プレミア投資法人

第22期

（平成25年10月期）

決算説明資料

Premier Investment Corporation

目次

第22期 決算報告	
■ 第22期 決算の概要	P. 3
■ 第22期 運用実績の概要	P. 4
■ マーケット環境と運用方針	P. 5
■ 外部成長	P. 6
■ 第22期 取得物件	P. 7
■ オフィスの運用データ	P. 8-10
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	P. 11
■ レジデンスの運用データ	P. 12-13
■ 財務状況	P. 14
■ 有利子負債の状況	P. 15
■ 期末算定価格	P. 16
■ 業績予想（概要）	P. 17
■ 業績予想（分配金要因分析）	P. 18
■ 第23期 公募増資（オファリングの概要）	P. 19
■ 第23期 取得物件	P. 20-22

第22期 決算補足資料	
■ 第22期 比較貸借対照表	P. 24
■ 第22期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P. 25
■ 第23期 予想損益計算書	P. 26
■ 業績予想の前提条件	P. 27
■ キャッシュ・フロー計算書	P. 28
■ 各種財務指標の推移	P. 29
■ 物件別事業収支表	P. 30-33
■ 期末算定価格の推移	P. 34-35
■ 月次稼働率の推移	P. 36-37
■ 物件基本情報	P. 38-41
■ プレミア投資法人の基本情報	P. 42-44
■ 資産運用会社について	P. 45
■ ご注意事項	P. 46

本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 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「秋葉原UDX」は東京都千代田区所在のオフィスビルであるため、特に記載のない限りポートフォリオの地域分散においては「都心5区」に、用途分散においては「オフィス」にそれぞれ分類の上、記載しています。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額/（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。
- 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。
- 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
  賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。）
  投資価額＝賃貸不動産に係る「帳簿価額＋減価償却累計額」の期首／期末の平均値

第22期 決算報告

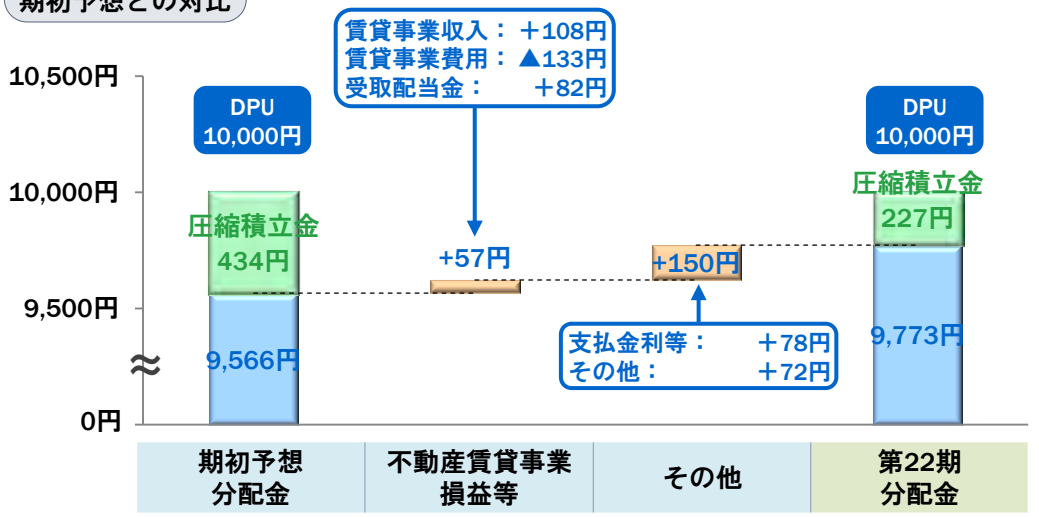
Premier Investment Corporation

第22期 決算の概要

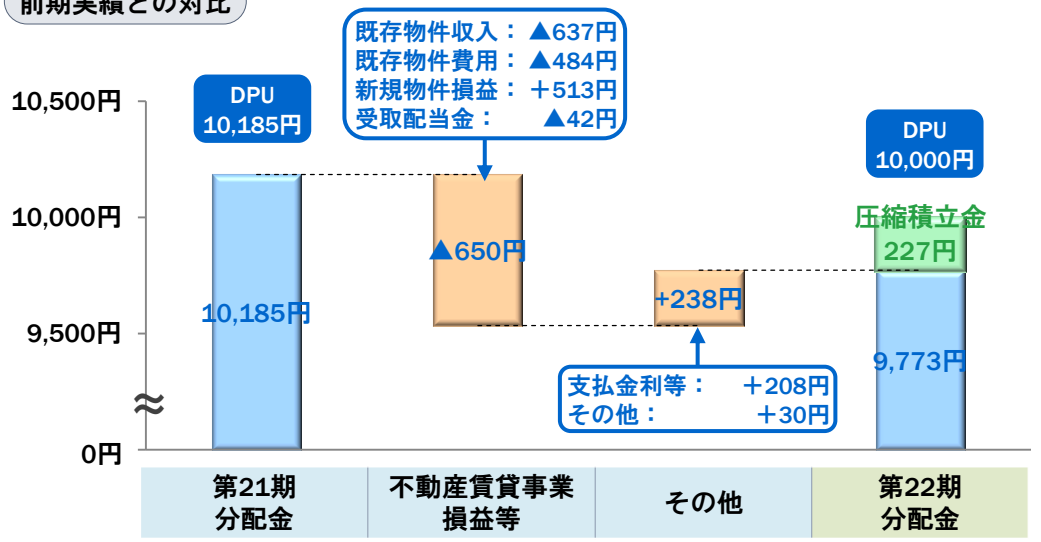
	第22期			第21期	
	期初予想 [1]	実績 [2]	増減 [2]-[1]	実績 [3]	増減 [2]-[3]
営業収益（百万円）	6,176	6,213	37	6,197	16
営業費用（百万円）	3,566	3,580	14	3,441	139
営業利益（百万円）	2,610	2,633	22	2,755	▲122
経常利益（百万円）	1,883	1,924	41	2,004	▲80
当期純利益（百万円）	1,881	1,922	40	2,003	▲81
圧縮積立金取崩額（百万円）	85	44	▲40	-	44
一口当たり分配金（円）	10,000	10,000	-	10,185	▲185
不動産賃貸事業損益（百万円）	2,785	2,780	▲5	2,899	▲119
賃貸NOI（百万円）	3,927	3,924	▲2	4,024	▲99
運用資産数	55	55	-	54	1

一口当たり分配金の分析

期初予想との対比



前期実績との対比



第22期 運用実績の概要

外部成長

	第22期 取得物件	第23期 公募増資取得物件		
	アーバンネット入船ビル	グランパーク	秋葉原UDX	アーバンコート市ヶ谷
タイプ	オフィス			レジデンス
取得価格	2,900百万円	11,490百万円	5,640百万円	1,385百万円
取得日	2013年5月10日	2013年11月8日		

内部成長

期中平均稼働率

	第21期	第22期	
		実績	期初予想
オフィス	90.2%	88.9%	88.2%
レジデンス	93.8%	93.2%	93.6%
全　　体	91.9%	90.9%	90.7%

NOI利回り

	第21期	第22期	
		実績	前期比
オフィス	4.3%	4.1%	▲0.2%
レジデンス	4.1%	3.9%	▲0.2%
全　　体	4.2%	4.0%	▲0.2%

財務運営

借入金による調達

	返済	調達
金額	12,500百万円	14,500百万円
平均金利 *1	1.15%	0.69%
平均借入期間	2.4年	1.8年

投資法人債の発行

	償還	発行
金額	7,000百万円	7,500百万円
発行・償還日	2013年8月16日	2013年7月25日
発行年限	3年	5年
利率	0.97%	0.72%
スプレッド	0.45%	0.15%

有利子負債比率と平均残存年数

	第21期	第22期
有利子負債比率	55.2%	55.8%
有利子負債平均残存年数	2.5年	2.5年

*1　変動金利建の借入は、返済については返済時点における適用金利、調達については借入時点における適用金利をそれぞれ用いて計算しています。

マーケット環境と運用方針

第22期

外部成長

マーケット環境

- 不動産価格は上昇基調、売却物件は少なく取得競争が過熱
- REITによる物件取得はスポンサーからの供給が大半

運用方針

- NTT都市開発との連携強化
- キャッシュ・フロー（償却後利回り）を重視した外部成長の実現

内部成長

マーケット環境：オフィス

- 東京におけるオフィス空室率は改善傾向
- 賃料水準の底打ちはもう少し先

運用方針：オフィス

- テナントリレーションの強化、商品力改善のためのリニューアル投資
- スポンサー、リーシングエージェントとの連携強化

マーケット環境：レジデンス

- 賃料水準・稼働率とも安定的に推移
- Wideタイプ、高額DINKsタイプの需要改善はもう少し先

運用方針：レジデンス

- 競争力の高い物件の賃料水準の引上げ
- 計画的な修繕やバリューアップ工事により競争力の維持・向上

財務運営

マーケット環境

- 低金利状態が当面は継続、資金調達環境は良好
- 投資口価格も堅調に推移

運用方針

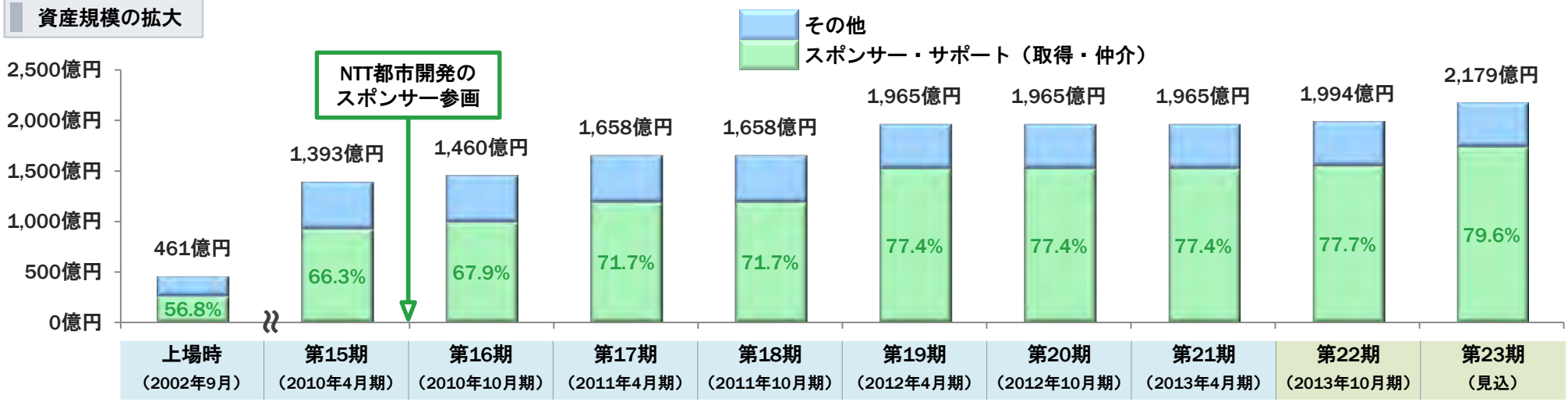
- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
LTVの改善

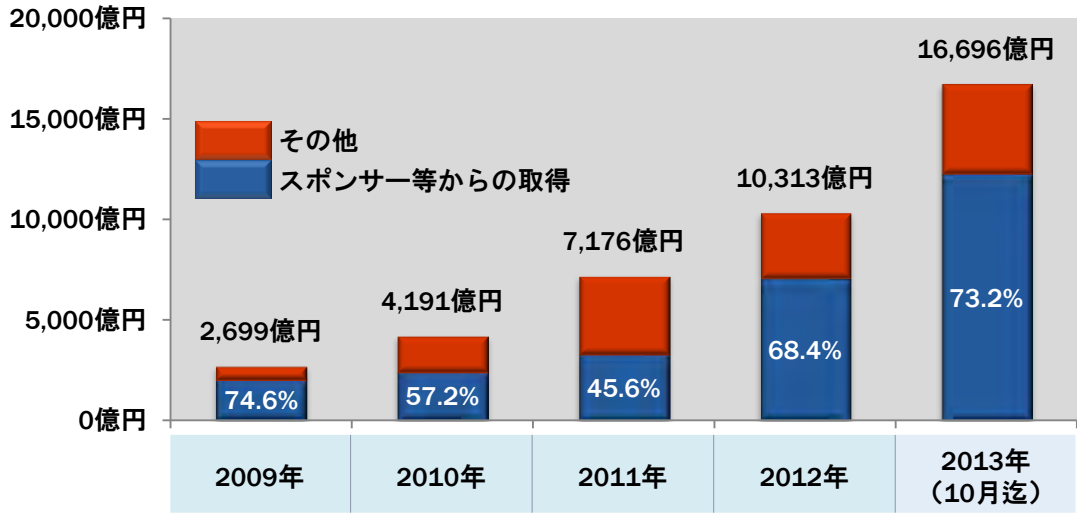
外部成長

第22期

資産規模の拡大



REITによる取得実績 *1



- 2013年におけるREITの物件取得は活発化。昨年実績を上回る状況
- 物件取得は、70%以上がスポンサー等からによるもの
- PICにおいても、スポンサー・サポートによる物件取得は約80%

*1　上場REITの適時開示をもとに資産運用会社で作成。なお、各REITによる私募ファンドへの匿名組合出資等は含んでいません。

第22期 取得物件(アーバンネット入船ビル)

アーバンネット入船ビル

物件概要

オフィス　都心5区　NTTUD開発物件　NTTUDより取得

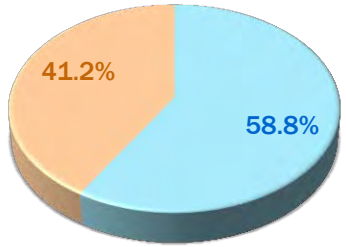
取得価格	2,900百万円
取得日	2013年5月10日
所在地(住居表示)	東京都中央区入船三丁目2番10号
面積	敷地面積:830.11m²／賃貸可能面積:4,037.67m²
建築時期	1990年7月

鑑定評価書サマリー

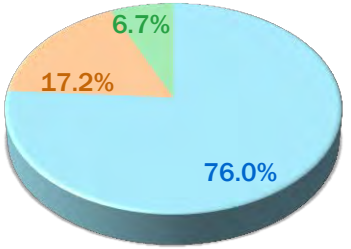
鑑定評価額	2,940百万円(価格時点:2013年3月15日)
直接還元法による価格	3,000百万円(還元利回り:5.3%)
DCF法による価格	2,870百万円 (割引率:5.0%／最終還元利回り:5.3%)

ポートフォリオの分散状況 *1

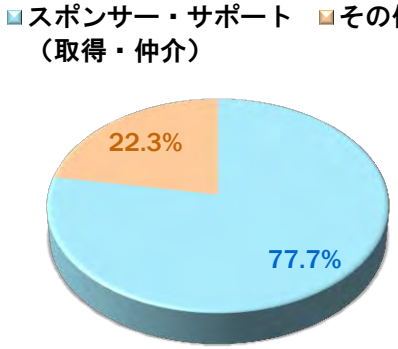
アセット別



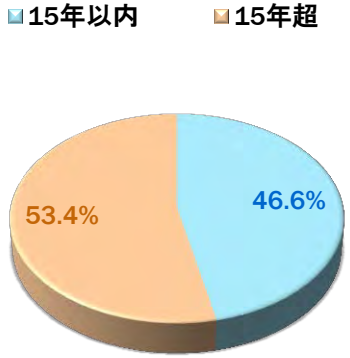
エリア別



取得ソース別



築年数別



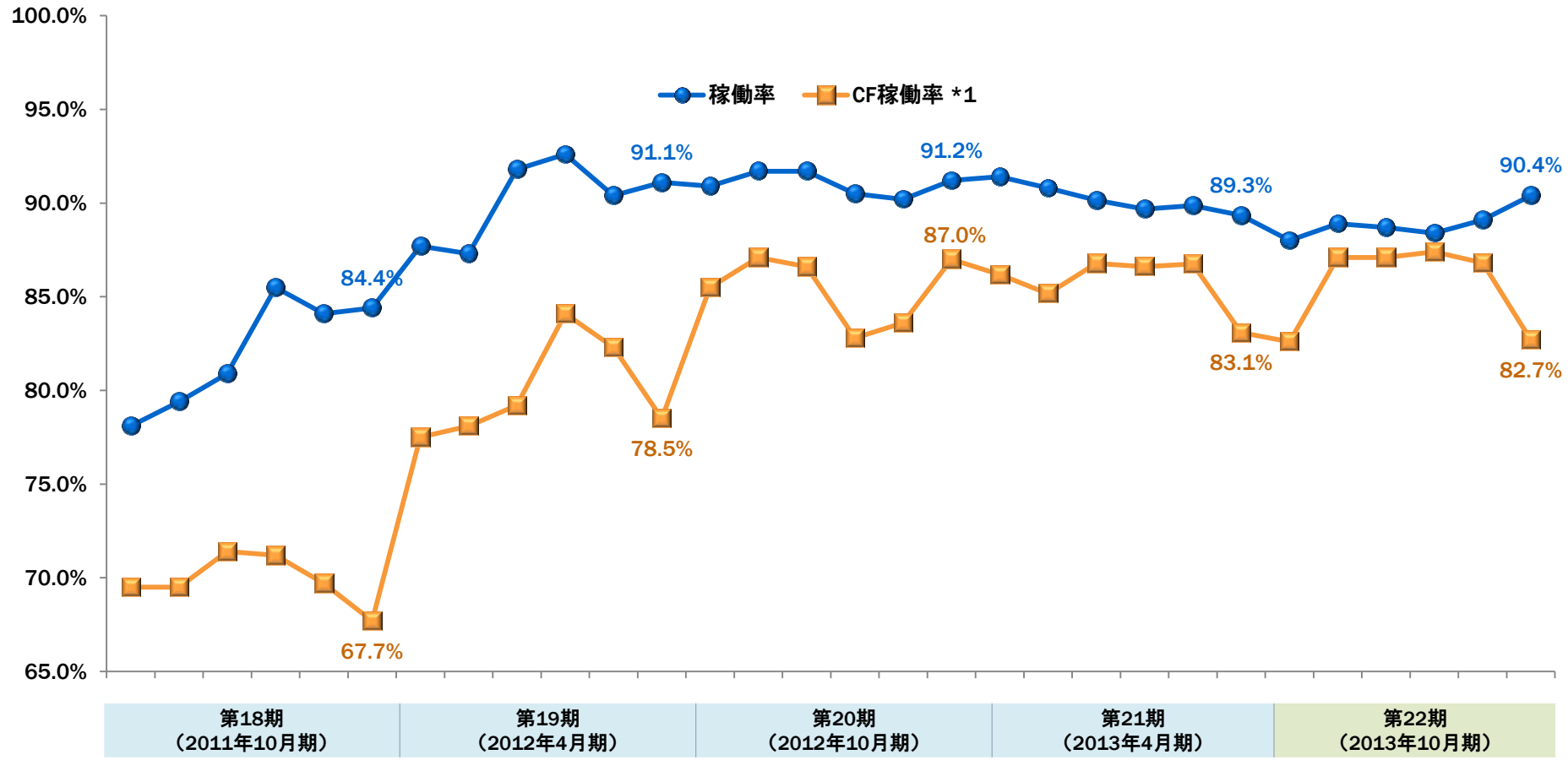
*1　取得価格ベースで表示しています。なお、「築年数別」の算出において優先出資証券に係る取得価格は含まれていません。

オフィスの運用データ（1）

第22期

- 第22期末の稼働率は90.4%（対前期+1.1%改善）。新規入居の引き合いは増加傾向
- フリーレント期間は4ヶ月～6ヶ月程度。小幅ながら改善傾向
- 2013年10月は新規リーシングのフリーレント等によりCF稼働率は悪化

稼働率及びCF稼働率の推移



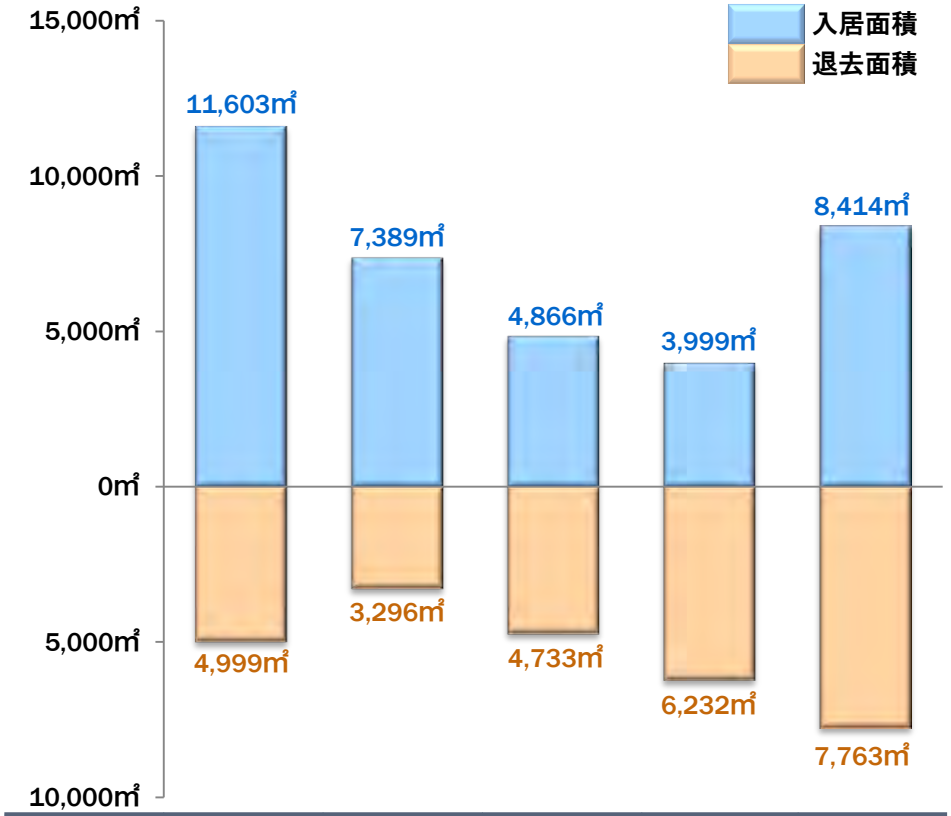
*1 「CF稼働率」とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積÷賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

オフィスの運用データ（2）

第22期

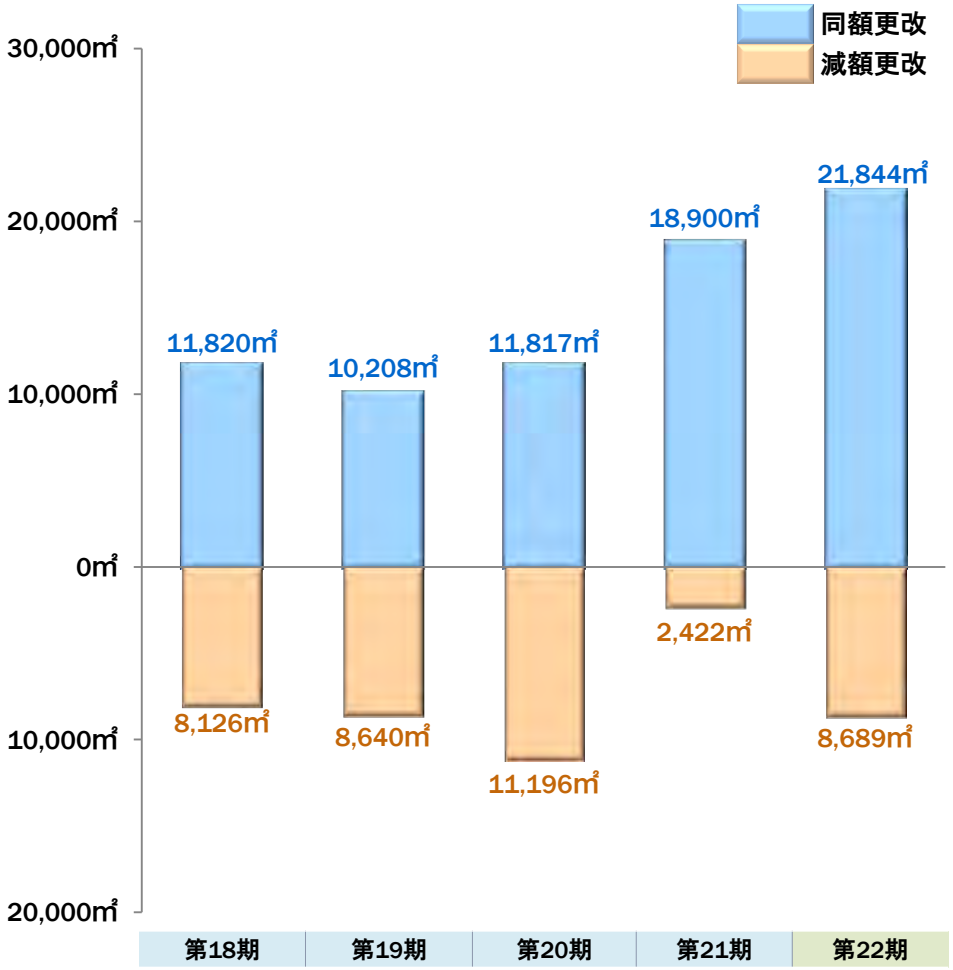
- オフィス入退去面積はネットで 651㎡のプラス
- 契約更新では70%が同額更改

オフィス入退去面積の推移



	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
ネット増減	6,603m²	4,093m²	133m²	▲2,233m²	651m²

契約更新動向

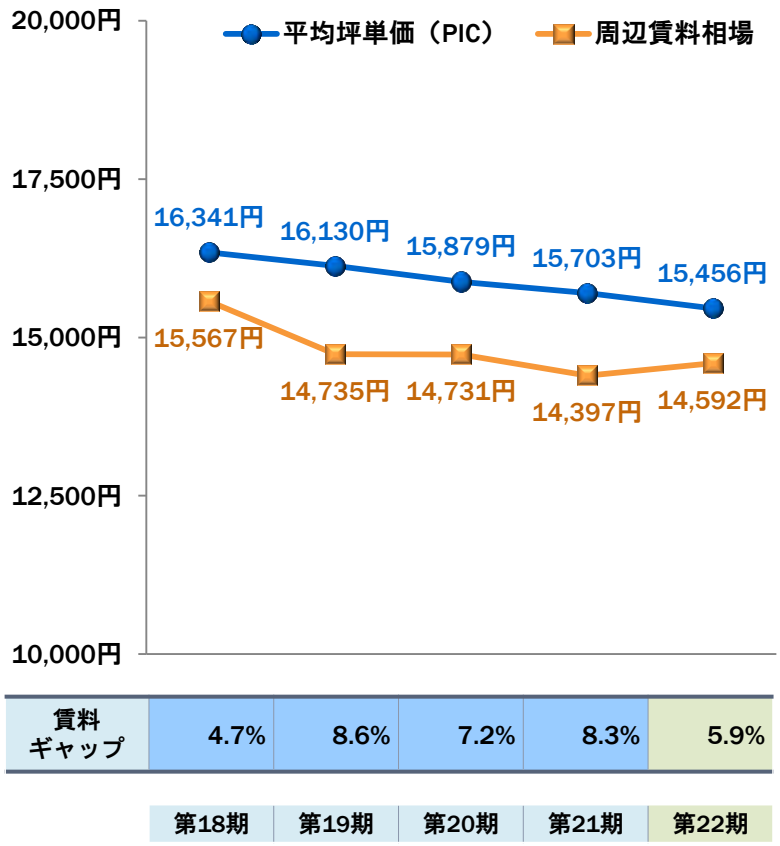


オフィスの運用データ（3）

第22期

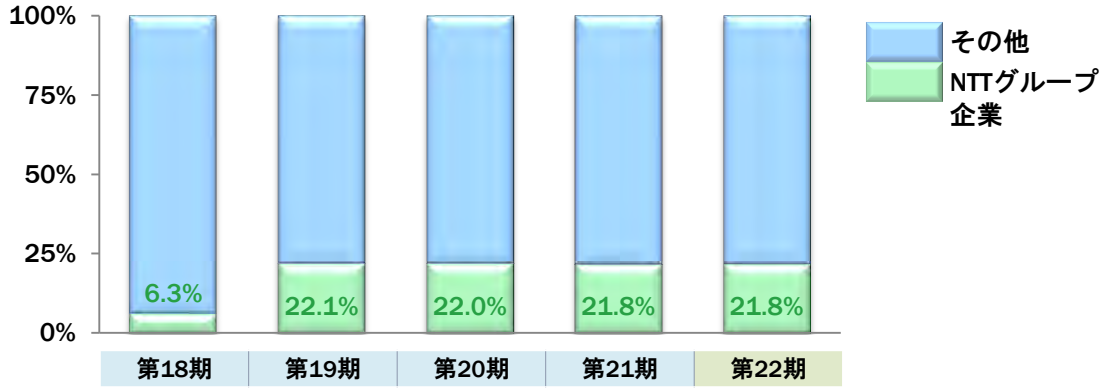
- 賃料（平均坪単価）は引続き下落傾向。周辺賃料相場は下げ止まり感があり、賃料ギャップは縮小
- NTTグループ企業のテナント比率は20%超

賃料ギャップ *1



	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
賃料ギャップ	4.7%	8.6%	7.2%	8.3%	5.9%

NTTグループ企業のオフィステナント比率 *2



オフィス入居テナント上位10社 *2

（2013年10月31日現在）

順位	テナント名	賃貸面積	比率	ビル
1	住友大阪セメント㈱	6,873m^2	6.3%	六番町ビル
2	フィールズ㈱	4,883m^2	4.5%	KN渋谷3
3	エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ㈱	4,801m^2	4.4%	アーバンネット麻布ビル
4	㈱イトーキ	4,038m^2	3.7%	アーバンネット入船ビル
5	㈱エヌ・ティ・ティ・データ	3,925m^2	3.6%	アーバンネット三田ビル
6	エバラ食品工業㈱	3,762m^2	3.4%	日総第3ビル
7	㈱ジャパンディスプレイ	3,312m^2	3.0%	ランディック第2新橋ビル
8	㈱NTTファシリティーズ	3,209m^2	2.9%	アーバンネット三田ビル
9	テルウェル東日本㈱	2,611m^2	2.4%	NU関内ビル
10	A社 *3	-	2.4%	アーバンネット市ヶ谷ビル

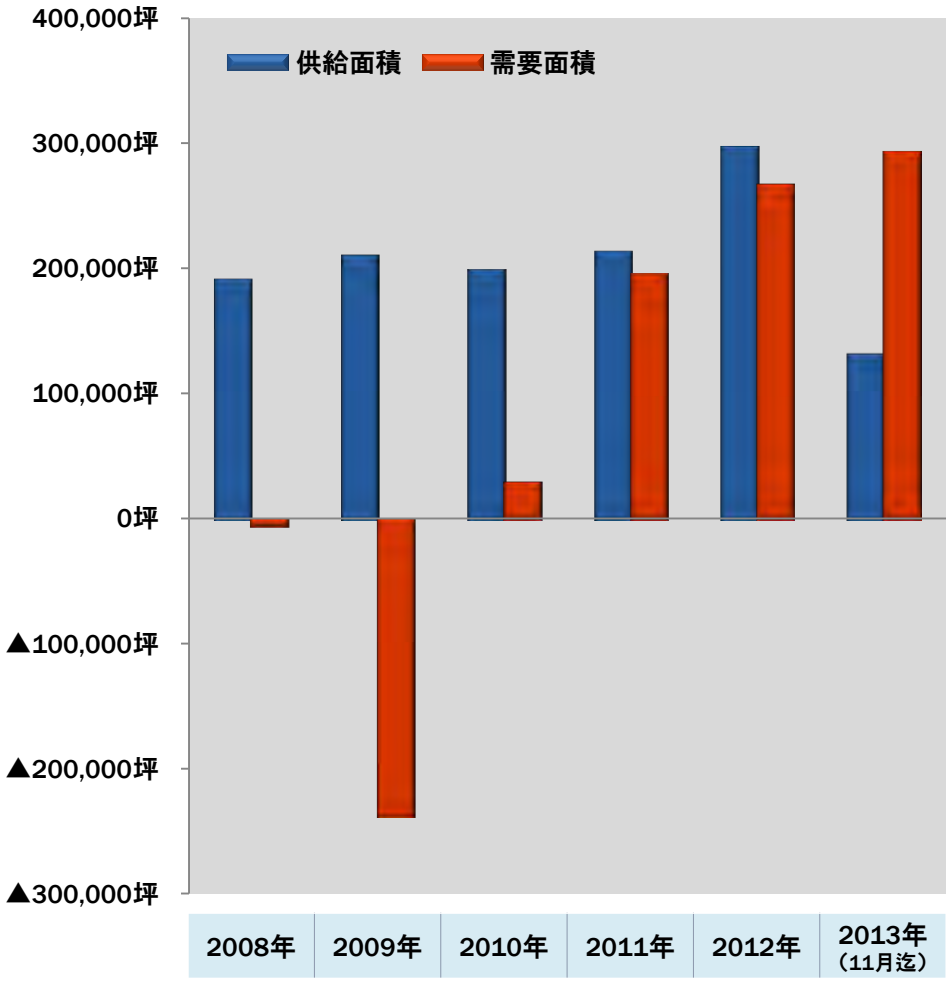
*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。
*2 各期末時点のオフィス入居テナントを対象とし、PICの持分に応じた賃貸面積のオフィス総賃貸面積に占める割合を示しています。
*3 A社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

東京におけるオフィスマーケットの動向

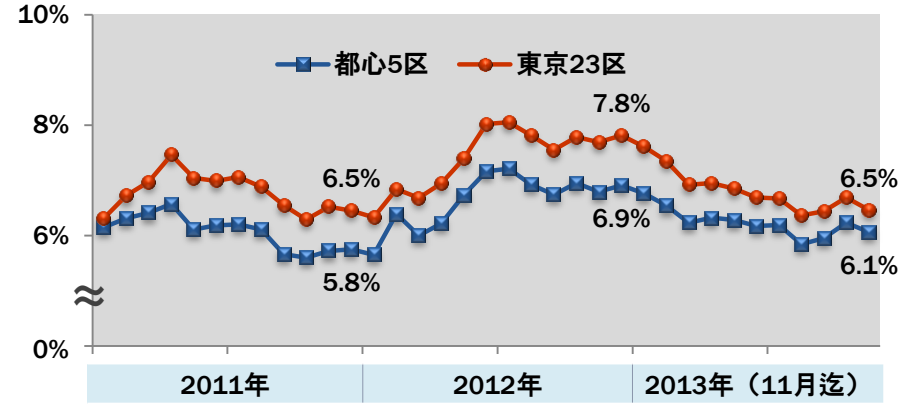
第22期

- 2012年は大規模ビルを中心とした大量供給により空室率が上昇
- 2013年は新規供給の減少に加え、需要も回復し、空室率は改善
- 平均賃料は依然として弱含み

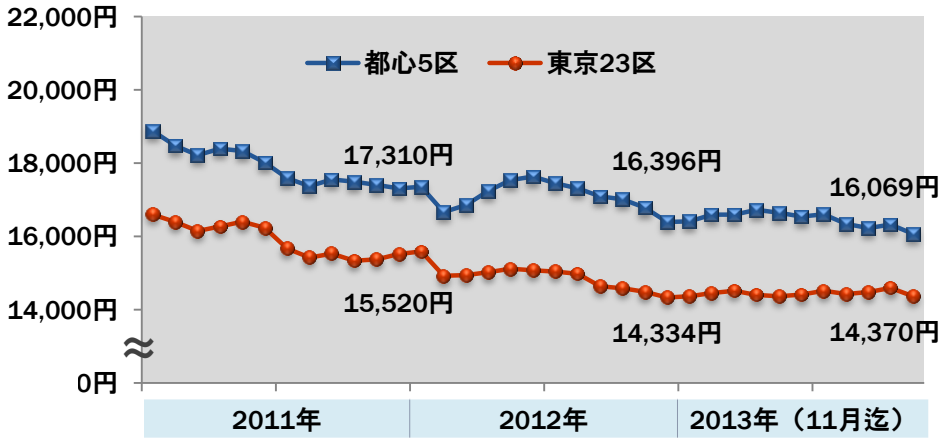
東京23区における供給・需要面積の推移 *1



大規模ビルの空室率推移 *2



大規模ビルの平均賃料（坪単価）*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資産運用会社で作成。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」

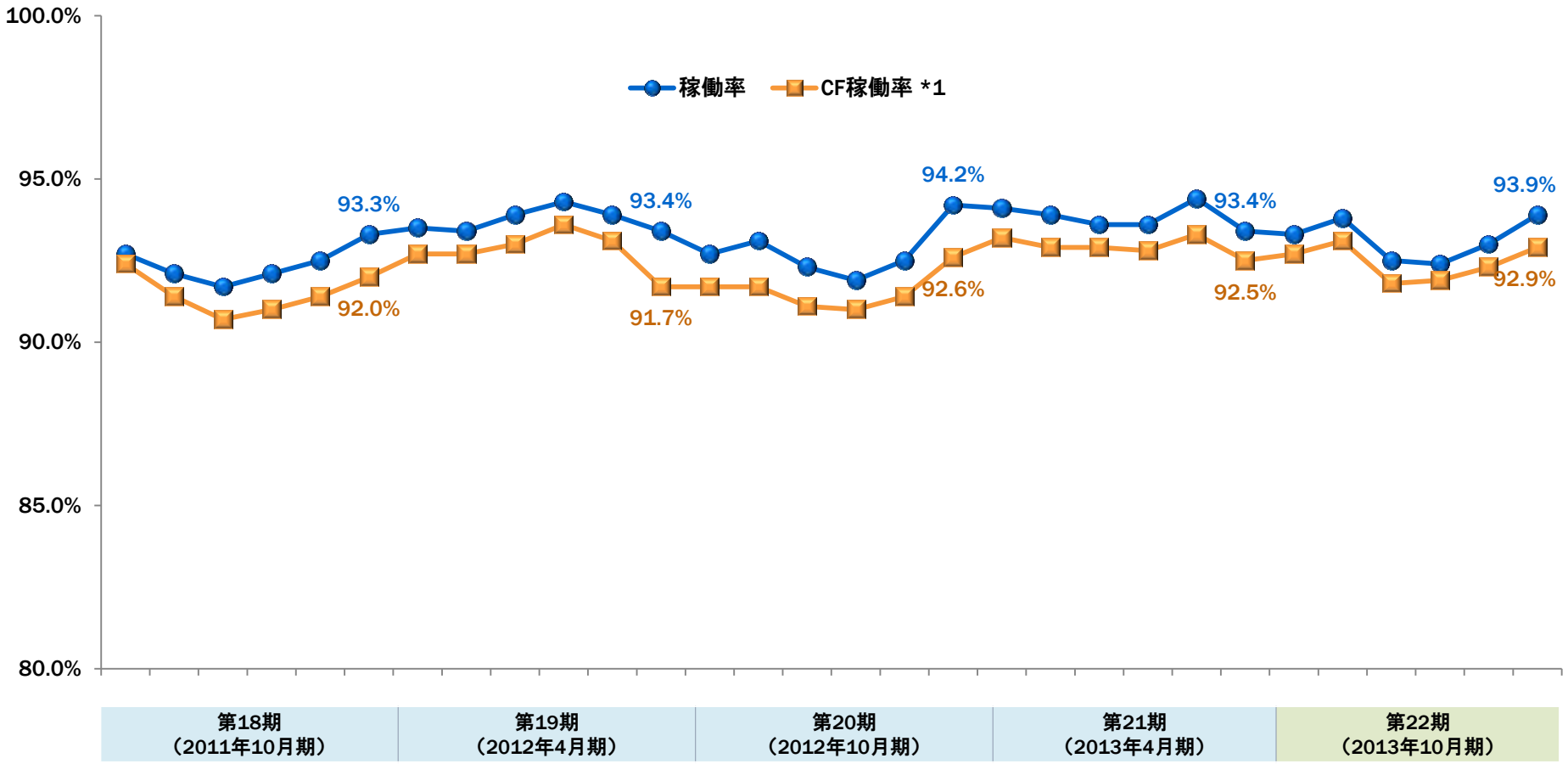
*2　三幸エステート㈱による相場データを基に資産運用会社で作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート㈱により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

レジデンスの運用データ（1）

第22期

- レジデンスは安定稼働が継続。第22期末の稼働率は93.9%
- CF稼働率との差も僅か

稼働率及びCF稼働率の推移



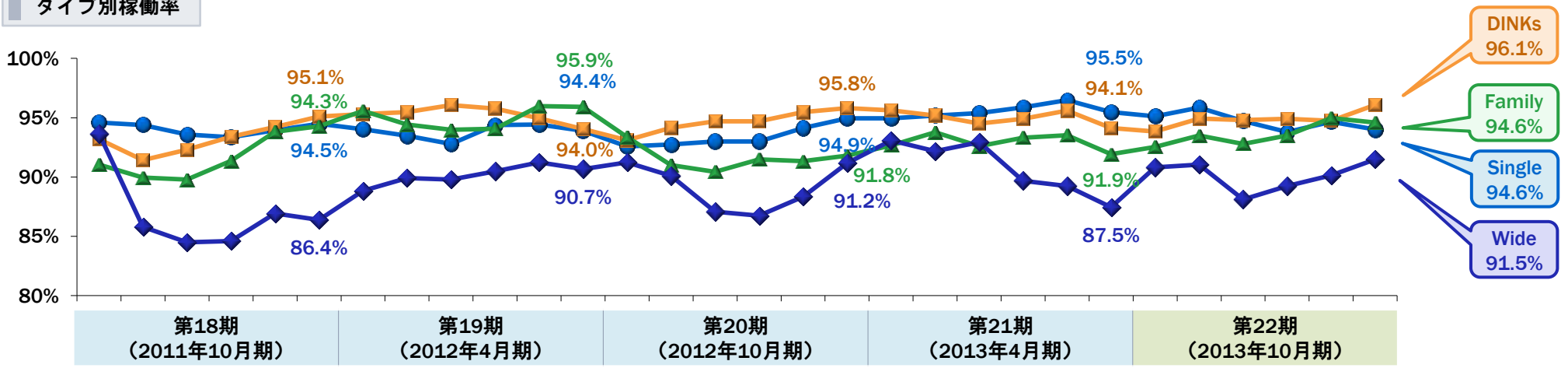
*1 「CF稼働率」とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積÷賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

レジデンスの運用データ（2）

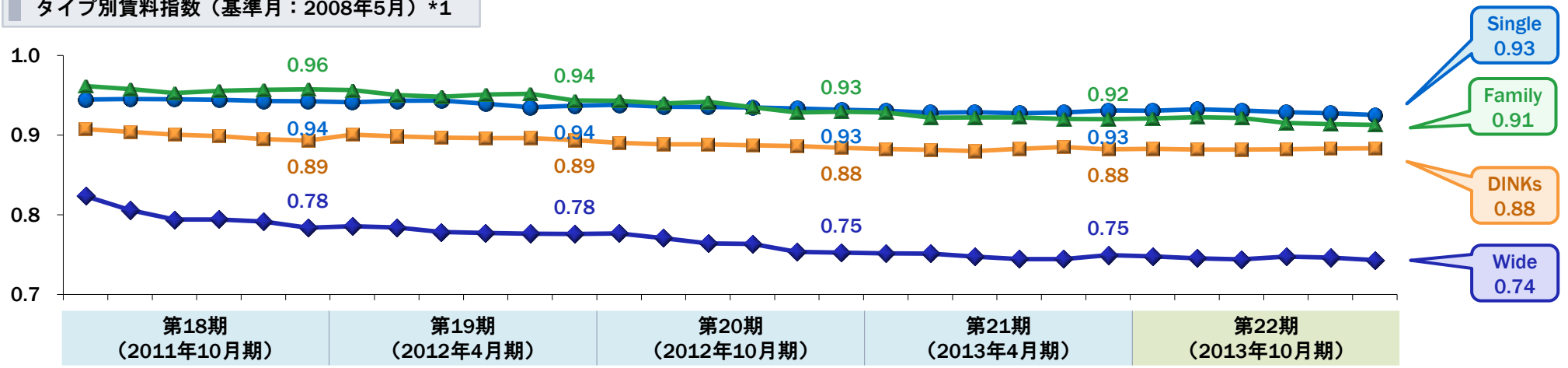
第22期

- 期中平均稼働率は前期より下回るが安定的に推移。Wideタイプも改善傾向
- リーマンショック前と比べた賃料指数は、全タイプでほぼ底打ち傾向

タイプ別稼働率



タイプ別賃料指数（基準月：2008年5月）*1



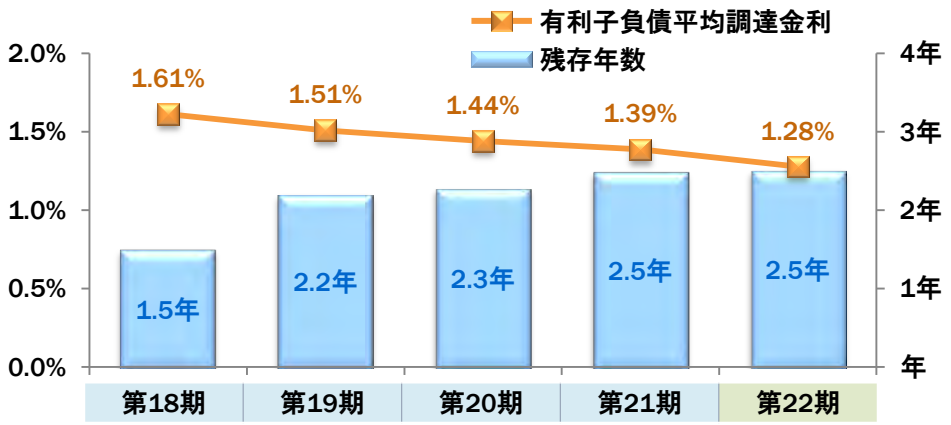
*1　「賃料指数」とは、各タイプの稼働中の住戸の平均賃料について、基準月と当月とを対比して指数化した数値（小数第三位を四捨五入）です。

財務状況

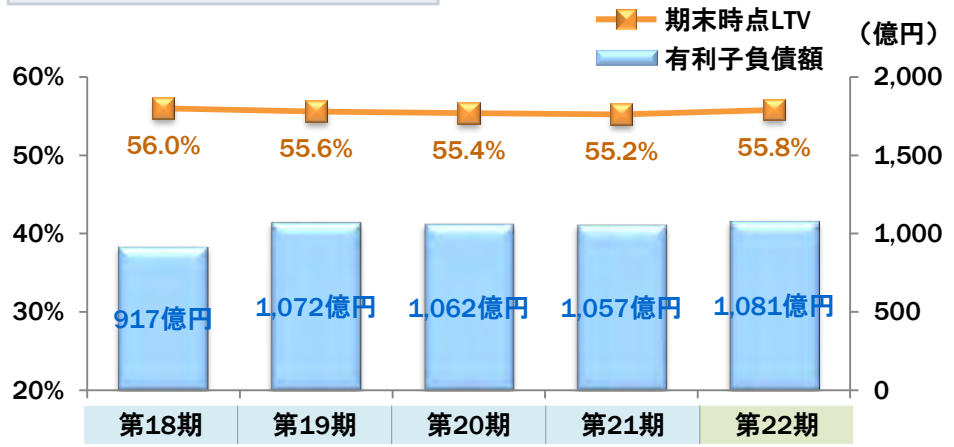
第22期

- 平均調達金利は1.28%に低下。平均残存年数は2.5年
- LTVは55.8%
- 返済期日も分散

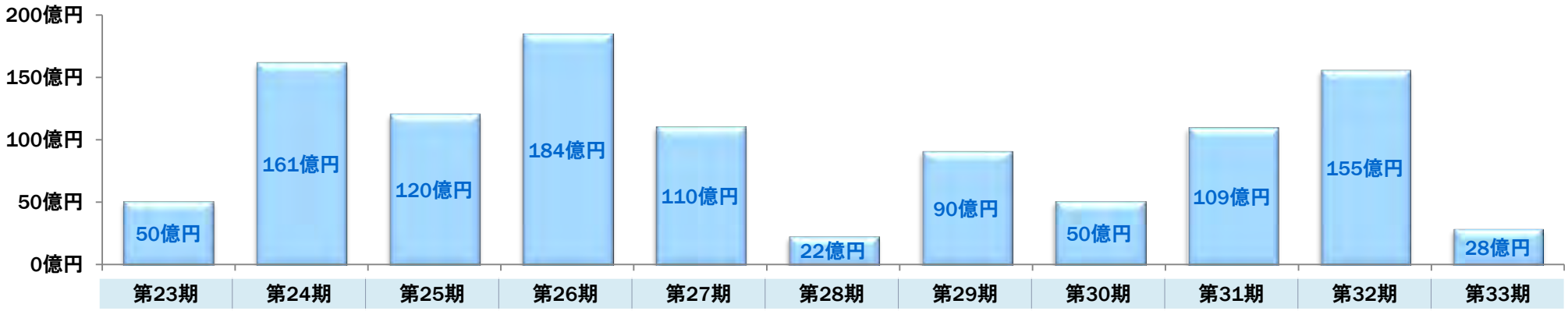
有利子負債平均調達金利・残存年数の推移 *1



有利子負債比率（LTV）の推移



有利子負債の返済期日の分散状況



*1　「有利子負債平均調達金利」については小数第三位を、「平均残存年数」については小数第二位を四捨五入して表示しています。

有利子負債の状況

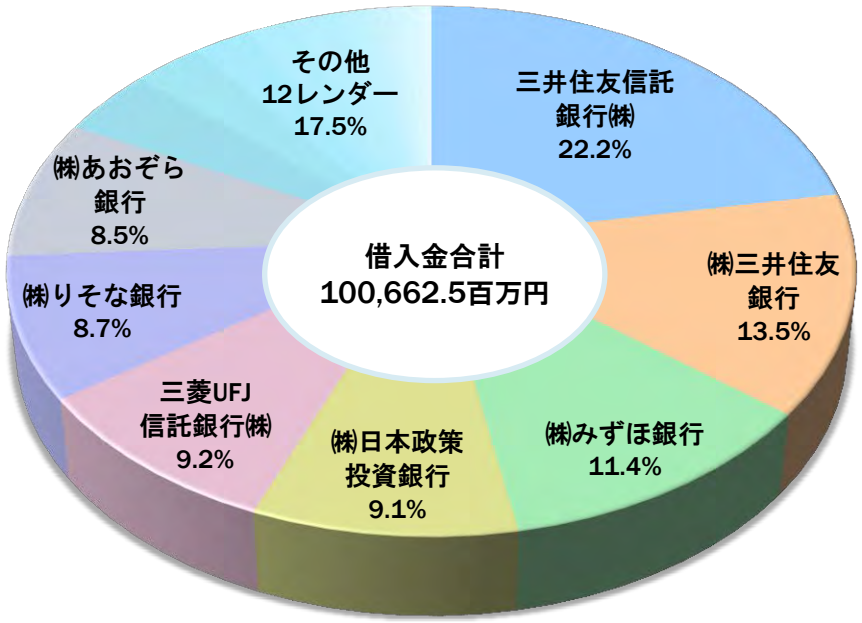
第22期

有利子負債一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1	借入日	返済期限
三井住友信託銀行㈱	1,500.0	変動：0.58818%	2013/05/10	2014/05/09
㈱三菱東京UFJ銀行 ほか	2,000.0	変動：0.63000%	2013/05/17	2014/05/16
三井住友信託銀行㈱ ほか	7,000.0	変動：0.56000%	2013/08/14	2014/07/31
短期借入金　小計	10,500.0			
㈱日本政策投資銀行 *2	2,362.5	変動：1.83000%	2009/05/22	2014/05/22
三井住友信託銀行㈱ ほか	3,900.0	固定：1.72750%	2010/05/14	2015/05/14
三菱UFJ信託銀行㈱ ほか	8,000.0	固定：1.14250%	2010/09/06	2015/09/04
三井住友信託銀行㈱ ほか	3,400.0	固定：1.36125%	2011/05/20	2014/05/20
三井住友信託銀行㈱ ほか	6,500.0	固定：1.39250%	2011/07/29	2015/07/29
㈱日本政策投資銀行 ほか	12,000.0	固定：1.16500%	2011/11/18	2014/11/18
㈱あおぞら銀行 ほか	11,000.0	固定：1.29375%	2011/12/08	2015/12/08
三井住友信託銀行㈱ ほか	9,000.0	固定：1.43375%	2011/12/08	2016/12/08
㈱三井住友銀行 ほか	2,250.0	固定：1.34525%	2012/02/29	2016/08/31
㈱あおぞら銀行 ほか	5,000.0	固定：1.05500%	2013/03/09	2014/03/07
㈱みずほ銀行 ほか	5,000.0	固定：1.21000%	2012/09/05	2018/09/05
㈱福岡銀行 ほか	5,000.0	固定：0.95375%	2012/09/05	2017/09/05
㈱日本政策投資銀行 ほか	3,000.0	固定：0.98250%	2012/11/16	2017/11/16
㈱りそな銀行 ほか	2,850.0	固定：1.02875%	2013/02/28	2019/02/28
三井住友信託銀行㈱ ほか	7,900.0	固定：0.88250%	2013/03/27	2018/03/27
㈱日本政策投資銀行	3,000.0	固定：1.15125%	2013/05/22	2018/05/22
長期借入金　小計	90,162.5			
借入金　合計	100,662.5			

名称	発行額（百万円）	金利	発行日	償還期限
第4回無担保投資法人債	7,500	固定：0.72000%	2013/ 7/25	2018/ 7/25
投資法人債　合計	7,500			

レンダーフォーメーション



格付けの状況

格付機関	株式会社 格付投資情報センター（R&I）	ムーディーズ・ジャパン 株式会社（Moody's）
格付内容	発行体格付　：　A	発行体格付　：　Baa1
	格付の方向性　：　安定的	格付の見通し　：　安定的

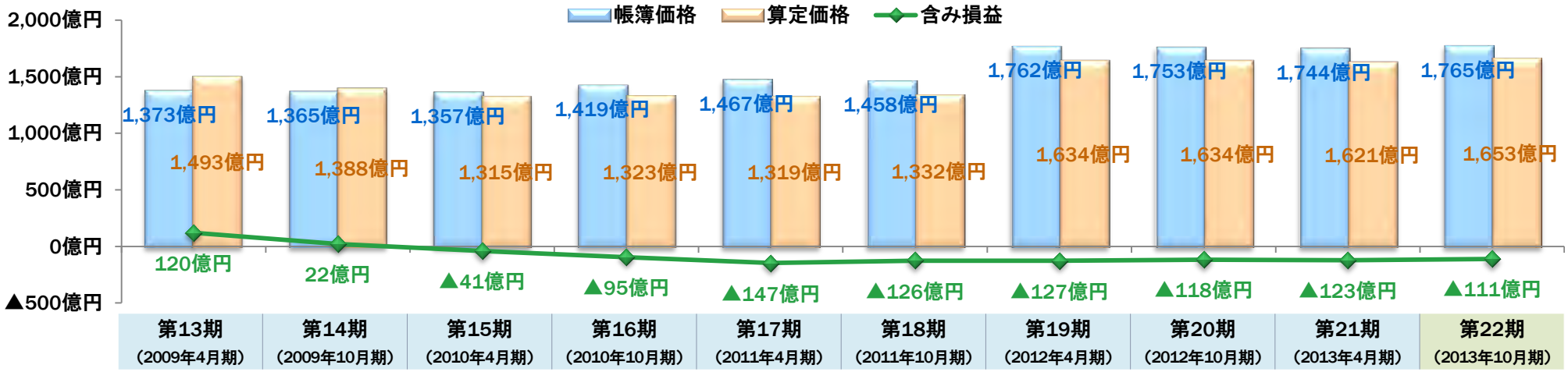
*1　変動金利の数値については、第22期末現在（平成25年10月31日現在）の適用金利を記載しています。
*2　平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37.5百万円を返済し、最終期限に2,287.5百万円を返済します。

期末算定価格

第22期

- 帳簿価格と期末算定価格との差(含み損益)は僅かに改善
- 適用キャップレート(評価利回り)は約10bp低下。査定賃料は下落

帳簿価格と期末算定価格の推移



前期比較

	第21期	第22期	増減
物件数	53物件	54物件	1物件
期末算定価格(億円)	1,621	1,653	32
(第22期取得物件を除く)		(1,623)	(1)
帳簿価格(億円)	1,744	1,765	20
(第22期取得物件を除く)		(1,735)	(▲8)
含み損益(億円)	▲123	▲111	11
(第22期取得物件を除く)		(▲112)	(10)
含み損益率	▲7.1%	▲6.3%	0.7%

		第21期	第22期	増減
評価利回り *1	上昇	-	1物件	1物件
	変動なし	37物件	5物件	▲32物件
	低下	16物件	48物件	32物件
査定賃料 *2	上昇	7物件	7物件	-
	変動なし	14物件	23物件	9物件
	下落	28物件	20物件	▲8物件

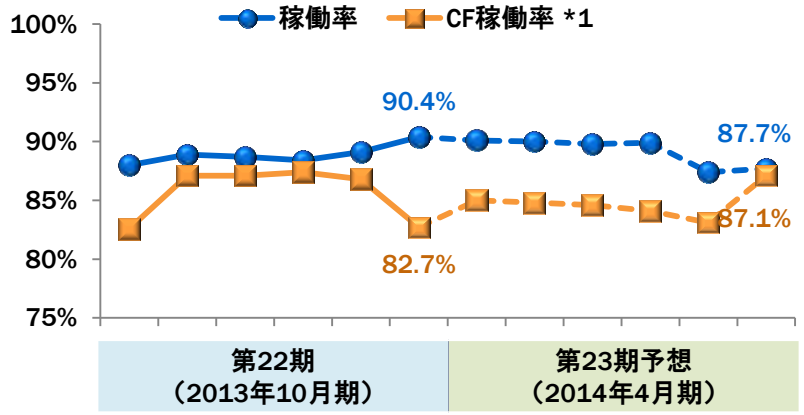
*1 直接還元法における「還元利回り」(50物件)又はDCF法における「割引率」(4物件)を用いています。
*2 直接還元法における「査定賃料」です。

業績予想（概要）

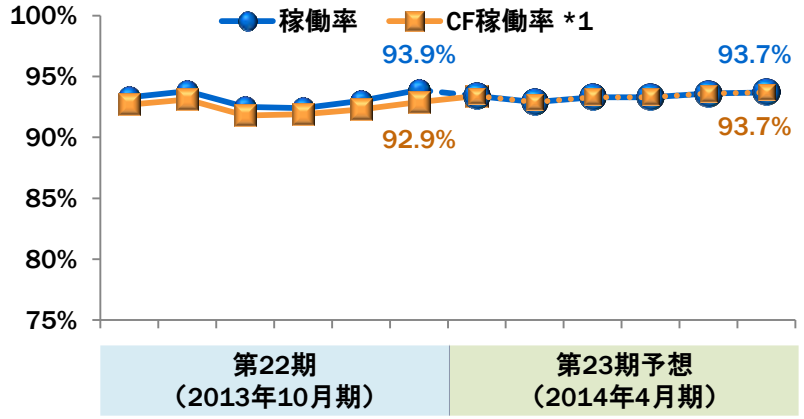
- 第23期のオフィス稼働率（予想）は期中平均で89.1%。フリーレント期間の終了によりCF稼働率との差は縮小
- レジデンスは安定稼働が継続。期中平均稼働率（予想）は93.4%

	第22期 実績 [1]	第23期 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第24期 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益（百万円）	6,213	6,573	359	6,535	▲37
営業費用（百万円）	3,580	3,737	157	3,855	117
営業利益（百万円）	2,633	2,835	202	2,680	▲155
経常利益（百万円）	1,924	2,118	194	1,979	▲139
当期純利益（百万円）	1,922	2,117	194	1,977	▲139
圧縮積立金取崩額（百万円）	44	-	▲44	56	56
一口当たり分配金（円）	10,000	9,680	▲320	9,300	▲380
不動産賃貸事業損益（百万円）	2,780	2,950	170	2,820	▲130
賃貸NOI（百万円）	3,924	4,142	217	4,013	▲128
期中平均稼働率 オフィス	88.9%	89.1%	0.2%	N/A	N/A
期中平均稼働率 レジデンス	93.2%	93.4%	0.2%	N/A	N/A
期中平均稼働率 全体	90.9%	91.0%	0.1%	N/A	N/A
運用資産数	55	57	2	57	-
期末発行済投資口数	196,699口	218,699口	22,000口	218,699口	-

オフィス

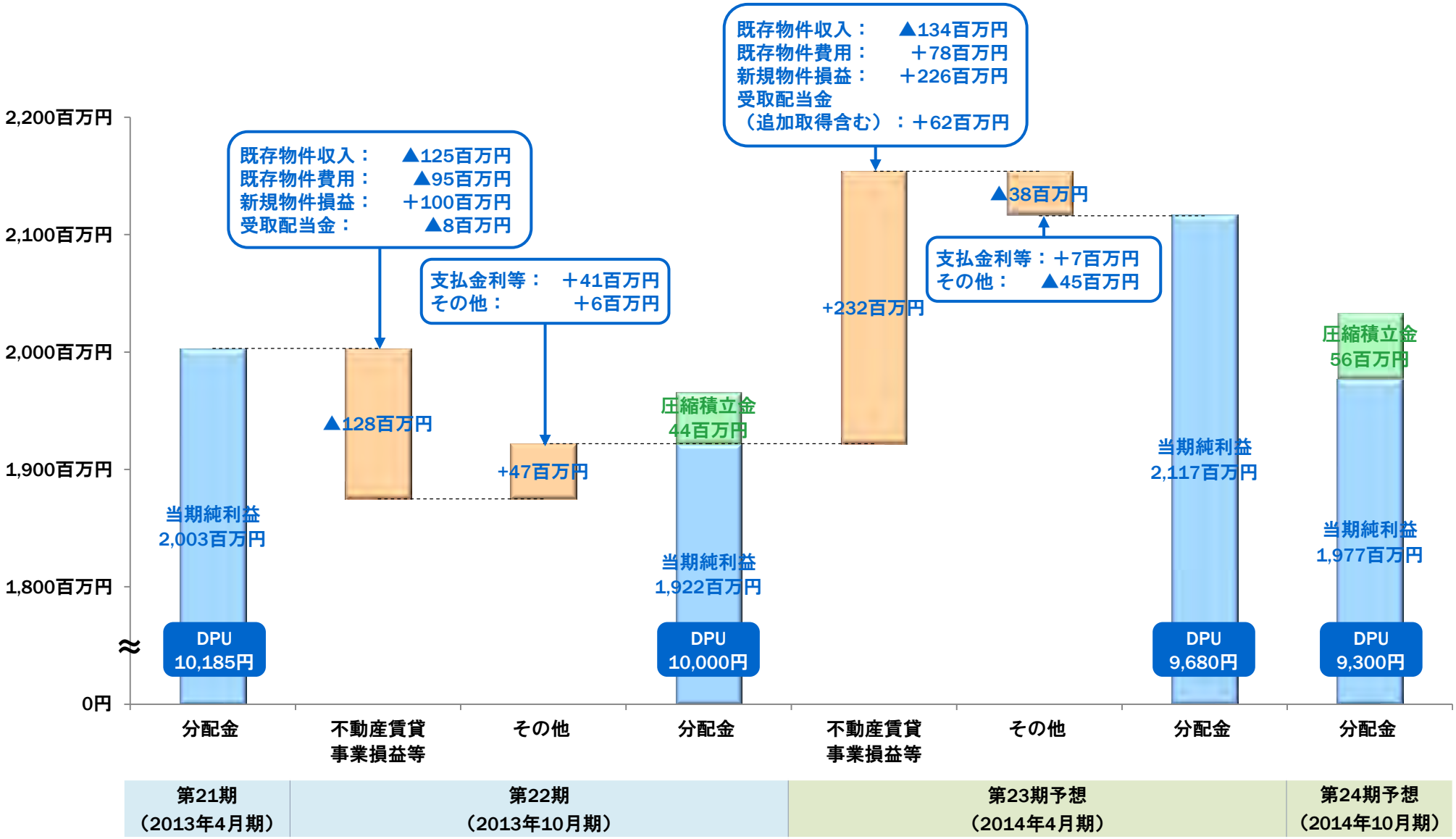


レジデンス



*1 「CF稼働率」とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積÷賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

業績予想（分配金要因分析）



第23期 公募増資（オファリングの概要）

オファリングの概要

発行決議日	2013年10月18日
発行価格等決定日	2013年10月30日
発行口数	22,000口 （一般募集10,900口、第三者割当1,100口）
オファリング後 発行済投資口数	218,699口
発行価格（募集価格）	一口当たり392,925円
発行価格等決定日の終値	一口当たり403,000円
払込日	2013年11月7日
払込金額（発行価額）	一口当たり380,029円
払込金額の総額	8,360,638,000円
ディスカウント率	2.5%
主幹事証券会社	SMBC日興証券株式会社 野村證券株式会社

新規取得物件

	グランパーク	秋葉原UDX	アーバンコート市ヶ谷
写真			
権利形態	敷地全体と一棟の建物全体に対する準共有持分比率約13%を取得	特定目的会社が発行する優先出資証券のうち、14,100口（5%）を追加取得	土地・建物ともに所有権
取得価格	11,490百万円	5,640百万円	1,385百万円
鑑定評価額	11,600百万円	-	1,400百万円
鑑定NOI利回り *1	4.8%	-	5.7%
用途	オフィス		レジデンス
地域	都心5区		
取得先	NTT都市開発		
取得日	2013年11月8日		

*1　「鑑定NOI利回り」とは、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÷取得価格×100の算式により算出しています（小数第一位未満切捨て）。

第23期 取得物件（グランパーク）

第23期

オフィス　都心5区　NTTUD開発物件　NTTUDより取得

物件概要

権利形態	敷地全体と一棟の建物全体に対する準共有持分比率約13%を取得
取得価格	11,490百万円
所在地（住居表示）	東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号
面積	敷地面積：16,449.37m²／賃貸可能面積：10,602.05m²
建築時期	1996年8月

鑑定評価書サマリー

鑑定評価額 *1	11,600百万円（価格時点：2013年9月1日）
直接還元法による価格	11,700百万円（還元利回り：4.4%）
DCF法による価格	11,500百万円（割引率：4.1%／最終還元利回り：4.6%）

グランパークタワー

地上34階、基準階賃貸面積1,745m²～2,059m²、基準階天井高2,700mmの規模・設計水準を有するオフィス棟です。

グランパークハイツ

地上28階、総戸数172戸の共同住宅です。

グランパークプラザ

地上5階、貸ホール・貸会議室及び店舗棟のスペースです。

*1　実際の鑑定評価額を本投資法人が取得する準共有持分比率に換算しています。

第23期 取得物件（秋葉原UDX）

第23期

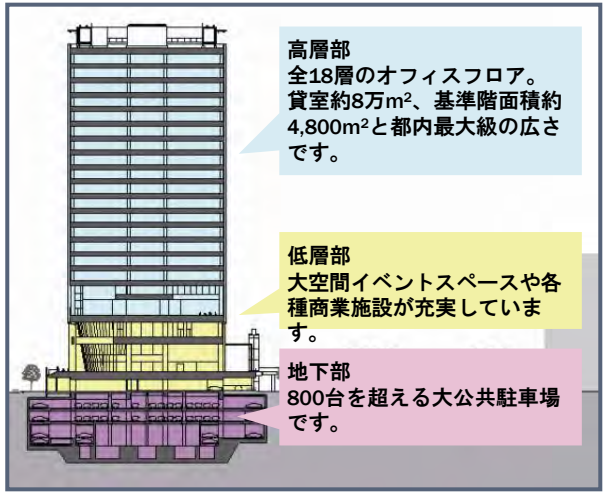
オフィス　都心5区　NTTUD開発物件　NTTUDより取得

物件概要

権利形態	特定目的会社が発行する優先出資証券のうち、14,100口（割合5%）を追加取得
取得価格	5,640百万円
所在地（住居表示）	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
面積	敷地面積：11,548.09m²／延床面積：155,629.05m²
建築時期	2006年1月

鑑定評価書サマリー

鑑定評価額 *1	179,000百万円（価格時点：2013年7月1日）
直接還元法による価格	182,000百万円（還元利回り：4.1%）
DCF法による価格	176,000百万円（割引率：3.9%／最終還元利回り：4.3%）



ユーディーエックス特定目的会社（2013年3月31日現在）

（資産）	（負債）	
特定資産 713億円	特定社債　621億円 その他負債　71億円	
	（純資産） 優先資本金等 150億円	既取得14% 追加取得5%
その他資産 130億円		他者保有81%
	特定資本金 0億円(10万円)	
資産の部合計 843億円	負債及び純資産の部合計 843億円	

*1　裏付資産である秋葉原UDX一棟の鑑定評価書サマリーです。

第23期 取得物件（アーバンコート市ヶ谷）

アーバンコート市ヶ谷

レジデンス　都心5区　NTTUD開発物件　NTTUDより取得

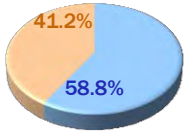
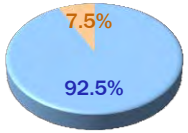
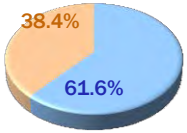
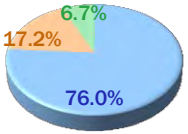
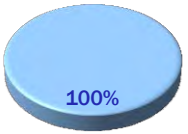
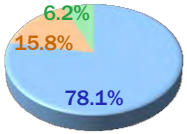
物件概要

取得価格	1,385百万円
所在地（住居表示）	東京都新宿区払方町25番1号
面積	敷地面積：2,277.68m²／賃貸可能面積：3,609.91m²
戸数	38戸（1LDK+S：1戸、2LDK：36戸、3LDK：1戸）
建築時期	1993年1月

鑑定評価書サマリー

鑑定評価額	1,400百万円（価格時点：2013年9月1日）
直接還元法による価格	1,420百万円（還元利回り：5.2%）
DCF法による価格	1,380百万円 （割引率：4.9%／最終還元利回り：5.4%）

ポートフォリオの変化

	保有資産	新規取得資産	取得後
物件数	55	3 （うち追加1）	57
取得価格合計	1,994億円	185億円	2,179億円
平均築年数 *1	18.3年	17.6年	18.3年
償却後利回り （下記参照）	3.2%	4.1%	3.3%
用途分散 ■オフィス ■レジデンス			
地域構成 ■都心5区 ■東京23区 ■周辺都市部			
LTV	55.8% （第22期末）		55.6%

「償却後利回り」とは、各物件にかかる以下の算式に基づく「利益」の合計額を「取得価格」の合計額で除した値です。

［2013年4月30日時点での保有物件］
第21期の「不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用」の実績額の年換算額

［第22期に取得したアーバンネット入船ビル］
鑑定評価書に記載された直接還元法による「運営純収益－減価償却費の見積額」

［第23期の公募増資で取得したグランパーク及びアーバンネット市ヶ谷］
鑑定評価書に記載された直接還元法による「運営純収益－減価償却費の見積額」

［秋葉原UDX（優先出資証券）］
既保有分（39,480口、持分割合14%）は、第21期の実績配当金の年換算額。追加取得分（持分割合5%）は、既存持分に係る第21期の実績配当金の年換算額に持分割合を調整して計算した金額

*1　「平均築年数」の計算において、秋葉原UDXは含んでいません。

第22期　決算補足資料

Premier Investment Corporation

第22期 比較貸借対照表

決算

（百万円）

科目	第21期		第22期		増減
	実績[1]	比率	実績[2]	比率	[2]-[1]
流動資産	10,989	5.5%	11,720	5.8%	730
現金及び預金	1,638	0.8%	1,996	1.0%	357
信託現金及び信託預金	9,011	4.5%	9,391	4.6%	379
その他流動資産	339	0.2%	332	0.2%	▲ 6
営業未収入金	74	0.0%	74	0.0%	▲ 0
前払費用	190	0.1%	166	0.1%	▲ 24
未収還付法人税等	60	0.0%	60	0.0%	0
未収消費税等	-	-	18	0.0%	18
繰延税金資産	2	0.0%	1	0.0%	▲ 1
その他	11	0.0%	11	0.0%	▲ 0
固定資産	189,667	94.5%	191,681	94.2%	2,013
有形固定資産	172,666	86.0%	174,723	85.9%	2,057
工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	-
減価償却累計額	▲0	▲0.0%	▲0	▲0.0%	-
信託不動産	172,666	86.0%	174,723	85.9%	2,057
建物等	59,343	29.6%	59,483	29.2%	139
信託建物（附属設備含む）	73,434	36.6%	74,662	36.7%	1,227
信託構築物	1,619	0.8%	1,662	0.8%	42
信託工具、器具及び備品	203	0.1%	215	0.1%	11
減価償却累計額	▲15,913	▲7.9%	▲17,056	▲8.4%	▲ 1,142
信託土地	113,322	56.5%	115,240	56.6%	1,917
無形固定資産	1,782	0.9%	1,782	0.9%	▲ 0
信託借地権	1,777	0.9%	1,777	0.9%	-
信託その他の無形固定資産	2	0.0%	3	0.0%	0
その他の無形固定資産	2	0.0%	1	0.0%	▲ 1
投資その他の資産	15,218	7.6%	15,175	7.5%	▲ 43
投資有価証券	14,378	7.2%	14,378	7.1%	-
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	225	0.1%	182	0.1%	▲ 43
信託差入敷金及び保証金	604	0.3%	604	0.3%	0
繰延資産	14	0.0%	44	0.0%	29
投資口交付費	11	0.0%	7	0.0%	▲ 3
投資法人債発行費	2	0.0%	36	0.0%	33
資産の部合計	200,672	100.0%	203,445	100.0%	2,773

（百万円）

科目	第21期		第22期		増減
	実績[1]	比率	実績[2]	比率	[2]-[1]
流動負債	25,342	12.6%	23,059	11.3%	▲ 2,282
営業未払金	546	0.3%	674	0.3%	127
未払費用	211	0.1%	212	0.1%	1
短期借入金	7,500	3.7%	10,500	5.2%	3,000
1年内返済予定長期借入金	9,150	4.6%	10,762	5.3%	1,612
1年内償還予定投資法人債	7,000	3.5%	-	-	▲ 7,000
前受金	830	0.4%	757	0.4%	▲ 73
その他の流動負債	103	0.1%	153	0.1%	49
未払法人税等	1	0.0%	0	0.0%	▲ 0
未払事業所税	7	0.0%	3	0.0%	▲ 3
未払消費税	31	0.0%	-	0.0%	▲ 31
預り金	50	0.0%	135	0.1%	84
未払分配金	12	0.0%	13	0.0%	0
固定負債	87,581	43.6	92,718	45.6%	5,137
投資法人債	-	-	7,500	3.7%	7,500
長期借入金	82,087	40.9%	79,400	39.0%	▲ 2,687
信託預り敷金保証金	5,493	2.7%	5,818	2.9%	324
負債の部合計	112,923	56.3%	115,778	56.9%	2,854
投資主資本	87,748	43.7%	87,667	43.1%	▲ 81
出資総額	85,644	42.7%	85,644	42.1%	-
剰余金					
任意積立金					
圧縮積立金	100	0.1%	100	0.0%	-
任意積立金合計	100	0.1%	100	0.0%	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	2,003	1.0%	1,922	0.9%	▲ 81
純資産の部合計	87,748	43.7%	87,667	43.1%	▲ 81
負債・純資産の部合計	200,672	100.0%	203,445	100.0%	2,773

第22期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

決算

（百万円）

科目			第21期 合計		第22期 合計		前期比増減 [2]-[1]	第22期 予想実績対比					
								オフィス			レジデンス		
			実績[1]	比率	実績[2]	比率		期初予想	実績	予想対比	期初予想	実績	予想対比
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	5,269	85.0%	5,266	84.8%	▲2	3,004	2,997	▲6	2,284	2,269	▲15
		賃料	4,452	71.8%	4,425	71.2%	▲27	2,248	2,204	▲44	2,236	2,220	▲15
		共益費	816	13.2%	841	13.5%	25	755	792	37	48	48	0
		その他賃貸事業収入	624	10.1%	651	10.5%	27	460	472	12	148	179	30
		駐車場使用料	150	2.4%	153	2.5%	3	94	94	0	55	59	3
		施設使用料	40	0.6%	36	0.6%	▲3	34	29	▲4	8	7	▲1
		付帯収益	294	4.8%	357	5.8%	63	330	344	14	12	12	0
		その他の雑収入	139	2.2%	103	1.7%	▲36	1	3	2	71	99	27
		[1] 不動産賃貸事業収益合計 (*)	5,893	95.1%	5,918	95.2%	24	3,464	3,470	5	2,432	2,448	15
		[2] 受取配当金	303	4.9%	295	4.8%	▲8						
		[A] 営業収益 ([1]+[2])	6,197	100.0%	6,213	100.0%	16						
		外注委託費	685	11.1%	736	11.9%	51	413	427	13	308	309	0
		水道光熱費	347	5.6%	408	6.6%	60	343	357	13	48	50	2
		公租公課	415	6.7%	419	6.8%	3	292	291	▲1	128	128	▲0
		損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	0	7	7	0	6	5	▲0
		修繕費	225	3.6%	241	3.9%	16	144	135	▲9	89	106	16
		信託報酬	46	0.7%	46	0.7%	0	18	19	0	26	27	1
		減価償却費	1,124	18.1%	1,144	18.4%	20	519	522	3	622	621	▲0
		その他賃貸事業費用	136	2.2%	128	2.1%	▲8	34	25	▲9	107	102	▲4
		[3] 不動産賃貸事業費用合計 (*)	2,993	48.3%	3,138	50.5%	144	1,773	1,785	11	1,338	1,352	14
		* 不動産賃貸事業損益 ([1]-[3])	2,899	46.8%	2,780	44.7%	▲119	1,690	1,684	▲6	1,094	1,095	1
		* 不動産賃貸NOI	4,024	64.9%	3,924	63.2%	▲99	2,210	2,206	▲3	1,717	1,717	0
		資産運用報酬	240	3.9%	237	3.8%	▲3						
		役員報酬	9	0.1%	9	0.1%	-						
		資産保管委託手数料	9	0.2%	9	0.2%	0						
		一般事務委託手数料	82	1.3%	74	1.2%	▲7						
		会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.1%	-						
		その他の費用	97	1.6%	103	1.7%	5						
		[4] 営業費用（賃貸事業費用を除く）	447	7.2%	442	7.1%	▲5						
		[B] 営業費用 ([3]+[4])	3,441	55.5%	3,580	57.6%	139						
		営業利益 ([A]-[B])	2,755	44.5%	2,633	42.4%	▲122						
	営業外損益	営業外収益	2	0.0%	2	0.0%	▲0						
		支払利息	706	11.4%	664	10.7%	▲41						
		投資法人債利息	33	0.5%	34	0.6%	1						
		その他の営業外費用	13	0.2%	11	0.2%	▲2						
		営業外費用	753	12.2%	711	11.4%	▲42						
		経常利益	2,004	32.3%	1,924	31.0%	▲80						
		税引前当期純利益	2,004	32.3%	1,924	31.0%	▲80						
法人税、住民税及び事業税			2	0.0%	0	0.0%	▲1						
法人税等調整額			▲1	▲0.0%	1	0.0%	2						
		当期純利益	2,003	32.3%	1,922	30.9%	▲81						

金銭の分配に係る計算書

科目	第21期	第22期
I. 当期未処分利益又は当期未処分損失	2,003,496,338円	1,922,492,887円
II. 分配金の額	2,003,379,315円	1,966,990,000円
（1口当たり分配金）	10,185円	10,000円
III. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	-円	44,497,113円
IV. 次期繰越利益	117,023円	-円

第23期 予想損益計算書

決算

（百万円）

科　目			第22期	第23期									前期比増減
			合計	合計			内、オフィス			内、レジデンス			
			実績[1]	当初予想 *1	新予想[2] *2	差額	当初予想*1	新予想*2	差額	当初予想*1	新予想*2	差額	[2]-[1]
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	5,266	5,247	5,607	360	2,963	3,282	319	2,283	2,324	40	340
		賃料	4,425	4,449	4,756	306	2,214	2,481	267	2,235	2,274	39	330
		共益費	841	797	851	53	748	801	52	48	49	1	9
		その他賃貸事業収入	651	569	608	38	423	460	36	146	147	1	▲43
		駐車場使用料	153	150	159	9	94	101	6	55	57	2	5
		施設使用料	36	43	37	▲5	34	30	▲4	8	7	▲1	0
		付帯収益	357	306	332	26	294	320	25	11	12	0	▲25
		その他の雑収入	103	70	79	8	0	8	8	70	70	▲0	▲24
		[1] 不動産賃貸事業収入合計　(*)	5,918	5,817	6,215	398	3,386	3,743	356	2,430	2,472	42	297
		[2] 受取配当金	295	273	357	84							62
		[A] 営業収益　([1]+[2])	6,213	6,090	6,573	482							359
		外注委託費	736	711	778	66	408	468	59	302	309	7	41
		水道光熱費	408	362	429	66	316	382	65	46	47	1	21
		公租公課	419	420	419	▲1	292	291	▲0	128	128	▲0	▲0
		損害保険料	12	13	14	1	7	8	1	6	5	▲0	1
		修繕費	241	216	244	28	126	145	18	90	99	9	3
		信託報酬	46	40	41	1	18	19	1	21	22	0	▲4
		減価償却費	1,144	1,148	1,191	43	527	562	35	621	629	7	47
		その他賃貸事業費用	128	140	144	3	33	33	0	107	110	3	16
		[3] 不動産賃貸事業費用合計　(*)	3,138	3,054	3,265	210	1,729	1,911	181	1,324	1,353	28	127
		* 不動産賃貸事業損益　([1]-[3])	2,780	2,762	2,950	188	1,657	1,831	174	1,105	1,118	13	170
		* 不動産賃貸NOI	3,924	3,910	4,142	231	2,184	2,394	209	1,726	1,748	21	217
		資産運用報酬	237	233	254	21							17
		役員報酬	9	9	9	-							-
		資産保管委託手数料	9	9	10	0							0
		一般事務委託手数料	74	75	81	5							6
		会計監査人報酬	8	9	9	-							1
		その他の費用	103	105	107	2							4
		[4] 営業費用（賃貸事業費用を除く）	442	442	472	30							30
		[B] 営業費用　([3]+[4])	3,580	3,496	3,737	241							157
		営業利益　([A]-[B])	2,633	2,593	2,835	241							202
	営業外損益	営業外収益	2	2	2	-							▲0
		支払利息	664	663	670	7							6
		投資法人債利息	34	52	26	▲25							▲8
		その他の営業外費用	11	5	21	15							9
		営業外費用	711	721	718	▲2							7
		経常利益	1,924	1,874	2,118	244							194
		税引前当期純利益	1,924	1,874	2,118	244							194
法人税、住民税及び事業税			0	1	1	-							0
法人税等調整額			1	0	0	-							▲0
当期純利益			1,922	1,872	2,117	244							194

（修繕工事支出の主な内訳）

（百万円）

修繕費	第22期実績〈241百万円〉	アーバンネット市ヶ谷ビル：外壁修繕	16
		アーバンネット市ヶ谷ビル：空調設備更新	13
		岩本町ビル：煙突切詰め・PH外壁モルタル補修	16
	第23期計画〈244百万円〉	高田馬場センタービル：空調設備更新	20
		岩本町ビル：空調設備更新	20
		アーバンネット市ヶ谷ビル：外壁改修	15
資本的支出	第22期実績〈271百万円〉	ランディック新橋ビル：1階エントランス改修	29
		アーバンネット市ヶ谷ビル：空調設備更新	28
		岩本町ビル：エレベーター更新	28
	第23期計画〈232百万円〉	高田馬場センタービル：空調設備更新	80
		岩本町ビル：空調設備更新	80
		：リニューアル（各階共用部）	9

*1　「当初予想」とは、平成25年6月13日付「平成25年4月期 決算短信（REIT）」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。
*2　「新予想」とは、今回の第22期決算に際して見直しを行い、平成25年12月16日付「平成25年10月期 決算短信（REIT）」において開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

業績予想の前提条件

決算

	第23期（平成26年4月期）	第24期（平成26年10月期）
運用資産	第22期末保有の55物件（優先出資証券1銘柄を含む）に、11月に取得した新規物件（オフィスビル1物件、レジデンス1物件及び既保有の優先出資証券1銘柄に係る追加取得）を加えた57物件から異動がないこと。	第23期末から運用資産数の異動がないこと。
発行済投資口数	第22期末現在の発行済投資口数196,699口に、平成25年11月7日付けで払込が完了した一般募集による新投資口20,900口及び同年12月4日付けで払込が完了した第三者割当による新投資口1,100口を加算した218,699口から異動がないこと。	第23期末から発行済投資口数の異動がないこと。
有利子負債	第22期末時点の有利子負債残高108,162.5百万円から、以下の変動を前提とする。 （追加借入） 平成25年11月8日に、上記の新規物件の取得資金18,515百万円（税抜売買代金）の一部として、借入金10,400百万円を借り入れたこと。 （借入金の返済） 平成25年12月6日に、第三者割当増資の手取金及び手元資金により借入金600百万円を返済したこと。 （リファイナンス） 平成26年3月7日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円について、同額の借換えを行うこと。 （長期借入金の分割約定弁済） 当該営業期間中に75百万円を返済すること。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していない。（期末予定残高：117,887.5百万円）	第23期末時点の有利子負債予定残高117,887.5百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 平成26年5月9日に返済期限が到来する短期借入金1,500百万円について、同額の借換えを行うこと。 平成26年5月16日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円について、同額の借換えを行うこと。 平成26年5月20日に返済期限が到来する長期借入金3,400百万円について、同額の借換えを行うこと。 平成26年5月22日に返済期限が到来する長期借入金2,287.5百万円（分割約定弁済付き借入金の最終期日弁済額）について、うち2,200百万円の借換えを行うこと。 平成26年7月31日に返済期限が到来する短期借入金7,000百万円について、同額の借入れを行うこと。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していない。（期末予定残高：117,800.0百万円）
期中平均稼動率	オフィス：　89.1%（第22期実績：88.9%） レジデンス：　93.4%（第22期実績：93.2%） 全体：　91.0%（第22期実績：90.9%）	N/A
その他	（営業収益） オフィスビルは、解約予告を受けているテナント分について、原則として期中に埋戻しができない前提としている。 レジデンスは、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して各物件の収益を見込んでいる。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　778百万円 公租公課：　419百万円 減価償却費：　1,191百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　472百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　697百万円 （資本的支出）：　232百万円 （分配金） 第19期において積み立てた「圧縮積立金」（当初100百万円/残額56百万円）の取崩しは行わず、当期純利益相当額を分配すること。	(営業収益) オフィスビルは、解約予告を考慮の上、一部の物件でリースアップが進展することを前提としている。 レジデンスは、これまでの稼働実績に加え、現状の募集状況を考慮して各物件の収益を見込んでいる。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　783百万円 公租公課：　476百万円 減価償却費：　1,192百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　497百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　689百万 （資本的支出）：　290百万円 （分配金） 「圧縮積立金」（残額56百万円）を全額取崩し、当期純利益に加算した金額を分配すること。

キャッシュ・フロー計算書

決算

（百万円）

項　　目	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
税引前当期純利益	1,311	2,178	1,985	2,004	1,924
減価償却費	990	1,117	1,117	1,125	1,145
投資法人債発行費償却	5	5	5	5	5
投資口交付費償却	2	6	6	6	3
受取利息	▲0	▲0	▲1	▲1	▲0
未払分配金戻入	▲2	▲1	▲1	▲1	▲0
支払利息	748	811	778	740	699
災害損失引当金の増減額（▲は減少）	▲10	-	-	-	-
営業未収金の増減額（▲は増加）	▲3	▲35	▲7	22	0
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲41	107	▲17	8	39
未収消費税等の増減額（▲は増加）	92	▲261	261	-	▲18
未払消費税等の増減額（▲は減少）	68	▲68	111	▲80	▲31
前受金の増減額（▲は減少）	▲130	236	▲49	16	▲73
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,214	-	-	-
預り金の増減額（▲は減少）	-	-	-	17	84
その他	▲3	5	▲36	3	5
小計	3,260	6,316	4,153	3,867	3,781
利息の受取額	0	0	1	1	0
利息の支払額	▲760	▲876	▲776	▲765	▲642
法人税等の支払額	▲37	▲8	▲0	▲5	▲1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,229	5,431	3,378	3,098	3,139
信託有形固定資産の取得による支出	▲125	▲33,720	▲225	▲249	▲3,109
無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	▲0
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	-	-	▲0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	489	1,882	276	183	630
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲453	▲369	▲415	▲308	▲305
その他	-	-	14	▲0	▲0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲88	▲32,207	▲350	▲374	▲2,786
短期借入れによる収入	5,500	7,600	5,500	2,000	11,500
長期借入れによる収入	9,900	39,250	10,000	13,750	3,000
短期借入金の返済による支出	▲2,290	▲21,200	▲6,500	▲5,400	▲8,500
長期借入金の返済による支出	▲13,695	▲10,125	▲75	▲10,825	▲4,075
分配金の支払額	▲1,519	▲1,309	▲2,075	▲1,981	▲2,001
投資法人債の発行による収入	-	-	-	-	7,500
投資法人債の償還による支出	-	-	▲10,000	-	▲7,000
投資法人債発行費の支出	-	-	-	-	▲38
投資口の発行による収入	-	13,686	-	-	-
投資口交付費の支出	-	▲23	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,104	27,878	▲3,150	▲2,456	384
現金及び現金同等物の増加・減少額（▲は減少）	36	1,102	▲122	267	737
現金及び現金同等物の期首残高	9,366	9,402	10,505	10,382	10,650
現金及び現金同等物の期末残高	9,402	10,505	10,382	10,650	11,387

各種財務指標の推移

決算

	項　　目		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
財務指標	総資産経常利益率	*1	0.8%	1.2%	1.0%	1.0%	1.0%
	年換算		1.5%	2.3%	1.9%	2.0%	1.9%
	自己資本当期利益率	*2	1.8%	2.7%	2.3%	2.3%	2.2%
	年換算		3.5%	5.4%	4.5%	4.6%	4.3%
	自己資本比率（期末）	*3	42.9%	43.3%	43.6%	43.7%	43.1%
	総資産有利子負債比率（期末）	*4	53.7%	53.0%	52.8%	52.7%	53.2%
	長期固定適合率（期末）	*5	130.4%	113.9%	114.3%	108.2%	106.3%
	デットサービスカバレッジレシオ	*6	4.0倍	4.9倍	5.0倍	5.2倍	5.4倍
	金利償却前当期純利益		3,046百万円	3,938百万円	3,879百万円	3,868百万円	3,767百万円
	支払利息	*7	748百万円	811百万円	778百万円	740百万円	699百万円
	賃貸NOI	*8	3,177百万円	4,115百万円	4,048百万円	4,024百万円	3,924百万円
	年換算NOI利回り	*9	4.0%	4.7%	4.2%	4.2%	4.0%
	賃貸NCF	*10	3,006百万円	3,896百万円	3,849百万円	3,774百万円	3,653百万円
	当期減価償却費		989百万円	1,117百万円	1,117百万円	1,125百万円	1,145百万円
	当期資本的支出額		171百万円	219百万円	198百万円	249百万円	271百万円
	年換算NCF利回り	*11	3.7%	4.5%	4.0%	4.0%	3.8%
	FFO（百万円）	*12	2,298百万円	3,296百万円	3,100百万円	3,128百万円	3,067百万円
参考情報	投資物件数（期末）		48	54	54	54	55
	テナント数（期末）		3,359	3,309	3,342	3,308	3,341
	総賃貸可能面積（期末）		185,009.65m^2	220,077.85m^2	219,892.55m^2	219,864.68m^2	223,713.73m^2
	稼働率（期中平均）		87.8%	91.9%	91.9%	91.9%	90.9%
	（期末）		89.3%	92.2%	92.6%	91.2%	92.0%
	期末算定価格		133,222百万円	163,494百万円	163,449百万円	162,129百万円	165,357百万円
	発行済投資口数（期末）		140,100口	196,699口	196,699口	196,699口	196,699口
	出資総額（期末）		71,957百万円	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円
	純資産額（期末）		73,267百万円	87,823百万円	87,728百万円	87,748百万円	87,667百万円
	1口当たり純資産額	*13	522,963円	446,486円	446,004円	446,105円	445,694円

*1　経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）／2
*2　当期純利益／（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（不動産等売却益を除く）／支払利息
*7　投資法人債利息を含む。
*8　（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
*9　年換算賃貸NOI／投資価額
*10　賃貸NOI－資本的支出
*11　年換算賃貸NCF／投資価額
*12　当期純利益＋当期減価償却費
*13　期末純資産額／期末発行済投資口数

物件別事業収支表(1)

物件

(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 *2		高田馬場センタービル		六番町ビル *2		櫻岳ビル	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	131	140	206	217	57	66			233	255			71	57
賃貸事業収入	115	124	186	196	47	55			193	208			60	48
その他賃貸事業収入	15	16	20	21	10	11			40	46			11	8
不動産賃貸事業費用 [B]	77	79	88	92	28	29			99	106			30	29
外注委託費	14	18	18	20	4	6			25	25			5	6
水道光熱費	7	8	16	17	4	5			18	24			4	5
公租公課	22	21	15	15	5	5	非開示	非開示	20	20	非開示	非開示	4	4
損害保険料	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0
修繕費	4	1	2	4	3	1			2	3			3	0
信託報酬	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0
減価償却費	27	27	33	33	9	9			30	30			10	10
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	53	61	118	125	28	37	115	114	134	148	198	155	41	28
NOI(償却前利益)	81	89	151	158	38	46	133	130	164	178	230	186	52	38
年換算NOI利回り(対帳簿価格) *1	2.6%	2.9%	4.4%	4.6%	5.0%	6.1%	5.4%	5.3%	7.5%	8.1%	5.8%	4.7%	5.9%	4.4%

(百万円)

	YS海岸ビル		岩本町ビル		アーバンネット三田ビル		アーバンネット麻布ビル *2		アーバンネット市ヶ谷ビル *2		神田中央通ビル		アーバンネット入船ビル *2 *3	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	118	80	192	175	342	310					84	78		
賃貸事業収入	100	64	176	157	323	288					75	72		
その他賃貸事業収入	18	15	15	17	19	21					8	6		
不動産賃貸事業費用 [B]	87	72	82	126	120	140					32	34		
外注委託費	12	10	21	30	40	49					6	6		
水道光熱費	9	8	15	18	20	22					4	4		
公租公課	14	14	13	13	28	28	非開示	非開示	非開示	非開示	10	10		非開示
損害保険料	0	0	0	0	0	0					0	0		
修繕費	17	5	1	34	2	11					4	6		
信託報酬	1	1	1	1	0	0					0	0		
減価償却費	30	30	28	28	26	26					5	5		
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0					0	1		
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	31	7	109	48	222	169	83	100	45	16	51	43		100
NOI(償却前利益)	61	38	137	77	248	195	99	115	52	24	56	48		117
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	2.4%	1.5%	4.1%	2.3%	4.8%	3.8%	4.0%	4.7%	6.4%	2.9%	4.6%	4.0%		7.7%

*1 「年換算NOI利回り(対帳簿価格)」については、小数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。
*2 「KN渋谷3」、「六番町ビル」、「アーバンネット麻布ビル」、「アーバンネット市ヶ谷ビル」及び「アーバンネット入船ビル」については、テナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。
*3 第22期中に取得した「アーバンネット入船ビル」の「年換算NOI利回り(対帳簿価格)」は、NOI(償却前利益)から公租公課の試算額を控除した修正NOIをベースに算出しています。

物件別事業収支表(2)

(百万円)

	IPB御茶ノ水ビル		プレミア東陽町ビル *1		上野THビル		五反田NTビル		上野トーセイビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパークR&D棟	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	37	45			130	103	91	81	205	210	163	159	393	408
賃貸事業収入	32	40			91	90	71	68	182	186	131	126	314	314
その他賃貸事業収入	4	5			39	12	19	13	23	24	32	33	78	93
不動産賃貸事業費用 [B]	36	23			82	62	47	41	92	93	67	72	255	262
外注委託費	7	5			10	9	8	7	13	13	16	16	58	61
水道光熱費	2	3			8	8	7	9	12	12	9	12	90	104
公租公課	4	4	非開示	非開示	8	8	8	8	12	12	10	10	33	33
損害保険料	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
修繕費	12	0			15	2	7	2	0	0	0	2	18	6
信託報酬	0	0			1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
減価償却費	9	9			15	15	12	12	51	51	28	29	53	54
その他賃貸事業費用	0	0			23	17	1	0	0	0	0	1	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	0	21	▲10	▲13	48	40	43	40	113	117	95	86	137	146
NOI(償却前利益)	10	31	25	21	63	56	56	53	164	169	124	115	190	200
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	1.5%	4.7%	1.2%	1.1%	2.7%	2.4%	2.7%	2.5%	5.5%	5.7%	7.4%	6.9%	7.1%	7.5%

(百万円)

	NU関内ビル		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		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		ビュロー紀尾井町	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	177	183	153	151	53	54	29	31	38	37	37	36	62	45
賃貸事業収入	155	155	143	139	49	49	28	30	35	35	36	33	62	45
その他賃貸事業収入	21	27	9	12	4	4	0	0	2	2	1	2	-	-
不動産賃貸事業費用 [B]	97	95	76	77	20	23	20	16	18	17	15	17	15	14
外注委託費	27	27	17	19	4	5	4	3	4	4	4	4	-	-
水道光熱費	19	20	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-
公租公課	13	13	8	8	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	12	10	6	6	1	3	3	0	1	2	0	1	0	0
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
減価償却費	22	22	37	36	9	9	8	8	7	7	8	8	11	11
その他賃貸事業費用	0	0	4	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	80	87	77	73	33	30	8	14	20	20	21	18	47	31
NOI(償却前利益)	102	110	114	110	42	39	17	22	27	28	29	26	58	42
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.3%	6.8%	4.9%	4.8%	3.4%	3.2%	3.3%	4.2%	4.6%	4.7%	6.3%	5.6%	6.7%	4.9%

*1 「プレミア東陽町ビル」については、テナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別事業収支表(3)

物件

(百万円)

	ホーマット ウッドビル		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	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	124	123	114	103	57	55	34	35	55	53	51	50	60	62
賃貸事業収入	122	121	112	101	54	54	32	34	52	52	47	48	58	58
その他賃貸事業収入	1	2	2	2	2	1	1	1	2	1	4	2	2	3
不動産賃貸事業費用 [B]	62	64	67	70	27	26	16	16	19	20	23	21	31	31
外注委託費	11	12	12	12	5	4	3	3	5	5	5	5	6	6
水道光熱費	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
公租公課	7	7	7	7	2	2	1	1	2	2	2	2	3	3
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	4	5	9	12	0	0	1	1	1	1	2	1	2	2
信託報酬	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	31	31	31	31	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17
その他賃貸事業費用	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	62	59	46	33	29	28	17	19	35	33	28	29	28	30
NOI(償却前利益)	94	91	78	65	45	45	25	26	44	41	38	39	45	47
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	3.9%	3.8%	3.8%	3.1%	4.7%	4.7%	6.0%	6.4%	5.9%	5.6%	4.9%	5.1%	4.3%	4.5%

(百万円)

	プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー *1		ストーリア赤坂	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	49	49	44	43	47	45	44	41	27	35	323	324	85	87
賃貸事業収入	46	45	43	41	42	43	42	39	24	30	286	282	79	80
その他賃貸事業収入	3	4	1	1	4	2	1	2	3	5	37	41	6	6
不動産賃貸事業費用 [B]	23	23	19	20	29	28	17	20	24	22	229	237	42	41
外注委託費	5	5	4	4	5	5	5	5	4	3	50	54	9	8
水道光熱費	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	9	10	1	1
公租公課	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	11	16	6	6
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	1	1	1	2	1	0	2	2	2	16	14	3	4
信託報酬	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
減価償却費	10	10	9	9	16	16	8	8	12	12	95	96	18	18
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	44	1	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	26	25	25	23	17	16	26	20	3	12	93	86	43	45
NOI(償却前利益)	36	36	35	33	34	33	35	29	16	24	189	182	62	64
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.6%	4.5%	5.2%	4.8%	3.7%	3.7%	4.5%	3.8%	2.2%	3.4%	5.3%	5.2%	3.2%	3.3%

*1 「芝浦アイランド エアタワー」のNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算出しています。

物件別事業収支表(4)

物件

(百万円)

	ルネ新宿御苑タワー		芝浦アイランド ブルームタワー *1		クエストコート原宿		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	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	179	178	267	264	138	137	29	29	25	26	41	42	38	36
賃貸事業収入	158	155	239	239	131	131	29	29	24	26	37	37	34	32
その他賃貸事業収入	20	23	28	24	6	5	0	-	1	0	4	4	3	4
不動産賃貸事業費用 [B]	111	109	159	161	53	52	11	11	13	11	21	22	20	21
外注委託費	34	35	40	38	15	14	-	-	3	3	4	5	4	4
水道光熱費	5	6	3	3	4	4	-	-	0	0	0	0	0	0
公租公課	11	11	9	8	6	6	1	1	2	2	2	2	2	1
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	11	8	8	11	3	3	0	0	2	1	1	0	1	2
信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	43	43	65	65	22	23	8	8	3	3	11	11	10	10
その他賃貸事業費用	2	1	31	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	67	69	108	102	84	84	17	17	11	15	19	20	18	15
NOI(償却前利益)	111	113	174	168	107	107	26	26	15	18	30	31	28	25
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	3.5%	3.6%	6.2%	6.1%	4.8%	4.8%	5.6%	5.7%	3.1%	3.8%	4.4%	4.5%	3.9%	3.5%

(百万円)

	プレミアステージ 湯島		プレミアステージ 駒込		プレミアステージ 大塚		プレミアステージ 本所吾妻橋		プレミアステージ 両国	
	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
不動産賃貸事業収益 [A]	51	48	51	51	42	41	81	77	45	45
賃貸事業収入	48	47	49	47	41	40	76	71	42	43
その他賃貸事業収入	2	1	1	3	1	1	4	5	3	2
不動産賃貸事業費用 [B]	28	26	27	29	19	19	38	46	25	24
外注委託費	6	5	5	5	3	3	6	11	5	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	1	3	4	1	1
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	0	1	2	0	1	1	4	1	1
信託報酬	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
減価償却費	14	14	15	15	10	10	23	23	14	14
その他賃貸事業費用	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	22	21	24	21	23	22	42	30	20	20
NOI(償却前利益)	36	36	39	37	34	32	65	53	35	35
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.4%	4.5%	4.8%	4.5%	5.4%	5.3%	5.1%	4.2%	5.0%	5.0%

*1 「芝浦アイランド ブルームタワー」のNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算出しています。

期末算定価格の推移

物件

		物件名	算定価格			直還法利回り		DCF法		帳簿価額 [3] （百万円）	含み損益 [2]-[3] （百万円）
			第21期 [1] （百万円）	第22期 [2] （百万円）	増減 [2]-[1] （百万円）	第22期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,810	5,740	▲70	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.6%	6,241	▲ 501
		ランディック第2新橋ビル	7,010	7,000	▲10	4.6%	-	4.3%	4.7%	6,850	149
		プレミア道玄坂ビル	1,820	1,910	90	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	1,539	370
		KN渋谷3	6,200	6,320	120	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.6%	4,900	1,419
		高田馬場センタービル	5,530	5,560	30	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	4,393	1,166
		六番町ビル	8,140	8,150	10	4.8%	-	4.5%	4.9%	7,977	172
		櫻岳ビル	1,430	1,410	▲20	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,767	▲ 357
		YS海岸ビル	3,520	3,470	▲50	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	5,121	▲ 1,651
		岩本町ビル	6,520	6,280	▲240	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	6,814	▲ 534
		アーバンネット三田ビル	10,400	10,100	▲300	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.7%	10,240	▲ 140
		アーバンネット麻布ビル	4,810	4,870	60	4.7%	▲0.1%	4.5%	4.9%	4,967	▲ 97
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,750	1,760	10	5.5%	-	5.3%	5.7%	1,663	96
		神田中央通ビル	2,670	2,750	80	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	2,447	302
		アーバンネット入船ビル	N/A	3,040	N/A	5.2%	N/A	4.9%	5.2%	2,915	124
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,260	1,230	▲30	5.1%	▲0.1%	4.8%	5.3%	1,322	▲ 92
		プレミア東陽町ビル	3,620	3,560	▲60	5.3%	▲0.1%	5.0%	5.5%	4,001	▲ 441
		上野THビル	3,010	3,040	30	5.2%	▲0.1%	4.8%	5.6%	4,615	▲ 1,575
		五反田NTビル	2,450	2,490	40	5.1%	▲0.1%	4.7%	5.5%	4,210	▲ 1,720
		上野トーセイビル	6,190	6,290	100	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	5,914	375
	周辺 都市部	日総第3ビル	3,450	3,250	▲200	5.9%	0.2%	5.5%	5.9%	3,355	▲ 105
		かながわサイエンスパークR&D棟	4,910	4,930	20	6.7%	▲0.1%	6.3%	6.7%	5,325	▲ 395
		NU関内ビル	3,560	3,560	-	5.2%	▲0.1%	4.9%	5.4%	3,247	312
	小計		94,060	96,710	2,650	-	-	-	-	99,833	▲ 3,123
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,480	4,510	30	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	4,597	▲ 87
		パークアクシス明治神宮前	1,650	1,670	20	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	2,496	▲ 826
		サンパレス南麻布	654	660	6	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,046	▲ 386
		キャビンアリーナ赤坂	1,050	1,060	10	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,212	▲ 152
		キャビンアリーナ南青山	1,000	1,010	10	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	940	69
		ビュロー紀尾井町	1,340	1,360	20	4.4%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,726	▲ 366
		ホーマットウッドビル	3,260	3,210	▲50	5.1%	-	4.9%	5.3%	4,833	▲ 1,623
		六本木グリーンテラス	3,360	3,370	10	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	4,146	▲ 776
		プレミアステージ芝公園II	1,610	1,620	10	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,942	▲ 322

期末算定価格の推移

物件

		物件名	算定価格			直還法利回り		DCF法		帳簿価額 [3] （百万円）	含み損益 [3]-[2] （百万円）
			第21期 [1] （百万円）	第22期 [2] （百万円）	増減 [2]-[1] （百万円）	第22期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
レジデンス	都心5区	ラング・タワー京橋	911	913	2	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	834	78
		プレミアステージ三田慶大前	1,690	1,730	40	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,500	229
		プレミアロッソ	1,430	1,480	50	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,557	▲ 77
		プレミアブラン代々木公園	2,060	2,110	50	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	2,126	▲ 16
		プレミアステージ内神田	1,700	1,740	40	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	1,591	148
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,510	1,540	30	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,367	172
		Walk赤坂	1,440	1,470	30	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	1,807	▲ 337
		プレミアステージ芝公園	1,300	1,330	30	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,548	▲ 218
		MEW	1,050	1,080	30	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	1,455	▲ 375
		芝浦アイランド　エアタワー	6,600	6,650	50	N/A	N/A	4.7%	6.8%	6,699	▲ 49
		ストーリア赤坂	2,730	2,750	20	4.9%	▲0.1%	4.7%	5.1%	3,911	▲ 1,161
		ルネ新宿御苑タワー	4,820	4,750	▲70	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	6,360	▲ 1,610
		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,650	5,730	80	N/A	N/A	4.8%	6.9%	5,271	458
		クエストコート原宿	4,660	4,660	-	4.9%	-	4.7%	5.1%	4,457	202
	東京23区	ビーサイト大崎	882	899	17	5.3%	▲0.1%	4.9%	5.3%	919	▲ 20
		プレミアガーデン本郷	792	795	3	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	971	▲ 176
		プレミアグランデ馬込	1,060	1,080	20	5.2%	▲0.1%	5.0%	5.4%	1,396	▲ 316
		プレミアノッツェ祐天寺	1,220	1,240	20	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	1,474	▲ 234
		プレミアステージ湯島	1,500	1,520	20	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,634	▲ 114
		プレミアステージ駒込	1,620	1,640	20	4.9%	▲0.1%	4.6%	5.1%	1,661	▲ 21
		プレミアステージ大塚	1,230	1,240	10	5.3%	▲0.1%	5.1%	5.5%	1,241	▲ 1
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,440	2,450	10	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	2,542	▲ 92
		プレミアステージ両国	1,370	1,380	10	5.1%	▲0.1%	4.9%	5.3%	1,393	▲ 13
	小計		68,069	68,647	578	-	-	-	-	76,667	▲ 8,020
合計			162,129	165,357	3,228	-	-	-	-	176,501	▲ 11,144

月次稼働率の推移

物件

（%）

		物件名	第21期（2013年4月期）							第22期（2013年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	57.7	57.7	57.7	57.7	57.7	57.7	57.7	65.0	65.0	65.0	65.0	92.7	92.7	74.2
		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	94.6	94.6	100.0	98.2
		プレミア道玄坂ビル	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	83.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2
		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	86.2	97.7	86.2	86.2	86.2	86.2	100.0	100.0	90.8
		YS海岸ビル	77.9	77.9	77.9	79.8	79.8	79.6	78.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8	51.8
		岩本町ビル	79.3	80.6	80.6	70.4	70.4	69.0	75.1	57.6	68.3	68.3	68.3	68.3	78.6	68.2
		アーバンネット三田ビル	97.0	94.0	99.9	99.9	99.9	89.9	96.7	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	99.9	91.5
		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
		神田中央通ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	88.7	96.2	88.7	88.7	88.7	88.7	77.0	77.0	84.8
		アーバンネット入船ビル	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	66.2	66.2	54.8	54.8	77.5	88.7	68.0	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7
		プレミア東陽町ビル	44.2	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	33.7	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7	31.7
		上野THビル	100.0	100.0	74.5	74.5	74.5	74.5	83.0	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	61.7	72.4
		五反田NTビル	82.6	82.6	82.6	82.6	82.6	100.0	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	86.5	86.5	95.5
		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
	周辺都市部	日総第3ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	94.5	98.2	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5
		かながわサイエンスパークR&D棟	97.0	96.9	97.0	97.7	99.9	99.9	98.1	100.0	99.9	98.1	98.1	96.6	96.6	98.2
		NU関内ビル	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
	小計		91.4	90.8	90.1	89.7	89.9	89.3	90.2	88.0	88.9	88.7	88.4	89.1	90.4	88.9
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	97.0	95.5	92.8	96.4	96.3	96.7	95.8	95.6	94.8	93.4	92.5	91.8	95.1	93.9
		パークアクシス明治神宮前	94.2	92.1	92.1	92.1	92.1	92.8	92.6	100.0	100.0	91.6	91.6	84.7	93.1	93.5
		サンパレス南麻布	93.8	93.8	93.8	92.0	92.0	92.0	92.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		キャビンアリーナ赤坂	93.7	93.7	91.2	88.6	97.4	97.4	93.7	94.7	96.9	93.8	93.8	93.8	93.8	94.5
		キャビンアリーナ南青山	100.0	97.9	97.9	97.9	100.0	96.9	98.4	91.7	93.9	93.9	85.6	85.6	87.7	89.7
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ホーマットウッドビル	95.7	95.7	95.7	91.7	88.4	86.0	92.2	90.2	93.5	95.9	95.9	95.9	91.6	93.8
		六本木グリーンテラス	97.1	96.7	100.0	92.3	94.7	94.2	95.8	92.1	87.6	80.0	80.0	83.6	86.6	85.0
		プレミアステージ芝公園II	93.3	93.3	95.5	95.5	100.0	96.5	95.7	95.3	95.3	95.3	95.3	96.5	96.5	95.7

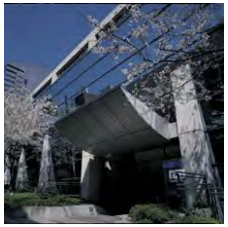
月次稼働率の推移

物件

（%）

		物件名	第21期（2013年4月期）							第22期（2013年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
レジデンス	都心5区	ラング・タワー京橋	91.5	91.5	91.5	91.8	93.3	96.8	92.7	96.8	96.6	98.3	98.3	98.3	96.5	97.4
		プレミアステージ三田慶大前	96.8	93.7	96.8	100.0	96.8	93.7	96.3	98.4	98.4	96.8	96.8	95.3	96.6	97.1
		プレミアロッソ	100.0	97.0	89.3	95.3	95.3	93.7	95.1	93.1	97.8	97.0	97.0	97.0	100.0	97.0
		プレミアブラン代々木公園	91.3	88.3	93.8	93.8	95.1	98.6	93.5	98.7	96.8	92.5	88.9	90.7	90.7	93.0
		プレミアステージ内神田	82.5	82.5	80.3	80.1	84.0	81.9	81.9	84.6	84.6	83.0	79.0	77.4	75.6	80.7
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	90.8	95.5	93.8	96.7	96.7	90.7	94.1	87.0	85.4	87.1	89.8	100.0	98.2	91.3
		Walk赤坂	96.6	87.5	87.5	92.5	92.0	92.0	91.4	92.0	100.0	82.2	88.1	88.1	94.0	90.8
		プレミアステージ芝公園	95.3	97.7	97.7	100.0	97.7	97.7	97.7	90.7	93.0	90.7	90.9	93.4	93.4	92.0
		MEW	68.1	77.8	77.8	72.9	89.7	89.7	79.4	94.6	91.1	91.1	91.1	91.1	90.9	91.7
		芝浦アイランド　エアタワー	96.4	95.6	94.4	94.3	95.0	92.9	94.8	94.5	94.9	94.8	95.2	95.2	95.1	95.0
		ストーリア赤坂	86.2	90.4	92.6	94.6	94.4	95.6	92.3	93.7	95.4	93.3	91.4	89.4	89.9	92.2
		ルネ新宿御苑タワー	90.8	89.9	89.0	93.4	92.1	92.9	91.4	90.5	88.9	88.6	89.8	91.8	95.5	90.8
		芝浦アイランド　ブルームタワー	96.1	96.4	97.0	96.6	96.3	95.0	96.2	95.2	96.6	96.2	96.4	96.7	97.2	96.4
		クエストコート原宿	93.0	94.1	90.8	90.8	89.2	90.4	91.4	90.4	90.6	90.6	93.7	93.7	96.5	92.6
	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	79.5	79.5	79.5	79.5	86.3	93.2	82.9	85.8	85.8	85.8	85.8	100.0	100.0	90.5
		プレミアグランデ馬込	90.4	90.4	90.4	90.4	93.7	90.6	91.0	93.7	93.7	96.8	94.3	94.9	94.9	94.7
		プレミアノッツェ祐天寺	96.6	94.1	90.9	88.1	94.1	89.3	92.2	85.9	92.5	86.9	85.7	86.1	89.6	87.8
		プレミアステージ湯島	95.3	90.2	93.1	95.3	97.3	91.5	93.8	90.4	90.4	88.6	90.4	95.1	96.7	91.9
		プレミアステージ駒込	95.5	95.5	97.1	95.5	93.7	89.6	94.5	90.6	93.7	96.0	93.4	93.7	83.9	91.9
		プレミアステージ大塚	96.7	95.3	93.7	93.5	98.3	97.0	95.7	95.4	95.4	90.8	92.3	92.3	94.0	93.4
		プレミアステージ本所吾妻橋	98.8	100.0	99.4	97.6	98.8	97.0	98.6	93.9	92.0	90.2	90.8	91.5	95.7	92.4
		プレミアステージ両国	91.5	93.5	92.1	90.7	93.1	91.9	92.1	91.9	94.2	94.2	90.9	88.6	90.8	91.8
	小計		94.1	93.9	93.6	93.6	94.4	93.4	93.8	93.3	93.8	92.5	92.4	93.0	93.9	93.2
合計			92.7	92.2	91.8	91.5	92.0	91.2	91.9	90.4	91.1	90.4	90.2	90.9	92.0	90.9

物件基本情報

	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
							
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
取得価格	6,341百万円	7,045百万円	1,727百万円	5,348百万円	5,118百万円	7,860百万円	1,796百万円
賃貸可能面積	5,567.79m^2	6,948.72m^2	1,926.01m^2	5,761.34m^2	6,313.02m^2	6,872.77m^2	2,100.93m^2
建築時期	1982年6月	1978年12月	1991年6月	1993年2月	1992年5月	1987年4月	1988年3月
PML	10.6%	12.9%	5.5%	10.6%	2.0%	10.8%	14.2%
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱

	YS海岸ビル	岩本町ビル	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	神田中央通ビル *1	アーバンネット入船ビル
所在地	港区海岸	千代田区岩本町	港区三田	港区南麻布	新宿区払方町	千代田区鍛冶町	中央区入船
取得価格	5,100百万円	6,700百万円	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円	2,450百万円	2,900 百万円
賃貸可能面積	5,944.76m^2	7,359.16m^2	10,100.70m^2	4,801.06m^2	2,600.82m^2	2,666.63m^2	4,037.67m^2
建築時期	1993年1月	1973年11月	1987年9月	1992年4月	1993年12月	1989年1月	1990年7月
PML	10.6%	12.2%	7.2%	10.5%	7.0%	14.0%	10.8%
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱

*1　「神田中央通ビル」は、写真中央の建物およびその敷地です。

物件基本情報

物件

	IPB御茶ノ水ビル	プレミア東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル *1	上野トーセイビル	日総第3ビル	かながわサイエンスパークR&D棟 *2
所在地	文京区本郷	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	横浜市西区	川崎市高津区
取得価格	1,456百万円	4,310百万円	4,380百万円	4,100百万円	5,900百万円	3,558百万円	6,556百万円
賃貸可能面積	2,180.65m^2	3,857.04m^2	4,437.78m^2	3,163.38m^2	5,432.43m^2	5,519.01m^2	15,084.22m^2
建築時期	1992年3月	2006年10月	1985年12月	1987年11月	2007年5月	1986年4月	1989年7月
PML	8.7%	16.2%	12.8%	14.3%	10.7%	10.2%	10.4%
PM会社	NTT都市開発ビルサービス㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	㈱ケイエスピーコミュニティ

	NU関内ビル	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	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	ビュロー紀尾井町 *3
所在地	横浜市中区	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区南麻布	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町
取得価格	3,300百万円	5,208百万円	2,604百万円	1,150百万円	1,330百万円	1,070百万円	1,840百万円
賃貸可能面積	7,994.51m^2	6,732.18m^2	1,706.94m^2	1,577.42m^2	1,378.02m^2	1,187.12m^2	1,728.98m^2
建築時期	1987年2月	2001年11月	2002年3月	1989年11月	2002年11月	2003年2月	2002年11月
PML	14.3%	7.4%	9.9%	5.3%	10.1%	11.2%	11.6%
PM会社	NTT都市開発ビルサービス㈱	三井不動産住宅リース㈱	三井不動産住宅リース㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	-

*1　「五反田NTビル」の賃貸可能面積は、PICが保有する区分所有権の共有持分(45%)に対応する数値を記載しています。
*2　「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸可能面積は、PICが保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。
*3　「ビュロー紀尾井町」は、建物管理を含め㈱スペースデザインに一棟貸ししています。

物件基本情報

物件

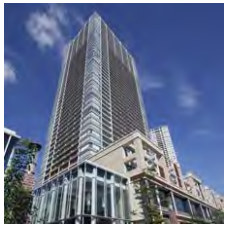
	ホーマットウッドビル	六本木グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	ラング・タワー京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン 代々木公園
所在地	港区西麻布	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷
取得価格	5,090百万円	4,678百万円	2,181百万円	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円
賃貸可能面積	5,793.93m^2	5,748.89m^2	2,312.75m^2	1,216.10m^2	1,597.73m^2	1,878.60m^2	2,336.95m^2
建築時期	1988年8月	2002年10月	2003年2月	2003年2月	2004年11月	2004年11月	2005年6月
PML	7.4%	10.3%	11.5%	12.5%	14.3%	14.0%	13.1%
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	総合地所㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱

	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー *1	ストーリア赤坂
所在地	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂
取得価格	1,723百万円	1,460百万円	2,043百万円	1,585百万円	1,556百万円	7,590百万円	3,930百万円
賃貸可能面積	2,033.57m^2	1,655.66m^2	1,736.70m^2	1,759.89m^2	1,551.65m^2	13,060.46m^2	3,988.86m^2
建築時期	2005年8月	2005年7月	2004年11月	2006年9月	2005年8月	2007年3月	2002年12月
PML	13.8%	13.1%	13.9%	16.1%	13.9%	11.2%	11.7%
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	三井不動産住宅リース㈱	総合地所㈱

*1　「芝浦アイランド　エアタワー」は、エアタワー及びエアテラスの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分(23%)に対応する2棟合計の数値を記載しています。

物件基本情報

物件

	ルネ新宿御苑タワー	芝浦アイランド ブルームタワー *1	クエストコート原宿	ビーサイト大崎 *2	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
							
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬
取得価格	6,500百万円	5,500百万円	4,500百万円	1,072百万円	975百万円	1,560百万円	1,525百万円
賃貸可能面積	6,555.04m^2	12,254.17m^2	4,607.13m^2	1,318.40m^2	1,573.87m^2	2,378.13m^2	1,734.04m^2
建築時期	2002年12月	2008年9月	2004年1月	2002年12月	2002年3月	2005年2月	2006年3月
PML	7.2%	10.0%	12.7%	12.1%	12.1%	15.7%	13.6%
PM会社	総合地所㈱	三井不動産住宅リース㈱	NTT都市開発ビルサービス㈱	-	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱

	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国	秋葉原UDX *3
所在地	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑	千代田区外神田
取得価格	1,803百万円	1,830百万円	1,310百万円	2,640百万円	1,496百万円	14,300百万円
賃貸可能面積	2,065.58m^2	2,249.25m^2	1,644.64m^2	3,465.00m^2	2,215.68m^2	-
建築時期	2006年3月	2007年1月	2006年8月	2007年11月	2008年3月	2006年1月
PML	17.2%	18.0%	22.5%	14.7%	12.8%	-
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	アール・エー・アセット・マネジメント㈱	スターツアメニティー㈱	-

*1　「芝浦アイランド　ブルームタワー」はブルームタワー及びブルームホームズの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分（16%）に対応する2棟合計の数値を記載しています。
*2　「ビーサイト大崎」は、建物管理を含め㈱スペースデザインに一棟貸ししています。
*3　「秋葉原UDX」は、ユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の裏付資産です。PICは第22期末時点で本優先出資証券39,480口（14%）を保有しています。

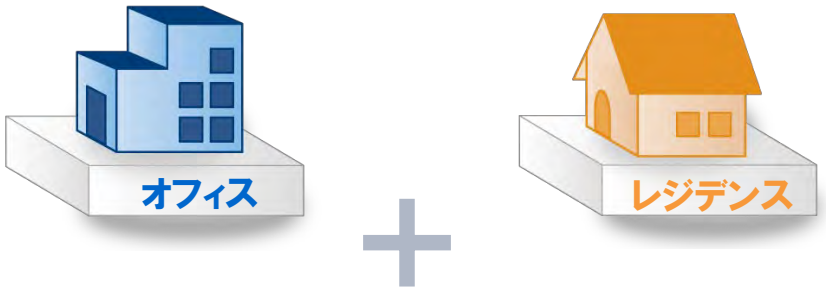
プレミア投資法人の基本情報（1）

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

投資方針

オフィスとレジデンスの複合型運用

- 賃料相場における変動の相関性が低い組合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化



運用資産の東京経済圏への集中投資

人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている
東京経済圏に集中して投資

収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

安定性

景気後退時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

潜在的なテナントニーズ

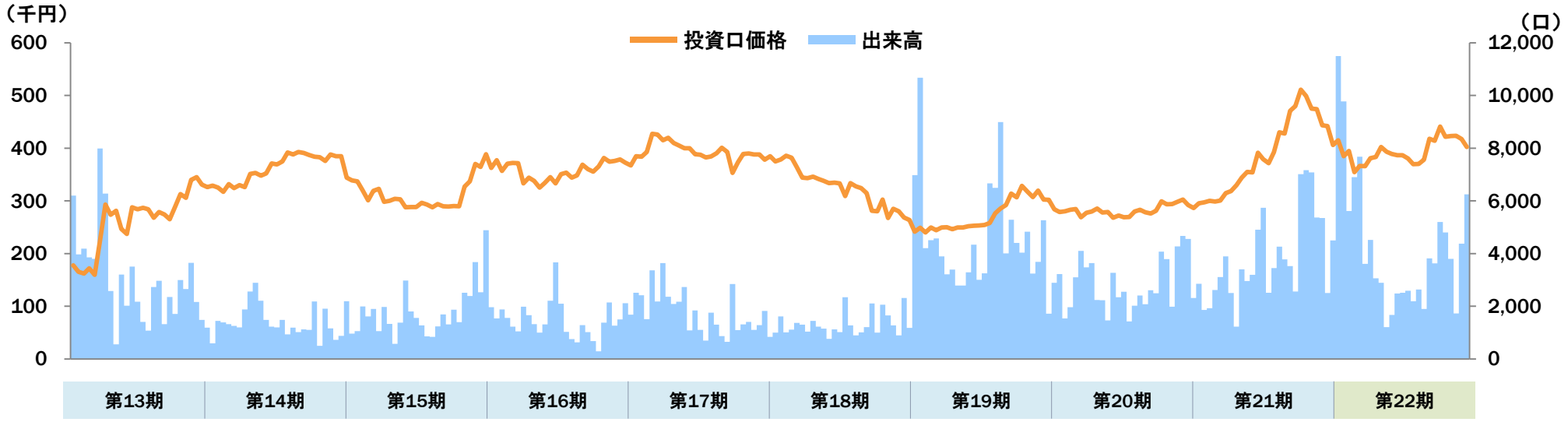
- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 経済社会や行政機能が都心に集積

エリア集積による効率化

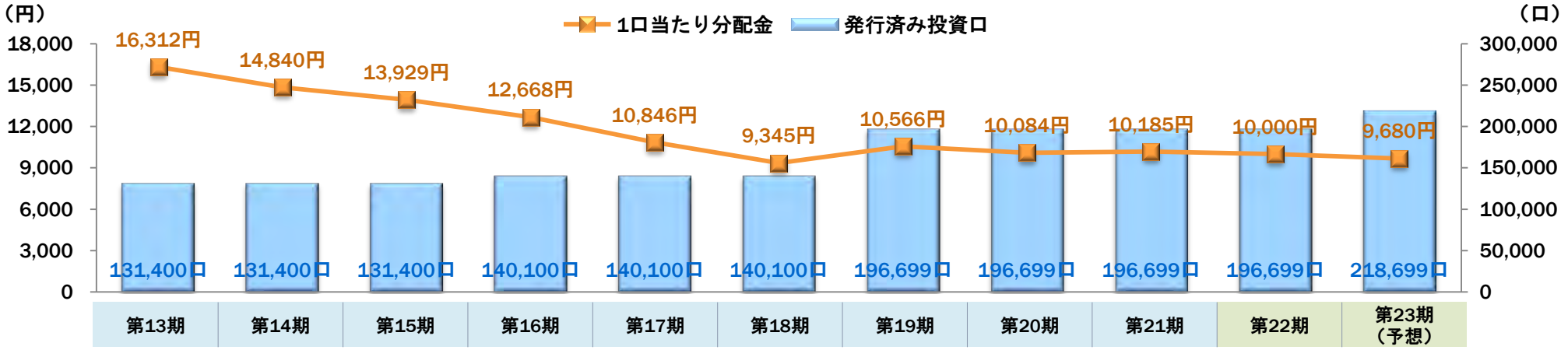
- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- プロパティ・マネジメント業務の水準及び報酬の均一化

プレミア投資法人の基本情報（2）

投資口価格の推移 *1



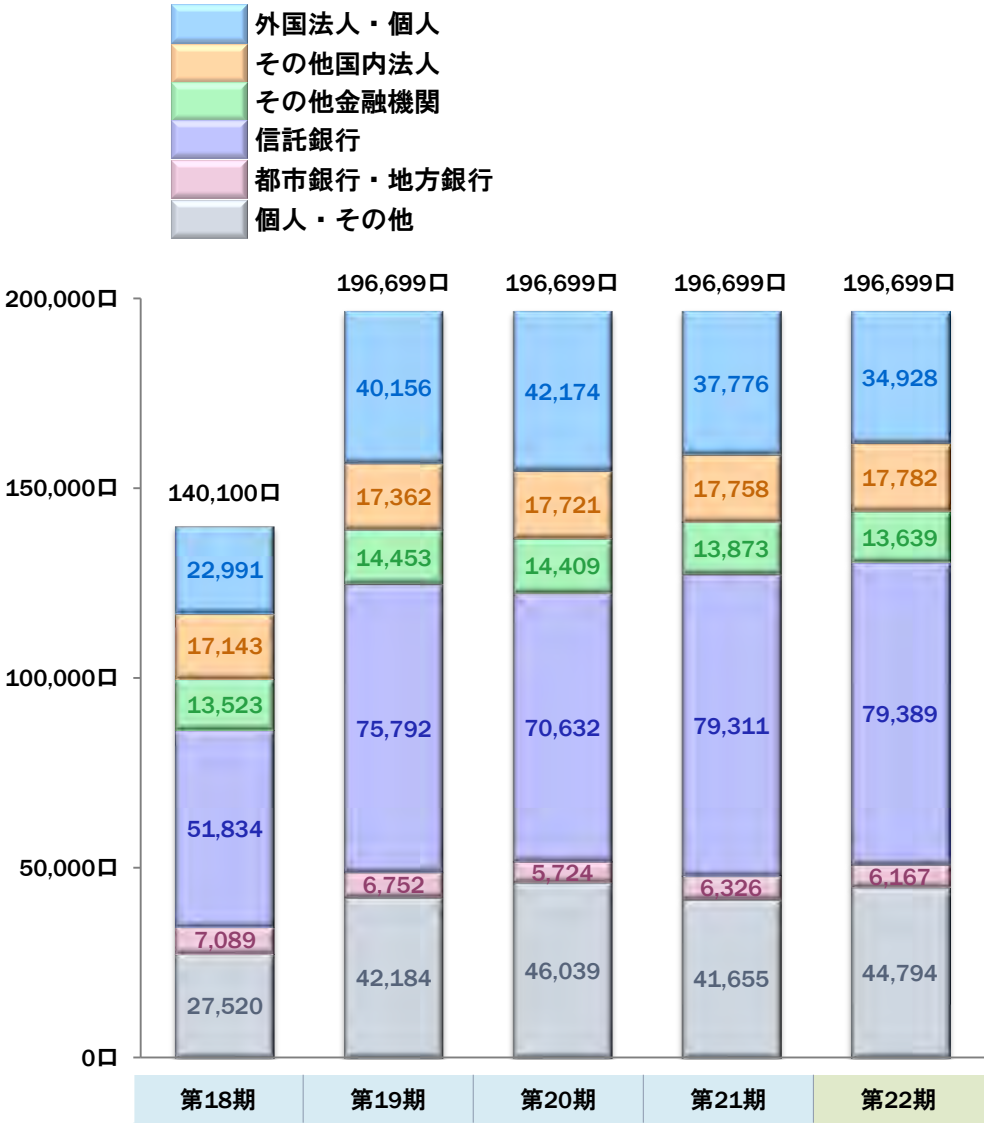
1口当たり分配金の推移



*1　「投資口価格」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。

プレミア投資法人の基本情報（3）

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第22期
（発行済投資口数：196,699口）

順位	投資主名	保有口数	投資比率 *1	前期比増減
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	46,426	23.60%	1,010
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,936	5.55%	1,011
3	野村信託銀行株式会（投信口）	10,462	5.31%	881
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	4.42%	-
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,880	4.00%	▲3,465
6	ユービーエスエージーホンコン	5,998	3.04%	-
7	富士火災海上保険株式会社	3,886	1.97%	3,886
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,772	1.91%	109
9	ニッポンベスト	2,670	1.35%	2,670
10	四国旅客鉄道株式会社	2,165	1.10%	-
合計		102,895	52.31%	

*1　「投資比率」については、小数第三位を切捨てて表示しています。

資産運用会社について

資産運用会社の概要

商　号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）
設立日	平成13年7月17日
資本の額	300百万円（平成25年4月30日現在）

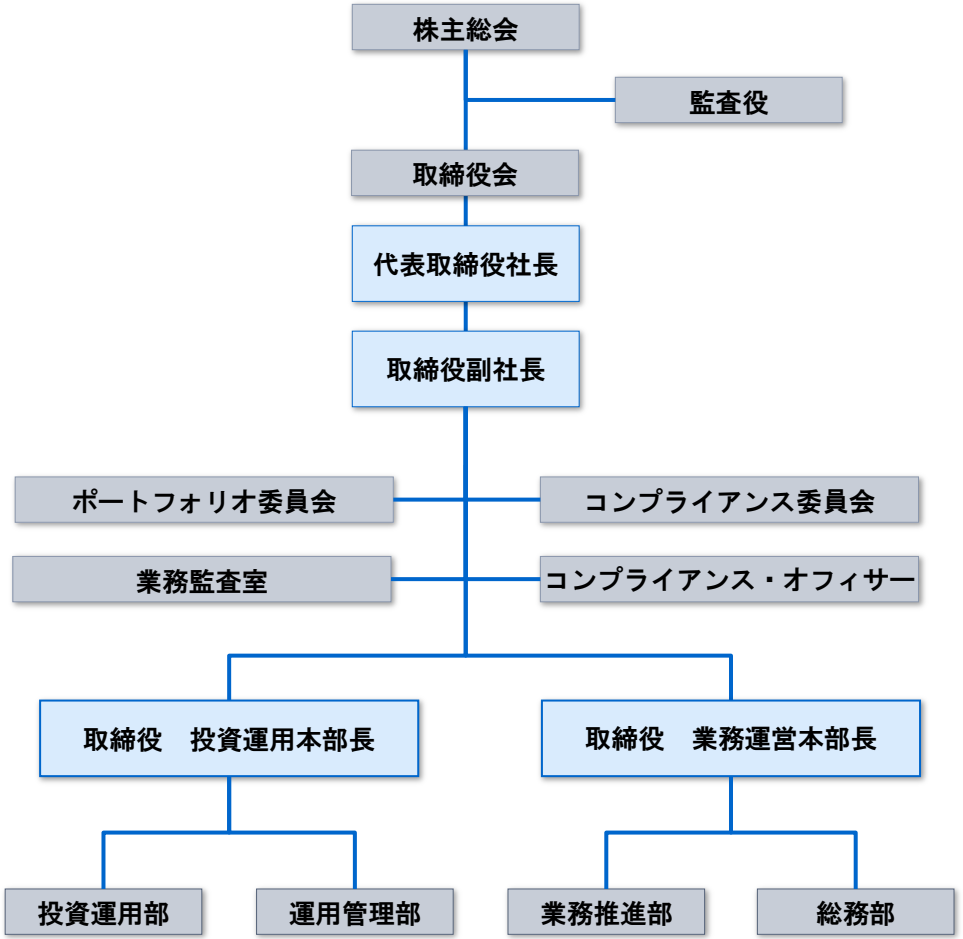
NTT都市開発の参画

2010年5月14日	PRAの株式の過半（53.1%）を取得
	第三者割当によるPICの新投資口8,700口を引受け

株主構成

株主	持株数（比率）	会社概要
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,186株（53.1%）	NTTグループ唯一の総合不動産会社 総資産9,410億円（2013年3月期）
株式会社ケン・コーポレーション	1,800株（30.0%）	東京都心部を中心とした高級賃貸レジデンスの仲介・企画・管理等を行う不動産会社
総合地所株式会社	600株（10.0%）	マンション開発事業を中心とした不動産のトータルソリューション企業
三井住友信託銀行株式会社	294株（4.9%）	国内トップクラスの信託銀行
日興プロパティーズ株式会社	120株（2.0%）	SMBC日興証券系列の資産管理会社

資産運用会社の組織



ご注意事項

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成25年7月30日付　有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　3　投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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