Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第26期 決算説明資料

（2015年10月期）

目次

第26期 決算説明資料

- 第26期 決算の概要 P.02
- 第26期 決算の概要（主な指標） P.03
- 1口当たり分配金（前期実績との対比） P.04
- 1口当たり分配金（業績予想との対比） P.05
- 保有資産の入替えについて P.06
- ポートフォリオの状況 P.07
- 資産規模の拡大 P.08
- オフィス稼働率 P.09
- オフィス入・退去面積と賃料改定状況 P.10
- オフィス賃料分析（賃料ギャップ） P.11
- オフィス賃料分析（今後の契約更新スケジュール） P.12
- オフィステナントの状況 P.13
- 東京におけるオフィス市場動向 P.14
- レジデンス稼働率 P.15
- レジデンス入・退去面積と賃料変動動向 P.16
- 東京におけるマンション賃料動向 P.17
- 東京における人口推移 P.18
- 財務状況 P.19
- 有利子負債の返済スケジュール P.20
- 有利子負債の状況 P.21
- 借入先／格付の状況 P.22
- 帳簿価額と算定価額（推移） P.23
- 算定価額（前期との比較） P.24
- 第27期・第28期 業績予想の概要 P.25
- 第27期 業績予想の概要（稼働率） P.26
- 第27期・第28期 業績予想（1口当たり分配金） P.27
- プレミア投資法人の戦略 P.28
- （参考）バリューアップ工事による競争力の向上 P.29

第26期 決算 補足資料

- 第26期 比較貸借対照表 P.31
- 第26期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書 P.32
- 第27期 予想損益計算書 P.33
- 業績予想の前提条件 P.34
- 財務指標 P.35
- 物件別事業収支 P.36
- 期末算定価額 P.40
- 月次稼働率 P.42
- 物件基本情報 P.44
- プレミア投資法人の特徴 P.48
- 投資口価格／分配金 P.49
- 投資主の状況 P.50
- 資産運用会社の概要 P.51
- 本資料で使用する用語 P.52
- 注意事項 P.53

第26期 決算の概要

（百万円）

		実績			業績予想 *1	
		第25期 [1]	第26期 [2]	増減 [2]-[1]	[3]	増減 [2]-[3]
営業収益		7,460	8,076	616	7,983	92
	物件売却益	251	93	▲157	92	1
営業費用		4,005	4,391	385	4,504	▲113
営業利益		3,454	3,685	230	3,479	205
	不動産賃貸事業損益	3,403	3,816	413	3,684	131
経常利益		2,828	3,122	294	2,906	216
当期純利益		2,826	3,120	293	2,905	215
圧縮積立金	積立額	-	74	74	73	0
	取崩額	-	-	-	-	-
	残高（利益処分後）	185	260	74	259	0
一口当たり分配金		10,731円	11,564円	833円	10,750円	814円
運用資産数（件）		58	57	▲1	57	-
期末発行済投資口数（口）		263,399	263,399	-	263,399	-

*1 「業績予想」とは、2015年6月18日付「平成27年4月期　決算短信（REIT）」において開示した第26期の運用状況の予想を指します。

第26期 決算の概要（主な指標）

期中平均稼働率

	第25期	第26期
オフィス	94.8%	96.5%
レジデンス	95.8%	95.7%
全体	95.3%	96.2%

借入金（期中における変動）

	返済	調達
金額	293億円	263億円
平均金利 *1	0.98%	0.70%
平均借入期間	3.3年	5.2年

NOI利回り

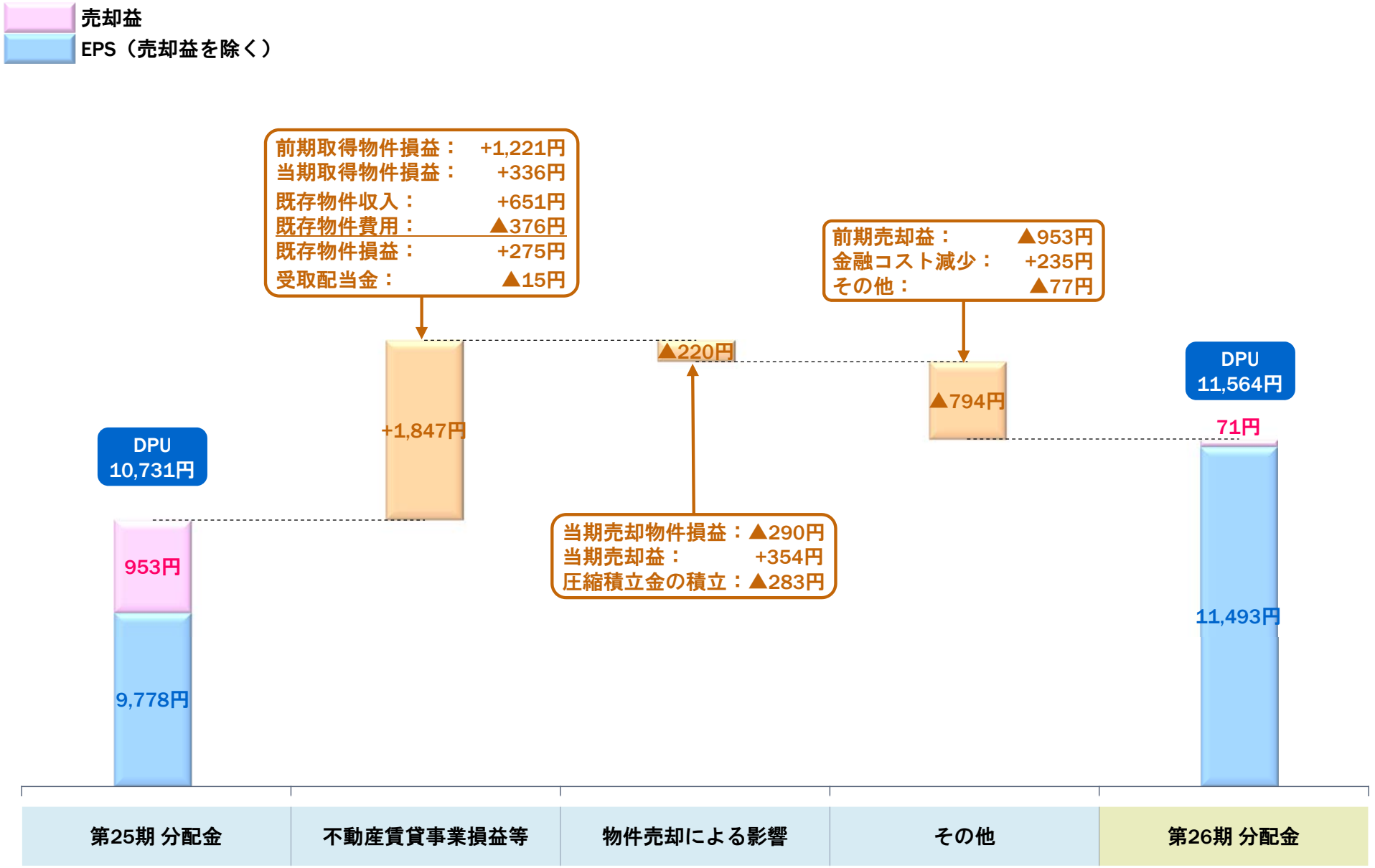
	第25期	第26期
オフィス	4.3%	5.0%
レジデンス	4.7%	4.7%
全体	4.4%	4.9%

有利子負債

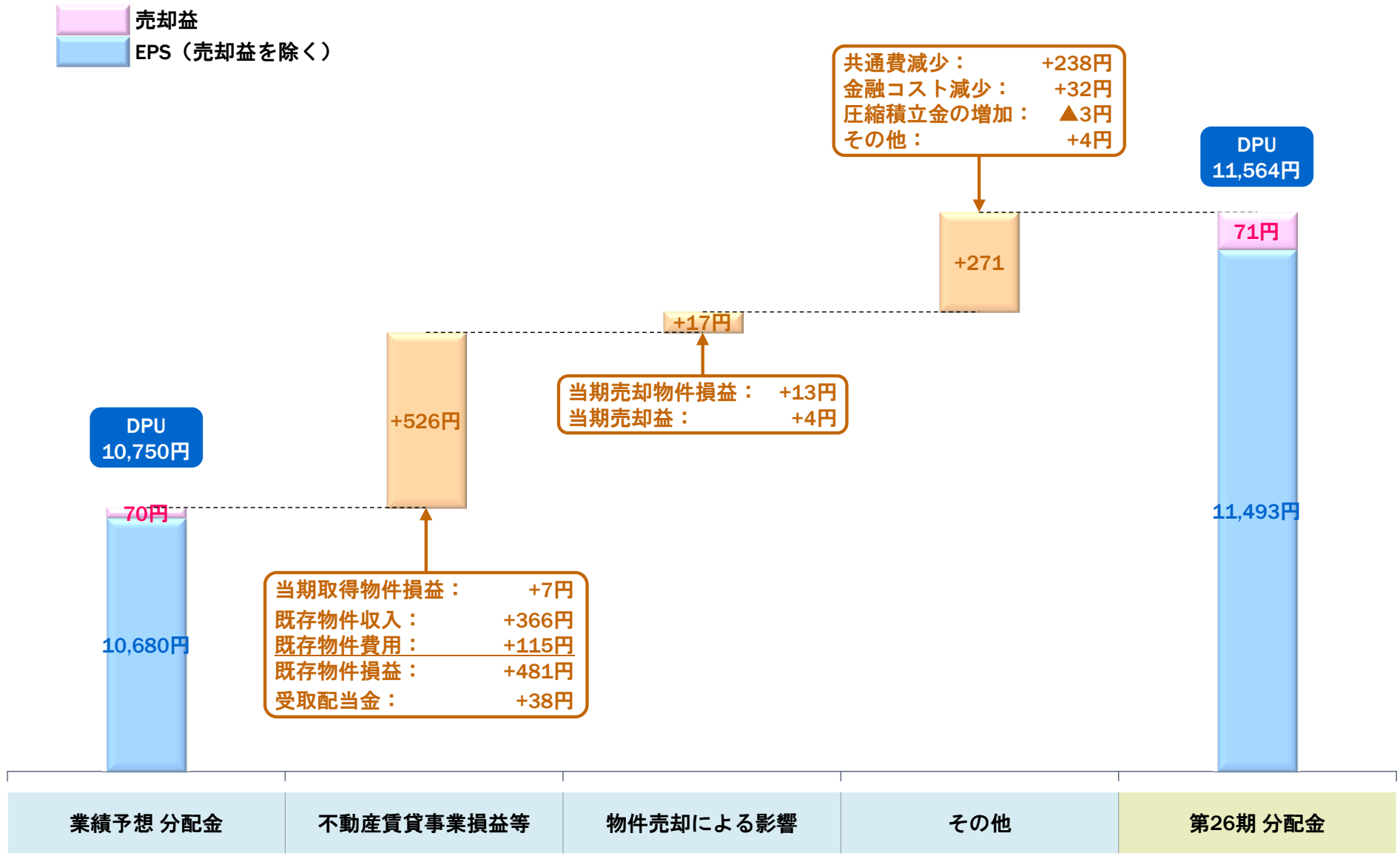
	第25期	第26期
LTV（有利子負債比率）	47.2%	46.5%
平均金利 *2	0.98%	0.91%
平均残存年数	2.1年	3.0年

*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。
*2 各期末時点の適用利率を用いて計算しています。

1口当たり分配金（前期実績との対比）



1口当たり分配金（業績予想との対比）



*1 「業績予想」とは、2015年6月18日付「平成27年4月期　決算短信（REIT）」において開示した第26期の運用状況の予想を指します。

保有資産の入替えについて

■ NTT都市開発との連携強化の一環として物件の入替えを実施。 ポートフォリオの質的向上に寄与

取得物件

NTT都市開発から優良物件の取得

物件名	NTTクレド岡山ビル
用途	オフィス
取得先	NTT都市開発
取得日	2015年5月15日
取得価格	3,600百万円
取得時鑑定評価額	3,600百万円
所在地	岡山県岡山市
敷地面積	4,160m²
延床面積	35,299m²
築年数（第26期末）	16.6年
稼働率（第26期末）	88.3%
賃貸NOI利回り（第26期）	7.5%

NTT都市開発

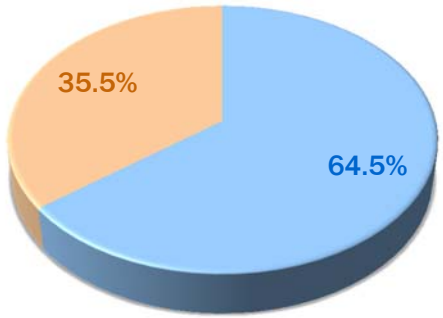
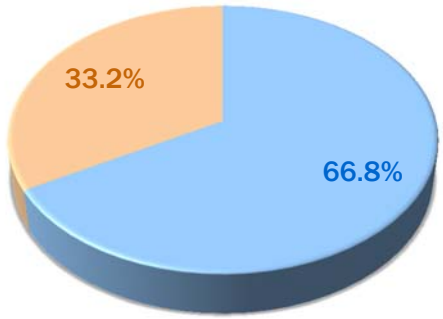
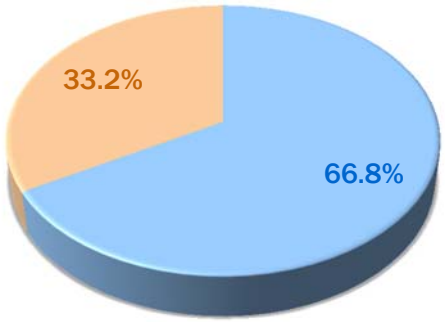
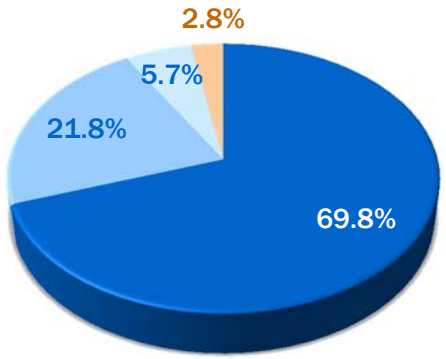
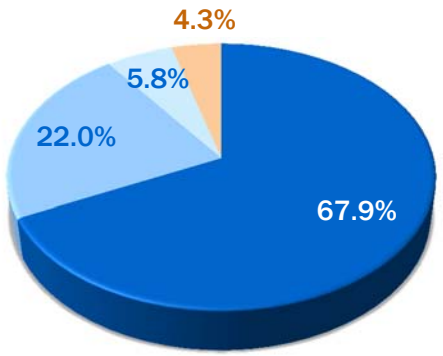
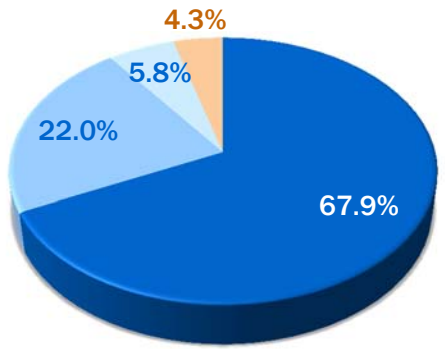
Premier Investment Corporation
プレミア投資法人

売却物件

NTT都市開発にレジデンス2物件を売却

物件名	サンパレス南麻布	ホーマットウッドビル
用途	レジデンス	
売却先	NTT都市開発 ほか1社	
売却日	2015年5月15日	
売却価格	1,017百万円	4,861百万円
売却益	93百万円	
所在地	東京都港区	東京都港区
敷地面積	677m²	2,983m²
延床面積	2,227m²	8,269m²
築年数（第25期末）	25.4年	26.7年
稼働率（第25期末）	92.0%	95.9%
賃貸NOI利回り（第25期）	4.2%	4.0%

ポートフォリオの状況

		第25期（実績）	第26期（実績）	第27期（予想）
物件数		58	57	57
資産規模（取得価格）		2,358億円	2,332億円	2,332億円
平均築年数		19.6年	19.8年	20.3年
ポートフォリオの分散状況	用途別			
	エリア別			

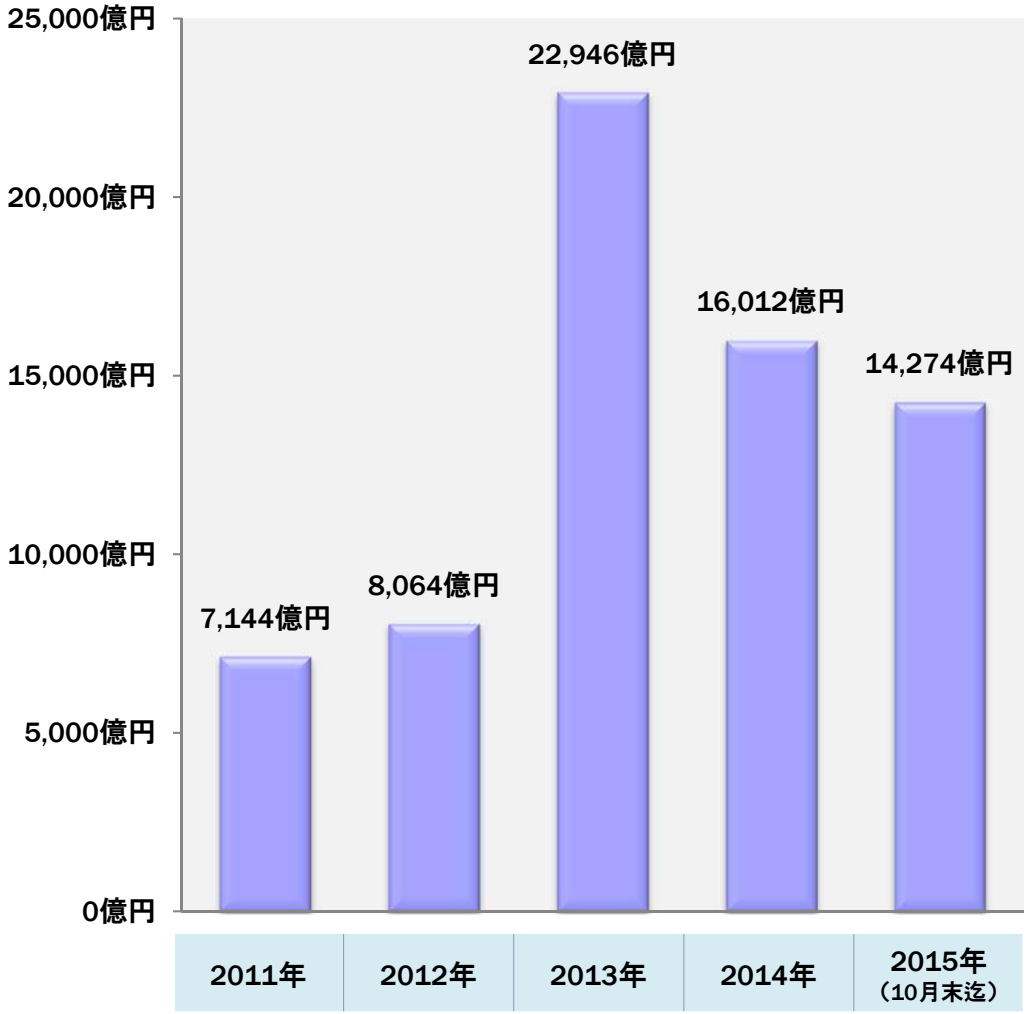
NOI利回り	4.4%	4.9%	4.9%
償却後利回り	3.3%	3.8%	3.8%

資産規模の拡大

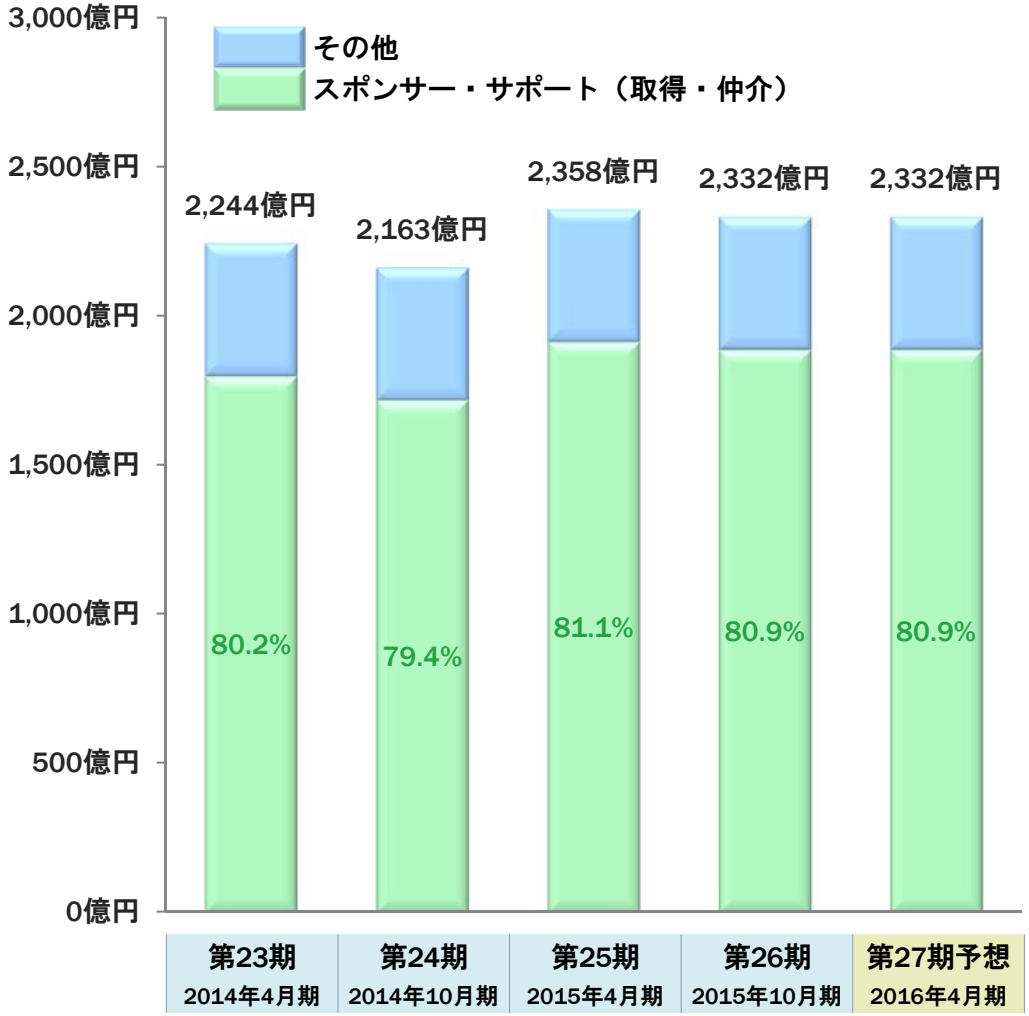
■ 2013年以降、J-REITの物件取得状況は高水準

■ プレミア投資法人の資産規模は2,300億円台に拡大
スポンサー経由の物件取得は80%超

J-REITの物件取得状況 *1



プレミア投資法人の資産規模



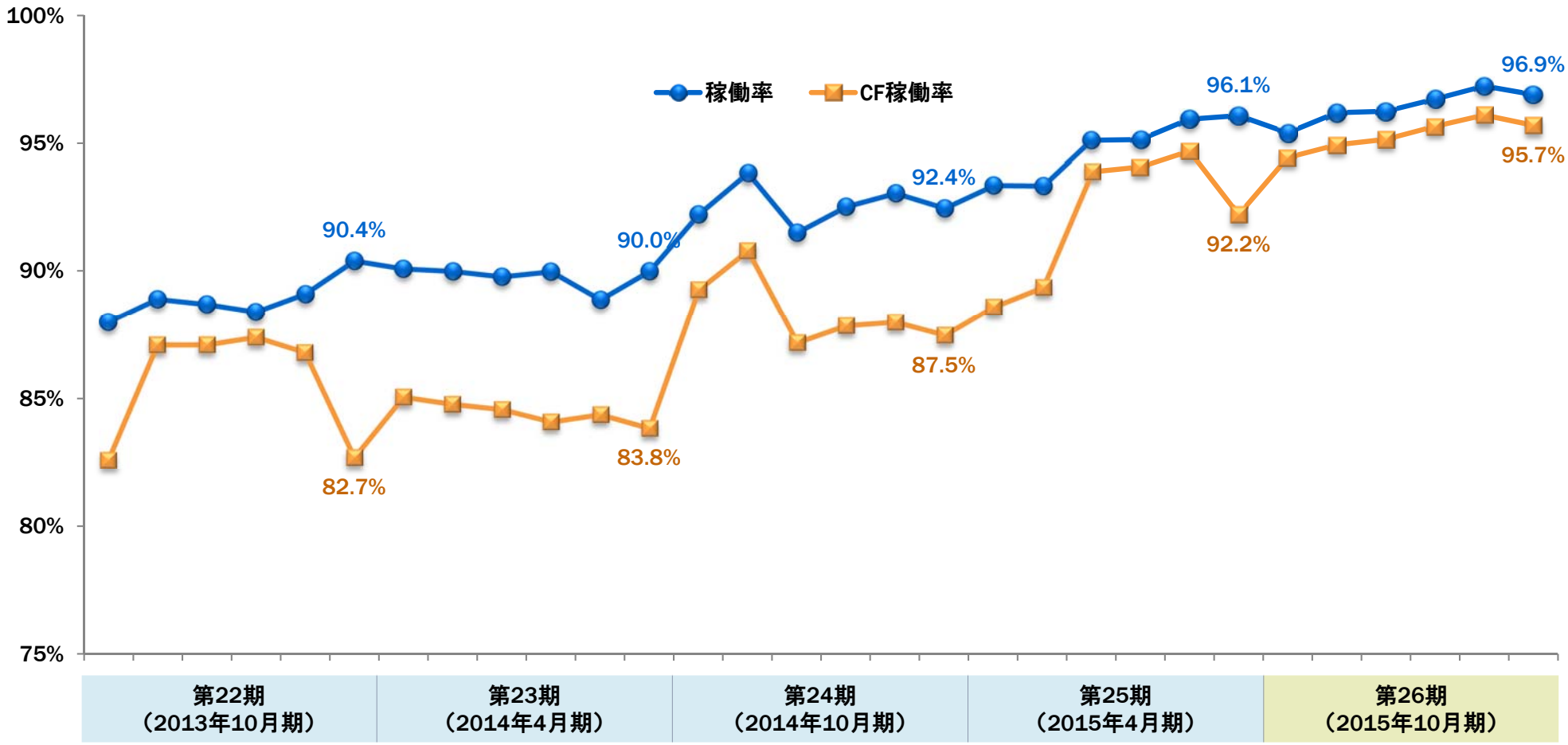
*1 一般社団法人 不動産証券化協会が開示しているデータ「J-REIT不動産売買動向 月次推移」をもとにPRAが作成。

オフィス稼働率

■ オフィス稼働率は改善傾向。 第26期末の稼働率は96.9%

■ CF稼働率との乖離幅も縮小

稼働率及びCF稼働率

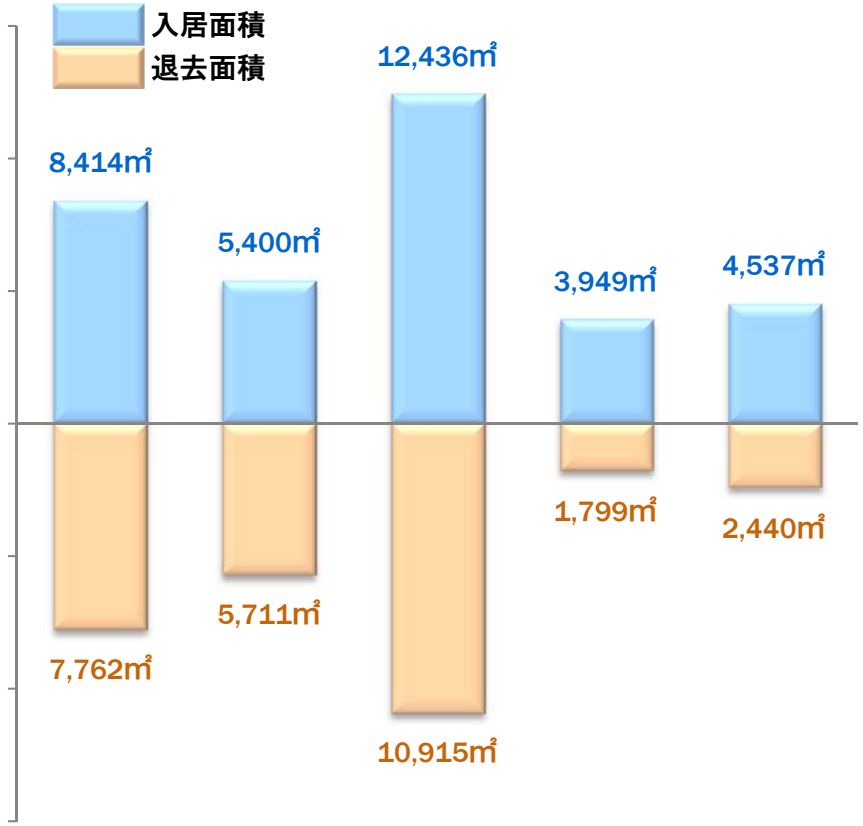


オフィス入・退去面積と賃料改定状況

■ 退去面積を上回る入居実績

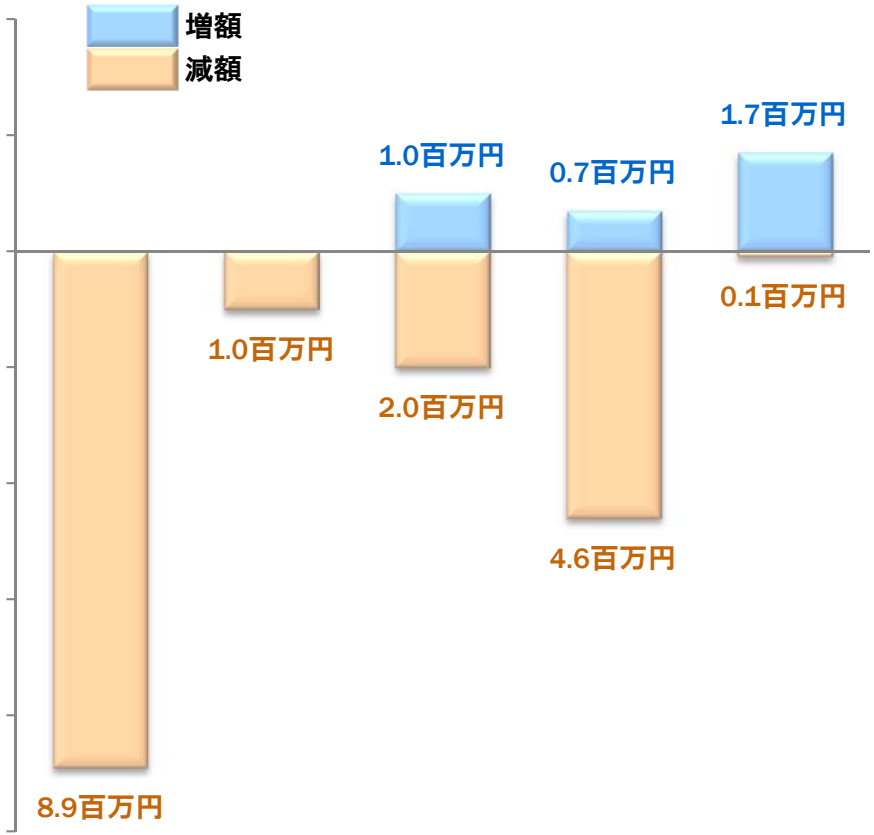
■ 賃料の減額改定が減少し、増額改定が増加

オフィス入・退去面積



	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
ネット増減	651m²	▲310m²	1,521m²	2,149m²	2,097m²

賃料改定状況（契約更新時）

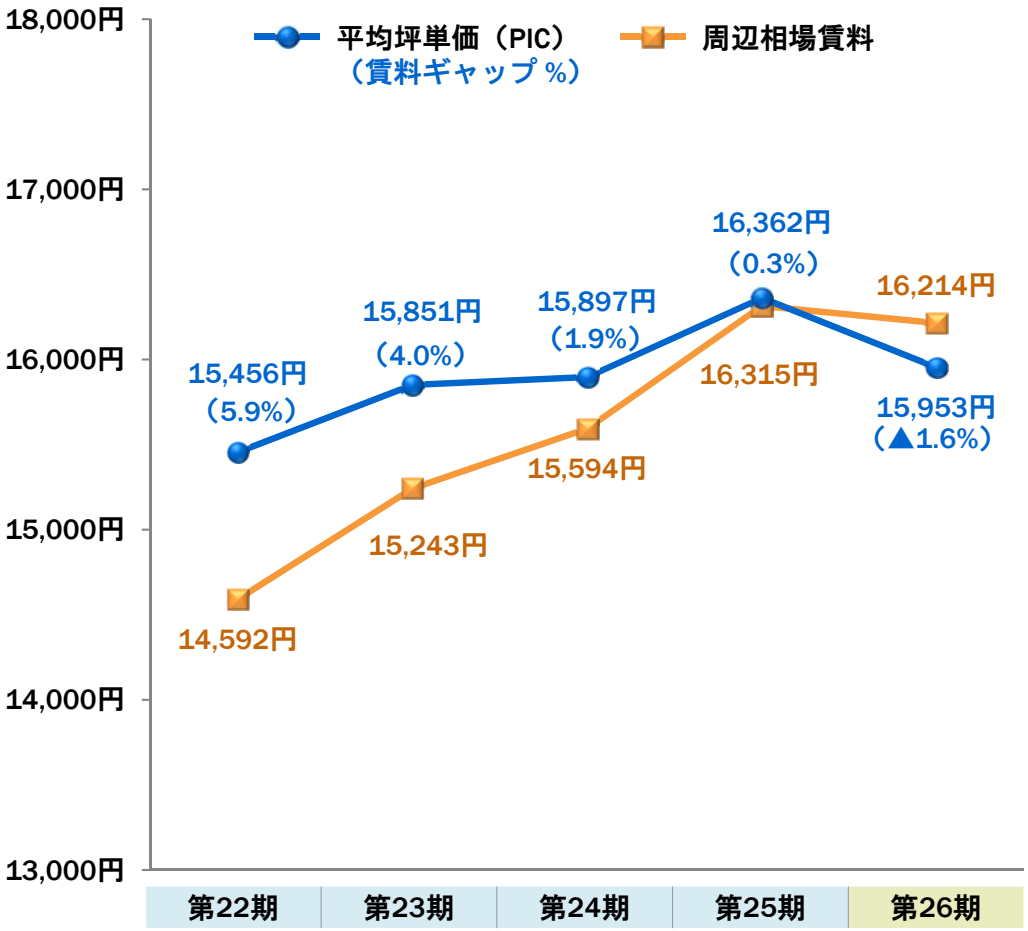


	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
ネット増減	▲8.9百万円	▲1.0百万円	▲0.9百万円	▲3.8百万円	1.5百万円

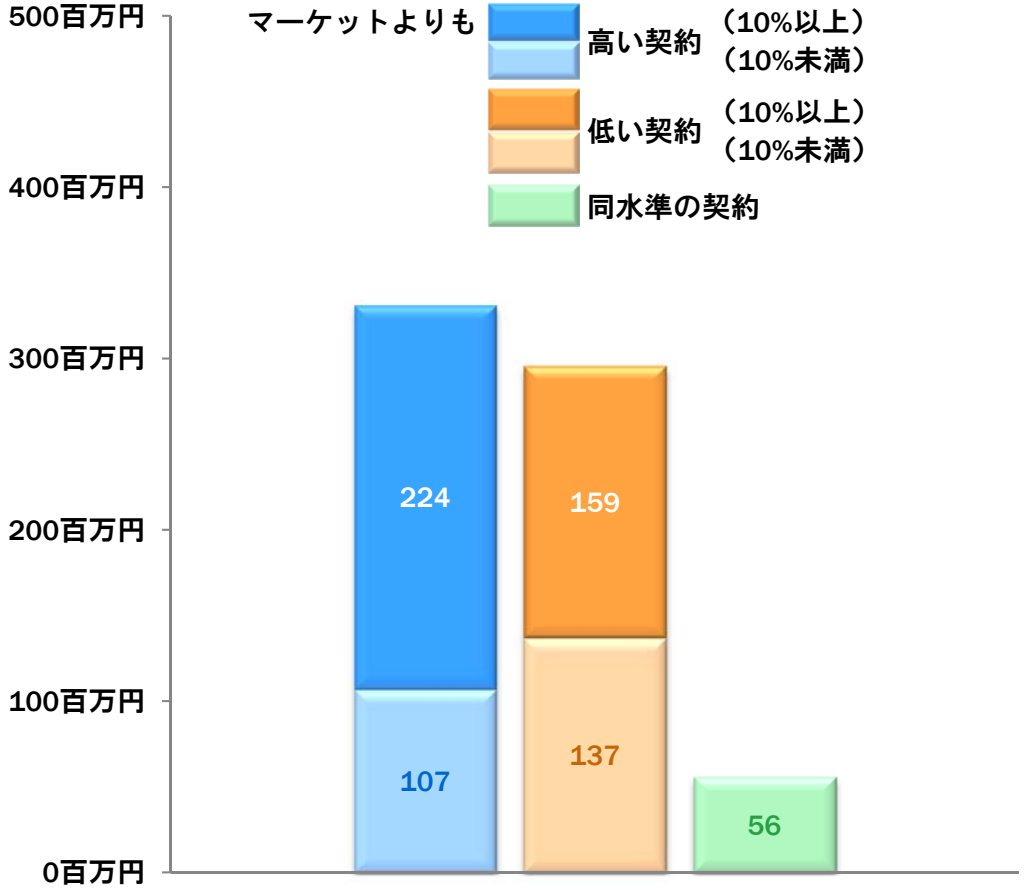
オフィス賃料分析（賃料ギャップ）

- 周辺相場賃料は上昇傾向
- 周辺相場賃料とのギャップは解消へ
- マーケットよりも高い契約も低い契約も同程度存在

周辺相場賃料とのギャップ *



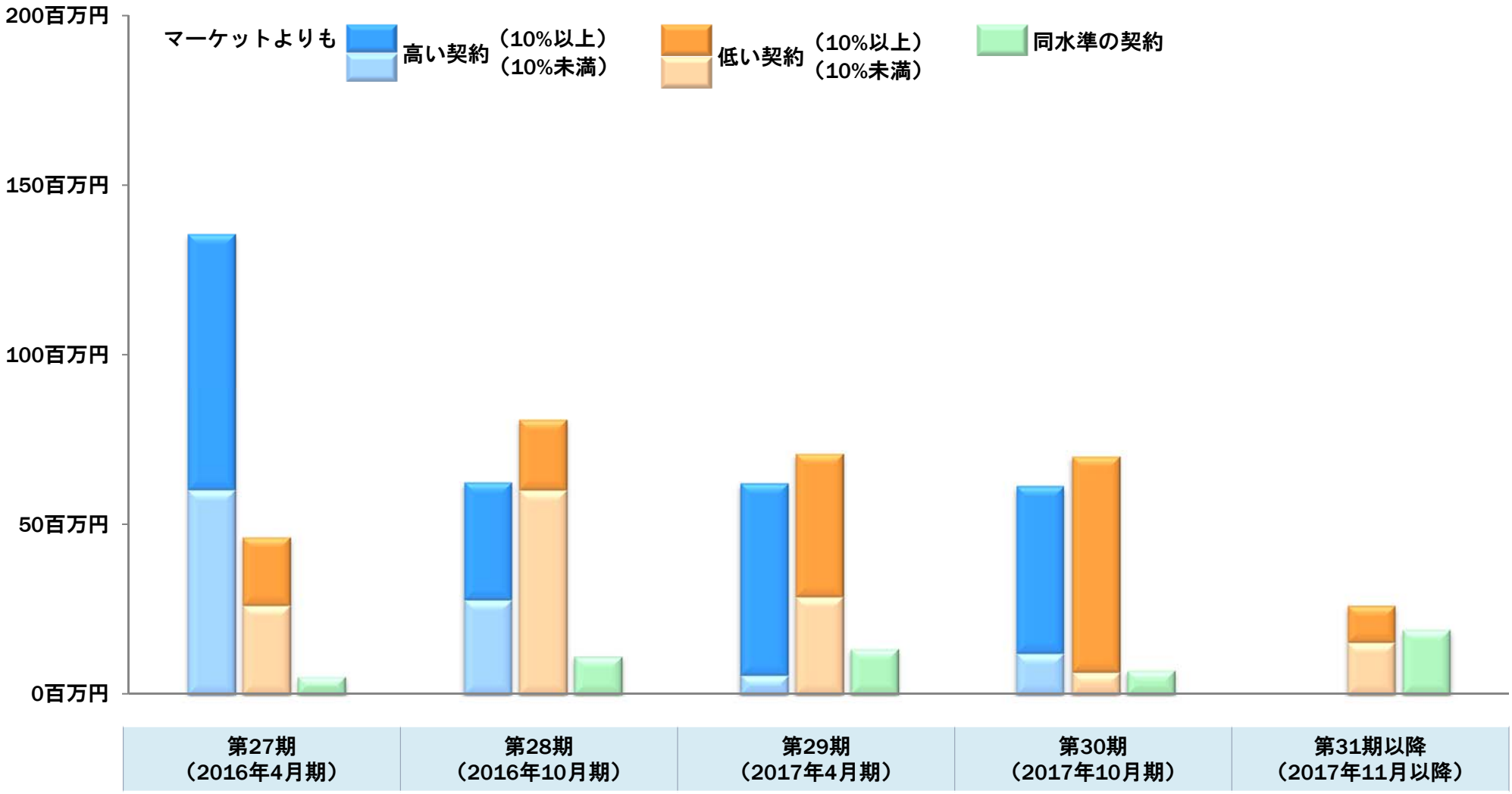
賃料ギャップの分析（第26期末）



*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。

オフィス賃料分析（今後の契約更新スケジュール）

■ 契約更新時にマーケット賃料とのギャップが徐々に解消

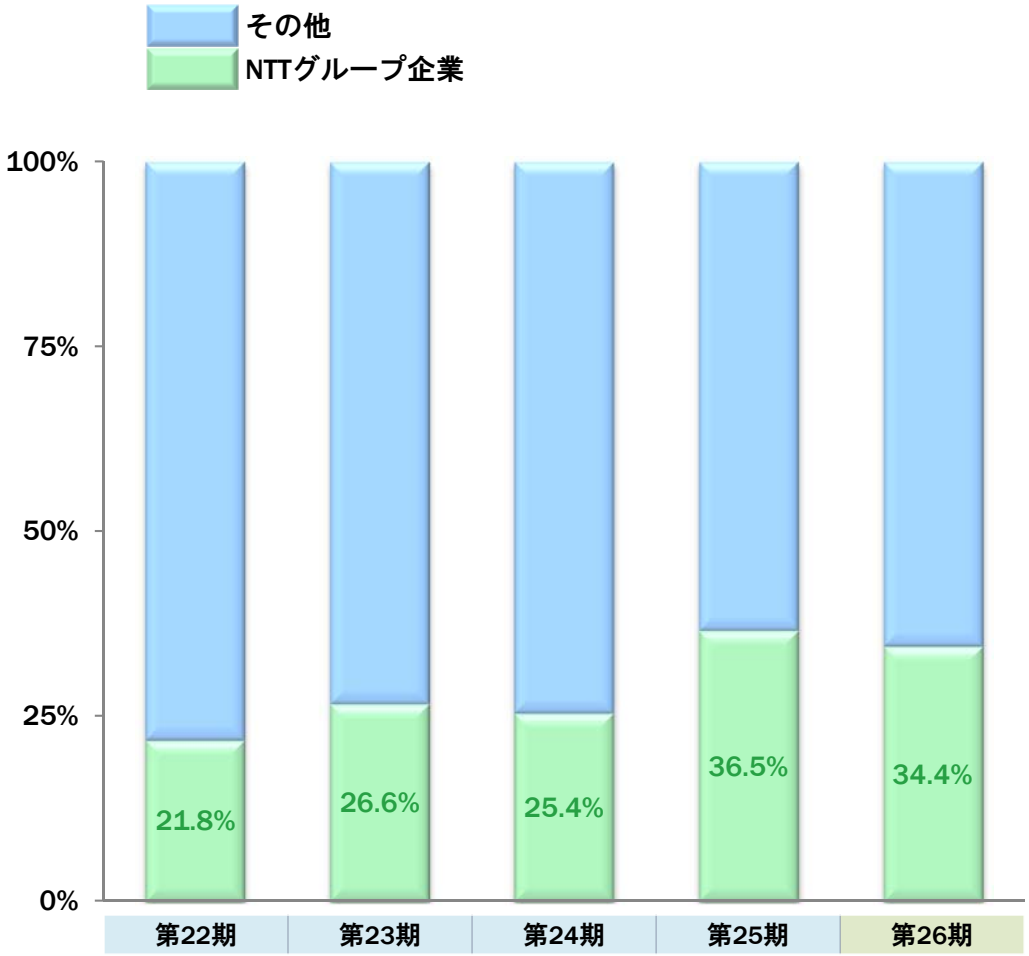


オフィステナントの状況

■ NTTグループ企業のテナント比率は34.4%

■ 大口テナントにもNTTグループ企業が多数存在

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 *1

（2015年10月31日現在）

順位	テナント名	賃貸面積（m^2）	比率（%）	ビル
1	㈱ドコモCS	9,204	5.8	UN池袋ビル
2	㈱NTTビジネスアソシエ東日本	7,125	4.5	UN大森ビル
3	住友大阪セメント㈱	6,872	4.3	六番町ビル
4	NTT都市開発㈱	6,840	4.3	TP淀屋橋（底地）他 *2
5	㈱NTTデータ	5,530	3.5	UN三田ビル
6	NTTファイナンス㈱	5,417	3.4	UN池袋ビル
7	フィールズ㈱	4,882	3.1	KN渋谷３
8	NTTラーニングシステムズ㈱	4,801	3.0	UN麻布ビル
9	㈱ジャパンディスプレイ	4,140	2.6	ランディック第2新橋ビル
10	㈱イトーキ	4,037	2.6	UN入船ビル

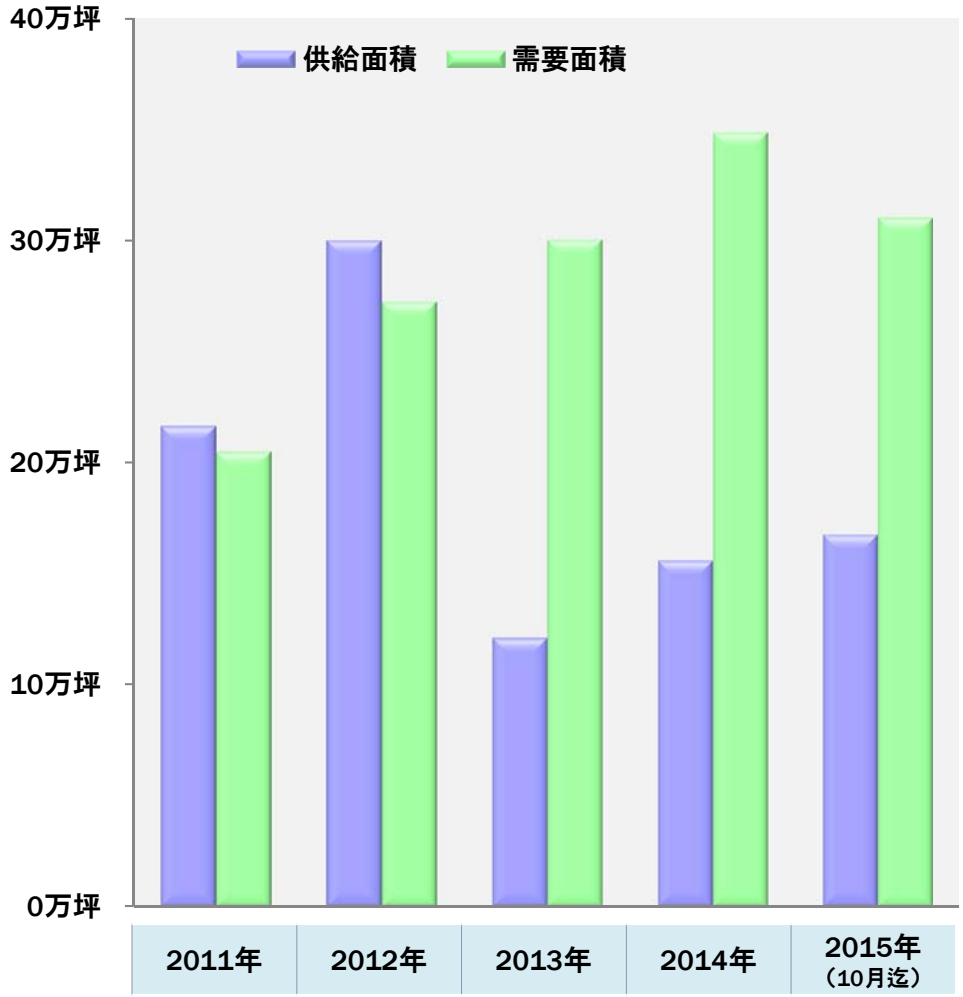
*1 期末時点のオフィス入居テナントを対象とし、PICの持分に応じた賃貸面積の対オフィス総賃貸面積に占める割合を示しています。対オフィス総賃貸面積とは、オフィスの総賃貸面積から住宅部分の面積を除き、レジデンス物件の事務所部分を加えた面積をいいます。

*2 三井住友信託銀行を賃貸人とし、NTT都市開発を受益者とする建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行を賃借人とする土地の賃貸借契約を締結しています。

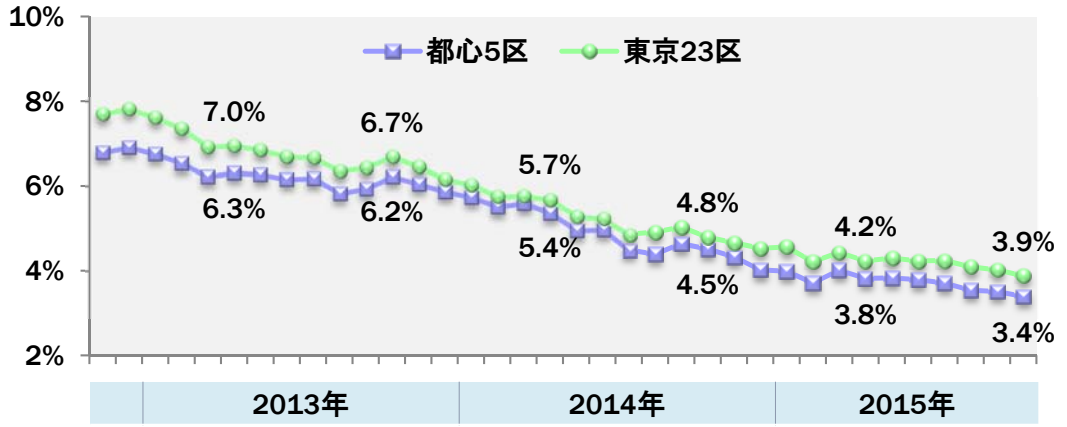
東京におけるオフィス市場動向

- オフィスビルの新規供給を上回る需要のトレンドが継続
- 大規模ビルの空室率は3%台に低下。 平均賃料も2014年から上昇トレンドが続く

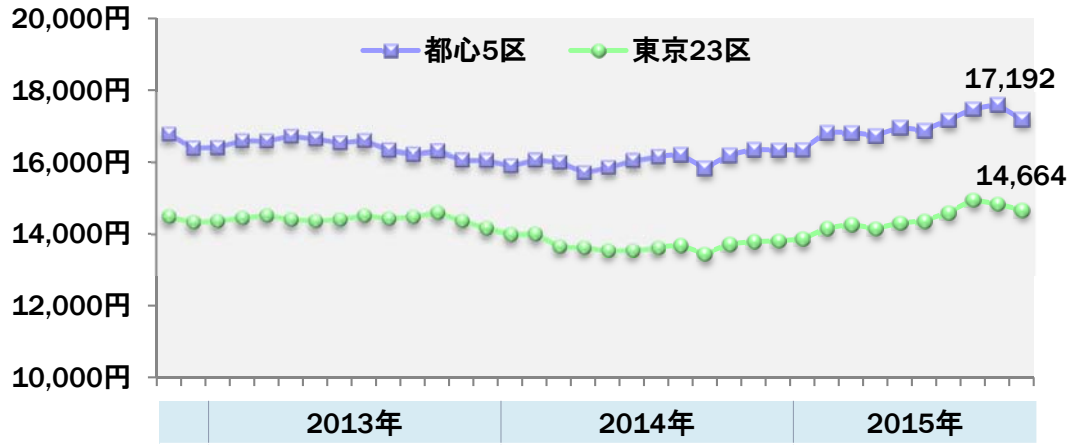
東京23区における供給・需要面積 *1



大規模ビルの空室率 *2



大規模ビルの平均賃料/坪 *2

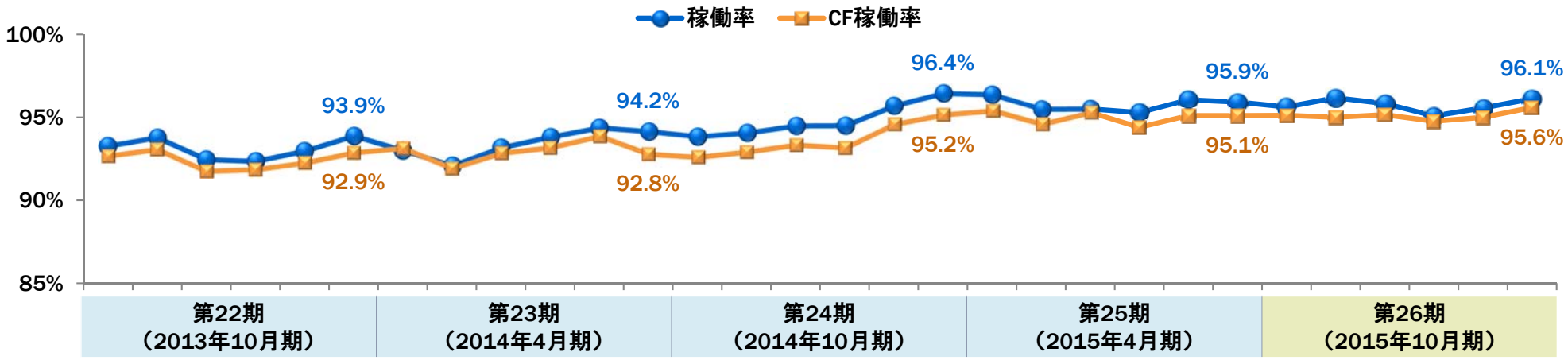


*1 三幸エステート㈱によるオフィスマーケット調査月報を基にPRAで作成。なお、「供給面積」及び「需要面積」には、次の数値を用いています。
「供給面積」=「竣工した新築ビルの貸付面積の合計」、「需要面積」=「期初現空面積(未稼働面積)」+「新規供給面積(期中に竣工した新築ビルの貸付面積)」-「期末現空面積」
*2 三幸エステート㈱による相場データ(2012年11月～2015年10月)を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート㈱により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

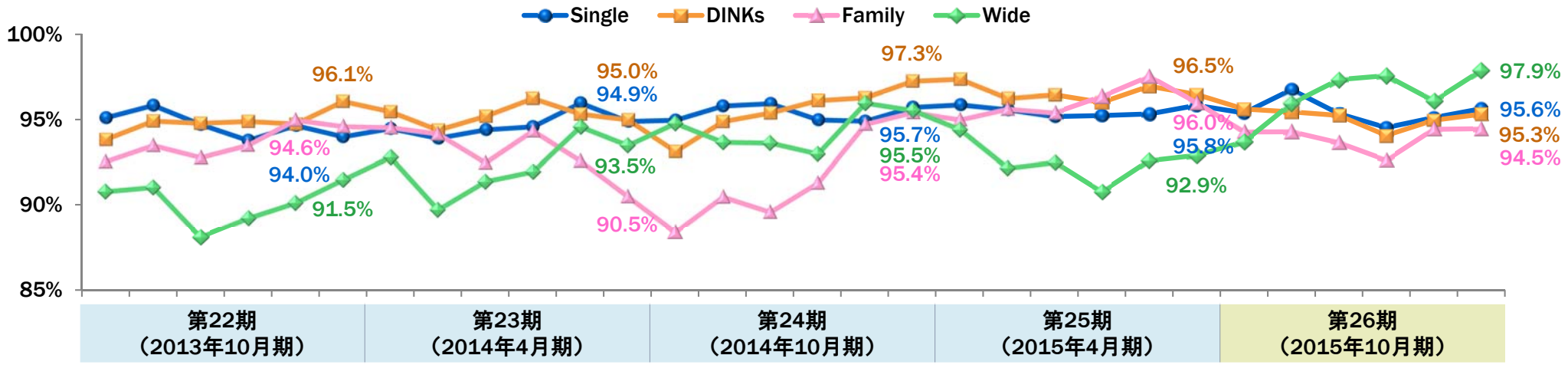
レジデンス稼働率

- 第26期末の稼働率は96.1%と高水準を維持
- Wideタイプの稼働率も改善

稼働率及びCF稼働率



タイプ別稼働率

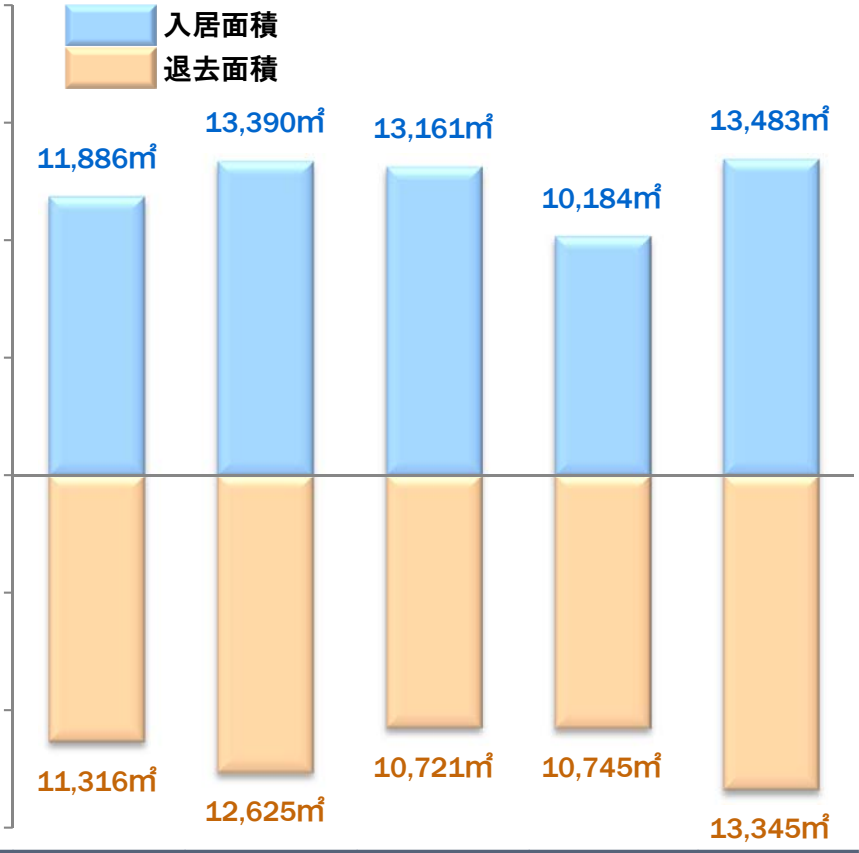


レジデンス入・退去面積と賃料変動動向

■ 退去面積を上回る入居面積を確保

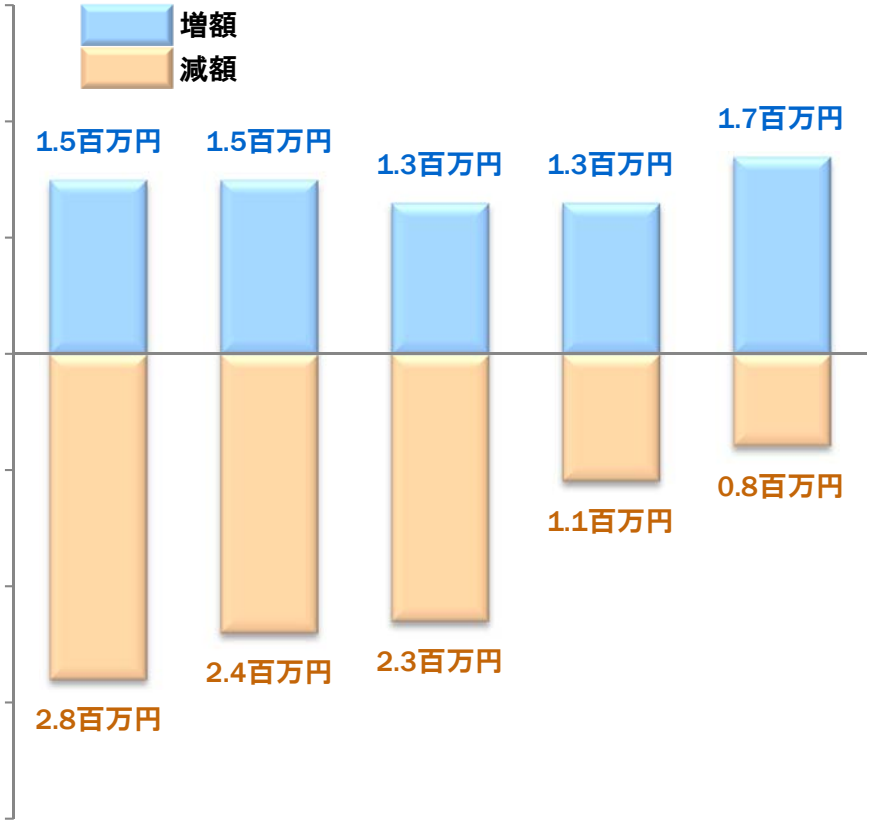
■ テナント入替時の増額契約が減額契約を上回る

レジデンス入・退去面積



	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
ネット増減	569m²	765m²	2,440m²	▲560m²	137m²

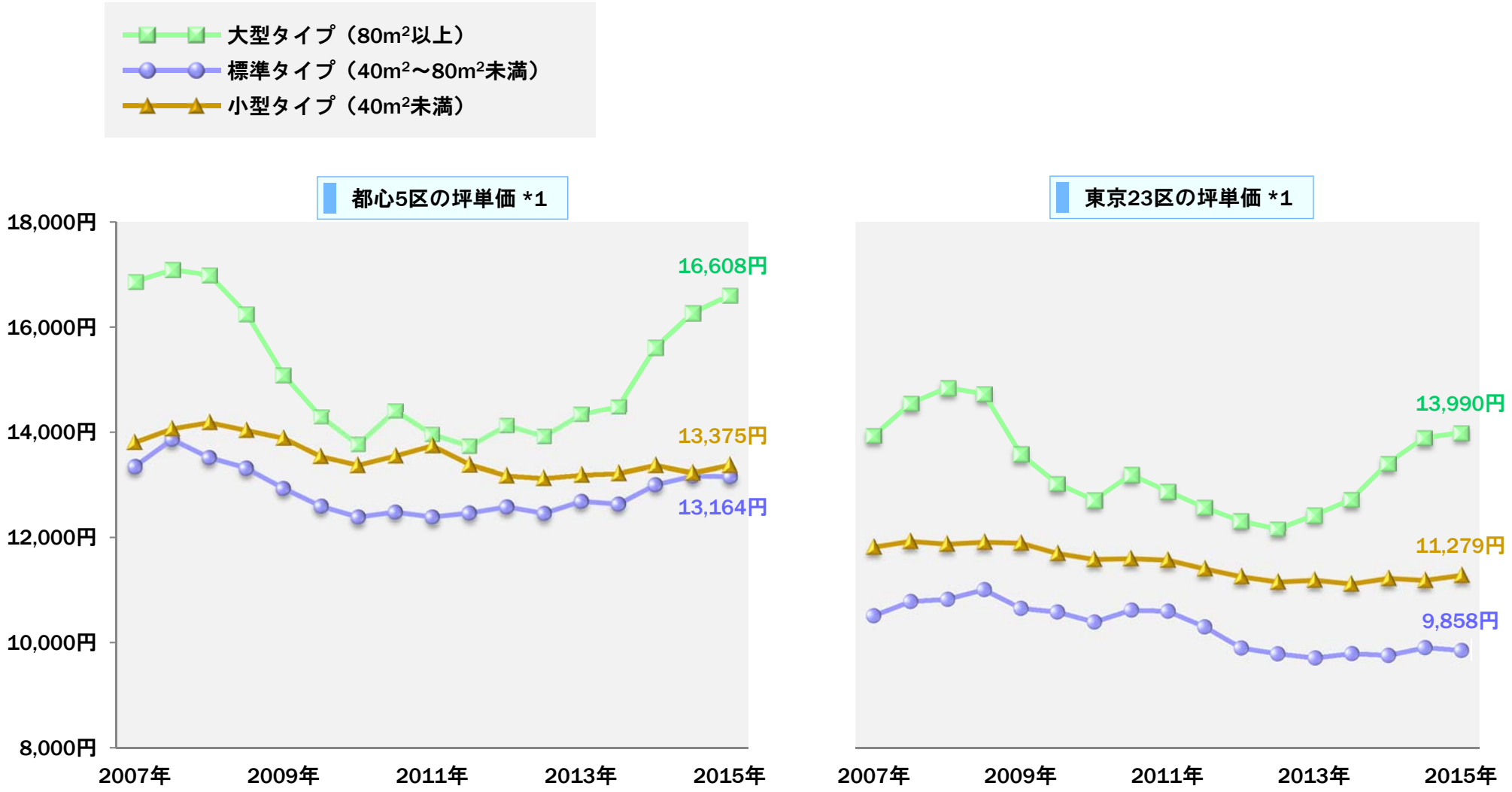
賃料変動状況（テナント入替時）



	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
ネット増減	▲1.3百万円	▲0.8百万円	▲0.9百万円	0.1百万円	0.8百万円

東京におけるマンション賃料動向

- 都心5区、23区ともにマンション賃料水準は安定的に推移
- 大型タイプの賃料水準は上昇傾向

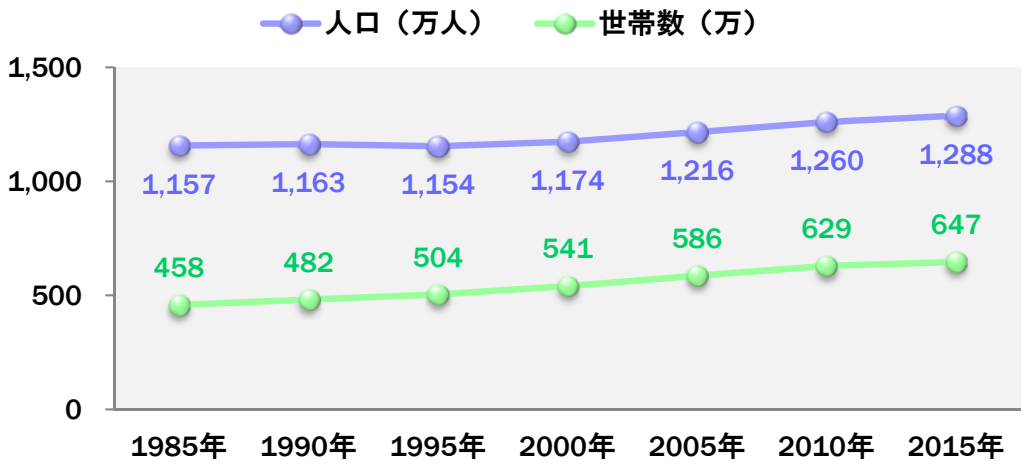


*1 一般財団法人　日本不動産研究所（不動研）の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAが作成。不動研が各年6カ月毎に集計したサンプルデータを、築10年物件の賃料水準（除　管理費・共益費）に補正した平均値です。

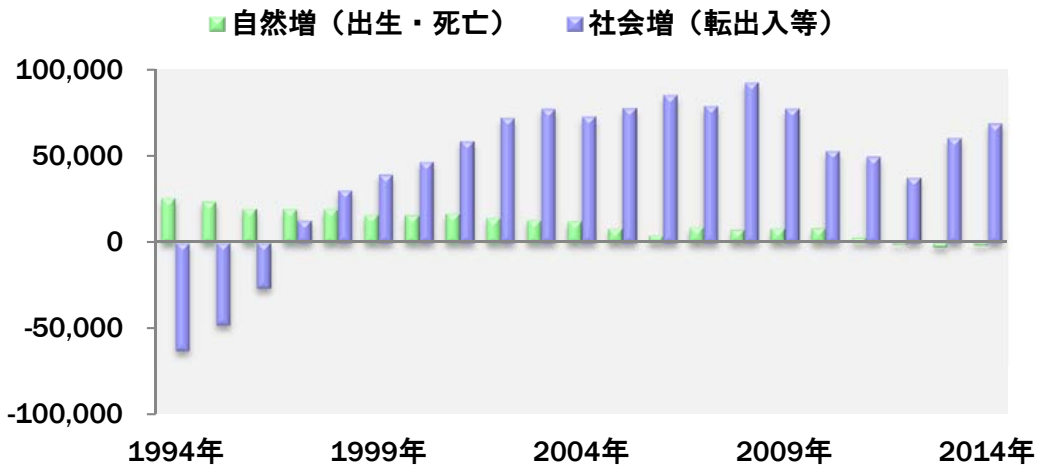
東京における人口推移

- 東京の人口及び世帯数は社会増(転出入等)の影響で増加傾向
- 東京の将来推計人口も当面は増加の予想

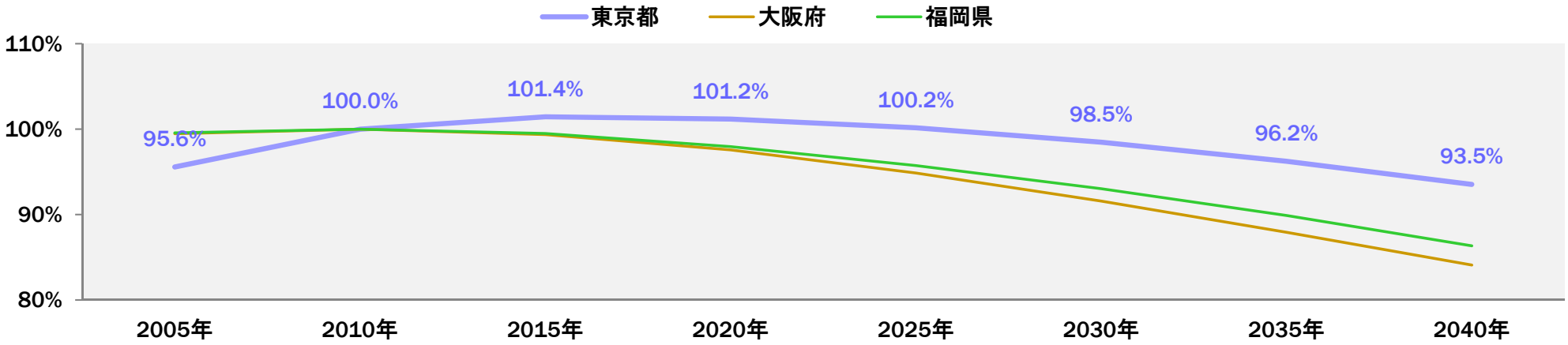
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



地域別将来推計人口 *2



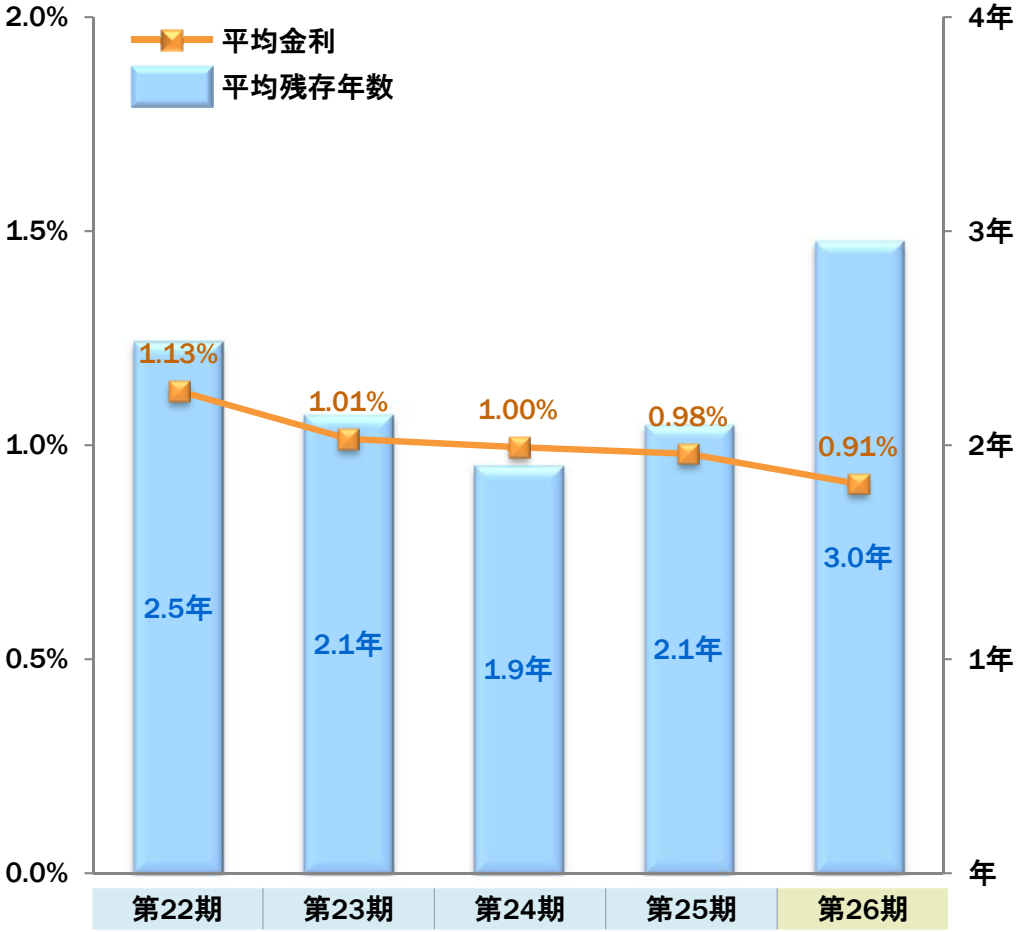
*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。
*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにPRAが作成。各地域における2010年の人口を100として表しています。

財務状況

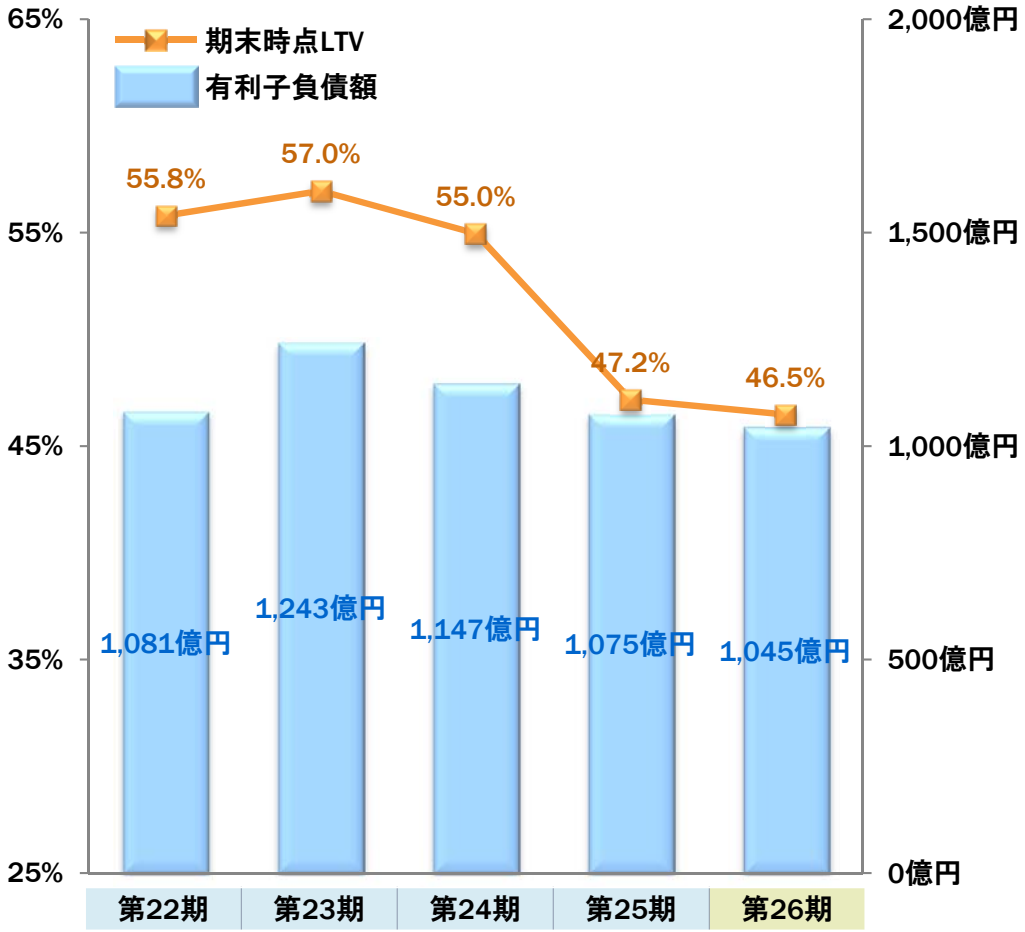
■ リファイナンス時に借入期間を長期化。平均残存年数は3.0年に延伸。平均金利は0.91%に低下

■ LTV（有利子負債比率）は46.5%。第24期以前と比べて大幅に改善

平均金利・平均残存年数 *1



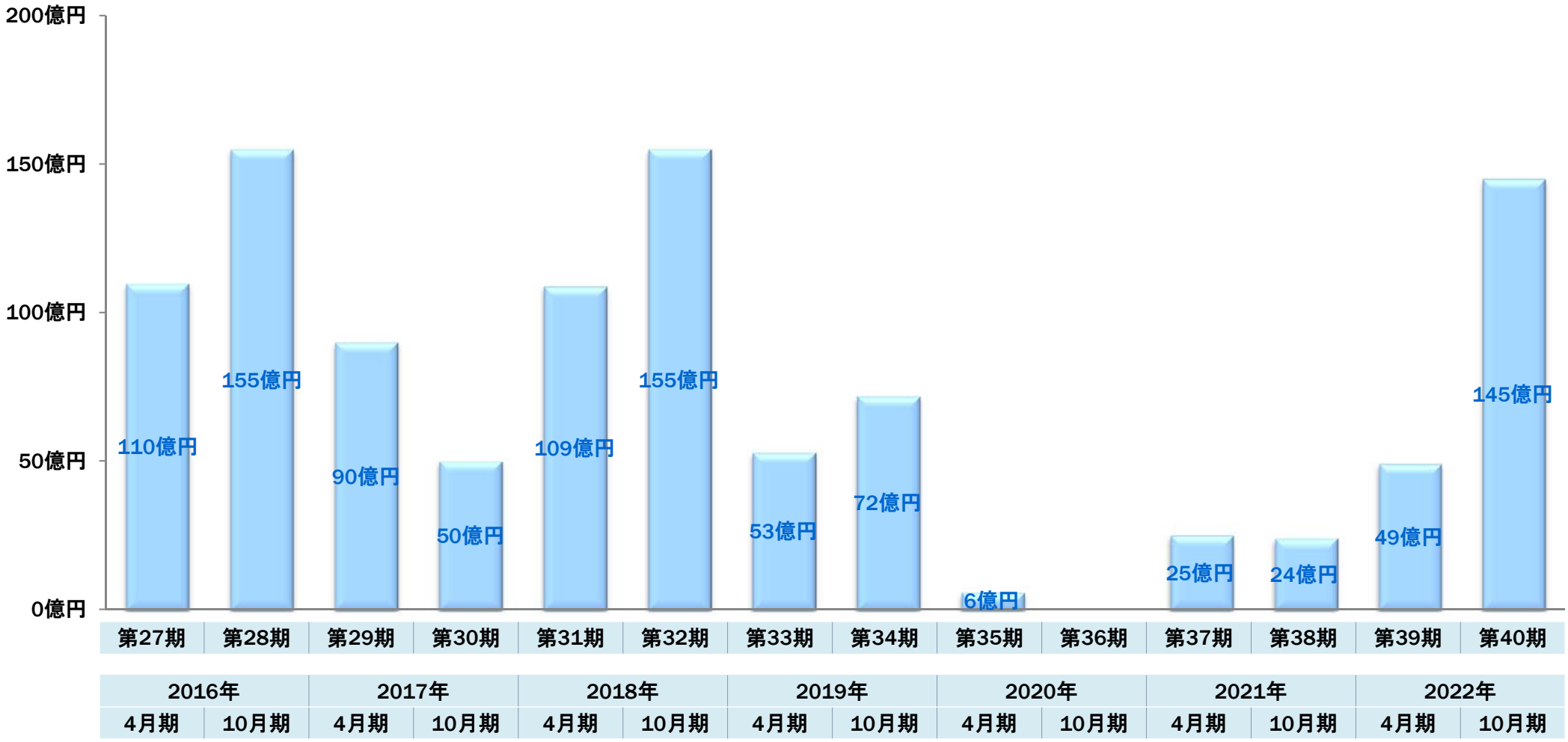
LTV（有利子負債比率）



*1「有利子負債平均金利」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。

有利子負債の返済スケジュール

■ 平均残存年数の長期化に加えて、返済期日の分散にも取り組んでいる



有利子負債の状況

借入金一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1（%）	借入日 返済期限
三井住友信託銀行ほか	4,500	変動：0.37091	2015/07/31 2016/07/29
三井住友銀行ほか	3,400	変動：0.35000	2015/09/30 2016/09/30
短期借入金　小計	7,900		
あおぞら銀行ほか	11,000	固定：1.29375	2011/12/08 2015/12/08
三井住友信託銀行ほか	9,000	固定：1.43375	2011/12/08 2016/12/08
三井住友銀行ほか	2,250	固定：1.34525	2012/02/29 2016/08/31
みずほ銀行ほか	5,000	固定：1.21000	2012/09/05 2018/09/05
福岡銀行ほか	5,000	固定：0.95375	2012/09/05 2017/09/05
日本政策投資銀行ほか	3,000	固定：0.98250	2012/11/16 2017/11/16
りそな銀行ほか	2,850	固定：1.02875	2013/02/28 2019/02/28
三井住友信託銀行ほか	7,900	固定：0.88250	2013/03/27 2018/03/27
日本政策投資銀行	3,000	固定：1.15125	2013/05/22 2018/05/22
みずほ銀行ほか	5,400	変動：0.42091	2013/11/08 2016/10/31
日本政策投資銀行	2,400	固定：0.71625	2014/11/18 2019/09/30
三井住友銀行	2,400	固定：0.71625	2014/11/18 2019/09/30
三菱UFJ信託銀行	2,400	固定：0.71625	2014/11/18 2019/09/30
みずほ銀行	2,400	固定：0.91125	2014/11/18 2021/09/30

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1（%）	借入日 返済期限
三井住友信託銀行	1,050	固定：0.87000	2015/03/31 2022/03/31
㈱あおぞら銀行	650	固定：0.69000	2015/03/31 2020/03/31
三井住友信託銀行ほか	3,900	固定：0.91375	2015/05/14 2022/04/28
三井住友信託銀行ほか	6,500	固定：0.86625	2015/07/29 2022/07/29
三菱UFJ信託銀行ほか	8,000	固定：0.80125	2015/09/04 2022/08/31
長期借入金　小計	84,100		
借入金　合計	92,000		

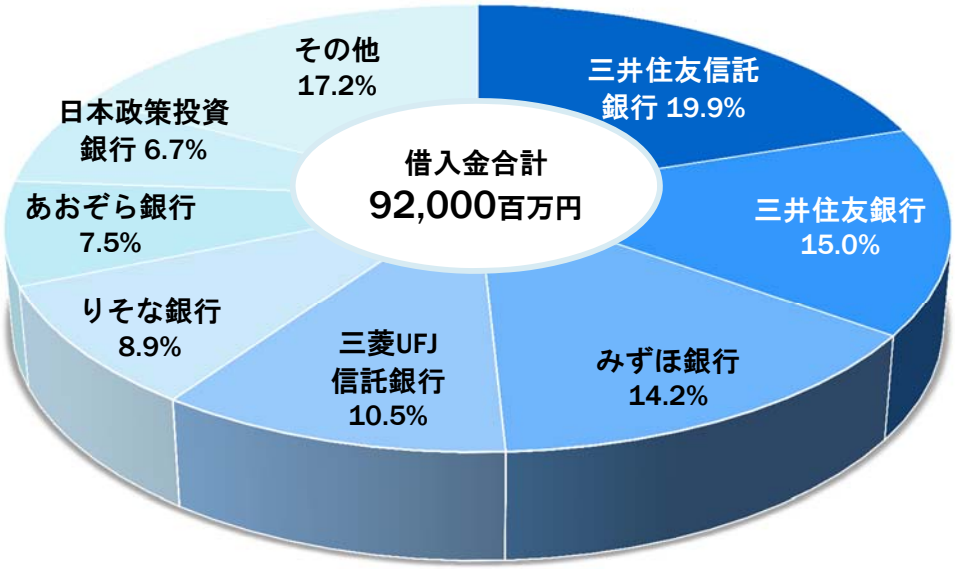
投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	金利（%）	発行日 償還期限
第4回無担保投資法人債	7,500	固定：0.72	2013/07/25 2018/07/25
第5回無担保投資法人債	2,500	固定：0.45	2014/03/06 2019/03/06
第6回無担保投資法人債	2,500	固定：0.72	2014/03/06 2021/03/05
投資法人債　合計	12,500		

*1　変動金利については、第26期末現在（2015年10月31日現在）の適用利率を記載しています。
*2　金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

借入先／格付の状況

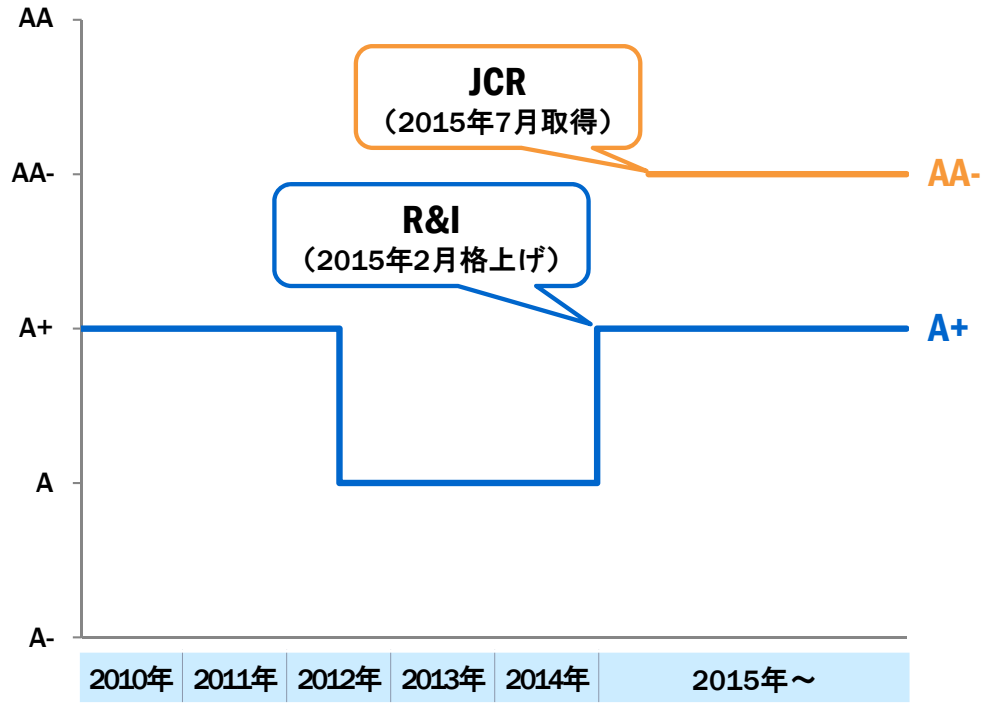
借入先の状況



格付の状況

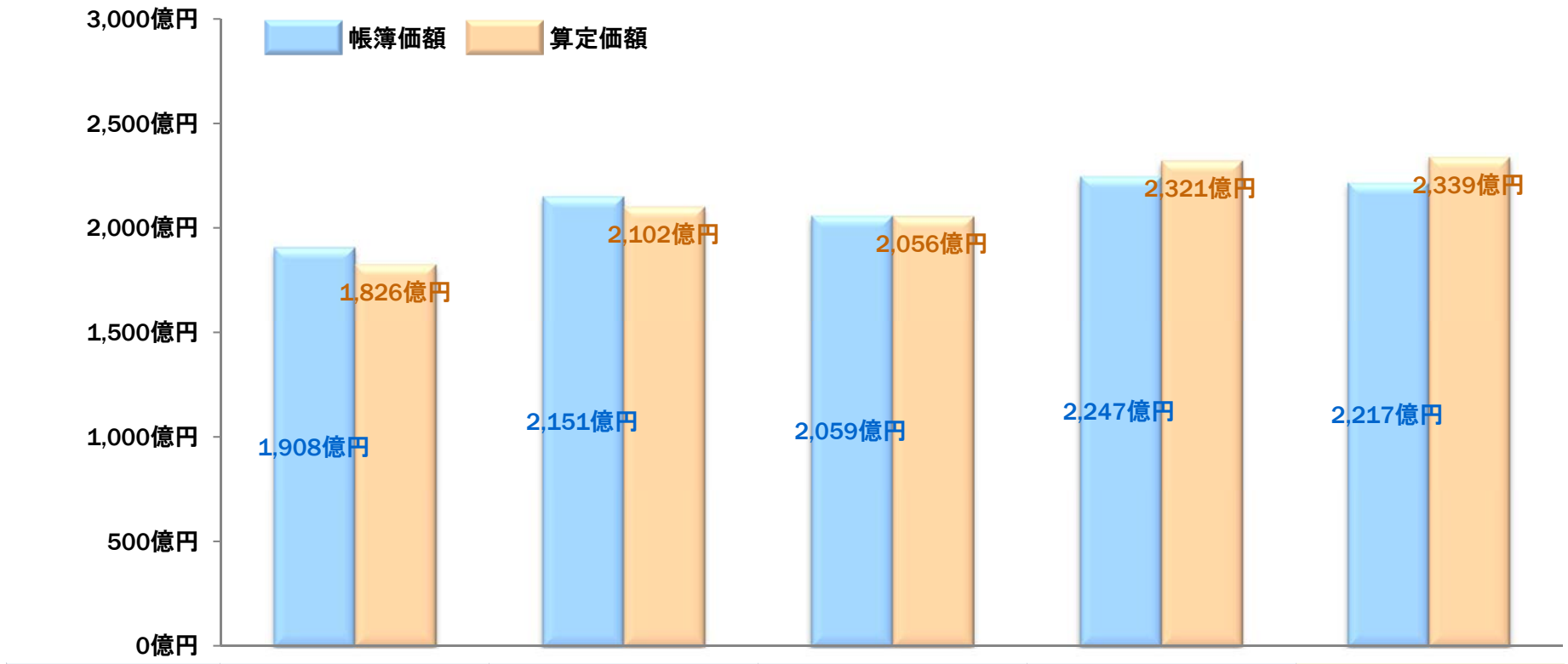
格付機関	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	発行体格付　：　AA - 格付の見通し　：　安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付　：　A+ 格付の方向性　：　安定的

格付の推移



帳簿価額と算定価額(推移)

■ 期末算定価額の上昇により、含み益は122億円



	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
含み損益	▲82億円	▲49億円	▲2億円	73億円	122億円

*1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(以下「秋葉原UDX」)を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
期末算定価額(試算値)=[ユーディーエックス特定目的会社に係る(総資産(*)ー特定資産合計(*)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格ー負債総額(*))]×[PICの持分割合]
* 各期中の6月末日又は12月末日現在の帳簿価額を用いています。

算定価額（前期との比較）

（億円）

		第25期	第26期	増減
物件数		58物件	57物件	▲1物件
算定価額		2,321	2,339	18
（第26期売買物件を除く）		（2,266）	（2,303）	（37）
帳簿価額		2,247	2,217	▲30
（第26期売買物件を除く）		（2,189）	（2,180）	（▲8）
含み損益		73	122	49
（第26期売買物件を除く）		（76）	（123）	（46）
含み損益率		3.3%	5.5%	2.3%
キャップレート *1	上昇	-	-	-
	変動なし	6物件	22物件	16物件
	低下	49物件	34物件	▲15物件
査定賃料 *2	上昇	12物件	13物件	1物件
	変動なし	23物件	28物件	5物件
	下落	17物件	11物件	▲6物件

*1 第26期末保有物件のキャップレートについて
(1) 直接還元法による「還元利回り」を用いて前期末との比較を行っています。但し、直接還元法を用いずにDCF法で評価している物件については「割引率」を用いています。また、当期中の取得物件については取得時の鑑定評価額と比較しています。
(2) 当期末保有物件のうち、優先出資証券1銘柄は除外しています。

*2 第26期末保有物件の査定賃料について
(1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて前期末との比較を行っています。
(2) 当期末保有物件のうち、次の5物件は除外しています。
①優先出資証券1銘柄 ②底地のみを保有するオフィスビル1物件 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2物件 ④当期中に取得したオフィスビル1物件

第27期・第28期 業績予想の概要

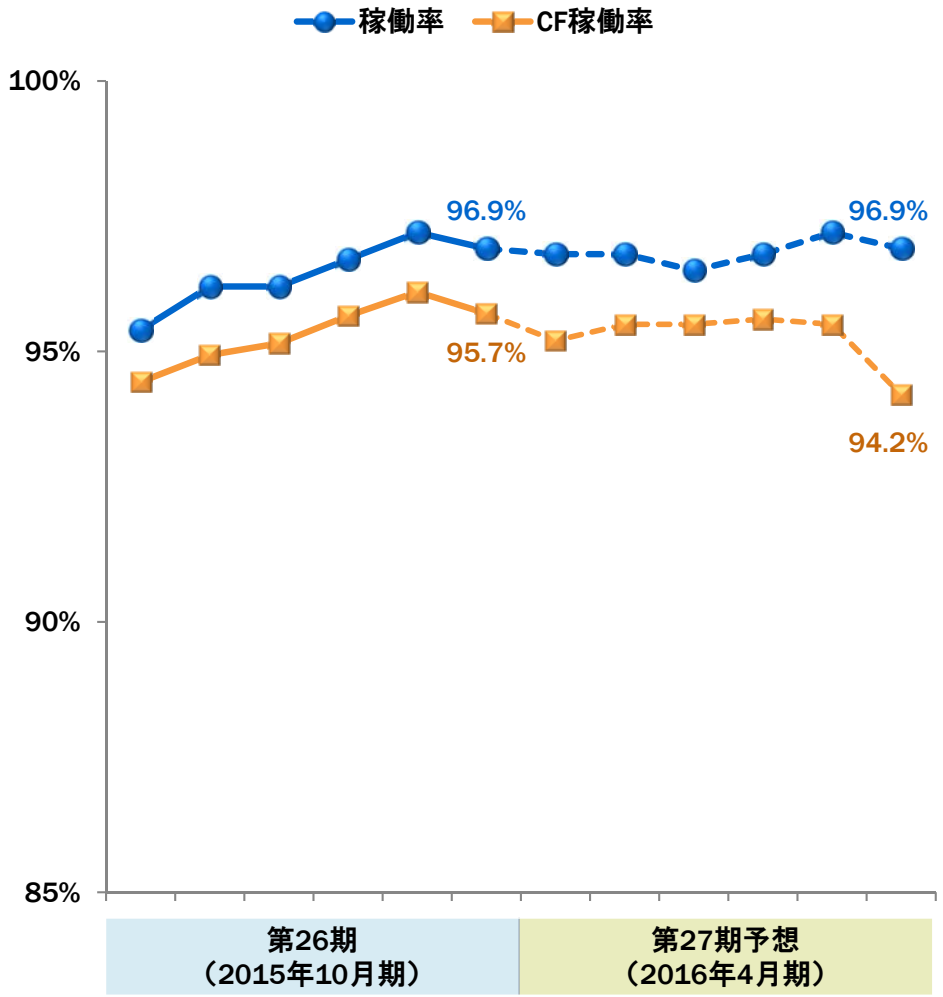
（百万円）

		第26期 実績 [1]	第27期 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第28期 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益		8,076	7,910	▲165	7,990	80
	物件売却益	93	-	▲93	-	-
営業費用		4,391	4,333	▲57	4,492	159
営業利益		3,685	3,577	▲108	3,497	▲79
	不動産賃貸事業損益	3,816	3,752	▲64	3,715	▲36
経常利益		3,122	3,070	▲52	2,991	▲79
当期純利益		3,120	3,068	▲51	2,989	▲79
圧縮積立金	積立額	74	-	▲74	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-
	残高（利益処分後）	260	260	-	260	-
一口当たり分配金		2,312円 *1	2,330円 *1	18円	2,270円	▲60円
期中平均稼働率	オフィス	96.5%	96.9%	0.4%	97.4%	0.5%
	レジデンス	95.7%	94.1%	▲1.6%	94.1%	-
	全体	96.2%	95.9%	▲0.3%	96.2%	0.3%
運用資産数（件）		57	57	-	57	-
期末発行済投資口数（口）		263,399 *1	1,316,995 *1	1,053,596	1,316,995	-

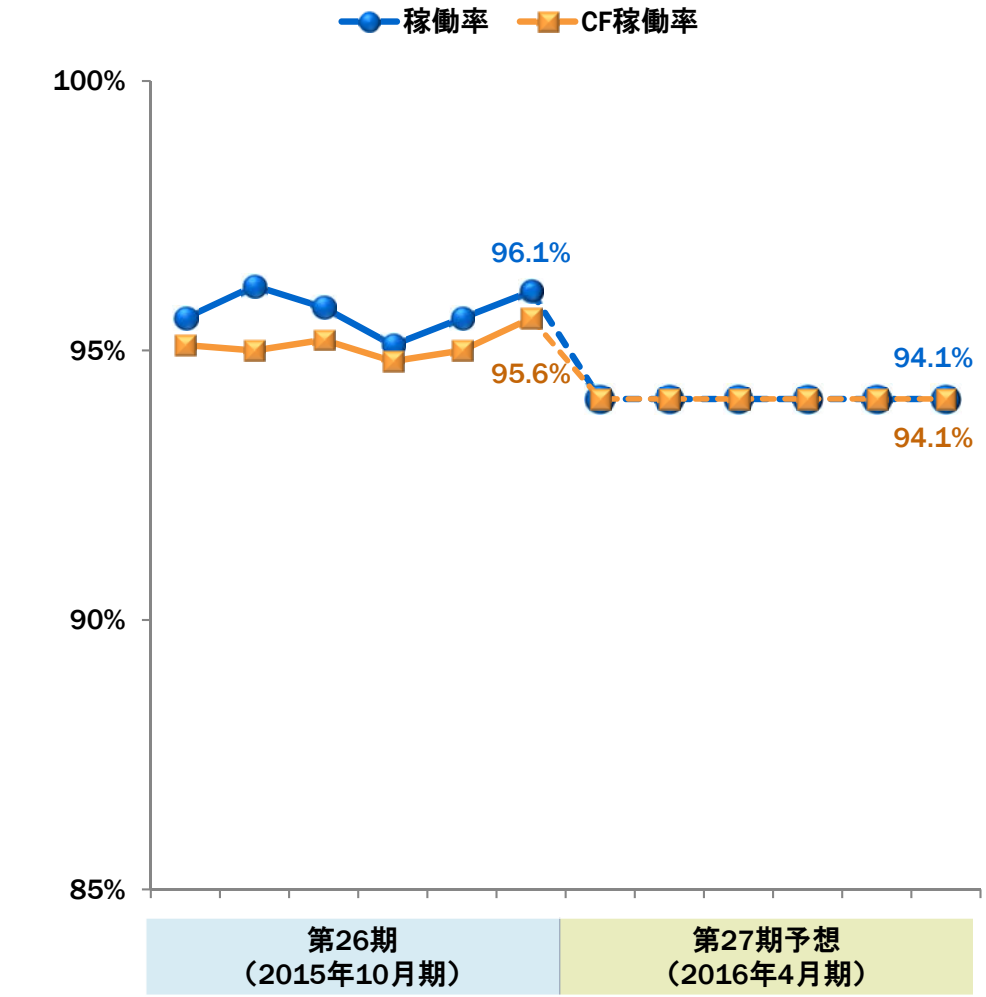
*1 2015年11月1日（第27期初）を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。なお、第27期以降の予想値との比較を容易にするため、第26期の「一口当たり分配金」には分割換算後の数値を記載しています。

第27期 業績予想の概要（稼働率）

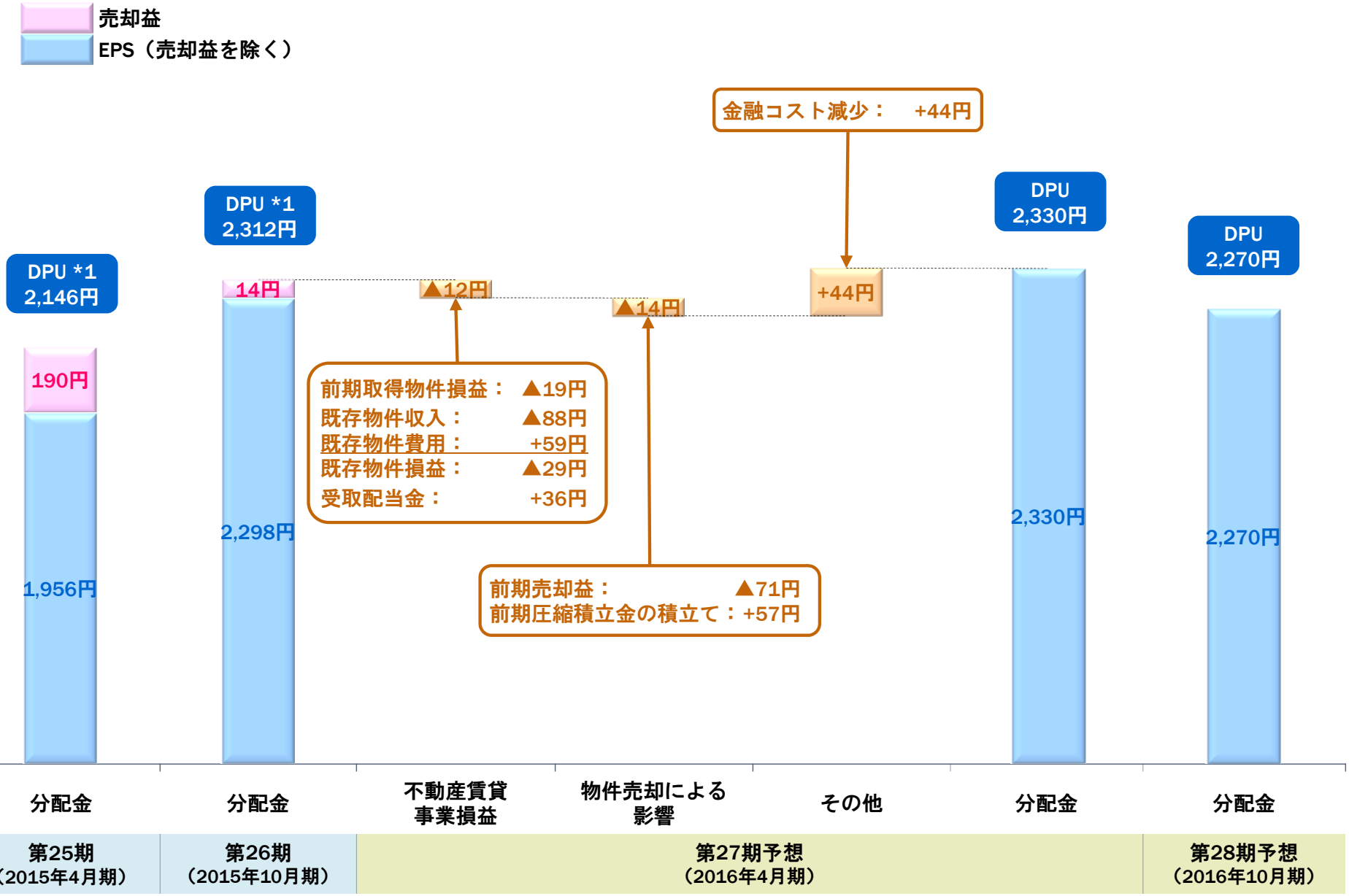
オフィス



レジデンス



第27期・第28期 業績予想（1口当たり分配金）



*1 2015年11月1日（第27期初）を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。なお、第27期以降の予想値との比較を容易にするため、第26期以前の「一口当たり分配金」には分割換算後の数値を記載しています。

プレミア投資法人の戦略

外部成長

マーケット環境

オフィス

- J-REITや私募ファンドを中心に活発な売買が継続
- 首都圏は優良物件の取得機会が限定的

レジデンス

- 需要者層が幅広く取得競争が過熱

運用方針

- NTT都市開発との連携強化
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス

- 首都圏Aクラスビルは空室率が低下し、成約賃料も上昇傾向

レジデンス

- 稼働率、賃料水準とも概ね安定的に推移
- 都心部の高級物件の稼働率も改善傾向

運用方針

- テナント、スポンサー及びテナント仲介業者との連携強化
- 計画的な修繕とバリューアップ工事による競争力の向上

財務運営

マーケット環境

- 金融緩和が継続し、資金調達環境は良好
- 投資口価格は堅調に推移

運用方針

- 平均残存年数の長期化
- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

経営目標

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
財務コントロールの推進

（参考）バリューアップ工事による競争力の向上

■ 共用部や外壁の改修を通じて意匠性や質感をグレードアップ

プレミア横浜西口ビル（2階エレベータホール）

ルネ新宿御苑タワー（1階エントランス）

Premier Investment Corporation

第26期決算　補足資料

目次

■ 第26期 比較貸借対照表	P.31	■ 物件基本情報	P.44
■ 第26期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.32	■ プレミア投資法人の特徴	P.48
■ 第27期 予想損益計算書	P.33	■ 投資口価格／分配金	P.49
■ 業績予想の前提条件	P.34	■ 投資主の状況	P.50
■ 財務指標	P.35	■ 資産運用会社の概要	P.51
■ 物件別事業収支	P.36	■ 本資料で使用する用語	P.52
■ 期末算定価額	P.40	■ 注意事項	P.53
■ 月次稼働率	P.42		

第26期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第25期 [1]	第26期 [2]	増減 [2]-[1]
流動資産	14,295	15,132	836
現金及び預金	2,449	3,171	721
信託現金及び信託預金	11,046	11,642	595
その他流動資産	799	318	▲481
営業未収入金	97	130	33
前払費用	159	113	▲45
未収還付法人税等	69	71	1
未収消費税等	460	-	▲460
繰延税金資産	3	1	▲1
その他	9	1	▲7
固定資産	225,488	222,538	▲2,950
有形固定資産	202,927	199,887	▲3,040
信託建物（純額）	62,588	62,130	▲457
信託構築物（純額）	1,022	1,029	6
信託工具、器具及び備品（純額）	65	69	4
信託土地	139,251	136,658	▲2,593
信託不動産等（純額）	202,927	199,887	▲3,040
無形固定資産	1,782	1,780	▲1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	3	2	▲1
その他	0	0	▲0
投資その他の資産	20,778	20,869	90
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	129	201	71
信託差入敷金及び保証金	604	623	18
繰延資産	76	63	▲13
投資口交付費	29	22	▲6
投資法人債発行費	47	41	▲6
資産の部合計	239,861	237,733	▲2,127

（百万円）

科目	第25期 [1]	第26期 [2]	増減 [2]-[1]
流動負債	42,590	29,163	▲13,427
営業未払金	998	1,201	202
短期借入金	10,900	7,900	▲3,000
1年内返済予定の長期借入金	29,400	18,650	▲10,750
未払費用	175	162	▲13
前受金	965	963	▲2
その他の流動負債	150	286	136
未払法人税等	1	0	▲1
未払消費税等	-	148	148
未払事業所税	9	5	▲4
預り金	125	118	▲7
未払分配金	13	14	0
固定負債	73,908	84,914	11,006
長期借入金	54,700	65,450	10,750
投資法人債	12,500	12,500	-
信託預り敷金保証金	6,708	6,964	256
負債の部合計	116,499	114,077	▲2,421
投資主資本	123,362	123,656	293
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	185	185	-
任意積立金合計	185	185	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	2,826	3,120	293
純資産の部合計	123,362	123,656	293
負債・純資産の部合計	239,861	237,733	▲2,127

第26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25期 [1]	第26期 [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス 第25期	内、オフィス 第26期	内、オフィス 増減	内、レジデンス 第25期	内、レジデンス 第26期	内、レジデンス 増減
経常損益	営業損益		賃貸事業収入	6,162	6,742	580	3,790	4,509	719	2,371	2,232	▲138
			賃料	5,173	5,606	433	2,853	3,426	573	2,319	2,179	▲140
			共益費	989	1,136	147	937	1,082	145	51	53	1
			その他賃貸事業収入	696	893	197	522	711	189	173	181	8
			駐車場使用料	166	197	31	99	132	33	66	65	▲1
			施設使用料	52	56	3	43	48	5	9	8	▲1
			付帯収益	386	529	143	372	515	143	13	13	▲0
			その他の雑収入	91	109	17	7	14	7	84	94	10
		[1] 不動産賃貸事業収益合計		6,858	7,635	777	4,313	5,221	908	2,545	2,414	▲130
		[2] 受取配当金		350	347	▲3						
		[3] 不動産等売却益		251	93	▲157						
		[A] 営業収益	([1]+[2]+[3])	7,460	8,076	616						
			外注委託費	824	950	125	517	647	129	307	302	▲4
			水道光熱費	489	582	93	435	535	100	53	47	▲6
			公租公課	460	470	9	323	335	12	137	135	▲2
			損害保険料	14	15	1	8	10	1	5	5	▲0
			修繕費	268	297	29	148	149	1	119	147	28
			信託報酬	40	37	▲3	17	17	0	22	19	▲3
			減価償却費	1,223	1,274	51	593	683	90	630	591	▲39
			その他	134	190	55	32	82	50	102	107	5
		[4] 不動産賃貸事業費用合計		3,455	3,819	363	2,076	2,461	385	1,379	1,357	▲21
		不動産賃貸事業損益	([1]-[4])	3,403	3,816	413	2,237	2,759	522	1,165	1,057	▲108
		賃貸NOI		4,626	5,091	464	2,830	3,442	612	1,796	1,648	▲147
			資産運用報酬	295	323	28						
			役員報酬	9	9	-						
			資産保管委託手数料	10	11	0						
			一般事務委託手数料	90	85	▲5						
			会計監査人報酬	8	8	▲0						
			その他	135	134	▲1						
		[5] その他営業費用		550	571	21						
		[B] 営業費用	([4]+[5])	4,005	4,391	385						
		営業利益	([A]-[B])	3,454	3,685	230						
	営業外損益	営業外収益		1	3	2						
			支払利息	589	550	▲38						
			その他	38	15	▲23						
		営業外費用		628	566	▲61						
			経常利益	2,828	3,122	294						
法人税等				1	2	0						
			当期純利益	2,826	3,120	293						

金銭の分配に係る計算書

科目	第25期	第26期
I. 当期未処分利益又は当期未処分損失	2,826,693,685円	3,120,660,244円
II. 任意積立金圧縮積立金取崩額	—	—
III. 分配金の額	2,826,534,669円	3,045,946,036円
（1口当たり分配金）	10,731円	11,564円
IV. 任意積立金圧縮積立金積立額	—	74,654,083円
V. 次期繰越利益	159,016円	60,125円

第27期 予想損益計算書

（百万円）

科　目				第26期実績 [1]	第27期予想 [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス 第26期実績	内、オフィス 第27期予想	内、オフィス 増減	内、レジデンス 第26期実績	内、レジデンス 第27期予想	内、レジデンス 増減
経常損益	営業損益		賃貸事業収入	6,742	6,718	▲24	4,509	4,524	14	2,232	2,193	▲39
			賃料	5,606	5,602	▲4	3,426	3,459	33	2,179	2,142	▲37
			共益費	1,136	1,115	▲20	1,082	1,064	▲18	53	51	▲2
			その他賃貸事業収入	893	798	▲95	711	645	▲66	181	153	▲28
			駐車場使用料	197	202	4	132	140	7	65	62	▲2
			施設使用料	56	57	0	48	48	0	8	8	0
			付帯収益	529	467	▲62	515	455	▲60	13	12	▲1
			その他雑収入	109	71	▲38	14	1	▲13	94	70	▲24
		[1] 不動産賃貸事業収益合計		7,635	7,516	▲119	5,221	5,169	▲51	2,414	2,346	▲67
		[2] 受取配当金		347	394	46						
		[3] 不動産等売却益		93	0	▲93						
		[A] 営業収益	([1]+[2]+[3])	8,076	7,910	▲165						
			外注委託費	950	929	▲20	647	637	▲10	302	292	▲10
			水道光熱費	582	562	▲20	535	513	▲21	47	48	1
			公租公課	470	462	▲7	335	335	0	134	127	▲7
			損害保険料	15	15	0	10	10	0	5	4	0
			修繕費	297	288	▲9	149	165	15	147	123	▲24
			信託報酬	37	35	▲1	17	17	0	19	17	▲1
			減価償却費	1,274	1,287	12	683	694	11	591	592	1
			その他	190	182	▲7	82	69	▲12	108	112	4
		[4] 不動産賃貸事業費用合計		3,819	3,763	▲55	2,461	2,444	▲17	1,357	1,318	▲38
		不動産賃貸事業損益	([1]-[4])	3,816	3,752	▲64	2,759	2,724	▲34	1,057	1,027	▲29
		賃貸NOI		5,091	5,039	▲51	3,442	3,419	▲23	1,648	1,620	▲28
			資産運用報酬	323	321	▲2						
			資産保管委託手数料	11	11	0						
			一般事務委託手数料	85	86	1						
			役員報酬	9	9	0						
			その他	143	141	▲1						
		[5] その他営業費用		571	569	▲2						
		[B] 営業費用合計	([4]+[5])	4,391	4,333	▲57						
		営業利益	([A]-[B])	3,685	3,577	▲108						
	営業外損益	営業外収益		3	2	▲1						
			支払利息	550	493	▲57						
			その他	15	15	0						
		営業外費用		566	509	▲57						
			経常利益	3,122	3,070	▲52						
法人税等				2	1	0						
			当期純利益	3,120	3,068	▲51						

修繕工事支出の主な内訳

（百万円）

修繕費	第26期実績〈297百万円〉	ランディック新橋ビル：外壁修繕工事等	58
		芝浦アイランドエアタワー：現状回復工事等	19
	第27期計画〈288百万円〉	KN渋谷3：空調設備更新工事等	30
		アーバンネット池袋：空調設備修繕工事等	23
資本的支出	第26期実績〈345百万円〉	NU関内ビル：空調設備改修工事等	142
		ルネ新宿御苑タワー：共用部改修工事等	66
	第27期計画〈383百万円〉	KN渋谷3：空調設備更新工事	134
		かながわサイエンスパークR&D棟：排水設備更新工事等	85

業績予想の前提条件

	第27期（2016年4月期）	第28期（2016年10月期）
運用資産	第26期末現在の運用資産数（57物件）から異動がないものとする。	第27期末の運用資産数（57物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第27期初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27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26期末時点の有利子負債残高104,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 2015年12月8日付返済期限の長期借入金11,000百万円について、同額の借入を行ったこと。 （期末予定残高：104,500百万円）	第27期末時点の有利子負債予定残高104,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 期中に返済期限が到来する長短期借入金15,550百万円について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：104,500百万円）
期中平均稼動率	オフィス：　96.9% レジデンス：　94.1% 全体：　95.9%	オフィス：　97.4% レジデンス：　94.1% 全体：　96.2%
その他	（営業収益） 前期に発生した不動産等売却益が発生しない想定のもと、オフィスビルの季節要因による水道光熱費収入の減少などから前期比で減収を予想。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　929百万円 水道光熱費：　562百万円 固定資産税等：　462百万円 減価償却費：　1,287百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　569百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　493百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積み立て及び取り崩しは想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。	（営業収益） オフィスビルの稼働状況の改善等に伴う賃料収入の増加や季節要因による水道光熱費収入の増加などから前期比で増収を予想。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　920百万円 水道光熱費：　588百万円 固定資産税等：　563百万円 減価償却費：　1,292百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　572百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　492百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積み立て及び取り崩しは想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。

財務指標

	項　　目		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
財務指標	総資産経常利益率	*1	1.0%	1.0%	1.0%	1.2%	1.3%
	年換算		1.9%	2.1%	2.1%	2.5%	2.6%
	自己資本当期利益率	*2	2.2%	2.4%	2.4%	2.6%	2.5%
	年換算		4.3%	4.9%	4.8%	5.2%	5.0%
	自己資本比率（期末）	*3	43.1%	42.1%	44.1%	51.4%	52.0%
	総資産有利子負債比率（期末）	*4	53.2%	54.4%	52.4%	44.8%	44.0%
	長期固定適合率（期末）	*5	106.3%	115.2%	122.6%	114.3%	106.7%
	デットサービスカバレッジレシオ	*6	5.4倍	5.9倍	6.1倍	7.4倍	8.8倍
	金利償却前当期純利益		3,767百万円	4,102百万円	3,927百万円	4,388百万円	4,852百万円
	支払利息（投資法人債利息を含む）		699百万円	695百万円	645百万円	589百万円	550百万円
	賃貸NOI		3,924百万円	4,216百万円	4,072百万円	4,626百万円	5,091百万円
	ポートフォリオNOI利回り		4.4%	4.3%	4.3%	4.4%	4.9%
	賃貸NCF	*7	3,653百万円	3,948百万円	3,877百万円	4,367百万円	4,746百万円
	当期減価償却費（賃貸事業費用部分）		1,145百万円	1,193百万円	1,155百万円	1,223百万円	1,274百万円
	当期資本的支出額		271百万円	268百万円	195百万円	258百万円	345百万円
	年換算NCF利回り	*8	3.8%	3.9%	4.2%	4.3%	4.7%
	FFO（百万円）	*9	3,066百万円	3,406百万円	3,281百万円	3,798百万円	4,301百万円
参考情報	投資物件数（期末）		55	58	56	58	57
	テナント数（期末）		3,341	3,564	3,597	3,610	3,621
	総賃貸可能面積（期末）		223,713m^2	244,419m^2	234,319m^2	261,471m^2	264,359m^2
	稼働率（期中平均）		90.9%	91.5%	93.6%	95.3%	96.2%
	（期末）		92.0%	91.8%	94.3%	96.0%	96.6%
	期末算定価額（「秋葉原UDX」を含む）		182,622百万円	210,201百万円	205,674百万円	232,119百万円	233,989百万円
	発行済投資口数（期末）		196,699口	218,699口	218,699口	263,399口	263,399 口
	出資総額（期末）		85,644百万円	94,005百万円	94,005百万円	120,350百万円	120,350百万円
	純資産額（期末）		87,667百万円	96,274百万円	96,401百万円	123,362百万円	123,656百万円
	1口当たり純資産額	*10	89,138円	88,043円	88,159円	93,669円	93,892円

*1　総資産経常利益率＝経常利益÷[(期首総資産額＋期末総資産額)÷2]×100(%)
*2　自己資本当期利益率＝当期純利益÷[(期首純資産額＋期末純資産額)÷2]×100(%)
*3　自己資本比率(期末)＝(期末純資産額÷期末総資産額)×100(%)
*4　総資産有利子負債比率(期末)＝(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100(%)
*5　長期固定適合率(期末)＝[期末固定資産÷(期末固定負債＋期末純資産額)]×100(%)
*6　デットサービスカバレッジレシオ＝［金利償却前当期純利益（不動産等売却益を除く）÷支払利息］×100（%）
*7　賃貸NCF＝賃貸NOI－資本的支出
*8　年換算NCF利回り＝年換算賃貸NCF÷投資価額
*9　FFO＝当期純利益＋当期減価償却費（賃貸事業費用部分）－不動産売却益
*10　1口当たり純資産額＝期末純資産額÷期末発行済投資口数（投資口５分割換算ベース）

物件別事業収支（1）

（百万円）

	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 *1		高田馬場センタービル		六番町ビル *1		櫻岳ビル		プレミア海岸ビル	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	193	195	211	211	71	79	非開示	非開示	241	249	非開示	非開示	64	64	99	107
賃料・共益費	173	176	192	190	61	68			199	207			55	55	79	87
その他収益	19	19	19	20	10	10			42	42			8	9	20	20
賃貸事業費用	82	139	123	97	26	27			117	105			30	29	75	80
外注委託費	14	16	20	19	5	5			25	24			6	5	14	19
水道光熱費	11	11	17	15	4	4			19	19			5	5	9	9
公租公課	21	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
修繕費	3	58	34	8	0	1			14	3			3	2	3	2
減価償却費	28	28	34	35	9	9			35	35			10	10	30	30
その他支出	1	1	1	1	0	0			1	1			1	0	2	2
賃貸事業損益	110	56	87	114	45	52	114	133	124	144	147	150	33	35	24	27
賃貸NOI	139	85	122	150	54	61	131	148	159	179	179	181	44	45	54	58
賃貸NOI利回り	4.5%	2.8%	3.6%	4.4%	7.2%	8.2%	5.4%	6.1%	7.1%	8.1%	4.5%	4.6%	5.1%	5.3%	2.2%	2.3%

（百万円）

	アーバンネット三田ビル		アーバンネット麻布ビル *1		アーバンネット市ヶ谷ビル *1		アーバンネット入船ビル *1		グランパーク		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	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	294	282	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	428	459	89	161	83	94	90	101
賃料・共益費	271	257							374	385	83	150	73	82	79	86
その他収益	23	24							53	73	6	11	9	12	11	15
賃貸事業費用	125	125							227	213	22	40	65	71	64	96
外注委託費	35	35							64	59	13	23	10	9	12	16
水道光熱費	24	25							61	66	5	9	8	9	6	8
公租公課	28	29							42	37	-	-	8	8	8	8
修繕費	7	4							17	8	-	0	1	6	0	0
減価償却費	27	28							36	36	3	6	35	35	15	15
その他支出	1	2							5	4	0	1	1	2	20	47
賃貸事業損益	169	156	76	93	36	36	95	94	200	246	66	120	17	23	26	4
賃貸NOI	196	185	92	110	44	44	113	112	236	282	70	127	53	58	41	20
賃貸NOI利回り	3.9%	3.6%	3.8%	4.5%	5.4%	5.5%	7.9%	7.8%	4.1%	5.0%	7.1%	7.0%	2.7%	3.1%	1.8%	0.9%

*1 当該物件については、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。

物件別事業収支（2）

（百万円）

	五反田NTビル		上野トーセイビル		アーバンネット池袋ビル		アーバンネット大森ビル		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		NU関内ビル		トレードピア淀屋橋（底地）*1	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	85	89	206	205	398	725	145	252	82	116	408	425	149	151	非開示	非開示
賃料・共益費	74	76	186	186	348	629	136	239	66	93	318	320	124	128		
その他収益	11	12	19	19	49	95	9	13	16	22	89	105	25	23		
賃貸事業費用	40	42	93	92	133	255	54	100	71	86	274	258	97	89		
外注委託費	8	8	13	13	46	80	20	35	17	23	59	60	27	25		
水道光熱費	7	8	12	11	42	85	10	21	9	10	96	101	19	16		
公租公課	7	8	12	12	-	0	-	-	10	10	33	33	13	13		
修繕費	0	2	1	1	0	8	1	3	2	10	29	6	12	7		
減価償却費	13	13	51	51	42	77	21	37	29	29	54	54	23	24		
その他支出	1	1	1	1	1	3	0	1	1	1	1	1	1	1		
賃貸事業損益	45	46	112	113	264	469	90	152	11	29	133	167	51	62		
賃貸NOI	59	60	164	165	307	546	111	190	41	59	187	221	75	87		
賃貸NOI利回り	2.8%	2.9%	5.7%	5.8%	8.3%	8.1%	8.5%	8.0%	2.5%	3.6%	7.3%	8.6%	4.7%	5.3%	4.8%	4.0%

（百万円）

	NTTクレド岡山ビル *2		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 *3		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山		ビュロー紀尾井町		ホーマットウッドビル *3	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益		244	152	149	53	53	31	2	39	38	36	36	37	37	124	9
賃料・共益費		172	144	139	49	48	31	2	37	36	34	34	37	37	123	9
その他収益		71	7	10	4	4	0	0	2	1	1	2	-	-	1	0
賃貸事業費用		147	73	75	24	23	18	2	17	20	17	20	15	15	60	7
外注委託費		60	16	18	4	5	3	0	4	4	3	4	-	0	11	0
水道光熱費		29	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	-	-	2	0
公租公課		0	8	8	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	8	6
修繕費		1	4	5	4	2	1	0	1	4	2	4	1	1	4	0
減価償却費		31	37	37	8	8	7	-	7	7	8	8	11	11	31	-
その他支出		23	4	5	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
賃貸事業損益		96	79	74	28	29	13	0	22	18	18	16	22	21	64	1
賃貸NOI		127	116	111	37	38	21	0	30	26	26	25	33	33	95	1
賃貸NOI利回り		7.5%	5.2%	5.0%	3.0%	3.1%	4.2%	▲1.5%	5.1%	4.4%	5.8%	5.5%	4.0%	3.9%	4.0%	1.1%

*1 当該物件については、借地権者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。
*2 NTTクレド岡山ビルは、2015年5月15日付けで取得しました。
*3 サンパレス南麻布及びホーマットウッドビルは、2015年5月15日付けで売却しました。

物件別事業収支（3）

（百万円）

	六本木グリーンテラス		プレミアステージ芝公園II		ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン代々木公園		プレミアステージ内神田		プレミアステージ市ヶ谷河田町	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	111	119	55	54	35	36	53	52	53	50	65	61	57	58	45	46
賃料・共益費	109	115	53	53	34	34	51	52	48	45	63	58	54	55	44	42
その他収益	1	4	2	1	1	1	2	0	5	4	2	2	3	3	1	3
賃貸事業費用	66	69	27	29	16	16	19	20	22	24	30	34	22	23	20	24
外注委託費	12	14	4	5	3	3	4	4	5	6	6	7	4	4	4	4
水道光熱費	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	0	0
公租公課	7	7	2	3	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1
修繕費	10	10	1	2	2	1	1	3	1	3	1	3	1	1	2	5
減価償却費	32	32	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	9	10
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2
賃貸事業損益	44	49	27	25	18	20	34	32	31	25	35	26	35	34	25	21
賃貸NOI	76	82	44	41	26	28	43	41	41	35	52	43	45	45	35	31
賃貸NOI利回り	3.8%	4.1%	4.7%	4.5%	6.4%	7.0%	5.9%	5.6%	5.4%	4.7%	5.0%	4.3%	5.8%	5.8%	5.3%	4.8%

（百万円）

	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		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		クエストコート原宿	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	44	48	42	44	36	36	332	336	87	84	180	183	274	270	126	133
賃料・共益費	41	45	40	41	31	30	294	294	80	77	159	160	248	246	117	126
その他収益	3	2	1	2	5	5	38	42	6	7	20	23	25	24	8	7
賃貸事業費用	32	28	28	19	21	23	239	246	42	48	110	108	163	169	56	57
外注委託費	6	5	5	5	3	4	53	54	8	10	34	35	39	39	15	16
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	10	10	2	2	6	5	3	3	3	3
公租公課	2	2	2	2	1	1	16	16	6	6	11	11	13	13	6	6
修繕費	3	1	10	1	0	2	15	19	3	8	9	9	9	11	6	6
減価償却費	16	16	8	8	12	12	96	96	18	18	44	42	66	66	23	23
その他支出	1	1	1	1	1	1	46	49	3	1	4	3	31	35	1	1
賃貸事業損益	12	20	13	24	15	13	93	90	44	35	69	75	110	100	69	76
賃貸NOI	29	36	22	32	28	26	189	186	63	54	113	118	176	166	92	99
賃貸NOI利回り	3.3%	4.2%	2.9%	4.3%	4.0%	3.7%	5.9%	5.9%	3.3%	2.8%	3.6%	3.8%	7.0%	6.7%	4.2%	4.6%

物件別事業収支（4）

（百万円）

	アーバンコート市ヶ谷		ビーサイト大崎		プレミアガーデン本郷		プレミアグランデ馬込		プレミアノッツェ祐天寺		プレミアステージ湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	57	59	29	29	30	29	41	40	37	38	51	49	51	52	41	42
賃料・共益費	54	55	29	29	29	28	38	37	34	35	48	48	49	49	40	41
その他収益	3	3	0	-	1	1	3	3	2	3	3	1	1	2	1	0
賃貸事業費用	21	21	10	11	12	27	20	23	21	21	30	29	27	28	22	18
外注委託費	7	7	-	-	3	3	3	4	5	4	6	6	5	5	4	3
水道光熱費	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
公租公課	3	3	1	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1
修繕費	2	2	-	1	2	17	0	3	1	2	2	2	1	1	2	0
減価償却費	6	6	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10
その他支出	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	3	1	2	2	2	2
賃貸事業損益	36	37	19	17	18	1	20	17	16	17	21	20	23	24	19	23
賃貸NOI	43	44	27	26	22	5	31	28	26	28	36	34	39	39	30	33
賃貸NOI利回り	6.1%	6.4%	6.1%	5.9%	4.6%	1.1%	4.7%	4.2%	3.7%	3.9%	4.5%	4.4%	4.9%	5.0%	5.0%	5.6%

（百万円）

	プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
	第25期	第26期	第25期	第26期
賃貸事業収益	78	79	46	47
賃料・共益費	73	73	43	44
その他収益	4	6	3	2
賃貸事業費用	40	41	24	23
外注委託費	7	8	4	4
水道光熱費	0	0	0	0
公租公課	4	4	2	2
修繕費	2	2	0	0
減価償却費	22	22	14	14
その他支出	2	2	1	1
賃貸事業損益	38	37	22	23
賃貸NOI	61	60	36	38
賃貸NOI利回り	5.0%	4.9%	5.5%	5.7%

期末算定価額（1）

		物件名	算定価額			直還法 還元利回り		DCF法		帳簿価額 [3]（百万円）	含み損益 [2]-[3]（百万円）
			第25期 [1]（百万円）	第26期 [2]（百万円）	増減 *1 [2]-[1]（百万円）	第26期	前期比増減	割引率	最終還元利回り		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,050	6,230	180	4.0%	▲0.1%	3.8%	4.2%	6,138	91
		ランディック第2新橋ビル	6,900	7,020	120	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.3%	6,829	190
		プレミア道玄坂ビル	2,310	2,420	110	4.1%	▲0.1%	3.9%	4.3%	1,509	910
		KN渋谷3	6,780	6,840	60	4.0%	▲0.1%	3.7%	4.1%	4,840	1,999
		高田馬場センタービル	5,820	5,980	160	4.5%	▲0.1%	4.3%	4.7%	4,441	1,538
		六番町ビル	8,370	8,380	10	4.4%	-	4.1%	4.5%	7,855	524
		櫻岳ビル	1,470	1,500	30	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.8%	1,726	▲226
		プレミア海岸ビル	3,420	3,500	80	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.6%	5,035	▲1,535
		アーバンネット三田ビル	10,200	10,500	300	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.3%	10,181	318
		アーバンネット麻布ビル	4,920	4,960	40	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	4,909	50
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,660	1,680	20	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,636	43
		アーバンネット入船ビル	3,240	3,360	120	4.9%	▲0.1%	4.6%	4.9%	2,862	497
		グランパーク	12,100	12,300	200	4.1%	▲0.1%	3.8%	4.3%	11,425	874
		アーバンネット麹町ビル	3,810	3,970	160	4.1%	▲0.1%	3.9%	4.3%	3,640	329
	東京23区	プレミア東陽町ビル	3,360	3,370	10	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	3,862	▲492
		上野THビル	2,700	2,700	-	4.9%	▲0.1%	4.5%	5.3%	4,559	▲1,859
		五反田NTビル	2,440	2,440	-	4.8%	▲0.1%	4.4%	5.2%	4,179	▲1,739
		上野トーセイビル	6,370	6,510	140	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	5,708	801
		アーバンネット池袋ビル	14,800	15,300	500	4.5%	▲0.1%	4.4%	4.8%	13,577	1,722
		アーバンネット大森ビル	5,210	5,310	100	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	4,795	514
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,130	3,190	60	4.9%	▲0.5%	4.7%	5.1%	3,280	▲90
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,170	5,370	200	6.1%	▲0.2%	5.8%	6.2%	5,124	245
		NU関内ビル	3,620	3,420	▲200	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	3,315	104
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	6,540	6,540	-	4.0%	-	4.0%	4.0%	6,558	▲18
		NTTクレド岡山ビル	-	3,600	-	6.3%	-	6.1%	6.5%	3,636	▲36
	小計		130,390	136,390	2,400					131,632	4,757
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,790	4,840	50	4.4%	-	4.2%	4.6%	4,452	387
		パークアクシス明治神宮前	1,800	1,800	-	4.4%	-	4.2%	4.6%	2,462	▲662
		キャビンアリーナ赤坂	1,170	1,170	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	1,183	▲13
		キャビンアリーナ南青山	1,030	1,030	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	911	118
		ビュロー紀尾井町	1,410	1,410	-	4.3%	-	4.2%	4.6%	1,684	▲274

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

期末算定価額（2）

		物件名	算定価額			直還法 還元利回り		DCF法		帳簿価額 [3]（百万円）	含み損益 [2]-[3]（百万円）
			第25期 [1]（百万円）	第26期 [2]（百万円）	増減 *1 [2]-[1]（百万円）	第26期	前期比増減	割引率	最終還元利回り		
レジデンス	都心5区	六本木グリーンテラス	3,770	3,940	170	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	4,030	▲90
		プレミアステージ芝公園II	1,790	1,800	10	4.5%	-	4.3%	4.7%	1,878	▲78
		ラング・タワー京橋	996	997	1	4.4%	-	4.2%	4.6%	805	191
		プレミアステージ三田慶大前	1,780	1,800	20	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	1,466	333
		プレミアロッソ	1,600	1,600	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	1,517	82
		プレミアブラン代々木公園	2,160	2,200	40	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	2,058	141
		プレミアステージ内神田	1,870	1,870	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	1,550	319
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,570	1,590	20	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,327	262
		Walk赤坂	1,540	1,560	20	4.4%	-	4.2%	4.6%	1,747	▲187
		プレミアステージ芝公園	1,400	1,420	20	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.7%	1,515	▲95
		MEW	1,100	1,110	10	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,406	▲296
		芝浦アイランド エアタワー	7,080	7,080	-	-	-	4.2%	6.3%	6,323	756
		ストーリア赤坂	2,960	3,020	60	4.3%	▲0.1%	4.1%	4.5%	3,849	▲829
		ルネ新宿御苑タワー	5,080	5,090	10	4.5%	-	4.3%	4.7%	6,290	▲1,200
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,140	6,140	-	-	-	4.3%	6.4%	5,010	1,129
		クエストコート原宿	4,890	4,900	10	4.4%	-	4.2%	4.6%	4,367	532
		アーバンコート市ヶ谷	1,500	1,550	50	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,400	149
	東京23区	ビーサイト大崎	987	987	-	4.8%	-	4.4%	4.8%	886	100
		プレミアガーデン本郷	863	889	26	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.6%	961	▲72
		プレミアグランデ馬込	1,160	1,160	-	4.8%	-	4.6%	5.0%	1,352	▲192
		プレミアノッツェ祐天寺	1,270	1,290	20	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,432	▲142
		プレミアステージ湯島	1,570	1,600	30	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	1,577	22
		プレミアステージ駒込	1,710	1,760	50	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	1,598	161
		プレミアステージ大塚	1,360	1,360	-	4.8%	-	4.6%	5.0%	1,201	158
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,690	2,690	-	4.5%	-	4.3%	4.7%	2,451	238
		プレミアステージ両国	1,530	1,530	-	4.6%	-	4.4%	4.8%	1,335	194
	小計		70,566	71,183	617					70,036	1,146
合計			200,956	207,573	3,017					201,668	5,904

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

月次稼働率(1)

(%)

		物件名	第25期（2015年4月期）							第26期（2015年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
オフィス	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	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
		櫻岳ビル	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	79.6	79.6	79.6	79.6	79.6	75.1	78.8	75.1	76.9	76.9	90.7	100.0	100.0	86.6
		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	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5
		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	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
		グランパーク	95.9	95.6	95.5	95.9	99.1	99.5	96.9	99.5	99.5	99.4	99.1	99.0	99.0	99.3
		アーバンネット麹町ビル *1	-	-	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	プレミア東陽町ビル	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	100.0	83.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	61.7	61.7	61.7	61.7	74.5	74.5	66.0	74.5	87.2	87.2	87.2	87.2	95.1	86.4
		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 *1	-	-	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 *1	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	58.8	58.8	75.2	75.2	70.6	70.6	68.2	70.6	83.1	87.6	87.6	100.0	100.0	88.1
		かながわサイエンスパークR&D棟	97.6	97.6	97.5	97.5	97.7	97.7	97.6	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	90.9	97.1
		NU関内ビル	77.6	77.6	77.6	77.6	84.1	80.1	79.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	81.7	80.4
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	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
		NTTクレド岡山ビル *2	-	-	-	-	-	-	-	91.4	91.4	90.2	90.2	89.1	88.3	90.1
	小計		93.3	93.3	95.1	95.1	95.9	96.1	94.8	95.4	96.2	96.2	96.7	97.2	96.9	96.5
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	98.0	98.6	99.0	98.9	97.4	95.6	97.9	94.6	94.1	92.8	95.9	95.8	93.7	94.5
		パークアクシス明治神宮前	94.8	88.6	88.3	97.9	97.3	100.0	94.5	93.1	95.6	95.6	85.6	86.6	96.7	92.2
		サンパレス南麻布 *3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0	98.7	-	-	-	-	-	-	-
		キャビンアリーナ赤坂	97.4	94.8	97.4	97.4	97.4	100.0	97.4	97.4	100.0	94.8	97.4	94.2	96.8	96.8
		キャビンアリーナ南青山	97.4	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0	97.0	97.4	97.4	95.3	89.6	96.9	90.8	94.6
		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
		ホーマットウッドビル *3	95.9	92.9	92.9	92.9	95.9	95.9	94.4	-	-	-	-	-	-	-

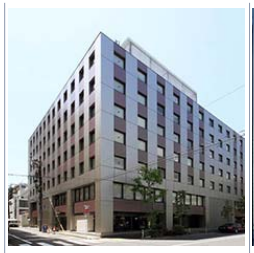
*1 アーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルは、2015年1月22日付けで取得しました。
*2 NTTクレド岡山ビルは、2015年5月15日付けで取得しました。
*3 サンパレス南麻布及びホーマットウッドビルは、2015年5月15日付けで売却しました。

月次稼働率(2)

(%)

		物件名	第25期（2015年4月期）							第26期（2015年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
レジデンス	都心5区	六本木グリーンテラス	90.4	90.0	90.0	87.0	92.4	90.8	90.1	94.9	96.1	96.1	95.6	95.6	100.0	96.4
		プレミアステージ芝公園II	95.5	95.5	93.2	94.3	94.1	95.3	94.7	95.3	94.1	95.5	94.2	91.9	92.9	94.0
		ラング・タワー京橋	96.6	95.0	95.0	100.0	100.0	98.3	97.5	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0	98.9
		プレミアステージ三田慶大前	100.0	98.4	95.3	92.1	92.1	90.5	94.7	95.3	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4
		プレミアロッソ	100.0	100.0	100.0	94.1	91.1	89.4	95.8	92.4	91.8	92.3	89.3	95.2	95.2	92.7
		プレミアブラン代々木公園	98.6	100.0	98.7	98.7	97.0	95.3	98.0	97.0	97.0	93.8	86.4	84.7	94.2	92.2
		プレミアステージ内神田	100.0	98.4	96.4	96.4	98.1	96.0	97.6	98.2	100.0	100.0	97.5	96.4	97.5	98.3
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	100.0	98.4	98.4	91.4	93.0	96.9	91.5	95.2	90.1	88.4	93.1	88.3	91.1
		Walk赤坂	93.4	87.5	87.5	82.3	94.8	96.6	90.3	100.0	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2
		プレミアステージ芝公園	93.3	90.9	88.8	91.1	97.7	100.0	93.6	95.5	97.7	93.0	93.1	97.7	97.7	95.8
		MEW	100.0	100.0	100.0	96.5	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	94.6	89.7	100.0	94.6	96.5
		芝浦アイランド エアタワー	97.5	96.7	97.1	96.9	97.2	97.0	97.1	96.9	96.5	96.3	96.8	96.0	96.1	96.4
		ストーリア赤坂	98.1	95.4	95.4	88.0	88.0	88.6	92.2	92.0	95.8	92.6	90.9	84.3	88.1	90.6
		ルネ新宿御苑タワー	93.6	95.7	94.8	94.7	96.3	96.8	95.3	97.6	98.0	96.3	93.1	95.5	94.5	95.8
		芝浦アイランド ブルームタワー	98.3	97.7	98.0	96.9	97.2	96.4	97.4	96.6	96.8	97.0	97.4	97.0	96.8	97.0
		クエストコート原宿	91.4	89.5	89.5	96.3	94.6	96.9	93.0	90.2	90.2	96.4	96.4	100.0	100.0	95.5
		アーバンコート市ヶ谷	97.3	94.7	97.3	94.6	97.3	97.3	96.4	97.3	97.3	97.3	100.0	100.0	97.6	98.2
	東京23区	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	100.0	100.0	92.3	93.1	97.6	93.1	93.1	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2
		プレミアグランデ馬込	93.9	93.9	93.9	97.0	100.0	100.0	96.4	96.7	96.7	93.6	87.3	93.6	100.0	94.6
		プレミアノッツェ祐天寺	93.3	89.9	93.1	93.1	90.8	97.4	92.9	93.9	93.9	94.1	93.5	93.5	96.6	94.3
		プレミアステージ湯島	97.1	97.1	95.3	93.7	94.2	89.9	94.5	89.3	96.7	98.9	98.9	96.4	94.6	95.8
		プレミアステージ駒込	94.7	95.7	96.8	98.4	94.1	96.0	96.0	93.4	94.7	96.0	96.0	97.4	96.0	95.6
		プレミアステージ大塚	95.1	93.9	97.1	95.5	95.4	97.0	95.7	97.0	97.0	97.0	98.5	98.5	97.0	97.5
		プレミアステージ本所吾妻橋	94.6	95.2	95.2	97.0	97.5	97.5	96.2	94.6	94.6	93.4	91.6	95.2	96.4	94.3
		プレミアステージ両国	93.1	90.8	89.7	94.4	100.0	100.0	94.7	95.4	96.5	97.7	97.7	95.4	96.6	96.6
	小計		96.4	95.5	95.5	95.3	96.1	95.9	95.8	95.6	96.2	95.8	95.1	95.6	96.1	95.7
合計			94.7	94.3	95.3	95.2	96.0	96.0	95.3	95.5	96.2	96.1	96.1	96.6	96.6	96.2

物件基本情報（1）

	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	櫻岳ビル	プレミア海岸ビル
								
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	千代田区神田佐久間町	港区海岸
取得価格	6,341百万円	7,045百万円	1,727百万円	5,348百万円	5,118百万円	7,860百万円	1,796百万円	5,100百万円
延床面積	6,914m^2	8,332m^2	2,721m^2	7,737m^2	9,906m^2	9,339m^2	2,776m^2	8,476m^2
建築時期	1982年6月	1978年12月	1991年6月	1993年2月	1992年5月	1987年4月	1988年3月	1993年1月

	アーバンネット三田ビル	アーバンネット麻布ビル	アーバンネット市ヶ谷ビル	アーバンネット入船ビル	グランパーク	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
所在地	港区三田	港区南麻布	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
取得価格	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円	2,900 百万円	11,490百万円	3,600百万円	4,310百万円	4,380百万円
延床面積	13,987m^2	6,486m^2	4,217m^2	6,058m^2	160,042m^2	6,231m^2	5,054m^2	4,799m^2
建築時期	1987年9月	1992年4月	1993年12月	1990年7月	1996年8月	1987年5月	2006年10月	1985年12月

物件基本情報（2）

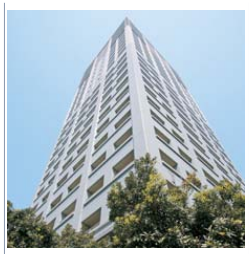
	五反田NTビル	上野トーセイビル	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット大森ビル	プレミア横浜西口ビル	かながわサイエンスパーク R&D棟	NU関内ビル	トレードピア淀屋橋（底地）
所在地	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋	大田区大森北	横浜市西区	川崎市高津区	横浜市中区	大阪府大阪市
取得価格	4,100百万円	5,900百万円	13,600百万円	4,800百万円	3,558百万円	6,556百万円	3,300百万円	6,500百万円
延床面積	7,545m^2	6,868m^2	25,050m^2	11,937m^2	7,562m^2	83,500m^2	10,963m^2	-
建築時期	1987年11月	2007年5月	1988年9月	1992年7月	1986年4月	1989年7月	1987年2月	-

	NTTクレド岡山ビル	秋葉原UDX *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
所在地	岡山市北区	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
取得価格	3,600百万円	19,940百万円	5,208百万円	2,604百万円	1,330百万円	1,070百万円	1,840百万円	4,678百万円
延床面積	35,299m^2	155,629m^2	8,158m^2	1,913m^2	1,793m^2	1,399m^2	2,008m^2	8,332m^2
建築時期	1999年2月	2006年1月	2001年11月	2002年3月	2002年11月	2003年2月	2002年11月	2002年10月

*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（持分19%）を保有しています。

物件基本情報（3）

	プレミアステージ芝公園Ⅱ	ラング・タワー京橋	プレミアステージ三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン代々木公園	プレミアステージ内神田	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Walk赤坂
所在地	港区芝	中央区京橋	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
取得価格	2,181百万円	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円	1,460百万円	2,043百万円
延床面積	2,548m^2	1,714m^2	1,748m^2	2,487m^2	3,086m^2	2,458m^2	1,779m^2	2,357m^2
建築時期	2003年2月	2003年2月	2004年11月	2004年11月	2005年6月	2005年8月	2005年7月	2004年11月

	プレミアステージ芝公園	MEW	芝浦アイランドエアタワー	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	クエストコート原宿	アーバンコート市ヶ谷
								
所在地	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	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
取得価格	1,585百万円	1,556百万円	7,590百万円	3,930百万円	6,500百万円	5,500百万円	4,500百万円	1,385百万円
延床面積	2,129m^2	1,826m^2	81,760m^2	6,329m^2	11,203m^2	104,186m^2	5,408m^2	3,662m^2
建築時期	2006年9月	2005年8月	2007年3月	2002年12月	2002年12月	2008年9月	2004年1月	1993年1月

物件基本情報（4）

	ビーサイト大崎	プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込	プレミアノッツェ祐天寺	プレミアステージ湯島	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
所在地	品川区大崎	文京区向丘	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
取得価格	1,072百万円	975百万円	1,560百万円	1,525百万円	1,803百万円	1,830百万円	1,310百万円	2,640百万円
延床面積	1,462m^2	1,583m^2	2,446m^2	1,904m^2	2,527m^2	2,400m^2	1,894m^2	3,852m^2
建築時期	2002年12月	2002年3月	2005年2月	2006年3月	2006年3月	2007年1月	2006年8月	2007年11月

	プレミアステージ両国
所在地	墨田区緑
取得価格	1,496百万円
延床面積	2,475m^2
建築時期	2008年3月

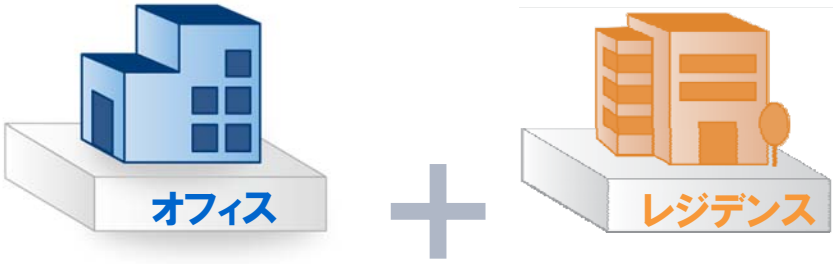
プレミア投資法人の特徴

■ オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型J-REITで、運用資産は東京経済圏に集中

投資方針

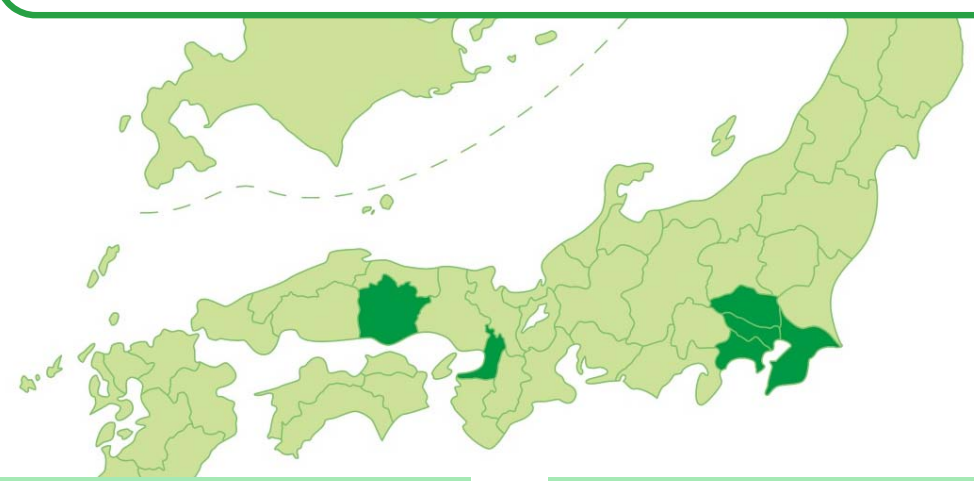
オフィスとレジデンスの複合型運用

- 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



運用資産の東京経済圏への集中投資

- 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）



収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

安定性

景気後退時にも底堅い需要

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

潜在的なテナントニーズ

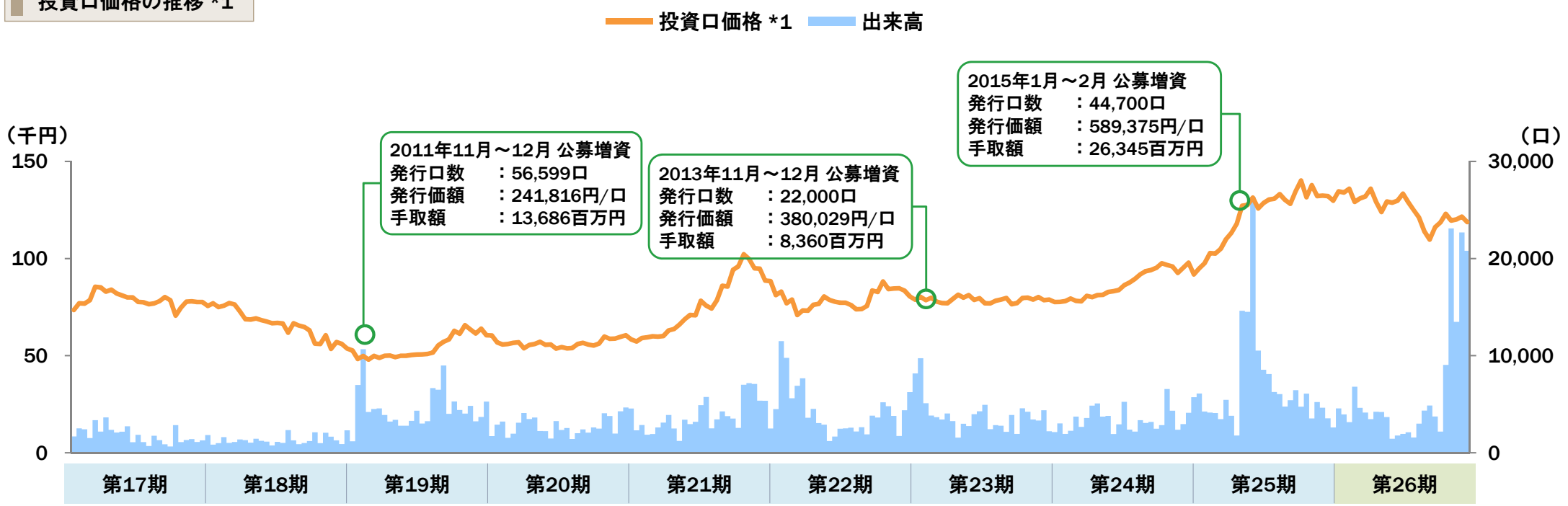
- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 経済機能や行政機能が都心に集積

エリア集中による効率化

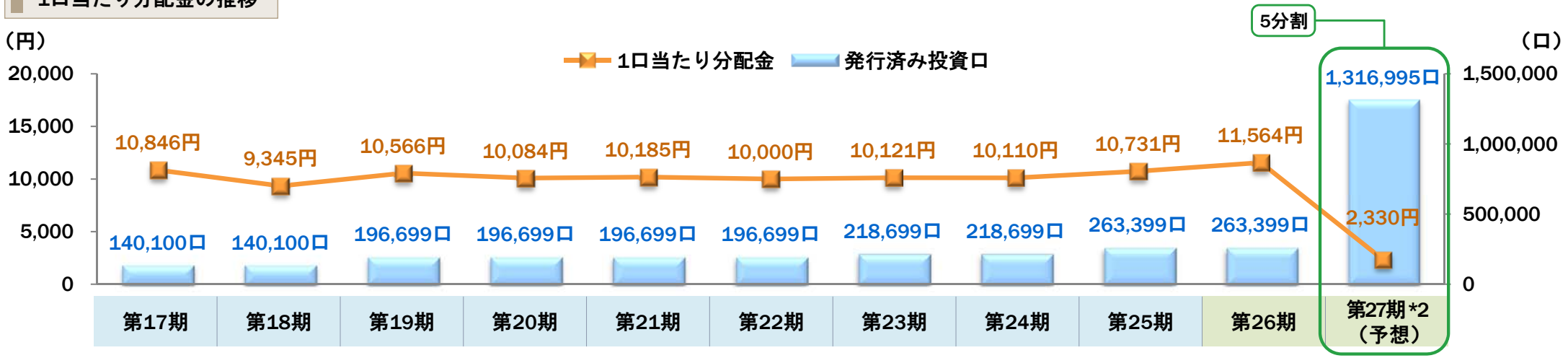
- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- プロパティ・マネジメント業務のクオリティー及び報酬の均一化

投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1



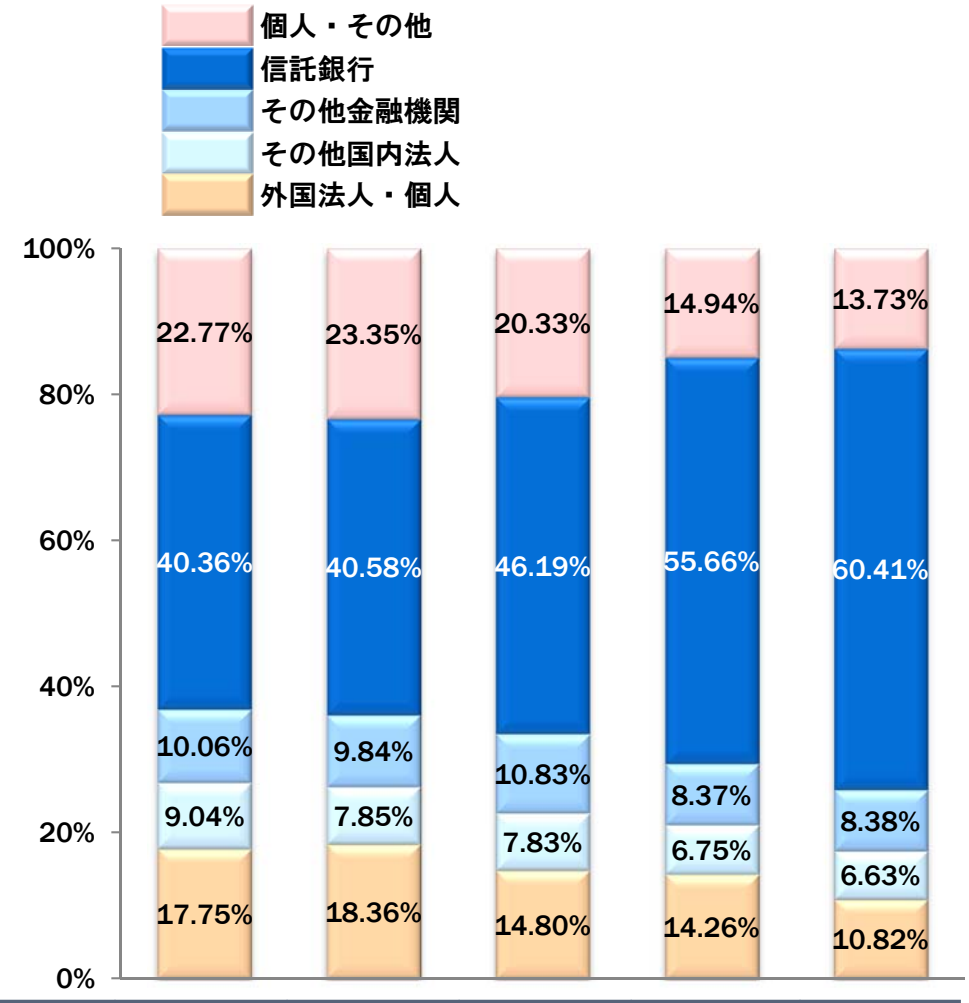
1口当たり分配金の推移



*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、平成27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平成27年10月27日以前の数値を修正しています。
*2 第26期以前の一口当たり分配金については、投資口分割を反映した修正は行わず、実際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



総投資口数	196,699口	218,699口	218,699口	263,399口	263,399口
	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期

上位投資主一覧

第26期
（発行済投資口総数：263,399口）

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）	94,395	35.83	9,156
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	24,969	9.47	1,532
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	22,677	8.60	539
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,402	3.94	247
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	3.30	-
6	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,451	1.31	-
7	ゴールドマンサックスインターナショナル	3,307	1.25	963
8	みずほ証券株式会社	3,258	1.23	3,181
9	ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　505223	3,112	1.18	▲229
10	ステート　ストリート　バンク　ウェスト　ペンション　ファンド　クライアンツ　エグゼンプト　505233	2,707	1.02	▲74
合計		176,978	67.19	

*1「比率」については、小数第三位を切捨てて表示しています。

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

商　号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）
設立日	2001年7月17日
資本の額	300百万円（2015年9月30日現在）

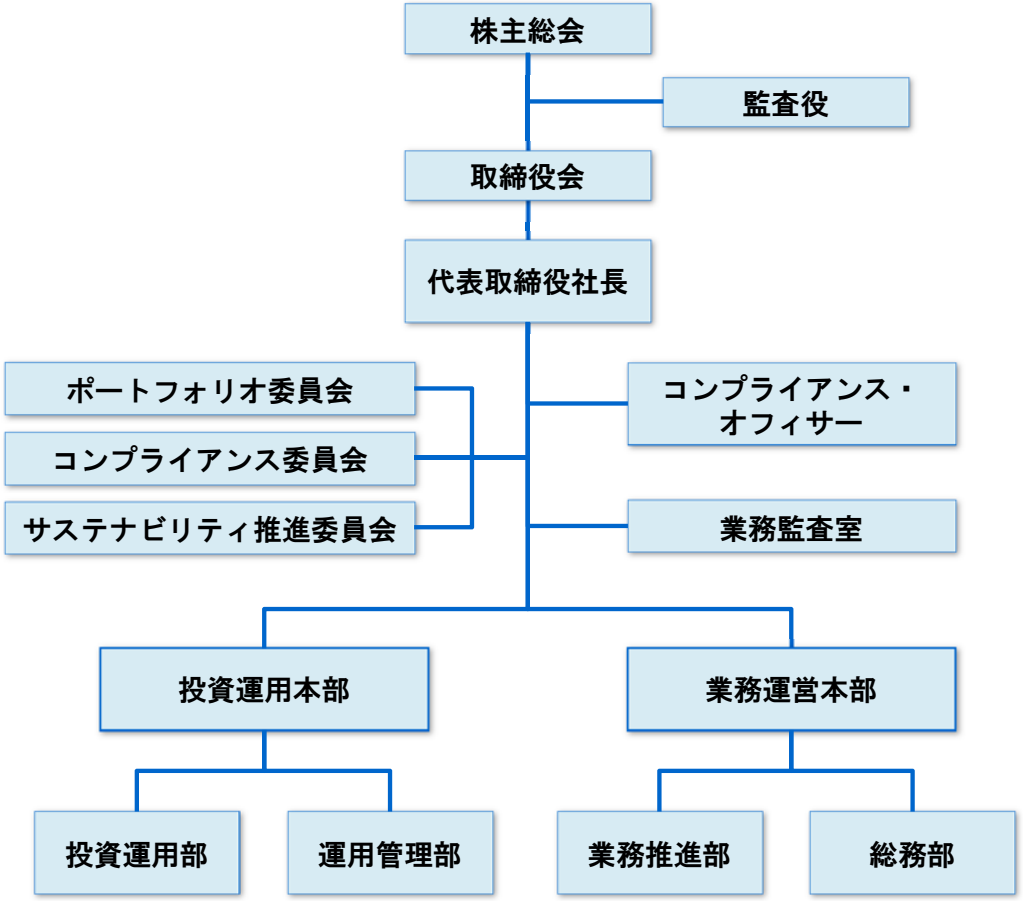
NTT都市開発の参画

2010年5月14日	PRAの株式の過半（53.1%）を取得
	第三者割当によるプレミア投資法人の新投資口8,700口（*）を引受け * 5分割換算後43,500口

株主構成

株主	持株数（比率）	会社概要
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,186株（53.1%）	NTTグループ唯一の総合不動産会社
ケネディクス株式会社	1,800株（30.0%）	国内屈指の独立系不動産アセット・マネジメント会社
総合地所株式会社	600株（10.0%）	マンション開発事業を中心とした不動産のトータルソリューション企業
三井住友信託銀行株式会社	294株（4.9%）	国内トップクラスの信託銀行
日興プロパティーズ株式会社	120株（2.0%）	SMBC日興証券系列の資産管理会社

資産運用会社の組織



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	• 都心5区：　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 • 東京23区：　都心5区を除いた東京都特別区 • 周辺都市部：　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 • 地方都市　：　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です。 PICは本優先出資証券（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」に分類しています。
■ 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（売買媒介手数料、公租公課等）を勘案しない税抜売買価格です。
■ 稼働率	稼働率＝［総賃貸面積÷総賃貸可能面積］×100(%)
■ 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］×100（%） *　賃貸面積のうち、フリーレント等の特殊賃料導入ほかの理由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）
■ 賃貸NOI	賃貸NOI＝各期の各物件に係る［不動産賃貸事業利益＋減価償却費］
■ 賃貸NOI利回り	賃貸NOI利回り＝各期の各物件に係る［年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）］×100（%） *　年換算賃貸NOI＝年換算した各期の各物件に係る［不動産賃貸事業利益＋減価償却費］ ・　年換算＝各期実績×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） **　投資価額＝各期の各物件に係る期末帳簿価額（減価償却後） ・　売却物件は期末簿価に替えて売却時簿価を採用。
■ 鑑定NOI利回り	鑑定NOI利回り＝各物件に係る［鑑定NOI（*）÷取得価格］×100（%） *　鑑定NOI＝各物件の取得に際して作成した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益
■ NOI利回り （ポートフォリオに係るもの）	NOI利回り＝各期中の保有資産（優先出資証券を含む）に係る［年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）］×100（%） *　年換算賃貸NOI＝各期中の各保有資産に係る［（不動産賃貸事業利益＋減価償却費［但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算］）×2］の合計額 **　投資価額＝各期の保有資産に係る［期末帳簿価額（減価償却後）］の合計額
■ 償却後利回り （ポートフォリオに係るもの）	償却後利回り＝各期の保有資産（優先出資証券を含む）に係る［年換算不動産賃貸事業利益（*）÷投資価額（**）］×100（%） *　年換算不動産賃貸事業利益＝各期の保有資産に係る［（不動産賃貸事業利益［但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算］）×2］の合計額 **　投資価額＝各期の各保有資産に係る期末帳簿価額（減価償却後）の合計額
■ LTV（有利子負債比率）	LTV（有利子負債比率）＝［有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）］×100（%）

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。）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2015年7月30日付　有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／3　投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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