第15期（平成22年4月期）
決算説明資料

Premier Investment Corporation

Premier Investment Corporation

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

Table of Contents

1. 決算ハイライト

マーケット環境と運用方針 P.3
第15期　業績の概要 P.4
第15期　運用サマリー（稼働率とNOI利回りの推移） P.5

2. 第15期の外部成長・内部成長

マーケット環境の変化と物件の取得状況 P.7
オフィスの賃料総額と稼動率の推移 P.8
レジデンスの賃料総額と稼動率の推移 P.9
レジデンスの月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率の推移 P.10

3. 財務状況

財務バランスの概要 P.12
財務戦略 P.13

4. NTT都市開発との取組み

NTT都市開発との取組みの経緯と骨子 P.15
スポンサー構成とサポート体制の変化 P.16
NTT都市開発の概要 P.17
第三者割当増資の概要 P.18
新規取得物件（第16期） 岩本町ビル P.19

5. 第16期・第17期の予想

第16期・第17期の業績の予想 P.21
オフィスの賃料総額と稼働率の予想 P.22
オフィスの賃料総額と稼働率の予想 P.23

APPENDIX

投資口価格の推移 P.25
投資主属性別の投資口分布状況 P.26
上位投資主一覧 P.27
第15期 比較貸借対照表 P.28
第15期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書 P.29
第16期 予想損益計算書 P.30
第16期～第17期　業績予想の前提条件 P.31
キャッシュフロー計算書の推移 P.32
有利子負債の状況 P.33
各種財務指標の推移 P.34
ポートフォリオ一覧 P.35
ポートフォリオの状況 P.36
期末算定価格の推移 P.37
物件別事業収支表　①～⑩ P.38～P.47
ご注意事項 P.48

1. 決算ハイライト

- マーケット環境と運用方針
- 第15期 業績の概要
- 第15期 運用サマリー
  （稼働率とNOI利回りの推移）

Premier Investment Corporation

マーケット環境と運用方針

＜不動産売買マーケット＞

■ **総括**
- ✓ 企業業績が徐々に回復基調へ。日本経済は大底を脱却。
- ✓ 不動産売買市場も回復の兆し（売買件数は2009年後半から増加に転換）。

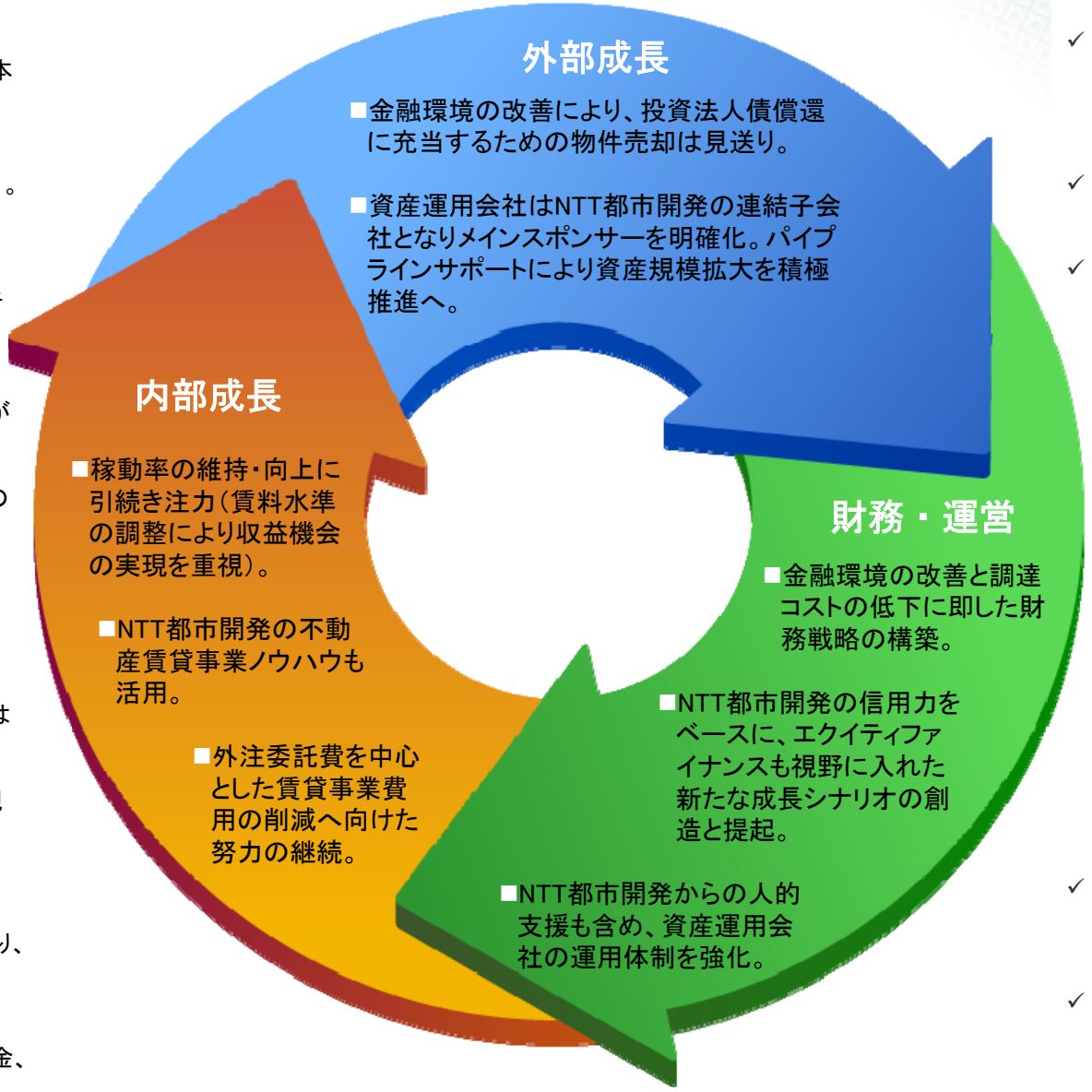
■ **オフィス**
- ✓ 賃貸マーケットの不安定感から需給動向に乖離あり、現実的な売却物件は僅少。

■ **レジデンス**
- ✓ 2009年は在庫調整（新規供給戸数が大幅減少の一方で在庫も減少）。
- ✓ 住宅の新規着工・販売情勢に回復の兆し。

＜不動産賃貸マーケット＞

■ **オフィス**
- ✓ コスト削減のための事務所縮小、統廃合が続き、東京都心部の空室率は7%に到達。賃料水準も低下。
- ✓ 景気回復基調ではあるものの、新規テナントの動向は鈍くマーケット環境の改善本格化まで時間要。

■ **レジデンス**
- ✓ 過去一年間の賃料水準の調整により、高額レジデンスも含め総じて稼動率は回復、安定化へ。
- ✓ 稼動率回復のためカットしていた礼金、更新料の収受機会が増加。



＜REITマーケット＞

- ✓ 業界再編（REIT間の合併、運用会社のスポンサー交代など）の進展によりマーケットの再評価へ。
  → 時価総額も3兆円を回復。
- ✓ 公募増資、投資法人債の発行など資本市場での資金調達が再開、活発化。
- ✓ 新規物件取得、ポートフォリオ入替の動きが再始動。
  → REIT間の取引が急増、底地取得事例も散見。

＜金融マーケット＞

- ✓ 不動産投資に対する金融機関の融資姿勢が緩和。投資法人債の新規発行増加により、貸出金利もタイト化。
- ✓ リファイナンス・新規借入の難易度判断指数の改善が鮮明に（ARES調査）。
  → 但し依然として資金調達環境が厳しいREITも。

第15期 業績の概要

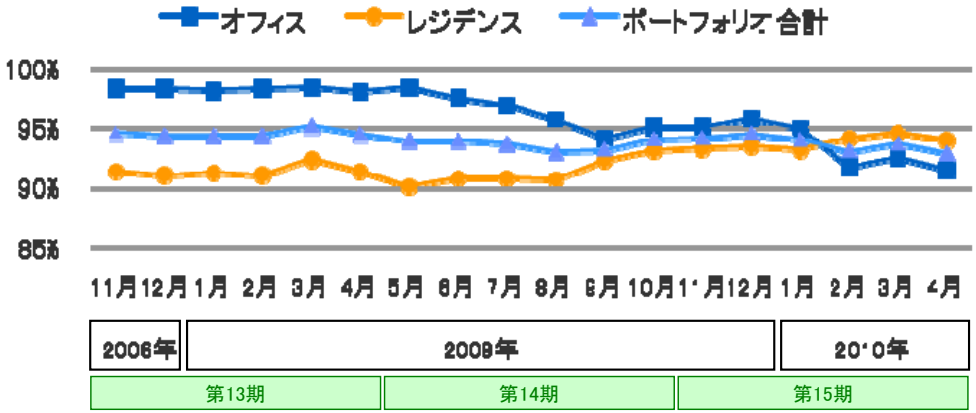
	第15期 実績 ①	第15期 期初予想 ②	増減（対予想比） ①－②	第14期 実績 ③	増減（対前期比） ①－③
営業収益（百万円）	5,117	5,078	38	5,318	△201
営業利益（百万円）	2,432	2,333	99	2,561	△129
経常利益（百万円）	1,831	1,730	100	1,951	△120
賃貸NOI（百万円）	3,752	3,663	89	3,872	△119
当期純利益（百万円）	1,830	1,729	100	1,950	△119
1口当たり分配金（円）	13,929	13,160	769	14,840	△911
運用資産数（物件）	45	45	－	45	－

- 第15期はオフィス、レジデンス共に稼動率が期初予算をオーバーして推移。
- 損益面
  （ポートフォリオ）
  収益面、損益面共に期初予算を超過。1口当たり分配金も13,929円（期初予算を769円増配）。
  （オフィス）
  新規リーシングの進捗が鈍く、フリーレントの常態化により収益面での貢献は乏しいが、水道光熱費の単価低下が損益面で寄与。
  （レジデンス）
  稼動率の引き上げは達成したものの、賃料調整を伴うケースが大半で賃料収入は横這い。
  ただし、礼金・更新料の収受機会の増加が収益面で貢献。
- 資金調達環境には大幅な改善を感じているが、期中にリファイナンス機会なし。
  オリックス信託銀行より平成22年3月に初借入（金額10億円、期間2年）。

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

第15期 運用サマリー（稼働率とNOI利回りの推移）

稼働率の推移



（期中平均稼動率）

	期初予想	当期実績	第14期実績
オフィス	93.1%	93.6%	96.4%
レジデンス	92.9%	93.8%	91.3%
全体	93.0%	93.7%	93.6%

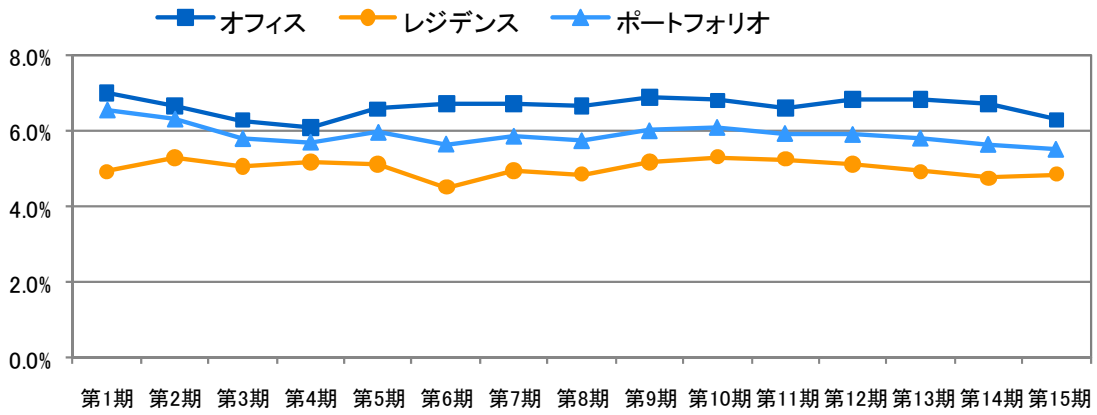
（オフィス）

解約予告が多く、第14期比での大幅下落は当初より織り込み済みだったが、新規テナントのリーシングの不調により、期初予算対比で0.5%の上積みに留まった。

（レジデンス）

第14期後半からの稼動率改善を受け、期初予算では92.9%を想定していたが、賃料調整によりリーシングが進捗した結果、稼働率は93.8%まで改善。

NOI利回り(注)の推移



（NOI利回り）

	NOI利回り（第15期末）
オフィス	6.3%
レジデンス	4.9%
全体	5.5%

取得価格ベースの比率はレジデンス（53.6%）がオフィスを上回るものの、損益面ではオフィス（58.5%）がレジデンスを超過。

オフィス: 軟調な賃料水準、低下する稼動率
→ ポートフォリオの収益力に大きなダメージ

レジデンス: 長い調整期間を経た賃料の引下げにより、不調だった高額レジデンスに稼動率回復の兆し
→ 賃料水準の引下げとの相殺で収益力は横這い

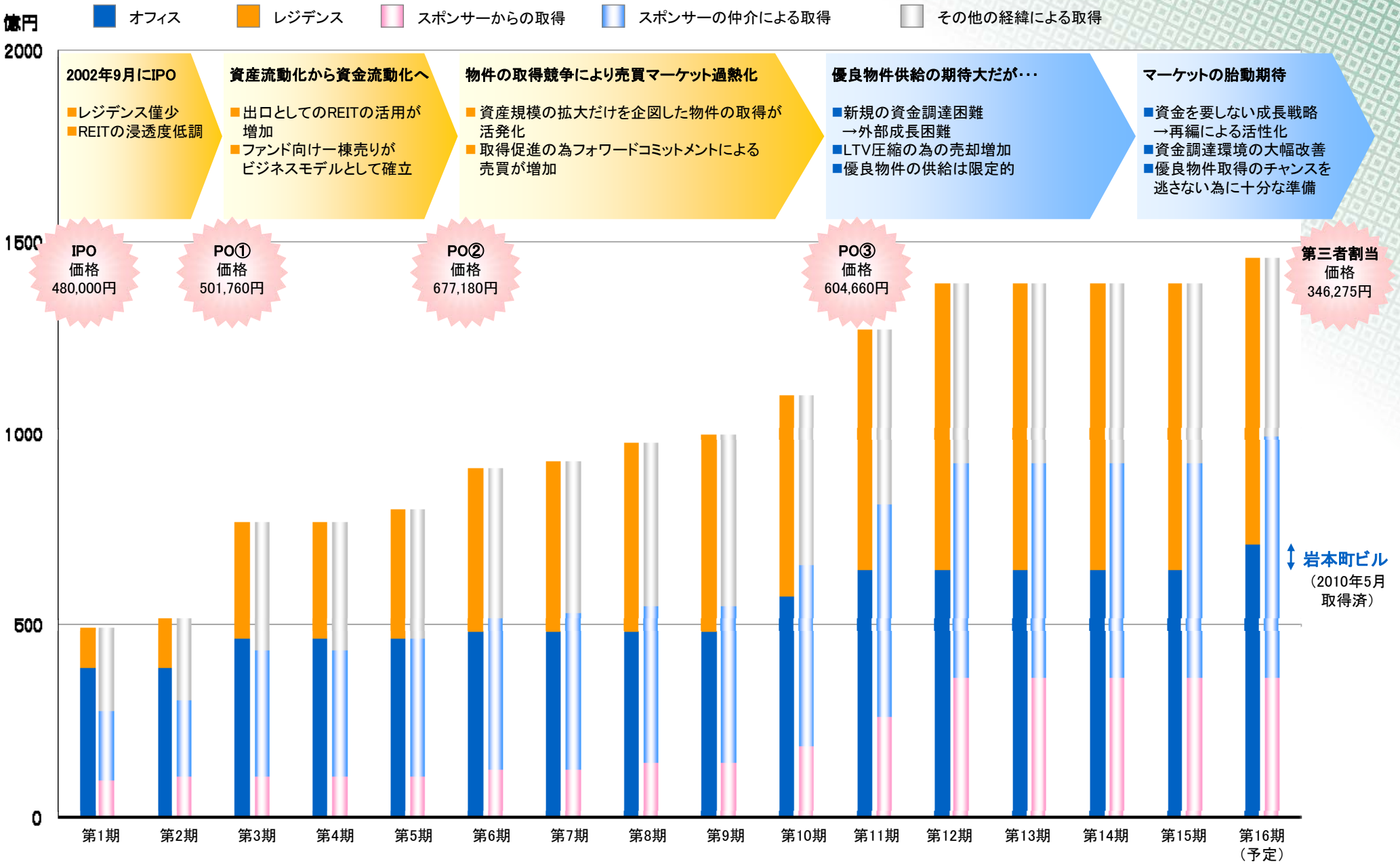
（注） 当該決算期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。また比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

2. 第15期の外部成長・内部成長

- マーケット環境の変化と物件の取得状況
- オフィスの賃料総額と稼働率の推移
- レジデンスの賃料総額と稼働率の推移
- レジデンスの月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率の推移

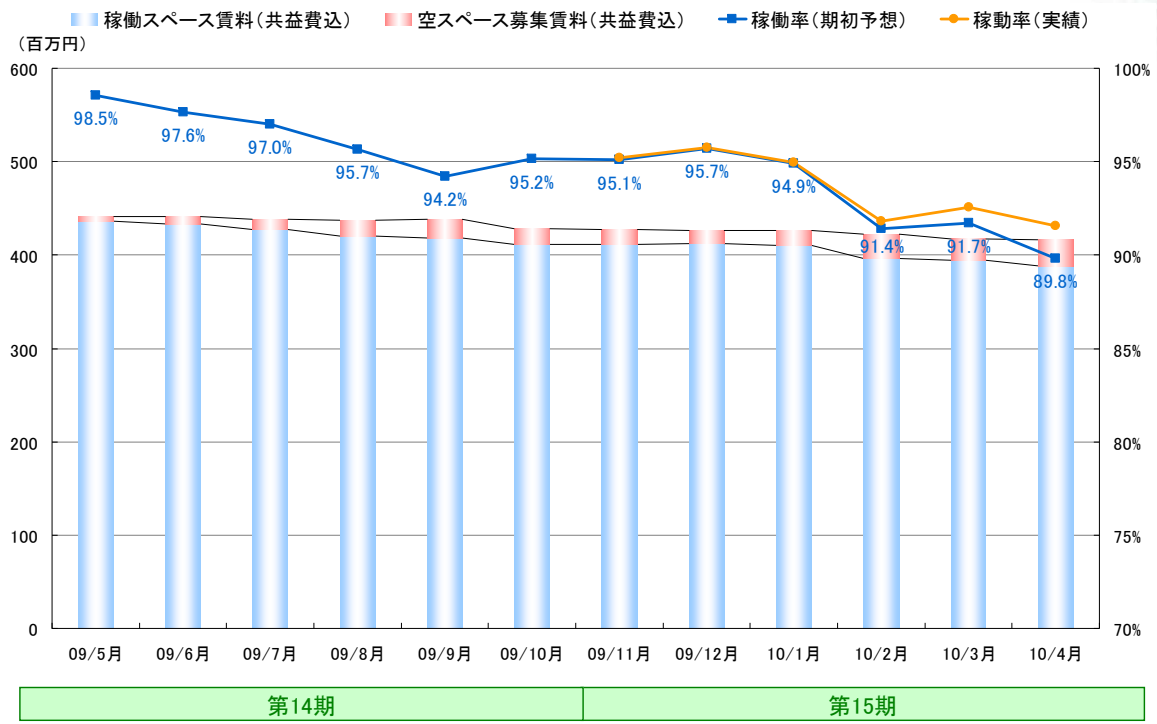
Premier Investment Corporation

マーケット環境の変化と物件の取得状況



オフィスの賃料総額と稼働率の推移

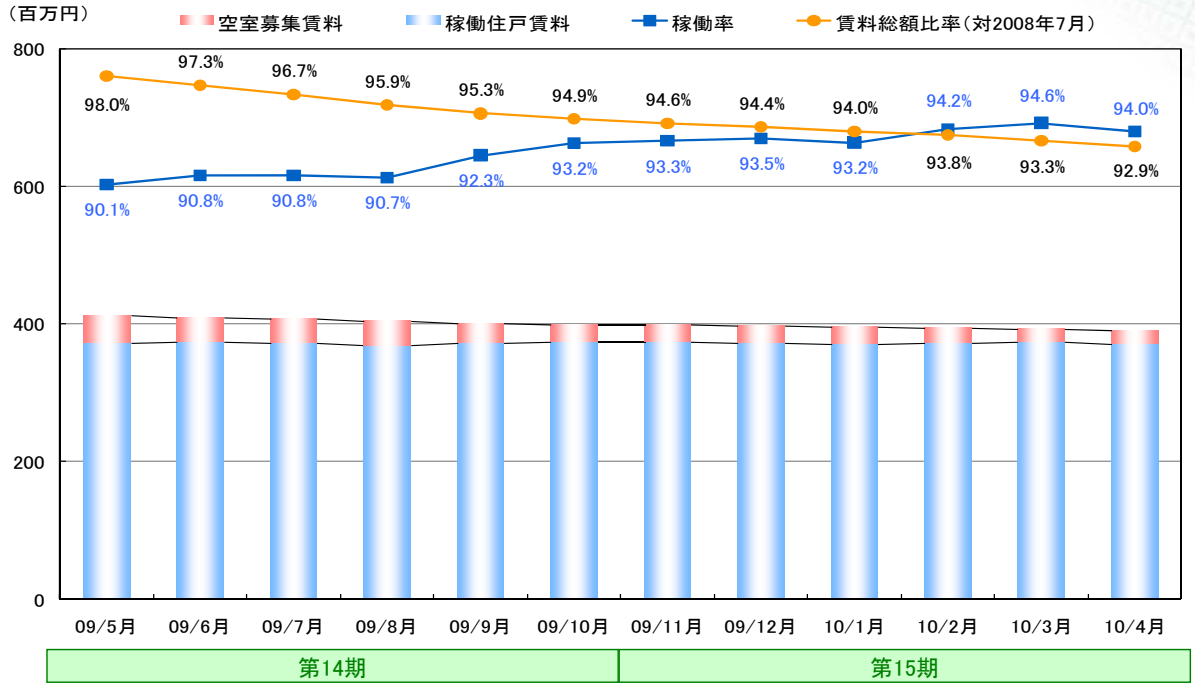
オフィス（14物件）の賃料総額の推移



- 期初予算の平均稼動率93.1%を上回る93.6%を達成。期末時点でも91.5%とかろうじて90%台を維持。
  しかし、そのリーシング効果（+0.5%）は第14期の効果（+1.3%）を下回る。
  →　新規リーシングにおいて内部増床のテナントニーズは散見されるものの、外部からの移転ニーズは拡張型よりもリストラ縮小型が多く、総じて弱い。また、周辺エリアの空室も徐々に増加傾向。
- 新規テナントのリーシング条件として、フリーレントの長期化（3ヶ月～5ヶ月）が定着。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

レジデンス（31物件）の賃料総額(注)の推移



- オフィスに先行して賃料調整の効果が発現。
- これまで稼動率引き上げ・維持のため礼金、更新料をカットするケースも多かったが、第15期は礼金、更新料の収受機会が増加。
  → **マーケット回復の兆し。**
- 都心部（都心5区）における賃料水準の下落に歯止めの傾向が散見。賃料水準は未だ上昇には転じていないが、テナント需要は回復基調にあり稼動率が回復。
  ただし、都心周辺部（東京23区）においてはまだ若干の賃料調整が必要。

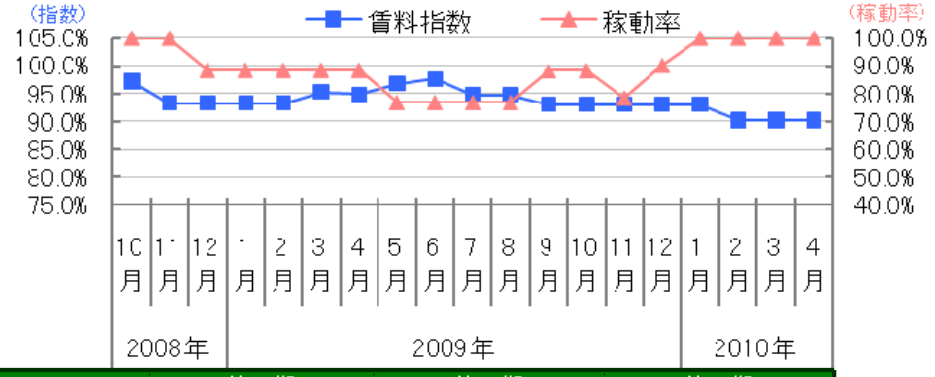
（注） レジデンスの賃料総額比率は2008年7月の賃料総額（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

レジデンスの月額賃料価格帯別の賃料指数と稼動率の推移

月額50万円以上

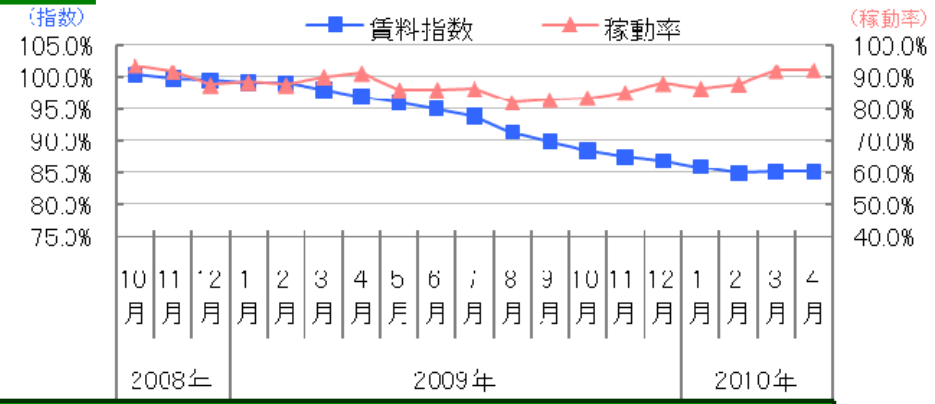
- ✓ 月額100万円超のタイプの減額が継続。
- ✓ 過去一年間にわたる減額の効果で稼動率は上昇。
- ✓ 全体的に減額が継続するものの、相場に落着きが戻り始める。

月額100万円以上



	第13期	第14期	第15期
住戸数	25	15	10
住戸面積(㎡)	5,755.11	3,549.60	2,532.72
保有住戸に占める割合	4.7%	2.9%	2.1%

月額50万円以上100万円未満

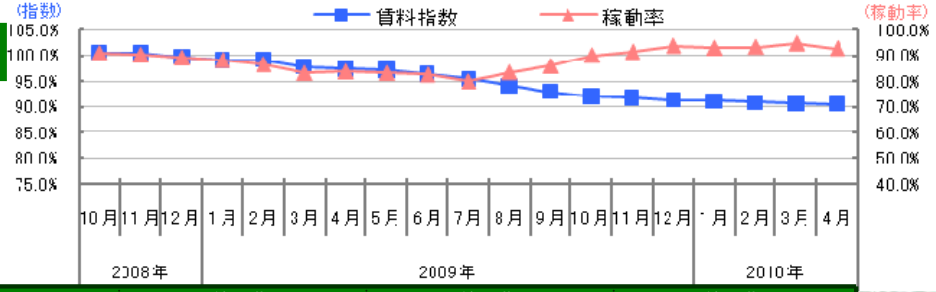


	第13期	第14期	第15期
住戸数	127	125	124
住戸面積(㎡)	17,411.86	18,190.83	18,425.28
保有住戸に占める割合	14.1%	14.7%	14.9%

月額50万円未満

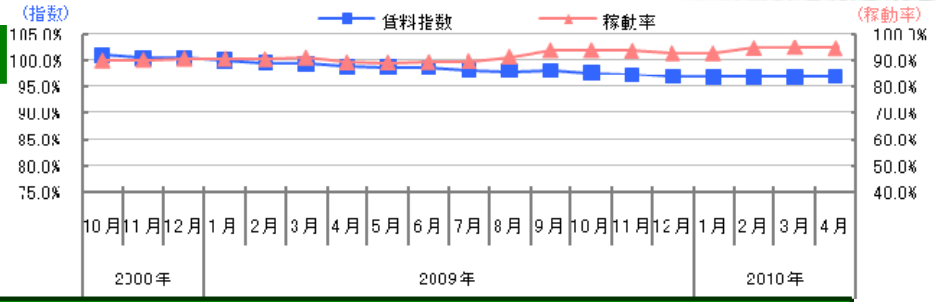
- ✓ 第14期から引き続き、大きな減額なしに稼動率が安定。
- ✓ 礼金、更新料の収入機会が増加傾向にある。

月額30万円以上50万円未満



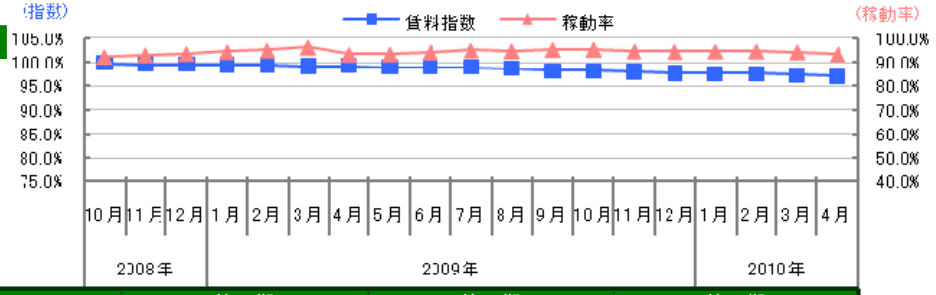
	第13期	第14期	第15期
住戸数	268	270	266
住戸面積(㎡)	22,353.57	23,046.77	23,093.25
保有住戸に占める割合	18.1%	18.7%	18.7%

月額15万円以上30万円未満



	第13期	第14期	第15期
住戸数	1,068	1,059	1,063
住戸面積(㎡)	53,892.26	53,942.45	54,533.12
保有住戸に占める割合	43.6%	43.7%	44.2%

月額15万円未満



	第13期	第14期	第15期
住戸数	869	888	894
住戸面積(㎡)	24,092.76	24,775.91	24,921.19
保有住戸に占める割合	19.5%	20.0%	20.2%

（注1）2008年4月末日から2010年4月末日までの各決算期間の各住戸の最高賃料で各価格帯へ分類しています。また、芝浦アイランド　エアタワーのうち8戸はモデルルーム専用ですが、同物件内の類似した住戸の賃料で各価格帯へ分類しています。賃料指数は各賃料価格帯における第11期末（2008年4月末日）時点の一戸あたりの月額賃料と当月の一戸あたりの月額賃料とを対比して指数化した数値です。
（注2）各決算期末において空室の住戸については、直前に入居していたテナントの賃料から10%差し引いた賃料で各価格帯へ分類しています。

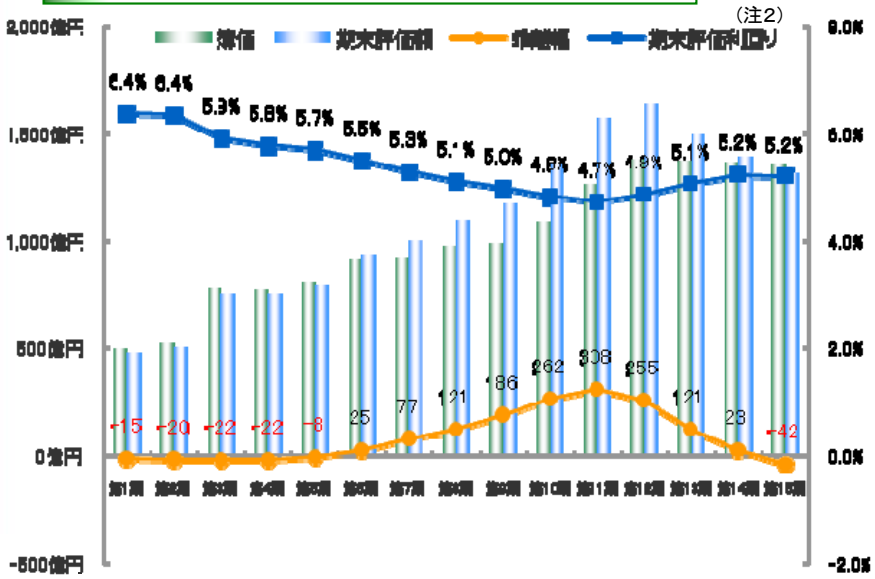
3. 財務状況

- 財務バランスの概要
- 財務戦略

Premier Investment Corporation

財務バランスの概要

簿価と期末算定価格(注1)との乖離幅の推移



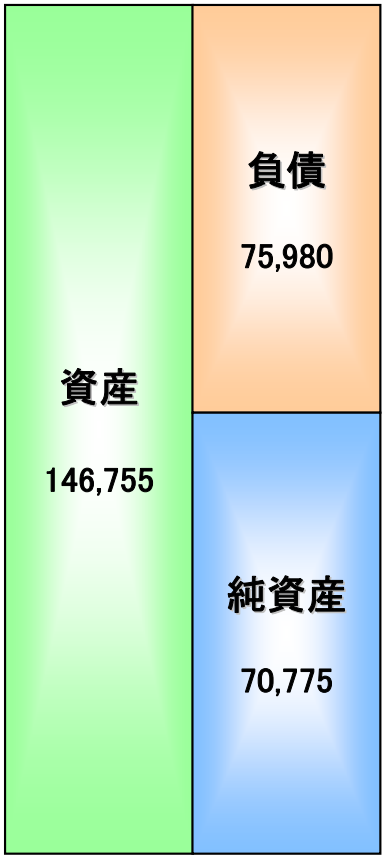
(単位:百万円)

科目	第15期末	第14期末	増減
現預金	10,312	9,645	667
信託不動産	134,002	134,782	−779
繰延資産	4	9	−4
その他	2,435	2,468	−33
資産合計	146,755	146,906	−150

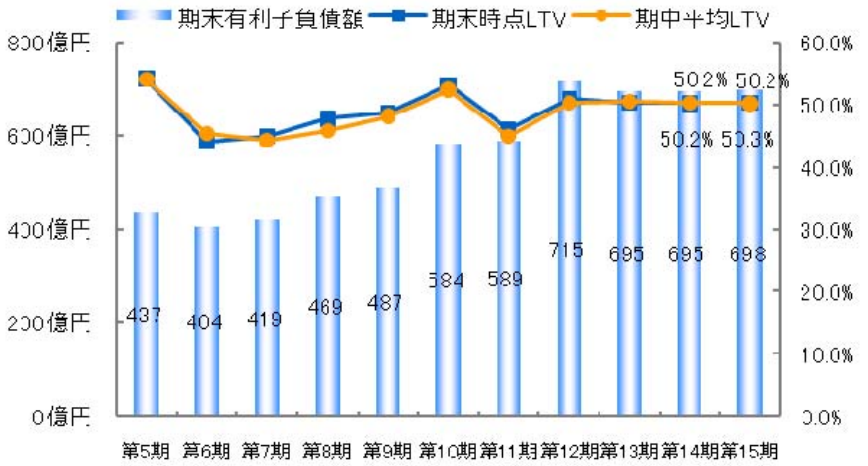
期末算定価格(注1)	131,587百万円
減損会計対象	該当なし

第15期末(2010/4/30)

(単位:百万円)



有利子負債比率(注3)の推移



(単位:百万円)

科目	第15期末	第14期末	増減
借入金	44,787	44,462	325
投資法人債	25,000	25,000	−
預り敷金保証金	4,740	5,033	−292
その他	1,452	1,514	−62
負債合計	75,980	76,010	−30

(単位:百万円)

科目	第15期末	第14期末	増減
出資総額	68,945	68,945	−
剰余金	1,830	1,950	−119
純資産合計	70,775	70,895	−119

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.37)をご参照下さい。
(注2) 期末評価利回りは決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園、ビーサイト大崎並びに芝浦アイランド エアタワーについてはDCF法上の割引率を用いています。
(注3) ここでの有利子負債比率(LTV)は「有利子負債額/(有利子負債額+出資総額)」により算出した数値です。

財務戦略

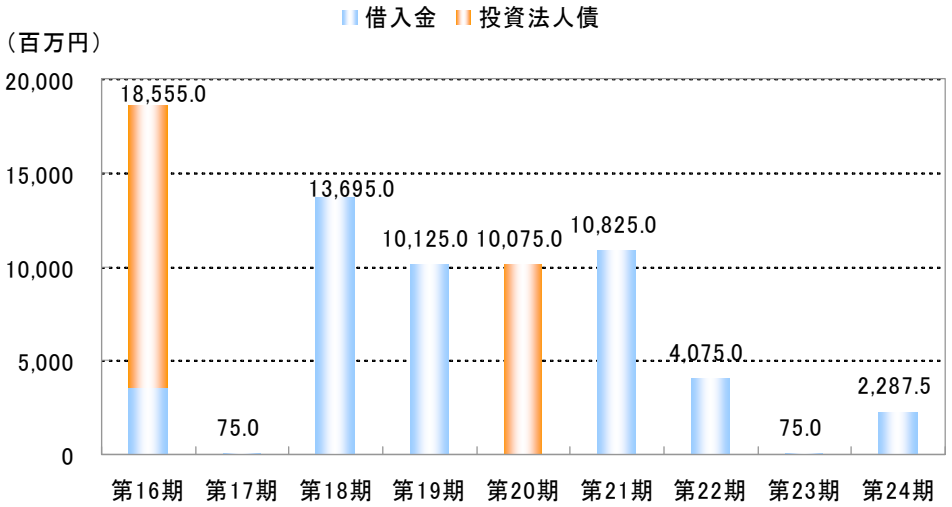
財務戦略

- 資本市場の回復でバランスのとれた資金調達を再構成（増資・起債・借入）
  → 本年９月期限の投資法人債150億円の償還は全額デットの調達で対応
  （物件売却は見送り）
- 金融機関とのリレーション強化
  → 借入先の拡大努力を継続（メガ、地銀、生保、損保等）
- 資産運用会社の新スポンサーNTT都市開発のクレジットを活用
  → 信用力の補完による調達コスト削減を目指す
- 基本に忠実な財務方針
  → 返済期限分散による流動性リスクの軽減
  → 長期資金を主体とする安定的な調達
  → 固定金利を主体とする金利変動リスクの軽減

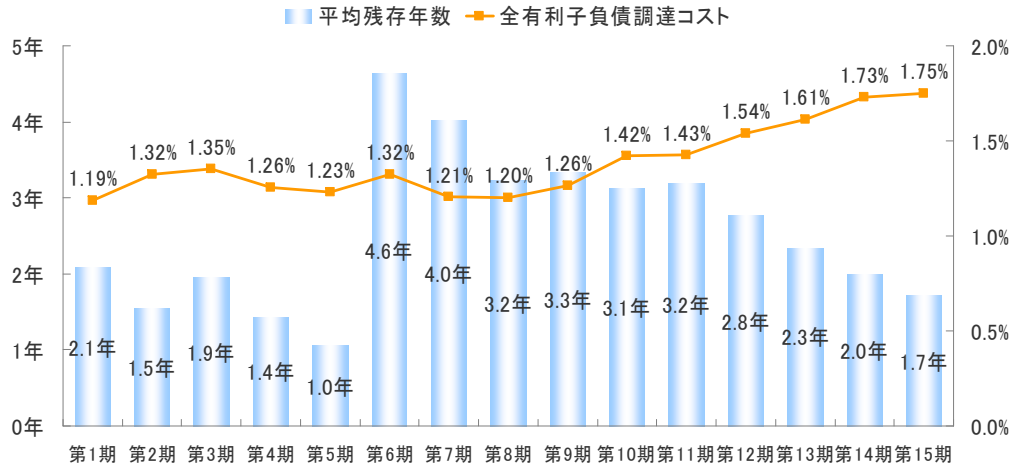
格付機関による格付

R&I	発行体格付け	A+
	アウトルック（方向性）	安定的
	（R&Iコメント）（注1） NTT都市開発の信用力は高く、デット、エクイティ両面でポジティブな効果があるだろう。事業面でのサポートも期待できる。	
Moody's	発行体格付け	Baa1
	アウトルック（方向性）	安定的
	（Moody 'sコメント）（注1） 直ちに影響するものではないが、NTT都市開発がメインスポンサーとなったことで、PICのクレジットにポジティブな影響を及ぼす可能性がある。	

有利子負債の返済期限の分散状況（第15期末）



有利子負債調達コスト・残存年数の推移



（注1） この文章は格付投資情報センター（R&I）及びムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）がプレミア投資法人の発行体格付け等の据え置きを発表した内容の大要です。詳細は両社のウェブサイト（[R&I]http://www.r-i.co.jp/jpn/ [Moody's]http://www.moodys.co.jp/pages/HomePage.aspx）をご覧下さい。
（注2） 長期有利子負債比率における長期有利子負債と短期有利子負債の区別は借入時の借入期間によるものではなく、決算期末における貸借対照表上の流動負債と固定負債の区別によります。

4. NTT都市開発との取組み

- NTT都市開発との取組みの経緯と骨子
- スポンサー構成とサポート体制の変化
- NTT都市開発の概要
- 第三者割当増資の概要
- 新規取得物件（第16期）岩本町ビル

Premier Investment Corporation

NTT都市開発との取組みの経緯と骨子

PRAの基本構想

- 高いクレジットを持つ新スポンサーの獲得
- メインスポンサーの明確化

- PICの財務安定性確保
- PRAの運営体制強化
- 中長期的な財務戦略と継続的な成長戦略を再整備

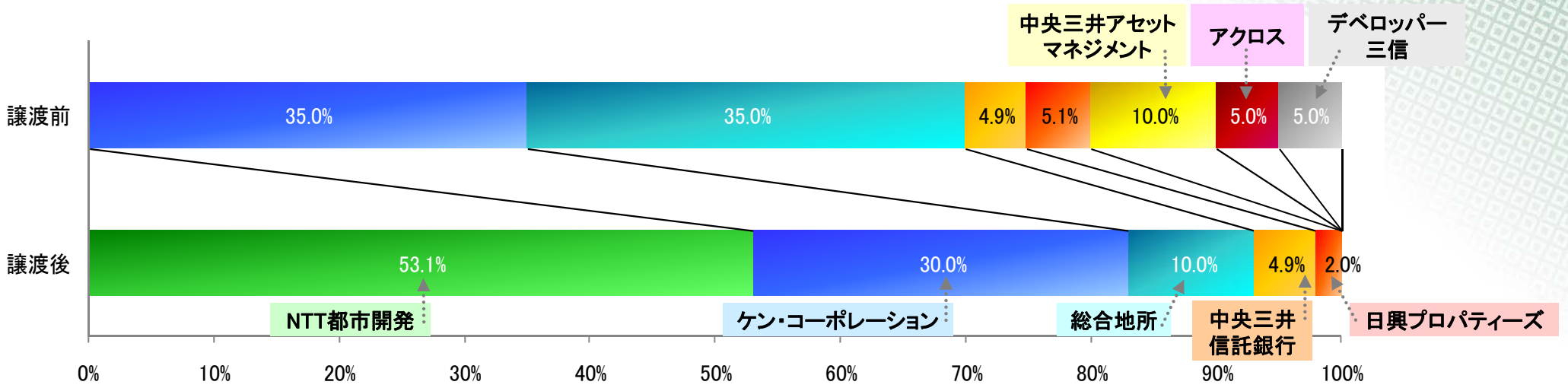
NTT都市開発

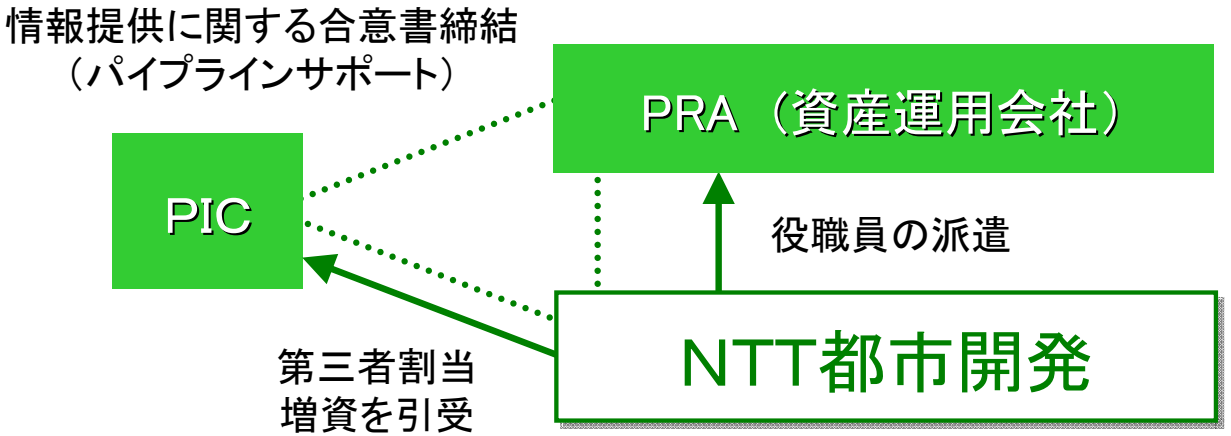
- PICの投資主価値の継続的な向上
- J-REIT市場の本格的改善に対応

具体的取組み	内容・狙い
NTT 都市開発によるPRA 株式の過半数(53.1%)の取得	NTT都市開発が資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ(PRA)の筆頭株主に。PRAを連結子会社化。
NTT都市開発からPRA へ役職員の派遣	PRA の運用体制、意思決定機構及び内部管理体制の更なる強化
NTT都市開発によるパイプラインサポート	NTT都市開発より優良オフィスビルなど不動産投資機会情報の優先的な提供(オフィスの外部成長を期待)
NTT都市開発への第三者割当による新投資口発行 (8,700口、約30億円)	・新スポンサーとしてのコミットメント(運用責任)を明確に表明 ・投資主資本の増強による財務基盤の強化

スポンサー構成とサポート体制の変化

- 株式譲渡によりNTT都市開発がメインスポンサーに（PRAの株式53.1%保有）
- PRAはNTT都市開発の連結子会社化

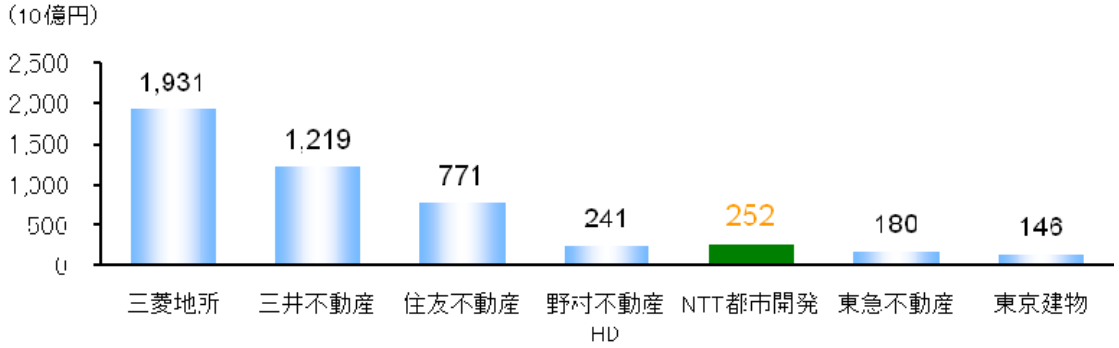




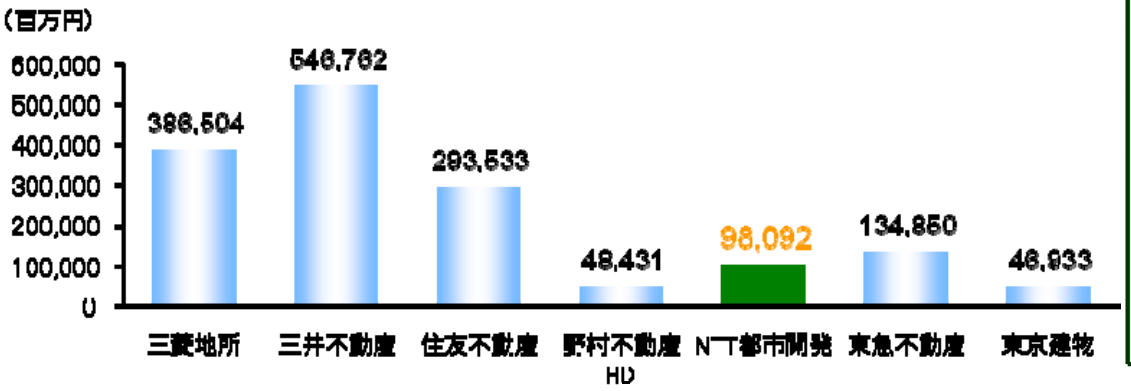
NTT都市開発の概要

- NTTグループ内唯一の総合不動産会社
- オフィスビル開発、不動産賃貸事業で卓越する、国内有数の不動産会社
- 「NTT 都市開発グループ中期経営計画2012」がスタート
  → 首都圏・全国主要都市に今後竣工予定のプロジェクト及び開発パイプラインを保有

時価総額（平成22年5月31日現在）



賃貸収益（平成22年3月期）



NTT都市開発の概要

名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者	代表取締役社長　三ツ村　正規
事業内容	不動産の取得、処分、管理、貸借、仲介及び鑑定 建築物の設計、施工、工事監理及び受託　等
資本金	48,760百万円（平成22年3月31日現在）
設立年月日	昭和61年1月
連結純資産	185,537百万円（平成22年3月31日現在）
連結総資産	916,725百万円（平成22年3月31日現在）
大株主・持株比率	日本電信電話株式会社 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 日本トラスティ・サービス株式会社（信託口）

（注1） 時価総額は、「株価（2010年5月31日終値）×（発行済株式数－自己株式数）」により算出した数値です。
（注2） 各社の2010年3月期の有価証券報告書より作成しています（但し、東京建物株式会社は2009年12月期です）。また、三菱地所株式会社はビル事業における建物賃貸の営業収益、野村不動産ホールディングス株式会社はビル事業におけるオフィス及び商業施設の売上高、東京建物株式会社は賃貸事業における土地賃貸及び建物賃貸の営業収益の数値を用いています。

第三者割当増資の概要

オファリング概要

発行新投資口数	8,700口 （発行後投資口総数140,100口）
発行価額	１口につき346,275円
発行価額の総額	3,012,592,500円
割当先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
払込日	平成22年５月14日

目的・資金使途

- 新規物件取得（岩本町ビル）
→新たな外部成長へ
- 新たなスポンサーとして運用責任を共有する姿勢（コミットメント）
- 本投資法人の財務基盤強化

エヌ・ティ・ティ都市開発が第三位の投資主に
（発行済投資口総数の6.20%保有）
●第15期（平成22年4月期）には希薄化発生せず
●第16期に希薄化（約6.6%）が発生するものの、
■財務基盤の強化
■信用力の上昇→借入コストの削減
が図られるメリットを重視
●新規物件取得による増収で希薄化の影響を抑制

これまでの増資

平成15年11月15日	投資口追加発行
平成15年12月10日	第三者割当増資
平成17年5月31日	投資口追加発行
平成19年11月26日	投資口追加発行
平成22年5月14日	**第三者割当増資**

新規取得物件（第16期）岩本町ビル

- 千代田区所在の交通至便な中規模オフィスビル
- 第三者割当増資による調達資金及び借入金により取得
  （取得金額：67億円）
- 東京都心5区におけるオフィスビルへの投資比率向上に向けた新規投資

■オフィスビル比率：　46.4%→48.9%　（第14期末比）
■都心5区比率：　72.3%→73.6%　（第14期末比）

所在地	東京都千代田区岩本町三丁目2番4号
敷地面積	1,291.39 ㎡
延床面積	9,756.89 ㎡
構造(注)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　地下2階付9階建
建築時期	昭和48 年11 月
取得日	平成22年5月17日
取得価格	6,700 百万円

位置図

（注）　本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たす為に耐震リニューアル工事を平成10年9月に実施しています。

5. 第16期・第17期の予想

- 第16期・第17期の業績の予想
- オフィスの賃料総額と稼働率の予想
- レジデンスの賃料総額と稼働率の予想

Premier Investment Corporation

第16期・第17期の業績の予想

	第15期 実績	第16期 予想	第17期 予想
営業収益（百万円）	5,117	5,146	4,802
営業利益（百万円）	2,432	2,329	2,029
経常利益（百万円）	1,831	1,668	1,342
賃貸NOI（百万円）	3,752	3,666	3,346
当期純利益（百万円）	1,830	1,667	1,340
1口当たり分配金（円）	13,929	11,900	9,570
運用資産数（物件）	45	46	46

［マーケット環境］

- 企業業績は回復基調にあるものの、コストカットによる損益面の調整に留まっており、収益面の回復にはまだ時間を要する。
- 特にオフィス市場は実体経済の動向に直接影響され、周辺物件からのテナント引き抜き、テナントによるリストラ移転など、限られた需要層を奪い合う状態がしばらく続くものと見込まれる。そのため、稼動率が低下した第15期末から、リーシングの劇的な進展は考えにくい。
  →オフィスについては、現時点での解約予告をすべて反映した上で、原則として新規のリースアップを見込まず。
- 一部の高額レジデンスについても稼動率改善の動きがあり、第15期並みの稼動率で推移すると予想。ただし稼動率維持のための賃料調整はしばらく続くものと見込まれる。
  →期中平均稼動率を92.5%と予想。

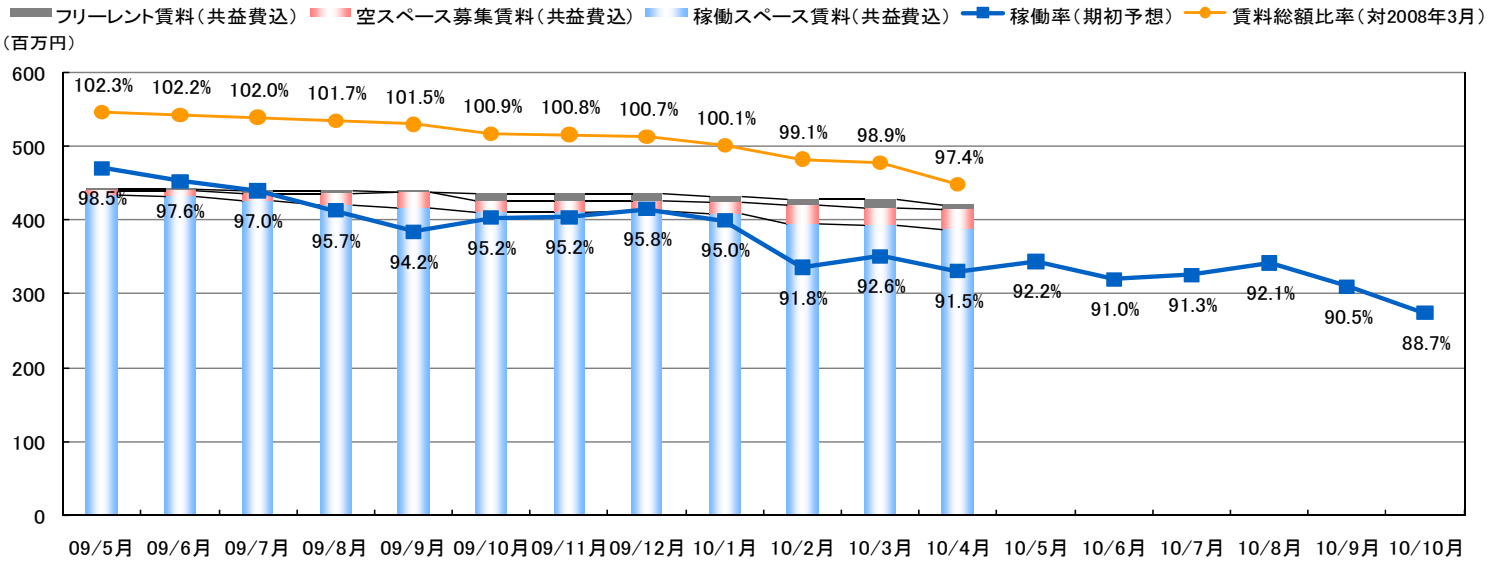
［財務方針］

- 平成22年9月8日に償還を迎える第1回投資法人債150億円の償還資金の調達方法
  →物件売却により償還資金の一部調達も検討したが、資金調達環境（量、コスト）の大幅改善により全額リファイナンスで対応する方針に決定。

（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

オフィスの賃料総額と稼働率の予想

第16期の予算上のシナリオ



- 第15期における新規リーシングの効果で若干の稼動率の上積みはあったものの、マーケットの底打ち感が見えない環境下では、第16期において新たなリーシングは見込みづらい。
  → 現時点での解約予告をすべて反映した上で、新規のリースアップを一切考慮しない。
- 更に第17期においては、ポートフォリオ上最大規模のテナントである＊富士ゼロックスグループの退去が確実視される状況となっている。解約予告の通知時期次第では予算の改善もあり得る。

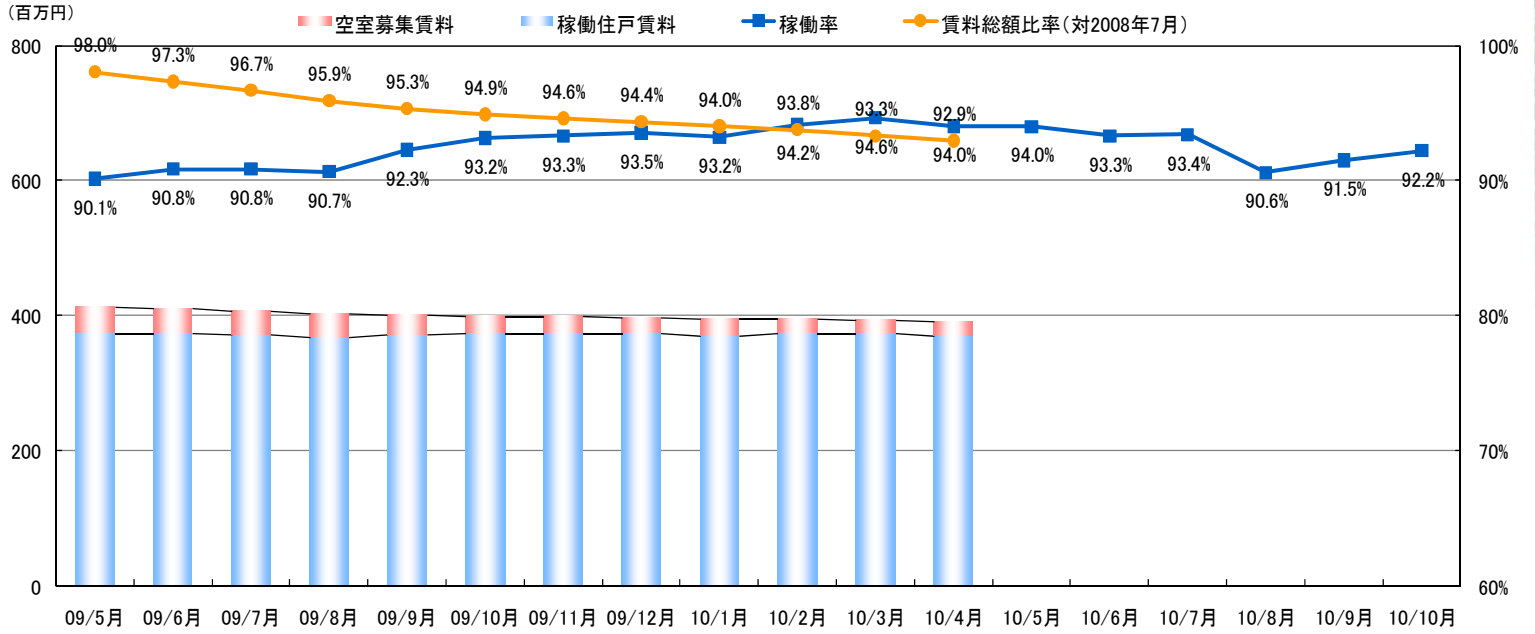
＊[富士ゼロックスグループ退去の影響]

富士ゼロックス株式会社	かながわサイエンスパーク	退去見込面積： 月額損益への影響：	6,029.52㎡ （持分割合27%を乗じた面積） 26百万円
富士ゼロックス情報システム株式会社	かながわサンエンスパーク	退去予告面積： 月額損益への影響：	158.76㎡ （持分割合27%を乗じた面積） 1百万円
	KN渋谷３	退去見込面積： 月額損益への影響：	4,436.55㎡ 32百万円

（注） オフィスの賃料総額比率は2008年3月の賃料総額（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

レジデンスの賃料総額と稼働率の予想

第16期の予算上のシナリオ



- 第15期の稼動率の推移をベースに、平成22年5月末日時点の稼働状況を考え合わせ、期中平均稼動率を92.5%と予想。
  （第14期決算発表時点の予想期中平均稼動率：92.7%）
- ビーサイト芝公園は、サービスマンションとして株式会社スペースデザインへ建物一棟全体を賃貸してきたが、平成22年7月31日の契約期間満了をもって再契約しないことに決定。
  → 8月より一般賃貸として新規テナント募集をスタート。
  稼働率90%到達まで8ヶ月を見込む。

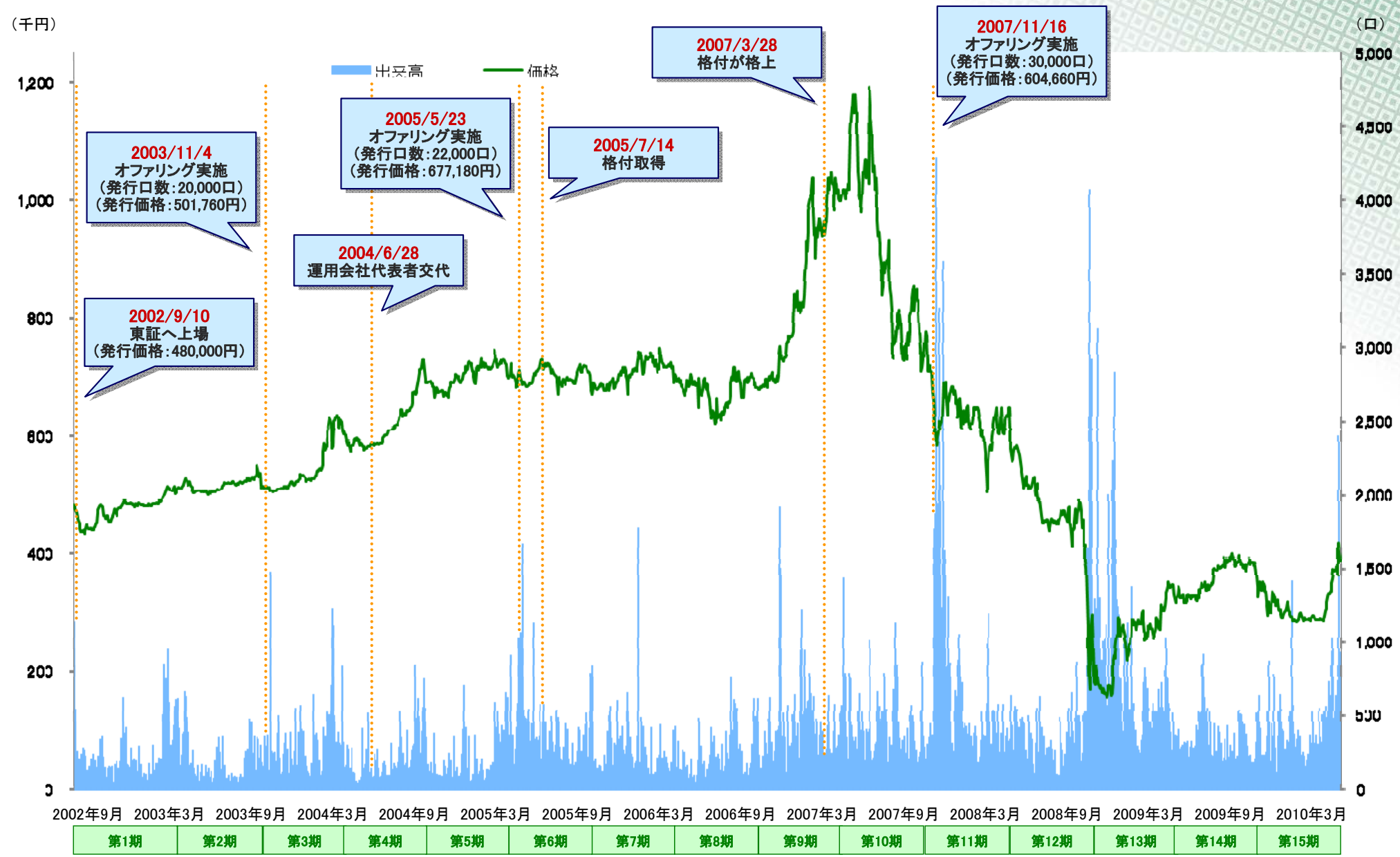
（注） レジデンスの賃料総額比率は2008年7月の賃料総額（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

APPENDIX

- 投資口価格の推移
- 投資主属性別の投資口分布状況
- 上位投資主一覧
- 第15期 比較貸借対照表
- 第15期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書
- 第16期 予想損益計算書
- 第16期～第17期　業績予想の前提条件
- キャッシュフロー計算書の推移
- 有利子負債の状況（平成22年4月30日現在）
- 各種財務指標の推移
- ポートフォリオ一覧
- ポートフォリオの状況
- 期末算定価格の推移
- 物件別事業収支表　①～⑩
- ご注意事項

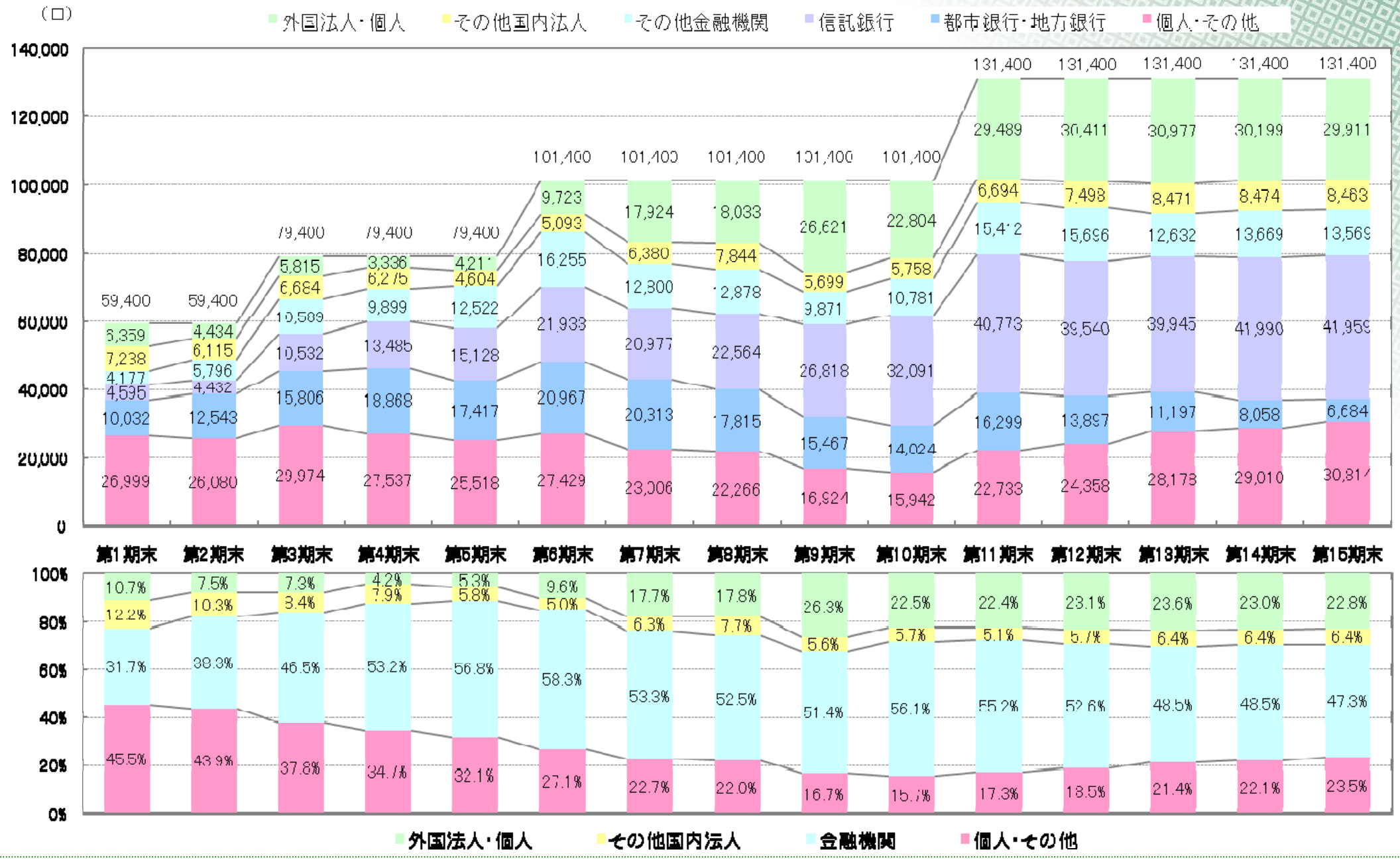
Premier Investment Corporation

投資口価格の推移



（注）　終値ベースで記載しています。（出所：Bloomberg）

投資主属性別の投資口分布状況



（注）　比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

上位投資主一覧

順位	第13期（発行済投資口数：131,400口）			第14期（発行済投資口数：131,400口）			第15期（発行済投資口数：131,400口）		
	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,212	9.29%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,265	9.33%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,635	9.61%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,069	8.42%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	10,329	7.86%	NCT信託銀行株式会社（投信口）	10,113	7.69%
3	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,921	4.50%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,543	4.97%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,417	3.36%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
5	株式会社北洋銀行	4,369	3.32%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,428	4.13%	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,471	4.16%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,339	3.30%	野村信託銀行株式会社（投信口）	4,375	3.32%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,809	3.65%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,664	2.78%	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,374	1.80%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	2,389	1.81%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	3,082	2.34%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
9	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2,136	1.62%	エイアイユーインシュアランスカンパニー（エイアイユー保険会社）	1,765	1.34%	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,852	1.40%
10	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,761	1.34%	ノーザン トラスト カンパニー（エイブイエフシー）サブ アカウント アメリカン クライアント	1,790	1.36%
11	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104	1,914	1.45%	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%	エイアイユーインシュアランスカンパニー（エイアイユー保険会社）	1,765	1.34%
12	エイアイユーインシュアランスカンパニー（エイアイユー保険会社）	1,765	1.34%	メリルリンチ日本証券株式会社	1,590	1.21%	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%
13	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%
14	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%
15	ジェイピー モルガン クリアリング コープ セク	1,405	1.06%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG／JASDEC／HENDERSON HHF SICAV	1,295	0.98%
16	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%	ノーザン トラスト カンパニー（エイブイエフシー）サブ アカウント アメリカン クライアント	1,209	0.92%	ジェイピー モルガン クリアリング コープ セク	1,184	0.90%
17	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	1,343	1.02%	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,131	0.86%	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ユーエス タックス エグゼンプテド ペンション ファンズ	1,126	0.85%
18	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	株式会社北洋銀行	1,119	0.85%	株式会社北洋銀行	1,119	0.85%
19	ノーザン トラスト カンパニー（エイブイエフシー）サブ アカウント アメリカン クライアント	1,184	0.90%	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ユーエス タックス エグゼンプテド ペンション ファンズ	1,059	0.80%	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,020	0.77%
20	クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパ リミテッド ピーピー セク イント ノン トリーティー クラ	1,183	0.90%	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	1,047	0.79%	株式会社伊予銀行	1,000	0.76%
		67,469	51.34%		64,760	49.28%		66,276	50.43%

第15期 比較貸借対照表

科目		当期（第15期）平成22年4月30日 金額	当期（第15期）平成22年4月30日 比率	前期（第14期）平成21年10月31日 金額	前期（第14期）平成21年10月31日 比率	増減
資産の部	流動資産	10,504	7.2%	9,832	6.7%	671
	現金及び預金	2,431	1.7%	1,313	0.9%	1,117
	信託現金及び信託預金	7,881	5.4%	8,331	5.7%	−450
	その他の流動資産	191	0.1%	187	0.1%	4
	営業未収入金	52	0.0%	56	0.0%	−3
	前払費用	136	0.1%	129	0.1%	6
	繰延税金資産	2	0.0%	1	0.0%	1
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0
	固定資産	136,246	92.8%	137,063	93.3%	−816
	有形固定資産	134,002	91.3%	134,782	91.7%	−779
	工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	−
	減価償却累計額	0	0.0%	0	0.0%	−
	信託不動産	134,002	91.3%	134,782	91.7%	−779
	建物等	51,098	34.8%	51,878	35.3%	−779
	信託建物(付属設備含)	59,776	40.7%	59,664	40.6%	111
	信託構築物	1,186	0.8%	1,185	0.8%	0
	信託工具、器具及び備品	160	0.1%	152	0.1%	7
	減価償却累計額	−10,024	−6.8%	−9,123	−6.2%	−900
	土地	82,903	56.5%	82,903	56.4%	−
	無形固定資産	1,790	1.2%	1,788	1.2%	1
	その他の無形固定資産	8	0.0%	9	0.0%	−1
	信託借地権	1,777	1.2%	1,777	1.2%	−
	信託その他の無形固定資産	4	0.0%	1	0.0%	2
	投資その他の資産	454	0.3%	492	0.3%	−38
	敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	−
	信託差入敷金及び保証金	332	0.2%	332	0.2%	−
	長期前払費用	111	0.1%	150	0.1%	−38
	繰延資産	4	0.0%	9	0.0%	−4
	投資口交付費	4	0.0%	9	0.0%	−4
	資産の部合計	146,755	100.0%	146,906	100.0%	−150

科目		当期（第15期）平成22年4月30日 金額	当期（第15期）平成22年4月30日 比率	前期（第14期）平成21年10月31日 金額	前期（第14期）平成21年10月31日 比率	増減
負債の部	流動負債	20,082	13.7%	20,744	14.1%	−662
	営業未払金	477	0.3%	471	0.3%	5
	未払費用	174	0.1%	178	0.1%	−3
	短期借入金	3,480	2.4%	3,480	2.4%	−
	1年内返済予定長期借入金	150	0.1%	750	0.5%	−600
	1年内償還予定投資法人債	15,000	10.2%	15,000	10.2%	−
	前受金	722	0.5%	761	0.5%	−38
	その他の流動負債	78	0.1%	104	0.1%	−25
	未払法人税等	1	0.0%	0	0.0%	1
	未払事業所税	5	0.0%	3	0.0%	2
	未払消費税	32	0.0%	27	0.0%	4
	預り金	22	0.0%	56	0.0%	−34
	未払分配金	16	0.0%	17	0.0%	0
	固定負債	55,897	38.1%	55,265	37.6%	632
	信託預り敷金保証金	4,740	3.2%	5,033	3.4%	−292
	投資法人債	10,000	6.8%	10,000	6.8%	−
	長期借入金	41,157	28.0%	40,232	27.4%	925
	負債の部合計	75,980	51.8%	76,010	51.7%	−30
純資産	投資主資本	70,775	48.2%	70,895	48.3%	−119
	出資総額	68,945	47.0%	68,945	46.9%	−
	剰余金					
	当期未処分利益又は当期未処分損失	1,830	1.2%	1,950	1.3%	−119
	純資産の部合計	70,775	48.2%	70,895	48.3%	−119
	負債・純資産の部合計	146,755	100.0%	146,906	100.0%	−150

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

第15期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

（単位：百万円）

科目	当期（第15期） 2009/11/1～2010/4/30 合計 ①金額	合計 比率	オフィス 期初予算	オフィス 実績	オフィス 差額	レジデンス 期初予算	レジデンス 実績	レジデンス 差額	前期（第14期） 2009/5/1～2009/10/31 ②金額	前期 比率	増減 ①-②
経常損益											
営業損益											
賃貸事業収入											
賃料	4,092	80.0%	1,919	1,921	① 1	2,171	2,171	② 0	4,211	79.2%	-119
共益費	567	11.1%	534	536	2	29	30	0	577	10.9%	-10
その他の賃貸事業収入	457	8.9%	307	312	5	116	145	28	529	10.0%	-72
駐車場使用料	123	2.4%	69	69	0	49	54	4	123	2.3%	0
施設使用料	32	0.6%	25	26	1	5	5	0	30	0.6%	1
付帯収益	224	4.4%	211	212	0	9	12	③ 2	269	5.1%	-44
解約違約金	2	0.0%	－	－	－	－	2	2	11	0.2%	-8
その他雑収入	74	1.5%	－	3	3	52	71	18	93	1.8%	-19
賃貸事業収入合計	5,117	100.0%	2,761	2,770	9	2,317	2,347	29	5,318	100.0%	-201
賃貸事業費用											
公租公課	295	5.8%	199	199	0	97	96	0	295	5.6%	0
諸経費	1,068	20.9%	621	585	-35	497	483	-14	1,150	21.6%	-82
外注委託費	538	10.5%	278	277	-1	267	261	⑤ -6	586	11.0%	-47
水道光熱費	226	4.4%	220	191	④ -28	40	35	-5	254	4.8%	-27
損害保険料	14	0.3%	6	6	0	7	7	0	14	0.3%	0
修繕費	132	2.6%	57	58	0	72	74	2	147	2.8%	-14
信託報酬	52	1.0%	24	24	0	27	27	0	53	1.0%	-1
その他賃貸事業費用	103	2.0%	33	27	-6	81	76	-4	94	1.8%	9
減価償却費	900	17.6%	351	347	-3	552	552	0	903	17.0%	-2
賃貸事業費用合計	2,265	44.3%	1,171	1,132	-38	1,146	1,132	-14	2,350	44.2%	-85
賃貸事業損益	2,852	55.7%	1,589	1,637	47	1,170	1,214	43	2,968	55.8%	-116
減価償却費控除前利益（NOI）	3,752	73.3%	1,940	1,985	44	1,723	1,767	44	3,872	72.8%	-119
資産運用報酬	205	4.0%							213	4.0%	-8
役員報酬	9	0.2%							9	0.2%	－
資産保管委託手数料	13	0.3%							13	0.3%	0
一般事務委託手数料	76	1.5%							67	1.3%	9
会計監査人報酬	8	0.2%							8	0.2%	－
その他の費用	107	2.1%							94	1.8%	12
営業利益	2,432	47.5%							2,561	48.2%	-129
営業外損益											
営業外収益	2	0.1%							2	0.1%	0
営業外費用	604	11.8%							612	11.5%	-8
支払利息	458	9.0%							465	8.8%	-7
投資法人債利息	140	2.7%							141	2.7%	-1
投資口公開関連費用	－	－							－	－	－
投資口交付費償却	4	0.1%							4	0.1%	－
その他営業外費用	0	0.0%							0	0.0%	－
経常利益	1,831	35.8%							1,951	36.7%	-120
税引前当期純利益	1,831	35.8%							1,951	36.7%	-120
法人税、住民税及び事業税	2	0.0%							0	0.0%	1
法人税等調整額	-1	0.0%							1	0.0%	-2
当期純利益	1,830	35.8%							1,950	36.7%	-119

金銭の分配に関する計算書	金額	金額
当期未処分利益又は当期未処分損失	1,830,319,288円	1,950,080,697円
分配金の額	1,830,270,600円	1,949,976,000円
（投資口1口当たりの分配金の額）	13,929円	14,840円
次期繰越利益	48,688円	104,697円

① 新規のリースアップをまったく見込んでいなかった期初予算（期中平均93.1%）に対し、新規テナントのリースアップがほとんど進捗しなかったこと（期中平均稼動率93.6%）、並びにフリーレントが常態化したことで収益面での貢献は乏しかった。

② 期初予算の平均稼動率（92.9%）を上回る稼動率の引き上げ（期中平均稼動率93.8%）は図れたものの賃料調整を伴うケースが大半で、賃料収入は予算対比で横這い。

③ これまで稼動率維持のために礼金、更新料を放棄するケースが多かったが、次第に礼金、更新料の収受機会が増加（「その他雑収入」）したことが収益面で貢献。

④ 期初予算との対比で電気料の単価が値下がり（『水道光熱費』）したことが損益面で寄与。

⑤ 一部のレジデンスで建物管理会社（BM）の変更、管理仕様の見直し等も地道に実施したことでコスト削減。

【賃貸事業費用】

■修繕工事支出： 253百万円

修繕費 ＜132百万円＞	上野THビル 空調設備改修工事（第2期）	15百万円
	ホーマットウッドビル 空調設備更新工事	5百万円
	五反田NTビル 外壁改修工事	5百万円
資本的支出 ＜120百万円＞	上野THビル 空調・電気設備改修工事	64百万円
	ホーマットウッドビル 空調設備更新工事	8百万円
	日総第3ビル OAフロア設置工事 他	4百万円

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

第16期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目			第16期予想 2010/5/1～2010/10/31										第15期実績 2009/11/1～2010/4/30		
			オフィス			レジデンス			合計			①−②	オフィス	レジデンス	② 合計
			当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額	当初予算	① 新予算	差額				
経常損益	営業損益	賃貸事業収入													
		賃貸事業収入	賃貸事業収入	2,279	2,558	279	2,167	2,129	−38	4,446	4,687	240	27	2,458	2,201	4,660
			賃料	1,765	1,996	231	2,137	2,096	−41	3,903	4,093	189	0	1,921	2,171	4,092
			共益費	513	561	48	29	32	2	543	594	50	27	536	30	567
			その他の賃貸事業収入	322	338	15	112	120	7	435	458	23	1	312	145	457
			駐車場使用料	68	70	2	48	52	4	117	123	6	0	69	54	123
			施設使用料	25	24	0	5	6	1	30	31	1	0	26	5	32
			付帯収益	229	243	13	10	9	0	239	253	13	28	212	12	224
			解約違約金	−	−	−	−	1	1	−	−	−	−2	−	2	2
			その他雑収入	−	0	0	48	49	0	48	49	0	−25	3	71	74
			賃貸事業収入合計	2,602	2,897	294	2,280	2,249	−30	4,882	5,146	264	29	2,770	2,347	5,117
		賃貸事業費用	公租公課	203	204	1	103	103	0	307	308	0	12	199	96	295
			諸経費	639	632	−7	498	539	41	1,138	1,172	33	103	585	483	1,068
			外注委託費	275	298	23	262	267	5	537	566	28	27	277	261	538
			水道光熱費	216	223	7	39	38	−1	256	262	6	35	191	35	226
			損害保険料	6	7	0	7	7	0	14	14	0	0	6	7	14
			修繕費	91	48	−42	78	111	33	169	160	−9	27	58	74	132
			信託報酬	24	25	0	27	27	−	52	52	0	0	24	27	52
			その他賃貸事業費用	26	29	2	82	86	4	109	115	6	12	27	76	103
			減価償却費	348	364	16	552	554	1	901	918	17	18	347	552	900
			賃貸事業費用合計	1,191	1,202	10	1,155	1,197	41	2,347	2,399	52	134	1,132	1,132	2,265
		賃貸事業損益		1,410	1,694	283	1,124	1,052	−72	2,535	2,747	211	−105	1,637	1,214	2,852
		減価償却費控除前利益（NOI）		1,758	2,059	300	1,677	1,606	−70	3,436	3,666	229	−86	1,985	1,767	3,752
			資産運用報酬							186	200	13	−4			205
			役員報酬							9	9	−	−			9
			資産保管委託手数料							13	14	0	0			13
			一般事務委託手数料							66	72	5	−4			76
			会計監査人報酬							9	8	0	0			8
			その他の費用							112	113	1	6			107
		営業利益								2,138	2,329	190	−103			2,432
	営業外損益	営業外収益								3	3	−	0			2
		営業外費用								654	663	8	59			604
			支払利息							527	531	3	72			458
			投資法人債利息							121	121	−	−18			140
			投資口公開関連費用							−	2	2	2			−
			投資口交付費償却							4	7	2	2			4
			その他営業外費用							0	3	2	2			0
	経常利益									1,486	1,668	181	−162			1,831
税引前当期純利益										1,486	1,668	181	−162			1,831
法人税、住民税及び事業税										1	1	−	−1			2
法人税等調整額										0	0	−	1			−1
当期純利益										1,485	1,667	181	−162			1,830

（注）　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。また、当初予算とは2009年12月14日付「第14期（平成21年10月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは今回の決算（第14期）に際し予算の見直しを行い2010年6月15日付「第15期（平成22年4月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

第16期～第17期 業績予想の前提条件

	第16期	第17期
運用資産	第15期末現在保有している45物件に平成22年５月17日付けで取得した岩本町ビルを加えた合計46物件（オフィスビル15物件、レジデンス30物件）。	第16期末時点で保有している46物件。
発行済投資口数	第15期末時点の発行済投資口数131,400口に平成22年５月14日付けで払込みが完了した第三者割当による新投資口の発行口数8,700口を加えた140,100口。	第16期末時点の発行済投資口数140,100口。
有利子負債	第15期末時点の有利子負債残高69,787.5百万円から以下の変動を前提としています。 （1） 追加借入 平成22年５月14日に岩本町ビルの取得資金として長期借入金3,900百万円を借入れました。 （2） 期限到来借入金 平成22年５月21日に返済期限が到来した短期借入金3,480百万円について1,190百万円を返済し、残額の2,290百万円を借換えしました。 （3）長期借入金の分割約定返済 該当期間中に75百万円を返済します。 （4）投資法人債 平成22年９月８日に償還期限が到来する第１回無担保投資法人債15,000百万円については全額を投資法人債又は借入金で償還する予定です。 これらのほかに新規の借入等想定していません。（期末予定残高：72,422.5百万円）	第16期末時点の有利子負債残高72,422.5百万円から、以下の変動を前提としています。 （1）長期借入金の分割約定弁済 該当期間中に75百万円を返済します。 このほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：72,347.5百万円）
稼動率	オフィス：　91.0%（第15期実績93.6%） レジデンス：　92.5%（第15期実績93.8%） ポートフォリオ全体：　91.8%（第15期実績93.7%）	N/A
その他	（営業収益） 上記の稼働率を前提に賃貸料については、全般的に弱含みを想定して算出しています。 （営業費用） 主な項目は次のとおりです。 ➢外注委託費　566百万円 ➢減価償却費　918百万円 ➢公租公課　308百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　418百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）等　652百万円 （資本的支出）　88百万円	（営業収益） 現段階で、正式な解約予告は受付けていませんがオフィスビルの大口テナントで解約の見込みが高い先があるため、解約を想定して算出しています。 （営業費用） 主な項目は次のとおりです。 ➢外注委託費　569百万円 ➢減価償却費　921百万円 ➢公租公課　307百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　396百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）等　687百万円 （資本的支出）　66百万円

キャッシュフロー計算書の推移

（単位：百万円）

項　　目	当期（第15期） 2009/11/1～ 2010/4/30	第14期 2009/5/1～ 2009/10/31	第13期 2008/11/1～ 2009/4/30	第12期 2008/5/1～ 2008/10/31	第11期 2007/11/1～ 2008/4/30	第10期 2007/5/1～ 2007/10/31	第9期 2006/11/1～ 2007/4/30	第8期 2006/5/1～ 2006/10/31	第7期 2005/11/1～ 2006/4/30	第6期 2005/5/1～ 2005/10/31	第5期 2004/11/1～ 2005/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー											
税引前当期純利益	1,831	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230
減価償却費	901	904	909	914	825	719	658	689	660	640	578
投資法人債発行費償却額	－	0	－	－	23	23	23	23	23	23	－
投資口交付費償却	4	4	4	4	4	－	－	－	－	－	－
受取利息	－1	－1	－6	－10	－8	－7	－3	0	0	0	－0
未払分配金戻入	－1	0	－1	0	－1	－1	－1	－	－	－	－
支払利息	598	607	564	541	406	405	299	263	243	241	266
信託有形固定資産除却損	－	0	－	－	－	0	0	0	4	0	6
営業未収金の増減額（－は減少）	3	6	－1	－6	0	－7	－5	1	0	－1	13
未収消費税等の増減額（－は減少）	－	－	52	62	1	－115	64	－63	79	－57	－22
創業費の増減額（－は減少）	－	－	－	－	－	－	6	6	6	6	6
営業未払金の増減額（－は減少）	0	－19	－10	93	134	－30	15	7	－31	14	2
未払消費税等の増減額（－は減少）	4	－81	108	－	－	－46	46	－71	71	－	－72
前受金の増減額（－は減少）	－38	－67	－23	－10	161	10	38	3	36	－18	107
長期前払費用の支払額	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－30	－
信託有形固定資産の売却による減少額	－	－	－	－	1,366	－	－	－	－	531	－
その他	－45	27	－17	29	14	70	－58	14	－65	90	－46
小　　計	3,257	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071
利息の受取額	1	1	6	10	8	7	3	0	0	0	0
利息の支払額	－555	－677	－563	－584	－396	－396	－289	－245	－233	－249	－260
法人税等の支払額	0	－1	0	－2	－0	－3	0	－1	0	－1	－0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,703	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー											
信託有形固定資産の取得による支出	－115	－163	－166	－12,577	－17,711	－11,275	－1,951	－5,443	－1,856	－12,075	－3,532
無形固定資産の取得による支出	－	－10	－	－	－	－	－	－	－	－	－
信託無形固定資産の取得による支出	－2	－	－	－	－1,777	－	－	－	0	0	－
信託差入敷金保証金の差入による支出	－	－5	－	－	－326	－	－	－	－	－	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	157	288	201	396	713	695	224	215	165	453	200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－450	－451	－168	－302	－236	－166	－163	－148	－177	－212	－140
投資活動によるキャッシュ・フロー	－411	－342	－133	－12,482	－19,338	－10,746	－1,890	－5,375	－1,868	－11,834	－3,473
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー											
短期借入れによる収入	－	3,680	100	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850	－	14,300
短期借入金の返済による支出	－	－9,800	－1,100	－	－	－12,400	－6,500	－	－350	－14,300	－12,400
長期借入れによる収入	1,000	6,120	－	9,000	7,900	11,500	6,500	－	－	6,000	－
長期借入金の返済による支出	－675	－37	－1,000	－6,000	－8,400	－	－	－	－	－20,000	－
投資口の発行による収入	－	－	－	－	17,510	－	－	－	－	14,381	－
投資口交付費の支出	－	－	－	－	－29	－	－	－	－	－	－
投資法人債の発行による収入	－	－	－	－	－	－	－	－	－	25,000	－
投資法人債発行費の支出	－	－	－	－	－	－	－	－	0	－140	－
分配金の支払額	－1,949	－2,142	－2,208	－3,735	－1,804	－1,654	－1,528	－1,450	－1,479	－1,230	－1,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	－1,624	－2,180	－4,208	8,864	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709	702
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	667	130	－1,175	－367	3,122	－263	834	331	398	550	－960
5. 現金及び現金同等物の期首残高	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045
6. 現金及び現金同等物の期末残高	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084

（注）　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の状況（平成22年4月30日現在）

借入金

借入先	借入日	返済日	借入残高（千円）	固定・変動	期中平均利率
住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/5/22	2010/5/21	3,480,000	変動	1.44822%
株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	2007/2/28	2012/2/29	3,650,000	固定	1.82505%
株式会社りそな銀行 三井住友海上火災保険株式会社	2007/2/28	2013/2/28	2,850,000	固定	2.08000%
中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友海上火災保険株式会社 株式会社三井住友銀行	2007/7/31	2011/7/29	10,500,000	固定	1.89375%
株式会社日本政策投資銀行	2007/7/31	2013/7/31	1,000,000	固定	2.23875%
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社	2008/3/27	2013/3/27	7,900,000	固定	1.60500%
株式会社日本政策投資銀行	2008/5/22	2013/5/22	3,000,000	固定	2.08125%
株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	2008/9/9	2012/3/9	5,400,000	固定	1.91375%
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2009/5/22	2011/5/20	3,120,000	変動	1.60156%
株式会社日本政策投資銀行	2009/5/22	2014/5/22	2,887,500	変動	2.10156%
オリックス信託銀行株式会社	2010/3/31	2012/3/30	1,000,000	変動	1.33455%

投資法人債

名称	発行年月日	償還期間	発行総額（千円）	固定・変動	利率
第1回無担保投資法人債	2005/9/8	2010/9/8	15,000,000	固定	年0.94%
第2回無担保投資法人債	2005/9/8	2012/9/7	10,000,000	固定	年1.41%

金融機関別借入残高

借入先（和文）	短期借入金（千円）	長期借入金（千円）	合計（千円）	合計シェア
中央三井信託銀行株式会社		9,850,000	9,850,000	22.0%
株式会社日本政策投資銀行		6,887,500	6,887,500	15.4%
株式会社あおぞら銀行		5,500,000	5,500,000	12.3%
住友信託銀行株式会社	1,190,000	3,600,000	4,790,000	10.7%
株式会社三井住友銀行		4,920,000	4,920,000	11.0%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,100,000	3,500,000	4,600,000	10.3%
株式会社りそな銀行	1,190,000	3,050,000	4,240,000	9.5%
三井住友海上火災保険株式会社		2,000,000	2,000,000	4.5%
株式会社三重銀行		1,000,000	1,000,000	2.2%
オリックス信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	2.2%
合計	3,480,000	41,307,500	44,787,500	100.0%

各種財務指標の推移

		当期（第15期） 2009/11/1 ↓ 2010/4/30	第14期 2009/5/1 ↓ 2009/10/31	第13期 2008/11/1 ↓ 2009/4/30	第12期 2008/5/1 ↓ 2008/10/31	第11期 2007/11/1 ↓ 2008/4/30	第10期 2007/5/1 ↓ 2007/10/31	第9期 2006/11/1 ↓ 2007/4/30	第8期 2006/5/1 ↓ 2006/10/31	第7期 2005/11/1 ↓ 2006/4/30	第6期 2005/5/1 ↓ 2005/10/31	第5期 2004/11/1 ↓ 2005/4/30
財務指標	総資産経常利益率 （注1）	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%
	年換算 （注13）	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%
	自己資本当期利益率 （注2）	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%
	年換算 （注13）	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%
	自己資本比率（期末） （注3）	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%
	総資産有利子負債比率（期末） （注4）	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%
	長期固定適合率（期末） （注5）	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%
	デットサービスカバレッジレシオ （注6）	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍
	金利償却前当期純利益	3,329百万円	3,460百万円	3,616百万円	3,663百万円	3,127百万円	2,930百万円	2,611百万円	2,481百万円	2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円
	支払利息（投資法人債利息含む）	598百万円	607百万円	564百万円	541百万円	406百万円	405百万円	299百万円	263百万円	243百万円	241百万円	266百万円
	賃貸NOI （注7）	3,752百万円	3,872百万円	4,034百万円	4,086百万円	3,633百万円	3,294百万円	2,958百万円	2,820百万円	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円
	年換算NOI利回り （注8）	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%
	賃貸NCF （注9）	3,632百万円	3,708百万円	3,924百万円	3,939百万円	3,549百万円	3,117百万円	2,847百万円	2,518百万円	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円
	当期減価償却費	900百万円	903百万円	909百万円	914百万円	824百万円	718百万円	657百万円	688百万円	659百万円	639百万円	577百万円
	当期資本的支出額	120百万円	163百万円	109百万円	146百万円	83百万円	177百万円	110百万円	301百万円	247百万円	354百万円	145百万円
	年換算NCF利回り （注10）	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%
	FFO （注11）	2,730百万円	2,853百万円	3,052百万円	3,121百万円	4,567百万円	2,524百万円	2,312百万円	2,217百万円	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円
参考情報	投資物件数（期末）	45	45	45	45	42	39	36	35	32	31	25
	テナント数（期末）	2,348	2,356	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079	995	869	810	662
	総賃貸可能面積（期末）	165,409.49㎡	165,532.15㎡	165,543.69㎡	165,493.75㎡	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡
	稼働率											
	期中平均	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%
	期末時点	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%
	期末算定価格	131,587百万円	138,821百万円	149,355百万円	163,640百万円	157,210百万円	137,830百万円	119,400百万円	111,420百万円	102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円
	発行済投資口数（期末）	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口
	出資総額（期末）	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円
	純資産額（期末）	70,775百万円	70,895百万円	71,088百万円	71,153百万円	72,688百万円	53,240百万円	53,089百万円	52,964百万円	52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円
	1口当たり純資産額 （注12）	538,627円	539,538円	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円

（注1） 経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）／2
（注2） 当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）／2
（注3） 期末純資産額／期末総資産額×100
（注4） 期末有利子負債額／期末総資産額×100
（注5） 期末固定資産／（期末固定負債＋期末純資産額）
（注6） 金利償却前当期純利益（不動産等売却益を除く）／支払利息
（注7） （不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却額
（注8） 年換算賃貸NOI／物件取得価格
（注9） 賃貸NOI－資本的支出
（注10） 年換算賃貸NCF／物件取得価格
（注11） 当期純利益＋当期減価償却費
（注12） 期末純資産額／期末発行済投資口数
（注13） 年換算の金額については百万円単位を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

ポートフォリオ一覧

（平成22年4月30日）

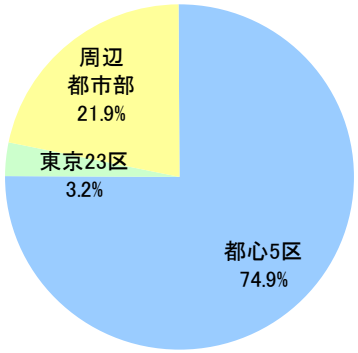
	所在地	取得価格（百万円）	第15期末算定価格（百万円）	比率（取得価格ﾍﾞｰｽ）	取得時期	建築時期	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	PML	PM会社
ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	7,540	4.5%	2002年9月	1982年6月	27.8	5,583.75	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	9,160	5.1%	2002年9月	1978年12月	31.3	6,951.43	12.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
フジビル37	東京都渋谷区	1,727	2,020	1.2%	2002年9月	1991年6月	18.8	1,925.65	5.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	7,940	3.8%	2002年9月	1993年2月	17.2	5,824.31	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	5,740	3.7%	2002年9月	1992年5月	17.9	6,311.26	2.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	9,300	5.6%	2004年3月	1987年4月	23.0	6,872.77	10.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1,660	1.3%	2005年6月	1988年3月	22.1	2,100.93	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ
YS海岸ビル	東京都港区	5,100	4,000	3.7%	2007年6月	1993年1月	17.2	5,944.76	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1,490	1.0%	2002年9月	1992年3月	18.1	2,179.15	8.7	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	4,420	3.1%	2007年5月	2006年10月	3.5	3,857.04	16.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
上野THビル	東京都文京区	4,380	3,360	3.1%	2008年3月	1985年12月	24.4	4,395.65	12.8	東西ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
五反田NTビル （注1）	東京都品川区	4,100	2,820	2.9%	2008年3月	1987年11月	22.4	3,241.19	14.3	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
日総第3ビル	横浜市西区	3,558	3,490	2.6%	2002年9月	1986年4月	24.0	5,517.26	10.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
かながわサイエンスパークR&D棟 （注2）	川崎市高津区	6,556	6,460	4.7%	2002年9月	1989年7月	20.7	15,026.92	10.4	ｹｲｴｽﾋﾟｰｺﾐｭﾆﾃｨ
オフィス小計		64,695	69,400	46.4%			21.4	75,732.07		
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	4,420	3.7%	2002年9月	2001年11月	8.4	6,732.18	7.4	三井不動産住宅ﾘｰｽ
パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1,810	1.9%	2002年9月	2002年3月	8.1	1,706.94	9.9	三井不動産住宅ﾘｰｽ
サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	703	0.8%	2002年9月	1989年11月	20.4	1,577.42	5.3	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1,190	1.0%	2003年4月	2002年11月	7.4	1,378.02	10.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	1,050	0.8%	2003年9月	2003年2月	7.2	1,187.12	11.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1,550	1.3%	2003年7月	2002年11月	7.4	1,728.98	11.6	―
ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	3,790	3.7%	2003年11月	1988年8月	21.7	5,793.93	7.4	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	3,540	3.4%	2003年11月	2002年10月	7.5	5,748.89	10.3	三井不動産住宅ﾘｰｽ
ビーサイト芝公園	東京都港区	2,181	1,870	1.6%	2003年11月	2003年2月	7.2	2,312.75	11.5	―
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2,560	1.7%	2004年3月	2004年2月	6.2	3,455.68	11.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
ラング・タワー京橋	東京都中央区	928	955	0.7%	2003年12月	2003年2月	7.2	1,216.10	12.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1,520	1.1%	2004年11月	2004年11月	5.4	1,597.73	14.3	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1,420	1.2%	2005年1月	2004年11月	5.4	1,878.60	14.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1,990	1.7%	2005年7月	2005年6月	4.8	2,336.95	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,724	1,850	1.2%	2005年9月	2005年8月	4.7	2,040.19	13.8	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	1,430	1.0%	2005年7月	2005年7月	4.8	1,655.66	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
Walk赤坂	東京都港区	2,043	1,550	1.5%	2005年6月	2004年11月	5.4	1,736.70	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1,310	1.1%	2006年10月	2006年9月	3.6	1,759.89	16.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
MEW	東京都港区	1,556	1,040	1.1%	2006年7月	2005年8月	4.6	1,551.65	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
芝浦アイランド エアタワー （注3）	東京都港区	7,590	6,670	5.4%	2007年12月	2007年3月	3.1	13,092.43	11.2	三井不動産住宅ﾘｰｽ
ストーリア赤坂	東京都港区	3,930	3,120	2.8%	2008年5月	2002年12月	7.3	3,988.86	11.7	総合地所
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	4,780	4.7%	2008年5月	2002年12月	7.3	6,555.04	7.2	総合地所
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	893	0.8%	2003年11月	2002年12月	7.4	1,319.52	12.1	―
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	886	0.7%	2004年4月	2002年3月	8.1	1,573.87	12.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	1,080	1.1%	2005年6月	2005年2月	5.2	2,378.13	15.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	1,250	1.1%	2006年3月	2006年3月	4.1	1,734.04	13.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
アクロス湯島	東京都文京区	1,803	1,500	1.3%	2006年9月	2006年3月	4.1	2,065.58	17.2	ｱｸﾛｽ
プレミアステージ駒込	東京都豊島区	1,830	1,600	1.3%	2007年2月	2007年1月	3.2	2,249.25	18.0	明豊ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨｰｽﾞ
プレミアステージ大塚	東京都豊島区	1,310	1,150	0.9%	2007年6月	2006年8月	3.7	1,644.64	22.5	明豊ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨｰｽﾞ
プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	2,380	1.9%	2007年11月	2007年11月	2.4	3,465.00	14.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	1,330	1.1%	2008年6月	2008年3月	2.1	2,215.68	12.8	ｽﾀｰﾂｱﾒﾆﾃｨｰ
レジデンス小計		74,680	62,187	53.6%			7.1	89,677.42		
ポートフォリオ合計		139,375	131,587	100.0%			13.7	165,409.49		

（注1） 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。
（注2） かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（27%）に対応する数値を記載しています。
（注3） 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟）の2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（23%）に対応する2物件合計の数値を記載しています。

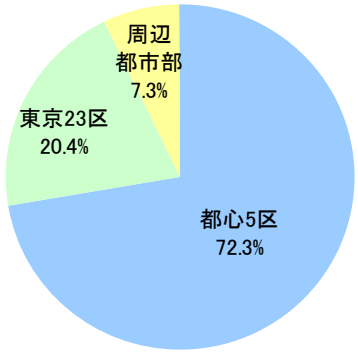
ポートフォリオの状況

エリア(注1)別投資比率

上場直後(注2)

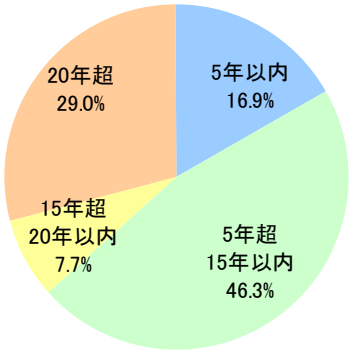


第15期末(平成22年4月30日)

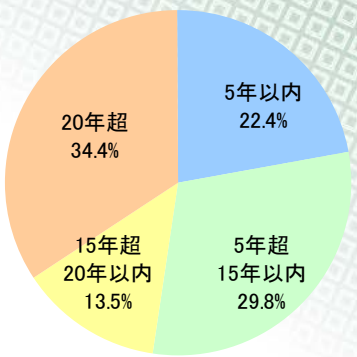


築年別投資比率

上場直後(注2)

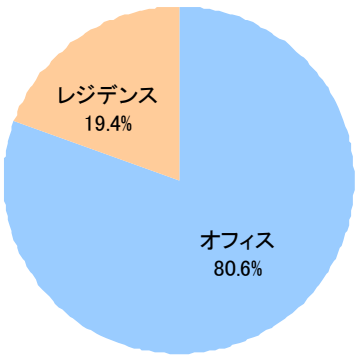


第15期末(平成22年4月30日)

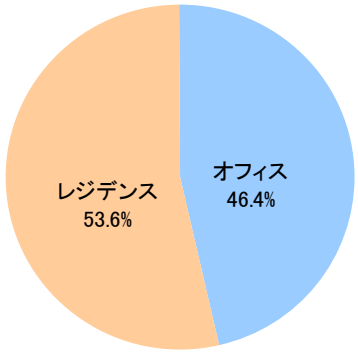


アセット別投資比率

上場直後(注2)

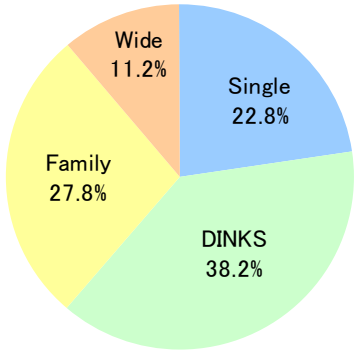


第15期末(平成22年4月30日)

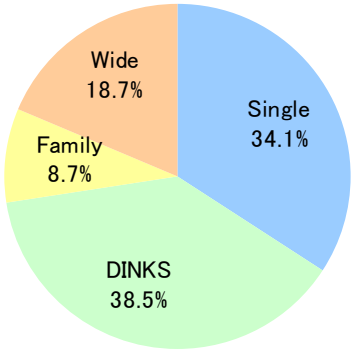


住宅タイプ別投資比率

上場直後(注2)



第15期末(平成22年4月30日)



(注1)「都心5区」とは、いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を、それぞれ指します。
(注2)「上場直後」とは、平成14年9月末日におけるポートフォリオの状態を示したものです。

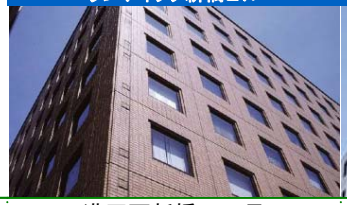
期末算定価格の推移

（単位：百万円）

タイプ	エリア	物件名	第5期末算定価格	第6期末算定価格	第7期末算定価格	第8期末算定価格	第9期末算定価格	第10期末算定価格	第11期末算定価格	第12期末算定価格	第13期末算定価格	第14期末		第15期末										
												算定価格－①	直還法利回り	算定価格－②	比率	増減（②－①）	直還法利回り	直還法上の各項目の傾向（対前期比）利回り	賃料	稼働率	純収益	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り	簿価 －③	②－③
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,830	6,170	6,390	6,890	7,970	8,760	9,090	9,100	8,380	7,680	4.5%	7,540	5.7%	−140	4.5%	—	DOWN	—	DOWN	4.3%	4.7%	6,311	1,228
		ランディック第2新橋ビル	6,880	7,290	7,760	8,450	9,320	10,300	10,900	11,000	10,300	9,270	4.6%	9,160	7.0%	−110	4.6%	—	DOWN	—	DOWN	4.4%	4.8%	6,945	2,214
		フジビル37	1,780	1,900	2,160	2,520	2,820	3,000	3,080	2,780	2,420	2,070	5.1%	2,020	1.5%	−50	5.1%	—	DOWN	—	DOWN	4.9%	5.3%	1,560	459
		KN渋谷3	6,140	6,370	7,400	7,990	8,480	9,070	9,640	9,010	8,270	8,010	4.7%	7,940	6.0%	−70	4.7%	—	—	—	DOWN	4.5%	4.9%	4,980	2,959
		高田馬場センタービル	5,170	5,450	5,660	6,030	6,760	7,200	7,200	7,040	6,860	6,520	5.0%	5,740	4.4%	−780	5.0%	—	—	—	DOWN	4.8%	5.2%	4,535	1,204
		六番町ビル	8,500	9,010	9,460	9,650	9,860	10,800	10,800	10,600	9,330	9,300	4.9%	9,300	7.1%	—	4.9%	—	—	—	—	4.7%	5.1%	8,171	1,128
		櫻岳ビル		1,840	1,910	1,920	2,030	2,130	2,140	2,100	1,920	1,680	5.2%	1,660	1.3%	−20	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	4.9%	5.3%	1,810	−150
		YS海岸ビル						5,420	5,810	5,810	5,030	4,550	5.2%	4,000	3.0%	−550	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.3%	5,127	−1,127
		小　計	34,300	38,030	40,740	43,450	47,220	56,680	58,660	57,440	52,510	49,080	—	47,360	36.0%	−1,720	—					—	—	39,443	7,916
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	1,840	1,840	1,730	1,670	1,650	5.5%	1,490	1.1%	−160	5.5%	—	—	—	DOWN	5.2%	5.7%	1,308	181
		プレミア東陽町ビル						4,990	4,990	4,880	4,530	4,450	5.4%	4,420	3.4%	−30	5.4%	—	—	—	DOWN	5.1%	5.7%	4,243	176
		上野THビル							4,380	4,220	3,750	3,550	5.4%	3,360	2.6%	−190	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.8%	4,674	−1,314
		五反田NTビル							4,110	4,010	3,630	3,170	5.3%	2,820	2.1%	−350	5.3%	—	DOWN	DOWN	DOWN	4.9%	5.7%	4,265	−1,445
		小　計	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	6,830	15,320	14,840	13,580	12,820	—	12,090	9.2%	−730	—					—	—	14,492	−2,402
	周辺都市部	日総第3ビル	3,780	4,110	4,420	4,910	5,230	5,680	5,720	5,310	4,920	4,240	5.7%	3,490	2.7%	−750	5.7%	—	DOWN	—	DOWN	5.5%	5.9%	3,487	2
		かながわサイエンスパークR＆D棟	6,000	6,380	6,910	7,290	8,020	8,850	9,330	8,830	8,150	7,430	6.8%	6,460	4.9%	−970	6.8%	—	DOWN	—	DOWN	6.6%	7.0%	5,604	855
		小　計	9,780	10,490	11,330	12,200	13,250	14,530	15,050	14,140	13,070	11,670	—	9,950	7.6%	−1,720	—					—	—	9,092	857
	オフィス合計		45,510	50,000	53,620	57,250	62,170	78,040	89,030	86,420	79,160	73,570	—	69,400	52.7%	−4,170	—					—	—	63,028	6,371
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,170	5,210	5,310	5,380	5,510	5,620	5,630	5,300	4,790	4,480	5.4%	4,420	3.4%	−60	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	4,842	−422
		パークアクシス明治神宮前	2,380	2,370	2,400	2,430	2,430	2,430	2,430	2,350	2,060	1,900	5.2%	1,810	1.4%	−90	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.4%	2,558	−748
		サンパレス南麻布	950	968	986	990	1,010	1,050	1,090	1,080	962	861	5.3%	703	0.5%	−158	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	1,101	−398
		キャビンアリーナ赤坂	1,470	1,470	1,570	1,580	1,620	1,660	1,670	1,640	1,410	1,300	5.2%	1,190	0.9%	−110	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.4%	1,266	−76
		キャビンアリーナ南青山	1,170	1,170	1,220	1,230	1,270	1,300	1,300	1,260	1,120	1,100	5.3%	1,050	0.8%	−50	5.3%	—	DOWN	UP	DOWN	5.1%	5.5%	996	53
		ビュロー紀尾井町	1,750	1,740	1,800	1,790	1,830	1,860	1,910	1,760	1,630	1,560	7.3%	1,550	1.2%	−10	7.4%	UP	—	—	UP	5.0%	5.4%	1,804	−254
		ホーマットウッドビル	4,820	4,850	4,970	5,110	5,160	5,300	5,320	5,150	4,750	4,190	5.3%	3,790	2.9%	−400	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	5,008	−1,218
		六本木グリーンテラス	5,060	5,070	5,210	5,310	5,570	5,710	5,750	5,400	4,830	4,080	5.3%	3,540	2.7%	−540	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	4,348	−808
		ビーサイト芝公園	2,060	2,060	2,130	2,120	2,190	2,220	2,240	2,200	2,050	2,010	7.0%	1,870	1.4%	−140	5.4%	DOWN	DOWN	DOWN	DOWN	5.2%	5.6%	2,011	−141
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,600	2,610	2,690	2,780	2,930	2,960	2,970	2,900	2,700	2,700	5.3%	2,560	1.9%	−140	5.4%	UP	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	2,290	269
		ラング・タワー京橋	995	1,010	1,060	1,070	1,120	1,140	1,140	1,120	1,010	998	5.3%	955	0.7%	−43	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	887	67
		プレミアステージ三田慶大前	1,770	1,800	1,870	1,870	1,910	1,930	1,920	1,840	1,720	1,600	5.3%	1,520	1.2%	−80	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.6%	1,561	−41
		プレミアロッソ	1,710	1,710	1,780	1,810	1,860	1,880	1,880	1,800	1,630	1,430	5.2%	1,420	1.1%	−10	5.2%	—	DOWN	—	—	5.0%	5.5%	1,627	−207
		プレミアブラン代々木公園		2,410	2,500	2,530	2,510	2,470	2,470	2,340	2,190	2,030	5.2%	1,990	1.5%	−40	5.2%	—	DOWN	DOWN	DOWN	4.9%	5.4%	2,245	−255
		プレミアステージ内神田		2,110	2,110	2,190	2,220	2,270	2,270	2,230	2,020	1,890	5.3%	1,850	1.4%	−40	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	1,664	185
		プレミアステージ市ヶ谷河田町		1,570	1,610	1,640	1,640	1,640	1,650	1,590	1,470	1,450	5.3%	1,430	1.1%	−20	5.3%	—	DOWN	DOWN	DOWN	5.0%	5.5%	1,437	−7
		Walk赤坂		2,090	2,170	2,180	2,190	2,280	2,280	2,190	1,950	1,700	5.2%	1,550	1.2%	−150	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.5%	1,918	−368
		プレミアステージ芝公園				1,620	1,620	1,680	1,600	1,530	1,380	1,330	5.2%	1,310	1.0%	−20	5.2%	—	DOWN	DOWN	DOWN	4.9%	5.4%	1,606	−296
		MEW				1,520	1,540	1,550	1,570	1,370	1,210	1,090	5.4%	1,040	0.8%	−50	5.5%	UP	DOWN	—	DOWN	5.4%	5.6%	1,543	−503
		芝浦アイランド　エアタワー							8,100	8,140	7,450	7,020		6,670	5.1%	−350						4.9%	6.9%	7,354	−684
		ストーリア赤坂								3,890	3,450	3,170	5.1%	3,120	2.4%	−50	5.1%	—	DOWN	—	DOWN	4.9%	5.3%	4,026	−906
		ルネ新宿御苑タワー								6,020	5,420	4,860	5.3%	4,780	3.6%	−80	5.4%	UP	—	—	UP	5.2%	5.6%	6,644	−1,864
		小　計	31,905	40,218	41,386	45,150	46,120	46,950	55,190	63,100	57,202	52,749	—	50,118	38.1%	−2,631	—					—	—	58,747	−8,629
	東京23区	ビーサイト大崎	1,060	1,060	1,100	1,100	1,110	1,130	1,140	1,120	1,010	1,000	7.4%	893	0.7%	−107	5.6%	DOWN	DOWN	—	DOWN	5.4%	5.8%	978	−85
		プレミアガーデン本郷	996	1,000	1,040	1,060	1,120	1,140	1,150	1,100	993	952	5.4%	886	0.7%	−66	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	989	−103
		プレミアグランデ馬込		1,420	1,430	1,430	1,400	1,390	1,390	1,330	1,230	1,120	5.7%	1,080	0.8%	−40	5.7%	—	DOWN	—	DOWN	5.5%	6.0%	1,474	−394
		プレミアノッツェ祐天寺			1,530	1,530	1,550	1,560	1,520	1,490	1,390	1,290	5.4%	1,250	0.9%	−40	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.6%	1,547	−297
		アクロス湯島				1,820	1,840	1,870	1,870	1,790	1,600	1,530	5.3%	1,500	1.1%	−30	5.3%	—	DOWN	UP	DOWN	5.0%	5.5%	1,733	−233
		プレミアステージ駒込					1,830	1,830	1,830	1,800	1,660	1,630	5.3%	1,600	1.2%	−30	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.5%	1,770	−170
		プレミアステージ大塚						1,420	1,420	1,360	1,280	1,210	5.5%	1,150	0.9%	−60	5.5%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.8%	1,316	−166
		プレミアステージ本所吾妻橋							2,670	2,610	2,420	2,400	5.5%	2,380	1.8%	−20	5.5%	—	UP	—	—	5.3%	5.7%	2,703	−323
		プレミアステージ両国								1,520	1,410	1,370	5.5%	1,330	1.0%	−40	5.5%	—	DOWN	—	DOWN	5.3%	5.7%	1,495	−165
		小　計	2,056	3,480	5,100	6,940	8,860	10,340	12,990	14,120	12,993	12,502	—	12,069	9.2%	−433	—					—	—	14,008	−1,939
	レジデンス合計		33,961	43,698	46,486	52,090	54,970	57,290	68,180	77,220	70,195	65,251	—	62,187	47.3%	−3,064	—					—	—	72,756	−10,569
	ポートフォリオ合計		79,471	93,698	100,106	109,340	117,140	135,330	157,210	163,640	149,355	138,821	—	131,587	100.0%	−7,234	—					—	—	135,784	−4,197

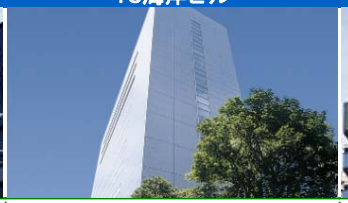
（注）　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。なお、芝浦アイランド　エアタワーの簿価には土地所有者である独立行政法人都市再生機構へ差し入れている差入保証金返還請求権の準共有持分の対価は含めていません。

物件別事業収支表 ①

	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3		高田馬場センタービル	
										
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第15期末帳簿価格	6,311百万円		6,945百万円		1,560百万円		4,980百万円		4,535百万円	
第15期末算定価格	7,540百万円		9,160百万円		2,020百万円		7,940百万円		5,740百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① (千円)	259,345	263,112	258,507	290,760	88,278	82,274	277,379	283,980	259,040	261,640
賃貸事業収入	243,231	246,265	241,944	271,917	74,340	70,687	246,078	246,078	217,606	218,048
賃料	203,342	206,069	198,782	224,454	60,749	56,837	203,795	203,795	159,345	159,884
共益費	39,889	40,196	43,162	47,463	13,590	13,849	42,282	42,282	58,260	58,164
その他賃貸事業収入	16,113	16,847	16,562	18,843	13,938	11,587	31,300	37,902	41,434	43,591
賃貸事業費用合計…② (千円)	82,662	84,114	86,669	90,357	33,017	30,251	83,013	91,447	113,962	117,390
公租公課	23,008	23,009	16,362	16,363	5,492	5,494	15,794	15,795	22,732	22,727
諸経費	33,996	35,447	39,409	43,099	16,639	13,932	42,278	43,459	57,144	60,353
外注委託費	16,457	17,045	18,697	19,417	7,218	6,482	19,071	19,519	26,746	33,226
水道光熱費	10,425	11,209	14,009	15,435	3,747	4,478	16,001	18,308	17,571	19,989
損害保険料	482	485	517	517	192	193	416	417	781	782
修繕費	2,234	3,190	1,401	3,768	4,330	1,221	2,998	2,108	8,036	3,170
信託報酬	3,102	3,102	3,447	3,447	863	863	2,625	2,625	2,550	2,550
その他	1,295	415	1,336	513	286	692	1,165	480	1,458	635
減価償却費	25,657	25,657	30,897	30,893	10,885	10,824	24,940	32,192	34,085	34,310
NOI(償却前利益)…③ (千円)	202,340	204,656	202,735	231,297	66,147	62,847	219,306	224,725	179,164	178,559
賃貸事業損益…①−② (千円)	176,682	178,998	171,838	200,403	55,261	52,023	194,365	192,533	145,078	144,249
資本的支出…④ (千円)	—	—	245	—	1,508	2,050	1,048	—	—	—
NCF…③−④ (千円)	202,340	204,656	202,490	231,297	64,639	60,797	218,258	224,725	179,164	178,559
修正NOI (千円)	202,340	204,656	202,735	231,297	66,147	62,847	219,306	224,725	179,164	178,559
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.4%	6.5%	5.8%	6.6%	8.5%	8.0%	8.8%	9.0%	7.9%	7.8%
稼働率 平成21年11月末日	100.0%		92.9%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成21年12月末日	100.0%		92.9%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成22年1月末日	100.0%		92.9%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成22年2月末日	100.0%		87.5%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成22年3月末日	100.0%		87.5%		88.8%		100.0%		100.0%	
平成22年4月末日	95.7%		76.2%		100.0%		100.0%		100.0%	

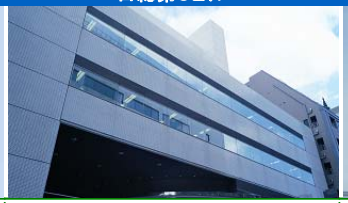
＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支表 ②

	六番町ビル		櫻岳ビル		YS海岸ビル		IPB御茶ノ水ビル		プレミア東陽町ビル	
										
所在地	千代田区六番町		千代田区神田佐久間町		港区海岸二丁目		文京区本郷三丁目		江東区東陽三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		1,456百万円		4,310百万円	
第15期末帳簿価格	8,171百万円		1,810百万円		5,127百万円		1,308百万円		4,243百万円	
第15期末算定価格	9,300百万円		1,660百万円		4,000百万円		1,490百万円		4,420百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① (千円)			40,426	49,070	154,003	168,335	66,980	66,768	158,003	159,237
賃貸事業収入			32,456	41,981	131,462	144,938	59,971	59,795	145,147	145,147
賃料			21,018	38,400	101,980	116,044	49,711	49,535	138,500	138,500
共益費			11,438	3,580	29,482	28,893	10,259	10,260	6,647	6,647
その他賃貸事業収入			7,969	7,089	22,541	23,396	7,009	6,972	12,856	14,089
賃貸事業費用合計…② (千円)			25,498	30,453	75,378	78,269	25,448	24,244	64,128	65,262
公租公課			4,548	4,551	14,622	14,622	4,316	4,317	9,128	9,128
諸経費			11,380	16,421	31,275	34,267	13,355	12,150	19,889	21,023
外注委託費			5,456	11,981	17,642	18,303	6,686	6,589	9,753	10,173
水道光熱費			4,063	3,375	10,087	10,948	3,482	3,626	8,209	9,021
損害保険料			196	197	575	576	165	166	316	318
修繕費			796	—	792	1,950	1,505	865	61	52
信託報酬			855	855	1,500	1,500	600	600	1,250	1,250
その他			12	12	677	988	916	302	298	207
減価償却費			9,569	9,480	29,481	29,379	7,776	7,775	35,110	35,110
NOI(償却前利益)…③ (千円)	252,457	256,127	24,497	28,097	108,106	119,445	49,309	50,299	128,986	129,085
賃貸事業損益…①−② (千円)	220,718	224,420	14,928	18,617	78,625	90,065	41,532	42,523	93,875	93,974
資本的支出…④ (千円)	4,339	—	1,854	3,885	3,524	1,260	2,380	—	—	—
NCF…③−④ (千円)	248,117	256,127	22,643	24,212	104,582	118,185	46,929	50,299	128,986	129,085
修正NOI (千円)	252,457	256,127	24,497	28,097	108,106	119,445	49,309	50,299	128,986	129,085
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.2%	6.2%	2.7%	3.1%	4.2%	4.6%	7.5%	7.7%	6.1%	6.0%
稼働率 平成21年11月末日	100.0%		100.0%		76.9%		100.0%		100.0%	
平成21年12月末日	100.0%		100.0%		86.2%		100.0%		100.0%	
平成22年1月末日	100.0%		100.0%		86.2%		100.0%		100.0%	
平成22年2月末日	100.0%		100.0%		86.2%		100.0%		100.0%	
平成22年3月末日	100.0%		100.0%		90.7%		100.0%		100.0%	
平成22年4月末日	100.0%		100.0%		90.7%		100.0%		100.0%	

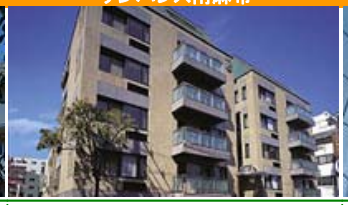
＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。また、上表のうち六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行なっていません。

物件別事業収支表 ③

	上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟	
								
所在地	文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目	
取得価格	4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第15期末帳簿価格	4,674百万円		4,265百万円		3,487百万円		5,604百万円	
第15期末算定価格	3,360百万円		2,820百万円		3,490百万円		6,460百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① (千円)	126,009	136,240	100,553	129,044	181,517	193,151	467,125	531,055
賃貸事業収入	116,313	120,806	91,476	115,701	143,403	150,585	390,581	433,810
賃料	88,140	91,612	73,223	94,579	112,870	119,148	248,216	280,363
共益費	28,173	29,194	18,253	21,121	30,532	31,436	142,364	153,446
その他賃貸事業収入	9,696	15,434	9,077	13,342	38,114	42,565	76,543	97,245
賃貸事業費用合計…② (千円)	72,807	78,613	41,176	46,730	70,499	71,257	245,958	259,609
公租公課	8,084	8,089	7,590	7,588	10,976	10,975	35,939	35,943
諸経費	51,577	59,443	21,820	27,615	32,605	33,605	154,068	168,576
外注委託費	7,428	7,555	6,864	9,268	18,053	17,791	64,094	67,109
水道光熱費	9,089	11,236	6,327	8,667	10,000	11,347	78,433	89,958
損害保険料	280	282	282	282	487	483	1,129	1,144
修繕費	15,907	22,339	6,792	8,116	2,298	1,417	7,649	7,708
信託報酬	1,000	1,000	1,250	1,250	1,300	1,300	1,750	2,644
その他	17,872	17,029	303	31	464	1,265	1,011	10
減価償却費	13,145	11,080	11,765	11,526	26,917	26,675	55,950	55,089
NOI(償却前利益)…③ (千円)	66,347	68,708	71,143	93,840	137,935	148,569	277,117	326,535
賃貸事業損益…①−② (千円)	53,202	57,627	59,377	82,313	111,018	121,893	221,167	271,445
資本的支出…④ (千円)	64,508	79,260	5,409	5,982	5,090	11,652	4,858	28,937
NCF…③−④ (千円)	1,838	−10,552	65,733	87,857	132,845	136,917	272,258	297,598
修正NOI (千円)	66,347	68,708	71,143	93,840	137,935	148,569	277,117	326,535
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	2.8%	3.0%	3.3%	4.4%	7.9%	8.5%	9.9%	11.5%
稼働率 平成21年11月末日	87.2%		100.0%		95.9%		93.2%	
平成21年12月末日	87.2%		100.0%		95.9%		92.7%	
平成22年1月末日	87.2%		100.0%		90.4%		90.7%	
平成22年2月末日	87.2%		54.4%		94.5%		85.5%	
平成22年3月末日	87.2%		67.6%		94.5%		86.2%	
平成22年4月末日	87.2%		67.6%		94.5%		86.4%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支表 ④

パークアクシス四谷ステージ	パークアクシス明治神宮前	サンパレス南麻布	キャビンアリーナ赤坂	キャビンアリーナ南青山
				

所在地		新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目	
取得価格		5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円	
第15期末帳簿価格		4,842百万円		2,558百万円		1,101百万円		1,266百万円		996百万円	
第15期末算定価格		4,420百万円		1,810百万円		703百万円		1,190百万円		1,050百万円	
		第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数	（日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…①	（千円）	160,608	160,047	55,719	53,646	29,178	32,322	39,216	40,554	38,796	38,724
賃貸事業収入		147,760	149,247	52,489	50,082	27,390	29,501	36,800	38,548	37,584	37,122
賃料		145,809	148,180	52,158	49,944	27,390	29,501	36,680	38,428	36,834	36,431
共益費		1,950	1,067	331	137	—	—	120	120	750	691
その他賃貸事業収入		12,847	10,800	3,229	3,564	1,787	2,821	2,415	2,005	1,211	1,601
賃貸事業費用合計…②	（千円）	78,052	74,922	20,599	22,689	24,011	24,131	17,902	17,734	17,284	18,358
公租公課		8,716	8,714	2,250	2,248	2,470	2,469	1,818	1,818	1,958	1,956
諸経費		32,823	29,734	9,408	11,472	12,221	12,403	8,178	8,009	7,128	8,203
外注委託費		18,634	17,830	4,578	4,718	5,244	5,699	4,675	5,059	4,280	5,065
水道光熱費		974	962	1,351	1,560	1,463	1,387	524	490	432	410
損害保険料		550	552	129	130	206	207	120	121	100	101
修繕費		5,779	4,183	1,975	1,667	3,368	3,897	872	814	719	1,552
信託報酬		1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他		5,770	5,093	874	2,895	1,363	637	1,320	857	1,059	538
減価償却費		36,513	36,472	8,940	8,969	9,319	9,259	7,906	7,906	8,198	8,198
NOI（償却前利益）…③	（千円）	119,068	121,597	44,060	39,926	14,486	17,449	29,219	30,726	29,710	28,563
賃貸事業損益…①－②	（千円）	82,555	85,125	35,120	30,957	5,167	8,190	21,313	22,819	21,511	20,365
資本的支出…④	（千円）	3,100	617	—	—	4,400	—	—	—	—	—
NCF…③－④	（千円）	115,968	120,980	44,060	39,926	10,086	17,449	29,219	30,726	29,710	28,563
修正NOI	（千円）	119,068	121,597	44,060	39,926	14,486	17,449	29,219	30,726	29,710	28,563
年換算NOI利回り（対帳簿価格）		4.9%	5.0%	3.4%	3.1%	2.6%	3.2%	4.6%	4.8%	6.0%	5.7%
稼働率	平成21年11月末日	91.8%		92.8%		100.0%		83.6%		93.9%	
	平成21年12月末日	90.5%		92.8%		77.4%		83.6%		94.3%	
	平成22年1月末日	90.5%		88.2%		77.4%		89.1%		94.3%	
	平成22年2月末日	96.3%		84.4%		77.4%		89.1%		96.9%	
	平成22年3月末日	98.7%		81.8%		67.5%		84.5%		100.0%	
	平成22年4月末日	97.9%		82.4%		82.8%		87.1%		97.9%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑤

	ビュロー紀尾井町		ホーマットウッドビル		六本木グリーンテラス		ビーサイト芝公園		プレミアステージ日本橋茅場町	
所在地	千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目		港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区日本橋茅場町三丁目	
取得価格	1,840百万円		5,090百万円		4,678百万円		2,181百万円		2,430百万円	
第15期末帳簿価格	1,804百万円		5,008百万円		4,348百万円		2,011百万円		2,290百万円	
第15期末算定価格	1,550百万円		3,790百万円		3,540百万円		1,870百万円		2,560百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	62,622	62,622	143,014	146,629	118,397	117,102	74,340	74,340	92,452	94,097
賃貸事業収入	62,622	62,622	140,188	143,581	116,140	111,338	74,340	74,340	86,208	88,755
賃料	62,622	62,622	140,188	143,581	116,140	111,338	74,340	74,340	83,687	86,419
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	2,521	2,336
その他賃貸事業収入	—	—	2,826	3,047	2,256	5,763	—	—	6,243	5,342
賃貸事業費用合計…② （千円）	14,684	14,684	75,395	85,225	69,981	80,244	20,120	20,072	47,905	42,318
公租公課	2,454	2,453	8,320	8,321	8,008	8,007	3,184	3,185	4,178	4,180
諸経費	1,052	1,053	35,060	45,401	30,946	41,361	1,274	1,226	21,868	16,278
外注委託費	—	—	16,122	17,697	14,900	18,099	—	—	13,542	11,201
水道光熱費	—	—	1,860	2,010	2,142	2,373	—	—	1,327	1,319
損害保険料	128	129	706	709	462	466	153	154	277	278
修繕費	—	—	12,109	21,189	9,100	16,188	13	17	5,314	2,113
信託報酬	920	920	2,475	2,475	2,455	2,255	1,050	1,050	1,215	1,215
その他	4	4	1,787	1,319	1,884	1,979	57	4	191	151
減価償却費	11,177	11,177	32,015	31,502	31,027	30,875	15,661	15,661	21,859	21,859
NOI（償却前利益）…③ （千円）	59,115	59,114	99,633	92,906	79,443	67,733	69,881	69,928	66,406	73,638
賃貸事業損益…①－② （千円）	47,937	47,937	67,618	61,403	48,416	36,857	54,219	54,267	44,546	51,779
資本的支出…④ （千円）	—	—	11,048	26,948	2,217	2,574	—	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	59,115	59,114	88,584	65,957	77,225	65,159	69,881	69,928	66,406	73,638
修正NOI （千円）	59,115	59,114	99,633	92,906	79,443	67,733	69,881	69,928	66,406	73,638
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.6%	6.5%	4.0%	3.7%	3.7%	3.1%	6.9%	6.9%	5.8%	6.4%
稼働率 平成21年11月末日	100.0%		91.7%		79.7%		100.0%		95.9%	
平成21年12月末日	100.0%		91.7%		91.6%		100.0%		94.4%	
平成22年1月末日	100.0%		91.7%		91.2%		100.0%		95.5%	
平成22年2月末日	100.0%		91.7%		94.1%		100.0%		95.3%	
平成22年3月末日	100.0%		92.9%		97.9%		100.0%		95.4%	
平成22年4月末日	100.0%		97.2%		94.6%		100.0%		94.3%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑥

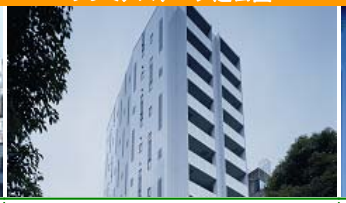
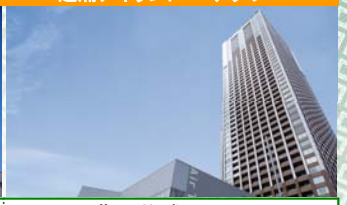
	ラング・タワー京橋	プレミアステージ三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアプラン代々木公園	プレミアステージ内神田
所在地	中央区京橋二丁目	港区芝五丁目	渋谷区富ヶ谷二丁目	渋谷区富ヶ谷一丁目	千代田区内神田二丁目
取得価格	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円
第15期末帳簿価格	887百万円	1,561百万円	1,627百万円	2,245百万円	1,664百万円
第15期末算定価格	955百万円	1,520百万円	1,420百万円	1,990百万円	1,850百万円

		第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数	(日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…①	(千円)	35,416	34,569	54,320	54,881	50,491	51,142	65,447	69,017	60,120	66,220
賃貸事業収入		33,566	33,188	52,057	53,075	48,019	47,752	62,292	63,985	54,868	56,240
賃料		32,176	32,038	50,796	51,946	48,019	47,752	62,292	63,985	53,513	54,954
共益費		1,389	1,150	1,261	1,129	—	—	—	—	1,355	1,286
その他賃貸事業収入		1,850	1,381	2,262	1,806	2,471	3,390	3,155	5,032	5,252	9,980
賃貸事業費用合計…②	(千円)	15,950	15,532	19,882	18,180	22,787	23,584	31,479	33,084	24,194	27,193
公租公課		1,902	1,902	2,330	2,333	2,176	2,176	2,290	2,289	2,086	2,085
諸経費		6,436	6,025	8,829	7,123	10,189	10,985	12,130	13,735	11,675	14,675
外注委託費		4,220	4,044	5,752	4,969	5,560	5,671	6,762	7,727	6,213	9,369
水道光熱費		474	474	317	315	943	937	1,191	1,295	2,526	3,076
損害保険料		108	108	110	112	179	180	181	182	153	154
修繕費		700	426	1,680	724	2,262	2,707	2,524	3,021	1,588	798
信託報酬		463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他		468	506	178	210	413	656	819	858	331	414
減価償却費		7,611	7,604	8,723	8,723	10,421	10,421	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI(償却前利益)…③	(千円)	27,077	26,641	43,160	45,424	38,125	37,980	51,027	52,991	46,358	49,460
賃貸事業損益…①−②	(千円)	19,465	19,037	34,437	36,701	27,704	27,558	33,968	35,932	35,925	39,027
資本的支出…④	(千円)	990	—	—	—	—	—	—	—	—	—
NCF…③−④	(千円)	26,087	26,641	43,160	45,424	38,125	37,980	51,027	52,991	46,358	49,460
修正NOI	(千円)	27,077	26,641	43,160	45,424	38,125	37,980	51,027	52,991	46,358	49,460
年換算NOI利回り(対帳簿価格)		6.1%	6.0%	5.5%	5.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.7%	5.6%	5.9%

稼働率					
平成21年11月末日	94.9%	96.6%	91.8%	96.3%	91.7%
平成21年12月末日	94.8%	96.8%	94.1%	96.8%	87.4%
平成22年1月末日	94.9%	95.0%	92.3%	93.8%	92.0%
平成22年2月末日	93.2%	93.4%	97.0%	93.7%	90.6%
平成22年3月末日	94.9%	91.8%	97.8%	92.9%	92.3%
平成22年4月末日	91.6%	95.3%	94.0%	94.3%	90.7%

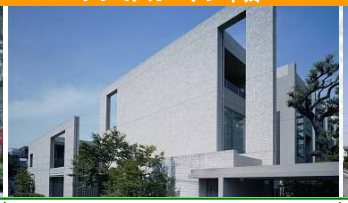
＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支表 ⑦

	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー	
										
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円	
第15期末帳簿価格	1,437百万円		1,918百万円		1,606百万円		1,543百万円		7,354百万円	
第15期末算定価格	1,430百万円		1,550百万円		1,310百万円		1,040百万円		6,670百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① (千円)	44,812	46,213	54,910	58,722	45,604	46,862	37,986	44,855	336,488	336,985
賃貸事業収入	43,418	44,712	52,540	55,996	44,579	44,801	34,626	33,653	296,403	284,397
賃料	43,400	44,712	52,540	55,996	44,567	44,801	34,626	33,653	293,735	281,729
共益費	17	—	—	—	12	—	—	—	2,668	2,668
その他賃貸事業収入	1,394	1,501	2,370	2,725	1,024	2,060	3,359	11,202	40,084	52,588
賃貸事業費用合計…② (千円)	19,083	18,550	28,254	27,579	15,948	17,993	19,406	21,953	217,130	220,588
公租公課	1,606	1,608	2,194	2,193	582	582	1,426	1,426	3,621	3,621
諸経費	7,511	6,976	9,602	8,927	7,069	9,113	5,290	7,766	118,203	121,730
外注委託費	4,151	4,039	5,723	5,345	4,074	5,773	3,220	4,650	51,198	58,607
水道光熱費	372	377	723	724	499	508	492	479	7,509	8,002
損害保険料	111	112	176	178	124	125	135	136	1,067	1,080
修繕費	1,105	641	1,095	1,124	621	758	73	703	6,987	8,607
信託報酬	730	730	950	950	792	792	750	750	701	678
その他	1,041	1,075	934	604	956	1,155	618	1,046	50,739	44,753
減価償却費	9,965	9,965	16,458	16,458	8,297	8,297	12,689	12,760	95,305	95,235
NOI(償却前利益)…③ (千円)	35,694	37,629	43,114	47,601	37,953	37,166	31,269	35,662	214,663	211,633
賃貸事業損益…①−② (千円)	25,728	27,663	26,655	31,143	29,655	28,868	18,580	22,902	119,358	116,397
資本的支出…④ (千円)	—	—	—	168	—	—	—	—	—	—
NCF…③−④ (千円)	35,694	37,629	43,114	47,433	37,953	37,166	31,269	35,662	214,663	211,633
修正NOI (千円)	35,694	37,629	43,114	47,601	37,953	37,166	31,269	35,662	214,663	211,633
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.0%	5.2%	4.5%	4.9%	4.7%	4.6%	4.1%	4.6%	5.6%	5.4%
稼働率 平成21年11月末日	91.3%		92.1%		97.9%		93.2%		91.4%	
平成21年12月末日	88.2%		89.3%		97.9%		93.2%		92.3%	
平成22年1月末日	88.2%		86.5%		95.5%		93.2%		91.9%	
平成22年2月末日	93.1%		97.2%		93.4%		93.2%		93.1%	
平成22年3月末日	90.2%		97.2%		95.5%		93.2%		94.9%	
平成22年4月末日	95.2%		100.0%		91.1%		88.4%		94.2%	

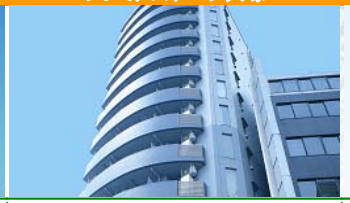
＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位 を四捨五入 し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。また、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは期末帳簿価額に差入 保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表 ⑧

	ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		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	
										
所在地	港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目		大田区中馬込一丁目	
取得価格	3,930百万円		6,500百万円		1,072百万円		975百万円		1,560百万円	
第15期末帳簿価格	4,026百万円		6,644百万円		978百万円		989百万円		1,474百万円	
第15期末算定価格	3,120百万円		4,780百万円		893百万円		886百万円		1,080百万円	
	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数 (日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① (千円)	104,619	102,281	198,586	199,725	39,508	39,438	32,756	29,723	45,829	45,359
賃貸事業収入	97,771	94,552	182,220	180,966	39,438	39,438	32,235	28,510	41,377	40,971
賃料	97,771	94,552	182,220	180,966	39,438	39,438	32,235	28,510	39,735	39,364
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	1,641	1,607
その他賃貸事業収入	6,847	7,729	16,365	18,758	70	0	521	1,212	4,452	4,387
賃貸事業費用合計…② (千円)	39,093	44,284	101,387	108,826	10,484	10,483	11,815	12,985	19,123	20,564
公租公課	6,710	6,710	13,420	13,423	1,490	1,489	2,108	2,105	1,782	1,782
諸経費	14,030	19,221	44,807	52,328	606	605	6,594	7,770	6,235	7,675
外注委託費	9,065	12,128	32,888	38,511	—	—	3,456	4,278	4,101	5,117
水道光熱費	1,596	1,720	4,250	4,028	—	—	92	109	419	417
損害保険料	374	375	798	802	87	86	93	93	147	148
修繕費	1,967	3,745	4,721	7,075	—	—	2,156	2,101	627	1,039
信託報酬	1,000	1,000	1,250	1,250	515	515	487	487	500	500
その他	27	250	897	660	4	4	308	699	439	452
減価償却費	18,352	18,352	43,159	43,073	8,387	8,387	3,112	3,109	11,106	11,106
NOI(償却前利益)…③ (千円)	83,878	76,349	140,358	133,973	37,411	37,342	24,053	19,847	37,812	35,901
賃貸事業損益…①−② (千円)	65,525	57,997	97,199	90,899	29,023	28,954	20,940	16,737	26,705	24,795
資本的支出…④ (千円)	—	—	4,140	—	—	—	—	220	—	—
NCF…③−④ (千円)	83,878	76,349	136,218	133,973	37,411	37,342	24,053	19,627	37,812	35,901
修正NOI (千円)	83,878	76,349	140,358	133,973	37,411	37,342	24,053	19,847	37,812	35,901
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.2%	3.8%	4.2%	4.0%	7.6%	7.6%	4.9%	4.0%	5.1%	4.8%
稼働率 平成21年11月末日	98.2%		96.9%		100.0%		100.0%		96.9%	
平成21年12月末日	96.3%		96.9%		100.0%		100.0%		96.9%	
平成22年1月末日	96.3%		96.9%		100.0%		100.0%		96.9%	
平成22年2月末日	98.1%		94.6%		100.0%		100.0%		96.9%	
平成22年3月末日	96.0%		95.6%		100.0%		100.0%		93.9%	
平成22年4月末日	93.4%		95.3%		100.0%		92.3%		93.9%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支表 ⑨

	プレミアノッツェ祐天寺	アクロス湯島	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	世田谷区下馬一丁目	文京区湯島三丁目	豊島区駒込一丁目	豊島区南大塚三丁目	墨田区吾妻橋二丁目
取得価格	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
第15期末帳簿価格	1,547百万円	1,733百万円	1,770百万円	1,316百万円	2,703百万円
第15期末算定価格	1,250百万円	1,500百万円	1,600百万円	1,150百万円	2,380百万円

		第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期
当期営業日数	(日)	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…①	(千円)	41,843	42,250	52,079	53,057	52,747	54,992	42,576	43,266	89,869	82,758
賃貸事業収入		37,995	39,347	48,943	51,781	51,009	52,281	41,903	42,386	78,898	77,879
賃料		37,981	39,347	45,435	48,183	48,554	49,754	39,924	40,459	72,754	71,930
共益費		14	—	3,507	3,597	2,455	2,526	1,979	1,927	6,143	5,948
その他賃貸事業収入		3,848	2,903	3,135	1,276	1,738	2,711	672	879	10,970	4,879
賃貸事業費用合計…②	(千円)	18,278	17,935	28,117	26,318	25,526	25,839	17,565	18,536	38,765	37,868
公租公課		648	645	1,048	1,048	1,618	1,610	1,270	1,269	1,950	1,947
諸経費		7,101	6,760	12,648	10,849	8,301	8,620	5,608	6,579	13,790	12,895
外注委託費		3,627	4,504	7,026	6,133	4,775	5,710	3,565	4,218	9,562	6,765
水道光熱費		408	385	934	909	514	496	490	483	718	698
損害保険料		115	116	153	153	157	158	193	193	239	240
修繕費		1,706	662	2,715	1,995	1,082	451	317	661	1,252	1,908
信託報酬		600	600	700	700	850	850	650	650	1,320	1,320
その他		643	491	1,120	956	920	953	392	372	697	1,962
減価償却費		10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,687	10,687	23,025	23,025
NOI(償却前利益)…③	(千円)	34,094	34,844	38,381	41,159	42,828	44,760	35,697	35,416	74,129	67,915
賃貸事業損益…①−②	(千円)	23,565	24,315	23,961	26,738	27,220	29,153	25,010	24,729	51,103	44,889
資本的支出…④	(千円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
NCF…③−④	(千円)	34,094	34,844	38,381	41,159	42,828	44,760	35,697	35,416	74,129	67,915
修正NOI	(千円)	34,094	34,844	38,381	41,159	42,828	44,760	35,697	35,416	74,129	67,915
年換算NOI利回り(対帳簿価格)		4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	4.8%	5.0%	5.4%	5.3%	5.5%	5.0%

稼働率					
平成21年11月末日	90.0%	90.4%	97.1%	92.2%	97.6%
平成21年12月末日	90.0%	89.9%	97.1%	92.2%	97.6%
平成22年1月末日	90.0%	87.9%	93.0%	92.2%	97.6%
平成22年2月末日	90.0%	91.5%	93.5%	93.7%	97.0%
平成22年3月末日	90.0%	94.2%	92.5%	92.1%	97.5%
平成22年4月末日	90.5%	87.1%	89.6%	93.5%	93.2%

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支表 ⑩

プレミアステージ両国

所在地		墨田区緑二丁目	
取得価格		1,496百万円	
第15期末帳簿価格		1,495百万円	
第15期末算定価格		1,330百万円	
		第15期	第14期
当期営業日数	(日)	181	184
賃貸事業収入合計…①	(千円)	46,841	46,155
賃貸事業収入		45,996	45,684
賃料		43,510	43,322
共益費		2,485	2,361
その他賃貸事業収入		845	471
賃貸事業費用合計…②	(千円)	22,187	22,656
公租公課		1,056	1,052
諸経費		6,517	6,989
外注委託費		4,574	4,573
水道光熱費		497	467
損害保険料		148	148
修繕費		195	476
信託報酬		750	750
その他		352	573
減価償却費		14,614	14,614
NOI(償却前利益)…③	(千円)	39,267	38,113
賃貸事業損益…①−②	(千円)	24,653	23,499
資本的支出…④	(千円)	—	—
NCF…③−④	(千円)	39,267	38,113
修正NOI	(千円)	39,267	38,113
年換算NOI利回り(対帳簿価格)		5.3%	5.0%
稼働率	平成21年11月末日	93.1%	
	平成21年12月末日	97.7%	
	平成22年1月末日	97.7%	
	平成22年2月末日	95.4%	
	平成22年3月末日	95.4%	
	平成22年4月末日	94.4%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

ご注意事項

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。

- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成22年1月28日付有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　3　投資リスク」をご参照下さい。

- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。

- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

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