

第21期（平成25年4月期）

決算説明資料



目次

第21期 決算報告	
■ 第21期 業績の概要	3
■ マーケット環境とPICの運営方針	4
■ PICのパフォーマンスの推移	5
■ ポートフォリオの分散状況 / 上場REITによる取得実績	6
■ NTT都市開発参画後の取得物件	7
■ 第22期取得物件 アーバンネット入船ビル	8
■ オフィス内部成長のデータ	9-11
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	12
■ レジデンス内部成長のデータ(1)	13
■ レジデンス内部成長のデータ(2) / レジデンスマーケットの需給動向	14
■ 財務状況	15-16
■ 業績予想	17
■ 第22期の稼働率の予想	18
■ 資産運用会社の新体制	19

APPENDIX	
■ 投資口価格の推移	21
■ 投資主の状況	22
■ 第21期 比較貸借対照表 / 金銭の分配に係る計算書	23
■ 第21期 比較損益計算書	24
■ 第22期 予想損益計算書	25
■ 第22期及び第23期 業績予想の前提条件	26
■ キャッシュ・フロー計算書の推移	27
■ 有利子負債の状況 (第21期末 平成25年4月30日現在)	28
■ 各種財務指標の推移	29
■ ポートフォリオ一覧 (第21期末 平成25年4月30日現在)	30-31
■ 期末算定価格の推移	32-33
■ 物件別事業収支表	34-41
■ IR活動	42
■ ご注意事項	43

本資料で使用する用語

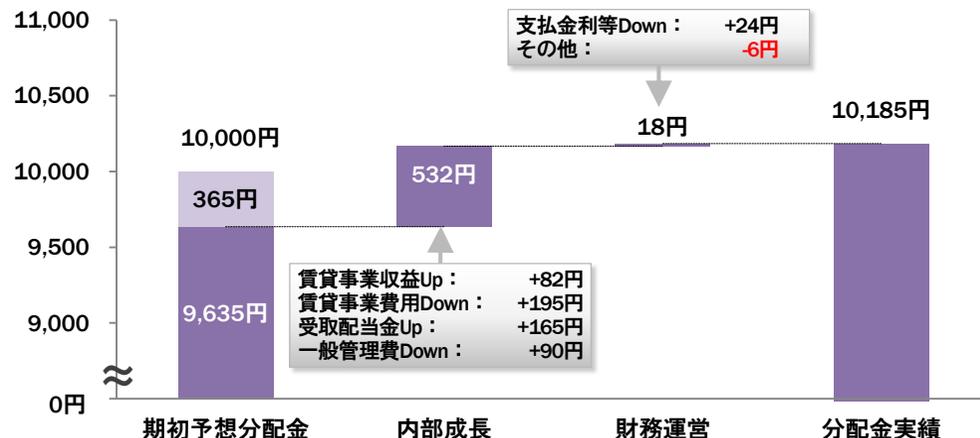
- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 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。
- 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。
- 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す。）
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

第21期 決算報告

業績の概要

	第21期		増減 (対予想比) ①-②	第20期 実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
	実績 ①	期初予想 ②			
営業収益 (百万円)	6,197	6,148	48	6,210	-13
営業利益 (百万円)	2,755	2,651	104	2,772	-17
経常利益 (百万円)	2,004	1,896	107	1,985	19
賃貸NOI (百万円)	4,024	3,965	58	4,048	-23
当期純利益 (百万円)	2,003	1,895	108	1,983	19
一口当たり分配金 (円)	10,185	10,000	185	10,084	101
運用資産数	54	54	-	54	-

一口当たり分配金の予想と業績の差異



外部成長

本投資法人の当期における取得・譲渡の実績はありません。

第22期 (来期) 取得物件



物件名:
アーバンネット入船ビル
所在地:
東京都中央区入船三丁目
用途:
オフィス
取得価額:
2,900 百万円
取得日:
平成25年5月10日
取得先:
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

内部成長

期中平均稼働率

	第20期	第21期	
		期初予想	実績
オフィス	91.0%	89.7%	90.2%
レジデンス	92.8%	93.8%	93.8%
全 体	91.9%	91.6%	91.9%

NOI利回り

	第20期末	第21期末
オフィス	4.3%	4.3%
レジデンス	4.0%	4.1%
全 体	4.2%	4.2%

財務運営

当期ファイナンス実績

	(百万円)
新規借入	15,750
返済	-16,225
期限前返済	-
投資法人債償還	-
有利子負債の減少	-475

有利子負債比率と平均残存年数

≫ P.15~16ご参照

	第20期末	第21期末
有利子負債比率	55.4%	55.2% (-0.2%)
有利子負債平均残存年数	2.3年	2.5年 (+0.2年)

外部成長

環境認識

物件供給能力のある
スポンサーのREITだけが
成長可能性あり

- REITによる取得件数、金額ともに増加しているが東京圏での第三者によるREITクオリティーの物件供給は限定的。
- アベノミクスによる企業業績の改善を端緒として、物件売却はさらに少量化となる見通し。

具体的施策

- NTT都市開発の新中期ビジョンを意識しつつ物件取得を促進。
- キャッシュ・フローを重視し償却後利回りを追求した外部成長の実現。

環境認識

エクイティ・デット共に
良好な資金調達環境が継続

- レンダーの積極的な融資姿勢は継続中。
- 高値警戒感から寄り戻しはあるものの景気浮揚期待から株価（東証REIT指数含む）は年初比高騰。
- 金融緩和政策が継続する見通しだが、不安定な金利動向が継続すると予想。

具体的施策

- 金利上昇リスク低減のため調達年限長期化へシフトしつつも、スプレッドのタイトニングを追求。
- 慎重視していたPOIについても投資口価格の回復により総合的に可能性を追求するステージへ。

財務運営

NTTバリューのフル活用で
分配金水準の安定・維持・向上

- 分配金10,000円の死守。
- NTT都市開発の新中期ビジョンを意識した成長の実現。

内部成長

オフィス<東京圏>

環境認識

フリーレントに多少の改善が見られるが
賃料水準の底打ちには更に1年を要すると予測

- 東京都心部のAグレードオフィスは大量供給が落ち着き、平成24年4Qより空室率は改善傾向。
- 依然として空室率は高水準だがBグレードオフィスについてもテナント需要増加の兆し。

具体的施策

- 一層のテナントリレーション強化とレントギャップの改善によりテナント退去を抑制。
- リーシングエージェントとの関係強化とスポンサーとの連携により空室長期化物件の早期リースアップ。
- 商品力UPのためのメリハリをつけたリニューアル投資の実施。

レジデンス<東京圏>

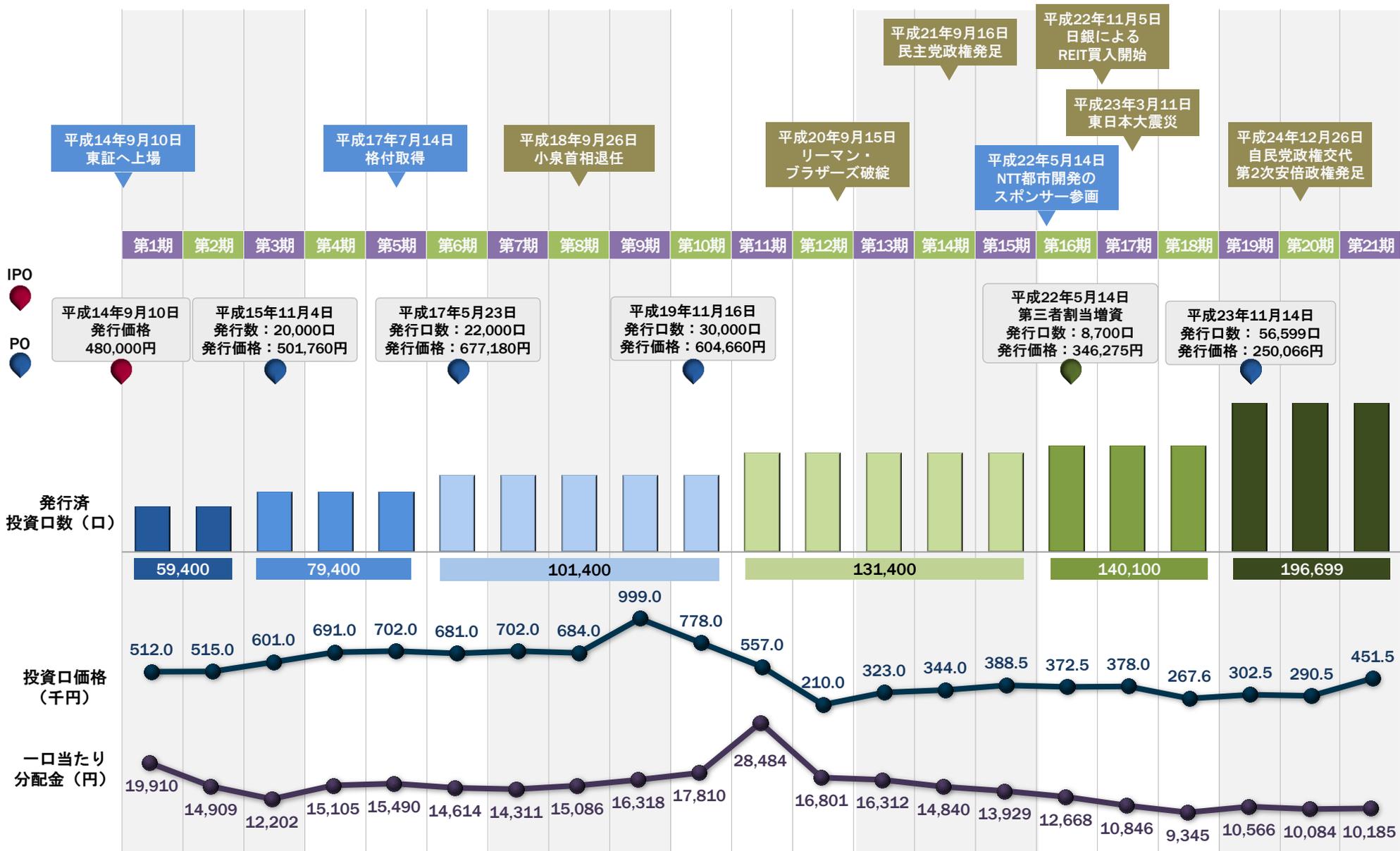
環境認識

- 賃貸需要を支える単身者、夫婦のみの世帯数の増加傾向に対し、マンション着工戸数の低下傾向もあり、良好なマーケット環境は継続見込み。
- 月額20万円未満のSingle、DINKsタイプについて、新規賃料の引上げ事例が増加傾向。

具体的施策

- 競争力が高い物件から随時賃料水準の引上げを展開。
- 計画的補修とバリューアップ工事の実践で物件の競争力の維持向上。

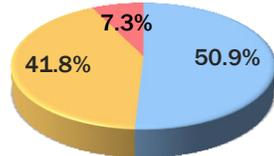
PICのパフォーマンスの推移



ポートフォリオの分散状況 (注1) (注2)

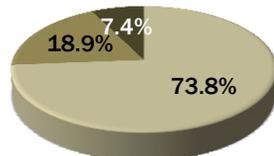
アセット別

- オフィス
- レジデンス
- その他



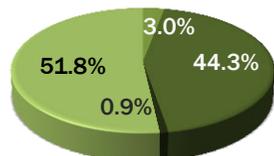
エリア別

- 都心5区
- 東京23区
- 周辺都市部



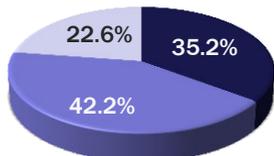
築年数別

- 5年以内
- 5年超15年以内
- 15年超20年以内
- 20年超



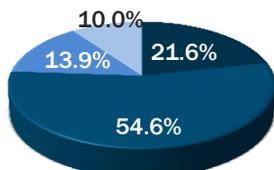
取得パイプライン別

- スポンサーからの取得
- スポンサーの仲介・情報提供による取得
- その他の経緯による取得



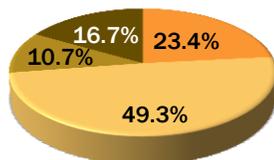
オフィス賃貸可能面積別

- 10,000㎡以上
- 5,000～10,000㎡
- 3,000～5,000㎡
- 3,000㎡未満



レジデンスタイプ別

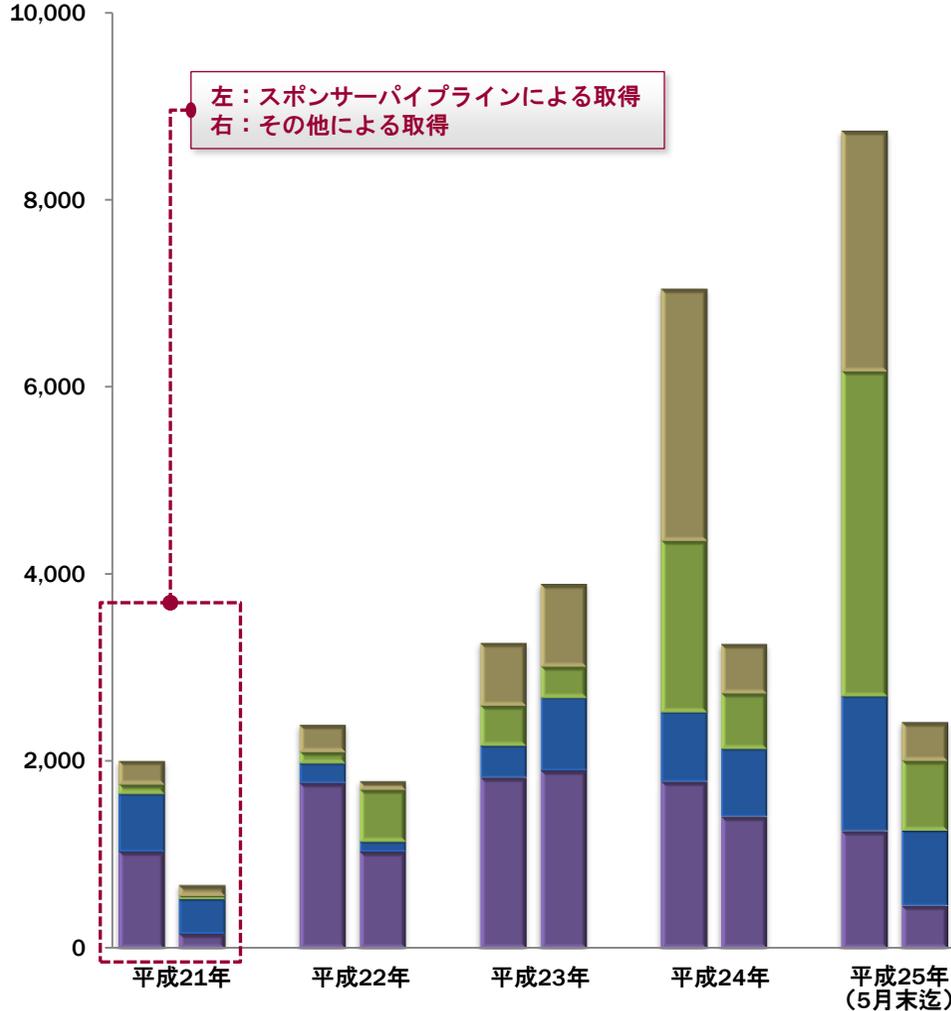
- Single
- DINKs
- Family
- Wide



上場REITによる取得実績 (注3)

(億円)

- 都心5区
- 東京23区
- 周辺都市部
- 地方



出所：各REITの適時開示をもとに資産運用会社で作成。

(注1) アセット別、エリア別、築年数別及び取得パイプライン別は取得価格ベースの、レジデンスタイプ別及びオフィス賃貸可能面積別は面積ベースの投資比率を表しています。

(注2) エリア別、築年数別、オフィス賃貸可能面積別の各投資比率の算出において、優先出資証券に係る数値は含まれていません。

(注3) 上場REITの適時開示のタイミングで集計しています。また、私募ファンドに対する出資の時点においては取得実績に集計していません。

NTT都市開発参画後の取得物件

取得時期	第17期		第19期		
	 スポンサーからの取得 レジデンス	 スポンサーからの情報提供による取得 その他	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス
物件名	芝浦アイランド ブルームタワー	ユーディーエックス 特定目的会社優先出資証券	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
所在	港区芝浦四丁目	千代田区外神田一丁目	港区三田三丁目	港区南麻布一丁目	新宿区払方町
取得価格	5,500百万円	14,300 百万円	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円
取得先	(有)芝浦キャナル開発	鹿島建設(株)	合同会社NU-5	合同会社NU-5	合同会社NU-5
築年数	4.6年	7.3年	25.6年	21.0年	19.3年
取得時鑑定利回り(注1)	5.0%	4.3%	4.6%	4.9%	5.5%
第21期利回り(注2)	6.3%	N/A	4.8%	4.0%	6.4%

取得時期	第19期			第22期	
	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーの仲介による取得 オフィス	 スポンサーからの取得 レジデンス	 スポンサーからの取得 オフィス
物件名	神田中央通ビル	NU関内ビル	上野トーセイビル	クエストコート原宿	アーバンネット入船ビル
所在	千代田区鍛冶町二丁目	横浜市中区山下町	台東区東上野四丁目	渋谷区千駄ヶ谷三丁目	中央区入船三丁目
取得価格	2,450百万円	3,300百万円	5,900百万円	4,500百万円	2,900 百万円
取得先	合同会社NU-5	合同会社NU-5	オリックス(株)	合同会社NU-5	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)
築年数	24.2年	26.2年	5.9年	9.2年	22.7年
取得時鑑定利回り(注1)	4.8%	5.3%	5.0%	5.2%	5.3%
第21期利回り(注2)	7.6%	5.8%	5.6%	4.8%	N/A

(注1) 取得時鑑定利回りは、取得時の鑑定評価書における直接還元法における還元利回りを記載しています。但し、芝浦アイランド ブルームタワーについては、DCF法における割引率を記載しています。

(注2) 第21期利回りとは、取得時鑑定利回りとの対比のため各物件の「(第21期における賃貸NOI - 資本的支出) / 取得価格」を年換算した数値です。



物件概要

物件名	アーバンネット入船ビル
所在地（住居表示）	東京都中央区入船三丁目2番10号
取得価額	2,900 百万円
取得日	平成25年5月10日（第22期）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
用途	オフィス
建築時期	平成2年7月
テナント総数	1
土地面積	830.11㎡
延床面積	6,058.22㎡
総賃貸可能面積	4,037.67㎡
総賃貸面積	4,037.67㎡（稼働率：100.0%）

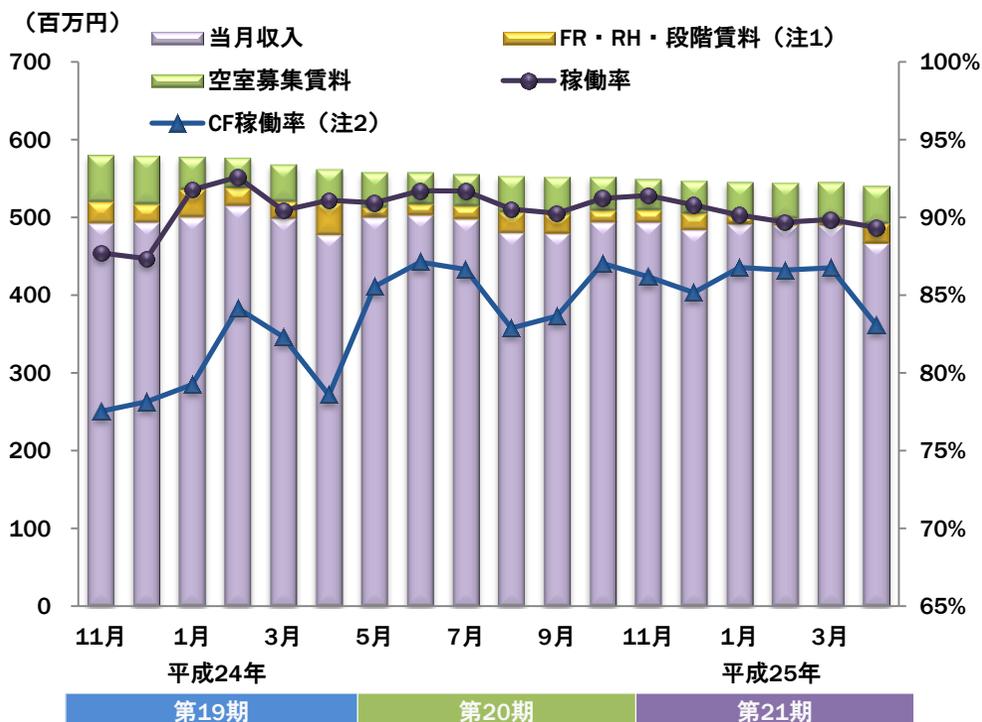
物件特性

東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分と近接しています。また、同駅から「東京」駅までは「有楽町」駅でJR 山手線に乗換えて約10分であり、都心へのアクセスも良好です。

鑑定評価書サマリー

不動産鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額	2,940百万円
価格時点	平成25年3月15日
収益価格	2,940百万円
直接還元法による価格	3,000百万円（還元利回り：5.3%）
DCF法による価格	2,870百万円 （割引率：5.0%、最終還元利回り：5.3%）

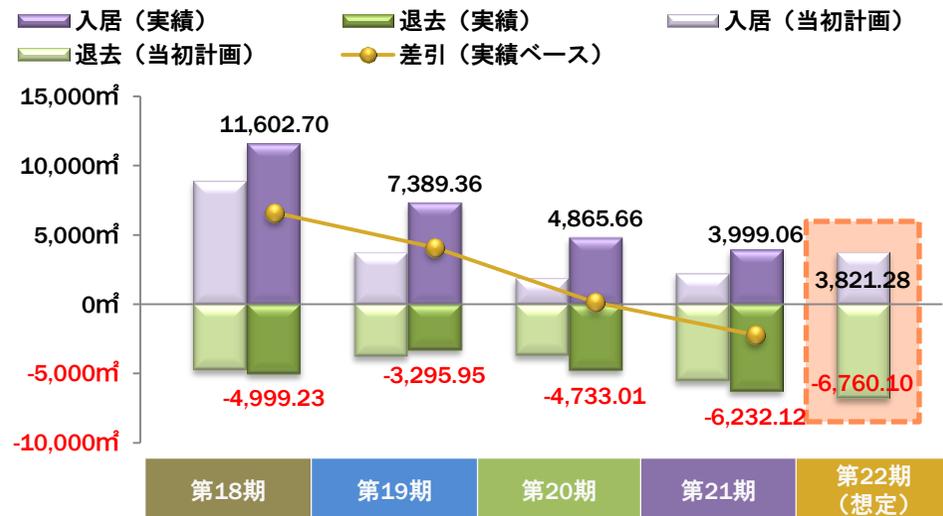
オフィス賃料・フリーレントの推移



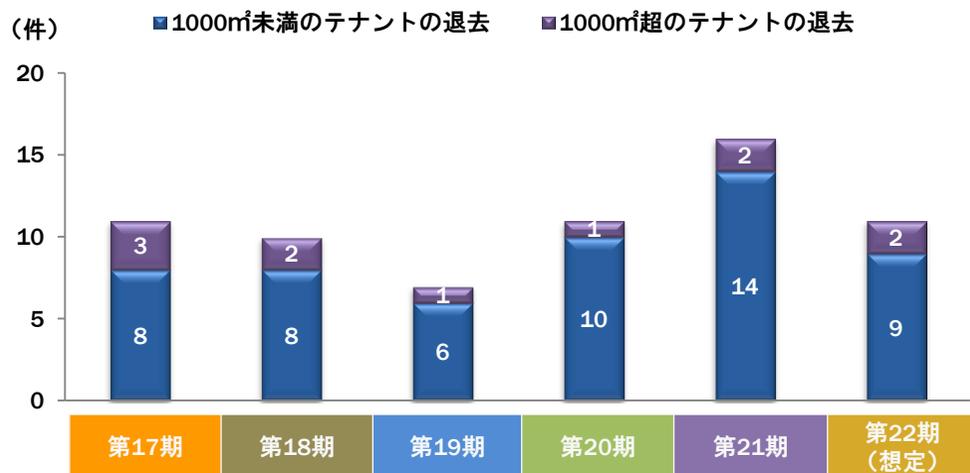
- 第21期は期初時点で退去面積が入居面積を3,000㎡強超過する見通しだった一方、期中においても1,700㎡しか入居面積の積上げを図れず(期中入居面積: 3,999.06㎡)、稼働率は低下。
- 1,000㎡未満の賃貸面積のテナント退去が終息せず、第22期も期初時点で6,760.10㎡のテナント退去の見通し。
- 一方、新年度となる4月以降新規入居の引合いが増加傾向。第23期の入居も含めると、4月~6月の3ヶ月間で5,000㎡のリーシングがほぼ確定。また、フリーレント期間についても6ヶ月→4~5ヶ月と改善傾向へ。

(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・フローが満額発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

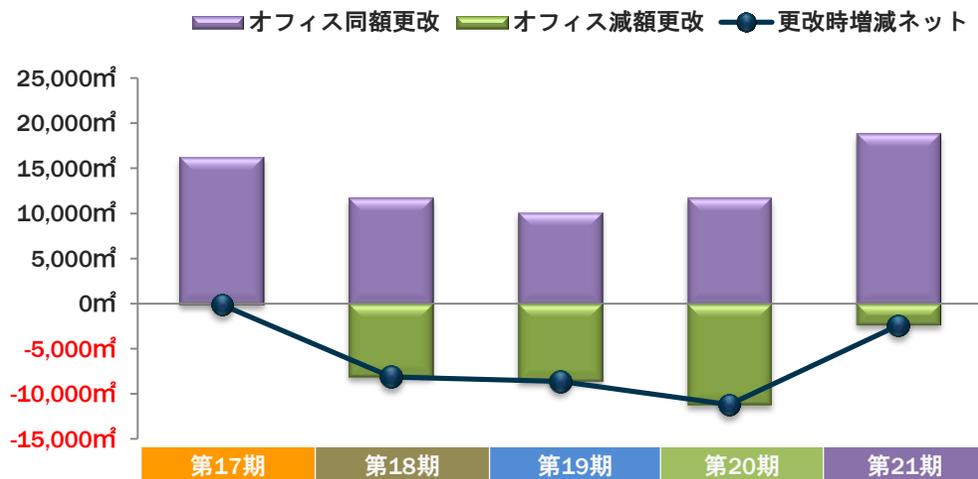
オフィス入退居面積の推移



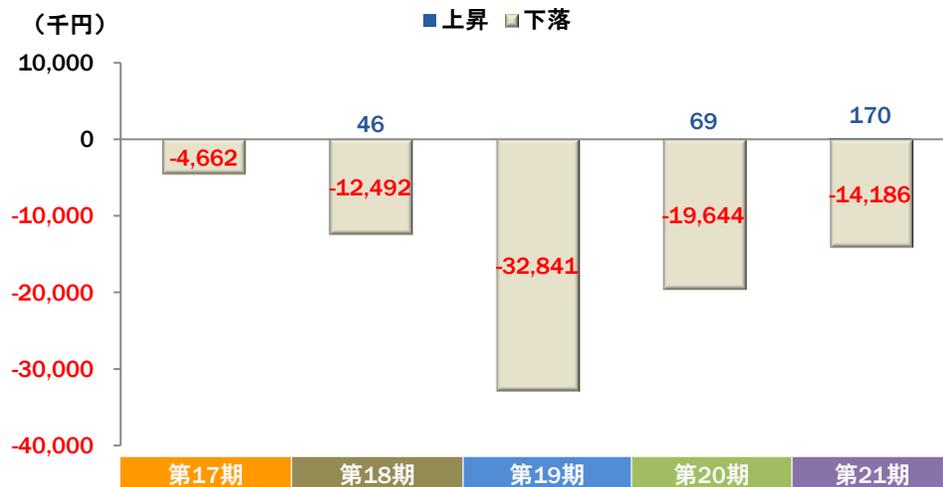
オフィス退去件数の推移



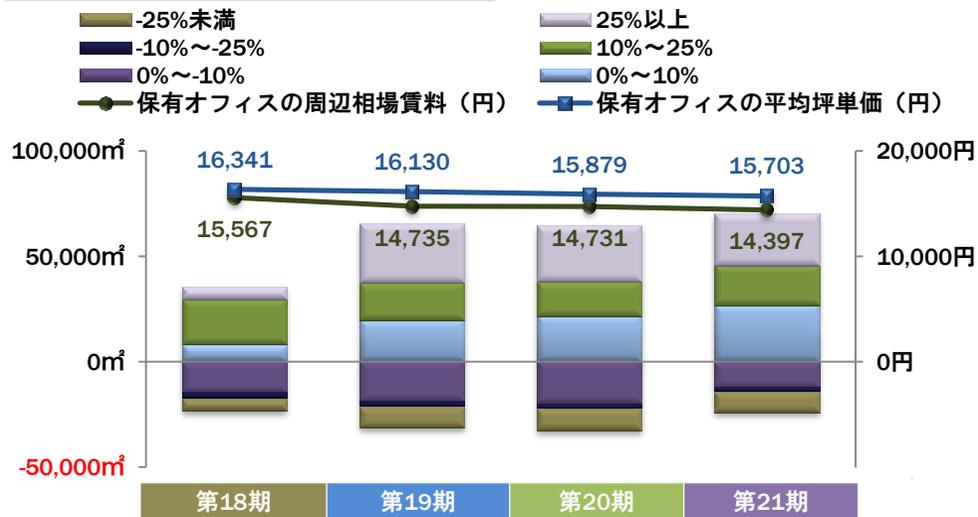
オフィス契約更新時の賃料増減の推移 (面積ベース)



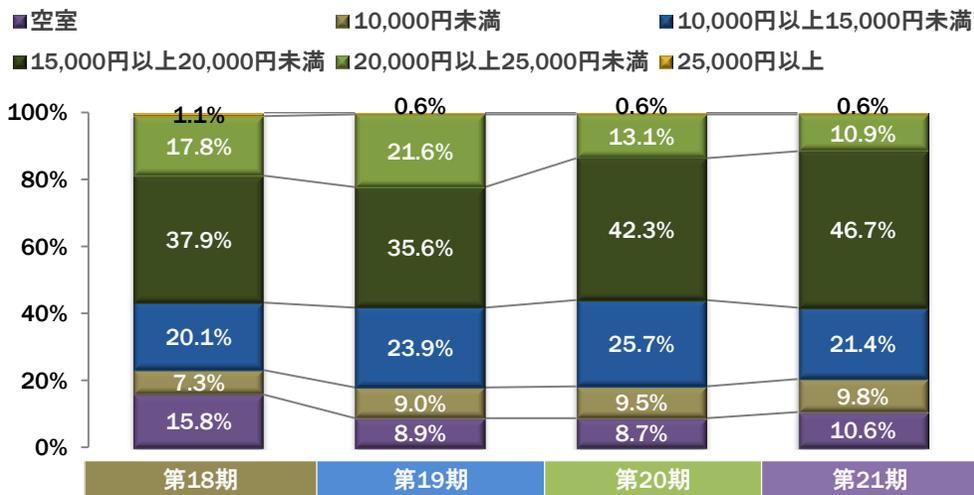
オフィスの賃料改定時の変動額推移 (月額賃料ベース)



オフィスの賃料ギャップの推移 (注1)



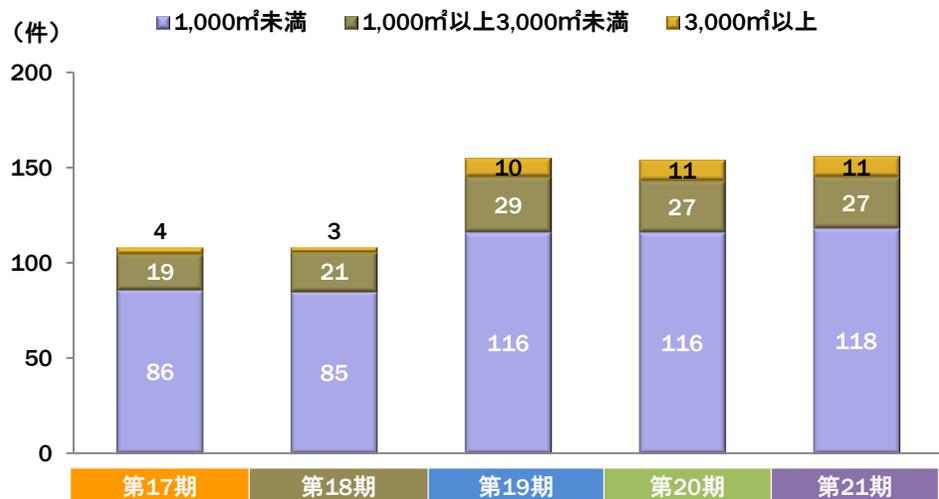
オフィスの賃料単価の分散状況の推移 (注2)



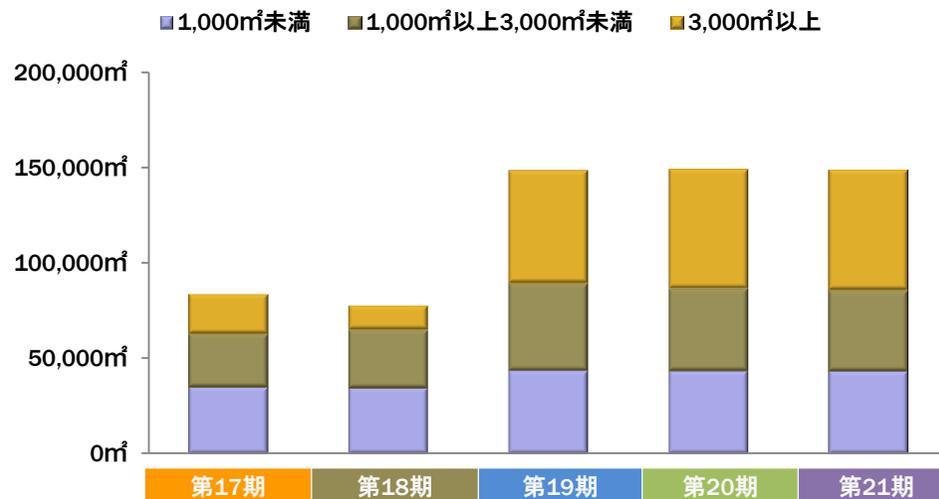
(注1) 毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

(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。

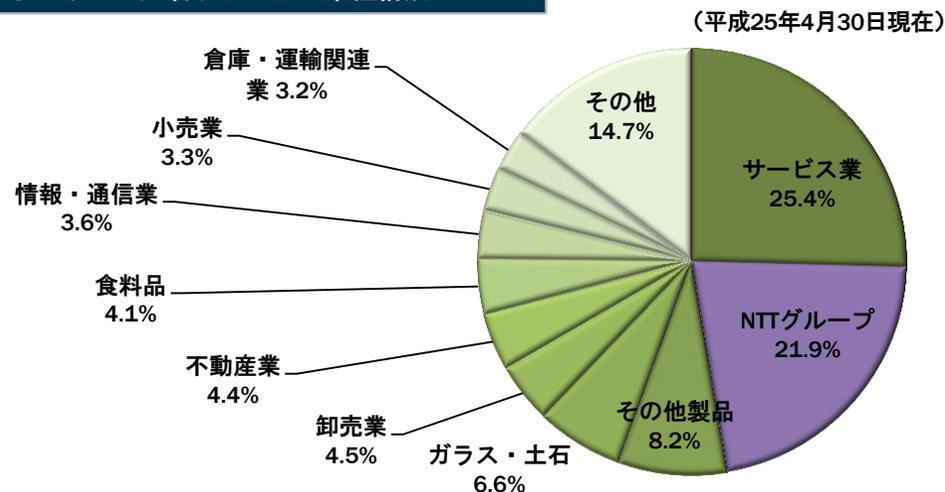
賃貸面積におけるテナントの分散 (テナント数) (注1)



賃貸面積におけるテナントの分散 (面積) (注1)



オフィスの入居テナントの業種構成比 (注2)



オフィスの入居テナント上位10社 (注3)

(平成25年4月30日現在)

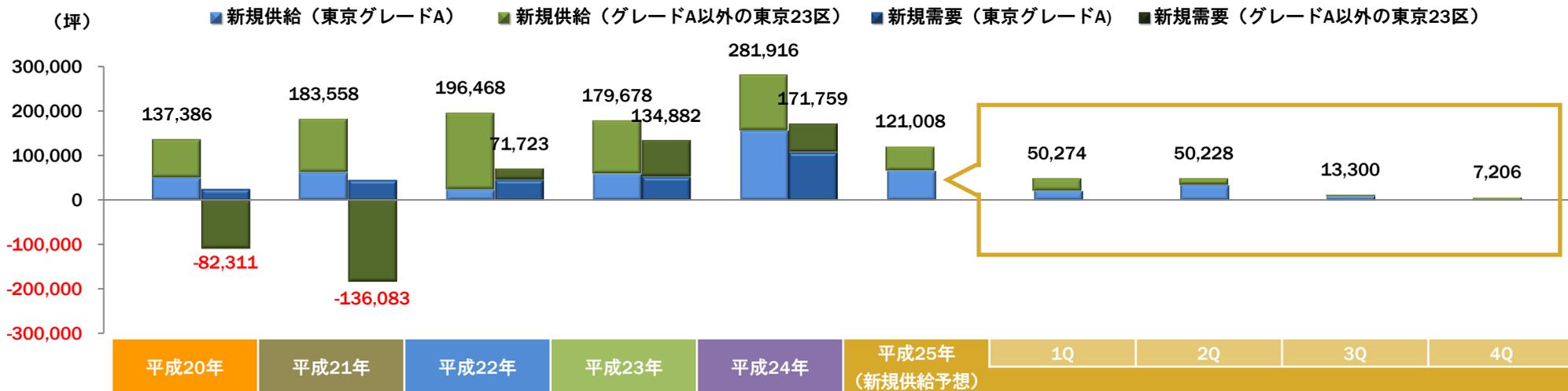
順位	テナント名	持分賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	6.6	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ	6,122.55	5.9	アーバンネット三田ビル
3	フィールズ(株)	4,882.50	4.7	KN渋谷3
4	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801.06	4.6	アーバンネット麻布ビル
5	エバラ食品工業(株)	3,762.45	3.6	日総第3ビル
6	(株)ジャパンディスプレイ	3,312.08	3.2	ランディック第2新橋ビル
7	A社	-	2.6	アーバンネット市ヶ谷ビル
8	テルウェル東日本(株)	2,610.75	2.5	NU関内ビル
9	(株)日立システムズ	2,563.82	2.5	かながわサイエンスパーク R&D棟
10	B社	-	2.2	上野トーセイビル

(注1) 各期末時点の入居テナントを対象として算出しています。

(注2) 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。

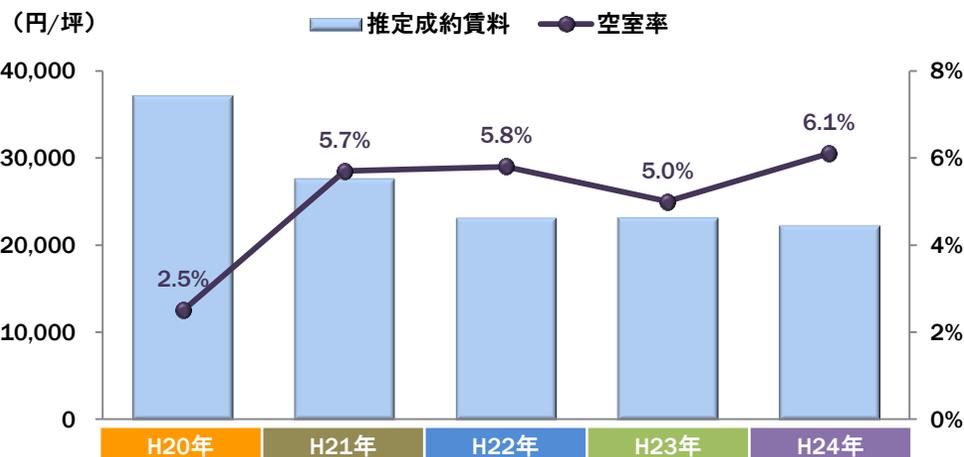
(注3) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

供給・需要面積の推移 (注1)



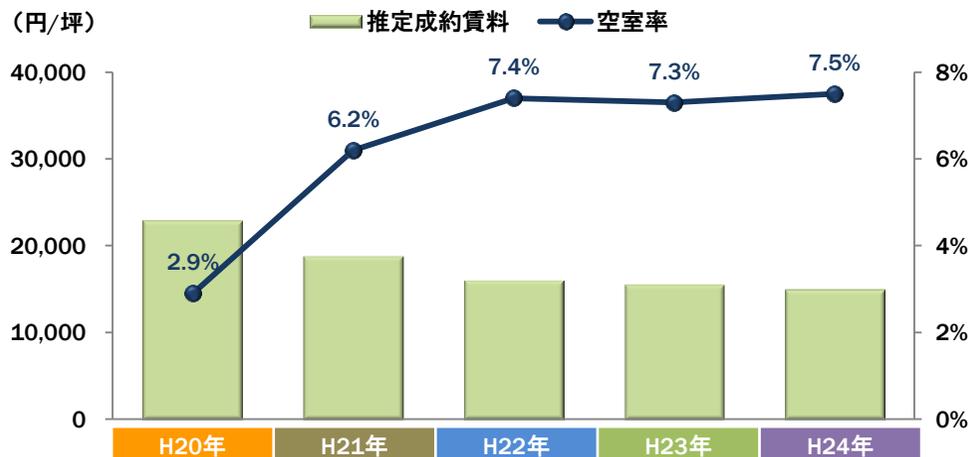
出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

推定成約賃料と空室率の推移 (都心5区、延床5,000坪以上)



出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

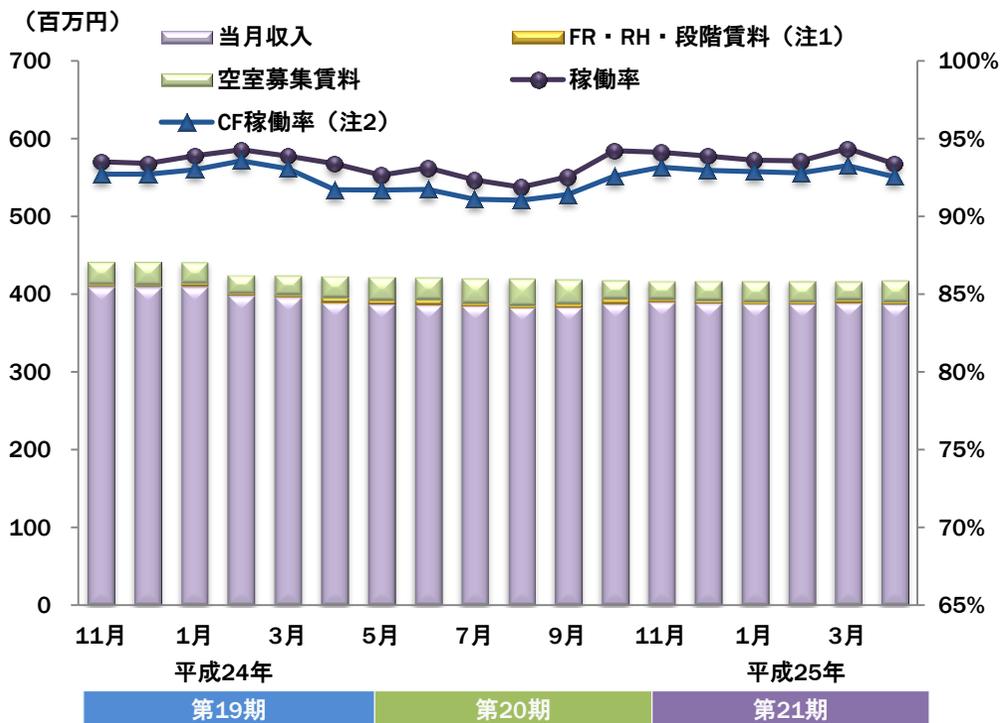
推定成約賃料と空室率の推移 (東京23区)



出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

(注1) 東京グレードAとは、シービーアールイー㈱により定義づけられた、主要5区を中心とした所在で基準階面積500坪以上、貸付面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスビルです。

レジデンス賃料・フリーレントの推移



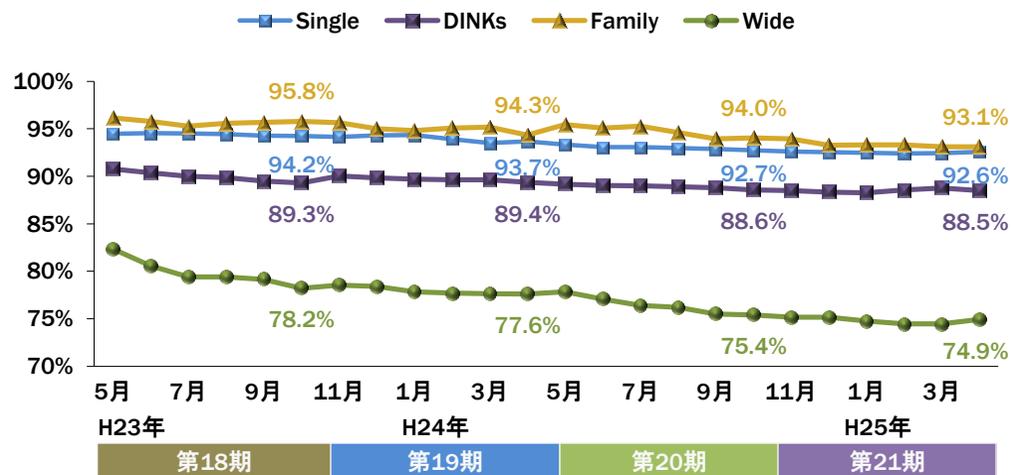
- 春の引越シーズンの影響もあり、第21期の期中平均稼働率は93.8%（対前期比+1.0%）とやや上昇。
- 保有戸数の70%弱を占める月額30万円未満のSingle・DINKsタイプは引続き安定。特に月額20万円未満の住戸に限れば、テナント入替時に賃料引上げ事例が増加。
- 第21期に契約更新を迎えた賃貸可能面積の15.7%のうち、96.4%について同額更改となった。

(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。

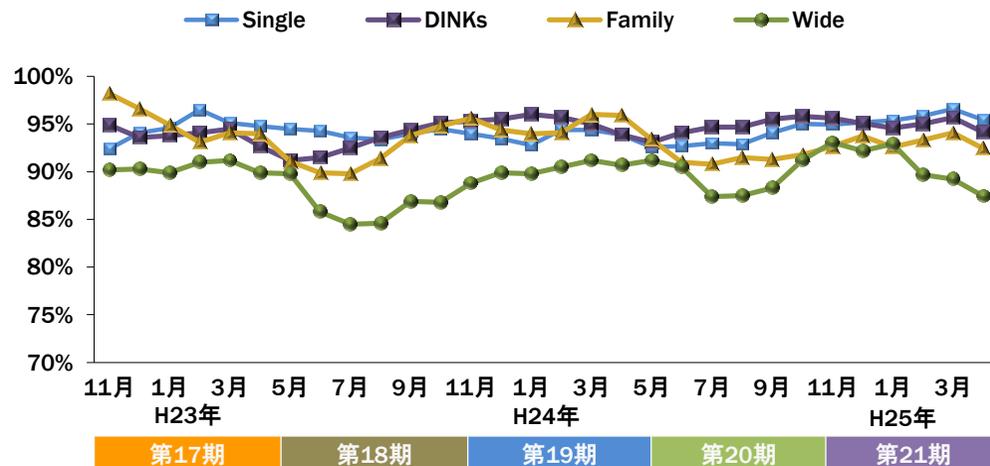
(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

(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。

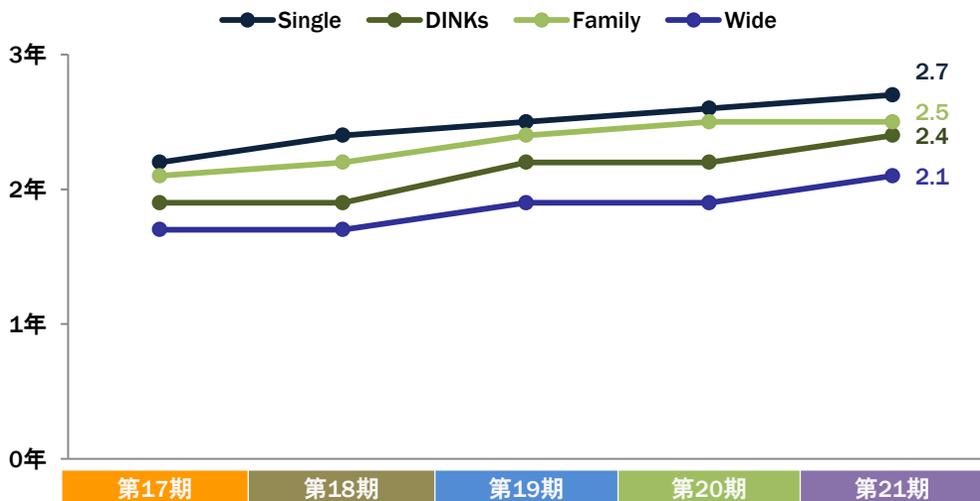
賃料指数 (注3)



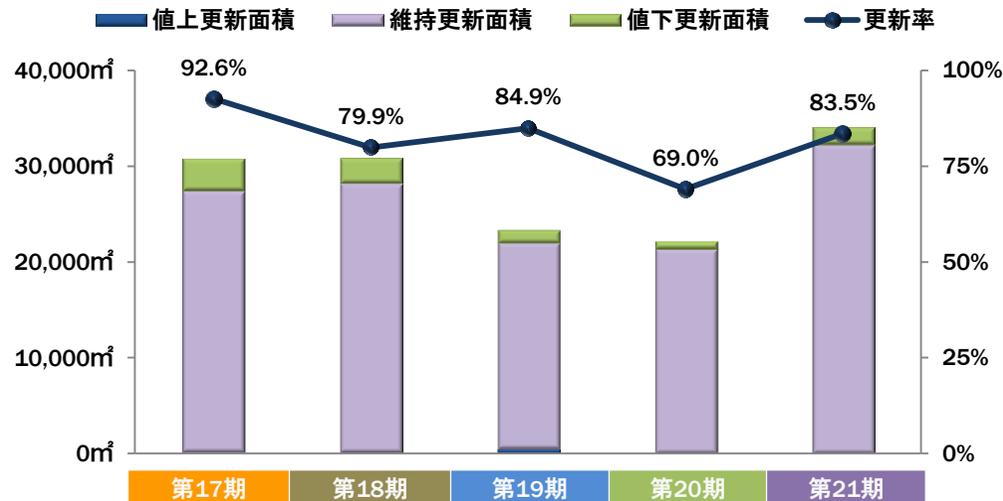
稼働率



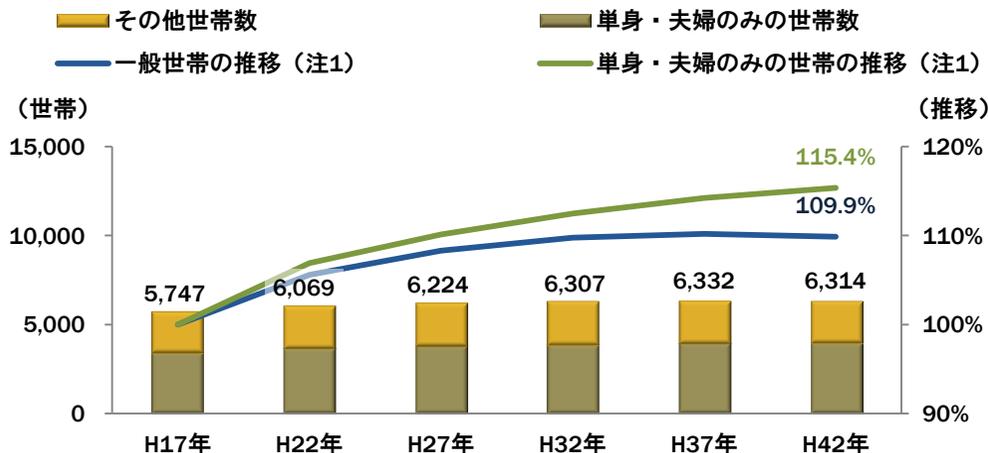
平均入居期間 (注1)



平均更新率 (注2)

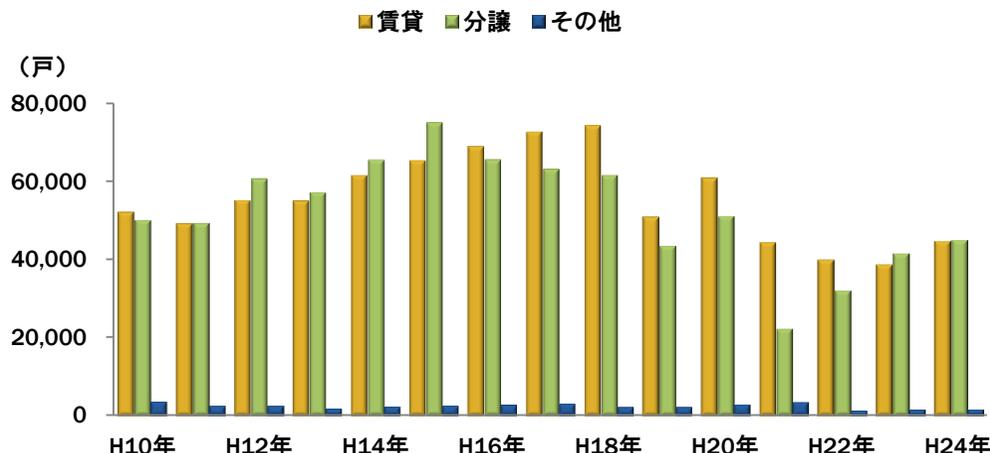


人口動態と世帯数の推移



出所：国立社会保障・人口問題研究所の統計データを基に資産運用会社で作成。

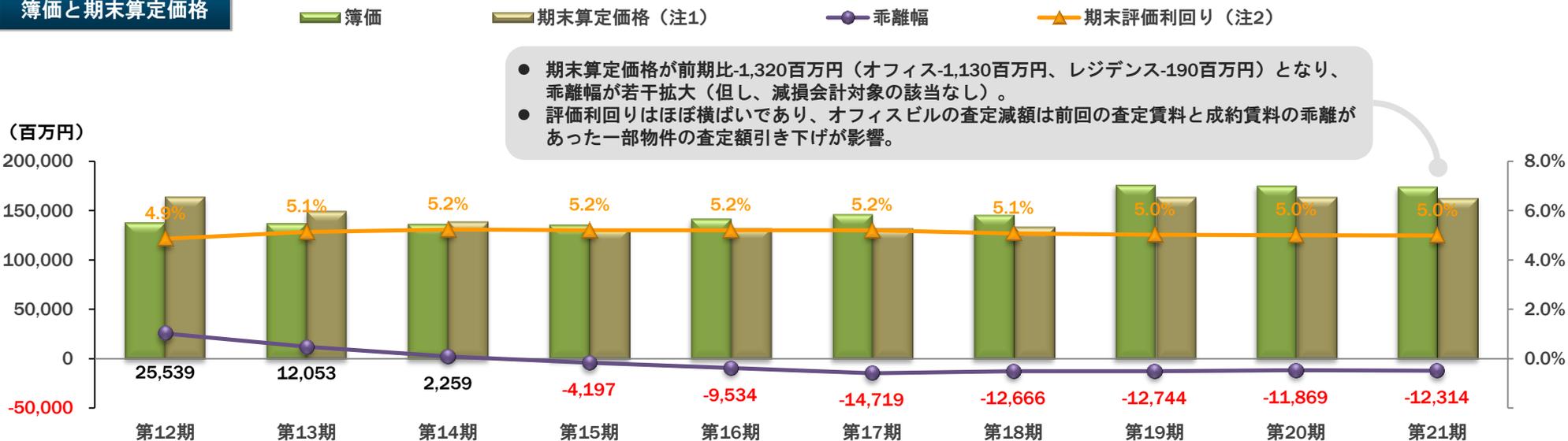
東京都のマンション着工戸数



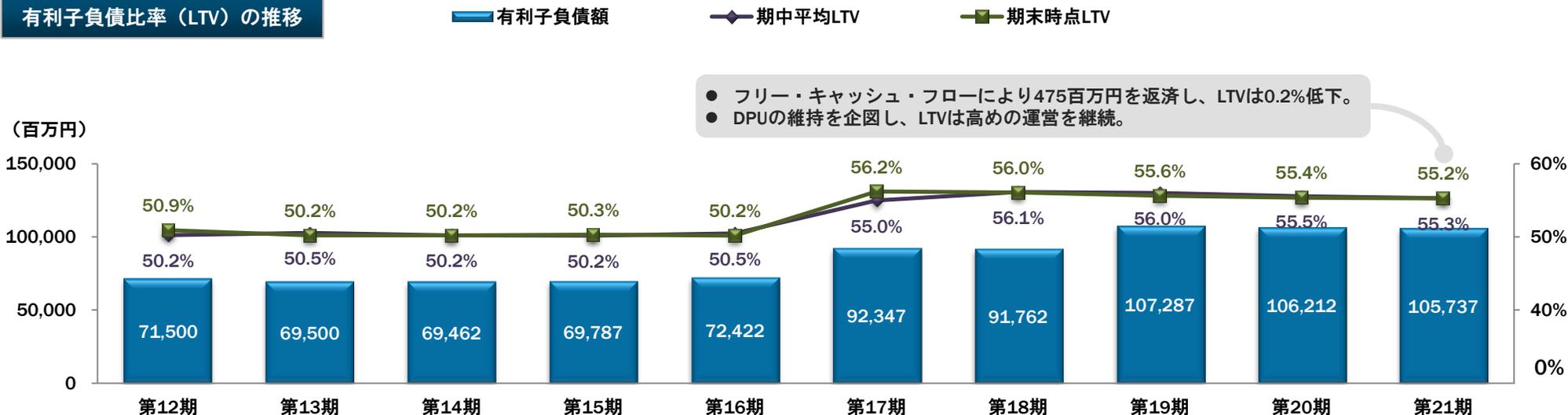
出所：国土交通省「建築着工統計調査」を基に資産運用会社で作成。

(注1) 平均入居期間とは、各期末時点における入居テナントの当初契約日からの平均入居期間を表します。
 (注2) 平均更新率とは、各決算期に賃貸借契約の更新時期を迎えたテナントが契約の更新を行った面積ベースでの比率です。
 (注3) 平成17年における数値を100とした場合の、各世帯数の推移を表します。

簿価と期末算定価格



有利子負債比率 (LTV) の推移



(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.32~33)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。

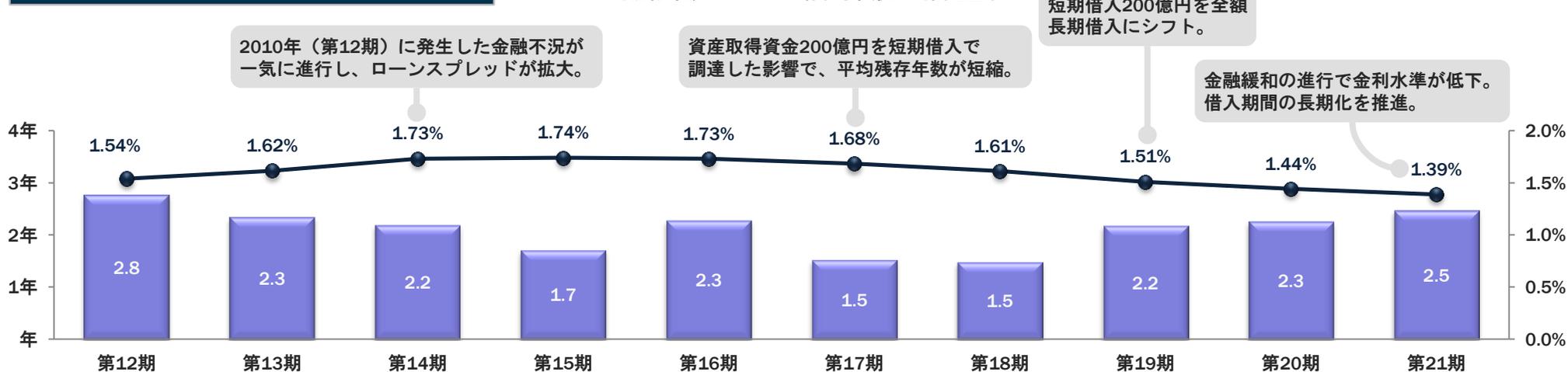
有利子負債の返済期日の分散状況

■ 短期借入金 (変動) ■ 長期借入金 (変動) ■ 長期借入金 (固定) ■ 投資法人債



有利子負債平均調達金利・残存年数の推移 (注1)

■ 平均残存年数 ● 全有利子負債平均調達金利

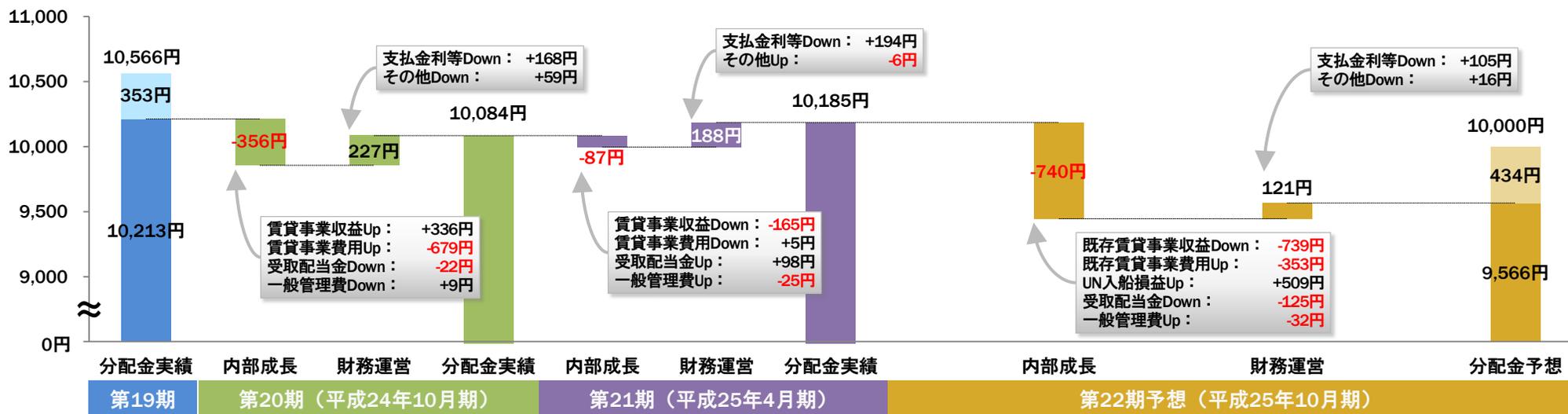


(注1) 平均残存年数については小数第二位を、有利子負債平均調達金利については小数第三位を四捨五入して表示しています。

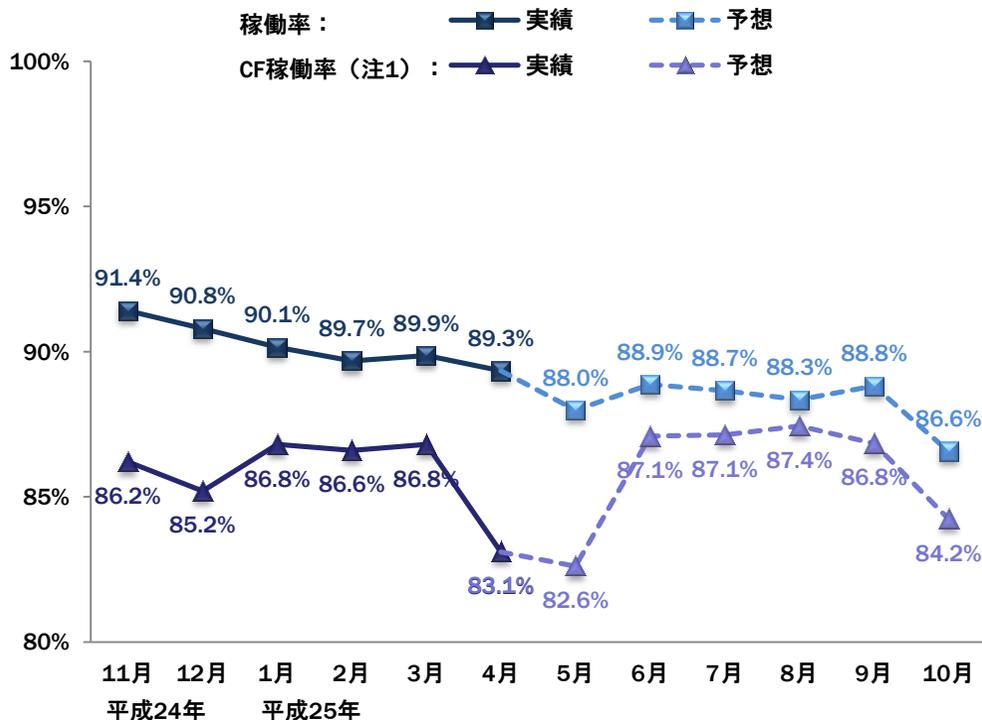
業績の実績と予想

	実績			予想	
	第20期 ①	第21期 ②	増減 ② - ①	第22期予想 (当期末時点) ③	増減 ③ - ②
営業収益 (百万円)	6,210	6,197	-13	6,176	-20
営業利益 (百万円)	2,772	2,755	-17	2,610	-145
経常利益 (百万円)	1,985	2,004	19	1,883	-121
賃貸NOI (百万円)	4,048	4,024	-23	3,927	-96
当期純利益 (百万円)	1,983	2,003	19	1,881	-121
一口当たり分配金 (円)	10,084	10,185	101	10,000	-185
運用資産数	54	54	-	55	1

分配金の推移



オフィス

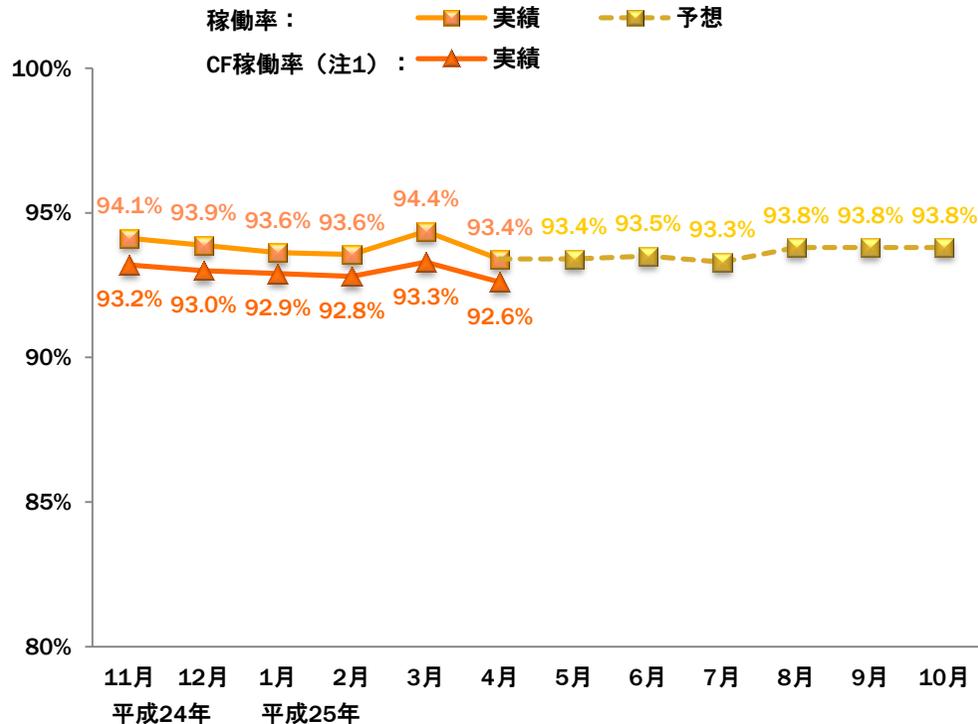


第21期 (実績)

第22期 (予想)

- 期中平均稼働率は88.2%の予想 (第21期実績は90.2%)。
- 期初時点で3,800㎡強の入居面積を見込むものの、6,700㎡強の退去申込みを受けるなど、約3,000㎡の賃貸面積減少を見込んでスタート。
- 空室が長期化している一部の物件については、賃料水準等について特に柔軟に対応する方針。

レジデンス



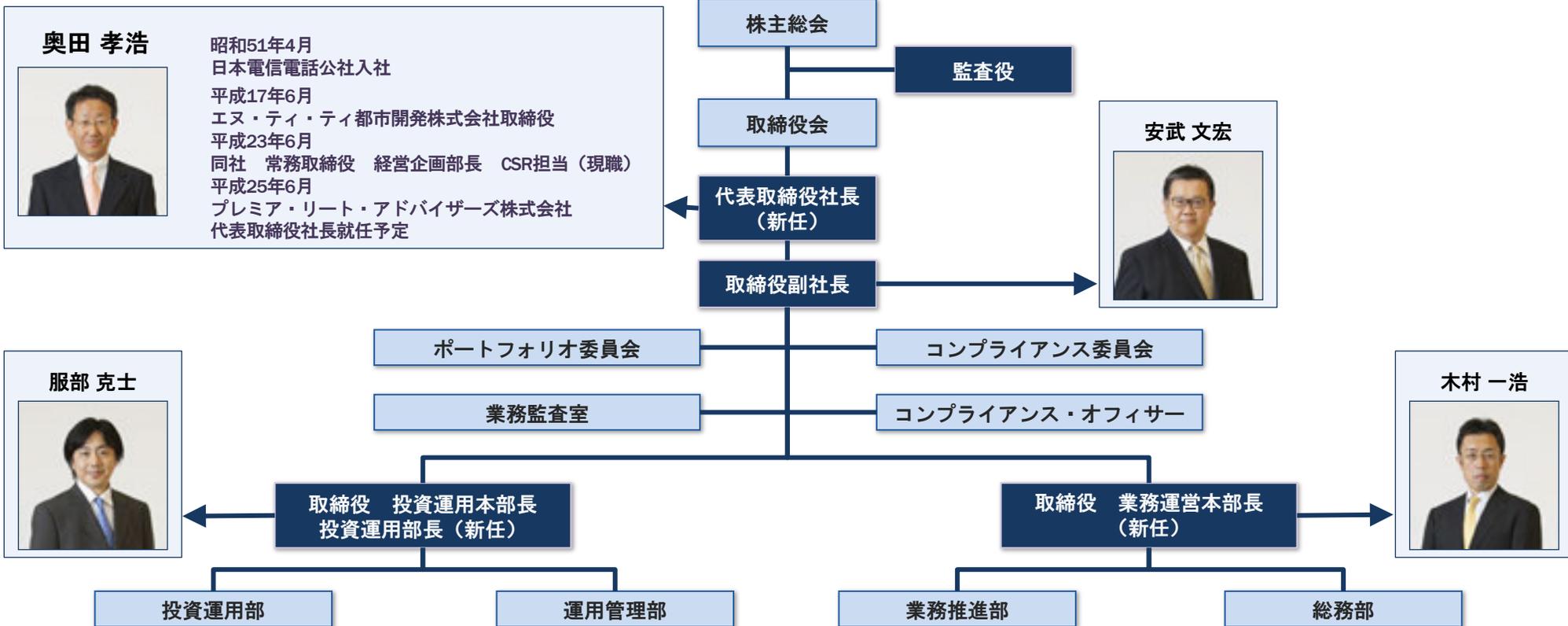
第21期 (実績)

第22期 (予想)

- 期中平均稼働率は93.6%の予想 (第21期実績は93.8%)。
- 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、低水準なマンションの着工戸数を受け、引き続き需給環境は良好に推移するものと判断。
- 競争力が高い物件を中心に、賃料水準の引上げにより潜在的な収益力の引上げを図る。

(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。

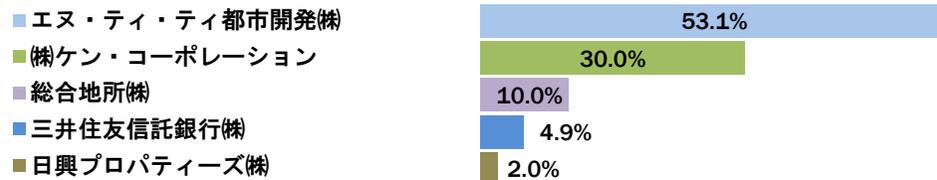
資産運用会社の体制と組織



資産運用会社の概要

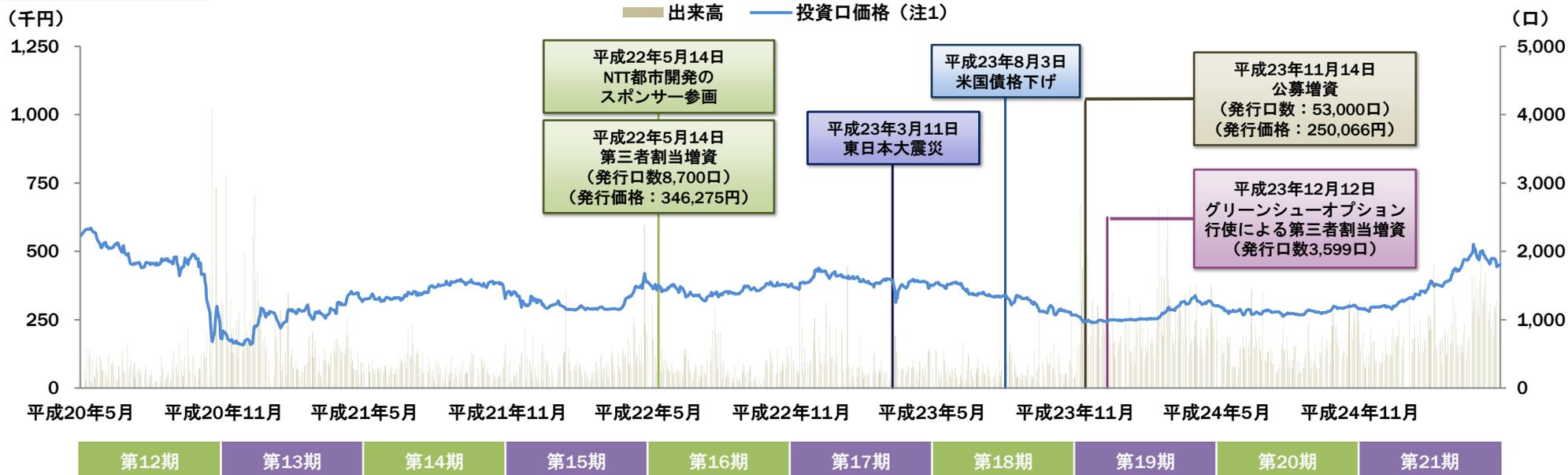
商号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
設立日	平成13年7月17日
資本金の額	300百万円（平成25年4月30日現在）

主要株主と持株比率

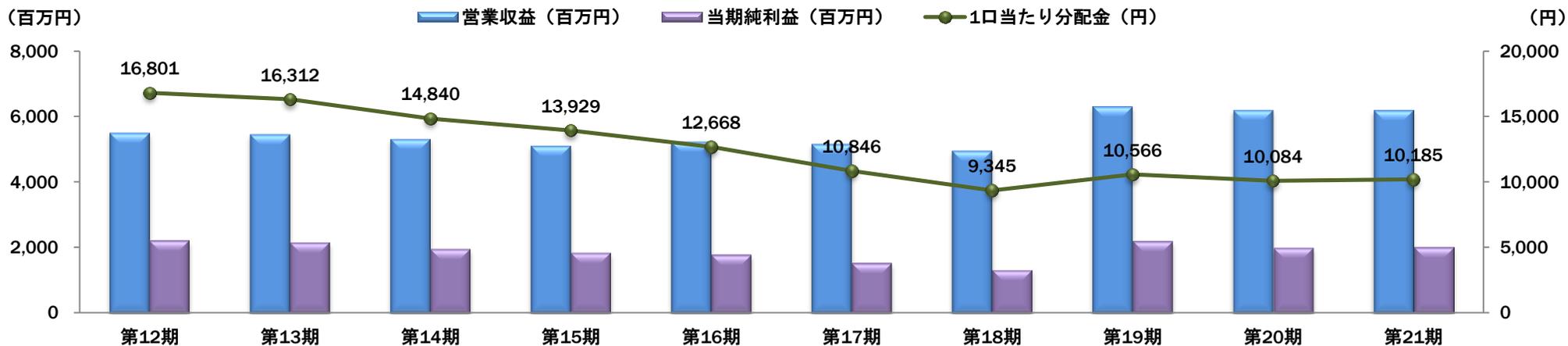


APPENDIX

投資口価格の推移

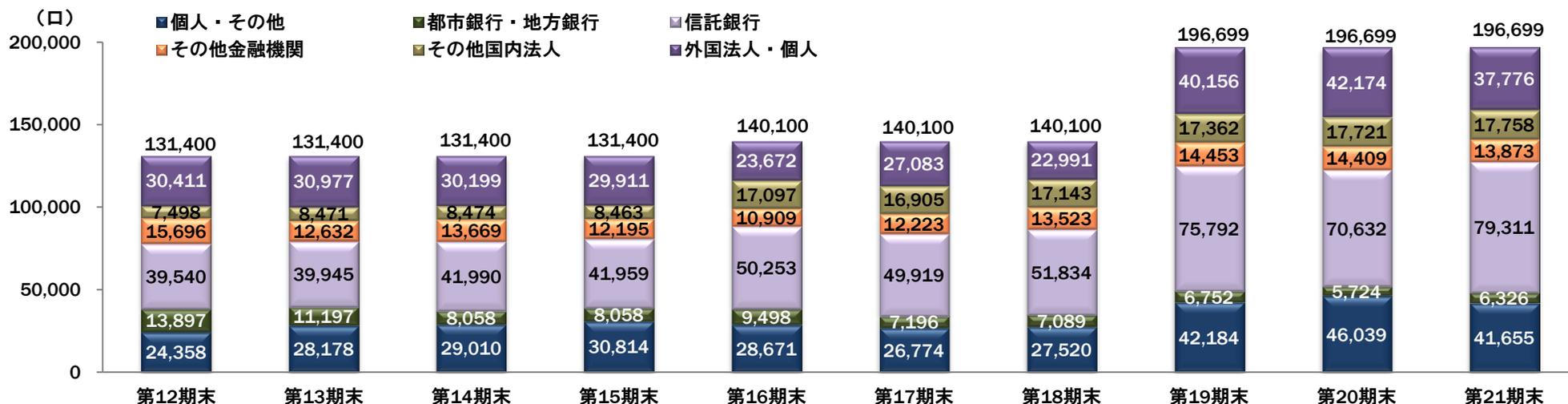


運用実績の推移



(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20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)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	39,993	20.33%
2	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,672	5.42%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,625	4.89%
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	4.42%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,033	4.08%
6	ユービーエスエージーホンコン	5,998	3.04%
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,580	1.82%
8	朝日火災海上保険株式会社	3,000	1.52%
9	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,936	1.49%
10	ステートストリートバンク アンド トラストカンパニー505223	2,228	1.13%
合計		94,765	48.17%

第21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）	45,416	23.08%	▲ 5,423
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,345	5.76%	▲ 3,312
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,925	5.04%	▲ 300
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	9,581	4.87%	▼ -1,091
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	4.42%	▶ -
6	ユービーエスエージーホンコン	5,998	3.04%	▶ -
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,663	1.86%	▲ 83
8	ステートストリートバンク アンド トラストカンパニー505223	2,256	1.14%	▲ 28
9	四国旅客鉄道株式会社	2,165	1.10%	▶ -
10	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	1,918	0.97%	▼ -139
合計		100,967	51.28%	

(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21期 比較貸借対照表/金銭の分配に係る計算書

第21期

比較貸借対象表

科目	第20期		第21期		増減 ②-①
	実績①	比率	実績②	比率	
流動資産	10,730	5.3%	10,989	5.5%	259
現金及び預金	1,282	0.6%	1,638	0.8%	356
信託現金及び信託預金	9,100	4.5%	9,011	4.5%	-88
その他流動資産	347	0.2%	339	0.2%	-8
営業未収入金	96	0.0%	74	0.0%	-22
前払費用	166	0.1%	190	0.1%	23
未収還付法人税等	57	0.0%	60	0.0%	3
繰延税金資産	1	0.0%	2	0.0%	1
その他	26	0.0%	11	0.0%	-14
固定資産	190,548	94.7%	189,667	94.5%	-880
有形固定資産	173,540	86.2%	172,666	86.0%	-874
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	173,540	86.2%	172,666	86.0%	-874
建物等	60,220	29.9%	59,343	29.6%	-877
信託建物（附属設備含む）	73,204	36.4%	73,434	36.6%	230
信託構築物	1,613	0.8%	1,619	0.8%	5
信託工具、器具及び備品	192	0.1%	203	0.1%	10
減価償却累計額	-14,790	-7.3%	-15,913	-7.9%	-1,123
信託土地	113,319	56.3%	113,322	56.5%	2
無形固定資産	1,783	0.9%	1,782	0.9%	-0
信託借地権	1,777	0.9%	1,777	0.9%	-
信託その他の無形固定資産	2	0.0%	2	0.0%	-0
その他の無形固定資産	3	0.0%	2	0.0%	-0
投資その他の資産	15,224	7.6%	15,218	7.6%	-5
投資有価証券	14,378	7.1%	14,378	7.2%	-
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	231	0.1%	225	0.1%	-5
信託差入敷金及び保証金	604	0.3%	604	0.3%	-
繰延資産	26	0.0%	14	0.0%	-11
投資口交付費	18	0.0%	11	0.0%	-6
投資法人債発行費	8	0.0%	2	0.0%	-5
資産の部合計	201,305	100.0%	200,672	100.0%	-632

(百万円)

科目	第20期		第21期		増減 ②-①
	実績①	比率	実績②	比率	
流動負債	34,545	17.2%	25,342	12.6%	-9,202
営業未払金	538	0.3%	546	0.3%	8
未払費用	232	0.1%	211	0.1%	-20
短期借入金	10,900	5.4%	7,500	3.7%	-3,400
1年内返済予定長期借入金	14,900	7.4%	9,150	4.6%	-5,750
1年内償還予定投資法人債	7,000	3.5%	7,000	3.5%	-
前受金	813	0.4%	830	0.4%	16
その他の流動負債	161	0.1%	103	0.1%	-57
未払法人税等	0	0.0%	1	0.0%	0
未払事業所税	4	0.0%	7	0.0%	3
未払消費税	111	0.1%	31	0.0%	-80
預り金	33	0.0%	50	0.0%	17
未払分配金	11	0.0%	12	0.0%	0
固定負債	79,031	39.3%	87,581	43.6%	8,549
長期借入金	73,412	36.5%	82,087	40.9%	8,675
信託預り敷金保証金	5,618	2.8%	5,493	2.7%	-125
負債の部合計	113,576	56.4%	112,923	56.3%	-652

(百万円)

投資主資本	87,728	43.6%	87,748	43.7%	19
出資総額	85,644	42.5%	85,644	42.7%	-
剰余金					
任意積立金					
圧縮積立金	100	0.1%	100	0.1%	-
任意積立金合計	100	0.1%	100	0.1%	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	1,983	1.0%	2,003	1.0%	19
純資産の部合計	87,728	43.6%	87,748	43.7%	19
負債・純資産の部合計	201,305	100.0%	200,672	100.0%	-632

金銭の分配に係る計算書

科目	第20期	第21期
I. 当期未処分利益又は当期未処分損失	1,983,531,894円	2,003,496,338円
II. 分配金の額	1,983,512,716円	2,003,379,315円
（投資口1口当たりの分配金の額）	10,084円	10,185円
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-円	-円
IV. 次期繰越利益	19,178円	117,023円

第21期 比較損益計算書

第21期

(百万円)

科目	第20期		第21期		前期比増減 ②-①	第21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
賃貸事業収入	5,284	85.1%	5,269	85.0%	-15	2,946	2,951	5	2,323	2,317	-6
賃料	4,464	71.9%	4,452	71.8%	-12	2,180	2,183	2	2,276	2,268	-7
共益費	819	13.2%	816	13.2%	-3	765	768	2	46	48	1
その他賃貸事業収入	641	10.3%	624	10.1%	-16	454	452	-2	153	172	19
駐車場使用料	153	2.5%	150	2.4%	-2	92	92	0	57	58	1
施設使用料	36	0.6%	40	0.6%	3	29	32	3	10	7	-2
付帯収益	336	5.4%	294	4.8%	-42	293	281	-12	9	13	3
その他の雑収入	115	1.9%	139	2.2%	24	39	46	7	76	93	16
[1] 不動産賃貸事業収益合計 (*)	5,926	95.4%	5,893	95.1%	-32	3,401	3,404	3	2,476	2,489	13
[2] 受取配当金	284	4.6%	303	4.9%	19						
[A] 営業収益 ((1)+(2))	6,210	100.0%	6,197	100.0%	-13						
外注委託費	688	11.1%	685	11.1%	-3	386	382	-3	305	302	-3
水道光熱費	379	6.1%	347	5.6%	-31	313	301	-12	45	46	0
公租公課	416	6.7%	415	6.7%	-0	293	292	-0	123	123	-0
損害保険料	13	0.2%	12	0.2%	-1	6	6	0	6	5	-0
修繕費	200	3.2%	225	3.6%	25	129	123	-6	92	102	10
信託報酬	50	0.8%	46	0.7%	-3	18	18	0	27	27	-0
減価償却費	1,116	18.0%	1,124	18.1%	7	498	502	3	621	621	-0
その他賃貸事業費用	129	2.1%	136	2.2%	6	42	32	-9	119	103	-16
[3] 不動産賃貸事業費用合計 (*)	2,994	48.2%	2,993	48.3%	-0	1,690	1,661	-28	1,341	1,332	-9
* 不動産賃貸事業損益 ((1)-[3])	2,931	47.2%	2,899	46.8%	-31	1,711	1,742	31	1,134	1,157	22
* 不動産賃貸NOI	4,048	65.2%	4,024	64.9%	-23	2,209	2,245	35	1,756	1,778	22
資産運用報酬	239	3.9%	240	3.9%	1						
役員報酬	9	0.1%	9	0.1%	-						
資産保管委託手数料	9	0.2%	9	0.2%	-0						
一般事務委託手数料	72	1.2%	82	1.3%	9						
会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.1%	-						
その他の費用	103	1.7%	97	1.6%	-6						
[4] 営業費用 (賃貸事業費用を除く)	442	7.1%	447	7.2%	4						
[B] 営業費用 ((3)+[4])	3,437	55.3%	3,441	55.5%	3						
営業利益 ((A)-[B])	2,772	44.7%	2,755	44.5%	-17						
営業外収益	3	0.1%	2	0.0%	-0						
支払利息	694	11.2%	706	11.4%	12						
投資法人債利息	83	1.4%	33	0.5%	-50						
その他の営業外費用	12	0.2%	13	0.2%	0						
営業外費用	791	12.7%	753	12.2%	-37						
経常利益	1,985	32.0%	2,004	32.3%	19						
税引前当期純利益	1,985	32.0%	2,004	32.3%	19						
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	2	0.0%	1						
法人税等調整額	0	0.0%	-1	-0.0%	-2						
当期純利益	1,983	31.9%	2,003	32.3%	19						

(不動産賃貸事業損益の詳細)

対前期比	オフィス	レジデンス	計
不動産賃貸事業収益	-49百万円	17百万円	-32百万円
不動産賃貸事業損益	-44百万円	12百万円	-31百万円

(修繕工事支出の概要)

修繕費 (225百万円)	YS海岸ビル：空調更新	14百万円
	NU関内ビル：空調配管更新	10百万円
	IPB御茶ノ水ビル：空調器、全熱交換機更新	10百万円
	KSP R&D棟：共用部改修美装	9百万円
資本的支出 (249百万円)	IPB御茶ノ水ビル：空調器、全熱交換機更新	64百万円
	YS海岸ビル：空調更新	25百万円
	櫻岳ビル：トイレリニューアル	19百万円
	ランディック新橋ビル：EVホール改修等	12百万円

第22期 予想損益計算書

第21期・第22期

(百万円)

科目	第21期 合計 実績①	第22期									前期比増減 ②-①
		合計			内、オフィス			内、レジデンス			
		当初予想 ^(注1)	新予想 ^(注1)	差額	当初予想 ^(注1)	新予想 ^(注1)	差額	当初予想 ^(注1)	新予想 ^(注1)	差額	
賃貸事業収入	5,269	5,255	5,288	33	2,957	3,004	46	2,297	2,284	-13	19
賃料	4,452	4,443	4,484	41	2,192	2,248	56	2,251	2,236	-15	32
共益費	816	811	803	-7	764	755	-9	46	48	1	-12
その他賃貸事業収入	624	581	608	27	439	460	20	141	148	6	-15
駐車場使用料	150	147	150	2	91	94	2	56	55	-0	-0
施設使用料	40	38	42	4	28	34	5	9	8	-1	2
付帯収益	294	326	342	16	316	330	13	9	12	2	48
その他の雑収入	139	68	72	4	2	1	-1	65	71	5	-66
[1] 不動産賃貸事業収入合計 (*)	5,893	5,836	5,897	60	3,397	3,464	67	2,439	2,432	-6	3
[2] 受取配当金	303	267	279	11							-24
[A] 営業収益 ([1]+[2])	6,197	6,104	6,176	72							-20
外注委託費	685	700	722	21	395	413	17	304	308	4	37
水道光熱費	347	381	392	10	335	343	8	46	48	1	44
公租公課	415	428	420	-7	293	292	-0	135	128	-6	5
損害保険料	12	12	13	0	6	7	0	6	6	0	0
修繕費	225	213	234	21	119	144	25	94	89	-4	8
信託報酬	46	47	44	-2	18	18	0	29	26	-3	-1
減価償却費	1,124	1,122	1,141	19	501	519	18	621	622	0	17
その他賃貸事業費用	136	150	142	-8	33	34	0	116	107	-9	5
[3] 不動産賃貸事業費用合計 (*)	2,993	3,058	3,111	53	1,702	1,773	70	1,355	1,338	-17	118
* 不動産賃貸事業損益 ([1]-[3])	2,899	2,778	2,785	6	1,694	1,690	-3	1,084	1,094	10	-114
* 不動産賃貸NOI	4,024	3,901	3,927	25	2,195	2,210	14	1,706	1,717	11	-96
資産運用報酬	240	233	235	2							-5
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	82	71	75	3							-6
会計監査人報酬	8	9	9	-0							0
その他の費用	97	119	115	-4							17
[4] 営業費用 (賃貸事業費用を除く)	447	452	454	1							6
[B] 営業費用 ([3]+[4])	3,441	3,510	3,566	55							124
営業利益 ([A]-[B])	2,755	2,593	2,610	16							-145
営業外収益	2	2	2	-							-0
支払利息	706	697	671	-26							-34
投資法人債利息	33	20	48	28							14
その他の営業外費用	13	8	8	-							-4
営業外費用	753	726	729	2							-24
経常利益	2,004	1,868	1,883	14							-121
税引前当期純利益	2,004	1,868	1,883	14							-121
法人税、住民税及び事業税	2	1	1	-							-1
法人税等調整額	-1	0	0	-							1
当期純利益	2,003	1,867	1,881	14							-121

(第22期修繕工事支出の概要)

修繕費 〈234百万円〉	アーバンネット市ヶ谷ビル：外壁修繕 ：空調設備改修	17百万円 13百万円	6
	岩本町ビル：煙突切詰め、外壁補修 ：EV更新	16百万円 7百万円	-145
資本的支出 〈224百万円〉	岩本町ビル：EV更新	29百万円	-34
	アーバンネット市ヶ谷ビル：空調設備改修	28百万円	14
	ランディック新橋ビル：エントランス改修	25百万円	-4
	日総第3ビル：機械式駐車場部材交換	22百万円	-121

(注1) 当初予想とは平成24年12月13日付「第20期(平成24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21期決算に際して見直しを行い、平成25年6月13日付「第21期(平成25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22期及び第23期 業績予想の前提条件

第22期・第23期

	第22期（平成25年10月期）	第23期（平成26年4月期）																
運用資産	第21期末保有の54物件（優先出資証券1銘柄を含む）に、5月に取得した1物件を加えた計55物件から変動がないこと。	第22期末から運用資産数の異動がないこと。																
発行済投資口数	第21期末現在の発行済投資口数196,699口に異動がないこと。	第22期末と発行済投資口数の異動がないこと。																
有利子負債	<p>第21期末時点の有利子負債残高105,737.5百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>1. 追加借入 平成25年5月10日に資産の取得資金の一部として、短期借入金2,500百万円を借入れたこと。</p> <p>2. 借入金のリファイナンス ・平成25年5月17日に返済期限が到来した短期借入金2,000百万円及び平成25年5月22日に返済期限が到来した長期借入金3,000百万円について、それぞれ同額の借換えを行ったこと。 ・その他、第22期中に返済期限が到来する短期借入金3,500百万円、長期借入金1,000百万円及び第3回無担保投資法人債7,000百万円について、それぞれ同額の借換えを行うこと。</p> <p>3. 長期借入金の分割約定弁済 ・第22期中に75百万円を返済すること。</p> <p>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：108,162.5百万円）</p>	<p>第22期末時点の有利子負債予定残高108,162.5百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>1. 借入金のリファイナンス ・第23期中に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円及び長期借入金5,000百万円について、それぞれ同額の借換えを行うこと。</p> <p>2. 長期借入金の分割約定弁済 ・第23期中に75百万円を返済すること。</p> <p>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：108,087.5百万円）</p>																
稼働率	<p>オフィス： 88.2%（第21期実績：90.2%） レジデンス： 93.6%（第21期実績：93.8%） 全体： 90.7%（第21期実績：91.9%）</p>	N/A																
その他	<p>（営業収益） オフィスビルは、解約予告を受け付けているテナント分について、期中に埋戻しできない前提としている（但し、既に新規契約が確定している分は除く）。 レジデンスは、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る。</p> <p>（営業費用） 主な項目は、次のとおり。</p> <table border="0"> <tr> <td>➢ 外注委託費：</td> <td>722百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 公租公課：</td> <td>420百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 減価償却費：</td> <td>1,141百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>454百万円</td> </tr> </table> <p>（営業外費用） ➢ 支払利息（投資法人債を含む）：720百万円</p> <p>（資本的支出） 224百万円</p> <p>（分配金） 第19期において積み立てた「圧縮積立金」100百万円のうち85百万円を取崩し、当期純利益に加算した金額を分配すること。</p>	➢ 外注委託費：	722百万円	➢ 公租公課：	420百万円	➢ 減価償却費：	1,141百万円	➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：	454百万円	<p>（営業収益） オフィスビルは、解約予告を考慮の上、一部の物件でリースアップが進展することを前提としている。 レジデンスは、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る。</p> <p>（営業費用） 主な項目は、次のとおり。</p> <table border="0"> <tr> <td>➢ 外注委託費：</td> <td>711百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 公租公課：</td> <td>420百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 減価償却費：</td> <td>1,148百万円</td> </tr> <tr> <td>➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>442百万円</td> </tr> </table> <p>（営業外費用） ➢ 支払利息（投資法人債を含む）：715百万円</p> <p>（資本的支出） 219百万円</p> <p>（分配金） 「圧縮積立金」残額15百万円を全額取崩し、当期純利益に加算した金額を分配すること。</p>	➢ 外注委託費：	711百万円	➢ 公租公課：	420百万円	➢ 減価償却費：	1,148百万円	➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：	442百万円
➢ 外注委託費：	722百万円																	
➢ 公租公課：	420百万円																	
➢ 減価償却費：	1,141百万円																	
➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：	454百万円																	
➢ 外注委託費：	711百万円																	
➢ 公租公課：	420百万円																	
➢ 減価償却費：	1,148百万円																	
➢ 賃貸事業費用を除く営業費用：	442百万円																	

キャッシュ・フロー計算書の推移

第21期

(百万円)

項 目	第21期	第20期	第19期	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期
税引前当期純利益	2,004	1,985	2,178	1,311	1,520	1,776	1,831	1,951	2,144	2,209
減価償却費	1,125	1,117	1,117	990	973	919	901	904	909	914
投資法人債発行費償却	5	5	5	5	5	2	-	-	-	-
投資口交付費償却	6	6	6	2	2	6	4	4	4	4
受取利息	-1	-1	-0	-0	-1	-1	-1	-1	-6	-10
未払分配金戻入	-1	-1	-1	-2	-1	-0	-1	-0	-1	-0
支払利息	740	778	811	748	719	639	598	607	564	541
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）	22	-7	-35	-3	12	-10	3	6	-1	-6
営業未払金の増減額（-は減少）	8	-17	107	-41	-8	26	0	-19	-10	93
未収消費税等の増減額（-は増加）	-	261	-261	92	-62	-29	-	-	52	62
未払消費税等の増減額（-は減少）	-80	111	-68	68	-	-32	4	-81	108	-
前受金の増減額（-は減少）	16	-49	236	-130	68	-33	-38	-67	-23	-10
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	2,214	-	-	-	-	-	-	-
その他	21	-36	5	-3	-4	15	-45	27	-17	29
小 計	3,867	4,153	6,316	3,260	3,234	3,278	3,257	3,330	3,723	3,827
利息の受取額	1	1	0	0	1	1	1	1	6	10
利息の支払額	-765	-776	-876	-760	-624	-744	-555	-677	-563	-584
法人税等の支払額	-5	-0	-8	-37	-15	-2	-0	-1	0	-2
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,098	3,378	5,431	2,229	2,595	2,533	2,703	2,653	3,166	3,250
信託有形固定資産の取得による支出	-249	-225	-33,720	-125	-5,780	-7,018	-115	-163	-166	-12,577
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	-	-	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	183	276	1,882	489	332	469	157	288	201	396
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-308	-415	-369	-453	-881	-452	-450	-451	-168	-302
信託差入敷金保証金の差入による支出	-	-	-	-	-287	-	-	-5	-	-
その他	-0	14	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	-374	-350	-32,207	-88	-20,995	-7,001	-411	-342	-133	-12,482
短期借入れによる収入	2,000	5,500	7,600	5,500	20,000	2,290	-	3,680	100	9,600
長期借入れによる収入	13,750	10,000	39,250	9,900	-	11,900	1,000	6,120	-	9,000
短期借入金返済による支出	-5,400	-6,500	-21,200	-2,290	-	-3,480	-	-9,800	-1,100	-
長期借入金返済による支出	-10,825	-75	-10,125	-13,695	-75	-75	-675	-37	-1,000	-6,000
分配金の支払額	-1,981	-2,075	-1,309	-1,519	-1,774	-1,830	-1,949	-2,142	-2,208	-3,735
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	-	-10,000	-	-	-	-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	-	-	-	-
投資口交付費の支出	-	-	-23	-	-	-12	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,456	-3,150	27,878	-2,104	18,150	3,770	-1,624	-2,180	-4,208	8,864
現金及び現金同等物の増加・減少額	267	-122	1,102	36	-249	-697	667	130	-1,175	-367
現金及び現金同等物の期首残高	10,382	10,505	9,402	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058
現金及び現金同等物の期末残高	10,650	10,382	10,505	9,402	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690

有利子負債の状況（第21期末 平成25年4月30日現在）

第21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
(株)三菱東京UFJ銀行 他	2,000.0	変動：0.82000%	H24.5.18	H25.5.17
(株)三井住友銀行 他	3,500.0	変動：0.77000%	H24.7.27	H25.7.26
三井住友信託銀行(株) 他	2,000.0	変動：0.72000%	H24.11.16	H25.11.15
短期借入金 小計	7,500.0			
(株)日本政策投資銀行	1,000.0	固定：2.23875%	H19.7.31	H25.7.31
(株)日本政策投資銀行	3,000.0	固定：2.08125%	H20.5.22	H25.5.22
(株)日本政策投資銀行（注2）	2,437.5	変動：1.87000%	H21.5.22	H26.5.22
三井住友信託銀行(株) 他	3,900.0	固定：1.72750%	H22.5.14	H27.5.14
三菱UFJ信託銀行(株) 他	8,000.0	固定：1.14250%	H22.9.6	H27.9.4
三井住友信託銀行(株) 他	3,400.0	固定：1.36125%	H23.5.20	H26.5.20
三井住友信託銀行(株) 他	6,500.0	固定：1.39250%	H23.7.29	H27.7.29
(株)日本政策投資銀行 他	12,000.0	固定：1.16500%	H23.11.18	H26.11.18
(株)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(株) 他	9,000.0	固定：1.43375%	H23.12.8	H28.12.8
(株)三井住友銀行 他	2,250.0	固定：1.34525%	H24.2.29	H28.8.31
(株)あおぞら銀行 他	5,000.0	固定：1.05500%	H24.3.9	H26.3.7
(株)みずほコーポレート銀行 他	5,000.0	固定：1.21000%	H24.9.5	H30.9.5
(株)福岡銀行 他	5,000.0	固定：0.95375%	H24.9.5	H29.9.5
(株)日本政策投資銀行 他	3,000.0	固定：0.98250%	H24.11.16	H29.11.16
(株)りそな銀行 他	2,850.0	固定：1.02875%	H25.2.28	H31.2.28
三井住友信託銀行(株) 他	7,900.0	固定：0.88250%	H25.3.27	H30.3.27
長期借入金 小計	91,237.5			
借入金 合計	98,737.5			

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(株)	17,300.0	2,500.0	19,800.0	20.1
(株)三井住友銀行	12,200.0	1,400.0	13,600.0	13.8
(株)みずほコーポレート銀行	9,750.0	1,750.0	11,500.0	11.6
(株)日本政策投資銀行	10,187.5	-	10,187.5	10.3
三菱UFJ信託銀行(株)	8,000.0	750.0	8,750.0	8.9
(株)りそな銀行	8,750.0	-	8,750.0	8.9
(株)あおぞら銀行	8,550.0	-	8,550.0	8.7
(株)三菱東京UFJ銀行	3,000.0	1,100.0	4,100.0	4.2
NTTファイナンス(株)	3,000.0	-	3,000.0	3.0
農林中央金庫	2,500.0	-	2,500.0	2.5
三井住友海上火災保険(株)	2,000.0	-	2,000.0	2.0
(株)福岡銀行	2,000.0	-	2,000.0	2.0
オリックス銀行(株)	1,000.0	-	1,000.0	1.0
野村信託銀行(株)	600.0	-	600.0	0.6
(株)東日本銀行	600.0	-	600.0	0.6
(株)七十七銀行	600.0	-	600.0	0.6
(株)広島銀行	600.0	-	600.0	0.6
(株)東京都民銀行	300.0	-	300.0	0.3
(株)香川銀行	300.0	-	300.0	0.3
合計	91,237.5	7,500.0	98,737.5	100.0

投資法人債

名称	発行額 (百万円)	金利	発行日	償還期限
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	7,000			

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 : 安定的	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21期末現在(平成25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します。

各種財務指標の推移

第21期

項 目		第21期	第20期	第19期	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.0%	1.0%	1.2%	0.8%	0.9%	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%
	年換算	2.0%	1.9%	2.3%	1.5%	1.9%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%
	自己資本当期利益率 (注2)	2.3%	2.3%	2.7%	1.8%	2.1%	2.5%	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%
	年換算	4.6%	4.5%	5.4%	3.5%	4.2%	4.9%	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%
	自己資本比率 (期末) (注3)	43.7%	43.6%	43.3%	42.9%	42.8%	48.4%	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%
	総資産有利子負債比率 (期末) (注4)	52.7%	52.8%	53.0%	53.7%	53.8%	47.5%	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%
	長期固定適合率 (期末) (注5)	108.2%	114.3%	113.9%	130.4%	130.6%	105.7%	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	5.2倍	5.0倍	4.9倍	4.0倍	4.5倍	5.2倍	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍
	金利償却前当期純利益 (百万円)	3,868	3,879	3,938	3,046	3,212	3,332	3,329	3,460	3,616	3,663
	支払利息 (百万円) (注7)	740	778	811	748	719	639	598	607	564	541
	賃貸NOI (百万円) (注8)	4,024	4,048	4,115	3,177	3,516	3,760	3,752	3,872	4,034	4,086
	年換算NOI利回り (注9)	4.2%	4.2%	4.7%	4.0%	4.5%	5.1%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%
	賃貸NCF (百万円) (注10)	3,774	3,849	3,896	3,006	3,397	3,606	3,632	3,708	3,924	3,939
	当期減価償却費 (百万円)	1,125	1,117	1,117	989	972	918	900	903	909	914
	当期資本的支出額 (百万円)	249	198	219	171	119	153	120	163	109	146
	年換算NCF利回り (注11)	4.0%	4.0%	4.5%	3.7%	4.4%	4.9%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%
FFO (百万円) (注12)	3,128	3,100	3,296	2,298	2,492	2,693	2,730	2,853	3,052	3,121	
参考情報	投資物件数 (期末)	54	54	54	48	48	46	45	45	45	45
	テナント数 (期末)	3,308	3,342	3,309	3,359	3,336	2,412	2,348	2,356	2,288	2,288
	総賃貸可能面積 (期末) (㎡)	219,864.68	219,892.55	220,077.85	185,009.65	184,950.32	172,768.19	165,409.49	165,532.15	165,543.69	165,493.75
	稼働率 (期中平均)	91.9%	91.9%	91.9%	87.8%	88.1%	92.0%	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%
	(期末)	91.2%	92.6%	92.2%	89.3%	85.8%	90.8%	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%
	期末算定価格 (百万円)	162,129	163,449	163,494	133,222	131,987	132,378	131,587	138,821	149,355	163,604
	発行済投資口数 (期末)	196,699	196,699	196,699	140,100	140,100	140,100	131,400	131,400	131,400	131,400
	出資総額 (期末) (百万円)	85,644	85,644	85,644	71,957	71,957	71,957	68,945	68,945	68,945	68,945
	純資産額 (期末) (百万円)	87,748	87,728	87,823	73,267	73,477	73,732	70,775	70,895	71,088	71,153
	1口当たり純資産額 (円) (注13)	446,105	446,004	446,486	522,963	524,465	526,286	538,627	539,538	541,010	541,499

(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) 投資法人債利息を含む。

(注8) (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9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格

(注10) 賃貸NOI - 資本の支出

(注11) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注12) 当期純利益 + 当期減価償却費

(注13) 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21期末 平成25年4月30日現在)(1)

第21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21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 (㎡)	PML	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%	5,810	H14.09	S57.06	30.8	5,567.79	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	3.6%	7,010	H14.09	S53.12	34.4	6,948.72	12.9	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミア道玄坂ビル (注2)	東京都渋谷区	1,727	0.9%	1,820	H14.09	H3.06	21.8	1,926.01	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	2.7%	6,200	H14.09	H5.02	20.2	5,761.34	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	2.6%	5,530	H14.09	H4.05	20.9	6,313.02	2.0	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
	六番町ビル	東京都千代田区	7,860	4.0%	8,140	H16.03	S62.04	26.0	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	0.9%	1,430	H17.06	S63.03	25.1	2,100.93	14.2	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	YS海岸ビル	東京都港区	5,100	2.6%	3,520	H19.06	H5.01	20.2	5,944.76	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	岩本町ビル	東京都千代田区	6,700	3.4%	6,520	H22.05	S48.11	39.4	7,392.55	12.2	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	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	25.6	10,100.90	7.2	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	アーバンネット麻布ビル	東京都港区	5,000	2.5%	4,810	H23.11	H4.04	21.0	4,801.06	10.5	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区	1,650	0.8%	1,750	H23.11	H5.12	19.3	2,760.05	7.0	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	神田中央通ビル	東京都千代田区	2,450	1.2%	2,670	H23.11	H1.01	24.2	2,665.07	14.0	NTT都市開発ビルサービス(株)	
東京 23区	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	0.7%	1,260	H14.09	H4.03	21.1	2,180.65	8.7	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	2.2%	3,620	H19.05	H18.10	6.5	3,857.04	16.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	上野THビル (注3)	東京都文京区	4,380	2.2%	3,010	H20.03	S60.12	27.4	4,437.78	12.8	NTT都市開発ビルサービス(株)	
	五反田NTビル (注4)	東京都品川区	4,100	2.1%	2,450	H20.03	S62.11	25.4	3,163.38	14.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	上野トーセイビル	東京都台東区	5,900	3.0%	6,190	H23.11	H19.05	5.9	5,432.43	10.7	NTT都市開発ビルサービス(株)	
周辺 都市部	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	1.8%	3,450	H14.09	S61.04	27.0	5,519.01	10.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	
	かながわサイエンスパークR&D棟 (注5)	川崎市高津区	6,556	3.3%	4,910	H14.09	H1.07	23.7	15,084.22	10.4	(株)ケイエスピーコミュニティ	
	NU関内ビル	横浜市中区	3,300	1.7%	3,560	H23.11	S62.02	26.2	7,991.71	14.3	NTT都市開発ビルサービス(株)	
オフィス 小計		21件	99,995	50.9%	94,060	-	-	24.2	116,821.19	-		
スプレッド	都心 5区	パークアクセス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	2.6%	4,480	H14.09	H13.11	11.4	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース(株)
		パークアクセス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1.3%	1,650	H14.09	H14.03	11.1	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース(株)
		サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	0.6%	654	H14.09	H1.11	23.4	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	0.7%	1,050	H15.04	H14.11	10.4	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	0.5%	1,000	H15.09	H15.02	10.2	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	0.9%	1,340	H15.07	H14.11	10.4	1,728.98	11.6	-
		ホームウッドビル	東京都港区	5,090	2.6%	3,260	H15.11	S63.08	24.7	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	2.4%	3,360	H15.11	H14.10	10.5	5,748.89	10.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		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	10.2	2,312.75	11.5	総合地所(株)
		ラング・タワー京橋	東京都中央区	927	0.5%	911	H15.12	H15.02	10.2	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	0.8%	1,690	H16.11	H16.11	8.4	1,597.73	14.3	(株)長谷工ライブネット
		プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	0.8%	1,430	H17.01	H16.11	8.4	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1.2%	2,060	H17.07	H17.06	7.8	2,336.95	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント(株)

(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) 平成25年4月1日付けで名称を変更しました(旧名称:フジビル37)。
(注3) 平成25年4月1日付けで上野THビルのPM会社を東西アセット・マネジメント(株)からエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)に変更しています。
(注4) 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5) 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21期末 平成25年4月30日現在)(2)

第21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21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 (㎡)	PML	PM会社	
都心 5区	プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,723	0.9%	1,700	H17.09	H17.08	7.7	2,033.57	13.8	㈱長谷工ライブネット
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	0.7%	1,510	H17.07	H17.07	7.8	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%	1,440	H17.06	H16.11	8.4	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%	1,300	H18.10	H18.09	6.6	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	7.6	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%	6,600	H19.12	H19.03	6.1	13,060.46	11.2	三井不動産住宅リース㈱
	ストーリー赤坂	東京都港区	3,930	2.0%	2,730	H20.05	H14.12	10.3	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%	4,820	H20.05	H14.12	10.3	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%	5,650	H22.12	H20.09	4.6	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%	4,660	H23.11	H16.01	9.2	4,607.29	12.7	NTT都市開発ビルサービス㈱
スロウ 東京 23区	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.5%	882	H15.11	H14.12	10.4	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	11.1	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	8.2	2,378.13	15.7	㈱長谷工ライブネット
	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	0.8%	1,220	H18.03	H18.03	7.1	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%	1,500	H18.09	H18.03	7.1	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%	1,620	H19.02	H19.01	6.2	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	6.7	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%	2,440	H19.11	H19.11	5.4	3,465.00	14.7	㈱長谷工ライブネット
	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	5.1	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%	68,069	-	-	9.7	103,043.49	-	-
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%	162,129	-	-	17.7	219,864.68	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21期

物件名	第19期末 算定価格 (百万円)	第20期末		第21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	6,140	6,190	4.5%	5,810	3.6%	-380	4.5%	-	DOWN	-	DOWN	4.2%	4.6%	6,236	-426
	ランディック第2新橋ビル	6,950	6,950	4.7%	7,010	4.3%	60	4.6%	DOWN	-	-	4.3%	4.7%	6,872	137	
	プレミアム道玄坂ビル (注3)	1,810	1,790	4.9%	1,820	1.1%	30	4.8%	DOWN	UP	-	4.6%	5.0%	1,545	274	
	KN渋谷3	6,250	6,190	4.6%	6,200	3.8%	10	4.6%	-	-	-	4.3%	4.7%	4,913	1,286	
	高田馬場センタービル	5,560	5,530	5.0%	5,530	3.4%	-	5.0%	-	-	-	4.8%	5.2%	4,408	1,121	
	六番町ビル	8,870	8,910	4.8%	8,140	5.0%	-770	4.8%	-	DOWN	-	DOWN	4.5%	4.9%	8,001	138
	櫻岳ビル	1,450	1,450	5.1%	1,430	0.9%	-20	5.1%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	1,777	-347
	YS海岸ビル	3,500	3,490	4.8%	3,520	2.2%	30	4.8%	-	DOWN	-	-	4.5%	5.0%	5,146	-1,626
	岩本町ビル	6,690	6,520	5.0%	6,520	4.0%	-	4.9%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.6%	5.1%	6,770	-250
	アーバンネット三田ビル	10,400	10,400	4.6%	10,400	6.4%	-	4.6%	-	-	-	4.3%	4.8%	10,263	136	
	アーバンネット麻布ビル	4,800	4,800	4.8%	4,810	3.0%	10	4.8%	-	-	-	4.6%	5.0%	4,981	-171	
	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,740	1,740	5.5%	1,750	1.1%	10	5.5%	-	-	-	5.3%	5.7%	1,642	107	
	神田中央通ビル	2,650	2,660	4.8%	2,670	1.6%	10	4.8%	-	-	-	4.5%	5.0%	2,452	217	
東京 23区	IPB御茶ノ水ビル	1,380	1,330	5.2%	1,260	0.8%	-70	5.2%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.4%	1,331	-71
	プレミアム東陽町ビル	3,820	3,730	5.4%	3,620	2.2%	-110	5.4%	-	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.6%	4,037	-417
	上野THビル	3,020	3,010	5.3%	3,010	1.9%	-	5.3%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.7%	4,626	-1,616
	五反田NTビル	2,500	2,450	5.2%	2,450	1.5%	-	5.2%	-	UP	-	-	4.8%	5.6%	4,222	-1,772
	上野トーセイビル	6,140	6,160	5.0%	6,190	3.8%	30	5.0%	-	-	-	4.7%	5.2%	5,966	223	
周辺 都市部	日総第3ビル	3,490	3,470	5.7%	3,450	2.1%	-20	5.7%	-	-	-	5.5%	5.9%	3,363	86	
	かながわサイエンスパークR&D棟 NU関内ビル	4,710	4,860	6.7%	4,910	3.0%	50	6.8%	UP	UP	-	UP	6.4%	6.8%	5,355	-445
オフィス 小計		95,440	95,190		94,060	58.0%	-1,130								97,178	-3,118
レジデンス 都心 5区	パークアクシス四谷ステージ	4,420	4,470	5.0%	4,480	2.8%	10	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	4,633	-153
	パークアクシス明治神宮前	1,620	1,640	5.0%	1,650	1.0%	10	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	2,505	-855
	サンパレス南麻布	660	656	5.1%	654	0.4%	-2	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,054	-400
	キャビンアリーナ赤坂	1,080	1,070	5.1%	1,050	0.6%	-20	5.1%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	1,220	-170
	キャビンアリーナ南青山	998	999	5.2%	1,000	0.6%	1	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	948	51
	ビュロー紀尾井町	1,400	1,370	7.8%	1,340	0.8%	-30	4.5%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.8%	5.2%	1,738	-398
	ホームウッドビル	3,260	3,280	5.1%	3,260	2.0%	-20	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	4,864	-1,604
	六本木グリーンテラス	3,400	3,430	5.1%	3,360	2.1%	-70	5.0%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.8%	5.2%	4,175	-815
	プレミアステージ芝公園Ⅱ	1,610	1,610	5.1%	1,610	1.0%	-	5.1%	-	-	-	-	4.9%	5.3%	1,958	-348
	ラング・タワー京橋	910	911	5.0%	911	0.6%	-	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	841	69
	プレミアステージ三田慶大前	1,620	1,650	5.0%	1,690	1.0%	40	4.9%	DOWN	-	-	-	4.6%	5.1%	1,509	180
	プレミアロッソ	1,360	1,430	5.0%	1,430	0.9%	-	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	1,567	-137
プレミアブランド代々木公園	1,980	2,020	5.0%	2,060	1.3%	40	4.9%	DOWN	-	-	-	4.6%	5.1%	2,143	-83	

(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。

(注3) 平成25年4月1日付けで名称を変更しました(旧名称:フジビル37)。

期末算定価格の推移 (2)

第21期

物件名	第19期末 算定価格 (百万円)	第20期末		第21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			
レジデンス 都心 5区	プレミアステージ内神田	1,680	1,700	5.0%	1,700	1.0%	-	5.0%	-	-	-	-	4.8%	5.2%	1,601	98
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,450	1,480	5.1%	1,510	0.9%	30	5.0%	DOWN	-	-	-	4.7%	5.2%	1,377	132
	Walk赤坂	1,450	1,440	4.9%	1,440	0.9%	-	4.9%	-	UP	-	-	4.7%	5.1%	1,822	-382
	プレミアステージ芝公園	1,250	1,280	5.0%	1,300	0.8%	20	4.9%	DOWN	-	-	-	4.6%	5.1%	1,556	-256
	MEW	1,050	1,060	5.2%	1,050	0.6%	-10	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	4.8%	5.3%	1,467	-417
	芝浦アイランド エアタワー	6,650	6,650	N/A	6,600	4.1%	-50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.8%	6.9%	6,790	-190
	ストーリー赤坂	2,860	2,770	5.0%	2,730	1.7%	-40	5.0%	-	DOWN	-	-	4.8%	5.2%	3,926	-1,196
	ルネ新宿御苑タワー	4,970	4,930	5.1%	4,820	3.0%	-110	5.1%	-	DOWN	-	DOWN	4.9%	5.3%	6,401	-1,581
	芝浦アイランド プルムタワー	5,730	5,680	N/A	5,650	3.5%	-30	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.9%	7.0%	5,335	314
	クレストコート原宿	4,680	4,680	4.9%	4,660	2.9%	-20	4.9%	-	DOWN	-	-	4.7%	5.1%	4,478	181
東京 23区	ピーサイト大崎	864	864	5.5%	882	0.5%	18	5.4%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.4%	927	-45
	プレミアガーデン本郷	792	819	5.1%	792	0.5%	-27	5.1%	-	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	974	-182
	プレミアグランデ馬込	1,060	1,060	5.4%	1,060	0.7%	-	5.3%	DOWN	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	1,407	-347
	プレミアノッツェ祐天寺	1,180	1,190	5.2%	1,220	0.8%	30	5.1%	DOWN	-	-	-	4.8%	5.3%	1,484	-264
	プレミアステージ湯島	1,450	1,470	5.1%	1,500	0.9%	30	5.0%	DOWN	-	-	-	4.7%	5.2%	1,648	-148
	プレミアステージ駒込	1,560	1,590	5.1%	1,620	1.0%	30	5.0%	DOWN	-	-	-	4.7%	5.2%	1,676	-56
	プレミアステージ大塚	1,230	1,240	5.4%	1,230	0.8%	-10	5.4%	-	-	-	-	5.2%	5.6%	1,252	-22
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,460	2,450	5.2%	2,440	1.5%	-10	5.1%	DOWN	-	-	-	4.9%	5.3%	2,565	-125
レジデンス 小計	68,054	68,259		68,069	42.0%	-190								77,265	-9,196	
ポートフォリオ 合計	163,494	163,449		162,129	100.0%	-1,320								174,443	-12,314	

(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21期

	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 (注2)		KN渋谷3 (注3)		高田馬場 センタービル		六番町ビル (注4)		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21期末帳簿価格	6,236百万円		6,872百万円		1,545百万円		4,913百万円		4,408百万円		8,001百万円		1,777百万円	
第21期末算定価格	5,810百万円		7,010百万円		1,820百万円		6,200百万円		5,530百万円		8,140百万円		1,430百万円	
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計...① (千円)	131,296	113,915	206,465	148,293	57,436	70,230	N/A	N/A	233,560	230,042	N/A	N/A	71,645	69,280
賃貸事業収入	115,633	100,964	186,345	129,506	47,385	59,385	N/A	N/A	193,288	187,693	N/A	N/A	60,399	60,399
その他賃貸事業収入	15,662	12,950	20,120	18,786	10,050	10,845	N/A	N/A	40,272	42,348	N/A	N/A	11,246	8,881
賃貸事業費用合計...② (千円)	77,739	69,476	88,412	89,351	28,586	54,428	N/A	N/A	99,177	102,623	N/A	N/A	30,085	28,655
公租公課	22,128	22,126	15,522	15,524	5,584	5,594	N/A	N/A	20,876	20,899	N/A	N/A	4,282	4,289
諸経費	27,930	20,534	39,322	41,255	13,487	39,882	N/A	N/A	48,081	52,286	N/A	N/A	15,213	14,317
減価償却費	27,680	26,815	33,567	32,571	9,515	8,951	N/A	N/A	30,220	29,437	N/A	N/A	10,589	10,048
NOI (償却前利益) (千円)	81,238	71,254	151,621	91,513	38,364	24,754	133,108	141,196	164,603	156,856	230,268	231,212	52,150	50,673
賃貸事業損益...①-② (千円)	53,557	44,438	118,053	58,942	28,849	15,802	115,670	123,589	134,382	127,418	198,815	199,787	41,560	40,625
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	2.6%	2.3%	4.4%	2.7%	5.0%	3.2%	5.4%	5.7%	7.5%	7.1%	5.8%	5.8%	5.9%	5.7%
稼働率	平成24年11月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成24年12月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成25年1月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成25年2月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成25年3月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
	平成25年4月末日		100.0%		83.0%		100.0%		100.0%		100.0%		86.2%	

(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) 平成25年4月1日付けで名称を変更しました(旧名称:フジビル37)。

(注3) 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4) 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21期

	YS海岸ビル	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 (注2)	アーバンネット市ヶ谷 ビル (注2)	神田中央通ビル (注3)	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21期末帳簿価格	5,146百万円	6,770百万円	10,263百万円	4,981百万円	1,642百万円	2,452百万円	1,331百万円							
第21期末算定価格	3,520百万円	6,520百万円	10,400百万円	4,810百万円	1,750百万円	2,670百万円	1,260百万円							
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計...① (千円)	118,469	115,580	192,050	244,586	342,793	359,015	N/A	N/A	N/A	N/A	84,074	89,404	37,419	46,052
賃貸事業収入	100,038	98,862	176,192	224,530	323,154	336,311	N/A	N/A	N/A	N/A	75,180	80,706	32,766	40,412
その他賃貸事業収入	18,431	16,718	15,857	20,056	19,639	22,704	N/A	N/A	N/A	N/A	8,893	8,698	4,653	5,640
賃貸事業費用合計...② (千円)	87,402	84,130	82,270	89,234	120,287	122,925	N/A	N/A	N/A	N/A	32,761	30,557	36,642	20,944
公租公課	14,476	14,478	13,540	13,540	28,855	28,855	N/A	N/A	N/A	N/A	10,763	10,763	4,122	4,122
諸経費	42,590	40,132	40,658	47,725	65,304	67,962	N/A	N/A	N/A	N/A	16,787	14,619	23,190	9,675
減価償却費	30,335	29,520	28,071	27,969	26,128	26,107	N/A	N/A	N/A	N/A	5,211	5,173	9,330	7,146
NOI (償却前利益) (千円)	61,402	60,970	137,851	183,321	248,634	262,197	99,184	116,273	52,867	54,603	56,523	64,021	10,107	32,254
賃貸事業損益...①-② (千円)	31,067	31,450	109,780	155,352	222,505	236,090	83,295	100,425	45,650	47,391	51,312	58,847	777	25,108
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	2.4%	2.4%	4.1%	5.4%	4.8%	5.1%	4.0%	4.7%	6.4%	6.6%	4.6%	5.2%	1.5%	5.1%
稼働率	平成24年11月末日		77.9%		79.3%		97.0%		100.0%		100.0%		66.2%	
	平成24年12月末日		77.9%		80.6%		94.0%		100.0%		100.0%		66.2%	
	平成25年1月末日		77.9%		80.6%		99.9%		100.0%		100.0%		54.8%	
	平成25年2月末日		79.8%		70.4%		99.9%		100.0%		100.0%		54.8%	
	平成25年3月末日		79.8%		70.4%		99.9%		100.0%		100.0%		77.5%	
	平成25年4月末日		79.6%		69.0%		89.9%		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3) 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21期

	プレミア 東陽町ビル (注2) 	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 							
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21期末帳簿価格	4,037百万円	4,626百万円	4,222百万円	5,966百万円	3,363百万円	5,355百万円	3,261百万円							
第21期末算定価格	3,620百万円	3,010百万円	2,450百万円	6,190百万円	3,450百万円	4,910百万円	3,560百万円							
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計...① (千円)	N/A	N/A	130,540	139,406	91,093	87,442	205,690	195,854	163,132	167,714	393,208	403,284	177,361	176,472
賃貸事業収入	N/A	N/A	91,081	107,003	71,118	75,934	182,019	171,571	131,020	133,393	314,373	311,136	155,999	153,025
その他賃貸事業収入	N/A	N/A	39,459	32,402	19,975	11,508	23,670	24,282	32,112	34,320	78,834	92,147	21,362	23,446
賃貸事業費用合計...② (千円)	N/A	N/A	82,428	67,613	47,414	40,522	92,514	94,197	67,760	69,378	255,895	279,531	97,339	84,636
公租公課	N/A	N/A	8,124	8,116	8,068	8,071	12,916	12,912	10,590	10,589	33,560	33,563	13,621	13,621
諸経費	N/A	N/A	58,924	44,305	26,432	19,565	27,776	29,467	28,535	30,582	168,844	192,593	61,376	48,735
減価償却費	N/A	N/A	15,379	15,191	12,913	12,886	51,822	51,817	28,634	28,207	53,490	53,373	22,341	22,279
NOI (償却前利益) (千円)	25,174	22,906	63,491	86,984	56,593	59,806	164,998	153,473	124,007	126,543	190,803	177,126	102,363	114,115
賃貸事業損益...①-② (千円)	-10,084	-12,244	48,112	71,792	43,679	46,920	113,176	101,656	95,372	98,335	137,312	123,752	80,021	91,835
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	1.2%	1.1%	2.7%	3.8%	2.7%	2.8%	5.5%	5.1%	7.4%	7.5%	7.1%	6.6%	6.3%	7.0%
稼働率	平成24年11月末日		100.0%		82.6%		100.0%		100.0%		97.0%		96.0%	
	平成24年12月末日		100.0%		82.6%		100.0%		100.0%		96.9%		96.0%	
	平成25年1月末日		74.5%		82.6%		100.0%		100.0%		97.0%		96.0%	
	平成25年2月末日		74.5%		82.6%		100.0%		100.0%		97.7%		96.0%	
	平成25年3月末日		74.5%		82.6%		100.0%		94.5%		99.9%		96.0%	
	平成25年4月末日		74.5%		100.0%		100.0%		94.5%		99.9%		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) プレミア東陽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 (4)

第21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21期末帳簿価格	4,633百万円	2,505百万円	1,054百万円	1,220百万円	948百万円	1,738百万円	4,864百万円									
第21期末算定価格	4,480百万円	1,650百万円	654百万円	1,050百万円	1,000百万円	1,340百万円	3,260百万円									
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期		
当期営業日数(日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184		
賃貸事業収入合計...①(千円)	153,888	153,030	53,975	53,727	29,387	29,438	38,627	38,906	37,706	38,254	62,622	62,622	124,517	124,997		
賃貸事業収入	143,948	142,899	49,524	50,061	28,515	28,630	35,785	36,961	36,402	36,054	62,622	62,622	122,801	119,270		
その他賃貸事業収入	9,940	10,130	4,451	3,666	872	807	2,841	1,945	1,303	2,200	-	-	1,716	5,726		
賃貸事業費用合計...②(千円)	76,313	78,695	20,869	22,433	20,388	20,044	18,462	17,590	15,958	16,738	15,604	14,744	62,205	73,723		
公租公課	8,062	8,067	2,316	2,325	2,398	2,408	1,706	1,696	1,836	1,834	2,296	2,297	7,986	7,985		
諸経費	31,239	33,672	9,513	11,122	9,489	8,995	8,938	8,101	6,000	6,804	2,117	1,255	22,521	33,449		
減価償却費	37,012	36,954	9,039	8,985	8,500	8,640	7,817	7,792	8,121	8,098	11,191	11,191	31,698	32,288		
NOI(償却前利益)(千円)	114,587	111,290	42,146	40,280	17,499	18,034	27,982	29,108	29,869	29,615	58,208	59,068	94,010	83,563		
賃貸事業損益...①-②(千円)	77,575	74,335	33,106	31,294	8,999	9,394	20,164	21,316	21,748	21,516	47,017	47,877	62,311	51,274		
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	4.9%	4.8%	3.4%	3.2%	3.3%	3.4%	4.6%	4.7%	6.3%	6.2%	6.7%	6.8%	3.9%	3.4%		
稼働率	平成24年11月末日	97.0%	94.2%	93.8%	93.7%	100.0%	100.0%	95.7%	平成24年12月末日	95.5%	92.1%	93.8%	93.7%	97.9%	100.0%	95.7%
	平成25年1月末日	92.8%	92.1%	93.8%	91.2%	97.9%	100.0%	95.7%	平成25年2月末日	96.4%	92.1%	92.0%	88.6%	97.9%	100.0%	91.7%
	平成25年3月末日	96.3%	92.1%	92.0%	97.4%	100.0%	100.0%	88.4%	平成25年4月末日	96.7%	92.8%	92.0%	97.4%	96.9%	100.0%	86.0%

(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。

物件別事業収支表 (5)

第21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21期末帳簿価格	4,175百万円		1,958百万円		841百万円		1,509百万円		1,567百万円		2,143百万円		1,601百万円		
第21期末算定価格	3,360百万円		1,610百万円		911百万円		1,690百万円		1,430百万円		2,060百万円		1,700百万円		
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	
当期営業日数(日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	
賃貸事業収入合計...①(千円)	114,386	113,556	57,073	53,615	34,044	34,990	55,443	54,201	51,635	50,317	60,302	62,462	49,386	54,265	
賃貸事業収入	112,288	112,536	54,307	52,163	32,938	33,103	52,517	52,058	47,249	45,693	58,021	59,217	46,258	49,775	
その他賃貸事業収入	2,098	1,020	2,766	1,452	1,105	1,886	2,925	2,142	4,386	4,624	2,281	3,244	3,128	4,490	
賃貸事業費用合計...②(千円)	67,883	63,927	27,771	28,376	16,210	16,567	19,496	19,912	23,036	23,653	31,737	30,244	23,028	22,730	
公租公課	7,600	7,600	2,966	2,967	1,772	1,770	2,218	2,217	2,896	2,897	3,126	3,125	2,376	2,376	
諸経費	28,463	24,629	8,319	8,894	6,899	7,218	8,555	8,971	10,165	10,780	11,552	10,060	10,219	9,921	
減価償却費	31,819	31,697	16,485	16,513	7,539	7,578	8,723	8,723	9,975	9,975	17,058	17,058	10,432	10,432	
NOI(償却前利益)(千円)	78,322	81,326	45,788	41,753	25,372	26,001	44,670	43,011	38,574	36,640	45,624	49,276	36,791	41,968	
賃貸事業損益...①-②(千円)	46,502	49,628	29,302	25,239	17,833	18,422	35,947	34,288	28,598	26,664	28,565	32,217	26,358	31,535	
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	3.8%	3.9%	4.7%	4.2%	6.0%	6.1%	5.9%	5.7%	4.9%	4.6%	4.3%	4.6%	4.6%	5.2%	
稼働率	平成24年11月末日	97.1%		93.3%		91.5%		96.8%		100.0%		91.3%		82.5%	
	平成24年12月末日	96.7%		93.3%		91.5%		93.7%		97.0%		88.3%		82.5%	
	平成25年1月末日	100.0%		95.5%		91.5%		96.8%		89.3%		93.8%		80.3%	
	平成25年2月末日	92.3%		95.5%		91.8%		100.0%		95.3%		93.8%		80.1%	
	平成25年3月末日	94.7%		100.0%		93.3%		96.8%		95.3%		95.1%		84.0%	
	平成25年4月末日	94.2%		96.5%		96.8%		93.7%		93.7%		98.6%		81.9%	

(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。

物件別事業収支表 (6)

第21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21期末帳簿価格	1,377百万円	1,822百万円	1,556百万円	1,467百万円	6,790百万円	3,926百万円	6,401百万円									
第21期末算定価格	1,510百万円	1,440百万円	1,300百万円	1,050百万円	6,600百万円	2,730百万円	4,820百万円									
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期		
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184		
賃貸事業収入合計...① (千円)	44,654	44,776	47,420	44,050	44,862	43,605	27,936	32,423	323,688	324,030	85,967	82,461	179,227	185,899		
賃貸事業収入	43,582	43,766	42,829	42,393	42,911	42,161	24,449	27,172	286,115	287,260	79,846	77,124	158,543	167,141		
その他賃貸事業収入	1,072	1,009	4,590	1,657	1,951	1,444	3,487	5,251	37,572	36,770	6,120	5,336	20,683	18,758		
賃貸事業費用合計...② (千円)	19,047	18,423	29,790	28,391	17,898	18,449	24,142	22,462	229,790	223,763	42,241	43,310	111,253	101,588		
公租公課	1,712	1,712	2,748	2,746	2,178	2,177	1,992	1,990	11,042	11,042	6,280	6,283	11,874	11,865		
諸経費	7,349	6,745	10,659	9,361	7,446	7,997	9,455	7,776	122,956	117,041	17,381	18,509	55,455	45,867		
減価償却費	9,986	9,965	16,383	16,282	8,273	8,273	12,695	12,695	95,791	95,678	18,580	18,517	43,924	43,854		
NOI (償却前利益) (千円)	35,593	36,318	34,013	31,942	35,237	33,430	16,489	22,655	189,689	195,946	62,305	57,668	111,898	128,166		
賃貸事業損益...①② (千円)	25,606	26,352	17,629	15,659	26,964	25,156	3,794	9,960	93,897	100,267	43,725	39,151	67,973	84,311		
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	5.2%	5.2%	3.7%	3.5%	4.5%	4.3%	2.2%	3.1%	5.3%	5.4%	3.2%	2.9%	3.5%	4.0%		
稼働率	平成24年11月末日	90.8%	96.6%	95.3%	68.1%	96.4%	86.2%	90.8%	平成24年12月末日	95.5%	87.5%	97.7%	77.8%	95.6%	90.4%	89.9%
	平成25年1月末日	93.8%	87.5%	97.7%	77.8%	94.4%	92.6%	89.0%	平成25年2月末日	96.7%	92.5%	100.0%	72.9%	94.3%	94.6%	93.4%
	平成25年3月末日	96.7%	92.0%	97.7%	89.7%	95.0%	94.4%	92.1%	平成25年4月末日	90.7%	92.0%	97.7%	89.7%	92.9%	95.6%	92.9%

(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21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	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	プレミアノツツェ祐天寺	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21期末帳簿価格	5,335百万円	4,478百万円	927百万円	974百万円	1,407百万円	1,484百万円	1,648百万円									
第21期末算定価格	5,650百万円	4,660百万円	882百万円	792百万円	1,060百万円	1,220百万円	1,500百万円									
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期		
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184		
賃貸事業収入合計...① (千円)	267,715	262,084	138,049	122,349	29,170	29,100	25,616	29,752	41,149	40,907	38,725	39,130	51,186	51,086		
賃貸事業収入	239,712	236,014	131,777	115,775	29,100	29,100	24,164	27,204	37,129	37,226	34,741	36,538	48,471	47,778		
その他賃貸事業収入	28,002	26,070	6,271	6,574	70	-	1,452	2,548	4,019	3,680	3,983	2,591	2,715	3,307		
賃貸事業費用合計...② (千円)	159,475	161,002	53,317	54,365	11,498	10,524	13,764	13,645	21,565	21,945	20,436	19,224	28,989	28,544		
公租公課	9,161	9,161	6,439	6,439	1,412	1,412	2,080	2,080	2,366	2,367	2,012	2,013	2,738	2,739		
諸経費	84,541	86,107	23,884	24,932	1,730	728	8,277	8,256	8,093	8,471	7,880	6,668	11,777	11,335		
減価償却費	65,772	65,732	22,993	22,993	8,356	8,383	3,406	3,308	11,106	11,106	10,543	10,543	14,473	14,469		
NOI (償却前利益) (千円)	174,012	166,814	107,725	90,977	26,027	26,958	15,258	19,416	30,689	30,068	28,832	30,448	36,670	37,011		
賃貸事業損益...①② (千円)	108,239	101,082	84,731	67,983	17,671	18,575	11,851	16,107	19,583	18,961	18,288	19,905	22,197	22,541		
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	6.2%	5.9%	4.8%	4.0%	5.6%	5.8%	3.1%	4.0%	4.4%	4.2%	3.9%	4.1%	4.4%	4.5%		
稼働率	平成24年11月末日	96.1%	93.0%	100.0%	79.5%	90.4%	96.6%	95.3%	平成24年12月末日	96.4%	94.1%	100.0%	79.5%	90.4%	94.1%	90.2%
	平成25年1月末日	97.0%	90.8%	100.0%	79.5%	90.4%	90.9%	93.1%	平成25年2月末日	96.6%	90.8%	100.0%	79.5%	90.4%	88.1%	95.3%
	平成25年3月末日	96.3%	89.2%	100.0%	86.3%	93.7%	94.1%	97.3%	平成25年4月末日	95.0%	90.4%	100.0%	93.2%	90.6%	89.3%	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。

(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。

物件別事業収支表 (8)

第21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21期末帳簿価格	1,676百万円		1,252百万円		2,565百万円		1,407百万円	
第21期末算定価格	1,620百万円		1,230百万円		2,440百万円		1,370百万円	
	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期
当期営業日数(日)	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計...①(千円)	51,764	49,795	42,450	42,976	81,354	79,066	45,511	44,465
賃貸事業収入	49,984	47,532	41,114	40,540	76,992	73,621	42,401	42,093
その他賃貸事業収入	1,779	2,263	1,335	2,435	4,362	5,444	3,110	2,372
賃貸事業費用合計...②(千円)	27,398	27,682	19,038	21,227	38,629	39,172	25,079	24,190
公租公課	2,390	2,388	1,866	1,869	3,450	3,446	1,920	1,917
諸経費	9,389	9,675	6,510	8,696	12,154	12,700	8,545	7,659
減価償却費	15,618	15,618	10,662	10,662	23,025	23,025	14,614	14,614
NOI(償却前利益)(千円)	39,984	37,730	34,073	32,411	65,750	62,919	35,045	34,888
賃貸事業損益...①-②(千円)	24,366	22,112	23,411	21,749	42,724	39,893	20,431	20,274
年換算NOI利回り(対帳簿価格)(注1)	4.8%	4.5%	5.4%	5.1%	5.1%	4.9%	5.0%	4.9%
稼働率	平成24年11月末日		平成24年12月末日		平成25年1月末日		平成25年2月末日	
	95.5%		96.7%		99.4%		92.1%	
	95.5%		95.3%		97.6%		90.7%	
	97.1%		93.7%		98.8%		93.1%	
	95.5%		93.5%		98.8%		91.9%	
	93.7%		98.3%		97.0%			
	89.6%		97.0%					

(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。

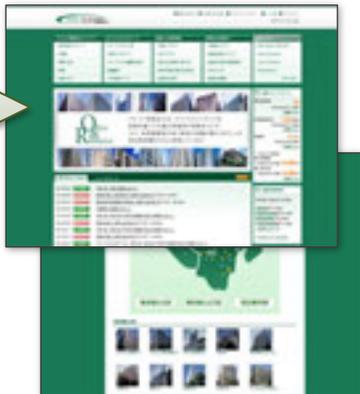
WEBサイト

最新情報は、WEBサイトをご覧ください。

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

タイムリーな情報開示を目的とし、プレスリリース、決算情報、ポートフォリオデータなど、様々なコンテンツをご用意。

TOPページにカテゴリ別コンテンツメニューを設置することで、アクセシビリティの向上にも努めています。



ディスクロージャー資料

資産運用報告

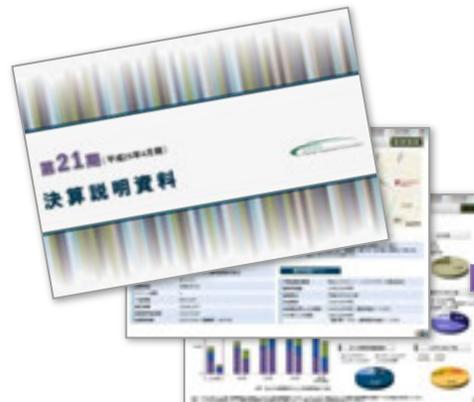


英文セミアニュアルレポート



決算説明資料

説明会の模様を動画配信



決算の内容を、様々な視点・データからより詳しく分析・解説する、決算説明資料。

毎期、当資料を用いたアナリスト向け決算説明会を開催し、その模様をWEBサイト上で動画配信しています。

なお、当期（第21期）の決算説明会の模様は、平成25年6月14日よりWEBサイト上で公開予定です。

IRイベント参加



過去6回にわたり、不動産証券化協会（ARES）主催による「個人投資家のためのJリートフェア」に参加。ブース出展やIR説明会を実施するなど個人投資家を対象としたIR活動をおこなっています。

- 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25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