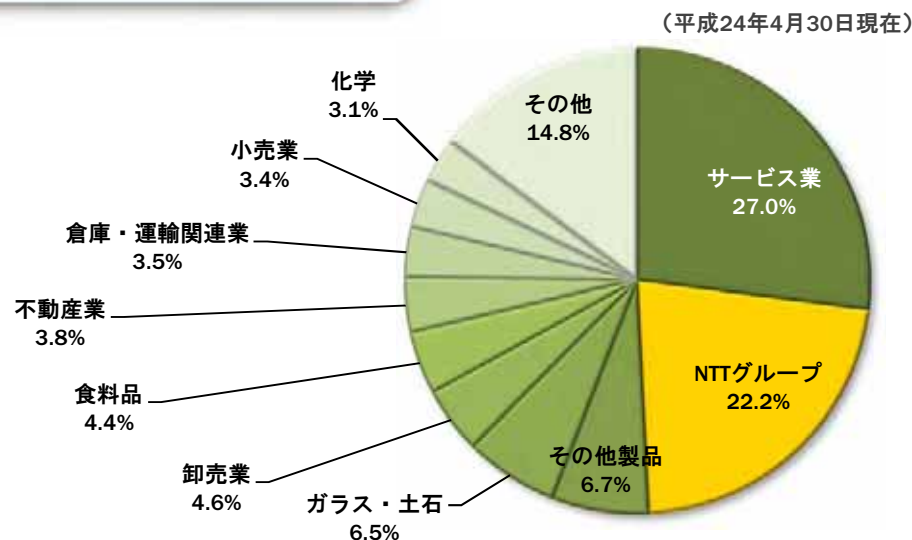
オフィスの賃料ギャップの推移(注1)



オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注2)



オフィスの入居テナントの業種構成比(注3)



オフィスの入居テナント上位10社(注4)

(平成24年4月30日現在)				
順位	テナント名	持分賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	6.5	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ	6,122.55	5.8	アーバンネット三田ビル
3	フィールズ(株)	4,882.50	4.6	KN渋谷3
4	エヌ・ティ・ティ ラーニングシステムズ(株)	4,801.06	4.5	アーバンネット麻布ビル
5	エバラ食品工業(株)	3,762.45	3.5	日総第3ビル
6	A社	-	2.6	アーバンネット市ヶ谷ビル
7	テルウェル東日本(株)	2,610.75	2.5	NU関内ビル
8	(株)日立システムズ	2,563.82	2.4	かながわサイエンスパークR&D棟
9	(株)ジャパニーズディスプレイ	2,484.06	2.3	ランディック第2新橋ビル
10	B社	-	2.2	上野トーセイビル

(注1) 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。

(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

(注3) 入居テナントの業種は各社のWEBサイト等掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らし資産運用会社で判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める割合です。

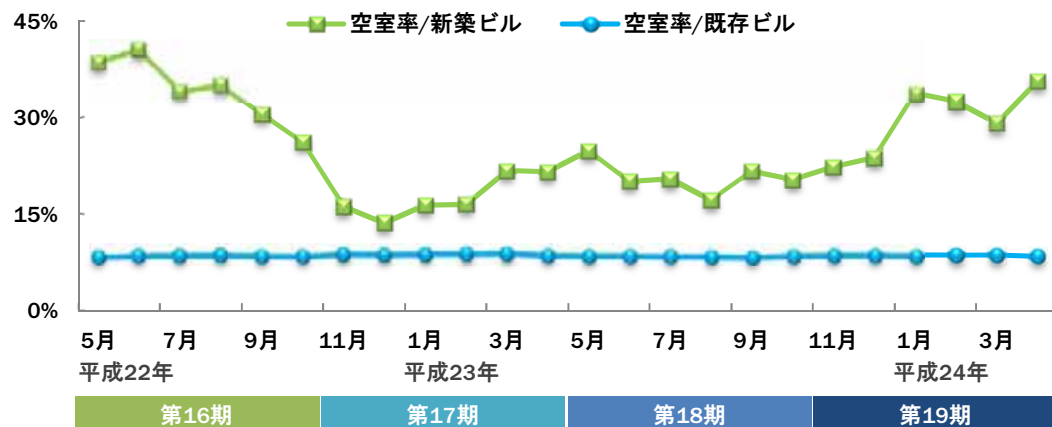
(注4) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。



オフィスマーケットデータ

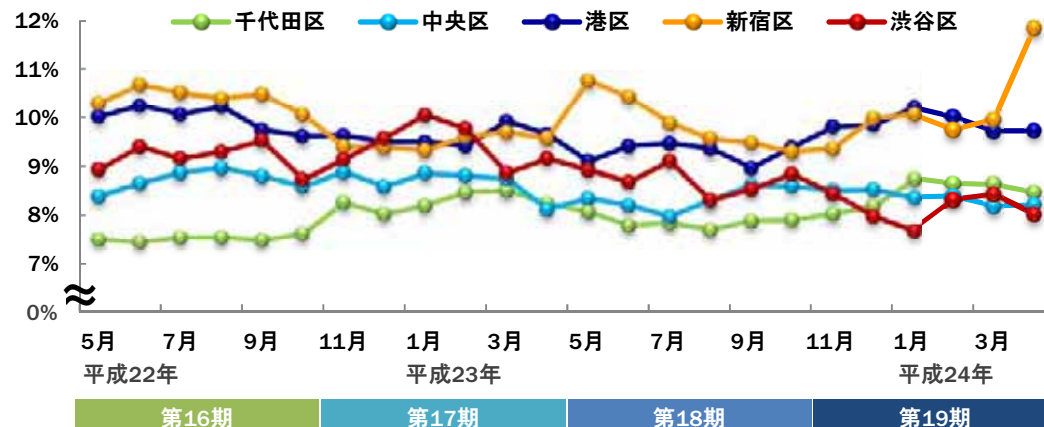
第19期

東京都心5区の空室率(新築・既存)



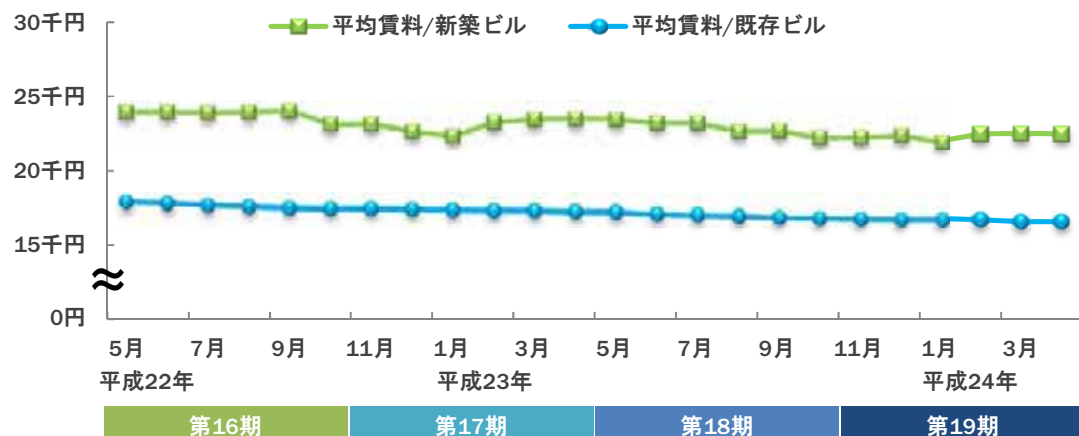
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の空室率(区別平均値)



出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の賃料水準(新築・既存)



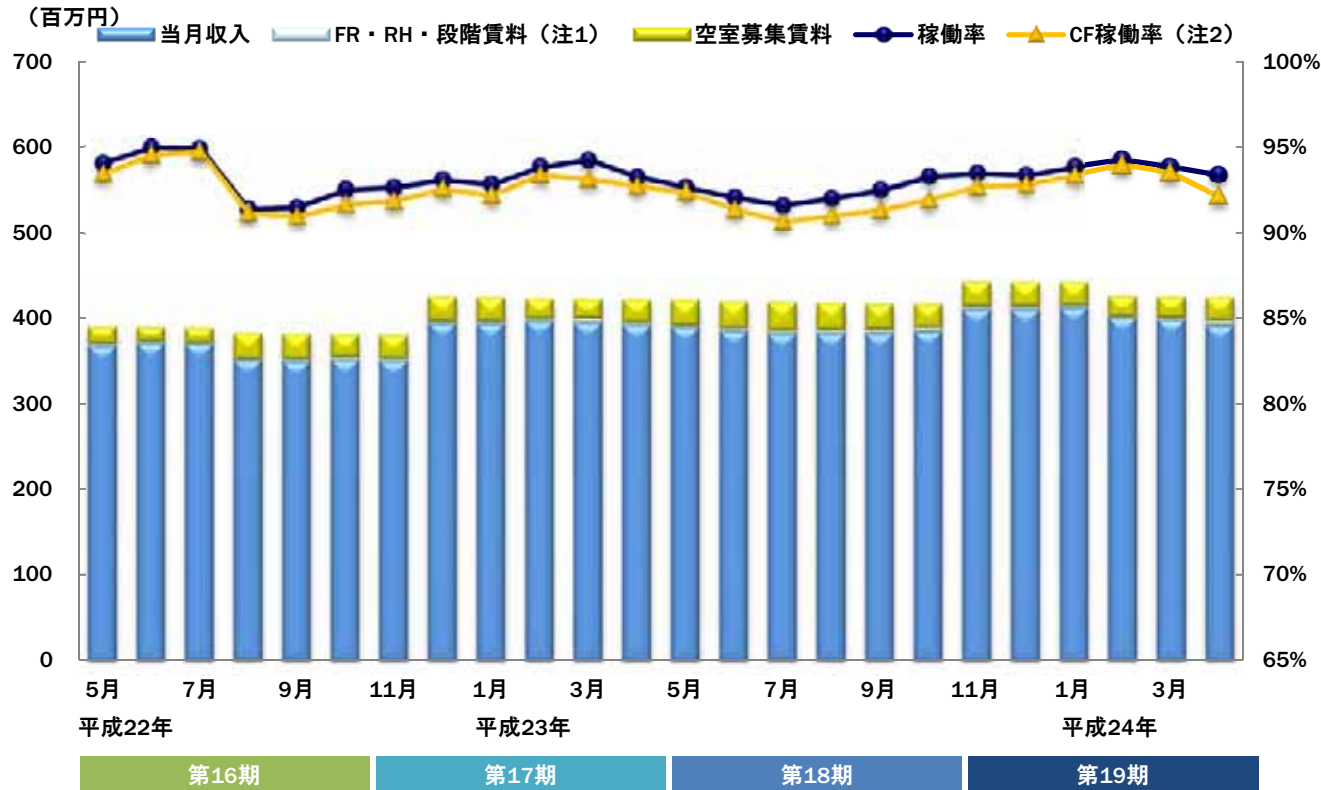
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京23区のおフィスビル供給計画



出所：森ビル株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

レジデンス賃料・フリーレントの推移



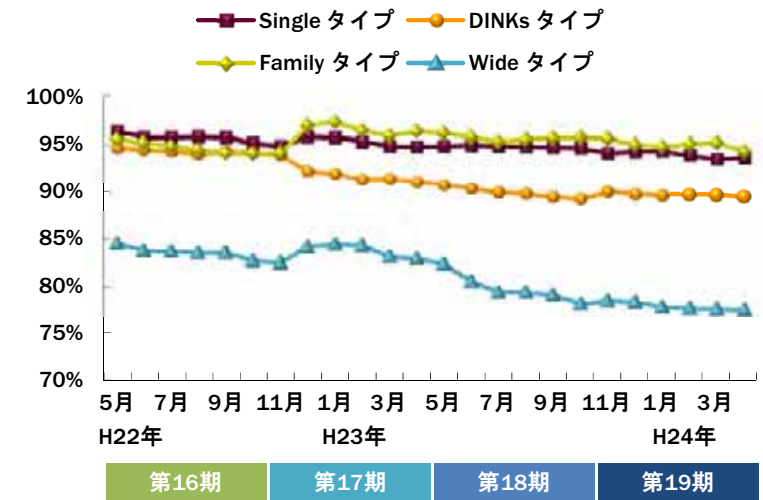
- 第18期に震災・原発問題の影響でやや減退したWideタイプの稼働率が回復したことで、第19期の期中平均稼働率は1.3%改善し、93.7%。
- 但し、世界的な景気後退懸念が障害となり、著しく新規需要が増大したものではなく、Wideタイプの賃料水準の低下傾向は継続。
- 保有戸数の65%超を占める月額30万円未満のSingle・DINKsタイプの安定感に加え、新規リーシングにおける賃料水準の改善傾向が明確化。
- 契約更新を迎えた賃貸可能面積の12.7%のうち、92.5%について同額更改となった。

(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。

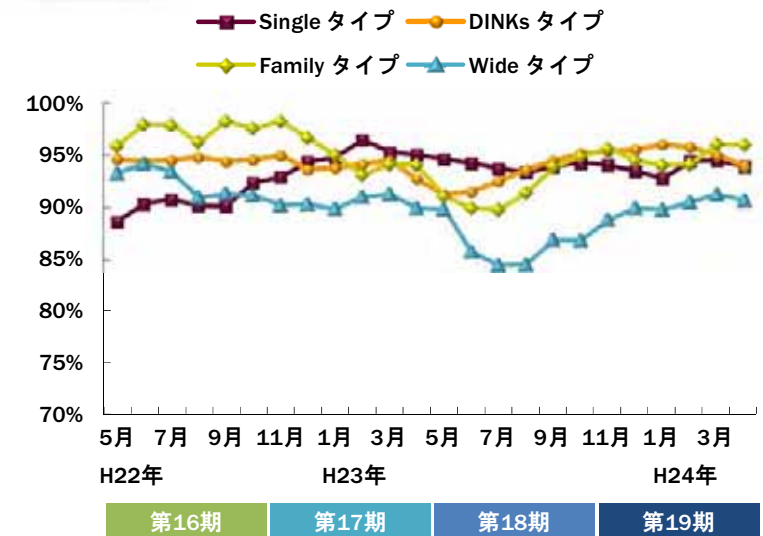
(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

(注3) 賃料指数とは、各タイプの稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

賃料指数(注3)



稼働率

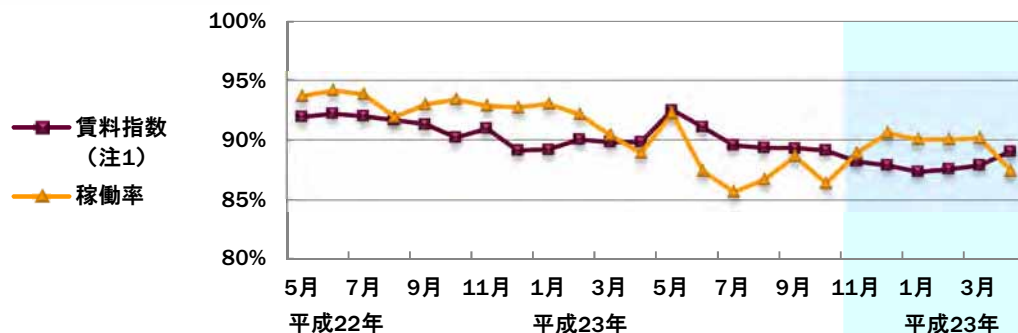




レジデンスの内部成長データ(2)

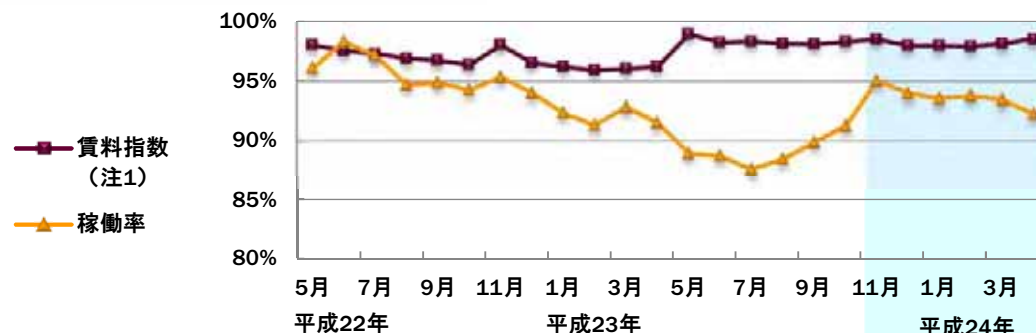
第19期

月額50万円以上



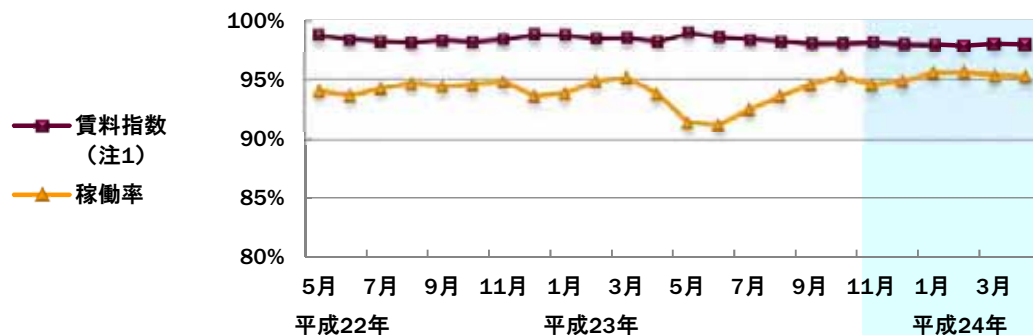
	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	128	170	152	165
住戸面積 (㎡)	20,330.51	26,133.07	24,044.73	25,627.16
保有住戸に占める割合	16.2%	14.1%	13.0%	13.8%

月額30万円以上～50万円未満



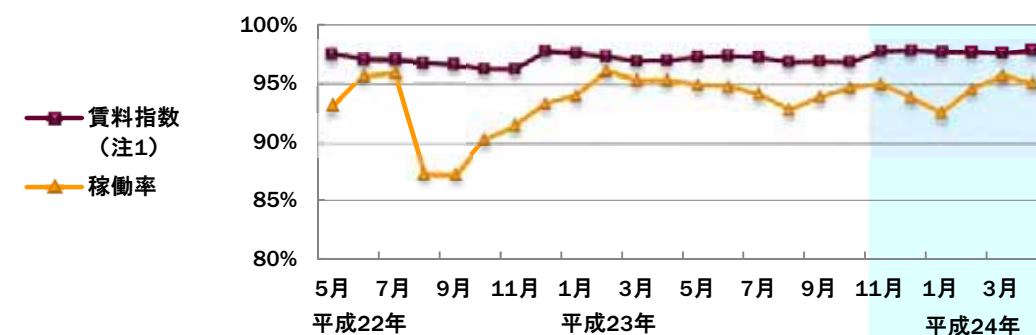
	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	255	433	408	415
住戸面積 (㎡)	22,426.31	37,202.23	36,007.68	36,552.77
保有住戸に占める割合	17.8%	20.1%	19.4%	19.8%

月額15万以上～30万円未満



	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	1,072	1,754	1,797	1,812
住戸面積 (㎡)	55,556.19	92,025.33	95,271.45	96,430.13
保有住戸に占める割合	44.2%	49.7%	51.5%	52.1%

月額15万円未満



	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	990	1,052	1,052	918
住戸面積 (㎡)	27,505.30	29,789.50	29,826.27	26,435.00
保有住戸に占める割合	21.9%	16.1%	16.1%	14.3%

(注1) 賃料指数とは、各々の賃料帯の稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

(単位：百万円)

資産

- オフィスビル6、レジデンス1の計7物件を取得： 33,100百万円(取得価格)
- レジデンス1物件を売却： -2,400百万円(譲渡価格)
- 運用資産に係る減価償却実施額： -1,116百万円

科目	第18期末	第19期末	増減
現預金	9,402	10,505	1,102
信託不動産	144,111	174,458	30,346
繰延資産	26	38	12
その他	17,225	17,603	377
資産合計	170,766	202,605	31,839

期末算定価格(注1)

163,494百万円

減損会計対象

該当なし

負債

114,782

資産

202,605

純資産

87,823

負債

- 新規借入： 18,400百万円
- 返済： -1,075百万円
- リファイナンス時の減額： -1,800百万円

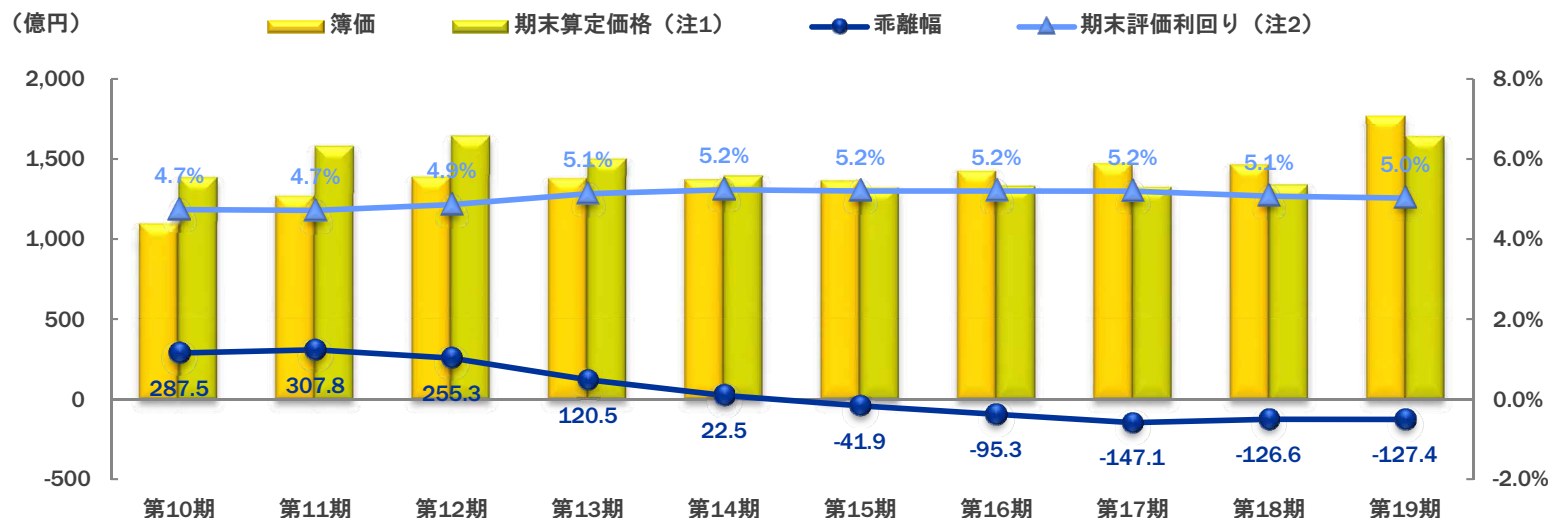
科目	第18期末	第19期末	増減
借入金	74,762	90,287	15,525
投資法人債	17,000	17,000	-
預り敷金保証金	4,244	5,758	1,513
その他	1,491	1,736	244
負債合計	97,499	114,782	17,283

純資産

- 投資口追加発行
 - ✓ 一般募集： 53,000口
 - ✓ グリーンシュエーション行使による第三者割当： 3,599口

科目	第18期末	第19期末	増減
出資総額	71,957	85,644	13,686
剰余金	1,309	2,179	869
純資産合計	73,267	87,823	14,566

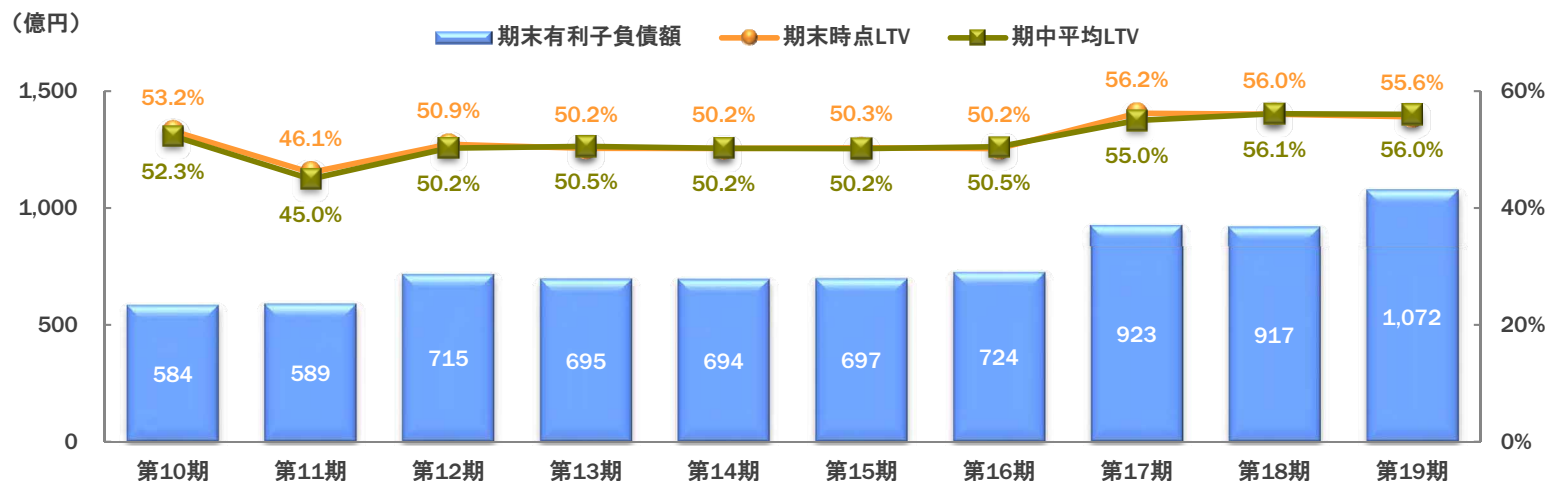
簿価と期末算定価格



第18期において全体的に低下した評価利回りは、ほぼ横這いに。

オフィスと高額帯のレジデンスにおいて適用賃料水準の低下が散見され、既存保有物件について評価額が13億円下落したが、減価償却費見合のため、乖離幅はほぼ変動なし。

有利子負債比率(LTV)の推移

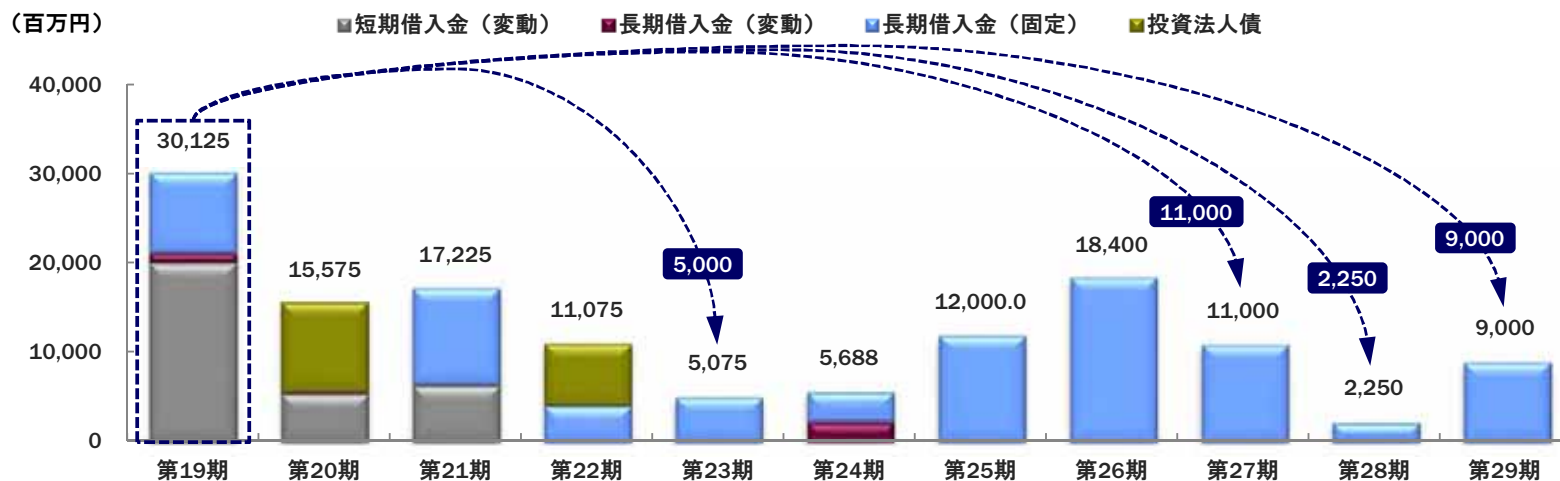


ファイナンスの調達環境に問題がなく、POを最小限の規模に抑え、LTVの水準を維持することで、DPUの最大化を図る運営を実施。

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、「期末算定価格の推移」(P.29～30)をご参照ください。

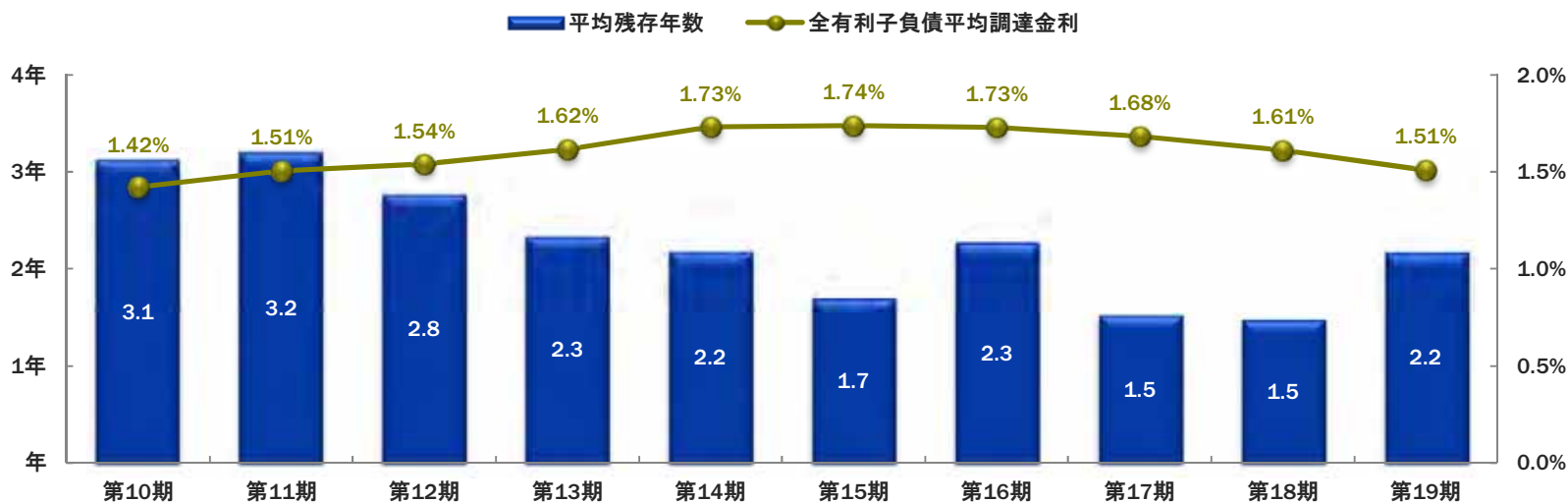
(注2) 期末評価利回りは、決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ピーサイト大崎、芝浦アイランド、エアタワー及び芝浦アイランドブルームタワーについては、DCF法上の割引率を用いています。また、プレミアステージ芝公園Ⅱ(旧:ピーサイト芝公園)については、第15期末まではDCF上の割引率を第16期以降は直接還元利回りを用いています。

有利子負債の返済期日の分散状況



返済期日を細分化して分散させることにより、リファイナンスリスクをヘッジすると共に、よりタイムリーに適切な金利動向を把握。

有利子負債平均調達金利・残存年数の推移(注1)



長期主体の追加借入184億円(長期120億円、短期64億円)。

短期借入金200億円の長期借入シフト等により、平均残存年数を長期化する一方で、借入コストは逡減。

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

業績と予想

	実績			
	第16期	第17期	第18期	第19期
営業収益（百万円）	5,237	5,171	4,963	6,318
営業利益（百万円）	2,426	2,271	2,064	3,013
経常利益（百万円）	1,776	1,531	1,311	2,178
賃貸NOI（百万円）	3,760	3,516	3,177	4,115
当期純利益（百万円）	1,774	1,519	1,309	2,178
一口当たり分配金（円）	12,668	10,846	9,345	10,566
運用資産数	46	48	48	54

第20期予想 （前期末時点） ①	第20期予想 （当期末時点） ②	増減 ②-①	第21期予想
6,261	6,176	-84	6,172
2,746	2,668	-77	2,623
1,934	1,873	-61	1,852
4,048	3,996	-52	3,955
1,933	1,872	-61	1,850
10,140	10,030	-110	9,410
54	54	-	54

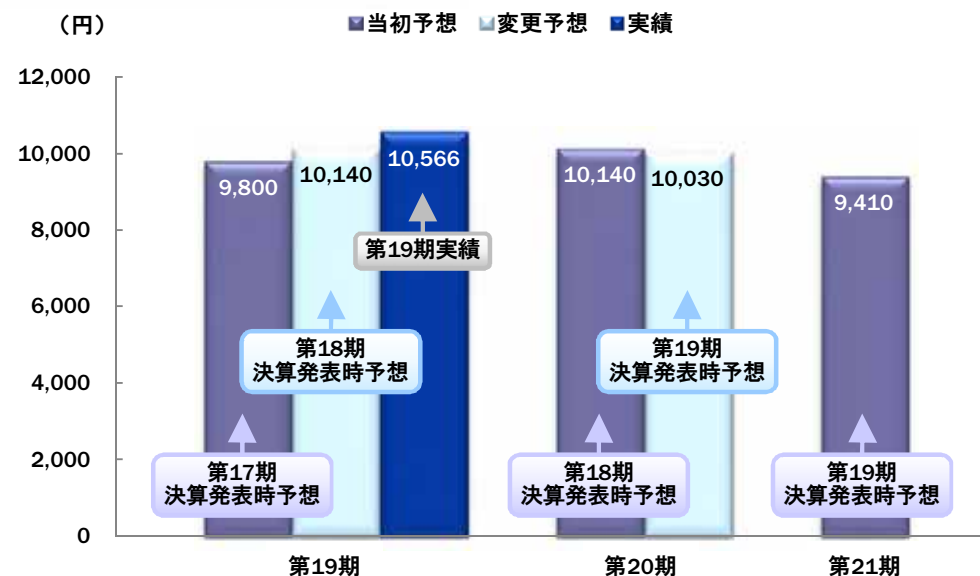
第20期

- オフィスにおけるフリーレント明けの収益寄与を減額更改で相殺。また、前期末の予想時点以降、3,000㎡を超える退去通知があり、減収インパクト増加。
- 現時点でおよそ2,000㎡の新規リーシングが見込めているものの、フリーレントの影響で収益のカバーに至らず、前期末時点の予想対比84百万円の減収見込み。
- 前期末時点では圧縮積立金（100百万円）の60%の取崩しを計画していたが、全額取崩しへ計画変更。
- 圧縮積立金を全額取崩しても、DPUは10,030円に留まる見通し。

第21期

- 過去1年間旺盛だったテナント需要の停滞感、既存テナントの減額更改の影響で、賃貸NOIは減益の見込み。
- 第20期に圧縮積立金を全額取崩し配当に充てることから、第20期対比でDPUは620円減配の9,410円の見通し。

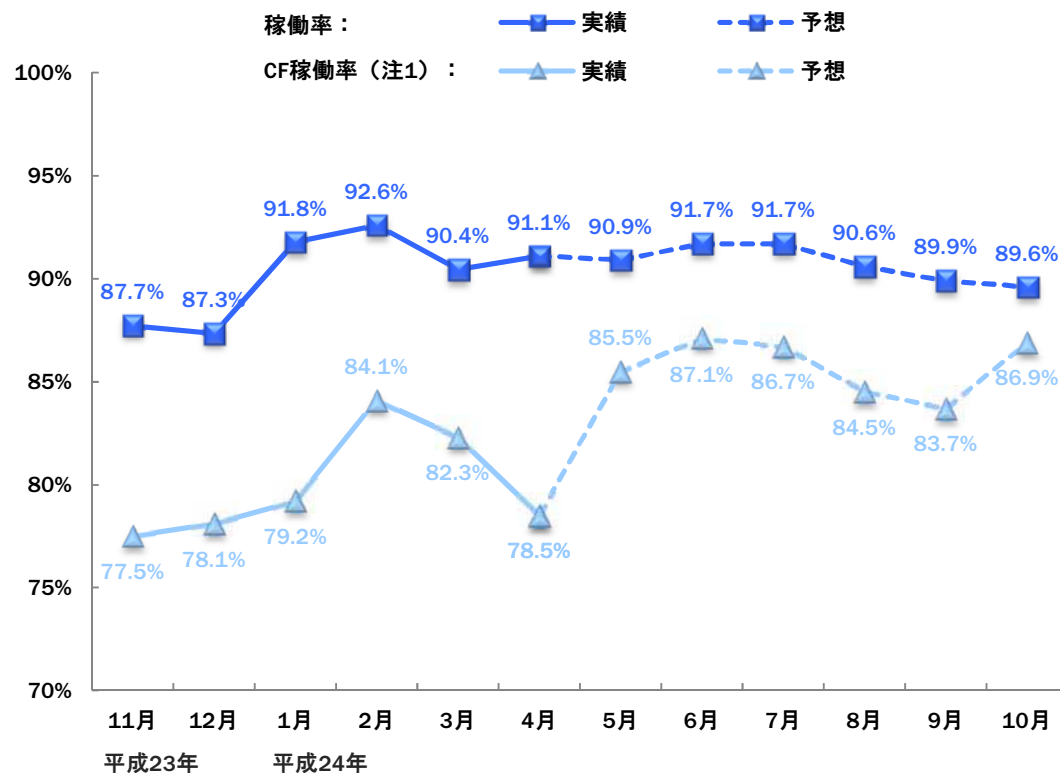
1口当たり分配金の実績と予想



第20期の稼働率の予想

第19期・第20期

オフィス

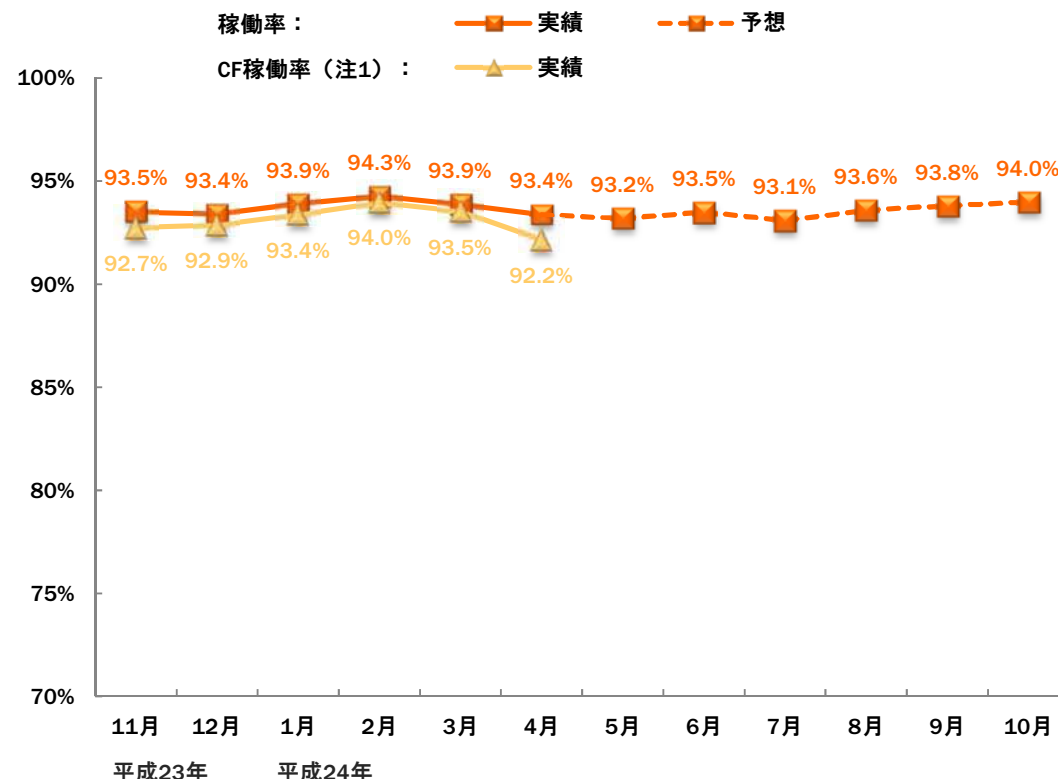


第19期 (実績)

第20期 (予想)

- 期中平均稼働率は90.7%の予想（第19期実績は90.2%）。
- 大口テナント退去後のプレミア東陽町ビル、YS海岸ビル等のリーシングが苦戦する等、エリア毎の動向が顕著。

レジデンス



第19期 (実績)

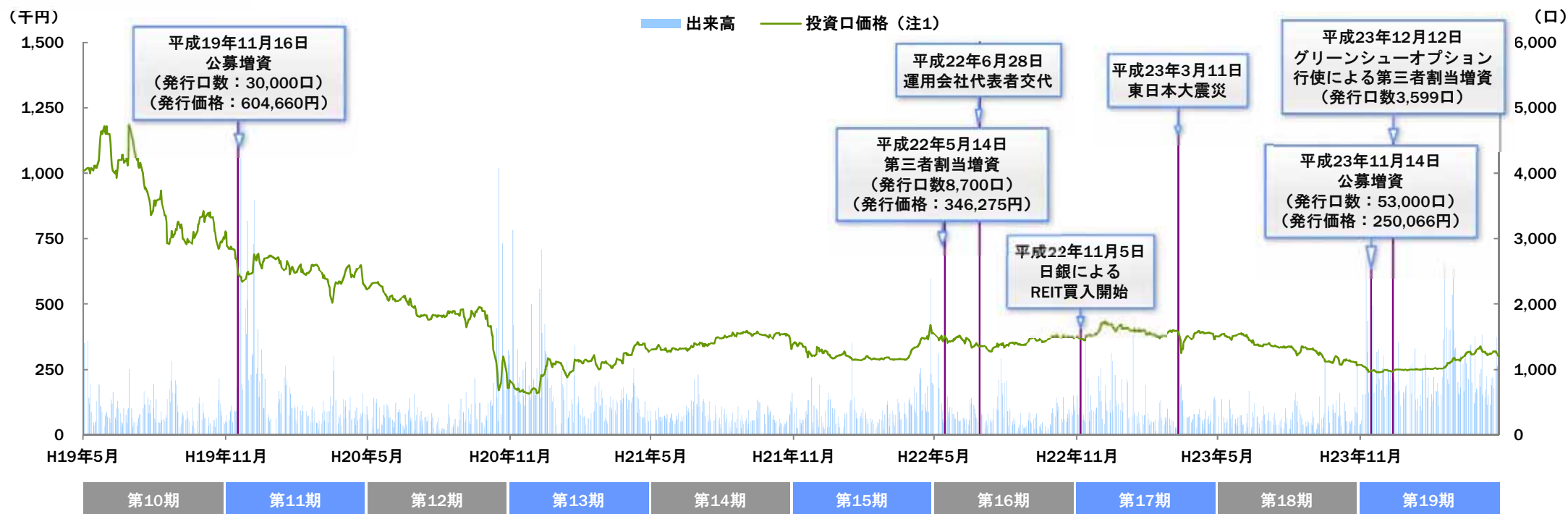
第20期 (予想)

- 期中平均稼働率は93.5%の予想（第19期実績は93.7%）。
- 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も増加傾向にある一方、優良な賃貸住宅戸数の頭打ちで、需給バランスは堅調。

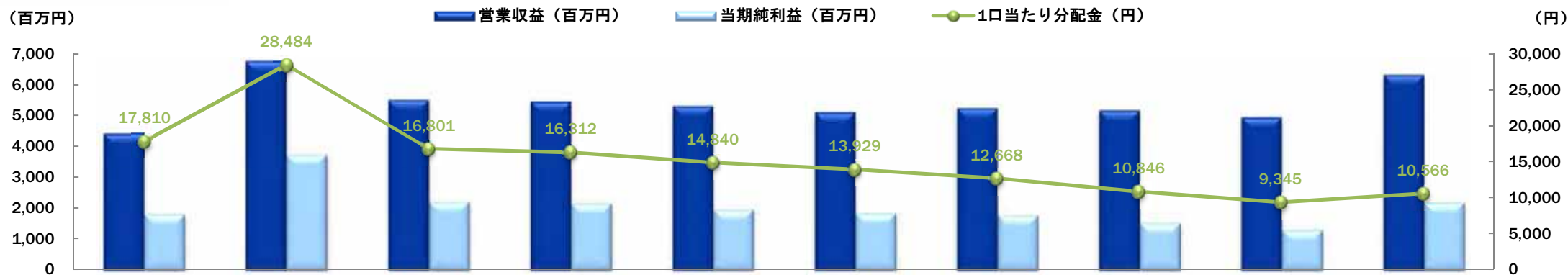
(注1) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積／賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

APPENDIX

投資口価格の推移

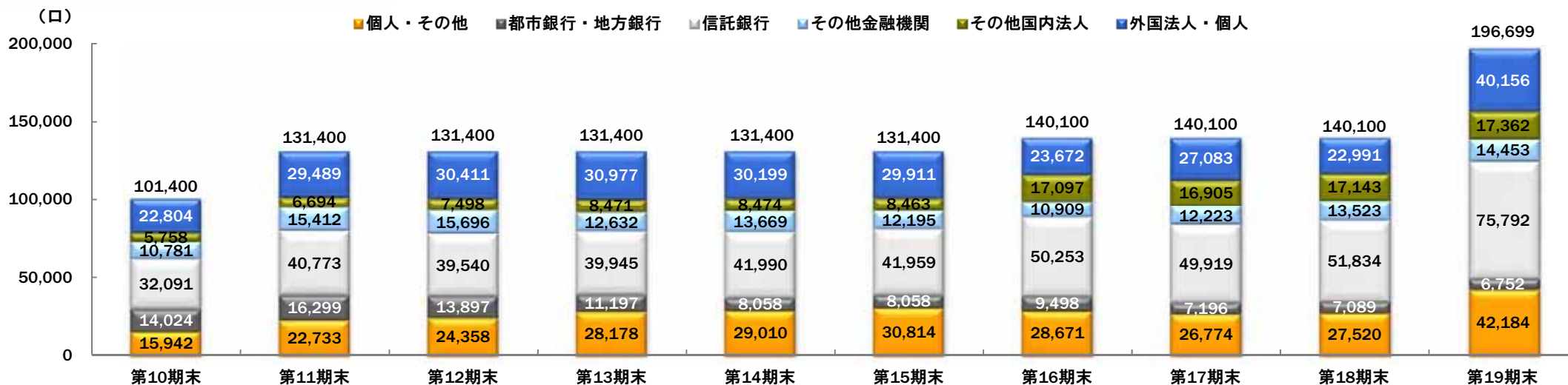


運用実績の推移



(注1) 終値ベースで記載しています。(出所:Bloomberg)

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第18期（発行済投資口数：140,100口）

順位	投資主名	保有口数	投資比率 (注1)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29,893	21.33%
2	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,247	7.31%
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.20%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,857	5.60%
5	富士火災海上保険株式会社	4,975	3.55%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,150	2.24%
7	朝日火災海上保険株式会社	2,786	1.98%
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,454	1.75%
9	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.46%
10	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.21%
合計		73,812	52.68%

第19期（発行済投資口数：196,699口）

順位	投資主名	保有口数	投資比率 (注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）	43,031	21.87%	▲ 13,138
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,256	6.73%	▲ 5,399
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,549	6.37%	▲ 2,302
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	4.42%	▶ 0
5	ユービーエスエージーホンコン	5,998	3.04%	▲ 5,998
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,586	2.83%	▲ 3,132
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,536	2.81%	▲ 2,386
8	朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.52%	▲ 214
9	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,735	1.39%	▲ 1,053
10	四国旅客鉄道株式会社	2,165	1.10%	▲ 1,199
合計		102,556	52.13%	

(注1) 投資比率については、少数第三位を切り捨てて表示しています。

第19期 比較貸借対照表/金銭の分配に係る計算書

第19期

比較貸借対象表

科目	第18期		第19期		増減 ②-①
	実績①	比率	実績②	比率	
流動資産	9,646	5.6%	11,082	5.5%	1,435
現金及び預金	2,326	1.4%	1,054	0.5%	-1,272
信託現金及び信託預金	7,076	4.1%	9,450	4.7%	2,374
その他流動資産	243	0.1%	577	0.3%	333
営業未収入金	53	0.0%	89	0.0%	35
前払費用	137	0.1%	165	0.1%	27
未収還付法人税等	49	0.0%	57	0.0%	7
未収消費税等	-	-	261	0.1%	261
繰延税金資産	1	0.0%	2	0.0%	1
その他	1	0.0%	0	0.0%	-0
固定資産	161,093	94.3%	191,484	94.5%	30,391
有形固定資産	144,136	84.4%	174,458	86.1%	30,321
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%	-
建設仮勘定	25	0.0%	-	-	-25
信託不動産	144,111	84.4%	174,458	86.1%	30,346
建物等	55,373	32.4%	61,146	30.2%	5,772
信託建物（附属設備含む）	66,605	39.0%	73,050	36.1%	6,445
信託構築物	1,490	0.9%	1,582	0.8%	91
信託工具、器具及び備品	181	0.1%	187	0.1%	5
減価償却累計額	-12,903	-7.6%	-13,673	-6.7%	-770
信託土地	88,737	52.0%	113,311	55.9%	24,574
無形固定資産	1,786	1.0%	1,784	0.9%	-1
信託借地権	1,777	1.0%	1,777	0.9%	-
信託その他の無形固定資産	3	0.0%	2	0.0%	-0
その他の無形固定資産	5	0.0%	4	0.0%	-1
投資その他の資産	15,170	8.9%	15,241	7.5%	71
投資有価証券	14,378	8.4%	14,378	7.1%	-
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	162	0.1%	234	0.1%	71
信託差入敷金及び保証金	619	0.4%	619	0.3%	-
繰延資産	26	0.0%	38	0.0%	12
投資口交付費	6	0.0%	24	0.0%	17
投資法人債発行費	19	0.0%	14	0.0%	-5
資産の部合計	170,766	100.0%	202,605	100.0%	31,839

科目	第18期		第19期		増減 ②-①
	実績①	比率	実績②	比率	
流動負債	47,191	27.6%	34,536	17.0%	-12,655
営業未払金	518	0.3%	582	0.3%	64
未払金	25	0.0%	-	-	-25
未払費用	211	0.1%	239	0.1%	28
短期借入金	25,500	14.9%	11,900	5.9%	-13,600
1年内返済予定長期借入金	10,200	6.0%	10,900	5.4%	700
1年内償還予定投資法人債	10,000	5.9%	10,000	4.9%	-
前受金	626	0.4%	862	0.4%	236
その他の流動負債	109	0.1%	50	0.0%	-58
未払法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0
未払事業所税	3	0.0%	6	0.0%	3
未払消費税	68	0.0%	0	0.0%	-68
預り金	25	0.0%	32	0.0%	7
未払分配金	11	0.0%	10	0.0%	-1
固定負債	50,307	29.5%	80,245	39.6%	29,938
投資法人債	7,000	4.1%	7,000	3.5%	-
長期借入金	39,062	22.9%	67,487	33.3%	28,425
信託預り敷金保証金	4,244	2.5%	5,758	2.8%	1,513
負債の部合計	97,499	57.1%	114,782	56.7%	17,283

投資主資本	73,267	42.9%	87,823	43.3%	14,556
出資総額	71,957	42.1%	85,644	42.3%	13,686
当期未処分利益又は当期未処理損失	1,309	0.8%	2,179	1.1%	869
純資産の部合計	73,267	42.9%	87,823	43.3%	14,556

負債・純資産の部合計	17,766	100.0%	202,605	100.0%	31,839
------------	--------	--------	---------	--------	--------

金銭の分配に係る計算書

科目	第18期	第19期
I. 当期未処分利益又は当期未処分損失	1,309,285,328円	2,179,024,633円
II. 分配金の額	1,309,234,500円	2,078,321,634円
（投資口1口当たりの分配金の額）	9,345円	10,566円
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-円	100,653,294円
IV. 次期繰越利益	50,828円	49,705円

第19期 比較損益計算書

第19期

(百万円)

科 目		第18期		第19期		前期比増減 ②-①	第19期 予想実績対比					
		合計		合計			オフィス			レジデンス		
		実績①	比率	実績②	比率		期初予想	実績	予想対比	期初予想	実績	予想対比
経常損益	賃貸事業収入	4,236	85.3%	5,306	84.0%	1,070	2,931	2,919	-12	2,395	2,387	-8
	賃料	3,706	74.7%	4,547	72.0%	841	2,229	2,206	-22	2,349	2,340	-8
	共益費	529	10.7%	758	12.0%	228	702	712	9	46	46	0
	その他賃貸事業収入	479	9.7%	553	8.8%	74	370	388	17	141	165	24
	駐車場使用料	128	2.6%	151	2.4%	22	90	91	0	57	60	3
	施設使用料	27	0.6%	36	0.6%	8	28	29	1	8	6	-1
	付帯収益	204	4.1%	277	4.4%	73	248	263	14	9	13	4
	その他の雑収入	118	2.4%	87	1.4%	-31	2	3	0	65	84	18
	[1] 不動産賃貸事業収益合計 (*)	4,715	95.0%	5,860	92.7%	1,144	3,302	3,307	4	2,536	2,552	16
	[2] 不動産等売却益	-	-	170	2.7%	170						
	[3] 受取配当金	247	5.0%	288	4.6%	41						
	[A] 営業収益 (〔1〕+〔2〕+〔3〕)	4,963	100.0%	6,318	100.0%	1,355						
	外注委託費	588	11.9%	699	11.1%	110	377	390	12	311	309	-2
	水道光熱費	244	4.9%	324	5.1%	80	277	282	5	43	41	-1
	公租公課	340	6.9%	340	5.4%	0	219	219	0	120	120	0
	損害保険料	12	0.3%	14	0.2%	1	7	7	0	6	6	0
	修繕費	170	3.4%	178	2.8%	8	103	87	-15	94	90	-3
	信託報酬	54	1.1%	57	0.9%	3	27	29	1	27	28	0
	減価償却費	989	19.9%	1,116	17.7%	127	477	485	7	630	630	0
	その他賃貸事業費用	127	2.6%	130	2.1%	2	39	30	-8	117	99	-18
	[4] 不動産賃貸事業費用合計 (*)	2,526	50.9%	2,860	45.3%	334	1,530	1,533	3	1,352	1,327	-25
	* 不動産賃貸事業損益 (〔1〕-〔4〕)	2,188	44.1%	2,999	47.5%	810	1,772	1,773	1	1,183	1,225	41
	* 不動産賃貸NOI	3,177	64.0%	4,115	65.1%	937	2,250	2,259	9	1,814	1,856	42
	資産運用報酬	185	3.7%	245	3.9%	60						
	役員報酬	9	0.2%	9	0.1%	-						
	資産保管委託手数料	8	0.2%	9	0.2%	1						
	一般事務委託手数料	60	1.2%	69	1.1%	9						
	会計監査人報酬	8	0.2%	8	0.1%	-						
	その他の費用	100	2.0%	102	1.6%	1						
[5] 営業費用 (賃貸事業費用を除く)	371	7.5%	444	7.0%	72							
[B] 営業費用 (〔4〕+〔5〕)	2,898	58.4%	3,305	52.3%	406							
営業利益 (〔A〕-〔B〕)	2,064	41.6%	3,013	47.7%	948							
営業外収益	4	0.1%	2	0.0%	-1							
支払利息	643	13.0%	707	11.2%	63							
投資法人債利息	105	2.1%	104	1.6%	0							
その他の営業外費用	8	0.2%	25	0.4%	16							
営業外費用	757	15.3%	836	13.2%	79							
経常利益	1,311	26.4%	2,178	34.5%	867							
税引前当期純利益	1,311	26.4%	2,178	34.5%	867							
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	0							
法人税等調整額	1	0.0%	-1	0.0%	-2							
当期純利益	1,309	26.4%	2,178	34.5%	869							

(不動産賃貸事業損益の詳解)

	前期比	うち追加7物件	うち既存物件
不動産賃貸事業収益	+1,144百万円	+1,127百万円	+16百万円
不動産賃貸事業損益	+810百万円	+764百万円	+45百万円

(修繕工事支出の概要)

修繕費 〈178百万円〉	KSP R&D棟：外壁補修、共用部改修等	22百万円
	YS海岸ビル：空調更新等	17百万円
	フジビル37：外壁・躯体補修等	17百万円
資本的支出 〈219百万円〉	YS海岸ビル：空調更新、立体駐車場改修等	118百万円
	ランディック新橋ビル： EVホール・トイレリニューアル	13百万円
	KSP R&D棟：テナント用非常発電用架台設置	10百万円

(不動産賃貸事業損益の詳細)

	前期比	うち追加7物件	うち既存物件
不動産賃貸事業収益	+1,144百万円	+1,127百万円	+16百万円
不動産賃貸事業損益	+810百万円	+764百万円	+45百万円

(修繕工事支出の概要)

修繕費 <178百万円>	KSP R&D棟：外壁補修、共用部改修等	22百万円
	YS海岸ビル：空調更新等	17百万円
	フジビル37：外壁・躯体補修等	17百万円
資本的支出 <219百万円>	YS海岸ビル：空調更新、立体駐車場改修等	118百万円
	ランディック新橋ビル： EVホール・トイレリニューアル	13百万円
	KSP R&D棟：テナント用非常発電用架台設置	10百万円

第20期 予想損益計算書

第19期・第20期

(百万円)

科 目		第19期	第20期									前期比増減 ②-①
		合計 実績①	合計			内、オフィス			内、レジデンス			
			期初予想(注1)	新予想(注1)	差額	期初予想(注1)	新予想(注1)	差額	期初予想(注1)	新予想(注1)	差額	
営業損益	賃貸事業収入	5,306	5,424	5,330	-94	3,060	3,001	-58	2,363	2,328	-35	23
	賃料	4,547	4,635	4,511	-123	2,316	2,229	-86	2,318	2,281	-37	-36
	共益費	758	789	818	29	744	772	27	45	46	1	60
	その他賃貸事業収入	553	560	583	22	422	442	19	138	141	2	29
	駐車場使用料	151	149	150	1	92	93	1	56	57	0	-1
	施設使用料	36	37	35	-1	28	26	-2	8	9	0	0
	付帯収益	277	308	328	20	298	318	20	10	9	-0	50
	その他の雑収入	87	66	68	2	2	3	0	63	65	2	-19
	[1] 不動産賃貸事業収入合計 (*)	5,860	5,985	5,913	-71	3,482	3,443	-38	2,502	2,469	-33	53
	[2] 不動産等売却益	170	-	-	-							-170
	[3] 受取配当金	288	276	263	-12							-25
	[A] 営業収益 ([1]+[2]+[3])	6,318	6,261	6,176	-84							-141
	外注委託費	699	705	680	-24	403	379	-23	302	301	-1	-18
	水道光熱費	324	361	401	39	318	357	38	43	44	0	77
	公租公課	340	447	421	-25	313	296	-16	133	124	-8	81
	損害保険料	14	14	14	-0	8	7	-0	6	6	-0	0
	修繕費	178	205	195	-9	120	108	-12	84	87	3	17
	信託報酬	57	48	48	-0	21	20	-0	27	27	0	-9
	減価償却費	1,116	1,110	1,125	14	489	503	13	621	622	1	9
	その他賃貸事業費用	130	153	155	1	36	38	2	117	116	-0	24
	[4] 不動産賃貸事業費用合計 (*)	2,860	3,047	3,043	-4	1,711	1,711	0	1,336	1,331	-4	182
* 不動産賃貸事業損益 ([1]-[4])	2,999	2,937	2,870	-67	1,771	1,732	-38	1,166	1,137	-28	-128	
* 不動産賃貸NOI	4,115	4,048	3,996	-52	2,260	2,235	-25	1,787	1,760	-27	-119	
営業外損益	資産運用報酬	245	240	235	-5							-10
	役員報酬	9	9	9	-							-
	資産保管委託手数料	9	9	9	-0							0
	一般事務委託手数料	69	72	70	-1							0
	会計監査人報酬	8	9	9	-0							0
	その他の費用	102	126	131	5							29
	[5] 営業費用 (賃貸事業費用を除く)	444	467	464	-2							20
	[B] 営業費用 ([4]+[5])	3,305	3,515	3,508	-6							202
	営業利益 ([A]-[B])	3,013	2,746	2,668	-77							-344
	営業外収益	2	3	2	-1							0
	支払利息	707	717	700	-17							-7
	投資法人債利息	104	84	84	-							-19
	その他の営業外費用	25	12	12	-0							-13
	営業外費用	836	814	796	-17							-39
	経常利益	2,178	1,934	1,873	-61							-305
税引前当期純利益	2,178	1,934	1,873	-61							-305	
法人税、住民税及び事業税	1	1	1	-							0	
法人税等調整額	-1	0	0	-							1	
当期純利益	2,178	1,933	1,872	-61							-305	

(第20期修繕工事支出計画の概要)

修繕費 〈195百万円〉	KSP R&D棟：外壁補修、共有部改修等	31百万円
	フジビル37：外壁補修、空調更新等	23百万円
	YS海岸ビル：空調更新	10百万円
資本的支出 〈170百万円〉	ランディック新橋ビル： エントランスホール改修等	28百万円
	日総第3ビル：機械式駐車場更新等	26百万円
	フジビル37：空調更新等	24百万円

(第20期修繕工事支出計画の概要)

修繕費 〈195百万円〉	KSP R&D棟：外壁補修、共有部改修等	31百万円
	フジビル37：外壁補修、空調更新等	23百万円
	YS海岸ビル：空調更新	10百万円
資本的支出 〈170百万円〉	ランディック新橋ビル： エントランスホール改修等	28百万円
	日総第3ビル：機械式駐車場更新等	26百万円
	フジビル37：空調更新等	24百万円

(注1) 期初予想とは平成23年12月14日付「第18期(平成23年10月期)決算短信」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あり、新予想とは今回の第19期決算に際して見直しを行い、平成24年6月13日付「第19期(平成24年4月期)決算短信」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。

第20期及び第21期 業績予想の前提条件

第20期・第21期

	第20期（平成24年10月期）	第21期（平成25年4月期）
運用資産	第19期末現在保有の53物件及び優先出資証券1銘柄から異動がないことを前提としています。	第20期末から運用資産数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	第19期末現在の発行済投資口数196,699口に異動がないことを前提としています。	第20期末と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	第19期末現在の有利子負債残高107,287.5百万円から、以下の変動を前提としています。 1. 期中に期日が到来する借入金及び投資法人債について ・平成24年5月18日に返済期限が到来した短期借入金2,000百万円について、短期借入金により同額の借入を行いました。 ・平成24年7月27日に返済期限が到来する短期借入金3,500百万円について、同額の借り換えを行うことを予定しています。 ・平成24年9月7日に償還期限が到来する第2回無担保投資法人債10,000百万円について、全額を投資法人債または借入金で借り換えを行うことを予定しています。 2. 長期借入金の分割約定弁済 ・当該営業期間中に75百万円を返済します。 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ません。（期末予定残高：107,212.5百万円）	第20期末時点の有利子負債残高107,212.5百万円から、以下の変動を前提としています。 1. 期中に期日が到来する借入金及について ・平成24年11月16日に返済期限が到来する短期借入金6,400百万円について、同額の借り換えを行うことを予定しています。 ・平成25年2月28日に返済期限が到来する長期借入金2,850百万円について、同額の借り換えを行うことを予定しています。 ・平成25年3月27日に償還期限が到来する長期借入金7,900百万円について、同額の借り換えを行うことを予定しています。 2. 長期借入金の分割約定弁済 ・当該営業期間中に75百万円を返済します。 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ません。（期末予定残高：107,137.5百万円）
期中平均稼働率	オフィス： 90.7%（第19期実績：90.2%） レジデンス： 93.5%（第19期実績：93.7%） 全体： 92.0%（第19期実績：91.9%）	N/A
その他	（営業収益） オフィスビルについては、解約予告を受け付けているテナントは期中に埋め戻しが出来ないことを前提としています（ただし、既に新規契約が確定している分は除きます。）。 レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➤ 外注委託費： 680百万円 ➤ 公租公課： 421百万円 ➤ 減価償却費： 1,125百万円 ➤ 賃貸事業費用を除く営業費用： 464百万円 （営業外費用） ➤ 支払利息（投資法人債利息を含む。）： 784百万円 （資本的支出） 170百万円 （分配金） 第19期において積み立てた圧縮積立金（100百万円）を全額取り崩し、当期純利益に加算した金額を分配する前提としています。	（営業収益） オフィスビルについては、解約予告を考慮のうえ、一部でリースアップが進展することを前提としています。 レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➤ 外注委託費： 704百万円 ➤ 公租公課： 420百万円 ➤ 減価償却費： 1,125百万円 ➤ 賃貸事業費用を除く営業費用： 474百万円 （営業外費用） ➤ 支払利息（投資法人債利息を含む。）： 761百万円 （資本的支出） 212百万円

キャッシュ・フロー計算書の推移

第19期

(百万円)

項 目	当期	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期	第11期	第10期
税引前当期純利益	2,178	1,311	1,520	1,776	1,831	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807
減価償却費	1,117	990	973	919	901	904	909	914	825	719
投資法人債発行費償却	5	5	5	2	-	-	-	-	23	23
投資口交付費償却	6	2	2	6	4	4	4	4	4	-
受取利息	-0	-0	-1	-1	-1	-1	-6	-10	-8	-7
未払分配金戻入	-1	-2	-1	-0	-1	-0	-1	-0	-1	-1
支払利息	811	748	719	639	598	607	564	541	406	405
災害損失引当金の増減額（-は減少）	-	-10	10	-	-	-	-	-	-	-
営業未収金の増減額（-は増加）	-35	-3	12	-10	3	6	-1	-6	0	-7
営業未払金の増減額（-は減少）	107	-41	-8	26	0	-19	-10	93	134	-30
未収消費税等の増減額（-は増加）	-261	92	-62	-29	-	-	52	62	1	-115
未払消費税等の増減額（-は減少）	-68	68	-	-32	4	-81	108	-	-	-46
前受金の増減額（-は減少）	236	-130	68	-33	-38	-67	-23	-10	161	10
信託有形固定資産の売却による減少額	2,214	-	-	-	-	-	-	-	1,366	-
その他	5	-3	-4	15	-45	27	-17	29	14	70
小 計	6,316	3,026	3,234	3,278	3,257	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829
利息の受取額	0	0	1	1	1	1	6	10	8	7
利息の支払額	-876	-760	-624	-744	-555	-677	-563	-584	-396	-396
法人税等の支払額	-8	-37	-15	-2	-0	-1	0	-2	-0	-3
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,431	2,229	2,595	2,533	2,703	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437
信託有形固定資産の取得による支出	-33,720	-125	-5,780	-7,018	-115	-163	-166	-12,577	-17,711	-11,275
投資有価証券の取得による支出	-	-	-14,378	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	-	-10	-	-	-	-
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	-2	-	-	-	-1,777	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,882	489	332	469	157	288	201	396	713	695
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-369	-453	-881	-452	-450	-451	-168	-302	-236	-166
信託差入敷金保証金の差入による支出	-	-	-287	-	-	-5	-	-	-326	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	-32,207	-88	-20,995	-7,001	-411	-342	-133	-12,482	-19,338	-10,746
短期借入れによる収入	7,600	5,500	20,000	2,290	-	3,680	100	9,600	1,000	10,600
長期借入れによる収入	39,250	9,900	-	11,900	1,000	6,120	-	9,000	7,900	11,500
短期借入金の返済による支出	-21,200	-2,290	-	-3,480	-	-9,800	-1,100	-	-	-12,400
長期借入金の返済による支出	-10,125	-13,695	-75	-75	-675	-37	-1,000	-6,000	-8,400	-
分配金の支払額	-1,309	-1,519	-1,774	-1,830	-1,949	-2,142	-2,208	-3,735	-1,804	-1,654
投資法人債の発行による収入	-	-	-	7,000	-	-	-	-	-	-
投資法人債の償還による支出	-	-	-	-15,000	-	-	-	-	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-	-	-33	-	-	-	-	-	-
投資口の発行による収入	13,686	-	-	3,012	-	-	-	-	17,510	-
投資口交付費の支出	-23	-	-	-12	-	-	-	-	-29	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,878	-2,104	18,150	3,770	-1,624	-2,180	-4,208	8,864	16,176	8,045
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,102	36	-249	-697	667	130	-1,175	-367	3,122	-263
現金及び現金同等物の期首残高	9,402	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199
現金及び現金同等物の期末残高	10,505	9,402	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936

有利子負債の状況（第19期末 平成24年4月30日現在）

第19期

借入金

借入先	借入残高 (百万円)	金利 ^(注1)	借入日	返済期限
㈱三菱東京UFJ銀行 他	2,000.0	変動:1.03643%	H23.5.20	H24.5.18
三井住友信託銀行㈱ 他	3,500.0	変動:0.93643%	H23.7.29	H24.7.27
㈱日本政策投資銀行 他	6,400.0	変動:0.96857%	H23.11.18	H24.11.16
短期借入金 小計	11,900.0			
㈱りそな銀行 他	2,850.0	固定:2.08000%	H19.2.28	H25.2.28
㈱日本政策投資銀行	1,000.0	固定:2.23875%	H19.7.31	H25.7.31
三井住友信託銀行㈱ 他	7,900.0	固定:1.60500%	H20.3.27	H25.3.27
㈱日本政策投資銀行	3,000.0	固定:2.08125%	H20.5.22	H25.5.22
㈱日本政策投資銀行	2,587.5	変動:1.93643%	H21.5.22	H26.5.22
三井住友信託銀行㈱ 他	3,900.0	固定:1.72750%	H22.5.14	H27.5.14
三菱UFJ信託銀行㈱ 他	8,000.0	固定:1.14250%	H22.9.6	H27.9.4
三井住友信託銀行㈱ 他	3,400.0	固定:1.36125%	H23.5.20	H26.5.20
三井住友信託銀行㈱ 他	6,500.0	固定:1.39250%	H23.7.29	H27.7.29
㈱日本政策投資銀行 他	12,000.0	固定:1.16500%	H23.11.18	H26.11.18
㈱あおぞら銀行 他	11,000.0	固定:1.29375%	H23.12.8	H27.12.8
三井住友信託銀行㈱ 他	9,000.0	固定:1.43375%	H23.12.8	H28.12.8
㈱三井住友銀行 他	2,250.0	固定:1.34525%	H24.2.29	H28.8.31
㈱あおぞら銀行 他	5,000.0	固定:1.05500%	H24.3.9	H26.3.7
長期借入金 小計	78,387.5			
借入金 合計	90,287.5			

投資法人債

名称	発行額 (百万円)	金利	発行日	償還期限
第2回無担保投資法人債	10,000	固定:1.41000%	H17.9.8	H24.9.7
第3回無担保投資法人債	7,000	固定:0.97000%	H22.8.18	H25.8.16
合計	17,000			

金融機関別借入残高

金融機関名	長期借入金 (百万円)	短期借入金 (百万円)	合計 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行㈱	17,300.0	2,500.0	19,800.0	21.9
㈱三井住友銀行	11,450.0	2,500.0	13,950.0	15.5
㈱日本政策投資銀行	9,587.5	1,600.0	11,187.5	12.4
㈱みずほコーポレート銀行	7,500.0	2,600.0	10,100.0	11.2
㈱あおぞら銀行	7,800.0	0.0	7,800.0	8.6
三菱UFJ信託銀行㈱	6,000.0	1,600.0	7,600.0	8.4
㈱りそな銀行	7,250.0	0.0	7,250.0	8.0
㈱三菱東京UFJ銀行	3,000.0	1,100.0	4,100.0	4.5
NTTファイナンス㈱	3,000.0	0.0	3,000.0	3.3
農林中央金庫	2,500.0	0.0	2,500.0	2.8
三井住友海上火災保険㈱	2,000.0	0.0	2,000.0	2.2
オリックス銀行㈱	1,000.0	0.0	1,000.0	1.1
合計	78,387.5	11,900.0	90,287.5	100.00

格付の状況

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

(注1) 変動金利の数値については、第19期末現在(平成24年4月30日現在)の適用金利を記載しています。
(注2) 平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37.5百万円を返済し、最終期限に2,287.5百万円を返済する。

項 目		第19期	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期	第11期	第10期
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.2%	0.8%	0.9%	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%
	年換算	2.3%	1.5%	1.9%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%
	自己資本当期利益率 (注2)	2.7%	1.8%	2.1%	2.5%	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%
	年換算	5.4%	3.5%	4.2%	4.9%	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%
	自己資本比率 (期末) (注3)	43.3%	42.9%	42.8%	48.4%	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%
	総資産有利子負債比率 (期末) (注4)	53.0%	53.7%	53.8%	47.5%	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%
	長期固定適合率 (期末) (注5)	113.9%	130.4%	130.6%	105.7%	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	4.9倍	4.0倍	4.5倍	5.2倍	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍
	金利償却前当期純利益	3,938	3,046	3,212	3,332	3,329	3,460	3,616	3,663	3,127	2,930
	支払利息 (投資法人債利息含む)	811	748	719	639	598	607	564	541	406	405
	賃貸NOI (注7)	4,115	3,177	3,516	3,760	3,752	3,872	4,034	4,086	3,633	3,294
	年換算NOI利回り (注8)	4.7%	4.0%	4.5%	5.1%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%
	賃貸NCF (注9)	3,896	3,006	3,397	3,606	3,632	3,708	3,924	3,939	3,549	3,117
	当期減価償却費	1,117	989	972	918	900	903	909	914	824	718
	当期資本的支出額	219	171	119	153	120	163	109	146	83	177
	年換算NCF利回り (注10)	4.5%	3.7%	4.4%	4.9%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%
	FFO (百万円) (注11)	3,296	2,298	2,492	2,693	2,730	2,853	3,052	3,121	4,567	2,524
参考情報	投資資産数 (期末)	54	48	48	46	45	45	45	45	42	39
	テナント数 (期末)	3,309	3,359	3,336	2,412	2,348	2,356	2,288	2,288	2,131	1,170
	総賃貸可能面積 (期末)	220,077.85	185,009.65	184,950.32	172,768.19	165,409.49	165,532.15	165,543.69	165,493.75	152,899.14	132,816.24
	稼働率 (期中平均)	91.9%	87.8%	88.1%	92.0%	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%
	(期末)	92.2%	89.3%	85.8%	90.8%	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%
	期末算定価格 (百万円)	163,494	133,222	131,987	132,378	131,587	138,821	149,355	163,604	157,210	137,830
	発行済投資口数 (期末)	196,699	140,100	140,100	140,100	131,400	131,400	131,400	131,400	131,400	101,400
	出資総額 (期末) (百万円)	85,644	71,957	71,957	71,957	68,945	68,945	68,945	68,945	68,945	51,434
	純資産額 (期末) (百万円)	87,823	73,267	73,477	73,732	70,775	70,895	71,088	71,153	72,688	53,240
	1口当たり純資産額 (円) (注12)	446,486	522,963	524,465	526,286	538,627	539,538	541,010	541,499	553,182	525,057

(注1) 経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)／2

(注2) 当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)／2

(注3) 期末純資産額／期末総資産額×100

(注4) 期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注5) 期末固定資産／(期末固定負債＋期末純資産額)

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く)／支払利息

(注7) (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却額

(注8) 年換算賃貸NOI／物件取得価格

(注9) 賃貸NOI－資本的支出

(注10) 年換算賃貸NCF／物件取得価格

(注11) 当期純利益＋当期減価償却費

(注12) 期末純資産額／期末発行済投資口数

ポートフォリオ一覧(第19期末 平成24年4月30日現在)(1)

第19期

物件名		所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (取得価格 ベース)	第19期末 算定価格 (百万円)	取得時期	建築時期	築年数 (年) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	PVL	PM会社	
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	3.2%	6,140	H14.09	S57.06	29.8	5,567.79	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	3.6%	6,950	H14.09	S53.12	33.4	6,948.72	12.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		フジビル37	東京都渋谷区	1,727	0.9%	1,810	H14.09	H3.06	20.8	1,926.01	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	2.7%	6,250	H14.09	H5.02	19.2	5,761.34	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	2.6%	5,560	H14.09	H4.05	19.9	6,313.02	2.0	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		六番町ビル	東京都千代田区	7,860	4.0%	8,870	H16.03	S62.04	25.0	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		櫻岳ビル (注2)	東京都千代田区	1,796	0.9%	1,450	H17.06	S63.03	24.1	2,100.93	14.2	三幸エステート㈱
		YS海岸ビル	東京都港区	5,100	2.6%	3,500	H19.06	H5.01	19.2	5,944.76	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		岩本町ビル	東京都千代田区	6,700	3.4%	6,690	H22.05	S48.11	38.4	7,391.87	12.2	NTT都市開発ビルサービス㈱
		アーバンネット三田ビル	東京都港区	10,300	5.2%	10,400	H23.11	S62.09	24.6	10,102.05	7.2	NTT都市開発ビルサービス㈱
		アーバンネット麻布ビル	東京都港区	5,000	2.5%	4,800	H23.11	H4.04	20.0	4,801.06	10.5	NTT都市開発ビルサービス㈱
		アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区	1,650	0.8%	1,740	H23.11	H5.12	18.3	2,760.05	7.0	NTT都市開発ビルサービス㈱
		神田中央通ビル	東京都千代田区	2,450	1.2%	2,650	H23.11	H1.01	23.2	2,654.39	14.0	NTT都市開発ビルサービス㈱
		東京23区	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	0.7%	1,380	H14.09	H4.03	20.1	2,180.65	8.7
	プレミア東陽町ビル		東京都江東区	4,310	2.2%	3,820	H19.05	H18.10	5.5	3,857.04	16.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
	上野THビル		東京都文京区	4,380	2.2%	3,020	H20.03	S60.12	26.4	4,422.86	12.8	東西アセット・マネジメント㈱
	五反田NTビル (注3)		東京都品川区	4,100	2.1%	2,500	H20.03	S62.11	24.4	3,241.19	14.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
	上野トーセイビル		東京都台東区	5,900	3.0%	6,140	H23.11	H19.05	4.9	5,432.43	10.7	NTT都市開発ビルサービス㈱
	周辺都市部	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	1.8%	3,490	H14.09	S61.04	26.0	5,519.01	10.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		かながわサイエンスパークR&D棟 (注4)	川崎市高津区	6,556	3.3%	4,710	H14.09	H1.07	22.7	15,084.23	10.4	㈱ケイエスピーコミュニティ
		NL関内ビル	横浜市中区	3,300	1.7%	3,570	H23.11	S62.02	25.2	7,991.71	14.3	NTT都市開発ビルサービス㈱
	オフィス 小計		21件	99,995	50.9%	95,440	-	-	23.2	116,873.88	-	
マンション	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	2.6%	4,420	H14.09	H13.11	10.4	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース㈱
		パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1.3%	1,620	H14.09	H14.03	10.1	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース㈱
		サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	0.6%	660	H14.09	H1.11	22.4	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	0.7%	1,080	H15.04	H14.11	9.4	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	0.5%	998	H15.09	H15.02	9.2	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	0.9%	1,400	H15.07	H14.11	9.4	1,728.98	11.6	-
		ホームマッドウッドビル	東京都港区	5,090	2.6%	3,260	H15.11	S63.08	23.7	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	2.4%	3,400	H15.11	H14.10	9.5	5,748.89	10.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区	2,181	1.1%	1,610	H15.11	H15.02	9.2	2,312.75	11.5	総合地所㈱
		ラング・タワー京橋	東京都中央区	927	0.5%	910	H15.12	H15.02	9.2	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	0.8%	1,620	H16.11	H16.11	7.4	1,597.73	14.3	㈱長谷エライブネット
		プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	0.8%	1,360	H17.01	H16.11	7.4	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1.2%	1,980	H17.07	H17.06	6.8	2,336.95	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,723	0.9%	1,680	H17.09	H17.08	6.7	2,040.19	13.8	㈱長谷エライブネット

(注1) 築年数については小数第二位を切捨てて表示しています。

(注2) 櫻岳ビルのPM会社である三幸エステート㈱は、平成24年5月1日付けで三幸オフィスマネジメント㈱にPM業務を承継しました。

(注3) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人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。

(注4) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人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。

ポートフォリオ一覧(第19期末 平成24年4月30日現在)(2)

第19期

物件名		所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (取得価格 ベース)	第19期末 算定価格 (百万円)	取得時期	建築時期	築年数 (年) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	PVL	PM会社	
マンション	都心5区	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	0.7%	1,450	H17.07	H17.07	6.8	1,655.66	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		Walk赤坂	東京都港区	2,043	1.0%	1,450	H17.06	H16.11	7.4	1,736.70	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	0.8%	1,250	H18.10	H18.09	5.6	1,759.89	16.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		MEW	東京都港区	1,556	0.8%	1,050	H18.07	H17.08	6.6	1,551.65	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		芝浦アイランド エアタワー (注2)	東京都港区	7,590	3.9%	6,650	H19.12	H19.03	5.1	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース㈱
		ストーリア赤坂	東京都港区	3,930	2.0%	2,860	H20.05	H14.12	9.3	3,988.86	11.7	総合地所㈱
		ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	3.3%	4,970	H20.05	H14.12	9.3	6,555.04	7.2	総合地所㈱
		芝浦アイランド ブルームタワー (注3)	東京都港区	5,500	2.8%	5,730	H22.12	H20.09	3.6	12,254.17	10.0	三井不動産住宅リース㈱
		クエストコート原宿	東京都渋谷区	4,500	2.3%	4,680	H23.11	H16.01	8.2	4,729.18	12.7	NTT都市開発ビルサービス㈱
	東京23区	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.5%	864	H15.11	H14.12	9.4	1,318.40	12.1	-
		プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	0.5%	792	H16.04	H14.03	10.1	1,573.87	12.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	0.8%	1,060	H17.06	H17.02	7.2	2,378.13	15.7	㈱長谷エライブネット
		プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	0.8%	1,180	H18.03	H18.03	6.1	1,734.04	13.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ湯島	東京都文京区	1,803	0.9%	1,450	H18.09	H18.03	6.1	2,065.58	17.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ駒込	東京都豊島区	1,830	0.9%	1,560	H19.02	H19.01	5.2	2,249.25	18.0	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ大塚	東京都豊島区	1,310	0.7%	1,230	H19.06	H18.08	5.7	1,644.64	22.5	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	1.3%	2,460	H19.11	H19.11	4.4	3,465.00	14.7	㈱長谷エライブネット
		プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	0.8%	1,370	H20.06	H20.03	4.1	2,215.68	12.8	スターツアメニティー㈱
レジデンス 小計		32件	82,249	41.8%	68,054	-	-	8.7	103,203.97	-	-	
その他	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券 (注4)	-	14,300	7.3%	-	H22.12	-	-	-	-	-	
	その他 小計	1件	14,300	7.3%	-	-	-	-	-	-	-	
ポートフォリオ 合計		54件	196,544	100.0%	163,494	-	-	16.7	220,077.85	8.6	-	

(注1) 築年数については小数第二位を切捨てて表示しています。

(注2) 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物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

(注3) 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物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(16%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

(注4) 「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟及びその敷地)を裏付けとする優先出資証券であり、本投資法人は本優先出資証券39,480口を保有しています。

期末算定価格の推移(1)

第19期

物件名			第17期末 算定価格 (百万円)	第18期末		第19期末											
				算定価格 (百万円) ①	直還法 利回り	算定価格 (百万円) ②	比率	増減 (百万円) ②-①	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向（対前期比）				DCF法		簿価 (百万円) ③	②-③ (百万円)
										利回り	賃料	稼働率	純収益	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	6,540	6,330	4.5%	6,140	3.8%	-190	4.5%	-	DOWN	-	DOWN	4.2%	4.6%	6,258	-118
		ランディック第2新橋ビル	7,310	6,970	4.7%	6,950	4.3%	-20	4.7%	-	-	-	-	4.3%	4.7%	6,878	71
		フジビル37	1,970	1,970	4.9%	1,810	1.1%	-160	4.9%	-	DOWN	-	DOWN	4.7%	5.1%	1,530	279
		KN渋谷3	6,350	6,270	4.6%	6,250	3.8%	-20	4.6%	-	-	-	-	4.3%	4.7%	4,944	1,305
		高田馬場センタービル	5,490	5,550	4.9%	5,560	3.4%	10	4.9%	-	-	-	-	4.7%	5.1%	4,442	1,117
		六番町ビル	8,210	8,860	4.8%	8,870	5.4%	10	4.8%	-	-	-	-	4.6%	5.0%	8,060	809
		櫻岳ビル	1,280	1,440	5.1%	1,450	0.9%	10	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,778	-328
		YS海岸ビル	3,300	3,540	4.8%	3,500	2.1%	-40	4.8%	-	DOWN	-	-	4.5%	5.0%	5,151	-1,651
		岩本町ビル	6,530	6,710	4.9%	6,690	4.1%	-20	4.9%	-	-	-	-	4.7%	5.2%	6,820	-130
		アーバンネット三田ビル	N/A	N/A	N/A	10,400	6.4%	N/A	4.6%	N/A	N/A	N/A	N/A	4.3%	4.8%	10,312	87
		アーバンネット麻布ビル	N/A	N/A	N/A	4,800	2.9%	N/A	4.8%	N/A	N/A	N/A	N/A	4.6%	5.0%	5,007	-207
		アーバンネット市ヶ谷ビル	N/A	N/A	N/A	1,740	1.1%	N/A	5.5%	N/A	N/A	N/A	N/A	5.3%	5.7%	1,656	83
	神田中央通ビル	N/A	N/A	N/A	2,650	1.6%	N/A	4.8%	N/A	N/A	N/A	N/A	4.5%	5.0%	2,458	191	
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,510	1,510	5.1%	1,380	0.8%	-130	5.2%	UP	DOWN	-	-	4.9%	5.4%	1,283	96
		プレミアム東陽町ビル	4,430	3,980	5.4%	3,820	2.3%	-160	5.4%	-	DOWN	DOWN	DOWN	5.1%	5.6%	4,104	-284
		上野THビル	3,020	3,020	5.3%	3,020	1.8%	-	5.3%	-	-	-	-	4.9%	5.7%	4,645	-1,625
		五反田NTビル	2,580	2,550	5.2%	2,500	1.5%	-50	5.2%	-	DOWN	-	-	4.8%	5.6%	4,231	-1,731
		上野トーセイビル	N/A	N/A	N/A	6,140	3.8%	N/A	5.0%	N/A	N/A	N/A	N/A	4.7%	5.2%	6,069	70
	周辺都市部	日総第3ビル	3,480	3,490	5.7%	3,490	2.1%	-	5.7%	-	-	-	-	5.5%	5.9%	3,394	95
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,170	4,960	6.7%	4,710	2.9%	-250	6.7%	-	DOWN	UP	DOWN	6.4%	6.8%	5,452	-742
		NU関内ビル	N/A	N/A	N/A	3,570	2.2%	N/A	5.3%	N/A	N/A	N/A	N/A	5.0%	5.5%	3,298	271
	オフィス 小計			67,170	67,150		95,440	58.4%	-1,010							97,780	-2,340
マンション	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,320	4,430	5.1%	4,420	2.7%	-10	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	4,704	-284
		パークアクシス明治神宮前	1,650	1,650	5.0%	1,620	1.0%	-30	5.1%	UP	-	-	-	4.9%	5.3%	2,523	-903
		サンパレス南麻布	633	644	5.2%	660	0.4%	16	5.2%	-	UP	-	-	5.0%	5.4%	1,070	-410
		キャビンアリーナ赤坂	1,060	1,080	5.1%	1,080	0.7%	-	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,235	-155
		キャビンアリーナ南青山	1,000	1,010	5.2%	998	0.6%	-12	5.2%	-	DOWN	-	-	5.0%	5.4%	964	33
		ビュロー紀尾井町	1,390	1,420	7.6%	1,400	0.9%	-20	7.7%	UP	-	-	-	4.8%	5.2%	1,760	-360
		ホームウッドビル	3,300	3,290	5.2%	3,260	2.0%	-30	5.2%	-	-	-	-	5.0%	5.4%	4,921	-1,661
		六本木グリーンテラス	3,370	3,440	5.1%	3,400	2.1%	-40	5.1%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	4,232	-832
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	1,570	1,600	5.1%	1,610	1.0%	10	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,991	-381
		ラング・タワー京橋	886	909	5.0%	910	0.6%	1	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	856	53
		プレミアステージ三田慶大前	1,440	1,620	5.1%	1,620	1.0%	-	5.1%	-	-	-	-	4.8%	5.3%	1,526	93
		プレミアロッソ	1,270	1,360	5.1%	1,360	0.8%	-	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,587	-227
		プレミアブラン代々木公園	1,950	1,970	5.1%	1,980	1.2%	10	5.1%	-	-	-	-	4.8%	5.3%	2,177	-197
		プレミアステージ内神田	1,650	1,680	5.2%	1,680	1.0%	-	5.2%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,622	57

(注1) 各物件の期末算定価格の増減については、前期末までに保有していた物件を対象として算出しています。

(注2) 対前期比については、前期比増減がそれぞれ、利回りに±0.1%以上の変動があった場合、賃料に坪単価±100円以上の変動があった場合、稼働率に±1%以上の変動があった場合、純収益に±5百万円以上の変動があった場合に、「UP」もしくは「DOWN」と表示しています。

期末算定価格の推移(2)

第19期

物件名			第17期末 算定価格 (百万円)	第18期末		第19期末											
				算定価格 (百万円) ①	直還法 利回り	算定価格 (百万円) ②	比率	増減 (百万円) ②-①	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向（対前期比）				DCF法		簿価 (百万円) ③	②-③ (百万円)
										利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元 利回り		
インベストメント	都心5区	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,420	1,450	5.2%	1,450	0.9%	-	5.2%	-	-	-	-	4.9%	5.4%	1,397	52
		Walk赤坂	1,440	1,480	5.0%	1,450	0.9%	-30	5.0%	-	DOWN	-	-	4.8%	5.2%	1,853	-403
		プレミアステージ芝公園	1,290	1,290	5.1%	1,250	0.8%	-40	5.1%	-	DOWN	-	-	4.8%	5.3%	1,572	-322
		MEW	1,050	1,070	5.3%	1,050	0.6%	-20	5.3%	-	DOWN	-	-	5.0%	5.5%	1,493	-443
		芝浦アイランド エアタワー	6,670	6,670	N/A	6,650	4.1%	-20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.8%	6.9%	6,976	-326
		ストーリー赤坂	2,930	2,920	5.0%	2,860	1.7%	-60	5.0%	-	DOWN	-	-	4.8%	5.2%	3,955	-1,095
		ルネ新宿御苑タワー	4,790	4,990	5.1%	4,970	3.0%	-20	5.1%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	6,484	-1,514
		芝浦アイランド ブルームタワー	5,740	5,740	N/A	5,730	3.5%	-10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.9%	7.0%	5,464	265
		クエストコート原宿	N/A	N/A	N/A	4,680	2.9%	N/A	5.0%	N/A	N/A	N/A	N/A	4.8%	5.2%	4,520	159
	東京23区	ビーサイト大崎	833	856	5.6%	864	0.5%	8	5.5%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.5%	944	-80
		プレミアガーデン本郷	775	803	5.1%	792	0.5%	-11	5.2%	UP	-	-	-	5.0%	5.4%	978	-186
		プレミアグランデ馬込	1,000	1,060	5.5%	1,060	0.6%	-	5.5%	-	-	-	-	5.3%	5.7%	1,429	-369
		プレミアノッツェ祐天寺	1,160	1,180	5.3%	1,180	0.7%	-	5.3%	-	-	-	-	5.0%	5.5%	1,505	-325
		プレミアステージ湯島	1,420	1,450	5.2%	1,450	0.9%	-	5.2%	-	-	-	-	4.9%	5.4%	1,677	-227
		プレミアステージ駒込	1,540	1,560	5.2%	1,560	1.0%	-	5.2%	-	-	-	-	4.9%	5.4%	1,708	-148
		プレミアステージ大塚	1,140	1,220	5.5%	1,230	0.8%	10	5.5%	-	-	-	-	5.3%	5.7%	1,273	-43
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,400	2,460	5.2%	2,460	1.5%	-	5.2%	-	-	-	-	5.0%	5.4%	2,611	-151
		プレミアステージ両国	1,320	1,370	5.2%	1,370	0.8%	-	5.2%	-	-	-	-	5.0%	5.4%	1,436	-66
	レジデンス 小計			64,817	66,072		68,054	41.6%	-298							78,458	-10,404
	ポートフォリオ 合計			131,987	133,222		163,494	100.0%	-1,308							176,238	-12,744

(注1) 各物件の期末算定価格の増減については、前期末までに保有していた物件を対象として算出しています。

(注2) 対前期比については、前期比増減がそれぞれ、利回りに±0.1%以上の変動があった場合、賃料に坪単価±100円以上の変動があった場合、稼働率に±1%以上の変動があった場合、純収益に±5百万円以上の変動があった場合に、「UP」もしくは「DOWN」と表示しています。

物件別事業収支表(1)

第19期

	ランディック 新橋ビル		ランディック 第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3（注2）		高田馬場 センタービル		六番町ビル（注3）		櫻岳ビル	
														
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目		千代田区六番町		千代田区神田 佐久間町二丁目	
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	
第19期末帳簿価格	6,258百万円		6,878百万円		1,530百万円		4,944百万円		4,442百万円		8,060百万円		1,778百万円	
第19期末算定価格	6,140百万円		6,950百万円		1,810百万円		6,250百万円		5,560百万円		8,870百万円		1,450百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数（日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①（千円）	110,130	127,974	122,987	120,043	75,934	75,210	N/A	N/A	250,282	254,712	N/A	N/A	68,653	68,835
賃貸事業収入	97,294	115,460	109,837	108,465	65,354	57,960	N/A	N/A	206,681	206,800	N/A	N/A	60,399	60,399
その他賃貸事業収入	12,836	12,514	13,149	11,577	10,579	17,250	N/A	N/A	43,601	47,912	N/A	N/A	8,253	8,436
賃貸事業費用合計...②（千円）	77,394	73,963	89,755	78,631	44,043	40,467	N/A	N/A	111,766	109,675	N/A	N/A	26,411	26,309
公租公課	24,144	24,144	16,634	16,632	5,848	5,847	N/A	N/A	23,100	23,101	N/A	N/A	4,390	4,416
諸経費	26,618	23,601	40,628	29,975	28,628	24,215	N/A	N/A	57,545	54,000	N/A	N/A	12,214	12,133
減価償却費	26,632	26,216	32,493	32,023	9,566	10,404	N/A	N/A	31,120	32,572	N/A	N/A	9,807	9,759
NOI（償却前利益）（千円）	59,368	80,227	65,725	73,435	41,457	45,147	63,243	14,097	169,636	177,609	229,514	230,476	52,048	52,285
賃貸事業損益...①-②（千円）	32,736	54,011	33,231	41,412	31,890	34,743	45,034	-4,740	138,516	145,037	197,987	199,035	42,241	42,526
年換算NOI利回り（対帳簿価格）（注1）	1.9%	2.6%	1.9%	2.1%	5.4%	5.9%	2.6%	0.6%	7.6%	8.0%	5.7%	5.7%	5.9%	5.9%
稼働率	平成23年11月末日		52.3%		100.0%		84.7%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成23年12月末日		52.3%		100.0%		84.7%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成24年1月末日		88.1%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成24年2月末日		88.1%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成24年3月末日		88.1%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成24年4月末日		88.1%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	

（注1） 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

（注2） KN渋谷3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。

（注3） 六番町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。



物件別事業収支表(2)

第19期

	YS海岸ビル		岩本町ビル		アーバンネット 三田ビル(注2)		アーバンネット麻布 ビル(注2)(注3)		アーバンネット市ヶ谷 ビル(注2)(注3)		神田中央通ビル (注2)(注4)		IPB御茶ノ水ビル	
														
所在地	港区海岸二丁目		千代田区岩本町三丁目		港区三田三丁目		港区南麻布一丁目		新宿区払方町		千代田区鍛冶町二丁目		文京区本郷三丁目	
取得価格	5,100百万円		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		1,456百万円	
第19期末帳簿価格	5,151百万円		6,820百万円		10,312百万円		5,007百万円		1,656百万円		2,458百万円		1,283百万円	
第19期末算定価格	3,500百万円		6,690百万円		10,400百万円		4,800百万円		1,740百万円		2,650百万円		1,380百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数(日)	182	184	182	184	165	N/A	165	N/A	165	N/A	165	N/A	182	184
賃貸事業収入合計①(千円)	111,827	144,191	255,185	249,814	323,908	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	80,513	N/A	56,137	58,773
賃貸事業収入	96,329	123,678	237,558	231,548	307,782	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	74,562	N/A	49,931	52,760
その他賃貸事業収入	15,498	20,513	17,627	18,266	16,126	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5,950	N/A	6,205	6,013
賃貸事業費用合計...②(千円)	90,022	74,358	90,386	88,321	89,462	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15,522	N/A	25,243	22,717
公租公課	15,236	15,236	14,254	14,254	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	N/A	4,410	4,408
諸経費	46,539	33,544	48,315	47,005	65,820	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10,847	N/A	13,732	11,230
減価償却費	28,246	25,577	27,815	27,061	23,641	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4,674	N/A	7,101	7,078
NOI(償却前利益)(千円)	50,052	95,410	192,615	188,554	258,087	N/A	117,980	N/A	56,601	N/A	69,665	N/A	37,995	43,134
賃貸事業損益...①-②(千円)	21,805	69,833	164,799	161,492	234,445	N/A	103,687	N/A	50,076	N/A	64,990	N/A	30,894	36,055
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	1.9%	3.8%	5.6%	5.5%	4.9%	N/A	4.6%	N/A	6.7%	N/A	5.4%	N/A	5.9%	6.7%
稼働率	平成23年11月末日		100.0%		89.5%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	
	平成23年12月末日		100.0%		89.5%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	
	平成24年1月末日		100.0%		89.5%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	
	平成24年2月末日		100.0%		89.5%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	
	平成24年3月末日		100.0%		89.5%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	
	平成24年4月末日		100.0%		97.0%		100.0%		100.0%		100.0%		88.7%	

(注1) 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。


(注2) 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及び神田中央通ビルは、第19期中の平成23年11月18日付けで取得しました。

(注3) アーバンネット麻布ビル及びアーバンネット市ヶ谷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。

(注4) 神田中央通ビルは写真中央の建物及びその敷地です。

物件別事業収支表(3)

第19期

	プレミア東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル		上野トーセイビル (注2)		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(注2)	
														
所在地	江東区東陽三丁目		文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		台東区東上野四丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区 坂戸三丁目		横浜市中区山下町	
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	
第19期末帳簿価格	4,104百万円		4,645百万円		4,231百万円		6,069百万円		3,394百万円		5,452百万円		3,298百万円	
第19期末算定価格	3,820百万円		3,020百万円		2,500百万円		6,140百万円		3,490百万円		4,710百万円		3,570百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数(日)	182	184	182	184	182	184	165	N/A	182	184	182	184	165	N/A
賃貸事業収入合計①(千円)	117,074	155,879	136,343	120,202	84,706	83,468	200,866	N/A	167,814	168,299	342,838	261,225	160,356	N/A
賃貸事業収入	110,060	145,147	125,802	109,633	74,704	72,195	182,166	N/A	133,393	133,393	264,434	197,360	142,762	N/A
その他賃貸事業収入	7,014	10,731	10,541	10,568	10,001	11,273	18,699	N/A	34,420	34,906	78,404	63,864	17,594	N/A
賃貸事業費用合計...②(千円)	63,984	64,409	61,894	70,139	38,343	39,237	71,769	N/A	69,039	69,139	259,032	252,298	64,919	N/A
公租公課	9,028	9,030	8,594	8,595	8,358	8,356	-	N/A	11,150	11,149	35,811	35,816	-	N/A
諸経費	19,842	20,268	38,190	46,786	17,694	18,847	24,854	N/A	30,122	30,367	166,341	158,960	44,794	N/A
減価償却費	35,114	35,110	15,110	14,757	12,291	12,033	46,914	N/A	27,767	27,623	56,879	57,520	20,125	N/A
NOI(償却前利益)(千円)	88,203	126,580	89,559	64,819	58,653	56,264	176,012	N/A	126,542	126,783	140,685	66,448	115,562	N/A
賃貸事業損益...①-②(千円)	53,089	91,469	74,449	50,062	46,362	44,231	129,097	N/A	98,774	99,160	83,806	8,927	95,436	N/A
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	4.3%	6.1%	3.9%	2.8%	2.8%	2.7%	6.0%	N/A	7.5%	7.4%	5.2%	2.4%	6.9%	N/A
稼働率	平成23年11月末日		100%		100.0%		88.6%		100.0%		100.0%		76.4%	
	平成23年12月末日		100%		100.0%		88.6%		100.0%		100.0%		76.2%	
	平成24年1月末日		100%		100.0%		88.6%		100.0%		100.0%		88.3%	
	平成24年2月末日		100%		100.0%		88.6%		100.0%		100.0%		94.6%	
	平成24年3月末日		31.7%		100.0%		88.6%		100.0%		94.6%		96.0%	
	平成24年4月末日		31.7%		100.0%		88.6%		100.0%		94.6%		96.0%	

(注1) 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 上野トーセイビル及びNU関内ビルは平成23年11月18日付けで取得しました。

物件別事業収支表(4)

第19期

	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		ホームウッドビル	
														
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目		千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目	
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	
第19期末帳簿価格	4,704百万円		2,523百万円		1,070百万円		1,235百万円		964百万円		1,760百万円		4,921百万円	
第19期末算定価格	4,420百万円		1,620百万円		660百万円		1,080百万円		998百万円		1,400百万円		3,260百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数(日)	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①(千円)	156,837	159,029	51,514	45,165	32,022	28,121	38,630	39,431	34,648	38,238	62,622	62,622	129,045	120,574
賃貸事業収入	144,115	145,208	47,849	41,813	31,096	27,023	37,127	37,724	32,916	35,868	62,622	62,622	128,159	118,209
その他賃貸事業収入	12,721	13,820	3,665	3,351	926	1,097	1,503	1,706	1,731	2,369	-	-	886	2,365
賃貸事業費用合計...②(千円)	79,925	79,745	21,855	21,121	19,241	20,099	16,159	17,458	17,033	17,112	14,833	14,663	78,405	84,047
公租公課	8,652	8,651	2,364	2,366	2,532	2,535	1,808	1,806	1,964	1,964	2,442	2,442	8,410	8,409
諸経費	34,444	34,328	10,527	9,808	7,548	8,226	6,545	7,788	6,959	6,980	1,200	1,030	37,081	42,745
減価償却費	36,829	36,764	8,964	8,946	9,161	9,338	7,806	7,863	8,109	8,166	11,191	11,191	32,913	32,892
NOI(償却前利益)(千円)	113,740	116,048	38,623	32,990	21,942	17,359	30,277	29,836	25,724	29,292	58,979	59,149	83,553	69,419
賃貸事業損益...①-②(千円)	76,911	79,283	29,658	24,043	12,780	8,021	22,470	21,972	17,614	21,126	47,788	47,958	50,640	36,527
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	4.8%	4.9%	3.1%	2.6%	4.1%	3.2%	4.9%	4.8%	5.3%	6.0%	6.7%	6.7%	3.4%	2.8%
稼働率	平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日	
	98.1%		87.1%		92.2%		91.9%		88.7%		100.0%		97.0%	
	平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日	
	95.6%		97.1%		100.0%		91.9%		87.7%		100.0%		97.0%	
	平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日	
	95.9%		97.1%		100.0%		91.9%		87.7%		100.0%		100.0%	
	平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日	
	93.4%		97.1%		100.0%		91.9%		90.8%		100.0%		100.0%	
	平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日	
	93.5%		95.0%		100.0%		91.4%		83.9%		100.0%		95.7%	
	平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日	
	92.4%		93.1%		92.7%		94.5%		89.6%		100.0%		91.5%	

(注1) 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表(5)

第19期

	六本木グリーンテラス		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	
														
所在地	港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区京橋二丁目		港区芝五丁目		渋谷区富ヶ谷二丁目		渋谷区富ヶ谷一丁目		千代田区 内神田二丁目	
取得価格	4,678百万円		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	
第19期末帳簿価格	4,232百万円		1,991百万円		856百万円		1,526百万円		1,587百万円		2,177百万円		1,622百万円	
第19期末算定価格	3,400百万円		1,610百万円		910百万円		1,620百万円		1,360百万円		1,980百万円		1,680百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数(日)	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①(千円)	113,484	119,224	53,305	52,790	35,857	34,270	54,790	53,884	49,882	49,685	62,336	62,415	59,459	55,558
賃貸事業収入	111,992	116,646	52,054	51,459	34,164	33,405	53,529	53,208	47,281	47,730	59,640	57,620	55,248	52,267
その他賃貸事業収入	1,492	2,578	1,250	1,331	1,693	865	1,261	676	2,601	1,954	2,696	4,794	4,210	3,290
賃貸事業費用合計...②(千円)	63,070	62,964	27,471	27,136	16,114	14,946	18,663	16,701	21,780	21,233	31,281	33,272	23,347	23,059
公租公課	8,000	7,998	3,164	3,165	1,894	1,894	2,342	2,343	3,084	3,082	3,342	3,340	2,532	2,533
諸経費	23,711	23,853	7,789	7,453	6,604	5,436	7,598	5,635	8,720	8,058	10,880	12,872	10,382	10,092
減価償却費	31,359	31,112	16,517	16,517	7,615	7,615	8,723	8,723	9,975	10,093	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI(償却前利益)(千円)	81,773	87,372	42,351	42,171	27,359	26,938	44,850	45,905	38,077	38,544	48,114	46,201	46,544	42,931
賃貸事業損益...①-②(千円)	50,414	56,260	25,833	25,653	19,743	19,323	36,127	37,182	28,101	28,451	31,055	29,142	36,112	32,498
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	3.9%	4.1%	4.3%	4.2%	6.4%	6.2%	5.9%	6.0%	4.8%	4.8%	4.4%	4.2%	5.7%	5.3%
稼働率	平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日	
	89.6%		92.1%		95.1%		96.6%		96.5%		89.2%		94.7%	
	平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日	
	89.6%		89.7%		95.1%		98.1%		96.5%		92.6%		90.4%	
	平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日	
	86.7%		87.2%		94.9%		98.1%		96.5%		96.8%		88.8%	
	平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日	
	91.7%		94.3%		96.6%		98.1%		94.1%		100.0%		91.5%	
	平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日	
	91.7%		94.3%		100.0%		98.1%		92.8%		100.0%		97.4%	
	平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日	
	93.2%		98.0%		100.0%		96.6%		89.3%		100.0%		97.4%	

(注1) 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表(6)

第19期

	プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー（注2）		ストーリー赤坂		ルネ新宿御苑タワー	
														
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目		港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		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	
第19期末帳簿価格	1,397百万円		1,853百万円		1,572百万円		1,493百万円		6,976百万円		3,955百万円		6,484百万円	
第19期末算定価格	1,450百万円		1,450百万円		1,250百万円		1,050百万円		6,650百万円		2,860百万円		4,970百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数（日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①（千円）	44,926	46,201	42,149	44,982	42,960	40,081	36,378	36,730	326,446	326,044	86,924	94,664	187,272	187,166
賃貸事業収入	43,361	45,157	39,127	41,776	40,661	37,782	32,889	30,784	288,474	279,158	80,745	87,013	170,642	167,952
その他賃貸事業収入	1,565	1,044	3,021	3,205	2,298	2,298	3,488	5,946	37,972	46,885	6,178	7,650	16,630	19,214
賃貸事業費用合計...②（千円）	19,584	18,134	28,217	33,304	17,846	20,519	20,665	24,084	222,017	239,156	44,910	39,666	104,486	107,047
公租公課	1,830	1,827	2,886	2,884	1,614	1,611	2,132	2,130	12,652	12,652	6,648	6,650	13,078	13,084
諸経費	7,789	6,341	9,008	14,017	7,950	10,610	5,838	9,263	113,782	130,921	19,851	14,605	47,622	50,211
減価償却費	9,965	9,965	16,323	16,402	8,282	8,297	12,695	12,690	95,582	95,582	18,411	18,410	43,786	43,752
NOI（償却前利益）（千円）	35,307	38,032	30,254	28,080	33,396	27,859	28,408	25,336	200,011	182,470	60,425	73,408	126,572	123,871
賃貸事業損益...①-②（千円）	25,341	28,066	13,931	11,678	25,113	19,561	15,713	12,646	104,429	86,887	42,013	54,998	82,785	80,118
年換算NOI利回り（対帳簿価格）（注1）	5.1%	5.4%	3.3%	3.0%	4.2%	3.5%	3.8%	3.4%	5.5%	4.9%	3.1%	3.7%	3.9%	3.8%
稼働率	平成23年11月末日		81.6%		84.1%		86.7%		95.0%		85.3%		95.7%	
	平成23年12月末日		75.6%		93.2%		86.7%		94.7%		87.1%		93.6%	
	平成24年1月末日		72.8%		93.4%		91.6%		95.0%		89.5%		95.5%	
	平成24年2月末日		72.8%		97.9%		96.5%		95.7%		83.9%		95.5%	
	平成24年3月末日		89.3%		97.7%		96.5%		95.7%		80.2%		93.6%	
	平成24年4月末日		89.3%		93.4%		95.2%		95.1%		82.5%		93.9%	

（注1） 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

（注2） 芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは、期末帳簿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定しています。

物件別事業収支表(7)

第19期

	芝浦アイランド ブルームタワー (注2)		クエストコート原宿 (注3)		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	
														
所在地	港区芝浦四丁目		渋谷区千駄ヶ谷三丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目		大田区中馬込一丁目		世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目	
取得価格	5,500百万円		4,500百万円		1,072百万円		975百万円		1,560百万円		1,525百万円		1,803百万円	
第19期末帳簿価格	5,464百万円		4,520百万円		944百万円		978百万円		1,429百万円		1,505百万円		1,677百万円	
第19期末算定価格	5,730百万円		4,680百万円		864百万円		792百万円		1,060百万円		1,180百万円		1,450百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数(日)	182	184	165	N/A	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①(千円)	265,526	264,455	129,495	N/A	29,170	28,500	31,809	26,975	41,957	42,674	38,263	39,678	51,907	52,079
賃貸事業収入	243,404	239,723	123,558	N/A	29,100	28,500	30,109	26,325	37,047	38,417	35,816	36,025	48,912	50,034
その他賃貸事業収入	22,121	24,732	5,936	N/A	70	-	1,699	650	4,909	4,256	2,446	3,653	2,994	2,044
賃貸事業費用合計...②(千円)	147,328	162,345	42,812	N/A	10,854	10,673	9,321	15,345	22,954	21,460	17,394	19,170	27,547	28,699
公租公課	2,555	2,555	-	N/A	1,494	1,495	2,134	2,134	2,514	2,514	1,510	1,508	2,317	2,330
諸経費	79,081	94,105	22,018	N/A	972	790	3,906	9,971	9,334	7,838	5,353	7,132	10,760	11,924
減価償却費	65,691	65,684	20,794	N/A	8,387	8,387	3,281	3,238	11,106	11,106	10,530	10,528	14,469	14,445
NOI(償却前利益)(千円)	183,888	167,794	107,476	N/A	26,703	26,214	25,769	14,868	30,109	32,320	31,399	31,037	38,829	37,824
賃貸事業損益...①-②(千円)	118,197	102,110	86,682	N/A	18,315	17,826	22,488	11,630	19,002	21,213	20,868	20,508	24,359	23,379
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	6.4%	5.8%	5.0%	N/A	5.7%	5.5%	5.3%	3.0%	4.2%	4.5%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%
稼働率	平成23年11月末日		95.8%		93.6%		100.0%		100.0%		85.0%		96.7%	
	平成23年12月末日		96.4%		92.1%		100.0%		100.0%		85.0%		89.6%	
	平成24年1月末日		95.8%		92.1%		100.0%		100.0%		90.8%		92.9%	
	平成24年2月末日		95.7%		92.1%		100.0%		100.0%		87.6%		96.4%	
	平成24年3月末日		96.2%		88.7%		100.0%		100.0%		87.6%		96.4%	
	平成24年4月末日		95.2%		89.1%		100.0%		100.0%		97.0%		96.4%	

(注1) 年換算NOI利回り(対帳簿価格)については小数第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 芝浦アイランドブルームタワーのNOI利回りは、期末帳簿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定しています。

(注3) クエストコート原宿は平成23年11月18日付けで取得しました。

物件別事業収支表（8）

第19期

	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		プレミアステージ両国	
								
所在地	豊島区駒込一丁目		豊島区南大塚三丁目		墨田区吾妻橋二丁目		墨田区緑二丁目	
取得価格	1,830百万円		1,310百万円		2,640百万円		1,496百万円	
第19期末帳簿価格	1,708百万円		1,273百万円		2,611百万円		1,436百万円	
第19期末算定価格	1,560百万円		1,230百万円		2,460百万円		1,370百万円	
	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期
当期営業日数（日）	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計①（千円）	50,428	53,369	42,048	42,941	82,155	79,284	42,931	47,194
賃貸事業収入	49,191	50,038	39,956	41,417	74,328	73,218	41,128	46,070
その他賃貸事業収入	1,237	3,331	2,091	1,523	7,827	6,066	1,802	1,124
賃貸事業費用合計...②（千円）	30,549	29,026	21,729	19,511	38,897	41,676	22,707	22,101
公租公課	2,704	2,710	2,014	2,023	3,882	3,892	966	962
諸経費	12,227	10,701	9,053	6,825	11,989	14,757	7,126	6,524
減価償却費	15,618	15,614	10,662	10,662	23,025	23,025	14,614	14,614
NOI（償却前利益）（千円）	35,497	39,957	30,980	34,091	66,283	60,634	34,838	39,707
賃貸事業損益...①-②（千円）	19,879	24,342	20,318	23,429	43,257	37,608	20,224	25,093
年換算NOI利回り（対帳簿価格）（注1）	4.2%	4.6%	4.9%	5.3%	5.1%	4.6%	4.8%	5.5%
稼働率	平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日		平成23年11月末日	
	97.3%		93.9%		94.5%		92.0%	
	平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日		平成23年12月末日	
	95.7%		92.6%		93.8%		89.7%	
	平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日		平成24年1月末日	
	93.4%		92.6%		93.8%		87.4%	
	平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日		平成24年2月末日	
	95.2%		92.7%		95.1%		84.0%	
	平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日		平成24年3月末日	
	92.9%		91.0%		95.7%		84.0%	
	平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日		平成24年4月末日	
	88.1%		92.1%		95.1%		80.6%	

（注1） 年換算NOI利回り(対帳簿価格)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平成24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