プレミア投資法人（8956）

第11期（平成20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

Premier Investment Corporation

Table of Contents

1. 決算ハイライト

第11期 運用サマリー P.3
第11期業績の概要と第12期～第13期の業績の予想 P.4
第10期～第13期 損益の推移（予想）＜詳説＞ P.5
資産運用会社のスポンサーの変更 P.6
マーケット環境と運用方針 P.7

2. 外部成長

外部成長方針と物件の取得実績 P.9
第11期 取得物件の概要 －プレミアステージ本所吾妻橋－ P.10
第11期 取得物件の概要 －芝浦アイランド エアタワー－ P.11
第11期 取得物件の概要 －上野THビル－ P.12
第11期 取得物件の概要 －五反田NTビル－ P.13
第12期 取得済物件の概要 －ストーリア赤坂－ P.14
第12期 取得済物件の概要 －ルネ新宿御苑タワー－ P.15
第12期 取得予定物件の概要 －プレミアステージ両国－ P.16
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷 P.17

3. 内部成長

第11期の賃料増減額の状況 P.19
既存保有物件の賃料増減額の推移 P.20
今後の内部成長のポテンシャル P.21
内部成長の各種データ P.22
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス） P.23
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス） P.24

4. 財務状況

財務バランスの概要 P.26
財務戦略 P.27
有利子負債の状況 P.28

APPENDIX

第11期 比較貸借対照表 P.30
第11期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書 P.31
第12期 予想損益計算書 P.32
キャッシュフロー計算書の推移 P.33
各種財務指標の推移 P.34
期末算定価格の推移 P.35
投資口価格の推移 P.36
投資主属性別の投資口分布状況 P.37
上位投資主一覧 P.38
ポートフォリオ一覧 P.39
物件別事業収支表 ①～⑨ P.40～P.48
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.49
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象エリア） P.50
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象不動産） P.51
プレミア投資法人の情報開示 P.52
ご注意事項 P.53

Premier Investment Corporation

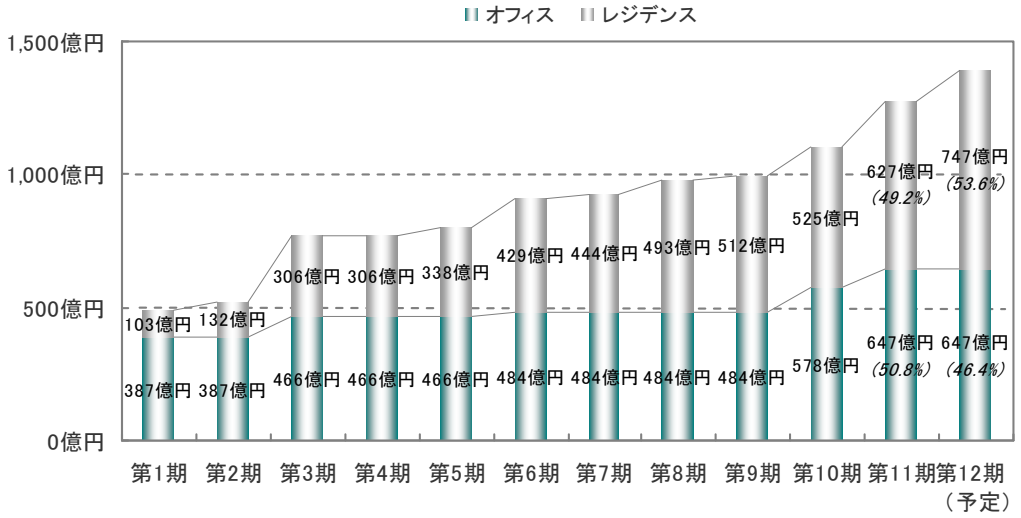
決算ハイライト

第11期　運用サマリー

損益ハイライト(注1)

	当期(第11期)業績	前期(第10期)業績
営業収益	6,764百万円	4,427百万円
営業利益金額	4,185百万円	2,229百万円
当期純利益金額	3,742百万円	1,805百万円
1口当たり分配金	28,484円	17,810円
第12期(平成20年10月期)予想分配金	16,560円	

外部成長(取得価格ベース)



内部成長

稼働率の状況

	当期(第11期)	前期(第10期)
期末時点	97.3%	97.0%
期中平均	96.0%	96.5%

賃貸事業損益

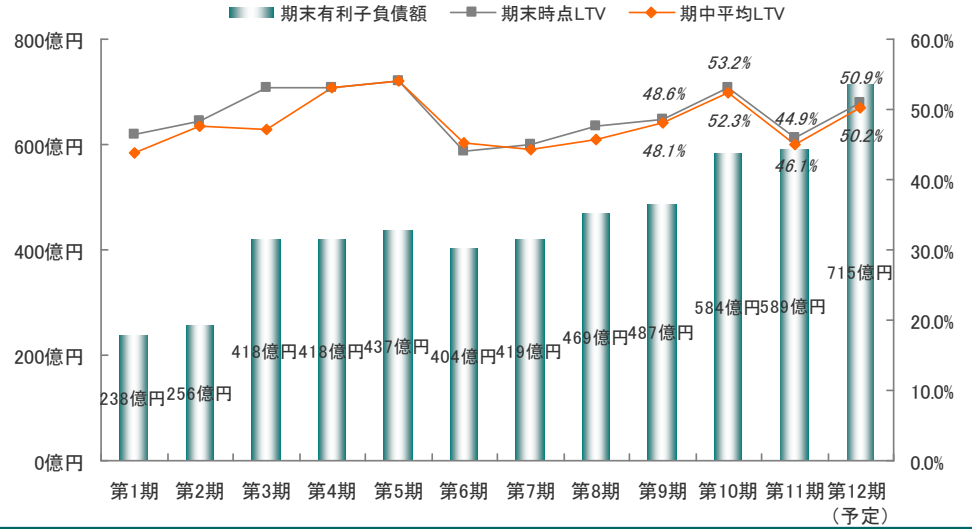
✓ 前期(第10期):2,576百万円　→　**当期(第11期):2,808百万円**

ポートフォリオNOI利回り(注2)

✓ 前期(第10期):6.1%　→　**当期(第11期):6.0%**

財務状況

＊ LTV = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100



(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11期業績の概要と第12期～第13期の業績の予想

業績の概要と予想(注)

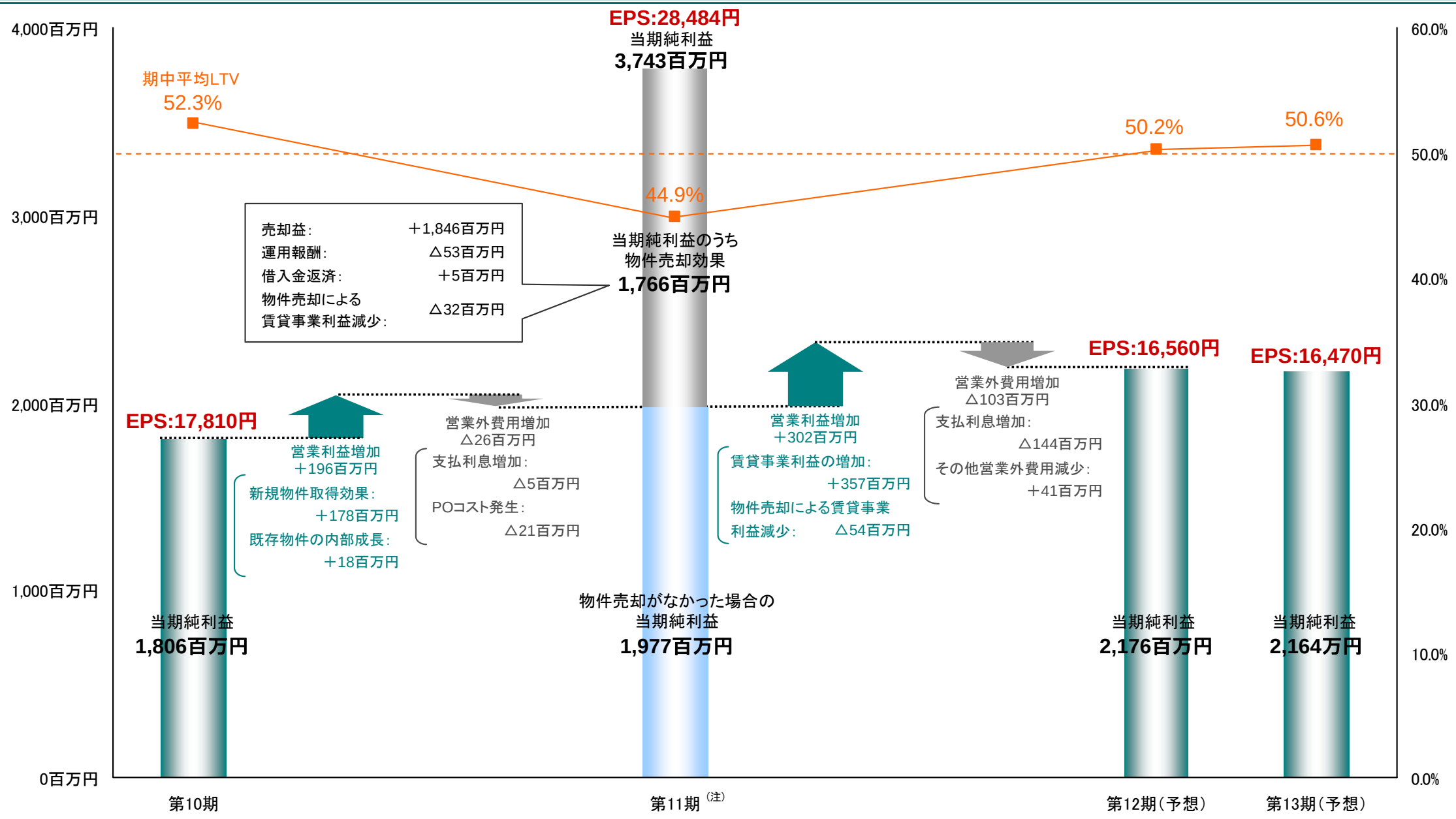
	第11期(実績) ―①	第11期(予想) -②	増減(対予想比) ①-②	第10期(実績) ―③	増減(対前期比) ①-③	第12期(予想)	第13期(予想)
営業収益 (百万円)	6,764	6,583	+181	4,427	+2,336	5,476	5,485
営業利益金額 (百万円)	4,185	4,046	+138	2,229	+1,955	2,728	2,759
経常利益金額 (百万円)	3,743	3,586	+157	1,807	+1,936	2,177	2,165
賃貸NOI (百万円)	3,633	3,475	+157	3,294	+338	4,075	4,106
当期純利益金額 (百万円)	3,742	3,584	+157	1,805	+1,936	2,176	2,164
1口当たり分配金 (円)	28,484	27,280	+1,204	17,810	+10,674	16,560	16,470
運用資産数 (物件)	42	40	2	39	+3	45	45

予想の前提条件

	第12期	第13期
期末運用資産数	第11期末で保有している42物件に、2008月5月22日に取得を完了した「ストーリア赤坂」「ルネ新宿御苑タワー」、2008年6月30日に取得を完了する予定の「プレミアステージ両国」の3物件を加えた合計45物件	
発行済投資口数	第11期末の発行済投資口数131,400口	
有利子負債	第11期末の有利子負債残高589億円に2008年5月22日に借り入れた110.5億円と2008年6月30日に借入を予定している15.5億円が増額となります。(期末予定残高:715億円)	第12期末の有利子負債残高715億円から2008年11月18日に期日が到来する10億円を返済します。(期末予定残高:705億円)
稼動率	オフィス:98.8%　レジデンス:92.3%　ポートフォリオ:95.3%	N/A
公租公課	PS駒込、東陽町ビル、YS海岸ビル、PS大塚、PS本所吾妻橋、芝浦アイランド　エアタワーの6物件が新たに費用化	第13期より新たに費用化する物件なし
その他	減価償却費:909万円　資本的支出:149百万円	減価償却費:901百万円　資本的支出:190百万円

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、詳細についてはP.31～P.32をご参照ください。

第10期～第13期　損益の推移（予想）＜詳説＞



（注）　第11期の当期純利益（3,743百万円）のうち物件売却による効果（1,766百万円）と物件売却がなかった場合の当期純利益（1,977百万円）の測定に関しては、資産運用会社により独自に算出したものであり、監査法人による監査を受けたものではありません。

資産運用会社のスポンサーの変更

～ 2008年3月16日

ケン・コーポレーション
KEN Ken Corporation Ltd.
27.1%

他7社　35.0%

中央三井・トラストグループ　中央三井信託銀行　14.9%

日興コーディアルグループ　CORDIAL　18.0%

■ 物件供給能力を有する総合地所グループが主要スポンサーとして参加
・・・外部成長のためのパイプラインを増強

■ ケン・コーポレーションの出資比率を引上げ
・・・トップスポンサーの位置付けをより明確化

2008年3月17日 ～

ケン・コーポレーション
KEN Ken Corporation Ltd.
35.0%

他3社　15.1%

中央三井・トラストグループ　中央三井信託銀行　14.9%

総合地所グループ　ルネ　35.0%

総合地所グループの概要

総合地所株式会社（グループ中核企業）の概要		
創業	1977年5月（昭和52年）	
代表者	代表取締役社長　松岡　瑞樹	
事業内容	● マンションの建設・分譲・販売 ● オフィスビルの建築・賃貸　等	
決算概要 （2007年3月期）	売上高 当期純利益	47,850百万円 2,734百万円

マーケット環境と運用方針

＜不動産売買マーケット＞

■ 総括
・資金調達不調によるディールブレーク急増。
・優良物件の資産価値は引続き高止まり。

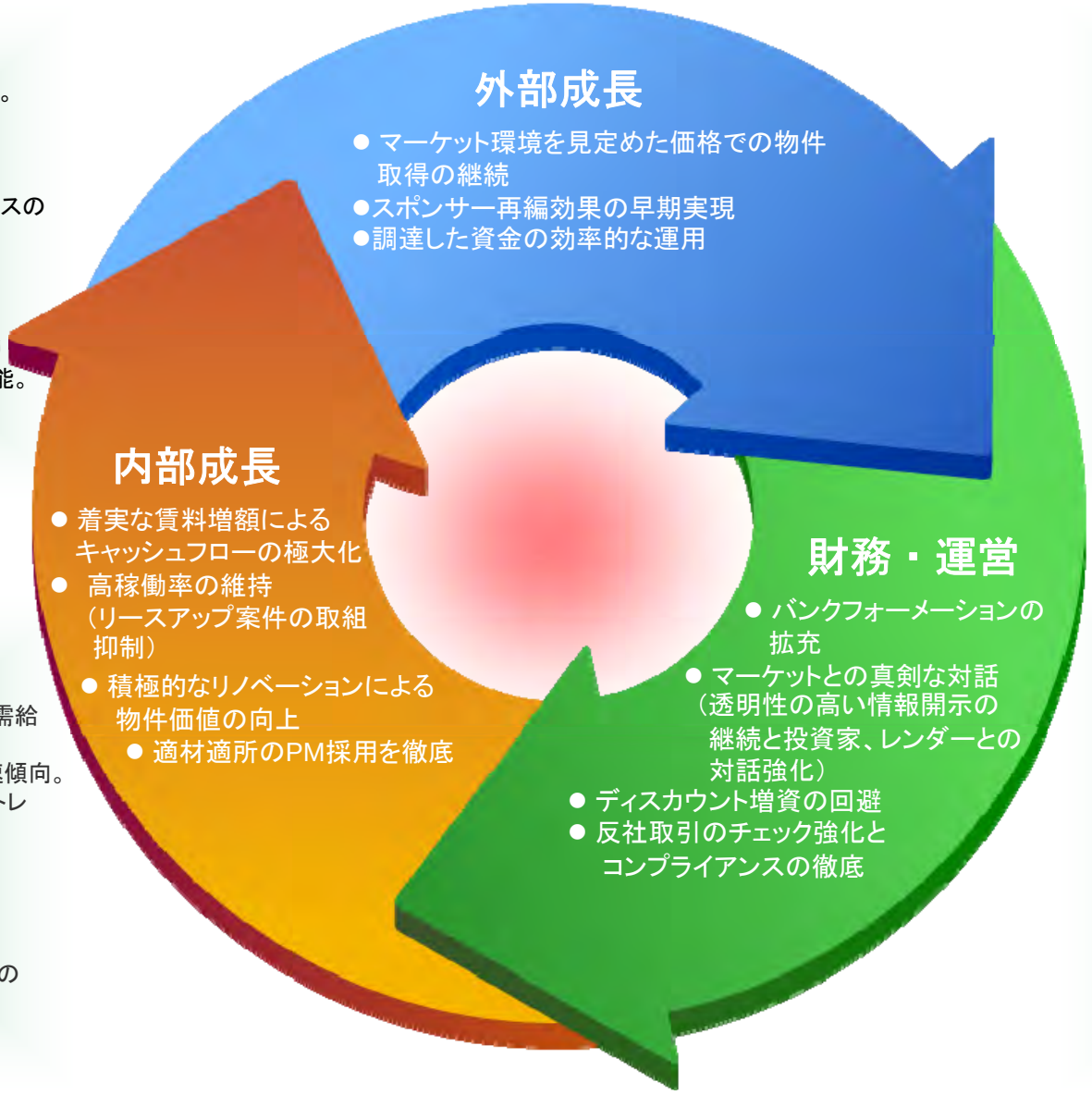
■ オフィス
・リファイナンス等に伴う適正価格でのオフィスの売却物件は増加なし。

■ レジデンス
・買主減少に伴う需給バランスの崩れ。
→売主事情等により東京都心部でも利回り5%を確保できる価格での物件取得が可能。

＜不動産賃貸マーケット＞

■ オフィス
・東京都心部を中心とする首都圏は良好な需給環境が継続。
・Aクラスの稼動率、賃料上昇トレンドは減速傾向。Bクラス（プレミアの投資対象）は賃料上昇トレンドは継続。

■ レジデンス
・都心好立地のハイエンド物件は絶好調。
・採用事情による社宅・寮のニーズが増加。
・国内人口減少も東京は流入超で一人勝ちの状態が顕著。



＜REITマーケット＞

・株式市場に連動した投資口価格の大幅調整。
・IPO、POの激減。
→新たなスポンサーとの提携、M&A案件、私募化による現状の打開。
・マーケットの成長スピードが大幅減退。
→投資家からの評価が更に厳格化。（初心に戻る必要あり）

＜金融マーケット＞

・長期金利上昇、レンダーによるスプレッド拡大
→調達金利の上昇
・レンダーによる貸出先、貸出案件の選別化と与信年限の短縮
→金利上昇への対抗策へ逆風
・投資法人債市場の不活性化
・金商法施行による混迷は沈静化

Premier Investment Corporation

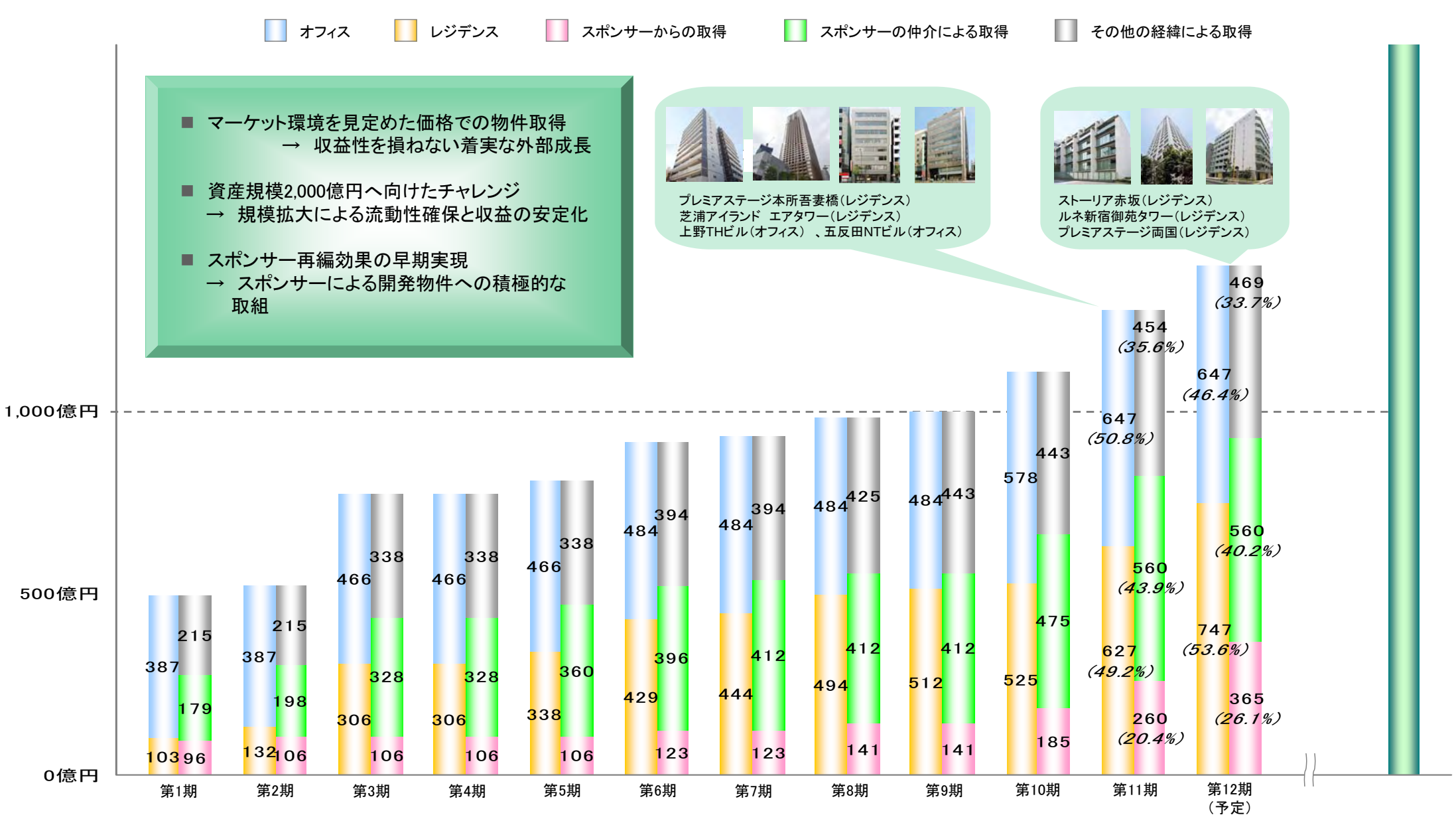
外部成長

外部成長方針と物件の取得実績

- マーケット環境を見定めた価格での物件取得
  → 収益性を損ねない着実な外部成長
- 資産規模2,000億円へ向けたチャレンジ
  → 規模拡大による流動性確保と収益の安定化
- スポンサー再編効果の早期実現
  → スポンサーによる開発物件への積極的な取組

プレミアステージ本所吾妻橋(レジデンス)
芝浦アイランド エアタワー(レジデンス)
上野THビル(オフィス) 、五反田NTビル(オフィス)

ストーリア赤坂(レジデンス)
ルネ新宿御苑タワー(レジデンス)
プレミアステージ両国(レジデンス)



第11期　取得物件の概要　－プレミアステージ本所吾妻橋－

プレミアステージ本所吾妻橋

物件概要

所在地（住居表示）	東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号
交通	都営浅草線「本所吾妻橋」駅　徒歩2分 東京メトロ銀座線「浅草」駅　徒歩6分
敷地面積	860.95㎡
建物面積	延床面積：3,852.86㎡　　総賃貸可能面積：,3,465.00㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
総戸数	126戸　（1K：87戸、1LDK：39戸）
建築時期	平成19年11月
PM会社	株式会社長谷エライブネット
売主	株式会社グローバン企画
取得価格	2,640百万円　（消費税別）
取得日	平成19年11月30日
稼動率	90.7%（平成20年4月30日現在）

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	(財)日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		2,670,000	
価格時点		平成19年11月1日	
収益価格		2,670,000	
直接還元法による価格		2,710,000	
(1)総収益（有効収益①-②）		167,979	
①潜在総収益		177,387	類似物件の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		9,408	住宅の空室率を5.0%と想定
(2)総費用（③+④+⑤+⑥）		32,968	
③維持管理費、水道光熱費等		21,787	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		10,603	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		578	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		－	
(3)賃貸純収益（NOI：(1)－(2)）		135,011	
(4)一時金の運用益等		477	運用利回りを2.0%と査定
(5)長期修繕積立金		2,831	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6)正味純収益（(3)+(4)－(5)）		132,657	
(7)還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		2,630,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		2,560,000	
土地比率		54.9%	
建物比率		45.1%	

第11期　取得物件の概要　－芝浦アイランド　エアタワー－

芝浦アイランド　エアタワー

物件概要

所在地（住居表示）	東京都港区芝浦四丁目22番1号（住宅棟）、22番2号（店舗棟）
交通	JR山手線・京浜東北線「田町」駅　徒歩8分
敷地面積(注1)	11,280.97㎡
建物面積	延床面積：81,760.00㎡　　総賃貸可能面積(注2)：13,092.43㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根　48階建　他
総戸数	住宅871戸　（1R:176戸、1DK:76戸、1LDK:297戸、2LDK:205戸、3LDK:117戸）及び店舗7区画
建築時期	平成19年3月
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
売主	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
取得価格	7,590百万円　（消費税別）
取得日	平成19年12月3日
稼動率	97.3%（平成20年4月30日現在）

鑑定評価書の概要

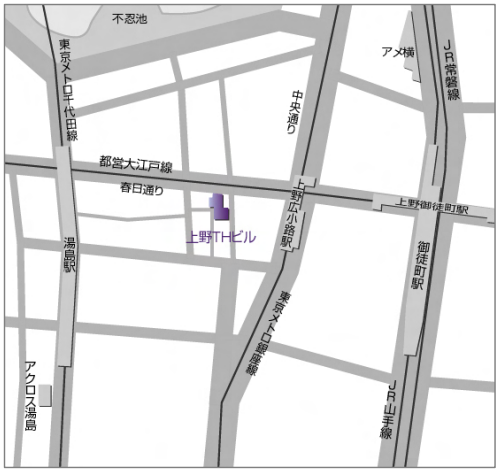
（単位：千円）

鑑定業者	（財）日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		7,980,000	
価格時点		平成19年10月1日	
収益価格・・・共有持分23%の価格		7,980,000	
DCF法による価格（（6）＋（11））・・・一棟の価格		34,700,000	割引率：4.4%、最終還元利回り：6.1%
（1）運営収益（③－④）		3,072,744	
①貸室賃料収入（共益費含む）		2,965,461	稼働部分は現行賃料、空室部分は類似物件の賃貸条件を勘案して査定
②その他収入		387,912	
③潜在総収益（①＋②）		3,353,373	
④空室等損失・貸倒損失		280,629	住宅の空室率を7.5%と想定
（2）運営費用（⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨）		1,044,786	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
⑤維持管理費		249,839	建物の再調達原価より査定
⑥水道光熱費		81,900	
⑦プロパティマネジメントフィー等		261,473	
⑧公租公課等		436,632	土地は現行地代、建物は類似建物の課税標準額を勘案して査定
⑨その他費用		14,943	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
（3）運営純収益（（1）－（2））		2,027957	
（4）一時金の運用益、資本的支出等		101,012	
（5）純収益（（3）－（4））		1,926,936	
（6）分析期間中の純収益の現在価値の合計額		15,388,021	
（7）売却価格（11年目の純収益÷最終還元利回り）		30,585,525	
（8）売却費用（（7）×3%）		917,566	
（9）復帰価格（（7）－（8））		29,667,959	
（10）複利現価率（10年目）		0.6501	
（11）復帰価格現在価値（（9）×（10））		19,287,140	

（注1）　本物件の敷地は独立行政法人都市再生機構の所有であり、期間70年の一般定期借地権の設定により借り受けた敷地上に登記簿上2棟の建物が建っています。
（注2）　本投資法人が保有する建物の共有持分（23%）に対応する数値を記載しています。

第11期　取得物件の概要　－上野THビル－

上野THビル



物件概要

所在地（住居表示）	東京都文京区湯島三丁目39番10号
交通	東京メトロ銀座線「上野広小路」駅　徒歩2分 都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅　徒歩2分　他
敷地面積	828.78㎡（うち401.35㎡は借地）
建物面積	延床面積：4,799.97㎡　　総賃貸可能面積：4,395.65㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　8階建
建築時期	昭和60年12月
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
売主	パヴォ・インベストメント合同会社
取得価格	4,380百万円（消費税別）
取得日	平成20年3月27日
稼働率	100.0%（平成20年4月30日現在）

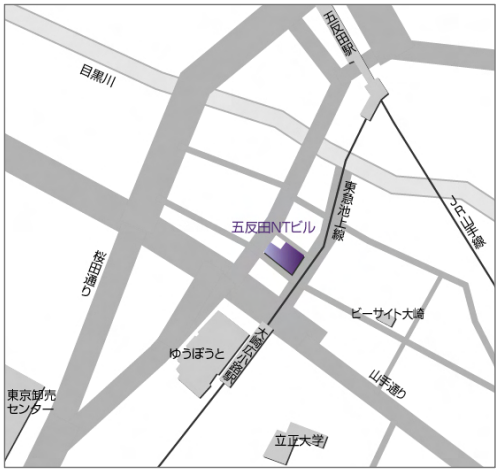
鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山ﾘｱﾙﾃｨｰ･ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ㈱	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		4,380,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		4,380,000	
直接還元法による価格		4,420,000	
(1)総収益（有効収益①-②）		320,608	
①潜在総収益		326,809	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室（貸倒）損失相当額		6,201	平均的な空室率を2.0%と想定
(2)総費用（③+④+⑤+⑥）		102,222	
③維持管理費、水道光熱費等		53,087	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		15,563	平成19年度固定資産税評価証明書より査定
⑤損害保険料		708	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		32,864	地代の実額
(3)賃貸純収益（NOI：(1)-(2)）		218,386	
(4)一時金の運用益等		10,417	運用利回りを3.0%と査定
(5)長期修繕積立金		12,432	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6)正味純収益（(3)+(4)-(5)）		216,371	
(7)還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		4,330,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		4,140,000	
土地比率		88.2%	
建物比率		11.8%	

第11期　取得物件の概要　－五反田NTビル－

五反田NTビル



物件概要

所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田一丁目18番9号
交通	JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩4分
敷地面積	1,183.34㎡ （うち595.27㎡は借地）
建物面積	延床面積（一棟の建物）：8,664.09㎡ （専有部分の建物）7,545.80㎡
	総賃貸可能面積(注)：3,241.10㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　地下1階付10階建
建築時期	昭和62年11月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
売主	パヴォ・インベストメント合同会社
取得価格	4,100百万円 （消費税別）
取得日	平成20年3月27日
稼働率	100.0%（平成20年4月30日現在）

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	青山リアルティー・アドバイザーズ㈱	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		4,110,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		4,110,000	
直接還元法による価格		4,110,000	
(1)総収益（有効収益①-②）		251,407	
①潜在総収益		260,578	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室（貸倒）損失相当額		9,171	平均的な空室率を想定
(2)総費用（③+④+⑤+⑥）		50,118	
③維持管理費、水道光熱費等		34,980	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		14,316	平成19年度固定資産税評価証明書より査定
⑤損害保険料		583	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		239	袖看板掲出にかかる道路占有料
(3)賃貸純収益（NOI：(1)-(2)）		201,289	
(4)一時金の運用益等		6,567	運用利回りを3.0%と査定
(5)長期修繕積立金		10,438	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6)正味純収益（(3)+(4)-(5)）		197,418	
(7)還元利回り		4.8%	
DCF法による価格		4,100,000	
割引率		4.5%	
最終還元利回り		5.0%	
積算価格		2,580,000	
土地比率		83.9%	
建物比率		16.1%	

（注） 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。

第12期　取得済物件の概要　－ストーリア赤坂－

ストーリア赤坂

物件概要

所在地（住居表示）	東京都港区赤坂六丁目18番11号
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅　徒歩5分
敷地面積	1,607.97㎡
建物面積	延床面積：6,329.52㎡　　総賃貸可能面積：3,988.86㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根　地下2階付5階建
総戸数	住宅50戸　（Studio:22戸、1LDK:21戸、2LDK:7戸）
建築時期	平成14年12月
PM会社	トータルハウジング株式会社
売主	合同会社アール・エス・ワン
取得価格	3,930百万円　（消費税別）
取得日	平成20年5月22日
稼働率	89.4%（取得日現在）

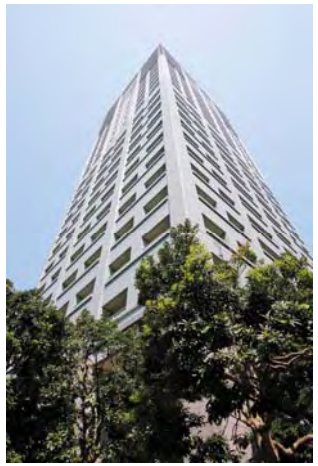
鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	（財）日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		3,930,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		3,930,000	
直接還元法による価格		3,990,000	
（1）総収益（有効収益①-②）		232,492	
①潜在総収益		242,766	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室（貸倒）損失相当額		10,274	住宅の空室率を4.0%と想定
（2）総費用（③+④+⑤+⑥）		47,796	
③維持管理費、水道光熱費等		33,529	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		13,406	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		817	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		44	
（3）賃貸純収益（NOI：（1）-（2））		184,696	
（4）一時金の運用益等		359	運用利回りを2.0%と査定
（5）長期修繕積立金		5,639	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
（6）正味純収益（（3）+（4）-（5））		179,416	
（7）還元利回り		4.5%	
DCF法による価格		3,860,000	
割引率		4.3%	
最終還元利回り		4.7%	
積算価格		4,250,000	
土地比率		75.6%	
建物比率		24.4%	

第12期　取得済物件の概要　－ルネ新宿御苑タワー－

ルネ新宿御苑タワー



物件概要

所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿一丁目30番16号
交通	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅　徒歩4分　他
敷地面積	1,323.07㎡
建物面積	延床面積：11,203.40㎡　　総賃貸可能面積：6,555.04㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
総戸数	住宅163戸　（1R:122戸、1LDK:21戸、2LDK:15戸、3LDK:5戸） 集会室:2室及び店舗:1区画
建築時期	平成14年12月
PM会社	トータルハウジング株式会社
売主	合同会社アール・エス・ワン
取得価格	6,500百万円　（消費税別）
取得日	平成20年5月22日
稼動率	88.5%（取得日現在）

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定業者	（財）日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		6,500,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		6,500,000	
直接還元法による価格		6,550,000	
（1）総収益（有効収益①-②）		424,193	
①潜在総収益		448,362	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室（貸倒）損失相当額		24,169	住宅の空室率を4.0%と想定
（2）総費用（③+④+⑤+⑥）		127,929	
③維持管理費、水道光熱費等		101,415	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		24,760	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		1,754	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		－	
（3）賃貸純収益（NOI：（1）-（2））		296,264	
（4）一時金の運用益等		991	運用利回りを2.0%と査定
（5）長期修繕積立金		15,493	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
（6）正味純収益（（3）+（4）-（5））		281,762	
（7）還元利回り		4.3%	
DCF法による価格		6,450,000	
割引率		4.1%	
最終還元利回り		4.5%	
積算価格		6,510,000	
土地比率		54.6%	
建物比率		45.4%	

第12期　取得予定物件の概要　－プレミアステージ両国－

プレミアステージ両国

物件概要

所在地（住居表示）	東京都墨田区緑二丁目18番1号
交通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅　徒歩3分 JR総武線「両国」駅　徒歩8分
敷地面積	480.32㎡
建物面積	延床面積：2,475.38㎡　　総賃貸可能面積：2,187.05㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根　9階建
総戸数	67戸　（1K：46戸、2LDK：21戸）
建築時期	平成20年3月
PM会社	スターツアメニティー株式会社
売主	野村不動産株式会社
取得価格	1,496百万円　（消費税別）
契約締結日	平成20年5月30日
取得予定日	平成20年6月30日

鑑定評価書の概要

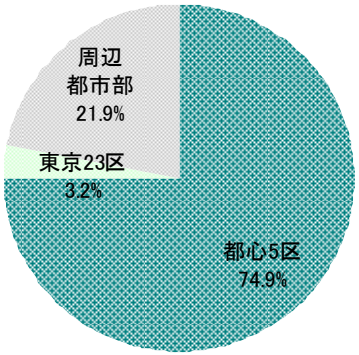
（単位：千円）

鑑定業者	（財）日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,560,000	
価格時点		平成20年4月1日	
収益価格		1,560,000	
直接還元法による価格		1,570,000	
（1）総収益（有効収益①-②）		98,793	
①潜在総収益		105,273	類似物件の賃貸条件を勘案して査定
②空室（貸倒）損失相当額		6,480	住宅の空室率を6.0%と想定
（2）総費用（③+④+⑤+⑥）		19,959	
③維持管理費、水道光熱費等		13,622	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		5,457	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		297	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		583	
（3）賃貸純収益（NOI：（1）-（2））		78,834	
（4）一時金の運用益等		310	運用利回りを2.0%と査定
（5）長期修繕積立金		2,037	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
（6）正味純収益（（3）+（4）-（5））		77,107	
（7）還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,540,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		1,250,000	
土地比率		42.8%	
建物比率		57.2%	

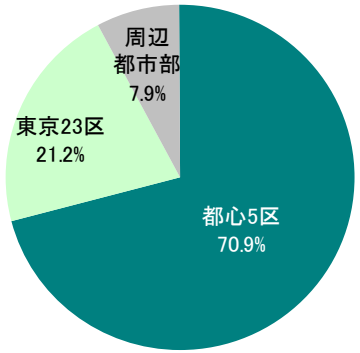
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

エリア(注1)別投資比率

上場直後(注2)

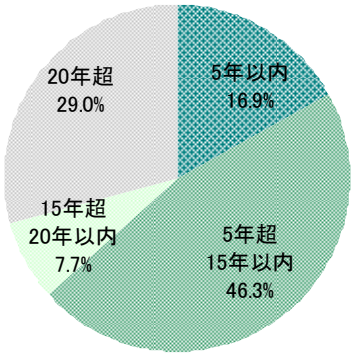


第11期末(平成20年4月30日)

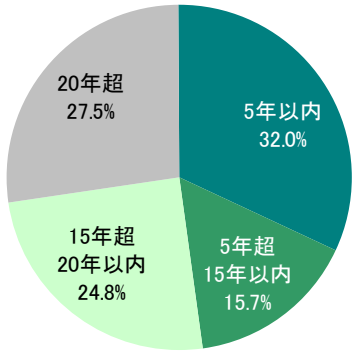


築年別投資比率

上場直後(注2)

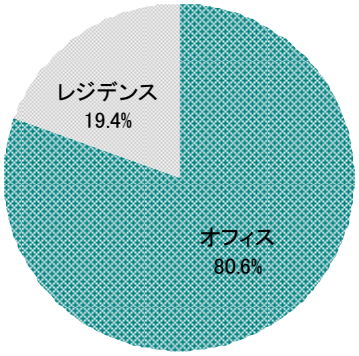


第11期末(平成20年4月30日)

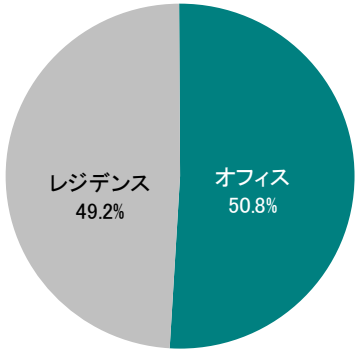


アセット別投資比率

上場直後(注2)

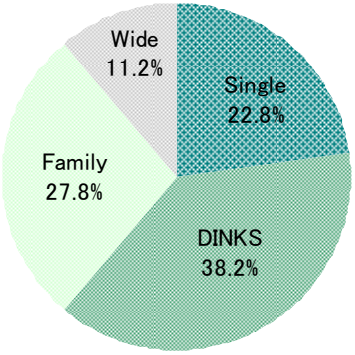


第11期末(平成20年4月30日)

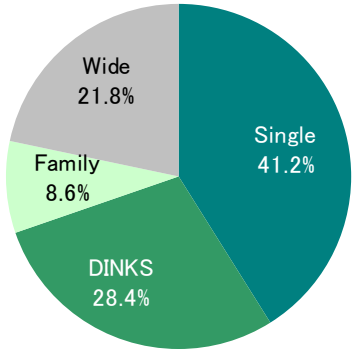


住宅タイプ別投資比率

上場直後(注2)



第11期末(平成20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。

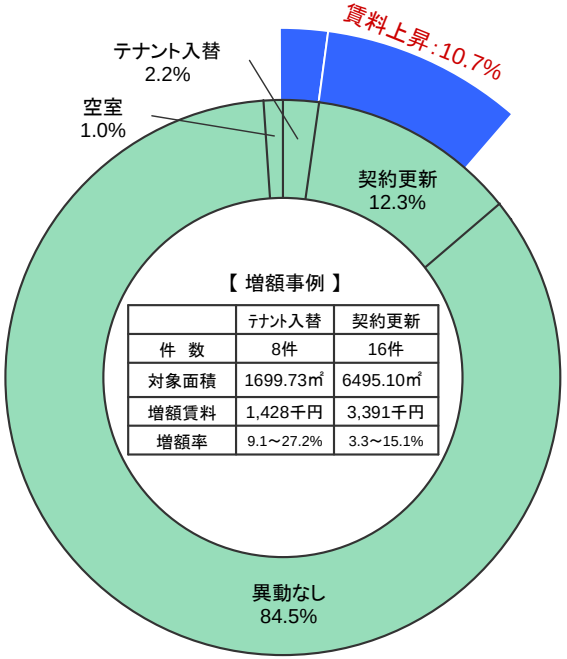
Premier Investment Corporation

内部成長

第11期の賃料増減額の状況

オフィスの賃料増減額

＜既存保有物件の賃料増額(注)＞



【 増額事例 】

	テナント入替	契約更新
件　数	8件	16件
対象面積	1699.73㎡	6495.10㎡
増額賃料	1,428千円	3,391千円
増額率	9.1～27.2%	3.3～15.1%

月額　＋4.8百万円増額

＜新規取得・譲渡物件の賃料増減額＞

物件取得による賃料増額

月額　＋40.7百万円増額

物件譲渡による賃料減額

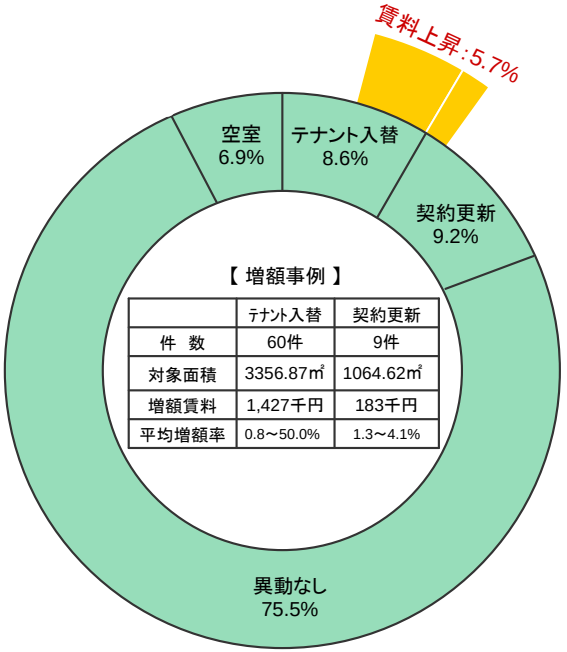
月額　△15.0百万円減額

月額　＋25.7百万円増額

月額　＋30. 5百万円増額

レジデンスの賃料増減額

＜既存保有物件の賃料増額(注)＞



【 増額事例 】

	テナント入替	契約更新
件　数	60件	9件
対象面積	3356.87㎡	1064.62㎡
増額賃料	1,427千円	183千円
平均増額率	0.8～50.0%	1.3～4.1%

月額　＋1.6百万円増額

＜新規取得・譲渡物件の賃料増減額＞

物件取得による賃料増額

月額　＋67.8百万円増額

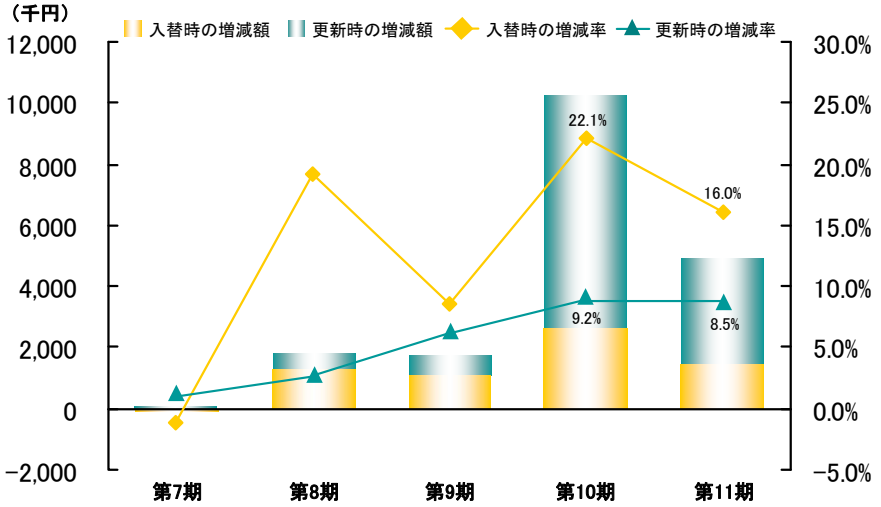
月額　＋67.8百万円増額

月額　＋69.4百万円増額

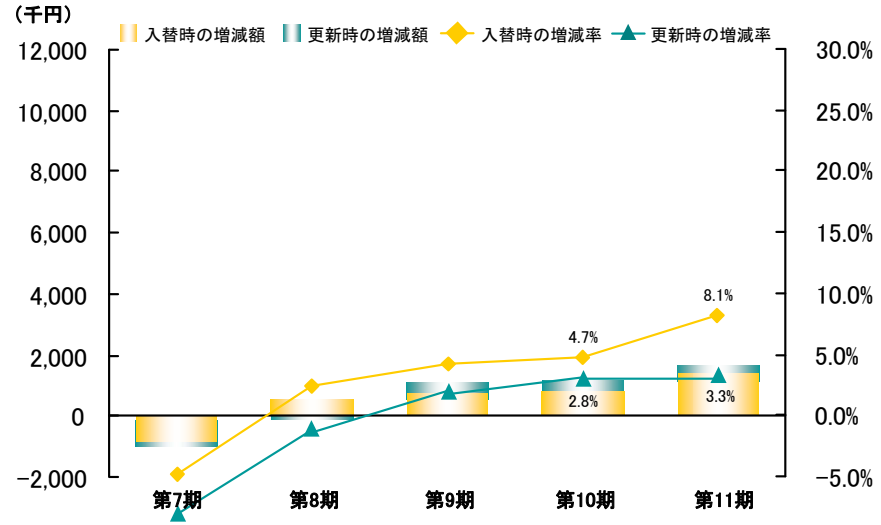
（注） 上記のドーナツチャートの比率は各々のアセットタイプの総賃貸可能面積に対する第11期中のそれぞれの事象の対象面積の比率を表しています。

既存保有物件の賃料増減額の推移

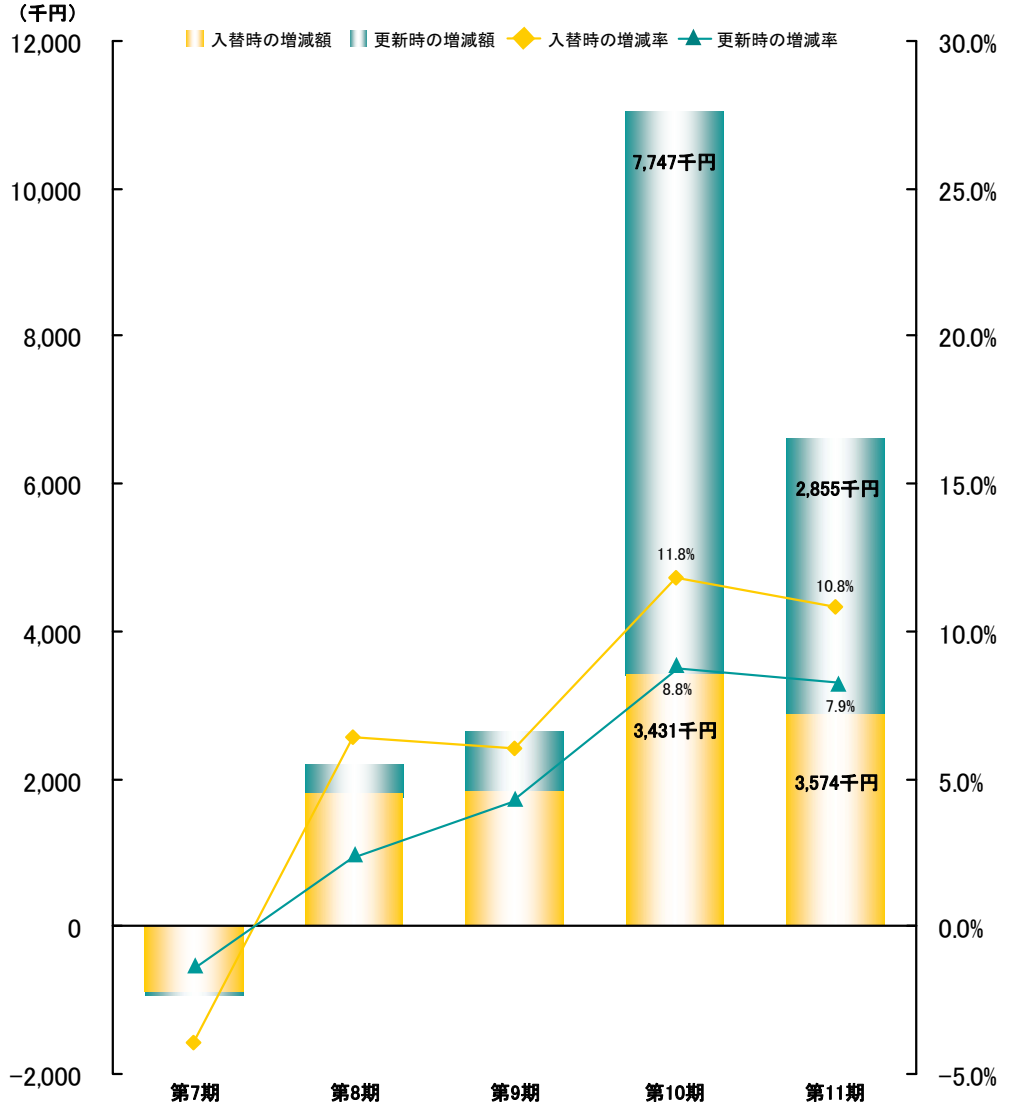
オフィスの賃料増減額(注)の推移



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



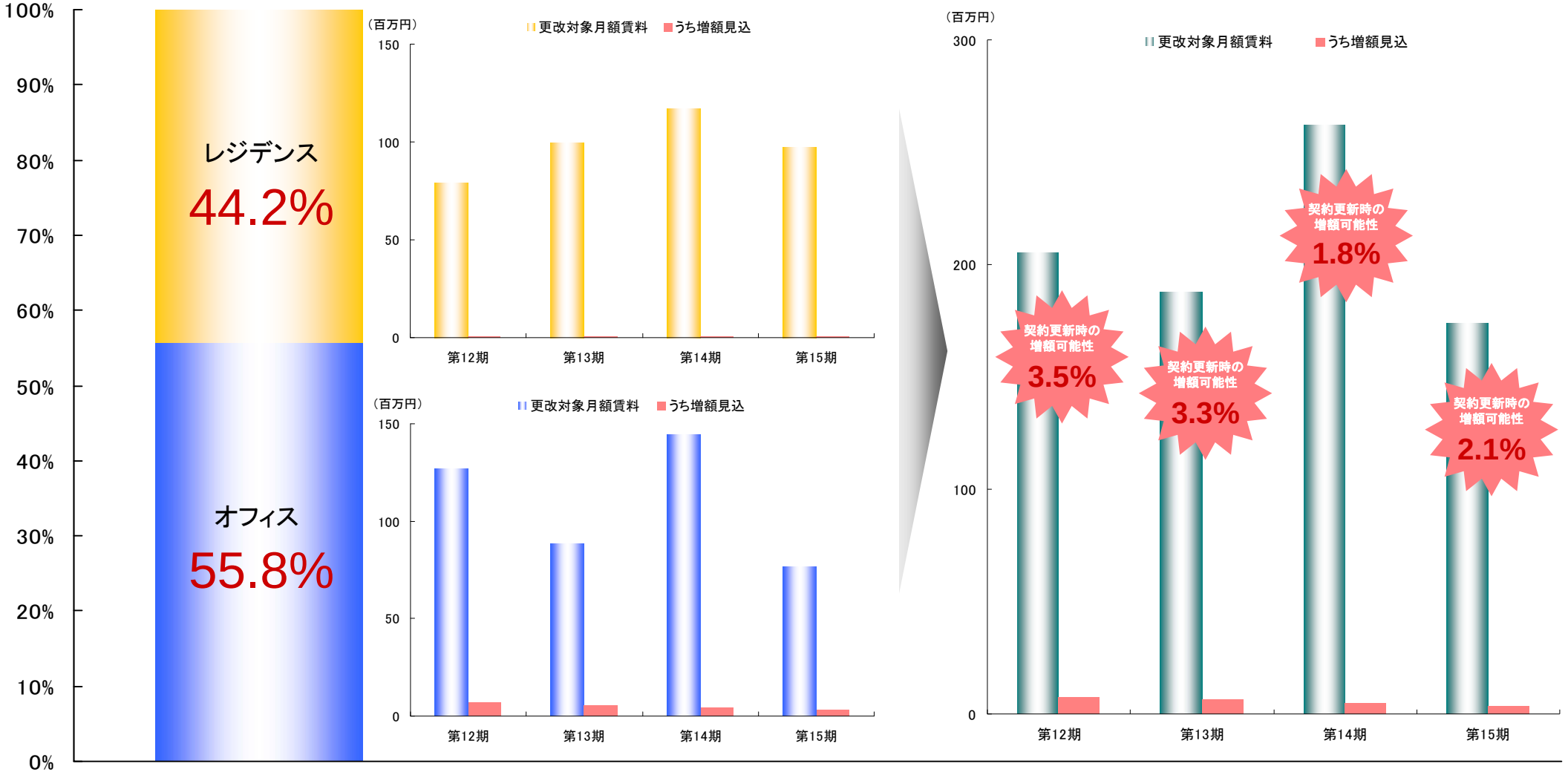
（注） 賃料増減額とは各決算期の期初時点で保有している物件の期初と期末時点の賃料収入（共益費を含む）の差額を表しています。また、増減率は各決算期のテナント入替時と契約更新時の更改率を表しています。

今後の内部成長のポテンシャル

ポートフォリオ全体の
月額賃料（共益費込）
782百万円（第11期末時点）

オフィスもレジデンスもテナントとの賃貸借契約期間はほぼ2年間（4期間）。全テナントを更新期毎に割り振り、目標賃料[注1]との較差を集計

現在入居中のテナントの契約更新を前提とした増額の可能性（ポテンシャル）[注2]
2.7%／年

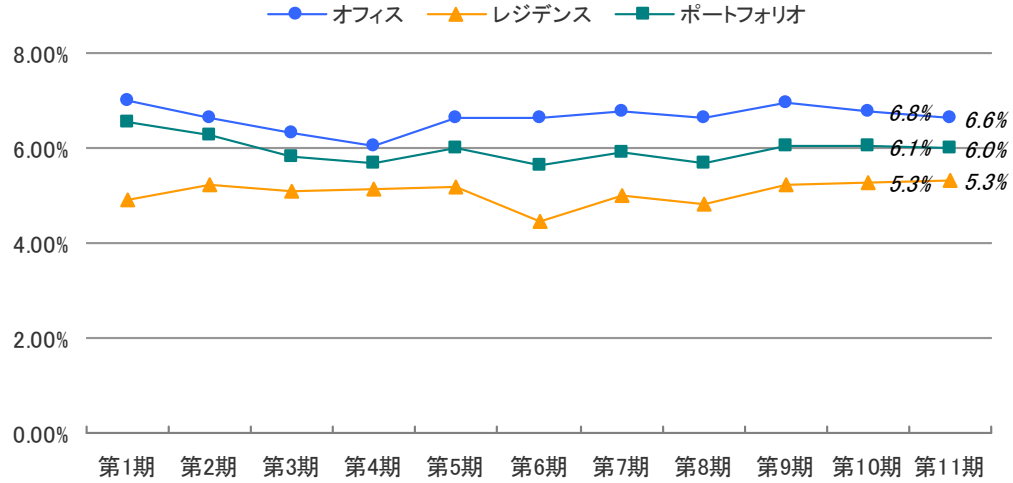


（注1） 目標賃料とは、各種マーケットレポートによるマーケット賃料を参考に各テナントとの個別事情を酌量して資産運用会社で設定している契約継続時のターゲットとなる賃料です。契約継続時の賃料更改においては、目標賃料を上回る場合もあれば、下回る場合もあるため本ページの数値は増額更改を確約するものではありません。

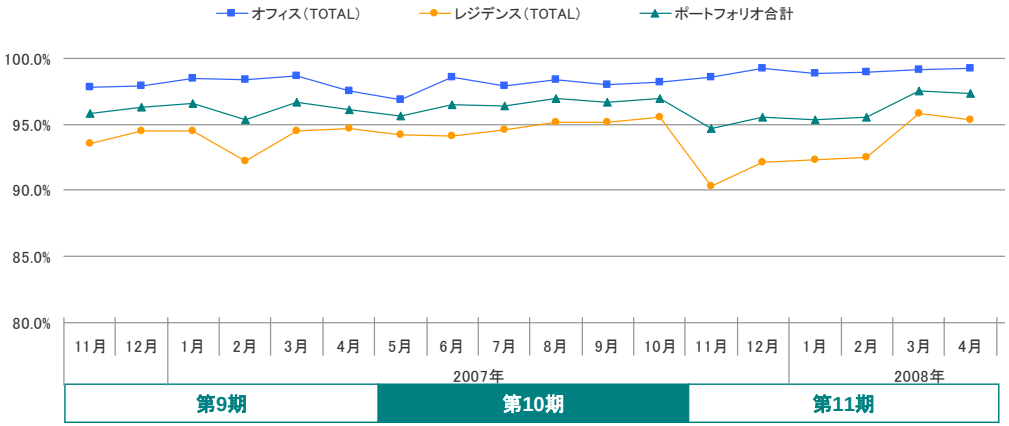
（注2） この数値は、契約更新時の全テナントが契約を継続することを前提としており、テナントが入替わることを一切想定していません。

内部成長の各種データ

NOI利回りの推移(注1)

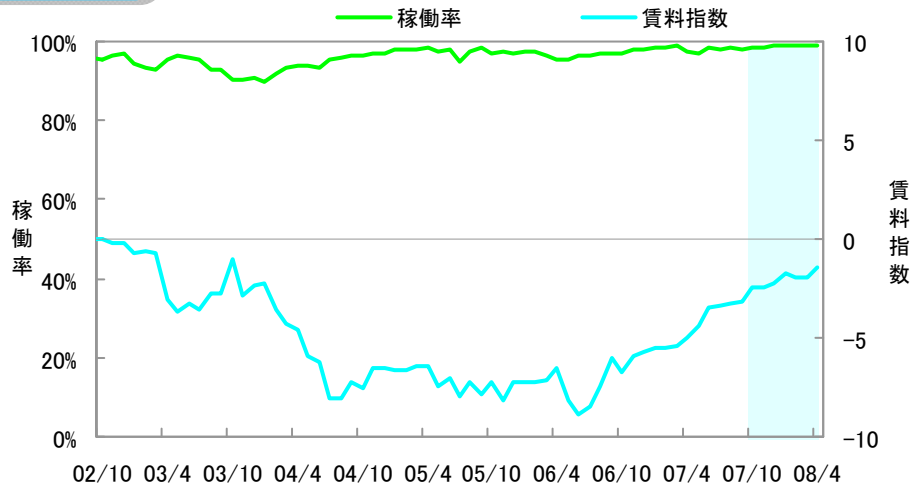


稼動率の推移

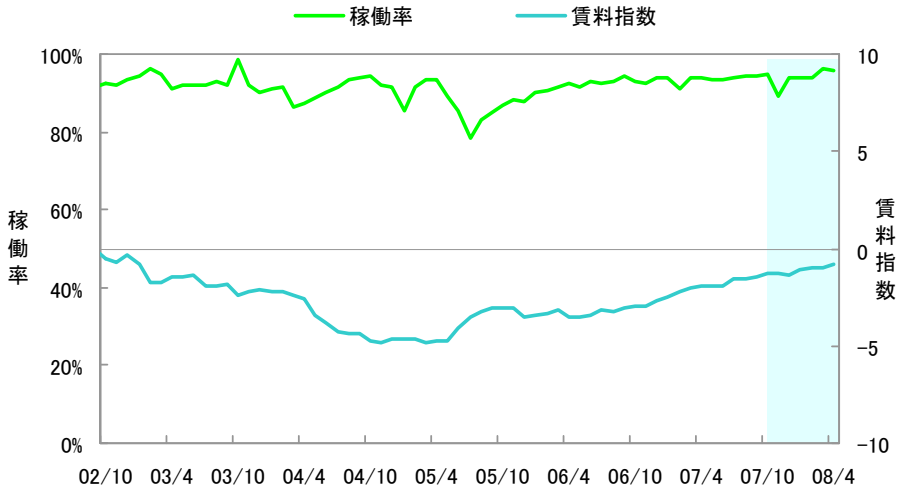


テナントの成約賃料水準の動向(注2)

オフィス

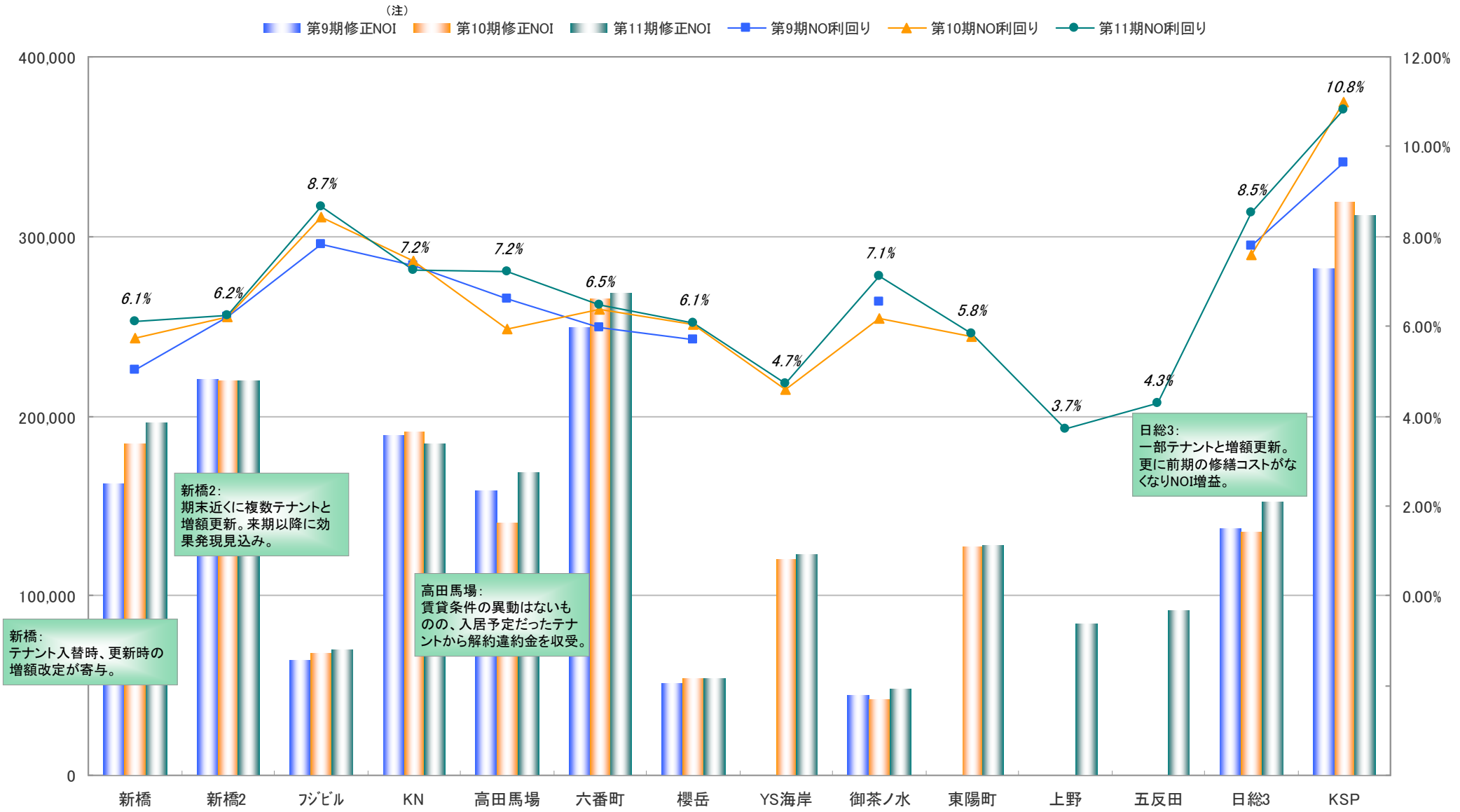


レジデンス



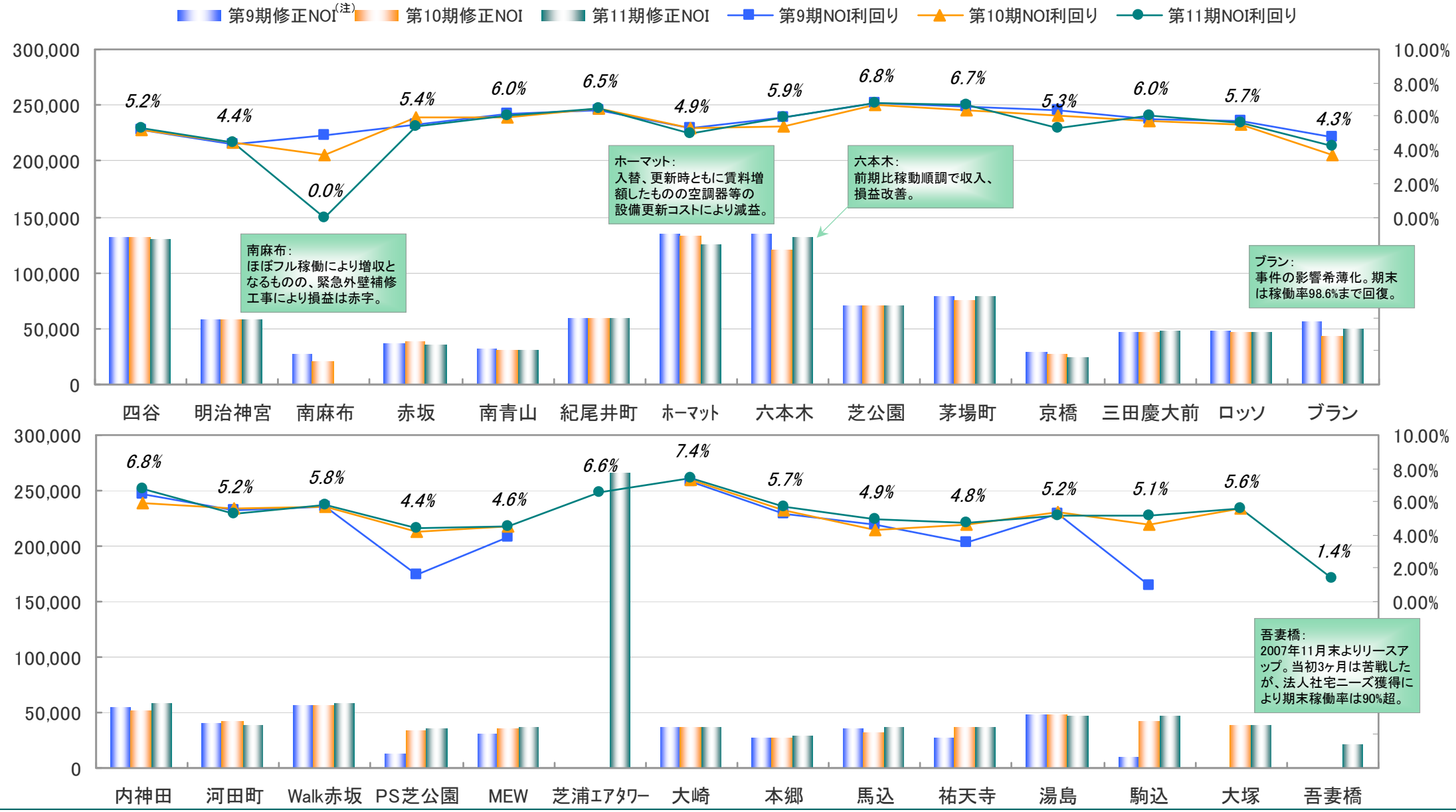
(注1) 当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。
(注2) 各物件の取得時の平均賃料単価を基準として、その後のテナント異動に伴う平均成約賃料単価の変動を指数化しています。

物件別事業収支のトラックレコード （オフィス）



（注） 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.40～P.42をご参照下さい。なお、NARA BUILDING Ⅱについては平成20年1月31日付で売却譲渡したため本ページから記載を除外しています。

物件別事業収支のトラックレコード （レジデンス）



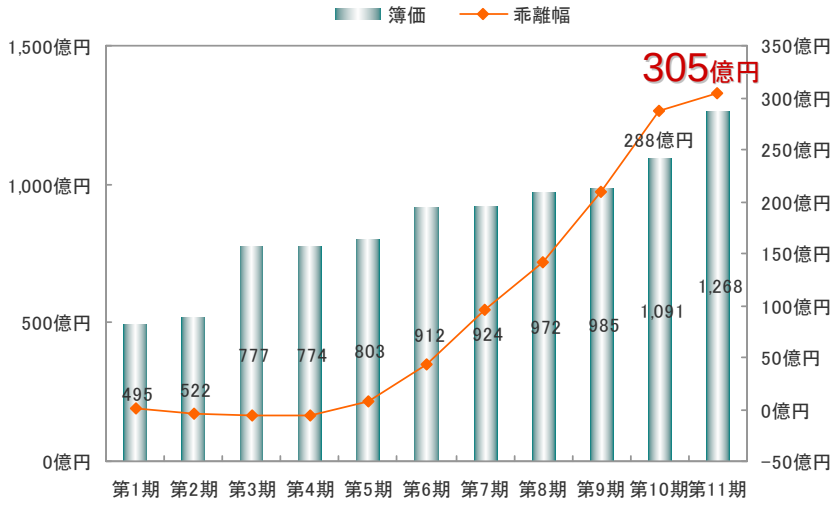
（注） 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。また、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.43～P.48をご参照下さい。なお、サンパレス南麻布の第11期修正NOIは、多額の外壁タイル補修工事費用によるマイナスにより参考にならないため記載していません。従ってNOI利回りも「0.0%」の記載となっています。

Premier Investment Corporation

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



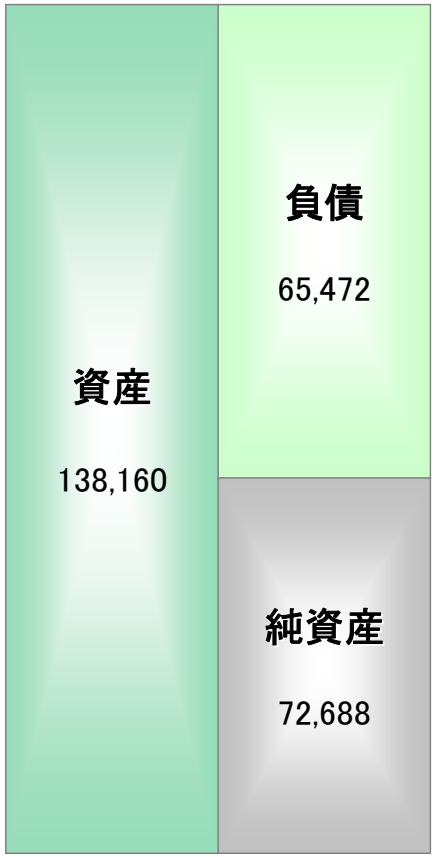
（単位：百万円）

科目	第11期末	第10期末	増減
現預金	11,058	7,936	3,122
信託不動産	124,644	109,076	15,567
繰延資産	24	23	0
その他	2,434	339	2,097
資産合計	138,160	117,374	20,786

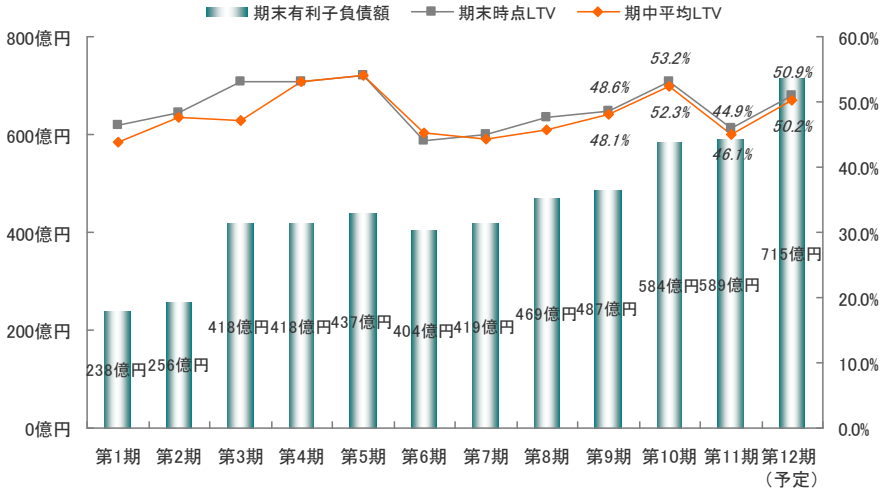
期末算定価格	157,210百万円
減損会計対象	該当なし

第11期末（2008/4/30）

（単位：百万円）



総資産有利子負債比率の推移



（単位：百万円）

科目	第11期末	第10期末	増減
借入金	33,900	33,400	500
投資法人債	25,000	25,000	―
預り敷金保証金	5,069	4,591	477
その他	1,503	1,142	362
負債合計	65,472	64,133	1,339

（単位：百万円）

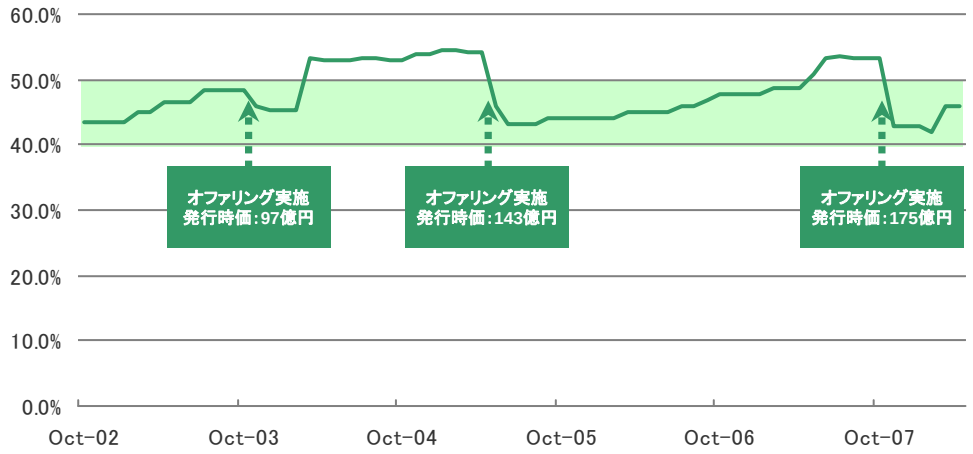
科目	第11期末	第10期末	増減
出資総額	68,945	51,434	17,510
剰余金	3,743	1,806	1,937
純資産合計	72,688	53,240	19,447

財務戦略

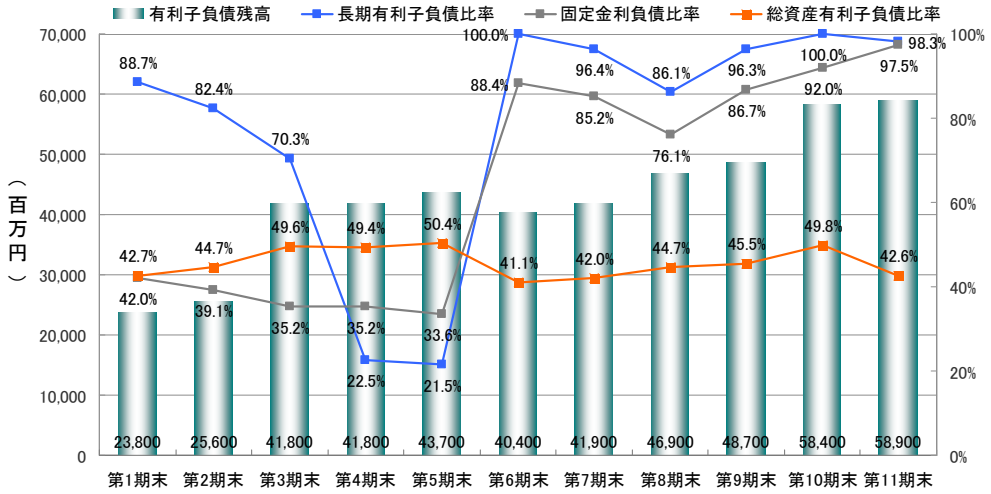
財務戦略

- **バンクフォーメーションの拡充**
  - → デュレーションの長期化、返済期限の分散化
  - → 長期固定有利子負債比率：80%をターゲット
- **マーケットとの真剣な対話（透明性の高い情報開示の継続と投資家、レンダーとの対話強化）**
  - → 投資法人債発行に向けたマーケットの活性化
- **ディスカウント増資の回避**

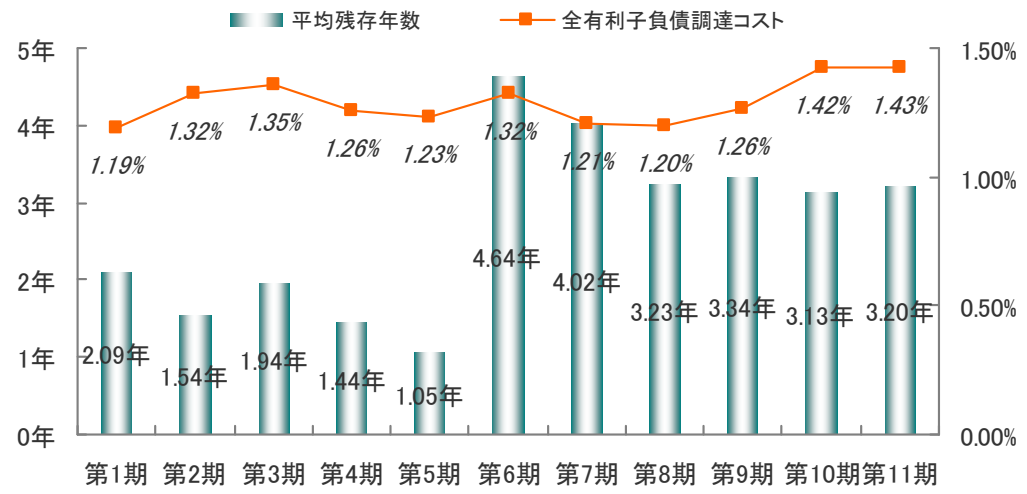
エクイティファイナンスによるLTVコントロール



負債調達のバランス



平均金利・残存年数の推移



有利子負債の状況

有利子負債の状況

＜借入金＞

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	2005/9/9	2008/9/9	6,000	固定	0.91750%
②	中央三井信託銀行　他	2003/11/18	2008/11/18	500	固定	1.78125%
	三菱東京UFJ銀行　他			500	変動	1.79774%　(3T+0.95%)
	小　計			1,000		
③	みずほ銀行	2008/3/27	2009/3/27	1,000	変動	1.30917%　(3T+0.45%)
④	中央三井信託銀行　他	20007/7/31	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	りそな銀行　他	2007/2/28	2013/2/28	2,850	固定	2.08000%
⑦	中央三井信託銀行　他	2008/3/27	2013/3/27	7,900	固定	1.60500%
⑧	日本政策投資銀行	2007/7/31	2013/7/31	1,000	固定	2.23875%
合　計				33,900		

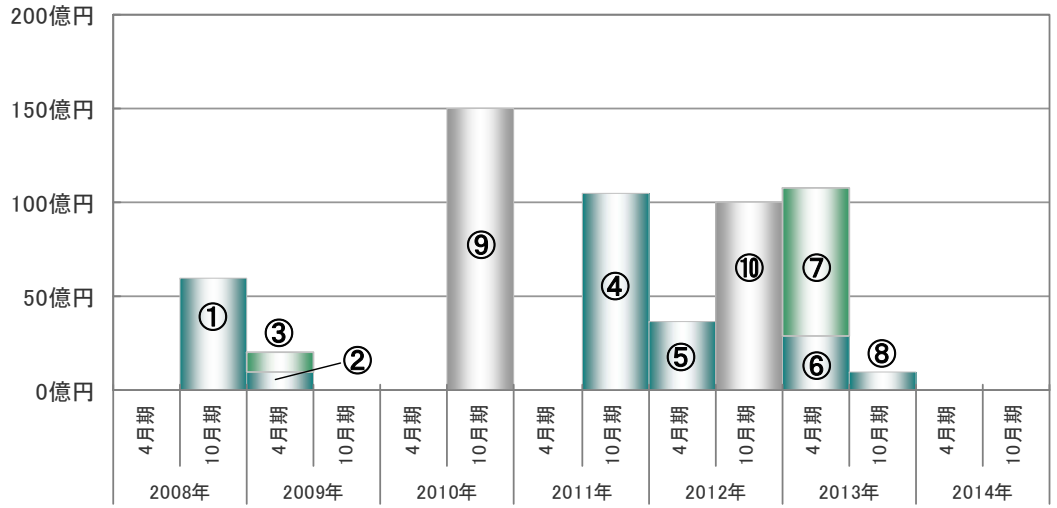
＜投資法人債＞

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

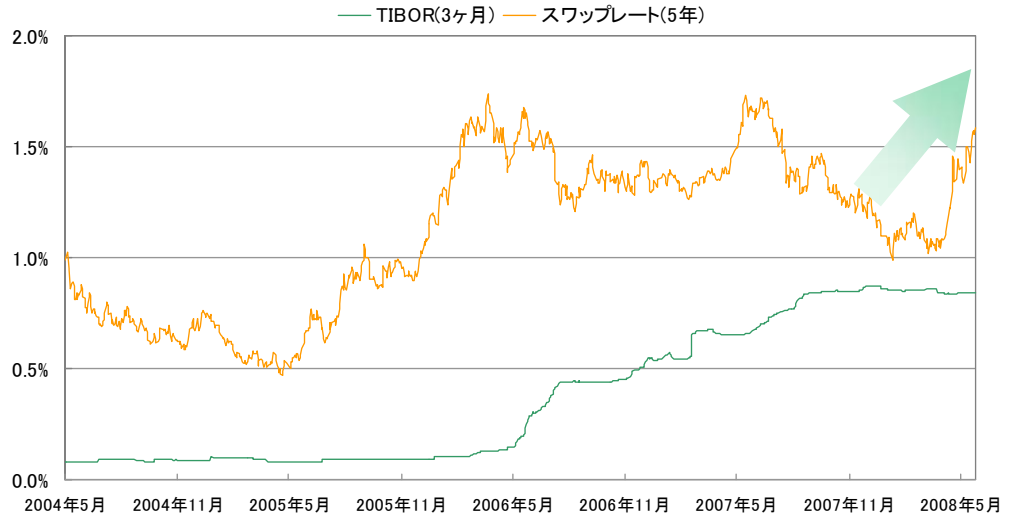
＜金融機関別借入残高＞

借入先	長期借入金	短期借入金	合計	シェア(長期)	上記借入金
中央三井信託銀行	7,900		7,900	24.0%	①②④⑤⑦
三菱東京UFJ銀行	4,750		4,750	14.4%	①②④⑦
住友信託銀行	4,600		4,600	14.0%	①④⑦
あおぞら銀行	4,350		4,350	13.2%	①②④⑤⑦
りそな銀行	4,300		4,300	13.1%	①②⑥⑦
三井住友銀行	4,000		4,000	12.2%	④⑤⑦
三井住友海上火災保険	2,000		2,000	6.1%	④⑥
日本政策投資銀行	1,000		1,000	3.0%	⑧
みずほ銀行		1,000	1,000	―	③
合　計	32,900	1,000	33,900	100.0%	

返済期限の分散状況



金利水準の動向



Premier Investment Corporation

APPENDIX

第11期　比較貸借対照表

（単位：千円）

科目		当期（第11期）平成20年4月30日 金額	比率	前期（第10期）平成19年10月31日 金額	比率	増減
資産の部	流動資産	11,311,323	8.2%	8,220,213	7.0%	3,091,110
	現金及び預金	2,777,374	2.0%	382,209	0.3%	2,395,164
	信託現金及び信託預金	8,280,998	6.0%	7,553,964	6.4%	727,034
	その他の流動資産	252,950	0.2%	284,039	0.2%	−31,088
	営業未収入金	55,329	0.0%	56,091	0.1%	−762
	前払費用	74,767	0.1%	65,297	0.1%	9,469
	未収消費税等	114,874	0.1%	115,345	0.1%	−470
	繰延税金資産	1,940	0.0%	982	0.0%	957
	前払金	5,856	0.0%	46,140	0.0%	−40,283
	その他	182	0.0%	182	0.0%	0
	固定資産	126,825,096	91.8%	109,130,459	93.0%	17,694,637
	有形固定資産	124,644,309	90.2%	109,076,939	92.9%	15,567,369
	信託不動産	124,644,309	90.2%	109,076,939	92.9%	15,567,369
	建物等	49,148,642	35.6%	40,377,219	34.4%	8,771,423
	信託建物(付属設備含)	54,390,446	39.4%	45,326,243	38.6%	9,064,203
	信託構築物	1,028,032	0.7%	769,592	0.7%	258,439
	信託器具備品	127,220	0.1%	111,538	0.1%	15,682
	減価償却累計額	−6,397,057	−4.6%	−5,830,155	−5.0%	−566,901
	土地	75,495,666	54.6%	68,699,720	58.5%	6,795,945
	無形固定資産	1,780,137	1.3%	3,109	0.0%	1,777,027
	その他の無形固定資産	921	0.0%	1,473	0.0%	−552
	信託借地権	1,777,602	1.3%	—	—	1,777,602
	信託その他の無形固定資産	1,613	0.0%	1,636	0.0%	−23
	投資その他の資産	400,650	0.3%	50,409	0.0%	350,240
	差入敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	—
	信託差入敷金保証金	326,509	0.2%	—	—	326,509
	長期前払費用	64,140	0.1%	40,409	0.0%	23,730
	繰延資産	24,296	0.0%	23,637	0.0%	659
	投資法人債発行費	—	—	23,637	0.0%	−23,637
	新投資口交付費	24,296	0.0%	—	—	24,296
	資産の部合計	138,160,716	100.0%	117,374,309	100.0%	20,786,406

科目		当期（第11期）平成20年4月30日 金額	比率	前期（第10期）平成19年10月31日 金額	比率	増減
負債の部	流動負債	9,503,461	6.9%	7,141,485	6.1%	2,361,976
	営業未払金	457,670	0.3%	274,379	0.2%	183,291
	未払費用	124,234	0.1%	136,292	0.1%	−12,057
	短期借入金	1,000,000	0.7%	—	—	1,000,000
	1年以内返済長期借入金	7,000,000	5.1%	6,000,000	5.1%	1,000,000
	前受金	863,074	0.6%	701,102	0.6%	161,972
	その他の流動負債	58,481	0.0%	29,711	0.0%	28,770
	未払法人税等	203	0.0%	226	0.0%	−22
	未払事業所税	4,728	0.0%	2,494	0.0%	2,234
	預り金	40,262	0.0%	13,959	0.0%	26,303
	未払分配金	13,286	0.0%	13,031	0.0%	254
	固定負債	55,969,134	40.5%	56,991,985	48.6%	−1,022,851
	信託預り敷金保証金	5,069,134	3.7%	4,591,985	3.9%	477,148
	投資法人債	25,000,000	18.1%	25,000,000	21.3%	—
	長期借入金	25,900,000	18.8%	27,400,000	23.3%	−1,500,000
	負債の部合計	65,472,595	47.4%	64,133,470	54.6%	1,339,124
純資産	投資主資本	72,688,121	52.6%	53,240,839	45.4%	19,447,281
	出資総額	68,945,312	49.9%	51,434,852	43.8%	17,510,460
	剰余金	3,742,809	2.7%	1,805,987	1.5%	1,936,821
	当期未処分利益	3,742,809	2.7%	1,805,987	1.5%	1,936,821
	純資産の部合計	72,688,121	52.6%	53,240,839	45.4%	19,447,281
	負債・純資産の部合計	138,160,716	100.0%	117,374,309	100.0%	20,786,406

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

第11期　比較損益計算書　／　金銭の分配に関する計算書

比較損益計算書

（単位：千円）

科目			当期（第11期）2007/11/1～2008/4/30		前期（第10期）2007/5/1～2007/10/31		増減
			金額	比率	金額	比率	金額
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	賃貸事業収入	4,404,637	89.5%	3,963,597	89.5%	441,040
			賃料	3,865,462	78.6%	3,441,724	77.7%	423,738
			共益費	539,175	11.0%	521,872	11.8%	17,302
			その他の賃貸事業収入	514,018	10.5%	464,218	10.5%	49,800
			駐車場使用料	122,360	2.5%	102,238	2.3%	20,122
			施設使用料	29,629	0.6%	26,175	0.6%	3,454
			付帯収益	235,071	4.8%	271,569	6.1%	−36,497
			解約違約金	31,742	0.6%	4,538	0.1%	27,204
			その他雑収入	95,214	1.9%	59,696	1.3%	35,517
			賃貸事業収入合計	4,918,656	100.0%	4,427,815	100.0%	490,840
		賃貸事業費用	公租公課	218,986	4.5%	217,101	4.9%	1,884
			諸経費	1,066,383	21.7%	916,062	20.7%	150,320
			外注委託費	528,260	10.7%	463,031	10.5%	65,228
			水道光熱費	230,694	4.7%	244,961	5.5%	−14,267
			損害保険料	14,151	0.3%	13,561	0.3%	589
			修繕費	177,945	3.6%	121,815	2.8%	56,129
			信託報酬	50,037	1.0%	47,560	1.1%	2,477
			その他賃貸事業費用	65,294	1.3%	25,131	0.6%	40,162
			減価償却費	824,716	16.8%	718,481	16.2%	106,235
			賃貸事業費用合計	2,110,087	42.9%	1,851,646	41.8%	258,440
			賃貸事業損益	2,808,569	57.1%	2,576,169	58.2%	232,400
			減価償却費控除前利益（NOI）	3,633,286	73.9%	3,294,650	74.4%	338,635
			不動産等売却益	1,845,930	37.5%	—	—	1,845,930
			資産運用報酬	258,190	5.2%	181,898	4.1%	76,292
			役員報酬	9,000	0.2%	9,000	0.2%	—
			資産保管委託報酬	12,000	0.2%	10,822	0.2%	1,177
			一般事務委託報酬	70,317	1.4%	56,788	1.3%	13,528
			会計監査人報酬	7,000	0.1%	6,750	0.2%	250
			その他の費用	112,557	2.3%	81,333	1.8%	31,224
			営業利益金額	4,185,434	85.1%	2,229,575	50.4%	1,955,858
	営業外損益		営業外収益	11,078	0.2%	9,249	0.2%	1,829
			営業外費用	452,757	9.2%	431,390	9.7%	21,366
			支払利息	265,627	5.4%	264,553	6.0%	1,074
			投資法人債利息	140,553	2.9%	141,446	3.2%	−892
			投資法人債発行費償却	23,637	0.5%	23,637	0.5%	—
			新投資口公開関連費用	16,325	0.3%	—	—	16,325
			新投資口発行費	4,859	0.1%	—	—	4,859
			その他営業外費用	1,754	0.0%	1,754	0.0%	—
			経常利益金額	3,743,755	76.1%	1,807,433	40.8%	1,936,321
			税引前当期利益金額	3,743,755	76.1%	1,807,433	40.8%	1,936,321
			法人税、住民税及び事業税	1,956	0.0%	605	0.0%	1,351
			法人税等調整額	−957	0.0%	882	0.0%	−1,839
			当期純利益金額	3,742,755	76.1%	1,805,946	40.8%	1,936,809

金銭の分配に関する計算書

科目	当期（第11期）2007/11/1～2008/4/30	前期（第10期）2007/5/1～2007/10/31
当期未処分利益	3,742,809,418円	1,805,987,424円
分配金の額	3,742,797,600円	1,805,934,000円
（投資口1口当たりの分配金の額）	28,484円	17,810円

【賃貸事業収支】

	既存オフィス（13物件）	新規取得オフィス（2物件）	既存保有レジデンス（26物件）	新規取得レジデンス（2物件）
対前期	65百万円増収 61百万円増益	51百万円増収 35百万円増益	36百万円増収 7百万円減益	337百万円増収 143百万円増益
対期初予想	35百万円増収 41百万円増益	51百万円増収 35百万円増益	45百万円増収 22百万円増益	4百万円減収 16百万円増益

既存オフィス（13物件）のうちNARA BUILDING Ⅱについては平成20年1月31日に売却しているため、当期末時点の物件数は12物件となります。

【賃貸事業費用】

■ 当期の修繕工事支出　：　260百万円

修繕費 ＜177百万円＞	・ サンパレス南麻布　外壁タイル補修工事 ・ 高田馬場センタービル　外壁改修等工事 ・ かながわサイエンスパークR&D棟　屋上防水工事　他	41百万円 19百万円 4百万円
資本的支出 ＜83百万円＞	・ ホーマットウッドビル　居室内階層工事　等 ・ ホーマットウッドビル　空調器更新工事 ・ 日総第3ビル　機械式駐車場駆動モーター更新工事　他	15百万円 9百万円 4百万円

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

第12期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目			第12期予想（2008/5/1～2008/10/31）						第11期実績 2007/11/1～2008/4/30		
			第11期末保有の42物件			当期購入					
			オフィス	レジデンス	合計	3物件	①45物件合計	①－②	オフィス	レジデンス	②42物件合計
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	賃貸事業収入								
			賃料	2,647	2,054	4,702	266	4,968	564	2,457	1,947	4,404
			共益費	2,083	2,032	4,116	266	4,383	517	1,934	1,930	3,865
			その他の賃貸事業収入	563	21	585	－	585	46	522	16	539
			駐車場使用料	377	103	481	26	507	−6	375	138	514
			施設使用料	77	42	120	11	131	9	79	43	122
			付帯収益	24	3	27	0	28	0	26	3	29
			解約違約金	273	6	279	0	279	44	225	9	235
			その他雑収入	－	－	－	－	－	−31	28	3	31
			賃貸事業収入合計	2	51	53	14	67	−27	15	79	95
				3,025	2,158	5,183	293	5,476	557	2,832	2,085	4,918
		賃貸事業費用	公租公課	178	71	250	－	250	31	165	53	218
			諸経費	679	399	1,078	72	1,151	84	649	417	1,066
			外注委託費	308	205	513	51	565	37	310	217	528
			水道光熱費	235	31	266	5	272	41	201	28	230
			損害保険料	7	7	14	1	16	2	7	7	14
			修繕費	77	61	139	4	144	−33	93	83	177
			信託報酬	27	25	52	2	55	4	25	24	50
			その他賃貸事業費用	23	67	91	6	97	32	9	55	65
			減価償却費	374	472	847	61	909	84	372	452	824
			賃貸事業費用合計	1,232	943	2,176	134	2,310	200	1,187	922	2,110
			賃貸事業損益	1,792	1,214	3,007	158	3,165	357	1,645	1,163	2,808
			減価償却費控除前利益（NOI）	2,167	1,687	3,854	220	4,075	441	2,018	1,615	3,633
			不動産等売却益	－	－	－	－	－	−1,845	1,845	－	1,845
			資産運用報酬					224	−34			258
			役員報酬					9	－			9
			資産保管委託報酬					13	1			12
			一般事務委託報酬					77	7			70
			会計監査人報酬					7	0			7
			その他の費用					104	−7			112
			営業利益金額					2,728	−1,457			4,185
	営業外損益		営業外収益					8	−3			11
			営業外費用					558	106			452
			支払利息					378	112			265
			投資法人債利息					172	32			140
			投資法人債発行費償却					1	−21			23
			投資口公開関連費用					－	−16			16
			新投資口交付費償却					4	－			4
			その他営業外費用					1	0			1
			経常利益金額					2,177	−1,566			3,743
			税引前当期利益金額					2,177	−1,566			3,743
			法人税、住民税及び事業税					1	0			1
			法人税等調整額					0	1			0
			当期純利益金額					2,176	−1,566			3,742

＜第12期の予想の前提条件＞

■ 運用資産

第11期末時点で保有している42物件に、「ストーリア赤坂」「ルネ新宿御苑タワー」（いずれも平成20年5月22日に取得済）と「プレミアステージ両国」（平成20年5月30日売買契約済、平成20年6月30日に取得予定）の3物件を加えた合計45物件の保有を前提としています。

■ 不動産等売却益

売却を計画している物件はありません。

■ 発行済投資口数

第11期末の発行済投資口数131,400口を前提としています。

■ 有利子負債

第11期末の有利子負債残高589億円（借入金残高：339億円と投資法人債の残高：250億円）に加え、物件取得資金として2008年5月22日に110.5億円（借入済。「ストーリア赤坂」「ルネ新宿御苑タワー」に充当。）、2008年6月30日に15.5億円（「プレミアステージ両国」に充当）の計126億円の借入を計画しています。
（期末予定残高：715億円）

■ 稼働率

オフィス：98.8%、レジデンス：92.3%、ポートフォリオ全体で95.3%を見込んでいます。

■ 公租公課

第12期は第9期から第11期にかけて取得した6物件（プレミアステージ駒込、プレミア東陽町ビル、YS海岸ビル、プレミアステージ大塚、プレミアステージ本所吾妻橋並びに芝浦アイランド　エアタワー）の固定資産税、都市計画税が新たに費用化し、第11期との対比で31百万円の費用増加となる予定です。

（注）　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

キャッシュフロー計算書の推移

（単位：百万円）

項　　目	当期（第11期） 2007/11/1～2008/4/3	第10期 2007/5/1～2007/10/3	第9期 2006/11/1～2007/4/3	第8期 2006/5/1～2006/10/3	第7期 2005/11/1～2006/4/30	第6期 2005/5/1～2005/10/31	第5期 2004/11/1～2005/4/30	第4期 2004/5/1～2004/10/31	第3期 2003/11/1～2004/4/30	第2期 2003/5/1～2003/10/31	第1期 2002/5/2～2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー											
税引前当期純利益	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	825	719	658	689	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	23	23	23	23	23	－	－	－	－	－
新投資口交付費償却	4	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
受取利息	△ 8	△ 7	△ 3	0	0	0	△0	△0	△0	△0	△0
未払分配金戻入	△ 1	△ 1	△ 1	－	－	－	－	－	－	－	－
支払利息	406	405	299	263	243	241	266	265	220	166	163
信託有形固定資産除却損	－	0	0	0	4	0	6	5	－	－	－
営業未収金の増加・減少額	0	△ 7	△ 5	1	0	△ 1	13	△ 2	1	△ 16	△ 38
未収消費税等の増加・減少額	1	△ 115	64	△ 63	79	△ 57	△ 22	293	－	845	△ 845
創業費の増加・減少額	－	－	6	6	6	6	6	6	6	6	△ 48
営業未払金の増加・減少額	134	△ 30	15	7	△ 31	14	2	19	12	△ 18	190
未払消費税等の増加・減少額	－	△ 46	46	△ 71	71	－	△ 72	72	△ 329	36	－
前受金の増加・減少額	161	10	38	3	36	△ 18	107	2	207	△ 2	315
長期前払費用の支払額	－	－	－	－	－	△ 30	－	－	－	－	－
信託有形固定資産の売却による減少額	1,366	－	－	－	－	531	－	－	－	－	－
その他	14	70	△ 58	14	△ 65	90	△ 46	△ 13	△ 66	△ 38	5
小　　計	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	8	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 396	△ 396	△ 289	△ 245	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207	△ 168	△ 134	△ 188
法人税等の支払額	△0	△ 3	0	△ 1	0	△ 1	△0	△ 1	0	△ 2	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー											
有形固定資産の取得による支出	－	－	－	－	－	－	－	△0	－	－	－
信託有形固定資産の取得による支出	△ 17,711	△ 11,275	△ 1,951	△ 5,443	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192	△ 26,052	△ 3,121	△ 49,926
無形固定資産の取得による支出	－	－	－	－	－	－	－	△ 3	－	△ 2	△ 4
信託無形固定資産の取得による支出	△ 1,777	－	－	－	0	0	－	△0	－	－	△0
信託差入敷金保証金の支出	△ 326	－	－	－	－	－	－	0	0	－	△ 10
信託預り敷金保証金の収入	713	695	224	215	165	453	200	△ 309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	△ 236	△ 166	△ 163	△ 148	△ 177	△ 212	△ 140	234	△ 279	△ 193	△ 14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 19,338	△ 10,746	△ 1,890	△ 5,375	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271	△ 25,097	△ 3,171	△ 47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー											
短期借入金の借入による収入	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850	－	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	－	△ 12,400	△ 6,500	－	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300	△ 4,500	－	－
長期借入金の借入による収入	7,900	11,500	6,500	－	－	6,000	－	－	9,400	－	21,100
長期借入金の返済による支出	△ 8,400	－	－	－	－	△ 20,000	－	－	△ 1,100	－	－
新投資口の発行による収入	17,510	－	－	－	－	14,381	－	－	9,666	－	27,387
新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	△ 1,804	△ 1,654	△ 1,528	△ 1,450	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970	△ 881	△ 1,172	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709	702	△ 970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,122	△ 263	834	331	398	550	△ 960	954	1,252	△ 430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	－
6. 現金及び現金同等物の期末残高	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

各種財務指標の推移

	項　　目	当期(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	第3期 2003/11/1 ↓ 2004/4/30	第2期 2003/5/1 ↓ 2003/10/31	第1期 2002/5/2 ↓ 2003/4/30
財務指標	総資産経常利益率　(注1)	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算　(注13)	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率　(注2)	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算　(注13)	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率(期末)　(注3)	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率(期末)　(注4)	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率(期末)　(注5)	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ　(注6)	12.2倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期純利益	4,973百万円	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	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)	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	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI　(注7)	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	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り　(注8)	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	6.5%	7.2%
	賃貸NCF　(注9)	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	1,897百万円	1,598百万円	2,092百万円
	当期減価償却費	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	511百万円	386百万円	469百万円
	当期資本的支出額	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	79百万円	59百万円	58百万円
	年換算NCF利回り　(注10)	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	6.3%	7.0%
	FFO　(注11)	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	1,480百万円	1,272百万円	1,652百万円
参考情報	投資物件数(期末)	42	39	36	35	32	31	25	23	23	15	13
	テナント数(期末)	2,132	1,170	1,079	995	869	810	662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積(期末)	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡	96,057.76㎡	67,803.99㎡	64,900.91㎡
	稼働率											
	期中平均	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額(鑑定価格)	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	77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円
	発行済投資口数(期末)	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額(期末)	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	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円
	純資産額(期末)	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	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円
	1口当たり純資産額　(注12)	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974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。

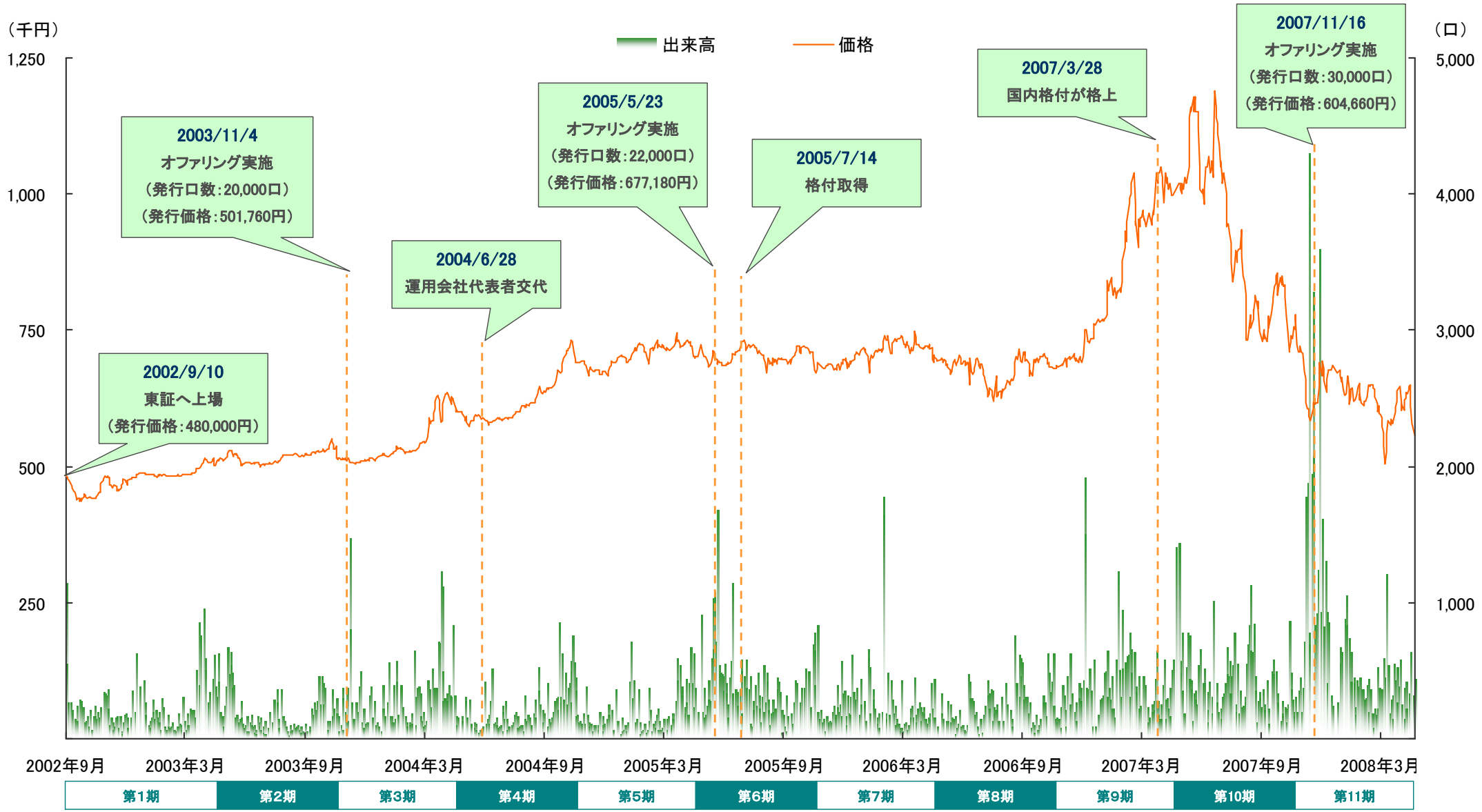
期末算定価格の推移

（単位：百万円）

タイプ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 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		第11期末							
												算定価格 −①	直接還元法 還元利回り	算定価格 −②	比率	増減 (②−①)	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り	B/S計上額 −③	②−③
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6,390	6,890	7,970	8,760	4.30%	9,090	5.8%	330	4.30%	4.10%	4.50%	6,413	2,677
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7,760	8,450	9,320	10,300	4.40%	10,900	6.9%	600	4.40%	4.20%	4.60%	7,060	3,840
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2,160	2,520	2,820	3,000	4.40%	3,080	2.0%	80	4.40%	4.20%	4.60%	1,605	1,475
		KN渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	7,400	7,990	8,480	9,070	4.30%	9,640	6.1%	570	4.30%	4.10%	4.50%	5,097	4,543
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5,660	6,030	6,760	7,200	4.60%	7,200	4.6%	0	4.60%	4.40%	4.80%	4,688	2,512
		六番町ビル			8,450	8,450	8,500	9,010	9,460	9,650	9,860	10,800	4.50%	10,800	6.9%	0	4.50%	4.30%	4.70%	8,289	2,511
		櫻岳ビル						1,840	1,910	1,920	2,030	2,130	4.60%	2,140	1.4%	10	4.60%	4.50%	4.90%	1,776	364
		YS海岸ビル										5,420	4.40%	5,810	3.7%	390	4.40%	4.30%	4.50%	5,230	580
		小　計	26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	40,740	43,450	47,220	56,680	—	58,660	37.3%	1,980	—	—	—	40,161	18,499
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	1,840	4.90%	1,840	1.2%	0	4.90%	4.60%	5.10%	1,343	497
		プレミア東陽町ビル										4,990	4.80%	4,990	3.2%	0	4.80%	4.60%	5.10%	4,384	606
		上野THビル												4,380	2.8%	4,380	4.90%	4.60%	5.10%	4,556	−176
		五反田NTビル												4,110	2.6%	4,110	4.80%	4.50%	5.00%	4,268	−158
		小　計	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	6,830	—	15,320	9.7%	8,490	—	—	—	14,552	768
	周辺都市部	日総第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4,420	4,910	5,230	5,680	5.00%	5,720	3.6%	40	5.00%	4.80%	5.20%	3,567	2,153
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6,910	7,290	8,020	8,850	6.20%	9,330	5.9%	480	6.20%	6.00%	6.40%	5,758	3,572
		NARA BUILDING Ⅱ	1,580	1,560	1,570	1,570	R	1,830	1,920	2,080	2,260	2,500	5.40%								
		小　計	11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	13,250	14,280	15,510	17,030	—	15,050	9.6%	−1,980	—	—	—	9,326	5,724
	オフィス合計		39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	55,540	59,330	64,430	80,540	—	89,030	56.6%	8,490	—	—	—	64,040	24,990
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5,310	5,380	5,510	5,620	4.70%	5,630	3.6%	10	4.70%	4.50%	4.90%	4,981	649
		パークアクシス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	2,400	2,430	2,430	2,430	4.70%	2,430	1.5%	0	4.70%	4.50%	4.90%	2,594	−164
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	986	990	1,010	1,050	4.80%	1,090	0.7%	40	4.80%	4.60%	5.00%	1,126	−36
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1,570	1,580	1,620	1,660	4.60%	1,670	1.1%	10	4.60%	4.40%	4.80%	1,297	373
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1,220	1,230	1,270	1,300	4.70%	1,300	0.8%	0	4.70%	4.50%	4.90%	1,029	271
		ビュロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1,800	1,790	1,830	1,860	6.30%	1,910	1.2%	50	6.20%	5.10%	5.50%	1,849	61
		ホーマットウッドビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4,970	5,110	5,160	5,300	4.60%	5,320	3.4%	20	4.60%	4.40%	4.80%	5,064	256
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5,210	5,310	5,570	5,710	4.60%	5,750	3.7%	40	4.60%	4.40%	4.80%	4,463	1,287
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	2,130	2,120	2,190	2,220	6.30%	2,240	1.4%	20	6.30%	5.30%	5.70%	2,069	171
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	2,690	2,780	2,930	2,960	4.80%	2,970	1.9%	10	4.80%	4.60%	5.00%	2,378	592
		ラング・タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	1,060	1,070	1,120	1,140	4.80%	1,140	0.7%	0	4.80%	4.60%	5.00%	916	224
		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	4.70%	1,920	1.2%	−10	4.70%	4.60%	5.10%	1,596	324
		プレミアロッソ					1,710	1,710	1,780	1,810	1,860	1,880	4.60%	1,880	1.2%	0	4.60%	4.50%	5.00%	1,669	211
		プレミアブラン代々木公園						2,410	2,500	2,530	2,510	2,470	4.70%	2,470	1.6%	0	4.70%	4.50%	4.90%	2,314	156
		プレミアステージ内神田						2,110	2,110	2,190	2,220	2,270	4.80%	2,270	1.4%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,706	564
		プレミアステージ市ヶ谷河田町						1,570	1,610	1,640	1,640	1,640	4.80%	1,650	1.0%	10	4.80%	4.60%	5.00%	1,476	174
		Walk赤坂						2,090	2,170	2,180	2,190	2,280	4.60%	2,280	1.5%	0	4.60%	4.50%	5.00%	1,982	298
		プレミアステージ芝公園								1,620	1,620	1,680	4.60%	1,600	1.0%	−80	4.60%	4.40%	4.80%	1,639	−39
		MEW								1,520	1,540	1,550	4.50%	1,570	1.0%	20	4.50%	4.40%	4.60%	1,594	−24
		芝浦アイランド　エアタワー												8,100	5.2%	8,100	—	4.40%	6.10%	8,057	43
		小　計	10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	41,386	45,150	46,120	46,950	—	55,190	35.1%	8,240	—	—	—	49,809	5,381
	東京23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	1,100	1,100	1,110	1,130	6.50%	1,140	0.7%	10	6.50%	5.60%	6.20%	1,011	129
		プレミアガーデン本郷			1,000	983	996	1,000	1,040	1,060	1,120	1,140	4.80%	1,150	0.7%	10	4.80%	4.60%	5.00%	1,001	149
		プレミアグランデ馬込						1,420	1,430	1,430	1,400	1,390	5.10%	1,390	0.9%	0	5.10%	5.00%	5.50%	1,518	−128
		プレミアノッツェ祐天寺							1,530	1,530	1,550	1,560	4.80%	1,520	1.0%	−40	4.80%	4.60%	5.00%	1,589	−69
		アクロス湯島								1,820	1,840	1,870	4.70%	1,870	1.2%	0	4.70%	4.50%	4.90%	1,791	79
		プレミアステージ駒込									1,830	1,830	4.80%	1,830	1.2%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,832	−2
		プレミアステージ大塚										1,420	4.90%	1,420	0.9%	0	4.90%	4.70%	5.30%	1,358	62
		プレミアステージ本所吾妻橋												2,670	1.7%	2,670	4.90%	4.70%	5.10%	2,795	−125
		小　計	0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	5,100	6,940	8,860	10,340	—	12,990	8.3%	2,650	—	—	—	12,899	91
	レジデンス合計		10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	46,486	52,090	54,970	57,290	—	68,180	43.4%	10,890	—	—	—	62,709	5,471
ポートフォリオ合計			49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	102,026	111,420	119,400	137,830	—	157,210	100.0%	19,380	—	—	—	126,750	30,460

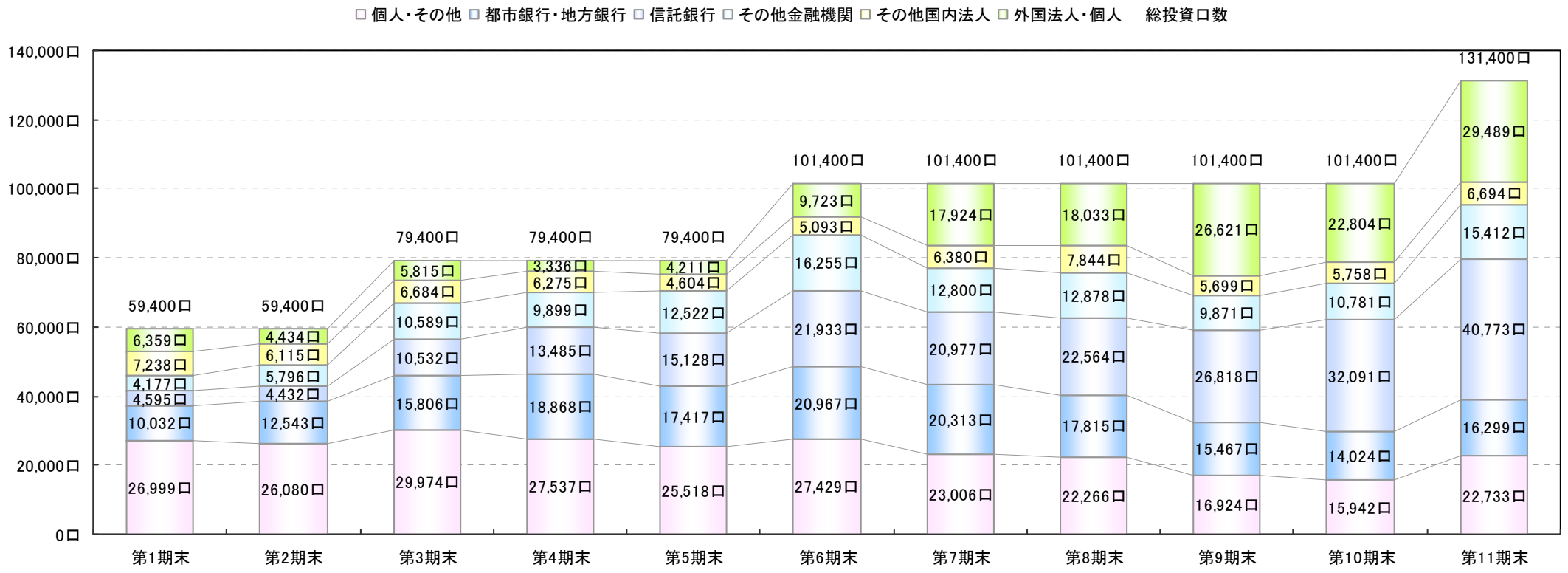
（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

投資口価格の推移



（注） 終値ベースで記載しています。（出所：Bloomberg）

投資主属性別の投資口分布状況



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末
個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%	22.7%	22.0%	16.7%	15.7%	17.3%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%	53.3%	52.5%	51.4%	56.1%	55.2%
その他国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%	6.3%	7.7%	5.6%	5.7%	5.1%
外国法人・外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%	17.7%	17.8%	26.3%	22.5%	22.4%

（注） 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9期（発行済投資口数：101,400口）			第10期（発行済投資口数：101,400口）			第11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	シージーエムエルーロンドン エクイティ	7,207	7.10%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,648	7.54%	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%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,354	6.26%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,250	7.14%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,605	7.30%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,919	5.83%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,091	6.99%	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%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,424	5.34%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,628	5.55%	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%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,953	4.88%	株式会社北洋銀行	3,603	3.55%	株式会社北洋銀行	4,575	3.48%
6	株式会社常陽銀行	3,818	3.76%	ｼｰｼﾞｰｴﾑｴﾙｱｲﾋﾞｰﾋﾟｰ ｶｽﾀﾏｰ ｺﾗﾃﾗﾙ ｱｶｳﾝﾄ	3,550	3.50%	富士火災海上保険株式会社	3,819	2.90%
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,832	2.79%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3,122	3.07%	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%
8	ｻﾞ ﾊﾞﾝｸ ｵﾌﾞ ﾆｭｰﾖｰｸ ﾄﾘｰﾃｨｰ ｼﾞｬｽﾃｯｸ ｱｶｳﾝﾄ	2,531	2.49%	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3,198	2.43%
9	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	2,245	2.21%	株式会社三井住友銀行	1,893	1.86%	株式会社三井住友銀行	2,665	2.02%
10	株式会社北洋銀行	2,243	2.21%	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.80%	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%
	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%						
11				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	1.74%	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%
12	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.80%	ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ	1,750	1.72%	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%
13	ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ ｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ	1,765	1.74%	ｻﾞ ﾊﾞﾝｸ ｵﾌﾞ ﾆｭｰﾖｰｸ ﾄﾘｰﾃｨｰ ｼﾞｬｽﾃﾞｯｸ ｱｶｳﾝﾄ	1,669	1.64%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
				エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,669	1.64%			
14	ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄｶﾝﾊﾟﾆｰ 505050	1,755	1.73%				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%
15	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,701	1.67%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,546	1.52%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,953	1.48%
16	ｴｽｱｲｼﾞｰ･ｽﾀｰ生命保険株式会社（一般勘定）	1,669	1.64%	ﾕｰﾋﾞｰｴｽ ｴｲｼﾞｰ ﾛﾝﾄﾞﾝ ｱｼﾞｱ ｴｸｲﾃｨｰｽﾞ	1,419	1.39%	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.39%
17	株式会社三井住友銀行	1,543	1.52%	株式会社常陽銀行	1,418	1.39%	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%
18	ｺﾞｰﾙﾄﾞﾏﾝ･ｻｯｸｽ･ｲﾝﾀｰﾅｼｮﾅﾙ	1,236	1.21%	ｼｰﾋﾞｰｴｲﾁｹｲ ｺﾘｱ ｾｷｭﾘﾃｨｰｽﾞ ﾃﾞﾎﾟｼﾞﾄﾘｰ	1,304	1.28%	野村證券株式会社	1,745	1.32%
19	株式会社りそな銀行	855	0.84%	富士火災海上保険株式会社	1,223	1.20%	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%
20	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%	野村證券株式会社	1,117	1.10%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%
		58,932	58.11%		58,737	57.92%		73,619	56.02%

ポートフォリオ一覧

2008年4月30日

	所在地	取得価格（百万円）	比率	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	5.0%	2002年9月	1982年6月	25.9	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	東京都港区	7,045	5.5%	2002年9月	1978年12月	29.4	6,973.52	12.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.4%	2002年9月	1991年6月	16.9	1,905.52	5.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	4.2%	2002年9月	1993年2月	15.3	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	4.0%	2002年9月	1992年5月	16.0	6,302.81	2.0	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ （注4）
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	6.2%	2004年3月	1987年4月	21.1	6,872.77	10.8	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ （注4）
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.4%	2005年6月	1988年3月	20.2	2,082.94	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ
YS海岸ビル	東京都港区	5,100	4.0%	2007年6月	1993年1月	15.3	6,192.28	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	1.1%	2002年9月	1992年3月	16.2	2,178.65	8.7	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ （注4）
プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	3.4%	2007年5月	2006年10月	1.6	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	3.4%	2008年3月	1985年12月	22.4	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1）	東京都品川区	4,100	3.2%	2008年3月	1987年11月	20.5	3,241.10	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	2.8%	2002年9月	1986年4月	22.1	5,487.17	10.2	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ （注4）
かながわサイエンスパークR&D棟 （注2）	川崎市高津区	6,556	5.1%	2002年9月	1989年7月	18.8	15,074.30	10.4	ｹｲｴｽﾋﾞｰｺﾐｭﾆﾃｨ
オフィス小計		64,695	50.8%			19.4	75,981.30		
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	4.1%	2002年9月	2001年11月	6.5	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	2.0%	2002年9月	2002年3月	6.2	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	0.9%	2002年9月	1989年11月	18.5	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	1.0%	2003年4月	2002年11月	5.5	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	0.8%	2003年9月	2003年2月	5.2	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	1.4%	2003年7月	2002年11月	5.5	1,728.98	11.6	―
ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	4.0%	2003年11月	1988年8月	19.8	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	3.7%	2003年11月	2002年10月	5.6	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	1.7%	2003年11月	2003年2月	5.2	2,312.75	11.5	―
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	1.9%	2004年3月	2004年2月	4.2	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	0.7%	2003年12月	2003年2月	5.2	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	1.2%	2004年11月	2004年11月	3.5	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	1.3%	2005年1月	2004年11月	3.5	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	1.8%	2005年7月	2005年6月	2.9	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	1.4%	2005年9月	2005年8月	2.7	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	1.1%	2005年7月	2005年7月	2.8	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	1.6%	2005年6月	2004年11月	3.5	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	1.2%	2006年10月	2006年9月	1.7	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	1.2%	2006年7月	2005年8月	2.7	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3）	東京都港区	7,590	6.0%	2007年12月	2007年3月	1.2	13,092.43	11.2	三井不動産住宅ﾘｰｽ
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.8%	2003年11月	2002年12月	5.4	1,319.52	12.1	―
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	0.8%	2004年4月	2002年3月	6.2	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	1.2%	2005年6月	2005年2月	3.2	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	1.2%	2006年3月	2006年3月	2.2	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	1.4%	2006年9月	2006年3月	2.2	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	1.4%	2007年2月	2007年1月	1.3	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	1.0%	2007年6月	2006年8月	1.7	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	2.1%	2007年11月	2007年11月	0.5	3,465.00	14.7	長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
レジデンス小計		62,754	49.2%			5.2	76,917.84		
ポートフォリオ合計		127,449	100.0%			12.4	152,899.14	8.6	

（注1） 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。
（注4） 各物件のPM会社は2008年5月21日付でケネディクス株式会社からアール・エー・アセット・マネジメント株式会社へ変更となっています。

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11期末帳簿価格	6,413百万円		7,060百万円		1,605百万円		5,097百万円		4,688百万円	
第11期末算定価格	9,090百万円		10,900百万円		3,080百万円		9,640百万円		7,200百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	258,267	241,739	280,359	277,360	89,093	88,575	251,250	257,671	281,028	257,422
賃貸事業収入	241,734	225,465	259,846	255,797	77,431	75,524	220,022	220,022	215,878	209,654
賃料	201,537	186,172	210,459	206,410	63,597	61,690	177,739	177,739	157,666	152,214
共益費	40,196	39,293	49,386	49,386	13,834	13,834	42,282	42,282	58,212	57,440
その他賃貸事業収入	16,533	16,274	20,512	21,563	11,661	13,051	31,228	37,649	65,149	47,768
賃貸事業費用合計…② （千円）	87,630	82,797	90,892	87,973	35,061	35,695	98,532	98,666	165,162	169,440
公租公課	21,660	21,664	15,582	15,584	5,384	5,385	15,296	15,290	22,480	22,478
諸経費	40,364	35,687	44,733	41,960	14,230	14,869	51,197	51,426	89,732	94,380
外注委託費	20,561	18,400	21,499	18,552	7,282	7,535	21,454	21,272	34,759	32,309
水道光熱費	9,553	9,846	17,134	18,017	4,624	5,745	16,568	18,661	18,754	24,243
損害保険料	529	569	556	600	256	275	534	575	839	909
修繕費	6,155	3,230	1,524	923	1,094	414	9,496	7,608	31,521	33,436
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	462	538	570	419	109	35	519	682	1,306	932
減価償却費	25,605	25,445	30,577	30,428	15,446	15,440	32,038	31,950	52,949	52,581
NOI（償却前利益）…③ （千円）	196,243	184,387	220,044	219,815	69,478	68,320	184,756	190,955	168,815	140,563
賃貸事業損益…①－② （千円）	170,637	158,942	189,466	189,386	54,031	52,879	152,717	159,004	115,865	87,982
資本的支出…④ （千円）	532	13,462	－	4,062	270	－	3,435	－	4,766	13,615
NCF…③－④ （千円）	195,710	170,925	220,044	215,752	69,208	68,320	181,321	190,955	164,049	126,947
修正NOI （千円）	196,243	184,387	220,044	219,815	69,478	68,320	184,756	190,955	168,815	140,563
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.1%	5.7%	6.2%	6.2%	8.7%	8.4%	7.2%	7.5%	7.2%	5.9%
稼働率 平成19年11月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成19年12月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年1月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年2月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年3月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年4月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	

（注） 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四捨五入して表示しています。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11期末帳簿価格	8,289百万円		1,776百万円		5,230百万円		1,343百万円		4,384百万円	
第11期末算定価格	10,800百万円		2,140百万円		5,810百万円		1,840百万円		4,990百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	136	182	184	182	167
賃貸事業収入合計…① （千円）			71,534	72,561	195,099	124,585	65,216	61,171	156,396	141,940
賃貸事業収入			62,318	62,157	150,972	102,946	58,500	52,089	145,147	131,881
賃料			59,028	58,868	122,824	83,552	48,379	42,766	138,500	125,841
共益費			3,289	3,289	28,147	19,393	10,120	9,322	6,647	6,039
その他賃貸事業収入			9,216	10,403	44,126	21,639	6,716	9,082	11,248	10,059
賃貸事業費用合計…② （千円）			27,439	28,488	86,685	43,559	30,169	32,199	55,659	49,385
公租公課			4,416	4,419	0	—	4,218	4,219	—	—
諸経費			13,195	14,314	57,886	24,162	13,093	15,147	20,549	17,483
外注委託費			6,152	6,154	24,722	11,203	7,651	7,093	10,360	9,022
水道光熱費			4,778	6,088	11,338	10,370	3,765	4,336	8,458	6,916
損害保険料			219	235	648	512	187	202	347	365
修繕費			1,178	958	18,933	426	568	2,602	—	—
信託報酬			855	855	1,500	1,027	600	600	1,250	1,138
その他			11	23	743	621	321	313	133	40
減価償却費			9,828	9,754	28,798	19,397	12,857	12,832	35,110	31,901
NOI（償却前利益）…③ （千円）	268,328	264,862	53,922	53,827	137,211	100,423	47,904	41,804	135,846	124,457
賃貸事業損益…①－② （千円）	236,559	233,189	44,094	44,072	108,413	81,026	35,046	28,972	100,736	92,555
資本的支出…④ （千円）	1,260	6,377	—	3,405	4,581	—	900	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	267,068	258,485	53,922	50,422	132,630	100,423	47,004	41,804	135,846	124,457
修正NOI （千円）	268,328	264,862	53,922	53,827	123,282	120,452	47,904	41,804	127,768	127,556
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.4%	6.1%	6.0%	4.7%	4.6%	7.1%	6.2%	5.8%	5.8%

稼働率	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
平成19年11月末日	100.0%	100.0%	96.8%	91.5%	100.0%
平成19年12月末日	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
平成20年1月末日	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%
平成20年2月末日	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%
平成20年3月末日	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%

（注） 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四捨五入して表示しています。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 R&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11期末帳簿価格	4,556百万円		4,268百万円		3,567百万円		5,758百万円	
第11期末算定価格	4,380百万円		4,110百万円		5,720百万円		9,330百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	35		35		182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	27,850		23,695		202,907	201,697	519,073	534,647
賃貸事業収入	25,990		21,543		157,701	155,765	426,678	422,523
賃料	19,747		17,456		124,560	122,741	274,492	271,190
共益費	6,243		4,087		33,141	33,024	152,186	151,333
その他賃貸事業収入	1,860		2,151		45,205	45,931	92,395	112,123
賃貸事業費用合計…② （千円）	10,386		5,449		76,816	91,861	262,411	270,070
公租公課	―		―		10,610	10,608	36,472	36,474
諸経費	8,684		3,423		40,165	55,447	171,106	179,070
外注委託費	1,622		1,222		20,397	21,051	64,980	67,945
水道光熱費	2,281		1,509		11,862	13,464	86,970	96,790
損害保険料	98		94		534	578	1,308	1,306
修繕費	381		32		5,562	18,467	14,759	9,939
信託報酬	195		244		1,300	1,300	3,075	3,075
その他	4,103		318		507	584	12	13
減価償却費	1,702		2,025		26,041	25,805	54,833	54,525
NOI（償却前利益）…③ （千円）	19,166		20,272		152,131	135,641	311,495	319,103
賃貸事業損益…①－② （千円）	17,464		18,246		126,090	109,836	256,662	264,577
資本的支出…④ （千円）	―		―		10,691	91,065	9,549	3,988
NCF…③－④ （千円）	19,166		20,272		141,440	44,575	301,945	315,115
修正NOI （千円）	84,442		91,455		152,131	135,641	311,495	319,103
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	3.7%		4.3%		8.5%	7.6%	10.8%	11.0%

稼働率					
平成19年11月末日	―	―	100.0%	95.7%	
平成19年12月末日	―	―	100.0%	97.5%	
平成20年1月末日	―	―	100.0%	97.5%	
平成20年2月末日	―	―	100.0%	97.3%	
平成20年3月末日	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	

（注） 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四捨五入して表示しています。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11期末帳簿価格	4,981百万円		2,594百万円		1,126百万円		1,297百万円		1,029百万円	
第11期末算定価格	5,630百万円		2,430百万円		1,090百万円		1,670百万円		1,300百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	172,437	173,309	68,725	68,600	40,975	37,865	46,475	48,554	40,361	40,895
賃貸事業収入	152,520	156,268	63,522	65,310	39,619	36,434	43,652	44,560	37,484	36,607
賃料	152,520	156,268	63,522	65,310	39,619	36,434	43,652	44,560	37,484	36,607
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	19,917	17,041	5,202	3,290	1,355	1,430	2,823	3,993	2,876	4,287
賃貸事業費用合計…② （千円）	78,100	78,181	20,636	19,045	65,781	25,829	18,958	17,357	17,606	18,089
公租公課	8,756	8,760	1,704	1,707	2,436	2,436	1,260	1,260	1,452	1,451
諸経費	33,095	33,172	9,962	8,431	54,206	14,765	9,860	8,330	7,988	8,471
外注委託費	22,792	22,387	6,167	4,914	6,847	5,799	7,030	5,148	5,609	5,579
水道光熱費	1,014	997	1,772	1,954	1,877	1,747	459	472	413	385
損害保険料	604	639	156	164	291	311	141	148	117	124
修繕費	4,191	5,357	863	503	44,194	5,896	814	1,539	935	1,303
信託報酬	1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他	3,380	2,676	502	394	419	435	749	354	376	543
減価償却費	36,249	36,249	8,969	8,906	9,139	8,626	7,838	7,767	8,166	8,166
NOI（償却前利益）…③ （千円）	130,586	131,377	57,058	58,462	−15,667	20,662	35,355	38,964	30,920	30,973
賃貸事業損益…①−② （千円）	94,336	95,128	48,089	49,555	−24,806	12,035	27,517	31,197	22,754	22,806
資本的支出…④ （千円）	—	326	—	1,300	2,831	18,797	1,799	—	—	—
NCF…③−④ （千円）	130,586	131,050	57,058	57,162	−18,498	1,864	33,556	38,964	30,920	30,973
修正NOI （千円）	130,586	131,377	57,058	58,462	−15,997	20,662	35,355	38,964	30,920	30,973
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.2%	5.2%	4.4%	4.5%	—	3.6%	5.4%	6.0%	6.0%	6.0%

稼働率					
平成19年11月末日	97.1%	93.0%	92.7%	87.0%	90.0%
平成19年12月末日	97.1%	93.0%	100.0%	86.8%	95.3%
平成20年1月末日	96.1%	93.0%	100.0%	90.0%	90.0%
平成20年2月末日	94.9%	96.2%	100.0%	90.0%	92.2%
平成20年3月末日	94.4%	100.0%	100.0%	92.8%	92.2%
平成20年4月末日	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%

（注） 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四捨五入して表示しています。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11期末帳簿価格	1,849百万円		5,064百万円		4,463百万円		2,069百万円		2,378百万円	
第11期末算定価格	1,910百万円		5,320百万円		5,750百万円		2,240百万円		2,970百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	62,622	62,622	166,127	168,003	168,227	157,021	74,340	74,340	98,931	97,430
賃貸事業収入	62,622	62,622	165,525	166,340	164,129	152,535	74,340	74,340	89,855	90,187
賃料	62,622	62,622	165,525	166,340	164,129	152,535	74,340	74,340	88,536	89,564
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	1,318	623
その他賃貸事業収入	—	—	601	1,662	4,097	4,486	—	—	9,076	7,243
賃貸事業費用合計…② （千円）	14,064	14,075	70,811	63,818	66,564	66,591	19,921	19,881	41,476	43,527
公租公課	1,790	1,790	8,282	8,280	7,122	7,126	3,128	3,127	2,080	2,079
諸経費	1,097	1,107	33,044	26,346	28,797	28,835	1,351	1,313	17,537	19,587
外注委託費	—	—	15,272	15,054	17,782	16,345	—	—	11,170	11,321
水道光熱費	—	—	1,844	1,914	2,140	2,212	—	—	1,388	1,320
損害保険料	173	182	781	831	522	551	244	259	301	318
修繕費	—	—	11,824	5,152	5,061	6,156	—	—	1,724	3,134
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	4	846	919	1,036	1,314	57	4	1,737	2,277
減価償却費	11,177	11,177	29,485	29,191	30,645	30,629	15,441	15,441	21,859	21,859
NOI（償却前利益）…③ （千円）	59,734	59,724	124,801	133,376	132,307	121,059	69,860	69,899	79,314	75,762
賃貸事業損益…①－② （千円）	48,557	48,546	95,315	104,185	101,662	90,430	54,418	54,458	57,454	53,903
資本的支出…④ （千円）	—	—	38,371	4,968	1,501	488	—	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	59,734	59,724	86,429	128,408	130,806	120,571	69,860	69,899	79,314	75,762
修正NOI （千円）	59,734	59,724	124,801	133,376	132,307	121,059	69,860	69,899	79,314	75,762
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.4%	4.9%	5.3%	5.9%	5.4%	6.8%	6.7%	6.7%	6.3%

稼働率					
平成19年11月末日	100.0%	96.5%	94.6%	100.0%	96.9%
平成19年12月末日	100.0%	96.5%	97.6%	100.0%	95.5%
平成20年1月末日	100.0%	100.0%	93.0%	100.0%	94.3%
平成20年2月末日	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%	93.1%
平成20年3月末日	100.0%	94.8%	95.9%	100.0%	98.1%
平成20年4月末日	100.0%	97.9%	95.9%	100.0%	95.2%

（注） 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四捨五入して表示しています。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11期末帳簿価格	916百万円		1,596百万円		1,669百万円		2,314百万円		1,706百万円	
第11期末算定価格	1,140百万円		1,920百万円		1,880百万円		2,470百万円		2,270百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	34,433	36,858	56,397	56,922	56,123	56,139	62,494	57,750	70,346	65,958
賃貸事業収入	32,811	33,067	54,398	53,757	51,898	50,359	60,862	54,954	63,623	60,621
賃料	32,181	32,707	53,624	53,169	51,898	50,359	60,862	54,954	62,740	59,920
共益費	629	360	774	588	—	—	—	—	883	700
その他賃貸事業収入	1,622	3,791	1,998	3,165	4,225	5,780	1,631	2,795	6,723	5,337
賃貸事業費用合計…② （千円）	17,724	16,533	17,206	19,489	19,277	20,745	30,242	31,875	22,749	25,358
公租公課	1,892	1,891	1,682	1,680	776	774	710	708	1,334	1,334
諸経費	8,326	7,184	6,801	9,085	8,130	9,548	12,350	14,088	10,982	13,635
外注委託費	6,159	5,157	4,762	5,934	4,865	6,004	7,230	7,969	5,554	6,321
水道光熱費	464	441	336	317	976	986	1,417	1,519	3,262	3,659
損害保険料	118	125	121	128	195	207	205	217	176	185
修繕費	479	509	57	639	822	996	853	2,372	489	659
信託報酬	463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他	640	487	733	1,276	439	522	1,993	1,359	637	1,946
減価償却費	7,506	7,457	8,723	8,723	10,370	10,421	17,182	17,078	10,432	10,389
NOI（償却前利益）…③ （千円）	24,215	27,783	47,913	46,156	47,217	45,815	49,434	42,953	58,030	50,988
賃貸事業損益…①－② （千円）	16,708	20,325	39,190	37,433	36,846	35,394	32,251	25,875	47,597	40,599
資本的支出…④ （千円）	2,940	—	—	—	—	—	—	9,182	—	1,640
NCF…③－④ （千円）	21,275	27,783	47,913	46,156	47,217	45,815	49,434	33,771	58,030	49,348
修正NOI （千円）	24,215	27,783	47,913	46,156	47,217	45,815	49,434	42,953	58,030	50,988
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.3%	6.0%	6.0%	5.8%	5.7%	5.5%	4.3%	3.7%	6.8%	5.9%

稼働率						
平成19年11月末日	84.7%	98.4%	100.0%	80.4%	97.2%	
平成19年12月末日	86.4%	98.4%	100.0%	79.0%	98.3%	
平成20年1月末日	91.5%	98.4%	100.0%	84.4%	98.4%	
平成20年2月末日	89.9%	100.0%	97.0%	90.3%	98.2%	
平成20年3月末日	91.7%	100.0%	97.0%	92.0%	100.0%	
平成20年4月末日	96.6%	94.7%	92.7%	98.6%	100.0%	

（注） 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四捨五入して表示しています。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11期末帳簿価格	1,476百万円		1,982百万円		1,639百万円		1,594百万円		8,057百万円	
第11期末算定価格	1,650百万円		2,280百万円		1,600百万円		1,570百万円		8,100百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	149	
賃貸事業収入合計…① （千円）	48,052	49,329	66,312	65,773	43,667	43,356	46,329	45,458	299,439	
賃貸事業収入	44,268	46,261	63,297	63,032	43,242	42,997	37,706	36,643	274,778	
賃料	44,133	46,123	63,297	63,032	43,242	42,997	37,706	36,643	272,584	
共益費	135	138	—	—	—	—	—	—	2,194	
その他賃貸事業収入	3,783	3,068	3,015	2,741	424	359	8,623	8,815	24,660	
賃貸事業費用合計…② （千円）	19,492	17,846	25,088	24,985	15,750	17,413	22,760	22,151	156,339	
公租公課	1,084	1,082	1,102	1,101	646	644	420	417	—	
諸経費	8,399	6,754	7,603	7,500	6,806	8,472	9,606	8,999	78,092	
外注委託費	4,457	4,081	5,177	5,197	4,217	5,867	4,206	5,966	37,649	
水道光熱費	412	387	757	739	514	542	478	472	5,814	
損害保険料	119	126	193	203	142	147	152	160	909	
修繕費	1,896	681	147	38	253	229	3,690	1,062	623	
信託報酬	730	730	950	950	792	792	750	750	565	
その他	782	747	376	370	887	892	328	586	32,529	
減価償却費	10,009	10,009	16,383	16,383	8,297	8,297	12,734	12,734	78,246	
NOI（償却前利益）…③ （千円）	38,569	41,492	57,606	57,171	36,214	34,239	36,303	36,041	221,346	
賃貸事業損益…①－② （千円）	28,560	31,483	41,223	40,788	27,917	25,942	23,569	23,307	143,099	
資本的支出…④ （千円）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
NCF…③－④ （千円）	38,569	41,492	57,606	57,171	36,214	34,239	36,303	36,041	221,346	
修正NOI （千円）	38,569	41,492	57,606	57,171	36,214	34,239	36,303	36,041	265,662	
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.2%	5.6%	5.8%	5.7%	4.4%	4.2%	4.6%	4.5%	6.6%	

稼働率						
平成19年11月末日	92.0%	100.0%	93.2%	100.0%	—	
平成19年12月末日	92.0%	100.0%	90.8%	93.2%	98.0%	
平成20年1月末日	88.4%	100.0%	88.7%	100.0%	98.2%	
平成20年2月末日	93.5%	100.0%	91.0%	89.8%	97.9%	
平成20年3月末日	93.4%	100.0%	88.7%	89.8%	97.6%	
平成20年4月末日	87.2%	100.0%	91.0%	89.8%	97.3%	

（注） 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四捨五入して表示しています。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 ⑧

Office & Residence

	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		アクロス湯島	
所在地	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		世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目	
取得価格	1,072百万円		975百万円		1,560百万円		1,525百万円		1,803百万円	
第11期末帳簿価格	1,011百万円		1,001百万円		1,518百万円		1,589百万円		1,791百万円	
第11期末算定価格	1,140百万円		1,150百万円		1,390百万円		1,520百万円		1,870百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	184	182	184	182	184	182	184
賃貸事業収入合計…① （千円）	39,508	39,438	35,025	34,953	47,206	43,566	45,366	44,146	57,536	57,859
賃貸事業収入	39,438	39,438	34,662	34,764	41,498	38,061	41,609	42,095	54,159	56,147
賃料	39,438	39,438	34,662	34,764	40,251	37,111	41,609	42,095	50,516	52,371
共益費	—	—	—	—	1,246	949	—	—	3,642	3,776
その他賃貸事業収入	70	—	363	188	5,707	5,505	3,757	2,051	3,377	1,711
賃貸事業費用合計…② （千円）	10,590	10,579	9,417	10,706	20,777	21,760	18,019	17,374	25,262	24,182
公租公課	1,486	1,483	1,584	1,587	724	724	676	672	1,187	1,188
諸経費	716	707	4,729	6,025	8,947	9,929	6,815	6,174	9,654	8,573
外注委託費	—	—	3,037	3,661	5,834	6,865	4,207	4,164	6,216	5,983
水道光熱費	—	—	84	85	417	402	409	364	948	841
損害保険料	177	188	116	122	177	187	135	142	173	183
修繕費	19	—	841	1,398	726	1,519	1,247	353	1,084	207
信託報酬	515	515	487	487	500	500	600	600	700	700
その他	4	4	161	270	1,291	454	215	549	531	656
減価償却費	8,387	8,387	3,104	3,094	11,106	11,106	10,528	10,528	14,420	14,420
NOI（償却前利益）…③ （千円）	37,305	37,246	28,712	27,341	37,535	32,912	37,875	37,300	46,694	48,097
賃貸事業損益…①－② （千円）	28,917	28,858	25,607	24,246	26,428	21,806	27,346	26,771	32,273	33,676
資本的支出…④ （千円）	—	—	—	250	—	—	—	—	—	—
NCF…③－④ （千円）	37,305	37,246	28,712	27,091	37,535	32,912	37,875	37,300	46,694	48,097
修正NOI （千円）	37,305	37,246	28,712	27,341	37,535	32,912	37,875	37,300	46,694	48,097
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	7.4%	7.3%	5.7%	5.4%	4.9%	4.3%	4.8%	4.7%	5.2%	5.3%

稼働率					
平成19年11月末日	100.0%	100.0%	94.0%	93.9%	97.1%
平成19年12月末日	100.0%	100.0%	97.0%	94.4%	95.5%
平成20年1月末日	100.0%	100.0%	97.0%	96.6%	94.4%
平成20年2月末日	100.0%	100.0%	93.6%	89.7%	95.5%
平成20年3月末日	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	90.4%
平成20年4月末日	100.0%	79.5%	100.0%	100.0%	87.2%

（注） 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四捨五入して表示しています。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	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	1,830百万円		1,310百万円		2,640百万円	
第11期末帳簿価格	1,832百万円		1,358百万円		2,795百万円	
第11期末算定価格	1,830百万円		1,420百万円		2,670百万円	
	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期
当期営業日数 （日）	182	184	182	136	152	
賃貸事業収入合計…① （千円）	55,706	53,066	44,237	32,360	38,378	
賃貸事業収入	53,589	49,197	43,355	31,882	18,799	
賃料	50,982	46,805	41,693	30,665	17,387	
共益費	2,606	2,392	1,662	1,216	1,412	
その他賃貸事業収入	2,117	3,868	881	477	19,578	
賃貸事業費用合計…② （千円）	23,215	24,926	16,643	11,790	38,066	
公租公課	―	1	―	―	―	
諸経費	7,608	9,318	5,960	3,897	18,750	
外注委託費	4,591	6,375	3,644	2,657	12,916	
水道光熱費	545	517	494	244	483	
損害保険料	180	191	193	191	237	
修繕費	441	82	662	70	50	
信託報酬	850	850	650	481	1,115	
その他	999	1,300	315	251	3,947	
減価償却費	15,607	15,607	10,683	7,892	19,316	
NOI（償却前利益）…③ （千円）	48,098	43,747	38,277	28,462	19,627	
賃貸事業損益…①－② （千円）	32,491	28,139	27,594	20,569	311	
資本的支出…④ （千円）	―	―	―	―	―	
NCF…③－④ （千円）	48,098	43,747	38,277	28,462	19,627	
修正NOI （千円）	47,109	43,747	38,218	38,030	20,266	
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.1%	4.7%	5.6%	5.6%	1.4%	

稼働率			
平成19年11月末日	100.0%	95.3%	0.0%
平成19年12月末日	98.7%	95.4%	4.2%
平成20年1月末日	98.7%	98.6%	6.0%
平成20年2月末日	97.4%	100.0%	16.9%
平成20年3月末日	95.5%	98.6%	84.8%
平成20年4月末日	92.3%	97.2%	90.7%

（注） 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四捨五入して表示しています。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。

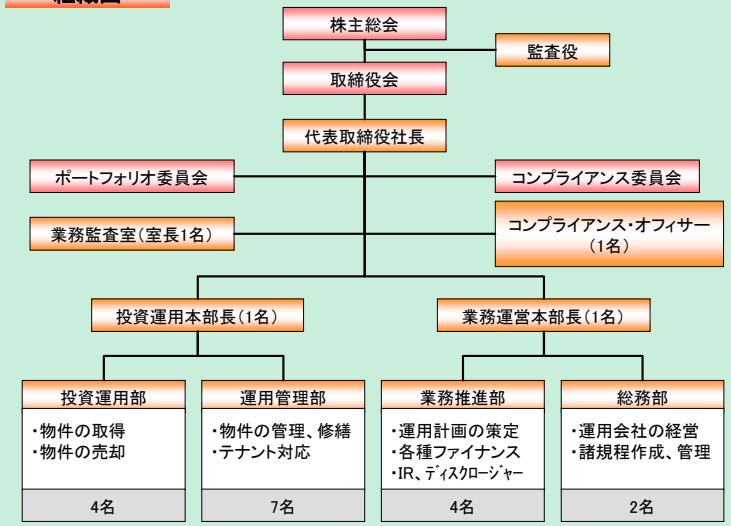
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図

＜平成20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

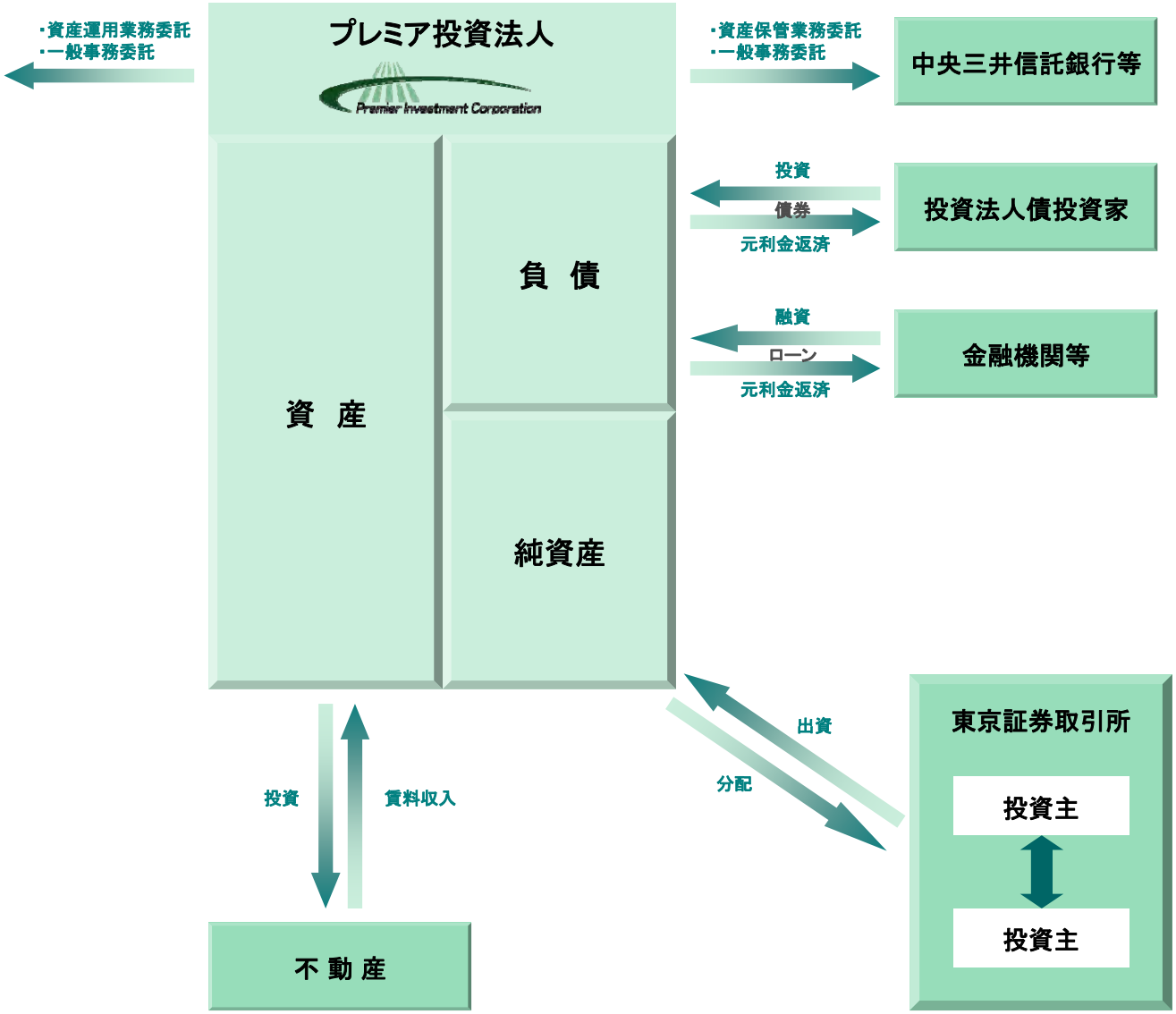


株主構成

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	
総合地所グループ	35.0%
■ レジデンスを中心にした多数の開発実績 ■ 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

Premier Investment Corporation



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

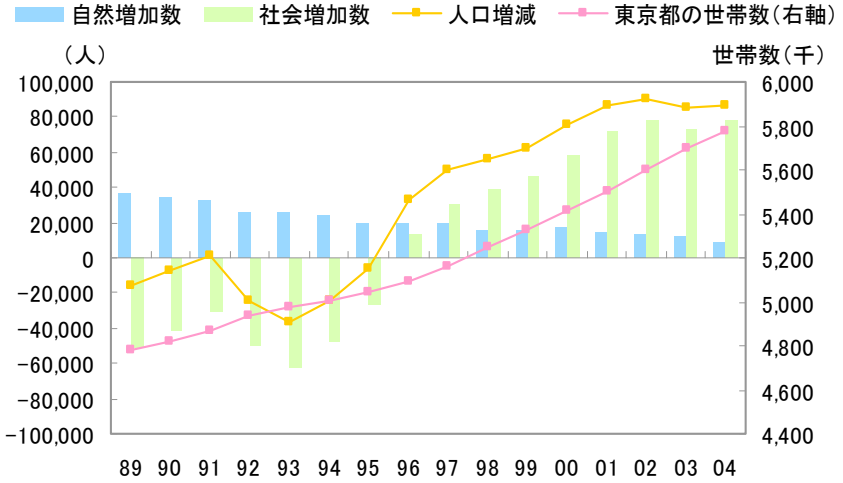
安定的なキャッシュフローの創出

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

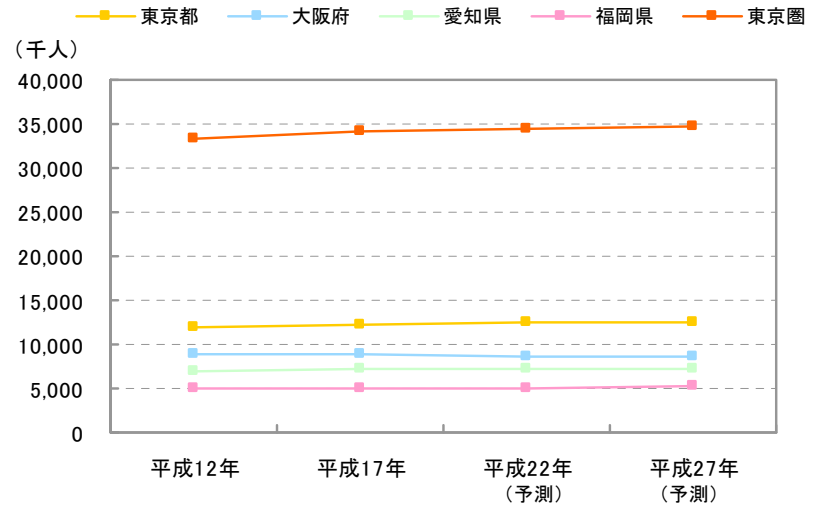
東京都の人口流出入状況



（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

＋

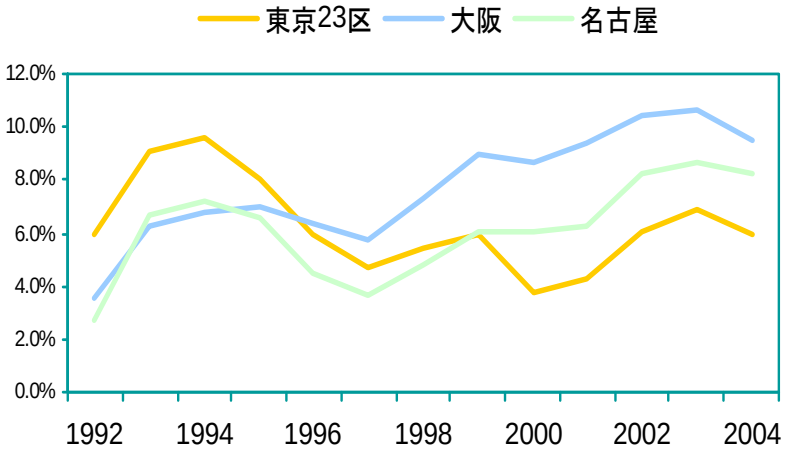
レジデンス

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

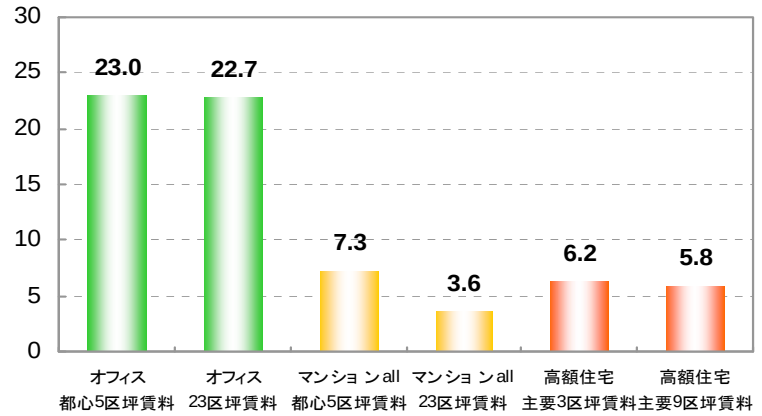
→ 景気後退時に有利

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

ホームページアドレス：http://www.pic-reit.co.jp

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

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も
動画にてご覧になれます。

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19年７月27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