

プレミア投資法人

第36期 決算説明資料

(2020年10月期)



目次



第36期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ 外部成長の状況（物件入替）	P.16
■ 第36期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）	P.03	■ 第37期取得物件（品川シーズンテラス）	P.17
■ 第37期・第38期業績予想の概要	P.04	■ ポートフォリオの状況	P.18
■ 第37期・第38期 業績予想の前提（稼働率）	P.05	■ 財務状況	P.19
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.06	■ 返済スケジュール	P.20
■ オフィス賃料改定動向（入替時）	P.07	■ 有利子負債／格付の状況	P.21
■ オフィス賃料改定動向（契約更新時）	P.08	■ 含み損益の推移	P.22
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.09	■ 期末算定価額の分析	P.23
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.10	■ NTT都市開発のスポンサーシップ強化（PRA完全子会社化）	P.24
■ オフィステナントの状況	P.11	■ <参考> ESGへの取組み（外部環境認証の取得等）	P.25
■ 工事の状況	P.12	■ <参考> ESGへの取組み（社会）	P.26
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.13	■ <参考> ESGへの取組み（ガバナンス/運用会社合併後）	P.27
■ レジデンス賃料改定動向（入替時）	P.14	■ 第36期決算 データ集	P.28
■ レジデンス賃料改定動向（更新時）	P.15		

決算サマリー

- コロナウイルス感染拡大により、一部商業テナントで期間限定の賃料減免等が発生したものの収益への影響は軽微。
- オフィス契約更新時の賃料増額によりレントギャップ解消が大きく進んだこと等が寄与し、1口当たり分配金は前期実績比 +51円にて着地

分配金

- 1口当たり分配金（第36期実績）：2,923円（前期比 +51円、業績予想比*1 +48円）
- 1口当たり分配金（第37期予想）：3,890円（前期比 +967円、業績予想比*1 +1,080円）

P.3、4

内部成長

- 期中平均稼働率（前期比）：97.1%（- 0.7%）
 - オフィス 98.2%（+ 0.1%）
 - レジデンス 95.0%（- 2.3%）
- 前期比月額賃料増加率
 - オフィス 入替時 +15.8% 更新時 +14.7%
 - レジデンス 入替時 +9.6% 更新時 +2.6%

P.5～
P.15

外部成長

- 第36期：NTT都市開発との入替取引（取得1件、売却1件）
- 第37期：NTT都市開発のスポンサー・サポートを通じた第三者との入替取引（取得1件、売却1件）

P.16～
P.18

財務戦略

- 平均金利：0.6%（前期末比 - 0.0%）
- 残存年数：3.7年（前期末比 - 0.5年）
- LTV（総資産ベース）：45.3%（前期末比 + 0.7%）

P.19～
P.23

組織再編

- NTT都市開発によるプレミア・リート・アドバイザーズ（PRA）の完全子会社化の実施（2020年10月）
- NTT都市開発投資顧問(株)と合併し、同社が本投資法人の運営受託を継承（2021年4月）

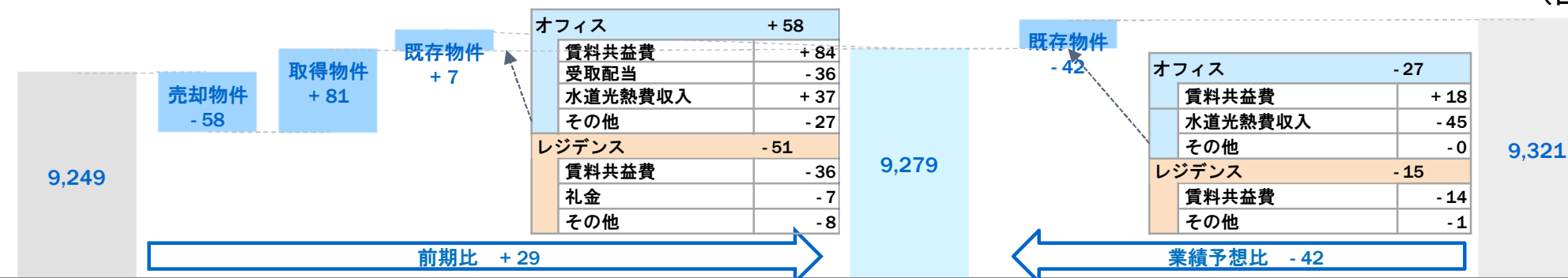
P.24

*1 「業績予想」とは、2020年6月18日付「2020年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第36期及び第37期の運用状況の予想を指します。

第36期 決算の概要(前期実績・業績予想との対比)

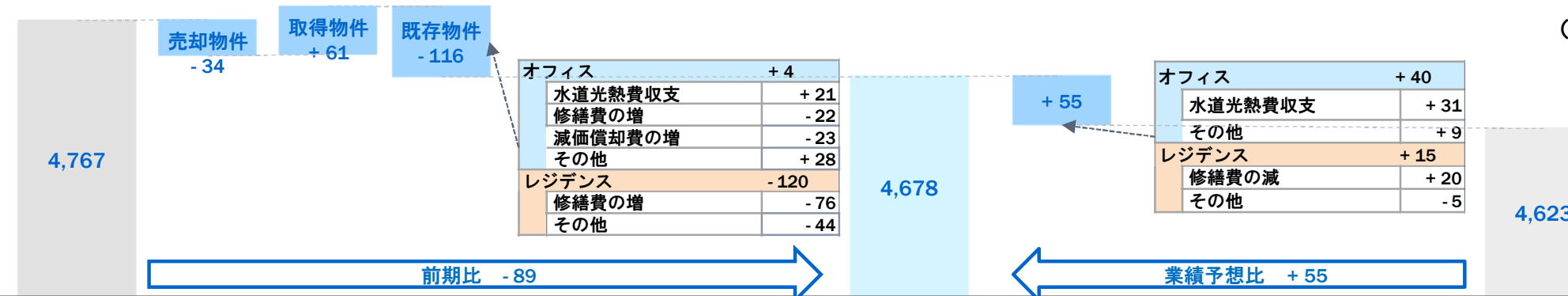
不動産賃貸事業収益(含 受取配当金)

(百万円)



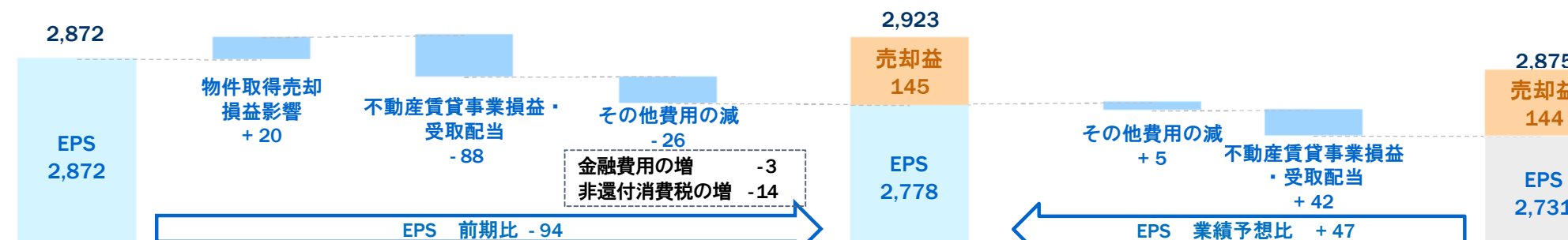
不動産賃貸事業損益(含 受取配当金)

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



第35期実績
(2020年4月)

第36期実績
(2020年10月)

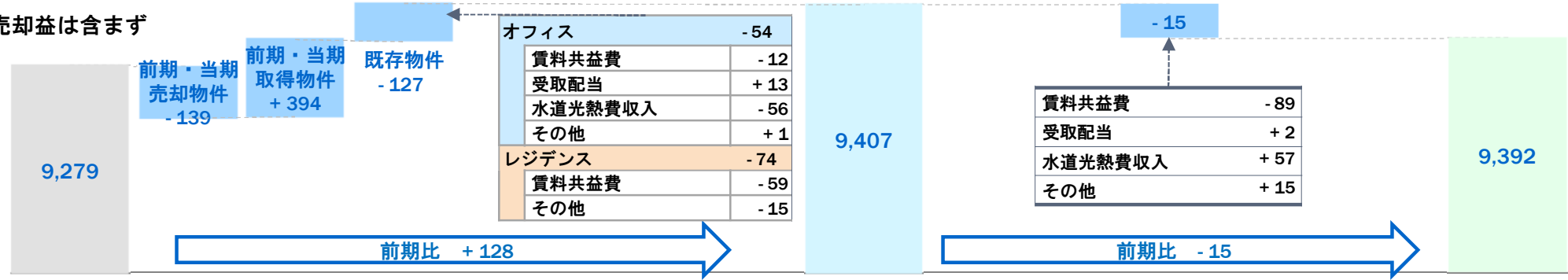
第36期業績予想
(2020年10月)

第37期・第38期業績予想の概要

不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）

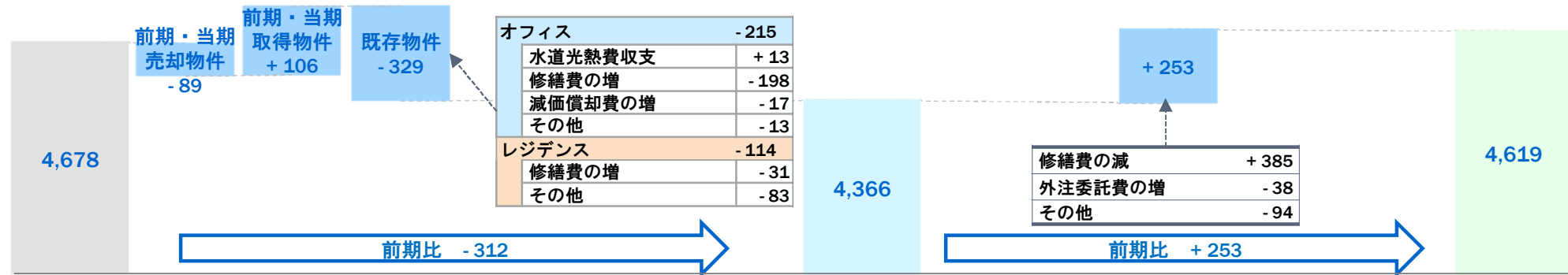
（百万円）

※売却益は含まず



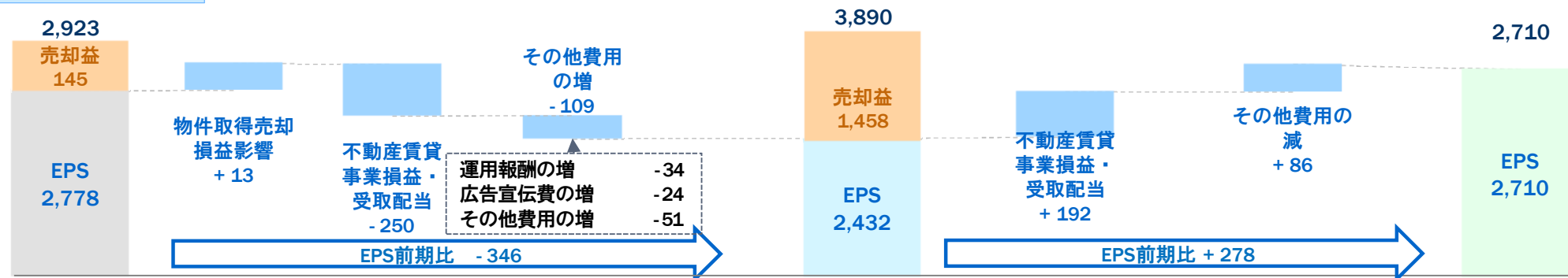
不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

（百万円）



1口当たり分配金

（円）



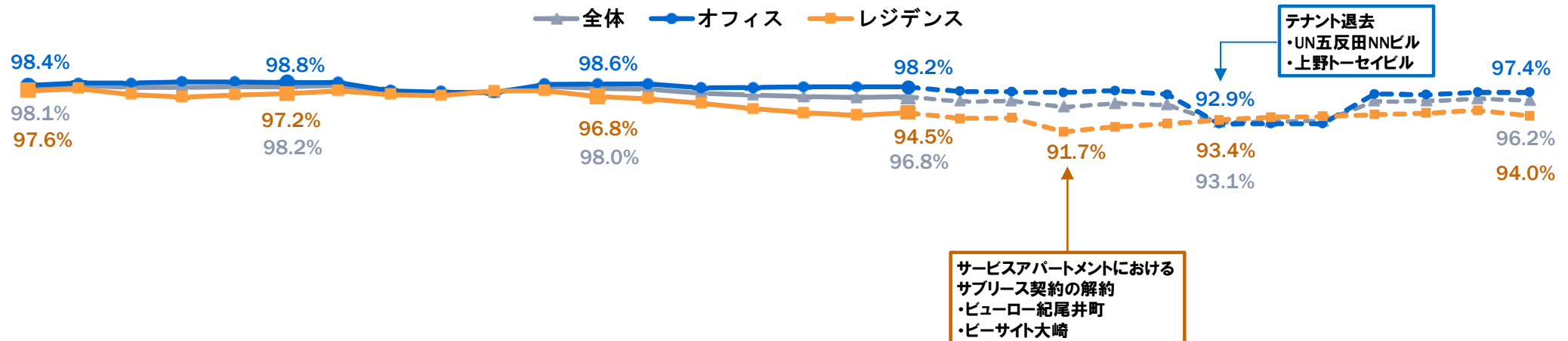
第36期実績
（2020年10月）

第37期業績予想
（2021年4月）

第38期業績予想
（2021年10月）

第37期・第38期 業績予想の前提(稼働率)

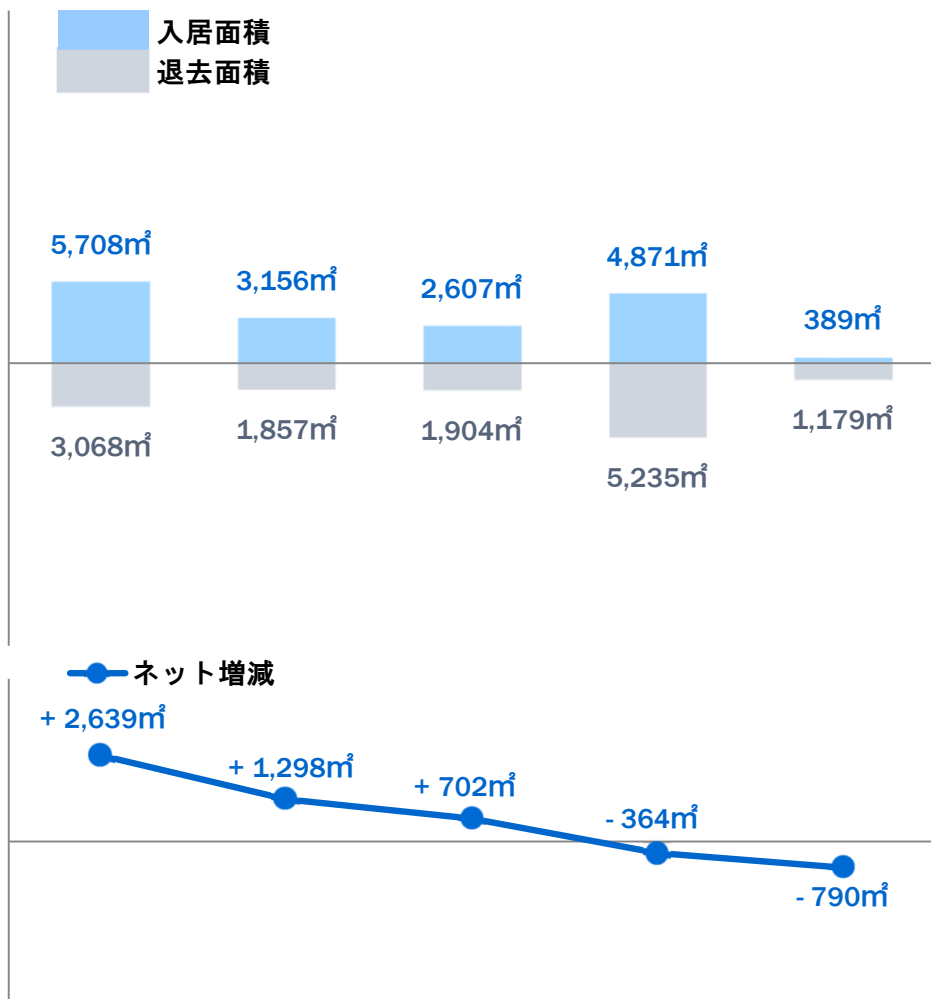
- 37期に一時的な稼働率低下を見込むも、レジデンスに関してはコロナ渦でのおおよそのボトム水準が見えたという認識
- オフィス: UN五反田NNビル等において大口テナント退去に伴う一時的稼働低下を見込む。ダウンタイム3ヶ月程度を想定
- レジデンス: サービスアパートメントでのサブリース契約の解約が発生。募集条件を柔軟に設定し速やかな埋戻しを図る



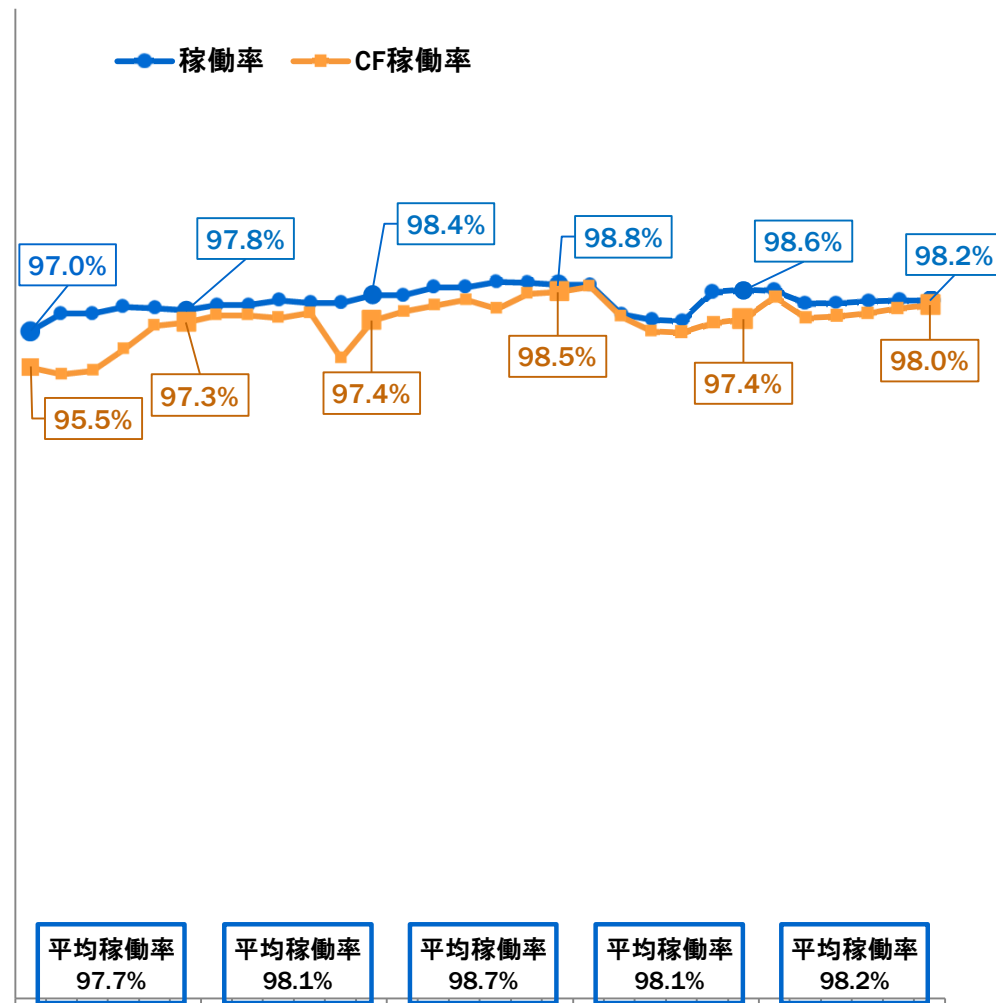
2019								2020											2021																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
------	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積



稼働率及びCF稼働率

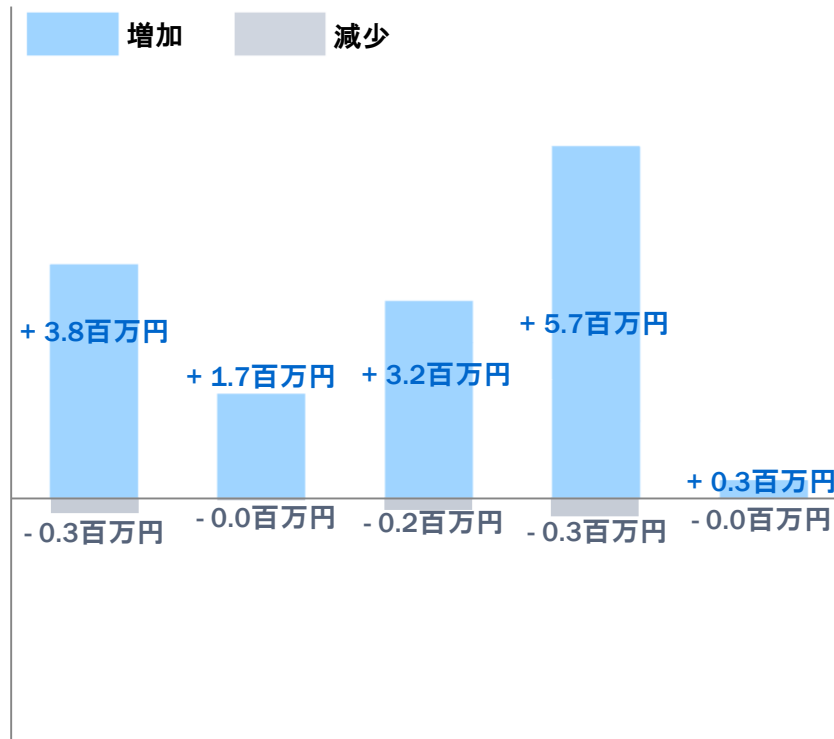


第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

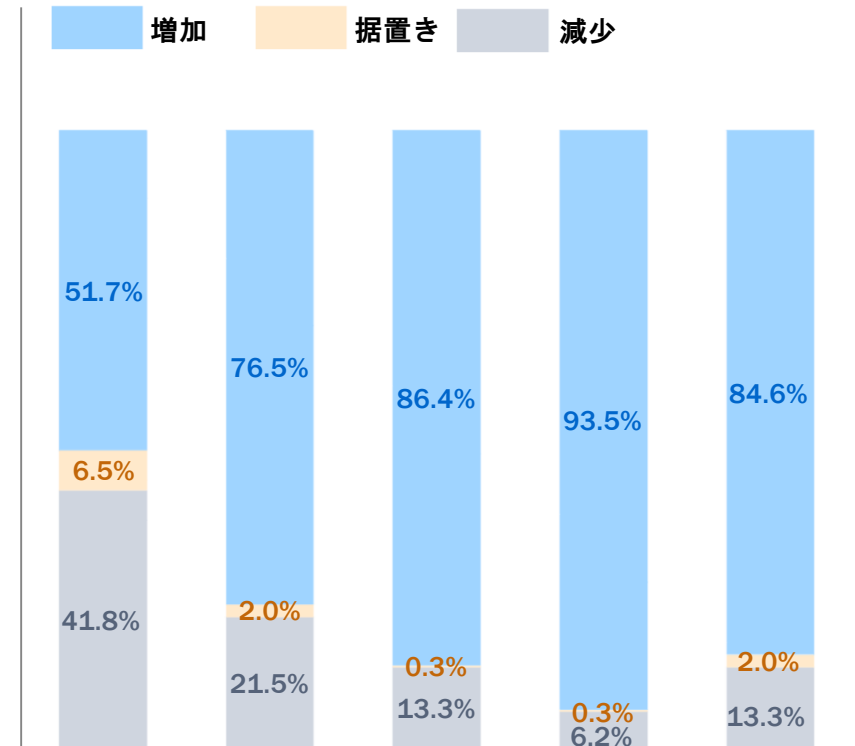
オフィス賃料改定動向(入替時)

テナント入替時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 33.2%	+ 25.9%	+ 33.9%	+ 27.6%	+ 15.8%
減少率 *2	- 2.1%	- 1.4%	- 13.5%	- 25.0%	- 4.0%
ネット増減率*3	+ 14.0%	+ 17.2%	+ 27.4%	+ 24.7%	+ 13.3%
	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

テナント入替対象区画の賃料分析



5,708㎡	3,156㎡	2,607㎡	4,871㎡	389㎡
第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

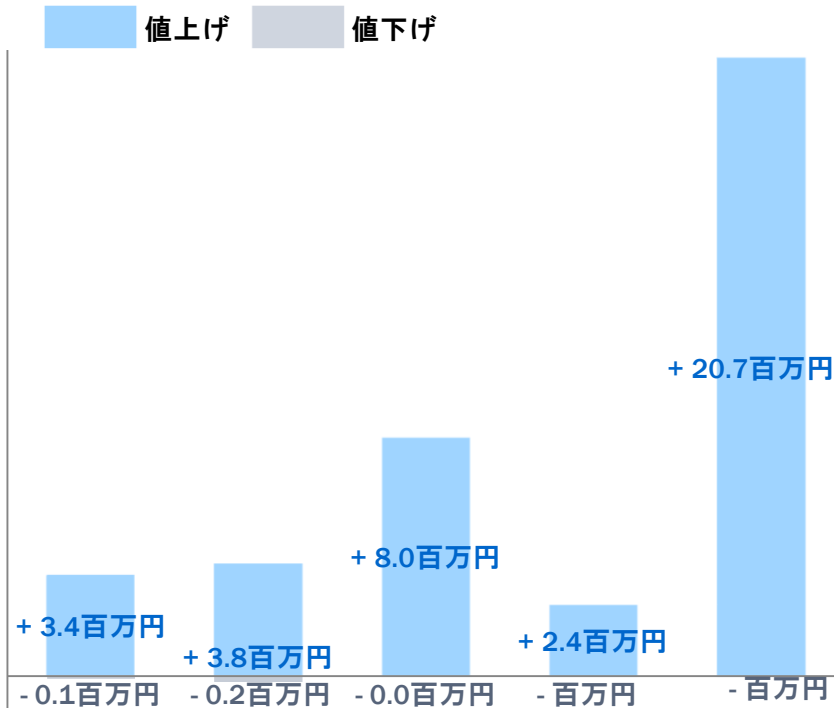
*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*2 「減少率」=入替対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*3 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)に係る賃料総額

オフィス賃料改定動向(契約更新時)

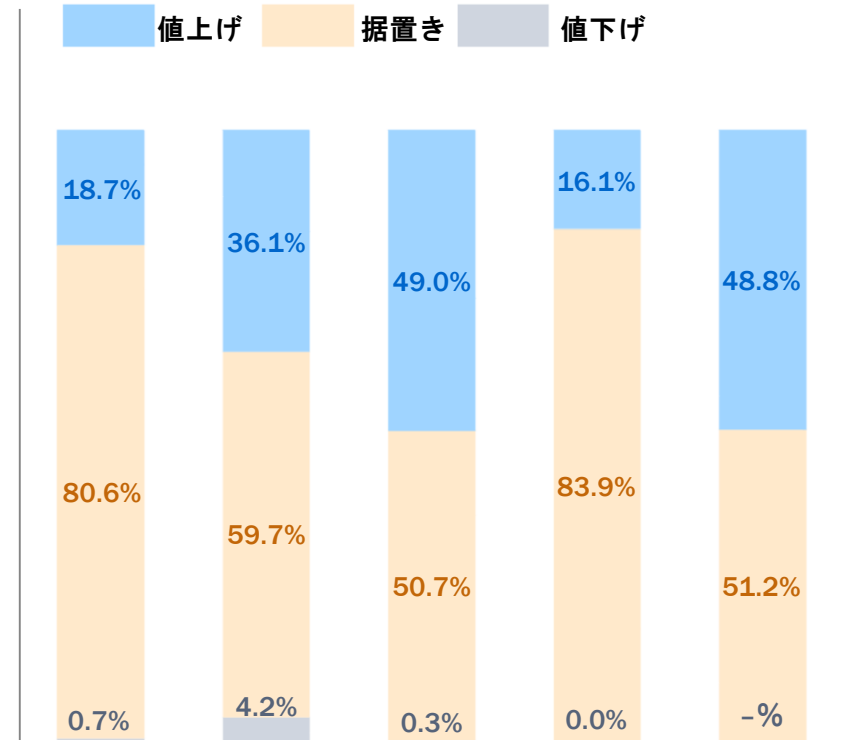
契約更新時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 10.7%	+ 5.8%	+ 8.6%	+ 6.8%	+ 14.7%
減少率 *2	- 11.8%	- 2.5%	- 6.9%	-	-
ネット増減率*3	+ 1.4%	+ 1.9%	+ 4.3%	+ 1.1%	+ 10.7%

第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

契約更新対象区画の賃料増減分析



43,578㎡	39,719㎡	35,418㎡	47,000㎡	58,296㎡
---------	---------	---------	---------	---------

第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

(参考)

第35期末全テナント賃料総額 対 第36期末賃料増減額合計(更新+入替時) = + 2.3%

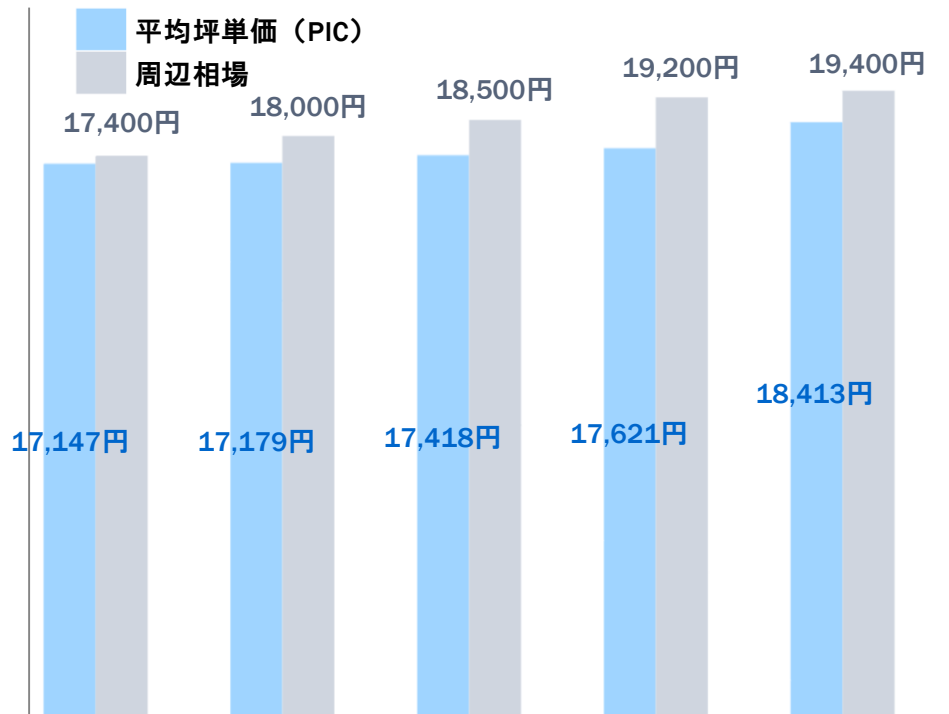
*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*2 「減少率」= 契約更新対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

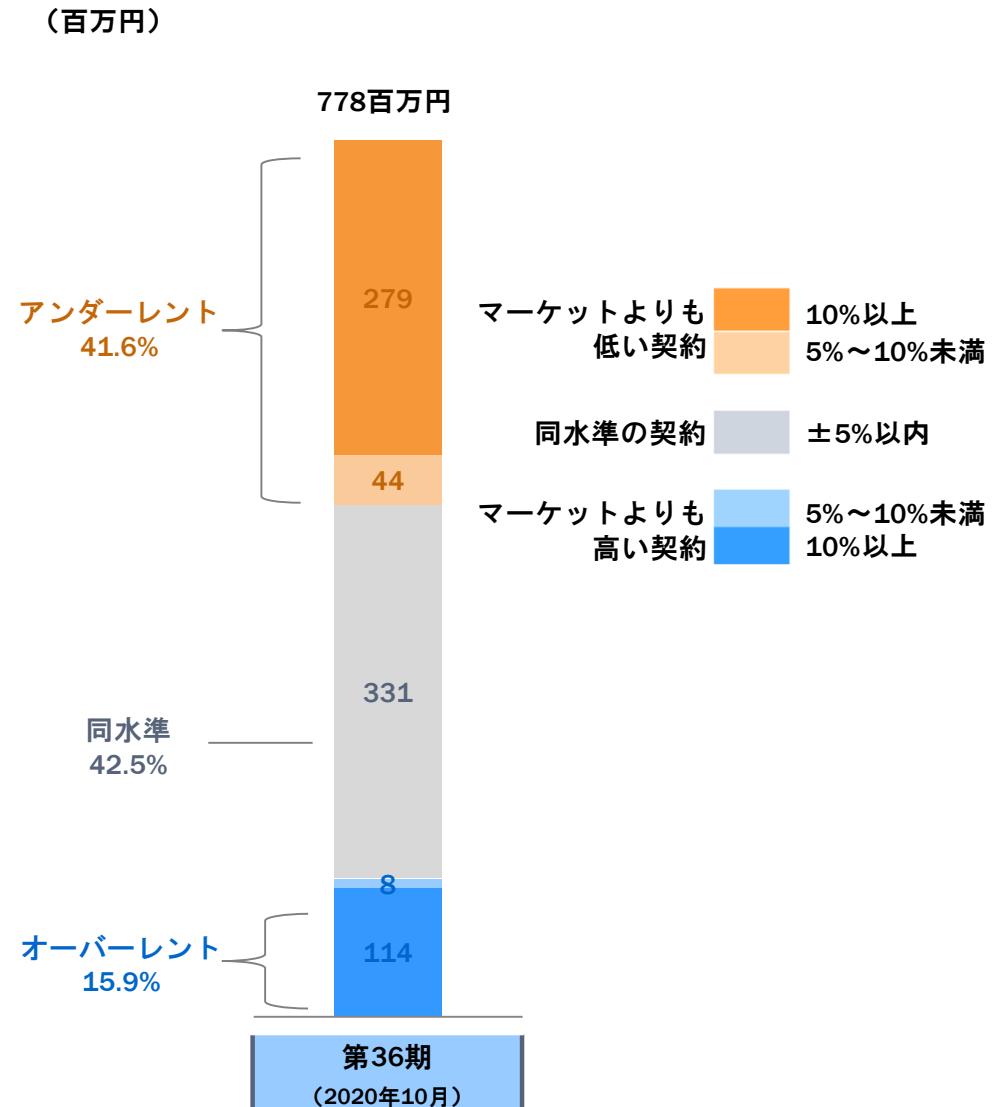
*3 「ネット増減率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)に係る賃料総額

オフィス賃料分析(首都圏)

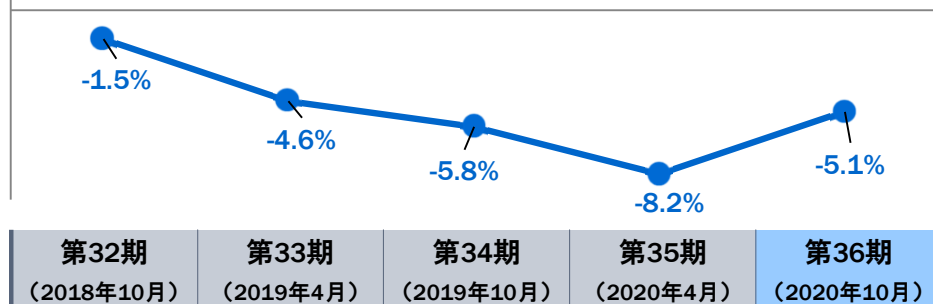
周辺相場との比較



賃料ギャップの内訳

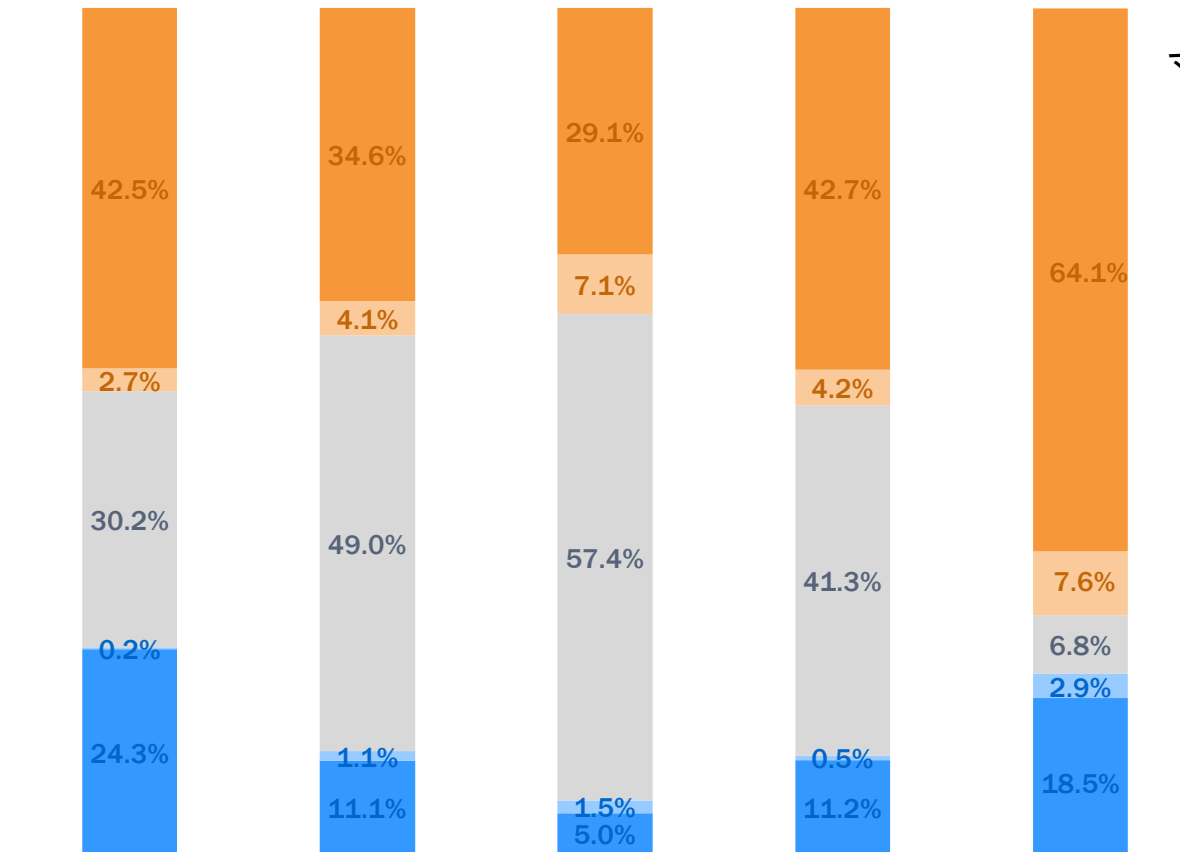
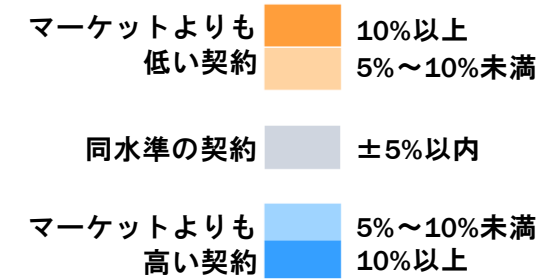


賃料ギャップ *1



*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9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加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

オフィス契約更新スケジュール(首都圏)

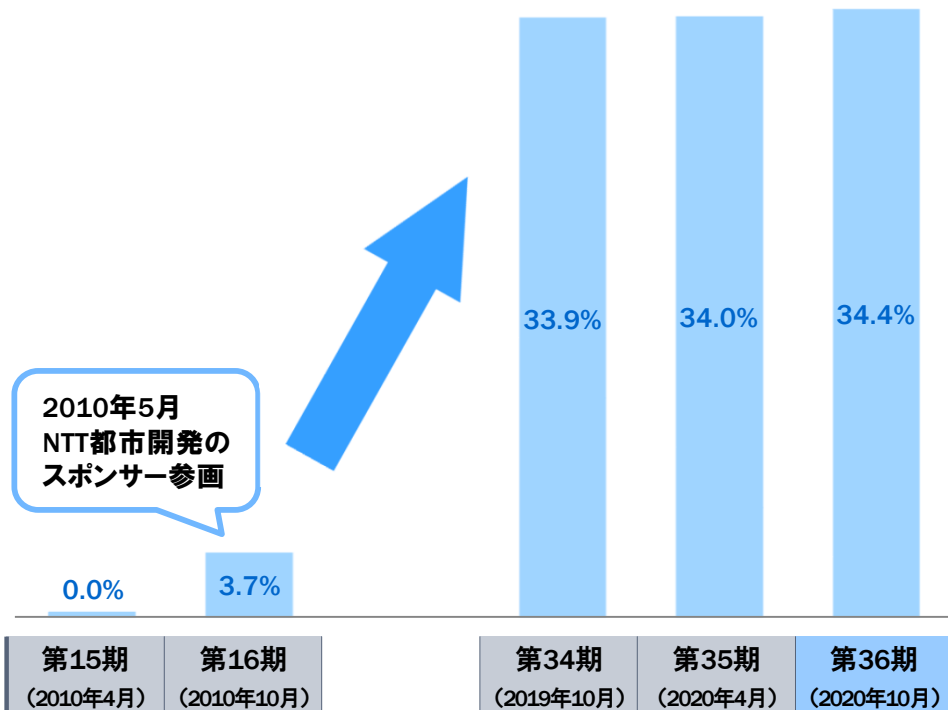


更新対象面積	32,333㎡	24,270㎡	40,146㎡	25,699㎡	9,297㎡
	第37期 (2021年4月)	第38期 (2021年10月)	第39期 (2022年4月)	第40期 (2022年10月)	第41期以降 (2023年4月以降)

オフィステナントの状況

- NTTグループテナントは中規模でフロア面積が比較的広いビルに現状坪1.5万～2万円程度の賃料水準で入居しているケースが多い。
- PICの保有オフィスの特性と合致し、双方の利益に貢献。平均契約賃料は市場相場と同水準。

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社

■ NTTグループ企業

(2020年10月31日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,680㎡	6.1%	UA肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.0%	アーバンネット池袋ビル
3	(株)NTT・ビジネスアソシエ 東日本	7,488㎡	4.3%	アーバンネット大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲
6	(株)NTT・データ	5,871㎡	3.4%	アーバンネット三田ビル
7	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.1%	アーバンネット池袋ビル
8	(株)NTTデータ・ビジネス・システムズ	5,182㎡	3.0%	アーバンネット五反田NNビル
9	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801㎡	2.8%	アーバンネット麻布ビル
10	フィールズ(株)	3,106㎡	1.8%	KN渋谷3

*1 PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

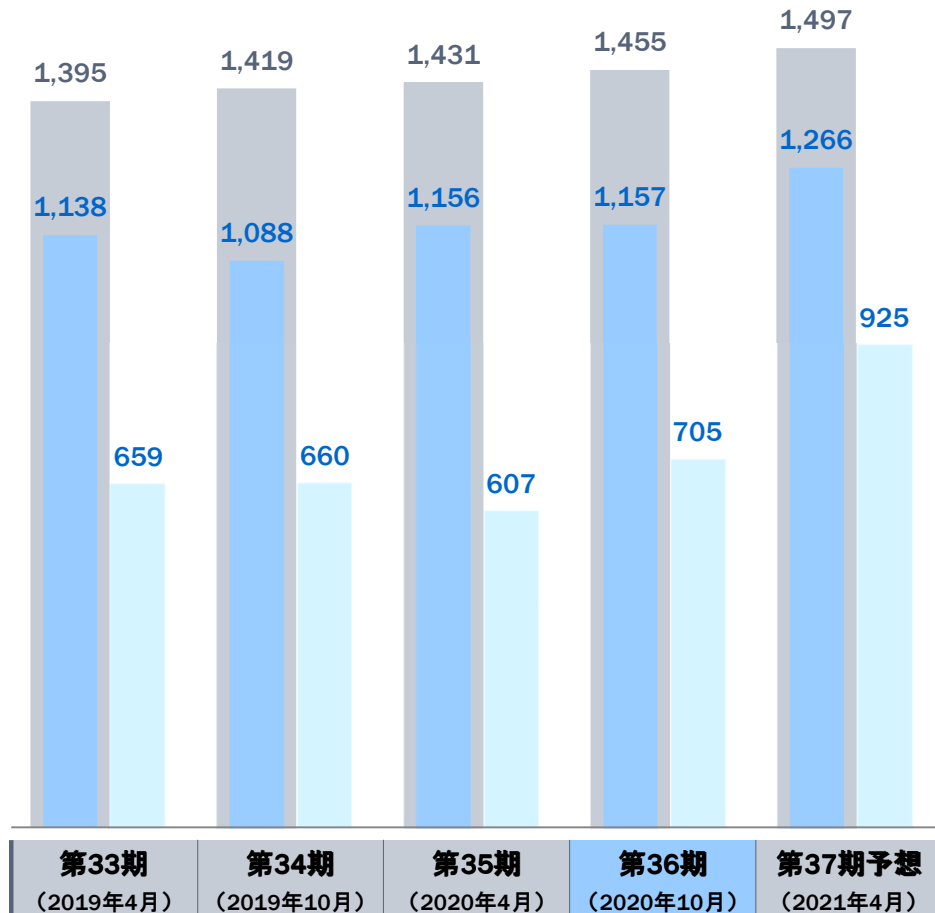
工事の状況

■ 中長期的な工事費用の平準化を計画的に実施。毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

工事費及び減価償却費の推移

(百万円)

減価償却費
資本的支出
修繕費



修繕費

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第36期実績 [705百万円]	プレミアムステージ本所吾妻橋	99	外壁修繕工事
	アーバンネット池袋ビル	69	衛生設備改修工事
	アーバンエース肥後橋ビル	59	長周期地震動対策工事
第37期計画 [925百万円]	かながわサイエンスパークR&D棟	123	LED化工事
	アーバンネット五反田NNビル	83	LED化工事
	アーバンネット三田ビル	67	LED化工事

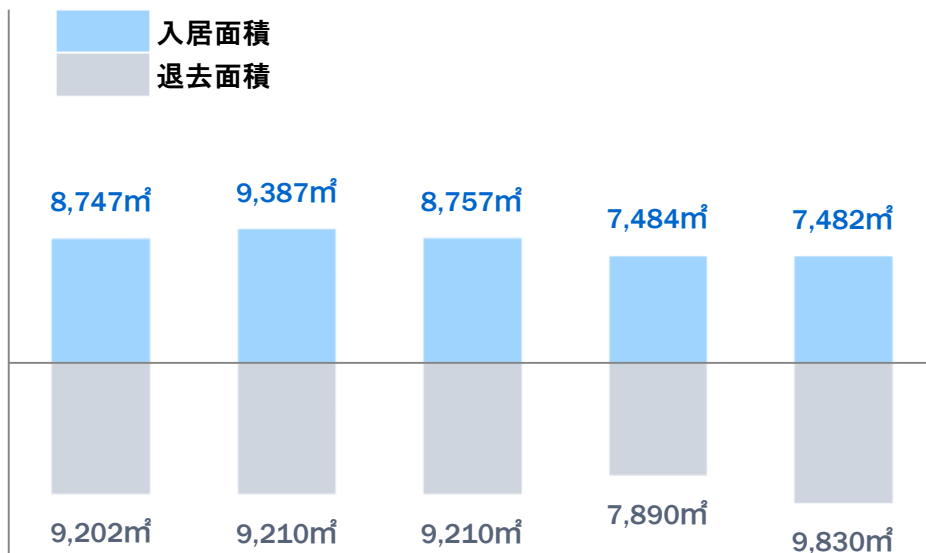
資本的支出

(百万円)

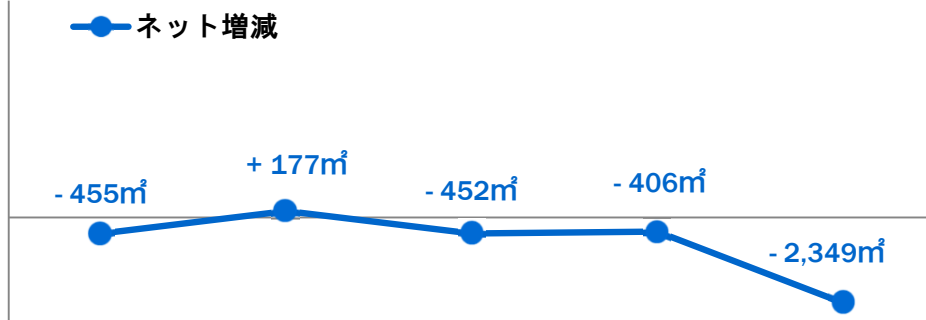
	物件名	支出額	主な工事内容
第36期実績 [1,157百万円]	アーバンエース肥後橋ビル	251	長周期地震動対策工事
	アーバンネット池袋ビル	219	衛生設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	114	テナント移転関連工事
第37期計画 [1,266百万円]	かながわサイエンスパークR&D棟	323	空調設備更新工事
	アーバンネット五反田NNビル	113	セキュリティ設備設置工事
	NTTクレド岡山ビル	111	テナント移転関連工事

レジデンス入・退去面積と稼働率

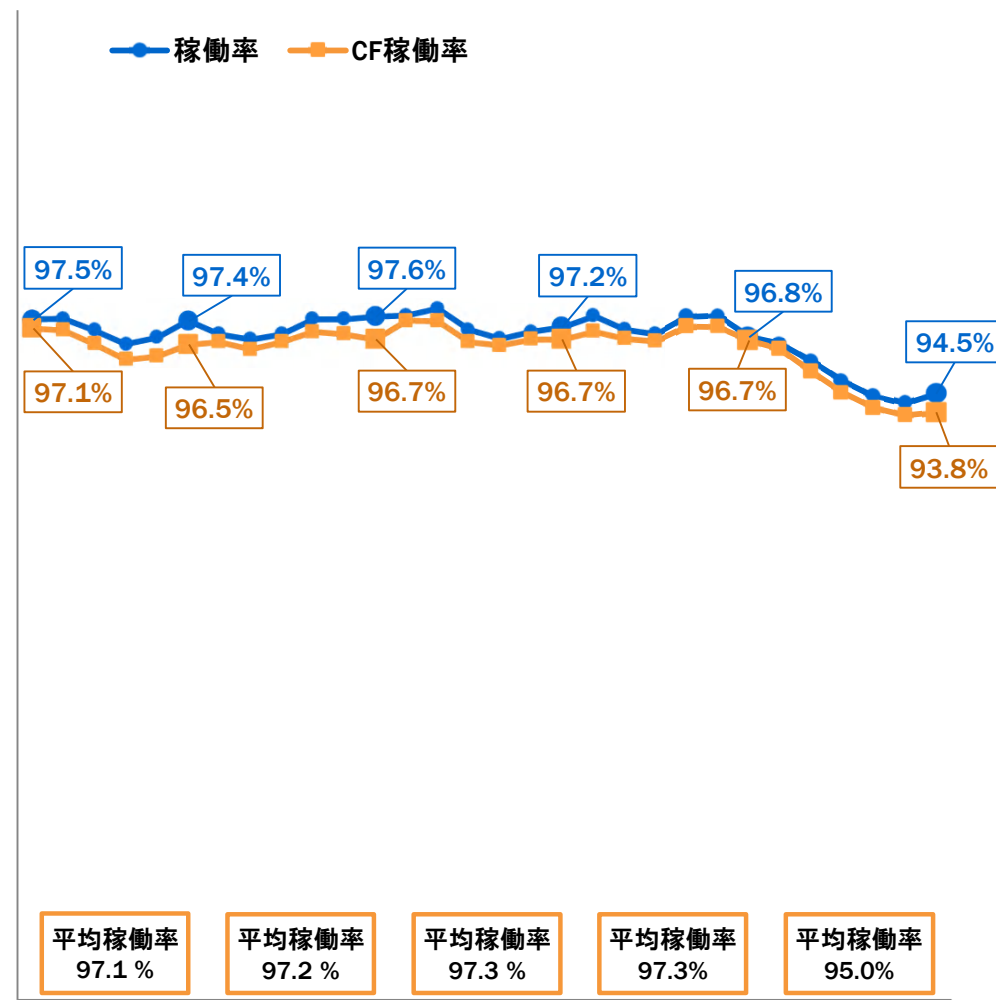
レジデンス入・退去面積



ネット増減



稼働率及びCF稼働率

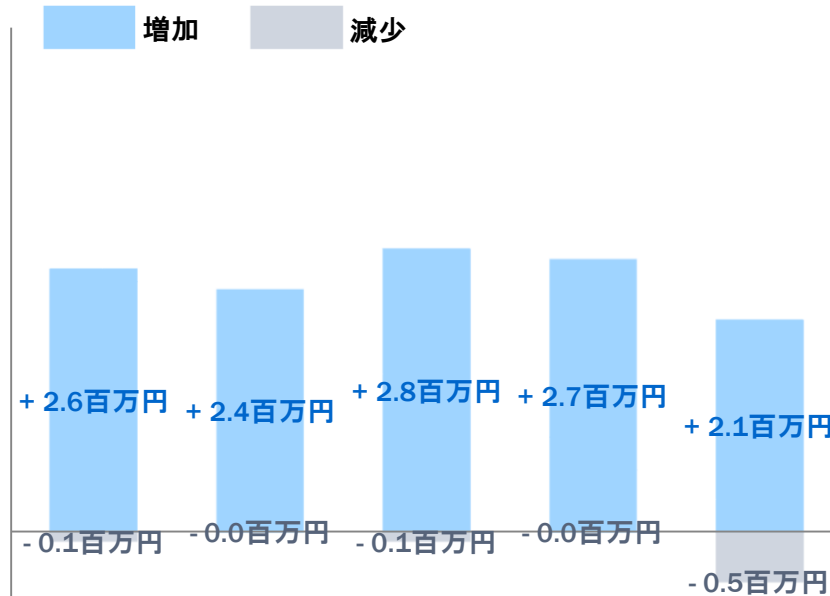


第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

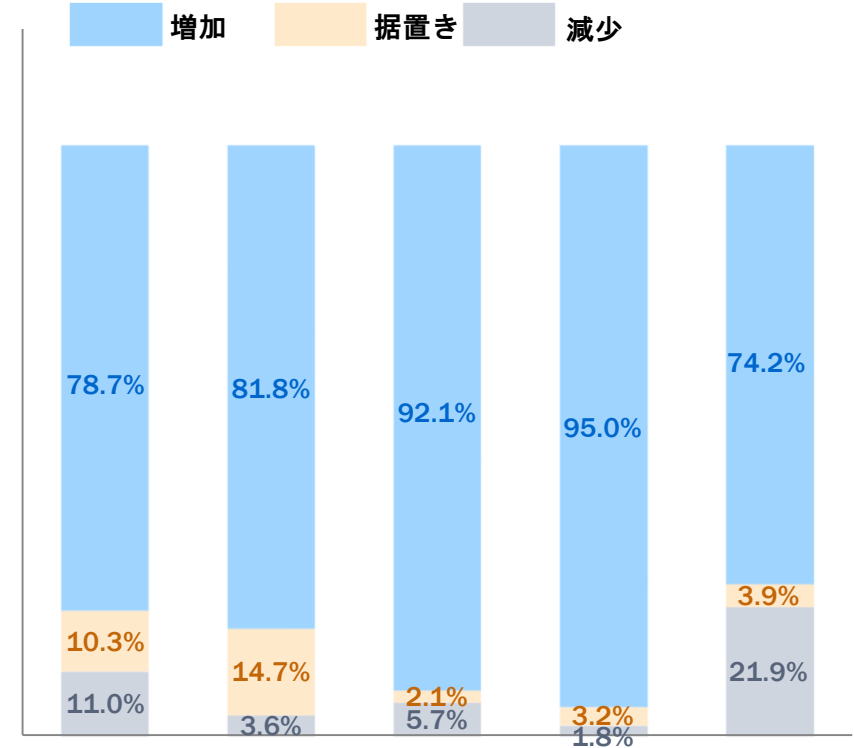
レジデンス賃料改定動向(入替時)

テナント入替時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 8.7%	+ 7.6%	+ 9.1%	+ 9.4%	+ 9.6%
減少率 *2	- 4.7%	- 5.7%	- 7.7%	- 13.0%	- 8.2%
ネット増減率*3	+ 6.2%	+ 5.9%	+ 7.8%	+ 8.5%	+ 5.1%
	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

テナント入替対象区画の賃料分析



8,747㎡	9,387㎡	8,757㎡	7,484㎡	7,482㎡
第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

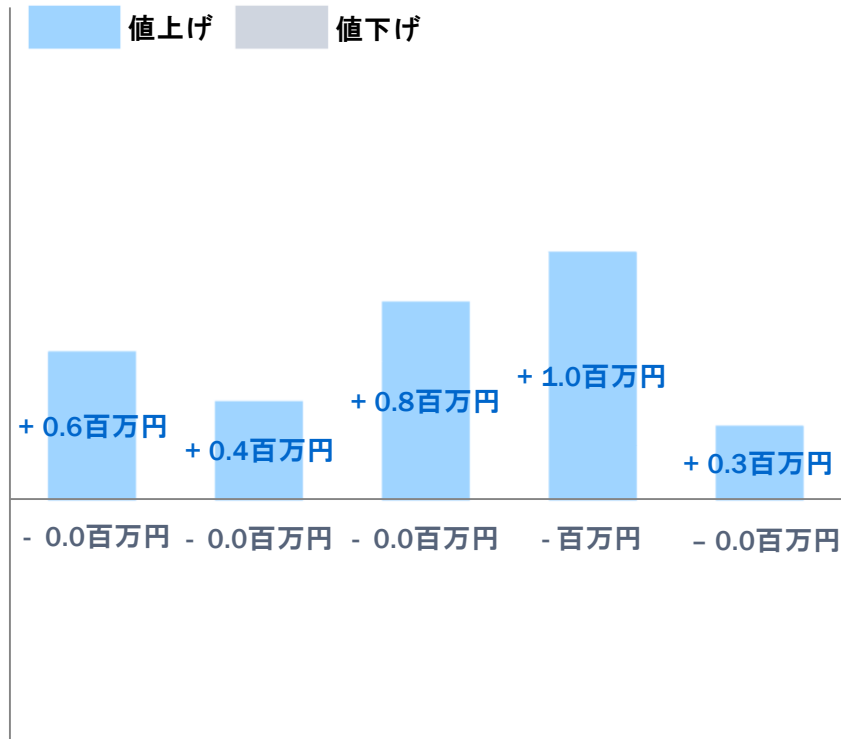
*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*2 「減少率」=入替対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*3 「ネット増減率」=入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)に係る賃料総額

レジデンス賃料改定動向(更新時)

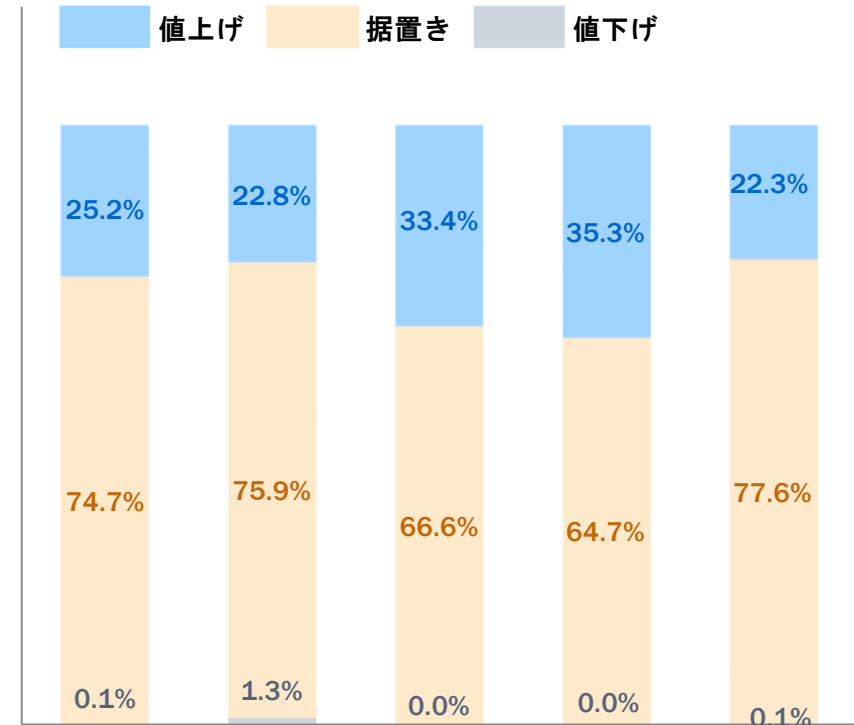
契約更新時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 3.9%	+ 3.3%	+ 3.4%	+ 4.2%	+ 2.6%
減少率 *2	- 13.3%	- 3.0%	-	-	- 12.4%
ネット増減率*3	+ 0.9%	+ 0.7%	+ 1.1%	+ 1.5%	+ 0.5%
	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

(参考)
第35期全テナント賃料総額 対 第36期賃料増減額合計(更新+入替時) = + 0.5%

契約更新対象区画の賃料分析



18,080㎡	16,540㎡	19,276㎡	17,253㎡	15,429㎡
第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)

*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

*2 「減少率」= 契約更新対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

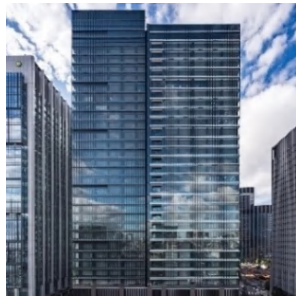
*3 「ネット増減率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)に係る賃料総額

外部成長の状況(物件入替)

■ NTT都市開発との入替(第36期)及び同社のパイプライン・サポート(情報提供)による国内法人との入替取引(第37期)を実施。

取得

大手町フィナンシャルシティグランキューブ



所在地	千代田区大手町
取得先	NTT都市開発株式会社
用途	オフィス・商業等
取得価格	4,680百万円
取得時鑑定評価額	5,116百万円
築年数(第36期末)	4.6年
稼働率(第36期末)	100.0%
鑑定NOI/年	139百万円
鑑定NOI利回り	3.0%

6月12日引渡
(第36期)

売却

アーバンネット市ヶ谷ビル



所在地	新宿区払方町
売却先	NTT都市開発株式会社
用途	オフィス
売却価格	1,778百万円
売却鑑定評価額	1,770百万円
売却益	191百万円
築年数(売却時)	26.5年
稼働率(売却時)	100.0%
鑑定NOI/年	87百万円
鑑定NOI利回り	4.9%

品川シーズンテラス



所在地	港区港南
取得先	国内法人
用途	オフィス・商業等
取得価格	12,200百万円
取得時鑑定評価額	12,200百万円
築年数(第36期末)	5.8年
稼働率(第36期末)	100.0%
鑑定NOI/年	426百万円
鑑定NOI利回り	3.5%

12月21日引渡
(第37期)

アーバンネット麹町ビル



所在地	千代田区麹町
売却先	国内法人
用途	オフィス
売却価格	5,550百万円
売却時鑑定評価額	5,530百万円
売却益(見込額)	1,920百万円
築年数(第36期末)	33.5年
稼働率(第36期末)	100.0%
鑑定NOI/年	206百万円
鑑定NOI利回り	3.7%

第37期取得物件(品川シーズンテラス)

- 最新鋭のスペックを備えた希少価値の高い都市型複合ビルの取得をスポンサーのパイプラインサポートにより実現
- 開発事業者のNTT都市開発と持分を共同保有。NTTグループアセットが集積する品川港南でのプレゼンス向上を図る



NTTグループの街づくり事業における導入事例

- 東京都及びNTT都市開発をはじめとする民間事業者4社による立体都市計画を活用した官民連携大規模事業として開発
- NTTならではの「最新ICT技術」と「建築・インフラ技術」を活かした「環境都市づくり」に貢献

立地特性

- 多数の路線や新幹線が乗り入れ、グローバル企業の集積地として発展を続ける品川に立地。JR「品川」駅から徒歩約6分
- JR新駅「高輪ゲートウェイ」駅開業（2020年3月）、リニア中央新幹線の敷設等アクセス性に優れる

物件特性

- オフィスフロアは1フロア1,500坪と国内最大級を誇る。低層階には飲食店や会議室を誘致し、ビジネスの生産性向上を図る
- 自然エネルギーの有効活用等により省エネ性能に優れた先端設備を導入。CASBEE新築（Sランク）等複数の環境認証を取得



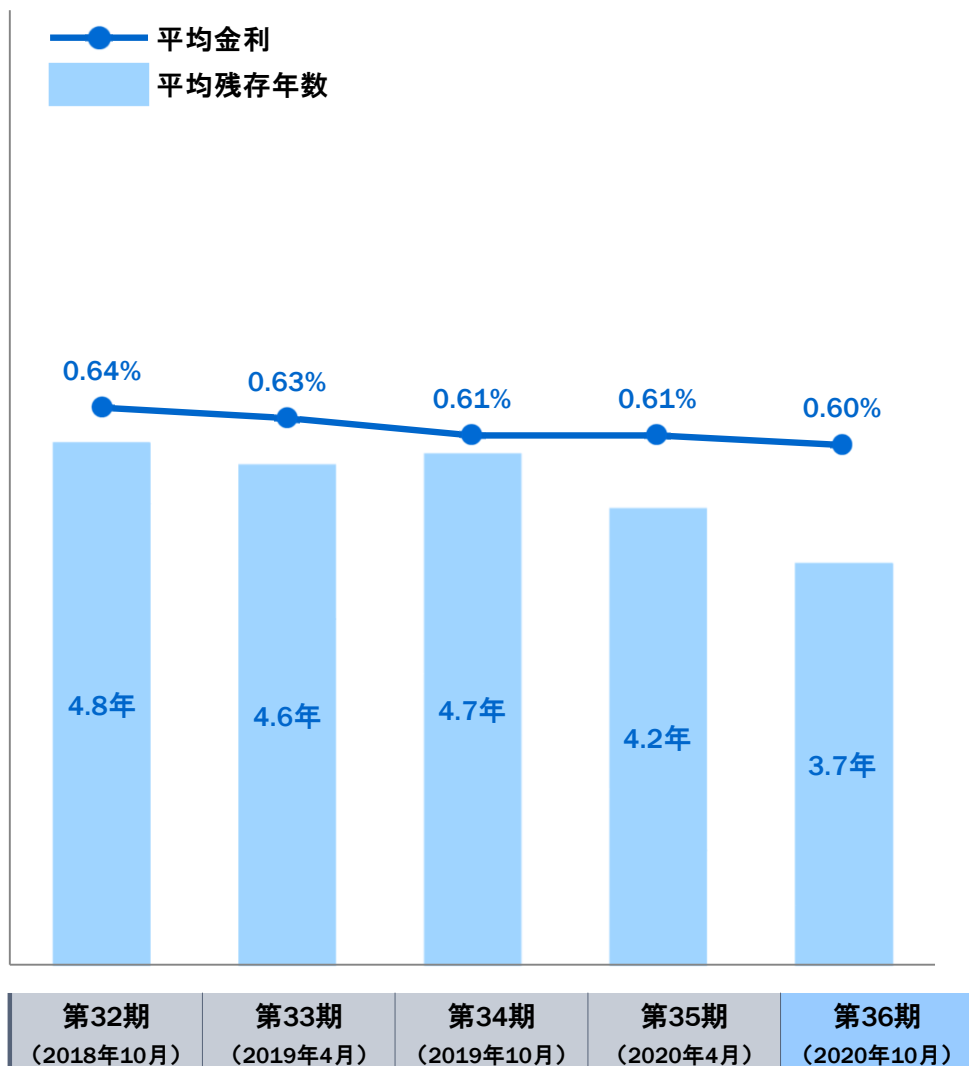
ポートフォリオの状況

■ 一連の入替取引を通じて、ポートフォリオの質的向上(Sクラス物件の組入と築古物件のオフバランス)を意図した外部成長を実現

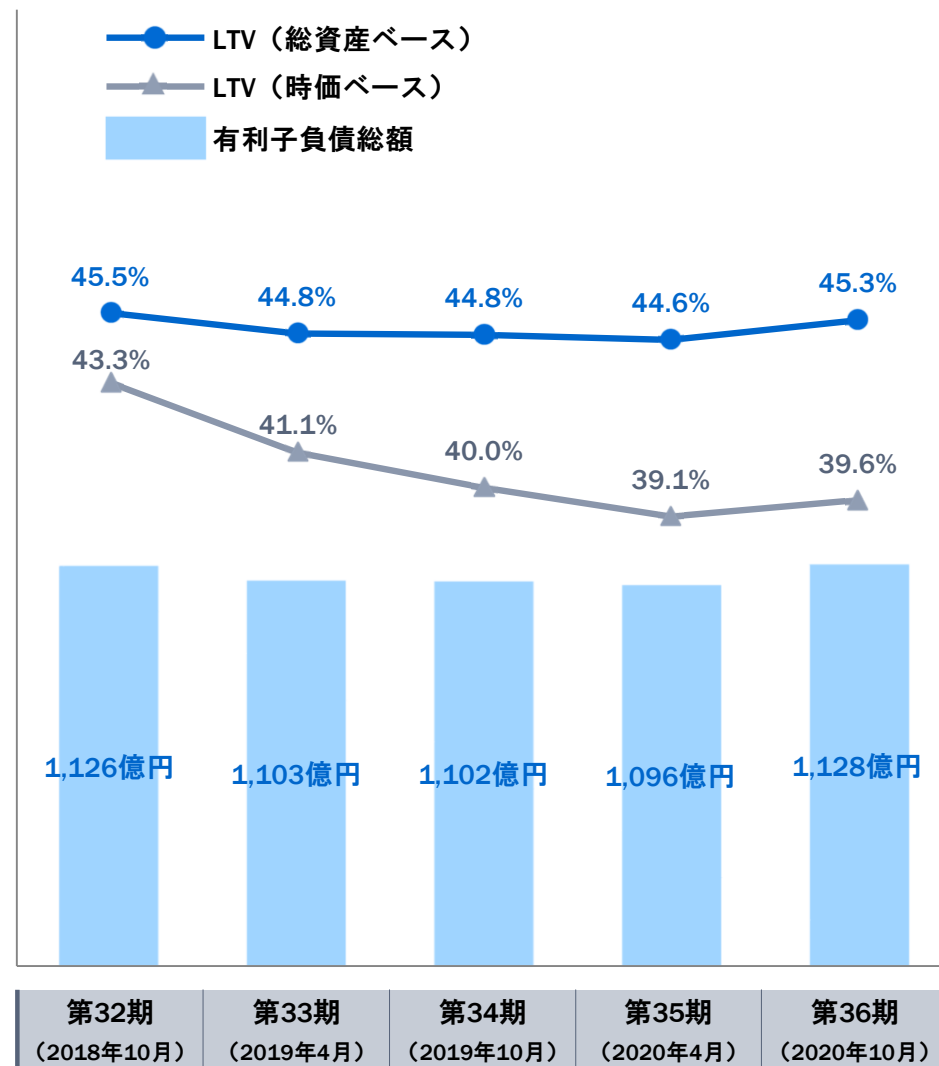
		第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	第37期予想 (2021年4月)
ポートフォリオの分散状況	用途別 ■ オフィス ■ レジデンス			
	エリア別 ■ 都心5区 ■ 東京23区 (都心5区を除く) ■ 東京周辺都市 ■ 地方主要都市			
	運用資産数	59	59	59
	資産規模	2,437億円	2,467億円	2,553億円
	平均築年数	23.4年	23.6年	23.1年

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



LTV（有利子負債比率）



*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

返済スケジュール

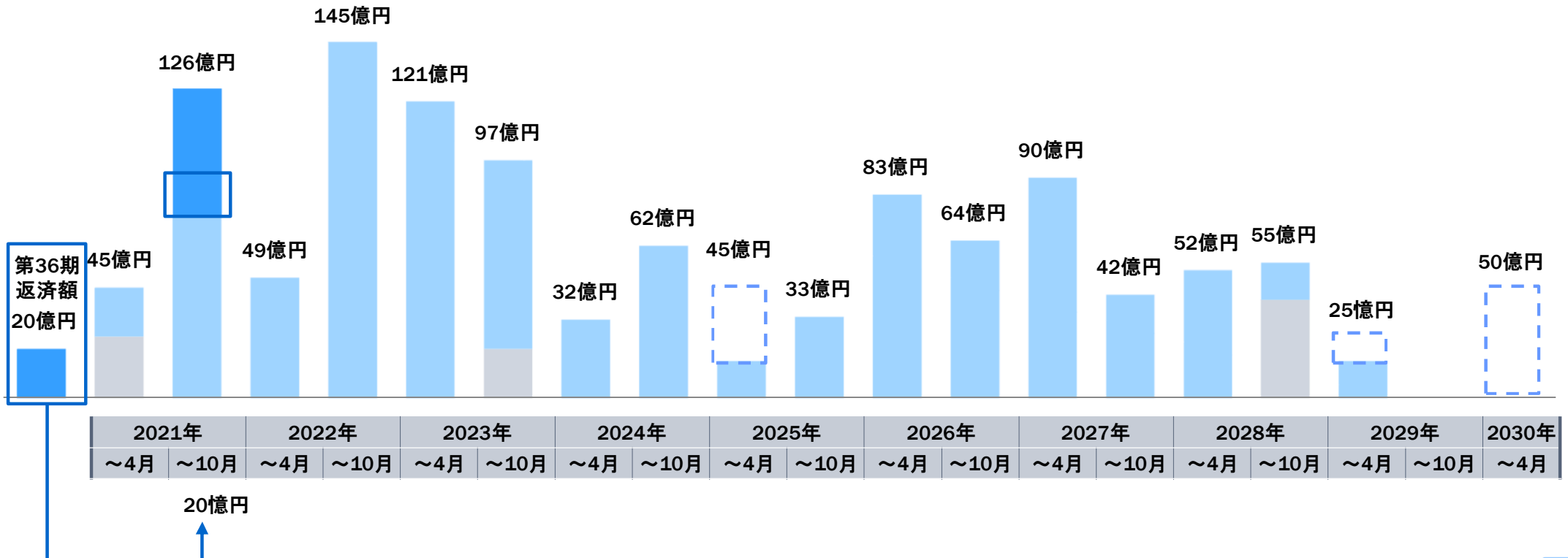
- 当期は短期借入の借り換え(20億円)及び物件取得資金の短期借入(32億円)を実施
- 今後のリファイナンス時にはグリーンボンドを含む投資法人債の発行も検討

■ 当期中の返済・調達内容

	金額	平均借入期間	平均金利
返済	20億円 長期借入金 - 短期借入金 20億円	1.0年 長期借入金 - 短期借入金 1.0年	0.20% 長期借入金 - 短期借入金 0.20%
調達	52億円 長期借入金 - 短期借入金 52億円	1.0年 長期借入金 - 短期借入金 1.0年	0.21% 長期借入金 - 短期借入金 0.21%

■ 借入金（短期）
 ■ 借入金（長期）
 ■ 投資法人債

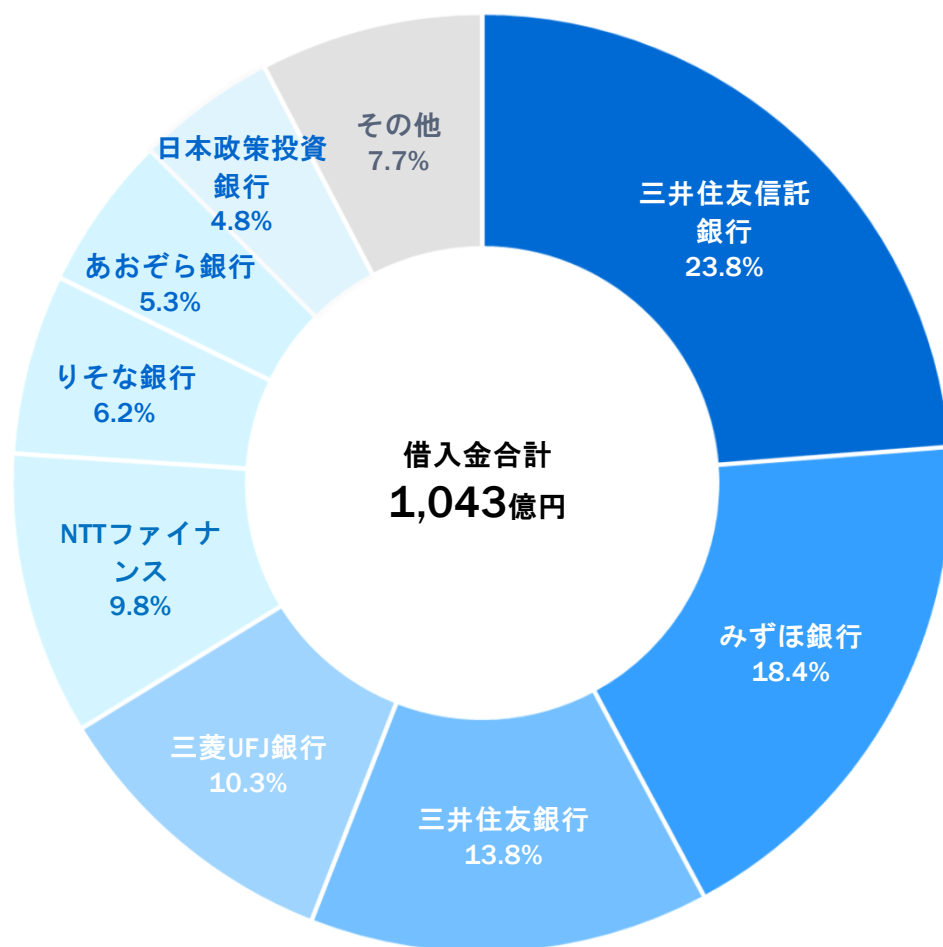
 2020年12月実施物件取得資金



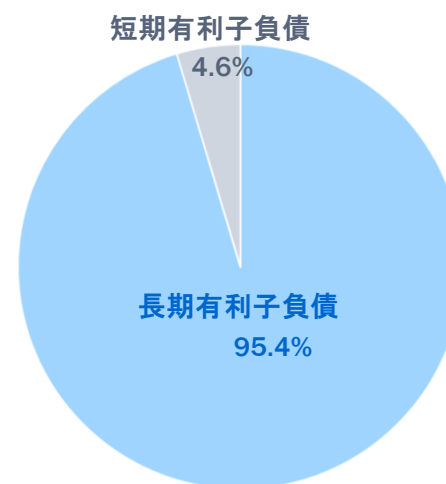
有利子負債／格付の状況

(2020年10月31日現在)

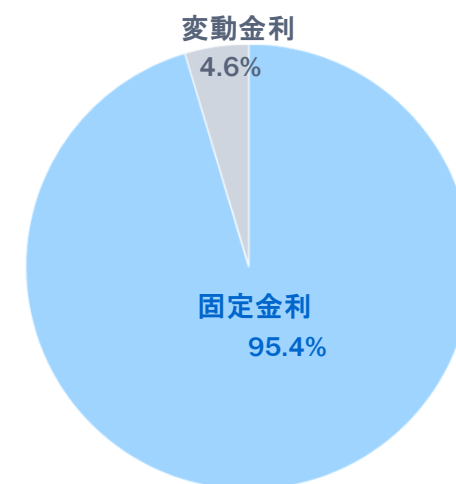
借入先の状況



長期有利子負債比率



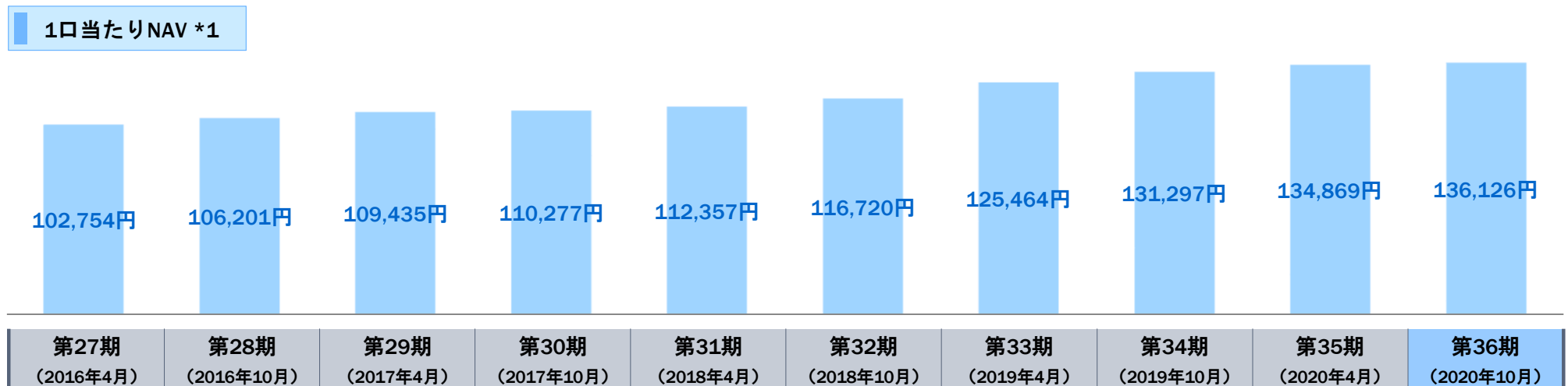
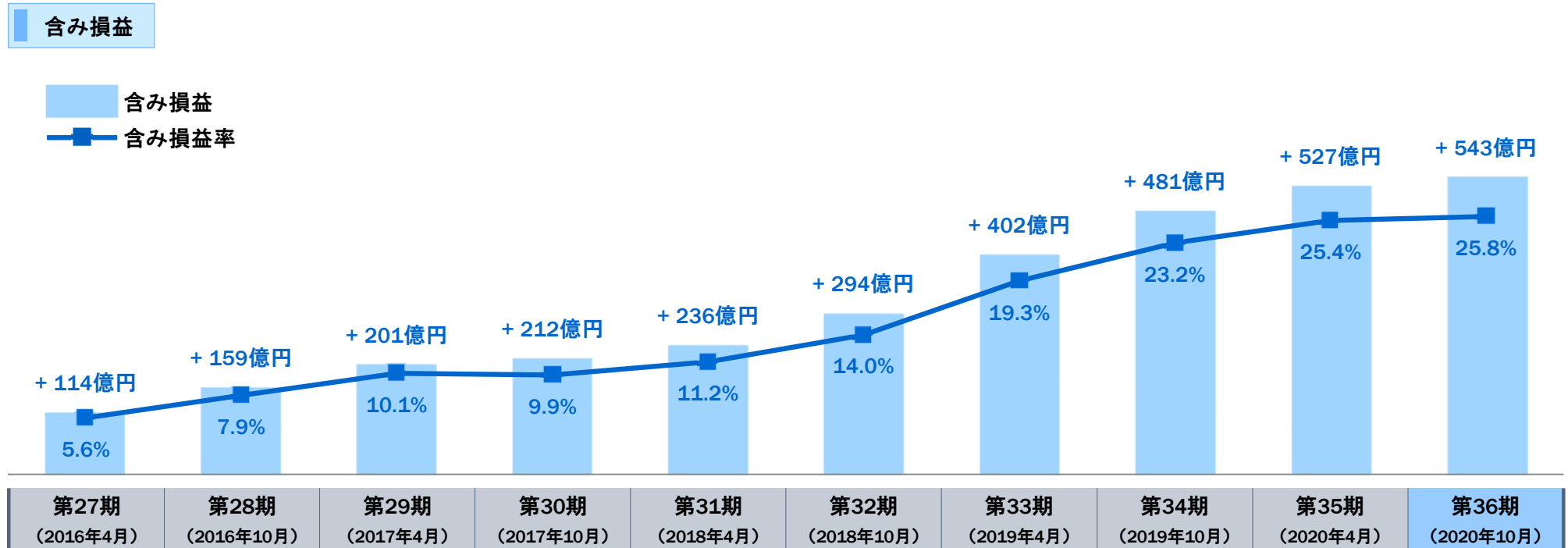
固定金利比率



格付の状況

格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付： AA - 格付の見通し： 安定的
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け： A+ 格付の方向性： 安定的

含み損益の推移



*1 1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数

期末算定価額の分析

含み損益の分析 *1

(億円)

	第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	増減
対象資産数	58件	58件	-
期末算定価額	2,600億円	2,644億円	+ 44億円
帳簿価額	2,073億円	2,101億円	+ 28億円
含み損益	527億円	543億円	+ 15億円
含み損益率	25.4%	25.8%	+ 0.4%

キャップレートと査定賃料の分析

(件)

		第35期 (2020年4月)	第36期 (2020年10月)	増減
キャップレート *2	上昇	-	-	-
	変動なし	55	57	+ 2
	低下	3	-	- 3
査定賃料 *3	上昇	27	15	- 12
	変動なし	25	35	+ 10
	下落	2	3	+ 1

*1 分析対象から時価評価を行っていない優先出資証券1銘柄を除いています。

*2 (1) 直接還元法による「還元利回り」(直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」)を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、①期中取得物件(第35期なし 第36期大手町フィナンシャルシティ グランキューブ)、②優先出資証券1銘柄を除いています。

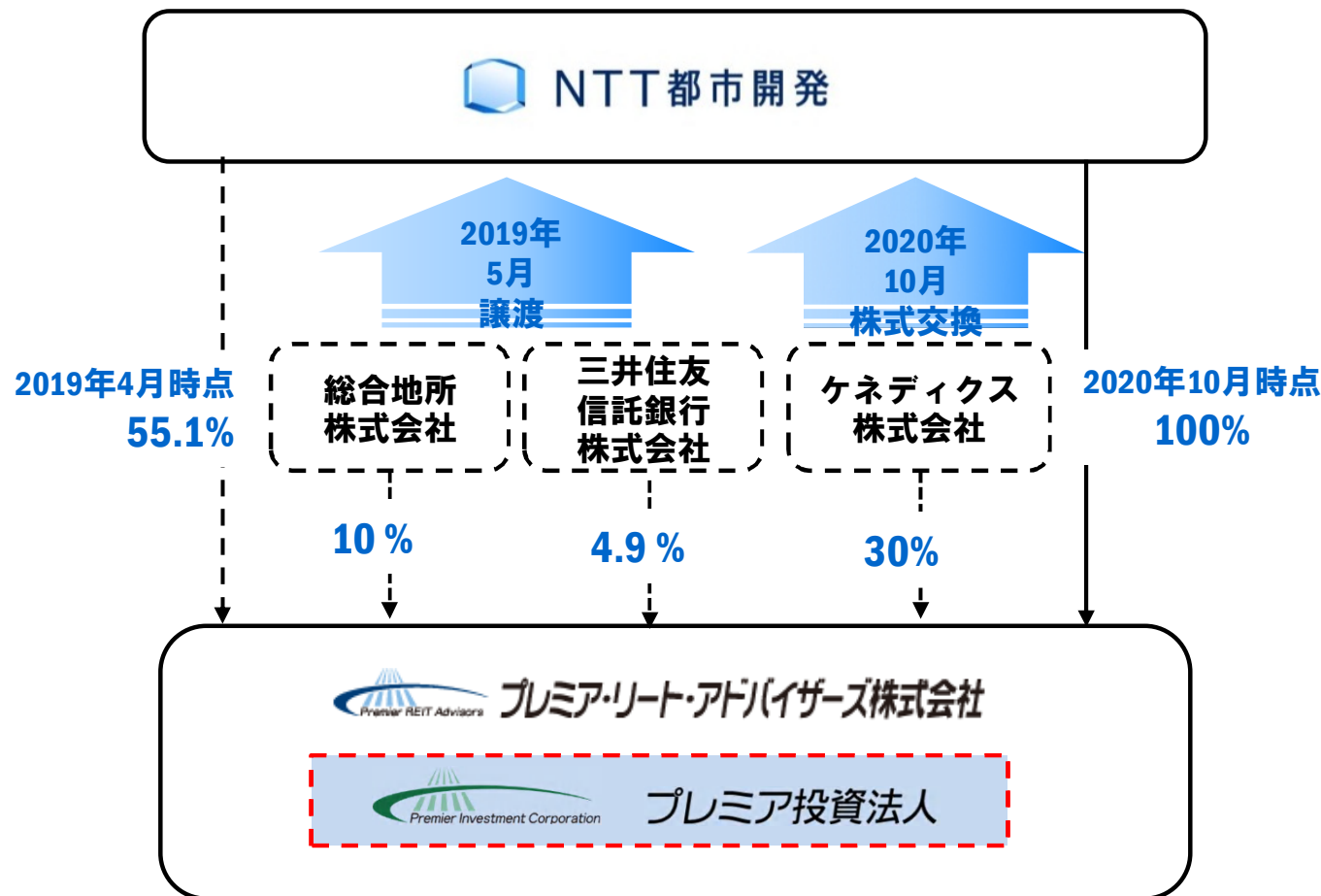
*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、①期中取得物件(第35期なし 第36期大手町フィナンシャルシティ グランキューブ)、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずDCF法で評価しているレジデンス4物件を除いています。

NTT都市開発のスポンサーシップ強化(PRA完全子会社化)

- NTT都市開発はPRAの株式を買い増してきており、PRAは2020年10月にNTT都市開発の完全子会社となった。
- 完全子会社化を踏まえ、物件取得機会の拡大などスポンサーであるNTT都市開発との連携を更に強化。

《2019年以降のPRA資本構成の変遷》



<参考> ESGへの取組み(外部環境認証の取得等)

GRESB (2020年度評価)

- アジア-複合型(オフィス・住居)セクターの「セクターリーダー」に選出
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Stars」を取得
- GRESBリアルエステイト評価において「GreenStar」(4年連続)取得

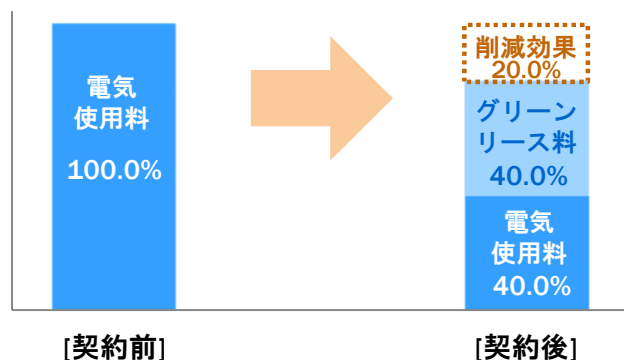


- ESGの取り組みに関する情報開示が評価され、GRESB開示評価において本投資法人初となる「A」評価(最高ランク)を取得



グリーンリース契約の締結

- 導入物件：プレミアム東陽町ビル(第36期導入)、五反田NTビル、ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル
(テナントの費用削減イメージ)



CASBEE不動産認証

- 58物件中、Sランク(6物件)～Aランク(11物件)の認証を取得



Sランク	グランパーク(第36期取得)
	アーバンネット大森ビル
	スフィアタワー天王洲(第36期取得)
	NTTクレド岡山ビル
	アーバンネット静岡追手町ビル
	アーバンエース肥後橋ビル

環境認証の取得状況

(2020年10月31日現在)

	取得物件数	取得割合 対物件数	取得延床面積 *1	取得割合 対延床面積*1
CASBEE不動産 評価認証 (前期末比)	17 (+1)	29.3% (+1.7%)	188,280.66㎡ (+46,524㎡)	47.7% (+11.9%)
DBJ Green Building 認証	3	5.2%	13,905.98㎡	3.5%
BELS	1	1.7%	6,868.83㎡	1.7%
低炭素 モデルビル	3	5.2%	26,048.89㎡	6.6%

*1 各物件建物に係る本投資法人の実質的な共有持分割合を加味して算定しています。

<参考> ESGへの取組み(社会)

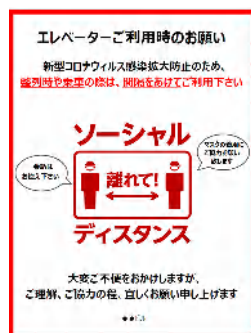
新型コロナウイルス感染症拡大への対応

投資家

- コロナウイルス感染症拡大による本投資法人運営への影響について、テレフォンカンファレンス等を通じて積極的な情報提供を実施
※機関投資家との個別ミーティング実績（第35期決算IR）
 - ・国内投資家 41件
 - ・海外投資家 7件
- 決算説明の会場開催を中止し、動画配信を実施（第35期、第36期）。また、当期機関投資家向け決算質疑応答は電話会議にて対応予定

テナント

- 感染症対策ポスターを設置することにより館内注意を喚起
- 共用部にアルコール消毒液の設置を行い、衛生管理を強化



役職員

- NTTグループが掲げる在宅勤務者目標7割を目標に勤務を実施。在宅勤務手当支給も開始
- オンライン会議実施等、在宅勤務を円滑に実施するためのコラボレーション・プラットフォーム整備を推進
- コアタイムを設定しない、スーパーフレックスタイム制度を導入。より時間に柔軟なワークスタイルを促進

テナント満足度の向上

- 共用部の改修を通じて、意匠性や質感をグレードアップ

事例：プレミアムステージ芝公園 エントランスホール改修工事（第36期）

(Before)



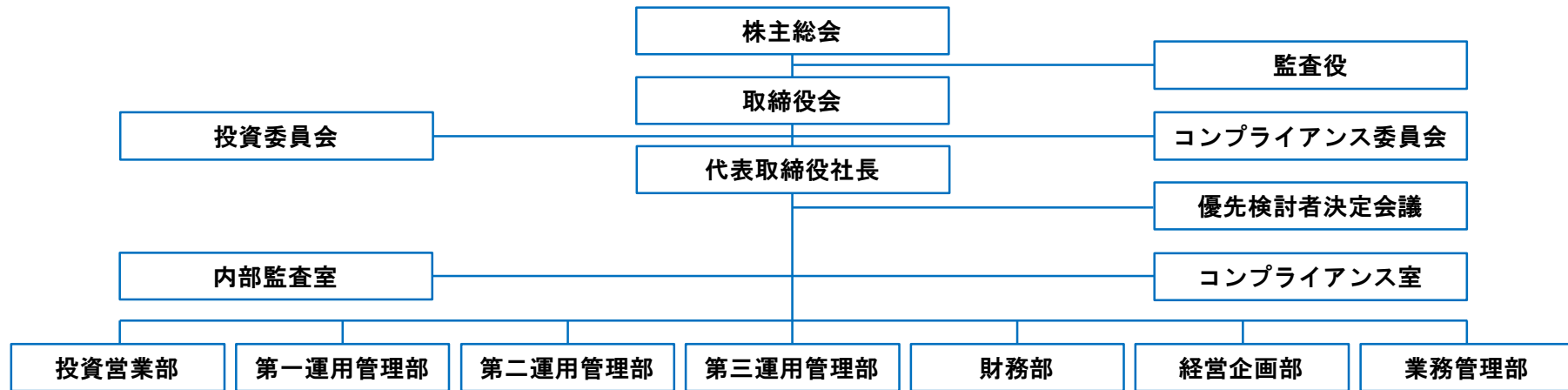
(After)



<参考> ESGへの取組み(ガバナンス/運用会社合併後)

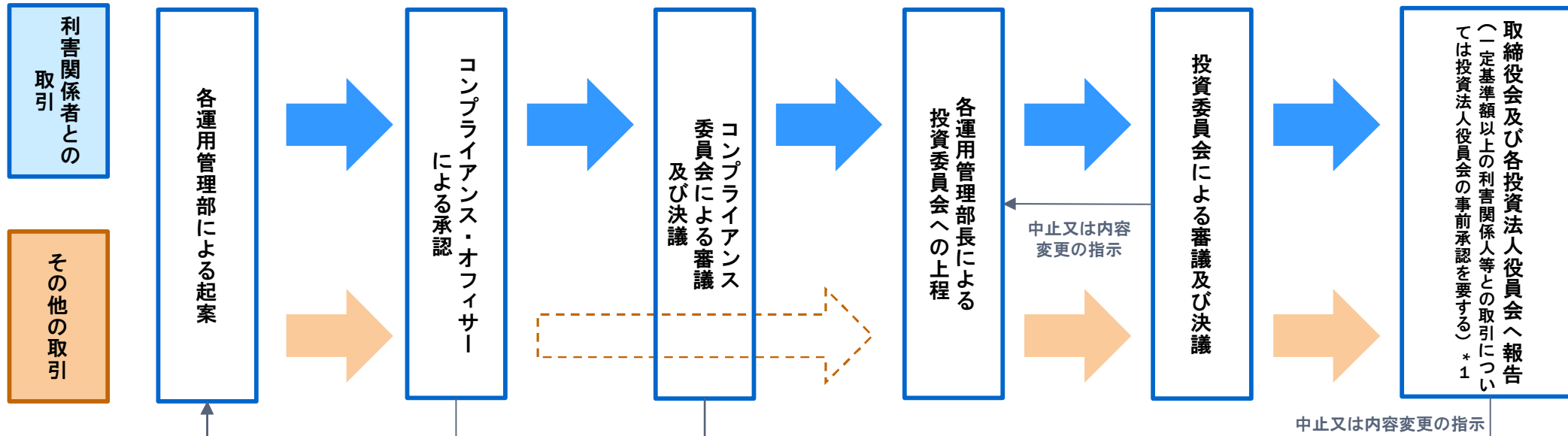
新運用会社（NTT都市開発投資顧問㈱）の組織図（予定）

- 第一運用管理部（本投資法人運用）、第二運用管理部（私募リート運用）、第三運用管理部（私募ファンド等の運用）運用責任者は他部署間兼務を実施しない体制



運用資産取得の意思決定（予定）

- 各運用管理部により案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議
- 投資委員会については外部の不動産鑑定士を1名新たに委員に加えることにより、ガバナンス体制強化を図る



*1 私募ファンド等については取締役会への報告のみを行います。

第36期決算 データ集

第36期決算 データ集

■ 第36期 比較貸借対照表	P.29	■ オフィス市場動向（東京）	P.52
■ 第36期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.30	■ オフィスビル需要動向	P.53
■ 第37期 予想損益計算書	P.31	■ レジデンス市場動向（東京）	P.54
■ 業績予想の前提条件	P.32	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.55
■ 資産規模	P.33	■ 第36期 有利子負債一覧	P.56
■ 外部成長実績	P.34	■ 財務指標	P.57
■ ポートフォリオ分析（オフィス）	P.37	■ 投資主の状況	P.58
■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.38	■ 投資口価格／分配金	P.59
■ 物件別収支状況	P.39	■ プレミア投資法人の特徴	P.60
■ 期末算定価額	P.46	■ 本資料で使用する用語	P.62
■ 月次稼働率	P.49	■ 注意事項	P.63

第36期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第35期実績 (2020/4) [1]	第36期実績 (2020/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	17,107	18,091	+ 984
現金及び預金	3,333	3,776	+ 442
信託現金及び信託預金	13,390	13,969	+ 579
その他流動資産	383	345	- 37
営業未収入金	108	128	+ 20
前払費用	170	118	- 52
未収還付法人税等	105	99	- 6
その他	0	0	- 0
固定資産	228,353	231,121	+ 2,768
有形固定資産	205,549	208,371	+ 2,822
信託建物（純額）	60,649	60,601	- 48
信託構築物（純額）	853	856	+ 3
信託工具、器具及び備品（純額）	231	294	+ 62
信託土地	143,795	146,615	+ 2,820
信託建設仮勘定	19	3	- 15
無形固定資産	1,780	1,779	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	2	1	- 1
投資その他の資産	21,022	20,970	- 52
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	343	293	- 50
信託差入敷金及び保証金	630	630	-
繰延税金資産	3	1	- 1
繰延資産	27	23	- 3
投資法人債発行費	27	23	- 3
資産の部合計	245,487	249,237	+ 3,749

(百万円)

科目	第35期実績 (2020/4) [1]	第36期実績 (2020/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	9,745	20,528	+ 10,783
営業未払金	1,561	1,867	+ 306
短期借入金	2,000	5,200	+ 3,200
1年内返済予定の長期借入金	2,000	9,400	+ 7,400
1年内償還予定の投資法人債	2,500	2,500	-
未払費用	115	113	- 1
前受金	1,360	1,288	- 72
その他の流動負債	207	158	- 48
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	121	75	- 45
未払事業所税	10	5	- 4
預り金	62	62	+ 0
未払分配金	12	14	+ 2
固定負債	110,847	103,745	- 7,101
長期借入金	97,100	89,700	- 7,400
投資法人債	6,000	6,000	-
信託預り敷金保証金	7,747	8,045	+ 298
負債の部合計	120,592	124,274	+ 3,682
投資主資本	124,895	124,962	+ 67
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	762	762	-
任意積立金合計	762	762	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,782	3,850	+ 67
純資産の部合計	124,895	124,962	+ 67
負債・純資産の部合計	245,487	249,237	+ 3,749

第36期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書



(百万円)

科 目		第35期実績 (2020/4) [1]	第36期実績 (2020/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス															
					第35期実績	第36期実績	対前期増減	第35期実績	第36期実績	対前期増減													
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,727	8,793	+ 66	6,064	6,181	+ 117	2,663	2,611	- 51												
	賃貸事業収入		7,779	7,853	+ 73	5,325	5,435	+ 109	2,454	2,418	- 36												
	賃料		6,614	6,705	+ 90	4,221	4,347	+ 125	2,393	2,358	- 34												
	共益費		1,165	1,148	- 16	1,103	1,087	- 15	61	60	- 1												
	その他賃貸事業収入		947	939	- 7	738	746	+ 7	208	192	- 15												
	駐車場使用料		230	224	- 5	160	155	- 4	70	68	- 1												
	施設使用料		58	52	- 6	47	41	- 5	11	10	- 1												
	付帯収益		529	557	+ 28	515	543	+ 28	13	13	- 0												
	礼金		30	23	- 6	0	-	- 0	30	23	- 6												
	その他の雑収入		98	81	- 16	16	4	- 11	82	76	- 5												
	受取配当金	[2]	522	485	- 36	522	485	- 36	-	-	-												
	不動産等売却益	[3]	-	191	+ 191	-	191	+ 191	-	-	-												
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,249	9,470	+ 220	6,586	6,858	+ 272	2,663	2,611	- 51												
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,482	4,601	+ 118	3,135	3,185	+ 50	1,347	1,415	+ 68												
	外注委託費		1,055	1,039	- 15	744	733	- 11	310	306	- 4												
	水道光熱費		560	577	+ 16	521	537	+ 15	39	39	+ 0												
	公租公課（印紙税含む）		607	630	+ 22	475	497	+ 21	132	132	+ 0												
	損害保険料		10	10	+ 0	7	7	+ 0	3	3	+ 0												
	修繕費		607	705	+ 97	416	437	+ 21	191	267	+ 75												
	信託報酬		29	28	- 0	15	14	- 0	13	13	+ 0												
	減価償却費		1,431	1,455	+ 23	883	905	+ 22	548	549	+ 1												
	その他		179	153	- 25	71	52	- 18	107	101	- 6												
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,767	4,678	- 89	3,451	3,482	+ 30	1,315	1,196	- 119												
	NOI（含 受取配当金）		6,199	6,134	- 65	4,334	4,387	+ 53	1,864	1,746	- 118												
	営業外損益	その他営業費用	[5]	592	620	+ 28	<div>金銭の分配に係る計算書</div> <div>(円)</div> <table><tr><th>科目</th><th>第35期 (2020/4)</th><th>第36期 (2020/10)</th></tr><tr><td>I. 当期末処分利益</td><td>3,782,618,851</td><td>3,850,356,701</td></tr><tr><td>II. 分配金の額 (1口当たり分配金)</td><td>3,782,409,640 2,872</td><td>3,849,576,385 2,923</td></tr><tr><td>III. 次期繰越利益</td><td>209,211</td><td>780,316</td></tr></table>						科目	第35期 (2020/4)	第36期 (2020/10)	I. 当期末処分利益	3,782,618,851	3,850,356,701	II. 分配金の額 (1口当たり分配金)	3,782,409,640 2,872	3,849,576,385 2,923	III. 次期繰越利益	209,211
科目		第35期 (2020/4)	第36期 (2020/10)																				
I. 当期末処分利益		3,782,618,851	3,850,356,701																				
II. 分配金の額 (1口当たり分配金)		3,782,409,640 2,872	3,849,576,385 2,923																				
III. 次期繰越利益		209,211	780,316																				
資産運用報酬			381	384	+ 2																		
役員報酬			4	4	-																		
資産保管委託手数料			11	11	+ 0																		
一般事務委託手数料			83	84	+ 1																		
会計監査人報酬			8	8	-																		
その他		103	128	+ 24																			
[B] 営業費用	[4]+[5]	5,074	5,221	+ 147																			
[A]-[B] 営業利益		4,175	4,248	+ 73																			
営業外	営業外収益		1	1	- 0																		
	支払利息		387	391	+ 4																		
	その他		5	5	+ 0																		
営業外費用			392	397	+ 4																		
経常利益			3,783	3,852	+ 68																		
法人税等			1	2	+ 1																		
当期純利益			3,782	3,850	+ 67																		

第37期 予想損益計算書



(百万円)

科 目		第36期実績 (2020/10) [1]	第37期予想 (2021/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第36期実績	第37期予想	対前期増減	第36期実績	第37期予想	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,793	8,908	+ 114	6,181	6,370	+ 188	2,611	2,538	- 73
	賃貸事業収入	7,853	8,025	+ 171	5,435	5,665	+ 230	2,418	2,360	- 58
	賃料	6,705	6,887	+ 181	4,347	4,587	+ 239	2,358	2,299	- 58
	共益費	1,148	1,138	- 9	1,087	1,078	- 9	60	60	- 0
	その他賃貸事業収入	939	882	- 57	746	704	- 42	192	177	- 15
	駐車場使用料	224	220	- 4	155	151	- 4	68	68	- 0
	施設使用料	52	58	+ 6	41	48	+ 6	10	10	- 0
	付帯収益	557	516	- 40	543	503	- 40	13	13	- 0
	礼金	23	19	- 3	-	-	-	23	19	- 3
	その他雑収入	81	66	- 14	4	0	- 4	76	65	- 10
	受取配当金 [2]	485	499	+ 13	485	499	+ 13	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	191	1,920	+ 1,728	191	1,920	+ 1,728	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,470	11,327	+ 1,856	6,858	8,789	+ 1,930	2,611	2,538	- 73
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,601	5,041	+ 440	3,185	3,585	+ 399	1,415	1,455	+ 40
	外注委託費	1,039	1,069	+ 29	733	751	+ 17	306	318	+ 11
	水道光熱費	577	516	- 60	537	477	- 59	39	39	- 0
	公租公課	630	628	- 1	497	495	- 1	132	132	- 0
	損害保険料	10	11	+ 0	7	7	+ 0	3	3	- 0
	修繕費	705	925	+ 220	437	627	+ 189	267	298	+ 31
	信託報酬	28	27	- 0	14	14	- 0	13	12	- 0
	減価償却費	1,455	1,497	+ 42	905	960	+ 55	549	536	- 12
	その他	153	364	+ 210	52	250	+ 198	101	113	+ 11
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,678	4,366	- 312	3,482	3,283	- 198	1,196	1,082	- 113
	NOI（含 受取配当金）	6,134	5,864	- 270	4,387	4,244	- 143	1,746	1,619	- 126
営業外損益	その他営業費用 [5]	620	753	+ 132						
	資産運用報酬	384	429	+ 45						
	役員報酬	4	4	-						
	資産保管委託手数料	11	12	+ 1						
	一般事務委託手数料	84	97	+ 12						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	128	201	+ 73						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,221	5,794	+ 572						
	[A]-[B] 営業利益	4,248	5,532	+ 1,283						
	営業外収益	1	2	+ 1						
営業外損益	支払利息	391	403	+ 12						
	その他	5	5	- 0						
	営業外費用	397	409	+ 11						
経常利益		3,852	5,125	+ 1,273						
法人税等		2	2	- 0						
当期純利益		3,850	5,123	+ 1,273						

業績予想の前提条件



	第37期（2021/4）	第38期（2021/10）
運用資産	第36期末現在の運用資産数（59物件）をベースとして、2020年12月21日に予定しているオフィスビル各1物件の取得及び売却を前提とする。（期末保有資産数：59物件）	第37期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第36期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	第37期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。
有利子負債	第36期末時点の有利子負債残高112,800百万円から、以下の変動を前提とする。 （追加借入） ・ 2020年12月21日に取得を予定しているオフィスビル（品川シーズンテラス）の取得代金の一部として9,000百万円の新規借入を行うこと。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・ 2021年1月29日に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円 ・ 2021年3月5日に償還期限が到来する第6回無担保投資法人債2,500百万円 （期末予定残高：121,800百万円）	第37期末時点の有利子負債予定残高121,800百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・ 2021年5月31日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円 ・ 2021年5月31日に返済期限が到来する短期借入金3,200百万円 ・ 2021年7月30日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円 ・ 2021年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円 （期末予定残高：121,800百万円）
期中平均稼働率	オフィス： 96.7% レジデンス： 93.0% 全体： 95.3%	オフィス： 95.8% レジデンス： 94.2% 全体： 95.2%
その他	（営業収益） オフィスビル（1物件）の取得による賃貸事業収入の増加及び不動産等売却益（1物件）の計上等により増収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。 （主な営業費用） 外注委託費： 1,069百万円 固定資産税等： 628百万円 修繕費： 925百万円 減価償却費： 1,497百万円 賃貸事業費用を除く営業費用： 753百万円 （主な営業外費用） 支払利息： 403百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） オフィスビルの稼働率の低下及び、前期に計上した不動産等売却益が剥落すること等により、前期比で減収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を反映。 （主な営業費用） 外注委託費： 1,107百万円 固定資産税等： 625百万円 修繕費： 540百万円 減価償却費： 1,467百万円 賃貸事業費用を除く営業費用： 619百万円 （主な営業外費用） 支払利息： 425百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。



資産規模

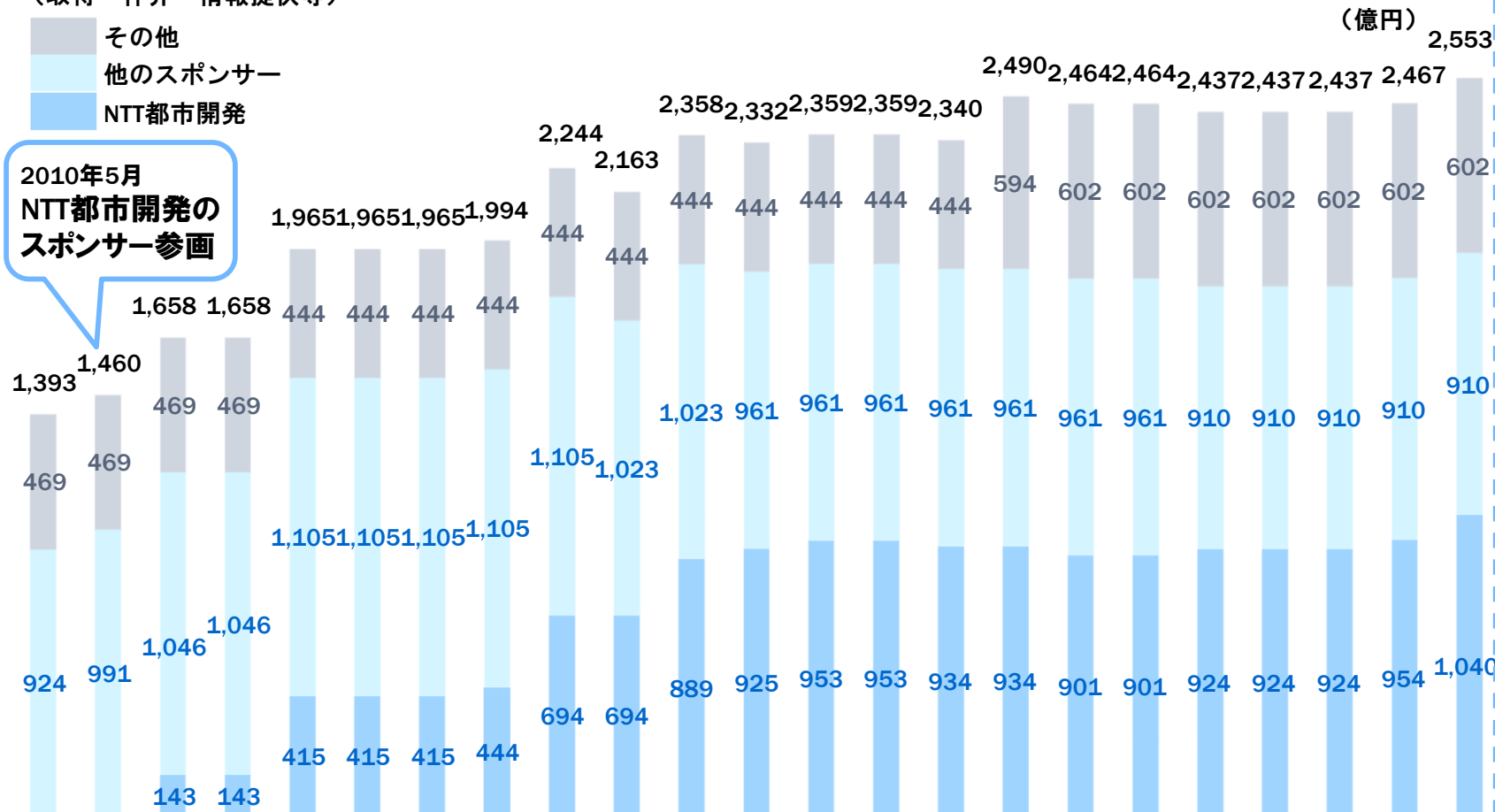


資産規模の推移

(取得・仲介・情報提供等)

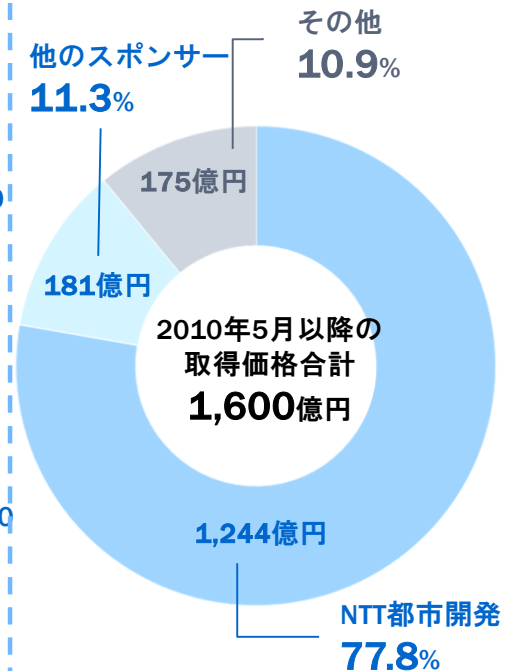
その他
他のスポンサー
NTT都市開発

2010年5月
NTT都市開発の
スポンサー参画



NTT都市開発スポンサー参画後の
物件取得状況

(第37期末予想)



第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期 予想
2010' 04	2010' 10	2011' 04	2011' 10	2012' 04	2012' 10	2013' 04	2013' 10	2014' 04	2014' 10	2015' 04	2015' 10	2016' 04	2016' 10	2017' 04	2017' 10	2018' 04	2018' 10	2019' 04	2019' 10	2020' 04	2020' 10	2021' 04

外部成長実績(1)



取得

- オフィス
- レジデンス
- POによる取得

青フロント・・・NTT都市開発からの取得またはパイプラインを活用した取得
NTT都市開発への売却またはパイプラインを活用した売却

2010年5月
NTT都市開発
スポンサー参画



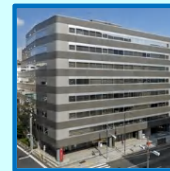
秋葉原UDX



岩本町ビル



芝浦アイランド
ブルームタワー



アーバンネット
三田ビル



アーバンネット
麻布ビル



アーバンネット
市ヶ谷ビル



神田中央通ビル



クエストコート
原宿



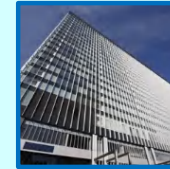
上野トーセイビル



NU関内ビル



グランパーク



秋葉原UDX
(追加取得)



アーバンコート
市ヶ谷



トレードピア
淀屋橋



アーバンネット
入船ビル

(億円)										
資産規模	1,393	1,460	1,658	1,658	1,965	1,965	1,965	1,994	2,244	2,163
うちオフィス	646	713	856	856	1,142	1,142	1,142	1,171	1,408	1,326
レジデンス	746	746	801	801	822	822	822	822	836	836

第15期 (2010年4月)	第16期 (2010年10月)	第17期 (2011年4月)	第18期 (2011年10月)	第19期 (2012年4月)	第20期 (2012年10月)	第21期 (2013年4月)	第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

プレミアステージ
日本橋茅場町

IPB御茶ノ水ビル

岩本町ビル

売却

外部成長実績(2)



取得



アーバンネット
池袋ビル



アーバンネット
麹町ビル



アーバンネット
大森ビル



クレド岡山



アーバンネット
静岡追手町ビル



アーバンネット
静岡ビル



アーバンエース
肥後橋ビル



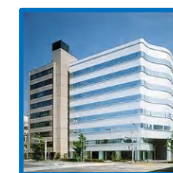
スフィアタワー
天王洲



プレミアステージ
麻布十番



プレミアステージ
笹塚



アーバンネット
五反田NNビル

(億円)

資産規模	2,358	2,332	2,359	2,359	2,340	2,490	2,464	2,464	2,437	2,437
うちオフィス	1,522	1,558	1,585	1,585	1,566	1,716	1,665	1,665	1,638	1,638
レジデンス	836	773	773	773	773	773	798	798	798	798

第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
神田中央通ビル	サンパレス 南麻布 ホームマッド ウッドビル			トレードピア 淀屋橋(底地)		NU関内ビル 櫻岳ビル		アーバンネット 入船ビル プレミア海岸ビル	

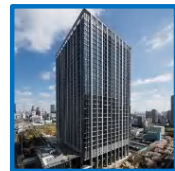
売却



外部成長実績(3)



取得



大手町
フィナンシャルシティ
グランキューブ

品川シーズンテラス

(億円)

資産規模	2,437	2,467	2,553
うちオフィス	1,638	1,668	1,754
レジデンス	798	798	798

第35期
(2020年4月)

第36期
(2020年10月)

第37期予想
(2021年4月)

アーバンネット
市ヶ谷ビル

アーバンネット
麹町ビル

売却

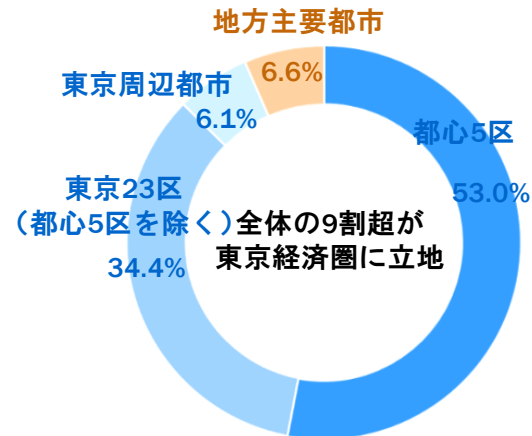


ポートフォリオ分析(オフィス)

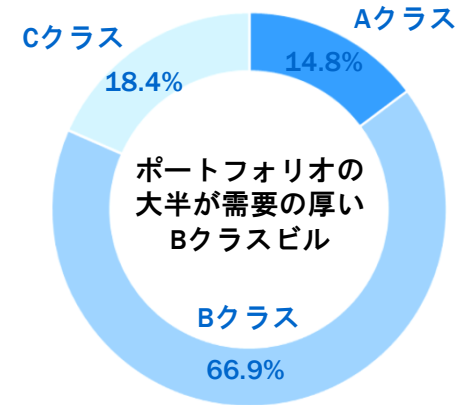


(2020年10月31日現在)

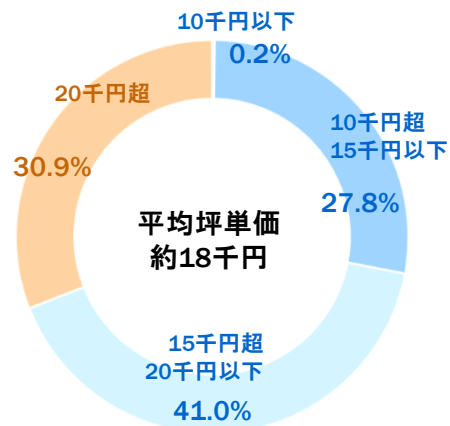
投資エリア（取得価格ベース）



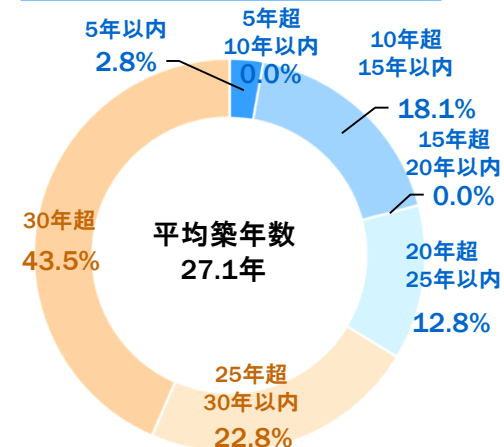
アセットクラス*1（取得価格ベース）



坪単価（面積ベース）



築年数（取得価格ベース）



*1 「アセットクラス」は、PRAによる以下の基準で分類しています。

	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

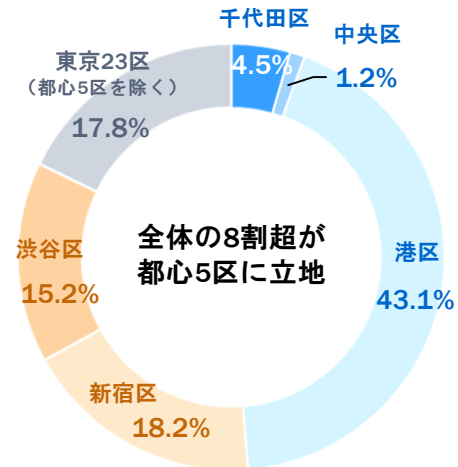


ポートフォリオ分析(レジデンス)

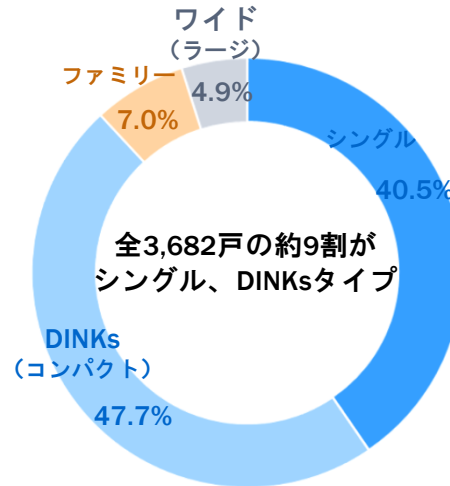


(2020年10月31日現在)

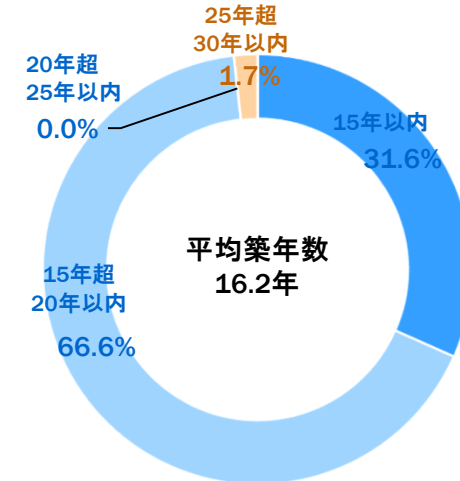
投資エリア（取得価格ベース）



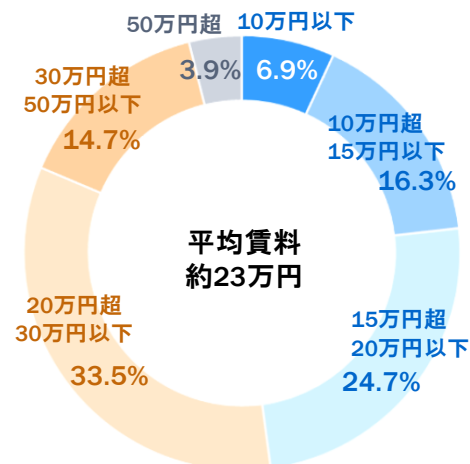
住戸タイプ（戸数ベース）



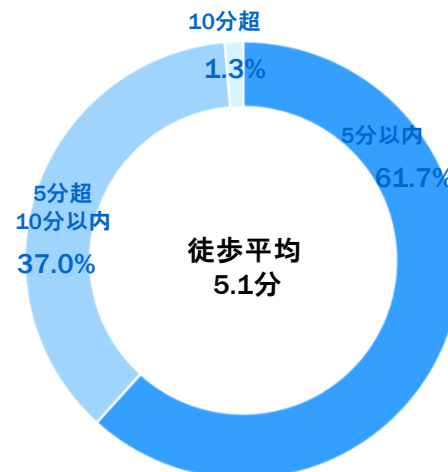
築年数（取得価格ベース）



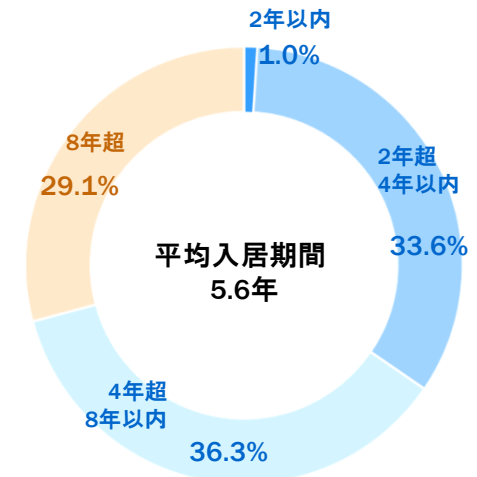
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）



入居期間（戸数ベース）





物件別収支状況(1)



(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル		ランディック 第2新橋ビル		プレミア 道玄坂ビル		KN渋谷3		高田馬場 センタービル		六番町ビル		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*1	
物件外観																		
所在地	港区西新橋		港区西新橋		渋谷区道玄坂		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場		千代田区六番町		港区三田		港区南麻布		新宿区払方町	
取得価格	6,341		7,045		1,727		5,348		5,118		7,860		10,300		5,000		1,650	
延床面積	6,914m ²		8,332m ²		2,721m ²		7,737m ²		9,906m ²		9,339m ²		13,987m ²		6,486m ²		4,217m ²	
建築時期	1982/6		1978/12		1991/6		1993/2		1992/5		1987/4		1987/9		1992/4		1993/12	
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	203	206	192	243	88	87	262	266	260	263	N/A *2	N/A *2	314	316	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2
賃料・共益費	185	188	177	229	78	78	229	229	224	225			297	298				
その他収益	17	18	14	14	9	9	32	36	36	38			16	17				
賃貸事業費用	85	83	111	104	25	28	107	90	100	109			179	144				
外注委託費	16	16	27	19	5	6	20	18	24	25			38	36				
水道光熱費	7	7	10	8	3	2	18	19	12	13			17	17				
公租公課	24	24	16	16	5	5	16	16	20	20			32	34				
修繕費	4	2	16	23	0	2	25	9	2	9			51	13				
減価償却費	31	30	38	35	9	9	25	25	37	38			37	40				
その他支出	1	2	1	1	0	0	1	1	1	1			2	1				
賃貸事業損益	117	122	81	138	62	59	154	176	160	154	184	185	134	171	87	78	38	4
NOI	148	153	119	174	72	69	180	201	197	193	216	218	172	211	106	98	47	5
NOI利回り	5.0%	5.2%	3.6%	5.3%	10.0%	9.5%	7.3%	8.2%	9.4%	9.2%	5.7%	5.8%	3.4%	4.1%	4.4%	4.0%	6.0%	3.1%

*1 アーバンネット市ヶ谷ビルは、2020年6月12日付けで売却しました。

*2 本物件については、主要な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。



物件別収支状況（２）

（百万円）

物件名	グランパーク （13.0%）*1	アーバンネット 麹町ビル	大手町フィナンシャル シティ グラン キューブ （1.2%）*1*2	プレミア 東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル （45.0%）*1	上野トーセイビル	アーバンネット 池袋ビル	アーバンネット 大森ビル									
物件外観																		
所在地	港区芝浦	千代田区麹町	千代田区大手町	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋	大田区大森北									
取得価格	11,490	3,600	4,680	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800									
延床面積	160,042m ²	6,231m ²	206,107m ²	5,054m ²	4,799m ²	7,545m ²	6,868m ²	25,050m ²	11,937m ²									
建築時期	1996/8	1987/5	2016/4	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7									
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	471	478	165	166	N/A *2	80	110	114	126	128	96	99	207	215	739	756	249	249
賃料・共益費	415	415	155	155		76	97	101	111	113	87	89	183	191	645	653	238	238
その他収益	56	63	10	11		4	12	13	14	15	9	9	23	24	93	103	10	10
賃貸事業費用	221	212	59	70		19	64	105	67	89	41	39	89	103	406	401	129	123
外注委託費	53	52	22	23		7	9	11	14	13	9	9	12	13	77	77	35	35
水道光熱費	59	60	6	6		4	8	8	7	7	6	5	10	10	68	70	12	12
公租公課	39	39	20	20		0	7	8	8	8	8	8	12	12	33	33	18	18
修繕費	21	10	1	12		0	2	40	3	26	2	0	0	12	90	69	15	10
減価償却費	43	45	7	7		7	35	36	16	16	14	14	52	52	133	146	44	44
その他支出	4	4	1	0		0	1	1	17	16	1	0	1	1	3	3	2	1
賃貸事業損益	250	266	106	96		60	45	9	58	38	55	60	117	112	332	355	119	125
NOI	293	311	113	103		68	81	45	75	55	69	74	170	164	466	501	163	170
NOI利回り	5.2%	5.5%	6.3%	5.7%		2.9%	4.6%	2.6%	3.4%	2.5%	3.4%	3.7%	6.5%	6.3%	6.4%	6.8%	7.1%	7.4%


*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

*2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブは2020年6月12日付けで取得しました。



物件別収支状況(3)

(百万円)

物件名	スフィアタワー 天王洲 (67.0%) *1	アーバンネット 五反田NNビル	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 (27.0%) *1	NTTクレド 岡山ビル (60.0%) *1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40.0%) *1	アーバンネット 静岡ビル (40.0%) *1	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX (19.0%) *2										
物件外観																			
所在地	品川区東品川	品川区西五反田	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	千代田区外神田										
取得価格	15,000	5,250	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	19,940										
延床面積	43,477m ²	6,852m ²	7,562m ²	83,500m ²	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²	11,561m ²	155,629m ²										
建築時期	1993/4	1989/8	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2006/1										
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	
賃貸事業収益	597	596	196	208	150	150	411	404	280	256	108	108	74	76	245	249	N/A	N/A	
	賃料・共益費	487	493	183	196	127	125	326	320	211	197	96	96	67	69	218			217
	その他収益	110	102	13	11	23	25	85	83	68	58	12	12	6	6	27			31
賃貸事業費用	340	344	75	80	107	88	286	269	233	232	48	47	31	34	121	172			
外注委託費	66	63	22	23	16	16	61	64	74	69	15	15	12	13	37	37			
水道光熱費	97	99	13	12	8	9	79	84	31	30	5	5	4	4	18	23			
公租公課	58	58	-	19	10	10	33	33	29	29	5	5	5	5	19	20			
修繕費	37	52	18	4	41	20	32	5	22	33	3	1	0	3	17	59			
減価償却費	64	64	20	20	29	29	78	79	50	50	17	17	7	8	27	30			
その他支出	15	6	2	1	1	1	2	1	24	18	0	0	0	0	1	1			
賃貸事業損益	257	252	120	128	42	62	124	134	47	23	59	61	43	41	124	77	522*3	485*3	
NOI	322	316	140	148	72	92	203	214	97	73	77	78	51	49	151	107	522*3	485*3	
NOI利回り	4.2%	4.1%	5.3%	5.6%	4.7%	6.0%	7.5%	8.0%	5.2%	3.8%	9.3%	9.6%	9.4%	9.1%	6.5%	4.4%	5.2%*3	4.9%*3	

*1 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

*2 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(19.0%)を保有しています。

*3 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。



物件別収支状況(4)



(百万円)

物件名	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		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		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	
物件外観																		
所在地	新宿区四谷		渋谷区神宮前		港区赤坂		港区南青山		千代田区平河町		港区六本木		港区芝		中央区京橋		港区芝	
取得価格	5,208		2,604		1,330		1,070		1,840		4,678		2,181		927		1,580	
延床面積	8,158㎡		1,913㎡		1,793㎡		1,399㎡		2,008㎡		8,332㎡		2,548㎡		1,714㎡		1,748㎡	
建築時期	2001/11		2002/3		2002/11		2003/2		2002/11		2002/10		2003/2		2003/2		2004/11	
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	163	153	59	56	42	41	33	35	38	38	142	141	60	55	38	36	54	51
賃料・共益費	148	144	51	52	39	37	31	33	38	38	141	140	57	53	36	34	53	50
その他収益	14	9	8	3	3	4	2	2	-	-	1	0	2	1	1	1	1	1
賃貸事業費用	68	65	19	20	15	15	18	16	13	11	50	51	21	27	12	15	18	19
外注委託費	19	16	4	4	4	4	4	4	-	-	10	11	4	4	3	3	4	4
水道光熱費	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	1	2	0	0	0	0	0	0
公租公課	8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	8	8	3	3	1	1	2	2
修繕費	7	6	2	3	1	1	3	1	2	0	4	4	1	7	1	4	1	2
減価償却費	27	27	6	6	6	6	7	8	7	7	24	25	10	10	4	4	9	9
その他支出	4	5	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
賃貸事業損益	95	88	40	35	27	26	15	18	25	27	91	89	39	28	25	20	36	31
NOI	122	116	46	42	34	33	23	26	33	35	116	114	49	38	30	25	45	41
NOI利回り	5.8%	5.6%	3.9%	3.5%	5.9%	5.8%	5.3%	6.2%	4.2%	4.4%	6.0%	5.9%	5.6%	4.4%	8.1%	6.8%	6.6%	5.9%



物件別収支状況(5)

(百万円)

物件名	プレミアロッソ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー (23.0%) *1		ストーリー赤坂	
物件外観																		
所在地	渋谷区富ヶ谷		渋谷区富ヶ谷		千代田区内神田		新宿区住吉町		港区赤坂		港区芝公園		港区海岸		港区芝浦		港区赤坂	
取得価格	1,662		2,330		1,723		1,460		2,043		1,585		1,556		7,590		3,930	
延床面積	2,487m ²		3,086m ²		2,458m ²		1,779m ²		2,357m ²		2,129m ²		1,826m ²		81,760m ²		6,329m ²	
建築時期	2004/11		2005/6		2005/8		2005/7		2004/11		2006/9		2005/8		2007/3		2002/12	
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	57	56	70	69	62	62	47	49	50	51	46	47	37	39	360	354	97	91
賃料・共益費	52	52	66	64	57	58	46	45	46	47	43	44	32	32	318	312	88	83
その他収益	5	3	3	4	4	3	1	4	3	4	2	3	4	6	41	41	8	8
賃貸事業費用	22	22	29	34	25	23	17	19	91	24	19	20	21	23	241	243	42	36
外注委託費	5	5	6	7	6	4	3	4	7	6	5	5	3	4	54	54	9	10
水道光熱費	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	8	9	2	1
公租公課	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	15	15	6	6
修繕費	2	1	1	3	2	2	1	1	60	2	2	2	1	3	20	22	10	4
減価償却費	10	10	17	18	11	11	10	10	13	11	8	8	13	13	90	90	12	12
その他支出	0	0	0	0	0	1	0	0	6	1	0	0	0	0	51	50	1	0
賃貸事業損益	34	34	40	35	36	38	29	30	-41	26	27	27	15	15	118	110	55	54
NOI	45	45	58	53	47	49	39	40	-27	38	35	35	28	29	209	201	67	66
NOI利回り	6.3%	6.3%	6.1%	5.6%	6.5%	6.9%	6.4%	6.6%	-3.3%	4.7%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	7.6%	7.4%	3.6%	3.6%

*1 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。



物件別収支状況（6）



（百万円）

物件名	ルネ新宿御苑 タワー	芝浦アイランド ブルームタワー （16.0%）*1	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	プレミアステージ 麻布十番	プレミアステージ 笹塚	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									
物件外観																		
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込									
取得価格	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560									
延床面積	11,203m ²	104,186m ²	5,408m ²	3,662m ²	1,354m ²	1,452m ²	1,462m ²	1,583m ²	2,446m ²									
建築時期	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2									
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	187	187	290	288	149	145	63	60	40	37	33	32	29	29	33	34	44	42
賃料・共益費	165	164	266	264	137	135	59	55	35	33	30	31	29	29	33	33	39	39
その他収益	22	22	24	23	12	9	4	4	4	3	3	1	0	-	0	1	5	3
賃貸事業費用	106	105	176	174	48	56	22	26	19	17	13	11	9	9	9	8	21	16
外注委託費	35	34	40	40	14	15	7	8	4	3	3	2	-	-	2	2	4	4
水道光熱費	5	5	2	3	3	3	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0
公租公課	11	11	13	13	6	6	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
修繕費	9	9	15	15	5	10	2	4	5	4	1	1	2	2	1	0	4	1
減価償却費	42	43	66	66	17	19	8	8	6	6	5	5	5	5	2	2	8	7
その他支出	2	1	37	35	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
賃貸事業損益	81	81	114	114	100	89	40	33	20	19	19	20	20	19	23	25	23	26
NOI	123	125	181	180	118	108	49	42	26	26	24	26	25	24	26	28	32	33
NOI利回り	4.1%	4.2%	8.2%	8.3%	5.6%	5.1%	7.3%	6.3%	3.7%	3.6%	4.6%	4.9%	6.2%	6.0%	5.7%	6.0%	5.1%	5.4%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。



物件別収支状況（7）



（百万円）

物件名	プレミアノッツェ 祐天寺		プレミアステージ 湯島		プレミアステージ 駒込		プレミアステージ 大塚		プレミアステージ 本所吾妻橋		プレミアステージ 両国	
物件外観												
所在地	世田谷区下馬		文京区湯島		豊島区駒込		豊島区南大塚		墨田区吾妻橋		墨田区緑	
取得価格	1,525		1,803		1,830		1,310		2,640		1,496	
延床面積	1,904m ²		2,527m ²		2,400m ²		1,894m ²		3,852m ²		2,475m ²	
建築時期	2006/3		2006/3		2007/1		2006/8		2007/11		2008/3	
決算期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
賃貸事業収益	41	41	53	52	55	54	44	43	83	81	48	46
賃料・共益費	37	40	50	50	51	51	41	41	78	75	45	44
その他収益	3	1	3	2	4	3	2	1	4	6	3	2
賃貸事業費用	21	20	28	29	30	45	21	36	42	140	24	25
外注委託費	5	3	6	6	6	6	4	4	8	10	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	1	1	3	4	2	2
修繕費	2	3	2	2	2	17	2	16	4	99	1	2
減価償却費	10	10	14	15	15	15	11	11	23	23	14	14
その他支出	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	19	20	25	23	25	9	22	7	40	- 58	24	21
NOI	30	31	40	38	41	25	33	18	64	- 34	39	36
NOI利回り	4.6%	4.8%	5.6%	5.3%	5.7%	3.6%	6.0%	3.3%	5.7%	- 3.1%	6.5%	6.1%

期末算定価額(1)



エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第35期 (2020/4) [1] (百万円)	第36期 (2020/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2] - [1] (百万円)	第36期 (2020/10)	前期比 増減		
オフィス	ランディック新橋ビル	7,440	7,540	+ 100	3.4%	-	5,916	+ 1,623
	ランディック第2新橋ビル	9,050	9,060	+ 10	3.6%	-	6,549	+ 2,510
	プレミアム道玄坂ビル	3,080	3,100	+ 20	3.5%	-	1,454	+ 1,645
	KN渋谷3	10,100	10,100	-	3.3%	-	4,903	+ 5,196
	高田馬場センタービル	7,140	7,160	+ 20	3.9%	-	4,203	+ 2,956
	六番町ビル	10,500	10,500	-	3.8%	-	7,560	+ 2,939
	アーバンネット三田ビル	12,200	12,200	-	3.5%	-	10,298	+ 1,901
	アーバンネット麻布ビル	5,100	5,100	-	3.9%	-	4,878	+ 221
	グランパーク	14,600	14,600	-	3.6%	-	11,256	+ 3,343
	アーバンネット麹町ビル	5,400	5,530	+ 130	3.5%	-	3,626	+ 1,903
	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ *3	N/A	5,132	N/A	2.7%	-	4,709	+ 423
	プレミアム東陽町ビル	3,410	3,440	+ 30	4.5%	-	3,534	- 94
	上野THビル	3,400	3,400	-	4.2%	-	4,440	- 1,040
	五反田NTビル	3,290	3,290	-	4.1%	-	4,065	- 775
	上野トーセイビル	7,890	7,890	-	4.1%	-	5,207	+ 2,682
	アーバンネット池袋ビル	21,200	21,500	+ 300	4.0%	-	14,671	+ 6,828
	アーバンネット大森ビル	5,940	5,940	-	4.3%	-	4,572	+ 1,367
	スフィアタワー天王洲	16,700	16,700	-	3.5%	-	15,460	+ 1,239
	アーバンネット五反田NNビル	5,750	5,860	+ 110	4.1%	-	5,269	+ 590
	プレミアム横浜西口ビル	4,210	4,350	+ 140	4.1%	-	3,053	+ 1,296
	かながわサイエンスパークR&D棟	6,230	6,230	-	5.4%	-	5,349	+ 880
	NTTクレド岡山ビル	3,438	3,252	- 186	6.2%	-	3,838	- 586
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	1,692	- 60	6.6%	-	1,648	+ 43
	アーバンネット静岡ビル	1,224	1,168	- 56	6.6%	-	1,090	+ 77
	アーバンエース肥後橋ビル	5,330	5,550	+ 220	4.2%	-	4,867	+ 682
	小計	174,374	180,284	+ 5,910			142,426	+ 37,857

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。

*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。

*3 大手町フィナンシャルシティ グランキューブは2020年6月12日付けで取得しました。

期末算定価額(2)



エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート*2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第35期 (2020/4) [1] (百万円)	第36期 (2020/10) [2] (百万円)	前期比 増減*1 [2] - [1] (百万円)	第36期 (2020/10)	前期比 増減		
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	5,500	5,550	+ 50	3.9%	-	4,187	+ 1,362
	パークアクシス明治神宮前	2,080	2,100	+ 20	3.7%	-	2,400	- 300
	キャビンアリーナ赤坂	1,340	1,350	+ 10	3.9%	-	1,142	+ 207
	キャビンアリーナ南青山	1,140	1,140	-	3.9%	-	862	+ 277
	ビュロー紀尾井町	1,470	1,470	-	3.6%	-	1,599	- 129
	六本木グリーンテラス	5,080	5,110	+ 30	3.7%	-	3,876	+ 1,233
	プレミアステージ芝公園II	1,930	1,900	- 30	4.0%	-	1,746	+ 153
	ラング・タワー京橋	1,180	1,190	+ 10	3.9%	-	746	+ 443
	プレミアステージ三田慶大前	2,040	2,040	-	3.9%	-	1,384	+ 655
	プレミアロッソ	1,720	1,720	-	4.0%	-	1,436	+ 283
	プレミアブラン代々木公園	2,550	2,580	+ 30	3.9%	-	1,900	+ 679
	プレミアステージ内神田	2,280	2,290	+ 10	3.9%	-	1,452	+ 837
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,830	1,830	-	4.0%	-	1,232	+ 597
	Walk赤坂	1,570	1,570	-	3.8%	-	1,646	- 76
	プレミアステージ芝公園	1,720	1,720	-	3.9%	-	1,440	+ 279
	MEW	1,360	1,360	-	4.1%	-	1,290	+ 69
	芝浦アイランド エアタワー	7,710	7,750	+ 40	3.6%	-	5,410	+ 2,339
	ストーリー赤坂	3,790	3,850	+ 60	3.6%	-	3,738	+ 111
	ルネ新宿御苑タワー	5,580	5,600	+ 20	4.0%	-	6,000	- 400
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,750	6,750	-	3.6%	-	4,364	+ 2,385
	クエストコート原宿	5,430	5,430	-	3.9%	-	4,240	+ 1,189
	アーバンコート市ヶ谷	2,070	2,070	-	4.2%	-	1,354	+ 715
	プレミアステージ麻布十番	1,520	1,520	-	3.8%	-	1,441	+ 78
	プレミアステージ笹塚	1,170	1,170	-	4.0%	-	1,077	+ 92

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。

*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス4物件(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、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

期末算定価額(3)



エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2] - [3] (百万円)
		第35期 (2020/4) [1] (百万円)	第36期 (2020/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2] - [1] (百万円)	第36期 (2020/10)	前期比 増減		
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)							
	ビーサイト大崎	1,030	1,030	-	3.9%	-	817	+ 212
	プレミアガーデン本郷	1,110	1,110	-	3.7%	-	941	+ 168
	プレミアグランデ馬込	1,290	1,290	-	4.3%	-	1,256	+ 33
	プレミアノッツェ祐天寺	1,550	1,550	-	4.1%	-	1,330	+ 219
	プレミアステージ湯島	1,900	1,900	-	4.0%	-	1,437	+ 462
	プレミアステージ駒込	2,060	2,060	-	4.0%	-	1,444	+ 615
	プレミアステージ大塚	1,460	1,460	-	4.3%	-	1,097	+ 362
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,020	3,040	+ 20	4.0%	-	2,232	+ 807
	プレミアステージ両国	1,680	1,680	-	4.1%	-	1,191	+ 488
小計		83,910	84,180	+ 270			67,722	+ 16,457
合計		258,284	264,464	+ 6,180			210,149	+ 54,314

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。

*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス4物件(ビューロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランドブルームタワー)については割引率を記載しています。



月次稼働率(1)



(%)

エリア		物件名	総賃貸 可能面積 (m²)*1	総賃貸 面積 (m²)*1	第35期（2020/4）						第36期（2020/10）							
					11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第2新橋ビル	6,948	6,948	100.0	76.2	76.2	76.2	100.0	100.0	88.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	5,743	5,743	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット三田ビル	10,081	10,081	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル *2	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	100.0
		グランパーク	10,613	10,462	99.2	99.0	99.1	99.1	99.3	99.4	99.2	99.3	99.0	99.0	98.6	98.6	98.6	98.8
		アーバンネット麹町ビル	4,262	4,262	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大手町フィナンシャルシティ グランキューブ *3	1,497	1,497	-	-	-	-	-	-	-	-	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
	東京23区 （都心5区を除く）	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		五反田NTビル	3,020	3,020	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲	17,909	17,839	99.6	99.6	99.6	99.6	100.0	100.0	99.7	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6
		アーバンネット五反田NNビル	6,852	6,852	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパーク R&D棟	15,055	13,253	93.1	90.4	89.1	87.0	86.1	87.0	88.8	87.0	87.0	87.9	87.9	87.9	88.0	87.6
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,705	9,482	93.1	93.1	93.1	93.1	98.0	97.7	94.7	97.7	89.7	88.6	88.6	88.6	88.6	90.3
		アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット静岡ビル	2,922	2,922	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	96.8
		アーバンエース肥後橋ビル	8,377	8,377	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計		177,617	174,369	98.8	97.6	97.4	97.4	98.6	98.6	98.1	98.6	98.1	98.1	98.2	98.2	98.2	98.2	

*1 第36期末(2020年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

*2 アーバンネット市ヶ谷ビルは、2020年6月12日付けで売却しました。

*3 大手町フィナンシャルシティ グランキューブは、2020年6月12日付けで取得しました。

月次稼働率(2)



(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第35期 (2020/4)							第36期 (2020/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
レジ ンス	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,374	98.7	97.9	96.1	96.4	95.4	95.9	96.7	95.7	94.2	93.1	92.6	93.6	94.7	94.0
	パークアクシス明治神宮前	1,706	1,516	96.3	93.8	96.3	93.2	93.2	93.2	94.4	93.2	96.9	100.0	100.0	90.7	88.8	94.9
	キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,298	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	98.4	93.7	93.7	93.7	93.7	96.8	94.2	94.3
	キャビンアリーナ南青山	1,187	1,069	89.1	77.8	86.0	92.2	97.9	93.6	89.4	93.1	95.7	95.7	90.5	84.8	90.0	91.7
	ビュロー紀尾井町	1,728	1,728	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	六本木グリーンテラス	5,748	5,748	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9	97.9	100.0	99.3
	プレミアステージ芝公園II	2,312	2,062	96.8	99.0	99.0	97.8	99.0	99.0	98.5	95.4	93.1	89.9	87.8	87.8	89.2	90.5
	ラング・タワー京橋	1,190	1,066	98.2	98.4	96.7	100.0	98.1	96.6	98.0	94.8	94.8	91.3	91.1	89.6	89.6	91.9
	プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,542	100.0	98.1	98.4	98.4	98.1	93.1	97.7	93.1	89.9	90.2	90.2	96.8	96.6	92.8
	プレミアロッソ	1,878	1,878	100.0	97.6	97.6	100.0	97.8	96.0	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	100.0	98.5
	プレミアブラン代々木公園	2,336	2,306	100.0	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0	99.7	96.8	93.6	97.0	97.3	95.5	98.7	96.5
	プレミアステージ内神田	2,036	1,897	96.7	93.0	94.6	96.4	98.7	100.0	96.6	100.0	100.0	98.0	94.8	93.2	93.2	96.5
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,629	100.0	98.2	100.0	100.0	95.5	97.2	98.5	96.8	95.3	95.3	95.3	98.4	98.4	96.6
	Walk赤坂	1,736	1,584	97.2	100.0	100.0	100.0	95.4	95.4	98.0	95.4	95.4	100.0	97.2	88.6	91.2	94.6
	プレミアステージ芝公園	1,759	1,640	90.9	100.0	97.9	100.0	100.0	95.4	97.4	97.7	100.0	97.7	97.7	97.7	93.2	97.3
	MEW	1,551	1,497	100.0	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0	94.0	94.0	100.0	96.5	96.5	96.8
	芝浦アイランドエアタワー	13,060	12,342	98.5	97.4	98.0	98.0	98.0	96.1	97.7	95.7	95.6	95.2	94.6	94.8	94.5	95.1
	ストーリー赤坂	3,988	3,286	98.3	93.9	95.6	96.1	92.2	92.5	94.8	90.9	94.8	91.0	85.6	84.1	82.4	88.1
	ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,093	94.8	95.6	95.4	94.9	96.0	94.4	95.2	94.8	94.0	92.3	92.3	93.5	93.0	93.3
	芝浦アイランドブルームタワー	12,254	11,927	98.2	98.2	97.6	98.0	98.7	97.7	98.1	97.3	96.5	96.5	96.2	97.2	97.3	96.8
	クエストコート原宿	4,612	4,361	95.9	95.4	91.5	94.3	94.3	94.3	94.3	94.3	92.4	94.2	94.2	92.6	94.6	93.7
	アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,134	97.4	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0	97.4	89.5	87.0	81.7	86.8	90.4
	プレミアステージ麻布十番	1,177	1,046	94.4	91.7	88.9	94.4	97.2	94.4	93.5	91.7	86.1	83.3	88.9	88.9	88.9	88.0
	プレミアステージ笹塚	1,167	1,124	98.2	96.5	98.2	96.5	98.1	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3	98.8

*1 第36期末(2020年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

月次稼働率(3)



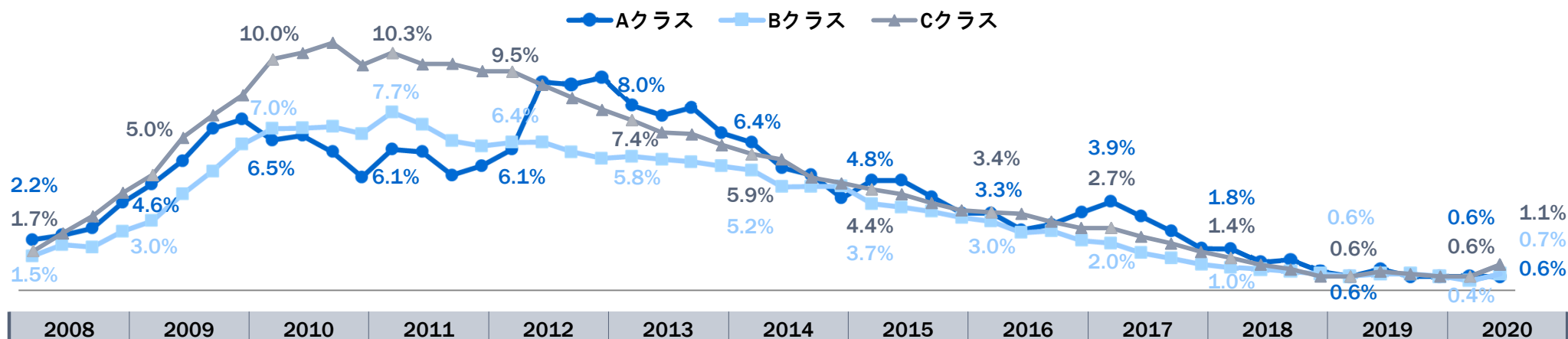
(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸 面積 (m ²)*1	第35期 (2020/4)							第36期 (2020/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,318	1,318	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,232	96.9	96.9	96.9	100.0	97.0	97.0	97.4	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	93.9	96.5
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,734	97.0	97.0	94.3	93.8	91.6	97.8	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアステージ湯島	2,065	2,043	97.1	98.9	97.1	93.7	100.0	98.9	97.6	97.8	97.8	94.9	92.2	96.7	98.9	96.4
	プレミアステージ駒込	2,249	2,142	97.1	94.7	96.0	97.1	100.0	96.0	96.8	94.7	93.4	95.0	96.3	94.2	95.2	94.8
	プレミアステージ大塚	1,644	1,541	97.1	96.8	96.8	93.8	95.4	95.4	95.9	95.4	96.8	95.4	93.7	94.0	93.8	94.8
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,210	97.5	95.8	97.0	98.8	99.4	95.7	97.4	95.1	93.2	91.4	93.8	93.9	92.7	93.3
	プレミアステージ両国	2,215	2,041	94.4	96.7	95.5	98.8	98.9	98.9	97.2	98.9	94.3	91.9	93.1	90.8	92.1	93.5
	小計	101,608	95,996	97.6	97.1	96.9	97.6	97.6	96.8	97.3	96.5	95.8	95.0	94.4	94.1	94.5	95.0
合計		279,226	270,366	98.4	97.4	97.2	97.5	98.2	98.0	97.8	97.8	97.2	97.0	96.8	96.7	96.8	97.1

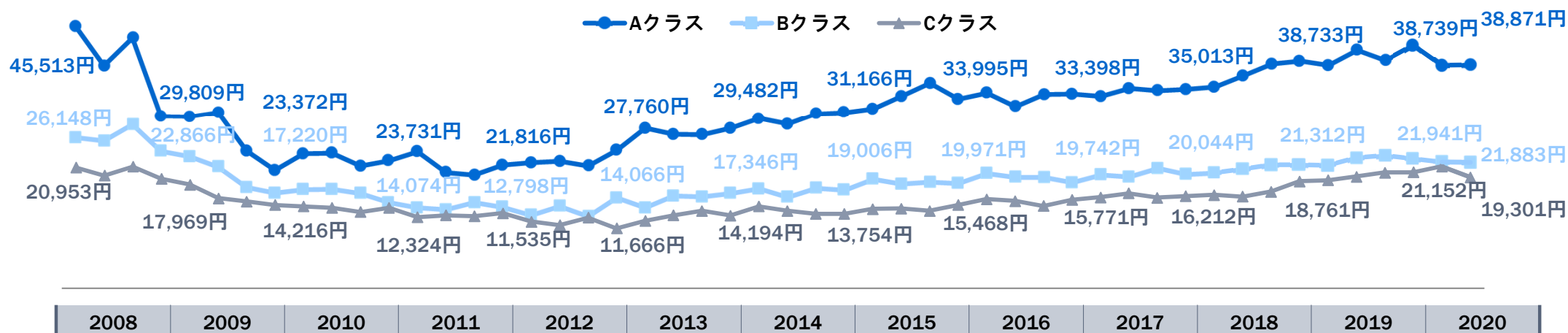
*1 第36期末(2020年10月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

オフィス市場動向(東京)

市場空室率 *1



市場賃料/月・坪 *1

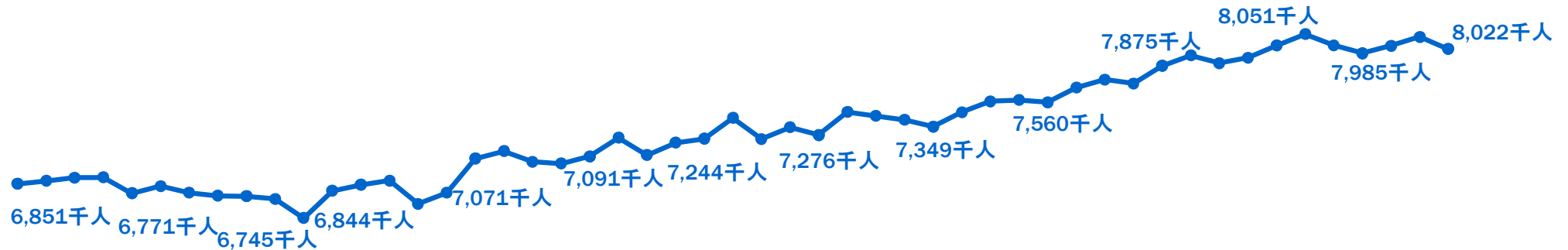


*1 三幸エース株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にPRAにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

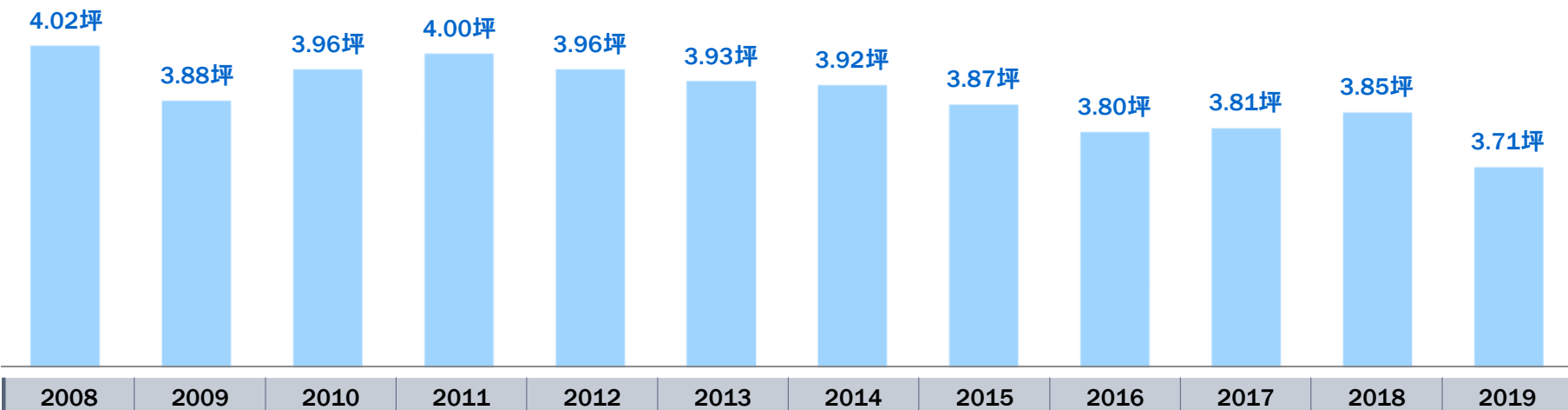
	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 (五反田・大崎/北品川・東品川/湯島・本郷・後楽/目黒区)	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

オフィスビル需要動向

東京都の就業者数*1



1人当たりオフィス面積（東京23区）*2



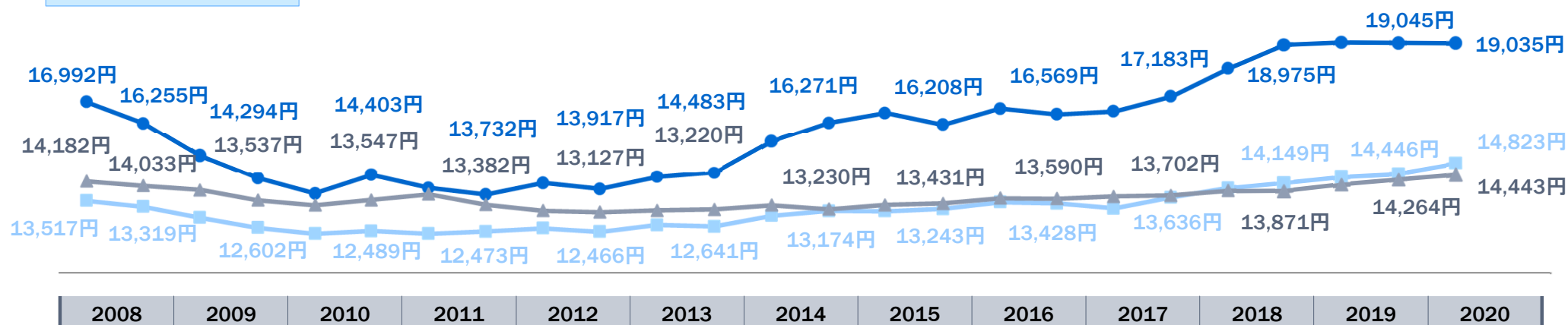
*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにPRAにて作成。

*2 ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査」をもとにPRAにて作成。

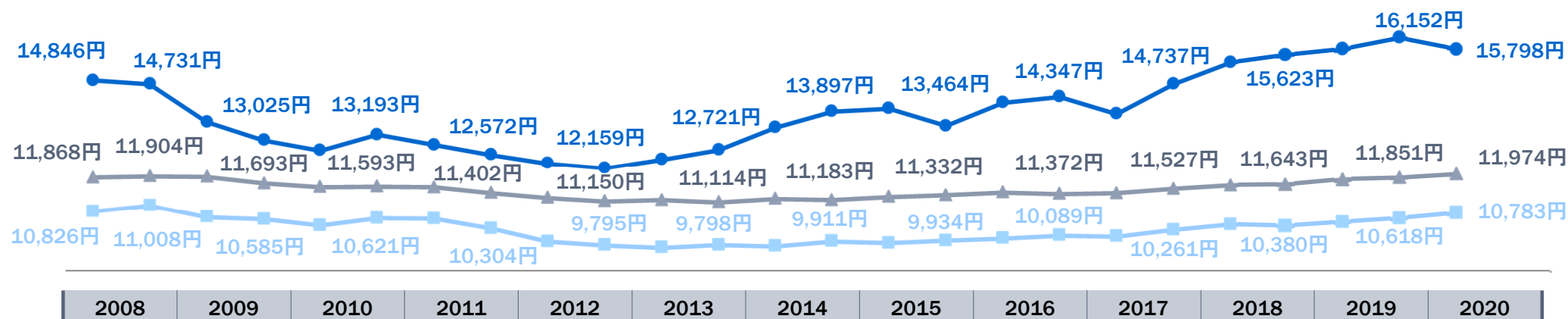
レジデンス市場動向(東京)

- 大型タイプ (80m²以上)
- 標準タイプ (40m²～80m²未満)
- ▲ 小型タイプ (40m²未満)

都心5区の坪単価 *1



東京23区の坪単価 *1

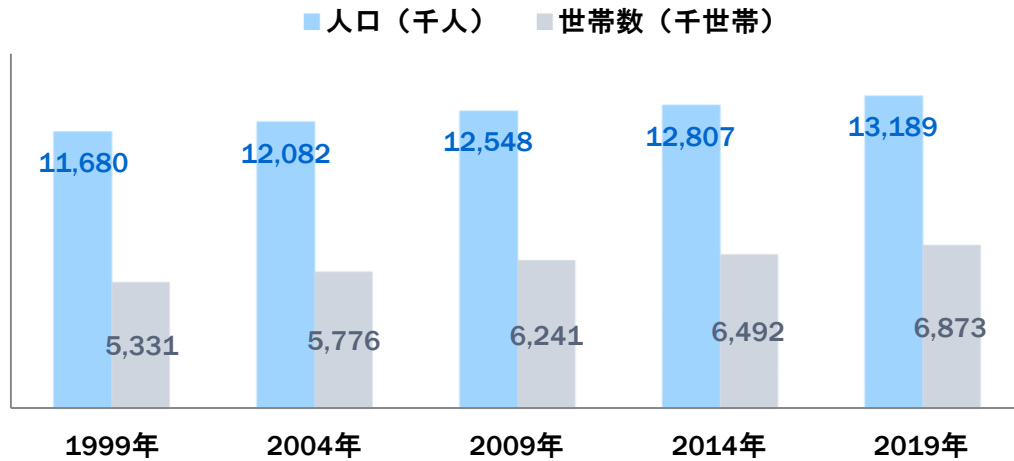




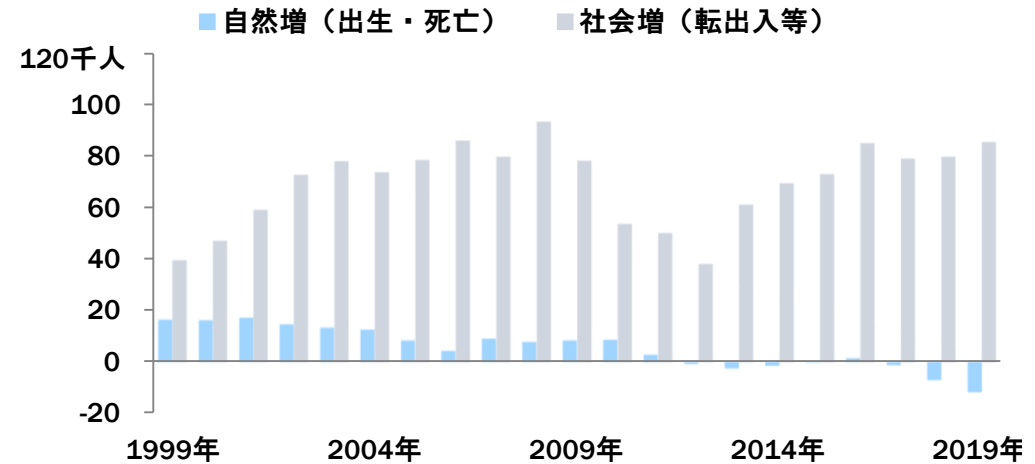
レジデンスマクロ環境(東京)



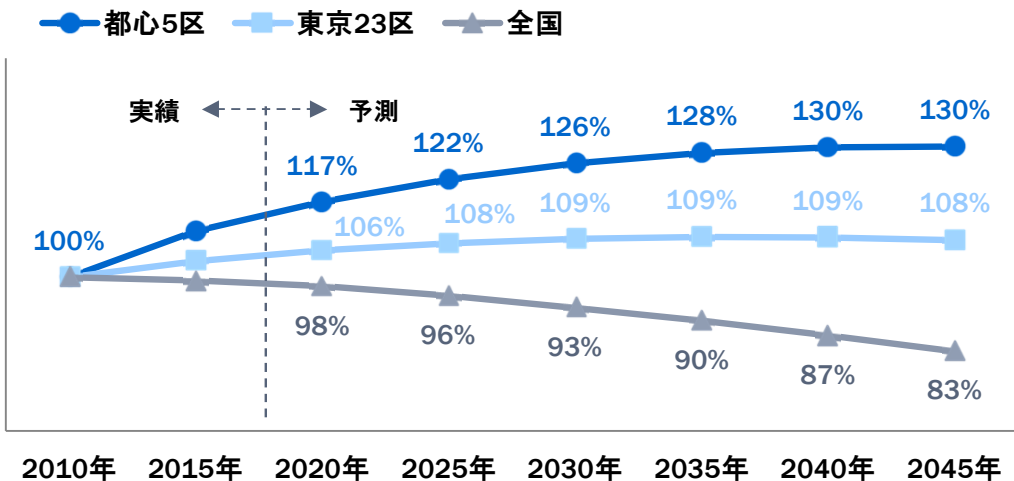
人口及び世帯数の推移(東京都) *1



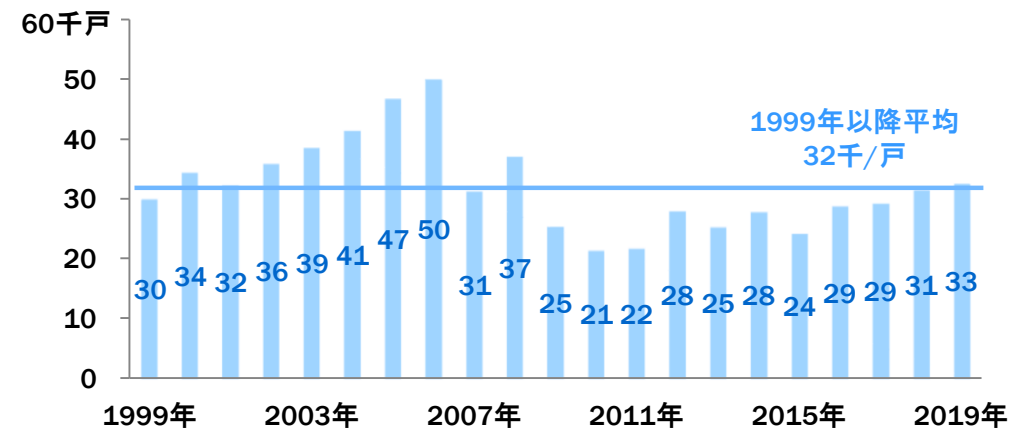
人口増減(東京都) *1



人口の予測 *2



賃貸マンション着工戸数(東京都) *3



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

*2 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」をもとにPRAにて作成。2010年の人口を100%として表しています。

*3 国土交通省「住宅着工統計」(鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造)をもとにPRAにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。



第36期 有利子負債一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1*2	年限 (年)	返済期限	
短期借入金	5,200				
三井住友信託銀行	2,200	0.20%	1.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行ほか	1,000	0.24%	1.0	2021年 5月	
みずほ銀行	2,000	0.22%	1.0	2021年 7月	
長期借入金	99,100				
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5.0	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7.0	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	第42期
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	
福岡銀行ほか（シ・ローン）	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	第43期
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	第44期
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第45期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第46期
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第47期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	第48期
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	第49期
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	第50期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第51期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第52期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第53期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
借入金 合計	104,300				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7.0	2021年 3月	第37期
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
投資法人債 合計	8,500				
有利子負債 合計	112,800				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高（百万円）			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	22,590	2,200	24,790	23.8%
2	みずほ銀行	16,690	2,500	19,190	18.4%
3	三井住友銀行	13,850	500	14,350	13.8%
4	三菱UFJ銀行	10,770	-	10,770	10.3%
5	NTTファイナンス	10,200	-	10,200	9.8%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	6.2%
7	あおぞら銀行	5,550	-	5,550	5.3%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.8%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.4%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.9%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	1.0%
12	野村信託銀行	1,000	-	1,000	1.0%
13	七十七銀行	1,000	-	1,000	1.0%
14	東日本銀行	500	-	500	0.5%
計		99,100	5,200	104,300	100.0%

財務指標



項 目	第32期 (2018/10)	第33期 (2019/4)	第34期 (2019/10)	第35期 (2020/4)	第36期 (2020/10)
総資産経常利益率（年換算）	2.8%	3.5%	3.0%	3.1%	3.1%
自己資本利益率（年換算）	5.7%	6.9%	5.8%	6.1%	6.1%
自己資本比率	50.2%	50.8%	50.7%	50.9%	50.1%
LTV（総資産ベース） *1	45.5%	44.8%	44.8%	44.6%	45.3%
LTV（時価ベース） *2	43.3%	41.1%	40.0%	39.1%	39.6%
DSCR（倍） *3	12.5	12.9	13.7	14.5	14.1
NOI（百万円） *4	5,969	5,867	6,093	6,199	6,134
FFO（百万円） *5	4,944	4,800	5,095	5,214	5,114
NOI利回り （オフィス/レジデンス） *6	5.2% (5.3%/4.9%)	5.1% (5.2%/4.9%)	5.4% (5.4%/5.3%)	5.5% (5.4%/5.5%)	5.3% (5.4%/5.2%)
償却後利回り （オフィス/レジデンス） *7	4.0% (4.3%/3.3%)	3.9% (4.2%/3.3%)	4.1% (4.3%/3.6%)	4.2% (4.3%/3.9%)	4.1% (4.3%/3.5%)
インプライド・キャップレート *8	4.6%	4.1%	3.9%	5.1%	4.8%
1口当たりNAV（円） *9	116,720	125,464	131,297	134,869	136,126
期末投資口価格（円）	116,700	137,900	162,100	108,200	114,700
NAV倍率	1.00	1.10	1.23	0.80	0.84
1口当たり純資産額 [BPS]（円）	94,382	94,937	94,753	94,833	94,884
1口当たりFFO（円） *10	3,755	3,645	3,869	3,959	3,884
期末時価総額（百万円）	153,693	181,613	213,484	142,498	151,059

*1 LTV(総資産ベース)=各期末の有利子負債総額÷総資産

*2 LTV(時価ベース)=各期末の有利子負債総額÷(保有信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額)

*3 DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)=(当期純利益+物件売却益+減価償却費+支払利息)÷支払利息

*4 NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)+優先出資証券受取配当金

*5 FFO=当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)-物件売却益

6 NOI利回り=年換算NOI÷投資価額**

* 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

7 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**

* 各期の(不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金)×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

8 インプライド・キャップレート=年換算NOI÷(投資口時価総額+有利子負債残高+預り敷金保証金残高-現預金残高**)

* 各期のNOI×2 ** いずれも各期末残高

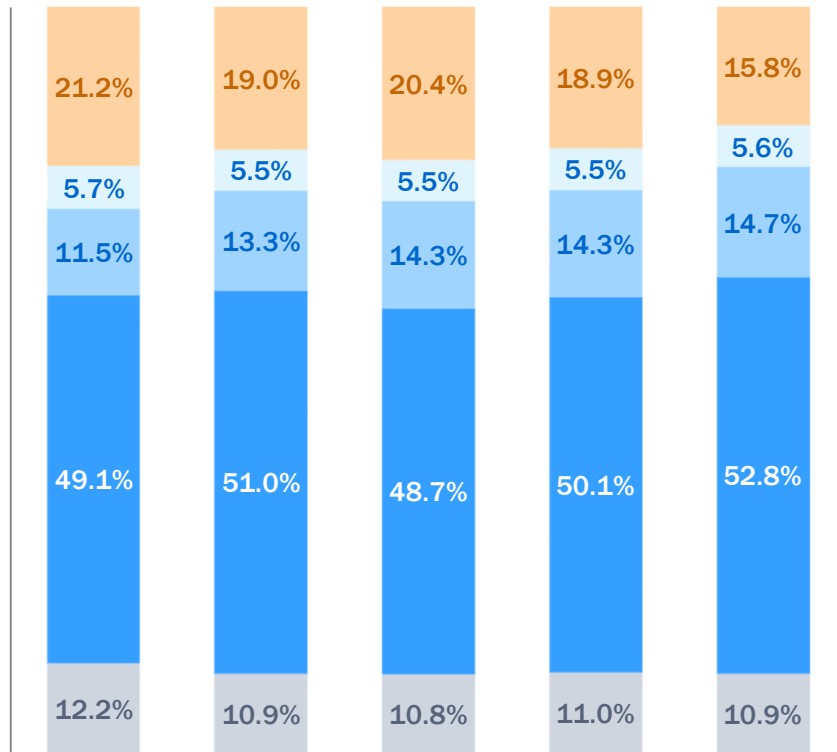
*9 1口当たりNAV=各期末の(純資産額+保有不動産信託受益権に係る含み損益)÷発行済投資口数

*10 1口当たりFFO=FFO÷期中平均投資口数

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1

外国法人等
その他国内法人
その他金融機関
信託銀行
個人・その他



総投資口数	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995
	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期

上位投資主一覧

(2020年10月31日現在)

順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	352,269	26.7%	+ 26,117
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	244,270	18.5%	+ 23,666
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	63,207	4.7%	- 3,760
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
5	NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	39,550	3.0%	- 5,579
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	29,498	2.2%	- 1,339
7	SMBC日興証券株式会社	20,356	1.5%	- 338
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,313	1.5%	+ 559
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,465	1.3%	+ 5,960
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	15,565	1.1%	+ 2,590
合計		845,993	64.2%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

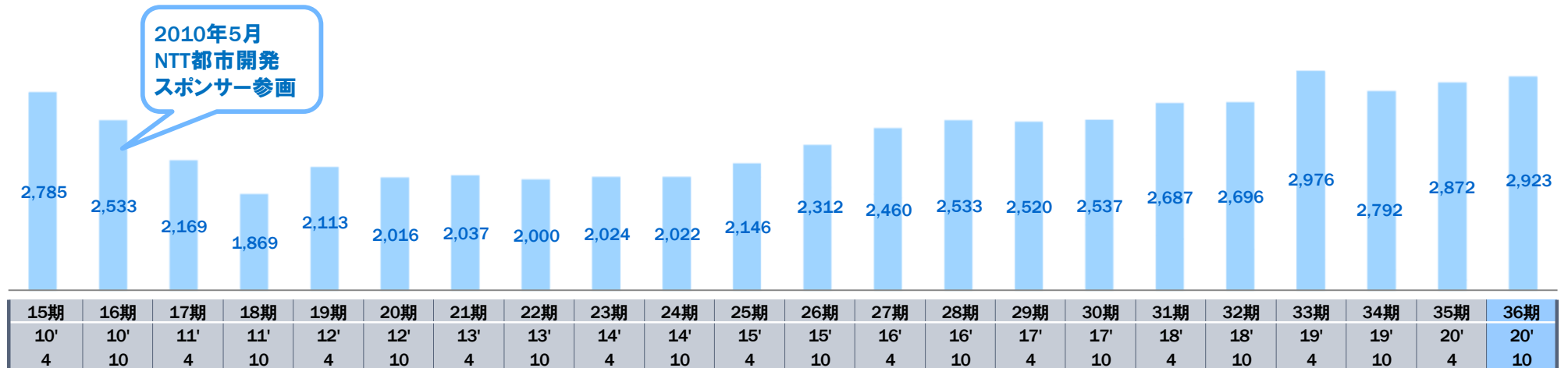
投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1

投資口価格 出来高



1口当たり分配金の推移 *1



*1 2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。



プレミア投資法人の特徴(1)



1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート



〈2010年5月にスポンサー参画〉

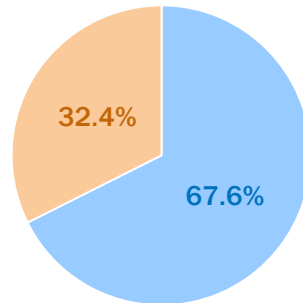
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

(2020年10月31日)

オフィス: 収益性
景気回復時に
強みを発揮

レジデンス: 安定性
景気後退時にも
底堅い需要

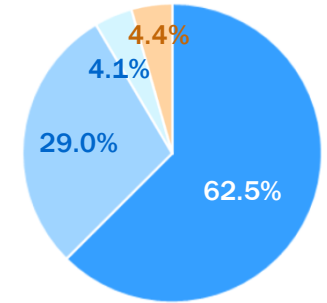


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2020年10月31日)

- 都心5区
- 東京23区
(都心5区を除く)
- 東京周辺都市
- 地方主要都市



- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大 (NTT都市開発との連携強化)



プレミア投資法人の特徴（２）



ポートフォリオ（第36期末）

運用資産数	59
資産規模	2,467億円
平均築年数	23.6年
NOI利回り	5.3%
償却後利回り	4.1%
期末稼働率	96.8%
主要物件	<div>  <p>秋葉原UDX (東京都千代田区)</p> </div> <div>  <p>スフィアタワー 天王洲 (東京都品川区)</p> </div> <div>  <p>大手町 フィナンシャル シティ グランキューブ (東京都千代田区)</p> </div>

財務状況（第36期末）

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
	R&I（格付投資情報センター）	A+（安定的）
LTV（総資産ベース）	45.3%	
LTV（時価ベース）	39.6%	
有利子負債総額	1,128億円	
圧縮積立金残高	762百万円/一口当り578円	

資産運用会社の概要（第36期末）

商号	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)	
設立日	2001年7月17日	
資本金	3億円	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	100.0%



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区（都心5区を除く）：都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市：東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 地方主要都市：札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル * PICは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格
■ CF稼働率	各月におけるキャッシュ・フロー発生面積÷総賃貸可能面積 * 賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）
■ NOI	不動産賃貸事業利益+減価償却費（賃貸事業費用部分） * ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算
■ FFO	当期純利益+減価償却費（賃貸事業費用部分）－不動産売却益
■ NOI利回り（個別物件）	年換算NOI÷投資価額** * 各期の保有資産に係るNOI×2（但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数） ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額（但し、売却物件については売却時の帳簿価額を採用）
■ NOI利回り（ポートフォリオ）	年換算NOI÷投資価額** * 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 償却後利回り（ポートフォリオ）	年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額** * 各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 鑑定NOI利回り（個別物件）	鑑定NOI÷取得価格又は譲渡価格 * 物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益
■ LTV（総資産ベース）	各期末の有利子負債総額÷総資産
■ LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有信託受益権に係る期末算定価額+優先出資証券に係る期末帳簿価額）

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、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、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、プレミア投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、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 有価証券報告書(最新版)「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/一般社団法人 投資信託協会会員