Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第7期（平成18年4月期） 決算説明資料

Premier Investment Corporation

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

Premier REIT Advisors

Table of Contents

1. 決算ハイライト

第7期 運用サマリー P.2
第7期 業績の概要 P.3
第8期－第9期 損益の予想 P.4
業績の推移 P.5

2. 外部成長

マーケット環境と投資方針 P.6
第7期 取得物件の概要 P.7
第8期 取得予定物件の概要 P.8
物件の取得実績とパイプライン P.9
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷 P.10

3. 内部成長

内部成長のスタイル P.11
開発案件取得後のリースアップ実績 P.12
稼動率の推移 P.13
テナント異動と賃料水準の動向 P.14
ポートフォリオのNOI利回りの推移 P.15
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス） P.16
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス） P.17
リノベーションによる競争力の維持・向上 P.18

4. 財務状況

財務バランスの概要 P.19
財務戦略 ／ 有利子負債の状況 P.20
財務指数の変遷 P.21

APPENDIX

第7期 比較貸借対照表 P.22
第7期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書 P.23
第8期 予想損益計算書 P.24
キャッシュフロー計算書の推移 P.25
各種財務指標の推移 P.26
物件別賃貸事業損益（オフィス） P.27
物件別賃貸事業損益（レジデンス） ① P.28
物件別賃貸事業損益（レジデンス） ② P.29
期末算定価格の推移 P.30
投資主属性別の投資口分布状況 P.31
上位投資主一覧 P.32
投資口価格の推移 P.33
ポートフォリオ一覧 P.34
物件別収益性の推移 ① P.35
物件別収益性の推移 ② P.36
物件別収益性の推移 ③ P.37
物件別収益性の推移 ④ P.38
物件別収益性の推移 ⑤ P.39
物件別収益性の推移 ⑥ P.40
物件別収益性の推移 ⑦ P.41
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図 P.42
プレミア投資法人の情報開示 P.43

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

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

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

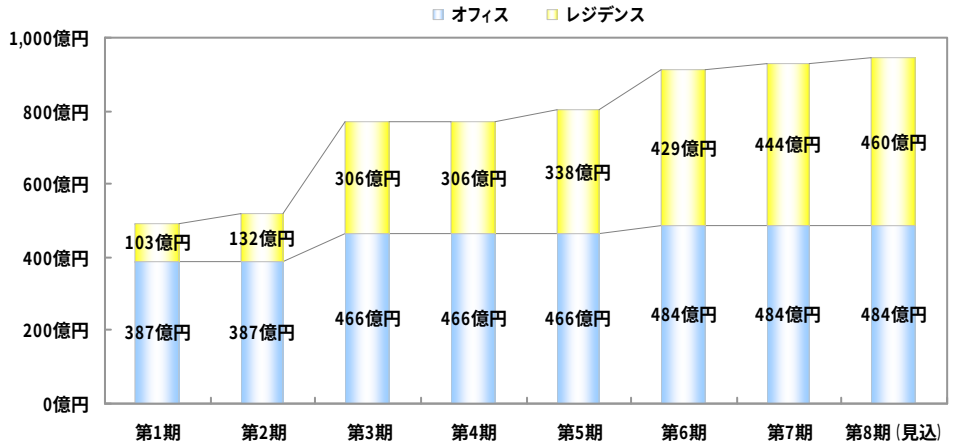
◆ なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

第7期　運用サマリー

*1損益ハイライト

	当期（第7期）業績	前期（第6期）業績
営業収益	3,742百万円	3,737百万円
営業利益	1,726百万円	1,782百万円
当期純利益	1,451百万円	1,481百万円
1口当たり分配金	14,311円	14,614円
第8期（平成18年10月期）予想分配金		14,300円

外部成長（売買価格ベース）



内部成長

■ **稼働率の状況**

	当期（第7期）	前期（第6期）
期末時点	94.2%	93.7%
期中平均	94.9%	93.1%

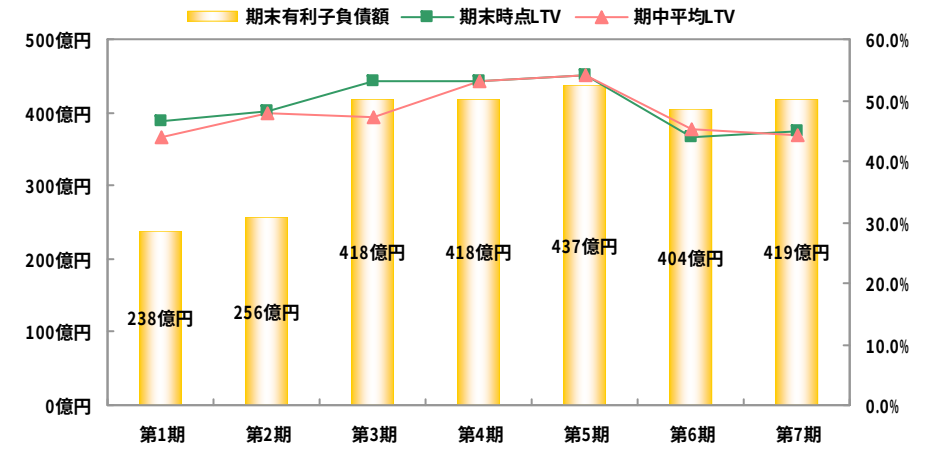
■ **賃貸事業損益**

✓ 前期（第6期）：1,965百万円 → **当期（第7期）：2,036百万円**

■ ***2ポートフォリオNOI利回り**

✓ 前期（第6期）：5.6% → **当期（第7期）：5.9%**

財務状況



＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
＊2　当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）を各期末の物件の簿価で除して算出しています。

第7期　業績の概要

		第7期（実績）　ー①	第7期（期初予想）-②	増減（対予算比）　①-②	第6期（実績）　ー③	増減（対前期比）　①-③
営業収益	（百万円）	3,742	3,690	+52	3,737	+5
営業利益	（百万円）	1,726	1,646	+80	1,782	-55
経常利益	（百万円）	1,452	1,370	+81	1,483	-31
NOI	（百万円）	2,695	2,641	+53	2,605	+90
当期純利益	（百万円）	1,451	1,369	+81	1,481	-30
1口当たり分配金	（円）	14,311	13,500	+811	14,614	-303
運用資産数	（物件）	32	31	+1	31	+1
総資産額	（百万円）	99,783	N/A	N/A	98,215	+1,568
純資産額	（百万円）	52,886	N/A	N/A	52,916	-30

不動産のマーケット環境

■ 賃貸市場

- ✓ オフィスは企業業績の回復により賃貸条件が好転。この状況はAクラスビルからBクラスビルへも波及。
- ✓ レジデンスは一部供給過多により勝組みと負組みの二極化が鮮明。

■ 売買市場

- ✓ 事業会社の資産売却が減少し、私募ファンドの出口案件が増加するものの、全般的に投資適格なオフィス案件が極端に減少。
- ✓ ニューマネーのマーケットへの還流による新規ファンドの組成、物件購入も更に加速。

第7期の運用概況

■ ポートフォリオ

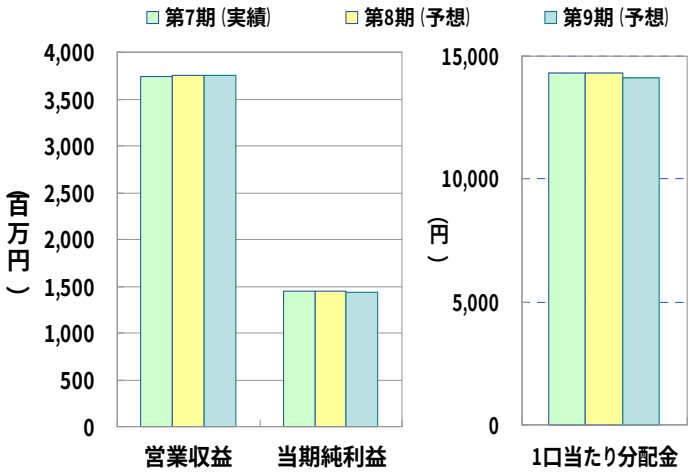
- ✓ 期中に「プレミアノッツェ祐天寺」を新規取得（合計：32棟、オフィス：11棟、レジデンス：21棟）し、当期末時点の貸借対照表上の総資産額は、ほぼ1,000億円。また10月31日引渡予定の「プレミアステージ芝公園」も契約済。

■ 損益状況

- ✓ 前期（第6期）の不動産売却益118百万円という要因を補うことができず純利益ベースで30百万円の減益となったが、かながわサイエンスパークR&D棟の大口テナント退去後のリーシングの遅れを第6期に未稼動の状態で所得した複数のレジデンスのリースアップの進捗により補い、期中平均稼働率は前期の93.1%から94.9%に改善したことで賃貸事業損益は71百万円の増益。

＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

第8期ー第9期　損益の予想



	第7期（実績）	第8期（予想）	第9期（予想）
営業収益　（百万円）	3,742	3,751	3,754
営業利益　（百万円）	1,726	1,739	1,731
経常利益　（百万円）	1,452	1,451	1,431
NOI　（百万円）	2,695	2,738	2,731
当期純利益　（百万円）	1,451	1,450	1,429
1口当たり分配金　（円）	14,311	14,300	14,100
運用資産数　（物件）	32	33	33

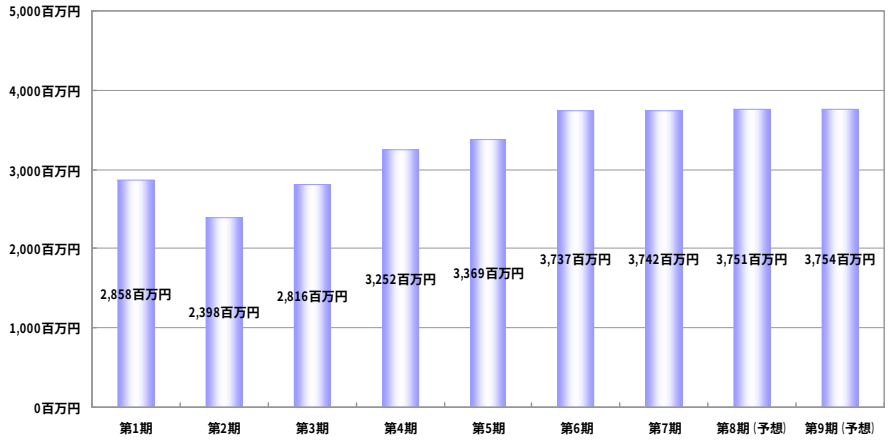
予想の前提条件

	第8期	第9期
運用資産数	第7期末で保有している32物件に2006月10月31日に取得予定のプレミアステージ芝公園を加えた33物件	
発行済投資口数	第7期末現在と同じ101,400口	
有利子負債	第6期末の有利子負債残高（借入金残高：169億円と投資法人債の残高：250億円）にプレミアステージ芝公園の取得に当たり調達予定の15億円を加算した合計434億円	
稼動率	オフィス：96.0%　レジデンス：92.8% ポートフォリオ：94.6%	N/A
公租公課	7物件（プレミアロッソ、第6期に取得した6物件）が新たに費用化	第9期より新たに費用化する物件なし
その他	減価償却費：679百万円　資本的支出：313百万円	減価償却費：688百万円　資本的支出：119百万円

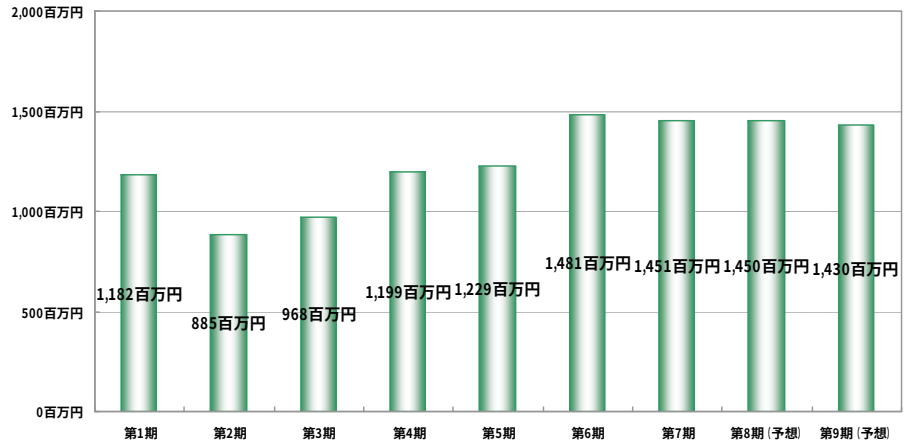
＊1　第8期の詳細な損益予想と前提条件についてはP.24をご参照ください。

業績の推移

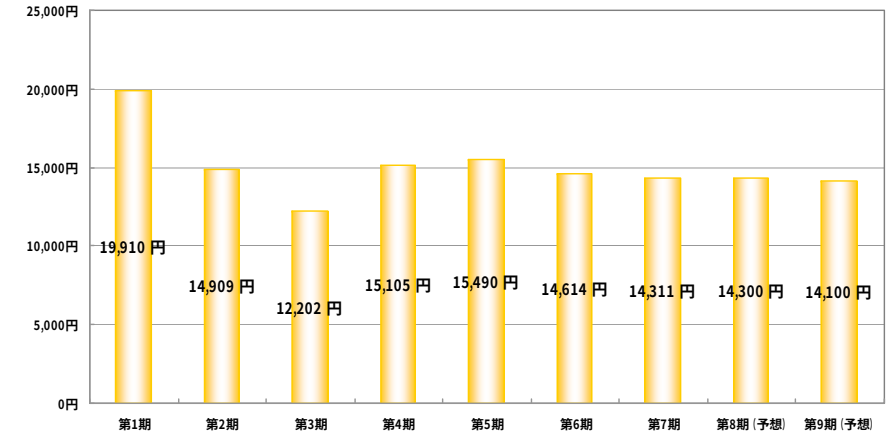
営業収益



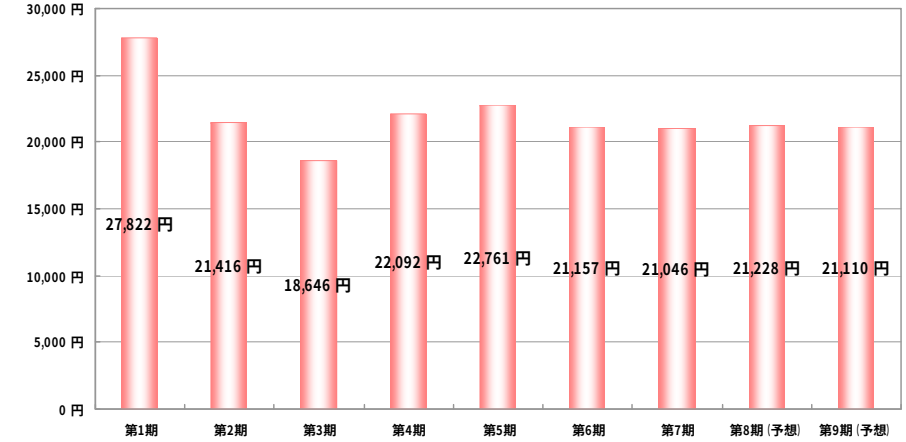
当期純利益



1口当たり分配金



1口当たりFFO



＊1　1口当たりFFO＝当期純利益+減価償却費＋投資法人債発行費償却

マーケット環境と投資方針

第7期　取得物件の概要

プレミアノッツェ祐天寺

物件概要

所在地（地番）	東京都世田谷区下馬一丁目110番4
交通	東急東横線「祐天寺」駅　徒歩10分
敷地面積	895.62㎡
建物面積	延床面積：1,904.50㎡　　総賃貸可能面積：1,734.04㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根　5階建
総戸数	32戸　（2LDK：15戸、1LDK：12戸、1LDK+S：4戸、3LDK：1戸）
建築時期	平成18年3月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
売主	株式会社ゴールドクレスト
取得価格	1,525百万円　（消費税別）
取得日	平成18年3月28日

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山ﾘｱﾙﾃｨｰ・ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ(株)	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,530,000	
価格時点		平成18年3月20日	
収益価格		1,530,000	
直接還元法による価格		1,530,000	
(1) 総収益（有効収益①-②）		86,484	
①潜在総収益		90,204	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		3,719	空室率を4.0%と想定
(2) 総費用（③+④+⑤+⑥）		16,506	
③維持管理費、水道光熱費等		10,354	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		5,838	平成17年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		313	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		0	
(3) 賃貸純収益（NOI：(1) - (2)）		69,977	
(4) 一時金の運用益等		5,260	類似不動産の条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		1,856	建物の再調達原価より査定
(6) 正味純収益（(3) - (4) - (5)）		73,382	
(7) 還元利回り		4.8%	
DCF法による価格		1, 520,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.0%	
積算価格		1,050,000	
土地比率		55.6%	
建物比率		44.4%	

第8期　取得予定物件の概要

プレミアステージ芝公園

物件概要

所在地（地番）	東京都港区芝公園二丁目12番2　他
交通	都営地下鉄浅草線「大門」駅　徒歩4分　他
敷地面積	317.61㎡
建物面積（予定）	延床面積：2,222.33㎡
構造（予定）	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造　12階建
総戸数（予定）	44戸　（全戸ワンルーム）
建築時期（予定）	平成18年9月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
売主	豊田通商株式会社
取得価格	1,585百万円　（消費税別）
取得日（予定）	平成18年10月31日

調査報告書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山リアルティー・アドバイザーズ㈱	内容・金額	根拠等
調査価額		1,620,000	
価格時点		平成18年10月31日	
収益価格		1,620,000	
直接還元法による価格		1,630,000	
⑴ 総収益（有効収益①-②）		92,209	
①潜在総収益		97,368	類似地域の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		5,158	空室率を4.0%と想定
⑵ 総費用（③+④+⑤+⑥）		16,669	
③維持管理費、水道光熱費等		11,124	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		5,153	平成17年度土地評価証明書より推定
⑤損害保険料		391	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		0	
⑶ 賃貸純収益（NOI：⑴ - ⑵）		75,540	
⑷ 一時金の運用益等		5,808	類似不動産の条件を勘案して査定
⑸ 長期修繕積立金		1,467	建物の再調達原価より査定
⑹ 正味純収益（⑶ - ⑷ - ⑸）		68,264	
⑺ 還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,610,000	
割引率		4.8%	
最終還元利回り		5.2%	
積算価格		1,250,000	
土地比率		60.8%	
建物比率		39.2%	

＊1　「プレミアステージ芝公園」は平成18年2月22日に売買契約を締結しています。なお、外観イメージは設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成したものであり、実際とは異なる場合があります。

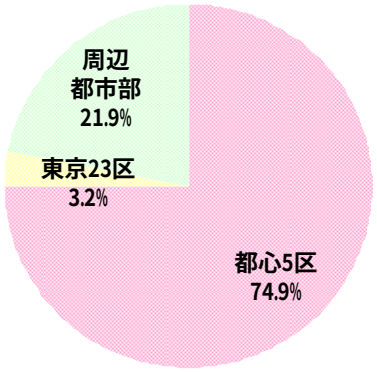
物件の取得実績とパイプライン

	上場時	第1期～第5期	第6期	第7期	第8期以降
スポンサーからの取得	フジビル37 KN渋谷3 サンパレス南麻布	キャビンアリーナ赤坂 キャビンアリーナ南青山	プレミアステージ内神田		
スポンサーの仲介による取得	高田馬場センタービル IPB御茶ノ水ビル 日総第3ビル パークアクシス四谷ステージ パークアクシス明治神宮前	ビュロー紀尾井町 ホーマットウッドビル 六本木グリーンテラス プレミアロッソ ビーサイト芝公園 プレミアステージ三田慶大前 ビーサイト大崎	プレミアステージ市ヶ谷河田町 Walk 赤坂	プレミアノッツェ祐天寺	
スポンサー以外の仲介による取得	かながわサイエンスパークR&D棟	六番町ビル プレミアステージ日本橋茅場町 ラング・タワー京橋 プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込 櫻岳ビル		プレミアステージ芝公園 2006/10/31引渡予定
その他	ランディック新橋ビル ランディック第2新橋ビル	NARA BUILDING II	プレミアプラン代々木公園		
取得価格合計	461億円	804億円	913億円	928億円	944億円

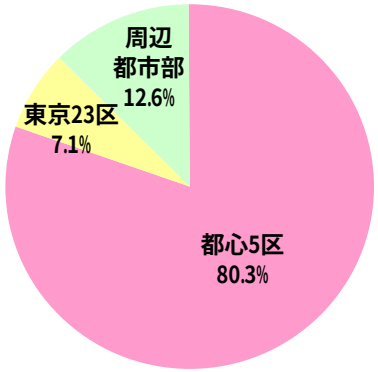
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

エリア別投資比率

上場直後

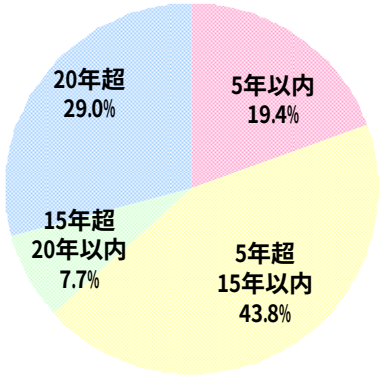


第7期末

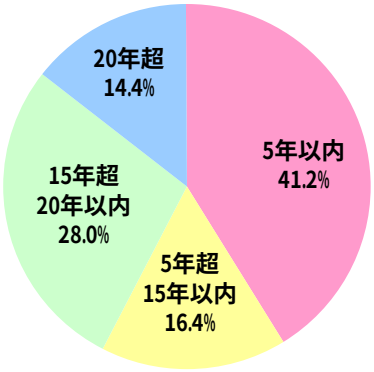


築年別投資比率

上場直後

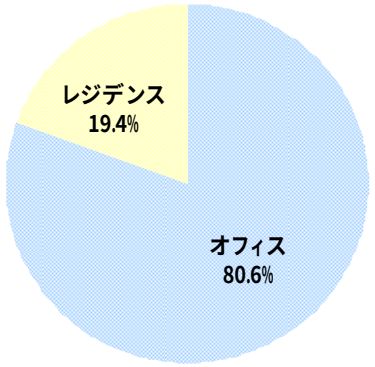


第7期末

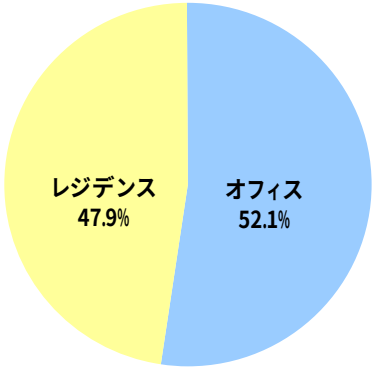


アセット別投資比率

上場直後

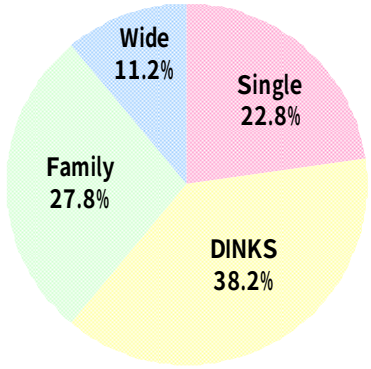


第7期末

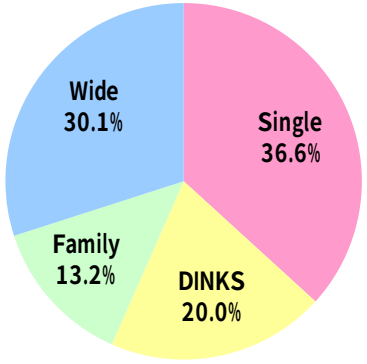


住宅タイプ別投資比率

上場直後



第7期末

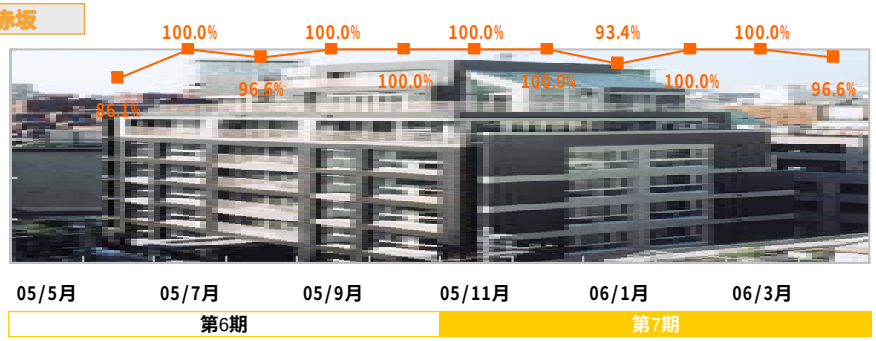


内部成長のスタイル

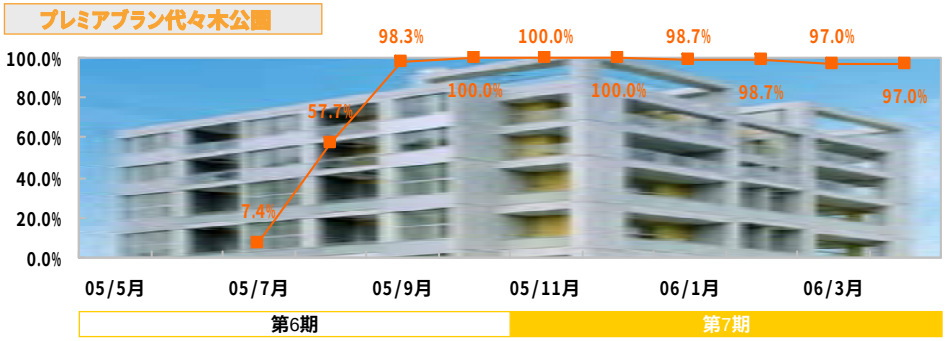
	オフィス	レジデンス
賃貸収入アップ	 **日総第3ビル** ・テナント入替時に用途変更（事務所→店舗）実施により賃料アップ **フジビル37** ・テナント入替時に賃料アップ **桜岳ビル** ・テナント入替時に賃料アップ	 **プレミアロッソ** ・テナント入替時に月額賃料を3,000～5,000円／戸程度アップ **プレミアプラン代々木公園** ・テナント入替時に月額賃料を10,000円／戸程度アップ
賃貸費用ダウン	 **KN渋谷3** ・電力供給会社の変更により水道光熱費を削減 **NARA BUILDING II** ・管理外注費の見直しを実施 **かながわサイエンスパーク R&D棟** ・中央監視盤更新に伴う効率化、駐車場管理を無人化等により管理外注費を削減 ・電力供給会社の変更に より水道光熱費を削減	
リノベーションの実施	 **ランディック新橋ビル** ・個別空調化工事の実施 ・空調工事に伴い各種点検費用を見直し管理外注費を削減 ・電力供給会社の変更に より水道光熱費を削減 **ランディック第2新橋ビル** ・個別空調化工事の実施 → テナント入替時に賃料アップ ・空調工事に伴い各種点検費用を見直し管理外注費を削減 ・電力供給会社の変更に より水道光熱費を削減	 **サンパレス南麻布** ・テナント入替時に200万円／戸程度のリニューアル工事を実施 → @500円／坪程度の賃料アップ **ホーマットウッドビル** ・テナント入替時に住戸タイプに応じ200～1,000万円／戸程度のリニューアル工事を実施 → 賃料アップ効果あり

開発案件取得後のリースアップ事例

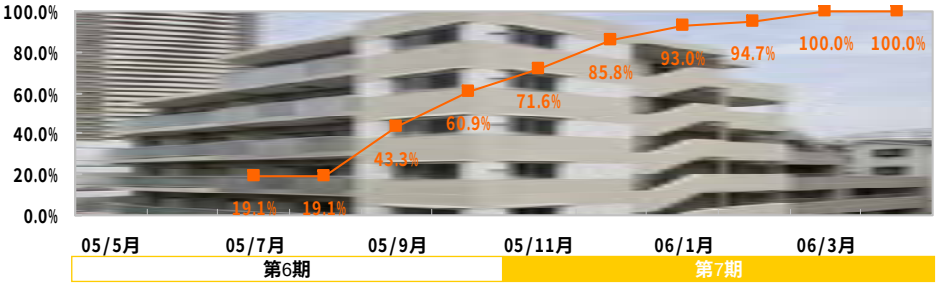
Walk赤坂



プレミアプラン代々木公園

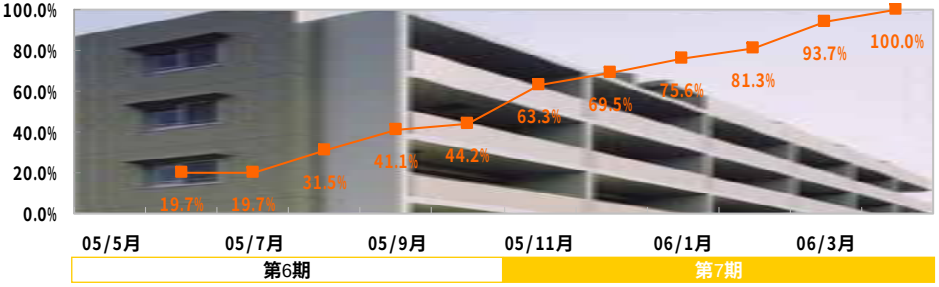


プレミアステージ市ヶ谷河田町



プレミアステージ内神田

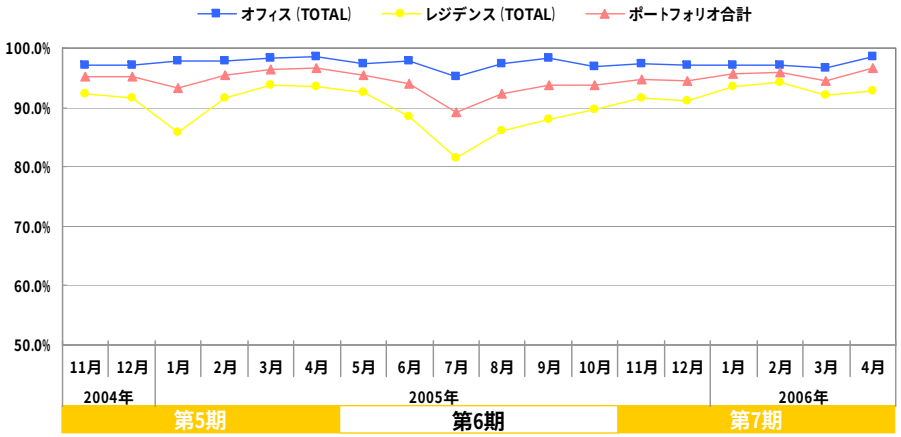
プレミアグランデ鳳込



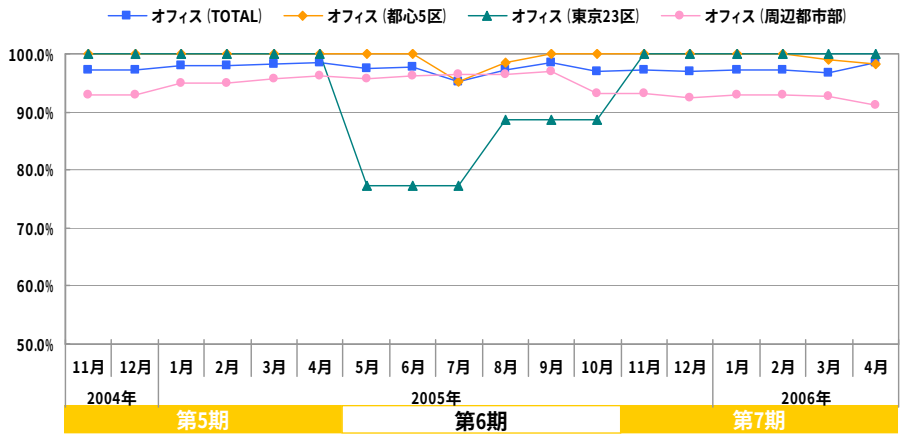
プレミアノッツェ祐天寺

稼動率の推移

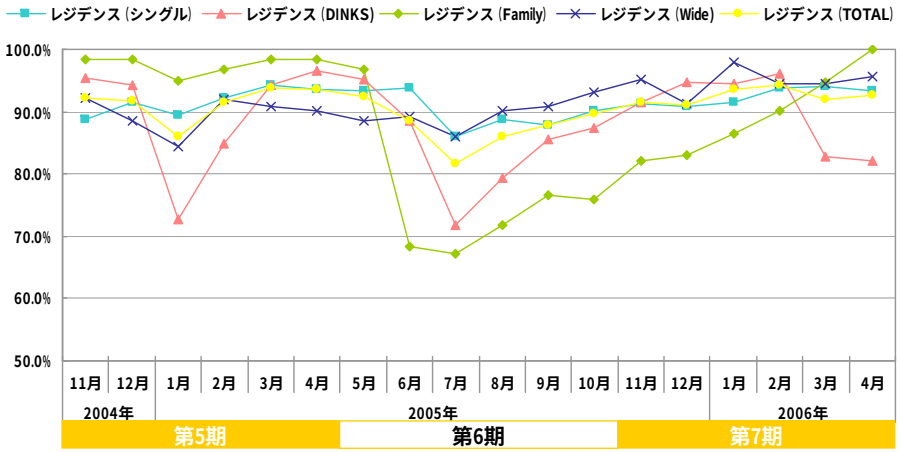
ポートフォリオ（アセットタイプ別）



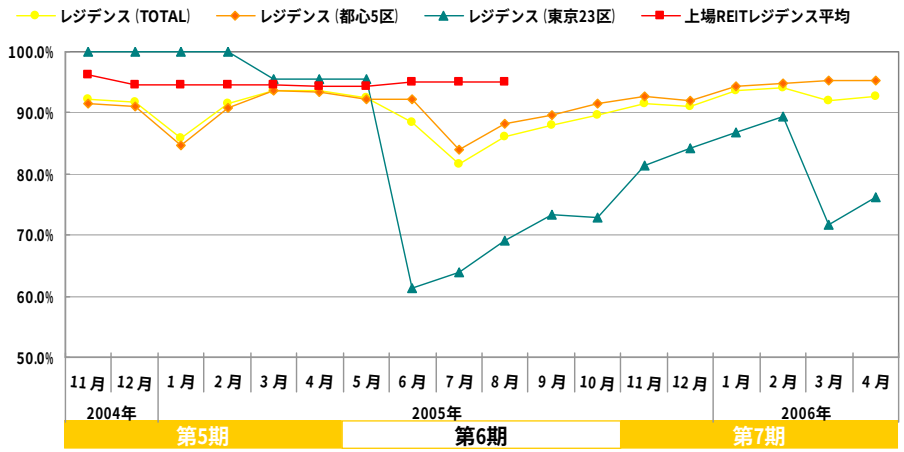
保有オフィス（エリア別）



保有レジデンス（タイプ別）



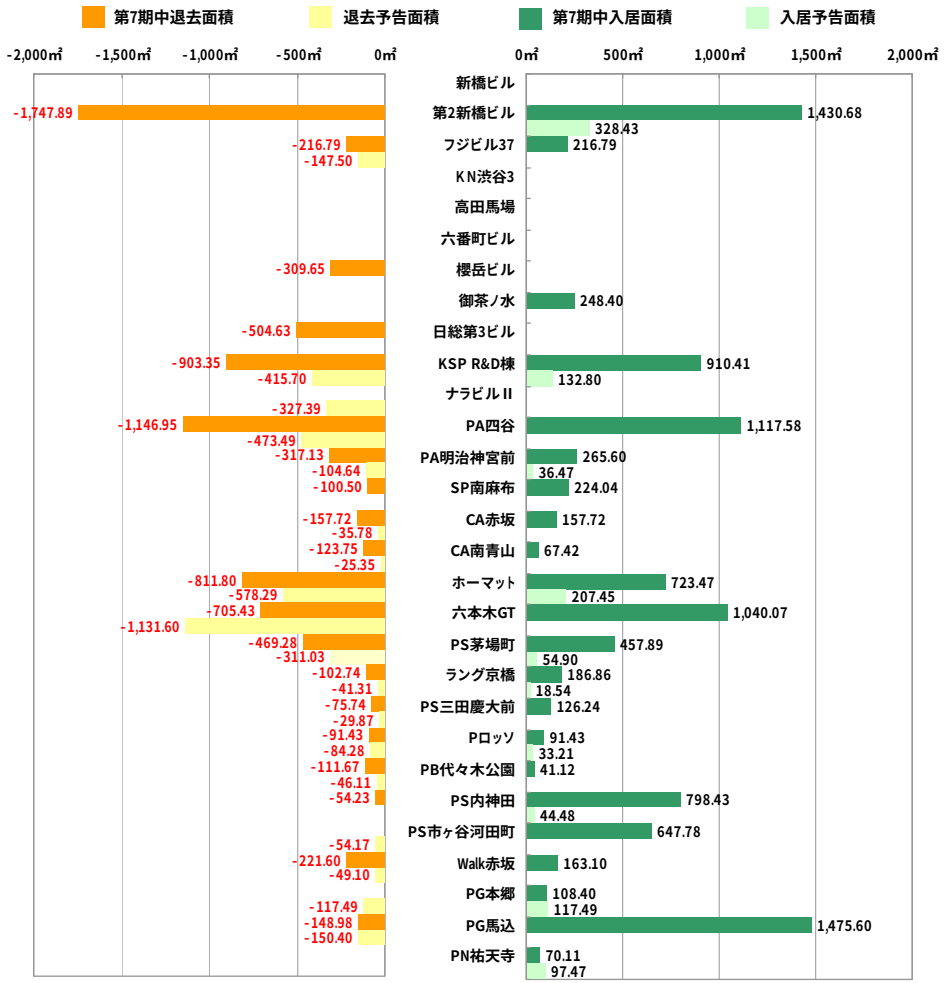
保有レジデンス（エリア別）と*1上場REITのレジデンスとの対比



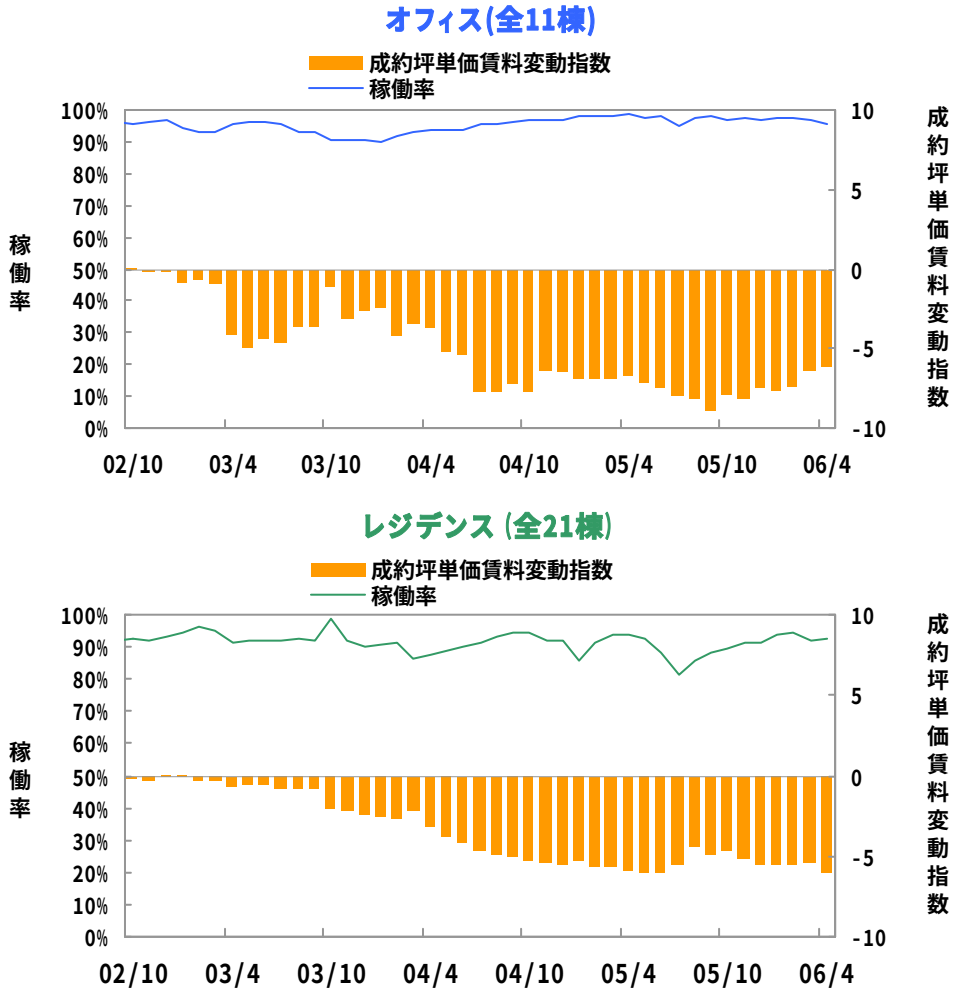
＊1　上場REITにて運用しているレジデンスの平均稼動率の出所：社団法人不動産証券化協会（J-REIT Property DataBase）
但し、本指標は東京証券取引所に上場後2期以上の決算を迎えた投資法人の有価証券報告書のデータに基づき該当する投資法人の全データが揃った時点で作成することを前提としているため開示に約9ヶ月の時間差が生じます。

テナント異動と賃料水準の動向

*1テナントの入退去の状況



*2テナントの成約賃料水準の動向



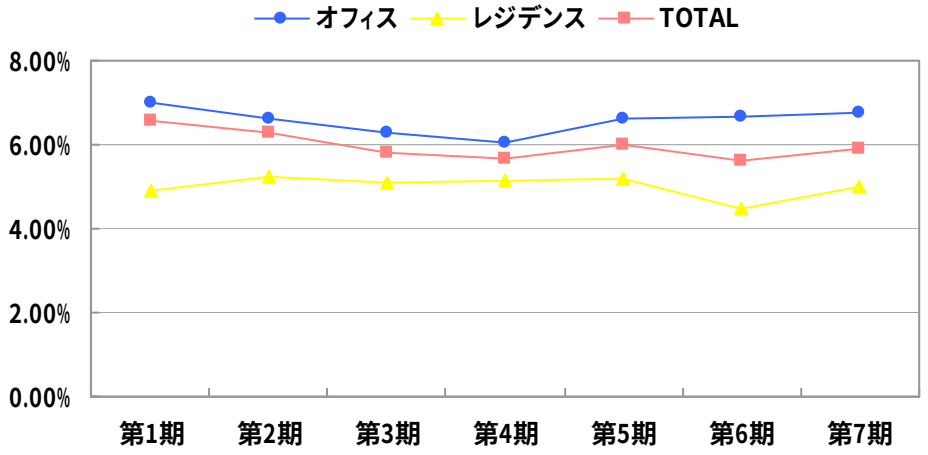
＊1　入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第7期末現在で契約している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含みません。

＊2　テナントの成約賃料水準の動向は、P.35～P.41の物件別のデータをオフィスとレジデンスにそれぞれ集計したものです。

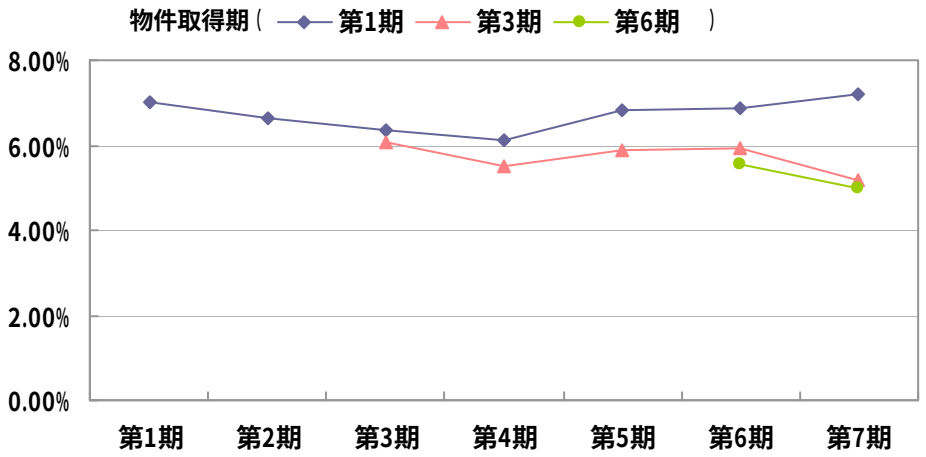
ポートフォリオのNOI利回りの推移

*1取得期別ポートフォリオNOI利回りの推移

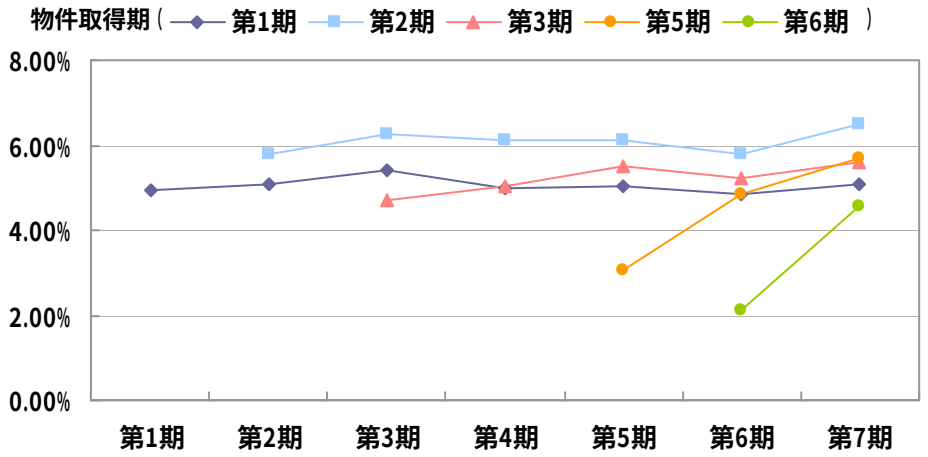
物件取得期	決算期						
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
第1期	6.55%	6.29%	6.15%	5.89%	6.43%	6.43%	6.75%
第2期		5.80%	6.26%	6.14%	6.13%	5.80%	6.50%
第3期			5.16%	5.19%	5.62%	5.45%	5.48%
第4期				—	—	—	—
第5期					3.04%	4.84%	5.68%
第6期						2.66%	4.62%
第7期							0.00%



取得期別オフィスのNOI利回りの推移

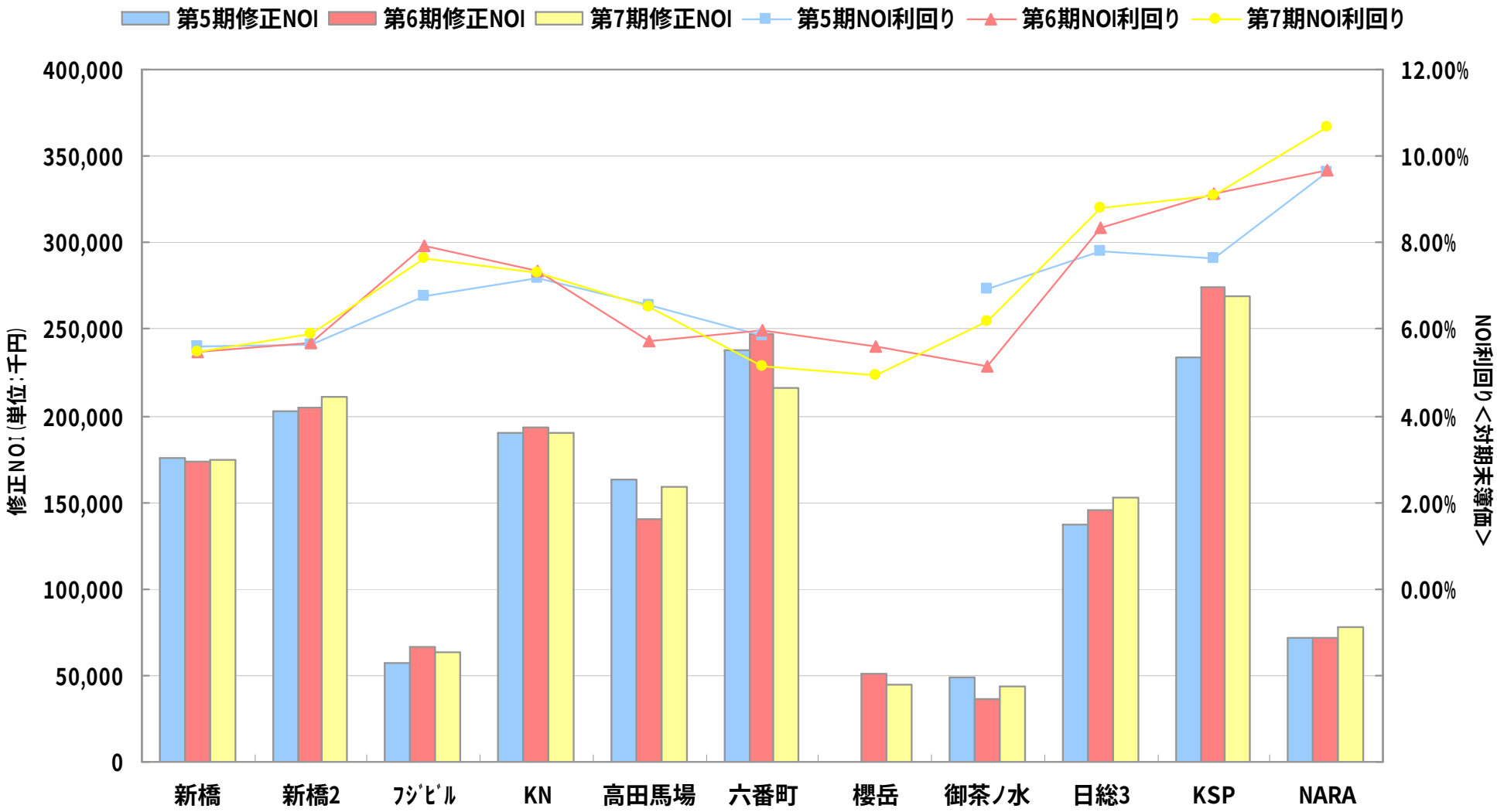


取得期別レジデンスのNOI利回りの推移



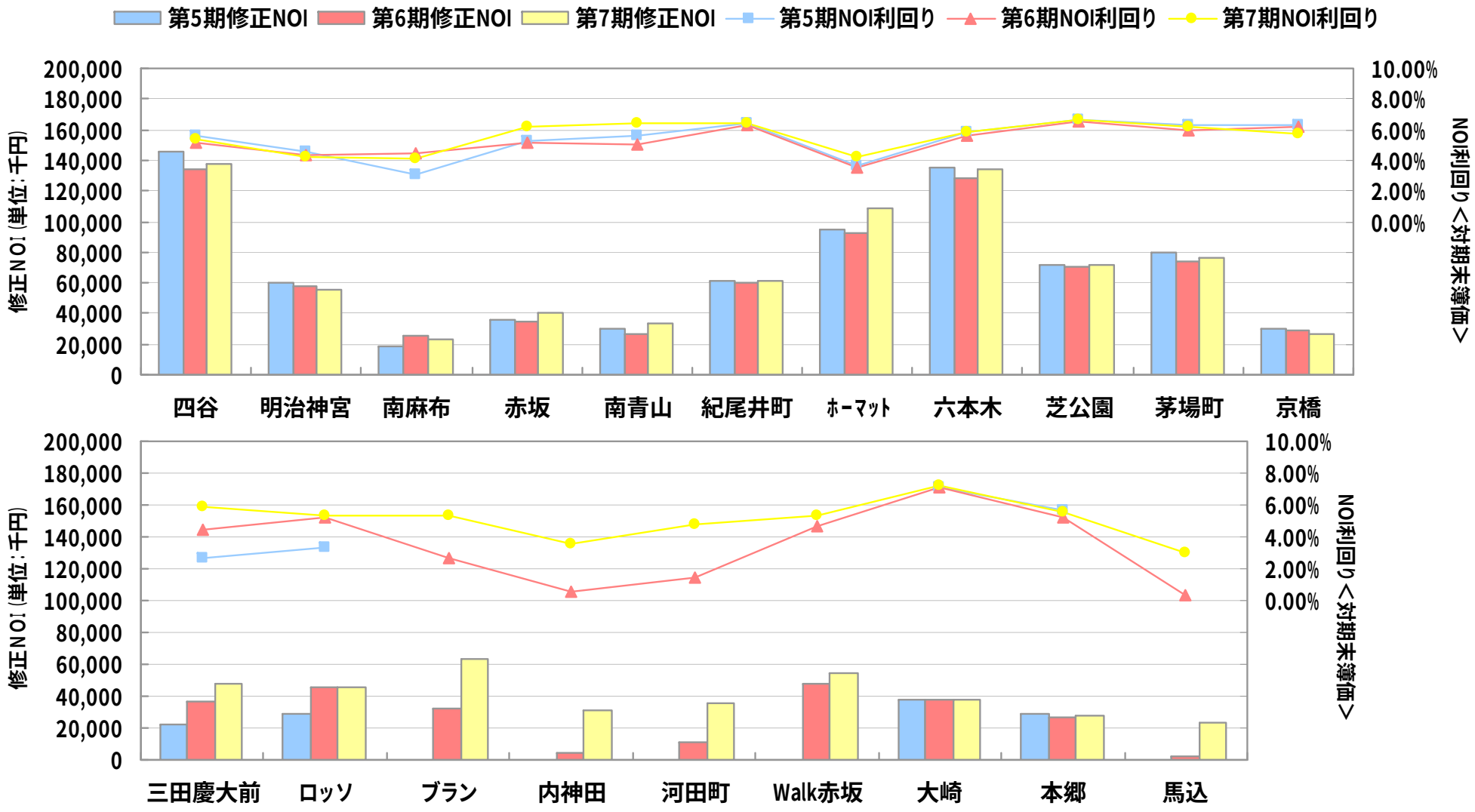
＊1　第7期に取得した「プレミアノッツェ祐天寺」については当期の運用日数が短く、損益を生み出していないことから統計より除外しています。
また、本ページのNOIは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した修正NOIを用いています。

物件別事業収支のトラックレコード　(オフィス)



＊1　修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.27をご参照下さい。

物件別事業収支のトラックレコード （レジデンス）



＊1　修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載していますが、「プレミアノッツェ祐天寺」については第7期の運用日数が短く、損益を生み出していないことから除外しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.28～P.29をご参照下さい。

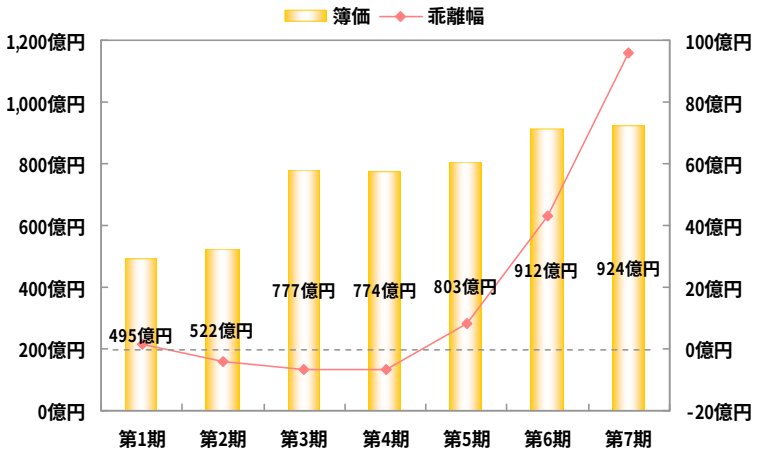
リノベーションによる競争力の維持･向上

（単位：百万円）

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期（当期）	第8期以降
① 減価償却費	469	386	511	554	577	639	659	N/A
② 修繕費	50	82	62	128	101	91	106	N/A
③ 資本的支出	58	59	79	192	145	354	247	N/A
④ 修繕支出	108	142	141	321	246	446	353	N/A
①－③	411	326	432	362	432	285	305	N/A
主な リノベーション の内容 （支払発生時）	KN渋谷3 蓄電池ﾊﾞｯﾃﾘｰ 更新工事	第2新橋ビル 外壁補修工事	新橋ビル 電気設備補修工事	ランディック第2新橋ビル　個別空調化工事				第2新橋ビル ｴﾝﾄﾗﾝｽﾘﾆｭｰｱﾙ工事
		IPB御茶ノ水ﾋﾞﾙ ｴﾝﾄﾗﾝｽﾘﾆｭｰｱﾙ工事		第2新橋ビル 給排水管更新工事		ランディック新橋ビル　個別空調化工事		
		高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ 外構改修工事			IPB御茶ノ水ﾋﾞﾙ 空調機洗浄工事	第2新橋ビル 屋上防水改修工事	六番町ビル 外壁シール交換工事	桜岳ビル ｴﾝﾄﾗﾝｽﾘﾆｭｰｱﾙ工事
	かながわSP 照明工事				日総第3ビル トイレ改装工事	六番町ビル　空調更新工事		桜岳ビル トイレ改装工事
	かながわSP 吹抜部改修工事		かながわSP 水平ﾌﾟﾚｽｸﾘｰﾆﾝｸﾞ ｼｰﾘﾝｸﾞ打替工事	NARAビル 共用部改装工事		高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ 共用部ﾀｲﾙｶｰﾍﾟｯﾄ 交換工事	高田馬場ｾﾝﾀｰﾋﾞﾙ ｳｫｼｭﾚｯﾄ取付工事	
	かながわSP シーリング打替工事		日総第3ビル OAフロア新設工事			NARAビル 空調機洗浄工事	かながわSP 中央監視盤取替工事	
					日総第3ビル 機械式駐車整備工事		日総第3ビル 外壁タイル補修工事	日総第3ビル 空調更新工事
	サンパレス南麻布 屋上防水補修工事		ホーマットウッドビル　・　サンパレス南麻布　居室リニューアル工事					

財務バランスの概要

簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



(単位:百万円)

科目	第7期末	第6期末	増減
現預金	7,033	6,634	398
信託不動産	92,435	91,216	1,218
繰延資産	106	135	-29
その他	209	230	-19
資産合計	99,783	98,215	1,568

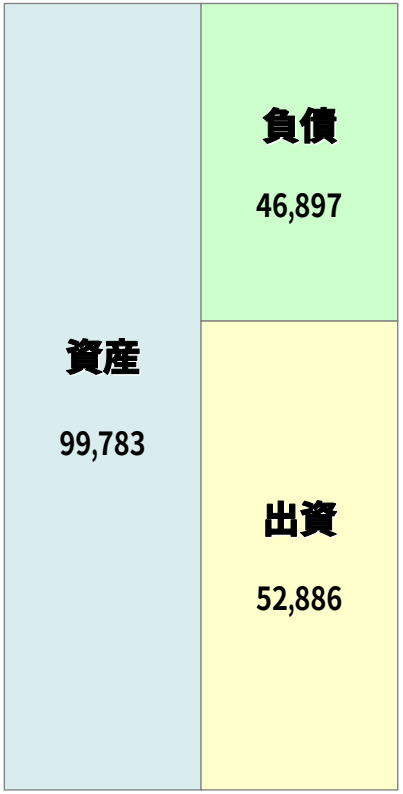
差額:+96億円

期末算定価格

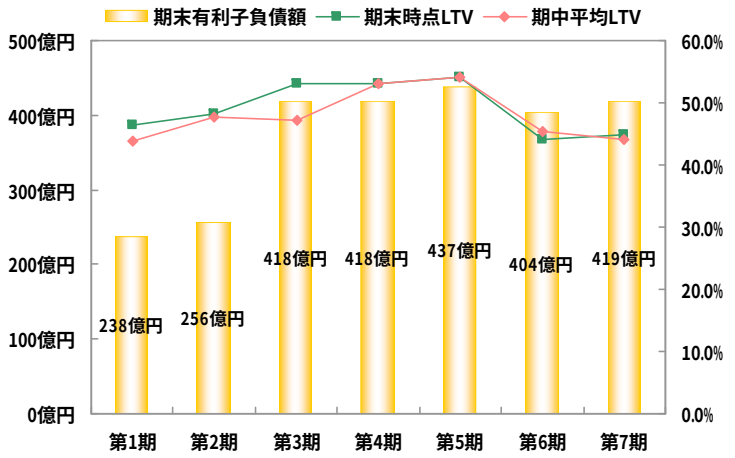
102,026百万円

第7期末 (2006/4/30)

(単位:百万円)



総資産有利子負債比率の推移



(単位:百万円)

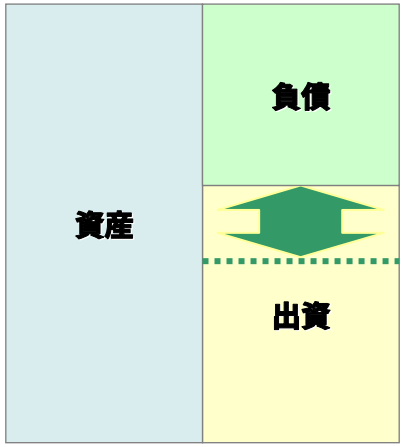
科目	第7期末	第6期末	増減
借入金	16,900	15,400	1,500
投資法人債	25,000	25,000	0
預り敷金保証金	3,934	3,945	-11
その他	1,063	953	110
負債合計	46,897	45,298	1,599

(単位:百万円)

科目	第7期末	第6期末	増減
出資総額	51,434	51,434	0
剰余金	1,451	1,481	-30
出資合計	52,886	52,916	-30

財務戦略 ／ 有利子負債の状況

財務戦略



銀行借入・投資法人債の選択

- 豊富なパイプラインによりフレキシブルな物件取得資金を調達
- タイミングを計り短期資金を長期資金へ転換

新投資口発行によるLTVコントロール

- 低金利のメリットを享受しつつエクイティファイナンスにより原則としてLTVを40%台で維持

固定金利重視による安全性の追求

- 金利環境を見極めつつ固定金利を重視した調達

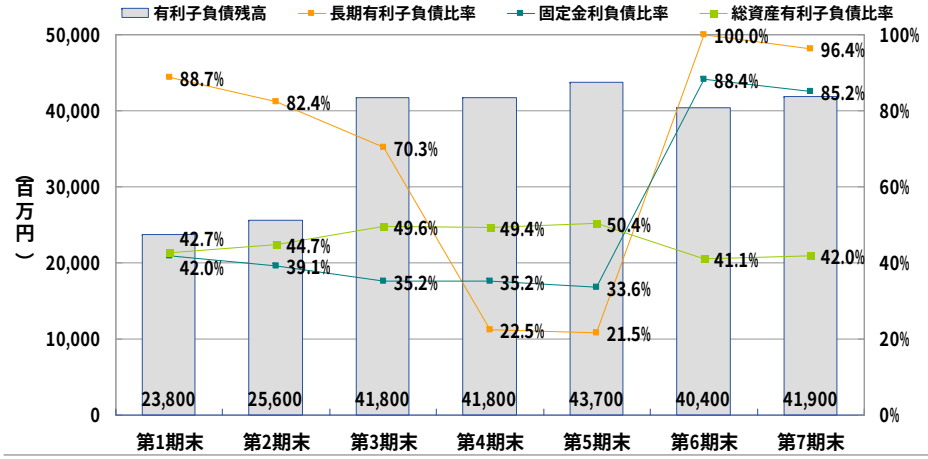
(注) LTVとは本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

有利子負債の状況

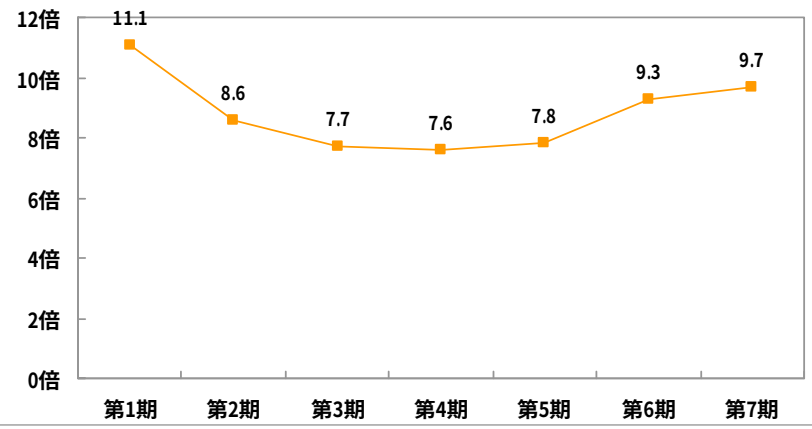
種別	借入先・銘柄	借入日・発行年月日	当期末残高	固定・変動	平均利率	返済期限・償還期限
短期借入金	中央三井信託銀行	平成18年3月28日	1,500百万円	変動	0.54802%	平成19年3月28日
長期借入金	中央三井信託銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	2,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	りそな銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	三菱東京UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.04551%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	変動	1.04551%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	住友信託銀行	平成17年9月9日	1,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
	小計		15,400百万円			
投資法人債	第1回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	15,000百万円	固定	0.94%	平成22年9月8日
	第2回 無担保投資法人債	平成17年9月8日	10,000百万円	固定	1.41%	平成24年9月7日
	小計		25,000百万円			

財務指数の変遷

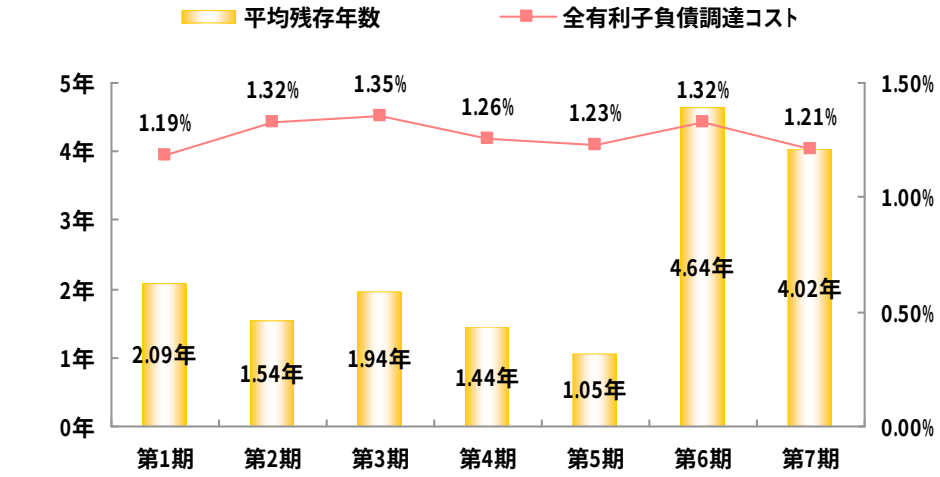
負債調達のバランス



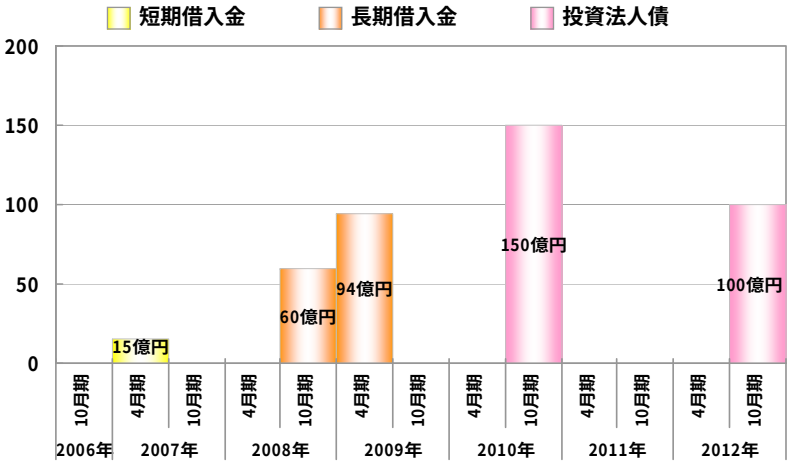
*1DSCRの推移



平均金利･残存年数の推移



有利子負債の返済期限分散状況



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

第7期　比較貸借対照表

(単位:百万円)

	科　目	当期(第7期) 平成18年4月30日 金額	比率	前期(第6期) 平成17年10月31日 金額	比率	増減
資産の部	流動資産	7,194	7.2%	6,806	6.9%	388
	現金及び預金	666	0.7%	327	0.3%	339
	信託現金及び信託預金	6,366	6.4%	6,307	6.4%	59
	その他の流動資産	161	0.2%	171	0.2%	-10
	固定資産	92,482	92.7%	91,273	92.9%	1,209
	有形固定資産	92,435	92.6%	91,216	92.9%	1,218
	備品	0	0.0%	0	0.0%	0
	不動産	—	—	—	—	0
	建物等	—	—	—	—	0
	土地	—	—	—	—	0
	信託不動産	92,435	92.6%	91,216	92.9%	1,218
	建物等	34,058	34.1%	33,728	34.3%	330
	土地	58,376	58.5%	57,488	58.5%	888
	無形固定資産	5	0.0%	6	0.0%	0
	その他の無形固定資産	4	0.0%	5	0.0%	0
	投資その他の資産	40	0.0%	50	0.1%	-9
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
	長期前払費用	30	0.0%	40	0.0%	-9
	繰延資産	106	0.1%	135	0.1%	-29
	創業費	12	0.0%	18	0.0%	-6
	投資法人債発行費	94	0.1%	117	0.1%	-22
	資産の部合計	99,783	100.0%	98,215	100.0%	1,568
負債の部	流動負債	2,563	2.6%	952	1.0%	1,610
	営業未払金	244	0.2%	248	0.3%	-4
	未払費用	72	0.1%	71	0.1%	1
	短期借入金	1,500	1.5%	—	—	1,500
	1年以内返済長期借入金	—	—	—	—	—
	前受金	648	0.7%	611	0.6%	36
	その他の流動負債	98	0.1%	20	0.0%	77
	固定負債	44,334	44.4%	44,345	45.2%	-11
	信託預り敷金保証金	3,934	3.9%	3,945	4.0%	-11
	投資法人債	25,000	25.1%	25,000	25.5%	0
	長期借入金	15,400	15.4%	15,400	15.7%	0
	負債の部合計	46,897	47.0%	45,298	46.1%	1,599
出資	出資総額	51,434	51.5%	51,434	52.4%	0
	剰余金	1,451	1.5%	1,481	1.5%	-30
	出資の部合計	52,886	53.0%	52,916	53.9%	-30
	負債･出資の部合計	99,783	100.0%	98,215	100.0%	1,568

(単位:百万円)

現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	666	327	339
うち預り敷金相当額	—	—	—
その他	666	327	339
信託銀行名義預金	6,366	6,307	59
うち預り敷金相当額	3,934	3,945	-11
その他	2,432	2,362	70

その他の流動資産			
営業未収入金	44	43	1
前払費用	32	47	-15
未収消費税等	0	79	-79
その他	84	1	83

固定資産

	前期末帳簿価格	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	91,216	1,877	659	92,435
備品	0	—	0	0
不動産	—	—	—	—
信託不動産	91,216	1,877	659	92,435
建物等	33,728	989	659	34,058
土地	57,488	888	—	58,376

投資等	当期	前期	増減
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)	10	10	0
長期前払費用(借入金のｱｯﾌﾟﾌﾛﾝﾄﾌｨｰ未経過分)	30	40	-9

借入金		当期末	前期末	増減
有利子負債残高		41,900	40,400	1,500
総資産有利子負債比率	借入金＋投資法人債 / 期末総資産	42.0%	41.1%	0.9%
長期有利子負債比率	長期有利子負債 / 有利子負債	36.8%	38.1%	-1.4%
有利子負債比率	有利子負債 / 有利子負債＋出資金	44.9%	44.0%	0.9%

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

第7期　比較損益計算書　／　金銭の分配に係る計算書

（単位：百万円）

科目			当期（第7期）2005/11/1～2006/4/30		前期（第6期）2005/5/1～2005/10/31		増減	
			金額	比率	金額	比率	金額	前期比
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	3,355	89.6%	3,180	87.9%	174	5.5%
		賃貸事業収入 賃料	2,875	76.8%	2,697	74.5%	177	6.6%
		賃貸事業収入 共益費	479	12.8%	482	13.3%	-2	-0.6%
		その他の賃貸事業収入	387	10.4%	438	12.1%	-51	-11.7%
		賃貸事業収入 駐車場使用料	87	2.3%	85	2.4%	2	2.9%
		賃貸事業収入 施設使用料	26	0.7%	23	0.6%	3	13.2%
		賃貸事業収入 付帯収益	203	5.4%	238	6.6%	-35	-15.0%
		賃貸事業収入 解約違約金	10	0.3%	18	0.5%	-8	-43.9%
		賃貸事業収入 その他雑収入	59	1.6%	72	2.0%	-12	-17.7%
		賃貸事業収入合計	3,742	100.0%	3,618	100.0%	123	3.4%
		賃貸事業費用 公租公課	232	6.2%	175	4.9%	56	32.3%
		賃貸事業費用 諸経費	813	21.7%	837	23.1%	-23	-2.8%
		賃貸事業費用 外注委託費	418	11.2%	442	12.2%	-23	-5.3%
		賃貸事業費用 水道光熱費	202	5.4%	219	6.1%	-17	-8.1%
		賃貸事業費用 損害保険料	13	0.4%	14	0.4%	-1	-8.4%
		賃貸事業費用 修繕費	106	2.9%	91	2.5%	15	16.5%
		賃貸事業費用 信託報酬	41	1.1%	39	1.1%	1	4.4%
		賃貸事業費用 その他賃貸事業費用	31	0.8%	29	0.8%	2	7.0%
		賃貸事業費用 減価償却費	659	17.6%	639	17.7%	19	3.0%
		賃貸事業費用合計	1,705	45.6%	1,653	45.7%	52	3.2%
		賃貸事業損益	2,036	54.4%	1,965	54.3%	71	3.6%
		減価償却費控除前利益（NOI）	2,695	72.0%	2,605	72.0%	90	3.5%
		不動産等売却益	―	―	118	4.1%	-118	0.0%
		資産運用報酬	152	4.1%	148	4.1%	3	2.3%
		役員報酬	9	0.2%	9	0.2%	0	0.0%
		資産保管委託報酬	9	0.2%	8	0.2%	0	4.1%
		一般事務委託報酬	59	1.6%	56	1.6%	2	4.5%
		会計監査人報酬	6	0.2%	5	0.2%	0	8.5%
		その他の費用	73	2.0%	72	2.0%	1	1.5%
		営業利益	1,726	46.1%	1,782	49.2%	-55	-3.1%
	営業外損益	営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	153.6%
		営業外費用	275	7.4%	299	8.3%	-23	-7.9%
		支払利息	103	2.8%	200	5.5%	-96	-48.3%
		投資法人債利息	140	3.7%	41	1.1%	99	239.9%
		投資法人債発行費償却	23	0.6%	23	0.6%	0	0.6%
		新投資口公開関連費用	―	―	27	0.8%	-27	-100.0%
		新投資口発行費	―	―	0	0.0%	0	-100.0%
		創業費償却	6	0.2%	6	0.2%	0	0.0%
		その他営業外費用	1	0.0%	0	0.0%	1	254.0%
		経常利益	1,452	38.8%	1,483	41.0%	-31	-2.1%
税引前当期利益			1,452	38.8%	1,483	41.0%	-31	-2.1%
法人税、住民税及び事業税			1	0.0%	0	0.0%	1	204.6%
法人税等調整額			0	0.0%	0	0.0%	-1	-239.4%
当期純利益			1,451	38.8%	1,481	41.0%	-30	-2.1%

金銭の分配に係る計算書

科目	当期（第7期）2005/11/1～2006/4/30	前期（第6期）2005/5/1～2005/10/31
当期未処分利益	1,451,168,973円	1,481,948,680円
分配金の額	1,451,135,400円	1,481,859,600円
（投資口1口当たりの分配金の額）	14,311円	14,614円
次期繰越利益	33,573円	89,080円

［賃貸事業収支］

	第5期までに取得済の物件		第6期・第7期に取得した
	オフィス：10物件	レジデンス：15物件	オフィス：1物件 レジデンス：6物件
前期との対比	49百万円の減収 75百万円の減益	35百万円の増収 33百万円の増益	137百万円の増収 113百万円の増益
期初予想との対比	14百万円の増収 51百万円の増益	37百万円の増収 27百万円の増益	1百万円の増収 10百万円の減益

［賃貸事業費用］

■ 公租公課　：▲56百万円

✓ 神奈川県所在の物件の納付回数相違：　▲56百万円

■ 当期の修繕工事支出　：353百万円

修繕費 <106百万円>	・六番町ビル　外壁シール交換 ・六番町ビル　空調設備改修工事 ・サンパレス南麻布　室内リニューアル工事	17百万円 14百万円 3百万円
資本的支出 <247百万円>	・六番町ビル　空調設備改修工事 ・ランデイック新橋ビル　個別空調化工事 ・日総第3ビル　屋上キュービクル改修工事	136百万円 50百万円 6百万円

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

第8期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目				第8期予想 2006/5/1～2006/10/31			第7期実績 2005/11/1～2006/4/30		
				オフィス	レジデンス	①33物件合計	①－②	オフィス	レジデンス	②32物件合計
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	賃貸事業収入	2,005	1,376	3,381	26	2,022	1,332	3,355
			賃料	1,529	1,374	2,903	28	1,544	1,330	2,875
			共益費	476	2	478	-1	477	1	479
			その他の賃貸事業収入	317	52	369	-17	306	80	387
			駐車場使用料	68	20	89	1	70	17	87
			施設使用料	21	0	22	-4	25	1	26
			付帯収益	227	4	232	29	198	5	203
			解約違約金	0	0	0	-10	7	2	10
			その他雑収入	0	26	26	-33	5	54	59
			賃貸事業収入合計	2,323	1,428	3,751	8	2,328	1,413	3,742
		賃貸事業費用	公租公課	136	45	181	-51	197	35	232
			諸経費	590	240	831	17	567	246	813
			外注委託費	274	139	414	-4	267	151	418
			水道光熱費	198	19	218	16	184	18	202
			損害保険料	7	6	13	0	7	5	13
			修繕費	80	28	109	2	77	29	106
			信託報酬	23	18	41	0	23	18	41
			その他賃貸事業費用	6	27	33	2	8	23	31
			減価償却費	367	310	678	18	359	300	659
			賃貸事業費用合計	1,094	596	1,691	-14	1,123	582	1,705
		賃貸事業損益		1,228	831	2,060	23	1,205	831	2,036
		減価償却費控除前利益（NOI）		1,596	1,142	2,738	42	1,564	1,131	2,695
		不動産等売却益		－	－	－	－	－	－	－
			資産運用報酬			151	-1			152
			役員報酬			9	0			9
			資産保管委託報酬			9	0			9
			一般事務委託報酬			60	1			59
			会計監査人報酬			6	0			6
			その他の費用			84	10			73
		営業利益				1,739	12			1,726
	営業外損益	営業外収益				0	0			0
		営業外費用				287	11			275
			支払利息			113	10			103
			投資法人債利息			141	1			140
			投資法人債発行費償却			23	0			23
			新投資口公開関連費用			－	－			－
			新投資口発行費			－	－			－
			創業費償却			6	0			6
			その他営業外費用			1	0			1
		経常利益				1,451	0			1,452
税引前当期利益						1,451	0			1,452
法人税、住民税及び事業税						1	0			1
法人税等調整額						0	1			0
当期純利益						1,450	0			1,451

＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

＜第8期の予想の前提条件＞

■ **運用資産**

第7期末時点で保有している32物件に加え平成18年10月31日に「プレミアステージ芝公園」の取得を予定しており、第8期末時点で33物件の保有を前提としています。（プレミアステージ芝公園は平成18年2月22日に売買契約を締結しています）

■ **稼働率**

第7期は、オフィスの賃貸マーケットの環境に大幅な底入れが見られましたが、かながわサイエンスパークR&D棟について大口テナント退去後のリーシングの改善が遅れたことが影響し全11棟のオフィスの期中平均稼働率は96.8%と第6期実績（97.2%）を若干下回る結果となりました。

第8期も数多くのオフィスで安定した稼動が見込めますが、かながわサイエンスパークR&D棟等の一部の物件についてやや保守的な見込みを立て、期中平均稼動率は96.0%と第7期実績を若干下回る予想としています。

一方、レジデンスについては第6期に未稼動の状態で取得した複数の物件のリースアップが進捗し、第7期の期中平均稼動率は第6期実績の87.7%を大きく上回り92.5%となりました。

第8期は第7期に取得したプレミアノッツェ祐天寺のリーシングによる稼動率の進捗を見込んでいますが、代わって10月にプレミアステージ芝公園を未稼動の状態で取得する計画であり、レジデンス全22棟の期中平均稼動率は92.8%とほぼ第7期並みの稼動率を予想しています。

以上より、ポートフォリオ全体では第8期の期中平均稼働率は94.6%とほぼ第7期並みの水準を見込んでいます。

■ **公租公課**

第8期は、神奈川県所在の3物件について年間4度の分納のうち1度の納税だけとなることから第7期と比較して61百万円の減額となりますが、当期より新たに7物件（プレミアロッソと第6期に取得した6物件）について固定資産税、都市計画税が費用化することから、合計では51百万円の減額に留まります。

■ **営業外費用**

プレミアステージ芝公園の購入資金の一部を借入金で賄う計画ですが、現在、有利子負債の約85%が固定金利での調達となっていることから、営業外費用に金利変動の影響を受けるリスクは限定的です。

キャッシュフロー計算書の推移

(単位:百万円)

項　　目	当期 (第7期) 2005/11/1～2006/4/30	第6期 2005/5/1～2005/10/31	第5期 2004/11/1～2005/4/30	第4期 2004/5/1～2004/10/31	第3期 2003/11/1～2004/4/30	第2期 2003/5/1～2003/10/31	第1期 2002/5/2～2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー							
税引前当期純利益	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	23	－	－	－	－	－
受取利息	0	0	△0	△0	△0	△0	△0
支払利息	243	241	266	265	220	166	163
信託有形固定資産除却損	4	0	6	5	－	－	－
営業未収入金の増加・減少額	0	△ 1	13	△ 2	1	△ 16	△ 38
未収消費税等の増加・減少額	79	△ 57	△ 22	293	－	845	△ 845
創業費の増加・減少額	6	6	6	6	6	6	△ 48
営業未払金の増加・減少額	△ 31	14	2	19	12	△ 18	190
未払消費税等の増加・減少額	71	－	△ 72	72	△ 329	36	－
前受金の増加・減少額	36	△ 18	107	2	207	△ 2	315
長期前払費用の支払額	－	△ 30	－	－	－	－	－
信託有形固定資産の売却による減少額	－	531	－	－	－	－	－
その他	△ 65	90	△ 46	△ 13	△ 66	△ 38	5
小　　計	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207	△ 168	△ 134	△ 188
法人税等の支払額	0	△ 1	△0	△ 1	0	△ 2	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー							
有形固定資産の取得による支出	－	－	－	△0	－	－	－
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192	△ 26,052	△ 3,121	△ 49,926
無形固定資産の取得による支出	－	－	－	△ 3	－	△ 2	△ 4
信託無形固定資産の取得による支出	0	0	－	△0	－	－	△0
信託預り敷金保証金の収入	165	453	200	△ 309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	△ 177	△ 212	△ 140	234	△ 279	△ 193	△ 14
差入敷金保証金の支出	－	－	－	0	0	－	△ 10
その他	－	－	－	－	－	－	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271	△ 25,097	△ 3,171	△ 47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー							
短期借入金の借入による収入	1,850	－	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300	△ 4,500	－	－
長期借入金の借入による収入	－	6,000	－	－	9,400	－	21,100
長期借入金の返済による支出	－	△ 20,000	－	－	△ 1,100	－	－
投資法人債の発行による収入	－	25,000	－	－	－	－	－
投資法人債発行費の支出	0	△ 140	－	－	－	－	－
投資口の発行による収入	－	14,381	－	－	9,666	－	27,387
分配金の支払額	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970	△ 881	△ 1,172	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	19	9,709	702	△ 970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	398	550	△ 960	954	1,252	△ 430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	－
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

各種財務指標の推移

	項　　目		当期（第7期） 2005/11/1 ↓ 2006/4/30	第6期 2005/5/1 ↓ 2005/10/31	第5期 2004/11/1 ↓ 2005/4/30	第4期 2004/5/1 ↓ 2004/10/31	第3期 2003/11/1 ↓ 2004/4/30	第2期 2003/5/1 ↓ 2003/10/31	第1期 2002/5/2 ↓ 2003/4/30
財務指標	総資産経常利益率	*1	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算	*13	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率	*2	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算	*13	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率（期末）	*3	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率（期末）	*4	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率（期末）	*5	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	93.7%
	デットサービスカバレッジレシオ	*6	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期純利益		2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円	2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息		243百万円	241百万円	266百万円	265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI	*7	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り	*8	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	6.5%	7.2%
	賃貸NCF	*9	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円	2,092百万円	1,897百万円	1,598百万円	2,092百万円
	当期減価償却費		659百万円	639百万円	577百万円	554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
	当期資本的支出額		247百万円	354百万円	145百万円	192百万円	79百万円	59百万円	58百万円
	年換算NCF利回り	*10	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	6.3%	7.0%
	FFO	*11	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円	1,754百万円	1,480百万円	1,272百万円	1,652百万円
参考情報	投資物件数（期末）		32	31	25	23	23	15	13
	テナント数（期末）		869	810	662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積（期末）		113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡	96,057.76㎡	67,803.99㎡	64,900.91㎡
	稼働率								
	期中平均		94.9%	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点		94.2%	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額（鑑定価格）		102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円	77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円
	発行済投資口数（期末）		101,400口	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額（期末）		51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円	37,053百万円	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円
	純資産額（期末）		52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円	38,253百万円	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円
	1口当たり純資産額	*12	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974円

*1　経常利益／（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　（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却額
*8　年換算賃貸NOI／物件取得価格
*9　賃貸NOI－資本的支出
*10　年換算賃貸NCF／物件取得価格
*11　当期純利益＋当期減価償却費
*12　期末純資産額／期末発行済投資口数
*13　第1期の運用日数については上場日から期末までの233日により年換算を算出しています。
金額については百万円単位を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

物件別賃貸事業損益（オフィス）

（単位：百万円）

科　目	都心5区																				
	ランディック新橋ビル			ランデイック第2新橋ビル			フジビル37			KN渋谷3			高田馬場センタービル			六番町ビル			櫻岳ビル		
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	153	28
賃貸事業収入	212	213	-1	251	254	-3	72	63	8	220	220	0	204	198	6				58	48	10
賃料	170	171	0	202	205	-2	58	50	8	177	177	0	147	143	4				57	47	9
共益費	41	42	0	48	49	0	13	13	0	42	42	0	57	55	2				1	1	0
その他賃貸事業収入	25	28	-2	20	20	0	11	31	-19	29	37	-7	38	36	1				10	9	0
賃貸事業収入合計…①	238	241	-3	271	275	-3	83	95	-11	249	257	-7	243	234	8				68	58	10
公租公課	22	22	0	16	16	0	5	5	0	16	16	0	24	24	0				―	―	―
諸経費	43	43	0	45	52	-6	15	22	-7	44	46	-1	61	68	-6				19	11	7
外注委託費	16	16	0	21	20	0	7	11	-4	21	21	0	31	33	-1				6	5	1
水道光熱費	15	17	-1	17	18	0	4	4	0	17	19	-2	18	19	0				4	5	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0
修繕費	7	5	1	2	8	-6	2	5	-3	2	0	1	6	10	-3				7	0	7
信託報酬	3	3	0	3	3	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0				0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0
減価償却費	20	23	-3	30	34	-4	15	15	0	31	31	0	51	51	0				9	7	1
賃貸事業費用合計…②	86	89	-3	91	102	-10	36	43	-7	92	94	-1	137	143	-6				29	19	9
償却前損益（NOI）…③	172	175	-2	209	206	2	63	67	-4	188	195	-6	157	141	14	213	249	-35	49	46	2
賃貸事業損益…①－②	151	151	0	179	172	7	47	51	-4	156	163	-6	105	90	15	178	217	-38	39	38	0
資本的支出…④	51	67	-16	―	84	-84	―	―	―	0	0	0	12	5	6	140	134	5	4	―	4
ＮＣＦ…③－④	121	108	13	209	122	87	63	67	-4	188	195	-7	145	136	9	73	115	-42	45	46	-1
修正NOI	174			211			63			190			158			215			44		
年換算ＮＯＩ利回り	5.48%	5.48%		5.89%	5.68%		7.65%	7.94%		7.29%	7.36%		6.52%	5.73%		5.14%	5.96%		4.94%	5.61%	

科　目	東京23区			周辺都市部									オフィス合計		
	IPB御茶ノ水ビル			日総第3ビル			かながわサイエンスパーク			NARA BUILDING Ⅱ					
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3			
賃貸事業収入	54	50	4	146	148	-2	390	402	-12	88	88	0	2,022	2,014	8
賃料	44	41	2	113	116	-2	247	254	-6	62	62	0	1,544	1,532	12
共益費	10	8	1	32	32	0	142	148	-6	25	25	0	477	481	-3
その他賃貸事業収入	6	6	0	53	53	0	84	103	-19	16	17	0	306	353	-47
賃貸事業収入合計…①	61	56	4	200	202	-2	474	506	-32	104	105	0	2,328	2,367	-38
公租公課	4	4	0	16	5	10	56	19	37	12	4	8	197	140	56
諸経費	14	15	-1	37	44	-6	169	190	-21	19	24	-5	567	582	-15
外注委託費	7	6	0	20	20	0	70	80	-9	9	9	0	267	281	-14
水道光熱費	4	3	0	11	12	-1	82	94	-12	7	8	0	184	204	-20
損害保険料	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	7	8	0
修繕費	1	4	-2	3	8	-5	11	10	0	0	5	-4	77	60	17
信託報酬	0	0	0	1	1	0	3	3	0	0	0	0	23	22	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	4	3
減価償却費	12	12	0	20	23	-2	104	104	0	25	25	0	359	364	-5
賃貸事業費用合計…②	31	33	-1	74	73	1	330	314	16	58	55	2	1,123	1,087	35
償却前損益（NOI）…③	42	36	6	146	152	-6	248	296	-48	72	76	-3	1,564	1,644	-80
賃貸事業損益…①－②	30	23	6	125	128	-3	143	191	-48	46	50	-3	1,205	1,280	-74
資本的支出…④	2	―	2	10	5	4	4	4	0	―	5	5	227	308	-81
ＮＣＦ…③－④	40	36	4	136	146	-10	244	292	-48	72	70	2	1,337	1,336	1
修正NOI	43			152			268			77			1,601		
年換算ＮＯＩ利回り	6.20%	5.15%		8.80%	8.35%		9.08%	9.12%		10.67%	9.66%				

＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。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ず開示していません。

物件別賃貸事業損益（レジデンス） ①

（単位：百万円）

科　目	都心5区																				
	ﾊﾟｰｸｱｸｼｽ四谷ｽﾃｰｼﾞ			ﾊﾟｰｸｱｸｼｽ明治神宮前			サンパレス南麻布			キャピンアリーナ赤坂			キャピンアリーナ南青山			ピュロー紀尾井町			ホーマットウッドビル		
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3
賃貸事業収入	154	158	-3	61	64	-2	36	35	0	45	42	3	39	34	4	62	62	0	148	139	9
賃料	154	158	-3	61	64	-2	36	35	0	45	42	3	39	34	4	62	62	0	148	139	9
共益費	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	27	14	13	6	3	2	1	1	0	3	4	-1	1	2	-1	－	－	－	1	3	-1
賃貸事業収入合計…①	182	172	10	68	68	0	37	37	0	48	46	2	40	37	2	62	62	0	150	142	7
公租公課	6	6	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0
諸経費	39	30	8	12	9	3	12	9	2	7	11	-3	6	10	-3	1	1	0	33	40	-6
外注委託費	26	21	5	6	4	1	5	4	1	5	6	-1	4	6	-2	－	－	－	16	19	-2
水道光熱費	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	－	－	－	1	2	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
修繕費	5	2	2	1	1	0	2	2	0	0	2	-1	0	0	0	－	－	－	9	13	-4
信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
その他	4	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	-1	0	0	0	2	1	0
減価償却費	36	36	0	8	8	0	13	13	0	7	7	0	8	8	0	11	11	0	41	40	0
賃貸事業費用合計…②	81	73	8	22	19	3	28	25	3	16	19	-3	15	18	-3	13	13	0	83	89	-6
償却前損益（NOI）…③	136	135	1	54	58	-3	23	25	-2	40	34	5	33	27	6	60	60	0	107	93	14
賃貸事業損益…①－②	100	98	1	45	49	-3	9	12	-2	32	27	5	25	18	6	49	49	0	66	52	13
資本的支出…④	－	－	－	－	－	－	4	2	2	－	1	-1	－	0	0	－	－	－	13	37	-23
ＮＣＦ…③－④	136	135	1	54	58	-3	19	23	-4	40	33	7	33	27	6	60	60	0	94	55	39
修正NOI	138			55			23			40			34			61			108		
年換算ＮＯＩ利回り	5.39%	5.19%		4.20%	4.37%		4.13%	4.41%		6.14%	5.18%		6.41%	5.01%		6.46%	6.31%		4.24%	3.58%	

科　目	都心5区																				
	六本木グリーンテラス			ビーサイト芝公園			ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ日本橋茅場町			ラング・タワー京橋			ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ三田慶大前			プレミアロッソ			ﾌﾟﾚﾐｱﾌﾟﾗﾝ代々木公園		
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	109	72
賃貸事業収入	160	157	3	74	74	0	89	87	1	34	34	0	54	48	6	51	51	0	69	26	43
賃料	160	157	3	74	74	0	88	86	1	33	34	0	54	48	6	51	51	0	69	26	43
共益費	－	－	－	－	－	－	0	0	0	0	0	0	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	6	4	1	－	－	－	6	5	0	0	3	-2	1	0	0	3	2	0	1	23	-21
賃貸事業収入合計…①	167	162	4	74	74	0	95	92	2	35	38	-3	55	49	6	54	54	0	71	50	21
公租公課	4	4	0	2	2	0	2	2	0	1	1	0	1	1	0	－	－	－	－	－	－
諸経費	30	27	2	1	1	0	17	15	2	7	6	0	6	10	-3	7	7	0	7	30	-22
外注委託費	18	16	1	－	－	－	12	9	2	4	4	0	4	6	-1	4	4	0	4	26	-21
水道光熱費	1	1	0	－	－	－	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	3	4	-1	－	－	－	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託報酬	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	-2	0	0	0	0	1	-1
減価償却費	30	30	0	15	15	0	21	21	0	7	7	0	8	8	0	10	10	0	16	11	5
賃貸事業費用合計…②	65	62	2	18	18	0	41	39	2	15	15	0	17	20	-3	17	17	0	24	41	-17
償却前損益（NOI）…③	132	129	2	70	70	0	75	75	0	26	29	-3	47	36	10	46	47	0	63	19	43
賃貸事業損益…①－②	102	99	2	55	55	0	53	53	0	19	22	-3	38	28	10	36	36	0	47	8	38
資本的支出…④	－	0	0	－	－	－	－	－	－	1	－	1	－	－	－	－	－	－	－	0	0
ＮＣＦ…③－④	132	129	3	70	70	0	75	75	0	25	29	-4	47	36	11	46	45	1	63	19	44
修正NOI	133			71			75			26			48			46			63		
年換算ＮＯＩ利回り	5.83%	5.58%		6.70%	6.54%		6.15%	5.98%		5.67%	6.20%		5.90%	4.47%		5.39%	5.27%		5.35%	2.71%	

＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。

物件別賃貸事業損益（レジデンス） ②

（単位：百万円）

科　目	都　心　5　区									東　京　23　区												
	ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ内神田			ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ市ヶ谷河田町			Walk赤坂			ビーサイト大崎			ﾌﾟﾚﾐｱｶﾞｰﾃﾞﾝ本郷			ﾌﾟﾚﾐｱｸﾞﾗﾝﾃﾞ馬込			ﾌﾟﾚﾐｱﾉｯﾂｪ祐天寺		
	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減	第7期	第6期	増減
当期営業日数	181	42	139	181	103	78	181	153	28	181	184	-3	181	184	-3	181	153	28	34		34
賃貸事業収入	41	6	34	42	10	31	60	48	12	39	39	0	33	33	0	32	9	22	0		0
賃料	41	6	34	42	10	31	60	48	12	39	39	0	33	33	0	31	9	21	0		0
共益費	－	－	－	0	－	0	－	－	－	－	－	－	0	－	0	0	0	0	－		－
その他賃貸事業収入	5	2	2	5	5	0	3	3	0	－	－	－	1	－	1	4	2	2	0		0
賃貸事業収入合計…①	46	9	37	47	16	31	63	52	11	39	39	0	34	33	0	36	11	24	0		0
公租公課	－	－	－	－	－	－	－	－	－	1	1	0	0	0	0	－	－	－	－		－
諸経費	13	7	6	10	9	1	8	11	-2	0	0	0	5	5	0	12	8	3	5		5
外注委託費	8	1	6	8	7	1	5	8	-2	－	－	－	4	3	0	8	6	1	1		1
水道光熱費	2	0	2	0	0	0	0	0	0	－	－	－	0	0	0	0	0	0	0		0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
修繕費	－	－	－	0	0	0	0	0	0	－	－	－	0	1	0	0	－	0	0		0
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
その他	1	4	-3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	3		3
減価償却費	10	3	6	10	6	3	16	13	2	8	8	0	3	3	0	11	9	1	3		3
賃貸事業費用合計…②	23	10	13	20	16	4	24	24	0	10	10	0	9	9	0	23	18	5	8		8
償却前損益（NOI）…③	33	1	31	37	6	30	55	41	14	37	37	0	27	26	0	24	2	21	-4		-4
賃貸事業損益…①－②	22	-1	24	27	0	27	38	27	11	29	29	0	24	23	0	12	-6	19	-8		-8
資本的支出…④	－	1	-1	－	0	0	－	1	-1	－	－	－	0	0	0	－	－	－	－		－
ＮＣＦ…③－④	33	1	32	37	6	31	55	41	14	37	37	0	27	26	1	24	2	22	-4		-4
修正NOI	30			36			54			37			27			23			-26		
年換算ＮＯＩ利回り	3.54%	0.56%		4.75%	1.40%		5.33%	4.62%		7.27%	7.09%		5.53%	5.26%		3.00%	0.35%		-3.21%		

科　目	レジデンス合計		
	第7期	第6期	増減
当期営業日数			
賃貸事業収入	1,332	1,166	166
賃料	1,330	1,165	165
共益費	1	0	0
その他賃貸事業収入	80	84	-3
賃貸事業収入合計…①	1,413	1,250	162
公租公課	35	35	0
諸経費	246	254	-7
外注委託費	151	160	-8
水道光熱費	18	15	2
損害保険料	5	6	0
修繕費	29	31	-2
信託報酬	18	16	1
その他	23	24	-1
減価償却費	300	275	24
賃貸事業費用合計…②	582	565	16
償却前損益（NOI）…③	1,131	960	170
賃貸事業損益…①－②	831	685	145
資本的支出…④	19	46	-20
ＮＣＦ…③－④	1,112	906	199
修正NOI	1,111		
年換算ＮＯＩ利回り			

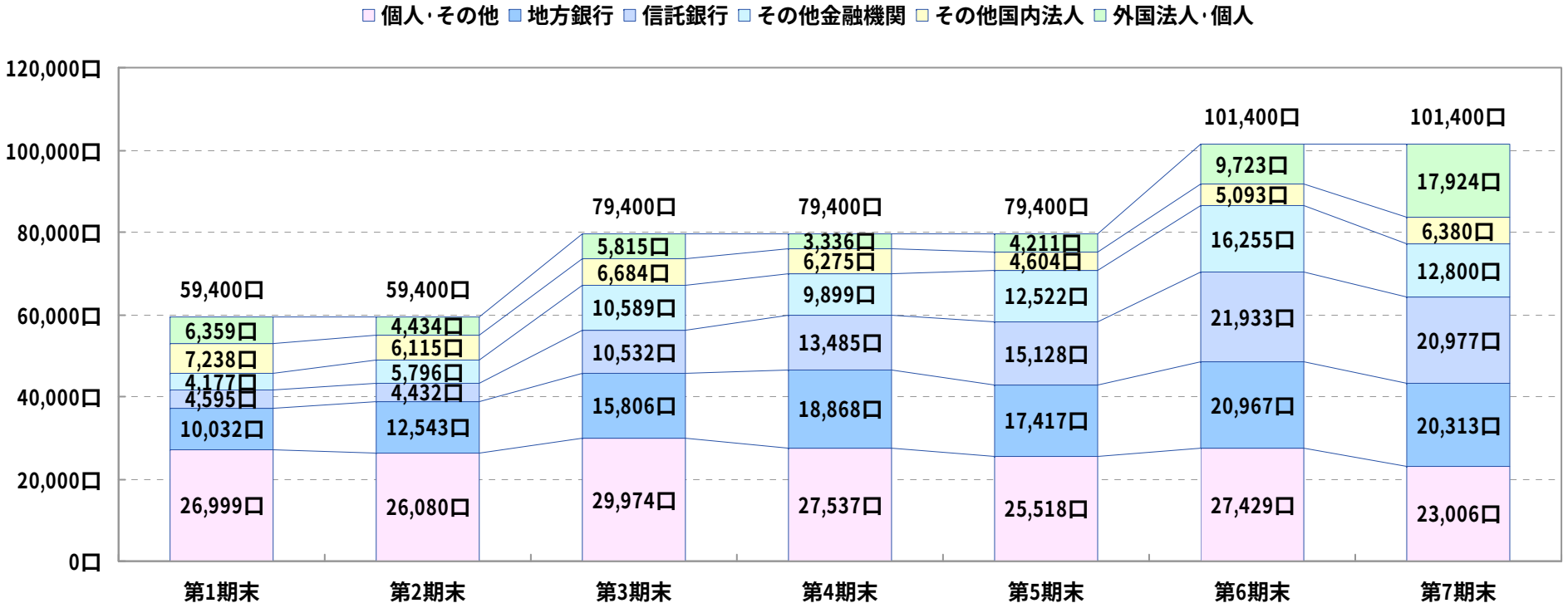
＊1　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。

期末算定価格の推移

ﾀｲﾌﾟ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末		第7期末					
								算定価格-①	利回り	算定価格-②	比率	増減 ②-①	利回り	B/S計上額-③	②-③
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	5.00%	6,390	6.3%	220	4.90%	6,364	26
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	5.20%	7,760	7.6%	470	5.00%	7,177	583
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	5.70%	2,160	2.1%	260	5.20%	1,665	495
		ＫＮ渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	5.50%	7,400	7.3%	1,030	5.00%	5,221	2,179
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5.50%	5,660	5.5%	210	5.40%	4,867	793
		六番町ビル			8,450	8,450	8,500	9,010	5.10%	9,460	9.3%	450	4.90%	8,401	1,059
		櫻岳ビル						1,840	5.20%	1,910	1.9%	70	5.00%	1,804	106
		小　計	26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	―	40,740	39.9%	2,710	―	35,502	5,238
	東京23区	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	5.70%	1,550	1.5%	70	5.50%	1,393	157
		小　計	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	―	1,550	1.5%	70	―	1,393	157
	周辺都市部	日総第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	6.30%	4,420	4.3%	310	5.80%	3,475	945
		かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	7.00%	6,910	6.8%	530	6.70%	5,921	989
		ＮＡＲＡ　ＢＵＩＬＤＩＮＧ　Ⅱ	1,580	1,560	1,570	1,570	1,680	1,830	7.00%	1,920	1.9%	90	6.50%	1,451	469
		小　計	11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	―	13,250	13.0%	930	―	10,849	2,401
	オフィス合計		39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	―	55,540	54.4%	3,710	―	47,745	7,795
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5.10%	5,310	5.2%	100	5.00%	5,126	184
		パークアクシス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	4.90%	2,400	2.4%	30	4.80%	2,628	-228
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	5.10%	986	1.0%	18	5.00%	1,139	-153
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	5.00%	1,570	1.5%	100	4.80%	1,327	243
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	5.00%	1,220	1.2%	50	4.90%	1,062	158
		ビュロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	6.50%	1,800	1.8%	60	6.50%	1,894	-94
		ホーマットウッドビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4.90%	4,970	4.9%	120	4.80%	5,126	-156
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5.00%	5,210	5.1%	140	4.90%	4,581	629
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	6.70%	2,130	2.1%	70	6.60%	2,131	-1
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	5.30%	2,690	2.6%	80	5.20%	2,465	225
		ラング･タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	5.10%	1,060	1.0%	50	5.00%	943	117
		プレミアステージ三田慶大前					1,770	1,800	5.10%	1,870	1.8%	70	4.90%	1,631	239
		プレミアロッソ					1,710	1,710	5.00%	1,780	1.7%	70	4.80%	1,710	70
		プレミアブラン代々木公園						2,410	4.80%	2,500	2.5%	90	4.70%	2,358	142
		プレミアステージ内神田						2,110	5.20%	2,110	2.1%	0	5.20%	1,745	365
		プレミアステージ市ヶ谷河田町						1,570	4.90%	1,610	1.6%	40	4.90%	1,516	94
		Walk赤坂						2,090	4.90%	2,170	2.1%	80	4.80%	2,048	122
		小　計	10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	―	41,386	40.6%	1,168	―	39,437	1,949
	東京23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	6.80%	1,100	1.1%	40	6.70%	1,044	56
		プレミアガーデン本郷			1,000	983	996	1,000	5.20%	1,040	1.0%	40	5.10%	1,012	28
		プレミアグランデ馬込						1,420	5.10%	1,430	1.4%	10	5.10%	1,562	-132
		プレミアノッツェ祐天寺								1,530	1.5%	―	4.80%	1,631	-101
		小　計	0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	―	5,100	5.0%	90	―	5,252	-152
	レジデンス合計		10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	―	46,486	45.6%	1,258	―	44,689	1,797
ポートフォリオ合計			49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	―	102,026	100.0%	4,968	―	92,435	9,591

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

投資主属性別の投資口分布状況



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末
個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%	22.7%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%	53.3%
その他国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%	6.3%
外国法人・外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%	17.7%

＊1　比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

上位投資主一覧

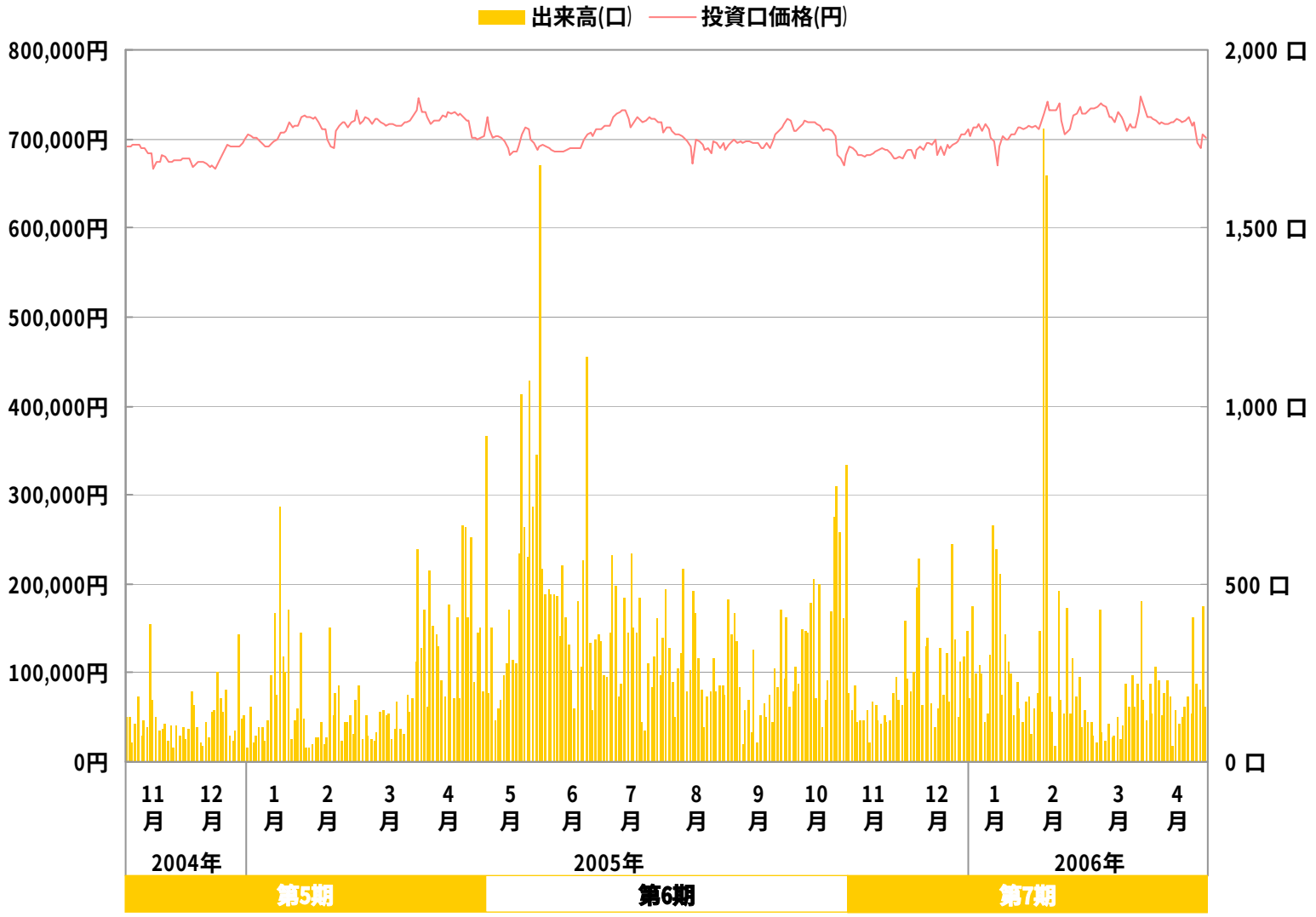
第5期（発行済投資口数：79,400口）			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本ﾄﾗｽﾃｨ・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	5,408	6.81%
2	日本ﾏｽﾀｰﾄﾗｽﾄ信託銀行株式会社（信託口）	2,987	3.76%
3	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
4	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
5	株式会社広島銀行	1,978	2.49%
6	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
7	株式会社北洋銀行	1,822	2.29%
8	資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	1,783	2.24%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	ｼﾞﾌﾞﾗﾙﾀ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,501	1.89%
		24,328	30.63%

第6期（発行済投資口数：101,400口）			
1	日本ﾄﾗｽﾃｨ・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	6,714	6.62%
2	日本シティ信託銀行株式会社（投信口）	3,454	3.40%
3	株式会社常陽銀行	3,343	3.29%
4	資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	3,283	3.23%
5	中央三井信託銀行株式会社	2,970	2.92%
6	日本ﾏｽﾀｰﾄﾗｽﾄ信託銀行株式会社（信託口）	2,960	2.91%
7	株式会社広島銀行	2,347	2.31%
8	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%
9	エスアイエス　セガ　インターセトル　エージー	1,960	1.93%
10	ｼﾞﾌﾞﾗﾙﾀ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,851	1.82%
		31,176	30.74%

第7期（発行済投資口数：101,400口）			
	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）	6,664	6.57%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,222	6.13%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,690	3.63%
4	ｻﾞ ﾁｪｰｽ ﾏﾝﾊｯﾀﾝ ﾊﾞﾝｸ ｴﾇｴｲ ﾛﾝﾄﾞﾝ ｴｽ ｴﾙ ｵﾑﾆﾊﾞｽ ｱｶｳﾝﾄ	2,559	2.52%
5	株式会社広島銀行	2,347	2.31%
6	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%
7	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%
8	株式会社常陽銀行	2,143	2.11%
9	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	2,059	2.03%
10	エスアイエス　セガ　インターセトル　エージー	2,041	2.01%
11	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,004	1.97%
12	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1,989	1.96%
13	ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ 505025	1,941	1.91%
14	株式会社北洋銀行	1,822	1.79%
15	ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ	1,765	1.74%
16	エイアイジー・スター生命保険株式会社　一般勘定	1,669	1.64%
17	株式会社南都銀行	1,513	1.49%
18	株式会社北都銀行	1,478	1.45%
19	株式会社近畿大阪銀行	1,377	1.35%
20	日本図書普及株式会社	1,014	1.00%
		48,834	48.15%

＊1　投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

投資口価格の推移



＊1 終値ベースで記載しています。(出所:Bloomberg)

ポートフォリオ一覧

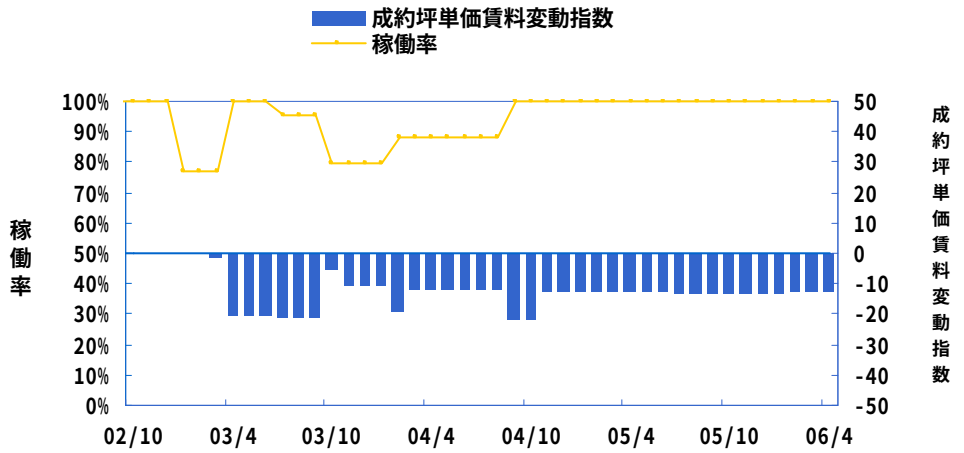
平成18年4月30日現在

		所在地	取得価格（百万円）	比率	期末算定価格－①（百万円）	期末簿価－②（百万円）	評価損益①-②（百万円）	取得時期	建築時期	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	PML	PM会社
オフィス	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	6.7%	6,390	6,365	25	2002年9月	1982年6月	24.0	5,593.24	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	7.5%	7,760	7,177	583	2002年9月	1978年12月	27.6	6,962.30	12.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.8%	2,160	1,666	494	2002年9月	1991年6月	15.0	1,905.52	5.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	5.7%	7,400	5,222	2,178	2002年9月	1993年2月	13.4	5,824.31	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	5.4%	5,660	4,867	793	2002年9月	1992年5月	14.1	6,302.81	2.0	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
	六番町ビル	東京都千代田区	7,860	8.3%	9,460	8,402	1,058	2004年3月	1987年4月	19.2	6,872.77	10.8	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
	櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.9%	1,910	1,804	106	2005年6月	1988年3月	18.3	2,099.57	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ
	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1.5%	1,550	1,394	156	2002年9月	1992年3月	14.3	2,178.65	8.7	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	3.8%	4,420	3,476	944	2002年9月	1986年4月	20.2	5,487.17	10.2	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ
	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区	6,556	6.9%	6,910	5,922	988	2002年9月	1989年7月	17.0	15,111.96	10.4	ｹｲｴｽﾋﾞｰｺﾐｭﾆﾃｨ
	NARA BUILDING II	横浜市港北区	1,580	1.7%	1,920	1,451	469	2003年2月	1992年3月	14.3	4,049.99	10.1	三幸ｴｽﾃｰﾄ
	オフィス小計		48,385	51.3%	55,540	47,745	7,155			16.0	62,388.29		
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	5.5%	5,310	5,126	184	2002年9月	2001年11月	4.6	6,732.18	7.4	三井不動産住宅ﾘｰｽ
	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	2.8%	2,400	2,629	-229	2002年9月	2002年3月	4.3	1,706.94	9.9	三井不動産住宅ﾘｰｽ
	サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	1.2%	986	1,140	-154	2002年9月	1989年11月	16.6	1,577.42	5.3	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1.4%	1,570	1,327	243	2003年4月	2002年11月	3.6	1,378.02	10.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	1.1%	1,220	1,062	158	2003年9月	2003年2月	3.4	1,187.12	11.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1.9%	1,800	1,894	-94	2003年7月	2002年11月	3.6	1,728.98	11.6	―
	ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	5.4%	4,970	5,127	-157	2003年11月	1988年8月	17.9	5,793.93	7.4	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	5.0%	5,210	4,582	628	2003年11月	2002年10月	3.7	5,748.89	10.3	三井不動産住宅ﾘｰｽ
	ビーサイト芝公園	東京都港区	2,181	2.3%	2,130	2,131	-1	2003年11月	2003年2月	3.4	2,312.75	11.5	―
	プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2.6%	2,690	2,466	224	2004年3月	2004年2月	2.4	3,455.68	11.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	ラング･タワー京橋	東京都中央区	927	1.0%	1,060	943	117	2003年12月	2003年2月	3.4	1,216.10	12.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1.7%	1,870	1,631	239	2004年11月	2004年11月	1.6	1,597.73	14.3	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1.8%	1,780	1,711	69	2005年1月	2004年11月	1.6	1,878.60	14.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	2.5%	2,500	2,358	142	2005年7月	2005年6月	1.0	2,336.95	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,723	1.8%	2,110	1,746	364	2005年9月	2005年8月	0.9	2,056.49	13.8	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	1.5%	1,610	1,517	93	2005年7月	2005年7月	1.0	1,655.66	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	Walk赤坂	東京都港区	2,043	2.2%	2,170	2,048	122	2005年6月	2004年11月	1.6	1,736.70	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	プレミアステージ芝公園 （＊1）	東京都港区	1,585	1.7%	―	―	―	―	―	―	―	―	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	1.1%	1,100	1,045	55	2003年11月	2002年12月	3.5	1,319.52	12.1	―
	プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	1.0%	1,040	1,013	27	2004年4月	2002年3月	4.3	1,573.87	12.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	1.7%	1,430	1,563	-133	2005年6月	2005年2月	1.4	2,378.13	15.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	1.6%	1,530	1,632	-102	2006年3月	2006年3月	0.3	1,734.04	13.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	レジデンス小計		46,023	48.7%	46,486	44,690	1,796			4.7	49,371.66		
ポートフォリオ合計			94,408	100.0%	102,026	92,435	9,591			10.5	111,759.95	7.1	

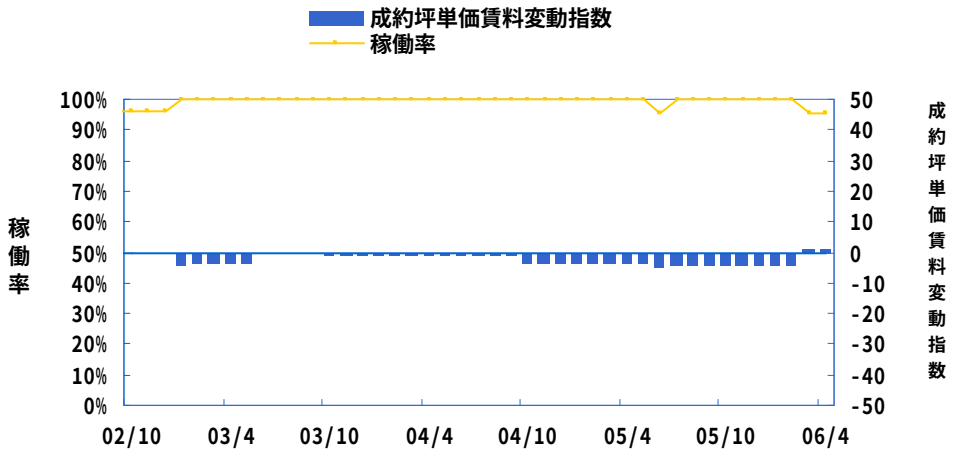
＊1　「プレミアステージ芝公園」は平成18年2月22日に売買契約を締結していますが、取得時期は建物の竣工後の平成18年10月31日の予定です。

物件別収益性の推移 ①

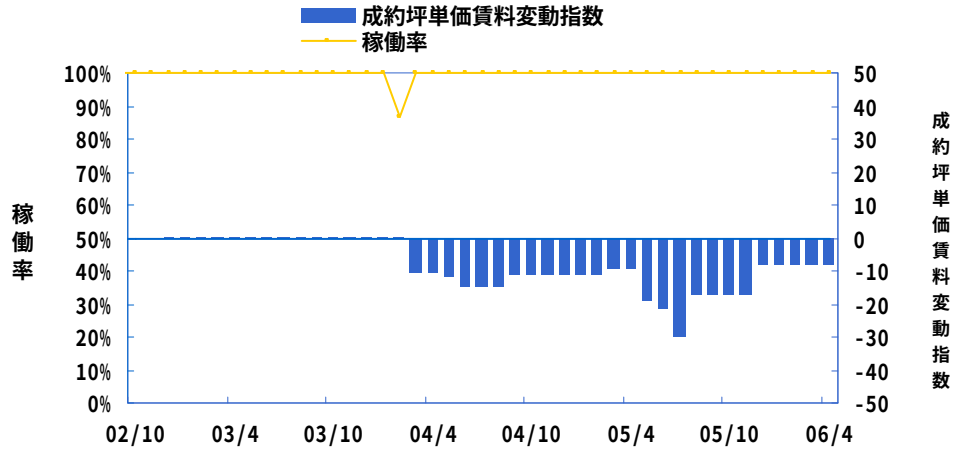
ランディック新橋ビル



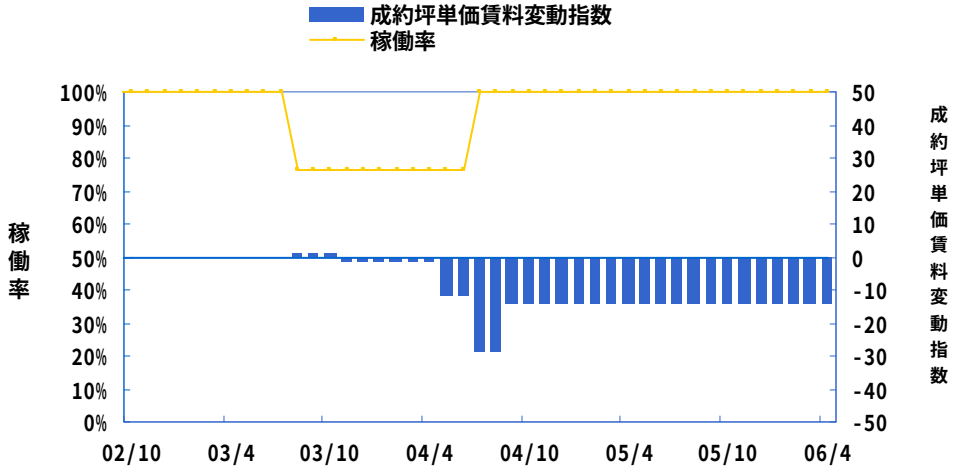
ランディック第2新橋ビル



フジビル37



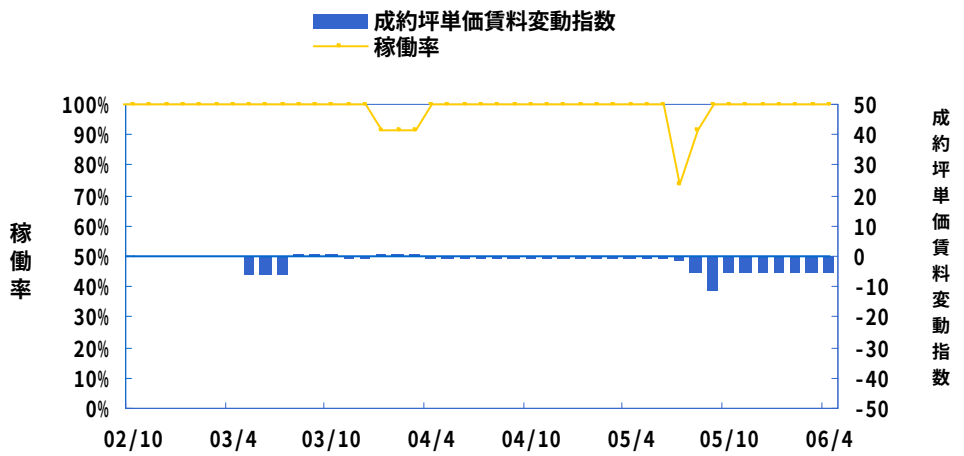
KN渋谷3



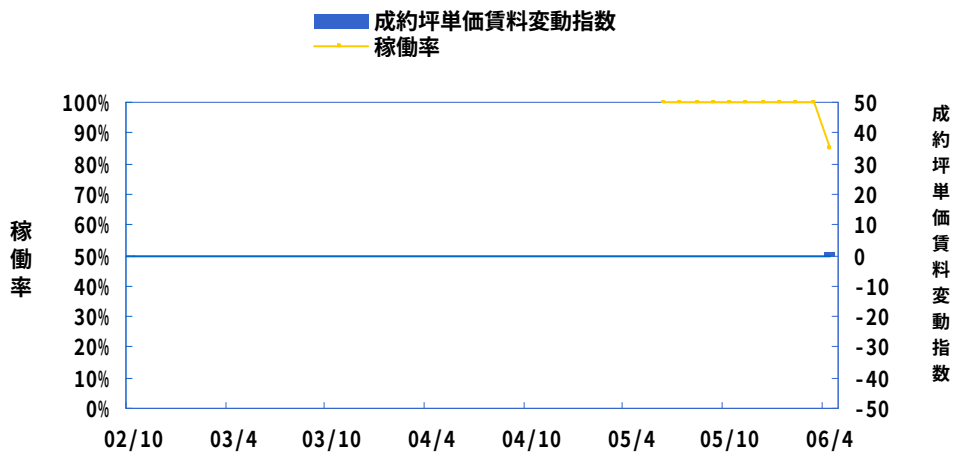
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ②

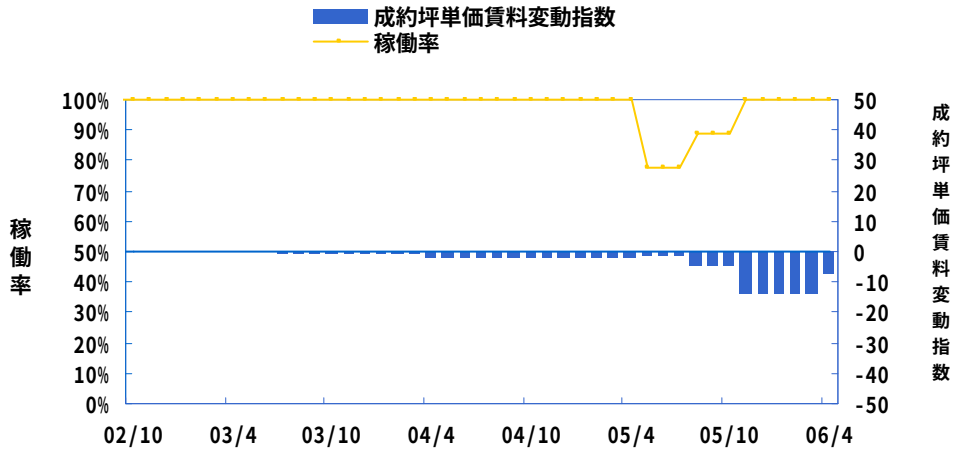
高田馬場センタービル



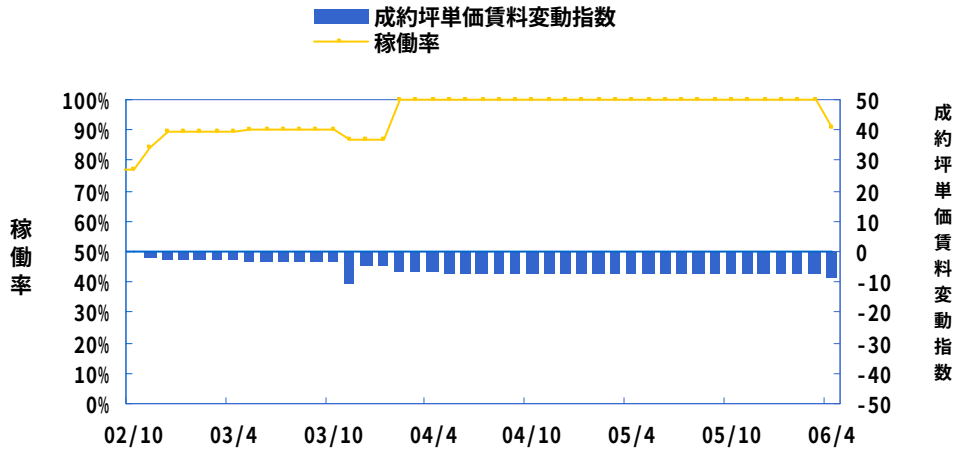
櫻岳ビル



IPB御茶ノ水ビル



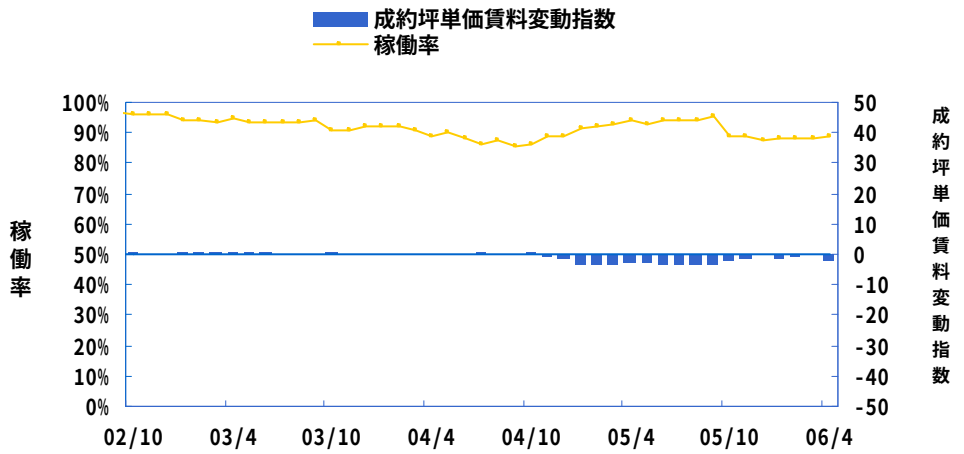
日総第3ビル



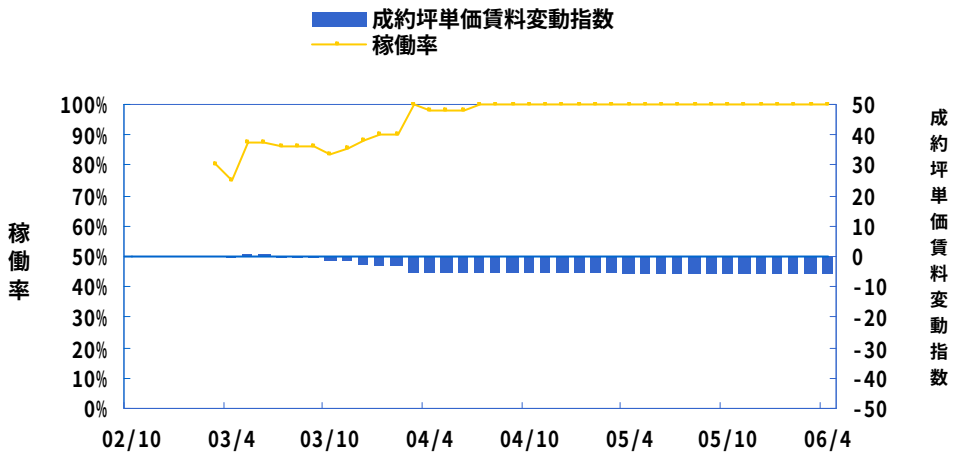
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ③

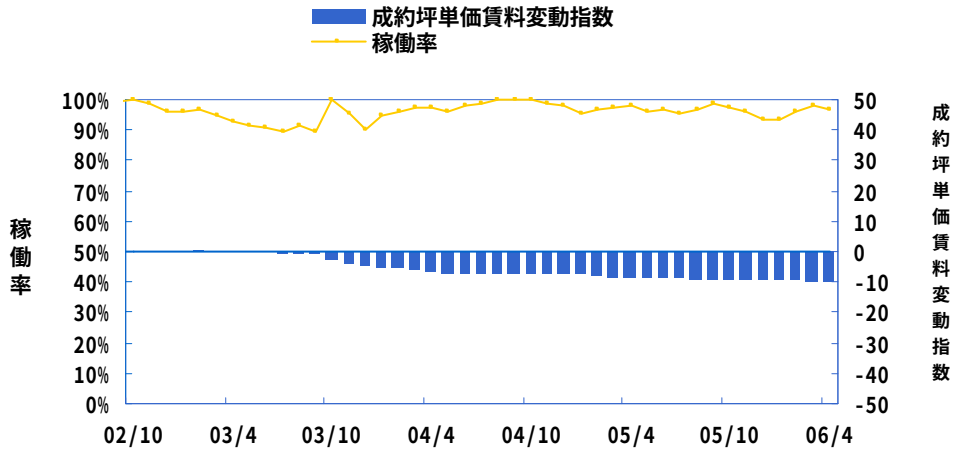
かながわサイエンスパークR＆D棟



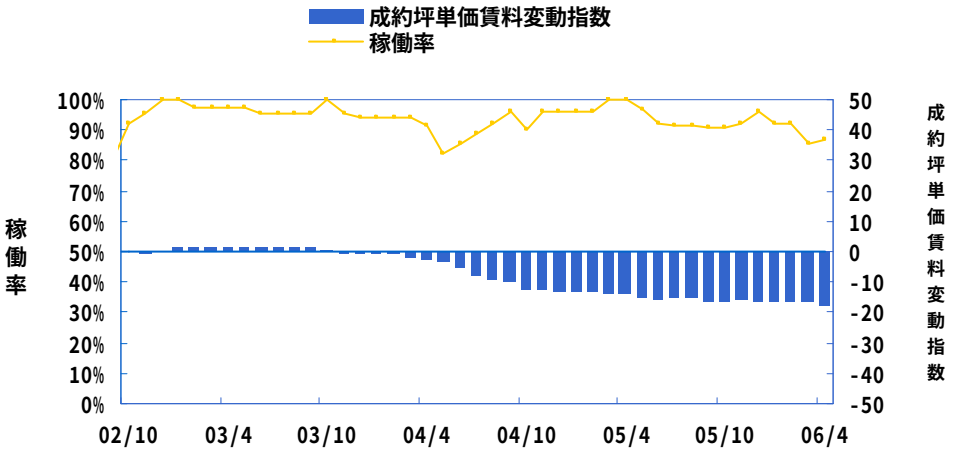
NARA BUILDING II



パークアクシス四谷ステージ



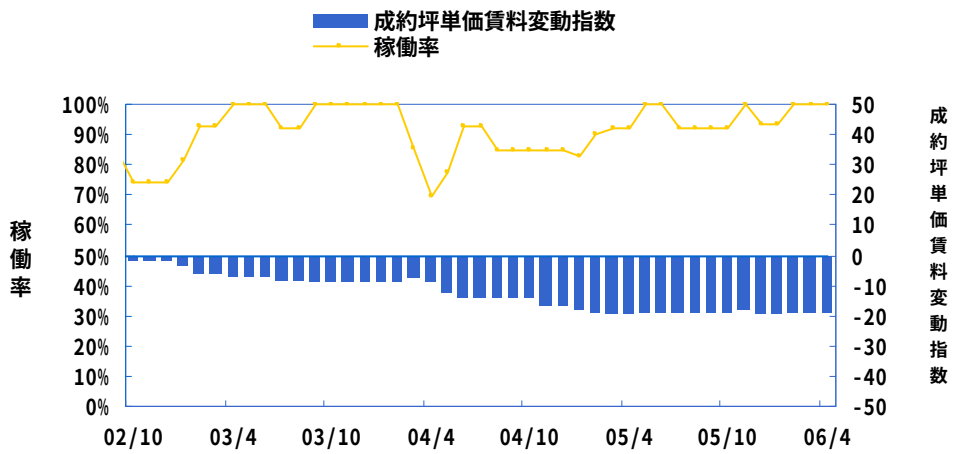
パークアクシス明治神宮前



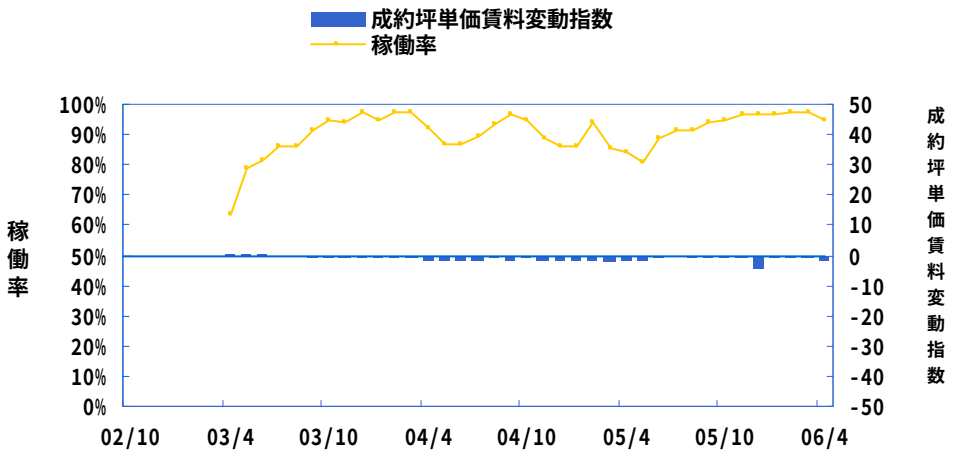
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ④

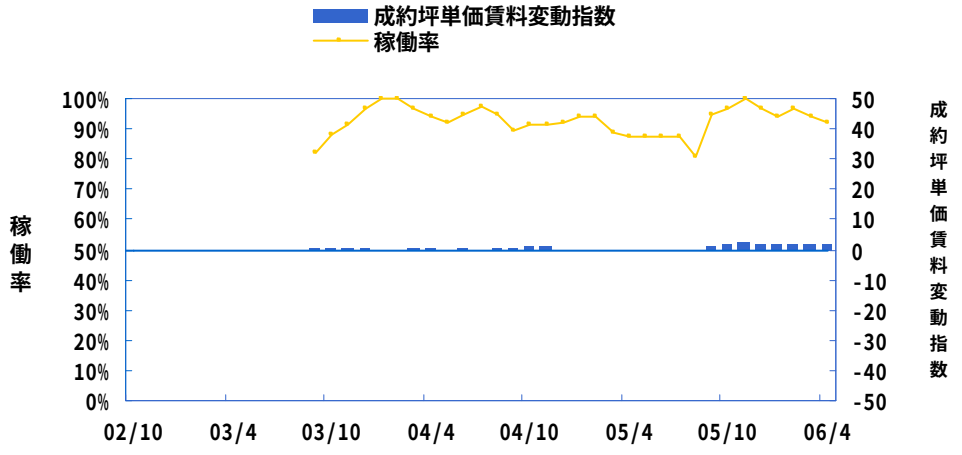
サンパレス南麻布



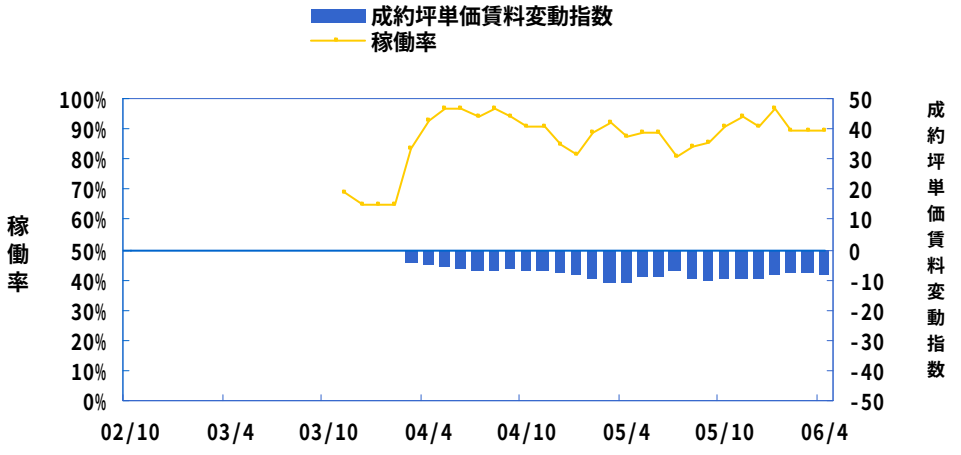
キャビンアリーナ赤坂



キャビンアリーナ南青山



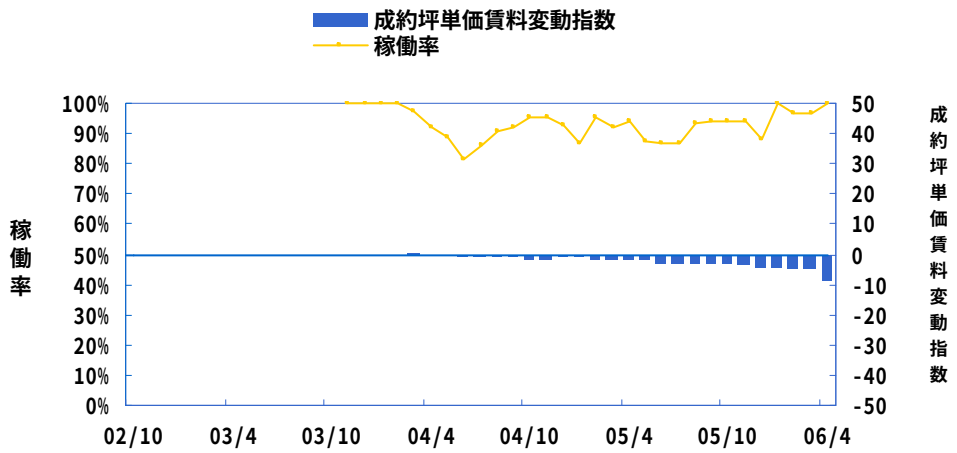
ホーマットウッドビル



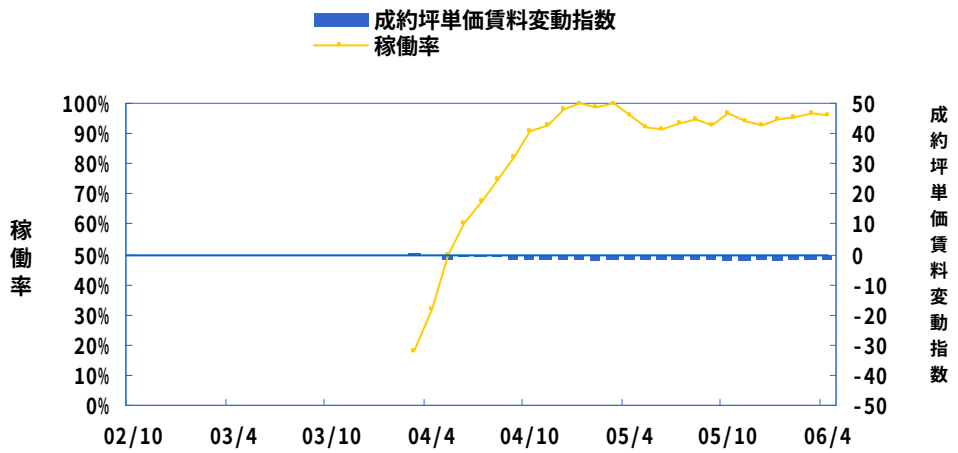
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ⑤

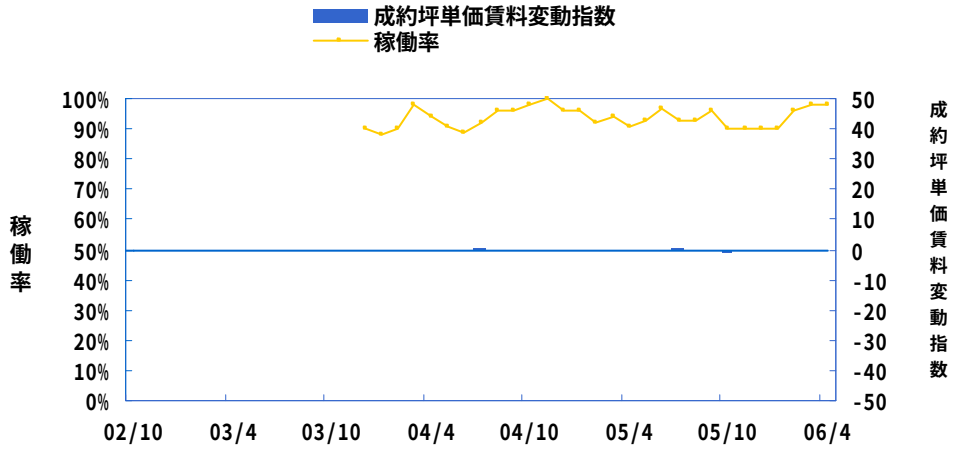
六本木グリーンテラス



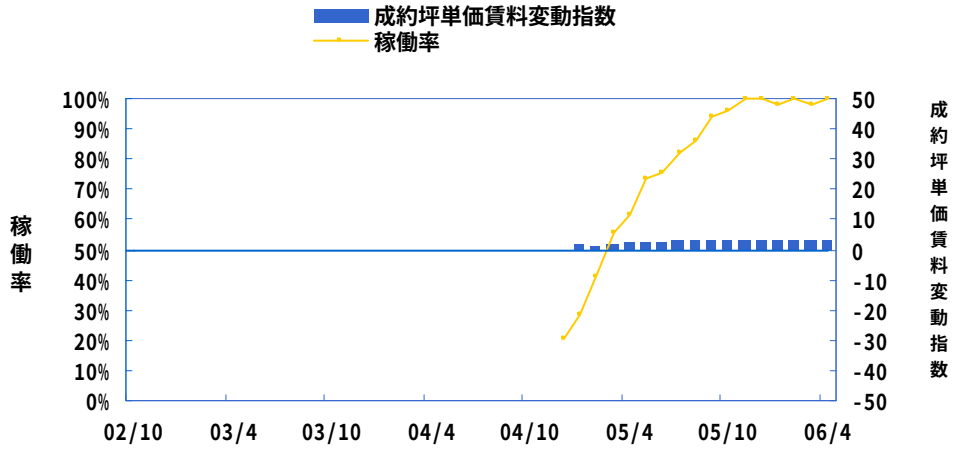
プレミアステージ日本橋茅場町



ラングタワー京橋



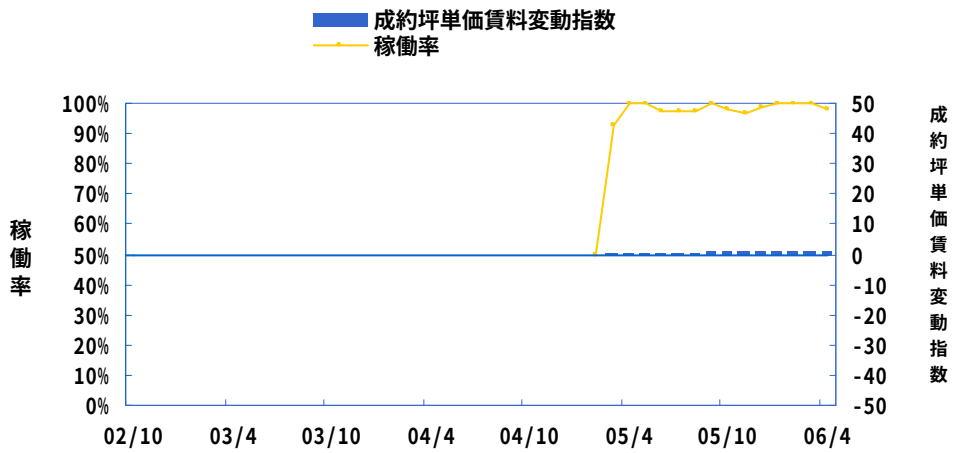
プレミアステージ三田慶大前



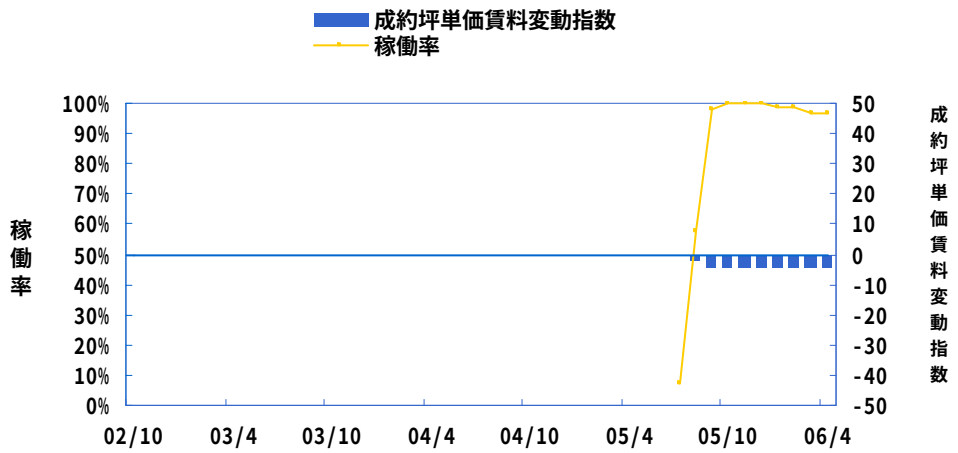
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ⑥

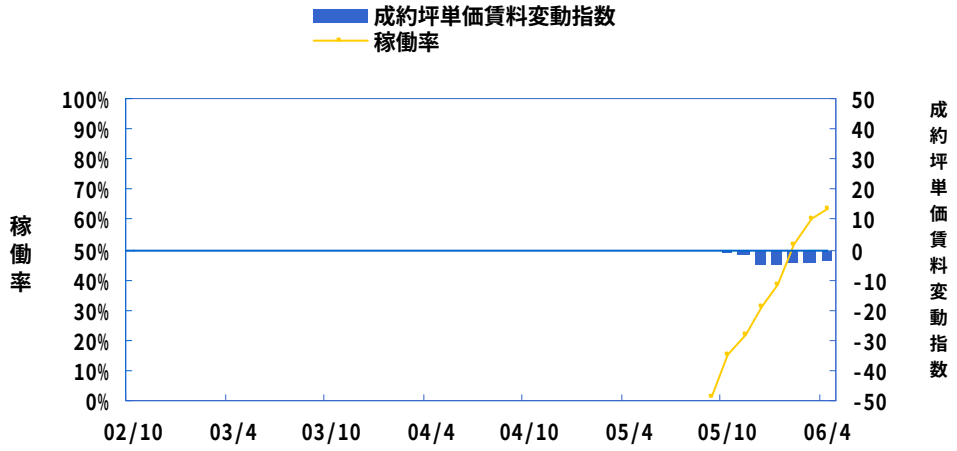
プレミアロッソ



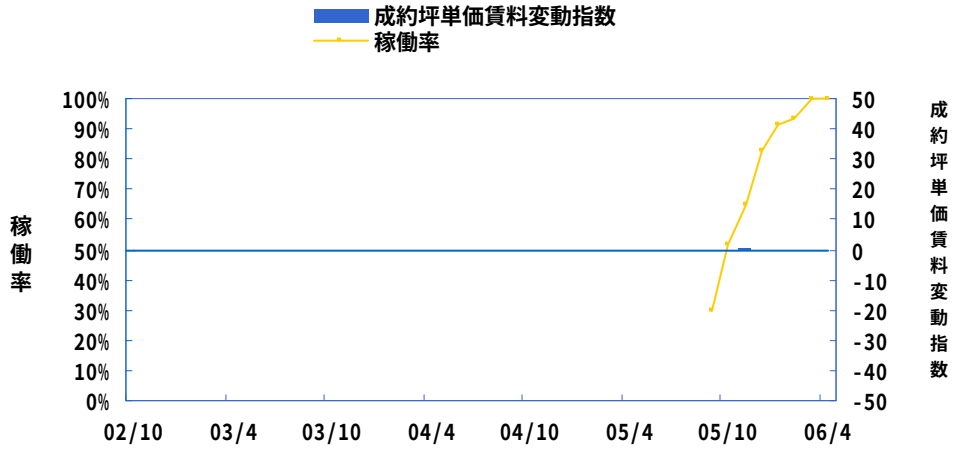
プレミアプラン代々木公園



プレミアステージ内神田



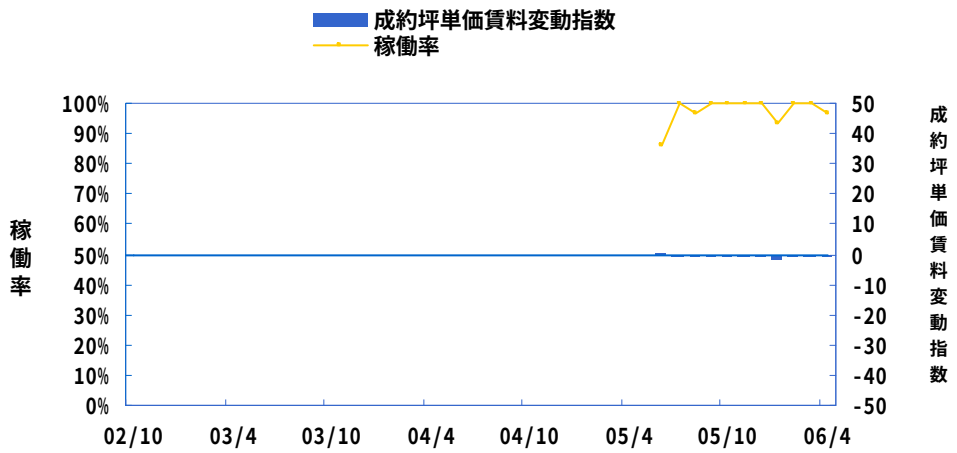
プレミアステージ市ヶ谷河田町



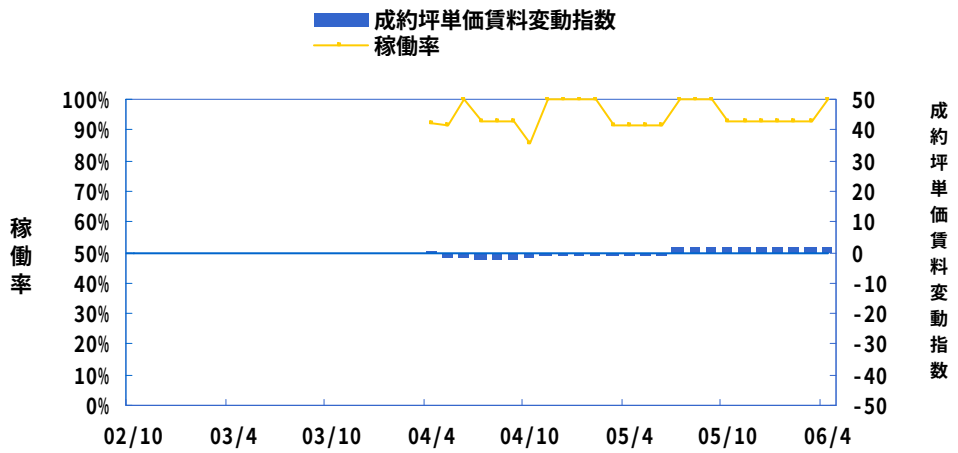
＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

物件別収益性の推移 ⑦

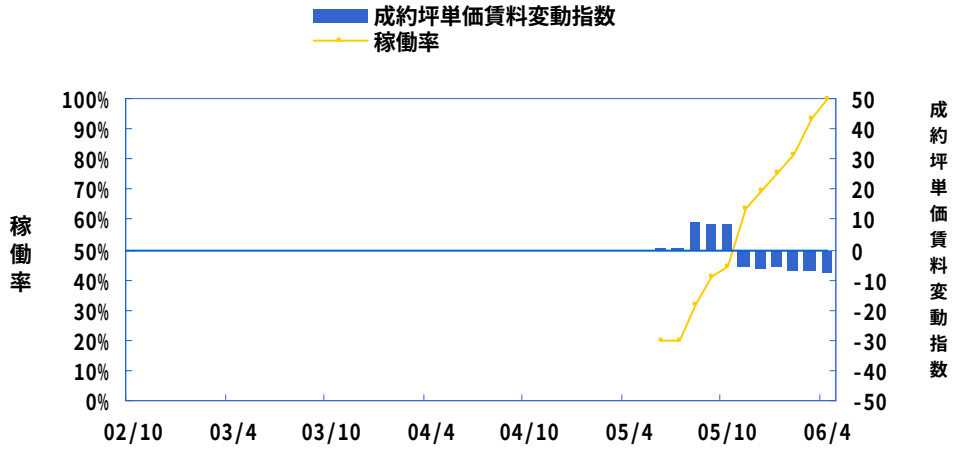
Walk赤坂



プレミアガーデン本郷

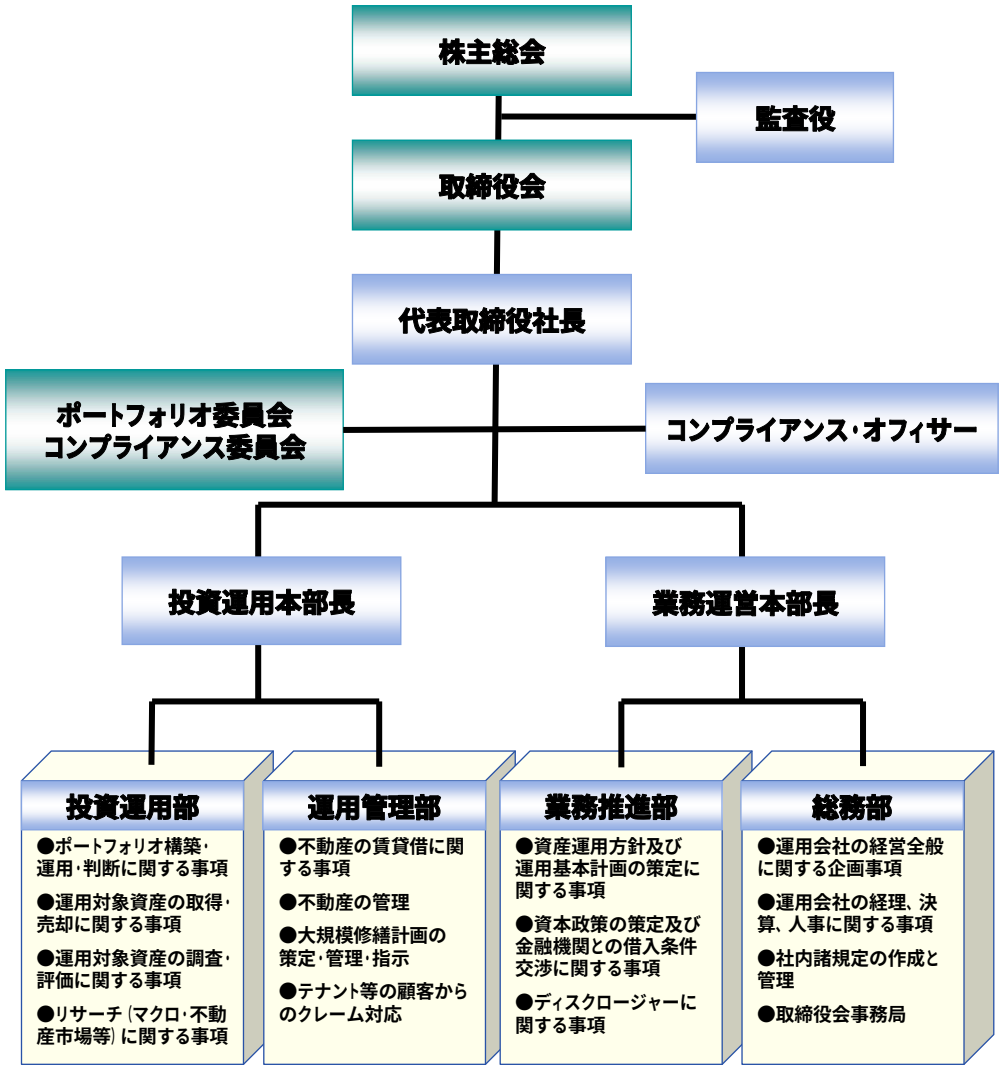


プレミアグランデ鳥込



＊1　稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始（物件取得）時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものですが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件（ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎）については稼動率などのデータに変化がないことから除外しています。

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図



平成18年3月31日現在

＜株主の構成＞

社　名	比 率
㈱ケン・コーポレーション	27.1%
日興プロパティーズ㈱	18.0%
中央三井アセットマネジメント㈱	10.0%
三井住友海上火災保険㈱	5.0%
藍澤證券㈱	5.0%
極東証券㈱	5.0%
㈱デベロツパー三信	5.0%
東海東京証券㈱	5.0%
水戸証券㈱	5.0%
ケネディクス㈱	5.0%
㈱アクロス	5.0%
中央三井信託銀行㈱	4.9%
合　計	100.0%

平成18年3月31日現在

＜社員の構成＞

全社員	[社長、常勤取締役含]	20名
男性社員		16名
＜内訳＞	プロパー社員	5名
	スポンサーからの転籍	6名
	スポンサーからの出向	3名
	その他	2名
女性社員		4名

プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス：http://www.pic-reit.co.jp

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

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。