

プレミア投資法人

第32期 決算説明資料

(2018年10月期)

目次

第32期 決算説明資料

■ エグゼクティブサマリー	P.02	■ 工事の状況	P.19
■ 第32期 決算の概要	P.03	■ オフィス市場動向（東京）	P.20
■ 1口当たり分配金（前期実績との対比）	P.04	■ オフィスビル供給量（東京23区）	P.21
■ 1口当たり分配金（業績予想との対比）	P.05	■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.22
■ 第33期・第34期 業績予想の概要	P.06	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.23
■ 第33期・第34期 業績予想の前提（稼働率）	P.07	■ レジデンス賃料動向	P.24
■ 第33期・第34期 業績予想（1口当たり分配金）	P.08	■ レジデンス稼働率（タイプ別）	P.25
■ 外部成長（第30期～第33期）	P.09	■ レジデンス市場動向（東京）	P.26
■ 物件売買（第33期）	P.10	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.27
■ 資産規模	P.11	■ 財務状況	P.28
■ ポートフォリオの状況	P.12	■ 返済スケジュール	P.29
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.13	■ 有利子負債／格付の状況	P.30
■ テナント退去物件の状況	P.14	■ 含み損益の推移	P.31
■ オフィス賃料動向	P.16	■ 期末算定価額の分析	P.32
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.17	■ プレミア投資法人の戦略	P.33
■ オフィステナントの状況	P.18	■ ESGに関する取組み	P.34

第32期決算 補足資料

■ 第32期 比較貸借対照表	P.36	■ 第32期 有利子負債一覧	P.53
■ 第32期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.37	■ 財務指標	P.54
■ 第33期 予想損益計算書	P.38	■ 投資口価格／分配金	P.55
■ 業績予想の前提条件	P.39	■ 投資主の状況	P.56
■ 物件別収支状況	P.40	■ プレミア投資法人の特徴	P.57
■ 期末算定価額	P.47	■ 本資料で使用する用語	P.59
■ 月次稼働率	P.50	■ 注意事項	P.60



エグゼクティブサマリー

外部成長

- 第32期：取得実績なし
- 第33期：NTT都市開発及び第三者との間で物件入替取引（予定）
 - 新規取得 アーバンネット五反田NNビル
[取得価格：5,250百万円]
 - 物件譲渡 アーバンネット入船ビル
[売却価格：3,350百万円]
 - プレミア海岸ビル
[売却価格：5,350百万円]

内部成長

- 期末稼働率（前期末比）：97.7%（+ 0.8%）
 - オフィス 97.8%（+ 1.4%）
 - レジデンス 97.4%（- 0.5%）
- 月額賃料増減額
 - テナント入替時 + 6.0百万円
[オフィス + 3.5百万円]
[レジデンス + 2.4百万円]
 - 契約更新時 + 3.9百万円
[オフィス + 3.3百万円]
[レジデンス + 0.6百万円]

財務戦略

- 期末LTV（出資総額ベース）：
48.3%（前期末比 - 0.1%）
- 期末有利子負債コスト（平均金利）：
0.64%（前期末比 - 0.05%）
- 期末有利子負債平均残存年数：
4.8年（前期末比 + 0.7年）
- ポートフォリオ 含み損益：
400億円（前期末比 + 72億円）

継続的な投資主価値の向上

- 1口当たりNAV（第32期） 124,830円（前期比 + 5,483円）
- 1口当たり実績分配金（第32期） 2,696円（前期比 + 9円、業績予想比^{*1} + 96円）
- 1口当たり予想分配金（第33期） 2,940円（前期比 + 244円、業績予想比^{*1} + 340円）

^{*1}「業績予想」とは、2018年6月18日付「平成30年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第32期及び第33期の運用状況の予想を指します。

第32期 決算の概要

(百万円)

	第31期実績 (～2018年4月) ①	第32期実績 (～2018年10月) ②	対前期 増減 ②-①	第32期業績予想 (～2018年10月) *1 ③	対業績予想 増減 ②-③
営業収益	9,154	9,119	- 35	8,982	+ 137
物件売却益	271	-	- 271	-	-
営業費用	5,020	5,131	+ 111	5,116	+ 15
営業利益	4,134	3,988	- 146	3,865	+ 122
不動産賃貸事業損益 (含UDX)	4,453	4,575	+ 122	4,455	+ 119
経常利益	3,680	3,552	- 127	3,425	+ 127
当期純利益	3,679	3,550	- 128	3,424	+ 126

NOI (含UDX)	5,855	5,969	+ 114	5,853	+ 116
FFO	4,809	4,944	+ 135	4,821	+ 123

圧縮積立金	積立額	140	-	- 140	-
	取崩額	-	-	-	-
	残高 (利益処分後)	400	400	-	-

一口当たり分配金	2,687円	2,696円	+ 9円	2,600円	+ 96円
----------	--------	--------	------	--------	-------

期中 平均稼働率	オフィス	96.4%	97.7%	+ 1.3%	97.6%	+ 0.1%
	レジデンス	97.4%	97.1%	- 0.3%	95.8%	+ 1.3%
	全体	96.8%	97.5%	+ 0.7%	96.9%	+ 0.6%
運用資産数		60	60	-	60	-

*1 「第32期業績予想」とは、2018年6月18日付「平成30年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第32期の運用状況の予想を指します。

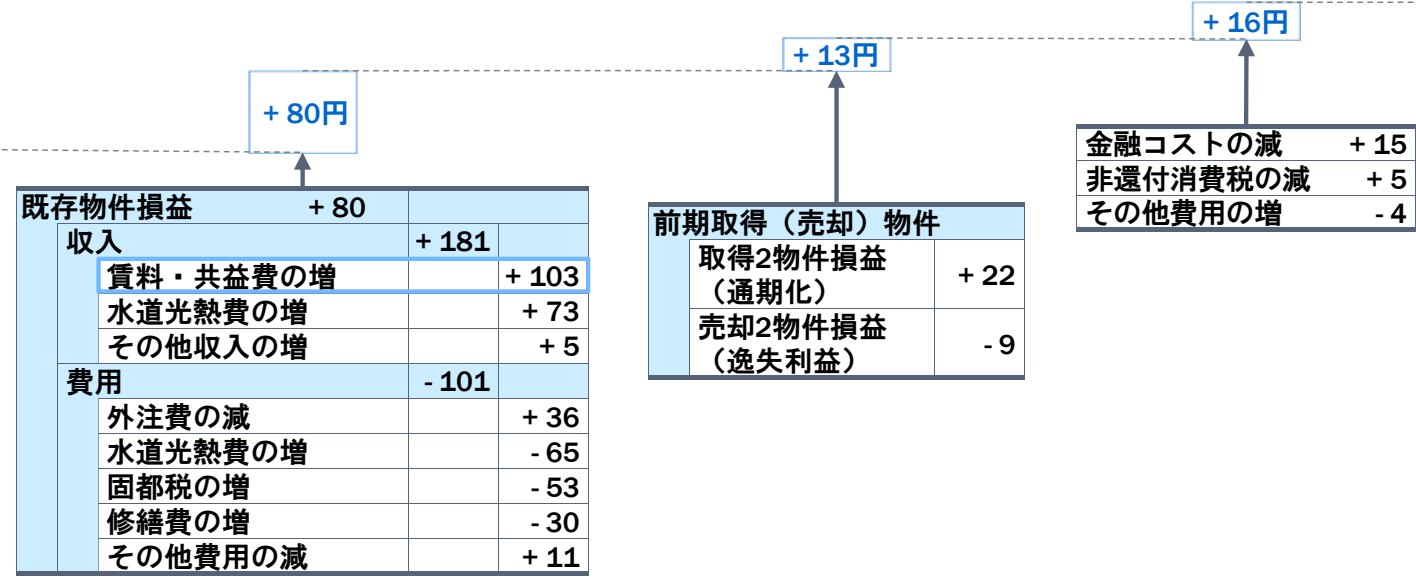
1口当たり分配金(前期実績との対比)

DPU
2,687円

DPU
2,696円

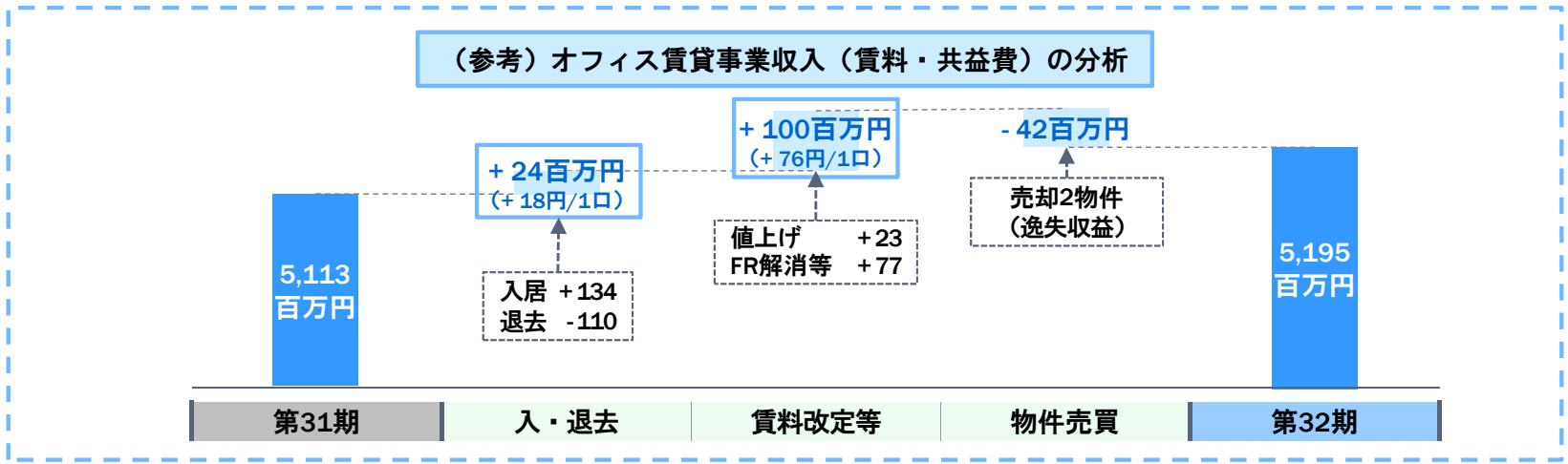
売却益
100円

EPS
2,587円

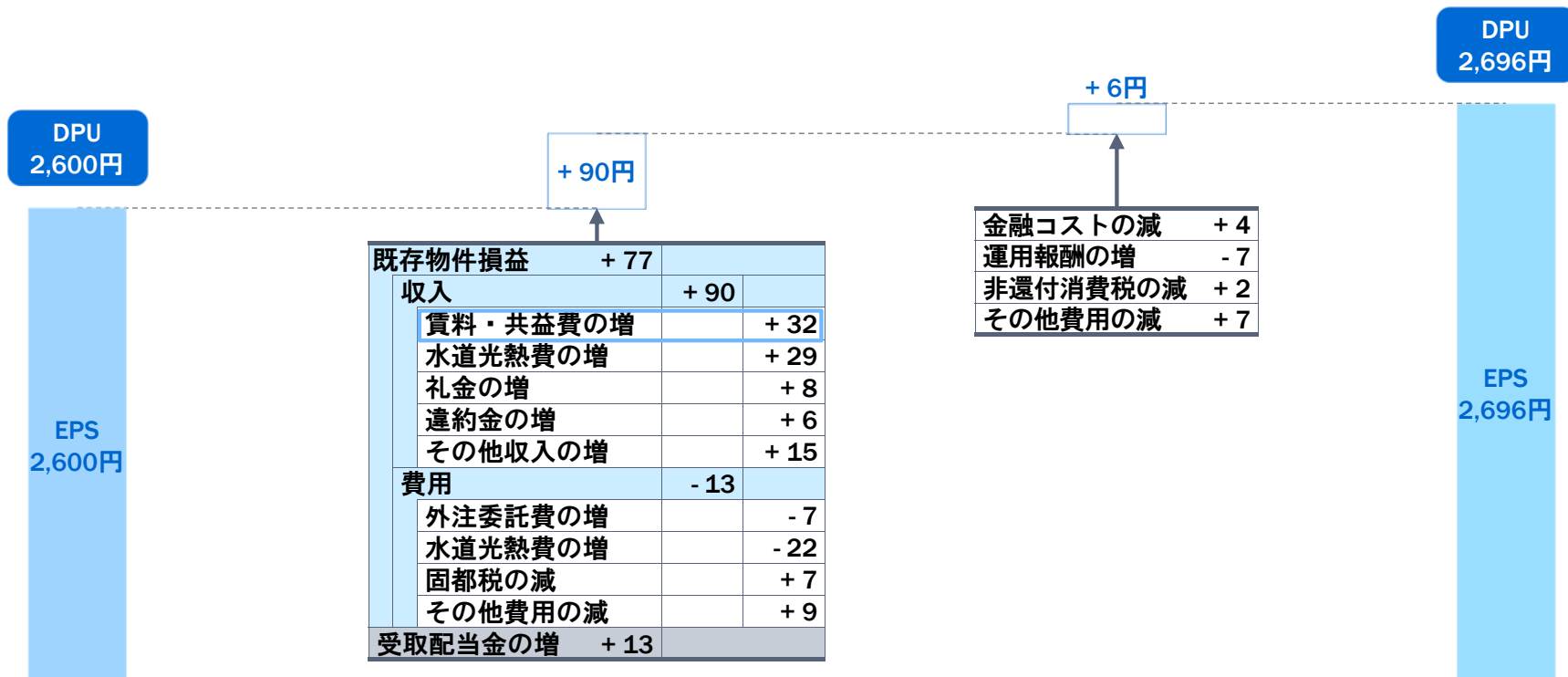


EPS
2,696円

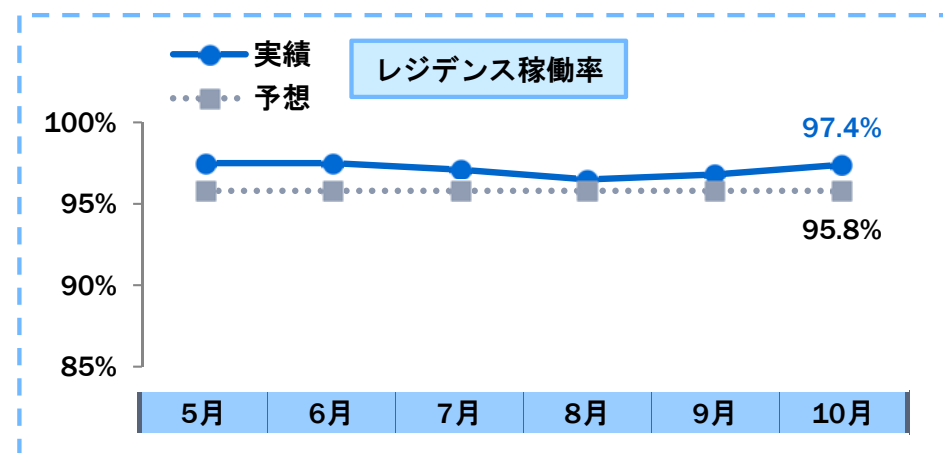
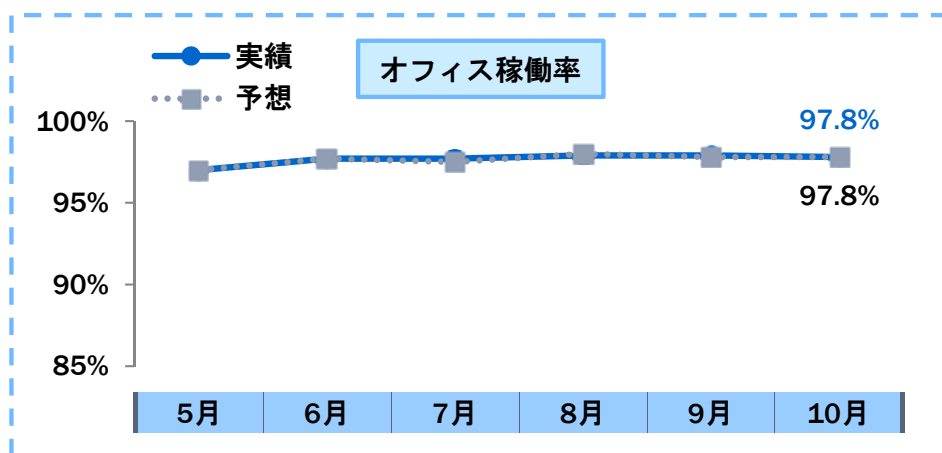
第31期分配金 (2018年4月)	不動産賃貸事業損益	物件取得（売却）による影響	その他	第32期分配金 (2018年10月)
----------------------	-----------	---------------	-----	-----------------------



1口当たり分配金(業績予想との対比)



業績予想 分配金	不動産賃貸事業損益	その他	第32期分配金 (2018年10月)
----------	-----------	-----	-----------------------



*1 「業績予想」とは、2018年6月18日付「平成30年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第32期の運用状況の予想を指します。

第33期・第34期 業績予想の概要

(百万円)

		第32期実績 (~2018年10月) ①	第33期業績予想 (~2019年4月) *1 ②	増減 ②-①	第34期業績予想 (~2019年10月) *2 ③	増減 ③-②
営業収益		9,119	9,827	+ 707	9,116	- 710
	物件売却益	-	855	+ 855	-	- 855
営業費用		5,131	5,204	+ 73	5,231	+ 26
営業利益		3,988	4,622	+ 634	3,885	- 737
	不動産賃貸事業損益 (含UDX)	4,575	4,433	- 142	4,522	+ 88
経常利益		3,552	4,216	+ 663	3,479	- 737
当期純利益		3,550	4,215	+ 664	3,477	- 737
NOI (含UDX)		5,969	5,818	- 151	5,925	+ 107
FFO		4,944	4,744	- 200	4,881	+ 137
圧縮積立金	積立額	-	342	+ 342	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-
	残高 (利益処分後)	400	742	+ 342	742	-
一口当たり分配金		2,696円	2,940円	+ 244円	2,640円	- 300円
期中 平均稼働率	オフィス	97.7%	98.2%	+ 0.5%	98.2%	-
	レジデンス	97.1%	96.4%	- 0.7%	96.2%	- 0.2%
	全体	97.5%	97.5%	-	97.4%	- 0.1%
運用資産数		60	59	- 1	59	-

*1 「第33期業績予想」とは、2018年12月17日付「平成30年10月期 決算短信(REIT)」において開示した第33期の運用状況の予想を指します。

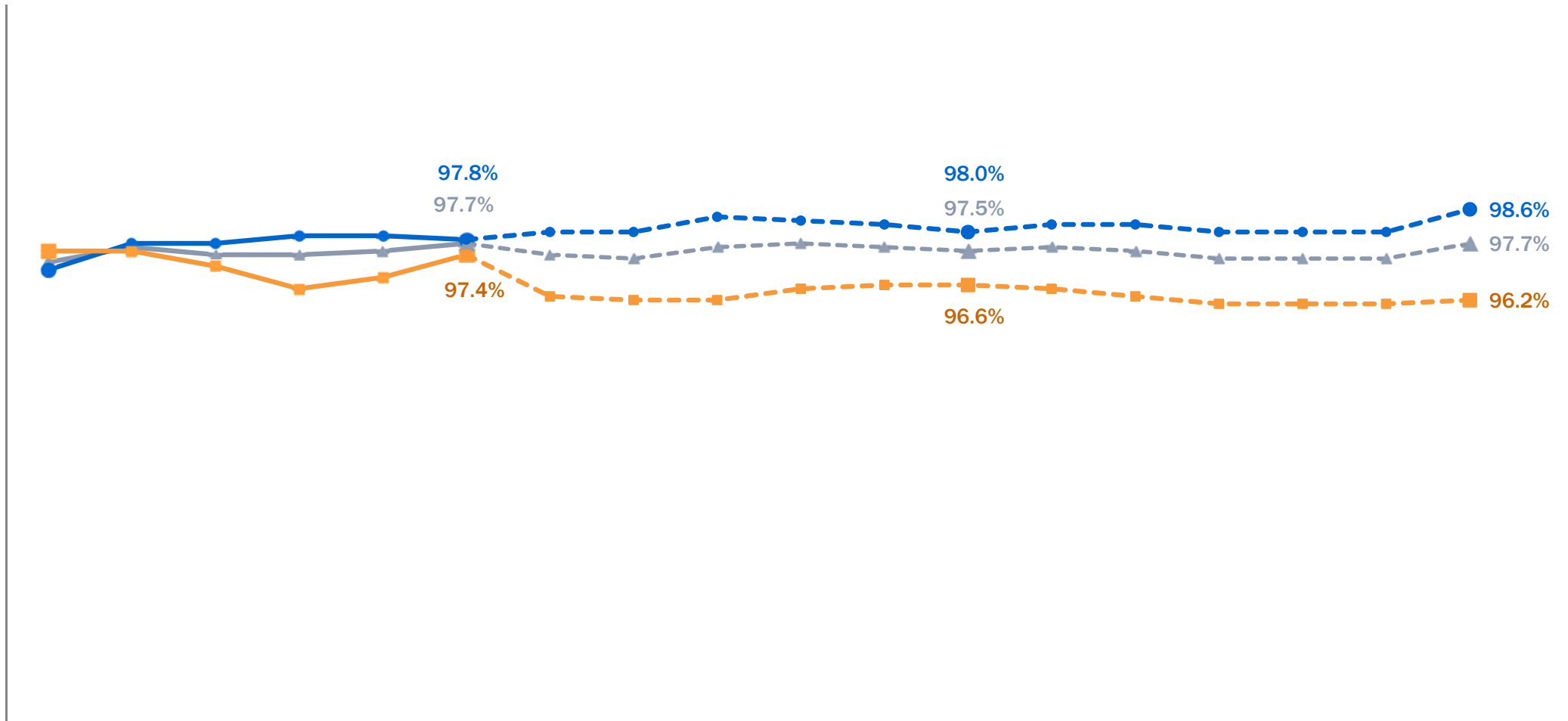
*2 「第34期業績予想」とは、2018年12月17日付「平成30年10月期 決算短信(REIT)」において開示した第34期の運用状況の予想を指します。



第33期・第34期 業績予想の前提(稼働率)

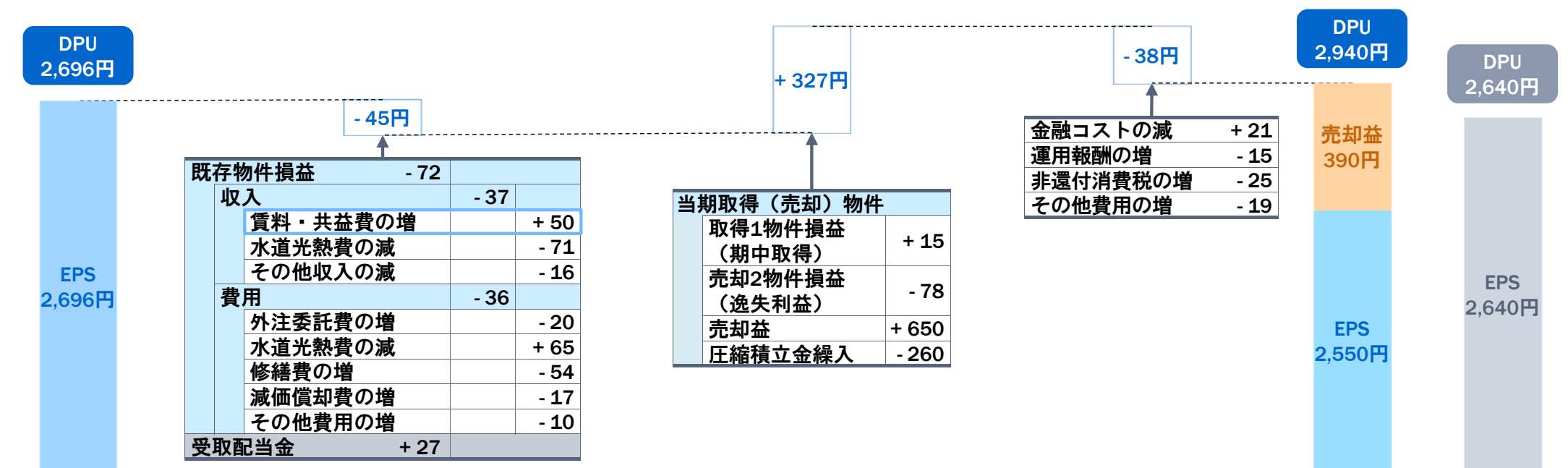


全体 オフィス レジデンス

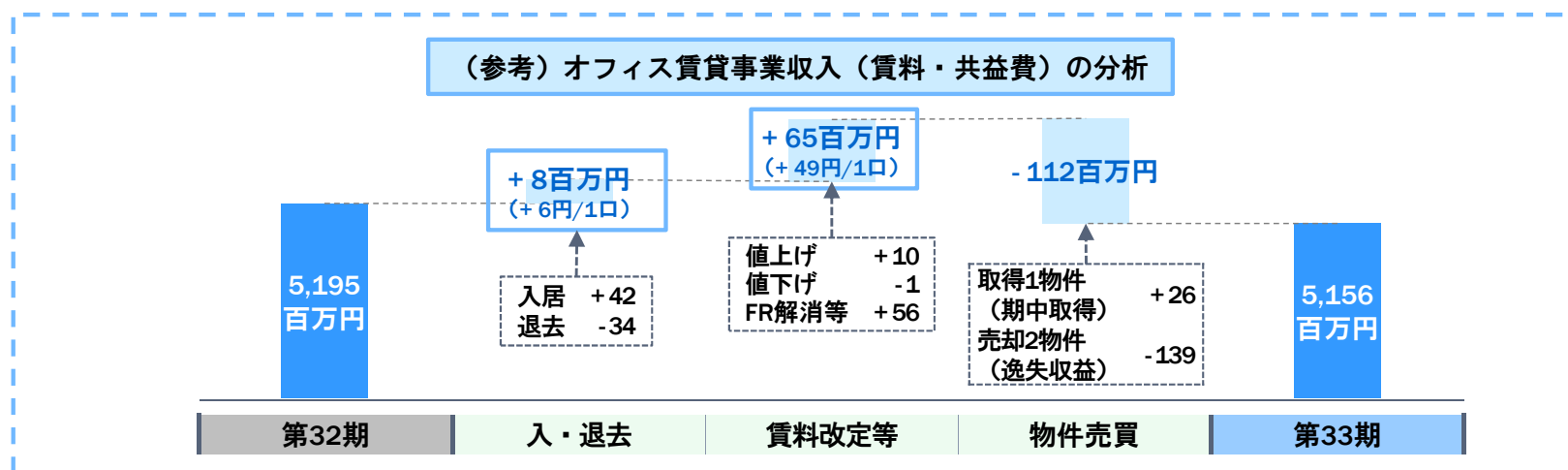


2018年	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
第32期実績						第33期予想								第34期予想					

第33期・第34期 業績予想(1口当たり分配金)

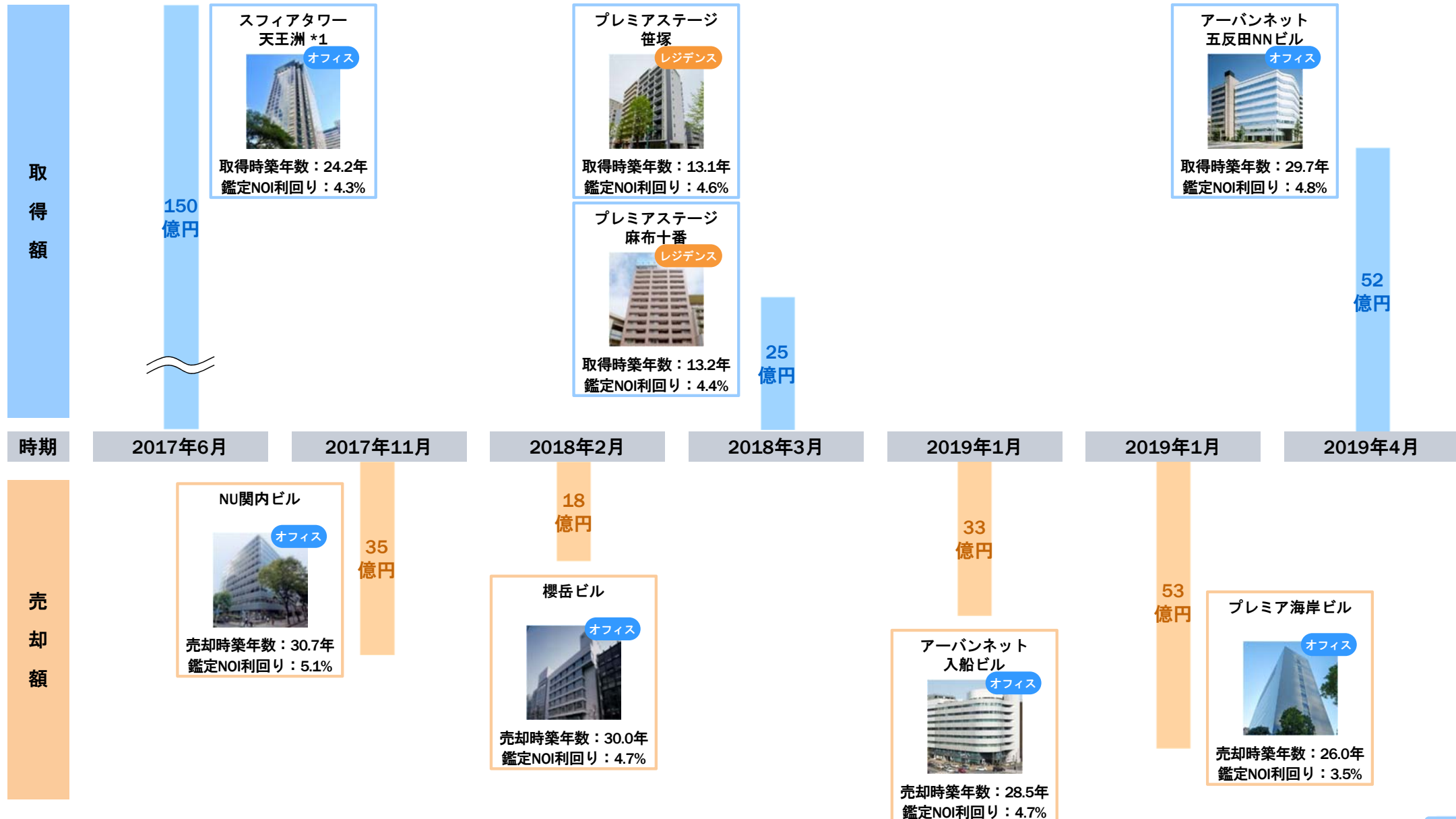


分配金	不動産賃貸事業損益	物件取得(売却)による影響	その他	分配金	分配金
第32期 (2018年10月)	第33期予想 (2019年4月)			第34期予想 (2019年10月)	



外部成長(第30期～第33期)

- NTT都市開発(スポンサー)及び第三者との間で物件の入替取引を実施。ポートフォリオの質的向上を図る。



*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。

物件売買(第33期)

新規取得

取得物件	アーバンネット 五反田NNビル
	 <div>オフィス</div>
所在地	品川区西五反田
取得先	NTT都市開発株式会社
取得予定日	2019年4月5日
取得価格	5,250百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円
延床面積	9,445m ²
築年数(第32期末)	29.3年
稼働率(第32期末)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.8%

売却物件

売却物件	アーバンネット 入船ビル
	 <div>オフィス</div>
所在地	中央区入船
売却先	NTT都市開発株式会社
売却予定日	2019年1月16日
売却価格	3,350百万円
売却時鑑定評価額	3,320百万円
売却益(見込み)	513百万円
延床面積	6,058m ²
築年数(第32期末)	28.3年
稼働率(第32期末)	100.0%
鑑定NOI利回り	4.7%

プレミアム海岸ビル



港区海岸
非開示
2019年1月30日
5,350百万円
3,920百万円
342百万円
8,476m ²
25.8年
98.3%
3.5%

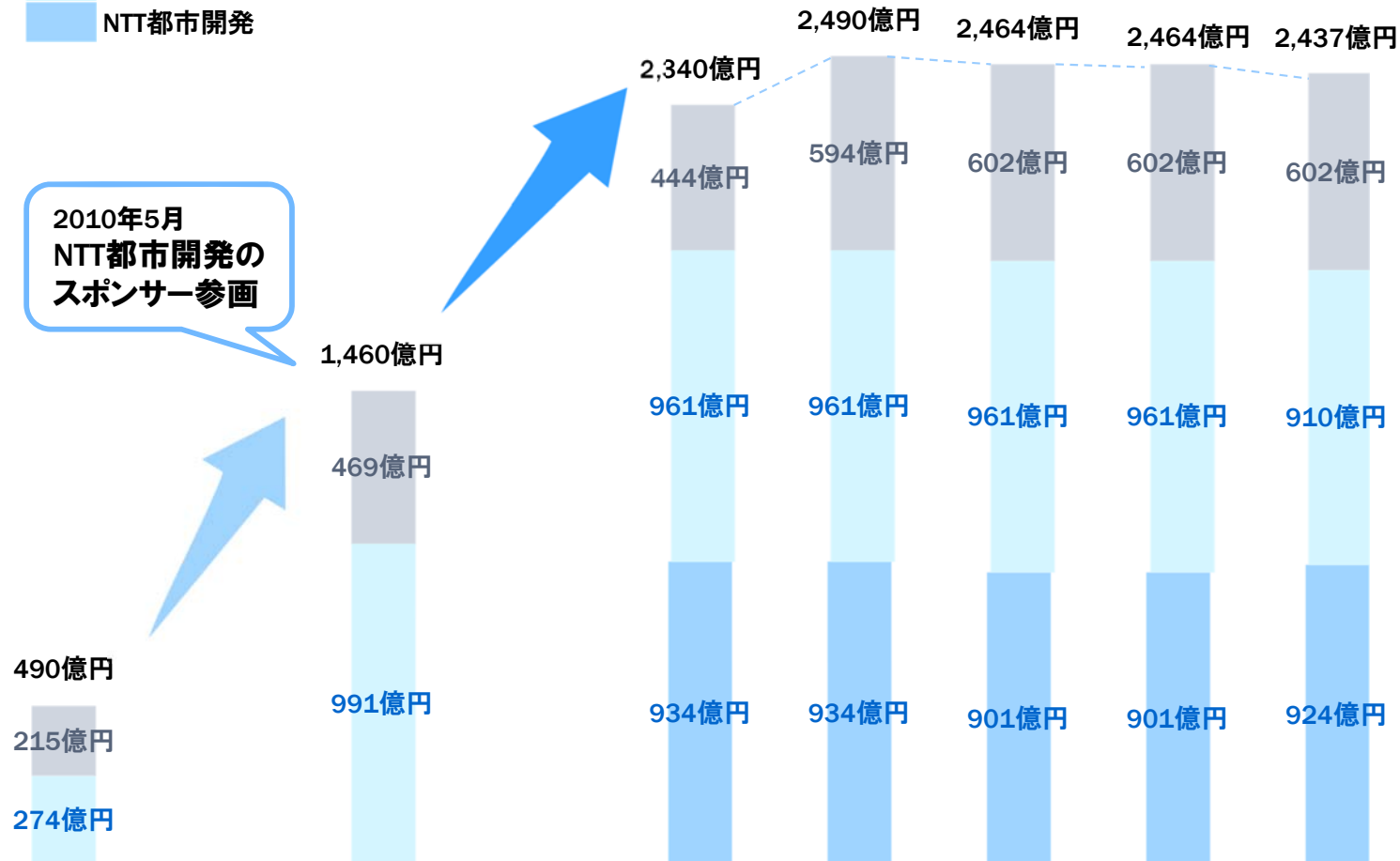
資産規模

資産規模の推移

(取得・仲介)

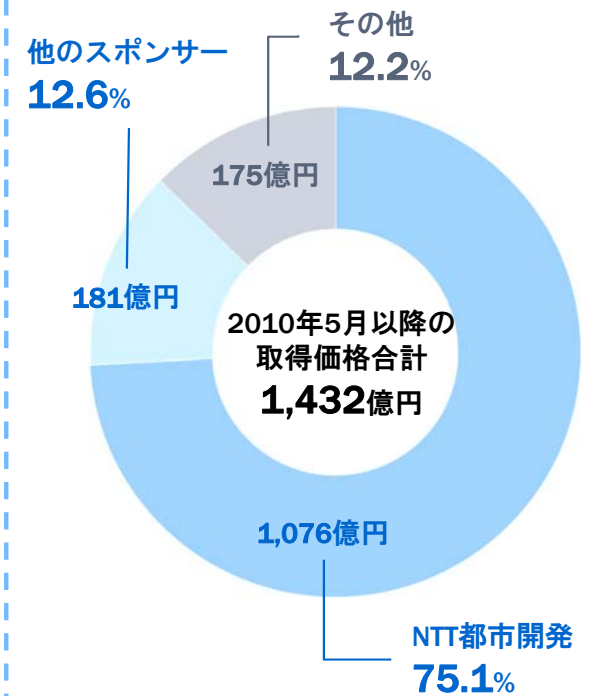
■ その他
■ 他のスポンサー
■ NTT都市開発

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33期予想)



*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。

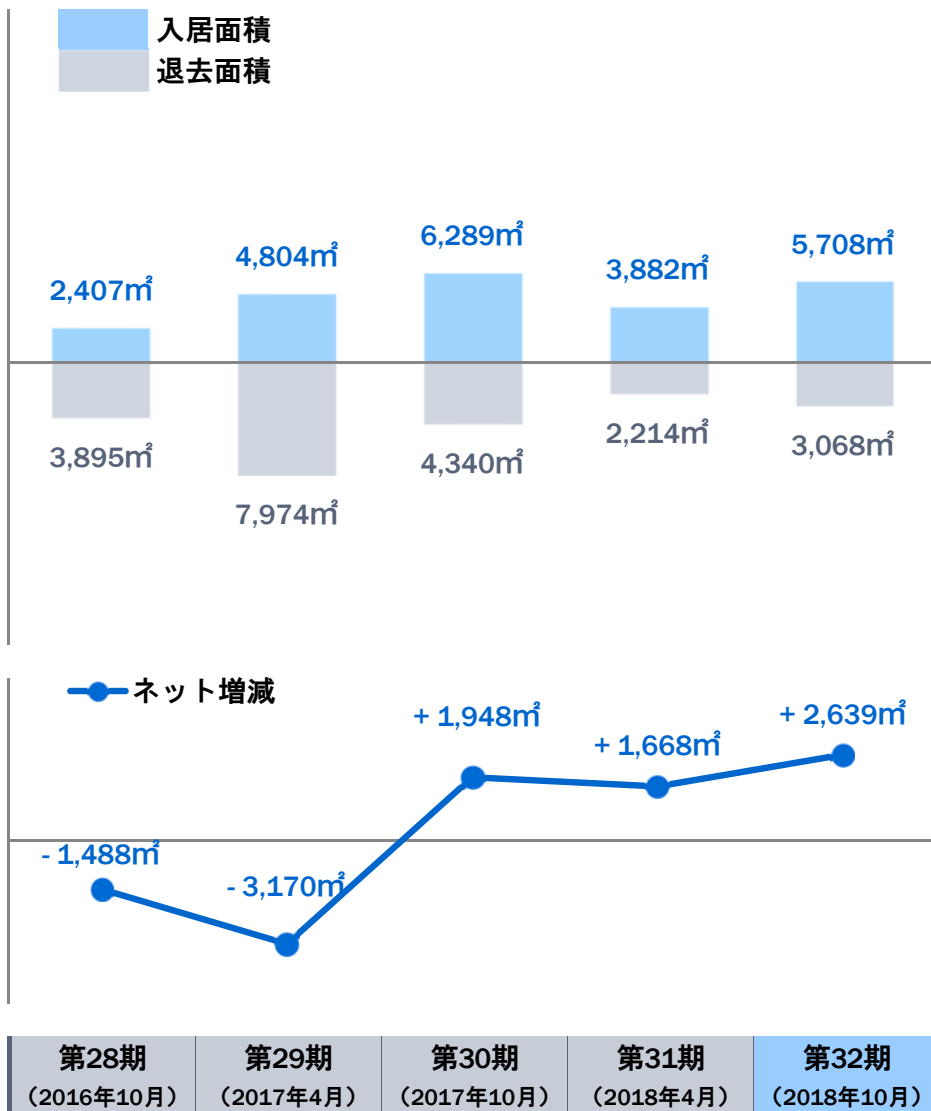


ポートフォリオの状況

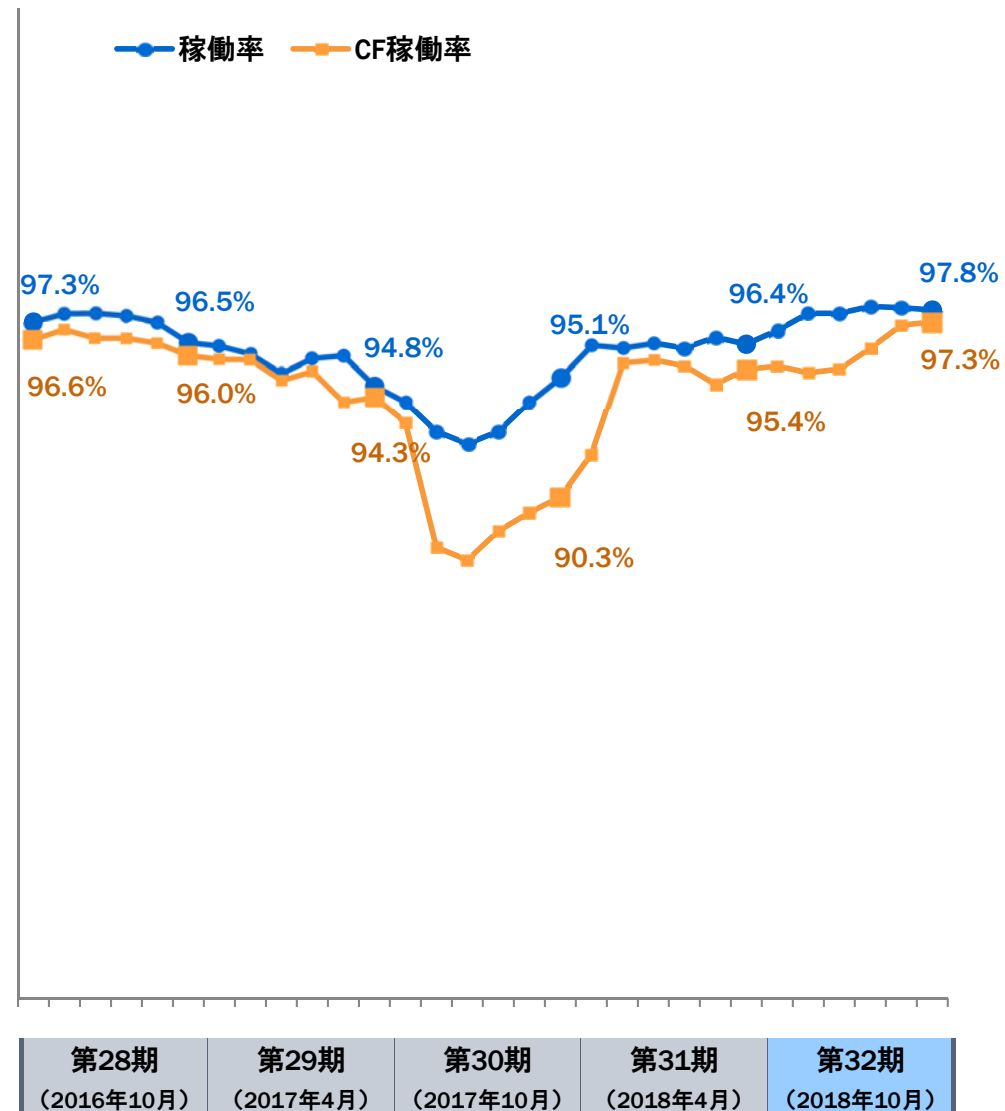
		第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期予想 (2019年4月)
運用資産数		60	60	59
資産規模		2,464億円	2,464億円	2,437億円
NOI利回り		5.1% (オフィス 5.0% / レジデンス 5.1%)	5.2% (オフィス 5.3% / レジデンス 4.9%)	5.1% (オフィス 5.2% / レジデンス 4.9%)
償却後利回り		3.9% (オフィス 4.0% / レジデンス 3.4%)	4.0% (オフィス 4.3% / レジデンス 3.3%)	3.9% (オフィス 4.2% / レジデンス 3.2%)
平均築年数		22.2年 (オフィス 26.9年 / レジデンス 13.7年)	22.7年 (オフィス 27.4年 / レジデンス 14.2年)	23.2年 (オフィス 28.0年 / レジデンス 14.7年)
ポートフォリオの分散状況	用途別	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>	<p>■ オフィス ■ レジデンス</p>
	エリア別	<p>■ 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</p>	<p>■ 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</p>	<p>■ 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</p>

オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積

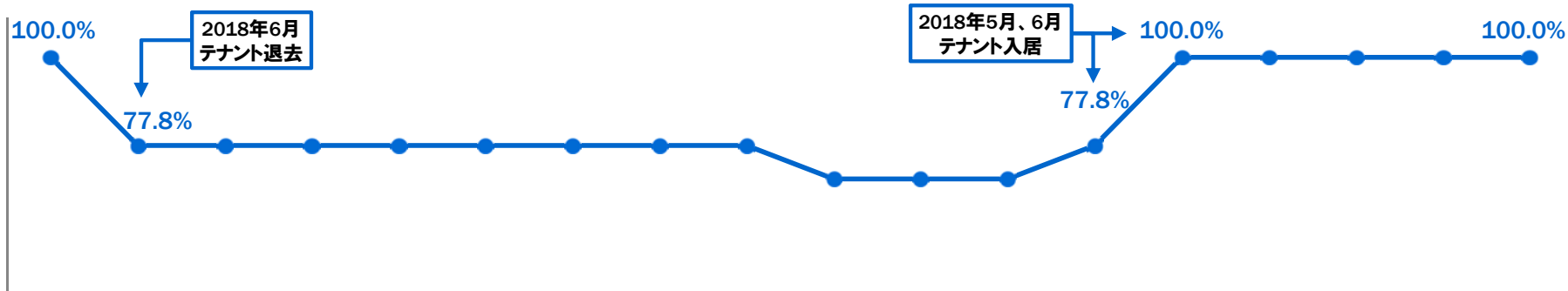


稼働率及びCF稼働率



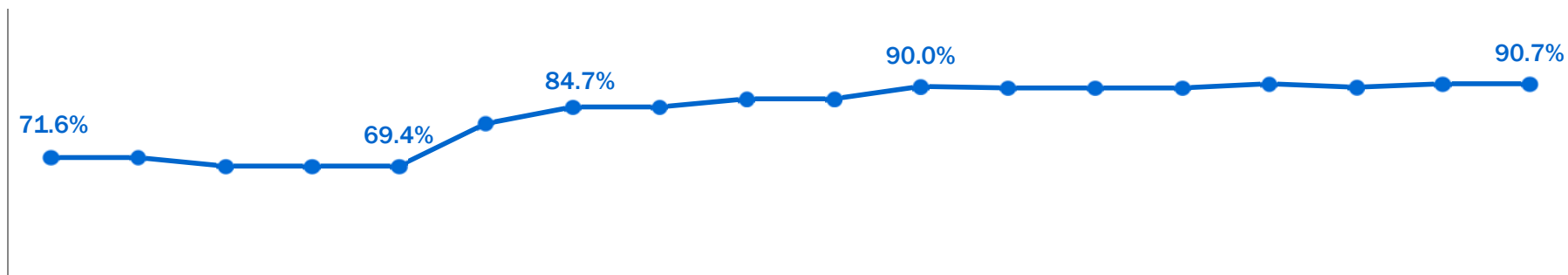
テナント退去物件の状況(1)

KN渋谷3



■ エリア空室率の低下を背景にリーシングが進捗。6月には埋め戻しが完了。

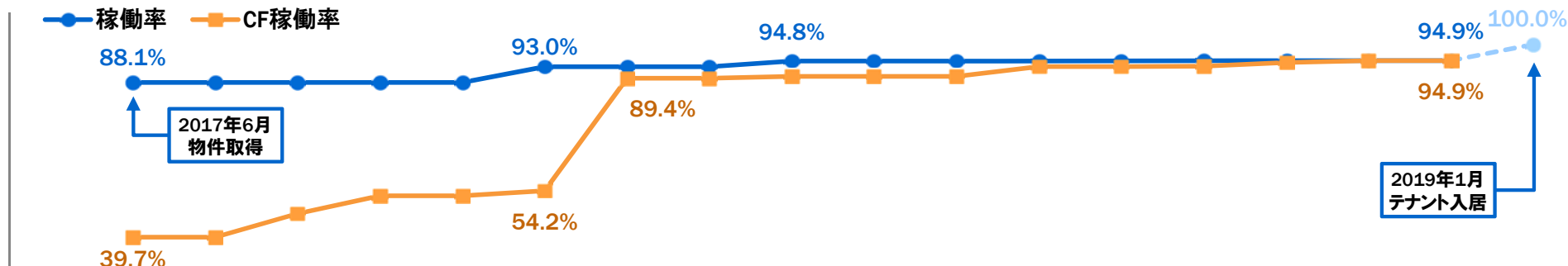
かながわサイエンスパークR&D棟



■ 空調設備更新工事実施による貸し止め区画のリーシングが順調に進捗。

テナント退去物件の状況(2)

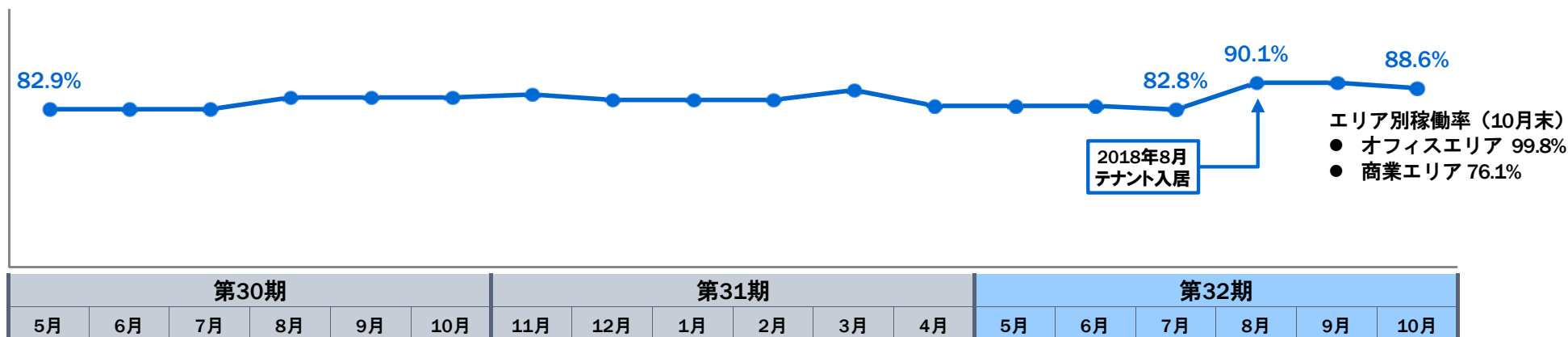
スフィアタワー天王洲



第30期						第31期						第32期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月

■ 26～27階(現商業エリアをオフィス用途へ転用)のリーシングに成功。1月には100%稼働に。

NTTクレド岡山ビル

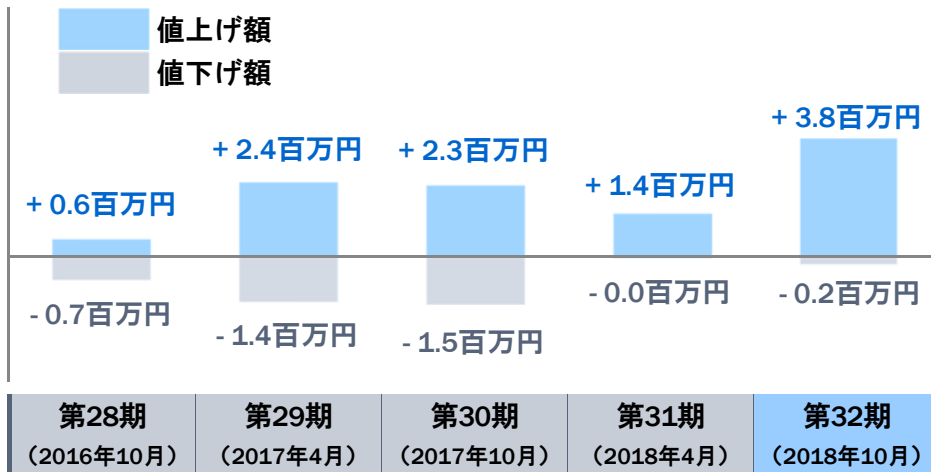


第30期						第31期						第32期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月

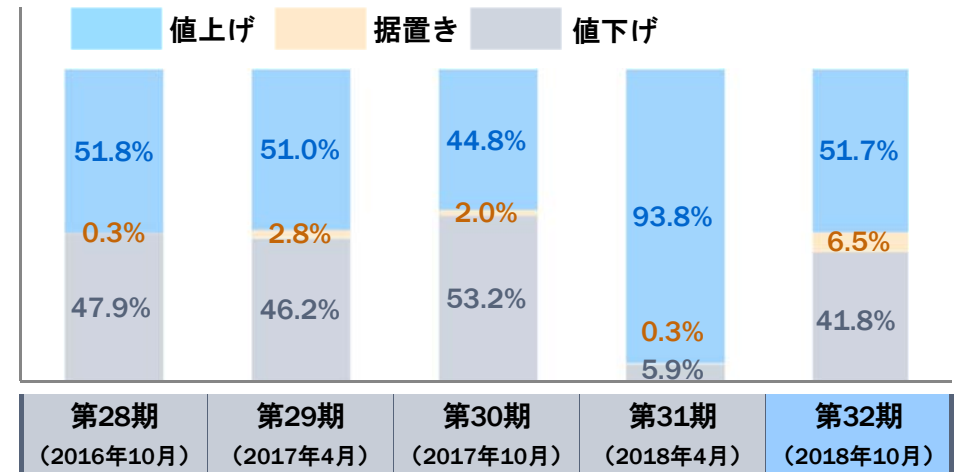
■ 商業エリアでのフロア貸し(会議室)に成功。オフィスエリア稼働率は高水準を維持。

オフィス賃料動向

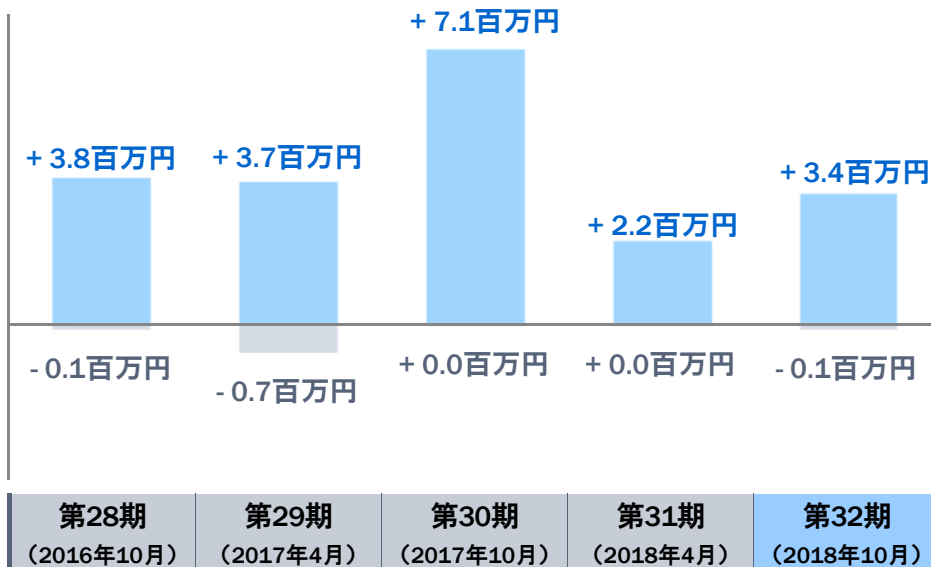
テナント入替時の賃料増減（月額）



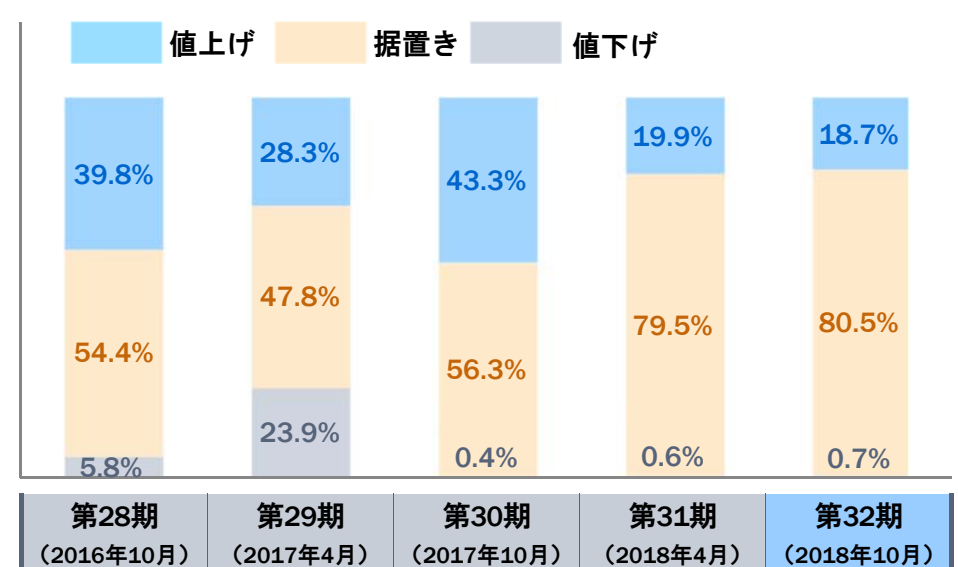
テナント入替対象区画の賃料分析



契約更新時の賃料増減（月額）

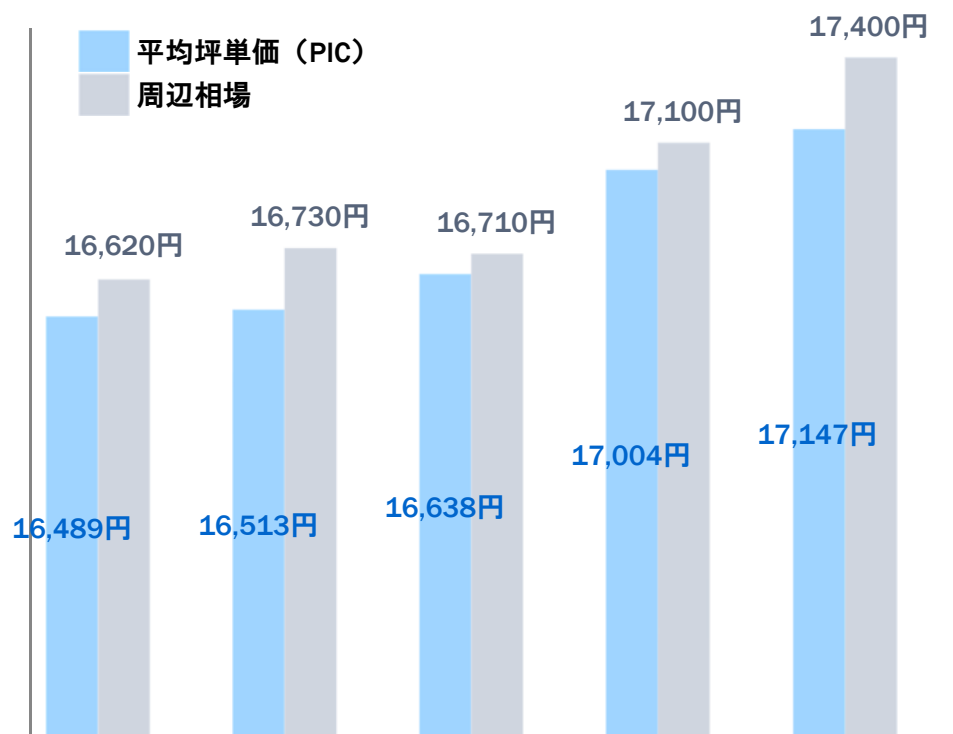


契約更新対象区画の賃料増減（月額）

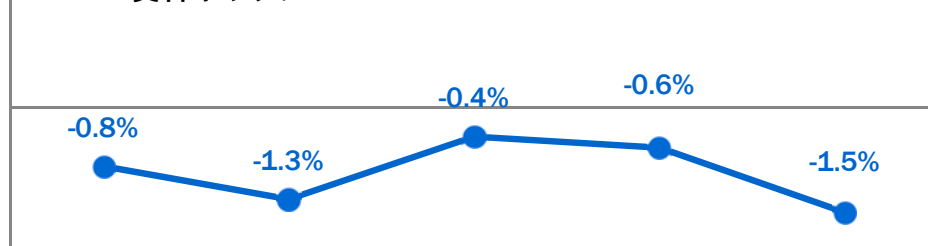


オフィス賃料分析(首都圏)

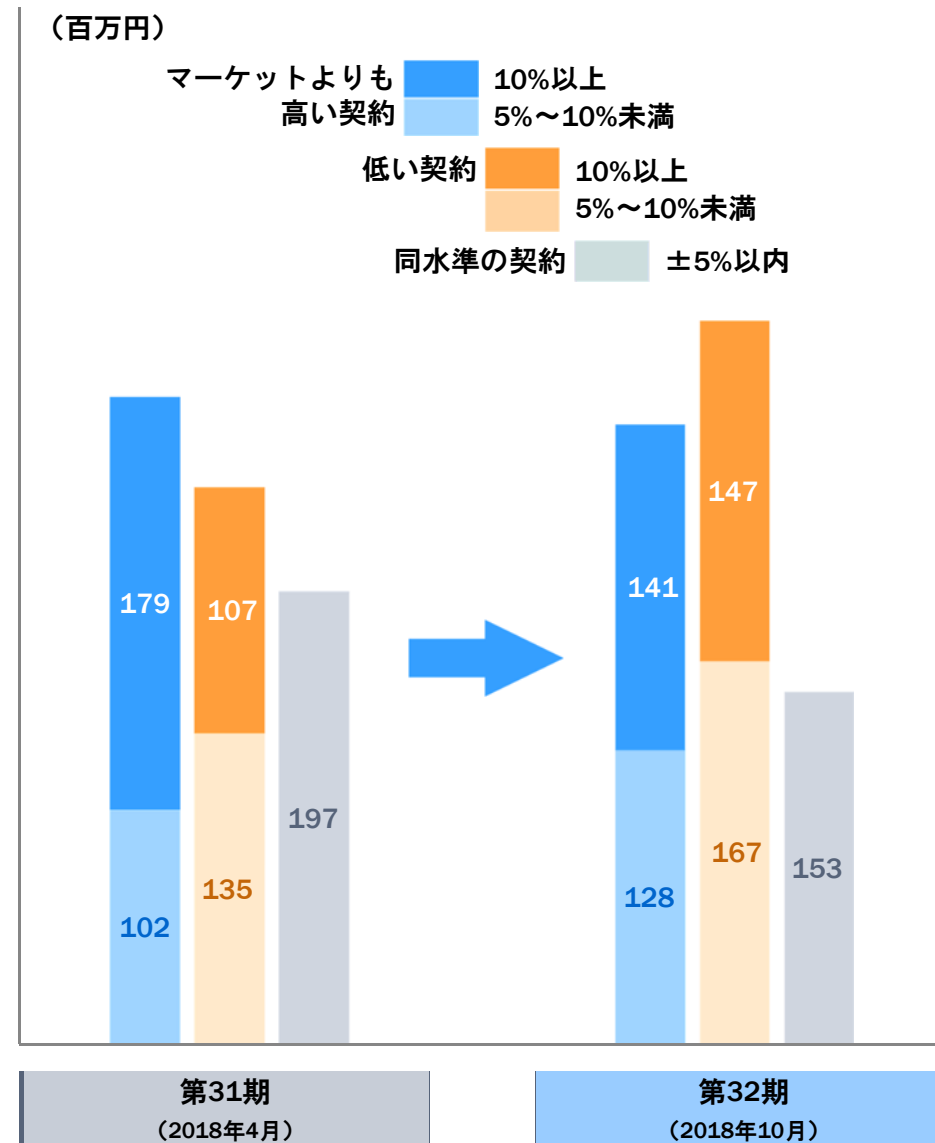
周辺相場との比較



賃料ギャップ*1



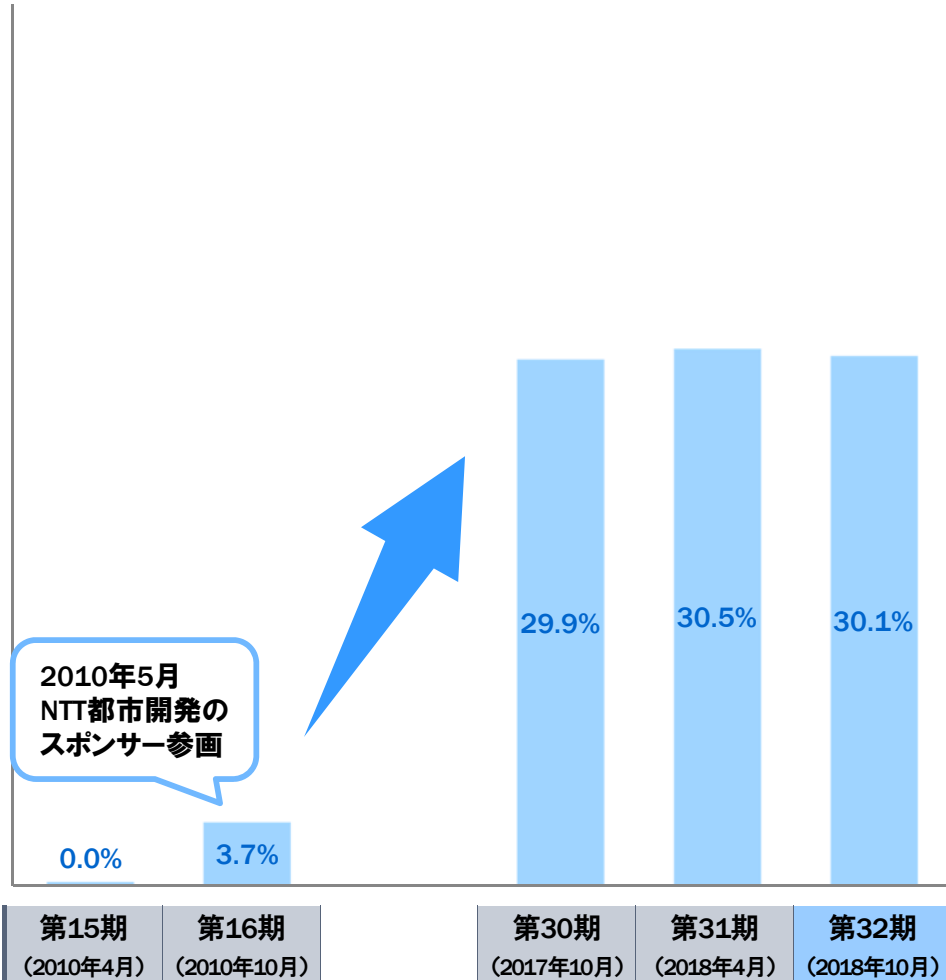
賃料ギャップの分析



*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

(2018年10月31日現在)

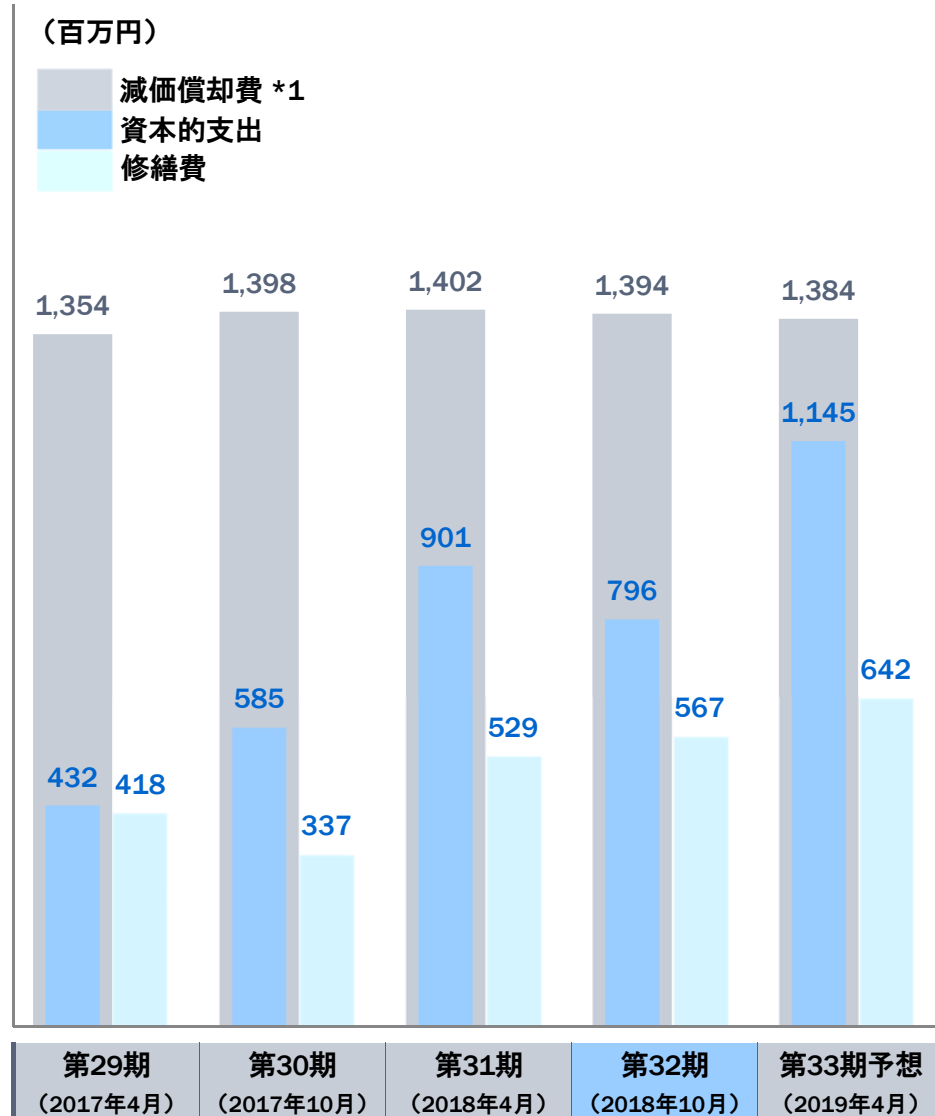
順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名	契約更新時期	
1	(株)NTT ファシリティーズ	10,681m ²	5.9%	UA肥後橋ビルほか	2020年 3月	第35期
2	(株)ドコモCS	10,525m ²	5.8%	UN池袋ビル	2020年 4月	第35期
3	(株)NTTビジネス アソシエ東日本	7,488m ²	4.2%	UN大森ビル	2019年 3月	第33期
4	住友大阪セメント(株)	6,872m ²	3.8%	六番町ビル	2019年 5月	第34期
5	ソフトバンク(株)	6,293m ²	3.5%	スフィアタワー 天王洲	2019年11月	第35期
6	(株)NTTデータ	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	2020年 6月	第36期
8	NTTラーニング システムズ(株)	4,801m ²	2.7%	UN麻布ビル	2020年 3月	第35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	2020年 9月	第36期
10	(株)イトーキ *2	4,037m ²	2.2%	UN入船ビル	2019年 6月	第34期

*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。

*2 当該テナントから解約予定日を2019年1月15日(第33期)とする解約通知を受領しています。

工事の状況

工事費及び減価償却費の推移



修繕費

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第32期実績 [567百万円]	アーバンネット池袋ビル	118	空調設備改修工事
	クエストコート原宿	43	屋上防水工事
	スフィアタワー天王洲	32	温水ポンプ整備工事
第33期計画 [642百万円]	パークアクシス四谷ステージ	128	外壁補修工事
	アーバンネット池袋ビル	99	空調設備改修工事
	アーバンネット麻布ビル	40	天井修繕工事

資本的支出

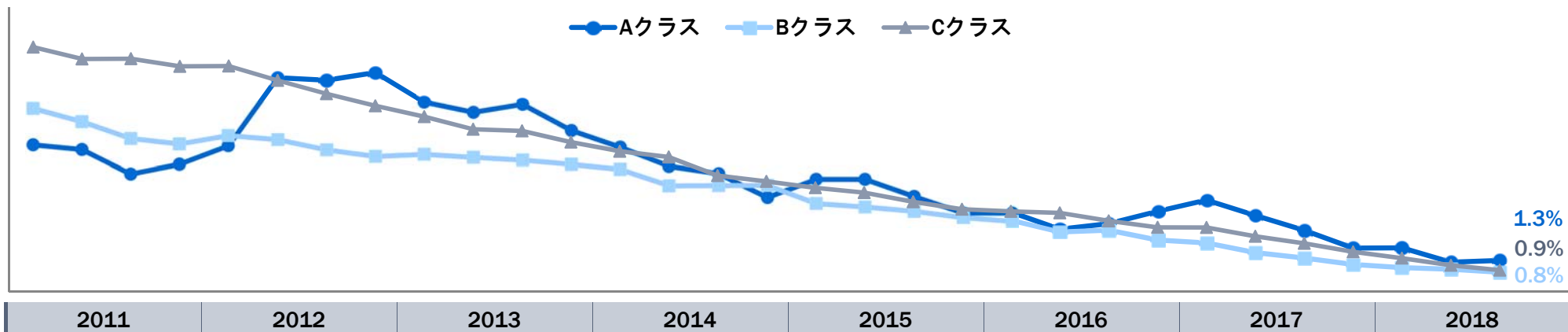
(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第32期実績 [796百万円]	アーバンネット池袋ビル	350	衛生設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	94	入居関連工事
	スフィアタワー天王洲	47	空調設備改修工事
第33期計画 [1,145百万円]	アーバンネット池袋ビル	261	衛生設備改修工事
	スフィアタワー天王洲	233	入居関連工事
	かながわサイエンスパークR&D棟	174	エレベーター更新工事

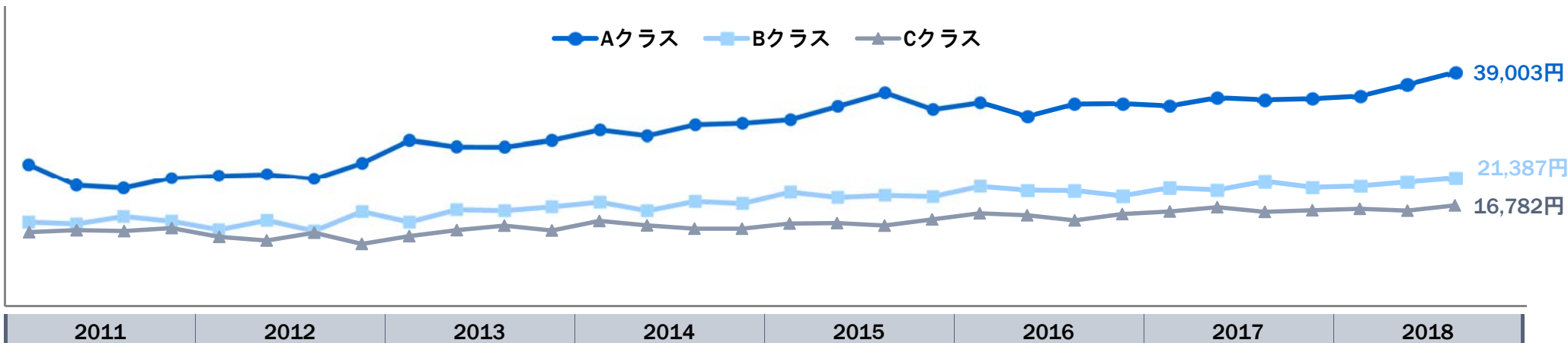
*1 減価償却費は不動産賃貸事業費用に係る金額を記載しています。

オフィス市場動向(東京)

市場空室率 *1



市場賃料/月・坪 *1



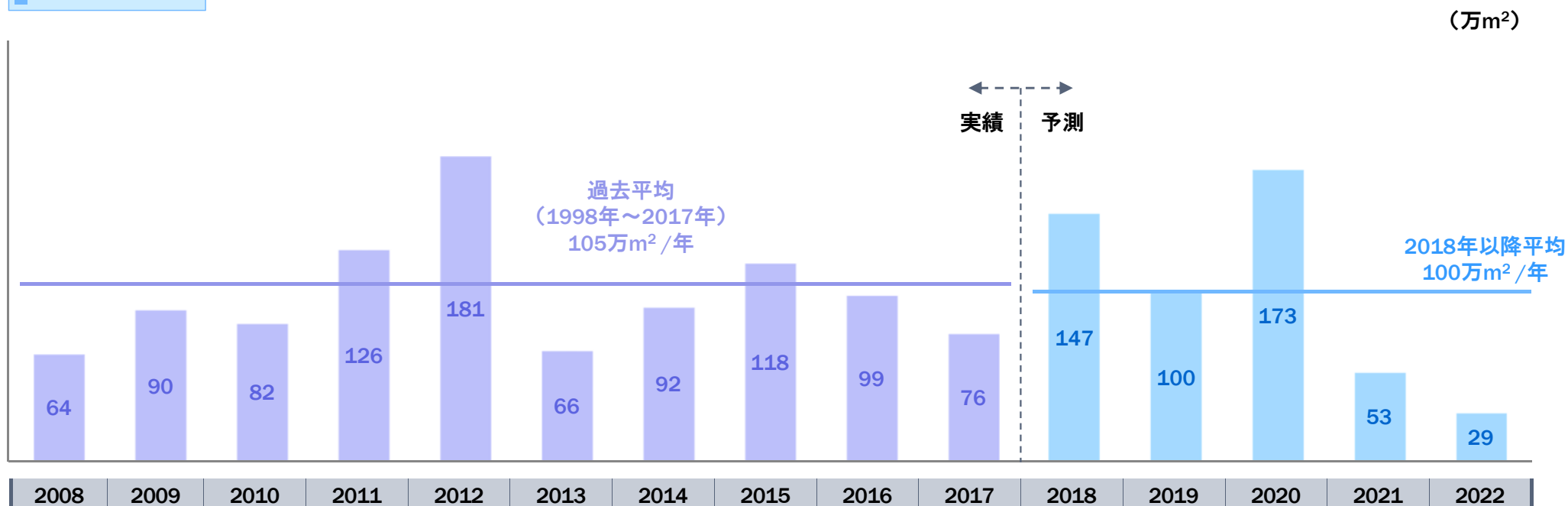
*1 三幸エースト株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にPRAにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

	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

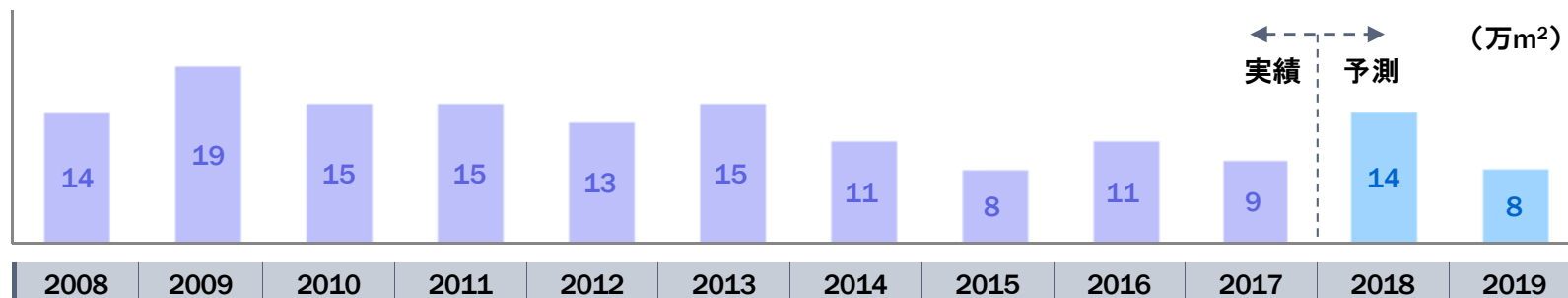
オフィスビル供給量(東京23区)

- 大規模ビルの今後5年間の平均供給量は過去平均と同程度。
- 新規供給エリアも東京都心部が中心。既存ビルの建替えが大部分。

大規模ビル *1



中規模ビル *1

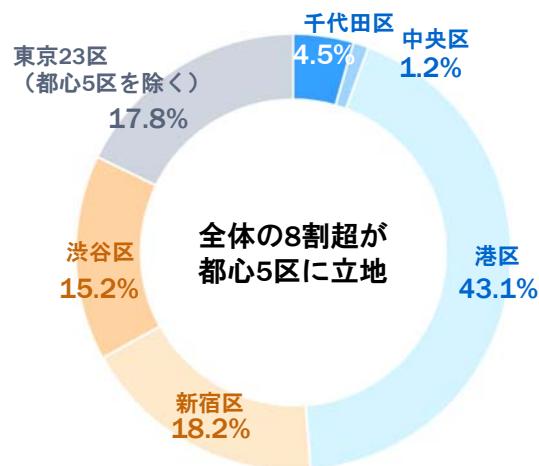


- 中規模ビルの供給水準は安定的で、変動幅が小さい。

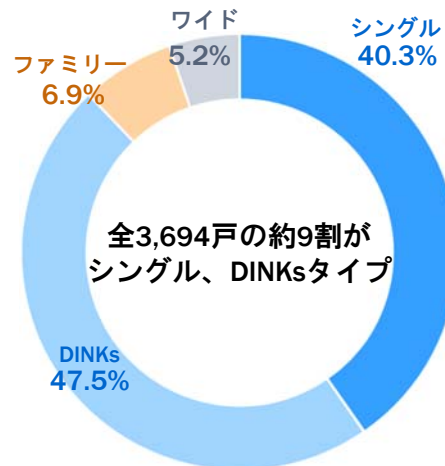
*1 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2018(2018年4月25日付)」をもとにPRAにて作成。大規模ビルの集計対象はオフィス延床面積10,000m²以上、中規模ビルの集計対象は延床面積5,000m²以上10,000m²未満のオフィスビルを指します。

ポートフォリオ分析(レジデンス)

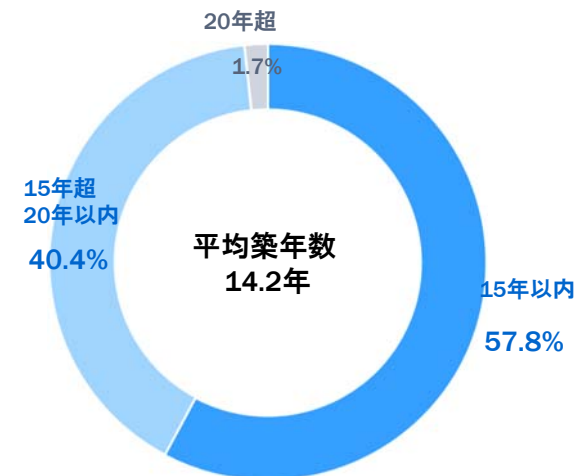
投資エリア（取得価格ベース）



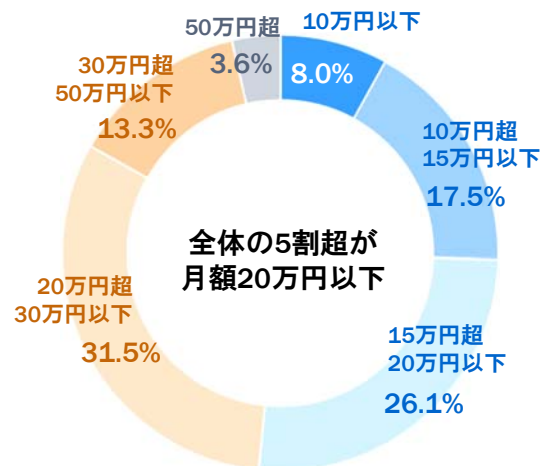
住戸タイプ（戸数ベース）



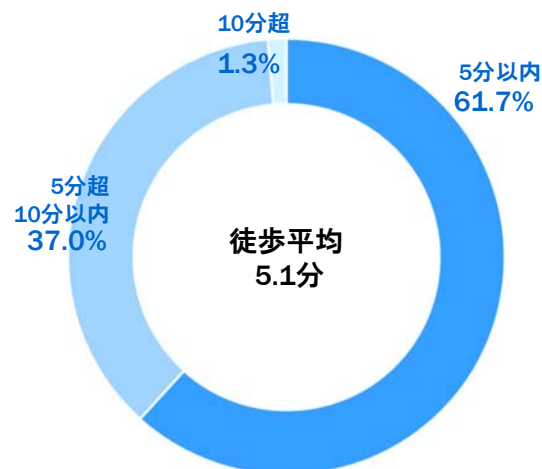
築年数（取得価格ベース）



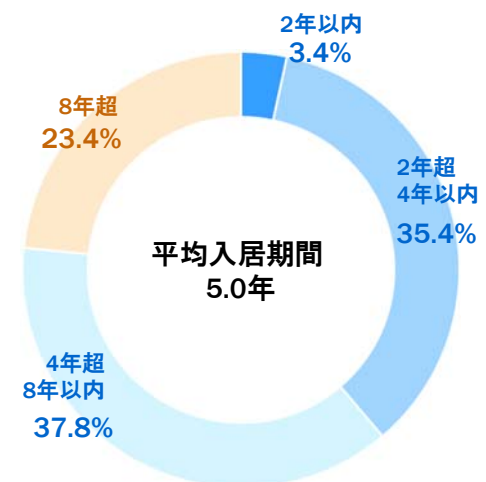
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）

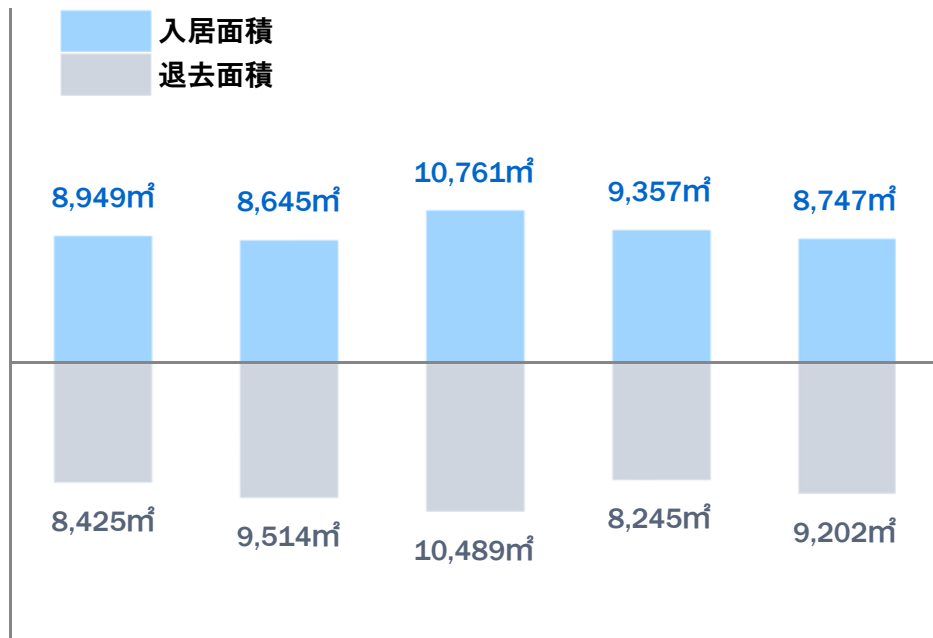


入居期間（戸数ベース）

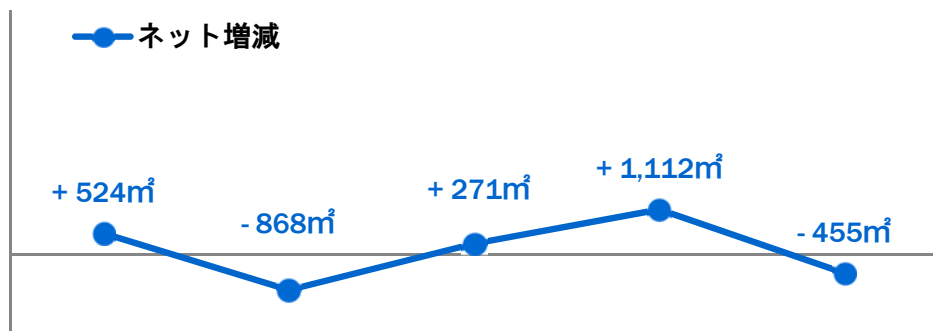


レジデンス入・退去面積と稼働率

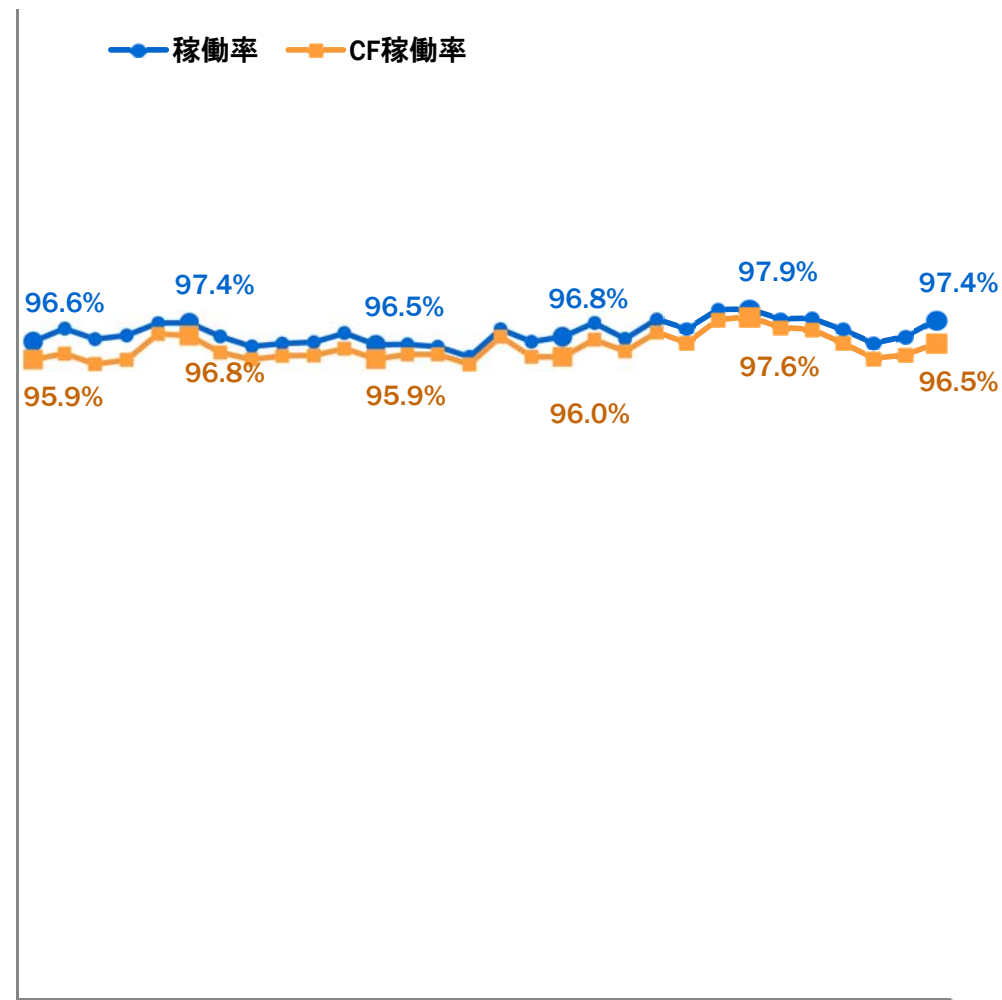
レジデンス入・退去面積



ネット増減



稼働率及びCF稼働率



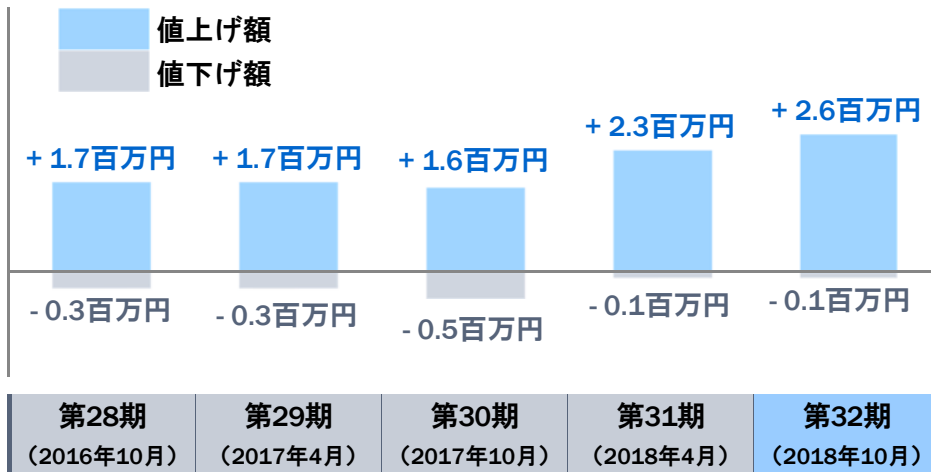
第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

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)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

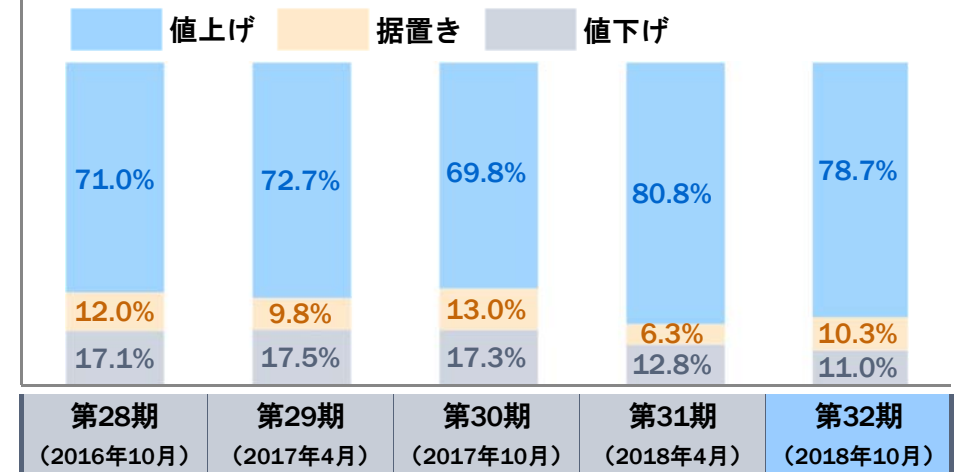


レジデンス賃料動向

テナント入替時の賃料増減（月額）



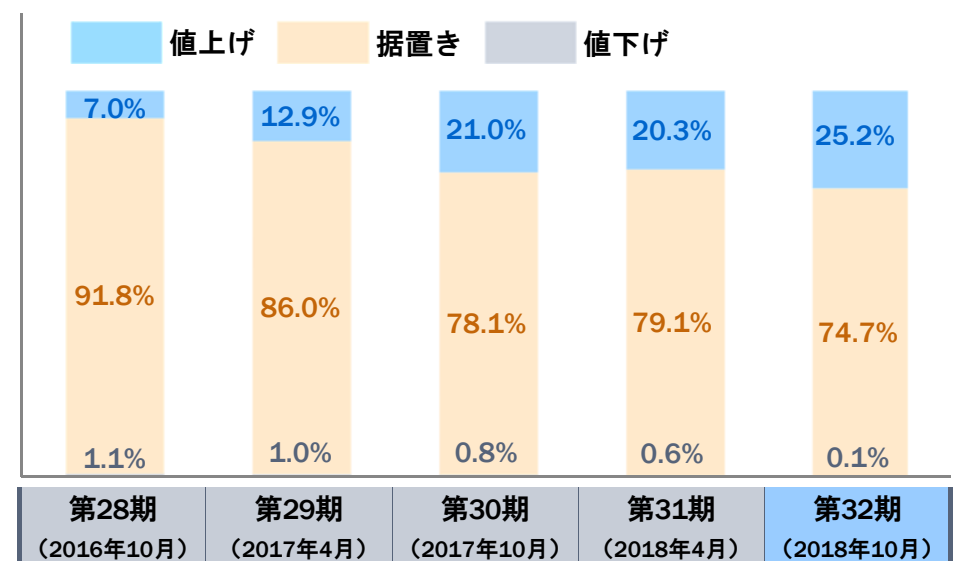
テナント入替対象区画の賃料分析



契約更新時の賃料増減（月額）

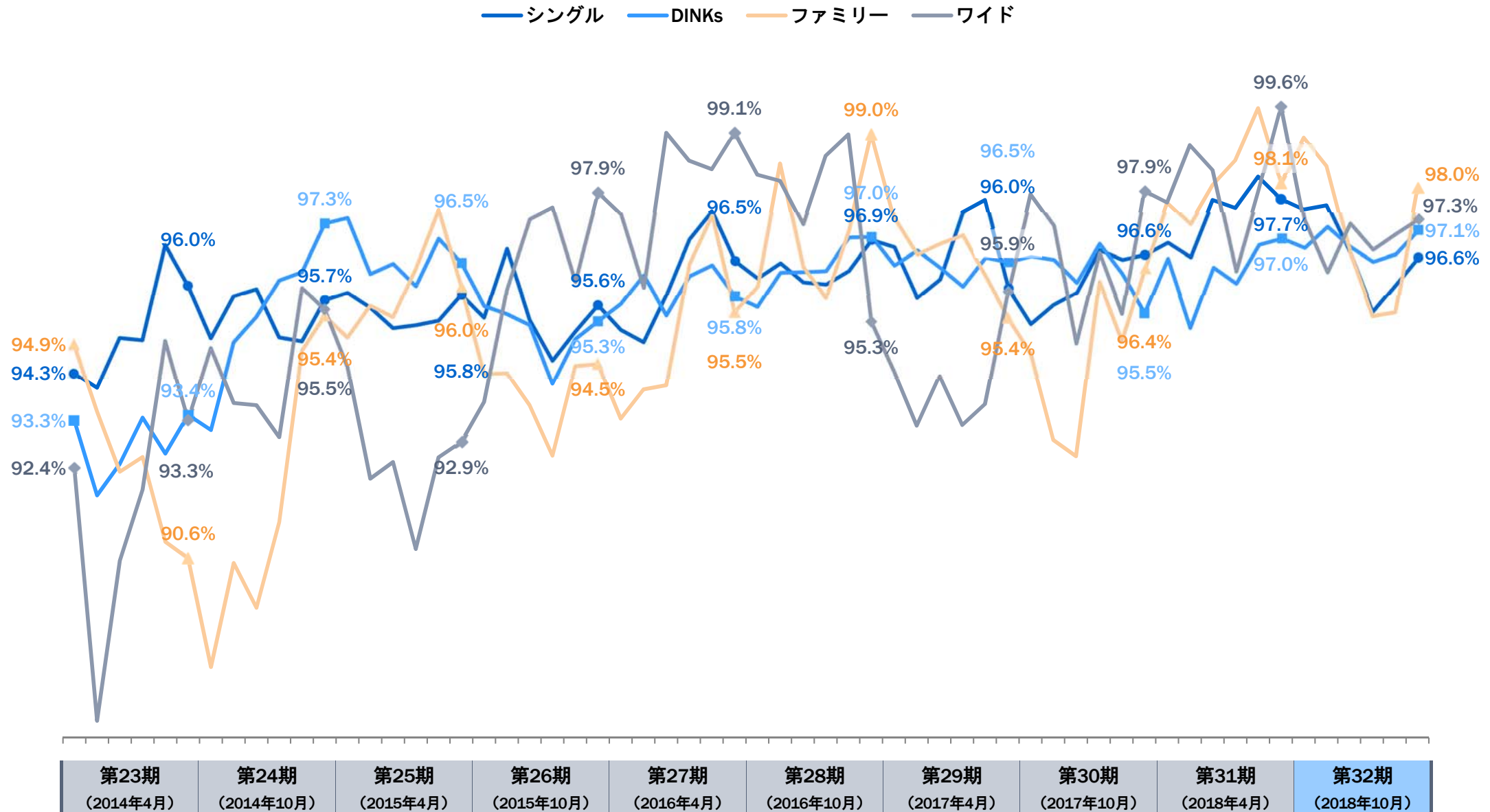


契約更新対象区画の賃料分析





レジデンス稼働率(タイプ別)

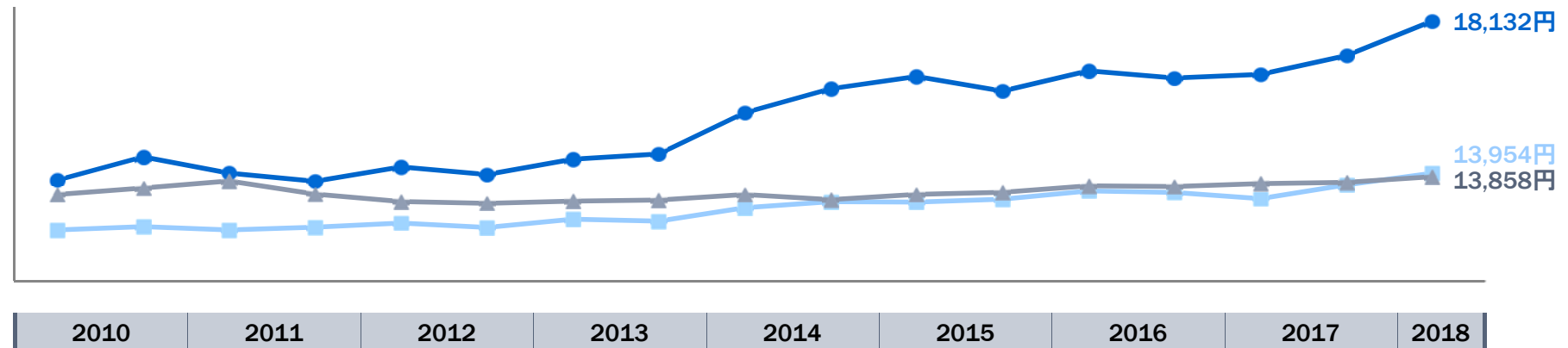




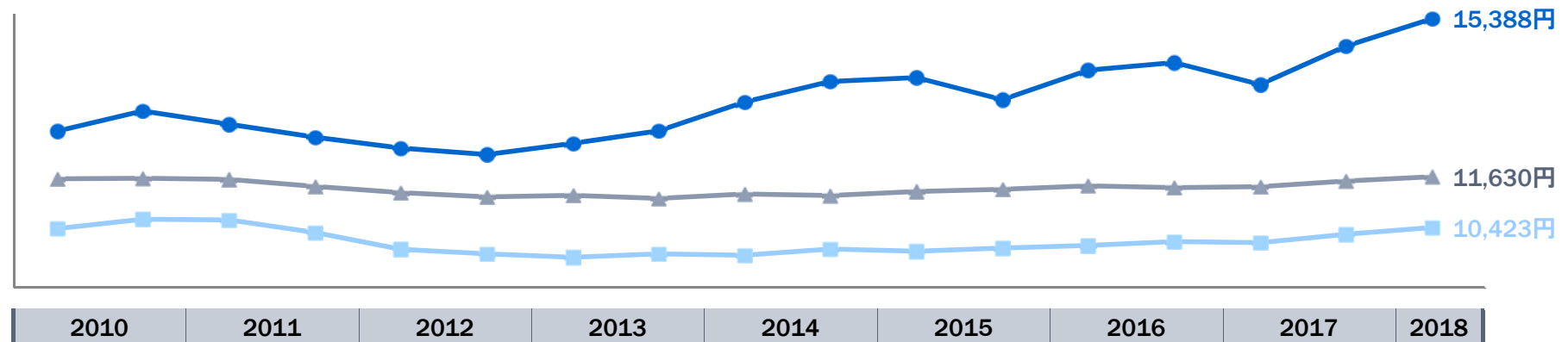
レジデンス市場動向(東京)

- 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



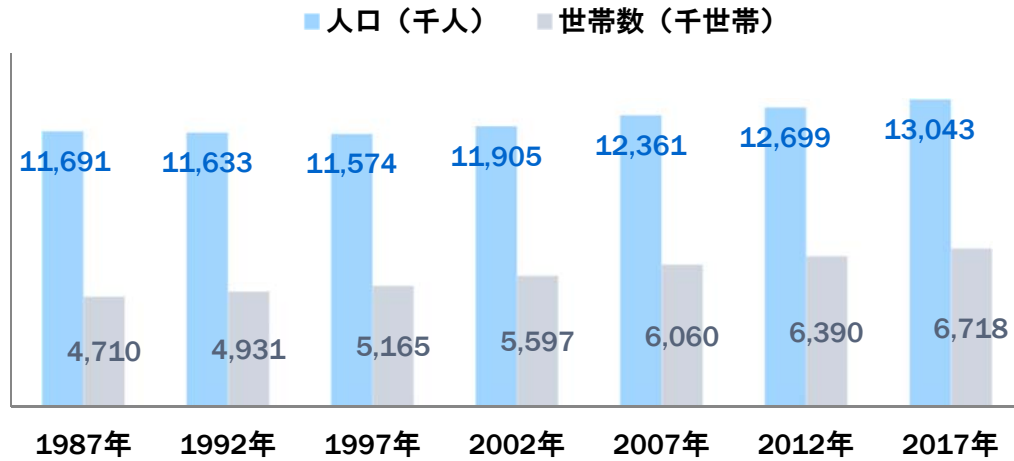
*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAにて作成。



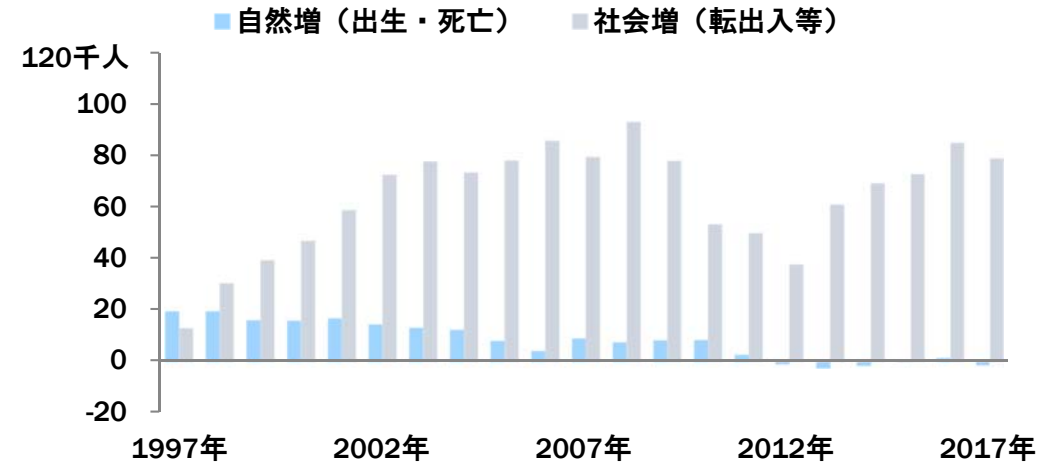
レジデンスマクロ環境(東京)



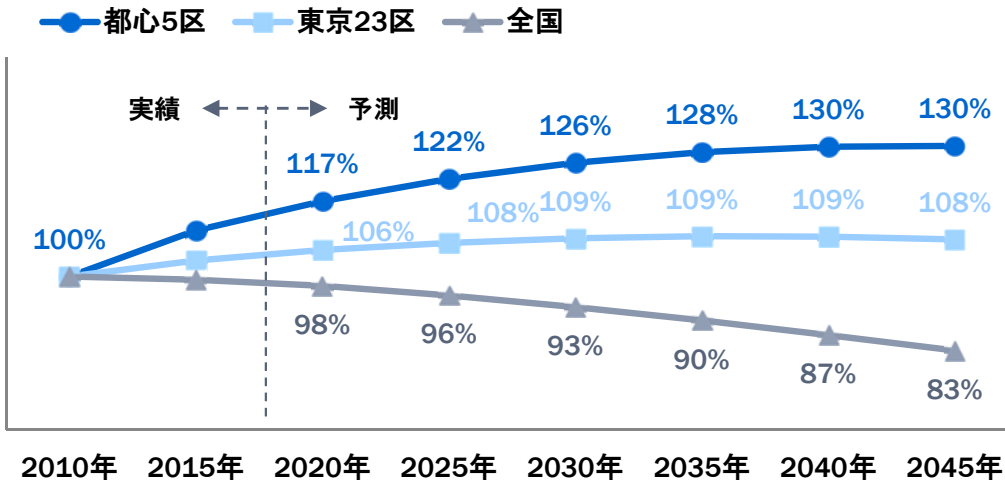
人口及び世帯数の推移(東京都) *1



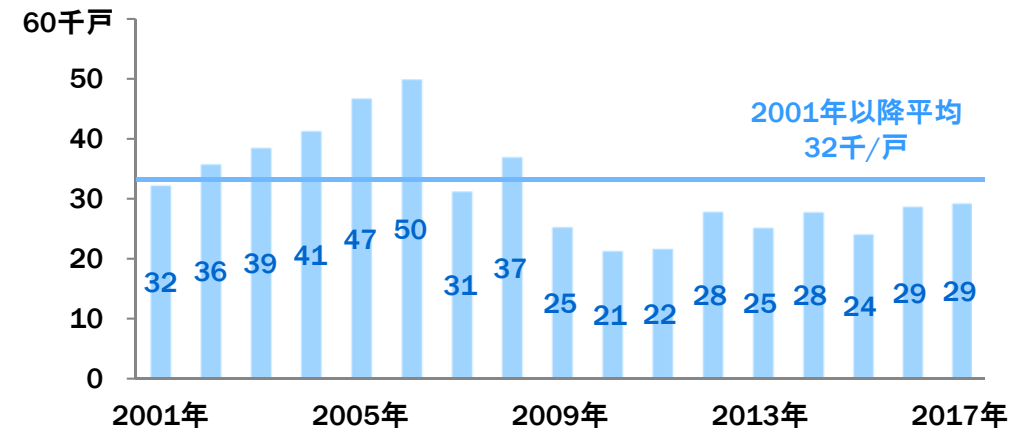
人口増減(東京都) *1



人口の予測 *2



賃貸マンション着工戸数(東京都) *3



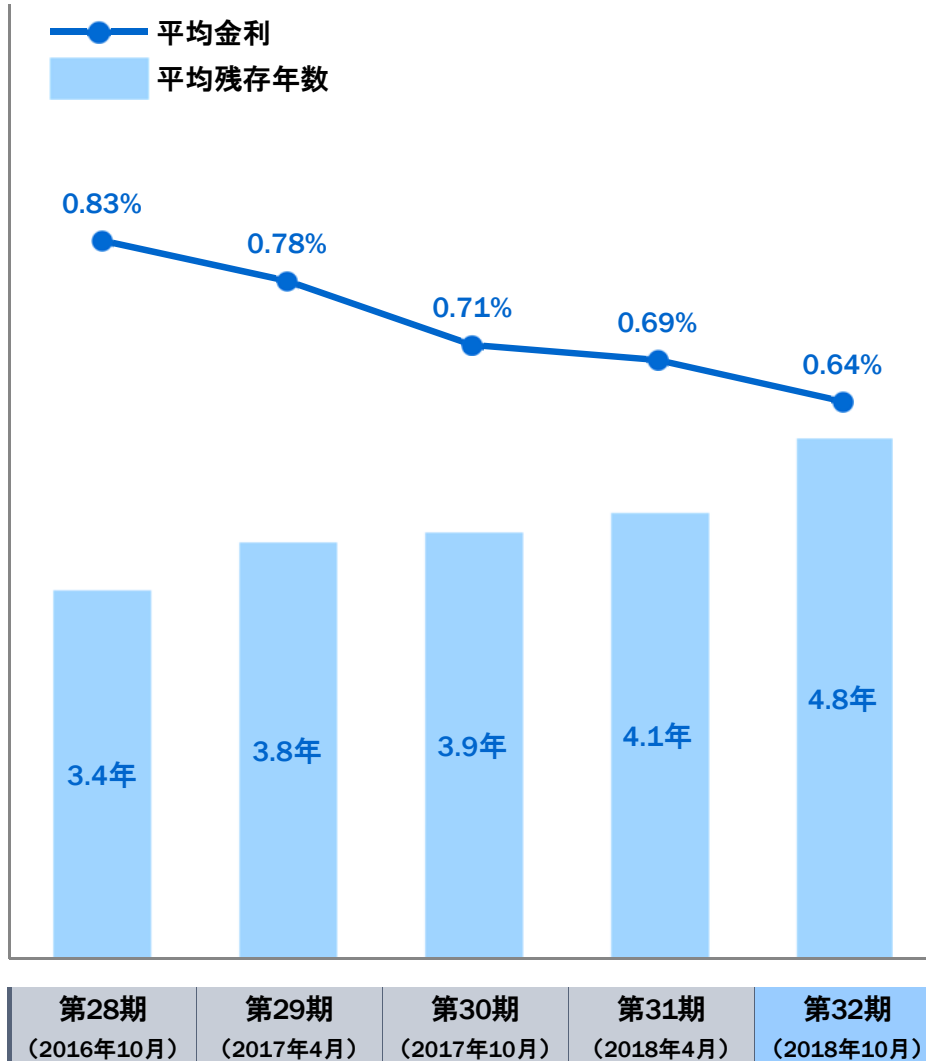
*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAにて作成。

*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。

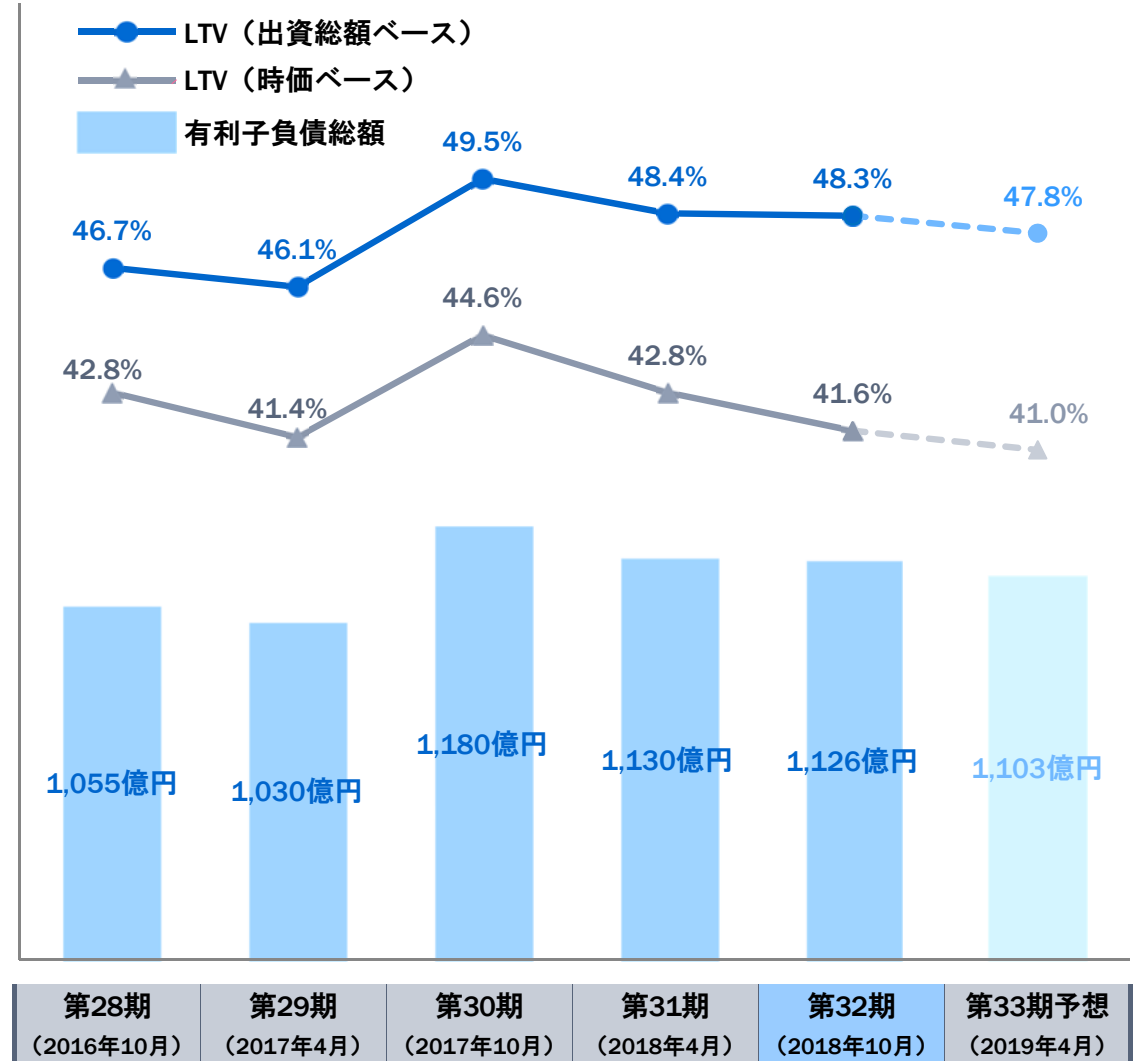
*3 国土交通省「住宅着工統計」(鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造)をもとにPRAにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

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

■ 借入金（短期） ■ 借入金（長期） ■ 投資法人債

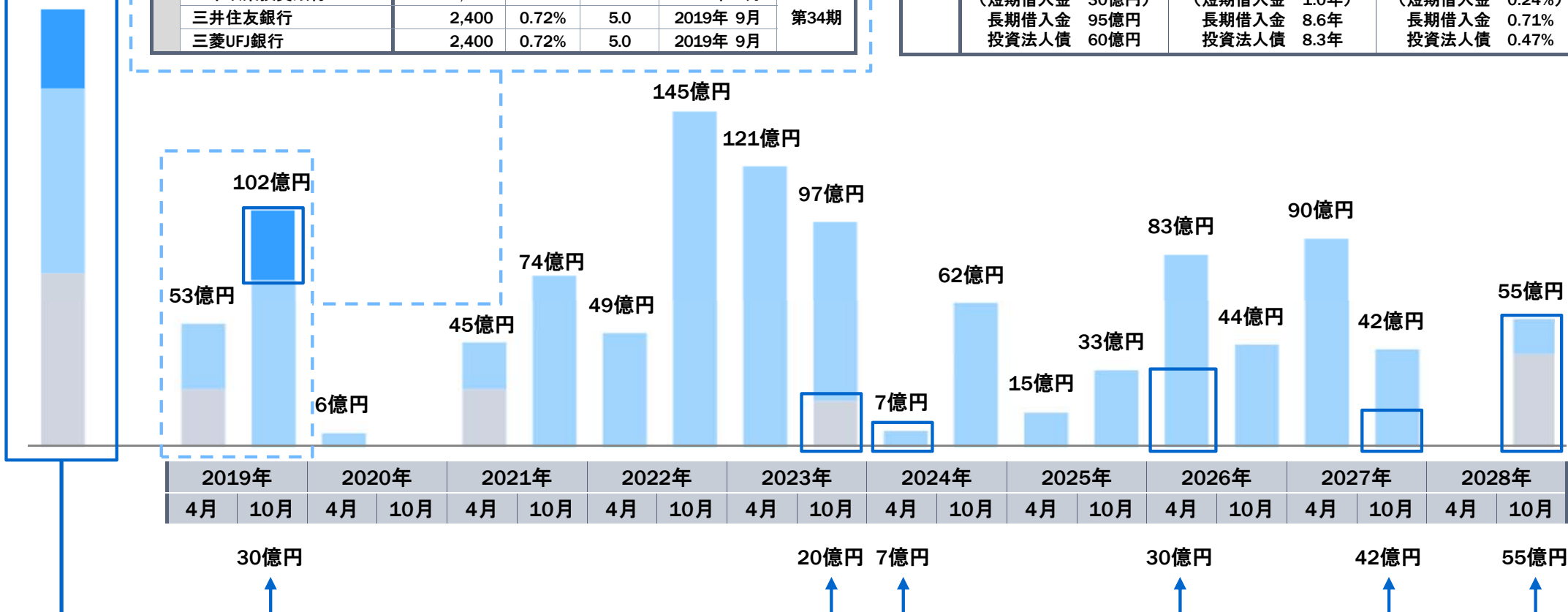
今後1年間の返済・償還予定

借入先	借入残高 (百万円)	金利	年限 (年)	返済期限
短期借入金	3,055			
三井住友信託銀行ほか	1,595	0.25%	1.0	2019年 7月
三井住友銀行ほか	1,460	0.25%	1.0	2019年 7月
長期借入金・投資法人債	12,550			
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6.0	2019年 2月
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5.0	2019年 3月
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月
三井住友銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月
三菱UFJ銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月

■ 当期中の返済・調達内容

	金額	平均借入期間	平均金利 *1
返済	189億円 (短期借入金 34億円) 長期借入金 80億円 投資法人債 75億円	4.5年 (短期借入金 1.0年) 長期借入金 5.6年 投資法人債 5.0年	0.83% (短期借入金 0.24%) 長期借入金 1.19% 投資法人債 0.72%
調達	185億円 (短期借入金 30億円) 長期借入金 95億円 投資法人債 60億円	7.2年 (短期借入金 1.0年) 長期借入金 8.6年 投資法人債 8.3年	0.56% (短期借入金 0.24%) 長期借入金 0.71% 投資法人債 0.47%

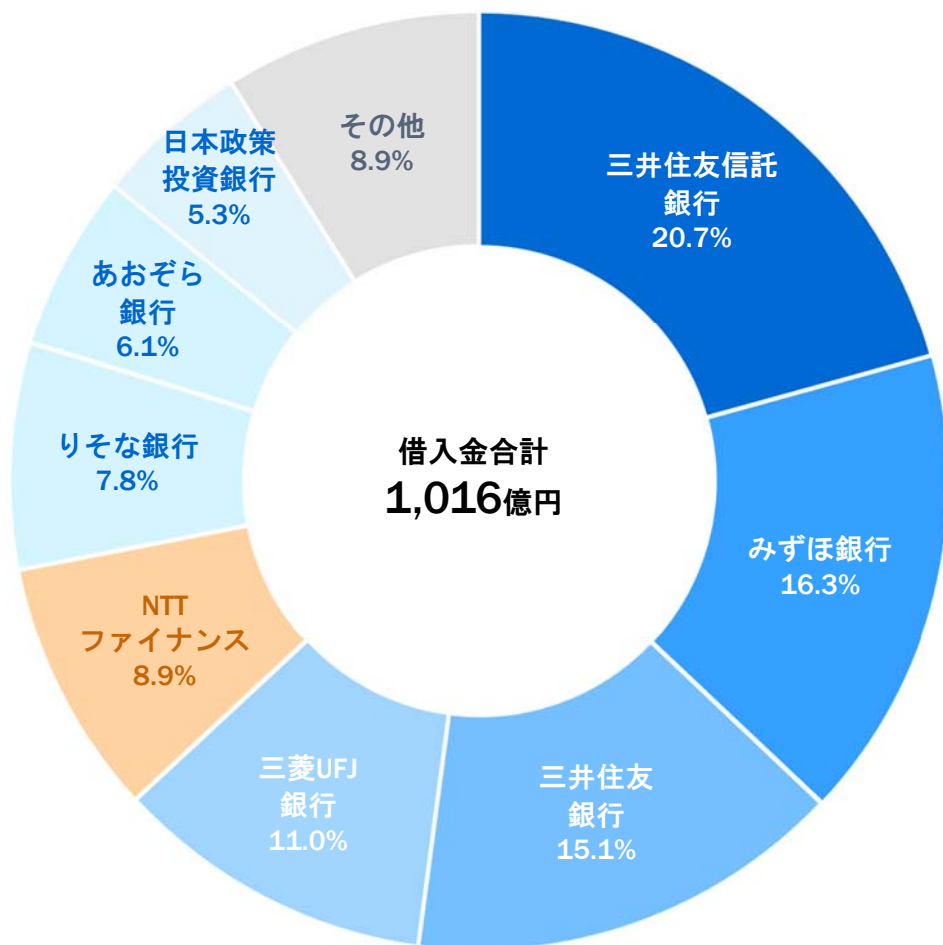
第32期
返済額
189億円



*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。

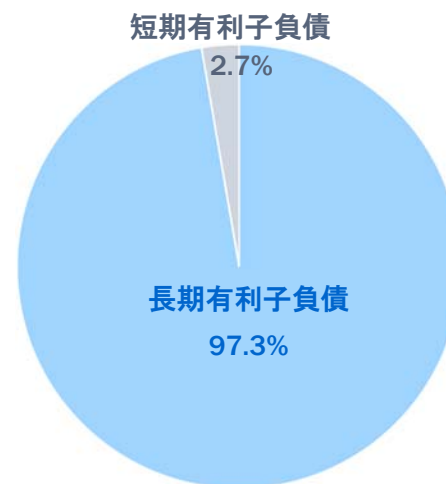
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

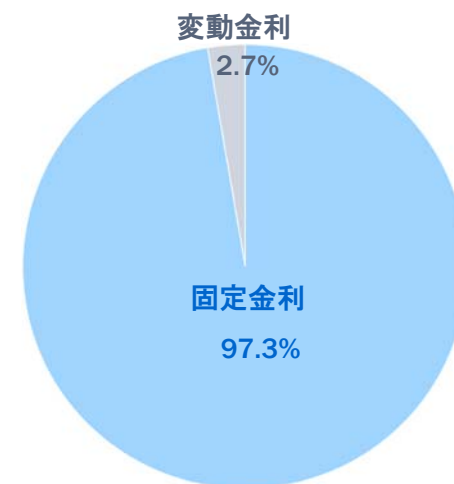


(2018年10月31日現在)

長期有利子負債比率



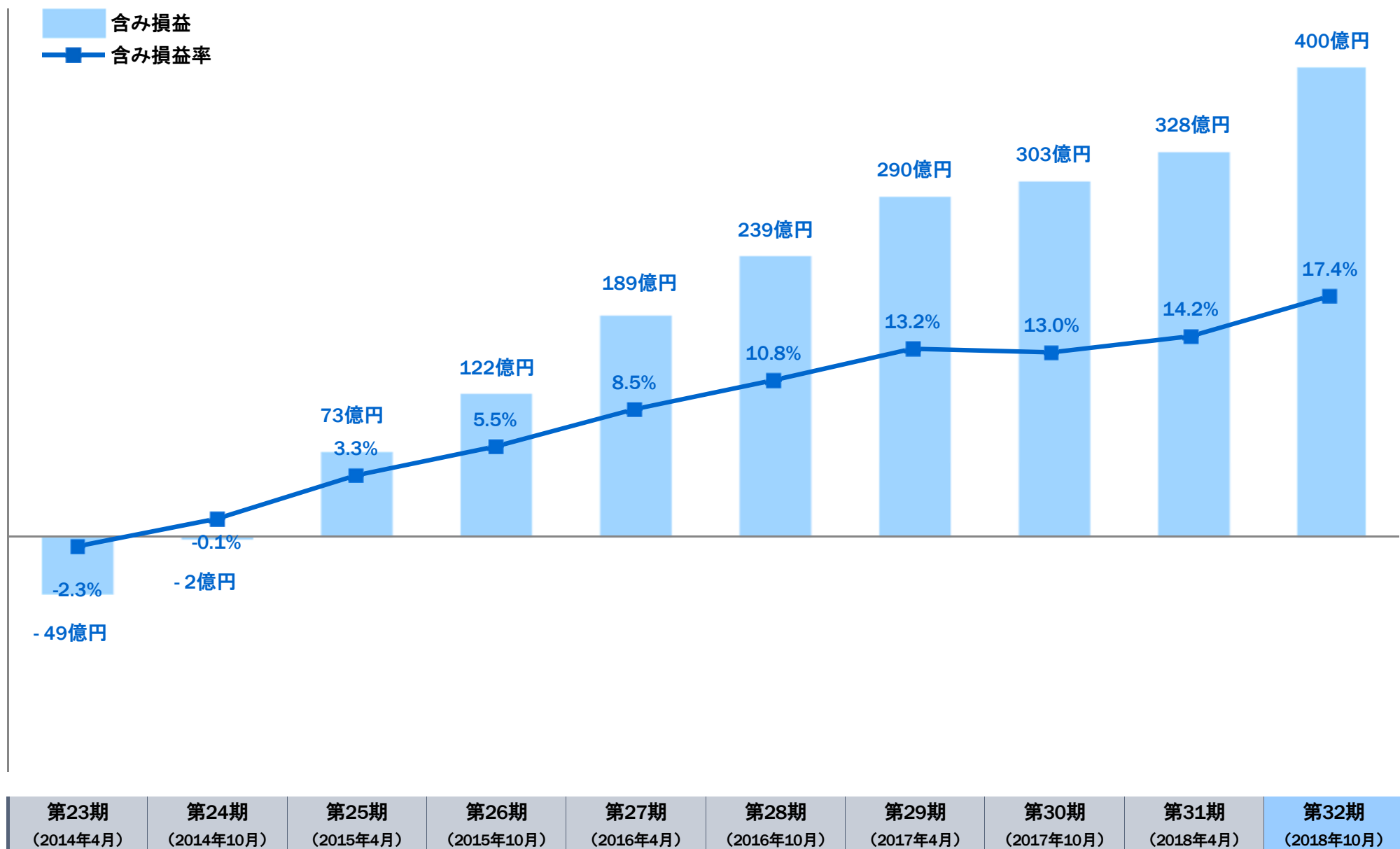
固定金利比率



格付の状況

格付機関	格付内容
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 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(*))×[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。

期末算定価額の分析

含み損益の分析

(億円)

	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	増減
対象資産数	60件	60件	-
期末算定価額	2,641	2,707	+ 66
帳簿価額	2,312	2,306	- 5
含み損益	328	400	+ 72
含み損益率	14.2%	17.4%	+ 3.2%

キャップレートと査定賃料の分析

(件)

		第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	増減
キャップレート *1	上昇	0	0	-
	変動なし	43	9	- 34
	低下	14	50	+ 36
査定賃料 *2	上昇	20	27	+ 7
	変動なし	31	27	- 4
	下落	2	1	- 1

*1 (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31期レジデンス2物件 第32期なし)、②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「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31期レジデンス2物件 第32期なし)、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。

プレミア投資法人の戦略

- 中長期にわたる安定した運用と着実な資産規模の拡大を実現することにより投資主価値の継続的な向上を目指す。

	環境認識	今後の取組み
外部成長	<div>オフィス</div> <ul style="list-style-type: none">● 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 <div>レジデンス</div> <ul style="list-style-type: none">● 外国人・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	<ul style="list-style-type: none">● 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● 保有物件の入替も検討● キャッシュ・フローの安定した物件への厳選投資
内部成長	<div>オフィス</div> <ul style="list-style-type: none">● 首都圏の空室率は低い水準が続き、賃料は緩やかな上昇傾向であるが、今後の大量供給を見据え、賃料上昇は限定的 <div>レジデンス</div> <ul style="list-style-type: none">● 稼働率及び賃料水準は好調に推移● 都心部の高級物件の稼働率も引き続き高水準で推移	<ul style="list-style-type: none">● 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● テナント満足度の向上
財務運営	<ul style="list-style-type: none">● 引き続き低コストでの借入が可能だが、長期金利の動向に注意を要する● 投資口価格は上昇基調	<ul style="list-style-type: none">● リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散等）● 調達コストの低減（投資法人債の発行も検討）● 有利子負債比率（LTV）の適切なコントロール



ESG に関する取組み



GRESB

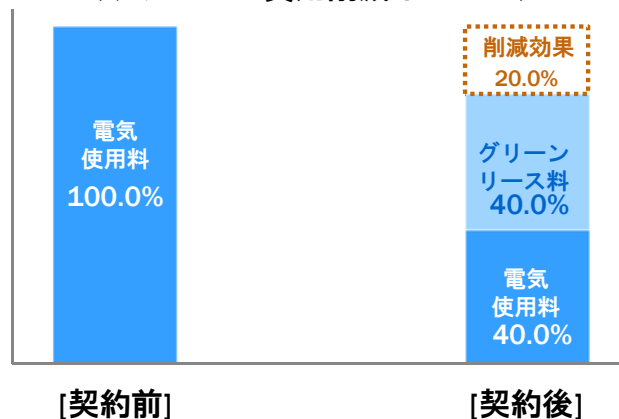
- GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、不動産投資においてEnvironment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）に対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されたもの。
- 2018年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Stars」を取得。



グリーンリース契約

- アーバンネット市ヶ谷ビル及び五反田NTビルの一部入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収。

（テナントの費用削減イメージ）



自転車シェアリングサービスの導入

- ㈱ドコモ・バイクシェアへの業務委託によりアーバンネット五反田NNビルの公開空地上にバイクシェア・サイクルポート設備を導入。
- サイクルポートの拡大を目指す自治体の要請に応えるとともに、最寄り駅へのアクセス改善によるテナント満足度向上を企図したもの。
（サイクルポートイメージ*1）



*1 2019年1月30日に売却予定であるプレミア海岸ビル設置のサイクルポート写真を掲載しています。

第32期決算 補足資料

第32期決算 補足資料

■ 第32期 比較貸借対照表	P.36	■ 第32期 有利子負債一覧	P.53
■ 第32期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.37	■ 財務指標	P.54
■ 第33期 予想損益計算書	P.38	■ 投資口価格／分配金	P.55
■ 業績予想の前提条件	P.39	■ 投資主の状況	P.56
■ 物件別収支状況	P.40	■ プレミア投資法人の特徴	P.57
■ 期末算定価額	P.47	■ 本資料で使用する用語	P.59
■ 月次稼働率	P.50	■ 注意事項	P.60

第32期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第31期実績 (2018/4) [1]	第32期実績 (2018/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	15,991	15,933	- 57
現金及び預金	3,177	2,519	- 658
信託現金及び信託預金	12,440	13,042	+ 602
その他流動資産	373	370	- 2
営業未収入金	118	122	+ 3
前払費用	157	126	- 31
未収還付法人税等	95	97	+ 1
未収消費税等	-	24	+ 24
その他	1	1	- 0
固定資産	232,261	231,694	- 566
有形固定資産	209,414	208,816	- 597
信託建物（純額）	63,338	62,748	- 589
信託構築物（純額）	937	916	-21
信託工具、器具及び備品（純額）	140	152	+ 12
信託土地	144,997	144,998	+ 1
無形固定資産	1,786	1,785	- 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	8	6	- 1
投資その他の資産	21,060	21,093	+ 32
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	388	415	+ 26
信託差入敷金及び保証金	623	630	+ 7
繰延税金資産	3	1	- 1
繰延資産	9	37	+ 28
投資法人債発行費	9	37	+ 28
資産の部合計	248,262	247,665	- 596

(百万円)

科目	第31期実績 (2018/4) [1]	第32期実績 (2018/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	27,824	18,756	- 9,068
営業未払金	1,649	1,648	- 0
短期借入金	3,400	3,055	- 345
1年内返済予定の長期借入金	10,850	10,050	- 800
1年内償還予定の投資法人債	10,000	2,500	- 7,500
未払費用	129	121	- 8
前受金	1,280	1,277	- 2
その他の流動負債	514	103	- 411
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	401	-	- 401
未払事業所税	10	5	- 4
預り金	90	86	- 4
未払分配金	10	10	+ 0
固定負債	96,147	104,607	+ 8,460
長期借入金	86,250	88,550	+ 2,300
投資法人債	2,500	8,500	+ 6,000
信託預り敷金保証金	7,397	7,557	+ 160
負債の部合計	123,972	123,364	- 608
投資主資本	124,289	124,301	+ 11
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	260	400	+ 140
任意積立金合計	260	400	+ 140
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,679	3,551	- 128
純資産の部合計	124,289	124,301	+ 11
負債・純資産の部合計	248,262	247,665	- 596

第32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31期実績 (2018/4) [1]	第32期実績 (2018/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス			
					第31期実績	第32期実績	対前期増減	第31期実績	第32期実績	対前期増減	
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,407	8,644	+ 236	5,884	6,063	+ 178	2,523	2,581	+ 57
	賃貸事業収入		7,449	7,586	+ 137	5,113	5,195	+ 82	2,336	2,391	+ 54
	賃料		6,232	6,368	+ 135	3,955	4,038	+ 82	2,277	2,330	+ 52
	共益費		1,216	1,218	+ 2	1,158	1,157	- 0	58	61	+ 2
	その他賃貸事業収入		958	1,057	+ 99	771	867	+ 96	187	189	+ 2
	駐車場使用料		226	224	- 2	158	156	- 1	68	68	- 0
	施設使用料		62	60	- 2	53	51	- 2	9	9	- 0
	付帯収益		565	656	+ 91	551	641	+ 89	13	15	+ 1
	その他の雑収入		103	115	+ 12	8	18	+ 10	95	96	+ 1
	受取配当金	[2]	475	475	- 0	475	475	- 0	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	271	-	- 271	271	-	- 271	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,154	9,119	- 35	6,631	6,538	- 92	2,523	2,581	+ 57
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,430	4,544	+ 113	3,107	3,097	- 9	1,323	1,446	+ 123
	外注委託費		1,084	1,036	- 48	779	728	- 50	305	307	+ 2
	水道光熱費		625	707	+ 81	584	661	+ 77	41	45	+ 4
	公租公課		565	622	+ 56	439	494	+ 55	126	128	+ 1
	損害保険料		16	16	- 0	11	11	- 0	4	4	+ 0
	修繕費		529	567	+ 38	391	297	- 94	137	270	+ 132
	信託報酬		32	31	- 0	17	16	- 1	14	15	+ 0
	減価償却費		1,402	1,394	- 7	813	830	17	588	563	- 24
	その他		173	167	- 6	69	56	- 13	104	110	+ 6
不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,453	4,575	+ 122	3,253	3,440	+ 187	1,200	1,134	- 65	
NOI（含 受取配当金）		5,855	5,969	+ 114	4,066	4,271	+ 204	1,788	1,698	- 90	
その他営業費用	[5]	589	587	- 2	金銭の分配に係る計算書						
資産運用報酬		366	366	+ 0							
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		86	86	+ 0							
会計監査人報酬		8	8	-							
その他		112	109	- 3							
[B] 営業費用	[4]+[5]	5,020	5,131	+ 111							
[A]-[B] 営業利益		4,134	3,988	- 146							
営業外損益	営業外収益		2	1	- 1						
	支払利息		446	428	- 17						
	その他		9	7	- 1						
	営業外費用		456	436	- 19						
経常利益			3,680	3,552	- 127						
法人税等			1	2	+ 1						
当期純利益			3,679	3,550	- 128						

科目		第31期 (2018/4)	第32期 (2018/10)
I.	当期末処分利益	3,679,603,879	3,551,188,807
II.	分配金の額 (1口当たり分配金)	3,538,765,565 2,687	3,550,618,520 2,696
III.	次期繰越利益	779,245	570,287

第33期 予想損益計算書



(百万円)

科 目		第32期 (2018/10) 実績 [1]	第33期 (2019/4) 予想 [2]	対予想増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第32期実績	第33期予想	対予想増減	第32期実績	第33期予想	対予想増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,644	8,460	- 183	6,063	5,892	- 170	2,581	2,567	- 13
	賃貸事業収入	7,586	7,540	- 46	5,195	5,156	- 39	2,391	2,384	- 6
	賃料	6,368	6,344	- 23	4,038	4,021	- 17	2,330	2,323	- 6
	共益費	1,218	1,195	- 22	1,157	1,134	- 22	61	61	- 0
	その他賃貸事業収入	1,057	920	- 137	867	736	- 130	189	183	- 6
	駐車場使用料	224	212	- 11	156	145	- 11	68	67	- 0
	施設使用料	60	58	- 2	51	47	- 3	9	10	+ 0
	付帯収益	656	553	- 103	641	539	- 101	15	13	- 1
	その他雑収入	115	95	- 20	18	3	- 15	96	91	- 5
	受取配当金 [2]	475	510	+ 35	475	510	+ 35	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	-	855	+ 855	-	855	+ 855	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,119	9,827	+ 707	6,538	6,403	- 134	2,581	2,567	- 13
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,544	4,538	- 5	3,097	3,085	- 12	1,446	1,452	+ 6
	外注委託費	1,036	1,046	+ 9	728	743	+ 14	307	302	- 4
	水道光熱費	707	611	- 95	661	569	- 91	45	41	- 3
	公租公課	622	626	+ 3	494	498	+ 3	127	127	- 0
	損害保険料	16	16	- 0	11	11	- 0	4	4	+ 0
	修繕費	567	642	+ 74	297	347	+ 50	270	294	+ 24
	信託報酬	31	29	- 2	16	15	- 0	15	13	- 1
	減価償却費	1,394	1,384	- 9	830	825	- 5	563	559	- 4
	その他	167	181	+ 13	56	73	+ 17	111	107	- 3
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,575	4,433	- 142	3,440	3,318	- 122	1,134	1,115	- 19
	NOI（含 受取配当金）	5,969	5,818	- 151	4,271	4,143	- 127	1,698	1,674	- 23
	その他営業費用 [5]	587	666	+ 79						
	資産運用報酬	366	387	+ 20						
	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	86	91	+ 4						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	109	164	+ 54						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,131	5,204	+ 73						
[A]-[B] 営業利益		3,988	4,622	+ 634						
営業外損益	営業外収益	1	2	+ 1						
	支払利息	428	402	- 26						
	その他	7	6	- 1						
	営業外費用	436	408	- 28						
経常利益		3,552	4,216	+ 663						
法人税等		2	1	- 1						
当期純利益		3,550	4,215	+ 664						

業績予想の前提条件



	第33期（2019/4）	第34期（2019/10）
運用資産	2018年10月31日現在保有の既存60物件（優先出資証券1銘柄を含む。）をベースとして2019年1月16日並びに同月30日に予定しているオフィスビル各1物件の売却及び2019年4月5日に予定しているオフィスビル1物件の取得を前提とし、同期末の保有物件数は59物件を想定する。	第33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32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33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	<p>第31期末時点の有利子負債残高112,655百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019年2月28日に返済期限が到来する長期借入金2,850百万円については不動産等売却代金の一部にて全額返済をすること。 2019年3月6日に償還期限が到来する第5回無担保投資法人債2,500百万円については不動産等売却代金の一部にて全額償還をすること。 2019年4月5日に取得するオフィスビル（アーバンネット五反田NNビル）の取得代金の一部として3,000百万円の新規借入を行うこと。 <p>（期末予定残高：110,305百万円）</p>	<p>第33期末時点の有利子負債予定残高110,305百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>（リファイナンス）</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,595百万円 2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円 2019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 2019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 2019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 <p>（期末予定残高：110,305百万円）</p>
期中平均稼働率	<p>オフィス： 98.2%</p> <p>レジデンス： 96.4%</p> <p>全体： 97.5%</p>	<p>オフィス： 98.2%</p> <p>レジデンス： 96.2%</p> <p>全体： 97.4%</p>
その他	<p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルの稼働率改善や不動産等売却益（2物件）の計上等により、前期比で増収を予想</p> <p>（主な営業費用）</p> <p>外注委託費： 1,046百万円</p> <p>固定資産税等： 626百万円</p> <p>修繕費： 642百万円</p> <p>減価償却費： 1,384百万円</p> <p>賃貸事業費用を除く営業費用： 666百万円</p> <p>（主な営業外費用）</p> <p>支払利息（投資法人債利息を含む）： 402百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>同期に発生する不動産等売却益（見込額855百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額342百万円）を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提。</p>	<p>（営業収益）</p> <p>フリーレント期間の終了等による増加を見込んでいるものの、前期に計上した不動産等売却益が剥落することにより、前期比で減収を予想。</p> <p>（主な営業費用）</p> <p>外注委託費： 1,029百万円</p> <p>固定資産税等： 600百万円</p> <p>修繕費： 655百万円</p> <p>減価償却費： 1,403百万円</p> <p>賃貸事業費用を除く営業費用： 637百万円</p> <p>（主な営業外費用）</p> <p>支払利息（投資法人債利息を含む）： 402百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>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。</p>



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 *1		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31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
賃貸事業収益	200	201	223	225	80	82	N/A *2	207	249	252	N/A *2	N/A *2	42	N/A *1	136	137	305	311
賃料・共益費	181	182	205	205	70	71		166	210	210			36		112	111	284	284
その他収益	19	19	18	20	10	11		40	39	42			5		24	25	20	27
賃貸事業費用	96	86	111	92	27	30		89	101	113			22		73	79	167	129
外注委託費	16	16	20	19	5	5		17	24	25			4		13	14	37	34
水道光熱費	9	10	13	14	4	5		26	15	18			3		9	11	21	27
公租公課	22	24	15	16	5	5		16	20	20			4		14	15	29	31
修繕費	15	3	22	2	0	3		3	1	10			3		2	4	45	2
減価償却費	30	30	37	38	9	9		23	36	37			6		31	33	31	31
その他支出	2	1	1	1	1	0		1	1	1			0		1	1	2	1
賃貸事業損益	103	114	112	132	53	52	62	118	148	139	166	166	19	63	57	137	182	
NOI	133	145	149	170	63	61	85	141	185	176	198	198	26	95	90	169	214	
NOI利回り	4.4%	4.8%	4.5%	5.1%	8.6%	8.4%	3.4%	5.7%	8.6%	8.2%	5.2%	5.2%	4.8%	3.9%	3.7%	3.4%	4.2%	

*1 櫻岳ビルは、2018年2月28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	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		プレミアム 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31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32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	443	470	163	156	106	113	115	126	94	94	202	205
賃料・共益費							386	400	152	144	93	97	99	108	85	84	178	181
その他収益							56	70	10	11	13	16	15	17	9	10	24	24
賃貸事業費用							227	213	67	58	69	80	64	65	45	41	91	92
外注委託費							52	53	25	21	9	10	12	12	10	8	13	12
水道光熱費							58	66	7	8	9	11	7	9	6	7	10	12
公租公課							37	38	18	20	8	8	8	8	8	8	12	12
修繕費							35	9	7	0	5	14	0	1	2	2	0	0
減価償却費							37	38	6	6	35	35	15	16	13	13	52	52
その他支出							4	6	1	1	1	1	18	16	3	0	1	1
賃貸事業損益	88	83	22	7	95	97	215	257	95	97	36	32	50	60	49	53	110	113
NOI	105	100	31	16	114	116	253	296	102	104	72	68	66	77	63	67	163	165
NOI利回り	4.3%	4.2%	3.9%	2.1%	8.2%	8.4%	4.5%	5.3%	5.7%	5.8%	3.9%	3.7%	3.0%	3.4%	3.1%	3.3%	6.0%	6.1%

*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 *2		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31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期		
賃貸事業収益			736	746	250	251	514	582	141	146	382	417	6	N/A *2	235	247	110	109	72	76
賃料・共益費			646	645	238	238	409	460	115	119	307	322	5		170	175	96	95	65	68
その他収益			89	100	12	12	105	122	26	27	74	94	0		64	72	13	14	7	8
賃貸事業費用			377	423	114	121	288	331	90	71	258	272	13		225	211	44	46	33	34
外注委託費			89	79	35	33	69	58	15	14	63	63	1		70	69	15	15	12	13
水道光熱費			80	87	14	17	102	118	11	13	82	94	1		30	33	6	7	4	5
公租公課			33	33	18	18	0	57	10	10	33	33	9		29	29	5	5	5	5
修繕費			80	118	3	8	53	32	21	2	9	9	0		29	19	1	2	2	1
減価償却費			88	100	40	41	54	55	29	29	67	69	-		37	40	14	15	7	7
その他支出			4	3	1	2	8	8	1	1	1	1	0		27	20	0	0	0	0
賃貸事業損益			358	322	135	130	226	250	51	74	123	144	- 7		10	35	65	62	39	42
NOI			447	423	176	171	280	306	80	103	191	214	- 7		47	75	79	77	46	49
NOI利回り			6.5%	6.1%	7.5%	7.4%	3.7%	4.0%	5.2%	6.7%	7.2%	8.1%	-10.3%		2.6%	4.1%	9.6%	9.4%	8.4%	9.1%

*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 NU関内ビルは、2017年11月9日付けで売却しました。



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31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
賃貸事業収益	244	249	N/A	N/A	156	152	55	55	41	40	36	36	37	38	134	132	59	59
賃料・共益費	218	218			144	141	51	51	37	36	34	34	37	38	133	132	56	57
その他収益	26	31			11	11	4	4	4	3	2	1	-	-	0	0	2	1
賃貸事業費用	104	113			70	82	19	24	15	20	18	18	13	13	59	50	27	23
外注委託費	36	35			19	18	5	5	5	5	4	3	-	-	10	10	4	4
水道光熱費	18	23			1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	1	1	0	0
公租公課	18	19			8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	7	7	3	3
修繕費	3	7			8	18	2	6	1	6	2	5	0	3	3	3	1	2
減価償却費	25	26			27	27	6	6	6	6	8	6	10	7	34	25	17	12
その他支出	1	1			5	7	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
賃貸事業損益	139	136	475 ＊2	475 ＊2	86	69	35	31	25	19	18	17	24	24	74	82	31	35
NOI	165	162	475 ＊2	475 ＊2	113	97	42	37	31	25	27	23	34	31	109	107	48	47
NOI利回り	7.3％	7.1％	4.7％ ＊2	4.7％ ＊2	5.3％	4.6％	3.5％	3.1％	5.5％	4.4％	6.2％	5.5％	4.2％	3.9％	5.6％	5.5％	5.5％	5.3％

*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31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
賃貸事業収益	36	37	52	54	57	53	67	65	61	62	45	46	46	51	45	44	35	37
賃料・共益費	34	35	51	53	50	50	63	61	57	57	43	44	42	48	43	42	31	32
その他収益	1	2	1	1	7	3	3	3	3	4	1	1	4	3	2	1	4	5
賃貸事業費用	17	14	20	18	29	25	33	36	27	55	20	21	38	28	19	21	22	24
外注委託費	4	4	4	3	6	5	6	7	4	6	5	3	9	4	5	6	4	3
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	2	1	2	1	7	4	4	6	6	31	2	3	5	1	2	3	0	4
減価償却費	7	5	9	9	9	10	17	17	10	10	10	10	17	17	8	8	13	13
その他支出	0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	1	2	1	0	0	1	0
賃貸事業損益	19	22	31	35	28	28	34	28	33	7	25	25	8	22	26	22	13	13
NOI	26	28	41	44	38	38	51	45	43	17	35	35	25	39	34	31	26	26
NOI利回り	7.0%	7.5%	5.8%	6.3%	5.2%	5.3%	5.2%	4.7%	5.9%	2.4%	5.5%	5.6%	3.1%	4.8%	4.7%	4.2%	3.9%	4.0%



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	プレミアステージ 麻布十番 *2	プレミアステージ 笹塚 *2	ビーサイト大崎									
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	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎									
取得価格	7,590	3,930	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072									
延床面積	81,760m ²	6,329m ²	11,203m ²	104,186m ²	5,408m ²	3,662m ²	1,354m ²	1,452m ²	1,462m ²									
建築時期	2007/3	2002/12	2002/12	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12									
決算期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
賃貸事業収益	347	352	95	92	176	180	280	284	149	145	55	62	13	38	10	31	29	29
賃料・共益費	305	309	88	83	157	160	255	259	138	136	53	58	12	34	10	30	29	29
その他収益	42	42	6	8	18	20	24	24	11	9	2	3	1	3	0	1	0	-
賃貸事業費用	245	243	40	40	109	106	168	174	54	95	27	27	4	14	4	10	17	9
外注委託費	53	53	9	10	34	34	39	40	14	15	9	7	1	4	1	2	-	-
水道光熱費	9	10	1	1	5	5	2	3	3	3	0	0	0	0	0	0	-	-
公租公課	15	15	6	6	11	11	13	13	6	6	3	3	0	-	0	-	1	1
修繕費	22	17	1	7	9	8	11	15	4	43	4	6	0	3	0	1	7	1
減価償却費	96	96	18	12	44	41	66	66	24	24	8	8	1	5	1	5	8	5
その他支出	48	50	1	1	3	3	34	35	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	102	108	55	51	67	74	111	110	95	50	28	34	9	23	6	21	12	19
NOI	198	204	73	64	111	116	178	176	119	74	37	42	10	28	8	26	20	25
NOI利回り	6.8%	7.1%	3.9%	3.4%	3.6%	3.8%	7.6%	7.6%	5.6%	3.5%	5.3%	6.2%	4.5%	4.0%	4.6%	4.9%	4.8%	6.1%

*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 プレミアステージ麻布十番及びプレミアステージ笹塚は、2018年3月1日付けで取得しました。



物件別収支状況(7)



(百万円)

物件名	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込	プレミアノッツェ 祐天寺	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国								
物件外観																
所在地	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑								
取得価格	975	1,560	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496								
延床面積	1,583m ²	2,446m ²	1,904m ²	2,527m ²	2,400m ²	1,894m ²	3,852m ²	2,475m ²								
建築時期	2002/3	2005/2	2006/3	2006/3	2007/1	2006/8	2007/11	2008/3								
決算期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
賃貸事業収益	31	32	42	42	39	40	53	51	54	54	42	44	81	82	47	47
賃料・共益費	31	29	38	37	36	37	50	49	51	51	40	42	76	77	44	45
その他収益	0	2	3	4	2	2	2	1	2	2	1	1	5	4	2	2
賃貸事業費用	10	15	27	54	19	20	27	38	28	29	20	19	39	39	24	24
外注委託費	3	3	4	6	4	3	6	6	6	5	4	3	7	7	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	3	3	2	2
修繕費	1	4	7	32	0	2	1	12	1	3	1	1	2	2	1	1
減価償却費	3	2	11	11	10	10	14	14	15	15	11	10	22	22	14	14
その他支出	0	1	1	1	0	0	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
賃貸事業損益	21	16	15	- 12	20	20	25	12	25	24	21	24	41	43	22	23
NOI	24	19	26	- 0	30	31	40	27	41	40	32	35	64	66	37	38
NOI利回り	5.1%	4.2%	4.1%	- 0.1%	4.5%	4.6%	5.4%	3.6%	5.4%	5.3%	5.7%	6.2%	5.5%	5.7%	5.9%	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31期 (2018/4) [1] (百万円)	第32期 (2018/10) [2] (百万円)	前期比 増減*1 [2]-[1] (百万円)	第32期 (2018/10)	前期比 増減		
オフィス	ランディック新橋ビル	6,680	6,880	+ 200	3.6%	- 0.1%	6,020	859
	ランディック第2新橋ビル	7,400	7,470	+ 70	3.8%	- %	6,659	810
	プレミアム道玄坂ビル	2,570	2,630	+ 60	3.7%	- 0.1%	1,470	1,159
	KN渋谷3	8,080	8,580	+ 500	3.5%	- 0.2%	4,944	3,635
	高田馬場センタービル	6,100	6,240	+ 140	4.1%	- 0.1%	4,290	1,949
	六番町ビル	8,570	8,760	+ 190	4.0%	- 0.1%	7,677	1,082
	プレミアム海岸ビル	3,830	3,920	+ 90	4.1%	- 0.1%	4,923	- 1,003
	アーバンネット三田ビル	10,900	11,100	+ 200	3.8%	- 0.1%	10,112	987
	アーバンネット麻布ビル	4,880	4,940	+ 60	4.1%	- 0.1%	4,833	106
	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,640	1,670	+ 30	4.5%	- 0.1%	1,602	67
	アーバンネット入船ビル	3,310	3,320	+ 10	4.2%	- 0.1%	2,776	543
	グランパーク	13,700	13,400	- 300	3.8%	- 0.1%	11,252	2,147
	アーバンネット麹町ビル	4,570	4,800	+ 230	3.7%	- 0.1%	3,608	1,191
	プレミアム東陽町ビル	3,230	3,310	+ 80	4.7%	- 0.1%	3,654	-344
	上野THビル	2,650	2,780	+130	4.5%	- 0.2%	4,490	- 1,710
	五反田NTビル	2,710	2,890	+ 180	4.4%	- 0.2%	4,109	- 1,219
	上野トーセイビル	6,440	6,840	+ 400	4.3%	- 0.1%	5,407	1,432
	アーバンネット池袋ビル	19,200	19,600	+ 400	4.2%	- %	13,960	5,639
	アーバンネット大森ビル	5,670	5,810	+ 140	4.5%	- 0.1%	4,656	1,153
	スフィアタワー天王洲	15,400	15,800	+ 400	3.7%	- 0.2%	15,252	547
	プレミアム横浜西口ビル	3,660	3,840	+ 180	4.3%	- 0.1%	3,105	734
	かながわサイエンスパークR&D棟	5,750	5,970	+ 220	5.6%	- 0.2%	5,325	644
	NTTクレド岡山ビル	3,438	3,414	- 24	6.2%	- %	3,685	- 271
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	1,752	-	6.6%	- %	1,662	89
	アーバンネット静岡ビル	1,224	1,224	-	6.6%	- %	1,101	122
	アーバンエース肥後橋ビル	4,790	4,870	+ 80	4.4%	- 0.1%	4,550	319
	小計	158,144	161,810	+ 3,666			141,135	20,674

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31期 (2018/4) [1] (百万円)	第32期 (2018/10) [2] (百万円)	前期比 増減*1 [2]-[1] (百万円)	第32期 (2018/10)	前期比 増減		
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	4,930	5,070	+ 140	4.1%	- 0.1%	4,280	789
	パークアクシス明治神宮前	1,750	1,830	+ 80	4.0%	- 0.2%	2,420	- 590
	キャビンアリーナ赤坂	1,180	1,210	+ 30	4.2%	- 0.1%	1,155	54
	キャビンアリーナ南青山	1,030	1,060	+ 30	4.2%	- 0.1%	873	186
	ビュロー紀尾井町	1,340	1,370	+ 30	3.9%	- 0.1%	1,625	- 255
	六本木グリーンテラス	4,270	4,410	+ 140	4.0%	- 0.1%	3,896	513
	プレミアステージ芝公園II	1,740	1,770	+ 30	4.2%	- 0.1%	1,784	- 14
	ラング・タワー京橋	1,040	1,090	+ 50	4.1%	- 0.1%	761	328
	プレミアステージ三田慶大前	1,880	1,930	+ 50	4.1%	- 0.1%	1,415	514
	プレミアロッソ	1,630	1,630	-	4.2%	- %	1,463	166
	プレミアブラン代々木公園	2,350	2,370	+ 20	4.1%	- 0.1%	1,960	409
	プレミアステージ内神田	2,050	2,140	+ 90	4.1%	- 0.1%	1,489	650
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,720	1,730	+ 10	4.2%	- 0.1%	1,272	457
	Walk赤坂	1,690	1,390	- 300	4.1%	- %	1,668	- 278
	プレミアステージ芝公園	1,530	1,560	+ 30	4.1%	- 0.1%	1,465	94
	MEW	1,220	1,250	+ 30	4.3%	- 0.1%	1,332	-82
	芝浦アイランド エアタワー	7,080	7,200	+ 120	3.9%	- 0.1%	5,757	1,442
	ストーリー赤坂	3,150	3,330	+ 180	3.9%	- 0.2%	3,762	- 432
	ルネ新宿御苑タワー	5,300	5,320	+ 20	4.2%	- %	6,132	- 812
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,530	6,690	+ 160	4.0%	- 0.1%	4,618	2,071
	クエストコート原宿	5,070	5,170	+ 100	4.1%	- %	4,246	923
	アーバンコート市ヶ谷	1,840	1,900	+ 60	4.4%	- 0.1%	1,384	515
	プレミアステージ麻布十番	1,480	1,500	+ 20	3.9%	- 0.1%	1,447	52
	プレミアステージ笹塚	1,120	1,140	+ 20	4.1%	- 0.1%	1,093	46

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31期 (2018/4) [1] (百万円)	第32期 (2018/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第32期 (2018/10)	前期比 増減		
レジデンス	ビーサイト大崎	963	982	+ 19	4.1%	- 0.1%	838	143
	プレミアガーデン本郷	979	1,030	+ 51	3.9%	- 0.1%	950	79
	プレミアグランデ馬込	1,210	1,230	+ 20	4.4%	- 0.1%	1,289	- 59
	プレミアノッツェ祐天寺	1,400	1,430	+ 30	4.3%	- 0.1%	1,369	60
	プレミアステージ湯島	1,730	1,770	+ 40	4.2%	- 0.1%	1,490	279
	プレミアステージ駒込	1,870	1,920	+ 50	4.2%	- 0.1%	1,506	413
	プレミアステージ大塚	1,360	1,390	+ 30	4.5%	- 0.1%	1,140	249
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,750	2,810	+ 60	4.2%	- 0.1%	2,314	495
	プレミアステージ両国	1,550	1,580	+ 30	4.3%	- 0.1%	1,248	331
	小計	76,732	78,202	+ 1,470			69,458	8,743
合計		234,876	240,012	+ 5,136			210,594	29,417

*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	第31期（2018/4）						第32期（2018/10）							
			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	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	77.8	77.8	77.8	69.4	69.4	69.4	73.6	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3
		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 *1	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		プレミアム海岸ビル	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5	98.9	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	99.2
		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	98.9	99.2	99.4	98.2	98.5	99.7	99.0	99.7	99.6	99.7	99.6	97.5	97.4	98.9
		アーバンネット麹町ビル	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	100.0	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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	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	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	93.0	93.0	93.0	94.8	94.8	94.8	93.9	94.8	94.8	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	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
		かながわサイエンスパークR&D棟	84.7	84.7	86.8	86.8	90.0	89.6	87.1	89.6	89.6	90.7	89.8	90.7	90.7	90.2
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	86.9	85.4	85.4	85.4	88.1	83.8	85.8	83.8	83.8	82.8	90.1	90.1	88.6	86.5
		アーバンネット静岡追手町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5	98.3
		アーバンネット静岡ビル	97.5	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンエース肥後橋ビル	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
小計		96.4	96.3	96.5	96.3	96.7	96.4	96.4	97.0	97.7	97.7	97.9	97.9	97.8	97.7	

*1 櫻岳ビルは、2018年2月28日付けで売却しました。

月次稼働率(2)



(%)

エリア	物件名	第31期 (2018/4)							第32期 (2018/10)						
		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 デ ン ス	パークアクシス四谷ステージ	96.8	95.3	98.1	97.4	95.9	95.0	96.4	95.0	94.3	93.6	92.7	92.7	98.7	94.5
	パークアクシス明治神宮前	95.4	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0	98.0	97.3	100.0	100.0	93.4	95.9	93.4	96.7
	キャビンアリーナ赤坂	100.0	94.3	94.3	96.9	100.0	100.0	97.6	100.0	91.7	94.8	86.3	90.1	94.7	92.9
	キャビンアリーナ南青山	92.2	97.9	94.8	97.9	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	95.7	93.1	100.0	100.0	98.1
	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	97.6	100.0	100.0	100.0	97.9	98.8
	プレミアステージ芝公園II	97.6	98.8	99.0	98.0	100.0	98.8	98.7	100.0	100.0	98.8	97.8	100.0	100.0	99.4
	ラング・タワー京橋	96.6	98.3	96.6	100.0	100.0	98.5	98.3	96.7	100.0	100.0	98.3	96.5	95.1	97.8
	プレミアステージ三田慶大前	96.6	96.3	94.7	98.1	98.4	98.4	97.1	100.0	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4	99.2
	プレミアロッソ	100.0	97.0	94.0	97.0	95.2	97.6	96.8	97.6	96.3	96.3	97.3	98.7	98.7	97.5
	プレミアブラン代々木公園	100.0	98.7	98.3	98.3	98.3	94.9	98.1	94.8	96.8	93.2	94.8	95.5	97.1	95.4
	プレミアステージ内神田	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	100.0	99.0	98.7	98.7	98.2	95.7	97.4	97.4	97.7
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	91.7	94.7	100.0	100.0	96.7	98.4	96.9	100.0	93.6	96.7	96.9	96.9	96.9	96.8
	Walk赤坂	90.6	90.6	80.0	71.3	91.2	100.0	87.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4	99.2
	プレミアステージ芝公園	100.0	95.6	97.9	95.3	95.3	97.7	97.0	100.0	100.0	93.2	88.7	97.9	97.7	96.2
	MEW	91.4	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	芝浦アイランド エアタワー	97.3	97.4	98.1	98.0	98.3	98.0	97.9	97.9	98.0	97.2	97.8	98.1	98.2	97.9
	ストーリー赤坂	100.0	98.1	98.1	96.3	98.1	100.0	98.4	94.4	94.4	92.0	88.9	85.2	92.8	91.3
	ルネ新宿御苑タワー	91.6	90.5	93.2	94.0	94.4	95.6	93.2	93.7	93.3	92.9	94.5	93.0	93.7	93.5
	芝浦アイランド ブルームタワー	98.3	98.3	98.5	98.3	98.2	97.9	98.3	97.9	98.1	98.3	98.2	98.2	98.5	98.2
	クエストコート原宿	100.0	98.2	100.0	97.2	97.2	100.0	98.8	100.0	97.2	97.2	100.0	100.0	100.0	99.1
	アーバンコート市ヶ谷	97.4	92.3	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	99.1
	プレミアステージ麻布十番 *1	-	-	-	-	100.0	97.2	98.6	94.4	100.0	94.4	94.4	88.9	86.1	87.5
	プレミアステージ笹塚 *1	-	-	-	-	98.2	98.2	98.2	98.2	100.0	98.3	98.3	100.0	98.1	99.0

*1 プレミアステージ麻布十番及びプレミアステージ笹塚は、2018年3月1日付けで取得しました。

月次稼働率(3)



(%)

エリア	物件名	第31期 (2018/4)							第32期 (2018/10)						
		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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.1	84.9	91.8	100.0	95.0
	プレミアグランデ馬込	100.0	96.8	96.8	96.8	100.0	94.5	97.5	94.3	94.5	97.4	91.3	91.3	97.4	94.4
	プレミアノッツェ祐天寺	96.6	93.9	96.6	91.0	100.0	96.7	95.8	94.6	97.8	100.0	100.0	97.0	100.0	98.2
	プレミアステージ湯島	100.0	98.2	100.0	98.9	100.0	94.4	98.6	97.1	95.5	97.1	96.4	96.4	94.6	96.2
	プレミアステージ駒込	98.6	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4	98.5	97.4	100.0	98.4	95.2	97.1	94.7	97.1
	プレミアステージ大塚	94.0	90.8	95.3	95.3	100.0	100.0	95.9	97.1	100.0	98.6	98.6	98.3	98.3	98.5
	プレミアステージ本所吾妻橋	95.7	96.9	99.4	99.4	98.8	97.5	97.9	99.4	98.2	97.6	98.8	99.4	98.2	98.6
	プレミアステージ両国	96.7	96.6	96.6	96.6	96.6	98.8	97.0	98.9	100.0	98.9	100.0	99.0	99.0	99.3
	小計	97.4	96.7	97.5	97.1	97.9	97.9	97.4	97.5	97.5	97.1	96.5	96.8	97.4	97.1
合計		96.7	96.4	96.8	96.6	97.1	96.9	96.8	97.2	97.6	97.4	97.4	97.5	97.7	97.5

第32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	3,055				
三井住友信託銀行ほか	1,595	0.25%	1.0	2019年 7月	第34期
三井住友銀行ほか	1,460	0.25%	0.8	2019年 7月	
長期借入金	98,600				
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6.0	2019年 2月	第33期
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
三菱UFJ銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5.0	2020年 3月	第35期
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 (シンジケート・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	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44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45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46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	第48期
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	第49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50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第52期
借入金 合計	101,655				

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5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5.0	2019年 3月	第33期
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	11,000				

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	20,090	970	21,060	20.7%
2	みずほ銀行	15,940	660	16,600	16.3%
3	三井住友銀行	14,250	1,065	15,315	15.1%
4	三菱UFJ銀行	11,170	-	11,170	11.0%
5	NTTファイナンス	9,000	-	9,000	8.9%
6	りそな銀行	7,550	360	7,910	7.8%
7	あおぞら銀行	6,200	-	6,200	6.1%
8	日本政策投資銀行	5,400	-	5,400	5.3%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.5%
10	三井住友海上火災保険	2,000	-	2,000	2.0%
11	福岡銀行	2,000	-	2,000	2.0%
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	98,600	3,055	101,655	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第32期末現在(2018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



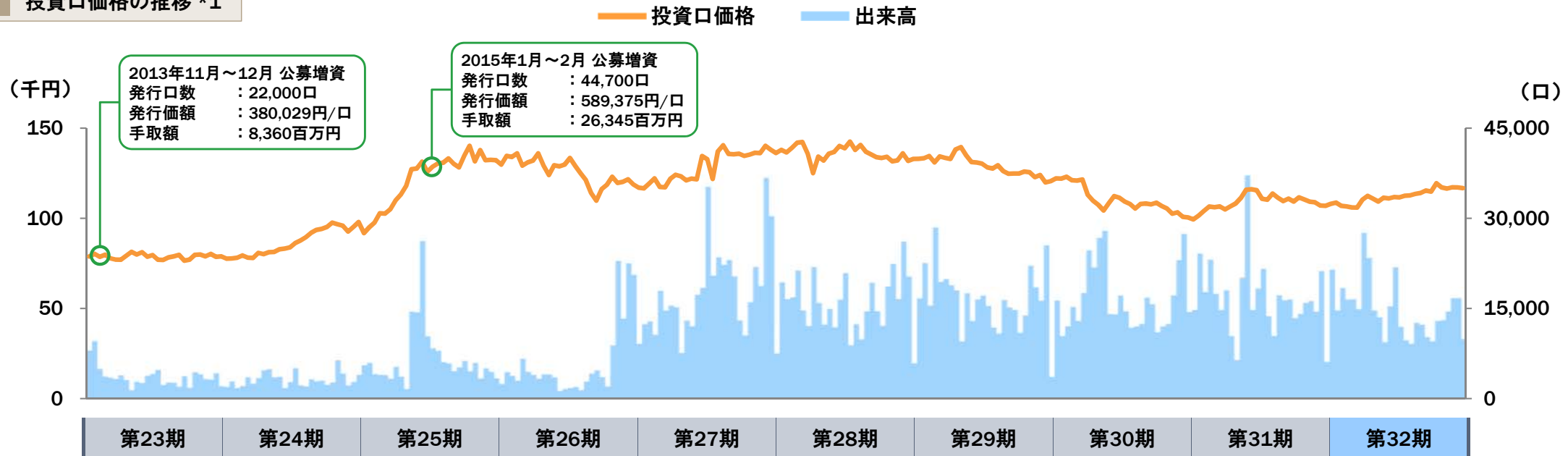
項 目	第28期 (2016/10)	第29期 (2017/4)	第30期 (2017/10)	第31期 (2018/4)	第32期 (2018/10)
総資産経常利益率（年換算）	2.8%	2.8%	2.7%	3.0%	2.8%
自己資本利益率（年換算）	5.3%	5.4%	5.3%	6.0%	5.7%
自己資本比率	51.8%	52.5%	49.2%	50.1%	50.2%
LTV（出資総額ベース） *1	46.7%	46.1%	49.5%	48.4%	48.3%
LTV（時価ベース） *2	42.8%	41.4%	44.6%	42.8%	41.6%
DSCR（倍） *3	10.5	11.1	11.0	11.8	12.5
NOI（百万円） *4	5,723	5,599	5,785	5,855	5,969
FFO（百万円） *5	4,656	4,534	4,739	4,809	4,944
NOI利回り *6	5.1%	5.1%	4.9%	5.1%	5.2%
償却後利回り *7	4.0%	3.9%	3.7%	3.9%	4.0%
インプライド・キャップレート *8	4.2%	4.4%	4.8%	4.8%	4.6%
1口当たりNAV（円） *9	112,304	116,189	117,155	119,347	124,830
1口当たり純資産額 [BPS]（円）	94,113	94,100	94,117	94,373	94,382
1口当たりFFO（円） *10	3,536	3,443	3,599	3,652	3,755
期末時価総額（百万円）	177,926	157,907	132,094	141,050	153,693

- *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 期末算定価額)
 *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

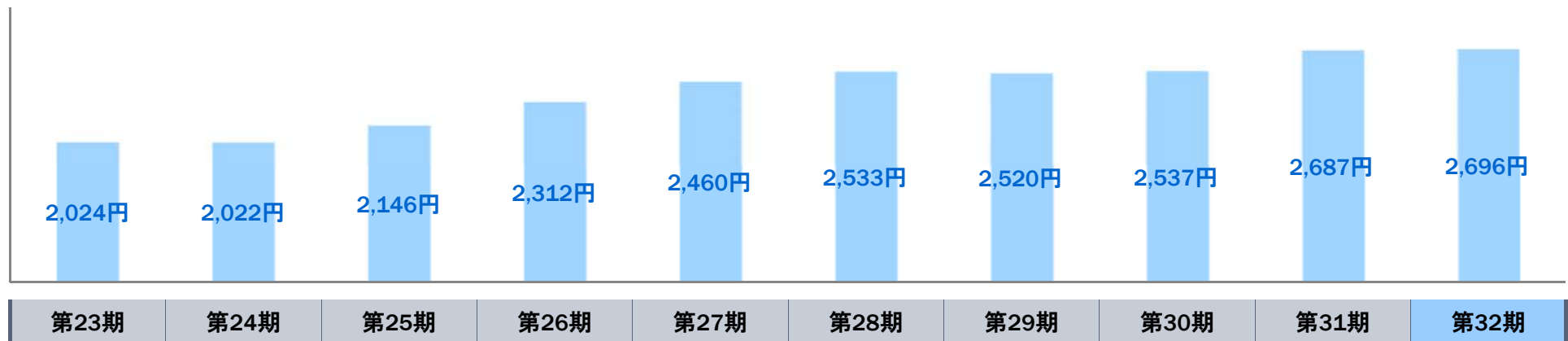


投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移 *2

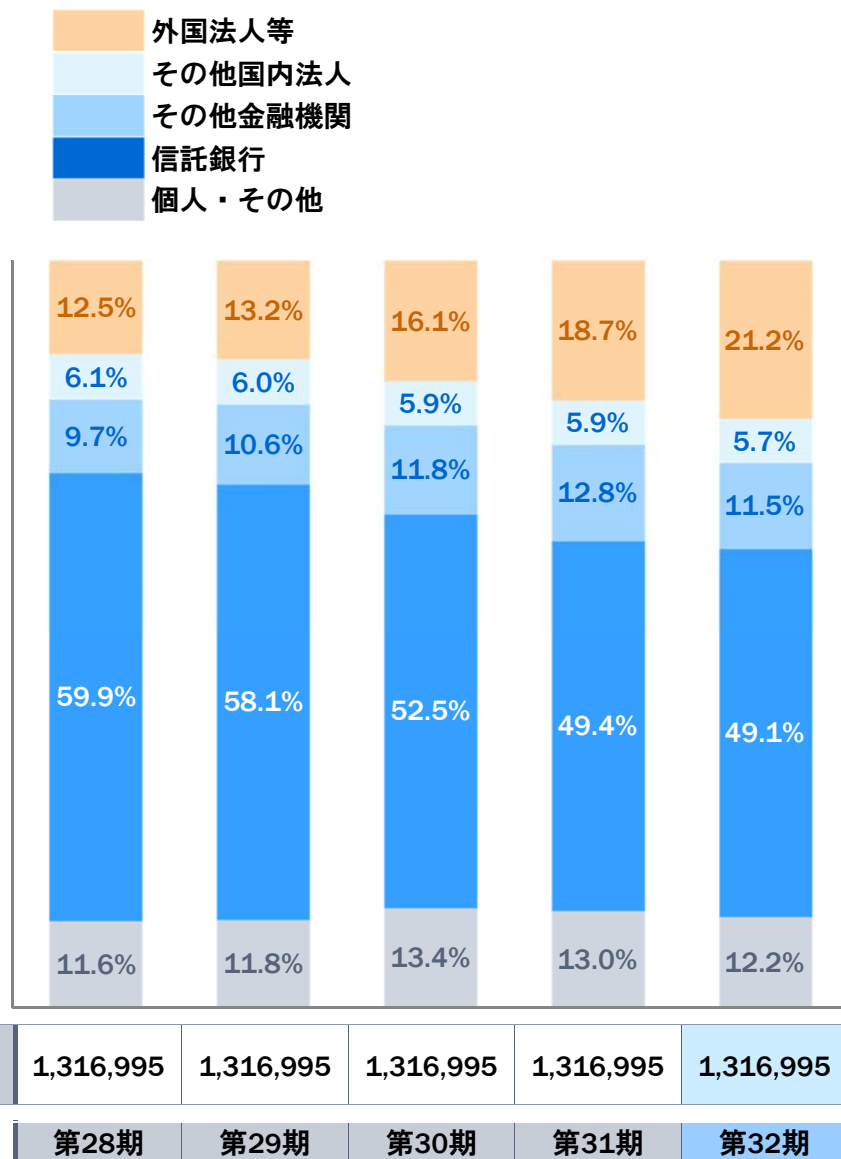


*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。

*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



上位投資主一覧

(2018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)	301,750	22.9%	- 40,023
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	218,711	16.6%	+ 38,313
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	58,074	4.4%	147
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	40,948	3.1%	- 5,093
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,969	1.5%	+ 2,980
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	15,588	1.1%	+ 15,588
8	三菱UFJ信託銀行株式会社	14,045	1.0%	-
9	みずほ証券株式会社	12,542	0.9%	+ 1,554
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	12,109	0.9%	+ 8,448
合計		738,236	56.0%	

*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。



プレミアム投資法人の特徴(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〉

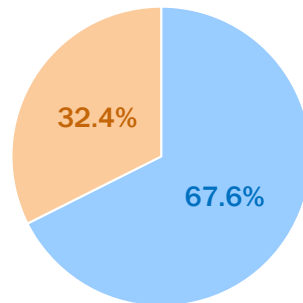
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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

(2018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

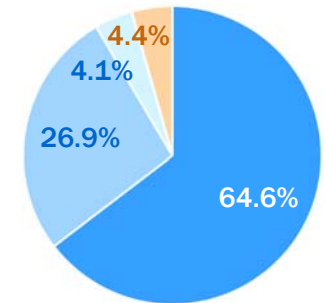


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2018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32期末)

運用資産数	60
資産規模	2,464億円
平均築年数	22.7年
NOI利回り	5.2%
償却後利回り	4.0%
期末稼働率	97.7%
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>アーバンネット 池袋ビル (東京都豊島区)</p> </div>

財務状況 (第32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)	48.3%	
LTV (時価ベース)	41.6%	
有利子負債総額	1,126億円	

資産運用会社の概要 (2018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	55.1%
	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%

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（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	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）
■ 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×2） ** 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（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÷（保有資産に係る期末算定価額）

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

