プレミア投資法人（8956）

第13期（平成21年4月期）
決算説明資料

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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

Table of Contents

1. 決算ハイライト

第13期 運用サマリー P.3
第13期業績の概要と第14期～第15期の業績の予想 P.4
マーケット環境と運用方針 P.5

2. 外部成長

売買マーケット環境の変遷と物件の取得実績 P.7
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷 P.8

3. 内部成長

オフィスの運用管理状況 P.10
レジデンスの運用管理状況 P.11
レジデンスの収受可能賃料の推移 ①～② P.12～P.13
テナントの入退居面積の推移 P.14
第13期の賃料増減額の状況 P.15
賃料増減額の推移 P.16
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス） P.17
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス） P.18

4. 財務状況

財務バランスの概要 P.20
財務戦略 P.21
有利子負債の状況 P.22

APPENDIX

第13期 比較貸借対照表 P.24
第13期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書 P.25
第14期 予想損益計算書 P.26
キャッシュフロー計算書の推移 P.27
各種財務指標の推移 P.28
期末算定価格の推移 P.29
投資口価格の推移 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
ポートフォリオ一覧 P.33
物件別事業収支表 ①～⑩ P.34～P.43
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.44
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象エリア） P.45
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象不動産） P.46
プレミア投資法人の情報開示 （WEBサイトのリニューアル） P.47
ご注意事項 P.48

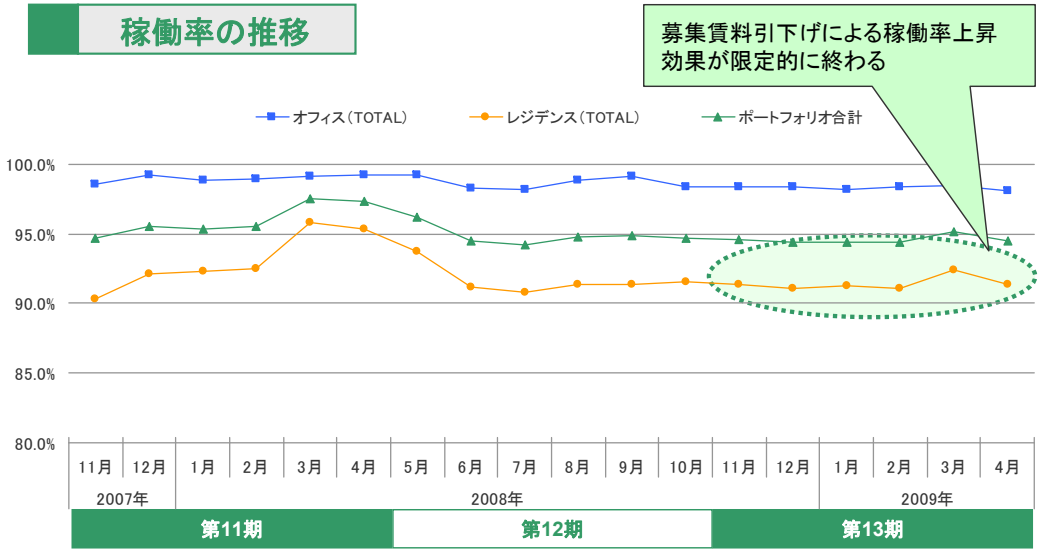
1．決算ハイライト

第13期　運用サマリー

損益ハイライト(注1)

	当期(第13期)業績	前期(第12期)業績
営業収益	5,462百万円	5,508百万円
営業利益	2,706百万円	2,745百万円
当期純利益	2,143百万円	2,207百万円
1口当たり分配金	16,312円	16,801円
第14期(平成21年10月期)予想分配金	14,520円	

稼働率の推移



内部成長

■ 稼働率の状況

	当期(第13期)	前期(第12期)
期末時点	94.5%	94.7%
期中平均 ＜オフィス／レジデンス＞	94.6% ＜98.3%／91.4%＞	94.9% ＜98.7%／91.7%＞

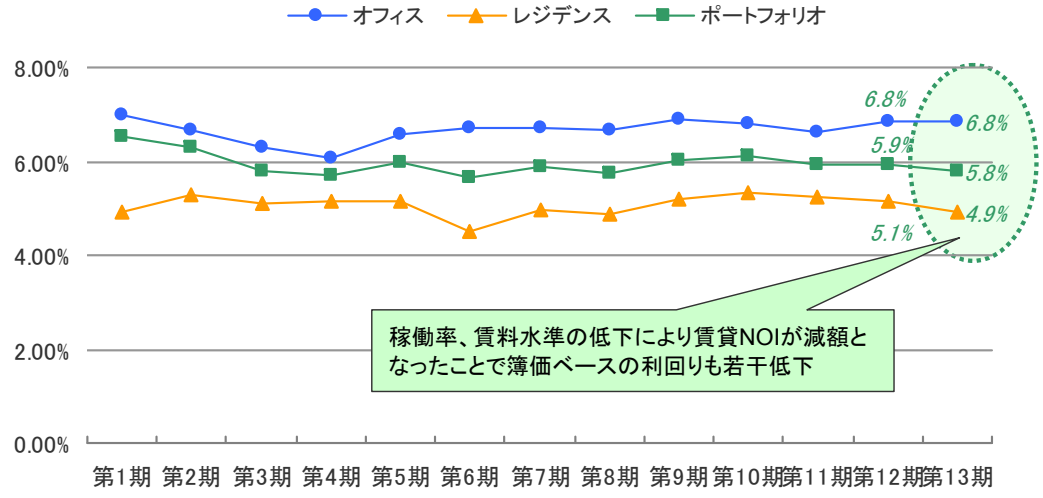
■ 賃貸事業損益

➢ 前期(第12期):3,171百万円　→　**当期(第13期):3,125百万円**

■ ポートフォリオNOI利回り(注2)

➢ 前期(第12期):5.9%　→　**当期(第13期):5.8%**

NOI利回り(注2)の推移



(注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。
(注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て算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

第13期業績の概要と第14期～第15期の業績の予想

業績の概要と予想(注)

	第13期(実績)－①	第13期(予想)－②	増減(対予想比)①－②	第12期(実績)－③	増減(対前期比)①－③	第14期(予想)	第15期(予想)
営業収益 (百万円)	5,462	5,477	−14	5,508	−46	5,328	5,189
営業利益 (百万円)	2,706	2,735	−29	2,745	−38	2,521	2,396
経常利益 (百万円)	2,144	2,169	−25	2,209	−64	1,909	1,783
賃貸NOI (百万円)	4,034	4,087	−53	4,086	−51	3,855	N/A
当期純利益 (百万円)	2,143	2,168	−24	2,207	−64	1,908	1,782
1口当たり分配金 (円)	16,312	16,500	−188	16,801	−489	14,520	13,560
運用資産数 (物件)	45	45	0	45	0	45	45

予想の前提条件

	第14期	第15期
期末運用資産数	第13期末時点で保有している45物件。	
発行済投資口数	第13期末時点の発行済投資口数131,400口。	
有利子負債	第13期末の有利子負債残高695億円のうち返済期限が到来する有利子負債9,600百万円(2009年5月22日期限の8,050百万円及び2009年6月30日期限の1,550百万円)については既に2009年5月22日に全額を一括して借換え済みであり、前提条件に反映済です。なお、長期借入の約定弁済により当該営業期間中に有利子負債が37百万円減額します。(期末予定残高:69,462百万円)	第14期末の有利子負債残高69,462円について長期借入の約定弁済75百万円と2010年3月9日に返済期限が到来する長期借入600百万円の返済を前提とし、2010年5月21日に期限到来する3,480百万円については同額の借換えを行う前提です。(期末予定残高:68,787百万円)。
稼動率	オフィス:95.1%　レジデンス:92.0%　ポートフォリオ:93.4%	N/A
公租公課	「上野THビル」「五反田NTビル」「ストーリア赤坂」「ルネ新宿御苑タワー」「プレミアステージ両国」の5物件が新たに費用化し294百万円となる前提です。	第15期より新たに費用化する物件なく294百万円となる前提です。
その他	外注委託費:562百万円　減価償却費:906百万円　資本的支出:168百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):427百万円　支払利息等:616百万円	外注委託費:551百万円　減価償却費:910百万円　資本的支出:169百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):440百万円　支払利息等:618百万円

＊　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。なお、詳細についてはP.25～P.26をご参照ください。

マーケット環境と運用方針

＜不動産売買マーケット＞

■ 総括
・ファイヤーセールの横行によりフェアバリューでの取引はほぼ皆無

・適正化しないマーケット動向に対し投資マインドが極端に低下

■ オフィス
・ハイグレードのオフィスの供給は依然として希少

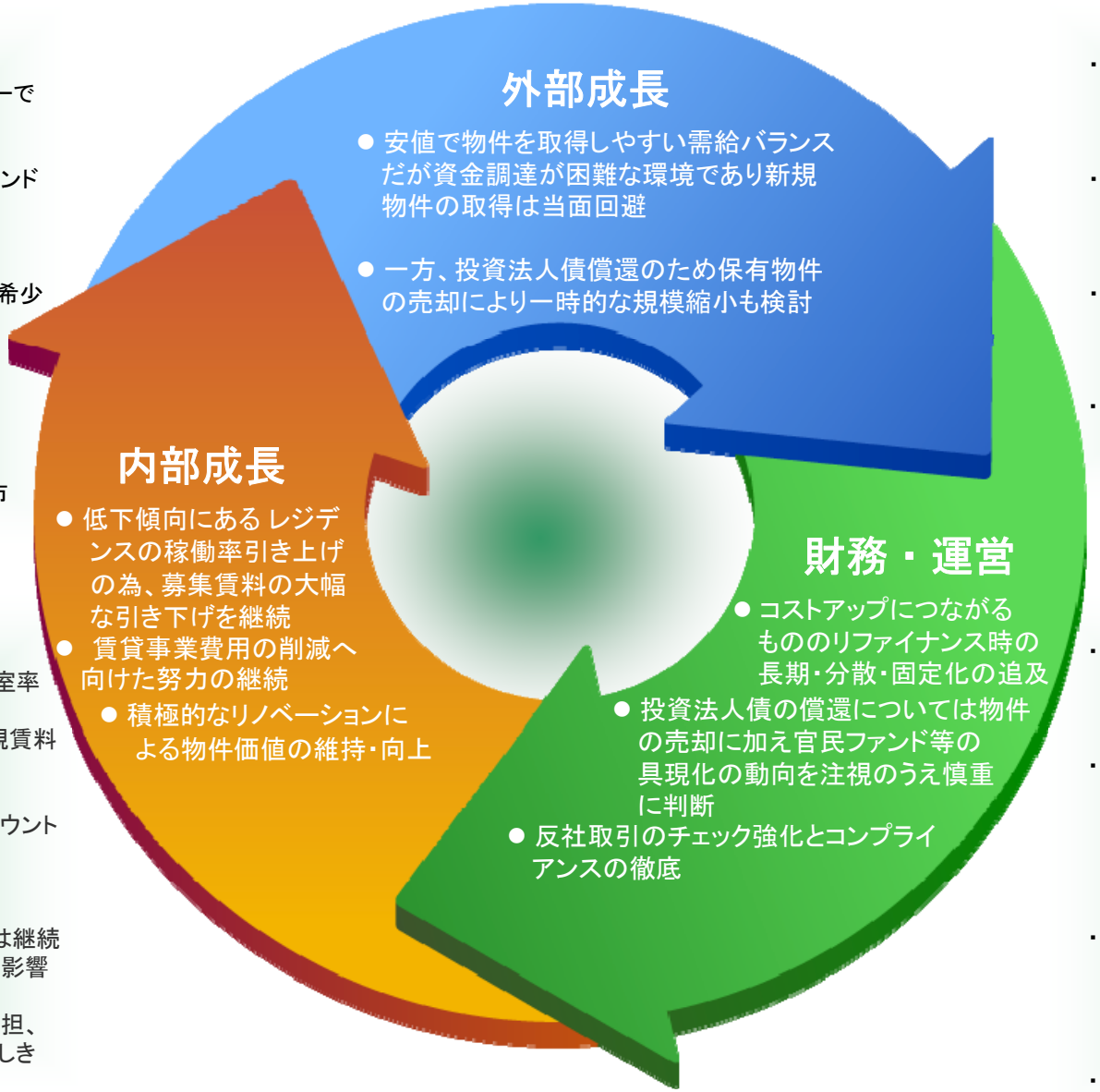
■ レジデンス
・全般的に低調な需要下にあって都心大型物件には根強い投資需要あり
→都心部で利回り6%台、23区、周辺都市部で7%台での取引が常態化
（6ヶ月前は都心部で5%台、23区、周辺都市部6%台）

＜不動産賃貸マーケット＞

■ オフィス
・Aクラス、Bクラスを問わず東京都心部の空室率は拡大、賃料水準も低下
→ これまで持ちこたえてきたBクラスも新規賃料の上昇トレンドは停止し続々と下落へ

・契約期間満了を待たず契約賃料のディスカウント要請が増加傾向

■ レジデンス
・都心部への人口流入、世帯数増加の傾向は継続
・外資系金融機関破綻のWideタイプに対する影響は2008年の年末くらいから散見
→このクラスのテナント回転は原状回復負担、リーシングフィーなどのコスト発生を吸収しきれず収益予想を大きく下回るリスクあり



＜REITマーケット＞

・ニューシティレジデンス投資法人の再生計画案に対しマーケットは一定の評価
→低位放置銘柄が底上げ

・運用会社のメインスポンサーが破綻した銘柄の投資口価格が持ち直す等スポンサークレジット健全化へのマーケットの期待大

・投資口価格の割安感から動向を注視する欧米投資家は多いもののマーケット再興の起爆剤を求め慎重姿勢

・上場REIT同士の合併実現に向けた各種制度面の改正

＜金融マーケット＞

・実体経済の急速な悪化による世界規模での大企業倒産も発生し株、債券相場も 回復の兆しなし

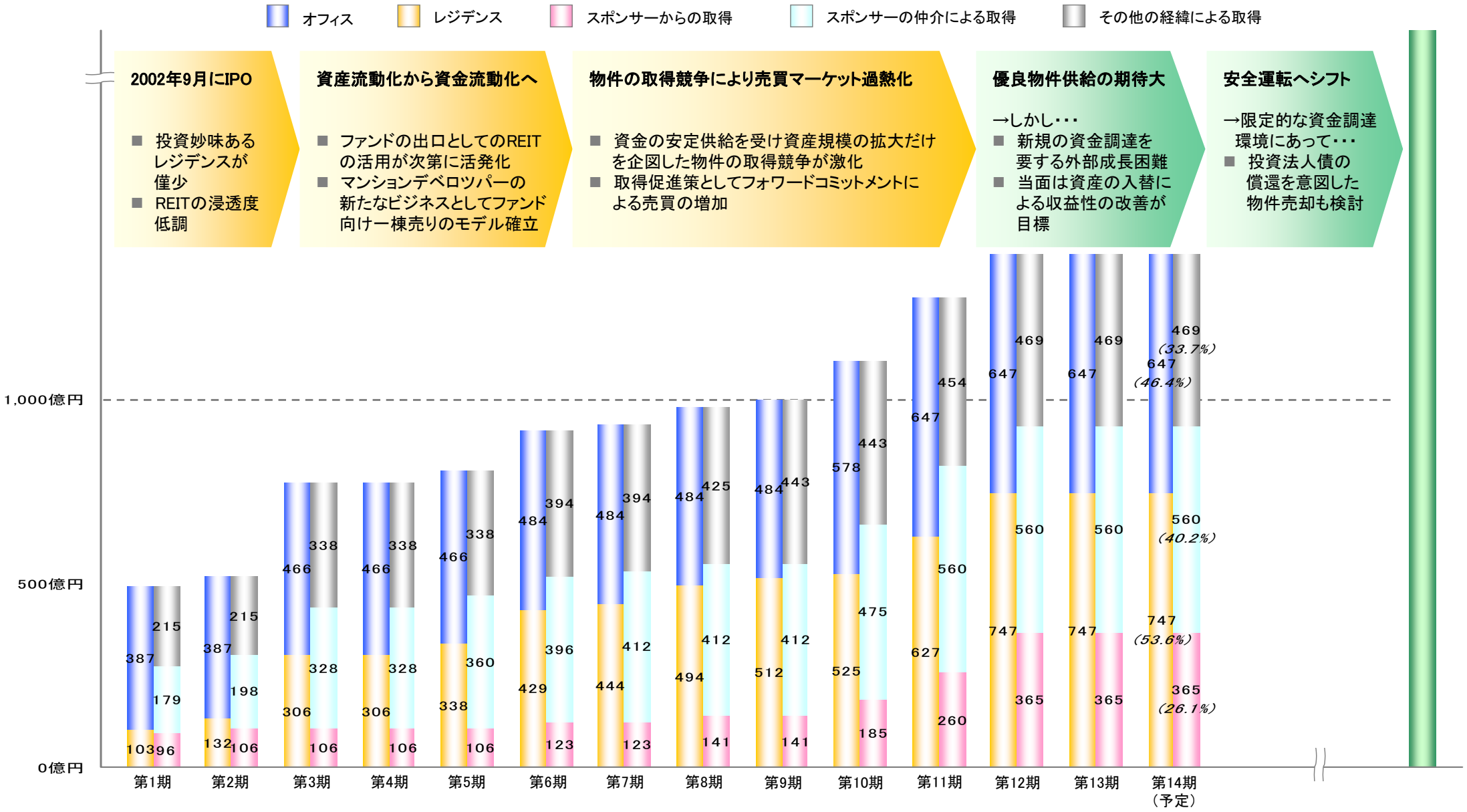
・リファイナンスリスク沈静化の一方で
①借入コストの極端な拡大（ファイヤーセールを前提とした借入コストも）
②貸付付帯条件の要求
等のリファイナンス謝絶に近い対応も散見

・投資法人債償還を前に官民ファンド創設や日本政策投資銀行による危機対応制度融資の本格起動等官民一体となった救済策に具現化の動き

・短期金利低下、長期金利上昇の兆し

2. 外部成長

売買マーケット環境の変遷と物件の取得実績

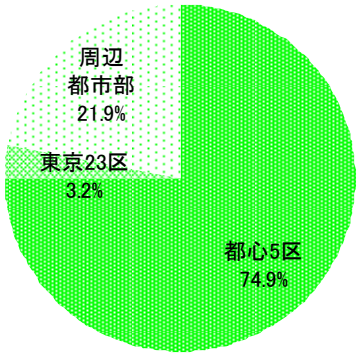


＊ 金額については百万円未満を四捨五入して表示しています。

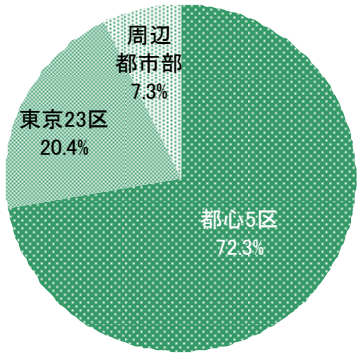
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

エリア(注1)別投資比率

上場直後(注2)

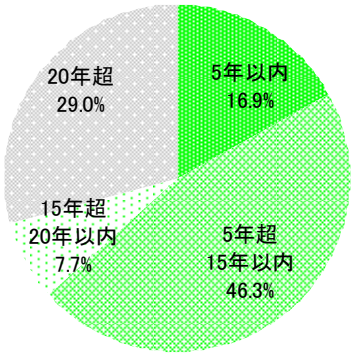


第13期末(平成21年4月30日)

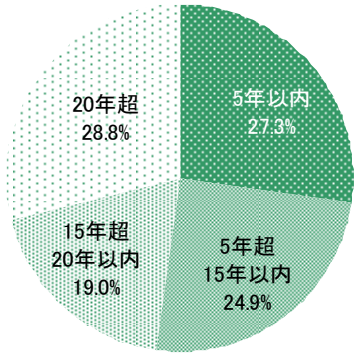


築年別投資比率

上場直後(注2)

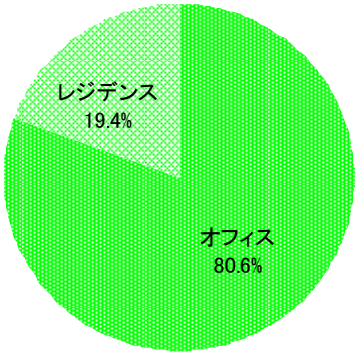


第13期末(平成21年4月30日)

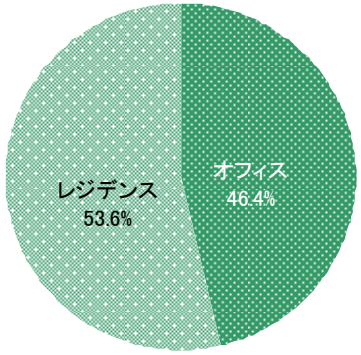


アセット別投資比率

上場直後(注2)

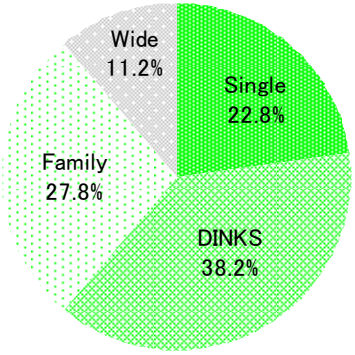


第13期末(平成21年4月30日)

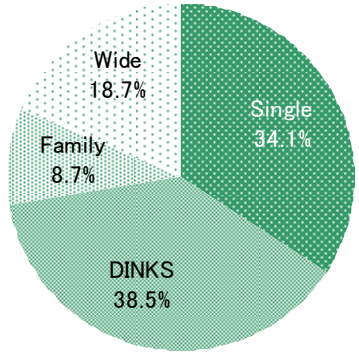


住宅タイプ別投資比率

上場直後(注2)



第13期末(平成21年4月30日)



(注1) 「都心5区」とは、いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を、それぞれ指します。
(注2) 「上場直後」とは、平成14年9月末日におけるポートフォリオの状態を示したものです。

3. 内部成長

オフィスの運用管理状況

オフィスの収受可能賃料の推移

収受可能賃料 ＝ 稼動スペース賃料 ＋ 空スペース募集賃料

～2009年1月

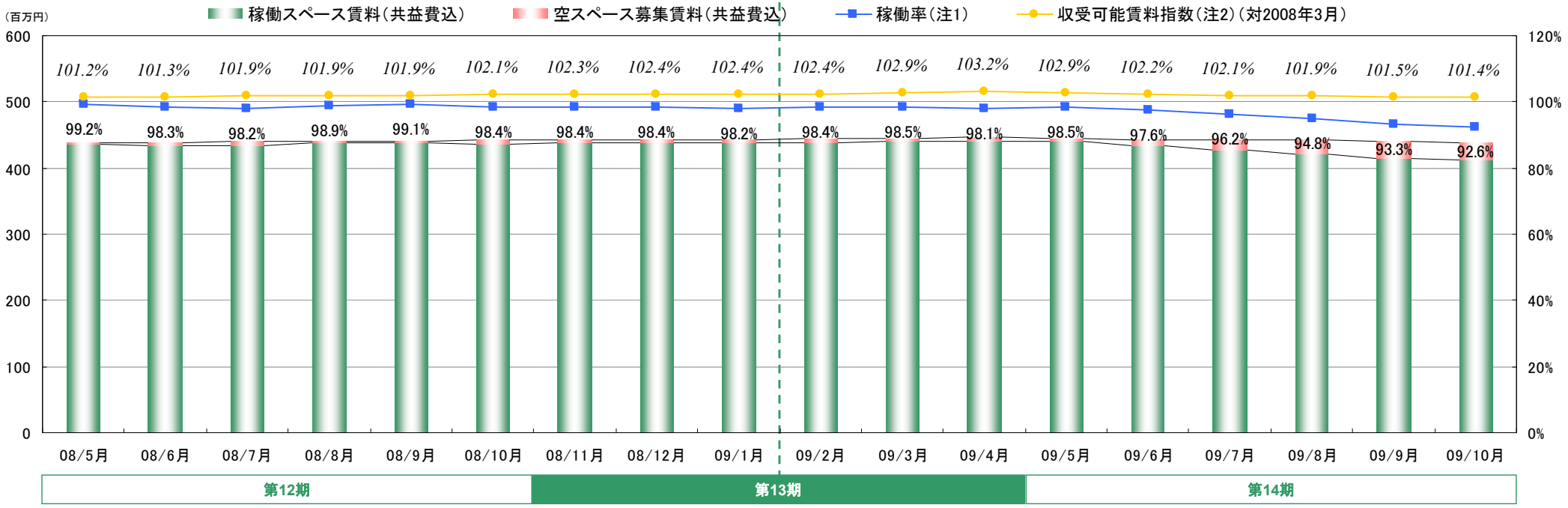
- 収受可能賃料は2009年4月末日時点で2008年3月末日時点より3.2%上昇
- 過去一年間にわたり常時98%を上回る高稼働率で推移
- 退去予告を受けるほとんどのケースで実際に退去するまでの間（6ヶ月間）に賃料水準を落とさずに後継テナントが決定

2009年2月～

- テナントの退去予告が増加兆候
- これまでより退去予告期間（6ヶ月）で後継テナントが決まらないケースが散見

2009年4月末日時点で退去予告を受けているスペースに後継テナントが決まらず、空スペースの募集賃料を10%引き下げるシナリオで収受可能賃料の動向を予測

オフィス（14物件合計）

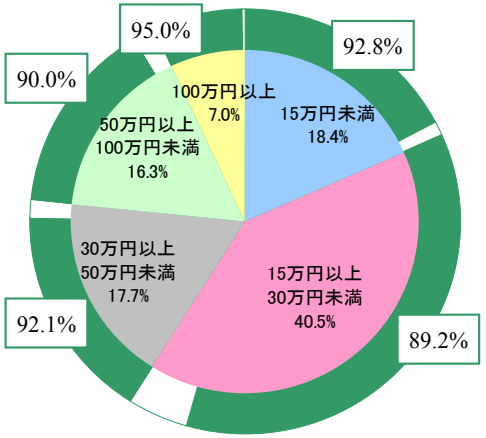


（注1） 2009年4月までの稼働率は実際の数値を適用していますが、2009年5月以降（第14期）は現在退去予告を受けているスペースに後継テナントが決まらない場合の稼働率の推移を予測したものです。
（注2） オフィスの収益可能賃料指数は2008年3月の収益可能賃料（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

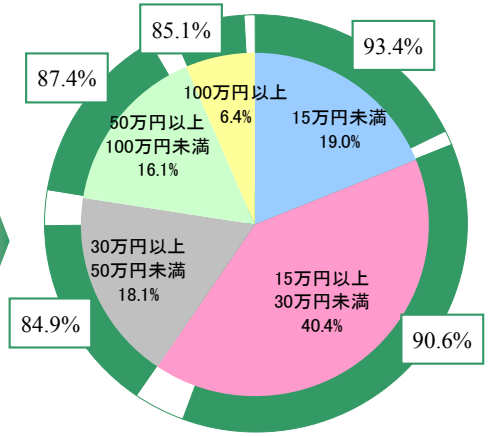
レジデンスの運用管理状況

レジデンスの賃料帯別稼働状況の推移

第12期末＜賃料稼働率（注1） 90.9%＞



第13期末＜賃料稼働率（注1） 89.2%＞



- 第12期→第13期にかけて募集賃料の引き下げにより高額賃料帯の比率が順次低下（下の価格帯へ移行）
- 高額賃料帯の物件の稼働率は第13期になり著しく低下
- 全般的な稼働率は低下しているものの月額30万円未満の住戸については稼働率上昇

募集賃料引き下げの一定の効果は出ている

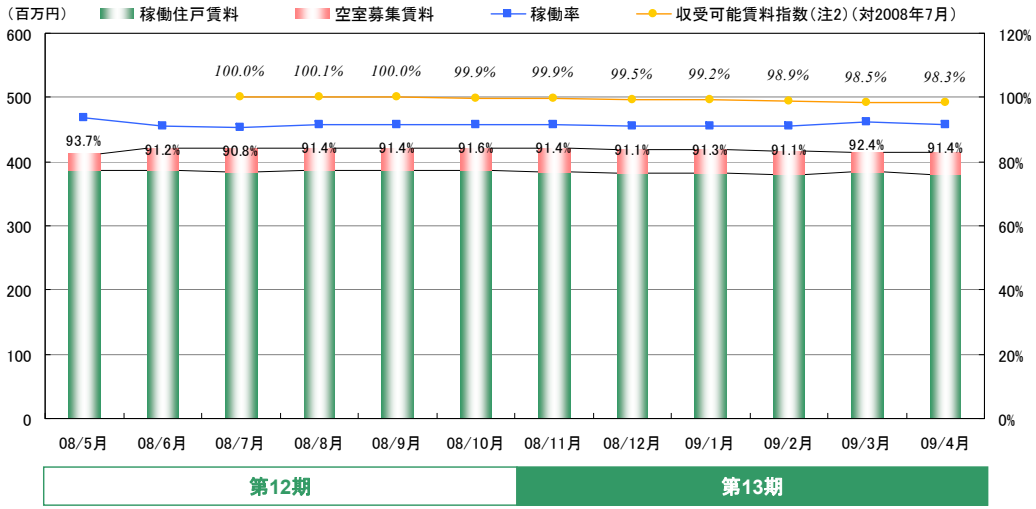
賃料引き下げを要する物件は速やかに条件変更を実施し稼働率確保を優先

レジデンスの収受可能賃料の推移

- 第12期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例
  → キャビンアリーナ南青山、Walk赤坂　等
- 第13期に入り稼働率が低下した事例
  → キャビンアリーナ赤坂、芝浦アイランドエアタワー　等
- 競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例
  → プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアステージ三田慶大前　等
- 募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が発現していない事例
  → 六本木グリーンテラス、パークアクシス明治神宮前　等

レジデンス（31物件合計）

空室に対し募集賃料の減額を行っている（収受可能賃料が2008年7月対比で98.3%に低下）ものの、2009年3月の稼働率上昇は季節的要因が強く、概して稼働率の引き上げに結びついていない。



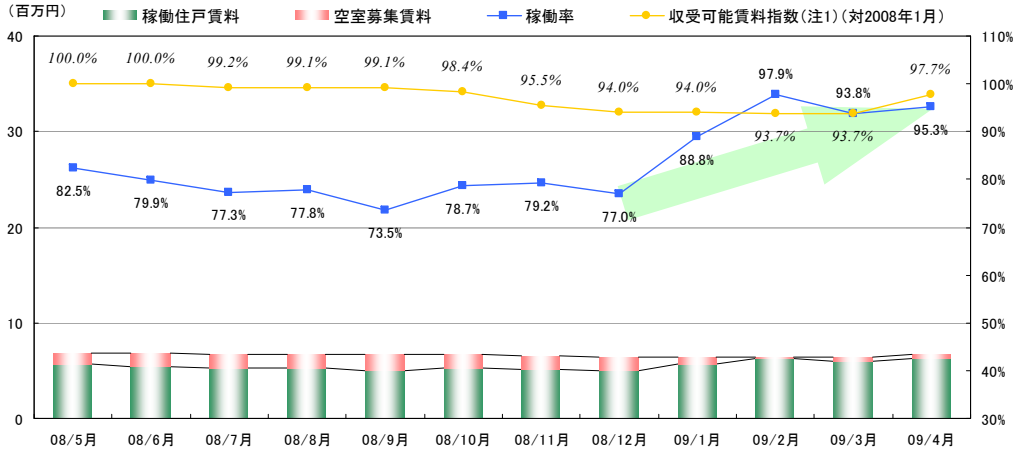
（注1） 賃料稼働率は「現在稼動中の契約賃料／（現在稼動中の契約賃料＋空室部分の募集賃料）」により算出した数値です。
（注2） オフィスの収益可能賃料指数は2008年7月の収益可能賃料（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

レジデンスの収受可能賃料の推移 ①

第12期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例

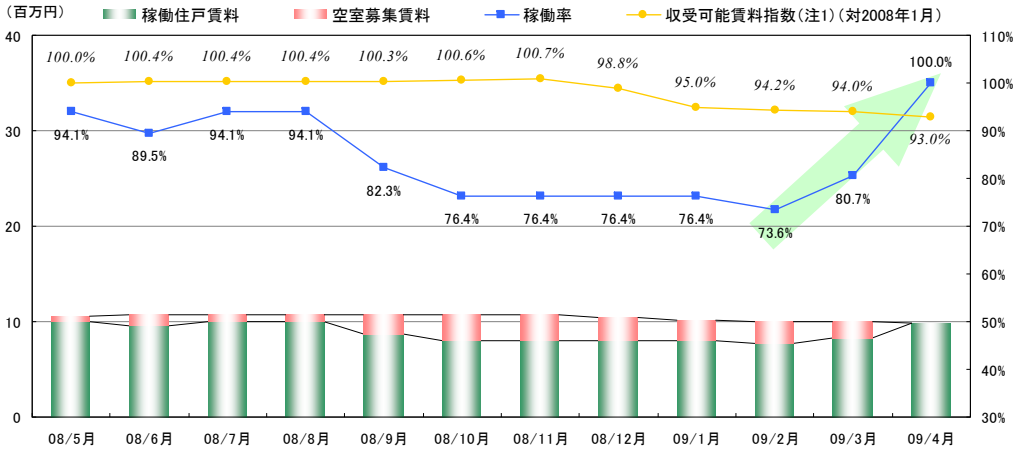
キャビンアリーナ南青山

2008年7月より募集賃料を引き下げ(▲3.4%～▲14.8%)、2009年に入り稼働率が劇的に改善。



Walk赤坂

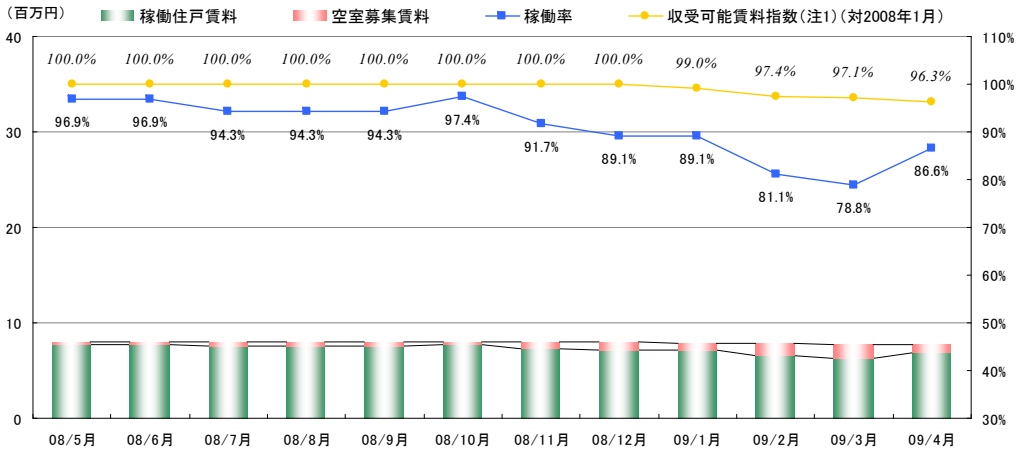
2008年9月より稼働率低下。2008年12月より募集賃料を引き下げ(▲4.4%～▲24.7%)。全戸Wideタイプであり、引き下げ幅が非常に大きかったものの2009年4月に稼働率が100%に回復。



第13期に入り稼働率が低下した事例

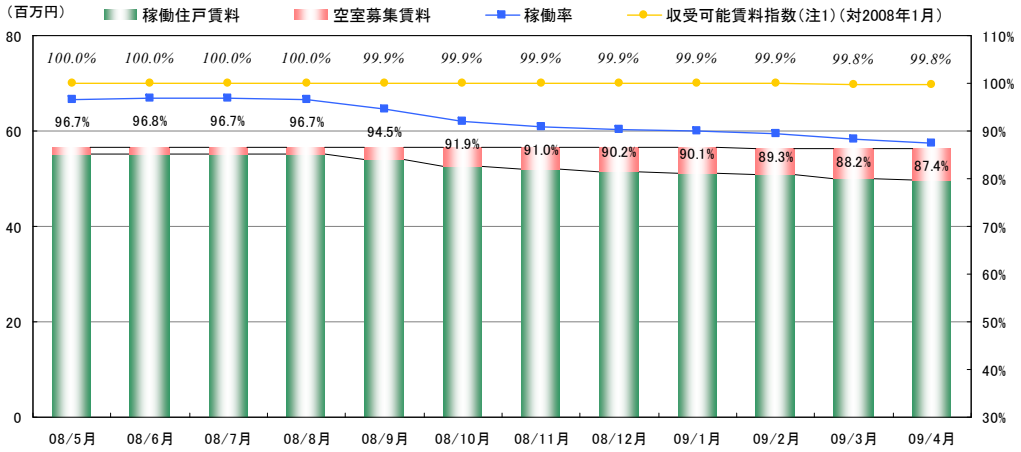
キャビンアリーナ赤坂

第12期(～2008年10月)までは順調に稼動してきたものの、第13期に入り稼働率が大幅に低下。2009年1月より募集賃料を引き下げるものの効果の発現は不十分。



芝浦アイランド エアタワー

それまで96%～97%で推移してきた稼働率が第12期末から低下。募集賃料の引き下げ等を未実施のまま稼働率が低迷。第14期に入り具体的改善策に着手。



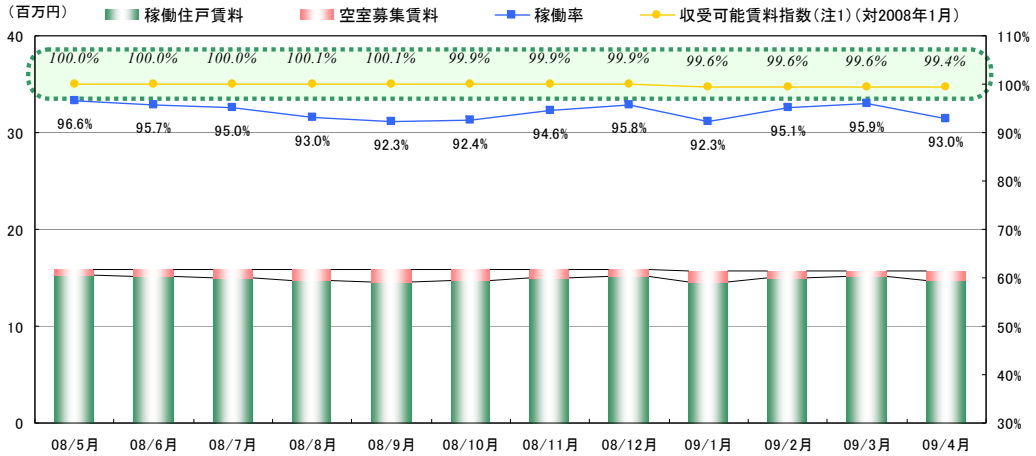
(注1) 各レジデンスの収益可能賃料指数は2008年1月の収益可能賃料(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

レジデンスの収受可能賃料の推移 ②

競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例

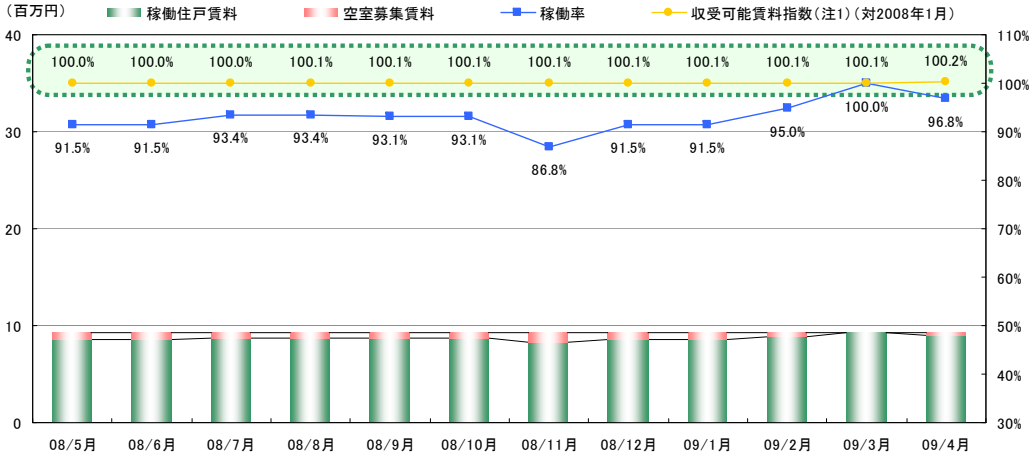
プレミアステージ日本橋茅場町

総戸数135戸と大型物件だが地域内での競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率は安定。



プレミアステージ三田慶大前

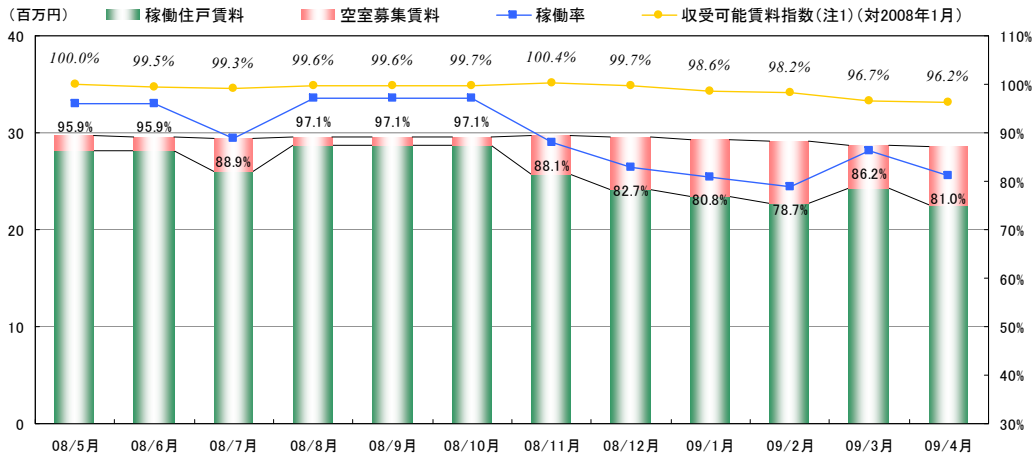
2008年11月等季節的要因も合わさり稼働率が低迷したものの、賃料水準を引き下げなくても稼働率が回復。



募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が発現していない事例

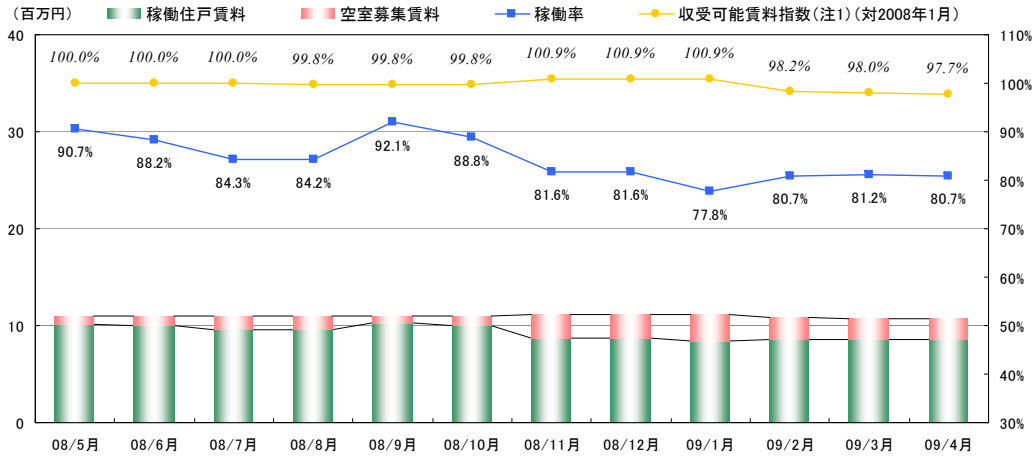
六本木グリーンテラス

Wideタイプの物件であり、大幅な募集賃料の引き下げ（▲3.6%～▲29.2%）等を行っているものの、テナントの回転率が非常に高いため埋め戻しが追いつかず稼働率の引き上げに至っていない。



パークアクシス明治神宮前

稼働率にして7.2%に相当する店舗が退去して以降稼働率が低迷。住宅についても募集賃料の引き下げを図るものの稼働率の引き上げに至っていない。

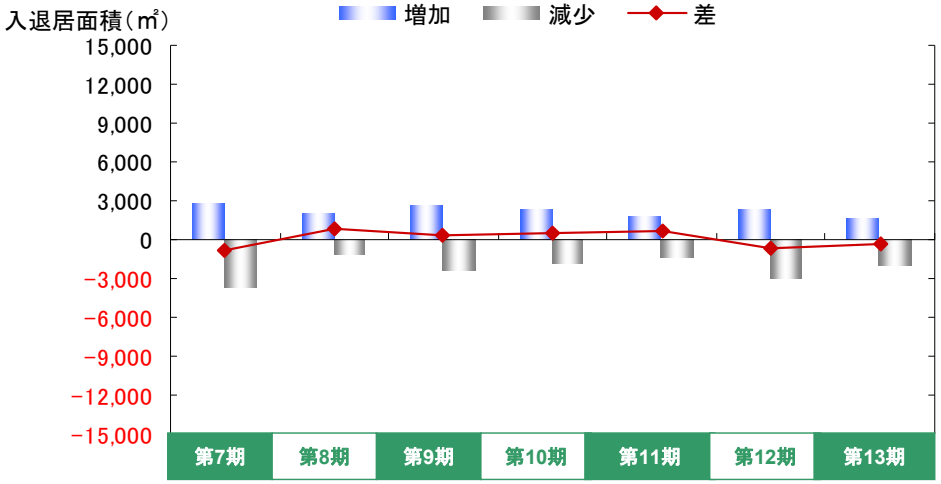


（注1） 各レジデンスの収益可能賃料指数は2008年1月の収益可能賃料（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

テナントの入退居面積の推移

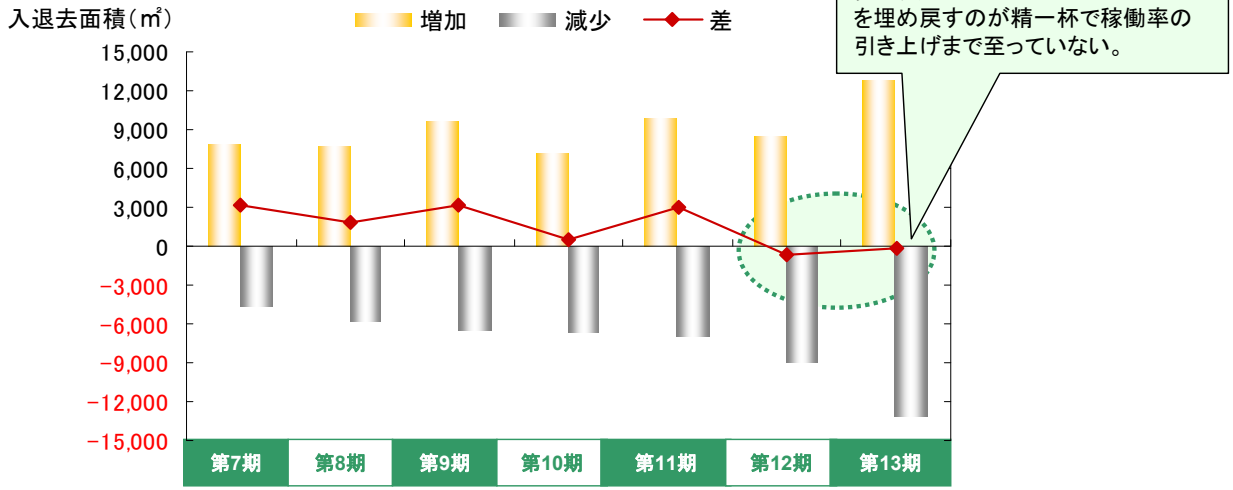
オフィスの入退居面積の推移

オフィスのテナントの入替面積はレジデンスと比べ相対的に少ない(=テナント入居期間が長い)

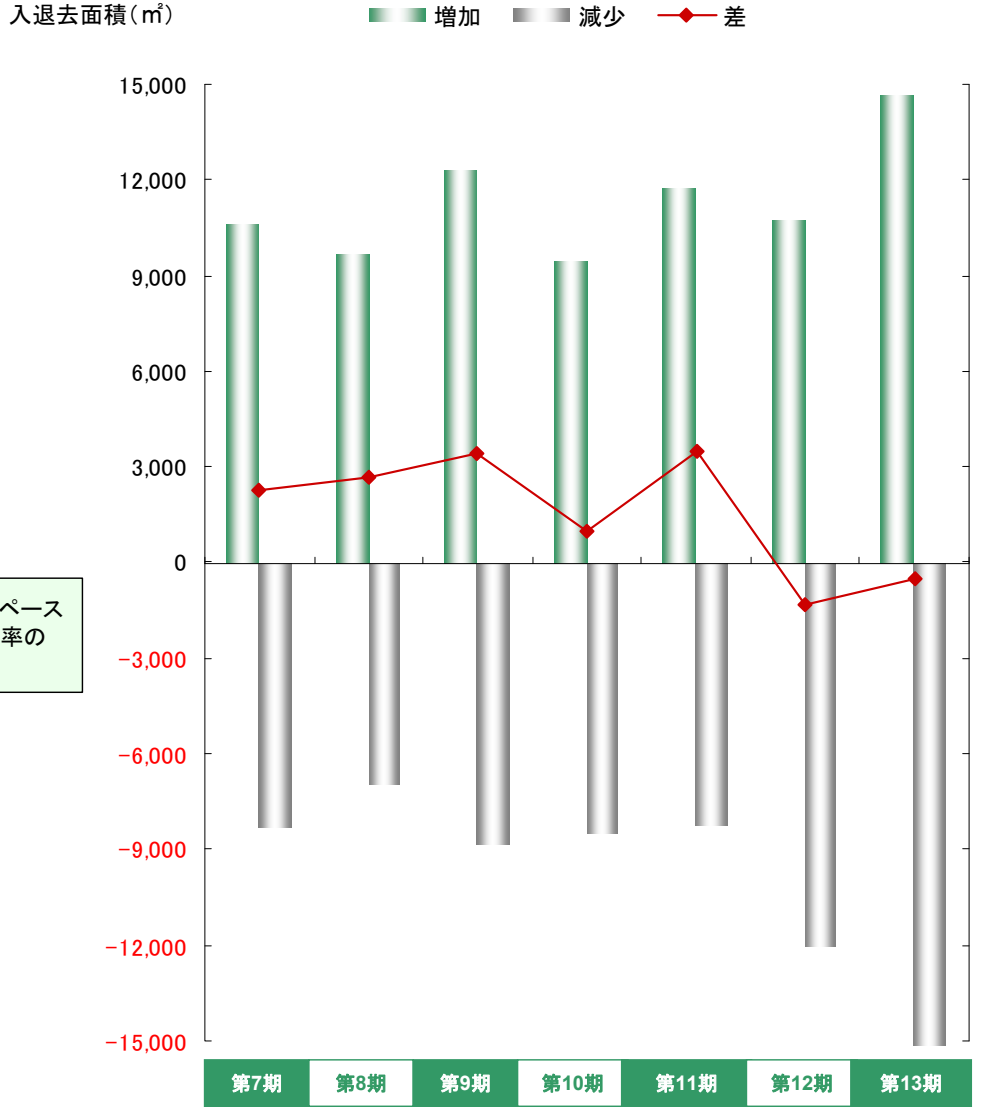


レジデンスの入退居面積の推移

レジデンスはテナントの入替が速いが埋め戻しも確実に進捗してきた

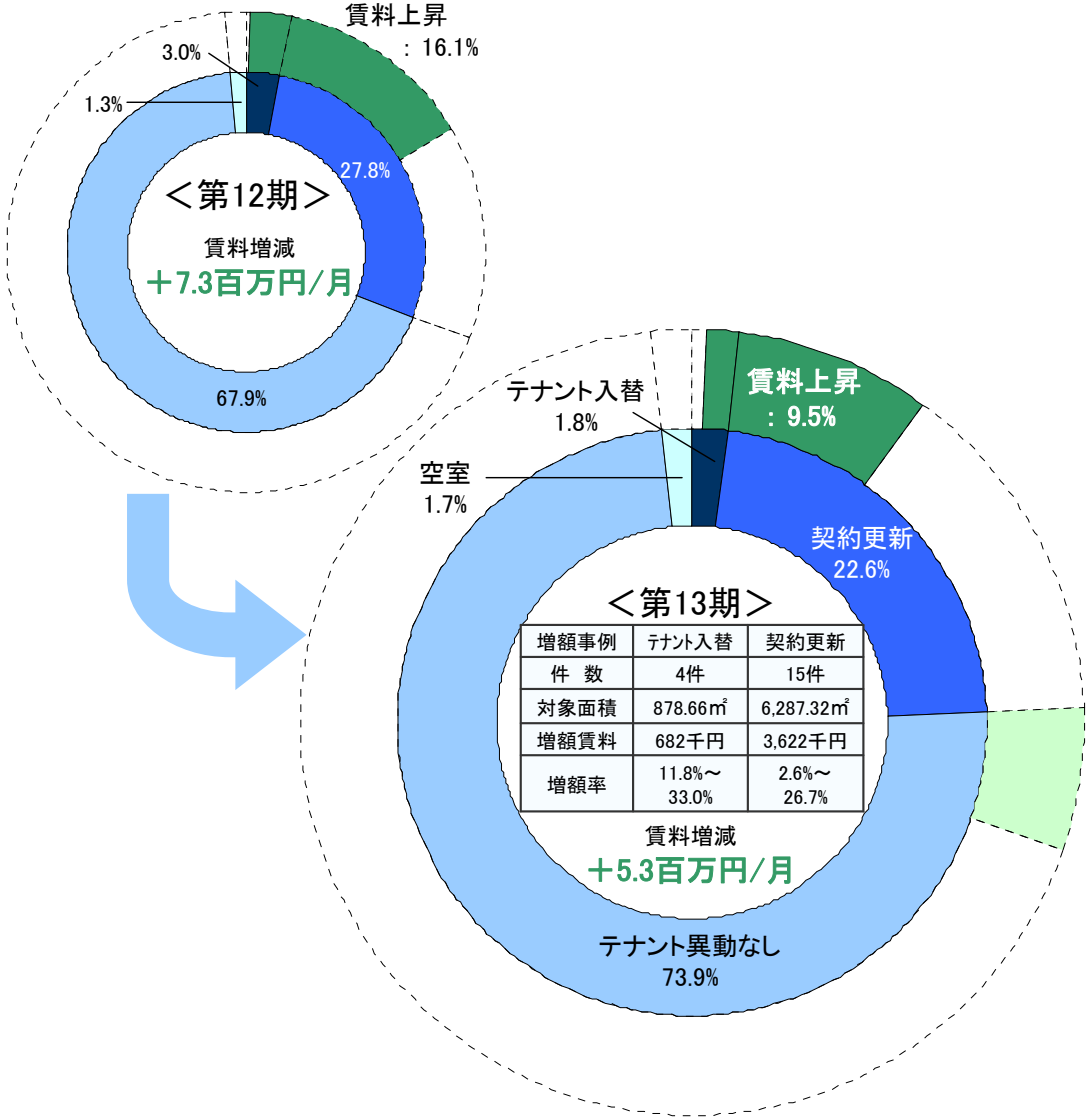


ポートフォリオの入退居面積の推移

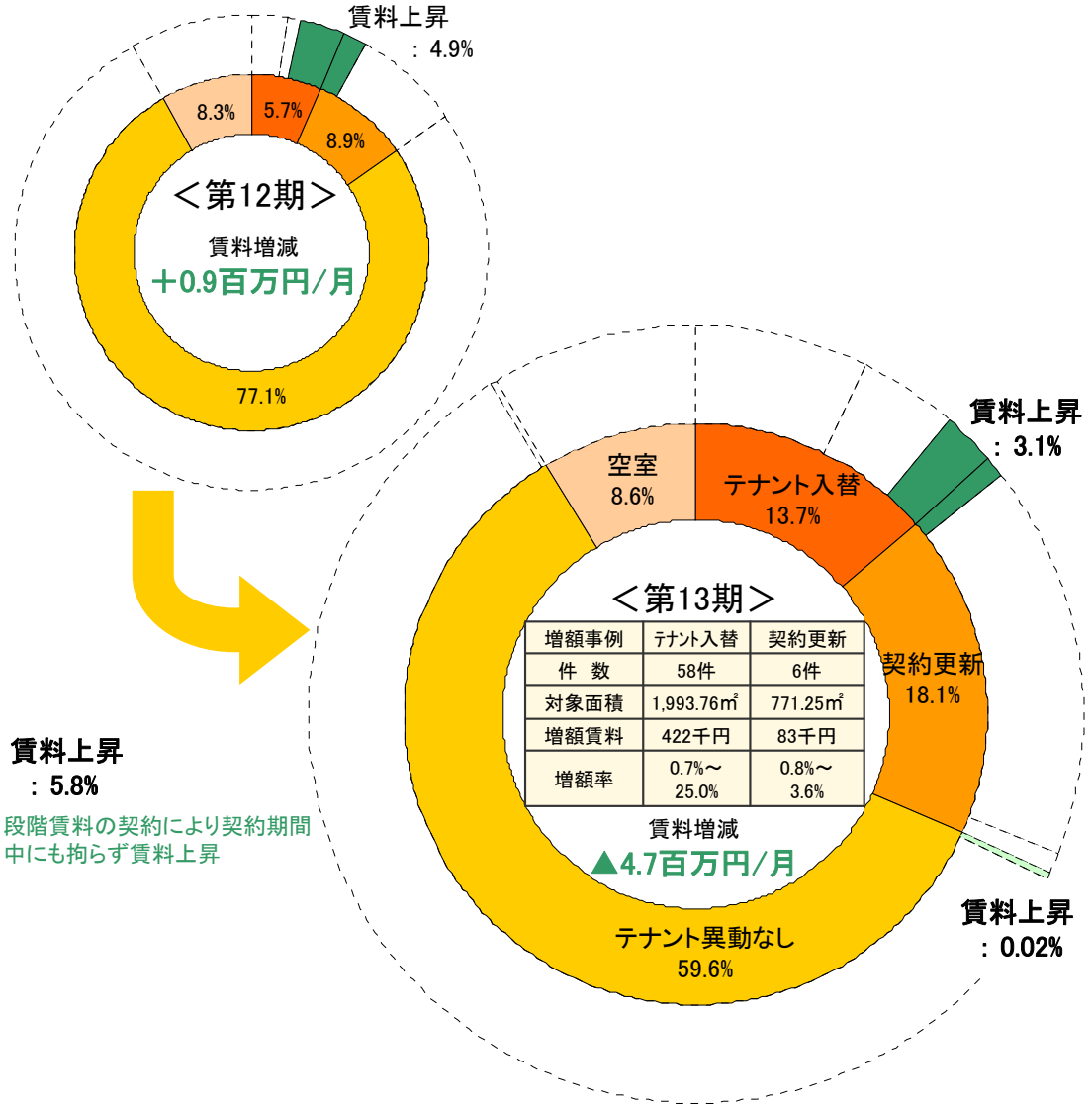


第13期の賃料増減額の状況

オフィスの賃料増減額



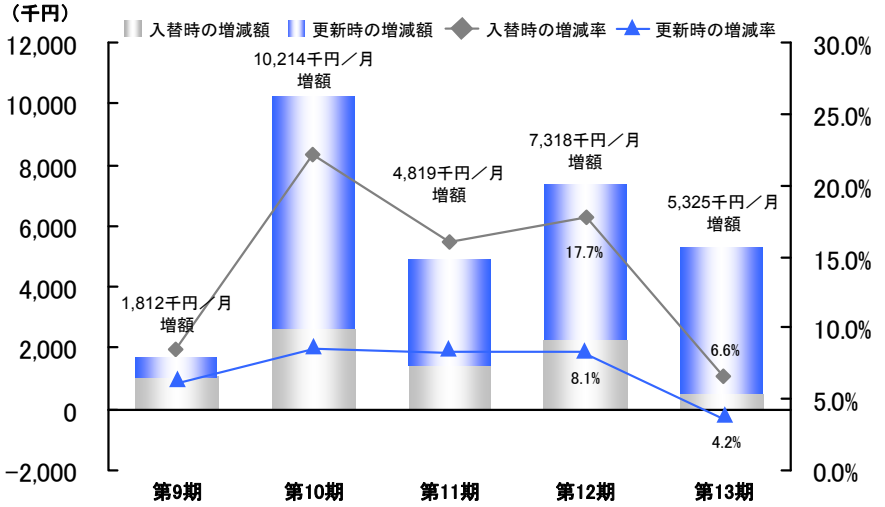
レジデンスの賃料増減額



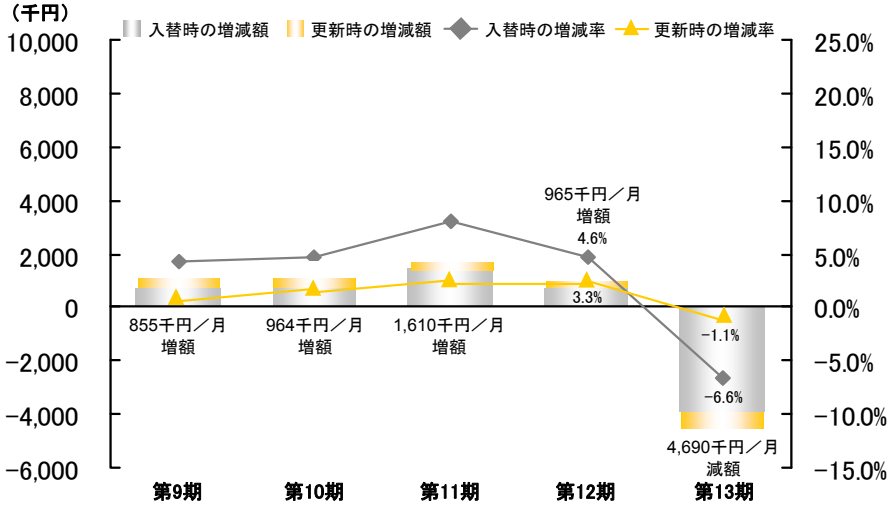
＊ 上記のドーナツチャートの比率は各々のアセットタイプの総賃貸可能面積に対する第12期及び第13期中のそれぞれの事象の対象面積の比率を表しています。

賃料増減額の推移

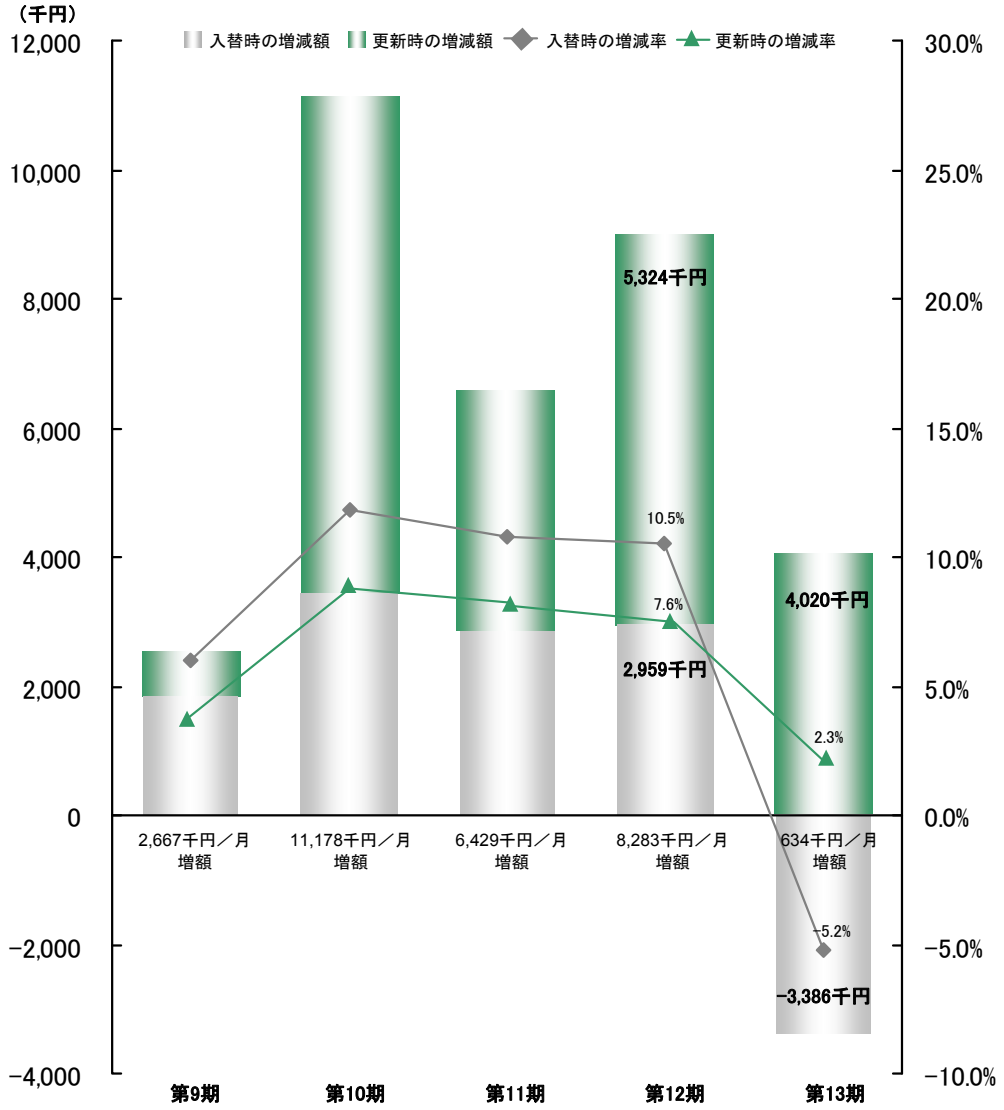
オフィスの賃料増減額(注1)の推移



レジデンスの賃料増減額の推移

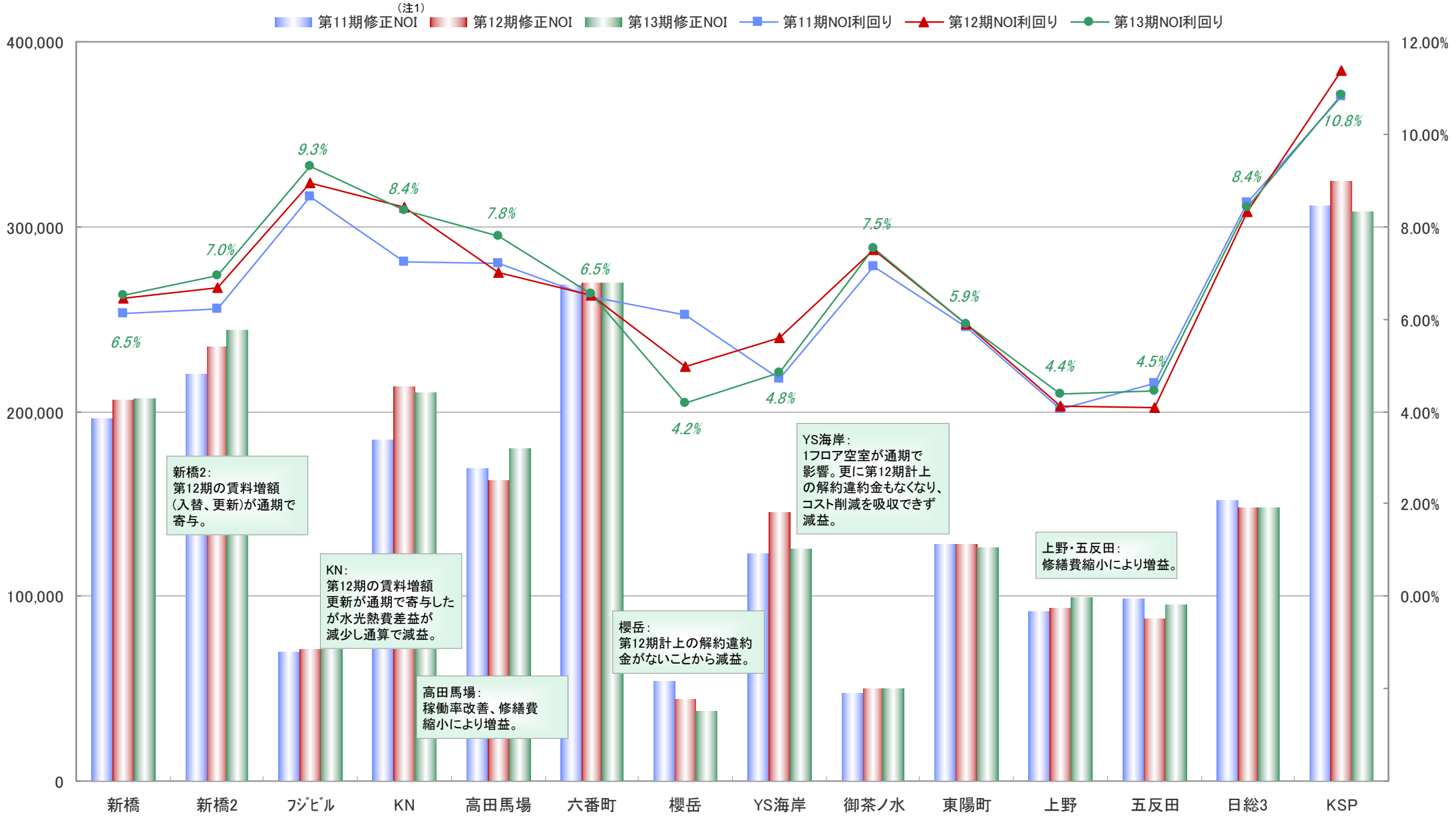


ポートフォリオの賃料増減額の推移



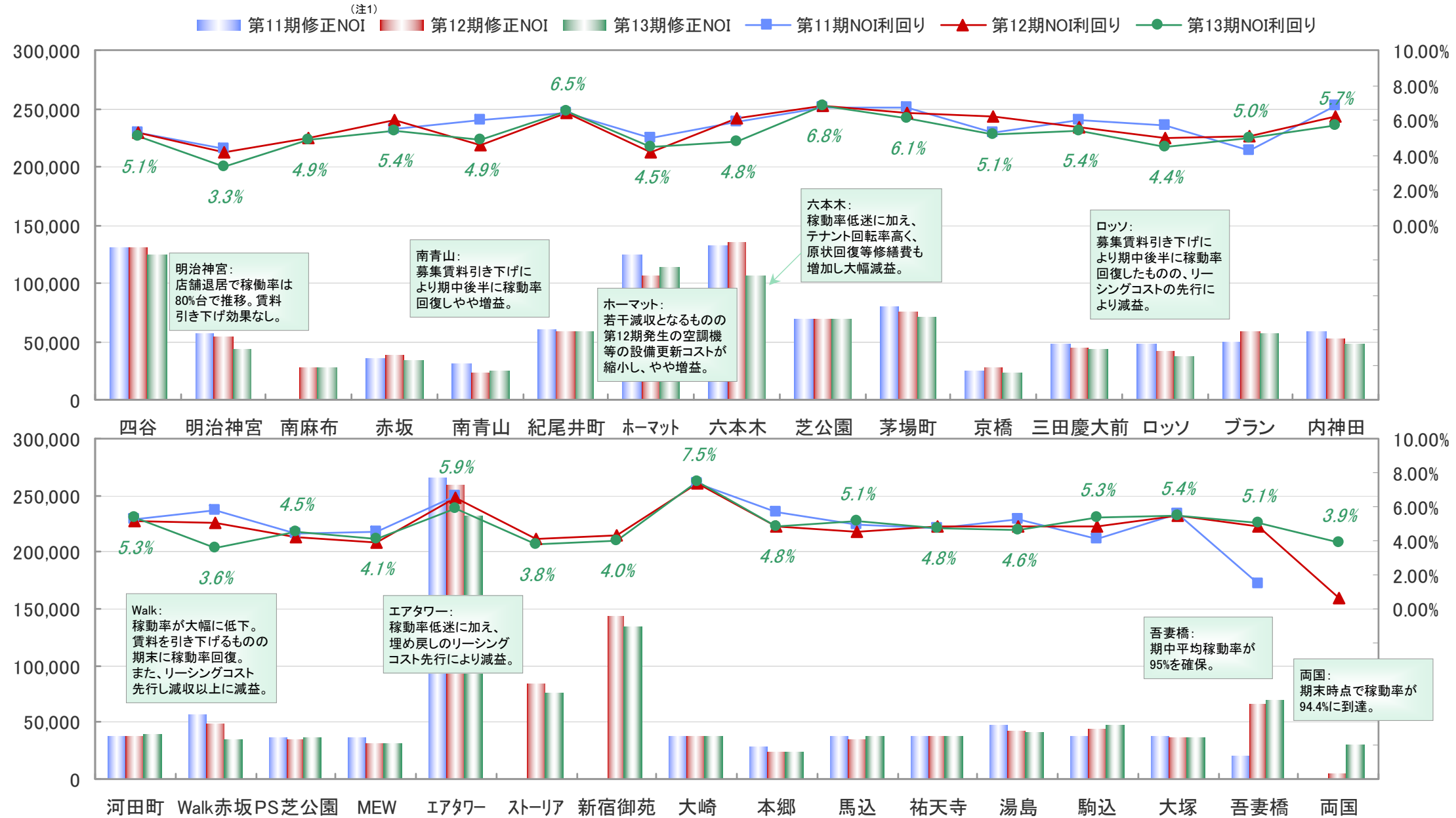
（注1） 賃料増減額とは各決算期の期初時点で保有している物件の期初と期末時点の賃料収入（共益費を含む）の差額を表しています。また、増減率は各決算期のテナント入替時と契約更新時の更改率を表しています。

物件別事業収支のトラックレコード （オフィス）



（注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て算出した償却前損益（NOI）で、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。また、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.34～P.36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）

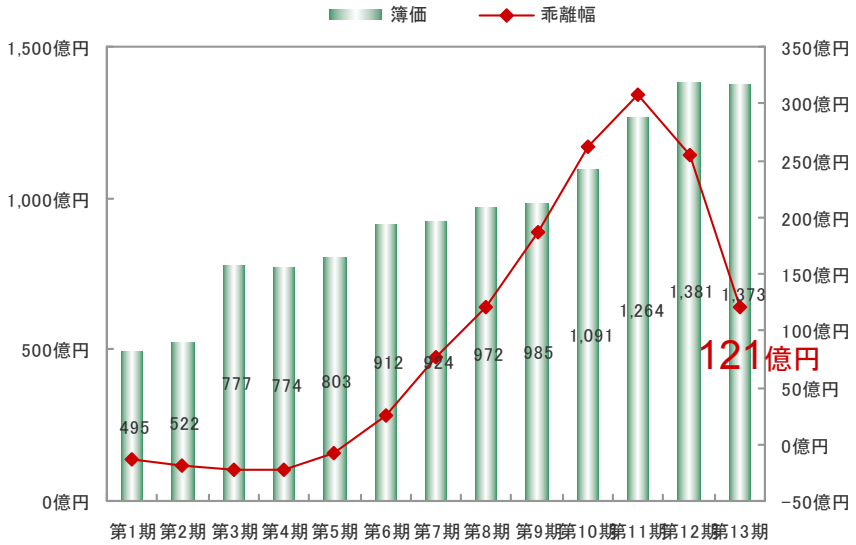


（注1） 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています（詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.37～P.43をご参照下さい）。また、芝浦アイランド　エアタワーのNOI利回りは期末帳簿価額に差入保証金(326,509,656円)を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。なお、サンパレス南麻布の第11期修正NOIは、多額の外壁タイル補修工事費用によるマイナスにより参考にならないため記載していません。従ってNOI利回りも「0.0%」の記載となっています。

4. 財務状況

財務バランスの概要

簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



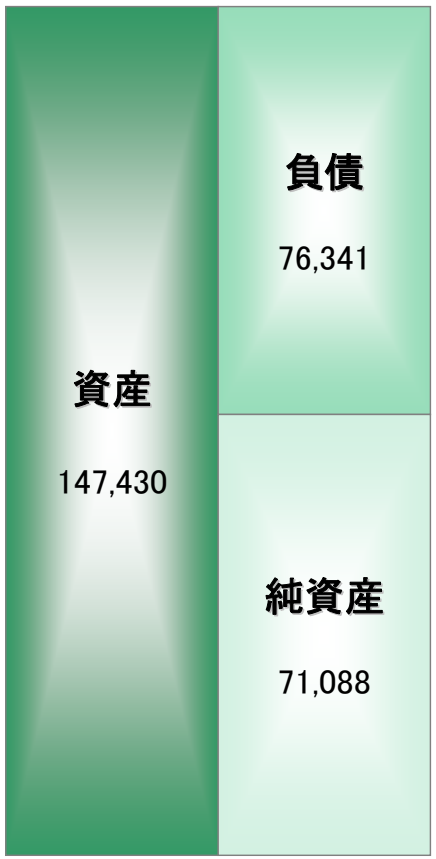
（単位：百万円）

科目	第13期末	第12期末	増減
現預金	9,514	10,690	−1,175
信託不動産	135,522	136,321	−799
繰延資産	14	19	−4
その他	2,380	2,455	−76
資産合計	147,430	149,485	−2,054

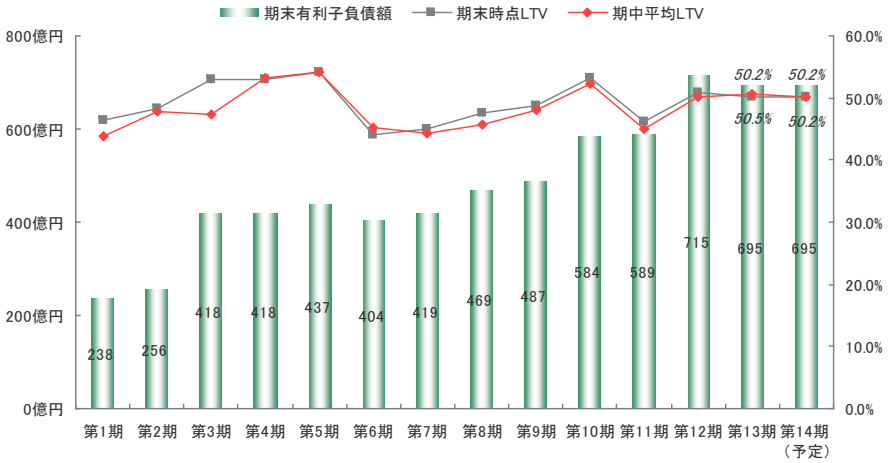
期末算定価格(注1)	149,355百万円
減損会計対象	該当なし

第13期末（2009/4/30）

（単位：百万円）



有利子負債比率(注2)の推移



（単位：百万円）

科目	第13期末	第12期末	増減
借入金	44,500	46,500	−2,000
投資法人債	25,000	25,000	—
預り敷金保証金	5,196	5,163	32
その他	1,645	1,669	−22
負債合計	76,341	78,332	−1,990

（単位：百万円）

科目	第13期末	第12期末	増減
出資総額	68,945	68,945	—
剰余金	2,143	2,208	−64
純資産合計	71,088	71,153	−64

（注1） 詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.29)をご参照下さい。
（注2） ここでのLTVは「有利子負債額／（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。

財務戦略

財務戦略

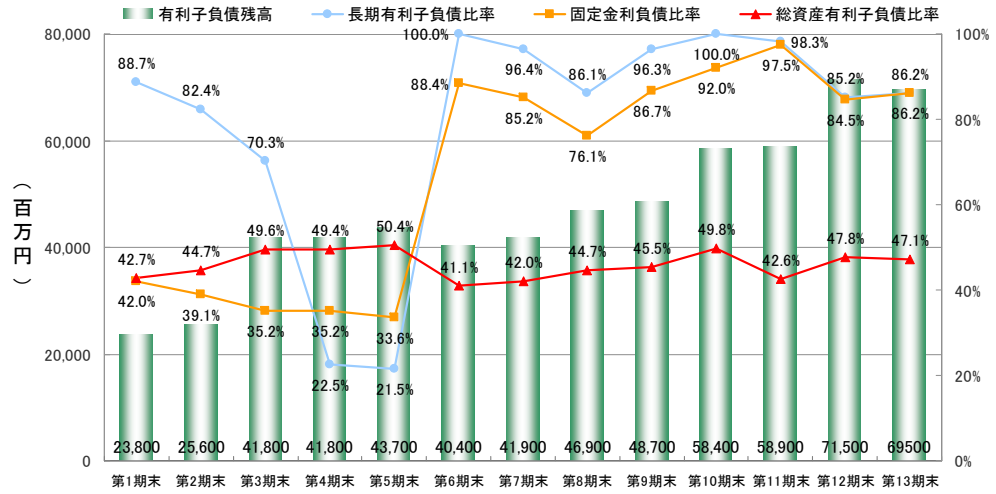
- コストアップにつながるもののリファイナンス時の長期・固定化の追及
  - → 返済期限の分散化
    （2009年5月の総額96億円のリファイナンスで約1/3ずつ1年、2年、5年に借入期間を分散）
  - → ① 長期借入 ② 固定金利借入 の優先順位で長期有利子負債比率 及び固定金利負債比率ともに80%をターゲット
    （2009年5月のリファイナンス後、長期有利子負債比率は95%、固定金利負債比率は86%）
  - → 無担保無保証での有利子負債調達
- 投資法人債の償還時期を意識し手元流動性を高める運営
- 既存投資主の投資価値の希薄化の回避

格付機関による格付

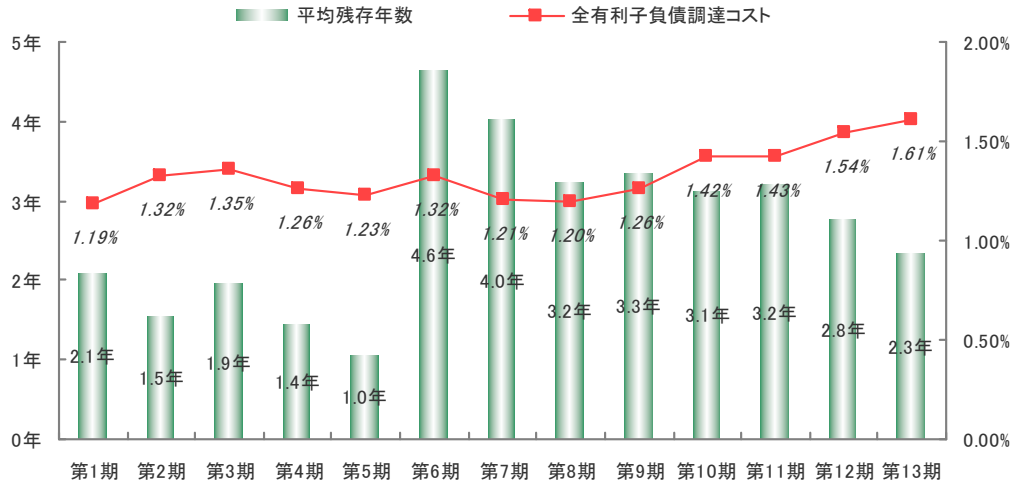
R&I	発行体格付け	A+
	アウトルック（方向性）	安定的
（注1）Moody's	発行体格付け	Baa1
	アウトルック（方向性）	安定的

2009年4月21日にA3（引き下げ方向で見直し）→Baa1（安定的）へ引き下げ。
景気悪化による足元のキャッシュフローへの影響は限定的であるとしながらも、マーケット全般の落ち込みにより保守的な財務運営にストレスがかかる可能性を懸念しており、またコミットメントラインを含めた手元流動性が限定的であることも今後の課題と指摘している。（大要）

負債調達のバランス



有利子負債調達コスト・残存年数の推移



（注1） この文章はムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「Moody's」）がプレミア投資法人の発行体格付け等の変更を発表した内容の大要です。詳細はMoody'sのWEBサイト（http://www.moodys.co.jp/pages/HomePage.aspx）をご覧ください。

有利子負債の状況

有利子負債の状況

＜借入金＞　（2009年4月30日現在）

No.	借入先	借入日	返済日	借入残高	固定・変動	期中平均金利
①	中央三井信託銀行　他	2008/5/22	2009/5/22	8,050	変動	1.45627%（3T+0.60%）
②	三井住友銀行	2008/6/30	2009/6/30	1,550	変動	1.41805%（3T+0.60%）
③	住友信託銀行　他	2008/9/9	2010/3/9	600	固定	1.61875%
④	中央三井信託銀行　他	2007/7/31	2011/7/29	10,500	固定	1.89375%
⑤	三井住友銀行　他	2007/2/28	2012/2/29	3,650	固定	1.82505%
⑥	あおぞら銀行　他	2008/9/9	2012/3/9	5,400	固定	1.91375%
⑦	りそな銀行　他	2007/2/28	2013/2/28	2,850	固定	2.08000%
⑧	中央三井信託銀行　他	2008/3/27	2013/3/27	7,900	固定	1.60500%
⑨	日本政策投資銀行	2008/5/22	2013/5/22	3,000	固定	2.08125%
⑩	日本政策投資銀行	2007/7/31	2013/7/31	1,000	固定	2.23875%
合　計				44,500		

＜投資法人債＞

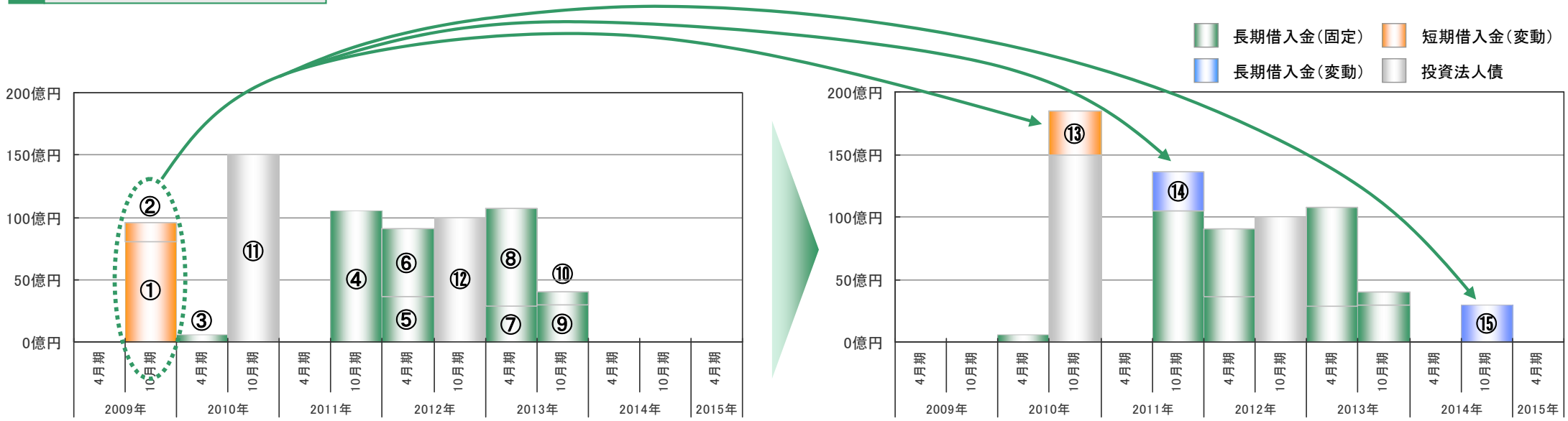
No.	銘柄	発行日	償還期限	発行残高	固定・変動	発行金利
⑪	第1回無担保投資法人債	2005/9/8	2010/9/8	15,000	固定	0.94%
⑫	第2回無担保投資法人債	2005/9/8	2012/9/8	10,000	固定	1.41%
合　計				25,000		

＜後発事象＞　2009年5月22日に下表⑬～⑮の借入を行い、同資金を左表①と②の借入金の返済（②については期限前返済）に充当しました。

No.	借入先	借入日	返済日	借入残高	固定・変動	金利
⑬	住友信託銀行　他	2009/5/22	2010/5/21	3,480	変動	(3T+1.00%)
⑭	中央三井信託銀行　他	2009/5/22	2011/5/20	3,120	変動	(3T+1.10%)
⑮	日本政策投資銀行	2009/5/22	2014/5/22	3,000	変動	(3T+1.60%)
合　計				9,600		

返済期限の分散状況

短期借入金を期間5年、2年の借入を交えた安定資金へリファイナンス



APPENDIX

第13期　比較貸借対照表

（単位：百万円）

	科　目	当期（第13期）平成21年4月30日 金額	比率	前期（第12期）平成20年10月31日 金額	比率	増減
資産の部	流動資産	9,675	6.6%	10,899	7.3%	−1,223
	現金及び預金	888	0.6%	2,025	1.4%	−1,136
	信託現金及び信託預金	8,626	5.9%	8,665	5.8%	−39
	その他の流動資産	160	0.1%	208	0.1%	−47
	営業未収入金	61	0.0%	62	0.0%	0
	前払費用	96	0.1%	91	0.1%	4
	未収消費税等	—	—	52	0.0%	−52
	繰延税金資産	2	0.0%	1	0.0%	1
	前払金	—	—	—	—	—
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0
	固定資産	137,740	93.4%	138,566	92.7%	−825
	有形固定資産	135,522	91.9%	136,321	91.2%	−799
	工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	—
	減価償却累計額	0	0.0%	0	0.0%	—
	信託不動産	135,522	91.9%	136,321	91.2%	−799
	建物等	52,618	35.7%	53,417	35.7%	−799
	信託建物(付属設備含)	59,519	40.4%	59,415	39.7%	103
	信託構築物	1,170	0.8%	1,167	0.8%	3
	信託工具、器具及び備品	148	0.1%	145	0.1%	3
	減価償却累計額	−8,220	−5.6%	−7,311	−4.9%	−909
	土地	82,903	56.2%	82,903	55.5%	—
	無形固定資産	1,779	1.2%	1,779	1.2%	0
	その他の無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%	0
	信託借地権	1,777	1.2%	1,777	1.2%	—
	信託その他の無形固定資産	1	0.0%	1	0.0%	0
	投資その他の資産	438	0.3%	465	0.3%	−26
	敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	—
	信託差入敷金及び保証金	326	0.2%	326	0.2%	—
	長期前払費用	102	0.1%	128	0.1%	−26
	繰延資産	14	0.0%	19	0.0%	−4
	投資法人債発行費	—	—	—	—	—
	投資口交付費	14	0.0%	19	0.0%	−4
	資産の部合計	147,430	100.0%	149,485	100.0%	−2,054

	科　目	当期（第13期）平成21年4月30日 金額	比率	前期（第12期）平成20年10月31日 金額	比率	増減
負債の部	流動負債	11,845	8.0%	13,268	8.9%	−1,422
	営業未払金	491	0.3%	558	0.4%	−67
	未払費用	150	0.1%	179	0.1%	−28
	短期借入金	9,600	6.5%	10,600	7.1%	−1,000
	1年内返済予定長期借入金	600	0.4%	1,000	0.7%	−400
	前受金	828	0.6%	852	0.6%	−23
	その他の流動負債	174	0.1%	77	0.1%	96
	未払法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0
	未払事業所税	5	0.0%	2	0.0%	2
	未払消費税	108	0.1%	—	—	108
	預り金	42	0.4%	55	0.4%	−13
	未払分配金	17	0.0%	19	0.0%	−2
	固定負債	64,496	43.7%	65,063	43.5%	−567
	信託預り敷金保証金	5,196	3.5%	5,163	3.5%	32
	投資法人債	25,000	17.0%	25,000	16.7%	—
	長期借入金	34,300	23.3%	34,900	23.4%	−600
	負債の部合計	76,341	51.8%	78,332	52.4%	−1,990
純資産	投資主資本	71,088	48.2%	71,153	47.6%	−64
	出資総額	68,945	46.8%	68,945	46.1%	—
	剰余金					
	当期未処分利益又は当期未処分損失	2,143	1.5%	2,207	1.5%	−64
	純資産の部合計	71,088	48.2%	71,153	47.6%	−64
	負債・純資産の部合計	147,430	100.0%	149,485	100.0%	−2,054

＊ 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13期　比較損益計算書　／　金銭の分配に係る計算書

（単位：百万円）

比較損益計算書	当期（第13期） 2008/11/1～2009/4/30 合計 ①金額	比率	オフィス 期初予算	実績	差額		レジデンス 期初予算	実績	差額		前期（第12期） 2008/5/1～2008/10/31 ②金額	比率	増減 ①−②
経常損益 営業損益 賃貸事業収入 賃貸事業収入	4,926	90.2%	2,651	2,660	9		2,340	2,265	−74	②	4,920	89.3%	6
賃料	4,349	79.6%	2,103	2,109	6	①	2,315	2,240	−75		4,348	78.9%	1
共益費	576	10.6%	548	551	3		24	25	1		571	10.4%	4
その他の賃貸事業収入	535	9.8%	338	347	8		147	188	41		588	10.7%	−52
駐車場使用料	132	2.4%	76	74	−1		59	57	−1		135	2.5%	−3
施設使用料	33	0.6%	25	28	2		4	5	0		31	0.6%	1
付帯収益	245	4.5%	234	232	−2		9	12	3		292	5.3%	−47
解約違約金	13	0.2%	—	5	5		—	8	8	③	32	0.6%	−19
その他雑収入	112	2.1%	1	6	5		74	105	31		96	1.7%	15
賃貸事業収入合計	5,462	100.0%	2,989	3,007	18		2,487	2,454	−32		5,508	100.0%	−46
賃貸事業費用 公租公課	249	4.6%	178	178	0		71	70	0		249	4.5%	0
諸経費	1,178	21.6%	643	641	−2		495	537	41		1,173	21.3%	5
外注委託費	605	11.1%	301	299	−1		269	306	36		575	10.4%	30
水道光熱費	272	5.0%	230	230	0		37	42	4	④	290	5.3%	−18
損害保険料	14	0.3%	6	6	0		7	7	0		15	0.3%	0
修繕費	138	2.5%	51	53	2		76	84	7		141	2.6%	−3
信託報酬	54	1.0%	27	27	0		28	27	0		54	1.0%	0
その他賃貸事業費用	93	1.7%	26	23	−3		75	69	−5		96	1.7%	−3
減価償却費	909	16.6%	357	358	0		550	550	0		914	16.6%	−5
賃貸事業費用合計	2,337	42.8%	1,180	1,178	−1		1,117	1,158	41		2,337	42.4%	0
賃貸事業損益	3,125	57.2%	1,809	1,829	19	⑤	1,369	1,295	−73	⑤	3,171	57.6%	−46
減価償却費控除前利益（NOI）	4,034	73.9%	2,167	2,188	20		1,919	1,846	−73		4,086	74.2%	−51
不動産等売却益	—	—	—	—	—		—	—	—		—	—	—
資産運用報酬	224	4.1%									226	4.1%	−1
役員報酬	9	0.2%									9	0.2%	—
資産保管委託手数料	13	0.3%									13	0.3%	0
一般事務委託手数料	70	1.3%									71	1.3%	0
会計監査人報酬	8	0.2%									7	0.1%	0
その他の費用	92	1.7%									98	1.8%	−6
営業利益	2,706	49.5%									2,745	49.8%	−38
営業外損益 営業外収益	7	0.1%									11	0.2%	−3
営業外費用	569	10.4%									547	9.9%	21
支払利息	423	7.8%									399	7.3%	24
投資法人債利息	140	2.6%									141	2.6%	−1
投資口交付費償却	4	0.1%									4	0.1%	—
その他営業外費用	0	0.0%									1	0.0%	0
経常利益	2,144	39.3%									2,209	40.1%	−64
税引前当期純利益	2,144	39.3%									2,209	40.1%	−64
法人税、住民税及び事業税	2	0.0%									0	0.0%	1
法人税等調整額	−1	0.0%									0	0.0%	−1
当期純利益	2,143	39.2%									2,207	40.1%	−64

金銭の分配に関する計算書	金額	金額
当期未処分利益又は当期未処分損失	2,143,441,101円	2,207,699,347円
分配金の額	2,143,396,800円	2,207,651,400円
（投資口1口当たりの分配金の額）	16,312円	16,801円
次期繰越利益	44,301円	47,947円

① オフィスは期初時点で平均稼動率98.0%を計画していたものの98.3%で稼動。また、テナント入替に際して若干の賃料増額を図れたことから期初予算比増収。

② レジデンスは募集賃料の引き下げ等により期初時点で平均稼動率93.3%を計画していたものの、予想以上にマーケット環境が厳しく稼動率91.4%と計画未達成。

③ 当期は特殊事情により解約違約金が通常の決算期よりも多い。また、テナントの退去が多かったことでテナント負担の原状回復費見合いの収入（その他雑収入）が期初予算比多くなった。（収入増加見合として原状回復費用（修繕費）も増加）

④ 一般修繕費は期初予算比削減となったものの、高額レジデンスについて予想以上にテナントの退去が多く、原状回復費用、PMフィー（リーシングフィー）といったイニシャルコストが増加。予算比コスト超過となった。

⑤ オフィスの予算比増益がレジデンスの予算比減益を吸収しきれなかったことで賃貸事業損益が▲54百万円の計画未達成となる。

【賃貸事業費用】

■ 修繕工事支出 ： 248百万円

修繕費 ＜138百万円＞	・ホーマットウット゛ビル　外壁修繕工事	14百万円
	・KSP　R&D棟　非常用発電機整備工事　他	13百万円
	・櫻岳ビル　第2期空調更新工事　他	6百万円
資本的支出 ＜109百万円＞	・KSP　R&D棟　自動火災報知設備システム変更工事	32百万円
	・櫻岳ビル　空調更新、給排水管継ぎ手部材交換工事	32百万円
	・YS海岸ビル　屋上換気ダクト保温地改修工事	6百万円

＊ 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14期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目			第14期予想 2009/5/1～2009/10/31										第13期実績 2008/11/1～2009/4/30		
			オフィス			レジデンス			合計			①－②	オフィス	レジデンス	② 合計
			当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額	当初予算	① 新予算	差額				
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	2,617	2,567	−50	2,370	2,268	−101	4,988	4,835	−153	−91	2,660	2,265	4,926
		賃料	2,081	2,032	−48	2,346	2,240	−105	4,427	4,273	−153	−76	2,109	2,240	4,349
		共益費	536	534	−2	24	27	3	561	562	1	−14	551	25	576
		その他の賃貸事業収入	372	361	−11	140	131	−8	513	492	−21	−43	347	188	535
		駐車場使用料	75	71	−3	59	57	−2	134	129	−5	−3	74	57	132
		施設使用料	25	26	1	4	5	1	29	32	2	−1	28	5	33
		付帯収益	272	262	−10	11	10	−1	282	272	−9	27	232	12	245
		解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	−13	5	8	13
		その他雑収入	—	—	—	66	58	−7	66	58	−7	−53	6	105	112
		賃貸事業収入合計	2,990	2,928	−62	2,511	2,400	−110	5,502	5,328	−173	−134	3,007	2,454	5,462
		賃貸事業費用 公租公課	196	196	0	96	97	1	293	294	1	44	178	70	249
		諸経費	696	687	−9	466	491	25	1,162	1,178	16	0	641	537	1,178
		外注委託費	300	297	−3	250	264	14	550	562	11	−43	299	306	605
		水道光熱費	266	258	−7	39	40	1	305	299	−6	26	230	42	272
		損害保険料	6	6	—	7	7	—	14	14	—	0	6	7	14
		修繕費	69	71	1	67	77	9	137	148	11	10	53	84	138
		信託報酬	27	27	—	28	27	0	55	54	0	0	27	27	54
		その他賃貸事業費用	25	25	0	73	73	0	98	99	0	6	23	69	93
		減価償却費	352	355	2	550	551	1	902	906	3	−2	358	550	909
		賃貸事業費用合計	1,245	1,239	−6	1,113	1,140	27	2,358	2,379	21	42	1,178	1,158	2,337
		賃貸事業損益	1,745	1,689	−56	1,397	1,259	−138	3,143	2,948	−194	−176	1,829	1,295	3,125
		減価償却費控除前利益（NOI）	2,098	2,044	−53	1,948	1,811	−137	4,046	3,855	−191	−178	2,188	1,846	4,034
		不動産等売却益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		資産運用報酬							222	211	−10	−13			224
		役員報酬							9	9	—	—			9
		資産保管委託手数料							13	13	0	0			13
		一般事務委託手数料							71	67	−4	−3			70
		会計監査人報酬							8	8	0	0			8
		その他の費用							111	117	6	25			92
		営業利益							2,707	2,521	−186	−184			2,706
	営業外損益	営業外収益							10	10	—	2			7
		営業外費用							627	621	−5	52			569
		支払利息							479	474	−5	50			423
		投資法人債利息							142	142	—	1			140
		投資口交付費償却							4	4	—	0			4
		その他営業外費用							0	0	—	0			0
		経常利益							2,090	1,909	−181	−234			2,144
		税引前当期純利益							2,090	1,909	−181	−234			2,144
		法人税、住民税及び事業税							1	1	—	−1			2
		法人税等調整額							0	0	—	1			−1
		当期純利益							2,089	1,908	−181	−234			2,143

オフィス
2009年4月（新年度）に入り退居申込が増加する一方、賃貸マーケットの停滞感がBクラスのオフィスビルにも波及。退去した後のスペースへ新規テナントの誘致をできない前提で稼動率を想定したため、賃貸事業収入で▲62百万円（当初予算比）、賃貸事業損益で▲56百万円（同）に下方修正。

レジデンス
賃貸マーケットの悪化に対し募集賃料の引き下げによる稼動率の引き上げを計画したものの、想定以上のマーケットの落ち込みにより稼動率の予測を94.1%（当初予算）から92.0%へ修正し、賃貸事業収入で▲110百万円（当初予算比）、賃貸事業損益で▲138百万円（同）に下方修正。

有利子負債
第13期末の有利子負債残高685百万円から変更がないことを前提。
なお、この残高のうち平成21年5月22日が返済期限の短期借入金8,050百万円及び平成21年6月30日が返済期限の短期借入金1,550百万円の合計9,600百万円について平成21年5月22日付で全額を一括して借換え済みであり、前提条件に反映。

公租公課
第11期から第12期にかけて取得した5物件（上野THビル、五反田NTビル、ストーリア赤坂、ルネ新宿御苑タワー、プレミアステージ両国）の固定資産税、都市計画税が新たに費用化し、第13期との対比で44百万円の費用増加となる予定。

＊　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。
（注1）　当初予算とは2008年12月15日付「平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは第14期期初に見直しを行い2009年5月20日付「平成21年10月期（第14期）の分配予想の修正に関するお知らせ」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

キャッシュフロー計算書の推移

（単位：百万円）

項　　目	当期（第13期） 2008/11/1～2009/4/30	第12期 2008/5/1～2008/10/31	第11期 2007/11/1～2008/4/30	第10期 2007/5/1～2007/10/31	第9期 2006/11/1～2007/4/30	第8期 2006/5/1～2006/10/31	第7期 2005/11/1～2006/4/30	第6期 2005/5/1～2005/10/31	第5期 2004/11/1～2005/4/30	第4期 2004/5/1～2004/10/31
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー										
税引前当期純利益	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200
減価償却費	909	914	825	719	658	689	660	640	578	555
投資法人債発行費償却額	—	—	23	23	23	23	23	23	—	—
投資口交付費償却	4	4	4	—	—	—	—	—	—	—
受取利息	△ 6	△ 10	△ 8	△ 7	△ 3	0	0	0	△0	△0
未払分配金戻入	△ 1	0	△ 1	△ 1	△ 1	—	—	—	—	—
支払利息	564	541	406	405	299	263	243	241	266	265
信託有形固定資産除却損	—	—	—	0	0	0	4	0	6	5
営業未収金の増減額（△は減少）	△ 1	△ 6	0	△ 7	△ 5	1	0	△ 1	13	△ 2
未収消費税等の増減額（△は減少）	52	62	1	△ 115	64	△ 63	79	△ 57	△ 22	293
創業費の増減額（△は減少）	—	—	—	—	6	6	6	6	6	6
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 10	93	134	△ 30	15	7	△ 31	14	2	19
未払消費税等の増減額（△は減少）	108	—	—	△ 46	46	△ 71	71	—	△ 72	72
前受金の増減額（△は減少）	△ 23	△ 10	161	10	38	3	36	△ 18	107	2
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	—	—	1,366	—	—	—	—	531	—	—
その他	△ 17	29	14	70	△ 58	14	△ 65	90	△ 46	△ 13
小　　計	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405
利息の受取額	6	10	8	7	3	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 563	△ 584	△ 396	△ 396	△ 289	△ 245	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207
法人税等の支払額	0	△ 2	△0	△ 3	0	△ 1	0	△ 1	△0	△ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー										
信託有形固定資産の取得による支出	△ 166	△ 12,577	△ 17,711	△ 11,275	△ 1,951	△ 5,443	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192
無形固定資産の取得による支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 3
信託無形固定資産の取得による支出	—	—	△ 1,777	—	—	—	0	0	—	△0
信託差入敷金保証金の支出	—	—	△ 326	—	—	—	—	—	—	0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	201	396	713	695	224	215	165	453	200	△ 309
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 168	△ 302	△ 236	△ 166	△ 163	△ 148	△ 177	△ 212	△ 140	234
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 133	△ 12,482	△ 19,338	△ 10,746	△ 1,890	△ 5,375	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー										
短期借入れによる収入	100	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850	—	14,300	300
短期借入金の返済による支出	△ 1,100	—	—	△ 12,400	△ 6,500	—	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300
長期借入れによる収入	—	9,000	7,900	11,500	6,500	—	—	6,000	—	—
長期借入金の返済による支出	△ 1,000	△ 6,000	△ 8,400	—	—	—	—	△ 20,000	—	—
投資口の発行による収入	—	—	17,510	—	—	—	—	14,381	—	—
投資口交付費の支出	—	—	△ 29	—	—	—	—	—	—	—
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	—	—
分配金の支払額	△ 2,208	△ 3,735	△ 1,804	△ 1,654	△ 1,528	△ 1,450	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,208	8,864	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709	702	△ 970
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 1,175	△ 367	3,122	△ 263	834	331	398	550	△ 960	954
5. 現金及び現金同等物の期首残高	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091
6. 現金及び現金同等物の期末残高	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045

＊ 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13期) 2008/11/1 ↓ 2009/4/30	第12期 2008/5/1 ↓ 2008/10/31	第11期 2007/11/1 ↓ 2008/4/30	第10期 2007/5/1 ↓ 2007/10/31	第9期 2006/11/1 ↓ 2007/4/30	第8期 2006/5/1 ↓ 2006/10/31	第7期 2005/11/1 ↓ 2006/4/30	第6期 2005/5/1 ↓ 2005/10/31	第5期 2004/11/1 ↓ 2004/4/30	第4期 2004/5/1 ↓ 2004/10/31
財務指標	総資産経常利益率　(注1)	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%
	年換算　(注13)	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%
	自己資本当期利益率　(注2)	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%
	年換算　(注13)	6.0%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%
	自己資本比率(期末)　(注3)	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%
	総資産有利子負債比率(期末)　(注4)	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%
	長期固定適合率(期末)　(注5)	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%
	デットサービスカバレッジレシオ　(注6)	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍
	金利償却前当期純利益	3,616百万円	3,663百万円	3,127百万円	2,930百万円	2,611百万円	2,481百万円	2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円	2,019百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)	564百万円	541百万円	406百万円	405百万円	299百万円	263百万円	243百万円	241百万円	266百万円	265百万円
	賃貸NOI　(注7)	4,034百万円	4,086百万円	3,633百万円	3,294百万円	2,958百万円	2,820百万円	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円
	年換算NOI利回り　(注8)	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%
	賃貸NCF　(注9)	3,924百万円	3,939百万円	3,549百万円	3,117百万円	2,847百万円	2,518百万円	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円	2,092百万円
	当期減価償却費	909百万円	914百万円	824百万円	718百万円	657百万円	688百万円	659百万円	639百万円	577百万円	554百万円
	当期資本的支出額	109百万円	146百万円	83百万円	177百万円	110百万円	301百万円	247百万円	354百万円	145百万円	192百万円
	年換算NCF利回り　(注10)	5.6%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%
	FFO　(注11)	3,052百万円	3,121百万円	4,567百万円	2,524百万円	2,312百万円	2,217百万円	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円	1,754百万円
参考情報	投資物件数(期末)	45	45	42	39	36	35	32	31	25	23
	テナント数(期末)	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079	995	869	810	662	587
	総賃貸可能面積(期末)	165,543.69㎡	165,493.75㎡	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡
	稼働率										
	期中平均	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%	94.1%
	期末時点	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%	95.9%
	開示評価額(鑑定価格)	149,355百万円	163,640百万円	157,210百万円	137,830百万円	119,400百万円	111,420百万円	102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円
	発行済投資口数(期末)	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口	79,400口
	出資総額(期末)	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円	37,053百万円
	純資産額(期末)	71,088百万円	71,153百万円	72,688百万円	53,240百万円	53,089百万円	52,964百万円	52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円	38,253百万円
	1口当たり純資産額　(注12)	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円

(注1)　経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)／2
(注2)　当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)／2
(注3)　期末純資産額／期末総資産額×100
(注4)　期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注5)　期末固定資産／(期末固定負債＋期末純資産額)
(注6)　金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く)／支払利息
(注7)　(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却額
(注8)　年換算賃貸NOI／物件取得価格
(注9)　賃貸NOI－資本的支出
(注10)　年換算賃貸NCF／物件取得価格
(注11)　当期純利益＋当期減価償却費
(注12)　期末純資産額／期末発行済投資口数
(注13)　第1期の運用日数については上場日から期末までの233日により年換算を算出しています。
金額については百万円単位を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

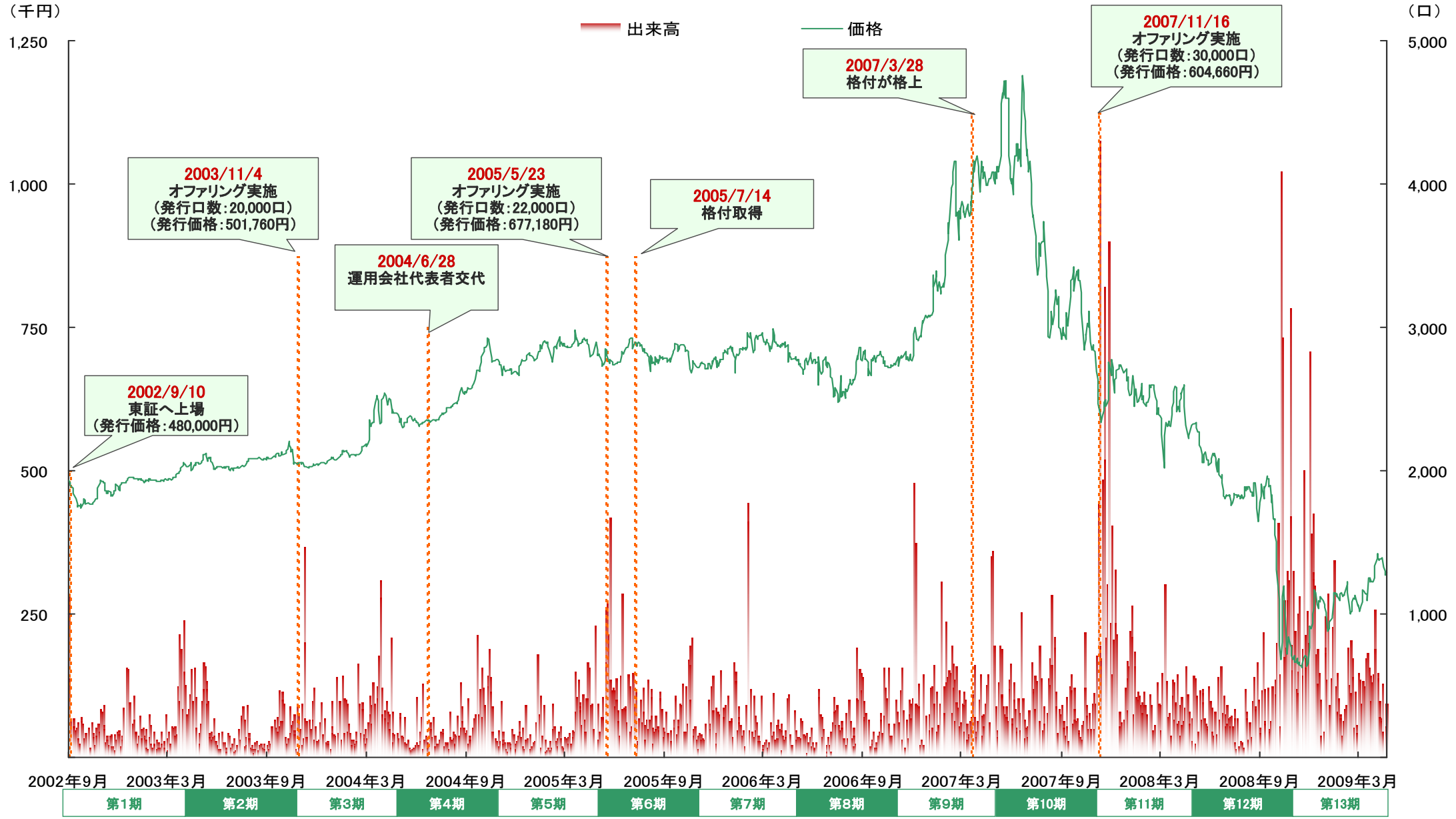
期末算定価格の推移

（単位：百万円）

タイプ	エリア	物件名	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格	第8期末 算定価格	第9期末 算定価格	第10期末 算定価格	第11期末 算定価格	第12期末 算定価格 ~①	第12期末 直還法 利回り	第13期末 算定価格 ~②	第13期末 比率	第13期末 増減 (②-①)	第13期末 直還法 利回り	第13期末 直還法上の各項目の傾向（対前期比） 利回り	賃料	稼働率	純収益	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り	第13期末 簿価 ~③	第13期末 ②-③
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,810	5,830	6,170	6,390	6,890	7,970	8,760	9,090	9,100	4.30%	8,380	5.6%	-720	4.40%	UP	DOWN	—	DOWN	4.20%	4.60%	6,362	2,018
		ランディック第2新橋ビル	6,870	6,880	7,290	7,760	8,450	9,320	10,300	10,900	11,000	4.40%	10,300	6.9%	-700	4.50%	UP	DOWN	—	DOWN	4.30%	4.70%	7,007	3,293
		フジビル37	1,740	1,780	1,900	2,160	2,520	2,820	3,000	3,080	2,780	4.80%	2,420	1.6%	-360	5.00%	UP	DOWN	—	DOWN	4.80%	5.20%	1,578	842
		KN渋谷3	5,830	6,140	6,370	7,400	7,990	8,480	9,070	9,640	9,010	4.50%	8,270	5.5%	-740	4.60%	UP	DOWN	—	DOWN	4.40%	4.80%	5,036	3,234
		高田馬場センタービル	5,110	5,170	5,450	5,660	6,030	6,760	7,200	7,200	7,040	4.80%	6,860	4.6%	-180	4.90%	UP	—	—	—	4.70%	5.10%	4,603	2,257
		六番町ビル	8,450	8,500	9,010	9,460	9,650	9,860	10,800	10,800	10,600	4.60%	9,330	6.2%	-1,270	4.90%	UP	DOWN	—	DOWN	4.70%	5.10%	8,231	1,099
		櫻岳ビル			1,840	1,910	1,920	2,030	2,130	2,140	2,100	4.70%	1,920	1.3%	-180	5.00%	UP	DOWN	—	DOWN	4.90%	5.30%	1,823	97
		YS海岸ビル							5,420	5,810	5,810	4.70%	5,030	3.4%	-780	5.00%	UP	DOWN	—	DOWN	4.90%	5.10%	5,181	-151
		小　計	33,810	34,300	38,030	40,740	43,450	47,220	56,680	58,660	57,440	—	52,510	35.2%	-4,930	—					—	—	39,825	12,685
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	1,840	1,840	1,730	5.20%	1,670	1.1%	-60	5.40%	UP	—	—	—	5.10%	5.60%	1,321	349
		プレミア東陽町ビル							4,990	4,990	4,880	4.90%	4,530	3.0%	-350	5.30%	UP	DOWN	UP	UP	5.00%	5.60%	4,313	217
		上野THビル								4,380	4,220	5.00%	3,750	2.5%	-470	5.30%	UP	DOWN	DOWN	DOWN	4.90%	5.70%	4,555	-805
		五反田NTビル								4,110	4,010	4.90%	3,630	2.4%	-380	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	4.80%	5.60%	4,277	-647
		小　計	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	6,830	15,320	14,840	—	13,580	9.1%	-1,260	—					—	—	14,467	-887
	周辺都市部	日総第3ビル	3,490	3,780	4,110	4,420	4,910	5,230	5,680	5,720	5,310	5.30%	4,920	3.3%	-390	5.60%	UP	DOWN	—	DOWN	5.40%	5.80%	3,524	1,396
		かながわサイエンスパークR＆D棟	5,800	6,000	6,380	6,910	7,290	8,020	8,850	9,330	8,830	6.50%	8,150	5.5%	-680	6.70%	UP	DOWN	—	DOWN	6.50%	6.90%	5,682	2,468
		小　計	9,290	9,780	10,490	11,330	12,200	13,250	14,530	15,050	14,140	—	13,070	8.8%	-1,070	—					—	—	9,206	3,864
		オフィス合計	44,550	45,510	50,000	53,620	57,250	62,170	78,040	89,030	86,420	—	79,160	53.0%	-7,260	—					—	—	63,499	15,661
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,150	5,170	5,210	5,310	5,380	5,510	5,620	5,630	5,300	5.00%	4,790	3.2%	-510	5.30%	UP	DOWN	—	DOWN	5.10%	5.50%	4,911	-121
		パークアクシス明治神宮前	2,390	2,380	2,370	2,400	2,430	2,430	2,430	2,430	2,350	4.80%	2,060	1.4%	-290	5.10%	UP	DOWN	—	DOWN	4.90%	5.30%	2,576	-516
		サンパレス南麻布	981	950	968	986	990	1,010	1,050	1,090	1,080	4.90%	962	0.6%	-118	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.40%	1,115	-153
		キャビンアリーナ赤坂	1,500	1,470	1,470	1,570	1,580	1,620	1,660	1,670	1,640	4.70%	1,410	0.9%	-230	5.10%	UP	DOWN	—	DOWN	4.90%	5.30%	1,281	129
		キャビンアリーナ南青山	1,160	1,170	1,170	1,220	1,230	1,270	1,300	1,300	1,260	4.80%	1,120	0.7%	-140	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.40%	1,013	107
		ピュロー紀尾井町	1,760	1,750	1,740	1,800	1,790	1,830	1,860	1,910	1,760	6.60%	1,630	1.1%	-130	7.00%	UP	—	—	—	5.60%	6.00%	1,827	-197
		ホーマットウッドビル	4,890	4,820	4,850	4,970	5,110	5,160	5,300	5,320	5,150	4.80%	4,750	3.2%	-400	5.10%	UP	DOWN	—	DOWN	4.90%	5.30%	5,033	-283
		六本木グリーンテラス	5,110	5,060	5,070	5,210	5,310	5,570	5,710	5,750	5,400	4.90%	4,830	3.2%	-570	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.40%	4,405	425
		ビーサイト芝公園	2,070	2,060	2,060	2,130	2,120	2,190	2,220	2,240	2,200	6.40%	2,050	1.4%	-150	6.90%	UP	—	—	—	5.80%	6.20%	2,043	7
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,540	2,600	2,610	2,690	2,780	2,930	2,960	2,970	2,900	4.90%	2,700	1.8%	-200	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.40%	2,334	366
		ラング・タワー京橋	1,000	995	1,010	1,060	1,070	1,120	1,140	1,140	1,120	4.90%	1,010	0.7%	-110	5.20%	UP	—	DOWN	DOWN	5.00%	5.40%	901	109
		プレミアステージ三田慶大前		1,770	1,800	1,870	1,870	1,910	1,930	1,920	1,840	4.90%	1,720	1.2%	-120	5.20%	UP	DOWN	—	DOWN	5.10%	5.60%	1,578	142
		プレミアロッソ		1,710	1,710	1,780	1,810	1,860	1,880	1,880	1,800	4.80%	1,630	1.1%	-170	5.10%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.50%	1,648	-18
		プレミアブラン代々木公園			2,410	2,500	2,530	2,510	2,470	2,470	2,340	4.80%	2,190	1.5%	-150	5.10%	UP	UP	UP	DOWN	4.80%	5.30%	2,280	-90
		プレミアステージ内神田			2,110	2,110	2,190	2,220	2,270	2,270	2,230	4.90%	2,020	1.4%	-210	5.20%	UP	DOWN	DOWN	DOWN	5.00%	5.40%	1,685	335
		プレミアステージ市ヶ谷河田町			1,570	1,610	1,640	1,640	1,640	1,650	1,590	4.90%	1,470	1.0%	-120	5.30%	UP	UP	UP	—	5.00%	5.50%	1,456	14
		Walk赤坂			2,090	2,170	2,180	2,190	2,280	2,280	2,190	4.80%	1,950	1.3%	-240	5.10%	UP	DOWN	—	DOWN	5.00%	5.50%	1,951	-1
		プレミアステージ芝公園					1,620	1,620	1,680	1,600	1,530	4.70%	1,380	0.9%	-150	5.10%	UP	DOWN	UP	DOWN	4.80%	5.30%	1,622	-242
		MEW					1,520	1,540	1,550	1,570	1,370	4.80%	1,210	0.8%	-160	5.20%	UP	DOWN	DOWN	DOWN	5.10%	5.30%	1,568	-358
		芝浦アイランド　エアタワー								8,100	8,140	—	7,450	5.0%	-690	—	UP	—	—	—	4.80%	6.60%	7,542	-92
		ストーリア赤坂									3,890	4.60%	3,450	2.3%	-440	5.00%	UP	DOWN	—	DOWN	4.80%	5.20%	4,063	-613
		ルネ新宿御苑タワー									6,020	4.70%	5,420	3.6%	-600	5.10%	UP	—	—	DOWN	4.90%	5.30%	6,726	-1,306
		小　計	28,551	31,905	40,218	41,386	45,150	46,120	46,950	55,190	63,100	—	57,202	38.3%	-5,898	—					—	—	59,570	-2,368
	東京23区	ビーサイト大崎	1,070	1,060	1,060	1,100	1,100	1,110	1,130	1,140	1,120	6.60%	1,010	0.7%	-110	7.30%	UP	—	—	—	6.10%	6.50%	995	15
		プレミアガーデン本郷	983	996	1,000	1,040	1,060	1,120	1,140	1,150	1,100	5.00%	993	0.7%	-107	5.30%	UP	DOWN	—	DOWN	5.10%	5.50%	995	-2
		プレミアグランデ馬込			1,420	1,430	1,430	1,400	1,390	1,390	1,330	5.30%	1,230	0.8%	-100	5.60%	UP	DOWN	—	DOWN	5.50%	6.00%	1,496	-266
		プレミアノッツェ祐天寺				1,530	1,530	1,550	1,560	1,520	1,490	4.90%	1,390	0.9%	-100	5.30%	UP	DOWN	DOWN	—	5.00%	5.50%	1,568	-178
		アクロス湯島					1,820	1,840	1,870	1,870	1,790	4.80%	1,600	1.1%	-190	5.20%	UP	DOWN	UP	DOWN	4.90%	5.40%	1,762	-162
		プレミアステージ駒込						1,830	1,830	1,830	1,800	4.90%	1,660	1.1%	-140	5.30%	UP	DOWN	UP	—	5.00%	5.50%	1,801	-141
		プレミアステージ大塚							1,420	1,420	1,360	5.10%	1,280	0.9%	-80	5.40%	UP	—	—	—	5.20%	5.80%	1,337	-57
		プレミアステージ本所吾妻橋								2,670	2,610	5.10%	2,420	1.6%	-190	5.50%	UP	DOWN	—	DOWN	5.30%	5.70%	2,749	-329
		プレミアステージ両国									1,520	5.10%	1,410	0.9%	-110	5.50%	UP	—	—	—	5.30%	5.70%	1,524	-114
		小　計	2,053	2,056	3,480	5,100	6,940	8,860	10,340	12,990	14,120	—	12,993	8.7%	-1,127	—					—	—	14,231	-1,238
		レジデンス合計	30,604	33,961	43,698	46,486	52,090	54,970	57,290	68,180	77,220	—	70,195	47.0%	-7,025	—					—	—	73,801	-3,606
		ポートフォリオ合計	75,154	79,471	93,698	100,106	109,340	117,140	135,330	157,210	163,640	—	149,355	100.0%	-14,285	—					—	—	137,301	12,054

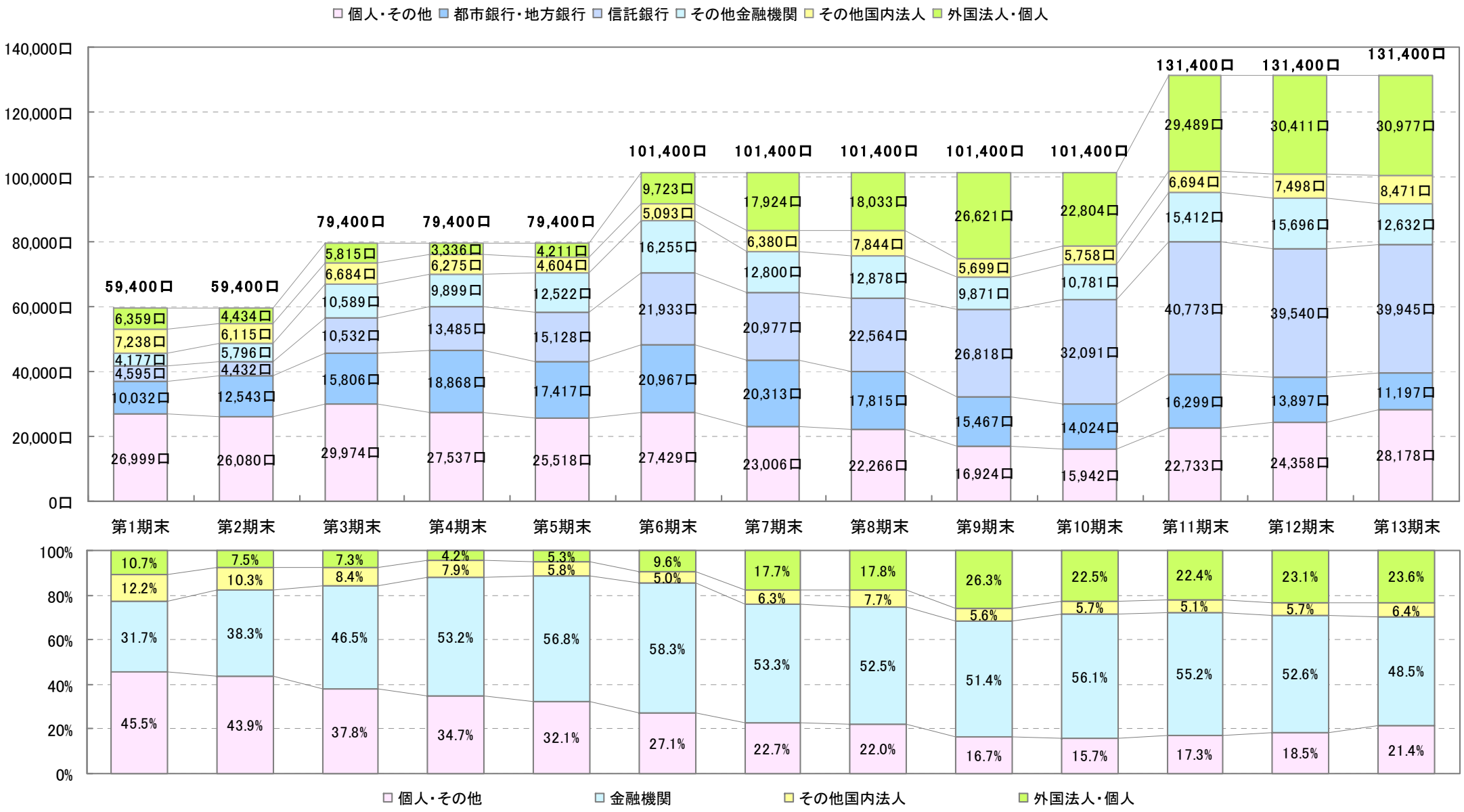
＊ 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。なお、芝浦アイランド　エアタワーの簿価には土地所有者である独立行政法人都市再生機構へ差し入れている差入保証金返還請求権の準共有持分の対価326,509,656円は含めていません。

投資口価格の推移



＊ 終値ベースで記載しています。（出所：Bloomberg）

投資主属性別の投資口分布状況



＊ 比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

上位投資主一覧

順位	第11期（発行済投資口数：131,400口）			第12期（発行済投資口数：131,400口）			第13期（発行済投資口数：131,400口）		
	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,472	8.73%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,392	8.66%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,212	9.29%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,605	7.30%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,156	6.96%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,069	8.42%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,252	5.51%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,246	5.51%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,988	4.55%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,417	3.36%
5	株式会社北洋銀行	4,575	3.48%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,365	4.08%	株式会社北洋銀行	4,369	3.32%
6	富士火災海上保険株式会社	3,819	2.90%	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	4,735	3.60%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,339	3.30%
7	ﾓﾙｶﾞﾝ･ｽﾀﾝﾚｰ ｱﾝﾄﾞ ｶﾝﾊﾟﾆｰ ｲﾝｸ	3,475	2.64%	株式会社北洋銀行	4,525	3.44%	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,664	2.78%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	3,198	2.43%	エスアイエス セガ インターセトル エージー	3,375	2.56%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3,082	2.34%
9	株式会社三井住友銀行	2,665	2.02%	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,946	2.24%	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2,136	1.62%
10	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	2,580	1.96%	株式会社三井住友銀行	2,520	1.91%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
11	ｸﾚﾃﾞｨ ｽｲｽ ﾌｧｰｽﾄ ﾎﾞｽﾄﾝ ﾖｰﾛｯﾊﾟ ﾋﾟｰﾋﾞｰ ｾｸ ｱｲｴﾇﾃｨ ﾉﾝﾄﾘｰﾃｨ ｸﾗｲｴﾝﾄ	2,382	1.81%	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,187	1.66%	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104	1,914	1.45%
12	ﾊﾞﾝｸ ｵﾌﾞ ﾆｭｰﾖｰｸ ｼﾞｰｼｰｴﾑ ｸﾗｲｱﾝﾄ ｱｶｳﾝﾂ ｲｰ ｴﾙ ｱｰﾙｼﾞｰ	2,370	1.80%	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	2,102	1.59%	エイアイユーインシュアランスカンパニー（エイアイユー保険会社）	1,765	1.34%
13	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%
14	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,005	1.52%	ﾉｰｻﾞﾝ ﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ(ｴｲﾌﾞｲｴﾌｼｰ) ｻﾌﾞ ｱｶｳﾝﾄ ｱﾒﾘｶﾝ ｸﾗｲｱﾝﾄ	1,889	1.43%	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%
15	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,953	1.48%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,875	1.42%	ジェイピー モルガン クリアリング コープ セク	1,405	1.06%
16	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.39%	ｸﾚﾃﾞｨ ｽｲｽ ﾖｰﾛｯﾊﾟ ﾋﾟｰﾋﾞｰｾｸ ｱｲｴﾇﾃｨ ﾄﾘｰﾃｨ ｸﾗｲｱﾝﾄ	1,807	1.37%	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%
17	ｴｰｱｲﾕｰ ｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ ｵｰｱｰﾙﾃﾞｨｰ	1,765	1.34%	エイアイユーインシュアランスカンパニー（エイアイユー保険会社）	1,765	1.34%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	1,343	1.02%
18	野村證券株式会社	1,745	1.32%	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	1,669	1.27%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%
19	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	1,669	1.27%	ｸﾚﾃﾞｨ ｽｲｽ ｾｷｭﾘﾃｨｰｽﾞ ﾖｰﾛｯﾊﾟ ﾘﾐﾃｯﾄﾞ ﾋﾟｰﾋﾞｰ ｾｸ ｲﾝﾄ ﾉﾝ ﾄﾘｰﾃｨｰ ｸﾗ	1,470	1.11%	ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	1,184	0.90%
20	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパ リミテッド ピーピー セク イント ノン トリーティー クライアント	1,183	0.90%
		73,619	56.02%		74,813	56.93%		67,469	51.34%

ポートフォリオ一覧

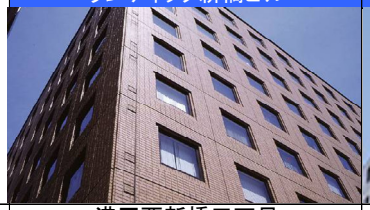
2009年4月30日

	所在地	取得価格（百万円）	第13期末算定価格（百万円）	比率（取得価格ﾍﾞｰｽ）	取得時期	建築時期	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	PML	PM会社
ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	8,380	4.5%	2002年9月	1982年6月	26.9	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（注1）	東京都港区	7,045	10,300	5.1%	2002年9月	1978年12月	30.4	6,973.52	12.9	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	2,420	1.2%	2002年9月	1991年6月	17.9	1,917.54	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	8,270	3.8%	2002年9月	1993年2月	16.3	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	6,860	3.7%	2002年9月	1992年5月	17.0	6,308.97	2.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	9,330	5.6%	2004年3月	1987年4月	22.1	6,872.77	10.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1,920	1.3%	2005年6月	1988年3月	21.2	2,098.64	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ
YS海岸ビル	東京都港区	5,100	5,030	3.7%	2007年6月	1993年1月	16.3	5,947.12	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1,670	1.0%	2002年9月	1992年3月	17.2	2,178.65	8.7	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	4,530	3.1%	2007年5月	2006年10月	2.6	3,857.04	13.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
上野THビル	東京都文京区	4,380	3,750	3.1%	2008年3月	1985年12月	23.4	4,395.65	12.8	東西ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
五反田NTビル（注2）	東京都品川区	4,100	3,630	2.9%	2008年3月	1987年11月	21.5	3,241.19	14.3	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
日総第3ビル	横浜市西区	3,558	4,920	2.6%	2002年9月	1986年4月	23.1	5,592.81	10.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
かながわサイエンスパークR&D棟（注3）	川崎市高津区	6,556	8,150	4.7%	2002年9月	1989年7月	19.8	15,064.82	10.4	ｹｲｴｽﾋﾟｰｺﾐｭﾆﾃｨ
オフィス小計		64,695	79,160	46.4%			20.4	75,866.27		
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	4,790	3.7%	2002年9月	2001年11月	7.5	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	2,060	1.9%	2002年9月	2002年3月	7.2	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	962	0.8%	2002年9月	1989年11月	19.5	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	1,410	1.0%	2003年4月	2002年11月	6.5	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	1,120	0.8%	2003年9月	2003年2月	6.2	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	1,630	1.3%	2003年7月	2002年11月	6.5	1,728.98	11.6	ー
ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	4,750	3.7%	2003年11月	1988年8月	20.8	5,793.93	7.4	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	4,830	3.4%	2003年11月	2002年10月	6.6	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	2,050	1.6%	2003年11月	2003年2月	6.2	2,312.75	11.5	ー
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2,700	1.7%	2004年3月	2004年2月	5.2	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	928	1,010	0.7%	2003年12月	2003年2月	6.2	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	1,720	1.1%	2004年11月	2004年11月	4.5	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	1,630	1.2%	2005年1月	2004年11月	4.5	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	2,190	1.7%	2005年7月	2005年6月	3.9	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	1,724	2,020	1.2%	2005年9月	2005年8月	3.7	2,040.19	13.8	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	1,470	1.0%	2005年7月	2005年7月	3.8	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	1,950	1.5%	2005年6月	2004年11月	4.5	1,736.70	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1,380	1.1%	2006年10月	2006年9月	2.7	1,759.89	16.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
MEW	東京都港区	1,556	1,210	1.1%	2006年7月	2005年8月	3.7	1,551.65	13.9	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
芝浦アイランド エアタワー（注4）	東京都港区	7,590	7,450	5.4%	2007年12月	2007年3月	2.2	13,092.43	11.2	三井不動産住宅ﾘｰｽ
ストーリア赤坂	東京都港区	3,930	3,450	2.8%	2008年5月	2004年12月	4.4	3,988.86	11.7	ﾄｰﾀﾙﾊｳｼﾞﾝｸﾞ
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	5,420	4.7%	2008年5月	2004年12月	4.4	6,555.04	7.2	ﾄｰﾀﾙﾊｳｼﾞﾝｸﾞ
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	1,010	0.8%	2003年11月	2002年12月	6.4	1,319.52	12.1	ー
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	993	0.7%	2004年4月	2002年3月	7.2	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	1,230	1.1%	2005年6月	2005年2月	4.2	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	1,390	1.1%	2006年3月	2006年3月	3.2	1,734.04	13.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
アクロス湯島	東京都文京区	1,803	1,600	1.3%	2006年9月	2006年3月	3.2	2,065.58	17.2	ｱｸﾛｽ
プレミアステージ駒込	東京都豊島区	1,830	1,660	1.3%	2007年2月	2007年1月	2.3	2,249.25	18.0	明豊ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨｰｽﾞ
プレミアステージ大塚	東京都豊島区	1,310	1,280	0.9%	2007年6月	2006年8月	2.7	1,644.64	22.5	明豊ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨｰｽﾞ
プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	2,420	1.9%	2007年11月	2007年11月	1.5	3,465.00	14.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	1,410	1.1%	2008年6月	2008年3月	1.2	2,215.68	12.8	ｽﾀｰﾂｱﾒﾆﾃｨｰ
レジデンス小計		74,680	70,195	53.6%			5.2	89,677.42		
ポートフォリオ合計		139,375	149,355	100.0%			12.2	165,543.69	8.6	

（注1） ランディック新橋第2ビルのPML値は従来から12.8%と開示してきましたが、竣工図面と現況が一部異なることが判明したため、平成20年5月1日に再算定のうえ12.9%に訂正しました。
（注2） 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。
（注2） かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（27%）に対応する数値を記載しています。
（注3） 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟）の2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（23%）に対応する2物件合計の数値を記載しています。

物件別事業収支表 ①

Office & Residence

	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3		高田馬場センタービル	
										
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第13期末帳簿価格	6,362百万円		7,007百万円		1,578百万円		5,036百万円		4,603百万円	
第13期末算定価格	8,380百万円		10,300百万円		2,420百万円		8,270百万円		6,860百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	262,362	262,802	302,199	296,327	97,941	91,374	272,836	276,802	265,937	259,080
賃貸事業収入	246,365	245,629	282,696	274,756	76,809	78,507	240,374	237,392	224,019	215,396
賃料	206,169	205,432	233,378	225,426	63,372	64,673	198,092	195,110	165,796	158,026
共益費	40,196	40,196	49,318	49,329	13,436	13,834	42,282	42,282	58,223	57,369
その他賃貸事業収入	15,996	17,172	19,503	21,570	21,132	12,866	32,461	39,409	41,918	43,683
賃貸事業費用合計…② （千円）	80,986	82,393	89,533	92,064	36,796	35,757	94,484	95,636	127,226	149,368
公租公課	21,668	21,668	15,568	15,571	5,356	5,357	15,260	15,260	22,448	22,452
諸経費	33,660	35,075	43,063	45,577	19,061	14,932	46,909	48,156	64,016	73,856
外注委託費	17,221	17,097	19,400	19,386	10,235	7,519	21,413	21,579	29,297	32,550
水道光熱費	11,899	12,311	18,494	18,650	4,837	5,383	19,957	21,042	20,471	22,211
損害保険料	487	511	518	545	193	235	417	471	782	821
修繕費	272	1,485	435	2,934	2,605	910	1,789	1,871	9,986	14,902
信託報酬	3,102	3,102	3,447	3,447	863	863	2,625	2,625	2,550	2,550
その他	677	567	767	612	326	20	706	566	929	820
減価償却費	25,657	25,649	30,901	30,915	12,378	15,466	32,314	32,219	40,761	53,058
NOI（償却前利益）…③ （千円）	207,034	206,058	243,567	235,178	73,524	71,083	210,667	213,385	179,473	162,770
賃貸事業損益…①－② （千円）	181,376	180,409	212,666	204,263	61,145	55,616	178,352	181,166	138,711	109,711
資本的支出…④ （千円）	—	371	—	8,855	—	1,500	2,404	500	4,310	4,712
NCF…③－④ （千円）	207,034	205,686	243,567	226,322	73,524	69,583	208,262	212,885	175,163	158,058
修正NOI （千円）	207,034	206,058	243,567	235,178	73,524	71,083	210,667	213,385	179,473	162,770
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.5%	7.0%	6.7%	9.3%	8.9%	8.4%	8.4%	7.8%	7.0%
稼働率 平成20年11月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年12月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成21年1月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成21年2月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成21年3月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成21年4月末日	100.0%		100.0%		82.8%		100.0%		100.0%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ②

Office & Residence

	六番町ビル		櫻岳ビル		YS海岸ビル		IPB御茶ノ水ビル		プレミア東陽町ビル	
所在地	千代田区六番町		千代田区神田佐久間町		港区海岸二丁目		文京区本郷三丁目		江東区東陽三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		1,456百万円		4,310百万円	
第13期末帳簿価格	8,231百万円		1,823百万円		5,181百万円		1,321百万円		4,313百万円	
第13期末算定価格	9,330百万円		1,920百万円		5,030百万円		1,670百万円		4,530百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）			60,870	66,906	177,221	208,778	66,182	66,456	157,925	159,831
賃貸事業収入			52,698	54,338	151,704	156,691	59,336	59,336	145,147	145,147
賃料			51,004	52,378	123,197	127,366	49,076	49,076	138,500	138,500
共益費			1,693	1,959	28,507	29,324	10,260	10,260	6,647	6,647
その他賃貸事業収入			8,172	12,568	25,516	52,086	6,845	7,119	12,777	14,683
賃貸事業費用合計…② （千円）			31,933	31,473	81,196	92,598	26,007	29,532	66,146	66,592
公租公課			4,418	4,418	14,196	14,194	4,208	4,210	9,082	9,079
諸経費			18,387	17,899	37,710	49,368	12,278	12,413	21,954	22,402
外注委託費			6,046	7,165	18,334	18,937	6,628	6,414	10,355	10,383
水道光熱費			4,549	5,297	12,633	14,391	4,115	4,247	9,776	10,286
損害保険料			197	210	576	625	166	175	319	338
修繕費			6,709	4,020	4,136	13,082	501	460	—	—
信託報酬			855	855	1,500	1,500	600	600	1,250	1,250
その他			27	350	530	830	265	515	253	142
減価償却費			9,128	9,155	29,290	29,035	9,520	12,907	35,110	35,110
NOI（償却前利益）…③ （千円）	269,272	269,331	38,065	44,588	125,314	145,215	49,696	49,831	126,889	128,349
賃貸事業損益…①－② （千円）	237,592	237,859	28,937	35,432	96,024	116,179	40,175	36,923	91,779	93,239
資本的支出…④ （千円）	1,900	3,236	32,789	32,752	8,076	1,454	257	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	267,372	266,095	5,275	11,836	117,238	143,760	49,438	49,831	126,889	128,349
修正NOI （千円）	269,272	269,331	38,065	44,588	125,314	145,215	49,696	49,831	126,889	128,349
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.5%	4.2%	5.0%	4.8%	5.6%	7.5%	7.5%	5.9%	5.9%
稼働率 平成20年11月末日	100.0%		85.3%		90.9%		100.0%		100.0%	
平成20年12月末日	100.0%		85.3%		90.9%		100.0%		100.0%	
平成21年1月末日	100.0%		85.3%		90.9%		100.0%		100.0%	
平成21年2月末日	100.0%		85.3%		90.9%		100.0%		100.0%	
平成21年3月末日	100.0%		85.3%		90.9%		100.0%		100.0%	
平成21年4月末日	100.0%		85.3%		90.7%		100.0%		100.0%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。また、上表のうち六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行なっていません。

物件別事業収支表 ③

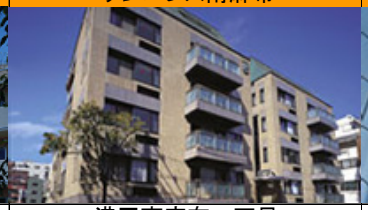
Office & Residence

	上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟	
所在地	文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目	
取得価格	4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第13期末帳簿価格	4,555百万円		4,277百万円		3,524百万円		5,682百万円	
第13期末算定価格	3,750百万円		3,630百万円		4,920百万円		8,150百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	147,764	149,274	123,661	133,713	191,970	192,859	522,963	541,112
賃貸事業収入	134,286	134,286	112,047	111,542	150,585	150,467	435,638	430,156
賃料	102,028	102,028	90,925	90,422	119,148	119,031	282,084	278,532
共益費	32,257	32,257	21,121	21,119	31,436	31,436	153,554	151,624
その他賃貸事業収入	13,478	14,988	11,614	22,171	41,385	42,391	87,325	110,955
賃貸事業費用合計…② （千円）	50,761	56,053	33,306	48,645	70,383	71,512	269,068	272,066
公租公課	—	—	—	—	10,642	10,642	36,334	36,337
諸経費	41,393	46,972	21,875	38,011	33,185	34,457	178,426	180,669
外注委託費	7,922	8,106	7,491	11,265	17,843	18,022	65,465	68,575
水道光熱費	12,784	14,930	8,243	8,728	12,436	13,097	89,824	100,875
損害保険料	283	291	281	284	481	538	1,175	1,219
修繕費	1,308	5,770	4,273	16,383	579	714	18,874	6,909
信託報酬	1,000	1,000	1,250	1,250	1,300	1,300	3,075	3,075
その他	18,094	16,873	336	99	543	785	11	13
減価償却費	9,367	9,080	11,431	10,633	26,555	26,412	54,308	55,060
NOI（償却前利益）…③ （千円）	106,370	102,302	101,786	95,702	148,143	147,758	308,203	324,106
賃貸事業損益…①－② （千円）	97,003	93,221	90,354	85,068	121,587	121,346	253,894	269,045
資本的支出…④ （千円）	—	16,768	1,192	30,008	831	8,610	32,786	—
NCF…③－④ （千円）	106,370	85,533	100,593	65,693	147,312	139,148	275,416	324,106
修正NOI （千円）	99,452	93,668	95,254	87,547	148,143	147,758	308,203	324,106
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	4.4%	4.1%	4.5%	4.1%	8.4%	8.3%	10.8%	11.4%
稼働率 平成20年11月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.0%	
平成20年12月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.0%	
平成21年1月末日	100.0%		100.0%		95.9%		98.1%	
平成21年2月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.0%	
平成21年3月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.9%	
平成21年4月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.9%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ④

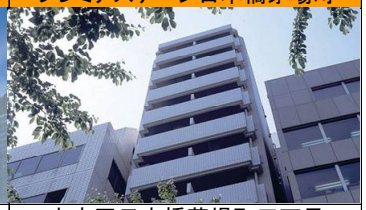
Office & Residence

	パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山	
										
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目	
取得価格	5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円	
第13期末帳簿価格	4,911百万円		2,576百万円		1,115百万円		1,281百万円		1,013百万円	
第13期末算定価格	4,790百万円		2,060百万円		962百万円		1,410百万円		1,120百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	167,173	167,783	54,731	67,360	39,666	40,359	45,638	47,747	36,066	34,042
賃貸事業収入	154,385	152,282	51,602	60,295	38,228	39,102	40,894	45,524	32,910	31,928
賃料	154,097	152,282	51,561	60,295	38,228	39,102	40,883	45,524	32,591	31,928
共益費	287	—	41	—	—	—	10	—	318	—
その他賃貸事業収入	12,787	15,500	3,128	7,064	1,437	1,257	4,743	2,223	3,155	2,114
賃貸事業費用合計…② （千円）	78,776	73,854	20,826	22,029	21,804	21,506	19,145	16,797	19,691	19,139
公租公課	8,670	8,673	2,204	2,202	2,460	2,460	1,794	1,792	1,444	1,443
諸経費	33,649	28,865	9,653	10,856	10,101	9,814	9,444	7,099	10,049	9,497
外注委託費	20,552	20,196	4,637	6,122	4,420	5,513	5,840	4,845	6,892	4,682
水道光熱費	1,204	1,083	1,700	2,028	1,744	1,654	588	478	474	415
損害保険料	553	565	131	137	207	258	122	131	101	109
修繕費	2,646	2,971	1,742	1,335	3,023	1,720	1,498	304	629	1,616
信託報酬	1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他	7,581	2,934	941	732	130	90	730	675	1,415	2,139
減価償却費	36,456	36,316	8,969	8,969	9,242	9,232	7,906	7,906	8,198	8,198
NOI（償却前利益）…③ （千円）	124,853	130,245	42,874	54,300	27,104	28,085	34,399	38,855	24,573	23,102
賃貸事業損益…①－② （千円）	88,396	93,928	33,904	45,331	17,861	18,853	26,492	30,949	16,374	14,903
資本的支出…④ （千円）	250	2,400	—	—	3,986	3,320	—	—	—	190
NCF…③－④ （千円）	124,603	127,845	42,874	54,300	23,118	24,765	34,399	38,855	24,573	22,912
修正NOI （千円）	124,853	130,245	42,874	54,300	27,104	28,085	34,399	38,855	24,573	23,102
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.1%	5.3%	3.3%	4.2%	4.9%	5.0%	5.4%	6.0%	4.9%	4.5%
稼働率 平成20年11月末日	93.7%		81.6%		100.0%		91.7%		79.2%	
平成20年12月末日	95.7%		81.6%		100.0%		89.1%		77.0%	
平成21年1月末日	95.2%		77.8%		100.0%		89.1%		88.8%	
平成21年2月末日	96.2%		80.7%		90.1%		81.1%		97.9%	
平成21年3月末日	98.2%		81.2%		82.3%		78.8%		93.8%	
平成21年4月末日	95.8%		80.7%		77.9%		86.6%		95.3%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑤

Office & Residence

	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		ビーサイト芝公園		プレミアステージ日本橋茅場町	
										
所在地	千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目		港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区日本橋茅場町三丁目	
取得価格	1,840百万円		5,090百万円		4,678百万円		2,181百万円		2,430百万円	
第13期末帳簿価格	1,827百万円		5,033百万円		4,405百万円		2,043百万円		2,334百万円	
第13期末算定価格	1,630百万円		4,750百万円		4,830百万円		2,050百万円		2,700百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	62,622	62,622	162,989	166,674	150,277	169,291	74,340	74,340	93,055	96,997
賃貸事業収入	62,622	62,622	162,507	163,443	143,519	167,330	74,340	74,340	88,479	88,740
賃料	62,622	62,622	162,507	163,443	143,519	167,330	74,340	74,340	86,398	86,994
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	2,080	1,745
その他賃貸事業収入	—	—	481	3,231	6,758	1,960	—	—	4,576	8,256
賃貸事業費用合計…② （千円）	14,649	14,910	80,402	91,386	75,120	64,530	20,173	20,011	43,763	43,702
公租公課	2,418	2,418	8,208	8,207	7,912	7,909	3,116	3,116	4,394	4,392
諸経費	1,054	1,314	41,442	52,941	36,434	25,871	1,395	1,269	17,510	17,449
外注委託費	—	—	16,436	17,922	15,847	15,759	—	—	12,788	10,787
水道光熱費	—	—	2,077	2,054	1,971	2,154	—	—	1,471	1,420
損害保険料	129	158	711	741	467	489	154	214	278	288
修繕費	—	229	18,697	28,684	14,557	3,758	133	—	1,498	2,597
信託報酬	920	920	2,475	2,475	2,255	2,255	1,050	1,050	1,215	1,215
その他	4	6	1,044	1,064	1,335	1,454	58	5	258	1,140
減価償却費	11,177	11,177	30,751	30,236	30,774	30,749	15,661	15,624	21,859	21,859
NOI（償却前利益）…③ （千円）	59,149	58,888	113,338	105,525	105,931	135,510	69,828	69,953	71,151	75,154
賃貸事業損益…①－② （千円）	47,972	47,711	82,586	75,288	75,156	104,760	54,166	54,328	49,291	53,295
資本的支出…④ （千円）	—	—	6,053	23,779	3,061	881	—	4,400	—	—
NCF…③－④ （千円）	59,149	58,888	107,285	81,745	102,869	134,628	69,828	65,553	71,151	75,154
修正NOI （千円）	59,149	58,888	113,338	105,525	105,931	135,510	69,828	69,953	71,151	75,154
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.4%	4.5%	4.2%	4.8%	6.1%	6.8%	6.8%	6.1%	6.4%
稼働率 平成20年11月末日	100.0%		95.0%		88.1%		100.0%		94.6%	
平成20年12月末日	100.0%		95.0%		82.7%		100.0%		95.8%	
平成21年1月末日	100.0%		95.0%		80.8%		100.0%		92.3%	
平成21年2月末日	100.0%		95.0%		78.7%		100.0%		95.1%	
平成21年3月末日	100.0%		95.9%		86.2%		100.0%		95.9%	
平成21年4月末日	100.0%		95.9%		81.0%		100.0%		93.0%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑥

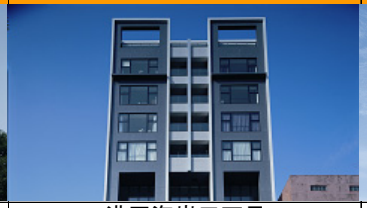
Office & Residence

	ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン代々木公園		プレミアステージ内神田	
所在地	中央区京橋二丁目		港区芝五丁目		渋谷区富ヶ谷二丁目		渋谷区富ヶ谷一丁目		千代田区内神田二丁目	
取得価格	927百万円		1,580百万円		1,662百万円		2,330百万円		1,723百万円	
第13期末帳簿価格	901百万円		1,578百万円		1,648百万円		2,280百万円		1,685百万円	
第13期末算定価格	1,010百万円		1,720百万円		1,630百万円		2,190百万円		2,020百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	34,517	37,300	54,760	53,705	52,553	54,209	68,126	78,134	60,544	66,461
賃貸事業収入	32,731	35,103	52,115	52,111	46,393	48,051	65,530	66,103	56,637	60,099
賃料	32,001	34,423	51,180	51,246	46,393	48,051	65,530	66,103	55,581	59,107
共益費	729	680	935	865	—	—	—	—	1,055	992
その他賃貸事業収入	1,786	2,196	2,645	1,593	6,160	6,157	2,596	12,031	3,907	6,361
賃貸事業費用合計…② （千円）	18,950	16,673	20,882	18,134	26,610	23,649	28,195	36,433	23,279	24,469
公租公課	1,884	1,885	2,394	2,391	2,268	2,266	664	663	1,300	1,300
諸経費	9,461	7,183	9,765	7,019	13,921	11,012	10,472	18,710	11,546	12,736
外注委託費	6,017	4,234	7,177	4,522	7,685	5,455	6,620	6,093	5,984	5,445
水道光熱費	529	490	358	333	1,251	1,083	1,369	1,441	3,627	3,845
損害保険料	109	112	114	117	180	190	182	191	155	167
修繕費	1,441	1,359	1,137	597	2,878	2,665	1,059	1,104	588	1,571
信託報酬	463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他	900	522	187	659	1,093	786	590	9,230	328	845
減価償却費	7,604	7,604	8,723	8,723	10,421	10,370	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI（償却前利益）…③ （千円）	23,171	28,231	42,601	44,293	36,364	40,930	56,990	58,759	47,697	52,424
賃貸事業損益…①－② （千円）	15,566	20,626	33,878	35,570	25,943	30,560	39,931	41,700	37,264	41,991
資本的支出…④ （千円）	—	—	—	—	306	—	—	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	23,171	28,231	42,601	44,293	36,057	40,930	56,990	58,759	47,697	52,424
修正NOI （千円）	23,171	28,231	42,601	44,293	36,364	40,930	56,990	58,759	47,697	52,424
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.1%	6.2%	5.4%	5.6%	4.4%	4.9%	5.0%	5.1%	5.7%	6.2%
稼働率 平成20年11月末日	86.9%		86.8%		85.6%		88.5%		87.3%	
平成20年12月末日	85.4%		91.5%		85.6%		89.9%		85.7%	
平成21年1月末日	86.7%		91.5%		88.0%		95.0%		90.1%	
平成21年2月末日	93.3%		95.0%		95.2%		94.0%		90.1%	
平成21年3月末日	98.3%		100.0%		96.4%		100.0%		94.5%	
平成21年4月末日	93.3%		96.8%		91.9%		96.5%		88.5%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑦

Office & Residence

	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー	
										
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円	
第13期末帳簿価格	1,456百万円		1,951百万円		1,622百万円		1,568百万円		7,542百万円	
第13期末算定価格	1,470百万円		1,950百万円		1,380百万円		1,210百万円		7,450百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	47,339	45,027	56,004	61,937	46,646	43,252	39,352	38,243	349,835	359,560
賃貸事業収入	46,439	43,809	47,573	57,928	43,422	42,102	30,452	34,201	302,209	326,840
賃料	46,439	43,809	47,573	57,928	43,422	42,102	30,452	34,201	299,541	324,172
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	2,668	2,668
その他賃貸事業収入	900	1,217	8,431	4,009	3,224	1,149	8,899	4,041	47,625	32,719
賃貸事業費用合計…② （千円）	18,440	17,482	37,065	28,669	18,332	16,933	20,002	19,885	212,462	197,998
公租公課	1,050	1,051	2,254	2,254	588	588	378	374	4,133	4,139
諸経費	7,424	6,465	18,437	10,109	9,446	8,047	6,864	6,763	113,093	98,633
外注委託費	4,632	3,777	9,123	5,314	6,188	4,795	4,341	3,685	55,922	47,402
水道光熱費	433	413	883	793	559	548	522	499	9,533	9,182
損害保険料	112	114	179	199	125	133	136	148	1,108	1,102
修繕費	550	399	5,499	1,718	777	762	112	742	5,759	1,951
信託報酬	730	730	950	950	792	792	750	750	695	692
その他	965	1,030	1,801	1,134	1,002	1,015	1,001	937	40,074	38,301
減価償却費	9,965	9,965	16,373	16,305	8,297	8,297	12,760	12,747	95,235	95,225
NOI（償却前利益）…③ （千円）	38,864	37,510	35,312	49,573	36,612	34,616	32,109	31,105	232,608	256,787
賃貸事業損益…①－② （千円）	28,898	27,544	18,938	33,267	28,314	26,319	19,349	18,358	137,373	161,562
資本的支出…④ （千円）	—	—	1,464	196	—	—	—	308	—	1,411
NCF…③－④ （千円）	38,864	37,510	33,848	49,377	36,612	34,616	32,109	30,796	232,608	255,375
修正NOI （千円）	38,864	37,510	35,312	49,573	36,612	34,616	32,109	31,105	232,608	256,787
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.3%	5.1%	3.6%	5.0%	4.5%	4.2%	4.1%	3.9%	5.9%	6.5%
稼働率 平成20年11月末日	94.0%		76.4%		88.6%		84.9%		91.0%	
平成20年12月末日	95.4%		76.4%		93.0%		85.0%		90.2%	
平成21年1月末日	98.2%		76.4%		90.9%		85.0%		90.1%	
平成21年2月末日	96.6%		73.6%		90.9%		85.0%		89.3%	
平成21年3月末日	100.0%		80.7%		93.2%		89.8%		88.2%	
平成21年4月末日	96.5%		100.0%		91.1%		94.6%		87.4%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。また、芝浦アイランド エアタワーの年換算NOI利回りは期末帳簿価格に差入保証金(326,509,656円)を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています

物件別事業収支表 ⑧

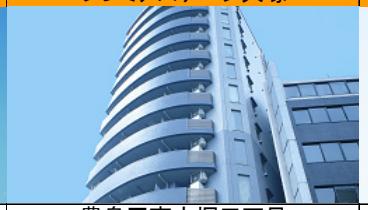
Office & Residence

	ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		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	
所在地	港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目		大田区中馬込一丁目	
取得価格	3,930百万円		6,500百万円		1,072百万円		975百万円		1,560百万円	
第13期末帳簿価格	4,063百万円		6,726百万円		995百万円		995百万円		1,496百万円	
第13期末算定価格	3,450百万円		5,420百万円		1,010百万円		993百万円		1,230百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	163	181	163	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	103,415	92,845	205,032	175,175	39,508	39,438	33,808	35,278	46,251	43,329
賃貸事業収入	95,193	86,315	180,546	159,480	39,438	39,438	30,830	31,196	42,202	39,387
賃料	95,193	86,315	180,546	159,480	39,438	39,438	30,830	31,196	40,623	38,024
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	1,579	1,362
その他賃貸事業収入	8,222	6,530	24,485	15,695	70	—	2,977	4,081	4,048	3,941
賃貸事業費用合計…② （千円）	39,507	33,005	102,530	81,483	10,470	10,648	13,022	14,332	19,003	20,370
公租公課	—	—	—	—	1,478	1,478	2,054	2,053	686	685
諸経費	21,154	16,724	59,456	43,302	605	782	7,874	9,190	7,211	8,578
外注委託費	10,932	11,145	43,119	33,938	—	—	3,852	4,365	5,175	4,379
水道光熱費	1,974	1,838	5,497	3,499	—	—	101	112	450	420
損害保険料	376	397	803	850	85	147	93	108	148	162
修繕費	6,620	1,940	7,210	3,157	—	116	1,895	3,218	458	1,927
信託報酬	1,000	889	1,250	1,111	515	515	487	487	500	500
その他	249	513	1,575	745	4	4	1,444	898	478	1,188
減価償却費	18,352	16,280	43,073	38,180	8,387	8,387	3,094	3,088	11,106	11,106
NOI（償却前利益）…③ （千円）	82,261	76,120	145,575	131,873	37,425	37,176	23,879	24,034	38,353	34,065
賃貸事業損益…①－② （千円）	63,908	59,840	102,502	93,692	29,037	28,789	20,785	20,945	27,247	22,958
資本的支出…④ （千円）	—	—	—	—	—	—	—	400	—	—
NCF…③－④ （千円）	82,261	76,120	145,575	131,873	37,425	37,176	23,879	23,634	38,353	34,065
修正NOI （千円）	76,326	84,181	133,902	144,420	37,425	37,176	23,879	24,034	38,353	34,065
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	3.8%	4.1%	4.0%	4.3%	7.5%	7.4%	4.8%	4.8%	5.1%	4.5%
稼働率 平成20年11月末日	93.1%		93.2%		100.0%		100.0%		96.7%	
平成20年12月末日	94.6%		91.3%		100.0%		91.8%		96.7%	
平成21年1月末日	94.4%		89.3%		100.0%		93.1%		96.8%	
平成21年2月末日	84.8%		89.7%		100.0%		93.1%		100.0%	
平成21年3月末日	82.3%		90.8%		100.0%		86.9%		100.0%	
平成21年4月末日	82.8%		93.2%		100.0%		86.9%		93.4%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑨

Office & Residence

	プレミアノッツェ祐天寺		アクロス湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋	
										
所在地	世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目		豊島区駒込一丁目		豊島区南大塚三丁目		墨田区吾妻橋二丁目	
取得価格	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	
第13期末帳簿価格	1,568百万円		1,762百万円		1,801百万円		1,337百万円		2,749百万円	
第13期末算定価格	1,390百万円		1,600百万円		1,660百万円		1,280百万円		2,420百万円	
	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
当期営業日数 （日）	181	184	181	184	181	184	181	184	181	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	45,503	45,700	53,865	55,796	60,473	53,242	44,478	45,077	82,443	77,846
賃貸事業収入	40,316	41,129	51,664	51,446	53,917	51,704	42,550	41,752	77,703	75,591
賃料	40,316	41,129	48,174	47,995	51,304	49,184	40,735	40,148	71,824	69,983
共益費	—	—	3,490	3,451	2,612	2,520	1,814	1,604	5,879	5,607
その他賃貸事業収入	5,186	4,570	2,200	4,349	6,556	1,537	1,928	3,324	4,739	2,255
賃貸事業費用合計…② （千円）	18,621	17,958	27,740	26,924	28,149	24,983	18,815	19,158	35,601	34,021
公租公課	648	650	1,111	1,111	1,680	1,681	1,392	1,390	2,026	2,023
諸経費	7,444	6,779	12,208	11,392	10,862	7,695	6,735	7,084	10,549	8,972
外注委託費	4,786	4,087	8,015	7,074	7,408	5,002	4,562	4,651	7,253	5,035
水道光熱費	416	394	1,077	951	560	539	640	485	794	728
損害保険料	116	128	154	164	158	171	193	200	240	215
修繕費	758	1,040	1,443	1,221	1,019	232	401	725	250	405
信託報酬	600	600	700	700	850	850	650	650	1,320	1,320
その他	766	529	817	1,280	865	899	287	372	691	1,267
減価償却費	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,687	10,684	23,025	23,025
NOI（償却前利益）…③ （千円）	37,410	38,270	40,545	43,292	47,930	43,865	36,351	36,603	69,867	66,850
賃貸事業損益…①－② （千円）	26,882	27,741	26,125	28,871	32,323	28,258	25,663	25,918	46,841	43,825
資本的支出…④ （千円）	—	—	—	—	—	—	—	336	—	—
NCF…③－④ （千円）	37,410	38,270	40,545	43,292	47,930	43,865	36,351	36,267	69,867	66,850
修正NOI （千円）	37,410	38,270	40,545	43,292	47,930	43,865	36,351	36,603	69,867	66,850
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	4.8%	4.8%	4.6%	4.9%	5.3%	4.8%	5.4%	5.4%	5.1%	4.8%
稼働率 平成20年11月末日	93.5%		89.1%		100.0%		98.5%		93.2%	
平成20年12月末日	89.7%		88.9%		98.9%		95.4%		94.4%	
平成21年1月末日	93.1%		87.7%		98.9%		97.0%		95.7%	
平成21年2月末日	93.1%		92.8%		95.5%		93.9%		96.9%	
平成21年3月末日	86.3%		97.1%		95.5%		92.4%		99.4%	
平成21年4月末日	89.7%		97.1%		95.8%		92.4%		90.8%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。

物件別事業収支表 ⑩

Office & Residence

プレミアステージ両国

所在地		墨田区緑二丁目	
取得価格		1,496百万円	
第13期末帳簿価格		1,524百万円	
第13期末算定価格		1,410百万円	
		第13期	第12期
当期営業日数	(日)	181	124
賃貸事業収入合計…①	(千円)	43,506	16,713
賃貸事業収入		38,426	8,344
賃料		36,441	7,918
共益費		1,984	426
その他賃貸事業収入		5,079	8,369
賃貸事業費用合計…②	(千円)	26,756	21,986
公租公課		—	—
諸経費		12,217	12,239
外注委託費		9,897	9,784
水道光熱費		552	257
損害保険料		148	114
修繕費		43	—
信託報酬		750	509
その他		825	1,572
減価償却費		14,539	9,747
NOI(償却前利益)…③	(千円)	31,288	4,474
賃貸事業損益…①−②	(千円)	16,749	-5,272
資本的支出…④	(千円)	10,227	—
NCF…③−④	(千円)	21,061	4,474
修正NOI	(千円)	30,046	5,083
年換算NOI利回り(対帳簿価格)		3.9%	0.7%
稼働率	平成20年11月末日	65.7%	
	平成20年12月末日	71.6%	
	平成21年1月末日	75.9%	
	平成21年2月末日	82.8%	
	平成21年3月末日	92.1%	
	平成21年4月末日	94.4%	

＊ 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

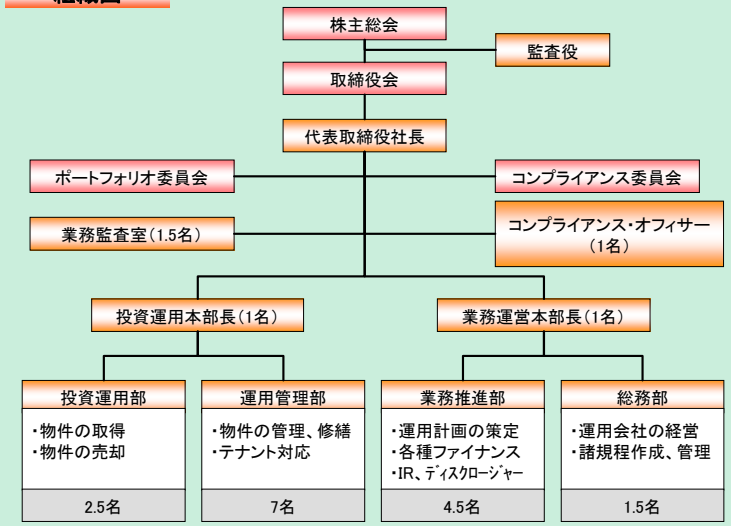
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図

＜平成21年4月30日現在＞

プレミア・リート・アドバイザーズ

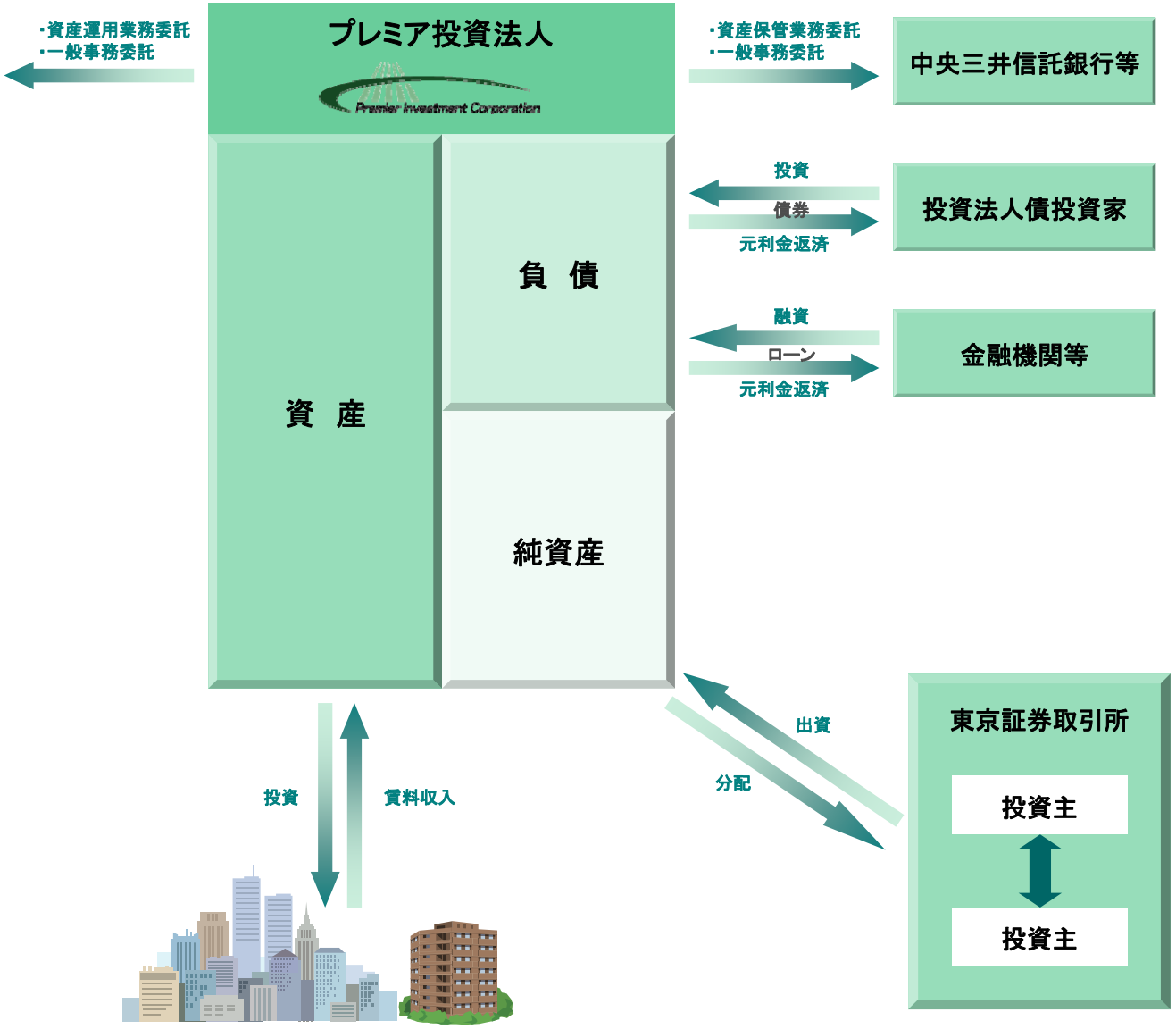
Premier REIT Advisors

組織図



株主構成

社　名	比　率
ケン・コーポレーション	35.0%
■ 東京圏における高級レジデンス関連業務のトップブランド ■ 外資系ファンドからの豊富なプロパティ・マネジメント受託実績	
総合地所	35.0%
■ 2009年6月に子会社トータルハウジングを統合 ■ レジデンスを中心とした開発から私募ファンドのAMまでトータルソリューションビジネスの展開による手厚いサポート	
中央三井トラスト・グループ	14.9%
■ 邦銀トップクラスのストラクチャードファイナンスの実績 ■ 不動産業界トップクラスの仲介実績	
その他	15.1%
合計	100.0%



プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）

潜在的なテナントニーズの存在

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

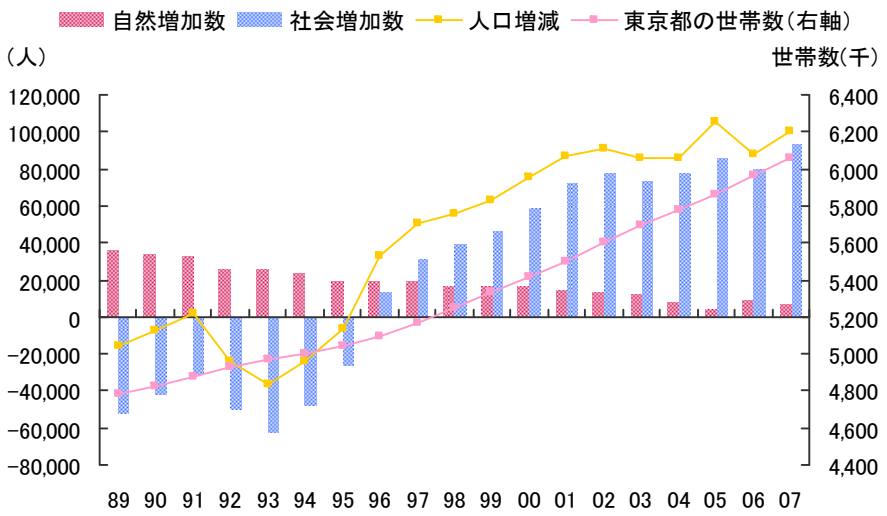
安定的なキャッシュフローの創出

エリア集積による物件管理の効率化

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

東京経済圏に特化した運用

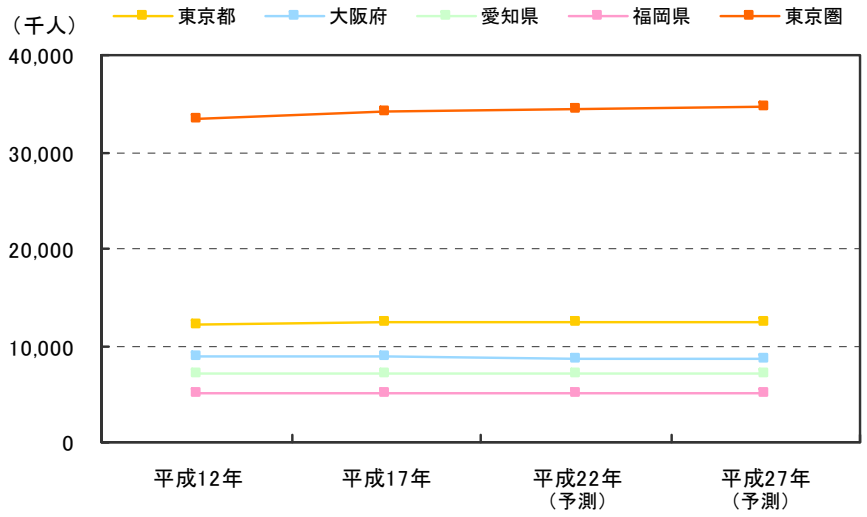
東京都の人口流出入状況



（出所）総務省「住民基本台帳人口要覧」より作成

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

全国主要都府県の人口の推移の予測



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

プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

複合型運用のメリット	● 賃料相場における変動の相関性が低い組合せにより景気変動による影響を軽減 ● 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

オフィス

収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利

＋

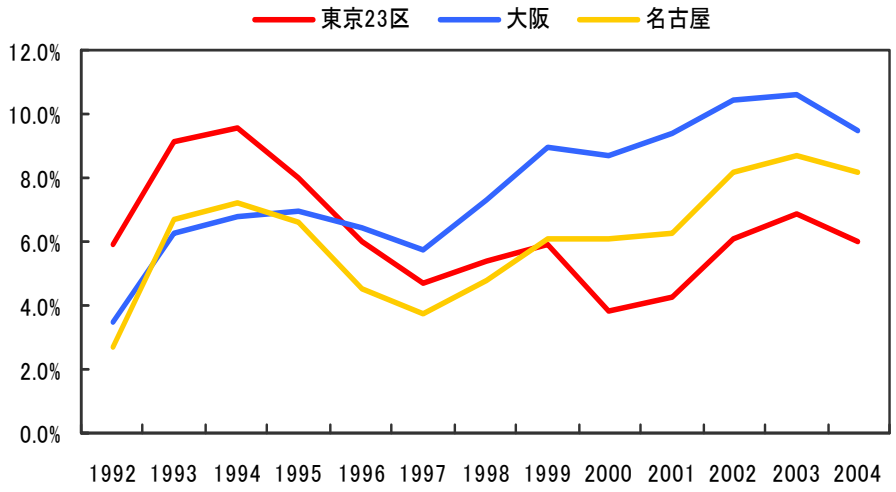
レジデンス

安定性

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

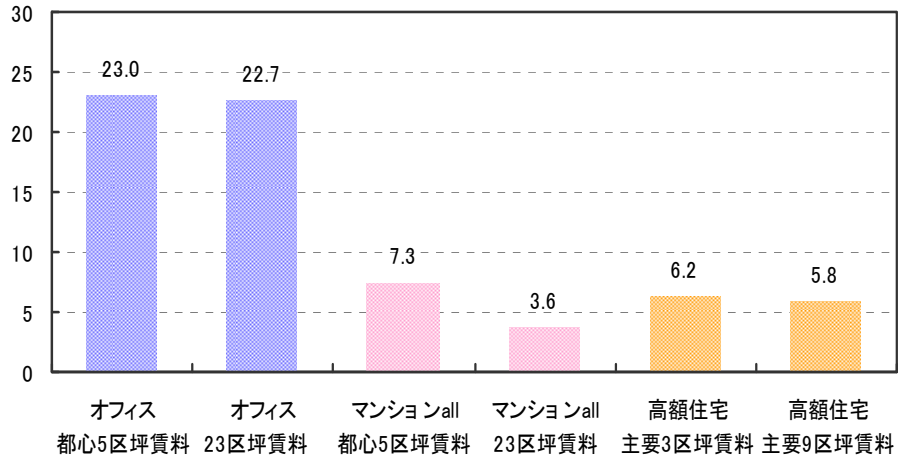
→ 景気後退時に有利

三大都市の賃貸オフィスビルの空室



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

坪賃料指数の標準偏差



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

プレミア投資法人の情報開示 （WEBサイトのリニューアル）

プレミア投資法人のWEBサイト
http://www.pic-reit.co.jp/

プレミア投資法人は今期決算発表に先駆け、ウェブサイトを全面的にリニューアルいたしました。
今後ともタイムリーな情報開示を行うことで、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう最善を尽くしてまいります。

情報に簡単アクセス

- TOPページのコンテンツを充実させました。直近のニュースリリース、最新ファンドデータ等、トップページ上にて一目でご確認いただけます。
- 詳細な情報、過去の実績等についても、トップページ上のメインメニューより、ほぼワンクリックで該当ページにアクセスいただけます。

英文サイトも同時リニューアル!!

従来のコンテンツに加え、日本経済や東京経済圏といった事項の説明を加えたコンテンツを新たに作成。海外投資家に向けての情報発信も充実させていきます。

ご注意事項

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。

- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成21年1月29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