



プレミア投資法人

第34期 決算説明資料

(2019年10月期)

目次

第34期 決算説明資料

■ 決算サマリー（第34期）	P.02	■ レジデンス賃料改定動向（入替時）	P.16
■ 第34期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）	P.03	■ レジデンス賃料改定動向（更新時）	P.17
■ 第35期・第36期業績予想の概要	P.04	■ 財務状況	P.18
■ 第35期・第36期 業績予想の前提（稼働率）	P.05	■ 返済スケジュール	P.19
■ 資産規模	P.06	■ 有利子負債／格付の状況	P.20
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.07	■ 含み損益の推移	P.21
■ オフィス賃料改定動向（入替時）	P.08	■ 期末算定価額の分析	P.22
■ オフィス賃料改定動向（契約更新時）	P.09	■ N T Tグループとの連携	P.23
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.10	■ メイン・スポンサー（NTT都市開発）との連携強化	P.24
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.11	■ <参考>ESGへの取組み（外部環境認証の取得等）	P.25
■ オフィステナントの状況	P.12	■ <参考>ESGへの取組み（地域社会への貢献）	P.26
■ 工事の状況	P.13	■ <参考>ESGへの取組み（資産運用会社のガバナンス）	P.27
■ バリューアップ工事によるテナント満足度の向上	P.14	■ 第34期決算 データ集	P.28
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.15		

決算サマリー(第34期)

■ 堅調な内部成長が主なドライバーとなり、投資主価値の継続的な向上を実現。

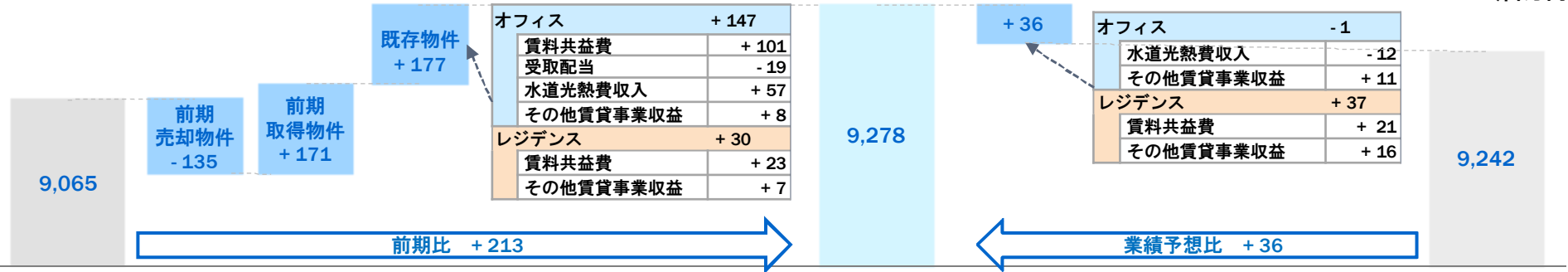
ASSET	資産規模	含み益	期中平均稼働率	NOI利回り
	2,437億円	608億円 (+ 86億円)	98.2% (+ 0.4%)	5.4% (+ 0.3%)
DEBT	平均金利	平均残存年数	LTV (出資総額 ベース)	LTV (時価 ベース)
	0.61% (- 0.02%)	4.7年 (+ 0.1年)	47.8% (- 0.0%)	38.2% (- 1.2%)
EQUITY	1口当たり分配金	1口当たりNAV	時価総額	圧縮積立金 期末残高
	2,792円 (- 184円) 前期物件売却益 の影響除く (+ 206円)	140,931円 (+ 6,357円)	2,134億円 (+ 318億円)	762百万円 [1口当たり578円]

*1 ()内は前期実績との比較増減を記載しています。

第34期 決算の概要(前期実績・業績予想との対比)

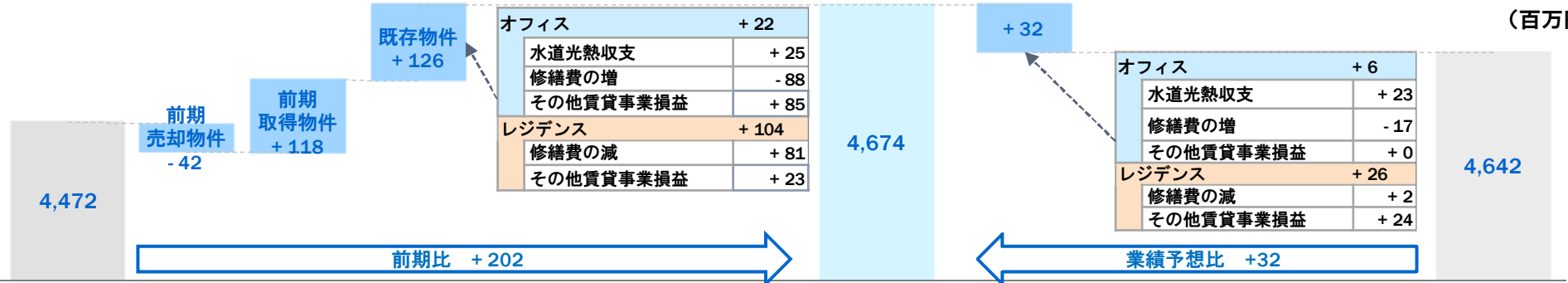
不動産賃貸事業収益(含 受取配当金)

(百万円)



不動産賃貸事業損益(含 受取配当金)

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



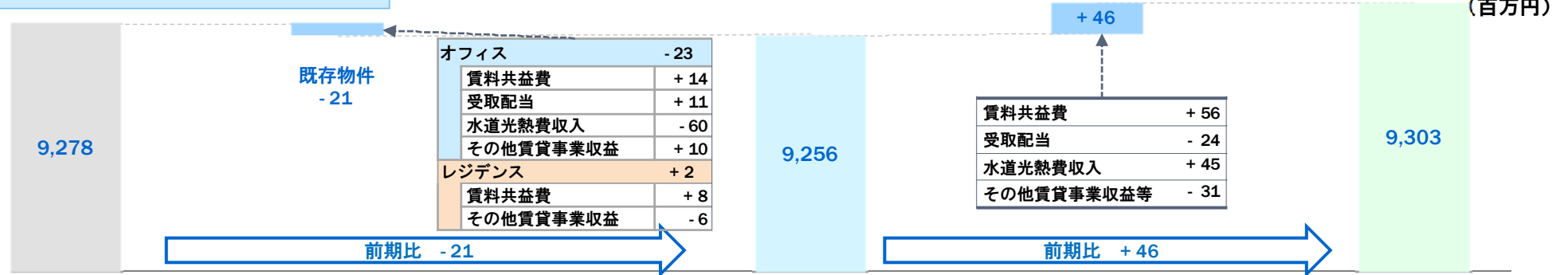
第33期実績
(2019年4月)

第34期実績
(2019年10月)

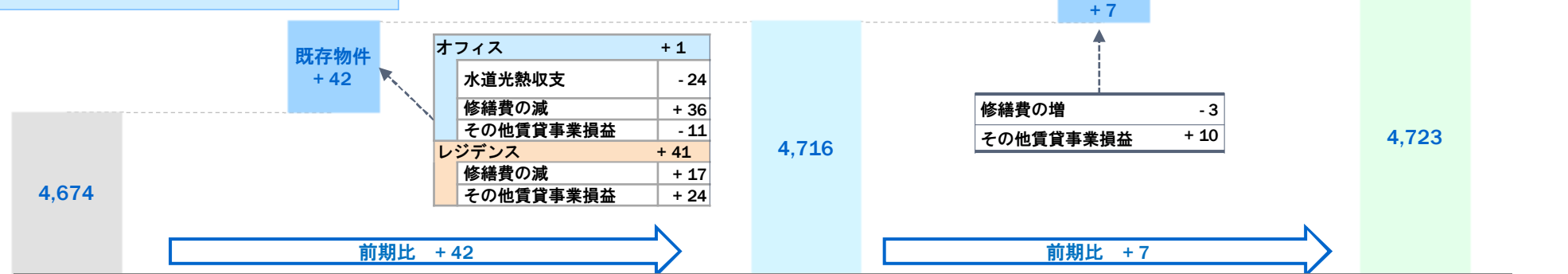
第34期業績予想
(2019年10月)

第35期・第36期業績予想の概要

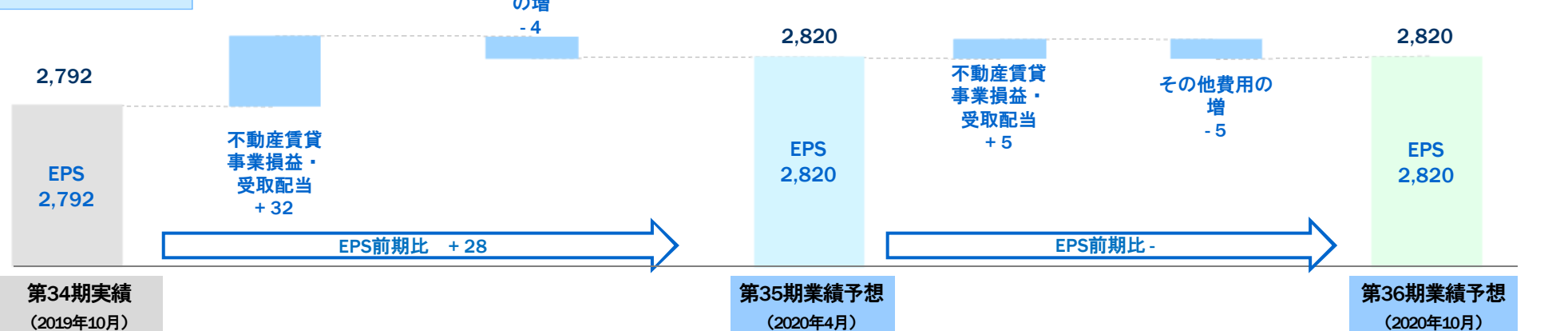
不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）



不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

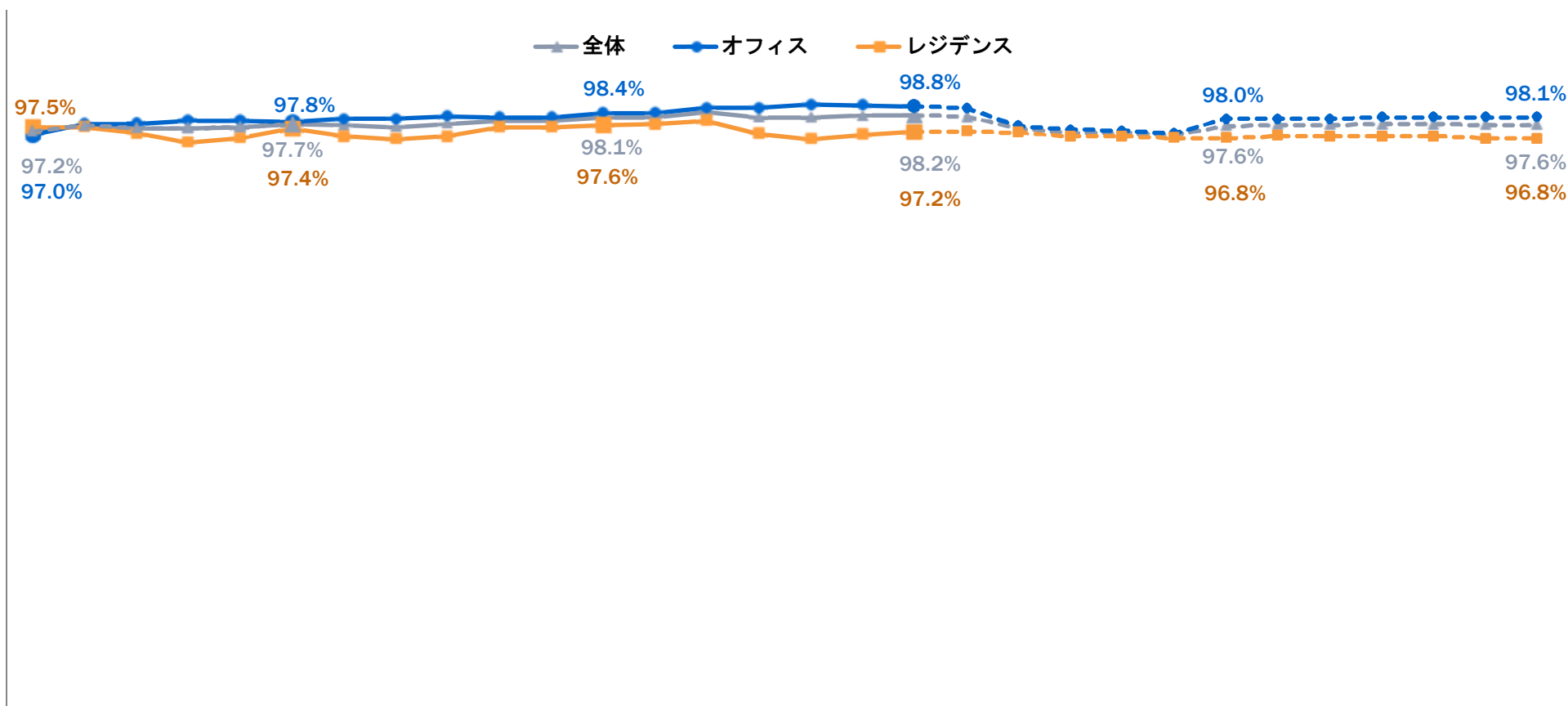


1口当たり分配金



第35期・第36期 業績予想の前提(稼働率)

■ 堅調なマーケット環境を背景に、近年の稼働率は高位安定で推移。

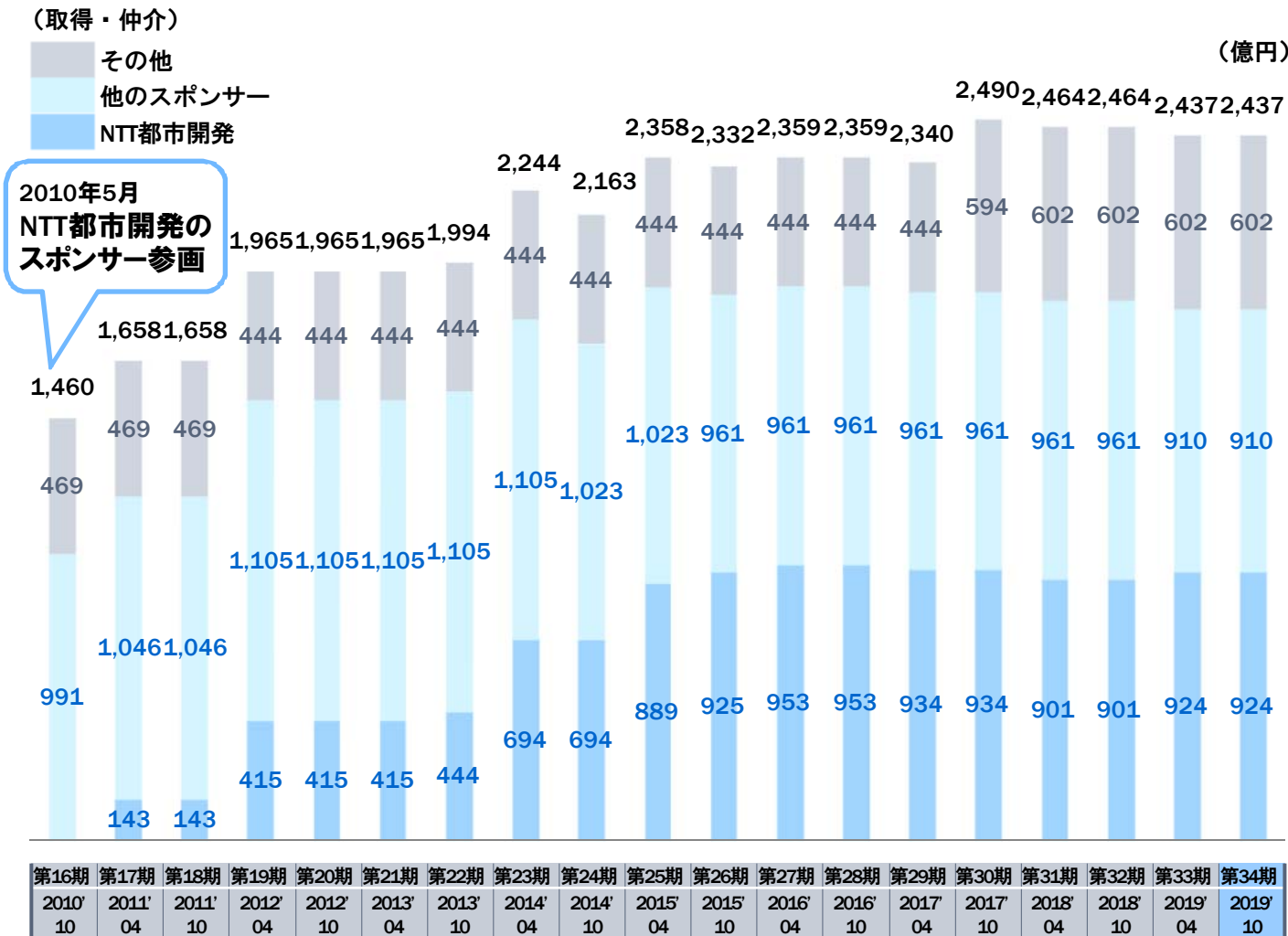


2018							2019												2020											
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
第32期実績						第33期実績						第34期実績						第35期予想						第36期予想						

資産規模

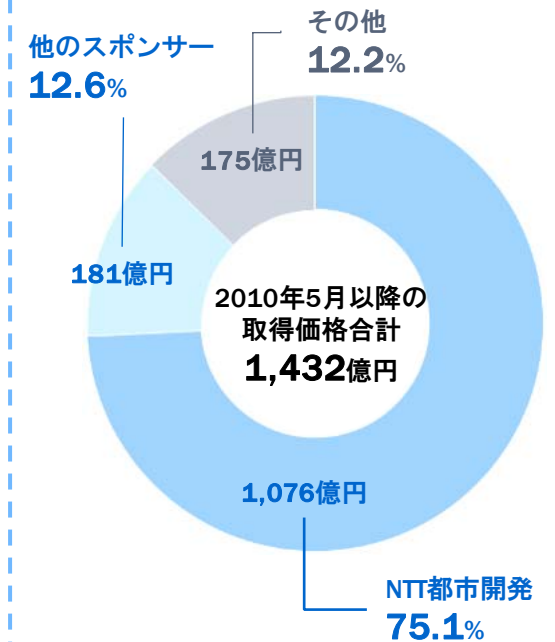
- NTT都市開発のメイン・スポンサー参画後、連携取引を通じて、着実な規模拡大とポートフォリオの質的向上を実現。
- NTTグループが推進する街づくり事業における資金需要などをさらなる外部成長の機会につなげていく。

資産規模の推移



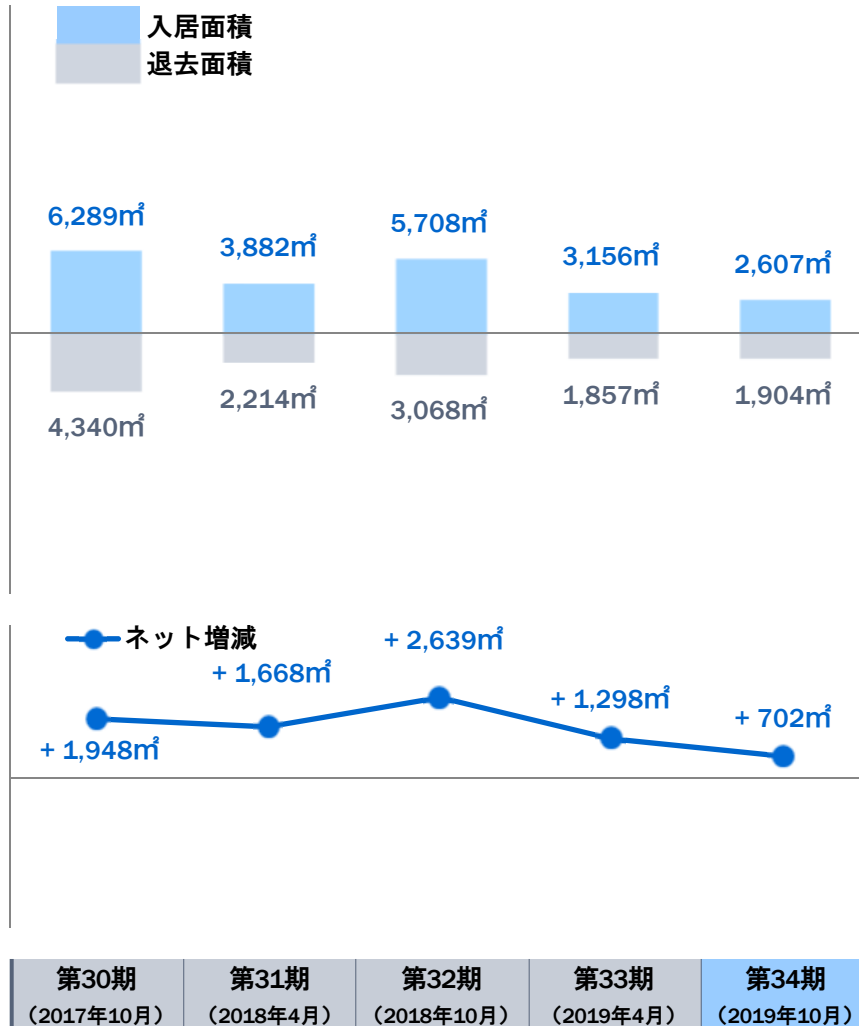
NTT都市開発スポンサー参画後の 物件取得状況

(第34期末)

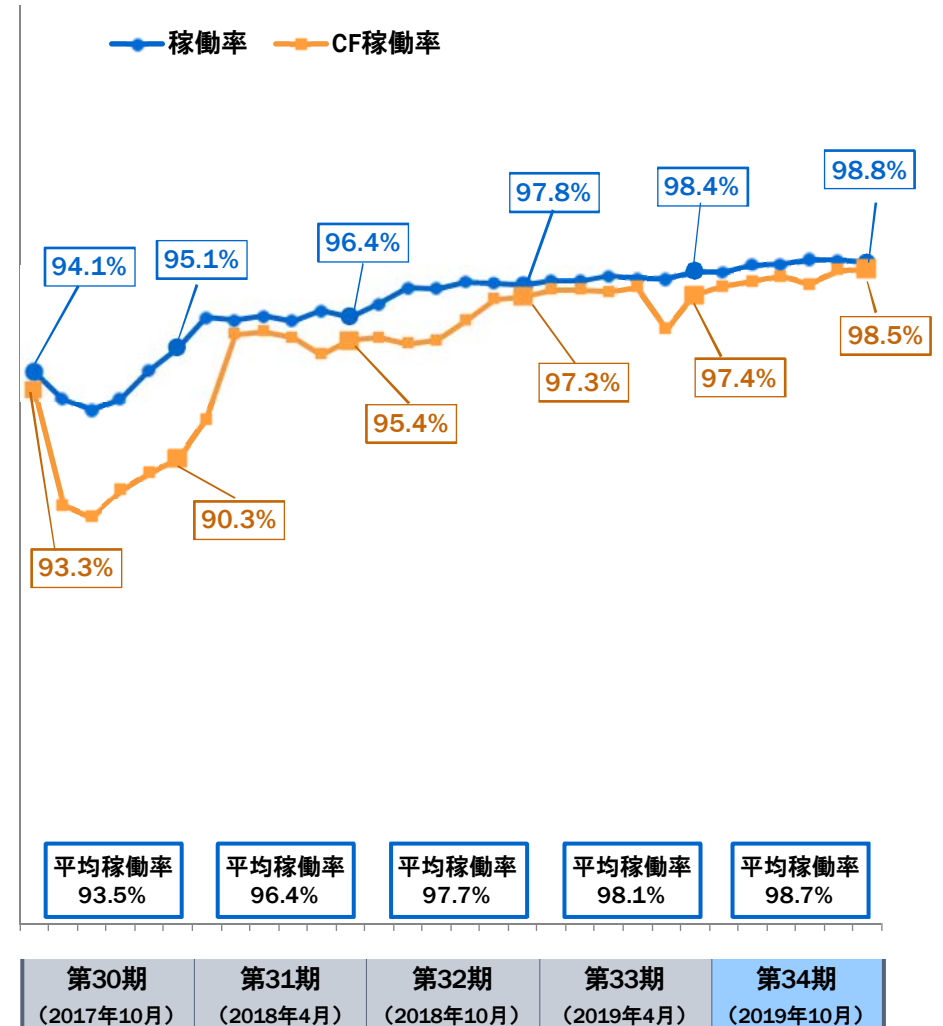


オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積

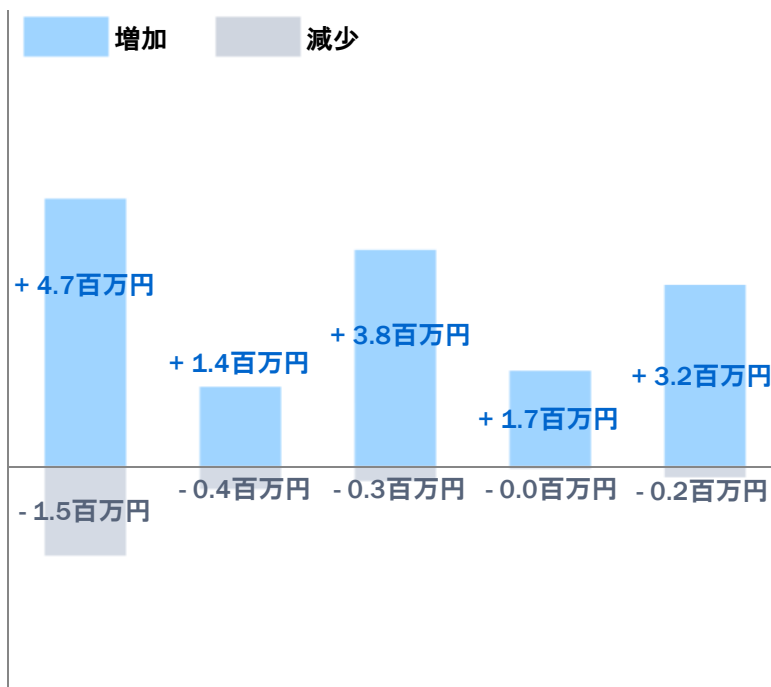


稼働率及びCF稼働率



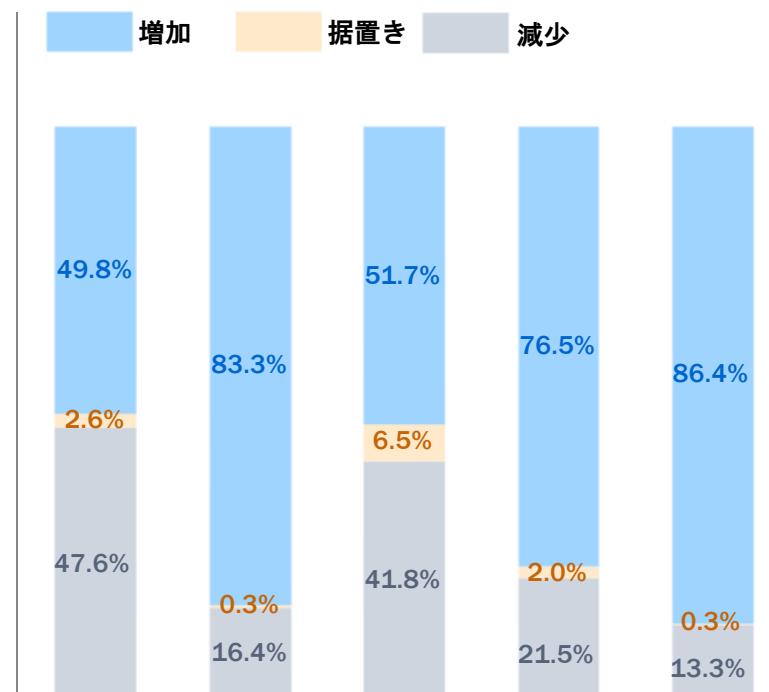
オフィス賃料改定動向(入替時)

テナント入替時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 26.6%	+ 14.7%	+ 33.2%	+ 25.9%	+ 33.9%
減少率 *2	- 8.7%	- 27.0%	- 2.1%	- 1.4%	- 13.5%
ネット増減率*3	+ 3.4%	+ 9.1%	+ 14.0%	+ 17.2%	+ 27.4%
	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)

テナント入替対象区画の賃料分析



6,289㎡	3,882㎡	5,708㎡	3,156㎡	2,607㎡
第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)

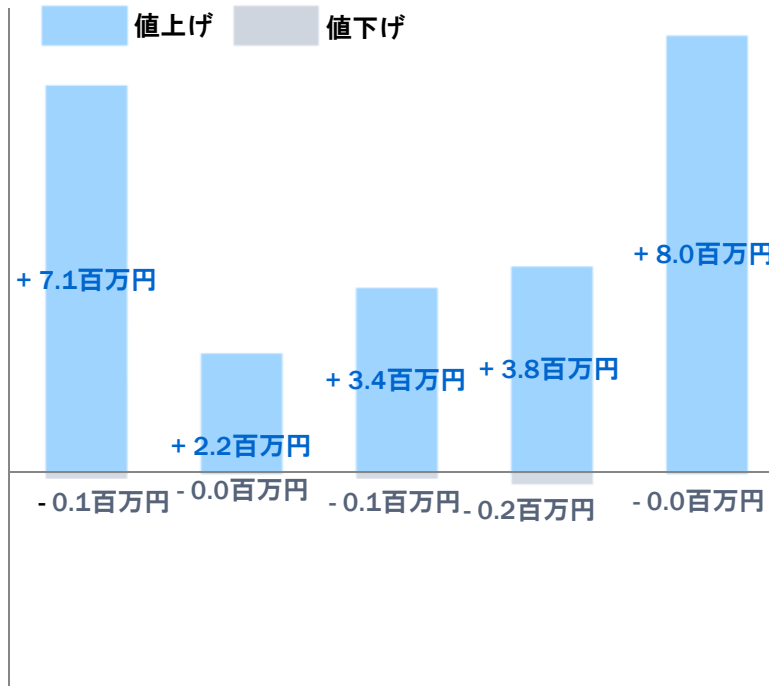
*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

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

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

オフィス賃料改定動向(契約更新時)

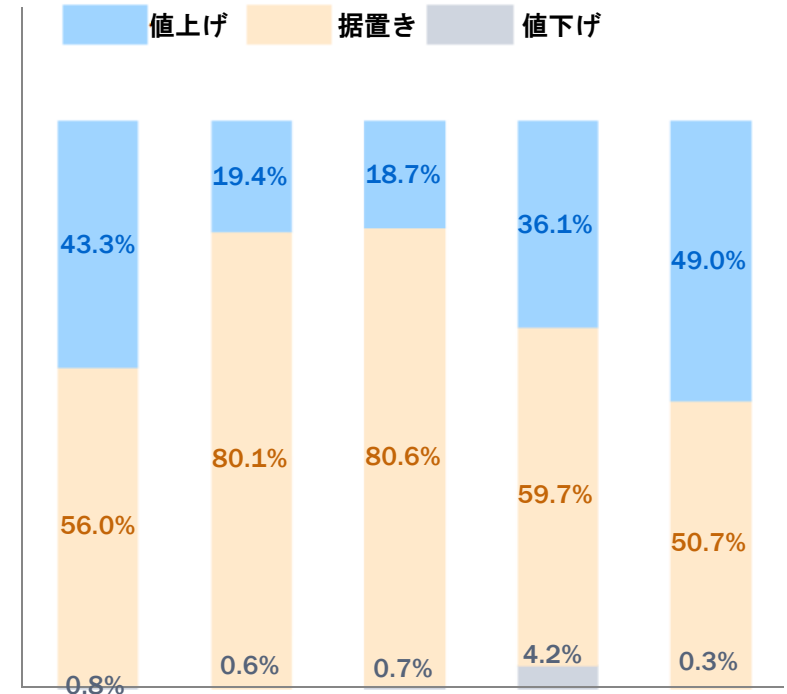
契約更新時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 9.6%	+ 9.3%	+ 10.7%	+ 5.8%	+ 8.6%
減少率 *2	- 12.1%	- 1.6%	- 11.8%	- 2.5%	- 6.9%
ネット増減率*3	+ 4.2%	+ 1.3%	+ 1.4%	+ 1.9%	+ 4.3%

第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

契約更新対象区画の賃料増減分析



35,776㎡	36,874㎡	43,578㎡	39,719㎡	35,418㎡
---------	---------	---------	---------	---------

第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

(参考)

第33期末全テナント賃料総額 対 第34期末賃料増減額合計(更新+入替時) = + 1.2%

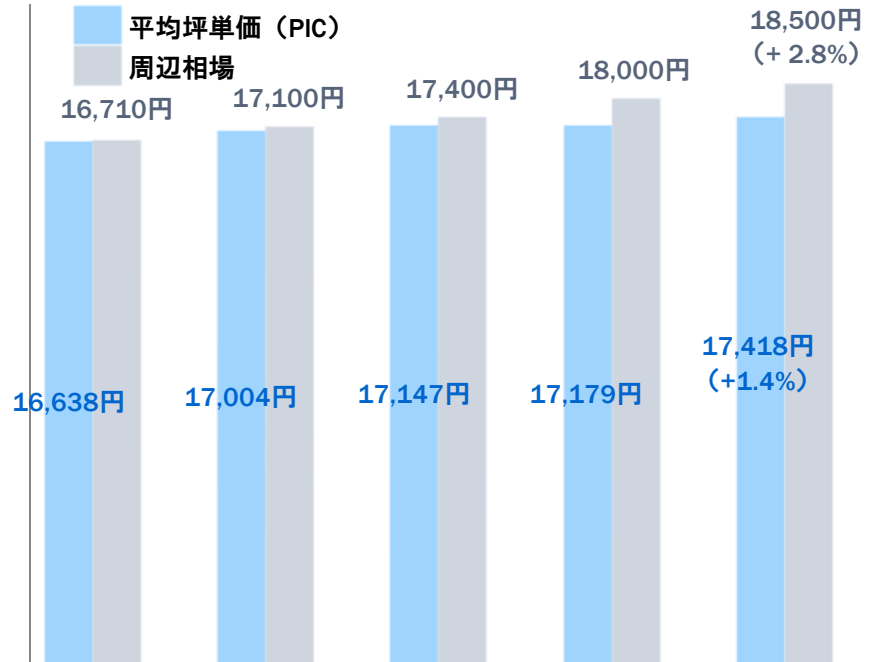
*1 「増加率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

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

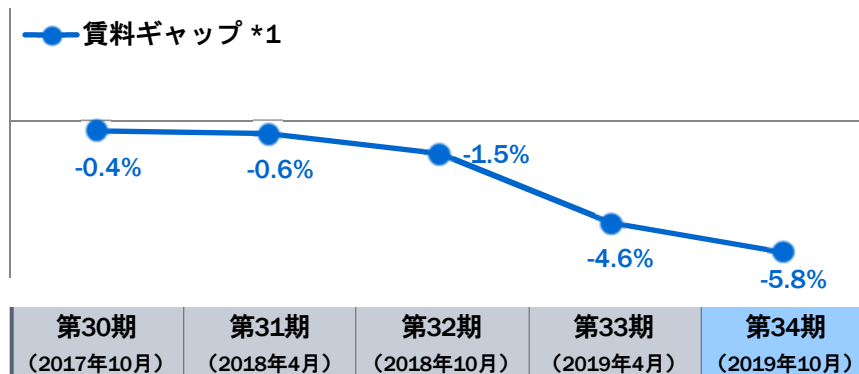
*3 「ネット増減率」= 契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画(入替前後で賃料の変動がない区画も含む)に係る賃料総額

オフィス賃料分析(首都圏)

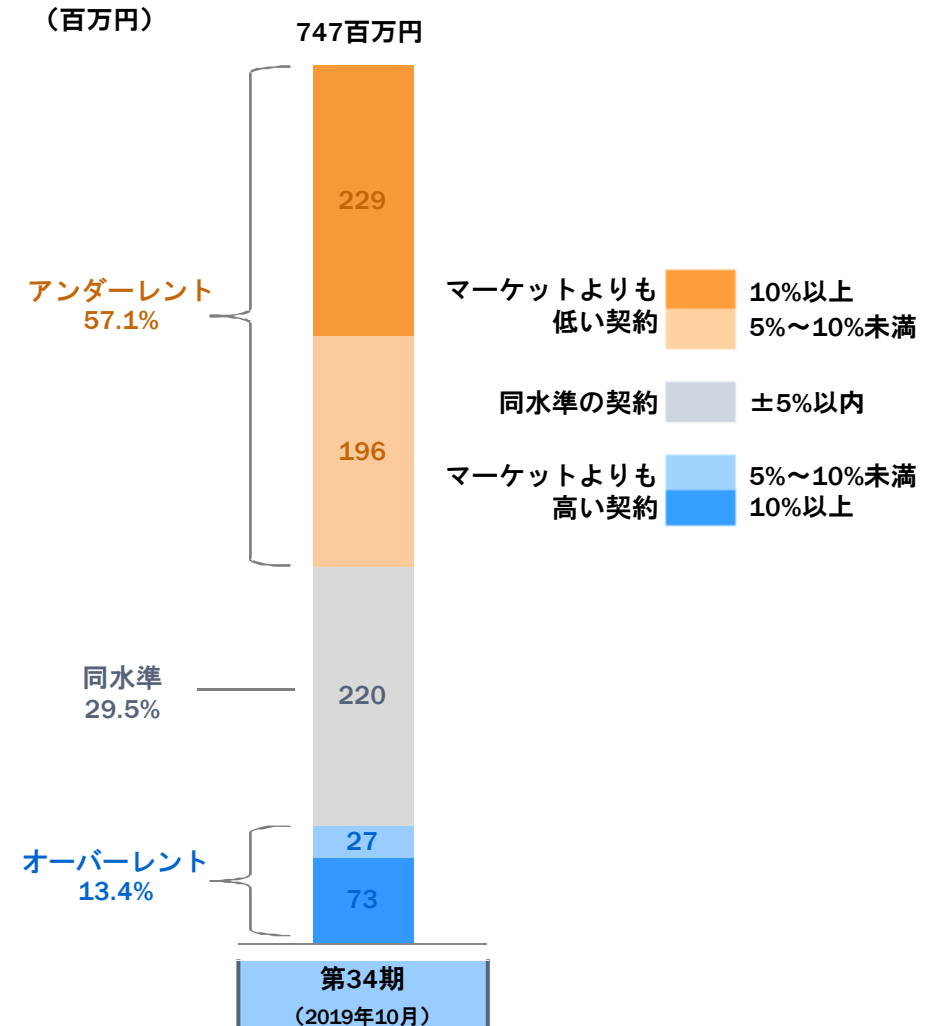
周辺相場との比較



賃料ギャップ *1

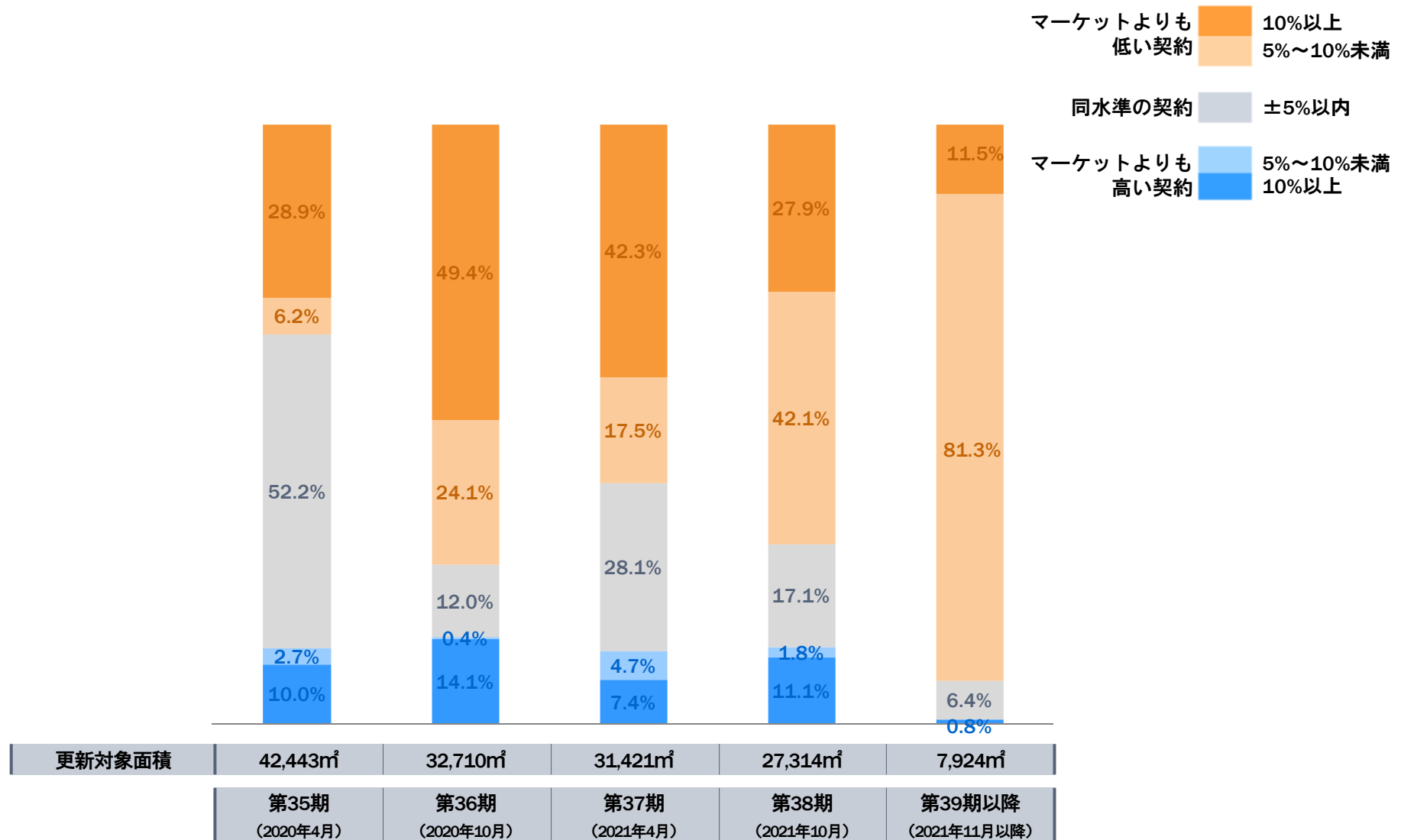


賃料ギャップの内訳



*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃賃面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

オフィス契約更新スケジュール(首都圏)



オフィステナントの状況

- NTTグループテナントは中規模でフロア面積が比較的広いビルに現状坪15万～2万円程度の賃料水準で入居しているケースが多い。
- PICの保有オフィスの特性と合致し、双方の利益に貢献。平均契約賃料は市場相場と同水準。

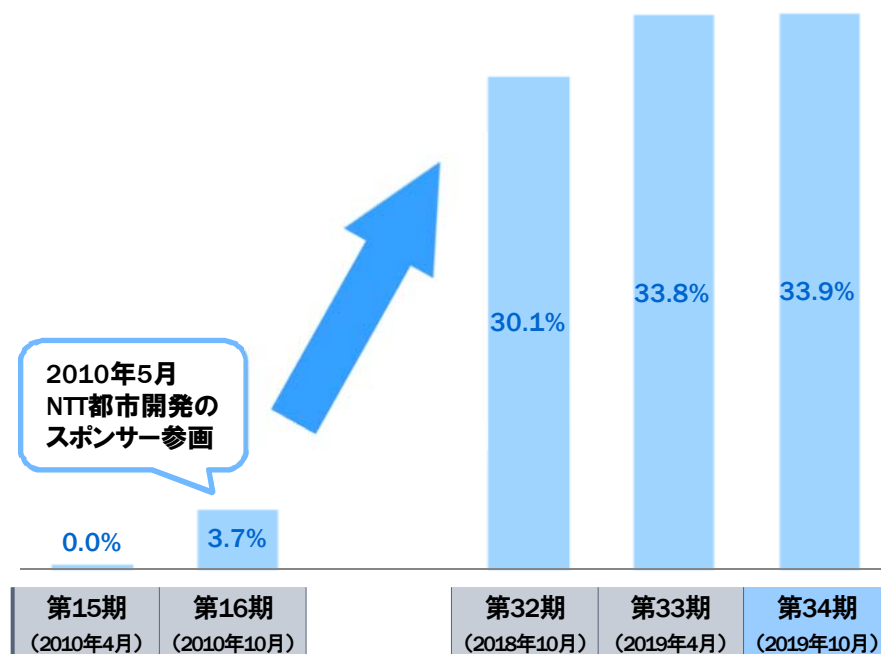
NTTグループ企業のオフィステナント比率

オフィス入居テナント上位10社

■ NTTグループ企業

(2019年10月31日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	(株)NTTファシリティーズ	10,681㎡	6.1%	UA肥後橋ビルほか
2	(株)ドコモCS	10,525㎡	6.0%	UN池袋ビル
3	(株)NTTビジネスアソシエ 東日本	7,488㎡	4.3%	UN大森ビル
4	住友大阪セメント(株)	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク(株)	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲
6	(株)NTTデータ	5,871㎡	3.3%	UN三田ビル
7	NTTファイナンス(株)	5,417㎡	3.1%	UN池袋ビル
8	(株)NTTデータ・ ビジネス・システムズ	5,182㎡	2.9%	UN五反田NNビル
9	NTTラーニング システムズ(株)	4,801㎡	2.7%	UN麻布ビル
10	(株)ジャパンディスプレイ *2	4,140㎡	2.4%	ランディック 第2新橋ビル



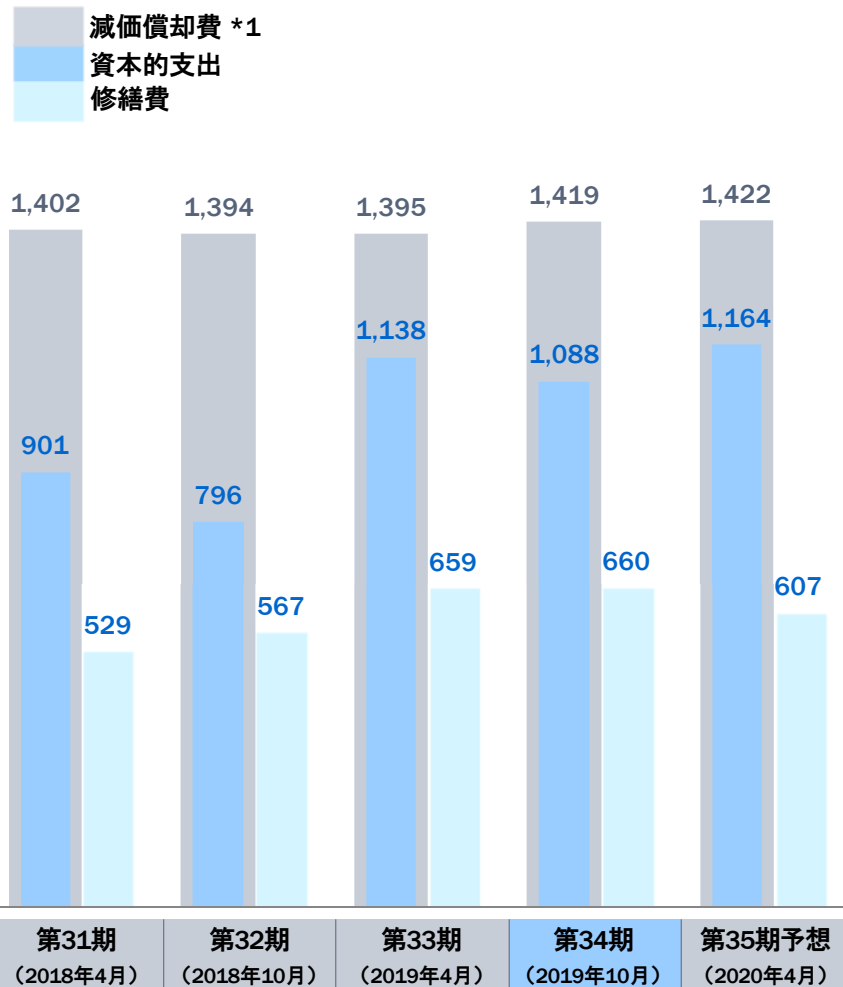
*1 PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。
 *2 当該テナントから解約予定日を2019年12月23日(第35期)とする一部解約通知を受領しています。

工事の状況

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

工事費及び減価償却費の推移

(百万円)



修繕費

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第34期実績 [660百万円]	アーバンネット池袋ビル	132	空調設備改修工事
	プレミアム横浜西口ビル	58	外壁修繕工事
	KN渋谷3	48	外壁修繕工事
第35期計画 [607百万円]	アーバンネット池袋ビル	81	空調設備改修工事
	Walk赤坂	68	外壁修繕工事
	アーバンネット三田ビル	41	外壁修繕工事

資本的支出

(百万円)

	物件名	支出額	主な工事内容
第34期実績 [1,088百万円]	アーバンネット池袋ビル	297	衛生設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	125	入居関連工事 (コンバージョン)
	アーバンネット三田ビル	87	入居関連工事 (コンバージョン)
第35期計画 [1,164百万円]	アーバンネット池袋ビル	454	空調設備改修工事
	かながわサイエンスパークR&D棟	138	空調設備改修工事
	アーバンエース肥後橋ビル	113	長周期地震動対策 工事

*1 減価償却費は不動産賃貸事業費用に係る金額を記載しています。



バリューアップ工事によるテナント満足度の向上



■ ラージタイプの高級レジデンスについて、大規模なリニューアル工事を実施。物件価値及びテナント満足度の向上に貢献。

六本木グリーンテラス

- エントランスホールやエレベーターホール等の共用部を大幅にリニューアル。ホテルラウンジのような上品で温かみのある空間を演出。



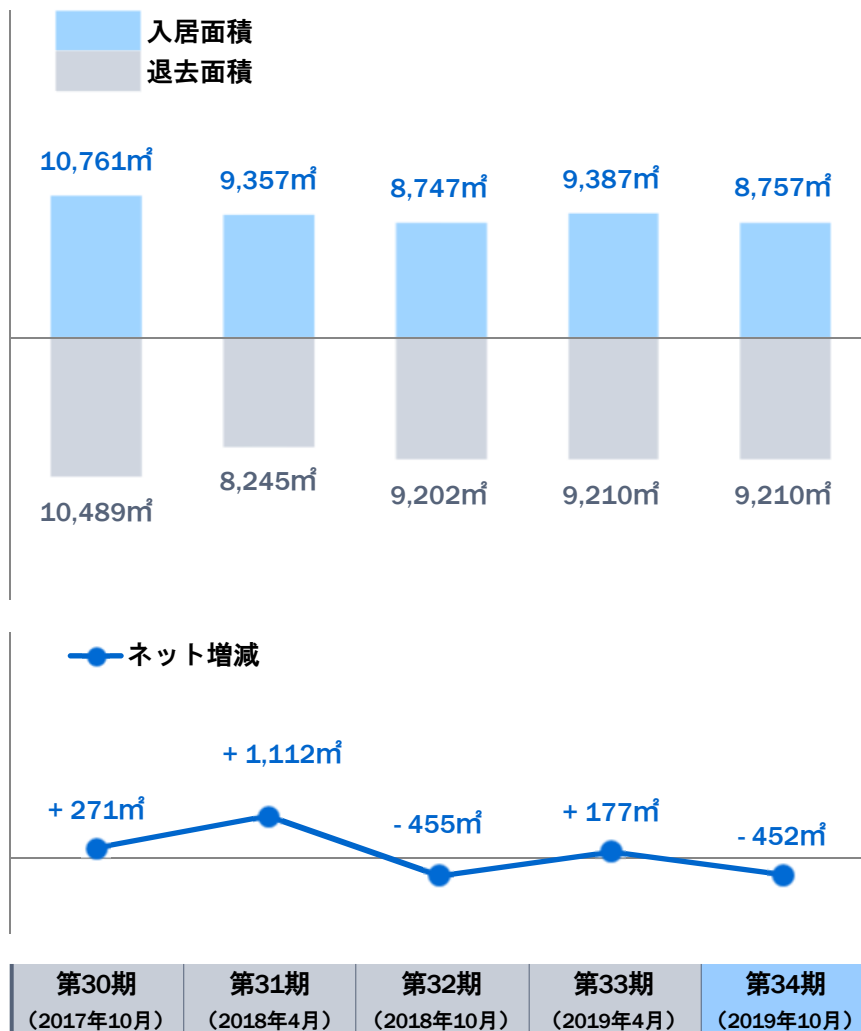
ストーリーア赤坂

- 入居者の要望に応じ、使用頻度が低かった共用部ジムルームを、外商・ディーラー対応兼スタディーコーナーにリニューアル。

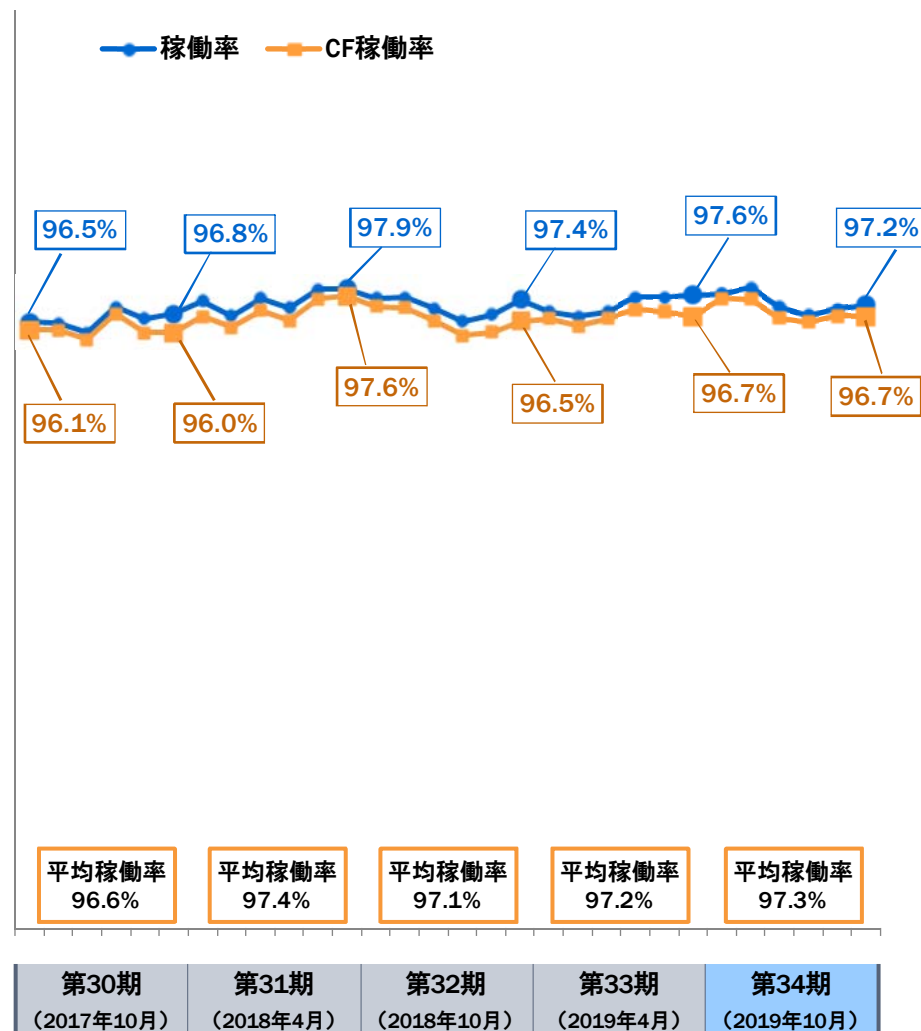


レジデンス入・退去面積と稼働率

レジデンス入・退去面積

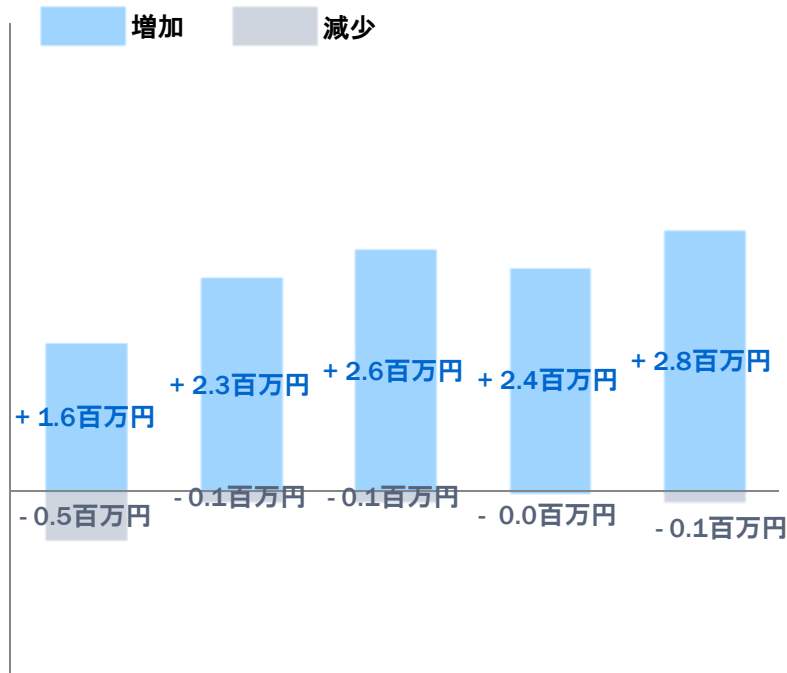


稼働率及びCF稼働率



レジデンス賃料改定動向(入替時)

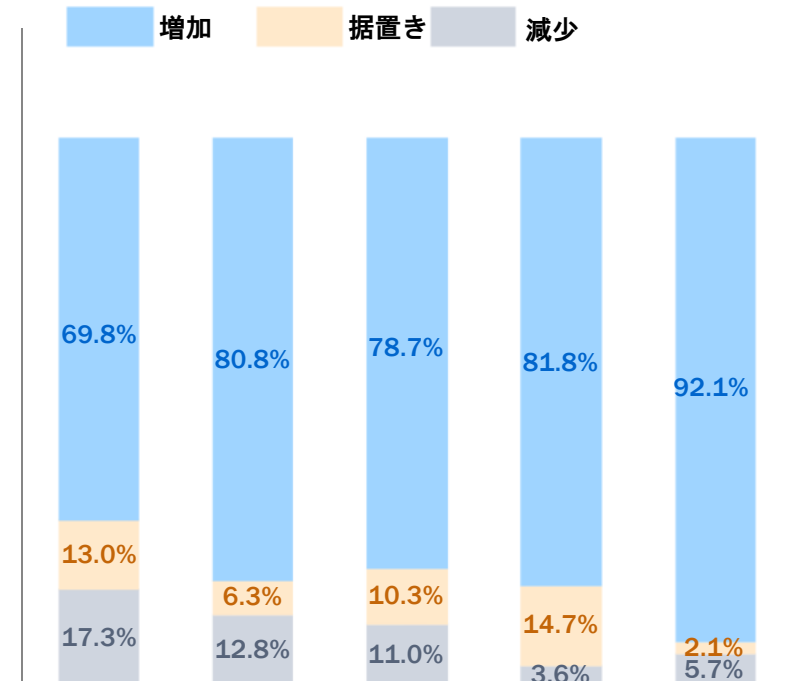
テナント入替時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 6.1%	+ 8.0%	+ 8.7%	+ 7.6%	+ 9.1%
減少率 *2	- 7.0%	- 3.8%	- 4.7%	- 5.7%	- 7.7%
ネット増減率*3	+ 2.7%	+ 5.9%	+ 6.2%	+ 5.9%	+ 7.8%

第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

テナント入替対象区画の賃料分析



10,761㎡	9,357㎡	8,747㎡	9,387㎡	8,757㎡
---------	--------	--------	--------	--------

第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

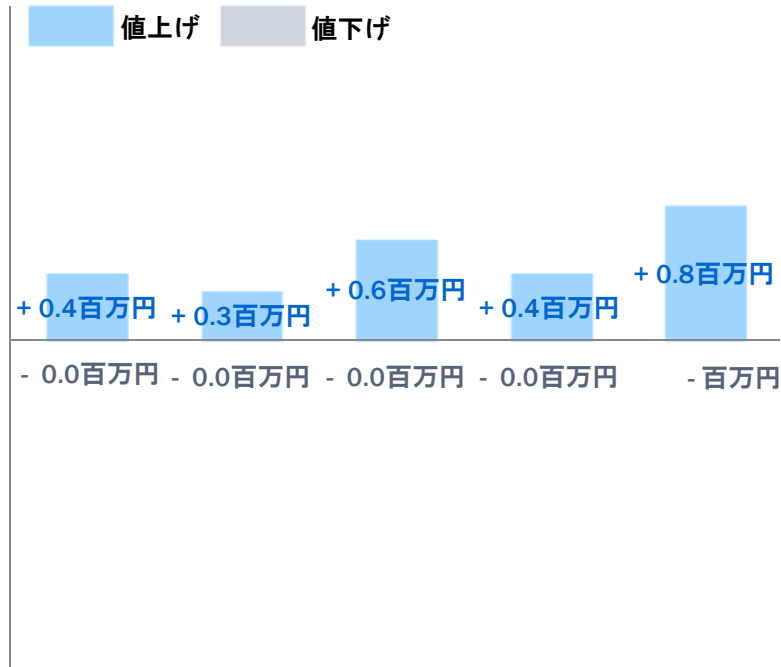
*1 「増加率」=入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額

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

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

レジデンス賃料改定動向(更新時)

契約更新時の賃料増減(月額)



増加率 *1	+ 3.1%	+ 2.8%	+ 3.9%	+ 3.3%	+ 3.4%
減少率 *2	- 4.6%	- 3.6%	- 13.3%	- 3.0%	-
ネット増減率*3	+ 0.6%	+ 0.5%	+ 0.9%	+ 0.7%	+ 1.1%

第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

(参考)

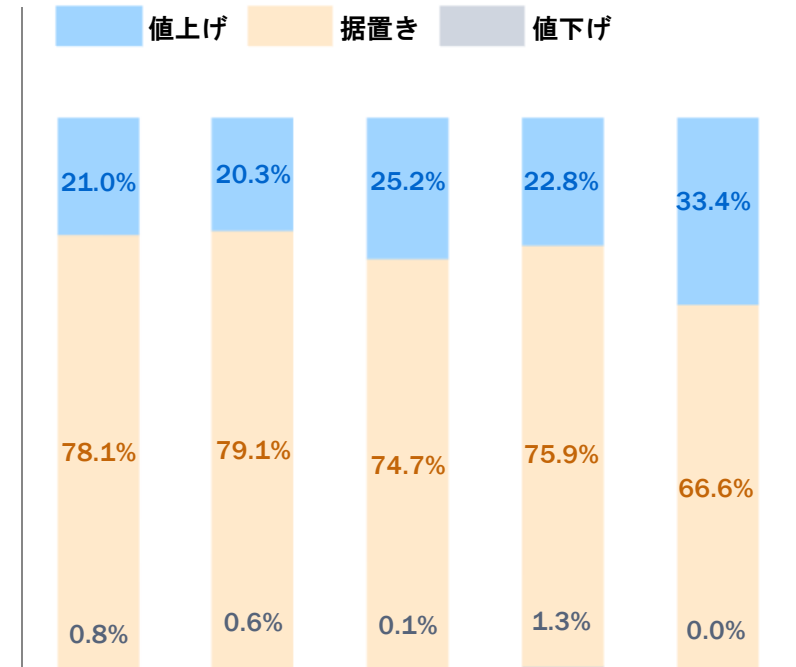
第33期全テナント賃料総額 対 第34期賃料増減額合計(更新+入替時) = + 0.8%

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

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

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

契約更新対象区画の賃料分析

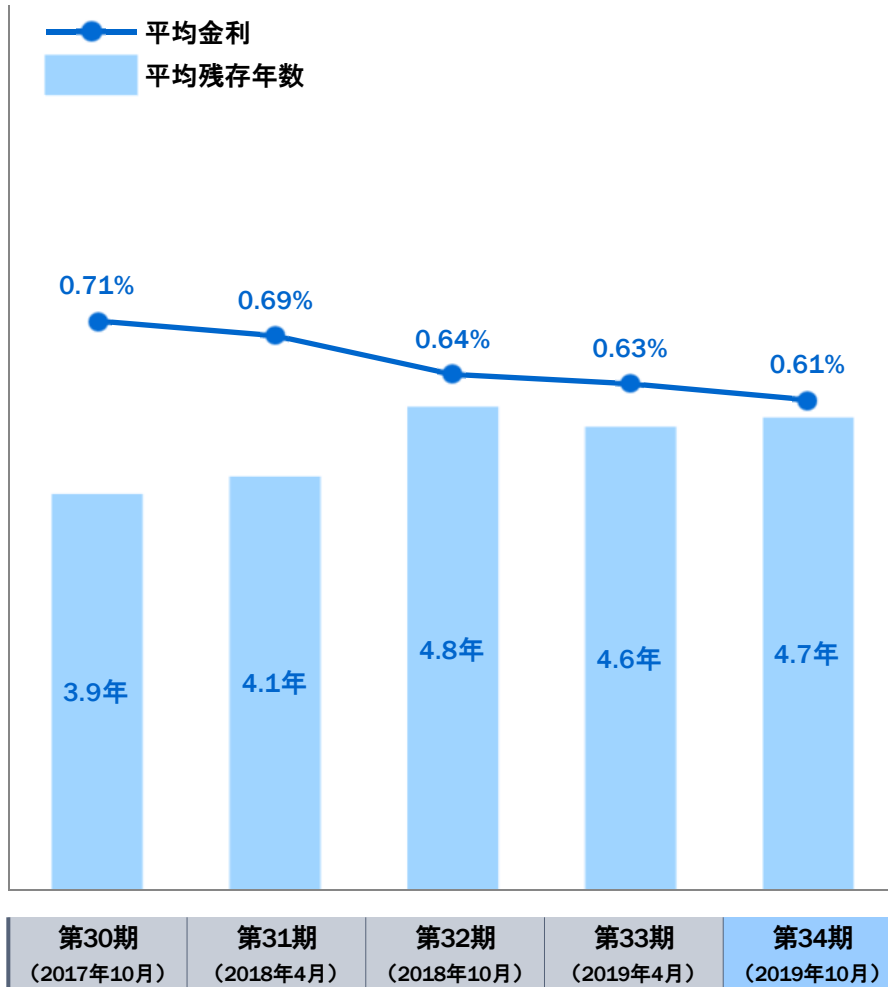


18,133㎡	15,797㎡	18,080㎡	16,540㎡	19,276㎡
---------	---------	---------	---------	---------

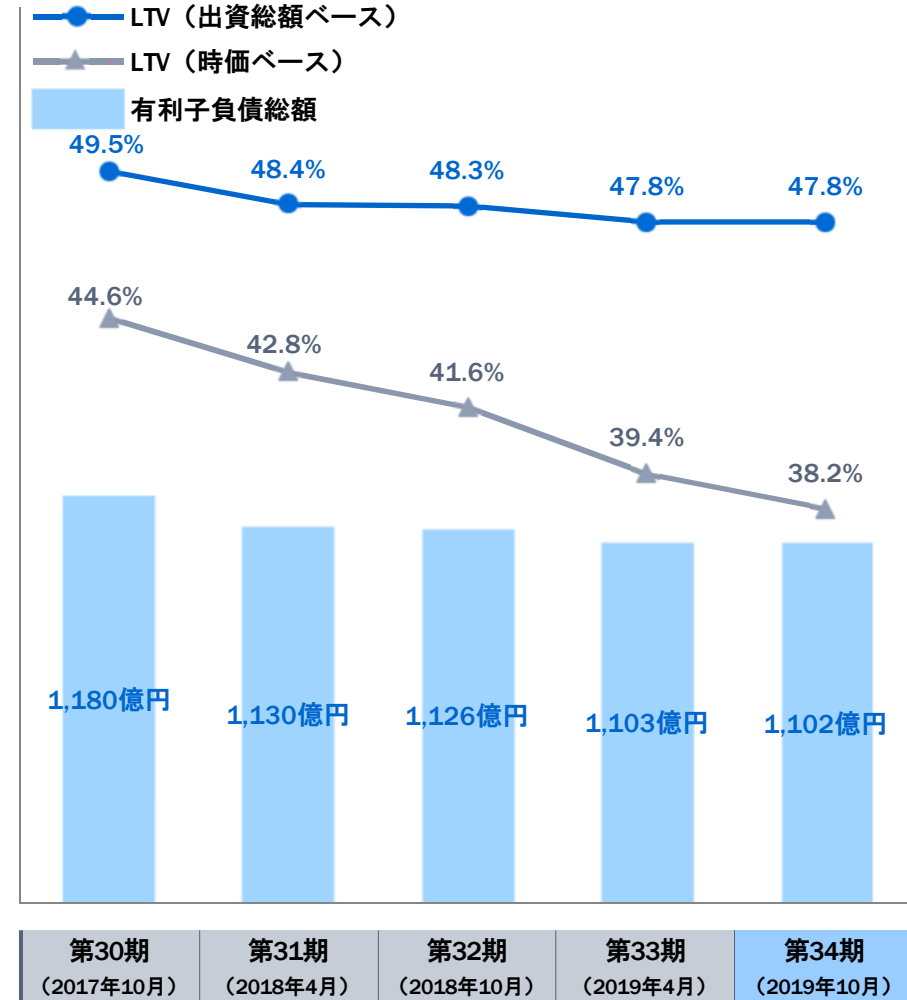
第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



LTV (有利子負債比率)



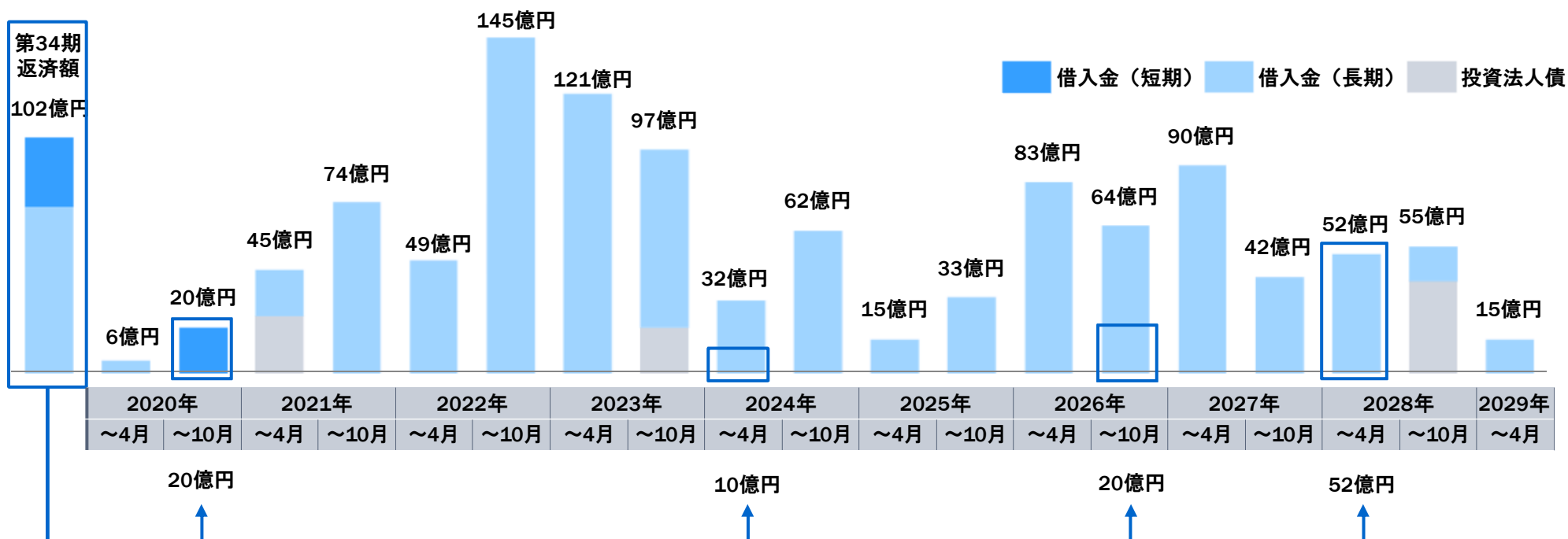
*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。なお、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

返済スケジュール

■ 当期のリファイナンスにおいて、借入期間の長期化、金利負担の軽減を図り、財務コストの低減を推進。

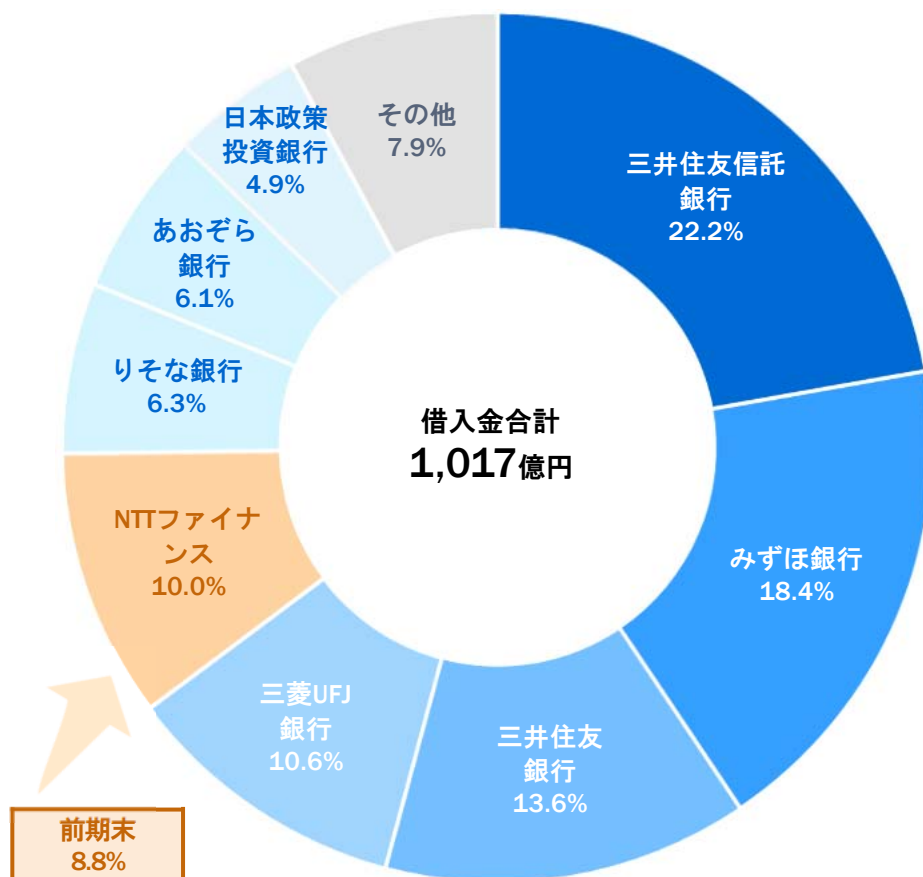
■ 当期中の返済・調達内容

	金額	平均借入期間	平均金利
返済	102億円 長期借入金 72億円 短期借入金 30億円	3.8年 長期借入金 5.0年 短期借入金 1.0年	0.58% 長期借入金 0.72% 短期借入金 0.25%
調達	102億円 長期借入金 82億円 短期借入金 20億円	6.3年 長期借入金 7.6年 短期借入金 1.0年	0.36% 長期借入金 0.40% 短期借入金 0.21%



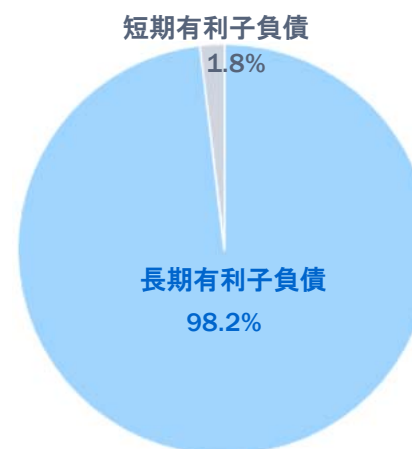
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

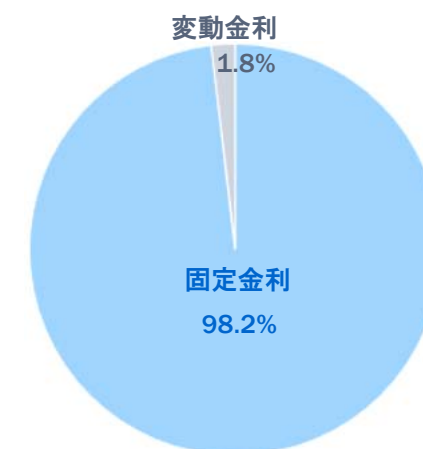


(2019年10月31日現在)

長期有利子負債比率



固定金利比率

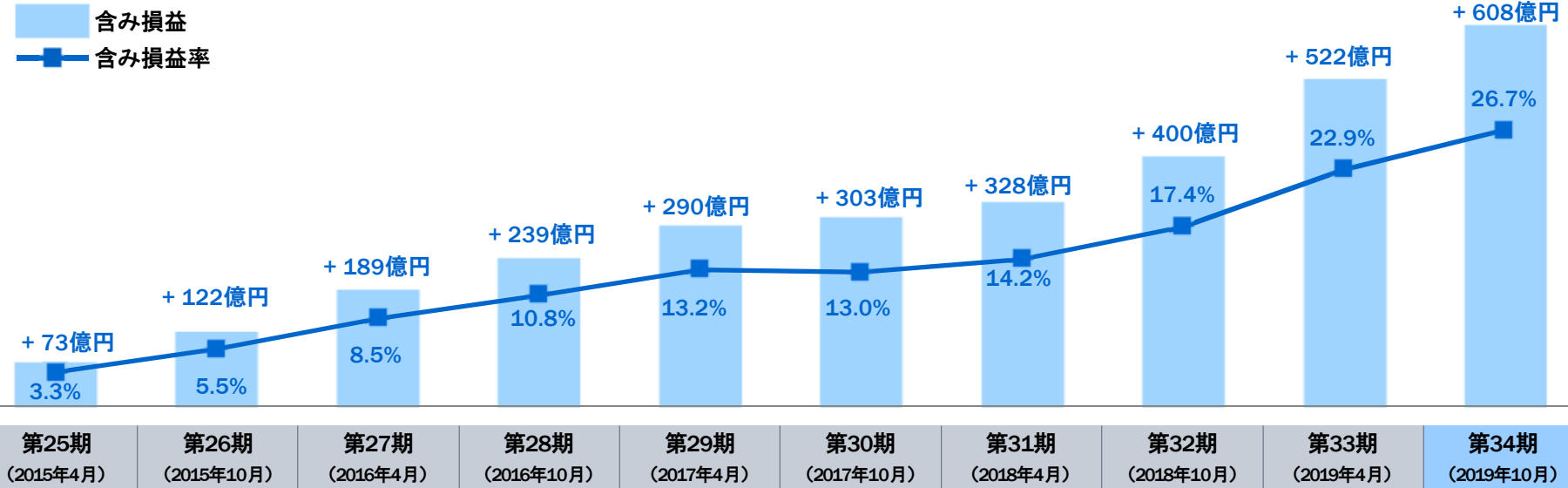


格付の状況

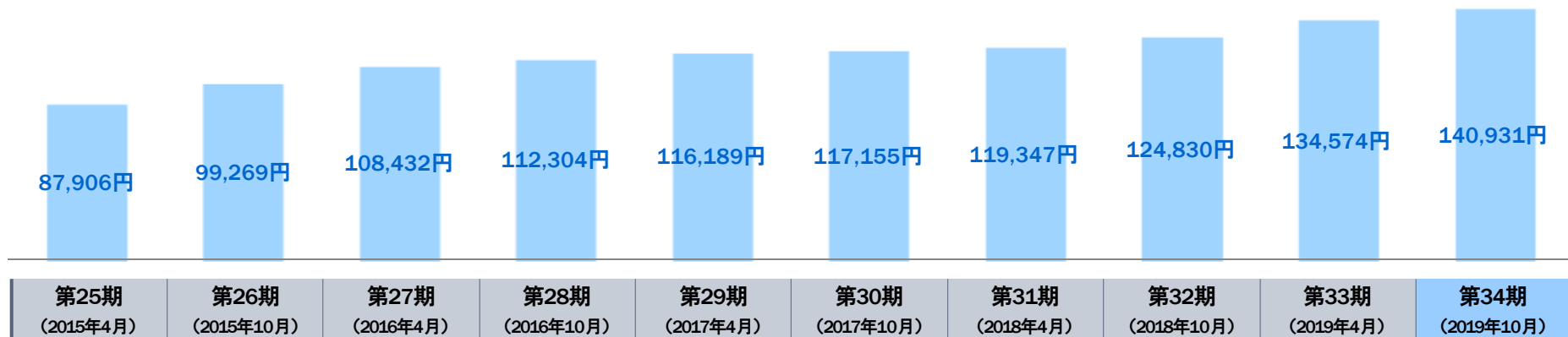
格付機関	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	発行体格付： AA - 格付の見通し： 安定的
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け： A+ 格付の方向性： 安定的

含み損益の推移

含み損益



1口当たりNAV *1



*1 1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数(第26期以前については投資口分割換算後の数値を記載しています)。

期末算定価額の分析

含み損益の分析

(億円)

	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	増減
対象資産数	59件	59件	-
期末算定価額	2,801	2,884	+ 82
帳簿価額	2,279	2,276	- 3
含み損益	522	608	+ 86
含み損益率	22.9%	26.7%	+ 3.8%

キャップレートと査定賃料の分析

(件)

		第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	増減
キャップレート *1	上昇	0	0	0
	変動なし	6	3	- 3
	低下	52	55	+ 3
査定賃料 *2	上昇	34	30	- 4
	変動なし	16	24	+ 8
	下落	3	0	- 3

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

(2) 各期末の保有物件から、優先出資証券1銘柄を除いています。

*2 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。

(2) 各期末の保有物件から、①期中取得物件(第33期オフィス1物件 第34期なし)、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス4物件を除いています。



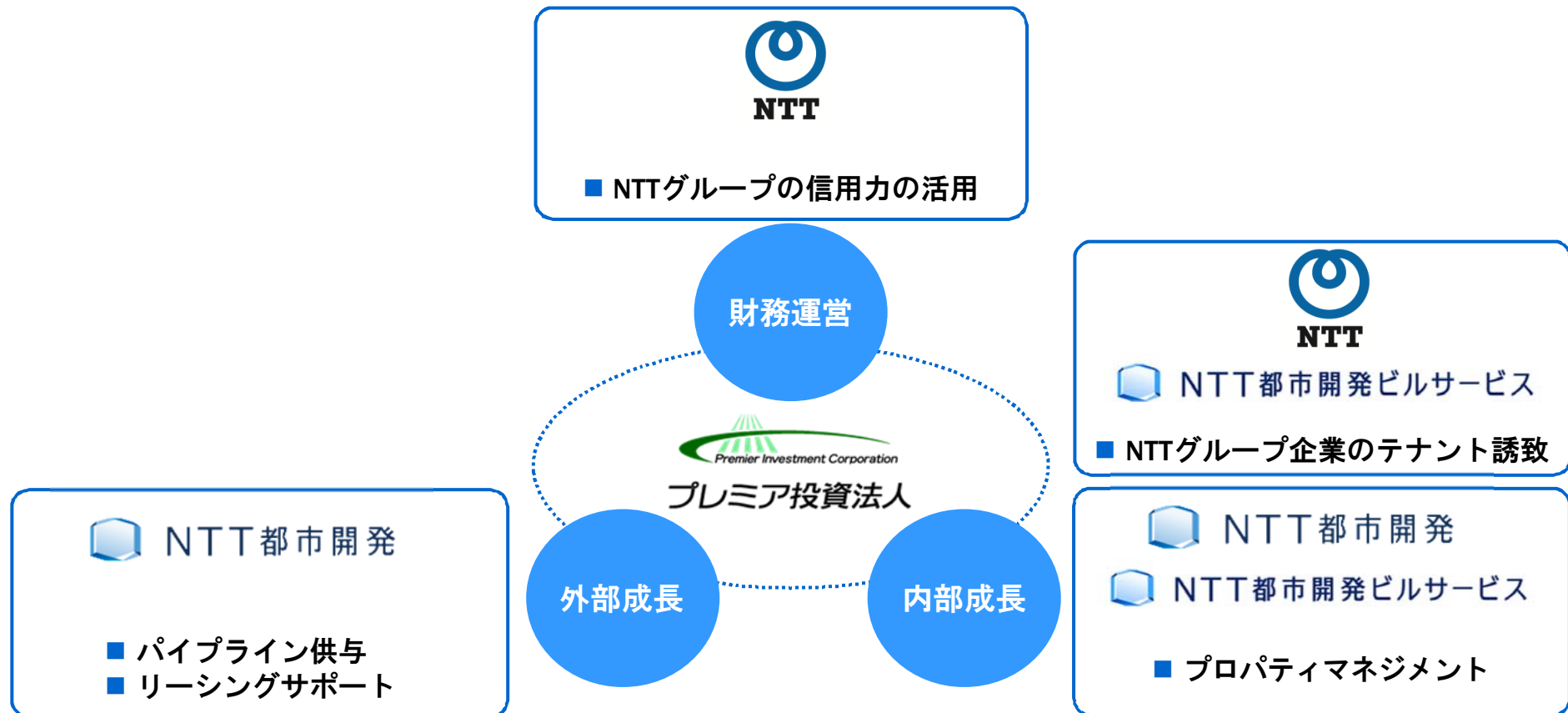
NTTグループとの連携

- NTT都市開発との更なる連携強化を通じて、NTTアーバンソリューションズグループの新たな「街づくり」をPICの成長機会としたい。



メイン・スポンサー(NTT都市開発)との連携強化

- NTT都市開発からの継続的なパイプライン供与、資産入替。【外部成長】
- NTTグループ企業のテナント誘致、NTT都市開発ビルサービスによるPM事業運営。【内部成長】
- NTTグループの信用力を活用したファイナンスコスト削減の推進。【財務運営】



<参考>ESGへの取り組み(外部環境認証の取得等)

GRESB

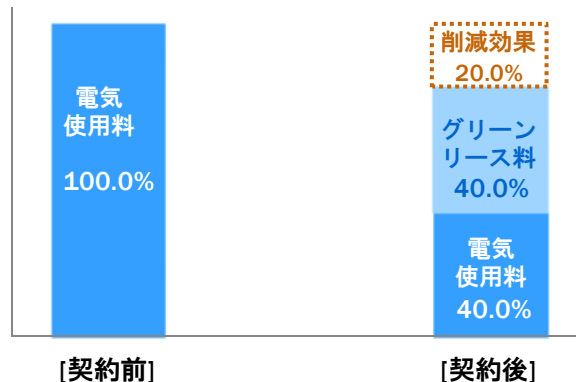
- 2019年実施のGRESBリアルエスティート評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアは前年度の75から今年度78に上昇。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「3 Stars」を取得。



グリーンリース契約の締結

- 一部オフィスビルの入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収。
- 導入物件：アーバンネット市ヶ谷ビル、五反田NTビル、ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル

(テナントの費用削減イメージ)



CASBEE不動産認証

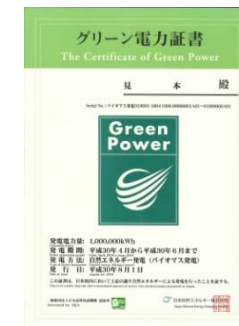
- 59物件中、Sランク（4物件）～Aランク（12物件）の認証を取得。



Sランク	アーバンネット大森ビル
	NTTクレド岡山ビル
	アーバンネット静岡追手町ビル
	アーバンエース肥後橋ビル

グリーン電力証書の購入

- 「グリーン電力証書システム」とは、自然エネルギーにより発電された電気の環境付加価値を、認証発行事業者が第三者認証機関の認証を得て、「グリーン電力証書」という形で取引する仕組み。
- 「環境付加価値」とは自然エネルギーが持つ「電気そのものの価値」以外の省エネルギーやCO2排出抑制などを指す。
- スフィアタワー天王洲の電力供給にて2019年中に本証書の購入プランを契約締結予定。自然エネルギー普及や温暖化抑制等に間接的に貢献。



※サンプル画像

<参考> ESGへの取組み(地域社会への貢献)

地域イベント等の支援

- 地域との共存や地域の活性化を図り、地域コミュニティへの貢献につながる取組みを実施。

打ち水日和
(秋葉原UDX)



グランパーク夏祭り
(グランパーク)



クレドクリスマス点灯イベント
(NTTクレド岡山ビル)

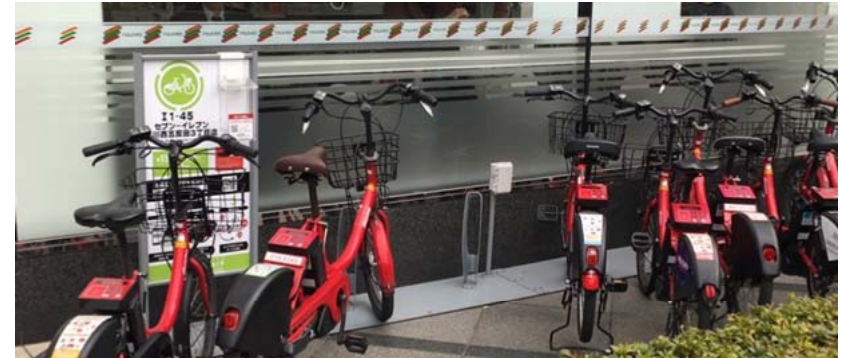


KSPふれあい夏まつり
(かながわサイエンスパーク)



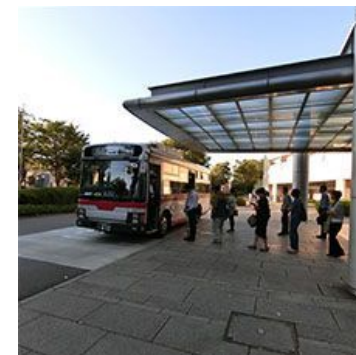
自転車シェアリングサービスの導入

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



コミュニティバスの運行支援

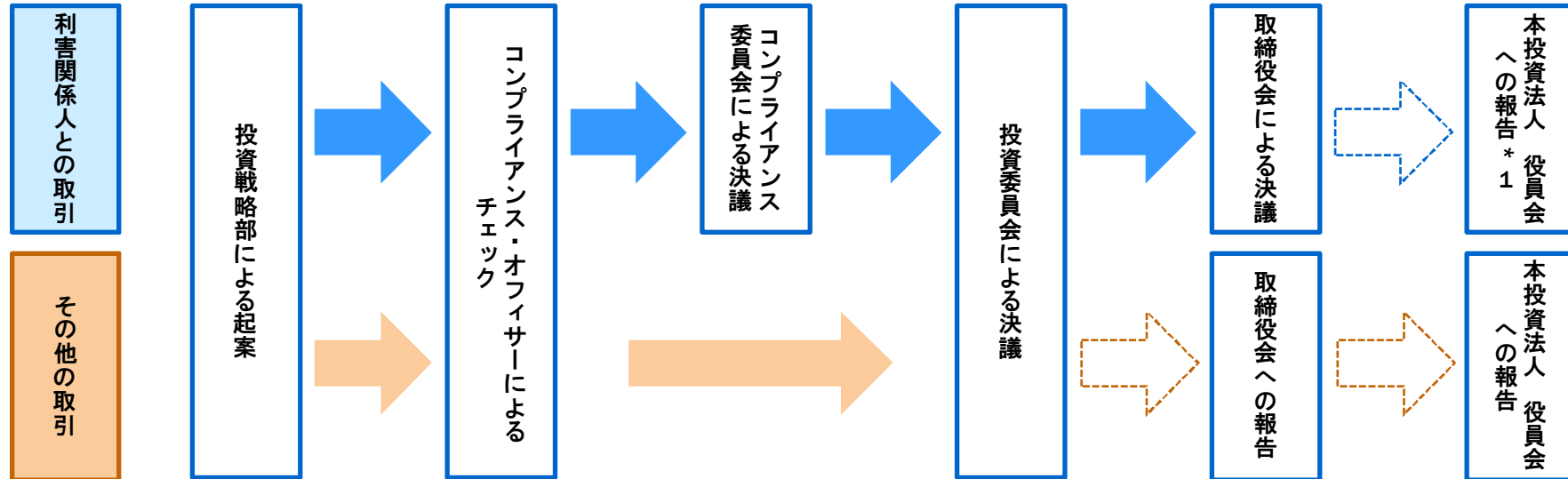
- かながわサイエンスパークでは、本物件と東急田園都市線「溝の口」駅間を巡回するコミュニティバスを運行。入居テナントだけではなく、近隣住民も無料で利用可能。



<参考> ESGへの取組み(資産運用会社のガバナンス)

物件売買の意思決定プロセス

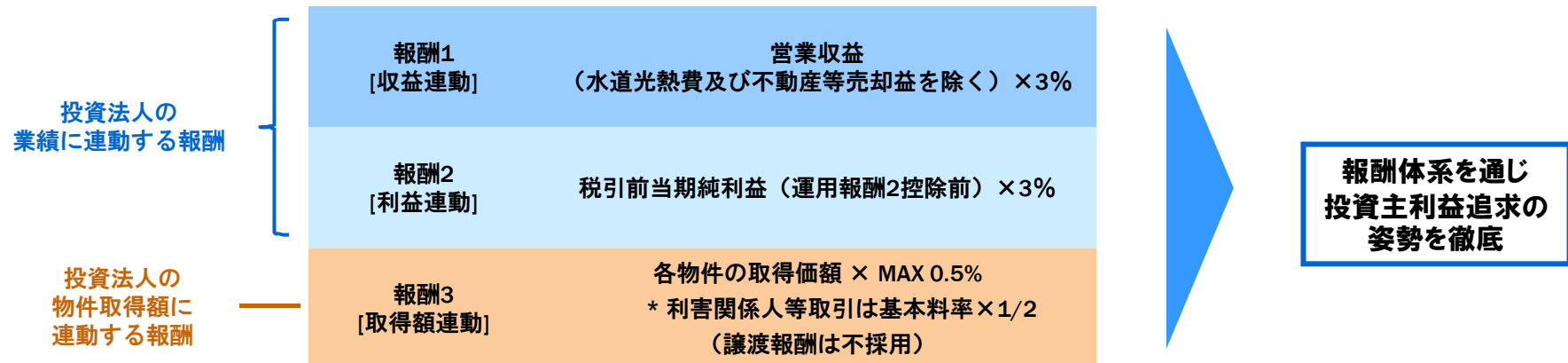
- 2019年7月1日付けで資産運用ガイドラインなどを改正するとともに投資委員会規則を制定
- あらゆる相手との取引において投資委員会での多面的チェックを導入
- 特に、利害関係人との取引については第三者委員も参加するコンプライアンス委員会で決議（ガバナンスの強化）



*1 一定基準額以上の利害関係人等関連取引については投資法人の事前同意を要します。

運用報酬体系

- 収益及び利益に連動する運用報酬体系を採用し、投資主の利益と運用会社の利益を合致させることを企図。総資産連動報酬・物件譲渡報酬は不採用。



第34期決算 データ集

第34期決算 データ集

■ 第34期 比較貸借対照表	P.29	■ オフィスビル供給量（東京23区）	P.50
■ 第34期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.30	■ オフィスビル需要動向	P.51
■ 第35期 予想損益計算書	P.31	■ レジデンス市場動向（東京）	P.52
■ 業績予想の前提条件	P.32	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.53
■ ポートフォリオの状況	P.33	■ 第34期 有利子負債一覧	P.54
■ ポートフォリオ分析（オフィス）	P.34	■ 財務指標	P.55
■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.35	■ 投資主の状況	P.56
■ 物件別収支状況	P.36	■ 投資口価格／分配金	P.57
■ 期末算定価額	P.43	■ プレミア投資法人の特徴	P.58
■ 月次稼働率	P.46	■ 本資料で使用する用語	P.60
■ オフィス市場動向（東京）	P.49	■ 注意事項	P.61



第34期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第33期実績 (2019/4) [1]	第34期実績 (2019/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	16,929	17,403	+ 474
現金及び預金	3,741	3,714	- 26
信託現金及び信託預金	12,793	13,295	+ 502
その他流動資産	394	393	- 1
営業未収入金	122	139	+ 17
前払費用	163	147	- 15
未収還付法人税等	106	104	- 2
その他	1	1	- 0
固定資産	229,033	228,695	- 338
有形固定資産	206,173	205,837	- 335
信託建物（純額）	61,305	60,918	- 386
信託構築物（純額）	869	877	+ 8
信託工具、器具及び備品（純額）	173	218	+ 45
信託土地	143,794	143,795	+ 0
信託建設仮勘定	30	27	- 3
無形固定資産	1,783	1,782	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	5	4	- 1
投資その他の資産	21,076	21,075	- 1
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	397	397	+ 0
信託差入敷金及び保証金	630	630	-
繰延税金資産	3	1	- 1
繰延資産	33	30	- 3
投資法人債発行費	33	30	- 3
資産の部合計	245,996	246,128	+ 132

(百万円)

科目	第33期実績 (2019/4) [1]	第34期実績 (2019/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	13,965	6,041	- 7,923
営業未払金	1,388	1,759	+ 370
短期借入金	3,055	2,000	- 1,055
1年内返済予定の長期借入金	7,850	650	- 7,200
未払費用	116	113	- 2
前受金	1,372	1,348	- 24
その他の流動負債	183	169	- 13
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	85	73	- 11
未払事業所税	10	5	- 5
預り金	75	79	+ 3
未払分配金	10	10	+ 0
固定負債	106,998	115,297	+ 8,299
長期借入金	90,900	99,100	+ 8,200
投資法人債	8,500	8,500	-
信託預り敷金保証金	7,598	7,697	+ 99
負債の部合計	120,964	121,339	+ 375
投資主資本	125,032	124,789	- 242
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	400	762	+ 362
任意積立金合計	400	762	+ 362
当期末処分利益又は当期末処理損失	4,281	3,677	- 604
純資産の部合計	125,032	124,789	- 242
負債・純資産の部合計	245,996	246,128	+ 132

第34期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書



(百万円)

科 目		第33期実績 (2019/4) [1]	第34期実績 (2019/10) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第33期実績	第34期実績	対前期増減	第33期実績	第34期実績	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,535	8,768	+232	5,926	6,129	+202	2,608	2,638	+ 30
	賃貸事業収入	7,572	7,736	+163	5,162	5,302	+ 140	2,409	2,433	+ 23
	賃料	6,379	6,557	+ 177	4,031	4,186	+ 154	2,348	2,371	+ 23
	共益費	1,192	1,178	- 13	1,130	1,116	- 14	61	61	+ 0
	その他賃貸事業収入	963	1,032	+ 68	764	826	+ 61	198	205	+ 6
	駐車場使用料	219	224	+ 5	151	156	+ 4	67	68	+ 1
	施設使用料	59	54	- 5	48	44	- 4	11	10	- 0
	付帯収益	566	625	+ 59	551	610	+ 59	15	15	- 0
	礼金	31	32	+ 1	-	0	+ 0	31	32	+ 1
	その他の雑収入	86	94	+ 8	12	15	+ 3	74	79	+ 5
	受取配当金 [2]	529	509	-19	529	509	- 19	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	876	-	- 876	876	-	- 876	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,941	9,278	- 663	7,332	6,639	- 693	2,608	2,638	+ 30
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,593	4,603	+ 10	3,118	3,202	+ 84	1,474	1,400	-73
	外注委託費	1,063	1,056	- 6	744	741	- 2	319	315	-4
	水道光熱費	621	659	37	577	616	+ 38	44	42	-1
	公租公課（印紙税含む）	622	607	- 15	495	475	- 19	127	132	4
	損害保険料	15	10	- 4	11	7	- 4	3	3	- 0
	修繕費	659	660	+ 0	358	439	+ 81	301	220	- 80
	信託報酬	29	29	- 0	15	15	- 0	13	13	+ 0
	減価償却費	1,395	1,419	+ 23	834	854	+ 19	560	565	+ 4
	その他	184	160	- 24	81	53	-27	103	107	+ 3
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,472	4,674	+ 202	3,338	3,436	+ 98	1,134	1,237	+ 103
	NOI（含 受取配当金）	5,867	6,093	+ 225	4,173	4,290	+ 117	1,694	1,802	+ 108
	その他営業費用 [5]	658	590	- 67						
	資産運用報酬	391	376	- 15						
	役員報酬	4	4	-						
	資産保管委託手数料	11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料	92	83	- 8						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	149	105	- 44						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,251	5,193	- 57						
	[A]-[B] 営業利益	4,690	4,084	- 606						
営業外損益	営業外収益	1	1	- 0						
	支払利息	403	400	- 2						
	その他	6	5	- 1						
	営業外費用	410	406	- 3						
	経常利益	4,282	3,679	- 602						
法人税等		0	2	+ 1						
当期純利益		4,281	3,676	- 604						

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第33期 (2019/4)	第34期 (2019/10)
I. 当期末処分利益	3,919,607,872	3,677,052,318
II. 分配金の額 （1口当たり分配金）	3,919,377,120 2,976	3,677,050,040 2,792
III. 次期繰越利益	230,752	2,278

第35期 予想損益計算書



(百万円)

科 目		第34期 (2019/10) 実績 [1]	第35期 (2020/4) 予想 [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第34期実績	第35期予想	対前期増減	第34期実績	第35期予想	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,768	8,735	- 33	6,129	6,093	- 35	2,638	2,641	+ 2
	賃貸事業収入	7736	7,758	+ 22	5302	5317	+ 14	2,433	2,441	+ 7
	賃料	6,557	6,594	+ 36	4,186	4,214	+ 28	2,371	2,379	+ 8
	共益費	1,178	1,164	- 14	1,116	1,102	- 14	61	61	- 0
	その他賃貸事業収入	1,032	976	- 55	826	776	- 49	205	200	- 5
	駐車場使用料	224	224	- 0	156	156	- 0	68	68	+ 0
	施設使用料	54	57	+ 2	44	45	+ 1	10	11	+ 1
	付帯収益	625	566	- 59	610	549	- 61	15	17	+ 2
	礼金	32	29	- 3	0	0	- 0	32	29	- 3
	その他雑収入	94	99	+ 4	15	25	+ 9	79	73	- 5
	受取配当金 [2]	509	521	+ 11	509	521	+ 11	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,278	9,256	- 21	6,639	6,615	- 23	2,638	2,641	+ 2
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,603	4,540	- 63	3,202	3,178	- 24	1,400	1,361	- 39
	外注委託費	1,056	1,061	+ 4	741	747	+ 5	315	313	- 1
	水道光熱費	659	623	- 36	616	580	- 36	42	42	+ 0
	公租公課	607	607	- 0	475	475	- 0	132	132	- 0
	損害保険料	10	10	+ 0	7	7	+ 0	3	3	- 0
	修繕費	660	607	- 52	439	403	- 35	220	203	-16
	信託報酬	29	29	+ 0	15	15	+ 0	13	13	- 0
	減価償却費	1,419	1,422	+ 3	854	878	+ 24	565	544	- 20
	その他	160	178	+ 17	53	70	+ 17	107	107	- 0
	不動産賃貸事業損益 (含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,674	4,716	+ 42	3,436	3,437	+ 0	1,237	1,279	+ 41
	NOI (含 受取配当金)	6,093	6,139	+ 46	4,290	4,315	+ 25	1,802	1,824	+ 21
	その他営業費用 [5]	590	608	+18						
	資産運用報酬	376	378	+ 2						
	役員報酬	4	4	-						
	資産保管委託手数料	11	11	- 0						
	一般事務委託手数料	83	86	+ 2						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	105	119	+ 13						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,193	5,148	- 45						
	[A]- [B] 営業利益	4,084	4,108	+ 23						
営業外損益	営業外収益	1	2	+ 0						
	支払利息	400	388	- 12						
	その他	5	5	- 0						
	営業外費用	406	393	- 12						
経常利益		3,679	3,716	+ 37						
法人税等		2	1	- 1						
当期純利益		3,676	3,714	+ 38						



業績予想の前提条件



	第35期（2020/4）	第36期（2020/10）
運用資産	第34期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。	第35期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第34期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	第35期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。
有利子負債	第34期末時点の有利子負債残高110,250百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・2020年3月31日に返済期限が到来する長期借入金650百万円 （期末予定残高：110,250百万円）	第35期末時点の有利子負債予定残高110,250百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・2020年7月31日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円 （期末予定残高：110,250百万円）
期中平均稼働率	オフィス： 97.7% レジデンス： 96.9% 全体： 97.4%	オフィス： 98.1% レジデンス： 96.8% 全体： 97.6%
その他	（営業収益） オフィスビルの賃料改定等による増加を見込んでいるものの、季節要因による水道光熱費の減少により、前期比で減収を予想 （主な営業費用） 外注委託費： 1,061百万円 固定資産税等： 607百万円 修繕費： 607百万円 減価償却費： 1,422百万円 賃貸事業費用を除く営業費用： 608百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）： 388百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立では想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） オフィスビルの稼働率改善及び季節要因による水道光熱費収入の増加等により前期比で増収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費： 1,036百万円 固定資産税等： 626百万円 修繕費： 610百万円 減価償却費： 1,433百万円 賃貸事業費用を除く営業費用： 612百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）： 392百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立では想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。



ポートフォリオの状況



		第16期 (2010年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)
ポートフォリオの分散状況	用途別 <div> <div>オフィス</div> <div>レジデンス</div> </div>			
	エリア別 <div> <div>都心5区</div> <div>東京23区 (都心5区を除く)</div> <div>東京周辺都市</div> <div>地方主要都市</div> </div>			
	運用資産数	46	59	59
	資産規模	1,460億円	2,437億円	2,437億円
	NOI利回り	5.3% (オフィス6.0% レジデンス4.6%)	5.1% (オフィス5.2% レジデンス4.9%)	5.4% (オフィス5.4% レジデンス5.3%)
	平均築年数	15.3年 (オフィス23.3年 レジデンス7.6年)	22.4年 (オフィス26.2年 レジデンス14.7年)	22.9年 (オフィス26.7年 レジデンス15.2年)

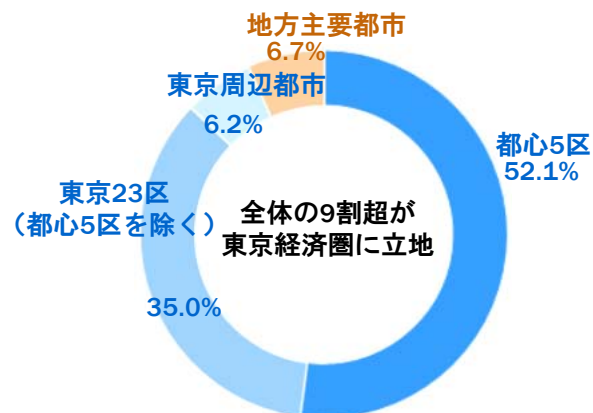
2010年5月
NTT都市開発の
スポンサー参画

ポートフォリオ分析(オフィス)

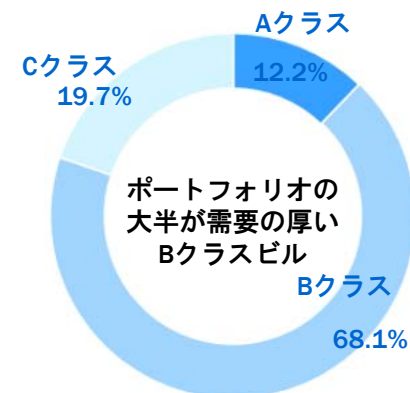


(2019年10月31日現在)

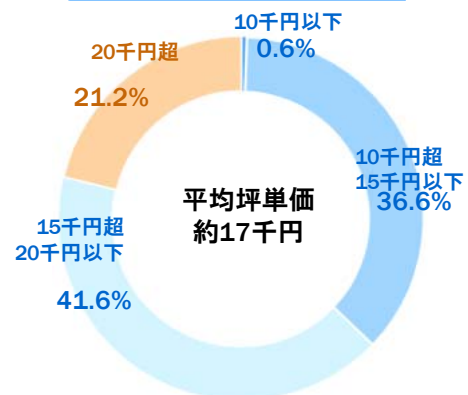
投資エリア（取得価格ベース）



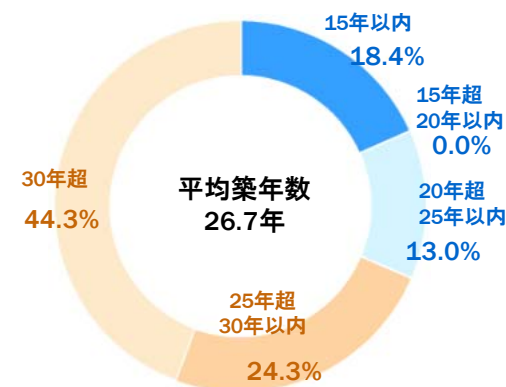
アセットクラス*1（取得価格ベース）



坪単価（面積ベース）



築年数（取得価格ベース）



*1 「アセットクラス」は、PRAによる以下の基準で分類しています。

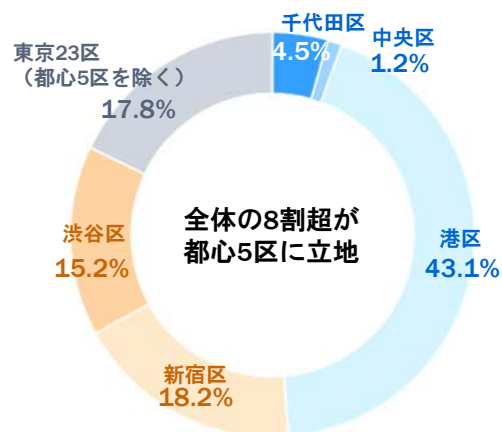
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし



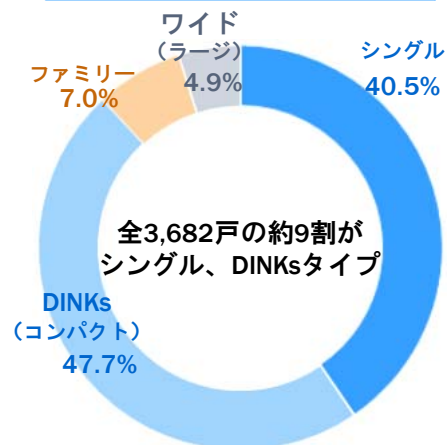
ポートフォリオ分析(レジデンス)



投資エリア（取得価格ベース）

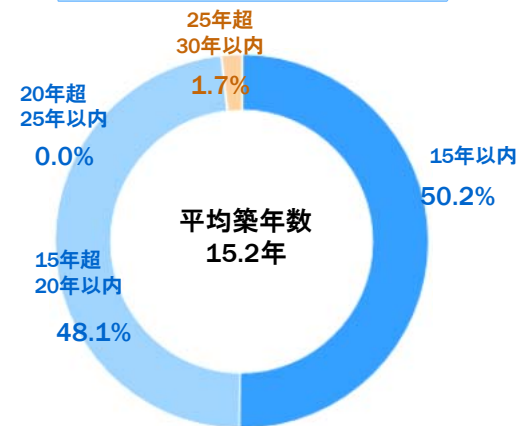


住戸タイプ（戸数ベース）

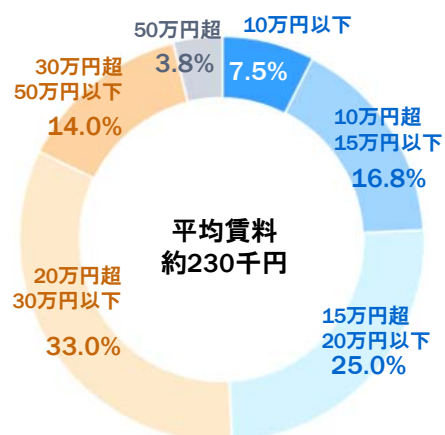


(2019年10月31日現在)

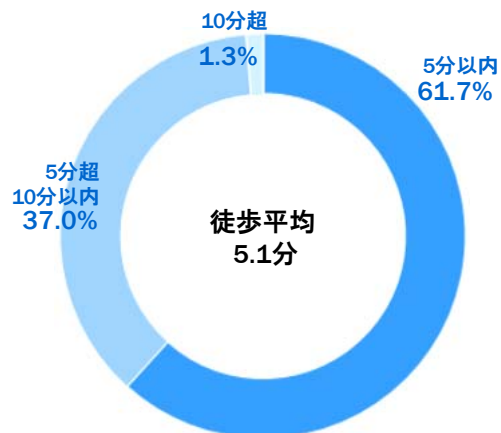
築年数（取得価格ベース）



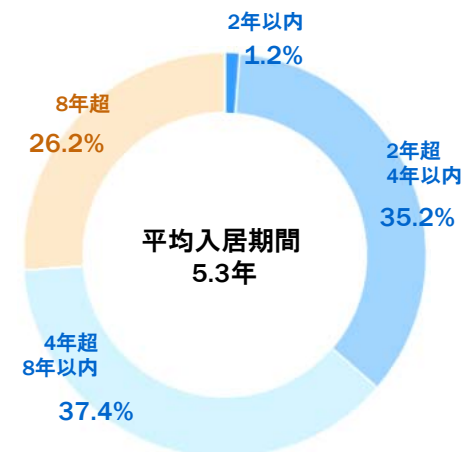
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）



入居期間（戸数ベース）





物件別収支状況(1)



(百万円)

物件名	ランディック 新橋ビル		ランディック 第2新橋ビル		プレミア 道玄坂ビル		KN渋谷3		高田馬場 センタービル		六番町ビル		プレミア 海岸ビル *1		アーバンネット 三田ビル		アーバンネット 麻布ビル	
物件外観																		
所在地	港区西新橋		港区西新橋		渋谷区道玄坂		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場		千代田区六番町		港区海岸		港区三田		港区南麻布	
取得価格	6,341		7,045		1,727		5,348		5,118		7,860		5,100		10,300		5,000	
延床面積	6,914m ²		8,332m ²		2,721m ²		7,737m ²		9,906m ²		9,339m ²		8,476m ²		13,987m ²		6,486m ²	
建築時期	1982/6		1978/12		1991/6		1993/2		1992/5		1987/4		1993/1		1987/9		1992/4	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	187	196	223	226	81	88	247	255	251	254	N/A *2	N/A *2	70	N/A *1	305	312	N/A *2	N/A *2
賃料・共益費	171	179	205	207	71	78	210	218	211	213			56		284	291		
その他収益	16	16	18	18	10	10	36	37	40	41			13		20	21		
賃貸事業費用	100	95	101	99	33	26	93	134	108	131			60		130	140		
外注委託費	18	16	20	20	9	5	24	21	25	32			7		35	38		
水道光熱費	8	8	13	12	3	4	23	22	16	16			5		20	21		
公租公課	24	24	16	16	5	5	16	16	20	20			15		31	32		
修繕費	16	13	10	10	3	0	3	48	7	22			2		6	7		
減価償却費	31	31	38	38	9	9	23	23	37	37			17		34	36		
その他支出	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1			12		1	3		
賃貸事業損益	87	100	122	127	48	62	153	120	142	123	164	181	10		174	172	49	87
NOI	118	131	160	165	57	71	176	144	180	160	196	213	27		209	209	66	105
NOI利回り	3.9%	4.4%	4.9%	5.0%	7.9%	9.9%	7.2%	5.9%	8.5%	7.6%	5.2%	5.6%	2.2%		4.1%	4.1%	2.8%	4.3%

*1 プレミア海岸ビルは、2019年1月30日付けで売却しました。






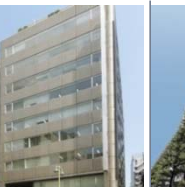

*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。



物件別収支状況(2)



(百万円)

物件名	アーバンネット 市ヶ谷ビル		アーバンネット 入船ビル *1		グランパーク (13%) *2		アーバンネット 麹町ビル		プレミアム 東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル (45%) *2		上野トーセイビル		アーバンネット 池袋ビル	
物件外観																		
所在地	新宿区払方町		中央区入船		港区芝浦		千代田区麹町		江東区東陽		文京区湯島		品川区西五反田		台東区東上野		豊島区東池袋	
取得価格	1,650		2,900		11,490		3,600		4,310		4,380		4,100		5,900		13,600	
延床面積	4,217m ²		6,058m ²		160,042m ²		6,231m ²		5,054m ²		4,799m ²		7,545m ²		6,868m ²		25,050m ²	
建築時期	1993/12		1990/7		1996/8		1987/5		2006/10		1985/12		1987/11		2007/5		1988/9	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	N/A *3	N/A *3	N/A *3	N/A *1	451	468	165	166	110	112	125	126	96	97	205	210	733	752
賃料・共益費					395	402	154	155	97	97	109	109	86	86	181	185	645	645
その他収益					56	66	11	11	12	14	15	16	9	10	23	24	87	106
賃貸事業費用					224	217	59	59	64	66	64	65	43	41	90	95	423	447
外注委託費					54	55	22	22	9	9	12	12	9	9	12	16	79	77
水道光熱費					60	65	7	7	9	9	8	9	6	6	10	11	77	77
公租公課					38	39	20	20	8	7	8	8	8	8	12	12	33	33
修繕費					27	10	1	1	1	2	0	2	4	1	0	1	115	132
減価償却費					39	41	6	7	35	35	16	16	13	13	52	52	113	121
その他支出					4	4	1	0	1	1	17	16	1	0	1	1	3	3
賃貸事業損益	35	28	31		227	251	106	106	45	46	61	60	53	56	114	114	310	305
NOI	45	37	38		267	292	113	113	81	81	78	77	67	70	167	166	423	426
NOI利回り	5.6%	4.8%	6.5%		4.7%	5.2%	6.3%	6.3%	4.5%	4.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.4%	6.2%	6.3%	6.0%	6.0%

*1 アーバンネット入船ビルは、2019年1月16日付けで売却しました。

*2 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

*3 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。



物件別収支状況(3)



(百万円)

物件名	アーバンネット 大森ビル		スフィアタワー 天王洲 (67%) *1		アーバンネット 五反田NNビル *2		プレミア 横浜西口ビル		かながわサイエンス パーク R&D棟 (27%) *1		NTTクレド 岡山ビル (60%) *1		アーバンネット 静岡追手町ビル (40%) *1		アーバンネット 静岡ビル (40%) *1		アーバンエース 肥後橋ビル	
物件外観																		
所在地	大田区大森北		品川区東品川		品川区西五反田		横浜市西区		川崎市高津区		岡山市北区		静岡市葵区		静岡市葵区		大阪市西区	
取得価格	4,800		15,000		5,250		3,558		6,556		3,600		1,628		1,119		4,600	
延床面積	11,937m ²		43,477m ²		6,852m ²		7,562m ²		83,500m ²		35,299m ²		13,817m ²		8,997m ²		11,561m ²	
建築時期	1992/7		1993/4		1989/8		1986/4		1989/7		1999/2		1996/3		1991/11		1997/5	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	249	250	586	608	28	199	143	151	406	429	264	273	108	109	77	80	245	251
賃料・共益費	238	238	464	480	26	183	119	125	329	337	196	206	95	95	70	69	218	218
その他収益	11	12	121	127	1	15	24	26	77	91	68	66	13	13	7	11	27	32
賃貸事業費用	118	120	343	355	7	60	74	127	283	285	234	221	46	48	31	33	103	119
外注委託費	33	35	70	62	3	21	16	16	60	63	74	67	15	15	12	13	36	35
水道光熱費	14	15	107	118	1	16	10	11	87	92	32	32	6	6	4	5	19	25
公租公課	18	18	57	58	0	-	10	10	33	33	29	29	5	5	5	5	19	19
修繕費	7	6	35	46	-	1	6	58	28	18	25	25	1	1	0	2	0	10
減価償却費	42	42	58	62	2	20	29	28	72	75	44	48	16	17	7	7	26	26
その他支出	2	1	14	6	0	1	1	1	1	2	27	17	0	0	0	0	2	1
賃貸事業損益	131	130	242	252	20	139	69	23	122	143	30	51	62	61	46	47	142	132
NOI	173	173	301	314	23	159	98	52	195	219	74	99	78	78	53	54	168	158
NOI利回り	7.5%	7.5%	3.9%	4.1%	6.2%	6.0%	6.4%	3.4%	7.2%	8.2%	4.0%	5.3%	9.4%	9.4%	9.8%	10.1%	7.4%	6.9%

*1 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

*2 アーバンネット五反田NNビルは2019年4月5日付けで取得しました。



物件別収支状況(4)



(百万円)

物件名	秋葉原UDX (19%) *1		パークアクシス 四谷ステージ		パークアクシス 明治神宮前		キャビンアリーナ 赤坂		キャビンアリーナ 南青山		ピュロー紀尾井町		六本木 グリーンテラス		プレミアステージ 芝公園Ⅱ		ラング・タワー 京橋			
物件外観																				
所在地	千代田区外神田		新宿区四谷		渋谷区神宮前		港区赤坂		港区南青山		千代田区平河町		港区六本木		港区芝		中央区京橋			
取得価格	19,940		5,208		2,604		1,330		1,070		1,840		4,678		2,181		927			
延床面積	155,629m ²		8,158m ²		1,913m ²		1,793m ²		1,399m ²		2,008m ²		8,332m ²		2,548m ²		1,714m ²			
建築時期	2006/1		2001/11		2002/3		2002/11		2003/2		2002/11		2002/10		2003/2		2003/2			
決算期	第33期		第34期		第33期		第34期		第33期		第34期		第33期		第34期		第33期		第34期	
賃貸事業収益	N/A		N/A		152	158	54	54	41	40	35	36	38	38	126	134	59	60	37	38
賃料・共益費					144	146	51	51	38	37	34	34	38	38	123	132	56	58	35	35
その他収益					7	11	3	3	2	2	1	2	-	-	3	2	3	1	2	3
賃貸事業費用					187	97	19	19	14	16	17	25	11	11	67	54	23	21	13	14
外注委託費					20	19	4	5	4	5	3	4	-	-	18	12	4	4	3	4
水道光熱費					1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	2	1	0	0	0	0
公租公課					8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	7	8	3	3	1	1
修繕費					124	34	1	2	0	1	3	10	1	1	14	5	3	2	1	2
減価償却費					27	27	6	6	6	6	6	7	7	7	23	24	10	10	4	4
その他支出					5	6	2	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	529*2	509*2	- 35	61	35	35	27	23	18	11	27	27	59	79	36	38	24	23		
NOI	529*2	509*2	- 7	89	41	41	33	30	25	18	34	34	82	103	47	49	29	28		
NOI利回り	5.3%*2	5.1%*2	- 0.4%	4.2%	3.5%	3.5%	5.9%	5.3%	5.8%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	5.3%	5.3%	5.6%	7.7%	7.6%		

*1 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(19%)を保有しています。

*2 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。



物件別収支状況(5)



(百万円)

物件名	プレミアステージ 三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー (23%) *1	
物件外観																		
所在地	港区芝		渋谷区富ヶ谷		渋谷区富ヶ谷		千代田区内神田		新宿区住吉町		港区赤坂		港区芝公園		港区海岸		港区芝浦	
取得価格	1,580		1,662		2,330		1,723		1,460		2,043		1,585		1,556		7,590	
延床面積	1,748m ²		2,487m ²		3,086m ²		2,458m ²		1,779m ²		2,357m ²		2,129m ²		1,826m ²		81,760m ²	
建築時期	2004/11		2004/11		2005/6		2005/8		2005/7		2004/11		2006/9		2005/8		2007/3	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	54	53	57	56	67	68	61	62	46	47	48	45	47	46	38	37	356	360
賃料・共益費	52	52	51	52	63	65	57	57	44	46	45	42	43	42	31	32	313	315
その他収益	1	1	5	4	3	3	3	4	2	1	2	2	3	3	6	5	43	44
賃貸事業費用	18	18	27	23	34	31	26	24	19	18	30	40	19	18	24	22	248	250
外注委託費	4	4	6	5	6	6	5	5	5	4	5	6	5	5	4	4	54	56
水道光熱費	0	0	1	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	9	10
公租公課	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	15	15
修繕費	1	1	5	1	4	2	4	1	1	1	2	11	1	1	3	1	22	20
減価償却費	9	9	10	10	17	17	10	10	10	10	17	17	8	8	13	13	96	96
その他支出	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	49	50
賃貸事業損益	36	35	29	33	33	36	35	37	26	29	18	5	28	27	13	14	108	110
NOI	45	44	40	43	50	54	46	48	37	39	36	23	36	35	26	27	205	206
NOI利回り	6.5%	6.3%	5.5%	6.1%	5.2%	5.7%	6.2%	6.6%	5.9%	6.3%	4.3%	2.8%	5.0%	4.9%	4.0%	4.3%	7.2%	7.4%

*1 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。



物件別収支状況(6)



(百万円)

物件名	ストーリーア赤坂		ルネ新宿御苑 タワー		芝浦アイランド ブルームタワー (16%) *1		クエストコート 原宿		アーバンコート 市ヶ谷		プレミアステージ 麻布十番		プレミアステージ 笹塚		ビーサイト大崎		プレミアガーデン 本郷	
物件外観																		
所在地	港区赤坂		新宿区新宿		港区芝浦		渋谷区千駄ヶ谷		新宿区払方町		港区三田		渋谷区笹塚		品川区大崎		文京区向丘	
取得価格	3,930		6,500		5,500		4,500		1,385		1,420		1,080		1,072		975	
延床面積	6,329m ²		11,203m ²		104,186m ²		5,408m ²		3,662m ²		1,354m ²		1,452m ²		1,462m ²		1,583m ²	
建築時期	2002/12		2002/12		2008/9		2004/1		1993/1		2005/1		2005/1		2002/12		2002/3	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	96	99	188	188	287	289	150	152	61	63	39	39	32	32	29	29	31	33
賃料・共益費	86	89	163	167	262	264	141	141	57	58	35	35	30	30	29	29	30	31
その他収益	9	9	24	21	24	24	8	11	4	4	4	3	2	1	0	0	1	1
賃貸事業費用	33	34	108	106	173	181	51	56	23	23	18	15	11	11	9	7	11	10
外注委託費	10	10	37	34	40	40	12	14	7	7	5	3	2	2	-	-	3	3
水道光熱費	1	2	5	6	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0
公租公課	6	6	11	11	13	13	6	6	3	3	-	1	-	1	1	1	2	2
修繕費	1	2	9	10	13	21	2	5	2	2	6	2	1	0	2	0	2	1
減価償却費	11	11	42	42	66	66	24	25	8	8	5	5	5	5	5	5	2	2
その他支出	1	2	2	1	36	36	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
賃貸事業損益	62	64	79	81	113	107	98	96	38	39	20	24	21	20	19	21	20	22
NOI	74	76	121	123	179	173	123	121	46	48	25	29	26	26	24	26	23	25
NOI利回り	4.0%	4.1%	4.0%	4.1%	7.9%	7.7%	5.8%	5.8%	6.8%	7.0%	3.6%	4.1%	4.9%	4.8%	6.0%	6.4%	4.9%	5.4%

*1 () 内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。



物件別収支状況(7)



(百万円)

物件名	プレミアグランデ 馬込		プレミアノッツェ 祐天寺		プレミアステージ 湯島		プレミアステージ 駒込		プレミアステージ 大塚		プレミアステージ 本所吾妻橋		プレミアステージ 両国	
物件外観														
所在地	大田区中馬込		世田谷区下馬		文京区湯島		豊島区駒込		豊島区南大塚		墨田区吾妻橋		墨田区緑	
取得価格	1,560		1,525		1,803		1,830		1,310		2,640		1,496	
延床面積	2,446m ²		1,904m ²		2,527m ²		2,400m ²		1,894m ²		3,852m ²		2,475m ²	
建築時期	2005/2		2006/3		2006/3		2007/1		2006/8		2007/11		2008/3	
決算期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
賃貸事業収益	42	43	42	42	52	53	54	54	43	45	81	82	49	48
賃料・共益費	39	39	38	38	49	50	51	50	42	42	76	76	45	45
その他収益	2	3	3	3	2	3	3	4	1	2	4	5	3	2
賃貸事業費用	22	27	18	63	59	31	36	31	20	19	48	45	23	23
外注委託費	3	4	4	6	7	6	6	7	4	3	8	8	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	3	3	2	2
修繕費	3	7	0	43	32	4	9	3	1	1	11	7	1	0
減価償却費	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10	22	22	14	14
その他支出	0	1	0	0	1	2	1	2	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	20	16	23	-20	- 7	21	17	23	23	25	32	36	25	24
NOI	31	27	34	-10	6	36	33	39	34	36	55	59	40	39
NOI利回り	4.9%	4.3%	5.1%	-1.5%	0.9%	5.0%	4.5%	5.4%	6.0%	6.6%	4.9%	5.3%	6.5%	6.5%

期末算定価額(1)



エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]- [3] (百万円)
			第33期 (2019/4) [1] (百万円)	第34期 (2019/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]- [1] (百万円)	第34期 (2019/10)	前期比 増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	7,200	7,200	-	3.4%	- 0.1%	5,978	+ 1,221
		ランディック第2新橋ビル	7,800	7,970	+ 170	3.6%	- 0.1%	6,611	+ 1,358
		プレミアム道玄坂ビル	3,030	3,080	+ 50	3.5%	- 0.1%	1,455	+ 1,624
		KN渋谷3	9,880	10,100	+ 220	3.3%	- 0.1%	4,943	+ 5,156
		高田馬場センタービル	6,460	7,020	+ 560	3.9%	- 0.1%	4,244	+ 2,775
		六番町ビル	10,200	10,400	+ 200	3.8%	- 0.1%	7,614	+ 2,785
		アーバンネット三田ビル	11,400	11,900	+ 500	3.6%	- 0.1%	10,211	+ 1,688
		アーバンネット麻布ビル	5,030	5,100	+ 70	3.9%	- 0.1%	4,849	+ 250
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,760	1,770	+ 10	4.2%	- 0.1%	1,592	+ 177
		グランパーク	13,900	14,600	+ 700	3.6%	- 0.1%	11,258	+ 3,341
		アーバンネット麴町ビル	5,050	5,140	+ 90	3.5%	- 0.1%	3,608	+ 1,531
	東京23区 都心5区を除く	プレミアム東陽町ビル	3,320	3,410	+ 90	4.5%	- 0.1%	3,600	- 190
		上野THビル	3,040	3,250	+ 210	4.2%	- 0.1%	4,458	- 1,208
		五反田NTビル	3,020	3,170	+ 150	4.1%	- 0.1%	4,089	- 919
		上野トーセイビル	7,260	7,670	+ 410	4.1%	- 0.1%	5,310	+ 2,359
		アーバンネット池袋ビル	20,100	20,500	+ 400	4.0%	- 0.1%	14,289	+ 6,210
		アーバンネット大森ビル	5,910	5,990	+ 80	4.3%	- 0.1%	4,625	+ 1,364
		スフィアタワー天王洲	16,200	16,700	+ 500	3.5%	- 0.1%	15,419	+ 1,280
		アーバンネット五反田NNビル	5,420	5,750	+ 330	4.1%	- 0.1%	5,287	+ 462
	東京周辺都市	プレミアム横浜西口ビル	3,880	4,160	+ 280	4.1%	- 0.1%	3,070	+ 1,089
		かながわサイエンスパーク R&D棟	6,170	6,230	+ 60	5.4%	- 0.1%	5,370	+ 859
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,438	3,438	-	6.2%	- %	3,797	- 359
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	1,752	-	6.6%	- %	1,674	+ 77
		アーバンネット静岡ビル	1,224	1,224	-	6.6%	- %	1,086	+ 137
		アーバンエース肥後橋ビル	5,190	5,220	+ 30	4.2%	- 0.1%	4,580	+ 639
	小計			167,634	172,744	+ 5,110			139,029

期末算定価額(2)



エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]- [3] (百万円)
			第33期 (2019/4) [1] (百万円)	第34期 (2019/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]- [1] (百万円)	第34期 (2019/10)	前期比 増減		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,230	5,450	+ 220	3.9%	- 0.1%	4,236	+ 1,213
		パークアクシス明治神宮前	1,900	2,010	+ 110	3.7%	-0.2%	2,411	- 401
		キャビンアリーナ赤坂	1,250	1,330	+ 80	3.9%	- 0.2%	1,153	+ 176
		キャビンアリーナ南青山	1,080	1,140	+ 60	3.9%	- 0.2%	871	+ 268
		ビュロー紀尾井町	1,400	1,470	+ 70	3.6%	- 0.2%	1,614	- 144
		六本木グリーンテラス	4,640	4,940	+ 300	3.7%	- 0.2%	3,913	+ 1,026
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	1,840	1,900	+ 60	4.0%	- 0.1%	1,764	+ 135
		ラング・タワー京橋	1,130	1,160	+ 30	3.9%	- 0.1%	753	+ 406
		プレミアステージ三田慶大前	1,980	2,040	+ 60	3.9%	- 0.1%	1,400	+ 639
		プレミアロッソ	1,670	1,720	+ 50	4.0%	- 0.1%	1,452	+ 267
		プレミアブラン代々木公園	2,460	2,520	+ 60	3.9%	- 0.1%	1,929	+ 590
		プレミアステージ内神田	2,200	2,280	+ 80	3.9%	- 0.1%	1,470	+ 809
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,780	1,820	+ 40	4.0%	- 0.1%	1,252	+ 567
		Walk赤坂	1,440	1,520	+ 80	3.8%	- 0.2%	1,648	- 128
		プレミアステージ芝公園	1,630	1,700	+ 70	3.9%	- 0.1%	1,451	+ 248
		MEW	1,300	1,330	+ 30	4.1%	- 0.1%	1,308	+ 21
		芝浦アイランド エアタワー	7,410	7,590	+ 180	3.7%	- 0.1%	5,579	+ 2,010
		ストーリー赤坂	3,480	3,720	+ 240	3.6%	- 0.2%	3,754	- 34
		ルネ新宿御苑タワー	5,400	5,580	+ 180	4.0%	- 0.1%	6,057	- 477
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,820	6,690	- 130	3.7%	- 0.2%	4,490	+ 2,199
		クエストコート原宿	5,290	5,420	+ 130	3.9%	- 0.1%	4,223	+ 1,196
		アーバンコート市ヶ谷	1,970	2,020	+ 50	4.2%	- 0.1%	1,369	+ 650
		プレミアステージ麻布十番	1,510	1,520	+ 10	3.8%	- 0.1%	1,449	+ 70
		プレミアステージ笹塚	1,140	1,170	+ 30	4.0%	- 0.1%	1,083	+ 86

期末算定価額(3)



エリア	物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]- [3] (百万円)	
		第33期 (2019/4) [1] (百万円)	第34期 (2019/10) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]- [1] (百万円)	第34期 (2019/10)	前期比 増減			
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)	ピーサイト大崎	1,010	1,030	+ 20	3.9%	- 0.1%	827	+ 202
		プレミアガーデン本郷	1,070	1,110	+ 40	3.7%	- 0.1%	946	+ 163
		プレミアグランデ馬込	1,240	1,280	+ 40	4.3%	- 0.1%	1,268	+ 11
		プレミアノッツェ祐天寺	1,500	1,540	+ 40	4.1%	- 0.1%	1,349	+ 190
		プレミアステージ湯島	1,820	1,860	+ 40	4.0%	- 0.1%	1,463	+ 396
		プレミアステージ駒込	1,990	2,030	+ 40	4.0%	- 0.1%	1,475	+ 554
		プレミアステージ大塚	1,420	1,450	+ 30	4.3%	- 0.1%	1,118	+ 331
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,890	2,980	+ 90	4.0%	- 0.1%	2,275	+ 704
		プレミアステージ両国	1,630	1,680	+ 50	4.1%	- 0.1%	1,219	+ 460
	小計		80,520	83,000	+ 2,480			68,585	+ 14,414
合計		248,154	255,744	+ 7,590			207,615	+ 48,128	

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

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

月次稼働率(1)



(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*4	総賃貸 面積 (m ²)*4	第33期 (2019/4)							第34期 (2019/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
オフィス	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	93.7	93.7	93.7	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック第2新橋ビル	6,948	6,948	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアム道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	KN渋谷3	5,743	5,743	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアム海岸ビル *1	-	-	100.0	100.0	-	-	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	アーバンネット三田ビル	10,081	10,081	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	99.4	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
	アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット市ヶ谷ビル	2,600	2,600	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット入船ビル *2	-	-	100.0	100.0	-	-	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	グランパーク	10,613	10,512	99.4	99.3	98.9	99.0	99.1	98.8	99.1	98.4	98.8	98.7	98.7	99.0	99.0	98.8
	アーバンネット麴町ビル	4,262	4,262	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアム東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	五反田NTビル	3,020	3,020	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	スフィアタワー天王洲	17,909	17,839	94.9	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	99.9
	アーバンネット五反田NNビル *3	6,852	6,852	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアム横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	かながわサイエンスパーク R&D棟	15,093	14,051	90.4	90.8	90.7	90.7	90.8	90.8	90.7	90.8	90.8	91.0	93.1	93.1	93.1	92.0
	NTTクレド岡山ビル	10,709	9,965	88.6	88.6	88.6	87.6	87.5	92.6	88.9	92.6	92.6	92.6	93.1	93.1	93.1	92.8
	アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6
	アーバンネット静岡ビル	2,922	2,736	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	99.4	96.7	100.0	100.0	100.0	97.5	93.7	98.0
	アーバンエース肥後橋ビル	8,393	8,393	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計	178,778	176,635	98.0	98.0	98.2	98.1	98.1	98.4	98.1	98.4	98.7	98.7	98.9	98.9	98.8	98.7

- *1 プレミア海岸ビルは、2019年1月30日付けで売却しました。
 *2 アーバンネット入船ビルは、2019年1月16日付けで売却しました。
 *3 アーバンネット五反田NNビルは、2019年4月5日付けで取得しました。
 *4 第34期末(2019年10月末)時点の数値を記載しています。

月次稼働率(2)



(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m²)*1	総賃貸 面積 (m²)*1	第33期（2019/4）							第34期（2019/10）							
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,679	98.0	96.1	96.6	95.5	96.4	93.7	96.1	95.5	99.0	96.4	94.0	99.0	99.2	97.2
		パークアクシス明治神宮前	1,706	1,644	95.6	92.7	100.0	97.3	96.9	100.0	97.1	100.0	97.5	90.1	92.6	96.3	96.3	95.5
		キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,334	96.8	100.0	100.0	100.0	94.8	97.4	98.2	94.3	94.3	91.9	96.8	96.8	96.8	95.2
		キャビンアリーナ南青山	1,187	1,114	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	97.9	98.2	97.9	95.3	96.9	96.9	97.4	93.9	96.4
		ビュロー紀尾井町	1,728	1,728	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六本木グリーンテラス	5,748	5,748	94.0	90.6	90.6	92.1	91.3	100.0	93.1	97.6	97.6	94.7	94.7	94.7	100.0	96.5
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,312	2,285	97.8	96.7	97.0	99.0	99.0	98.8	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	99.8
		ラング・タワー京橋	1,190	1,148	95.1	98.5	98.5	98.5	100.0	96.8	97.9	93.3	94.8	94.7	98.3	100.0	96.5	96.3
		プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,597	98.4	98.1	98.1	95.0	96.6	98.1	97.4	100.0	96.3	96.3	94.7	98.4	100.0	97.6
		プレミアロッソ	1,878	1,822	96.4	97.0	97.0	100.0	97.1	97.6	97.5	100.0	98.2	97.8	100.0	97.0	97.0	98.3
		プレミアブラン代々木公園	2,336	2,303	96.0	93.9	96.5	98.4	96.8	98.3	96.6	98.2	100.0	98.7	98.7	96.8	98.6	98.5
		プレミアステージ内神田	2,036	1,965	95.8	98.2	96.5	96.5	98.3	100.0	97.5	95.5	98.2	98.2	95.8	93.6	96.5	96.3
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,655	96.9	89.2	96.9	98.2	98.4	100.0	96.6	100.0	96.7	94.9	100.0	100.0	100.0	98.6
		Walk赤坂	1,736	1,487	89.4	95.4	94.1	94.1	95.4	95.4	94.0	95.4	95.4	86.6	85.7	85.7	85.7	89.1
		プレミアステージ芝公園	1,759	1,677	100.0	100.0	97.7	100.0	95.3	97.7	98.5	95.4	100.0	95.3	95.3	93.0	95.3	95.7
		MEW	1,551	1,551	100.0	95.1	95.1	100.0	100.0	96.5	97.8	96.5	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0	97.6
		芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,732	97.8	97.8	98.3	98.6	98.7	98.0	98.2	98.0	97.8	97.2	97.4	97.4	97.5	97.5
		ストーリー赤坂	3,988	3,920	92.7	94.5	94.5	94.1	96.1	96.1	94.6	96.1	97.7	97.7	98.3	98.3	98.3	97.7
		ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,228	95.1	95.1	94.9	95.2	97.2	96.8	95.7	96.8	96.6	96.6	95.9	96.4	95.0	96.2
		芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	12,004	98.3	97.8	98.1	98.4	98.1	98.0	98.1	97.8	97.2	97.9	97.5	97.5	98.0	97.6
		クエストコート原宿	4,612	4,432	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	96.3	99.1	98.3	100.0	100.0	100.0	98.4	96.1	98.8
		アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,516	97.3	97.4	97.4	100.0	97.6	97.6	97.9	100.0	97.3	97.3	97.3	94.8	97.4	97.4
		プレミアステージ麻布十番	1,177	1,144	91.7	94.4	91.7	94.4	97.2	94.4	94.0	94.4	100.0	100.0	91.7	91.7	97.2	95.8
		プレミアステージ笹塚	1,167	1,124	98.1	98.1	98.2	100.0	98.3	100.0	98.8	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	96.4	98.5

*1 第34期末(2019年10月末)時点の数値を記載しています。

月次稼働率(3)



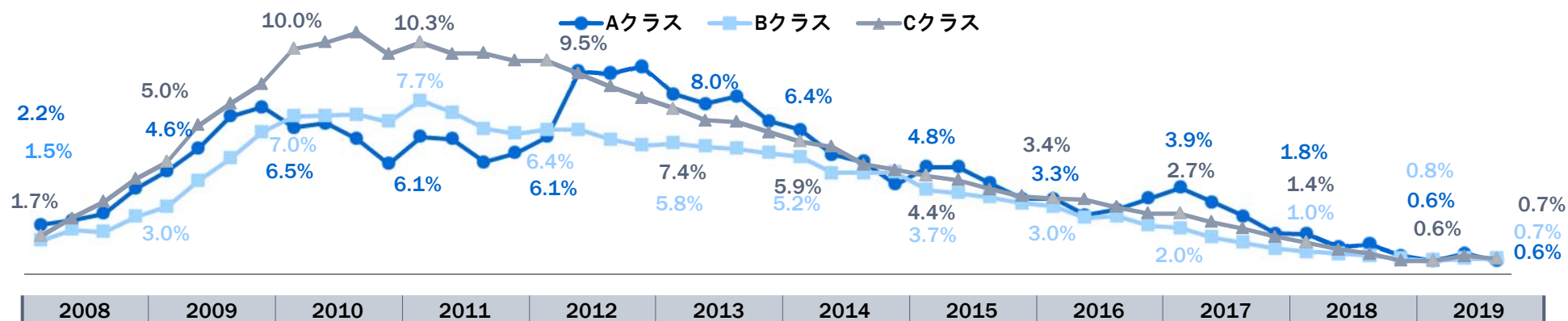
(%)

エリア	物件名	総賃貸 可能面積 (m ²)*1	総賃貸面 積 (m ²)*1	第33期 (2019/4)							第34期 (2019/10)						
				11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中 平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中 平均
東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,318	1,318	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアムガーデン本郷	1,573	1,573	100.0	93.1	93.1	93.1	100.0	93.1	95.4	93.1	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7
	プレミアムグランデ馬込	2,378	2,242	97.4	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	99.1	100.0	97.0	97.0	97.0	97.0	94.3	97.1
	プレミアムノッツェ祐天寺	1,734	1,734	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	96.6	98.9	96.6	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	99.0
	プレミアステージ湯島	2,065	2,005	94.6	96.6	96.6	97.1	98.2	96.4	96.6	96.6	98.2	98.9	96.2	97.8	97.1	97.5
	プレミアステージ駒込	2,249	2,123	92.1	95.8	97.4	100.0	98.7	97.4	96.9	97.4	97.4	94.2	93.1	97.6	94.4	95.7
	プレミアステージ大塚	1,644	1,619	96.9	98.3	95.3	97.0	100.0	98.5	97.7	98.5	100.0	100.0	100.0	97.0	98.5	99.0
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,190	98.2	98.2	94.6	95.2	98.8	98.2	97.2	98.8	99.4	97.0	95.1	93.9	92.1	96.0
	プレミアステージ両国	2,215	2,091	96.7	98.9	99.0	100.0	97.9	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	94.4	94.4	94.4	97.2
	小計	101,608	98,751	96.9	96.7	96.9	97.5	97.5	97.6	97.2	97.6	97.9	97.1	96.7	97.0	97.2	97.3
合計		280,387	275,386	97.6	97.5	97.7	97.9	97.9	98.1	97.8	98.1	98.4	98.1	98.1	98.2	98.2	98.2

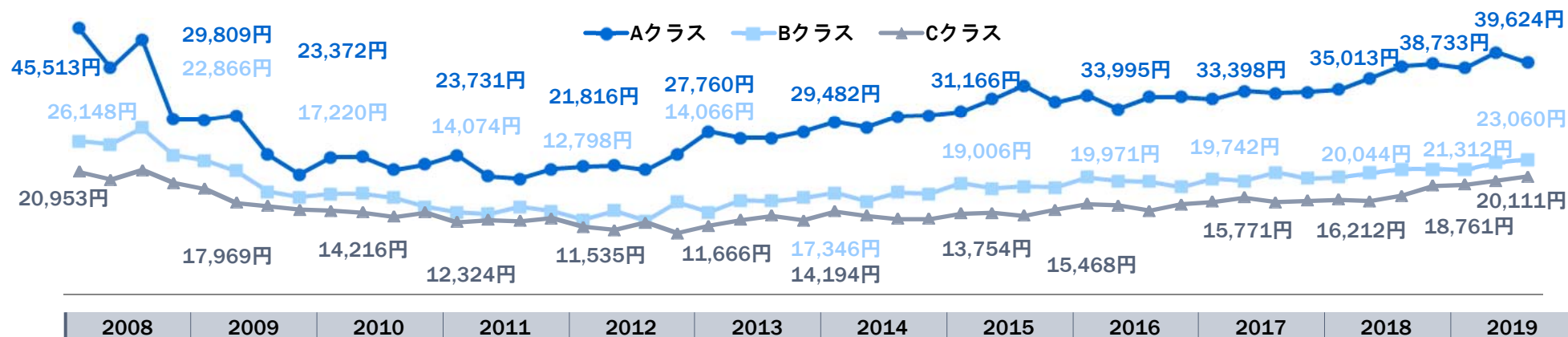
*1 第34期末(2019年10月末)時点の数値を記載しています。

オフィス市場動向(東京)

市場空室率 *1



市場賃料/月・坪 *1

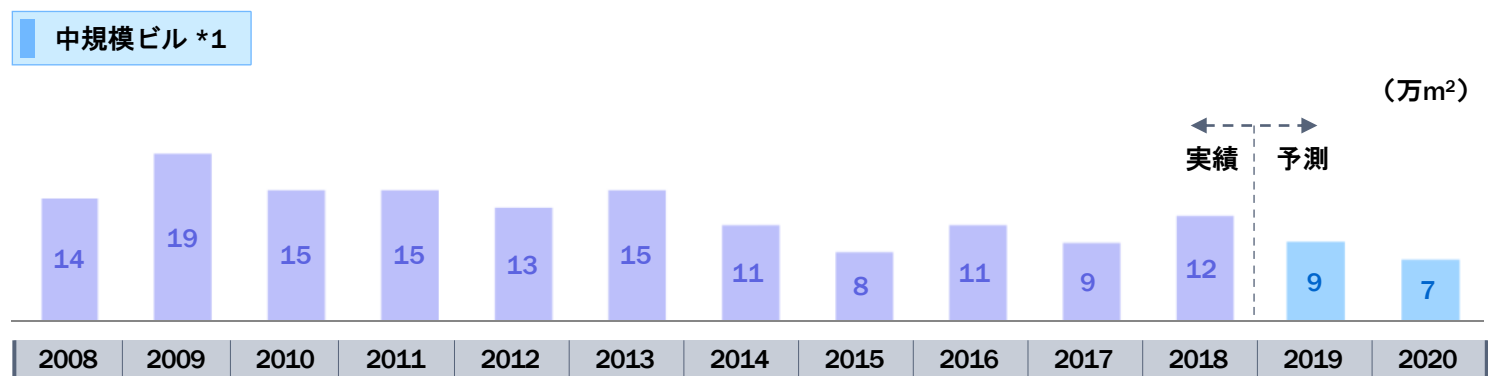
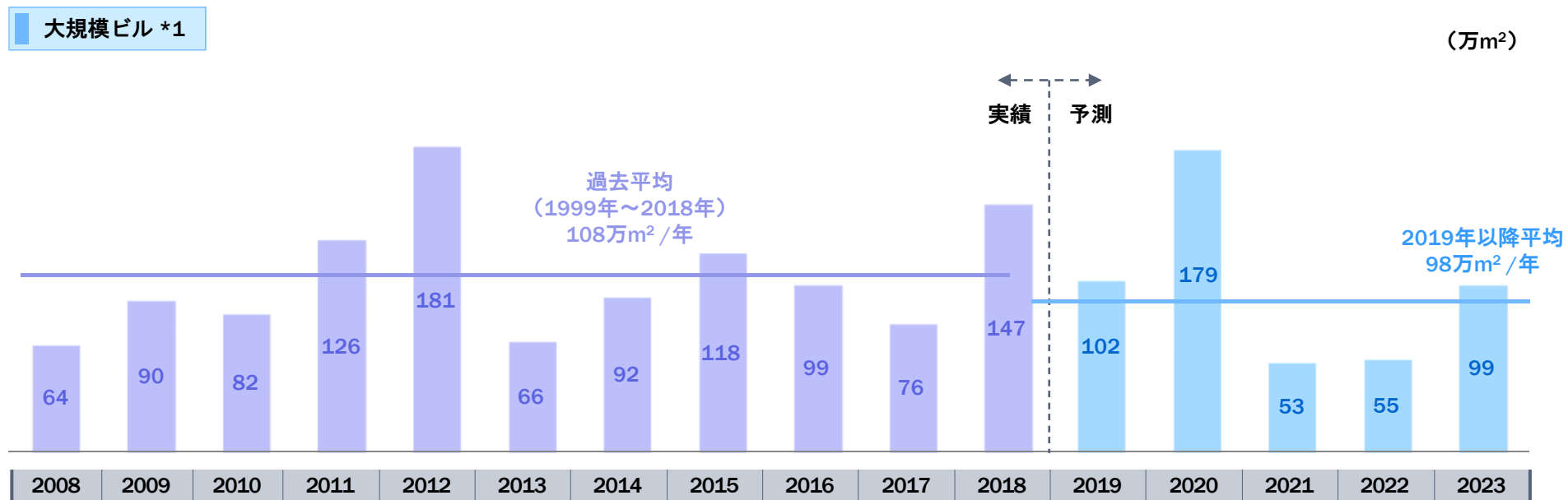


*1 三幸エースト株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にPRAにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

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



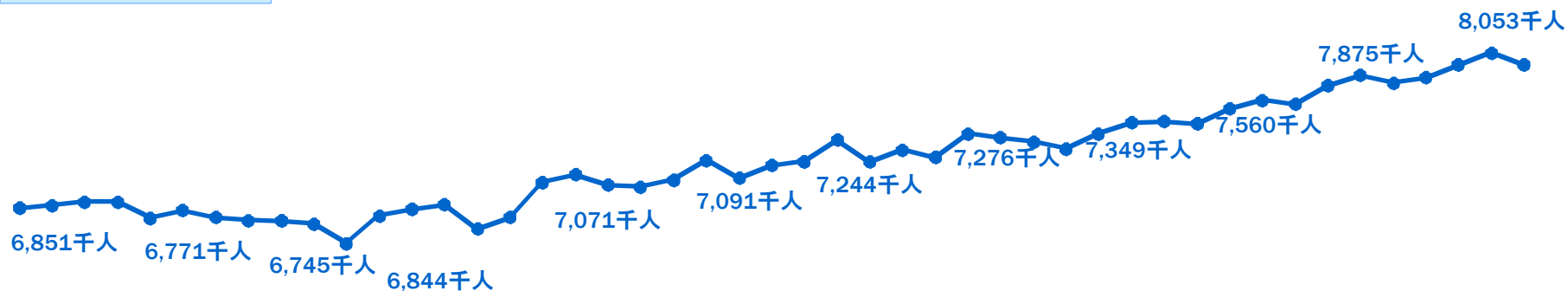
オフィスビル供給量(東京23区)



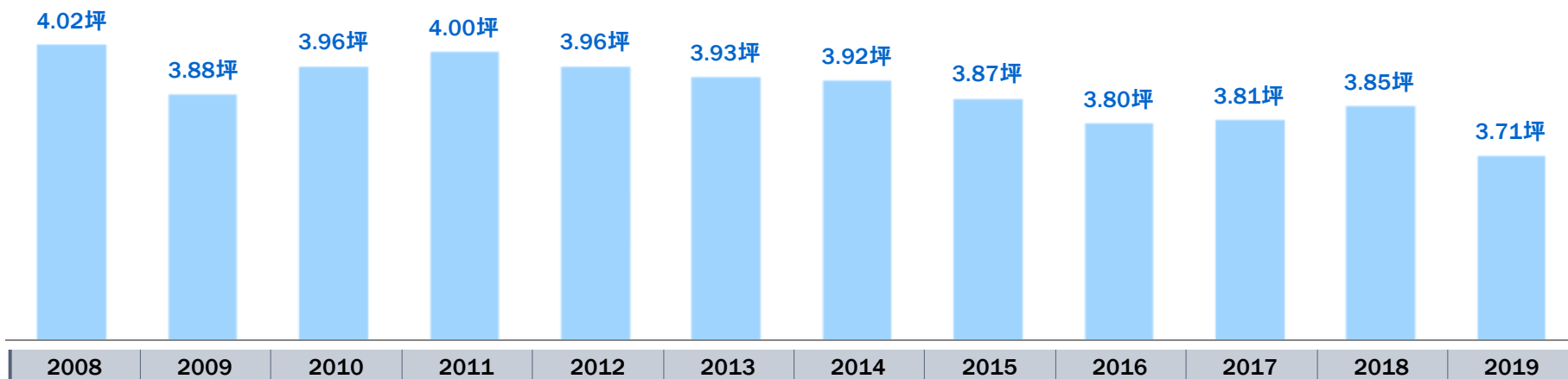
*1 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2019(2019年4月15日付)」及び「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2018(2018年4月25日付)」をもとにPRAにて作成。大規模ビルの集計対象はオフィス延床面積10,000m²以上、中規模ビルの集計対象は延床面積5,000m²以上10,000m²未満のオフィスビルを指します。

オフィスビル需要動向

東京都の就業者数*1



1人当たりオフィス面積（東京23区）*2



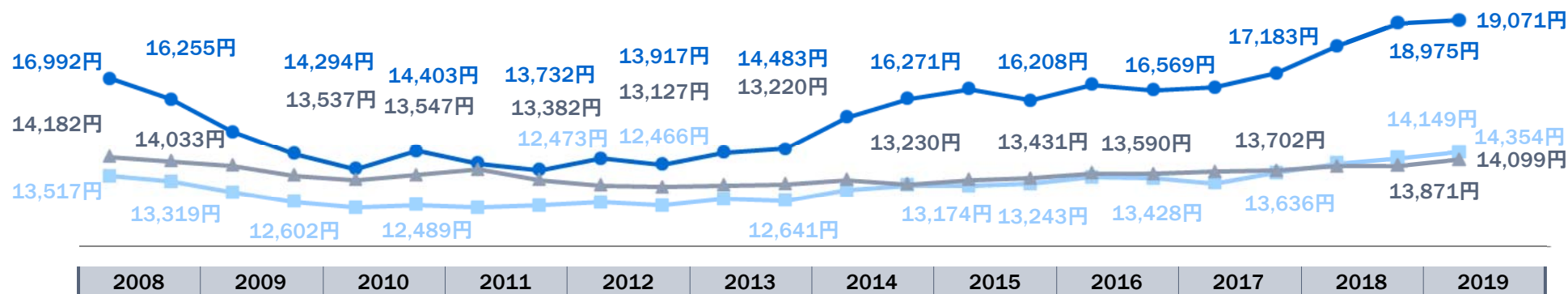
*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにPRAにて作成。

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

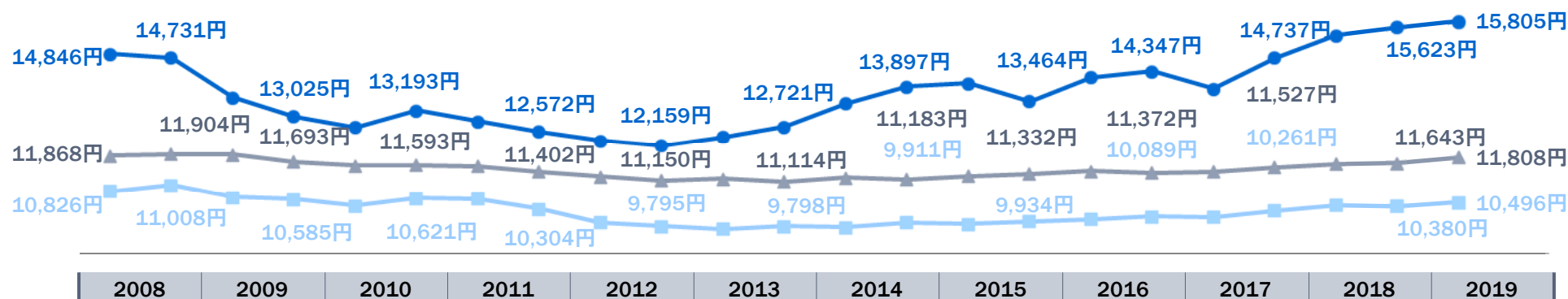
レジデンス市場動向(東京)

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

都心5区の坪単価 *1



東京23区の坪単価 *1



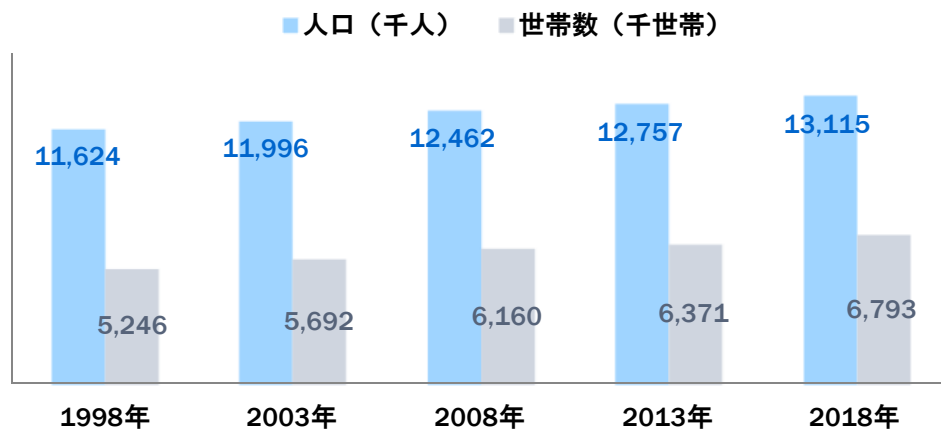
*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAIにて作成。



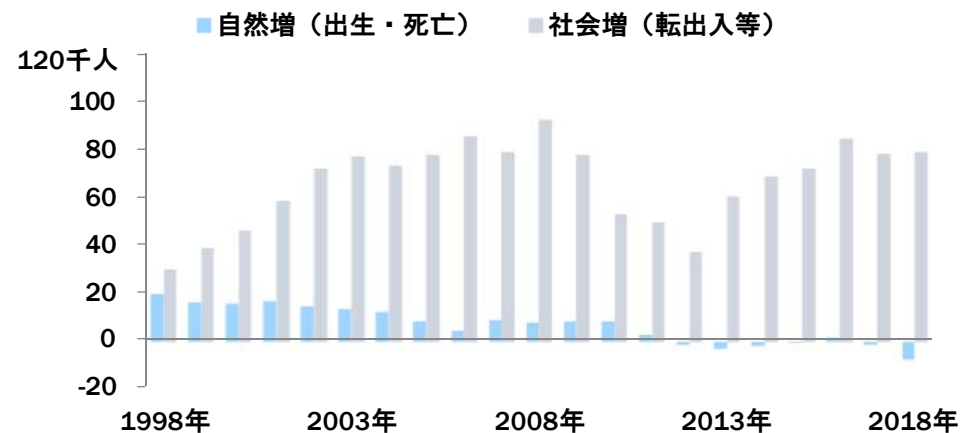
レジデンス マクロ環境(東京)



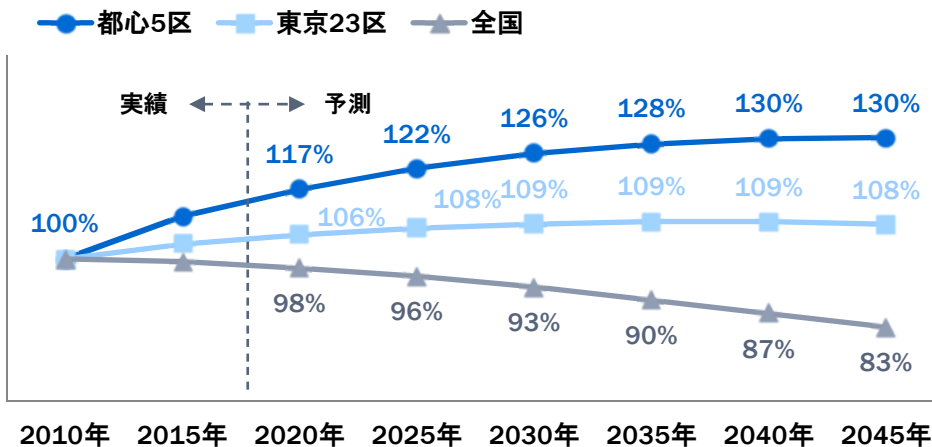
人口及び世帯数の推移(東京都) *1



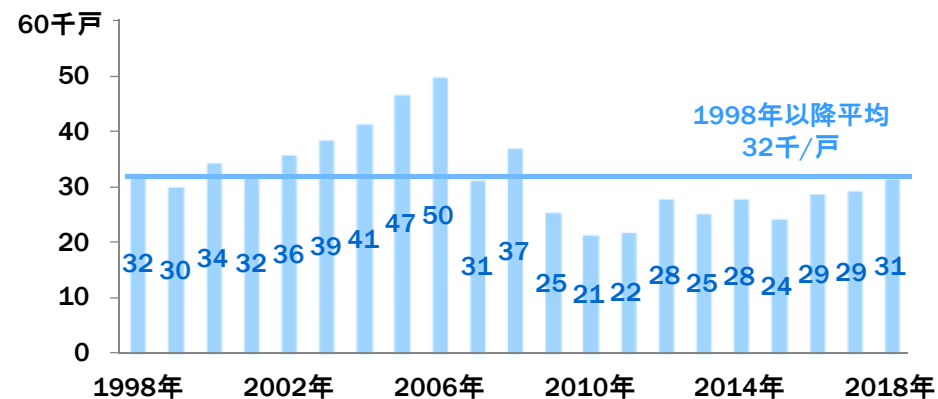
人口増減(東京都) *1



人口の予測 *2



賃貸マンション着工戸数(東京都) *3



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

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

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

第34期 有利子負債一覧



借入先	借入残高 (百万円)	金利 *	年限 (年)	返済期限	
短期借入金	2,000				
みずほ銀行	2,000	0.22%	1.0	2020年 7月	第36期
長期借入金	99,750				
あおぞら銀行	650	0.69%	5.0	2020年 3月	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5.0	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7.0	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	第42期
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	
福岡銀行ほか（シ・ローン）	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	第43期
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	第44期
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第45期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	第46期
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第47期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	第48期
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	第49期
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年9月	第50期
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第51期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年3月	第52期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年3月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第53期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	
借入金 合計	101,750				

投資法人債	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7.0	2021年 3月	第37期
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
投資法人債 合計	8,500				
有利子負債合計	110,250				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高（百万円）			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	22,590	-	22,590	22.2%
2	みずほ銀行	16,690	2,000	18,690	18.4%
3	三井住友銀行	13,850	-	13,850	13.6%
4	三菱UFJ銀行	10,770	-	10,770	10.6%
5	NTTファイナンス	10,200	-	10,200	10.0%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	6.3%
7	あおぞら銀行	6,200	-	6,200	6.1%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.9%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.5%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	2.0%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	1.0%
12	野村信託銀行	1,000	-	1,000	1.0%
13	七十七銀行	1,000	-	1,000	1.0%
14	東日本銀行	500	-	500	0.5%
	計	99,750	2,000	101,750	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第34期末(2019年10月末)現在の適用利率を記載しています。

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

財務指標



項 目	第30期 (2017/10)	第31期 (2018/4)	第32期 (2018/10)	第33期 (2019/4)	第34期 (2019/10)
総資産経常利益率（年換算）	2.7%	3.0%	2.8%	3.5%	3.0%
自己資本利益率（年換算）	5.3%	6.0%	5.7%	6.9%	5.8%
自己資本比率	49.2%	50.1%	50.2%	50.8%	50.7%
LTV（出資総額ベース） *1	49.5%	48.4%	48.3%	47.8%	47.8%
LTV（時価ベース） *2	44.6%	42.8%	41.6%	39.4%	38.2%
DSCR（倍） *3	11.0	11.8	12.5	12.9	13.7
NOI（百万円） *4	5,785	5,855	5,969	5,867	6,093
FFO（百万円） *5	4,739	4,809	4,944	4,800	5,095
NOI利回り （オフィス/レジデンス） *6	4.9% (4.9%/5.1%)	5.1% (5.0%/5.1%)	5.2% (5.3%/4.9%)	5.1% (5.2%/4.9%)	5.4% (5.4%/5.3%)
償却後利回り （オフィス/レジデンス） *7	3.7% (3.9%/3.4%)	3.9% (4.0%/3.4%)	4.0% (4.3%/3.3%)	3.9% (4.2%/3.3%)	4.1% (4.3%/3.6%)
インプライド・キャップレート *8	4.8%	4.8%	4.6%	4.1%	3.9%
1口当たりNAV（円） *9	117,155	119,347	124,830	134,574	140,931
期末投資口価格	100,300	107,100	116,700	137,900	162,100
NAV倍率	0.9	0.9	0.9	1.0	1.2
1口当たり純資産額 [BPS]（円）	94,117	94,373	94,382	94,937	94,753
1口当たりFFO（円） *10	3,599	3,652	3,755	3,645	3,869
期末時価総額（百万円）	132,094	141,050	153,693	181,613	213,484

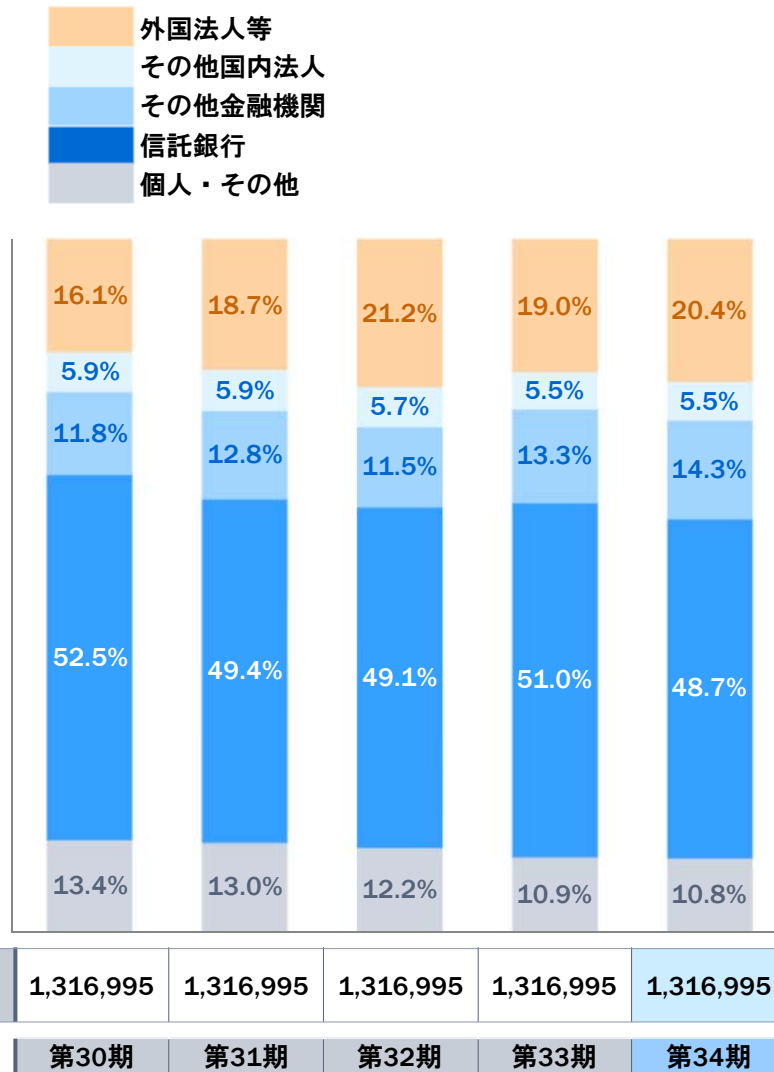
- *1 LTV(出資総額ベース)=各期末の有利子負債総額÷(有利子負債総額+出資総額)
 *2 LTV(時価ベース)=各期末の有利子負債総額÷(保有資産に係る 期末算定価額)
 *3 DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)=(当期純利益-物件売却益+減価償却費+支払利息)÷支払利息
 *4 NOI=不動産賃貸事業利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)+優先出資証券受取配当金
 *5 FFO=当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用部分)-物件売却益
 *6 NOI利回り=年換算NOI÷投資価額**
 * 各期のNOI×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計

- *7 償却後利回り=年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**
 * 各期の(不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金)×2 ** 各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
 *8 インプライド・キャップレート=年換算NOI÷(投資口時価総額+有利子負債残高+預り敷金保証金残高-現預金残高**)
 * 各期のNOI×2 ** いずれも各期末残高
 *9 1口当たりNAV=各期末の(純資産額+保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数
 *10 1口当たりFFO=FFO÷期中平均投資口数

投資主の状況



投資主属性別の投資口分布状況 *1



上位投資主一覧

(2019年10月31日現在)

順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	305,744	23.2%	- 22,209
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	233,023	17.6%	+ 9,736
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,962	3.1%	- 11,956
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	34,555	2.6%	- 4,248
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	32,943	2.5%	+ 31,358
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	22,129	1.6%	+ 4,746
8	SMBC日興証券株式会社	21,768	1.6%	- 353
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,705	1.4%	- 761
10	JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	18,232	1.3%	+ 10,204
合計		772,561	58.6%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

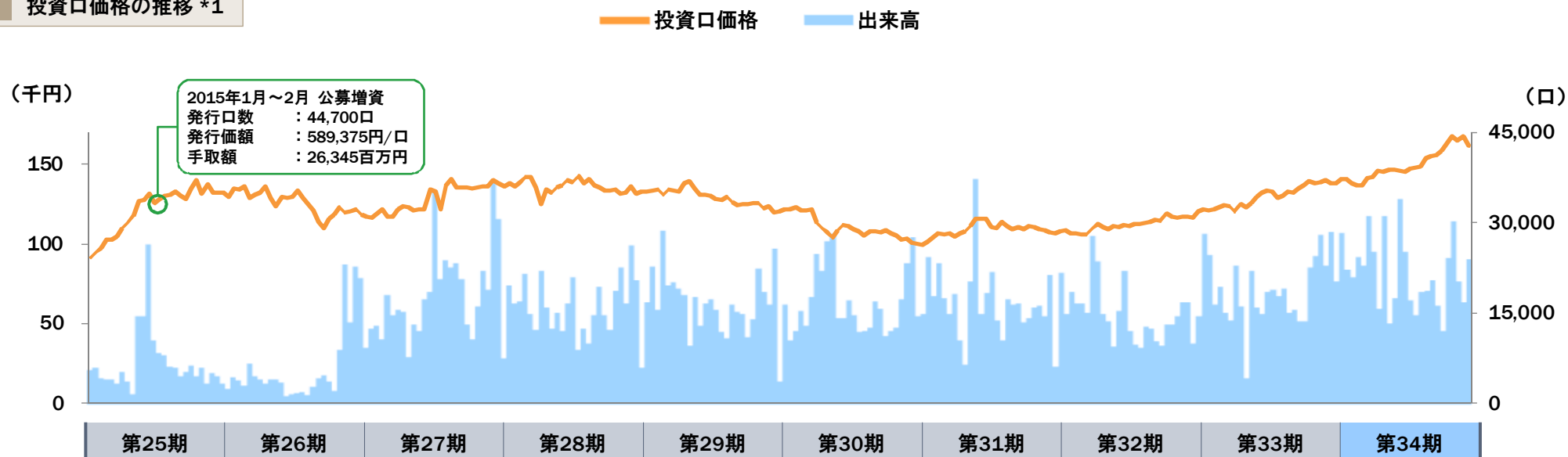


投資口価格／分配金

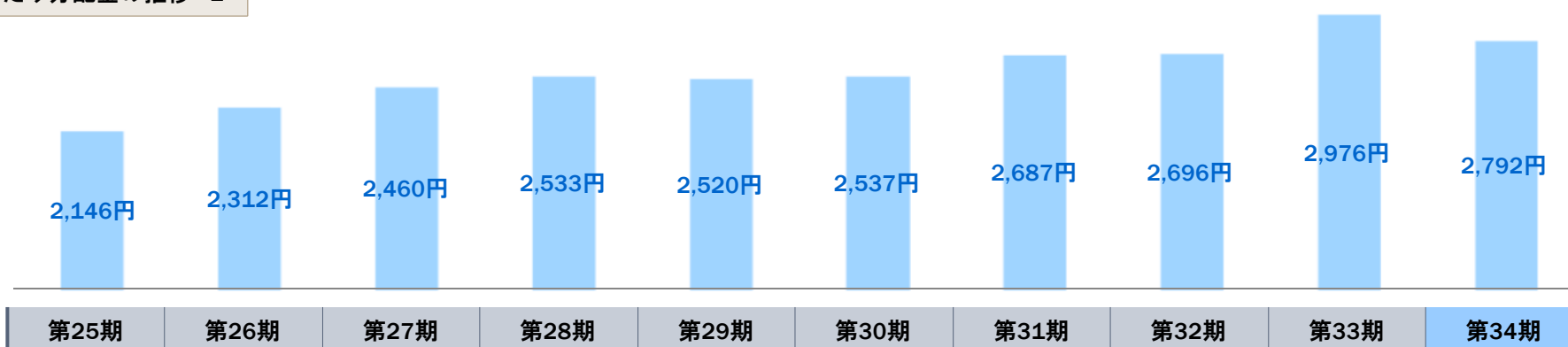


基本情報

投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移 *2



*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。

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

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



プレミア投資法人の特徴(1)



基本情報

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート



〈2010年5月にスポンサー参画〉

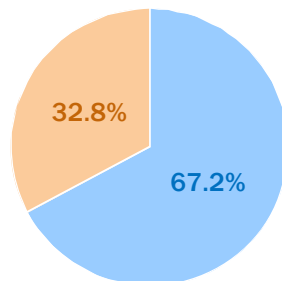
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

(2019年10月31日)

オフィス: 収益性
景気回復時に
強みを発揮

レジデンス: 安定性
景気後退時にも
底堅い需要

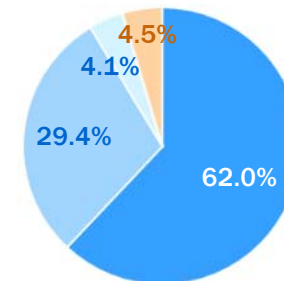


- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

(2019年10月31日)

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






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



プレミア投資法人の特徴(2)



ポートフォリオ (第34期末)

運用資産数	59
資産規模	2,437億円
平均築年数	22.9年
NOI利回り	5.4%
償却後利回り	4.1%
期末稼働率	98.2%
主要物件	<div>  <p>秋葉原UDX (東京都千代田区)</p> </div> <div>  <p>スフィアタワー 天王洲 (東京都品川区)</p> </div> <div>  <p>アーバンネット 池袋ビル (東京都豊島区)</p> </div>

財務状況 (第34期末)

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
	R&I（格付投資情報センター）	A+（安定的）
LTV（出資総額ベース）	47.8%	
LTV（時価ベース）	38.2%	
有利子負債総額	1,102億円	

資産運用会社の概要 (第34期末)

商号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号)	
設立日	2001年7月17日	
資本金	3億円	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	70.0%
	ケネディクス株式会社	30.0%

本資料で使用する用語

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

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、プレミア投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人 有価証券報告書(最新版)「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉

プレミア投資法人

〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / 一般社団法人 投資信託協会会員

