Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第27期 決算説明資料

（2016年4月期）

目次

第27期 決算説明資料

- 第27期 決算の概要 P.02
- 第27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
- NTT都市開発からの物件取得 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（首都圏） P.11
- オフィス契約更新スケジュール（首都圏） 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
- 有利子負債の状況 P.20
- 有利子負債一覧 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28期・第29期 業績予想の概要 P.25
- 第28期・第29期 業績予想の概要（稼働率） P.26
- 第28期・第29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27期 決算 補足資料

- 第27期 比較貸借対照表 P.31
- 第27期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書 P.32
- 第28期 予想損益計算書 P.33
- 業績予想の前提条件 P.34
- 物件別事業収支 P.35
- 期末算定価額 P.39
- 月次稼働率 P.41
- 物件基本情報 P.43
- 投資口価格／分配金 P.47
- 投資主の状況 P.48
- プレミア投資法人の特徴 P.49
- 本資料で使用する用語 P.51
- 注意事項 P.52

第27期 決算の概要

（百万円）

		実績			業績予想 *1	
		第26期（2015年10月期）[1]	第27期（2016年4月期）[2]	増減 [2]-[1]	[3]	増減 [2]-[3]
営業収益		8,076	8,094	18	7,910	184
	物件売却益	93	-	▲93	-	-
営業費用		4,391	4,344	▲46	4,333	11
営業利益		3,685	3,749	64	3,577	172
	不動産賃貸事業損益	3,816	3,897	80	3,752	145
経常利益		3,122	3,241	119	3,070	171
当期純利益		3,120	3,240	119	3,068	171
賃貸ＮＯＩ*2		5,438	5,597	159	5,433	163
ＦＦＯ		4,301	4,538	236	4,355	182
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 *3	2,460円	148円	2,330円	130円
運用資産数		57	59	2	57	2

*1 「業績予想」とは、2015年12月18日付「平成27年10月期　決算短信（REIT）」において開示した第27期の運用状況の予想を指します。
*2 「賃貸NOI」には優先出資証券の受取配当金をオフィスの営業収益として加算しています。
*3 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。このため、第27期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 決算の概要（主な指標）

期中平均稼働率

	第26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）
オフィス	96.5%	97.0%
レジデンス	95.7%	96.6%
全体	96.2%	96.9%

借入金（期中における変動）

	返済	調達
金額	110億円	130億円
平均金利 *1	1.29%	0.68%
平均借入期間	4.0年	6.7年

NOI利回り

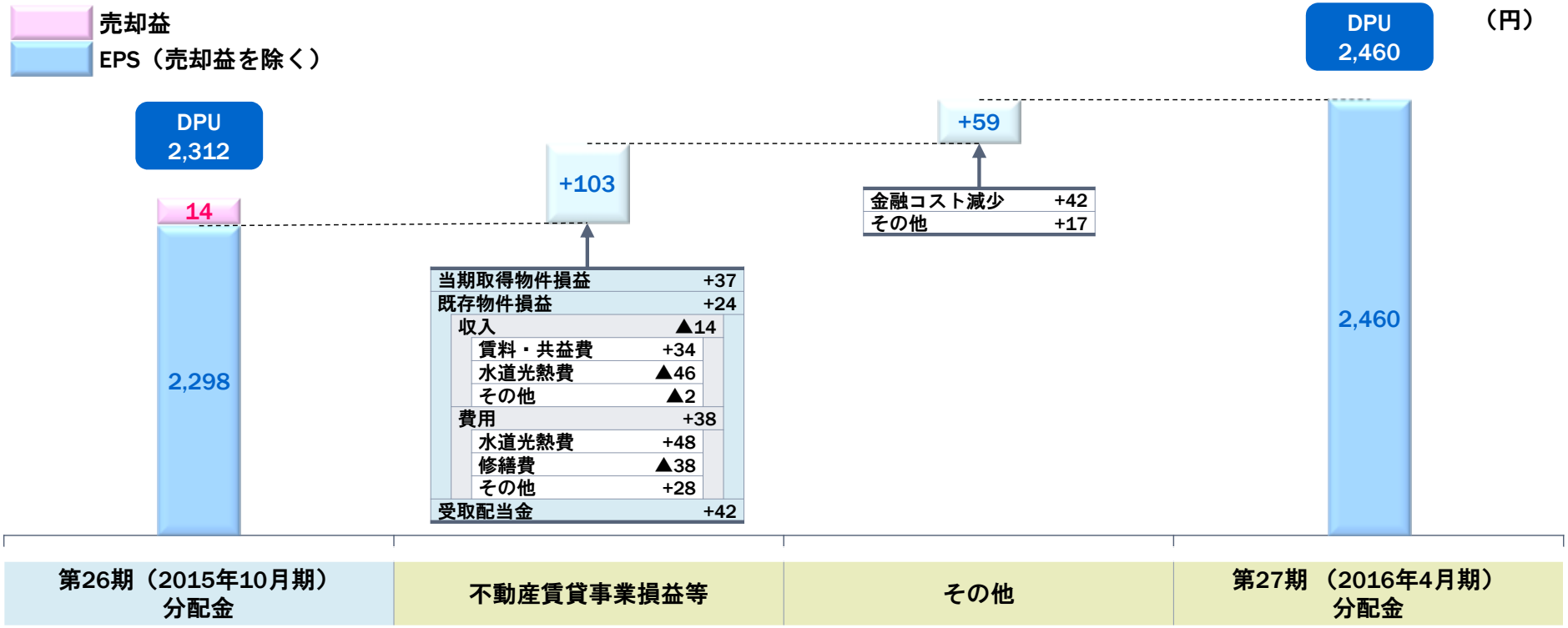
	第26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）
オフィス	5.0%	5.1%
レジデンス	4.7%	4.9%
全体	4.9%	5.0%

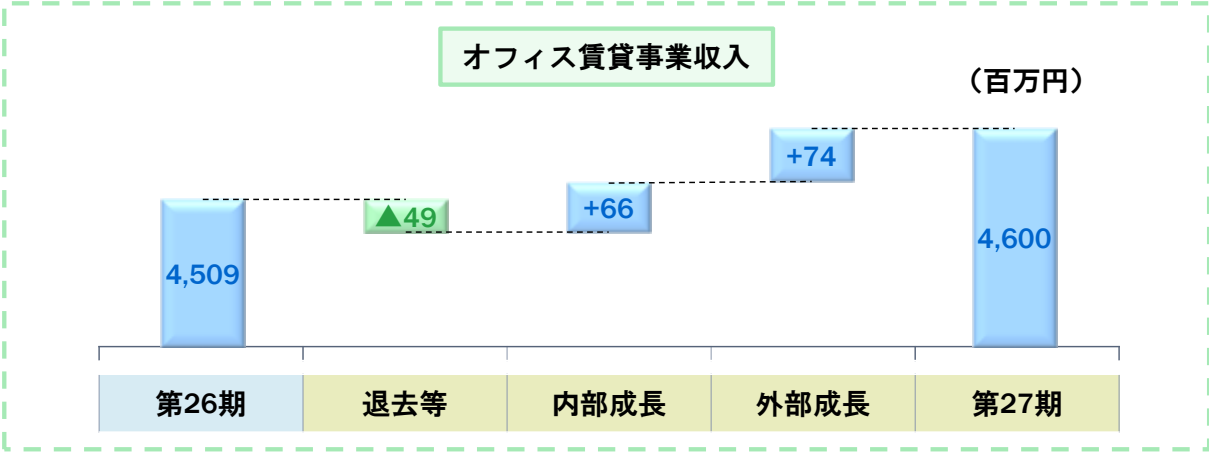
有利子負債

	第26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）
LTV（有利子負債比率）	46.5%	46.9%
平均金利 *2	0.91%	0.83%
平均残存年数	3.0年	3.2年

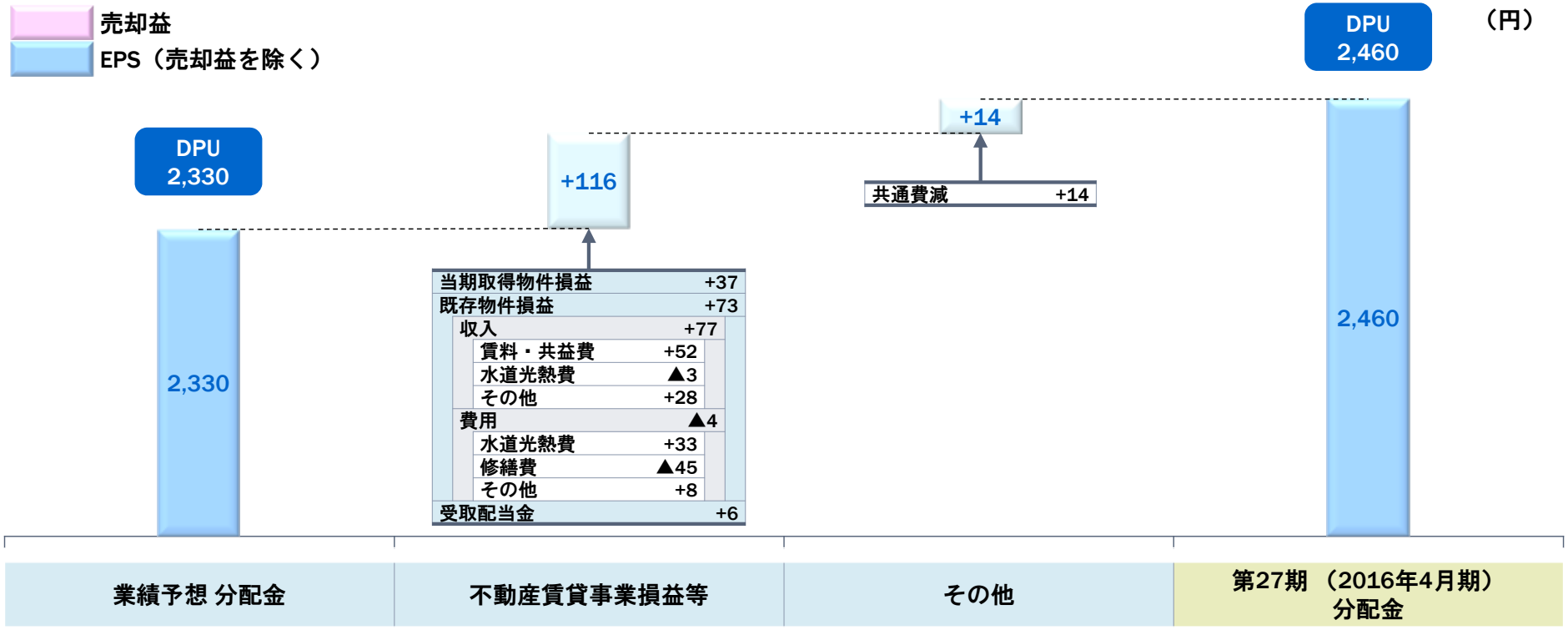
*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。
*2 各期末時点の適用利率を用いて計算しています。

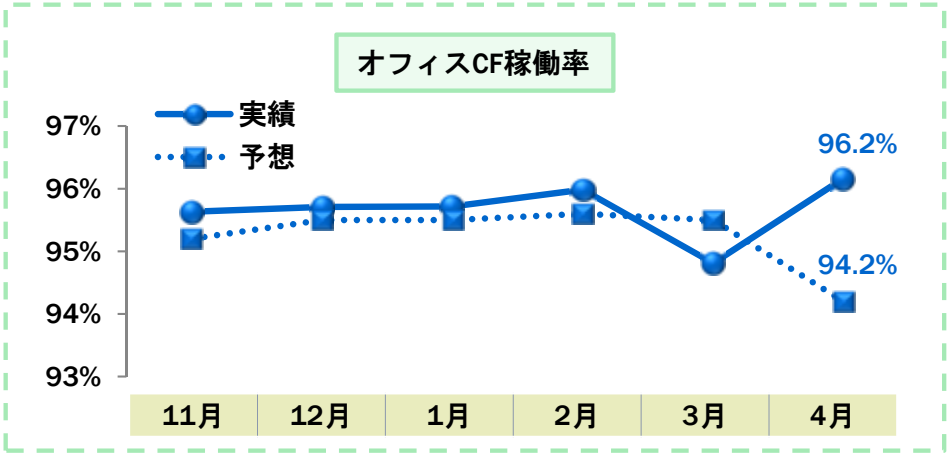
1口当たり分配金（前期実績との対比）

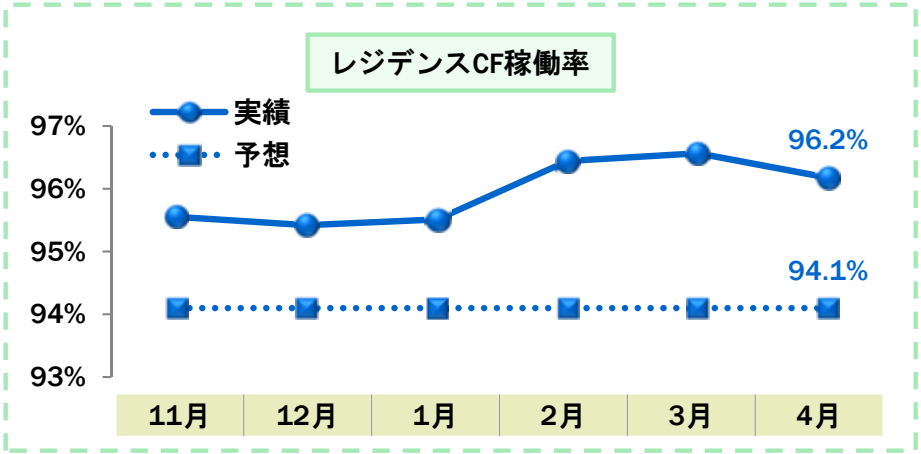




1口当たり分配金（業績予想との対比）





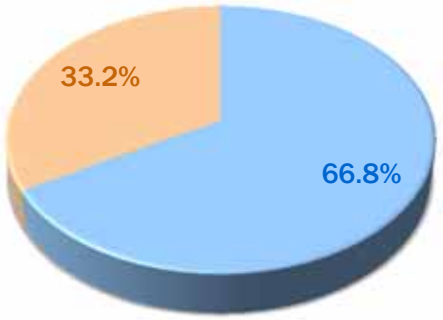
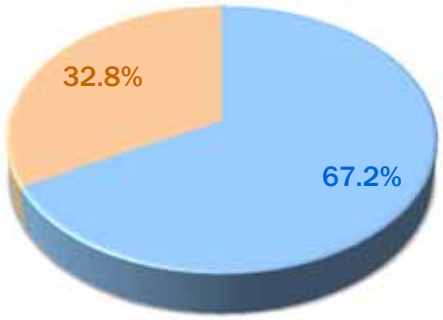
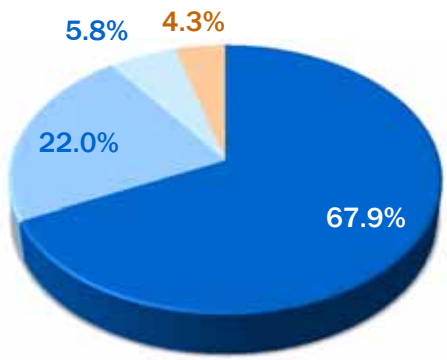
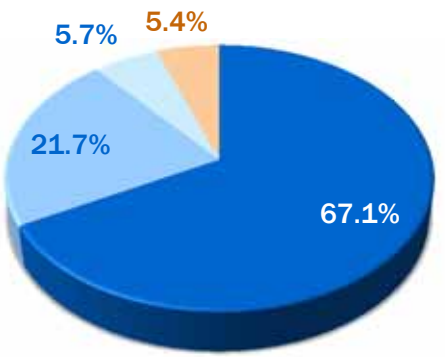


*1 「業績予想」とは、2015年12月18日付「平成27年10月期　決算短信（REIT）」において開示した第27期の運用状況の予想を指します。

NTT都市開発からの物件取得

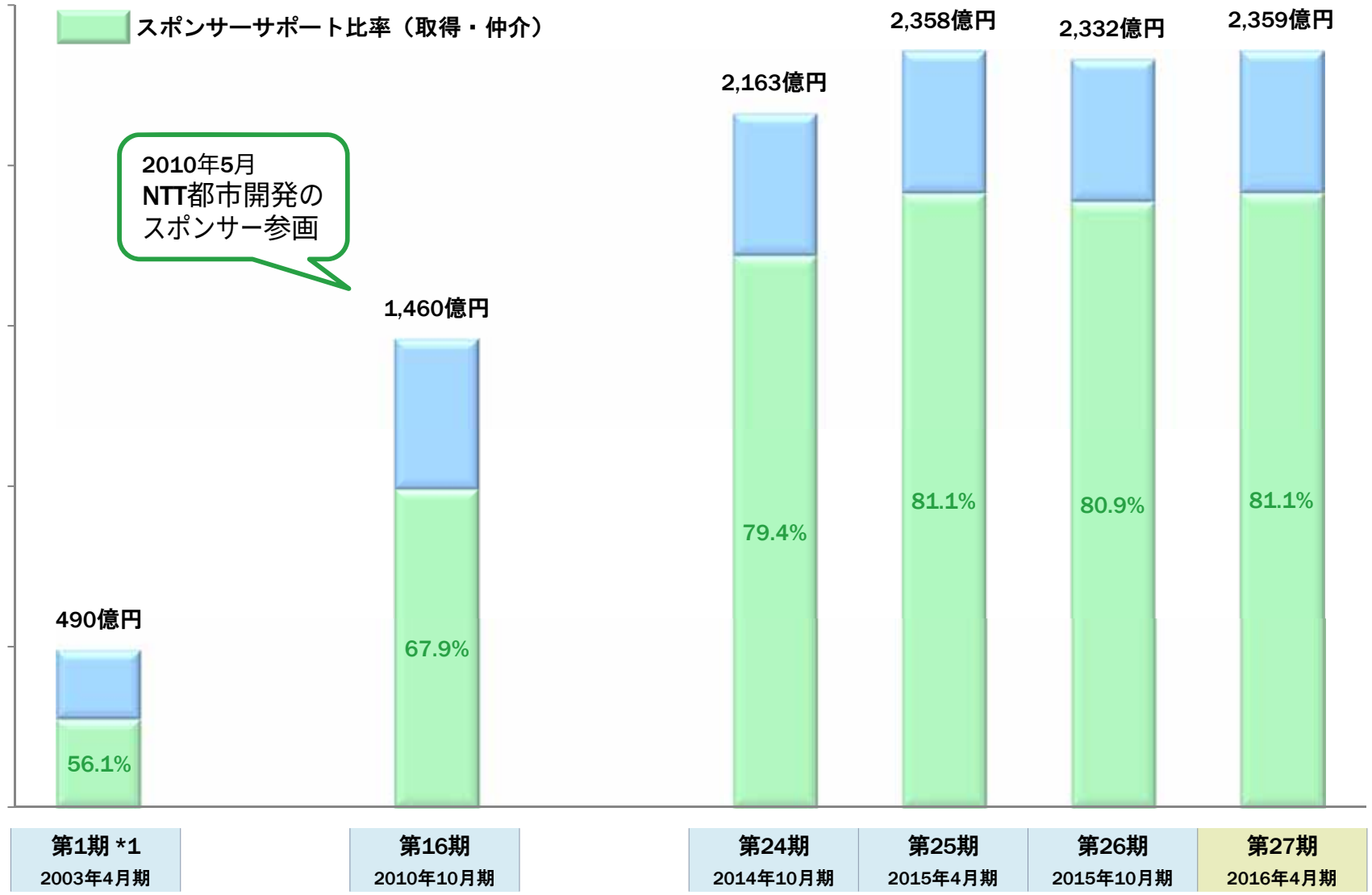
取得資産	アーバンネット 静岡追手町ビル （準共有持分40%） 	アーバンネット 静岡ビル （準共有持分40%）
用途	オフィス	オフィス
取得先	NTT都市開発	NTT都市開発
取得日	2016年2月19日	2016年2月19日
取得価格	1,628百万円	1,119百万円
取得時鑑定評価額	1,708百万円	1,180百万円
所在地	静岡県静岡市	静岡県静岡市
敷地面積	2,161m^2	1,497m^2
延床面積	13,817m^2	8,997m^2
築年数（第27期末）	20.2年	24.4年
稼働率（第27期末）	100.0%	100.0%
鑑定NOI利回り	7.4%	7.6%

ポートフォリオの状況

		第26期 （2015年10月期）	第27期 （2016年4月期）
運用資産数		57	59
資産規模		2,332億円	2,359億円
平均築年数		19.8年	20.4年
ポートフォリオの分散状況	用途別		
	エリア別		

NOI利回り	4.9%	5.0%
償却後利回り	3.8%	3.8%

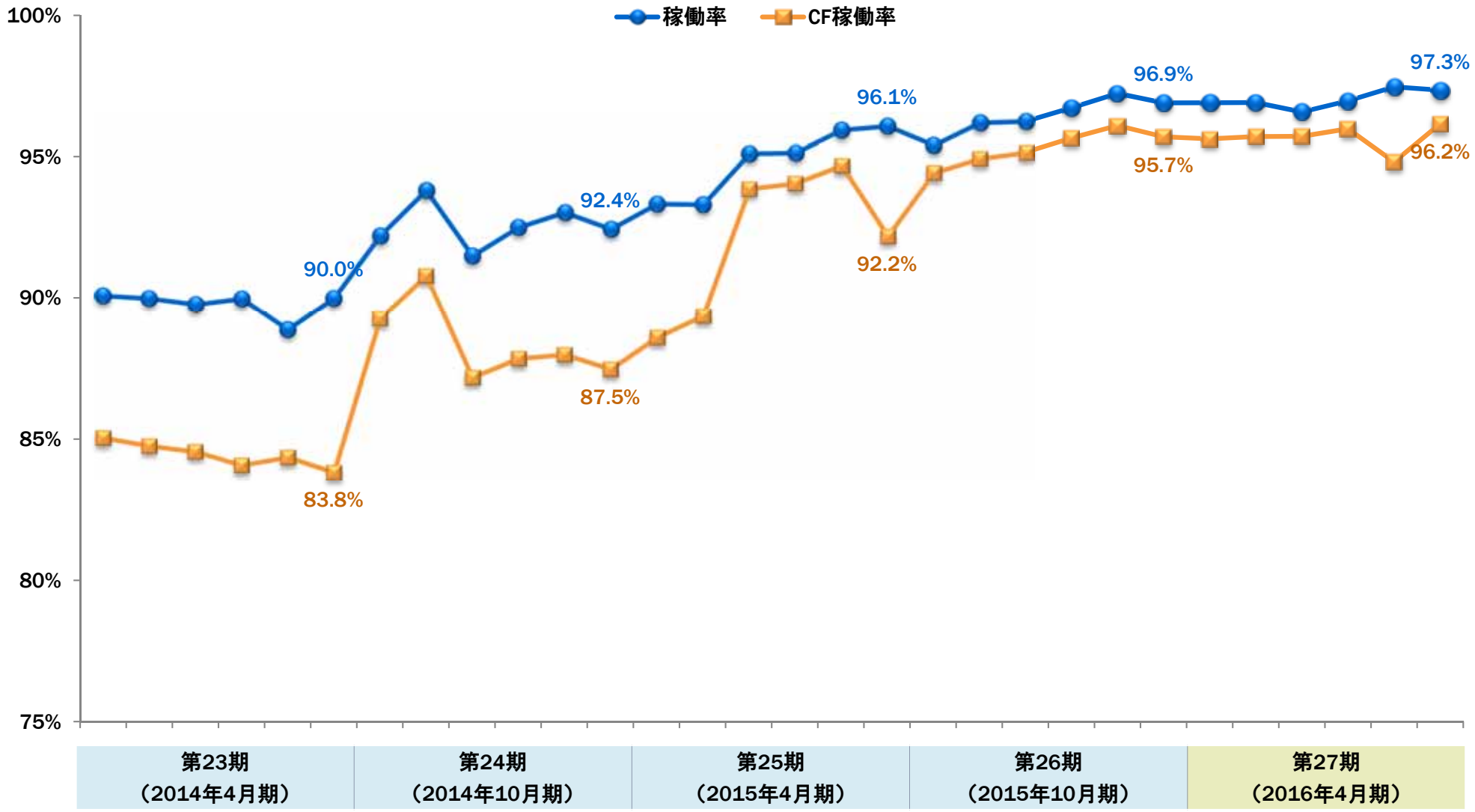
資産規模の拡大



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

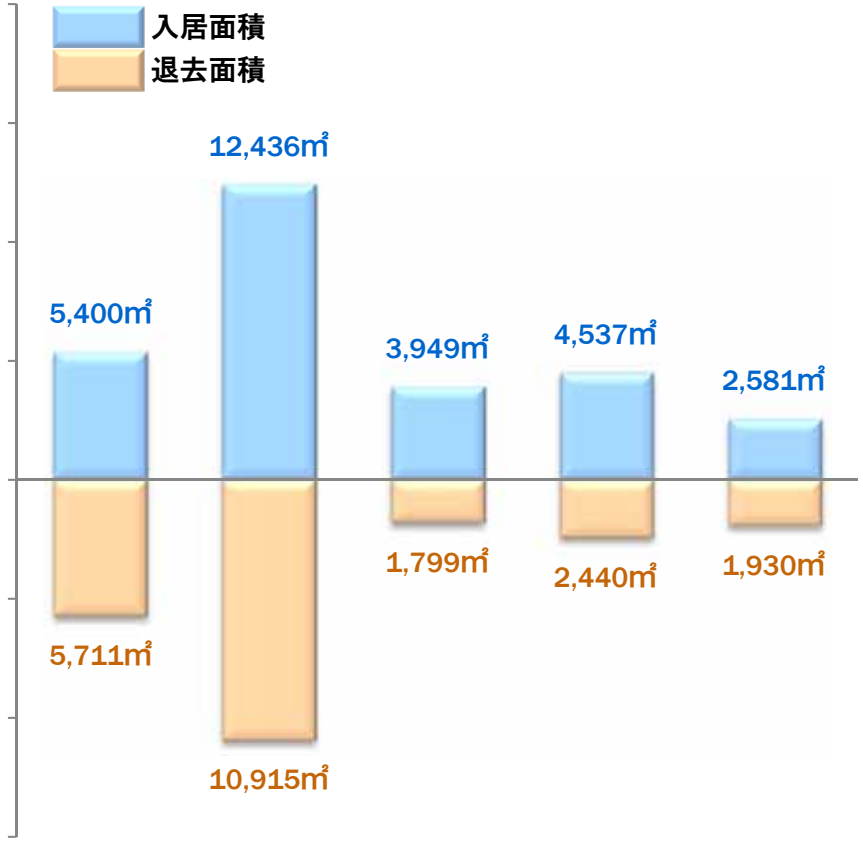
オフィス稼働率

稼働率及びCF稼働率



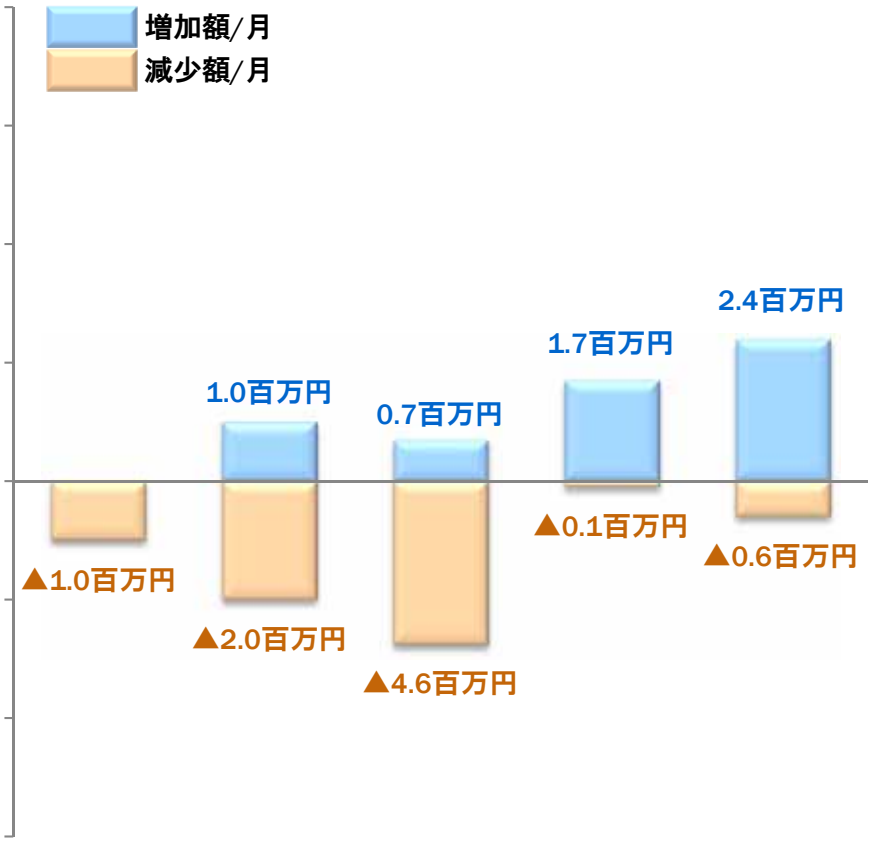
オフィス入･退去面積と賃料改定状況

オフィス入・退去面積



	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
ネット増減	▲310m^2	1,521m^2	2,149m^2	2,097m^2	650m^2

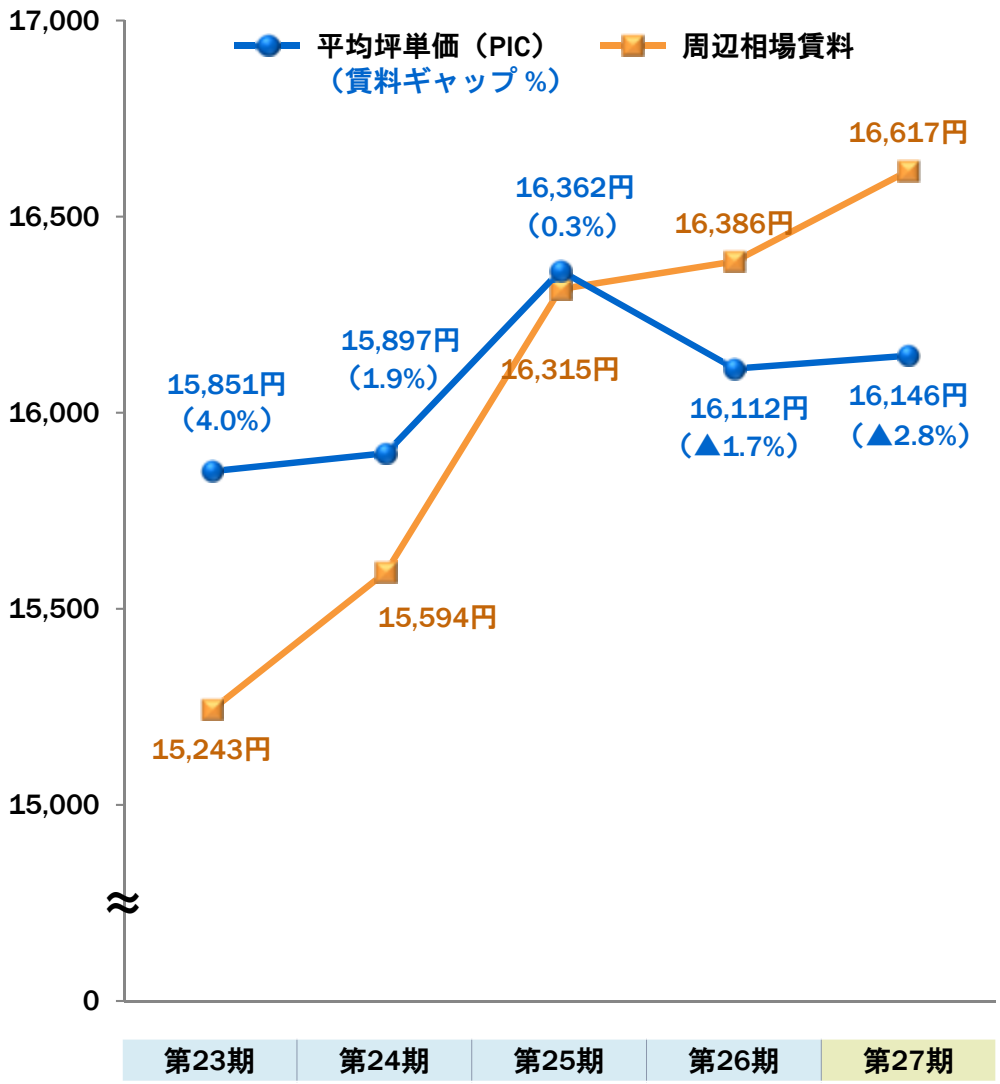
契約更新による賃料増減額



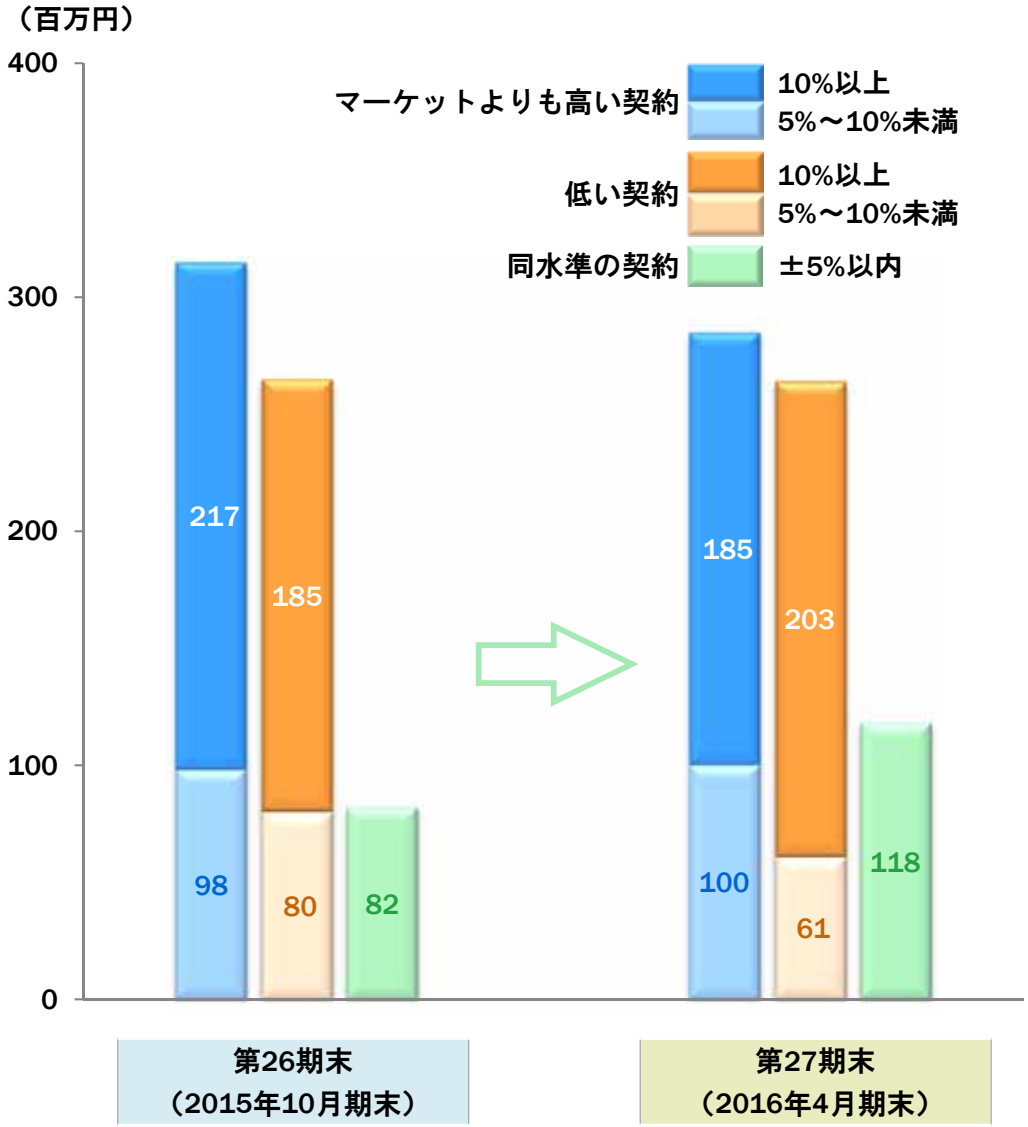
	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
ネット増減（百万円）	▲1.0	▲0.9	▲3.8	1.5	1.8

オフィス賃料分析（首都圏）

周辺相場賃料とのギャップ *1



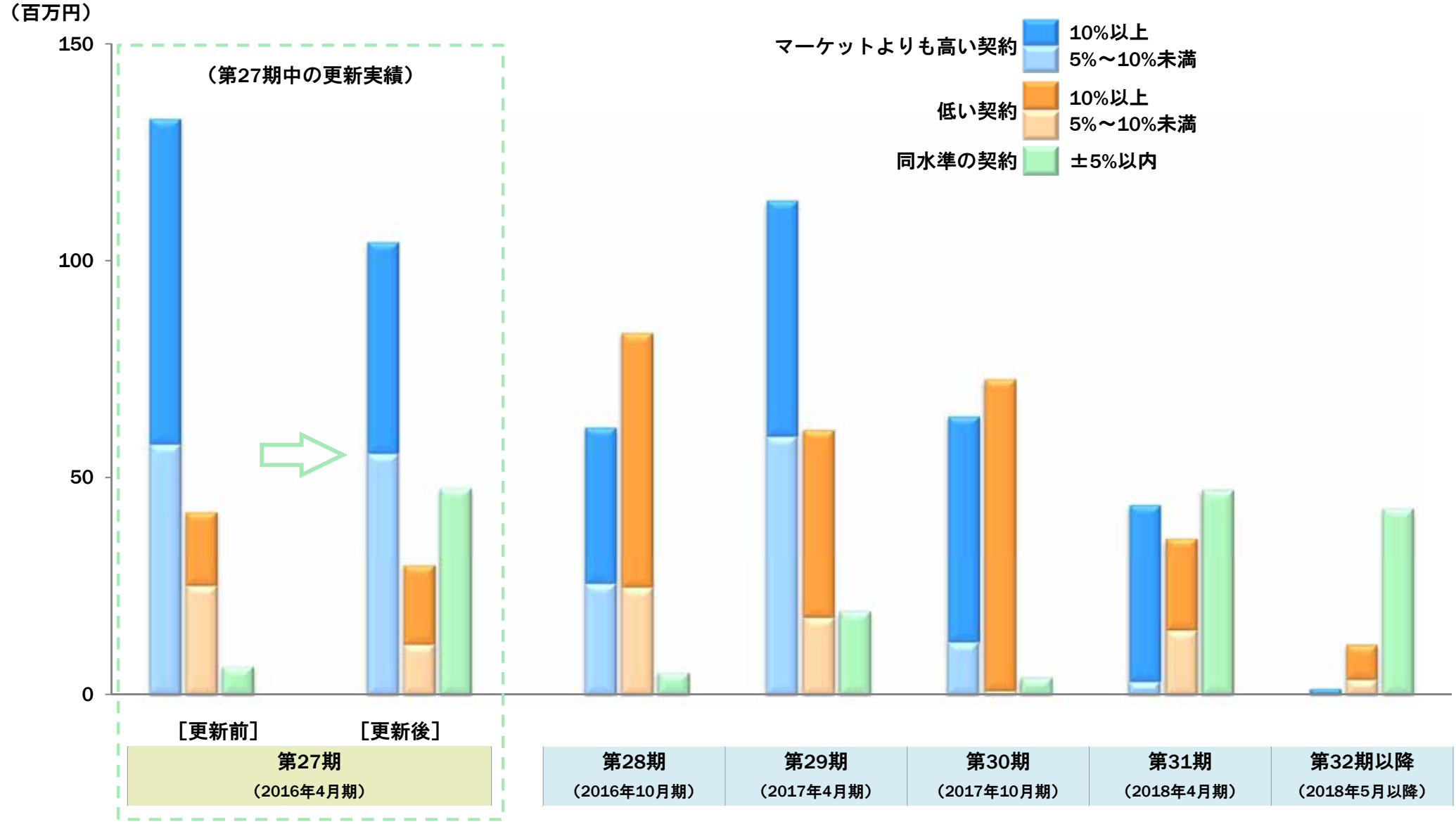
賃料ギャップの分析



*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。なお、地方主要都市物件は含みません。

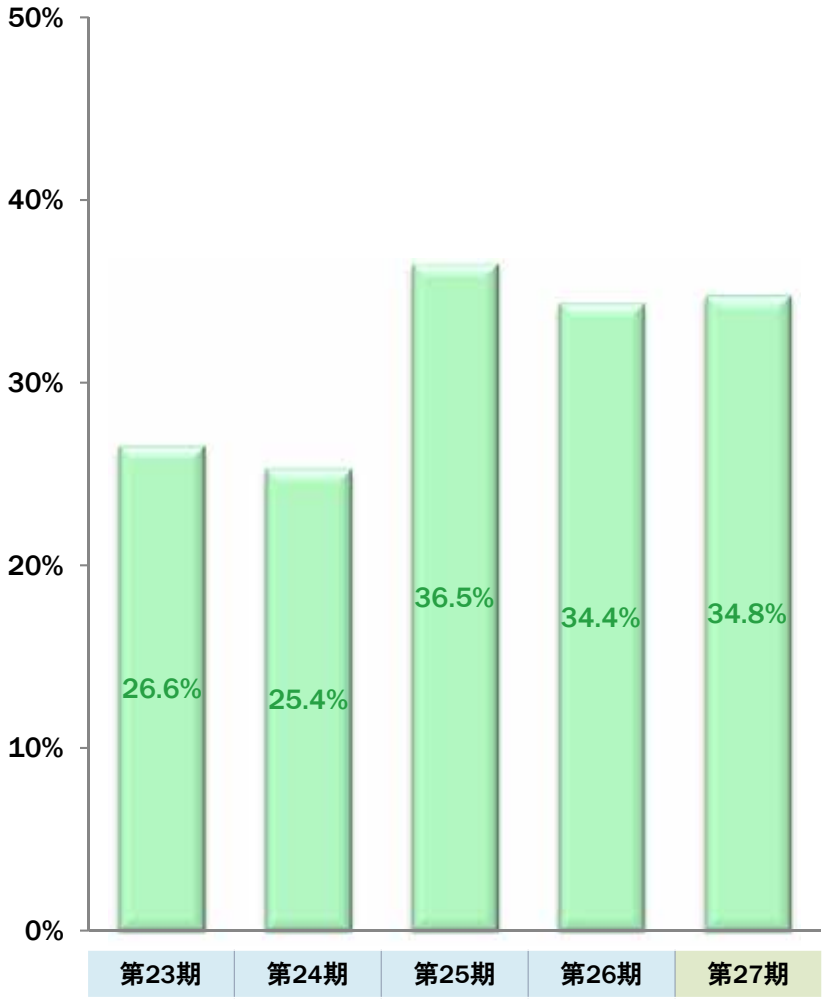
オフィス契約更新スケジュール（首都圏）

今後の契約更新スケジュール



オフィステナントの状況

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社 *1

（2016年4月30日現在）

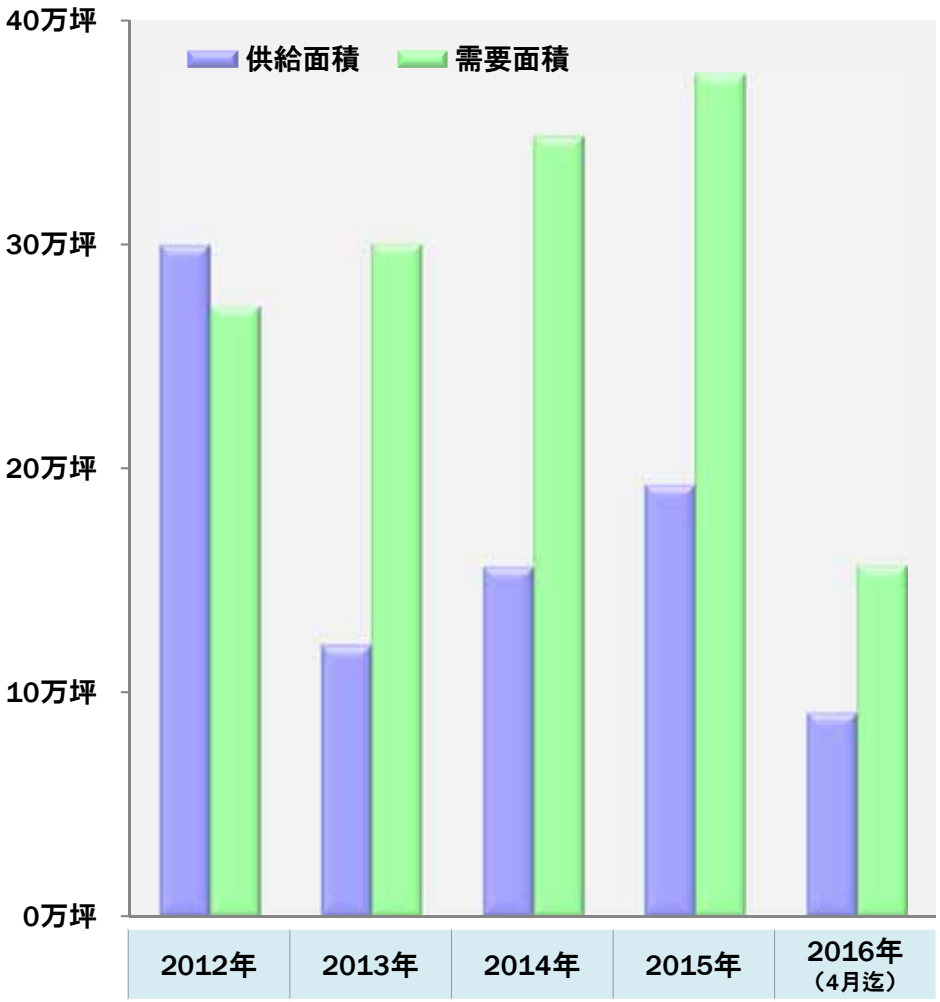
順位	テナント名	賃貸面積	比率	ビル	契約更新時期
1	㈱ドコモCS	8,773m²	5.3%	UN池袋ビル	2017/03　第29期
2	㈱NTTビジネスアソシエ東日本	7,125m²	4.3%	UN大森ビル	2017/03　第29期
3	住友大阪セメント㈱	6,872m²	4.1%	六番町ビル	2017/05　第30期
4	NTT都市開発㈱	6,840m²	4.1%	TP淀屋橋（底地）*2他	（30年の普通借地権）
5	㈱NTTデータ	5,530m²	3.3%	UN三田ビル	2016/12　第29期 2018/03　第31期
6	NTTファイナンス㈱	5,417m²	3.3%	UN池袋ビル	2016/06　第28期
7	フィールズ㈱	4,882m²	2.9%	KN渋谷3	2017/04　第29期
8	NTTラーニングシステムズ㈱	4,801m²	2.9%	UN麻布ビル	2018/03　第31期
9	㈱ジャパンディスプレイ	4,140m²	2.5%	ランディック第2新橋ビル	2016/09　第28期 2016/12　第29期
10	㈱イトーキ	4,037m²	2.4%	UN入船ビル	2017/06　第30期

*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。

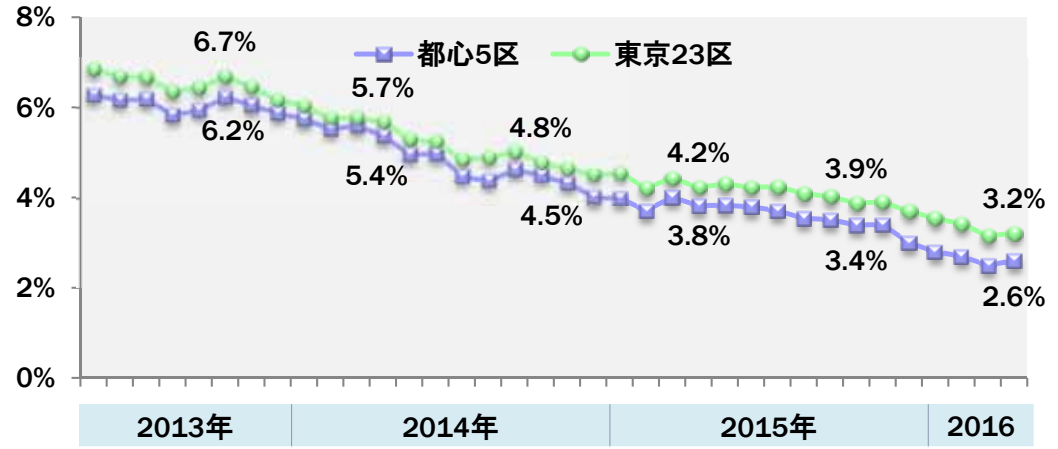
*2 トレードピア淀屋橋（底地）」のテナントとして、当該土地に係る実質的な借地権者（当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者）であるNTT都市開発を記載しています。なお、当該借地権設定契約上の借地権者は受託者である三井住友信託銀行株式会社です。

東京におけるオフィス市場動向

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



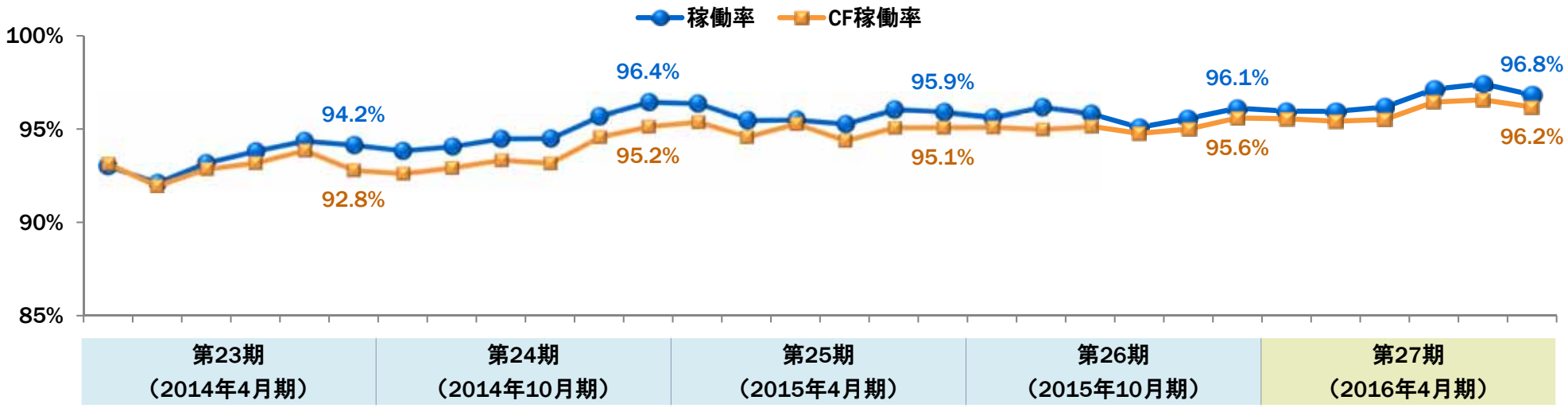
大規模ビルの平均賃料/坪 *2

*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」

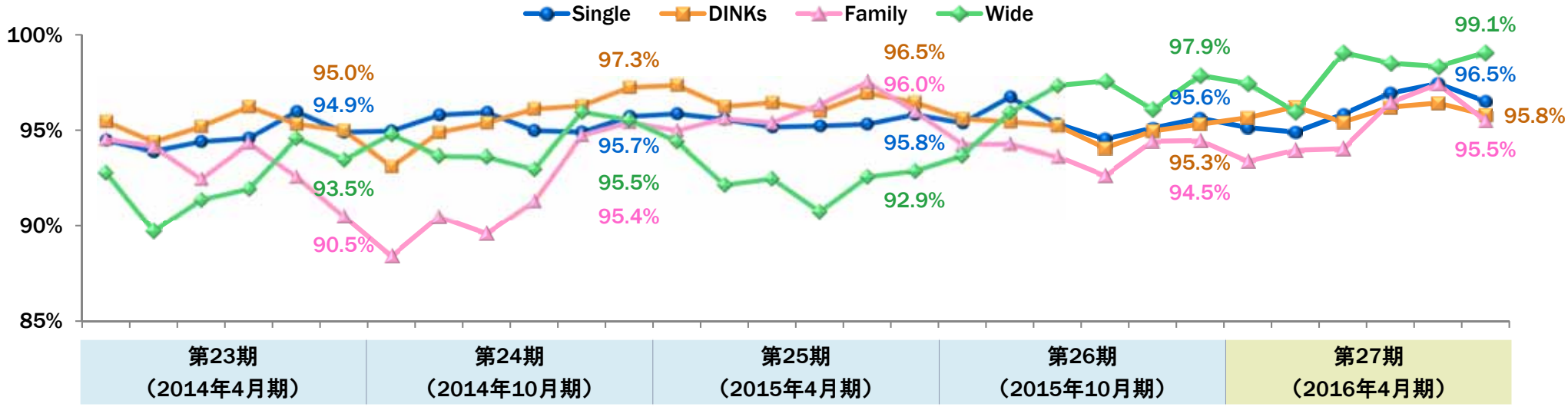
*2 三幸エステート㈱による相場データ（2013年5月～2016年4月）を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート㈱により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

レジデンス稼働率

稼働率及びCF稼働率

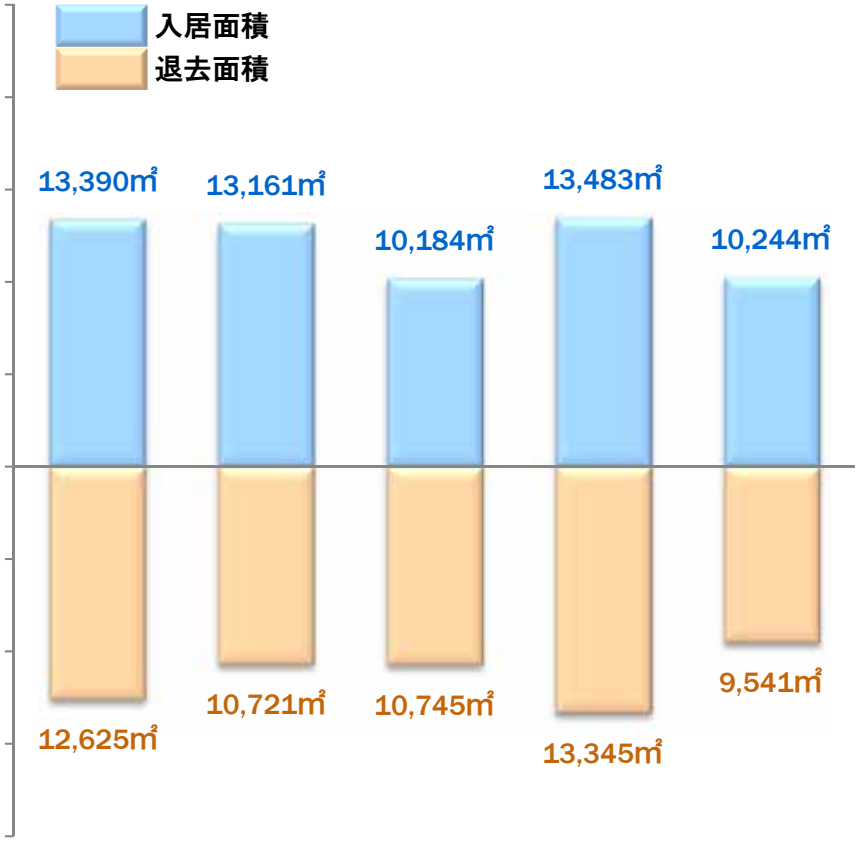


タイプ別稼働率



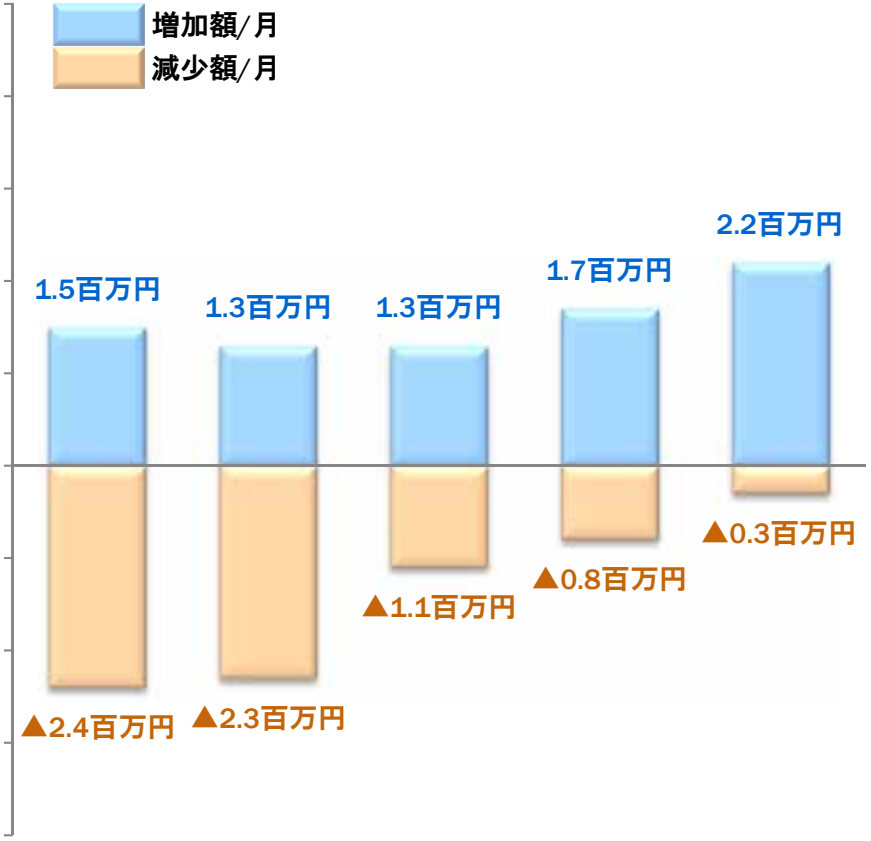
レジデンス入･退去面積と賃料変動動向

レジデンス入・退去面積



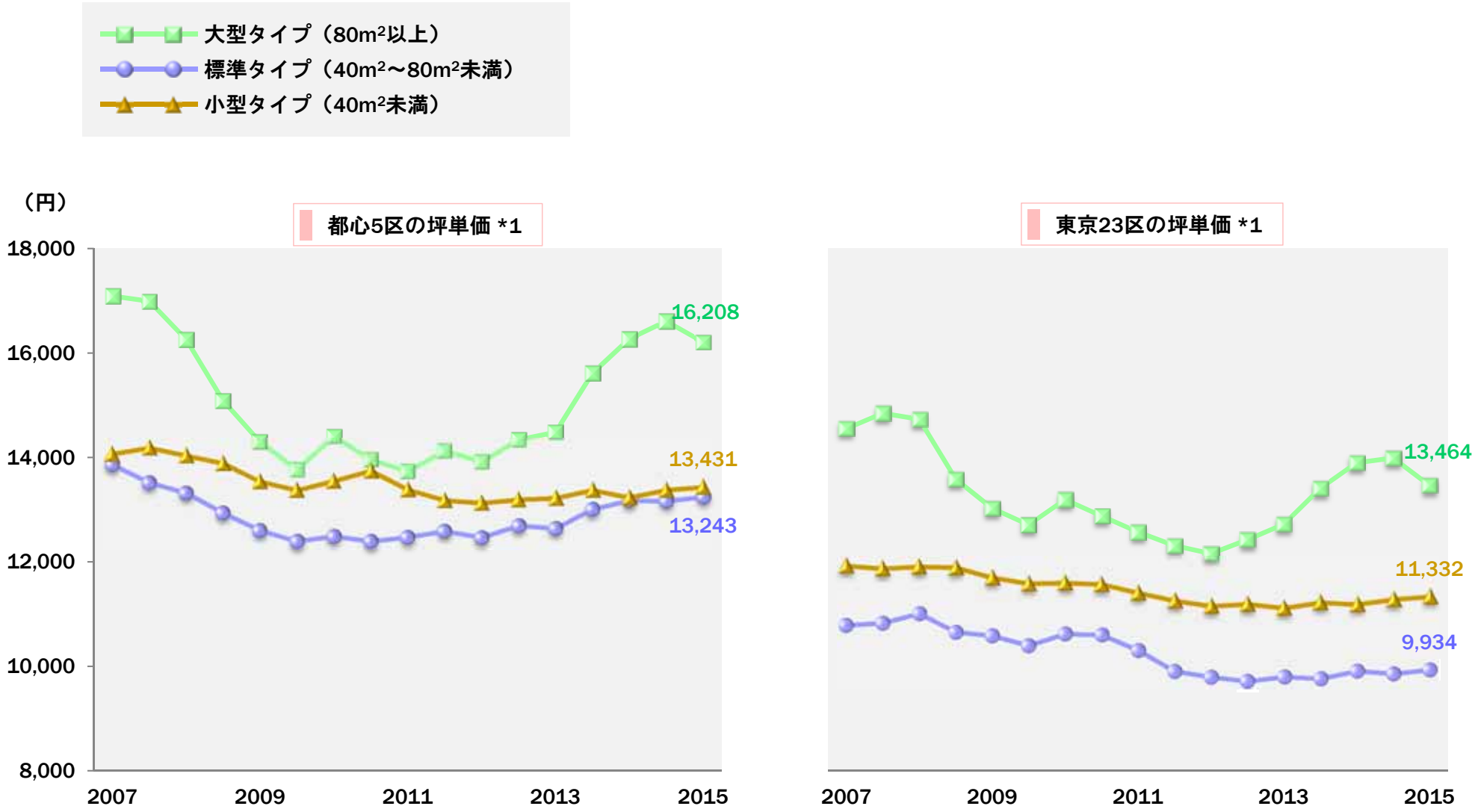
	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
ネット増減	765m²	2,440m²	▲560m²	137m²	702m²

テナント入替による賃料増減額



	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
ネット増減（百万円）	▲0.8	▲0.9	0.1	0.8	1.8

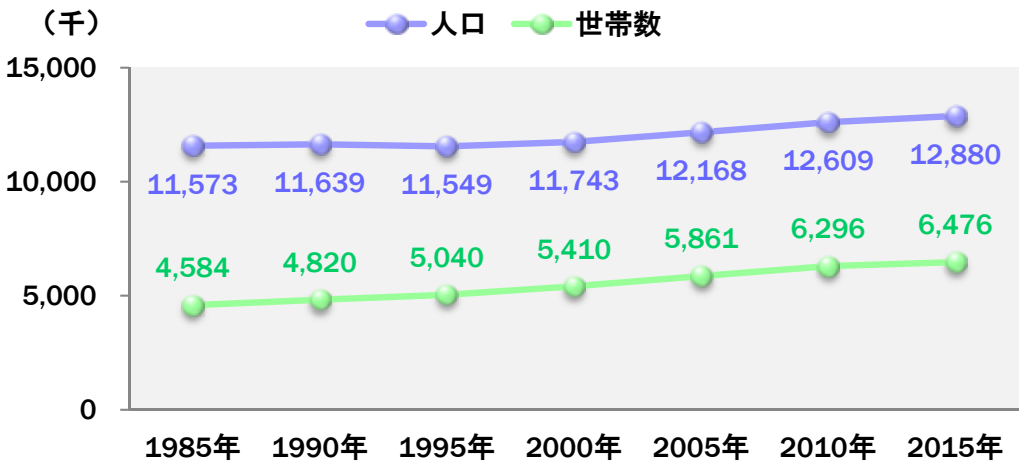
東京におけるマンション賃料動向



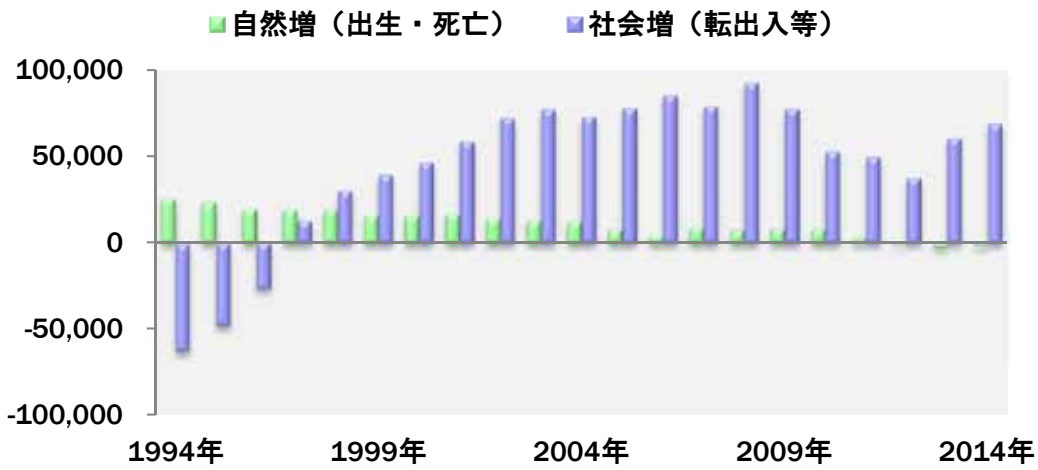
*1 一般財団法人　日本不動産研究所（不動研）の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAが作成。不動研が各年6カ月毎に集計したサンプルデータを、築10年物件の賃料水準（除　管理費・共益費）に補正した平均値です。

東京における人口推移

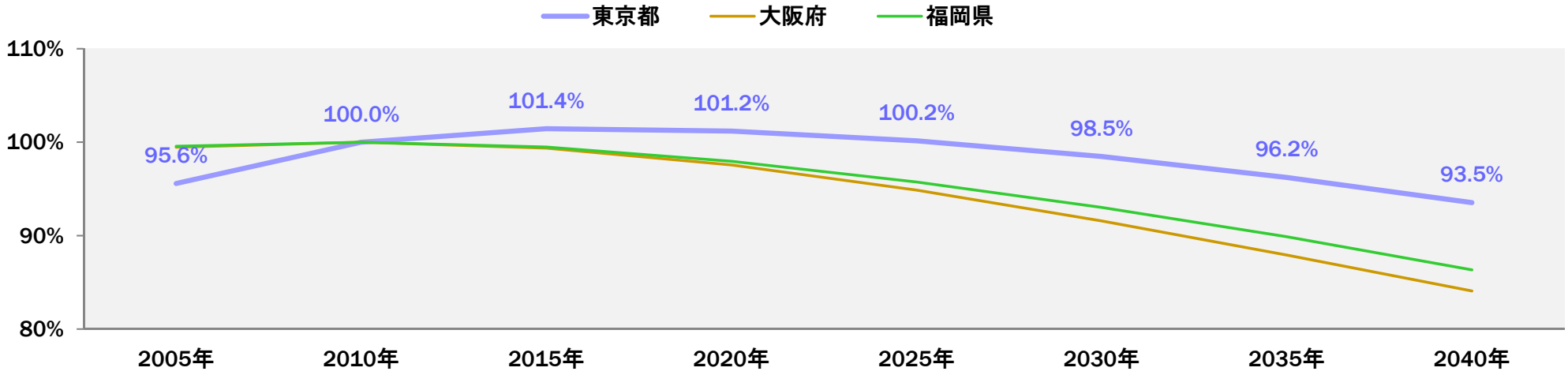
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



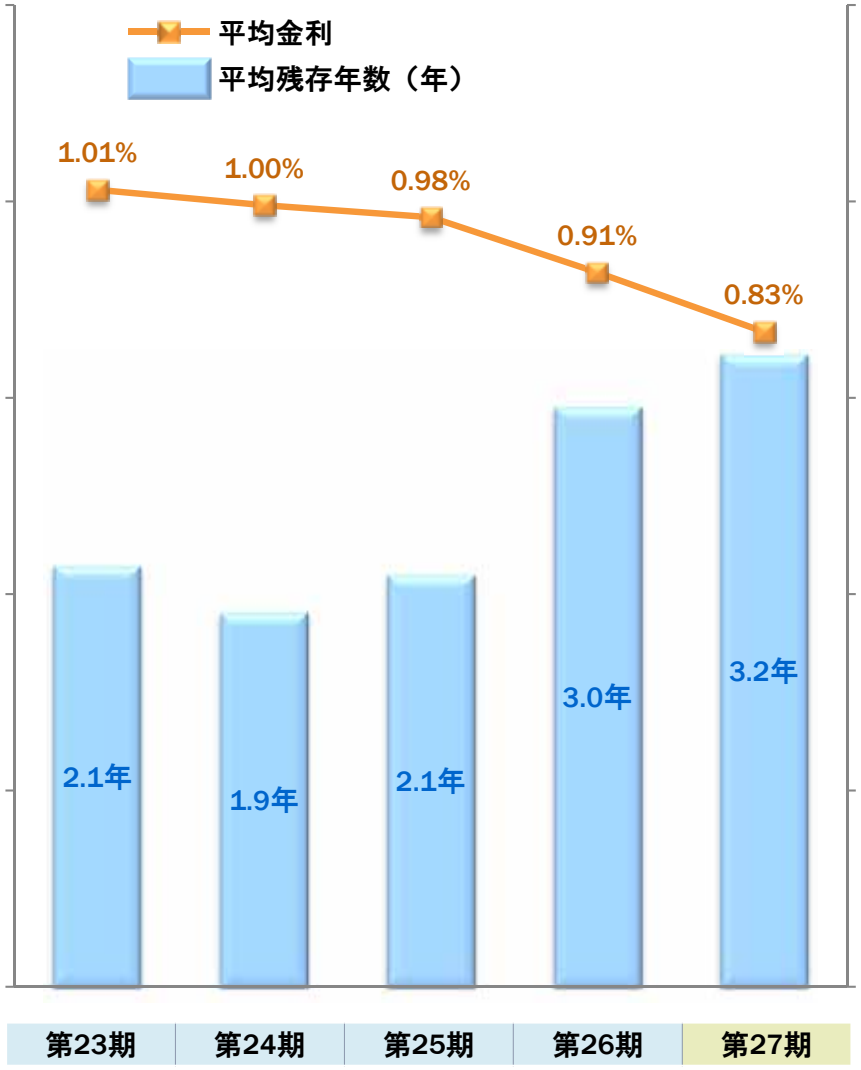
地域別将来推計人口 *2



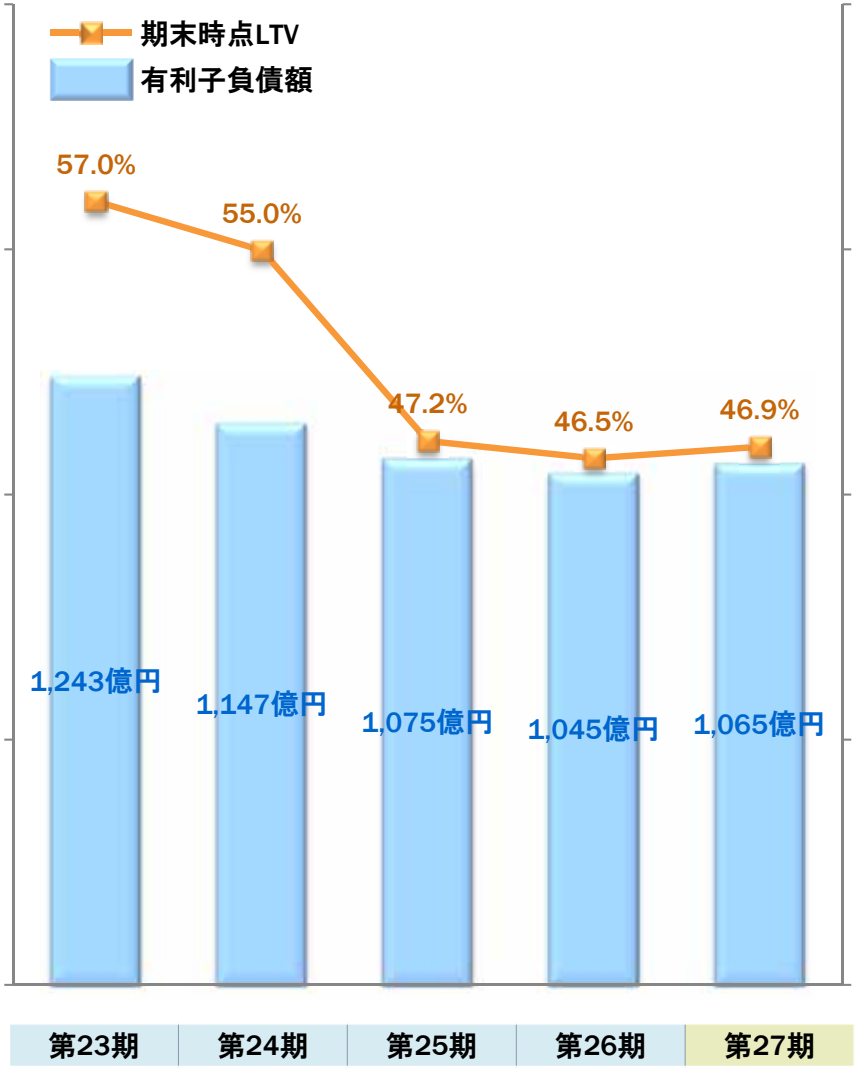
*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。
*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにPRAが作成。各地域における2010年の人口を100として表しています。

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



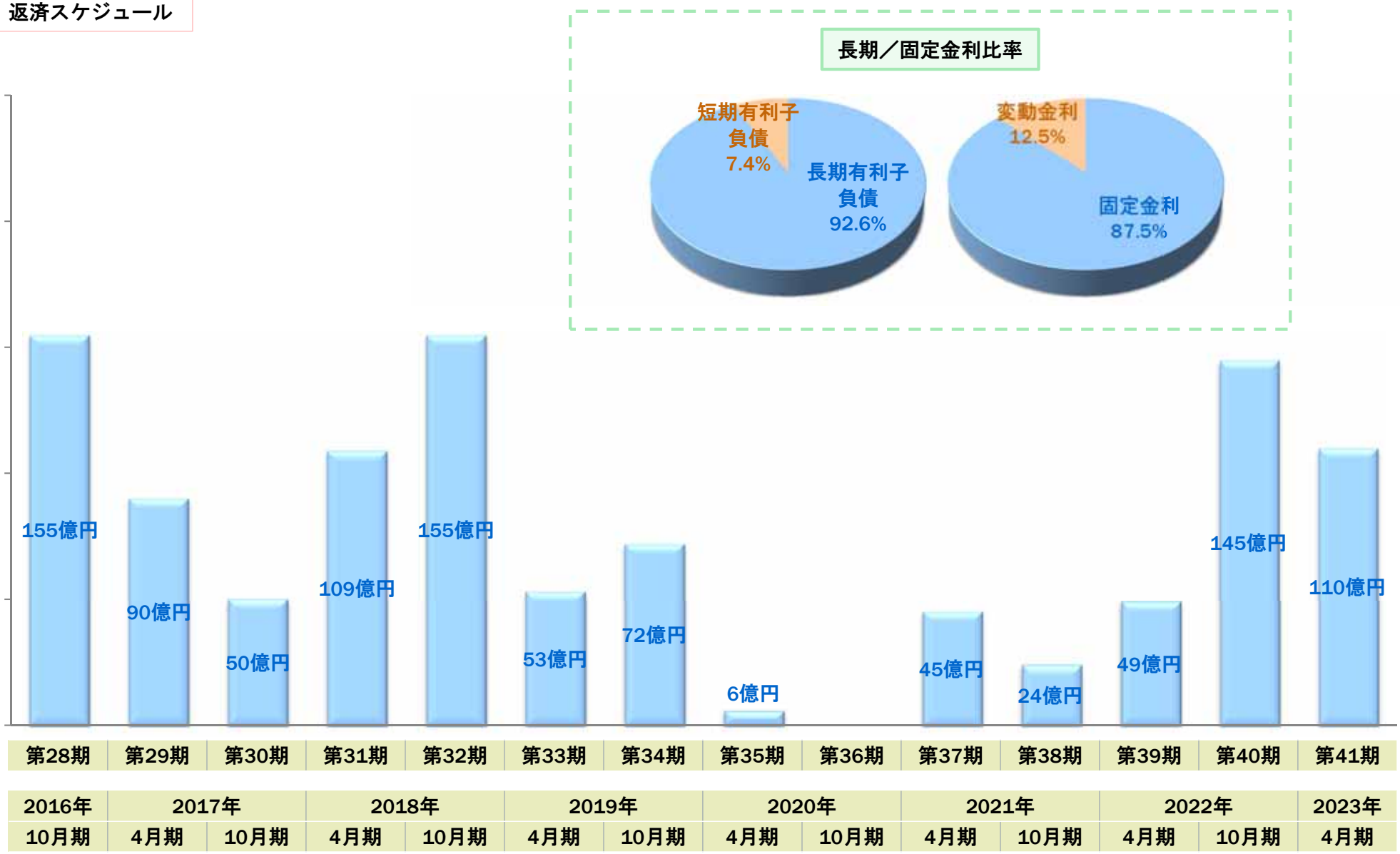
LTV（有利子負債比率）



*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。

有利子負債の状況

返済スケジュール



有利子負債一覧

借入金一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利（%）	年限	返済期限	
三井住友信託銀行ほか	4,500	0.30 *1	1.0	2016/07/29	第28期
三井住友銀行ほか	3,400	0.30 *1	1.0	2016/09/30	
短期借入金　小計	7,900				
三井住友銀行ほか	2,250	1.35	4.5	2016/08/31	第28期
みずほ銀行ほか	5,400	0.35 *1	3.0	2016/10/31	
三井住友信託銀行ほか	9,000	1.43	5.0	2016/12/08	第29期
福岡銀行ほか	5,000	0.95	5.0	2017/09/05	第30期
日本政策投資銀行ほか	3,000	0.98	5.0	2017/11/16	第31期
三井住友信託銀行ほか	7,900	0.88	5.0	2018/03/27	
日本政策投資銀行	3,000	1.15	5.0	2018/05/22	第32期
みずほ銀行ほか	5,000	1.21	6.0	2018/09/05	
りそな銀行ほか	2,850	1.03	6.0	2019/02/28	第33期
日本政策投資銀行	2,400	0.72	5.0	2019/09/30	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72	5.0	2019/09/30	
三菱UFJ信託銀行	2,400	0.72	5.0	2019/09/30	
あおぞら銀行	650	0.69	5.0	2020/03/31	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41	5.0	2021/01/29	第37期
みずほ銀行	2,400	0.91	7.0	2021/09/30	第38期
三井住友信託銀行	1,050	0.87	7.0	2022/03/31	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91	7.0	2022/04/28	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87	7.0	2022/07/29	第40期
三菱UFJ信託銀行ほか	8,000	0.80	7.0	2022/08/31	
あおぞら銀行	3,000	0.74	7.0	2022/11/30	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73	7.0	2022/11/30	
長期借入金　小計	86,100				
借入金　合計	94,000				

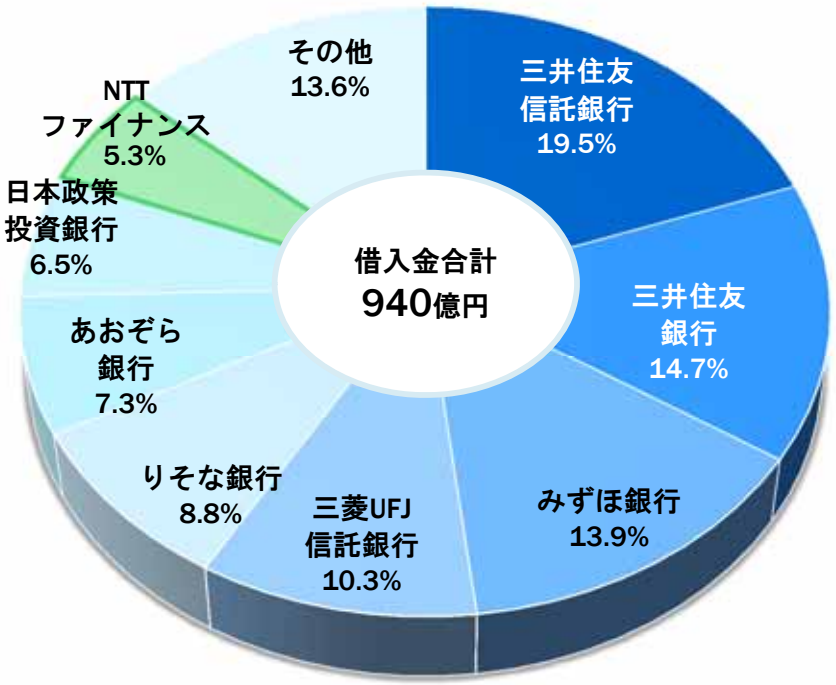
投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	金利（%）	年限	償還期限	
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72	7.0	2018/07/25	第32期
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45	5.0	2019/03/06	第33期
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72	7.0	2021/03/05	第37期
投資法人債　合計	12,500				

*1 本借入は変動金利建につき、第27期末現在（2016年4月30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

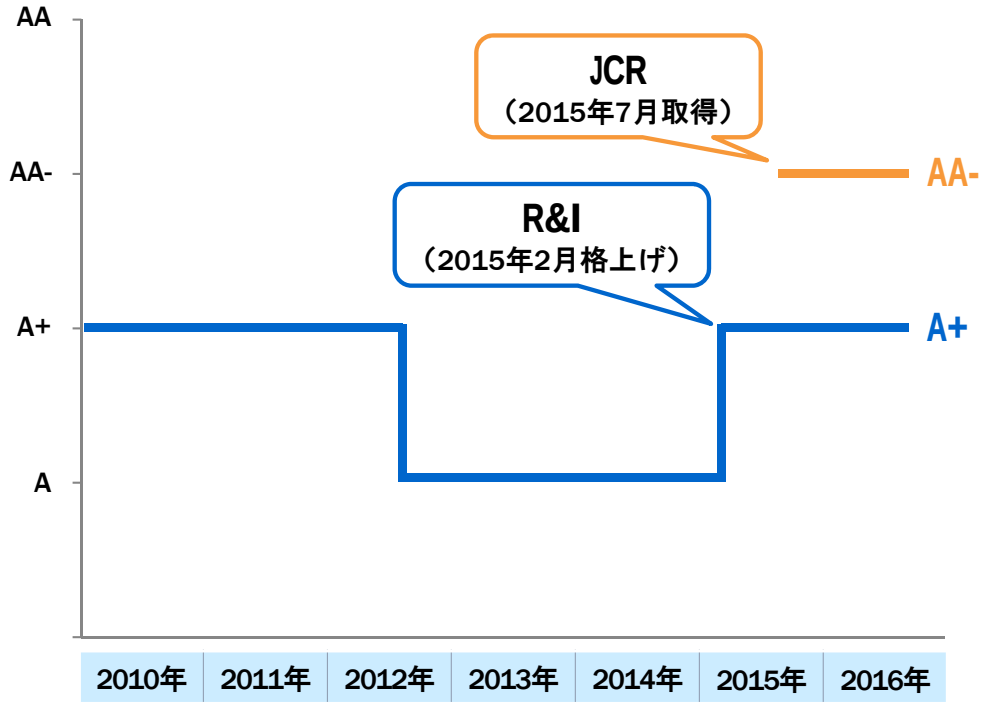
借入先の状況



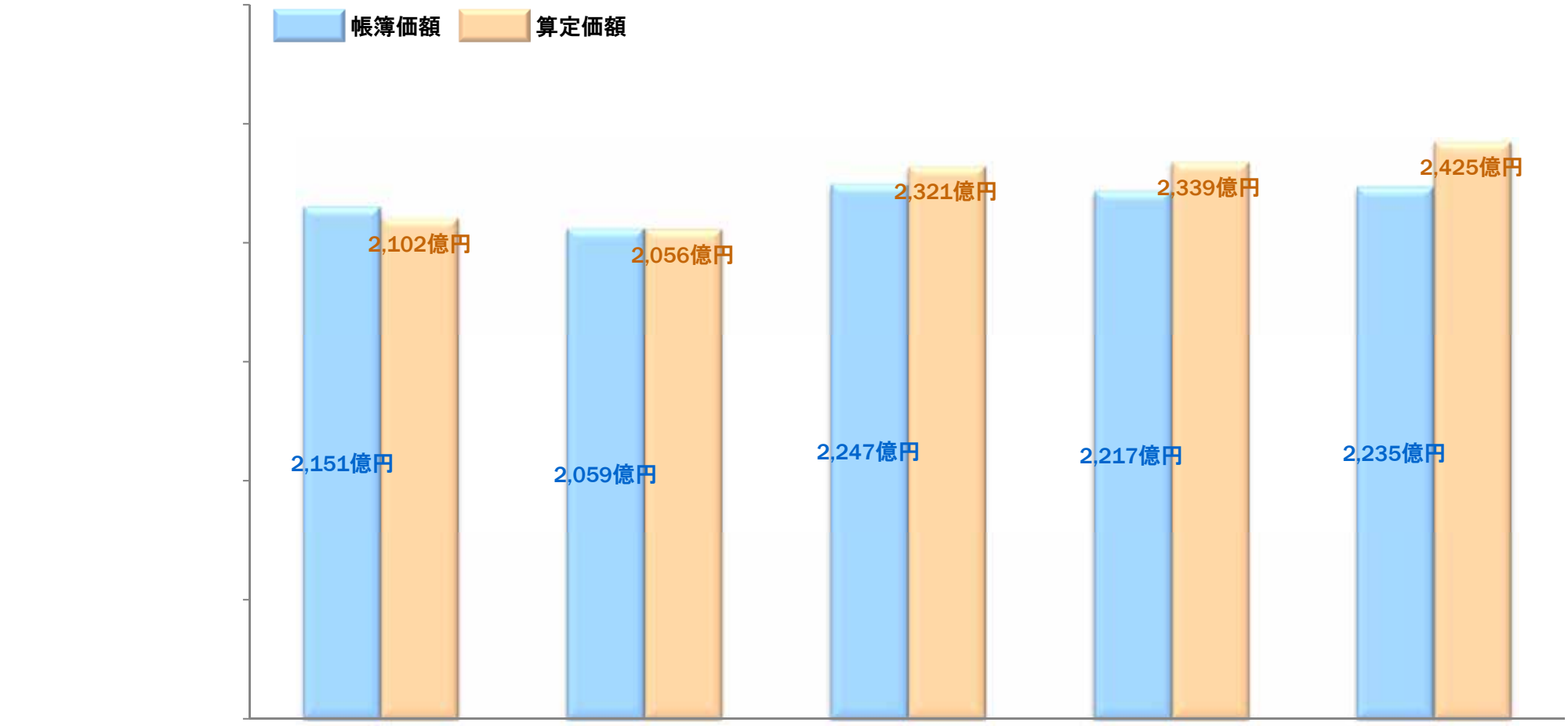
格付の状況

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）



含み損益	▲49億円	▲2億円	73億円	122億円	189億円
	第23期（2014年4月期）	第24期（2014年10月期）	第25期（2015年4月期）	第26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）

*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(*)－特定資産合計(*)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格－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26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）	増減
運用資産数		57	59	2
算定価額		2,339	2,425	85
	［第27期売買物件を除く］	[2,339]	[2,396]	[56]
帳簿価額		2,217	2,235	18
	［第27期売買物件を除く］	[2,217]	[2,208]	[▲9]
含み損益		122	189	66
	［第27期売買物件を除く］	[122]	[187]	[65]
含み損益率		5.5%	8.5%	2.9%
キャップレート *1（物件数）	上昇	-	-	-
	変動なし	22	12	▲10
	低下	34	46	12
査定賃料 *2（物件数）	上昇	13	11	▲2
	変動なし	28	35	7
	下落	11	7	▲4

*1 第27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27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6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2物件

第28期・第29期 業績予想の概要

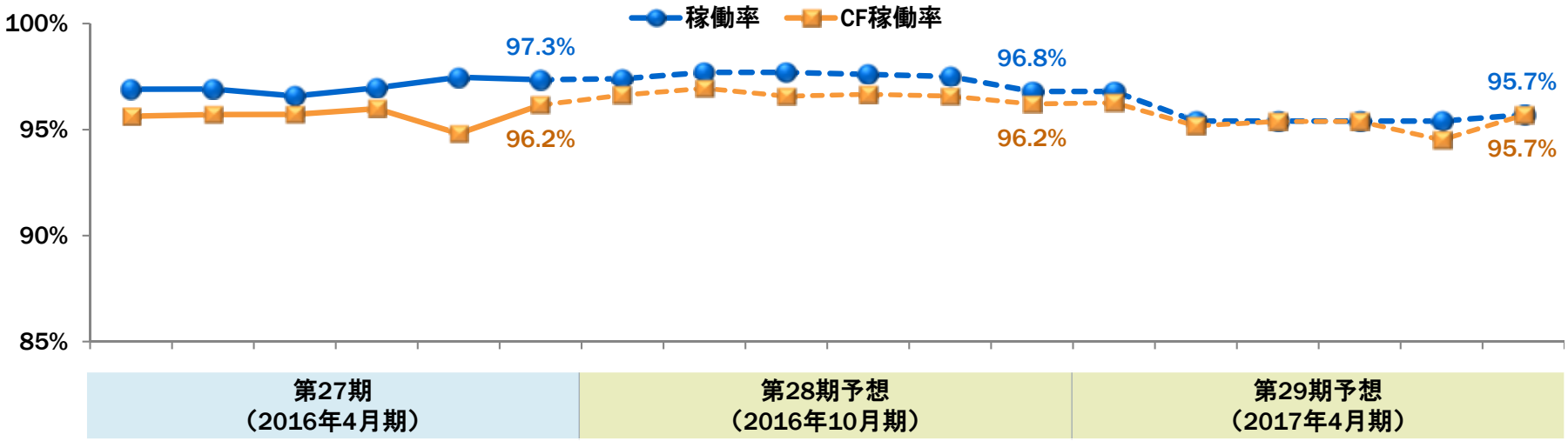
（百万円）

		第27期（2016年4月期）実績 [1]	第28期（2016年10月期）予想 [2]	増減 [2]-[1]	第29期（2017年4月期）予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益		8,094	8,333	239	8,148	▲184
	物件売却益	-	-	-	-	-
営業費用		4,344	4,597	252	4,534	▲62
営業利益		3,749	3,736	▲13	3,613	▲122
	不動産賃貸事業損益	3,897	3,865	▲31	3,816	▲49
経常利益		3,241	3,228	▲13	3,109	▲119
当期純利益		3,240	3,227	▲12	3,108	▲119
賃貸ＮＯＩ *1		5,597	5,615	17	5,512	▲102
ＦＦＯ		4,538	4,545	7	4,435	▲110
圧縮積立金	積立額	-	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	118	118
	残高（利益処分後）	260	260	-	141	▲118
一口当たり分配金		2,460円	2,450円	▲10円	2,450円	-
期中平均稼働率	オフィス	97.0%	97.4%	0.4%	95.7%	▲1.7%
	レジデンス	96.6%	95.3%	▲1.3%	95.3%	-
	全体	96.9%	96.7%	▲0.2%	95.6%	▲1.1%
運用資産数		59	59	-	59	-

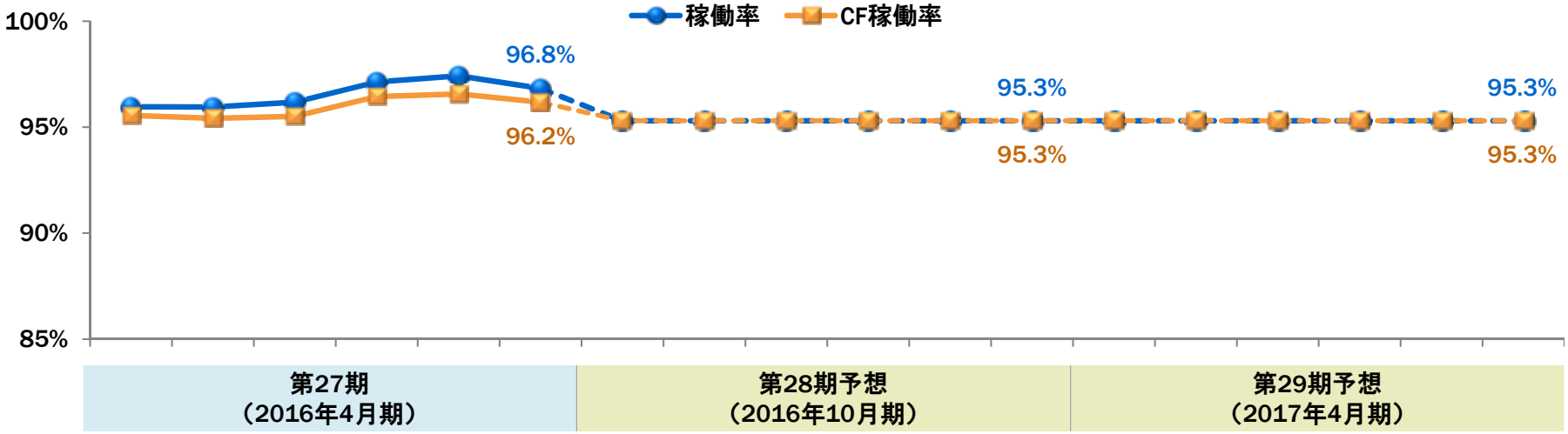
*1 「賃貸NOI」には優先出資証券の受取配当金をオフィスの営業収益として加算しています。

第28期・第29期 業績予想の概要（稼働率）

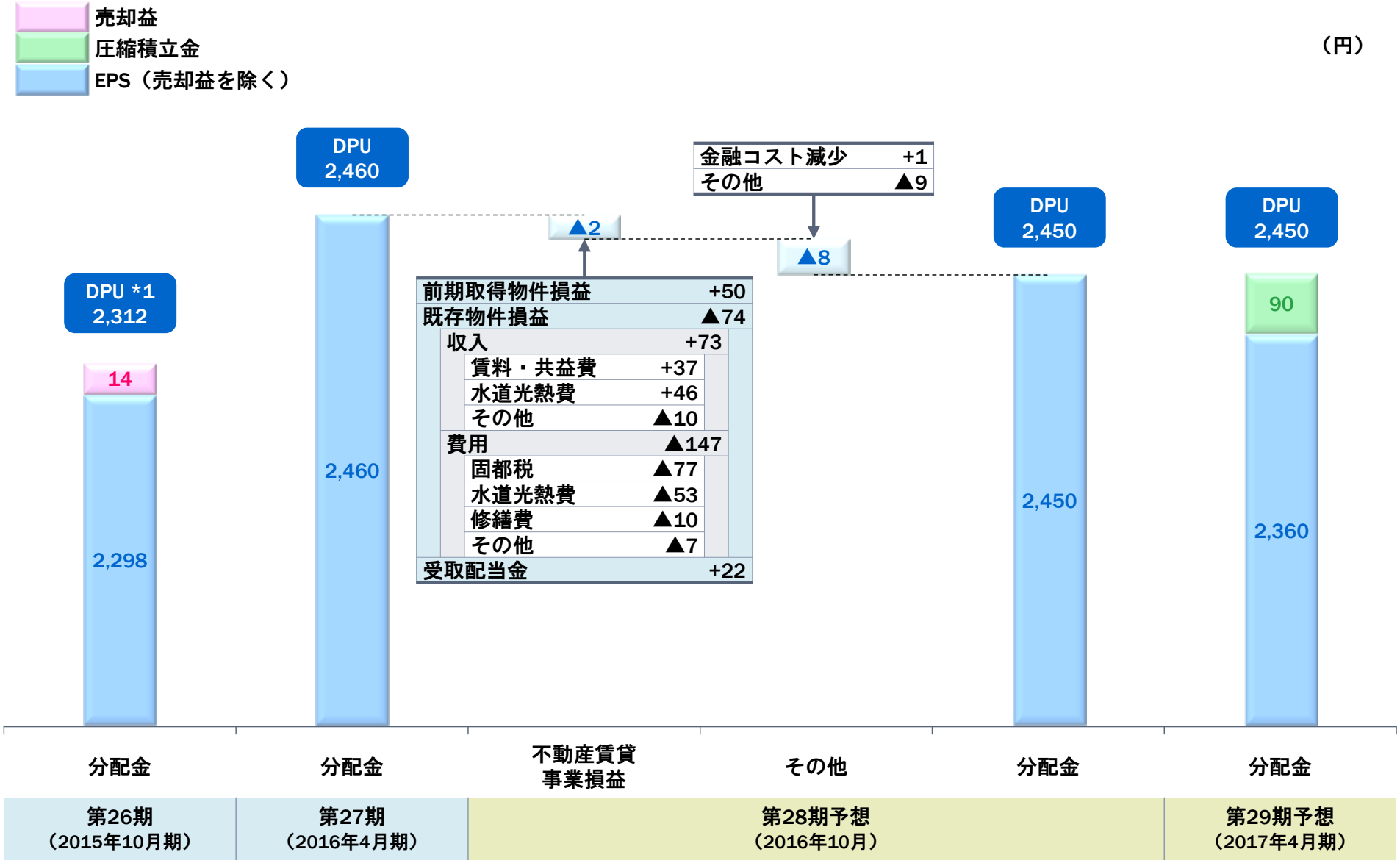
オフィス



レジデンス



第28期・第29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

- 優良物件の供給が少なく、取得競争が過熱
- 首都圏のみならず、地方都市もキャップレートが低下

レジデンス

- 需要者層が幅広く取得競争が過熱
- 都心優良物件はキャップレートが更に低下

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

- マイナス金利政策の導入により金融緩和が更に進展し、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と調達コストの削減
- 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

プレミアガーデン本郷（外壁修復工事）

■ 外壁の改修を通じて意匠性や質感をグレードアップしています。

Premier Investment Corporation

第27期決算　補足資料

目次

■ 第27期 比較貸借対照表	P.31	■ 物件基本情報	P.43
■ 第27期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.32	■ 投資口価格／分配金	P.47
■ 第28期 予想損益計算書	P.33	■ 投資主の状況	P.48
■ 業績予想の前提条件	P.34	■ プレミア投資法人の特徴	P.49
■ 物件別事業収支	P.35	■ 本資料で使用する用語	P.51
■ 期末算定価額	P.39	■ 注意事項	P.52
■ 月次稼働率	P.41		

第27期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第26期（2015/10）[1]	第27期（2016/4）[2]	増減 [2]-[1]
流動資産	15,132	15,514	382
現金及び預金	3,171	3,208	37
信託現金及び信託預金	11,642	11,990	348
その他流動資産	318	314	▲3
営業未収入金	130	97	▲32
前払費用	113	131	17
未収還付法人税等	71	80	9
繰延税金資産	1	3	1
その他	1	1	▲0
固定資産	222,538	224,452	1,914
有形固定資産	199,887	201,765	1,878
信託建物（純額）	62,130	62,511	380
信託構築物（純額）	1,029	1,005	▲23
信託工具、器具及び備品（純額）	69	73	3
信託土地	136,658	138,175	1,517
無形固定資産	1,780	1,780	▲0
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	2	2	▲0
その他	0	0	▲0
投資その他の資産	20,869	20,906	36
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	201	237	36
信託差入敷金及び保証金	623	623	-
繰延資産	63	50	▲13
投資口交付費	22	15	▲6
投資法人債発行費	41	34	▲6
資産の部合計	237,733	240,017	2,283

（百万円）

科目	第26期（2015/10）[1]	第27期（2016/4）[2]	増減 [2]-[1]
流動負債	29,163	26,933	▲2,229
営業未払金	1,201	1,047	▲153
短期借入金	7,900	7,900	-
1年内返済予定の長期借入金	18,650	16,650	▲2,000
未払費用	162	153	▲8
前受金	963	1,035	72
その他の流動負債	286	146	▲139
未払法人税等	0	1	0
未払消費税等	148	35	▲113
未払事業所税	5	9	4
預り金	118	88	▲29
未払分配金	14	12	▲1
固定負債	84,914	89,233	4,318
長期借入金	65,450	69,450	4,000
投資法人債	12,500	12,500	-
信託預り敷金保証金	6,964	7,283	318
負債の部合計	114,077	116,166	2,088
投資主資本	123,656	123,850	194
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	185	260	74
任意積立金合計	185	260	74
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,120	3,240	119
純資産の部合計	123,656	123,850	194
負債・純資産の部合計	237,733	240,017	2,283

第27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26期 (2015/10) [1]	第27期 (2016/4) [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス 第26期	内、オフィス 第27期	内、オフィス 増減	内、レジデンス 第26期	内、レジデンス 第27期	内、レジデンス 増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	7,635	7,692	56	5,221	5,267	45	2,414	2,425	10
	賃貸事業収入		6,742	6,852	109	4,509	4,600	90	2,232	2,251	18
	賃料		5,606	5,704	98	3,426	3,506	80	2,179	2,197	18
	共益費		1,136	1,147	11	1,082	1,093	10	53	54	0
	その他賃貸事業収入		893	839	▲53	711	666	▲45	181	173	▲8
	駐車場使用料		197	212	14	132	146	13	65	66	0
	施設使用料		56	60	4	48	52	3	8	8	0
	付帯収益		529	476	▲52	515	463	▲52	13	13	▲0
	その他の雑収入		109	89	▲19	14	4	▲10	94	85	▲9
	不動産賃貸事業費用合計	[2]	3,819	3,794	▲24	2,461	2,481	19	1,357	1,312	▲44
	外注委託費		950	949	▲0	647	657	9	302	292	▲10
	水道光熱費		582	524	▲58	535	481	▲53	47	42	▲4
	公租公課		470	462	▲7	335	335	0	135	127	▲8
	損害保険料		15	15	▲0	10	10	0	5	4	▲0
	修繕費		297	347	50	149	216	66	147	131	▲16
	信託報酬		37	35	▲1	17	17	0	19	17	▲1
	減価償却費		1,274	1,297	23	683	703	20	591	593	2
	その他		190	160	▲29	82	58	▲23	107	102	▲5
	不動産賃貸事業損益	[1]-[2]	3,816	3,897	80	2,759	2,785	25	1,057	1,112	55
	賃貸NOI *1		5,438	5,597	159	3,789	3,891	101	1,648	1,706	57
	受取配当金	[3]	347	402	55	347	402	55	-	-	-
	不動産等売却益	[4]	93	-	▲93	-	-	-	93	-	▲93
	[A] 営業収益	[1]+[3]+[4]	8,076	8,094	18	5,568	5,669	101	2,507	2,425	▲82
	その他営業費用	[5]	571	550	▲21						
	資産運用報酬		323	331	8						
	役員報酬		9	9	-						
	資産保管委託手数料		11	11	0						
	一般事務委託手数料		85	85	0						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		134	104	▲29						
	[B] 営業費用	[2]+[5]	4,391	4,344	▲46						
[A]-[B] 営業利益			3,685	3,749	64						
営業外損益	営業外収益		3	3	▲0						
	支払利息		550	495	▲55						
	その他		15	15	▲0						
	営業外費用		566	511	▲55						
経常利益			3,122	3,241	119						
法人税等			2	1	▲0						
当期純利益			3,120	3,240	119						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第26期 (2015/10)	第27期 (2016/4)
I. 当期未処分利益	3,120,660,244	3,240,527,890
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	-	-
III. 分配金の額	3,045,946,036	3,239,807,700
（1口当たり分配金）	11,564	2,460
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	74,654,083	-
V. 次期繰越利益	60,125	720,190

*1 「賃貸NOI」には優先出資証券の受取配当金をオフィスの営業収益として加算しています。

第28期 予想損益計算書

（百万円）

科　目			第27期（2016/4）実績 [1]	第28期（2016/10）予想 [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
						第27期実績	第28期予想	増減	第27期実績	第28期予想	増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	7,692	7,902	210	5,267	5,498	231	2,425	2,403	▲21
	賃貸事業収入		6,852	7,001	149	4,600	4,750	150	2,251	2,250	▲0
	賃料		5,704	5,829	124	3,506	3,631	124	2,197	2,197	0
	共益費		1,147	1,172	24	1,093	1,119	25	54	53	▲1
	その他賃貸事業収入		839	900	60	666	747	81	173	152	▲20
	駐車場使用料		212	212	0	146	149	3	66	63	▲2
	施設使用料		60	59	▲0	52	52	▲0	8	7	▲0
	付帯収益		476	542	65	463	529	65	13	13	▲0
	その他雑収入		89	85	▲3	4	17	12	85	68	▲16
	不動産賃貸事業費用合計	[2]	3,794	4,036	242	2,481	2,666	185	1,312	1,369	57
	外注委託費		949	953	3	657	662	5	292	290	▲1
	水道光熱費		524	607	82	481	559	78	42	47	4
	公租公課		462	564	101	335	437	101	127	127	0
	損害保険料		15	15	0	10	10	0	4	4	▲0
	修繕費		347	365	17	216	188	▲28	131	177	46
	信託報酬		35	37	1	17	19	1	17	18	0
	減価償却費		1,297	1,318	20	703	724	20	593	593	0
	その他		160	174	13	58	64	6	102	109	7
	不動産賃貸事業損益	[1]-[2]	3,897	3,865	▲31	2,785	2,831	46	1,112	1,033	▲78
	賃貸NOI *1		5,597	5,615	17	3,891	3,987	96	1,706	1,627	▲78
	受取配当金	[3]	402	431	29	402	431	29	-	-	-
	不動産等売却益	[4]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[3]+[4]	8,094	8,333	239	5,669	5,930	260	2,425	2,403	▲21
	その他営業費用	[5]	550	561	10						
	資産運用報酬		331	336	4						
	役員報酬		9	9	-						
	資産保管委託手数料		11	11	0						
	一般事務委託手数料		85	85	0						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		104	110	5						
	[B] 営業費用	[2]+[5]	4,344	4,597	252						
[A]-[B] 営業利益			3,749	3,736	▲13						
営業外損益	営業外収益		3	2	▲1						
	支払利息		495	493	▲1						
	その他		15	15	0						
	営業外費用		511	509	▲1						
経常利益			3,241	3,228	▲13						
法人税等			1	1	▲0						
当期純利益			3,240	3,227	▲12						

修繕工事支出の主な内訳

（百万円）

修繕費	第27期実績［347百万円］	KN渋谷3：空調設備更新工事	44
		六番町ビル：空調設備改修工事	26
	第28期計画［365百万円］	プレミアステージ駒込：外壁補修工事	44
		アーバンネット池袋ビル：空調設備改修工事	25
資本的支出	第27期実績［389百万円］	KN渋谷3：空調設備更新工事	147
		かながわサイエンスパークR&D棟：排水処理設備更新工事	80
	第28期計画［380百万円］	NU関内ビル：空調設備改修工事	76
		KN渋谷3：空調設備更新工事	72

*1 「賃貸NOI」には優先出資証券の受取配当金をオフィスの営業収益として加算しています。

業績予想の前提条件

	第28期（2016年10月期）	第29期（2017年4月期）
運用資産	第27期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。	第28期末の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第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。	第28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27期末時点の有利子負債残高106,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 2016年7月29日付返済期限の短期借入金4,500百万円について、同額の借入を行うこと。 • 2016年8月31日付返済期限の長期借入金2,250百万円について、同額の借入を行うこと。 • 2016年9月30日付返済期限の短期借入金3,400百万円について、同額の借入を行うこと。 • 2016年10月31日付返済期限の長期借入金5,400百万円について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：106,500百万円）	第28期末時点の有利子負債予定残高106,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 2016年12月8日付返済期限の長期借入金9,000百万円について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：106,500百万円）
期中平均稼動率	オフィス：97.4% レジデンス：95.3% 全体：96.7%	オフィス：95.7% レジデンス：95.3% 全体：95.6%
その他	（営業収益） 前期中の新規取得物件による増収及び既存オフィスビルの賃料増額改定やフリーレント期間の終了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：953百万円 水道光熱費：607百万円 固定資産税等：564百万円 減価償却費：1,318百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：561百万円 （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積み立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。	（営業収益） オフィスビルにおける一部テナントの退去を見込む一方、その埋戻しについては織り込んでいないことなどから、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：956百万円 水道光熱費：543百万円 固定資産税等：564百万円 減価償却費：1,326百万円 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）：493百万円 （分配金） 当期純利益相当額に圧縮積立金取崩額118百万円を加算した金額を分配金原資として想定する。

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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	195	196	211	209	79	79	非開示	非開示	249	248	非開示	非開示	64	63	107	116
賃料・共益費	176	177	190	190	68	69			207	207			55	55	87	92
その他収益	19	19	20	18	10	10			42	41			9	8	20	23
賃貸事業費用	139	89	97	91	27	28			105	100			29	27	80	90
外注委託費	16	14	19	19	5	5			24	25			5	6	19	13
水道光熱費	11	9	15	14	4	4			19	15			5	4	9	9
公租公課	22	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
修繕費	58	11	8	3	1	3			3	1			2	0	2	19
減価償却費	28	29	35	36	9	9			35	36			10	10	30	30
その他支出	1	1	1	1	0	0			1	1			0	1	2	2
賃貸事業損益	56	106	114	118	52	51	133	92	144	148	150	124	35	36	27	25
賃貸NOI	85	136	150	154	61	61	148	108	179	184	181	155	45	47	58	56
賃貸NOI利回り	2.8%	4.4%	4.4%	4.5%	8.2%	8.1%	6.1%	4.4%	8.1%	8.3%	4.6%	4.0%	5.3%	5.5%	2.3%	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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	282	277	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	459	442	161	161	94	93	101	113
賃料・共益費	257	258							385	386	150	150	82	82	86	98
その他収益	24	18							73	55	11	10	12	11	15	14
賃貸事業費用	125	130							213	209	40	40	71	65	96	66
外注委託費	35	39							59	58	23	23	9	9	16	13
水道光熱費	25	20							66	59	9	7	9	8	8	7
公租公課	29	29							37	37	-	-	8	8	8	8
修繕費	4	10							8	12	0	1	6	3	0	2
減価償却費	28	28							36	36	6	6	35	35	15	15
その他支出	2	1							4	4	1	1	2	1	47	18
賃貸事業損益	156	146	93	93	36	36	94	94	246	232	120	121	23	27	4	46
賃貸NOI	185	175	110	109	44	45	112	112	282	268	127	127	58	63	20	62
賃貸NOI利回り	3.6%	3.5%	4.5%	4.5%	5.5%	5.5%	7.8%	7.9%	5.0%	4.7%	7.0%	7.0%	3.1%	3.3%	0.9%	2.8%

*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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	89	88	205	204	725	715	252	252	116	133	425	390	151	149		
賃料・共益費	76	75	186	186	629	629	239	239	93	105	320	308	128	130		
その他収益	12	12	19	18	95	85	13	13	22	27	105	81	23	19		
賃貸事業費用	42	43	92	89	255	265	100	94	86	71	258	260	89	92		
外注委託費	8	10	13	13	80	82	35	35	23	15	60	61	25	28		
水道光熱費	8	6	11	10	85	75	21	16	10	10	101	87	16	16		
公租公課	8	8	12	12	0	0	-	0	10	10	33	33	13	13	非開示	非開示
修繕費	2	2	1	0	8	26	3	2	10	3	6	20	7	3		
減価償却費	13	13	51	51	77	77	37	38	29	29	54	55	24	28		
その他支出	1	2	1	1	3	3	1	1	1	2	1	2	1	1		
賃貸事業損益	46	44	113	115	469	450	152	158	29	61	167	130	62	57		
賃貸NOI	60	58	165	167	546	527	190	196	59	91	221	185	87	86		
賃貸NOI利回り	2.9%	2.8%	5.8%	5.9%	8.1%	7.8%	8.0%	8.3%	3.6%	5.6%	8.6%	7.2%	5.3%	5.2%	4.0%	4.0%

（百万円）

	NTTクレド岡山ビル *2		アーバンネット静岡追手町ビル *3		アーバンネット静岡ビル *3		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	
	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	244	254		42		31	149	155	53	53	38	38	36	36	37	37
賃料・共益費	172	175		37		27	139	144	48	50	36	36	34	34	37	37
その他収益	71	78		5		3	10	10	4	3	1	2	2	2	-	-
賃貸事業費用	147	170		14		10	75	76	23	21	20	20	20	17	15	14
外注委託費	60	65		6		5	18	18	5	4	4	4	4	4	0	-
水道光熱費	29	35		2		1	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-
公租公課	0	-		0		0	8	8	2	2	1	1	1	1	2	2
修繕費	1	8		-		0	5	5	2	2	4	4	4	1	1	0
減価償却費	31	34		4		2	37	37	8	9	7	8	8	8	11	11
その他支出	23	26		0		0	5	5	2	1	0	0	0	0	0	0
賃貸事業損益	96	83		27		20	74	78	29	31	18	18	16	18	21	22
賃貸NOI	127	117		32		23	111	116	38	40	26	26	25	27	33	34
賃貸NOI利回り	7.5%	6.5%		10.1%		10.7%	5.0%	5.3%	3.1%	3.3%	4.4%	4.6%	5.5%	6.0%	3.9%	4.1%

*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 アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルは、2016年2月19日付けで取得しました。

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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	119	125	54	58	36	36	52	53	50	51	61	63	58	58	46	45
賃料・共益費	115	123	53	54	34	35	52	51	45	46	58	60	55	55	42	44
その他収益	4	1	1	4	1	1	0	1	4	5	2	3	3	3	3	0
賃貸事業費用	69	68	29	28	16	15	20	20	24	24	34	31	23	22	24	22
外注委託費	14	12	5	4	3	3	4	4	6	6	7	5	4	5	4	4
水道光熱費	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	1	0	0
公租公課	7	7	3	3	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1
修繕費	10	12	2	1	1	0	3	3	3	3	3	2	1	1	5	5
減価償却費	32	32	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	10	10
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	2	1	2	1	2	0
賃貸事業損益	49	56	25	29	20	21	32	32	25	27	26	31	34	36	21	23
賃貸NOI	82	89	41	46	28	28	41	41	35	37	43	48	45	46	31	33
賃貸NOI利回り	4.1%	4.5%	4.5%	5.0%	7.0%	7.3%	5.6%	5.7%	4.7%	4.9%	4.3%	4.8%	5.8%	6.0%	4.8%	5.0%

（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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	48	48	44	43	36	35	336	331	84	86	183	177	270	273	133	143
賃料・共益費	45	44	41	41	30	30	294	292	77	80	160	159	246	250	126	132
その他収益	2	3	2	2	5	5	42	38	7	6	23	18	24	23	7	11
賃貸事業費用	28	28	19	19	23	24	246	235	48	42	108	107	169	164	57	54
外注委託費	5	5	5	5	4	4	54	51	10	9	35	34	39	38	16	14
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	10	9	2	1	5	5	3	2	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	1	1	1	1	2	2	19	13	8	3	9	9	11	9	6	5
減価償却費	16	16	8	8	12	12	96	96	18	18	42	43	66	66	23	23
その他支出	1	1	1	1	1	2	49	48	1	1	3	3	35	33	1	0
賃貸事業損益	20	19	24	24	13	11	90	96	35	44	75	70	100	109	76	88
賃貸NOI	36	36	32	32	26	23	186	192	54	62	118	113	166	175	99	111
賃貸NOI利回り	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%	3.7%	3.4%	5.9%	6.2%	2.8%	3.3%	3.8%	3.6%	6.7%	7.1%	4.6%	5.1%

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26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	59	59	29	29	29	29	40	41	38	38	49	50	52	53	42	41
賃料・共益費	55	56	29	29	28	28	37	37	35	35	48	48	49	50	41	40
その他収益	3	2	-	0	1	1	3	3	3	2	1	2	2	3	0	1
賃貸事業費用	21	21	11	10	27	30	23	24	21	20	29	28	28	29	18	21
外注委託費	7	7	-	-	3	3	4	5	4	3	6	6	5	5	3	3
水道光熱費	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	3	3	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1
修繕費	2	2	1	0	17	19	3	3	2	1	2	1	1	2	0	2
減価償却費	6	7	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	2	1	1	2	2	2	2
賃貸事業損益	37	37	17	18	1	▲0	17	17	17	17	20	21	24	23	23	20
賃貸NOI	44	45	26	26	5	3	28	28	28	28	34	36	39	39	33	31
賃貸NOI利回り	6.4%	6.5%	5.9%	6.1%	1.1%	0.7%	4.2%	4.3%	3.9%	3.9%	4.4%	4.7%	5.0%	4.9%	5.6%	5.2%

（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26期	第27期	第26期	第27期
賃貸事業収益	79	80	47	46
賃料・共益費	73	73	44	45
その他収益	6	7	2	1
賃貸事業費用	41	42	23	23
外注委託費	8	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	37	38	23	23
賃貸NOI	60	61	38	38
賃貸NOI利回り	4.9%	5.1%	5.7%	5.8%

期末算定価額（1）

		物件名	算定価額			キャップレート*2		帳簿価額 [3]（百万円）	含み損益 [2]-[3]（百万円）
			第26期（2015/10）[1]（百万円）	第27期（2016/4）[2]（百万円）	増減 *1 [2]-[1]（百万円）	第27期（2016/4）	前期比増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,230	6,440	210	3.9%	▲0.1%	6,166	273
		ランディック第2新橋ビル	7,020	7,230	210	4.1%	▲0.1%	6,793	436
		プレミア道玄坂ビル	2,420	2,470	50	4.0%	▲0.1%	1,503	966
		KN渋谷3	6,840	6,980	140	3.9%	▲0.1%	4,971	2,008
		高田馬場センタービル	5,980	6,120	140	4.4%	▲0.1%	4,429	1,690
		六番町ビル	8,380	8,380	-	4.4%	0.0%	7,823	556
		櫻岳ビル	1,500	1,530	30	4.5%	▲0.1%	1,725	▲195
		プレミア海岸ビル	3,500	3,610	110	4.3%	▲0.1%	5,012	▲1,402
		アーバンネット三田ビル	10,500	10,700	200	4.0%	▲0.1%	10,152	547
		アーバンネット麻布ビル	4,960	4,960	-	4.3%	0.0%	4,893	66
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,680	1,720	40	4.8%	▲0.1%	1,627	92
		アーバンネット入船ビル	3,360	3,740	380	4.8%	▲0.1%	2,847	892
		グランパーク	12,300	13,000	700	4.0%	▲0.1%	11,392	1,607
		アーバンネット麹町ビル	3,970	4,010	40	4.1%	0.0%	3,633	376
	東京23区	プレミア東陽町ビル	3,370	3,380	10	4.9%	▲0.1%	3,826	▲446
		上野THビル	2,700	2,710	10	4.8%	▲0.1%	4,544	▲1,834
		五反田NTビル	2,440	2,500	60	4.7%	▲0.1%	4,171	▲1,671
		上野トーセイビル	6,510	6,650	140	4.5%	▲0.1%	5,656	993
		アーバンネット池袋ビル	15,300	16,100	800	4.3%	▲0.2%	13,503	2,596
		アーバンネット大森ビル	5,310	5,460	150	4.8%	▲0.1%	4,757	702
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,190	3,200	10	4.8%	▲0.1%	3,250	▲50
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,370	5,410	40	5.8%	▲0.3%	5,149	260
		NU関内ビル	3,420	3,400	▲20	4.9%	0.0%	3,305	94
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	6,540	6,540	-	4.0%	0.0%	6,558	▲18
		NTTクレド岡山ビル	3,600	3,570	▲30	6.3%	0.0%	3,603	▲33
		アーバンネット静岡追手町ビル	-	1,732	-	6.7%	-	1,643	88
		アーバンネット静岡ビル	-	1,200	-	6.7%	-	1,134	65
	小計		136,390	142,742	3,420			134,080	8,661
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,840	4,730	▲110	4.4%	0.0%	4,417	312
		パークアクシス明治神宮前	1,800	1,800	-	4.4%	0.0%	2,454	▲654
		キャビンアリーナ赤坂	1,170	1,190	20	4.4%	▲0.1%	1,177	12

*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。
*2 「キャップレート」については直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法のみで評価しているレジデンス2物件（芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー）については割引率を記載しています。

期末算定価額（2）

		物件名	算定価額 第26期（2015/10）[1]（百万円）	算定価額 第27期（2016/4）[2]（百万円）	算定価額 増減 *1 [2]-[1]（百万円）	キャップレート*2 第27期（2016/4）	キャップレート*2 前期比増減	帳簿価額 [3]（百万円）	含み損益 [2]-[3]（百万円）
レジデンス	都心5区	キャビンアリーナ南青山	1,030	1,050	20	4.4%	▲0.1%	904	145
		ビュロー紀尾井町	1,410	1,420	10	4.2%	▲0.1%	1,673	▲253
		六本木グリーンテラス	3,940	4,250	310	4.2%	▲0.1%	4,002	247
		プレミアステージ芝公園II	1,800	1,830	30	4.4%	▲0.1%	1,861	▲31
		ラング・タワー京橋	997	1,020	23	4.3%	▲0.1%	797	222
		プレミアステージ三田慶大前	1,800	1,820	20	4.5%	▲0.1%	1,457	362
		プレミアロッソ	1,600	1,640	40	4.4%	▲0.1%	1,507	132
		プレミアブラン代々木公園	2,200	2,250	50	4.5%	▲0.1%	2,041	208
		プレミアステージ内神田	1,870	1,900	30	4.4%	▲0.1%	1,540	359
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,590	1,610	20	4.6%	▲0.1%	1,318	291
		Walk赤坂	1,560	1,610	50	4.3%	▲0.1%	1,733	▲123
		プレミアステージ芝公園	1,420	1,460	40	4.4%	▲0.1%	1,506	▲46
		MEW	1,110	1,110	-	4.7%	▲0.1%	1,393	▲283
		芝浦アイランド エアタワー	7,080	7,080	-	4.1%	▲0.1%	6,227	852
		ストーリア赤坂	3,020	3,070	50	4.2%	▲0.1%	3,832	▲762
		ルネ新宿御苑タワー	5,090	5,160	70	4.4%	▲0.1%	6,248	▲1,088
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,140	6,210	70	4.2%	▲0.1%	4,943	1,266
		クエストコート原宿	4,900	5,030	130	4.3%	▲0.1%	4,344	685
		アーバンコート市ヶ谷	1,550	1,570	20	4.8%	▲0.1%	1,396	173
	東京23区	ビーサイト大崎	987	1,010	23	4.7%	▲0.1%	877	132
		プレミアガーデン本郷	889	890	1	4.4%	0.0%	957	▲67
		プレミアグランデ馬込	1,160	1,170	10	4.7%	▲0.1%	1,341	▲171
		プレミアノッツェ祐天寺	1,290	1,310	20	4.6%	▲0.1%	1,422	▲112
		プレミアステージ湯島	1,600	1,640	40	4.5%	▲0.1%	1,562	77
		プレミアステージ駒込	1,760	1,790	30	4.5%	▲0.1%	1,583	206
		プレミアステージ大塚	1,360	1,360	-	4.8%	0.0%	1,191	168
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,690	2,740	50	4.4%	▲0.1%	2,428	311
		プレミアステージ両国	1,530	1,560	30	4.5%	▲0.1%	1,320	239
小計			71,183	72,280	1,097			69,464	2,815
合計			207,573	215,022	4,517			203,545	11,476

*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。
*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法のみで評価しているレジデンス2物件（芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー）については割引率を記載しています。

月次稼働率 (1)

（%）

		物件名	第26期（2015年10月期）							第27期（2016年4月期）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	75.1	76.9	76.9	90.7	100.0	100.0	86.6	100.0	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	98.5
		アーバンネット三田ビル	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	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	99.5	99.5	99.4	99.1	99.0	99.0	99.3	99.1	99.2	99.2	98.9	99.0	99.1	99.1
		アーバンネット麹町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京23区	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	74.5	87.2	87.2	87.2	87.2	95.1	86.4	95.1	95.1	95.1	95.1	100.0	100.0	96.8
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	70.6	83.1	87.6	87.6	100.0	100.0	88.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパークR&D棟	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	90.9	97.1	90.9	90.9	90.9	90.6	94.9	94.9	92.2
		NU関内ビル	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	81.7	80.4	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	80.2	81.5
	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	91.4	91.4	90.2	90.2	89.1	88.3	90.1	88.3	88.3	88.3	88.0	88.0	87.0	88.0
		アーバンネット静岡追手町ビル *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット静岡ビル *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		95.4	96.2	96.2	96.7	97.2	96.9	96.5	96.9	96.9	96.6	97.0	97.5	97.3	97.0
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	94.6	94.1	92.8	95.9	95.8	93.7	94.5	96.8	97.9	97.3	99.5	98.7	96.7	97.8
		パークアクシス明治神宮前	93.1	95.6	95.6	85.6	86.6	96.7	92.2	100.0	100.0	97.3	97.3	94.4	89.6	96.4
		キャビンアリーナ赤坂	97.4	100.0	94.8	97.4	94.2	96.8	96.8	94.5	81.4	94.8	97.4	100.0	96.8	94.2
		キャビンアリーナ南青山	97.4	97.4	95.3	89.6	96.9	90.8	94.6	87.7	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4
		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

*1 アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルは、2016年2月19日付けで取得しました。

月次稼働率 (2)

（%）

		物件名	第26期（2015年10月期）							第27期（2016年4月期）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	都心5区	六本木グリーンテラス	94.9	96.1	96.1	95.6	95.6	100.0	96.4	95.8	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1
		プレミアステージ芝公園II	95.3	94.1	95.5	94.2	91.9	92.9	94.0	91.7	92.9	96.5	94.3	95.3	94.3	94.2
		ラング・タワー京橋	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	99.7
		プレミアステージ三田慶大前	95.3	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	100.0	96.6	95.0	95.3	100.0	90.5	96.2
		プレミアロッソ	92.4	91.8	92.3	89.3	95.2	95.2	92.7	89.9	92.7	90.4	94.2	93.4	96.4	92.8
		プレミアブラン代々木公園	97.0	97.0	93.8	86.4	84.7	94.2	92.2	92.2	91.7	92.4	94.0	95.5	95.6	93.6
		プレミアステージ内神田	98.2	100.0	100.0	97.5	96.4	97.5	98.3	95.9	94.2	96.5	98.3	96.7	98.7	96.7
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	91.5	95.2	90.1	88.4	93.1	88.3	91.1	96.7	98.2	98.4	100.0	100.0	97.1	98.4
		Walk赤坂	100.0	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	96.6	94.1	94.1	94.1	91.2	100.0	95.0
		プレミアステージ芝公園	95.5	97.7	93.0	93.1	97.7	97.7	95.8	97.7	95.3	90.9	93.2	95.3	93.2	94.3
		MEW	100.0	100.0	94.6	89.7	100.0	94.6	96.5	94.6	94.6	86.1	95.2	95.2	100.0	94.3
		芝浦アイランド エアタワー	96.9	96.5	96.3	96.8	96.0	96.1	96.4	96.2	96.8	97.1	96.5	96.1	95.6	96.4
		ストーリア赤坂	92.0	95.8	92.6	90.9	84.3	88.1	90.6	94.1	94.1	92.4	93.0	93.0	96.5	93.8
		ルネ新宿御苑タワー	97.6	98.0	96.3	93.1	95.5	94.5	95.8	92.3	95.1	96.9	96.5	97.3	96.9	95.8
		芝浦アイランド ブルームタワー	96.6	96.8	97.0	97.4	97.0	96.8	97.0	97.4	97.5	97.6	98.3	98.0	97.6	97.7
		クエストコート原宿	90.2	90.2	96.4	96.4	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0	94.8	94.4	97.7	97.7	97.4
		アーバンコート市ヶ谷	97.3	97.3	97.3	100.0	100.0	97.6	98.2	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	100.0	99.5
	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	93.1	93.1	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	100.0	93.8	94.4
		プレミアグランデ馬込	96.7	96.7	93.6	87.3	93.6	100.0	94.6	97.0	97.0	93.9	97.0	97.0	90.8	95.4
		プレミアノッツェ祐天寺	93.9	93.9	94.1	93.5	93.5	96.6	94.3	93.1	93.1	93.1	96.6	100.0	100.0	96.0
		プレミアステージ湯島	89.3	96.7	98.9	98.9	96.4	94.6	95.8	92.4	94.2	100.0	98.2	97.1	94.6	96.1
		プレミアステージ駒込	93.4	94.7	96.0	96.0	97.4	96.0	95.6	96.3	93.4	98.7	98.9	98.7	96.8	97.1
		プレミアステージ大塚	97.0	97.0	97.0	98.5	98.5	97.0	97.5	93.8	92.4	93.8	96.8	95.1	95.3	94.5
		プレミアステージ本所吾妻橋	94.6	94.6	93.4	91.6	95.2	96.4	94.3	95.1	95.7	91.0	96.5	98.8	98.2	95.9
		プレミアステージ両国	95.4	96.5	97.7	97.7	95.4	96.6	96.6	96.6	96.6	96.6	98.8	97.7	96.6	97.1
小計			95.6	96.2	95.8	95.1	95.6	96.1	95.7	96.0	95.9	96.2	97.1	97.4	96.8	96.6
合計			95.5	96.2	96.1	96.1	96.6	96.6	96.2	96.6	96.6	96.4	97.0	97.5	97.2	96.9

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（百万円）	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	1,796	5,100
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	1982/06	1978/12	1991/06	1993/02	1992/05	1987/04	1988/03	1993/01

	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（百万円）	10,300	5,000	1,650	2,900	11,490	3,600	4,310	4,380
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	1987/09	1992/04	1993/12	1990/07	1996/08	1987/05	2006/10	1985/12

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	大阪市中央区
取得価格（百万円）	4,100	5,900	13,600	4,800	3,558	6,556	3,300	6,500
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	1987/11	2007/05	1988/09	1992/07	1986/04	1989/07	1987/02	-

	NTTクレド岡山ビル	アーバンネット静岡追手町ビル	アーバンネット静岡ビル	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
所在地	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	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
取得価格（百万円）	3,600	1,628	1,119	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070
延床面積	35,299m^2	13,817m^2	8,997m^2	155,629m^2	8,158m^2	1,913m^2	1,793m^2	1,399m^2
建築時期	1999/02	1996/03	1991/11	2006/01	2001/11	2002/03	2002/11	2003/02

*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）

	ビュロー紀尾井町	六本木グリーンテラス	プレミアステージ芝公園II	ラング・タワー京橋	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
所在地	千代田区平河町	港区六本木	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
取得価格（百万円）	1,840	4,678	2,181	927	1,580	1,662	2,330	1,723
延床面積	2,008m^2	8,332m^2	2,548m^2	1,714m^2	1,748m^2	2,487m^2	3,086m^2	2,458m^2
建築時期	2002/11	2002/10	2003/02	2003/02	2004/11	2004/11	2005/06	2005/08

	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	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
所在地	新宿区住吉町	港区赤坂	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
取得価格（百万円）	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930	6,500	5,500
延床面積	1,779m^2	2,357m^2	2,129m^2	1,826m^2	81,760m^2	6,329m^2	11,203m^2	104,186m^2
建築時期	2005/07	2004/11	2006/09	2005/08	2007/03	2002/12	2002/12	2008/09

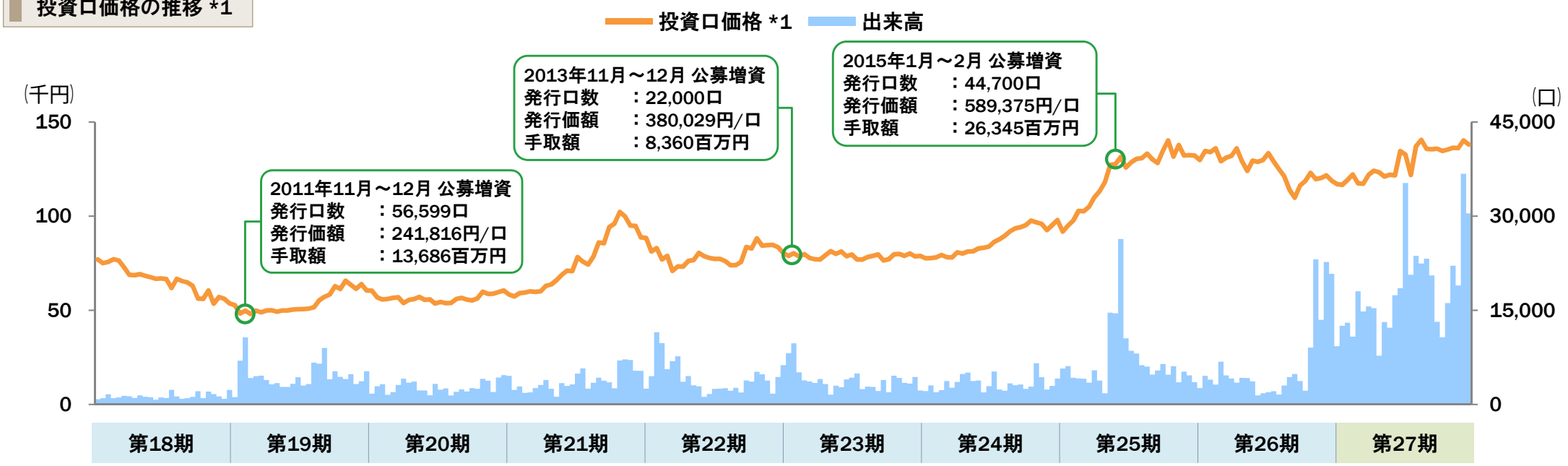
物件基本情報（4）

	クエストコート原宿	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
所在地	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	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
取得価格（百万円）	4,500	1,385	1,072	975	1,560	1,525	1,803	1,830
延床面積	5,408m^2	3,662m^2	1,462m^2	1,583m^2	2,446m^2	1,904m^2	2,527m^2	2,400m^2
建築時期	2004/01	1993/01	2002/12	2002/03	2005/02	2006/03	2006/03	2007/01

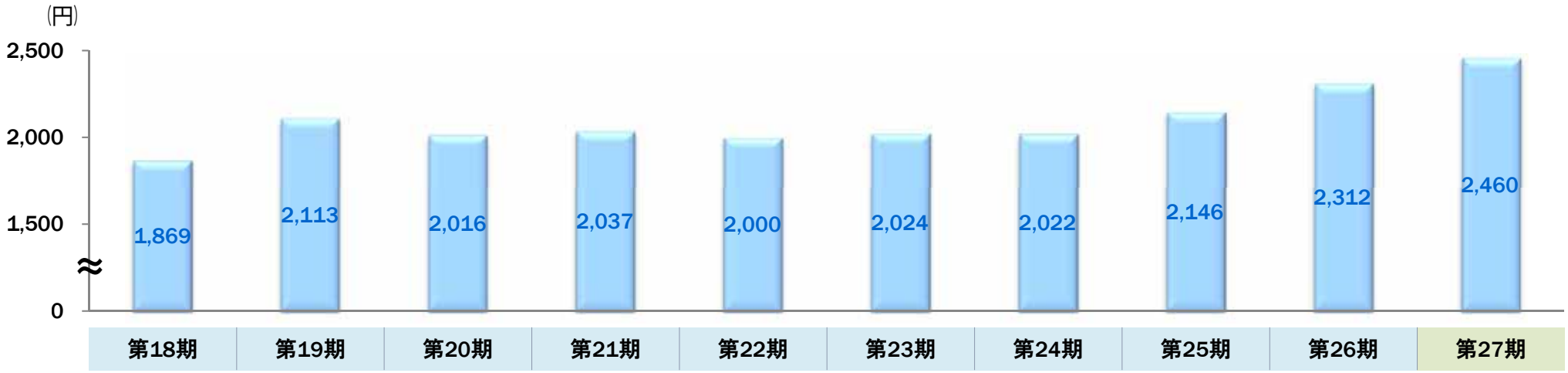
	プレミアステージ大塚	プレミアステージ本所吾妻橋	プレミアステージ両国
所在地	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑
取得価格（百万円）	1,310	2,640	1,496
延床面積	1,894m^2	3,852m^2	2,475m^2
建築時期	2006/08	2007/11	2008/03

投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1



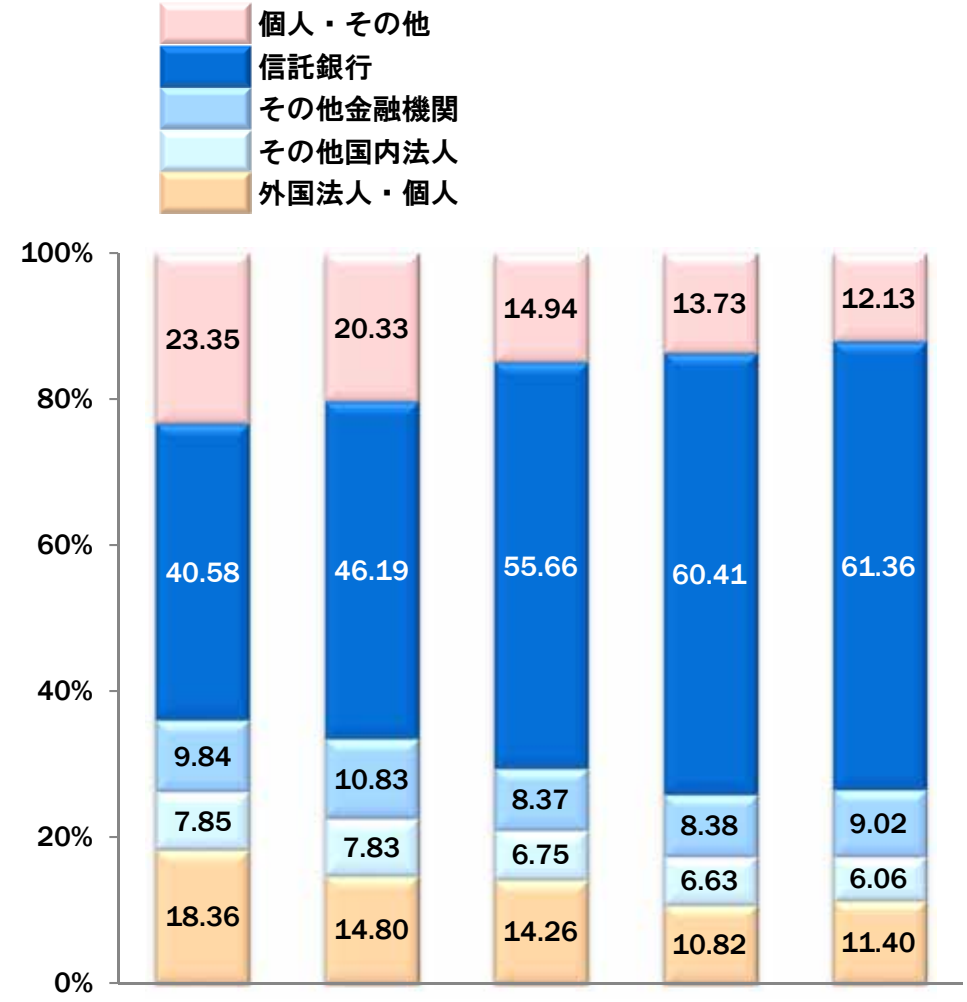
1口当たり分配金の推移 *2



*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、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期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1



	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期*
総投資口数	218,699	218,699	263,399	263,399	1,316,995

*5分割実施

上位投資主一覧

第27期
（発行済投資口総数：1,316,995口）

順位	投資主名	保有口数（口）	比率 *1	前期比増減 *2（口）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	483,511	36.7%	11,536
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	123,679	9.3%	10,294
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	116,566	8.8%	▲8,279
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	49,796	3.7%	▲2,214
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,631	1.3%	2,071
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	17,255	1.3%	-
8	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	14,754	1.1%	1,219
9	CBNyDFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,390	0.9%	10,545
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	11,000	0.8%	4,100
合計		890,082	67.5%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。
*2 「前期比増減」については、第26期末の保有口数を投資口分割後の数値に換算して計算しています。

プレミア投資法人の特徴（1）

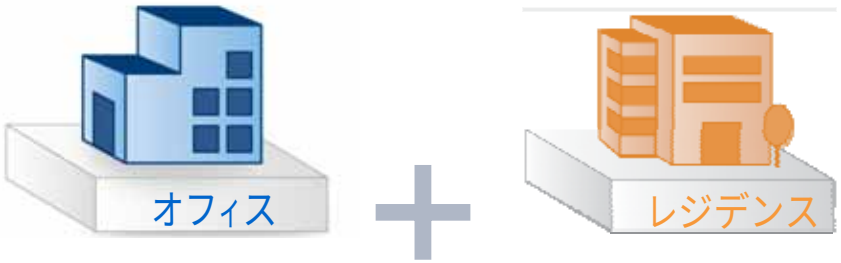
メイン・スポンサーによる包括的なサポート

NTT都市開発

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

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



収益性
（景気回復時に強みを発揮）

安定性
（景気後退時にも底堅い需要）

運用資産の東京経済圏への集中投資

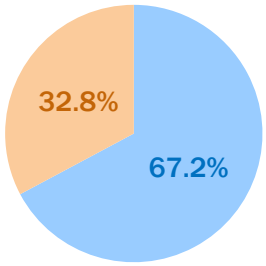
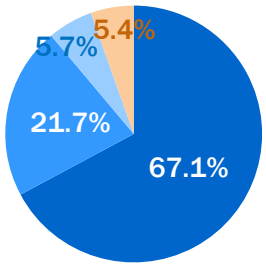
- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大（NTT都市開発との連携強化）

潜在的なテナントニーズ

エリア集中による効率化

プレミア投資法人の特徴（2）

ポートフォリオ（第27期末）

資産規模		2,359億円（全59物件）
ポートフォリオの分散状況	用途別 オフィス レジデンス	
	エリア別 都心5区 東京23区 周辺都市部 地方都市	
NOI利回り		5.0%
期末稼働率		97.2%
主要物件		 秋葉原UDX （東京都千代田区） アーバンネット池袋ビル （東京都豊島区） グランパーク （東京都港区）

財務状況（第27期末）

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
	R&I（格付投資情報センター）	A+（安定的）
LTV（有利子負債比率）	46.9%	
有利子負債額	1,065億円	

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 （金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第393号）	
設立日	2001年7月17日	
資本金	3億円（2016年3月31日現在）	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	53.1%
	ケネディクス株式会社	30.0%
	総合地所株式会社	10.0%
	三井住友信託銀行株式会社	4.9%
	日興プロパティーズ株式会社	2.0%

本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	• 都心5区：　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］ *　ポートフォリオに係る賃貸NOIには優先出資証券の受取配当金を加算。
■ FFO	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
■ 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 ・　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］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**2016年1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