

プレミア投資法人(8956)

第9期(平成19年4月期) 決算説明資料



Premier Investment Corporation

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社



Table of Contents

1. 決算ハイライト

第9期 運用サマリー	P.3
第9期 業績の概要	P.4
第10期 - 第11期 損益の予想	P.5
業績の推移	P.6
マーケット環境と投資方針	P.7

2. 外部成長

物件の取得実績とパイプライン	P.9
第9期 取得物件の概要 - プレミアステージ駒込 -	P.10
第10期 取得済物件の概要 - プレミア東陽町ビル -	P.11
第10期 取得予定物件の概要 - YS海岸ビル -	P.12
第10期 取得予定物件の概要 - プレミアステージ大塚 -	P.13
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷	P.14

3. 内部成長

内部成長の実績	P.16
内部成長の実績	P.17
内部成長の各種データ	P.18
テナント異動と賃料水準の動向	P.19
物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)	P.20
物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)	P.21
その他の不動産固有のトピックス	P.22

4. 財務状況

財務バランスの概要	P.24
期末算定価格の分析	P.25
財務戦略 / 有利子負債の状況	P.26
財務指数の変遷	P.27

APPENDIX

第9期 比較貸借対照表	P.29
第9期 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書	P.30
第10期 予想損益計算書	P.31
キャッシュフロー計算書の推移	P.32
各種財務指標の推移	P.33
期末算定価格の推移	P.34
投資口価格の推移	P.35
投資主属性別の投資口分布状況	P.36
上位投資主一覧	P.37
ポートフォリオ一覧	P.38
保有物件の各種データ ~	P.39 ~ P.57
資産運用会社 (プレミア・リート・アドバイザーズ) の組織図	P.58
プレミア投資法人の投資方針 (投資対象エリア)	P.59
プレミア投資法人の投資方針 (投資対象不動産)	P.60
プレミア投資法人の情報開示	P.61

- ◆ 本説明資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買についての推奨を目的としたものではありません。当プレミア投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本説明資料の内容については、将来の予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法、投資信託および投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- ◆ なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。



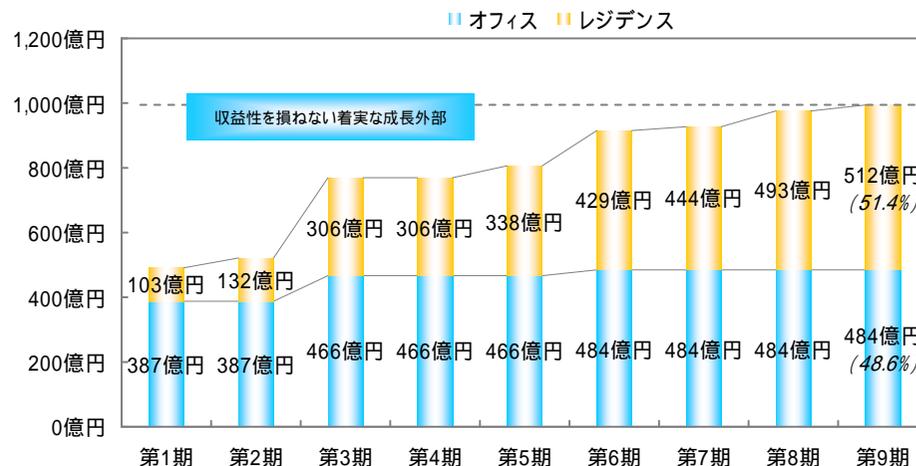
決算ハイライト

第9期 運用サマリー

*1 損益ハイライト

	当期(第9期)業績	前期(第8期)業績
営業収益	4,050百万円	3,827百万円
営業利益金額	1,980百万円	1,822百万円
当期純利益金額	1,654百万円	1,529百万円
1口当たり分配金	16,318円	15,086円
第10期(平成19年10月期)予想分配金	16,840円	

外部成長(取得価格ベース)



内部成長

稼働率の状況

	当期(第9期)	前期(第8期)
期末時点	96.1%	95.1%
期中平均	96.1%	94.9%

賃貸事業損益

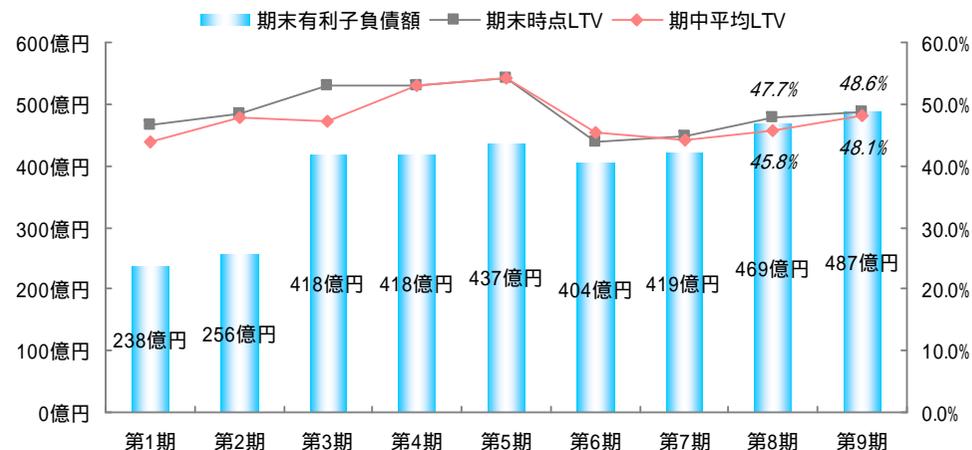
✓ 前期(第8期): 2,132百万円 当期(第9期): 2,300百万円

*2ポートフォリオNOI利回り

✓ 前期(第8期): 5.9% 当期(第9期): 6.1%

財務状況

* LTV = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100



*1 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

*2 当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

第9期 業績の概要

*1業績の概要	第9期(実績) -	第9期(期初予想) -	増減(対予算比) -	第8期(実績) -	増減(対前期比) -
営業収益 (百万円)	4,050	3,966	+83	3,827	+222
営業利益金額 (百万円)	1,980	1,916	+63	1,822	+157
経常利益金額 (百万円)	1,655	1,583	+72	1,531	+124
NOI (百万円)	2,958	2,916	+41	2,820	+137
当期純利益金額 (百万円)	1,654	1,581	+72	1,529	+124
1口当たり分配金 (円)	16,318	15,600	+718	15,086	+1,232
運用資産数 (物件)	36	36	-	35	+1
総資産額 (百万円)	107,017	N/A	N/A	104,878	+2,139
純資産額 (百万円)	53,089	N/A	N/A	52,964	+124

*2不動産のマーケット環境

■ 賃貸市場

- ✓ オフィスは新規賃料の上昇基調が契約更新時の継続賃料へ波及する一方、良質なビルの空きスペースが極少。入替の機会がやや停滞気味。
- ✓ 競争力のある都心部のレジデンスについても新規賃料だけでなく継続賃料が上昇。また外国人マンションのマーケット環境改善が顕著。

■ 売買市場

- ✓ 一時沈静化の傾向が垣間見られた物件の取得競争は依然として激烈。取得時のキャップレート低下傾向も続く。
- ✓ 金融商品取引法の施行を控え、私募ファンドに対する規制強化懸念から物件の市場放出期待あり。

会計方針の一部変更等について

■ 減価償却方法の取扱について

- ✓ 平成19年度税制改正により、平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産について、残存価額が廃止され、耐用年数経過時点で1円(備忘価額)まで償却できることとなりました。本基準については新旧基準を選択できるものですが、本投資法人では当期より改正後の新基準にて取り扱うこととします。

■ 固定資産税・都市計画税・償却資産税等の計上基準について

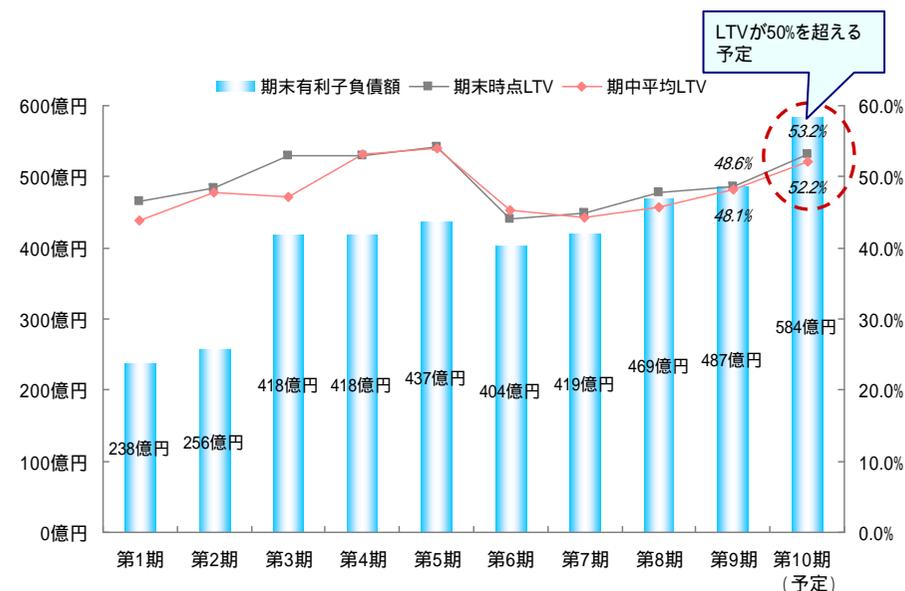
- ✓ 保有する不動産に賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として処理していますが、一部の不動産については賦課決定された税額について年間納付回数を営業期間に対応させる方法を採用し当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理しています

*1 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、詳細についてはP.29～P.30をご参照ください。

*2 詳細についてはP.7をご参照ください。

第10期 - 第11期 損益の予想

	第9期(実績)	*1第10期(予想)	第11期(予想)
営業収益 (百万円)	4,050	4,363	4,371
営業利益金額 (百万円)	1,980	2,141	2,158
経常利益金額 (百万円)	1,655	1,708	1,686
NOI (百万円)	2,958	3,231	3,263
当期純利益金額(百万円)	1,654	1,707	1,685
1口当たり分配金 (円)	16,318	16,840	16,620
運用資産数 (物件)	36	39	39



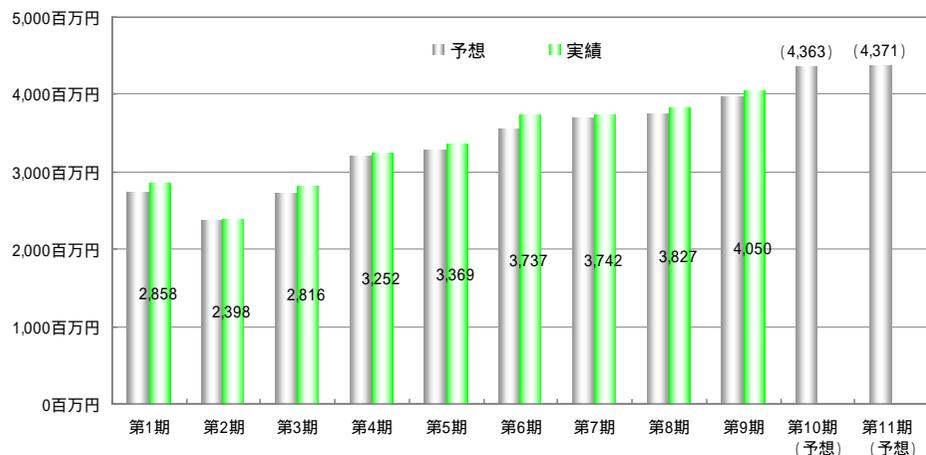
予想の前提条件

	第10期	第11期
運用資産数	第9期末で保有している36物件に、2007年5月18日に取得を完了した「プレミア東陽町ビル」、2007年6月29日に取得予定の「YS海岸ビル」並びに「プレミアステージ大塚」の3物件を加えた合計39物件	
発行済投資口数	第9期末現在と同じ101,400口	
有利子負債	第9期末の有利子負債残高487億円(借入金残高:237億円と投資法人債の残高:250億円)に、第10期に予定している上記3物件の取得に当たり調達を計画している97億円を加算した合計584億円	
稼働率	オフィス:98.0% レジデンス:94.3% ポートフォリオ:96.3%	N/A
公租公課	4物件(PS祐天寺、第8期に取得した3物件(MEW、PS芝公園、湯島))が新たに費用化	第11期より新たに費用化する物件なし
その他	減価償却費:709百万円 資本的支出:166百万円	減価償却費:723百万円 資本的支出:99百万円

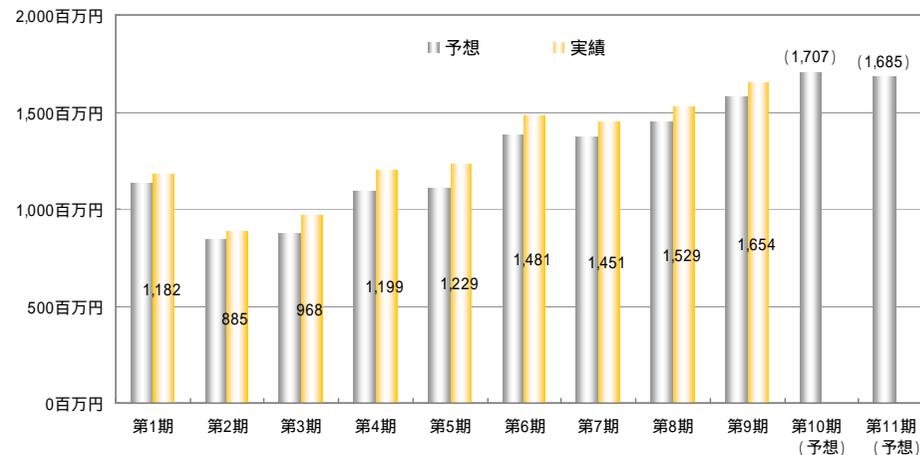
*1 詳細についてはP.31をご参照ください。

業績の推移

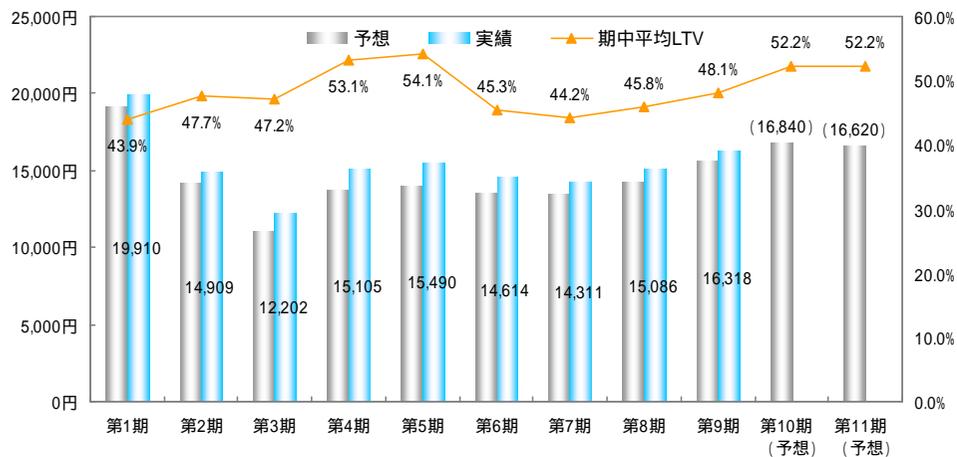
営業収益



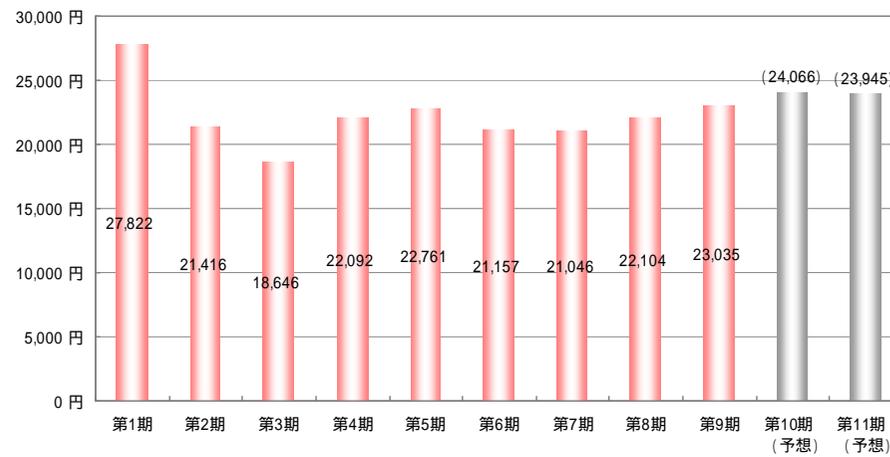
当期純利益金額



1口あたり分配金

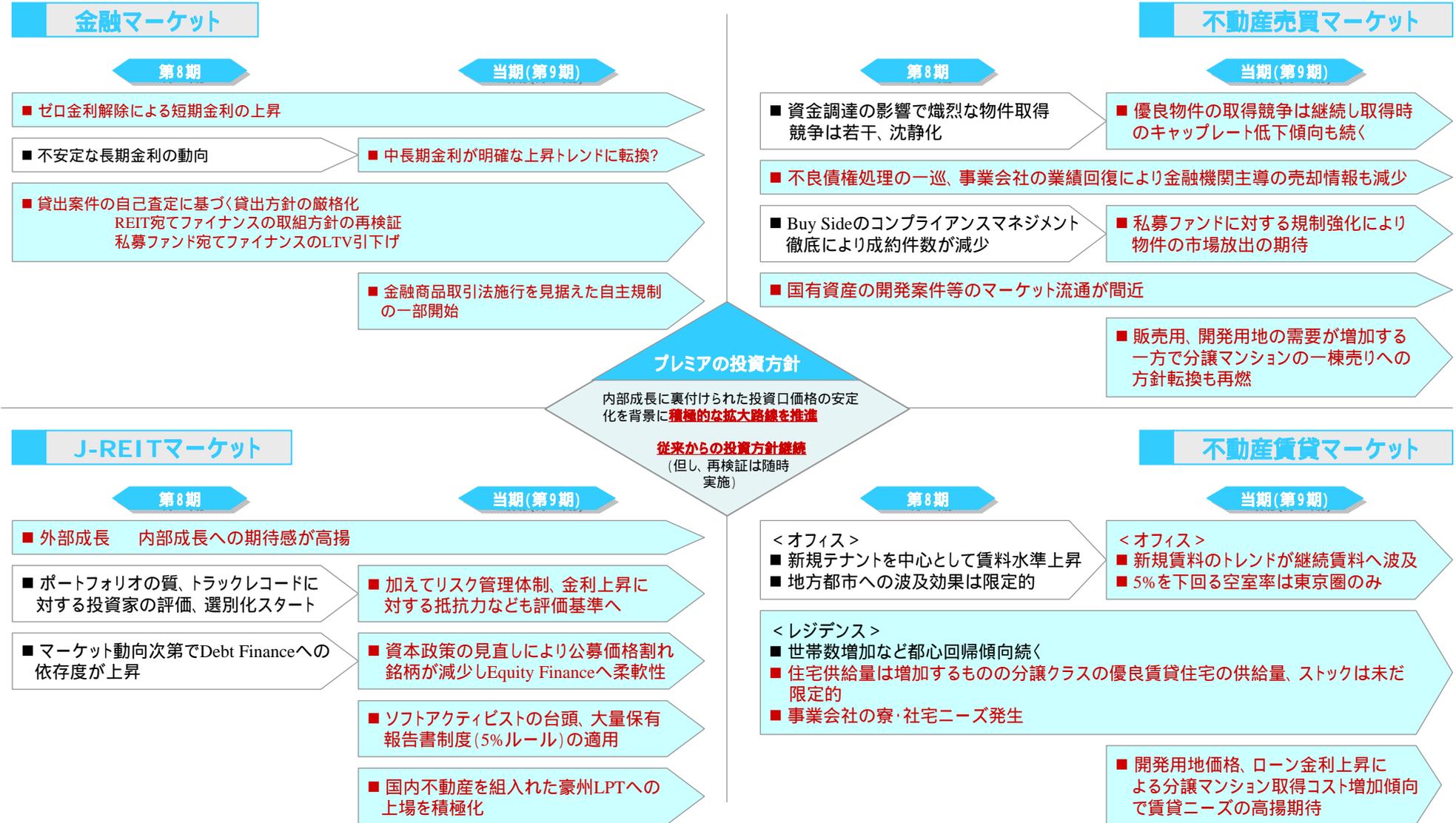


*1口あたりFFO



*1 1口あたりFFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 投資法人債発行費償却

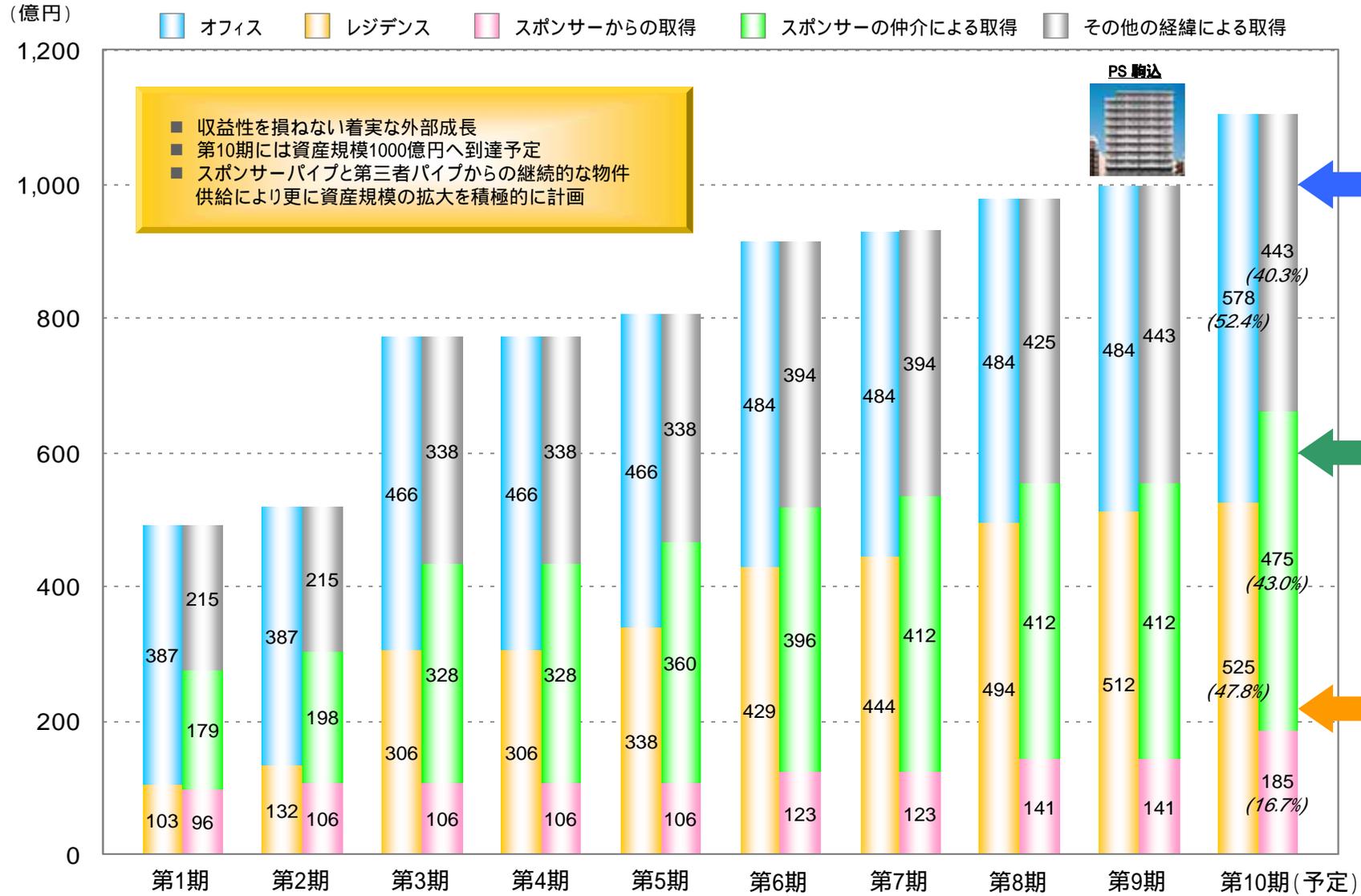
マーケット環境と投資方針





外部成長

物件の取得実績とパイプライン



スポンサーの開発案件

プレミア東陽町ビル

デベロッパーから取得

プレミアステージ大塚

私募ファンドからの取得

YS海浜ビル

第9期 取得物件の概要 - プレミアステージ駒込 -

プレミアステージ駒込



物件概要

所在地(地番)	東京都豊島区駒込一丁目3番11
交通	JR山手線「駒込」駅 徒歩3分 東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩2分
敷地面積	393.62㎡
建物面積	延床面積:2,400.76㎡ 総賃貸可能面積:2,249.25㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
総戸数	75戸 (1K:48戸、1DK:25戸、1LDK:2戸)
建築時期	平成19年1月
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ
売主	株式会社明豊エンタープライズ
取得価格	1,830百万円 (消費税別)
取得日	平成19年2月9日

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ(株)	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,830,000	
価格時点		平成19年2月1日	
収益価格		1,830,000	
直接還元法による価格		1,850,000	
(1)総収益(有効収益 - -)		107,575	
潜在総収益		113,526	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
空室(貸倒)損失相当額		5,951	住宅の空室率を5.0%と想定
(2)総費用(+ + +)		20,975	
維持管理費、水道光熱費等		12,974	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
公租公課		6,124	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
損害保険料		347	建物の再調達原価より査定
その他費用		1,530	
(3)賃貸純収益(NOI:(1)-(2))		86,600	
(4)一時金の運用益等		6,654	類似不動産の条件を勘案して査定
(5)長期修繕積立金		2,715	建物の再調達原価より査定
(6)正味純収益((3)+(4)-(5))		90,538	
(7)還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,810,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		944,000	
土地比率		42.5%	
建物比率		57.5%	

第10期 取得済物件の概要 - プレミア東陽町ビル -

プレミア東陽町ビル



物件概要

所在地(地番)	東京都江東区東陽三丁目15番20
交通	東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩3分
敷地面積	1,080.98㎡
建物面積	延床面積: 5,054.32㎡ 総賃貸可能面積: 3,857.04㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
用途	事務所、車庫
建築時期	平成18年10月
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
売主	オリックス・リアルエステート株式会社 (70%) ケンプラススリー株式会社 (30%)
取得価格	4,310百万円 (消費税別)
取得日	平成19年5月18日

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ(株)	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		4,340,000	
価格時点		平成18年12月1日	
収益価格		4,340,000	
直接還元法による価格		4,360,000	
(1) 総収益(有効収益 - -)		253,005	
潜在総収益		267,728	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
空室(貸倒)損失相当額		14,723	事務所の空室率を5.0%と想定
(2) 総費用(+ + +)		46,473	
維持管理費、水道光熱費等		27,570	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
公租公課		18,056	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
損害保険料		847	建物の再調達原価より査定
その他費用		-	
(3) 賃貸純収益(NOI: (1) - (2))		206,532	
(4) 一時金の運用益等		6,570	類似不動産の条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		3,738	建物の再調達原価より査定
(6) 正味純収益((3)+(4)-(5))		209,364	
(7) 還元利回り		4.8%	
DCF法による価格		4,310,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		2,770,000	
土地比率		56.3%	
建物比率		43.7%	

第10期 取得予定物件の概要 - YS海岸ビル -

*1YS海岸ビル



物件概要

所在地(地番)	東京都港区海岸二丁目8番1 他計3筆
交通	新交通ゆりかもめ「日の出」駅 徒歩2分 JR山手線、京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅 徒歩9分
敷地面積	1,670.99㎡
建物面積	延床面積:8,476.92㎡ 総賃貸可能面積:6,383.57㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
総戸数	事務所、共同住宅、駐車場
建築時期	平成5年1月
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
売主	オーリート・ツー有限公司
取得価格	5,100百万円 (消費税別)
取得日(予定)	平成19年6月29日

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定業者	東京建物㈱	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		5,130,000	
価格時点		平成19年4月1日	
収益価格		5,130,000	
直接還元法による価格		5,270,000	
(1)総収益(有効収益 - -)		340,528	
潜在総収益		365,425	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
空室(貸倒)損失相当額		24,897	事務所の空室率:3.0%、住宅の空室率:5.0%と想定
(2)総費用(+ + +)		81,373	
維持管理費、水道光熱費等		51,010	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
公租公課		28,676	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
損害保険料		1,687	建物の再調達原価より査定
その他費用		-	
(3)賃貸純収益(NOI:(1)-(2))		259,155	
(4)一時金の運用益等		1,833	類似不動産の条件を勘案して査定
(5)長期修繕積立金		28,920	建物の再調達原価より査定
(6)正味純収益((3)+(4)-(5))		232,068	
(7)還元利回り		4.4%	
DCF法による価格		5,130,000	
割引率		4.3%	
最終還元利回り		4.5%	
積算価格		4,670,000	
土地比率		68.1%	
建物比率		31.9%	

*1 「YS海岸ビル」は平成19年5月18日に売買契約を締結しています。

第10期 取得予定物件の概要 - プレミアステージ大塚 -

*1プレミアステージ大塚



物件概要

所在地(地番)	東京都豊島区南大塚三丁目34番21
交通	JR山手線「大塚」駅 徒歩1分 東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩8分
敷地面積	254.76㎡
建物面積	延床面積: 1,894.61㎡ 総賃貸可能面積: 1,644.64㎡
構造	鉄筋コンクリート造 14階建
総戸数	58戸 (全戸ワンルーム)、店舗 1区画
建築時期	平成18年8月
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ
売主	株式会社明豊エンタープライズ
取得価格	1,310百万円 (消費税別)
取得日(予定)	平成19年6月29日

調査報告書の概要

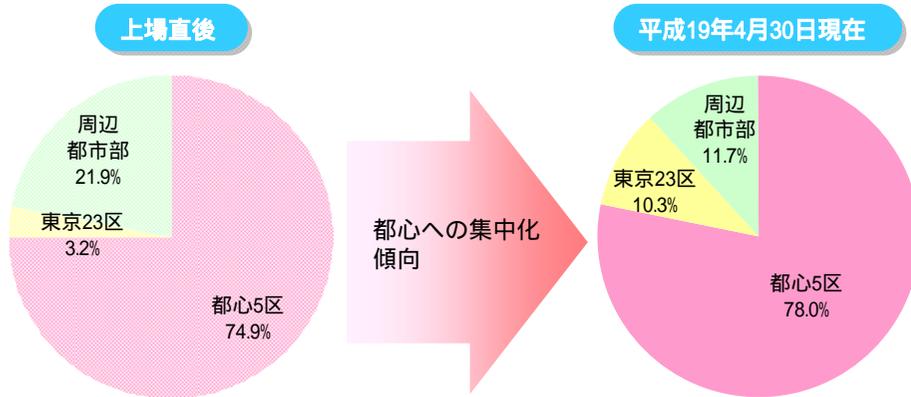
(単位:千円)

鑑定業者	日本土地建物㈱	内容・金額	根拠等
調査価額		1,410,000	
価格時点		平成19年5月7日	
収益価格		1,410,000	
直接還元法による価格		1,440,000	
(1)総収益(有効収益 - -)		85,434	
潜在総収益		89,736	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
空室(貸倒)損失相当額		4,302	住宅の空室率を5.0%と想定
(2)総費用(+ + +)		15,379	
維持管理費、水道光熱費等		10,044	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
公租公課		4,955	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
損害保険料		380	建物の再調達原価より査定
その他費用		-	
(3)賃貸純収益(NOI: (1)-(2))		70,055	
(4)一時金の運用益等		3,380	類似不動産の条件を勘案して査定
(5)長期修繕積立金		3,115	建物の再調達原価より査定
(6)正味純収益((3)+(4)-(5))		70,320	
(7)還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,400,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.3%	
積算価格		991,000	
土地比率		55.5%	
建物比率		44.5%	

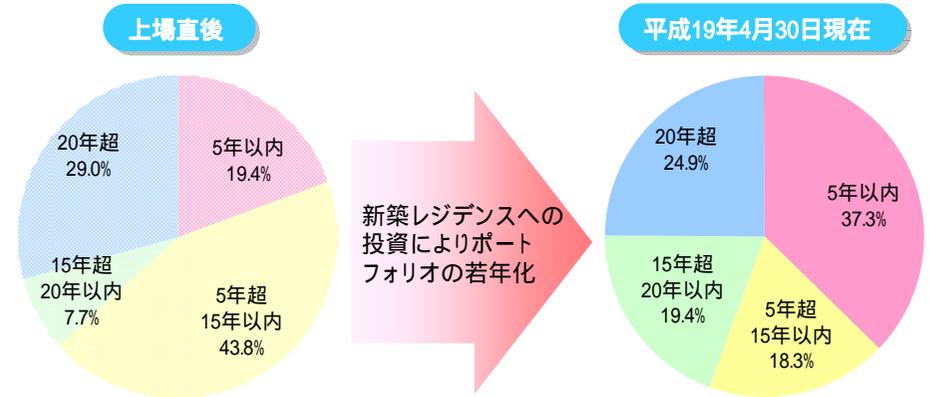
*1 「プレミアステージ大塚」は平成19年5月25日に売買契約を締結しています。

ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

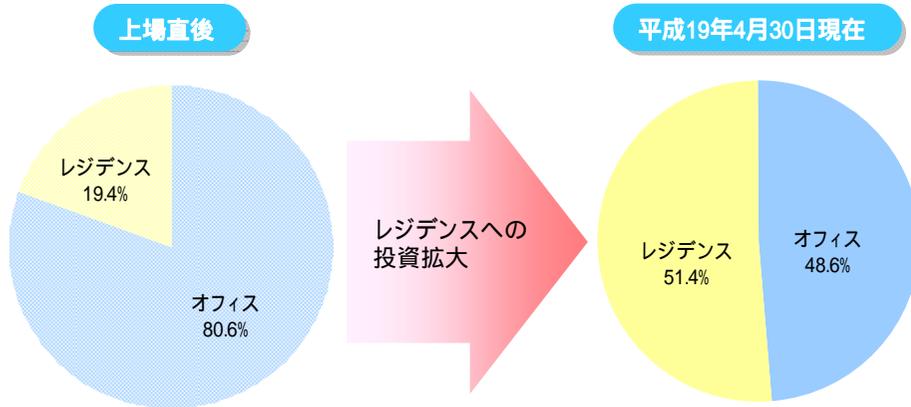
エリア別投資比率



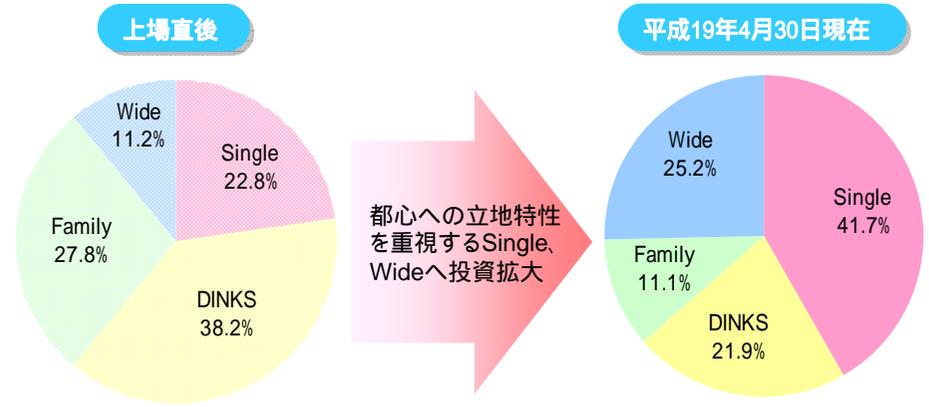
築年別投資比率



アセット別投資比率



住宅タイプ別投資比率





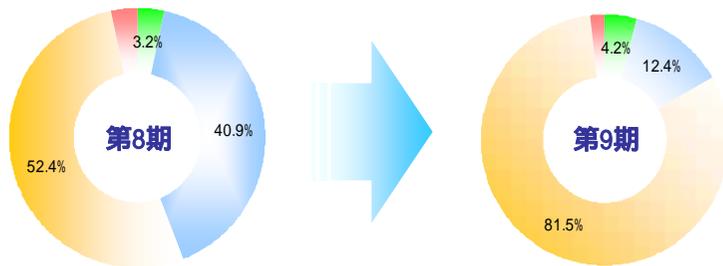
内部成長

内部成長の実績

*1テナント異動データ

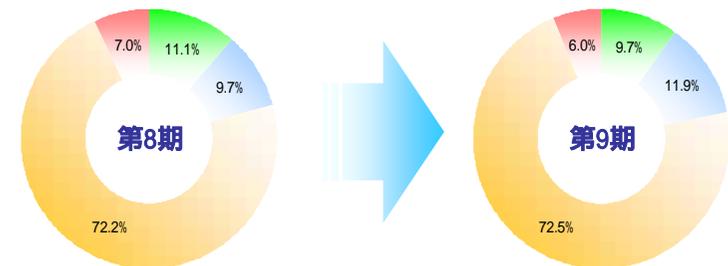
オフィス

■ 入替 ■ 更新 ■ 異動なし ■ 空室



レジデンス

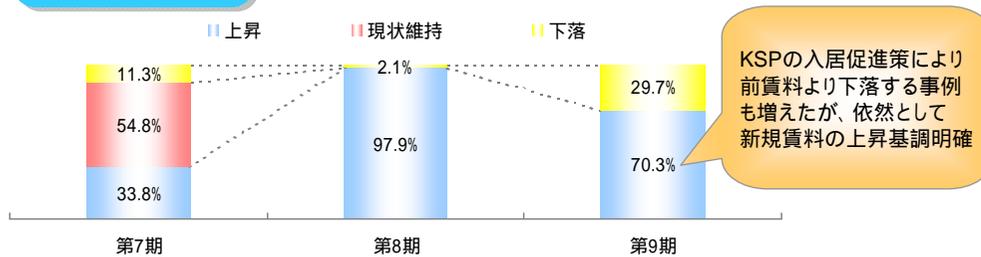
■ 入替 ■ 更新 ■ 異動なし ■ 空室



*1契約賃料の動向(面積ベース)

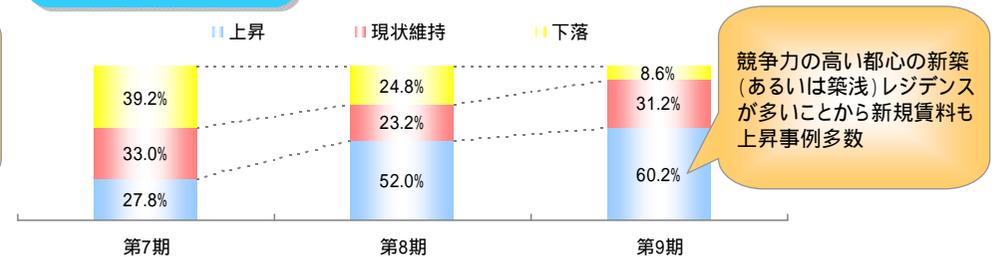
オフィス・入換時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



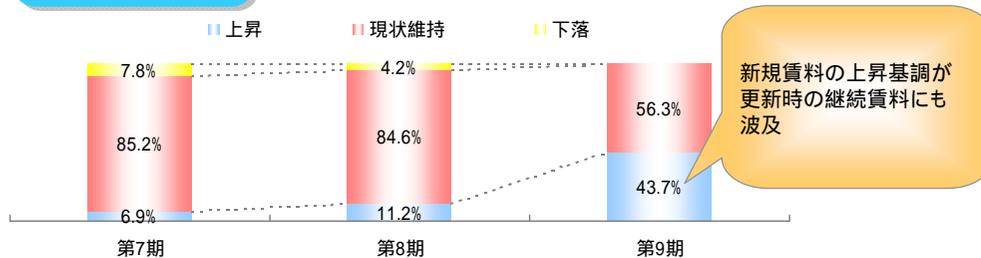
レジデンス・入換時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



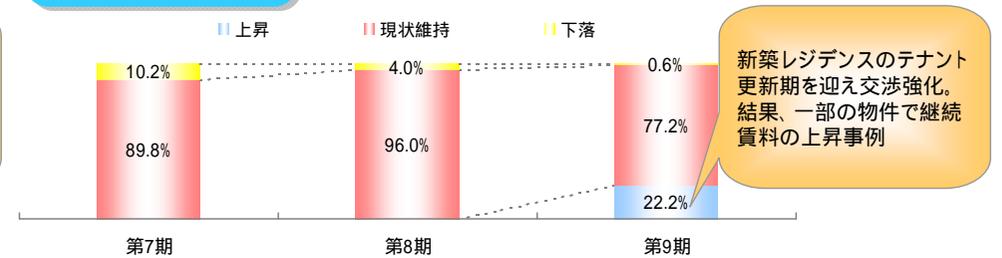
オフィス・更新時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



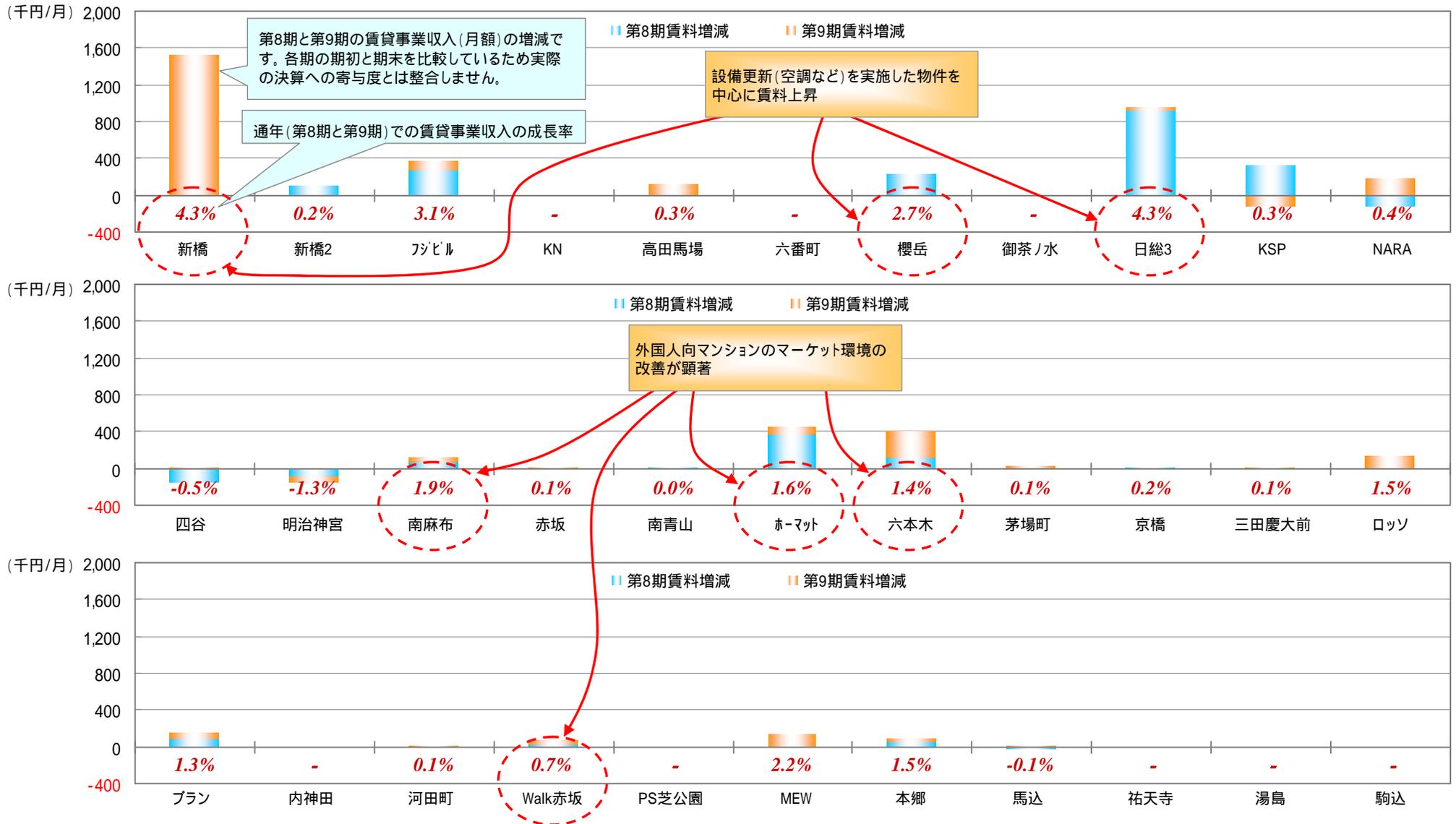
レジデンス・更新時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



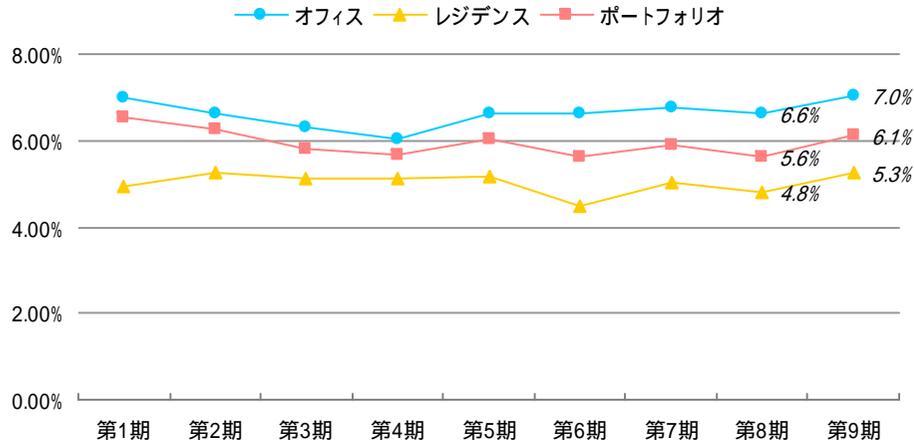
*1 データはいずれも面積ベースの比率を記載しています。

内部成長の実績

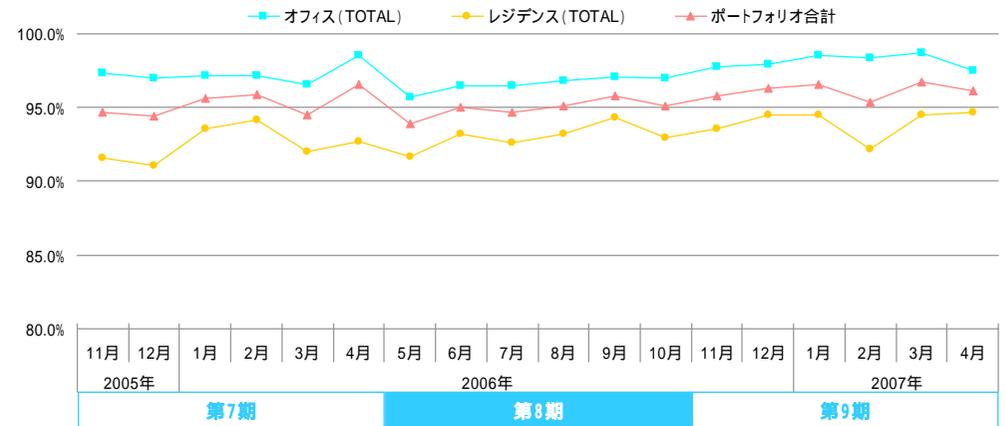


内部成長の各種データ

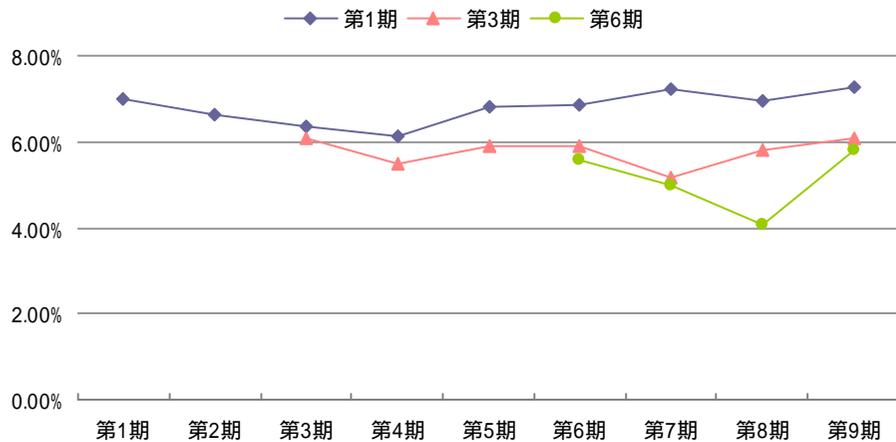
*1 NOI利回りの推移



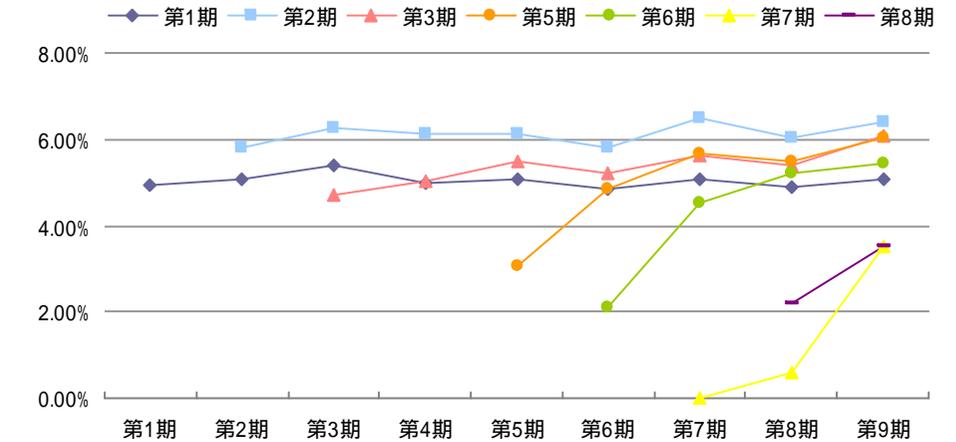
稼働率の推移



*1 取得期別オフィスのNOI利回りの推移



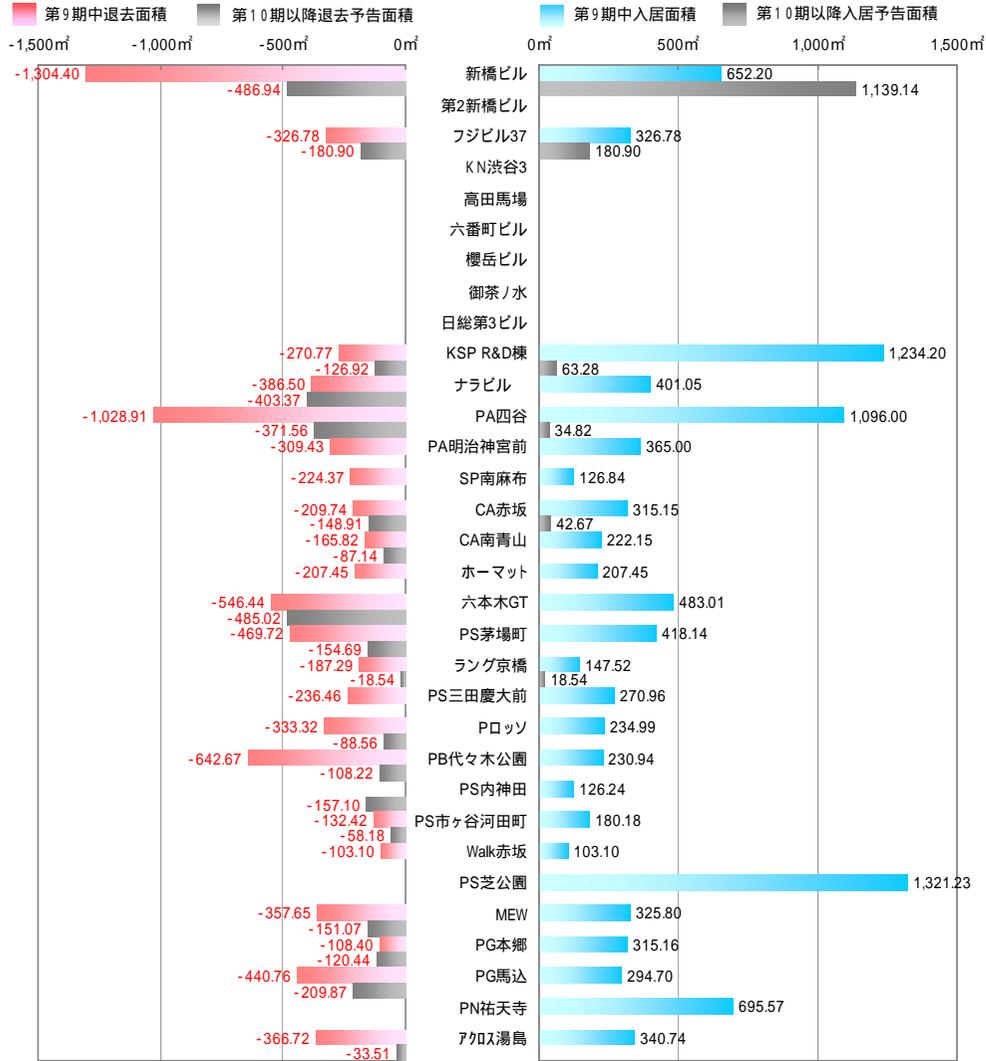
*1 取得期別レジデンスのNOI利回りの推移



*1 NOIは当該期の償却前損益 (NOI) から物件取得期の公租公課の資産化 (費用未計上) や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した修正NOIを用いています。

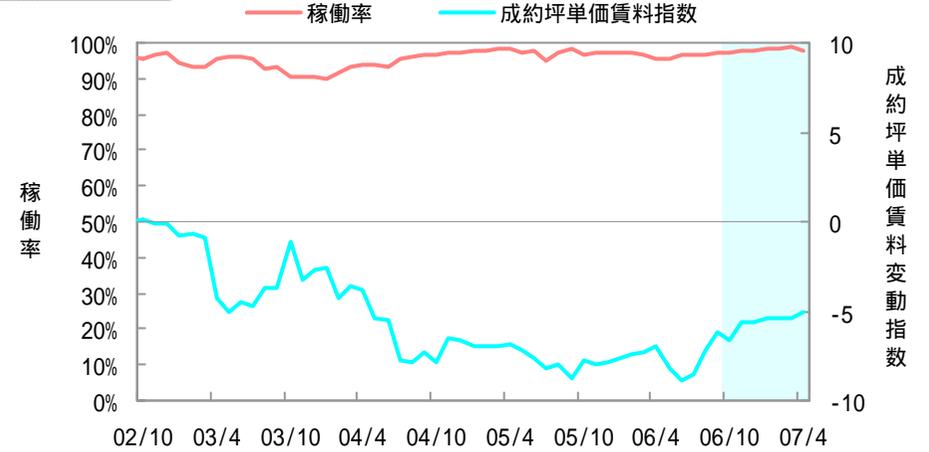
テナント異動と賃料水準の動向

*1テナントの入退去の状況

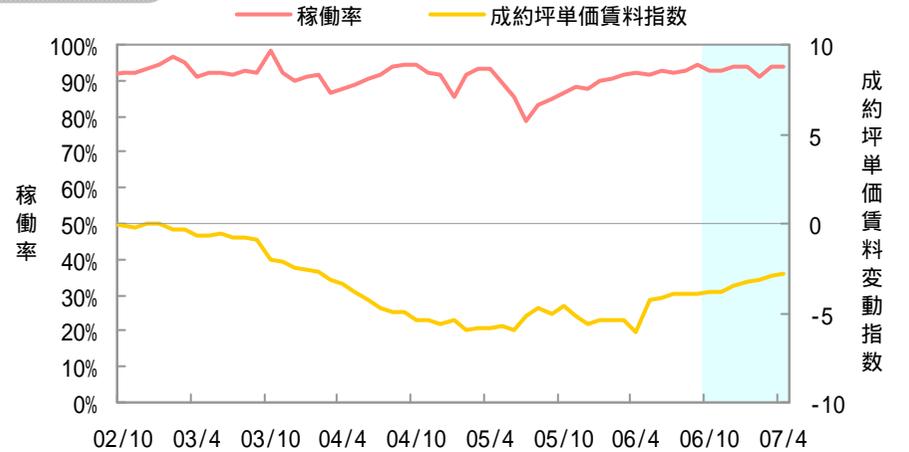


*2テナントの成約賃料水準の動向

オフィス



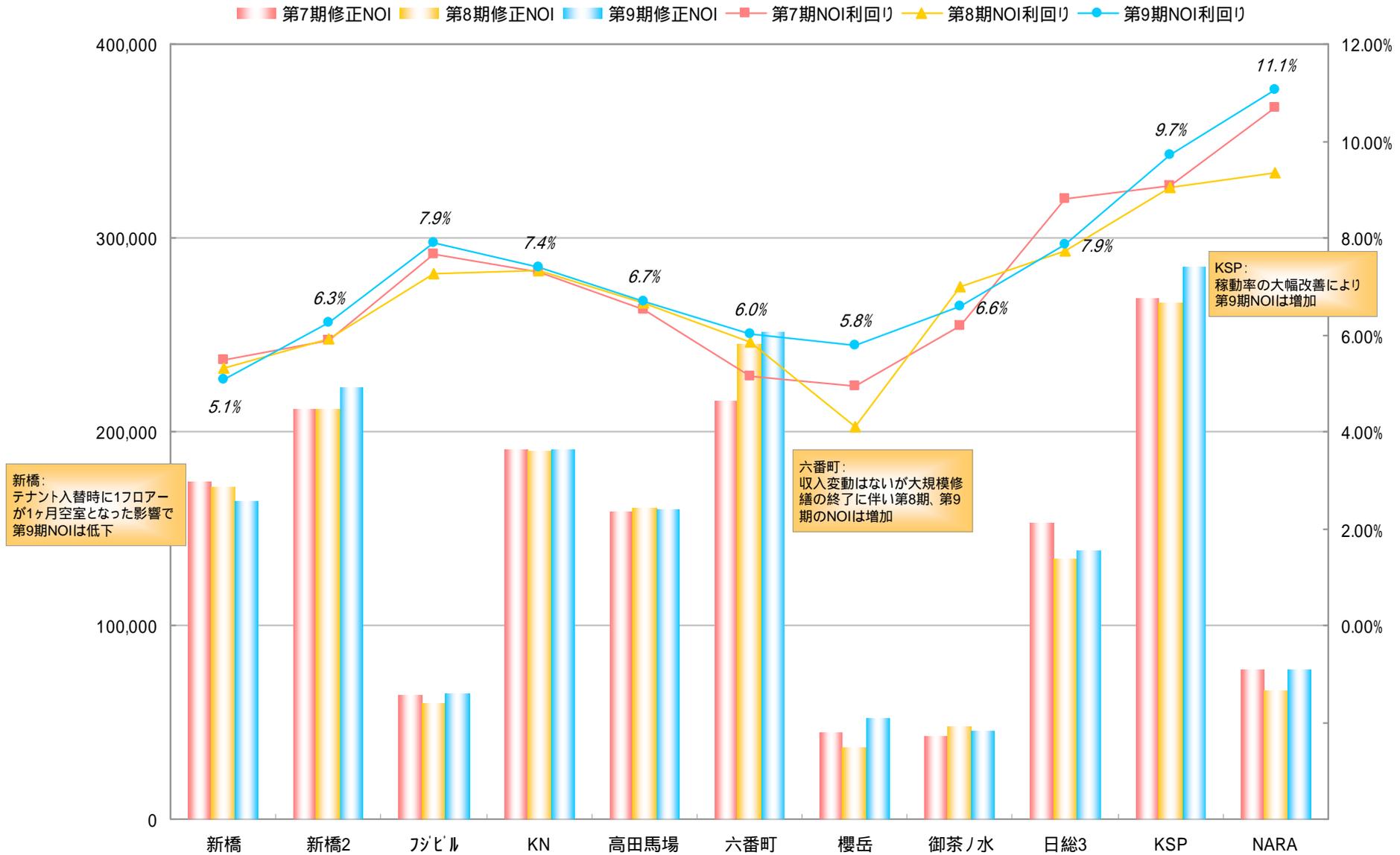
レジデンス



*1 入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第9期末現在で契約している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含まれません。

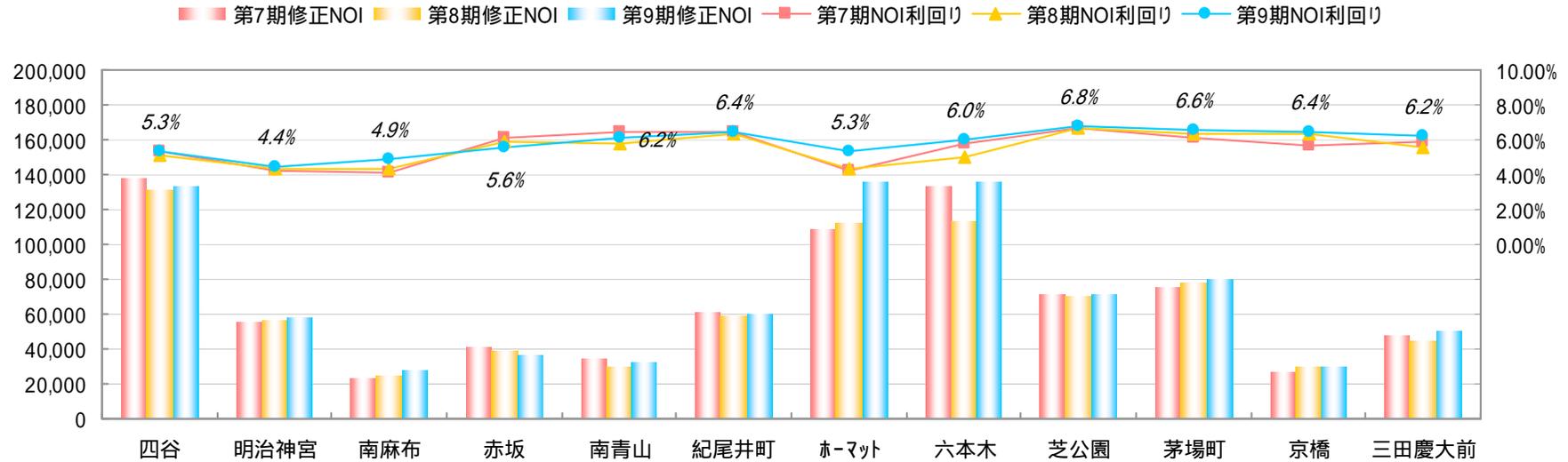
*2 テナントの成約賃料水準の動向は、P.39～P.57の物件別のデータをオフィスとレジデンスにそれぞれ集計したものです。

物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)

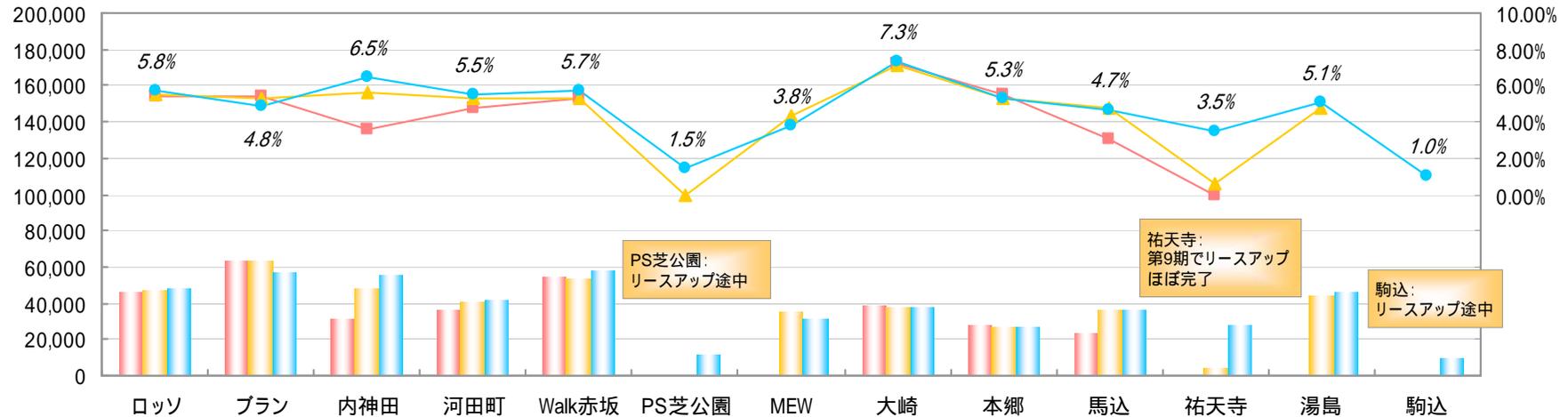


修正NOIとは当該期の償却前損益 (NOI) から物件取得期の公租公課の資産化 (費用未計上) や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益 (NOI) です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.39 ~ P.44をご参照下さい。

物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)



ホームット、六本木:
外国人向けマンションのマーケット
環境回復し第9期NOIは増加



PS芝公園:
リースアップ途中

祐天寺:
第9期でリースアップ
ほぼ完了

駒込:
リースアップ途中

修正NOIとは当該期の償却前損益 (NOI) から物件取得期の公租公課の資産化 (費用未計上) や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益 (NOI) です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.45 ~ P.57をご参照下さい。

その他の不動産固有のトピックス

吹付材中のアスベスト含有率の基準改正について

改正内容

	旧基準	新基準 (平成18年9月施行)
規制対象	含有率1.0%	含有率0.1%

検査結果

保有するオフィス11物件のうち吹付材の使用が確認された8物件について既にサンプリング調査を実施済みですが、新基準の分析方法をクリアしていない6物件について今般再調査を実施し、全物件にアスベストを含有した吹付材が使用されていないとの結果を得ました。

物件名	建築時期	調査会社	結果
ランディック新橋ビル	1982/6月	飛鳥建設	含有なし
高田馬場センタービル	1992/5月	間組	含有なし
六番町ビル	1987/4月	間組	前回調査では「鉄骨耐火被覆材からクリソタイルが0.8%検出された」との結果でしたが、基準改訂に伴い再調査を行い、「含有なし」との結果となりました。
IPB御茶ノ水ビル	1992/3月	間組	含有なし
日総第3ビル	1986/4月	間組	含有なし
KSP	1989/7月	KSPC	含有なし

保有物件のエレベーターについて

保有する36物件に設置されているエレベーターのメーカー、設置基数及び当該エレベーターのメンテナンスを委託している会社は以下のとおりです。

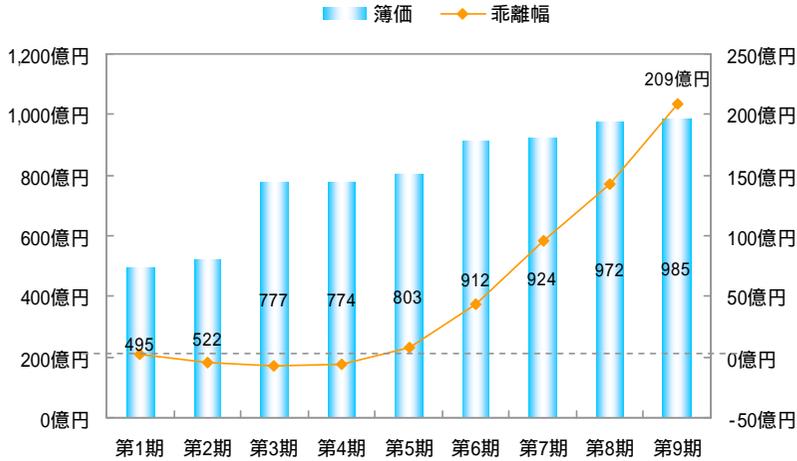
	物件名	メーカー	基数	メンテナンス会社
オフィス	ランディック新橋ビル	東芝エレベータ	3	東芝エレベータ
	ランディック第2新橋ビル	東芝エレベータ	2	東芝エレベータ
	フジビル37	日立製作所	2	日立ビルシステム
	KN渋谷3	日立製作所	3	サイタ工業
	高田馬場センタービル	三菱電機	4	三菱電機ビルテクノサービス
	六番町ビル	日本オーチス・エレベータ	4	日本オーチス・エレベータ
	櫻岳ビル	日立製作所	2	日立ビルシステム
	IPB御茶ノ水ビル	日立製作所	2	サイタ工業
	日総第3ビル	日立製作所	2	エス・イー・シーエレベーター
	かながわサイエンスパークR&D棟	日立製作所	8	日立ビルシステム
		日本オーチス・エレベータ	8	日本オーチス・エレベータ
	NARA BUILDING	東芝エレベータ	2	東芝エレベータ
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	三菱電機	2	三菱電機ビルテクノサービス
	パークアクシス明治神宮前	日本オーチス・エレベータ	1	日本オーチス・エレベータ
	サンパレス南麻布	三菱電機	1	三菱電機ビルテクノサービス
	キャビンアリーナ赤坂	フジテック	1	フジテック
	キャビンアリーナ南青山	フジテック	1	フジテック
	ビュロー紀尾井町	東芝エレベータ	1	東芝エレベータ
	ホームウッドビル	日立製作所	2	日立ビルシステム
	六本木グリーンテラス	東芝エレベータ	1	東芝エレベータ
	ビーサイト芝公園	日立製作所	1	日立ビルシステム
	プレミアステージ日本橋茅場町	日立製作所	2	サイタ工業
	ラング・タワー京橋	東芝エレベータ	1	東芝エレベータ
	プレミアステージ三田慶大前	日本オーチス・エレベータ	1	マーキュリアンションソレ
	プレミアロッソ	日本オーチス・エレベータ	1	エス・イー・シーエレベーター
	プレミアブラン代々木公園	フジテック	1	フジテック
	プレミアステージ内神田	日立製作所	1	セフティエレベーター
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	三菱電機	1	三菱電機ビルテクノサービス
	Walk赤坂	フジテック	1	フジテック
	プレミアステージ芝公園	日立製作所	1	日立ビルシステム
	MEW	日立製作所	1	日立ビルシステム
	ビーサイト大崎	日本オーチス・エレベータ	1	日本オーチス・エレベータ
	プレミアガーデン本郷	-	-	-
	プレミアグランデ馬込	日本オーチス・エレベータ	1	日本オーチス・エレベータ
	プレミアノッツェ祐天寺	三菱電機	1	三菱電機ビルテクノサービス
	アクロス湯島	日本オーチス・エレベータ	1	日本オーチス・エレベータ
プレミアステージ駒込	日立製作所	1	ジャパンエレベーターサービス	



財務狀況

財務バランスの概要

簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



(単位: 百万円)

科目	第9期末	第8期末	増減
現預金	8,199	7,364	834
信託不動産	98,515	97,194	1,321
繰延資産	47	77	-29
その他	256	243	13
資産合計	107,017	104,878	2,139

差額: +209億円

期末算定価格 119,400百万円

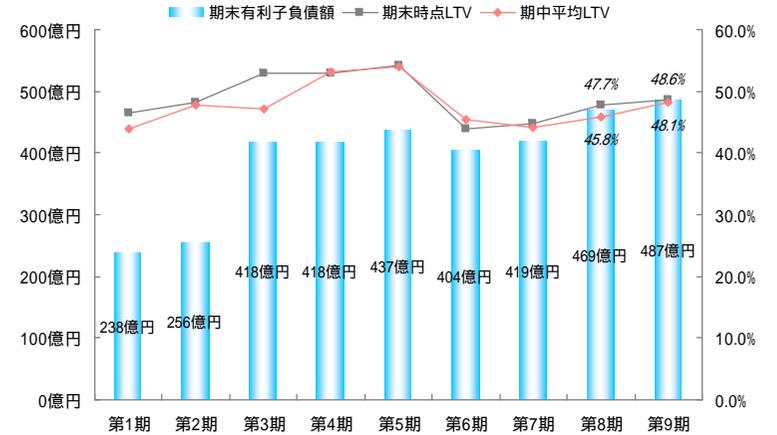
減損会計対象 該当なし

第9期末 (2007/4/30)

(単位: 百万円)



総資産有利子負債比率の推移



(単位: 百万円)

科目	第9期末	第8期末	増減
借入金	23,700	21,900	1,800
投資法人債	25,000	25,000	0
預り敷金保証金	4,062	4,001	61
その他	1,166	1,012	153
負債合計	53,928	51,913	2,014

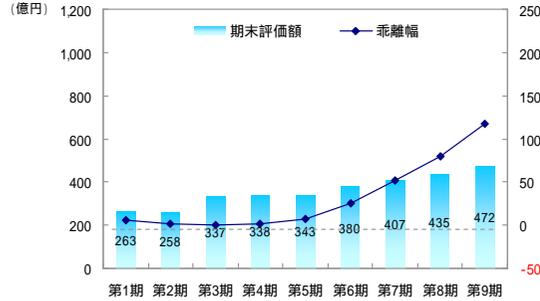
(単位: 百万円)

科目	第9期末	第8期末	増減
出資総額	51,434	51,434	0
剰余金	1,655	1,530	124
出資合計	53,089	52,964	124

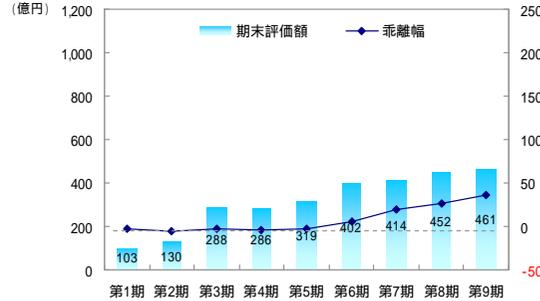
期末算定価格の分析

アセットタイプ・投資エリア別の含み益

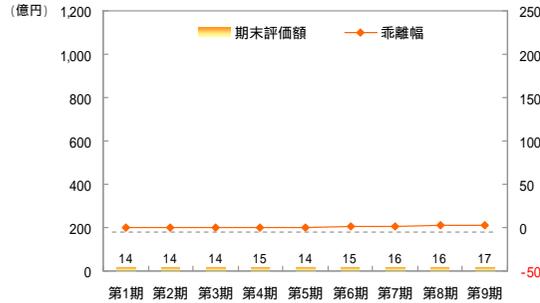
オフィス / 都心5区



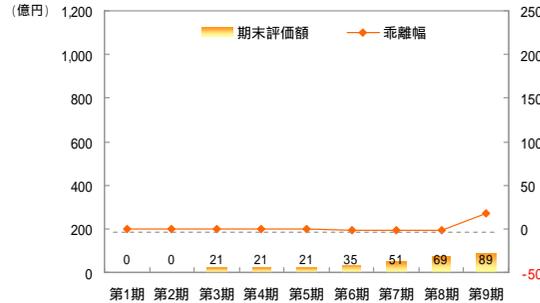
レジデンス / 都心5区



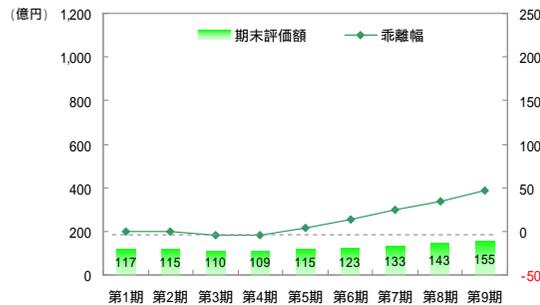
オフィス / 東京23区



レジデンス / 東京23区

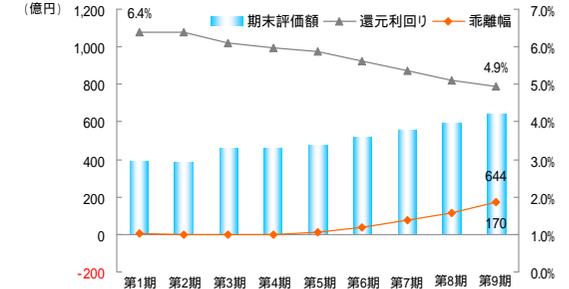


オフィス / 周辺都市部

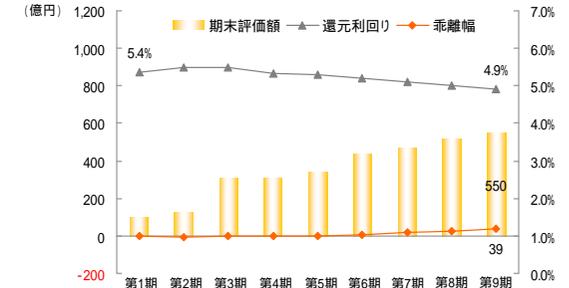


アセットタイプ別含み益と還元利回りの推移

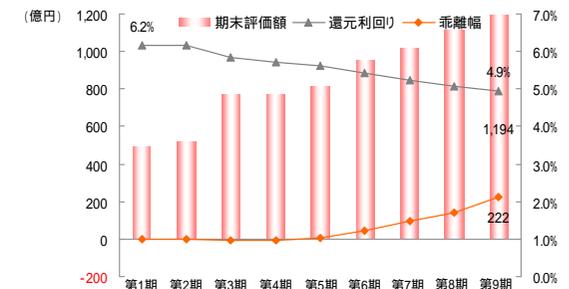
オフィス



レジデンス



ポートフォリオ全体



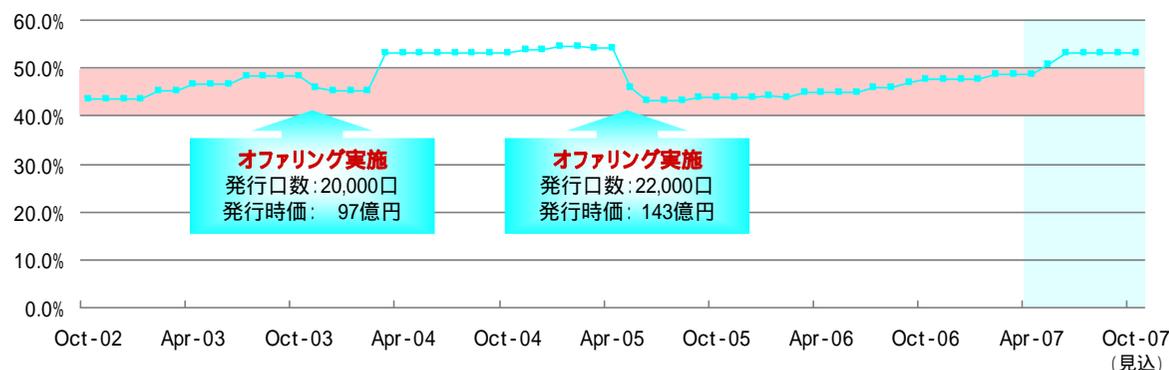
財務戦略 / 有利子負債の状況

格付けの状況

Moody's	発行体格付け	A3
	アウトルック 見通し	安定的
R&I	発行体格付け	A+
	アウトルック 方向性	安定的

平成19年3月28日に「A」「A+」に引上げとなりました。

エクイティファイナンスによるLTVコントロール

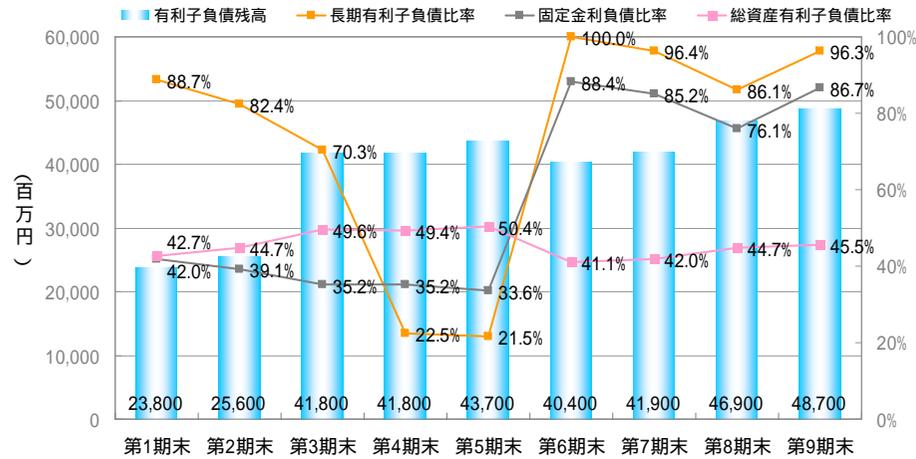


有利子負債の状況

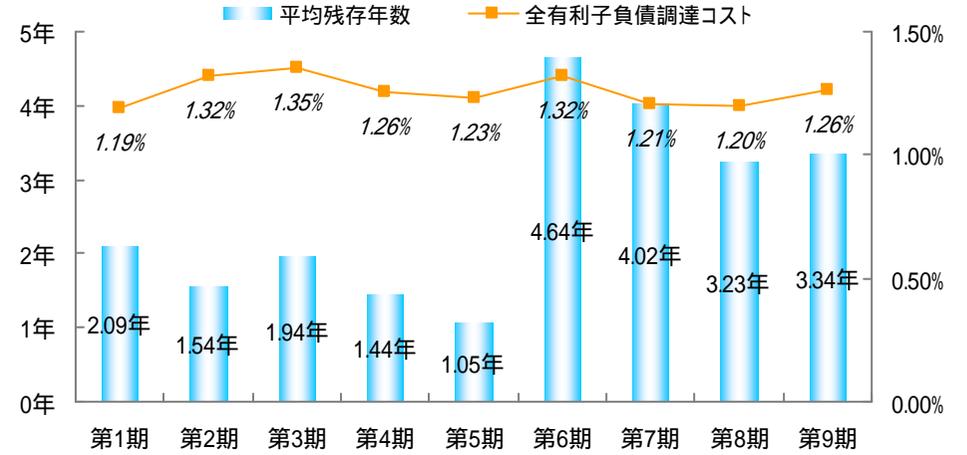
種別	借入先・銘柄	借入日・発行年月日	当期末残高	固定・変動	平均利率	返済期限・償還期限
短期借入金	三菱東京UFJ銀行	平成19年2月9日	1,800百万円	変動	1.08833%	平成19年3月28日
長期借入金	中央三井信託銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	2,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
		平成19年2月28日	1,150百万円	固定	1.82505%	平成24年2月29日
	りそな銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
		平成19年2月28日	1,850百万円	固定	2.08000%	平成25年2月28日
	三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.49096%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.49096%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
		平成19年2月28日	1,000百万円	固定	1.82505%	平成24年2月29日
	住友信託銀行	平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	三井住友銀行	平成19年2月28日	1,500百万円	固定	1.82505%	平成24年2月29日
三井住友海上火災保険	平成19年2月28日	1,000百万円	固定	2.08000%	平成25年2月28日	
	小計		21,900百万円			
投資法人債	第1回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	15,000百万円	固定	0.94%	平成22年9月8日
	第2回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	10,000百万円	固定	1.41%	平成24年9月7日
	小計		25,000百万円			

財務指数の変遷

負債調達のバランス



平均金利・残存年数の推移



有利子負債の返済期限分散状況

第8期末 <平成18年10月31日現在>



第9期末 <平成19年4月30日現在>





APPENDIX

第9期 比較貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期(第9期) 平成19年4月30日		前期(第8期) 平成18年10月31日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	8,415,625	7.9%	7,570,640	7.2%	844,985
現金及び預金	1,476,869	1.4%	742,620	0.7%	734,248
信託現金及び信託預金	6,722,644	6.3%	6,622,160	6.3%	100,484
その他の流動資産	216,111	0.2%	205,859	0.2%	10,252
営業未収入金	47,952	0.0%	42,616	0.0%	5,335
前払費用	63,071	0.1%	46,665	0.0%	16,405
未収消費税等	-	-	63,636	0.1%	-63,636
繰延税金資産	1,864	0.0%	1,008	0.0%	856
立替金	-	-	-	-	-
前払金	103,007	0.1%	51,501	0.1%	51,505
その他	215	0.0%	429	0.0%	-213
固定資産	98,555,011	92.1%	97,230,896	92.7%	1,324,115
有形固定資産	98,515,611	92.1%	97,194,748	92.7%	1,320,863
器具備品	-	-	145	0.0%	-145
不動産	-	-	-	-	-
建物等	-	-	-	-	-
土地	-	-	-	-	-
信託不動産	98,515,611	92.1%	97,194,603	92.7%	1,321,008
建物等	36,761,575	34.4%	36,278,491	34.6%	483,083
信託建物(付属設備含)	41,135,730	38.4%	40,028,386	38.2%	1,107,344
信託構築物	651,326	0.6%	629,113	0.6%	22,212
信託器具備品	89,507	0.1%	80,615	0.1%	8,892
減価償却累計額	-5,114,989	-4.8%	-4,459,623	-4.3%	-655,365
土地	61,754,035	57.7%	60,912,724	58.1%	841,311
建設仮勘定	-	-	3,386	0.0%	-3,386
無形固定資産	3,990	0.0%	4,988	0.0%	-998
その他の無形固定資産	2,330	0.0%	3,305	0.0%	-975
信託その他の無形固定資産	1,659	0.0%	1,682	0.0%	-23
投資その他の資産	35,410	0.0%	31,159	0.0%	4,251
差入敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	-
長期前払費用	25,410	0.0%	21,159	0.0%	4,251
繰延資産	47,274	0.0%	77,019	0.1%	-29,744
創業費	-	-	6,107	0.0%	-6,107
投資法人債発行費	47,274	0.0%	70,911	0.1%	-23,637
資産の部合計	107,017,911	100.0%	104,878,555	100.0%	2,139,356

科目	当期(第9期) 平成19年4月30日		前期(第8期) 平成18年10月31日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動負債	2,965,515	2.8%	7,512,440	7.2%	-4,546,925
営業未払金	300,509	0.3%	256,913	0.2%	43,595
未払費用	101,165	0.1%	83,492	0.1%	17,673
短期借入金	1,800,000	1.7%	6,500,000	6.2%	-4,700,000
1年以内返済長期借入金	-	-	-	-	-
前受金	690,141	0.6%	651,776	0.6%	38,364
その他の流動負債	73,698	0.1%	20,257	0.0%	53,441
未払法人税等	1,715	0.0%	574	0.0%	1,141
未払事業所税	4,549	0.0%	2,561	0.0%	1,988
預り金	6,200	0.0%	2,765	0.0%	3,434
未払消費税等	46,755	0.0%	-	-	46,755
未払分配金	14,478	0.0%	14,356	0.0%	122
固定負債	50,962,858	47.6%	44,401,525	42.3%	6,561,333
信託預り敷金保証金	4,062,858	3.8%	4,001,525	3.8%	61,333
投資法人債	25,000,000	23.4%	25,000,000	23.8%	-
長期借入金	21,900,000	20.5%	15,400,000	14.7%	6,500,000
負債の部合計	53,928,373	50.4%	51,913,965	49.5%	2,014,407
投資主資本	53,089,538	49.6%	52,964,589	50.5%	124,948
出資総額	51,434,852	48.1%	51,434,852	49.0%	-
剰余金	1,654,686	1.5%	1,529,737	1.5%	124,948
当期末処分利益	1,654,686	1.5%	1,529,737	1.5%	124,948
純資産の部合計	53,089,538	49.6%	52,964,589	50.5%	124,948
負債・純資産の部合計	107,017,911	100.0%	104,878,555	100.0%	2,139,356

金額については千円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

第9期 比較損益計算書 / 金銭の分配に関する計算書

比較損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第9期) 2006/11/1 ~ 2007/4/30		前期(第8期) 2006/5/1 ~ 2006/10/31		増減 金額
	金額	比率	金額	比率	
貸貸事業収入	3,599,604	88.9%	3,415,894	89.2%	183,709
賃料	3,108,236	76.7%	2,935,708	76.7%	172,528
共益費	491,367	12.1%	480,186	12.5%	11,180
その他の貸貸事業収入	450,776	11.1%	412,034	10.8%	38,742
駐車場使用料	95,517	2.4%	92,477	2.4%	3,039
施設使用料	25,299	0.6%	24,375	0.6%	923
付帯収益	203,440	5.0%	237,682	6.2%	-34,241
解約違約金	2,571	0.1%	942	0.0%	1,629
その他雑収入	123,947	3.1%	56,555	1.5%	67,391
貸貸事業収入合計	4,050,380	100.0%	3,827,928	100.0%	222,451
営業事業費用					
公租公課	208,619	5.2%	181,357	4.7%	27,262
諸経費	883,711	21.8%	826,393	21.6%	57,317
外注委託費	451,623	11.2%	431,488	11.3%	20,135
水道光熱費	198,891	4.9%	219,815	5.7%	-20,924
損害保険料	12,653	0.3%	13,127	0.3%	-474
修繕費	150,113	3.7%	92,722	2.4%	57,390
信託報酬	44,442	1.1%	42,520	1.1%	1,921
その他貸貸事業費用	25,985	0.6%	26,718	0.7%	-732
減価償却費	657,541	16.2%	688,009	18.0%	-30,468
貸貸事業費用合計	1,749,871	43.2%	1,695,761	44.3%	54,110
営業事業損益	2,300,508	56.8%	2,132,167	55.7%	168,341
減価償却費控除前利益(NOI)	2,958,049	73.0%	2,820,177	73.7%	137,872
不動産等売却益	-	-	-	-	-
資産運用報酬	167,792	4.1%	156,194	4.1%	11,597
役員報酬	9,000	0.2%	9,000	0.2%	-
資産保管委託報酬	9,780	0.2%	9,425	0.2%	354
一般事務委託報酬	54,562	1.3%	53,985	1.4%	577
会計監査人報酬	6,500	0.2%	6,500	0.2%	-
その他の費用	72,728	1.8%	74,356	1.9%	-1,627
営業利益金額	1,980,144	48.9%	1,822,706	47.6%	157,437
営業外収益	6,588	0.2%	3,313	0.1%	3,275
営業外費用	331,025	8.2%	294,887	7.7%	36,138
支払利息	159,105	3.9%	121,620	3.2%	37,484
投資法人債利息	140,326	3.5%	141,673	3.7%	-1,346
投資法人債発行費償却	23,637	0.6%	23,637	0.6%	-
新投資口公開関連費用	-	-	-	-	-
新投資口発行費	-	-	-	-	-
創業費償却	6,107	0.2%	6,107	0.2%	0
その他営業外費用	1,848	0.0%	1,848	0.0%	-
經常利益金額	1,655,707	40.9%	1,531,132	40.0%	124,574
税引前当期利益金額	1,655,707	40.9%	1,531,132	40.0%	124,574
法人税、住民税及び事業税	1,894	0.0%	605	0.0%	1,289
法人税等調整額	-856	0.0%	823	0.0%	-1,679
当期純利益金額	1,654,668	40.9%	1,529,704	40.0%	124,964

金銭の分配に関する計算書

科目	当期(第9期) 2006/11/1 ~ 2007/4/30	前期(第8期) 2006/5/1 ~ 2006/10/31
当期末処分利益	1,654,686,218円	1,529,737,724円
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,654,645,200円 16,318円	1,529,720,400円 15,086円
次期繰越利益	41,018円	17,324円

【貸貸事業収支】…第8期までに取得済の物件での対比

	オフィス:11物件	レジデンス:24物件 (PS駒込を除く)
前期との対比	58百万円の増収 51百万円の増益	138百万円の増収 119百万円の増益
期初予想との対比	52百万円の増収 7百万円の増益	25百万円の増収 27百万円の増益

【貸貸事業費用】

公租公課 : +27百万円

- ✓ 神奈川県に所在する3物件について、当期より、賦課決定された税額について年間納付回数を営業期間に対応させる方式を採用、決算期毎の納付回数に相違による不均衡の是正を図ったことで、第8期との対比では27百万円の費用の増加に留まりました。なお、当期以降は税額の変更や新たに費用化する物件がない限り毎期の公租公課は平準化されます。
- ✓ 当期より新たに費用化された物件はありません。

当期の修繕工事支出 : 261百万円

修繕費 <150百万円>	<ul style="list-style-type: none"> • かながわサインパーク 屋上屋根防水工事 11百万円 • 日総第3ビル 外壁補修工事 9百万円 • 日総第3ビル 空調システム・リニューアル工事 7百万円
資本的支出 <110百万円>	<ul style="list-style-type: none"> • 日総第3ビル 空調システム・リニューアル工事 57百万円 • ランディック新橋ビル 3階空調・OAフロア新設工事 26百万円 • 櫻岳ビル トイレ改修工事 3百万円

金額については千円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

第10期 予想損益計算書

(単位:百万円)

科目	第10期予想				第9期実績			
	2007/5/1 ~ 2007/10/31				2006/11/1 ~ 2007/4/30			
	オフィス	レジデンス	39物件合計	-	オフィス	レジデンス	36物件合計	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	2,341	1,618	3,960	360	2,058	1,541	3,599
	賃料	1,820	1,608	3,428	320	1,573	1,534	3,108
	共益費	521	10	531	39	484	6	491
	その他の賃貸事業収入	334	68	402	-47	334	116	450
	駐車場使用料	77	23	100	5	72	23	95
	施設使用料	22	0	22	-2	23	1	25
	付帯収益	234	6	241	37	198	5	203
	解約違約金	-	-	-	-2	-	2	2
	その他雑収入	0	38	38	-85	40	83	123
	賃貸事業収入合計	2,676	1,686	4,363	312	2,392	1,657	4,050
営業損益費用	公租公課	163	53	217	8	163	45	208
	諸経費	639	274	914	30	593	290	883
	外注委託費	296	158	455	3	264	187	451
	水道光熱費	203	22	225	26	178	20	198
	損害保険料	7	6	13	1	6	6	12
	修繕費	98	33	132	-17	116	33	150
	信託報酬	25	22	47	3	23	21	44
	その他賃貸事業費用	7	32	40	14	4	21	25
	減価償却費	359	349	709	51	318	338	657
	賃貸事業費用合計	1,163	677	1,840	91	1,075	674	1,749
営業利益	1,512	1,009	2,522	221	1,317	983	2,300	
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,872	1,358	3,231	273	1,635	1,322	2,958	
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-	
資産運用報酬			177	9			167	
役員報酬			9	-			9	
資産保管委託報酬			10	1			9	
一般事務委託報酬			64	9			54	
会計監査人報酬			6	-			6	
その他の費用			112	39			72	
営業利益金額			2,141	161			1,980	
営業外収益			3	-3			6	
営業外費用			436	104			331	
支払利息			268	109			159	
投資法人債利息			142	1			140	
投資法人債発行費償却			-	-23			23	
新投資口公開関連費用			-	-			-	
新投資口発行費			-	-			-	
創業費償却			-	-6			6	
その他営業外費用			25	23			1	
経常利益金額			1,708	53			1,655	
税引前当期利益金額			1,708	53			1,655	
法人税、住民税及び事業税			1	0			1	
法人税等調整額			0	1			0	
当期純利益金額			1,707	52			1,654	

< 第10期の予想の前提条件 >

■ 運用資産

第9期末時点で保有している36物件に加え、「プレミア東陽町ビル」(平成19年5月18日に取得済)、「YS海岸ビル」並びに「プレミアステージ大塚」の取得を予定しており、第10期末時点で39物件の保有を前提としています。「YS海岸ビル」と「プレミアステージ大塚」については本書の日付現在すでに売買契約を締結済です。

■ 稼働率

第9期は、第8期に引き続き、好調な業績を背景とした事業会社の旺盛なテナントニーズに支えられたことに加え、大口テナント退去後のリーシングの改善が遅れていたかながわサイエンスパークR&D棟についても稼働率の改善が進んだことから、全11棟のオフィスの期中平均稼働率は98.1%と第8期の水準を大きく上回り推移しました。

第10期においてもこの需給バランスは続くものと見込んでおり、オフィスの期中平均稼働率は98.0%とほぼ第9期実績と同水準を確保するものと予想しています。

一方、レジデンスについても世帯数の社会的増加に支えられ、堅調なマーケット環境が続いています。都心立地の優良物件に加え、昨今はNYの同時多発テロ以降冷え込んでいた外国人マンションについても稼働率、賃料水準ともに明らかに回復しており、第9期の期中平均稼働率は第8期実績の93.0%を上回り、94.0%となりました。

第10期は第9期に取得したプレミアステージ駒込のリーシングが完了する予定であることに加え、既に稼働中のプレミアステージ大塚を6月に取得(予定)することから、レジデンスの期中平均稼働率は94.3%と第9期を若干上回るものと予想しています。

以上より、ポートフォリオ全体では第10期の期中平均稼働率は96.3%と第9期を更に上回る水準を見込んでいます。

■ 公租公課

第10期は第7期と第8期において取得した4物件(プレミアノッテ祐天寺、MEW、プレミアステージ芝公園並びにアクロス湯島)の固定資産税、都市計画税が新たに費用化し、第9期との対比で8百万円の費用増加となる予定です。

■ 支払利息

第10期に取得を予定しているプレミア東陽町ビル(5月に取得済)とYS海岸ビルの資金繰りとして97億円を借入金で賄う計画です。また、物件取得により積みあがった短期借入金について長期固定資金へのリファイナンスを計画しており、第9期との対比で109百万円の費用増加を見込んでいます。

金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

キャッシュフロー計算書の推移

(単位:百万円)

項目	当期(第9期) 2006/11/1 - 2007/4/30	第8期 2006/5/1 - 2006/10/31	第7期 2005/11/1 - 2006/4/30	第6期 2005/5/1 - 2005/10/31	第5期 2004/11/1 - 2005/4/30	第4期 2004/5/1 - 2004/10/31	第3期 2003/11/1 - 2004/4/30	第2期 2003/5/1 - 2003/10/31	第1期 2002/5/2 - 2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー									
税引前当期純利益	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	658	689	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	23	23	23	-	-	-	-	-
受取利息	3	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	299	263	243	241	266	265	220	166	163
未払分配金戻入	1	-	-	-	-	-	-	-	-
信託有形固定資産除却損	0	0	4	0	6	5	-	-	-
営業未収入金の増加・減少額	5	1	0	1	13	2	1	16	38
未収消費税等の増加・減少額	64	63	79	57	22	293	-	845	845
創業費の増加・減少額	6	6	6	6	6	6	6	6	48
営業未払金の増加・減少額	15	7	31	14	2	19	12	18	190
未払消費税等の増加・減少額	46	71	71	-	72	72	329	36	-
前受金の増加・減少額	38	3	36	18	107	2	207	2	315
長期前払費用の支払額	-	-	-	30	-	-	-	-	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	-	531	-	-	-	-	-
その他	58	14	65	90	46	13	66	38	5
小計	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	3	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	289	245	233	249	260	207	168	134	188
法人税等の支払額	0	1	0	1	0	1	0	2	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー									
有形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	-	0	-	-	-
信託有形固定資産の取得による支出	1,951	5,443	1,856	12,075	3,532	192	26,052	3,121	49,926
無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	-	3	-	2	4
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	0	0	-	0	-	-	0
信託預り敷金保証金の収入	224	215	165	453	200	309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	163	148	177	212	140	234	279	193	14
差入敷金保証金の支出	-	-	-	-	-	0	0	-	10
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,890	5,375	1,868	11,834	3,473	271	25,097	3,171	47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー									
短期借入金の借入による収入	1,800	5,000	1,850	-	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	6,500	-	350	14,300	12,400	300	4,500	-	-
長期借入金の借入による収入	6,500	-	-	6,000	-	-	9,400	-	21,100
長期借入金の返済による支出	-	-	-	20,000	-	-	1,100	-	-
投資法人債の発行による収入	-	-	-	25,000	-	-	-	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-	0	140	-	-	-	-	-
投資口の発行による収入	-	-	-	14,381	-	-	9,666	-	27,387
分配金の支払額	1,528	1,450	1,479	1,230	1,197	970	881	1,172	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	271	3,549	19	9,709	702	970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	834	331	398	550	960	954	1,252	430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	-
6. 現金及び現金同等物の期末残高	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

各種財務指標の推移

項目	当期(第9期)	第8期	第7期	第6期	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期	
	2006/11/1 2007/4/30	2006/5/1 2006/10/31	2005/11/1 2006/4/30	2005/5/1 2005/10/31	2004/11/1 2005/4/30	2004/5/1 2004/10/31	2003/11/1 2004/4/30	2003/5/1 2003/10/31	2002/5/2 2003/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 *1	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	2.1%	
	年換算 *13	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%	2.7%	3.3%	
	自己資本当期利益率 *2	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	4.1%	
	年換算 *13	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.5%	
	自己資本比率(期末) *3	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	51.2%	
	総資産有利子負債比率(期末) *4	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	42.7%	
	長期固定適合率(期末) *5	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	94.3%	
	デットサービスカバレッジレシオ *6	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	11.1倍	
	金利償却前当期純利益	2,611百万円	2,481百万円	2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円	2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息	299百万円	263百万円	243百万円	241百万円	266百万円	265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	参考情報	賃貸NOI *7	2,958百万円	2,820百万円	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円	1,977百万円	2,150百万円
年換算NOI利回り *8		6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	7.2%	
賃貸NCF *9		2,847百万円	2,518百万円	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円	2,092百万円	1,897百万円	2,092百万円	
当期減価償却費		657百万円	688百万円	659百万円	639百万円	577百万円	554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
当期資本的支出額		110百万円	301百万円	247百万円	354百万円	145百万円	192百万円	79百万円	59百万円	58百万円
年換算NCF利回り *10		5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	7.0%	
FFO *11		2,312百万円	2,217百万円	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円	1,754百万円	1,480百万円	1,652百万円	
投資物件数(期末)		36	35	32	31	25	23	23	13	
テナント数(期末)		1,079	995	869	810	662	587	491	282	
総賃貸可能面積(期末)		121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡	96,057.76㎡	64,900.91㎡	
稼働率										
期中平均	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	94.8%		
期末時点	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	94.6%		
開示評価額(鑑定価格)	119,400百万円	111,420百万円	102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円	77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円	
発行済投資口数(期末)	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口	
出資総額(期末)	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円	37,053百万円	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円	
純資産額(期末)	53,089百万円	52,964百万円	52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円	38,253百万円	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円	
1口当たり純資産額 *12	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974円	

*1 経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

*2 当期純利益金額 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

*3 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

*4 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

*5 期末固定資産 / (期末固定負債 + 期末純資産額)

*6 金利償却前当期純利益金額(不動産等売却益を除く) / 支払利息

*7 (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

*8 年換算賃貸NOI / 物件取得価格

*9 賃貸NOI - 資本的支出

*10 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

*11 当期純利益金額 + 当期減価償却費

*12 期末純資産額 / 期末発行済投資口数

*13 第1期の運用日数については上場日から期末までの233日により年換算を算出しています。

金額については百万円単位を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

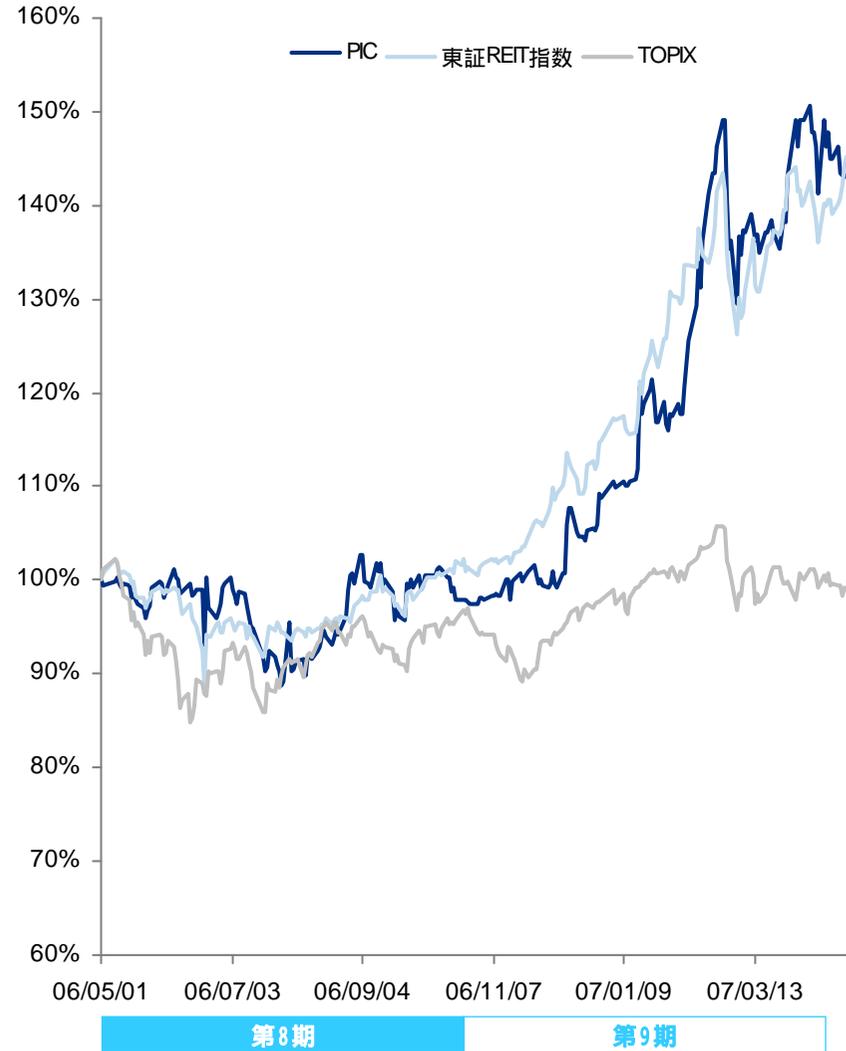
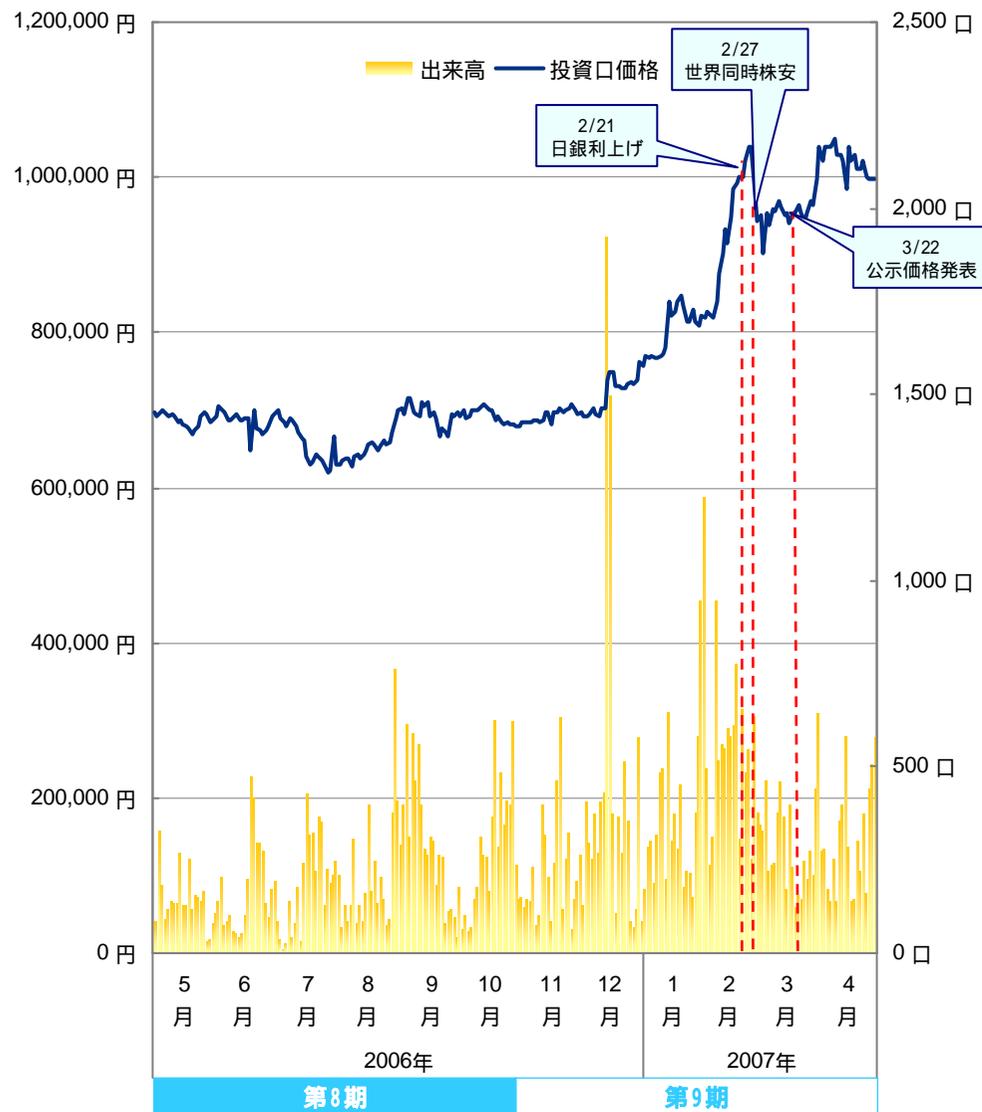
期末算定価格の推移

(単位: 百万円)

タイプ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格	第8期末		第9期末								
										算定価格	直接還元法 還元利回り	算定価格	比率	増減 (-)	直接還元法 還元利回り	DCF法		B/S計上額	-	
																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	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6,390	6,890	4.60%	7,970	6.7%	1,080	4.50%	4.30%	4.70%	6,450	1,520	
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7,760	8,450	4.70%	9,320	7.8%	870	4.60%	4.40%	4.80%	7,117	2,203	
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2,160	2,520	4.90%	2,820	2.4%	300	4.60%	4.40%	4.80%	1,635	1,185	
		KN渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	7,400	7,990	4.70%	8,480	7.1%	490	4.50%	4.30%	4.70%	5,158	3,322	
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5,660	6,030	5.10%	6,750	5.7%	720	4.80%	4.60%	5.00%	4,775	1,975	
		六番町ビル				8,450	8,450	8,500	9,010	9,460	9,650	4.80%	9,850	8.2%	200	4.70%	4.60%	5.00%	8,344	1,506
		櫻丘ビル						1,840	1,910	1,920	4.90%	2,030	1.7%	110	4.80%	4.70%	5.10%	1,792	238	
	小計	26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	40,740	43,450	-	47,220	39.5%	3,770	-	-	-	-	35,275	11,945	
	東京23区	JPB御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	5.30%	1,700	1.4%	100	5.10%	4.80%	5.30%	1,368	332	
		小計	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	-	1,700	1.4%	100	-	-	-	1,368	332	
	周辺都市部	日経第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4,420	4,910	5.50%	5,230	4.4%	320	5.30%	5.10%	5.50%	3,518	1,712	
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6,910	7,290	6.50%	8,020	6.7%	730	6.40%	6.20%	6.60%	5,853	2,167	
		NARA BUILDING	1,580	1,560	1,570	1,570	1,680	1,830	1,920	2,080	6.00%	2,260	1.9%	180	5.70%	5.50%	5.90%	1,401	859	
		小計	11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	13,250	14,280	-	15,510	13.0%	1,230	-	-	-	-	10,773	4,737
オフィス合計			39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	55,540	59,330	-	64,430	54.0%	5,100	-	-	-	47,417	17,013	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5,310	5,380	4.90%	5,510	4.6%	130	4.80%	4.60%	5.00%	5,053	457	
		パークアクシス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,400	2,400	2,430	4.70%	2,430	2.0%	0	4.70%	4.50%	4.90%	2,611	-181	
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	986	990	5.00%	1,010	0.8%	20	4.90%	4.70%	5.10%	1,122	-112	
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1,570	1,580	4.80%	1,620	1.4%	40	4.70%	4.50%	4.90%	1,311	309	
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1,220	1,230	4.90%	1,270	1.1%	40	4.80%	4.60%	5.00%	1,045	225	
		ビューロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1,800	1,790	6.50%	1,830	1.5%	40	6.40%	5.20%	5.60%	1,871	-41	
		ホームウッドビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4,970	5,110	4.70%	5,150	4.3%	40	4.70%	4.50%	4.90%	5,080	70	
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5,210	5,310	4.90%	5,570	4.7%	260	4.70%	4.50%	4.90%	4,522	1,048	
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	2,130	2,120	6.60%	2,190	1.8%	70	6.40%	5.40%	5.80%	2,100	90	
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	2,690	2,780	5.00%	2,930	2.5%	150	4.90%	4.70%	5.10%	2,421	509	
		ラング・タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	1,060	1,070	5.00%	1,120	0.9%	50	4.90%	4.70%	5.10%	928	192	
		プレミアステージ三田慶大前					1,770	1,800	1,870	1,870	4.90%	1,910	1.6%	40	4.80%	4.70%	5.30%	1,613	297	
		プレミアロッソ					1,710	1,710	1,780	1,810	4.80%	1,860	1.6%	50	4.70%	4.60%	5.20%	1,690	170	
		プレミアブラン代々木公園						2,410	2,500	2,530	4.70%	2,510	2.1%	-20	4.70%	4.50%	4.90%	2,339	171	
	プレミアステージ内神田						2,110	2,110	2,190	5.00%	2,220	1.9%	30	4.90%	4.70%	5.10%	1,725	495		
	プレミアステージ市ヶ谷河田町						1,570	1,610	1,640	4.90%	1,640	1.4%	0	4.90%	4.70%	5.10%	1,496	144		
	Walk赤坂						2,090	2,170	2,180	4.70%	2,190	1.8%	10	4.70%	4.60%	5.20%	2,015	175		
	プレミアステージ芝公園								1,620	4.80%	1,620	1.4%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,655	-35		
	MEW								1,520	4.50%	1,540	1.3%	20	4.50%	4.40%	4.60%	1,619	-79		
	小計	10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	41,386	45,150	-	46,120	38.6%	970	-	-	-	-	42,226	3,894	
東京23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	1,100	1,100	6.70%	1,110	0.9%	10	6.60%	5.70%	6.30%	1,028	82		
	プレミアガーデン本郷			1,000	983	996	1,000	1,040	1,060	4.90%	1,120	0.9%	60	4.80%	4.60%	5.00%	1,007	113		
	プレミアグランデ馬込						1,420	1,430	5.10%	1,400	1.2%	-30	5.10%	5.00%	5.60%	1,540	-140			
	プレミアノッツェ祐天寺						1,530	1,530	4.80%	1,550	1.3%	20	4.80%	4.60%	5.00%	1,610	-60			
	アクロス湯島							1,820	4.90%	1,840	1.5%	20	4.80%	4.60%	5.00%	1,820	20			
	プレミアステージ駒込									1,830	1.5%	-	4.90%	4.70%	5.10%	1,863	-33			
小計	0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	5,100	6,940	-	8,850	7.4%	80	-	-	-	-	8,871	-21		
レジデンス合計			10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	46,486	52,090	-	54,970	46.0%	1,050	-	-	-	51,098	3,872	
ポートフォリオ合計			49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	102,026	111,420	-	119,400	100.0%	6,150	-	-	-	98,515	20,885	

金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

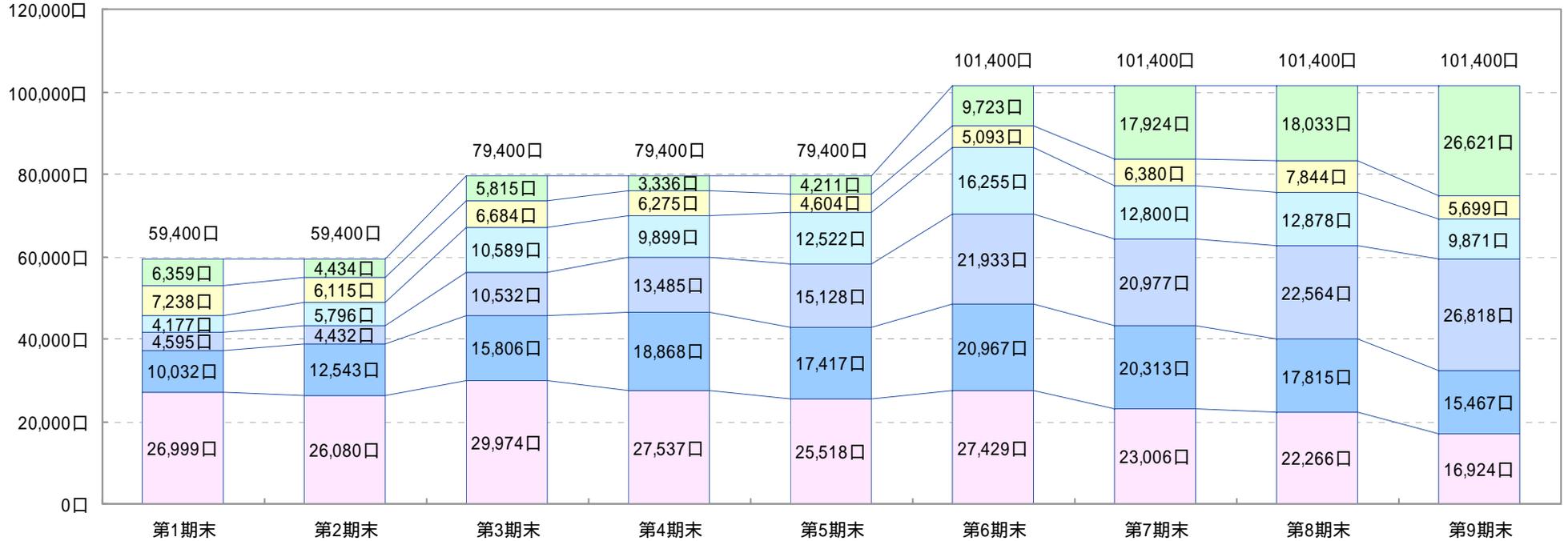
投資口価格の推移



終値ベースで記載しています。(出所: Bloomberg)

投資主属性の投資口分布状況

■ 個人・その他
 ■ 地方銀行
 ■ 信託銀行
 ■ その他金融機関
 ■ その他国内法人
 ■ 外国法人・個人
 総投資口数



属性	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%	22.7%	22.0%	16.7%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%	53.3%	52.5%	51.4%
その他国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%	6.3%	7.7%	5.6%
外国法人・外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%	17.7%	17.8%	26.3%

比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

上位投資主一覧

順位	第7期(発行済投資口数:101,400口)			第8期(発行済投資口数:101,400口)			第9期(発行済投資口数:101,401口)		
	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,664	6.57%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,839	7.73%	シージーエムエル - ロンドン エクイティ	7,207	7.10%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,222	6.13%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,663	6.57%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,354	6.26%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,690	3.63%	株式会社北洋銀行	3,697	3.64%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,919	5.83%
4	ザ フェースマンハッパンバンク イエィロンドン エスエル オムニバス アカウト	2,559	2.52%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,342	3.29%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,424	5.34%
5	株式会社広島銀行	2,347	2.31%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,888	2.84%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,953	4.88%
6	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%	株式会社常陽銀行	3,818	3.76%
7	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,832	2.79%
8	株式会社常陽銀行	2,143	2.11%	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 506155	2,196	2.16%	ザ バンク オブ ニューヨークトリ-ティ- ジャステック アカウト	2,531	2.49%
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,059	2.03%	株式会社常陽銀行	2,143	2.11%	エスアイエス セガ インターセトル エ-ジ-	2,245	2.21%
10	エスアイエス セガ インターセトル エ-ジ-	2,041	2.01%	株式会社南都銀行	2,073	2.04%	株式会社北洋銀行	2,243	2.21%
							中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%
11	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,004	1.97%	モルガン・スタンレーアンドカンパニー-インク	2,061	2.03%			
12	モルガン・スタンレーアンドカンパニー-インク	1,989	1.96%	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,059	2.03%	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.80%
13	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505025	1,941	1.91%	エスアイエス セガ インターセトル エ-ジ-	2,025	1.99%	エイアイユー-インシュアランスカンパニー-オールディ-4レイティング	1,765	1.74%
14	株式会社北洋銀行	1,822	1.79%	エイアイユー-インシュアランスカンパニー-オールディ-4レイティング	1,765	1.74%	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505050	1,755	1.73%
15	エイアイユー-インシュアランスカンパニー-オールディ-4レイティング	1,765	1.74%	エイアイエ-スター生命保険株式会社(一般勘定)	1,669	1.64%	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	1,701	1.67%
16	エイアイエ-スター生命保険株式会社(一般勘定)	1,669	1.64%	株式会社三井住友銀行	1,543	1.52%	エイアイエ-スター生命保険株式会社(一般勘定)	1,669	1.64%
17	株式会社南都銀行	1,513	1.49%	株式会社北都銀行	1,478	1.45%	株式会社三井住友銀行	1,543	1.52%
18	株式会社北都銀行	1,478	1.45%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,020	1.00%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,236	1.21%
19	株式会社近畿大阪銀行	1,377	1.35%	日本図書普及株式会社	874	0.86%	株式会社りそな銀行	855	0.84%
20	日本図書普及株式会社	1,014	1.00%	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%
		48,834	48.16%		50,682	49.98%		58,932	58.11%

投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

ポ - トフォリオ一覧

第9期末(平成19年4月30日)現在

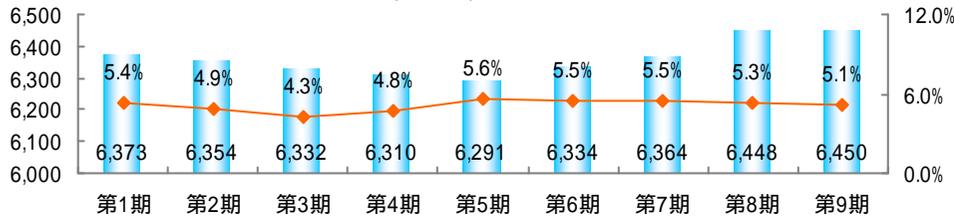
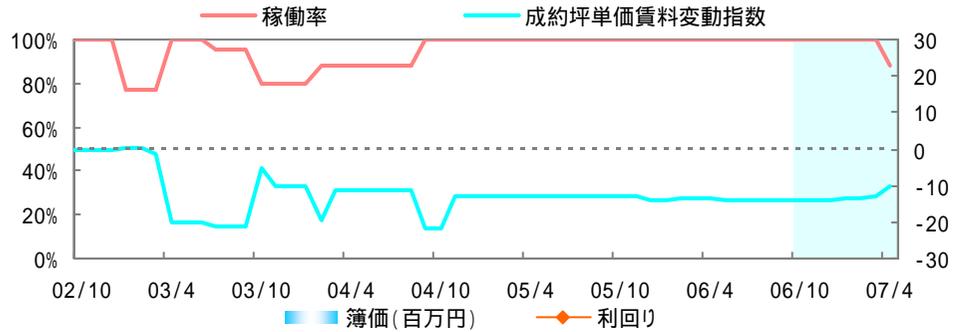
所在地	取得価格 (百万円)	比率	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能 面積 (㎡)	PML	PM会社
ランディック新橋ビル	6,341	6.4%	2002年9月	1982年6月	24.9	5,593.24	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント
ランディック第2新橋ビル	7,045	7.1%	2002年9月	1978年12月	28.4	6,973.52	12.8	アール・エー・アセット・マネジメント
フジビル37	1,727	1.7%	2002年9月	1991年6月	15.9	1,905.52	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント
KN渋谷3	5,348	5.4%	2002年9月	1993年2月	14.2	5,824.31	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	5,118	5.1%	2002年9月	1992年5月	15.0	6,302.81	2.0	ケネディクス
六番町ビル	7,860	7.9%	2004年3月	1987年4月	20.1	6,872.77	10.8	ケネディクス
櫻岳ビル	1,796	1.8%	2005年6月	1988年3月	19.2	2,082.94	14.2	三幸エステート
IPB御茶ノ水ビル	1,456	1.5%	2002年9月	1992年3月	15.2	2,178.65	8.7	ケネディクス
日総第3ビル	3,558	3.6%	2002年9月	1986年4月	21.1	5,487.17	10.2	ケネディクス
かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	6.6%	2002年9月	1989年7月	17.8	15,074.30	10.4	ケイエスビーコミュニティ
NARA BUILDING	1,580	1.6%	2003年2月	1992年3月	15.2	4,049.99	10.1	三幸エステート
オフィス小計	48,385	48.6%			20.0	62,345.22		
パークアクシス四谷ステージ	5,208	5.2%	2002年9月	2001年11月	5.5	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	2,604	2.6%	2002年9月	2002年3月	5.2	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース
サンパレス南麻布	1,150	1.2%	2002年9月	1989年11月	17.5	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	1,330	1.3%	2003年4月	2002年11月	4.5	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	1,070	1.1%	2003年9月	2003年2月	4.2	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	1,840	1.8%	2003年7月	2002年11月	4.5	1,728.98	11.6	-
ホームウッドビル	5,090	5.1%	2003年11月	1988年8月	18.8	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	4,678	4.7%	2003年11月	2002年10月	4.6	5,748.89	10.3	三井不動産住宅リース
ビーサイト芝公園	2,181	2.2%	2003年11月	2003年2月	4.2	2,312.75	11.5	-
プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2.4%	2004年3月	2004年2月	3.2	3,455.68	11.7	長谷工ライブネット
ラング・タワー京橋	927	0.9%	2003年12月	2003年2月	4.2	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	1,580	1.6%	2004年11月	2004年11月	2.5	1,597.73	14.3	長谷工ライブネット
プレミアロッソ	1,662	1.7%	2005年1月	2004年11月	2.5	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	2,330	2.3%	2005年7月	2005年6月	1.9	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	1,723	1.7%	2005年9月	2005年8月	1.7	2,040.19	13.8	長谷工ライブネット
プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1.5%	2005年7月	2005年7月	1.8	1,655.66	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント
Walk赤坂	2,043	2.1%	2005年6月	2004年11月	2.5	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	1,585	1.6%	2006年10月	2006年9月	0.7	1,759.89	16.1	アール・エー・アセット・マネジメント
MEW	1,556	1.6%	2006年7月	2005年8月	1.7	1,551.65	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント
ビーサイト大崎	1,072	1.1%	2003年11月	2002年12月	4.4	1,319.52	12.1	-
プレミアガーデン本郷	975	1.0%	2004年4月	2002年3月	5.2	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	1,560	1.6%	2005年6月	2005年2月	2.2	2,378.13	15.7	長谷工ライブネット
プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1.5%	2006年3月	2006年3月	1.2	1,734.04	13.6	アール・エー・アセット・マネジメント
アクロス湯島	1,803	1.8%	2006年9月	2006年3月	1.2	2,065.58	17.2	アクロス
プレミアステージ駒込	1,830	1.8%	2007年2月	2007年1月	0.3	2,249.25	18.0	明豊フロアティーズ
レジデンス小計	51,213	51.4%			5.1	58,715.77		
ポートフォリオ合計	99,598	100.0%			12.4	121,060.99	7.5	

保有物件の各種データ

A1 ランディック新橋ビル

(単位:千円)

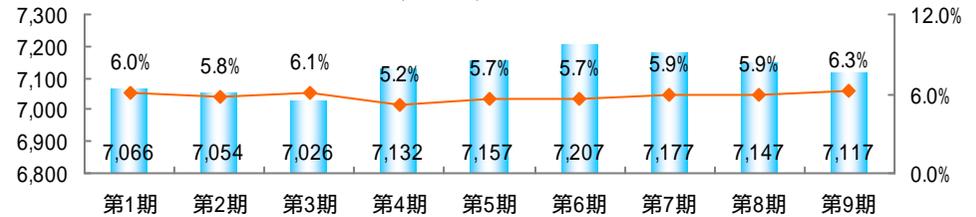
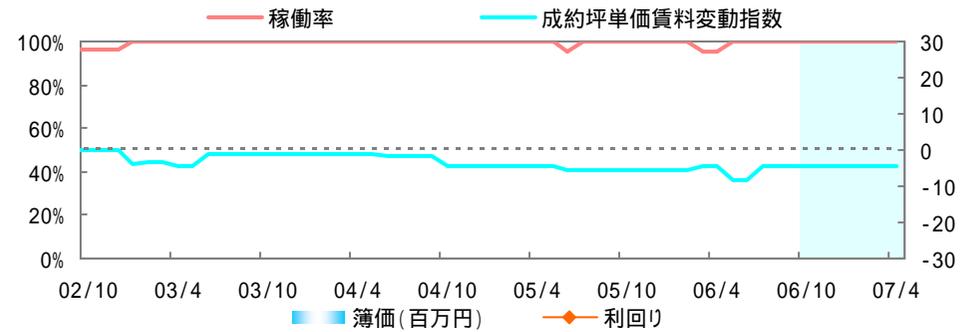
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	207,990	211,317	-3,327
その他賃貸事業収入	53,134	26,133	27,000
賃貸事業収入合計...	261,124	237,450	23,673
公租公課	21,668	21,668	0
諸経費	76,856	42,829	34,027
外注委託費	24,383	16,217	8,166
水道光熱費	12,406	16,523	-4,116
損害保険料	589	624	-35
修繕費	35,918	5,814	30,104
信託報酬	3,102	3,102	0
その他	455	547	-91
減価償却費	24,281	23,725	555
賃貸事業費用合計...	122,805	88,223	34,582
償却前損益(NOI)...	162,599	172,952	-10,352
賃貸事業損益...	138,318	149,226	-10,908
資本的支出...	26,562	107,444	-80,882
NCF...	136,037	65,507	70,529



A2 ランディック第2新橋ビル

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	255,797	251,824	3,973
その他賃貸事業収入	20,806	22,440	-1,633
賃貸事業収入合計...	276,603	274,264	2,339
公租公課	15,608	15,610	-2
諸経費	40,429	45,250	-4,820
外注委託費	18,436	18,638	-201
水道光熱費	16,422	17,688	-1,266
損害保険料	622	660	-37
修繕費	920	4,390	-3,469
信託報酬	3,447	3,447	0
その他	580	425	154
減価償却費	30,227	30,315	-88
賃貸事業費用合計...	86,265	91,176	-4,911
償却前損益(NOI)...	220,566	213,403	7,162
賃貸事業損益...	190,338	183,088	7,250
資本的支出...	-	750	-750
NCF...	220,566	212,653	7,912



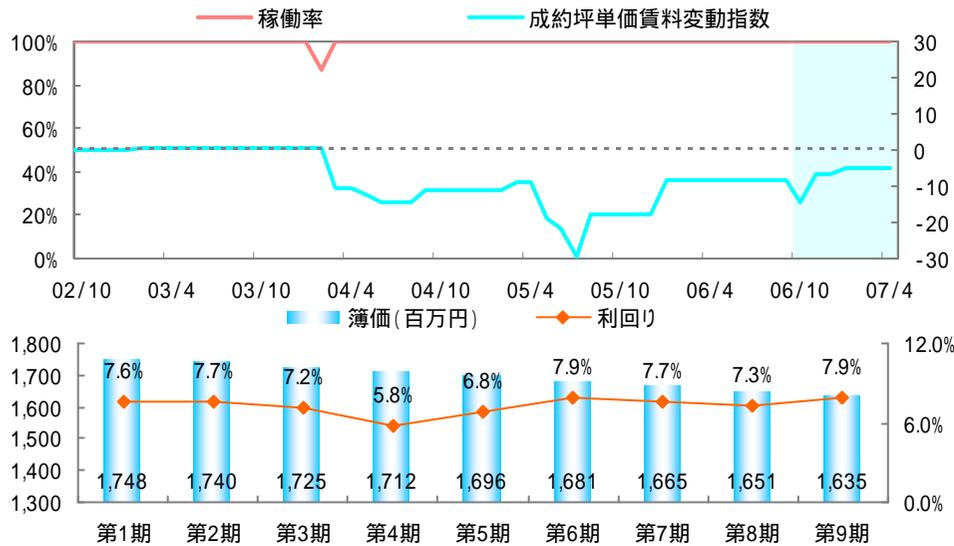
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益(NOI)であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。

保有物件の各種データ

A3 フジビル37

(単位:千円)

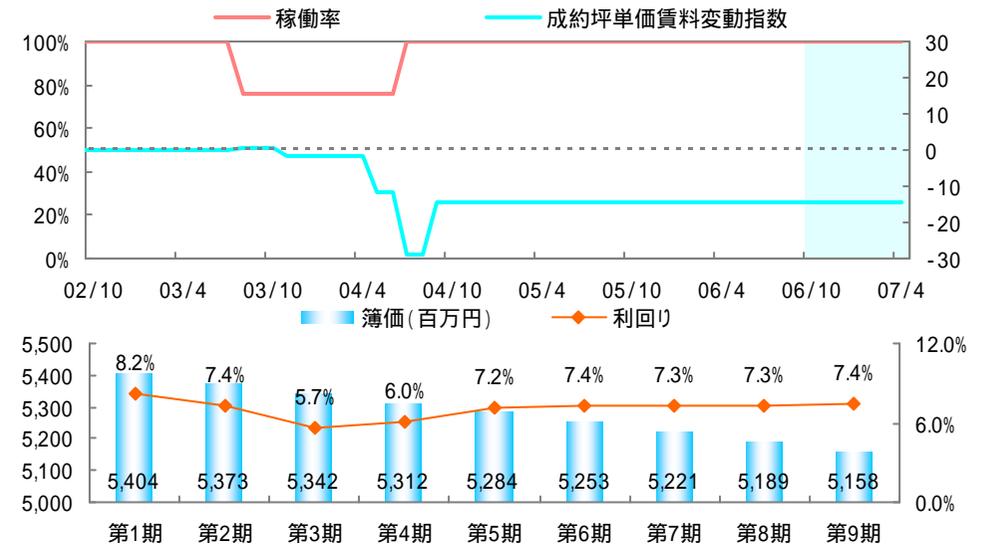
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	71,571	71,365	205
その他貸貸事業収入	20,141	13,301	6,839
貸貸事業収入合計...	91,712	84,667	7,045
公租公課	5,416	5,417	-1
諸経費	22,210	18,762	3,447
外注委託費	7,377	9,931	-2,554
水道光熱費	4,731	5,591	-859
損害保険料	284	301	-16
修繕費	8,859	2,058	6,800
信託報酬	863	863	0
その他	94	16	77
減価償却費	15,440	15,440	0
貸貸事業費用合計...	43,067	39,621	3,445
償却前損益(NOI)...	64,086	60,486	3,599
貸貸事業損益...	48,645	45,046	3,599
資本的支出...	-	748	-748
NCF...	64,086	59,738	4,347



A4 KN渋谷3

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	220,022	220,022	0
その他貸貸事業収入	29,060	34,504	-5,444
貸貸事業収入合計...	249,082	254,526	-5,444
公租公課	15,340	15,336	3
諸経費	44,314	47,347	-3,032
外注委託費	20,996	21,340	-343
水道光熱費	15,622	18,328	-2,706
損害保険料	596	631	-35
修繕費	3,908	3,880	27
信託報酬	2,625	2,625	0
その他	566	541	24
減価償却費	31,938	31,936	2
貸貸事業費用合計...	91,593	94,620	-3,027
償却前損益(NOI)...	189,427	191,842	-2,415
貸貸事業損益...	157,489	159,906	-2,417
資本的支出...	415	0	415
NCF...	189,012	191,842	-2,830



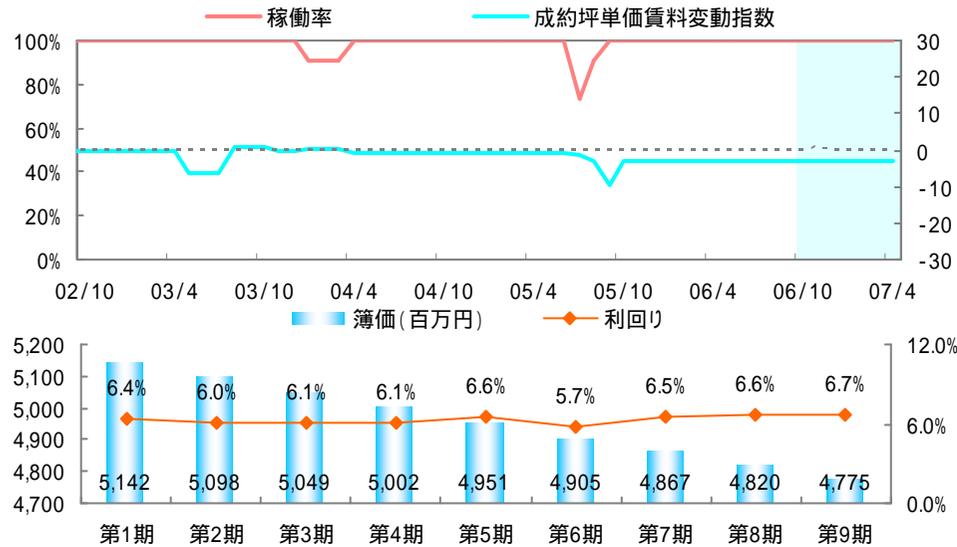
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

A5 高田馬場センタービル

(単位:千円)

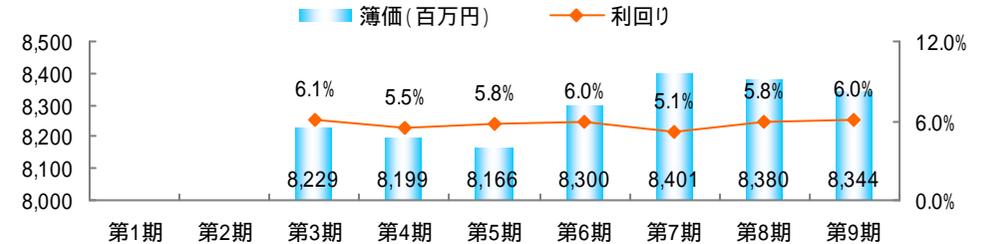
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	209,398	206,656	2,742
その他賃貸事業収入	39,947	42,768	-2,821
賃貸事業収入合計...	249,345	249,425	-79
公租公課	22,534	22,534	0
諸経費	68,763	65,272	3,490
外注委託費	32,277	31,784	493
水道光熱費	18,766	20,549	-1,783
損害保険料	943	1,002	-58
修繕費	13,132	8,463	4,669
信託報酬	2,550	2,550	0
その他	1,093	923	170
減価償却費	52,275	51,951	323
賃貸事業費用合計...	143,573	139,759	3,814
償却前損益 (NOI) ...	158,048	161,617	-3,569
賃貸事業損益...	105,772	109,666	-3,893
資本的支出...	7,504	5,495	2,009
NCF...	150,543	156,122	-5,579



A6 六番町ビル

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費			
その他賃貸事業収入			
賃貸事業収入合計...			
公租公課			
諸経費			
外注委託費			
水道光熱費			
損害保険料			
修繕費			
信託報酬			
その他			
減価償却費			
賃貸事業費用合計...			
償却前損益 (NOI) ...	249,087	247,254	1,833
賃貸事業損益...	213,266	211,393	1,872
資本的支出...	-	14,795	-14,795
NCF...	249,087	232,458	16,629



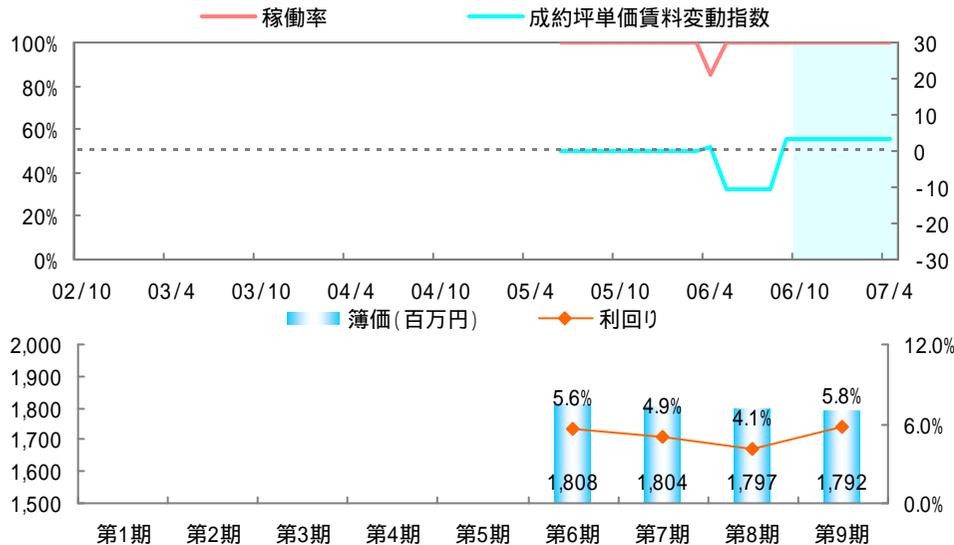
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。また、六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、坪単価賃料指数の推移と合わせて開示していません。

保有物件の各種データ

A7 櫻岳ビル

(単位:千円)

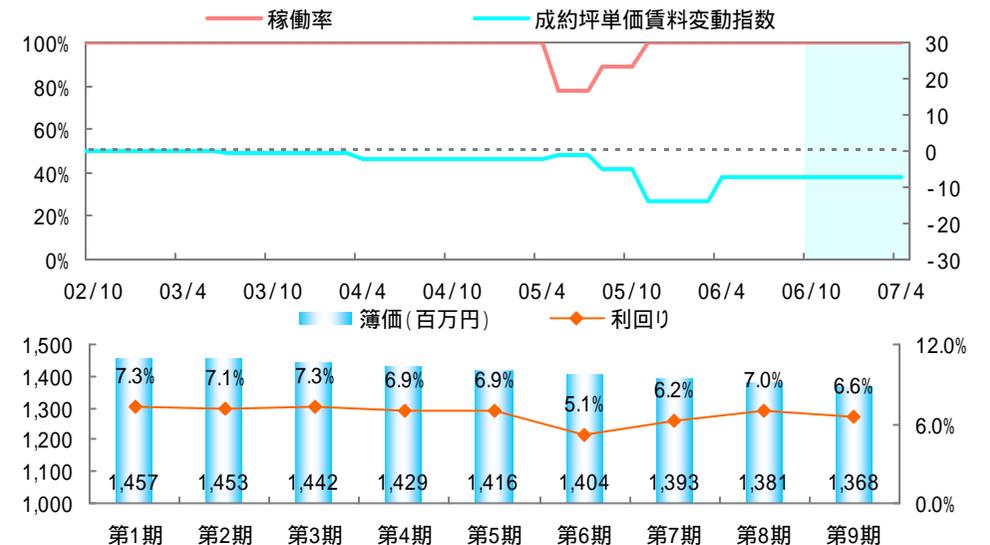
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	61,574	55,045	6,528
その他貸貸事業収入	8,242	7,132	1,110
貸貸事業収入合計...	69,816	62,177	7,639
公租公課	4,440	4,442	-2
諸経費	14,130	20,659	-6,528
外注委託費	6,552	7,905	-1,353
水道光熱費	4,776	5,485	-708
損害保険料	244	258	-14
修繕費	1,691	5,986	-4,295
信託報酬	855	855	0
その他	11	168	-156
減価償却費	9,573	9,405	168
貸貸事業費用合計...	28,144	34,507	-6,362
償却前損益(NOI)...	51,246	37,076	14,170
貸貸事業損益...	41,672	27,670	14,002
資本的支出...	5,406	2,215	3,191
NCF...	45,839	34,860	10,979



B1 IPB御茶ノ水ビル

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	58,351	58,351	0
その他貸貸事業収入	6,987	7,291	-304
貸貸事業収入合計...	65,338	65,643	-304
公租公課	4,228	4,227	0
諸経費	16,393	12,754	3,639
外注委託費	6,774	6,455	319
水道光熱費	4,023	4,414	-390
損害保険料	210	223	-13
修繕費	4,526	771	3,755
信託報酬	600	600	0
その他	259	289	-30
減価償却費	12,830	12,825	4
貸貸事業費用合計...	33,451	29,807	3,644
償却前損益(NOI)...	44,717	48,661	-3,944
貸貸事業損益...	31,887	35,836	-3,948
資本的支出...	230	-	230
NCF...	44,487	48,661	-4,174



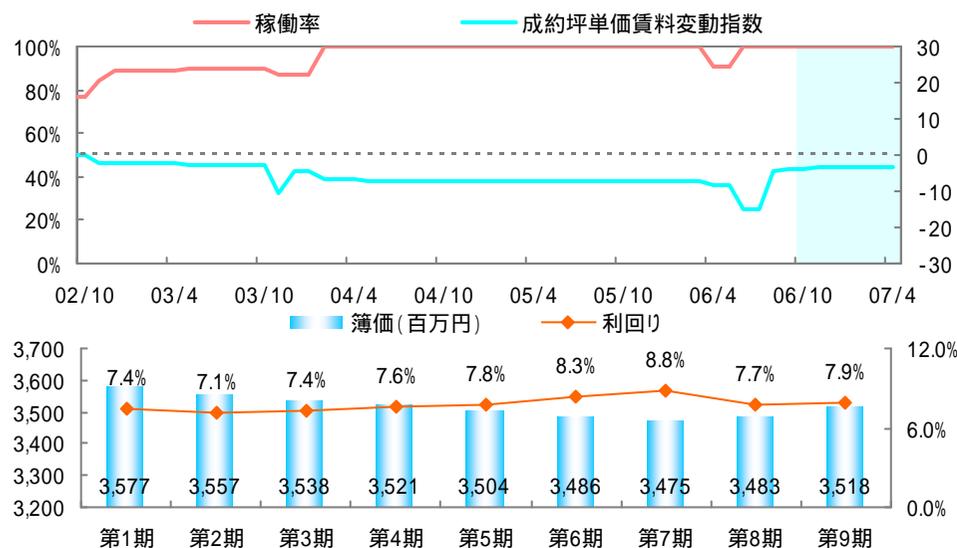
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

C1 日総第3ビル

(単位:千円)

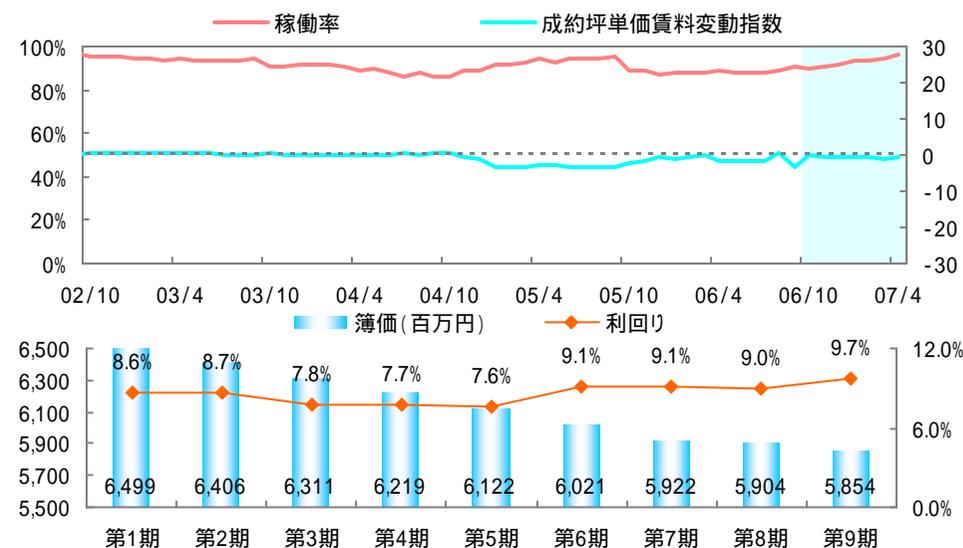
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	154,755	142,885	11,869
その他賃貸事業収入	44,569	44,912	-343
賃貸事業収入合計...	199,324	187,798	11,526
公租公課	10,567	5,283	5,284
諸経費	51,652	41,587	10,064
外注委託費	20,737	23,457	-2,719
水道光熱費	11,157	11,827	-670
損害保険料	600	638	-37
修繕費	17,006	3,677	13,329
信託報酬	1,300	1,300	0
その他	849	686	163
減価償却費	22,370	21,572	798
賃貸事業費用合計...	84,590	68,443	16,147
償却前損益(NOI)...	137,104	140,927	-3,822
賃貸事業損益...	114,734	119,354	-4,620
資本的支出...	57,481	28,780	28,700
NCF...	79,623	112,146	-32,523



C2 かながわサイエンスパーク R&D棟

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	406,873	385,957	20,916
その他賃貸事業収入	87,018	102,702	-15,684
賃貸事業収入合計...	493,891	488,659	5,231
公租公課	35,900	17,950	17,950
諸経費	175,839	183,585	-7,745
外注委託費	62,993	76,618	-13,625
水道光熱費	83,429	91,781	-8,351
損害保険料	1,303	1,303	0
修繕費	25,000	10,665	14,335
信託報酬	3,075	3,075	0
その他	37	141	-104
減価償却費	58,047	107,588	-49,540
賃貸事業費用合計...	269,786	309,123	-39,336
償却前損益(NOI)...	282,152	287,124	-4,972
賃貸事業損益...	224,105	179,536	44,568
資本的支出...	7,772	89,593	-81,821
NCF...	274,379	197,531	76,848



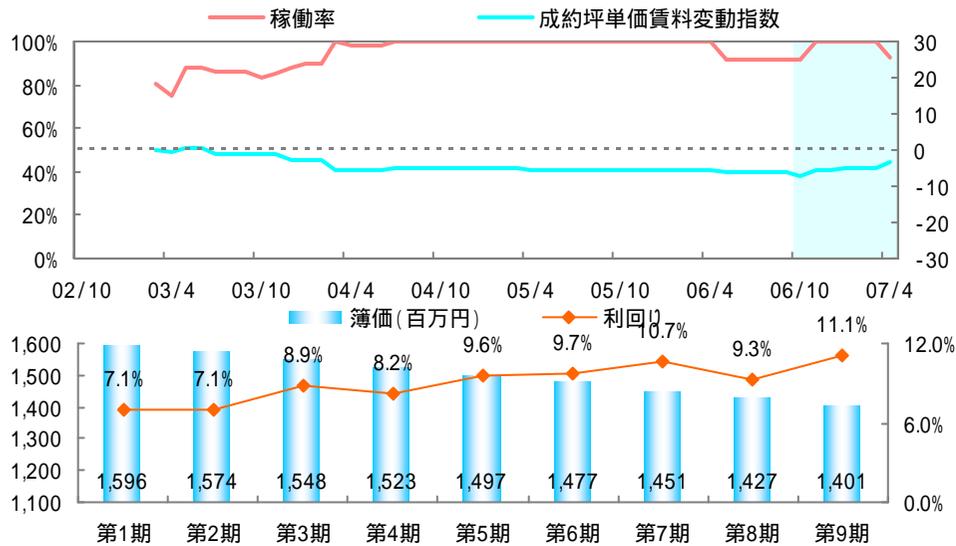
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

C3 NARA BUILDING

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	87,442	80,195	7,246
その他貸貸事業収入	15,562	16,319	-757
貸貸事業収入合計...	103,005	96,515	6,489
公租公課	8,090	4,045	4,045
諸経費	18,006	21,180	-3,174
外注委託費	8,916	9,561	-644
水道光熱費	6,998	7,924	-926
損害保険料	324	563	-239
修繕費	764	2,094	-1,330
信託報酬	790	790	0
その他	212	247	-34
減価償却費	26,074	26,012	61
貸貸事業費用合計...	52,170	51,238	932
償却前損益(NOI)...	76,908	71,289	5,618
貸貸事業損益...	50,834	45,277	5,557
資本的支出...	250	2,150	-1,900
NCF...	76,658	69,138	7,519



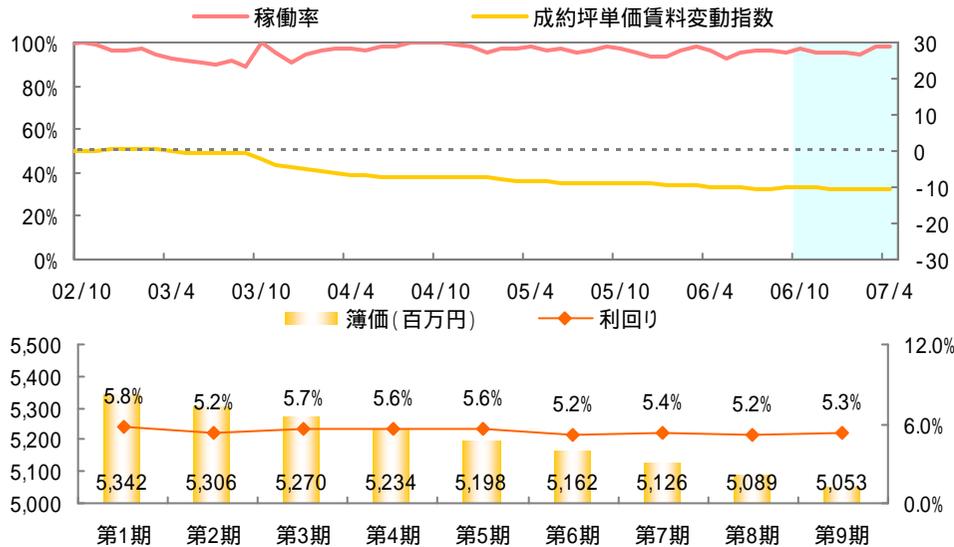
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D1 パークアクセス四谷ステージ

(単位:千円)

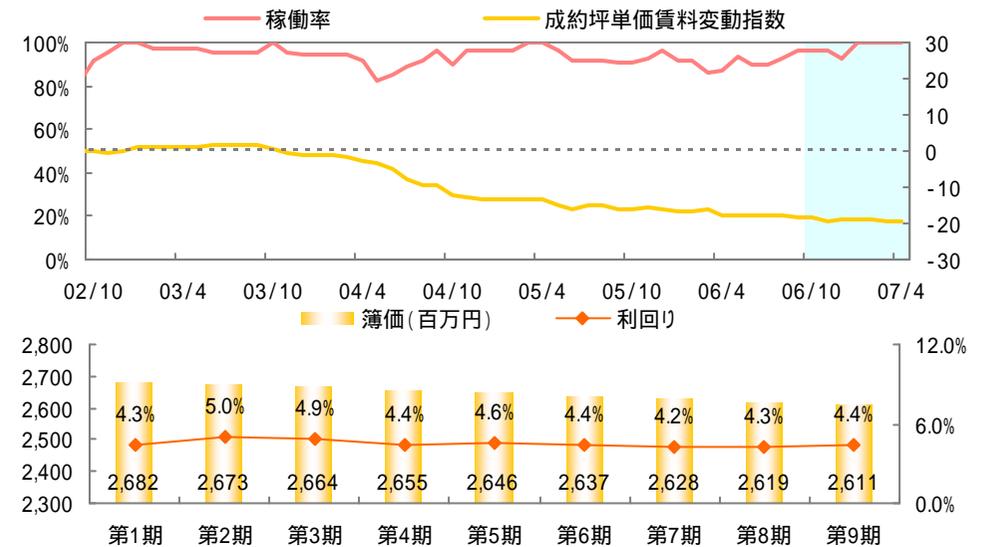
賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	155,029	153,711	1,318
その他賃貸事業収入	16,267	17,408	-1,140
賃貸事業収入合計...	171,297	171,119	177
公租公課	5,948	5,952	-4
諸経費	33,010	32,634	375
外注委託費	22,155	21,003	1,152
水道光熱費	1,000	982	17
損害保険料	657	701	-43
修繕費	5,014	4,341	672
信託報酬	1,112	1,112	0
その他	3,069	4,493	-1,423
減価償却費	36,194	36,194	0
賃貸事業費用合計...	75,153	74,781	371
償却前損益(NOI)...	132,338	132,532	-193
賃貸事業損益...	96,143	96,337	-193
資本的支出...	-	-	-
NCF...	132,338	132,532	-193



D2 パークアクセス明治神宮前

(単位:千円)

賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	64,268	62,129	2,139
その他賃貸事業収入	4,343	8,411	-4,068
賃貸事業収入合計...	68,611	70,540	-1,928
公租公課	1,718	1,720	-2
諸経費	9,699	11,937	-2,237
外注委託費	5,353	6,149	-795
水道光熱費	1,642	1,842	-200
損害保険料	168	178	-10
修繕費	1,275	1,278	-3
信託報酬	500	500	0
その他	760	1,988	-1,227
減価償却費	8,888	8,859	28
賃貸事業費用合計...	20,306	22,516	-2,210
償却前損益(NOI)...	57,193	56,883	310
賃貸事業損益...	48,305	48,023	281
資本的支出...	172	-	172
NCF...	57,021	56,883	137



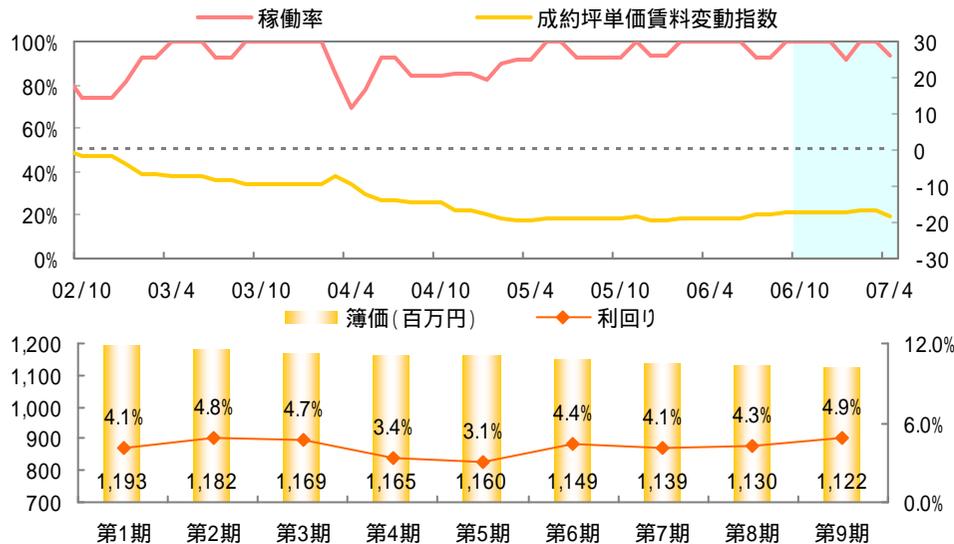
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D3 サンバレス南麻布

(単位:千円)

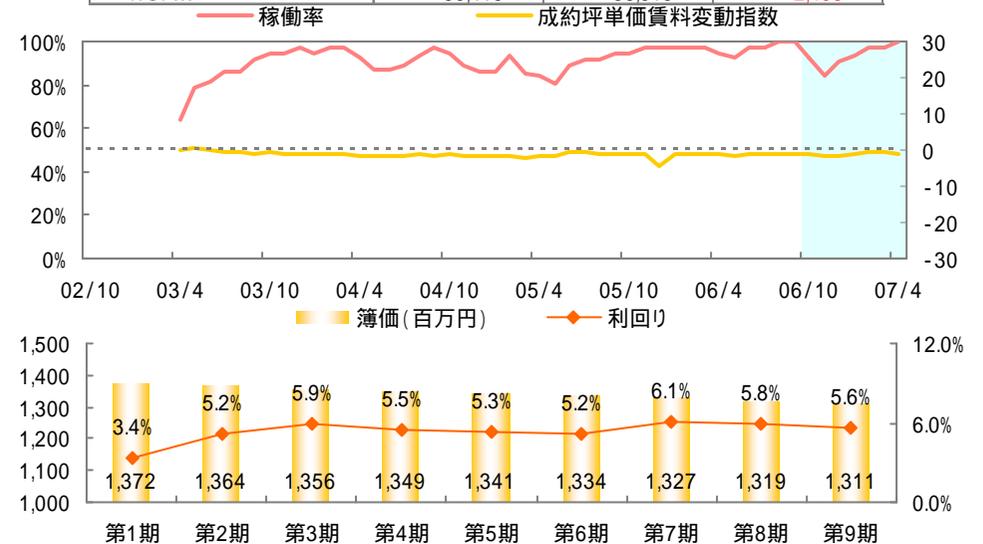
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	37,474	37,146	327
その他賃貸事業収入	1,589	942	646
賃貸事業収入合計...	39,063	38,089	973
公租公課	2,424	2,422	1
諸経費	9,608	11,252	-1,644
外注委託費	5,578	5,207	370
水道光熱費	1,859	1,755	104
損害保険料	320	339	-19
修繕費	1,179	3,317	-2,138
信託報酬	575	575	0
その他	95	57	38
減価償却費	8,476	13,822	-5,345
賃貸事業費用合計...	20,509	27,497	-6,988
償却前損益 (NOI) ...	27,030	24,413	2,616
賃貸事業損益...	18,553	10,591	7,962
資本的支出...	503	4,336	-3,833
NCF...	26,527	20,077	6,449



D4 キャビンアリーナ赤坂

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	43,450	45,474	-2,023
その他賃貸事業収入	3,321	1,669	1,652
賃貸事業収入合計...	46,772	47,143	-371
公租公課	1,266	1,269	-3
諸経費	9,090	6,960	2,130
外注委託費	6,950	5,254	1,695
水道光熱費	527	473	53
損害保険料	152	162	-9
修繕費	624	234	390
信託報酬	665	665	0
その他	171	171	0
減価償却費	7,767	7,767	0
賃貸事業費用合計...	18,123	15,996	2,127
償却前損益 (NOI) ...	36,415	38,913	-2,498
賃貸事業損益...	28,648	31,146	-2,498
資本的支出...	-	-	-
NCF...	36,415	38,913	-2,498



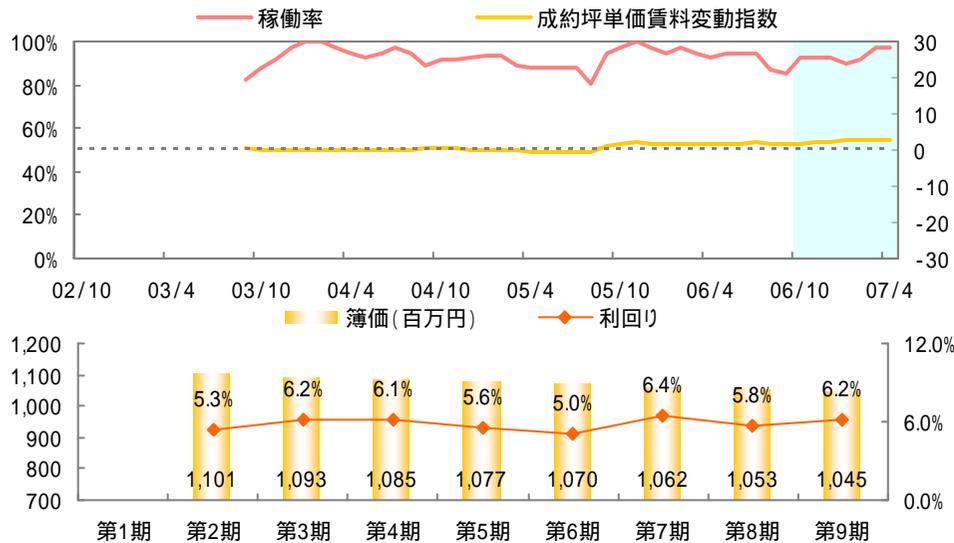
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D5 キャビンアリーナ南青山

(単位:千円)

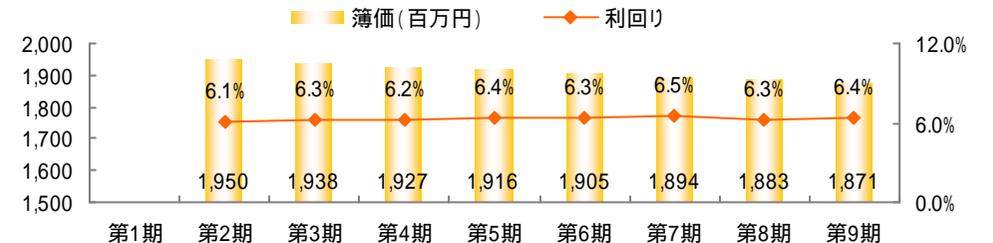
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	37,946	37,192	753
その他賃貸事業収入	2,722	2,015	707
賃貸事業収入合計...	40,668	39,207	1,461
公租公課	548	545	2
諸経費	8,222	8,080	141
外注委託費	5,616	5,311	305
水道光熱費	389	383	5
損害保険料	127	135	-7
修繕費	1,098	967	130
信託報酬	535	535	0
その他	455	747	-291
減価償却費	8,166	8,166	0
賃貸事業費用合計...	16,937	16,793	144
償却前損益(NOI)...	31,898	30,580	1,317
賃貸事業損益...	23,731	22,414	1,317
資本的支出...	-	-	-
NCF...	31,898	30,580	1,317



D6 ビュロー紀尾井町

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	62,622	62,622	0
その他賃貸事業収入	-	-	-
賃貸事業収入合計...	62,622	62,622	0
公租公課	1,802	1,801	0
諸経費	1,111	1,123	-11
外注委託費	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
損害保険料	187	199	-11
修繕費	-	-	-
信託報酬	920	920	0
その他	4	4	0
減価償却費	11,177	11,177	0
賃貸事業費用合計...	14,091	14,102	-11
償却前損益(NOI)...	59,708	59,696	11
賃貸事業損益...	48,530	48,519	11
資本的支出...	-	-	-
NCF...	59,708	59,696	11



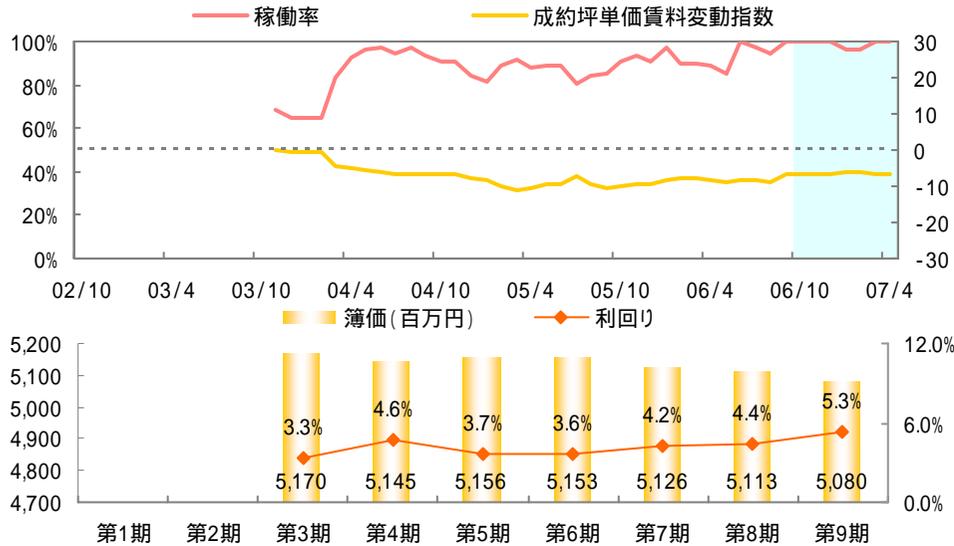
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。また、ビュロー紀尾井町はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ

D7 ホームウッドビル

(単位:千円)

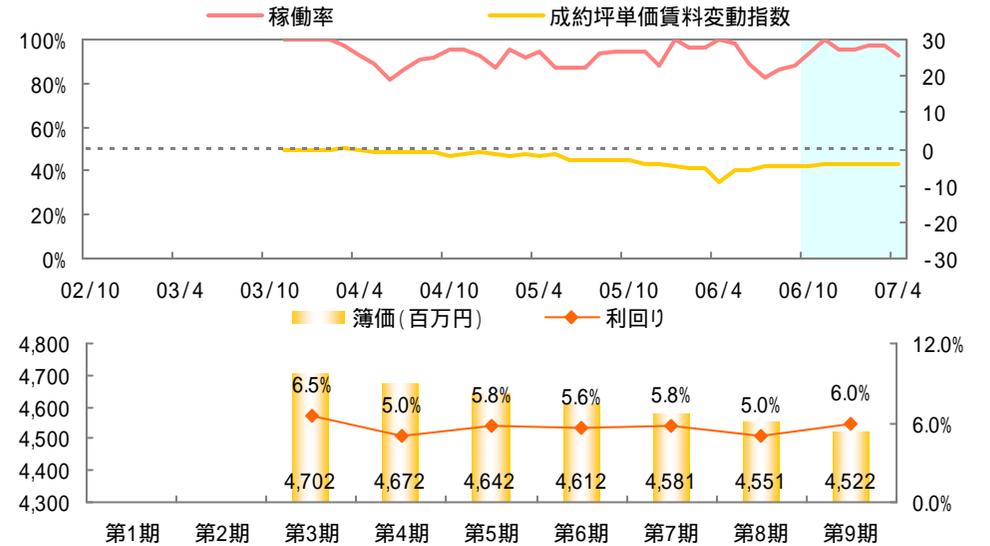
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	164,866	156,447	8,419
その他貸貸事業収入	1,654	3,846	-2,191
貸貸事業収入合計...	166,521	160,294	6,227
公租公課	8,262	8,259	2
諸経費	23,736	39,321	-15,585
外注委託費	14,688	20,050	-5,362
水道光熱費	1,801	1,944	-142
損害保険料	855	910	-54
修繕費	3,040	12,362	-9,321
信託報酬	2,475	2,475	0
その他	874	1,578	-704
減価償却費	34,309	42,373	-8,064
貸貸事業費用合計...	66,307	89,954	-23,646
償却前損益 (NOI) ...	134,523	112,714	21,809
貸貸事業損益...	100,213	70,340	29,873
資本的支出...	743	29,335	-28,592
NCF...	133,780	83,378	50,402



D8 六本木グリーンテラス

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	164,581	151,410	13,170
その他貸貸事業収入	3,250	3,949	-698
貸貸事業収入合計...	167,832	155,359	12,472
公租公課	7,174	7,175	-1
諸経費	26,674	33,486	-6,812
外注委託費	15,215	17,049	-1,834
水道光熱費	1,728	1,887	-159
損害保険料	566	604	-38
修繕費	5,104	7,159	-2,055
信託報酬	2,255	2,255	0
その他	1,805	4,530	-2,725
減価償却費	30,572	30,427	144
貸貸事業費用合計...	64,421	71,089	-6,668
償却前損益 (NOI) ...	133,983	114,698	19,285
貸貸事業損益...	103,411	84,270	19,140
資本的支出...	2,090	119	1,970
NCF...	131,892	114,578	17,314



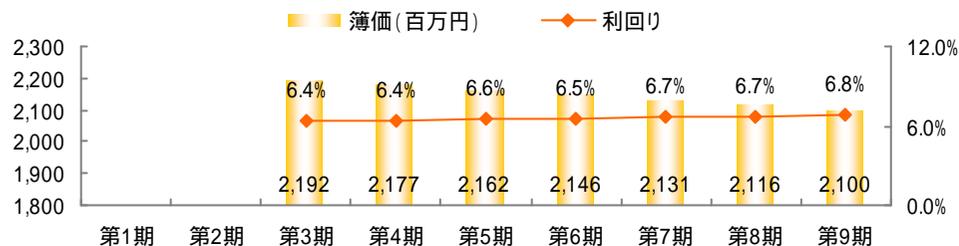
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D9 ビーサイト芝公園

(単位:千円)

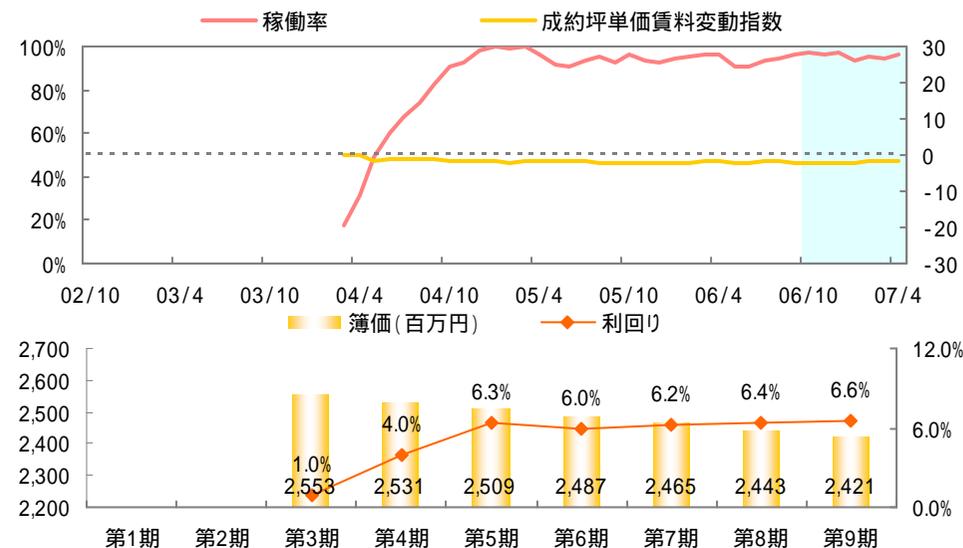
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	74,340	74,340	0
その他賃貸事業収入	-	-	-
賃貸事業収入合計...	74,340	74,340	0
公租公課	1,920	1,921	-1
諸経費	1,395	1,338	56
外注委託費	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
損害保険料	266	283	-16
修繕費	20	-	20
信託報酬	1,050	1,050	0
その他	57	4	53
減価償却費	15,441	15,435	5
賃貸事業費用合計...	18,756	18,696	60
償却前損益 (NOI) ...	71,024	71,079	-54
賃貸事業損益...	55,583	55,643	-60
資本的支出...	-	454	-454
NCF...	71,024	70,625	399



D10 プレミアステージ日本橋茅場町

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	89,524	87,831	1,692
その他賃貸事業収入	8,417	9,780	-1,362
賃貸事業収入合計...	97,941	97,611	329
公租公課	2,110	2,110	0
諸経費	16,769	17,001	-232
外注委託費	10,606	11,952	-1,346
水道光熱費	1,342	1,314	28
損害保険料	327	348	-21
修繕費	1,782	1,017	765
信託報酬	1,215	1,215	0
その他	1,496	1,154	341
減価償却費	21,859	21,859	0
賃貸事業費用合計...	40,738	40,971	-232
償却前損益 (NOI) ...	79,062	78,500	562
賃貸事業損益...	57,202	56,640	562
資本的支出...	-	-	-
NCF...	79,062	78,500	562



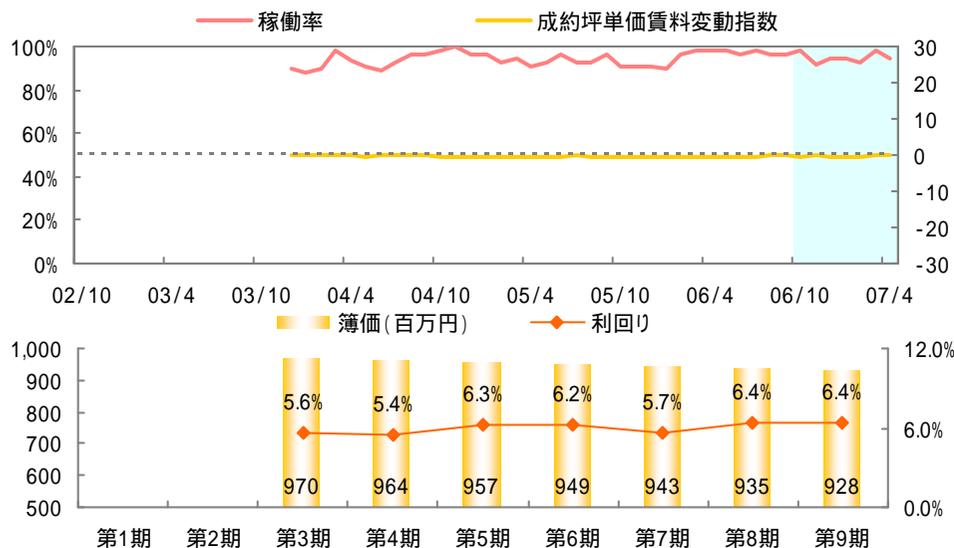
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。また、ビーサイト芝公園はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ

D11 ラング・タワー京橋

(単位:千円)

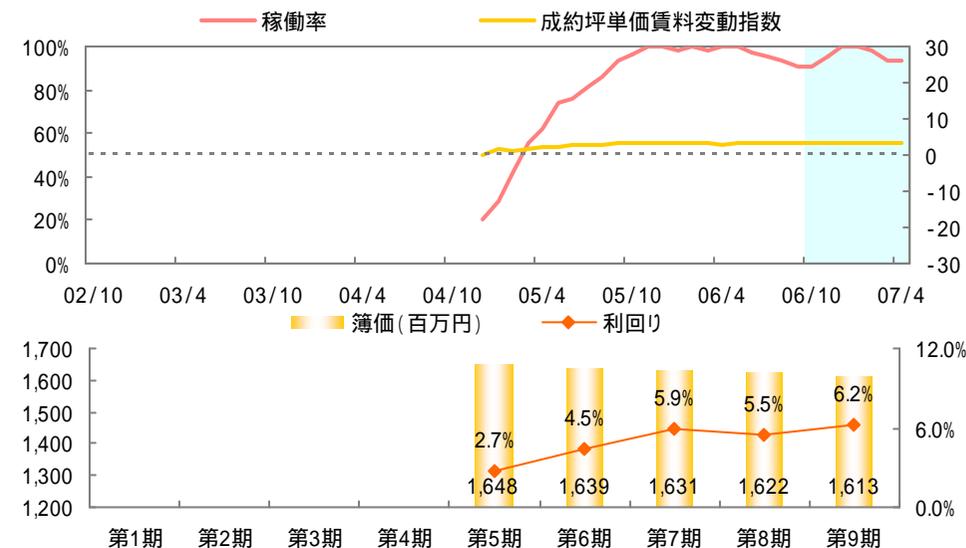
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	34,896	35,675	-778
その他貸貸事業収入	2,839	1,673	1,166
貸貸事業収入合計...	37,736	37,348	387
公租公課	1,196	1,195	0
諸経費	7,039	6,012	1,026
外注委託費	4,767	4,252	514
水道光熱費	453	434	18
損害保険料	129	138	-9
修繕費	1,015	520	495
信託報酬	463	463	0
その他	211	203	7
減価償却費	7,454	7,451	3
貸貸事業費用合計...	15,690	14,659	1,030
償却前損益(NOI)...	29,500	30,140	-639
貸貸事業損益...	22,046	22,689	-642
資本的支出...	209	-	209
NCF...	29,291	30,140	-849



D12 プレミアステージ三田慶大前

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	53,630	53,269	361
その他貸貸事業収入	4,490	719	3,770
貸貸事業収入合計...	58,120	53,989	4,131
公租公課	1,700	1,699	0
諸経費	9,167	6,937	2,229
外注委託費	6,122	4,563	1,559
水道光熱費	318	310	8
損害保険料	131	140	-8
修繕費	668	650	18
信託報酬	790	790	0
その他	1,136	483	652
減価償却費	8,723	8,723	0
貸貸事業費用合計...	19,590	17,359	2,230
償却前損益(NOI)...	47,253	45,352	1,900
貸貸事業損益...	38,530	36,629	1,900
資本的支出...	-	-	-
NCF...	47,253	45,352	1,900



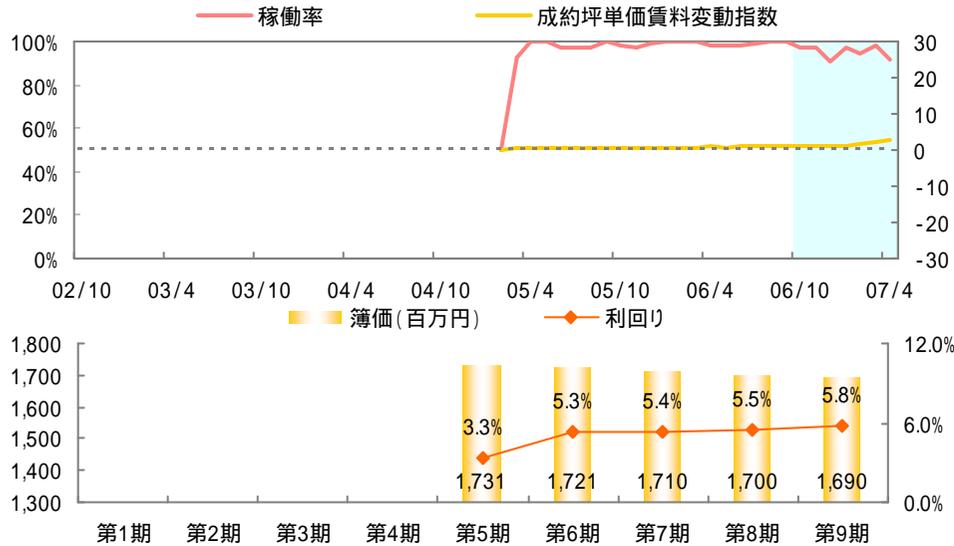
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D13 プレミアロッソ

(単位:千円)

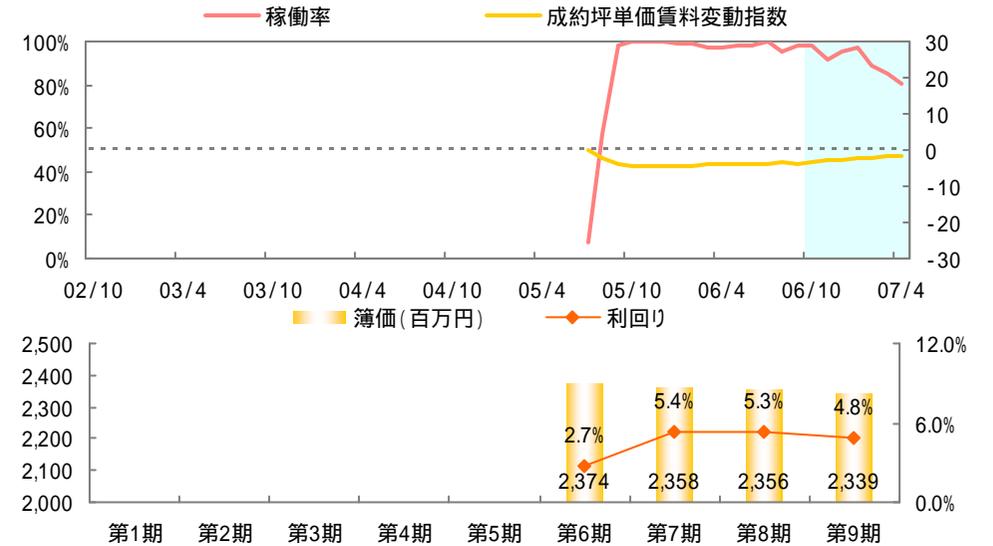
賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	50,037	51,755	-1,717
その他賃貸事業収入	9,731	3,649	6,081
賃貸事業収入合計...	59,768	55,404	4,363
公租公課	818	819	-1
諸経費	10,714	7,373	3,341
外注委託費	7,560	4,769	2,791
水道光熱費	964	966	-1
損害保険料	212	226	-13
修繕費	1,093	539	553
信託報酬	831	831	0
その他	52	40	12
減価償却費	10,421	10,421	0
賃貸事業費用合計...	21,954	18,614	3,339
償却前損益 (NOI) ...	48,235	47,211	1,024
賃貸事業損益...	37,814	36,790	1,024
資本的支出...	-	-	-
NCF...	48,235	47,211	1,024



D14 プレミアプラン代々木公園

(単位:千円)

賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	64,691	69,035	-4,344
その他賃貸事業収入	4,497	4,746	-248
賃貸事業収入合計...	69,189	73,781	-4,592
公租公課	768	766	1
諸経費	12,450	9,844	2,605
外注委託費	6,654	6,560	93
水道光熱費	1,200	1,452	-251
損害保険料	222	237	-14
修繕費	3,620	696	2,924
信託報酬	650	650	0
その他	101	247	-145
減価償却費	16,870	16,870	0
賃貸事業費用合計...	30,088	27,481	2,606
償却前損益 (NOI) ...	55,970	63,170	-7,199
賃貸事業損益...	39,100	46,299	-7,199
資本的支出...	-	14,878	-14,878
NCF...	55,970	48,291	7,679



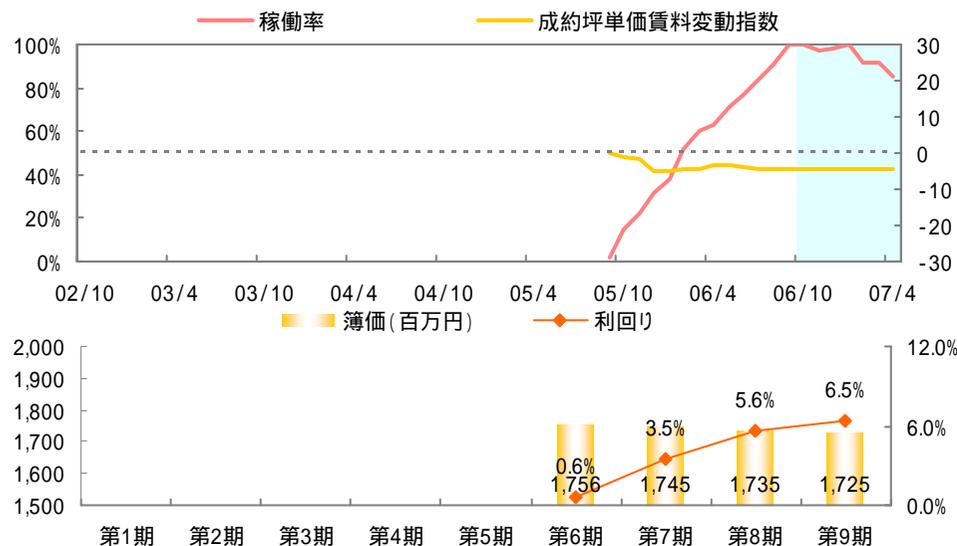
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D15 プレミアステージ内神田

(単位:千円)

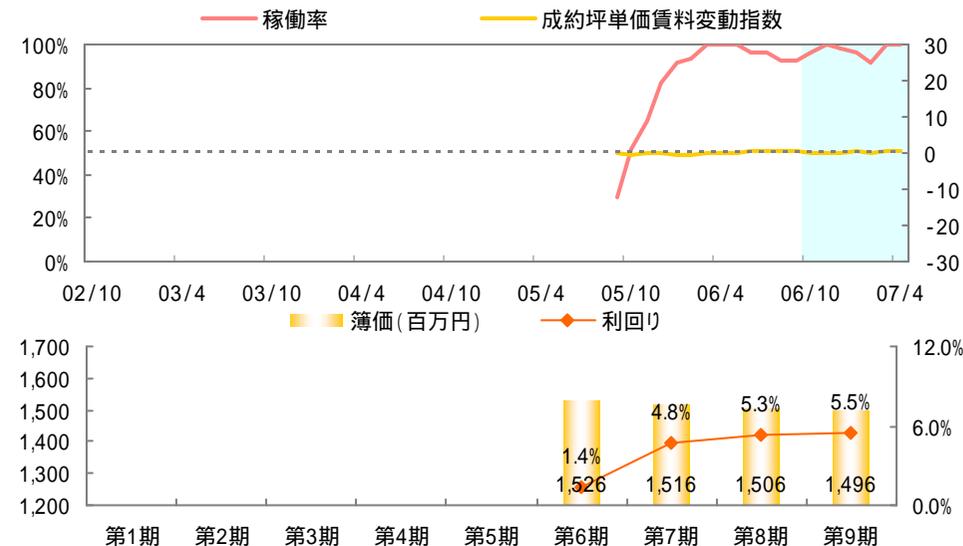
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	62,030	58,971	3,059
その他貸貸事業収入	4,921	4,051	869
貸貸事業収入合計...	66,952	63,023	3,928
公租公課	1,396	1,399	-3
諸経費	10,333	12,746	-2,413
外注委託費	5,397	7,346	-1,949
水道光熱費	3,062	3,527	-464
損害保険料	190	196	-6
修繕費	486	60	426
信託報酬	861	861	0
その他	334	753	-419
減価償却費	10,338	10,333	4
貸貸事業費用合計...	22,067	24,479	-2,412
償却前損益(NOI)...	55,222	48,876	6,346
貸貸事業損益...	44,884	38,543	6,341
資本的支出...	280	-	280
NCF...	54,942	48,876	6,066



D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	46,513	46,189	324
その他貸貸事業収入	2,214	1,736	477
貸貸事業収入合計...	48,728	47,926	801
公租公課	1,130	1,128	1
諸経費	6,730	6,254	476
外注委託費	4,085	3,584	500
水道光熱費	393	386	6
損害保険料	130	139	-8
修繕費	830	770	60
信託報酬	730	730	0
その他	560	643	-82
減価償却費	10,009	10,009	0
貸貸事業費用合計...	17,870	17,391	478
償却前損益(NOI)...	40,867	40,543	323
貸貸事業損益...	30,857	30,534	323
資本的支出...	-	-	-
NCF...	40,867	40,543	323



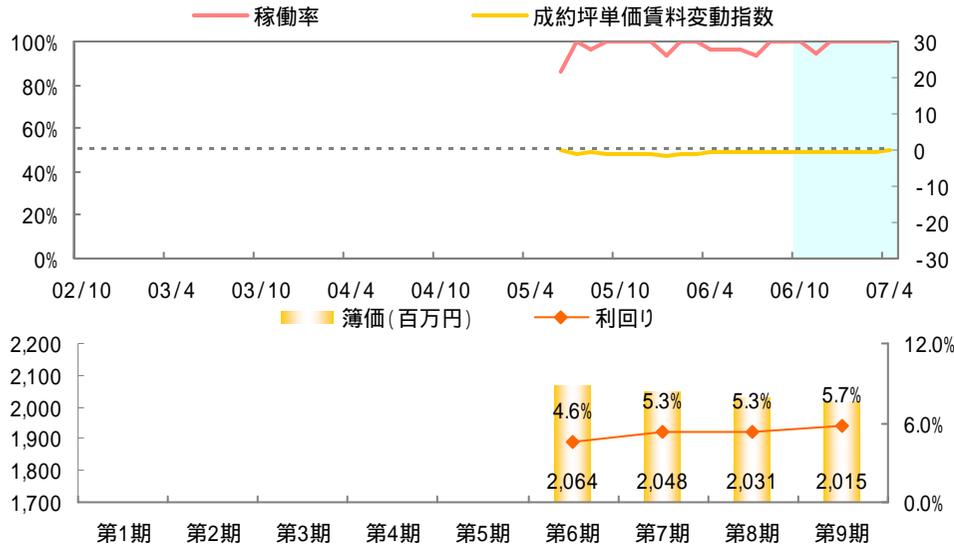
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D17 Walk赤坂

(単位:千円)

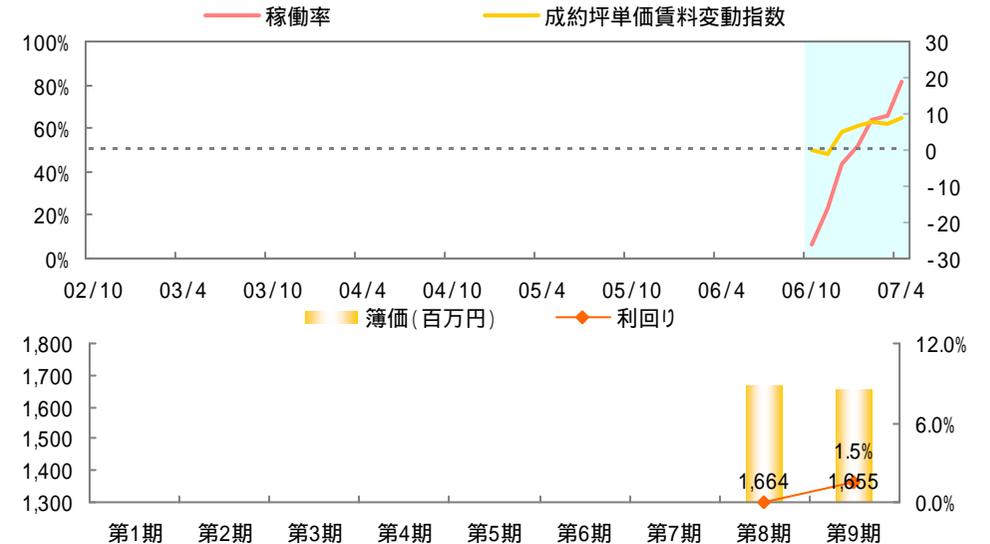
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	61,333	60,349	983
その他賃貸事業収入	6,443	3,561	2,881
賃貸事業収入合計...	67,776	63,911	3,865
公租公課	1,194	1,191	2
諸経費	9,514	8,586	927
外注委託費	6,899	5,967	931
水道光熱費	736	703	33
損害保険料	209	222	-13
修繕費	349	279	69
信託報酬	950	950	0
その他	369	463	-94
減価償却費	16,383	16,383	0
賃貸事業費用合計...	27,091	26,161	929
償却前損益 (NOI) ...	57,068	54,133	2,935
賃貸事業損益...	40,685	37,749	2,935
資本的支出...	-	-	-
NCF...	57,068	54,133	2,935



D18 プレミアステージ芝公園

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	19	162
賃料・共益費	22,924	39	22,884
その他賃貸事業収入	9,416	960	8,456
賃貸事業収入合計...	32,340	999	31,340
公租公課	-	-	-
諸経費	19,321	3,193	16,128
外注委託費	15,077	1,571	13,505
水道光熱費	674	-	674
損害保険料	150	25	125
修繕費	103	-	103
信託報酬	795	82	713
その他	2,520	1,514	1,006
減価償却費	8,297	849	7,448
賃貸事業費用合計...	27,619	4,042	23,576
償却前損益 (NOI) ...	13,018	-2,194	15,212
賃貸事業損益...	4,721	-3,043	7,764
資本的支出...	-	-	-
NCF...	13,018	-2,194	15,212



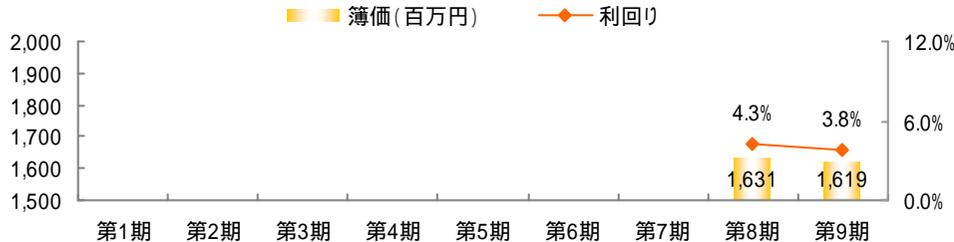
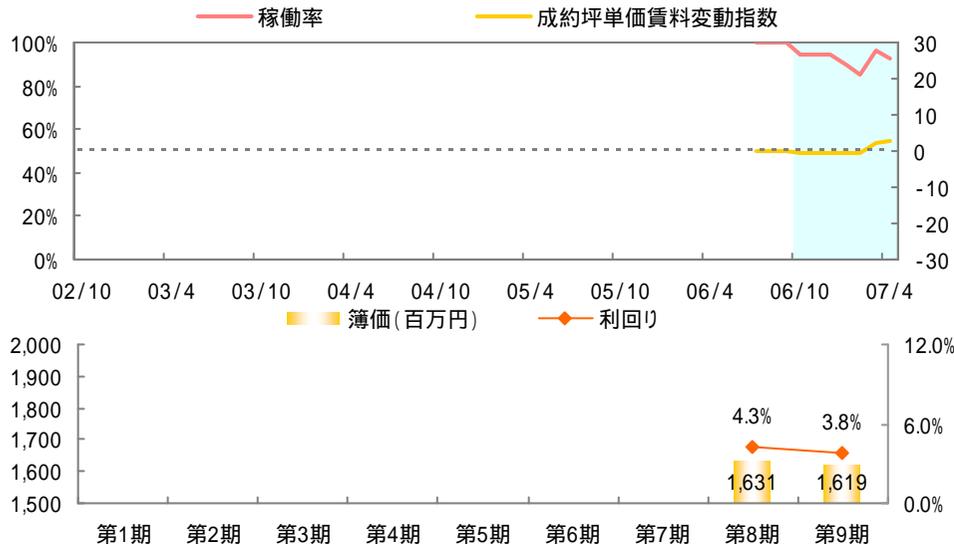
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

D19 MEW

(単位:千円)

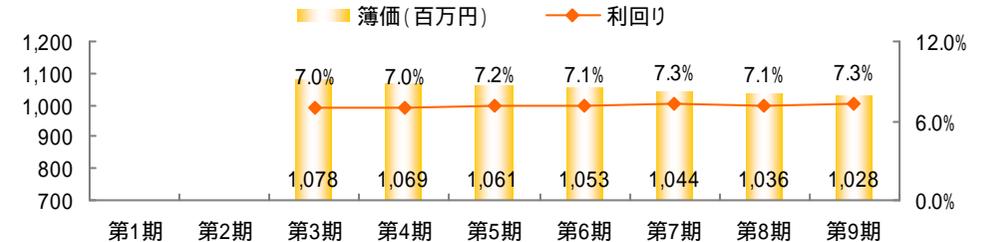
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	93	88
賃料・共益費	35,632	19,061	16,571
その他貸貸事業収入	4,394	1,834	2,559
貸貸事業収入合計...	40,027	20,895	19,131
公租公課	0	-	0
諸経費	8,768	2,739	6,028
外注委託費	4,606	1,997	2,609
水道光熱費	434	142	291
損害保険料	164	105	59
修繕費	2,187	-	2,187
信託報酬	750	382	367
その他	625	113	512
減価償却費	12,734	6,399	6,334
貸貸事業費用合計...	21,503	9,139	12,363
償却前損益(NOI)...	31,258	18,155	13,102
貸貸事業損益...	18,523	11,755	6,768
資本的支出...	425	-	425
NCF...	30,832	18,155	12,677



E1 ビーサイト大崎

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	39,438	39,438	0
その他貸貸事業収入	70	-	70
貸貸事業収入合計...	39,508	39,438	70
公租公課	1,490	1,488	1
諸経費	713	725	-12
外注委託費	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
損害保険料	193	205	-11
修繕費	-	-	-
信託報酬	515	515	0
その他	4	4	0
減価償却費	8,387	8,382	5
貸貸事業費用合計...	10,590	10,596	-5
償却前損益(NOI)...	37,304	37,223	81
貸貸事業損益...	28,917	28,841	75
資本的支出...	-	454	-454
NCF...	37,304	36,769	535



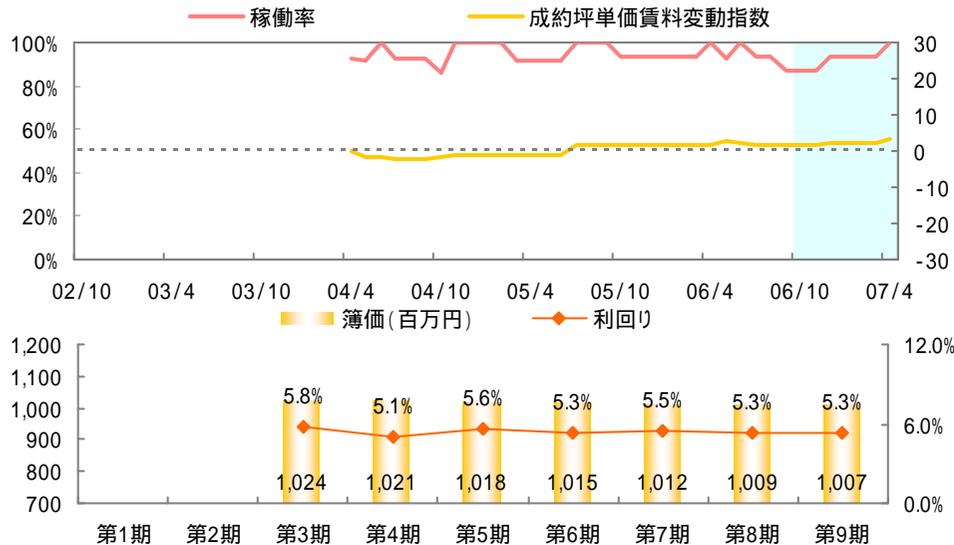
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。また、ビーサイト大崎はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ

E2 プレミアガーデン本郷

(単位:千円)

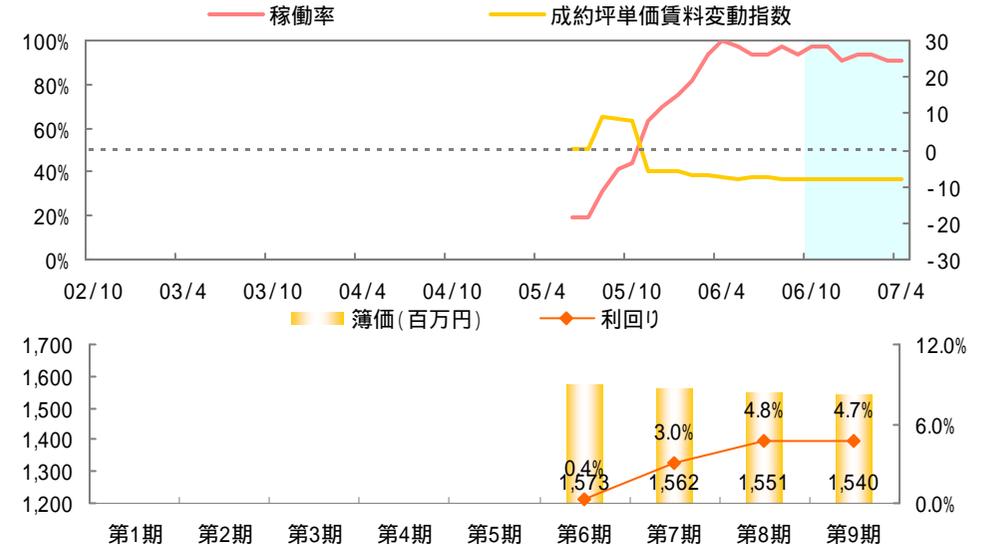
貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	32,488	33,010	-521
その他貸貸事業収入	3,145	3,382	-236
貸貸事業収入合計...	35,634	36,393	-758
公租公課	1,596	1,599	-3
諸経費	7,397	7,749	-351
外注委託費	4,498	3,810	688
水道光熱費	89	77	12
損害保険料	125	133	-7
修繕費	1,879	3,065	-1,186
信託報酬	487	487	0
その他	317	175	141
減価償却費	3,069	3,024	45
貸貸事業費用合計...	12,063	12,373	-310
償却前損益 (NOI) ...	26,641	27,044	-403
貸貸事業損益...	23,571	24,019	-448
資本的支出...	904	-	904
NCF...	25,736	27,044	-1,308



E3 プレミアグランデ馬込

(単位:千円)

貸貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	39,910	40,929	-1,019
その他貸貸事業収入	4,158	3,678	479
貸貸事業収入合計...	44,068	44,608	-540
公租公課	764	773	-9
諸経費	7,537	6,633	904
外注委託費	4,812	4,356	455
水道光熱費	421	416	5
損害保険料	192	204	-12
修繕費	1,150	565	584
信託報酬	500	500	0
その他	461	589	-127
減価償却費	11,106	11,106	0
貸貸事業費用合計...	19,408	18,512	895
償却前損益 (NOI) ...	35,766	37,202	-1,435
貸貸事業損益...	24,660	26,095	-1,435
資本的支出...	-	-	-
NCF...	35,766	37,202	-1,435



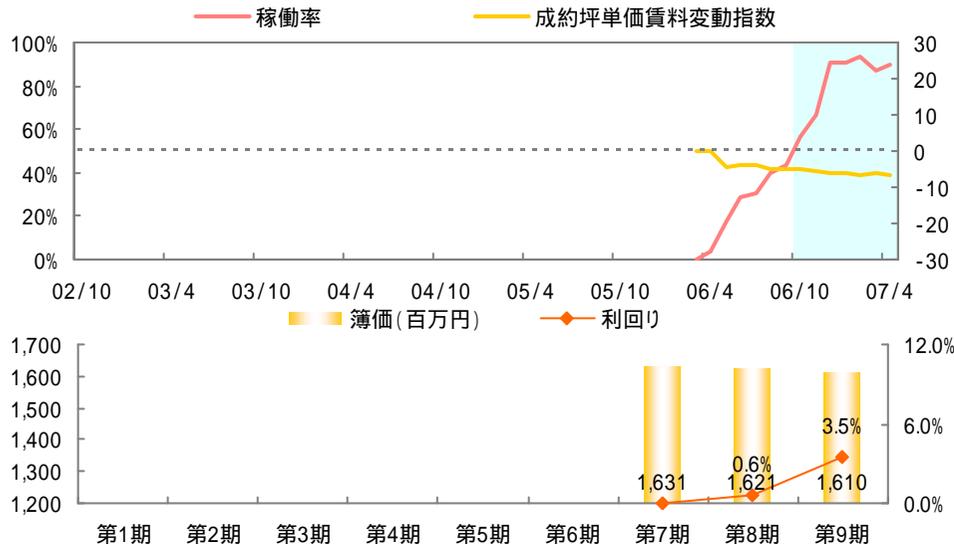
貸貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

E4 プレミアノツェ祐天寺

(単位:千円)

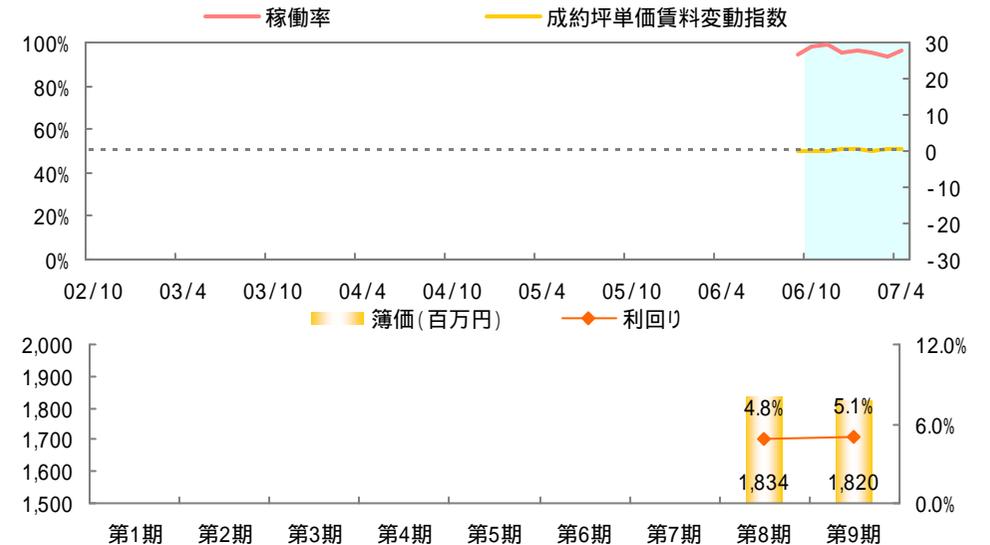
賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	184	-3
賃料・共益費	37,290	13,955	23,334
その他賃貸事業収入	1,516	6,289	-4,773
賃貸事業収入合計...	38,806	20,245	18,560
公租公課	-	-	-
諸経費	10,599	14,978	-4,379
外注委託費	7,665	10,896	-3,231
水道光熱費	435	541	-105
損害保険料	146	152	-5
修繕費	577	442	135
信託報酬	600	602	-2
その他	1,174	2,343	-1,169
減価償却費	10,528	10,528	0
賃貸事業費用合計...	21,128	25,507	-4,379
償却前損益 (NOI) ...	28,206	5,266	22,939
賃貸事業損益...	17,677	-5,262	22,939
資本的支出...	-	-	-
NCF...	28,206	5,266	22,939



E5 アクロス湯島

(単位:千円)

賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	181	61	120
賃料・共益費	54,896	17,963	36,932
その他賃貸事業収入	2,420	1,264	1,156
賃貸事業収入合計...	57,317	19,228	38,088
公租公課	-	-	-
諸経費	9,673	3,828	5,845
外注委託費	6,640	2,875	3,765
水道光熱費	865	159	706
損害保険料	188	62	125
修繕費	557	258	299
信託報酬	700	233	466
その他	721	238	482
減価償却費	14,420	4,806	9,613
賃貸事業費用合計...	24,093	8,635	15,458
償却前損益 (NOI) ...	47,643	15,400	32,243
賃貸事業損益...	33,223	10,593	22,629
資本的支出...	-	-	-
NCF...	47,643	15,400	32,243



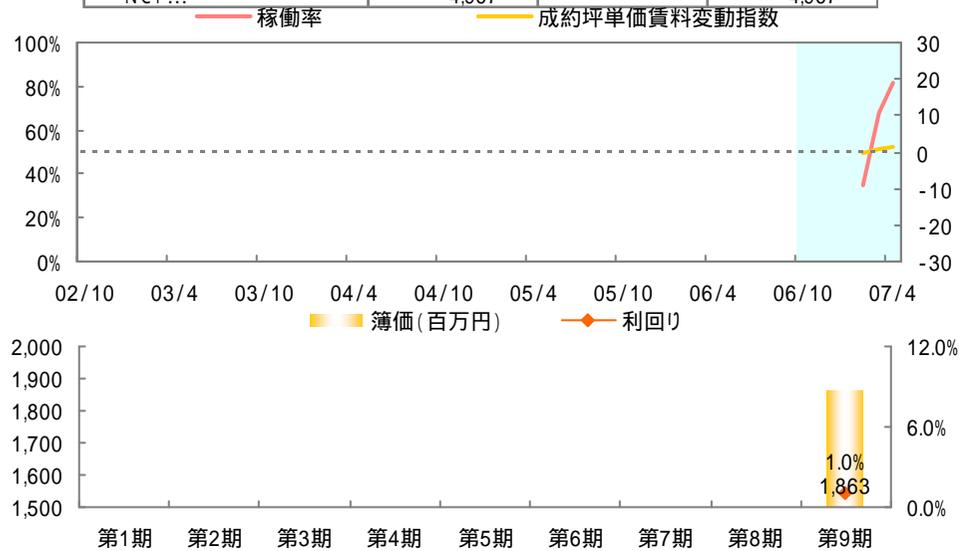
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

保有物件の各種データ

E6 プレミアステージ駒込

(単位:千円)

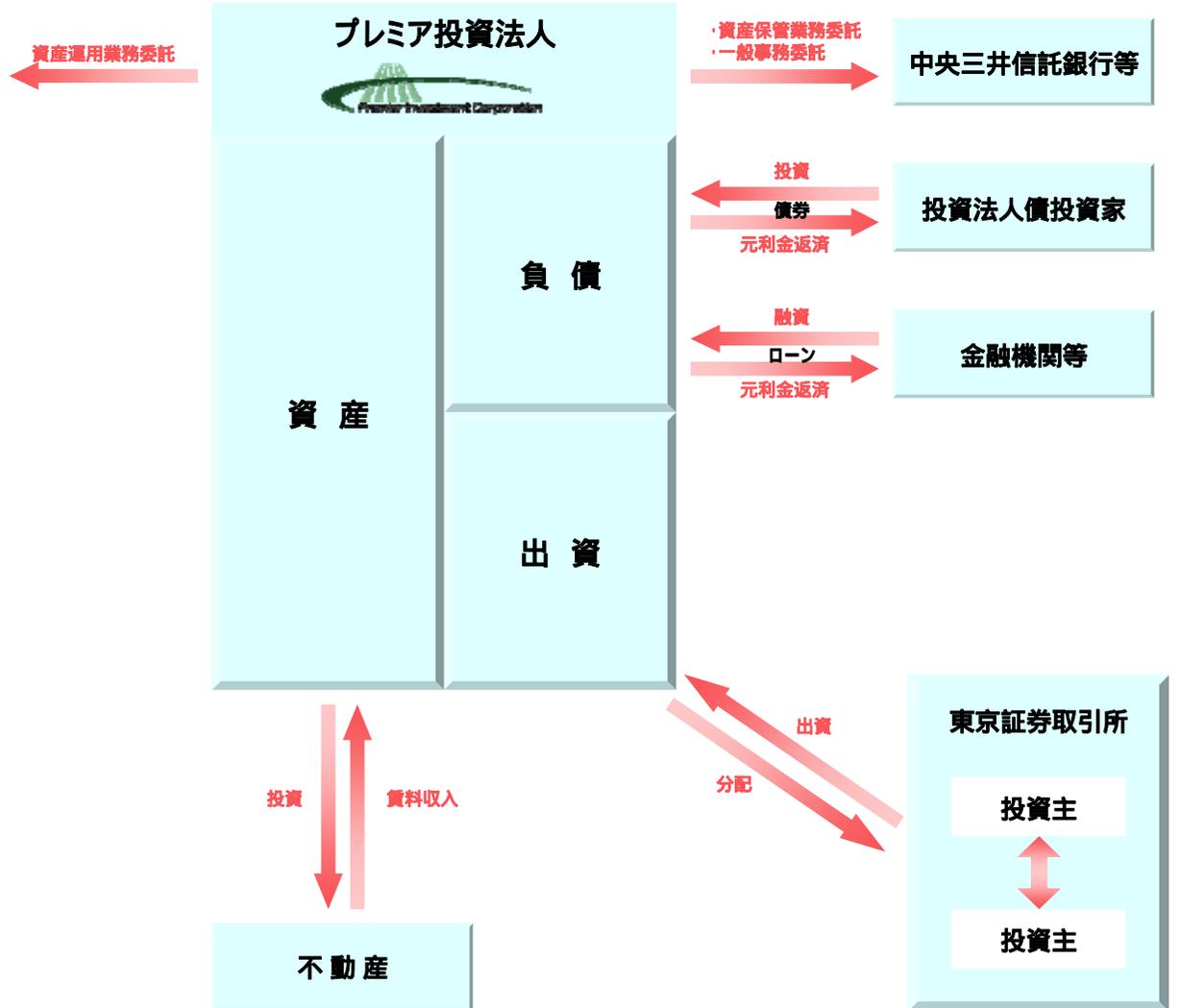
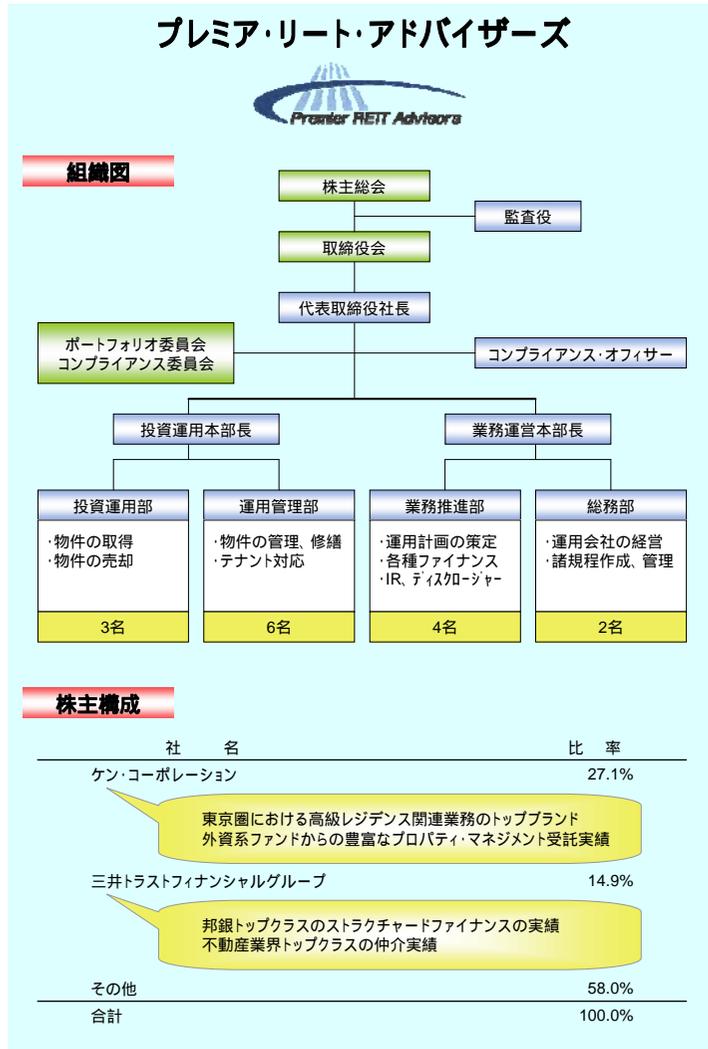
賃貸事業収支	第9期	第8期	増減
当期営業日数	81		81
賃料・共益費	11,688		11,688
その他賃貸事業収入	14,589		14,589
賃貸事業収入合計...	26,277		26,277
公租公課	2		2
諸経費	21,308		21,308
外注委託費	16,289		16,289
水道光熱費	215		215
損害保険料	98		98
修繕費	-		-
信託報酬	377		377
その他	4,328		4,328
減価償却費	7,060		7,060
賃貸事業費用合計...	28,371		28,371
償却前損益(NOI)...	4,967		4,967
賃貸事業損益...	-2,093		-2,093
資本的支出...	-		-
NCF...	4,967		4,967



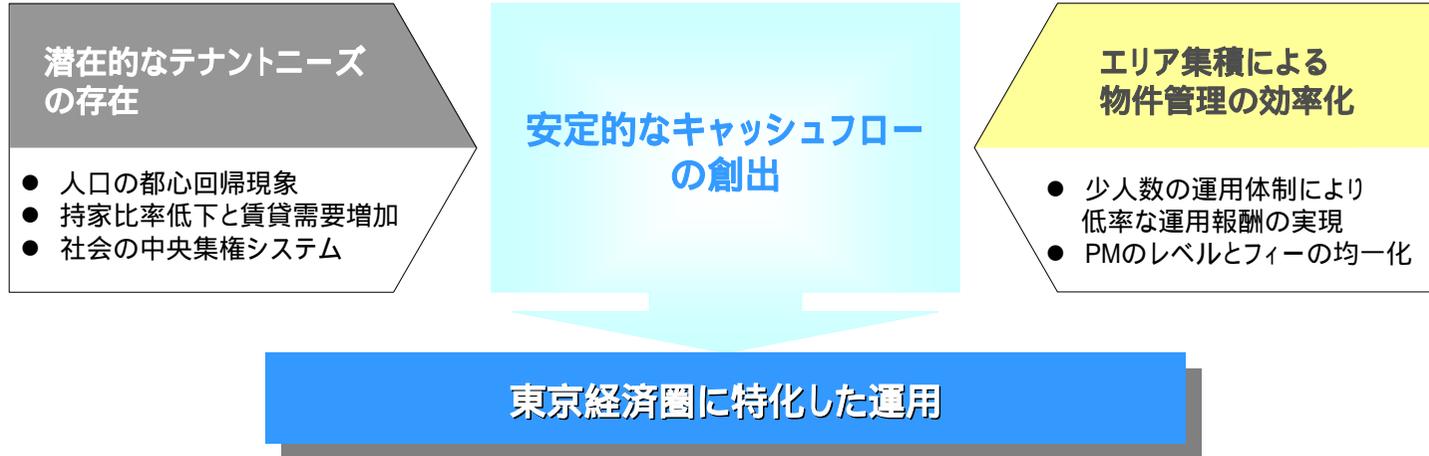
賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.39をご参照ください。

資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の組織図

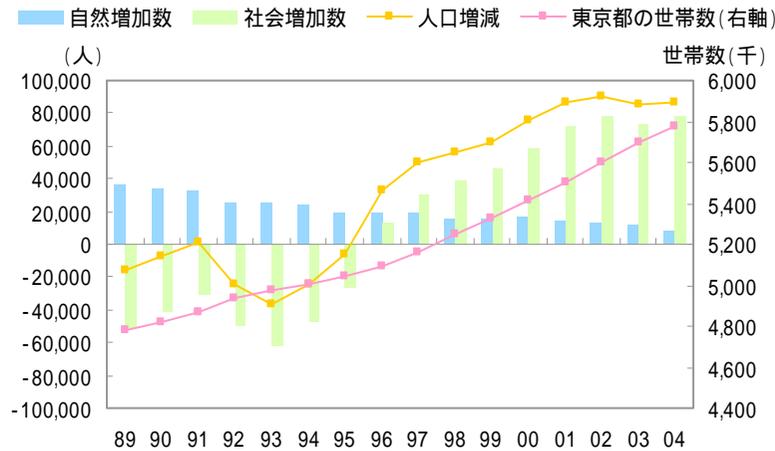
<平成19年4月30日現在>



プレミア投資法人の投資方針 (投資対象エリア)



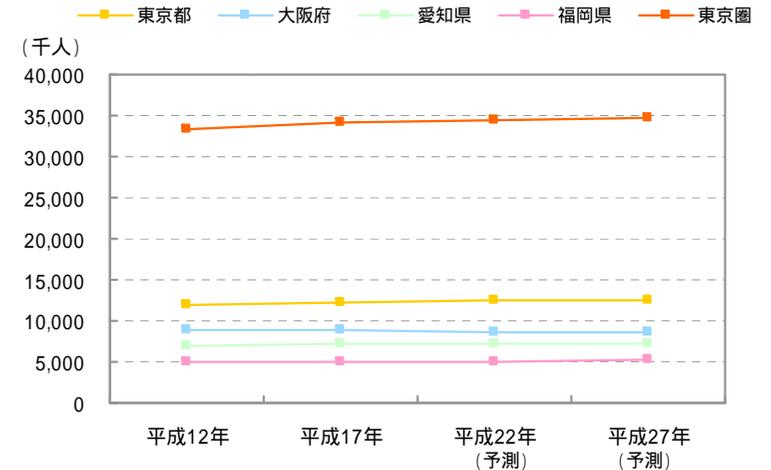
東京都の人口流出入状況



(出所) 総務省「住民基本台帳人口要覧」より作成

注: 自然増加数は出生人数と死亡人数の差であり、社会増加数は行政間の転出人数と転入人数の差です。

全国主要都府県の人口の推移の予測



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口(平成14年3月推計)」

プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

複合型運用のメリット

- 賃料相場における変動の相関性が低い組合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

オフィス

収益性

テナントの需要 / 賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

景気回復時に有利



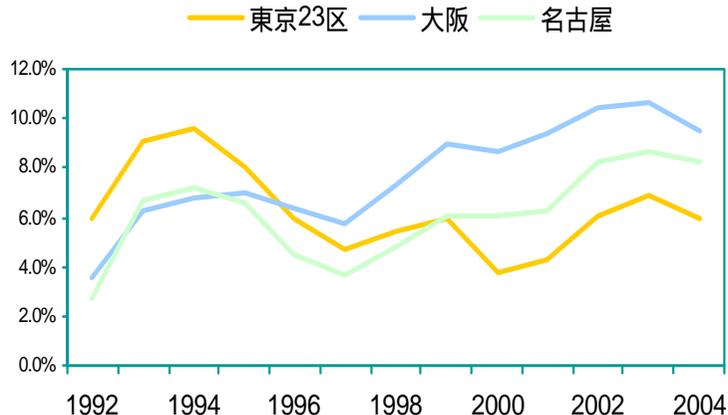
レジデンス

安定性

テナントの需要 / 賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

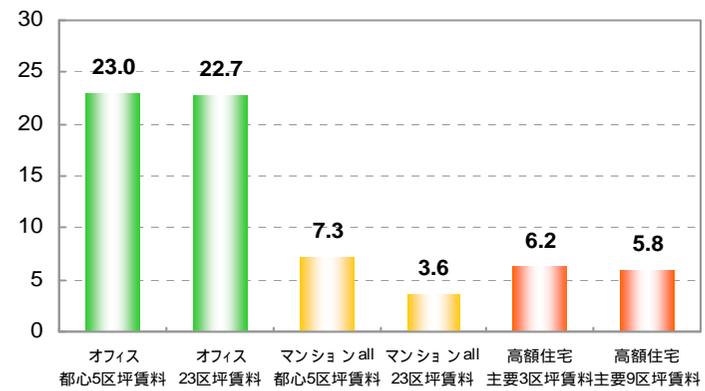
景気後退時に有利

三大都市の賃貸オフィスビルの空室



(出所)
 生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」
 (平成17年版土地白書)
 注: 空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積
 に対する空室面積の割合

坪賃料指数の標準偏差



(出所)
 オフィス: 生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」
 マンションall: (株)アットホームのデータ(築10年未満、成約賃料)をもとに(株)住信
 基礎研究所作成
 高額住宅: ケン不動産投資顧問(株)「KEN Data Press」

プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス：<http://www.pic-reit.co.jp>

プレミア投資法人のホームページでは、投資法人の概要のほか、最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、ポートフォリオの内容、個別物件概要(写真、地図など)、ポートフォリオの月次稼働率の情報などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も動画にてご覧になれます。

