第17期（平成23年4月期）

Premier Investment Corporation

決　算　説　明　会　資　料

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

特別報告：東日本大震災について ①基本情報

第17期

平成23年3月11日午後2時46分、マグニチュード 9.0の地震が宮城県沖で発生し、日本に甚大な被害を及ぼしました。

東北地方では、多数の死者・行方不明者が出ており、複数の町が壊滅状態となっている一方で、首都圏においては、ほぼ元の生活に戻りつつあります。

ここで改めて、東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞申し上げます。

私どもプレミア投資法人は、被災者の皆様および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

日本のインフラ設備の復旧の迅速性

1. 東北自動車道675kmのうち、347kmが被害を受けたが、3月24日には全面開通。

2. 新幹線に脱線は見られず、4月29日に復旧。

3. 青森から茨城の主要港湾は3月24日までに使用可能に。

4. 仙台空港は津波の被害により甚大な被害を受けたが、4月13日には滑走路が整備され、一部再開。

出所：経済産業省

首都圏と東北を結ぶ高速道路や空港などの交通網は、その被害の大きさから、復旧にかなりの時間を要すると見られていた。

実際には、早期に復旧をし、その日本のインフラ設備の復旧能力、建築技術の高さが顕著であった。

日本経済の復旧、及び回復への足がかりに。

特別報告：東日本大震災について ③PICへの影響

直接的な被害は軽微

- 人的被害・運用状況に重大な影響を及ぼす物的被害は発生せず。
- 速やかに実施すべき修繕工事の費用として、約11百万円を今期の特別損失として処理。
- その他の損傷部（共用部における軽微なクラック等）の修繕については、中期的な計画修繕工事と合わせて補修を予定。

被害状況

オフィスA	4 百万円	非常用エレベータ1機の剥離した耐火被覆の補修
オフィスB	2 百万円	構造上の問題はないが、目立つクラックの早期補修
オフィスC	1 百万円	エレベータ1機のワイヤーロープ交換
レジデンスA	4 百万円	エレベータ3機のワイヤーロープ交換
合計(注)	11 百万円	

地震保険について

ポートフォリオPML

8.9%

物件が東京経済圏に集中している割にポートフォリオ全体のPML（予想最大損失率）は高くありません。
地震保険の付保については費用対効果を考慮のうえ個別の物件のPML20%超を基準としており、現在、レジデンス1物件についてPMLが20%を超過したリスクに対してだけ付保しています。

（注）金額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、震災復旧の修繕工事費用として特別損失に計上した11百万円は期末時点で保有している不動産等47物件の取得価格の合計の0.007%に相当します。

特別報告：東日本大震災について ④REITセクターへの影響

今後懸念される問題点

経 済 ・ 金 融 面

● 生産設備の損壊・電力供給の制約による経済活動全般の停滞	長期化した場合、オフィス賃料の回復が遅れる懸念
● 復興需要が本格化してきた際の資金調達	緩和基調の金融環境が締まり、機動的なPO、ローンが一時的に制約される懸念

心 理 面

● 原発事故でイメージされている日本（主に東京）での企業活動・生活環境に対する海外からの過剰な警戒心	事故処理が難航した場合、国際的な日本の位置付けが後退し国内外問わずテナント需要が減退する懸念
● 被災状況から連想される超高層レジデンスや湾岸地域のレジデンスを敬遠する動勢	該当物件へのテナント需要が一時的に減退する懸念

目次

第17期

特別報告：東日本大震災について①基本情報	1
特別報告：東日本大震災について②インフラ整備の復旧	2
特別報告：東日本大震災について③PICへの影響	3
特別報告：東日本大震災について④RETセクターへの影響	4

第17期　決算報告

◆ マーケット環境とPICの運営方針	7
◆ 第17期　業績の概要	8
◆ 第17期　運用サマリー（稼働率とNOI利回り）	9
◆ 外部成長	10
◆ 第17期　取得物件：秋葉原UDX（優先出資証券）	11
◆ 第17期　取得物件：芝浦アイランド　ブルームタワー	12
◆ ポートフォリオの状況	13
◆ 内部成長	14
◆ オフィスの賃料総額と稼働率の推移	15
◆ オフィス内部成長のデータ	16-17
◆ レジデンスの賃料総額と稼働率の推移	18
◆ レジデンスの月額賃料価格帯別の指数と稼働率	19
◆ 財務運営	20
◆ 財務バランスの概要	21
◆ 財務状況	22-23
◆ 第18期・第19期　業績予想	24
◆ オフィスの賃料総額と稼働率の予想	25
◆ レジデンスの賃料総額と稼働率の予想	26

APPENDIX

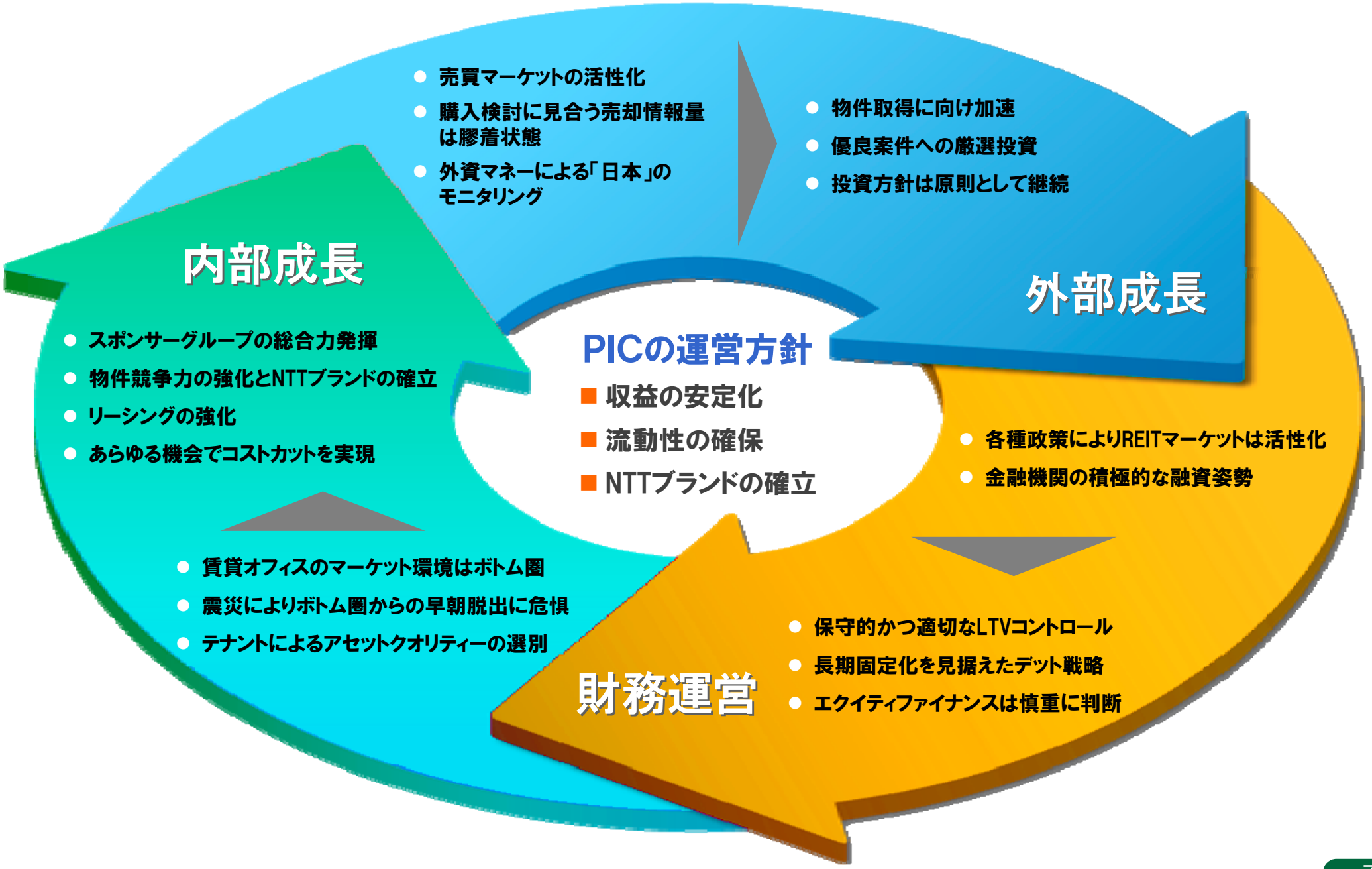
◆ 投資口価格の推移	28
◆ 投資主属性別の投資口分布状況	29
◆ 上位投資主一覧	30
◆ 第17期　比較貸借対照表／金銭の分配に係る計算書	31
◆ 第17期　比較損益計算書	32
◆ 第18期　予想損益計算書	33
◆ 第18期・第19期　業績予想の前提条件	34
◆ キャッシュ・フロー計算書の推移	35
◆ 有利子負債の状況（平成23年4月30日現在）	36
◆ 各種財務指標の推移	37
◆ ポートフォリオ一覧（平成23年4月30日現在）	38-39
◆ 期末算定価格の推移	40-41
◆ 物件別事業収支表①～⑩	42-51
◆ ご注意事項	52

Premier Investment Corporation

第１７期　決算報告

マーケット環境とPICの運営方針

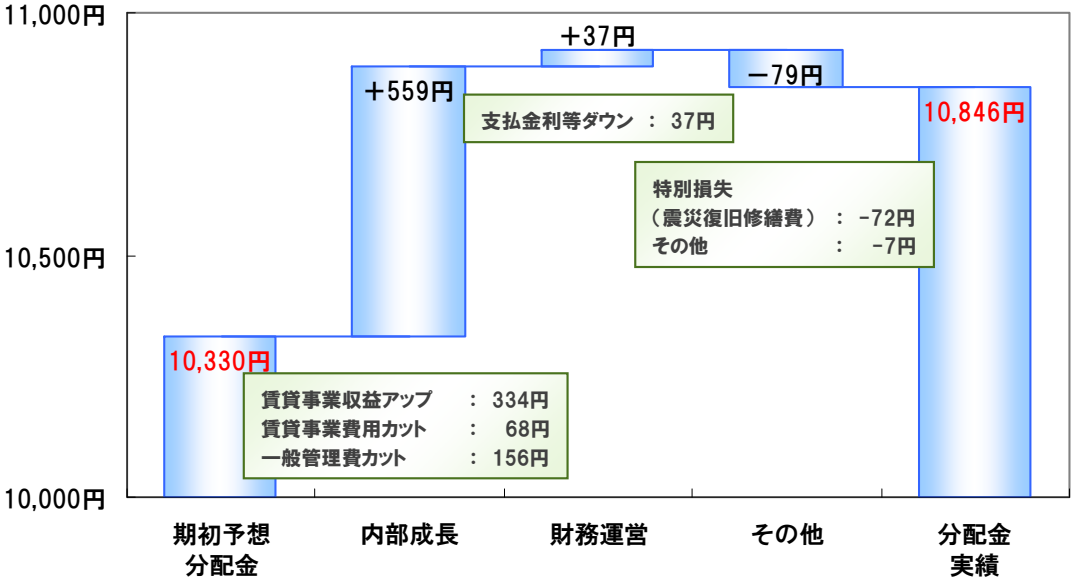
第17期



第17期 業績の概要

	第17期 実績 ①	第17期 期初予想 ②	増減 （対予想比） ①－②	第16期 実績 ③	増減 （対前期比） ①－③
営業収益（百万円）	5,171	5,110	60	5,237	-66
営業利益（百万円）	2,271	2,179	92	2,426	-154
経常利益（百万円）	1,531	1,449	82	1,776	-244
賃貸NOI（百万円）	3,516	3,466	49	3,760	-243
当期純利益（百万円）	1,519	1,448	71	1,774	-255
一口当たり分配金（円）	10,846	10,330	516	12,668	-1,822
運用資産数	48	48	－	46	2

一口当たり分配金の予想と業績の差異



（注） 金額については、百万円未満を切り捨てて表示し、比率については少数第二位を四捨五入して表示しています。

外部成長

- 約200億円の新規投資を実施
- 投資方針は原則として維持
  - 規約変更で地方物件への投資を可能にしたが、現時点では具体的な計画なし。

内部成長

- オフィスマーケットはボトム圏内へ
  - KN渋谷3は5フロア中4フロアのリーシング完了。
  - KSP R&D棟は稼働率が63.7%へ回復見込。
- レジデンスマーケットに安定感
  - プレミアステージ芝公園Ⅱ（旧：ビーサイト芝公園）のリーシングは順調。

財務運営

- 200億円の新規借入でLTVは過去最大値
  - 短期資金調達により平均調達コストは低下。
  - スポンサーチェンジによる信用補完でレバレッジ効果は極大化。

第17期 運用サマリー（稼働率とNOI利回り）

稼　働　率

（期中平均稼動率）

	期初予想	第17期実績	第16期実績
オフィス	80.4%	81.7%	90.7%
レジデンス	92.9%	93.4%	93.3%
全　体	87.0%	88.1%	92.0%

オフィス

- 大型テナントの解約により稼働率は過去最低レベル。
- NTTグループのサポートも含め、第16期を上回るリーシングの実績。
- 期中平均稼働率は期初予想を上回り、81.7%を達成。

レジデンス

- 震災・原発問題などによる外国人テナントの動向に大きな影響なし。
- 震災後の早期設備復旧などにより超高層レジデンスへの影響は限定的。
- 期中平均稼働率は期初予想を上回り、93.4%を達成。

NOI利回り（注）

（NOI利回り）

	NOI利回り（第17期末）
オフィス	4.6%
レジデンス	4.4%
全　体	4.5%

オフィス

- 新規賃料・継続賃料とも下落幅は縮小し、ほぼボトム圏内と判断。
- 当期契約更新のテナント（賃貸可能面積の19.5%）で減額更新事例はほぼ皆無。

レジデンス

- 稼働率は依然として安定しているが賃料水準は回復基調に至らず。
- プレミアステージ芝公園Ⅱのリーシング進捗により、NOI利回りは第15期並みに回復。

（注）　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

外部成長

外部成長戦略

マーケットの現状

- 活性化の傾向あり。
- 購入検討に見合う売却情報量は膠着状態。
- 外貨マネーが投資対象としての「日本」をモニタリング。

PRAとしての戦略

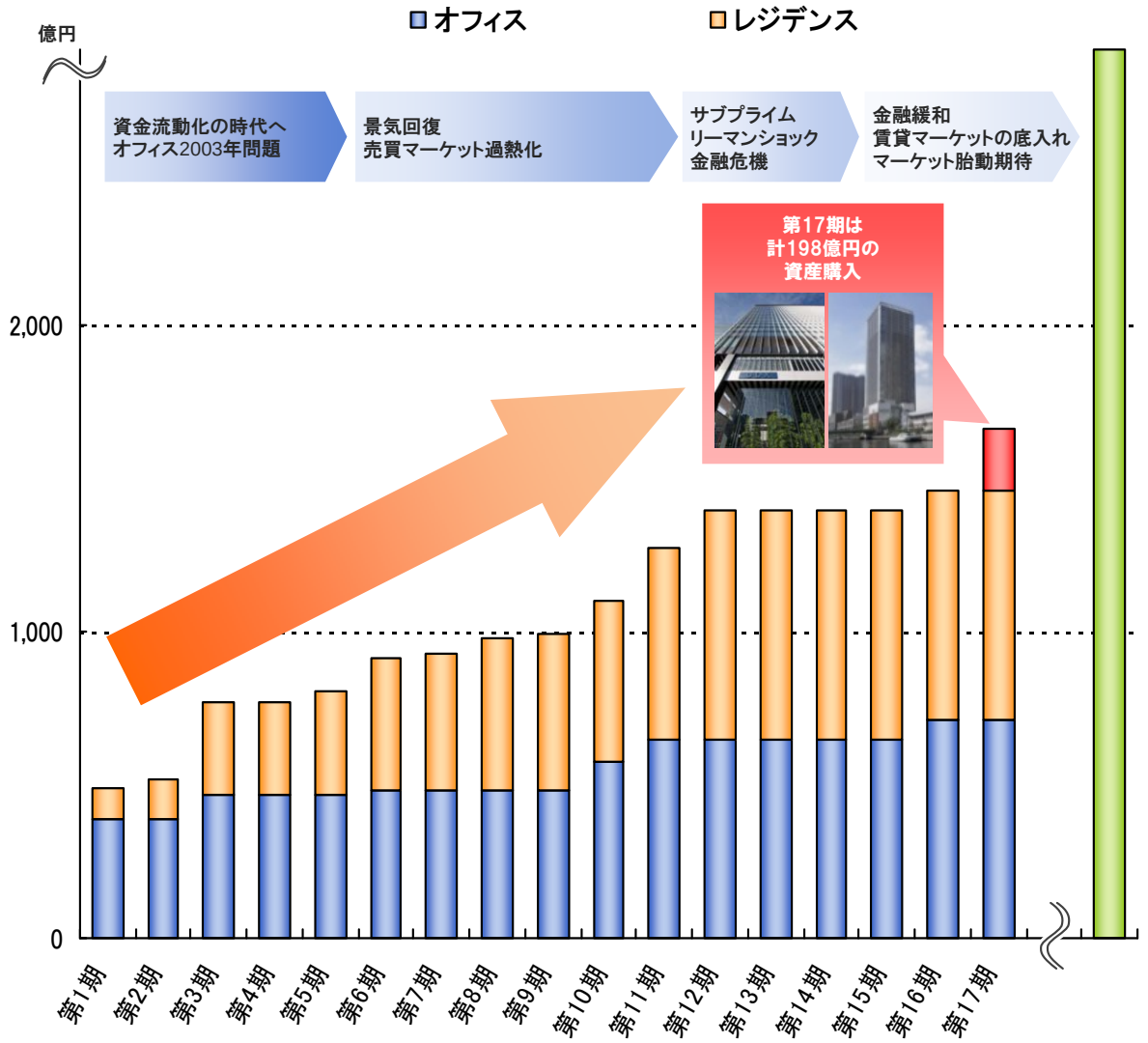
- 優良案件への厳選投資で物件取得を加速。

  稼働率、賃料水準ともにボトム圏入りし、優良物件については今後の賃料動向の予測を立て易いこのタイミングで、スポンサーパイプラインに加えPRA独自のチャネルを活用、優良案件を厳選して投資を実行する。

- 原則として投資方針を継続。

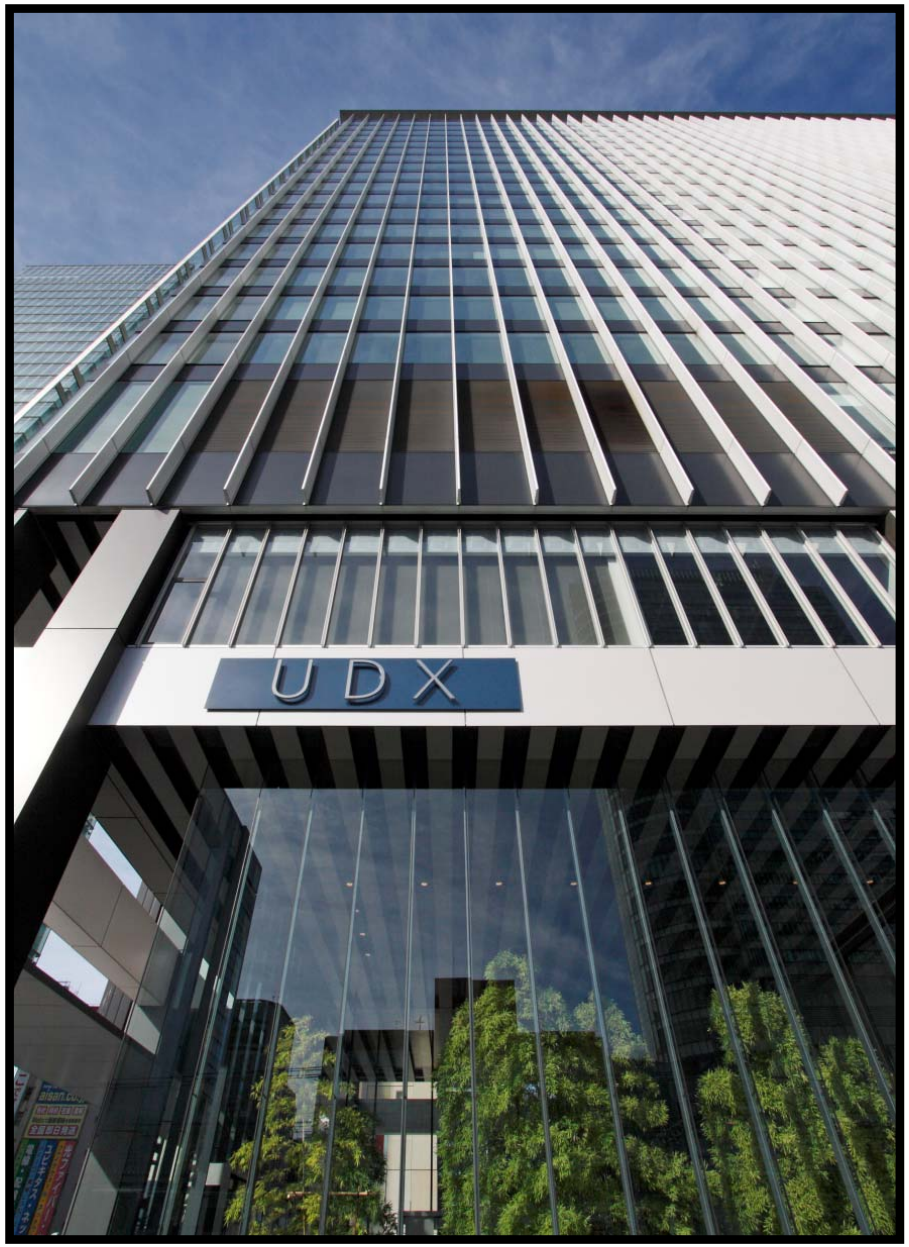
  平成23年4月開催の投資主総会で規約を変更(東京経済圏以外においても投資できるよう変更)したものの、現時点では積極的な地方展開の計画なし。

外部成長の実績



第17期取得物件：秋葉原UDX（優先出資証券）

第17期



- NTT都市開発㈱と鹿島建設㈱がユーディーエックス特定目的会社［TMK］を利用して開発した物件
- 秋葉原駅をはじめ4つの駅から徒歩4分圏内という極めて良好な立地を誇る、オフィス中心のSクラスビル
- オフィス基準階賃貸面積は都内最大級の約4,800m^2
- 過去5年にわたり99％前後の稼働率を維持

ユーディーエックス特定目的会社の決算期と配当受取時期

決算（年4回）	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
配当金受取	6月	9月	12月	3月

所在地	東京都千代田区外神田4-14-1
敷地面積	11,547㎡（現在仮換地）
延床面積	155,629.05㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建
建築時期	平成18年1月
取得日	平成22年12月8日
取得価格	14,300百万円（物件所有者であるTMKが発行した優先出資証券の14％に相当）

第17期取得物件：芝浦アイランド　ブルームタワー

第17期

- 鑑定評価額（5,740百万円）を**約240百万円下回る5,500百万円**で取得
- **93.9%**の高稼働率で運営（平成23年4月30日現在）
- JR京浜東北線・山手線田町駅より徒歩**9分**、都心5区でも特に人気の湾岸エリア

東京湾岸の芝浦アイランドに立地する、超高層高級レジデンス「ブルームタワー」（48階建て、全964戸）と高齢者向けの「ブルームホームズ」（9階建て介護付き有料老人ホーム84室、高齢者向け賃貸住宅74戸）の2棟から構成される複合住宅物件の共有持分16%を取得。
ブルームホームズはオリックス不動産に30年の一括マスターリース。

芝浦アイランド　ブルームタワー		
所在地	ブルームタワー	ブルームホームズ
	東京都港区芝浦4-20-2、4-20-3	東京都港区芝浦4-20-4
敷地面積（注1）	13,848.38㎡	
延床面積（注2）	90,085.18㎡	14,101.56㎡
講造	鉄筋コンクリート造陸屋根 48階	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
建築時期	平成20年9月	
取得日	平成22年12月9日	
取得価格	5,500百万円	

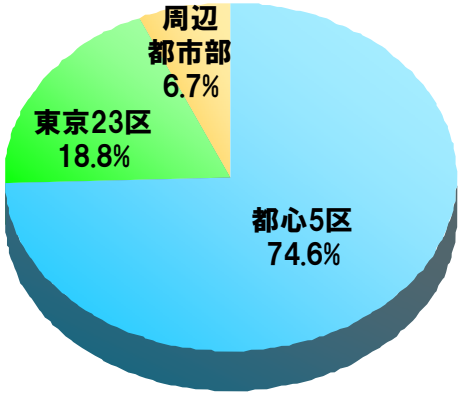
（注1） 本物件の敷地は独立行政法人都市再生機構の所有であり、期間70年の一般定期借地権の設定により借り受けた敷地上に登記簿上2棟の建物が建っています。
（注2） 本投資法人が保有する建物の共有持分（16%）に対応する数値ではなく、各々建物一棟の登記簿記載数値を記載しています。

ポートフォリオの状況

第17期

エリア別投資比率(注)

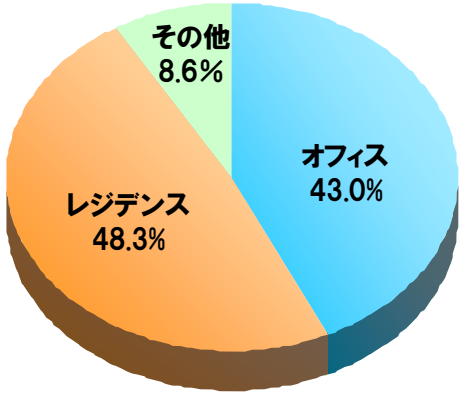
第17期末(平成23年4月30日)



秋葉原UDX(優先出資証券)の所在エリアも考慮すると、都心5区の比率は76.7%へ

アセット別投資比率

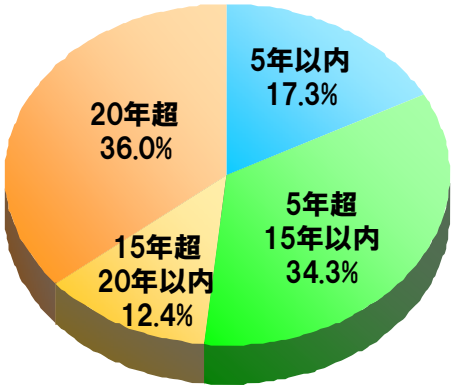
第17期末(平成23年4月30日)



秋葉原UDX(チャート中「その他」で表記)をオフィスに含めると、6期ぶりにオフィスがレジデンスを超過

築年別投資比率

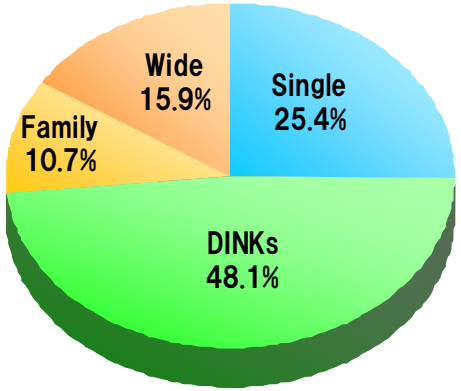
第17期末(平成23年4月30日)



築浅の新規物件取得により、ポートフォリオの高齢化予防

住宅タイプ別投資比率

第17期末(平成23年4月30日)



芝浦アイランド　ブルームタワーの取得によりDINKsタイプの比率が大幅に増加

(注)　「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。

内部成長戦略

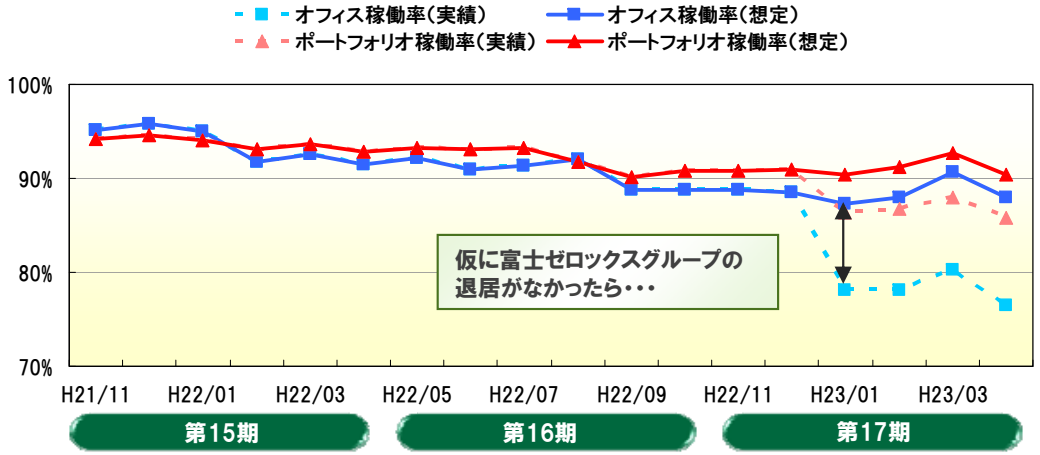
マーケットの現状

- オフィスのマーケット環境はボトム圏へ。
- 震災・原発問題の影響でボトム圏からの早期脱出を危惧。
- 安定感のあるレジデンスマーケットへの震災・原発問題の影響は軽微。

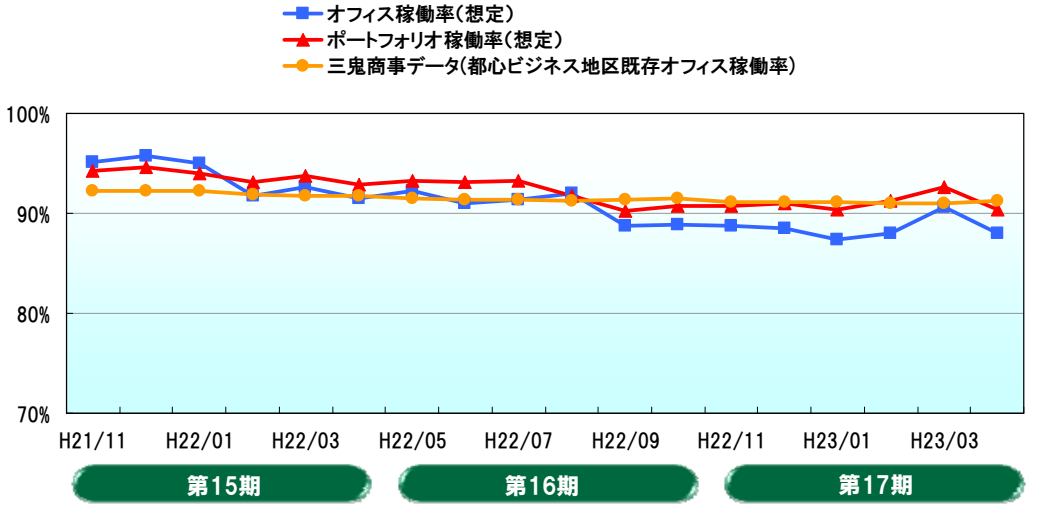
PRAとしての戦略

- NTTブランドの確立で、グループの総合力を発揮。
  NTTクオリティーに向けたリニューアル投資でテナント満足度の高揚を図るとともに、グループ会社のテナント入居にも注力。
- リーシングの強化
  空室が長期化している物件については入居面積に応じて賃貸条件の緩和を図るなど、更なるディスカウントも辞さずリーシングを強化。
- あらゆる機会でコストカットを実現
  賃貸事業収支に留まらず、あらゆる機会でのコストカットにより賃貸マーケットの回復の遅れのカバーを図る。

オフィス・ポートフォリオ全体の稼働率



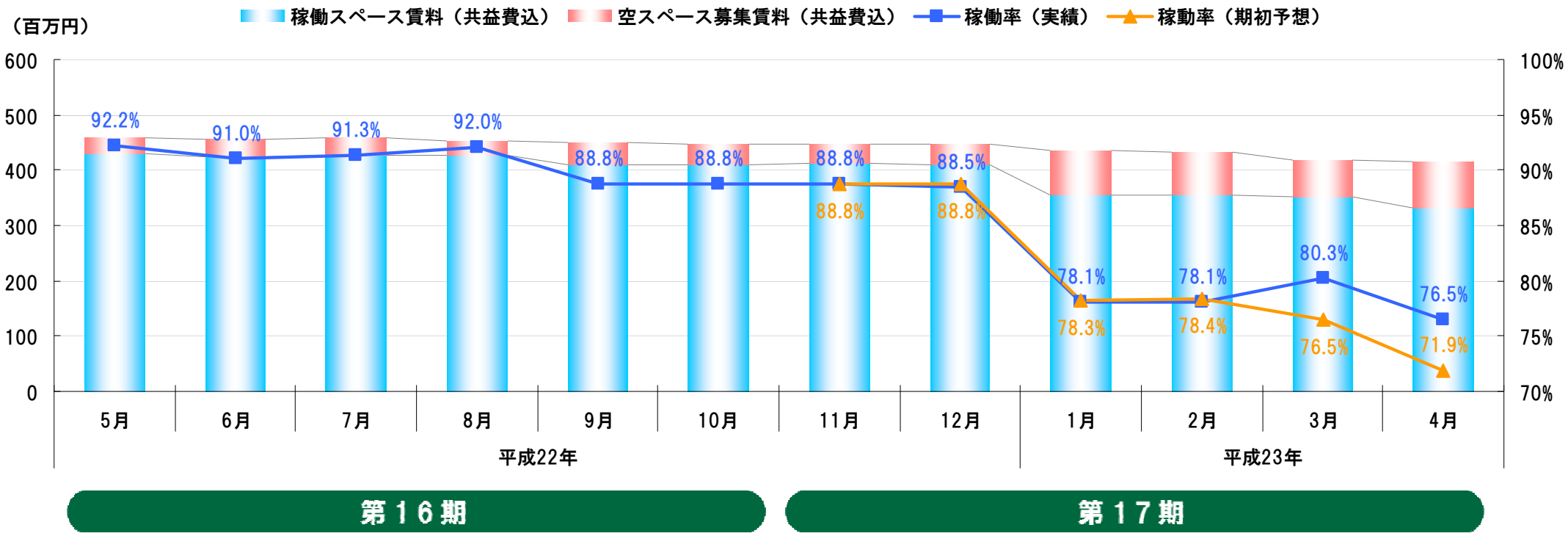
ベンチマークとの対比



出所:三鬼商事のデータをもとにPRAが作成

オフィスの賃料総額と稼働率の推移

第17期



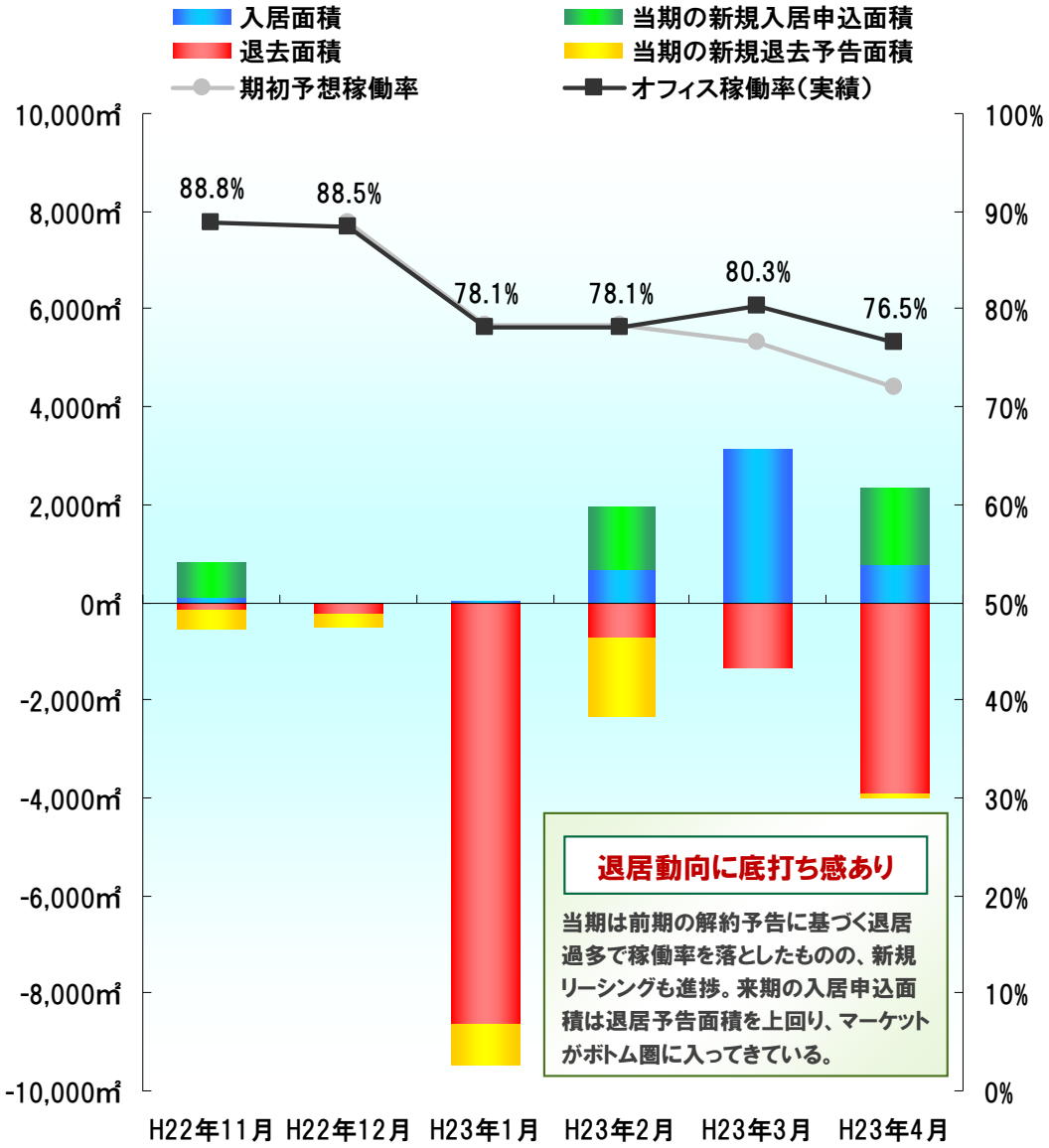
第１６期　　第１７期

- 第16期を上回るリーシング実績（4,706.46㎡・・・賃貸可能面積の5.6%）をあげたものの、KN渋谷3、KSP R&D棟における大型テナントの退去の影響を回復できず期末時点の稼働率は過去最低レベルの80%割れへ。
- 解約動向が完全に終息したわけではないが、当期以降に限ると新規申込が退去予告を上回る（面積ベース）など、需給バランスは改善へ。
- 新規テナントに対し段階性賃料などの提案を行い、長期のフリーレント（6ヶ月～12ヶ月）による影響を吸収し、キャッシュ・フローの平準化へ注力。

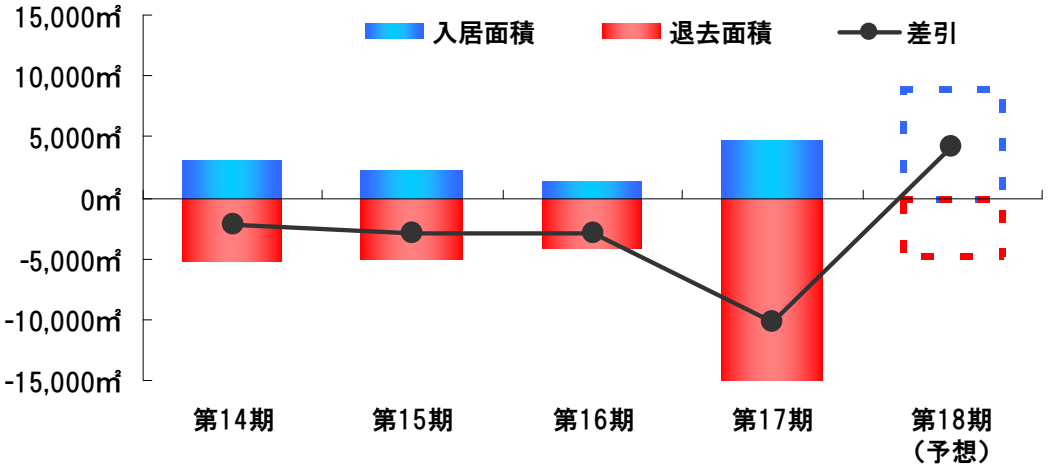
オフィス内部成長のデータ

第17期

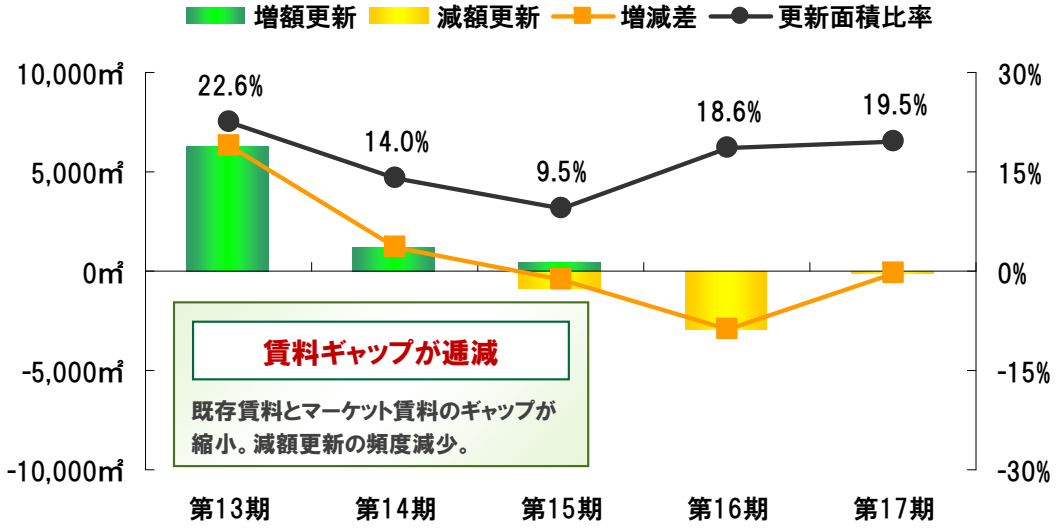
当期のリーシング実績



オフィスの入退居面積の推移

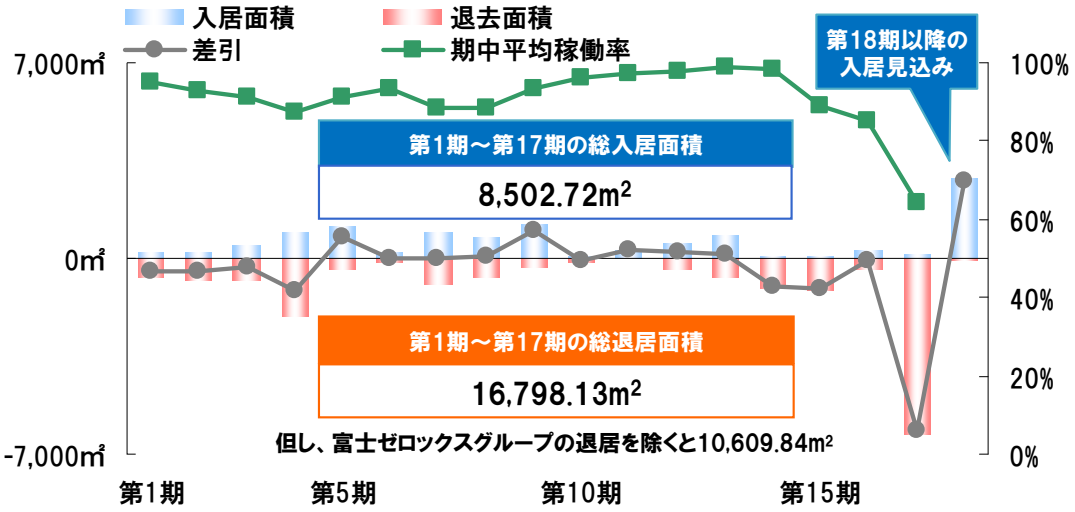


契約更新時の賃料増減の推移

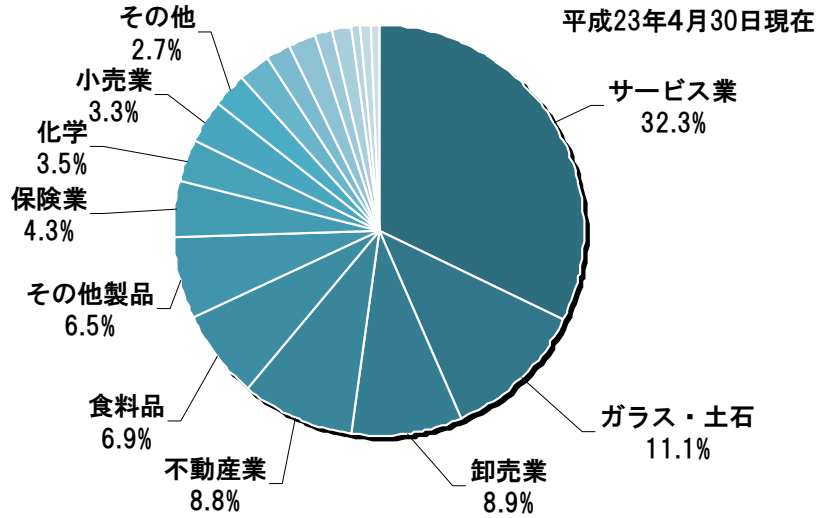


オフィス内部成長のデータ

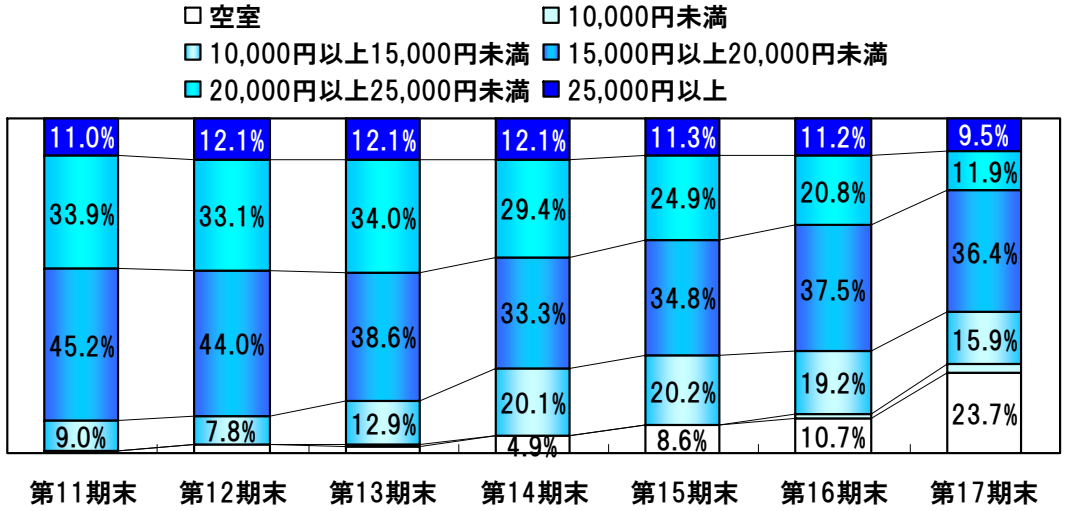
KSP R&D棟の入退居面積の推移



オフィスの入居テナントの業種構成比(注1)



オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注2)



オフィスの入居テナント上位10社(注3)

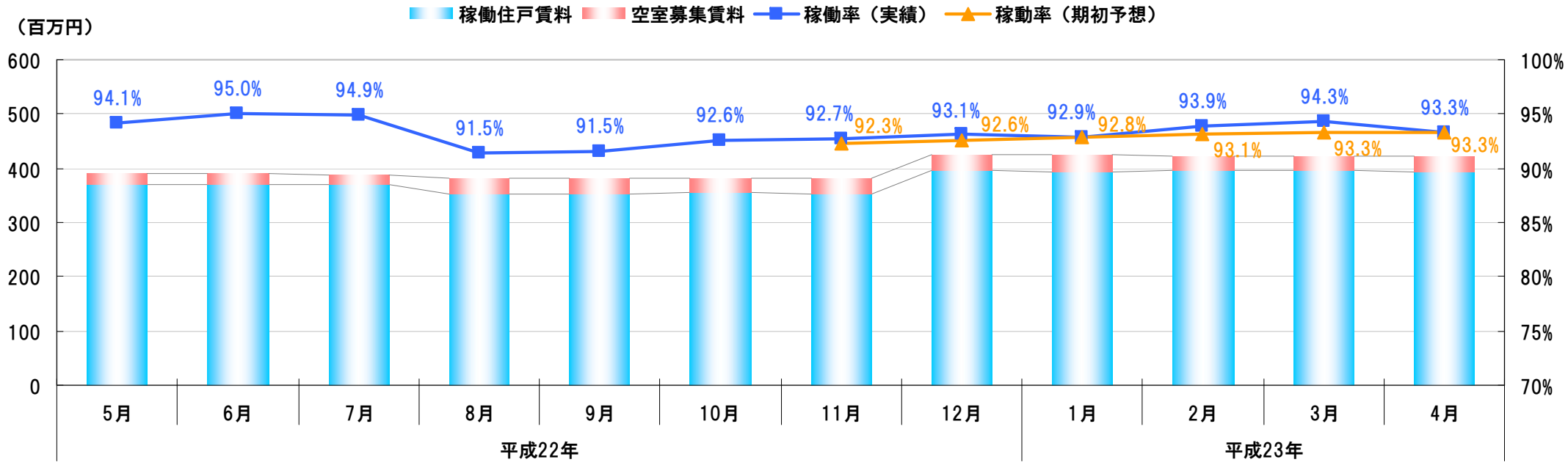
平成23年4月30日現在

順位	テナント名	総賃貸面積(m²)	比率	物件名称
1	住友大阪セメント㈱	6,872.77	11.0%	六番町ビル
2	エバラ食品工業㈱	3,762.45	6.0%	日総第3ビル
3	明治安田生命保険(相)	2,636.21	4.2%	プレミア東陽町ビル
4	清水総合開発㈱	1,651.95	2.6%	YS海岸ビル
5	郵船商事㈱	1,651.95	2.6%	YS海岸ビル
6	日本ロレアル㈱	1,623.05	2.6%	KSP R&D棟
7	㈱エヌ・ティ・ティ・データ・ウェーブ	1,603.83	2.5%	岩本町ビル
8	A社	1,539.57	2.4%	
9	B社	1,500.66	2.4%	
10	C社	1,284.85	2.0%	
上位10社小計		24,127.29	38.6%	

(注1) 入居テナントの業種は各社のHP掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らしPRAで判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める比率です。
(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。
(注3) 上記のA～C社に関しては、テナント名を開示すること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。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

第17期



第16期　　第17期

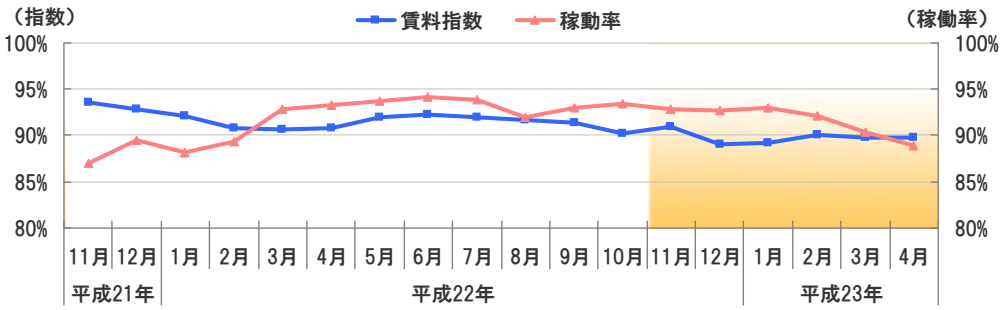
- 明らかに震災・原発問題を原因とする外国人テナント、超高層レジデンスのテナント動向への影響は確認できない。
- 稼働中の既存レジデンスの平均賃料は1年間で3.5%ほど低下(注)したが、礼金・更新料の収受機会の増加で相殺している状況。
- 昨年8月から一般賃貸への切替で再リーシングをスタートした「プレミアステージ芝公園Ⅱ」の期末時点の稼働率は、92.7%まで進捗。

（注） 当期に取得した芝浦アイランド　ブルームタワーは前年度の平均賃料の対比において考慮していません。

レジデンスの月額賃料価格帯別の指数と稼働率

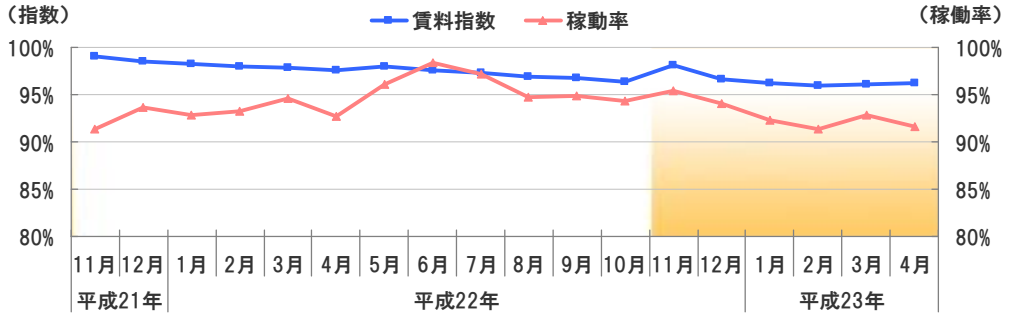
第17期

月額50万円以上



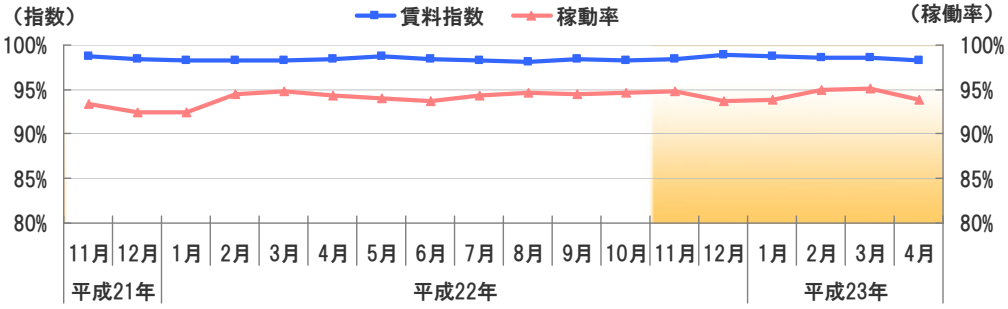
	第15期	第16期	第17期
住戸数	134	128	170
住戸面積(㎡)	20,958.00	20,330.51	26,133.07
保有住戸に占める割合	17.0%	16.2%	14.1%

月額30万円以上～50万円未満



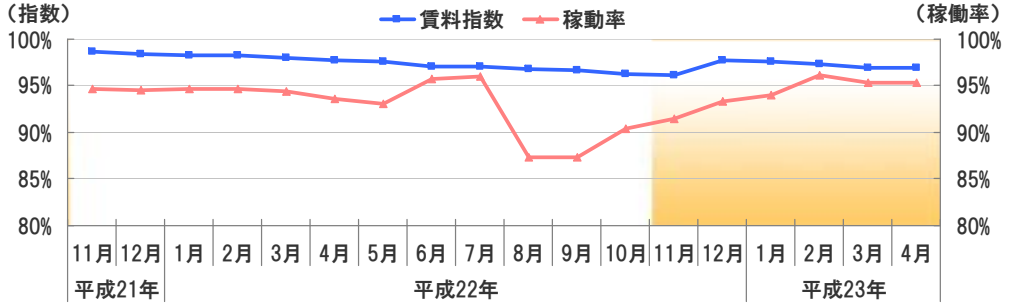
	第15期	第16期	第17期
住戸数	266	255	433
住戸面積(㎡)	23,093.25	22,426.31	37,202.23
保有住戸に占める割合	18.7%	17.8%	20.1%

月額15万円以上～30万円未満



	第15期	第16期	第17期
住戸数	1,063	1,072	1,754
住戸面積(㎡)	54,533.12	55,556.19	92,025.33
保有住戸に占める割合	44.2%	44.2%	49.7%

月額15万円未満



	第15期	第16期	第17期
住戸数	894	990	1,052
住戸面積(㎡)	24,921.19	27,505.30	29,789.50
保有住戸に占める割合	20.2%	21.9%	16.1%

（注） 賃料指数とは、各々の賃料帯の稼働中の住戸の平均賃料について第12期初（平成20年5月）と当月とを対比して指数化した数値です。

財務運営戦略

マーケットの現状

- 各種政策によりREITマーケットは活性化。
- 金融機関の積極的な融資姿勢。
- エクイティ・ファイナンスの再開と堅調な販売動向。

PRAとしての戦略

- 保守的かつ適切なLTVコントロール。
  レンダーとの意見調整を加味したLTVの水準を維持するが、当面は実質ゼロ金利政策の継続を予測し、高水準のレバレッジ効果の享受を図る。
- 長期固定化を見据えたデット戦略。
  健全な財務体質を維持しながら様々な調達手段により返済期限の分散と長期化を推進。
- エクイティ・ファイナンスは慎重に判断。
  既存ポートフォリオの収益安定化を図りつつ、外部成長に必要な資金に限定しLTVレベルの引下げを最小限に留めるなど、POについては希薄化に最大限配慮し慎重に判断。

資金調達力の向上

■ 有利子負債比率は上昇するも、資金調達はスムース

第16期末：50.2% ⇒ 借入後：56.2%

■ 当該投資の効果で分配金予想を上方修正

第17期の当初分配金予想（平成22年6月15日時点）：9,570円

⇓

上方修正後の予想（平成22年12月6日時点）：
10,330円（当初予想比＋760円）

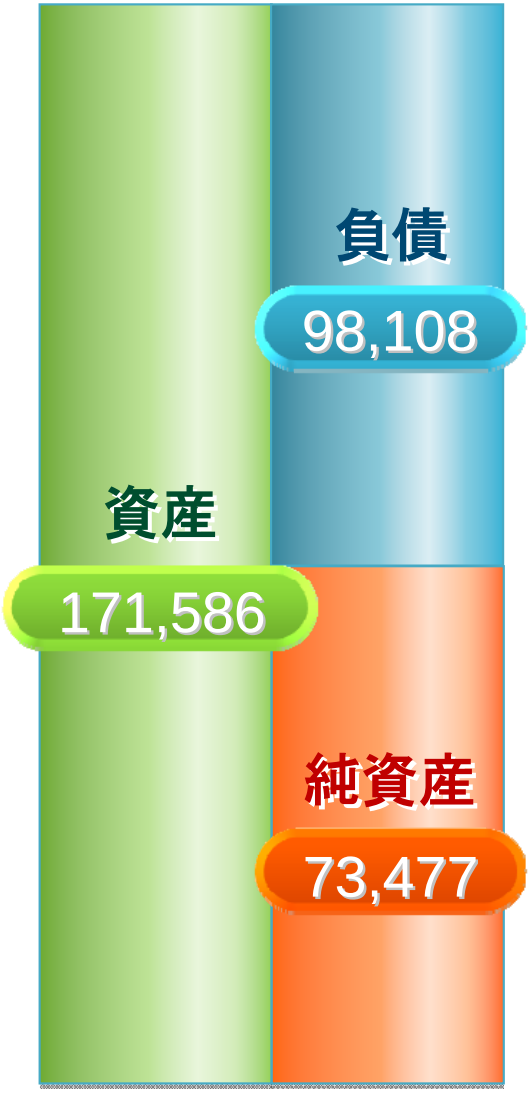
■ 第17期実績

10,846円（修正後予想比＋516円）

財務バランスの概要

第17期末（平成23年4月30日）

（単位：百万円）



資　産

初の優先出資証券への投資を含め、198億円の外部成長

（単位：百万円）

科目	第17期末	第16期末	増減
現預金	9,366	9,615	-249
信託不動産	144,928	140,135	4,793
繰延資産	33	41	-7
その他	17,257	2,577	14,679
資産合計	171,586	152,370	19,215

期末算定価格(注2)	131,987百万円
減損会計対象	該当なし

負　債

新規に短期借入金200億円を調達

（単位：百万円）

科目	第17期末	第16期末	増減
借入金	75,347	55,422	19,925
投資法人債	17,000	17,000	—
預り敷金保証金	4,208	4,757	-548
その他	1,553	1,458	95
負債合計	98,108	78,637	19,471

純資産

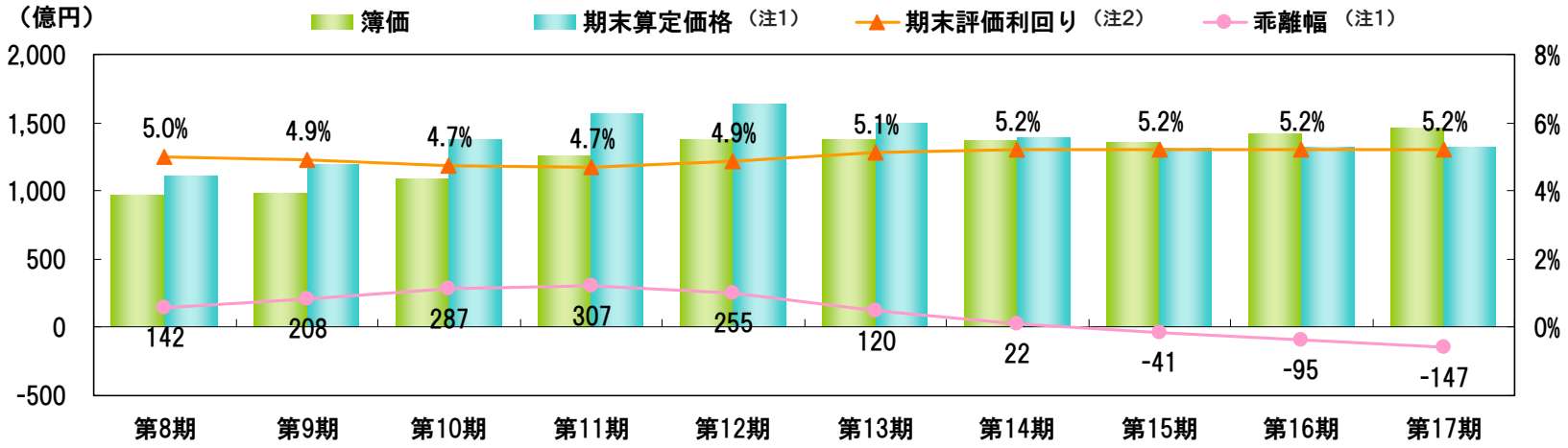
出資総額に異動なし

（単位：百万円）

科目	第17期末	第16期末	増減
出資総額	71,957	71,957	—
剰余金	1,519	1,774	-255
純資産合計	73,477	73,732	-255

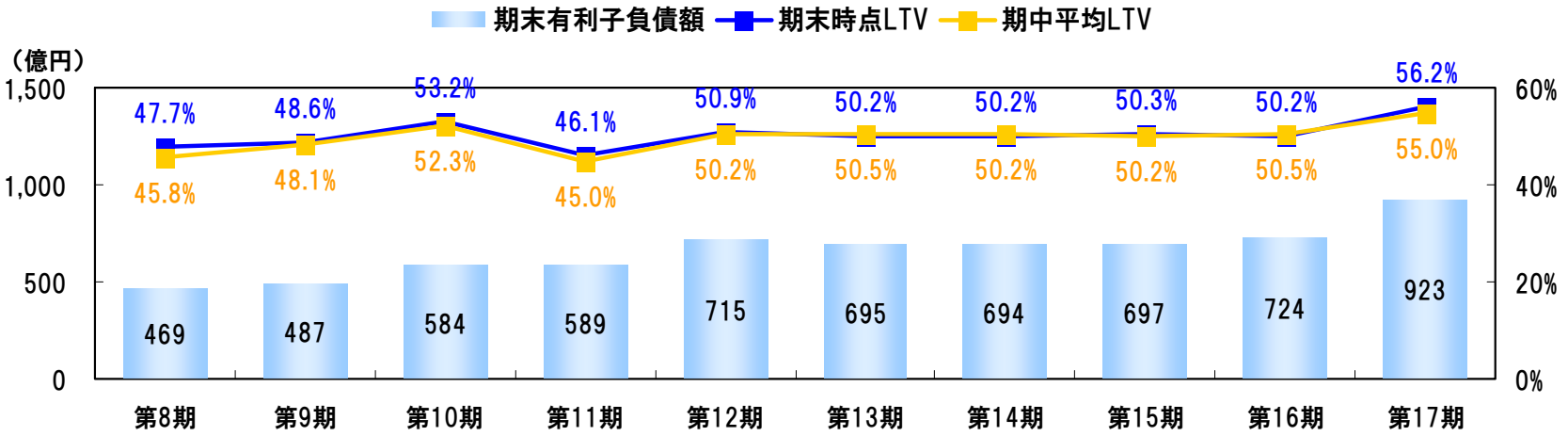
（注1） 金額については百万円未満を切り捨て表示しています。
（注2） 詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.40～P.41)をご参照ください。

簿価と期末算定価格



前期同様、鑑定評価の利回りは横這いながら、賃料水準の低下で簿価と算定価格の乖離拡大

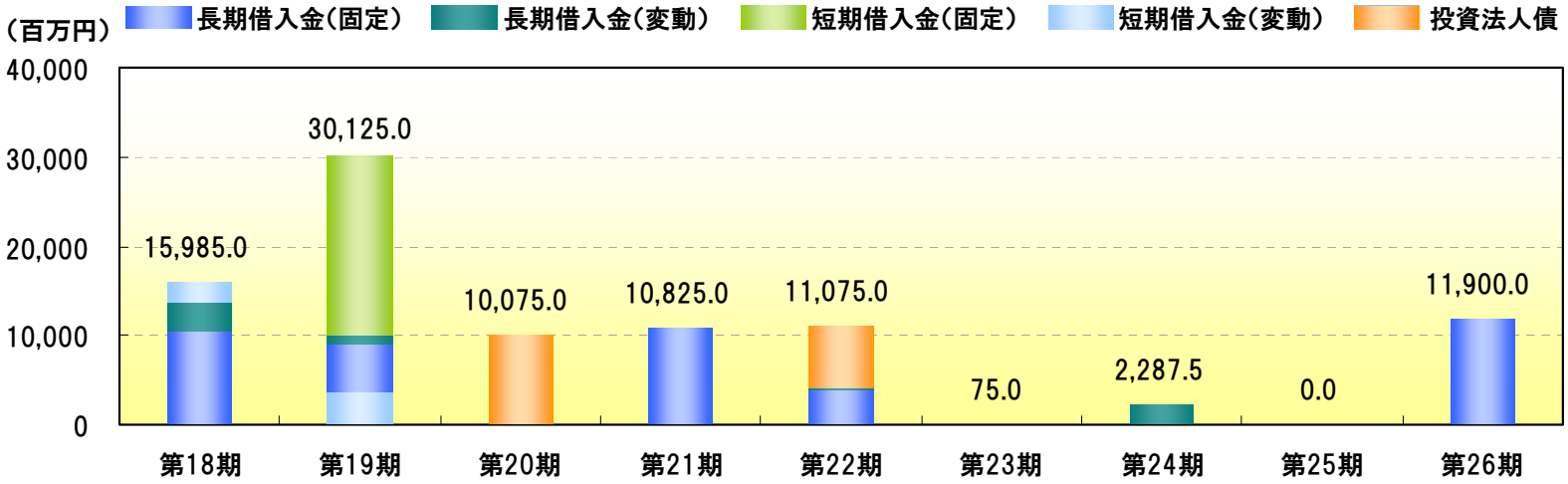
有利子負債比率(注3)の推移



200億円の新規借入によりLTVは過去最大値へ上昇

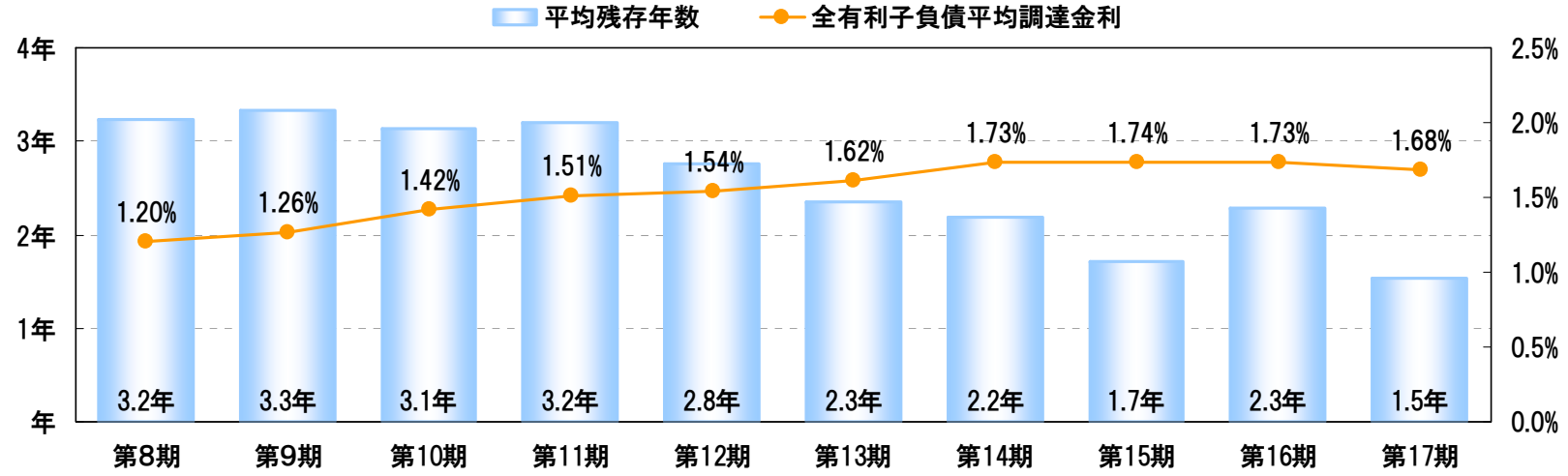
（注1） 金額については億円未満を切り捨てて表示しています。また期末算定価格の詳細なデータについては「期末算定価格の推移」(P.40～P.41)をご参照ください。
（注2） 期末評価利回りは決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー及び芝浦アイランド ブルームタワーについてはDCF法上の割引率を用いています。また、プレミアステージ芝公園Ⅱ(旧:ビーサイト芝公園)については、第15期末まではDCF上の割引率を第16期以降は直接還元利回りを用いています。
（注3） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。また有利子負債比率(LTV)は「有利子負債額/(有利子負債額＋出資総額)」により算出した数値です。

有利子負債の返済期日の分散状況



第18期の返済額のうち54.1億円はリファイナンスを完了し、残る105億円についても金融機関と交渉中

有利子負債平均調達金利・残存年数の推移（注）



短期借入金200億円の調達で平均調達金利は圧縮したが、平均残存年数も短縮

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

第18期・第19期　業績予想

	第17期 実績	第18期予想 （前期末時点） ①	第18期予想 （当期末時点） ②	増減 ②-①	第19期予想
営業収益（百万円）	5,171	5,059	4,962	-96	5,062
営業利益（百万円）	2,271	2,067	2,054	-13	2,130
経常利益（百万円）	1,531	1,307	1,290	-16	1,375
賃貸NOI（百万円）	3,516	3,214	3,187	-26	3,244
当期純利益（百万円）	1,519	1,306	1,289	-16	1,373
一口当たり分配金（円）	10,846	9,320	9,200	-120	9,800
運用資産数	48	48	48	―	48

損益上は第18期がボトムの公算大

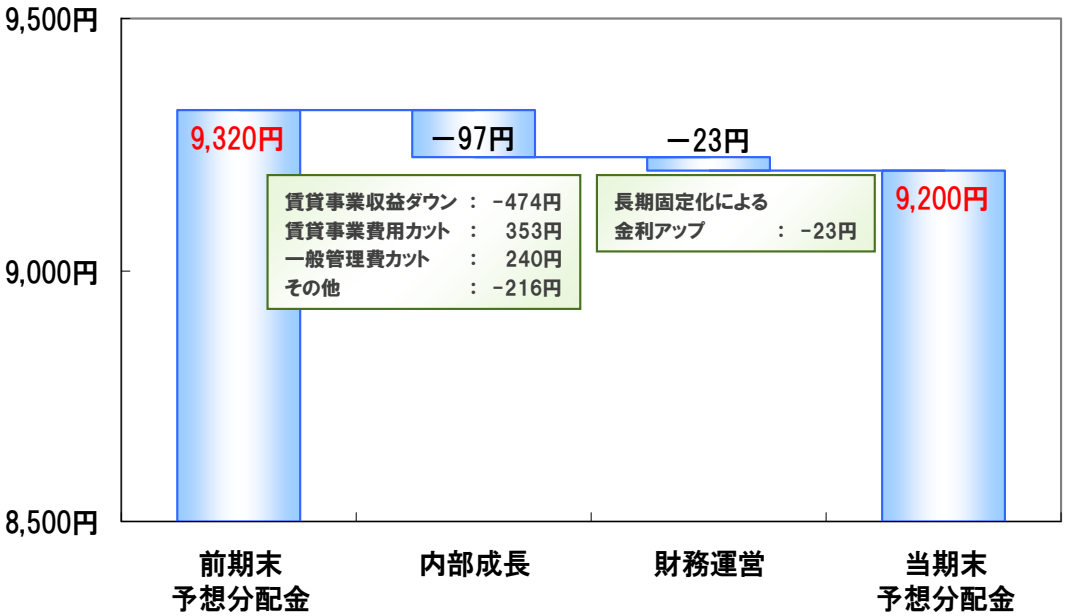
■第18期

- オフィスの需給バランスの改善を受け当期～第18期にかけリーシングは進捗するものの、フリーレントの付与などにより損益面では過去最低水準の1口当たり分配金となる見込み。

■第19期

- 新規リーシングのフリーレント期間明けにより稼働率の改善とともに損益面も底打ちし、増収増益に転じる公算大。

第18期予想の対比



↓ 賃貸事業収益ダウン

- オフィスについて当期はリーシングが進捗したもののフリーレントにより第18期の収益の即時性に乏しいことに加え新規の解約予告、減額継続により収益減少の見込。

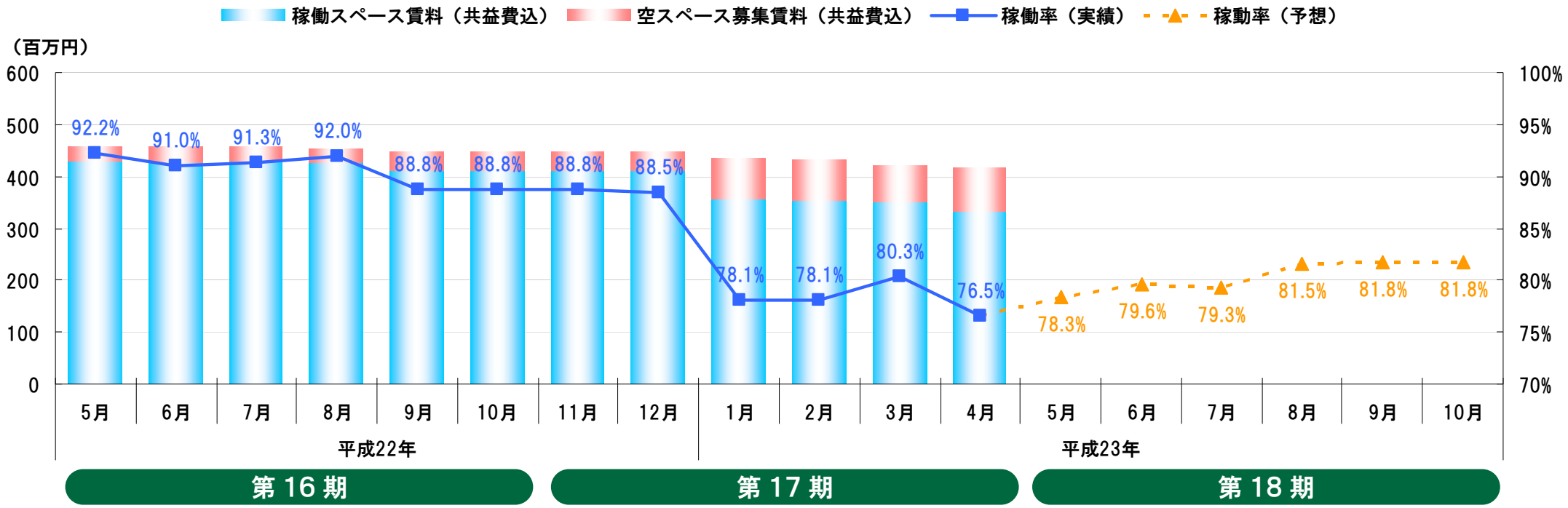
↑ 賃貸事業費用カット

- オフィスを中心として地道に建物管理費を削減。
- 修繕計画についても一部見直しを実施。

（注）金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。また、当該第18期及び第19期業績予想は、一定の前提（P.34）に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金などは変動する可能性があり、これらの金額を保障するものではありません。

オフィスの賃料総額と稼動率の予想

第18期の予算上のシナリオ

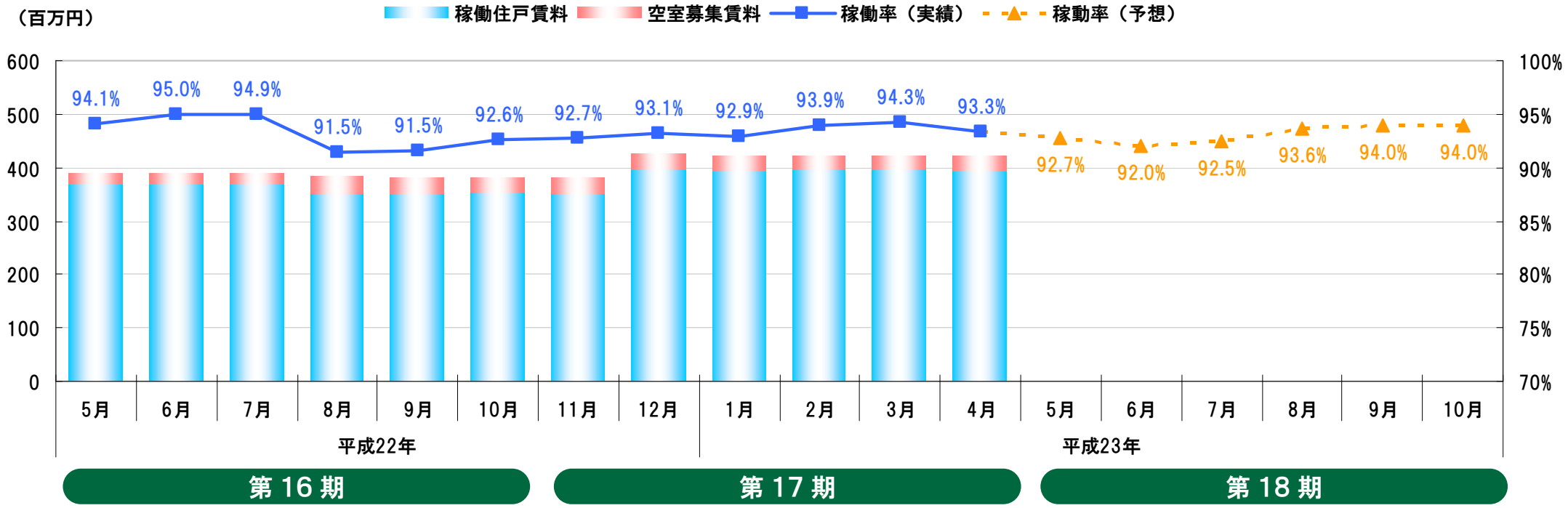


- 第18期における新規テナントの入居を現在までに8,932.83㎡（賃貸可能面積の10.7%）確保。
  - 不確定要素を排除するため、第18期の稼働率予想には確定外のリースアップ・解約予告ともに反映させず、期中平均稼働率は前期比微減の80.4%と予想。
- マーケット環境はボトム圏に入ったが、反転・改善にはまだ時間を要すると予測。
  - 入居面積に応じた賃貸条件の緩和などにより当期以上に積極的なリーシングを企図。

レジデンスの賃料総額と稼動率の予想

第18期・第19期

第18期の予算上のシナリオ



- 震災・原発問題を原因とする影響が皆無とは断言できないことから、期中平均稼働率を前期比微減の93.1%と予想。
- 3月の転居シーズンを含む当期ほど礼金・更新料の収受機会は多くないため、その他雑収入は第16期実績に近い水準と推定。

Premier Investment Corporation

APPENDIX

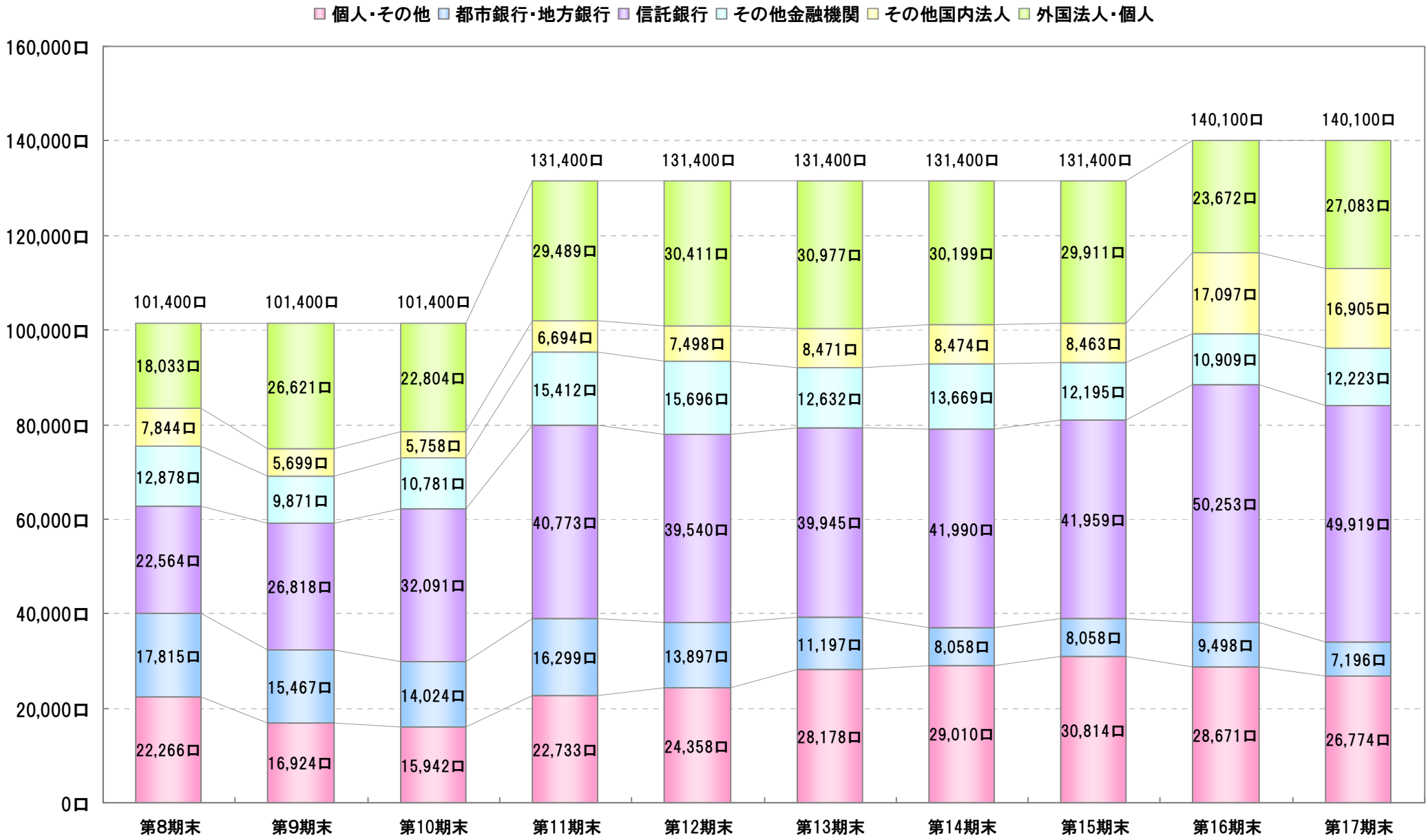
投資口価格の推移

第17期

（注）終値ベースで記載しています.（出所：Bloomberg）

投資主属性別の投資口分布状況

第17期



上位投資主一覧

第17期

第16期(発行済投資口数:140,100口)			
順位	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,349	18.53%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,358	10.92%
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.62%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,094	6.15%
5	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,880	2.19%
7	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,968	1.49%
9	エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	1,765	1.34%
10	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%
11	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%
12	ノーザン トラスト カンパニー (エイブイエフシー) サブ アカウント アメリカン クライアント	1,503	1.14%
13	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%
14	株式会社北洋銀行	1,119	0.85%
15	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	1,042	0.79%
16	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,020	0.77%
17	株式会社 伊予銀行	1,000	0.76%
18	クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパリミテッド ピービー セク イント ノン トリーティークライアント	998	0.75%
19	四国旅客鉄道株式会社	966	0.73%
20	ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリーティー アカウント	885	0.67%
	合計	82,812	63.02%

第17期(発行済投資口数:140,100口)			
順位	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	27,089	19.33%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,609	8.28%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,721	6.22%
4	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.20%
5	富士火災海上保険株式会社	4,975	3.55%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,791	2.70%
7	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.46%
8	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.42%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,923	1.37%
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,872	1.33%
11	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.21%
12	エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	1,540	1.09%
13	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.08%
14	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	1,482	1.05%
15	株式会社北洋銀行	1,119	0.79%
16	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,020	0.72%
17	株式会社伊予銀行	1,000	0.71%
18	CSSEL SPECIAL CSTDY AC EXCL FBO CUS (PB NON-TREATY)	983	0.70%
19	四国旅客鉄道株式会社	966	0.68%
20	エスアイエツクス エスアイエス エルテイーデイー	906	0.64%
	合計	84,970	60.64%

増減	
↑	2,740
↓	-2,749
↑	627
→	0
↓	-542
↑	3,791
→	0
↑	2,000
↓	-45
↓	-1,008
→	0
↓	-225
→	0
↑	889
→	0
→	0
→	0
↓	-15
→	0
↑	155

(注) 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。

第17期比較貸借対照表／金銭の分配に係る計算書

第17期

比較貸借対照表

（単位：百万円）

科目	当期（第17期）平成23年4月30日 金額	比率	前期（第16期）平成22年10月31日 金額	比率	増減
流動資産	9,667	5.6%	9,855	6.5%	-188
現金及び預金	2,091	1.2%	1,668	1.1%	423
信託現金及び信託預金	7,275	4.2%	7,947	5.2%	-672
その他流動資産	300	0.2%	240	0.2%	60
営業未収入金	49	0.0%	62	0.0%	-12
前払費用	140	0.1%	145	0.1%	-4
未収還付法人税等	14	0.0%	-	-	14
未収消費税等	92	0.1%	29	0.0%	62
繰延税金資産	2	0.0%	1	0.0%	1
その他	0	0.0%	0	0.0%	0
固定資産	161,885	94.3%	142,472	93.5%	19,412
有形固定資産	144,928	84.5%	140,135	92.0%	4,793
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	144,928	84.5%	140,135	92.0%	4,793
建物等	56,190	32.7%	51,397	33.7%	4,793
信託建物（附属設備含む）	66,443	38.7%	60,982	40.0%	5,461
信託構築物	1,488	0.9%	1,190	0.8%	298
信託工具、器具及び備品	174	0.1%	167	0.1%	6
減価償却累計額	-11,915	-6.9%	-10,942	-7.2%	-972
信託土地	88,737	51.7%	88,737	58.2%	-
無形固定資産	1,787	1.0%	1,788	1.2%	-1
信託借地権	1,777	1.0%	1,777	1.2%	-
信託その他の無形固定資産	3	0.0%	3	0.0%	0
その他の無形固定資産	6	0.0%	7	0.0%	-1
投資その他の資産	15,168	8.8%	548	0.4%	14,620
投資有価証券	14,378	8.4%	-	-	14,378
敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
長期前払費用	161	0.1%	206	0.1%	-45
信託差入敷金及び保証金	619	0.4%	332	0.2%	287
繰延資産	33	0.0%	41	0.0%	-7
投資口交付費	8	0.0%	10	0.0%	-2
投資法人債発行費	25	0.0%	31	0.0%	-5
資産の部合計	171,586	100.0%	152,370	100.0%	19,215

科目	当期（第17期）平成23年4月30日 金額	比率	前期（第16期）平成22年10月31日 金額	比率	増減
流動負債	47,663	27.8%	17,518	11.5%	30,145
営業未払金	513	0.3%	536	0.4%	-22
未払費用	224	0.1%	189	0.1%	34
短期借入金	22,290	13.0%	2,290	1.5%	20,000
1年内返済予定長期借入金	23,820	13.9%	13,770	9.0%	10,050
前受金	756	0.4%	688	0.5%	68
その他の流動負債	58	0.0%	43	0.0%	15
未払法人税等	2	0.0%	0	0.0%	1
未払事業所税	5	0.0%	3	0.0%	2
預り金	25	0.0%	23	0.0%	2
未払分配金	14	0.0%	15	0.0%	-1
災害損失引当金	10	0.0%	-	-	10
固定負債	50,445	29.4%	61,119	40.1%	-10,673
投資法人債	17,000	9.9%	17,000	11.2%	-
長期借入金	29,237	17.0%	39,362	25.8%	-10,125
信託預り敷金保証金	4,208	2.5%	4,757	3.1%	-548
負債の部合計	98,108	57.2%	78,637	51.6%	19,471
投資主資本	73,477	42.8%	73,732	48.4%	-255
出資総額	71,957	41.9%	71,957	47.2%	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	1,519	0.9%	1,774	1.2%	-255
純資産の部合計	73,477	42.8%	73,732	48.4%	-255
負債・純資産の部合計	171,586	100.0%	152,370	100.0%	19,215

金銭の分配に係る計算書

科目	第17期	第16期
当期未処分利益又は当期未処分損失	1,519,577,406円	1,774,863,093円
分配金の額	1,519,524,600円	1,774,786,800円
（投資口1口当たりの分配金の額）	10,846円	12,668円
次期繰越利益	52,806円	76,293円

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

第17期 比較損益計算書

第17期

（単位：百万円）

科目			当期（第17期）平成22年11月1日～平成23年4月30日								前期（第16期）平成22年5月1日～平成22年10月31日		増減
			合計		オフィス			レジデンス					
			①金額	比率	期初予算	実績	差額	期初予算	実績	差額	②金額	比率	①-②
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	賃借事業収入		4,511	90.6%	2,255	2,267	11	2,290	2,284	-6	4,699	89.7%	-147
				賃料	4,004	79.7%	1,756	1,759	2	2,253	2,244	-8	4,103	78.3%	-98
				共益費	546	10.9%	499	507	8	37	39	1	595	11.4%	-49
			その他の賃貸事業収入		471	9.4%	282	285	2	146	186	40	538	10.3%	-67
				駐車場使用料	131	2.6%	70	71	0	58	59	0	123	2.4%	7
				施設使用料	29	0.6%	21	24	3	6	5	-1	30	0.6%	0
				付帯収益	189	3.8%	181	177	-3	8	11	3	270	5.2%	-81
				解約違約金	8	0.2%	5	4	-1	0	4	3	23	0.4%	-14
				その他雑収入	112	2.2%	3	7	4	71	105	33	90	1.7%	21
			賃貸事業収入合計		5,022	100.0%	2,538	2,552	14	2,436	2,470	33	5,237	100.0%	-214
		賃貸事業費用	公租公課		307	6.1%	205	205	0	102	102	0	307	5.9%	0
			諸経費		1,198	23.9%	607	633	25	593	565	-27	1,169	22.3%	28
				外注委託費	604	12.0%	283	298	14	301	306	4	561	10.7%	43
				水道光熱費	232	4.6%	186	195	9	39	36	-2	280	5.3%	-48
				損害保険料	13	0.3%	6	6	0	7	7	0	14	0.3%	0
				修繕費	170	3.4%	75	83	7	100	87	-13	162	3.1%	7
				信託報酬	53	1.1%	25	25	0	27	27	0	53	1.0%	0
				その他賃貸事業費用	124	2.5%	29	24	-5	116	100	-16	98	1.9%	26
			減価償却費		972	19.4%	367	365	-2	611	607	-4	918	17.5%	53
			賃貸事業費用合計		2,479	49.4%	1,180	1,203	22	1,307	1,275	-32	2,396	45.7%	82
		賃貸事業損益			2,543	50.6%	1,357	1,348	-8	1,129	1,194	65	2,841	54.3%	-297
		減価償却費控除前利益（NOI）			3,516	70.0%	1,725	1,714	-11	1,741	1,802	61	3,760	71.8%	-243
		受取配当金			148	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	148
			資産運用報酬		198	3.9%							205	3.9%	-7
			役員報酬		9	0.2%							9	0.2%	-
			資産保管委託手数料		15	0.3%							14	0.3%	1
			一般事務委託手数料		82	1.6%							69	1.3%	12
			会計監査人報酬		8	0.2%							8	0.2%	-
			その他営業費用		106	2.1%							108	2.1%	-1
		営業利益			2,271	45.2%							2,426	46.3%	-154
	営業外損益	営業外収益			3	0.1%							2	0.1%	0
		営業外費用			743	14.8%							652	12.5%	90
			支払利息		616	12.3%							504	9.6%	111
			投資法人債利息		103	2.1%							134	2.6%	-31
			租税公課		14	0.3%							-	-	14
			投資法人債発行費償却		5	0.1%							2	0.1%	2
			投資口公開関連費用		-	-							2	0.1%	-2
			投資口交付費償却		2	0.0%							6	0.1%	-4
			その他		0	0.0%							0	0.0%	-0
		経常利益			1,531	30.5%							1,776	33.9%	-244
災害による損失					10	0.2%							-	-	10
特別損失					10	0.2%							-	-	10
税引前当期純利益					1,520	30.3%							1,776	33.9%	-255
法人税、住民税及び事業税					3	0.1%							0	0.0%	2
法人税等調整額					-1	0.0%							1	0.0%	-2
当期純利益					1,519	30.3%							1,774	33.9%	-255

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

第18期 予想損益計算書

第18期

（単位：百万円）

科目			第18期 平成23年5月1日～平成23年10月31日										第17期 平成22年11月1日～平成23年4月30日		
			オフィス			レジデンス			合計			①－②	オフィス	レジデンス	②金額
			当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額	当初予算	①新予算	差額				
経常損益	営業損益	賃貸事業収入													
		賃貸事業収入	賃貸事業収入	2,000	1,952	-47	2,346	2,326	-19	4,346	4,279	-67	-271	2,267	2,284	4,551
			賃料	1,546	1,463	-82	2,308	2,285	-23	3,854	3,748	-105	-255	1,759	2,244	4,004
			共益費	453	488	34	38	41	3	491	530	38	-16	507	39	546
			その他の賃貸事業収入	286	293	7	152	146	-6	439	440	0	-31	285	186	471
			駐車場使用料	69	71	1	61	56	-4	130	127	-3	-3	71	59	131
			施設使用料	20	23	2	6	7	1	27	30	3	1	24	5	29
			付帯収益	193	196	2	7	7	0	201	204	3	14	177	11	189
			解約違約金	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-5	4	4	8
			その他雑収入	-	-	-	77	74	-2	77	74	-2	-38	7	105	112
			賃貸事業収入合計	2,286	2,246	-40	2,499	2,473	-25	4,785	4,719	-66	-303	2,552	2,470	5,022
		賃貸事業費用	公租公課	219	219	0	118	122	3	338	342	3	34	205	102	307
			諸経費	643	604	-38	589	584	-4	1,232	1,189	-43	-9	633	565	1,198
			外注委託費	303	279	-24	301	297	-4	605	576	-28	-28	298	306	604
			水道光熱費	199	208	9	39	39	0	238	248	10	16	195	36	232
			損害保険料	6	6	0	7	7	0	13	13	0	0	6	7	13
			修繕費	78	55	-22	93	98	5	171	154	-17	-15	83	87	170
			信託報酬	25	25	-	28	28	0	53	53	0	0	25	27	53
			その他賃貸事業費用	30	28	-1	120	113	-6	150	142	-8	17	24	100	124
			減価償却費	369	366	-3	627	620	-6	997	987	-9	14	365	607	972
			賃貸事業費用合計	1,233	1,191	-42	1,335	1,328	-7	2,568	2,519	-49	40	1,203	1,275	2,479
		賃貸事業損益		1,053	1,055	1	1,163	1,145	-18	2,217	2,200	-16	-343	1,348	1,194	2,543
		減価償却費控除前利益(NOI)		1,423	1,421	-1	1,790	1,766	-24	3,214	3,187	-26	-328	1,714	1,802	3,516
		優先出資証券配当		-	-	-	-	-	-	273	243	-30	94	-	-	148
			資産運用報酬							188	184	-3	-13			198
			役員報酬							9	9	-	-			9
			資産保管委託手数料							16	8	-8	-7			15
			一般事務委託手数料							79	63	-16	-18			82
			会計監査人報酬							9	9	0	0			8
			その他営業費用							120	115	-5	8			106
		営業利益								2,067	2,054	-13	-217			2,271
	営業外損益	営業外収益								3	3	-	0			3
		営業外費用								762	766	3	23			743
			支払利息							649	652	3	36			616
			投資法人債利息							105	105	-	1			103
			租税公課							-	-	-	-14			14
			投資法人債発行費償却							5	5	-	-			5
			投資口公開関連費用							-	-	-	-			-
			投資口交付費償却							2	2	-	-			2
			その他							0	0	0	-			0
		経常利益								1,307	1,290	-16	-241			1,531
	災害による損失									-	-	-	-10			10
	特別損失									-	-	-	-10			10
	税引前当期純利益									1,307	1,290	-16	-230			1,520
	法人税、住民税及び事業税									1	1	-	-2			3
	法人税等調整額									0	0	-	2			-1
	当期純利益									1,306	1,289	-16	-229			1,519

（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。また、当初予算とは平成22年12月14日付「第16期（平成22年10月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは今回の決算（第17期）に際し予算の見直しを行い、平成23年6月14日付「第17期（平成23年4月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

第18期・第19期　業績予想の前提条件

	第18期	第19期
運用資産	第17期末（平成23年4月30日）時点で保有している47物件及び優先出資証券1銘柄。	第18期末（平成23年10月31日）から保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	第17期末時点の発行済み投資口数140,100口。	第18期末時点の発行済み投資口数140,100口。
有利子負債	第17期末時点の有利子負債残高92,347.5百万円から、以下の変動を前提としています。 （1） 期中に期限が到来する借入金 ●平成23年5月20日に返済期限が到来した長期借入金3,120百万円及び短期借入金2,290百万円の総額5,410百万円のうち5,400百万円について、期日に長期借入金3,400百万円及び短期借入金2,000百万円で借り換え、残額の10百万円は手元資金で返済しました。 ●平成23年7月29日に返済期限が到来する長期借入金10,500百万円については、同額の借り換えを行うことを前提としています。 （2） 長期借入金の分割約定弁済 ●当該営業期間中に75百万円を返済します。 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ません。（期末予定残高：92,262.5百万円）	第18期末時点の有利子負債予定残高92,262.5百万円から、以下の変動を　前提としています。 （1） 期中に期限が到来する借入金 ●平成23年12月8日に返済期限が到来する短期借入金20,000百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ●平成24年2月29日に返済期限が到来する長期借入金3,650百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ●平成24年3月9日に返済期限が到来する長期借入金5,400百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ●平成24年3月30日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 （2） 長期借入金の分割約定弁済 ●当該営業期間中に75百万円を返済します。 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ません。（期末予定残高：92,187.5百万円）
稼動率	オフィス　：80.4%（第17期実績：81.7%） レジデンス：93.1%（第17期実績：93.4%） 全体　　：87.4%（第17期実績：88.1%）	N/A
その他	（営業収益） オフィスビルについては解約予告を受付けているテナントは期中に埋め戻しが出来ないことを前提としています（既に新規契約が確定している分は除きます）。レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え現状の稼働状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➢外注委託費　：576百万円 ➢公租公課　：342百万円 ➢減価償却費　：987百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　：389百万円 （営業外費用） ➢支払利息（投資法人債を含む。）　：757百万円 （資本的支出）　140百万円	（営業収益） オフィスビルについては解約予告を考慮のうえ、一部でリースアップが進展することを前提としています。レジデンスについては、これまでの稼働実績に加え現状の稼働状況を考慮して、各物件の見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➢外注委託費　：562百万円 ➢公租公課　：342百万円 ➢減価償却費　：985百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　：405百万円 （営業外費用） ➢支払利息（投資法人債を含む。）　：750百万円 （資本的支出）　170百万円

キャッシュ・フロー計算書の推移

第17期

（単位：百万円）

項　　目	当期(第17期)	第16期	第15期	第14期	第13期	第12期	第11期	第10期	第9期	第8期
税引前当期純利益	1,520	1,776	1,831	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531
減価償却費	973	919	901	904	909	914	825	719	658	689
投資法人債発行費償却	5	2	-	0	-	-	23	23	23	23
投資口交付費償却	2	6	4	4	4	4	4	-	-	-
受取利息	- 1	- 1	- 1	- 1	- 6	- 10	- 8	- 7	- 3	0
未払分配金戻入	- 1	0	- 1	0	- 1	0	- 1	- 1	- 1	-
支払利息	719	639	598	607	564	541	406	405	299	263
災害損失引当金の増減額(-は減少)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託有形固定資産除却損	-	-	-	0	-	-	-	0	0	0
営業未収金の増減額（-は増加）	12	- 10	3	6	- 1	- 6	0	- 7	- 5	1
未収消費税等の増減額（-は増加）	- 62	- 29	-	-	52	62	1	- 115	64	- 63
創業費の増減額（-は減少）	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
営業未払金の増減額（-は減少）	- 8	26	0	- 19	- 10	93	134	- 30	15	7
未払消費税等の増減額（-は減少）	-	- 32	4	- 81	108	-	-	- 46	46	- 71
前受金の増減額（-は減少）	68	- 33	- 38	- 67	- 23	- 10	161	10	38	3
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	-	-	-	-	1,366	-	-	-
その他	- 4	15	- 45	27	- 17	29	14	70	- 58	14
小　計	3,234	3,278	3,257	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405
利息の受取額	1	1	1	1	6	10	8	7	3	0
利息の支払額	- 624	-744	- 555	- 677	- 563	- 584	- 396	- 396	- 289	- 245
法人税等の支払額	- 15	- 2	0	- 1	0	- 2	- 0	- 3	0	- 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,595	2,533	2,703	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158
信託有形固定資産の取得による支出	- 5,780	- 7,018	- 115	- 163	- 166	- 12,577	- 17,711	- 11,275	- 1,951	- 5,443
投資有価証券の取得による支出	- 14,378	-	-	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	-	-	-	- 10	-	-	-	-	-	-
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	- 2	-	-	-	- 1,777	-	-	-
信託差入敷金保証金の差入による支出	- 287	-	-	- 5	-	-	- 326	-	-	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	332	469	157	288	201	396	713	695	224	215
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	- 881	- 452	- 450	- 451	- 168	- 302	- 236	- 166	- 163	- 148
投資活動によるキャッシュ・フロー	- 20,995	- 7,001	- 411	- 342	- 133	- 12,482	- 19,338	- 10,746	- 1,890	- 5,375
短期借入れによる収入	20,000	2,290	-	3,680	100	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000
短期借入金の返済による支出	-	-3,480	-	- 9,800	- 1,100	-	-	- 12,400	- 6,500	-
長期借入れによる収入	-	11,900	1,000	6,120	-	9,000	7,900	11,500	6,500	-
長期借入金の返済による支出	-75	-75	- 675	- 37	- 1,000	- 6,000	- 8,400	-	-	-
投資法人債の発行による収入	-	7,000	-	-	-	-	-	-	-	-
投資法人債の償還による支出	-	- 15,000	-	-	-	-	-	-	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-33	-	-	-	-	-	-	-	-
投資口の発行による収入	-	3,012	-	-	-	-	17,510	-	-	-
投資口交付費の支出	-	- 12	-	-	-	-	- 29	-	-	-
分配金の支払額	- 1,774	- 1,830	- 1,949	- 2,142	- 2,208	- 3,735	-1,804	-1,654	- 1,528	- 1,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,150	3,770	- 1,624	- 2,180	- 4,208	8,864	16,176	8,045	271	3,549
現金及び現金同等物の増加・減少額	- 249	- 697	667	130	- 1,175	-367	3,122	-263	834	331
現金及び現金同等物の期首残高	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033
現金及び現金同等物の期末残高	9,366	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364

（注）金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の状況（平成23年4月30日現在）

第17期

借 入 金

借入先	借入残高（百万円）	金利		借入日	返済期限
		固定・変動	利率		
㈱りそな銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行	2,290.0	変動	1.04000%	H22/5/21	H23/5/20
㈱三井住友銀行 中央三井信託銀行㈱ NTTファイナンス㈱	20,000.0	変動	1.04000%	H22/12/8	H23/12/8
㈱三井住友銀行 中央三井信託銀行㈱ ㈱あおぞら銀行	3,650.0	固定	1.82505%	H19/2/28	H24/2/29
㈱りそな銀行 三井住友海上火災保険㈱	2,850.0	固定	2.08000%	H19/2/28	H25/2/28
中央三井信託銀行㈱ 住友信託銀行㈱ ㈱三菱東京UFJ 銀行 ㈱あおぞら銀行 三井住友海上火災保険㈱ ㈱三井住友銀行	10,500.0	固定	1.89375%	H19/7/31	H23/7/29
㈱日本政策投資銀行	1,000.0	固定	2.23875%	H19/7/31	H25/7/31
中央三井信託銀行㈱ ㈱三井住友銀行 ㈱三菱東京UFJ 銀行 ㈱りそな銀行 ㈱あおぞら銀行 住友信託銀行㈱	7,900.0	固定	1.60500%	H20/3/27	H25/3/27
㈱日本政策投資銀行	3,000.0	固定	2.08125%	H20/5/22	H25/5/22
㈱あおぞら銀行 中央三井信託銀行㈱ ㈱三重銀行	5,400.0	固定	1.91375%	H20/9/9	H24/3/9
中央三井信託銀行㈱ ㈱三井住友銀行	3,120.0	変動	1.44000%	H21/5/22	H23/5/20
㈱日本政策投資銀行	2,737.5	変動	1.94000%	H21/5/22	H26/5/22
オリックス信託銀行㈱	1,000.0	変動	1.34000%	H22/3/31	H24/3/30
中央三井信託銀行㈱ ㈱三井住友銀行	3,900.0	固定	1.72750%	H22/5/14	H27/5/14
三菱UFJ信託銀行㈱ 農林中央金庫 ㈱みずほコーポレート銀行	8,000.0	固定	1.14250%	H22/9/6	H27/9/4
合計	75,347.5				

投資法人債

借入先	発行額（百万円）	金利		発行日	償還期限
		固定・変動	利率		
第2回無担保投資法人債	10,000.0	固定	1.41000%	H17/9/8	H24/9/7
第3回無担保投資法人債	7,000.0	固定	0.97000%	H22/8/18	H25/8/16
合計	17,000.0				

金融機関別借入残高

借入先	長期借入金（百万円）	短期借入金（百万円）	合計（百万円）	比率(%)
㈱三井住友銀行	6,870.0	12,000.0	18,870.0	25.0
中央三井信託銀行㈱	11,800.0	5,000.0	16,800.0	22.3
㈱日本政策投資銀行	6,737.5		6,737.5	8.9
㈱あおぞら銀行	5,500.0		5,500.0	7.3
㈱三菱東京UFJ銀行	3,500.0	1,100.0	4,600.0	6.1
㈱りそな銀行	3,050.0	1,190.0	4,240.0	5.6
住友信託銀行㈱	3,600.0		3,600.0	4.8
三菱UFJ信託銀行㈱	3,000.0		3,000.0	4.0
NTTファイナンス㈱		3,000.0	3,000.0	4.0
農林中央金庫	2,500.0		2,500.0	3.3
㈱みずほコーポレート銀行	2,500.0		2,500.0	3.3
三井住友海上火災保険㈱	2,000.0		2,000.0	2.7
㈱三重銀行	1,000.0		1,000.0	1.3
オリックス信託銀行㈱	1,000.0		1,000.0	1.3
合計	53,057.5	22,290.0	75,347.5	100.0

各種財務指標の推移

第17期

	項目		当期(第17期) H22.11.1～ H23.4.30	第16期 H22.5.1～ H22.10.31	第15期 H21.11.1～ H22.4.30	第14期 H21.5.1～ H21.10.31	第13期 H20.11.1～ H21.4.30	第12期 H20.5.1～ H20.10.31	第11期 H19.11.1～ H20.4.30	第10期 H19.5.1～ H19.10.31	第9期 H18.11.1～ H19.4.30	第8期 H18.5.1～ H18.10.31
財務指標	総資産経常利益率	(注1)	0.9%	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%
	年換算		1.9%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%
	自己資本当期利益率	(注2)	2.1%	2.5%	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%
	年換算		4.2%	4.9%	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%
	自己資本比率(期末)	(注3)	42.8%	48.4%	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%
	総資産有利子負債比率(期末)	(注4)	53.8%	47.5%	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%
	長期固定適合率(期末)	(注5)	130.6%	105.7%	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%
	デットサービスカバレッジレシオ	(注6)	4.5倍	5.2倍	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍
	金利償却前当期純利益		3,212百万円	3,332百万円	3,329百万円	3,460百万円	3,616百万円	3,663百万円	3,127百万円	2,930百万円	2,611百万円	2,481百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)		719百万円	639百万円	598百万円	607百万円	564百万円	541百万円	406百万円	405百万円	299百万円	263百万円
	賃貸NOI	(注7)	3,516百万円	3,760百万円	3,752百万円	3,872百万円	4,034百万円	4,086百万円	3,633百万円	3,294百万円	2,958百万円	2,820百万円
	年換算NOI利回り	(注8)	4.5%	5.1%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%
	賃貸NCF	(注9)	3,397百万円	3,606百万円	3,632百万円	3,708百万円	3,924百万円	3,939百万円	3,549百万円	3,117百万円	2,847百万円	2,518百万円
	当期減価償却費		972百万円	918百万円	900百万円	903百万円	909百万円	914百万円	824百万円	718百万円	657百万円	688百万円
	当期資本的支出額		119百万円	153百万円	120百万円	163百万円	109百万円	146百万円	83百万円	177百万円	110百万円	301百万円
	年換算NCF利回り	(注10)	4.4%	4.9%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%
	FFO	(注11)	2,492百万円	2,693百万円	2,730百万円	2,853百万円	3,052百万円	3,121百万円	4,567百万円	2,524百万円	2,312百万円	2,217百万円
参考情報	投資物件数(期末)		48	46	45	45	45	45	42	39	36	35
	テナント数(期末)		3,336	2,412	2,348	2,356	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079	995
	総賃貸可能面積(期末)		184,950.32㎡	172,768.19㎡	165,409.49㎡	165,532.15㎡	165,543.69㎡	165,493.75㎡	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡
	稼働率											
	期中平均		88.1%	92.0%	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%
	期末時点		85.8%	90.8%	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%
	期末算定価格		131,987百万円	132,378百万円	131,587百万円	138,821百万円	149,355百万円	163,640百万円	157,210百万円	137,830百万円	119,400百万円	111,420百万円
	発行済投資口数(期末)		140,100口	140,100口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口
	出資総額(期末)		71,957百万円	71,957百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円
	純資産額(期末)		73,477百万円	73,732百万円	70,775百万円	70,895百万円	71,088百万円	71,153百万円	72,688百万円	53,240百万円	53,089百万円	52,964百万円
	1口当たり純資産額	(注12)	524,465円	526,286円	538,627円	539,538円	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円

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

ポートフォリオ一覧（平成23年4月30日現在）

第17期

		物件名	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（取得価格ベース）	第17期末算定価格（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
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	3.8%	6,540	H14年9月	S57年6月	28.8	5,568.00	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	4.2%	7,310	H14年9月	S53年12月	32.3	6,948.72	12.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.0%	1,970	H14年9月	H3年6月	19.8	1,916.64	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	3.2%	6,350	H14年9月	H5年2月	18.2	5,761.34	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	3.1%	5,490	H14年9月	H4年5月	18.9	6,311.26	2.0	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		六番町ビル	東京都千代田区	7,860	4.7%	8,210	H16年3月	S62年4月	24.0	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.1%	1,280	H17年6月	S63年3月	23.1	2,100.93	14.2	三幸エステート㈱
		YS海岸ビル	東京都港区	5,100	3.1%	3,300	H19年6月	H5年1月	18.2	5,944.76	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		岩本町ビル	東京都千代田区	6,700	4.0%	6,530	H22年5月	S48年11月	37.4	7,391.87	12.2	NTT都市開発ビルサービス㈱
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	0.9%	1,510	H14年9月	H4年3月	19.1	2,179.15	8.7	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	2.6%	4,430	H19年5月	H18年10月	4.5	3,857.04	16.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		上野THビル	東京都文京区	4,380	2.6%	3,020	H20年3月	S60年12月	25.4	4,415.40	12.8	東西アセット・マネジメント㈱
		五反田NTビル（注2）	東京都品川区	4,100	2.5%	2,580	H20年3月	S62年11月	23.4	3,241.19	14.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
	周辺都市部	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	2.1%	3,480	H14年9月	S61年4月	25.0	5,519.01	10.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		かながわサイエンスパークR&D棟（注3）	川崎市高津区	6,556	4.0%	5,170	H14年9月	H1年7月	21.7	14,990.65	10.4	㈱ケイエスピーコミュニティ
オフィス小計				71,395	43.0%	67,170			23.8	83,018.73		

（注1） 金額については百万円未満を切り捨て、投資比率については小数第二位を四捨五入、築年数については小数第二位を切り捨てにてそれぞれ表示しています。
（注2） 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。
（注3） かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（27%）に対応する数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧（平成23年4月30日現在）

第17期

		物件名	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（取得価格ベース）	第17期末算定価格（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
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	3.1%	4,320	H14年9月	H13年11月	9.4	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース㈱
		パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1.6%	1,650	H14年9月	H14年3月	9.1	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース㈱
		サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	0.7%	633	H14年9月	H1年11月	21.4	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	0.8%	1,060	H15年4月	H14年11月	8.4	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	0.6%	1,000	H15年9月	H15年2月	8.2	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1.1%	1,390	H15年7月	H14年11月	8.4	1,728.98	11.6	-
		ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	3.1%	3,300	H15年11月	S63年8月	22.7	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	2.8%	3,370	H15年11月	H14年10月	8.5	5,748.89	10.3	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	東京都港区	2,181	1.3%	1,570	H15年11月	H15年2月	8.2	2,312.75	11.5	総合地所㈱
		プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	1.5%	2,410	H16年3月	H16年2月	7.2	3,455.68	11.7	㈱長谷エライブネット
		ラング・タワー京橋	東京都中央区	927	0.6%	886	H15年12月	H15年2月	8.2	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1.0%	1,440	H16年11月	H16年11月	6.4	1,597.73	14.3	㈱長谷エライブネット
		プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1.0%	1,270	H17年1月	H16年11月	6.4	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1.4%	1,950	H17年7月	H17年6月	5.8	2,336.95	13.1	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	東京都千代田区	1,723	1.0%	1,650	H17年9月	H17年8月	5.7	2,040.19	13.8	㈱長谷エライブネット
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	0.9%	1,420	H17年7月	H17年7月	5.8	1,655.66	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		Walk赤坂	東京都港区	2,043	1.2%	1,440	H17年6月	H16年11月	6.4	1,736.70	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1.0%	1,290	H18年10月	H18年9月	4.6	1,759.89	16.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		MEW	東京都港区	1,556	0.9%	1,050	H18年7月	H17年8月	5.6	1,551.65	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		芝浦アイランド　エアタワー（注2）	東京都港区	7,590	4.6%	6,670	H19年12月	H19年3月	4.1	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース㈱
		ストーリア赤坂	東京都港区	3,930	2.4%	2,930	H20年5月	H14年12月	8.3	3,988.86	11.7	総合地所㈱
		ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	3.9%	4,790	H20年5月	H14年12月	8.3	6,555.04	7.2	総合地所㈱
		芝浦アイランド　ブルームタワー（注3）	東京都港区	5,500	3.3%	5,740	H22年12月	H20年9月	2.6	12,254.17	10.0	三井不動産住宅リース㈱
	東京23区	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.6%	833	H15年11月	H14年12月	8.4	1,319.52	12.1	-
		プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	0.6%	775	H16年4月	H14年3月	9.1	1,573.87	12.1	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	0.9%	1,000	H17年6月	H17年2月	6.2	2,378.13	15.7	㈱長谷エライブネット
		プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	0.9%	1,160	H18年3月	H18年3月	5.1	1,734.04	13.6	アール・エー・アセット・マネジメント㈱
		アクロス湯島	東京都文京区	1,803	1.1%	1,420	H18年9月	H18年3月	5.1	2,065.58	17.2	㈱アクロス
		プレミアステージ駒込	東京都豊島区	1,830	1.1%	1,540	H19年2月	H19年1月	4.2	2,249.25	18.0	㈱明豊プロパティーズ
		プレミアステージ大塚	東京都豊島区	1,310	0.8%	1,140	H19年6月	H18年8月	4.7	1,644.64	22.5	㈱明豊プロパティーズ
		プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	1.6%	2,400	H19年11月	H19年11月	3.4	3,465.00	14.7	㈱長谷エライブネット
		プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	0.9%	1,320	H20年6月	H20年3月	3.1	2,215.68	12.8	スターツアメニティー㈱
		レジデンス　小計	32 件	80,179	48.3%	64,817			7.7	101,931.59		
その他		ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（注4）		14,300	8.6%		H22年12月					
		その他　小計	1 件	14,300	8.6%							
		ポートフォリオ合計	48 件	165,874	100.0%	131,987			15.3	184,950.32	8.9	

（注1） 金額については百万円未満を切り捨て、投資比率については小数第二位を四捨五入、築年数については小数第二位を切り捨てにてそれぞれ表示しています。
（注2） 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物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。
（注3） 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物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(16%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。
（注4） 「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟及びその敷地)を裏付けとする優先出資証券であり、本投資法人は本優先出資証券39,480口を保有しています。

期末算定価格の推移

第17期

		物件名	第13期末 算定価格	第14期末 算定価格	第15期末 算定価格	第16期末		第17期末											
						算定価格	直還法 利回り	算定価格 -②	比率	増減 (②-①)	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向(対前期比)				DCF法		簿価 -③	②-③
												利回り	賃料	稼働率	純収益	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	8,380	7,680	7,540	7,020	4.5%	6,540	5.0%	-480	4.6%	UP	DOWN	-	DOWN	4.3%	4.7%	6,271	268
		ランディック第2新橋ビル	10,300	9,270	9,160	8,040	4.7%	7,310	5.5%	-730	4.8%	UP	DOWN	-	DOWN	4.4%	4.8%	6,908	401
		フジビル37	2,420	2,070	2,020	2,000	5.1%	1,970	1.5%	-30	5.0%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.8%	5.2%	1,548	421
		KN渋谷3	8,270	8,010	7,940	7,400	4.8%	6,350	4.8%	-1,050	4.9%	UP	DOWN	-	DOWN	4.5%	4.9%	4,973	1,376
		高田馬場センタービル	6,860	6,520	5,740	5,590	5.0%	5,490	4.2%	-100	5.0%	-	DOWN	-	DOWN	4.8%	5.2%	4,490	999
		六番町ビル	9,330	9,300	9,300	9,140	4.9%	8,210	6.2%	-930	4.9%	-	DOWN	-	DOWN	4.7%	5.1%	8,115	94
		櫻岳ビル	1,920	1,680	1,660	1,630	5.2%	1,280	1.0%	-350	5.2%	-	-	-	DOWN	4.9%	5.3%	1,793	-513
		YS海岸ビル	5,030	4,550	4,000	4,000	5.2%	3,300	2.5%	-700	5.2%	-	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.3%	5,083	-1,783
		岩本町ビル				6,750	5.0%	6,530	4.9%	-220	5.0%	-	DOWN	-	DOWN	4.8%	5.3%	6,850	-320
		小計	52,510	49,080	47,360	51,570	-	46,980	35.6%	-4,590	-					-	-	46,035	944
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,670	1,650	1,490	1,470	5.5%	1,510	1.1%	40	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.0%	5.5%	1,295	214
		プレミア東陽町ビル	4,530	4,450	4,420	4,430	5.4%	4,430	3.4%	0	5.4%	-	DOWN	UP	-	5.1%	5.7%	4,173	256
		上野THビル	3,750	3,550	3,360	3,210	5.4%	3,020	2.3%	-190	5.4%	-	DOWN	UP	DOWN	5.0%	5.8%	4,658	-1,638
		五反田NTビル	3,630	3,170	2,820	2,670	5.3%	2,580	2.0%	-90	5.3%	-	DOWN	UP	DOWN	4.9%	5.7%	4,247	-1,667
		小計	13,580	12,820	12,090	11,780	-	11,540	8.7%	-240	-					-	-	14,375	-2,835
	周辺都市部	日総第3ビル	4,920	4,240	3,490	3,480	5.7%	3,480	2.6%	0	5.7%	-	DOWN	-	DOWN	5.5%	5.9%	3,444	35
		かながわサイエンスパークR&D棟	8,150	7,430	6,460	5,520	6.8%	5,170	3.9%	-350	6.9%	UP	DOWN	-	DOWN	6.4%	6.8%	5,513	-343
		小　計	13,070	11,670	9,950	9,000	-	8,650	6.6%	-350	-					-	-	8,958	-308
		オフィス合計	79,160	73,570	69,400	72,350	-	67,170	50.9%	-5,180	-					-	-	69,369	-2,199

（注）金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数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

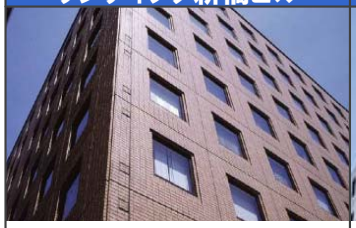
第17期

		物件名	第13期末 算定価格	第14期末 算定価格	第15期末 算定価格	第16期末		第17期末											
						算定価格	直還法 利回り	算定価格 -②	比率	増減 (②-①)	直還法 利回り	直還法上の各項目の傾向(対前期比)				DCF法		簿価 -③	②-③
												利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元 利回り		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,790	4,480	4,420	4,380	5.4%	4,320	3.3%	-60	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	4,775	-455
		パークアクシス明治神宮前	2,060	1,900	1,810	1,660	5.2%	1,650	1.3%	-10	5.1%	DOWN	DOWN	-	DOWN	4.9%	5.3%	2,541	-891
		サンパレス南麻布	962	861	703	631	5.3%	633	0.5%	2	5.3%	-	DOWN	-	-	5.1%	5.5%	1,087	-454
		キャビンアリーナ赤坂	1,410	1,300	1,190	1,100	5.2%	1,060	0.8%	-40	5.2%	-	DOWN	-	DOWN	5.0%	5.4%	1,250	-190
		キャビンアリーナ南青山	1,120	1,100	1,050	1,040	5.3%	1,000	0.8%	-40	5.3%	-	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	980	19
		ビュロー紀尾井町	1,630	1,560	1,550	1,410	7.6%	1,390	1.1%	-20	7.7%	UP	-	-	-	5.0%	5.4%	1,782	-392
		ホーマットウッドビル	4,750	4,190	3,790	3,390	5.3%	3,300	2.5%	-90	5.3%	-	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	4,966	-1,666
		六本木グリーンテラス	4,830	4,080	3,540	3,380	5.3%	3,370	2.6%	-10	5.2%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.0%	5.4%	4,287	-917
		プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,050	2,010	1,870	1,610	5.4%	1,570	1.2%	-40	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	2,024	-454
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,700	2,700	2,560	2,370	5.4%	2,410	1.8%	40	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	2,247	162
		ラング・タワー京橋	1,010	998	955	879	5.3%	886	0.7%	7	5.2%	DOWN	DOWN	-	-	5.0%	5.4%	871	14
		プレミアステージ三田慶大前	1,720	1,600	1,520	1,550	5.3%	1,440	1.1%	-110	5.3%	-	-	-	DOWN	5.1%	5.6%	1,543	-103
		プレミアロッソ	1,630	1,430	1,420	1,400	5.2%	1,270	1.0%	-130	5.2%	-	DOWN	-	DOWN	5.0%	5.5%	1,607	-337
		プレミアブラン代々木公園	2,190	2,030	1,990	1,980	5.2%	1,950	1.5%	-30	5.2%	-	DOWN	UP	DOWN	4.9%	5.4%	2,211	-261
		プレミアステージ内神田	2,020	1,890	1,850	1,770	5.3%	1,650	1.3%	-120	5.4%	UP	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	1,643	6
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,470	1,450	1,430	1,430	5.3%	1,420	1.1%	-10	5.3%	-	DOWN	UP	DOWN	5.0%	5.5%	1,417	2
		Walk赤坂	1,950	1,700	1,550	1,490	5.2%	1,440	1.1%	-50	5.2%	-	DOWN	-	DOWN	5.0%	5.5%	1,886	-446
		プレミアステージ芝公園	1,380	1,330	1,310	1,300	5.2%	1,290	1.0%	-10	5.2%	-	DOWN	UP	DOWN	4.9%	5.4%	1,589	-299
		MEW	1,210	1,090	1,040	1,050	5.5%	1,050	0.8%	0	5.5%	-	UP	-	-	5.4%	5.6%	1,518	-468
		芝浦アイランド　エアタワー	7,450	7,020	6,670	6,690		6,670	5.1%	-20						4.9%	6.9%	7,165	-495
		ストーリア赤坂	3,450	3,170	3,120	3,030	5.1%	2,930	2.2%	-100	5.1%	-	DOWN	-	DOWN	4.9%	5.3%	3,991	-1,061
		ルネ新宿御苑タワー	5,420	4,860	4,780	4,760	5.4%	4,790	3.6%	30	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	6,567	-1,777
		芝浦アイランド　ブルームタワー						5,740	4.3%	5,740						5.0%	7.0%	5,595	144
		小計	57,202	52,749	50,118	48,300	-	53,229	40.3%	4,929	-					-	-	63,550	-10,321
	東京23区	ビーサイト大崎	1,010	1,000	893	805	5.6%	833	0.6%	28	5.7%	UP	UP	-	UP	5.3%	5.7%	961	-128
		プレミアガーデン本郷	993	952	886	793	5.4%	775	0.6%	-18	5.3%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.1%	5.5%	984	-209
		プレミアグランデ馬込	1,230	1,120	1,080	1,080	5.7%	1,000	0.8%	-80	5.7%	-	-	-	DOWN	5.5%	6.0%	1,451	-451
		プレミアノッツェ祐天寺	1,390	1,290	1,250	1,200	5.4%	1,160	0.9%	-40	5.4%	-	DOWN	UP	DOWN	5.1%	5.6%	1,526	-366
		アクロス湯島	1,600	1,530	1,500	1,450	5.3%	1,420	1.1%	-30	5.3%	-	DOWN	UP	DOWN	5.0%	5.5%	1,704	-284
		プレミアステージ駒込	1,660	1,630	1,600	1,570	5.3%	1,540	1.2%	-30	5.3%	-	DOWN	UP	DOWN	5.0%	5.5%	1,739	-199
		プレミアステージ大塚	1,280	1,210	1,150	1,140	5.5%	1,140	0.9%	0	5.5%	-	-	-	-	5.2%	5.8%	1,295	-155
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,420	2,400	2,380	2,370	5.5%	2,400	1.8%	30	5.4%	DOWN	DOWN	-	DOWN	5.2%	5.6%	2,657	-257
		プレミアステージ両国	1,410	1,370	1,330	1,320	5.5%	1,320	1.0%	0	5.4%	DOWN	-	-	DOWN	5.2%	5.6%	1,466	-146
		小計	12,993	12,502	12,069	11,728	-	11,588		-140	-					-	-	13,786	-2,198
		レジデンス合計	70,195	65,251	62,187	60,028	-	64,817		4,789	-					-	-	77,336	-12,519
		ポートフォリオ合計	149,355	138,821	131,587	132,378	-	131,987		-391	-					-	-	146,706	-14,719

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

物件別事業収支表 ①

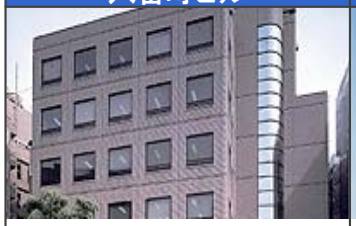
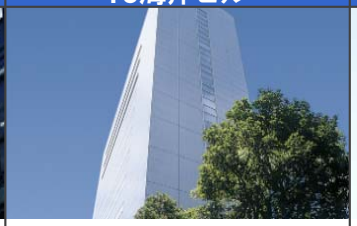
第17期

	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3		高田馬場センタービル	
										
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第17期末帳簿価格	6,271百万円		6,908百万円		1,548百万円		4,973百万円		4,490百万円	
第17期末算定価格	6,540百万円		7,310百万円		1,970百万円		6,350百万円		5,490百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	220,142	246,127	204,062	211,127	77,595	82,181	91,035	265,480	255,654	261,737
賃貸事業収入	202,618	228,666	189,016	193,630	67,786	70,025	83,396	228,468	209,807	205,399
その他賃貸事業収入	17,523	17,461	15,045	17,497	9,808	12,155	7,638	37,012	45,847	56,338
賃貸事業費用合計…② （千円）	89,356	84,295	100,391	92,994	27,898	31,474	69,103	75,958	108,773	126,405
公租公課	24,522	24,523	17,122	17,121	5,686	5,689	16,412	16,411	23,064	23,055
諸経費	38,868	34,042	51,756	44,456	11,797	14,866	34,558	41,626	52,313	69,178
減価償却費	25,965	25,729	31,513	31,416	10,415	10,918	18,133	17,920	33,396	34,171
NOI(償却前利益) （千円）	156,751	187,561	135,183	149,549	60,111	61,625	40,064	207,442	180,277	169,504
賃貸事業損益…①-② （千円）	130,785	161,832	103,670	118,133	49,696	50,707	21,931	189,522	146,880	135,332
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.0%	6.0%	3.9%	4.3%	7.8%	7.9%	1.6%	8.4%	8.0%	7.5%
稼働率 平成22年11月末日	95.7%		76.2%		100.0%		76.6%		100.0%	
平成22年12月末日	95.7%		76.2%		100.0%		76.6%		100.0%	
平成23年1月末日	84.0%		76.2%		88.2%		0.0%		100.0%	
平成23年2月末日	84.0%		76.2%		88.6%		0.0%		100.0%	
平成23年3月末日	84.0%		76.2%		88.6%		16.9%		100.0%	
平成23年4月末日	84.0%		49.6%		88.6%		16.9%		100.0%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ②

第17期

	六番町ビル		櫻岳ビル		YS海岸ビル		岩本町ビル		IPB御茶ノ水ビル	
										
所在地	千代田区六番町		千代田区神田佐久間町二丁目		港区海岸二丁目		千代田区岩本町三丁目		文京区本郷三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		6,700百万円		1,456百万円	
第17期末帳簿価格	8,115百万円		1,793百万円		5,083百万円		6,850百万円		1,295百万円	
第17期末算定価格	8,210百万円		1,280百万円		3,300百万円		6,530百万円		1,510百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	168	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）			68,842	69,786	170,718	167,460	218,414	261,853	64,230	67,037
賃貸事業収入			60,542	60,828	145,363	141,681	201,305	221,941	54,747	59,914
その他賃貸事業収入			8,300	8,957	25,355	25,779	17,108	39,912	9,483	7,122
賃貸事業費用合計…② （千円）			27,449	26,952	79,967	78,743	78,986	74,491	22,674	23,478
公租公課			4,494	4,496	15,134	15,134	-	-	4,418	4,418
諸経費			13,216	12,801	39,484	37,047	52,293	50,167	10,952	11,371
減価償却費			9,738	9,654	25,348	26,561	26,692	24,323	7,303	7,688
NOI(償却前利益) （千円）	253,562	254,022	51,132	52,487	116,099	115,279	166,120	211,686	48,860	51,247
賃貸事業損益…①-② （千円）	222,222	222,581	41,393	42,833	90,751	88,717	139,427	187,362	41,556	43,559
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.2%	6.2%	5.7%	5.8%	4.6%	4.5%	4.9%	6.3%	7.5%	7.9%
稼働率 平成22年11月末日	100.0%		100.0%		90.7%		78.3%		100.0%	
平成22年12月末日	100.0%		100.0%		90.7%		78.3%		88.7%	
平成23年1月末日	100.0%		100.0%		90.7%		78.3%		88.7%	
平成23年2月末日	100.0%		100.0%		90.7%		76.8%		88.7%	
平成23年3月末日	100.0%		100.0%		90.7%		98.5%		88.7%	
平成23年4月末日	100.0%		100.0%		89.1%		98.5%		88.7%	

（注1）金額については単位未満を切り捨て、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。
（注2）六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別事業収支表 ③

第17期

	プレミア東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟	
所在地	江東区東陽三丁目		文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目	
取得価格	4,310百万円		4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第17期末帳簿価格	4,173百万円		4,658百万円		4,247百万円		3,444百万円		5,514百万円	
第17期末算定価格	4,430百万円		3,020百万円		2,580百万円		3,480百万円		5,170百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	156,425	159,635	122,806	127,326	73,267	69,142	169,522	164,541	326,685	454,064
賃貸事業収入	145,147	145,147	113,626	116,211	65,175	59,939	133,393	129,194	270,895	371.427
その他賃貸事業収入	11,277	14,487	9,179	11,115	8,092	9,203	36,128	35,347	55,789	82,636
賃貸事業費用合計…② （千円）	64,111	65,541	62,123	60,330	36,386	43,167	69,629	71,776	255,808	254,861
公租公課	9,124	9,125	8,476	8,476	8,002	8,004	11,184	11,183	35,819	35,815
諸経費	19,877	21,304	39,020	37,536	16,369	23,334	31,361	33,635	163,287	162,549
減価償却費	35,110	35,110	14,627	14,318	12,014	11,828	27,084	26,957	56,701	56,495
NOI(償却前利益） （千円）	127,423	129,204	75,309	81,313	48,895	37,804	126,977	119,722	127,578	255,698
賃貸事業損益…①-② （千円）	92,313	94,094	60,682	66,995	36,880	25,975	99,892	92,765	70,876	199,202
年換算NOI利回り(対帳簿価格）	6.1%	6.1%	3.2%	3.5%	2.3%	1.8%	7.4%	6.9%	4.6%	9.2%
稼働率 平成22年11月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		84.7%	
平成22年12月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		84.7%	
平成23年1月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		62.7%	
平成23年2月末日	100.0%		87.1%		88.6%		100.0%		58.8%	
平成23年3月末日	100.0%		100.0%		88.6%		100.0%		49.9%	
平成23年4月末日	100.0%		89.2%		88.6%		100.0%		45.1%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ④

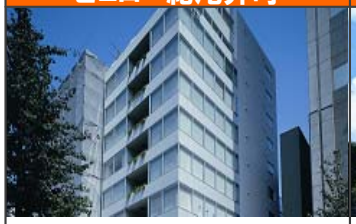
第17期

	パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山	
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目	
取得価格	5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円	
第17期末帳簿価格	4,775百万円		2,541百万円		1,087百万円		1,250百万円		980百万円	
第17期末算定価格	4,320百万円		1,650百万円		633百万円		1,060百万円		1,000百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	156,906	163,127	43,503	61,023	28,816	30,195	40,827	40,710	37,236	38,056
賃貸事業収入	145,821	149,796	40,181	50,137	26,989	26,825	37,271	37,792	34,919	36,546
その他賃貸事業収入	11,085	13,330	3,321	10,885	1,826	3,369	3,555	2,918	2,317	1,510
賃貸事業費用合計…② （千円）	78,475	78,212	23,969	27,815	20,281	21,889	18,060	18,476	18,598	15,912
公租公課	8,674	8,675	2,304	2,302	2,506	2,496	1,812	1,812	1,968	1,969
諸経費	33,152	32,955	12,718	16,573	8,272	9,884	8,390	8,757	8,431	5,744
減価償却費	36,649	36,580	8,946	8,940	9,503	9,509	7,857	7,906	8,198	8,198
NOI(償却前利益) （千円）	115,080	121,495	28,481	42,147	18,037	17,815	30,624	30,140	26,836	30,341
賃貸事業損益…①-② （千円）	78,431	84,914	19,534	33,207	8,534	8,305	22,766	22,233	18,638	22,143
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.8%	5.1%	2.2%	3.3%	3.3%	3.2%	4.9%	4.8%	5.5%	6.1%
稼働率 平成22年11月末日	94.9%		82.4%		83.9%		89.7%		94.8%	
平成22年12月末日	92.9%		79.3%		83.9%		92.9%		89.1%	
平成23年1月末日	92.9%		74.7%		83.9%		89.7%		92.2%	
平成23年2月末日	93.5%		75.0%		92.0%		92.9%		91.3%	
平成23年3月末日	95.6%		80.7%		84.7%		95.4%		87.0%	
平成23年4月末日	90.6%		80.5%		84.7%		92.4%		97.9%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ⑤

第17期

	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		プレミアステージ芝公園II		プレミアステージ日本橋茅場町	
										
所在地	千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目		港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区日本橋茅場町三丁目	
取得価格	1,840百万円		5,090百万円		4,678百万円		2,181百万円		2,430百万円	
第17期末帳簿価格	1,782百万円		4,966百万円		4,287百万円		2,024百万円		2,247百万円	
第17期末算定価格	1,390百万円		3,300百万円		3,370百万円		1,570百万円		2,410百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	62,622	62,622	128,706	134,971	118,803	120,523	36,941	39,293	94,180	93,848
賃貸事業収入	62,622	62,622	126,087	132,992	115,990	117,963	35,859	39,067	87,057	86,619
その他賃貸事業収入	-	-	2,619	1,978	2,812	2,560	1,082	226	7,122	7,229
賃貸事業費用合計…② （千円）	14,666	15,529	83,693	80,672	61,938	66,236	32,840	45,669	42,778	47,332
公租公課	2,448	2,446	8,444	8,444	8,042	8,041	3,170	3,171	4,908	4.908
諸経費	1,031	1,905	42,480	39,771	22,892	27,189	13,164	26,434	15,993	20,564
減価償却費	11,186	11,177	32,769	32,455	31,003	31,005	16,506	16,063	21,877	21,859
NOI(償却前利益) （千円）	59,142	58,269	77,782	86,754	87,868	85,292	20,607	9,687	73,279	68,375
賃貸事業損益…①-② （千円）	47,955	47,092	45,012	54,299	56,865	54,286	4,101	-6,375	51,401	46,516
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.6%	6.5%	3.1%	3.5%	4.1%	4.0%	2.0%	1.0%	6.5%	6.0%
稼働率 平成22年11月末日	100.0%		88.4%		88.4%		54.6%		98.7%	
平成22年12月末日	100.0%		91.4%		88.4%		61.0%		97.1%	
平成23年1月末日	100.0%		91.4%		91.6%		74.3%		97.1%	
平成23年2月末日	100.0%		92.0%		91.6%		79.1%		95.6%	
平成23年3月末日	100.0%		95.1%		97.9%		88.0%		96.2%	
平成23年4月末日	100.0%		95.1%		97.2%		92.7%		97.1%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ⑥

第17期

	ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン代々木公園		プレミアステージ内神田	
所在地	中央区京橋二丁目		港区芝五丁目		渋谷区富ヶ谷二丁目		渋谷区富ヶ谷一丁目		千代田区内神田二丁目	
取得価格	927百万円		1,580百万円		1,662百万円		2,330百万円		1,723百万円	
第17期末帳簿価格	871百万円		1,543百万円		1,607百万円		2,211百万円		1,643百万円	
第17期末算定価格	886百万円		1,440百万円		1,270百万円		1,950百万円		1,650百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	35,886	36,609	56,116	53,052	45,761	50,344	63,880	64,820	56,710	63,034
賃貸事業収入	34,520	35,292	53,412	50,301	42,007	47,785	61,205	61,215	52,485	57,307
その他賃貸事業収入	1,366	1,316	2,704	2,751	3,753	2,558	2,675	3,605	4,225	5,727
賃貸事業費用合計…② （千円）	16,127	15,889	19,655	19,355	27,237	22,428	31,361	30,123	23,394	24,904
公租公課	1,898	1,897	2,346	2,347	3,096	3,094	2,282	2,283	2,058	2,059
諸経費	6,614	6,376	8,586	8,285	13,720	8,912	12,020	10,780	10,903	12,411
減価償却費	7,615	7,615	8,723	8,723	10,421	10.421	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI(償却前利益） （千円）	27,374	28,335	45,183	42,420	28,945	38,337	49,578	51,755	43,749	48,563
賃貸事業損益…①-② （千円）	19,759	20,719	36,460	33,697	18,523	27,916	32,519	34,696	33,316	38,130
年換算NOI利回り(対帳簿価格）	6.3%	6.4%	5.9%	5.5%	3.6%	4.7%	4.5%	4.6%	5.3%	5.9%
稼働率 平成22年11月末日	98.3%		93.7%		85.1%		93.6%		95.7%	
平成22年12月末日	96.8%		95.3%		82.7%		93.2%		98.7%	
平成23年1月末日	96.8%		100.0%		78.1%		98.3%		82.7%	
平成23年2月末日	96.8%		100.0%		88.2%		96.7%		84.3%	
平成23年3月末日	93.3%		100.0%		87.0%		95.2%		84.3%	
平成23年4月末日	95.1%		96.8%		85.2%		95.2%		82.8%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ⑦

第17期

	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド　エアタワー	
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円	
第17期末帳簿価格	1,417百万円		1,886百万円		1,589百万円		1,518百万円		7,167百万円	
第17期末算定価格	1,420百万円		1,440百万円		1,290百万円		1,050百万円		6,670百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数　（日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…①　（千円）	46,969	46,886	51,531	56,630	46,663	44,554	40,925	37,443	345,928	343,720
賃貸事業収入	45,334	46,121	46,234	54,241	44,495	42,813	35,698	33,957	302,143	304,916
その他賃貸事業収入	1,634	764	5,296	2,389	2,167	1,740	5,226	3,486	43,785	38,803
賃貸事業費用合計…②　（千円）	19,353	16,962	31,283	29,643	17,349	18,497	20,196	20,500	215,837	215,426
公租公課	1,590	1,590	2,892	2,892	1,634	1,632	1,406	1,407	3,221	3,223
諸経費	7,797	5,405	11,954	10,307	7,417	8,567	6,101	6,403	117,016	116,689
減価償却費	9,965	9,965	16,436	16,443	8,297	8,297	12,689	12,689	95,598	95,513
NOI(償却前利益)　（千円）	37,582	39,889	36,684	43,429	37,611	34,354	33,417	29,632	225,690	223,806
賃貸事業損益…①-②　（千円）	27,616	29,924	20,247	26,986	29,313	26,056	20,728	16,943	130,091	128,293
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.3%	5.6%	3.9%	4.6%	4.7%	4.3%	4.4%	3.9%	6.0%	5.9%
稼働率　平成22年11月末日	100.0%		84.7%		95.5%		100.0%		95.9%	
平成22年12月末日	100.0%		91.3%		97.9%		95.1%		94.8%	
平成23年1月末日	95.3%		94.1%		97.7%		90.3%		94.6%	
平成23年2月末日	92.5%		86.6%		100.0%		90.3%		95.0%	
平成23年3月末日	96.9%		92.5%		95.3%		95.1%		94.9%	
平成23年4月末日	98.2%		78.7%		90.7%		95.1%		93.6%	

（注1）金額については単位未満を切り捨て、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。
（注2）芝浦アイランド　エアタワーのNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表 ⑧

第17期

	ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		芝浦アイランド ブルームタワー		ピーサイト大崎		プレミアガーデン本郷	
所在地	港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目		港区芝浦四丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目	
取得価格	3,930百万円		6,500百万円		5,500百万円		1,072百万円		975百万円	
第17期末帳簿価格	3,991百万円		6,567百万円		5,595百万円		961百万円		984百万円	
第17期末算定価格	2,930百万円		4,790百万円		5,740百万円		833百万円		775百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	143		181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	92,936	95,811	190,809	186,789	221,535		27,970	33,669	31,559	32,979
賃貸事業収入	86,654	91,437	170,236	171,343	197,576		27,900	33,669	29,680	29,779
その他賃貸事業収入	6,281	4,374	20,572	15,446	23,958		70	-	1,878	3,200
賃貸事業費用合計…② （千円）	42,911	38,916	103,581	103,906	116,449		10,482	12,436	10,842	12,181
公租公課	6,672	6,671	13,218	13,219	-		1,502	1,499	2,144	2,143
諸経費	17,857	13,887	46,676	47,120	64,546		592	2,549	5,465	6,925
減価償却費	18,382	18,357	43,686	43,567	51,902		8,387	8,387	3,233	3,112
NOI(償却前利益) （千円）	68,407	75,252	130,915	126,450	156,988		25,875	29,619	23,949	23,911
賃貸事業損益…①-② （千円）	50,024	56,895	87,228	82,883	105,085		17,487	21,232	20,716	20,798
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	3.4%	3.8%	4.0%	3.8%	6.7%		5.4%	6.1%	4.9%	4.8%
稼働率 平成22年11月末日	91.8%		94.5%		―		100.0%		92.5%	
平成22年12月末日	91.8%		95.7%		95.5%		100.0%		100.0%	
平成23年1月末日	95.9%		93.1%		95.4%		100.0%		100.0%	
平成23年2月末日	100.0%		92.5%		95.0%		100.0%		100.0%	
平成23年3月末日	88.7%		92.1%		94.9%		100.0%		100.0%	
平成23年4月末日	86.6%		91.8%		93.9%		100.0%		93.8%	

（注1）金額については単位未満を切り捨て、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。
（注2）芝浦アイランド ブルームタワーの取得期である第17期の年換算NOI利回り(対帳簿価格)については、修正NOI(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考慮した理論値)を用いて計算しています。また、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表 ⑨

第17期

	プレミアグランデ馬込		プレミアノッツェ祐天寺		アクロス湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚	
所在地	大田区中馬込一丁目		世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目		豊島区駒込一丁目		豊島区南大塚三丁目	
取得価格	1,560百万円		1,525百万円		1,830百万円		1,830百万円		1,310百万円	
第17期末帳簿価格	1,451百万円		1,526百万円		1,704百万円		1,739百万円		1,295百万円	
第17期末算定価格	1,000百万円		1,160百万円		1,420百万円		1,540百万円		1,140百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	44,474	45,483	40,088	41,184	52,681	51,541	56,030	52,922	43,715	44,786
賃貸事業収入	40,160	41,114	36,002	36,908	49,896	48,675	52,011	50,330	42,142	42,022
その他賃貸事業収入	4,314	4,369	4,086	4,276	2,785	2,865	4,018	2,591	1,572	2,764
賃貸事業費用合計…② （千円）	21,552	20,647	20,607	19,411	27,091	28,184	25,975	26,344	18,836	20,447
公租公課	1,754	1,752	1,534	1,534	2,343	2,343	1,572	1,574	2,028	2,030
諸経費	8,691	7,789	8,544	7,348	10,326	11,420	8,796	9,162	6,146	7,754
減価償却費	11,106	11,106	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,662	10,662
NOI(償却前利益) （千円）	34,028	35,941	30,010	32,301	40,011	37,777	45,661	42,185	35,540	35,002
賃貸事業損益…①-② （千円）	22,922	24,835	19,481	21,772	25,590	23,356	30,054	26,577	24,878	24,339
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.7%	4.9%	3.9%	4.2%	4.7%	4.4%	5.3%	4.8%	5.5%	5.4%
稼働率 平成22年11月末日	100.0%		95.2%		92.6%		96.0%		92.5%	
平成22年12月末日	97.0%		92.1%		96.2%		98.7%		97.0%	
平成23年1月末日	87.3%		92.1%		96.2%		98.7%		97.0%	
平成23年2月末日	87.3%		96.7%		100.0%		98.7%		98.5%	
平成23年3月末日	96.8%		93.0%		97.1%		98.7%		95.6%	
平成23年4月末日	97.0%		96.4%		96.0%		94.4%		95.6%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

物件別事業収支表 ⑩

	プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
所在地	墨田区吾妻橋二丁目		墨田区緑二丁目	
取得価格	2,640百万円		1,496百万円	
第17期末帳簿価格	2,657百万円		1,466百万円	
第17期末算定価格	2,400百万円		1,320百万円	
	第17期	第16期	第17期	第16期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	82,277	81,877	47,171	48,548
賃貸事業収入	76,745	76,922	44,659	45,735
その他賃貸事業収入	5,531	4,955	2,511	2,812
賃貸事業費用合計…② （千円）	36,558	37,012	23,384	24,125
公租公課	1,891	1,882	1,004	1,000
諸経費	11,640	12,104	7,766	8,510
減価償却費	23,025	23,025	14,614	14,614
NOI(償却前利益） （千円）	68,744	67,890	38,401	39,037
賃貸事業損益…①-② （千円）	45,718	44,864	23,786	24,423
年換算NOI利回り(対帳簿価格）	5.2%	5.1%	5.2%	5.3%
稼働率 平成22年11月末日	96.9%		94.4%	
平成22年12月末日	94.4%		89.8%	
平成23年1月末日	93.8%		87.4%	
平成23年2月末日	99.4%		95.4%	
平成23年3月末日	95.2%		97.7%	
平成23年4月末日	97.0%		98.9%	

（注） 金額については単位未満を切り捨て、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。

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23年1月28日付有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　3　投資リスク」をご参照下さい。

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

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

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

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

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