プレミア投資法人

第24期（2014年10月期）決算説明資料

Premier Investment Corporation

目次

第24期 決算報告	
■ 第24期 決算の概要	P.02
■ 第24期 決算の概要（1口当たり分配金の分析）	P.03
■ 保有資産の入替えについて	P.04
■ ポートフォリオの状況	P.05
■ 資産規模の拡大	P.06
■ オフィス稼働率	P.07
■ オフィス賃貸面積と契約更新	P.08
■ オフィスの賃料水準とテナントの状況	P.09
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	P.10
■ レジデンス稼働率	P.11
■ レジデンスの賃貸面積とテナント入替の状況	P.12
■ 東京都における人口推移	P.13
■ 財務状況	P.14
■ 有利子負債の状況	P.15
■ 期末算定価額	P.16
■ 第25期・第26期 業績予想 の概要	P.17
■ 第25期・第26期 業績予想（ 1口当たり分配金の分析）	P.18
■ マーケット環境と運用方針	P.19
■ （参考）バリューアップ工事による競争力の向上	P.20
■ 第24期決算　補足資料	P.21

第24期 決算の概要

		第24期			第23期	
		期初予想 [1]	実績 [2]	増減 [2]-[1]	実績 [3]	増減 [2]-[3]
営業収益（百万円）		6,710	6,822	111	6,680	141
	物件売却益	214	214	0	-	214
営業費用（百万円）		3,794	3,820	25	3,746	73
営業利益（百万円）		2,915	3,002	86	2,934	67
経常利益（百万円）		2,252	2,342	90	2,215	127
当期純利益（百万円）		2,250	2,340	89	2,213	126
圧縮積立金（百万円）	取崩額	56	56	0	-	56
	積立額	185	185	0	-	185
一口当たり分配金（円）		9,700	10,110	410	10,121	▲11
不動産賃貸事業損益（百万円）		2,836	2,917	80	3,023	▲105
賃貸NOI（百万円）		3,995	4,072	77	4,216	▲143
期中平均稼働率	オフィス	90.7%	92.6%	1.9%	89.8%	2.8%
	レジデンス	93.3%	94.9%	1.6%	93.6%	1.3%
	全体	91.8%	93.6%	1.8%	91.5%	2.1%
運用資産数		56	56	-	58	▲2
期末発行済投資口数		218,699	218,699	-	218,699	-

期中平均稼働率

	第24期		第23期
	期初予想	実績	実績
オフィス	90.7%	92.6%	89.8%
レジデンス	93.3%	94.9%	93.6%
全体	91.8%	93.6%	91.5%

NOI利回り

	第24期	第23期
オフィス	4.2%	4.1%
レジデンス	4.5%	4.6%
全体	4.3%	4.3%

借入金

	返済	調達
金額	205億円	109億円
平均金利 *1	0.77%	0.34%
平均借入期間	1.8年	1.0年

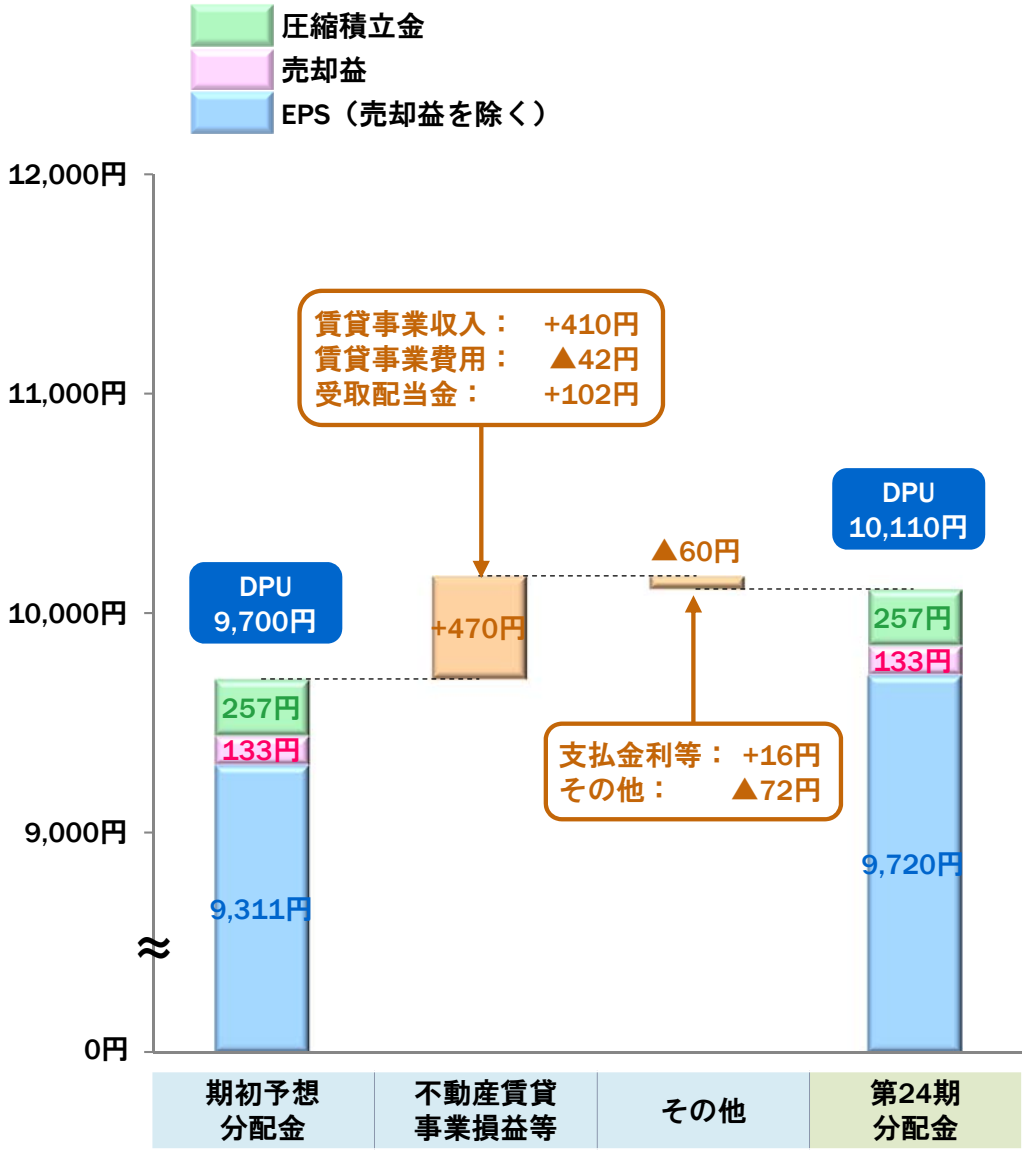
LTVと平均残存年数

	第24期	第23期
LTV（有利子負債比率）	55.0%	57.0%
有利子負債平均残存年数	1.9年	2.1年

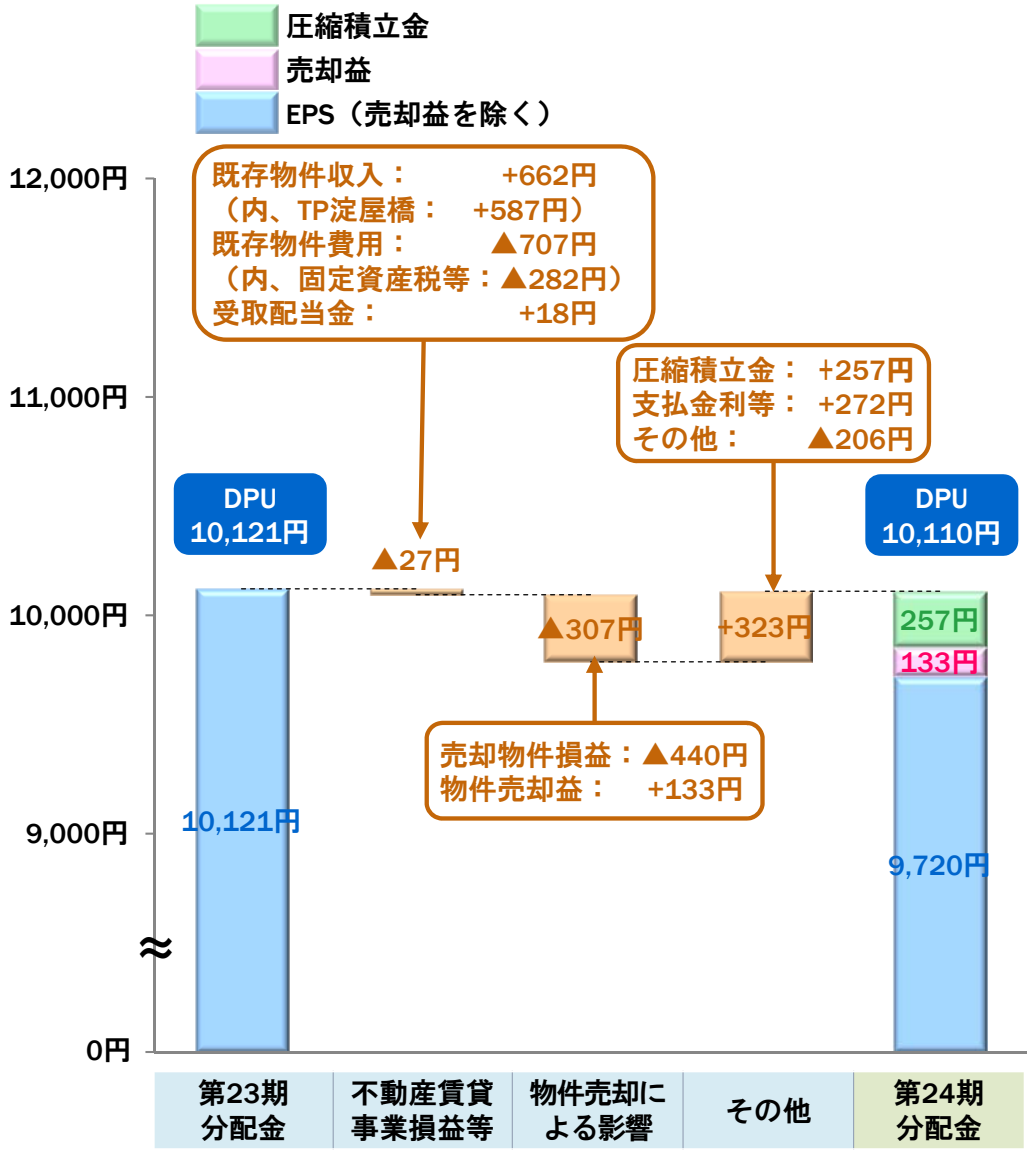
*1　変動金利建の借入は、返済については返済時における適用金利、調達については借入時点における適用金利をそれぞれ用いて計算しています。

第24期 決算の概要（1口当たり分配金の分析）

期初予想との対比



前期実績との対比



保有資産の入替えについて

- NTT都市開発との連携強化の一環として物件の入替えを実施。 ポートフォリオの質的向上にも寄与
- NTT都市開発とのポートフォリオシナジーを高めるため、地方都市にも投資エリアを拡大

第23期

取得資産

トレードピア
淀屋橋（底地）

用途	オフィス
取得先	NTT都市開発
取得日	2014年3月31日
取得価格	6,500百万円
取得時 鑑定評価額	6,540百万円
所在地	大阪市中央区
敷地面積	6,517m²
延床面積	―
稼働率 （第24期末）	100.0%
賃貸NOI利回り （第24期）	4.7%

NTT都市開発から
優良物件の取得

NTT都市開発

物件の入替え

Premier Investment Corporation
プレミア投資法人

NTT都市開発に
築40年の
オフィスビルを売却

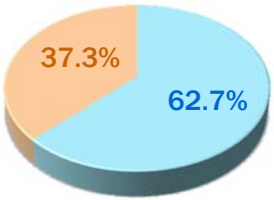
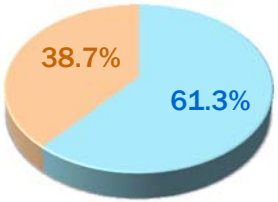
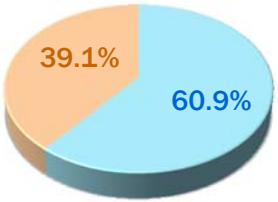
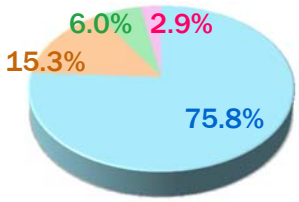
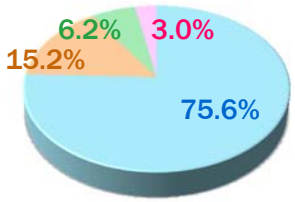
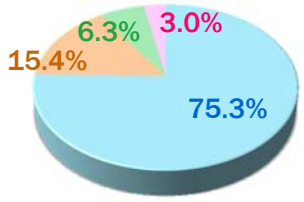
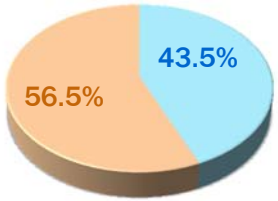
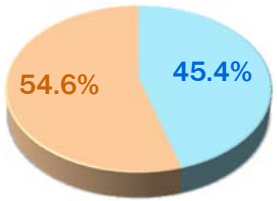
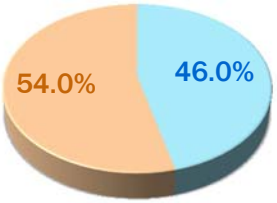
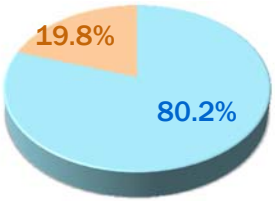
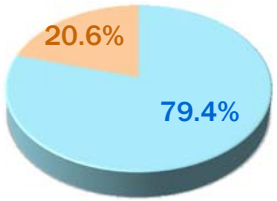
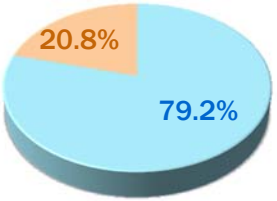
第24期

売却資産

岩本町ビル

用途	オフィス
売却先	NTT都市開発
売却日	2014年5月8日
売却価格	6,915百万円
売却損益	8百万円
所在地	東京都千代田区
敷地面積	1,291m²
延床面積	9,756m²
稼働率 （第23期末）	72.2%
賃貸NOI利回り （第23期）	2.8%

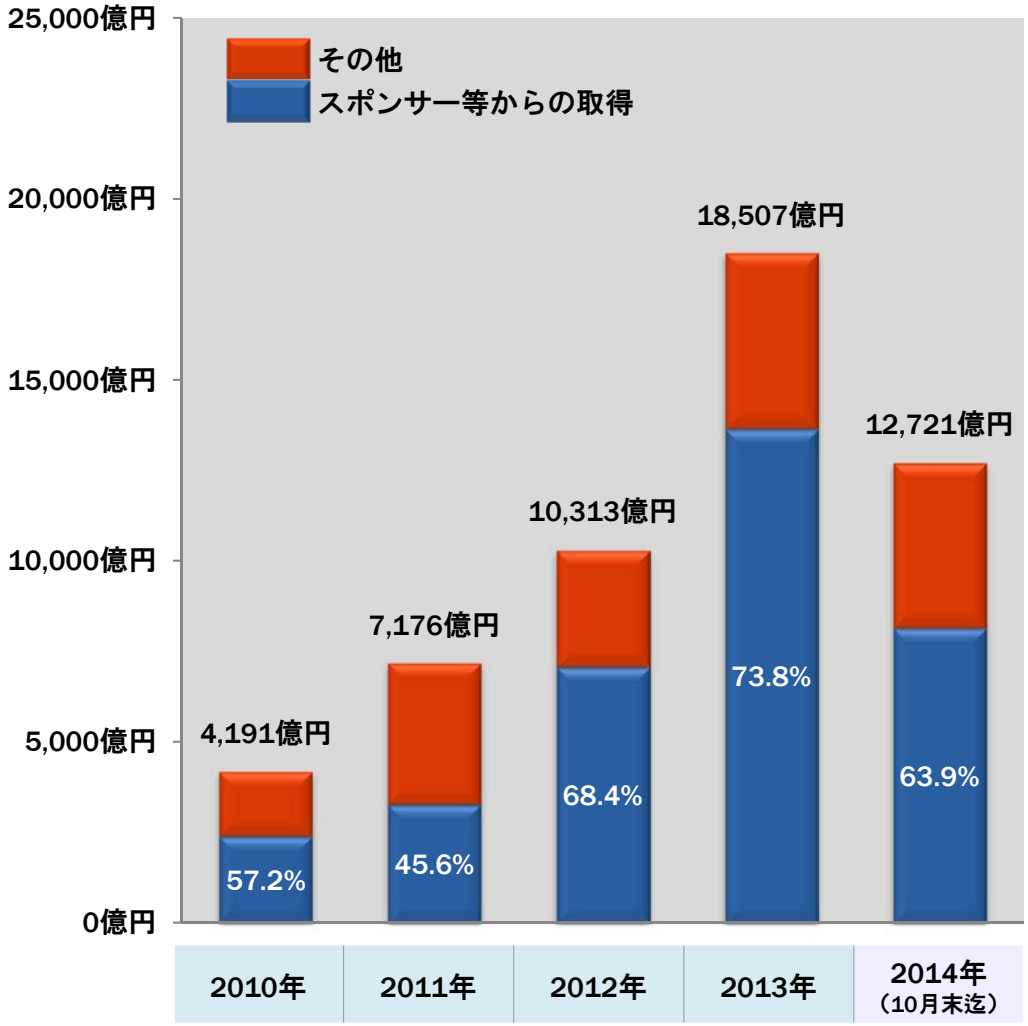
ポートフォリオの状況

		第23期（実績）	第24期（実績）	第25期（予想）
物件数		58	56	55
資産規模（取得価格）		2,244億円	2,163億円	2,138億円
平均築年数		18.7年	18.4年	18.8年
ポートフォリオの分散状況	用途別 オフィス レジデンス			
	地域別 都心5区 東京23区 周辺都市部 地方都市			
	築年数別 15年以内 15年超			
	取得ソース別 スポンサー・サポート その他			
NOI利回り		4.3%	4.3%	4.3%
償却後利回り		3.2%	3.2%	3.2%

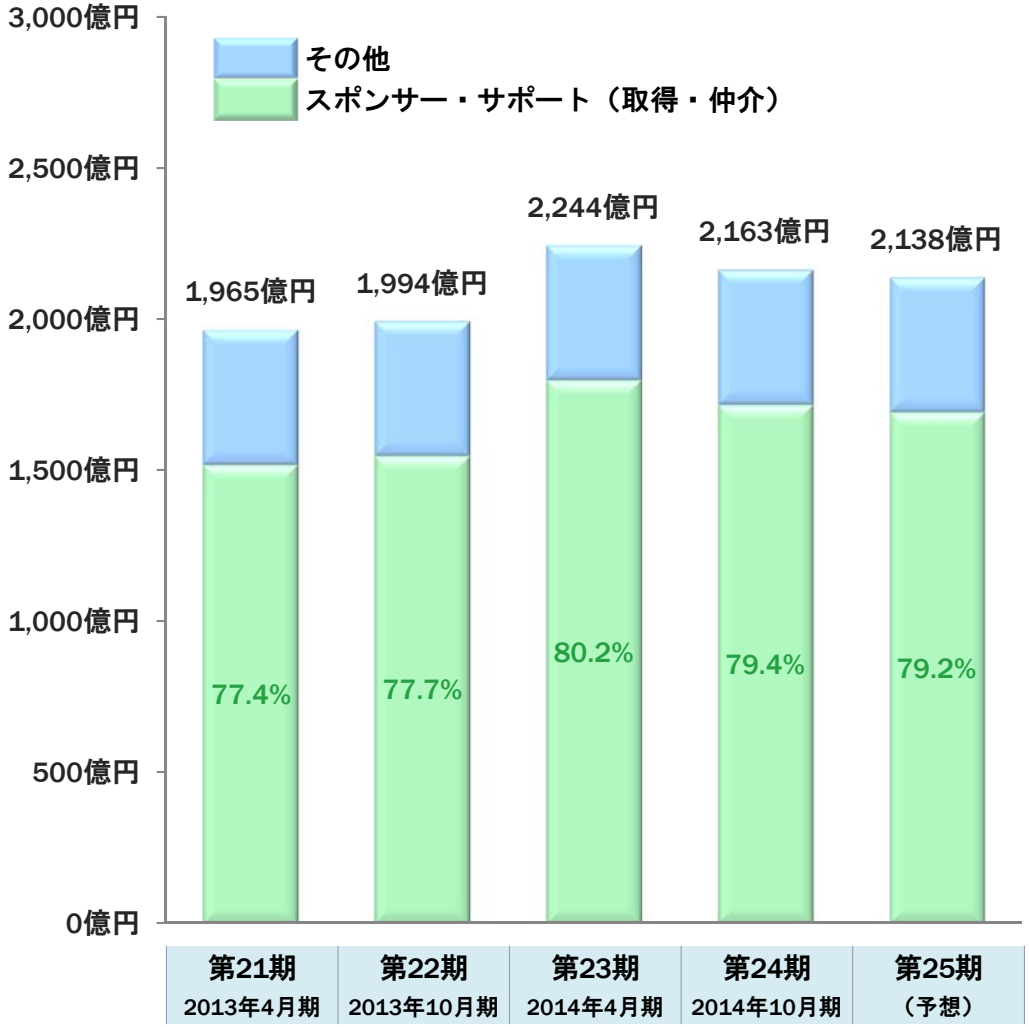
資産規模の拡大

- 2013年以降、J-REITの物件取得状況は高水準。スポンサーからの取得が中心
- プレミア投資法人においても、スポンサー経由の物件取得が大部分

J-REITの物件取得状況 *1



プレミア投資法人の資産規模

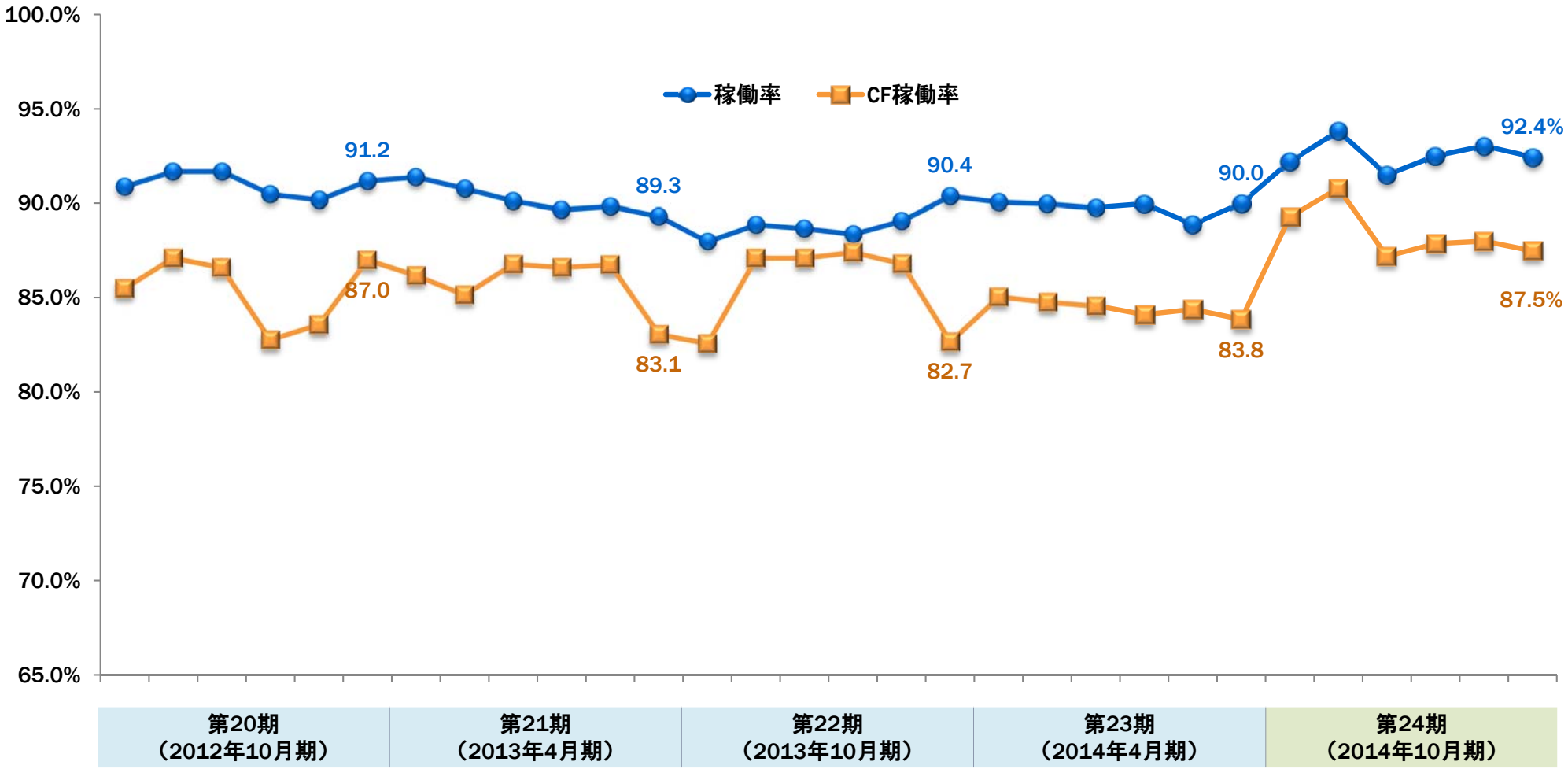


*1　上場REITの適時開示をもとにPRAが作成。なお、各REITによる私募ファンドへの匿名組合出資等は含んでいません。

オフィス稼働率

■ 第23期から第24期にかけてオフィス稼働率は着実に改善。 第24期末の稼働率は92.4%

稼働率及びCF稼働率

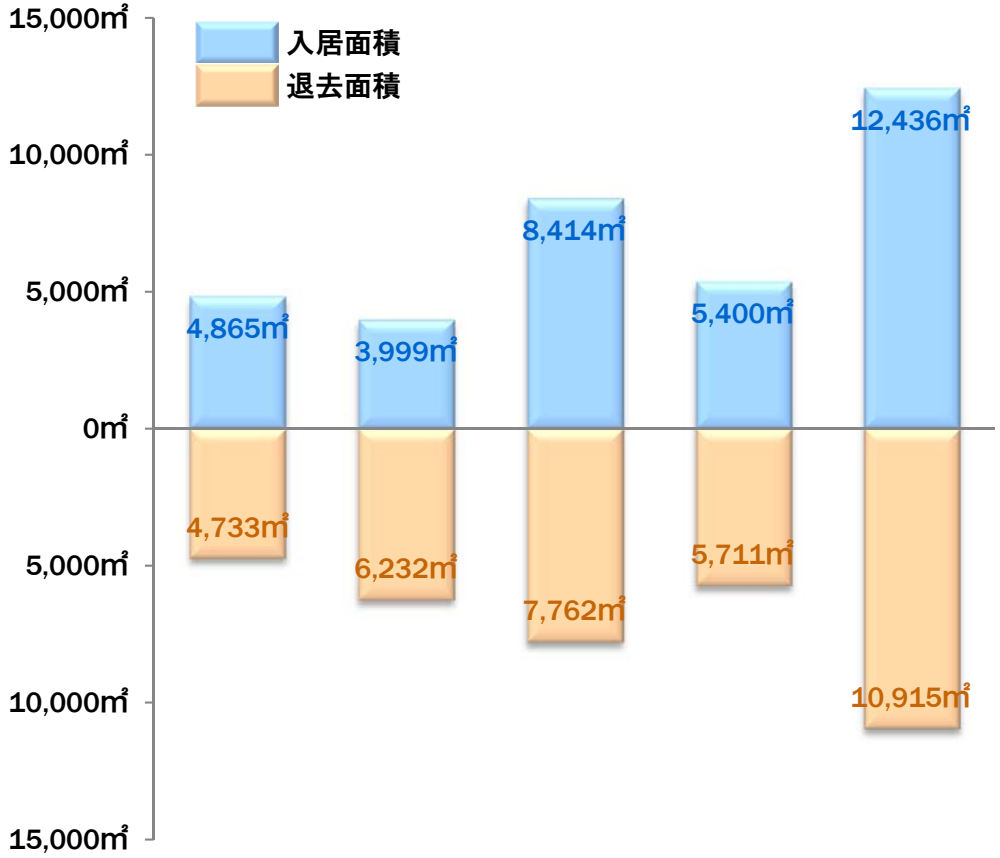


オフィス賃貸面積と契約更新

■ 退去面積を上回る入居実績

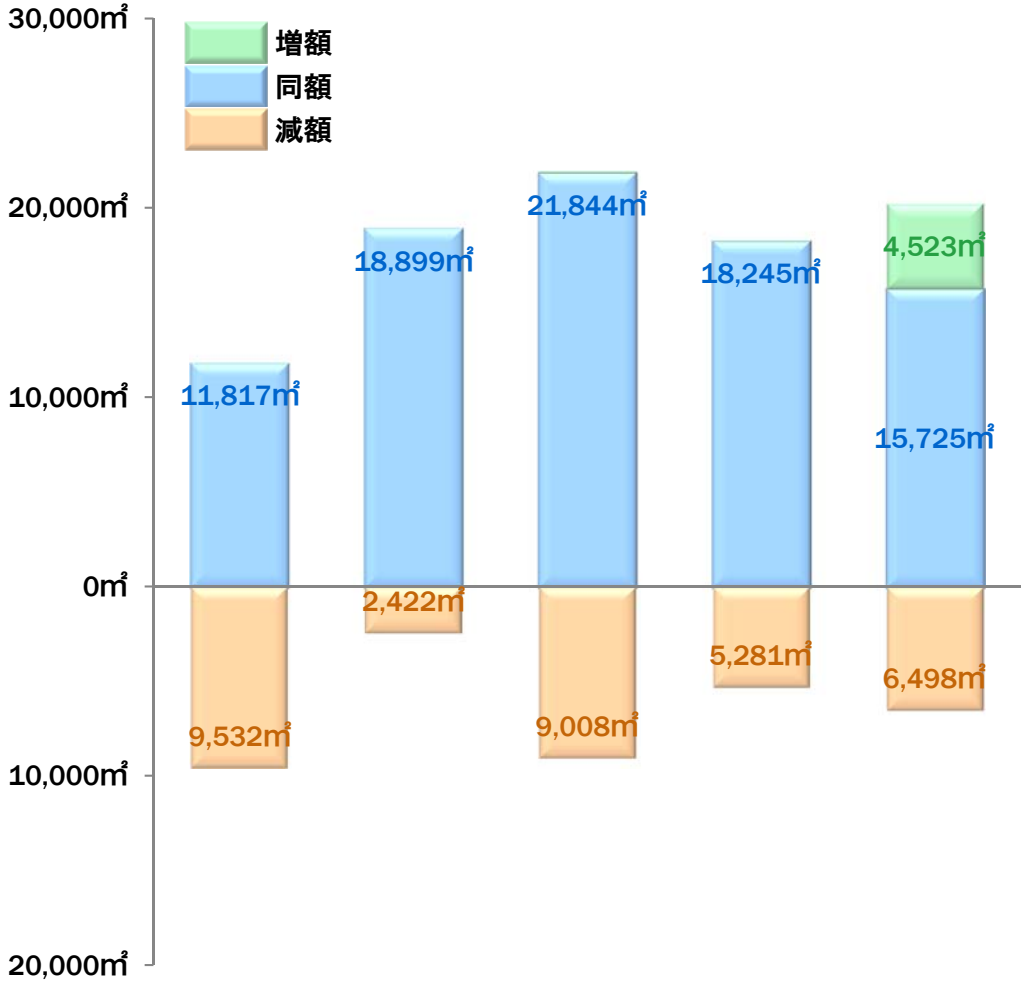
■ 契約更新で賃料の増額改定が発生

オフィス入退去状況



	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
ネット増減	132m²	▲2,233m²	651m²	▲310m²	1,521m²

契約更新状況

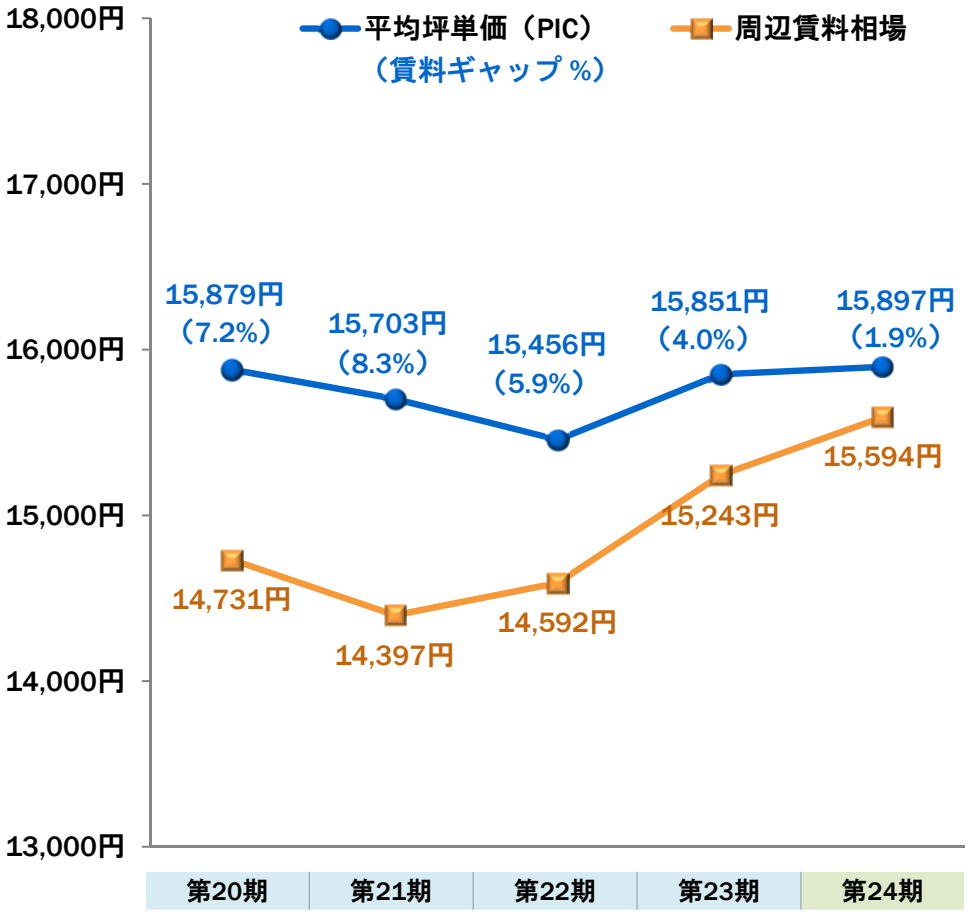


第20期	第21期	第22期	第23期	第24期

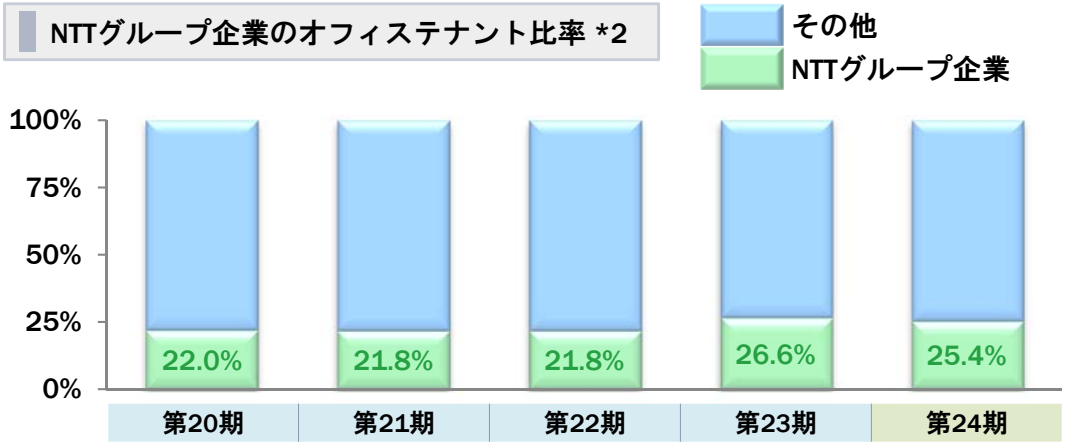
オフィスの賃料水準とテナントの状況

- 保有物件の平均坪単価は上昇傾向。 周辺相場賃料も上昇
- 周辺相場賃料とのギャップは縮小
- NTTグループ企業のテナント比率は25%
- 大口テナントにもNTTグループ企業が多数存在

賃料ギャップ *1



NTTグループ企業のオフィステナント比率 *2



オフィス入居テナント上位10社 *2

（2014年10月31日現在）

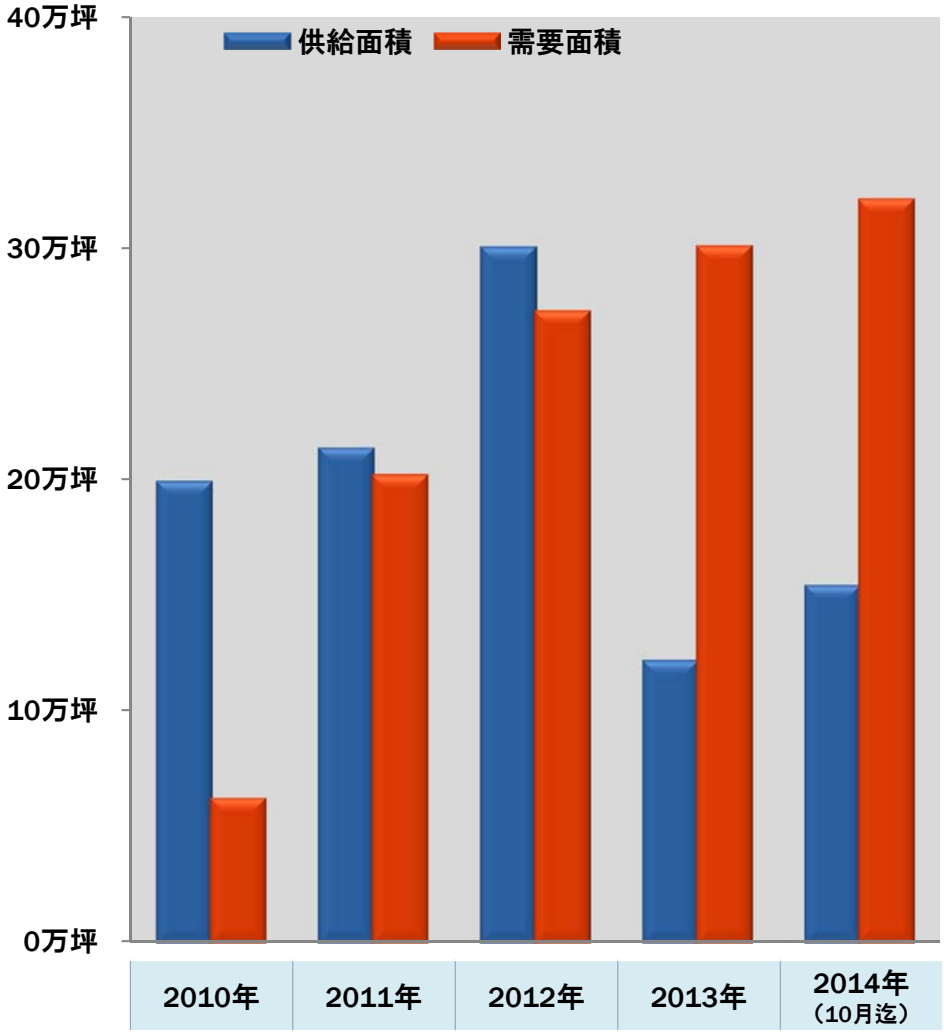
順位	テナント名	賃貸面積	比率（%）	ビル
1	住友大阪セメント㈱	6,872m²	5.8	六番町ビル
2	NTT都市開発㈱	6,731m²	5.7	TP淀屋橋（底地）*3　ほか
3	NTTデータ	5,530m²	4.7	UN三田ビル
4	フィールズ㈱	4,882m²	4.1	KN渋谷3
5	NTTラーニングシステムズ㈱	4,801m²	4.1	UN麻布ビル
6	㈱ジャパンディスプレイ	4,140m²	3.5	ランディック第2新橋ビル
7	㈱イトーキ	4,037m²	3.4	UN入船ビル
8	NTTファシリティーズ	3,458m²	2.9	UN三田ビルほか
9	NTTコミュニケーションズ㈱	2,642m²	2.2	グランパーク
10	A社 *2	—	2.2	UN市ヶ谷ビル

*1　「賃料ギャップ」は、毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。
*2　各期末時点のオフィス入居テナントを対象とし、PICの持分に応じた賃貸面積のオフィス総賃貸面積に占める割合を示しています。なお、A社については、テナント名を開示すること等について同意を得られていないため記載していません。
*3　三井住友信託銀行を賃貸人とし、NTT都市開発を受益者とする建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行を賃借人とする土地の賃貸借契約を締結しています。

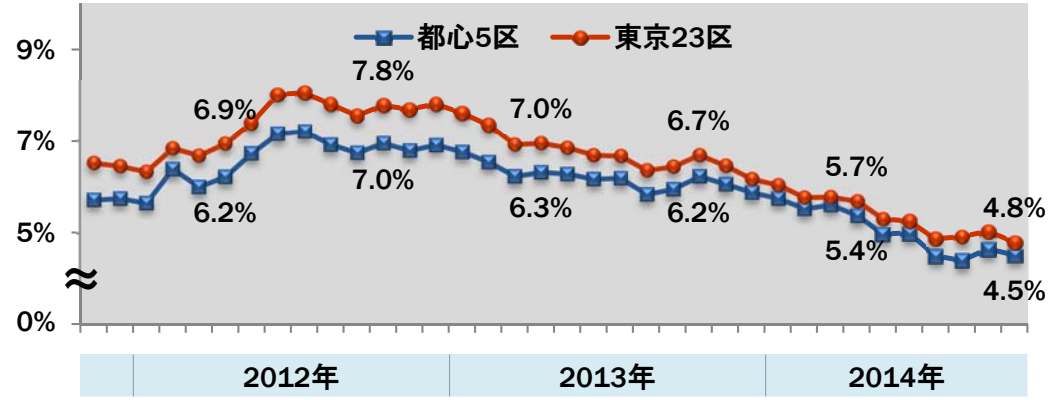
東京におけるオフィスマーケットの動向

- オフィスビルの新規供給を上回る需要のトレンドが継続
- 大規模ビルの空室率は5%を下回る水準に低下。 平均賃料も反転の兆し

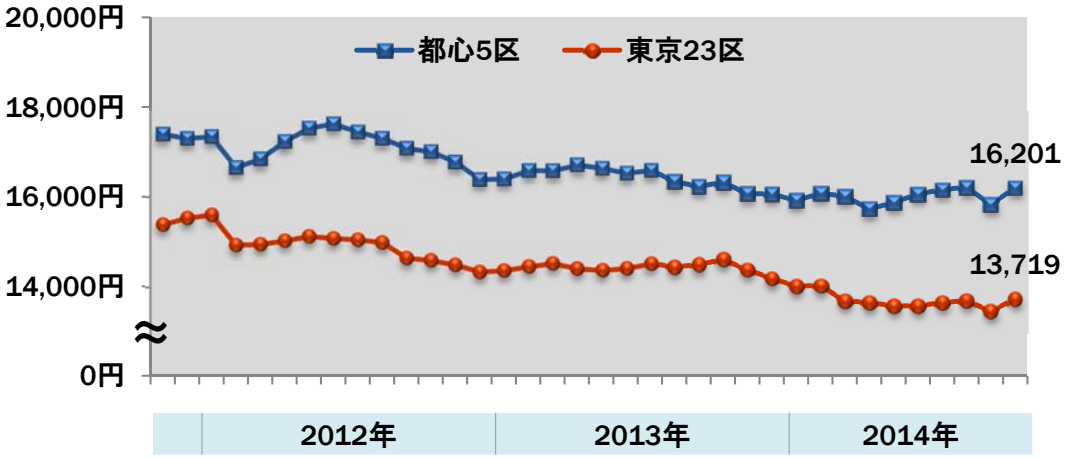
東京23区における供給・需要面積 *1



大規模ビルの空室率 *2



大規模ビルの平均賃料（坪単価）*2



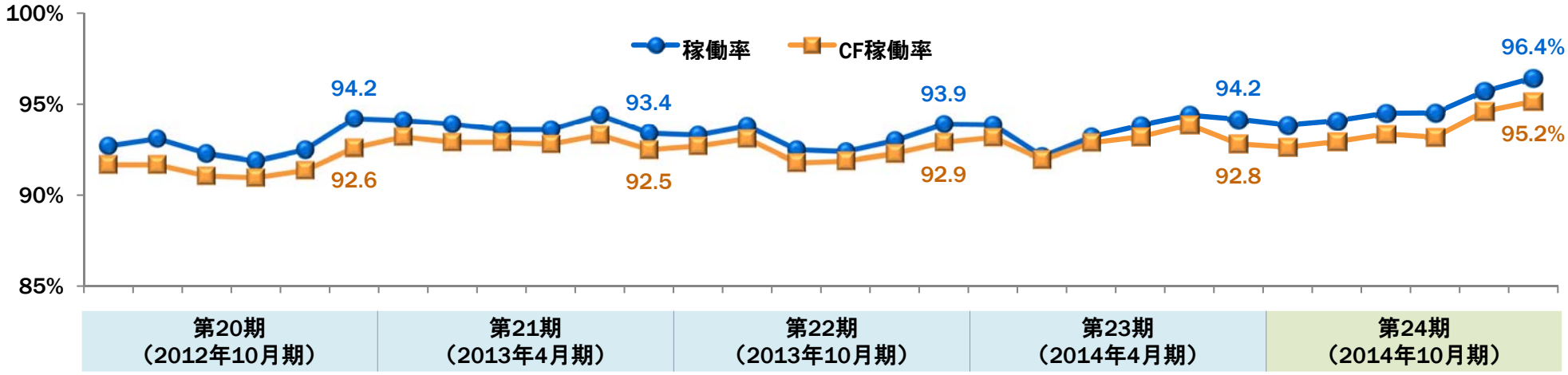
*1　三幸エステート㈱によるオフィスマーケット調査月報を基にPRAで作成。なお、「供給面積」及び「需要面積」には、次の数値を用いています。
「供給面積」=「竣工した新築ビルの貸付面積の合計」、「需要面積」=「期初現空面積（未稼働面積）」+「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」−「期末現空面積」

*2　三幸エステート㈱による相場データ（2011年11月1日～2014年10月1日）を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート㈱により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

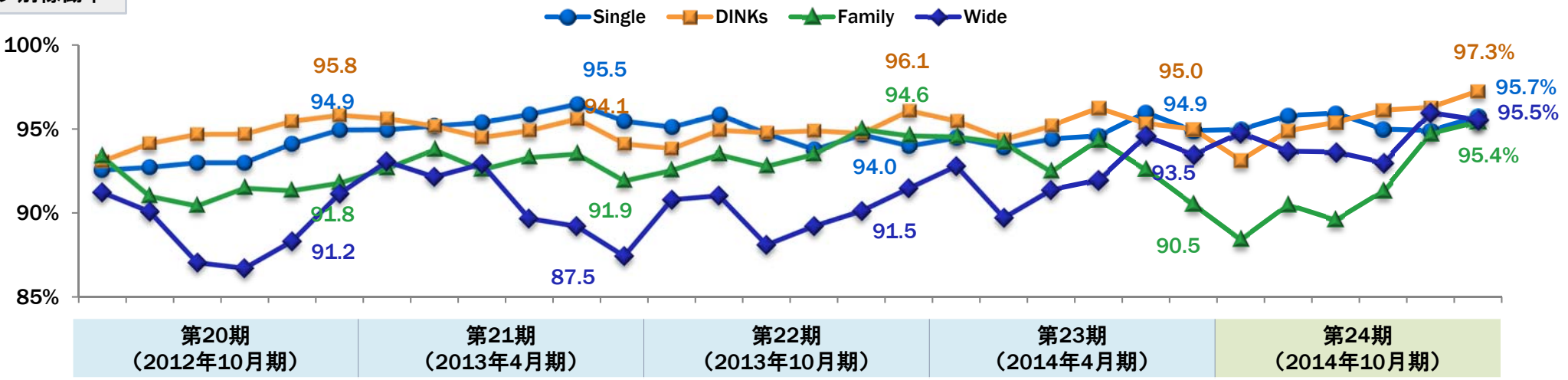
レジデンス稼働率

- 第24期末の稼働率は96.4%に上昇。 Wideタイプの稼働率も回復
- CF稼働率との乖離はオフィス・店舗部分のフリーレント付与によるもの

稼働率及びCF稼働率



タイプ別稼働率

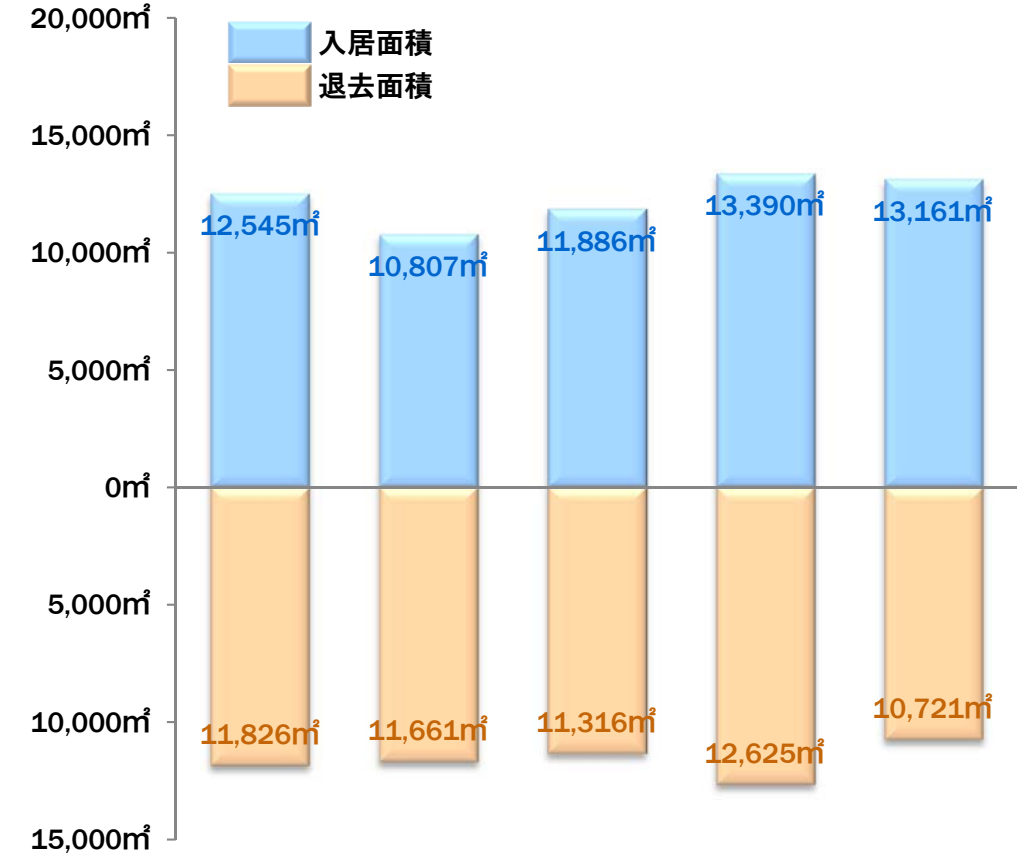


レジデンスの賃貸面積とテナント入替の状況

■ 退去を上回る入居が継続

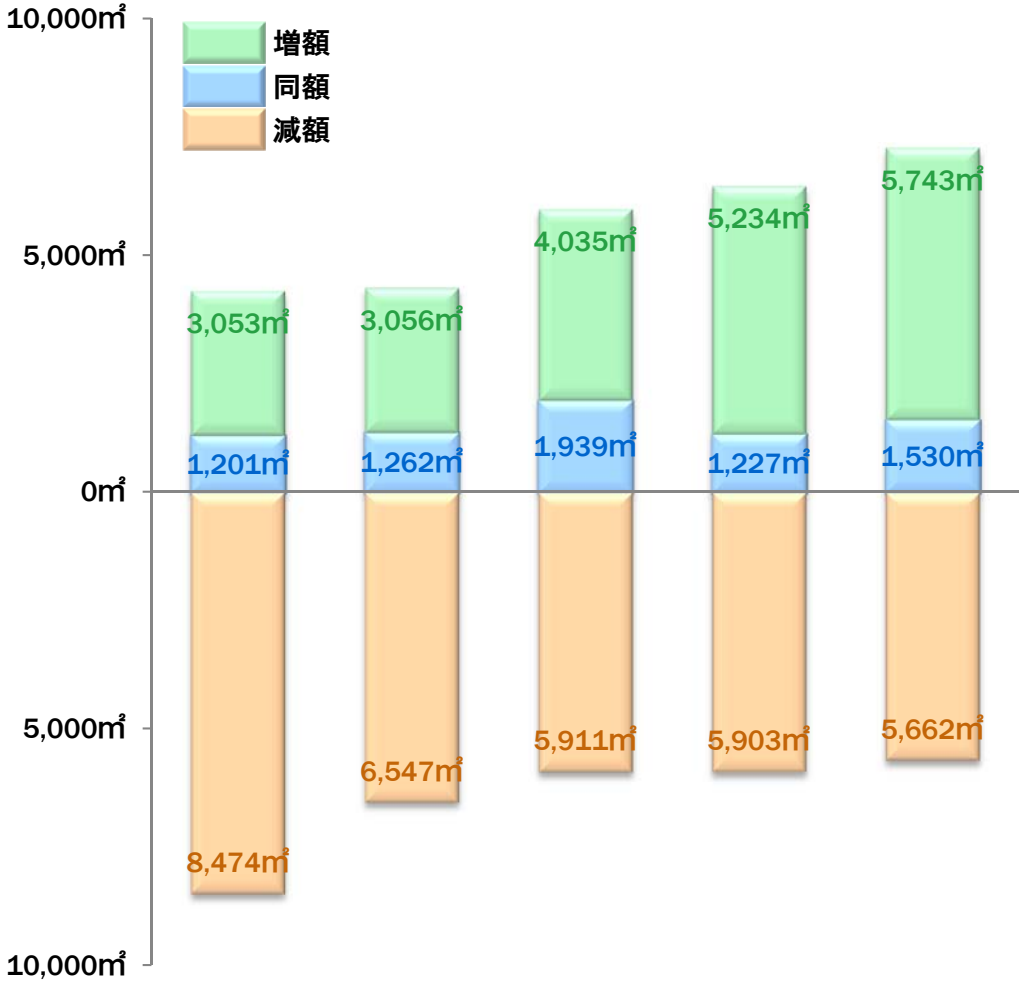
■ テナント入替時の賃料は44%が増額契約

レジデンス入退去状況



	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
ネット増減	718m²	▲854m²	569m²	765m²	2,440m²

テナント入替時の賃料

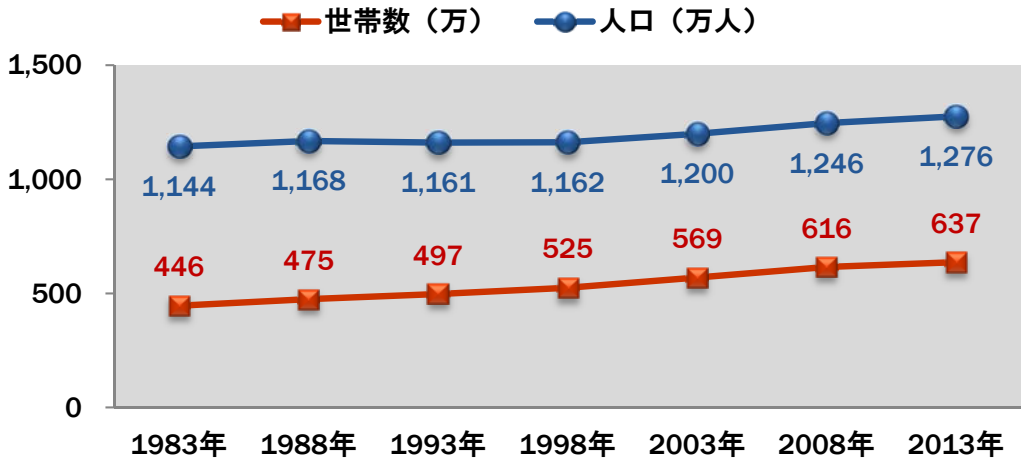


第20期	第21期	第22期	第23期	第24期

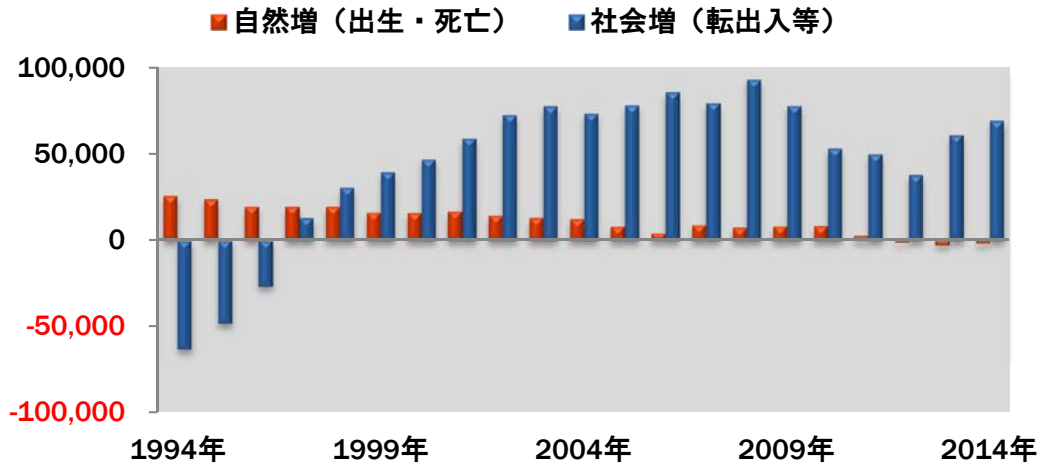
東京都における人口推移

- 東京の人口及び世帯数は社会増(転出入等)の影響で増加傾向
- 東京の将来推計人口も当面は増加の予想

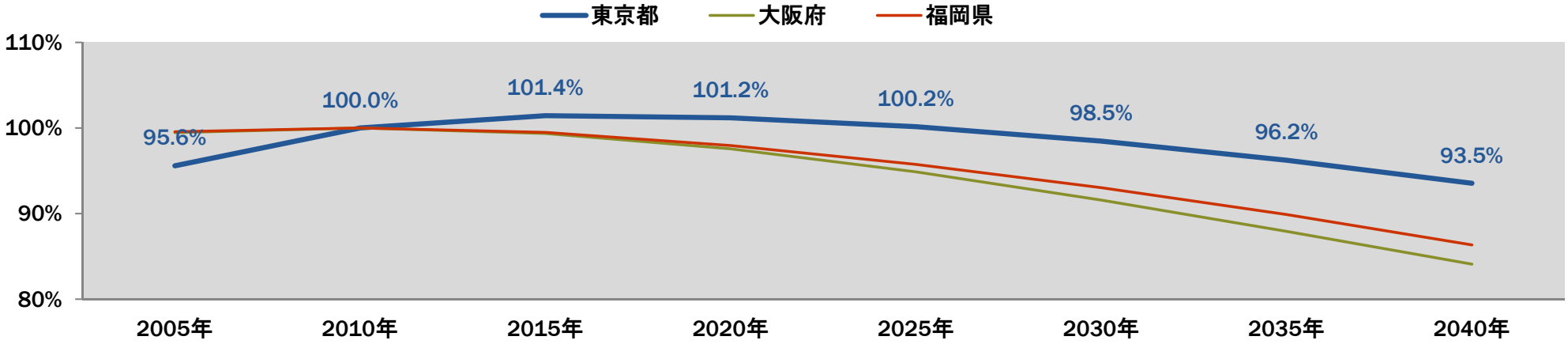
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



地域別将来推計人口 *2



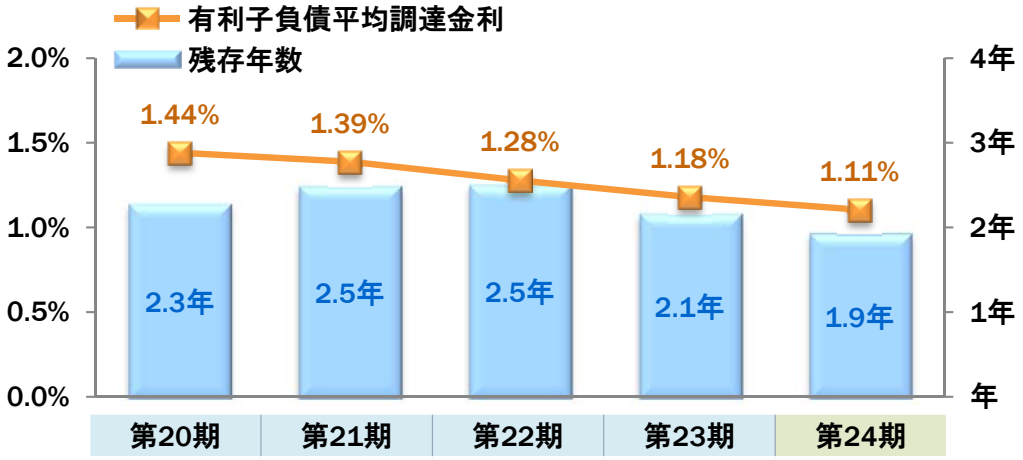
*1　総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。
*2　国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにPRAが作成。各地域における2010年の人口を100として表しています。

財務状況

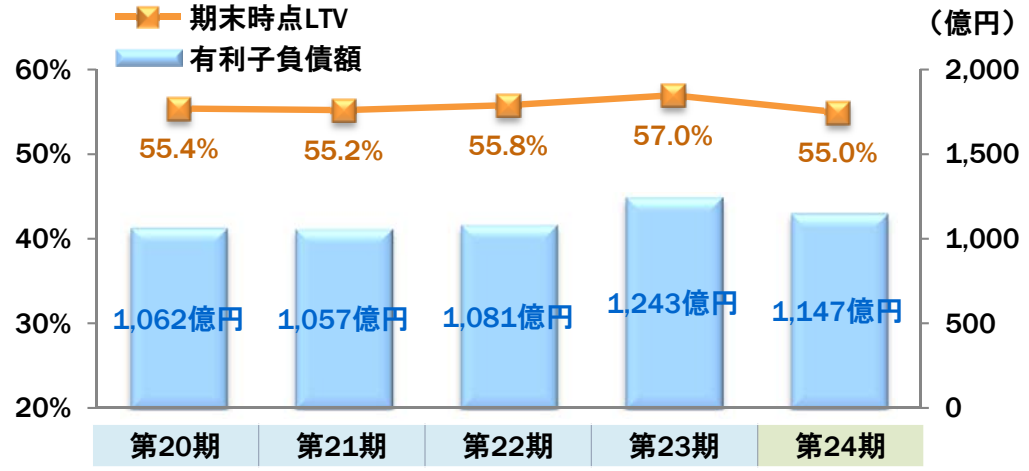
■ 平均調達金利は1.11%に低下。平均残存年数は1.9年

■ LTV(有利子負債比率)は55.0%に改善

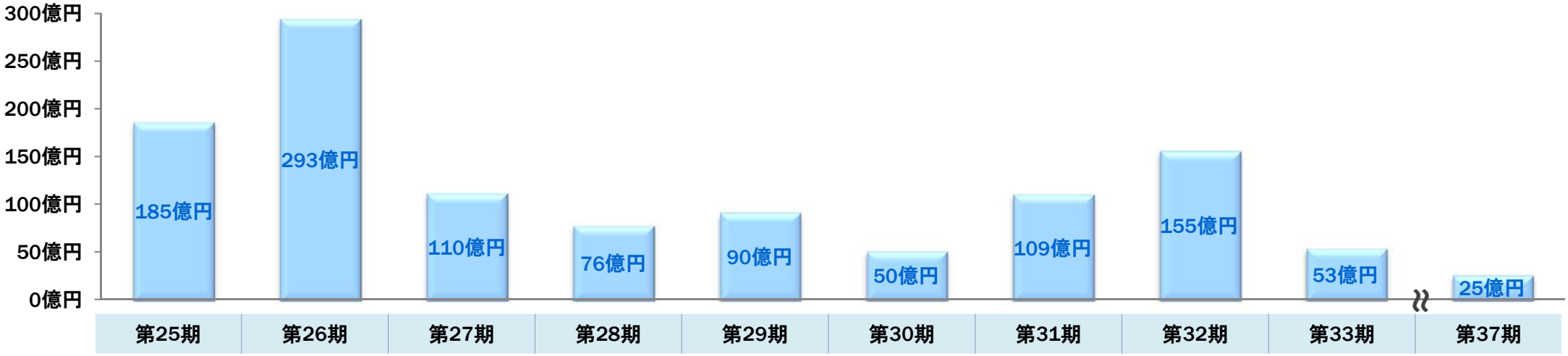
有利子負債平均調達金利・残存年数 *1



LTV（有利子負債比率）



有利子負債の返済期日の分散状況



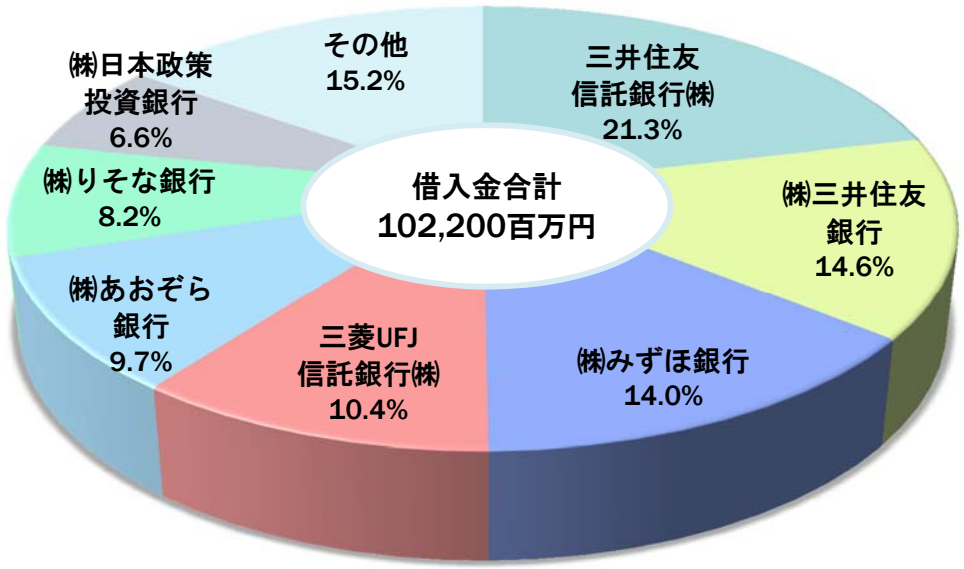
*1　「有利子負債平均調達金利」については小数第三位を、「平均残存年数」については小数第二位を四捨五入して表示しています。

有利子負債の状況

借入金一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *1（%）	借入日	返済期限
三井住友信託銀行㈱ ほか	6,500	変動：0.46000	2014/03/31	2015/03/31
三井住友信託銀行㈱ ほか	6,500	変動：0.41000	2014/07/31	2015/07/31
㈱三井住友銀行 ほか	4,400	変動：0.34000	2014/10/31	2015/09/30
短期借入金　小計	17,400			
三井住友信託銀行㈱ ほか	3,900	固定：1.72750	2010/05/14	2015/05/14
三菱UFJ信託銀行㈱ ほか	8,000	固定：1.14250	2010/09/06	2015/09/04
三井住友信託銀行㈱ ほか	6,500	固定：1.39250	2011/07/29	2015/07/29
㈱日本政策投資銀行 ほか	12,000	固定：1.16500	2011/11/18	2014/11/18
㈱あおぞら銀行 ほか	11,000	固定：1.29375	2011/12/08	2015/12/08
三井住友信託銀行㈱ ほか	9,000	固定：1.43375	2011/12/08	2016/12/08
㈱三井住友銀行 ほか	2,250	固定：1.34525	2012/02/29	2016/08/31
㈱みずほ銀行 ほか	5,000	固定：1.21000	2012/09/05	2018/09/05
㈱福岡銀行 ほか	5,000	固定：0.95375	2012/09/05	2017/09/05
㈱日本政策投資銀行 ほか	3,000	固定：0.98250	2012/11/16	2017/11/16
㈱りそな銀行 ほか	2,850	固定：1.02875	2013/02/28	2019/02/28
三井住友信託銀行㈱ ほか	7,900	固定：0.88250	2013/03/27	2018/03/27
㈱日本政策投資銀行	3,000	固定：1.15125	2013/05/22	2018/05/22
㈱みずほ銀行 ほか	5,400	変動：0.46000	2013/11/08	2016/10/31
長期借入金　小計	84,800			
借入金　合計	102,200			

レンダーフォーメーション



投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	金利	発行日	償還期限
第4回無担保投資法人債	7,500	固定：0.72	2013/0 7/25	2018/ 07/25
第5回無担保投資法人債	2,500	固定：0.45	2014/03/06	2019/03/06
第6回無担保投資法人債	2,500	固定：0.72	2014/03/06	2021/03/05
投資法人債　合計	12,500			

格付けの状況

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

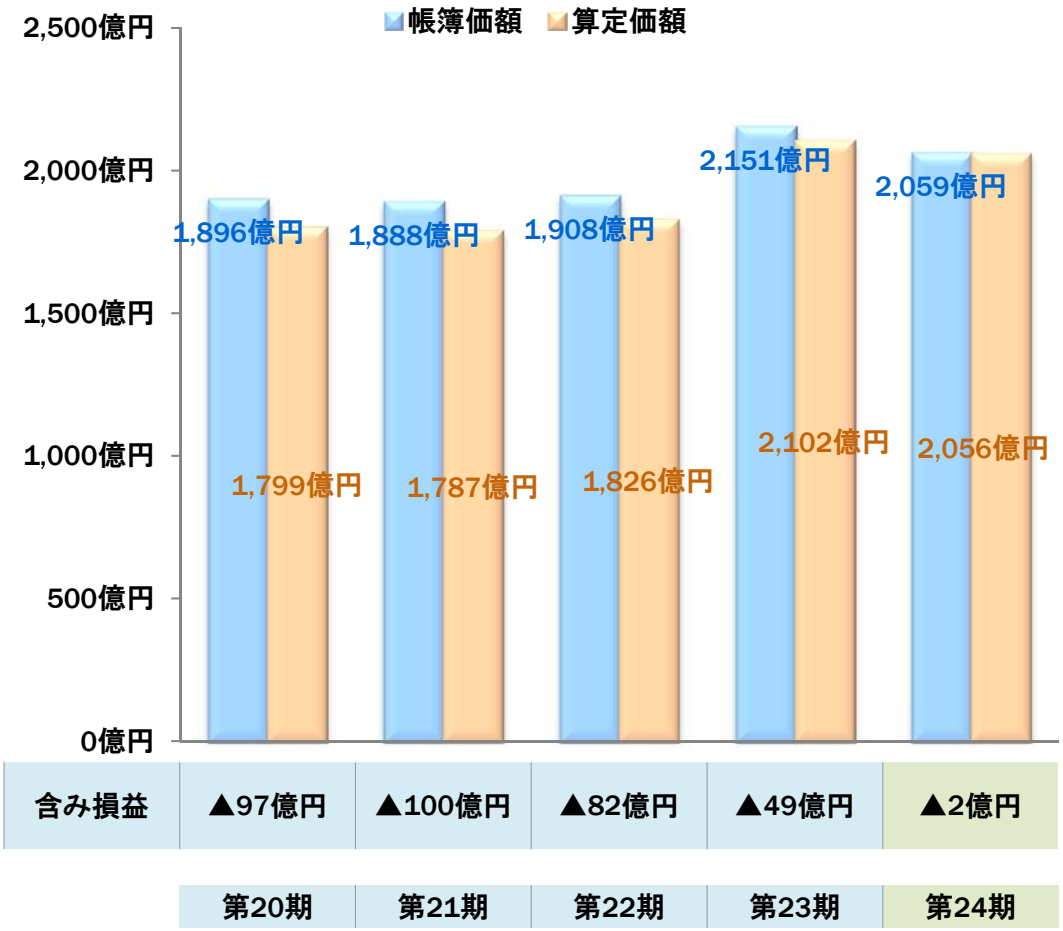
*1　変動金利の数値については、第24期末現在（2014年10月31日現在）の適用金利を記載しています。

期末算定価額

■ 期末算定価額の上昇により、含み損はほぼ解消

■ 適用キャップレートは低下傾向が継続

帳簿価額と期末算定価額の推移 *1



前期比較

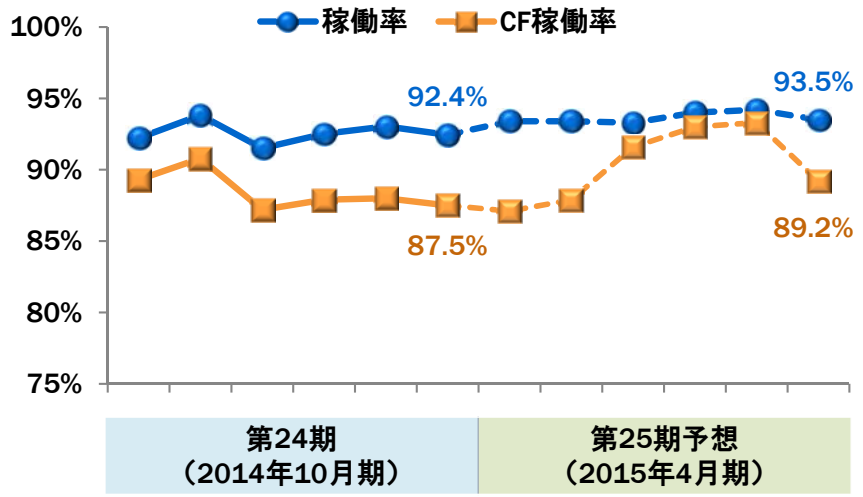
		第23期	第24期	増減
物件数		58物件	56物件	▲2物件
期末算定価額（億円）		2,102	2,056	▲45
（第24期売却物件を除く）		（2,026）		（30）
帳簿価額（億円）		2,151	2,059	▲91
（第24期売却物件を除く）		（2,069）		（▲9）
含み損益（億円）		▲49	▲2	46
（第24期売却物件を除く）		（▲42）		（39）
含み損益率		▲2.3%	▲0.1%	2.2%
キャップレート *2	上昇	―	―	―
	変動なし	5物件	20物件	15物件
	低下	52物件	35物件	▲17物件
査定賃料 *3	上昇	5物件	12物件	7物件
	変動なし	22物件	27物件	5物件
	下落	25物件	11物件	▲14物件

*1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（以下「秋葉原UDX」）を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
期末算定価額（試算値）＝[ユーディーエックス特定目的会社に係る（総資産(a)－特定資産合計(a)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格－負債総額(a)）]×[PICの持分割合(b)]
a. 各期とも、次の各時点における貸借対照表に記載の金額を記載しています。
第20期（平成24年6月30日現在）、第21期（平成24年12月31日現在）、第22期（平成25年6月30日現在）、第23期（平成25年12月31日現在）及び第24期（平成26年6月30日現在）
b. PICの秋葉原UDXに係る持分割合は、第22期までは14.0%、第23期以降は19.0%です。
*2 直接還元法における「還元利回り」（51物件）又はDCF法における「割引率」（4物件）を用いています（但し、秋葉原UDXを除きます。）。
*3 直接還元法における「査定賃料」です（但し、トレードピア淀屋橋及び秋葉原UDXを除きます。）。

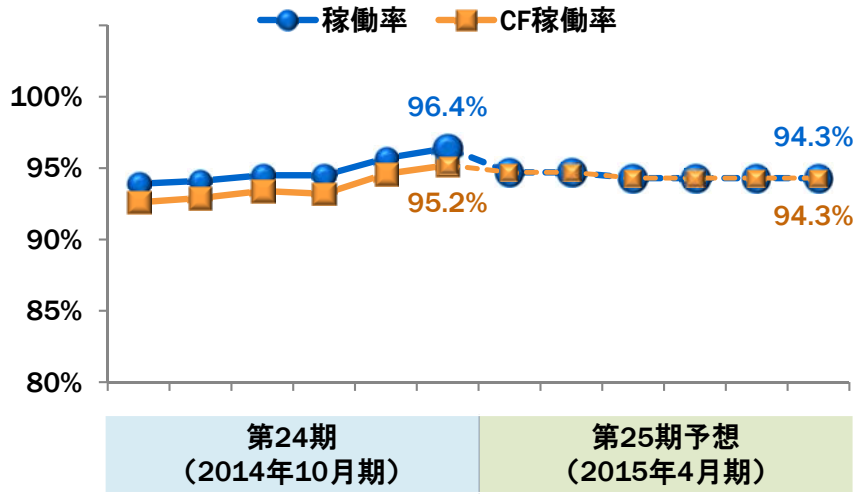
第25期・第26期 業績予想 の概要

		第24期 実績 [1]	第25期 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第26期 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益（百万円）		6,822	6,751	▲70	6,620	▲131
	物件売却益	214	251	36	-	▲251
営業費用（百万円）		3,820	3,785	▲35	3,844	59
営業利益（百万円）		3,002	2,966	▲35	2,776	▲190
経常利益（百万円）		2,342	2,363	20	2,188	▲174
当期純利益（百万円）		2,340	2,362	21	2,187	▲174
圧縮積立金（百万円）	取崩額	56	-	▲56	-	-
	積立額	185	-	▲185	-	-
一口当たり分配金（円）		10,110	10,800	690	10,000	▲800
不動産賃貸事業損益（百万円）		2,917	2,909	▲7	2,912	3
賃貸NOI（百万円）		4,072	4,060	▲11	4,068	7
期中平均稼働率	オフィス	92.6%	93.6%	1.0%	N/A	N/A
	レジデンス	94.9%	94.5%	▲0.4%	N/A	N/A
	全体	93.6%	94.0%	0.4%	N/A	N/A
運用資産数		56	55	▲1	55	-
期末発行済投資口数		218,699	218,699	-	218,699	-

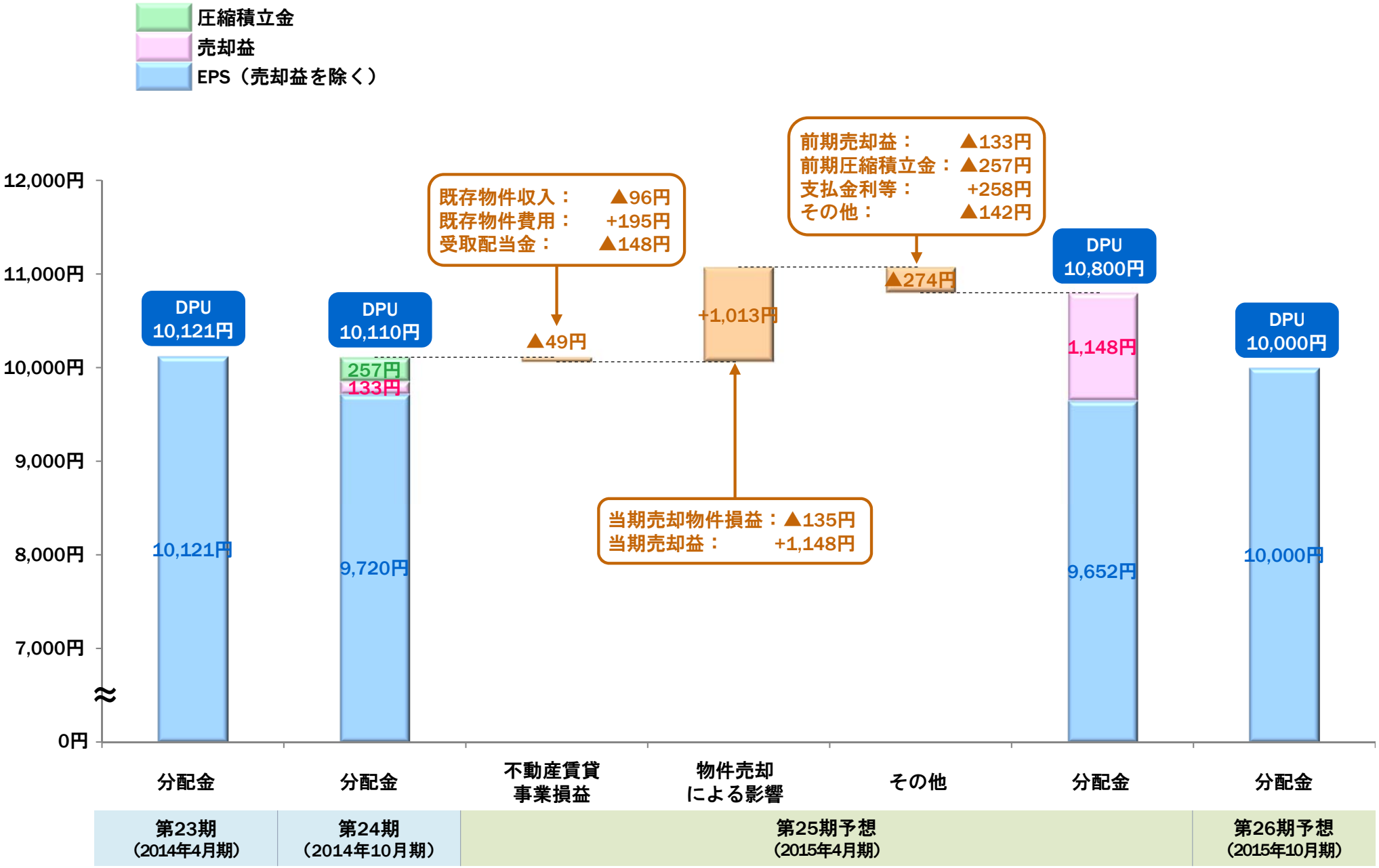
オフィス



レジデンス



第25期・第26期 業績予想（ 1口当たり分配金の分析）



マーケット環境と運用方針

外部成長

マーケット環境

オフィス

- J-REITを中心に売買が活発
- 首都圏は優良物件の取得機会が限定的

レジデンス

- 需要者層が幅広く取得競争が過熱

運用方針

- NTT都市開発との連携強化
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス

- 首都圏Aクラスビル中心に稼働率回復、賃料水準に底打ち感

レジデンス

- 稼働率、賃料水準とも概ね安定的に推移
- 都心部の高級物件の稼働率も改善傾向

運用方針

- テナント、スポンサー及びテナント仲介業者との連携強化
- 計画的な修繕とバリューアップ工事による競争力の向上

財務運営

マーケット環境

- 低金利状態が継続し、資金調達環境は良好
- 投資口価格も安定的に推移

運用方針

- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
LTV（有利子負債比率）の改善

（参考）バリューアップ工事による競争力の向上

■ ルネ新宿御苑タワー改修工事の例（2015年1月完成）

■ 1階のエントランス付近を改修。 ラグジュアリー感を演出

1階ロビー

1階フロント

1階外観

第24期決算 補足資料

■ 第24期 比較貸借対照表	P.22
■ 第24期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.23
■ 第25期 予想損益計算書	P.24
■ 業績予想の前提条件	P.25
■ キャッシュ・フロー計算書	P.26
■ 各種財務指標の推移	P.27
■ 物件別事業収支表	P.28

■ 期末算定価額	P.32
■ 月次稼働率の推移	P.34
■ 物件基本情報	P.36
■ プレミア投資法人の基本情報	P.40
■ 資産運用会社について	P.43
■ 本資料で使用する用語	P.44
■ 注意事項	P.45

Premier Investment Corporation

第24期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第23期 実績[1]	第24期 実績[2]	増減 [2]-[1]
流動資産	12,595	11,976	▲618
現金及び預金	2,614	2,757	143
信託現金及び信託預金	9,599	8,914	▲685
その他流動資産	381	304	▲76
営業未収入金	80	87	7
前払費用	172	134	▲37
未収還付法人税等	69	77	8
未収消費税等	27	-	▲27
繰延税金資産	2	1	▲1
その他	29	3	▲26
固定資産	215,884	206,680	▲9,204
有形固定資産	193,310	184,134	▲9,176
建物等	61,363	58,882	▲2,480
信託建物（附属設備含む）	77,630	75,839	▲1,790
信託構築物	1,753	1,736	▲16
信託工具、器具及び備品	229	242	13
減価償却累計額	▲18,249	▲18,935	▲686
信託土地	131,947	125,251	▲6,695
信託不動産（純額）	193,310	184,134	▲9,176
無形固定資産	1,783	1,782	▲0
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	4	4	▲0
その他の無形固定資産	0	0	▲0
投資その他の資産	20,790	20,762	▲27
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	141	113	▲27
信託差入敷金及び保証金	604	604	-
繰延資産	80	66	▲13
投資口交付費	20	13	▲7
投資法人債発行費	60	53	▲6
資産の部合計	228,560	218,723	▲9,836

（百万円）

科目	第23期 実績[1]	第24期 実績[2]	増減 [2]-[1]
流動負債	41,208	50,120	8,911
営業未払金	668	678	9
未払費用	209	198	▲11
短期借入金	21,400	17,400	▲4,000
1年内返済予定長期借入金	17,687	30,400	12,712
前受金	1,065	1,017	▲47
その他の流動負債	176	425	249
未払法人税等	-	0	0
未払消費税等	-	302	302
未払事業所税	7	3	▲3
預り金	155	105	▲50
未払分配金	13	12	▲0
固定負債	91,077	72,201	▲18,876
投資法人債	12,500	12,500	-
長期借入金	72,800	54,400	▲18,400
信託預り敷金保証金	5,777	5,301	▲476
負債の部合計	132,285	122,321	▲9,964
投資主資本	96,274	96,401	127
出資総額	94,005	94,005	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	56	56	-
任意積立金合計	56	56	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	2,213	2340	127
純資産の部合計	96,274	96,401	127
負債・純資産の部合計	228,560	218,723	▲9,836

第24期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

決算

（百万円）

科目				第23期 合計 実績[1]	第24期 合計 実績[2]	前期比増減 [2]-[1]	第24期 予想実績対比 オフィス 期初予想	オフィス 実績	オフィス 予想対比	レジデンス 期初予想	レジデンス 実績	レジデンス 予想対比
経常損益	営業損益		賃貸事業収入	5,638	5,547	▲91	3,205	3,223	17	2,307	2,324	16
			賃料	4,714	4,672	▲41	2,395	2,398	3	2,260	2,274	13
			共益費	924	874	▲49	810	824	13	47	50	3
			その他賃貸事業収入	664	679	14	477	513	35	145	165	19
			駐車場使用料	165	155	▲10	89	90	1	59	64	5
			施設使用料	50	47	▲3	38	39	0	7	8	0
			付帯収益	335	380	44	339	367	28	12	12	0
			その他の雑収入	112	95	▲17	10	15	5	66	79	13
		[1] 不動産賃貸事業収益合計		6,303	6,226	▲76	3,683	3,736	53	2,453	2,490	36
		[2] 不動産等売却益		-	214	214						
		[3] 受取配当金		376	380	4						
		[A] 営業収益	([1]+[2]+[3])	6,680	6,822	141						
			外注委託費	789	762	▲27	441	453	12	303	308	4
			水道光熱費	422	458	36	392	405	13	52	53	0
			公租公課	419	476	56	334	338	4	137	137	▲0
			損害保険料	14	13	▲0	8	8	▲0	5	5	▲0
			修繕費	261	266	5	160	145	▲14	120	120	0
			信託報酬	42	39	▲3	17	17	0	21	21	▲0
			減価償却費	1,193	1,155	▲37	529	526	▲3	629	629	0
			その他賃貸事業費用	137	137	▲0	36	28	▲7	110	108	▲2
		[4] 不動産賃貸事業費用合計		3,280	3,309	28	1,919	1,924	4	1,380	1,385	4
		不動産賃貸事業損益	([1]-[4])	3,023	2,917	▲105	1,763	1,811	48	1,072	1,105	32
		賃貸NOI		4,216	4,072	▲143	2,293	2,338	44	1,701	1,734	32
			資産運用報酬	261	262	1						
			役員報酬	9	9	-						
			資産保管委託手数料	10	10	▲0						
			一般事務委託手数料	81	81	0						
			会計監査人報酬	8	8	0						
			その他の費用	94	138	43						
		[5] 営業費用（賃貸事業費用を除く）		465	510	44						
		[B] 営業費用	([4]+[5])	3,746	3,820	73						
		営業利益	([A]-[B])	2,934	3,002	67						
	営業外損益	営業外収益		2	2	▲0						
			支払利息	695	645	▲49						
			その他の営業外費用	26	16	▲10						
		営業外費用		721	661	▲59						
			経常利益	2,215	2,342	127						
			税引前当期純利益	2,215	2,342	127						
法人税等				1	2	0						
			当期純利益	2,213	2,340	126						

金銭の分配に係る計算書

科目	第23期	第24期
I. 当期未処分利益又は当期未処分損失	2,213,553,550円	2,340,611,918円
II. 任意積立金圧縮積立金取崩額	-	56,156,181円
III. 分配金の額	2,213,452,579円	2,211,046,890円
（1口当たり分配金）	10,121円	10,110円
IV. 任意積立金圧縮積立金積立額	-	185,554,064円
V. 次期繰越利益	100,971円	167,145円

第25期 予想損益計算書

決算

（百万円）

科目			第24期	第25期								前期比増減
			合計	合計			内、オフィス			内、レジデンス			
			実績[1]	直近予想 *1	新予想[2] *2	差額	直近予想*1	新予想*2	差額	直近予想*1	新予想*2	差額	[2]-[1]
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	5,547	5,486	5,563	76	3,173	3,218	44	2,313	2,344	31	15
		賃料	4,672	4,651	4,712	61	2,384	2,417	33	2,266	2,294	27	39
		共益費	874	835	850	15	788	800	11	46	50	3	▲23
		その他賃貸事業収入	679	576	589	12	420	433	13	156	155	▲1	▲89
		駐車場使用料	155	145	151	5	87	88	1	58	62	4	▲4
		施設使用料	47	46	48	1	39	39	0	7	8	0	0
		付帯収益	380	305	315	10	292	303	10	12	12	0	▲64
		その他の雑収入	95	79	73	▲5	0	2	1	78	71	▲6	▲22
		[1] 不動産賃貸事業収入合計	6,226	6,063	6,152	88	3,593	3,652	58	2,469	2,499	30	▲74
		[2] 不動産等売却益	214	249	251	1							36
		[3] 受取配当金	380	349	348	▲1							▲32
		[A] 営業収益 ([1]+[2]+[3])	6,822	6,662	6,751	89							▲70
		外注委託費	762	741	736	▲4	425	426	0	316	310	▲5	▲25
		水道光熱費	458	398	414	16	350	363	13	48	51	3	▲43
		公租公課	476	456	453	▲3	319	315	▲3	137	138	0	▲22
		損害保険料	13	14	13	▲0	8	7	▲0	5	5	▲0	▲0
		修繕費	266	293	285	▲7	179	166	▲13	113	119	5	19
		信託報酬	39	38	39	1	16	16	0	21	22	0	0
		減価償却費	1,155	1,155	1,151	▲3	526	521	▲4	629	629	0	▲3
		その他賃貸事業費用	137	146	147	1	34	35	1	111	112	0	10
		[4] 不動産賃貸事業費用合計	3,309	3,244	3,243	▲0	1,859	1,853	▲6	1.384	1,389	5	▲66
		不動産賃貸事業損益 ([1]-[4])	2,917	2,819	2,909	89	1,734	1,799	64	1,085	1,110	25	▲7
		賃貸NOI	4,072	3,974	4,060	86	2,260	2,320	60	1,714	1,740	25	▲11
		資産運用報酬	262	256	261	5							▲0
		役員報酬	9	9	9	-							-
		資産保管委託手数料	10	10	10	▲0							▲0
		一般事務委託手数料	81	84	84	▲0							2
		会計監査人報酬	8	8	8	-							-
		その他の費用	138	161	168	7							29
		[5] 営業費用（賃貸事業費用を除く）	510	529	542	12							31
		[B] 営業費用 ([4]+[5])	3,820	3,773	3,785	11							▲35
		営業利益 ([A]-[B])	3,002	2,889	2,966	77							▲35
	営業外損益	営業外収益	2	2	2	-							▲0
		支払利息	645	625	593	▲31							▲52
		その他の営業外費用	16	12	12	-							▲4
		営業外費用	661	637	605	▲31							▲56
		経常利益	2,342	2,254	2,363	109							20
		税引前当期純利益	2,342	2,254	2,363	109							20
法人税等			2	1	1	-							▲0
		当期純利益	2,340	2,252	2,362	109							21

（修繕工事支出の主な内訳）

（百万円）

修繕費	第24期実績〈266百万円〉	高田馬場センタービル：	空調設備改修工事	19
		六番町ビル：	照明LED化工事	12
	第25期計画〈285百万円〉	ランディク第2新橋ビル：	外壁改修工事	32
		高田馬場センタービル：	空調設備改修工事	13
資本的支出	第24期実績〈195百万円〉	高田馬場センタービル：	空調設備改修工事	65
		プレミア横浜西口ビル：	OAフロア敷設工事	31
	第25期計画〈219百万円〉	ランディク第2新橋ビル：	外壁改修工事	96
		高田馬場センタービル：	空調設備改修工事	28

*1 「直近予想」とは、2014年9月5日付「平成27年4月期（第25期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正に関するお知らせ」において開示した運用状況の予想を指します。
*2 「新予想」とは、今回の第24期決算に際して見直しを行い、2014年12月18日付「平成26年10月期 決算短信（REIT）」において開示した運用状況の予想を指します。

業績予想の前提条件

	第25期（2015年4月期）	第26期（2015年10月期）
運用資産	第24期末現在の運用資産56物件（優先出資証券1銘柄を含む）をベースとして、2014年11月におけるオフィスビル1物件の売却を前提とする。(期末保有資産数：55物件)	第25期末の運用資産数（55物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第24期末現在の発行済投資口数（218,699口）から異動がないものとする。	第25期末から発行済投資口数の異動がないものとする。
有利子負債	第24期末時点の有利子負債残高114,700百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 2014年11月18日付返済期限の長期借入金12,000百万円について、手元資金2,400百万円を充当し、9,600百万円の借入れを行ったこと。 • その他、期中に返済期限が到来する短期借入金について、同額の借入れを行うこと。 （期末予定残高：112,300百万円）	第25期末時点の有利子負債予定残高112,300百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） • 期中に返済期限が到来する長短期借入金について、同額の借入れを行うこと。 （期末予定残高：112,300百万円）
期中平均稼動率	オフィス：　93.6% レジデンス：　94.5% 全体：　94.0%	N/A
その他	（営業収益） オフィスビルについて稼働率改善を見込むものの、フリーレントの発生や期初に実施したオフィスビル１物件の売却により減収を想定する。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　736百万円 固定資産税等：　453百万円 減価償却費：　1,151百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　542百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　593百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立は想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。	（営業収益） オフィスビルについて増収を見込むものの、不動産等売却益が発生しない前提で減収を想定する。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 外注委託費：　736百万円 固定資産税等：　473百万円 減価償却費：　1,155百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：　491百万円 （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：　577百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立は想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。

キャッシュ・フロー計算書

（百万円）

項　　目	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
税引前当期純利益	1,985	2,004	1,924	2,215	2,342
減価償却費	1,117	1,125	1,145	1,194	1,155
投資法人債発行費償却	5	5	5	4	6
投資口交付費償却	6	6	3	7	7
受取利息	▲1	▲1	▲0	▲ 1	▲1
未払分配金戻入	▲1	▲1	▲0	▲ 1	▲0
支払利息	778	740	699	695	645
営業未収入金の増減額（▲は増加）	▲7	22	0	▲ 5	▲7
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲17	8	39	94	▲2
未収消費税等の増減額（▲は増加）	261	-	▲18	▲ 8	27
未払消費税等の増減額（▲は減少）	111	▲80	▲31	-	302
前受金の増減額（▲は減少）	▲49	16	▲73	308	▲47
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	-	-	8,216
預り金の増減額（▲は減少）	-	17	84	20	▲50
その他	▲36	3	5	▲ 45	27
小計	4,153	3,867	3,781	4,479	12,621
利息の受取額	1	1	0	1	1
利息の支払額	▲776	▲765	▲642	▲ 642	▲596
法人税等の支払額又は還付額（▲は支払）	▲0	▲5	▲1	▲ 13	▲8
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,378	3,098	3,139	3,824	12,018
信託有形固定資産の取得による支出	▲225	▲249	▲3,109	▲ 19,871	▲183
投資有価証券の取得による支出	-	-	-	▲ 5,656	-
無形固定資産の取得による支出	-	-	▲0	▲0	-
信託無形固定資産の取得による支出	-	-	▲0	▲0	▲0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	276	183	630	297	459
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲415	▲308	▲305	▲ 339	▲935
その他	14	▲0	▲0	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲350	▲374	▲2,786	▲ 25,570	▲659
短期借入れによる収入	5,500	2,000	11,500	11,500	10,900
長期借入れによる収入	10,000	13,750	3,000	5,400	-
短期借入金の返済による支出	▲6,500	▲5,400	▲8,500	▲ 600	▲14,900
長期借入金の返済による支出	▲75	▲10,825	▲4,075	▲ 5,075	▲5,687
分配金の支払額	▲2,075	▲1,981	▲2,001	▲ 1,965	▲2,213
投資法人債の発行による収入	-	-	7,500	5,000	-
投資法人債の償還による支出	▲10,000	-	▲7,000	-	-
投資法人債発行費の支出	-	-	▲38	▲ 28	-
投資口の発行による収入	-	-	-	8,360	-
投資口交付費の支出	-	-	-	▲ 19	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,150	▲2,456	384	22,571	▲11,900
現金及び現金同等物の増加・減少額（▲は減少）	▲122	267	737	826	▲541
現金及び現金同等物の期首残高	10,505	10,382	10,650	11,387	12,213
現金及び現金同等物の期末残高	10,382	10,650	11,387	12,213	11,671

各種財務指標の推移

	項　　目		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
財務指標	総資産経常利益率	*1	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	年換算		1.9%	2.0%	1.9%	2.1%	2.1%
	自己資本当期利益率	*2	2.3%	2.3%	2.2%	2.4%	2.4%
	年換算		4.5%	4.6%	4.3%	4.9%	4.8%
	自己資本比率（期末）	*3	43.6%	43.7%	43.1%	42.1%	44.1%
	総資産有利子負債比率（期末）	*4	52.8%	52.7%	53.2%	54.4%	52.4%
	長期固定適合率（期末）	*5	114.3%	108.2%	106.3%	115.2%	122.6%
	デットサービスカバレッジレシオ	*6	5.0倍	5.2倍	5.4倍	5.9倍	6.1倍
	金利償却前当期純利益		3,879百万円	3,868百万円	3,767百万円	4,102百万円	3,927百万円
	支払利息（投資法人債利息を含む）		778百万円	740百万円	699百万円	695百万円	645百万円
	賃貸NOI		4,048百万円	4,024百万円	3,924百万円	4,216百万円	4,072百万円
	ポートフォリオNOI利回り		4.6%	4.6%	4.4%	4.3%	4.3%
	賃貸NCF	*7	3,849百万円	3,774百万円	3,653百万円	3,948百万円	3,877百万円
	当期減価償却費（賃貸事業費用部分）		1,117百万円	1,125百万円	1,145百万円	1,193百万円	1,155百万円
	当期資本的支出額		198百万円	249百万円	271百万円	268百万円	195百万円
	年換算NCF利回り	*8	4.0%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%
	FFO（百万円）	*9	3,100百万円	3,128百万円	3,067百万円	3,406百万円	3,496百万円
参考情報	投資物件数（期末）		54	54	55	58	56
	テナント数（期末）		3,342	3,308	3,341	3,564	3,597
	総賃貸可能面積（期末）		219,892.55m²	219,864.68m²	223,713.73m²	244,419.40m²	234,319.30m²
	稼働率（期中平均）		91.9%	91.9%	90.9%	91.5%	93.6%
	（期末）		92.6%	91.2%	92.0%	91.8%	94.3%
	期末算定価額（「秋葉原UDX」を含む）		179,949百万円	178,739百万円	182,622百万円	210,201百万円	205,674百万円
	発行済投資口数（期末）		196,699口	196,699口	196,699口	218,699口	218,699口
	出資総額（期末）		85,644百万円	85,644百万円	85,644百万円	94,005百万円	94,005百万円
	純資産額（期末）		87,728百万円	87,748百万円	87,667百万円	96,274百万円	96,401百万円
	1口当たり純資産額	*10	446,004円	446,105円	445,694円	440,215円	440,796円

*1　総資産経常利益率＝経常利益÷（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
*2　自己資本当期利益率＝当期純利益÷（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
*3　自己資本比率（期末）＝期末純資産額÷期末総資産額×100
*4　総資産有利子負債比率（期末）＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100
*5　長期固定適合率（期末）＝期末固定資産÷（期末固定負債＋期末純資産額）
*6　デットサービスカバレッジレシオ＝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　賃貸NCF＝賃貸NOI－資本的支出
*8　年換算NCF利回り＝年換算賃貸NCF÷投資価額
*9　FFO＝当期純利益＋当期減価償却費（賃貸事業費用部分）
*10　1口当たり純資産額＝期末純資産額÷期末発行済投資口数

物件別事業収支表（1）

（百万円）

	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		プレミア道玄坂ビル		KN渋谷3 *1		高田馬場センタービル		六番町ビル *1		櫻岳ビル		YS海岸ビル	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	166	187	199	200	74	61			246	226			64	64	75	79
賃貸事業収入	146	168	180	180	63	50			204	185			55	55	61	64
その他賃貸事業収入	19	19	18	19	11	10			41	41			8	9	13	15
不動産賃貸事業費用 [B]	81	80	95	92	31	25			127	124			27	31	68	74
外注委託費	15	14	24	18	9	4			29	24			6	6	11	14
水道光熱費	10	12	16	16	5	4			20	21			5	5	7	8
公租公課	21	21	15	15	5	5	非開示	非開示	20	20	非開示	非開示	4	4	14	14
損害保険料	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
修繕費	3	1	4	6	0	0			22	22			0	2	1	4
信託報酬	0	0	0	0	0	0			0	1			0	0	1	1
減価償却費	28	28	33	34	9	9			32	32			10	10	30	30
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	84	106	103	107	43	35	119	105	119	102	146	133	36	33	6	5
賃貸NOI	112	135	137	141	53	45	136	121	151	135	178	164	46	44	37	35
賃貸NOI利回り	3.6%	4.4%	4.0%	4.2%	6.9%	5.9%	5.6%	5.0%	6.8%	6.1%	4.5%	4.2%	5.3%	5.1%	1.5%	1.4%

（百万円）

	岩本町ビル *2		アーバンネット三田ビル		アーバンネット麻布ビル *1		アーバンネット市ヶ谷ビル *1		神田中央通ビル		アーバンネット入船ビル *1		グランパーク		IPB御茶ノ水ビル *2	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第22期	第23期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	181	5	261	293					78	54			377	416	50	5
賃貸事業収入	167	5	239	267					65	49			336	357	43	4
その他賃貸事業収入	14	0	21	26					12	4			41	59	6	0
不動産賃貸事業費用 [B]	116	10	118	142					34	31			161	224	24	4
外注委託費	25	0	35	40					5	6			59	70	5	0
水道光熱費	15	0	22	26					3	3			44	61	4	0
公租公課	13	9	28	28	非開示	非開示	非開示	非開示	10	10	非開示	非開示	-	42	4	3
損害保険料	0	0	0	0					0	0			1	1	0	0
修繕費	28	-	4	18					7	4			16	7	0	-
信託報酬	0	0	0	0					0	0			0	1	0	0
減価償却費	32	-	26	26					5	5			34	36	9	-
その他賃貸事業費用	0	0	0	0					0	0			2	2	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	65	▲5	143	151	80	93	30	40	43	22	105	92	216	192	26	1
賃貸NOI	97	▲5	169	177	96	109	38	48	48	28	123	109	250	228	35	1
賃貸NOI利回り	2.8%	▲4.3%	3.3%	3.5%	3.9%	4.4%	4.7%	5.9%	4.0%	2.3%	8.5%	7.6%	4.6%	4.0%	5.5%	1.5%

*1　「KN渋谷3」、「六番町ビル」、「アーバンネット麻布ビル」、「アーバンネット市ヶ谷ビル」及び「アーバンネット入船ビル」については、テナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

*2　「岩本町ビル」及び「IPB御茶ノ水ビル」は、第24期中の2014年5月にそれぞれ売却しています。

物件別事業収支表（2）

（百万円）

	プレミア東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル		上野トーセイビル		プレミア横浜西口ビル *1		かながわサイエンスパークR&D棟		NU関内ビル		トレードピア淀屋橋（底地）*2	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	59	72	89	89	82	81	209	206	158	93	389	417	176	182	非開示	非開示
賃貸事業収入	53	62	78	78	63	59	186	186	126	77	310	314	153	151		
その他賃貸事業収入	5	10	10	11	19	22	22	19	31	16	78	102	23	30		
不動産賃貸事業費用 [B]	61	68	60	60	47	52	92	93	69	68	251	263	95	96		
外注委託費	10	11	9	9	9	9	13	13	17	14	59	60	28	27		
水道光熱費	4	8	6	7	6	8	12	13	10	9	93	106	20	19		
公租公課	8	8	8	8	8	8	12	12	10	10	33	33	13	13		
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0		
修繕費	1	1	2	2	8	11	1	1	1	2	8	7	7	11		
信託報酬	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
減価償却費	35	35	15	15	13	13	51	51	29	29	54	54	22	23		
その他賃貸事業費用	0	2	18	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	▲2	4	28	29	34	28	116	112	88	24	137	153	81	86		
賃貸NOI	32	39	44	44	47	41	168	164	117	54	191	207	104	109		
賃貸NOI利回り	1.7%	2.0%	1.9%	2.0%	2.3%	2.0%	5.7%	5.7%	7.1%	3.3%	7.3%	7.9%	6.5%	6.8%	4.8%	4.7%

（百万円）

	パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山		ビュロー紀尾井町		ホーマットウッドビル		六本木グリーンテラス	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	148	146	54	55	30	30	37	38	35	35	37	37	117	119	110	119
賃貸事業収入	137	136	49	51	28	29	36	36	32	33	37	37	114	112	109	117
その他賃貸事業収入	11	10	4	3	1	0	0	1	2	1	-	-	3	7	0	1
不動産賃貸事業費用 [B]	78	84	21	22	24	20	15	17	18	16	14	14	70	81	61	57
外注委託費	17	18	5	5	4	3	3	4	4	3	-	-	14	16	13	10
水道光熱費	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	-	-	2	2	2	2
公租公課	8	8	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	7	8	7	7
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	8	12	1	2	6	3	0	2	2	0	0	0	10	18	3	2
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	37	37	8	8	7	7	7	7	8	8	11	11	31	31	32	32
その他賃貸事業費用	4	5	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	69	61	32	32	6	9	21	21	17	19	23	23	47	38	48	61
賃貸NOI	107	98	41	41	14	17	29	28	25	27	34	34	78	69	80	93
賃貸NOI利回り	4.7%	4.4%	3.4%	3.4%	2.8%	3.4%	4.9%	4.8%	5.4%	6.0%	4.0%	4.0%	3.3%	2.9%	3.9%	4.6%

*1　「プレミア横浜西口ビル」は、2014年7月1日付けで物件名称を変更しました（旧：日総第3ビル）。
*2　「トレードピア淀屋橋（底地）」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）

（百万円）

	プレミアステージ 芝公園Ⅱ		ラング・タワー京橋		プレミアステージ 三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町		Walk赤坂	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	55	55	35	35	52	52	52	52	62	63	49	50	46	45	44	46
賃貸事業収入	54	54	33	34	51	52	47	48	58	60	46	47	45	44	40	42
その他賃貸事業収入	1	1	1	1	1	0	4	4	3	2	2	3	1	1	3	4
不動産賃貸事業費用 [B]	26	27	17	15	19	18	23	23	33	31	21	25	17	18	29	29
外注委託費	4	4	4	3	4	4	5	5	7	5	4	7	3	4	5	5
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	0	0	0	0
公租公課	2	2	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	1	1	1	1	1	0	2	2	2	2	0	1	0	0	2	1
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	9	9	16	16
その他賃貸事業費用	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	28	28	17	20	33	34	28	28	28	31	28	25	28	26	14	17
賃貸NOI	45	44	25	27	42	43	38	38	45	48	38	35	38	36	31	33
賃貸NOI利回り	4.7%	4.7%	6.1%	6.8%	5.7%	5.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.7%	4.9%	4.5%	5.7%	5.5%	3.5%	3.8%

（百万円）

	プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー		ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		芝浦アイランド ブルームタワー		クエストコート 原宿		アーバンコート 市ヶ谷	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	43	43	34	34	323	326	85	80	178	180	268	268	147	117	49	51
賃貸事業収入	41	42	29	30	287	288	78	75	160	162	244	243	132	110	42	47
その他賃貸事業収入	1	1	4	3	36	38	6	5	18	17	23	24	14	7	7	3
不動産賃貸事業費用 [B]	18	18	21	21	234	239	40	43	103	105	159	168	55	56	30	23
外注委託費	5	4	3	3	49	51	8	9	33	32	37	39	16	17	9	8
水道光熱費	0	0	0	0	10	10	2	2	6	6	3	3	4	3	0	0
公租公課	2	2	1	1	16	16	6	6	11	11	8	13	6	6	-	3
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	1	1	0	0	13	18	2	4	5	8	10	12	4	5	13	4
信託報酬	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
減価償却費	8	8	12	12	96	96	18	18	43	43	66	66	23	23	6	6
その他賃貸事業費用	0	0	0	1	46	44	0	0	1	1	31	31	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	24	25	12	13	89	87	44	37	75	74	108	99	91	61	19	27
賃貸NOI	32	33	25	25	185	183	63	56	119	118	174	165	114	84	25	34
賃貸NOI利回り	4.3%	4.3%	3.6%	3.6%	5.6%	5.6%	3.2%	2.9%	3.8%	3.8%	6.7%	6.4%	5.2%	3.8%	3.8%	4.9%

物件別事業収支表（4）

（百万円）

	ビーサイト大崎		プレミアガーデン本郷		プレミアグランデ馬込		プレミアノッツェ祐天寺		プレミアステージ湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	29	29	29	28	42	41	38	37	51	50	50	50	40	41	79	77
賃貸事業収入	29	29	28	28	36	37	36	36	48	48	48	48	39	39	72	73
その他賃貸事業収入	0	-	1	0	5	3	1	1	3	2	2	2	1	1	6	4
不動産賃貸事業費用 [B]	10	10	13	12	24	21	17	17	29	28	28	28	20	20	43	39
外注委託費	-	-	3	3	5	4	3	3	6	5	6	5	3	3	8	7
水道光熱費	-	-	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	4	4
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	2	1	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	4	1
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
減価償却費	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10	22	22
その他賃貸事業費用	0	0	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	18	18	15	16	17	19	20	19	22	21	22	22	20	21	35	37
賃貸NOI	27	27	19	20	29	30	31	30	37	36	37	37	30	31	58	60
賃貸NOI利回り	5.9%	6.0%	4.1%	4.2%	4.2%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.5%	4.6%	4.7%	5.0%	5.2%	4.7%	4.8%

（百万円）

	プレミアステージ両国	
	第23期	第24期
不動産賃貸事業収益 [A]	46	45
賃貸事業収入	44	43
その他賃貸事業収入	1	2
不動産賃貸事業費用 [B]	23	24
外注委託費	4	4
水道光熱費	0	0
公租公課	1	2
損害保険料	0	0
修繕費	0	1
信託報酬	0	0
減価償却費	14	14
その他賃貸事業費用	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	22	21
賃貸NOI	37	35
賃貸NOI利回り	5.4%	5.3%

期末算定価額（1）

		物件名	算定価額			直還法利回り		DCF法		帳簿価額	含み損益
			第23期 [1]（百万円）	第24期 [2]（百万円）	増減 [2]-[1]（百万円）	第24期	前期比増減	割引率	最終還元利回り	[3]（百万円）	[2]-[3]（百万円）
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,890	6,010	120	4.2%	▲0.1%	4.0%	4.4%	6,192	▲182
		ランディック第2新橋ビル	6,820	6,850	30	4.4%	▲0.1%	4.1%	4.5%	6,791	58
		プレミア道玄坂ビル	2,110	2,210	100	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	1,527	682
		KN渋谷3	6,350	6,500	150	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.4%	4,869	1,630
		高田馬場センタービル	5,570	5,660	90	4.7%	▲0.1%	4.5%	4.9%	4,468	1,191
		六番町ビル	8,350	8,360	10	4.7%	-	4.4%	4.8%	7,913	446
		櫻岳ビル	1,420	1,440	20	4.8%	▲0.1%	4.6%	5.0%	1,746	▲306
		YS海岸ビル	3,390	3,380	▲10	4.6%	-	4.3%	4.8%	5,070	▲1,690
		アーバンネット三田ビル	10,100	10,100	-	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.5%	10,191	▲91
		アーバンネット麻布ビル	4,750	4,830	80	4.5%	▲0.1%	4.3%	4.7%	4,936	▲106
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,760	1,630	▲130	5.1%	▲0.4%	4.9%	5.3%	1,651	▲21
		神田中央通ビル *1	2,650	2,620	▲ 30	4.6%	-	4.3%	4.8%	2,440	179
		アーバンネット入船ビル	3,060	3,070	10	5.1%	-	4.8%	5.1%	2,887	182
		グランパーク	11,700	11,800	100	4.3%	-	4.0%	4.5%	11,481	318
	東京23区	プレミア東陽町ビル	3,360	3,370	10	5.2%	-	4.9%	5.4%	3,933	▲563
		上野THビル	2,890	2,720	▲170	5.1%	-	4.7%	5.5%	4,585	▲1,865
		五反田NTビル	2,440	2,440	-	5.0%	-	4.6%	5.4%	4,201	▲1,761
		上野トーセイビル	6,250	6,250	-	4.8%	-	4.5%	5.0%	5,811	438
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	3,260	3,080	▲180	5.6%	▲0.1%	5.2%	5.6%	3,337	▲257
		かながわサイエンスパークR&D棟	4,950	5,000	50	6.5%	▲0.1%	6.1%	6.5%	5,228	▲228
		NU関内ビル	3,610	3,590	▲20	5.1%	-	4.8%	5.3%	3,215	374
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	6,540	6,540	-	4.0%	-	4.0%	4.0%	6,558	▲18
	小計		107,220	107,450	230					109,038	▲1,588
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,550	4,670	120	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	4,524	145
		パークアクシス明治神宮前	1,690	1,760	70	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	2,479	▲719
		サンパレス南麻布	674	703	29	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	1,034	▲331
		キャビンアリーナ赤坂	1,070	1,120	50	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	1,197	▲77
		キャビンアリーナ南青山	1,010	1,020	10	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	926	93
		ビュロー紀尾井町	1,390	1,410	20	4.3%	▲0.1%	4.4%	4.8%	1,704	▲294
		ホーマットウッドビル	3,250	3,290	40	4.8%	▲0.2%	4.6%	5.0%	4,782	▲1,492
		六本木グリーンテラス	3,430	3,560	130	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	4,085	▲525

*1　神田中央通ビルは、2014年11月7日付けで売却しています。

期末算定価額（2）

		物件名	算定価額			直還法利回り		DCF法		帳簿価額 [3]（百万円）	含み損益 [2]-[3]（百万円）
			第23期 [1]（百万円）	第24期 [2]（百万円）	増減 [2]-[1]（百万円）	第24期	前期比増減	割引率	最終還元利回り		
レジデンス	都心5区	プレミアステージ芝公園II	1,650	1,720	70	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	1,909	▲189
		ラング・タワー京橋	925	964	39	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	819	144
		プレミアステージ三田慶大前	1,760	1,770	10	4.7%	-	4.4%	4.9%	1,483	286
		プレミアロッソ	1,490	1,550	60	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	1,537	12
		プレミアブラン代々木公園	2,140	2,150	10	4.7%	-	4.4%	4.9%	2,092	57
		プレミアステージ内神田	1,760	1,830	70	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	1,570	259
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,560	1,560	-	4.8%	-	4.5%	5.0%	1,347	212
		Walk赤坂	1,470	1,520	50	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.8%	1,778	▲258
		プレミアステージ芝公園	1,370	1,380	10	4.7%	-	4.4%	4.9%	1,531	▲151
		MEW	1,080	1,090	10	4.9%	-	4.6%	5.1%	1,429	▲339
		芝浦アイランド　エアタワー	6,760	6,900	140	-	-	4.4%	6.5%	6,512	387
		ストーリア赤坂	2,750	2,840	90	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	3,879	▲1,039
		ルネ新宿御苑タワー	4,790	4,990	200	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	6,273	▲1,283
		芝浦アイランド　ブルームタワー	5,820	5,970	150	-	-	4.5%	6.6%	5,141	828
		クエストコート原宿	4,610	4,740	130	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	4,412	327
		アーバンコート市ヶ谷	1,440	1,440	-	5.1%	-	4.8%	5.3%	1,406	33
	東京23区	ビーサイト大崎	917	948	31	5.0%	▲0.2%	4.6%	5.0%	902	45
		プレミアガーデン本郷	804	819	15	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	968	▲149
		プレミアグランデ馬込	1,100	1,120	20	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,374	▲254
		プレミアノッツェ祐天寺	1,250	1,250	-	4.9%	-	4.6%	5.1%	1,453	▲203
		プレミアステージ湯島	1,540	1,540	-	4.8%	-	4.5%	5.0%	1,605	▲65
		プレミアステージ駒込	1,670	1,680	10	4.8%	-	4.5%	5.0%	1,630	49
		プレミアステージ大塚	1,280	1,310	30	5.0%	▲0.2%	4.8%	5.2%	1,220	89
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,470	2,570	100	4.7%	▲0.2%	4.5%	4.9%	2,496	73
		プレミアステージ両国	1,410	1,450	40	4.8%	▲0.2%	4.6%	5.0%	1,363	86
	小計		70,880	72,634	1,754					76,878	▲4,244
合計			178,100	180,084	1,984					185,916	▲5,832

月次稼働率の推移（1）

（%）

		物件名	第23期（2014年4月期）							第24期（2014年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	96.3
		ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	85.4	85.4	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	91.1	91.1	97.0	91.1	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		YS海岸ビル	51.8	51.8	51.8	51.8	53.7	53.7	52.4	53.7	53.7	53.7	62.9	72.2	81.5	62.9
		岩本町ビル *1	78.6	78.6	78.6	94.0	66.3	72.2	78.1	-	-	-	-	-	-	-
		アーバンネット三田ビル	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		神田中央通ビル *2	77.0	77.0	77.0	77.0	77.0	58.4	73.9	58.4	70.0	70.0	70.0	70.0	46.8	64.2
		アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グランパーク	82.5	82.2	82.2	82.3	82.5	78.4	81.7	78.6	95.1	93.9	95.2	94.9	95.8	92.2
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル *2	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	-	-	-	-	-	-	-
		プレミア東陽町ビル	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4
		上野THビル	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
		五反田NTビル	86.5	75.7	75.7	75.7	75.7	89.1	79.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	94.5	94.5	94.5	94.5	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0	35.0	41.0	41.0	58.8	62.6
		かながわサイエンスパークR&D棟	96.4	96.4	96.4	97.3	97.3	97.3	96.9	97.3	97.3	97.6	97.6	97.6	97.6	97.5
		NU関内ビル	96.0	96.0	92.6	92.6	92.6	100.0	95.0	100.0	100.0	98.3	96.8	98.5	77.6	95.2
	地方都市	トレードピア淀屋橋（底地）	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		90.1	90.0	89.8	90.0	88.9	90.0	89.8	92.2	93.8	91.5	92.5	93.0	92.4	92.6
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	96.0	95.6	95.0	93.0	86.7	85.6	92.0	89.3	93.0	94.4	95.1	95.1	98.2	94.2
		パークアクシス明治神宮前	94.4	94.4	94.4	94.4	94.4	94.6	94.4	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8	98.3
		サンパレス南麻布	100.0	76.9	84.1	92.0	100.0	100.0	92.2	92.7	92.7	86.4	93.6	100.0	100.0	94.2
		キャビンアリーナ赤坂	91.2	91.2	96.9	100.0	100.0	100.0	96.6	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	97.4	96.4
		キャビンアリーナ南青山	90.8	87.7	84.7	84.7	91.3	94.3	88.9	89.6	91.7	91.7	94.8	94.8	97.4	93.3
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ホーマットウッドビル	90.9	80.7	85.8	88.8	95.7	92.1	89.0	92.1	88.6	87.3	83.3	93.3	95.9	90.1
		六本木グリーンテラス	88.6	84.4	91.7	91.7	95.8	100.0	92.0	100.0	97.1	97.9	97.9	97.9	95.8	97.8

*1　「岩本町ビル」は平成26年5月8日付けで、「IPB御茶ノ水ビル」は平成26年5月20日付けでそれぞれ売却しました。
*2　「神田中央通ビル」は、平成26年11月7日付けで売却しています。

月次稼働率の推移（2）

（%）

		物件名	第23期（2014年4月期）							第24期（2014年10月期）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
レジデンス	都心5区	プレミアステージ芝公園II	95.3	96.5	98.8	95.3	97.6	97.6	96.8	97.8	97.8	96.8	94.5	91.0	93.3	95.2
		ラング・タワー京橋	96.5	96.6	94.8	91.6	95.1	98.3	95.5	100.0	100.0	100.0	98.3	96.6	94.9	98.3
		プレミアステージ三田慶大前	95.0	95.0	95.0	96.6	95.0	95.0	95.2	93.4	98.4	98.4	96.8	96.8	100.0	97.3
		プレミアロッソ	95.6	92.6	95.7	100.0	97.0	98.2	96.5	96.9	93.6	95.5	96.0	100.0	100.0	97.0
		プレミアブラン代々木公園	90.8	90.8	94.7	97.1	98.3	98.3	95.0	97.0	97.0	93.6	90.9	93.3	95.0	94.5
		プレミアステージ内神田	82.4	85.7	85.7	85.7	85.7	82.1	84.5	83.9	85.7	85.7	85.7	98.1	100.0	89.8
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	98.2	100.0	100.0	100.0	96.9	96.9	98.7	96.9	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.0
		Walk赤坂	91.2	91.2	91.2	94.3	83.4	80.3	88.6	88.1	88.1	94.1	100.0	94.1	87.6	92.0
		プレミアステージ芝公園	95.5	95.5	93.0	97.7	97.7	100.0	96.6	100.0	100.0	97.9	93.4	97.9	100.0	98.2
		MEW	90.9	90.9	96.3	96.3	96.3	96.3	94.5	96.3	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0	96.3
		芝浦アイランド　エアタワー	94.9	94.7	94.7	96.8	96.0	95.2	95.4	94.8	95.5	95.4	94.3	95.1	96.4	95.2
		ストーリア赤坂	92.5	88.4	89.9	87.9	91.9	90.2	90.2	87.9	87.9	90.0	94.4	96.1	96.1	92.1
		ルネ新宿御苑タワー	96.8	94.2	95.9	94.3	96.4	97.7	95.9	96.6	97.1	96.5	96.4	96.3	95.7	96.4
		芝浦アイランド　ブルームタワー	97.3	96.8	96.9	97.1	96.2	95.8	96.7	95.0	95.1	95.9	96.8	97.8	97.9	96.4
		クエストコート原宿	95.0	93.2	93.2	92.4	95.5	88.3	92.9	88.4	82.0	87.8	87.8	86.2	91.4	87.3
		アーバンコート市ヶ谷	79.3	76.5	76.5	79.2	75.5	86.2	78.9	87.4	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0	94.5
	東京23区	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミアガーデン本郷	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.8	100.0	94.4
		プレミアグランデ馬込	94.9	94.9	88.8	88.2	93.7	93.9	92.4	94.0	97.0	97.0	97.0	100.0	93.9	96.5
		プレミアノッツェ祐天寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	93.3	93.3	96.6
		プレミアステージ湯島	96.7	95.1	94.4	97.8	91.3	97.1	95.4	93.7	94.4	95.5	95.5	93.7	95.5	94.7
		プレミアステージ駒込	89.9	93.4	94.2	91.3	95.8	94.4	93.2	94.4	93.4	92.3	90.9	89.4	93.4	92.3
		プレミアステージ大塚	93.8	92.4	90.9	92.5	92.6	89.6	92.0	92.6	93.7	95.3	93.7	95.1	93.5	94.0
		プレミアステージ本所吾妻橋	94.6	92.1	93.4	94.5	97.6	93.9	94.4	91.6	92.8	97.0	95.2	98.1	97.5	95.4
		プレミアステージ両国	91.9	93.1	94.2	96.7	100.0	97.7	95.6	94.3	94.3	93.1	94.3	91.9	90.8	93.1
小計			93.9	92.1	93.2	93.8	94.4	94.2	93.6	93.9	94.1	94.5	94.5	95.7	96.4	94.9
合計			91.8	91.0	91.3	91.7	91.3	91.8	91.5	93.0	93.9	92.9	93.4	94.2	94.3	93.6

物件基本情報（1）

	ランディック新橋ビル	ランディック第2新橋ビル	プレミア道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場センタービル	六番町ビル	櫻岳ビル	YS海岸ビル
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	千代田区神田佐久間町	港区海岸
取得価格	6,341百万円	7,045百万円	1,727百万円	5,348百万円	5,118百万円	7,860百万円	1,796百万円	5,100百万円
賃貸可能面積	5,567.79m^2	6,948.72m^2	1,926.01m^2	5,761.34m^2	6,313.02m^2	6,872.77m^2	2,100.93m^2	5,944.76m^2
建築時期	1982年6月	1978年12月	1991年6月	1993年2月	1992年5月	1987年4月	1988年3月	1993年1月

	アーバンネット三田ビル	アーバンネット麻布ビル	アーバンネット市ヶ谷ビル	神田中央通ビル *1	アーバンネット入船ビル	グランパーク *2	プレミア東陽町ビル	上野THビル
所在地	港区三田	港区南麻布	新宿区払方町	千代田区鍛冶町	中央区入船	港区芝浦	江東区東陽	文京区湯島
取得価格	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円	2,450百万円	2,900 百万円	11,490百万円	4,310百万円	4,380百万円
賃貸可能面積	10,088.55m^2	4,801.06m^2	2,600.82m^2	2,671.61m^2	4,037.67m^2	10,615.56㎡	3,857.04m^2	4,437.78m^2
建築時期	1987年9月	1992年4月	1993年12月	1989年1月	1990年7月	1996年8月	2006年10月	1985年12月

*1　「神田中央通ビル」は、2014年11月7日付けで売却しています。
*2　「グランパーク」の賃貸可能面積は、PICが保有する敷地全体と一棟の建物全体に対する準共有持分（約13%）に対応する数値を記載しています。

物件基本情報（2）

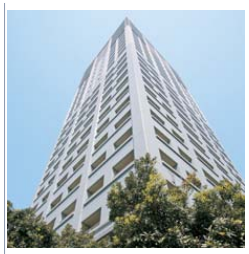
	五反田NTビル *1	上野トーセイビル	プレミア横浜西口ビル *2	かながわサイエンスパークR&D棟*3	NU関内ビル	トレードピア淀屋橋（底地）	パークアクシス四谷ステージ	パークアクシス明治神宮前
所在地	品川区西五反田	台東区東上野	横浜市西区	川崎市高津区	横浜市中区	大阪府大阪市	新宿区四谷	渋谷区神宮前
取得価格	4,100百万円	5,900百万円	3,558百万円	6,556百万円	3,300百万円	6,500百万円	5,208百万円	2,604百万円
賃貸可能面積	3,056.54m^2	5,432.43m^2	5,017.77m^2	15,084.22m^2	8,003.93m^2	6,517.29m^2	6,732.18m^2	1,706.94m^2
建築時期	1987年11月	2007年5月	1986年4月	1989年7月	1987年2月	-	2001年11月	2002年3月

	サンパレス南麻布	キャビンアリーナ赤坂	キャビンアリーナ南青山	ビュロー紀尾井町	ホーマットウッドビル	六本木グリーンテラス	プレミアステージ芝公園Ⅱ	ラング・タワー京橋
所在地	港区南麻布	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区西麻布	港区六本木	港区芝	中央区京橋
取得価格	1,150百万円	1,330百万円	1,070百万円	1,840百万円	5,090百万円	4,678百万円	2,181百万円	927百万円
賃貸可能面積	1,577.42m^2	1,378.02m^2	1,187.12m^2	1,728.98m^2	5,793.93m^2	5,748.89m^2	2,312.75m^2	1,216.10m^2
建築時期	1989年11月	2002年11月	2003年2月	2002年11月	1988年8月	2002年10月	2003年2月	2003年2月

*1　「五反田NTビル」の賃貸可能面積は、PICが保有する区分所有権の共有持分（45%）に対応する数値を記載しています。
*2　「プレミア横浜西口ビル」は、2014年7月1日付けで現在の名称に変更しました（旧：日総第3ビル）。
*3　「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸可能面積は、PICが保有する共有持分（27%）に対応する数値を記載しています。

物件基本情報（3）

	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ 芝公園	MEW
所在地	港区芝	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸
取得価格	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円	1,460百万円	2,043百万円	1,585百万円	1,556百万円
賃貸可能面積	1,597.73m^2	1,878.60m^2	2,336.95m^2	2,036.96m^2	1,655.66m^2	1,736.70m^2	1,759.89m^2	1,551.65m^2
建築時期	2004年11月	2004年11月	2005年6月	2005年8月	2005年7月	2004年11月	2006年9月	2005年8月

	芝浦アイランド エアタワー *1	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 *2	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	ビーサイト大崎	プレミアガーデン 本郷
								
所在地	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	品川区大崎	文京区向丘
取得価格	7,590百万円	3,930百万円	6,500百万円	5,500百万円	4,500百万円	1,385百万円	1,072百万円	975百万円
賃貸可能面積	13,060.46m^2	3,988.86m^2	6,555.04m^2	12,254.17m^2	4,612.19m^2	3,609.91㎡	1,318.40m^2	1,573.87m^2
建築時期	2007年3月	2002年12月	2002年12月	2008年9月	2004年1月	1993年1月	2002年12月	2002年3月

*1　「芝浦アイランド　エアタワー」は、エアタワー及びエアテラスの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分（23%）に対応する2棟合計の数値を記載しています。
*2　「芝浦アイランド　ブルームタワー」は、ブルームタワー及びブルームホームズの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分（16%）に対応する2棟合計の数値を記載しています。

物件基本情報（4）

	プレミアグランデ馬込	プレミアノッツェ祐天寺	プレミアステージ湯島	プレミアステージ駒込	プレミアステージ大塚	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	大田区中馬込	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑
取得価格	1,560百万円	1,525百万円	1,803百万円	1,830百万円	1,310百万円	2,640百万円	1,496百万円
賃貸可能面積	2,378.13m^2	1,734.04m^2	2,065.58m^2	2,249.25m^2	1,644.64m^2	3,465.00m^2	2,215.68m^2
建築時期	2005年2月	2006年3月	2006年3月	2007年1月	2006年8月	2007年11月	2008年3月

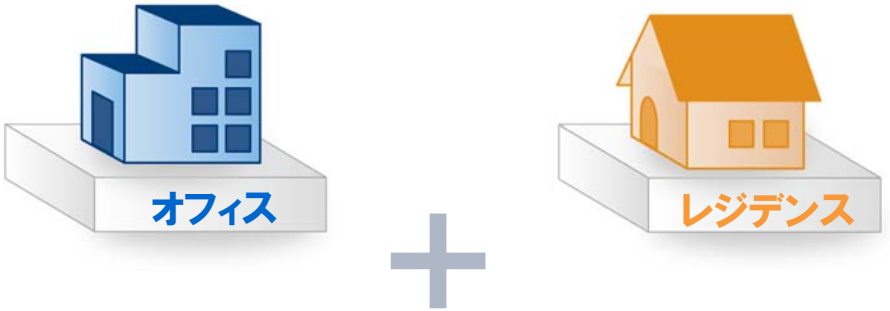
プレミア投資法人の基本情報（1）

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

投資方針

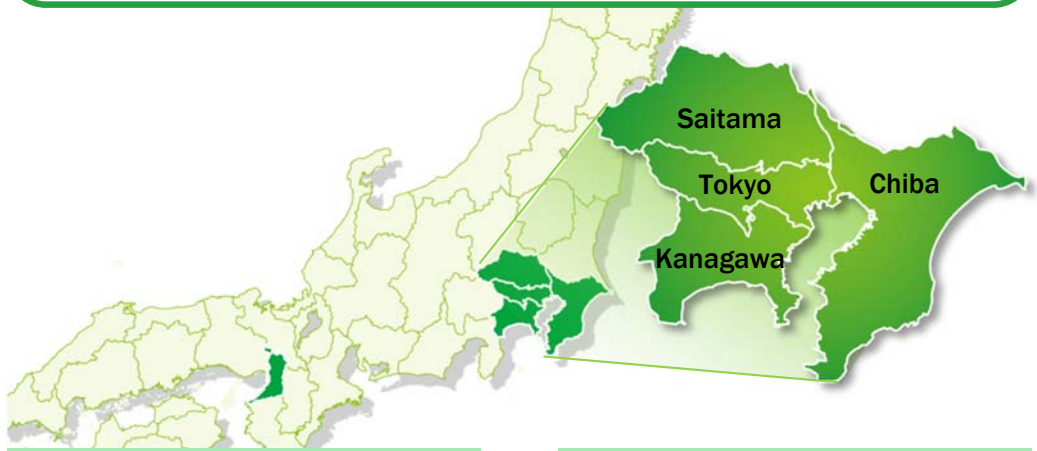
オフィスとレジデンスの複合型運用

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



運用資産の東京経済圏への集中投資

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



収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

安定性

景気後退時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

潜在的なテナントニーズ

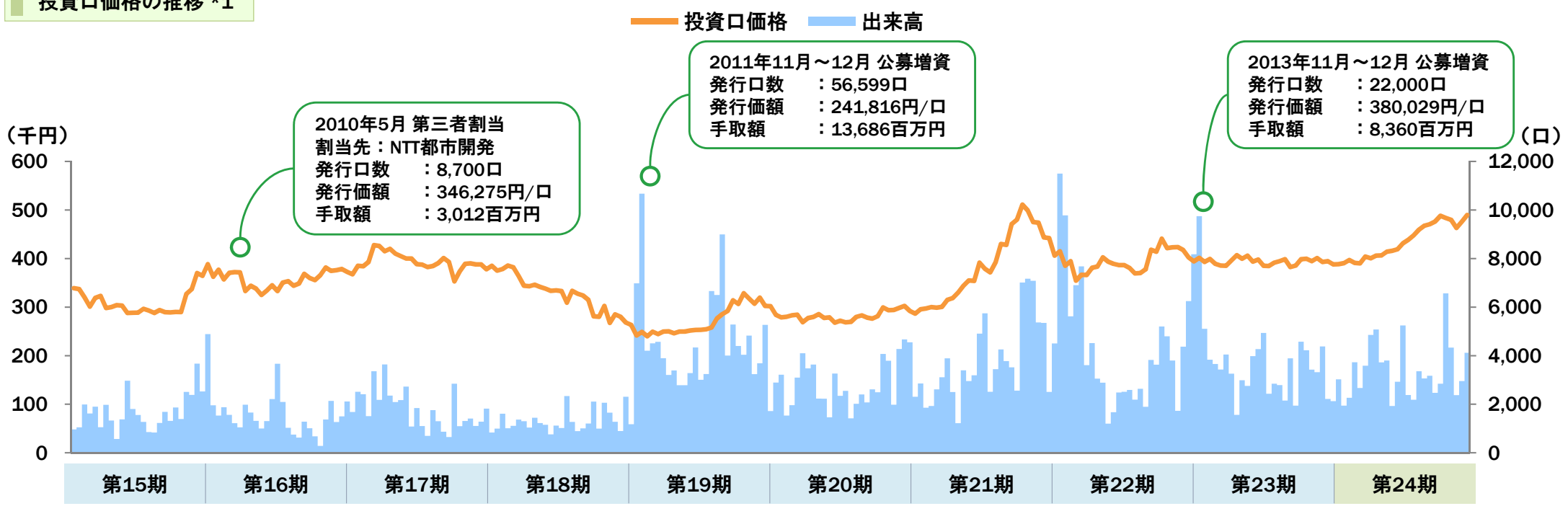
- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 経済機能や行政機能が都心に集積

エリア集積による効率化

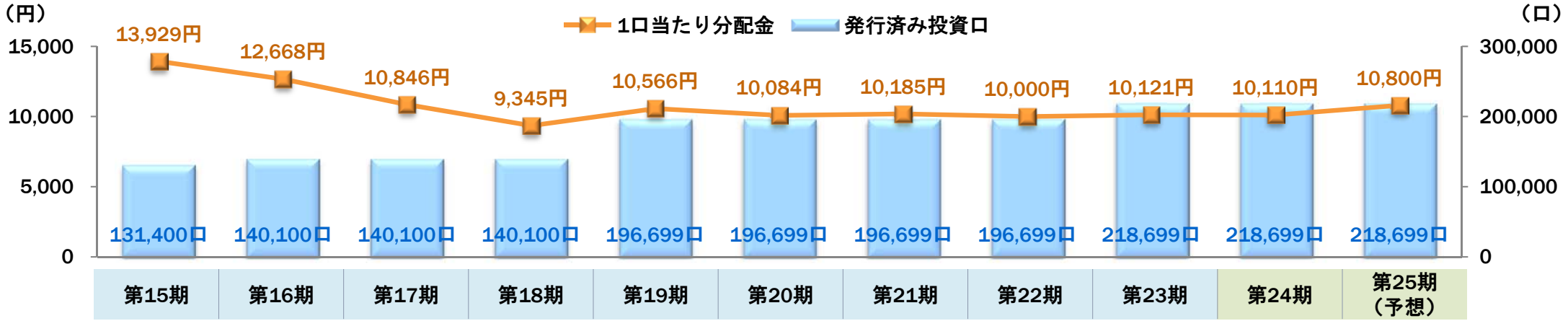
- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- プロパティ・マネジメント業務のクオリティー及び報酬の均一化

プレミア投資法人の基本情報（2）

投資口価格の推移 *1



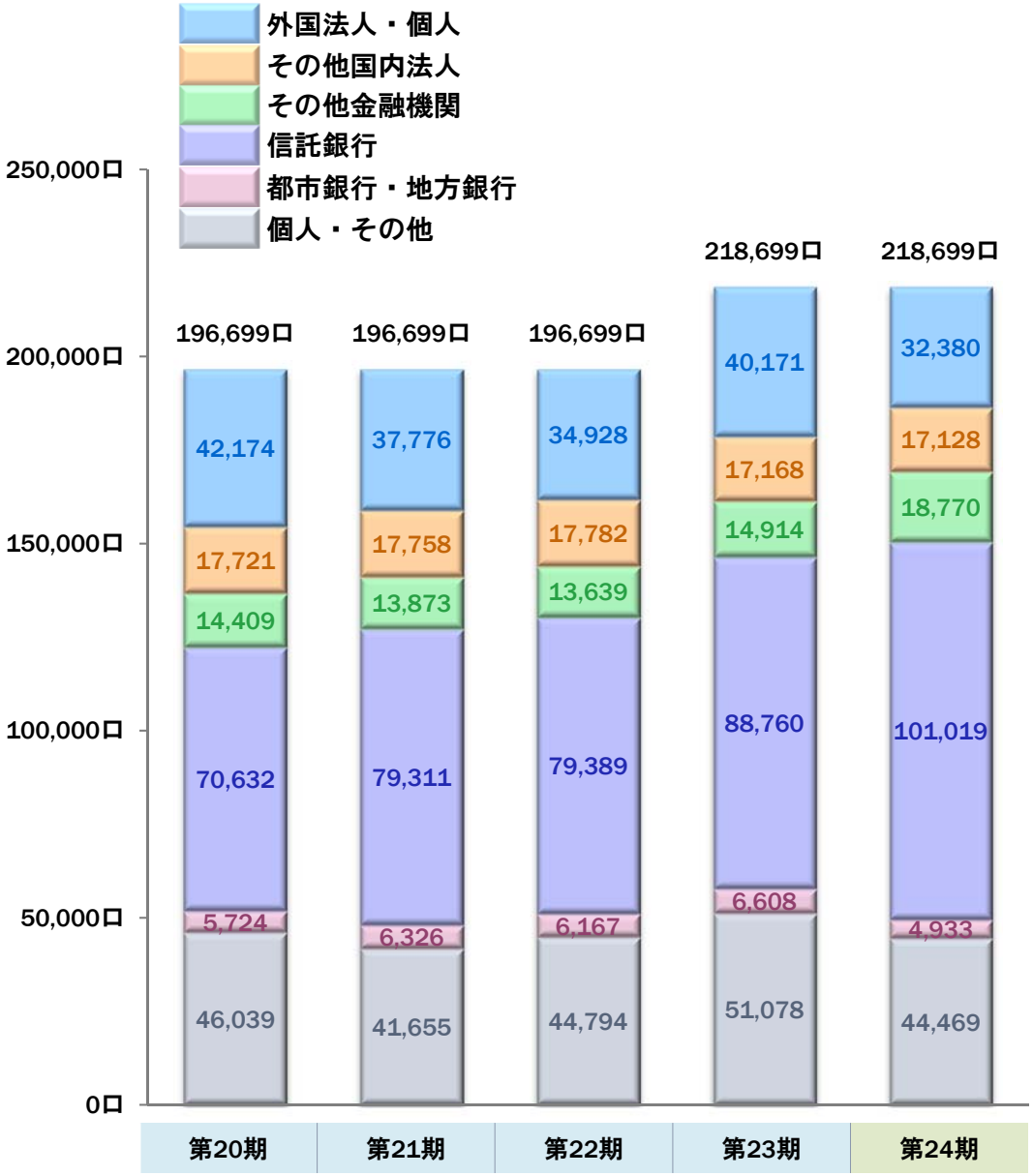
1口当たり分配金の推移



*1　「投資口価格」は各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。

プレミア投資法人の基本情報（3）

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第24期（発行済投資口数：218,699口）				
順位	投資主名	保有口数	投資比率*1	前期比増減
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	63,039	28.82%	12,894
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,468	5.70%	472
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,084	5.06%	1,050
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	9,328	4.26%	▲ 2,215
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	3.97%	0
6	野村證券株式会社	5,532	2.52%	5,372
7	ニッポンベスト	3,233	1.47%	▲ 1,267
8	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,157	1.44%	50
9	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,075	0.94%	▲ 55
10	ステート　ストリート　バンク　ウェスト　ペンション　ファンド　クライアンツ　エグゼンプト	2,032	0.92%	123
合計		120,648	55.1%	-

*1　「投資比率」については、小数第三位を切捨てて表示しています。

資産運用会社について

資産運用会社の概要

商　号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）
設立日	2001年7月17日
資本の額	300百万円（2014年9月30日現在）

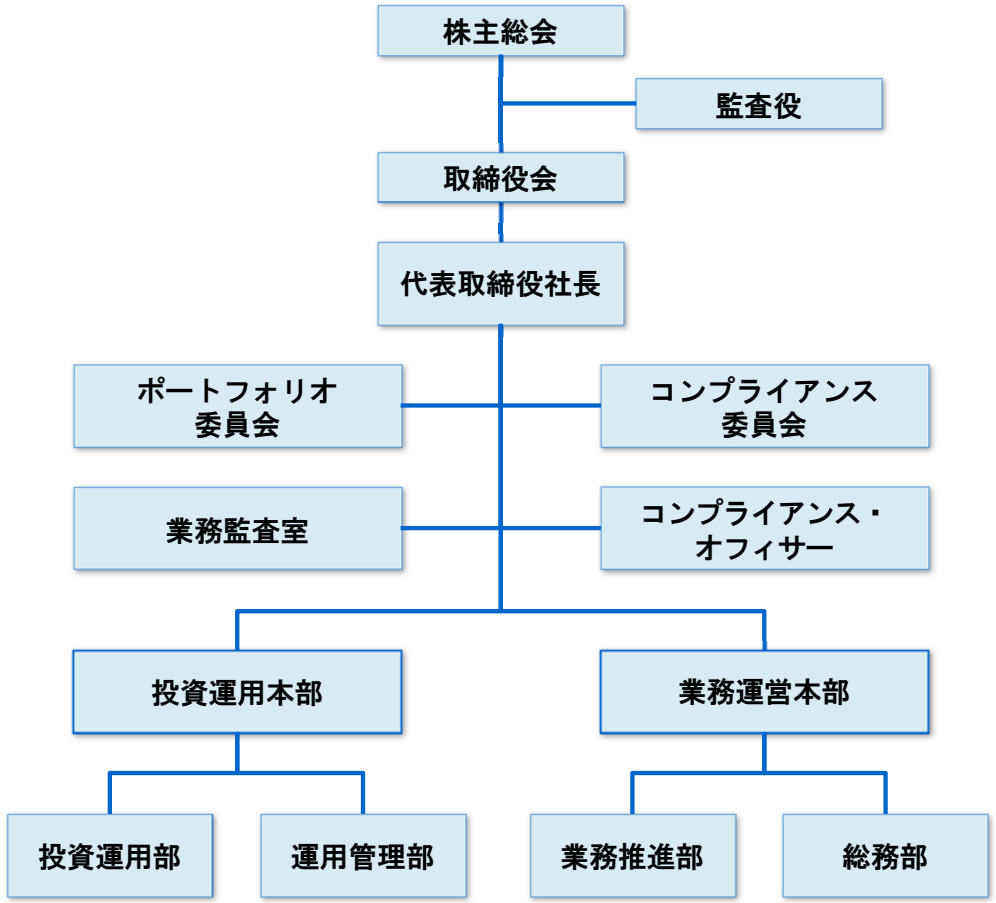
NTT都市開発の参画

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

株主構成

株主	持株数（比率）	会社概要
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,186株（53.1%）	NTTグループ唯一の総合不動産会社 総資産9,855億円（2014年3月期）
ケネディクス株式会社	1,800株（30.0%）	国内屈指の独立系不動産アセット・マネジメント会社
総合地所株式会社	600株（10.0%）	マンション開発事業を中心とした不動産のトータルソリューション企業
三井住友信託銀行株式会社	294株（4.9%）	国内トップクラスの信託銀行
日興プロパティーズ株式会社	120株（2.0%）	SMBC日興証券系列の資産管理会社

資産運用会社の組織



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	• 都心5区：　いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリア • 東京23区：　都心5区を除いた東京都特別区 • 周辺都市部：　東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県 • 地方都市　：　札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である、東京都千代田区所在のオフィスビルです。 PICは本優先出資証券（282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、ポートフォリオの地域分散においては「都心5区」に、用途分散においては「オフィス」にそれぞれ分類しています。
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格です。
■ 稼働率	稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積
■ CF稼働率	賃貸面積のうち、フリーレント等の特殊賃料導入ほかの理由により賃貸借契約書等に記載された賃料（共益費込）が当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積÷賃貸可能面積
■ 賃貸NOI	賃貸NOI＝各期の各物件に係る［不動産賃貸事業利益＋減価償却費］
■ 賃貸NOI利回り	賃貸NOI利回り＝各期の各物件に係る［年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）］ *　年換算賃貸NOI＝年換算した各期の各物件に係る［不動産賃貸事業利益＋減価償却費］ ・　年換算＝各期実績×2（但し、期中売買物件については当期実績×365／期中保有日数） **　投資価額＝各期の各物件に係る期末帳簿価額（減価償却後） ・　売却物件は期末簿価に替えて売却時簿価を採用。
■ NOI利回り （ポートフォリオに係るもの）	NOI利回り＝各期中の保有資産（優先出資証券を含む）に係る［年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）］ *　年換算賃貸NOI＝各期中の各保有資産に係る［（不動産賃貸事業利益＋減価償却費［但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算］）×2］の合計額 **　投資価額＝各期の保有資産に係る［期末帳簿価額（減価償却後）の合計額
■ 償却後利回り （ポートフォリオに係るもの）	償却後利回り＝各期の保有資産（優先出資証券を含む）に係る［年換算不動産賃貸事業利益（*）÷投資価額（**）］（小数第二位四捨五入） *　年換算不動産賃貸事業利益＝各期の保有資産に係る［（不動産賃貸事業利益［但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算］）×2］の合計額 **　投資価額＝各期の各保有資産に係る期末帳簿価額（減価償却後）の合計額
■ LTV（有利子負債比率）	LTV（有利子負債比率）＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）

注意事項

- 特に記載のない場合、金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の2014年7月30日付　有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／3　投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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