Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第33期 決算説明資料

（2019年4月期）

目次

第33期 決算説明資料

■ 決算サマリー（第33期）	P.02	■ 既存ビルのコンバージョン投資事例（スフィアタワー天王洲）	P.20
■ 第33期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）	P.03	■ オフィス市場動向（東京）	P.21
■ 第34期・第35期業績予想の概要	P.04	■ オフィスビル供給量（東京23区）	P.22
■ 第34期・第35期 業績予想の前提（稼働率）	P.05	■ オフィスビル需要動向	P.23
■ 資産規模	P.06	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.24
■ 外部成長（第30期～第33期）	P.07	■ レジデンス賃料改定動向（入替時）	P.25
■ 物件売買（第33期）	P.08	■ レジデンス賃料改定動向（更新時）	P.26
■ ポートフォリオの状況	P.09	■ レジデンス市場動向（東京）	P.27
■ ポートフォリオ分析（オフィス）	P.10	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.28
■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.11	■ 財務状況	P.29
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.12	■ 返済スケジュール	P.30
■ テナント退去物件の状況	P.13	■ 有利子負債／格付の状況	P.31
■ オフィス賃料改定動向（入替時）	P.14	■ 含み損益の推移	P.32
■ オフィス賃料改定動向（契約更新時）	P.15	■ 期末算定価額の分析	P.33
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.16	■ メイン・スポンサー（NTT都市開発）との連携強化	P.34
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.17	■ ESGへの取組み（外部環境認証の取得等）	P.35
■ オフィステナントの状況	P.18	■ ESGへの取組み（地域社会への貢献/テナント満足度の向上）	P.36
■ 工事の状況	P.19	■ ESGへの取組み（資産運用会社のガバナンス）	P.37

第33期決算 補足資料

■ 第33期 比較貸借対照表	P.39	■ 第33期 有利子負債一覧	P.56
■ 第33期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.40	■ 財務指標	P.57
■ 第34期 予想損益計算書	P.41	■ 投資口価格／分配金	P.58
■ 業績予想の前提条件	P.42	■ 投資主の状況	P.59
■ 物件別収支状況	P.43	■ プレミア投資法人の特徴	P.60
■ 期末算定価額	P.50	■ 本資料で使用する用語	P.62
■ 月次稼働率	P.53	■ 注意事項	P.63

決算サマリー（第33期）

外部成長

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

内部成長

- 期中稼働率（前期比）：97.8%（+ 0.3%）
  - オフィス　98.1%（+ 0.4%）
  - レジデンス　97.2%（+ 0.1%）
- 月額賃料増加額
  - オフィス
    ［入替時　+ 1.6百万円］
    ［契約更新時　+ 3.6百万円］
  - レジデンス
    ［入替時　+ 2.3百万円］
    ［契約更新時　+ 0.4百万円］

財務戦略

- 期末有利子負債コスト（平均金利）：
  0.63%（前期末比 – 0.01%）
- 期末有利子負債平均残存年数：
  4.6年（前期末比 - 0.2年）
- 期末LTV（出資総額ベース）：
  47.8%（前期末比 – 0.5%）
- ポートフォリオ 含み損益：
  522億円（前期末比 + 121億円）
- 圧縮積立金残高：
  762百万円（前期末比 + 362百万円）

継続的な投資主価値の向上

- 1口当たりNAV（第33期）　134,574円（前期比 + 9,744円）
- 1口当たり実績分配金（第33期）　2,976円（前期比 + 280円、業績予想比*1 + 36円）
- 1口当たり予想分配金（第34期）　2,750円（前期比 - 226円、業績予想比 *1 + 110円）

*1「業績予想」とは、2018年12月17日付「2018年10月期　決算短信（REIT）」において開示した第33期及び第34期の運用状況の予想を指します。

第33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）

9,119

売却物件 - 160

取得物件 + 28

既存物件 + 78

オフィス	+ 49
賃料共益費・受取配当（UDX）	+ 133
水道光熱費収入	- 83
その他賃貸事業収益等	- 1
レジデンス	+ 28
賃料共益費	+ 19
その他賃貸事業収益等	+ 9

前期比 - 54

9,065

+ 93

オフィス	+ 52
賃料共益費・受取配当（UDX）	+ 24
水道光熱費収入	+ 11
その他賃貸事業収益等	+ 17
レジデンス	+ 41
賃料共益費	+ 25
その他賃貸事業収益等	+ 16

業績予想比 +93

8,971

不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

（百万円）

4,575

売却物件 - 113

取得物件 + 21

既存物件 - 11

オフィス	- 11
水道光熱収支	- 10
修繕費	- 57
その他賃貸事業損益等	+ 56
レジデンス	- 0
修繕費	- 31
その他賃貸事業損益等	+ 31

前期比 - 103

4,472

+ 38

オフィス	+ 19
水道光熱収支	+ 3
修繕費	- 11
その他賃貸事業損益等	+ 27
レジデンス	+ 19
修繕費	- 7
その他賃貸事業損益等	+ 26

業績予想比 +38

4,433

1口当たり分配金

（円）

2,696

EPS 2,696

物件取得売却損益影響 - 70

不動産賃貸事業損益・受取配当 - 8

非還付消費税の増 - 25
運用報酬の増 - 18
金融費用の減 + 20

その他費用の増等 - 32

EPS 前期比 -110

2,976

売却益 390

EPS 2,586

その他 - 1

不動産賃貸事業損益・受取配当 + 37

EPS 業績予想比 +36

2,940

売却益 390

EPS 2,550

第32期実績（2018年10月）

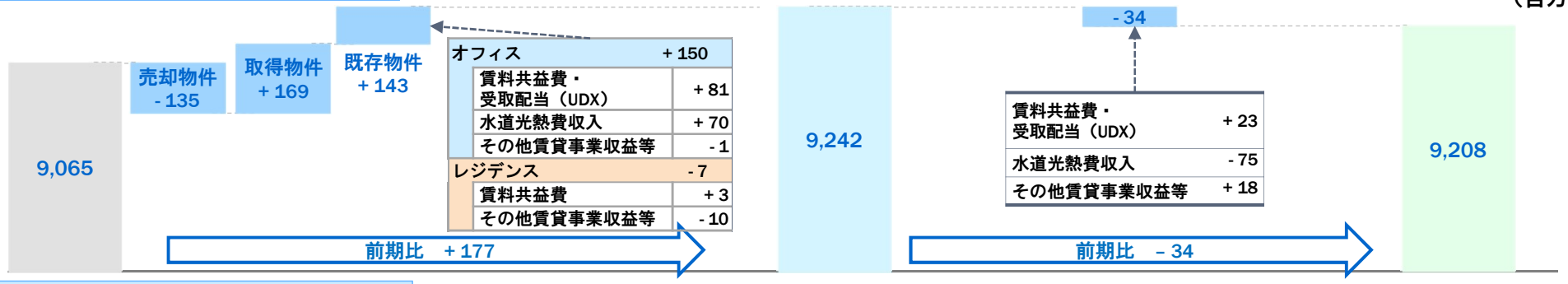
第33期実績（2019年4月）

第33期業績予想（2019年4月）

第34期・第35期業績予想の概要

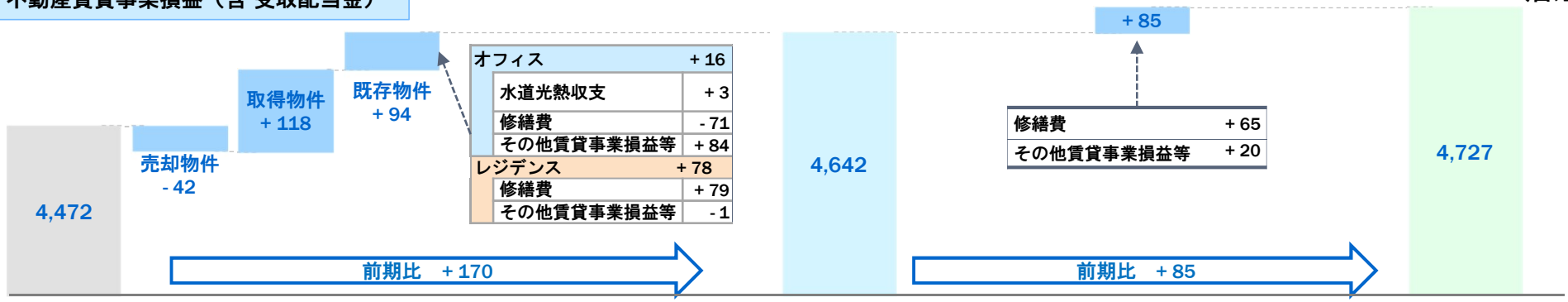
不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）

（百万円）



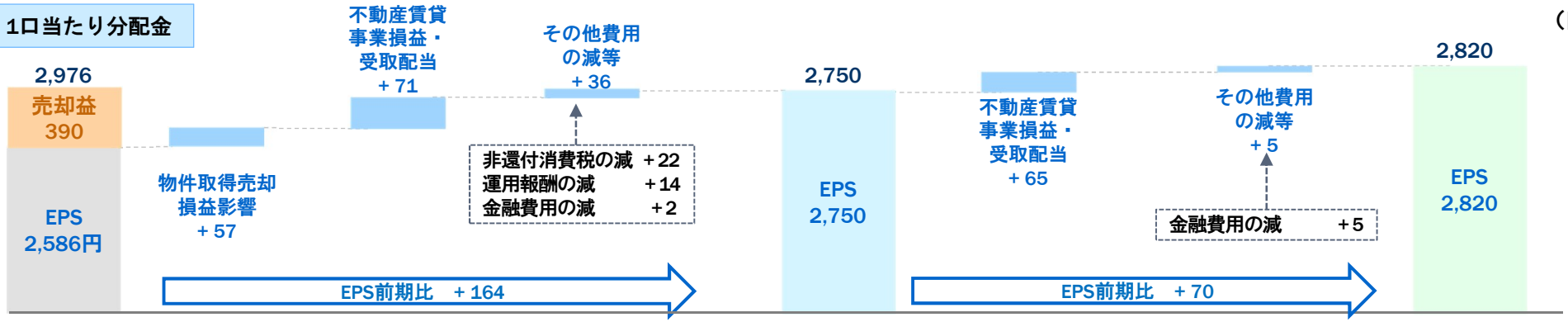
不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

（百万円）



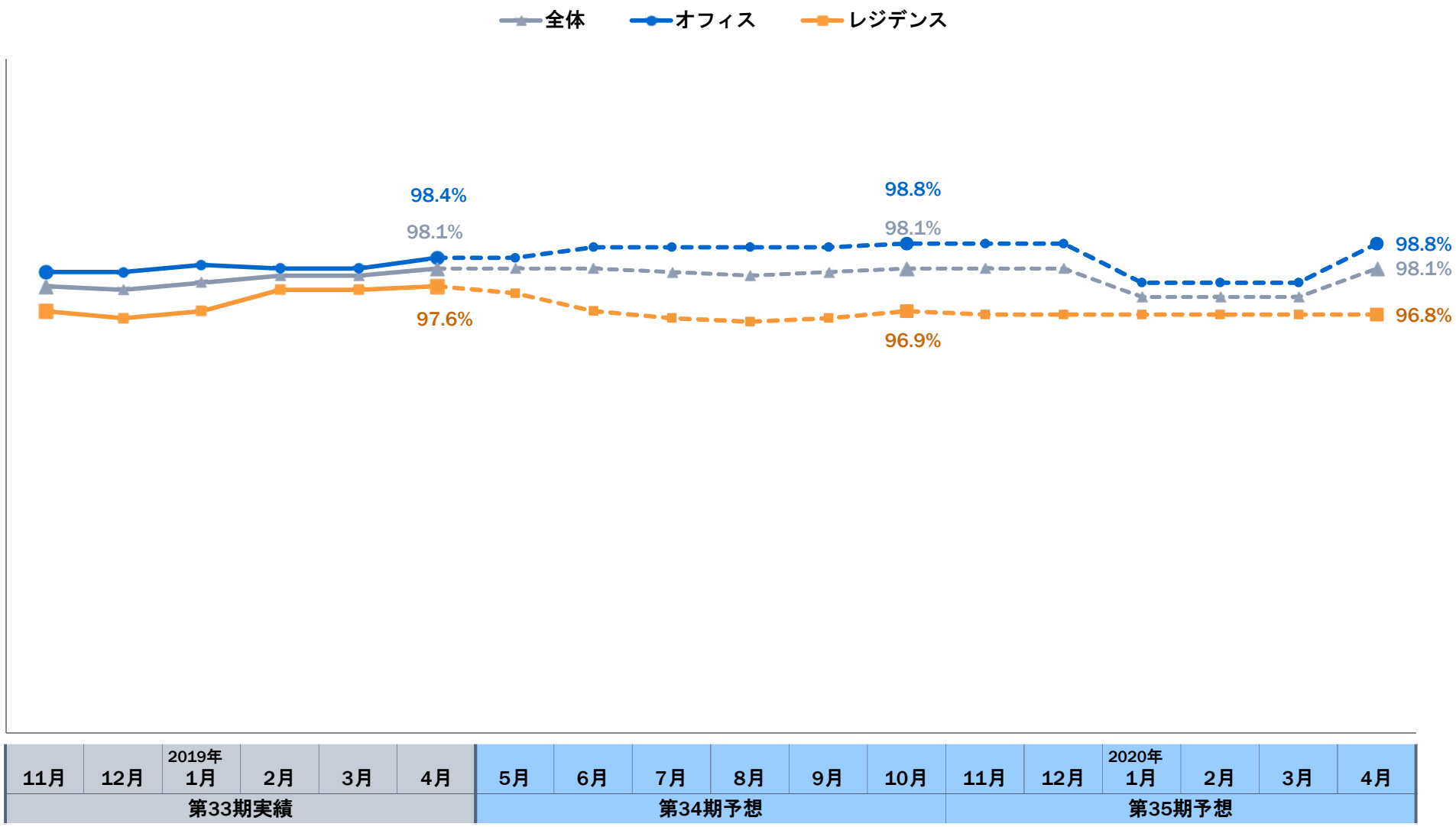
1口当たり分配金

（円）



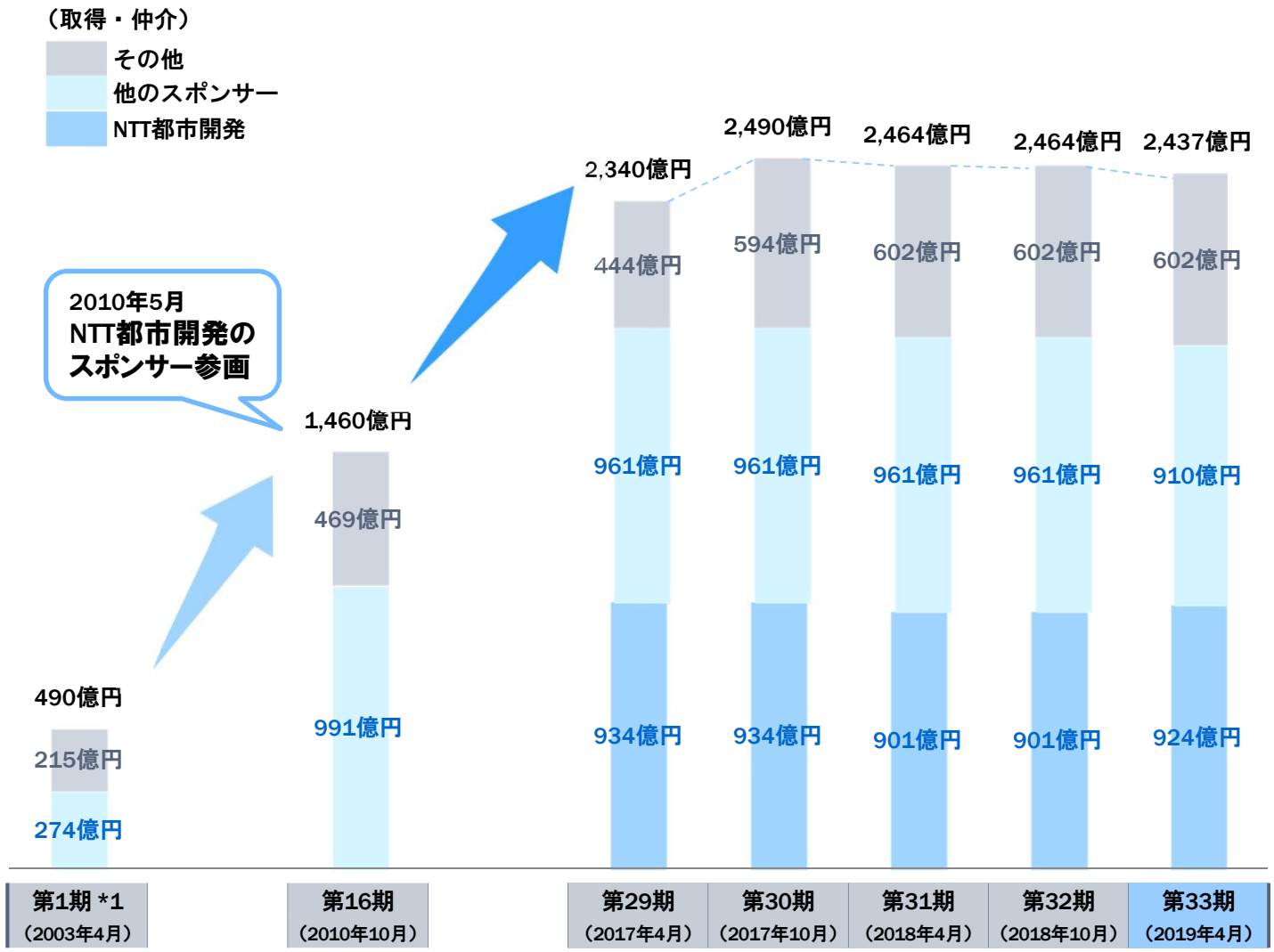
第33期実績（2019年4月）　第34期業績予想（2019年10月）　第35期業績予想（2020年4月）

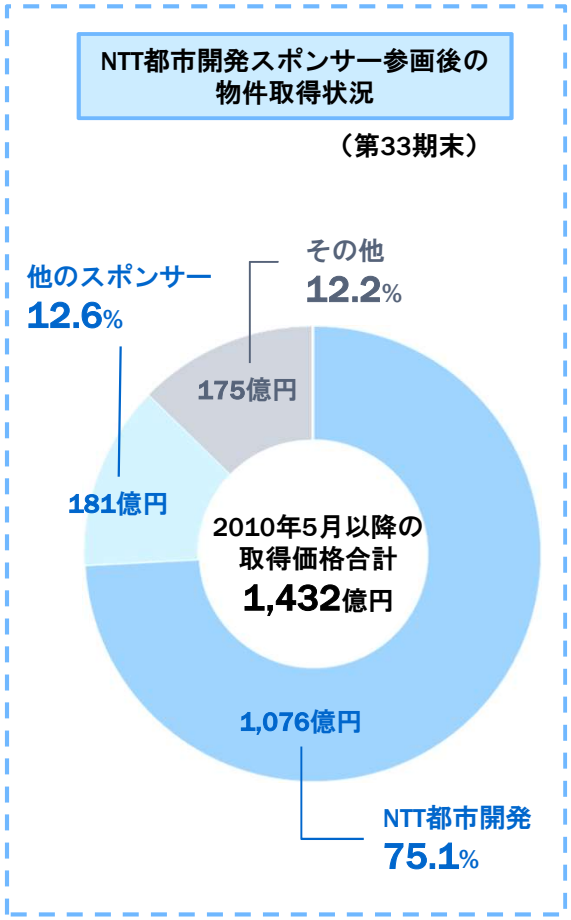
第34期・第35期 業績予想の前提（稼働率）



資産規模

資産規模の推移





*1 プレミア投資法人は2002年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

外部成長（第30期～第33期）

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

227億円

取得額

150億円

スフィアタワー天王洲 *1

オフィス

取得時築年数：24.2年
鑑定NOI利回り：4.3%

プレミアステージ笹塚

レジデンス

取得時築年数：13.1年
鑑定NOI利回り：4.6%

プレミアステージ麻布十番

レジデンス

取得時築年数：13.2年
鑑定NOI利回り：4.4%

25億円

アーバンネット五反田NNビル

オフィス

取得時築年数：29.7年
鑑定NOI利回り：4.8%

52億円

時期	2017年6月	2017年11月	2018年2月	2018年3月	2019年1月	2019年1月	2019年4月

売却額

NU関内ビル

オフィス

売却時築年数：30.7年
鑑定NOI利回り：5.1%

35億円

18億円

櫻岳ビル

オフィス

売却時築年数：30.0年
鑑定NOI利回り：4.7%

33億円

アーバンネット入船ビル

オフィス

売却時築年数：28.5年
鑑定NOI利回り：4.7%

53億円

プレミア海岸ビル

オフィス

売却時築年数：26.0年
鑑定NOI利回り：3.5%

141億円

*1 不動産信託受益権に係る準共有持分（持分割合67%）を取得しました。

物件売買（第33期）

取得

アーバンネット五反田NNビル	
取得先	NTT都市開発株式会社
取得価格	5,250百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円
鑑定NOI利回り	4.8 %
築年数（第32期末）	29.3年

売却

アーバンネット入船ビル	
売却先	NTT都市開発株式会社
売却価格	3,350百万円
売却益	514百万円
売却時鑑定評価額	3,320百万円
鑑定NOI利回り	4.7 %
築年数（第32期末）	28.3年

プレミア海岸ビル	
売却先	非開示
売却価格	5,350百万円
売却益	362百万円
売却時鑑定評価額	3,920百万円
鑑定NOI利回り	3.5 %
築年数（第32期末）	25.8年

入替取引の効果

■ 分配金への充当

- 売却益合計（876百万円）のうち、514百万円（投資口 1口あたり390円）］を分配金に充当

■ 財務の機動性確保

- 売却益の一部を圧縮積立金として内部留保
  ［圧縮積立金積立額：362百万円（投資口1口あたり275円）］
- 財務余力の確保（売却に係るキャッシュ・フローの一部を有利子負債返済に充当）
  LTV（出資総額ベース）：48.3%（第32期末）→ 47.8%（第33期末）

■ 含み損益の改善

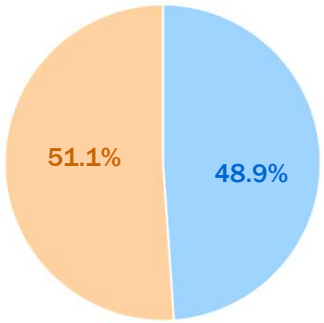
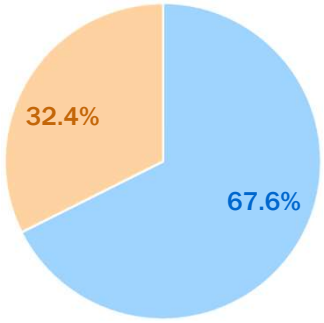
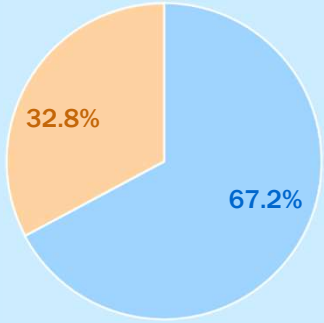
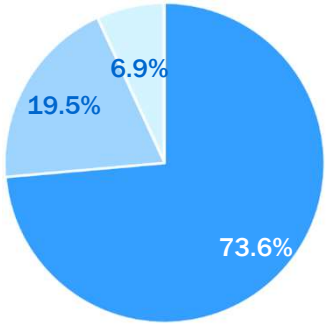
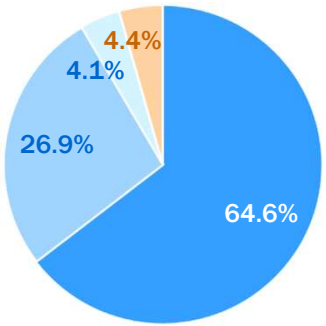
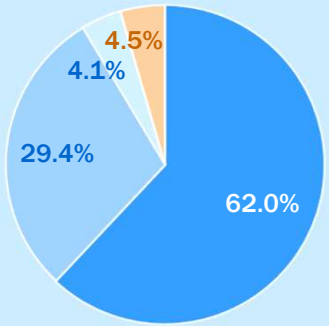
（百万円）

物件名	売却前（第32期末）	売却後（第33期末）
アーバンネット五反田NNビル	-	＋115
アーバンネット入船ビル	＋543	-
プレミア海岸ビル	-1,003	-
3物件合計	-460	＋115

ポートフォリオの状況

■ NTT都市開発を中心とした取引によりオフィスを中心に資産規模を拡大。

2010年5月
NTT都市開発の
スポンサー参画

ポートフォリオの分散状況	第16期（2010年10月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
用途別（オフィス／レジデンス）			
エリア別（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）			
運用資産数	46	60	59
資産規模	1,460億円	2,464億円	2,437億円
NOI利回り	5.3%	5.2%	5.1%
平均築年数 *1	15.3年	21.9年	22.4年

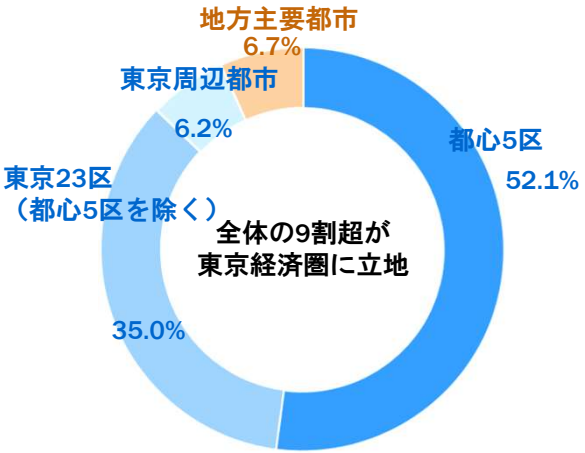
*1　「平均築年数」については、秋葉原UDX（本物件を裏付資産とする優先出資証券（持分 19.0%)を保有しています）の築年数を加味して算定しています。

ポートフォリオ分析（オフィス）

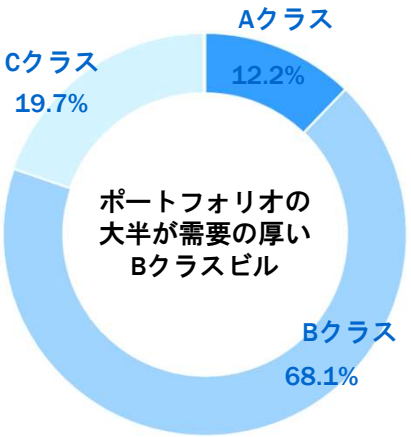
■ 経済活動が集積する東京都心部でBクラス（中規模）オフィスビル中心のポートフォリオを構築。
■ 厚みのあるテナント需要を背景に安定した賃料収入を見込む。

（2019年4月30日現在）

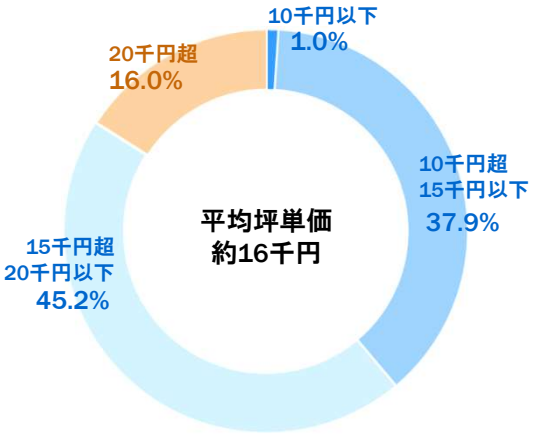
投資エリア（取得価格ベース）



アセットクラス*1（取得価格ベース）



坪単価（面積ベース）



*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。

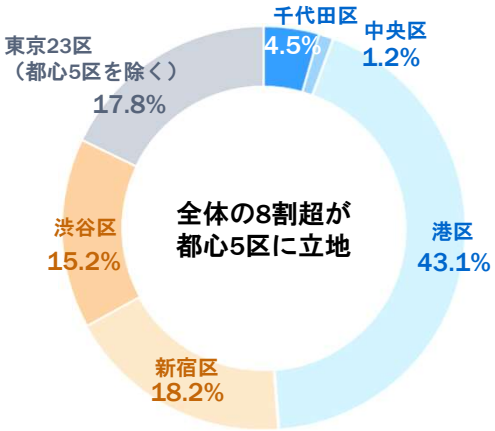
	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

ポートフォリオ分析（レジデンス）

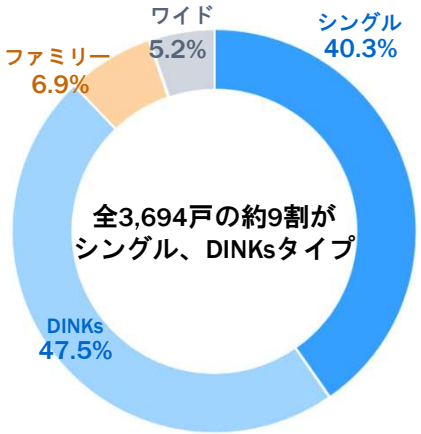
■ 高い需要のある東京都心5区内駅近、シングル・コンパクトタイプの物件を中心としたポートフォリオを構築。
■ 東京都心部の人口は底堅く推移しており、今後も安定的な賃料収入を見込む。

（2019年4月30日現在）

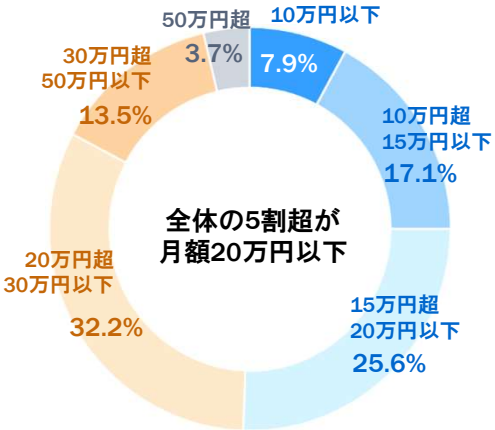
投資エリア（取得価格ベース）



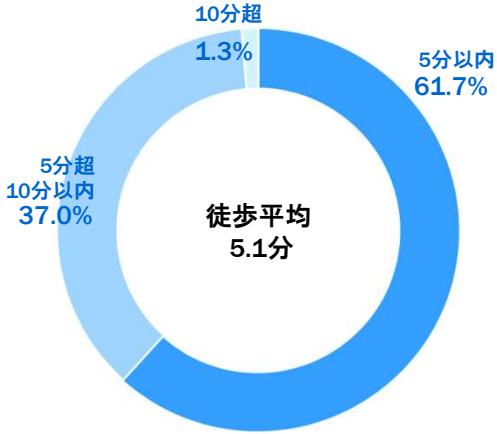
住戸タイプ（戸数ベース）



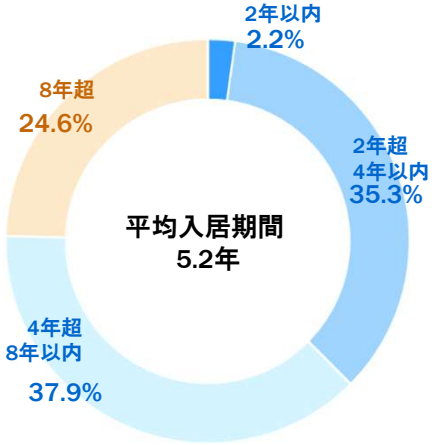
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）

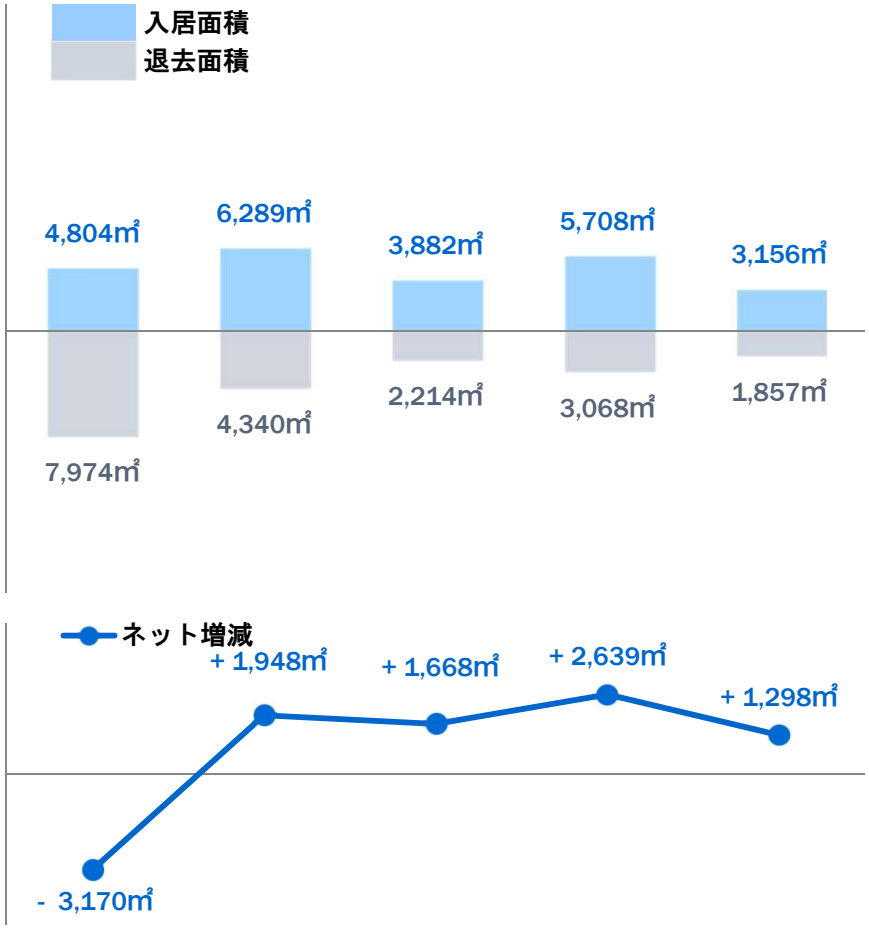


入居期間（戸数ベース）



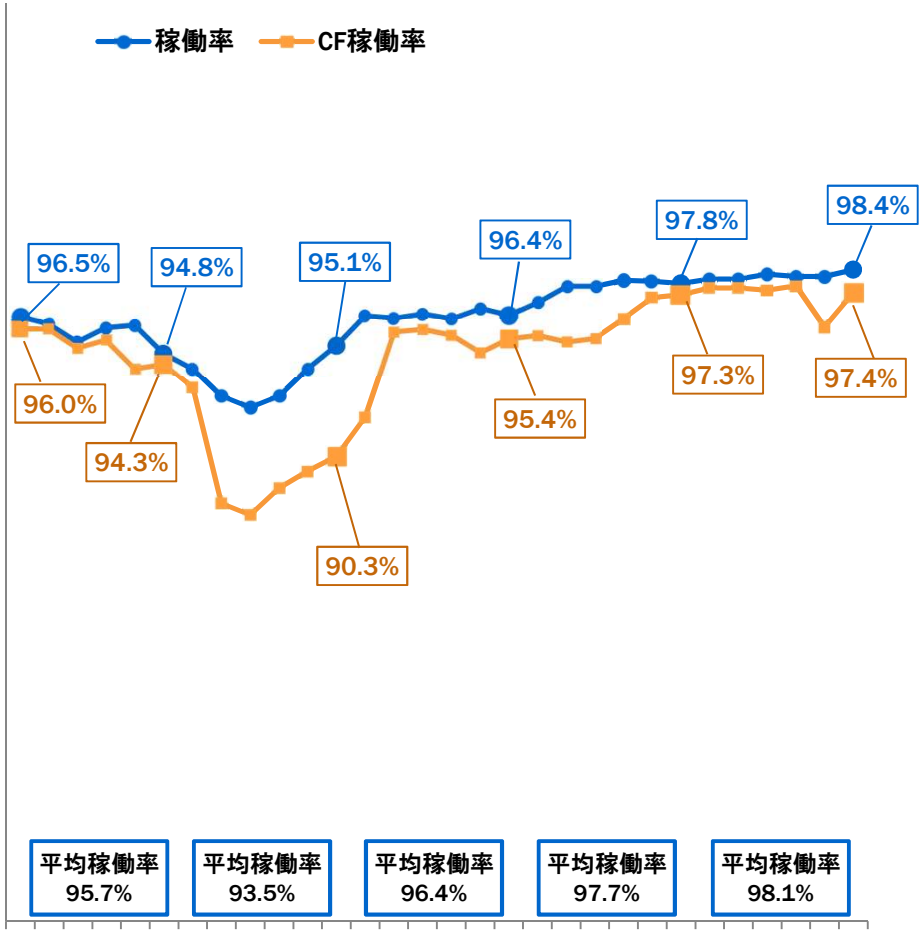
オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積



第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
（2017年4月）	（2017年10月）	（2018年4月）	（2018年10月）	（2019年4月）

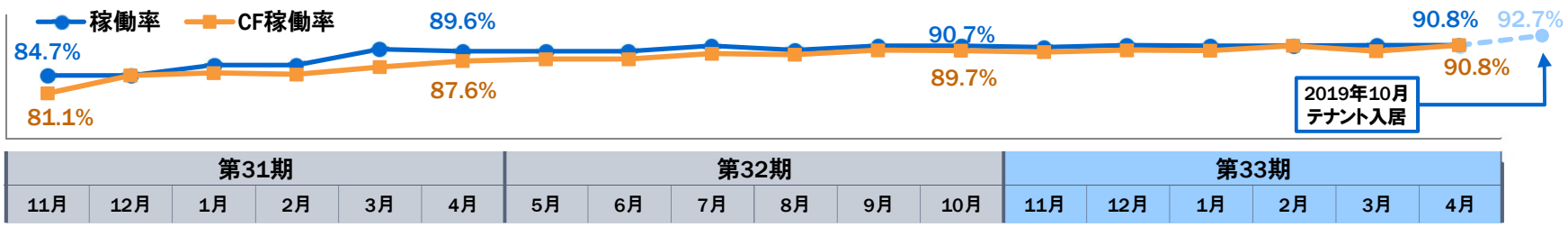
稼働率及びCF稼働率



第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
（2017年4月）	（2017年10月）	（2018年4月）	（2018年10月）	（2019年4月）

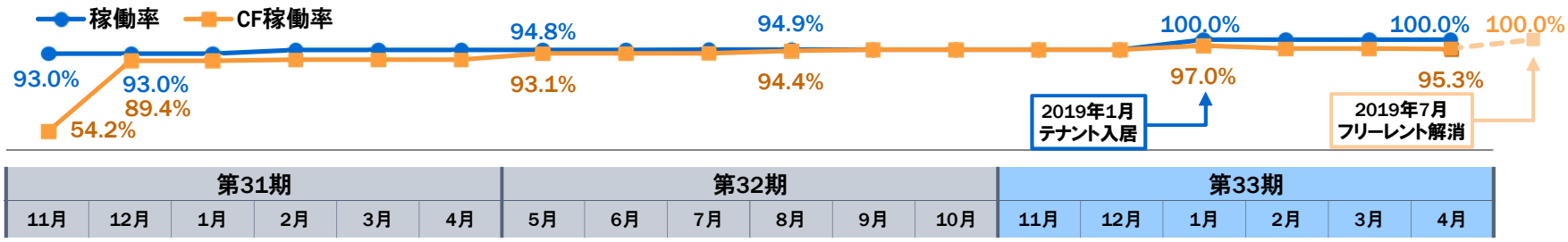
テナント退去物件の状況

かながわサイエンスパークR&D棟



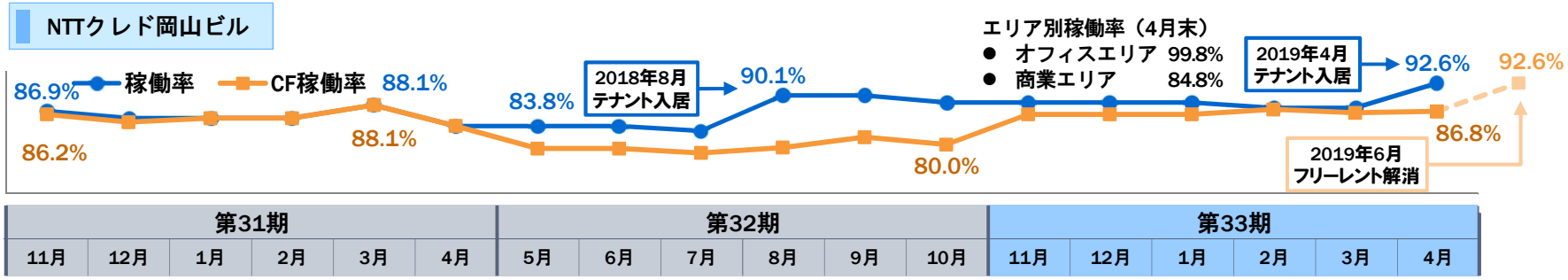
■ 34期のリーシングは順調に進捗。稼働率は着実に改善する見込み。

スフィアタワー天王洲



■ 1月に26階～27階（商業エリアをオフィス用途へ転用）のリーシングに成功し、埋め戻しが完了。

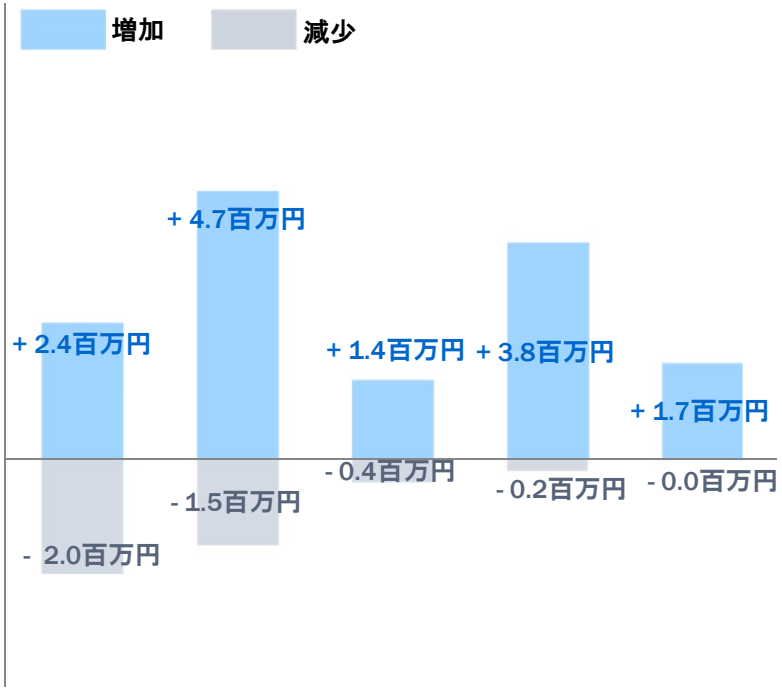
NTTクレド岡山ビル



■ 2018年8月に4階を、2019年4月に6階の商業エリアをオフィス用途に転用。リーシングに成功。

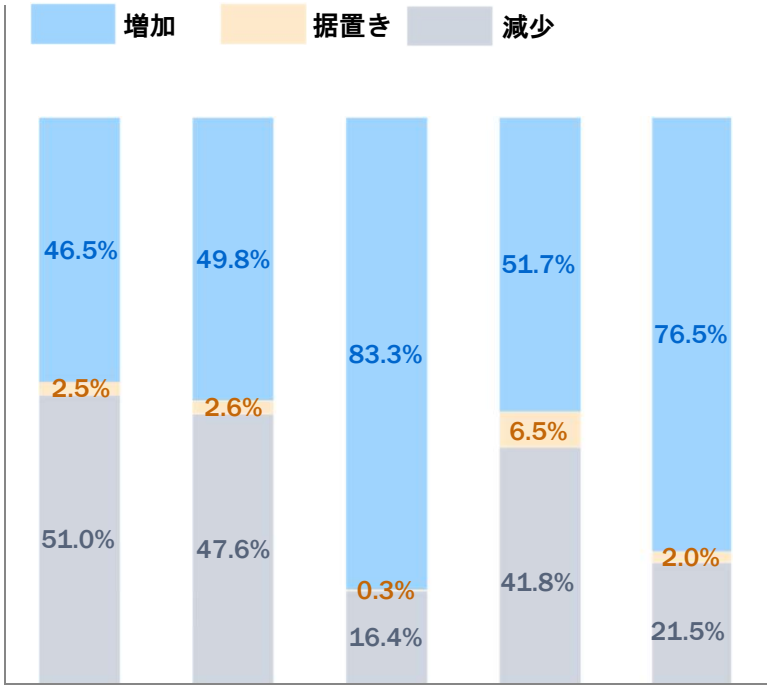
オフィス賃料改定動向（入替時）

テナント入替時の賃料増減（月額）



	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
増加率	+ 30.3%	+ 26.6%	+ 14.7%	+ 33.2%	+ 25.9%
減少率	- 24.1%	- 8.7%	- 27.0%	- 2.1%	- 1.4%
ネット増減率	+ 2.4%	+ 3.4%	+ 9.1%	+ 14.0%	+ 17.2%

テナント入替対象区画の賃料分析 *1

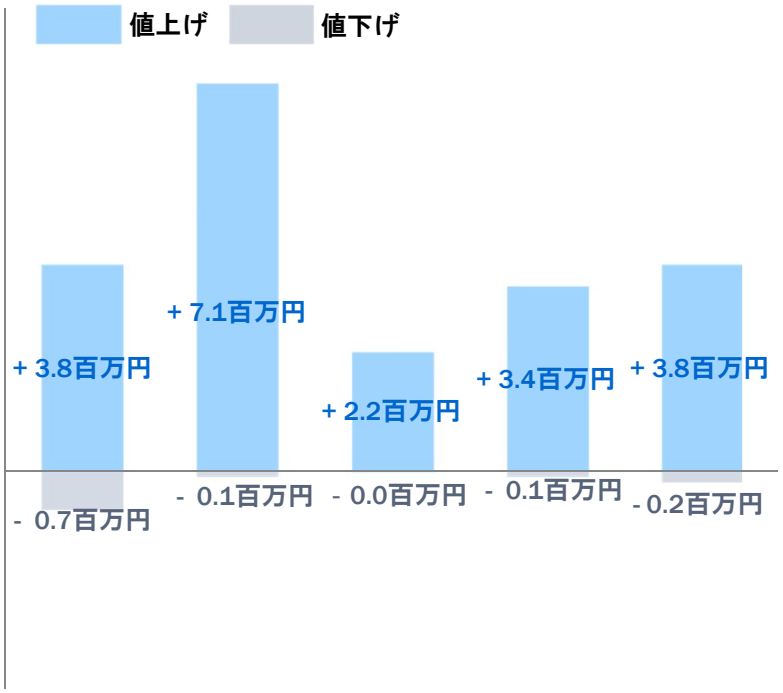


	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
入替対象面積	4,804㎡	6,289㎡	3,882㎡	5,708㎡	3,156㎡

*1 以下に該当する区画については分析の対象外としています。
(1) 物件取得時に空室であった等の事情により、入替前テナントの賃料データが不明な場合
(2) 入替前後で区画整理を伴う場合
(3) 入替前後で当該区画の用途変更を伴う場合

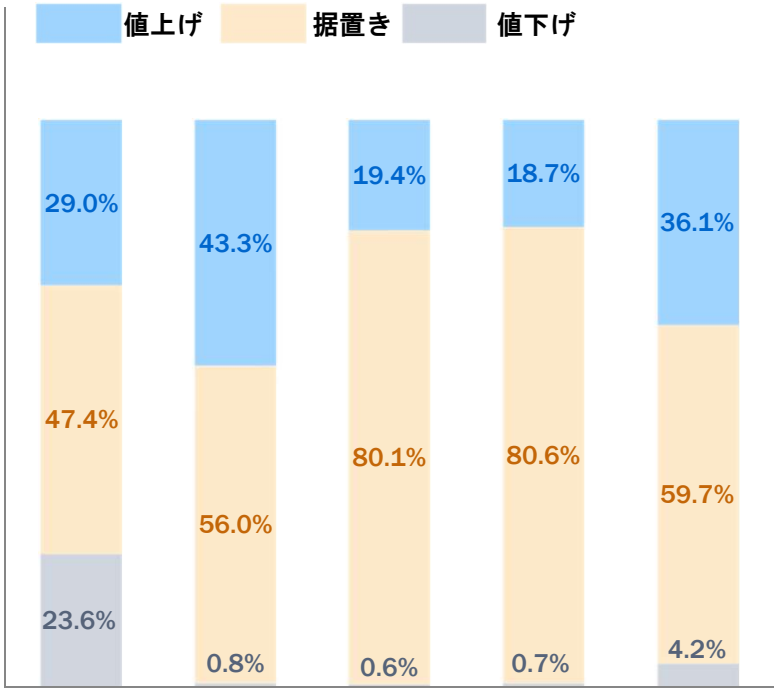
オフィス賃料改定動向（契約更新時）

契約更新時の賃料増減（月額）



	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
増加率	+ 8.5%	+ 9.6%	+ 9.3%	+ 10.7%	+ 5.8%
減少率	- 1.7%	- 12.1%	- 1.6%	- 11.8%	- 2.5%
ネット増減率	+ 1.9%	+ 4.2%	+ 1.3%	+ 1.4%	+ 1.9%

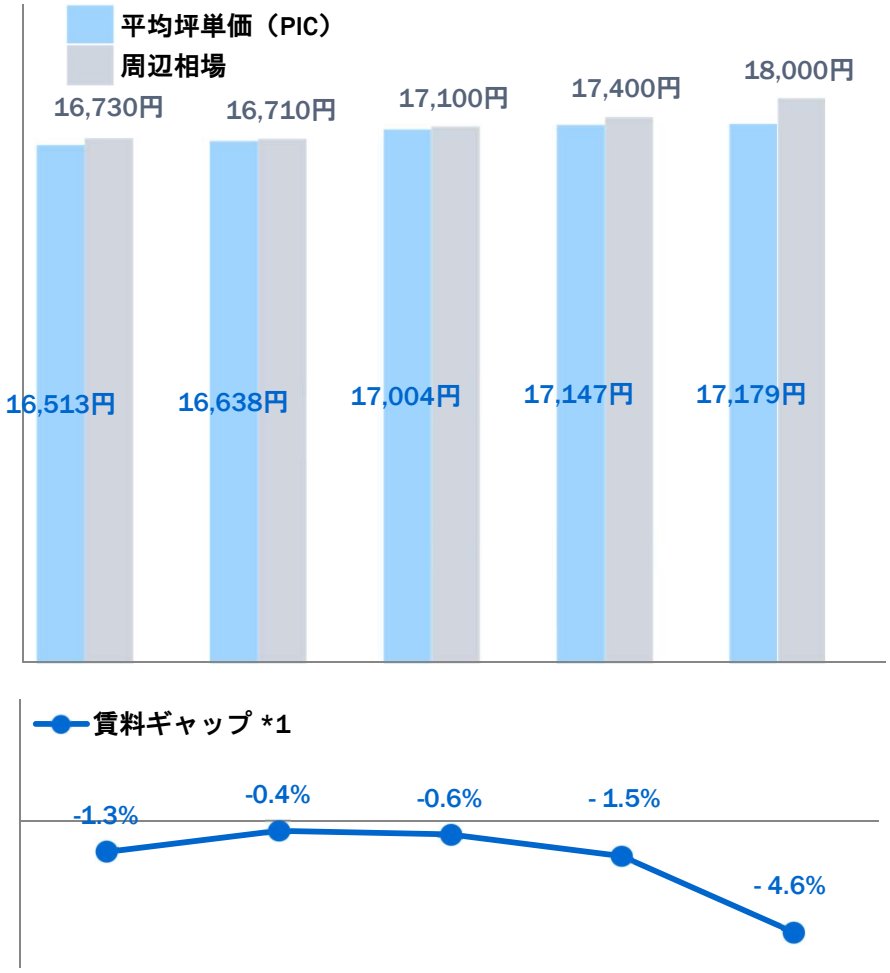
契約更新対象区画の賃料増減



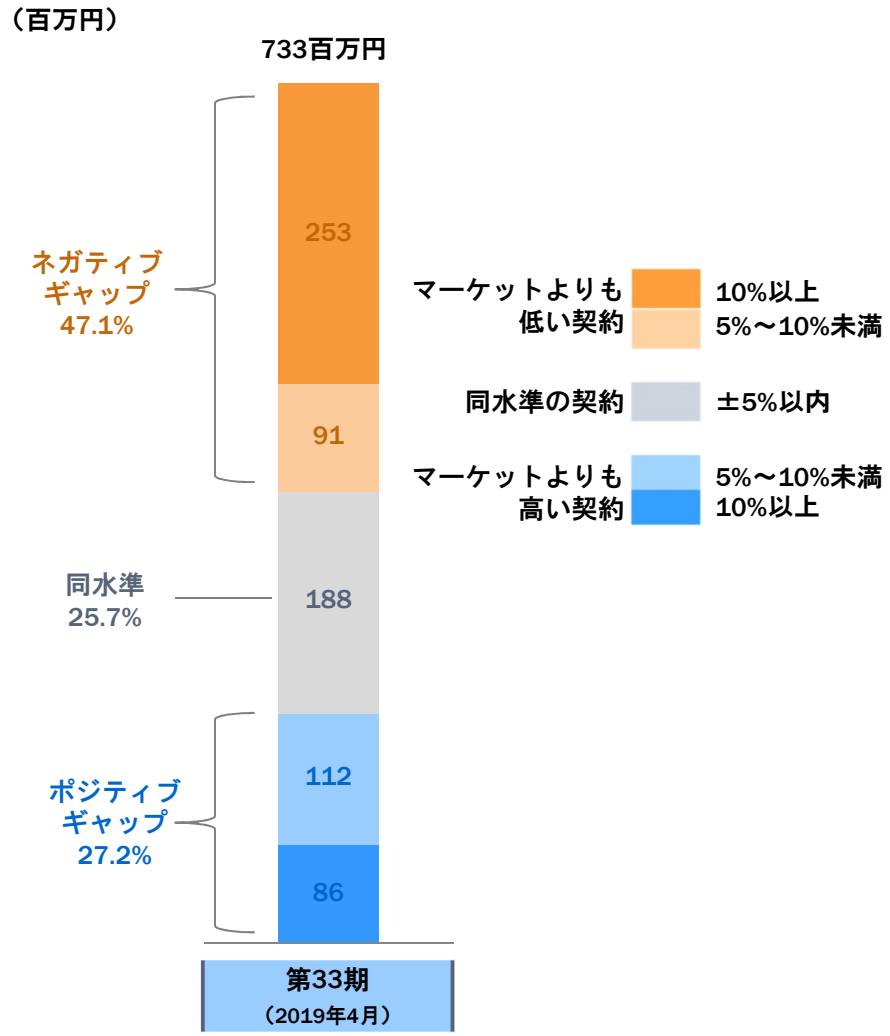
	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
更新対象面積	37,624㎡	35,776㎡	36,874㎡	43,578㎡	39,719㎡

オフィス賃料分析（首都圏）

周辺相場との比較

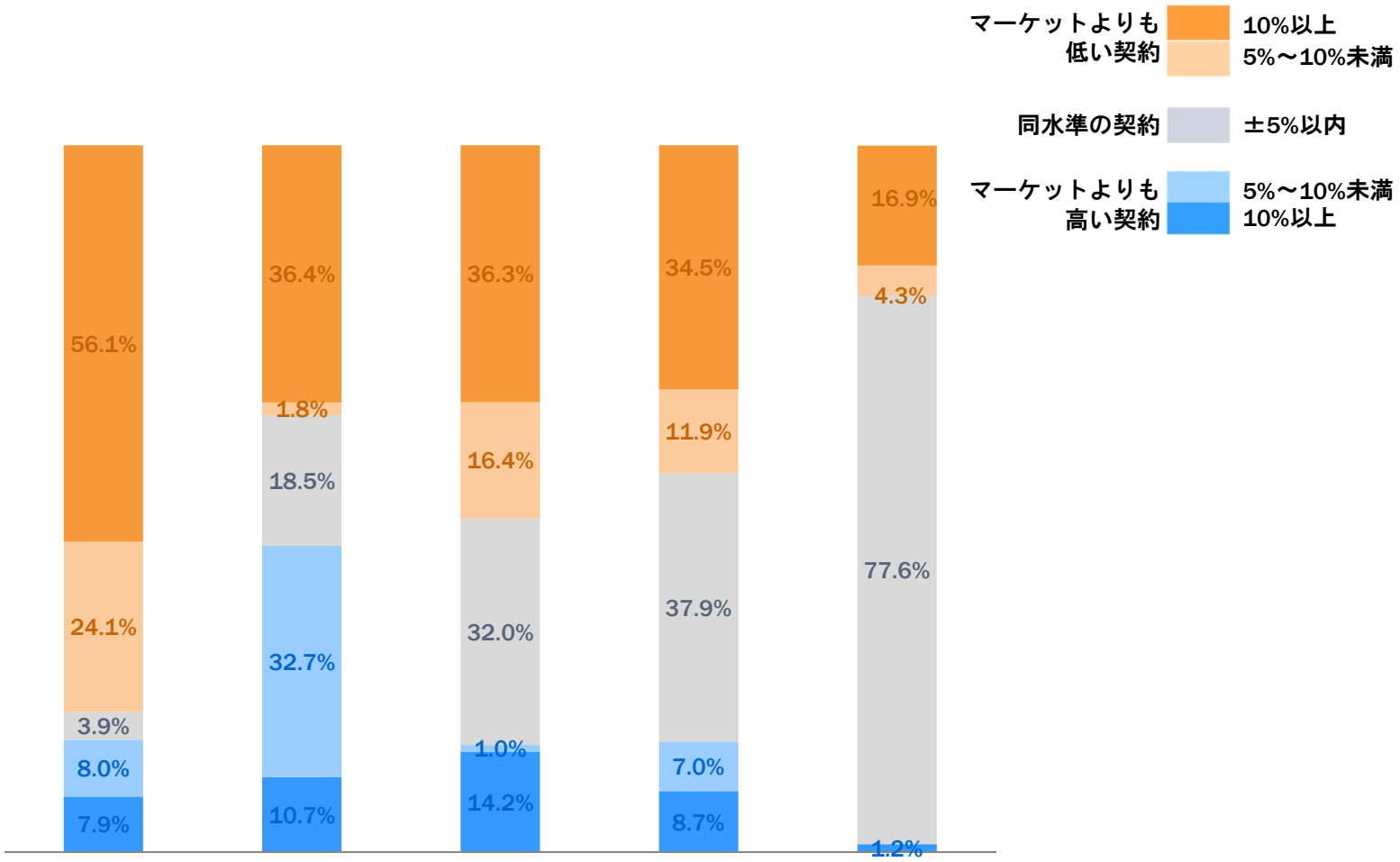


賃料ギャップの内訳



*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貸面積ベースで算出しています。なお、地方主要都市物件は含みません。

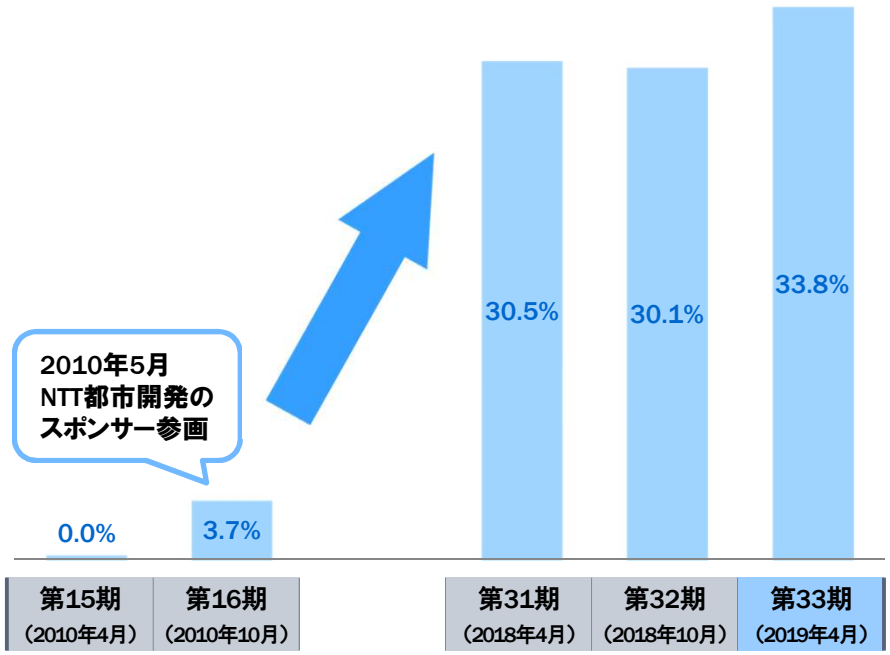
オフィス契約更新スケジュール（首都圏）



	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	第38期以降（2021年5月以降）
更新対象面積	27,947㎡	42,602㎡	33,699㎡	31,483㎡	5,383㎡

オフィステナントの状況

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社

NTTグループ企業

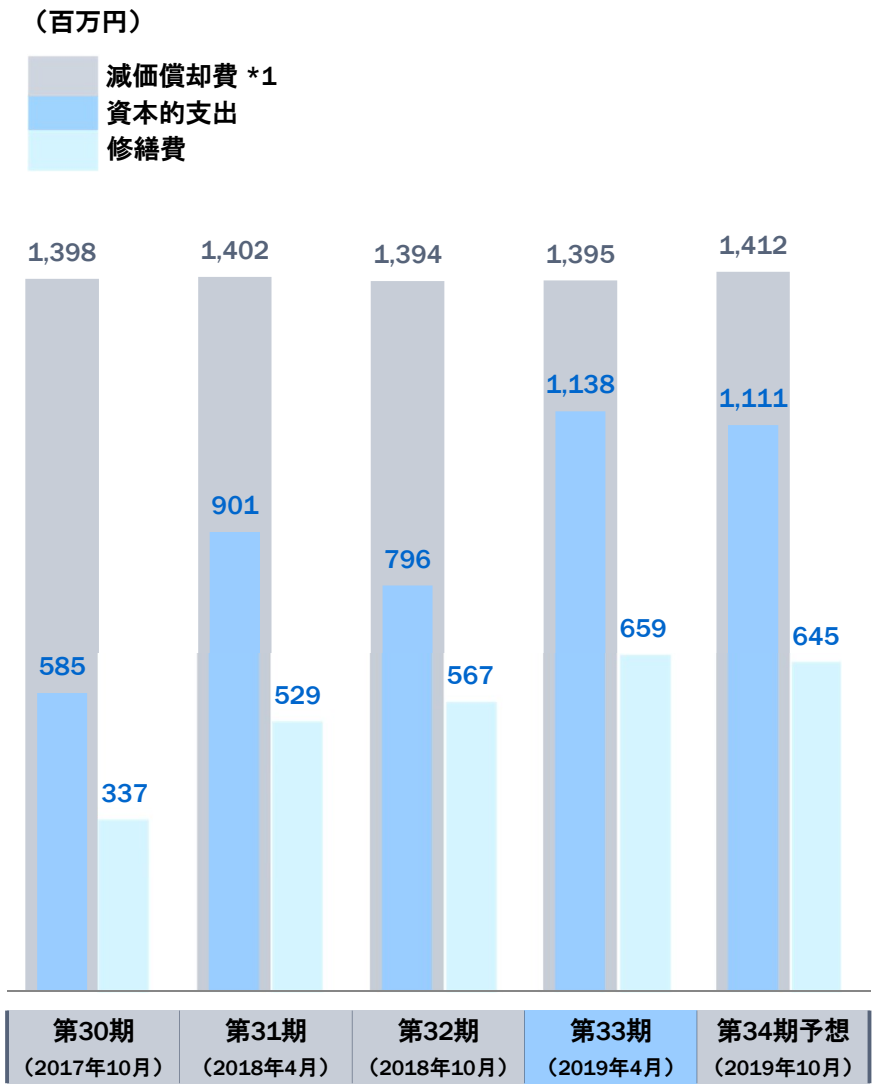
（2019年4月30日現在）

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	㈱ＮＴＴファシリティーズ	10,681㎡	6.1%	UA肥後橋ビルほか
2	㈱ドコモＣＳ	10,525㎡	6.0%	UN池袋ビル
3	㈱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㈱	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク㈱	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲
6	㈱ＮＴＴデータ	5,530㎡	3.2%	UN三田ビル
7	ＮＴＴファイナンス㈱	5,417㎡	3.1%	UN池袋ビル
8	㈱ＮＴＴデータ・ビジネス・システムズ	5,182㎡	3.0%	UN五反田ＮＮビル
9	ＮＴＴラーニングシステムズ㈱	4,801㎡	2.7%	UN麻布ビル
10	㈱ジャパンディスプレイ	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。

工事の状況

工事費及び減価償却費の推移



修繕費

（百万円）

	物件名	支出額	主な工事内容
第33期実績［659百万円］	パークアクシス四谷ステージ	124	外壁修繕工事
	アーバンネット池袋ビル	115	空調設備改修工事
	アーバンネット麻布ビル	40	天井修繕工事
第34期計画［645百万円］	アーバンネット池袋ビル	132	空調設備改修工事
	プレミア横浜西口ビル	63	外壁修繕工事
	KN渋谷3	43	外壁修繕工事

資本的支出

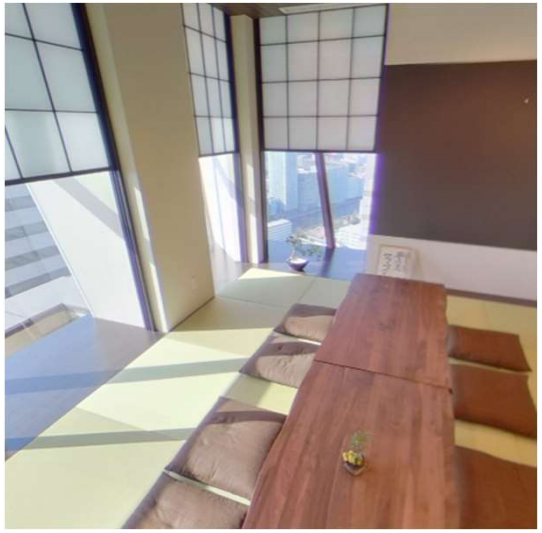
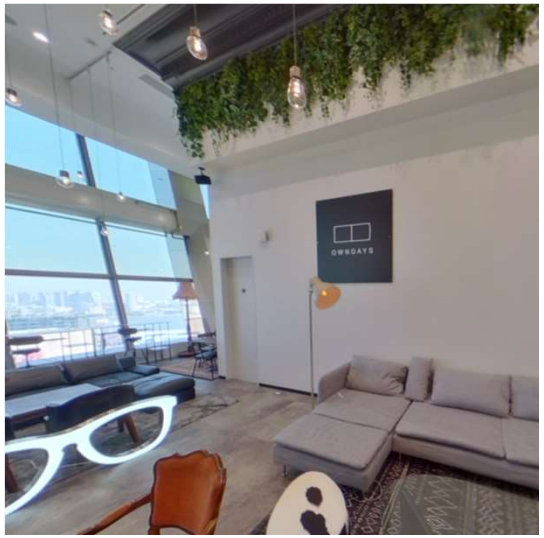
（百万円）

	物件名	支出額	主な工事内容
第33期実績［1,138百万円］	アーバンネット池袋ビル	266	衛生設備改修工事
	スフィアタワー天王洲	222	入居関連工事（コンバージョン）
	かながわサイエンスパークR&D棟	158	エレベーター更新工事
第34期計画［1,111百万円］	アーバンネット池袋ビル	304	衛生設備改修工事
	NTTクレド岡山ビル	137	入居関連工事（コンバージョン）
	アーバンネット三田ビル	91	入居関連工事（コンバージョン）

*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。

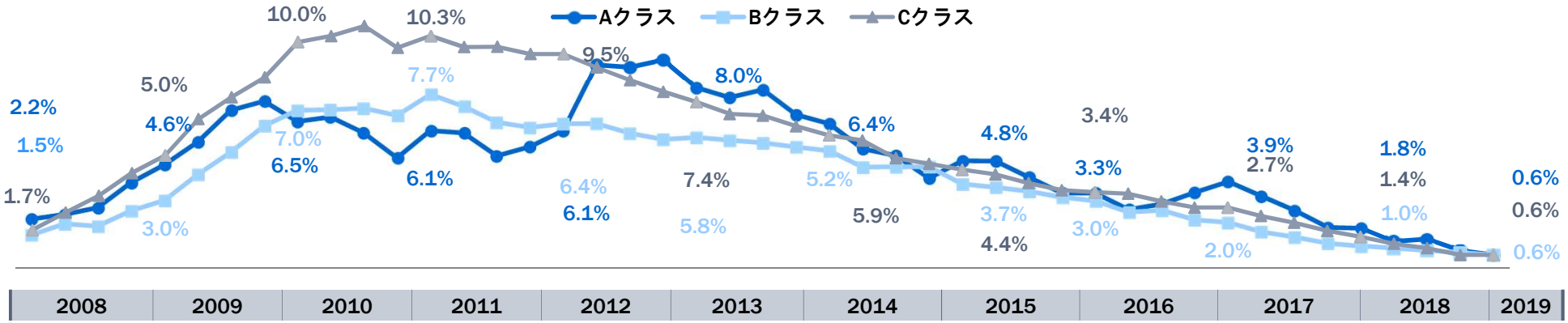
既存ビルのコンバージョン投資事例（スフィアタワー天王洲）

- テナントの増床ニーズに対応し、26～27階の商業エリア（ウェディング・レストラン施設）をオフィスエリアへ転用（2019年1月）。
- 館内移転に伴い、既存のレイアウトを最大限活かし、働き方改革に対応した利活用を実施。

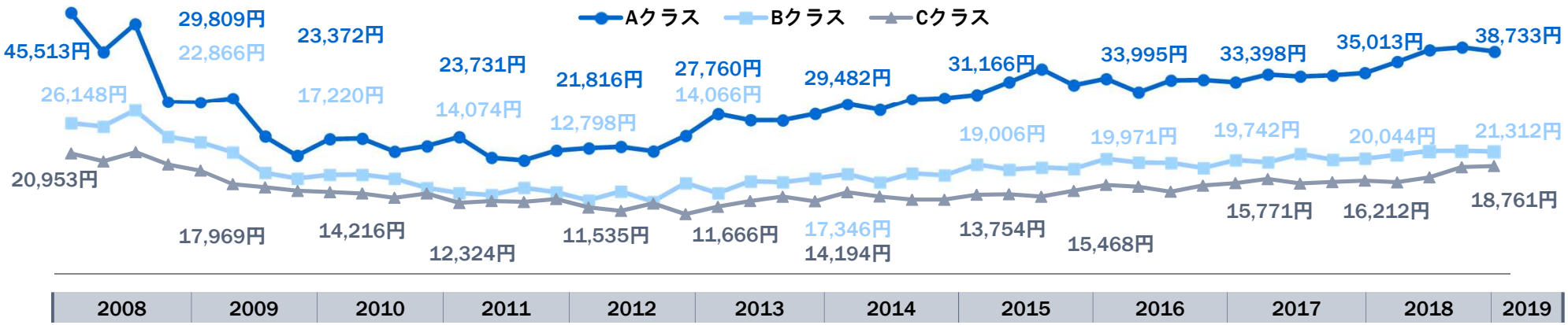



オフィス市場動向（東京）

市場空室率 *1



市場賃料/月・坪 *1



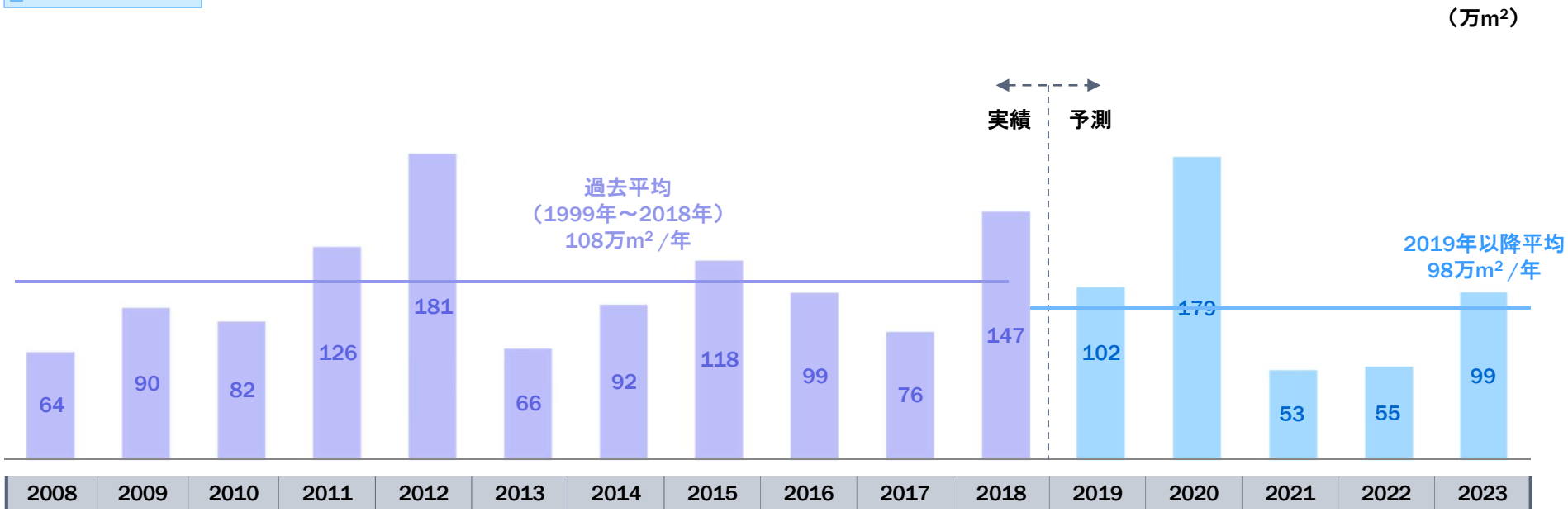
*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にPRAにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

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

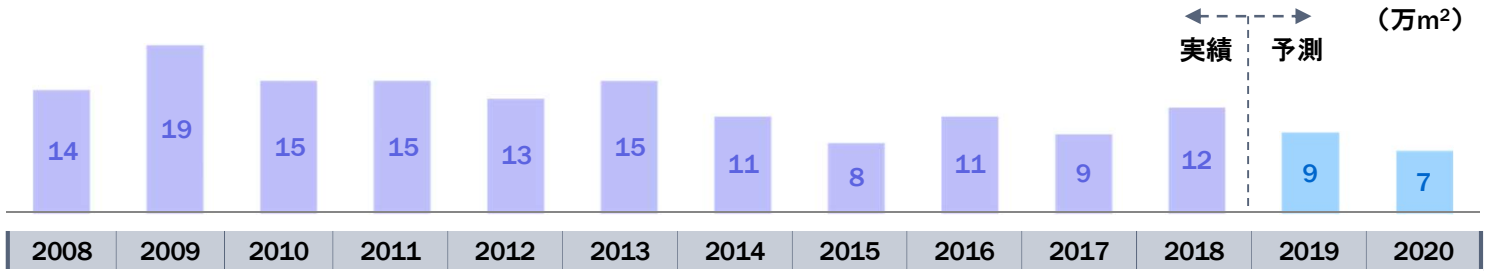
オフィスビル供給量（東京23区）

■ 大規模ビルの今後5年間の平均供給量は過去平均をやや下回る。
■ 新規供給エリアも東京都心部が中心。低・未利用地の再開発案件の割合が拡大。

大規模ビル *1



中規模ビル *1

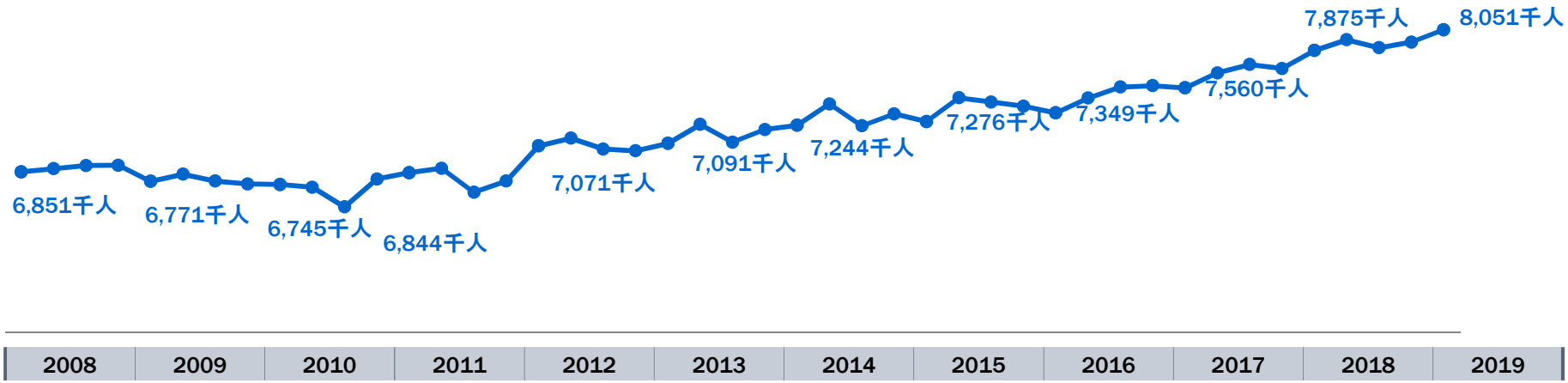


■ 中規模ビルの供給水準は安定的で、変動幅が小さい。

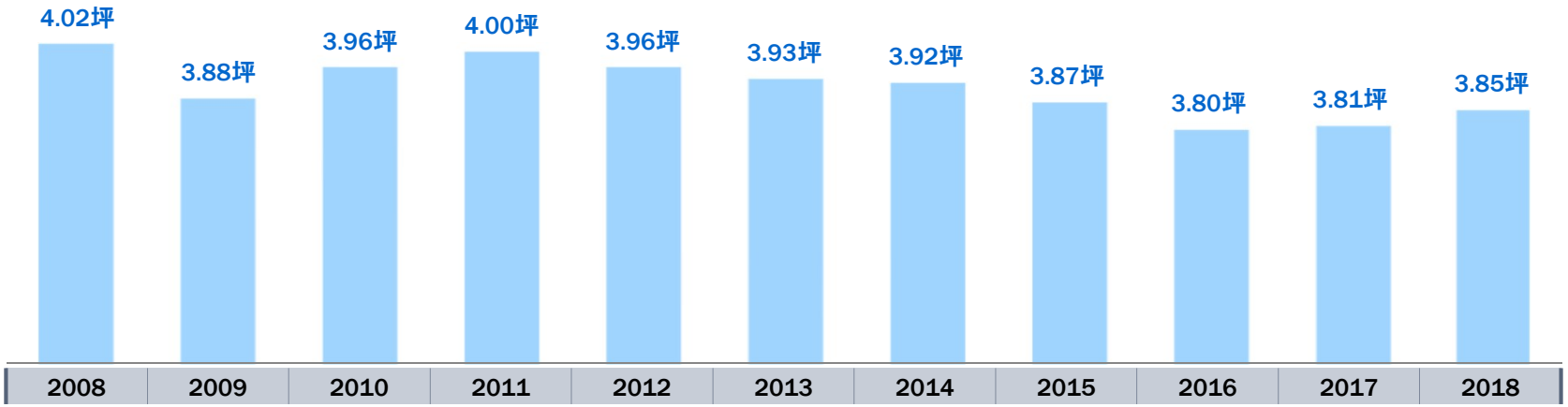
*1 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2019（2019年4月15日付）」及び「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2018（2018年4月25日付）」をもとにPRAにて作成。大規模ビルの集計対象はオフィス延床面積10,000m²以上、中規模ビルの集計対象は延床面積5,000m²以上10,000m²未満のオフィスビルを指します。

オフィスビル需要動向

東京都の就業者数*1



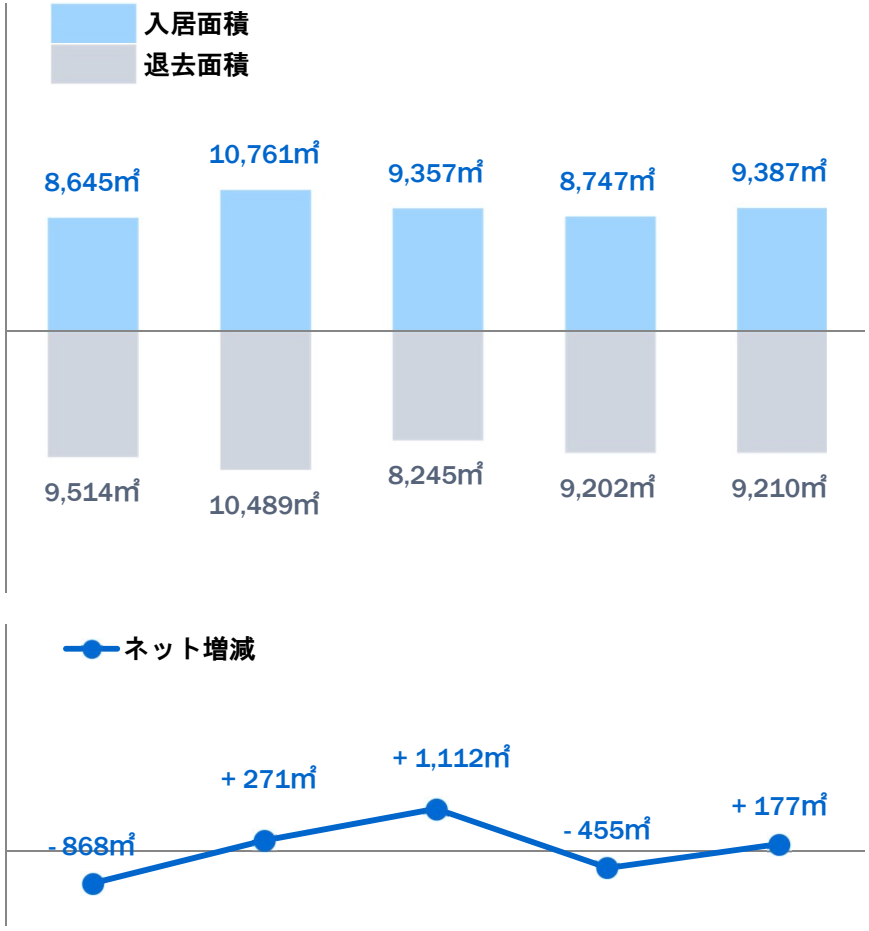
1人当たりオフィス面積（東京23区）*2



*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。

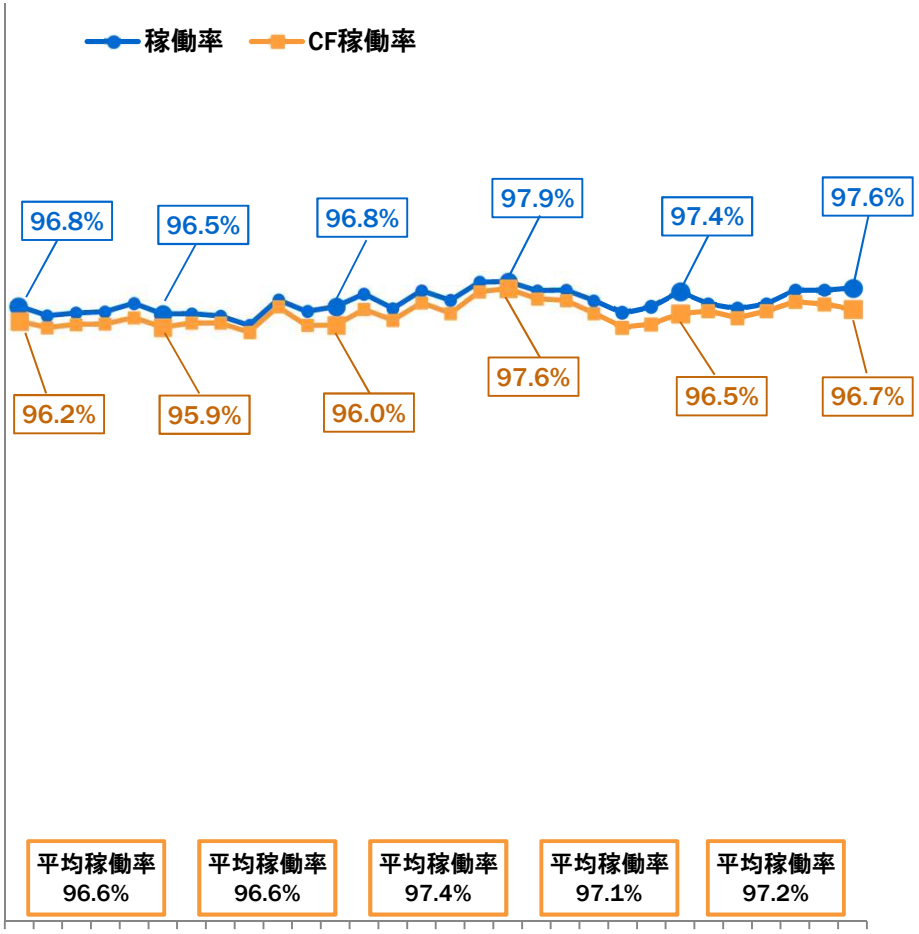
レジデンス入・退去面積と稼働率

レジデンス入・退去面積



第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
（2017年4月）	（2017年10月）	（2018年4月）	（2018年10月）	（2019年4月）

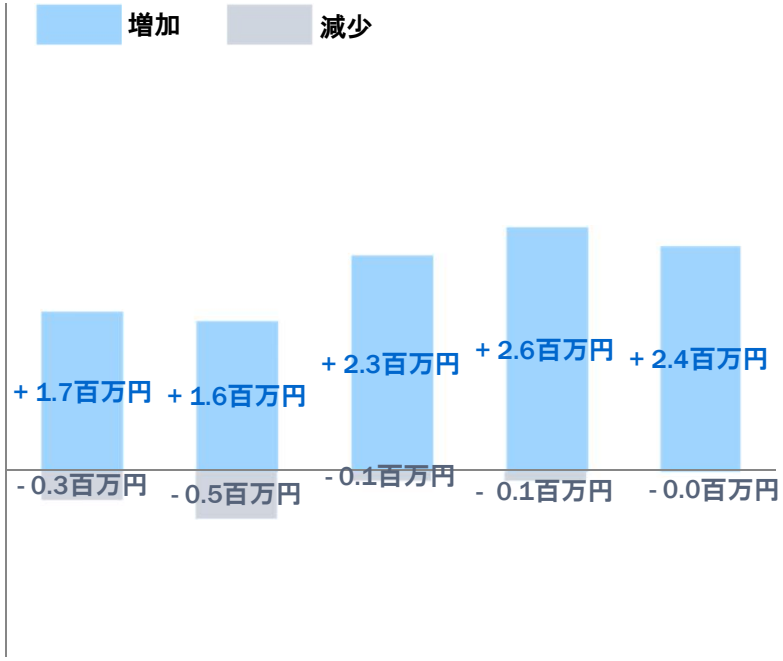
稼働率及びCF稼働率



第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
（2017年4月）	（2017年10月）	（2018年4月）	（2018年10月）	（2019年4月）

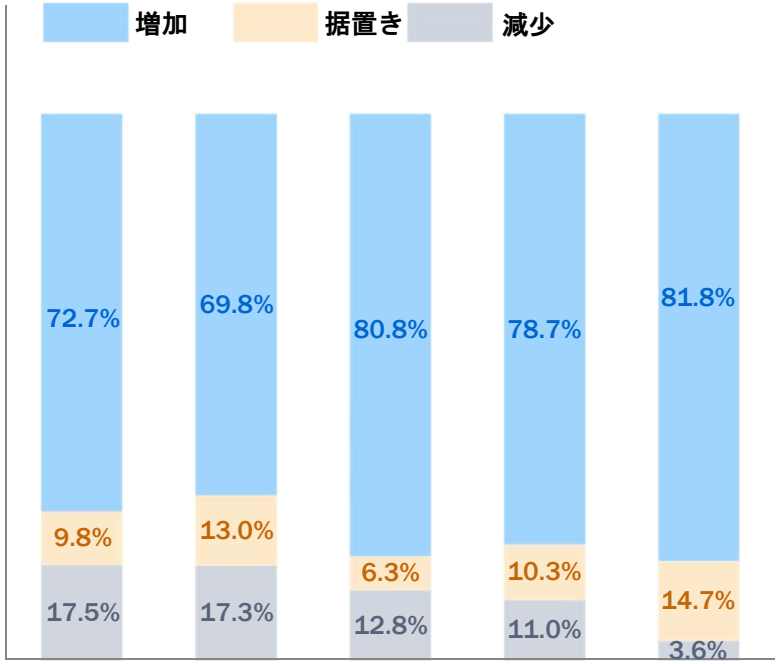
レジデンス賃料改定動向（入替時）

テナント入替時の賃料増減（月額）



	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
増加率	+ 7.1%	+ 6.1%	+ 8.0%	+ 8.7%	+ 7.6%
減少率	- 5.9%	- 7.0%	- 3.8%	- 4.7%	- 5.7%
ネット増減率	+ 4.0%	+ 2.7%	+ 5.9%	+ 6.2%	+ 5.9%

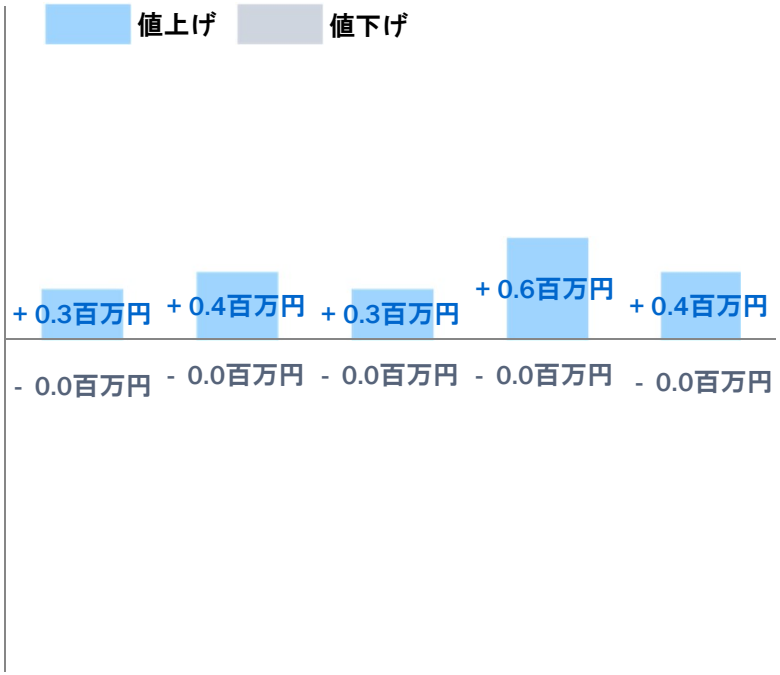
テナント入替対象区画の賃料分析



	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
入替対象面積	8,645㎡	10,297㎡	9,163㎡	8,885㎡	9,715㎡

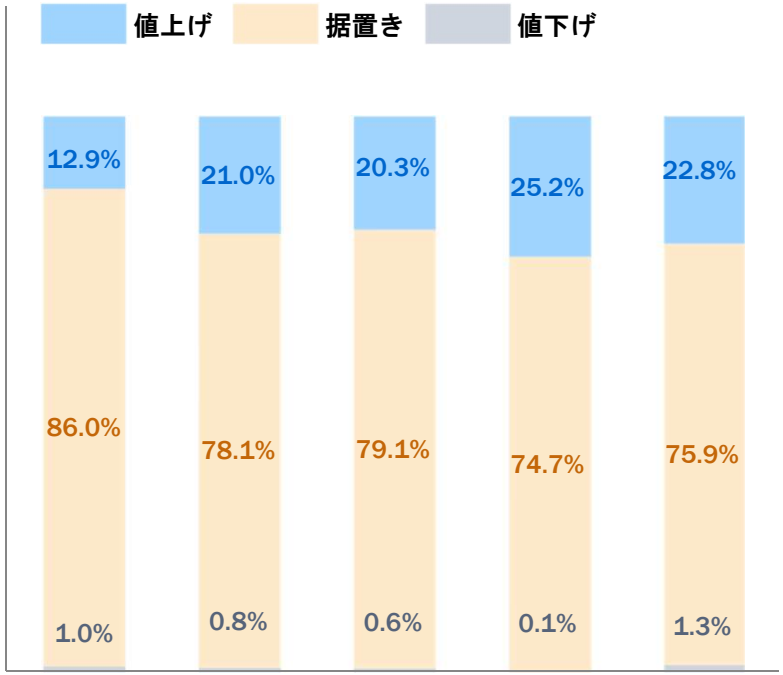
レジデンス賃料改定動向（更新時）

契約更新時の賃料増減（月額）



	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
増加率	+ 3.9%	+ 3.1%	+ 2.8%	+ 3.9%	+ 3.3%
減少率	- 3.7%	- 4.6%	- 3.6%	- 13.3%	- 3.0%
ネット増減率	+ 0.4%	+ 0.6%	+ 0.5%	+ 0.9%	+ 0.7%

契約更新対象区画の賃料分析

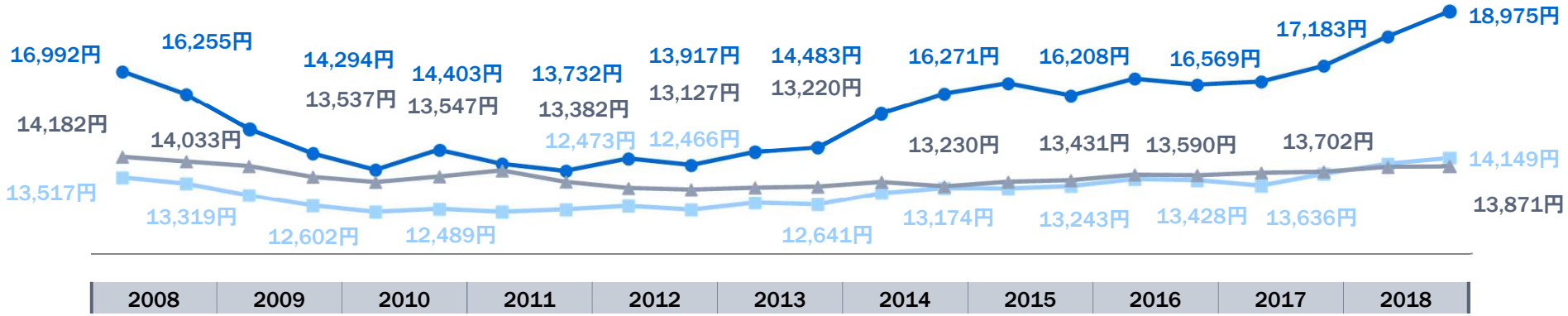


	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）
更新対象面積	16,834㎡	18,133㎡	15,797㎡	18,080㎡	16,540㎡

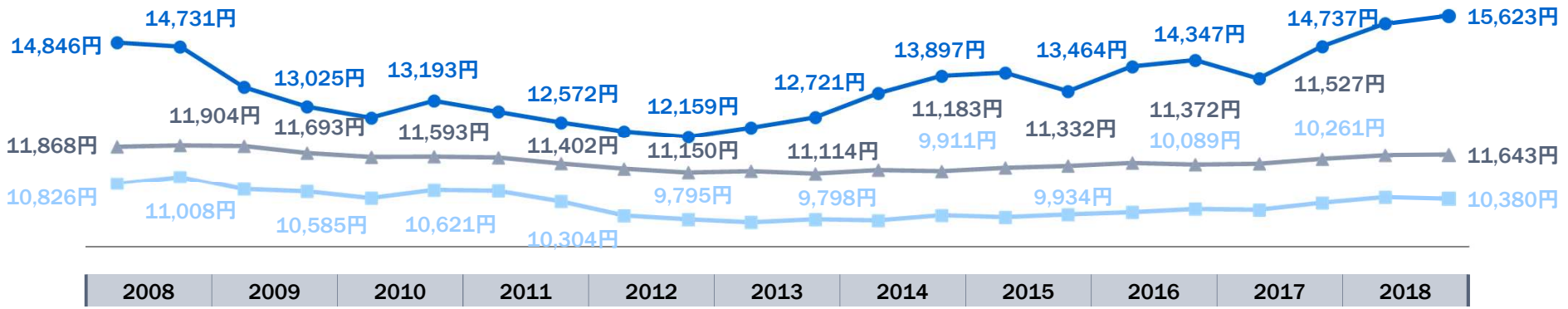
レジデンス市場動向（東京）

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

都心5区の坪単価 *1



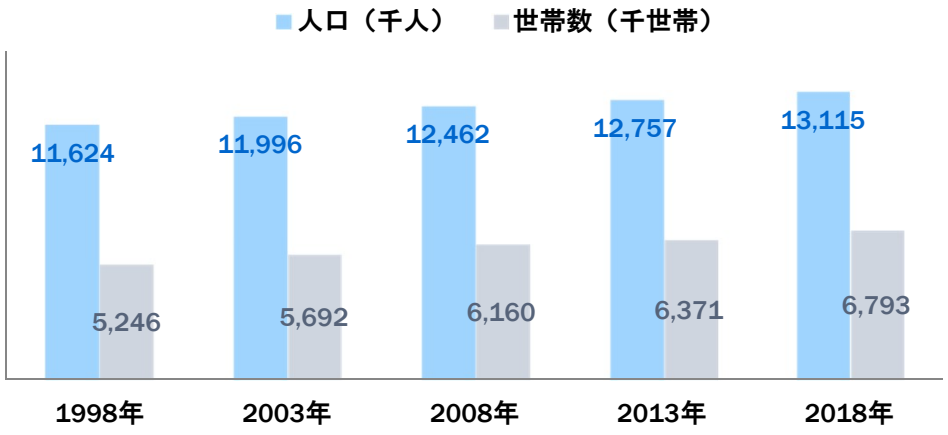
東京23区の坪単価 *1



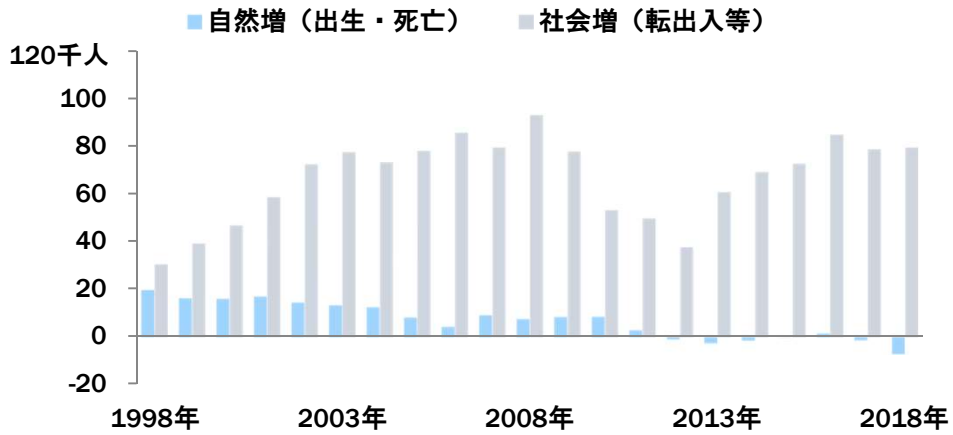
*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAにて作成。

レジデンス マクロ環境（東京）

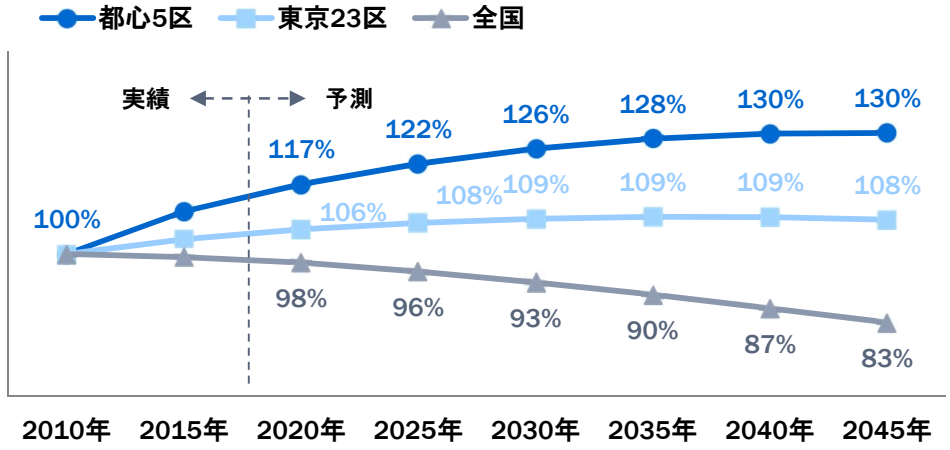
人口及び世帯数の推移（東京都） *1



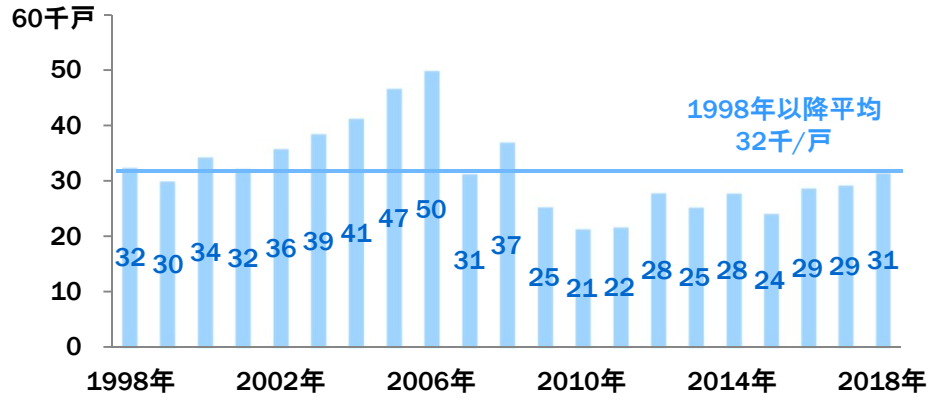
人口増減（東京都） *1



人口の予測 *2



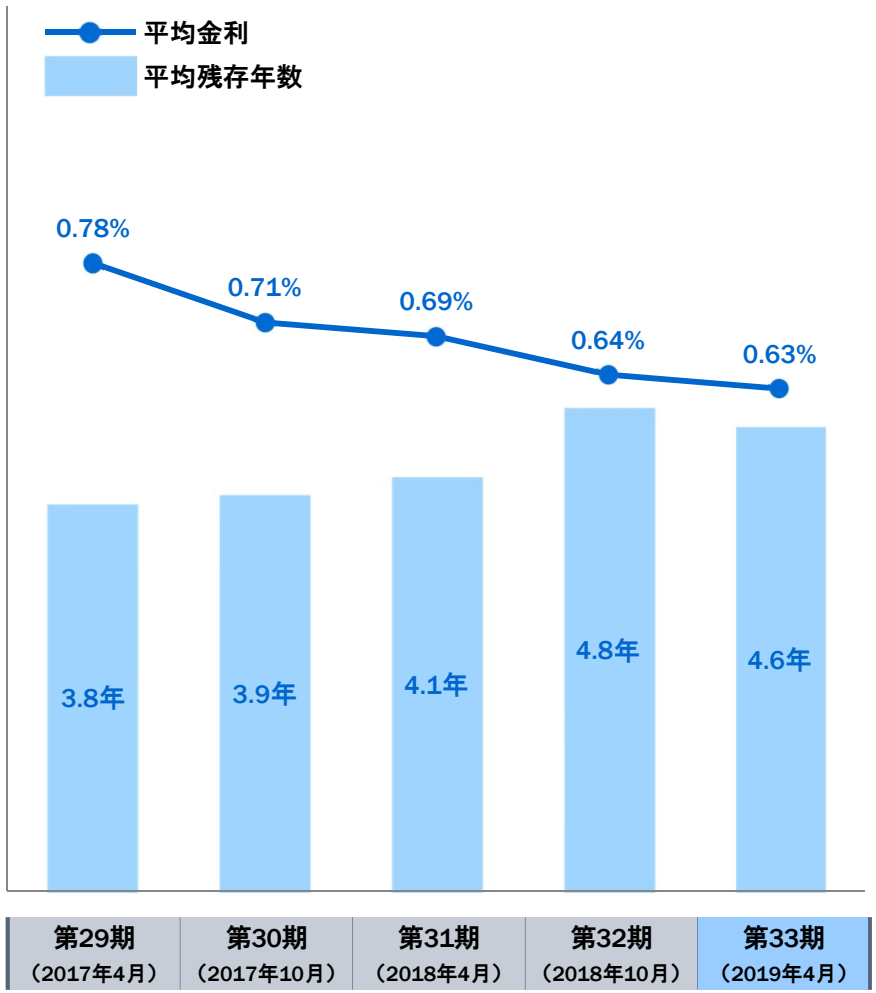
賃貸マンション着工戸数（東京都）*3



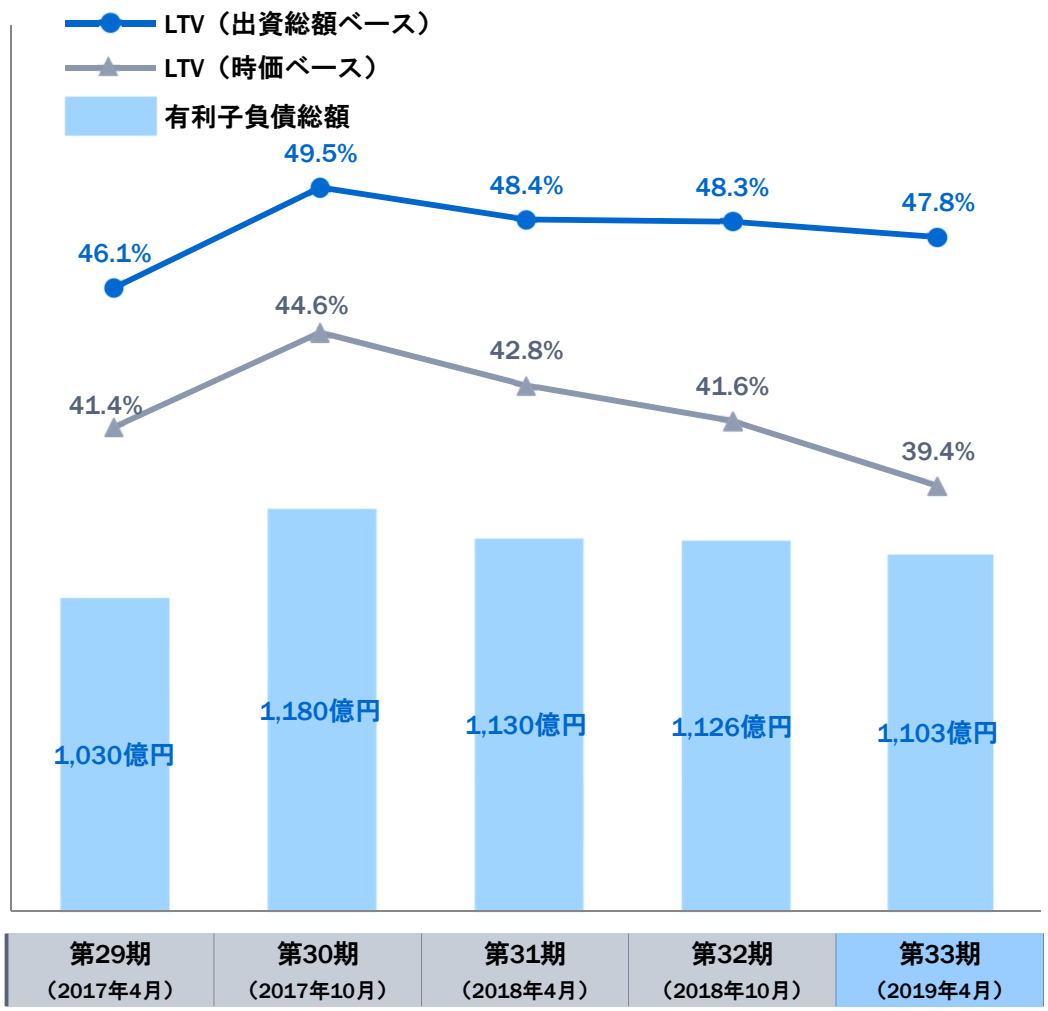
*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAにて作成。
*2 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」をもとにPRAにて作成。2010年の人口を100%として表しています。
*3 国土交通省「住宅着工統計」（鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造）をもとにPRAにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



LTV（有利子負債比率）



*1「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。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

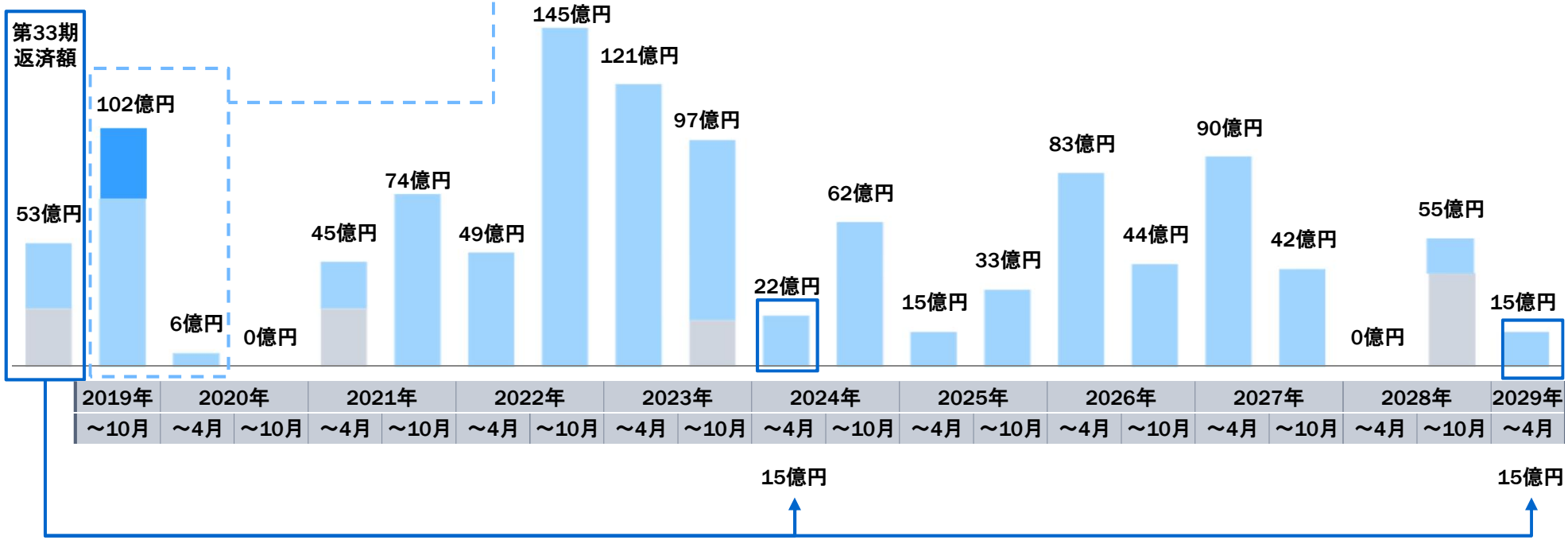
借入金（短期）　借入金（長期）　投資法人債

今後1年間の返済・償還予定

借入先	借入残高（百万円）	金利	年限（年）	返済期限	
短期借入金	3,055				
三井住友信託銀行ほか	1,595	0.24%	1.0	2019年 7月	第34期
三井住友銀行ほか	1,460	0.24%	1.0	2019年 7月	
長期借入金・投資法人債	7,850				
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
三菱UFJ銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5.0	2020年 3月	第35期

■ 当期中の返済・調達内容

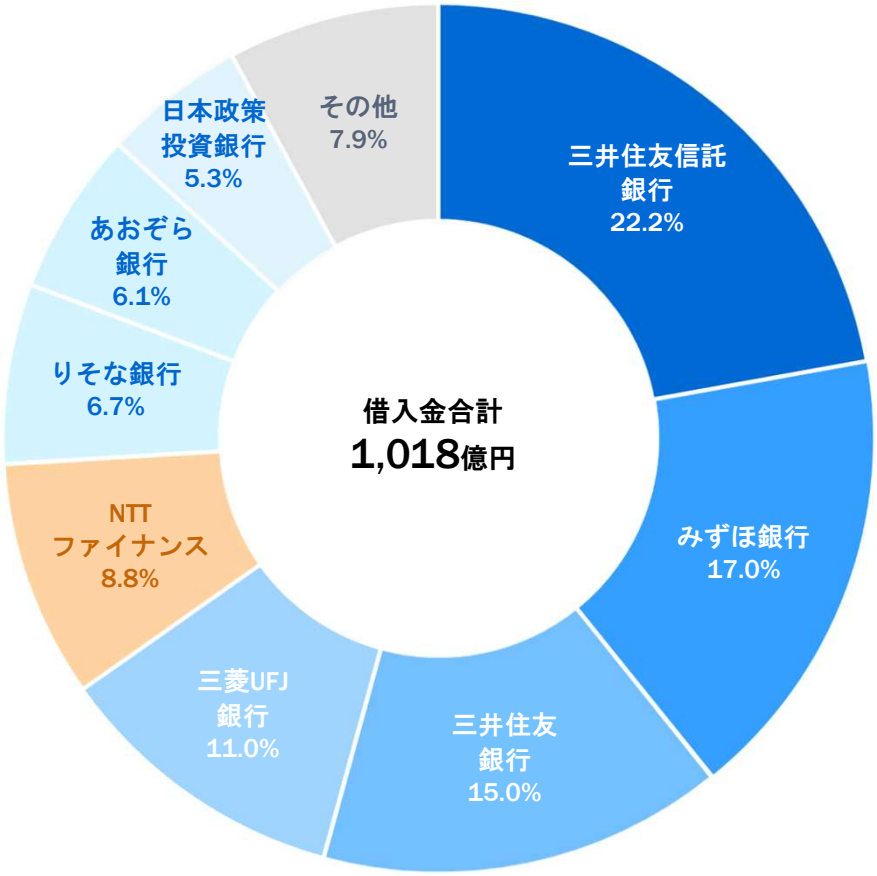
	金額	平均借入期間	平均金利
返済	53億円 長期借入金　28億円 投資法人債　25億円	5.5年 長期借入金　6.0年 投資法人債　5.0年	0.76% 長期借入金　1.03% 投資法人債　0.45%
調達 （）は内訳	30億円 長期借入金　30億円 （借入金①　15億円 借入金②　15億円）	7.5年 長期借入金　7.5年 （借入金①　5年 借入金②　10年）	0.44% 長期借入金　0.44% （借入金①　0.23% 借入金②　0.65%）



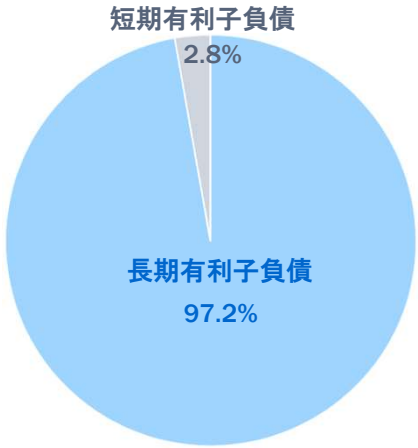
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

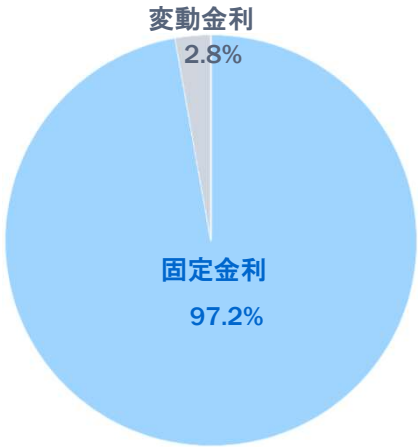
（2019年4月30日現在）



長期有利子負債比率



固定金利比率

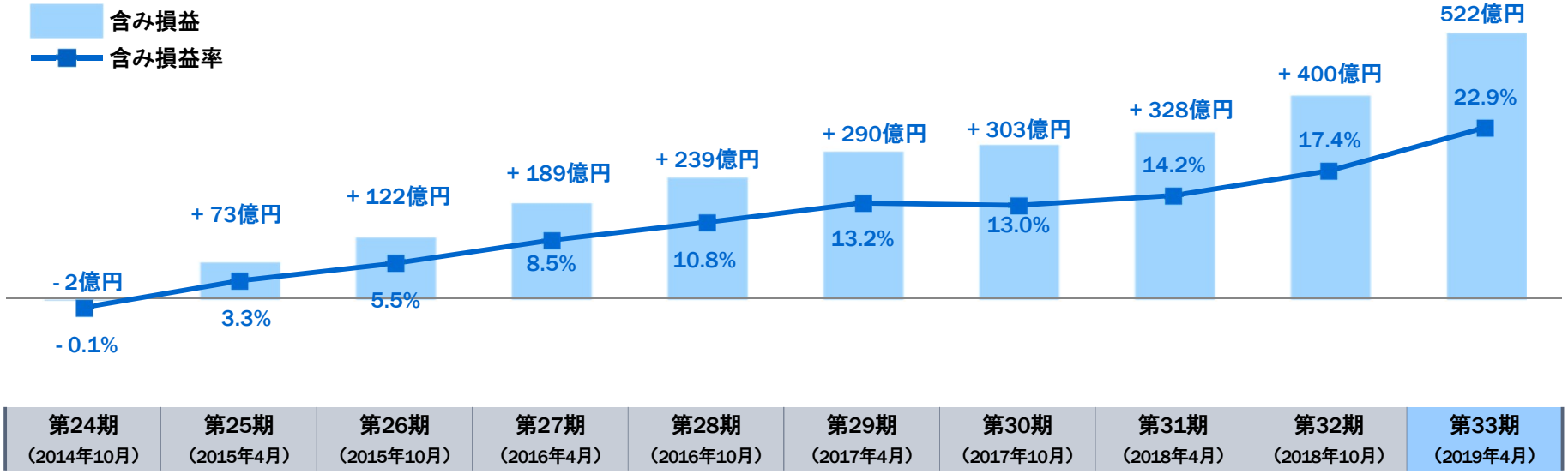


格付の状況

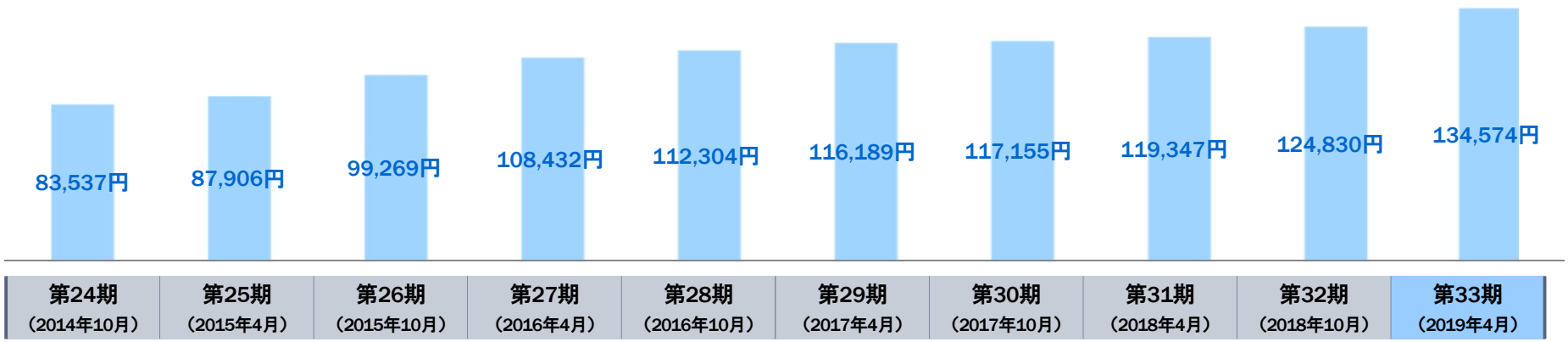
格付機関	格付内容
日本格付研究所 （JCR）	発行体格付：　AA－ 格付の見通し：　安定的
格付投資情報センター （R&I）	発行体格付け：　A+ 格付の方向性：　安定的

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32期 （2018年10月）	第33期 （2019年4月）	増減
対象資産数	60件	59件	- 1件
期末算定価額	2,707	2,801	+ 94
帳簿価額	2,306	2,279	- 26
含み損益	400	522	+ 121
含み損益率	17.4%	22.9%	+ 5.5%

キャップレートと査定賃料の分析

（件）

		第32期 （2018年10月）	第33期 （2019年4月）	増減
キャップレート *1	上昇	0	0	-
	変動なし	9	6	- 3
	低下	50	52	+ 2
査定賃料 *2	上昇	27	34	+ 7
	変動なし	27	16	- 10
	下落	1	3	+ 2

*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32期なし 第33期オフィス1件）、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。

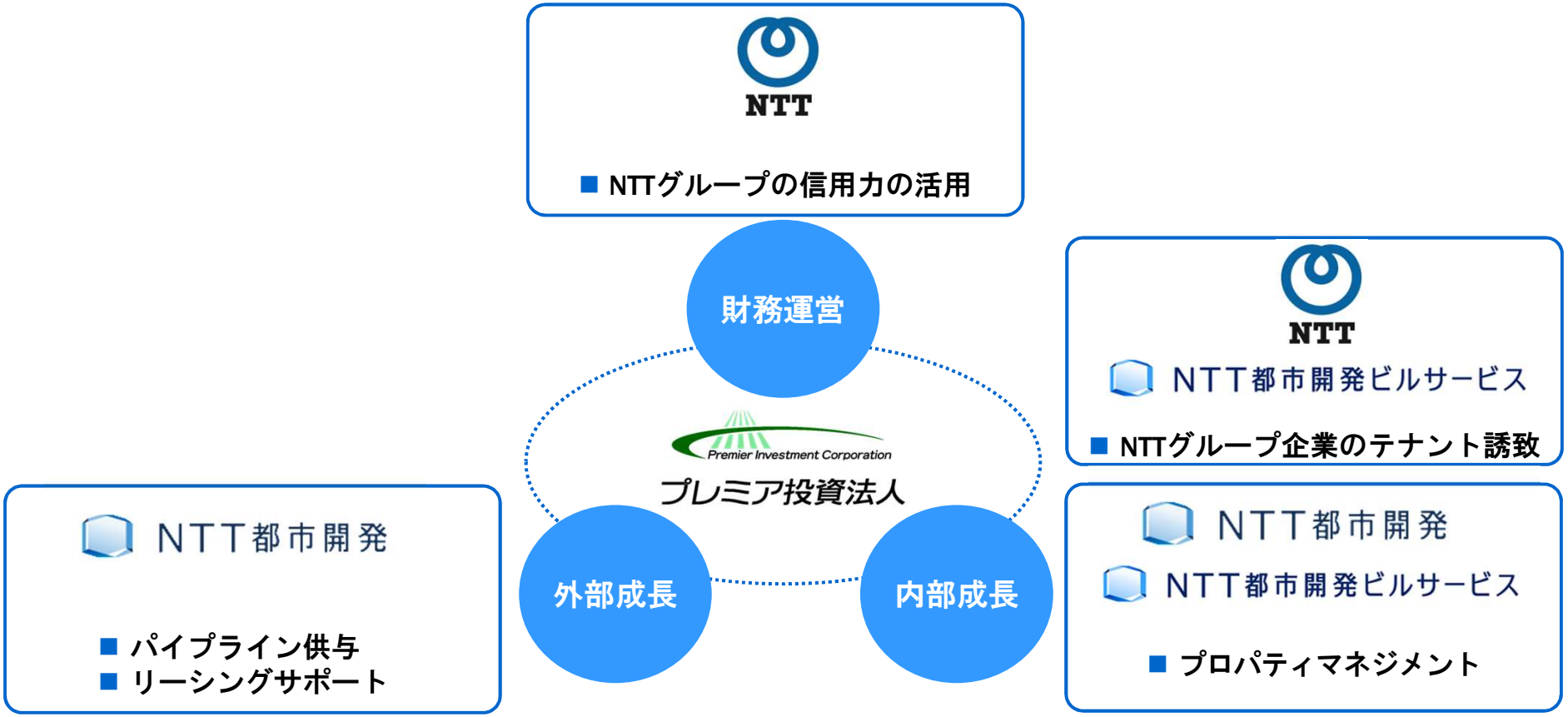
メイン・スポンサー（NTT都市開発）との連携強化

■ NTTアーバンソリューションズの設立（NTT都市開発の業容拡大）　【別添資料 1】

4月1日　準備会社創設
5月10日　中期ビジョン発表
7月1日　事業開始（予定）

■ プレミア・リート・アドバイザーズの資本構成の変化　【別添資料 2】

5月10日　サブ・スポンサーの一部からメイン・スポンサー（NTT都市開発）への株式譲渡
➢ NTT都市開発の持分比率上昇　（55.1% → 70%）



ESGへの取組み（外部環境認証の取得等）

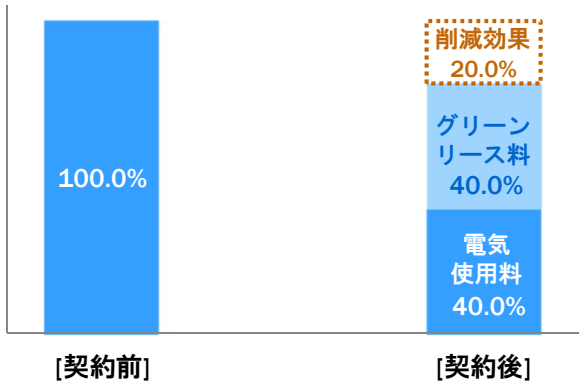
GRESB

- 2018年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「4 Stars」を取得。

グリーンリース契約の締結

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

（テナントの費用削減イメージ）



CASBEE不動産認証

- 59物件中、計15物件でS～Aランクの認証を取得。

評価	物件名
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
Aランク	ランディック新橋ビル
	ランディック新橋2ビル
	高田馬場センタービル
	アーバンネット麻布ビル
	アーバンネット市ヶ谷ビル
	アーバンネット麹町ビル
	プレミア東陽町ビル
	上野ＴＨビル
	五反田ＮＴビル
	アーバンネット池袋
	プレミア横浜西口ビル
	アーバンネット静岡ビル

ESGへの取組み（地域社会への貢献/テナント満足度の向上）

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）

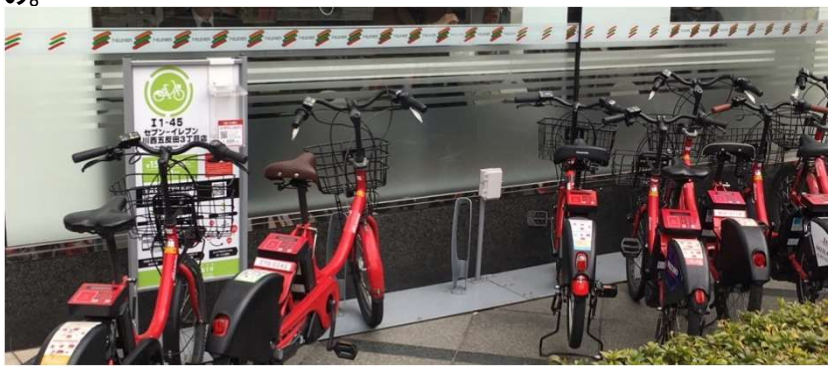
グランパーク夏祭り
（グランパーク）

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

- ㈱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。



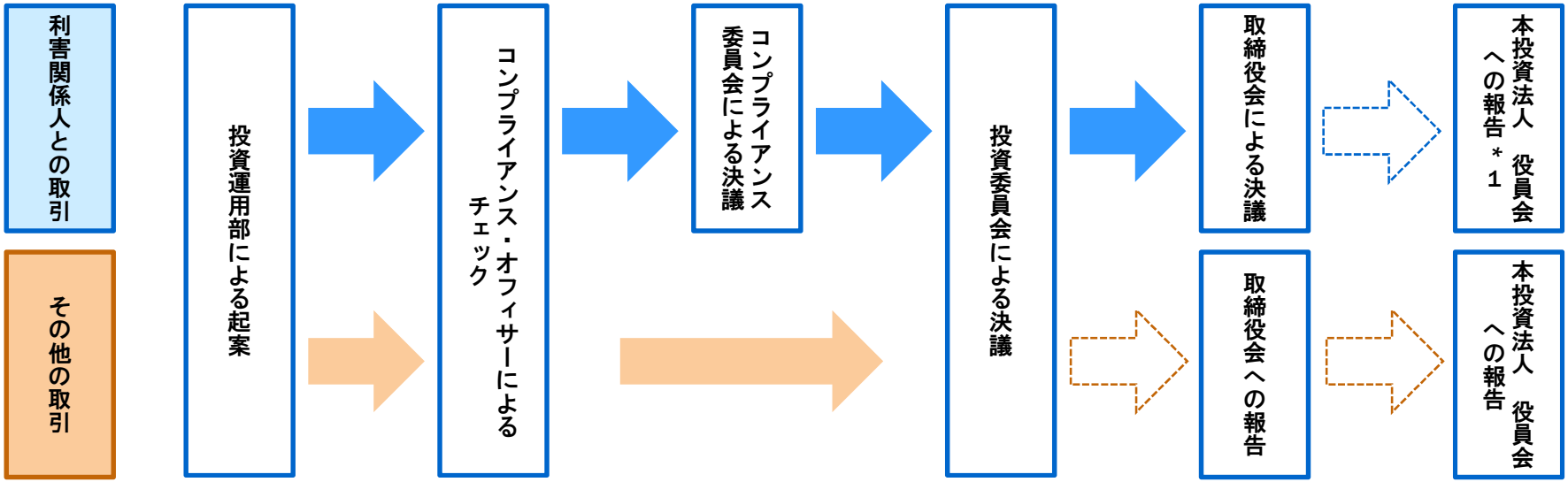
コミュニティバスの運行支援

- 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。

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

- 投資委員会での多面的チェック
- 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。

投資法人の業績に連動する報酬	報酬1 [収益連動]	営業収益（水道光熱費及び不動産等売却益を除く）×3%
	報酬2 [利益連動]	税引前当期純利益（運用報酬2控除前）×3%
投資法人の物件取得額に連動する報酬	報酬3 [取得額連動]	不動産等の取得額に応じた料率 ＊利害関係人等取引は基本料率×1/2 （譲渡報酬は不採用）

報酬体系を通じ投資主利益追求の姿勢を徹底

第33期決算　補足資料

第33期決算 補足資料			
■ 第33期 比較貸借対照表	P.39	■ 第33期 有利子負債一覧	P.56
■ 第33期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.40	■ 財務指標	P.57
■ 第34期 予想損益計算書	P.41	■ 投資口価格／分配金	P.58
■ 業績予想の前提条件	P.42	■ 投資主の状況	P.59
■ 物件別収支状況	P.43	■ プレミア投資法人の特徴	P.60
■ 期末算定価額	P.50	■ 本資料で使用する用語	P.62
■ 月次稼働率	P.53	■ 注意事項	P.63

第33期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第32期実績（2018/10）[1]	第33期実績（2019/4）[2]	対前期増減 [2]- [1]
流動資産	15,933	16,929	+ 995
現金及び預金	2,519	3,741	+1,221
信託現金及び信託預金	13,042	12,793	- 249
その他流動資産	370	394	+ 23
営業未収入金	122	122	+ 0
前払費用	126	163	+ 36
未収還付法人税等	97	106	+ 9
未収消費税等	24	-	- 24
その他	1	1	+ 0
固定資産	231,694	229,033	- 2,661
有形固定資産	208,816	206,173	- 2,643
信託建物（純額）	62,748	61,305	- 1,443
信託構築物（純額）	916	869	- 46
信託工具、器具及び備品（純額）	152	173	+ 20
信託土地	144,998	143,794	- 1,203
信託建設仮勘定	-	30	+ 30
無形固定資産	1,785	1,783	- 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	6	5	- 1
投資その他の資産	21,093	21,076	- 16
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	415	397	- 18
信託差入敷金及び保証金	630	630	-
繰延税金資産	1	3	+ 1
繰延資産	37	33	- 4
投資法人債発行費	37	33	- 4
資産の部合計	247,665	245,996	- 1,669

（百万円）

科目	第32期実績（2018/10）[1]	第33期実績（2019/4）[2]	対前期増減 [2]- [1]
流動負債	18,756	13,965	- 4,790
営業未払金	1,648	1,388	- 260
短期借入金	3,055	3,055	-
1年内返済予定の長期借入金	10,050	7,850	- 2,200
1年内償還予定の投資法人債	2,500	-	- 2,500
未払費用	121	116	- 5
前受金	1,277	1,372	+ 95
その他の流動負債	103	183	+ 79
未払法人税等	0	1	+ 0
未払消費税等	-	85	+ 85
未払事業所税	5	10	+ 4
預り金	86	75	- 10
未払分配金	10	10	- 0
固定負債	104,607	106,998	+ 2,390
長期借入金	88,550	90,900	+ 2,350
投資法人債	8,500	8,500	-
信託預り敷金保証金	7,557	7,598	+ 40
負債の部合計	123,364	120,964	- 2,400
投資主資本	124,301	125,032	+ 730
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	400	400	-
任意積立金合計	400	400	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,551	4,281	+ 730
純資産の部合計	124,301	125,032	+ 730
負債・純資産の部合計	247,665	245,996	- 1,669

第33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32期実績（2018/10）[1]	第33期実績（2019/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス 第32期実績	内、オフィス 第33期実績	内、オフィス 対前期増減	内、レジデンス 第32期実績	内、レジデンス 第33期実績	内、レジデンス 対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,644	8,535	- 108	6,063	5,926	- 136	2,581	2,608	+ 27
	賃貸事業収入	7,586	7,572	- 14	5,195	5,162	- 33	2,391	2,409	+ 18
	賃料	6,368	6,379	+ 11	4,038	4,031	- 7	2,330	2,348	+ 18
	共益費	1,218	1,192	- 25	1,157	1,130	- 26	61	61	+ 0
	その他賃貸事業収入	1,057	963	- 94	867	764	- 102	189	198	+ 8
	駐車場使用料	224	219	- 5	156	151	- 4	68	67	- 0
	施設使用料	60	59	+ 0	51	48	- 2	9	11	+ 1
	付帯収益	656	566	- 90	641	551	- 89	15	15	- 0
	礼金	28	31	+ 2	0	-	- 0	28	31	+ 2
	その他の雑収入	87	86	- 0	18	12	- 6	68	74	+ 5
	受取配当金 [2]	475	529	+ 54	475	529	+ 54	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	-	876	+ 876	-	876	+ 876	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,119	9,941	+ 822	6,538	7,332	+ 794	2,581	2,608	+ 27
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,544	4,593	+ 48	3,097	3,118	+ 20	1,446	1,474	+ 28
	外注委託費	1,036	1,063	+ 27	728	744	+ 15	307	319	+ 11
	水道光熱費	707	621	- 85	661	577	- 84	45	44	- 1
	公租公課（印紙税含む）	623	622	- 0	494	495	+ 0	128	127	- 0
	損害保険料	16	15	- 1	11	11	- 0	4	3	- 1
	修繕費	567	659	+ 91	297	358	+ 60	270	301	+ 31
	信託報酬	31	29	- 2	16	15	- 0	15	13	- 1
	減価償却費	1,394	1,395	+ 1	830	834	+ 4	563	560	- 3
	その他	167	184	+ 17	56	81	+ 24	110	103	- 7
	不動産賃貸事業損益 （含 受取配当金） [1]+[2]-[4]	4,575	4,472	- 103	3,440	3,338	- 102	1,134	1,134	- 0
	NOI （含 受取配当金）	5,969	5,867	- 102	4,271	4,173	- 98	1,698	1,694	- 3
	その他営業費用 [5]	587	658	+ 70						
	資産運用報酬	366	391	+ 24						
	役員報酬	4	4	-						
	資産保管委託手数料	11	11	- 0						
	一般事務委託手数料	86	92	+ 5						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	109	149	+ 40						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,131	5,251	+ 119						
[A]-[B] 営業利益		3,988	4,690	+ 702						
営業外損益	営業外収益	1	1	+ 0						
	支払利息	428	403	- 25						
	その他	7	6	- 1						
	営業外費用	436	410	- 26						
経常利益		3,552	4,282	+ 729						
法人税等		2	0	- 1						
当期純利益		3,550	4,281	+ 730						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第32期（2018/10）	第33期（2019/4）
I. 当期未処分利益	3,551,188,807	3,919,607,872
II. 分配金の額	3,550,618,520	3,919,377,120
（1口当たり分配金）	2,696	2,976
III. 次期繰越利益	570,287	230,752

第34期 予想損益計算書

決算

（百万円）

科　目		第33期（2019/4）実績 [1]	第34期（2019/10）予想 [2]	対予想増減 [2]- [1]	内、オフィス			内、レジデンス		
					第33期実績	第34期予想	対予想増減	第33期実績	第34期予想	対予想増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計 [1]	8,535	8,726	+ 190	5,926	6,124	+ 197	2,608	2,601	- 6
	賃貸事業収入	7,572	7,709	+ 137	5,162	5,296	+ 134	2,409	2,412	+ 2
	賃料	6,379	6,533	+ 153	4,031	4,182	151	2,348	2,350	+ 2
	共益費	1,192	1,175	- 16	1,130	1,114	- 16	61	61	- 0
	その他賃貸事業収入	963	1,016	+ 53	764	827	+ 62	198	189	- 9
	駐車場使用料	219	223	+ 4	151	157	+ 5	67	66	- 0
	施設使用料	59	52	- 7	48	42	- 5	11	9	- 1
	付帯収益	566	637	+ 71	551	622	+ 70	15	15	+ 0
	礼金	31	25	- 5	-	-	-	31	25	- 5
	その他雑収入	86	76	- 9	12	5	- 7	74	71	- 2
	受取配当金 [2]	529	516	- 13	529	516	- 13	-	-	-
	不動産等売却益 [3]	876	-	- 876	876	-	- 876	-	-	-
	[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	9,941	9,242	- 699	7,332	6,640	- 692	2,608	2,601	- 6
	不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,593	4,125	+ 183	3,118	3,210	+ 92	1,474	1,389	- 85
	外注委託費	1,063	1,044	- 19	744	736	- 7	319	308	- 11
	水道光熱費	621	695	+ 73	577	650	+ 73	44	44	+ 0
	公租公課	622	599	- 22	495	469	- 25	127	130	+ 3
	損害保険料	15	11	- 3	11	7	- 3	3	3	- 0
	修繕費	659	645	- 14	358	422	+ 64	301	222	- 78
	信託報酬	29	29	- 0	15	15	- 0	13	13	+ 0
	減価償却費	1,395	1,412	+ 17	834	852	+ 17	560	560	- 0
	その他	185	161	- 23	81	55	- 25	103	106	+ 2
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金） [1]+[2]- [4]	4,472	4,642	+ 170	3,338	3,430	+ 92	1,134	1,212	+ 78
	NOI（含 受取配当金）	5,867	6,055	+ 187	4,173	4,282	+ 109	1,694	1,772	+ 77
	その他営業費用 [5]	658	613	- 44						
	資産運用報酬	391	373	- 18						
	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	87	- 5						
	会計監査人報酬	8	8	-						
	その他	149	128	- 21						
	[B] 営業費用 [4]+[5]	5,251	5,213	- 37						
[A]- [B] 営業利益		4,690	4,029	- 661						
営業外損益	営業外収益	1	2	+ 0						
	支払利息	403	402	- 1						
	その他	6	5	- 1						
	営業外費用	410	407	- 2						
経常利益		4,282	3,624	- 657						
法人税等		0	1	+ 0						
当期純利益		4,281	3,622	- 658						

業績予想の前提条件

	第34期（2019/10）	第35期（2020/4）
運用資産	第33期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。	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。
発行済投資口数	第33期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	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。
有利子負債	第33期末時点の有利子負債残高110,305百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金及び投資法人債について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,595百万円 ・2019年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円 ・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円 ・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円 ・2019年9月30日に返済期限が到来する長期借入金2,400百万円 （期末予定残高：110,305百万円）	第34期末時点の有利子負債予定残高110,305百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金及び投資法人債について、同額のリファイナンスを行うこと。 ・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：110,305百万円）
期中平均稼動率	オフィス：　98.7% レジデンス：　96.9% 全体：　98.0%	オフィス：　98.2% レジデンス：　96.8% 全体：　97.7%
その他	（営業収益） オフィスビルの稼働率改善（フリーレント期間の終了を含む）等による増加を見込んでいるものの、前期に計上した不動産等売却益が剥落することにより、前期比で減収を予想 （主な営業費用） 外注委託費：　1,044百万円 固定資産税等：　599百万円 修繕費：　645百万円 減価償却費：　1,412百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　613百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　402百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） フリーレント期間の終了等による増加を見込んでいるものの、季節要因による水道光熱費収入の減少により、前期比で減収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費：　1,068百万円 固定資産税等：　599百万円 修繕費：　580百万円 減価償却費：　1,404百万円 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）：　395百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。

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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	201	187	225	223	82	81	207	247	252	251	N/A *2	N/A *2	137	70	311	305	N/A *2	N/A *2
賃料・共益費	182	171	205	205	71	71	166	210	210	211			111	56	284	284		
その他収益	19	16	20	18	11	10	40	36	42	40			25	13	27	20		
賃貸事業費用	86	100	92	101	30	33	89	93	113	108			79	60	129	130		
外注委託費	16	18	19	20	5	9	17	24	25	25			14	7	34	35		
水道光熱費	10	8	14	13	5	3	26	23	18	16			11	5	27	20		
公租公課	24	24	16	16	5	5	16	16	20	20			15	15	31	31		
修繕費	3	16	2	10	3	3	3	3	10	7			4	2	2	6		
減価償却費	30	31	38	38	9	9	23	23	37	37			33	17	31	34		
その他支出	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1			1	12	1	1		
賃貸事業損益	114	87	132	122	52	48	118	153	139	142	166	164	57	10	182	174	83	49
NOI	145	118	170	160	61	57	141	176	176	180	198	196	90	27	214	209	100	66
NOI利回り	4.8%	3.9%	5.1%	4.9%	8.4%	7.9%	5.7%	7.2%	8.2%	8.5%	5.2%	5.2%	3.7%	2.2%	4.2%	4.1%	4.2%	2.8%

*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	4,217m²	6,058m²	160,042m²	6,231m²	5,054m²	4,799m²	7,545m²	6,868m²	25,050m²
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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	N/A *3	N/A *3	N/A *3	N/A *3	470	451	156	165	113	110	126	125	94	96	205	205	746	733
賃料・共益費					400	395	144	154	97	97	108	109	84	86	181	181	645	645
その他収益					70	56	11	11	16	12	17	15	10	9	24	23	100	87
賃貸事業費用					213	224	58	59	80	64	65	64	41	43	92	90	423	423
外注委託費					53	54	21	22	10	9	12	12	8	9	12	12	79	79
水道光熱費					66	60	8	7	11	9	9	8	7	6	12	10	87	77
公租公課					38	38	20	20	8	8	8	8	8	8	12	12	33	33
修繕費					9	27	0	1	14	1	1	0	2	4	0	0	118	115
減価償却費					38	39	6	6	35	35	16	16	13	13	52	52	100	113
その他支出					6	4	1	1	1	1	16	17	0	1	1	1	3	3
賃貸事業損益	7	35	97	31	257	227	97	106	32	45	60	61	53	53	113	114	322	310
NOI	16	45	116	38	296	267	104	113	68	81	77	78	67	67	165	167	423	423
NOI利回り	2.1%	5.6%	8.4%	6.5%	5.3%	4.7%	5.8%	6.3%	3.7%	4.5%	3.4%	3.5%	3.3%	3.3%	6.1%	6.2%	6.1%	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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	251	249	582	586	N/A *2	28	146	143	417	406	247	264	109	108	76	77	249	245
賃料・共益費	238	238	460	464		26	119	119	322	329	175	196	95	95	68	70	218	218
その他収益	12	11	122	121		1	27	24	94	77	72	68	14	13	8	7	31	27
賃貸事業費用	121	118	331	343		7	71	74	272	283	211	234	46	46	34	31	113	103
外注委託費	33	33	58	70		3	14	16	63	60	69	74	15	15	13	12	35	36
水道光熱費	17	14	118	107		1	13	10	94	87	33	32	7	6	5	4	23	19
公租公課	18	18	57	57		0	10	10	33	33	29	29	5	5	5	5	19	19
修繕費	8	7	32	35		-	2	6	9	28	19	25	2	1	1	0	7	0
減価償却費	41	42	55	58		2	29	29	69	72	40	44	15	16	7	7	26	26
その他支出	2	2	8	14		0	1	1	1	1	20	27	0	0	0	0	1	2
賃貸事業損益	130	131	250	242		20	74	69	144	122	35	30	62	62	42	46	136	142
NOI	171	173	306	301		23	103	98	214	195	75	74	77	78	49	53	162	168
NOI利回り	7.4%	7.5%	4.0	3.9%		6.2%	6.7%	6.4%	8.1%	7.2%	4.1%	4.0%	9.4%	9.4%	9.1%	9.8%	7.1	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。
*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	ビュロー紀尾井町	六本木グリーンテラス	プレミアステージ芝公園II	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	155,629m²	8,158m²	1,913m²	1,793m²	1,399m²	2,008m²	8,332m²	2,548m²	1,714m²
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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	N/A	N/A	152	152	55	54	40	41	36	35	38	38	132	126	59	59	37	37
賃料・共益費			141	144	51	51	36	38	34	34	38	38	132	123	57	56	35	35
その他収益			11	7	4	3	3	2	1	1	-	-	0	3	1	3	2	2
賃貸事業費用			82	187	24	19	20	14	18	17	13	11	50	67	23	23	14	13
外注委託費			18	20	5	4	5	4	3	3	-	-	10	18	4	4	4	3
水道光熱費			1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	1	2	0	0	0	0
公租公課			8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	7	7	3	3	1	1
修繕費			18	124	6	1	6	0	5	3	3	1	3	14	2	3	1	1
減価償却費			27	27	6	6	6	6	6	6	7	7	25	23	12	10	5	4
その他支出			7	5	1	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	475 *2	529*2	69	- 35	31	35	19	27	17	18	24	27	82	59	35	36	22	24
NOI	475 *2	529*2	97	- 7	37	41	25	33	23	25	31	34	107	82	47	47	28	29
NOI利回り	4.7 %*2	5.3%*2	4.6%	- 0.4%	3.1%	3.5%	4.4%	5.9%	5.5%	5.8%	3.9%	4.3%	5.5%	4.3%	5.3%	5.3%	7.5%	7.7%

*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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	54	54	53	57	65	67	62	61	46	46	51	48	44	47	37	38	352	356
賃料・共益費	53	52	50	51	61	63	57	57	44	44	48	45	42	43	32	31	309	313
その他収益	1	1	3	5	3	3	4	3	1	2	3	2	1	3	5	6	42	43
賃貸事業費用	18	18	25	27	36	34	55	26	21	19	28	30	21	19	24	24	243	248
外注委託費	3	4	5	6	7	6	6	5	3	5	4	5	6	5	3	4	53	54
水道光熱費	0	0	1	1	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	10	9
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	4	5	6	4	31	4	3	1	1	2	3	1	4	3	17	22
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	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	50	49
賃貸事業損益	35	36	28	29	28	33	7	35	25	26	22	18	22	28	13	13	108	108
NOI	44	45	38	40	45	50	17	46	35	37	39	36	31	36	26	26	204	205
NOI利回り	6.3%	6.5%	5.3%	5.5%	4.7%	5.2%	2.4%	6.2%	5.6%	5.9%	4.8%	4.3%	4.2%	5.0%	4.0%	4.0%	7.1%	7.2%

*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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	92	96	180	188	284	287	145	150	62	61	38	39	31	32	29	29	32	31
賃料・共益費	83	86	160	163	259	262	136	141	58	57	34	35	30	30	29	29	29	30
その他収益	8	9	20	24	24	24	9	8	3	4	3	4	1	2	-	0	2	1
賃貸事業費用	40	33	106	108	174	173	95	51	27	23	14	18	10	11	9	9	15	11
外注委託費	10	10	34	37	40	40	15	12	7	7	4	5	2	2	-	-	3	3
水道光熱費	1	1	5	5	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	2	2
修繕費	7	1	8	9	15	13	43	2	6	2	3	6	1	1	1	2	4	2
減価償却費	12	11	41	42	66	66	24	24	8	8	5	5	5	5	5	5	2	2
その他支出	1	1	3	2	35	36	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1
賃貸事業損益	51	62	74	79	110	113	50	98	34	38	23	20	21	21	19	19	16	20
NOI	64	74	116	121	176	179	74	123	42	46	28	25	26	26	25	24	19	23
NOI利回り	3.4%	4.0%	3.8%	4.0%	7.6%	7.9%	3.5%	5.8%	6.2%	6.8%	4.0%	3.6%	4.9%	4.9%	6.1%	6.0%	4.2%	4.9%

*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。

物件別収支状況（7）

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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
賃貸事業収益	42	42	40	42	51	52	54	54	44	43	82	81	47	49
賃料・共益費	37	39	37	38	49	49	51	51	42	42	77	76	45	45
その他収益	4	2	2	3	1	2	2	3	1	1	4	4	2	3
賃貸事業費用	54	22	20	18	38	59	29	36	19	20	39	48	24	23
外注委託費	6	3	3	4	6	7	5	6	3	4	7	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	32	3	2	0	12	32	3	9	1	1	2	11	1	1
減価償却費	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10	22	22	14	14
その他支出	1	0	0	0	1	1	2	1	1	1	1	1	1	0
賃貸事業損益	- 12	20	20	23	12	- 7	24	17	24	23	43	32	23	25
NOI	- 0	31	31	34	27	6	40	33	35	34	66	55	38	40
NOI利回り	- 0.1%	4.9%	4.6%	5.1%	3.6%	0.9%	5.3%	4.5%	6.2%	6.0%	5.7%	4.9%	6.1%	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	含み損益
			第32期 (2018/10) [1] (百万円)	第33期 (2019/4) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]- [1] (百万円)	第33期 (2019/4)	前期比 増減	[3] (百万円)	[2]- [3] (百万円)
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,880	7,200	+ 320	3.5%	- 0.1%	6,007	+ 1,192
		ランディック第2新橋ビル	7,470	7,800	+ 330	3.7%	- 0.1%	6,625	+ 1,174
		プレミア道玄坂ビル	2,630	3,030	+ 400	3.6%	- 0.1%	1,462	+ 1,567
		KN渋谷3	8,580	9,880	+ 1,300	3.4%	- 0.1%	4,923	+ 4,956
		高田馬場センタービル	6,240	6,460	+ 220	4.0%	- 0.1%	4,253	+ 2,206
		六番町ビル	8,760	10,200	+ 1,440	3.9%	- 0.1%	7,644	+ 2,555
		アーバンネット三田ビル	11,100	11,400	+ 300	3.7%	- 0.1%	10,161	+ 1,238
		アーバンネット麻布ビル	4,940	5,030	+ 90	4.0%	- 0.1%	4,850	+ 179
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,670	1,760	+ 90	4.3%	- 0.2%	1,601	+ 158
		グランパーク	13,400	13,900	+ 500	3.7%	- 0.1%	11,283	+ 2,616
		アーバンネット麹町ビル	4,800	5,050	+ 250	3.6%	- 0.1%	3,604	+ 1,445
	東京23区 都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,310	3,320	+ 10	4.6%	- 0.1%	3,619	- 299
		上野THビル	2,780	3,040	+ 260	4.3%	- 0.2%	4,474	- 1,434
		五反田NTビル	2,890	3,020	+ 130	4.2%	- 0.2%	4,098	- 1,078
		上野トーセイビル	6,840	7,260	+ 420	4.2%	- 0.1%	5,356	+ 1,903
		アーバンネット池袋ビル	19,600	20,100	+ 500	4.1%	- 0.1%	14,113	+ 5,986
		アーバンネット大森ビル	5,810	5,910	+ 100	4.4%	- 0.1%	4,655	+ 1,254
		スフィアタワー天王洲	15,800	16,200	+ 400	3.6%	- 0.1%	15,416	+ 783
		アーバンネット五反田NNビル *1	N/A	5,420	N/A	4.2%	- 0.1%	5,304	+ 115
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,840	3,880	+ 40	4.2%	- 0.1%	3,076	+ 803
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,970	6,170	+ 200	5.5%	- 0.1%	5,411	+ 758
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,414	3,438	+ 24	6.2%	- %	3,720	- 282
		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%	- %	1,094	+ 129
		アーバンエース肥後橋ビル	4,870	5,190	+ 320	4.3%	- 0.1%	4,556	+ 633
小計			161,810	167,634	+ 5,824			138,990	+ 28,643

*1　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。

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	含み損益
			第32期 (2018/10) [1] (百万円)	第33期 (2019/4) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]- [1] (百万円)	第33期 (2019/4)	前期比 増減	[3] (百万円)	[2]- [3] (百万円)
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,070	5,230	+ 160	4.0%	- 0.1%	4,254	+ 975
		パークアクシス明治神宮前	1,830	1,900	+ 70	3.9%	- 0.1%	2,413	– 513
		キャビンアリーナ赤坂	1,210	1,250	+ 40	4.1%	- 0.1%	1,150	+ 99
		キャビンアリーナ南青山	1,060	1,080	+ 20	4.1%	- 0.1%	868	+ 211
		ビュロー紀尾井町	1,370	1,400	+ 30	3.8%	- 0.1%	1,618	– 218
		六本木グリーンテラス	4,410	4,640	+ 230	3.9%	- 0.1%	3,886	+ 753
		プレミアステージ芝公園II	1,770	1,840	+ 70	4.1%	- 0.1%	1,774	+ 65
		ラング・タワー京橋	1,090	1,130	+ 40	4.0%	- 0.1%	757	+ 372
		プレミアステージ三田慶大前	1,930	1,980	+ 50	4.0%	- 0.1%	1,408	+ 571
		プレミアロッソ	1,630	1,670	+ 40	4.1%	- 0.1%	1,453	+ 216
		プレミアブラン代々木公園	2,370	2,460	+ 90	4.0%	- 0.1%	1,944	+ 515
		プレミアステージ内神田	2,140	2,200	+ 60	4.0%	- 0.1%	1,479	+ 720
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,730	1,780	+ 50	4.1%	- 0.1%	1,262	+ 517
		Walk赤坂	1,390	1,440	+ 50	4.0%	- 0.1%	1,658	- 218
		プレミアステージ芝公園	1,560	1,630	+ 70	4.0%	- 0.1%	1,457	+ 172
		MEW	1,250	1,300	+ 50	4.2%	- 0.1%	1,319	- 19
		芝浦アイランド エアタワー	7,200	7,410	+ 210	3.8%	- 0.1%	5,671	+ 1,738
		ストーリア赤坂	3,330	3,480	+ 150	3.8%	- 0.1%	3,752	- 272
		ルネ新宿御苑タワー	5,320	5,400	+ 80	4.1%	- 0.1%	6,094	- 694
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,690	6,820	+ 130	3.9%	- 0.1%	4,553	+ 2,267
		クエストコート原宿	5,170	5,290	+ 120	4.0%	- 0.1%	4,229	+ 1,060
		アーバンコート市ヶ谷	1,900	1,970	+ 70	4.3%	- 0.1%	1,377	+ 592
		プレミアステージ麻布十番	1,500	1,510	+ 10	3.9%	- %	1,442	+ 67
		プレミアステージ笹塚	1,140	1,140	-	4.1%	- %	1,088	+ 51

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32期 (2018/10) [1] (百万円)	第33期 (2019/4) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第33期 (2019/4)	前期比 増減		
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	982	1,010	+ 28	4.0%	- 0.1%	833	+ 176
		プレミアガーデン本郷	1,030	1,070	+ 40	3.8%	- 0.1%	948	+ 121
		プレミアグランデ馬込	1,230	1,240	+ 10	4.4%	- %	1,278	- 38
		プレミアノッツェ祐天寺	1,430	1,500	+ 70	4.2%	- 0.1%	1,359	+ 140
		プレミアステージ湯島	1,770	1,820	+ 50	4.1%	- 0.1%	1,476	+ 343
		プレミアステージ駒込	1,920	1,990	+ 70	4.1%	- 0.1%	1,491	+ 498
		プレミアステージ大塚	1,390	1,420	+ 30	4.4%	- 0.1%	1,129	+ 290
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,810	2,890	+ 80	4.1%	- 0.1%	2,291	+ 598
		プレミアステージ両国	1,580	1,630	+ 50	4.2%	- 0.1%	1,233	+ 396
小計			78,202	80,520	+ 2,318			68,960	+ 11,559
合計			240,012	248,154	+ 8,142			207,951	+ 40,202

*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)

物件

（%）

エリア		物件名	第32期（2018/10）							第33期（2019/4）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7	93.7	100.0	96.9
		ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア海岸ビル *1	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	99.2	100.0	100.0	-	-	-	-	100.0
		アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	99.4
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット入船ビル *2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	100.0
		グランパーク	99.7	99.6	99.7	99.6	97.5	97.4	98.9	99.4	99.3	98.9	99.0	99.1	98.8	99.1
		アーバンネット麹町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京23区（都心5区を除く）	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲	94.8	94.8	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
		アーバンネット五反田NNビル *3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパークR&D棟	89.6	89.6	90.7	89.8	90.7	90.7	90.2	90.4	90.8	90.7	90.7	90.8	90.8	90.7
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	83.8	83.8	82.8	90.1	90.1	88.6	86.5	88.6	88.6	88.6	87.6	87.5	92.6	88.9
		アーバンネット静岡追手町ビル	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5	98.3	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5
		アーバンネット静岡ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	99.4
		アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			97.0	97.7	97.7	97.9	97.9	97.8	97.7	98.0	98.0	98.2	98.1	98.1	98.4	98.1

*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。

月次稼働率(2)

（%）

エリア		物件名	第32期（2018/10）							第33期（2019/4）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4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	95.0	94.3	93.6	92.7	92.7	98.7	94.5	98.0	96.1	96.6	95.5	96.4	93.7	96.1
		パークアクシス明治神宮前	97.3	100.0	100.0	93.4	95.9	93.4	96.7	95.6	92.7	100.0	97.3	96.9	100.0	97.1
		キャビンアリーナ赤坂	100.0	91.7	94.8	86.3	90.1	94.7	92.9	96.8	100.0	100.0	100.0	94.8	97.4	98.2
		キャビンアリーナ南青山	100.0	100.0	95.7	93.1	100.0	100.0	98.1	97.9	97.9	97.9	97.9	100.0	97.9	98.2
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六本木グリーンテラス	97.6	97.6	100.0	100.0	100.0	97.9	98.8	94.0	90.6	90.6	92.1	91.3	100.0	93.1
		プレミアステージ芝公園II	100.0	100.0	98.8	97.8	100.0	100.0	99.4	97.8	96.7	97.0	99.0	99.0	98.8	98.1
		ラング・タワー京橋	96.7	100.0	100.0	98.3	96.5	95.1	97.8	95.1	98.5	98.5	98.5	100.0	96.8	97.9
		プレミアステージ三田慶大前	100.0	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4	99.2	98.4	98.1	98.1	95.0	96.6	98.1	97.4
		プレミアロッソ	97.6	96.3	96.3	97.3	98.7	98.7	97.5	96.4	97.0	97.0	100.0	97.1	97.6	97.5
		プレミアブラン代々木公園	94.8	96.8	93.2	94.8	95.5	97.1	95.4	96.0	93.9	96.5	98.4	96.8	98.3	96.6
		プレミアステージ内神田	98.7	98.7	98.2	95.7	97.4	97.4	97.7	95.8	98.2	96.5	96.5	98.3	100.0	97.5
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	93.6	96.7	96.9	96.9	96.9	96.8	96.9	89.2	96.9	98.2	98.4	100.0	96.6
		Walk赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4	99.2	89.4	95.4	94.1	94.1	95.4	95.4	94.0
		プレミアステージ芝公園	100.0	100.0	93.2	88.7	97.9	97.7	96.2	100.0	100.0	97.7	100.0	95.3	97.7	98.5
		MEW	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	95.1	100.0	100.0	96.5	97.8
		芝浦アイランド エアタワー	97.9	98.0	97.2	97.8	98.1	98.2	97.9	97.8	97.8	98.3	98.6	98.7	98.0	98.2
		ストーリア赤坂	94.4	94.4	92.0	88.9	85.2	92.8	91.3	92.7	94.5	94.5	94.1	96.1	96.1	94.6
		ルネ新宿御苑タワー	93.7	93.3	92.9	94.5	93.0	93.7	93.5	95.1	95.1	94.9	95.2	97.2	96.8	95.7
		芝浦アイランド ブルームタワー	97.9	98.1	98.3	98.2	98.2	98.5	98.2	98.3	97.8	98.1	98.4	98.1	98.0	98.1
		クエストコート原宿	100.0	97.2	97.2	100.0	100.0	100.0	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	96.3	99.1
		アーバンコート市ヶ谷	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	99.1	97.3	97.4	97.4	100.0	97.6	97.6	97.9
		プレミアステージ麻布十番	94.4	100.0	94.4	94.4	88.9	86.1	87.5	91.7	94.4	91.7	94.4	97.2	94.4	94.0
		プレミアステージ笹塚	98.2	100.0	98.3	98.3	100.0	98.1	99.0	98.1	98.1	98.2	100.0	98.3	100.0	98.8

月次稼働率(3)

物件

（%）

エリア	物件名	第32期（2018/10）							第33期（2019/4）						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
東京23区（都心5区を除く）	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	93.1	84.9	91.8	100.0	95.0	100.0	93.1	93.1	93.1	100.0	93.1	95.4
	プレミアグランデ馬込	94.3	94.5	97.4	91.3	91.3	97.4	94.4	97.4	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	99.1
	プレミアノッツェ祐天寺	94.6	97.8	100.0	100.0	97.0	100.0	98.2	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	96.6	98.9
	プレミアステージ湯島	97.1	95.5	97.1	96.4	96.4	94.6	96.2	94.6	96.6	96.6	97.1	98.2	96.4	96.6
	プレミアステージ駒込	97.4	100.0	98.4	95.2	97.1	94.7	97.1	92.1	95.8	97.4	100.0	98.7	97.4	96.9
	プレミアステージ大塚	97.1	100.0	98.6	98.6	98.3	98.3	98.5	96.9	98.3	95.3	97.0	100.0	98.5	97.7
	プレミアステージ本所吾妻橋	99.4	98.2	97.6	98.8	99.4	98.2	98.6	98.2	98.2	94.6	95.2	98.8	98.2	97.2
	プレミアステージ両国	98.9	100.0	98.9	100.0	99.0	99.0	99.3	96.7	98.9	99.0	100.0	97.9	100.0	98.7
小計		97.5	97.5	97.1	96.5	96.8	97.4	97.1	96.9	96.7	96.9	97.5	97.5	97.6	97.2
合計		97.2	97.6	97.4	97.4	97.5	97.7	97.5	97.6	97.5	97.7	97.9	97.9	98.1	97.8

第33期 有利子負債一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1 *2	年限（年）	返済期限	
短期借入金	3,055				
三井住友信託銀行ほか	1,595	0.24%	1.0	2019年 7月	第34期
三井住友銀行ほか	1,460	0.24%	0.8	2019年 7月	
長期借入金	98,750				
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
三菱UFJ銀行	2,400	0.72%	5.0	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5.0	2020年 3月	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5.0	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7.0	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか（シンジケート・ローン）	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	第43期
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	第45期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	第48期
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	第49期
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第52期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	第53期
借入金　合計	101,805				

投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	金利	年限（年）	償還期限	
第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				

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	21,590	970	22,560	22.2%
2	みずほ銀行	16,690	660	17,350	17.0%
3	三井住友銀行	14,250	1,065	15,315	15.0%
4	三菱UFJ銀行	11,170	-	11,170	11.0%
5	NTTファイナンス	9,000	-	9,000	8.8%
6	りそな銀行	6,450	360	6,810	6.7%
7	あおぞら銀行	6,200	-	6,200	6.1%
8	日本政策投資銀行	5,400	-	5,400	5.3%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.5%
10	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	98,750	3,055	101,805	100.0%

*1 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。

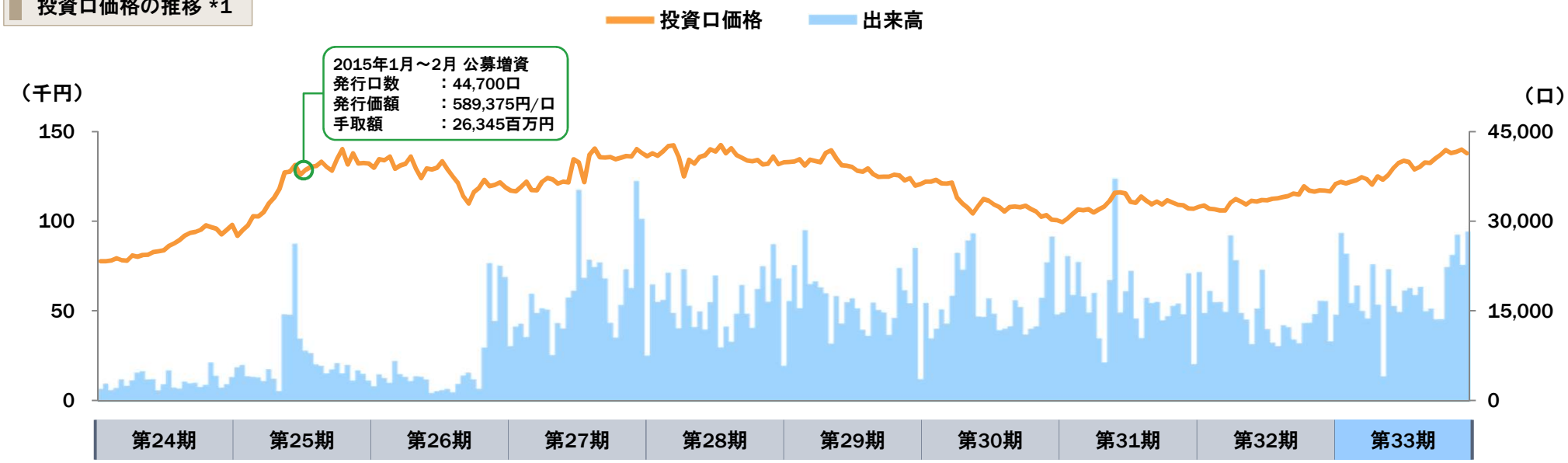
財務指標

項　　目		第29期 （2017/4）	第30期 （2017/10）	第31期 （2018/4）	第32期 （2018/10）	第33期 （2019/4）
総資産経常利益率（年換算）		2.8%	2.7%	3.0%	2.8%	3.5%
自己資本利益率（年換算）		5.4%	5.3%	6.0%	5.7%	6.9%
自己資本比率		52.5%	49.2%	50.1%	50.2%	50.8%
LTV（出資総額ベース）	*1	46.1%	49.5%	48.4%	48.3%	47.8%
LTV（時価ベース）	*2	41.4%	44.6%	42.8%	41.6%	39.4%
DSCR（倍）	*3	11.1	11.0	11.8	12.5	12.9
NOI（百万円）	*4	5,599	5,785	5,855	5,969	5,867
FFO（百万円）	*5	4,534	4,739	4,809	4,944	4,800
NOI利回り （オフィス/レジデンス）	*6	5.1% （5.1%/5.1%）	4.9% （4.9%/5.1%）	5.1% （5.0%/5.1%）	5.2% （5.3%/4.9%）	5.1% （5.2%/4.9%）
償却後利回り （オフィス/レジデンス）	*7	3.9% （4.1%/3.3%）	3.7% （3.9%/3.4%）	3.9% （4.0%/3.4%）	4.0% （4.3%/3.3%）	3.9% （4.2%/3.3%）
インプライド・キャップレート	*8	4.4%	4.8%	4.8%	4.6%	4.1%
1口当たりNAV（円）	*9	116,189	117,155	119,347	124,830	134,574
1口当たり純資産額 ［BPS］（円）		94,100	94,117	94,373	94,382	94,937
1口当たりFFO（円）	*10	3,443	3,599	3,652	3,755	3,645
期末時価総額（百万円）		157,907	132,094	141,050	153,693	181,613

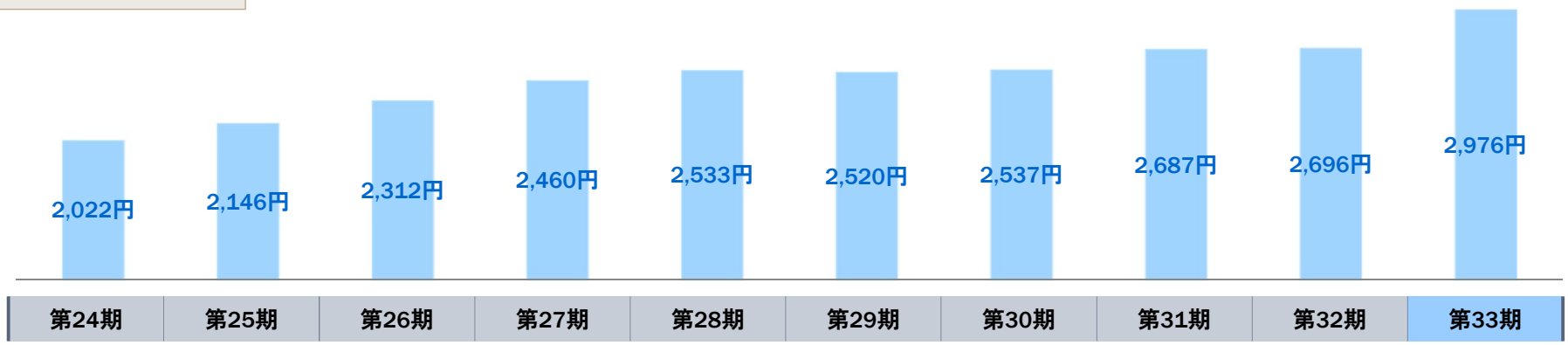
*1　LTV(出資総額ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(有利子負債総額＋出資総額)
*2　LTV(時価ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(保有資産に係る 期末算定価額)
*3　DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)＝(当期純利益−物件売却益+減価償却費＋支払利息)÷支払利息
*4　NOI＝不動産賃貸事業利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)＋優先出資証券受取配当金
*5　FFO＝当期純利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)- 物件売却益
6　NOI利回り＝年換算NOI÷投資価額**
　　*　各期のNOI×2　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
7　償却後利回り＝年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**
　　*　各期の(不動産賃貸事業利益＋優先出資証券受取配当金)×2　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
8　インプライド・キャップレート＝年換算NOI÷(投資口時価総額＋有利子負債残高＋預り敷金保証金残高- 現預金残高**)
　　*　各期のNOI×2　　**　いずれも各期末残高
*9　1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数
*10　1口当たりFFO＝FFO÷期中平均投資口数

投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1



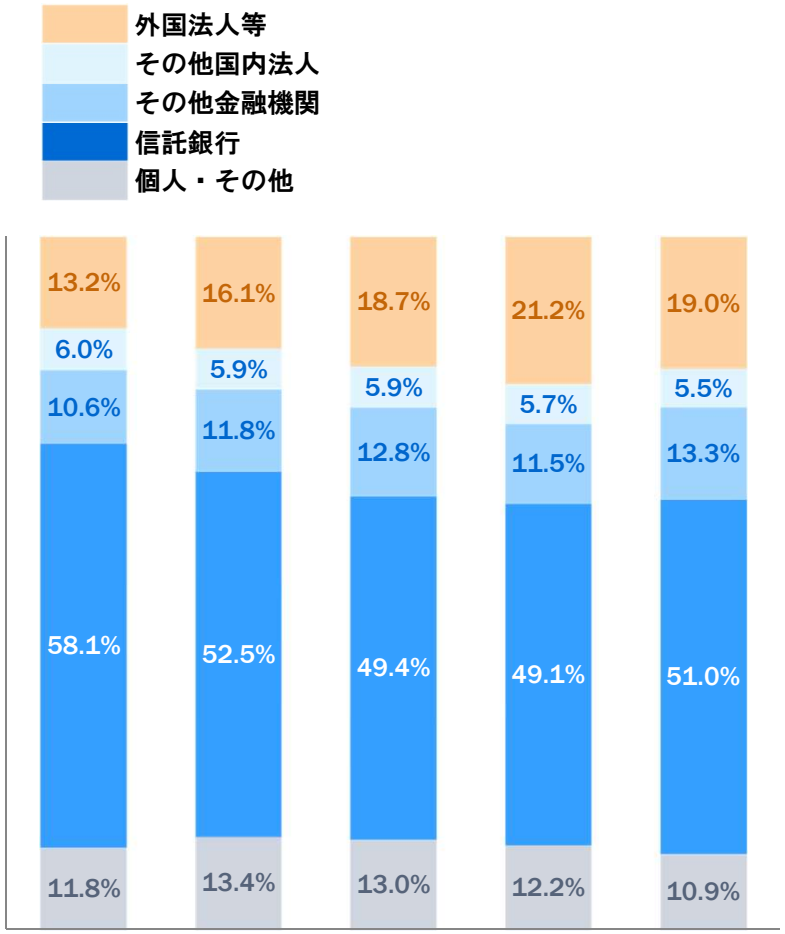
1口当たり分配金の推移 *2



*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割（5分割）を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。
*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1



	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
総投資口数	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995

上位投資主一覧

（2019年4月30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）	327,953	24.9%	+ 26,203
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	223,287	16.9%	+ 4,576
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	53,918	4.0%	- 4,156
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	38,803	2.9%	- 2,145
6	SMBC日興証券株式会社	22,121	1.6%	+ 20,913
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,466	1.4%	- 1,503
8	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	17,383	1.3%	+ 7,118
9	STICHING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	15,728	1.1%	+ 6,503
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,971	1.1%	- 617
合計		777,130	59.0%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

プレミア投資法人の特徴（1）

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート

NTT都市開発

〈2010年5月にスポンサー参画〉

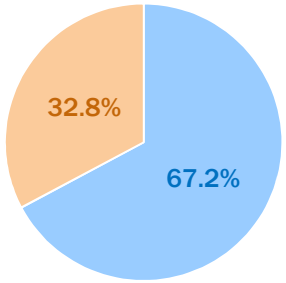
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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

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

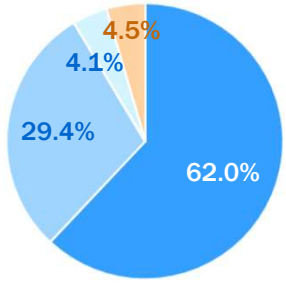
（2019年4月30日）



- 賃料相場における変動の相関性が低い組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4月30日）



- 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33期末）

運用資産数	59		
資産規模	2,437億円		
平均築年数	22.4年		
NOI利回り	5.1%		
償却後利回り	3.9%		
期末稼働率	98.1%		
主要物件	秋葉原UDX（東京都千代田区）	スフィアタワー天王洲（東京都品川区）	アーバンネット池袋ビル（東京都豊島区）

財務状況（第33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）	39.4%	
有利子負債総額	1,103億円	

本資料で使用する用語

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

プレミア投資法人

第33期　決算説明資料

（2019年4月期）

別添資料1

NTTアーバンソリューションズグループ　中期ビジョン
Road to 2030

～地域の皆様から選ばれ、信頼される街づくりパートナーをめざして～

2019年 5月 10日

NTTアーバンソリューションズ

NTTアーバンソリューションズ創設・事業開始

個性豊かな地域社会が主役となるこれからの街づくりの実現に向け、NTT都市開発とNTTファシリティーズを両輪とするNTTアーバンソリューションズ*グループを創設し、本年7月1日より事業を開始します

*NTTアーバンソリューションズ準備株式会社（4月1日創設）を7月1日に社名変更予定

街づくりのオーナー（地域の皆様）

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設　等

NTTアーバンソリューションズ

NTTグループの総合力を活用した
NTTグループならではの新たな「街づくり」を推進

- 街づくり事業に関するNTTグループの「窓口」
- 街づくり関連情報の一元管理
- NTTグループ商材・パートナー企業商材のコーディネート

100%　100%

NTT都市開発

不動産開発・マネジメント

連携強化

NTTファシリティーズ

ICT基盤を支える建築・
エネルギー事業の運営

連携

NTTグループ各社

アセット保有・ICTサービス等

街づくり推進グループフォーメーション

NTTアーバンソリューションズは、NTTグループの代表として各自治体・企業等とのコラボレーションを推進し、地域の皆様から選ばれ信頼される街づくりのパートナーをめざします

街づくりのオーナー（地域の皆様）

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設　等

地域とのコラボレーション

[各都市・地域とのパイプ]

NTT東日本　NTT西日本　NTT　docomo

[NTTグループのICTソリューション]

NTT DATA　NTT Communications　dimension data　・・・

NTTアーバンソリューションズ

【事業機会の創出】
- 地域の課題・要望の把握
- 解決策の提案
- グループ資産やノウハウの有効利活用

【街づくり推進体制の強化】
- 地域の街づくりをグループ一体で支援する中核会社

NTT都市開発

【地域の持つ歴史や文化を引き出す都市開発】
【長期的に地域の価値を向上させるマネジメント】　等

NTTファシリティーズ

【都市インフラの品質を守り高めるソリューション提供】
【建物の価値の維持・向上に貢献するマネジメント】　等

事業機会の創出　不動産開発　エンジニアリング・ソリューション提供　マネジメント

NTTアーバンソリューションズがめざす街づくり（街づくりのバリュー）

各都市がめざす個性豊かで活力ある街づくりを、以下の４つのバリューで支援することにより、地域社会の経済発展と社会的課題の解決を両立させ、快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることができる人間中心の社会であるSociety 5.0とSDGsの実現に貢献します

コミュニティ

個性と活気ある街づくりのための魅力ある空間とコンテンツを提供

- エリア／タウンマネジメントによる賑わい創出
- 生活を豊かにする商業施設
- 来街者にまちの思い出を刻むホテル
- 地域の歴史と文化を継承するリノベーション
- 多世代共生を可能にする住宅

イノベーション

先端技術を活用して、都市の課題解決や新たな産業創出、企業の生産性向上等に貢献

- 従業員の創造性を引き出すクリエイティブオフィス
- 次世代型のインテリジェントビル
- コミュニケーションを促進するオフィスFM
- オープンイノベーションを創出するワークプレイス
- テストマーケティング、実証実験のフィールド

ダイバーシティ

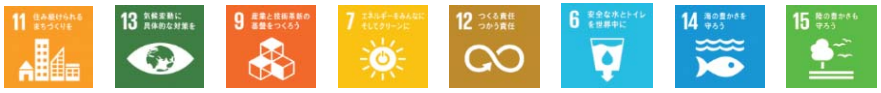
街に集い、働き、住まう人それぞれの、多様なライフスタイルに寄り添う都市環境を整備

- テレワーク等を実現するICTインフラ
- 託児所等の子育て支援施設
- パーソナルモビリティ
- ウェアラブルデバイスによる健康管理
- 多様な働き方を実現する新たなワークプレイス

レジリエンス

環境負荷低減を実現し、災害対応力を備えた、安心して暮らせる街を創造

- オフィスビルのZEB、一般住宅／集合住宅へのZEH採用
- 人流情報等の活用による省エネや脱炭素化
- 効率良いエネルギーの提供
- 最先端のソリューションを備えた建物設備
- 非常時のエネルギーリソースの最適制御



NTTアーバンソリューションズの強みと重点施策

街づくりのバリューの実現に向けて、NTTアーバンソリューションズが有する強み・特色を最大限に活用した施策により、地域の皆様がめざす街づくりを支援します

NTTアーバンソリューションズの強み

- NTTグループの事業活動と連携し、自治体・行政・企業等との街づくりのコラボレーションを推進
- NTTグループのもつ不動産・ICT・エンジニアリング等のリソースを最大限に活用
- 各都市・地域がめざす、歴史や文化等の地域の個性を活かした街づくりの実現

NTTグループの街づくり事業における重点施策

より 広く	より 多様に	より 長く
グループ保有資産の活用 街づくりのグローバル展開	アセットやソリューションの多様化	マネジメントサービスの強化

【重点施策】グループ保有資産の活用

グループの営業拠点との連携や企業等とのパートナーシップの構築により、全国の局舎等のリソースを最大限活用した街づくりを展開します

全国で約 **60**プロジェクトが進行中

«京都»

日本の歴史・文化の継承と賑わいの創出

【新風館再開発計画、京都役行者開発、元清水小学校跡地活用計画 等】

«大阪»

市内を中心に、関西における重点エリアとしての新たな魅力創出

【UD御堂筋建替計画、中之島CRE 等】

«福岡»

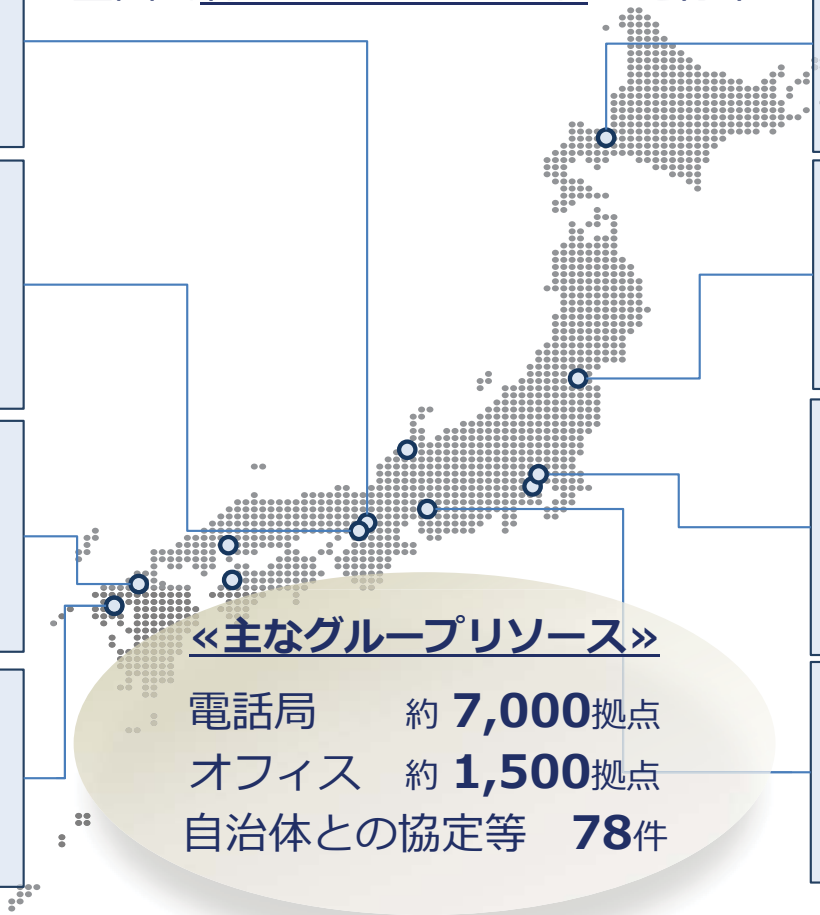
広域的な集客と都市機能の集積によりアジアの交流拠点として成長をめざす

【今泉公園前PJ、天神CRE】

«長崎»

地域と連携した中心部の都市機能の再生と新たな長崎の魅力づくり

【長崎CRE】



«主なグループリソース»

電話局　約 **7,000**拠点

オフィス　約 **1,500**拠点

自治体との協定等　**78**件

«札幌»

大通公園周辺を中心とした周辺観光資源をつなぐ賑わいの創出

【HBC本社跡地再開発計画　等】

«仙台»

「仙台エコシステム」の構築によりイノベーションの連鎖を実現する最先端都市

【仙台CRE】

«首都圏»

大規模開発に起因する新たな街の価値創造とビジネスエリアの競争力強化

【日比谷CRE、品川CRE、大手町CRE、神田駅西口地区再開発、新橋駅西口地区再開発、南青山PJ　等】

«名古屋»

栄エリアの持つ歴史性・界隈性や豊かな環境を活かした新たな魅力づくり

【東桜一丁目1番地区建設事業】

- NTTアーバンソリューションズに全国の地域と連携するエリア担当を設置し、グループ各社と連携を密にした営業を推進
- グループ各社が持つそれぞれの地域での自治体や地域企業等とのつながりを発展・深化

【重点施策】街づくりのグローバル展開

NTTグループのグローバル事業との連携と、海外現地パートナーとの協働により、先進的な課題解決事例の創出に取り組みます

【課題に対する取り組み】

持続可能な街づくり（豪州）

～ River Valley PJ ～

・雨水排水の最適化・再利用
・公共　交通機関への接続性向上
・エネルギー消費のモニタリング・マネジメント・シェア

River Valley （着工前）

社会ストックの活用（欧州）

～ 1 King William Street ～

・歴史的建造物のリノベーションへの取り組み

1 King William Street

多様なオフィス空間の提供（米国）

～ 175 Pearl Street ～

・共用部を充実させ、多様なオフィス空間を提供
・ビルとしての競争力も強化

175 Pearl Street

NTTグループ × **NTT アーバンソリューションズ** × **現地パートナー**

ソリューション
（エネルギー・ICT・モビリティ 等）

デベロップメント
（街づくり・リノベーション 等）

各エリアの課題解決の提供

Smart Worldの実現

Smart Mobility　Smart Building　Smart City　Smart Factory
Smart Stadium　Smart Home　Smart Energy

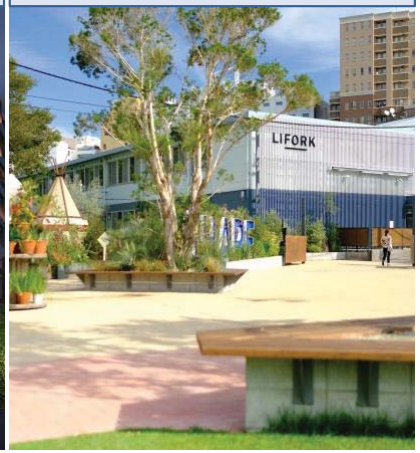
【重点施策】アセットやソリューションの多様化 ／ マネジメントサービスの強化

地域課題の解決に資する多様なｱｾｯﾄやICT・ｴﾈﾙｷﾞｰ等を用いたｿﾘｭｰｼｮﾝを提供します

【課題】
歴史建造物を活用した地域のﾗﾝﾄﾞﾏｰｸ

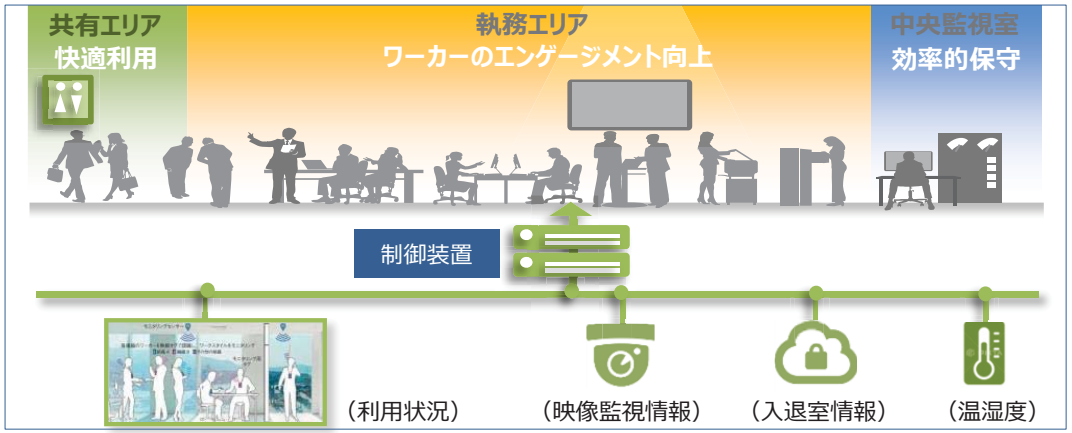
➢ 新風館再開発計画
（ACE HOTEL KYOTO）

【課題】
イノベーション創出



➢ LIFORK 南青山
（シェアオフィス）

【課題】
新たなワークプレイス



➢ IoT・５G×AI技術を活用したオフィスプラットフォームで人流・環境データを解析し、快適で働きやすい環境を提供

様々なマネジメントサービスを提供することにより、持続可能な地域社会を支えます

【課題】
シビックプライドの醸成

➢ ICTを賑わい創出に活用
（品川シーズンテラス エリアマネジメント）

【課題】
社会資本の整備・更新

➢ PPP・PFIや指定管理者制度への取組み

【課題】
建物の長期運用

➢ ﾌｧｼﾘﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄを活用した建物長期利用の取組み

街づくり事業の推進・拡大に向けた中長期的な成長

従来の不動産開発事業にとどまらず、ICT・エネルギー等を複合化し地域の課題解決や個性豊かな地域社会の実現に貢献する、街づくり事業におけるリーディングカンパニーをめざします

- 中長期的な成長に向けたマイルストーン
  - 2025年度に収益規模6,000億円をめざす
    - 2019年度～2025年度で１兆円～1.5兆円規模の成長投資を実施
    - 街づくりプロジェクト推進やマネジメントサービスの充実等の重点施策による収益（重点領域）を2018年度実績の2倍（約3,000億円）に拡大
- グループファイナンスとともに、ファンドスキームの活用等による、投資資金の早期回収や地域企業や自治体等と協働による街づくりを促進し、成長投資と資産効率の維持・向上を両立
- NTT都市開発とNTTファシリティーズの連携強化と業務のデジタル化により効率的な事業運営体制を構築し、街づくり事業における人的リソースの充実を図る

プレミア投資法人

第33期　決算説明資料

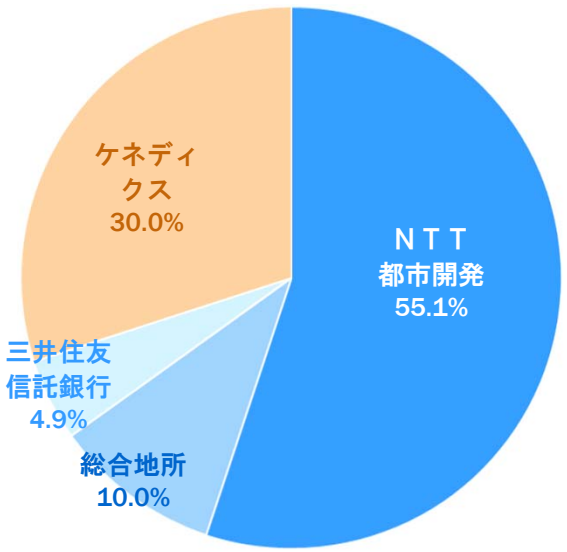
（2019年4月期）

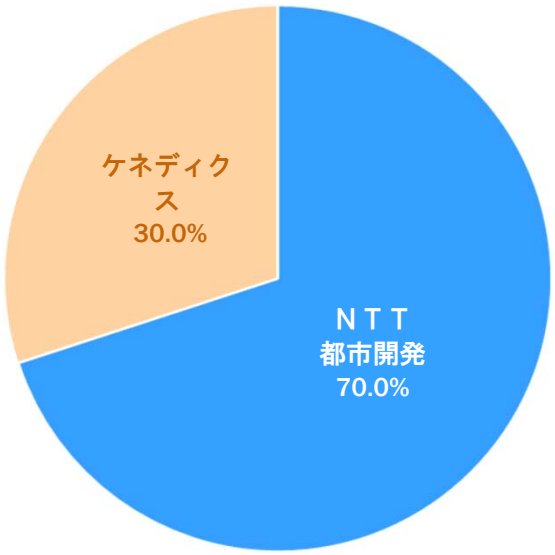
別添資料2

資産運用会社の株主構成

第33期末（2019年4月30日時点）

ＮＴＴ都市開発株式会社	55.1%
ケネディクス株式会社	30.0%
総合地所株式会社	10.0%
三井住友信託銀行株式会社	4.9%



2019年5月10日株主異動後

ＮＴＴ都市開発株式会社	70.0%
ケネディクス株式会社	30.0%