

Premier Investment Corporation



第18期 (平成23年10月期)
決算説明会資料

オファリングサマリー

■オファリングサマリー	3-4
■オファリングハイライト（NTTグループの総合力を活かした成長）	5
■新規取得資産の概要	6-8
■売却予定資産の概要	9
■資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況	10
■各決算期における取得資産と取得ルート	11
■マーケットコメント	12-13

第18期 決算報告

■マーケット環境とPICの運営方針	15
■第18期 業績の概要	16
■第18期 運用サマリー（稼働率とNOI利回り）	17
■オフィスの賃料総額と稼働率の推移	18
■オフィス内部成長のデータ	19-20
■オフィスマーケットデータ	21
■レジデンスの賃料総額と稼働率の推移	22
■レジデンスの月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率	23
■レジデンスの住戸タイプ別の賃料指数と稼働率	24
■財務バランスの概要	25
■財務状況	26-27
■第19期及び第20期 業績予想	28
■オフィスの賃料総額と稼働率の予想	29
■レジデンスの賃料総額と稼働率の予想	30

APPENDIX

■投資口価格の推移	32
■投資主属性別の投資口分布状況	33
■上位投資主一覧	34
■第18期 比較貸借対照表 / 金銭の分配に係る計算書	35
■第18期 比較損益計算書	36
■第19期 予想損益計算書	37
■第19期及び第20期 業績予想の前提条件	38
■キャッシュ・フロー計算書の推移	39
■有利子負債の状況（平成23年10月31日現在）	40
■各種財務指標の推移	41
■ポートフォリオ一覧（平成23年10月31日現在）	42-43
■期末算定価格の推移	44-45
■物件別事業収支表	46-55
■ご注意事項	56

本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額/（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。



オファリングサマリー

オファリングの概要

新投資口発行口数	56,599口 (一般募集53,000口、第三者割当3,599口)
オファリング後発行済投資口総数	196,699口
発行決議日	平成23年10月26日
発行価格等決定日	平成23年11月7日
発行価格(募集価格)	250,066円
発行価格等決定日の終値	257,800円
ディスカウント率	3.0%
払込金額の総額	13,686,543,784円
オファリング前のLTV	56.2%
オファリング後のLTV	56.4%
主幹事証券会社	SMBC日興証券株式会社 野村証券株式会社 JPモルガン証券株式会社

オファリングの日程

平成23年10月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

発行決議日

平成23年11月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
			ブックビルディング			
6	7	8	9	10	11	12
	発行価格等 決定日	申込期間				
13	14	15	16	17	18	19
	払込期日	受渡期日				
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

調達金額の想定と結果

調達			運用	
	発行決議日時点の想定	オフリングの結果 (注1)	資産取得金額合計	33,100百万円
基準となる投資口発行価格	260,079円	250,066円	諸費用	864百万円
① 一般募集 (発行口数)	13,784百万円 (53,000口)	12,816百万円 (53,000口)		
② O A 枠に伴う第三者割当 (発行口数)	1,300百万円 (5,000口)	870百万円 (3,599口)		
③ ①+② (発行口数)	15,084百万円 (58,000口)	13,686百万円 (56,599口)		
④ 借入	18,000百万円	18,400百万円		
⑤ 自己資金	880百万円	1,878百万円		
有利子負債比率 (LTV)	55.9%	56.4%		
総額 (③+④+⑤)	33,964百万円	33,964百万円	総額	33,964百万円

新規取得資産の概要

物件名称	種別	地域	所在地	取得価格	鑑定評価額	還元利回り (注2)
アーバンネット三田ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	10,300百万円	10,400百万円	4.6%
アーバンネット麻布ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	5,000百万円	5,140百万円	4.9%
アーバンネット市ヶ谷ビル	オフィス	都心5区	東京都新宿区	1,650百万円	1,720百万円	5.5%
神田中央通ビル	オフィス	都心5区	東京都千代田区	2,450百万円	2,620百万円	4.8%
NU関内ビル	オフィス	周辺都市部	神奈川県横浜市	3,300百万円	3,590百万円	5.3%
上野トーセイビル	オフィス	東京23区	東京都台東区	5,900百万円	6,030百万円	5.0%
クエストコート原宿	レジデンス	都心5区	東京都渋谷区	4,500百万円	4,550百万円	5.2%
合計				33,100百万円	34,050百万円	—

(注1) オフリングの結果については、第三者割当による新投資口発行の受渡後に借入金の一部返済を行う、平成23年12月16日 (予定) の状態について記載しています。

(注2) 還元利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定に用いられた利回りです。

意義

- NTT都市開発からの物件供給によりメインスポンサーとしてのコミットメントの明確化
- 停滞気味のマーケット環境において高稼働の新規物件取得により成長を実現

スポンサーコミットメントのアピール

NTT都市開発が運用する私募ファンド (NU-5) からの取得

7物件中6物件

外部成長による運用パフォーマンスの後押し

保有資産より高い利回りで
新規物件を取得

保有資産 4.7% (注1) 新規取得資産 5.3% (注2)

稼働率の改善に寄与
(平成23年7月31日現在)

保有資産 86.8% + 新規取得資産 95.8% → 88.3%

オフリングサイズの最小化によるDPU減配の回避

資金調達額を最小限に抑えLTVの水準を
維持することでDPUの希薄化を回避

PO前 56.2% → PO後 56.4%

NTTグループ企業のテナント比率のアップによる テナント属性のリスクヘッジ

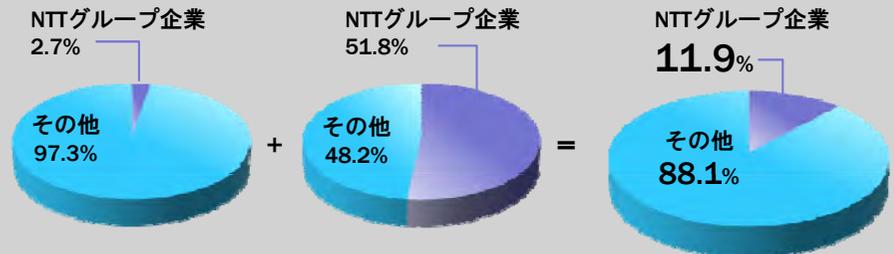
テナントとしてNTTグループ企業が
入居する物件の取得

7物件中4物件

NTTグループ企業のテナント比率(注3)

PO前

新規取得資産における
テナント比率



(注1) 保有資産の利回りは、直近決算期(第17期)における「不動産賃貸事業損益+減価償却費(賃貸不動産に係るもの)」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除して算出したものです(小数第一位未満切捨て)。

(注2) 新規取得資産の利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を取得価格の合計額で除して求めた利回りです(小数第一位未満切捨て)。

(注3) NTTグループ企業テナント比率は、平成23年7月31日現在の賃貸借契約(新規取得資産については売主提供の情報)をもとに、「NTTグループ企業への総賃貸面積」÷「総賃貸面積」の式により算出したものです。

アーバンネット三田ビル



鑑定評価還元利回り **4.6%**

現行NCFベース利回り **4.5%**

想定NCFベース利回り **4.7%**

アーバンネット麻布ビル



鑑定評価還元利回り **4.9%**

現行NCFベース利回り **5.4%**

想定NCFベース利回り **5.0%**

概要

所在地	東京都港区三田三丁目10番1号
立地特性等	JR「田町」「品川」駅から各徒歩約10分に加え都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅からも徒歩約1分に所在。最寄り駅からの接近性に加え、幹線道路である「第一京浜」に面しており視認性良好。
敷地面積	2,489.67㎡
延床面積	13,987.76㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期	昭和62年9月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	10,300百万円

概要

所在地	東京都港区南麻布一丁目6番15号
立地特性等	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩約8分。店舗、事務所、共同住宅が混在する地域。幹線道路に面しファザードが印象的な建物。
敷地面積	1,052.82㎡
延床面積	6,486.42㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建築時期	平成4年4月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	5,000百万円

アーバンネット市ヶ谷ビル



鑑定評価
還元利回り **5.5%**

現行NCF
ベース利回り **5.7%**

想定NCF
ベース利回り **5.4%**

概要

所在地	東京都新宿区払方町25番5号
立地特性等	中層の事務所と閑静な共同住宅が混在する地域。最寄にJR「飯田橋」駅及び「市ヶ谷」駅の他、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅があり、都内の主要なオフィスエリアにアクセス良好。
敷地面積	1,207.48㎡
延床面積	4,217.01㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建
建築時期	平成5年12月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	1,650百万円

神田中央通ビル



鑑定評価
還元利回り **4.8%**

現行NCF
ベース利回り **4.6%**

想定NCF
ベース利回り **4.9%**

概要

所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号
立地特性等	JR駅、東京メトロ、都営地下鉄等の複数路線が利用可能で交通利便性に優れる。最寄駅であるJR「神田」駅の周辺エリアには中高層の店舗付オフィスビル等が集積。
敷地面積	484.74㎡
延床面積	3,214.44㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
建築時期	平成1年1月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	2,450百万円

NU関内ビル



鑑定評価
還元利回り **5.3%**

現行NCF
ベース利回り **5.3%**

想定NCF
ベース利回り **5.4%**

概要

所在地	神奈川県横浜市中区山下町223番1
立地特性等	JR「関内」駅、みなとみらい線「日本大通り」駅を公共交通機関として利用可。古くから官公庁を始め商業施設が集積しているエリアに所在し横浜スタジアムに隣接。
敷地面積	1,726.58㎡
延床面積	10,963.91㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
建築時期	昭和62年2月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	3,300百万円

上野トーセイビル



鑑定評価還元利回り **5.0%**

現行NCFベース利回り **5.6%**

想定NCFベース利回り **5.0%**

概要

所在地	東京都台東区東上野四丁目27番3号
立地特性等	JR上野駅より徒歩約4分、東京メトロ日比谷線及び銀座線「上野」駅より徒歩約6分。山手線を始めとする多数のJR路線や複数の地下鉄路線が利用可能であり、東京の城東地区の交通拠点としての特性を有する。
敷地面積	966.28㎡
延床面積	6,868.83㎡
構造	鉄骨造陸屋根10階建
建築時期	平成19年5月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	5,900百万円

クエストコート原宿



鑑定評価還元利回り **5.2%**

現行NCFベース利回り **5.0%**

想定NCFベース利回り **5.0%**

概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号
立地特性等	JR山手線「原宿」駅徒歩約2分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩約5分の瀟洒な住宅街に所在。近隣にはアパレルを中心とした様々な店舗のほか、オフィスもデザイン・アパレル・メディア関連等の多業種が集積。
敷地面積	2,507.75㎡
延床面積	5,408.95㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
建築時期	平成16年1月
取得日	平成23年11月18日
取得価格	4,500百万円

プレミアステージ日本橋茅場町

平成23年10月26日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。(平成24年2月1日引渡予定)



概要

所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1
敷地面積	479.93m ²
延床面積	4,540.70m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期	平成16年2月
譲渡価格	2,400百万円
帳簿価格	2,225百万円(第18期末)
取得価格	2,430百万円



租税特別措置法に規定する圧縮記帳制度(土地売却益の内部留保)について

条件

平成21年または平成22年に土地を取得

- ▶ 平成22年10月期(第16期)に岩本町ビルを取得

取得価格のうち
土地代
5,833百万円



翌事業年度から10年以内に土地等(別の保有土地も可)を売却

- ▶ 平成24年4月期(第19期)にプレミアステージ日本橋茅場町を売却見込み

土地売却益
(見込み)
166百万円



効果

- I. 左記 で取得した土地等の帳簿価額(5,833百万円)を上限とし、左記 の土地等の売却益の60%に相当する金額(平成22年取得の場合)の範囲内で

$$\text{左記 の土地売却益} \times 60\% = \mathbf{99\text{百万円}}$$

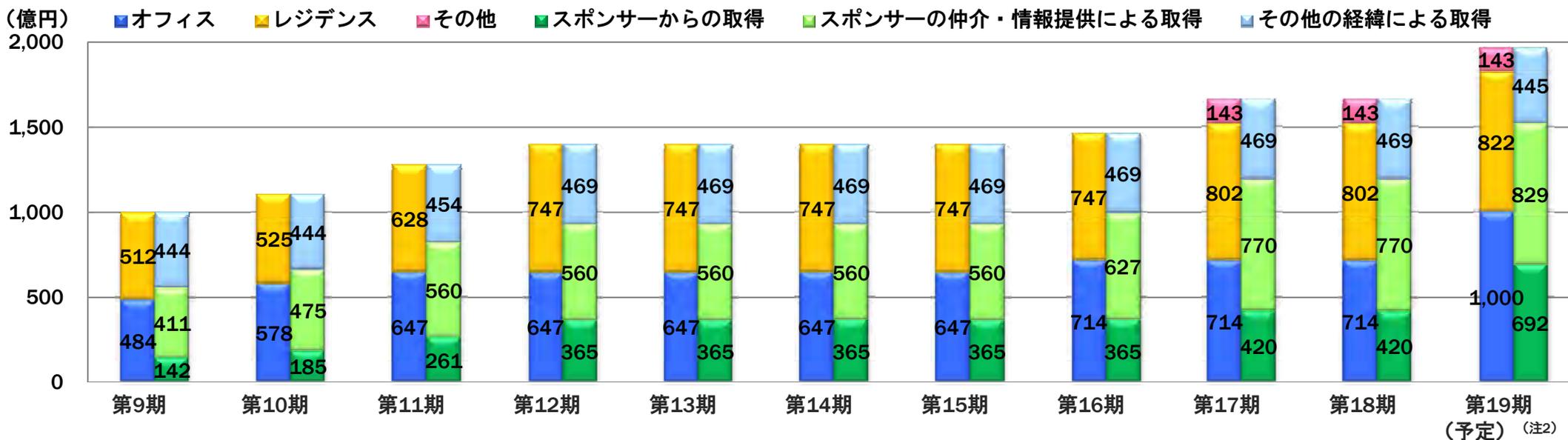
- II. かつ租税特別措置法第67条の15に規定する導管性要件を充足する範囲(配当可能額の90%超を配当)内の金額

$$\text{第18期税引前当期純利益} \times 10\% = \mathbf{131\text{百万円}}$$

を圧縮積立金として内部留保します。

(注1) 賃料指数とは、各月の稼働中の住戸の平均賃料について、第17期初(平成22年11月)と対比して指数化した数値です。

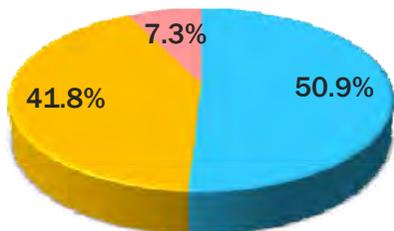
資産規模拡大の実績とパイプライン(注1)



ポートフォリオの分散状況(第19期(予定))(注2)

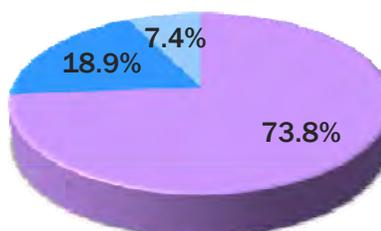
アセット別投資比率

- オフィス
- レジデンス
- その他



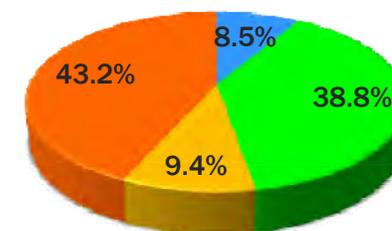
エリア別投資比率

- 都心5区
- 東京23区
- 周辺都市部



築年別投資比率(注3)

- 5年以内
- 5年超15年以内
- 15年超20年以内
- 20年超



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

(注2) 第19期(予定)とは、新規取得資産(アーバンネット三田ビル他、計7物件)の取得を完了し、かつ、売却予定資産(プレミアステージ日本橋茅場町)の売却を完了した時点を示します。

(注3) 築年別投資比率の基準時点は、第19期末(平成23年4月30日)としています。

各決算期における取得資産と取得ルート

第19期

第1期 第2期 第3期 第4期 第5期 第6期 第7期 第8期 第9期 第10期 第11期 第12期 第13期 第14期 第15期 第16期 第17期 第18期 第19期
 (予定)(注1)
 平成15年 平成16年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年

取得ルート	取得種別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	
Sponsor スポンサーからの取得	オフィス	3 4									11									16 18 20	17 19
	レジデンス	3 4	5				14		27			19	20 21						22		32
Sponsor Route スポンサーの仲介・情報提供による取得	オフィス	5 10 14									8	12 13						9	1		21
	レジデンス	1 2	6	7 8 9 23		11 12	15 16	26			29										
Own Route 独自のルートでの取得	オフィス	1 2 15		6			7														
	レジデンス			10 24			13 25		17 18	28		30 31									

用途 No.	資産名
1	ランディック新橋ビル
2	ランディック第2新橋ビル
3	フジビル37
4	KN渋谷3
5	高田馬場センタービル
6	六番町ビル
7	櫻岳ビル
8	YS海岸ビル
9	岩本町ビル
10	IPB御茶ノ水ビル
11	プレミア東陽町ビル
12	上野FHビル
13	五反田NTビル
14	日誌第3ビル
15	かながわサイエンスパーク R&D棟
16	アーバンネット三田ビル
17	アーバンネット麻布ビル
18	アーバンネット市ヶ谷ビル
19	神田中央通ビル
20	NU関内ビル
21	上野トーセイビル
1	パークアクセス四谷ステージ
2	パークアクセス明治神宮前
3	サンパレス南麻布
4	キャビンアリーナ赤坂
5	キャビンアリーナ南青山
6	ビュロー紀尾井町
7	ホームウッドビル
8	六本木グリーンテラス
9	プレミアステージ芝公園Ⅱ
10	ラング・タワー京橋
11	プレミアステージ三田慶大前
12	プレミアロッソ
13	プレミアブラン代々木公園
14	プレミアステージ内神田
15	プレミアステージ市ヶ谷河田町
16	Walk赤坂
17	プレミアステージ芝公園
18	MEW
19	芝浦アイランド エアタワー
20	ストーリア赤坂
21	ルネ新宿御苑タワー
22	芝浦アイランド プルーフタワー
23	ビーサイト大崎
24	プレミアガーデン本郷
25	プレミアグランデ馬込
26	プレミアノッツェ枯天寺
27	プレミアステージ湯島
28	プレミアステージ駒込
29	プレミアステージ大塚
30	プレミアステージ本所吾妻橋
31	プレミアステージ両国
32	クレストコート原宿
その他	1 ユーティエックス特定目的会社 優先出資証券

(注1) 第19期(予定)とは、新規取得資産(アーバンネット三田ビル他、計7物件)の取得を完了し、かつ、売却予定資産(プレミアステージ日本橋茅場町)の売却を完了した時点を示します。

Deal Watch

J-REIT Deal of the Day: プレミア投資法人、悪環境下で分配金の維持に成功

9日、プレミア投資法人（PIC）の公募増資の申込期間が終了した。発行要項は以下の通り。

コード	: 8956 (東証)
公募株数	: 5万3,000口 (132億5,349万8,000円)
発行価格	: 25万66円
ブックランナー	: S M B C日興証券、野村証券、J P モルガン証券
仮条件	: ディスカウント率3~5% (1%刻み)
決議時時価総額	: 536億6,249万円 (増資分を含む)
発行済投資口総数	: 19万3,100口 (増資前:14万100口)

- PICの公募増資は2007年11月以来4年ぶり。02年3月12日の上場時を含めて5回目となる。10年4月に主要スポンサーがケン・コーポレーションからNTT都市開発に交代してから初めての公募によるエクイティファイナンスとなった。これまでの公募増資の概要は下記の通り。

条件決定日	発行価格	オフリング総額 (OA含む)
第1回 2002/09/02	48万円	283億2,000万円
第2回 2003/11/04	50万1,760円	100億3,520万円
第3回 2005/05/23	67万7,180円	148億9,796万円
第4回 2007/11/16	60万4,660円	181億3,980万円
第5回 2011/11/07	25万66円	145億382万8,000円

- 個人投資家に7割、機関投資家に3割を配分する予定でブックビルディングを開始。最終的な倍率は「個人投資家が3倍、機関投資家が4倍超、全体で4倍弱」（関係者）に上った。これを受けて、ディスカウント率は仮条件の下限で設定された。2007年5月に一時119万円台まで上昇した投資口価格は、現在30万円台を切る水準で推移しており「この状態で公募増資を行うことについて、既存投資家からは不満の声もあった」（市場筋）もよう。これに加えて欧州債務問題も重なり、「投資家のリスク許容度が低下するなか、札を入れるのに慎重になる投資家もあった」（関係者）ようだが、それだけに無事に145億円を調達した点について安堵する声は多いようだ。
- もっとも好感されたのは、オーバーアロットメント分を含めた増資後の発行済投資口総数は19万8,100口と、41.4%増えるなかで分配金が毀損しなかった点だ。発行体は増資と同時にアーバンネット三田ビル（港区、取得予定価格:103億円、NOI利回り5.0%）などオフィスビル6件と住宅1件を総額331億円で取得することを発表。売主は6件がNTT都市開発の出資する私募ファンドで、上野トーセイビル（台東区、59億円、5.2%）のみオックス。平均NOI利回りは約5.3%で、ポートフォリオ全体の約4.5%を上回った。これら「退去リスクの低い」（関係者）高利回り物件の取得などで、発行体は2012年4月期の予想分配金を9,800円から1万100円に引き上げたことが評価されたという。さらに、発行価格に基づく分配金利回りが8.1%と高いこともしリテールを中心に好感されたとみられる。決議後の株価は軟調に推移し、条件決定日の下げ幅は7.2%となったが、希薄化率の範囲内にとどまった。
- 発行体は2010年4月にNTT都市開発を割当先とする第三者割当増資（30億1,259万2,500円、発行価格:34万6,275円）を実施。現在、PICの資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズの出資比率はNTT都市開発が53.1%、ケン・コーポレーションが30.0%、総合地所が10.0%などとなっている。

[田頭淳子 Deal Watch / Thomson Reuters]

キャピタルアイ・ニュース

プレミア投資法人(PIC):スポンサー変更を機に挺入れを図る。

9日、プレミア投資法人が実施した投資口発行の募集期間が終了した。以下は概要。

コード	: 8956
発行投資口数	: 5万3,000口 (このほかオーバーアロットメント5,000口)
公募総額	: 132億5,349万8,000円
決議日	: 10月26日
条件決定日	: 11月07日
公募価格	: 25万66円
基準価格	: 25万7,800円
割引率	: 3.00% (仮条件3.00~5.00%)
払込日	: 11月14日
ブックランナー	: SMBC日興/野村/J Pモルガン

- プレミアのエクイティ・ファイナンスはIPO時を含め、5回目となる。2010年5月にNTT都市開発が資産運用会社株式の53.1%を保有する筆頭スポンサーとなってからは初めてのPOになる。
- 今回は7物件(取得価格331億円、鑑定評価額340.5億円)の取得資金のファイナンス。このうち6物件はNTT都市開発が運用する私募ファンド(2009年組成)からの一括拋出物件。この私募ファンドのエンドが2012年3月で、期限前償還してプレミアに移管する形となる。別の1物件はオリックスから取得する。
- アロケーションは一般リテール70%、機関投資家30%の設定。ブックビルディングでは前者から3倍、後者から4倍超のオーダーが入り、全体では4倍弱の積み上がりとなった。「現在のマーケット環境は不透明感が強く、投資家側の申込金額のサイズが保守的になっている」(ブックランナー)が、ブックの中身は「数字の割には筋肉質なオーダーが多かった」(同)という。
- ロンチ時の投資口価格は28万円程度で、4月末の一口当たり純資産額(52万4,464円)を大きく下回る水準での増資となった。マーケットでは、このタイミングに増資を打ち出してきた点について否定的な見方が出ており、既存投資家の間でも違和感を覚える向きがあったようだ。既存物件の稼働率の低さも目立ち、「地銀など参加を見送った投資家があったのも事実」(市場筋)という声も。「上位リートとは違って、誰もが投資対象としている銘柄ではない」(同)との指摘もあった。一方で「関心を持っている投資家の評価は高かった」(シ団)という。利回りの高さはさることながら、「スポンサー・パイプラインの強さが確認でき、さらにクレジットが上がることで今後のアップサイドが期待できる」(ブックランナー)として、参加を決めた投資家が多かったようだ。
- 一口当たり予想分配金は、2012年4月期と同10月期がともに1万100円。今年10月期は9,200円となっている。公募価格ベースの分配金利回りは8.07%となる。
- 新たに取得する7物件の償却後還元利回りは平均すると5.3%。既存ポートフォリオの4.7%を上回る。物件取得と同時に1物件の売却(譲渡先はトップリート投資法人)も実施し、1億6,600万円の譲渡益が得られる。
- 増資の狙いについて発行体は、「NTT都市開発からの物件供給の機会をとらえて、中長期的な視点で外部成長できるタイミングであると判断した」(業務推進部)と説明する。もっとも、LTV(出資総額ベース)はPO直後でも横ばい。前期末が56.1%で、これがPOと物件売却が終わった来年4月末予想ベースで55.7%と、借り入れ余力を確保することはできなかった。「投資口価格が低く、NAVを下回るPOとなったことについては申し訳ないが、当面の分配金については1万円台を維持できる見込み。売却益への依存度もさほど高くない。NAVを上回る水準まで動かず、外部成長をストップさせてしまうよりは今後の成長の布石を打つという判断をした」(同)としている。
- プライシングは仮条件レンジ下限の3%ディスカウントで決まった。直近に実施されたリートPOでは2.5%という案件も少なくないが、「ディスカウント率はある程度ほしい、という投資家もいる」(大手証券)。発行体は、「発行日までの価格変動リスクも考慮した」とコメントしている。
- 発行決議日から条件決定日までの騰落率は7.2%のマイナス。投資口発行に伴う最大希薄化は29.2%。9日の投資口価格終値は25万100円。

[キャピタルアイ・ニュース 松村裕子]



第18期 決算報告

内部成長

賃貸オフィスマーケット(東京圏)の現状

- 地震リスク回避目的での地方移転は限定的
- 稼働率低下、フリーレント長期化に歯止め

プレミアの考え方

- スポンサーとの協働を含めリーシングの挺入れ
- 賃料水準回復前にフリーレント期間の短縮必要

賃貸レジデンスマーケットの現状

- 震災の影響でテナント需要は一時的に停滞
- 単身・夫婦のみの世帯数は続伸

プレミアの考え方

- Single・DINKsタイプへの投資増加で中長期的に抵抗力のあるポートフォリオへ移行

売買マーケットの現状

- 新規投資意欲は旺盛ながらREITクオリティーの売却情報は限定的
- 一旦東京を敬遠した投資マネーに再還流の兆候

プレミアの考え方

- 賃貸マーケットがボトムアウトしつつある東京圏のオフィスビルへの投資拡大
- 品薄感による競合のためスポンサーパイプラインの活用で優良案件へ厳選投資
- テナント満足度・歩留まりを高めるため新築・築浅物件の取得も積極的に展開

外部成長

NTTバリューをフル活用して 分配金水準の安定化と維持・向上

- 資産規模の拡大による流動性の確保
- 稼働率の安定による収益力強化
- 環境に即応した財務基盤の構築

金融マーケットの現状

- 日銀によるREIT買入枠の増額、金融機関の積極的な融資姿勢継続に加えREITのPOが再開
- 欧州債券問題の先行き不透明感から国内金融機関はリスク資産圧縮を指向
- 為替改善、デフレ脱却への期待感なくREITの売り越し傾向が継続

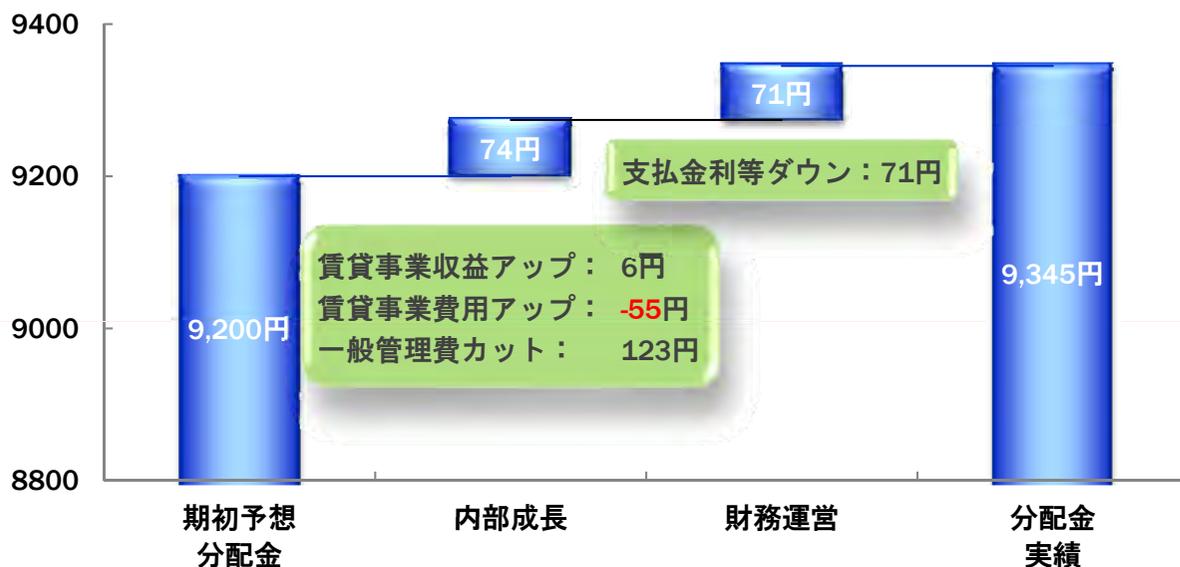
プレミアの考え方

- スポンサークレジットと貸出スプレッドの圧縮傾向を強く意識して当面は高水準のLTVを維持
- 中長期金利の上昇には時間を要すると判断し借入期間の長期化を企図
- 軟調なマーケット環境におけるPOについてはエクイティストーリーとDPU水準の変動に配慮して慎重に判断

財務運営

	第18期実績 ①	第18期 期初予想 ②	増減 (対予想比) ①-②	第17期実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
営業収益 (百万円)	4,963	4,962	0	5,171	-208
営業利益 (百万円)	2,064	2,054	10	2,271	-207
経常利益 (百万円)	1,311	1,290	20	1,531	-220
賃貸NOI (百万円)	3,177	3,187	-9	3,516	-338
当期純利益 (百万円)	1,309	1,289	19	1,519	-210
一口当たり分配金 (円)	9,345	9,200	145	10,846	-1,501
運用資産数	48	48	-	48	-

一口当たり分配金の予想と業績の差異



外部成長

- 取得意欲に反しオフィスに限ってはREITクオリティの売却物件情報はほぼ皆無
- 第19期に入り7物件の新規取得と1物件（プレミアムステージ日本橋茅場町）の譲渡を実施（引渡は2012年2月を予定）

内部成長

- 解約リスクの高い大型テナントの解約は一巡
 - プレミア東陽町ビルの約70%を占める明治安田生命保険が2012年2月に退去
- リーシングの好不調なエリアが顕著
 - KN渋谷3、KSPの稼働率回復に目途
 - 西新橋エリアの苦戦続く
- 11月～4月との対比では見劣りするがレジデンスについては引き続き安定稼働

財務運営

- 過去の長期固定借入金のリファイナンス時には調達コストの圧縮を実現
- 新規借入においては長短ミックスで平均残存年数の長期化も実現

期中平均稼働率

	期初予想	第18期実績	第17期実績
オフィス	80.4%	82.1%	81.7%
レジデンス	93.1%	92.4%	93.4%
全 体	87.4%	87.8%	88.1%

オフィス

- 新規リーシングの進捗で入居面積は大幅純増。
- 期中平均稼働率は期初予想を上回り、82.1%を達成。
- しかしながらフリーレントを加味したキャッシュベースの稼働率はおよそ70%。

レジデンス

- 震災、原発問題の影響で新規テナントニーズが若干減少。
- 単身・夫婦のみの世帯数の増加を受け月額30万円までのSingle・DINKsタイプの稼働は好調。
- 一部の高額物件でのリーシング不調を受け期中平均稼働率は期初予想を下回り92.4%。

NOI利回り(注1)

	NOI利回り (第18期末)
オフィス	3.8%
レジデンス	4.2%
全 体	4.0%

オフィス

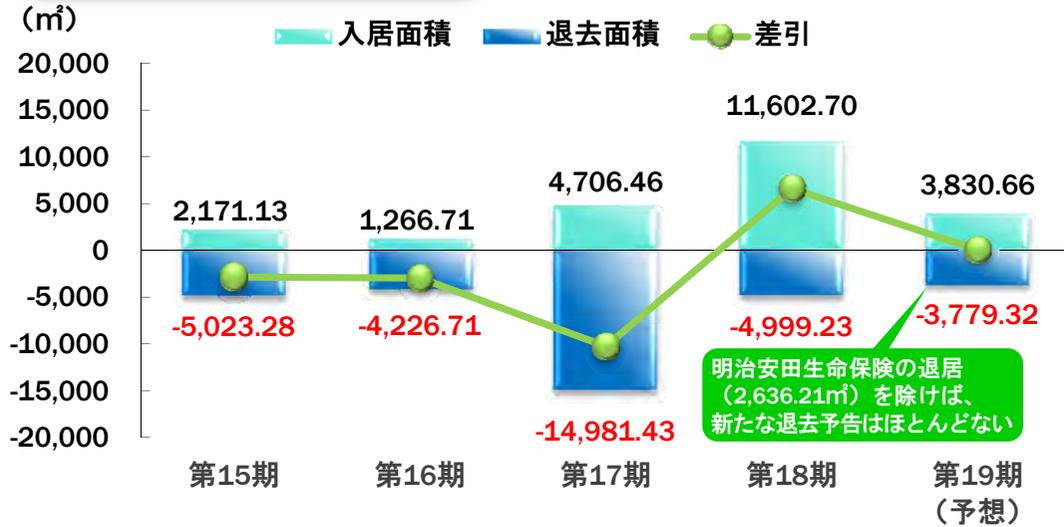
- 新規賃料の下落、フリーレントの影響よりもリーシング進捗を優先したことで、第17期よりも収益性は悪化。
- 継続賃料については最大手のテナントの更新のタイミングを迎え引き下げたことを除けばほとんどのケースにおいて現状維持で更新。

レジデンス

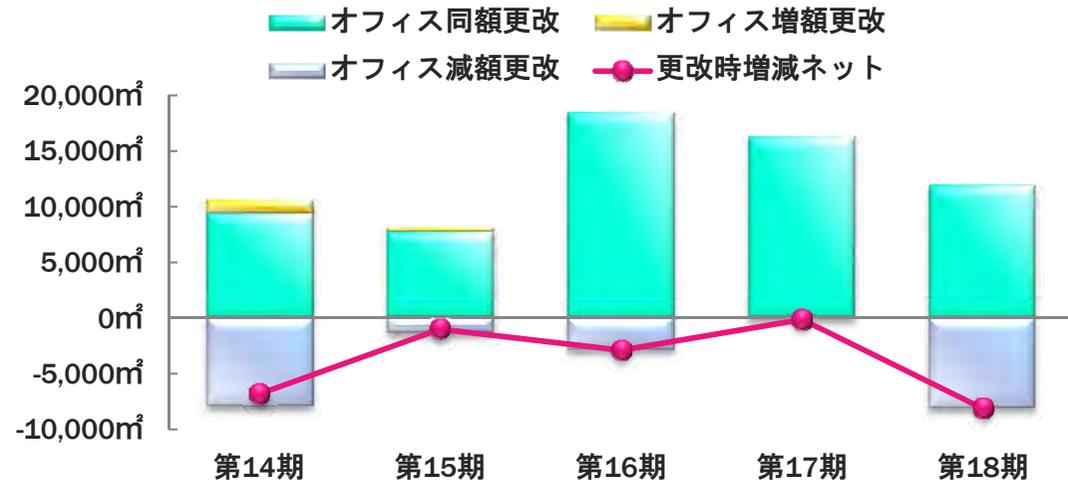
- 緩やかに賃料水準の回復を図れている物件もある一方で、一部の高額物件でのリーシング不調と賃料下落を受け、第17期よりも収益性は悪化。
- 月額20万円までのSingleタイプ(一部のDINKsタイプを含む)の賃料は横這いからやや増額傾向も。

(注1) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値(小数第一位未満切捨て)です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
 賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却実施額(賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。)
 投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値

オフィス入退居面積の推移

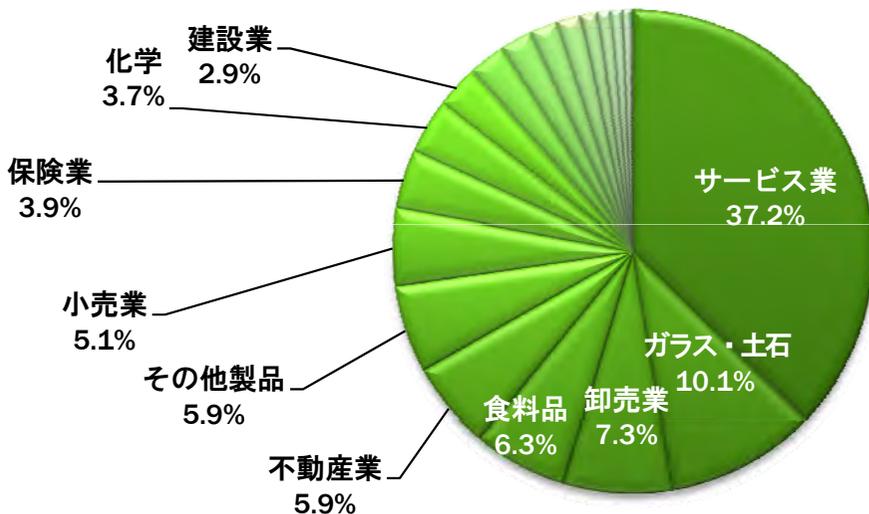


オフィス契約更新時の賃料増減の推移(面積ベース)



オフィスの入居テナントの業種構成比(注1)

(平成23年10月31日現在)



オフィスの入居テナント上位10社(注2)

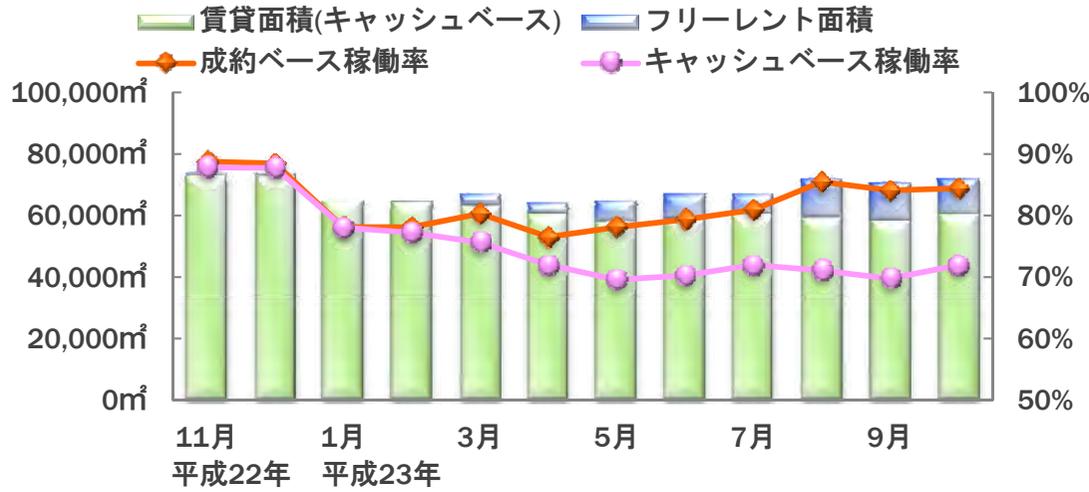
(平成23年10月31日現在)

順位	テナント名	持分賃貸面積 (㎡)	比率	ビル
1	住友大阪セメント (株)	6,872.77	9.8%	六番町ビル
2	フィールズ (株)	4,882.50	7.0%	KN渋谷3
3	エバラ食品工業 (株)	3,762.45	5.4%	日総第3ビル
4	明治安田生命保険 (相)	2,636.21	3.8%	プレミア東陽町ビル
5	A社	2,554.35	3.6%	
6	日本ロレアル (株)	2,226.16	3.2%	かながわサイエンスパークR&D棟
7	清水総合開発 (株)	1,651.95	2.4%	YS海岸ビル
8	(株) エヌ・ティ・ティ・データ・ウェブ	1,603.83	2.3%	岩本町ビル
9	B社	1,500.66	2.1%	
10	C社	1,284.85	1.8%	
計		28,975.73	41.3%	

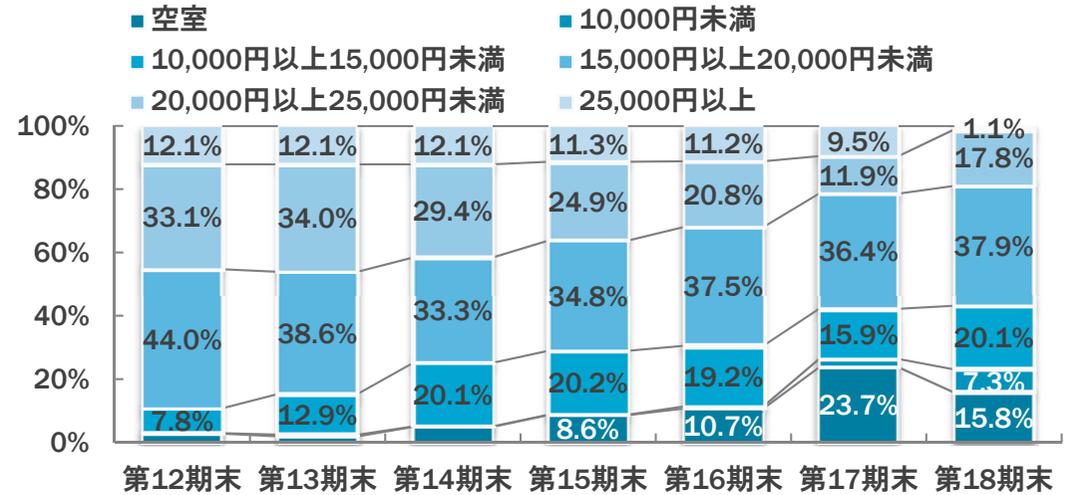
(注1) 入居テナントの業種は各社のWEBサイト等掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らし資産運用会社で判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める割合です。

(注2) A社、B社及びC社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

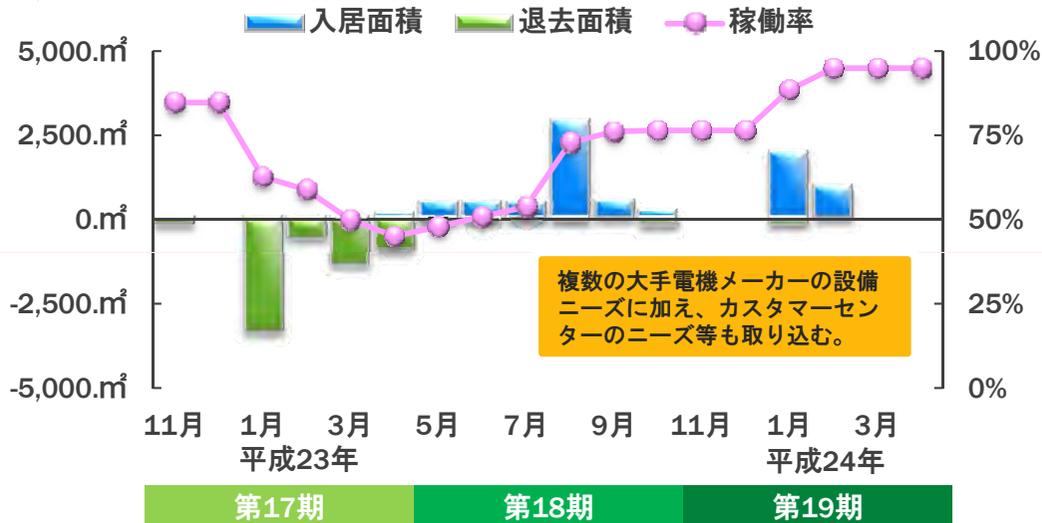
オフィス全体の稼働率の推移(フリーレントベース)



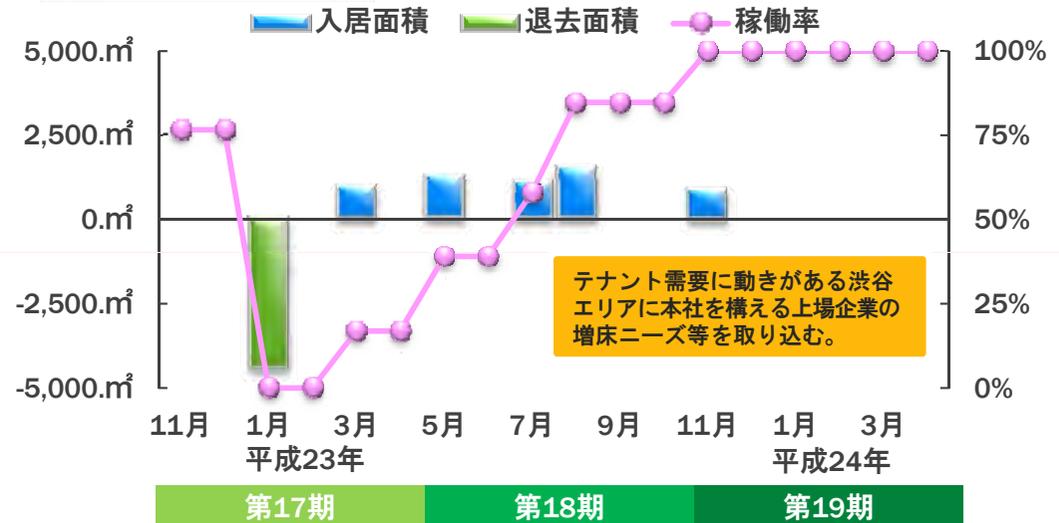
オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注1)



かながわサイエンスパーク R&D棟のリーシング

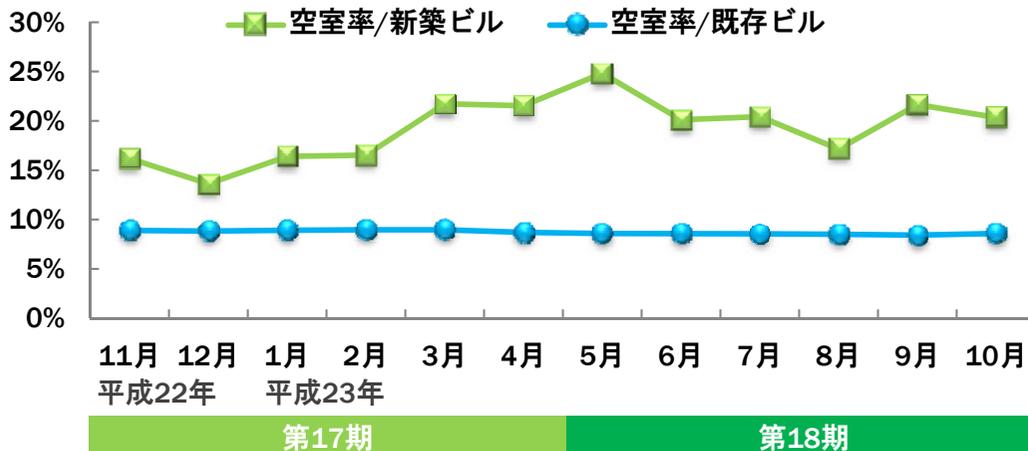


KN渋谷3のリーシング



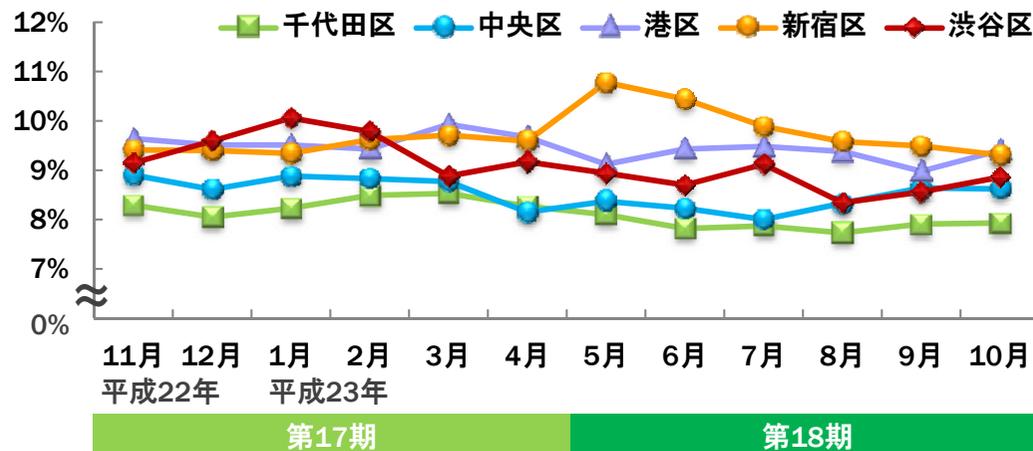
(注1) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

東京都心5区の空室率(新築・既存)



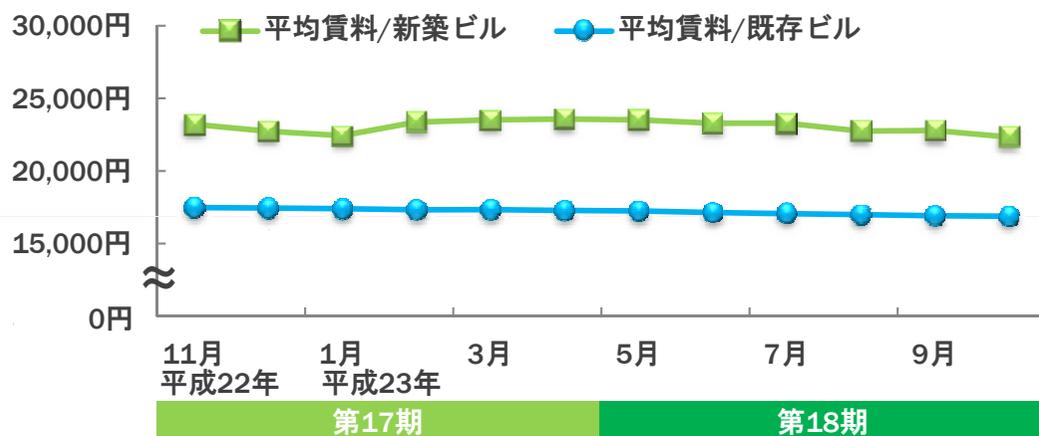
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の空室率(区別平均値)



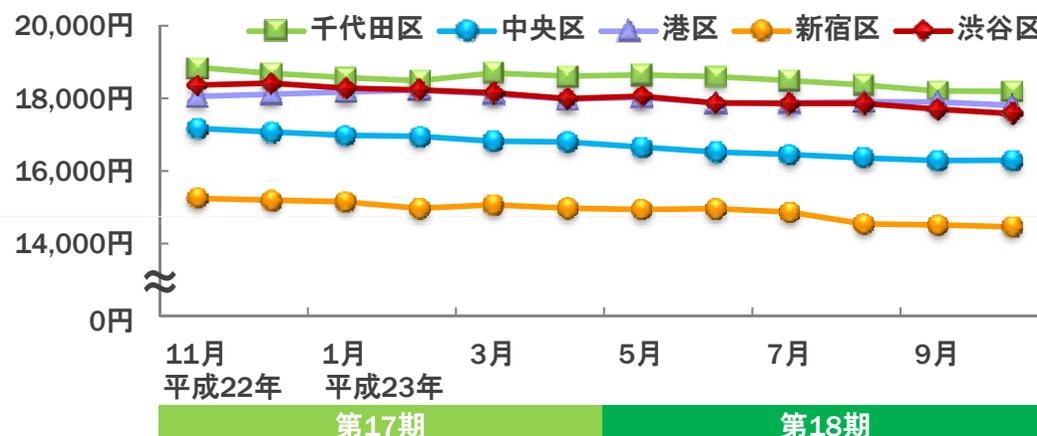
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の賃料水準(新築・既存)



出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

東京都心5区の賃料水準(区別平均値)



出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

第18期

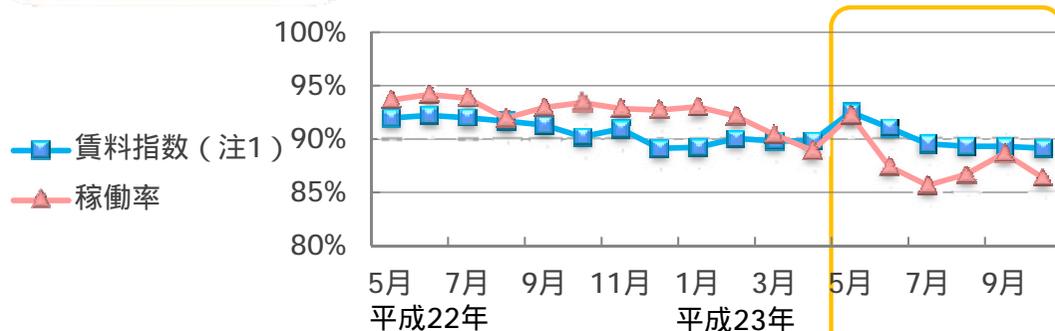


- 震災・原発問題を原因とした既存テナントの動向に大きな影響はなかったものの外国人テナントを含む高額賃料帯を中心に新規テナント需要が若干減退した。
- 稼働中のレジデンスの平均賃料は年換算で3.0%低下したが下落幅は第16期の4.0%、第17期の3.5%と比較すると逡減している。

レジデンスの月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率

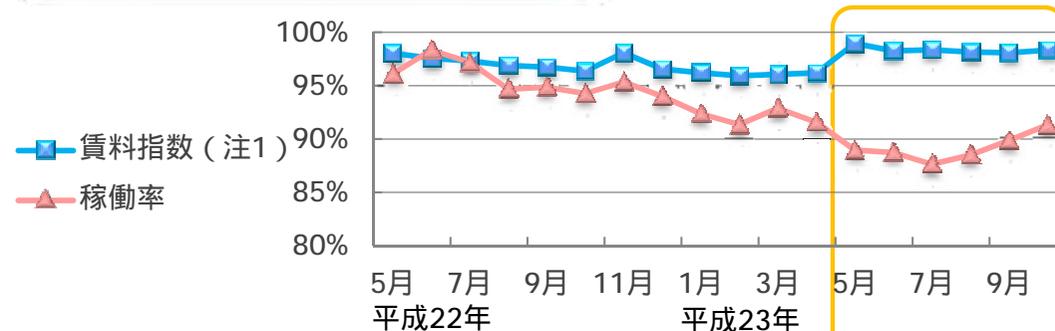
第18期

月額50万円以上



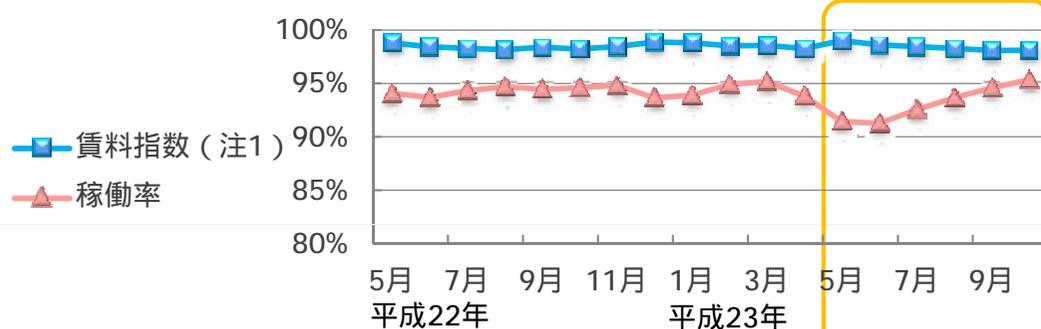
	第16期	第17期	第18期
住戸数	128	170	152
住戸面積 (㎡)	20,330.51	26,133.07	24,044.73
保有住戸に占める割合	16.2%	14.1%	13.0%

月額30万円以上～50万円未満上



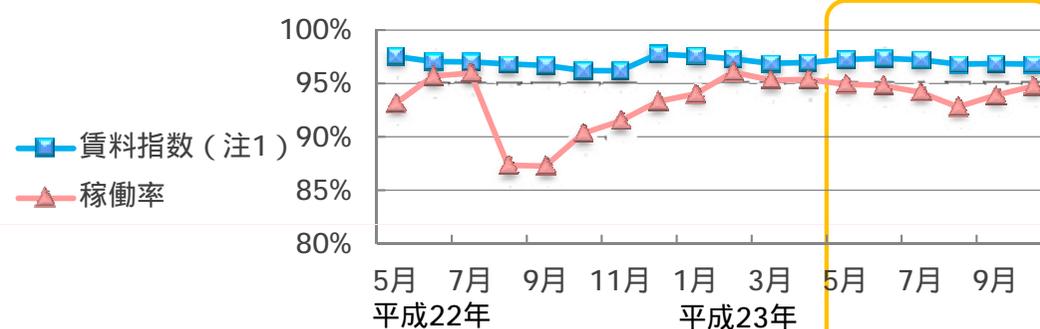
	第16期	第17期	第18期
住戸数	255	433	408
住戸面積 (㎡)	22,426.31	37,202.23	36,007.68
保有住戸に占める割合	17.8%	20.1%	19.4%

月額15万以上～30万円未満



	第16期	第17期	第18期
住戸数	1,072	1,754	1,797
住戸面積 (㎡)	55,556.19	92,025.33	95,271.45
保有住戸に占める割合	44.2%	49.7%	51.5%

月額15万円未満



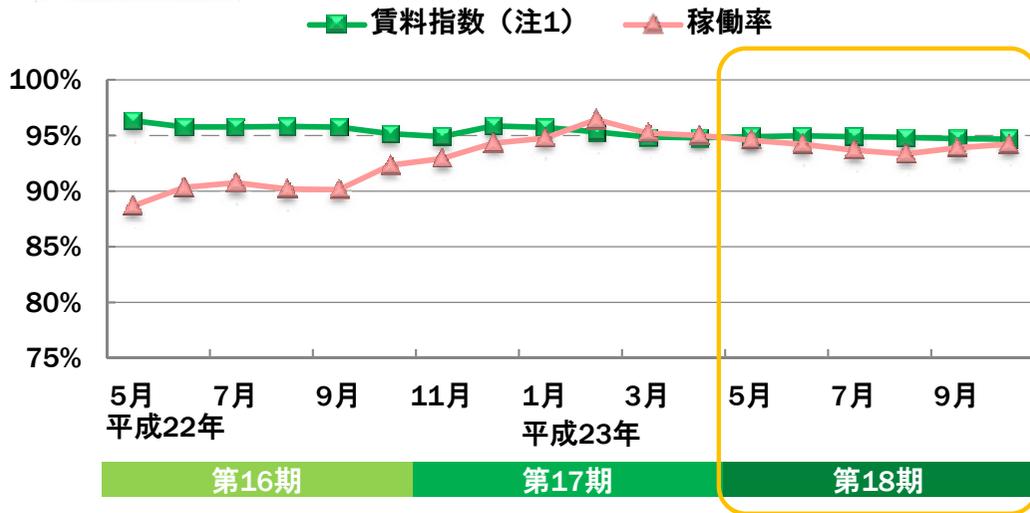
	第16期	第17期	第18期
住戸数	990	1,052	1,052
住戸面積 (㎡)	27,505.30	29,789.50	29,826
保有住戸に占める割合	21.9%	16.1%	16.1%

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

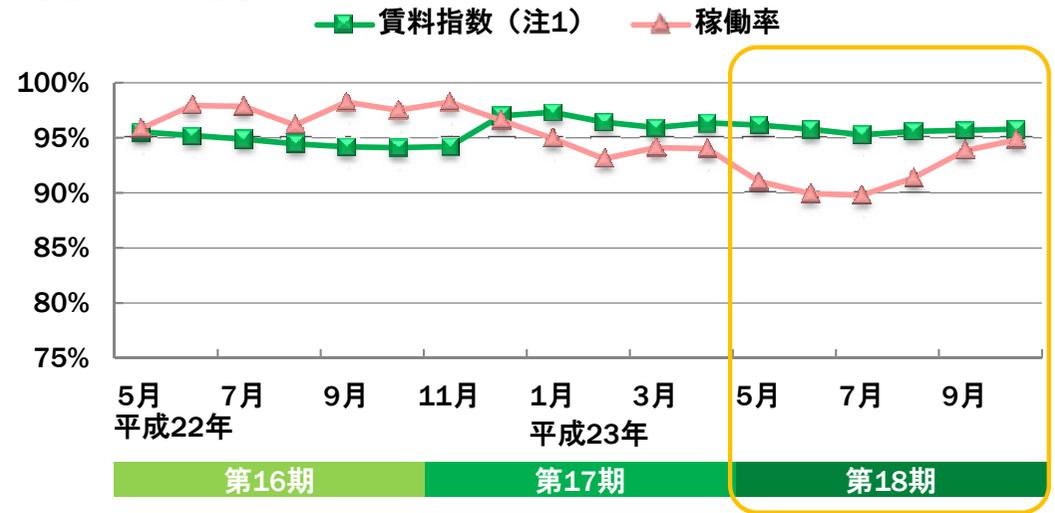
レジデンスの住戸タイプ別の賃料指数と稼働率

第18期

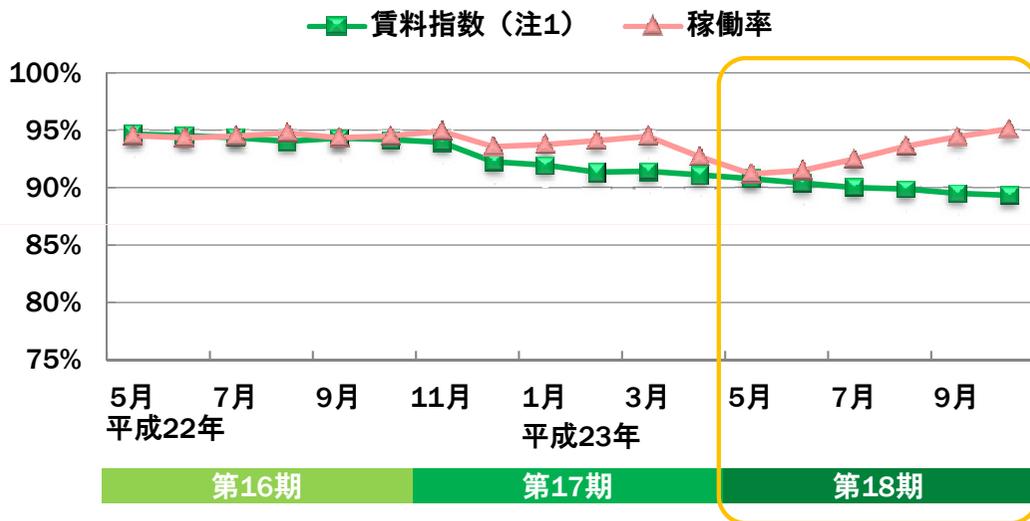
Singleタイプ



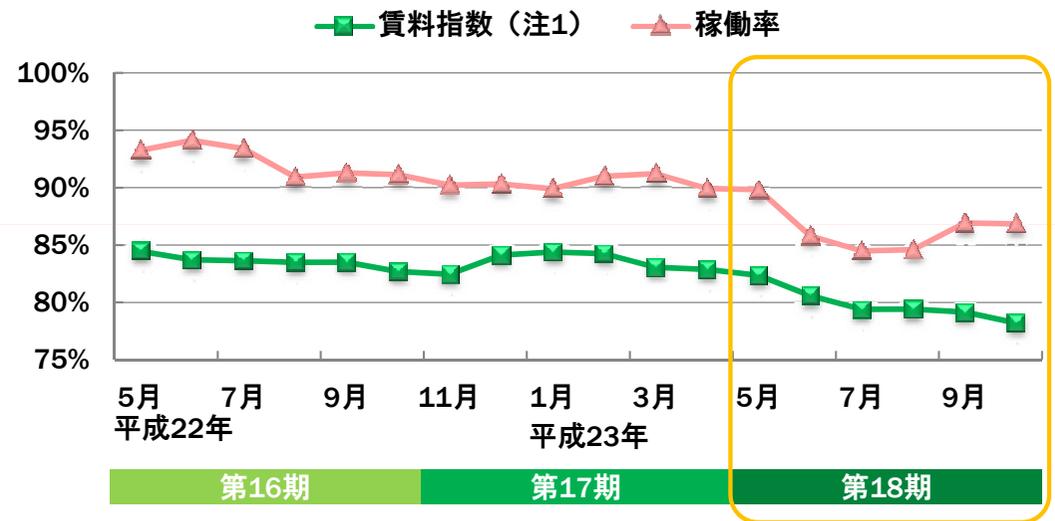
Familyタイプ



DINKsタイプ



Wideタイプ



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

第18期末(平成23年10月31日)

(単位：百万円)

資産

- 資産の取得、売却ともになし。
- 主な変動は減価償却による。

科目	第18期末	第17期末	増減
現預金	9,402	9,366	36
信託不動産	144,111	144,928	-817
繰延資産	26	33	-7
その他	17,225	17,257	-31
資産合計	170,766	171,586	-819

期末算定価格^(注1) 133,222百万円

減損会計対象 該当なし

資産

170,766

負債

97,499

純資産

73,267

負債

- 一部長期借入金について約定内入弁済したほか、リファイナンス時に手元資金を一部返済。
- 稼働率の改善で預り敷金保証金が増加。

科目	第18期末	第17期末	増減
借入金	74,762	75,347	-585
投資法人債	17,000	17,000	—
預り敷金保証金	4,244	4,208	36
その他	1,491	1,553	-61
負債合計	97,499	98,108	-609

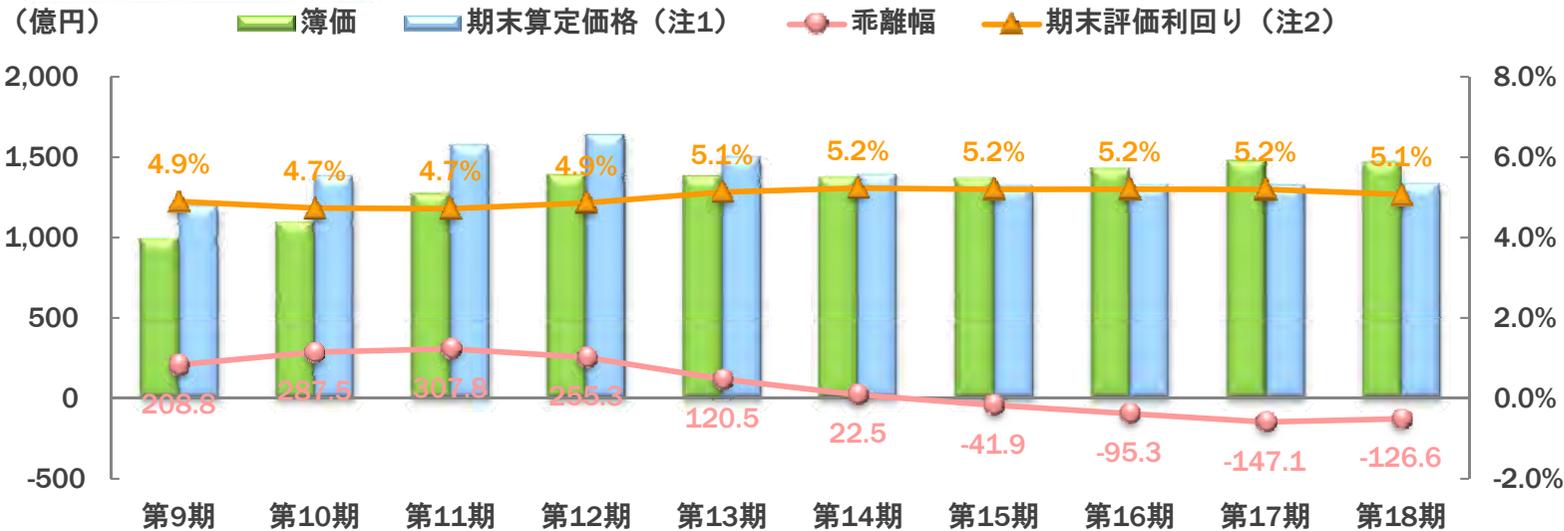
純資産

- 各決算期の当期未処分利益だけ変動。

科目	第18期末	第17期末	増減
出資総額	71,957	71,957	—
剰余金	1,309	1,519	-210
純資産合計	73,267	73,477	-210

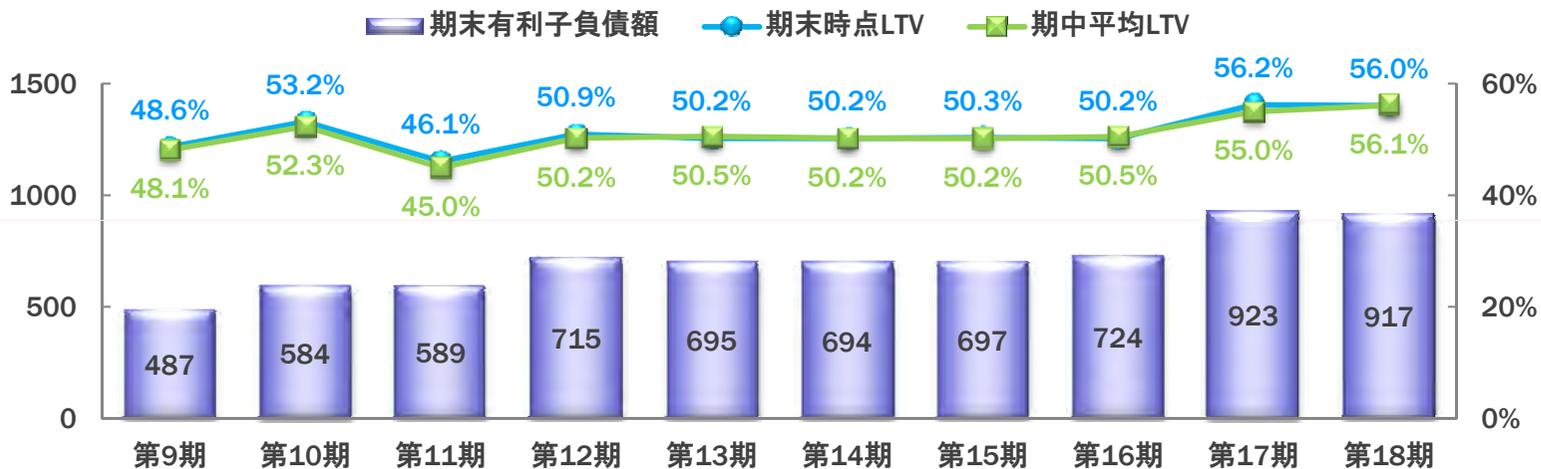
(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.44~45)をご参照ください。

簿価と期末算定価格



ほとんどのレジデンスにおいて期末評価利回りが0.1%以上低下。
評価額12億円上昇、簿価8億円低下により、乖離幅は20億円超改善。

有利子負債比率(LTV)の推移

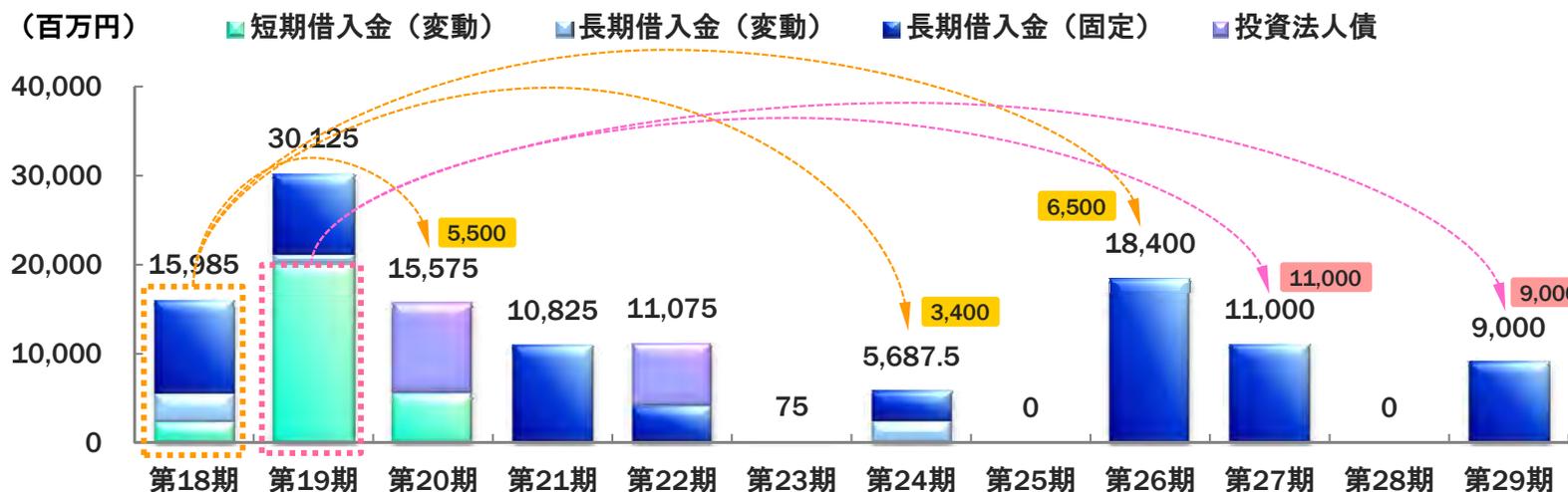


長期借入金の一部に約定内入弁済があるほか、リファイナンス時に手元資金を一部返済することで、期末有利子負債は微減。

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、「期末算定価格の推移」(P.44~45)をご参照ください。

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

有利子負債の返済期日の分散状況



第18期はおよそ160億円、第19期に入り既に200億円のリファイナンスを実施。
リファイナンス時期の分散化を図る。

有利子負債平均調達金利・残存年数の推移(注1)



第19期に入り、12月14日（第19期）に短期借入金200億円を期間4年と5年の借入金へ借換えたことで、平均残存年数はやや長期化へシフト。

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

	第18期実績	第19期予想 (前期末時点) ①	第19期予想 (当期末時点) ②	増減 ②-①	第20期予想
営業収益 (百万円)	4,963	5,062	6,287	1,224	6,261
営業利益 (百万円)	2,064	2,130	2,932	802	2,746
経常利益 (百万円)	1,311	1,375	2,095	720	1,934
賃貸NOI (百万円)	3,177	3,244	4,064	819	4,048
当期純利益 (百万円)	1,309	1,373	2,094	720	1,933
一口当たり分配金 (円)	9,345	9,800	10,140	340	10,140
運用資産数	48	48	54	6	54

第19期

- 明治安田生命保険の退去による影響（2カ月分）を新規リーシングとPOによる新規物件取得による増収効果でほぼ相殺し賃貸事業損益ベースで平成23年6月公表時点のDPU9,800円を確保。
- プレミアステージ日本橋茅場町の売却益の一部配当によりDPUを10,140円に上方修正。

第20期

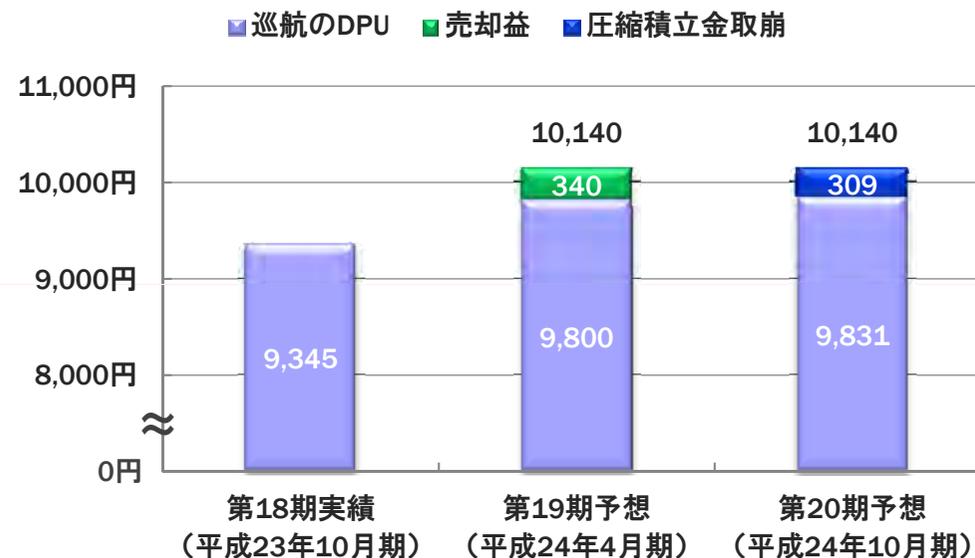
- 明治安田生命保険の退去による影響（6カ月分）をフリーレント終了によるキャッシュフロー寄与と新規物件取得による増収効果で相殺し、第19期とほぼ同水準の賃貸事業損益を確保。
- 圧縮積立金の取崩しによる一部配当により第19期と同額のDPU 10,140円を予想。

土地売却益の繰延とDPUへの寄与について



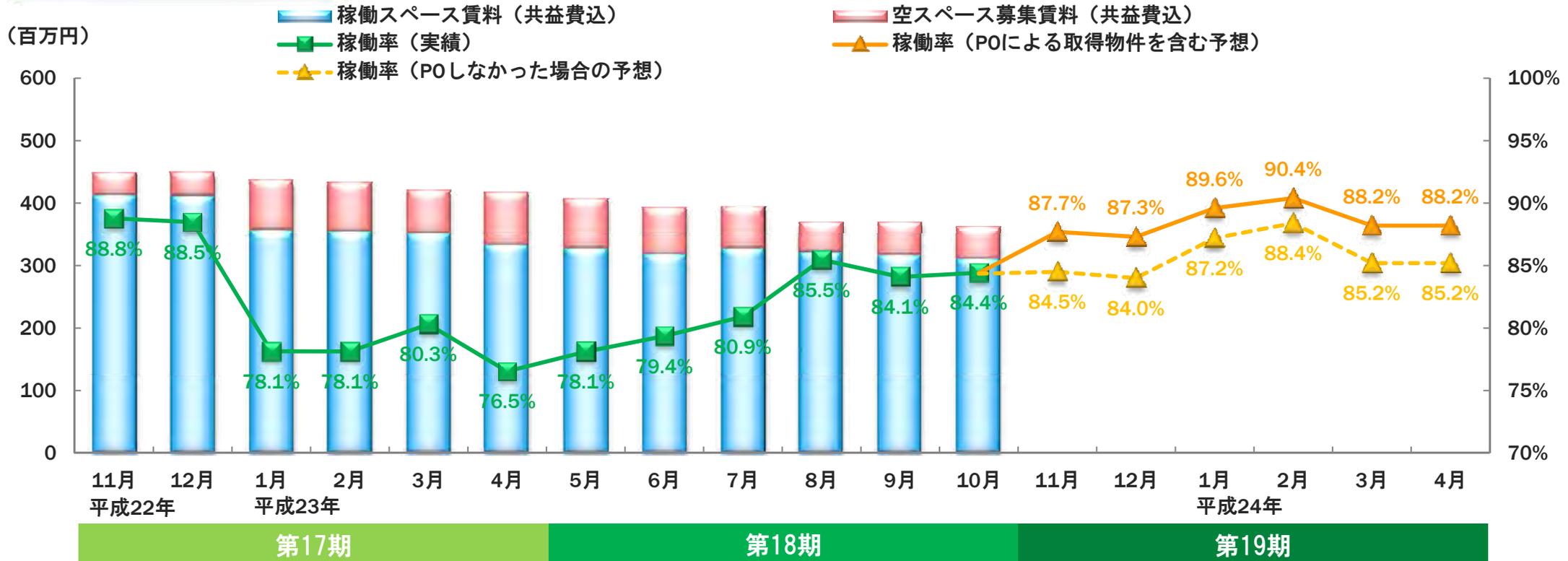
60%を内部留保 (圧縮積立金) し
取締役会決議で任意に取崩し (注1)

土地売却益の40%を配当



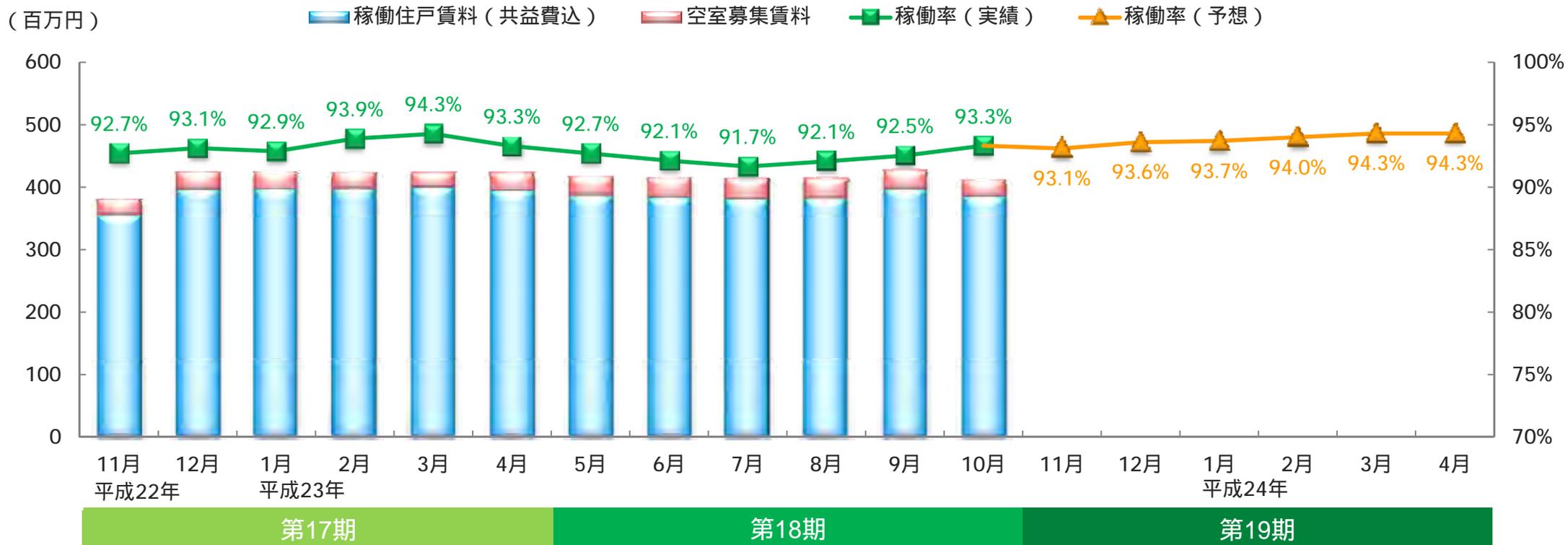
(注1) 決算内容次第では圧縮積立金を取り崩さないこともあります。

第19期の予算上のシナリオ



- 従前より継続保有するオフィスだけで第19期は新規テナントを現在までに3,830.66㎡（賃貸可能面積の4.6%）確保し期中平均稼働率は85.7%の予想。（ のチャート）
- 第19期に入り高稼働のオフィス6物件の取得により期中平均稼働率は88.6%へ上方修正。（ のチャート）
- プレミア東陽町ビルの大口テナントである明治安田生命保険より退去申込を受けた以外は退居動向が僅かである一方でテナント需要に回復の兆しあり。

第19期の予算上のシナリオ



- 単身者及び夫婦のみの世帯数が増加している一方で短期的には住宅着工戸数の頭打ちが続き、需給バランスは堅調。
- 第18期に発生した震災・原発問題の影響がある程度一巡すると考え、期中平均稼働率は一年前の水準を若干上回る93.8%と予想。



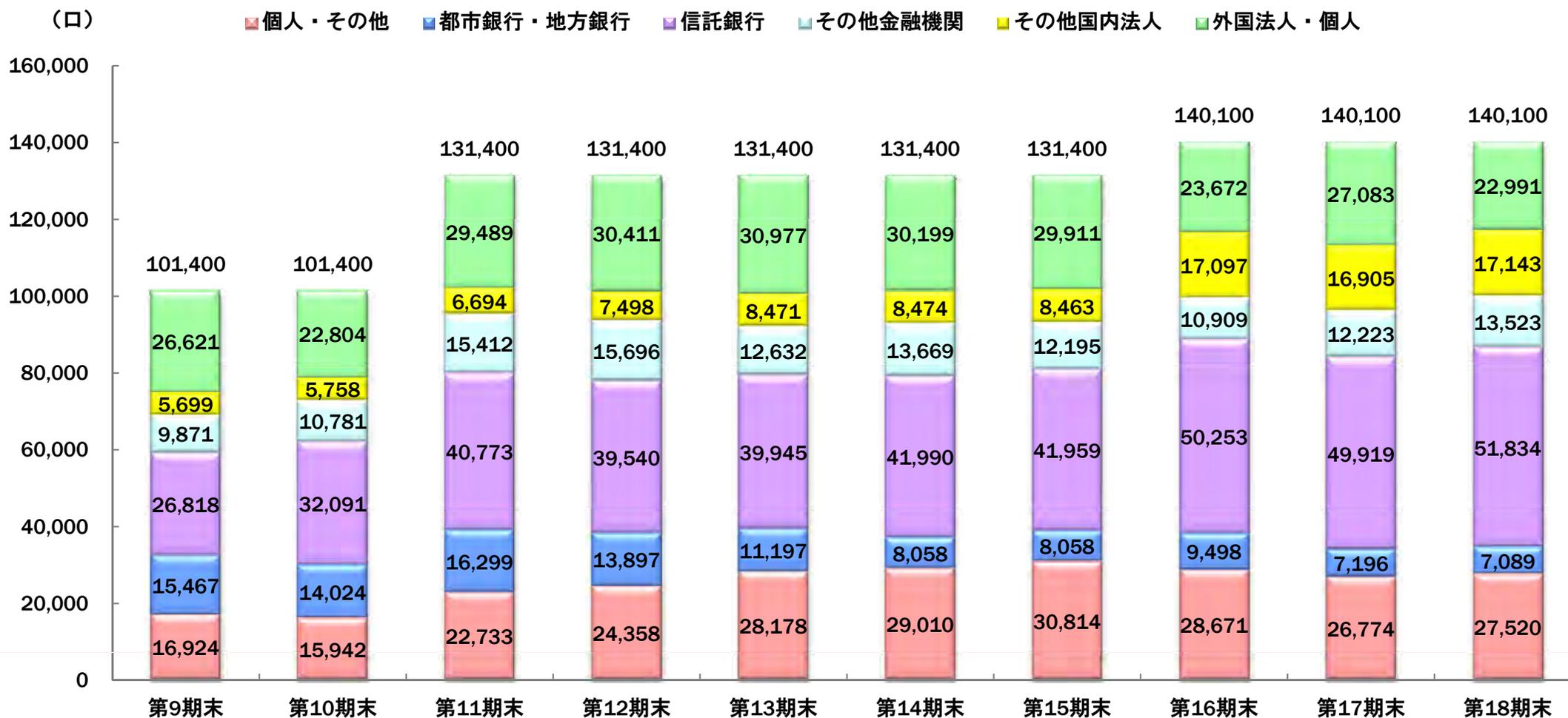
APPENDIX

投資口価格の推移

出来高 投資口価格（注1）



(注1) 終値ベースで記載しています。(出所：Bloomberg)



第17期 (発行済投資口数：140,100口)			
順位	投資主名	保有口数	投資比率 (%) ^(注1)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	27,089	19.33%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,609	8.28%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,721	6.22%
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.20%
5	富士火災海上保険株式会社	4,975	3.55%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,791	2.70%
7	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.46%
8	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.42%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク トリー ティー ジャスデツク アカウント	1,923	1.37%
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,872	1.33%
合計		72,730	51.91%

第18期 (発行済投資口数：140,100口)				前期末 保有口数	増減
順位	投資主名	保有口数	投資比率 (%) ^(注1)		
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	29,893	21.33%	27,089	2,804
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,247	7.31%	11,609	-1,362
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.20%	8,700	0
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,857	5.60%	8,721	-864
5	富士火災海上保険株式会社	4,975	3.55%	4,975	0
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,150	2.24%	1,872	1,278
7	朝日火災海上保険株式会社	2,786	1.98%	2,000	786
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,454	1.75%	3,791	-1,337
9	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.46%	2,050	0
10	バンク オブ ニューヨーク ヨー ロッパ リミテッド 131705	1,700	1.21%	1,700	0
合計		73,812	52.68%		

(注1) 投資比率については、小数第三位を切り捨てて表示しています。

第18期 比較貸借対照表/金銭の分配に係る計算書

第18期

比較貸借対照表

科目	第18期		第17期		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	9,646	5.6%	9,667	5.6%	-20
現金及び預金	2,326	1.4%	2,091	1.2%	235
信託現金及び信託預金	7,076	4.1%	7,275	4.2%	-198
その他流動資産	243	0.1%	300	0.2%	-57
営業未収入金	53	0.0%	49	0.0%	3
前払費用	137	0.1%	140	0.1%	-2
未収還付法人税等	49	0.0%	14	0.0%	35
未収消費税等	-	-	92	0.1%	-92
繰延税金資産	1	0.0%	2	0.0%	-1
その他	1	0.0%	0	0.0%	1
固定資産	161,093	94.3%	161,885	94.3%	-817
有形固定資産	144,136	84.6%	144,928	84.5%	-817
工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	-
減価償却累計額	0	0.0%	0	-0.0%	-
建設仮勘定	25	0.0%	-	-	25
信託不動産	144,111	84.4%	144,928	84.5%	-817
建物等	55,373	32.4%	56,190	32.7%	-817
信託建物（附属設備含む）	66,605	39.0%	66,443	38.7%	162
信託構築物	1,490	0.9%	1,488	0.9%	1
信託工具、器具及び備品	181	0.1%	174	0.1%	7
減価償却累計額	-12,903	-7.6%	-11,915	-6.9%	-988
信託土地	88,737	52.0%	88,737	51.7%	-
無形固定資産	1,786	1.0%	1,787	1.0%	-1
信託借地権	1,777	1.0%	1,777	1.0%	-
信託その他の無形固定資産	3	0.0%	3	0.0%	0
その他の無形固定資産	5	0.0%	6	0.0%	-1
投資その他の資産	15,170	8.9%	15,168	8.8%	1
投資有価証券	14,378	8.4%	14,378	8.4%	-
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	162	0.1%	161	0.1%	1
信託差入敷金及び保証金	619	0.4%	619	0.4%	-
繰延資産	26	0.0%	33	0.0%	-7
投資口交付費	6	0.0%	8	0.0%	-2
投資法人債発行費	19	0.0%	25	0.0%	-5
資産の部合計	170,766	100%	171,586	100%	-819

科目	第18期		第17期		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動負債	47,166	27.6%	47,663	27.8%	-496
営業未払金	518	0.3%	513	0.3%	4
未払金	25	0.0%	-	-	25
未払費用	211	0.1%	224	0.1%	-12
短期借入金	25,500	14.9%	22,290	13.0%	3,210
1年内返済予定長期借入金	10,200	6.0%	23,820	13.9%	-13,620
1年内償還予定投資法人債	10,000	5.9%	-	-	10,000
前受金	626	0.4%	756	0.4%	-130
その他の流動負債	109	0.1%	58	0.0%	51
未払法人税等	0	0.0%	2	0.0%	-1
未払事業所税	3	0.0%	5	0.0%	-2
未払消費税等	68	0.0%	-	-	68
預り金	25	0.0%	25	0.0%	0
未払分配金	11	0.0%	14	0.0%	-2
災害損失引当金	-	-	10	0.0%	-10
固定負債	50,307	29.5%	50,445	29.4%	-138
投資法人債	7,000	4.1%	17,000	9.9%	-10,000
長期借入金	39,062	22.9%	29,237	17.0%	9,825
信託預り敷金保証金	4,244	2.5%	4,208	2.5%	36
負債の部合計	97,499	57.1%	98,108	57.2%	-609

投資主資本	73,267	42.9%	73,477	42.8%	-210
出資総額	71,957	42.1%	71,957	41.9%	-
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,309	0.8%	1,519	0.9%	-210
純資産の部合計	73,267	42.9%	73,477	42.8%	-210

負債・純資産の部合計	170,766	100%	171,586	100%	-819
------------	---------	------	---------	------	------

金銭の分配に係る計算書

科目	第18期	第17期
当期末処分利益又は当期末処分損失	1,309,285,328円	1,519,577,406円
分配金の額	1,309,234,500円	1,519,524,600円
（投資口1口当たりの分配金の額）	9,345円	10,846円
次期繰越利益	50,828円	52,806円

第18期 比較損益計算書

第18期

科目	第18期									第17期		増減 ①-②
	合計		オフィス			レジデンス			②金額	比率		
	①金額	比率	期初予算	実績	差額	期初予算	実績	差額				
営業収益	賃借事業収入	4,236	89.8%	1,952	1,952	0	2,326	2,283	-43	4,511	90.6%	-314
	賃料	3,706	78.6%	1,463	1,464	1	2,285	2,241	-43	4,004	79.7%	-298
	共益費	529	11.2%	488	487	0	41	41	0	546	10.9%	-16
	その他の賃借事業収入	479	10.2%	293	299	5	146	180	34	471	9.4%	7
	駐車場使用料	128	2.7%	71	71	0	56	57	1	131	2.6%	-2
	施設使用料	27	0.6%	23	22	0	7	5	-2	29	0.6%	-2
	付帯収益	204	4.3%	196	193	-2	7	10	2	189	3.8%	14
	解約違約金	5	0.1%	2	-	-2	-	5	5	8	0.2%	-3
	その他雑収入	113	2.4%	-	11	11	74	101	27	112	2.2%	1
	賃借事業収入合計	4,715	100.0%	2,246	2,251	5	2,473	2,464	-9	5,022	100.0%	-307
営業費用	公租公課	340	7.2%	219	219	0	122	120	-2	307	6.1%	32
	諸経費	1,197	25.4%	604	590	-14	584	607	22	1,198	23.9%	0
	外注委託費	588	12.5%	279	279	0	297	308	11	604	12.0%	-16
	水道光熱費	244	5.2%	208	207	-1	39	36	-3	232	4.6%	11
	損害保険料	12	0.3%	6	5	0	7	7	0	13	0.3%	0
	修繕費	170	3.6%	55	48	-7	98	122	23	170	3.4%	0
	信託報酬	54	1.2%	25	25	0	28	28	0	53	1.1%	0
	その他賃借事業費用	127	2.7%	28	23	-5	113	103	-9	124	2.5%	2
	減価償却費	989	21.0%	366	368	1	620	621	0	972	19.4%	16
	賃借事業費用合計	2,526	53.6%	1,191	1,178	-12	1,328	1,348	20	2,479	49.4%	47
賃借事業損益	2,188	46.4%	1,055	1,073	18	1,145	1,115	-29	2,543	50.6%	-354	
減価償却費控除前利益 (NOI)	3,177	67.4%	1,421	1,441	19	1,766	1,736	-29	3,516	70.0%	-338	
受取配当金	247	5.3%	-	-	-	-	-	-	148	3.0%	98	
営業利益	資産運用報酬	185	3.9%	-	-	-	-	-	-	198	3.9%	-13
	役員報酬	9	0.2%	-	-	-	-	-	-	9	0.2%	-
	資産保管委託手数料	8	0.2%	-	-	-	-	-	-	15	0.3%	-7
	一般事務委託手数料	60	1.3%	-	-	-	-	-	-	82	1.6%	-22
	会計監査人報酬	8	0.2%	-	-	-	-	-	-	8	0.2%	-
	その他営業費用	100	2.1%	-	-	-	-	-	-	106	2.1%	-5
	営業利益	2,064	43.8%	-	-	-	-	-	-	2,271	45.2%	-207
営業外損益	営業外収益	4	0.1%	-	-	-	-	-	-	3	0.1%	1
	営業外費用	757	16.1%	-	-	-	-	-	-	743	14.8%	14
	支払利息	643	13.6%	-	-	-	-	-	-	616	12.3%	27
	投資法人債利息	105	2.2%	-	-	-	-	-	-	103	2.1%	1
	租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-	14	0.3%	-14
	投資法人債発行費償却	5	0.1%	-	-	-	-	-	-	5	0.1%	-
	投資口公開関連費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投資口交付費償却	2	0.0%	-	-	-	-	-	-	2	0.0%	-
	その他	1	0.0%	-	-	-	-	-	-	0	0.0%	0
	経常利益	1,311	27.8%	-	-	-	-	-	-	1,531	30.5%	-220
災害による損失	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0.2%	-10	
特別損失	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0.2%	-10	
税引前当期純利益	1,311	27.8%	-	-	-	-	-	-	1,520	30.3%	-209	
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	3	0.1%	-2	
法人税等調整額	1	0.0%	-	-	-	-	-	-	-1	0.0%	3	
当期純利益	1,309	27.8%	-	-	-	-	-	-	1,519	30.3%	-210	

第19期 予想損益計算書

第19期

科目	第19期											第18期		
	オフィス			レジデンス			合計			①-②	オフィス	レジデンス	②金額	
	当初予算(注1)	新予算(注1)	差額	当初予算(注1)	新予算(注1)	差額	当初予算(注1)	①新予算(注1)	差額					
営業損益	賃貸事業収入	2,033	2,931	898	2,335	2,395	59	4,368	5,327	958	1,091	1,952	2,283	4,236
	賃料	1,521	2,229	707	2,294	2,349	55	3,816	4,578	762	871	1,464	2,241	3,706
	共益費	511	702	191	41	46	4	552	749	196	219	487	41	529
	その他の賃貸事業収入	274	370	95	142	141	-1	416	511	94	31	299	180	479
	駐車場使用料	71	90	19	54	57	2	125	148	22	19	71	57	128
	施設使用料	22	28	5	7	8	0	30	36	6	9	22	5	27
	付帯収益	177	248	70	6	9	2	184	258	73	54	193	10	204
	解約違約金	2	2	0	-	-	-	2	2	0	-2	-	5	5
	その他雑収入	-	-	-	72	65	-7	72	65	-7	-48	11	101	113
	賃貸事業収入合計	2,307	3,302	994	2,477	2,536	58	4,785	5,838	1,053	1,123	2,251	2,464	4,715
	公租公課	219	219	0	122	120	-2	342	340	-1	0	219	120	340
	諸経費	627	832	205	571	601	29	1,199	1,434	235	236	590	607	1,197
	外注委託費	263	377	113	298	311	13	562	688	126	100	279	308	588
水道光熱費	193	277	84	38	43	4	231	320	89	76	207	36	244	
損害保険料	6	7	1	7	6	0	13	14	1	1	5	7	12	
修繕費	105	103	-2	85	94	9	190	197	6	27	48	122	170	
信託報酬	25	27	2	28	27	0	53	55	2	1	25	28	54	
その他賃貸事業費用	32	39	6	114	117	3	147	157	9	29	23	103	127	
減価償却費	364	477	113	620	630	9	985	1,108	122	119	368	621	989	
賃貸事業費用合計	1,211	1,530	318	1,315	1,352	37	2,526	2,882	356	355	1,178	1,348	2,526	
賃貸事業損益	1,096	1,772	675	1,162	1,183	21	2,258	2,955	696	767	1,073	1,115	2,188	
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,460	2,250	789	1,783	1,814	30	3,244	4,064	819	886	1,441	1,736	3,177	
不動産等売却益	-	-	-	-	166	166	-	166	166	166	-	-	-	-
優先出資証券配当	-	-	-	-	-	-	277	281	4	34	-	-	247	
資産運用報酬							190	242	52	57			185	
役員報酬							9	9	-	-			9	
資産保管委託手数料							7	9	1	1			8	
一般事務委託手数料							63	73	9	12			60	
会計監査人報酬							9	9	0	0			8	
その他営業費用							124	127	2	27			100	
営業利益							2,130	2,932	802	868			2,064	
営業外収益							3	3	-	-1			4	
営業外費用							758	840	81	82			757	
支払利息							646	710	64	67			643	
投資法人債利息							104	104	-	0			105	
投資法人債発行費償却							5	5	-	-			5	
投資口公開関連費用							-	12	12	12			-	
投資口交付費償却							2	6	4	4			2	
その他							0	0	0	0			1	
経常利益							1,375	2,095	720	784			1,311	
税引前当期純利益							1,375	2,095	720	784			1,311	
法人税、住民税及び事業税							1	1	-	0			0	
法人税等調整額							0	0	-	-1			1	
当期純利益							1,373	2,094	720	785			1,309	

(注1) 当初予算とは平成23年6月14日付「第17期(平成23年4月期)決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは今回の第18期決算に際し予算の見直しを行い、平成23年12月14日付「第18期(平成23年10月期)決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

第19期及び第20期 業績予想の前提条件

第19期・第20期

	第19期	第20期
運用資産	第18期末（平成23年10月31日）時点で保有している48物件（47物件及び優先出資証券1銘柄）に、平成23年11月18日以降、追加取得した7物件が加わり、平成24年2月1日に売却予定の1物件が減ることを前提としています。（第19期末時点：54物件（53物件及び優先出資証券1銘柄））	第19期末（平成23年10月31日）から保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	第18期末の発行済投資口数140,100口に、平成23年11月14日付けで払込みが完了した公募による新投資口53,000口及び平成23年12月12日付けで払込みが完了した第三者割当による新投資口3,599口を加算した196,699口を前提としています。	第19期末と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>平成23年10月期末時点の有利子負債残高91,762.5百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <p>(1) 追加借入</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成23年11月18日に、資産取得資金34,000百万円（付随費用を含む概算です。）の一部として、借入金19,600百万円（短期借入金7,600百万円、長期借入金12,000百万円）を借り入れました。 <p>(2) 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成23年12月8日に返済期限が到来した短期借入金20,000百万円について、長期借入金により同額の借り換えを行いました。 平成24年2月29日に返済期限が到来する長期借入金3,650百万円、平成24年3月9日に返済期限が到来する長期借入金5,400百万円及び平成24年3月30日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 <p>(3) 借入金の返済</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成23年12月16日に、第三者割当増資の手取金及び手元資金により上記(1)の短期借入金7,600百万円のうち1,200百万円を返済することを前提としています。 平成24年2月1日に、売却予定資産の売却代金の一部で借入金2,000百万円を返済することを前提としています。 <p>(4) 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該営業期間中に75百万円を返済します。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：108,087.5百万円）</p>	<p>平成24年4月期末時点の有利子負債予定残高108,087.5百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <p>(1) 期中に期限が到来する借入金及び投資法人債</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年5月18日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円及び平成24年7月27日に返済期限が到来する短期借入金3,500百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 平成24年9月7日に償還期限が到来する第2回無担保投資法人債10,000百万円については、全額を投資法人債又は借入金で償還する予定です。 <p>(2) 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該営業期間中に75百万円を返済します。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：108,012.5百万円）</p>
稼働率	<p>オフィス：88.6%（第18期実績：82.1%）</p> <p>レジデンス：93.8%（第18期実績：92.4%）</p> <p>全体：91.1%（第18期実績：87.8%）</p>	N/A
その他	<p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルについては、解約予告を受付けているテナントは期中に埋め戻しが出来ないことを前提としています（既に新規契約が確定している分は除きます。）レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え現状の募集状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費：688百万円 公租公課：340百万円 減価償却費：1,108百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：471百万円 <p>（営業外費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債を含む。）：814百万円 <p>（資本的支出）200百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>平成24年4月期においては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、平成24年4月期に売却予定の保有物件の売却益の見込額166百万円のうち、土地売却益の60%を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金（想定額100百万円）を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該圧縮積立額を控除した残額を分配する前提としています。</p>	<p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルについては、解約予告を考慮のうえ、一部でリースアップが進展することを前提としています。レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え現状の募集状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は次のとおりです</p> <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費：705百万円 租税公課：447百万円 減価償却費：1,110百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：467百万円 <p>（営業外費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含む。）：801百万円 <p>（資本的支出）200百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>平成24年10月期においては前期に積み立てた圧縮積立金の一部（想定額60百万円）を取り崩し、当期純利益に当該圧縮積立金取り崩し額を加算した金額を分配する前提としています。</p>

キャッシュ・フロー計算書の推移

第18期

(千円)

項目	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期	第11期	第10期	第9期
税引前当期純利益	1,311	1,520	1,776	1,831	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655
減価償却費	990	973	919	901	904	909	914	825	719	658
投資法人債発行費償却	5	5	2	-	0	-	-	23	23	23
投資口交付費償却	2	2	6	4	4	4	4	4	-	-
受取利息	0	-1	-1	-1	-1	-6	-10	-8	-7	-3
未払分配金戻入	-2	-1	0	-1	0	-1	0	-1	-1	-1
支払利息	748	719	639	598	607	564	541	406	405	299
災害損失引当金の増減額 (-は減少)	-10	10	-	-	-	-	-	-	-	-
信託有形固定資産除却損	-	-	-	-	0	-	-	-	0	0
営業未収金の増減額 (-は増加)	-3	12	-10	3	6	-1	-6	0	-7	-5
未収消費税等の増減額 (-は増加)	92	-62	-29	-	-	52	62	1	-115	64
創業費の増減額 (-は減少)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
営業未払金の増減額 (-は減少)	-41	-8	26	0	-19	-10	93	134	-30	15
未払消費税等の増減額 (-は減少)	68	-	-32	4	-81	108	-	-	-46	46
前受金の増減額 (-は減少)	-130	68	-33	-38	-67	-23	-10	161	10	38
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	-	-	-	-	-	1,366	-	-
その他	-3	-4	15	-45	27	-17	29	14	70	-58
小計	3,026	3,234	3,278	3,257	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740
利息の受取額	0	1	1	1	1	6	10	8	7	3
利息の支払額	-760	-624	-744	-555	-677	-563	-584	-396	-396	-289
法人税等の支払額	-37	-15	-2	0	-1	0	-2	-0	-3	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,229	2,595	2,533	2,703	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453
信託有形固定資産の取得による支出	-125	-5,780	-7,018	-115	-163	-166	-12,577	-17,711	-11,275	-1,951
投資有価証券の取得による支出	-	-14,378	-	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	-10	-	-	-	-	-
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-2	-	-	-	-1,777	-	-
信託差入敷金保証金の差入による支出	-	-287	-	-	-5	-	-	-326	-	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	489	332	469	157	288	201	396	713	695	224
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-453	-881	-452	-450	-451	-168	-302	-236	-166	-163
投資活動によるキャッシュ・フロー	-88	-20,995	-7,001	-411	-342	-133	-12,482	-19,338	-10,746	-1,890
短期借入れによる収入	5,500	20,000	2,290	-	3,680	100	9,600	1,000	10,600	1,800
短期借入金の返済による支出	-2,290	-	-3,480	-	-9,800	-1,100	-	-	-12,400	-6,500
長期借入れによる収入	9,900	-	11,900	1,000	6,120	-	9,000	7,900	11,500	6,500
長期借入金の返済による支出	-13,695	-75	-75	-675	-37	-1,000	-6,000	-8,400	-	-
投資法人債の発行による収入	-	-	7,000	-	-	-	-	-	-	-
投資法人債の償還による支出	-	-	-15,000	-	-	-	-	-	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-	-33	-	-	-	-	-	-	-
投資口の発行による収入	-	-	3,012	-	-	-	-	17,510	-	-
投資口交付費の支出	-	-	-12	-	-	-	-	-29	-	-
分配金の支払額	-1,519	-1,774	-1,830	-1,949	-2,142	-2,208	-3,735	-1,804	-1,654	-1,528
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,104	18,150	3,770	-1,624	-2,180	-4,208	8,864	16,176	8,045	271
現金及び現金同等物の増加・減少額	36	-249	-697	667	130	-1,175	-367	3,122	-263	834
現金及び現金同等物の期首残高	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364
現金及び現金同等物の期末残高	9,402	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199

借入金

借入先	借入残高 (百万円)	金利(注1)	借入日	返済期限
(株)三井住友銀行 他	20,000.0	変動: 1.03643%	H22/12/8	H23/12/8
(株)三菱東京UFJ銀行 他	2,000.0	変動: 1.03643%	H23/5/20	H24/5/18
住友信託銀行(株) 他	3,500.0	変動: 0.93643%	H23/7/29	H24/7/27
(株)三井住友銀行 他	3,650.0	固定: 1.82505%	H19/2/28	H24/2/29
(株)りそな銀行 他	2,850.0	固定: 2.08000%	H18/2/28	H25/2/28
(株)日本政策投資銀行	1,000.0	固定: 2.23875%	H19/7/31	H25/7/31
(株)三井住友銀行 他	7,900.0	固定: 1.60500%	H16/3/27	H25/3/27
(株)日本政策投資銀行	3,000.0	固定: 2.08125%	H16/5/22	H25/5/22
(株)あおぞら銀行 他	5,400.0	固定: 1.91375%	H16/9/9	H24/3/9
(株)日本政策投資銀行(注2)	2,662.5	変動: 1.93643%	H21/5/22	H26/5/22
オリックス銀行(株)	1,000.0	変動: 1.33643%	H22/3/31	H24/3/30
(株)三井住友銀行 他	3,900.0	固定: 1.72750%	H22/5/14	H27/5/14
三菱UFJ信託銀行(株) 他	8,000.0	固定: 1.14250%	H22/9/6	H27/9/4
中央三井信託銀行(株) 他	3,400.0	固定: 1.36125%	H23/5/20	H26/5/20
中央三井信託銀行(株) 他	6,500.0	固定: 1.39250%	H23/7/29	H27/7/29
合計	74,762.5			

投資法人債

名称	発行額 (百万円)	金利	発行日	償還期限
第2回無担保投資法人債	10,000.0	固定: 1.41000%	H17/9/8	H24/9/7
第3回無担保投資法人債	7,000.0	固定: 0.97000%	H22/8/18	H25/8/16
小計	17,000.0			

金融機関別借入残高

	長期借入金 (百万円)	短期借入金 (百万円)	合計 (百万円)	比率 (%)
(株)三井住友銀行	5,950.0	12,900.0	18,850.0	25.2
中央三井信託銀行(株)	11,800.0	5,000.0	61,800.0	22.5
(株)日本政策投資銀行	6,662.5	-	6,625.2	8.9
(株)あおぞら銀行	5,500.0	-	5,500.0	7.4
(株)りそな銀行	4,250.0	-	4,250.0	5.7
(株)三菱東京UFJ銀行	3,000.0	1,100.0	4,100.0	5.5
住友信託銀行(株)	1,100.0	2,500.0	3,600.0	4.8
(株)みずほコーポレート銀行	2,500.0	1,000.0	3,500.0	4.7
三菱UFJ信託銀行(株)	3,000.0	-	3,000.0	4.0
NTTファイナンス(株)	-	3,000.0	3,000.0	4.0
農林中央金庫	2,500.0	-	2,500.0	3.3
三井住友海上火災保険(株)	1,000.0	-	1,000.0	1.3
(株)三重銀行	1,000.0	-	1,000.0	1.3
オリックス銀行(株)	1,000.0	-	1,000.0	1.3
合計	49,262.5	25,500.0	74,762.5	100.0

(注1) 変動金利の数値については、第18期末現在(平成23年10月31日現在)の適用金利を記載しています。

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

項目	第18期	第17期	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期	第11期	第10期	第9期
総資産経常利益率 ^(注1)	0.8%	0.9%	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%
年換算	1.5%	1.9%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%
自己資本当期利益率 ^(注2)	1.8%	2.1%	2.5%	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%
年換算	3.5%	4.2%	4.9%	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%
自己資本比率(期末) ^(注3)	42.9%	42.8%	48.4%	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%
総資産有利子負債比率(期末) ^(注4)	53.7%	53.8%	47.5%	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%
長期固定適合率(期末) ^(注5)	130.4%	130.6%	105.7%	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%
デットサービスカバレッジレシオ ^(注6)	4.0倍	4.5倍	5.2倍	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍
金利償却前当期純利益(百万円)	3,046	3,212	3,332	3,329	3,460	3,616	3,663	3,127	2,930	2,611
支払利息(投資法人債利息含む)(百万円)	748	719	639	598	607	564	541	406	405	299
賃貸NOI(百万円) ^(注7)	3,177	3,516	3,760	3,752	3,872	4,034	4,086	3,633	3,294	2,958
年換算NOI利回り ^(注8)	4.0%	4.5%	5.1%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%
賃貸NCF(百万円) ^(注9)	3,006	3,397	3,606	3,632	3,708	3,924	3,939	3,549	3,117	2,847
当期減価償却費(百万円)	989	972	918	900	903	909	914	824	718	657
当期資本的支出額(百万円)	171	119	153	120	163	109	146	83	177	110
年換算NCF利回り ^(注10)	3.7%	4.4%	4.9%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%
FFO(百万円) ^(注11)	2,298	2,492	2,693	2,730	2,853	3,052	3,121	4,567	2,524	2,312
投資物件数(期末)	48	48	46	45	45	45	45	42	39	36
テナント数(期末)	3,359	3,336	2,412	2,348	2,356	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079
総賃貸可能面積(m ²)(期末)	185,009.65	184,950.32	172,768.19	165,409.49	165,532.15	165,543.69	165,493.75	152,899.14	132,816.24	121,060.99
稼働率										
期中平均	87.8%	88.1%	92.0%	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%
期末時点	89.3%	85.8%	90.8%	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%
期末算定価格(百万円)	133,222	131,987	132,378	131,587	138,821	149,355	163,640	157,210	137,830	119,400
発行済投資口数(期末)	140,100口	140,100口	140,100口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口
出資総額(百万円)(期末)	71,957	71,957	71,957	68,945	68,945	68,945	68,945	68,945	51,434	51,434
純資産額(百万円)(期末)	73,267	73,477	73,732	70,775	70,895	71,088	71,153	72,688	53,240	53,089
1口当たり純資産額 ^(注12)	522,963	524,465円	526,286円	538,627円	539,538円	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末固定資産 / (期末固定負債 + 期末純資産額)

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く) / 支払利息

(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注8) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格

(注9) 賃貸NOI - 資本的支出

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 当期純利益 + 当期減価償却費

(注12) 期末純資産額 / 期末発行済投資口数

ポートフォリオ一覧(平成23年10月31日現在)(1)

第18期

物件名		所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (取得価格 ベース)	第18期末 算定価格 (百万円)	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能 面積(m ²)	PV/L	PM会社	
オフィス	都心部	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	3.8%	6,330	H14年9月	S57年6月	29.3	5,568.00	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	4.2%	6,970	H14年9月	S53年12月	32.9	6,948.72	12.9	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.0%	1,970	H14年9月	H3年6月	20.3	1,926.01	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	3.2%	6,270	H14年9月	H5年2月	18.7	5,761.34	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	3.1%	5,550	H14年9月	H4年5月	19.4	6,313.02	2.0	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		六番町ビル	東京都千代田区	7,860	4.7%	8,860	H16年3月	S62年4月	24.5	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.1%	1,440	H17年6月	S63年3月	23.6	2,100.93	14.2	三幸エステート(株)
		YS海岸ビル	東京都港区	5,100	3.1%	3,540	H19年6月	H5年1月	18.7	5,944.76	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		岩本町ビル	東京都千代田区	6,700	4.0%	6,710	H22年5月	S48年11月	37.9	7,391.87	12.2	NTT都市開発ビルサービス(株)
	東京23区	FB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	0.9%	1,510	H14年9月	H4年3月	19.6	2,179.15	8.7	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアム東陽町ビル	東京都江東区	4,310	2.6%	3,980	H19年5月	H18年10月	5.0	3,857.04	16.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		上野THビル	東京都文京区	4,380	2.6%	3,020	H20年3月	S60年12月	25.9	4,419.13	12.8	東西アセット・マネジメント(株)
		五反田NTビル(注2)	東京都品川区	4,100	2.5%	2,550	H20年3月	S62年11月	23.9	3,241.19	14.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
	周辺都市部	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	2.1%	3,490	H14年9月	S61年4月	25.5	5,519.01	10.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
かながわサイエンスパークR&D棟(注3)		川崎市高津区	6,556	4.0%	4,960	H14年9月	H1年7月	22.2	15,036.24	10.4	(株)ケイエスピーコミュニティ	
オフィス小計			71,395	43.0%	67,150			24.3	83,079.18			
レジデンス	都心部	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	3.1%	4,430	H14年9月	H13年11月	9.9	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース(株)
		パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1.6%	1,650	H14年9月	H14年3月	9.6	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース(株)
		サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	0.7%	644	H14年9月	H1年11月	22.0	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	0.8%	1,080	H15年4月	H14年11月	8.9	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	0.6%	1,010	H15年9月	H15年2月	8.7	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1.1%	1,420	H15年7月	H14年11月	8.9	1,728.98	11.6	-
		ホームウッドビル	東京都港区	5,090	3.1%	3,290	H15年11月	S63年8月	23.2	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	2.8%	3,440	H15年11月	H14年10月	9.0	5,748.89	10.3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアムステージ芝公園Ⅱ	東京都港区	2,181	1.3%	1,600	H15年11月	H15年2月	8.7	2,312.75	11.5	総合地所(株)
		プレミアムステージ日本橋茅場町(注4)	東京都中央区	2,430	1.5%	2,400	H16年3月	H16年2月	7.7	3,455.68	11.7	(株)長谷エライブネット
		ラング・タワー京橋	東京都中央区	927	0.6%	909	H15年12月	H15年2月	8.7	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアムステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1.0%	1,620	H16年11月	H16年11月	6.9	1,597.73	14.3	(株)長谷エライブネット
		プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1.0%	1,360	H17年1月	H16年11月	6.9	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1.4%	1,970	H17年7月	H17年6月	6.4	2,336.95	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
		プレミアムステージ内神田	東京都千代田区	1,723	1.0%	1,680	H17年9月	H17年8月	6.2	2,040.19	13.8	(株)長谷エライブネット

(注1) 築年数については小数第二位を切捨てて表示しています。
 (注2) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(45%)に対応する数値を記載しています。
 (注3) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。
 (注4) プレミアステージ日本橋茅場町は平成23年10月26日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結しています(平成24年2月1日引渡予定)。

ポートフォリオ一覧(平成23年10月31日現在)(2)

第18期

物件名		所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (取得価格 ベース)	第18期末 算定価格 (百万円)	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能 面積(m ²)	PML	PM会社
都心5区	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	0.9%	1,450	H17年7月	H17年7月	6.3	1,655.66	13.1	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	Walk赤坂	東京都港区	2,043	1.2%	1,480	H17年6月	H16年11月	6.9	1,736.70	13.9	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1.0%	1,290	H18年10月	H18年9月	5.1	1,759.89	16.1	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	MEW	東京都港区	1,556	0.9%	1,070	H18年7月	H17年8月	6.1	1,551.65	13.9	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	芝浦アイランド エアタワー(注1)	東京都港区	7,590	4.6%	6,670	H19年12月	H19年3月	4.6	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース(株)
	ストーリー赤坂	東京都港区	3,930	2.4%	2,920	H20年5月	H14年12月	8.8	3,988.86	11.7	総合地所(株)
	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	3.9%	4,990	H20年5月	H14年12月	8.8	6,555.04	7.2	総合地所(株)
	芝浦アイランド ブルームタワー(注2)	東京都港区	5,500	3.3%	5,740	H22年12月	H20年9月	3.1	12,254.17	10.0	三井不動産住宅リース(株)
レジデンス	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.6%	856	H15年11月	H14年12月	8.9	1,318.40	12.1	-
	プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	0.6%	803	H16年4月	H14年3月	9.6	1,573.87	12.1	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	0.9%	1,060	H17年6月	H17年2月	6.7	2,378.13	15.7	(株)長谷工ライブネット
	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	0.9%	1,180	H18年3月	H18年3月	5.6	1,734.04	13.6	アールイー・アセット・マネジメント(株)
	アクロス湯島(注3)	東京都文京区	1,803	1.1%	1,450	H18年9月	H18年3月	5.6	2,065.58	17.2	(株)アクロス
	プレミアステージ駒込(注4)	東京都豊島区	1,830	1.1%	1,560	H19年2月	H19年1月	4.7	2,249.25	18.0	(株)明豊プロパティーズ
	プレミアステージ大塚(注4)	東京都豊島区	1,310	0.8%	1,220	H19年6月	H18年8月	5.2	1,644.64	22.5	(株)明豊プロパティーズ
	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	1.6%	2,460	H19年11月	H19年11月	3.9	3,465.00	14.7	(株)長谷工ライブネット
プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	0.9%	1,370	H20年6月	H20年3月	3.6	2,215.68	12.8	スターツアメニティー(株)	
レジデンス 小計		32件	80,179	48.3%	6,6072			8.2	101,930.47		
その他	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注5)		14,300	8.6%		H22年12月					
	その他 小計	1件	14,300	8.6%							
ポートフォリオ合計		48件	165,874	100.0%	133,222			15.8	185,009.65	8.9	

(注1) 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー及びエアテラスの2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。
 (注2) 芝浦アイランド ブルームタワーはブルームタワー及びブルームホームズの2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(16%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。
 (注3) 平成23年8月1日付けで物件名称をアクロス湯島からプレミアステージ湯島に変更しました。
 (注4) 平成23年11月1日付けでPM会社をアール・イー・アセット・マネジメント(株)に変更しています。
 (注5) 「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟及びその敷地)を裏付けとする優先出資証券であり、本投資法人は本優先出資証券39,480口を保有しています。

期末算定価格の推移(1)

第18期

物件名	第14期末 算定価格 (百万円)	第15期末 算定価格 (百万円)	第16期末 算定価格 (百万円)	第17期末		第18期末													
				算定価格 (百万円) ①	直還法 利回り	算定価格 (百万円) ②	比率	増減 (百万円) ②-①	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向(対前期比)				DCF法		簿価 (百万円) ③	②-③ (百万円)		
										利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元 利回り				
オフィス 都心5区	ランディック新橋ビル	7,680	7,540	7,020	6,540	4.6%	6,330	4.8%	-210	4.5%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.3%	4.7%	6,271	58	
	ランディック第2新橋ビル	9,270	9,160	8,040	7,310	4.8%	6,970	5.2%	-340	4.7%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.4%	4.8%	6,901	68	
	フジビル37	2,070	2,020	2,000	1,970	5.0%	1,970	1.5%	-	4.9%	DOWN	DOWN	-	-	4.8%	5.2%	1,539	430	
	KN渋谷3	8,010	7,940	7,400	6,350	4.9%	6,270	4.7%	-80	4.6%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.5%	4.9%	4,956	1,313	
	高田馬場センタービル	6,520	5,740	5,590	5,490	5.0%	5,550	4.2%	60	4.9%	DOWN	-	-	-	4.8%	5.2%	4,464	1,085	
	六番町ビル	9,300	9,300	9,140	8,210	4.9%	8,860	6.7%	650	4.8%	DOWN	-	UP	UP	4.7%	5.1%	8,090	769	
	櫻岳ビル	1,680	1,660	1,630	1,280	5.2%	1,440	1.1%	160	5.1%	DOWN	UP	UP	UP	4.9%	5.3%	1,784	-344	
	YS海岸ビル	4,550	4,000	4,000	3,300	5.2%	3,540	2.7%	240	4.8%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.3%	5,061	-1,521	
	岩本町ビル			6,750	6,530	5.0%	6,710	5.0%	180	4.9%	DOWN	-	-	-	4.8%	5.3%	6,842	-132	
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,650	1,490	1,470	1,510	5.3%	1,510	1.1%	-	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	5.0%	5.5%	1,288	221
プレミア東陽町ビル		4,450	4,420	4,430	4,430	5.4%	3,980	3.0%	-450	5.4%	-	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.7%	4,138	-158	
上野IHビル		3,550	3,360	3,210	3,020	5.4%	3,020	2.3%	-	5.3%	DOWN	DOWN	-	-	5.0%	5.8%	4,654	-1,634	
五反田NTビル		3,170	2,820	2,670	2,580	5.3%	2,550	1.9%	-30	5.2%	DOWN	DOWN	-	-	4.9%	5.7%	4,236	-1,686	
周辺 都市部	日総第3ビル	4,240	3,490	3,480	3,480	5.7%	3,490	2.6%	10	5.7%	-	-	-	-	5.5%	5.9%	3,417	72	
	かながわサイエンスパークR&D棟	7,430	6,460	5,520	5,170	6.9%	4,960	3.7%	-210	6.7%	DOWN	DOWN	-	DOWN	6.4%	6.8%	5,498	-538	
オフィス合計		73,570	69,400	72,350	67,170	-	67,150	50.4%	-20						-	-	69,146	-1,996	
マンション 都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,480	4,420	4,380	4,320	5.3%	4,430	3.3%	110	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	4,739	-309	
	パークアクシス明治神宮前	1,900	1,810	1,660	1,650	5.1%	1,650	1.2%	-	5.0%	DOWN	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	2,532	-882	
	サンパレス南麻布	861	703	631	633	5.3%	644	0.5%	11	5.2%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.5%	1,078	-434	
	キャビンアリーナ赤坂	1,300	1,190	1,100	1,060	5.2%	1,080	0.8%	20	5.1%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.4%	1,242	-162	
	キャビンアリーナ南青山	1,100	1,050	1,040	1,000	5.3%	1,010	0.8%	10	5.2%	DOWN	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	972	37	
	ビュロー紀尾井町	1,560	1,550	1,410	1,390	7.7%	1,420	1.1%	30	7.6%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.4%	1,771	-351	
	ホームウッドビル	4,190	3,790	3,390	3,300	5.3%	3,290	2.5%	-10	5.2%	DOWN	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	4,948	-1,658	
	六本木グリーンテラス	4,080	3,540	3,380	3,370	5.2%	3,440	2.6%	70	5.1%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.4%	4,258	-818	
	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,010	1,870	1,610	1,570	5.3%	1,600	1.2%	30	5.1%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.5%	2,008	-408	

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

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

期末算定価格の推移(2)

第18期

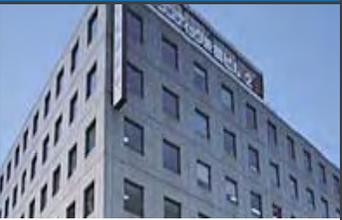
物件名	第14期末 算定価格 (百万円)	第15期末 算定価格 (百万円)	第16期末 算定価格 (百万円)	第17期末		第18期末													
				算定価格 (百万円) ①	直還法 利回り	算定価格 (百万円) ②	比率	増減 (百万円) ②-①	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向(対前期比)				DCF法		簿価 (百万円) ③	②-③ (百万円)		
										利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元 利回り				
都心5区 サブセンター	プレミアステージ日本橋茅場町	2,700	2,560	2,370	2,410	5.3%	2,400	1.8%	-10	5.2%	DOWN	-	DOWN	-	5.1%	5.5%	2,225	174	
	ラング・タワー京橋	998	955	879	886	5.2%	909	0.7%	23	5.0%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.4%	864	44	
	プレミアステージ三田慶大前	1,600	1,520	1,550	1,440	5.3%	1,620	1.2%	180	5.1%	DOWN	UP	UP	UP	5.1%	5.6%	1,535	84	
	プレミアロツソ	1,430	1,420	1,400	1,270	5.2%	1,360	1.0%	90	5.1%	DOWN	UP	DOWN	-	5.0%	5.5%	1,597	-237	
	プレミアブラン代々木公園	2,030	1,990	1,980	1,950	5.2%	1,970	1.5%	20	5.1%	DOWN	-	-	-	4.9%	5.4%	2,194	-224	
	プレミアステージ内神田	1,890	1,850	1,770	1,650	5.4%	1,680	1.3%	30	5.2%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.5%	1,633	46	
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,450	1,430	1,430	1,420	5.3%	1,450	1.1%	30	5.2%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.5%	1,407	42	
	Walk赤坂	1,700	1,550	1,490	1,440	5.2%	1,480	1.1%	40	5.0%	DOWN	DOWN	UP	-	5.0%	5.5%	1,869	-389	
	プレミアステージ芝公園	1,330	1,310	1,300	1,290	5.2%	1,290	1.0%	-	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	4.9%	5.4%	1,581	-291	
	MEW	1,090	1,040	1,050	1,050	5.5%	1,070	0.8%	20	5.3%	DOWN	DOWN	UP	-	5.4%	5.6%	1,505	-435	
	芝浦アイランド エアタワー	7,020	6,670	6,690	6,670		6,670	5.0%	-						4.9%	6.9%	7,069	-399	
	ストーリー赤坂	3,170	3,120	3,030	2,930	5.1%	2,920	2.2%	-10	5.0%	DOWN	DOWN	-	-	4.9%	5.3%	3,973	-1,053	
	ルネ新宿御苑タワー	4,860	4,780	4,760	4,790	5.3%	4,990	3.7%	200	5.1%	DOWN	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	6,525	-1,535	
芝浦アイランド ブルームタワー				5,740		5,740	4.3%	-						5.0%	7.0%	5,529	210		
東京23区	ビーサイト大崎	1,000	893	805	833	5.7%	856	0.6%	23	5.6%	DOWN	-	-	-	5.3%	5.7%	953	-97	
	プレミアガーデン本郷	952	886	793	775	5.3%	803	0.6%	28	5.1%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.5%	981	-178	
	プレミアグランデ馬込	1,120	1,080	1,080	1,000	5.7%	1,060	0.8%	60	5.5%	DOWN	UP	DOWN	-	5.5%	6.0%	1,440	-380	
	プレミアノッツェ祐天寺	1,290	1,250	1,200	1,160	5.4%	1,180	0.9%	20	5.3%	DOWN	-	-	-	5.1%	5.6%	1,515	-335	
	アクロス湯島	1,530	1,500	1,450	1,420	5.3%	1,450	1.1%	30	5.2%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.5%	1,691	-241	
	プレミアステージ駒込	1,630	1,600	1,570	1,540	5.3%	1,560	1.2%	20	5.2%	DOWN	-	-	-	5.0%	5.5%	1,723	-163	
	プレミアステージ大塚	1,210	1,150	1,140	1,140	5.5%	1,220	0.9%	80	5.5%	-	UP	UP	-	5.2%	5.8%	1,284	-64	
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,400	2,380	2,370	2,400	5.4%	2,460	1.8%	60	5.2%	DOWN	DOWN	-	-	5.2%	5.6%	2,634	-174	
	プレミアステージ両国	1,370	1,330	1,320	1,320	5.4%	1,370	1.0%	50	5.2%	DOWN	-	-	-	5.2%	5.6%	1,451	-81	
レジデンス合計	65,251	62,187	60,028	64,817	-	66,072	49.6%	1,255	-					-	-	76,742	-10,670		
ポートフォリオ合計	138,821	131,587	132,378	131,987	-	133,222	100.0%	1,235	-					-	-	145,888	-3,893		

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

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

物件別事業収支表（1）

第18期

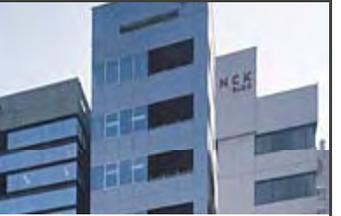
	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3（注2）		高田馬場センタービル	
										
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第18期末帳簿価格	6,271百万円		6,901百万円		1,539百万円		4,956百万円		4,464百万円	
第18期末算定価格	6,330百万円		6,970百万円		1,970百万円		6,270百万円		5,550百万円	
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
当期営業日数（日）	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計...①（千円）	127,974	220,142	120,043	204,062	75,210	77,595		91,035	254,712	255,654
賃貸事業収入	115,460	202,618	108,465	189,016	57,960	67,786		83,396	206,800	209,807
その他賃貸事業収入	12,514	17,523	11,577	15,045	17,250	9,808		7,638	47,912	45,847
賃貸事業費用合計...②（千円）	73,963	89,356	78,631	100,391	40,467	27,898		69,103	109,675	108,773
公租公課	24,144	24,522	16,632	17,122	5,847	5,686		16,412	23,101	23,064
諸経費	23,601	38,868	29,975	51,756	24,215	11,797		34,558	54,000	52,313
減価償却費	26,216	25,965	32,023	31,513	10,404	10,415		18,133	32,572	33,396
NOI（償却前利益）（千円）	80,227	156,751	73,435	135,183	45,147	60,111	14,097	40,064	177,609	180,277
賃貸事業損益...①-②（千円）	54,011	130,785	41,412	103,670	34,743	49,696	-4,740	21,931	145,037	146,880
年換算NOI利回り（対帳簿価格）（注1）	2.6%	5.0%	2.1%	3.9%	5.9%	7.8%	0.6%	1.6%	8.0%	8.0%
稼働率	平成23年5月末日	49.0%	64.3%	88.6%	39.1%	100.0%				
	平成23年6月末日	49.0%	64.3%	88.6%	39.1%	100.0%				
	平成23年7月末日	49.0%	64.3%	76.2%	58.1%	100.0%				
	平成23年8月末日	49.0%	52.3%	87.7%	84.7%	100.0%				
	平成23年9月末日	49.0%	52.3%	87.7%	84.7%	100.0%				
	平成23年10月末日	49.0%	52.3%	100.0%	84.7%	100.0%				

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

（注2） KN渋谷3についてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別事業収支表（2）

第18期

	六番町ビル ^(注2)		櫻岳ビル		YS海岸ビル		岩本町ビル		IPB御茶ノ水ビル	
										
所在地	千代田区六番町		千代田区神田佐久間町二丁目		港区海岸二丁目		千代田区岩本町三丁目		文京区本郷三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		6,700百万円		1,456百万円	
第18期末帳簿価格	8,090百万円		1,784百万円		5,061百万円		6,842百万円		1,288百万円	
第18期末算定価格	8,860百万円		1,440百万円		3,540百万円		6,710百万円		1,510百万円	
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計...① (千円)			68,835	68,842	144,191	170,718	249,814	218,414	58,773	64,230
賃貸事業収入			60,399	60,542	123,678	145,363	231,548	201,305	52,760	54,747
その他賃貸事業収入			8,436	8,300	20,513	25,355	18,266	17,108	6,013	9,483
賃貸事業費用合計...② (千円)			26,309	27,449	74,358	79,967	88,321	78,986	22,717	22,674
公租公課			4,416	4,494	15,236	15,134	14,254	-	4,408	4,418
諸経費			12,133	13,216	33,544	39,484	47,005	52,293	11,230	10,952
減価償却費			9,759	9,738	25,577	25,348	27,061	26,692	7,078	7,303
NOI (償却前利益) (千円)	230,476	253,562	52,285	51,132	95,410	116,099	188,554	166,120	43,134	48,860
賃貸事業損益...①-② (千円)	199,035	222,222	42,526	41,393	69,833	90,751	161,492	139,427	36,055	41,556
年換算NOI利回り (対帳簿価格) ^(注1)	5.7%	6.2%	5.9%	5.7%	3.8%	4.6%	5.5%	4.9%	6.7%	7.5%
稼働率	平成23年5月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	98.5%	98.5%	88.7%	88.7%
	平成23年6月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%
	平成23年7月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%
	平成23年8月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%
	平成23年9月末日	100.0%	100.0%	100.0%	70.5%	70.5%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%
	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	70.5%	70.5%	100.0%	100.0%	88.7%	88.7%

(注1) 年換算NOI利回り (対帳簿価格) については小数第二位を四捨五入して表示しています。

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

物件別事業収支表（3）

第18期

	プレミア東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパークR&D棟						
															
所在地	江東区東陽三丁目		文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目						
取得価格	4,310百万円		4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円						
第18期末帳簿価格	4,138百万円		4,654百万円		4,236百万円		3,417百万円		5,498百万円						
第18期末算定価格	3,980百万円		3,020百万円		2,550百万円		3,490百万円		4,960百万円						
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期					
当期営業日数（日）	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181					
賃貸事業収入合計...①（千円）	155,879	156,425	120,202	122,806	83,468	73,267	168,299	169,522	261,225	326,685					
賃貸事業収入	145,147	145,147	109,633	113,626	72,195	65,175	133,393	133,393	197,360	270,895					
その他賃貸事業収入	10,731	11,277	10,568	9,179	11,273	8,092	34,906	36,128	63,864	55,789					
賃貸事業費用合計...②（千円）	64,409	64,111	70,139	62,123	39,237	36,386	69,139	69,629	252,298	255,808					
公租公課	9,030	9,124	8,595	8,476	8,356	8,002	11,149	11,184	35,816	35,819					
諸経費	20,268	19,877	46,786	39,020	18,847	16,369	30,367	31,361	158,960	163,287					
減価償却費	35,110	35,110	14,757	14,627	12,033	12,014	27,623	27,084	57,520	56,701					
NOI（償却前利益）（千円）	126,580	127,423	64,819	75,309	56,264	48,895	126,783	126,977	66,448	127,578					
賃貸事業損益...①-②（千円）	91,469	92,313	50,062	60,682	44,231	36,880	99,160	99,892	8,927	70,876					
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^{（注1）}	6.1%	6.1%	2.8%	3.2%	2.7%	2.3%	7.4%	7.4%	2.4%	4.6%					
稼働率	平成23年5月末日	100.0%	89.2%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	47.8%	平成23年6月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	50.9%
	平成23年7月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	53.8%	平成23年8月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	72.8%
	平成23年9月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	76.4%

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表（4）

第18期

	パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山			
												
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目			
取得価格	5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円			
第18期末帳簿価格	4,739百万円		2,532百万円		1,078百万円		1,242百万円		972百万円			
第18期末算定価格	4,430百万円		1,650百万円		644百万円		1,080百万円		1,010百万円			
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期		
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181		
賃貸事業収入合計...① (千円)	159,029	156,906	45,165	43,503	28,121	28,816	39,431	40,827	38,238	37,236		
賃貸事業収入	145,208	145,821	41,813	40,181	27,023	26,989	37,724	37,271	35,868	34,919		
その他賃貸事業収入	13,820	11,085	3,351	3,321	1,097	1,826	1,706	3,555	2,369	2,317		
賃貸事業費用合計...② (千円)	79,745	78,475	21,121	23,969	20,099	20,281	17,458	18,060	17,112	18,598		
公租公課	8,651	8,674	2,366	2,304	2,535	2,506	1,806	1,812	1,964	1,968		
諸経費	34,328	33,152	9,808	12,718	8,226	8,272	7,788	8,390	6,980	8,431		
減価償却費	36,764	36,649	8,946	8,946	9,338	9,503	7,863	7,857	8,166	8,198		
NOI (償却前利益) (千円)	116,048	115,080	32,990	28,481	17,359	18,037	29,836	30,624	29,292	26,836		
賃貸事業損益...①-② (千円)	79,283	78,431	24,043	19,534	8,021	8,534	21,972	22,766	21,126	18,638		
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	4.9%	4.8%	2.6%	2.2%	3.2%	3.3%	4.8%	4.9%	6.0%	5.5%		
稼働率	平成23年5月末日	91.9%	78.4%	84.7%	96.9%	100.0%	平成23年6月末日	93.7%	74.5%	84.7%	92.3%	100.0%
	平成23年7月末日	96.0%	86.5%	77.6%	95.4%	91.7%	平成23年8月末日	98.4%	86.5%	84.9%	97.4%	91.3%
	平成23年9月末日	97.0%	87.3%	92.2%	97.4%	91.7%	平成23年10月末日	98.3%	90.0%	92.2%	97.4%	88.7%

(注1) 年換算NOI利回り (対帳簿価格) については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表（5）

第18期

	ビュロー紀尾井町		ホームウッドビル		六本木グリーンテラス		プレミアステージ芝公園Ⅱ		プレミアステージ日本橋茅場町	
										
所在地	千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目		港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区日本橋茅場町三丁目	
取得価格	1,840百万円		5,090百万円		4,678百万円		2,181百万円		2,430百万円	
第18期末帳簿価格	1,771百万円		4,948百万円		4,258百万円		2,008百万円		2,225百万円	
第18期末算定価格	1,420百万円		3,290百万円		3,440百万円		1,600百万円		2,400百万円	
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
当期営業日数（日）	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計...①（千円）	62,622	62,622	120,574	128,706	119,224	118,803	52,790	36,941	90,002	94,180
賃貸事業収入	62,622	62,622	118,209	126,087	116,646	115,990	51,459	35,859	83,316	87,057
その他賃貸事業収入	-	-	2,365	2,619	2,578	2,812	1,331	1,082	6,685	7,122
賃貸事業費用合計...②（千円）	14,663	14,666	84,047	83,693	62,964	61,938	27,136	32,840	43,022	42,778
公租公課	2,442	2,448	8,409	8,444	7,998	8,042	3,165	3,170	4,858	4,908
諸経費	1,030	1,031	42,745	42,480	23,853	22,892	7,453	13,164	16,286	15,993
減価償却費	11,191	11,186	32,892	32,769	31,112	31,003	16,517	16,506	21,877	21,877
NOI（償却前利益）（千円）	59,149	59,142	69,419	77,782	87,372	87,868	42,171	20,607	68,857	73,279
賃貸事業損益...①-②（千円）	47,958	47,955	36,527	45,012	56,260	56,865	25,653	4,101	46,980	51,401
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^{（注1）}	6.7%	6.6%	2.8%	3.1%	4.1%	4.1%	4.2%	2.0%	6.2%	6.5%
稼働率	平成23年5月末日	100.0%	95.1%	97.2%	93.8%	95.0%				
	平成23年6月末日	100.0%	87.8%	95.1%	92.7%	92.8%				
	平成23年7月末日	100.0%	81.9%	95.5%	88.3%	95.0%				
	平成23年8月末日	100.0%	81.9%	93.6%	91.2%	93.2%				
	平成23年9月末日	100.0%	81.9%	91.6%	93.3%	92.7%				
	平成23年10月末日	100.0%	86.4%	89.6%	92.1%	91.0%				

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表（6）

第18期

	ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッシ		プレミアブラン代々木公園		プレミアステージ内神田			
												
所在地	中央区京橋二丁目		港区芝五丁目		渋谷区富ヶ谷二丁目		渋谷区富ヶ谷一丁目		千代田区内神田二丁目			
取得価格	927百万円		1,580百万円		1,662百万円		2,330百万円		1,723百万円			
第18期末帳簿価格	864百万円		1,535百万円		1,597百万円		2,194百万円		1,633百万円			
第18期末算定価格	909百万円		1,620百万円		1,360百万円		1,970百万円		1,680百万円			
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期		
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181		
賃貸事業収入合計...① (千円)	34,270	35,886	53,884	56,116	49,685	45,761	62,415	63,880	55,558	56,710		
賃貸事業収入	33,405	34,520	53,208	53,412	47,730	42,007	57,620	61,205	52,267	52,485		
その他賃貸事業収入	865	1,366	676	2,704	1,954	3,753	4,794	2,675	3,290	4,225		
賃貸事業費用合計...② (千円)	14,946	16,127	16,701	19,655	21,233	27,237	33,272	31,361	23,059	23,394		
公租公課	1,894	1,898	2,343	2,346	3,082	3,096	3,340	2,282	2,533	2,058		
諸経費	5,436	6,614	5,635	8,586	8,058	13,720	12,872	12,020	10,092	10,903		
減価償却費	7,615	7,615	8,723	8,723	10,093	10,421	17,058	17,058	10,432	10,432		
NOI（償却前利益） (千円)	26,938	27,374	45,905	45,183	38,544	28,945	46,201	49,578	42,931	43,749		
賃貸事業損益...①-② (千円)	19,323	19,759	37,182	36,460	28,451	18,523	29,142	32,519	32,498	33,316		
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^(注1)	6.2%	6.3%	6.0%	5.9%	4.8%	3.6%	4.2%	4.5%	5.3%	5.3%		
稼働率	平成23年5月末日	95.1%	96.8%	91.8%	93.5%	81.2%	平成23年6月末日	91.7%	96.8%	97.0%	92.2%	81.2%
	平成23年7月末日	93.4%	96.8%	100.0%	92.5%	81.2%	平成23年8月末日	93.4%	96.8%	98.2%	89.3%	95.8%
	平成23年9月末日	91.7%	96.8%	96.9%	86.5%	97.5%	平成23年10月末日	91.7%	96.8%	96.9%	89.2%	97.5%

(注1) 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

物件別事業収支表（7）

第18期

	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー			
												
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目			
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円			
第18期末帳簿価格	1,407百万円		1,869百万円		1,581百万円		1,505百万円		7,069百万円			
第18期末算定価格	1,450百万円		1,480百万円		1,290百万円		1,070百万円		6,670百万円			
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期		
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181		
賃貸事業収入合計...① (千円)	46,201	46,969	44,982	51,531	40,081	46,663	36,730	40,925	326,044	345,928		
賃貸事業収入	45,157	45,334	41,776	46,234	37,782	44,495	30,784	35,698	279,158	302,143		
その他賃貸事業収入	1,044	1,634	3,205	5,296	2,298	2,167	5,946	5,226	46,885	43,785		
賃貸事業費用合計...② (千円)	18,134	19,353	33,304	31,283	20,519	17,349	24,084	20,196	239,156	215,837		
公租公課	1,827	1,590	2,884	2,892	1,611	1,634	2,130	1,406	12,652	3,221		
諸経費	6,341	7,797	14,017	11,954	10,610	7,417	9,263	6,101	130,921	117,016		
減価償却費	9,965	9,965	16,402	16,436	8,297	8,297	12,690	12,689	95,582	95,598		
NOI (償却前利益) (千円)	38,032	37,582	28,080	36,684	27,859	37,611	25,336	33,417	182,470	225,690		
賃貸事業損益...①-② (千円)	28,066	27,616	11,678	20,247	19,561	29,313	12,646	20,728	86,887	130,091		
年換算NOI利回り (対帳簿価格) (注1)	5.4%	5.3%	3.0%	3.9%	3.5%	4.7%	3.4%	4.4%	4.9%	6.0%		
稼働率	平成23年5月末日	98.2%	75.9%	86.3%	86.7%	91.5%	平成23年6月末日	96.5%	80.6%	83.9%	81.8%	90.1%
	平成23年7月末日	96.5%	80.6%	81.8%	76.9%	90.5%	平成23年8月末日	98.2%	92.1%	86.4%	76.9%	91.0%
	平成23年9月末日	98.2%	86.2%	84.3%	81.8%	93.5%	平成23年10月末日	92.4%	86.2%	82.0%	86.7%	94.0%

(注1) 年換算NOI利回り (対帳簿価格) については小数第二位を四捨五入して表示しています。また、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースの数値を算定しています。

物件別事業収支表（8）

第18期

	ストーリー赤坂		ルネ新宿御苑タワー		芝浦アイランドブルームタワー		ピーサイト大崎		プレミアガーデン本郷	
										
所在地	港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目		港区芝浦四丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目	
取得価格	3,930百万円		6,500百万円		5,500百万円		1,072百万円		975百万円	
第18期末帳簿価格	3,973百万円		6,525百万円		5,529百万円		953百万円		981百万円	
第18期末算定価格	2,920百万円		4,990百万円		5,740百万円		856百万円		803百万円	
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期
当期営業日数（日）	184	181	184	181	184	143	184	181	184	181
賃貸事業収入合計...①（千円）	94,664	92,936	187,166	190,809	264,455	221,535	28,500	27,970	26,975	31,559
賃貸事業収入	87,013	86,654	167,952	170,236	239,723	197,576	28,500	27,900	26,325	29,680
その他賃貸事業収入	7,650	6,281	19,214	20,572	24,732	23,958	-	70	650	1,878
賃貸事業費用合計...②（千円）	39,666	42,911	107,047	103,581	162,345	116,449	10,673	10,482	15,345	10,842
公租公課	6,650	6,672	13,084	13,218	2,555	-	1,495	1,502	2,134	2,144
諸経費	14,605	17,857	50,211	46,676	94,105	64,546	790	592	9,971	5,465
減価償却費	18,410	18,382	43,752	43,686	65,684	51,902	8,387	8,387	3,238	3,233
NOI（償却前利益）（千円）	73,408	68,407	123,871	130,915	167,794	156,988	26,214	25,875	14,868	23,949
賃貸事業損益...①-②（千円）	54,998	50,024	80,118	87,228	102,110	105,085	17,826	17,487	11,630	20,716
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^{（注1）}	3.7%	3.4%	3.8%	4.0%	5.8%	6.7%	5.5%	5.4%	3.0%	4.9%
稼働率	平成23年5月末日		92.2%		92.7%		100.0%		93.8%	
	平成23年6月末日		94.7%		92.7%		100.0%		93.8%	
	平成23年7月末日		91.4%		93.5%		100.0%		87.5%	
	平成23年8月末日		91.8%		94.8%		100.0%		87.5%	
	平成23年9月末日		92.8%		95.6%		100.0%		78.8%	
	平成23年10月末日		94.7%		95.6%		100.0%		100.0%	

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。なお、芝浦アイランドブルームタワーに関しては、取得期である第17期の年換算NOI利回り（対帳簿価格）について修正NOI（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考慮した理論値）を用いて計算しています。また、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表（9）

第18期

	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																
																									
所在地	大田区中馬込一丁目		世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目		豊島区駒込一丁目		豊島区南大塚三丁目																
取得価格	1,560百万円		1,525百万円		1,830百万円		1,830百万円		1,310百万円																
第18期末帳簿価格	1,440百万円		1,515百万円		1,691百万円		1,723百万円		1,284百万円																
第18期末算定価格	1,060百万円		1,180百万円		1,450百万円		1,560百万円		1,220百万円																
	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期															
当期営業日数（日）	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181															
賃貸事業収入合計...①（千円）	42,674	44,474	39,678	40,088	52,079	52,681	53,369	56,030	42,941	43,715															
賃貸事業収入	38,417	40,160	36,025	36,002	50,034	49,896	50,038	52,011	41,417	42,142															
その他賃貸事業収入	4,256	4,314	3,653	4,086	2,044	2,785	3,331	4,018	1,523	1,572															
賃貸事業費用合計...②（千円）	21,460	21,552	19,170	20,607	28,699	27,091	29,026	25,975	19,511	18,836															
公租公課	2,514	1,754	1,508	1,534	2,330	2,343	2,710	1,572	2,023	2,028															
諸経費	7,838	8,691	7,132	8,544	11,924	10,326	10,701	8,796	6,825	6,146															
減価償却費	11,106	11,106	10,528	10,528	14,445	14,420	15,614	15,607	10,662	10,662															
NOI（償却前利益）（千円）	32,320	34,028	31,037	30,010	37,824	40,011	39,957	45,661	34,091	35,540															
賃貸事業損益...①-②（千円）	21,213	22,922	20,508	19,481	23,379	25,590	24,342	30,054	23,429	24,878															
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^{（注1）}	4.5%	4.7%	4.1%	3.9%	4.5%	4.7%	4.6%	5.3%	5.3%	5.5%															
稼働率	平成23年5月末日	97.0%	93.2%	平成23年6月末日	93.9%	96.7%	97.1%	平成23年7月末日	90.9%	96.6%	97.1%	平成23年8月末日	87.9%	93.3%	96.0%	平成23年9月末日	88.3%	93.3%	96.0%	平成23年10月末日	88.3%	93.3%	94.4%	96.0%	93.8%

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

	プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
				
所在地	墨田区吾妻橋二丁目		墨田区緑二丁目	
取得価格	2,640百万円		1,496百万円	
第18期末帳簿価格	2,634百万円		1,451百万円	
第18期末算定価格	2,460百万円		1,370百万円	
	第18期	第17期	第18期	第17期
当期営業日数（日）	184	181	184	181
賃貸事業収入合計...①（千円）	79,284	82,277	47,194	47,171
賃貸事業収入	73,218	76,745	46,070	44,659
その他賃貸事業収入	6,066	5,531	1,124	2,511
賃貸事業費用合計...②（千円）	41,676	36,558	22,101	23,384
公租公課	3,892	1,891	962	1,004
諸経費	14,757	11,640	6,524	7,766
減価償却費	23,025	23,025	14,614	14,614
NOI（償却前利益）（千円）	60,634	68,744	39,707	38,401
賃貸事業損益...①-②（千円）	37,608	45,718	25,093	23,786
年換算NOI利回り（対帳簿価格） ^{（注1）}	4.6%	5.2%	5.5%	5.2%
稼働率	平成23年5月末日		98.9%	
	平成23年6月末日		100.0%	
	平成23年7月末日		98.9%	
	平成23年8月末日		93.1%	
	平成23年9月末日		93.1%	
	平成23年10月末日		95.4%	

（注1） 年換算NOI利回り（対帳簿価格）については小数第二位を四捨五入して表示しています。

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成23年1月28日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉

プレミア投資法人

〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

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