Premier Investment Corporation

プレミア投資法人 (8956)

第8期 (平成18年10月期)　決算説明資料

Premier Investment Corporation

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

Table of Contents

1. 決算ハイライト

第8期 運用サマリー	P.3
第8期 業績の概要	P.4
第9期－第10期 損益の予想	P.5
業績の推移	P.6
マーケット環境と投資方針	P.7

2. 外部成長

外部成長戦略	P.9
物件の取得実績とパイプライン	P.10
物件取得の検討スキームとコンプライアンス体制	P.11
第8期 取得物件の概要 －プレミアステージ芝公園－	P.12
第8期 取得物件の概要 －MEW－	P.13
第8期 取得物件の概要 －アクロス湯島－	P.14
第9期 取得予定物件の概要 －プレミアステージ駒込－	P.15
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷	P.16

3. 内部成長

内部成長の実績 ①	P.18
内部成長の実績 ②	P.19
NOI利回りの推移	P.20
テナント異動と賃料水準の動向	P.21
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）	P.22
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）	P.23
リノベーションの実施と資金の内部留保	P.24

4. 財務状況

財務バランスの概要	P.26
財務戦略 ／ 有利子負債の状況	P.27
財務指数の変遷	P.28

APPENDIX

第8期 比較貸借対照表	P.30
第8期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書	P.31
第9期 予想損益計算書	P.32
キャッシュフロー計算書の推移	P.33
各種財務指標の推移	P.34
期末算定価格の推移	P.35
投資口価格の推移	P.36
投資主属性別の投資口分布状況	P.37
上位投資主一覧	P.38
ポートフォリオ一覧	P.39
保有物件の各種データ ①～⑱	P.40～P.57
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図	P.58
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象エリア）	P.59
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象不動産）	P.60
プレミア投資法人の情報開示	P.61

◆ 本説明資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買についての推奨を目的としたものではありません。当プレミア投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。

◆ 本説明資料の内容については、将来の予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

◆ 本資料で提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法、投資信託および投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

◆ なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

Premier Investment Corporation

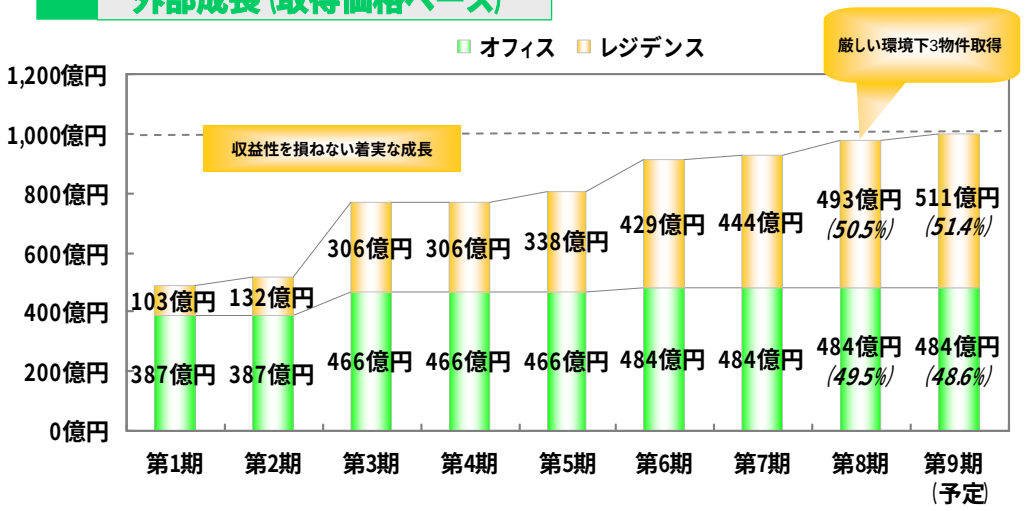
決算ハイライト

第8期　運用サマリー

*1 損益ハイライト

	当期（第8期）業績	前期（第7期）業績
営業収益	3,827百万円	3,742百万円
営業利益金額	1,822百万円	1,726百万円
当期純利益金額	1,529百万円	1,451百万円
1口当たり分配金	15,086円	14,311円
第9期（平成19年4月期）予想分配金		15,600円

外部成長（取得価格ベース）



内部成長

■ 稼働率の状況

	当期（第8期）	前期（第7期）
期末時点	95.1%	94.2%
期中平均	94.9%	94.9%

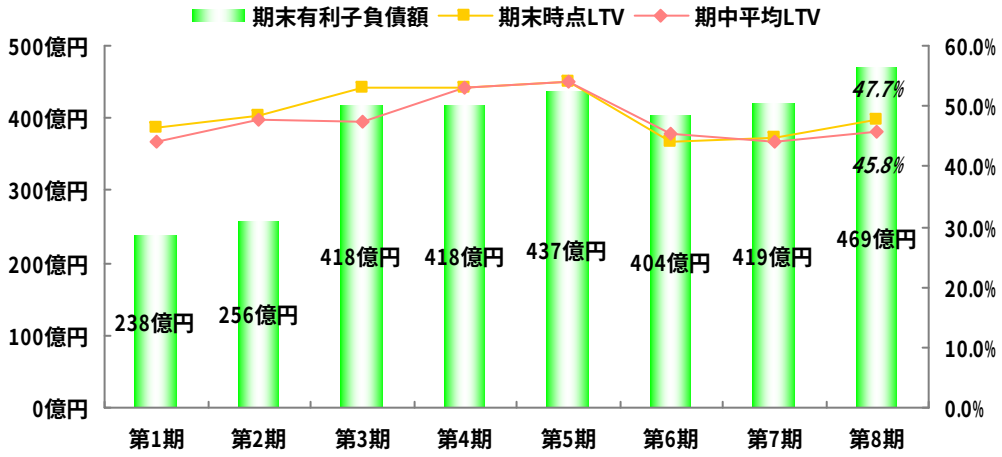
■ 賃貸事業損益

✓ 前期（第7期）：2,036百万円 → **当期（第8期）：2,132百万円**

■ *2ポートフォリオNOI利回り

✓ 前期（第7期）：5.9% → **当期（第8期）：5.9%**

財務状況



＊1　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。
＊2　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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）を各期末の物件の簿価で除して算出しています。

第8期　業績の概要

		第8期（実績）　－①	第8期（期初予想）-②	増減（対予算比）　①-②	第7期（実績）　－③	増減（対前期比）　①-③
営業収益	（百万円）	3,827	3,751	+76	3,742	+85
営業利益金額	（百万円）	1,822	1,739	+83	1,726	+96
経常利益金額	（百万円）	1,531	1,451	+79	1,452	+79
NOI	（百万円）	2,820	2,738	+81	2,695	+124
当期純利益金額	（百万円）	1,529	1,450	+79	1,451	+78
1口当たり分配金	（円）	15,086	14,300	+786	14,311	+775
運用資産数	（物件）	35	33	+2	32	+3
総資産額	（百万円）	104,878	N/A	N/A	99,783	+5,094
純資産額	（百万円）	52,964	N/A	N/A	52,886	+78

不動産のマーケット環境

■ **賃貸市場**

- ✓ オフィスは新規テナントを中心として賃料水準が上昇。当投資法人が保有するBクラスビルへも波及。今後の課題は継続賃料の改定。
- ✓ オフィスほどの上昇ではないが競争力のあるレジデンスについても新規賃料が上昇。外国人マンションのマーケット環境も改善。

■ **売買市場**

- ✓ 事業会社の業績回復により資産売却が減少。一方、私募ファンドの出口案件が増加するものの、全般的にクオリティが低い。
- ✓ 金融機関の貸出方針の見直し等で、熾烈な物件取得環境は若干ながら沈静化。

第8期の運用概況

■ **ポートフォリオ**

- ✓ 期中に「MEW」「アクロス湯島」「プレミアステージ芝公園」を新規取得（合計：35棟）するものの、保有日数浅く、収益への本格的な寄与は第9期以降。また2007年2月28日引渡予定の「プレミアステージ駒込」も契約済。

■ **損益状況**

- ✓ 新規物件の取得に加え、オフィス、レジデンス共に予算を上回る稼動率で順調に推移したことから第7期より大幅に増収。また、オフィスの新規テナントの賃料上昇効果と、地道な管理コストの削減効果により賃貸事業損益も予算比72百万円の大幅増益。

＊1　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。

第9期－第10期　損益の予想

	第8期（実績）	*1第9期（予想）	第10期（予想）
営業収益　（百万円）	3,827	3,966	3,994
営業利益金額　（百万円）	1,822	1,916	1,925
経常利益金額　（百万円）	1,531	1,583	1,552
NOI　（百万円）	2,820	2,916	2,933
当期純利益金額（百万円）	1,529	1,581	1,551
1口当たり分配金　（円）	15,086	15,600	15,300
運用資産数　（物件）	35	36	36

会計制度の一部変更について

固定資産税・都市計画税・償却資産税等の計上基準について

これまで当投資法人は、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、その解釈に疑義があったことから、各物件に賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用してきました。

このため、納税時期が4月、7月、12月、2月となる神奈川県に所在する物件に関しては4月期に納税時期が3度集中することから、10月期と比べ多くの費用計上を余儀なくされてきた（東京都に所在する物件はいずれの期も納税時期が2度づつに分かれていることから平仄が取れていました）ことから、当局へ確認を続けてまいりましたが、今般、その取扱につき確認できたことから、期間損益の平準化を図る為に第9期（2007年4月期）より、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用することとしました。

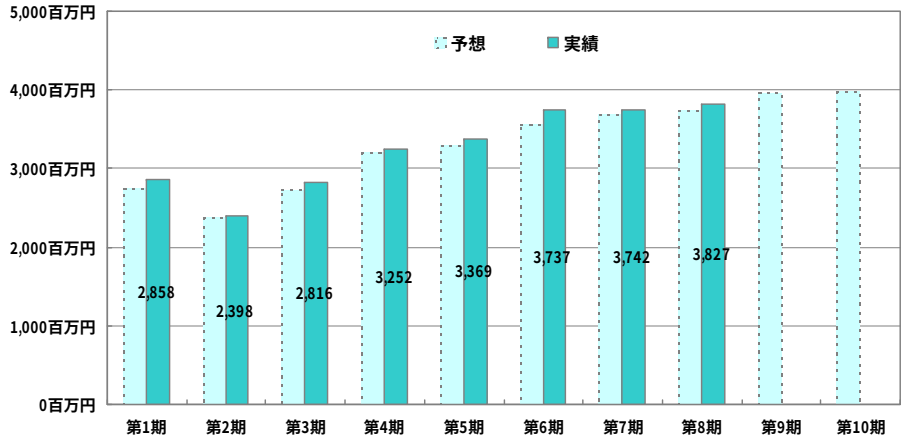
予想の前提条件

	第9期	第10期
運用資産数	第8期末で保有している35物件に2007月2月28日に取得予定のプレミアステージ駒込を加えた36物件	
発行済投資口数	第8期末現在と同じ101,400口	
有利子負債	第8期末の有利子負債残高（借入金残高：219億円と投資法人債の残高：250億円）にプレミアステージ駒込の取得に当たり調達予定の18億円を加算した合計487億円	
稼動率	オフィス：97.6%　レジデンス：93.1% ポートフォリオ：95.5%	N/A
公租公課	第9期より新たに費用化する物件なし	4物件（PS祐天寺、第8期に取得した3物件）が新たに費用化
その他	減価償却費：657百万円　資本的支出：146百万円	減価償却費：669百万円　資本的支出：166百万円

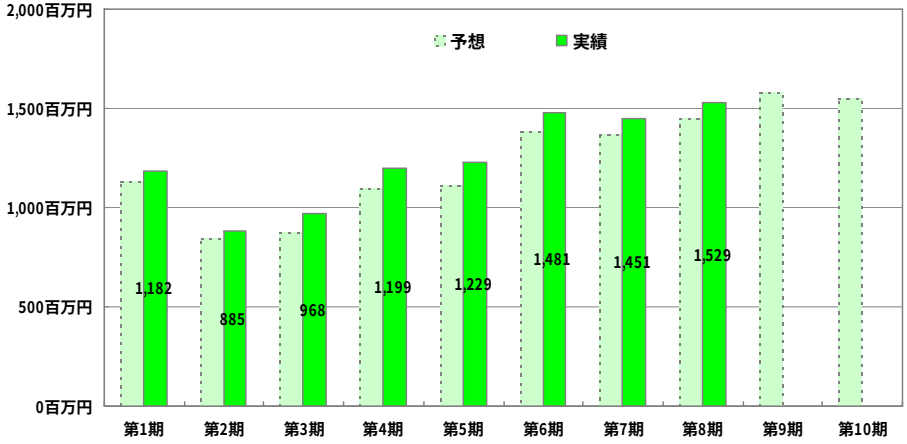
*1　第9期の詳細な損益予想と前提条件についてはP.32をご参照ください。

業績の推移

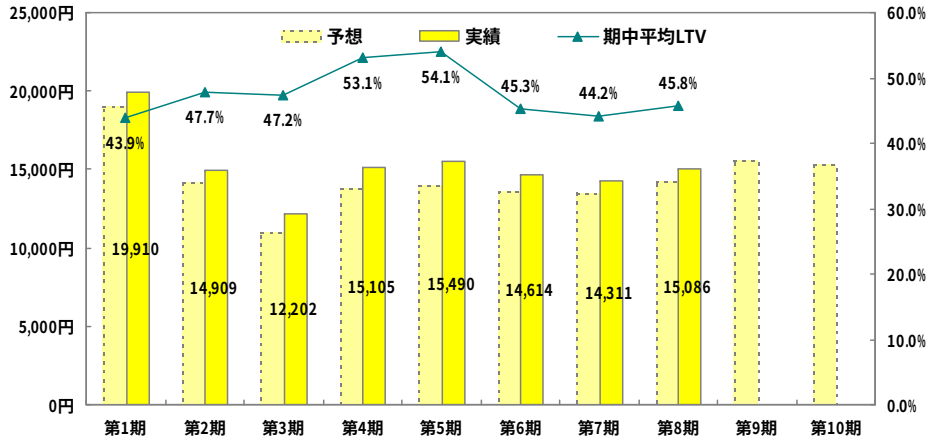
営業収益



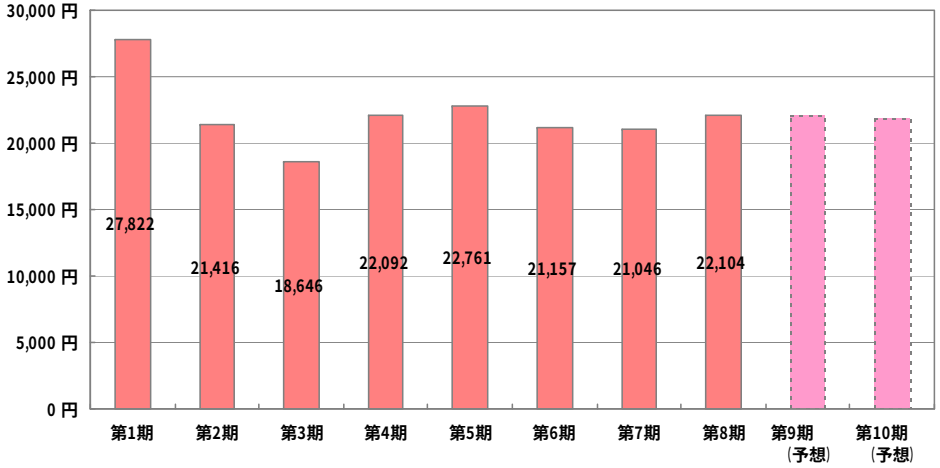
当期純利益金額



1口当たり分配金

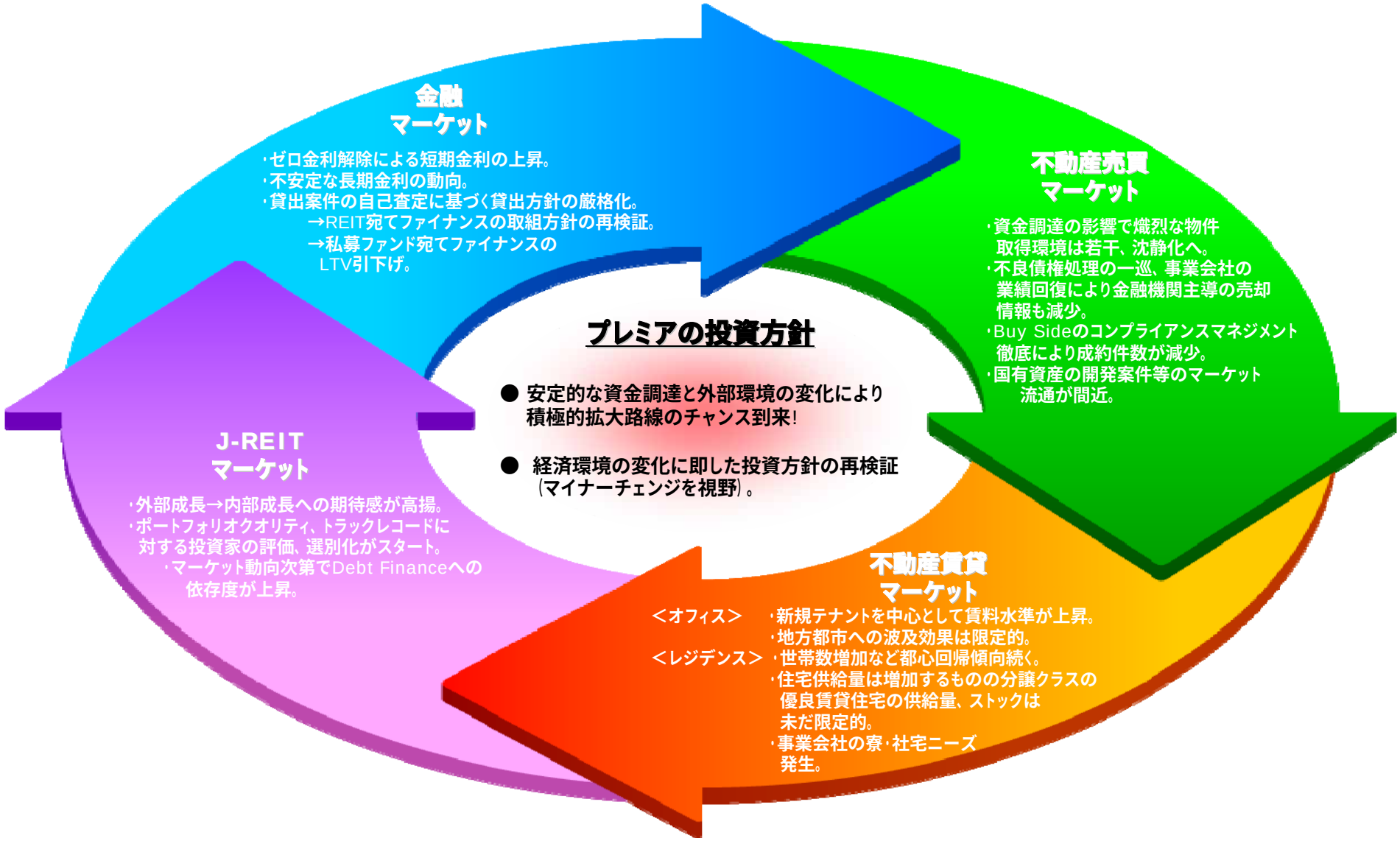


*1 1口当たりFFO



＊1　1口当たりFFO＝当期純利益+減価償却費＋投資法人債発行費償却

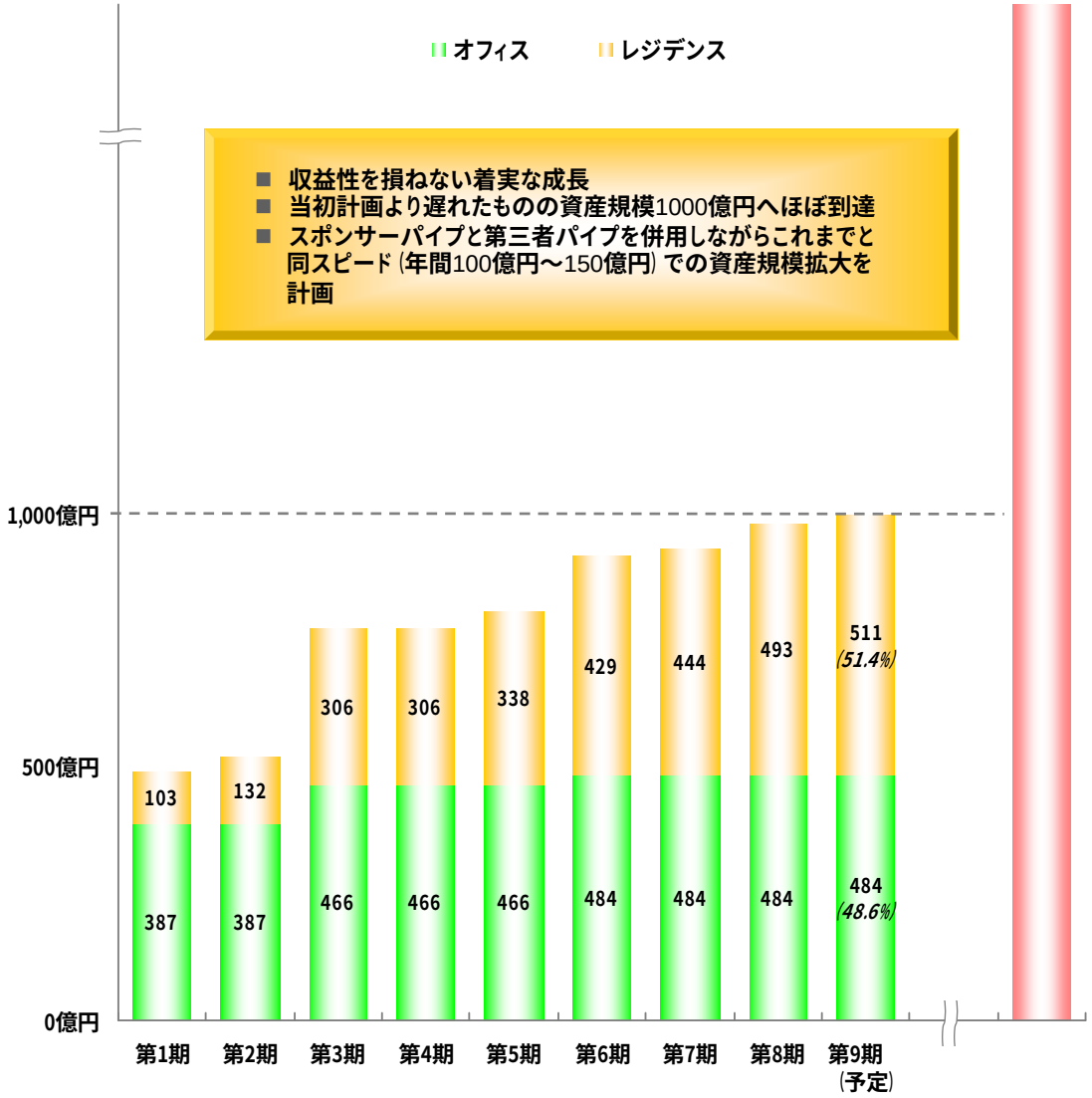
マーケット環境と投資方針



Premier Investment Corporation

外部成長

外部成長戦略



*1 ケン・コーポレーションの開発事業計画

芝浦アイランドプロジェクトA1街区

当プロジェクトは、三井不動産㈱、オリックス・リアルエステート㈱、㈱新日鉄都市開発との共同事業です。

東陽三丁目オフィスプロジェクト

当プロジェクトは、オリックス・リアルエステート㈱との共同事業です。

大手デベロッパーとのパイプラインの実績（一部）

三井不動産

三井不動産

野村不動産

住友不動産

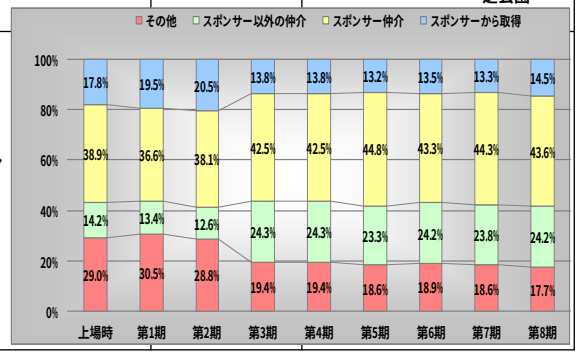
モリモト

明豊エンタープライズ

*1　本書の日付現在、これらの物件について本投資法人が取得をコミットしているものではありません。

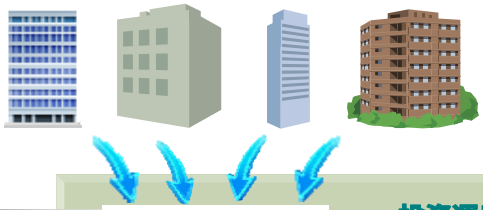
物件の取得実績とパイプライン

	上場時	第1期～第5期	第6期	第7期	第8期以降
スポンサーからの取得	フジビル37 KN渋谷3 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	プレミアステージ内神田		アクロス湯島
スポンサーの仲介による取得	高田馬場センタービル IPB御茶ノ水ビル 日総第3ビル 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	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 プレミアロッソ ビーサイト芝公園 プレミアステージ三田慶大前 ビーサイト大崎	プレミアステージ市ヶ谷河田町 Walk 赤坂	プレミアノッツェ祐天寺	
スポンサー以外の仲介による取得	かながわサイエンスパークR&D棟	六番町ビル プレミアステージ日本橋茅場町 ラング・タワー京橋 プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込 櫻岳ビル		MEW プレミアステージ芝公園
その他	ランディック新橋ビル ランディック第2新橋ビル	NARA BUILDING II	プレミアプラン代々木公園		



取得価格合計	461億円	804億円	913億円	928億円	977億円

物件取得の検討スキームとコンプライアンス体制



検討終了

断念

断念

断念

投資運用部

見送り 書面評価

見送り 現地調査

【簡易デューデリジェンス】
- マーケット調査
- 賃料調査
- 権利関係調査

見送り 部内ミーティング

価格交渉

ﾃﾞｭｰﾃﾞﾘｼﾞｪﾝｽ

各種契約書作成

利害関係人等取引の場合

取締役会

代表取締役決裁

物件取得

検討終了

運用管理部

インベストメント・ミーティング 【委員構成】
- 投資運用部員、運用管理部員

見送り キャッシュフローシナリオ、リノベーションスケジュール等について、担当する運用管理部の中長期的な運用面からの意見も反映するための共催のミーティング

ポートフォリオ委員会

見送り 【委員構成】
- 代表取締役
- 常勤取締役
- 投資運用部長
- 業務推進部長

価格その他取得方針決定

＜第三者も交えたダブルチェック＞

- 投資方針
  → 自己チェック（資産運用ガイドラインに基づき判断）
- 対象不動産の遵法性、耐震性
  → エンジニアリングレポートの取得
- 権利関係
  → リーガルカウンセルによる検証、リーガルオピニオンの取得
- 価格の妥当性
  → 鑑定評価書の取得
  → 賃貸マーケットレポートの取得
- 利害関係人取引の有無・妥当性
  → 自己チェック後に利害関係人等関連取引についてはコンプライアンス・オフィサーのチェックを受け、取締役会の承認を得る

他

コンプライアンス・オフィサー or コンプライアンス委員会

【委員構成】
- コンプライアンス・オフィサー
- 代表取締役
- 常勤取締役
- 投資運用部長
- 業務推進部長
- 外部有識者（弁護士）

第8期　取得物件の概要　－プレミアステージ芝公園－

プレミアステージ芝公園

物件概要

所在地（地番）	東京都港区芝公園二丁目12番2　他計6筆
交通	都営地下鉄浅草線「大門」駅　徒歩4分 都営地下鉄三田線「芝公園」駅　徒歩4分
敷地面積	317.61㎡
建物面積	延床面積：2,129.78㎡　　総賃貸可能面積：1,759.89㎡
構造	鉄骨造陸屋根　12階建
総戸数	44戸　（全戸ワンルーム）
建築時期	平成18年9月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
売主	豊田通商株式会社
取得価格	1,585百万円　（消費税別）
取得日	平成18年10月13日

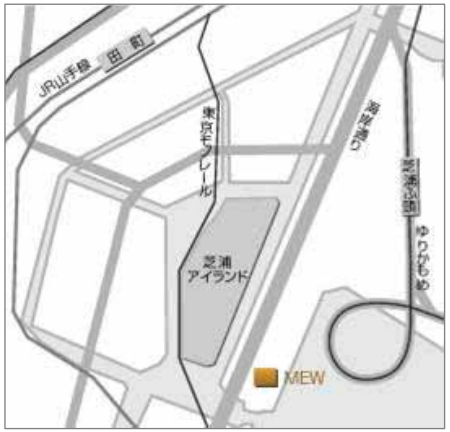
鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山ﾘｱﾙﾃｨｰ・ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ㈱	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,620,000	
価格時点		平成18年10月1日	
収益価格		1,620,000	
直接還元法による価格		1,610,000	
(1) 総収益（有効収益①-②）		91,730	
①潜在総収益		96,864	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		5,133	空室率を5.0%と想定
(2) 総費用（③+④+⑤+⑥）		17,661	
③維持管理費、水道光熱費等		11,530	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		5,307	平成18年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		340	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		483	
(3) 賃貸純収益（NOI：(1) - (2)）		74,068	
(4) 一時金の運用益等		5,815	類似不動産の条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		2,633	建物の再調達原価より査定
(6) 正味純収益（(3) - (4) - (5)）		77,251	
(7) 還元利回り		4.8%	
DCF法による価格		1,620,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.0%	
積算価格		1,280,000	
土地比率		60.6%	
建物比率		39.4%	

第8期　取得物件の概要　－MEW－

MEW



物件概要

所在地（地番）	東京都港区海岸三丁目109番3
交通	JR山手線「田町」駅　徒歩16分 新交通ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅　徒歩11分
敷地面積	388.42㎡
建物面積	延床面積：1,826.50㎡　　総賃貸可能面積：1,551.65㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根　12階建
総戸数	21戸　（1R：2戸、1LDK：6戸、2LDK・2LDK+S：13戸）
建築時期	平成17年8月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
売主	有限会社オルデラン・インベストメント
取得価格	1,556百万円　（消費税別）
取得日	平成18年7月31日

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	東京建物㈱	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,520,000	
価格時点		平成18年7月1日	
収益価格		1,520,000	
直接還元法による価格		1,560,000	
(1) 総収益（有効収益①-②）		86,394	
①潜在総収益		89,168	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		2,774	空室率を3.3%と想定
(2) 総費用（③+④+⑤+⑥）		14,204	
③維持管理費、水道光熱費等		9,306	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		4,541	平成18年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		357	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		0	
(3) 賃貸純収益（NOI：(1) - (2)）		72,190	
(4) 一時金の運用益等		124	類似不動産の条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		2,040	建物の再調達原価より査定
(6) 正味純収益（(3) - (4) - (5)）		70,274	
(7) 還元利回り		4.5%	
DCF法による価格		1, 520,000	
割引率		4.4%	
最終還元利回り		4.6%	
積算価格		1,010,000	
土地比率		41.3%	
建物比率		58.7%	

第8期　取得物件の概要　－アクロス湯島－

アクロス湯島

物件概要

所在地（地番）	東京都文京区湯島三丁目108番2
交通	東京メトロ千代田線「湯島」駅　徒歩1分 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅　徒歩5分
敷地面積	363.92㎡
建物面積	延床面積：2,527.46㎡　　総賃貸可能面積：2,065.58㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　14階建
総戸数	70戸　（全戸ワンルーム）
建築時期	平成18年3月
PM会社	株式会社アクロス
売主	有限会社ティーピーエーデベロップメント
取得価格	1,803百万円　（消費税別）
取得日	平成18年9月1日

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山ﾘｱﾙﾃｨｰ･ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ(株)	内容･金額	根拠等
鑑定評価額		1,820,000	
価格時点		平成18年8月1日	
収益価格		1,820,000	
直接還元法による価格		1,840,000	
(1) 総収益（有効収益①-②）		109,170	
①潜在総収益		116,599	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		7,428	空室率を6.0%と想定
(2) 総費用（③+④+⑤+⑥）		24,174	
③維持管理費、水道光熱費等		15,484	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		7,320	平成18年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		346	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		1,023	
(3) 賃貸純収益（NOI：(1) - (2)）		84,996	
(4) 一時金の運用益等		8,343	類似不動産の条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		3,120	建物の再調達原価より査定
(6) 正味純収益（(3) - (4) - (5)）		90,219	
(7) 還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1, 800,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		1,170,000	
土地比率		47.2%	
建物比率		52.8%	

第9期　取得予定物件の概要　－プレミアステージ駒込－

プレミアステージ駒込

物件概要

所在地（地番）	東京都豊島区駒込一丁目3番11
交通	JR山手線「駒込」駅　徒歩3分 東京メトロ南北線「駒込」駅　徒歩2分
敷地面積	393.62㎡
建物面積（予定）	延床面積：2,360.25㎡
構造（予定）	鉄筋コンクリート造　14階建
総戸数（予定）	75戸　（ワンルーム：23戸、1K：36戸、1DK：16戸）
建築時期（予定）	平成19年2月
PM会社	未定
売主	株式会社明豊エンタープライズ
取得価格	1,830百万円　（消費税別）
取得日（予定）	平成19年2月28日

調査報告書の概要

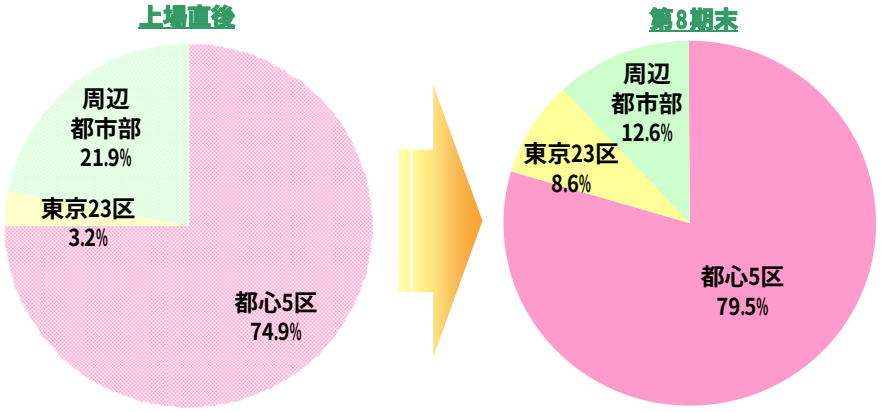
（単位：千円）

鑑定業者	青山ﾘｱﾙﾃｨｰ･ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ㈱	内容･金額	根拠等
調査価額		1,830,000	
価格時点		平成19年2月1日	
収益価格		1,830,000	
直接還元法による価格		1,850,000	
⑴ 総収益（有効収益①-②）		106,662	
①潜在総収益		112,563	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		5,900	空室率を5.0%と想定
⑵ 総費用（③+④+⑤+⑥）		21,175	
③維持管理費、水道光熱費等		12,901	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		6,220	平成17年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		434	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		1,620	
⑶ 賃貸純収益（NOI：⑴ - ⑵）		85,487	
⑷ 一時金の運用益等		6,594	類似不動産の条件を勘案して査定
⑸ 長期修繕積立金		1,629	建物の再調達原価より査定
⑹ 正味純収益（⑶ - ⑷ - ⑸）		90,452	
⑺ 還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,810,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		944,000	
土地比率		42.5%	
建物比率		57.5%	

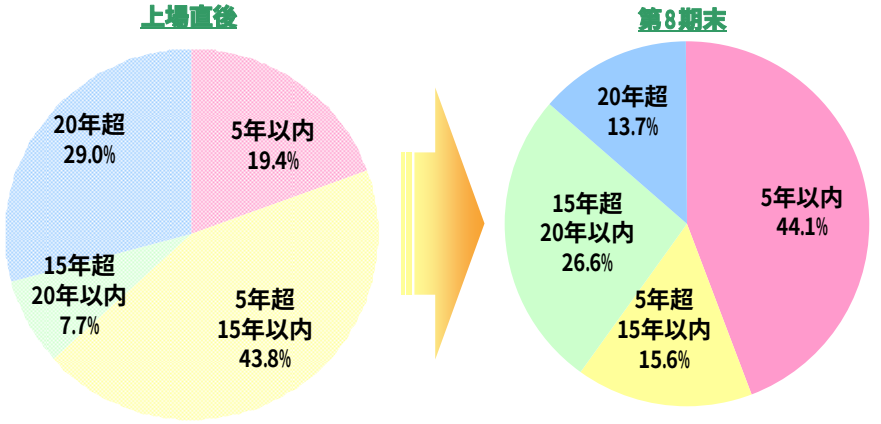
＊1　「プレミアステージ駒込」は平成18年10月30日に売買契約を締結しています。なお、外観イメージは設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成したものであり、実際とは異なる場合があります。

ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

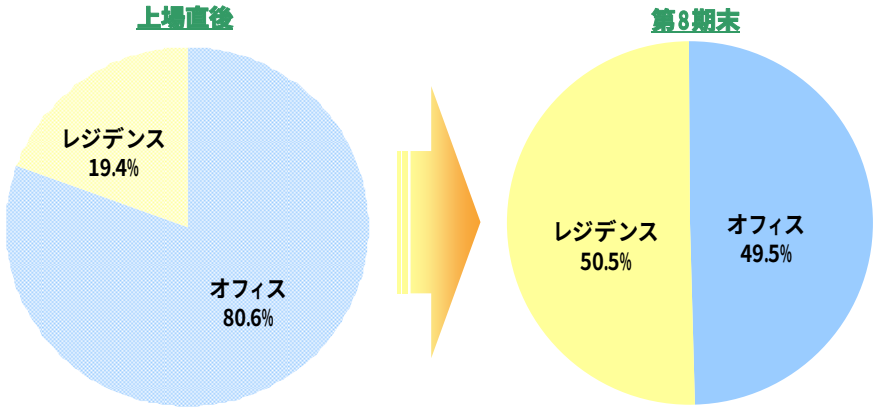
エリア別投資比率



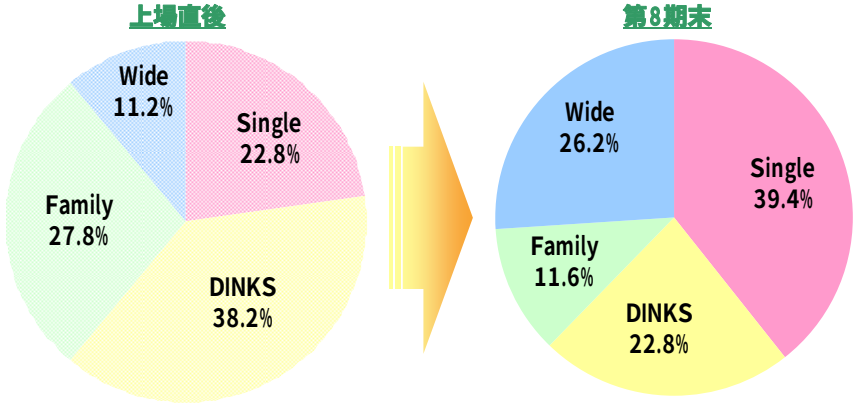
築年別投資比率



アセット別投資比率



住宅タイプ別投資比率

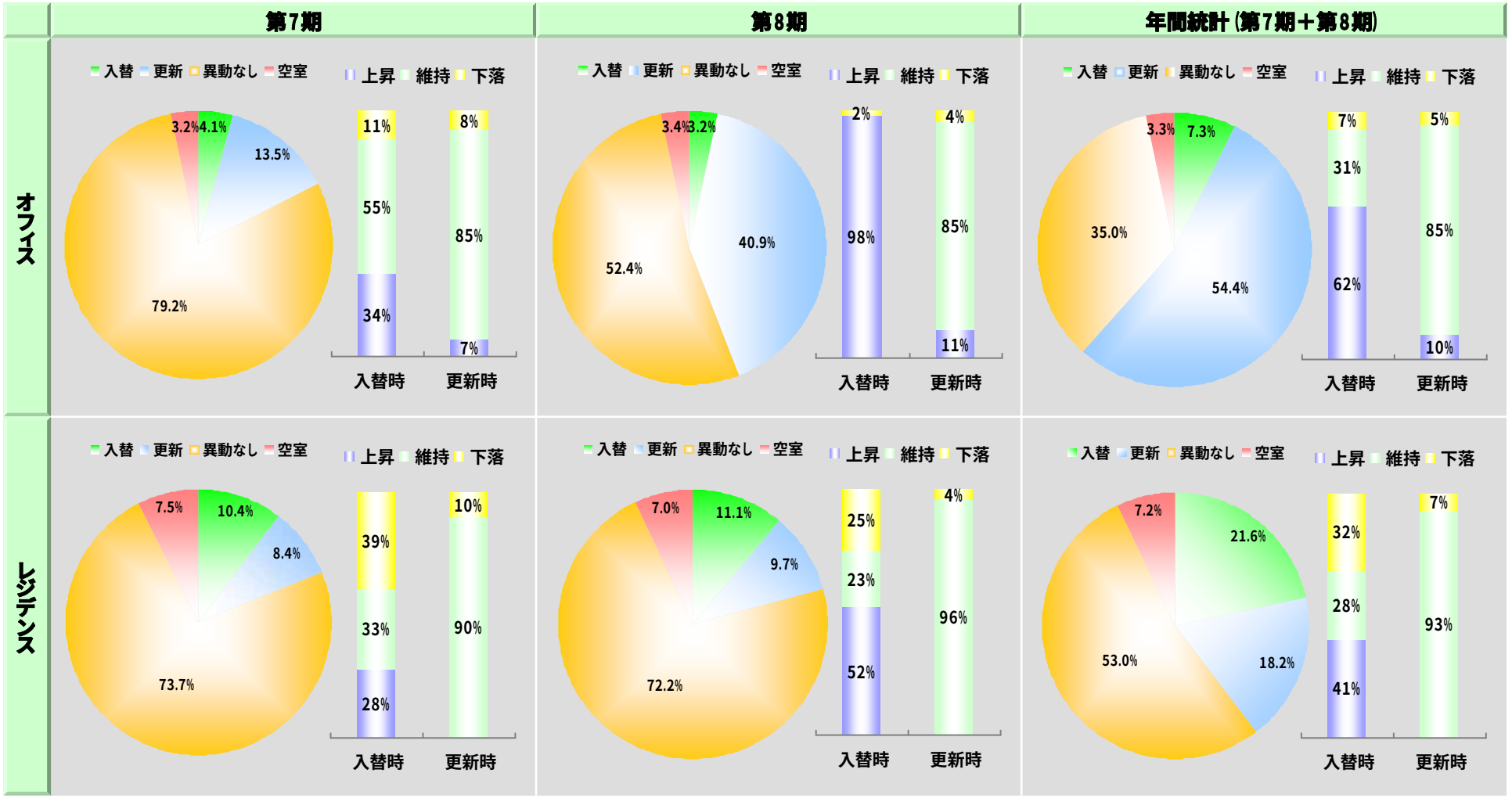


Premier Investment Corporation

内部成長

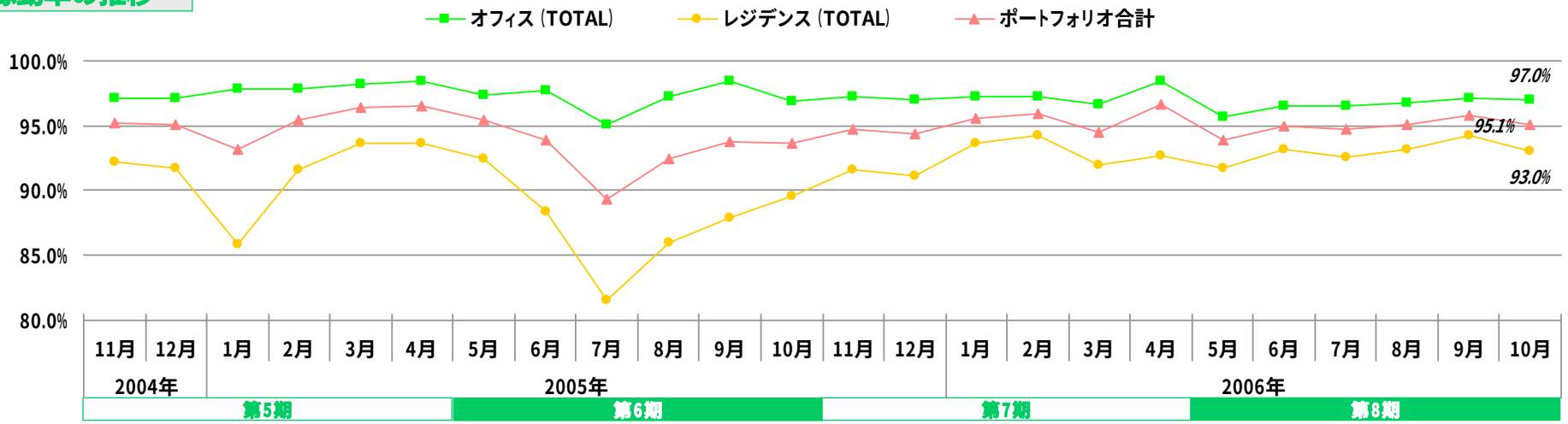
内部成長の実績 ①

契約賃料の動向（面積ベース）

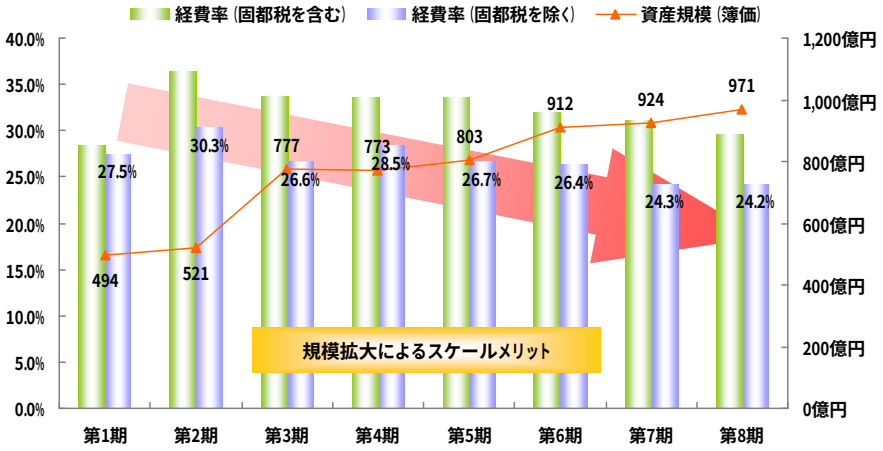


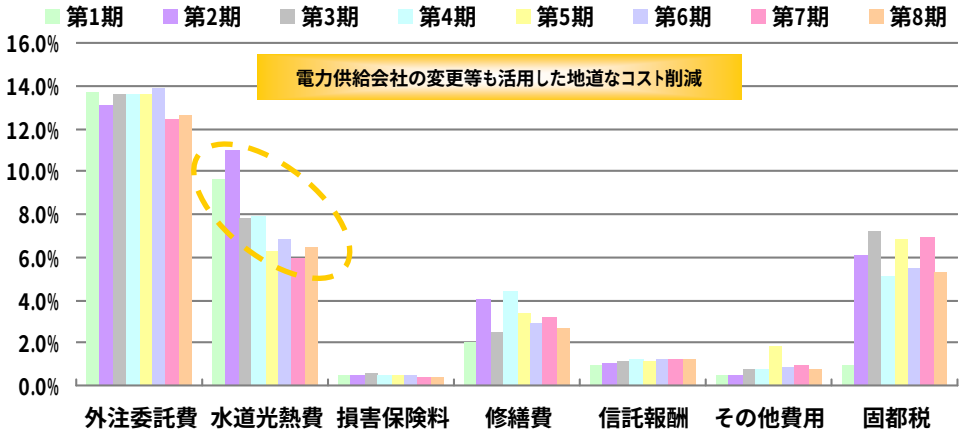
内部成長の実績 ②

稼動率の推移



*1 物件管理コストの効率化

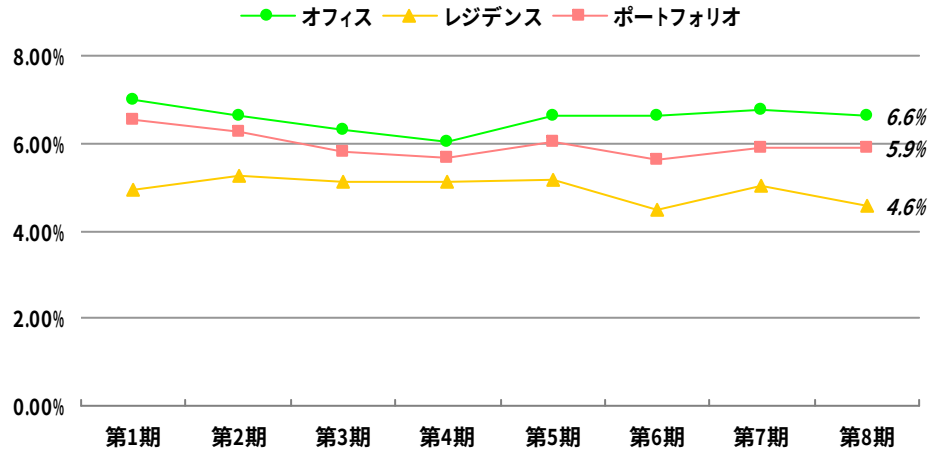




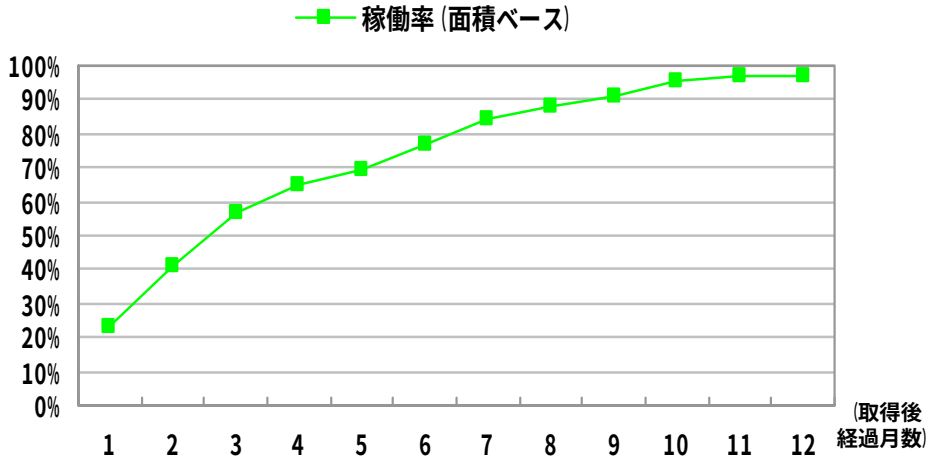
*1　経費率とは賃貸事業収入（賃料・共益費）に対する減価償却費を除く賃貸事業費用の比率で、小数点以下第二位を切り上げて表示しています。

NOI利回りの推移

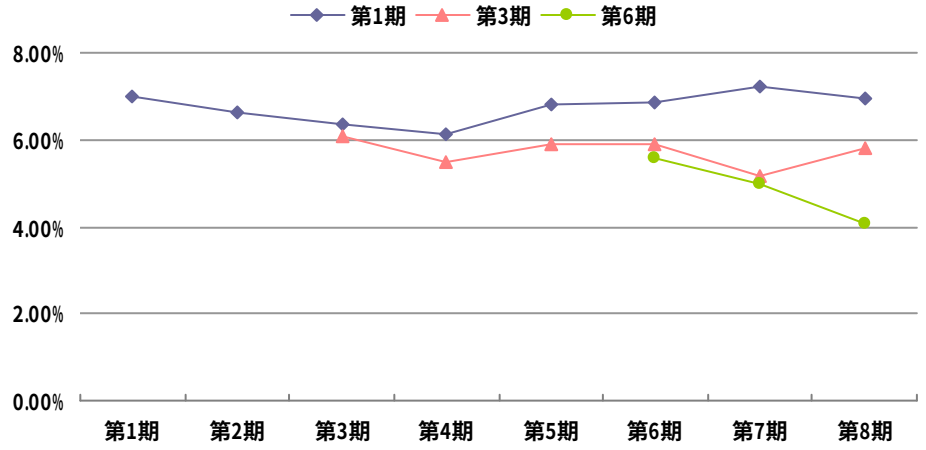
NOI利回りの推移



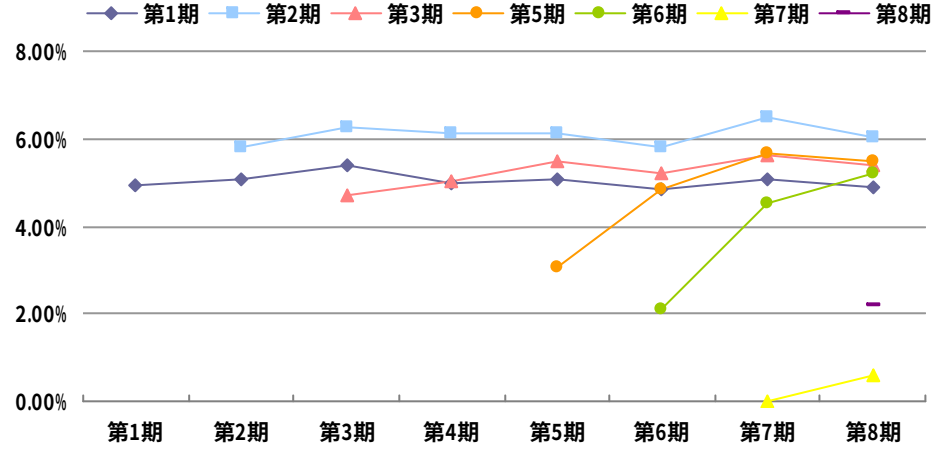
*1 開発型案件のリースアップの履歴



*2 取得期別オフィスのNOI利回りの推移



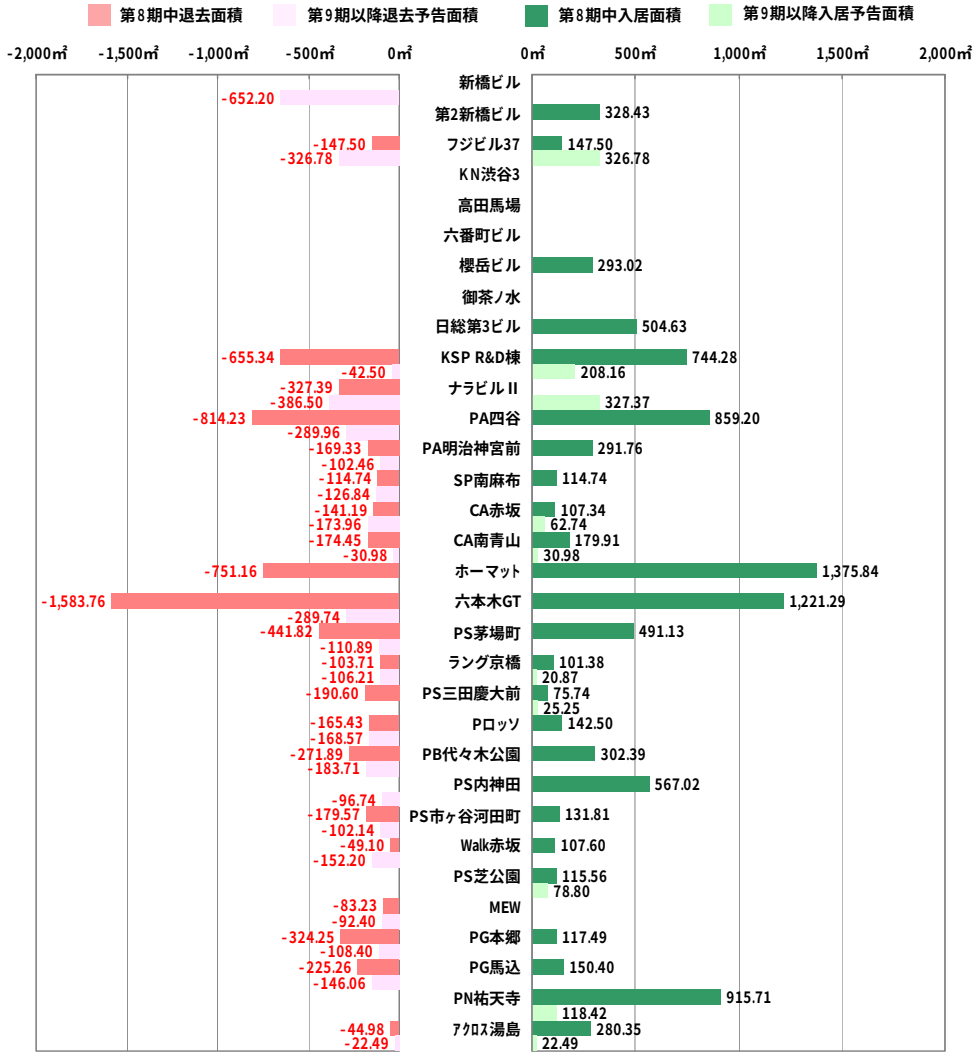
*2 取得期別レジデンスのNOI利回りの推移



＊1　建物建築中に売買契約を締結、竣工後取得し、当投資法人でリースアップを行った8物件について、取得後の稼動率の推移を面積ベースで加重平均しています。
＊2　NOI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、決算期間を365/2日に統一して算出した修正NOIを用いています。

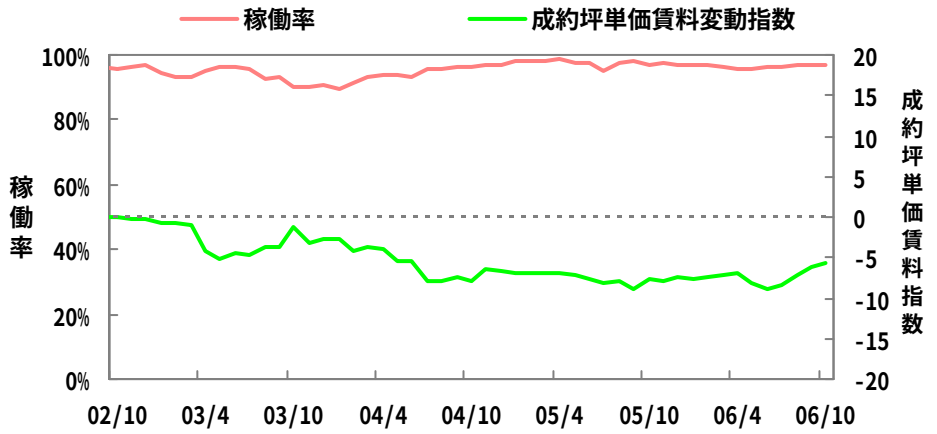
テナント異動と賃料水準の動向

*1テナントの入退去の状況

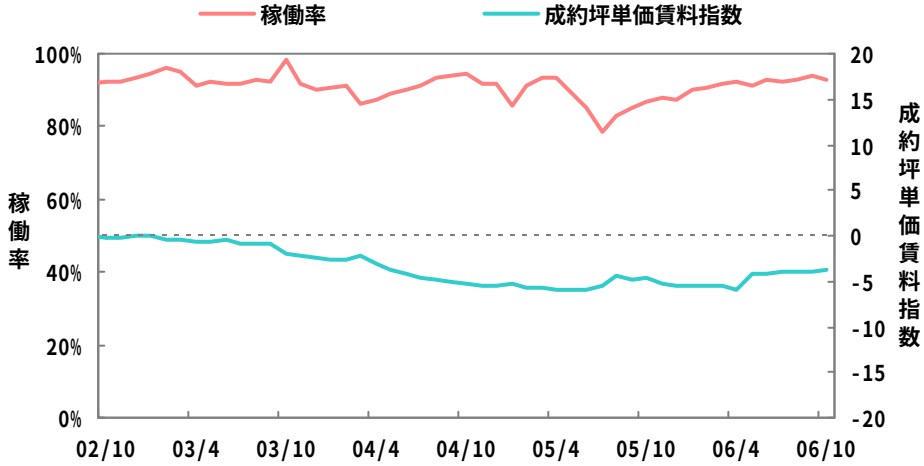


*2 テナントの成約賃料水準の動向

オフィス(全11棟)

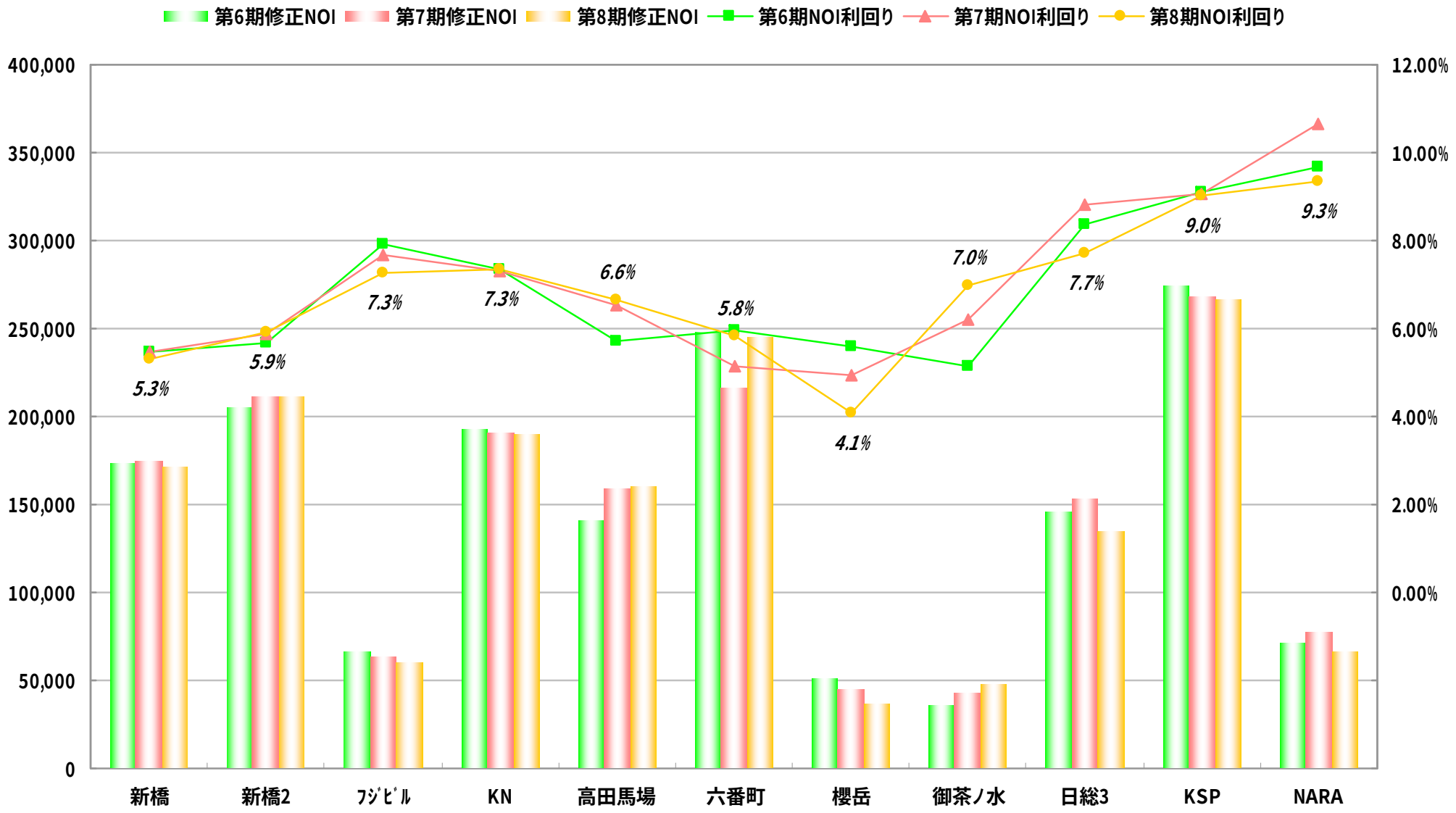


レジデンス (全24棟)



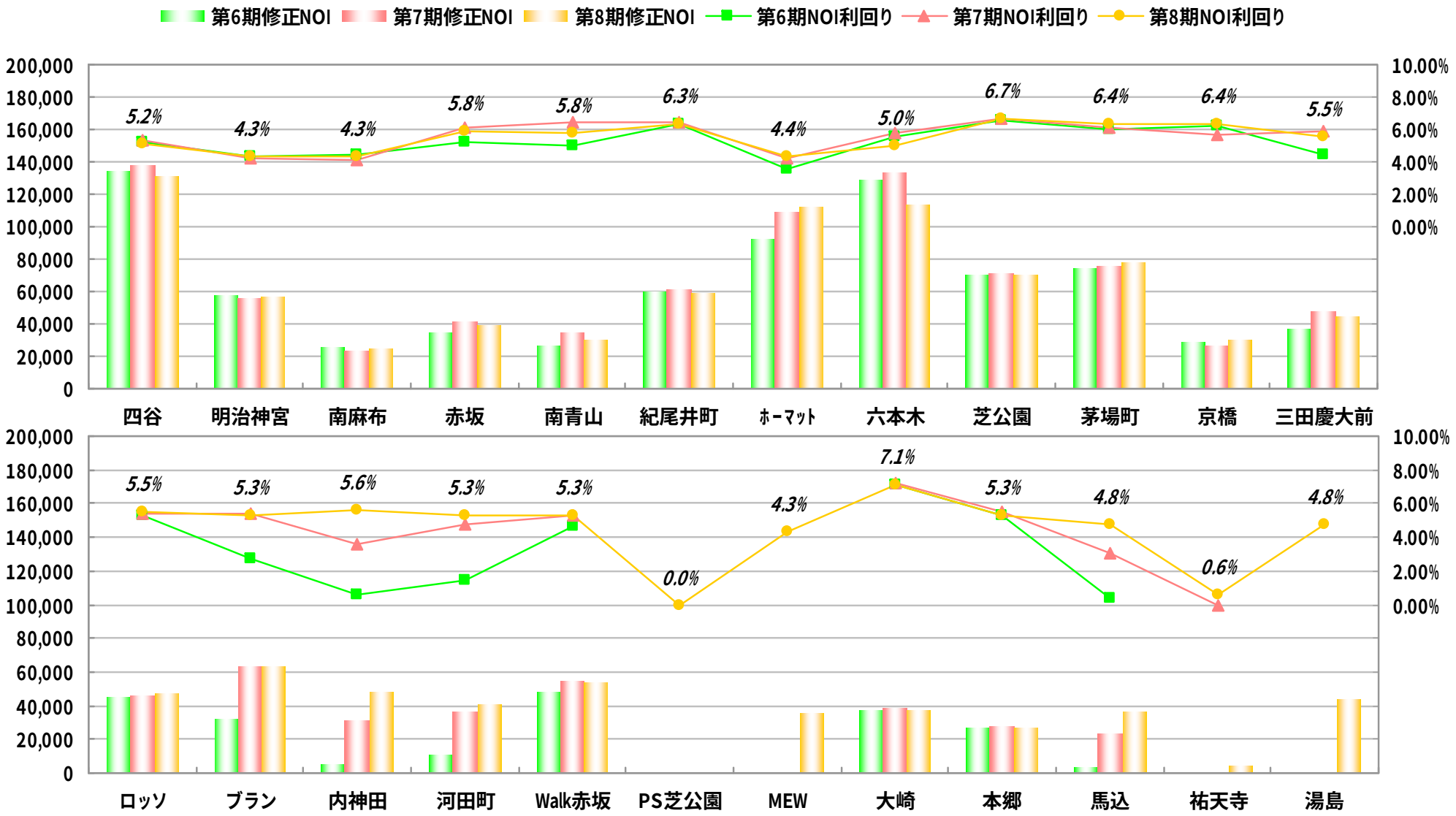
*1　入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第8期末現在で契約している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含みません。
*2　テナントの成約賃料水準の動向は、P.40～P.57の物件別のデータをオフィスとレジデンスにそれぞれ集計したものです。

物件別事業収支のトラックレコード　（オフィス）



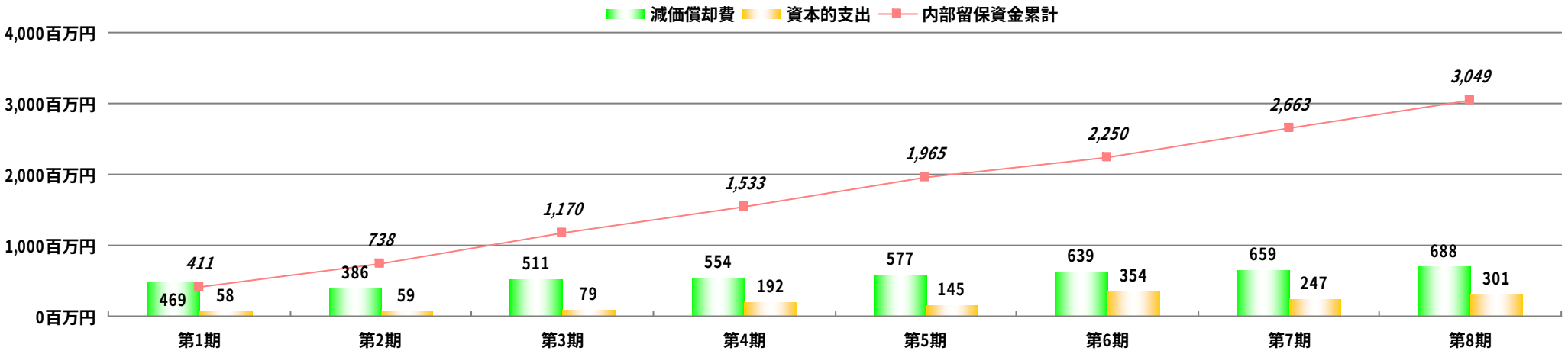
＊1　修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.40～P.45をご参照下さい。

物件別事業収支のトラックレコード （レジデンス）



＊1　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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.46～P.57をご参照下さい。

リノベーションの実施と資金の内部留保



主なリノベーションの内容

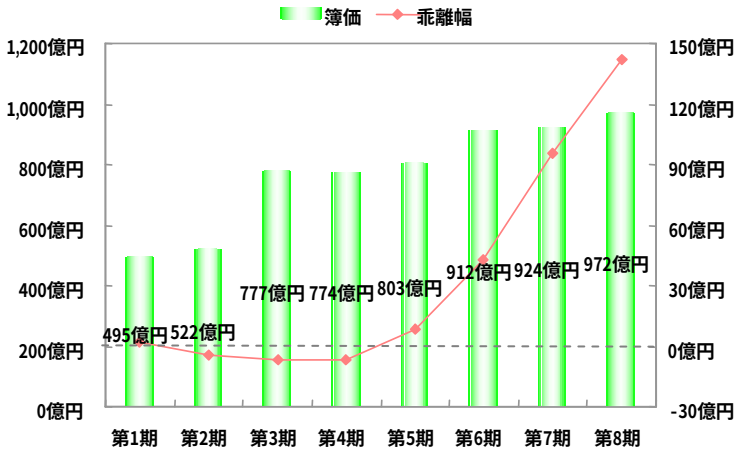
KN渋谷3 蓄電池ﾊﾞｯﾃﾘｰ更新工事	第2新橋ビル 外壁補修工事	新橋ビル 電気設備補修工事	ランディック第2新橋ビル　個別空調化工事				
	IPB御茶ノ水ビル ｴﾝﾄﾗﾝｽﾘﾆｭｰｱﾙ工事		第2新橋ビル 給排水管更新工事		ランディック新橋ビル　個別空調化工事		
	高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ 外壁改修工事			IPB御茶ノ水ビル 空調機洗浄工事	第2新橋ビル 屋上防水改修工事	六番町ビル 外壁シール交換工事	櫻岳ビル ｴﾝﾄﾗﾝｽﾘﾆｭｰｱﾙ工事
かながわサイエンスパークR&D棟 照明工事				日総第3ビル トイレ改装工事	六番町ビル　空調更新工事		櫻岳ビル トイレ改装工事
かながわSP 吹抜部改修工事		かながわSP 水平ﾌﾟﾚｽｸﾘｰﾆﾝｸﾞ ｼｰﾘﾝｸﾞ打替工事	NARAビル 共用部改装工事		高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ 共用部ﾀｲﾙｶｰﾍﾟｯﾄ 交換工事	高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ ｳｫｼｭﾚｯﾄ取付工事	日総第3ビル 空調更新工事
かながわSP シーリング打替工事		日総第3ビル OAフロア新設工事		日総第3ビル 機械式駐車場整備工事		かながわサイエンスパークR&D棟 中央監視盤取替工事	
サンパレス南麻布 屋上防水補修工事		ホーマットウッドビル ・ サンパレス南麻布　居室リニューアル工事					

Premier Investment Corporation

財務状況

財務バランスの概要

簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



(単位:百万円)

科目	第8期末	第7期末	増減
現預金	7,364	7,033	331
信託不動産	97,194	92,435	4,759
繰延資産	77	106	-30
その他	243	209	34
資産合計	104,878	99,783	5,094

差額:+142億円

期末算定価格

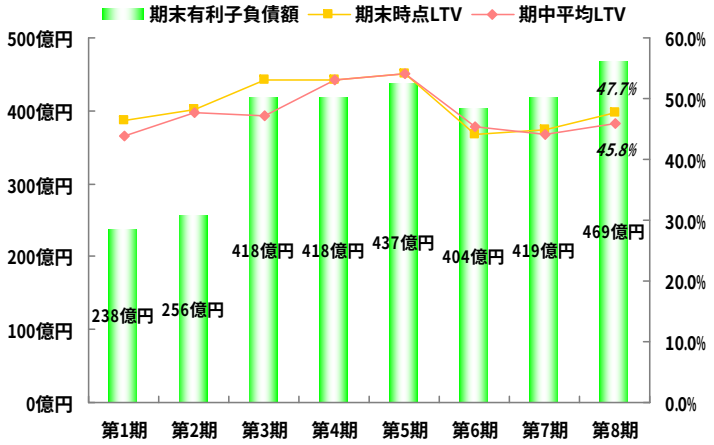
111,420百万円

第8期末 (2006/10/31)

(単位:百万円)

資産	負債
104,878	51,914
	純資産
	52,964

総資産有利子負債比率の推移



(単位:百万円)

科目	第8期末	第7期末	増減
借入金	21,900	16,900	5,000
投資法人債	25,000	25,000	0
預り敷金保証金	4,001	3,934	67
その他	1,013	1,063	-50
負債合計	51,914	46,897	5,016

(単位:百万円)

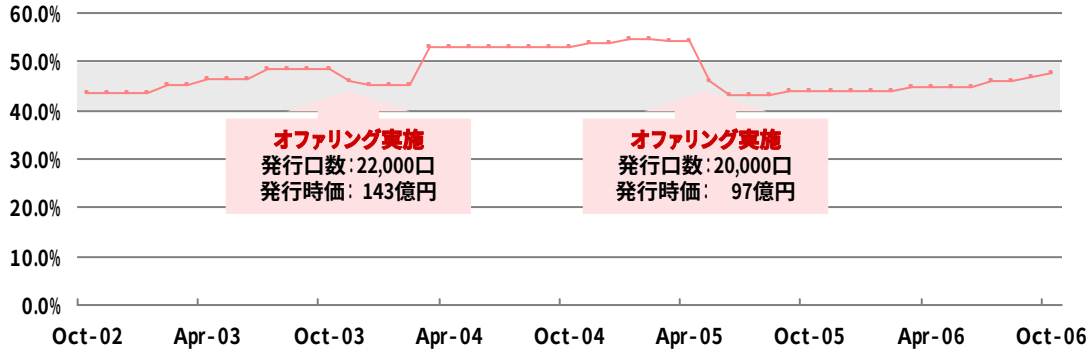
科目	第8期末	第7期末	増減
出資総額	51,434	51,434	0
剰余金	1,529	1,451	78
純資産合計	52,964	52,886	78

財務戦略 ／ 有利子負債の状況

格付けの状況

Moody's	発行体格付け	A3
	アウトルック〈見通し〉	安定的
R&I	発行体格付け	A
	アウトルック〈方向性〉	安定的

エクイティファイナンスによるLTVコントロール

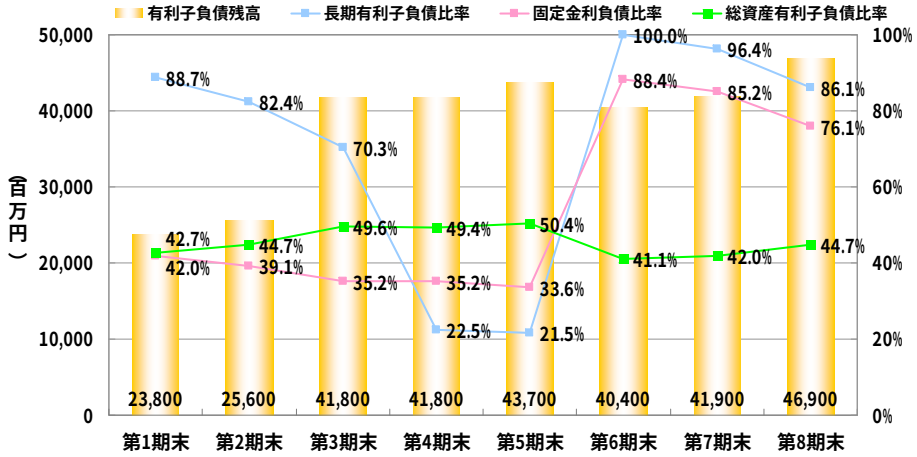


有利子負債の状況

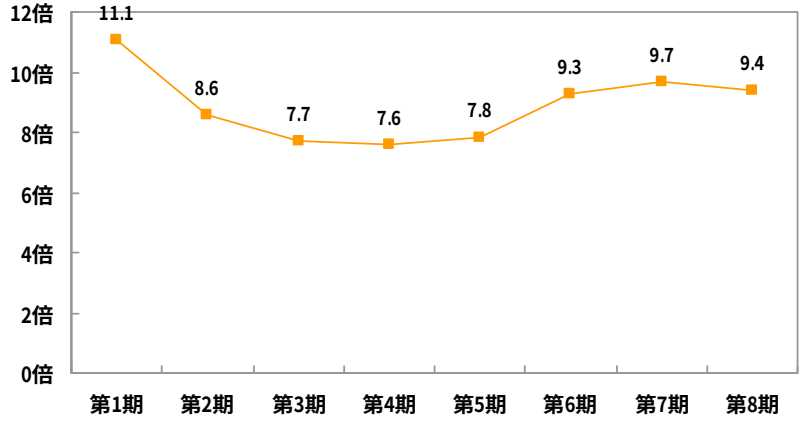
種別	借入先・銘柄	借入日・発行年月日	当期末残高	固定・変動	平均利率	返済期限・償還期限
短期借入金	中央三井信託銀行	平成18年3月28日	1,500百万円	変動	0.73970%	平成19年3月28日
	住友信託銀行	平成18年7月31日	1,650百万円	変動	0.86122%	平成19年7月31日
		平成18年10月13日	1,500百万円	変動	0.85091%	平成19年10月12日
	りそな銀行	平成18年9月1日	1,850百万円	変動	0.88818%	平成19年8月31日
	小計		6,500百万円			
長期借入金	中央三井信託銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	2,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	りそな銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.23970%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.23970%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	住友信託銀行	平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	小計		15,400百万円			
投資法人債	第1回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	15,000百万円	固定	0.94%	平成22年9月8日
	第2回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	10,000百万円	固定	1.41%	平成24年9月7日
	小計		25,000百万円			

財務指数の変遷

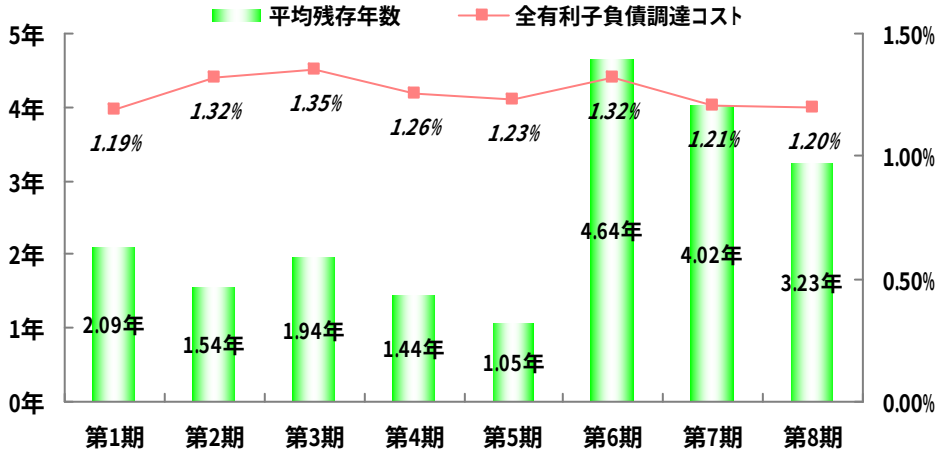
負債調達のバランス



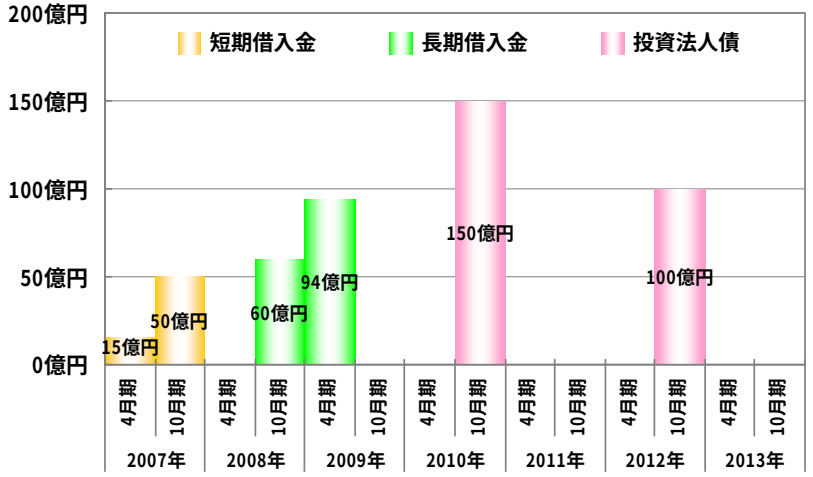
*1DSCRの推移



平均金利･残存年数の推移



有利子負債の返済期限分散状況



＊1　DSCR＝金利償却前当期純利益（不動産等売却益を除く）　／　支払利息（投資法人債利息を含む）

Premier Investment Corporation

APPENDIX

第8期　比較貸借対照表

（単位：千円）

科目		当期（第8期）平成18年10月31日 金額	比率	前期（第7期）平成18年4月30日 金額	比率	増減
資産の部	流動資産	7,570,640	7.2%	7,194,729	7.2%	375,910
	現金及び預金	742,620	0.7%	666,560	0.7%	76,060
	信託現金及び信託預金	6,622,160	6.3%	6,366,770	6.4%	255,390
	その他の流動資産	205,859	0.2%	161,399	0.2%	44,459
	営業未収入金	42,616	0.0%	44,080	0.0%	-1,464
	前払費用	46,665	0.0%	32,850	0.0%	13,815
	未収消費税等	63,636	0.1%	－	－	63,636
	繰延税金資産	1,008	0.0%	1,832	0.0%	-823
	立替金	－	－	－	－	－
	前払金	51,501	0.1%	82,270	0.1%	-30,768
	その他	429	0.0%	365	0.0%	64
	固定資産	97,230,896	92.7%	92,482,393	92.7%	4,748,502
	有形固定資産	97,194,748	92.7%	92,435,431	92.6%	4,759,316
	器具備品	145	0.0%	145	0.0%	0
	不動産	－	－	－	－	－
	建物等	－	－	－	－	－
	土地	－	－	－	－	－
	信託不動産	97,194,603	92.7%	92,435,286	92.6%	4,759,316
	建物等	36,278,491	34.6%	34,058,779	34.1%	2,219,712
	信託建物(付属設備含)	40,028,386	38.2%	37,161,832	37.2%	2,866,553
	信託構築物	629,113	0.6%	610,240	0.6%	18,873
	信託器具備品	80,615	0.1%	62,059	0.1%	18,556
	減価償却累計額	-4,459,623	-4.3%	-3,775,352	-3.8%	-684,271
	土地	60,912,724	58.1%	58,376,507	58.5%	2,536,217
	建設仮勘定	3,386	0.0%	－	－	3,386
	無形固定資産	4,988	0.0%	5,987	0.0%	-998
	その他の無形固定資産	3,305	0.0%	4,281	0.0%	-975
	信託その他の無形固定資産	1,682	0.0%	1,705	0.0%	-23
	投資その他の資産	31,159	0.0%	40,974	0.0%	-9,815
	差入敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	0
	長期前払費用	21,159	0.0%	30,974	0.0%	-9,815
	繰延資産	77,019	0.1%	106,764	0.1%	-29,744
	創業費	6,107	0.0%	12,215	0.0%	-6,107
	投資法人債発行費	70,911	0.1%	94,548	0.1%	-23,637
	資産の部合計	104,878,555	100.0%	99,783,886	100.0%	5,094,668

科目		当期（第8期）平成18年10月31日 金額	比率	前期（第7期）平成18年4月30日 金額	比率	増減
負債の部	流動負債	7,512,440	7.2%	2,563,448	2.6%	4,948,992
	営業未払金	256,913	0.2%	244,259	0.2%	12,654
	未払費用	83,492	0.1%	72,697	0.1%	10,795
	短期借入金	6,500,000	6.2%	1,500,000	1.5%	5,000,000
	1年以内返済長期借入金	－	－	－	－	－
	前受金	651,776	0.6%	648,490	0.7%	3,286
	その他の流動負債	20,257	0.0%	98,000	0.1%	-77,743
	未払法人税等	574	0.0%	1,836	0.0%	-1,261
	未払事業所税	2,561	0.0%	4,475	0.0%	-1,914
	預り金	2,765	0.0%	3,619	0.0%	-853
	未払消費税等	－	－	71,342	0.1%	-71,342
	未払分配金	14,356	0.0%	16,726	0.0%	-2,370
	固定負債	44,401,525	42.3%	44,334,417	44.4%	67,107
	信託預り敷金保証金	4,001,525	3.8%	3,934,417	3.9%	67,107
	投資法人債	25,000,000	23.8%	25,000,000	25.1%	0
	長期借入金	15,400,000	14.7%	15,400,000	15.4%	0
	負債の部合計	51,913,965	49.5%	46,897,865	47.0%	5,016,099
純資産	投資主資本	52,964,589	50.5%	－	－	52,964,589
	出資総額	51,434,852	49.0%	－	－	51,434,852
	剰余金	1,529,737	1.5%	－	－	1,529,737
	当期未処分利益	1,529,737	1.5%	－	－	1,529,737
	(うち当期利益)	1,529,704	1.5%	－	－	1,529,704
	純資産の部合計	52,964,589	50.5%	－	－	52,964,589
	負債･純資産の部合計	104,878,555	100.0%	－	－	104,878,555
出資	出資総額	－	－	51,434,852	51.6%	-51,434,852
	剰余金	－	－	1,451,168	1.5%	-1,451,168
	当期未処分利益	－	－	1,451,168	1.5%	-1,451,168
	(うち当期利益)	－	－	1,451,079	1.5%	-1,451,079
	出資の部合計	－	－	52,886,020	53.0%	-52,886,020
	負債･出資の部合計	－	－	99,783,886	100.0%	-47,869,921

＊1　金額については千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8期　比較損益計算書　／　金銭の分配に関する計算書

比較損益計算書

（単位：千円）

科目			当期（第8期） 2006/5/1～2006/10/31		前期（第7期） 2005/11/1～2006/4/30		増減
			金額	比率	金額	比率	金額
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	3,415,894	89.2%	3,355,025	89.6%	60,869
		賃料	2,935,708	76.7%	2,875,266	76.8%	60,441
		共益費	480,186	12.5%	479,759	12.8%	427
		その他の賃貸事業収入	412,034	10.8%	387,363	10.4%	24,670
		駐車場使用料	92,477	2.4%	87,627	2.3%	4,850
		施設使用料	24,375	0.6%	26,569	0.7%	-2,193
		付帯収益	237,682	6.2%	203,086	5.4%	34,596
		解約違約金	942	0.0%	10,311	0.3%	-9,369
		その他雑収入	56,555	1.5%	59,768	1.6%	-3,213
		賃貸事業収入合計	3,827,928	100.0%	3,742,388	100.0%	85,540
		公租公課	181,357	4.7%	232,587	6.2%	-51,230
		諸経費	826,393	21.6%	813,939	21.7%	12,454
		外注委託費	431,488	11.3%	418,723	11.2%	12,764
		水道光熱費	219,815	5.7%	202,053	5.4%	17,762
		損害保険料	13,127	0.3%	13,242	0.4%	-114
		修繕費	92,722	2.4%	106,856	2.9%	-14,133
		信託報酬	42,520	1.1%	41,331	1.1%	1,189
		その他賃貸事業費用	26,718	0.7%	31,731	0.8%	-5,012
		減価償却費	688,009	18.0%	659,397	17.6%	28,612
		賃貸事業費用合計	1,695,761	44.3%	1,705,924	45.6%	-10,163
		賃貸事業損益	2,132,167	55.7%	2,036,464	54.4%	95,703
		減価償却費控除前利益（NOI）	2,820,177	73.7%	2,695,861	72.0%	124,315
		不動産等売却益	－	－	－	－	－
		資産運用報酬	156,194	4.1%	152,215	4.1%	3,979
		役員報酬	9,000	0.2%	9,000	0.2%	0
		資産保管委託報酬	9,425	0.2%	9,153	0.2%	272
		一般事務委託報酬	53,985	1.4%	59,181	1.6%	-5,196
		会計監査人報酬	6,500	0.2%	6,350	0.2%	150
		その他の費用	74,356	1.9%	73,862	2.0%	493
		営業利益金額	1,822,706	47.6%	1,726,701	46.1%	96,005
	営業外損益	営業外収益	3,313	0.1%	915	0.0%	2,398
		営業外費用	294,887	7.7%	275,552	7.4%	19,334
		支払利息	121,620	3.2%	103,632	2.8%	17,988
		投資法人債利息	141,673	3.7%	140,326	3.7%	1,346
		投資法人債発行費償却	23,637	0.6%	23,637	0.6%	0
		新投資口公開関連費用	－	－	－	－	－
		新投資口発行費	－	－	－	－	－
		創業費償却	6,107	0.2%	6,107	0.2%	0
		その他営業外費用	1,848	0.0%	1,848	0.0%	0
		経常利益金額	1,531,132	40.0%	1,452,063	38.8%	79,068
		税引前当期利益金額	1,531,132	40.0%	1,452,063	38.8%	79,068
法人税、住民税及び事業税			605	0.0%	1,842	0.0%	-1,237
法人税等調整額			823	0.0%	-858	0.0%	1,682
当期純利益金額			1,529,704	40.0%	1,451,079	38.8%	78,624

金銭の分配に関する計算書

科目	当期（第8期） 2006/5/1～2006/10/31	前期（第7期） 2005/11/1～2006/4/30
当期未処分利益	1,529,737,724円	1,451,168,973円
分配金の額	1,529,720,400円	1,451,135,400円
（投資口1口当たりの分配金の額）	15,086円	14,311円
次期繰越利益	17,324円	33,573円

【賃貸事業収支】

	第7期までに取得済の物件		第8期に取得した
	オフィス：11物件	レジデンス：21物件	レジデンス：3物件
前期との対比	5百万円の増収 60百万円の増益	39百万円の増収 16百万円の増益	41百万円の増収 19百万円の増益
期初予想との対比	11百万円の増収 38百万円の増益	24百万円の増収 10百万円の増益	41百万円の増収 24百万円の増益

【賃貸事業費用】

■ 公租公課　：▲51百万円

- ✓ 神奈川県所在の物件の納付回数相違：　▲59百万円
- ✓ 当期より新たに費用化された7物件の納税額：　＋10百万円　他

■ 当期の修繕工事支出　：394百万円

修繕費 ＜93百万円＞	・ランディック新橋ビル　個別空調化工事（除去） ・かながわｻｲｴﾝｽﾊﾟｰｸ　中央監視装置改修工事 ・KN渋谷3　機械式駐車場部品交換工事	5百万円 4百万円 3百万円
資本的支出 ＜301百万円＞	・ランディック新橋ビル　個別空調化工事 ・かながわｻｲｴﾝｽﾊﾟｰｸ　中央監視装置改修工事 ・日総第3ビル　空調システム・リニューアル工事	107百万円 83百万円 26百万円

＊1　金額については千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9期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目			第9期予想 2006/11/1～2007/4/30				第8期実績 2006/5/1～2006/10/31		
			オフィス	レジデンス	①36物件合計	①－②	オフィス	レジデンス	②35物件合計
経常損益	営業損益	賃貸事業収入 賃貸事業収入	2,047	1,538	3,586	170	2,007	1,407	3,415
		賃料	1,567	1,532	3,099	163	1,531	1,404	2,935
		共益費	480	6	487	6	476	3	480
		その他の賃貸事業収入	292	87	380	-31	326	85	412
		駐車場使用料	71	24	96	3	71	21	92
		施設使用料	21	1	22	-1	23	1	24
		付帯収益	199	5	205	-31	232	5	237
		解約違約金	0	0	0	0	0	0	0
		その他雑収入	0	55	55	0	0	56	56
		賃貸事業収入合計	2,340	1,626	3,966	138	2,334	1,493	3,827
		賃貸事業費用 公租公課	163	45	208	27	136	45	181
		諸経費	549	291	840	14	565	260	826
		外注委託費	257	177	435	4	276	154	431
		水道光熱費	186	21	207	-11	200	19	219
		損害保険料	6	6	12	0	7	6	13
		修繕費	68	31	100	7	54	38	92
		信託報酬	23	21	44	1	23	19	42
		その他賃貸事業費用	6	33	39	13	4	22	26
		減価償却費	318	338	657	-30	366	321	688
		賃貸事業費用合計	1,030	675	1,706	10	1,068	627	1,695
		賃貸事業損益	1,309	950	2,259	127	1,266	866	2,132
		減価償却費控除前利益（NOI）	1,627	1,289	2,916	96	1,632	1,187	2,820
		不動産等売却益	－	－	－	－	－	－	－
		資産運用報酬			162	6			156
		役員報酬			9	0			9
		資産保管委託報酬			9	0			9
		一般事務委託報酬			59	5			53
		会計監査人報酬			6	0			6
		その他の費用			95	21			74
		営業利益金額			1,916	93			1,822
	営業外損益	営業外収益			0	-3			3
		営業外費用			333	38			294
		支払利息			161	39			121
		投資法人債利息			140	-1			141
		投資法人債発行費償却			－	-23			23
		新投資口公開関連費用			－	－			－
		新投資口発行費			－	－			－
		創業費償却			6	0			6
		その他営業外費用			25	23			1
		経常利益金額			1,583	51			1,531
		税引前当期利益金額			1,583	51			1,531
		法人税、住民税及び事業税			1	0			0
		法人税等調整額			0	0			0
		当期純利益金額			1,581	52			1,529

＊1　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。

＜第9期の予想の前提条件＞

■ **運用資産**

第8期末時点で保有している35物件に加え平成19年2月28日に「プレミアステージ駒込」の取得を予定しており、第9期末時点で36物件の保有を前提としています。（プレミアステージ駒込は平成18年10月30日に売買契約を締結しています）

■ **稼働率**

第8期は、第7期に引き続き、好調な業績を背景とした事業会社の旺盛なテナントニーズに支えられ、全11棟のオフィスの期中平均稼動率は96.6%とほぼ第7期並みの水準で推移しました。また、大口テナント退去後のリーシングの改善が遅れていたかながわサイエンスパークR&D棟についても僅かづつではありますが、稼動率は伸長しています。

第9期においてもこの需給バランスはしばらく続くものと見込んでおり、オフィスの期中平均稼動率は97.6%と第8期実績を更に上回る予想としています。

一方、レジデンスについても世帯数の増加に支えられ、堅調なマーケット環境が続いており、都心立地の優良物件に加え、昨今はNYの同時多発テロ以降冷え込んでいた外国人マンションにも好転の兆しが見え始めています。また未稼動の状態で取得した複数の物件のリースアップは継続しなければならないものの、第8期に取得した3棟のレジデンスのうち2棟が既に満室に近い状態で取得できたことから、期中平均稼動率は第7期実績の92.5%を上回り、93.0%となりました。

第9期は第7期に取得したプレミアノッツェ祐天寺のリーシングが完了する見込みですが、代わって10月に取得したプレミアステージ芝公園に加え、2月に取得予定のプレミアステージ駒込のリーシングが本格化する予定であることからレジデンスの期中平均稼動率は93.1%とほぼ第8期並みの稼動率を予想しています。

以上より、ポートフォリオ全体では第9期の期中平均稼働率は95.1%と第8期を上回る水準を見込んでいます。

■ **公租公課**

これまで当投資法人は、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、各物件に賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用してきましたが、第9期より、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用することとしました（P.5をご参照ください）。

つまり、第9期は第8期と比較し神奈川県所在の3物件について納税回数が1回多くなるに留まるだけで、新たに費用化する物件もないことから合計では27百万円の費用増加となる予定です。

■ **営業外費用**

プレミアステージ駒込の購入資金の一部を借入金で賄う計画ですが、現在、有利子負債の約76%が固定金利での調達となっていることから、営業外費用に金利変動の影響を受けるリスクは限定的です。

キャッシュフロー計算書の推移

（単位：百万円）

項　　目	当期（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	第4期 2004/5/1～2004/10/31	第3期 2003/11/1～2004/4/30	第2期 2003/5/1～2003/10/31	第1期 2002/5/2～2003/4/30
1．営業活動によるキャッシュ・フロー								
税引前当期純利益金額	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	689	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	23	23	－	－	－	－	－
受取利息	0	0	0	△0	△0	△0	△0	△0
支払利息	263	243	241	266	265	220	166	163
信託有形固定資産除却損	0	4	0	6	5	－	－	－
営業未収入金の増加・減少額	1	0	△ 1	13	△ 2	1	△ 16	△ 38
未収消費税等の増加・減少額	△ 63	79	△ 57	△ 22	293	－	845	△ 845
創業費の増加・減少額	6	6	6	6	6	6	6	△ 48
営業未払金の増加・減少額	7	△ 31	14	2	19	12	△ 18	190
未払消費税等の増加・減少額	△ 71	71	－	△ 72	72	△ 329	36	－
前受金の増加・減少額	3	36	△ 18	107	2	207	△ 2	315
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	－	－	531	－	－	－	－	－
その他	14	△ 65	90	△ 46	△ 13	△ 66	△ 38	5
小　　計	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 245	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207	△ 168	△ 134	△ 188
法人税等の支払額	△ 1	0	△ 1	△0	△ 1	0	△ 2	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2．投資活動によるキャッシュ・フロー								
有形固定資産の取得による支出	－	－	－	－	△0	－	－	－
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,443	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192	△ 26,052	△ 3,121	△ 49,926
無形固定資産の取得による支出	－	－	－	－	△ 3	－	△ 2	△ 4
信託無形固定資産の取得による支出	－	0	0	－	△0	－	－	△0
信託預り敷金保証金の収入	215	165	453	200	△ 309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	△ 148	△ 177	△ 212	△ 140	234	△ 279	△ 193	△ 14
差入敷金保証金の支出	－	－	－	－	0	0	－	△ 10
その他	－	－	－	－	－	－	－	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,375	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271	△ 25,097	△ 3,171	△ 47,127
3．財務活動によるキャッシュ・フロー								
短期借入金の借入による収入	5,000	1,850	－	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	－	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300	△ 4,500	－	－
長期借入金の借入による収入	－	－	6,000	－	－	9,400	－	21,100
長期借入金の返済による支出	－	－	△ 20,000	－	－	△ 1,100	－	－
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	－	－	－	－	－
投資口の発行による収入	－	－	14,381	－	－	9,666	－	27,387
分配金の支払額	△ 1,450	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970	△ 881	△ 1,172	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,549	19	9,709	702	△ 970	24,985	627	51,187
4．現金及び現金同等物の増加・減少額	331	398	550	△ 960	954	1,252	△ 430	5,269
5．現金及び現金同等物の期首残高	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	－
6．現金及び現金同等物の期末残高	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

＊1　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。

各種財務指標の推移

	項　　目		当期（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	第4期 2004/5/1 ↓ 2004/10/31	第3期 2003/11/1 ↓ 2004/4/30	第2期 2003/5/1 ↓ 2003/10/31	第1期 2002/5/2 ↓ 2003/4/30
財務指標	総資産経常利益率	*1	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算	*13	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率	*2	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算	*13	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率（期末）	*3	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率（期末）	*4	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率（期末）	*5	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ	*6	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期純利益金額		2,481百万円	2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円	2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息		263百万円	243百万円	241百万円	266百万円	265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI	*7	2,820百万円	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り	*8	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	6.5%	7.2%
	賃貸NCF	*9	2,518百万円	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円	2,092百万円	1,897百万円	1,598百万円	2,092百万円
	当期減価償却費		688百万円	659百万円	639百万円	577百万円	554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
	当期資本的支出額		301百万円	247百万円	354百万円	145百万円	192百万円	79百万円	59百万円	58百万円
	年換算NCF利回り	*10	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	6.3%	7.0%
	FFO	*11	2,217百万円	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円	1,754百万円	1,480百万円	1,272百万円	1,652百万円
参考情報	投資物件数（期末）		35	32	31	25	23	23	15	13
	テナント数（期末）		995	869	810	662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積（期末）		118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡	96,057.76㎡	67,803.99㎡	64,900.91㎡
	稼働率									
	期中平均		94.9%	94.9%	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点		95.1%	94.2%	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額（鑑定価格）		111,420百万円	102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円	77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円
	発行済投資口数（期末）		101,400口	101,400口	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額（期末）		51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円	37,053百万円	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円
	純資産額（期末）		52,964百万円	52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円	38,253百万円	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円
	1口当たり純資産額	*12	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974円

*1　経常利益金額／（期首総資産額＋期末総資産額）／2
*2　当期純利益金額／（期首純資産額＋期末純資産額）／2
*3　期末純資産額／期末総資産額×100
*4　期末有利子負債額／期末総資産額×100
*5　期末固定資産／（期末固定負債＋期末純資産額）
*6　金利償却前当期純利益金額（不動産等売却益を除く）／支払利息
*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
*8　年換算賃貸NOI／物件取得価格
*9　賃貸NOI－資本的支出
*10　年換算賃貸NCF／物件取得価格
*11　当期純利益金額＋当期減価償却費
*12　期末純資産額／期末発行済投資口数
*13　第1期の運用日数については上場日から期末までの233日により年換算を算出しています。
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。

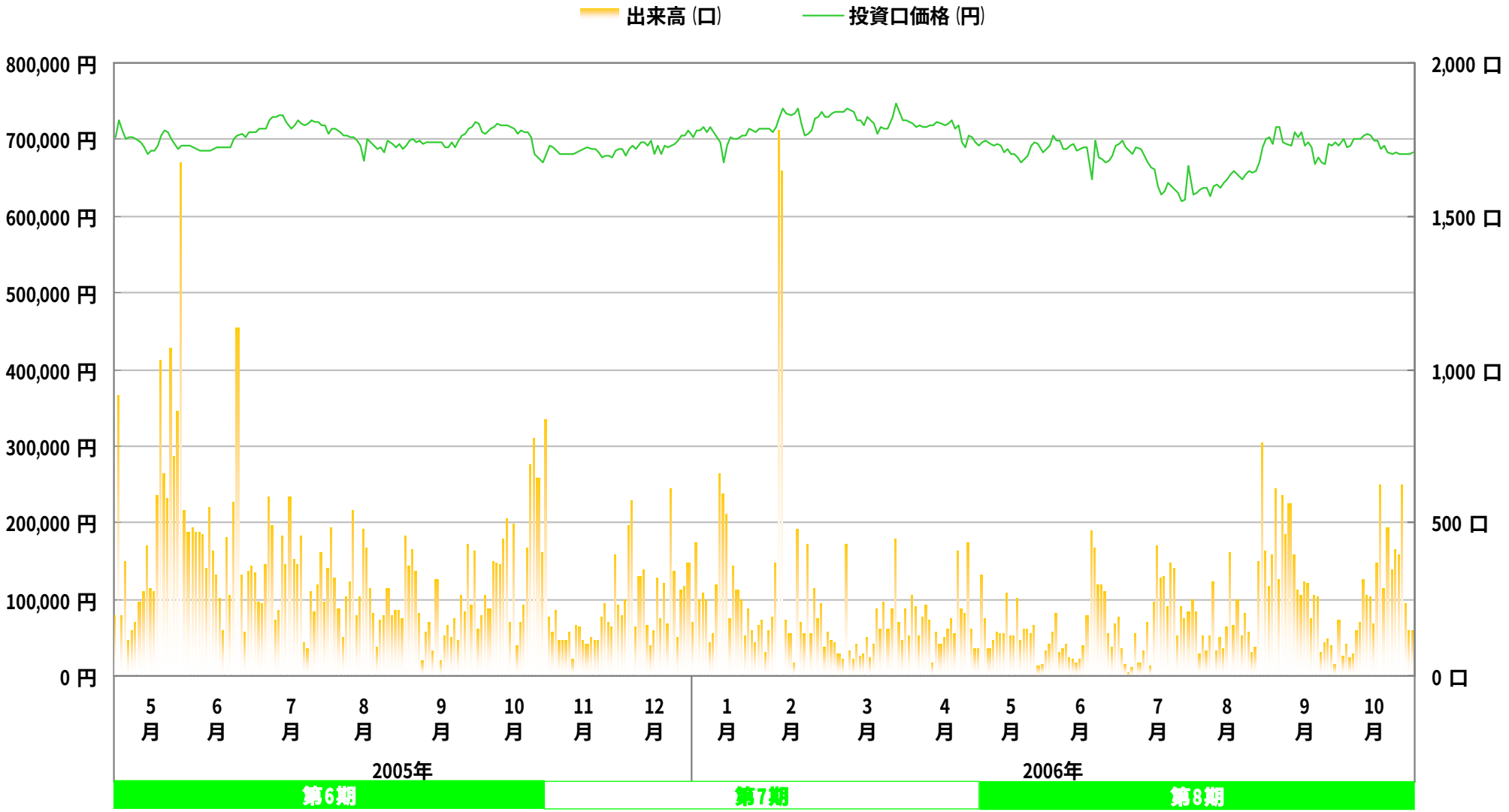
期末算定価格の推移

（単位：百万円）

ﾀｲﾌﾟ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末		第8期末							
									算定価格 -①	直接還元法 還元利回り	算定価格 -②	比率	増減 (②-①)	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り	B/S計上額 -③	②-③
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6,390	4.90%	6,890	6.2%	500	4.60%	4.40%	4.80%	6,448	442
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7,760	5.00%	8,450	7.6%	690	4.70%	4.50%	4.90%	7,147	1,303
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2,160	5.20%	2,520	2.3%	360	4.90%	4.70%	5.10%	1,651	869
		KN渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	7,400	5.00%	7,990	7.2%	590	4.70%	4.50%	4.90%	5,189	2,801
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5,660	5.40%	6,030	5.4%	370	5.10%	4.90%	5.30%	4,820	1,210
		六番町ビル			8,450	8,450	8,500	9,010	9,460	4.90%	9,650	8.7%	190	4.80%	4.70%	5.10%	8,380	1,270
		櫻岳ビル						1,840	1,910	5.00%	1,920	1.7%	10	4.90%	4.80%	5.20%	1,797	123
		小　計	26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	40,740	—	43,450	39.0%	2,710	—	—	—	35,435	8,015
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	5.50%	1,600	1.4%	50	5.30%	5.00%	5.50%	1,381	219
		小　計	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	—	1,600	1.4%	50	—	—	—	1,381	219
	周辺都市部	日総第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4,420	5.80%	4,910	4.4%	490	5.50%	5.30%	5.70%	3,486	1,424
		かながわサイエンスパークR＆D棟	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6,910	6.70%	7,290	6.5%	380	6.50%	6.30%	6.70%	5,903	1,387
		NARA BUILDING II	1,580	1,560	1,570	1,570	1,680	1,830	1,920	6.50%	2,080	1.9%	160	6.00%	5.80%	6.20%	1,427	653
		小　計	11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	13,250	—	14,280	12.8%	1,030	—	—	—	10,817	3,463
オフィス合計			39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	55,540	—	59,330	53.2%	3,790	—	—	—	47,634	11,696
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5,310	5.00%	5,380	4.8%	70	4.90%	4.70%	5.10%	5,089	291
		パークアクシス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	2,400	4.80%	2,430	2.2%	30	4.70%	4.50%	4.90%	2,619	-189
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	986	5.00%	990	0.9%	4	5.00%	4.80%	5.20%	1,130	-140
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1,570	4.80%	1,580	1.4%	10	4.80%	4.60%	5.00%	1,319	261
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1,220	4.90%	1,230	1.1%	10	4.90%	4.70%	5.10%	1,053	177
		ビュロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1,800	6.50%	1,790	1.6%	-10	6.50%	5.30%	5.80%	1,883	-93
		ホーマットウッドビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4,970	4.80%	5,110	4.6%	140	4.70%	4.50%	4.90%	5,113	-3
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5,210	4.90%	5,310	4.8%	100	4.90%	4.70%	5.10%	4,551	759
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	2,130	6.60%	2,120	1.9%	-10	6.60%	5.60%	6.00%	2,116	4
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	2,690	5.20%	2,780	2.5%	90	5.00%	4.80%	5.20%	2,443	337
		ラング・タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	1,060	5.00%	1,070	1.0%	10	5.00%	4.80%	5.20%	935	135
		プレミアステージ三田慶大前					1,770	1,800	1,870	4.90%	1,870	1.7%	0	4.90%	4.80%	5.40%	1,622	248
		プレミアロッソ					1,710	1,710	1,780	4.80%	1,810	1.6%	30	4.80%	4.70%	5.30%	1,700	110
		プレミアブラン代々木公園						2,410	2,500	4.70%	2,530	2.3%	30	4.70%	4.50%	4.90%	2,356	174
		プレミアステージ内神田						2,110	2,110	5.20%	2,190	2.0%	80	5.00%	4.80%	5.20%	1,735	455
		プレミアステージ市ヶ谷河田町						1,570	1,610	4.90%	1,640	1.5%	30	4.90%	4.70%	5.10%	1,506	134
		Walk赤坂						2,090	2,170	4.80%	2,180	2.0%	10	4.70%	4.60%	5.20%	2,031	149
		プレミアステージ芝公園									1,620	1.5%	—	4.80%	4.60%	5.00%	1,664	-44
		MEW									1,520	1.4%	—	4.50%	4.40%	4.60%	1,631	-111
		小　計	10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	41,386	—	45,150	40.5%	624	—	—	—	42,506	2,644
	東京23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	1,100	6.70%	1,100	1.0%	0	6.70%	5.80%	6.40%	1,036	64
		プレミアガーデン本郷			1,000	983	996	1,000	1,040	5.10%	1,060	1.0%	20	4.90%	4.70%	5.10%	1,009	51
		プレミアグランデ馬込						1,420	1,430	5.10%	1,430	1.3%	0	5.10%	5.00%	5.60%	1,551	-121
		プレミアノッツェ祐天寺							1,530	4.80%	1,530	1.4%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,621	-91
		アクロス湯島									1,820	1.6%	—	4.90%	4.70%	5.10%	1,834	-14
		小　計	0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	5,100	—	6,940	6.2%	20	—	—	—	7,054	-114
レジデンス合計			10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	46,486	—	52,090	46.8%	644	—	—	—	49,560	2,530
ポートフォリオ合計			49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	102,026	—	111,420	100.0%	4,434	—	—	—	97,194	14,226

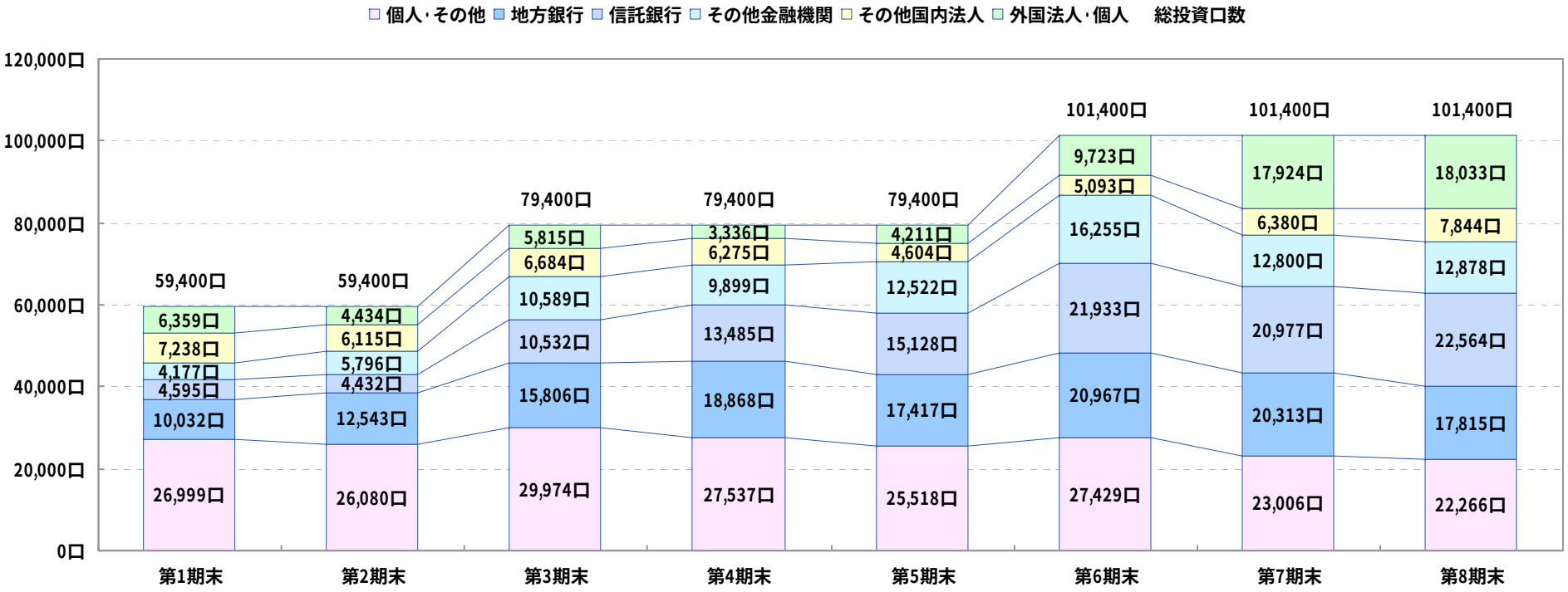
＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

投資口価格の推移



＊1 終値ベースで記載しています。（出所：Bloomberg）

投資主属性の投資口分布状況



個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%	22.7%	22.0%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%	53.3%	52.5%
その他 国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%	6.3%	7.7%
外国法人・ 外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%	17.7%	17.8%

＊1　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6期（発行済投資口数：101,400口）			第7期（発行済投資口数：101,400口）			第8期（発行済投資口数：101,400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）	6,714	6.62%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,664	6.57%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,839	7.73%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	3,454	3.40%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,222	6.13%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,663	6.57%
3	株式会社常陽銀行	3,343	3.29%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,690	3.63%	株式会社北洋銀行	3,697	3.64%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,283	3.23%	ｻﾞ ﾁｪｰｽ ﾏﾝﾊｯﾀﾝ ﾊﾞﾝｸ ｴﾇｴｲ ﾛﾝﾄﾞﾝ ｴｽ ｴﾙ ｵﾑﾆﾊﾞｽ ｱｶｳﾝﾄ	2,559	2.52%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,342	3.29%
5	中央三井信託銀行株式会社	2,970	2.92%	株式会社広島銀行	2,347	2.31%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,888	2.84%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,960	2.91%	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%
7	株式会社広島銀行	2,347	2.31%	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%
8	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%	株式会社常陽銀行	2,143	2.11%	ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄｶﾝﾊﾟﾆｰ 506155	2,196	2.16%
9	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	1,960	1.93%	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	2,059	2.03%	株式会社常陽銀行	2,143	2.11%
10	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,851	1.82%	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	2,041	2.01%	株式会社南都銀行	2,073	2.04%
11	株式会社北洋銀行	1,822	1.79%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,004	1.97%	ﾓﾙｶﾞﾝ・ｽﾀﾝﾚｰｱﾝﾄﾞｶﾝﾊﾟﾆｰｲﾝｸ	2,061	2.03%
12	AIUインシュアランス	1,700	1.67%	ﾓﾙｶﾞﾝ・ｽﾀﾝﾚｰｱﾝﾄﾞｶﾝﾊﾟﾆｰｲﾝｸ	1,989	1.96%	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	2,059	2.03%
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社（一般勘定）	1,669	1.64%	ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ 505025	1,941	1.91%	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	2,025	1.99%
14	株式会社北都銀行	1,478	1.45%	株式会社北洋銀行	1,822	1.79%	ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ	1,765	1.74%
15	富士火災海上保険株式会社	1,368	1.34%	ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ ｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ	1,765	1.74%	エイアイジー・スター生命保険株式会社（一般勘定）	1,669	1.64%
16	株式会社近畿大阪銀行	977	0.96%	エイアイジー・スター生命保険株式会社（一般勘定）	1,669	1.64%	株式会社三井住友銀行	1,543	1.52%
17	株式会社南都銀行	913	0.90%	株式会社南都銀行	1,513	1.49%	株式会社北都銀行	1,478	1.45%
18	ﾓﾙｶﾞﾝ・ｽﾀﾝﾚｰｱﾝﾄﾞｶﾝﾊﾟﾆｰｲﾝｸ	905	0.89%	株式会社北都銀行	1,478	1.45%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,020	1.00%
19	日本図書普及株式会社	888	0.87%	株式会社近畿大阪銀行	1,377	1.35%	日本図書普及株式会社	874	0.86%
20	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%	日本図書普及株式会社	1,014	1.00%	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%
		43,706	43.10%		48,834	48.16%		50,682	49.98%

＊1　投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

ポートフォリオ一覧

第8期末（平成18年10月31日）現在

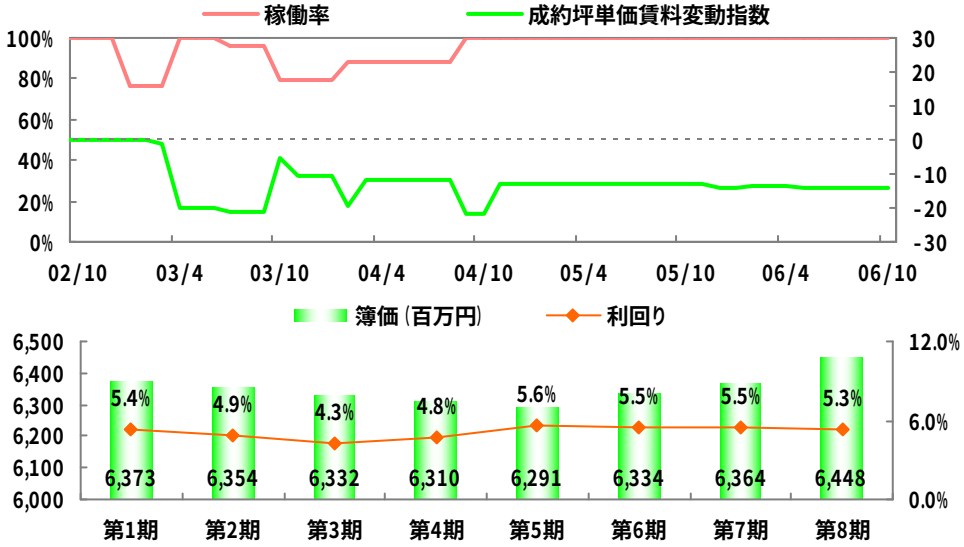
	所在地	取得価格（百万円）	比率	期末算定価格－①（百万円）	期末簿価 －②（百万円）	評価損益 ①-②（百万円）	取得時期	建築時期	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	PML	PM会社
ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	6.5%	6,890	6,448	442	2002年9月	1982年6月	24.4	5,593.24	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	7.2%	8,450	7,147	1,303	2002年9月	1978年12月	27.9	6,973.52	12.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.8%	2,520	1,651	869	2002年9月	1991年6月	15.4	1,905.52	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	5.5%	7,990	5,189	2,801	2002年9月	1993年2月	13.8	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	5.2%	6,030	4,820	1,210	2002年9月	1992年5月	14.5	6,302.81	2.0	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	8.0%	9,650	8,380	1,270	2004年3月	1987年4月	19.6	6,872.77	10.8	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.8%	1,920	1,797	123	2005年6月	1988年3月	18.7	2,082.94	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ
IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1.5%	1,600	1,381	219	2002年9月	1992年3月	14.7	2,178.65	8.7	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
日総第3ビル	横浜市西区	3,558	3.6%	4,910	3,486	1,424	2002年9月	1986年4月	20.6	5,487.17	10.2	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区	6,556	6.7%	7,290	5,903	1,387	2002年9月	1989年7月	17.3	15,064.83	10.4	ｹｲｴｽﾋﾞｰｺﾐｭﾆﾃｨ
NARA BUILDING II	横浜市港北区	1,580	1.6%	2,080	1,427	653	2003年2月	1992年3月	14.7	4,049.99	10.1	三幸ｴｽﾃｰﾄ
オフィス小計		48,385	49.5%	59,330	47,634	11,696			19.5	62,335.75		
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	5.3%	5,380	5,089	291	2002年9月	2001年11月	5.0	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	2.7%	2,430	2,619	-189	2002年9月	2002年3月	4.7	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	1.2%	990	1,130	-140	2002年9月	1989年11月	17.0	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	1.4%	1,580	1,319	261	2003年4月	2002年11月	4.0	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	1.1%	1,230	1,053	177	2003年9月	2003年2月	3.7	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	1.9%	1,790	1,883	-93	2003年7月	2002年11月	4.0	1,728.98	11.6	ー
ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	5.2%	5,110	5,113	-3	2003年11月	1988年8月	18.3	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	4.8%	5,310	4,551	759	2003年11月	2002年10月	4.1	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	2.2%	2,120	2,116	4	2003年11月	2003年2月	3.7	2,312.75	11.5	ー
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2.5%	2,780	2,443	337	2004年3月	2004年2月	2.7	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	927	0.9%	1,070	935	135	2003年12月	2003年2月	3.7	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	1.6%	1,870	1,622	248	2004年11月	2004年11月	2.0	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	1.7%	1,810	1,700	110	2005年1月	2004年11月	2.0	1,878.60	14.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	2.4%	2,530	2,356	174	2005年7月	2005年6月	1.4	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	1,723	1.8%	2,190	1,735	455	2005年9月	2005年8月	1.2	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	1.5%	1,640	1,506	134	2005年7月	2005年7月	1.3	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	2.1%	2,180	2,031	149	2005年6月	2004年11月	2.0	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	1.6%	1,620	1,664	-44	2006年10月	2006年9月	0.2	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	1.6%	1,520	1,631	-111	2006年7月	2005年8月	1.2	1,551.65	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	1.1%	1,100	1,036	64	2003年11月	2002年12月	3.9	1,319.52	12.1	ー
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	1.0%	1,060	1,009	51	2004年4月	2002年3月	4.7	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	1.6%	1,430	1,551	-121	2005年6月	2005年2月	1.7	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	1.6%	1,530	1,621	-91	2006年3月	2006年3月	0.7	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	1.8%	1,820	1,834	-14	2006年9月	2006年3月	0.7	2,065.58	17.2	ｱｸﾛｽ
レジデンス小計		49,383	50.5%	52,090	49,560	2,530			4.8	56,466.52		
ポートフォリオ合計		97,768	100.0%	111,420	97,194	14,226			12.1	118,802.27	7.4	

保有物件の各種データ ①

A1　ランディック新橋ビル

（単位：千円）

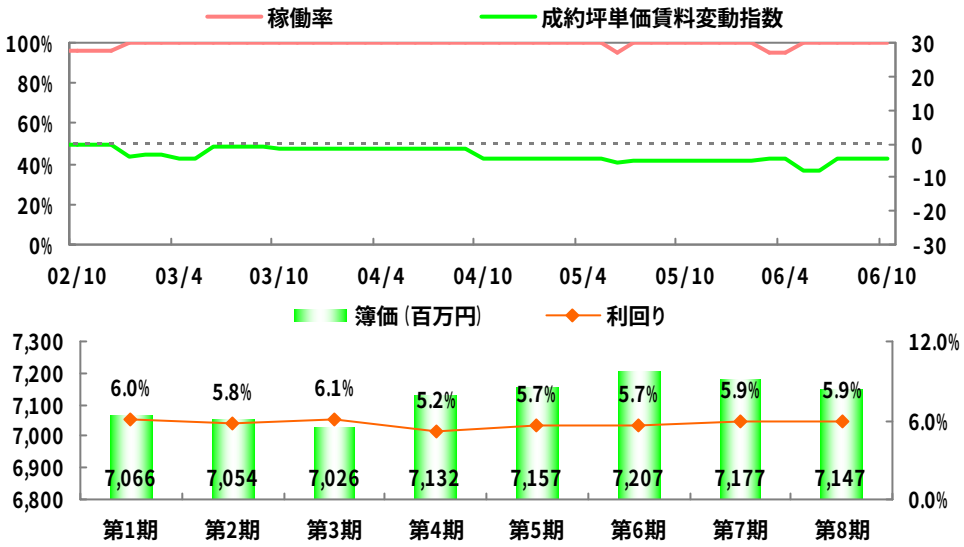
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	211,317	212,241	-924
その他賃貸事業収入	26,133	25,877	255
賃貸事業収入合計…①	237,450	238,119	-669
公租公課	21,668	22,122	-453
諸経費	42,829	43,286	-457
外注委託費	16,217	16,317	-100
水道光熱費	16,523	15,824	698
損害保険料	624	642	-17
修繕費	5,814	7,065	-1,251
信託報酬	3,102	3,102	0
その他	547	334	213
減価償却費	23,725	20,815	2,910
賃貸事業費用合計…②	88,223	86,223	2,000
償却前損益（NOI）…③	172,952	172,711	241
賃貸事業損益…①－②	149,226	151,895	-2,669
資本的支出…④	107,444	51,060	56,383
NCF…③－④	65,507	121,650	-56,142



A2　ランディック第2新橋ビル

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	251,824	251,154	670
その他賃貸事業収入	22,440	20,048	2,392
賃貸事業収入合計…①	274,264	271,202	3,062
公租公課	15,610	16,096	-485
諸経費	45,250	45,608	-358
外注委託費	18,638	21,149	-2,511
水道光熱費	17,688	17,623	65
損害保険料	660	679	-18
修繕費	4,390	2,327	2,063
信託報酬	3,447	3,447	0
その他	425	382	43
減価償却費	30,315	30,294	20
賃貸事業費用合計…②	91,176	91,999	-823
償却前損益（NOI）…③	213,403	209,497	3,906
賃貸事業損益…①－②	183,088	179,202	3,885
資本的支出…④	750	－	750
NCF…③－④	212,653	209,497	3,156



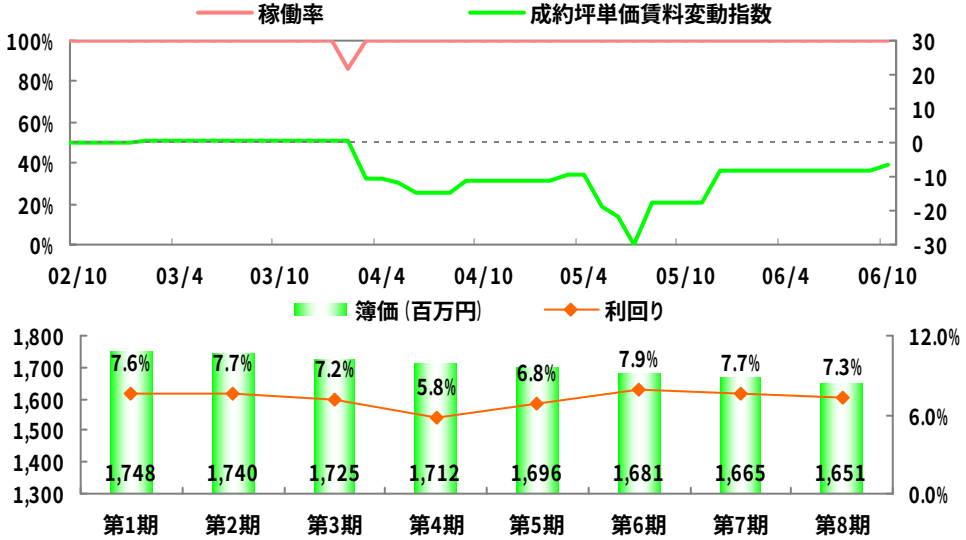
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。

保有物件の各種データ ②

A3　フジビル37

（単位：千円）

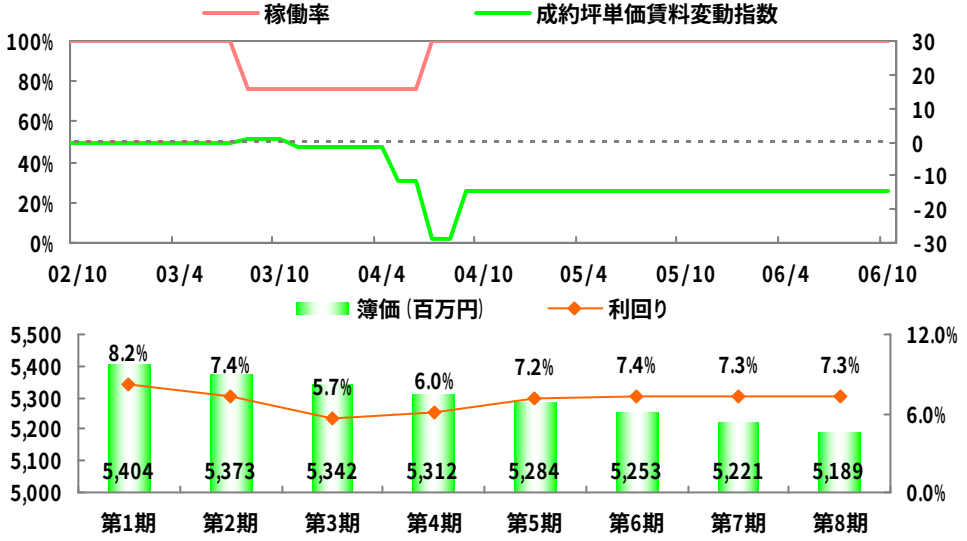
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	71,365	72,034	-669
その他賃貸事業収入	13,301	11,954	1,347
賃貸事業収入合計…①	84,667	83,989	678
公租公課	5,417	5,788	-370
諸経費	18,762	15,027	3,735
外注委託費	9,931	7,053	2,877
水道光熱費	5,591	4,679	912
損害保険料	301	309	-8
修繕費	2,058	2,040	17
信託報酬	863	863	0
その他	16	80	-64
減価償却費	15,440	15,418	22
賃貸事業費用合計…②	39,621	36,233	3,387
償却前損益（NOI）…③	60,486	63,174	-2,687
賃貸事業損益…①－②	45,046	47,755	-2,709
資本的支出…④	748	0	748
ＮＣＦ…③－④	59,738	63,174	-3,435



A4　KN渋谷3

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	220,022	220,022	0
その他賃貸事業収入	34,504	29,403	5,100
賃貸事業収入合計…①	254,526	249,426	5,100
公租公課	15,336	16,096	-759
諸経費	47,347	44,574	2,773
外注委託費	21,340	21,054	285
水道光熱費	18,328	17,445	882
損害保険料	631	649	-17
修繕費	3,880	2,120	1,759
信託報酬	2,625	2,625	0
その他	541	678	-136
減価償却費	31,936	31,930	5
賃貸事業費用合計…②	94,620	92,601	2,018
償却前損益（NOI）…③	191,842	188,755	3,087
賃貸事業損益…①－②	159,906	156,824	3,081
資本的支出…④	0	580	-580
ＮＣＦ…③－④	191,842	188,175	3,667



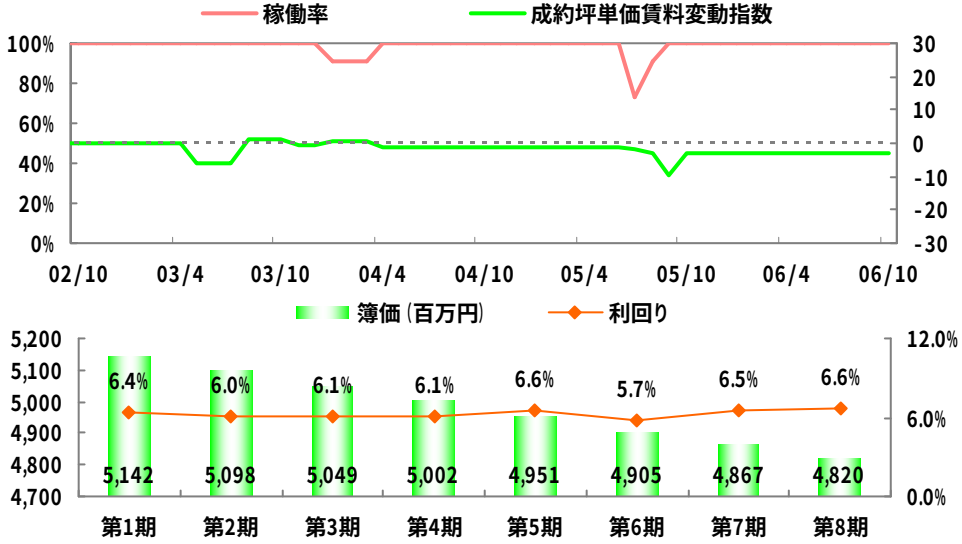
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ③

A5　高田馬場センタービル

（単位：千円）

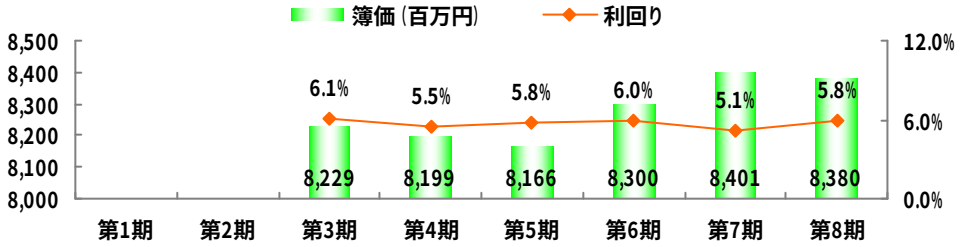
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	206,656	204,625	2,031
その他賃貸事業収入	42,768	38,686	4,082
賃貸事業収入合計…①	249,425	243,311	6,113
公租公課	22,534	24,824	-2,289
諸経費	65,272	61,300	3,971
外注委託費	31,784	31,674	109
水道光熱費	20,549	18,257	2,292
損害保険料	1,002	1,031	-29
修繕費	8,463	6,530	1,933
信託報酬	2,550	2,550	0
その他	923	1,258	-334
減価償却費	51,951	51,609	342
賃貸事業費用合計…②	139,759	137,734	2,024
償却前損益（NOI）…③	161,617	157,186	4,431
賃貸事業損益…①－②	109,666	105,577	4,088
資本的支出…④	5,495	12,655	-7,160
ＮＣＦ…③－④	156,122	144,531	11,591



A6　六番町ビル

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費			
その他賃貸事業収入			
賃貸事業収入合計…①			
公租公課			
諸経費			
外注委託費			
水道光熱費			
損害保険料			
修繕費			
信託報酬			
その他			
減価償却費			
賃貸事業費用合計…②			
償却前損益（NOI）…③	247,254	213,945	33,308
賃貸事業損益…①－②	211,393	178,718	32,675
資本的支出…④	14,795	140,185	-125,389
ＮＣＦ…③－④	232,458	73,760	158,698



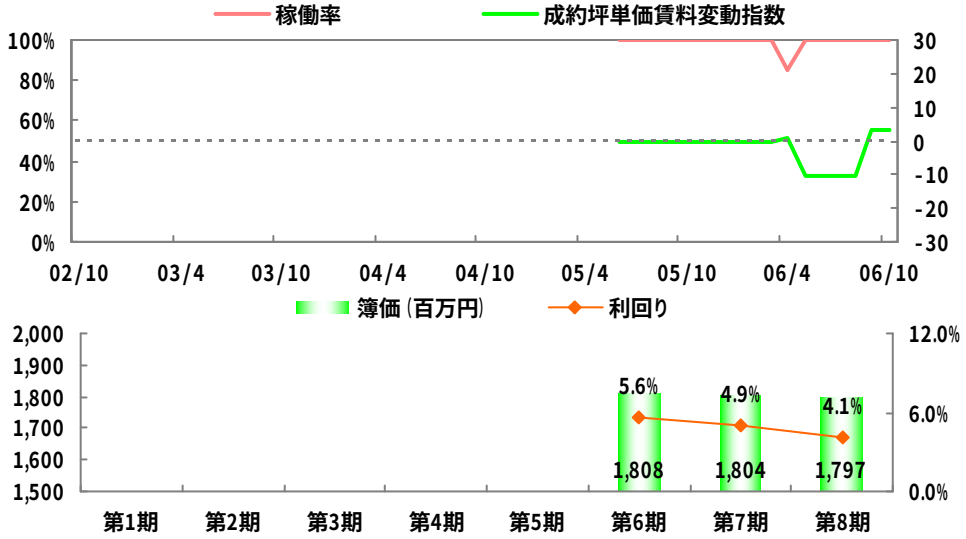
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。また、六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、坪単価賃料指数の推移と合わせて開示していません。

保有物件の各種データ ④

A7　櫻岳ビル

（単位：千円）

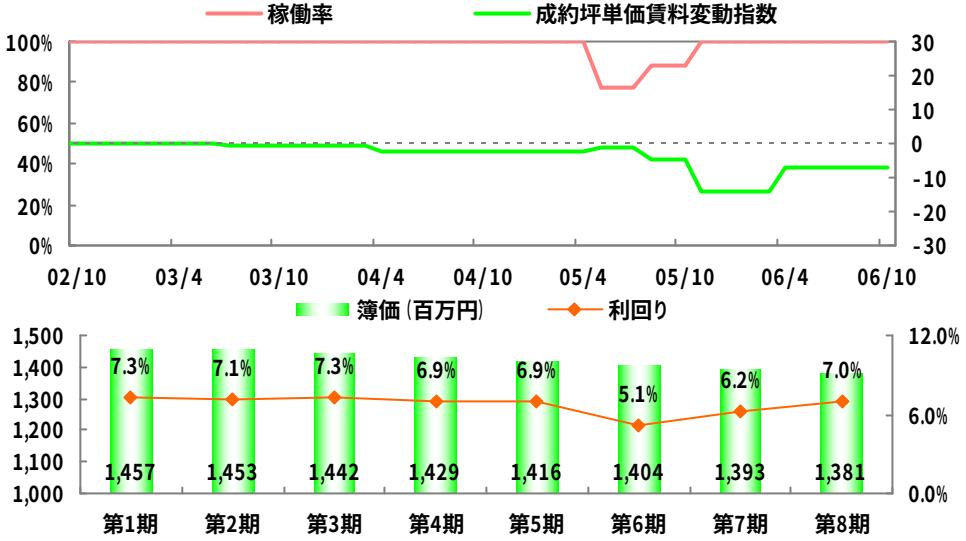
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	55,045	58,760	-3,715
その他賃貸事業収入	7,132	10,121	-2,989
賃貸事業収入合計…①	62,177	68,882	-6,704
公租公課	4,442	―	4,442
諸経費	20,659	19,836	822
外注委託費	7,905	6,553	1,352
水道光熱費	5,485	4,506	978
損害保険料	258	266	-7
修繕費	5,986	7,634	-1,648
信託報酬	855	855	0
その他	168	21	147
減価償却費	9,405	9,324	81
賃貸事業費用合計…②	34,507	29,161	5,346
償却前損益（NOI）…③	37,076	49,045	-11,968
賃貸事業損益…①－②	27,670	39,720	-12,050
資本的支出…④	2,215	4,912	-2,696
ＮＣＦ…③－④	34,860	44,132	-9,271



B1　IPB御茶ノ水ビル

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	58,351	54,752	3,599
その他賃貸事業収入	7,291	6,940	351
賃貸事業収入合計…①	65,643	61,692	3,950
公租公課	4,227	4,528	-300
諸経費	12,754	14,353	-1,599
外注委託費	6,455	7,223	-768
水道光熱費	4,414	4,146	267
損害保険料	223	230	-6
修繕費	771	1,785	-1,014
信託報酬	600	600	0
その他	289	367	-78
減価償却費	12,825	12,798	27
賃貸事業費用合計…②	29,807	31,680	-1,872
償却前損益（NOI）…③	48,661	42,810	5,850
賃貸事業損益…①－②	35,836	30,012	5,823
資本的支出…④	―	2,730	-2,730
ＮＣＦ…③－④	48,661	40,080	8,580



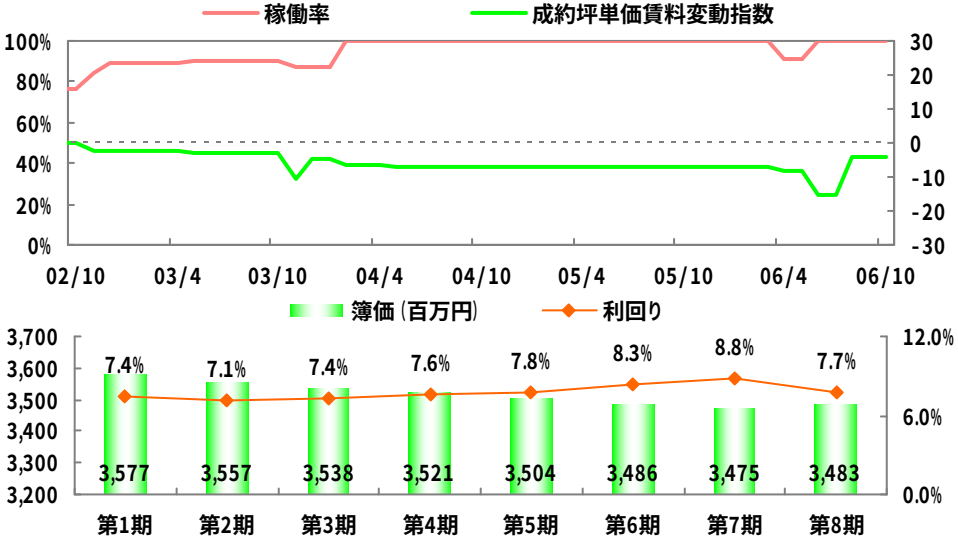
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑤

C1　日総第3ビル

（単位：千円）

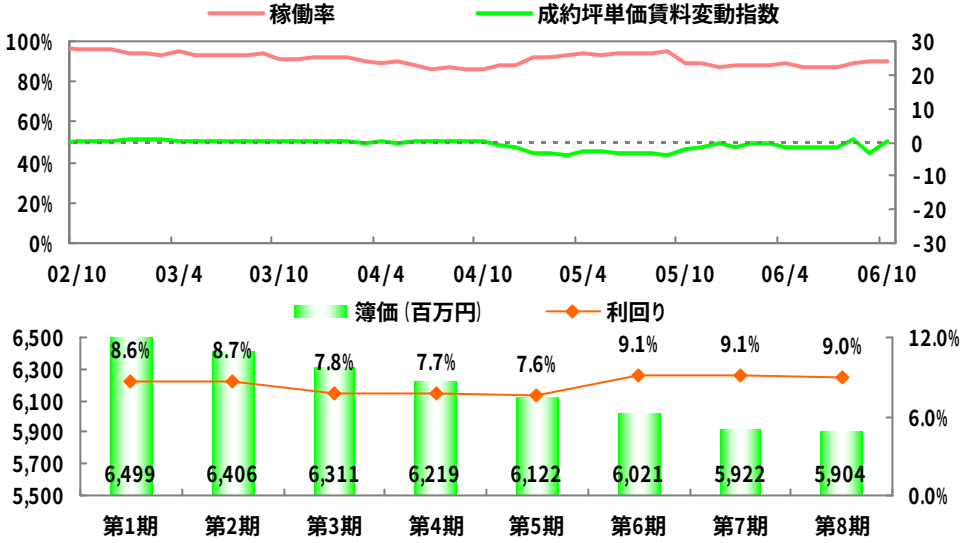
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	142,885	146,385	-3,499
その他賃貸事業収入	44,912	53,814	-8,902
賃貸事業収入合計…①	187,798	200,200	-12,402
公租公課	5,283	16,600	-11,317
諸経費	41,587	37,320	4,267
外注委託費	23,457	20,266	3,190
水道光熱費	11,827	11,389	438
損害保険料	638	657	-18
修繕費	3,677	3,065	612
信託報酬	1,300	1,299	0
その他	686	642	44
減価償却費	21,572	20,778	794
賃貸事業費用合計…②	68,443	74,699	-6,256
償却前損益（NOI）…③	140,927	146,278	-5,351
賃貸事業損益…①－②	119,354	125,500	-6,145
資本的支出…④	28,780	10,426	18,354
NCF…③－④	112,146	135,852	-23,706



C2　かながわサイエンスパーク R＆D棟

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	385,957	390,141	-4,184
その他賃貸事業収入	102,702	84,017	18,684
賃貸事業収入合計…①	488,659	474,159	14,500
公租公課	17,950	56,717	-38,767
諸経費	183,585	169,074	14,510
外注委託費	76,618	70,797	5,821
水道光熱費	91,781	82,464	9,317
損害保険料	1,303	1,303	0
修繕費	10,665	11,422	-756
信託報酬	3,075	3,075	0
その他	141	12	128
減価償却費	107,588	104,852	2,735
賃貸事業費用合計…②	309,123	330,644	-21,521
償却前損益（NOI）…③	287,124	248,366	38,757
賃貸事業損益…①－②	179,536	143,514	36,021
資本的支出…④	89,593	4,793	84,799
NCF…③－④	197,531	243,573	-46,042



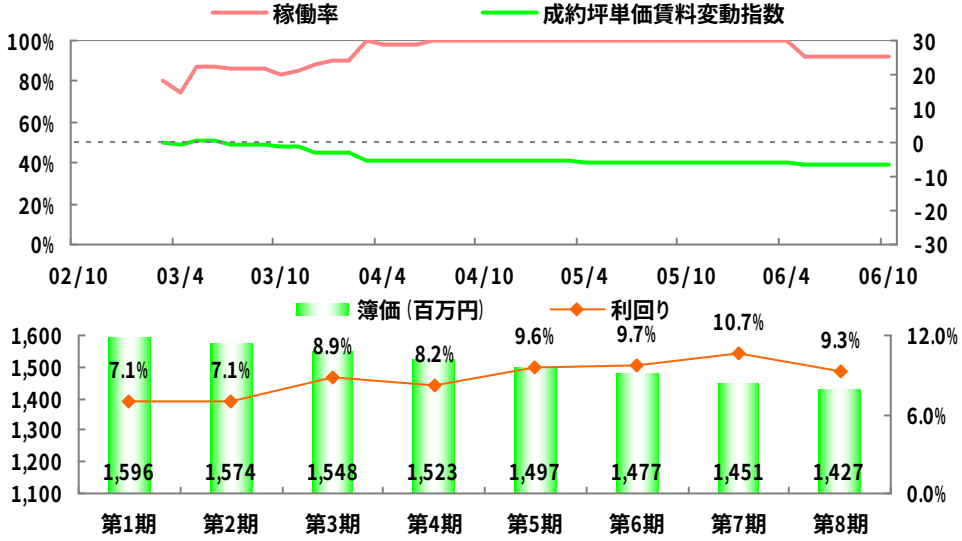
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑥

C3 NARA BUILDING Ⅱ

(単位:千円)

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	80,195	88,042	-7,846
その他賃貸事業収入	16,319	16,698	-379
賃貸事業収入合計…①	96,515	104,741	-8,225
公租公課	4,045	12,761	-8,716
諸経費	21,180	19,290	1,890
外注委託費	9,561	9,278	282
水道光熱費	7,924	7,673	251
損害保険料	563	653	-89
修繕費	2,094	514	1,579
信託報酬	790	790	0
その他	247	380	-133
減価償却費	26,012	25,969	42
賃貸事業費用合計…②	51,238	58,021	-6,783
償却前損益(NOI)…③	71,289	72,688	-1,399
賃貸事業損益…①−②	45,277	46,719	-1,442
資本的支出…④	2,150	−	2,150
NCF…③−④	69,138	72,688	-3,550



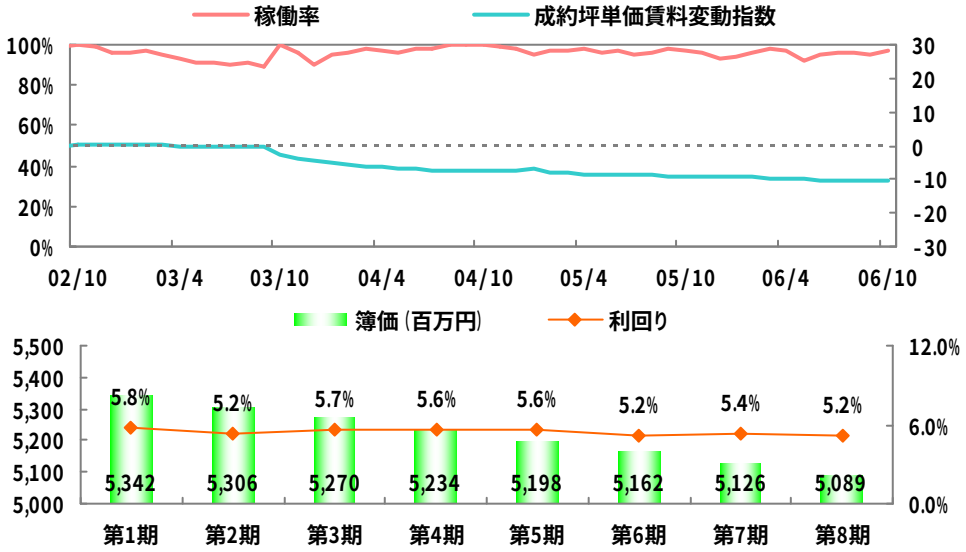
＊1 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑦

D1　パークアクシス四谷ステージ

（単位：千円）

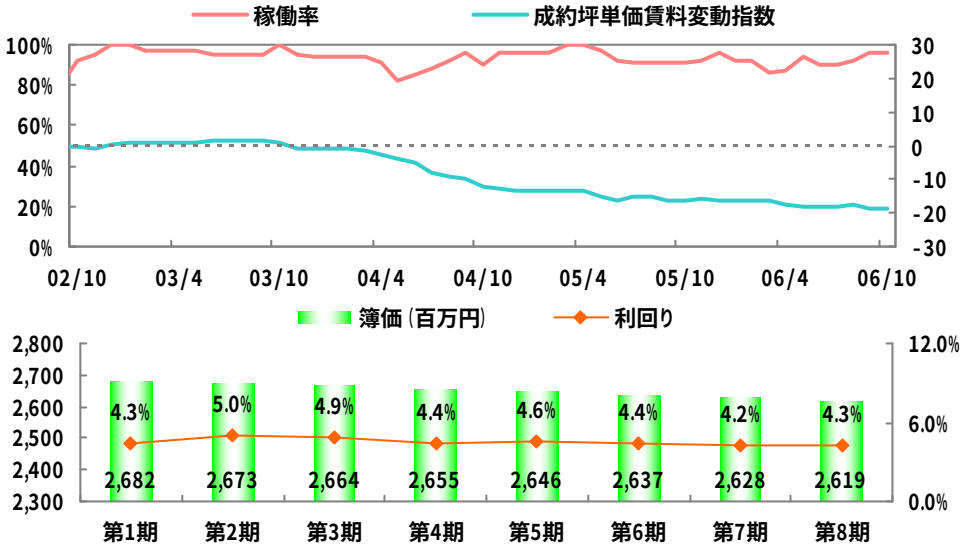
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	153,711	154,689	-977
その他賃貸事業収入	17,408	27,871	-10,463
賃貸事業収入合計…①	171,119	182,560	-11,440
公租公課	5,952	6,664	-711
諸経費	32,634	39,016	-6,382
外注委託費	21,003	26,540	-5,537
水道光熱費	982	1,010	-27
損害保険料	701	723	-21
修繕費	4,341	5,164	-822
信託報酬	1,112	1,112	0
その他	4,493	4,466	26
減価償却費	36,194	36,194	0
賃貸事業費用合計…②	74,781	81,875	-7,093
償却前損益（NOI）…③	132,532	136,879	-4,346
賃貸事業損益…①－②	96,337	100,684	-4,346
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	132,532	136,879	-4,346



D2　パークアクシス明治神宮前

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	62,129	61,615	514
その他賃貸事業収入	8,411	6,630	1,780
賃貸事業収入合計…①	70,540	68,246	2,294
公租公課	1,720	1,104	616
諸経費	11,937	12,400	-462
外注委託費	6,149	6,285	-136
水道光熱費	1,842	1,811	31
損害保険料	178	183	-5
修繕費	1,278	1,901	-623
信託報酬	500	500	0
その他	1,988	1,717	271
減価償却費	8,859	8,859	0
賃貸事業費用合計…②	22,516	22,363	153
償却前損益（NOI）…③	56,883	54,742	2,141
賃貸事業損益…①－②	48,023	45,882	2,141
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	56,883	54,742	2,141



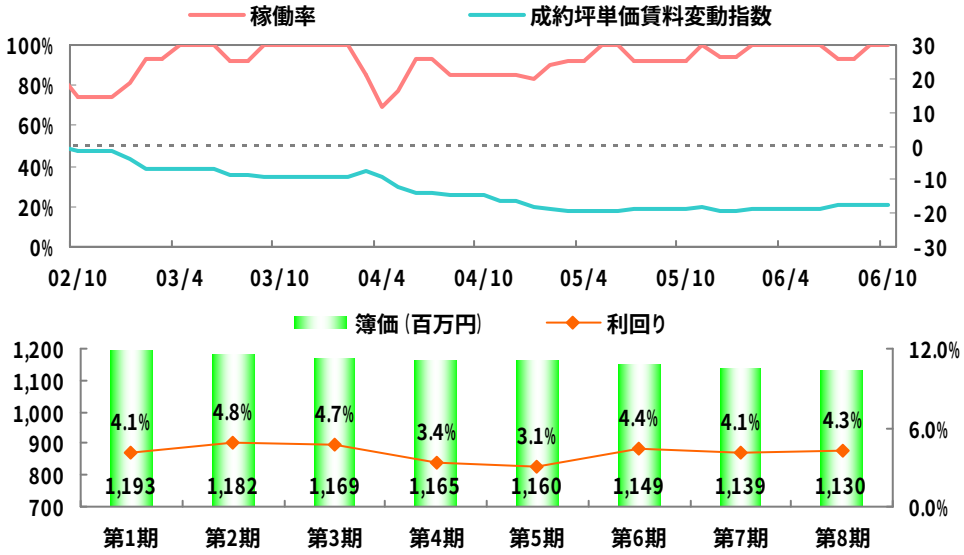
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑧

D3　サンパレス南麻布

（単位：千円）

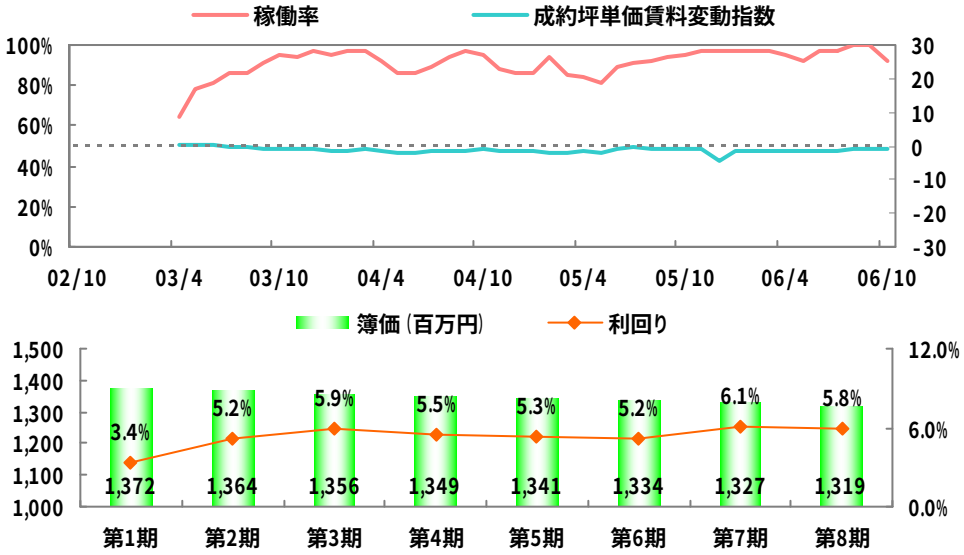
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	37,146	36,770	375
その他賃貸事業収入	942	1,227	-284
賃貸事業収入合計…①	38,089	37,998	91
公租公課	2,422	2,610	-187
諸経費	11,252	12,072	-819
外注委託費	5,207	5,629	-421
水道光熱費	1,755	1,830	-75
損害保険料	339	349	-9
修繕費	3,317	2,921	396
信託報酬	575	575	0
その他	57	766	-708
減価償却費	13,822	13,580	242
賃貸事業費用合計…②	27,497	28,262	-764
償却前損益（NOI）…③	24,413	23,315	1,097
賃貸事業損益…①－②	10,591	9,735	855
資本的支出…④	4,336	4,958	-621
ＮＣＦ…③－④	20,077	18,357	1,719



D4　キャビンアリーナ赤坂

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	45,474	45,648	-173
その他賃貸事業収入	1,669	3,064	-1,395
賃貸事業収入合計…①	47,143	48,713	-1,569
公租公課	1,269	496	773
諸経費	6,960	7,787	-826
外注委託費	5,254	5,371	-117
水道光熱費	473	508	-34
損害保険料	162	166	-4
修繕費	234	509	-275
信託報酬	665	665	0
その他	171	565	-394
減価償却費	7,767	7,767	0
賃貸事業費用合計…②	15,996	16,050	-53
償却前損益（NOI）…③	38,913	40,429	-1,516
賃貸事業損益…①－②	31,146	32,662	-1,516
資本的支出…④	－	－	－
ＮＣＦ…③－④	38,913	40,429	-1,516



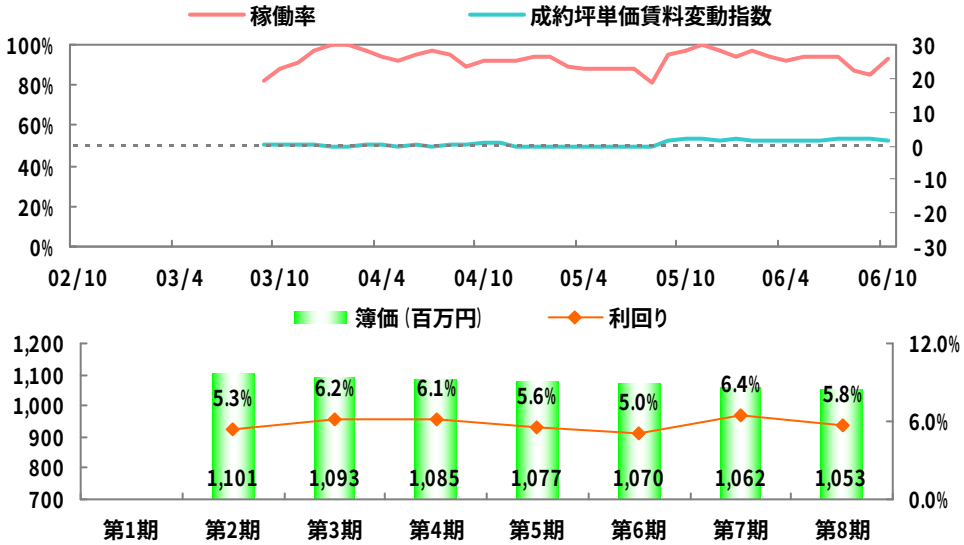
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑨

D5　キャビンアリーナ南青山

（単位：千円）

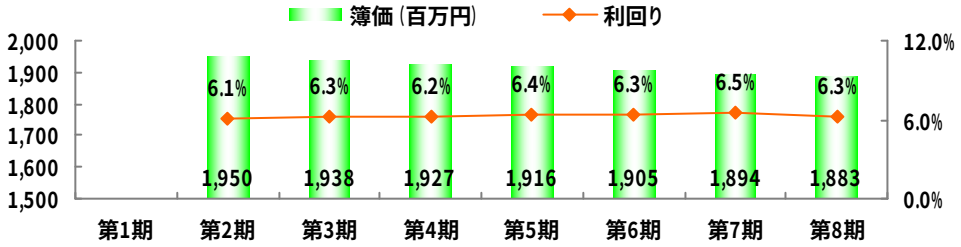
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	37,192	39,007	-1,814
その他賃貸事業収入	2,015	1,723	291
賃貸事業収入合計…①	39,207	40,730	-1,522
公租公課	545	594	-48
諸経費	8,080	6,374	1,706
外注委託費	5,311	4,563	747
水道光熱費	383	394	-10
損害保険料	135	139	-3
修繕費	967	318	648
信託報酬	535	535	0
その他	747	423	324
減価償却費	8,166	8,166	0
賃貸事業費用合計…②	16,793	15,135	1,658
償却前損益（NOI）…③	30,580	33,761	-3,180
賃貸事業損益…①－②	22,414	25,595	-3,180
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	30,580	33,761	-3,180



D6　ビュロー紀尾井町

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	62,622	62,622	0
その他賃貸事業収入	－	－	－
賃貸事業収入合計…①	62,622	62,622	0
公租公課	1,801	806	995
諸経費	1,123	1,129	-5
外注委託費	－	－	－
水道光熱費	－	－	－
損害保険料	199	205	-5
修繕費	－	－	－
信託報酬	920	920	0
その他	4	4	0
減価償却費	11,177	11,177	0
賃貸事業費用合計…②	14,102	13,113	989
償却前損益（NOI）…③	59,696	60,686	-989
賃貸事業損益…①－②	48,519	49,508	-989
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	59,696	60,686	-989



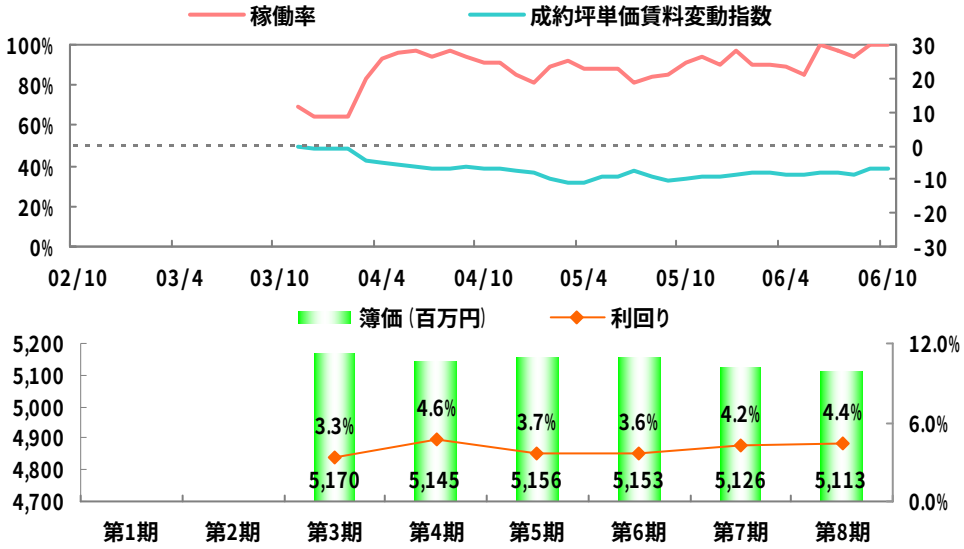
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。また、ビュロー紀尾井町はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ ⑩

D7　ホーマットウッドビル

（単位：千円）

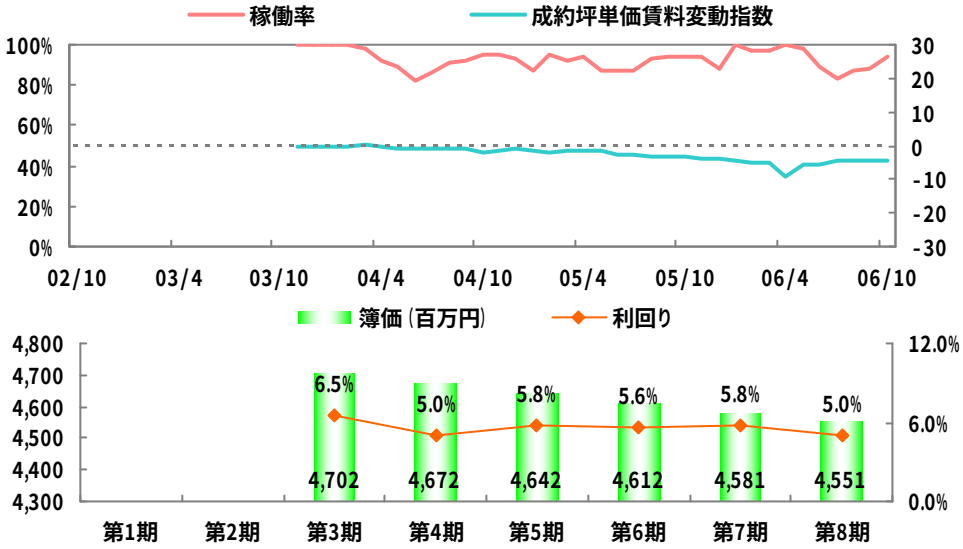
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	156,447	148,862	7,585
その他賃貸事業収入	3,846	1,301	2,544
賃貸事業収入合計…①	160,294	150,163	10,130
公租公課	8,259	8,882	-622
諸経費	39,321	33,529	5,791
外注委託費	20,050	16,438	3,612
水道光熱費	1,944	1,891	52
損害保険料	910	937	-27
修繕費	12,362	9,517	2,845
信託報酬	2,475	2,475	0
その他	1,578	2,270	-691
減価償却費	42,373	41,021	1,352
賃貸事業費用合計…②	89,954	83,433	6,520
償却前損益（NOI）…③	112,714	107,752	4,962
賃貸事業損益…①－②	70,340	66,730	3,609
資本的支出…④	29,335	13,699	15,636
NCF…③－④	83,378	94,052	-10,674



D8　六本木グリーンテラス

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	151,410	160,527	-9,116
その他賃貸事業収入	3,949	6,588	-2,638
賃貸事業収入合計…①	155,359	167,115	-11,755
公租公課	7,175	4,622	2,553
諸経費	33,486	30,030	3,456
外注委託費	17,049	18,540	-1,491
水道光熱費	1,887	1,759	127
損害保険料	604	623	-19
修繕費	7,159	3,590	3,568
信託報酬	2,255	2,255	0
その他	4,530	3,260	1,270
減価償却費	30,427	30,407	19
賃貸事業費用合計…②	71,089	65,060	6,029
償却前損益（NOI）…③	114,698	132,463	-17,765
賃貸事業損益…①－②	84,270	102,055	-17,784
資本的支出…④	119	－	119
NCF…③－④	114,578	132,463	-17,884



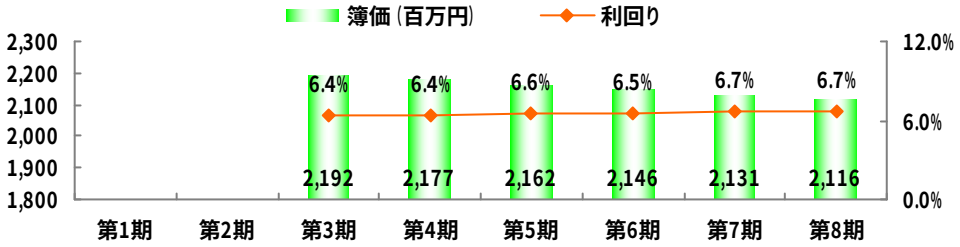
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑪

D9　ビーサイト芝公園

(単位:千円)

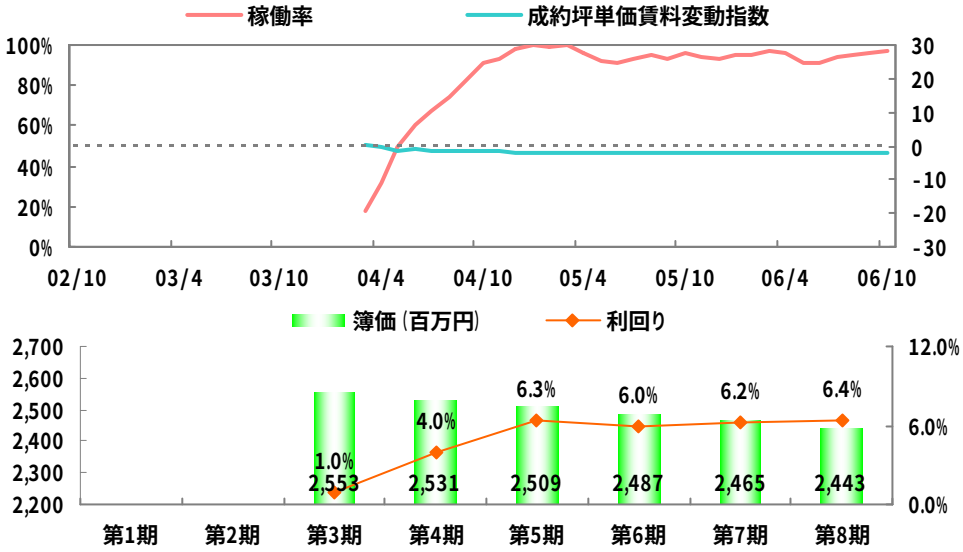
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	74,340	74,340	0
その他賃貸事業収入	—	—	—
賃貸事業収入合計…①	74,340	74,340	0
公租公課	1,921	2,182	-260
諸経費	1,338	1,399	-60
外注委託費	—	—	—
水道光熱費	—	—	—
損害保険料	283	291	-8
修繕費	—	—	—
信託報酬	1,050	1,050	0
その他	4	57	-52
減価償却費	15,435	15,407	28
賃貸事業費用合計…②	18,696	18,988	-292
償却前損益(NOI)…③	71,079	70,758	321
賃貸事業損益…①－②	55,643	55,351	292
資本的支出…④	454	—	454
NCF…③－④	70,625	70,758	-133



D10　プレミアステージ日本橋茅場町

(単位:千円)

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	87,831	89,046	-1,215
その他賃貸事業収入	9,780	6,021	3,758
賃貸事業収入合計…①	97,611	95,068	2,543
公租公課	2,110	2,335	-224
諸経費	17,001	17,528	-526
外注委託費	11,952	12,188	-236
水道光熱費	1,314	1,178	135
損害保険料	348	359	-10
修繕費	1,017	1,859	-842
信託報酬	1,215	1,215	0
その他	1,154	726	427
減価償却費	21,859	21,859	0
賃貸事業費用合計…②	40,971	41,723	-751
償却前損益(NOI)…③	78,500	75,204	3,295
賃貸事業損益…①－②	56,640	53,344	3,295
資本的支出…④	—	—	—
NCF…③－④	78,500	75,204	3,295



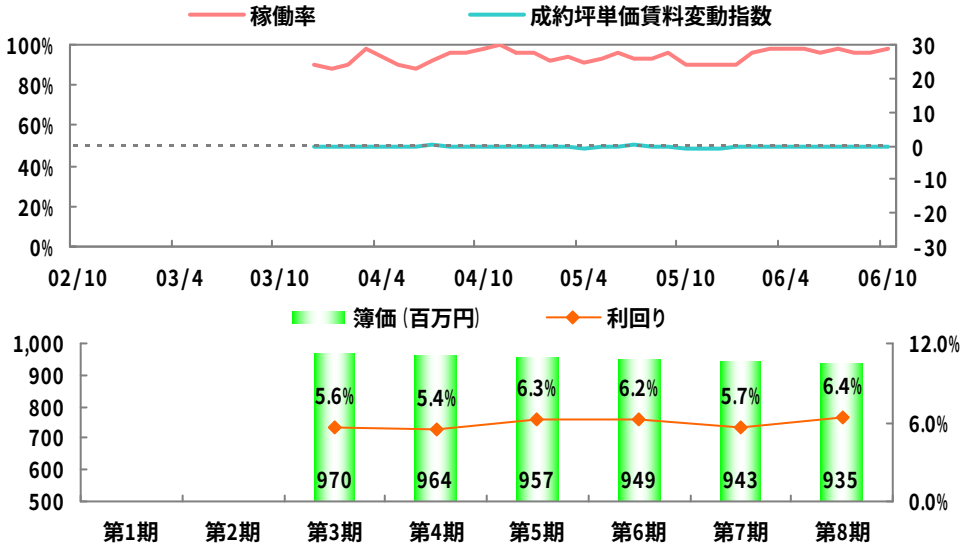
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。また、ビーサイト芝公園はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ ⑫

D11　ラング・タワー京橋

（単位：千円）

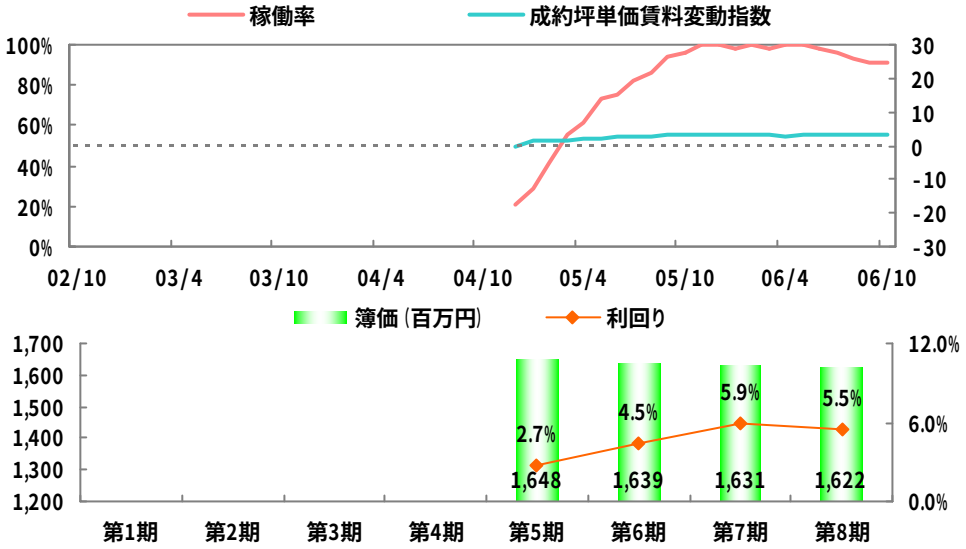
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	35,675	34,145	1,530
その他賃貸事業収入	1,673	893	779
賃貸事業収入合計…①	37,348	35,038	2,310
公租公課	1,195	1,378	-182
諸経費	6,012	7,130	-1,117
外注委託費	4,252	4,899	-646
水道光熱費	434	447	-13
損害保険料	138	143	-4
修繕費	520	627	-107
信託報酬	463	463	0
その他	203	548	-345
減価償却費	7,451	7,383	68
賃貸事業費用合計…②	14,659	15,891	-1,231
償却前損益（NOI）…③	30,140	26,530	3,610
賃貸事業損益…①－②	22,689	19,146	3,542
資本的支出…④	－	1,095	-1,095
NCF…③－④	30,140	25,435	4,705



D12　プレミアステージ三田慶大前

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	53,269	54,793	-1,523
その他賃貸事業収入	719	1,171	-451
賃貸事業収入合計…①	53,989	55,964	-1,975
公租公課	1,699	1,852	-152
諸経費	6,937	6,436	500
外注委託費	4,563	4,570	-7
水道光熱費	310	327	-17
損害保険料	140	144	-4
修繕費	650	233	416
信託報酬	790	790	0
その他	483	369	113
減価償却費	8,723	8,723	0
賃貸事業費用合計…②	17,359	17,011	348
償却前損益（NOI）…③	45,352	47,675	-2,323
賃貸事業損益…①－②	36,629	38,952	-2,323
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	45,352	47,675	-2,323



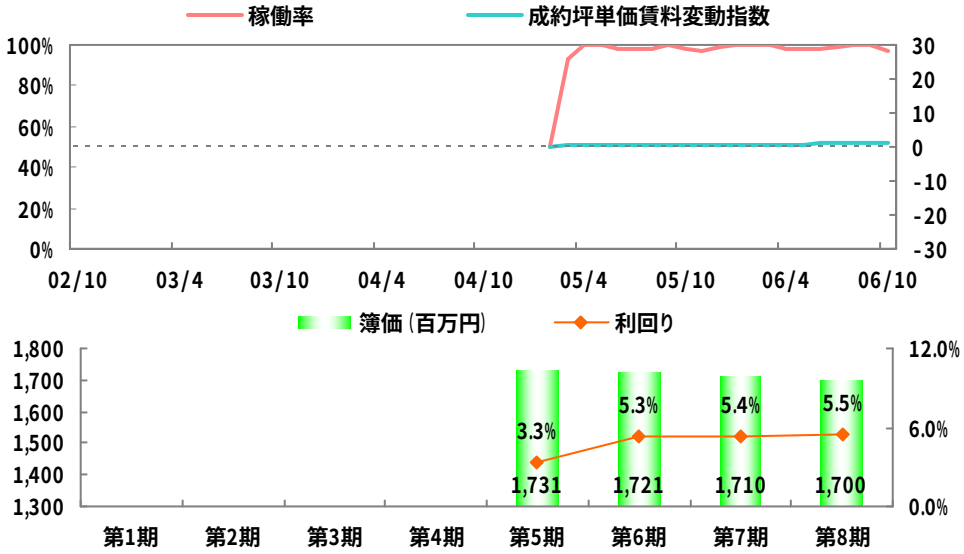
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑬

D13　プレミアロッソ

（単位：千円）

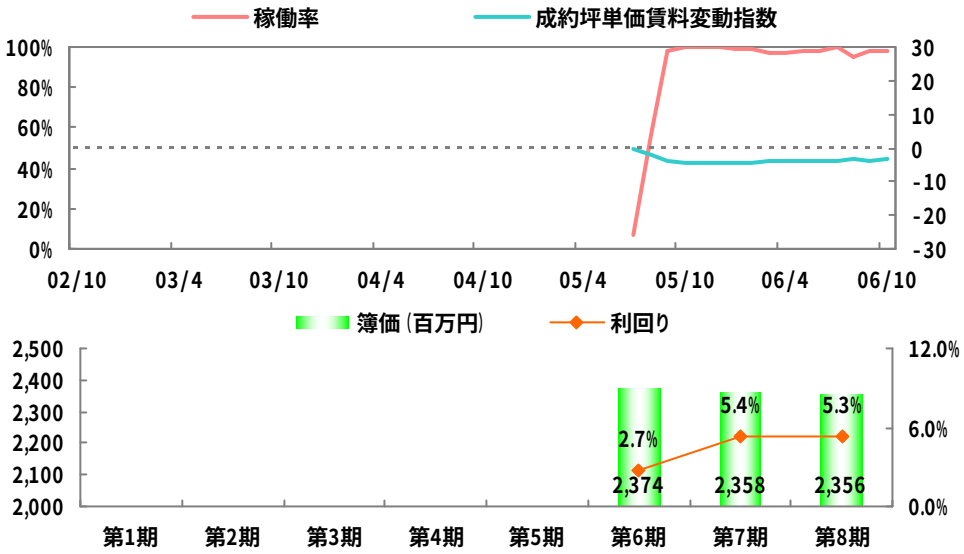
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	51,755	51,267	488
その他賃貸事業収入	3,649	3,168	481
賃貸事業収入合計…①	55,404	54,435	969
公租公課	819	－	819
諸経費	7,373	7,448	-74
外注委託費	4,769	4,839	-69
水道光熱費	966	995	-29
損害保険料	226	233	-6
修繕費	539	420	119
信託報酬	831	831	0
その他	40	128	-88
減価償却費	10,421	10,421	0
賃貸事業費用合計…②	18,614	17,870	744
償却前損益（NOI）…③	47,211	46,986	224
賃貸事業損益…①－②	36,790	36,565	224
資本的支出…④	－	－	－
ＮＣＦ…③－④	47,211	46,986	224



D14　プレミアプラン代々木公園

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	69,035	69,313	-278
その他賃貸事業収入	4,746	1,955	2,790
賃貸事業収入合計…①	73,781	71,269	2,512
公租公課	766	－	766
諸経費	9,844	7,475	2,369
外注委託費	6,560	4,931	1,628
水道光熱費	1,452	1,247	204
損害保険料	237	244	-7
修繕費	696	181	515
信託報酬	650	650	0
その他	247	219	27
減価償却費	16,870	16,722	147
賃貸事業費用合計…②	27,481	24,198	3,283
償却前損益（NOI）…③	63,170	63,794	-624
賃貸事業損益…①－②	46,299	47,071	-771
資本的支出…④	14,878	－	14,878
ＮＣＦ…③－④	48,291	63,794	-15,502



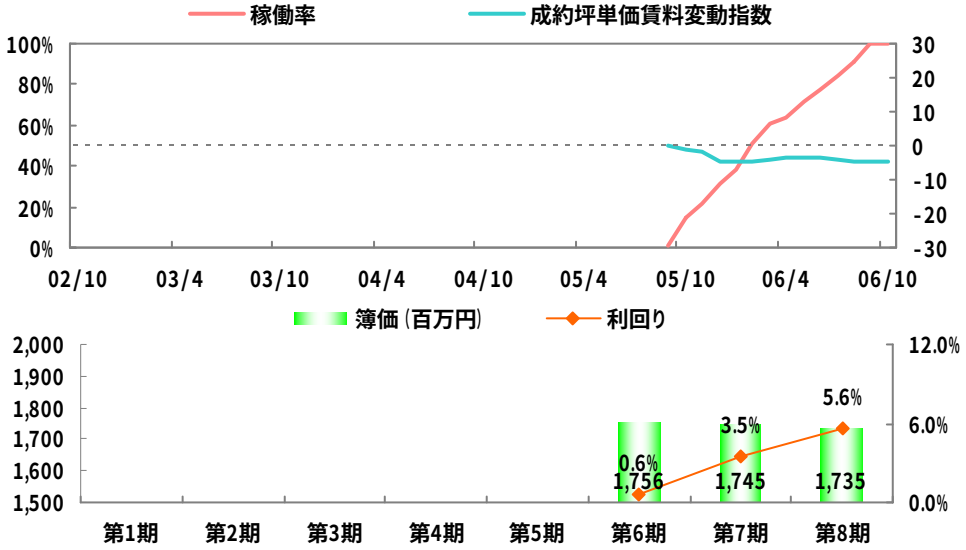
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑭

D15　プレミアステージ内神田

（単位：千円）

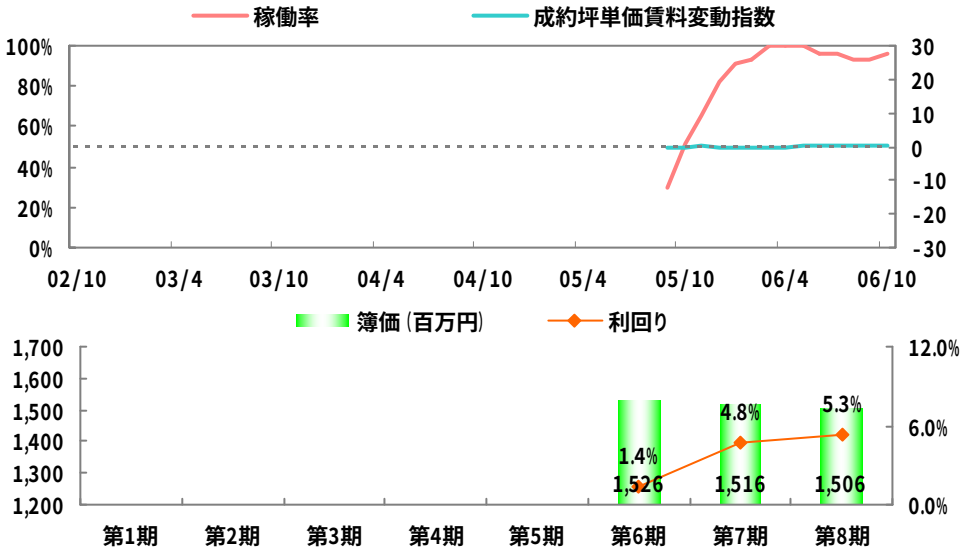
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	58,971	41,288	17,682
その他賃貸事業収入	4,051	5,422	-1,370
賃貸事業収入合計…①	63,023	46,710	16,312
公租公課	1,399	―	1,399
諸経費	12,746	13,607	-860
外注委託費	7,346	8,272	-925
水道光熱費	3,527	2,892	635
損害保険料	196	199	-3
修繕費	60	―	60
信託報酬	861	861	0
その他	753	1,381	-627
減価償却費	10,333	10,333	0
賃貸事業費用合計…②	24,479	23,941	538
償却前損益（NOI）…③	48,876	33,102	15,773
賃貸事業損益…①－②	38,543	22,769	15,773
資本的支出…④	―	―	―
NCF…③－④	48,876	33,102	15,773



D16　プレミアステージ市ヶ谷河田町

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	46,189	42,855	3,333
その他賃貸事業収入	1,736	5,116	-3,379
賃貸事業収入合計…①	47,926	47,971	-45
公租公課	1,128	―	1,128
諸経費	6,254	10,786	-4,532
外注委託費	3,584	8,568	-4,983
水道光熱費	386	434	-47
損害保険料	139	143	-4
修繕費	770	255	514
信託報酬	730	730	0
その他	643	654	-11
減価償却費	10,009	10,009	0
賃貸事業費用合計…②	17,391	20,795	-3,404
償却前損益（NOI）…③	40,543	37,184	3,358
賃貸事業損益…①－②	30,534	27,175	3,358
資本的支出…④	―	―	―
NCF…③－④	40,543	37,184	3,358



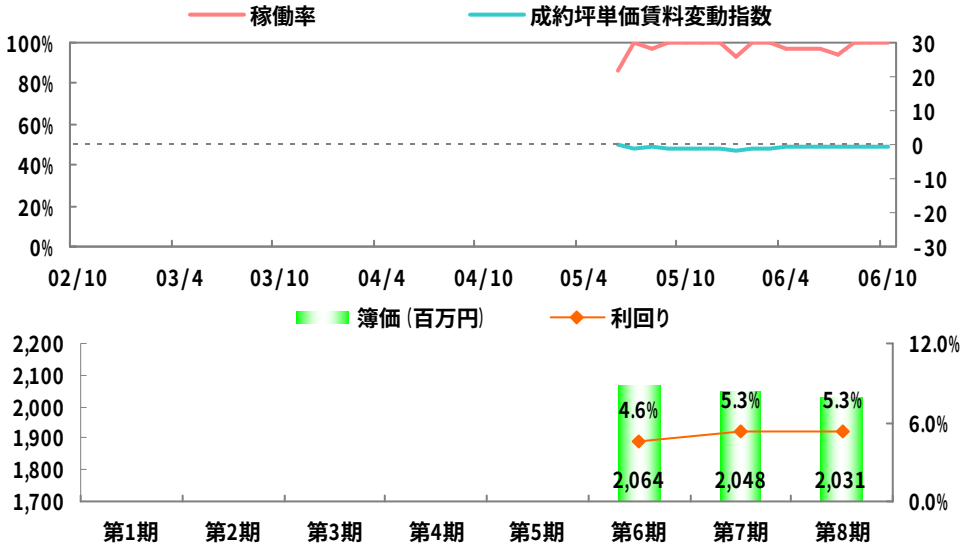
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑮

D17　Walk赤坂

（単位：千円）

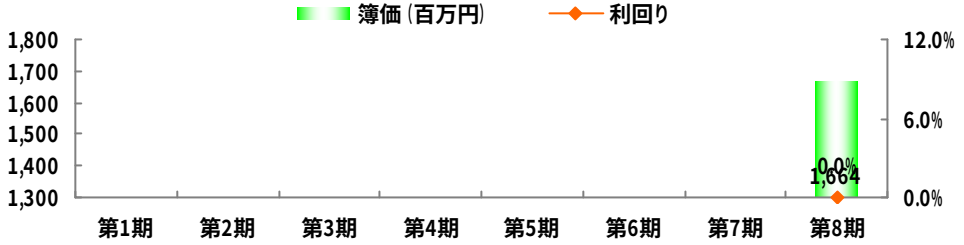
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	60,349	60,835	-485
その他賃貸事業収入	3,561	3,014	547
賃貸事業収入合計…①	63,911	63,849	61
公租公課	1,191	－	1,191
諸経費	8,586	8,467	119
外注委託費	5,967	5,972	-4
水道光熱費	703	721	-18
損害保険料	222	229	-6
修繕費	279	180	99
信託報酬	950	950	0
その他	463	414	49
減価償却費	16,383	16,383	0
賃貸事業費用合計…②	26,161	24,850	1,310
償却前損益（NOI）…③	54,133	55,382	-1,249
賃貸事業損益…①－②	37,749	38,998	-1,249
資本的支出…④	－	－	－
ＮＣＦ…③－④	54,133	55,382	-1,249



D18　プレミアステージ芝公園

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	19		19
賃料・共益費	39		39
その他賃貸事業収入	960		960
賃貸事業収入合計…①	999		999
公租公課	－		－
諸経費	3,193		3,193
外注委託費	1,571		1,571
水道光熱費	－		－
損害保険料	25		25
修繕費	－		－
信託報酬	82		82
その他	1,514		1,514
減価償却費	849		849
賃貸事業費用合計…②	4,042		4,042
償却前損益（NOI）…③	-2,194		-2,194
賃貸事業損益…①－②	-3,043		-3,043
資本的支出…④	－		－
ＮＣＦ…③－④	-2,194		-2,194



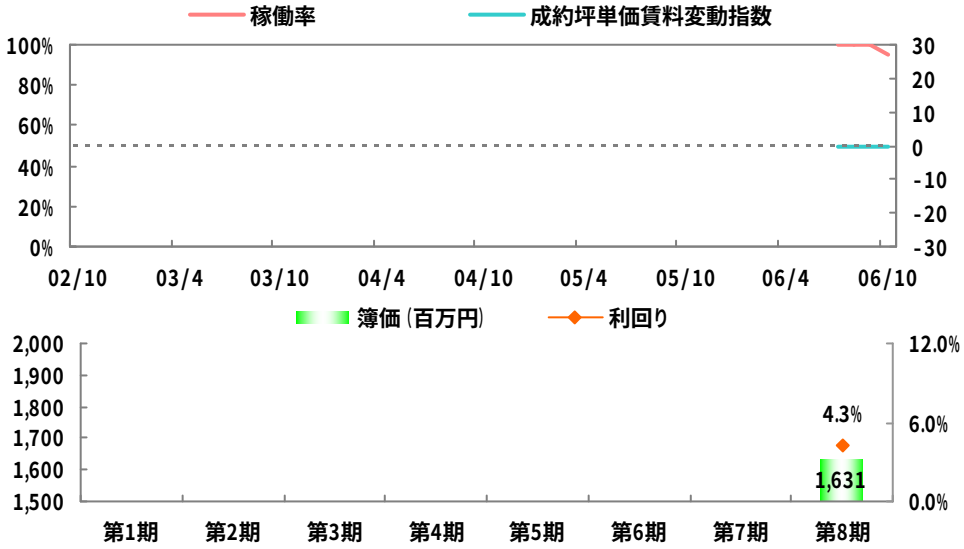
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。また、プレミアステージ芝公園は運用日数が19日とわずかしか経過していないことから坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ ⑯

D19　MEW

（単位：千円）

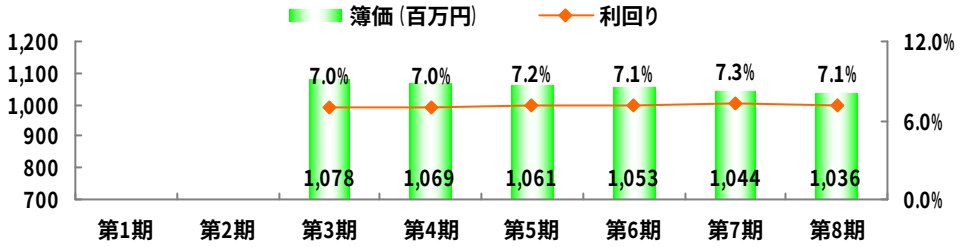
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	93		93
賃料・共益費	19,061		19,061
その他賃貸事業収入	1,834		1,834
賃貸事業収入合計…①	20,895		20,895
公租公課	—		—
諸経費	2,739		2,739
外注委託費	1,997		1,997
水道光熱費	142		142
損害保険料	105		105
修繕費	—		—
信託報酬	382		382
その他	113		113
減価償却費	6,399		6,399
賃貸事業費用合計…②	9,139		9,139
償却前損益（NOI）…③	18,155		18,155
賃貸事業損益…①－②	11,755		11,755
資本的支出…④	—		—
NCF…③－④	18,155		18,155



E1　ビーサイト大崎

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	39,438	39,438	0
その他賃貸事業収入	—	—	—
賃貸事業収入合計…①	39,438	39,438	0
公租公課	1,488	1,032	456
諸経費	725	730	-5
外注委託費	—	—	—
水道光熱費	—	—	—
損害保険料	205	211	-5
修繕費	—	—	—
信託報酬	515	515	0
その他	4	4	0
減価償却費	8,382	8,353	28
賃貸事業費用合計…②	10,596	10,116	479
償却前損益（NOI）…③	37,223	37,675	-451
賃貸事業損益…①－②	28,841	29,321	-479
資本的支出…④	454	—	454
NCF…③－④	36,769	37,675	-905



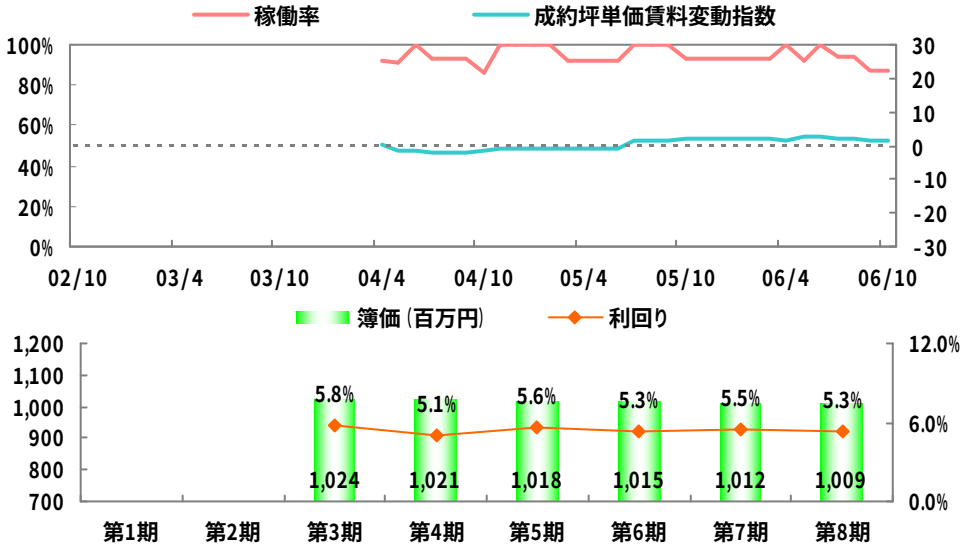
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。また、ビーサイト大崎はマスターリース契約が締結されているため、坪単価賃料指数の推移については記載していません。

保有物件の各種データ ⑰

E2　プレミアガーデン本郷

（単位：千円）

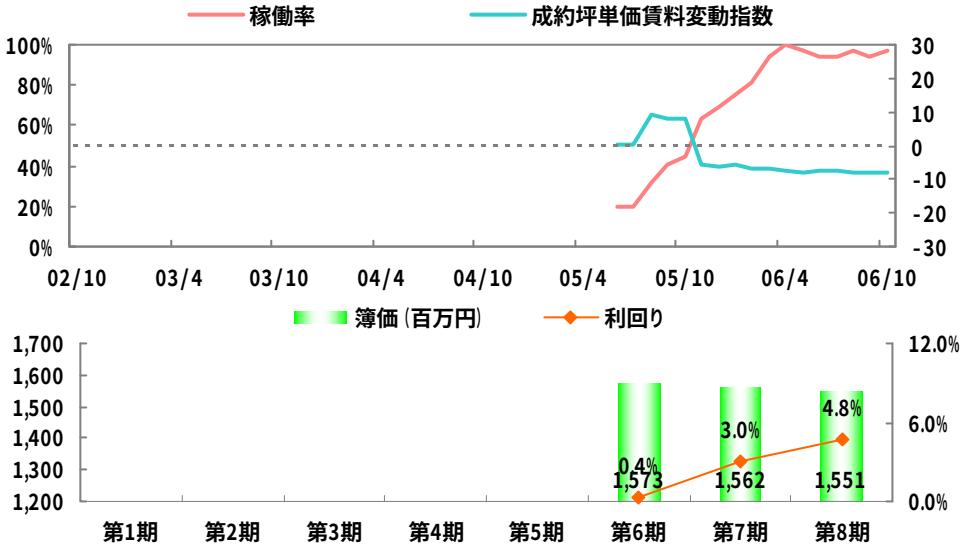
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	33,010	33,300	-289
その他賃貸事業収入	3,382	1,059	2,322
賃貸事業収入合計…①	36,393	34,359	2,033
公租公課	1,599	934	665
諸経費	7,749	5,680	2,069
外注委託費	3,810	4,009	-199
水道光熱費	77	85	-8
損害保険料	133	137	-3
修繕費	3,065	576	2,488
信託報酬	487	487	0
その他	175	383	-207
減価償却費	3,024	3,024	0
賃貸事業費用合計…②	12,373	9,639	2,734
償却前損益（NOI）…③	27,044	27,745	-700
賃貸事業損益…①－②	24,019	24,720	-700
資本的支出…④	－	－	－
ＮＣＦ…③－④	27,044	27,745	-700



E3　プレミアグランデ鳥込

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	40,929	32,072	8,857
その他賃貸事業収入	3,678	4,030	-351
賃貸事業収入合計…①	44,608	36,102	8,506
公租公課	773	－	773
諸経費	6,633	12,061	-5,427
外注委託費	4,356	8,714	-4,357
水道光熱費	416	489	-73
損害保険料	204	210	-6
修繕費	565	529	36
信託報酬	500	500	0
その他	589	1,616	-1,027
減価償却費	11,106	11,106	0
賃貸事業費用合計…②	18,512	23,167	-4,654
償却前損益（NOI）…③	37,202	24,040	13,161
賃貸事業損益…①－②	26,095	12,934	13,161
資本的支出…④	－	－	－
ＮＣＦ…③－④	37,202	24,040	13,161



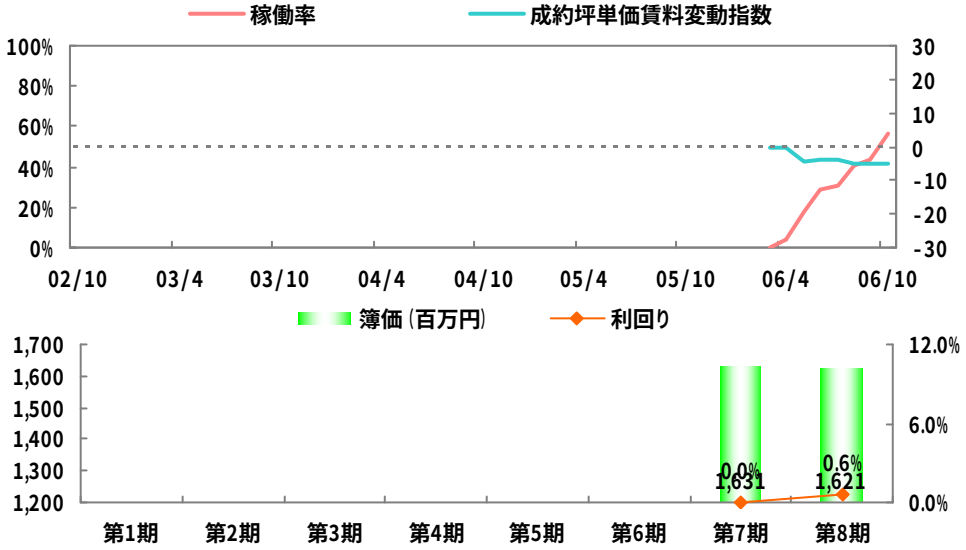
＊1　賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIの利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

保有物件の各種データ ⑱

E4　プレミアノッツェ祐天寺

（単位：千円）

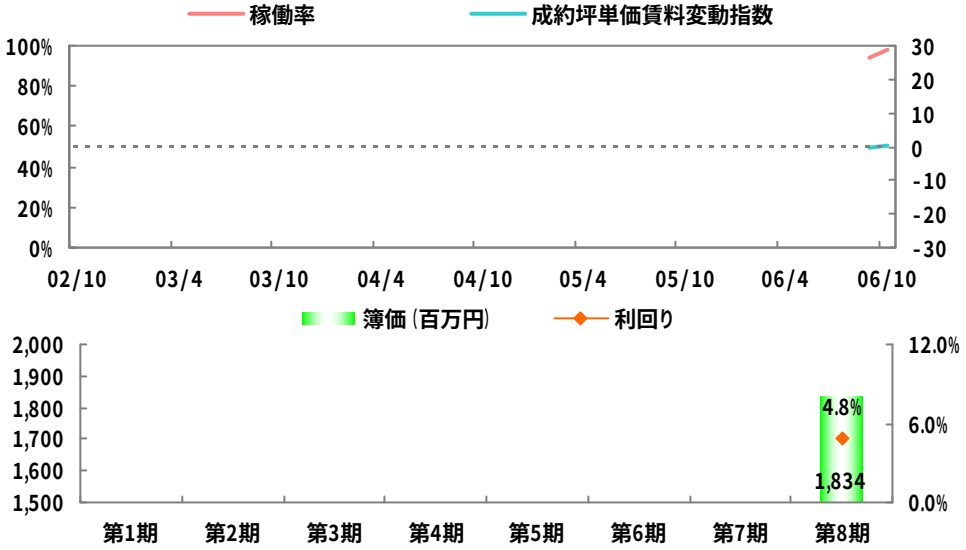
賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	184	181	3
賃料・共益費	13,955	105	13,850
その他賃貸事業収入	6,289	649	5,639
賃貸事業収入合計…①	20,245	754	19,490
公租公課	－	－	－
諸経費	14,978	5,466	9,512
外注委託費	10,896	1,308	9,588
水道光熱費	541	15	525
損害保険料	152	51	100
修繕費	442	441	0
信託報酬	602	111	490
その他	2,343	3,537	-1,193
減価償却費	10,528	3,474	7,053
賃貸事業費用合計…②	25,507	8,941	16,565
償却前損益（NOI）…③	5,266	-4,711	9,978
賃貸事業損益…①－②	-5,262	-8,186	2,924
資本的支出…④	－	－	－
NCF…③－④	5,266	-4,711	9,978



E5　アクロス湯島

（単位：千円）

賃貸事業収支	第8期	第7期	増減
当期営業日数	61		61
賃料・共益費	17,963		17,963
その他賃貸事業収入	1,264		1,264
賃貸事業収入合計…①	19,228		19,228
公租公課	－		－
諸経費	3,828		3,828
外注委託費	2,875		2,875
水道光熱費	159		159
損害保険料	62		62
修繕費	258		258
信託報酬	233		233
その他	238		238
減価償却費	4,806		4,806
賃貸事業費用合計…②	8,635		8,635
償却前損益（NOI）…③	15,400		15,400
賃貸事業損益…①－②	10,593		10,593
資本的支出…④	－		－
NCF…③－④	15,400		15,400



＊1　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の利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、簿価については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお修正NOIの説明についてはP.40をご参照ください。

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図

プレミア・リート・アドバイザーズ

Premier REIT Advisors

組織図

- 株主総会
  - 監査役
- 取締役会
- 代表取締役社長
  - ポートフォリオ委員会
  - コンプライアンス委員会
  - コンプライアンス・オフィサー
- 投資運用本部長
  - 投資運用部（4名）
    - ・物件の取得
    - ・物件の売却
  - 運用管理部（6名）
    - ・物件の管理、修繕
    - ・テナント対応
- 業務運営本部長
  - 業務推進部（4名）
    - ・運用計画の策定
    - ・各種ファイナンス
    - ・IR、ディスクロージャー
  - 総務部（3名）
    - ・運用会社の経営
    - ・諸規程作成、管理

株主構成

社　名	比　率
ケン・コーポレーション	27.1%
■ 東京圏における高級レジデンス関連業務のトップブランド ■ 外資系ファンドからの豊富なプロパティ・マネジメント受託実績	
三井トラストフィナンシャルグループ	14.9%
■ 邦銀トップクラスのストラクチャードファイナンスの実績 ■ 不動産業界トップクラスの仲介実績	
その他	58.0%
合計	100.0%

資産運用業務委託

プレミア投資法人

Premier Investment Corporation

- 資　産
- 負　債
- 出　資

・資産保管業務委託
・一般事務委託 → 中央三井信託銀行等

投資 / 債券 / 元利金返済 → 投資法人債投資家

融資 / ローン / 元利金返済 → 金融機関等

出資 / 分配 → 東京証券取引所（投資主 ⇔ 投資主）

投資 / 賃料収入 → 不動産

プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）

潜在的なテナントニーズの存在

- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 社会の中央集権システム

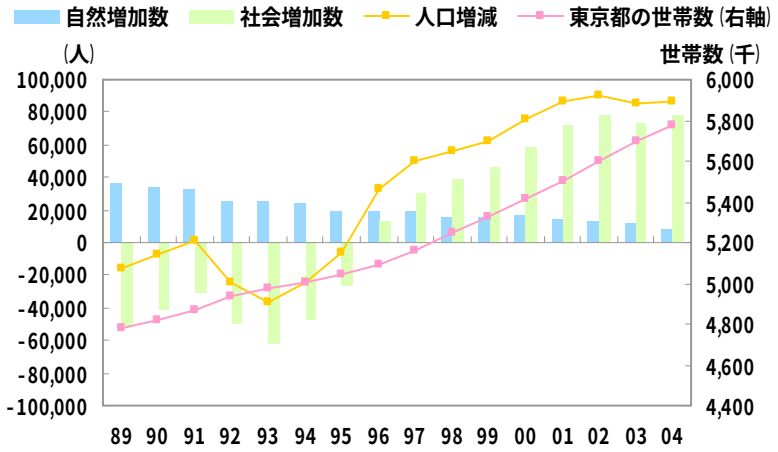
安定的なキャッシュフローの創出

エリア集積による物件管理の効率化

- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- PMのレベルとフィーの均一化

東京経済圏に特化した運用

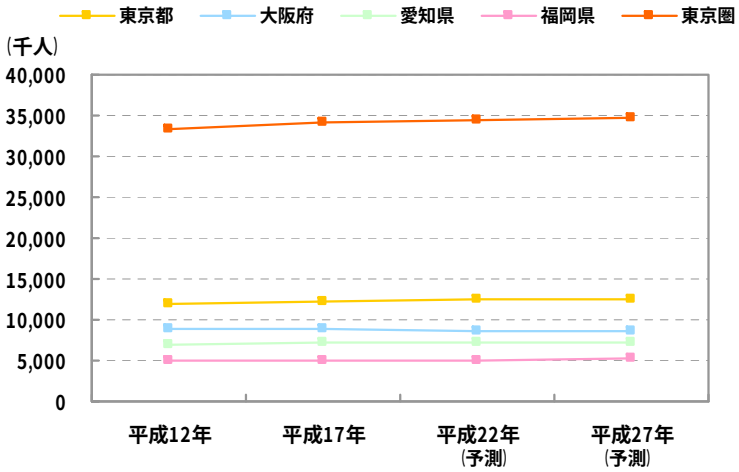
東京都の人口流出入状況



（出所）
総務省 「住民基本台帳人口要覧」より作成

注：自然増加数は出生人数と死亡人数の差であり、社会増加数は行政間の転出人数と転入人数の差です。

全国主要都府県の人口の推移と予測



（出所） 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）」

プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

複合型運用のメリット

- 賃料相場における変動の相関性が低い組合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

オフィス

収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利

＋

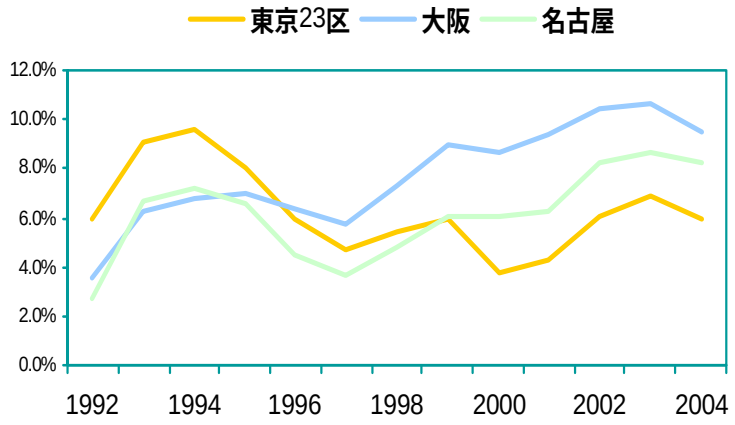
レジデンス

安定性

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

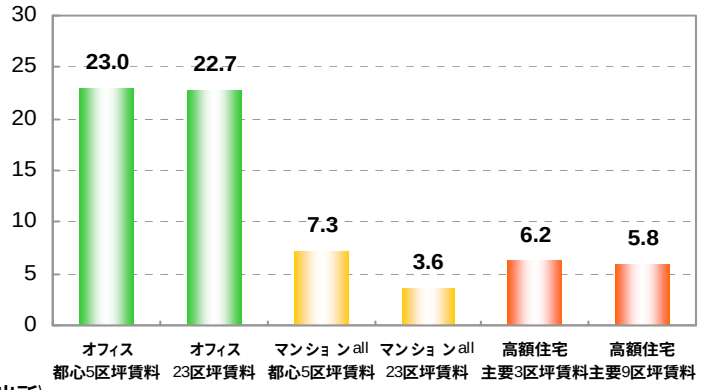
→ 景気後退時に有利

三大都市の賃貸オフィスビルの空室率



（出所）
生駒シービー・リチャードエリス㈱「OFFICE MARKET REPORT」
（平成17年版土地白書）
注：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合

坪賃料指数の標準偏差



（出所）
オフィス：　生駒シービー・リチャードエリス（株）「OFFICE MARKET REPORT」
マンションall：　（株）アットホームのデータ（築10年未満、成約賃料）をもとに（株）住信基礎研究所作成
高額住宅：　ケン不動産投資顧問（株）「KEN Data Press」

プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス：http://www.pic-reit.co.jp

プレミア投資法人のホームページでは、投資法人の概要のほか、
- ■ 最新のニュースリリース
- ■ 決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
- ■ ポートフォリオの内容、個別物件概要（写真、地図など）
- ■ ポートフォリオの月次稼働率の情報

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も
動画にてご覧になれます。