

プレミア投資法人

第30期 決算説明資料

(2017年10月期)

目次

第30期 決算説明資料

■ 第30期 決算の概要	P.02	■ レジデンスポートフォリオ分析	P.18
■ 第30期 決算の概要（主な指標）	P.03	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.19
■ 1口当たり分配金（前期実績との対比）	P.04	■ レジデンス賃料改定状況	P.20
■ 1口当たり分配金（業績予想との対比）	P.05	■ レジデンス市場動向（東京）	P.21
■ 資産規模	P.06	■ 人口統計（東京）	P.22
■ ポートフォリオの状況	P.07	■ 財務状況	P.23
■ スポンサー以外との取引事例	P.08	■ 返済・償還スケジュール	P.24
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.09	■ 有利子負債／格付の状況	P.25
■ テナント退去物件の状況	P.10	■ 含み損益の推移	P.26
■ オフィス賃料改定状況	P.12	■ 鑑定評価額等（前期との比較）	P.27
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.13	■ 第31期・第32期 業績予想の概要	P.28
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.14	■ 第31期・第32期 業績予想の前提（稼働率）	P.29
■ オフィステナントの状況	P.15	■ 第31期・第32期 業績予想（1口当たり分配金）	P.30
■ オフィス市場動向（東京）	P.16	■ プレミア投資法人の戦略	P.31
■ 大規模オフィスビル供給量（東京23区）	P.17	■ （参考）バリューアップ工事による競争力の向上	P.32

第30期決算 補足資料

■ 第30期 比較貸借対照表	P.34	■ 第30期 有利子負債一覧	P.52
■ 第30期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.35	■ 財務指標	P.53
■ 第31期 予想損益計算書	P.36	■ 投資口価格／分配金	P.54
■ 業績予想の前提条件	P.37	■ 投資主の状況	P.55
■ 物件別収支状況	P.38	■ プレミア投資法人の特徴	P.56
■ 鑑定評価額等	P.45	■ 本資料で使用する用語	P.58
■ 月次稼働率	P.48	■ 注意事項	P.59
■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.51		

第30期 決算の概要

(百万円)

	第29期実績 (2017年4月) [1]	第30期実績 (2017年10月) [2]	対前期 増減 [2]-[1]	業績予想 [3]	対業績予想 増減 [2]-[3]
営業収益	8,443	8,644	+ 200	8,522	+ 121
物件売却益	138	-	- 138	-	-
営業費用	4,662	4,816	+ 154	4,835	- 19
営業利益	3,781	3,827	+ 45	3,687	+ 140
不動産賃貸事業損益 (含UDX)	4,244	4,387	+ 142	4,253	+ 133
経常利益	3,320	3,342	+ 22	3,199	+ 143
当期純利益	3,318	3,341	+ 22	3,197	+ 143
NOI (含UDX)	5,599	5,785	+ 186	5,663	+ 121
FFO	4,534	4,739	+ 205	4,607	+ 131
圧縮積立金残高	260	260	-	231	+ 28
一口当たり分配金	2,520円	2,537円	+ 17円	2,450円	+ 87円
運用資産数	59	60	+ 1	60	-

*1 「業績予想」とは、2017年6月16日付「平成29年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第30期の運用状況の予想を指します。

第30期 決算の概要(主な指標)

期中平均稼働率

	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
オフィス	95.7%	93.6%
レジデンス	96.6%	96.6%
全体	96.0%	94.6%

NOI利回り(償却後利回り)

	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
オフィス	5.1% (4.1%)	4.9% (3.9%)
レジデンス	5.1% (3.3%)	5.1% (3.4%)
全体	5.1% (3.9%)	4.9% (3.7%)

有利子負債の状況

■ 当期中の返済・調達内容

	返済	調達
金額	104億円	254億円
(長期借入金)	(50億円)	(200億円)
平均金利 *1	0.57%	0.36%
(長期借入金)	(0.95%)	(0.40%)
平均借入期間	2.9年	5.0年
(長期借入金)	(5.0年)	(6.0年)

■ 期末の状況

	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
LTV(出資総額ベース)	46.1%	49.5%
LTV(時価ベース)	41.4%	44.6%
平均金利 *2	0.78%	0.71%
平均残存年数	3.8年	3.9年

*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。

*2 各期末時点の適用利率を用いて計算しています。

1口当たり分配金(前期実績との対比)

DPU
2,520円

売却益
105円

EPS
2,415円

既存物件損益	+ 29	
収入	+ 44	
賃料・共益費		+ 1
水道光熱費		+ 47
礼金・更新料・違約金		- 6
その他		+ 2
費用	- 15	
外注委託費		- 38
水道光熱費		- 53
修繕費		+ 71
その他		+ 5
受取配当金	+ 9	

スフィアタワー天王洲 + 70

非還付消費税	+ 22
金融コスト	- 18
その他	+ 10

DPU
2,537円

EPS
2,537円

第29期分配金
(2017年4月)

不動産賃貸事業損益

新規取得物件による影響

その他

第30期分配金
(2017年10月)

オフィス賃料・共益費の分析

4,720
百万円

- 106百万円

入居 +51
退去 -157

+ 106百万円

値上げ +57
値下げ -2
FR解消等 +51

+ 164百万円

スフィアタワー天王洲 +164

4,884
百万円

第29期

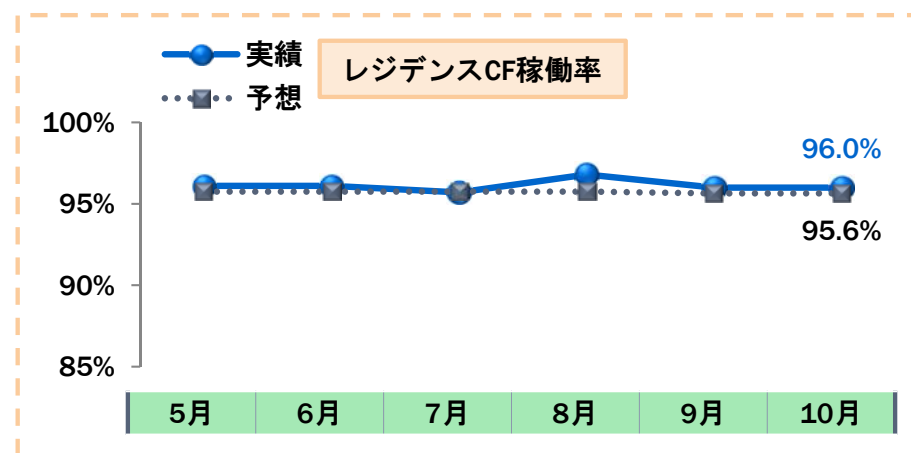
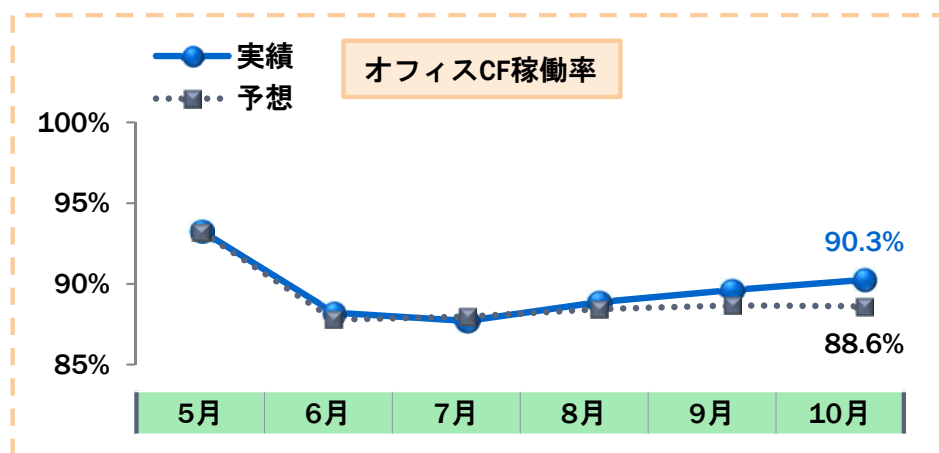
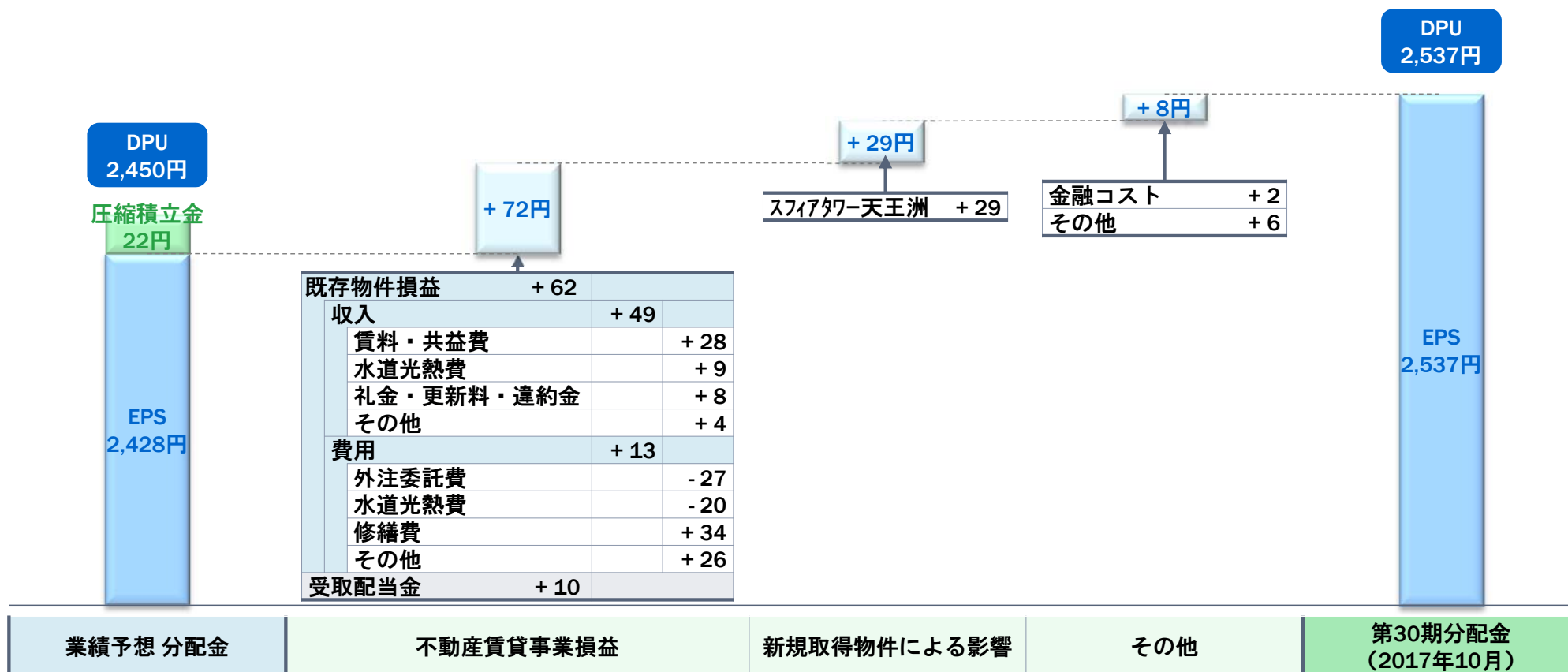
入・退去

賃料改定等

物件売買

第30期

1口当たり分配金(業績予想との対比)

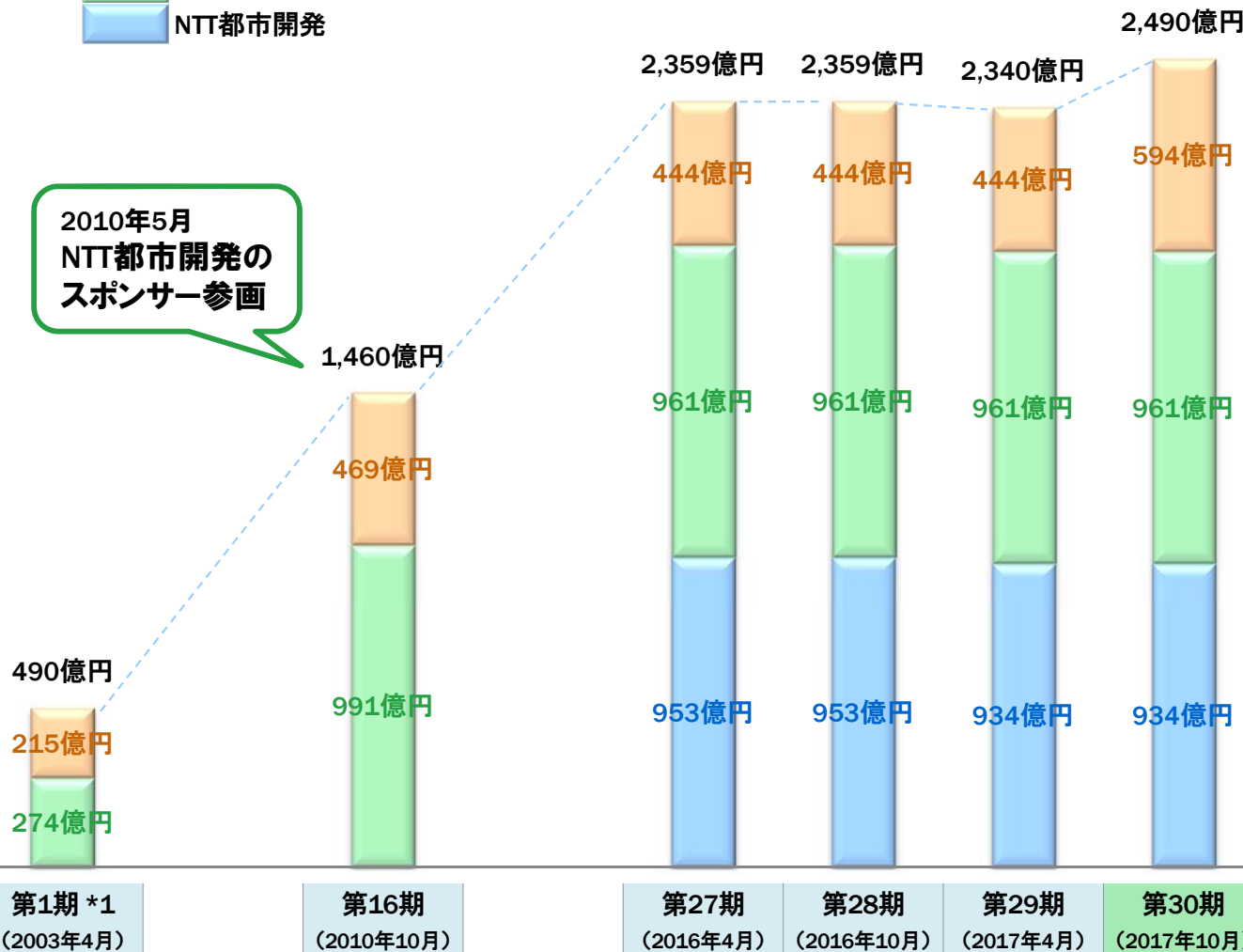


*1 「業績予想」とは、2017年6月16日付「平成29年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第30期の運用状況の予想を指します。

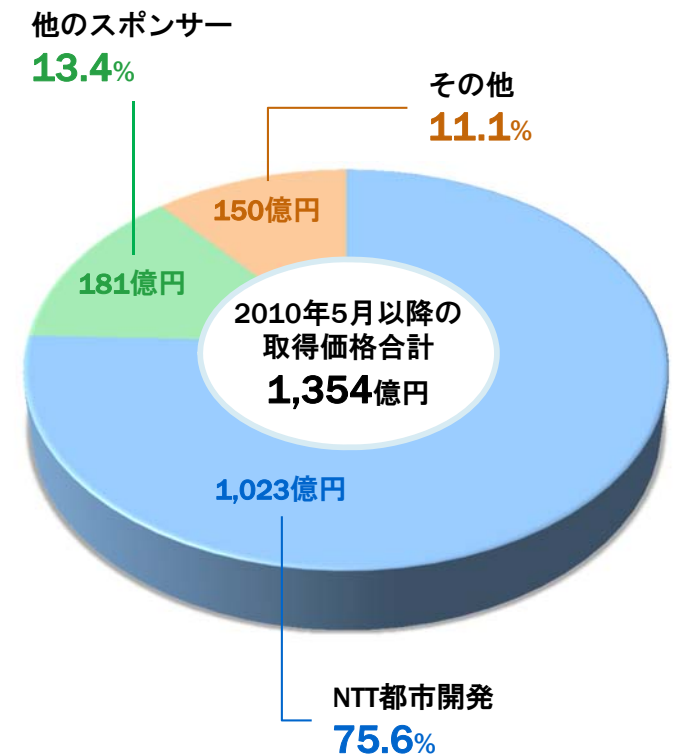
資産規模

資産規模の推移

(取得・仲介)



NTT都市開発スポンサー参画後の物件取得状況



*1 プレミア投資法人は2002年9月10日に東京証券取引所に上場しました。



ポートフォリオの状況

		第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
運用資産数		59	60
資産規模		2,340億円	2,490億円
平均築年数		21.3年 (オフィス 26.2年/レジデンス 12.7年)	22.0年 (オフィス 26.5年/レジデンス 13.2年)
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		

スポンサー以外との取引事例

- 外部成長の基本はスポンサー連携だが、スポンサー以外との取引も実行。ポートフォリオの質的向上を図る。

新規取得（第30期）

スフィアタワー天王洲（持分67%）*1



オフィス

所在地	東京都品川区
取得先	ハーバーキャピタル特定目的会社
取得日	2017年6月21日
取得価格	15,000百万円
鑑定評価額（取得時）	15,300百万円
延床面積	43,477m ²
築年数（第30期末）	24.6年
稼働率（第30期末）	88.1%
鑑定NOI利回り	4.3%

*1 不動産信託受益権に係る準共有持分（持分割合67%）を取得しました。

売却（第31期）

NU関内ビル

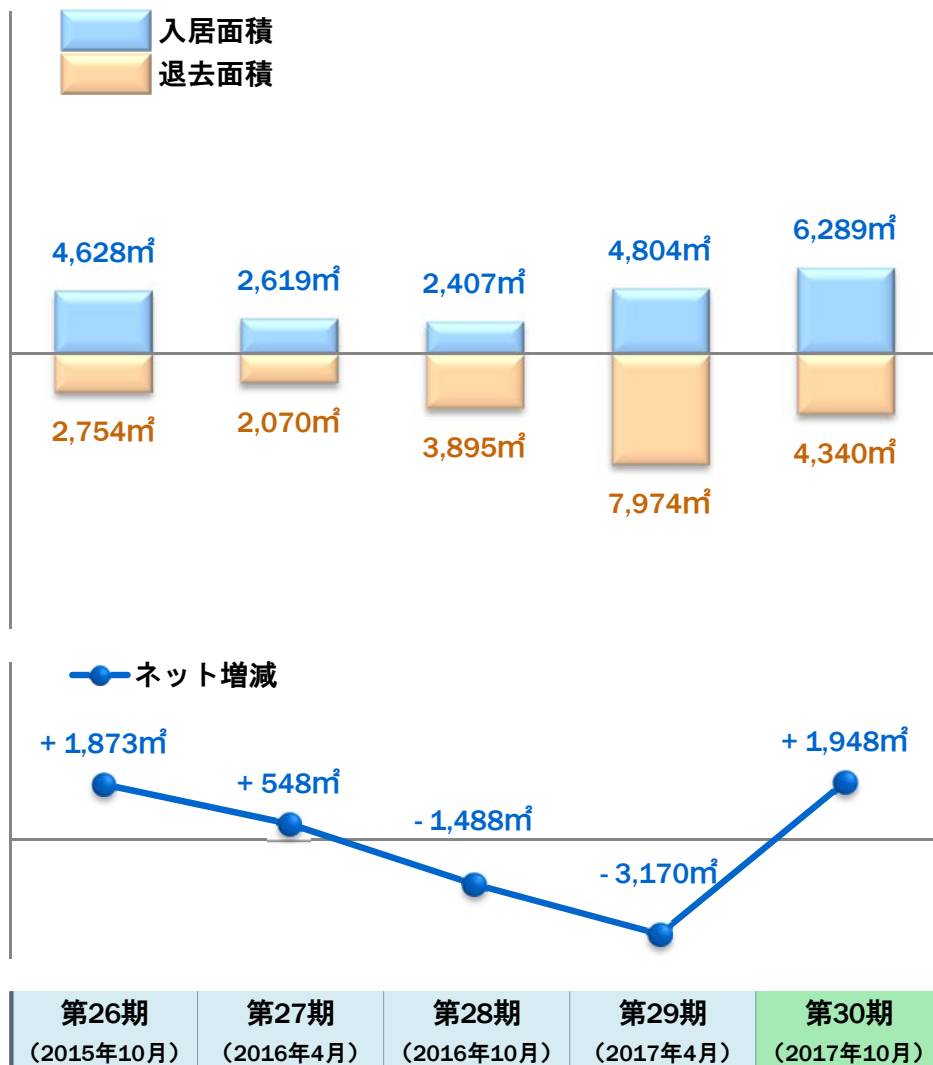


オフィス

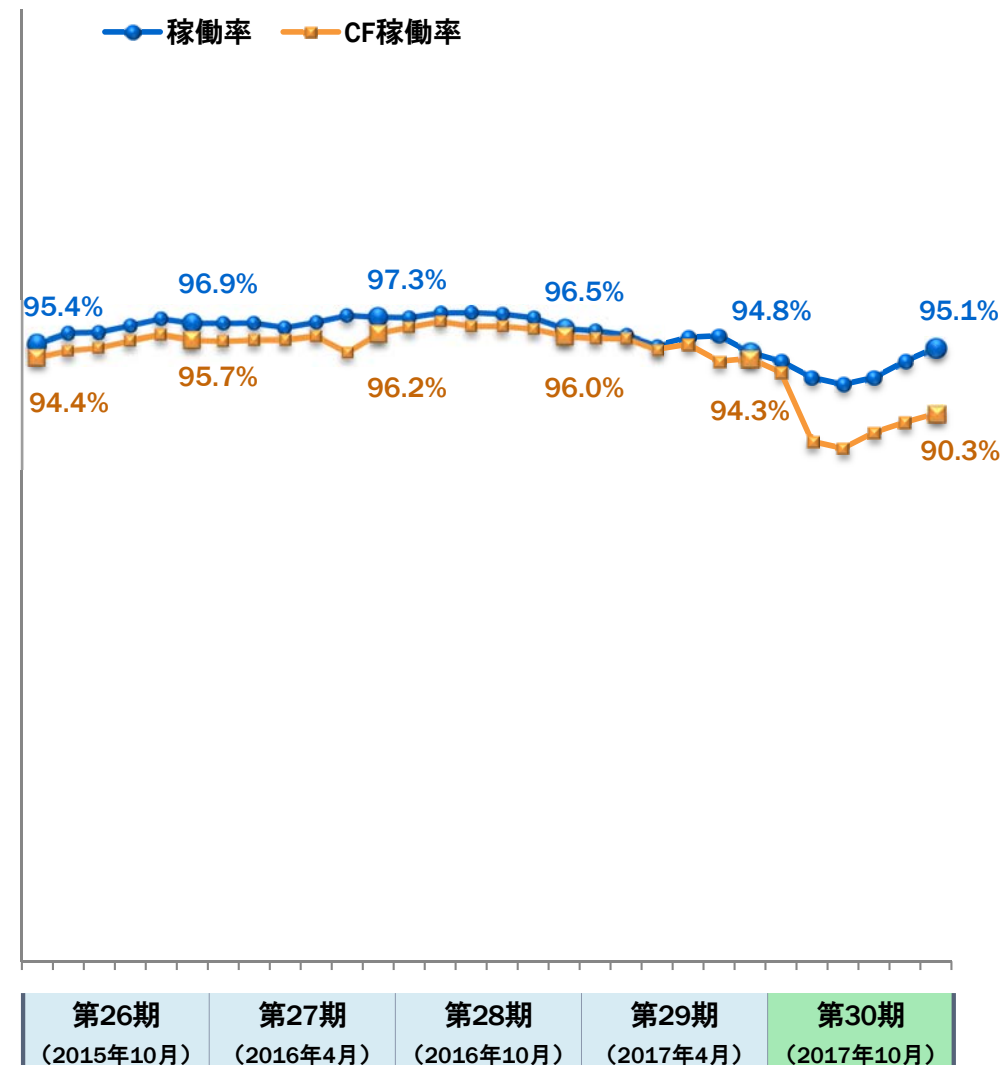
所在地	横浜市中区
売却先	非開示
売却日	2017年11月9日
売却価格	3,550百万円
鑑定評価額（売却時）	2,930百万円
売却益（見込額）	96百万円
延床面積	10,963m ²
築年数（第30期末）	30.7年
稼働率（第30期末）	83.3%
賃貸NOI利回り（第30期）	1.1%

オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積

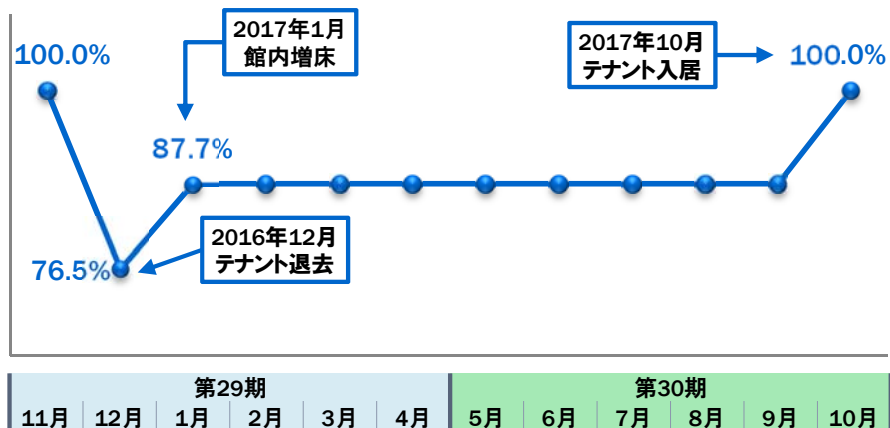


稼働率及びCF稼働率

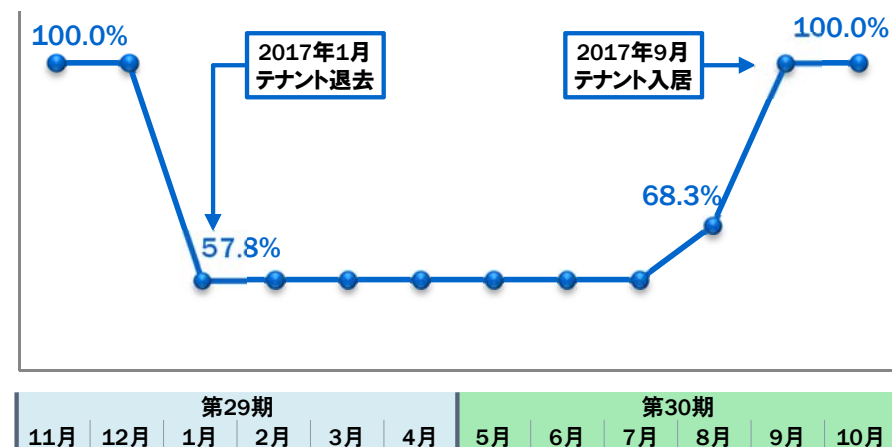


テナント退去物件の状況(1)

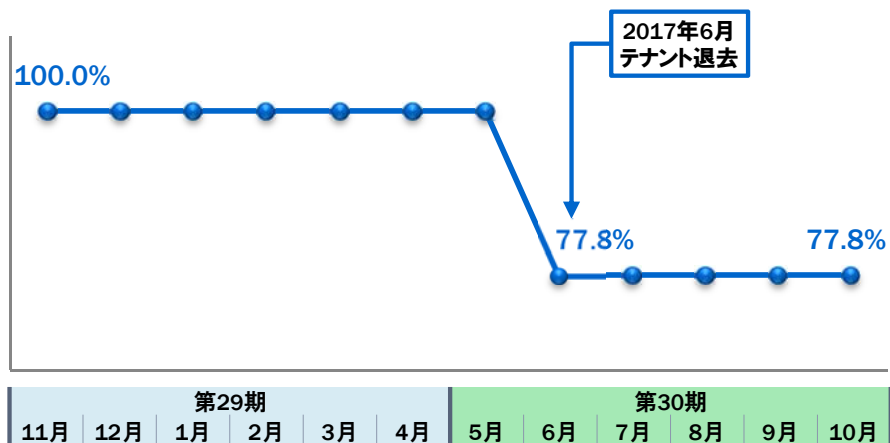
プレミア道玄坂ビル



上野トーセイビル

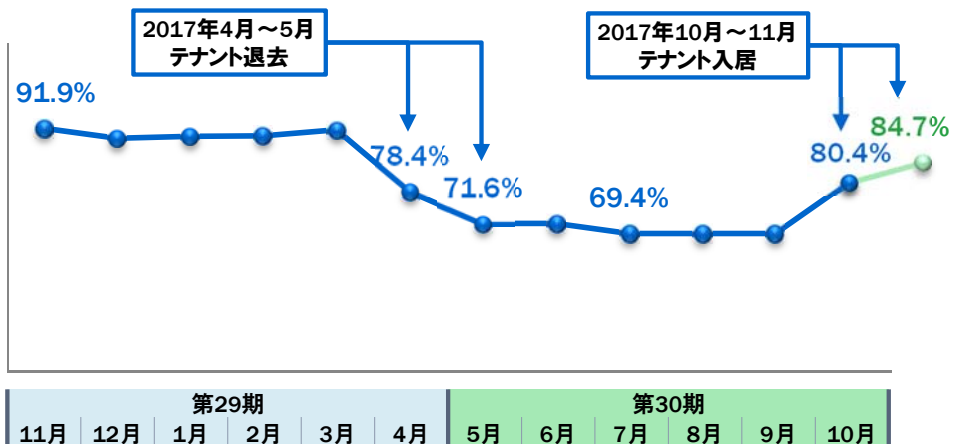


KN渋谷3

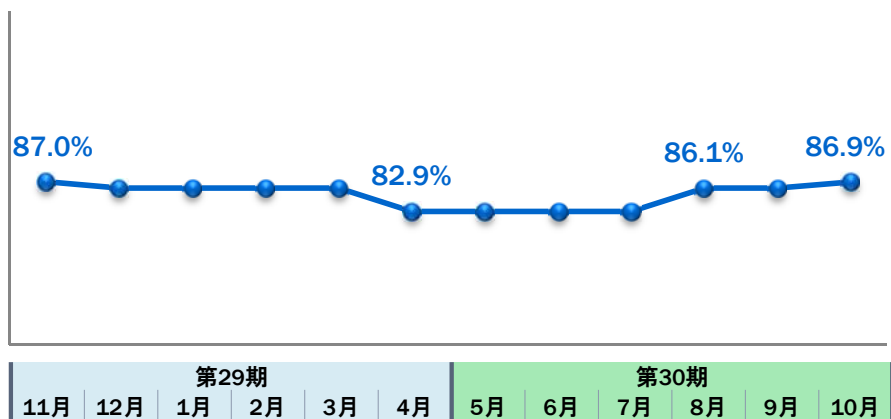


テナント退去物件の状況(2)

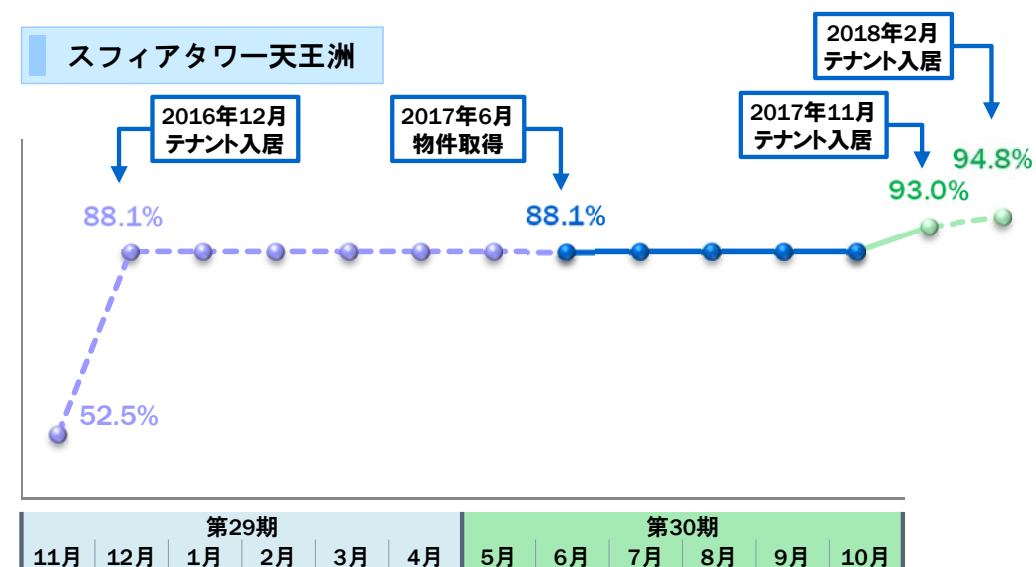
かながわサイエンスパークR&D棟



NTTクレド岡山ビル

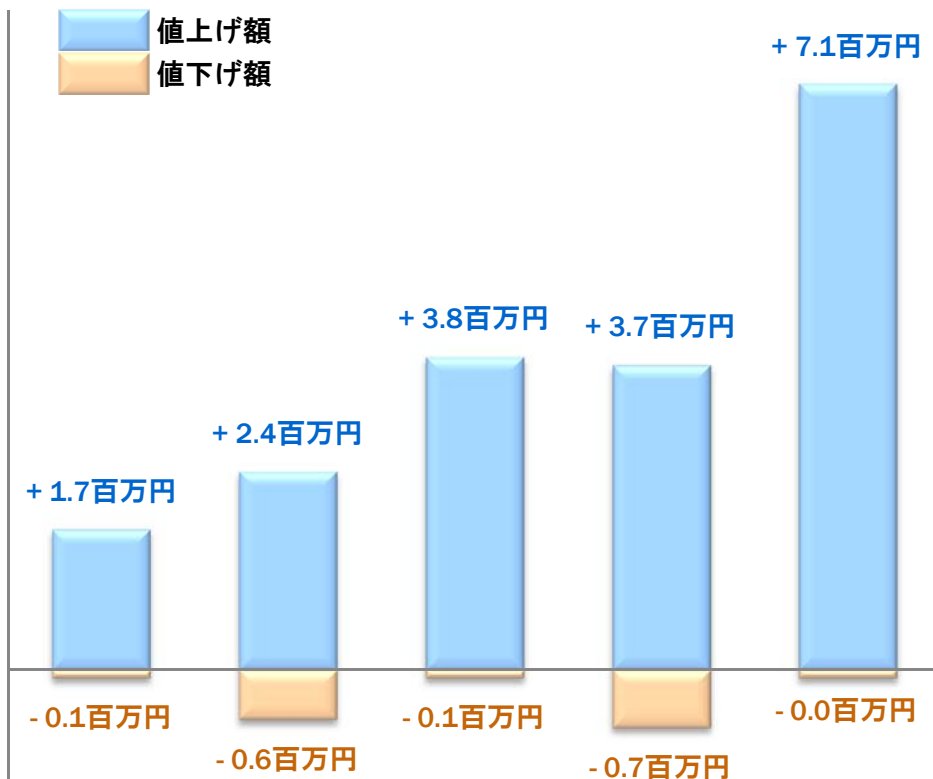


スフィアタワー天王洲

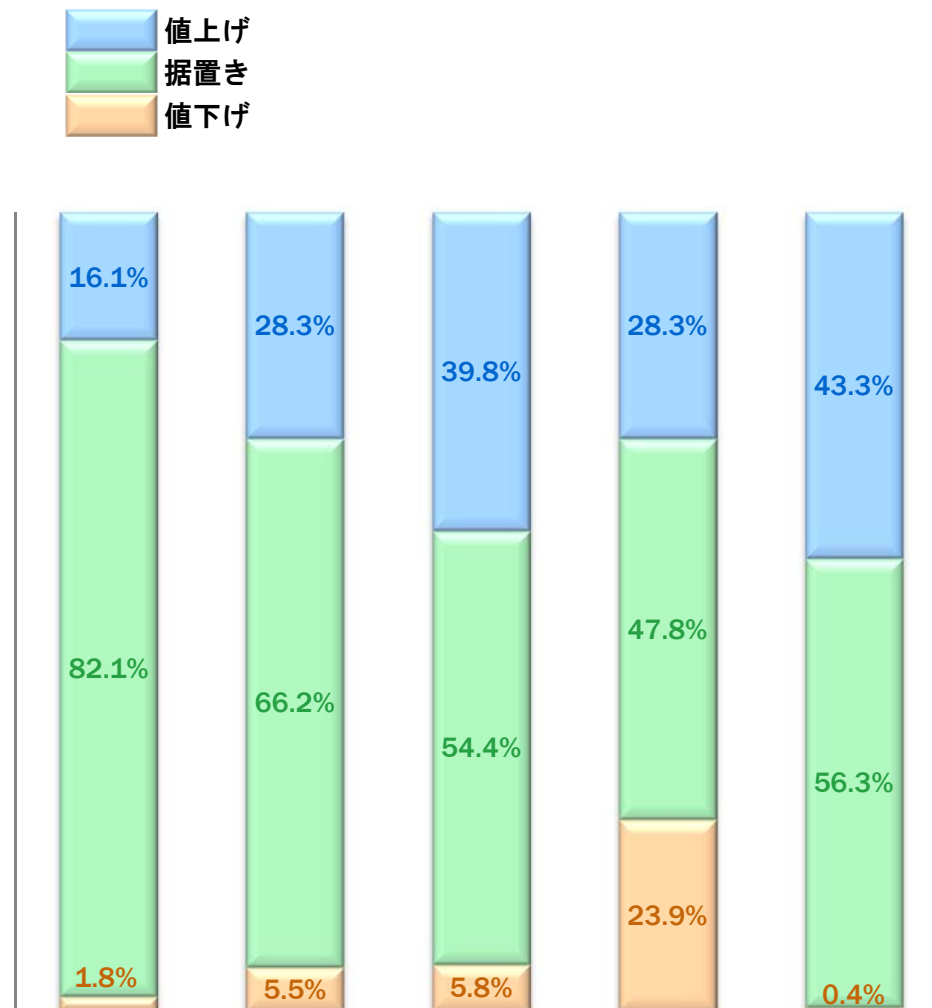


オフィス賃料改定状況

契約更新時の賃料増減（月額）



契約更新対象面積の分析

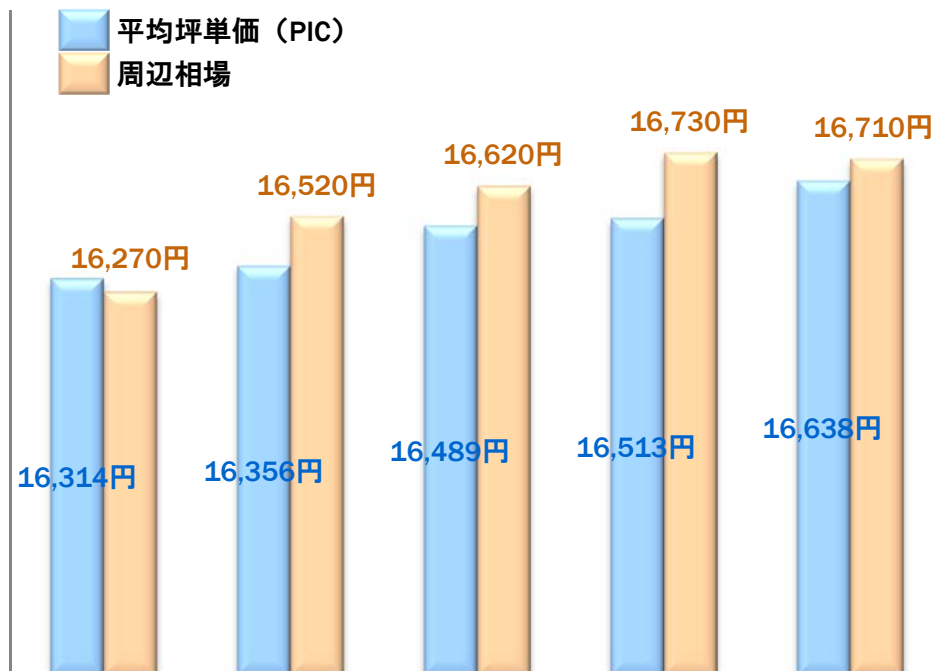


第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

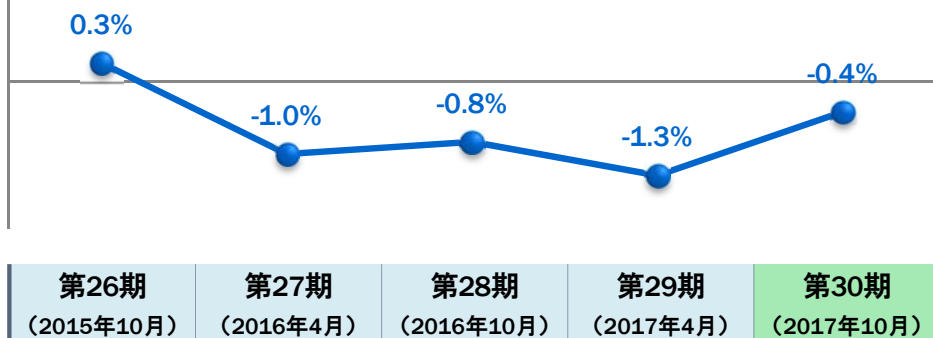
第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

オフィス賃料分析(首都圏)

周辺相場との比較

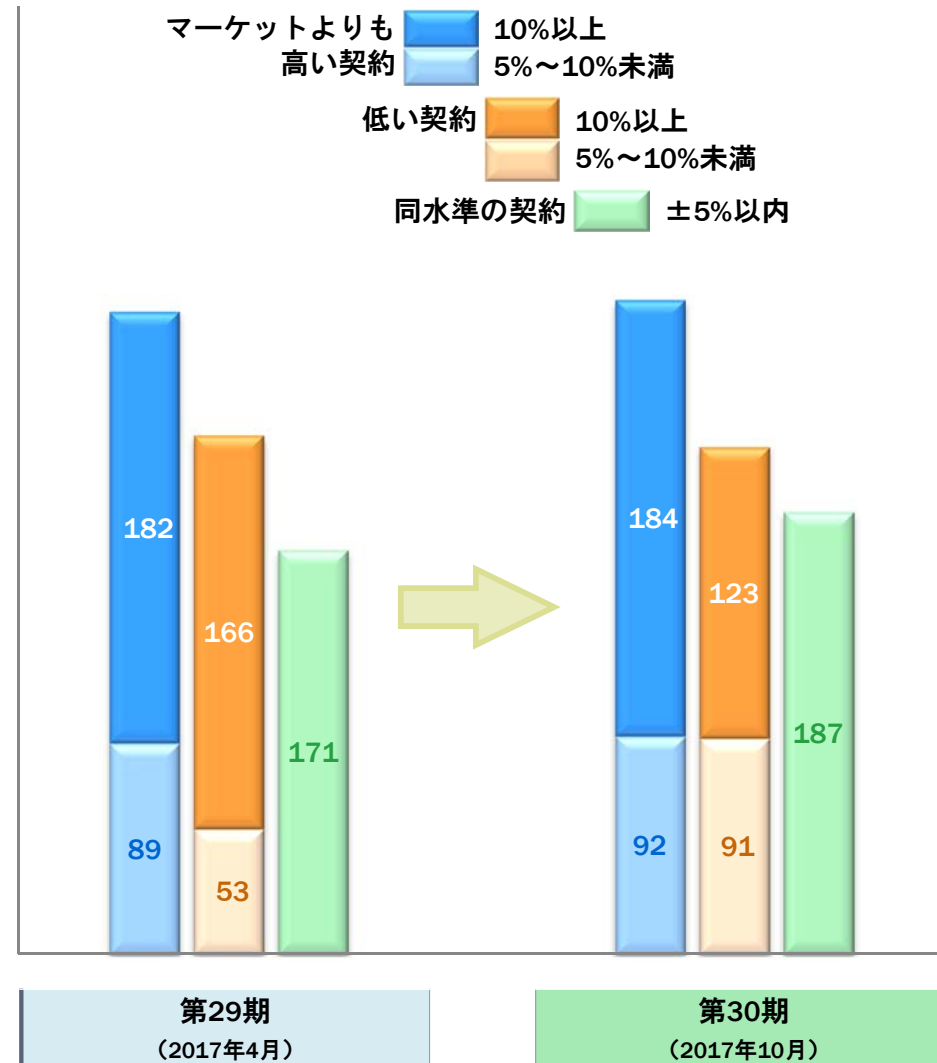


賃料ギャップ*1



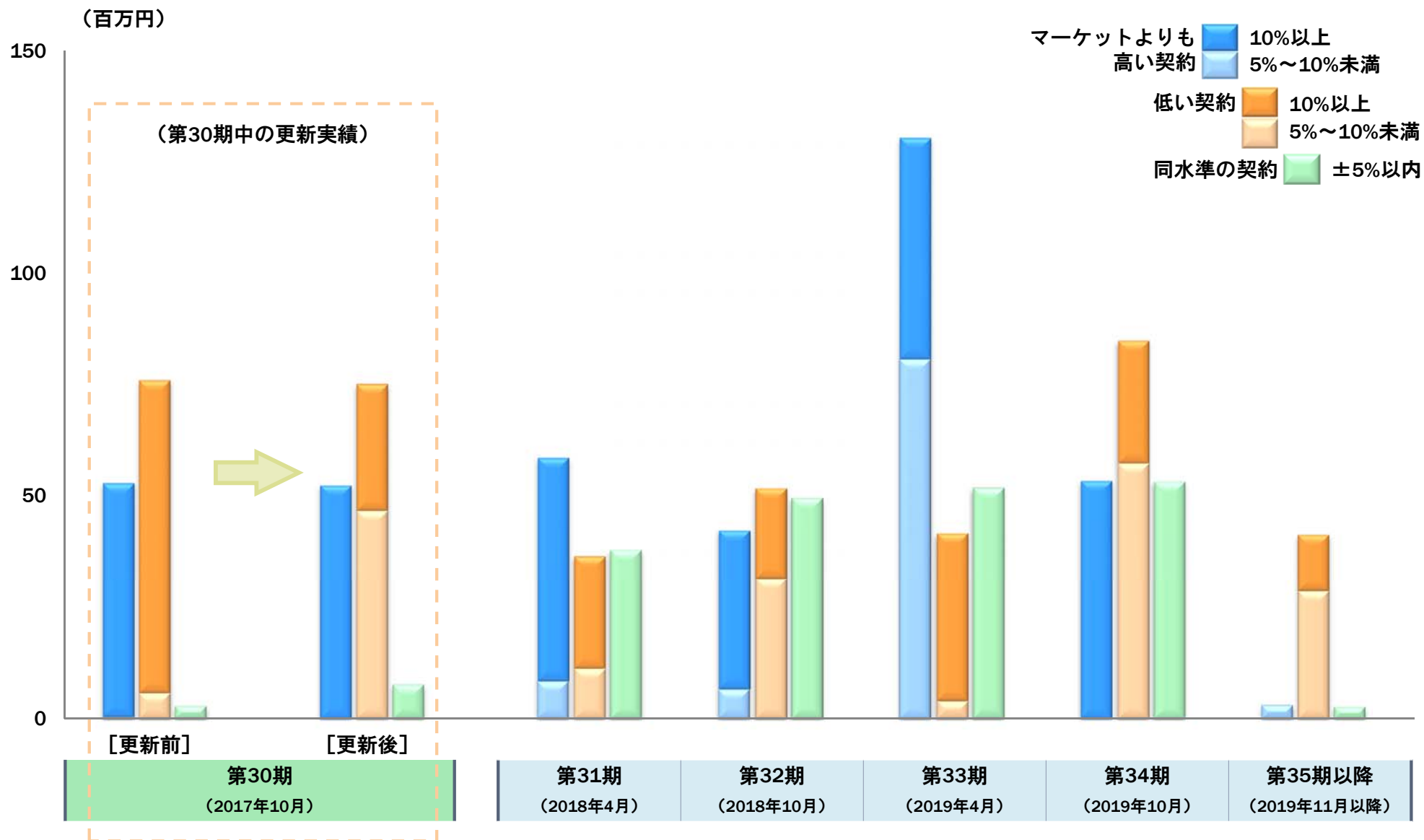
賃料ギャップの分析 (第30期取得物件を除く)

(百万円)



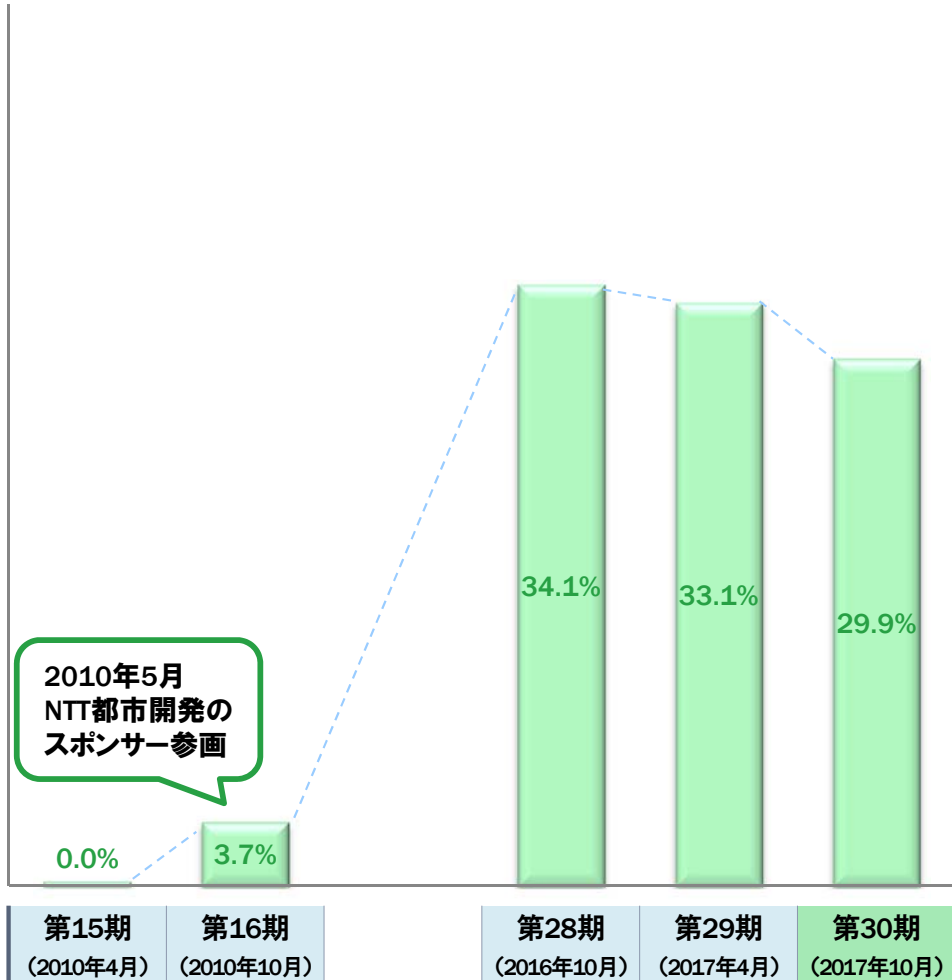
*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。なお、地方主要都市物件は含みません。

オフィス契約更新スケジュール(首都圏)



オフィステナントの状況

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

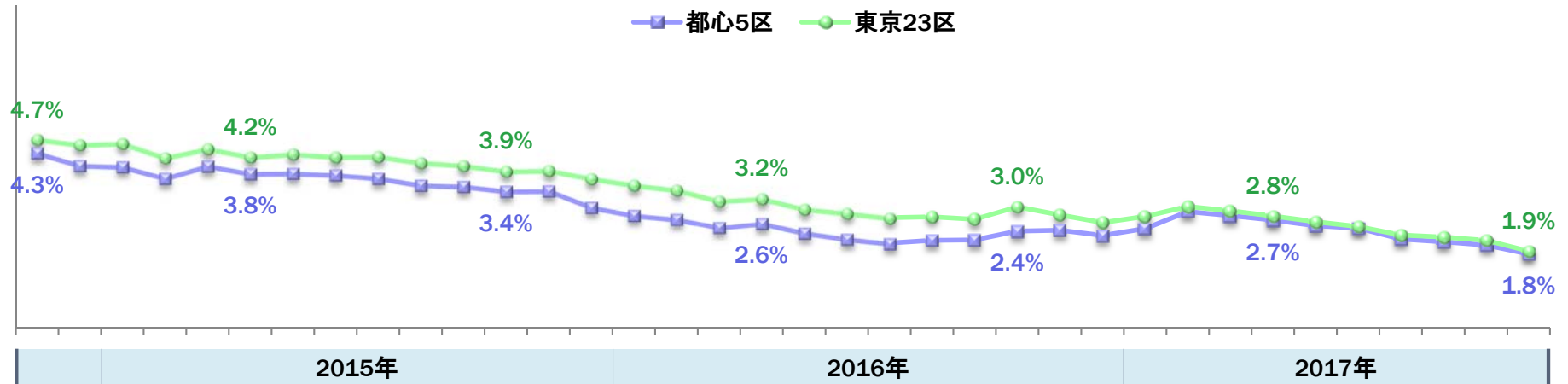
(2017年10月31日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率*	物件名	契約更新時期	
1	(株)NTTファシリティーズ	10,681m ²	5.9%	UA肥後橋ビルほか	2018年 3月	第31期
2	(株)ドコモCS	8,773m ²	4.9%	UN池袋ビル	2019年 3月	第33期
3	(株)NTTビジネスアソシエ 東日本	7,488m ²	4.1%	UN大森ビル	2019年 3月	第33期
4	住友大阪セメント(株)	6,872m ²	3.8%	六番町ビル	2019年 5月	第34期
5	ソフトバンク(株)	6,293m ²	3.5%	スフィアタワー 天王洲	2019年11月	第35期
6	(株)NTTデータ	5,530m ²	3.1%	UN三田ビル	2018年12月	第33期
7	NTTファイナンス(株)	5,417m ²	3.0%	UN池袋ビル	2018年 6月	第32期
8	NTTラーニング システムズ(株)	4,801m ²	2.7%	UN麻布ビル	2018年 3月	第31期
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140m ²	2.3%	ランディック 第2新橋ビル	2018年 9月	第32期
10	(株)イトーキ	4,037m ²	2.2%	UN入船ビル	2019年 6月	第34期

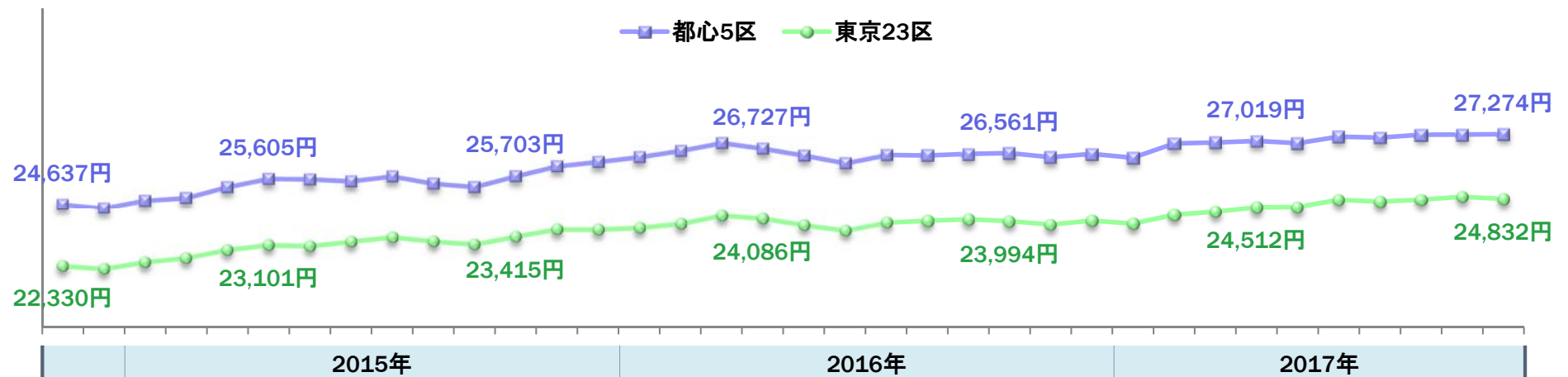
* PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

オフィス市場動向(東京)

大規模ビルの空室率



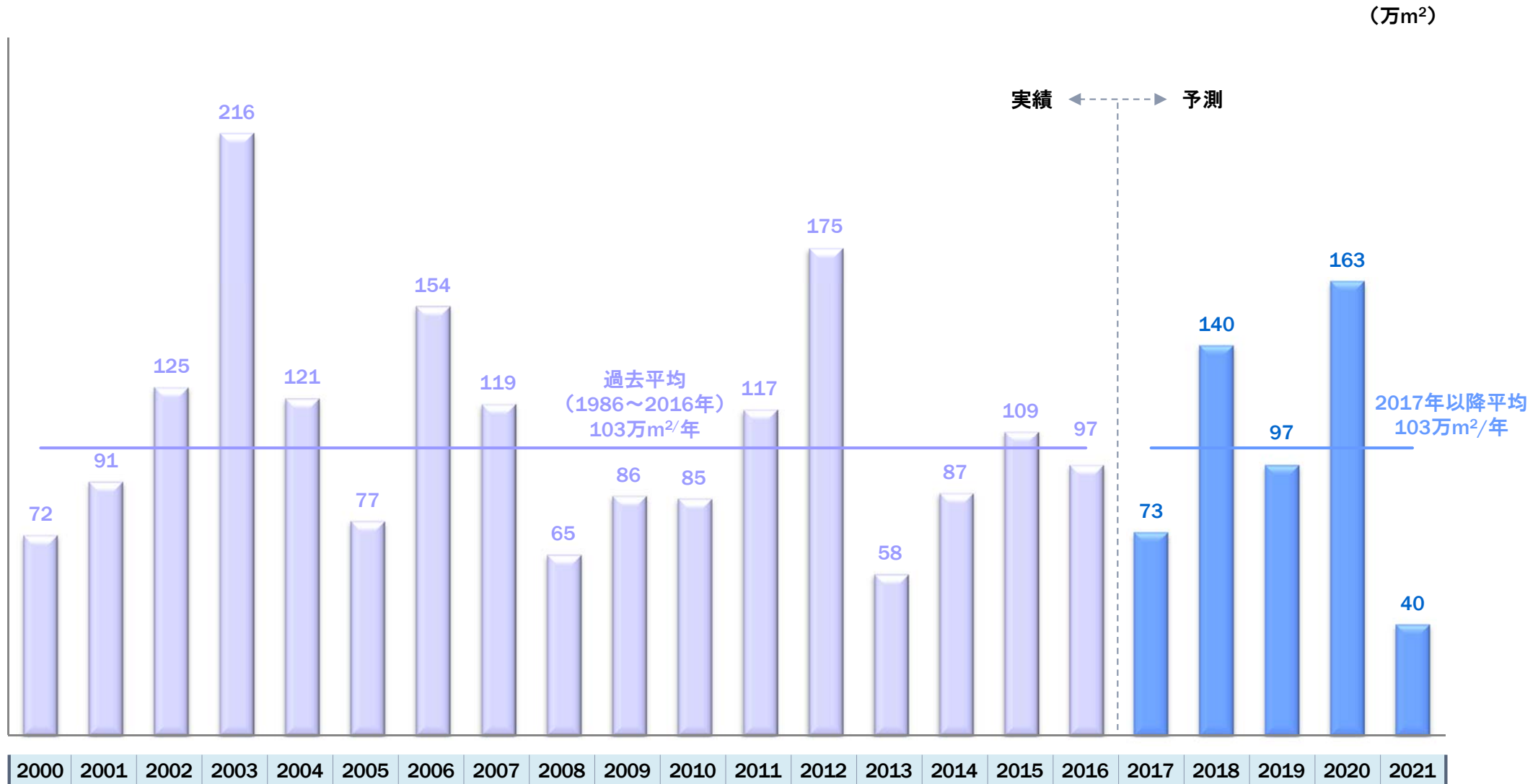
大規模ビルの平均賃料/坪



* 三幸エースト株式会社による相場データ(2014年11月～2017年10月)を基にPRAにて作成。「大規模ビル」とは、三幸エースト株式会社の定義によるワンフロア200坪以上のオフィスビルを指します。また、「平均賃料/坪」は共益費込みの金額を表示しています。

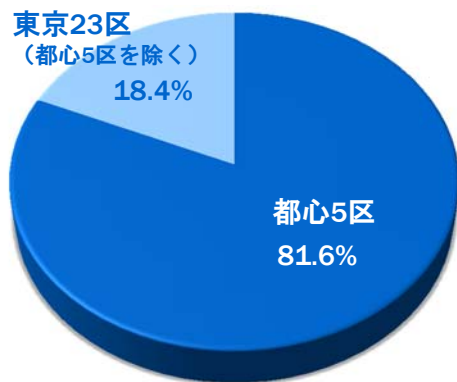
大規模オフィスビル供給量(東京23区)

- 2016年までの31年間の年平均供給量(103万m²)=今後5年間の年平均供給量
- 今後は東京都心部での供給が中心。既存ビルの建替えが大部分



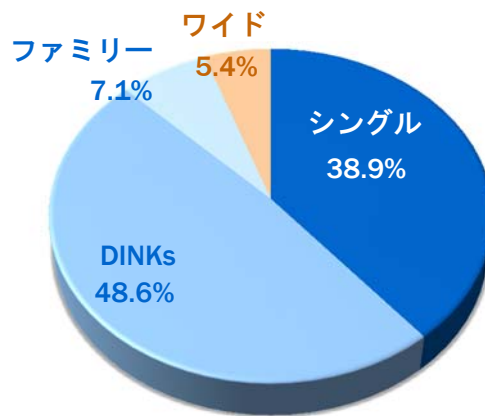
レジデンスポートフォリオ分析

投資エリア（取得価格ベース）



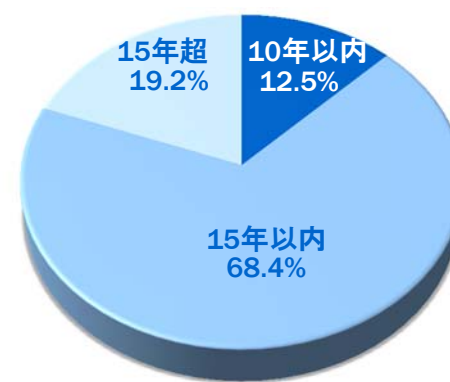
■ 全体の8割超が都心5区に立地

住戸タイプ（戸数ベース）



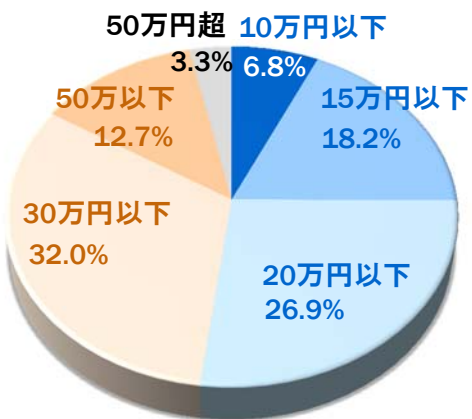
■ 全3,605戸の約9割がシングル、DINKsタイプ

築年数（取得価格ベース）



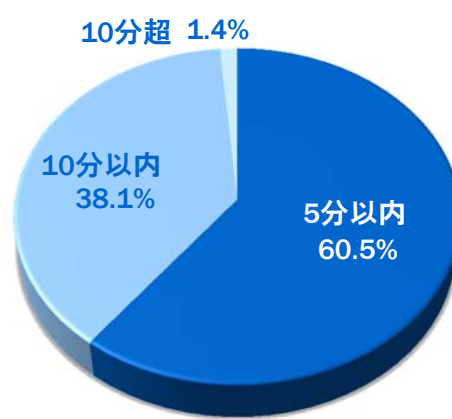
■ 平均築年数 13.2年

月額賃料（戸数ベース）



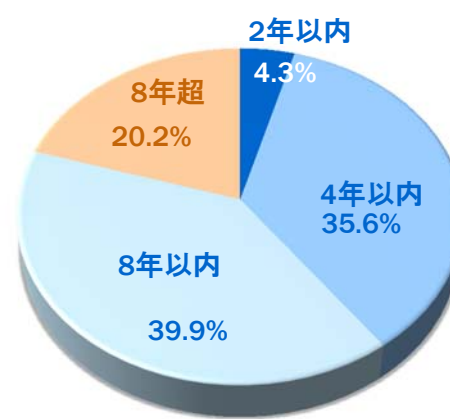
■ 全体の5割超が月額20万円以下

最寄駅アクセス（取得価格ベース）



■ 徒歩平均 5.2分

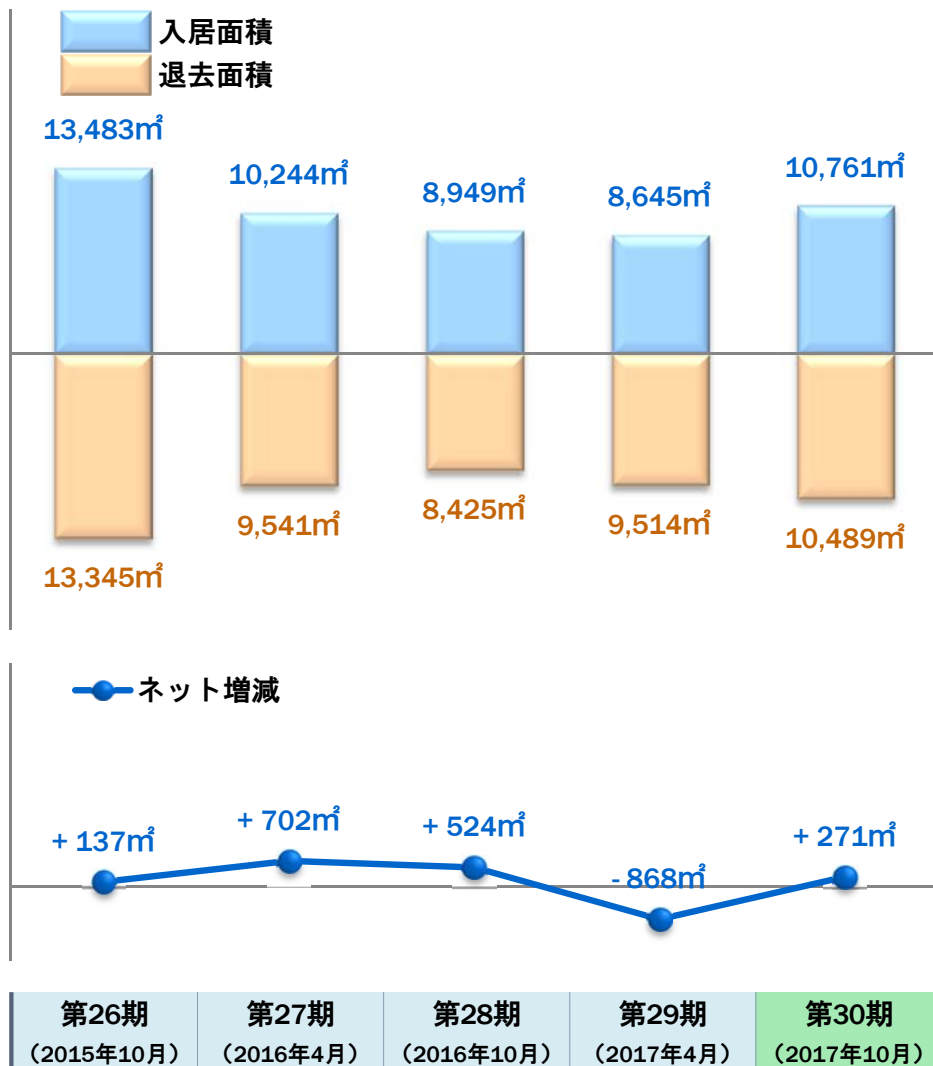
入居期間（戸数ベース）



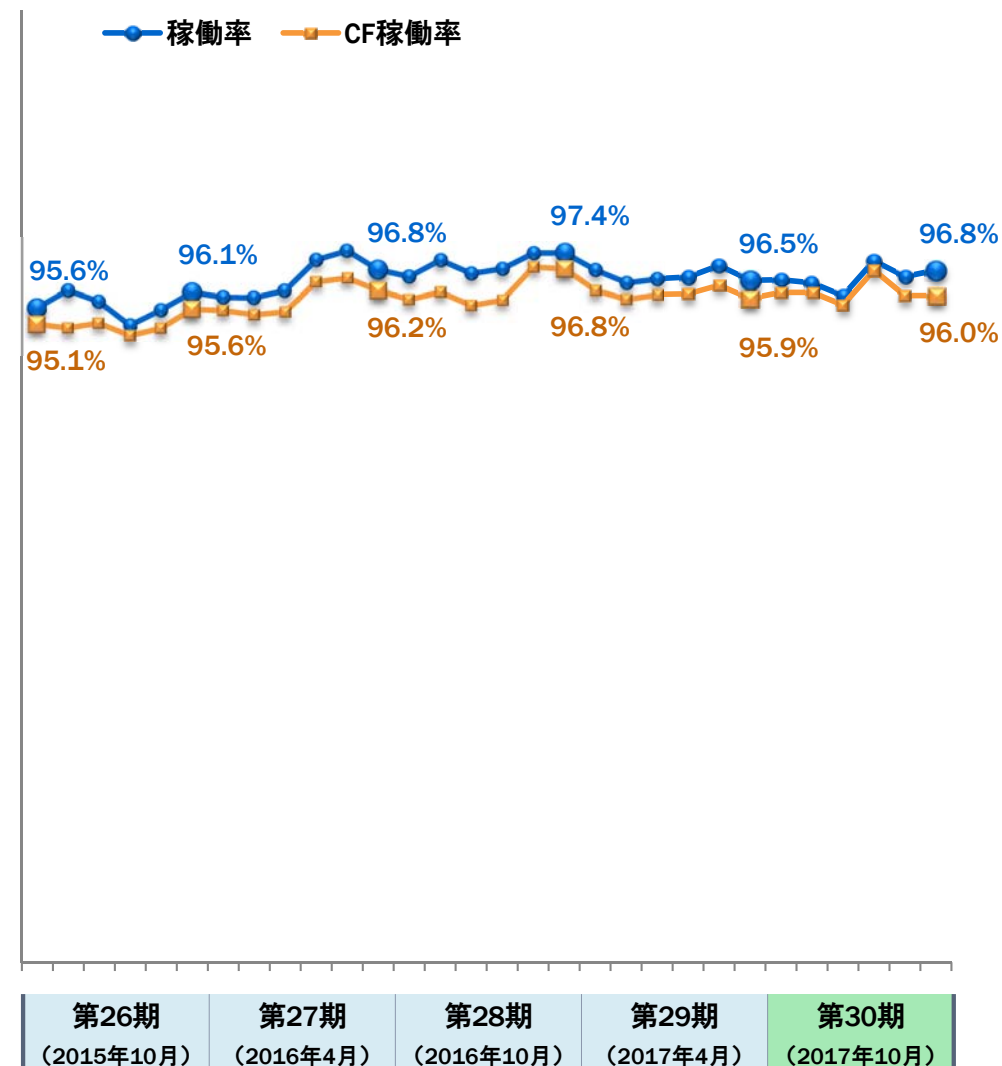
■ 平均入居期間 4.7年

レジデンス入・退去面積と稼働率

レジデンス入・退去面積

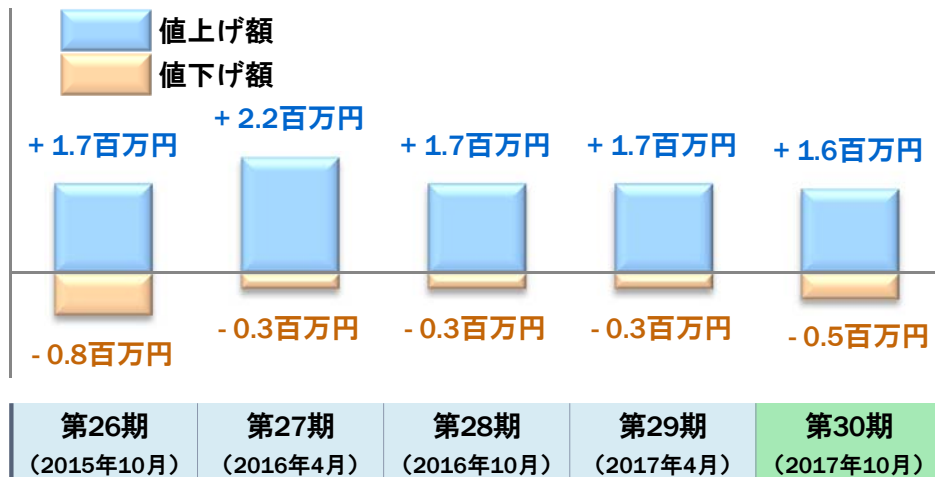


稼働率及びCF稼働率

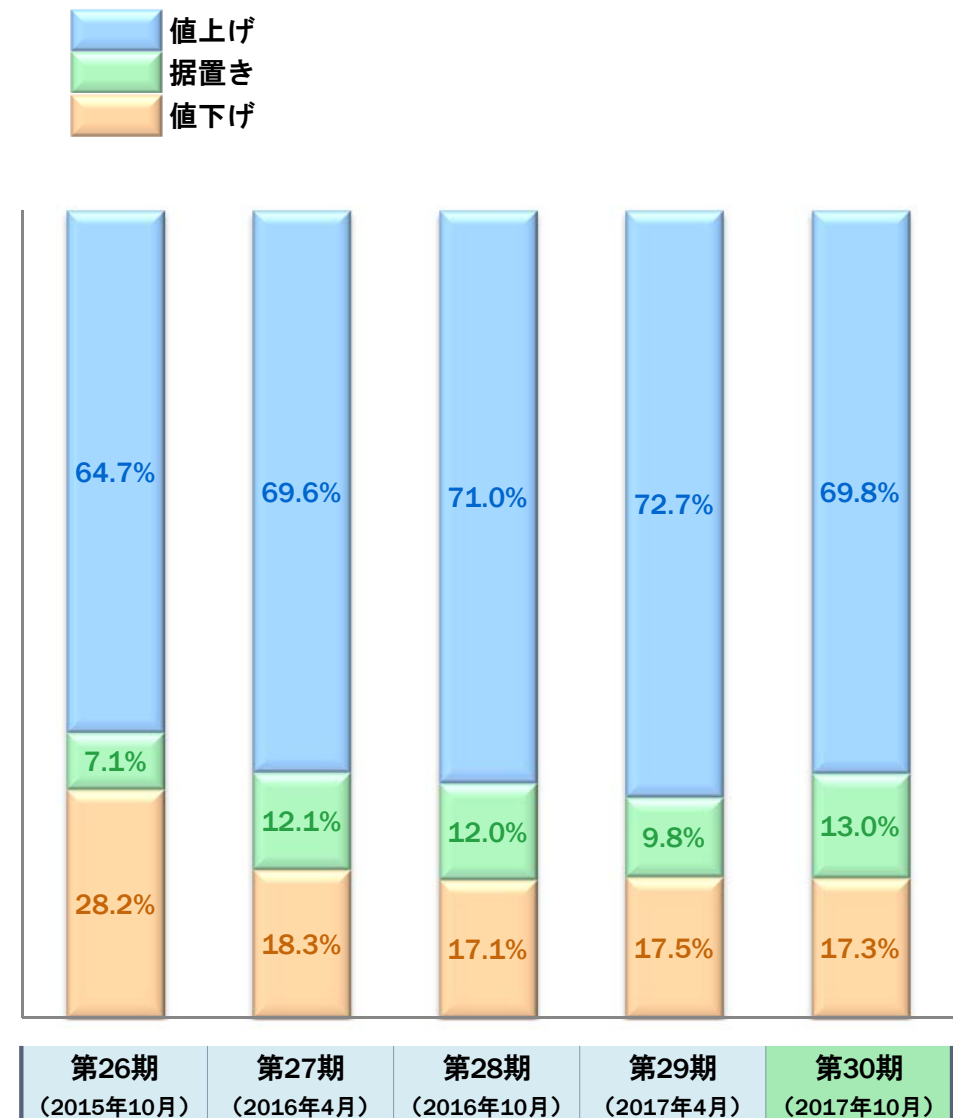


レジデンス賃料改定状況

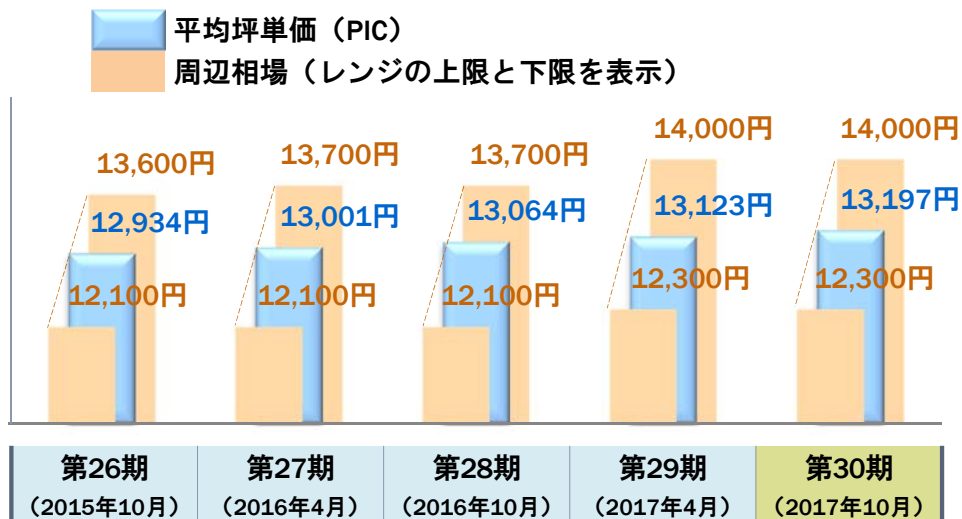
テナント入替時の賃料増減（月額）



テナント入替対象面積の分析



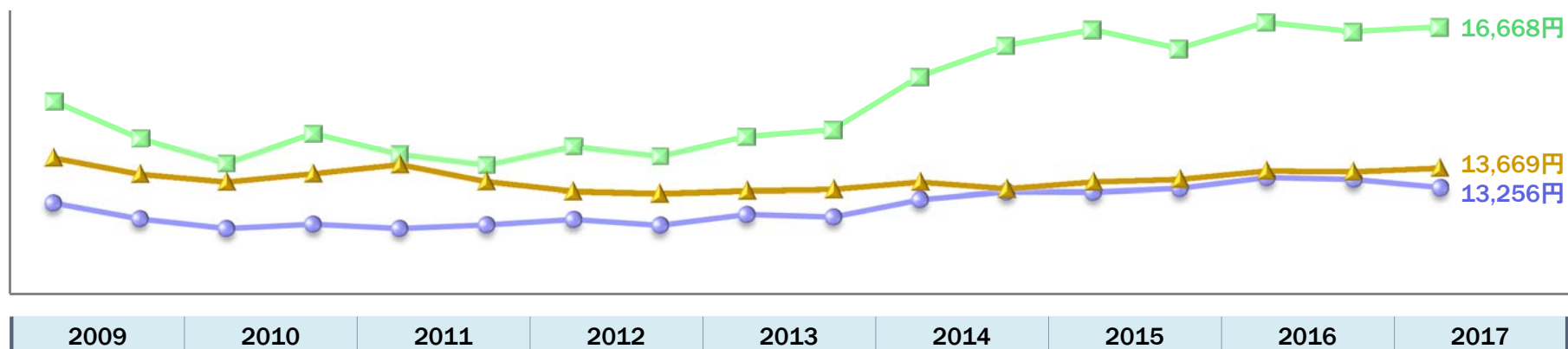
周辺相場との比較



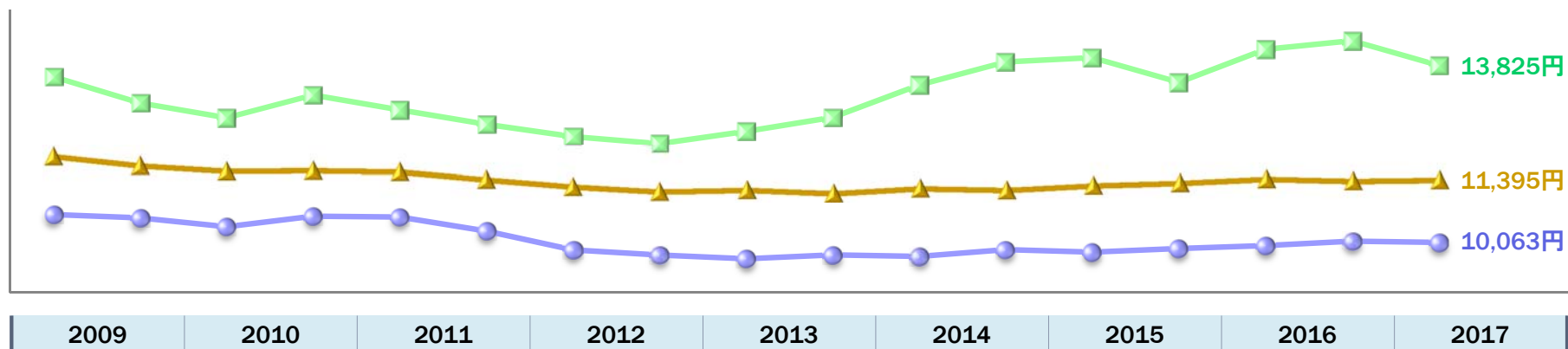
レジデンス市場動向(東京)

- 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



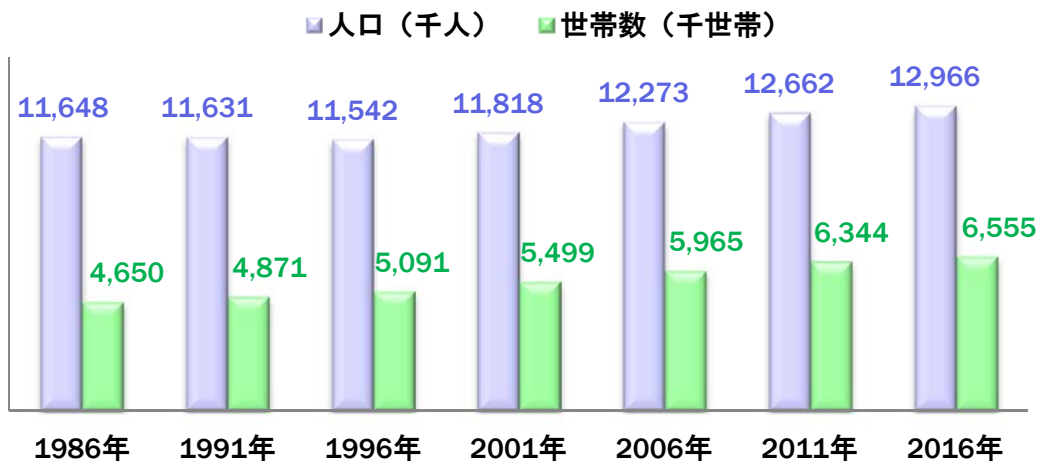
東京23区の坪単価 *1



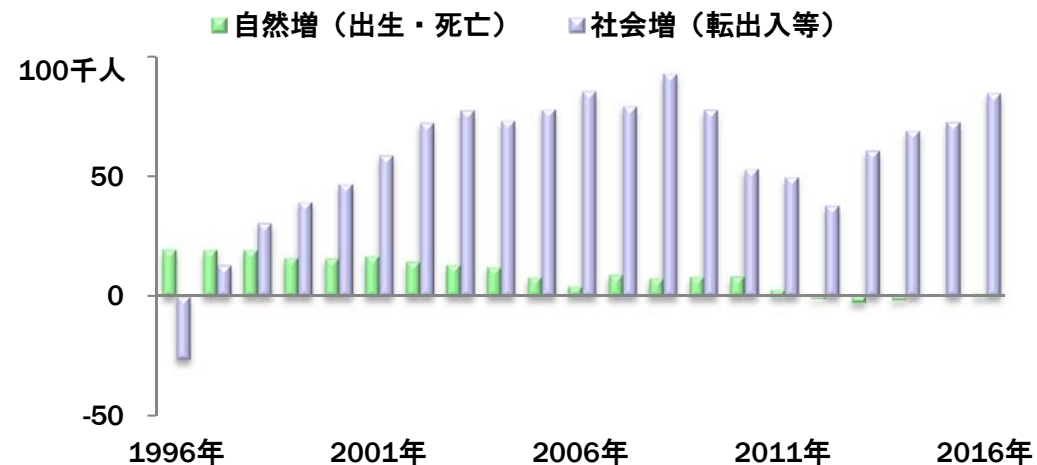
*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAにて作成。

人口統計(東京)

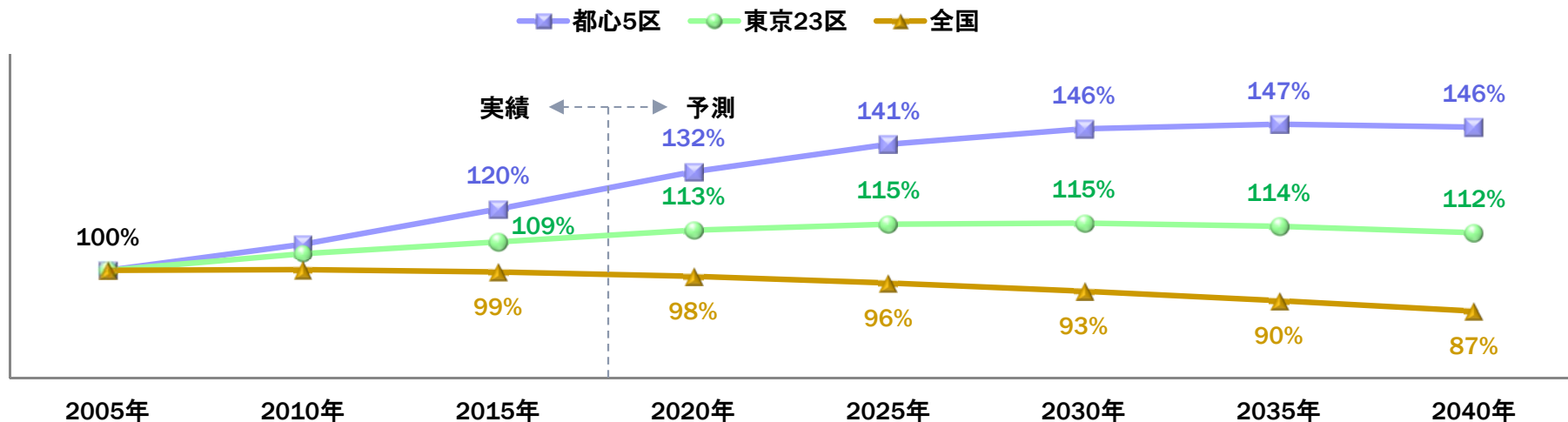
人口及び世帯数の推移*1



人口増減*1



人口の予測*2

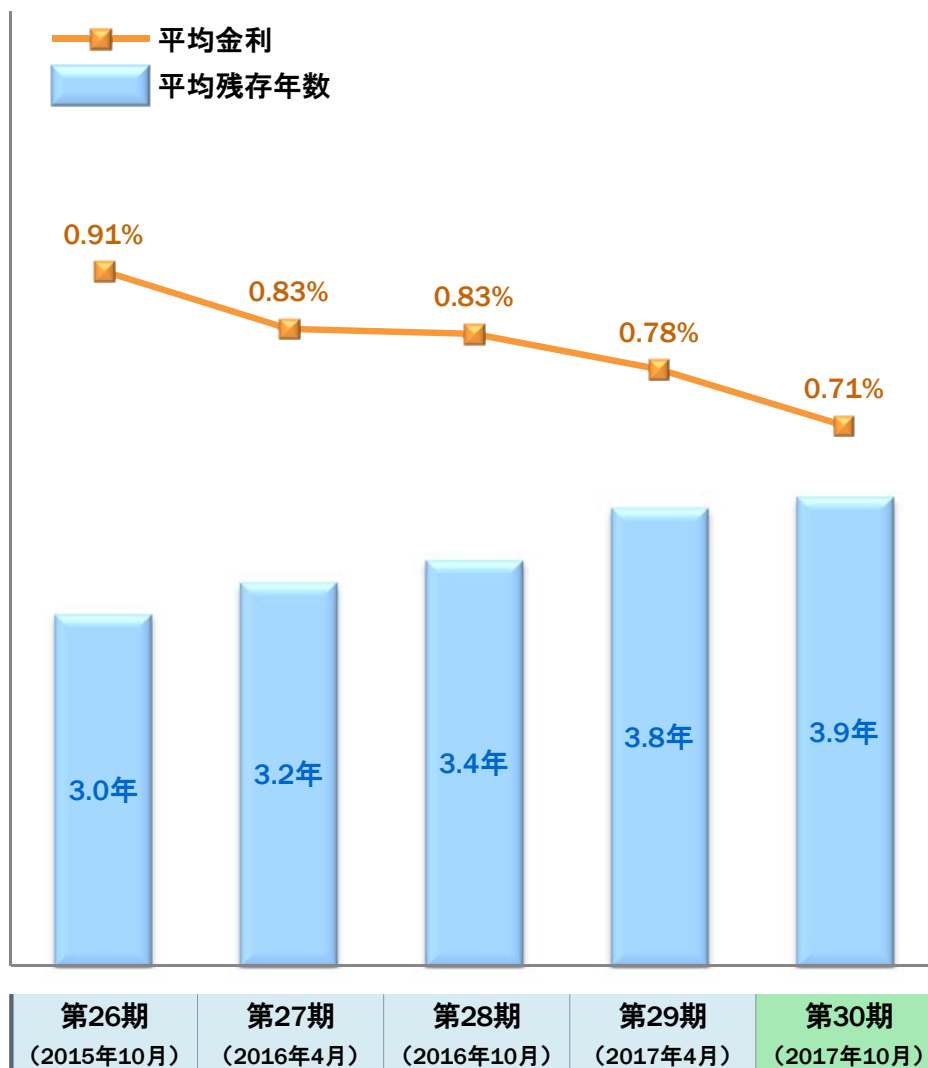


*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAにて作成。

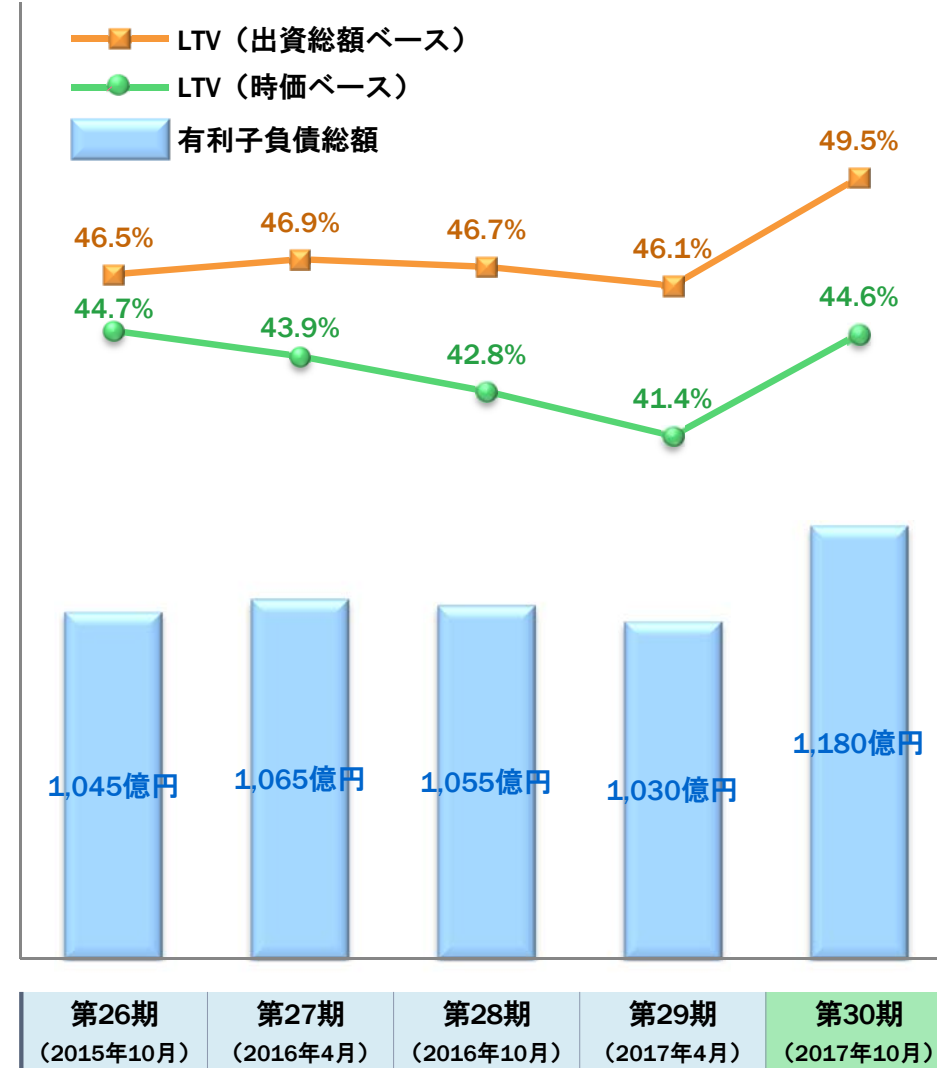
*2 東京都総務局統計部「東京都区市町村別人口の予測-2017年3月」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」並びに総務省統計局「国勢調査」をもとにPRAにて作成。2005年の人口を100として表しています。

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



LTV (有利子負債比率)

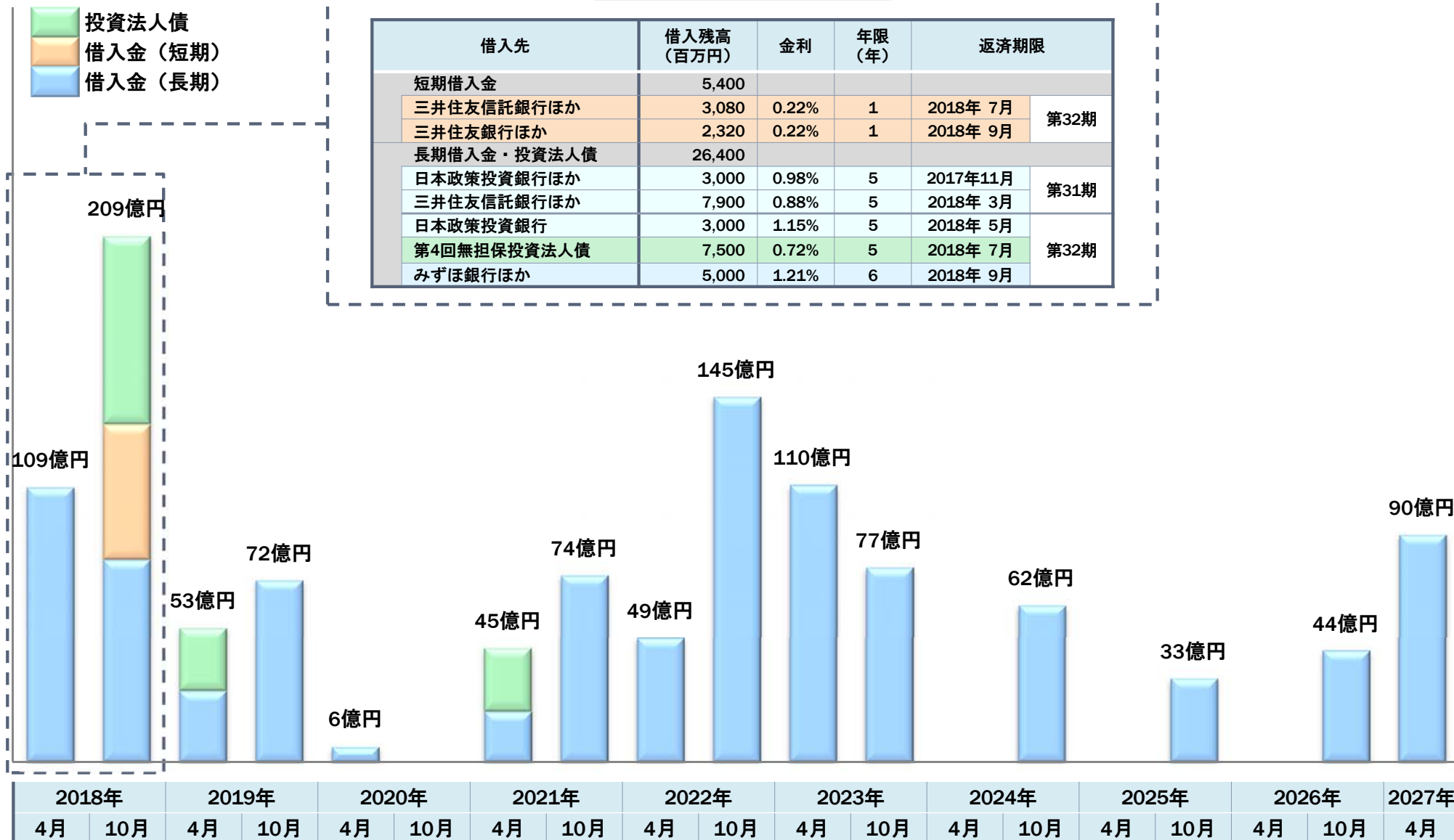


*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

返済・償還スケジュール

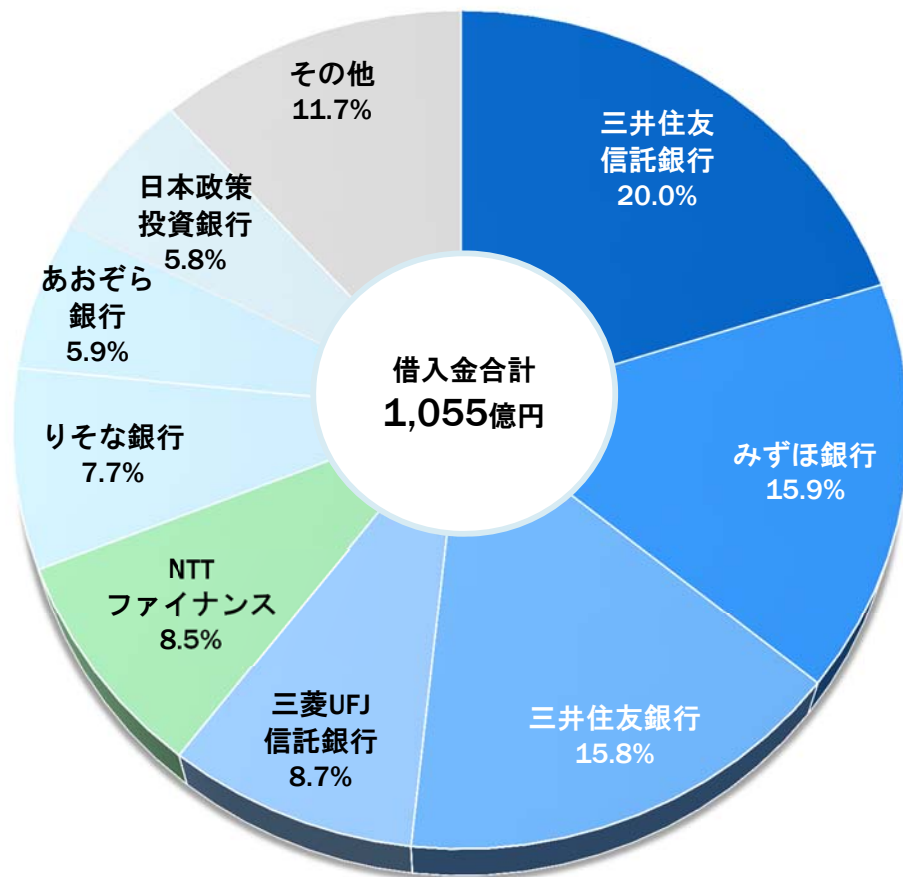
今後1年間の返済・償還予定

借入先	借入残高 (百万円)	金利	年限 (年)	返済期限	
短期借入金	5,400				
三井住友信託銀行ほか	3,080	0.22%	1	2018年 7月	第32期
三井住友銀行ほか	2,320	0.22%	1	2018年 9月	
長期借入金・投資法人債	26,400				
日本政策投資銀行ほか	3,000	0.98%	5	2017年11月	第31期
三井住友信託銀行ほか	7,900	0.88%	5	2018年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72%	5	2018年 7月	
みずほ銀行ほか	5,000	1.21%	6	2018年 9月	



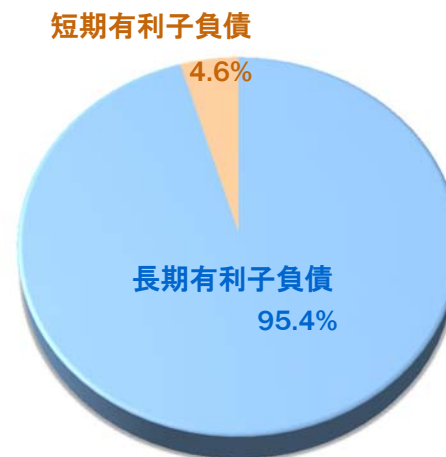
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

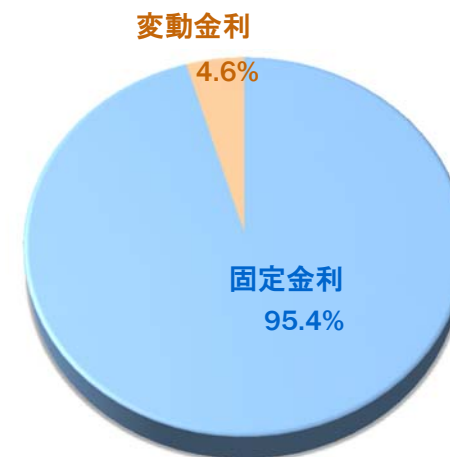


(2017年10月31日現在)

長期有利子負債比率



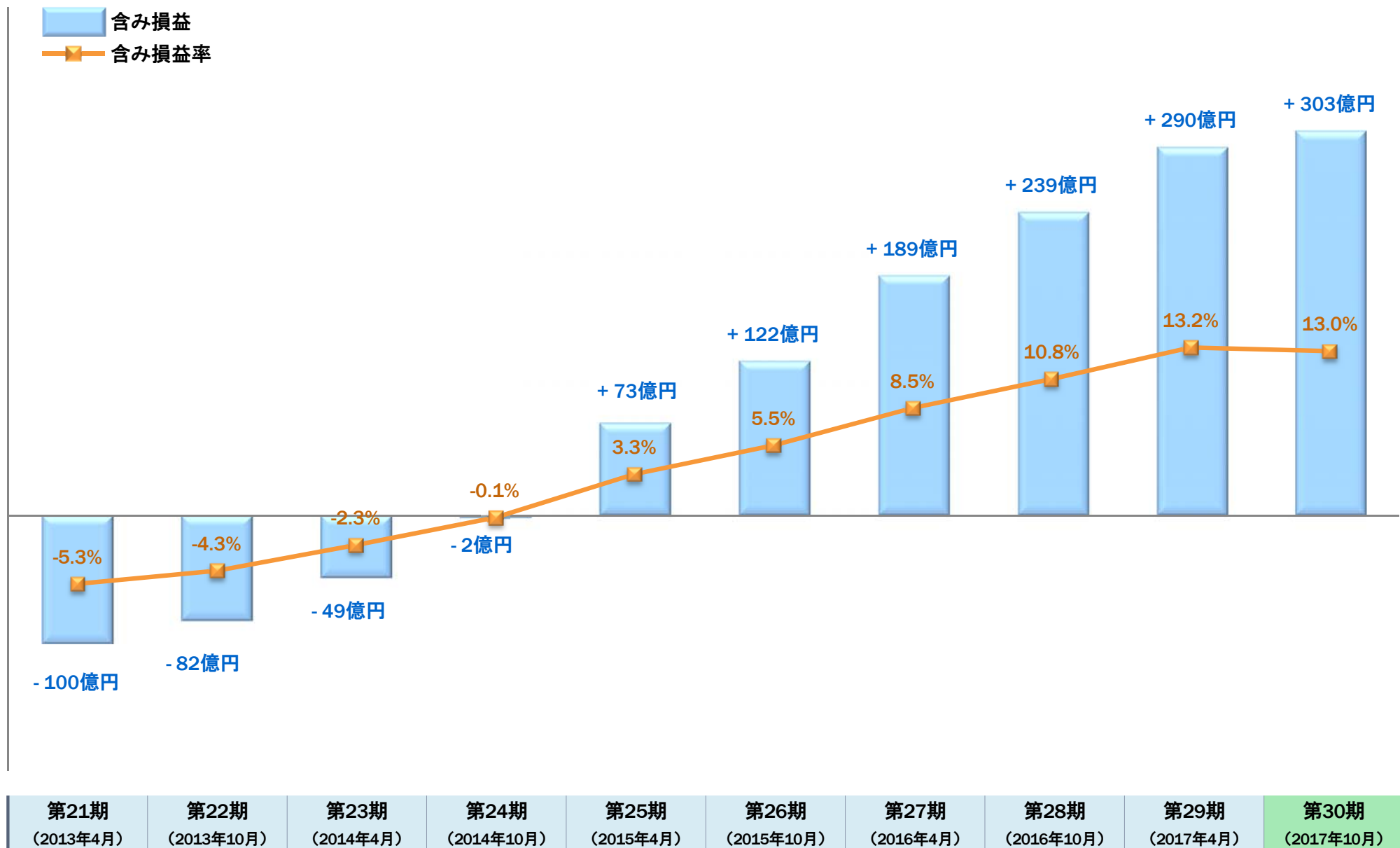
固定金利比率



格付の状況

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

含み損益の推移



*1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(以下「秋葉原UDX」)を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
 期末算定価額(試算値)=[ユーディーエックス特定目的会社に係る(総資産(*)-特定資産合計(*)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格-負債総額(*))] \times [PICの持分割合]
 * 各期中の6月末日又は12月末日現在の帳簿価額を用いています。

鑑定評価額等(前期との比較)

(億円)

	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	増減
運用資産数	59	60	+ 1
鑑定評価額等	2,488	2,645	+ 157
(第30期売買物件を除く)	(2,488)	(2,492)	(+ 4)
帳簿価額	2,197	2,342	+ 144
(第30期売買物件を除く)	(2,197)	(2,189)	(- 8)
含み損益	290	303	+ 12
(第30期売買物件を除く)	(290)	(303)	(+ 12)
含み損益率	13.2%	13.0%	- 0.2%

(物件数)

	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	増減
キャップレート *1	上昇	0	+ 1
	変動なし	27	+ 30
	低下	30	- 30
査定賃料 *2	上昇	28	- 5
	変動なし	24	+ 7
	下落	3	- 1

*1 当期末保有物件のキャップレートについて

(1) 直接還元法による「還元利回り」を用いて前期末との比較を行っています。但し、直接還元法を用いずにDCF法で評価している物件については「割引率」を用いています。

(2) 当期末保有物件のうち、優先出資証券1銘柄を除外しています。

*2 当期末保有物件の査定賃料について

(1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて前期末との比較を行っています。

(2) 当期末保有物件のうち、次の3物件を除外しています。

[1]優先出資証券1銘柄 [2]直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス2物件

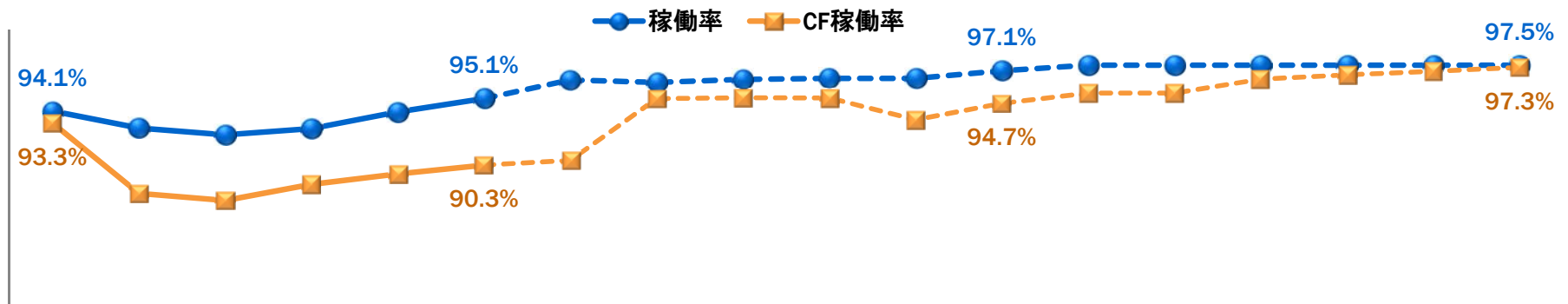
第31期・第32期 業績予想の概要

(百万円)

		第30期 (2017年10月) 実績 [1]	第31期 (2018年4月) 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第32期 (2018年10月) 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益		8,644	8,884	+ 240	8,927	+ 42
	物件売却益	-	96	+ 96	-	- 96
営業費用		4,816	4,976	+ 159	5,111	+ 134
営業利益		3,827	3,908	+ 80	3,816	- 92
	不動産賃貸事業損益（含UDX）	4,387	4,392	+ 5	4,393	+ 0
経常利益		3,342	3,451	+ 108	3,359	- 92
当期純利益		3,341	3,450	+ 109	3,358	- 92
N O I （含UDX）		5,785	5,787	+ 1	5,799	+ 12
F F O		4,739	4,748	+ 9	4,765	+ 16
圧縮積立金	積立額	-	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-
	残高（利益処分後）	260	260	-	260	-
一口当たり分配金		2,537円	2,620円	+ 83円	2,550円	- 70円
期中 平均稼働率	オフィス	93.6%	96.5%	+ 2.9%	97.5%	+ 1.0%
	レジデンス	96.6%	95.8%	- 0.8%	95.8%	- %
	全体	94.6%	96.3%	+ 1.7%	96.9%	+ 0.6%
運用資産数		60	59	- 1	59	-

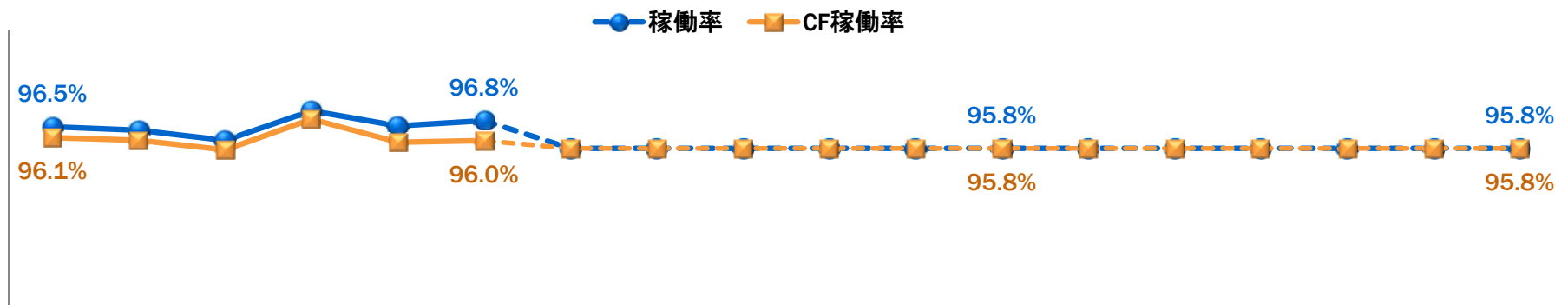
第31期・第32期 業績予想の前提(稼働率)

オフィス



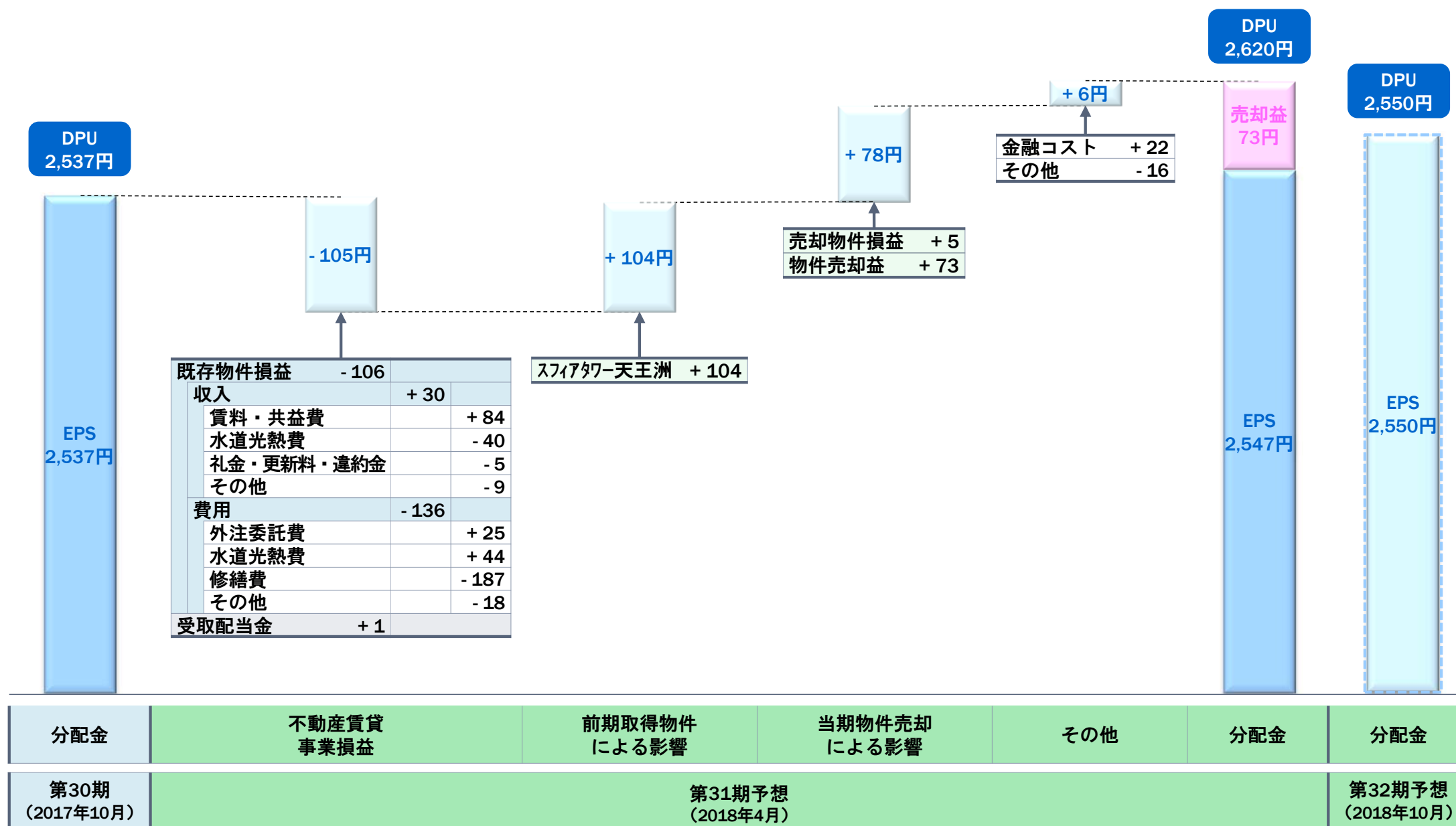
2017年 5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
第30期実績						第31期予想						第32期予想					

レジデンス



2017年 5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
第30期実績						第31期予想						第32期予想					

第31期・第32期 業績予想(1口当たり分配金)



プレミア投資法人の戦略

外部成長

マーケット環境

オフィス



- 優良物件の供給が少なく、取得競争が過熱
- 首都圏のみならず、地方都市もキャップレートが低下

レジデンス



- 個人投資家を含めた取得競争が過熱
- 都心優良物件はキャップレートが更に低下

運用方針

- NTT都市開発との連携強化を基本としつつ第三者からの物件取得も検討
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス



- 首都圏オフィスビルの空室率は低水準が続くが、今後の供給増を見据え賃料上昇は勢いを欠く

レジデンス



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

運用方針

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

財務運営

マーケット環境

- 長期金利の動向に留意を要するものの、引続き低コストでのデット調達が可能
- 最近の投資口価格は弱含みで推移

運用方針

- 平均残存年数の長期化と調達コストの削減
- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

経営目標

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
財務コントロールの推進

(参考)バリューアップ工事による競争力の向上

- テナント満足度の向上を意識した共用部のリニューアル工事を実施しています。

ルネ新宿御苑タワー

■ 各階共用部（第30期）

（改修前）



（改修後）



（改修前）



（改修後）



■ エントランス外観（第26期）

（改修前）



（改修後）



■ エントランスホール（第26期）

（改修前）



（改修後）



第30期決算 補足資料

第30期決算 補足資料

■ 第30期 比較貸借対照表	P.34	■ 第30期 有利子負債一覧	P.52
■ 第30期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.35	■ 財務指標	P.53
■ 第31期 予想損益計算書	P.36	■ 投資口価格／分配金	P.54
■ 業績予想の前提条件	P.37	■ 投資主の状況	P.55
■ 物件別収支状況	P.38	■ プレミア投資法人の特徴	P.56
■ 鑑定評価額等	P.45	■ 本資料で使用する用語	P.58
■ 月次稼働率	P.48	■ 注意事項	P.59
■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.51		

第30期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第29期実績 (2017/4) [1]	第30期実績 (2017/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	15,163	16,586	+ 1,422
現金及び預金	3,396	3,776	+ 380
信託現金及び信託預金	11,381	12,290	+ 908
その他流動資産	386	518	+ 132
営業未収入金	110	126	+ 16
前払費用	158	142	- 15
未収還付法人税等	86	90	+ 3
未収消費税等	26	152	+ 126
繰延税金資産	3	1	- 1
その他	1	5	+ 3
固定資産	220,727	235,264	+ 14,536
有形固定資産	197,949	212,423	+ 14,473
信託建物（純額）	62,306	65,089	+ 2,782
信託構築物（純額）	965	957	- 8
信託工具、器具及び備品（純額）	98	124	+ 26
信託土地	134,578	146,251	+ 11,672
無形固定資産	1,790	1,788	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	1	1	- 0
その他	11	9	- 1
投資その他の資産	20,987	21,052	+ 65
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	319	384	+ 65
信託差入敷金及び保証金	623	623	-
繰延資産	27	17	- 10
投資口交付費	4	1	- 3
投資法人債発行費	22	15	- 6
資産の部合計	235,918	251,867	+ 15,948

(百万円)

科目	第29期実績 (2017/4) [1]	第30期実績 (2017/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	23,472	34,322	+ 10,849
営業未払金	954	1,202	+ 248
短期借入金	5,400	5,400	-
1年内返済予定の長期借入金	15,900	18,900	+ 3,000
1年内償還予定の投資法人債	-	7,500	+ 7,500
未払費用	139	142	+ 3
前受金	979	1,077	+ 98
その他の流動負債	99	99	- 0
未払法人税等	1	0	- 0
未払事業所税	9	5	- 3
預り金	76	82	+ 5
未払分配金	12	10	- 2
固定負債	88,516	93,593	+ 5,077
長期借入金	69,200	81,200	+ 12,000
投資法人債	12,500	5,000	- 7,500
信託預り敷金保証金	6,816	7,393	+ 577
負債の部合計	111,988	127,915	+ 15,926
投資主資本	123,929	123,952	+ 22
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	260	260	-
任意積立金合計	260	260	-
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,319	3,341	+ 22
純資産の部合計	123,929	123,952	+ 22
負債・純資産の部合計	235,918	251,867	+ 15,948

第30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29期実績 (2017/4) [1]	第30期実績 (2017/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第29期実績	第30期実績	対前期増減	第29期実績	第30期実績	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	7,872	8,200	+ 327	5,405	5,733	+ 328	2,467	2,466	- 0
	賃貸事業収入	6,998	7,164	+ 166	4,720	4,884	+ 164	2,277	2,280	+ 2
	賃料	5,814	5,962	+ 148	3,592	3,738	+ 146	2,222	2,224	+ 1
	共益費	1,183	1,201	+ 17	1,128	1,146	+ 17	55	55	+ 0
	その他賃貸事業収入	874	1,035	+ 161	684	849	+ 164	189	186	- 2
	駐車場使用料	224	231	+ 7	155	163	+ 8	68	68	- 0
	施設使用料	61	62	+ 0	53	54	+ 0	8	8	- 0
	付帯収益	482	609	+ 127	468	595	+ 126	13	14	+ 1
	その他の雑収入	106	131	+ 25	7	35	+ 28	99	95	- 3
	受取配当金 [2]	432	443	+ 11	432	443	+ 11	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	138	-	- 138	138	-	- 138	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	8,443	8,644	+ 200	5,976	6,177	+ 201	2,467	2,466	- 0
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,060	4,256	+ 196	2,726	2,940	+ 214	1,333	1,316	- 17
	外注委託費	985	1,075	+ 89	691	768	+ 77	294	306	+ 11
	水道光熱費	512	663	+ 150	472	621	+ 148	40	42	+ 1
	公租公課	561	569	+ 7	434	443	+ 8	127	126	- 0
	損害保険料	21	16	- 5	14	11	- 3	6	4	- 2
	修繕費	418	337	- 81	269	208	- 61	148	128	- 20
	信託報酬	35	35	+ 0	18	18	- 0	16	17	+ 0
	減価償却費	1,354	1,398	+ 44	757	813	+ 56	597	585	- 12
	その他	169	161	- 7	67	56	- 11	101	105	+ 3
営業外損益	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,244	4,387	+ 142	3,110	3,236	+ 125	1,134	1,150	+ 16
	NOI（含 受取配当金）	5,599	5,785	+ 186	3,867	4,049	+ 182	1,731	1,735	+ 4
	その他営業費用 [5]	601	559	- 42						
	資産運用報酬	341	347	+ 6						
	役員報酬	8	4	- 4						
	資産保管委託手数料	11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料	88	85	- 3						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	144	102	- 41						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	4,662	4,816	+ 154						
	[A]-[B] 営業利益	3,781	3,827	+ 45						
	営業外収益	1	2	+ 0						
	支払利息	450	473	+ 23						
	その他	12	12	+ 0						
	営業外費用	462	486	+ 23						
当期純利益	経常利益	3,320	3,342	+ 22						
	法人税等	1	1	+ 0						
	当期純利益	3,318	3,341	+ 22						

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第29期 (2017/4)	第30期 (2017/10)
I. 当期未処分利益	3,319,559,261	3,341,782,340
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	-	-
III. 分配金の額 (1口当たり分配金)	3,318,827,400 2,520	3,341,216,315 2,537
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	-	-
V. 次期繰越利益	731,861	566,025

第31期 予想損益計算書



(百万円)

科 目		第30期 (2017/10) 実績 [1]	第31期 (2018/4) 予想 [2]	対予想増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第30期実績	第31期予想	対予想増減	第30期実績	第31期予想	対予想増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,200	8,343	+ 142	5,733	5,890	+ 156	2,466	2,452	- 13
	賃貸事業収入	7,164	7,408	+ 243	4,884	5,129	+ 244	2,280	2,278	- 1
	賃料	5,962	6,190	+ 227	3,738	3,967	+ 228	2,224	2,223	- 1
	共益費	1,201	1,217	+ 16	1,146	1,162	+ 15	55	55	+ 0
	その他賃貸事業収入	1,035	935	- 100	849	761	- 88	186	174	- 12
	駐車場使用料	231	224	- 7	163	157	- 6	68	66	- 1
	施設使用料	62	61	- 0	54	54	+ 0	8	7	- 0
	付帯収益	609	561	- 48	595	547	- 47	14	13	- 0
	その他雑収入	131	87	- 44	35	1	- 34	95	86	- 9
	受取配当金 [2]	443	445	+ 1	443	445	+ 1	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	-	96	+ 96	0	96	+ 96	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	8,644	8,884	+ 240	6,177	6,431	+ 254	2,466	2,452	- 13
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,256	4,395	+ 139	2,940	3,122	+ 181	1,316	1,273	- 42
	外注委託費	1,075	1,039	- 35	768	754	- 14	306	285	- 21
	水道光熱費	663	612	- 51	621	571	- 49	42	40	- 1
	公租公課	569	565	- 3	442	439	- 3	126	126	+ 0
	損害保険料	16	16	+ 0	11	11	+ 0	4	4	- 0
	修繕費	337	549	+ 211	208	440	+ 232	128	108	- 20
	信託報酬	35	33	- 1	18	18	+ 0	17	15	- 1
	減価償却費	1,398	1,394	- 4	813	810	- 2	585	583	- 1
	その他	161	184	+ 23	56	75	18	105	109	+ 4
営業外損益	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,387	4,392	+ 5	3,236	3,213	- 23	1,150	1,179	+ 28
	NOI（含 受取配当金）	5,785	5,787	+ 1	4,049	4,024	- 25	1,735	1,762	+ 26
	その他営業費用 [5]	559	580	+ 20						
	資産運用報酬	347	356	+ 9						
	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	85	87	+ 2						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	102	112	+ 9						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	4,816	4,976	+ 159						
経常利益	[A]-[B] 営業利益	3,827	3,908	+ 80						
	営業外収益	2	1	- 0						
	支払利息	473	447	- 25						
	その他	12	9	- 3						
	営業外費用	486	457	- 28						
経常利益		3,342	3,451	+ 108						
法人税等		1	1	- 0						
当期純利益		3,341	3,450	+ 109						

修繕工事支出の主な内訳

(百万円)

修繕費	第30期実績 [337百万円]	NU関内ビル：空調更新工事	61
		アーバンネット池袋ビル：非常用発電設備修繕工事	20
	第31期計画 [549百万円]	アーバンネット池袋ビル：空調設備更新工事	140
		グランパーク：積算熱量計更新工事	39
資本的支出	第30期実績 [585百万円]	NTTクレド岡山ビル：中央監視盤更新工事	79
		ルネ新宿御苑タワー：共用部改修工事	70
	第31期計画 [798百万円]	アーバンネット池袋ビル：空調設備更新工事	320
		かながわサイエンスパーク R&D棟：空調設備更新工事	232

業績予想の前提条件



	第31期（2018/4）	第32期（2018/10）
運用資産	第30期末現在の運用資産数（60物件）をベースとして、2017年11月9日に実施したオフィスビル1物件の売却を前提とする。（期末保有資産数：59物件）	第31期末の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第30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31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30期末時点の有利子負債残高118,000百万円から、以下の変動を前提とする。 （借入金の返済） ・2017年11月16日に返済期限が到来した長期借入金計3,000百万円について、2017年11月9日付けで譲渡したNU関内ビルの売却代金により期日返済を行ったこと。 ・2017年11月30日に短期借入金5,400百万円について2,000百万円の期限前一部弁済を行ったこと。 （リファイナンス） ・2018年3月27日に返済期限が到来する長期借入金7,900百万円について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：113,000百万円）	第31期末時点の有利子負債予定残高113,000百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金及び投資法人債について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・2018年5月22日に返済期限が到来する長期借入金3,000百万円 ・2018年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,940百万円 ・2018年9月5日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円 ・2018年9月28日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円 ・2018年7月25日に償還期限が到来する第4回無担保投資法人債7,500百万円 （期末予定残高：113,000百万円）
期中平均稼働率	オフィス：96.5% レジデンス：95.8% 全体：96.3%	オフィス：97.5% レジデンス：95.8% 全体：96.9%
その他	（営業収益） オフィスビルの稼働率改善（フリーレント期間の終了を含む）や不動産等売却益の計上等により、前期比で増収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費：1,039百万円 固定資産税等：565百万円 修繕費：549百万円 減価償却費：1,394百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：580百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：447百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積み立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） 前期に計上した不動産等売却益が剥落する一方、オフィスビルの稼働率改善による増収等を見込むことにより、前期比で増収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費：1,010百万円 固定資産税等：638百万円 修繕費：602百万円 減価償却費：1,406百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：576百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：448百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積み立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。



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		櫻岳ビル		プレミア 海岸ビル		アーバンネット 三田ビル	
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		千代田区 神田佐久間町		港区海岸		港区三田	
取得価格	6,341		7,045		1,727		5,348		5,118		7,860		1,796		5,100		10,300	
延床面積	6,914m ²		8,332m ²		2,721m ²		7,737m ²		9,906m ²		9,339m ²		2,776m ²		8,476m ²		13,987m ²	
建築時期	1982/6		1978/12		1991/6		1993/2		1992/5		1987/4		1988/3		1993/1		1987/9	
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	198	199	211	223	65	88	N/A *1	N/A *1	249	251	N/A *1	N/A *1	63	64	134	139	299	309
賃料・共益費	179	180	192	204	55	70			207	209			55	55	107	112	281	285
その他収益	18	18	18	19	9	17			42	41			8	8	26	27	18	24
賃貸事業費用	81	82	95	89	33	40			102	108			25	27	160	78	120	135
外注委託費	15	16	19	19	5	6			25	25			6	6	17	14	35	36
水道光熱費	8	9	13	13	3	4			14	17			4	5	9	10	19	25
公租公課	22	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14	29	29
修繕費	1	1	7	1	8	10			2	6			0	0	83	5	3	10
減価償却費	30	30	36	36	9	9			36	36			10	10	31	31	30	30
その他支出	2	1	2	1	0	3			2	1			0	0	3	2	2	1
賃貸事業損益	116	116	115	134	31	48	130	98	146	142	149	164	37	37	-25	61	179	174
NOI	147	147	152	171	41	57	153	121	183	179	181	196	48	47	5	92	209	205
NOI利回り	4.8%	4.8%	4.5%	5.1%	5.5%	7.8%	6.1%	4.9%	8.4%	8.2%	4.7%	5.1%	5.7%	5.6%	0.2%	3.8%	4.1%	4.1%

*1 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	アーバンネット 麻布ビル		アーバンネット 市ヶ谷ビル		アーバンネット 入船ビル		グランパーク （13%） *1		アーバンネット 麹町ビル		プレミア 東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル （45%） *1		上野トーセイビル	
物件外観																		
所在地	港区南麻布		新宿区払方町		中央区入船		港区芝浦		千代田区麹町		江東区東陽		文京区湯島		品川区西五反田		台東区東上野	
取得価格	5,000		1,650		2,900		11,490		3,600		4,310		4,380		4,100		5,900	
延床面積	6,486㎡		4,217㎡		6,058㎡		160,042㎡		6,231㎡		5,054㎡		4,799㎡		7,545㎡		6,868㎡	
建築時期	1992/4		1993/12		1990/7		1996/8		1987/5		2006/10		1985/12		1987/11		2007/5	
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	N/A *2	446	460	161	156	106	108	121	120	91	95	149	129
賃料・共益費							389	394	151	145	93	93	106	104	81	85	133	112
その他収益							56	66	10	10	12	15	15	16	10	10	15	16
賃貸事業費用							232	201	58	64	64	66	63	64	44	45	94	98
外注委託費							52	51	22	25	9	9	12	14	11	9	11	23
水道光熱費							56	64	7	7	8	10	7	8	5	7	7	8
公租公課							37	37	18	18	8	8	8	8	8	8	12	12
修繕費							42	6	1	5	0	1	1	0	2	5	9	1
減価償却費							37	37	6	6	35	35	15	15	13	13	51	51
その他支出							4	3	1	0	2	1	17	17	2	1	1	1
賃貸事業損益	85	80	33	36	97	94	213	259	103	91	42	42	57	55	47	50	54	31
NOI	102	97	41	45	115	113	251	297	109	98	77	78	73	71	60	63	106	82
NOI利回り	4.2%	4.0%	5.1%	5.6%	8.2%	8.0%	4.4%	5.3%	6.1%	5.4%	4.1%	4.2%	3.3%	3.2%	2.9%	3.1%	3.8%	3.0%

*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 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(3)



(百万円)

物件名	アーバンネット 池袋ビル	アーバンネット 大森ビル	スフィアタワー 天王洲 (67%) *1	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%) *1	NU関内ビル	NTTクレド 岡山ビル (60%) *1	アーバンネット 静岡追手町ビル (40%) *1	アーバンネット 静岡ビル (40%) *1									
物件外観																		
所在地	豊島区東池袋	大田区大森北	品川区東品川	横浜市西区	川崎市高津区	横浜市中区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区									
取得価格	13,600	4,800	15,000	3,558	6,556	3,300	3,600	1,628	1,119									
延床面積	25,050m ²	11,937m ²	43,477m ²	7,562m ²	83,500m ²	10,963m ²	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²									
建築時期	1988/9	1992/7	1993/4	1986/4	1989/7	1987/2	1999/2	1996/3	1991/11									
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	734	747	251	251	N/A *2	269	129	137	385	335	127	137	238	230	106	109	76	77
賃料・共益費	645	646	239	238		164	103	109	304	255	107	115	165	160	94	96	68	69
その他収益	88	100	11	13		104	26	28	80	79	19	21	73	70	11	13	7	8
賃貸事業費用	279	310	112	119		176	69	68	259	261	138	152	203	198	36	44	26	32
外注委託費	79	81	35	36		39	17	14	58	68	28	26	69	70	15	15	13	13
水道光熱費	77	87	13	16		80	9	11	82	87	16	16	32	35	6	7	4	5
公租公課	33	33	18	18		0	10	10	33	33	13	13	29	29	0	5	0	5
修繕費	4	20	2	7		12	1	0	23	9	46	61	7	4	0	0	0	1
減価償却費	79	83	38	39		38	29	29	59	60	31	32	34	35	12	13	7	7
その他支出	4	3	2	1		5	1	1	1	1	3	1	30	22	0	0	0	0
賃貸事業損益	454	437	139	132		92	59	68	125	74	- 10	- 14	35	32	69	65	49	44
NOI	533	521	178	171		131	89	98	185	135	20	17	70	68	82	79	57	52
NOI利回り	7.9%	7.8%	7.6%	7.3%		2.4%	5.6%	6.2%	7.1%	5.2%	1.2%	1.1%	3.9%	3.8%	10.1%	9.7%	10.2%	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 スフィアタワー天王洲は、2017年6月21日付けで取得しました。



物件別収支状況(4)



(百万円)

物件名	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX （19％）＊1	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									
物件外観																		
所在地	大阪市西区	千代田区外神田	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									
取得価格	4,600	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	1,840	4,678	2,181									
延床面積	11,561㎡	155,629㎡	8,158㎡	1,913㎡	1,793㎡	1,399㎡	2,008㎡	8,332㎡	2,548㎡									
建築時期	1997/5	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/11	2002/10	2003/2									
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	178	248	N/A	N/A	153	155	54	53	41	40	35	35	37	37	128	126	58	56
賃料・共益費	159	218			144	146	51	50	37	36	32	32	37	37	126	124	55	54
その他収益	18	30			9	9	2	3	3	3	3	2	-	-	2	1	2	2
賃貸事業費用	61	110			80	62	19	18	17	20	22	18	14	15	68	65	28	29
外注委託費	27	35			17	18	4	5	3	5	3	4	-	-	11	13	4	4
水道光熱費	13	23			0	0	1	1	0	0	0	0	-	-	2	1	0	0
公租公課	0	18			8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	7	7	3	3
修繕費	0	6			8	4	0	1	1	2	6	1	0	0	11	6	1	2
減価償却費	18	25			37	26	9	6	8	8	8	8	11	11	33	34	16	17
その他支出	1	1			7	4	1	1	0	1	0	1	0	1	1	1	0	1
賃貸事業損益	116	137	432 ＊2	443 ＊2	73	92	34	35	24	20	13	16	22	21	60	60	29	27
NOI	135	162	432 ＊2	443 ＊2	111	118	43	41	32	28	22	25	34	33	93	94	46	44
NOI利回り	8.1％	7.1％	4.3％ ＊2	4.4％ ＊2	5.1％	5.5％	3.6％	3.4％	5.6％	5.0％	5.1％	5.8％	4.1％	4.1％	4.7％	4.8％	5.1％	4.9％

*1 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%)を保有しています。

*2 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(5)



(百万円)

物件名	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW									
物件外観																		
所在地	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸									
取得価格	927	1,580	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556									
延床面積	1,714m ²	1,748m ²	2,487m ²	3,086m ²	2,458m ²	1,779m ²	2,357m ²	2,129m ²	1,826m ²									
建築時期	2003/2	2004/11	2004/11	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8									
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	36	35	53	52	53	53	65	64	59	60	45	46	50	44	44	45	36	36
賃料・共益費	35	34	52	51	48	49	61	62	54	56	44	44	44	41	42	41	31	30
その他収益	1	1	1	1	4	3	4	2	4	4	0	1	5	2	2	3	5	5
賃貸事業費用	15	16	18	36	23	21	33	35	23	22	18	20	31	29	20	19	21	23
外注委託費	3	3	4	5	5	5	7	6	5	5	4	5	6	5	5	6	3	4
水道光熱費	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2
修繕費	1	1	1	18	3	1	2	5	2	0	1	2	3	1	3	2	1	2
減価償却費	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	10	10	16	16	8	8	13	13
その他支出	0	1	0	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	21	19	35	16	30	31	31	29	35	38	26	25	19	14	23	25	14	13
NOI	28	27	43	25	40	41	49	46	45	48	36	35	36	31	32	33	28	26
NOI利回り	7.4%	7.0%	6.1%	3.6%	5.4%	5.6%	4.9%	4.7%	6.0%	6.5%	5.6%	5.5%	4.3%	3.8%	4.3%	4.5%	4.1%	3.9%



物件別収支状況(6)



(百万円)

物件名	芝浦アイランド エアタワー (23%) *1		ストーリーア赤坂		ルネ新宿御苑 タワー		芝浦アイランド ブルームタワー (16%) *1		クエストコート 原宿		アーバンコート 市ヶ谷		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	港区芝浦		港区赤坂		新宿区新宿		港区芝浦		渋谷区千駄ヶ谷		新宿区払方町		品川区大崎		文京区向丘		大田区中馬込	
取得価格	7,590		3,930		6,500		5,500		4,500		1,385		1,072		975		1,560	
延床面積	81,760m ²		6,329m ²		11,203m ²		104,186m ²		5,408m ²		3,662m ²		1,462m ²		1,583m ²		2,446m ²	
建築時期	2007/3		2002/12		2002/12		2008/9		2004/1		1993/1		2002/12		2002/3		2005/2	
決算期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	337	344	89	90	183	180	275	279	147	149	59	59	29	29	31	32	42	42
賃料・共益費	296	300	81	83	163	159	249	254	137	139	55	54	29	29	29	31	38	37
その他収益	40	43	7	6	20	20	26	25	9	10	4	4	0	-	1	1	3	4
賃貸事業費用	242	245	41	41	102	107	168	169	55	53	24	24	11	10	15	11	21	24
外注委託費	52	54	9	9	32	33	40	40	13	15	7	7	-	-	4	3	4	5
水道光熱費	8	9	1	2	5	5	2	3	3	3	0	0	-	-	0	0	0	0
公租公課	16	15	6	6	11	11	13	13	6	6	3	3	1	1	2	2	2	2
修繕費	19	19	2	3	6	10	11	12	7	4	4	4	0	0	4	1	1	3
減価償却費	96	96	18	18	43	44	66	66	23	23	7	7	8	8	3	3	11	11
その他支出	49	49	1	1	2	2	34	34	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1
賃貸事業損益	95	98	47	48	81	72	107	109	91	96	35	34	17	18	15	21	20	18
NOI	191	194	66	67	125	116	173	175	115	119	42	42	25	26	19	24	31	29
NOI利回り	6.3%	6.6%	3.5%	3.6%	4.1%	3.8%	7.2%	7.4%	5.3%	5.6%	6.1%	6.0%	6.0%	6.3%	4.1%	5.2%	4.8%	4.5%

*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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
賃貸事業収益	40	39	52	50	53	53	42	41	82	82	47	46
賃料・共益費	35	34	49	47	50	51	41	40	76	75	43	44
その他収益	4	4	2	2	2	2	1	0	5	6	3	2
賃貸事業費用	21	22	30	31	48	27	21	19	40	44	28	24
外注委託費	5	6	6	8	6	5	3	3	7	8	5	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	2	2	2	2	1	1	4	3	2	2
修繕費	2	2	3	2	21	1	2	0	3	4	4	1
減価償却費	10	10	14	14	15	15	10	10	22	22	14	14
その他支出	0	0	1	1	2	1	2	2	2	3	1	1
賃貸事業損益	18	16	22	19	4	26	20	21	41	38	18	21
NOI	29	27	36	33	20	41	31	32	64	61	32	36
NOI利回り	4.2%	4.0%	4.8%	4.4%	2.6%	5.4%	5.4%	5.6%	5.4%	5.2%	5.1%	5.7%

鑑定評価額等(1)



エリア		物件名	鑑定評価額等			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29期 (2017/4) [1] (百万円)	第30期 (2017/10) [2] (百万円)	増減*1 [2]-[1] (百万円)	第30期 (2017/10)	前期比 増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,640	6,680	+ 40	3.7%	- %	6,080	+ 599
		ランディック第2新橋ビル	7,370	7,400	+ 30	3.8%	- %	6,703	+ 696
		プレミアム道玄坂ビル	2,670	2,570	- 100	3.8%	- %	1,487	+ 1,082
		KN渋谷3	7,280	7,290	+ 10	3.7%	- %	4,989	+ 2,300
		高田馬場センタービル	6,000	6,080	+ 80	4.2%	- %	4,356	+ 1,723
		六番町ビル	8,490	8,600	+ 110	4.1%	- %	7,740	+ 859
		櫻岳ビル	1,540	1,540	-	4.4%	- %	1,695	- 155
		プレミアム海岸ビル	3,810	3,830	+ 20	4.2%	- %	4,938	- 1,108
		アーバンネット三田ビル	10,900	10,900	-	3.9%	- %	10,143	+ 756
		アーバンネット麻布ビル	4,880	4,880	-	4.2%	- %	4,861	+ 18
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,640	1,640	-	4.6%	- %	1,618	+ 21
		アーバンネット入船ビル	4,050	3,860	- 190	4.5%	- %	2,812	+ 1,047
		グランパーク	13,600	13,600	-	3.9%	- %	11,308	+ 2,291
		アーバンネット麹町ビル	4,250	4,370	+ 120	3.9%	- %	3,619	+ 750
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミアム東陽町ビル	3,230	3,230	-	4.8%	- %	3,725	- 495
		上野THビル	2,740	2,740	-	4.7%	- %	4,497	- 1,757
		五反田NTビル	2,740	2,740	-	4.6%	- %	4,132	- 1,392
		上野トーセイビル	6,440	6,440	-	4.4%	- %	5,511	+ 928
		アーバンネット池袋ビル	18,600	19,200	+ 600	4.2%	- %	13,424	+ 5,775
		アーバンネット大森ビル	5,650	5,670	+ 20	4.6%	- %	4,712	+ 957
		スフィアタワー天王洲	N/A	15,300	N/A	3.9%	N/A	15,282	+ 17
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	3,370	3,370	-	4.5%	- %	3,163	+ 206
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,420	5,420	-	5.9%	- %	5,181	+ 238
		NU関内ビル	2,930	2,930	-	4.9%	- %	3,368	- 438
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,510	3,492	- 18	6.2%	- %	3,592	- 100
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,744	1,752	+ 8	6.6%	- %	1,644	+ 107
		アーバンネット静岡ビル	1,208	1,224	+ 16	6.6%	- %	1,116	+ 107
		アーバンエース肥後橋ビル	4,790	4,790	-	4.5%	- %	4,598	+ 191
	小計		145,492	161,538	+ 746			146,306	+ 15,231

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

*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法のみで評価しているレジデンス2物件(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。

鑑定評価額等(2)



エリア		物件名	鑑定評価額等			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29期 (2017/4) [1] (百万円)	第30期 (2017/10) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第30期 (2017/10)	前期比 増減		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,910	4,930	+ 20	4.2%	- %	4,323	+ 606
		パークアクシス明治神宮前	1,740	1,750	+ 10	4.2%	- %	2,432	- 682
		キャビンアリーナ赤坂	1,230	1,180	- 50	4.3%	- %	1,158	+ 21
		キャビンアリーナ南青山	1,070	1,030	- 40	4.3%	- %	881	+ 148
		ビュロー紀尾井町	1,420	1,330	- 90	4.1%	- %	1,641	- 311
		六本木グリーンテラス	4,480	4,250	- 230	4.1%	- %	3,933	+ 316
		プレミアステージ芝公園II	1,880	1,740	- 140	4.3%	- %	1,812	- 72
		ラング・タワー京橋	1,070	1,030	- 40	4.2%	- %	774	+ 255
		プレミアステージ三田慶大前	1,880	1,880	-	4.3%	- %	1,432	+ 447
		プレミアロッソ	1,710	1,720	+ 10	4.2%	- %	1,478	+ 241
		プレミアブラン代々木公園	2,290	2,300	+ 10	4.3%	- %	1,993	+ 306
		プレミアステージ内神田	2,010	2,030	+ 20	4.2%	- %	1,509	+ 520
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,680	1,680	-	4.4%	- %	1,293	+ 386
		Walk赤坂	1,690	1,690	-	4.1%	- %	1,692	- 2
		プレミアステージ芝公園	1,470	1,470	-	4.3%	- %	1,482	- 12
		MEW	1,200	1,200	-	4.5%	- %	1,358	- 158
		芝浦アイランド エアタワー	7,020	7,020	-	4.0%	- %	5,940	+ 1,079
		ストーリー赤坂	3,180	3,220	+ 40	4.1%	- %	3,779	- 559
		ルネ新宿御苑タワー	5,420	5,480	+ 60	4.2%	- %	6,193	- 713
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,500	6,500	-	4.1%	+ 0.1%	4,745	+ 1,754
		クエストコート原宿	5,060	5,070	+ 10	4.1%	- %	4,283	+ 786
		アーバンコート市ヶ谷	1,760	1,760	-	4.6%	- %	1,393	+ 366

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

*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法のみで評価しているレジデンス2物件(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。

鑑定評価額等(3)



エリア		物件名	鑑定評価額等			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29期 (2017/4) [1] (百万円)	第30期 (2017/10) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第30期 (2017/10)	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	964	964	-	4.5%	- %	852	+ 111
		プレミアガーデン本郷	968	932	- 36	4.2%	- %	949	- 17
		プレミアグランデ馬込	1,210	1,210	-	4.5%	- %	1,310	- 100
		プレミアノッツェ祐天寺	1,340	1,370	30	4.5%	- %	1,390	- 20
		プレミアステージ湯島	1,690	1,690	-	4.4%	- %	1,519	+ 170
		プレミアステージ駒込	1,830	1,820	- 10	4.4%	- %	1,538	+ 281
		プレミアステージ大塚	1,360	1,360	-	4.6%	- %	1,160	+ 199
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,810	2,750	- 60	4.3%	- %	2,359	+ 390
		プレミアステージ両国	1,590	1,590	-	4.4%	- %	1,277	+ 312
	小計		74,432	73,946	- 486			67,895	+ 6,050
合計		219,924	235,484	+ 260			214,201	+ 21,282	

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

*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法のみで評価しているレジデンス2物件(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	第29期（2017/4）							第30期（2017/10）						
			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	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	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
		プレミアム道玄坂ビル	100.0	76.5	87.7	87.7	87.7	87.7	87.9	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	100.0	89.7
		KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	81.5
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		櫻岳ビル	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
		プレミアム海岸ビル	96.6	96.6	96.6	98.3	98.3	100.0	97.8	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	98.1	98.7
		アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グランパーク	99.3	99.4	99.5	99.5	99.5	99.2	99.4	99.0	99.2	99.3	99.0	99.3	99.0	99.1
		アーバンネット麹町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	88.0	96.9	96.9	95.0
	東京23区 （都心5区を除く）	プレミアム東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	100.0	100.0	57.8	57.8	57.8	57.8	71.9	57.8	57.8	57.8	68.3	100.0	100.0	73.6
		アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	85.1	89.7	89.7	100.0	100.0	100.0	94.1	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	91.9	89.8	90.2	90.3	91.6	78.4	88.7	71.6	71.6	69.4	69.4	69.4	80.4	72.0
		NU関内ビル	68.5	68.5	76.5	80.5	80.5	81.3	76.0	81.3	81.3	81.3	81.3	83.3	83.3	82.0
	地方主要都市	トレードピア淀屋橋（底地） *2	100.0	-	-	-	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		NTTクレド岡山ビル	87.0	86.1	86.1	86.1	86.1	82.9	85.7	82.9	82.9	82.9	86.1	86.1	86.9	84.6
		アーバンネット静岡追手町ビル	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	98.8	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	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8	100.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	99.6
		アーバンエース肥後橋ビル *3	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計		96.4	96.0	95.3	95.9	96.0	94.8	95.7	94.1	92.9	92.4	92.9	94.1	95.1	93.6	

*1 スフィアタワー天王洲は、2017年6月21日付けで取得しました。
 *2 トレードピア淀屋橋(底地)は、2016年12月20日付けで売却しました。
 *3 アーバンエース肥後橋ビルは、2016年12月20日付けで取得しました。

月次稼働率(2)



(%)

エリア	物件名	第29期 (2017/4)							第30期 (2017/10)						
		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
レインボービル	パークアクシス四谷ステージ	97.6	94.1	99.0	99.0	96.9	96.4	97.1	97.9	96.9	99.0	99.5	98.0	96.8	98.0
	パークアクシス明治神宮前	100.0	97.9	97.9	97.9	97.9	97.9	98.2	93.2	93.2	95.4	95.4	95.4	95.4	94.6
	キャビンアリーナ赤坂	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	97.4	99.0	94.8	94.3	96.9	100.0	92.2	91.9	95.0
	キャビンアリーナ南青山	95.3	92.6	91.2	93.8	91.6	93.8	93.0	93.8	91.6	89.0	100.0	97.4	95.3	94.5
	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	六本木グリーンテラス	91.7	93.8	96.2	96.2	96.2	96.2	95.1	96.2	94.3	90.3	95.6	95.6	100.0	95.3
	プレミアステージ芝公園II	95.5	95.5	94.3	95.5	98.8	95.6	95.9	93.2	94.4	94.3	96.7	96.7	96.7	95.3
	ラング・タワー京橋	100.0	98.3	98.3	100.0	96.6	100.0	98.9	96.5	96.5	95.0	95.0	94.8	94.8	95.5
	プレミアステージ三田慶大前	98.1	93.4	95.3	98.4	100.0	96.6	97.0	94.7	96.6	98.4	95.0	96.6	95.0	96.0
	プレミアロッソ	98.2	98.2	98.2	93.0	92.4	89.9	95.0	91.7	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	98.1
	プレミアブラン代々木公園	93.8	90.5	95.2	93.8	95.6	97.2	94.3	98.4	93.8	93.8	96.8	100.0	97.2	96.7
	プレミアステージ内神田	97.8	93.3	91.2	94.4	98.3	95.2	95.0	95.2	100.0	100.0	98.9	97.1	100.0	98.5
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.0	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	96.8	95.3	89.7	96.1	100.0	100.0	96.7	96.3
	Walk赤坂	100.0	94.1	94.1	88.1	100.0	100.0	96.1	90.1	90.1	90.1	100.0	93.4	90.6	92.4
	プレミアステージ芝公園	100.0	97.7	90.9	93.0	97.7	93.3	95.4	93.2	95.3	93.1	97.7	97.9	100.0	96.2
	MEW	95.2	95.2	95.2	95.2	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	95.1	91.4	86.5	91.4	94.1
	芝浦アイランド エアタワー	97.2	96.6	96.8	96.7	97.5	97.4	97.0	97.5	98.0	98.1	97.0	98.0	97.7	97.7
	ストーリー赤坂	97.7	90.1	87.9	87.9	93.7	95.9	92.2	98.0	98.0	92.6	94.5	96.1	96.1	95.9
	ルネ新宿御苑タワー	97.8	97.2	97.2	96.6	96.3	95.8	96.8	96.1	94.5	94.1	94.6	92.2	89.2	93.4
	芝浦アイランド ブルームタワー	96.7	97.1	97.1	97.8	98.0	98.4	97.5	98.4	97.7	97.3	97.7	97.7	98.0	97.8
	クエストコート原宿	100.0	100.0	100.0	96.9	93.8	93.8	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	100.0	99.6
	アーバンコート市ヶ谷	94.8	100.0	94.8	94.8	100.0	94.7	96.5	97.3	97.3	94.8	94.8	92.3	92.3	94.8

月次稼働率(3)



(%)

エリア	物件名	第29期 (2017/4)							第30期 (2017/10)						
		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)	ピーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	93.1	100.0	100.0	100.0	91.3	100.0	97.4	100.0	100.0	93.1	100.0	100.0	100.0	98.9
	プレミアグランデ馬込	100.0	97.0	97.0	97.0	93.9	94.5	96.6	94.0	91.5	94.0	97.0	93.9	100.0	95.1
	プレミアノッツェ祐天寺	93.4	100.0	100.0	96.4	93.3	92.5	95.9	87.2	89.3	93.4	96.6	93.1	96.6	92.7
	プレミアステージ湯島	97.8	98.9	97.8	100.0	94.8	93.1	97.1	90.6	90.6	92.8	97.8	96.6	100.0	94.7
	プレミアステージ駒込	96.0	94.7	97.1	100.0	97.4	94.2	96.6	98.7	98.7	98.9	96.3	97.4	97.4	97.9
	プレミアステージ大塚	95.6	94.0	95.4	97.0	98.5	94.0	95.8	94.0	95.5	95.5	94.0	94.1	97.0	95.0
	プレミアステージ本所吾妻橋	98.2	98.8	97.5	98.8	99.4	98.2	98.5	97.6	98.8	95.7	96.3	97.6	95.1	96.8
	プレミアステージ両国	87.5	97.7	96.7	96.7	97.7	97.7	95.7	93.1	94.2	97.7	97.7	98.9	95.6	96.2
	小計	96.8	96.4	96.5	96.6	96.9	96.5	96.6	96.5	96.4	96.0	97.1	96.6	96.8	96.6
合計		96.5	96.2	95.7	96.1	96.3	95.4	96.0	95.0	94.1	93.7	94.3	94.9	95.6	94.6

外部評価機関による環境認証の取得

GRESB

- GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、不動産投資においてEnvironment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）に対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- 本投資法人は、2017年実施のGRESBリアルエステイト評価において、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において高い評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を取得しました。また、総合スコアでの相対評価である「GRESBレーティング」（最高位5 Stars）においては「2 Stars」を取得しました。



BELS

- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。
- 本投資法人では、上野トーセイビルが当認証（★★★）を受けています。



CASBEE

- CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。
- 本投資法人は、2017年に認証を取得した次の5物件を含め、全14物件でCASBEE不動産S～Aランクの認証を取得しています。

2017年 CASBEE不動産 Sランク認定（★★★★★）

アーバンネット大森ビル



2017年 CASBEE不動産 Aランク認定（★★★★）

アーバンネット池袋ビル
アーバンネット麹町ビル
櫻岳ビル
上野THビル



東京都中小低炭素モデルビル

- 東京都中小低炭素モデルビルとは、CO2排出量の少ない低炭素ビルが評価される不動産市場の形成を目指し、東京都が2012年5月に公表した「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」です。
- 本投資法人では、プレミア道玄坂ビル、六番町ビル及びアーバンネット三田ビルの3物件が、当認証（A1～A4）を受けています。



第30期 有利子負債一覧



借入金一覧

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	5,400				
三井住友信託銀行ほか	3,080	0.22%	1	2018年 7月	第32期
三井住友銀行ほか	2,320	0.22%	1	2018年 9月	
長期借入金	100,100				
日本政策投資銀行ほか	3,000	0.98%	5	2017年11月	第31期
三井住友信託銀行ほか	7,900	0.88%	5	2018年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
みずほ銀行ほか	5,000	1.21%	6	2018年 9月	
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6	2019年 2月	第33期
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
三井住友銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	第34期
三菱UFJ信託銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5	2020年 3月	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7	2022年 7月	第40期
三菱UFJ信託銀行ほか	8,000	0.80%	7	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7	2022年11月	
みずほ銀行	2,700	0.43%	6	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか (シンジケート・ローン)	5,000	0.29%	6	2023年 8月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8	2024年 8月	第46期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8	2025年 5月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10	2026年10月	第48期
三菱UFJ信託銀行	1,220	0.62%	10	2026年10月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10	2026年11月	第49期
借入金 合計	105,500				

投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72%	5	2018年7月	第32期
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5	2019年3月	第33期
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7	2021年3月	第37期
投資法人債 合計	12,500				

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	19,590	1,540	21,130	20.0%
2	みずほ銀行	15,690	1,050	16,740	15.9%
3	三井住友銀行	15,000	1,685	16,685	15.8%
4	三菱UFJ信託銀行	8,620	545	9,165	8.7%
5	NTTファイナンス	9,000	-	9,000	8.5%
6	りそな銀行	7,550	580	8,130	7.7%
7	あおぞら銀行	6,200	-	6,200	5.9%
8	日本政策投資銀行	6,150	-	6,150	5.8%
9	三菱東京UFJ銀行	3,300	-	3,300	3.1%
10	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.4%
11	三井住友海上火災保険	2,000	-	2,000	1.9%
12	福岡銀行	2,000	-	2,000	1.9%
13	七十七銀行	1,000	-	1,000	0.9%
14	野村信託銀行	1,000	-	1,000	0.9%
15	東日本銀行	500	-	500	0.5%
	計	100,100	5,400	105,500	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第30期末現在(2017年10月31日現在)の適用利率を記載しています。

*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

財務指標



項 目	第26期 (2015/10)	第27期 (2016/4)	第28期 (2016/10)	第29期 (2017/4)	第30期 (2017/10)
総資産経常利益率（年換算）	2.6%	2.7%	2.8%	2.8%	2.7%
自己資本利益率（年換算）	5.0%	5.3%	5.3%	5.4%	5.3%
自己資本比率	52.0%	51.6%	51.8%	52.5%	49.2%
LTV（出資総額ベース） *1	46.5%	46.9%	46.7%	46.1%	49.5%
LTV（時価ベース） *2	44.7%	43.9%	42.8%	41.4%	44.6%
DSCR（倍） *3	8.8	10.2	10.5	11.1	11.0
NOI（百万円） *4	5,438	5,597	5,723	5,599	5,785
FFO（百万円） *5	4,301	4,538	4,656	4,534	4,739
NOI利回り *6	4.9%	5.0%	5.1%	5.1%	4.9%
償却後利回り *7	3.8%	3.8%	4.0%	3.9%	3.7%
インプライド・キャップレート *8	4.3%	4.0%	4.2%	4.4%	4.8%
1口当たりNAV（円） *9	103,221	108,432	112,304	116,189	117,155
1口当たり純資産額 [BPS]（円）	93,892	94,040	94,113	94,100	94,117
1口当たりFFO（円） *10	3,266	3,446	3,536	3,443	3,599
期末時価総額（百万円）	156,459	181,745	177,926	157,907	132,094

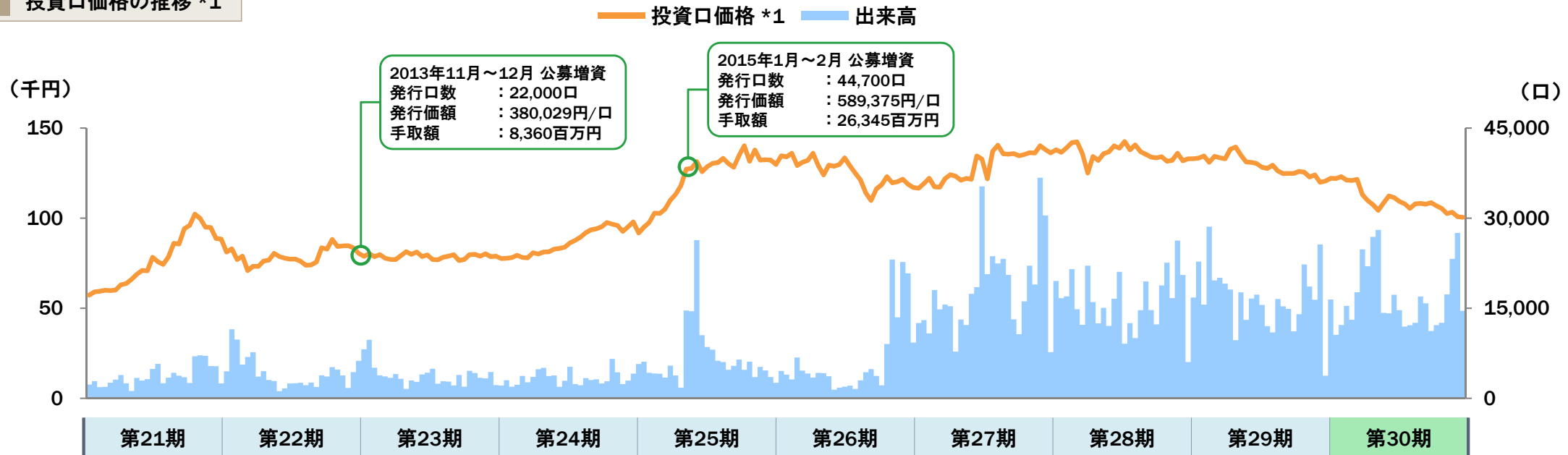
- *1 LTV(出資総額ベース)=各期末の有利子負債総額÷(有利子負債総額+出資総額)
 *2 LTV(時価ベース)=各期末の有利子負債総額÷(保有資産に係る鑑定評価額等)
 *3 DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)=(当期純利益-物件売却益+減価償却費+支払利息)÷支払利息
 *4 NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)+優先出資証券受取配当金
 *5 FFO=当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)-物件売却益
 6 NOI利回り=年換算NOI÷投資価額**
 * 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
 7 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業損益÷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+保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数
 *10 1口当たりFFO=FFO÷期中平均投資口数



投資口価格／分配金



投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移 *2



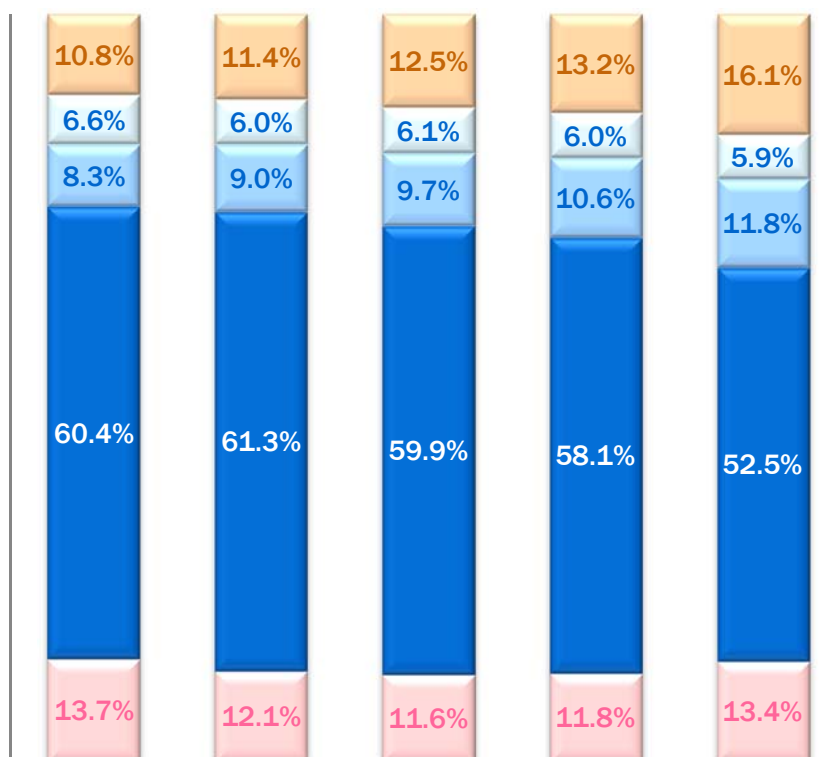
*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

*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。

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	263,399	1,316,995 (5分割実施)	1,316,995	1,316,995	1,316,995
	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期

上位投資主一覧

(2017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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	397,214	30.1%	- 43,448
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	155,466	11.8%	29,325
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	54,055	4.1%	2,234
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	50,987	3.8%	- 65,007
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
6	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	21,537	1.6%	1,691
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,385	1.2%	3,634
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	16,308	1.2%	- 926
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	14,133	1.0%	- 2,260
10	三菱UFJ信託銀行株式会社	14,045	1.0%	-
合計		783,630	59.5%	

*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。



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投資対象不動産とする複合型運用



オフィス



レジデンス

収益性

(景気回復時に強みを発揮)

- 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

安定性

(景気後退時にも底堅い需要)

3. 運用資産の東京経済圏への集中投資



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



プレミア投資法人の特徴（２）



ポートフォリオ（第30期末）

資産規模		2,490億円（全60物件）
ポートフォリオの分散状況	用途別	<p>68.9% 31.1%</p>
	エリア別	<p>63.6% 26.6% 5.4% 4.4%</p>
NOI利回り（償却後利回り）		4.9%（3.7%）
期末稼働率		95.6%
主要物件		<div> 秋葉原UDX （東京都千代田区） </div> <div> スフィアタワー 天王洲 （東京都品川区） </div> <div> アーバンネット 池袋ビル （東京都豊島区） </div>

財務状況（第30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（出資総額ベース）	49.5%	
LTV（時価ベース）	44.6%	
有利子負債総額	1,180億円	

資産運用会社の概要（2017年10月31日）

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	53.1%
	ケネディクス株式会社	30.0%
	総合地所株式会社	10.0%
	三井住友信託銀行株式会社	4.9%
	日興プロパティーズ株式会社	2.0%

本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	<ul style="list-style-type: none"> 都心5区： 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	<p>ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル</p> <p>* 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</p>
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を勘案しない税抜売買価格
■ 稼働率	総賃貸面積÷総賃貸可能面積
■ CF稼働率	<p>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</p> <p>* 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（共益費込）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）</p>
■ NOI	<p>不動産賃貸事業利益*+減価償却費（賃貸事業費用部分）</p> <p>* 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</p>
■ 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）	<p>年換算NOI*÷投資価額**</p> <p>* 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×2）</p> <p>** 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）</p>
■ NOI利回り（ポートフォリオ）	<p>年換算NOI*÷投資価額**</p> <p>* 各期のNOI×2</p> <p>** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計</p>
■ 償却後利回り（ポートフォリオ）	<p>年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額**</p> <p>* 各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×2</p> <p>** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計</p>
■ 鑑定NOI利回り（個別物件）	<p>鑑定NOI*÷取得価格</p> <p>* 物件取得時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益</p>
■ LTV（出資総額ベース）	各期末の有利子負債総額÷（有利子負債総額+出資総額）
■ LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有資産に係る鑑定評価額等）

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。)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 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/(社)投資信託協会会員