



第20期（平成24年10月期）

決算説明資料



Premier Investment Corporation

PICの10年間の軌跡

| | |
|------------------|-----|
| ■ PICのパフォーマンスの推移 | 3 |
| ■ PICの資産総額拡大の実績 | 4-5 |

第20期 決算報告

| | |
|----------------------------------|-------|
| ■ マーケット環境とPICの運営方針 | 7 |
| ■ 第20期 業績の概要 | 8 |
| ■ 資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況 | 9 |
| ■ オフィス内部成長のデータ | 10-11 |
| ■ オフィスマーケットデータ | 12 |
| ■ レジデンス内部成長のデータ | 13-14 |
| ■ 財務バランスの概要（第20期末 平成24年10月31日現在） | 15 |
| ■ 財務状況 | 16-17 |
| ■ 格付けの状況 | 18 |
| ■ 業績予想 | 19 |
| ■ 第21期の稼働率の予想 | 20 |

APPENDIX

| | |
|----------------------------------|-------|
| ■ 投資口価格の推移 | 22 |
| ■ 投資主の状況 | 23 |
| ■ 第20期 比較貸借対照表 / 金銭の分配に係る計算書 | 24 |
| ■ 第20期 比較損益計算書 | 25 |
| ■ 第21期 予想損益計算書 | 26 |
| ■ 第21期及び第22期 業績予想の前提条件 | 27 |
| ■ キャッシュ・フロー計算書の推移 | 28 |
| ■ 有利子負債の状況（第20期末 平成24年10月31日現在） | 29 |
| ■ 各種財務指標の推移 | 30 |
| ■ ポートフォリオ一覧（第20期末 平成24年10月31日現在） | 31-32 |
| ■ 期末算定価格の推移 | 33-34 |
| ■ 物件別事業収支表 | 35-42 |
| ■ IR活動 | 43 |
| ■ ご注意事項 | 44 |

本資料で使用する用語

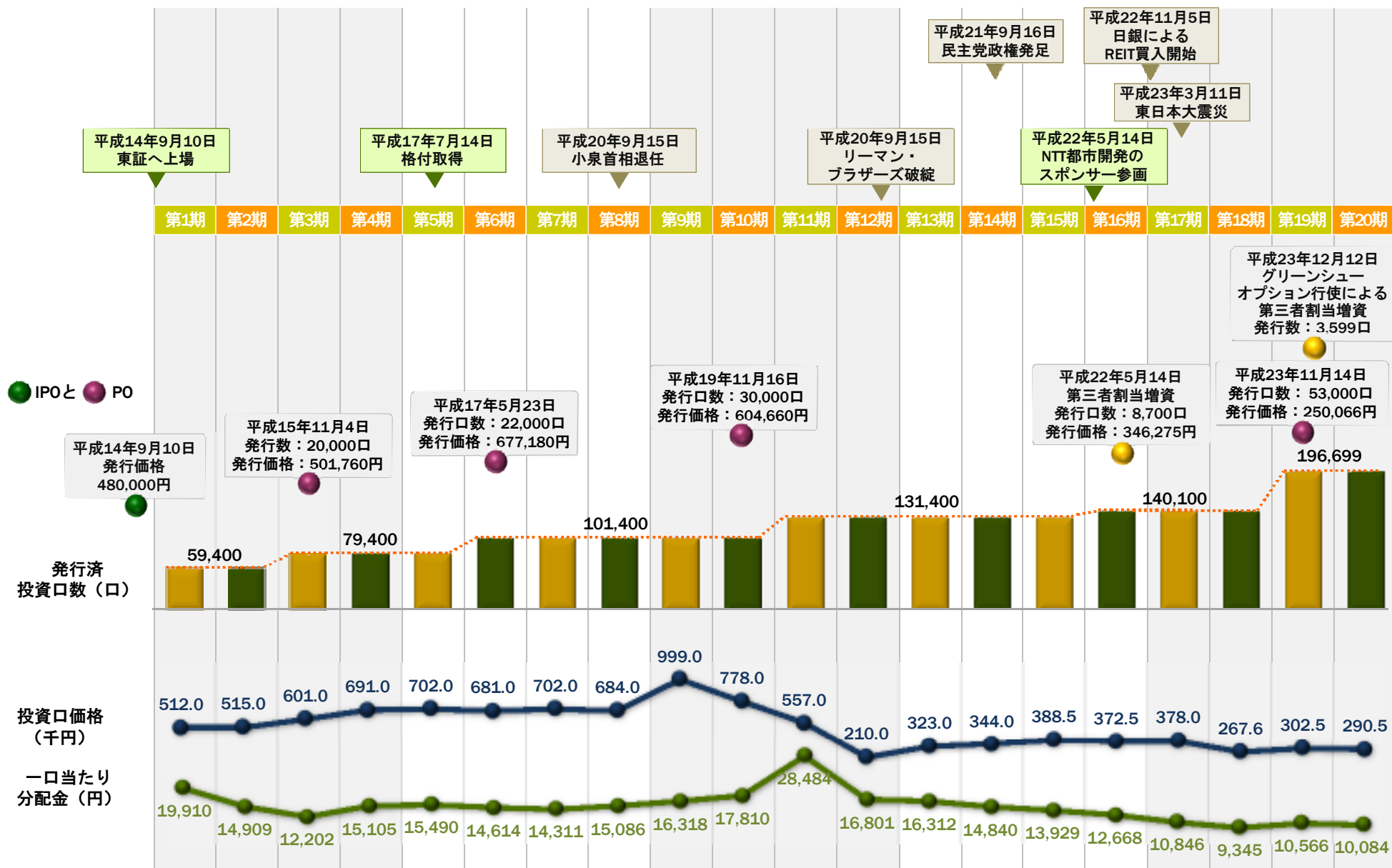
- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額 / （有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。
- 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
 賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。）
 投資価額＝賃貸不動産に係る「帳簿価額＋減価償却累計額」の期首／期末の平均値

PICの10年間の軌跡



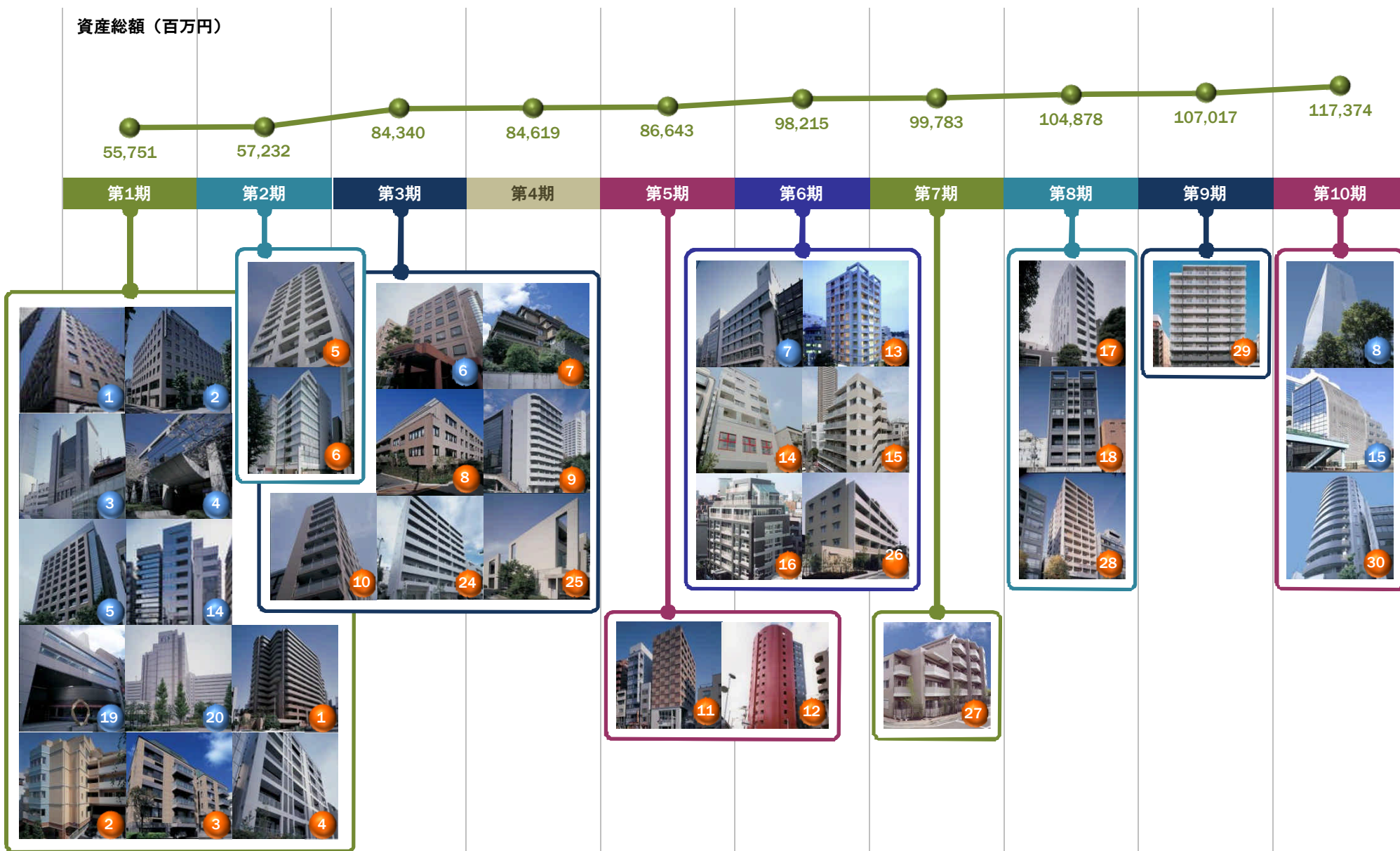
Premier Investment Corporation

PICのパフォーマンスの推移



PICの資産総額拡大の実績(1)

資産総額（百万円）



PICの資産総額拡大の実績(2)

資産総額(百万円)



第11期

第12期

第13期

第14期

第15期

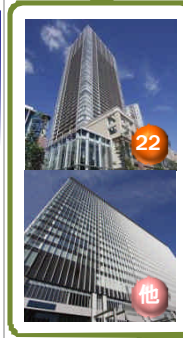
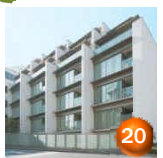
第16期

第17期

第18期

第19期

第20期



オフィス

| | |
|----------------|---------------------|
| 1 ランディック新橋ビル | 12 アーバンネット市ヶ谷ビル |
| 2 ランディック第2新橋ビル | 13 神田中央通ビル |
| 3 フジビル37 | 14 IPB御茶ノ水ビル |
| 4 KN渋谷3 | 15 プレミア東陽町ビル |
| 5 高田馬場センタービル | 16 上野THビル |
| 6 六番町ビル | 17 五反田NTビル |
| 7 櫻岳ビル | 18 上野トーセイビル |
| 8 YS海岸ビル | 19 日総第3ビル |
| 9 岩本町ビル | 20 かながわサイエンスパークR&D棟 |
| 10 アーバンネット三田ビル | 21 NU関内ビル |
| 11 アーバンネット麻布ビル | |

レジデンス、その他

| | | |
|------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1 パークアクシス四谷ステージ | 13 プレミアブラン代々木公園 | 25 プレミアガーデン本郷 |
| 2 パークアクシス明治神宮前 | 14 プレミアステージ内神田 | 26 プレミアグランデ馬込 |
| 3 サンパレス南麻布 | 15 プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 27 プレミアノッツェ祐天寺 |
| 4 キャビンアリーナ赤坂 | 16 Walk赤坂 | 28 プレミアステージ湯島 |
| 5 キャビンアリーナ南青山 | 17 プレミアステージ芝公園 | 29 プレミアステージ駒込 |
| 6 ビュロー紀尾井町 | 18 MEW | 30 プレミアステージ大塚 |
| 7 ホーマットウッドビル | 19 芝浦アイランド エアタワー | 31 プレミアステージ本所吾妻橋 |
| 8 六本木グリーンテラス | 20 ストーリア赤坂 | 32 プレミアステージ両国 |
| 9 プレミアステージ芝公園Ⅱ | 21 ルネ新宿御苑タワー | 他 ユーディエックス特定目的会社優先出資証券(秋葉原UDX) |
| 10 ラング・タワー京橋 | 22 芝浦アイランド ブルームタワー | |
| 11 プレミアステージ三田慶大前 | 23 クエストコート原宿 | |
| 12 プレミアロッソ | 24 ビーサイト大崎 | |

第20期 決算報告



Premier Investment Corporation

外部成長

環境認識

- 良好な資金調達環境を背景にオフィス賃貸市況の回復を先取りしREITの取得動向は活発。▶ P.8ご参照
- オフィスについて売主買主の目線が折り合わない一方で、レジデンスについては過熱感がやや顕在化。
- オフィスについては増加しかけた第三者からの優良物件の供給動向が沈静化し、スポンサーからの抛出が増加。▶ P.8ご参照

具体的施策

- 2013年後半からの賃料水準の底打ち期待から短期的には東京圏オフィスへの投資ボリューム増加が基本戦略。
- 都心5区を中心に、キャッシュ・フローを重視し償却後利回りを追求した物件への入れ替えでDPUの引き上げを狙う。

環境認識

- 格付けは1ノッチ低下したもののコスト等の調達条件に悪化は見られず、依然として圧縮傾向。▶ P.17ご参照
- 東京電力、大手電機メーカー等の安定株の代替資産としてのREITへの期待もあり東証REIT指数は回復し、IPO、POともに増加。

具体的施策

- レンダーの融資姿勢に変化なく、引き続き長期固定負債比率の維持、コスト圧縮に取り組むものの、現水準以上のLTV引上げには消極方針。
- シンジケートローンの活用による新規レンダー拡充への取り組み。
- 投資口価格の大幅回復にはまだ時間を要するためPOによる外部成長には今しばらく慎重。

財務運営

NTTバリューのフル活用で 分配金水準の安定・維持・向上

- 資産入替えによる売却益も用いて分配金10,000円の死守
- 当面は専守防衛の徹底

内部成長

オフィス<東京圏>

環境認識

- 新規供給量の鈍化と堅調な需要の獲得で期中入退去面積は均衡したもの、既存テナントの平均賃料単価は期初予想を上回る低下傾向が続く。▶ P.10ご参照
- 世界的な景気停滞と先行きの不透明感から新規テナント需要の大幅な拡大は期待が薄く、既存テナントの満足度向上のための保有物件の競争力強化が必要。

具体的施策

- 近隣のNTT都市開発保有ビルのテナントに対するリーシング営業を強化。
- リーシングエージェントとの関係強化により、空室長期化物件を中心に柔軟な運営を実施し機会損失を最小化へ。
- エントランス、EVホール、WC等の共用部分を中心としたリニューアルやグレードアップ工事に引き続き重点投資。

レジデンス<東京圏>

環境認識

- Single、DINKsタイプの賃料水準、稼働率ともに安定し、空室期間も短縮化の傾向。▶ P.13ご参照
- Wide、高額DINKsのテナント需要は拡大せず、賃料低下傾向はもうしばらく継続の見込み。▶ P.14ご参照

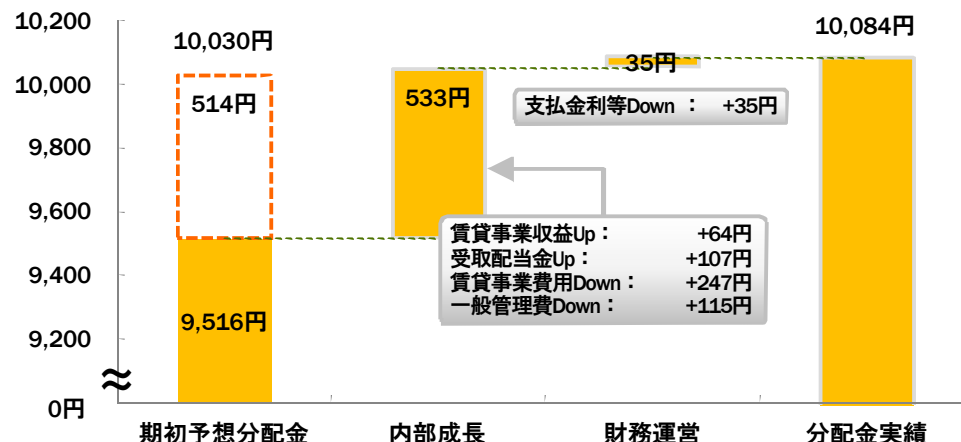
具体的施策

- 付帯収益（礼金、更新料）獲得の推進とコスト削減の追求に加え、もう一段の稼働率続伸を図る。

業績の概要

| | 第20期 | | 増減 (対予想比) ①-② | 第19期 実績 ③ | 増減 (対前期比) ①-③ |
|--------------|---------|-----------|---------------------|-----------------|---------------------|
| | 実績 ① | 期初予想 ② | | | |
| 営業収益 (百万円) | 6,210 | 6,176 | 33 | 6,318 | -108 |
| 営業利益 (百万円) | 2,772 | 2,668 | 104 | 3,013 | -240 |
| 経常利益 (百万円) | 1,985 | 1,873 | 111 | 2,178 | -193 |
| 賃貸NOI (百万円) | 4,048 | 3,996 | 51 | 4,115 | -67 |
| 当期純利益 (百万円) | 1,983 | 1,872 | 111 | 2,178 | -195 |
| 一口当たり分配金 (円) | 10,084 | 10,030 | 54 | 10,566 | -482 |
| 運用資産数 | 54 | 54 | - | 54 | - |

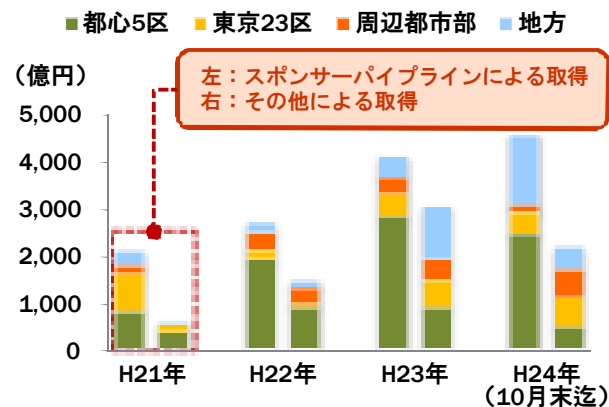
一口当たり分配金の予想と業績の差異



外部成長

本投資法人の当期における取得・譲渡の実績はありません。

上場REITによる取得実績



内部成長

期中平均稼働率

| | 第19期 | 第20期 | |
|-------|-------|-------|-------|
| | | 期初予想 | 実績 |
| オフィス | 90.2% | 90.7% | 91.0% |
| レジデンス | 93.7% | 93.5% | 92.8% |
| 全 体 | 91.9% | 92.0% | 91.9% |

NOI利回り(注1)

| | 第19期 | 第20期 |
|-------|------|------|
| オフィス | 4.3% | 4.3% |
| レジデンス | 4.3% | 4.0% |
| 全 体 | 4.3% | 4.2% |

財務運営

当期ファイナンス実績

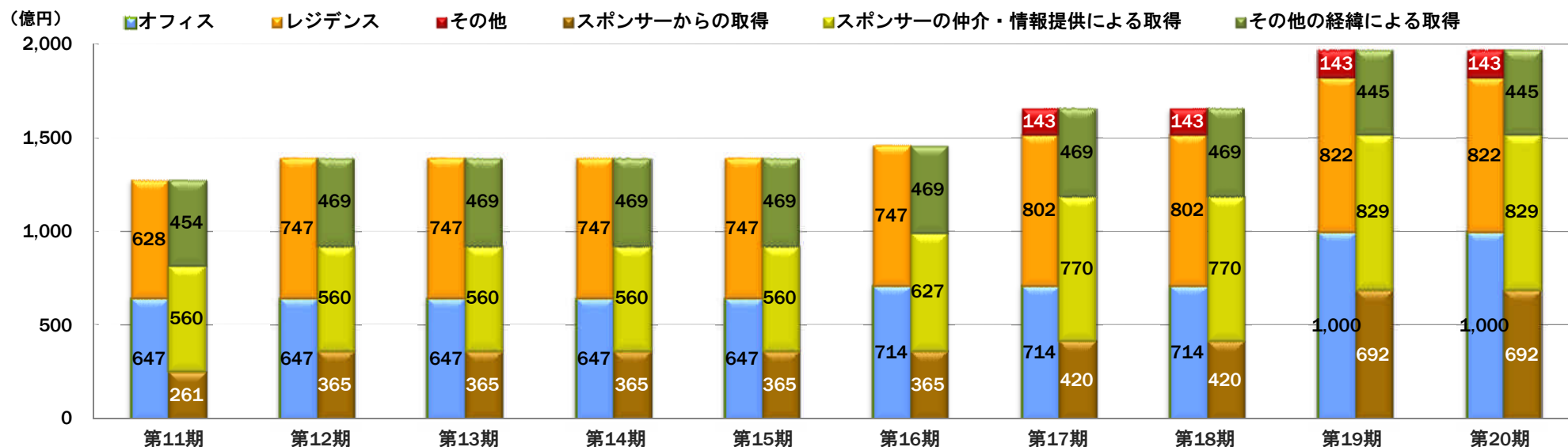
| | (百万円) |
|----------|---------|
| 新規借入 | 15,500 |
| 返済 | -5,575 |
| 期限前返済 | -1,000 |
| 投資法人債償還 | -10,000 |
| 有利子負債の減少 | -1,075 |

有利子負債比率と平均残存年数

| | 第19期末 | 第20期末 |
|-------------|-------|------------------|
| 有利子負債比率 | 55.6% | 55.4% (-0.2%) |
| 有利子負債平均残存年数 | 2.2年 | 2.3年 (+0.1年) |

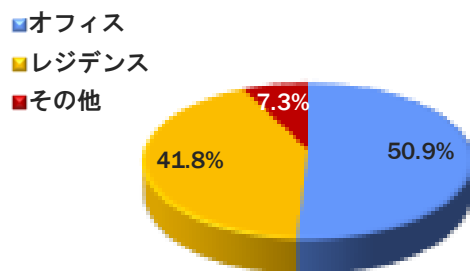
(注1) 第19期にP0を実施し期首と期末の投資価額に大きな差が生じるため、本表においては両期の対比を重視し、NOI利回りの算定に際して各期とも期末時点の投資価額を用いています。

資産規模拡大の実績とパイプライン^(注1)

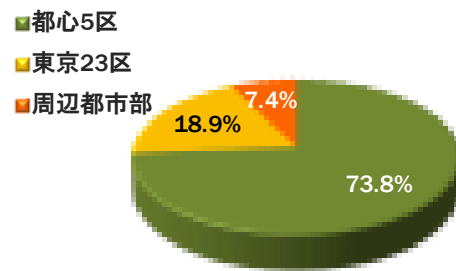


ポートフォリオの分散状況

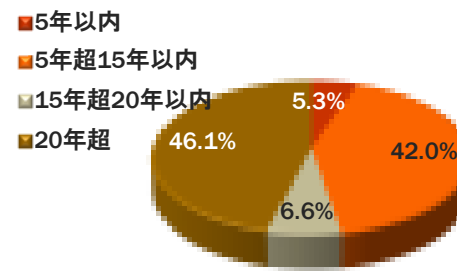
アセット別投資比率



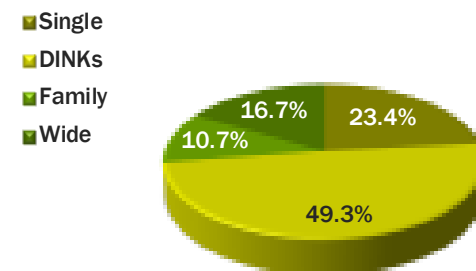
エリア別投資比率



築年別投資比率

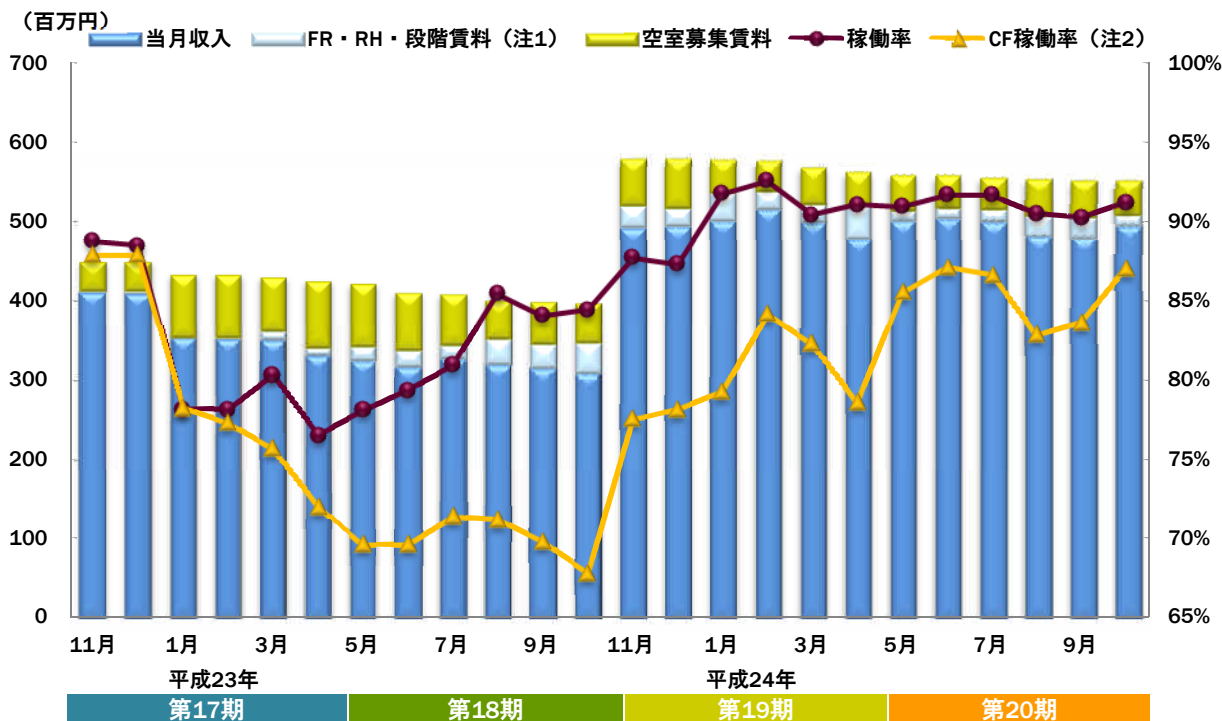


レジデンスタイプ別投資比率



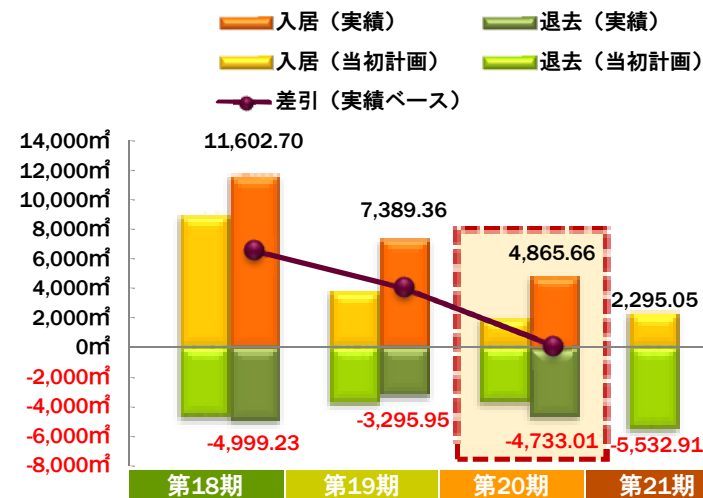
(注1) 上記グラフにおいて、金額は小数第一位を四捨五入して表示しています。

オフィス賃料・フリーレントの推移

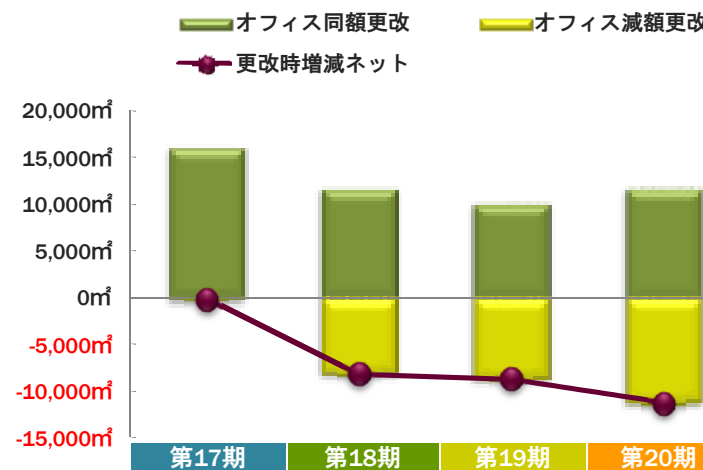


- 第20期の期初時点では退去面積が入居面積を2倍程度上回る見通しだったが、地道な活動により新たに約3,000㎡のリーシングに成功し、期中の入退去面積は拮抗。
- 長引く景気低迷等により既存テナントの退去動向が止まらず。特殊要因もあり、第21期のテナントの入退去は約3,200㎡の退去超過の見通し。
- 新規、継続時ともに賃料水準の改善にはなお時間を要するものの、フリーレント期間の拡大についてはほぼ終息したことから成約稼働率とCF稼働率のギャップは縮小傾向へ。

オフィス入退居面積の推移



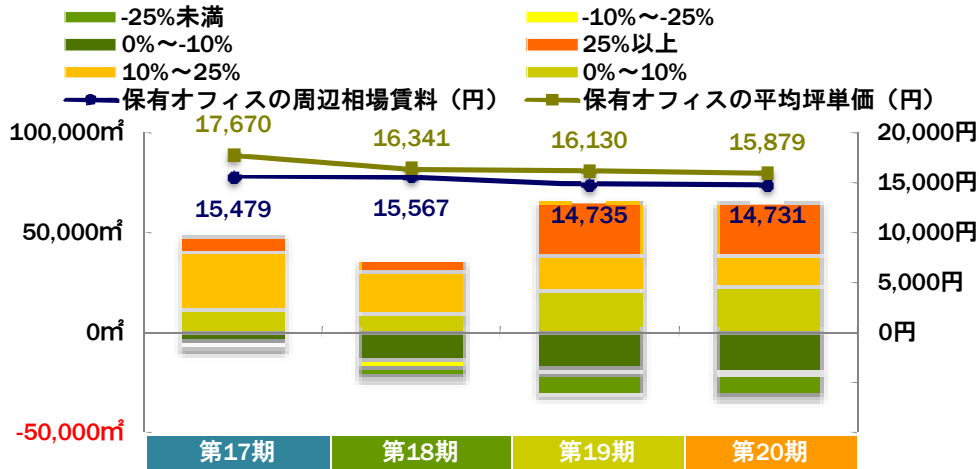
オフィス契約更新時の賃料増減の推移(面積ベース)



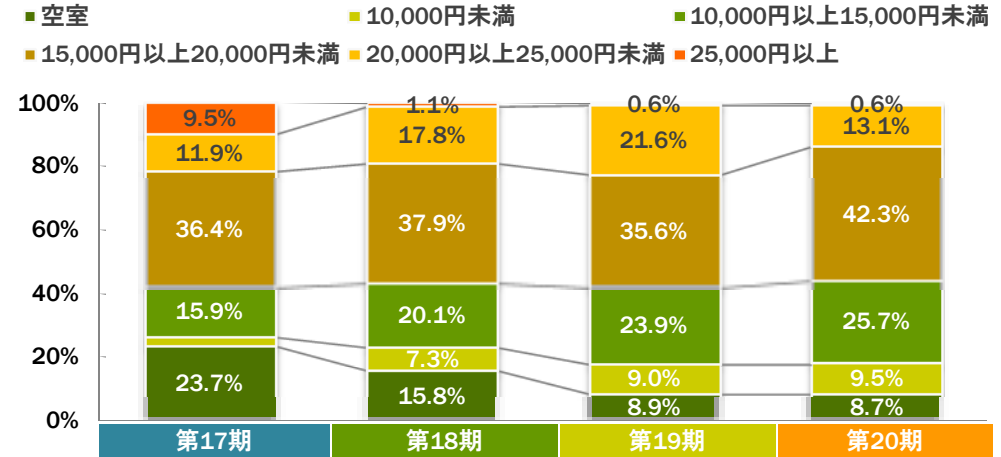
(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。

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

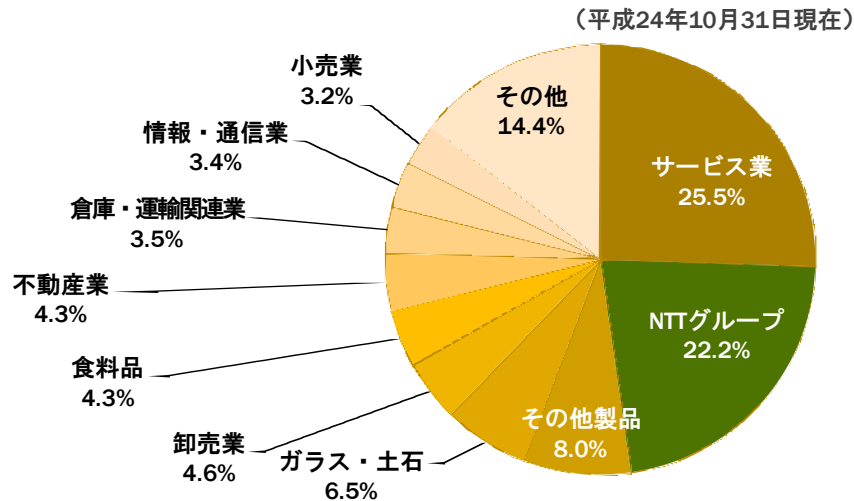
オフィスの賃料ギャップの推移(注1)



オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注2)



オフィスの入居テナントの業種構成比(注3)



オフィスの入居テナント上位10社(注4)

(平成24年10月31日現在)

| 順位 | テナント名 | 持分賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) | ビル |
|----|------------------|------------|--------|-------------------|
| 1 | 住友大阪セメント(株) | 6,872.77 | 6.4 | 六番町ビル |
| 2 | (株)NTTファシリティーズ | 6,122.55 | 5.7 | アーバンネット三田ビル |
| 3 | フィールズ(株) | 4,882.50 | 4.6 | KN渋谷3 |
| 4 | NTTラーニングシステムズ(株) | 4,801.06 | 4.5 | アーバンネット麻布ビル |
| 5 | エバラ食品工業(株) | 3,762.45 | 3.5 | 日総第3ビル |
| 6 | (株)ジャパンディスプレイ | 3,312.08 | 3.1 | ランディック第2新橋ビル |
| 7 | A社 | - | 2.6 | アーバンネット市ヶ谷ビル |
| 8 | テルウェル東日本(株) | 2,610.75 | 2.4 | NU関内ビル |
| 9 | (株)日立システムズ | 2,563.82 | 2.4 | かながわサイエンスパーク R&D棟 |
| 10 | B社 | - | 2.2 | かながわサイエンスパーク R&D棟 |

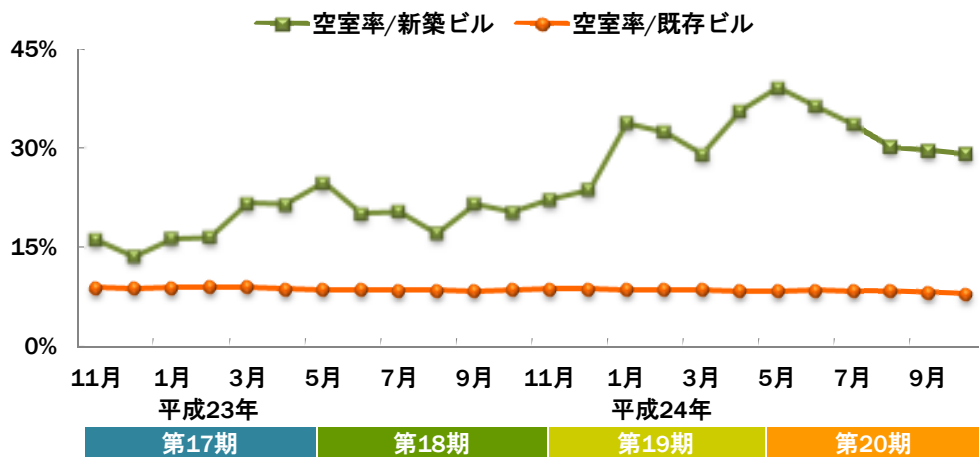
(注1) 毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

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

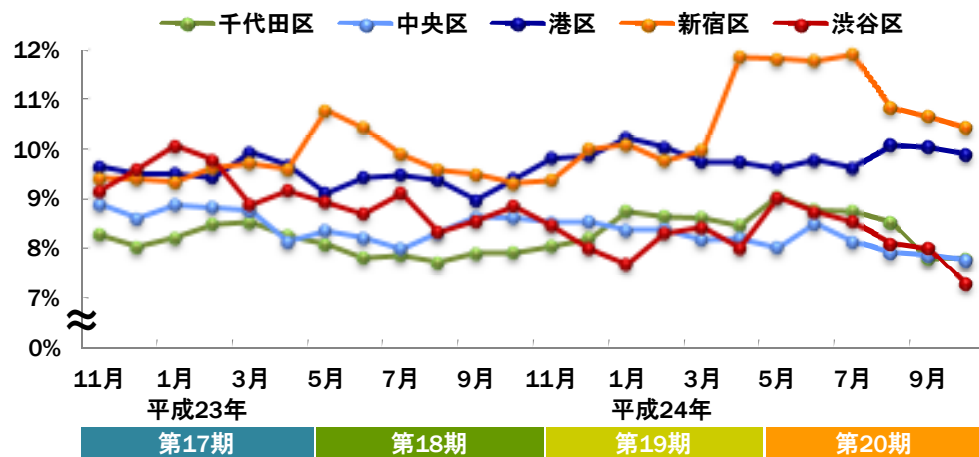
(注4) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

東京都心5区の空室率(新築・既存)



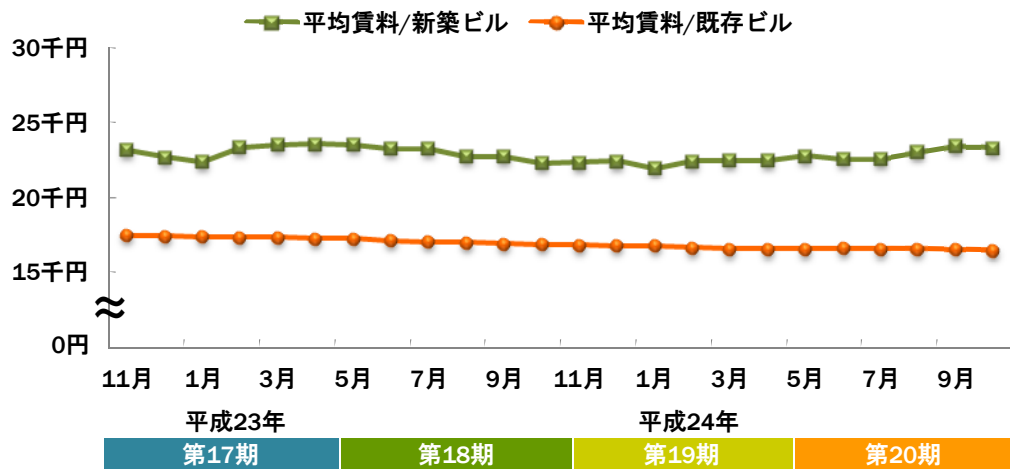
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の空室率(区別平均値)



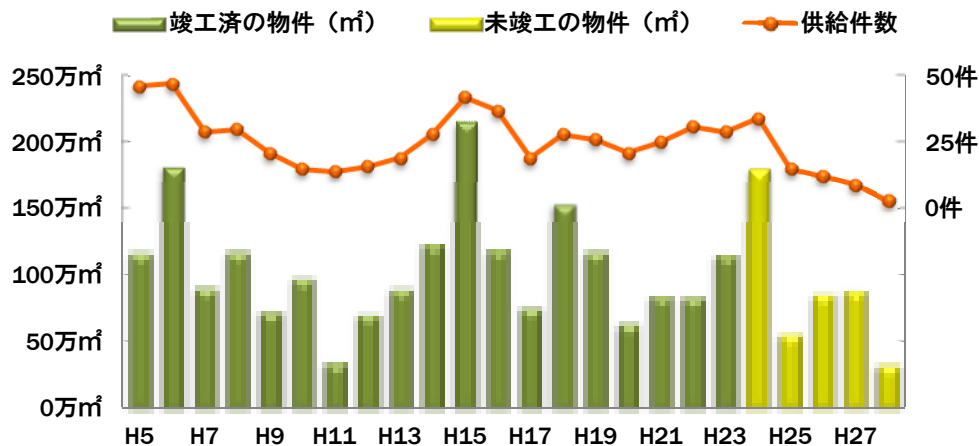
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の賃料水準(新築・既存)



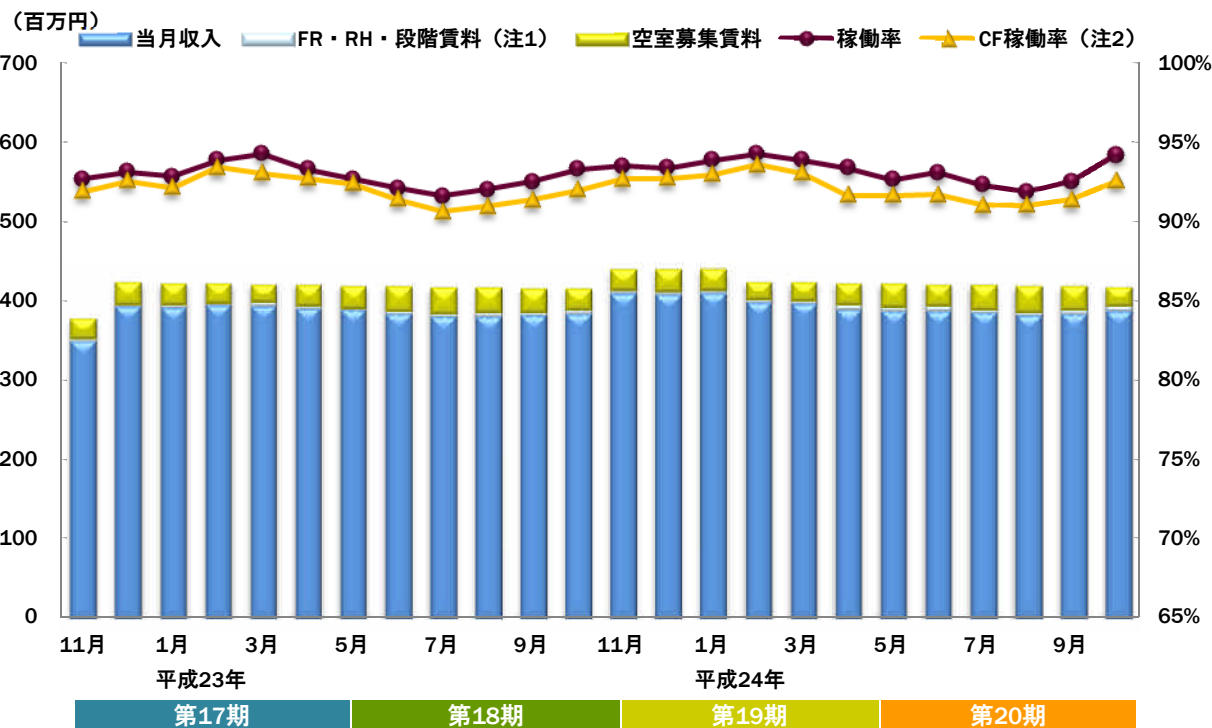
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京23区のオフィスビル供給計画



出所：森ビル株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

レジデンス賃料・フリーレントの推移



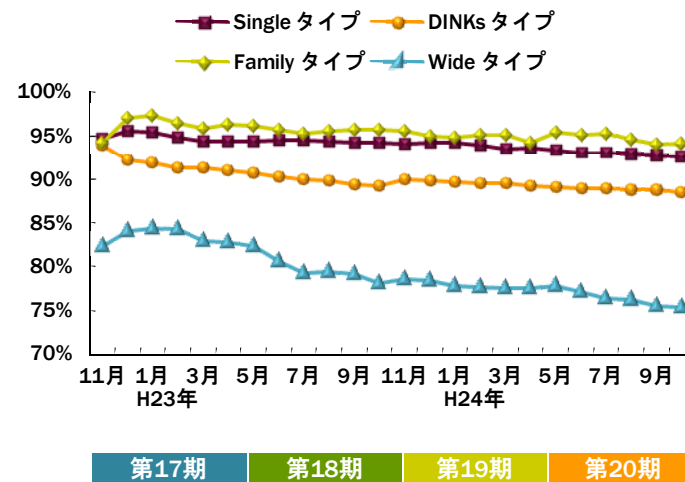
- 季節的要因もあり第20期の期中平均稼働率は92.8%（対前期比△0.9%）とやや低下。
- 保有戸数の70%弱を占める月額30万円未満のSingle・DINKsタイプの安定感は継続。加えて更新料の收受機会が増加。
- 震災・原発問題の影響で国内から退去した外国人需要は回復せず、Wideタイプの空室に日本人の入居動向が拡大。しかし、賃料負担力で劣後し賃料水準の低下傾向は完全には終息せず。
- 契約更新を迎えた賃貸可能面積の11.2%のうち、96.2%について同額更改となった。

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

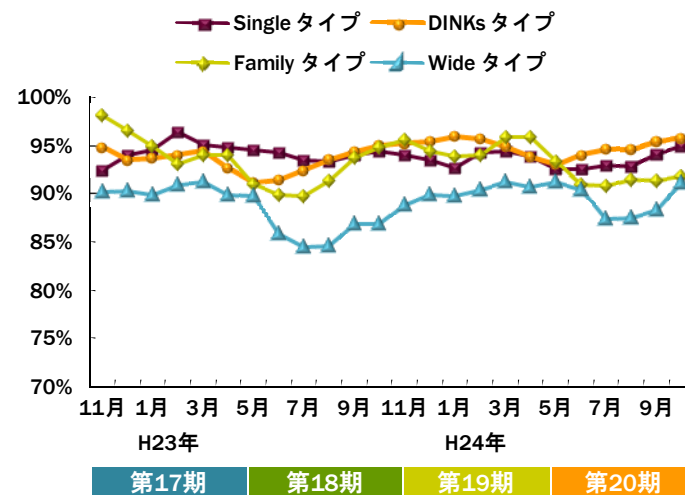
(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積／賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

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

賃料指数(注3)



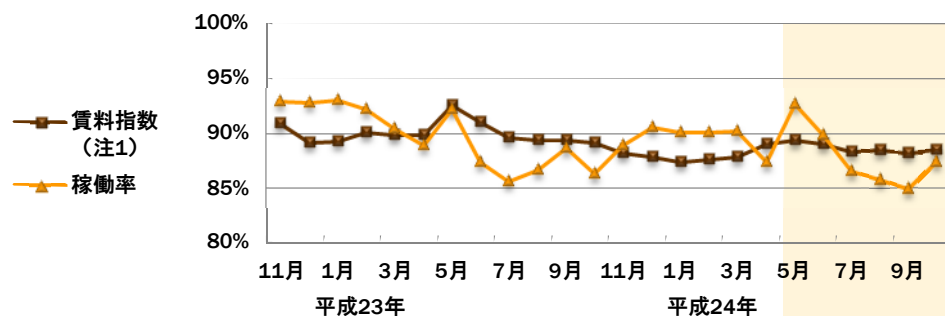
稼働率



レジデンス内部成長のデータ(2)

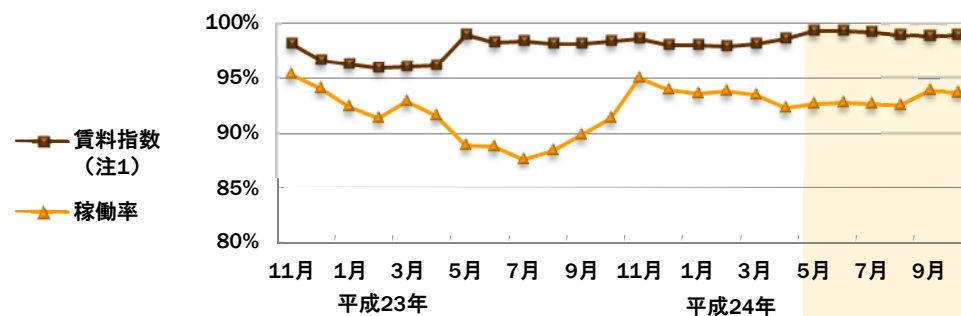
第20期

月額50万円以上



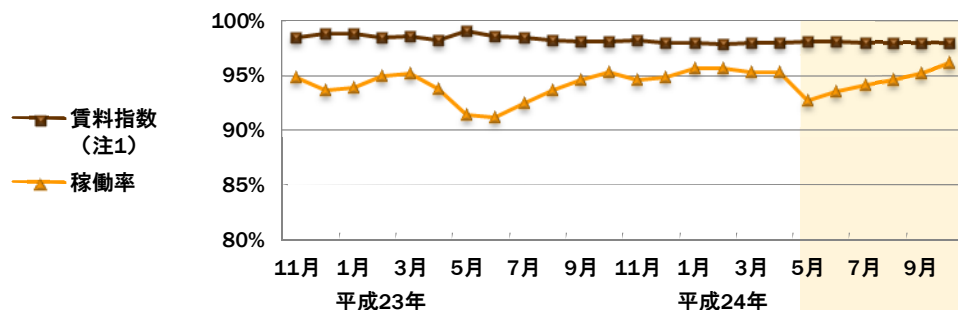
| | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住戸数 | 170 | 152 | 165 | 149 |
| 住戸面積 (㎡) | 26,133.07 | 24,044.73 | 25,627.16 | 23,809.94 |
| 保有住戸に占める割合 | 14.1% | 13.0% | 13.8% | 12.9% |

月額30万円以上～50万円未満



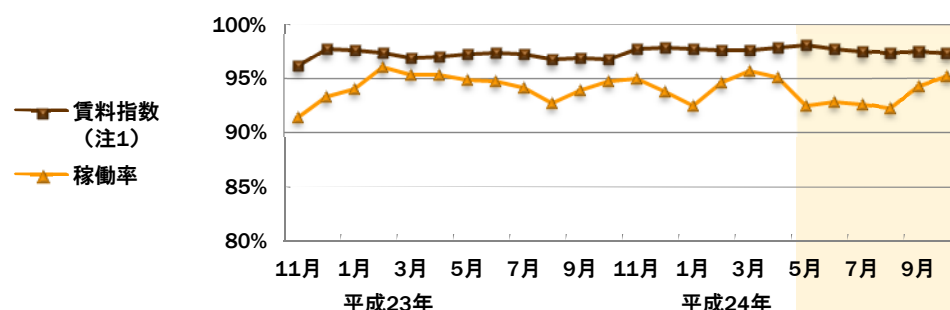
| | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住戸数 | 433 | 408 | 415 | 396 |
| 住戸面積 (㎡) | 37,202.23 | 36,007.68 | 36,552.77 | 35,777.85 |
| 保有住戸に占める割合 | 20.1% | 19.4% | 19.8% | 19.3% |

月額15万円以上～30万円未満



| | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住戸数 | 1,754 | 1,797 | 1,812 | 1,835 |
| 住戸面積 (㎡) | 92,025.33 | 95,271.45 | 96,430.13 | 98,583.60 |
| 保有住戸に占める割合 | 49.7% | 51.5% | 52.1% | 53.3% |

月額15万円未満



| | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 |
|------------|-----------|--------|-----------|-----------|
| 住戸数 | 1,052 | 1,052 | 918 | 930 |
| 住戸面積 (㎡) | 29,789.50 | 29,826 | 26,435.00 | 26,873.67 |
| 保有住戸に占める割合 | 16.1% | 16.1% | 14.3% | 14.5% |

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

資産

- 運用資産に増減なし
- 運用資産に係る減価償却実施額: **-1,116百万円**
- 資本的支出による資産増加額: **198百万円**

| 科目 | 第19期末 | 第20期末 | 増減 |
|-------|---------|---------|---------------|
| 現預金 | 10,505 | 10,382 | -122 |
| 信託不動産 | 174,458 | 173,540 | -917 |
| 繰延資産 | 38 | 26 | -11 |
| その他 | 17,603 | 17,355 | -248 |
| 資産合計 | 202,605 | 201,305 | -1,300 |

期末算定価格 (注1) 163,449百万円

減損会計対象 該当なし

(単位: 百万円)

負債

113,576

資産

201,305

純資産

87,728

負債

- 新規借入: **15,500百万円**
- 返済: **-5,575百万円**
- 期限前返済: **-1,000百万円**
- 投資法人債償還(借入でリファイナンス): **-10,000百万円**

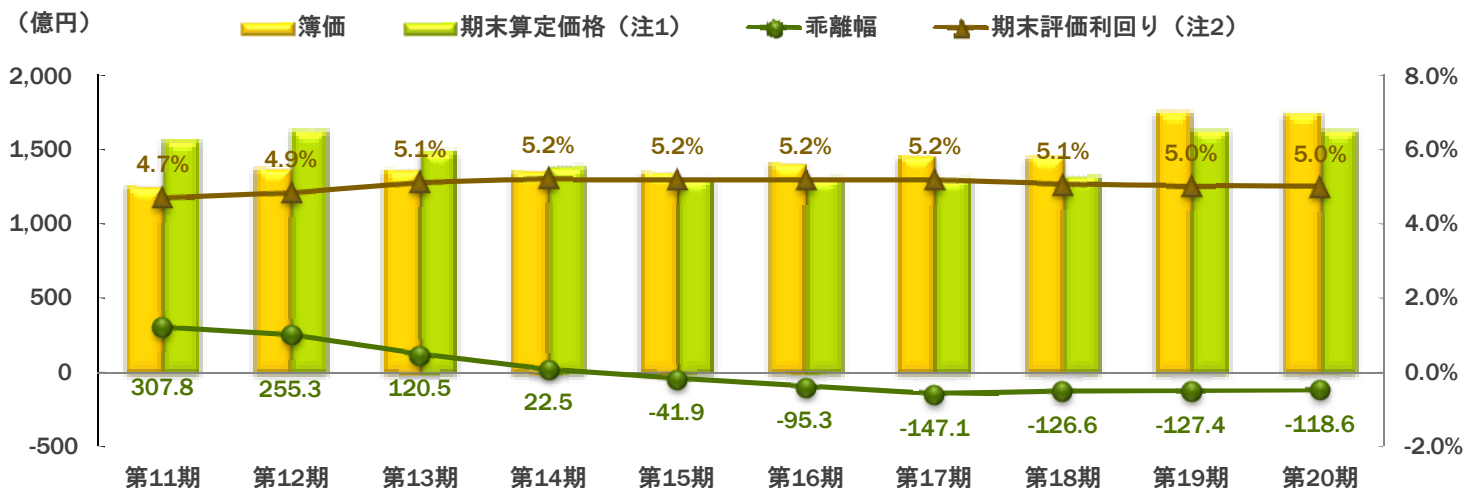
| 科目 | 第19期末 | 第20期末 | 増減 |
|---------|---------|---------|----------------|
| 借入金 | 90,287 | 99,212 | 8,925 |
| 投資法人債 | 17,000 | 7,000 | -10,000 |
| 預り敷金保証金 | 5,758 | 5,618 | -139 |
| その他 | 1,736 | 1,745 | 8 |
| 負債合計 | 114,782 | 113,576 | -1,205 |

純資産

- 第19期の利益処分において、レジデンス1棟に係る売却益170百万円のうち、100百万円を「圧縮積立金」として内部留保。第20期において取崩しはなし。

| 科目 | 第19期末 | 第20期末 | 増減 |
|---------|--------|--------|-------------|
| 出資総額 | 85,644 | 85,644 | - |
| 剰余金 | 2,179 | 2,084 | -94 |
| 圧縮積立金 | - | 100 | 100 |
| 当期末処分利益 | 2,179 | 1,983 | -195 |
| 純資産合計 | 87,823 | 87,728 | -94 |

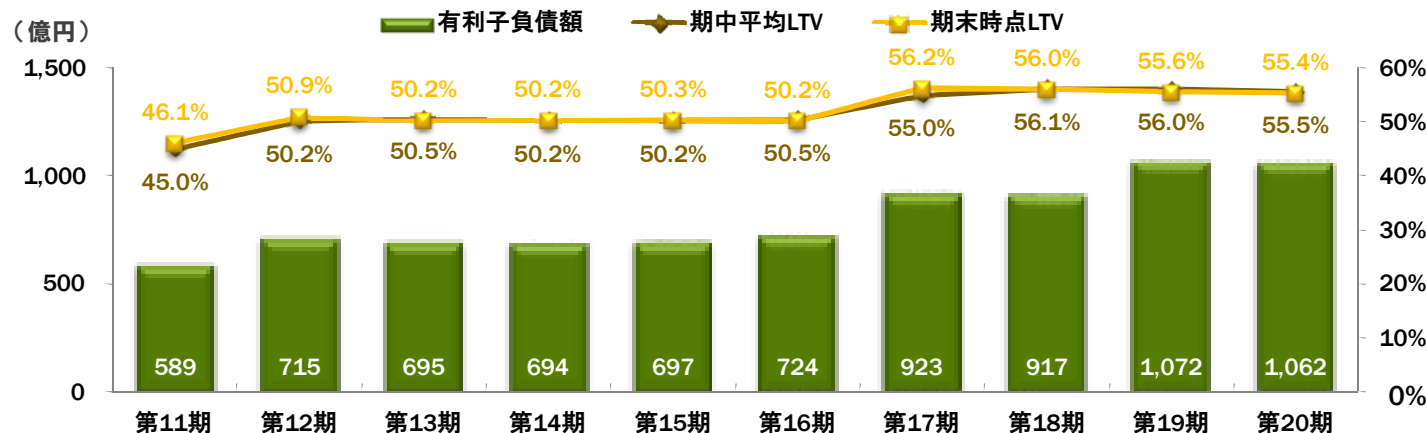
簿価と期末算定価格



オフィスについて評価利回りは前期末時点からほぼ横這いとなったが、査定賃料は前期末時点から0.4%の引下げに留まったことで評価額は50百万円の減額に留まる。

レジデンスについては売買における取得の過熱感を反映して、多くの物件で評価利回りが引下げとなり、評価額は205百万円増額。

有利子負債比率(LTV)の推移



前期同様、ファイナンスの調達環境に問題なし。内部留保による一部期限前弁済を行いつつも、LTVの水準を維持することで、DPUの最大化を図る運営を実施。

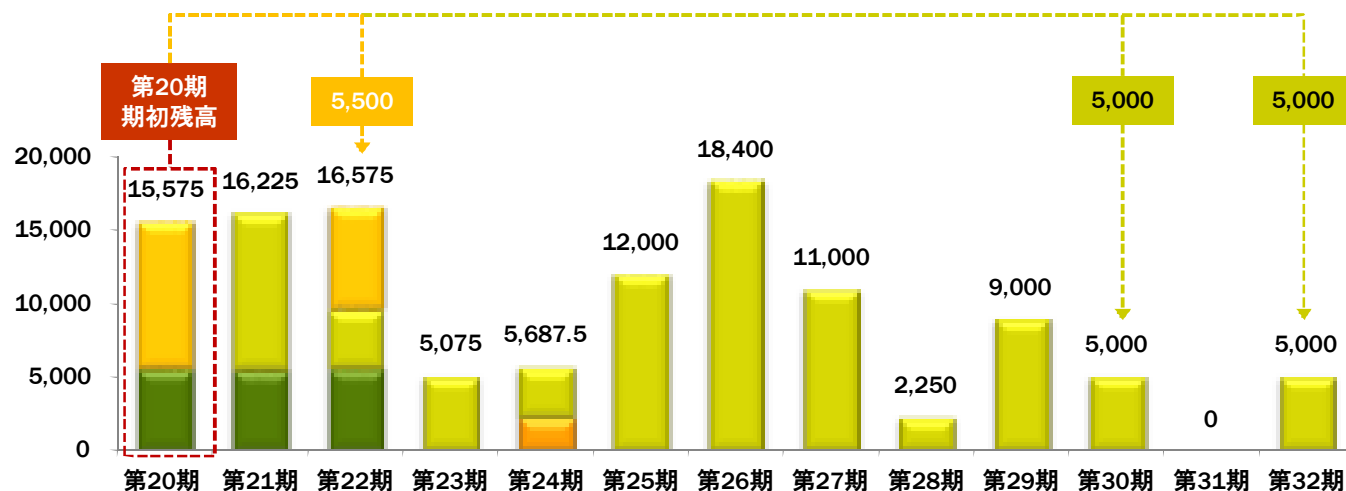
(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、「期末算定価格の推移」(P.33~34)をご参照ください。

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

有利子負債の返済期日の分散状況

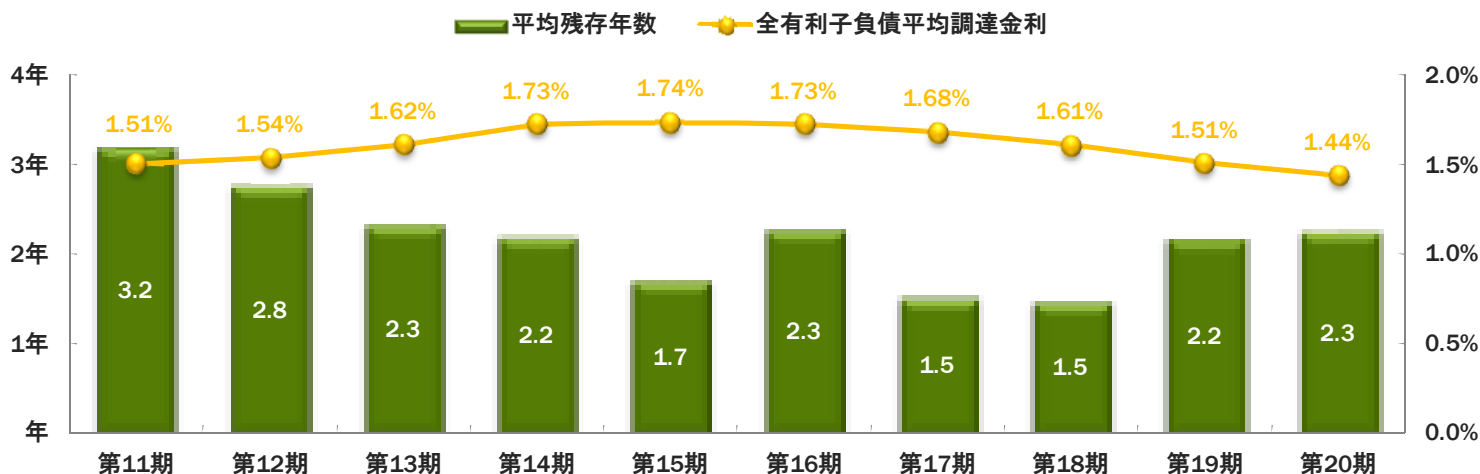
(単位：百万円)

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



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

有利子負債平均調達金利・残存年数の推移(注1)



リファイナンスに際しシンジケートローンの活用で新規レンダーを拡充。
平均残存年数がわずかながら長期化する一方で、借入コストは圧縮。

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

格付けの変更

平成24年9月14日、格付を取得している株式会社格付投資情報センター（R&I社）が、本投資法人の発行体格付の1ノッチ引き下げを発表。

| | H22年9月3日 | H23年9月1日 | H24年9月14日 |
|-------|----------|----------|-----------|
| 発行体格付 | A+ | A+ | A |
| 方向性 | 安定的 | ネガティブ | 安定的 |

平成23年9月1日

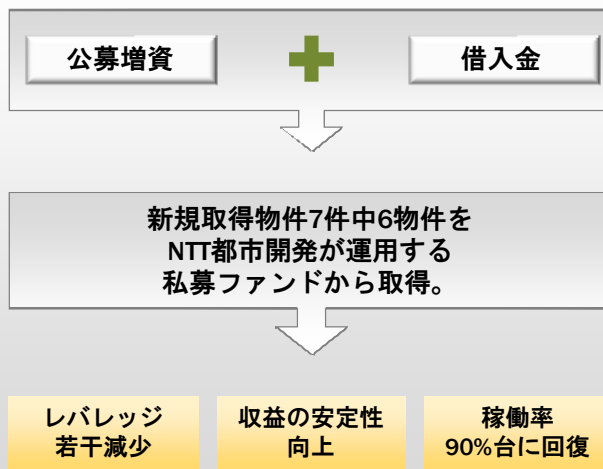
判断の要旨

- 主にオフィスビルの稼働率の落ち込みによりポートフォリオの収益性が低下しており、回復には時間を要する公算大。
 - ✓ オフィス市況が厳しい中、築年数が経過した中規模物件が中心のPICの収益回復は緩やかなものに留まる公算大。
- 有利子負債比率が大きく上昇しており、早期の引き下げは容易ではない。
 - ✓ 分配金水準を補完するため、レバレッジ効果を高める200億円の短期借入で新規投資を行った結果、調達デュレーションが短期化した。
 - ✓ 投資口価格が1口当たり純資産額を下回っており、増資による大幅なレバレッジの引き下げは困難な見込み。

ただし、スポンサーが信用力の高いNTT都市開発に交代し、レバレッジの高さが、資金調達への悪影響はないと思われるため格付は維持。

PICの運用状況

平成23年11月



平成24年9月14日

判断の要旨

有利子負債比率が高水準に推移しており、厳しい収益環境と資本市場の環境が継続する中、負債比率を大幅に引き下げるには相応の時間を要する。

- 公募増資により、稼働率の高い物件を取得したことは、収益性の向上に寄与する方策であると評価できる。
- しかし、今回の公募増資により、レバレッジの大幅な引き下げが出来なかった。
- 収益面では、オフィスの稼働率は改善しているが、賃料単価の下落やフリーレントの影響で収益の本格的な回復にはまだ時間を要する可能性が高い。

短期化した有利子負債の平均調達年限は2年超に改善、返済分散も進展しており、取引金融機関の構成からも高いレバレッジがこのまま継続しても、資金調達に悪影響はないと思われ、引き下げ後の方向性は「安定的」とする。

プレミア投資法人の方針と現状

- 運用環境が厳しく、収益力が低下しているなか、分配金水準を維持する方針から政策的にレバレッジを高めに運用。
- R&I社の判断にもあるとおり、高めのレバレッジを維持できる背景には取引金融機関の理解を得ていることがあり、新規借入への支障はなく、借入条件も改善を継続。
- 今回の格付け引き下げは真摯に受け止めるが、レバレッジ運用に関する方向性に関してはR&I社との間に隔たりはない。

業績と予想

| | 実績 | | | |
|-------------|--------|-------|--------|--------|
| | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 |
| 営業収益（百万円） | 5,171 | 4,963 | 6,318 | 6,210 |
| 営業利益（百万円） | 2,271 | 2,064 | 3,013 | 2,772 |
| 経常利益（百万円） | 1,531 | 1,311 | 2,178 | 1,985 |
| 賃貸NOI（百万円） | 3,516 | 3,177 | 4,115 | 4,048 |
| 当期純利益（百万円） | 1,519 | 1,309 | 2,178 | 1,983 |
| 一口当たり分配金（円） | 10,846 | 9,345 | 10,566 | 10,084 |
| 運用資産数 | 48 | 48 | 54 | 54 |

| 第21期予想 （前期末時点） ① | 第21期予想 （当期末時点） ② | 増減 ②-① | 第22期予想 |
|------------------------|------------------------|-----------|--------|
| 6,172 | 6,148 | -23 | 6,104 |
| 2,623 | 2,651 | 27 | 2,593 |
| 1,852 | 1,896 | 44 | 1,868 |
| 3,955 | 3,965 | 9 | 3,901 |
| 1,850 | 1,895 | 44 | 1,867 |
| 9,410 | 10,000 | 590 | 9,640 |
| 54 | 54 | - | 54 |

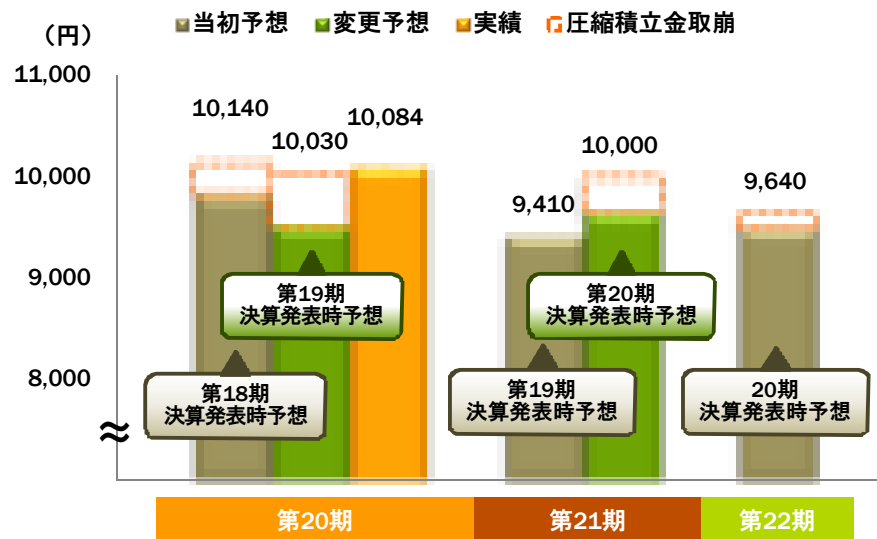
第21期（平成25年4月期）

- オフィスについて現時点でおよそ2,300㎡の新規リーシングを上回るおよそ5,500㎡の退去見込みがあり、フリーレントは圧縮するものの稼働率低下と賃料低下による減収インパクト大。
- 前期末時点での計画対比では、オフィスの退去テナントの増加により減収となる見込みだが、運営コスト圧縮（水道光熱費の原価切下げ、PMフィー圧縮など）により増益を計画。
- 当期純利益ベースでのDPUはおよそ9,600円の見込みだが、圧縮積立金（100百万円）の一部取崩しによりDPU10,000円確保の方針。

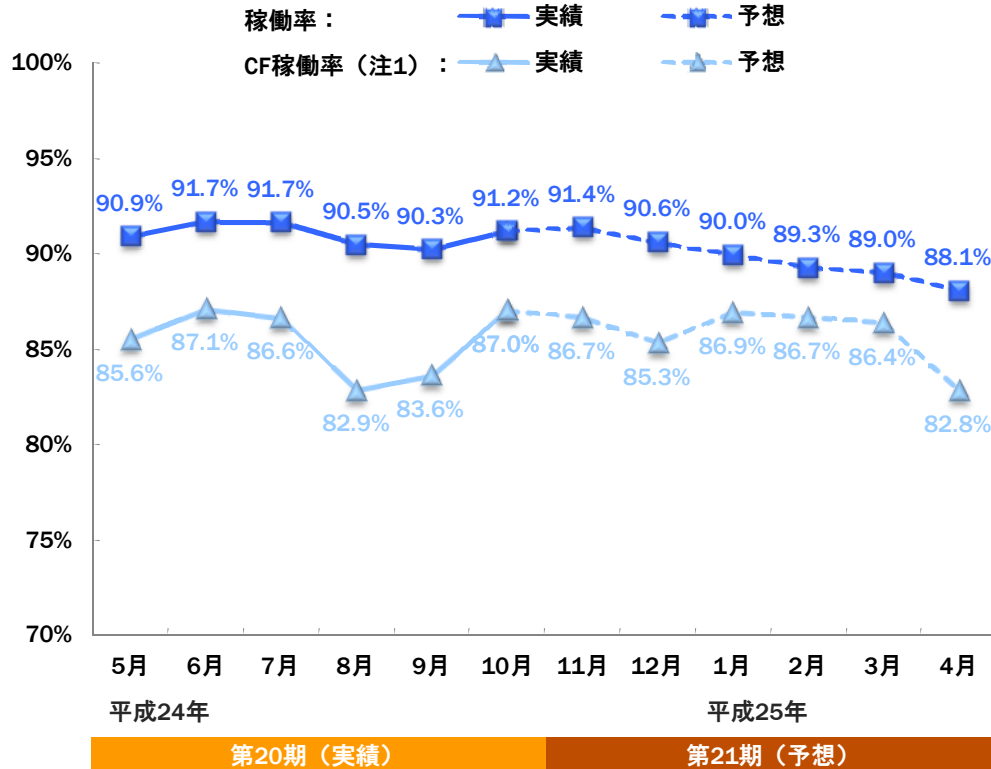
第22期（平成25年10月期）

- オフィスのテナント退去動向継続による稼働率の頭打ち、減額更改の影響で、減収減益の傾向が続く。
- 当期純利益ベースでのDPU9,485円に加え、圧縮積立金残額を全額取崩し配当に充てることでDPUは9,640円の見通し。

1口当たり分配金の実績と予想

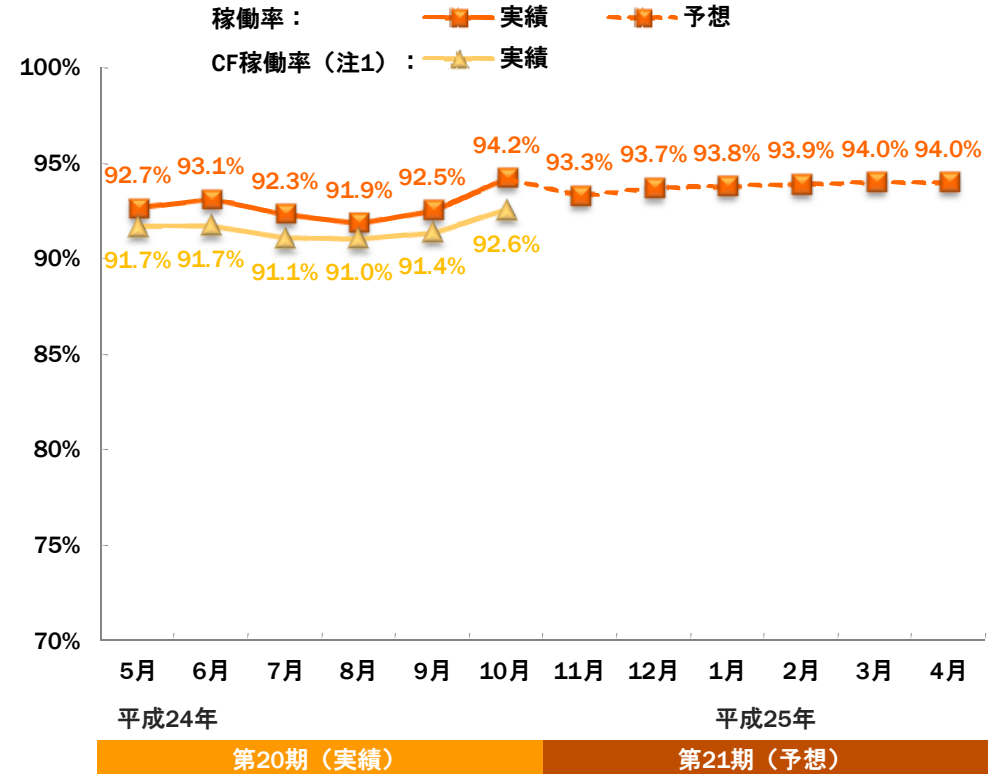


オフィス



- 期初時点では退去面積が入居面積を大きく超過する見込みのため、期中平均稼働率は89.7%（第20期実績は91.0%）、CF稼働率は85.8%の予想（第20期実績は85.5%）。
- 新規の入居面積見込みが少ないこともあり、成約稼働率とCF稼働率のギャップは縮小傾向。

レジデンス



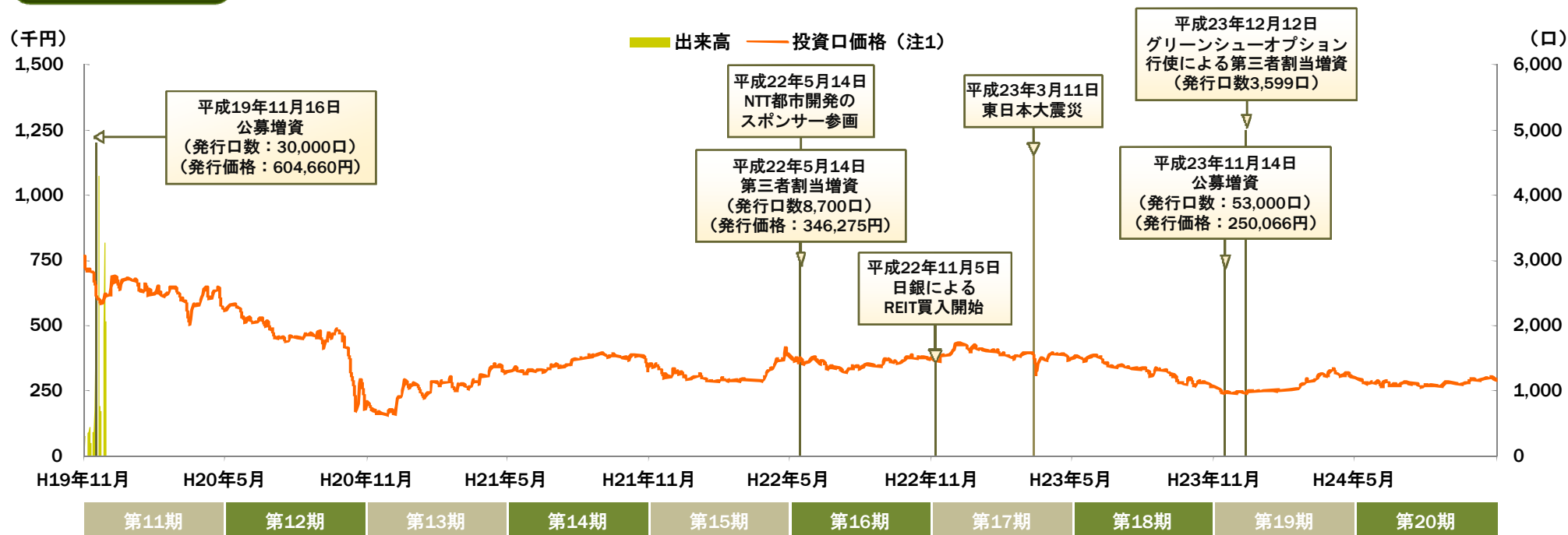
- 季節的要因（春先の転居シーズン）もあり、期中平均稼働率は93.8%の予想（第19期実績は92.8%）。
- リーシングエージェントとの関係強化と柔軟な運営により機会損失を最小化し、更に稼働率引上げを図る。

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

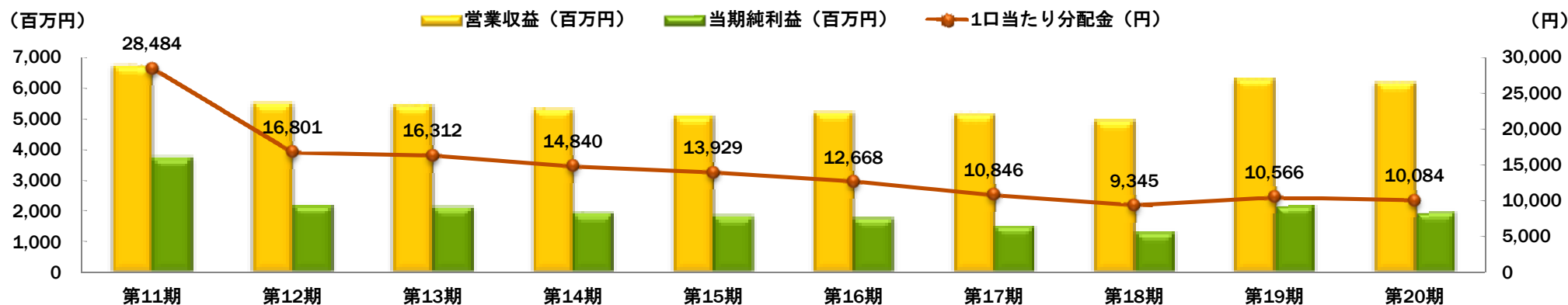
APPENDIX



投資口価格の推移

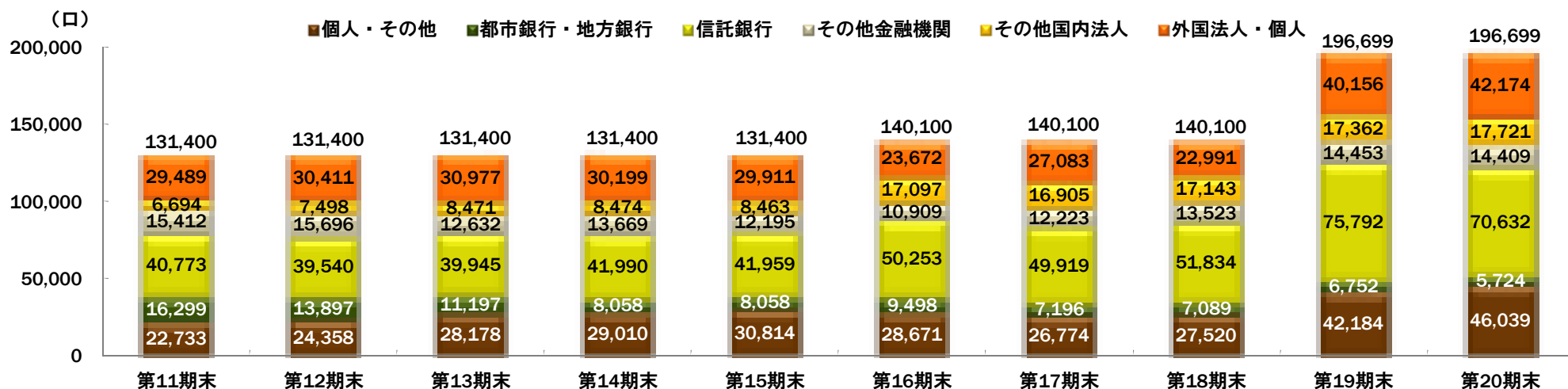


運用実績の推移



(注1) 終値ベースで記載しています。(出所: Bloomberg)

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第19期（発行済投資口数：196,699口）

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

第20期（発行済投資口数：196,699口）

| 順位 | 投資主名 | 保有口数 | 投資比率 (注1) | 前期比 増減 |
|----|--------------------------------|--------|--------------|-----------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 39,993 | 20.33% | ▼ -3,038 |
| 2 | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 10,672 | 5.42% | ▼ -1,877 |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 9,625 | 4.89% | ▼ -3,631 |
| 4 | エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 | 8,700 | 4.42% | ▶ 0 |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 8,033 | 4.08% | ▲ 2,497 |
| 6 | ユービーエスエージーホンコン | 5,998 | 3.04% | ▶ 0 |
| 7 | ノムラバンクルクセンブルグエスエー | 3,580 | 1.82% | ▼ -2,006 |
| 8 | 朝日火災海上保険株式会社 | 3,000 | 1.52% | ▶ 0 |
| 9 | ゴールドマンサックスインターナショナル | 2,936 | 1.49% | ▲ 201 |
| 10 | ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505223 | 2,228 | 1.13% | ▲ 986 |
| 合計 | | 94,765 | 48.17% | |

（注1） 投資比率については、少数第三位を切り捨てて表示しています。

第20期 比較貸借対照表/金銭の分配に係る計算書

第20期

比較貸借対象表

(百万円)

| 科目 | 第19期 | | 第20期 | | 増減 (2-1) |
|--------------|---------|--------|---------|--------|-------------|
| | 実績① | 比率 | 実績② | 比率 | |
| 流動資産 | 11,082 | 5.5% | 10,730 | 5.3% | -352 |
| 現金及び預金 | 1,054 | 0.5% | 1,282 | 0.6% | 227 |
| 信託現金及び信託預金 | 9,450 | 4.7% | 9,100 | 4.5% | -350 |
| その他流動資産 | 577 | 0.3% | 347 | 0.2% | -229 |
| 営業未収入金 | 89 | 0.0% | 96 | 0.0% | 7 |
| 前払費用 | 165 | 0.1% | 166 | 0.1% | 0 |
| 未収還付法人税等 | 57 | 0.0% | 57 | 0.0% | -0 |
| 未収消費税等 | 261 | 0.1% | - | - | -261 |
| 繰延税金資産 | 2 | 0.0% | 1 | 0.0% | -0 |
| その他 | 0 | 0.0% | 26 | 0.0% | 25 |
| 固定資産 | 191,484 | 94.5% | 190,548 | 94.7% | -936 |
| 有形固定資産 | 174,458 | 86.1% | 173,540 | 86.2% | -917 |
| 工具、器具及び備品 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | - |
| 減価償却累計額 | -0 | -0.0% | -0 | -0.0% | - |
| 信託不動産 | 174,458 | 86.1% | 173,540 | 86.2% | -917 |
| 建物等 | 61,146 | 30.2% | 60,220 | 29.9% | -925 |
| 信託建物（附属設備含む） | 73,050 | 36.1% | 73,204 | 36.4% | 153 |
| 信託構築物 | 1,582 | 0.8% | 1,613 | 0.8% | 31 |
| 信託工具、器具及び備品 | 187 | 0.1% | 192 | 0.1% | 5 |
| 減価償却累計額 | -13,673 | -6.7% | -14,790 | -7.3% | -1,116 |
| 信託土地 | 113,311 | 55.9% | 113,319 | 56.3% | 8 |
| 無形固定資産 | 1,784 | 0.9% | 1,783 | 0.9% | -1 |
| 信託借地権 | 1,777 | 0.9% | 1,777 | 0.9% | - |
| 信託その他の無形固定資産 | 2 | 0.0% | 2 | 0.0% | -0 |
| その他の無形固定資産 | 4 | 0.0% | 3 | 0.0% | -1 |
| 投資その他の資産 | 15,241 | 7.5% | 15,224 | 7.6% | -17 |
| 投資有価証券 | 14,378 | 7.1% | 14,378 | 7.1% | - |
| 敷金及び保証金 | 10 | 0.0% | 10 | 0.0% | - |
| 長期前払費用 | 234 | 0.1% | 231 | 0.1% | -2 |
| 信託差入敷金及び保証金 | 619 | 0.3% | 604 | 0.3% | -14 |
| 繰延資産 | 38 | 0.0% | 26 | 0.0% | -11 |
| 投資口交付費 | 24 | 0.0% | 18 | 0.0% | -6 |
| 投資法人債発行費 | 14 | 0.0% | 8 | 0.0% | -5 |
| 資産の部合計 | 202,605 | 100.0% | 201,305 | 100.0% | -1,300 |

(百万円)

| 科目 | 第19期 | | 第20期 | | 増減 (2-1) |
|--------------|---------|-------|---------|-------|-------------|
| | 実績① | 比率 | 実績② | 比率 | |
| 流動負債 | 34,536 | 17.0% | 34,545 | 17.2% | 8 |
| 営業未払金 | 582 | 0.3% | 538 | 0.3% | -44 |
| 未払費用 | 239 | 0.1% | 232 | 0.1% | -7 |
| 短期借入金 | 11,900 | 5.9% | 10,900 | 5.4% | -1,000 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 10,900 | 5.4% | 14,900 | 7.4% | 4,000 |
| 1年内償還予定投資法人債 | 10,000 | 4.9% | 7,000 | 3.5% | -3,000 |
| 前受金 | 862 | 0.4% | 813 | 0.4% | -49 |
| その他の流動負債 | 50 | 0.0% | 161 | 0.1% | 110 |
| 未払法人税等 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | -0 |
| 未払事業所税 | 6 | 0.0% | 4 | 0.0% | -2 |
| 未払消費税 | - | - | 111 | 0.1% | 111 |
| 預り金 | 32 | 0.0% | 33 | 0.0% | 0 |
| 未払分配金 | 10 | 0.0% | 11 | 0.0% | 1 |
| 固定負債 | 80,245 | 39.6% | 79,031 | 39.3% | -1,214 |
| 投資法人債 | 7,000 | 3.5% | - | - | -7,000 |
| 長期借入金 | 67,487 | 33.3% | 73,412 | 36.5% | 5,925 |
| 信託預り敷金保証金 | 5,758 | 2.8% | 5,618 | 2.8% | -139 |
| 負債の部合計 | 114,782 | 56.7% | 113,576 | 56.4% | -1,205 |

| | | | | | |
|------------------|--------|-------|--------|-------|------|
| 投資主資本 | 87,823 | 43.3% | 87,728 | 43.6% | -94 |
| 出資総額 | 85,644 | 42.3% | 85,644 | 42.5% | - |
| 剰余金 | | | | | |
| 任意積立金 | | | | | |
| 圧縮積立金 | - | - | 100 | 0.1% | 100 |
| 任意積立金合計 | - | - | 100 | 0.1% | 100 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失 | 2,179 | 1.1% | 1,983 | 1.0% | -195 |
| 純資産の部合計 | 87,823 | 43.3% | 87,728 | 43.6% | -94 |

| | | | | | |
|------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| 負債・純資産の部合計 | 202,605 | 100.0% | 201,305 | 100.0% | -1,300 |
|------------|---------|--------|---------|--------|--------|

金銭の分配に係る計算書

| 科目 | 第19期 | 第20期 |
|---------------------|----------------|----------------|
| I. 当期未処分利益又は当期未処分損失 | 2,179,024,633円 | 1,983,531,894円 |
| II. 分配金の額 | 2,078,321,634円 | 1,983,512,716円 |
| （投資口1口当たりの分配金の額） | 10,566円 | 10,084円 |
| III. 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金繰入額 | 100,653,294円 | -円 |
| IV. 次期繰越利益 | 49,705円 | 19,178円 |

第20期 比較損益計算書

第20期

(百万円)

| 科 目 | | 第19期 | | 第20期 | | 前期比増減 ②-① | 第20期 予想実績対比 | | | | | |
|----------------------|------------------------|-------|--------|-------|--------|--------------|-------------|-------|------|-------|-------|------|
| | | 合計 | | 合計 | | | オフィス | | | レジデンス | | |
| | | 実績① | 比率 | 実績② | 比率 | | 期初予想 | 実績 | 予想対比 | 期初予想 | 実績 | 予想対比 |
| 営業損益 | 賃貸事業収入 | 5,306 | 84.0% | 5,284 | 85.1% | -21 | 3,001 | 2,983 | -18 | 2,328 | 2,301 | -26 |
| | 賃料 | 4,547 | 72.0% | 4,464 | 71.9% | -82 | 2,229 | 2,209 | -20 | 2,281 | 2,255 | -26 |
| | 共益費 | 758 | 12.0% | 819 | 13.2% | 61 | 772 | 773 | 1 | 46 | 46 | -0 |
| | その他賃貸事業収入 | 553 | 8.8% | 641 | 10.3% | 87 | 442 | 470 | 28 | 141 | 170 | 29 |
| | 駐車場使用料 | 151 | 2.4% | 153 | 2.5% | 1 | 93 | 94 | 0 | 57 | 58 | 1 |
| | 施設使用料 | 36 | 0.6% | 36 | 0.6% | -0 | 26 | 29 | 2 | 9 | 6 | -2 |
| | 付帯収益 | 277 | 4.4% | 336 | 5.4% | 59 | 318 | 322 | 4 | 9 | 13 | 4 |
| | その他の雑収入 | 87 | 1.4% | 115 | 1.9% | 27 | 3 | 23 | 20 | 65 | 91 | 25 |
| | [1] 不動産賃貸事業収益合計 (*) | 5,860 | 92.7% | 5,926 | 95.4% | 66 | 3,443 | 3,453 | 9 | 2,469 | 2,472 | 2 |
| | [2] 不動産等売却益 | 170 | 2.7% | - | - | -170 | | | | | | |
| | [3] 受取配当金 | 288 | 4.6% | 284 | 4.6% | -4 | | | | | | |
| | [A] 営業収益 ([1]+[2]+[3]) | 6,318 | 100.0% | 6,210 | 100.0% | -108 | | | | | | |
| | 外注委託費 | 699 | 11.1% | 688 | 11.1% | -10 | 379 | 387 | 8 | 301 | 300 | -0 |
| | 水道光熱費 | 324 | 5.1% | 379 | 6.1% | 55 | 357 | 334 | -22 | 44 | 44 | 0 |
| | 公租公課 | 340 | 5.4% | 416 | 6.7% | 76 | 296 | 292 | -3 | 124 | 123 | -0 |
| | 損害保険料 | 14 | 0.2% | 13 | 0.2% | -0 | 7 | 7 | -0 | 6 | 6 | -0 |
| | 修繕費 | 178 | 2.8% | 200 | 3.2% | 21 | 108 | 98 | -9 | 87 | 101 | 13 |
| | 信託報酬 | 57 | 0.9% | 50 | 0.8% | -7 | 20 | 22 | 1 | 27 | 27 | 0 |
| | 減価償却費 | 1,116 | 17.7% | 1,116 | 18.0% | -0 | 503 | 494 | -8 | 622 | 621 | -0 |
| | その他賃貸事業費用 | 130 | 2.1% | 129 | 2.1% | -0 | 38 | 29 | -9 | 116 | 100 | -16 |
| | [4] 不動産賃貸事業費用合計 (*) | 2,860 | 45.3% | 2,994 | 48.2% | 133 | 1,711 | 1,666 | -45 | 1,331 | 1,328 | -3 |
| | * 不動産賃貸事業損益 ([1]-[4]) | 2,999 | 47.5% | 2,931 | 47.2% | -67 | 1,732 | 1,787 | 55 | 1,137 | 1,144 | 6 |
| | * 不動産賃貸NOI | 4,115 | 65.1% | 4,048 | 65.2% | -67 | 2,235 | 2,282 | 46 | 1,760 | 1,765 | 5 |
| 資産運用報酬 | 245 | 3.9% | 239 | 3.9% | -6 | | | | | | | |
| 役員報酬 | 9 | 0.1% | 9 | 0.1% | - | | | | | | | |
| 資産保管委託手数料 | 9 | 0.2% | 9 | 0.2% | -0 | | | | | | | |
| 一般事務委託手数料 | 69 | 1.1% | 72 | 1.2% | 2 | | | | | | | |
| 会計監査人報酬 | 8 | 0.1% | 8 | 0.1% | - | | | | | | | |
| その他の費用 | 102 | 1.6% | 103 | 1.7% | 1 | | | | | | | |
| [5] 営業費用 (賃貸事業費用を除く) | 444 | 7.0% | 442 | 7.1% | -1 | | | | | | | |
| [B] 営業費用 ([4]+[5]) | 3,305 | 52.3% | 3,437 | 55.3% | 131 | | | | | | | |
| 営業利益 ([A]-[B]) | 3,013 | 47.7% | 2,772 | 44.7% | -240 | | | | | | | |
| 営業外収益 | 2 | 0.0% | 3 | 0.1% | 0 | | | | | | | |
| 支払利息 | 707 | 11.2% | 694 | 11.2% | -12 | | | | | | | |
| 投資法人債利息 | 104 | 1.6% | 83 | 1.4% | -20 | | | | | | | |
| その他の営業外費用 | 25 | 0.4% | 12 | 0.2% | -12 | | | | | | | |
| 営業外費用 | 836 | 13.2% | 791 | 12.7% | -45 | | | | | | | |
| 経常利益 | 2,178 | 34.5% | 1,985 | 32.0% | -193 | | | | | | | |
| 税引前当期純利益 | 2,178 | 34.5% | 1,985 | 32.0% | -193 | | | | | | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 0.0% | 0 | 0.0% | -0 | | | | | | | |
| 法人税等調整額 | -1 | 0.0% | 0 | 0.0% | 2 | | | | | | | |
| 当期純利益 | 2,178 | 34.5% | 1,983 | 31.9% | -195 | | | | | | | |

| (不動産賃貸事業損益の詳細) | | | |
|----------------|---------|--------|--------|
| 対前期比 | オフィス | レジデンス | 計 |
| 不動産賃貸事業収益 | +146百万円 | -80百万円 | +66百万円 |
| 不動産賃貸事業損益 | +13百万円 | -81百万円 | -67百万円 |

| (第20期修繕工事支出の概要) | | |
|-------------------|----------------------|-------|
| 修繕費 〈200百万円〉 | フジビル37：外壁補修、空調更新 | 20百万円 |
| | KSP R&D棟：外壁補修 | 13百万円 |
| | YS海岸ビル：空調更新 | 10百万円 |
| 資本的支出 〈198百万円〉 | 第2新橋ビル：1階エントランスホール改修 | 26百万円 |
| | 日総第3ビル：機械式駐車場更新 | 21百万円 |
| | YS海岸ビル：空調更新 | 19百万円 |
| | フジビル37：空調更新 | 19百万円 |

(不動産賃貸事業損益の詳解)

| 対前期比 | オフィス | レジデンス | 計 |
|-----------|---------|--------|--------|
| 不動産賃貸事業収益 | +146百万円 | -80百万円 | +66百万円 |
| 不動産賃貸事業損益 | +13百万円 | -81百万円 | -67百万円 |

(第20期修繕工事支出の概要)

| | | |
|-------------------|----------------------|-------|
| 修繕費 (200百万円) | フジビル37：外壁補修、空調更新 | 20百万円 |
| | KSP R&D棟：外壁補修 | 13百万円 |
| | YS海岸ビル：空調更新 | 10百万円 |
| 資本的支出 (198百万円) | 第2新橋ビル：1階エントランスホール改修 | 26百万円 |
| | 日総第3ビル：機械式駐車場更新 | 21百万円 |
| | YS海岸ビル：空調更新 | 19百万円 |
| | フジビル37：空調更新 | 19百万円 |

第21期 予想損益計算書

第20期・第21期

(百万円)

| 科 目 | | 第20期 | 第21期 | | | | | | | | | 前期比増減 ②-① | |
|-----------------------|-------|----------------------|----------------------|---------------------|-------|----------------------|---------------------|-------|----------------------|---------------------|-------|--------------|------|
| | | 合計 実績① | 合計 | | | 内、オフィス | | | 内、レジデンス | | | | |
| | | | 当初予想 ^(注1) | 新予想 ^(注1) | 差額 | 当初予想 ^(注1) | 新予想 ^(注1) | 差額 | 当初予想 ^(注1) | 新予想 ^(注1) | 差額 | | |
| 経常損益 | 営業損益 | 賃貸事業収入 | 5,284 | 5,331 | 5,269 | -61 | 2,997 | 2,946 | -50 | 2,334 | 2,323 | -11 | -14 |
| | | 賃料 | 4,464 | 4,520 | 4,457 | -63 | 2,232 | 2,180 | -51 | 2,287 | 2,276 | -11 | -7 |
| | | 共益費 | 819 | 810 | 812 | 1 | 764 | 765 | 1 | 46 | 46 | 0 | -7 |
| | | その他賃貸事業収入 | 641 | 572 | 607 | 34 | 421 | 454 | 32 | 151 | 153 | 1 | -33 |
| | | 駐車場使用料 | 153 | 148 | 149 | 1 | 92 | 92 | 0 | 56 | 57 | 0 | -3 |
| | | 施設使用料 | 36 | 35 | 39 | 3 | 26 | 29 | 2 | 9 | 10 | 1 | 3 |
| | | 付帯収益 | 336 | 306 | 302 | -3 | 297 | 293 | -3 | 9 | 9 | -0 | -34 |
| | | その他の雑収入 | 115 | 81 | 115 | 33 | 5 | 39 | 33 | 75 | 76 | 0 | 0 |
| | | [1] 不動産賃貸事業収入合計 (*) | 5,926 | 5,904 | 5,877 | -26 | 3,418 | 3,401 | -17 | 2,485 | 2,476 | -9 | -48 |
| | | [2] 受取配当金 | 284 | 268 | 271 | 3 | | | | | | | -13 |
| | | [A] 営業収益 ([1]+[2]) | 6,210 | 6,172 | 6,148 | -23 | | | | | | | -61 |
| | | 外注委託費 | 688 | 704 | 692 | -12 | 388 | 386 | -1 | 316 | 305 | -10 | 3 |
| | | 水道光熱費 | 379 | 393 | 359 | -34 | 346 | 313 | -32 | 47 | 45 | -1 | -20 |
| | | 公租公課 | 416 | 420 | 416 | -3 | 296 | 293 | -3 | 123 | 123 | -0 | -0 |
| | | 損害保険料 | 13 | 14 | 12 | -1 | 7 | 6 | -0 | 6 | 6 | -0 | -0 |
| | | 修繕費 | 200 | 215 | 222 | 6 | 123 | 129 | 6 | 92 | 92 | -0 | 22 |
| | | 信託報酬 | 50 | 45 | 45 | 0 | 18 | 18 | -0 | 26 | 27 | 0 | -4 |
| | | 減価償却費 | 1,116 | 1,125 | 1,120 | -5 | 503 | 498 | -4 | 622 | 621 | -0 | 4 |
| | | その他賃貸事業費用 | 129 | 154 | 162 | 8 | 37 | 42 | 4 | 116 | 119 | 3 | 32 |
| | | [3] 不動産賃貸事業費用合計 (*) | 2,994 | 3,074 | 3,032 | -42 | 1,720 | 1,690 | -30 | 1,353 | 1,341 | -11 | 37 |
| * 不動産賃貸事業損益 ([1]-[3]) | 2,931 | 2,830 | 2,845 | 15 | 1,698 | 1,711 | 12 | 1,131 | 1,134 | 2 | -86 | | |
| * 不動産賃貸NOI | 4,048 | 3,955 | 3,965 | 9 | 2,201 | 2,209 | 8 | 1,754 | 1,756 | 1 | -82 | | |
| 営業外損益 | 営業外損益 | 資産運用報酬 | 239 | 235 | 235 | 0 | | | | | | | -3 |
| | | 役員報酬 | 9 | 9 | 9 | - | | | | | | | - |
| | | 資産保管委託手数料 | 9 | 9 | 9 | 0 | | | | | | | -0 |
| | | 一般事務委託手数料 | 72 | 75 | 77 | 2 | | | | | | | 4 |
| | | 会計監査人報酬 | 8 | 9 | 9 | -0 | | | | | | | 0 |
| | | その他の費用 | 103 | 135 | 124 | -11 | | | | | | | |
| | | [4] 営業費用 (賃貸事業費用を除く) | 442 | 474 | 465 | -9 | | | | | | | |
| | | [B] 営業費用 ([3]+[4]) | 3,437 | 3,548 | 3,497 | -51 | | | | | | | |
| | | 営業利益 ([A]-[B]) | 2,772 | 2,623 | 2,651 | 27 | | | | | | | -121 |
| | | 営業外収益 | 3 | 2 | 2 | - | | | | | | | -1 |
| | | 支払利息 | 694 | 727 | 709 | -18 | | | | | | | 14 |
| | | 投資法人債利息 | 83 | 33 | 33 | - | | | | | | | -50 |
| | | その他の営業外費用 | 12 | 11 | 13 | 1 | | | | | | | 0 |
| | | 営業外費用 | 791 | 773 | 756 | -16 | | | | | | | -34 |
| | | 経常利益 | 1,985 | 1,852 | 1,896 | 44 | | | | | | | -88 |
| 税引前当期純利益 | 1,985 | 1,852 | 1,896 | 44 | | | | | | | -88 | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | 1 | 1 | - | | | | | | | 0 | | |
| 法人税等調整額 | 0 | 0 | 0 | - | | | | | | | -0 | | |
| 当期純利益 | 1,983 | 1,850 | 1,895 | 44 | | | | | | | -88 | | |

(第21期修繕工事支出計画の概要)

| | | |
|-------------------|----------------------|-------|
| 修繕費 〈222百万円〉 | YS海岸ビル：空調更新、立体駐車場保全 | 16百万円 |
| | IPB御茶ノ水ビル：空調、全熱交換機更新 | 10百万円 |
| | NU関内ビル：空調配管洗浄 | 10百万円 |
| 資本的支出 〈201百万円〉 | IPB御茶ノ水ビル：空調、全熱交換機更新 | 65百万円 |
| | YS海岸ビル：空調更新 | 25百万円 |
| | 櫻岳ビル：各階トイレリニューアル | 18百万円 |
| | 第2新橋ビル：空調外調機増設 | 15百万円 |

(注1) 当初予想とは平成24年6月13日付「第19期(平成24年4月期)決算短信」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予想とは今回の第20期決算に際して見直しを行い、平成24年12月13日付「第20期(平成24年10月期)決算短信」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

第21期及び第22期業績予想の前提条件

第21期・第22期

| | 第21期（平成25年4月期） | 第22期（平成25年10月期） |
|---------|--|--|
| 運用資産 | 第20期末保有の53物件及び優先出資証券1銘柄から変動がないことを前提としています。 | 第21期末から運用資産数の異動がないことを前提としています。 |
| 発行済投資口数 | 第20期末現在の発行済投資口数196,699口に異動がないことを前提としています。 | 第21期末と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。 |
| 有利子負債 | <p>第20期末現在の有利子負債残高106,212.5百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <p>1. 期中に期日が到来する借入金について、</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月16日に返済期日が到来した短期借入金5,400百万円について、400百万円を返済し、5,000百万円を短期借入2,000百万円と長期借入3,000百万円で借り換えたこと。 平成25年2月28日に返済期日が到来する長期借入金2,850百万円について、同額の借り換えを行うこと。 平成25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、同額の借り換えを行うこと。 <p>2. 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該営業期間中に75百万円を返済すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：105,737.5百万円）</p> | <p>第21期末現在の有利子負債残高105,737.5百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <p>1. 期中に期日が到来する借入金及び投資法人債について、</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月17日に返済期日が到来する短期借入金2,000百万円について、同額の借り換えを行うこと。 平成25年5月22日に返済期限が到来する長期借入金3,000百万円について、同額の借り換えを行うこと。 平成25年7月26日に返済期限が到来する短期借入金3,500百万円について、同額の借り換えを行うこと。 平成25年7月31日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円について、同額の借り換えを行うこと。 平成25年8月16日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債7,000百万円について、投資法人債又は借入金により、同額の借り換えを行うこと。 <p>2. 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該営業期間中に75百万円を返済すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：105,662.5百万円）</p> |
| 稼働率 | <p>オフィス： 89.7%（第20期実績：91.0%）</p> <p>レジデンス： 93.8%（第20期実績：92.8%）</p> <p>全 体： 91.6%（第20期実績：91.9%）</p> | N/A |
| その他 | <p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルは、解約予告を受け付けているテナント分について、期中に埋め戻し出来ない前提としています（ただし、既に新規契約が確定している分は除きます。）。レジデンスは、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して、各物件の見込を想定しています。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外注委託費： 692百万円 ➢ 公租公課： 416百万円 ➢ 減価償却費： 1,120百万円 ➢ 賃貸事業費用を除く営業費用： 465百万円 <p>（営業外費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 支払利息（投資法人債を含む。）： 743百万円 <p>（資本的支出） 201百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>第19期において積み立てた「圧縮積立金」100百万円のうち71百万円（取崩し後残高28百万円）を取り崩し、当期純利益に加算した金額を分配する前提としています。</p> | <p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルは、解約予告を考慮のうえ、一部の物件でリースアップが進展することを前提としています。レジデンスは、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して、各物件の見込を想定しています。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外注委託費： 700百万円 ➢ 公租公課： 428百万円 ➢ 減価償却費： 1,122百万円 ➢ 賃貸事業費用を除く営業費用： 452百万円 <p>（営業外費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 支払利息（投資法人債を含む。）： 717百万円 <p>（資本的支出） 250百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>「圧縮積立金」28百万円を取り崩し、当期純利益に加算した金額を分配する前提としています。</p> |

キャッシュ・フロー計算書の推移

第20期

(百万円)

| 項 目 | 第20期 | 第19期 | 第18期 | 第17期 | 第16期 | 第15期 | 第14期 | 第13期 | 第12期 | 第11期 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 税引前当期純利益 | 1,985 | 2,178 | 1,311 | 1,520 | 1,776 | 1,831 | 1,951 | 2,144 | 2,209 | 3,743 |
| 減価償却費 | 1,117 | 1,117 | 990 | 973 | 919 | 901 | 904 | 909 | 914 | 825 |
| 投資法人債発行費償却 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | - | - | - | - | 23 |
| 投資口交付費償却 | 6 | 6 | 2 | 2 | 6 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 受取利息 | -1 | -0 | -0 | -1 | -1 | -1 | -1 | -6 | -10 | -8 |
| 未払分配金戻入 | -1 | -1 | -2 | -1 | -0 | -1 | -0 | -1 | -0 | -1 |
| 支払利息 | 778 | 811 | 748 | 719 | 639 | 598 | 607 | 564 | 541 | 406 |
| 災害損失引当金の増減額（-は減少） | - | - | -10 | 10 | - | - | - | - | - | - |
| 営業未収金の増減額（-は増加） | -7 | -35 | -3 | 12 | -10 | 3 | 6 | -1 | -6 | 0 |
| 営業未払金の増減額（-は減少） | -17 | 107 | -41 | -8 | 26 | 0 | -19 | -10 | 93 | 134 |
| 未収消費税等の増減額（-は増加） | 261 | -261 | 92 | -62 | -29 | - | - | 52 | 62 | 1 |
| 未払消費税等の増減額（-は減少） | 111 | -68 | 68 | - | -32 | 4 | -81 | 108 | - | - |
| 前受金の増減額（-は減少） | -49 | 236 | -130 | 68 | -33 | -38 | -67 | -23 | -10 | 161 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | - | 2,214 | - | - | - | - | - | - | - | 1,366 |
| その他 | -36 | 5 | -3 | -4 | 15 | -45 | 27 | -17 | 29 | 14 |
| 小 計 | 4,153 | 6,316 | 3,260 | 3,234 | 3,278 | 3,257 | 3,330 | 3,723 | 3,827 | 6,672 |
| 利息の受取額 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6 | 10 | 8 |
| 利息の支払額 | -776 | -876 | -760 | -624 | -744 | -555 | -677 | -563 | -584 | -396 |
| 法人税等の支払額 | -0 | -8 | -37 | -15 | -2 | -0 | -1 | 0 | -2 | -0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,378 | 5,431 | 2,229 | 2,595 | 2,533 | 2,703 | 2,653 | 3,166 | 3,250 | 6,283 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | -225 | -33,720 | -125 | -5,780 | -7,018 | -115 | -163 | -166 | -12,577 | -17,711 |
| 投資有価証券の取得による支出 | - | - | - | -14,378 | - | - | - | - | - | - |
| 無形固定資産の取得による支出 | - | - | - | - | - | - | -10 | - | - | - |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | - | - | - | - | - | -2 | - | - | - | -1,777 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 276 | 1,882 | 489 | 332 | 469 | 157 | 288 | 201 | 396 | 713 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | -415 | -369 | -453 | -881 | -452 | -450 | -451 | -168 | -302 | -236 |
| 信託差入敷金保証金の差入による支出 | - | - | - | -287 | - | - | -5 | - | - | -326 |
| その他 | 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -350 | -32,207 | -88 | -20,995 | -7,001 | -411 | -342 | -133 | -12,482 | -19,338 |
| 短期借入れによる収入 | 5,500 | 7,600 | 5,500 | 20,000 | 2,290 | - | 3,680 | 100 | 9,600 | 1,000 |
| 長期借入れによる収入 | 10,000 | 39,250 | 9,900 | - | 11,900 | 1,000 | 6,120 | - | 9,000 | 7,900 |
| 短期借入れの返済による支出 | -6,500 | -21,200 | -2,290 | - | -3,480 | - | -9,800 | -1,100 | - | - |
| 長期借入れの返済による支出 | -75 | -10,125 | -13,695 | -75 | -75 | -675 | -37 | -1,000 | -6,000 | -8,400 |
| 分配金の支払額 | -2,075 | -1,309 | -1,519 | -1,774 | -1,830 | -1,949 | -2,142 | -2,208 | -3,735 | -1,804 |
| 投資法人債の発行による収入 | - | - | - | - | 7,000 | - | - | - | - | - |
| 投資法人債の償還による支出 | -10,000 | - | - | - | -15,000 | - | - | - | - | - |
| 投資法人債発行費の支出 | - | - | - | - | -33 | - | - | - | - | - |
| 投資口の発行による収入 | - | 13,686 | - | - | 3,012 | - | - | - | - | 17,510 |
| 投資口交付費の支出 | - | -23 | - | - | -12 | - | - | - | - | -29 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | -3,150 | 27,878 | -2,104 | 18,150 | 3,770 | -1,624 | -2,180 | -4,208 | 8,864 | 16,176 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | -122 | 1,102 | 36 | -249 | -697 | 667 | 130 | -1,175 | -367 | 3,122 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 10,505 | 9,402 | 9,366 | 9,615 | 10,312 | 9,645 | 9,514 | 10,690 | 11,058 | 7,936 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 10,382 | 10,505 | 9,402 | 9,366 | 9,615 | 10,312 | 9,645 | 9,514 | 10,690 | 11,058 |

有利子負債の状況(第20期末 平成24年10月31日現在)

第20期

借入金

| 借入先 | 借入残高 (百万円) | 金利 (注1) | 借入日 | 返済期限 |
|-------------------|-----------------|--------------|-----------|-----------|
| (株)日本政策投資銀行 他(注2) | 5,400.0 | 変動: 0.92833% | H23.11.18 | H24.11.16 |
| (株)三菱東京UFJ銀行 他 | 2,000.0 | 変動: 0.87833% | H24.5.18 | H25.5.17 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 3,500.0 | 変動: 0.82833% | H24.7.27 | H25.7.26 |
| 短期借入金 小計 | 10,900.0 | | | |
| (株)りそな銀行 他 | 2,850.0 | 固定: 2.08000% | H19.2.28 | H25.2.28 |
| (株)日本政策投資銀行 | 1,000.0 | 固定: 2.23875% | H19.7.31 | H25.7.31 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 7,900.0 | 固定: 1.60500% | H20.3.27 | H25.3.27 |
| (株)日本政策投資銀行 | 3,000.0 | 固定: 2.08125% | H20.5.22 | H25.5.22 |
| (株)日本政策投資銀行(注3) | 2,512.5 | 変動: 1.92833% | H21.5.22 | H26.5.22 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 3,900.0 | 固定: 1.72750% | H22.5.14 | H27.5.14 |
| 三菱UFJ信託銀行(株) 他 | 8,000.0 | 固定: 1.14250% | H22.9.6 | H27.9.4 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 3,400.0 | 固定: 1.36125% | H23.5.20 | H26.5.20 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 6,500.0 | 固定: 1.39250% | H23.7.29 | H27.7.29 |
| (株)日本政策投資銀行 他 | 12,000.0 | 固定: 1.16500% | H23.11.18 | H26.11.18 |
| (株)あおぞら銀行 他 | 11,000.0 | 固定: 1.29375% | H23.12.8 | H27.12.8 |
| 三井住友信託銀行(株) 他 | 9,000.0 | 固定: 1.43375% | H23.12.8 | H28.12.8 |
| (株)三井住友銀行 他 | 2,250.0 | 固定: 1.34525% | H24.2.29 | H28.8.31 |
| (株)あおぞら銀行 他 | 5,000.0 | 固定: 1.05500% | H24.3.9 | H26.3.7 |
| (株)みずほコーポレート銀行 他 | 5,000.0 | 固定: 1.21000% | H24.9.5 | H30.9.5 |
| (株)福岡銀行 他 | 5,000.0 | 固定: 0.95375% | H24.9.5 | H29.9.5 |
| 長期借入金 小計 | 88,312.5 | | | |
| 借入金 合計 | 99,212.5 | | | |

金融機関別借入残高

| 金融機関名 | 長期借入金 (百万円) | 短期借入金 (百万円) | 合計 (百万円) | 比率 (%) |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 三井住友信託銀行(株) | 17,300.0 | 2,500.0 | 19,800.0 | 20.0 |
| (株)三井住友銀行 | 11,450.0 | 2,250.0 | 13,700.0 | 13.8 |
| (株)みずほコーポレート銀行 | 9,000.0 | 2,350.0 | 11,350.0 | 11.4 |
| (株)日本政策投資銀行 | 9,512.5 | 1,350.0 | 10,862.5 | 10.9 |
| (株)りそな銀行 | 8,750.0 | - | 8,750.0 | 8.8 |
| 三菱UFJ信託銀行(株) | 7,250.0 | 1,350.0 | 8,600.0 | 8.7 |
| (株)あおぞら銀行 | 8,550.0 | - | 8,550.0 | 8.6 |
| (株)三菱東京UFJ銀行 | 3,000.0 | 1,100.0 | 4,100.0 | 4.1 |
| NTTファイナンス(株) | 3,000.0 | - | 3,000.0 | 3.0 |
| 農林中央金庫 | 2,500.0 | - | 2,500.0 | 2.5 |
| 三井住友海上火災保険(株) | 2,000.0 | - | 2,000.0 | 2.0 |
| (株)福岡銀行 | 2,000.0 | - | 2,000.0 | 2.0 |
| オリックス銀行(株) | 1,000.0 | - | 1,000.0 | 1.0 |
| (株)七十七銀行 | 600.0 | - | 600.0 | 0.6 |
| 野村信託銀行(株) | 600.0 | - | 600.0 | 0.6 |
| (株)東日本銀行 | 600.0 | - | 600.0 | 0.6 |
| (株)広島銀行 | 600.0 | - | 600.0 | 0.6 |
| (株)香川銀行 | 300.0 | - | 300.0 | 0.3 |
| (株)東京都民銀行 | 300.0 | - | 300.0 | 0.3 |
| 合計 | 88,312.5 | 10,900.0 | 99,212.5 | 100.00 |

投資法人債

| 名称 | 発行額 (百万円) | 金利 | 発行日 | 償還期限 |
|-------------|--------------|--------------|----------|----------|
| 第3回無担保投資法人債 | 7,000 | 固定: 0.97000% | H22.8.18 | H25.8.16 |
| 合計 | 7,000 | | | |

格付の状況

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

(注1) 変動金利の数値については、第20期末現在(平成24年10月31日現在)の適用金利を記載しています。

(注2) 当初借入額7,600百万円から平成23年12月16日の期限前返済額1,200百万円及び平成24年8月31日の期限前返済額1,000百万円を差し引いた残高です。

(注3) 平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37.5百万円を返済し、最終期限に2,287.5百万円を返済します。

各種財務指標の推移

第20期

| 項 目 | | 第20期 | 第19期 | 第18期 | 第17期 | 第16期 | 第15期 | 第14期 | 第13期 | 第12期 | 第11期 |
|------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 財務指標 | 総資産経常利益率 (注1) | 1.0% | 1.2% | 0.8% | 0.9% | 1.2% | 1.2% | 1.3% | 1.4% | 1.5% | 2.9% |
| | 年換算 | 1.9% | 2.3% | 1.5% | 1.9% | 2.4% | 2.5% | 2.6% | 2.9% | 3.0% | 5.9% |
| | 自己資本当期利益率 (注2) | 2.3% | 2.7% | 1.8% | 2.1% | 2.5% | 2.6% | 2.7% | 3.0% | 3.1% | 5.9% |
| | 年換算 | 4.5% | 5.4% | 3.5% | 4.2% | 4.9% | 5.2% | 5.4% | 6.1% | 6.1% | 11.9% |
| | 自己資本比率 (期末) (注3) | 43.6% | 43.3% | 42.9% | 42.8% | 48.4% | 48.2% | 48.3% | 48.2% | 47.6% | 52.6% |
| | 総資産有利子負債比率 (期末) (注4) | 52.8% | 53.0% | 53.7% | 53.8% | 47.5% | 47.6% | 47.3% | 47.1% | 47.8% | 42.6% |
| | 長期固定適合率 (期末) (注5) | 114.3% | 113.9% | 130.4% | 130.6% | 105.7% | 107.6% | 108.6% | 101.6% | 101.7% | 98.6% |
| | デットサービスカバレッジレシオ (注6) | 5.0倍 | 4.9倍 | 4.0倍 | 4.5倍 | 5.2倍 | 5.6倍 | 5.7倍 | 6.4倍 | 6.8倍 | 7.7倍 |
| | 金利償却前当期純利益 (百万円) | 3,879 | 3,938 | 3,046 | 3,212 | 3,332 | 3,329 | 3,460 | 3,616 | 3,663 | 3,127 |
| | 支払利息 (百万円) (注7) | 778 | 811 | 748 | 719 | 639 | 598 | 607 | 564 | 541 | 406 |
| | 賃貸NOI (百万円) (注8) | 4,048 | 4,115 | 3,177 | 3,516 | 3,760 | 3,752 | 3,872 | 4,034 | 4,086 | 3,633 |
| | 年換算NOI利回り (注9) | 4.2% | 4.7% | 4.0% | 4.5% | 5.1% | 5.4% | 5.5% | 5.8% | 5.9% | 6.1% |
| | 賃貸NCF (百万円) (注10) | 3,849 | 3,896 | 3,006 | 3,397 | 3,606 | 3,632 | 3,708 | 3,924 | 3,939 | 3,549 |
| | 当期減価償却費 (百万円) | 1,117 | 1,117 | 989 | 972 | 918 | 900 | 903 | 909 | 914 | 824 |
| | 当期資本的支出額 (百万円) | 198 | 219 | 171 | 119 | 153 | 120 | 163 | 109 | 146 | 83 |
| | 年換算NCF利回り (注11) | 4.0% | 4.5% | 3.7% | 4.4% | 4.9% | 5.3% | 5.3% | 5.7% | 5.7% | 6.0% |
| | FFO (百万円) (注12) | 3,100 | 3,296 | 2,298 | 2,492 | 2,693 | 2,730 | 2,853 | 3,052 | 3,121 | 4,567 |
| 参考情報 | 投資資産数 (期末) | 54 | 54 | 48 | 48 | 46 | 45 | 45 | 45 | 45 | 42 |
| | テナント数 (期末) | 3,342 | 3,309 | 3,359 | 3,336 | 2,412 | 2,348 | 2,356 | 2,288 | 2,288 | 2,131 |
| | 総賃貸可能面積 (期末) (㎡) | 219,892.55 | 220,077.85 | 185,009.65 | 184,950.32 | 172,768.19 | 165,409.49 | 165,532.15 | 165,543.69 | 165,493.75 | 152,899.14 |
| | 稼働率 (期中平均) | 91.9% | 91.9% | 87.8% | 88.1% | 92.0% | 93.7% | 93.6% | 94.6% | 94.9% | 96.0% |
| | (期末) | 92.6% | 92.2% | 89.3% | 85.8% | 90.8% | 92.9% | 94.1% | 94.5% | 94.7% | 97.3% |
| | 期末算定価格 (百万円) | 163,449 | 163,494 | 133,222 | 131,987 | 132,378 | 131,587 | 138,821 | 149,355 | 163,604 | 157,210 |
| | 発行済投資口数 (期末) | 196,699 | 196,699 | 140,100 | 140,100 | 140,100 | 131,400 | 131,400 | 131,400 | 131,400 | 131,400 |
| | 出資総額 (期末) (百万円) | 85,644 | 85,644 | 71,957 | 71,957 | 71,957 | 68,945 | 68,945 | 68,945 | 68,945 | 68,945 |
| | 純資産額 (期末) (百万円) | 87,728 | 87,823 | 73,267 | 73,477 | 73,732 | 70,775 | 70,895 | 71,088 | 71,153 | 72,688 |
| | 1口当たり純資産額 (円) (注13) | 446,004 | 446,486 | 522,963 | 524,465 | 526,286 | 538,627 | 539,538 | 541,010 | 541,499 | 553,182 |

(注1) 経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)／2

(注2) 当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)／2

(注3) 期末純資産額／期末総資産額×100

(注4) 期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注5) 期末固定資産／(期末固定負債＋期末純資産額)

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く)／支払利息

(注7) 投資法人債利息を含む。

(注8) (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却額

(注9) 年換算賃貸NOI／物件取得価格

(注10) 賃貸NOI－資本的支出

(注11) 年換算賃貸NCF／物件取得価格

(注12) 当期純利益＋当期減価償却費

(注13) 期末純資産額／期末発行済投資口数

ポートフォリオ一覧(第20期末 平成24年10月31日現在)(1)

第20期

| 物件名 | | | 所在地 | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (取得価格 ベース) | 第20期末 算定価格 (百万円) | 取得時期 | 建築時期 | 築年数 (年) (注1) | 賃貸可能面積 (㎡) | PML | PM会社 |
|---------|-----------|------------------|--------------|---------------|-----------------------|------------------------|--------|--------|--------------------|---------------|------|---------------------|
| オフィス | 都心5区 | ランディック新橋ビル | 東京都港区 | 6,341 | 3.2% | 6,190 | H14.09 | S57.06 | 30.3 | 5,567.79 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | ランディック第2新橋ビル | 東京都港区 | 7,045 | 3.6% | 6,950 | H14.09 | S53.12 | 33.9 | 6,948.72 | 12.9 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | フジビル37 | 東京都渋谷区 | 1,727 | 0.9% | 1,790 | H14.09 | H3.06 | 21.3 | 1,926.01 | 5.5 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | KN渋谷3 | 東京都渋谷区 | 5,348 | 2.7% | 6,190 | H14.09 | H5.02 | 19.7 | 5,761.34 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 高田馬場センタービル | 東京都新宿区 | 5,118 | 2.6% | 5,530 | H14.09 | H4.05 | 20.4 | 6,313.02 | 2.0 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 六番町ビル | 東京都千代田区 | 7,860 | 4.0% | 8,910 | H16.03 | S62.04 | 25.6 | 6,872.77 | 10.8 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 櫻岳ビル | (注2) 東京都千代田区 | 1,796 | 0.9% | 1,450 | H17.06 | S63.03 | 24.6 | 2,100.93 | 14.2 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | | YS海岸ビル | 東京都港区 | 5,100 | 2.6% | 3,490 | H19.06 | H5.01 | 19.7 | 5,944.76 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 岩本町ビル | 東京都千代田区 | 6,700 | 3.4% | 6,520 | H22.05 | S48.11 | 38.9 | 7,392.30 | 12.2 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | | アーバンネット三田ビル | 東京都港区 | 10,300 | 5.2% | 10,400 | H23.11 | S62.09 | 25.1 | 10,102.05 | 7.2 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | | アーバンネット麻布ビル | 東京都港区 | 5,000 | 2.5% | 4,800 | H23.11 | H4.04 | 20.5 | 4,801.06 | 10.5 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | | アーバンネット市ヶ谷ビル | 東京都新宿区 | 1,650 | 0.8% | 1,740 | H23.11 | H5.12 | 18.8 | 2,760.05 | 7.0 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | | 神田中央通ビル | 東京都千代田区 | 2,450 | 1.2% | 2,660 | H23.11 | H1.01 | 23.7 | 2,654.39 | 14.0 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | 東京23区 | IPB御茶ノ水ビル | 東京都文京区 | 1,456 | 0.7% | 1,330 | H14.09 | H4.03 | 20.6 | 2,180.65 | 8.7 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミア東陽町ビル | 東京都江東区 | 4,310 | 2.2% | 3,730 | H19.05 | H18.10 | 6.0 | 3,857.04 | 16.2 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 上野THビル | 東京都文京区 | 4,380 | 2.2% | 3,010 | H20.03 | S60.12 | 26.9 | 4,430.32 | 12.8 | 東西アセット・マネジメント㈱ |
| | | 五反田NTビル | (注3) 東京都品川区 | 4,100 | 2.1% | 2,450 | H20.03 | S62.11 | 24.9 | 3,199.01 | 14.3 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 上野トーセイビル | 東京都台東区 | 5,900 | 3.0% | 6,160 | H23.11 | H19.05 | 5.4 | 5,432.43 | 10.7 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | 周辺 都市部 | 日総第3ビル | 横浜市西区 | 3,558 | 1.8% | 3,470 | H14.09 | S61.04 | 26.5 | 5,519.01 | 10.2 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | かながわサイエンスパークR&D棟 | (注4) 川崎市高津区 | 6,556 | 3.3% | 4,860 | H14.09 | H1.07 | 23.2 | 15,093.70 | 10.4 | ㈱ケイエスピーコミュニティ |
| | | NU関内ビル | 横浜市中区 | 3,300 | 1.7% | 3,560 | H23.11 | S62.02 | 25.7 | 7,991.71 | 14.3 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| オフィス 小計 | | | 21件 | 99,995 | 50.9% | 95,190 | - | - | 23.7 | 116,849.06 | - | |
| レジデンス | 都心5区 | パークアクシス四谷ステージ | 東京都新宿区 | 5,208 | 2.6% | 4,470 | H14.09 | H13.11 | 10.9 | 6,732.18 | 7.4 | 三井不動産住宅リース㈱ |
| | | パークアクシス明治神宮前 | 東京都渋谷区 | 2,604 | 1.3% | 1,640 | H14.09 | H14.03 | 10.6 | 1,706.94 | 9.9 | 三井不動産住宅リース㈱ |
| | | サンパレス南麻布 | 東京都港区 | 1,150 | 0.6% | 656 | H14.09 | H1.11 | 23.0 | 1,577.42 | 5.3 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | キャビンアリーナ赤坂 | 東京都港区 | 1,330 | 0.7% | 1,070 | H15.04 | H14.11 | 9.9 | 1,378.02 | 10.1 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | キャビンアリーナ南青山 | 東京都港区 | 1,070 | 0.5% | 999 | H15.09 | H15.02 | 9.7 | 1,187.12 | 11.2 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | ビュロー紀尾井町 | 東京都千代田区 | 1,840 | 0.9% | 1,370 | H15.07 | H14.11 | 9.9 | 1,728.98 | 11.6 | - |
| | | ホームattuウッドビル | 東京都港区 | 5,090 | 2.6% | 3,280 | H15.11 | S63.08 | 24.2 | 5,793.93 | 7.4 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 六本木グリーンテラス | 東京都港区 | 4,678 | 2.4% | 3,430 | H15.11 | H14.10 | 10.0 | 5,748.89 | 10.3 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ芝公園Ⅱ | 東京都港区 | 2,181 | 1.1% | 1,610 | H15.11 | H15.02 | 9.7 | 2,312.75 | 11.5 | 総合地所㈱ |
| | | ラング・タワー京橋 | 東京都中央区 | 927 | 0.5% | 911 | H15.12 | H15.02 | 9.7 | 1,216.10 | 12.5 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ三田慶大前 | 東京都港区 | 1,580 | 0.8% | 1,650 | H16.11 | H16.11 | 8.0 | 1,597.73 | 14.3 | ㈱長谷工ライブネット |
| | | プレミアロッソ | 東京都渋谷区 | 1,662 | 0.8% | 1,430 | H17.01 | H16.11 | 7.9 | 1,878.60 | 14.0 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアブラン代々木公園 | 東京都渋谷区 | 2,330 | 1.2% | 2,020 | H17.07 | H17.06 | 7.4 | 2,336.95 | 13.1 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ内神田 | 東京都千代田区 | 1,723 | 0.9% | 1,700 | H17.09 | H17.08 | 7.2 | 2,033.57 | 13.8 | ㈱長谷工ライブネット |

(注1) 築年数については小数第二位を切捨てて表示しています。

(注2) 平成24年7月1日付けで、櫻岳ビルのPM会社を三幸オフィスマネジメント㈱からエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱に変更しています。

(注3) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(45%)に対応する数値を記載しています。

(注4) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧(第20期末 平成24年10月31日現在)(2)

第20期

| 物件名 | | | 所在地 | 取得価格 (百万円) | 投資比率 (取得価格 ベース) | 第20期末 算定価格 (百万円) | 取得時期 | 建築時期 | 築年数 (年) (注1) | 賃貸可能面積 (㎡) | PML | PM会社 |
|-------|--------------------------------|----------------------|---------|---------------|-----------------------|------------------------|---------|--------|--------------------|---------------|------------|---------------------|
| レジデンス | 都心5区 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 東京都新宿区 | 1,460 | 0.7% | 1,480 | H17.07 | H17.07 | 7.3 | 1,655.66 | 13.1 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | Walk赤坂 | 東京都港区 | 2,043 | 1.0% | 1,440 | H17.06 | H16.11 | 7.9 | 1,736.70 | 13.9 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ芝公園 | 東京都港区 | 1,585 | 0.8% | 1,280 | H18.10 | H18.09 | 6.1 | 1,759.89 | 16.1 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | MEW | 東京都港区 | 1,556 | 0.8% | 1,060 | H18.07 | H17.08 | 7.2 | 1,551.65 | 13.9 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | 芝浦アイランド エアタワー (注2) | 東京都港区 | 7,590 | 3.9% | 6,650 | H19.12 | H19.03 | 5.6 | 13,060.46 | 11.2 | 三井不動産住宅リース㈱ |
| | | ストーリー赤坂 | 東京都港区 | 3,930 | 2.0% | 2,770 | H20.05 | H14.12 | 9.8 | 3,988.86 | 11.7 | 総合地所㈱ |
| | | ルネ新宿御苑タワー | 東京都新宿区 | 6,500 | 3.3% | 4,930 | H20.05 | H14.12 | 9.8 | 6,555.04 | 7.2 | 総合地所㈱ |
| | | 芝浦アイランド ブルームタワー (注3) | 東京都港区 | 5,500 | 2.8% | 5,680 | H22.12 | H20.09 | 4.1 | 12,254.17 | 10.0 | 三井不動産住宅リース㈱ |
| | | クレストコート原宿 | 東京都渋谷区 | 4,500 | 2.3% | 4,680 | H23.11 | H16.01 | 8.7 | 4,607.29 | 12.7 | NTT都市開発ビルサービス㈱ |
| | 東京23区 | ビーサイト大崎 | 東京都品川区 | 1,072 | 0.5% | 864 | H15.11 | H14.12 | 9.9 | 1,318.40 | 12.1 | - |
| | | プレミアガーデン本郷 | 東京都文京区 | 975 | 0.5% | 819 | H16.04 | H14.03 | 10.6 | 1,573.87 | 12.1 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアグランデ馬込 | 東京都大田区 | 1,560 | 0.8% | 1,060 | H17.06 | H17.02 | 7.7 | 2,378.13 | 15.7 | ㈱長谷エライブネット |
| | | プレミアノッツェ祐天寺 | 東京都世田谷区 | 1,525 | 0.8% | 1,190 | H18.03 | H18.03 | 6.6 | 1,734.04 | 13.6 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ湯島 | 東京都文京区 | 1,803 | 0.9% | 1,470 | H18.09 | H18.03 | 6.6 | 2,065.58 | 17.2 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ駒込 | 東京都豊島区 | 1,830 | 0.9% | 1,590 | H19.02 | H19.01 | 5.7 | 2,249.25 | 18.0 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ大塚 | 東京都豊島区 | 1,310 | 0.7% | 1,240 | H19.06 | H18.08 | 6.2 | 1,644.64 | 22.5 | アール・エー・アセット・マネジメント㈱ |
| | | プレミアステージ本所吾妻橋 | 東京都墨田区 | 2,640 | 1.3% | 2,450 | H19.11 | H19.11 | 4.9 | 3,465.00 | 14.7 | ㈱長谷エライブネット |
| | | プレミアステージ両国 | 東京都墨田区 | 1,496 | 0.8% | 1,370 | H20.06 | H20.03 | 4.6 | 2,215.68 | 12.8 | スターツアメニティー㈱ |
| | レジデンス 小計 | | | 32件 | 82,249 | 41.8% | 68,259 | - | - | 9.2 | 103,043.49 | - |
| その他 | ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券 (注4) | - | 14,300 | 7.3% | - | H22.12 | - | - | - | - | - | - |
| | その他 小計 | | | 1件 | 14,300 | 7.3% | - | - | - | - | - | - |
| | ポートフォリオ 合計 | | | 54件 | 196,544 | 100.0% | 163,449 | - | - | 17.2 | 219,892.55 | 8.6 |

(注1) 築年数については小数第二位を切捨てて表示しています。

(注2) 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー及びエアテラスの2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

(注3) 芝浦アイランド ブルームタワーはブルームタワー及びブルームホームズの2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(16%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

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

期末算定価格の推移(1)

第20期

| 物件名 | | | 第18期末 算定価格 (百万円) | 第19期末 算定価格 (百万円) ① | 直還法 利回り | 算定価格 (百万円) ② | 比率 | 増減 (百万円) ②-① | 直還法 利回り | 第20期末 直還法上の各項目の傾向(対前期比) | | | | DCF法 | | 簿価 (百万円) ③ | ②-③ (百万円) |
|-------|-----------|------------------|------------------------|-----------------------------|------------|--------------------|-------|--------------------|------------|----------------------------|------|-----|------|------|-------------|------------------|--------------|
| | | | | | | | | | | 利回り | 賃料 | 稼働率 | 純収益 | 割引率 | 最終還元 利回り | | |
| オフィス | 都心5区 | ランディック新橋ビル | 6,330 | 6,140 | 4.5% | 6,190 | 3.8% | 50 | 4.5% | - | DOWN | - | - | 4.2% | 4.6% | 6,243 | -53 |
| | | ランディック第2新橋ビル | 6,970 | 6,950 | 4.7% | 6,950 | 4.3% | - | 4.7% | - | DOWN | - | - | 4.3% | 4.7% | 6,875 | 74 |
| | | フジビル37 | 1,970 | 1,810 | 4.9% | 1,790 | 1.1% | -20 | 4.9% | - | DOWN | - | - | 4.7% | 5.1% | 1,542 | 247 |
| | | KN渋谷3 | 6,270 | 6,250 | 4.6% | 6,190 | 3.8% | -60 | 4.6% | - | - | - | - | 4.3% | 4.7% | 4,927 | 1,262 |
| | | 高田馬場センタービル | 5,550 | 5,560 | 4.9% | 5,530 | 3.4% | -30 | 5.0% | UP | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 4,422 | 1,107 |
| | | 六番町ビル | 8,860 | 8,870 | 4.8% | 8,910 | 5.5% | 40 | 4.8% | - | - | - | - | 4.6% | 5.0% | 8,031 | 878 |
| | | 櫻岳ビル | 1,440 | 1,450 | 5.1% | 1,450 | 0.9% | - | 5.1% | - | - | - | - | 4.9% | 5.3% | 1,768 | -318 |
| | | YS海岸ビル | 3,540 | 3,500 | 4.8% | 3,490 | 2.1% | -10 | 4.8% | - | - | - | - | 4.5% | 5.0% | 5,142 | -1,652 |
| | | 岩本町ビル | 6,710 | 6,690 | 4.9% | 6,520 | 4.0% | -170 | 5.0% | UP | DOWN | - | - | 4.7% | 5.2% | 6,796 | -276 |
| | | アーバンネット三田ビル | N/A | 10,400 | 4.6% | 10,400 | 6.4% | - | 4.6% | - | - | - | - | 4.3% | 4.8% | 10,288 | 111 |
| | | アーバンネット麻布ビル | N/A | 4,800 | 4.8% | 4,800 | 2.9% | - | 4.8% | - | - | - | - | 4.6% | 5.0% | 4,996 | -196 |
| | | アーバンネット市ヶ谷ビル | N/A | 1,740 | 5.5% | 1,740 | 1.1% | - | 5.5% | - | - | - | - | 5.3% | 5.7% | 1,649 | 90 |
| | | 神田中央通ビル | N/A | 2,650 | 4.8% | 2,660 | 1.6% | 10 | 4.8% | - | - | - | - | 4.5% | 5.0% | 2,456 | 203 |
| | 東京23区 | IPB御茶ノ水ビル | 1,510 | 1,380 | 5.2% | 1,330 | 0.8% | -50 | 5.2% | - | DOWN | - | - | 4.9% | 5.4% | 1,276 | 53 |
| | | プレミア東陽町ビル | 3,980 | 3,820 | 5.4% | 3,730 | 2.3% | -90 | 5.4% | - | DOWN | - | DOWN | 5.1% | 5.6% | 4,071 | -341 |
| | | 上野THビル | 3,020 | 3,020 | 5.3% | 3,010 | 1.8% | -10 | 5.3% | - | - | - | - | 4.9% | 5.7% | 4,632 | -1,622 |
| | | 五反田NTビル | 2,550 | 2,500 | 5.2% | 2,450 | 1.5% | -50 | 5.2% | - | DOWN | - | - | 4.8% | 5.6% | 4,234 | -1,784 |
| | | 上野トーセイビル | N/A | 6,140 | 5.0% | 6,160 | 3.8% | 20 | 5.0% | - | - | - | - | 4.7% | 5.2% | 6,018 | 141 |
| | 周辺 都市部 | 日総第3ビル | 3,490 | 3,490 | 5.7% | 3,470 | 2.1% | -20 | 5.7% | - | - | - | - | 5.5% | 5.9% | 3,390 | 79 |
| | | かながわサイエンスパークR&D棟 | 4,960 | 4,710 | 6.7% | 4,860 | 3.0% | 150 | 6.7% | - | UP | UP | UP | 6.4% | 6.8% | 5,406 | -546 |
| | | NU関内ビル | N/A | 3,570 | 5.3% | 3,560 | 2.2% | -10 | 5.3% | - | DOWN | - | - | 5.0% | 5.5% | 3,277 | 282 |
| | オフィス 小計 | | 67,150 | 95,440 | | 95,190 | 58.2% | -250 | | | | | | | | 97,448 | -2,258 |
| レジデンス | 都心5区 | パークアクシス四谷ステージ | 4,430 | 4,420 | 5.1% | 4,470 | 2.7% | 50 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 4,670 | -200 |
| | | パークアクシス明治神宮前 | 1,650 | 1,620 | 5.1% | 1,640 | 1.0% | 20 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 2,514 | -874 |
| | | サンパレス南麻布 | 644 | 660 | 5.2% | 656 | 0.4% | -4 | 5.1% | DOWN | DOWN | - | - | 4.9% | 5.3% | 1,061 | -405 |
| | | キャビンアリーナ赤坂 | 1,080 | 1,080 | 5.1% | 1,070 | 0.7% | -10 | 5.1% | - | - | - | - | 4.9% | 5.3% | 1,227 | -157 |
| | | キャビンアリーナ南青山 | 1,010 | 998 | 5.2% | 999 | 0.6% | 1 | 5.2% | - | - | - | - | 5.0% | 5.4% | 956 | 42 |
| | | ビュロー紀尾井町 | 1,420 | 1,400 | 7.7% | 1,370 | 0.8% | -30 | 7.8% | UP | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 1,749 | -379 |
| | | ホームウッドビル | 3,290 | 3,260 | 5.2% | 3,280 | 2.0% | 20 | 5.1% | DOWN | DOWN | - | - | 4.9% | 5.3% | 4,895 | -1,615 |
| | | 六本木グリーンテラス | 3,440 | 3,400 | 5.1% | 3,430 | 2.1% | 30 | 5.1% | - | - | - | - | 4.9% | 5.3% | 4,202 | -772 |
| | | プレミアステージ芝公園Ⅱ | 1,600 | 1,610 | 5.1% | 1,610 | 1.0% | - | 5.1% | - | - | - | - | 4.9% | 5.3% | 1,975 | -365 |
| | | ラング・タワー京橋 | 909 | 910 | 5.0% | 911 | 0.6% | 1 | 5.0% | - | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 849 | 61 |
| | | プレミアステージ三田慶大前 | 1,620 | 1,620 | 5.1% | 1,650 | 1.0% | 30 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.7% | 5.2% | 1,517 | 132 |
| | | プレミアロッソ | 1,360 | 1,360 | 5.1% | 1,430 | 0.9% | 70 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 1,577 | -147 |
| | | プレミアブラン代々木公園 | 1,970 | 1,980 | 5.1% | 2,020 | 1.2% | 40 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.7% | 5.2% | 2,160 | -140 |
| | | プレミアステージ内神田 | 1,680 | 1,680 | 5.2% | 1,700 | 1.0% | 20 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.2% | 1,612 | 87 |

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

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

期末算定価格の推移(2)

第20期

| 物件名 | | | 第18期末 算定価格 (百万円) | 第19期末 | | 算定価格 (百万円) ② | 比率 | 第20期末 | | | | | | | DCF法 | | 簿価 (百万円) ③ | ②-③ (百万円) |
|-------|------------|-----------------|------------------------|--------------------|------------|--------------------|---------|--------------------|------------|-------------------|------|-----|-----|------|-------------|---------|------------------|--------------|
| | | | | 算定価格 (百万円) ① | 直還法 利回り | | | 増減 (百万円) ②-① | 直還法 利回り | 直還法上の各項目の傾向（対前期比） | | | 純収益 | 割引率 | 最終還元 利回り | | | |
| レジデンス | 都心5区 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 1,450 | 1,450 | 5.2% | 1,480 | 0.9% | 30 | 5.1% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.3% | 1,387 | 92 | |
| | | Walk赤坂 | 1,480 | 1,450 | 5.0% | 1,440 | 0.9% | -10 | 4.9% | DOWN | DOWN | - | - | 4.7% | 5.1% | 1,838 | -398 | |
| | | プレミアステージ芝公園 | 1,290 | 1,250 | 5.1% | 1,280 | 0.8% | 30 | 5.0% | DOWN | - | - | - | 4.7% | 5.2% | 1,564 | -284 | |
| | | MEW | 1,070 | 1,050 | 5.3% | 1,060 | 0.6% | 10 | 5.2% | DOWN | - | - | - | 4.9% | 5.4% | 1,480 | -420 | |
| | | 芝浦アイランド エアタワー | 6,670 | 6,650 | N/A | 6,650 | 4.1% | - | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 4.8% | 6.9% | 6,885 | -235 | |
| | | ストーリー赤坂 | 2,920 | 2,860 | 5.0% | 2,770 | 1.7% | -90 | 5.0% | - | DOWN | - | - | 4.8% | 5.2% | 3,943 | -1,173 | |
| | | ルネ新宿御苑タワー | 4,990 | 4,970 | 5.1% | 4,930 | 3.0% | -40 | 5.1% | - | DOWN | - | - | 4.9% | 5.3% | 6,443 | -1,513 | |
| | | 芝浦アイランド ブルームタワー | 5,740 | 5,730 | N/A | 5,680 | 3.5% | -50 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 4.9% | 7.0% | 5,400 | 279 | |
| | | クエストコート原宿 | N/A | 4,680 | 5.0% | 4,680 | 2.9% | 0 | 4.9% | DOWN | DOWN | - | - | 4.7% | 5.1% | 4,501 | 178 | |
| | 東京23区 | ピーサイト大崎 | 856 | 864 | 5.5% | 864 | 0.5% | 0 | 5.5% | - | - | - | - | 5.1% | 5.5% | 936 | -72 | |
| | | プレミアガーデン本郷 | 803 | 792 | 5.2% | 819 | 0.5% | 27 | 5.1% | DOWN | UP | - | - | 4.9% | 5.3% | 975 | -156 | |
| | | プレミアグランデ馬込 | 1,060 | 1,060 | 5.5% | 1,060 | 0.6% | 0 | 5.4% | DOWN | DOWN | - | - | 5.2% | 5.6% | 1,418 | -358 | |
| | | プレミアノッツェ祐天寺 | 1,180 | 1,180 | 5.3% | 1,190 | 0.7% | 10 | 5.2% | DOWN | - | - | - | 4.9% | 5.4% | 1,495 | -305 | |
| | | プレミアステージ湯島 | 1,450 | 1,450 | 5.2% | 1,470 | 0.9% | 20 | 5.1% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.3% | 1,662 | -192 | |
| | | プレミアステージ駒込 | 1,560 | 1,560 | 5.2% | 1,590 | 1.0% | 30 | 5.1% | DOWN | - | - | - | 4.8% | 5.3% | 1,692 | -102 | |
| | | プレミアステージ大塚 | 1,220 | 1,230 | 5.5% | 1,240 | 0.8% | 10 | 5.4% | DOWN | DOWN | - | - | 5.2% | 5.6% | 1,263 | -23 | |
| | | プレミアステージ本所吾妻橋 | 2,460 | 2,460 | 5.2% | 2,450 | 1.5% | -10 | 5.2% | - | DOWN | - | - | 5.0% | 5.4% | 2,588 | -138 | |
| | | プレミアステージ両国 | 1,370 | 1,370 | 5.2% | 1,370 | 0.8% | 0 | 5.2% | - | DOWN | - | - | 5.0% | 5.4% | 1,422 | -52 | |
| | レジデンス 小計 | | | 66,072 | 68,054 | | 68,259 | 41.8% | 205 | | | | | | | 77,869 | -9,610 | |
| | ポートフォリオ 合計 | | | 133,222 | 163,494 | | 163,449 | 100.0% | -45 | | | | | | | 175,318 | -11,869 | |

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

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

物件別事業収支表(1)

第20期

| | ランディック 新橋ビル | | ランディック 第2新橋ビル | | フジビル37 | | KN渋谷3（注1） | | 高田馬場 センタービル | | 六番町ビル（注2） | | 櫻岳ビル | |
|------------------|---|---------|---|---------|--|--------|---|--------|---|---------|---|---------|---|--------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 港区西新橋三丁目 | | 港区西新橋三丁目 | | 渋谷区道玄坂一丁目 | | 渋谷区桜丘町 | | 新宿区高田馬場一丁目 | | 千代田区六番町 | | 千代田区神田 佐久間町二丁目 | |
| 取得価格 | 6,341百万円 | | 7,045百万円 | | 1,727百万円 | | 5,348百万円 | | 5,118百万円 | | 7,860百万円 | | 1,796百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 6,243百万円 | | 6,875百万円 | | 1,542百万円 | | 4,927百万円 | | 4,422百万円 | | 8,031百万円 | | 1,768百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 6,190百万円 | | 6,950百万円 | | 1,790百万円 | | 6,190百万円 | | 5,530百万円 | | 8,910百万円 | | 1,450百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数（日） | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①（千円） | 113,915 | 110,130 | 148,293 | 122,987 | 70,230 | 75,934 | N/A | N/A | 230,042 | 250,282 | N/A | N/A | 69,280 | 68,653 |
| 賃貸事業収入 | 100,964 | 97,294 | 129,506 | 109,837 | 59,385 | 65,354 | N/A | N/A | 187,693 | 206,681 | N/A | N/A | 60,399 | 60,399 |
| その他賃貸事業収入 | 12,950 | 12,836 | 18,786 | 13,149 | 10,845 | 10,579 | N/A | N/A | 42,348 | 43,601 | N/A | N/A | 8,881 | 8,253 |
| 賃貸事業費用合計...②（千円） | 69,476 | 77,394 | 89,351 | 89,755 | 54,428 | 44,043 | N/A | N/A | 102,623 | 111,766 | N/A | N/A | 28,655 | 26,411 |
| 公租公課 | 22,126 | 24,144 | 15,524 | 16,634 | 5,594 | 5,848 | N/A | N/A | 20,899 | 23,100 | N/A | N/A | 4,289 | 4,390 |
| 諸経費 | 20,534 | 26,618 | 41,255 | 40,628 | 39,882 | 28,628 | N/A | N/A | 52,286 | 57,545 | N/A | N/A | 14,317 | 12,214 |
| 減価償却費 | 26,815 | 26,632 | 32,571 | 32,493 | 8,951 | 9,566 | N/A | N/A | 29,437 | 31,120 | N/A | N/A | 10,048 | 9,807 |
| NOI（償却前利益）（千円） | 71,254 | 59,368 | 91,513 | 65,725 | 24,754 | 41,457 | 141,196 | 63,243 | 156,856 | 169,636 | 231,212 | 229,514 | 50,673 | 52,048 |
| 賃貸事業損益...①-②（千円） | 44,438 | 32,736 | 58,942 | 33,231 | 15,802 | 31,890 | 123,589 | 45,034 | 127,418 | 138,516 | 199,787 | 197,987 | 40,625 | 42,241 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 2.3% | 1.9% | 2.7% | 1.9% | 3.2% | 5.4% | 5.7% | 2.6% | 7.1% | 7.6% | 5.8% | 5.7% | 5.7% | 5.9% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | |
| | 41.7% | | 88.1% | | 100.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 57.7% | | 88.1% | | 100.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 57.7% | | 88.1% | | 100.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 57.7% | | 88.1% | | 100.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 57.7% | | 88.1% | | 83.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 57.7% | | 100.0% | | 83.0% | | 100.0% | | 91.1% | | 100.0% | | 100.0% | |

（注1） KN渋谷3についてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

（注2） 六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別事業収支表(2)

第20期

| | YS海岸ビル | | 岩本町ビル | | アーバンネット 三田ビル(注1) | | アーバンネット麻布 ビル(注1)(注2) | | アーバンネット市ヶ谷 ビル(注1)(注2) | | 神田中央通ビル (注1)(注3) | | IPB御茶ノ水ビル | |
|------------------|---|---------|---|---------|--|---------|---|---------|---|--------|---|--------|---|--------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 港区海岸二丁目 | | 千代田区岩本町三丁目 | | 港区三田三丁目 | | 港区南麻布一丁目 | | 新宿区払方町 | | 千代田区鍛冶町二丁目 | | 文京区本郷三丁目 | |
| 取得価格 | 5,100百万円 | | 6,700百万円 | | 10,300百万円 | | 5,000百万円 | | 1,650百万円 | | 2,450百万円 | | 1,456百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 5,142百万円 | | 6,796百万円 | | 10,288百万円 | | 4,996百万円 | | 1,649百万円 | | 2,456百万円 | | 1,276百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 3,490百万円 | | 6,520百万円 | | 10,400百万円 | | 4,800百万円 | | 1,740百万円 | | 2,660百万円 | | 1,330百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数(日) | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 165 | 184 | 165 | 184 | 165 | 184 | 165 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①(千円) | 115,580 | 111,827 | 244,586 | 255,185 | 359,015 | 323,908 | N/A | N/A | N/A | N/A | 89,404 | 80,513 | 46,052 | 56,137 |
| 賃貸事業収入 | 98,862 | 96,329 | 224,530 | 237,558 | 336,311 | 307,782 | N/A | N/A | N/A | N/A | 80,706 | 74,562 | 40,412 | 49,931 |
| その他賃貸事業収入 | 16,718 | 15,498 | 20,056 | 17,627 | 22,704 | 16,126 | N/A | N/A | N/A | N/A | 8,698 | 5,950 | 5,640 | 6,205 |
| 賃貸事業費用合計...②(千円) | 84,130 | 90,022 | 89,234 | 90,386 | 122,925 | 89,462 | N/A | N/A | N/A | N/A | 30,557 | 15,522 | 20,944 | 25,243 |
| 公租公課 | 14,478 | 15,236 | 13,540 | 14,254 | 28,855 | - | N/A | N/A | N/A | N/A | 10,763 | - | 4,122 | 4,410 |
| 諸経費 | 40,132 | 46,539 | 47,725 | 48,315 | 67,962 | 65,820 | N/A | N/A | N/A | N/A | 14,619 | 10,847 | 9,675 | 13,732 |
| 減価償却費 | 29,520 | 28,246 | 27,969 | 27,815 | 26,107 | 23,641 | N/A | N/A | N/A | N/A | 5,173 | 4,674 | 7,146 | 7,101 |
| NOI(償却前利益)(千円) | 60,970 | 50,052 | 183,321 | 192,615 | 262,197 | 258,087 | 116,273 | 117,980 | 54,603 | 56,601 | 64,021 | 69,665 | 32,254 | 37,995 |
| 賃貸事業損益...①-②(千円) | 31,450 | 21,805 | 155,352 | 164,799 | 236,090 | 234,445 | 100,425 | 103,687 | 47,391 | 50,076 | 58,847 | 64,990 | 25,108 | 30,894 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 2.4% | 1.9% | 5.4% | 5.6% | 5.1% | 4.9% | 4.7% | 4.6% | 6.6% | 6.7% | 5.2% | 5.4% | 5.1% | 5.9% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 100.0% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 88.7% | |
| | 平成24年6月末日 | | 100.0% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 88.7% | |
| | 平成24年7月末日 | | 100.0% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 88.7% | |
| | 平成24年8月末日 | | 89.7% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 66.2% | |
| | 平成24年9月末日 | | 89.7% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 66.2% | |
| | 平成24年10月末日 | | 89.7% | | 97.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 66.2% | |

(注1) アーバンネット三田ビル、アーバンネット麻布ビル、アーバンネット市ヶ谷ビル及び神田中央通ビルは、第19期中の平成23年11月18日付けで取得しました。

(注2) アーバンネット麻布ビル及びアーバンネット市ヶ谷ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

(注3) 神田中央通ビルは写真中央の建物及びその敷地です。

物件別事業収支表(3)

第20期

| | プレミア 東陽町ビル（注1） | | 上野THビル | | 五反田NTビル | | 上野トーセイビル （注2） | | 日総第3ビル | | かながわサイエンス パークR&D棟 | | NU関内ビル（注2） | |
|------------------|---|---------|---|---------|--|--------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 江東区東陽三丁目 | | 文京区湯島三丁目 | | 品川区西五反田一丁目 | | 台東区東上野四丁目 | | 横浜市西区 北幸二丁目 | | 川崎市高津区 坂戸三丁目 | | 横浜市中区山下町 | |
| 取得価格 | 4,310百万円 | | 4,380百万円 | | 4,100百万円 | | 5,900百万円 | | 3,558百万円 | | 6,556百万円 | | 3,300百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 4,071百万円 | | 4,632百万円 | | 4,234百万円 | | 6,018百万円 | | 3,390百万円 | | 5,406百万円 | | 3,277百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 3,730百万円 | | 3,010百万円 | | 2,450百万円 | | 6,160百万円 | | 3,470百万円 | | 4,860百万円 | | 3,560百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数（日） | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 165 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 165 |
| 賃貸事業収入合計...①（千円） | N/A | 117,074 | 139,406 | 136,343 | 87,442 | 84,706 | 195,854 | 200,866 | 167,714 | 167,814 | 403,284 | 342,838 | 176,472 | 160,356 |
| 賃貸事業収入 | N/A | 110,060 | 107,003 | 125,802 | 75,934 | 74,704 | 171,571 | 182,166 | 133,393 | 133,393 | 311,136 | 264,434 | 153,025 | 142,762 |
| その他賃貸事業収入 | N/A | 7,014 | 32,402 | 10,541 | 11,508 | 10,001 | 24,282 | 18,699 | 34,320 | 34,420 | 92,147 | 78,404 | 23,446 | 17,594 |
| 賃貸事業費用合計...②（千円） | N/A | 63,984 | 67,613 | 61,894 | 40,522 | 38,343 | 94,197 | 71,769 | 69,378 | 69,039 | 279,531 | 259,032 | 84,636 | 64,919 |
| 公租公課 | N/A | 9,028 | 8,116 | 8,594 | 8,071 | 8,358 | 12,912 | - | 10,589 | 11,150 | 33,563 | 35,811 | 13,621 | - |
| 諸経費 | N/A | 19,842 | 44,305 | 38,190 | 19,565 | 17,694 | 29,467 | 24,854 | 30,582 | 30,122 | 192,593 | 166,341 | 48,735 | 44,794 |
| 減価償却費 | N/A | 35,114 | 15,191 | 15,110 | 12,886 | 12,291 | 51,817 | 46,914 | 28,207 | 27,767 | 53,373 | 56,879 | 22,279 | 20,125 |
| NOI（償却前利益）（千円） | 22,906 | 88,203 | 86,984 | 89,559 | 59,806 | 58,653 | 153,473 | 176,012 | 126,543 | 126,542 | 177,126 | 140,685 | 114,115 | 115,562 |
| 賃貸事業損益...①-②（千円） | -12,244 | 53,089 | 71,792 | 74,449 | 46,920 | 46,362 | 101,656 | 129,097 | 98,335 | 98,774 | 123,752 | 83,806 | 91,835 | 95,436 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 1.1% | 4.3% | 3.8% | 3.9% | 2.8% | 2.8% | 5.1% | 6.0% | 7.5% | 7.5% | 6.6% | 5.2% | 7.0% | 6.9% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 100.0% | | 88.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.9% | | 96.0% | |
| | 平成24年6月末日 | | 100.0% | | 88.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.9% | | 96.0% | |
| | 平成24年7月末日 | | 100.0% | | 88.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 96.0% | |
| | 平成24年8月末日 | | 100.0% | | 88.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 96.0% | |
| | 平成24年9月末日 | | 100.0% | | 88.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.9% | | 96.0% | |
| | 平成24年10月末日 | | 100.0% | | 82.6% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 96.0% | |

（注1）プレミア東陽町ビルについてはテナントから第20期に係る賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

（注2）上野トーセイビル及びNU関内ビルは第19期中の平成23年11月18日付けで取得しました。

物件別事業収支表(4)

第20期

| | パークアクシス 四谷ステージ | | パークアクシス 明治神宮前 | | サンパレス南麻布 | | キャビンアリーナ赤坂 | | キャビンアリーナ南青山 | | ビュロー紀尾井町 | | ホームマツウッドビル | |
|------------------|---|---------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|---------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 新宿区四谷四丁目 | | 渋谷区神宮前一丁目 | | 港区南麻布一丁目 | | 港区赤坂二丁目 | | 港区南青山七丁目 | | 千代田区平河町二丁目 | | 港区西麻布四丁目 | |
| 取得価格 | 5,208百万円 | | 2,604百万円 | | 1,150百万円 | | 1,330百万円 | | 1,070百万円 | | 1,840百万円 | | 5,090百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 4,670百万円 | | 2,514百万円 | | 1,061百万円 | | 1,227百万円 | | 956百万円 | | 1,749百万円 | | 4,895百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 4,470百万円 | | 1,640百万円 | | 656百万円 | | 1,070百万円 | | 999百万円 | | 1,370百万円 | | 3,280百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数(日) | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①(千円) | 153,030 | 156,837 | 53,727 | 51,514 | 29,438 | 32,022 | 38,906 | 38,630 | 38,254 | 34,648 | 62,622 | 62,622 | 124,997 | 129,045 |
| 賃貸事業収入 | 142,899 | 144,115 | 50,061 | 47,849 | 28,630 | 31,096 | 36,961 | 37,127 | 36,054 | 32,916 | 62,622 | 62,622 | 119,270 | 128,159 |
| その他賃貸事業収入 | 10,130 | 12,721 | 3,666 | 3,665 | 807 | 926 | 1,945 | 1,503 | 2,200 | 1,731 | - | - | 5,726 | 886 |
| 賃貸事業費用合計...②(千円) | 78,695 | 79,925 | 22,433 | 21,855 | 20,044 | 19,241 | 17,590 | 16,159 | 16,738 | 17,033 | 14,744 | 14,833 | 73,723 | 78,405 |
| 公租公課 | 8,067 | 8,652 | 2,325 | 2,364 | 2,408 | 2,532 | 1,696 | 1,808 | 1,834 | 1,964 | 2,297 | 2,442 | 7,985 | 8,410 |
| 諸経費 | 33,672 | 34,444 | 11,122 | 10,527 | 8,995 | 7,548 | 8,101 | 6,545 | 6,804 | 6,959 | 1,255 | 1,200 | 33,449 | 37,081 |
| 減価償却費 | 36,954 | 36,829 | 8,985 | 8,964 | 8,640 | 9,161 | 7,792 | 7,806 | 8,098 | 8,109 | 11,191 | 11,191 | 32,288 | 32,913 |
| NOI(償却前利益)(千円) | 111,290 | 113,740 | 40,280 | 38,623 | 18,034 | 21,942 | 29,108 | 30,277 | 29,615 | 25,724 | 59,068 | 58,979 | 83,563 | 83,553 |
| 賃貸事業損益...①-②(千円) | 74,335 | 76,911 | 31,294 | 29,658 | 9,394 | 12,780 | 21,316 | 22,470 | 21,516 | 17,614 | 47,877 | 47,788 | 51,274 | 50,640 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 4.8% | 4.8% | 3.2% | 3.1% | 3.4% | 4.1% | 4.7% | 4.9% | 6.2% | 5.3% | 6.8% | 6.7% | 3.4% | 3.4% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | |
| | 91.9% | | 95.9% | | 92.7% | | 100.0% | | 97.9% | | 100.0% | | 91.5% | |
| | 95.3% | | 95.9% | | 85.5% | | 94.8% | | 100.0% | | 100.0% | | 88.7% | |
| | 95.8% | | 95.9% | | 92.7% | | 94.8% | | 100.0% | | 100.0% | | 83.8% | |
| | 95.8% | | 95.9% | | 92.7% | | 94.2% | | 97.4% | | 100.0% | | 89.6% | |
| | 96.8% | | 94.8% | | 92.7% | | 94.3% | | 97.4% | | 100.0% | | 92.7% | |
| | 97.3% | | 92.3% | | 92.7% | | 91.2% | | 100.0% | | 100.0% | | 95.7% | |

物件別事業収支表(5)

第20期

| | 六本木グリーンテラス | | プレミアステージ 芝公園Ⅱ | | ラング・タワー京橋 | | プレミアステージ 三田慶大前 | | プレミアロッソ | | プレミアブラン 代々木公園 | | プレミアステージ 内神田 | |
|------------------|---|---------|---|--------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 港区六本木三丁目 | | 港区芝一丁目 | | 中央区京橋二丁目 | | 港区芝五丁目 | | 渋谷区富ヶ谷二丁目 | | 渋谷区富ヶ谷一丁目 | | 千代田区 内神田二丁目 | |
| 取得価格 | 4,678百万円 | | 2,181百万円 | | 927百万円 | | 1,580百万円 | | 1,662百万円 | | 2,330百万円 | | 1,723百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 4,202百万円 | | 1,975百万円 | | 849百万円 | | 1,517百万円 | | 1,577百万円 | | 2,160百万円 | | 1,612百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 3,430百万円 | | 1,610百万円 | | 911百万円 | | 1,650百万円 | | 1,430百万円 | | 2,020百万円 | | 1,700百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数(日) | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①(千円) | 113,556 | 113,484 | 53,615 | 53,305 | 34,990 | 35,857 | 54,201 | 54,790 | 50,317 | 49,882 | 62,462 | 62,336 | 54,265 | 59,459 |
| 賃貸事業収入 | 112,536 | 111,992 | 52,163 | 52,054 | 33,103 | 34,164 | 52,058 | 53,529 | 45,693 | 47,281 | 59,217 | 59,640 | 49,775 | 55,248 |
| その他賃貸事業収入 | 1,020 | 1,492 | 1,452 | 1,250 | 1,886 | 1,693 | 2,142 | 1,261 | 4,624 | 2,601 | 3,244 | 2,696 | 4,490 | 4,210 |
| 賃貸事業費用合計...②(千円) | 63,927 | 63,070 | 28,376 | 27,471 | 16,567 | 16,114 | 19,912 | 18,663 | 23,653 | 21,780 | 30,244 | 31,281 | 22,730 | 23,347 |
| 公租公課 | 7,600 | 8,000 | 2,967 | 3,164 | 1,770 | 1,894 | 2,217 | 2,342 | 2,897 | 3,084 | 3,125 | 3,342 | 2,376 | 2,532 |
| 諸経費 | 24,629 | 23,711 | 8,894 | 7,789 | 7,218 | 6,604 | 8,971 | 7,598 | 10,780 | 8,720 | 10,060 | 10,880 | 9,921 | 10,382 |
| 減価償却費 | 31,697 | 31,359 | 16,513 | 16,517 | 7,578 | 7,615 | 8,723 | 8,723 | 9,975 | 9,975 | 17,058 | 17,058 | 10,432 | 10,432 |
| NOI(償却前利益)(千円) | 81,326 | 81,773 | 41,753 | 42,351 | 26,001 | 27,359 | 43,011 | 44,850 | 36,640 | 38,077 | 49,276 | 48,114 | 41,968 | 46,544 |
| 賃貸事業損益...①-②(千円) | 49,628 | 50,414 | 25,239 | 25,833 | 18,422 | 19,743 | 34,288 | 36,127 | 26,664 | 28,101 | 32,217 | 31,055 | 31,535 | 36,112 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 3.9% | 3.9% | 4.2% | 4.3% | 6.1% | 6.4% | 5.7% | 5.9% | 4.6% | 4.8% | 4.6% | 4.4% | 5.2% | 5.7% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | | 平成24年5月末日 | |
| | 93.2% | | 94.4% | | 93.3% | | 95.0% | | 90.5% | | 97.1% | | 97.4% | |
| | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年6月末日 | |
| | 95.6% | | 93.2% | | 91.5% | | 95.0% | | 93.5% | | 94.4% | | 97.4% | |
| | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年7月末日 | |
| | 92.7% | | 92.1% | | 89.8% | | 93.4% | | 89.3% | | 96.0% | | 79.6% | |
| | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年8月末日 | |
| | 85.9% | | 90.8% | | 91.4% | | 90.2% | | 92.3% | | 95.5% | | 81.4% | |
| | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年9月末日 | |
| | 85.9% | | 98.0% | | 93.2% | | 96.8% | | 93.0% | | 90.3% | | 84.1% | |
| | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | | 平成24年10月末日 | |
| | 97.1% | | 96.7% | | 94.9% | | 98.4% | | 96.0% | | 91.3% | | 82.5% | |

物件別事業収支表(6)

第20期

| | プレミアステージ 市ヶ谷河田町 | | Walk赤坂 | | プレミアステージ 芝公園 | | MEW | | 芝浦アイランド エアタワー（注1） | | ストーリー赤坂 | | ルネ新宿御苑タワー | |
|------------------|---|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|---------|---|--------|---|---------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 新宿区住吉町 | | 港区赤坂六丁目 | | 港区芝公園二丁目 | | 港区海岸三丁目 | | 港区芝浦四丁目 | | 港区赤坂六丁目 | | 新宿区新宿一丁目 | |
| 取得価格 | 1,460百万円 | | 2,043百万円 | | 1,585百万円 | | 1,556百万円 | | 7,590百万円 | | 3,930百万円 | | 6,500百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 1,387百万円 | | 1,838百万円 | | 1,564百万円 | | 1,480百万円 | | 6,885百万円 | | 3,943百万円 | | 6,443百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 1,480百万円 | | 1,440百万円 | | 1,280百万円 | | 1,060百万円 | | 6,650百万円 | | 2,770百万円 | | 4,930百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数（日） | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①（千円） | 44,776 | 44,926 | 44,050 | 42,149 | 43,605 | 42,960 | 32,423 | 36,378 | 324,030 | 326,446 | 82,461 | 86,924 | 185,899 | 187,272 |
| 賃貸事業収入 | 43,766 | 43,361 | 42,393 | 39,127 | 42,161 | 40,661 | 27,172 | 32,889 | 287,260 | 288,474 | 77,124 | 80,745 | 167,141 | 170,642 |
| その他賃貸事業収入 | 1,009 | 1,565 | 1,657 | 3,021 | 1,444 | 2,298 | 5,251 | 3,488 | 36,770 | 37,972 | 5,336 | 6,178 | 18,758 | 16,630 |
| 賃貸事業費用合計...②（千円） | 18,423 | 19,584 | 28,391 | 28,217 | 18,449 | 17,846 | 22,462 | 20,665 | 223,763 | 222,017 | 43,310 | 44,910 | 101,588 | 104,486 |
| 公租公課 | 1,712 | 1,830 | 2,746 | 2,886 | 2,177 | 1,614 | 1,990 | 2,132 | 11,042 | 12,652 | 6,283 | 6,648 | 11,865 | 13,078 |
| 諸経費 | 6,745 | 7,789 | 9,361 | 9,008 | 7,997 | 7,950 | 7,776 | 5,838 | 117,041 | 113,782 | 18,509 | 19,851 | 45,867 | 47,622 |
| 減価償却費 | 9,965 | 9,965 | 16,282 | 16,323 | 8,273 | 8,282 | 12,695 | 12,695 | 95,678 | 95,582 | 18,517 | 18,411 | 43,854 | 43,786 |
| NOI（償却前利益）（千円） | 36,318 | 35,307 | 31,942 | 30,254 | 33,430 | 33,396 | 22,655 | 28,408 | 195,946 | 200,011 | 57,668 | 60,425 | 128,166 | 126,572 |
| 賃貸事業損益...①-②（千円） | 26,352 | 25,341 | 15,659 | 13,931 | 25,156 | 25,113 | 9,960 | 15,713 | 100,267 | 104,429 | 39,151 | 42,013 | 84,311 | 82,785 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.2% | 5.1% | 3.5% | 3.3% | 4.3% | 4.2% | 3.1% | 3.8% | 5.4% | 5.5% | 2.9% | 3.1% | 4.0% | 3.9% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | |
| | 90.2% | | 89.3% | | 93.4% | | 74.6% | | 94.3% | | 85.8% | | 93.2% | |
| | 93.5% | | 97.2% | | 97.9% | | 78.4% | | 94.2% | | 86.5% | | 95.5% | |
| | 95.5% | | 93.8% | | 95.6% | | 78.4% | | 94.9% | | 86.5% | | 94.5% | |
| | 95.5% | | 87.8% | | 97.7% | | 78.4% | | 94.8% | | 86.2% | | 93.4% | |
| | 95.5% | | 90.7% | | 97.7% | | 83.2% | | 95.7% | | 86.0% | | 90.4% | |
| | 95.5% | | 96.6% | | 97.7% | | 78.4% | | 96.0% | | 89.7% | | 90.1% | |

（注1） 芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表(7)

第20期

| | 芝浦アイランド ブルームタワー (注1) | | クエストコート原宿 (注2) | | ビーサイト大崎 | | プレミアガーデン本郷 | | プレミアグランデ馬込 | | プレミアノッツェ祐天寺 | | プレミアステージ湯島 | |
|------------------|---|---------|---|---------|--|--------|---|--------|---|--------|---|--------|---|--------|
| |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 所在地 | 港区芝浦四丁目 | | 渋谷区千駄ヶ谷三丁目 | | 品川区大崎五丁目 | | 文京区向丘一丁目 | | 大田区中馬込一丁目 | | 世田谷区下馬一丁目 | | 文京区湯島三丁目 | |
| 取得価格 | 5,500百万円 | | 4,500百万円 | | 1,072百万円 | | 975百万円 | | 1,560百万円 | | 1,525百万円 | | 1,803百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 5,400百万円 | | 4,501百万円 | | 936百万円 | | 975百万円 | | 1,418百万円 | | 1,495百万円 | | 1,662百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 5,680百万円 | | 4,680百万円 | | 864百万円 | | 819百万円 | | 1,060百万円 | | 1,190百万円 | | 1,470百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数(日) | 184 | 182 | 184 | 165 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①(千円) | 262,084 | 265,526 | 122,349 | 129,495 | 29,100 | 29,170 | 29,752 | 31,809 | 40,907 | 41,957 | 39,130 | 38,263 | 51,086 | 51,907 |
| 賃貸事業収入 | 236,014 | 243,404 | 115,775 | 123,558 | 29,100 | 29,100 | 27,204 | 30,109 | 37,226 | 37,047 | 36,538 | 35,816 | 47,778 | 48,912 |
| その他賃貸事業収入 | 26,070 | 22,121 | 6,574 | 5,936 | - | 70 | 2,548 | 1,699 | 3,680 | 4,909 | 2,591 | 2,446 | 3,307 | 2,994 |
| 賃貸事業費用合計...②(千円) | 161,002 | 147,328 | 54,365 | 42,812 | 10,524 | 10,854 | 13,645 | 9,321 | 21,945 | 22,954 | 19,224 | 17,394 | 28,544 | 27,547 |
| 公租公課 | 9,161 | 2,555 | 6,439 | - | 1,412 | 1,494 | 2,080 | 2,134 | 2,367 | 2,514 | 2,013 | 1,510 | 2,739 | 2,317 |
| 諸経費 | 86,107 | 79,081 | 24,932 | 22,018 | 728 | 972 | 8,256 | 3,906 | 8,471 | 9,334 | 6,668 | 5,353 | 11,335 | 10,760 |
| 減価償却費 | 65,732 | 65,691 | 22,993 | 20,794 | 8,383 | 8,387 | 3,308 | 3,281 | 11,106 | 11,106 | 10,543 | 10,530 | 14,469 | 14,469 |
| NOI(償却前利益)(千円) | 166,814 | 183,888 | 90,977 | 107,476 | 26,958 | 26,703 | 19,416 | 25,769 | 30,068 | 30,109 | 30,448 | 31,399 | 37,011 | 38,829 |
| 賃貸事業損益...①-②(千円) | 101,082 | 118,197 | 67,983 | 86,682 | 18,575 | 18,315 | 16,107 | 22,488 | 18,961 | 19,002 | 19,905 | 20,868 | 22,541 | 24,359 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 5.9% | 6.4% | 4.0% | 5.0% | 5.8% | 5.7% | 4.0% | 5.3% | 4.2% | 4.2% | 4.1% | 4.2% | 4.5% | 4.6% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | |
| | 94.3% | | 85.8% | | 100.0% | | 100.0% | | 93.9% | | 96.4% | | 94.2% | |
| | 94.2% | | 83.0% | | 100.0% | | 93.1% | | 91.3% | | 96.4% | | 94.2% | |
| | 94.0% | | 83.0% | | 100.0% | | 93.1% | | 91.3% | | 97.6% | | 91.5% | |
| | 95.1% | | 79.6% | | 100.0% | | 86.2% | | 85.5% | | 97.6% | | 89.7% | |
| | 95.7% | | 81.5% | | 100.0% | | 86.2% | | 87.8% | | 94.0% | | 91.5% | |
| | 95.4% | | 88.1% | | 100.0% | | 86.2% | | 90.4% | | 100.0% | | 96.0% | |

(注1) 芝浦アイランドブルームタワーのNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

(注2) クエストコート原宿は第19期中の平成23年11月18日付けで取得しました。

物件別事業収支表(8)

第20期



| 所在地 | 豊島区駒込一丁目 | | 豊島区南大塚三丁目 | | 墨田区吾妻橋二丁目 | | 墨田区緑二丁目 | |
|------------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 取得価格 | 1,830百万円 | | 1,310百万円 | | 2,640百万円 | | 1,496百万円 | |
| 第20期末帳簿価格 | 1,692百万円 | | 1,263百万円 | | 2,588百万円 | | 1,422百万円 | |
| 第20期末算定価格 | 1,590百万円 | | 1,240百万円 | | 2,450百万円 | | 1,370百万円 | |
| | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 | 第20期 | 第19期 |
| 当期営業日数(日) | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 | 184 | 182 |
| 賃貸事業収入合計...①(千円) | 49,795 | 50,428 | 42,976 | 42,048 | 79,066 | 82,155 | 44,465 | 42,931 |
| 賃貸事業収入 | 47,532 | 49,191 | 40,540 | 39,956 | 73,621 | 74,328 | 42,093 | 41,128 |
| その他賃貸事業収入 | 2,263 | 1,237 | 2,435 | 2,091 | 5,444 | 7,827 | 2,372 | 1,802 |
| 賃貸事業費用合計...②(千円) | 27,682 | 30,549 | 21,227 | 21,729 | 39,172 | 38,897 | 24,190 | 22,707 |
| 公租公課 | 2,388 | 2,704 | 1,869 | 2,014 | 3,446 | 3,882 | 1,917 | 966 |
| 諸経費 | 9,675 | 12,227 | 8,696 | 9,053 | 12,700 | 11,989 | 7,659 | 7,126 |
| 減価償却費 | 15,618 | 15,618 | 10,662 | 10,662 | 23,025 | 23,025 | 14,614 | 14,614 |
| NOI(償却前利益)(千円) | 37,730 | 35,497 | 32,411 | 30,980 | 62,919 | 66,283 | 34,888 | 34,838 |
| 賃貸事業損益...①-②(千円) | 22,112 | 19,879 | 21,749 | 20,318 | 39,893 | 43,257 | 20,274 | 20,224 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 4.5% | 4.2% | 5.1% | 4.9% | 4.9% | 5.1% | 4.9% | 4.8% |
| 稼働率 | 平成24年5月末日 | | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | |
| | 86.5% | | 86.1% | | 93.9% | | 86.4% | |
| | 平成24年6月末日 | | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | |
| | 91.8% | | 92.2% | | 93.9% | | 90.0% | |
| | 平成24年7月末日 | | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | |
| | 91.3% | | 98.5% | | 94.0% | | 89.0% | |
| | 平成24年8月末日 | | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | |
| | 92.9% | | 97.0% | | 94.6% | | 91.3% | |
| | 平成24年9月末日 | | 平成24年10月末日 | | | | | |
| | 94.7% | | 95.4% | | | | 90.2% | |
| | 平成24年10月末日 | | | | | | | |
| | 96.0% | | 96.8% | | 97.0% | | 90.3% | |

WEBサイト

最新情報は、WEBサイトをご覧ください。

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



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

TOPページにカテゴリ別コンテンツメニューや最新ファンドデータを設置することで、アクセシビリティの向上にも努めています。

決算説明資料



決算説明会の様様を動画配信しています。



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

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

なお、当期（第20期）の決算説明会の様様は、平成24年12月14日よりWEBサイト上で公開予定です。

IRイベント参加



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

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成24年7月30日付 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
 プレミア投資法人
 〈資産運用会社〉
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第393号 / (社)投資信託協会会員