Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第35期 決算説明資料

（2020年4月期）

目次

第35期 決算説明資料

■ 決算サマリー	P.02	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.16
■ 第35期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）	P.03	■ レジデンス賃料改定動向（入替時）	P.17
■ 第36期・第37期業績予想の概要	P.04	■ レジデンス賃料改定動向（更新時）	P.18
■ 新型コロナウイルスの感染症拡大による影響について	P.05	■ 財務状況	P.19
■ 第35・第36期 業績予想の前提（稼働率）	P.06	■ 返済スケジュール	P.20
■ スポンサー連携の強化（第36期）	P.07	■ 有利子負債／格付の状況	P.21
■ 資産規模	P.08	■ 含み損益の推移	P.22
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.09	■ 期末算定価額の分析	P.23
■ オフィス賃料改定動向（入替時）	P.10	■ <参考>ESGへの取組み	P.24
■ オフィス賃料改定動向（契約更新時）	P.11	■ 第35期決算　データ集	P.27
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.12		
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.13		
■ オフィステナントの状況	P.14		
■ 工事の状況	P.15		

決算サマリー

外部成長

- 第36期：NTT都市開発との間で物件入替取引を実施
  - 新規取得　大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
    [取得価格：4,680百万円]
  - 物件譲渡　アーバンネット市ヶ谷ビル
    [売却価格：1,778百万円]
- 資産規模：2,437億円（第35期末）
  ⇒2,467億円（本入替後）

内部成長

- **期中稼働率（前期比）：97.8%（- 0.4%）**
  - **オフィス　98.1%（- 0.6%）**
  - **レジデンス　97.3%（ -% ）**
- **前期末比 月額賃料増加額（増加率）**
  - **オフィス**
    [入替時　+ 5.7百万円（+ 27.6%）]
    [契約更新時　+ 2.4百万円（+ 6.8%）]
  - **レジデンス**
    [入替時　+ 2.7百万円（+ 9.4%）]
    [契約更新時　+ 1.0百万円（+ 4.2%）]

財務戦略

- **平均金利：0.61%（前期末比 -%）**
- **残存年数：4.2年（前期末比 - 0.5年）**
- **LTV（出資総額ベース）：47.7%（前期末比 - 0.1%）**
- **圧縮積立金残高：762百万円/一口当り 578円（前期末比 -円）**

継続的な投資主価値の向上

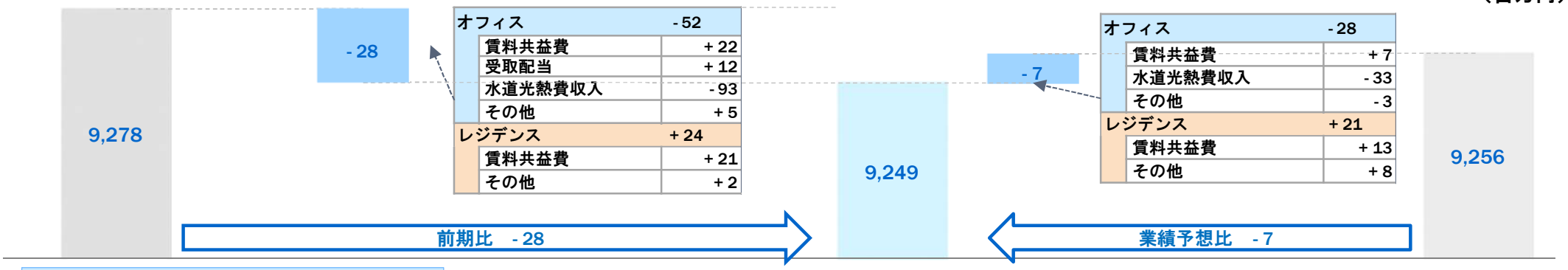
- **1口当たりNAV（第35期）　145,610円（前期比 + 4,679円）**
- **1口当たり実績分配金（第35期）　2,872円（前期比 + 80円、業績予想比*1 + 52円）**
- **1口当たり予想分配金（第36期）　2,875円（前期比 + 3円、業績予想比 *1 + 55円）**

*1「業績予想」とは、2019年12月17日付「2019年10月期　決算短信（REIT）」において開示した第35期及び第36期の運用状況の予想を指します。

第35期 決算の概要（前期実績・業績予想との対比）

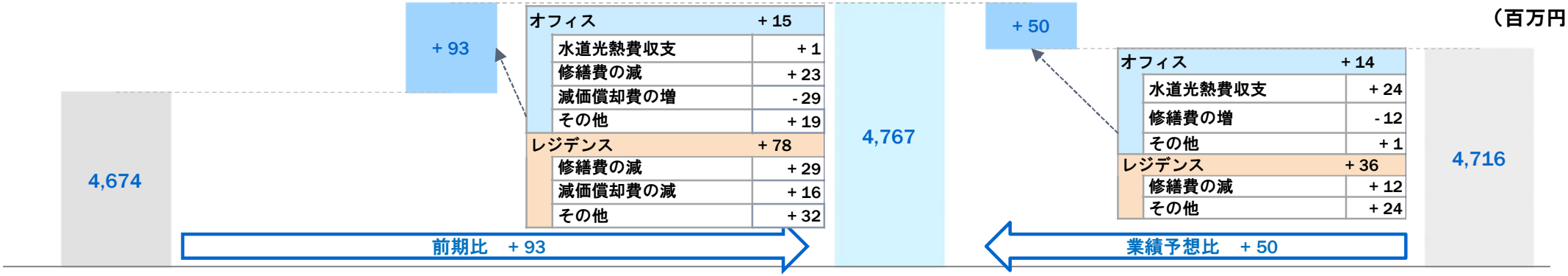
不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）

（百万円）



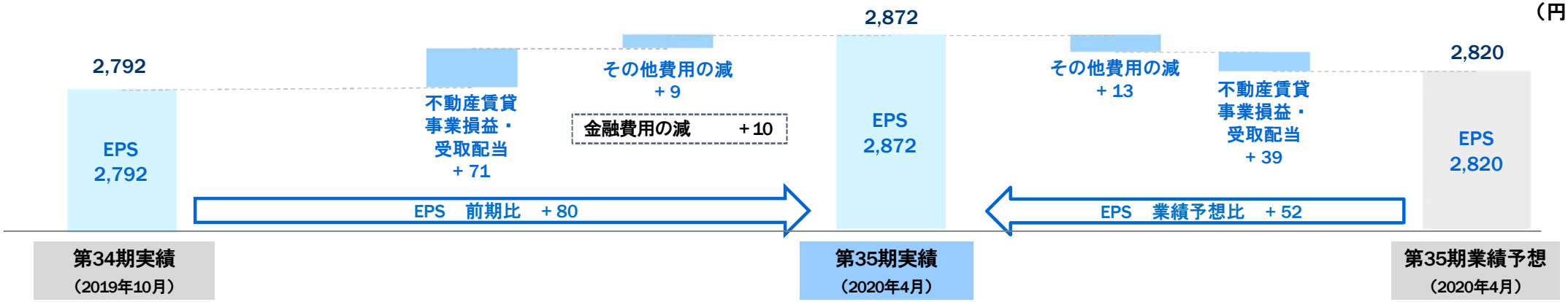
不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

（百万円）



1口当たり分配金

（円）



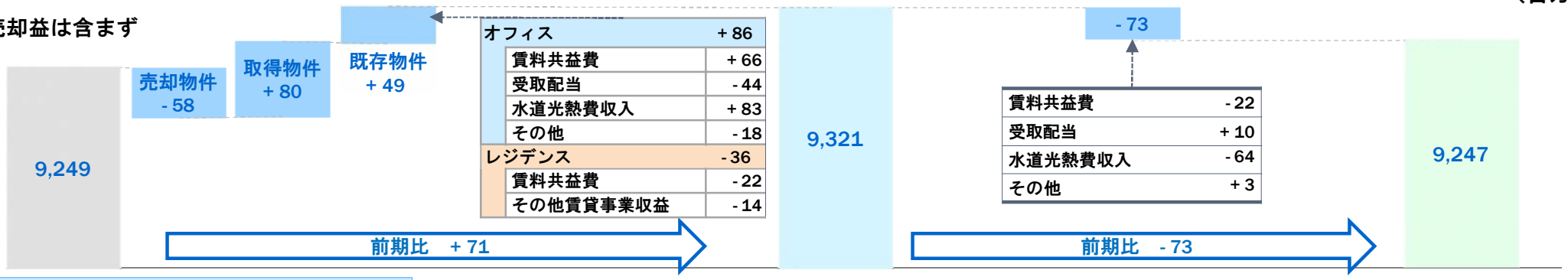
第34期実績	第35期実績	第35期業績予想
（2019年10月）	（2020年4月）	（2020年4月）

第36期・第37期業績予想の概要

不動産賃貸事業収益（含 受取配当金）

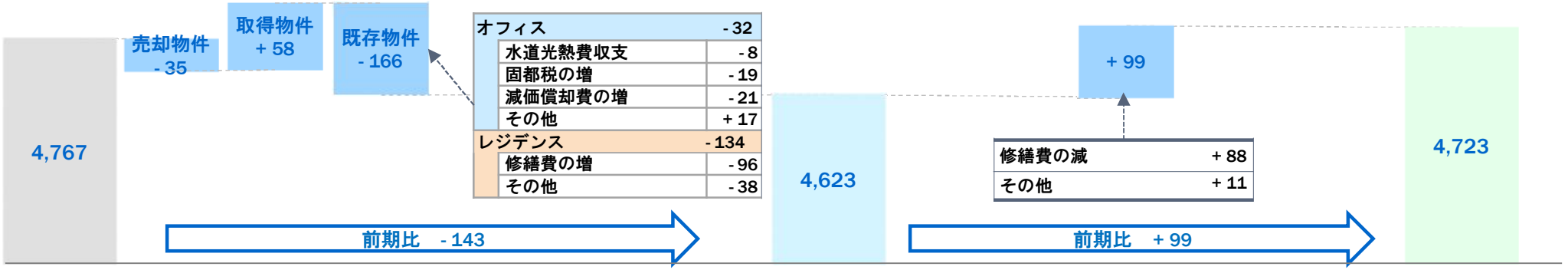
（百万円）

※売却益は含まず



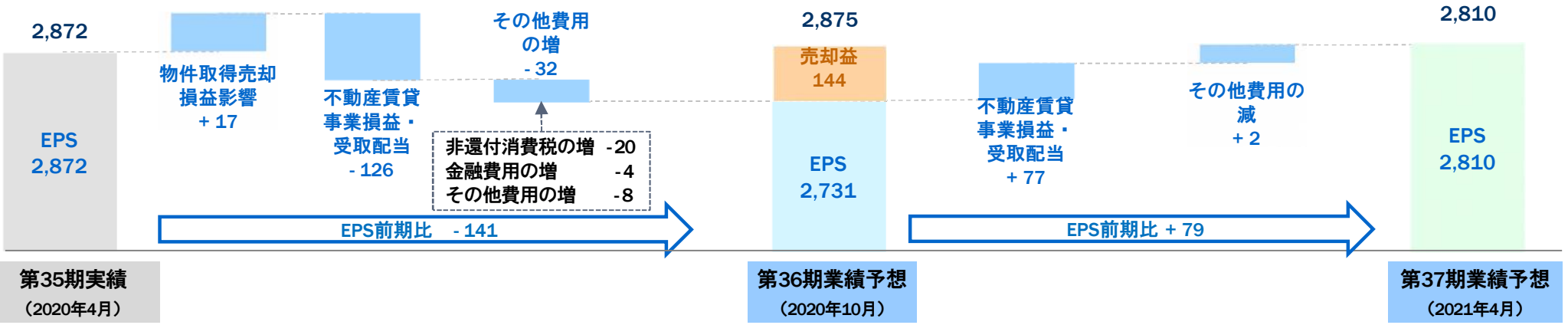
不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）

（百万円）



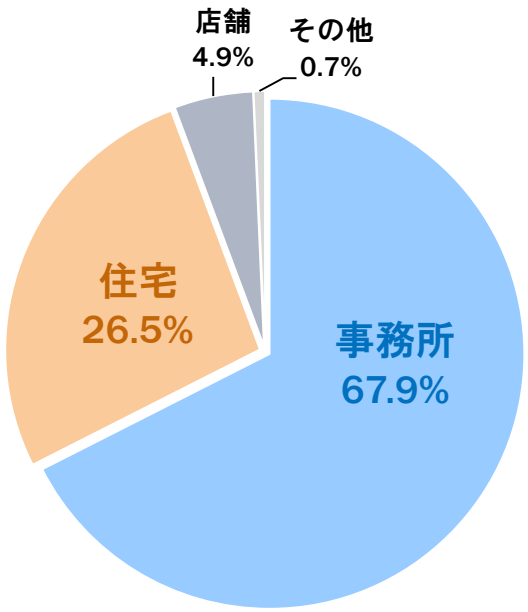
1口当たり分配金

（円）



新型コロナウイルス感染症拡大による影響について

PICポートフォリオ
用途区分*1
（物件入替後・賃料ベース）



- 事務所区画及び住宅区画からの賃料収入が全体の94%を占める
- 店舗区画の賃料収入割合は非常に低いことから、コロナ禍による運用状況への影響は限定的

*1 2020年4月末時点での各物件の月額総契約賃料・共益費に、36期中（2020年6月12日引渡）に実施された物件入替の変動を加味して算定しています。

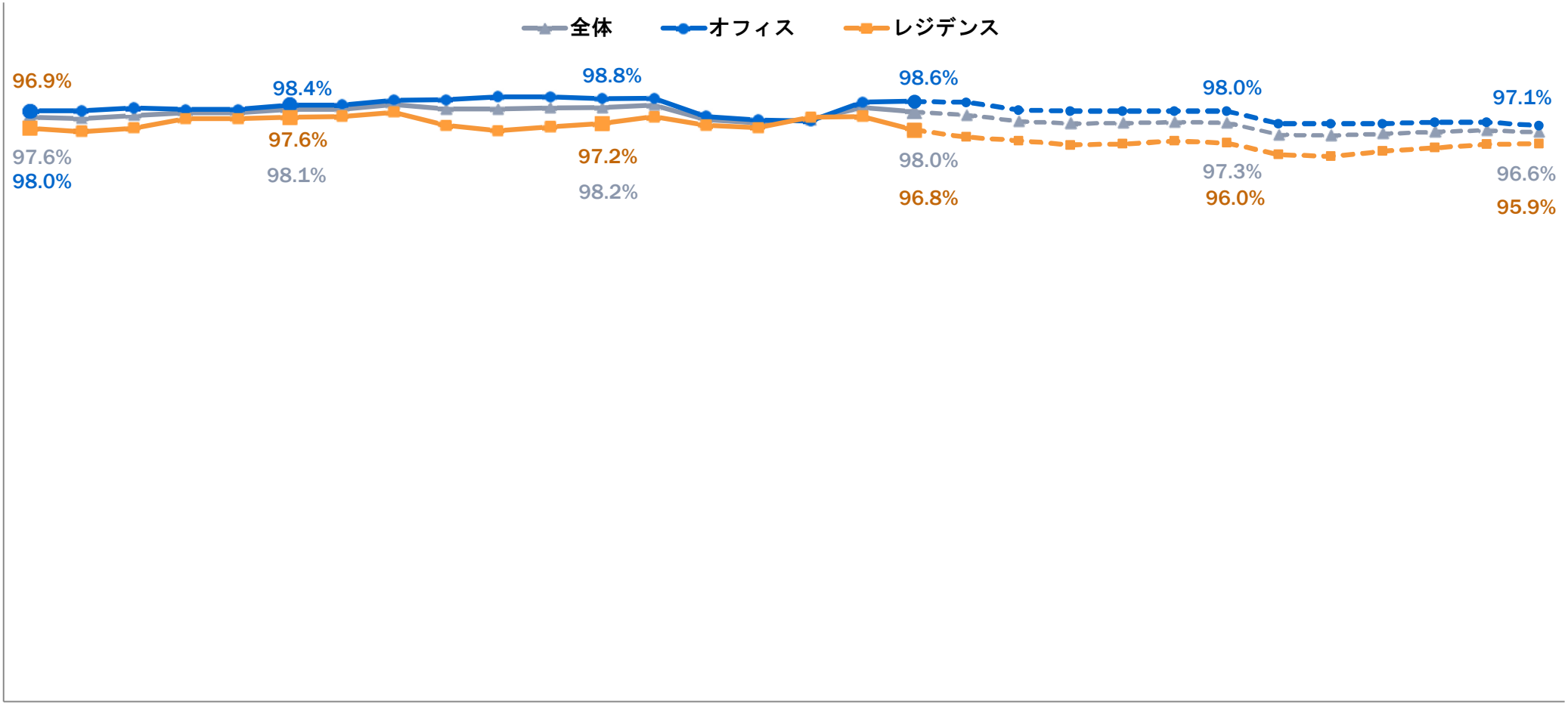
	環境認識	対応方針
外部成長	● コロナウイルス感染拡大以降もオフィス・レジデンスの売買マーケットは崩れておらず、保守的な目線では物件取得が困難な状況に変化なし ● 但し、賃料上昇を織り込んだ楽観的な取得姿勢から慎重な見方に変化する可能性も考えられる	● 外部成長の基本はあくまでスポンサー連携取引 ● 但し、マーケット状況を注視し、好機をとらえれば第三者取引も実施
内部成長	● 店舗区画については、一部テナントより賃料減免・猶予の要請が発生 ● 事務所区画については、概ね影響がないものの一部IT系テナントにてテレワークへのシフトを理由とした解約事例が発生 ● 住居区画については、一部の高級レジデンスなどに引合の弱さが見られるが、全体的に大きな影響は見られず	● 店舗区画については、事業者の収支状況や社会的要請などを勘案し、賃料減免・支払猶予をミックスした支援を第35期～第36期に実施 ● 事務所区画については、引き続き市場賃料をベースとした賃料交渉を継続するが、交渉長期化の懸念もあり ● 住居区画についても、テレワークの定着などによる社会構造の変化がありうるので、需要動向を注視
財務運営	● デット：銀行の貸出姿勢に大きな変化は見られず ● エクイティ：コロナショックによる投資口価格の下落で一時は0.5まで下がったNAV倍率が2020年５月末には0.8まで回復	● LTVは適切な水準を維持しており、財務体質は健全。グリーンボンドなど投資法人債の発行も検討 ● 資本市場に受け入れられる発行条件を見据えて増資による物件取得も検討

業績予想への反映

- 店舗区画：実施済み及び実施予定の賃料減免の影響について全て織り込む
  （第36期 △40百万円程度）
- 事務所区画：景気動向が不透明なことから、テナント退去後の空室埋め戻しについては保守的に想定
  （第36期 △50百万円、第37期 △110百万円程度）
- 住居区画：直接の影響はないものと想定
- 上記を踏まえたコロナウイルスの業績への影響額は、第36期～第37期で各70～80円/口程度を想定

第35期・第36期 業績予想の前提（稼働率）

■ オフィス：コロナウイルスの影響を鑑み、確定しているテナント退去後の埋戻しがない想定
■ レジデンス：コロナウイルスの影響は特段想定しない



2018 11月	12月	2019 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021 1月	2月	3月	4月
第33期実績						第34期実績						第35期実績						第36期予想						第37期予想					

スポンサー連携の強化（第36期）

■ NTT都市開発との入替取引を実施。資産規模の拡大による収益性（NOI）向上及び東京都心部保有物件の若返りに寄与
■ NTTグループが推進する不動産事業の戦略エリアの一つである大手町地区における大型複合ビル取得によりグループ連携を強化

NTT都市開発から取得

取得物件	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ *1
所在地	千代田区大手町
用途	オフィス・商業・ホテル
取得価格	4,680百万円
取得時鑑定評価額	5,116百万円
延床面積	206,107m^2
築年数（第35期末）	4.1年
稼働率（第35期末）	100.0%
鑑定NOI/年	139百万円
鑑定NOI利回り	3.0%

NTT都市開発

物件の入替

（2020年6月12日引渡）

Premier Investment Corporation
プレミア投資法人

NTT都市開発へ売却

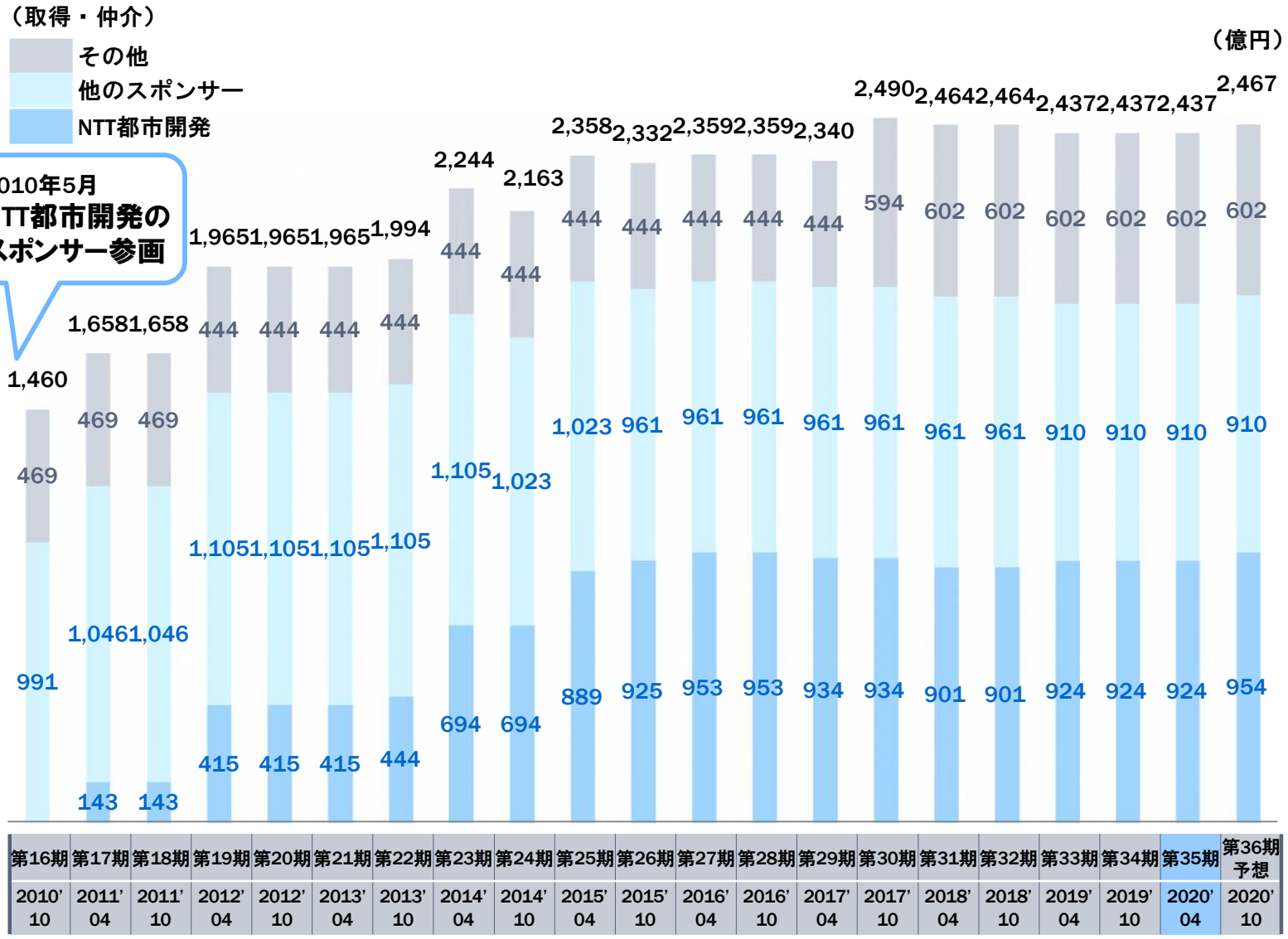
売却物件	アーバンネット 市ヶ谷ビル
所在地	新宿区払方町
用途	オフィス
売却価格	1,778百万円
売却時鑑定評価額	1,770百万円
売却益（見込み）	190百万円
延床面積	4,217m^2
築年数（第35期末）	26.4年
稼働率（第35期末）	100.0%
鑑定NOI/年	87百万円
鑑定NOI利回り	4.9%

*1 土地・建物に係る所有権の共有持分（持分割合100,000,000 分の22,993,550）を信託財産とする信託受益権の1,000 分の52 の割合の準共有持分を取得するものです（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です）。

資産規模

■ NTT都市開発のメイン・スポンサー参画後、連携取引を通じて、着実な規模拡大とポートフォリオの質的向上を実現
■ NTTグループが推進する街づくり事業における資金需要などをさらなる外部成長の機会につなげていく

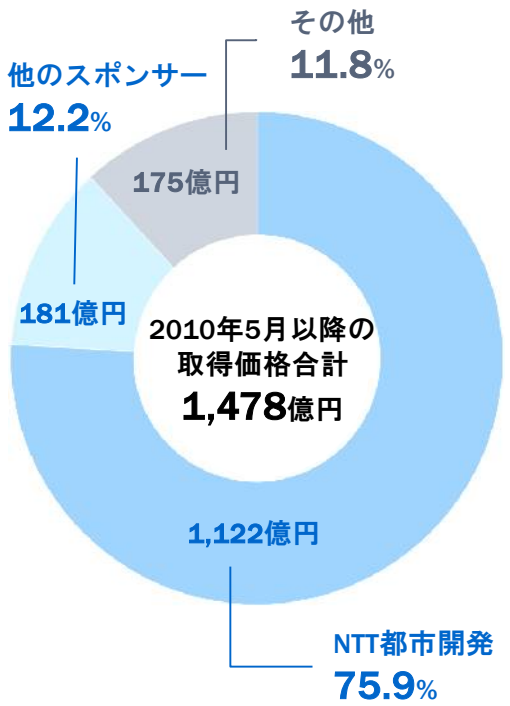
資産規模の推移



第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期予想
2010'10	2011'04	2011'10	2012'04	2012'10	2013'04	2013'10	2014'04	2014'10	2015'04	2015'10	2016'04	2016'10	2017'04	2017'10	2018'04	2018'10	2019'04	2019'10	2020'04	2020'10

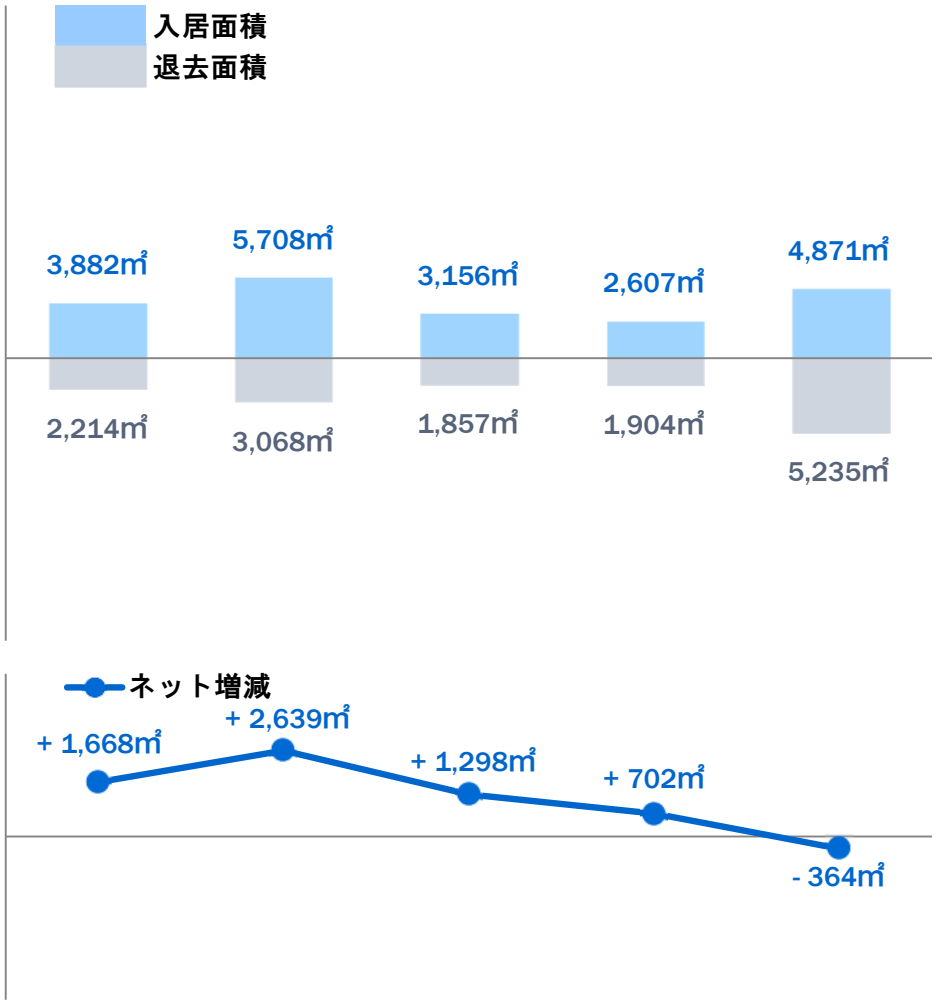
NTT都市開発スポンサー参画後の物件取得状況

（第36期末予想）



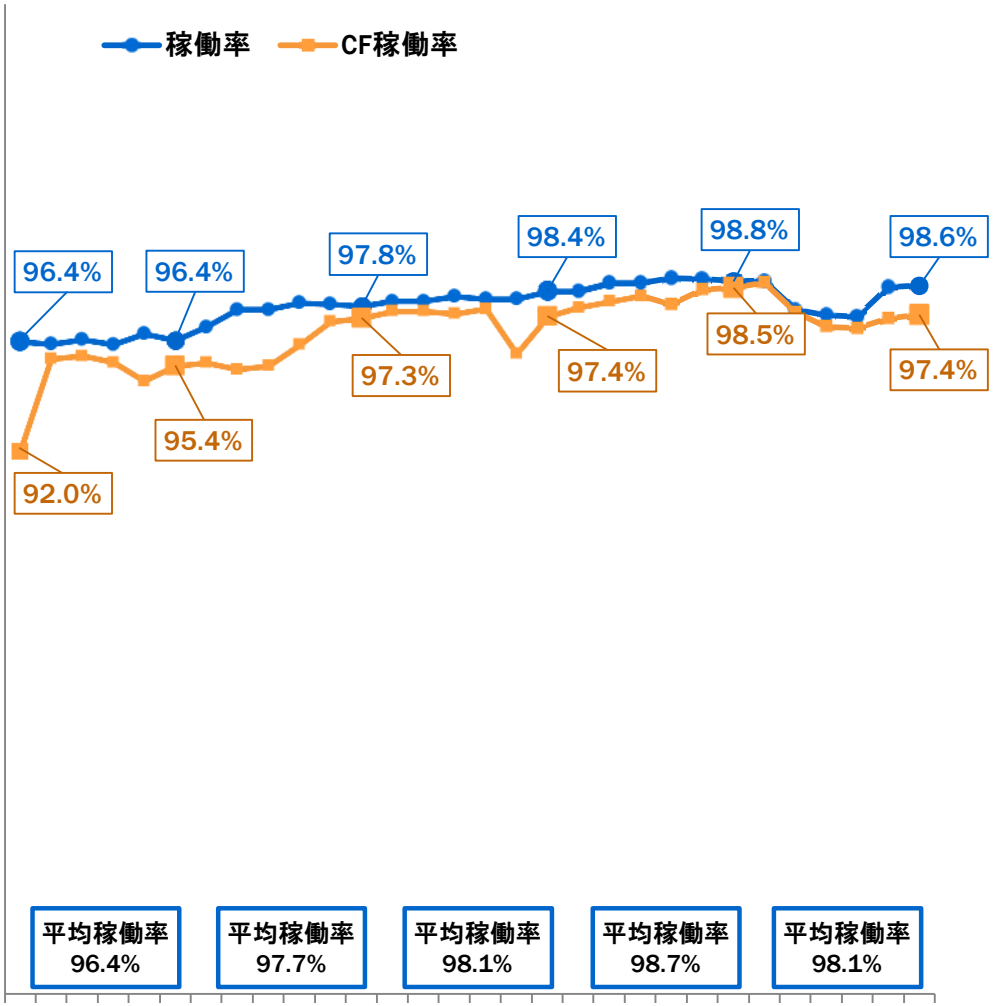
オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積



第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)

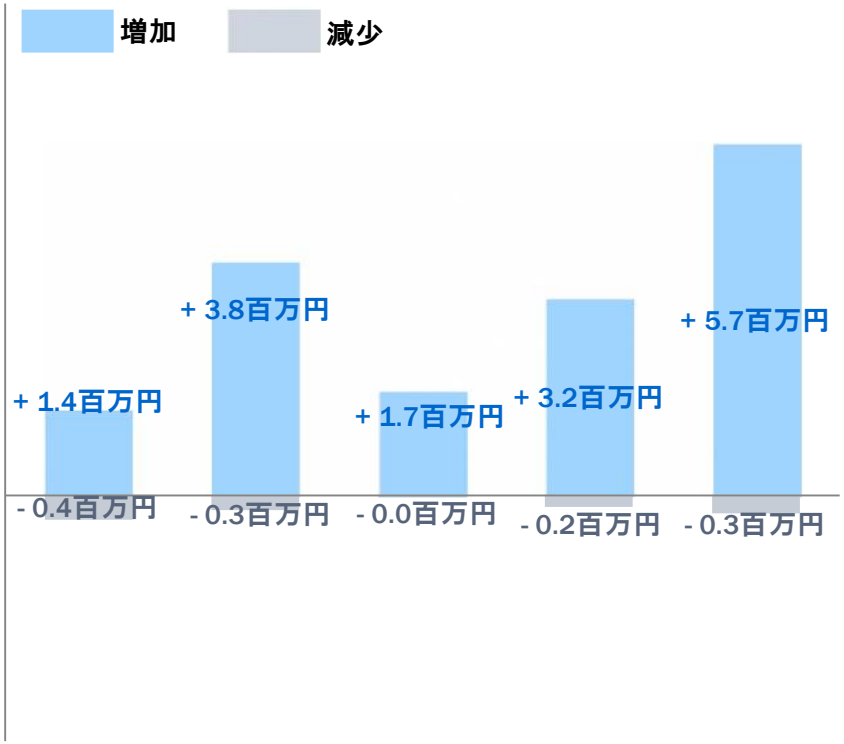
稼働率及びCF稼働率



第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)

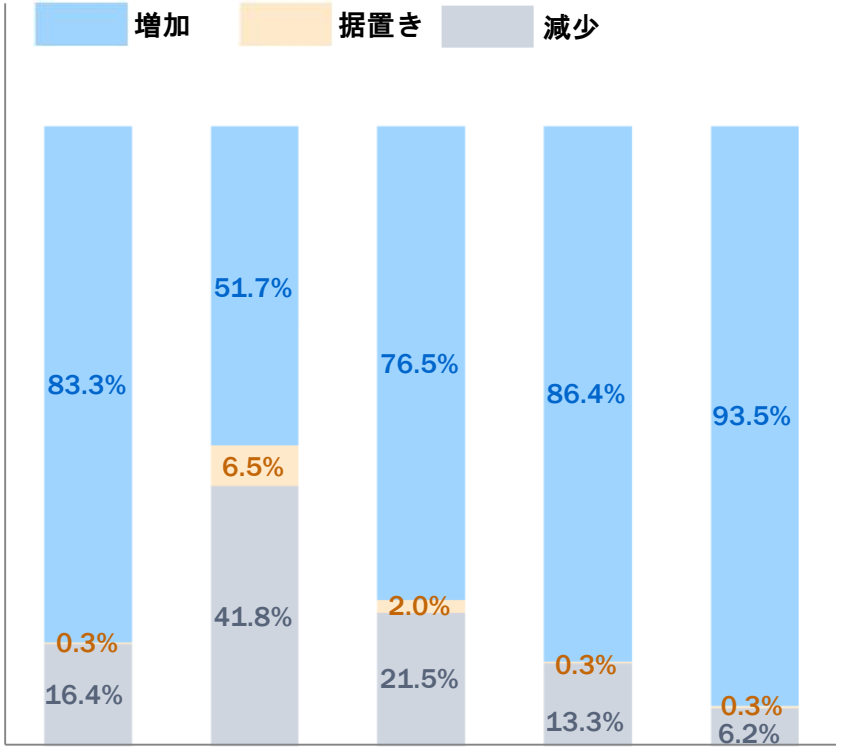
オフィス賃料改定動向（入替時）

テナント入替時の賃料増減（月額）



	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
増加率 *1	+ 14.7%	+ 33.2%	+ 25.9%	+ 33.9%	+ 27.6%
減少率 *2	- 27.0%	- 2.1%	- 1.4%	- 13.5%	- 25.0%
ネット増減率*3	+ 9.1%	+ 14.0%	+ 17.2%	+ 27.4%	+ 24.7%

テナント入替対象区画の賃料分析

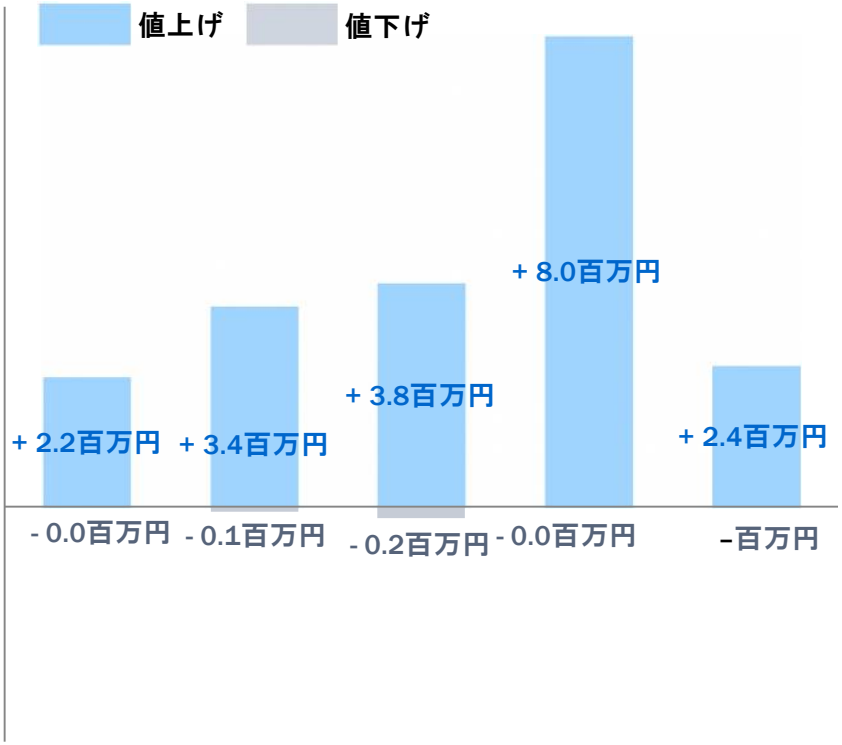


第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
3,882㎡	5,708㎡	3,156㎡	2,607㎡	4,871㎡

*1「増加率」＝入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2「減少率」＝入替対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*3「ネット増減率」＝入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

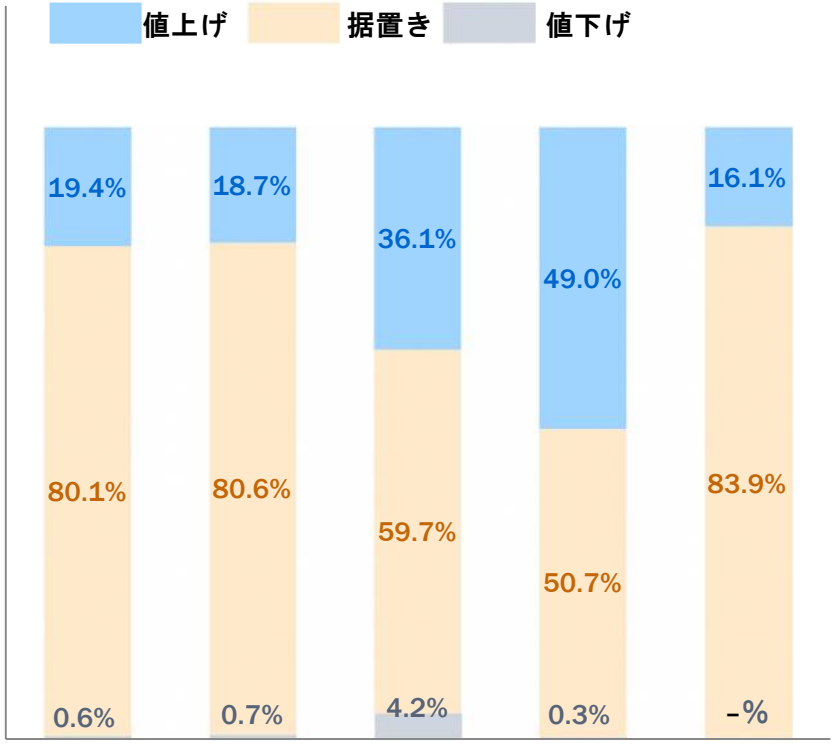
オフィス賃料改定動向（契約更新時）

契約更新時の賃料増減（月額）



	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
増加率 *1	+ 9.3%	+ 10.7%	+ 5.8%	+ 8.6%	+ 6.8%
減少率 *2	- 1.6%	- 11.8%	- 2.5%	- 6.9%	-
ネット増減率*3	+ 1.3%	+ 1.4%	+ 1.9%	+ 4.3%	+ 1.1%

契約更新対象区画の賃料増減分析



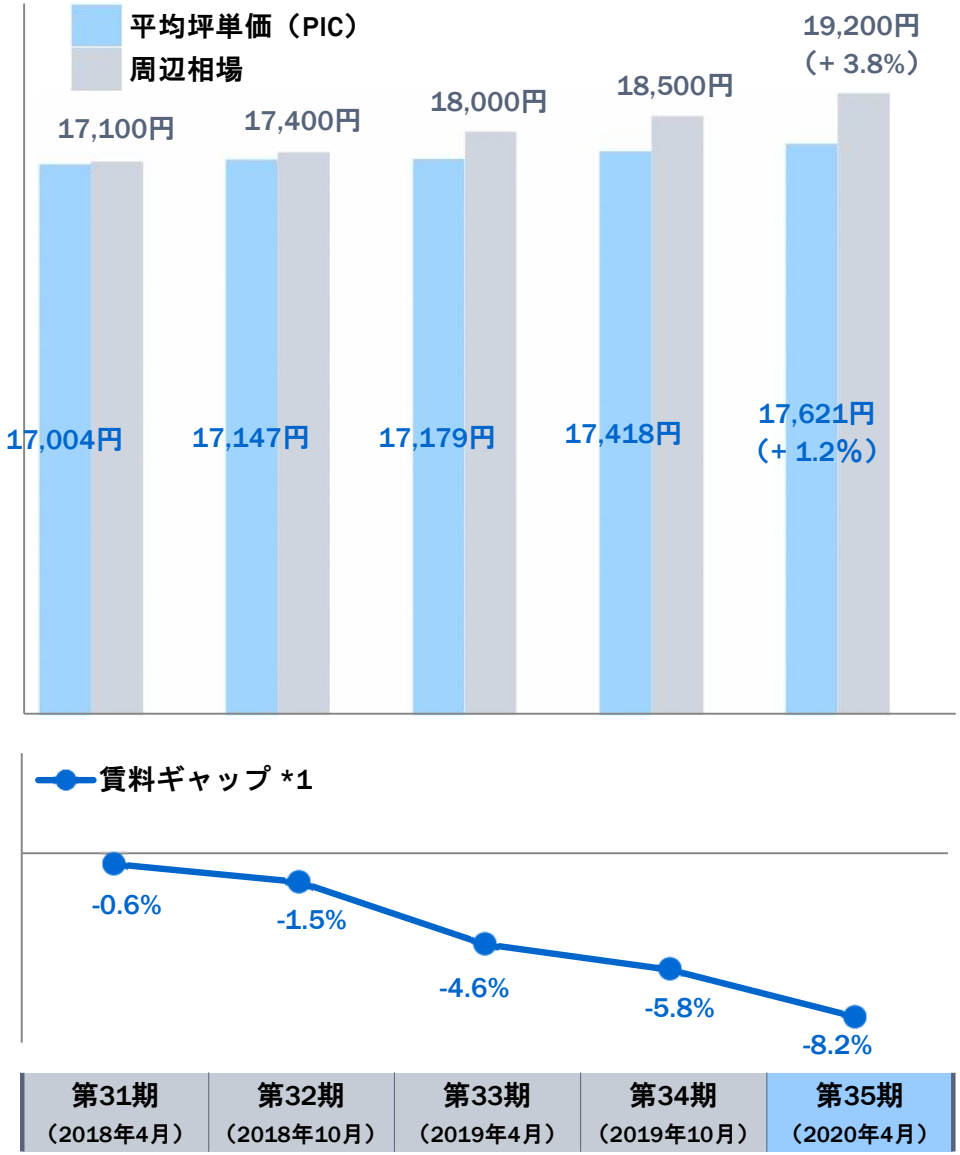
第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
36,874㎡	43,578㎡	39,719㎡	35,418㎡	47,000㎡

（参考）
第34期末全テナント賃料総額 対 第35期末賃料増減額合計（更新+入替時）= + 0.9%

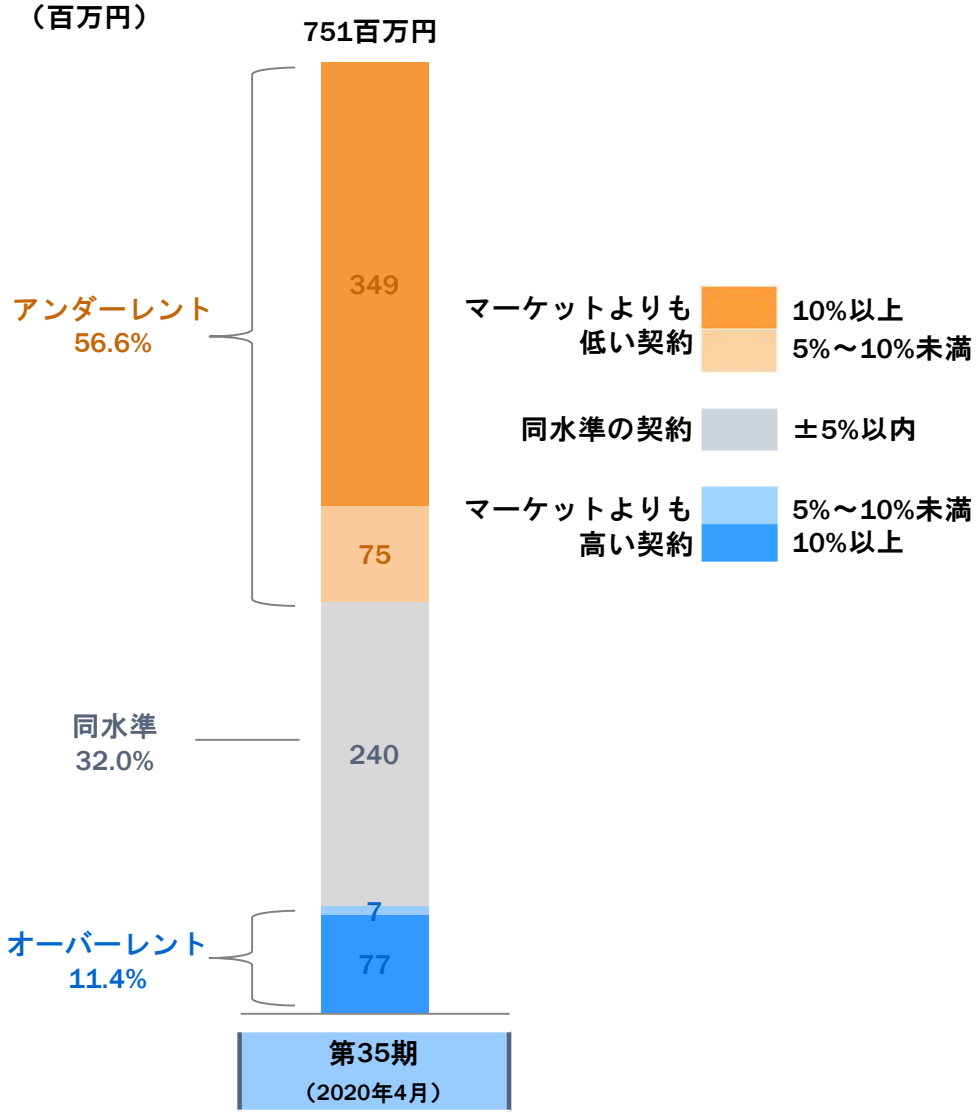
*1「増加率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2「減少率」＝契約更新対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*3「ネット増減率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

オフィス賃料分析（首都圏）

周辺相場との比較

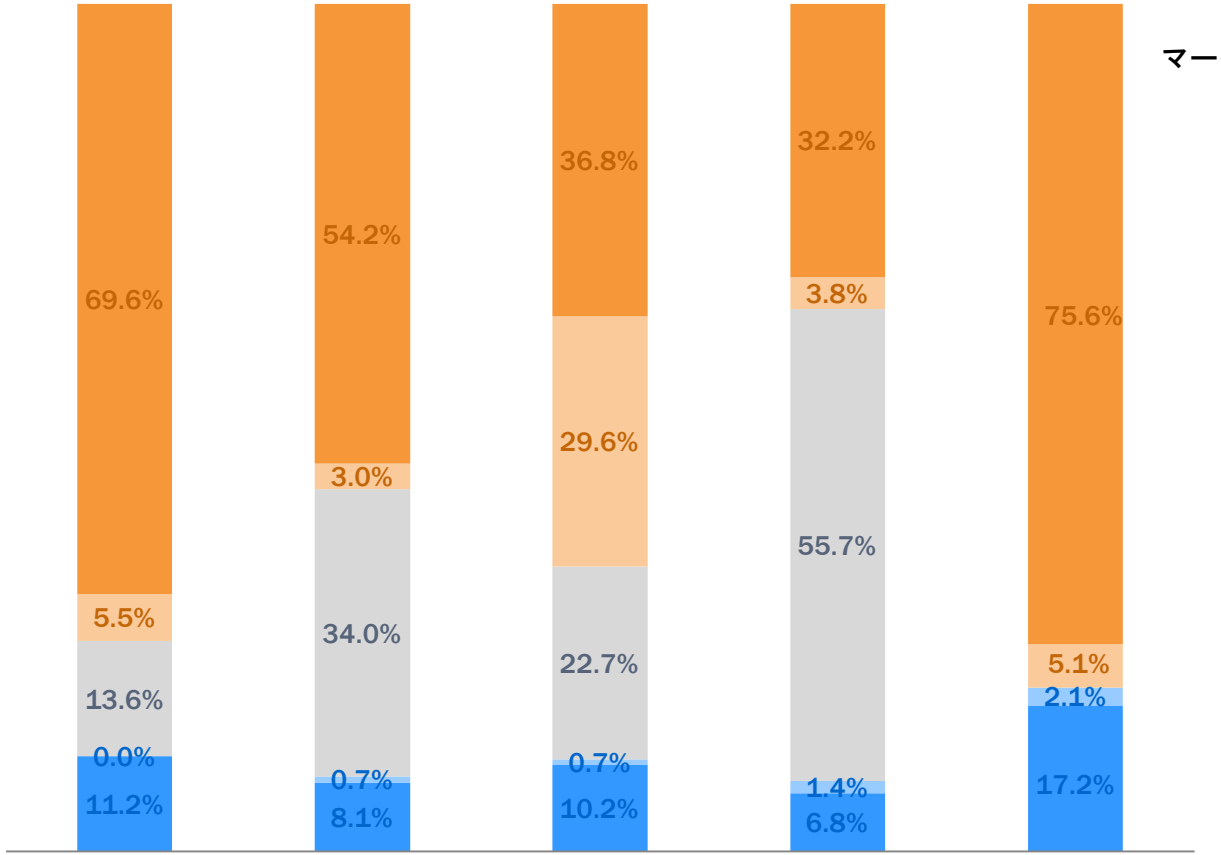


賃料ギャップの内訳



*1「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで加重平均したものです。なお、地方主要都市物件は含みません。

オフィス契約更新スケジュール（首都圏）

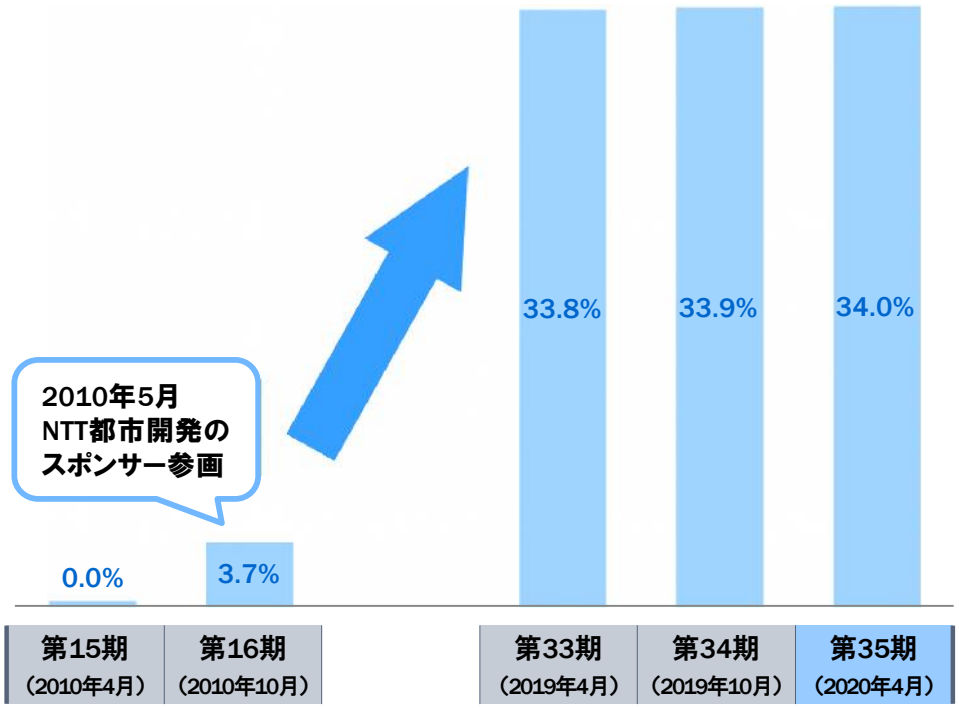


更新対象面積	31,050㎡	28,820㎡	26,586㎡	41,927㎡	10,001㎡
	第36期（2020年10月）	第37期（2021年4月）	第38期（2021年10月）	第39期（2022年4月）	第40期以降（2022年10月以降）

オフィステナントの状況

- NTTグループテナントは中規模でフロア面積が比較的広いビルに現状坪1.5万～2万円程度の賃料水準で入居しているケースが多い。
- PICの保有オフィスの特性と合致し、双方の利益に貢献。平均契約賃料は市場相場と同水準。

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社

NTTグループ企業

（2020年4月30日現在）

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名
1	㈱ＮＴＴファシリティーズ	10,680㎡	6.1%	UA肥後橋ビルほか
2	㈱ドコモＣＳ	10,525㎡	6.0%	UN池袋ビル
3	㈱ＮＴＴビジネスアソシエ東日本	7,488㎡	4.3%	UN大森ビル
4	住友大阪セメント㈱	6,872㎡	3.9%	六番町ビル
5	ソフトバンク㈱	6,293㎡	3.6%	スフィアタワー天王洲
6	㈱ＮＴＴデータ	5,871㎡	3.3%	UN三田ビル
7	ＮＴＴファイナンス㈱	5,417㎡	3.1%	UN池袋ビル
8	㈱ＮＴＴデータ・ビジネス・システムズ	5,182㎡	2.9%	UN五反田NNビル
9	ＮＴＴラーニングシステムズ㈱	4,801㎡	2.7%	UN麻布ビル
10	フィールズ㈱	3,106㎡	1.8%	KN渋谷３

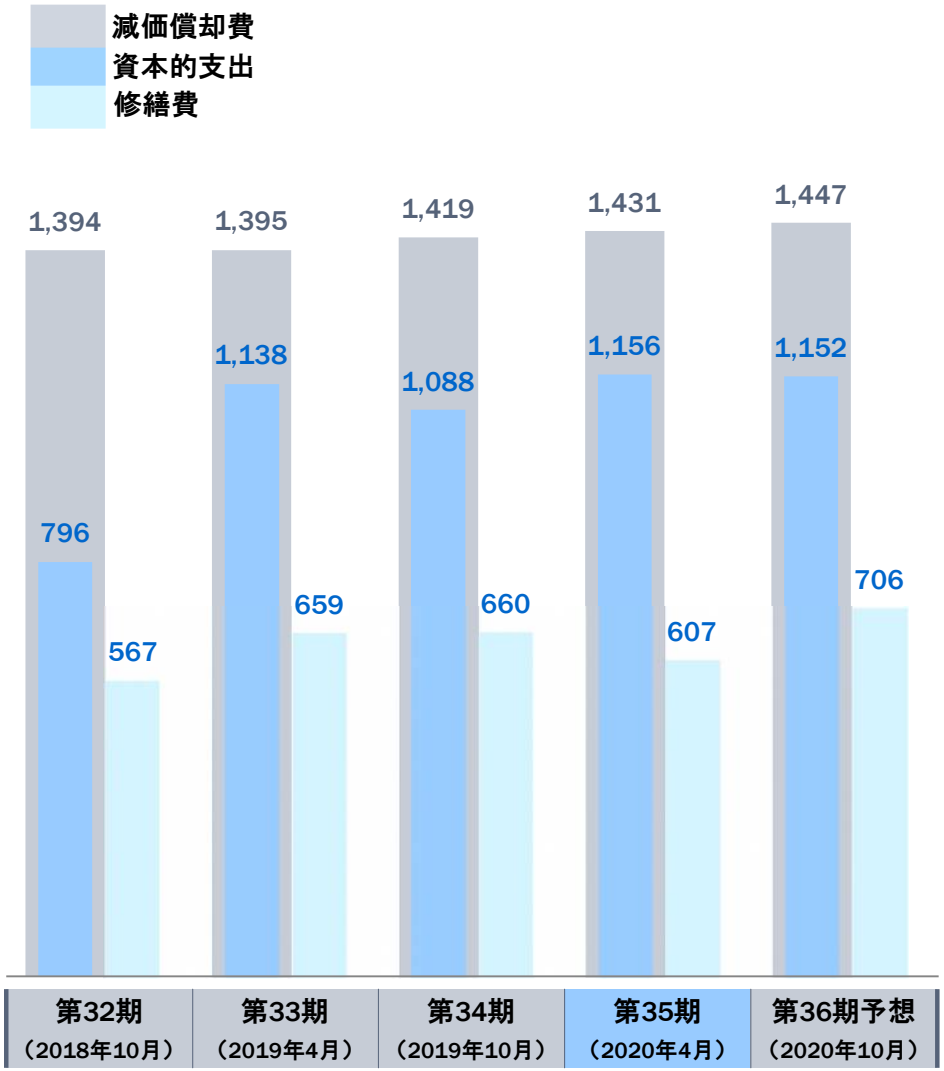
*1 PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

工事の状況

■ 中長期的な工事費用の平準化を計画的に実施。毎期の資本的支出については、減価償却費の範囲内でコントロール。

工事費及び減価償却費の推移

（百万円）



修繕費

（百万円）

	物件名	支出額	主な工事内容
第35期実績［607百万円］	アーバンネット池袋ビル	90	衛生設備改修工事
	Walk赤坂	60	外壁修繕工事
	プレミア横浜西口ビル	41	外壁修繕工事
第36期計画［706百万円］	プレミアステージ本所吾妻橋	100	外壁修繕工事
	アーバンエース肥後橋ビル	72	長周期地震動対策工事
	スフィアタワー天王洲	62	LED化工事

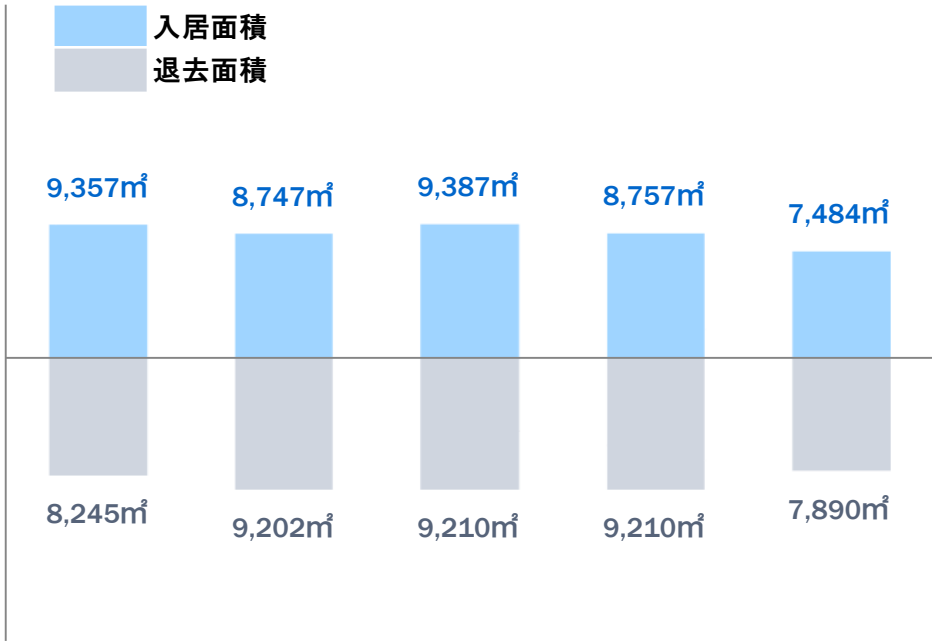
資本的支出

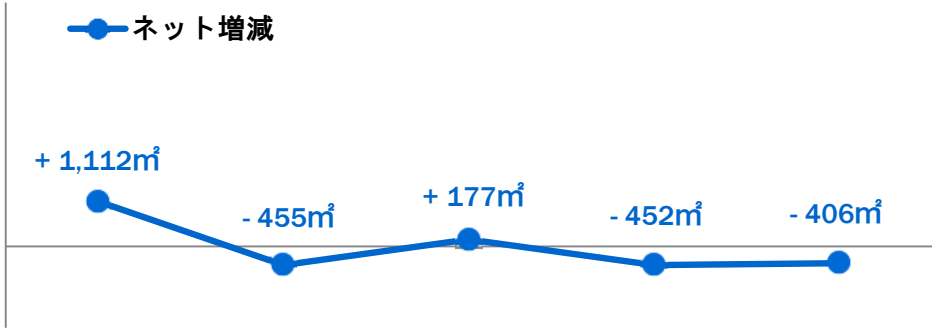
（百万円）

	物件名	支出額	主な工事内容
第35期実績［1,156百万円］	アーバンネット池袋ビル	443	空調設備改修工事
	かながわサイエンスパーク R&D棟	119	非常用EV更新工事
	アーバンエース肥後橋ビル	116	長周期地震動対策工事等
第36期計画［1,152百万円］	アーバンネット池袋ビル	247	衛生設備改修工事
	アーバンエース肥後橋ビル	243	長周期地震動対策工事
	スフィアタワー天王洲	110	配管更新工事

レジデンス入・退去面積と稼働率

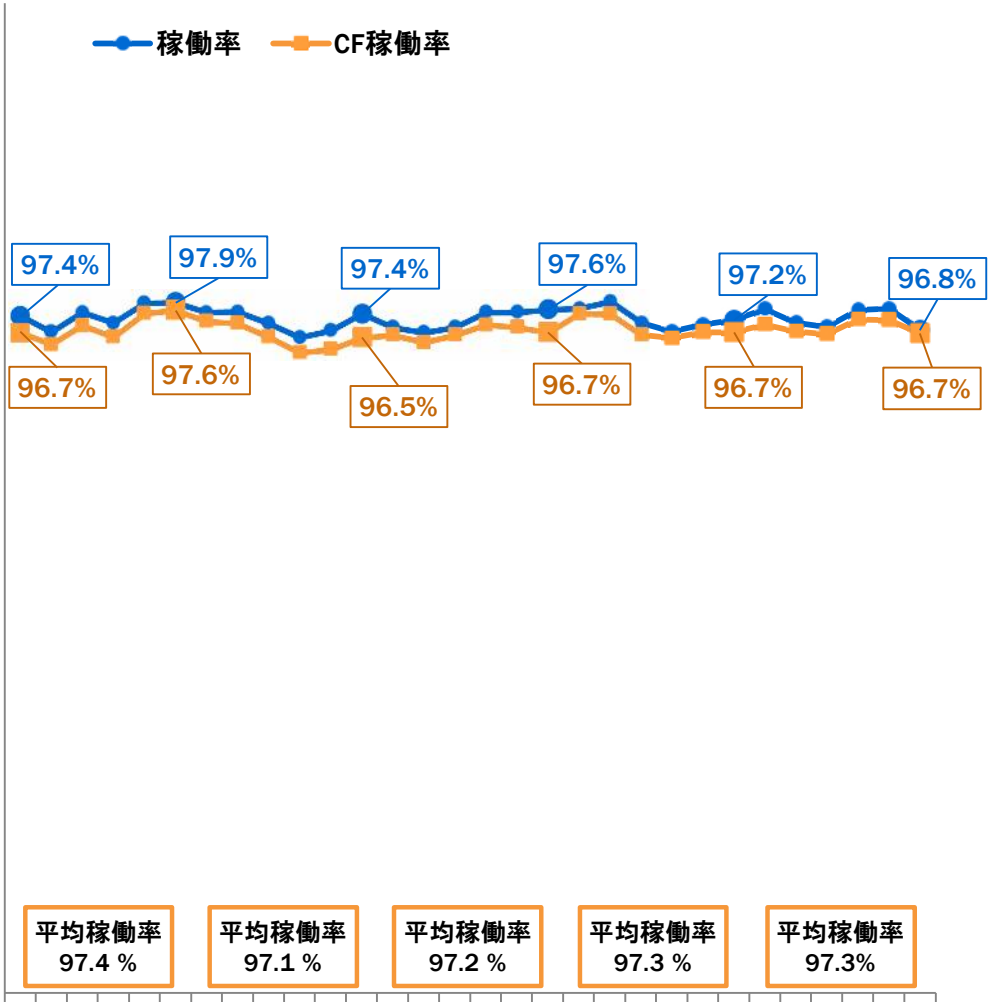
レジデンス入・退去面積





第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)

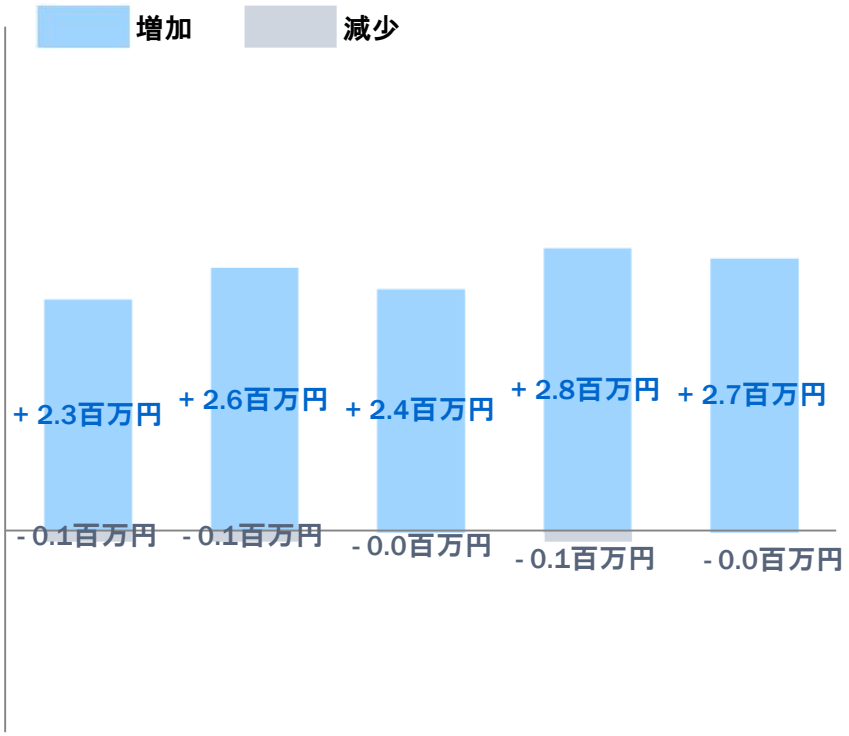
稼働率及びCF稼働率



第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)

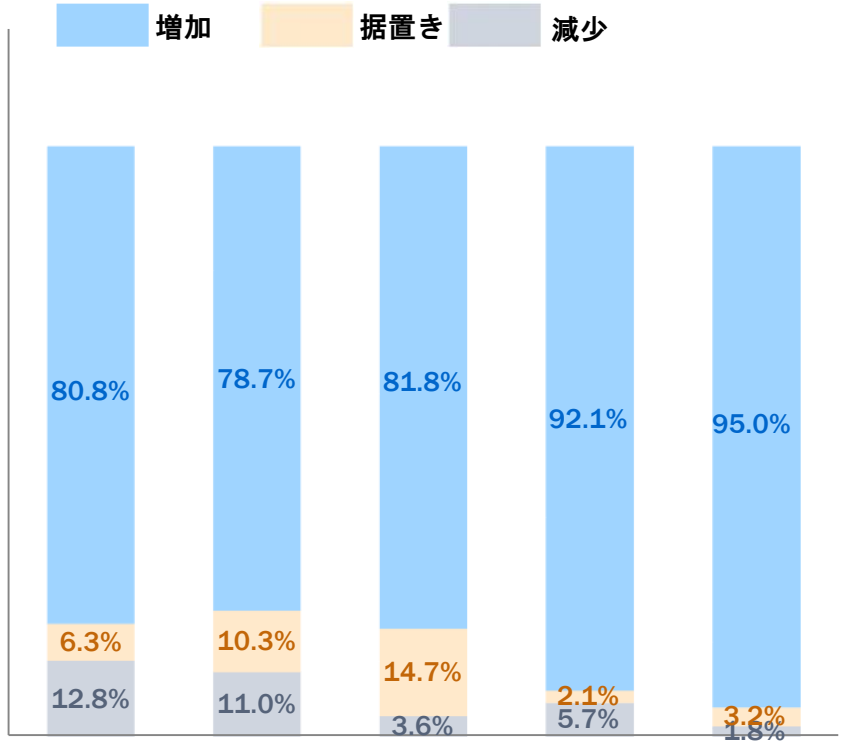
レジデンス賃料改定動向（入替時）

テナント入替時の賃料増減（月額）



	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
増加率 *1	+8.0%	+8.7%	+7.6%	+9.1%	+9.4%
減少率 *2	- 3.8%	- 4.7%	- 5.7%	- 7.7%	- 13.0%
ネット増減率*3	+5.9%	+6.2%	+5.9%	+7.8%	+8.5%

テナント入替対象区画の賃料分析

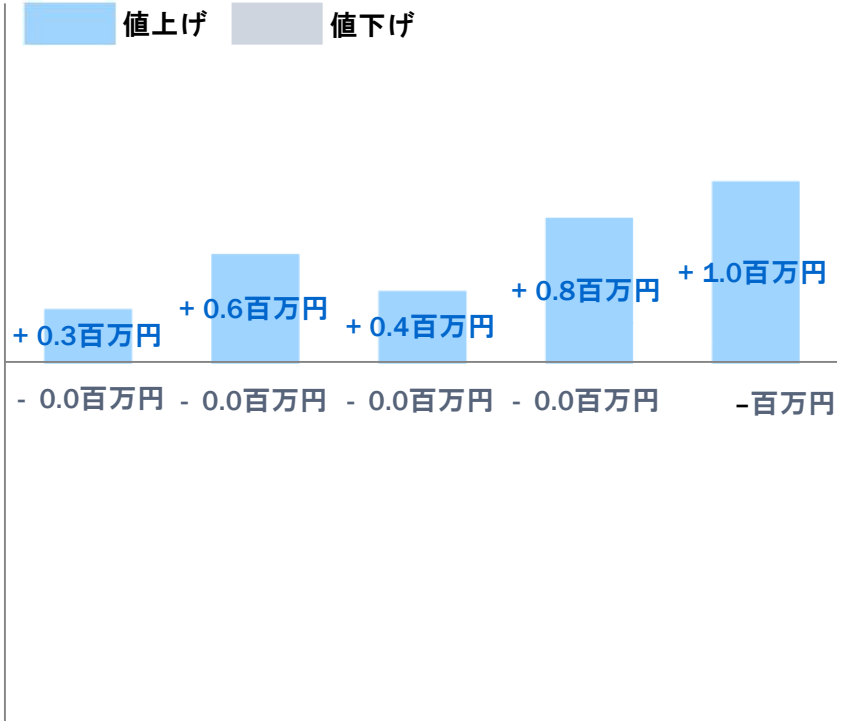


第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
9,357㎡	8,747㎡	9,387㎡	8,757㎡	7,484㎡

*1「増加率」＝入替対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2「減少率」＝入替対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*3「ネット増減率」＝入替対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の入替対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

レジデンス賃料改定動向（更新時）

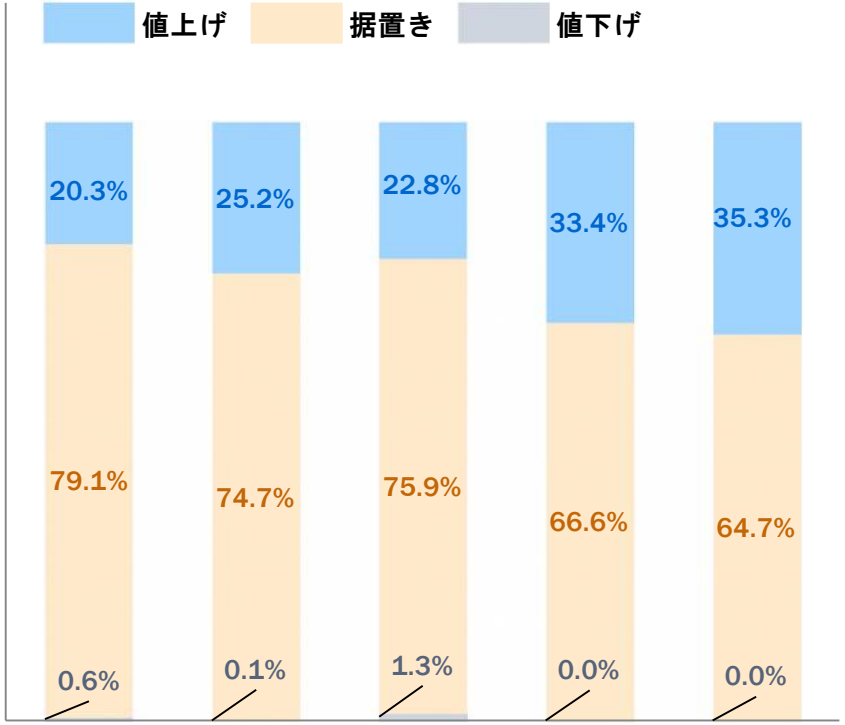
契約更新時の賃料増減（月額）



	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
増加率 *1	+ 2.8%	+ 3.9%	+ 3.3%	+ 3.4%	+ 4.2%
減少率 *2	- 3.6%	- 13.3%	- 3.0%	-	-
ネット増減率*3	+ 0.5%	+ 0.9%	+ 0.7%	+ 1.1%	+ 1.5%

（参考）
第34期全テナント賃料総額 対 第35期賃料増減額合計（更新+入替時）= + 0.9%

契約更新対象区画の賃料分析

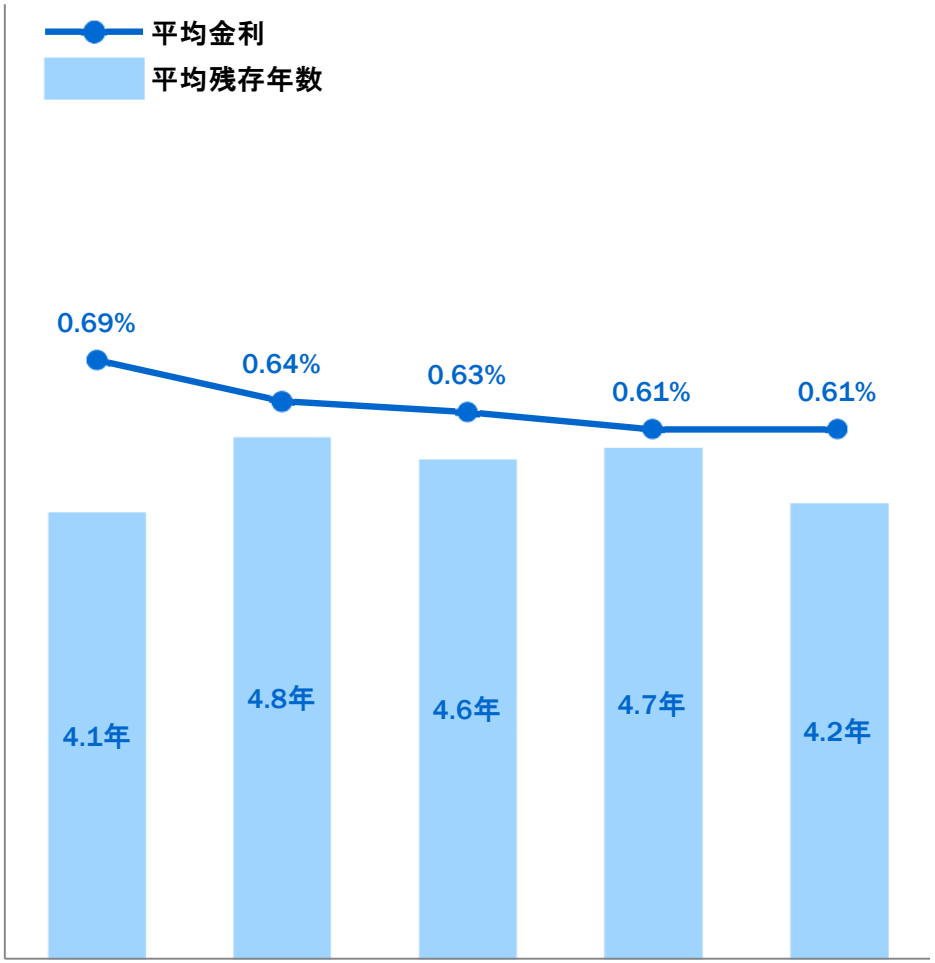


第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）	第33期（2019年4月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
15,797㎡	18,080㎡	16,540㎡	19,276㎡	17,253㎡

*1「増加率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加した区画に係る賃料増加額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*2「減少率」＝契約更新対象区画のうち賃料が減少した区画に係る賃料減少額 ÷ 前期の同区画に係る賃料総額
*3「ネット増減率」＝契約更新対象区画のうち賃料が増加又は減少した区画に係る賃料増減額 ÷ 前期の契約更新対象区画（入替前後で賃料の変動がない区画も含む）に係る賃料総額

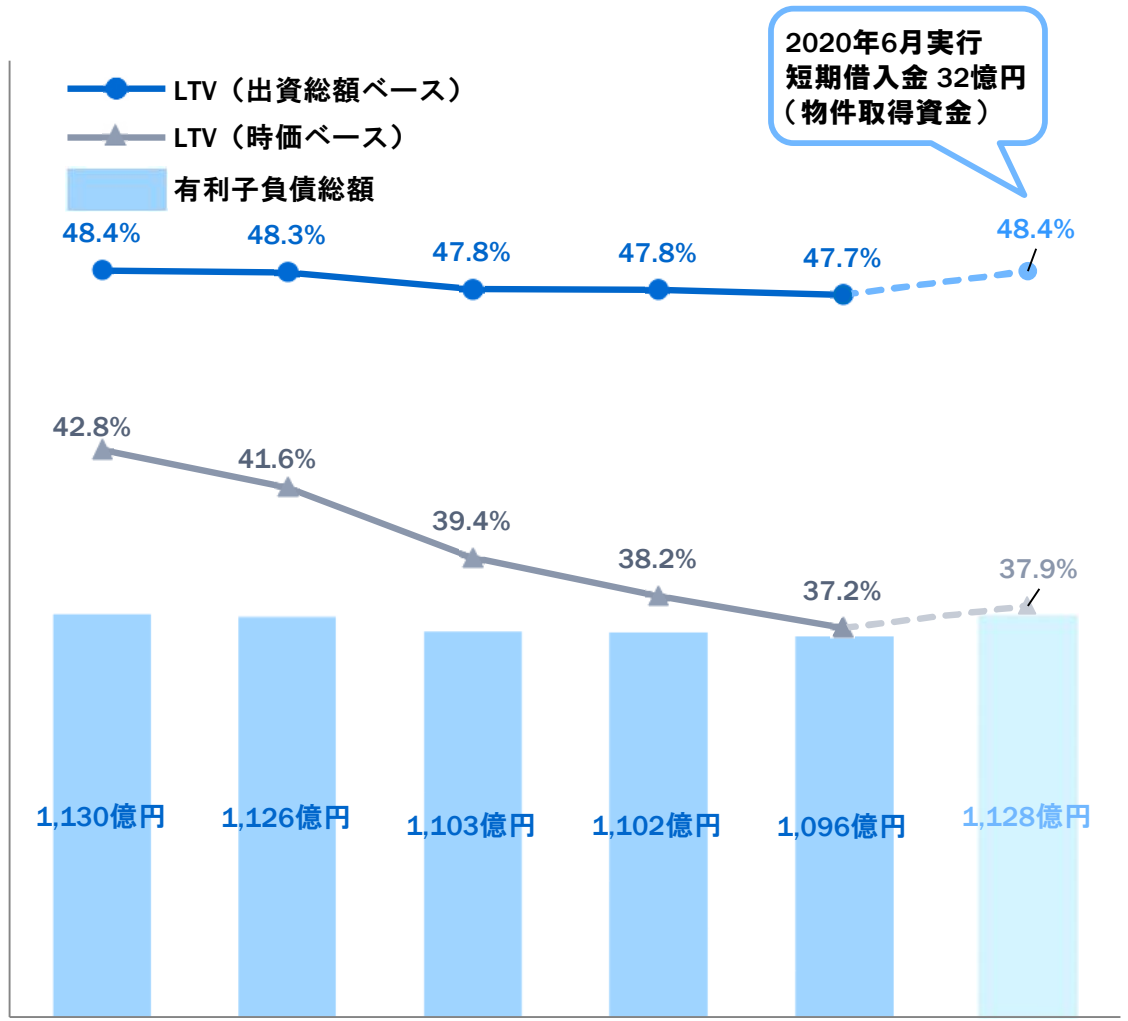
財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)

LTV（有利子負債比率）



第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期 (2019年4月)	第34期 (2019年10月)	第35期 (2020年4月)	第36期予想 (2020年10月)

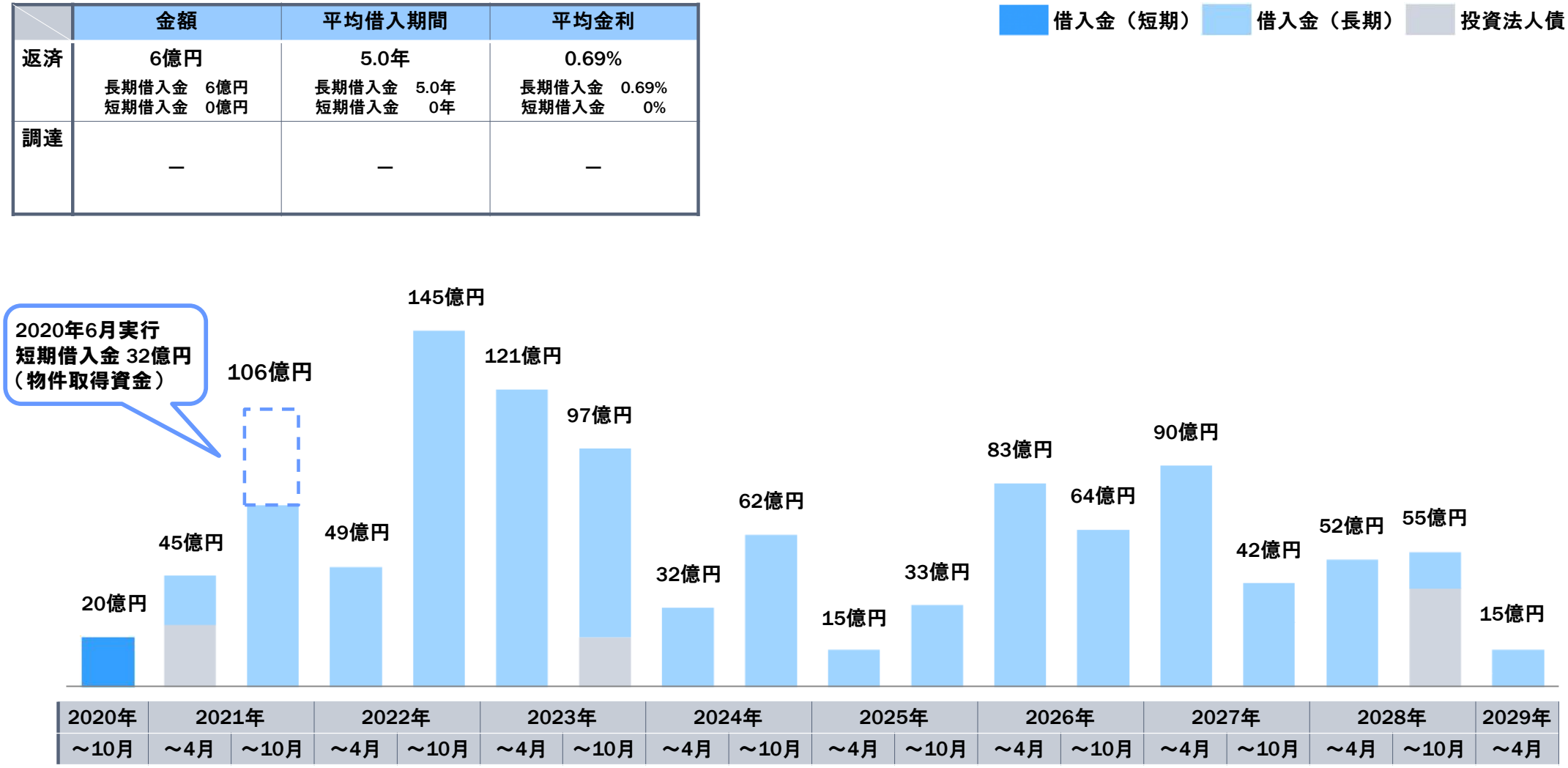
*1「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

返済スケジュール

■ 当期は手元資金による期日弁済のみ実施
■ 今後のリファイナンス時にはグリーンボンドを含む投資法人債の発行も検討

■ 当期中の返済・調達内容

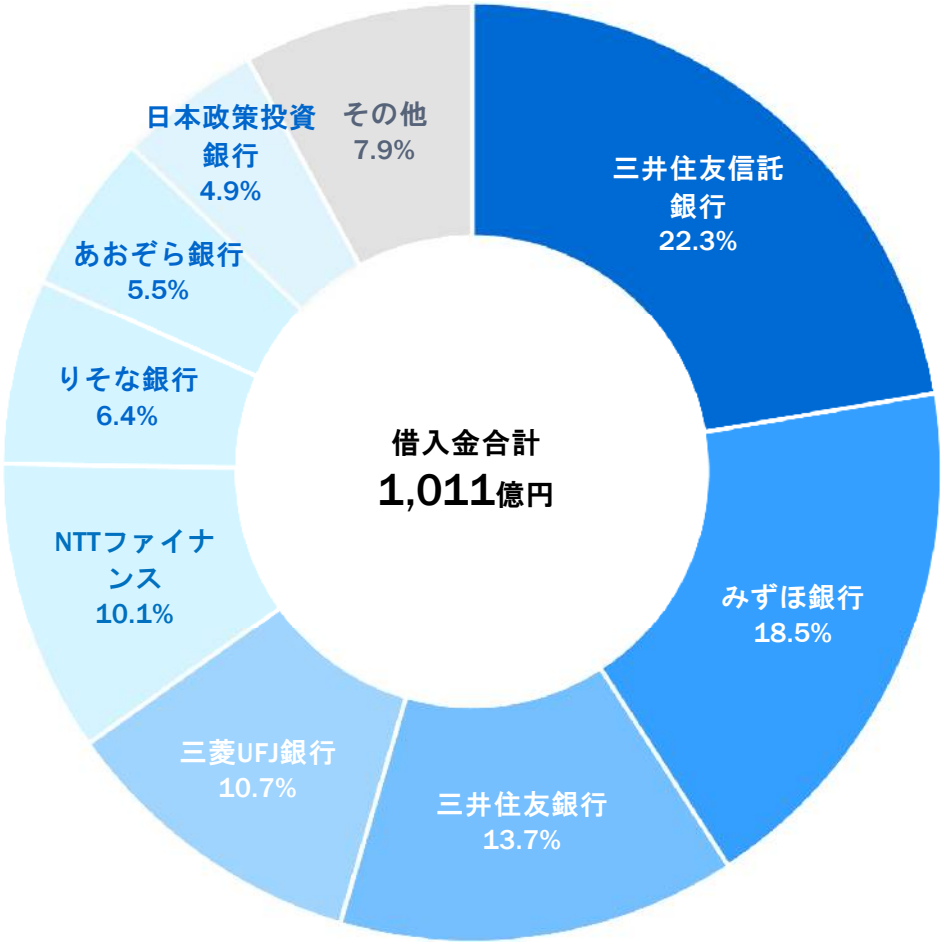
	金額	平均借入期間	平均金利
返済	6億円 長期借入金　6億円 短期借入金　0億円	5.0年 長期借入金　5.0年 短期借入金　0年	0.69% 長期借入金　0.69% 短期借入金　0%
調達	―	―	―



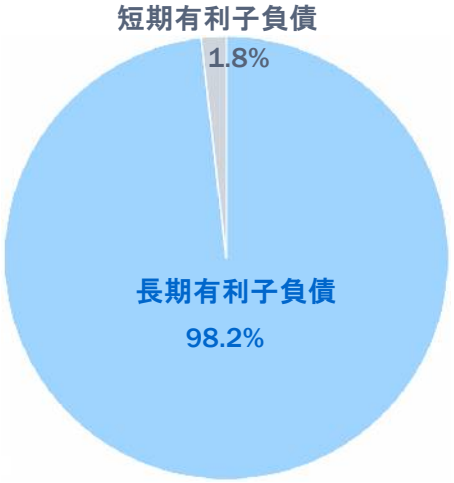
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

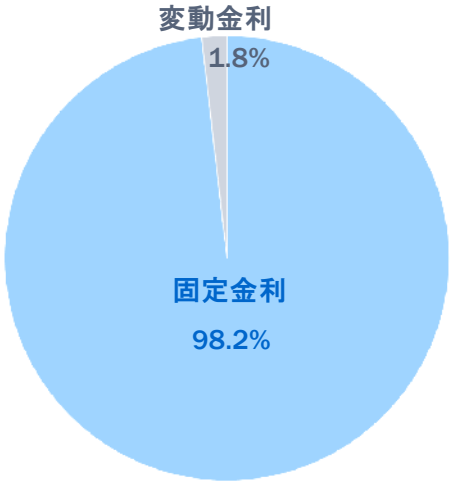
（2020年4月30日現在）



長期有利子負債比率



固定金利比率

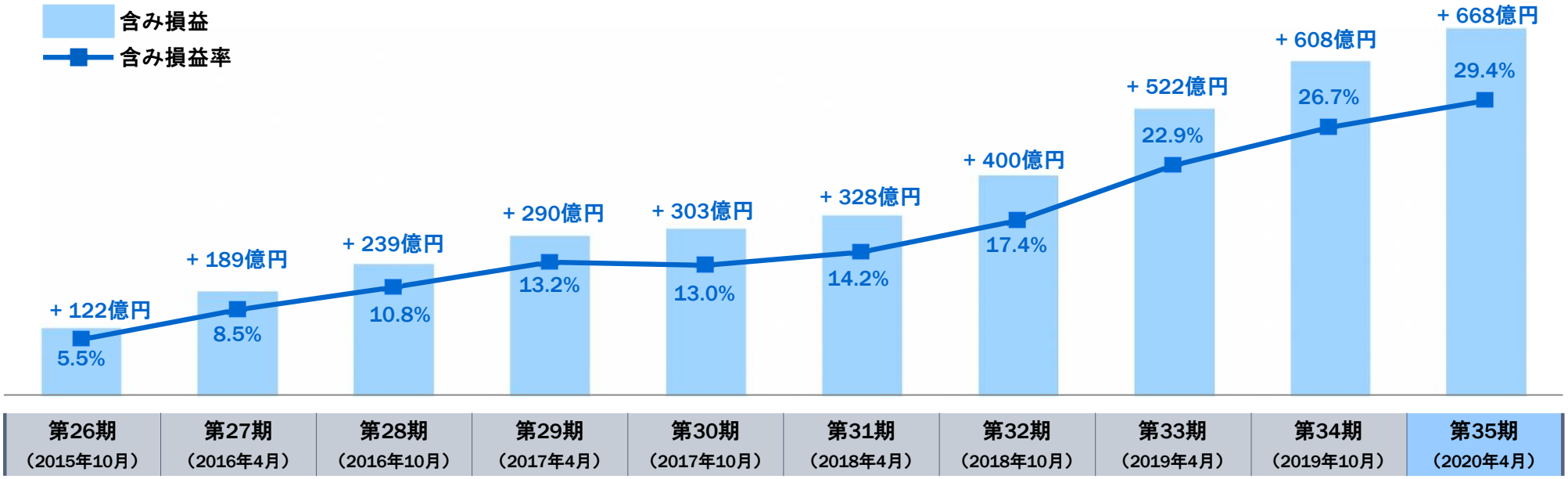


格付の状況

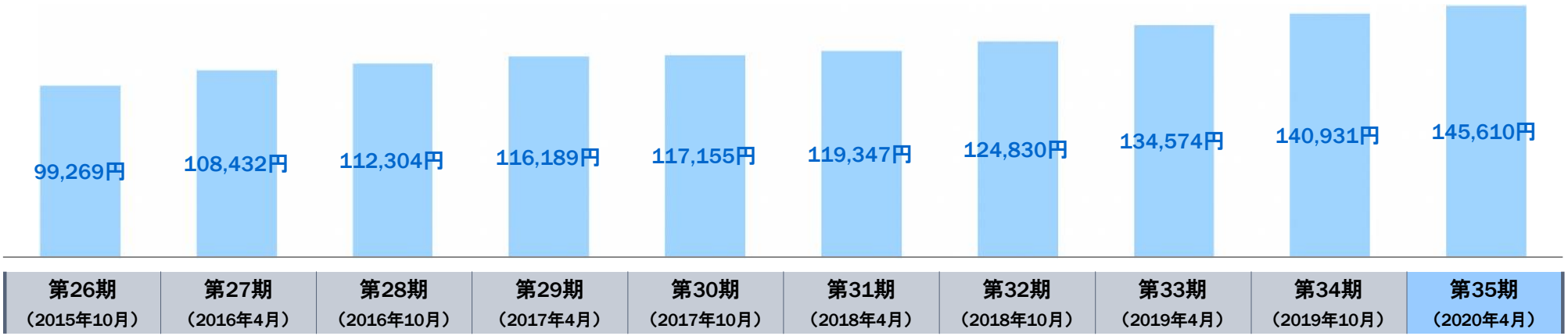
格付機関	格付内容
日本格付研究所 （JCR）	発行体格付：　AA－ 格付の見通し：　安定的
格付投資情報センター （R&I）	発行体格付け：　A+ 格付の方向性：　安定的

含み損益の推移

含み損益



1口当たりNAV *1



*1 1口当たりNAV＝各期末の（純資産額＋保有資産に係る含み損益）÷発行済投資口数（第26期以前については投資口分割換算後の数値を記載しています）。

期末算定価額の分析

含み損益の分析

（億円）

	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	増減
対象資産数	59件	59件	- 件
期末算定価額	2,884	2,942	+ 57
帳簿価額	2,276	2,273	- 2
含み損益	608	668	+ 60
含み損益率	26.7%	29.4%	+ 2.7%

キャップレートと査定賃料の分析

（件）

		第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）	増減
キャップレート *1	上昇	-	-	-
	変動なし	3	55	+ 52
	低下	55	3	- 52
査定賃料 *2	上昇	30	27	- 3
	変動なし	24	25	+ 1
	下落	-	2	+ 2

*1 (1) 直接還元法による「還元利回り」（直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」）を用いて分析しています。
(2) 各期末の保有物件から、優先出資証券1銘柄を除いています。
*2 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。
(2) 各期末の保有物件から、①期中取得物件（第34期なし 第35期なし）、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス4物件を除いています。

<参考>ESGへの取組み（外部環境認証の取得等）

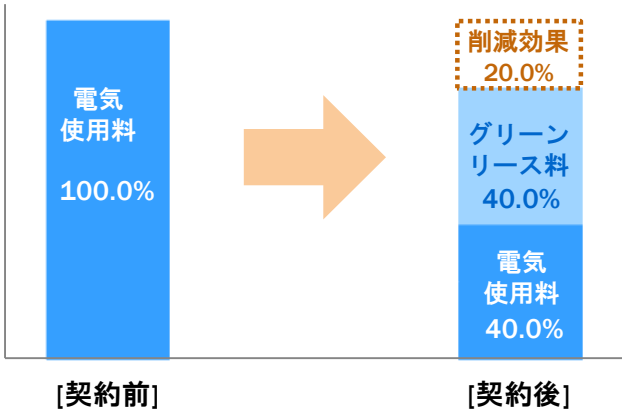
GRESB

- 2019年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアの相対評価であるGRESBレーティングにおいて「3 Stars」を取得。

グリーンリース契約の締結

- 一部オフィスビルの入居テナントとグリーンリース契約を締結し、テナント専有部の照明LED化工事を実施。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収。
- 導入物件：アーバンネット市ヶ谷ビル、五反田NTビル、
  ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル

（テナントの費用削減イメージ）



CASBEE不動産認証

- 59物件中、Sランク（4物件）～Aランク（12物件）の認証を取得。

Sランク	アーバンネット大森ビル
	NTTクレド岡山ビル
	アーバンネット静岡追手町ビル
	アーバンエース肥後橋ビル

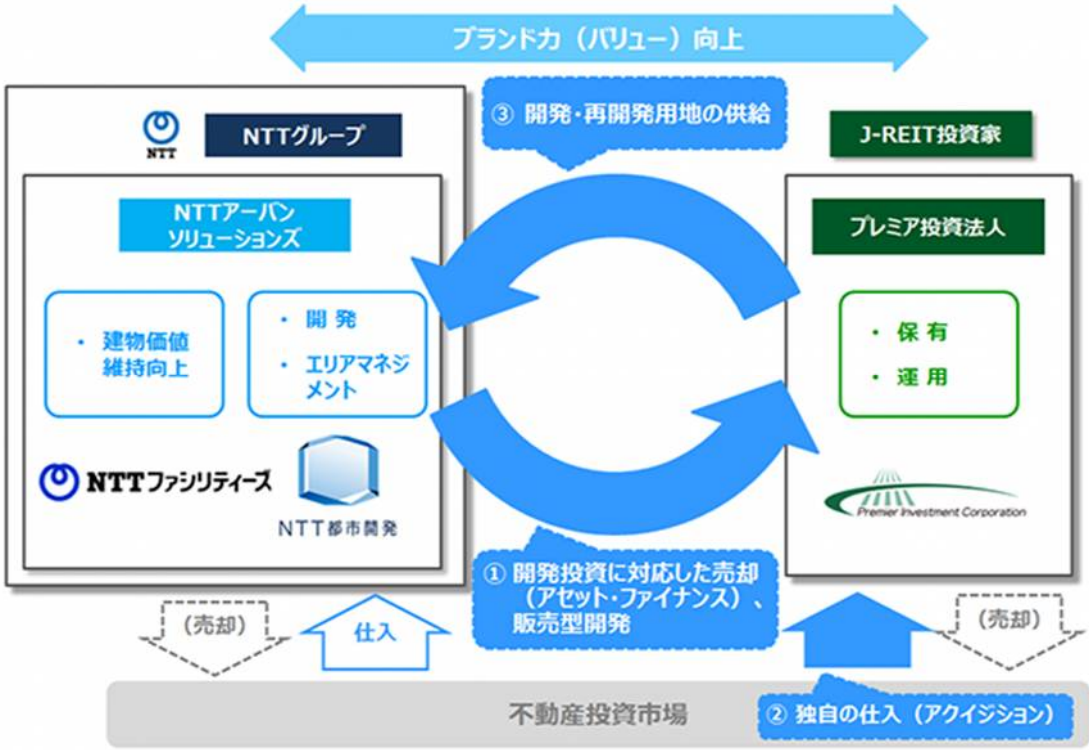
環境認証の取得状況

	取得物件数	取得割合（物件数）	取得面積	取得割合（延床面積）
CASBEE不動産評価認証	16	27.6%	141,756.34㎡	35.8%
DBJ Green Building 認証	3	5.2%	13,905.98㎡	3.5%
BELS	1	1.7%	6,868.83㎡	1.7%
低酸素モデルビル	3	5.2%	26,048.89㎡	6.6%

<参考> ESGへの取組み（社会）

地域の街づくりへの貢献

- NTTグループは中期経営戦略「Your Value Partner 2025」の中で「不動産利活用（街づくりの推進）」を柱の一つとし、2019年7月、NTT都市開発グループとNTTファシリティーズグループを両輪とする街づくり事業推進会社「NTTアーバンソリューションズ株式会社」を設立。
- NTTアーバンソリューションズグループを中心に、従来の不動産開発にとどまらないNTTグループならではの新たな街づくりで、社会的課題の解決への貢献をめざす。
  そのような動きの中で本投資法人はNTT都市開発との更なる連携強化を通じて、中長期的な収益の維持向上及び資産規模の拡大を図ると共にNTTグループの新たな「街づくり」にも貢献していく。



テナント満足度の向上

- 築年の経過した物件に外壁改修工事を施すことなどにより、質感をグレードアップ。

事例：WALK赤坂 外壁改修工事

（Before）

（After）

資産運用会社の役職員への取組み

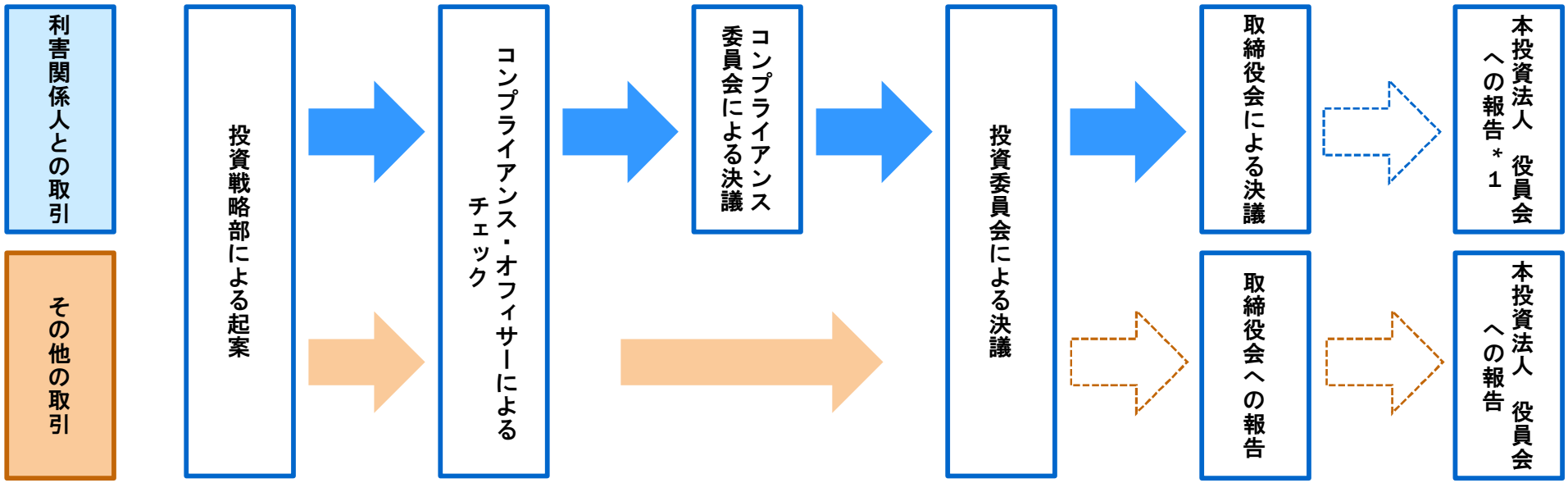
- 資産運用会社の役職員の業務能力向上、ワークライフバランス促進等を企図して以下のような制度を導入。

・役員持投資口会、従業員持投資口会制度
・資格取得支援制度
・各種研修支援
・女性活躍推進のための施策（育児休業制度の整備等）
・柔軟な勤務体系の整備（フレックス勤務、テレワーク制度導入等）
・定期健康診断の実施
・特別休暇制度
・社内相談窓口の設置
・従業員満足度調査の実施

<参考> ESGへの取組み（ガバナンス）

物件売買の意思決定プロセス

- 全ての物件売買においてコンプライアンス・オフィサーや投資委員会での多面的チェックを導入
- 特に、利害関係人との取引については第三者委員も参加するコンプライアンス委員会においても慎重に審議した上で決議



*1 一定基準額以上の利害関係人等関連取引については投資法人の事前同意を要します。

資産運用会社の報酬体系

- 投資法人の業績に連動する運用報酬体系を採用し、投資主の利益と資産運用会社の利益を合致させることを企図。総資産連動報酬・物件譲渡報酬は不採用。

報酬1 [収益連動]	営業収益 （水道光熱費及び不動産等売却益を除く）×3%
報酬2 [利益連動]	税引前当期純利益（運用報酬2控除前）×3%
報酬3 [取得額連動]	各物件の取得価額 × MAX 0.5% ＊利害関係人等取引は基本料率×1/2

報酬体系を通じ投資主利益追求の姿勢を徹底

お客様本位の業務運営に関する基本方針

- 資産運用会社において、金融庁が2017年3月30日に公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」の7つの原則を全て採択し、当社の「運用理念・運用方針」の実践を通じて、お客様本位の業務運営を実施。2019年12月には「お客様本位の業務運営に関する取組状況」を開示。
- 本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示。

※取組みの詳細は以下のウェブページをご参照下さい。
https://www.premier-reit.co.jp/principle/index.html

第35期決算　データ集

第35期決算　データ集			
■ 第35期 比較貸借対照表	P.28	■ オフィスビル需要動向	P.49
■ 第35期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.29	■ レジデンス市場動向（東京）	P.50
■ 第36期 予想損益計算書	P.30	■ レジデンス マクロ環境（東京）	P.51
■ 業績予想の前提条件	P.31	■ 第35期 有利子負債一覧	P.52
■ ポートフォリオの状況	P.32	■ 財務指標	P.53
■ ポートフォリオ分析（オフィス）	P.33	■ 投資主の状況	P.54
■ ポートフォリオ分析（レジデンス）	P.34	■ 投資口価格／分配金	P.55
■ 物件別収支状況	P.35	■ プレミア投資法人の特徴	P.56
■ 期末算定価額	P.42	■ 本資料で使用する用語	P.58
■ 月次稼働率	P.45	■ 注意事項	P.59
■ オフィス市場動向（東京）	P.48		

第35期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第34期実績（2019/10）[1]	第35期実績（2020/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	17,403	17107	-295
現金及び預金	3,714	3,333	-381
信託現金及び信託預金	13,295	13,390	+94
その他流動資産	393	383	-9
営業未収入金	139	108	-31
前払費用	147	170	+22
未収還付法人税等	104	105	+1
その他	1	0	-1
固定資産	228,695	228,353	-341
有形固定資産	205,837	205,549	-288
信託建物（純額）	60,918	60,649	-268
信託構築物（純額）	877	853	-24
信託工具、器具及び備品（純額）	218	231	+13
信託土地	143,795	143,795	-
信託建設仮勘定	27	19	-7
無形固定資産	1,782	1,780	-1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	0	0	-0
その他	4	2	-1
投資その他の資産	21,075	21,022	-52
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	397	343	-54
信託差入敷金及び保証金	630	630	-
繰延税金資産	1	3	+1
繰延資産	30	27	-3
投資法人債発行費	30	27	-3
資産の部合計	246,128	245,487	-641

（百万円）

科目	第34期実績（2019/10）[1]	第35期実績（2020/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	6,041	9,745	+3,703
営業未払金	1,759	1,561	-198
短期借入金	2,000	2,000	-
1年内返済予定の長期借入金	650	2,000	+1,350
1年内償還予定の投資法人債	-	2,500	+2,500
未払費用	113	115	+1
前受金	1,348	1,360	+12
その他の流動負債	169	207	+38
未払法人税等	0	1	+0
未払消費税等	73	121	+47
未払事業所税	5	10	+4
預り金	79	62	-17
未払分配金	10	12	+2
固定負債	115,297	110,847	-4,450
長期借入金	99,100	97,100	-2,000
投資法人債	8,500	6,000	-2,500
信託預り敷金保証金	7,697	7,747	+49
負債の部合計	121,339	120,592	-746
投資主資本	124,789	124,895	+105
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	762	762	-
任意積立金合計	762	762	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,677	3,782	+105
純資産の部合計	124,789	124,895	+105
負債・純資産の部合計	246,128	245,487	-641

第35期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

決算

（百万円）

科　目			第34期実績（2019/10）[1]	第35期実績（2020/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
						第34期実績	第35期実績	対前期増減	第34期実績	第35期実績	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,768	8,727	-40	6,129	6,064	-65	2,638	2,663	+24
	賃貸事業収入		7,736	7,779	+43	5,302	5,325	+22	2,433	2,454	+21
	賃料		6,557	6,614	+57	4,186	4,221	+35	2,371	2,393	+21
	共益費		1,178	1,165	-13	1,116	1,103	-13	61	61	-0
	その他賃貸事業収入		1,032	947	-84	826	738	-87	205	208	+2
	駐車場使用料		224	230	+5	156	160	+4	68	70	+1
	施設使用料		54	58	+4	44	47	+3	10	11	+1
	付帯収益		625	529	-96	610	515	-95	15	13	-1
	礼金		32	30	-2	0	0	+0	32	30	-2
	その他の雑収入		94	98	+3	15	16	+0	79	82	+3
	受取配当金	[2]	509	522	+12	509	522	+12	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,278	9,249	-28	6,639	6,586	-52	2,638	2,663	+24
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,603	4,482	-121	3,202	3,135	-67	1,400	1,347	-53
	外注委託費		1,056	1,055	-1	741	744	+3	315	310	-4
	水道光熱費		659	560	-98	616	521	-94	42	39	-3
	公租公課（印紙税含む）		607	607	-0	475	475	-0	132	132	-0
	損害保険料		10	10	-0	7	7	+0	3	3	+0
	修繕費		660	607	-52	439	416	-23	220	191	-29
	信託報酬		29	29	+0	15	15	+0	13	13	-0
	減価償却費		1,419	1,431	+12	854	883	+29	565	548	-16
	その他		160	179	+18	53	71	+18	107	107	-0
	不動産賃貸事業損益 （含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,674	4,767	+93	3,436	3,451	+15	1,237	1,315	+78
	NOI （含 受取配当金）		6,093	6,199	+105	4,290	4,334	+44	1,802	1,864	+61
	その他営業費用	[5]	590	592	+2						
	資産運用報酬		376	381	+5						
	役員報酬		4	4	+0						
	資産保管委託手数料		11	11	+0						
	一般事務委託手数料		83	83	-0						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		105	103	-2						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	5,193	5,074	-119						
[A]-[B] 営業利益			4,084	4,175	+91						
営業外損益	営業外収益		1	1	-0						
	支払利息		400	387	-13						
	その他		5	5	-0						
	営業外費用		406	392	-13						
経常利益			3,679	3,783	+104						
法人税等			2	1	-1						
当期純利益			3,676	3,782	+105						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第34期（2019/10）	第35期（2020/4）
I. 当期未処分利益	3,677,052,318	3,782,618,851
II. 分配金の額	3,677,050,040	3,782,409,640
（1口当たり分配金）	2,792	2,872
III. 次期繰越利益	2,278	209,211

第36期 予想損益計算書

決算

（百万円）

科　目			第35期実績（2020/4）[1]	第36期予想（2020/10）[2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
						第35期実績	第36期予想	対前期増減	第35期実績	第36期予想	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,727	8,843	+115	6,064	6,216	+152	2,663	2,626	-36
	賃貸事業収入		7,779	7,849	+69	5,325	5,416	+91	2,454	2,432	-22
	賃料		6,614	6,700	+85	4,221	4,329	+107	2,393	2,371	-21
	共益費		1,165	1,149	-16	1,103	1,087	-15	61	61	-0
	その他賃貸事業収入		947	993	+46	738	800	+61	208	193	-14
	駐車場使用料		230	226	-4	160	156	-4	70	69	-0
	施設使用料		58	53	-5	47	43	-3	11	9	-1
	付帯収益		529	610	+81	515	596	+81	13	14	+0
	礼金		30	30	-0	0	0	-0	30	30	-0
	その他雑収入		98	72	-25	16	3	-12	82	68	-13
	受取配当金	[2]	522	478	-44	522	478	-44	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	-	190	+190	-	190	+190	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,249	9,511	+261	6,586	6,885	+298	2,663	2,626	-36
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,482	4,697	+215	3,135	3,252	+117	1,347	1,444	97
	外注委託費		1,055	1,051	-3	744	736	-8	310	315	+5
	水道光熱費		560	656	+95	521	613	+92	39	42	+3
	公租公課		607	626	+18	475	494	+18	132	132	-0
	損害保険料		10	10	+0	7	7	+0	3	3	-0
	修繕費		607	706	+99	416	419	+3	191	287	+96
	信託報酬		29	27	-1	15	14	-0	13	12	-0
	減価償却費		1,431	1,447	+15	883	904	+21	548	543	-5
	その他		179	169	-9	71	62	-8	107	107	-0
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,767	4,623	-143	3,451	3,442	-9	1,315	1,181	-134
	NOI（含 受取配当金）		6,199	6,071	-128	4,334	4,346	+12	1,864	1,724	-140
	その他営業費用	[5]	592	628	+36						
	資産運用報酬		381	382	+0						
	役員報酬		4	4	-						
	資産保管委託手数料		11	11	+0						
	一般事務委託手数料		83	85	+2						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		103	136	+33						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	5,074	5,326	+251						
[A]-[B] 営業利益			4,175	4,184	+9						
営業外損益	営業外収益		1	2	+1						
	支払利息		387	392	+5						
	その他		5	5	+0						
	営業外費用		392	398	+5						
経常利益			3,783	3,789	+5						
法人税等			1	2	+1						
当期純利益			3,782	3,786	+4						

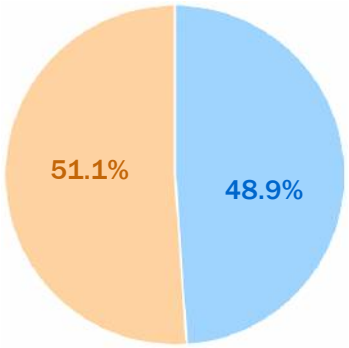
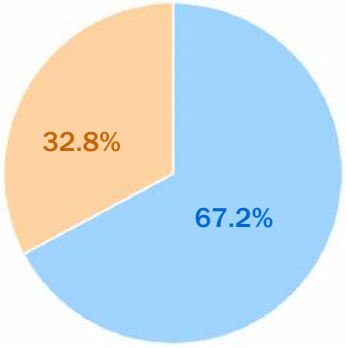
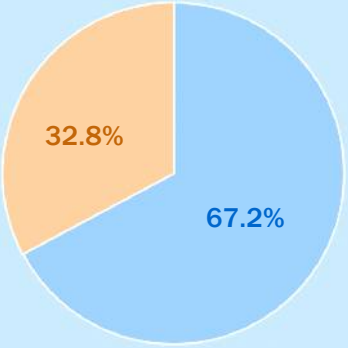
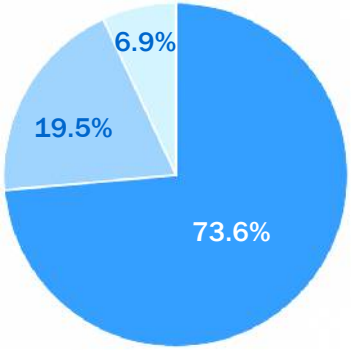
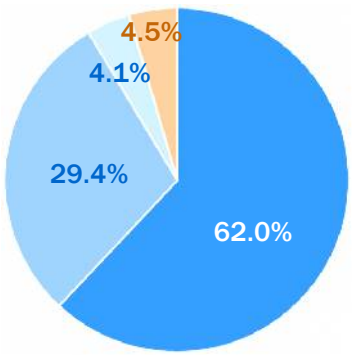
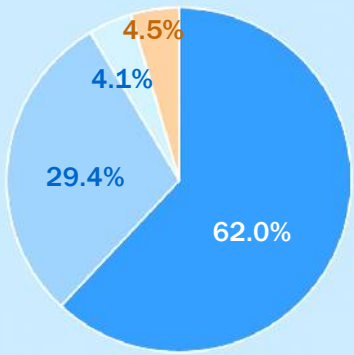
業績予想の前提条件

	第36期（2020/10）	第37期（2021/4）
運用資産	第35期末現在の運用資産数（59物件）をベースとして、2020年6月12日に予定しているオフィスビル各1物件の取得及び売却を前提とする。（期末保有資産数：59物件）	第36期末現在の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第35期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	第36期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。
有利子負債	第35期末時点の有利子負債残高109,600百万円から、以下の変動を前提とする。 （追加借入） • 2020年6月12日に、上記の新規取得資産1物件の取得資金の一部に充当するため、短期借入金3,200百万円の借入を行うこと。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2020年7月31日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円 （期末予定残高：112,800百万円）	第36期末時点の有利子負債予定残高112,800百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2021年1月29日に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円 • 2021年3月5日に償還期限が到来する第6回無担保投資法人債2,500百万円 （期末予定残高：112,800百万円）
期中平均稼動率	オフィス：98.1% レジデンス：96.0% 全体：97.4%	オフィス：97.2% レジデンス：95.5% 全体：96.6%
その他	（営業収益） オフィスビルにおける物件の新規取得に伴う増収効果や不動産売却益の計上を見込むこと等から前期比で増収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で反映している一部テナントの賃料減免等を反映。 （主な営業費用） 外注委託費：1,051百万円 固定資産税等：626百万円 修繕費：706百万円 減価償却費：1,447百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：628百万円 （主な営業外費用） 支払利息：392百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） オフィスビルの稼働率改善及び季節要因による水道光熱費収入の増加等により前期比で増収を予想。なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響については、現時点で反映している一部テナントの賃料減免等を反映。 （主な営業費用） 外注委託費：1,062百万円 固定資産税等：619百万円 修繕費：618百万円 減価償却費：1,447百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：628百万円 （主な営業外費用） 支払利息：387百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。

ポートフォリオの状況

2010年5月
NTT都市開発のスポンサー参画

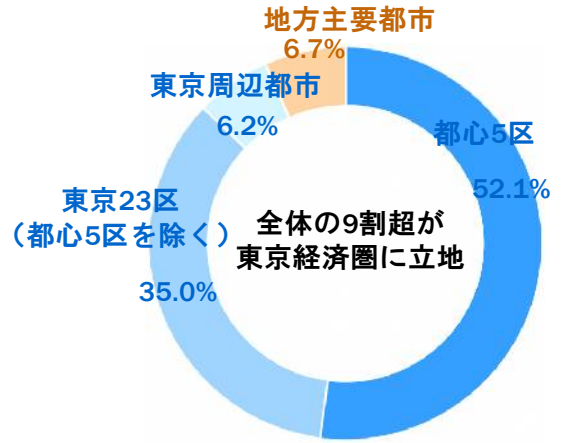
ポートフォリオの分散状況

	第16期（2010年10月）	第34期（2019年10月）	第35期（2020年4月）
用途別 オフィス レジデンス			
エリア別 都心5区 東京23区（都心5区を除く） 東京周辺都市 地方主要都市			
運用資産数	46	59	59
資産規模	1,460億円	2,437億円	2,437億円
NOI利回り	5.3% （オフィス6.0%　レジデンス4.6%）	5.4% （オフィス5.4%　レジデンス5.3%）	5.5% （オフィス5.4%　レジデンス5.5%）
平均築年数	15.3年 （オフィス23.3年　レジデンス7.6年）	22.9年 （オフィス26.7年　レジデンス15.2年）	23.4年 （オフィス27.2年　レジデンス15.7年）

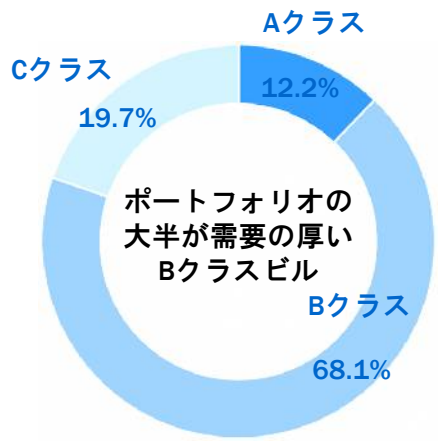
ポートフォリオ分析（オフィス）

（2020年4月30日現在）

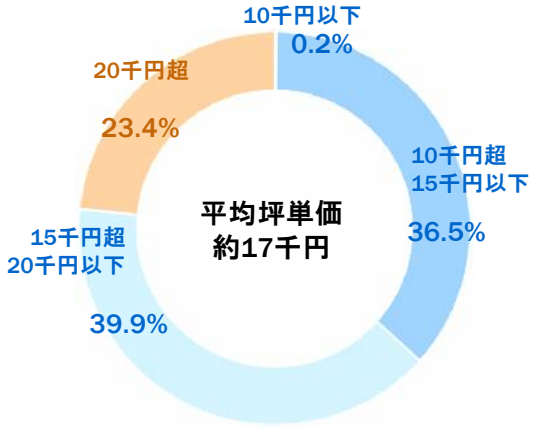
投資エリア（取得価格ベース）



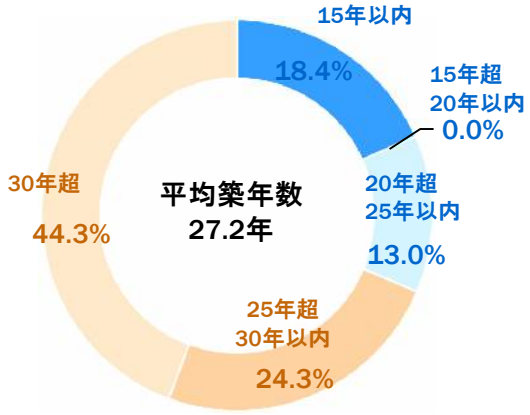
アセットクラス*1（取得価格ベース）



坪単価（面積ベース）



築年数（取得価格ベース）



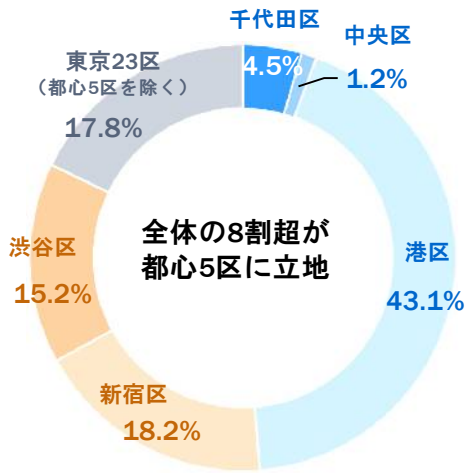
*1　「アセットクラス」は、PRAによる以下の基準で分類しています。

	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

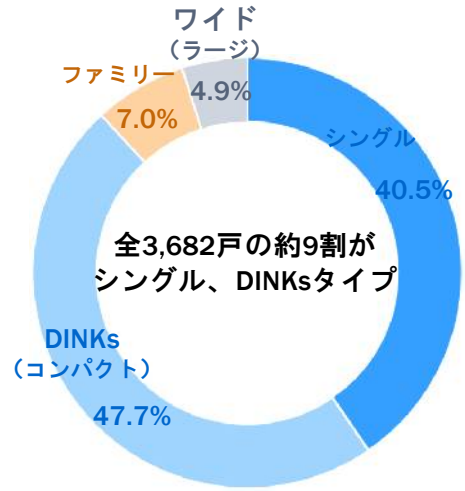
ポートフォリオ分析（レジデンス）

（2020年4月30日現在）

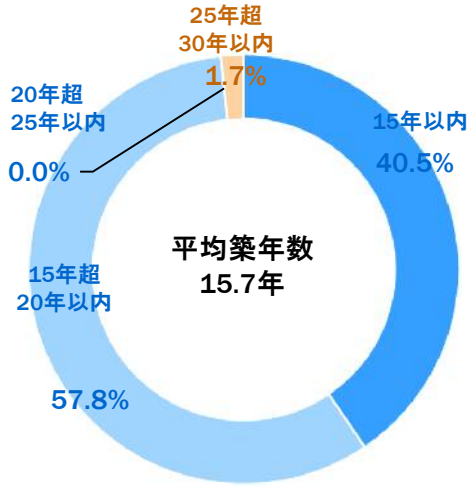
投資エリア（取得価格ベース）



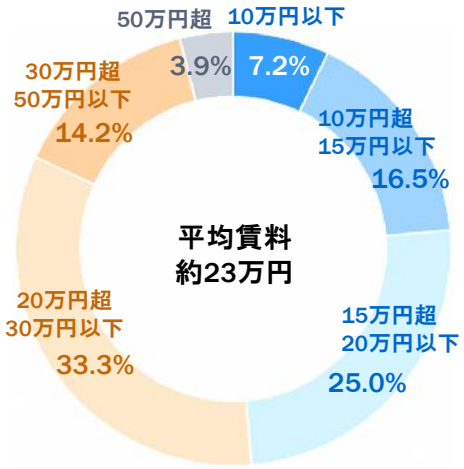
住戸タイプ（戸数ベース）



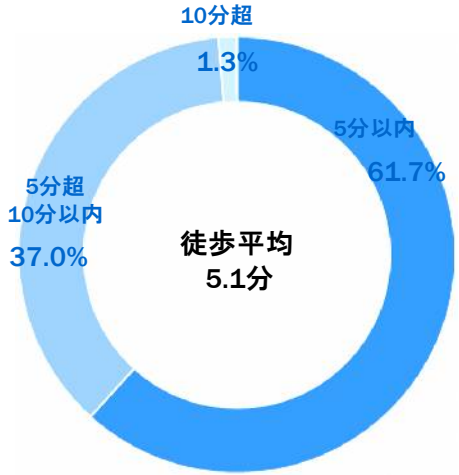
築年数（取得価格ベース）



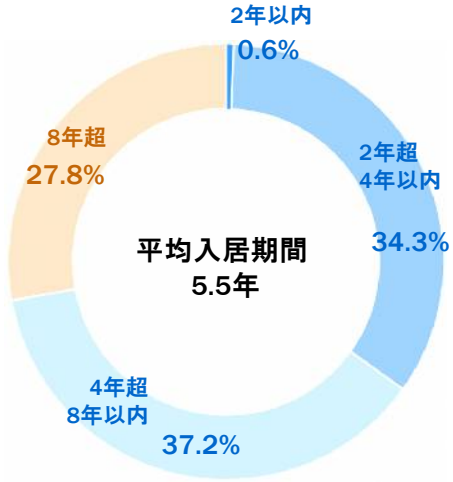
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）



入居期間（戸数ベース）



物件別収支状況（1）

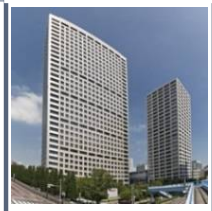
（百万円）

物件名	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		プレミア道玄坂ビル		KN渋谷3		高田馬場センタービル		六番町ビル		アーバンネット三田ビル		アーバンネット麻布ビル		アーバンネット市ヶ谷ビル	
物件外観																		
所在地	港区西新橋		港区西新橋		渋谷区道玄坂		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場		千代田区六番町		港区三田		港区南麻布		新宿区払方町	
取得価格	6,341		7,045		1,727		5,348		5,118		7,860		10,300		5,000		1,650	
延床面積	6,914m^2		8,332m^2		2,721m^2		7,737m^2		9,906m^2		9,339m^2		13,987m^2		6,486m^2		4,217m^2	
建築時期	1982/6		1978/12		1991/6		1993/2		1992/5		1987/4		1987/9		1992/4		1993/12	
決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	196	203	226	192	88	88	255	262	254	260			312	314				
賃料・共益費	179	185	207	177	78	78	218	229	213	224			291	297				
その他収益	16	17	18	14	10	9	37	32	41	36			21	16				
賃貸事業費用	95	85	99	111	26	25	134	107	131	100			140	179				
外注委託費	16	16	20	27	5	5	21	20	32	24	N/A *1	N/A *1	38	38	N/A *1	N/A *1	N/A *1	N/A *1
水道光熱費	8	7	12	10	4	3	22	18	16	12			21	17				
公租公課	24	24	16	16	5	5	16	16	20	20			32	32				
修繕費	13	4	10	16	0	0	48	25	22	2			7	51				
減価償却費	31	31	38	38	9	9	23	25	37	37			36	37				
その他支出	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1			3	2				
賃貸事業損益	100	117	127	81	62	62	120	154	123	160	181	184	172	134	87	87	28	38
NOI	131	148	165	119	71	72	144	180	160	197	213	216	209	172	105	106	37	47
NOI利回り	4.4%	5.0%	5.0%	3.6%	9.9%	10.0%	5.9%	7.3%	7.6%	9.4%	5.6%	5.7%	4.1%	3.4%	4.3%	4.4%	4.8%	6.0%

*1　本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別収支状況（2）

（百万円）

物件名	グランパーク（13%）*1	アーバンネット麹町ビル	プレミア東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル（45%）*1	上野トーセイビル	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット大森ビル	スフィアタワー天王洲（67%）*1
物件外観									
所在地	港区芝浦	千代田区麹町	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋	大田区大森北	品川区東品川
取得価格	11,490	3,600	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600	4,800	15,000
延床面積	160,042m^2	6,231m^2	5,054m^2	4,799m^2	7,545m^2	6,868m^2	25,050m^2	11,937m^2	43,477m^2
建築時期	1996/8	1987/5	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5	1988/9	1992/7	1993/4

決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	468	471	166	165	112	110	126	126	97	96	210	207	752	739	250	249	608	597
賃料・共益費	402	415	155	155	97	97	109	111	86	87	185	183	645	645	238	238	480	487
その他収益	66	56	11	10	14	12	16	14	10	9	24	23	106	93	12	10	127	110
賃貸事業費用	217	221	59	59	66	64	65	67	41	41	95	89	447	406	120	129	355	340
外注委託費	55	53	22	22	9	9	12	14	9	9	16	12	77	77	35	35	62	66
水道光熱費	65	59	7	6	9	8	9	7	6	6	11	10	77	68	15	12	118	97
公租公課	39	39	20	20	7	7	8	8	8	8	12	12	33	33	18	18	58	58
修繕費	10	21	1	1	2	2	2	3	1	2	1	0	132	90	6	15	46	37
減価償却費	41	43	7	7	35	35	16	16	13	14	52	52	121	133	42	44	62	64
その他支出	4	4	0	1	1	1	16	17	0	1	1	1	3	3	1	2	6	15
賃貸事業損益	251	250	106	106	46	45	60	58	56	55	114	117	305	332	130	119	252	257
NOI	292	293	113	113	81	81	77	75	70	69	166	170	426	466	173	163	314	322
NOI利回り	5.2%	5.2%	6.3%	6.3%	4.5%	4.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	6.3%	6.5%	6.0%	6.4%	7.5%	7.1%	4.1%	4.2%

*1　（　）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況（3）

（百万円）

物件名	アーバンネット五反田NNビル	プレミア横浜西口ビル	かながわサイエンスパーク R&D棟（27%）*1	NTTクレド岡山ビル（60%）*1	アーバンネット静岡追手町ビル（40%）*1	アーバンネット静岡ビル（40%）*1	アーバンエース肥後橋ビル	秋葉原UDX（19%）*2	パークアクシス四谷ステージ
物件外観									
所在地	品川区西五反田	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	千代田区外神田	新宿区四谷
取得価格	5,250	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	19,940	5,208
延床面積	6,852m²	7,562m²	83,500m²	35,299m²	13,817m²	8,997m²	11,561m²	155,629m²	8,158m²
建築時期	1989/8	1986/4	1989/7	1999/2	1996/3	1991/11	1997/5	2006/1	2001/11

決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	199	196	151	150	429	411	273	280	109	108	80	74	251	245	N/A	N/A	158	163
賃料・共益費	183	183	125	127	337	326	206	211	95	96	69	67	218	218			146	148
その他収益	15	13	26	23	91	85	66	68	13	12	11	6	32	27			11	14
賃貸事業費用	60	75	127	107	285	286	221	233	48	48	33	31	119	121			97	68
外注委託費	21	22	16	16	63	61	67	74	15	15	13	12	35	37			19	19
水道光熱費	16	13	11	8	92	79	32	31	6	5	5	4	25	18			1	1
公租公課	-	-	10	10	33	33	29	29	5	5	5	5	19	19			8	8
修繕費	1	18	58	41	18	32	25	22	1	3	2	0	10	17			34	7
減価償却費	20	20	28	29	75	78	48	50	17	17	7	7	26	27			27	27
その他支出	1	2	1	1	2	2	17	24	0	0	0	0	1	1			6	4
賃貸事業損益	139	120	23	42	143	124	51	47	61	59	47	43	132	124	509*3	522*3	61	95
NOI	159	140	52	72	219	203	99	97	78	77	54	51	158	151	509*3	522*3	89	122
NOI利回り	6.0%	5.3%	3.4%	4.7%	8.2%	7.5%	5.3%	5.2%	9.4%	9.3%	10.1%	9.4%	6.9%	6.5%	5.1%*3	5.2%*3	4.2%	5.8%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券（発行済総口数282,000口）のうち53,850口（19%）を保有しています。
*3 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

物件別収支状況（4）

（百万円）

物件名	パークアクシス明治神宮前		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山		ビュロー紀尾井町		六本木グリーンテラス		プレミアステージ芝公園II		ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッソ	
物件外観																		
所在地	渋谷区神宮前		港区赤坂		港区南青山		千代田区平河町		港区六本木		港区芝		中央区京橋		港区芝		渋谷区富ヶ谷	
取得価格	2,604		1,330		1,070		1,840		4,678		2,181		927		1,580		1,662	
延床面積	1,913m^2		1,793m^2		1,399m^2		2,008m^2		8,332m^2		2,548m^2		1,714m^2		1,748m^2		2,487m^2	
建築時期	2002/3		2002/11		2003/2		2002/11		2002/10		2003/2		2003/2		2004/11		2004/11	
決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	54	59	40	42	36	33	38	38	134	142	60	60	38	38	53	54	56	57
賃料・共益費	51	51	37	39	34	31	38	38	132	141	58	57	35	36	52	53	52	52
その他収益	3	8	2	3	2	2	-	-	2	1	1	2	3	1	1	1	4	5
賃貸事業費用	19	19	16	15	25	18	11	13	54	50	21	21	14	12	18	18	23	22
外注委託費	5	4	5	4	4	4	-	-	12	10	4	4	4	3	4	4	5	5
水道光熱費	1	1	0	0	0	0	-	-	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
公租公課	2	2	1	1	1	1	2	2	8	8	3	3	1	1	2	2	2	2
修繕費	2	2	1	1	10	3	1	2	5	4	2	1	2	1	1	1	1	2
減価償却費	6	6	6	6	7	7	7	7	24	24	10	10	4	4	9	9	10	10
その他支出	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0
賃貸事業損益	35	40	23	27	11	15	27	25	79	91	38	39	23	25	35	36	33	34
NOI	41	46	30	34	18	23	34	33	103	116	49	49	28	30	44	45	43	45
NOI利回り	3.5%	3.9%	5.3%	5.9%	4.3%	5.3%	4.3%	4.2%	5.3%	6.0%	5.6%	5.6%	7.6%	8.1%	6.3%	6.6%	6.1%	6.3%

物件別収支状況（5）

（百万円）

物件名	プレミアブラン代々木公園	プレミアステージ内神田	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ芝公園	MEW	芝浦アイランドエアタワー（23%）*1	ストーリア赤坂	ルネ新宿御苑タワー
物件外観									
所在地	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿
取得価格	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930	6,500
延床面積	3,086m²	2,458m²	1,779m²	2,357m²	2,129m²	1,826m²	81,760m²	6,329m²	11,203m²
建築時期	2005/6	2005/8	2005/7	2004/11	2006/9	2005/8	2007/3	2002/12	2002/12

決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	68	70	62	62	47	47	45	50	46	46	37	37	360	360	99	97	188	187
賃料・共益費	65	66	57	57	46	46	42	46	42	43	32	32	315	318	89	88	167	165
その他収益	3	3	4	4	1	1	2	3	3	2	5	4	44	41	9	8	21	22
賃貸事業費用	31	29	24	25	18	17	40	91	18	19	22	21	250	241	34	42	106	106
外注委託費	6	6	5	6	4	3	6	7	5	5	4	3	56	54	10	9	34	35
水道光熱費	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	10	8	2	2	6	5
公租公課	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	15	15	6	6	11	11
修繕費	2	1	1	2	1	1	11	60	1	2	1	1	20	20	2	10	10	9
減価償却費	17	17	10	11	10	10	17	13	8	8	13	13	96	90	11	12	42	42
その他支出	0	0	1	0	0	0	1	6	0	0	0	0	50	51	2	1	1	2
賃貸事業損益	36	40	37	36	29	29	5	-41	27	27	14	15	110	118	64	55	81	81
NOI	54	58	48	47	39	39	23	-27	35	35	27	28	206	209	76	67	123	123
NOI利回り	5.7%	6.1%	6.6%	6.5%	6.3%	6.4%	2.8%	-3.3%	4.9%	5.0%	4.3%	4.4%	7.4%	7.6%	4.1%	3.6%	4.1%	4.1%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況（6）

（百万円）

物件名	芝浦アイランド ブルームタワー（16%）*1	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷	プレミアステージ 麻布十番	プレミアステージ 笹塚	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
物件外観									
所在地	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬
取得価格	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560	1,525
延床面積	104,186m^2	5,408m^2	3,662m^2	1,354m^2	1,452m^2	1,462m^2	1,583m^2	2,446m^2	1,904m^2
建築時期	2008/9	2004/1	1993/1	2005/1	2005/1	2002/12	2002/3	2005/2	2006/3

決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	289	290	152	149	63	63	39	40	32	33	29	29	33	33	43	44	42	41
賃料・共益費	264	266	141	137	58	59	35	35	30	30	29	29	31	33	39	39	38	37
その他収益	24	24	11	12	4	4	3	4	1	3	0	0	1	0	3	5	3	3
賃貸事業費用	181	176	56	48	23	22	15	19	11	13	7	9	10	9	27	21	63	21
外注委託費	40	40	14	14	7	7	3	4	2	3	-	-	3	2	4	4	6	5
水道光熱費	3	2	3	3	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
公租公課	13	13	6	6	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
修繕費	21	15	5	5	2	2	2	5	0	1	0	2	1	1	7	4	43	2
減価償却費	66	66	25	17	8	8	5	6	5	5	5	5	2	2	11	8	10	10
その他支出	36	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
賃貸事業損益	107	114	96	100	39	40	24	20	20	19	21	20	22	23	16	23	-20	19
NOI	173	181	121	118	48	49	29	26	26	24	26	25	25	26	27	32	-10	30
NOI利回り	7.7%	8.2%	5.8%	5.6%	7.0%	7.3%	4.1%	3.7%	4.8%	4.6%	6.4%	6.2%	5.4%	5.7%	4.3%	5.1%	-1.5%	4.6%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。

物件別収支状況（7）

（百万円）

物件名	プレミアステージ湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
物件外観										
所在地	文京区湯島		豊島区駒込		豊島区南大塚		墨田区吾妻橋		墨田区緑	
取得価格	1,803		1,830		1,310		2,640		1,496	
延床面積	2,527m^2		2,400m^2		1,894m^2		3,852m^2		2,475m^2	
建築時期	2006/3		2007/1		2006/8		2007/11		2008/3	
決算期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
賃貸事業収益	53	53	54	55	45	44	82	83	48	48
賃料・共益費	50	50	50	51	42	41	76	78	45	45
その他収益	3	3	4	4	2	2	5	4	2	3
賃貸事業費用	31	28	31	30	19	21	45	42	23	24
外注委託費	6	6	7	6	3	4	8	8	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	1	3	3	2	2
修繕費	4	2	3	2	1	2	7	4	0	1
減価償却費	14	14	15	15	10	11	22	23	14	14
その他支出	2	1	2	1	1	1	1	1	0	0
賃貸事業損益	21	25	23	25	25	22	36	40	24	24
NOI	36	40	39	41	36	33	59	64	39	39
NOI利回り	5.0%	5.6%	5.4%	5.7%	6.6%	6.0%	5.3%	5.7%	6.5%	6.5%

期末算定価額(1)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第34期 (2019/10) [1] (百万円)	第35期 (2020/4) [2] (百万円)	前期比 増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第35期 (2020/4)	前期比 増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	7,200	7,440	+ 240	3.4%	-	5,947	+ 1,492
		ランディック第2新橋ビル	7,970	9,050	+ 1,080	3.6%	-	6,573	+ 2,476
		プレミア道玄坂ビル	3,080	3,080	-	3.5%	-	1,445	+ 1,634
		KN渋谷3	10,100	10,100	-	3.3%	-	4,918	+ 5,181
		高田馬場センタービル	7,020	7,140	+ 120	3.9%	-	4,232	+ 2,907
		六番町ビル	10,400	10,500	+ 100	3.8%	-	7,590	+ 2,909
		アーバンネット三田ビル	11,900	12,200	+ 300	3.5%	- 0.1%	10,251	+ 1,948
		アーバンネット麻布ビル	5,100	5,100	-	3.9%	-	4,849	+ 250
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,770	1,770	-	4.2%	-	1,582	+ 187
		グランパーク	14,600	14,600	-	3.6%	-	11,294	+ 3,305
		アーバンネット麹町ビル	5,140	5,400	+ 260	3.5%	-	3,605	+ 1,794
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,410	3,410	-	4.5%	-	3,565	- 155
		上野THビル	3,250	3,400	+ 150	4.2%	-	4,442	- 1,042
		五反田NTビル	3,170	3,290	+ 120	4.1%	-	4,078	- 788
		上野トーセイビル	7,670	7,890	+ 220	4.1%	-	5,258	+ 2,631
		アーバンネット池袋ビル	20,500	21,200	+ 700	4.0%	-	14,599	+ 6,600
		アーバンネット大森ビル	5,990	5,940	- 50	4.3%	-	4,615	+ 1,324
		スフィアタワー天王洲	16,700	16,700	-	3.5%	-	15,418	+ 1,281
		アーバンネット五反田NNビル	5,750	5,750	-	4.1%	-	5,273	+ 476
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,160	4,210	+ 50	4.1%	-	3,047	+ 1,162
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,230	6,230	-	5.4%	-	5,411	+ 818
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,438	3,438	-	6.2%	-	3,774	- 336
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	1,752	-	6.6%	-	1,665	+ 86
		アーバンネット静岡ビル	1,224	1,224	-	6.6%	-	1,091	+ 132
		アーバンエース肥後橋ビル	5,220	5,330	+ 110	4.2%	-	4,661	+ 668
小計			172,744	176,144	+ 3,400			139,197	+ 36,946

期末算定価額(2)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第34期 (2019/10) [1] (百万円)	第35期 (2020/4) [2] (百万円)	前期比増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第35期 (2020/4)	前期比増減		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,450	5,500	+ 50	3.9%	-	4,211	+ 1,288
		パークアクシス明治神宮前	2,010	2,080	+ 70	3.7%	-	2,405	- 325
		キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,340	+ 10	3.9%	-	1,148	+ 191
		キャビンアリーナ南青山	1,140	1,140	-	3.9%	-	868	+ 271
		ビュロー紀尾井町	1,470	1,470	-	3.6%	-	1,607	- 137
		六本木グリーンテラス	4,940	5,080	+ 140	3.7%	-	3,893	+ 1,186
		プレミアステージ芝公園II	1,900	1,930	+ 30	4.0%	-	1,755	+ 174
		ラング・タワー京橋	1,160	1,180	+ 20	3.9%	-	748	+ 431
		プレミアステージ三田慶大前	2,040	2,040	-	3.9%	-	1,391	+ 648
		プレミアロッソ	1,720	1,720	-	4.0%	-	1,441	+ 278
		プレミアブラン代々木公園	2,520	2,550	+ 30	3.9%	-	1,912	+ 637
		プレミアステージ内神田	2,280	2,280	-	3.9%	-	1,460	+ 819
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,820	1,830	+ 10	4.0%	-	1,242	+ 587
		Walk赤坂	1,520	1,570	+ 50	3.8%	-	1,649	- 79
		プレミアステージ芝公園	1,700	1,720	+ 20	3.9%	-	1,443	+ 276
		MEW	1,330	1,360	+ 30	4.1%	-	1,295	+ 64
		芝浦アイランド エアタワー	7,590	7,710	+ 120	3.6%	- 0.1%	5,498	+ 2,211
		ストーリア赤坂	3,720	3,790	+ 70	3.6%	-	3,747	+ 42
		ルネ新宿御苑タワー	5,580	5,580	-	4.0%	-	6,021	- 441
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,690	6,750	+ 60	3.6%	- 0.1%	4,427	+ 2,322
		クエストコート原宿	5,420	5,430	+ 10	3.9%	-	4,221	+ 1,208
		アーバンコート市ヶ谷	2,020	2,070	+ 50	4.2%	-	1,361	+ 708
		プレミアステージ麻布十番	1,520	1,520	-	3.8%	-	1,443	+ 76
		プレミアステージ笹塚	1,170	1,170	-	4.0%	-	1,083	+ 86

期末算定価額(3)

エリア		物件名	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第34期 (2019/10) [1] (百万円)	第35期 (2020/4) [2] (百万円)	前期比増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第35期 (2020/4)	前期比増減		
レジデンス	東京23区 (都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,030	1,030	-	3.9%	-	822	+ 207
		プレミアガーデン本郷	1,110	1,110	-	3.7%	-	944	+ 165
		プレミアグランデ馬込	1,280	1,290	+ 10	4.3%	-	1,262	+ 27
		プレミアノッツェ祐天寺	1,540	1,550	+ 10	4.1%	-	1,340	+ 209
		プレミアステージ湯島	1,860	1,900	+ 40	4.0%	-	1,450	+ 449
		プレミアステージ駒込	2,030	2,060	+ 30	4.0%	-	1,460	+ 599
		プレミアステージ大塚	1,450	1,460	+ 10	4.3%	-	1,108	+ 351
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,980	3,020	+ 40	4.0%	-	2,253	+ 766
		プレミアステージ両国	1,680	1,680	-	4.1%	-	1,205	+ 474
小計			83,000	83,910	+ 910			68,129	+ 15,780
合計			255,744	260,054	+ 4,310			207,327	+ 52,726

*1 本表は当期末保有物件(秋葉原UDXを除く。)について記載しています。なお、期末算定価額の「前期比増減」については新規物件取得による増加額を除外しています。
*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法で評価しているレジデンス4物件(ビューロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

月次稼働率(1)

(%)

エリア		物件名	総賃貸可能面積 (m^2)*1	総賃貸面積 (m^2)*1	第34期(2019/10)							第35期(2020/4)						
					5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	5,567	5,567	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第2新橋ビル	6,948	6,948	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	76.2	76.2	76.2	100.0	100.0	88.1
		プレミア道玄坂ビル	1,926	1,926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	5,743	5,743	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		高田馬場センタービル	6,313	6,313	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	6,872	6,872	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット三田ビル	10,081	10,081	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット麻布ビル	4,801	4,801	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	2,600	2,600	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グランパーク	10,613	10,545	98.4	98.8	98.7	98.7	99.0	99.0	98.8	99.2	99.0	99.1	99.1	99.3	99.4	99.2
		アーバンネット麹町ビル	4,262	4,262	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京23区(都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,857	3,857	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	4,376	4,376	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	99.2
		五反田NTビル	3,020	3,020	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	5,432	5,432	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	17,036	17,036	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	8,524	8,524	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲	17,909	17,909	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	99.9	99.6	99.6	99.6	99.6	100.0	100.0	99.7
		アーバンネット五反田NNビル	6,852	6,852	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	4,990	4,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパーク R&D棟	15,055	13,099	90.8	90.8	91.0	93.1	93.1	93.1	92.0	93.1	90.4	89.1	87.0	86.1	87.0	88.8
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	10,705	10,459	92.6	92.6	92.6	93.1	93.1	93.1	92.8	93.1	93.1	93.1	93.1	98.0	97.7	94.7
		アーバンネット静岡追手町ビル	3,927	3,927	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット静岡ビル	2,922	2,736	96.7	100.0	100.0	100.0	97.5	93.7	98.0	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7	93.7
		アーバンエース肥後橋ビル	8,383	8,383	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			178,727	176,271	98.4	98.7	98.7	98.9	98.9	98.8	98.7	98.8	97.6	97.4	97.4	98.6	98.6	98.1

*1 第35期末(2020年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

月次稼働率(2)

(%)

エリア		物件名	総賃貸可能面積(m^2)*1	総賃貸面積(m^2)*1	第34期(2019/10)							第35期(2020/4)						
					5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	6,732	6,457	95.5	99.0	96.4	94.0	99.0	99.2	97.2	98.7	97.9	96.1	96.4	95.4	95.9	96.7
		パークアクシス明治神宮前	1,706	1,591	100.0	97.5	90.1	92.6	96.3	96.3	95.5	96.3	93.8	96.3	93.2	93.2	93.2	94.3
		キャビンアリーナ赤坂	1,378	1,291	94.3	94.3	91.9	96.8	96.8	96.8	95.2	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	98.4
		キャビンアリーナ南青山	1,187	1,111	97.9	95.3	96.9	96.9	97.4	93.9	96.4	89.1	77.8	86.0	92.2	97.9	93.6	89.4
		ビュロー紀尾井町	1,728	1,728	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六本木グリーンテラス	5,748	5,748	97.6	97.6	94.7	94.7	94.7	100.0	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミアステージ芝公園II	2,312	2,289	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	99.8	96.8	99.0	99.0	97.8	99.0	99.0	98.4
		ラング・タワー京橋	1,190	1,149	93.3	94.8	94.7	98.3	100.0	96.5	96.3	98.2	98.4	96.7	100.0	98.1	96.6	98.0
		プレミアステージ三田慶大前	1,597	1,487	100.0	96.3	96.3	94.7	98.4	100.0	97.6	100.0	98.1	98.4	98.4	98.1	93.1	97.7
		プレミアロッソ	1,878	1,803	100.0	98.2	97.8	100.0	97.0	97.0	98.3	100.0	97.6	97.6	100.0	97.8	96.0	98.2
		プレミアブラン代々木公園	2,336	2,336	98.2	100.0	98.7	98.7	96.8	98.6	98.5	100.0	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0	99.7
		プレミアステージ内神田	2,036	2,036	95.5	98.2	98.2	95.8	93.6	96.5	96.3	96.7	93.0	94.6	96.4	98.7	100.0	96.6
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,655	1,609	100.0	96.7	94.9	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	98.2	100.0	100.0	95.5	97.2	98.5
		Walk赤坂	1,736	1,656	95.4	95.4	86.6	85.7	85.7	85.7	89.1	97.2	100.0	100.0	100.0	95.4	95.4	98.0
		プレミアステージ芝公園	1,759	1,677	95.4	100.0	95.3	95.3	93.0	95.3	95.7	90.9	100.0	97.9	100.0	100.0	95.4	97.3
		MEW	1,551	1,551	96.5	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0	97.6	100.0	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	98.2
		芝浦アイランド エアタワー	13,060	12,555	98.0	97.8	97.2	97.4	97.4	97.5	97.5	98.5	97.4	98.0	98.0	98.0	96.1	97.7
		ストーリア赤坂	3,988	3,688	96.1	97.7	97.7	98.3	98.3	98.3	97.7	98.3	93.9	95.6	96.1	92.2	92.5	94.8
		ルネ新宿御苑タワー	6,555	6,187	96.8	96.6	96.6	95.9	96.4	95.0	96.2	94.8	95.6	95.4	94.9	96.0	94.4	95.2
		芝浦アイランド ブルームタワー	12,254	11,970	97.8	97.2	97.9	97.5	97.5	98.0	97.6	98.2	98.2	97.6	98.0	98.7	97.7	98.1
		クエストコート原宿	4,612	4,351	98.3	100.0	100.0	100.0	98.4	96.1	98.8	95.9	95.4	91.5	94.3	94.3	94.3	94.3
		アーバンコート市ヶ谷	3,609	3,609	100.0	97.3	97.3	97.3	94.8	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	98.7
		プレミアステージ麻布十番	1,177	1,111	94.4	100.0	100.0	91.7	91.7	97.2	95.8	94.4	91.7	88.9	94.4	97.2	94.4	93.5
		プレミアステージ笹塚	1,167	1,167	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	96.4	98.5	98.2	96.5	98.2	96.5	98.0	100.0	97.9

*1 第35期末(2020年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

月次稼働率(3)

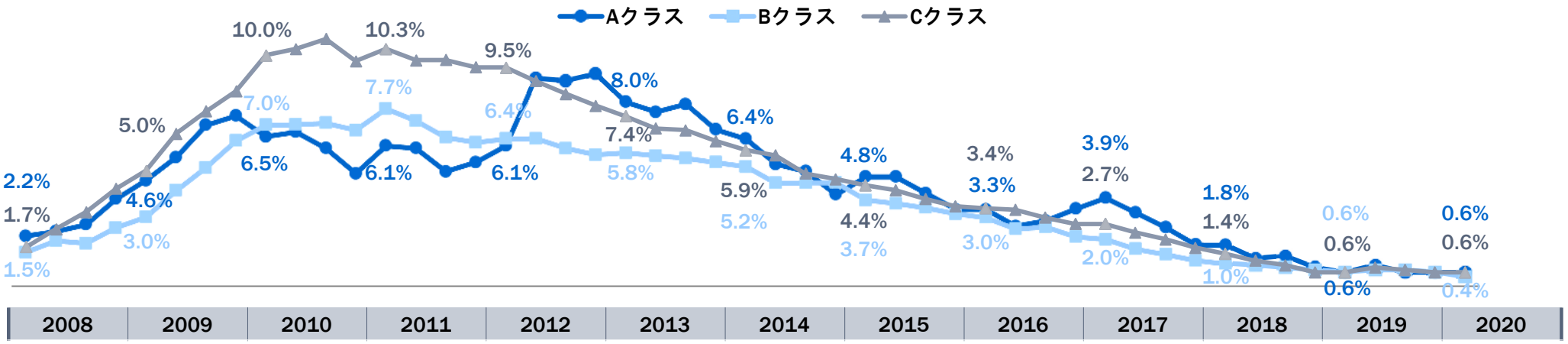
(%)

エリア	物件名	総賃貸可能面積 (m^2)*1	総賃貸面積 (m^2)*1	第34期(2019/10)							第35期(2020/4)						
				5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
東京23区(都心5区を除く)	ビーサイト大崎	1,318	1,318	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	1,573	1,573	93.1	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアグランデ馬込	2,378	2,307	100.0	97.0	97.0	97.0	97.0	94.3	97.1	96.9	96.9	96.9	100.0	97.0	97.0	97.4
	プレミアノッツェ祐天寺	1,734	1,695	96.6	100.0	97.6	100.0	100.0	100.0	99.0	97.0	97.0	94.3	93.8	91.6	97.8	95.2
	プレミアステージ湯島	2,065	2,043	96.6	98.2	98.9	96.2	97.8	97.1	97.5	97.1	98.9	97.1	93.7	100.0	98.9	97.6
	プレミアステージ駒込	2,249	2,160	97.4	97.4	94.2	93.1	97.6	94.4	95.7	97.1	94.7	96.0	97.1	100.0	96.0	96.8
	プレミアステージ大塚	1,644	1,568	98.5	100.0	100.0	100.0	97.0	98.5	99.0	97.1	96.8	96.8	93.8	95.4	95.4	95.9
	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465	3,317	98.8	99.4	97.0	95.1	93.9	92.1	96.0	97.5	95.8	97.0	98.8	99.4	95.7	97.4
	プレミアステージ両国	2,215	2,190	100.0	100.0	100.0	94.4	94.4	94.4	97.2	94.4	96.7	95.5	98.8	98.9	98.9	97.2
小計		101,608	98,345	97.6	97.9	97.1	96.7	97.0	97.2	97.3	97.6	97.1	96.9	97.6	97.6	96.8	97.3
合計		280,336	274,616	98.1	98.4	98.1	98.1	98.2	98.2	98.2	98.4	97.4	97.2	97.5	98.2	98.0	97.8

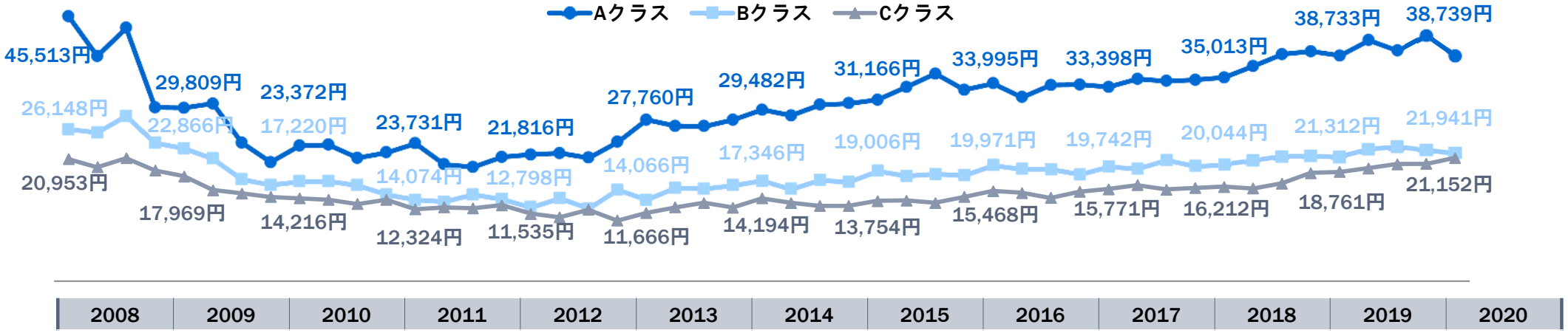
*1 第35期末(2020年4月末)時点の各物件建物に係る実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

オフィス市場動向（東京）

市場空室率 *1



市場賃料/月・坪 *1

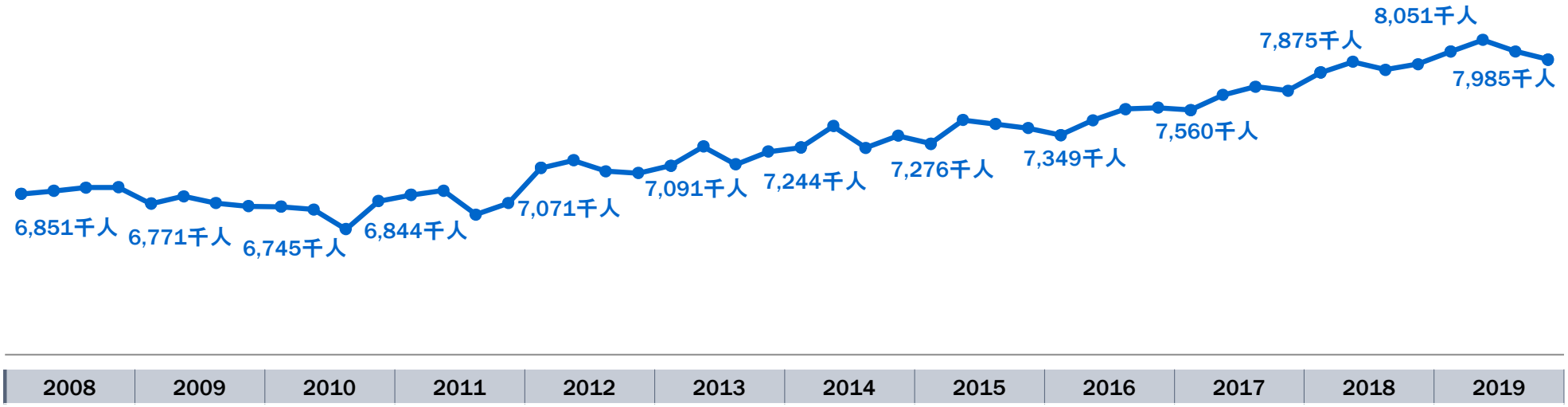


*1 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」を基にPRAにて作成。「市場賃料/月・坪」は共益費を含まない成約賃料に基づく金額を表示しています。なお同指数はオフィスビルを以下の基準で分類しています。

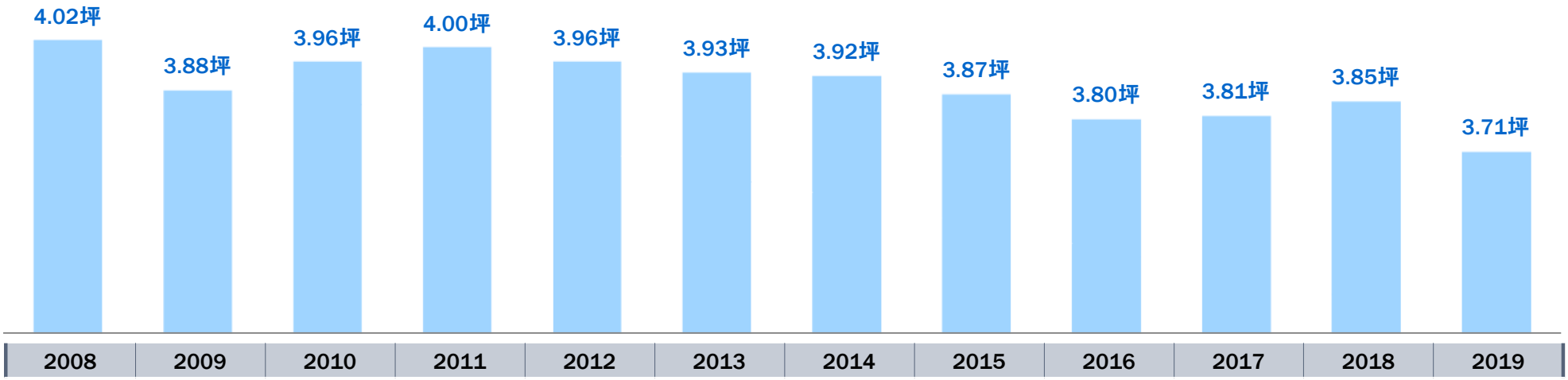
	所在エリア	延床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィスビル集積地 （五反田・大崎／北品川・東品川／湯島・本郷・後楽／目黒区）	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス		制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス		制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

オフィスビル需要動向

東京都の就業者数*1



1人当たりオフィス面積（東京23区）*2

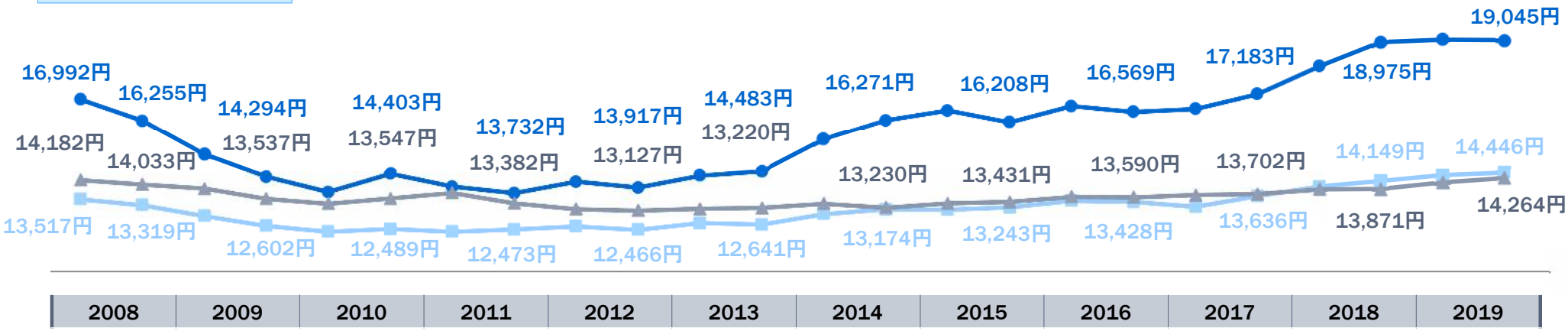


*1 東京都総務局統計部「東京の労働力」をもとにPRAにて作成。
*2 ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査」をもとにPRAにて作成。

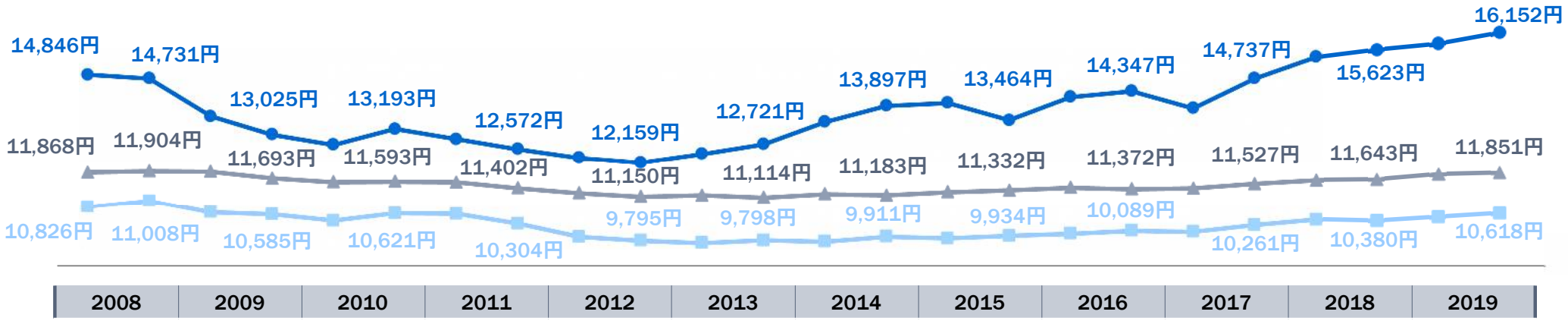
レジデンス市場動向（東京）

大型タイプ（80m²以上）
標準タイプ（40m²～80m²未満）
小型タイプ（40m²未満）

都心5区の坪単価 *1



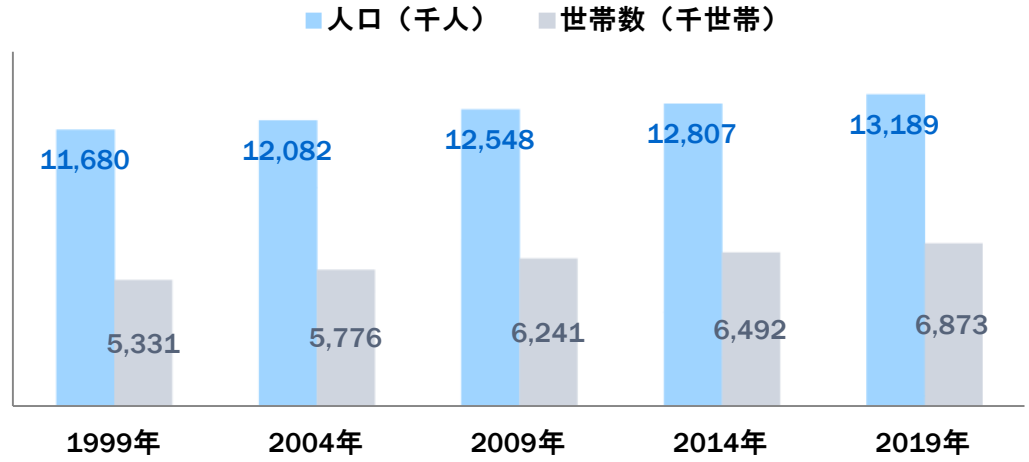
東京23区の坪単価 *1



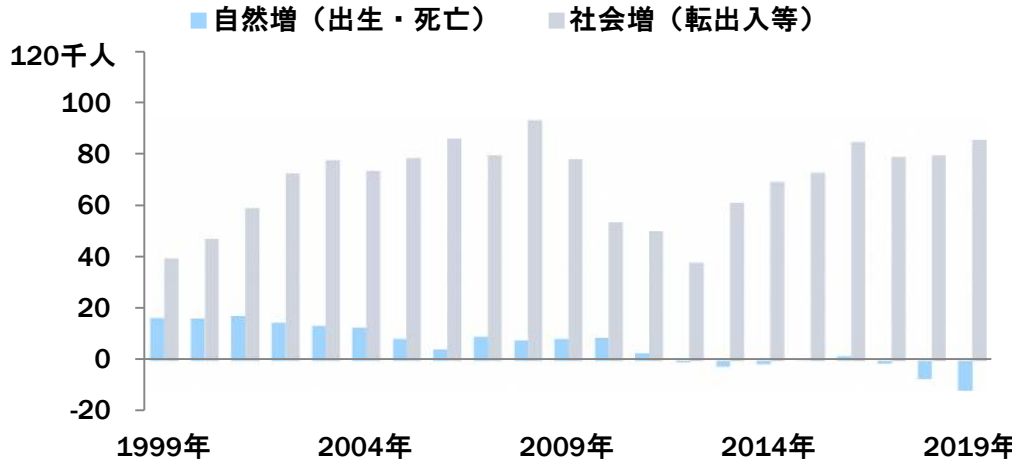
*1 一般財団法人 日本不動産研究所・株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAにて作成。

レジデンスマクロ環境（東京）

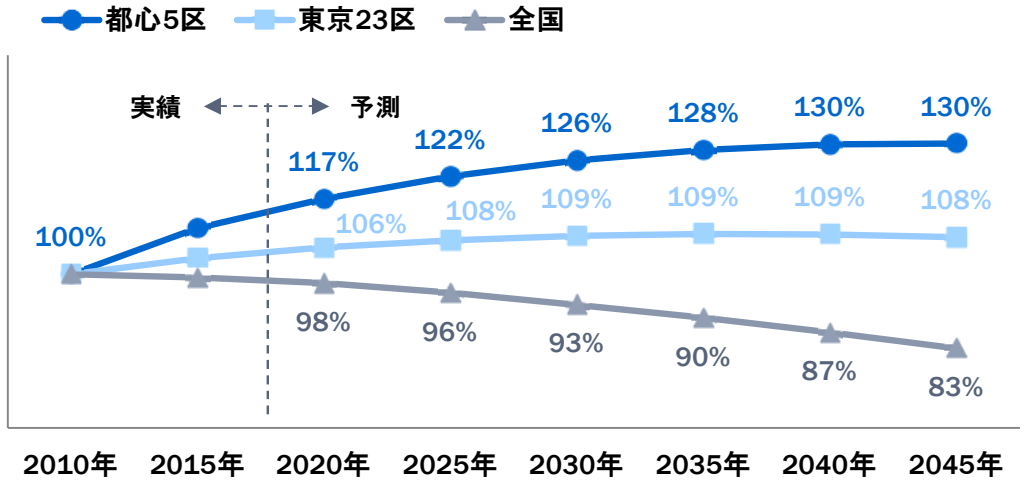
人口及び世帯数の推移（東京都） *1



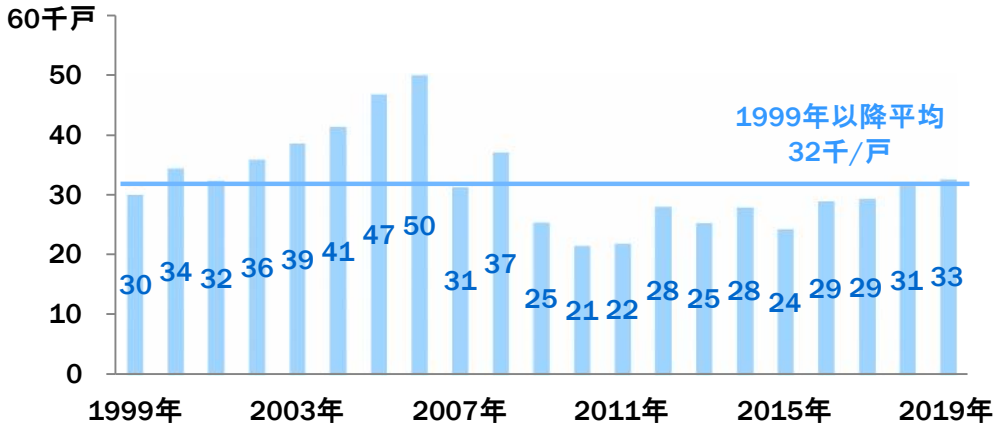
人口増減（東京都） *1



人口の予測 *2



賃貸マンション着工戸数（東京都）*3



*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAにて作成。
*2 総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」をもとにPRAにて作成。2010年の人口を100%として表しています。
*3 国土交通省「住宅着工統計」（鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造）をもとにPRAにて作成。千戸未満四捨五入で表しています。

第35期 有利子負債一覧

借入先	借入残高（百万円）	金利 *	年限（年）	返済期限	
短期借入金	2,000				
みずほ銀行	2,000	0.22%	1.0	2020年 7月	第36期
長期借入金	99,100				
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5.0	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4.0	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7.0	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7.0	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7.0	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7.0	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7.0	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7.0	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7.0	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5.0	2023年 3月	
みずほ銀行	2,700	0.43%	6.0	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか（シ・ローン）	5,000	0.29%	6.0	2023年 8月	
あおぞら銀行	750	0.50%	5.5	2024年 2月	第43期
三井住友信託銀行	1,500	0.23%	5.0	2024年 3月	
三井住友信託銀行	1,000	0.20%	4.7	2024年 3月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7.0	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8.0	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8.0	2024年 8月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7.0	2025年 3月	第45期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8.0	2025年 5月	第46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8.0	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8.0	2026年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	0.67%	8.0	2026年 4月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10.0	2026年10月	第48期
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10.0	2026年10月	
三井住友銀行	2,000	0.38%	7.0	2026年 9月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10.0	2026年11月	第49期
三菱UFJ銀行	1,250	0.77%	9.0	2027年 8月	第50期
みずほ銀行ほか	3,000	0.77%	9.0	2027年 8月	
NTTファイナンス	1,200	0.45%	8.5	2028年 3月	第51期
日本政策投資銀行ほか	4,000	0.45%	8.5	2028年 3月	
みずほ銀行ほか	1,500	0.77%	10.0	2028年 7月	第52期
みずほ銀行ほか	1,500	0.65%	10.0	2029年 3月	第53期
借入金　合計	101,100				

投資法人債	発行額（百万円）	金利	年限（年）	償還期限	
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7.0	2021年 3月	第37期
第7回無担保投資法人債	2,000	0.25%	5.0	2023年 7月	第42期
第8回無担保投資法人債	4,000	0.58%	10.0	2028年 7月	第52期
投資法人債　合計	8,500				
有利子負債　合計	109,600				

借入先別一覧

順位	借入先	借入残高（百万円）			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	22,590	-	22,590	22.3%
2	みずほ銀行	16,690	2,000	18,690	18.5%
3	三井住友銀行	13,850	-	13,850	13.7%
4	三菱UFJ銀行	10,770	-	10,770	10.7%
5	NTTファイナンス	10,200	-	10,200	10.1%
6	りそな銀行	6,450	-	6,450	6.4%
7	あおぞら銀行	5,550	-	5,550	5.5%
8	日本政策投資銀行	5,000	-	5,000	4.9%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.5%
10	福岡銀行	2,000	-	2,000	2.0%
11	三井住友海上火災保険	1,000	-	1,000	1.0%
12	野村信託銀行	1,000	-	1,000	1.0%
13	七十七銀行	1,000	-	1,000	1.0%
14	東日本銀行	500	-	500	0.5%
	計	99,100	2,000	101,100	100.0%

*1 変動金利建の借入については、第35期末(2020年4月末)現在の適用利率を記載しています。
*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

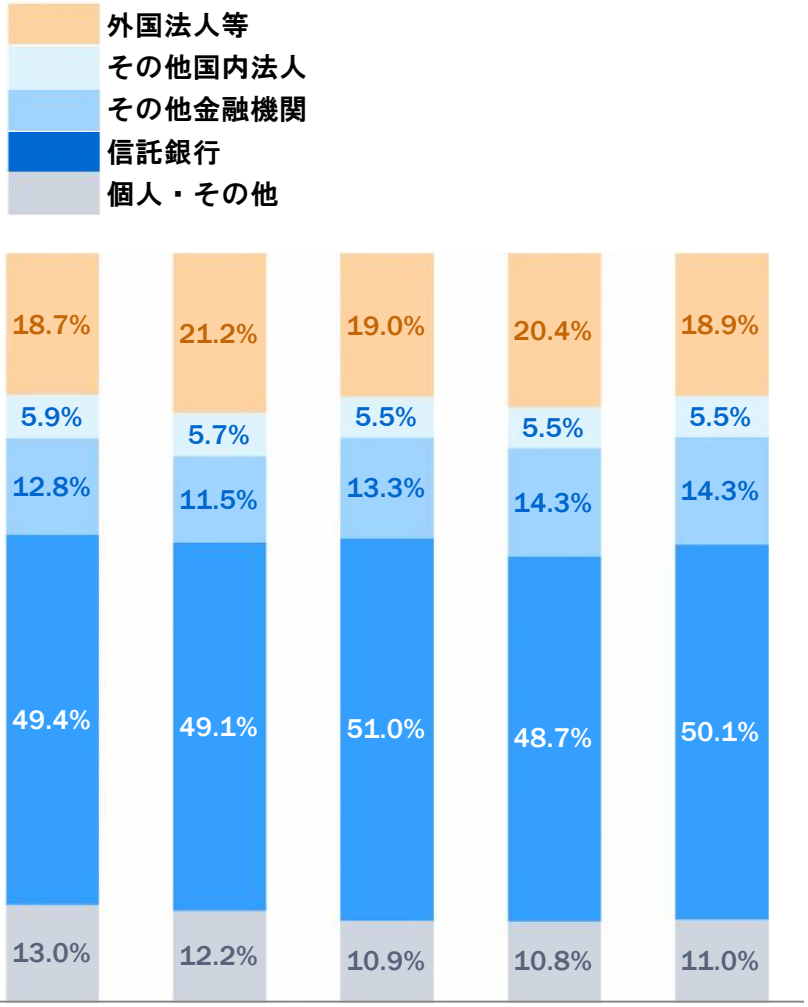
財務指標

項　　目		第31期 (2018/4)	第32期 (2018/10)	第33期 (2019/4)	第34期 (2019/10)	第35期 (2020/4)
総資産経常利益率（年換算）		3.0%	2.8%	3.5%	3.0%	3.1%
自己資本利益率（年換算）		6.0%	5.7%	6.9%	5.8%	6.1%
自己資本比率		50.1%	50.2%	50.8%	50.7%	50.9%
LTV（出資総額ベース）	*1	48.4%	48.3%	47.8%	47.8%	47.7%
LTV（時価ベース）	*2	42.8%	41.6%	39.4%	38.2%	37.2%
DSCR（倍）	*3	11.8	12.5	12.9	13.7	14.5
NOI（百万円）	*4	5,855	5,969	5,867	6,093	6,199
FFO（百万円）	*5	4,809	4,944	4,800	5,095	5,214
NOI利回り（オフィス/レジデンス）	*6	5.1%（5.0%/5.1%）	5.2%（5.3%/4.9%）	5.1%（5.2%/4.9%）	5.4%（5.4%/5.3%）	5.5%（5.4%/5.5%）
償却後利回り（オフィス/レジデンス）	*7	3.9%（4.0%/3.4%）	4.0%（4.3%/3.3%）	3.9%（4.2%/3.3%）	4.1%（4.3%/3.6%）	4.2%（4.3%/3.9%）
インプライド・キャップレート	*8	4.8%	4.6%	4.1%	3.9%	5.1%
1口当たりNAV（円）	*9	119,347	124,830	134,574	140,931	145,610
期末投資口価格		107,100	116,700	137,900	162,100	108,200
NAV倍率		0.9	0.9	1.0	1.2	0.7
1口当たり純資産額 ［BPS］（円）		94,373	94,382	94,937	94,753	94,833
1口当たりFFO（円）	*10	3,652	3,755	3,645	3,869	3,959
期末時価総額（百万円）		141,050	153,693	181,613	213,484	142,498

*1　LTV(出資総額ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(有利子負債総額＋出資総額)
*2　LTV(時価ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(保有資産に係る 期末算定価額)
*3　DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)＝(当期純利益−物件売却益+減価償却費＋支払利息)÷支払利息
*4　NOI＝不動産賃貸事業利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)＋優先出資証券受取配当金
*5　FFO＝当期純利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)- 物件売却益
6　NOI利回り＝年換算NOI÷投資価額**
　*　各期のNOI×2　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
7　償却後利回り＝年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**
　*　各期の(不動産賃貸事業利益＋優先出資証券受取配当金)×2　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
8　インプライド・キャップレート＝年換算NOI÷(投資口時価総額＋有利子負債残高＋預り敷金保証金残高- 現預金残高**)
　*　各期のNOI×2　　**　いずれも各期末残高
*9　1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数
*10　1口当たりFFO＝FFO÷期中平均投資口数

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1



	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
総投資口数	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995

上位投資主一覧

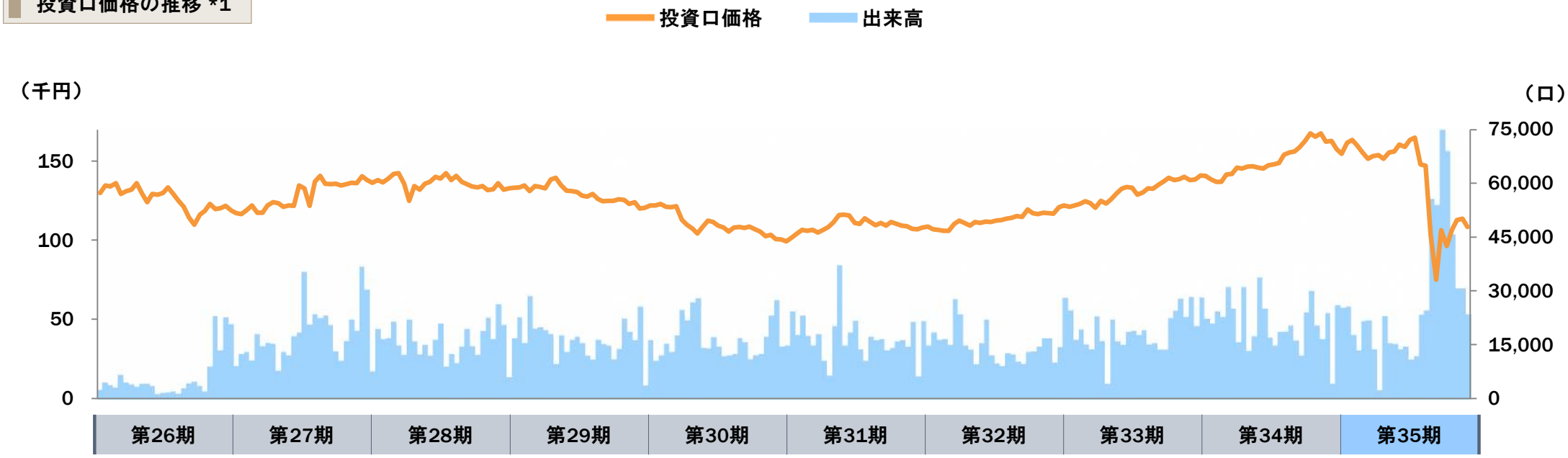
（2020年4月30日現在）

順位	投資主名	保有口数（口）	比率 *1	前期比増減（口）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	326,152	24.7%	+ 20,408
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	220,604	16.7%	- 12,419
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	66,967	5.0%	+ 25,005
4	NOMURA BANK （LUXEMBOURG） S. A.	45,129	3.4%	+ 12,186
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	30,837	2.3%	- 3,718
7	SMBC日興証券株式会社	20,694	1.5%	- 1,074
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,754	1.4%	+ 1,049
9	日本証券金融株式会社	18,515	1.4%	+ 11,610
10	JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	14,263	1.0%	- 3,969
合計		806,415	61.2%	

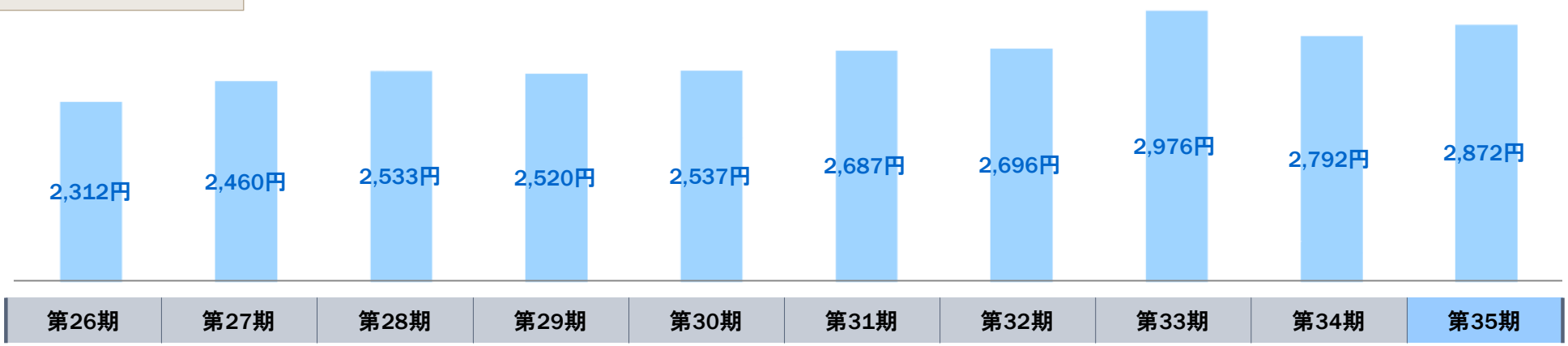
*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移 *2



*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、2015年11月1日を効力発生日とする投資口分割（5分割）を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である2015年10月27日以前の数値を修正しています。
*2 第26期に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

プレミア投資法人の特徴（1）

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート

NTT都市開発

〈2010年5月にスポンサー参画〉

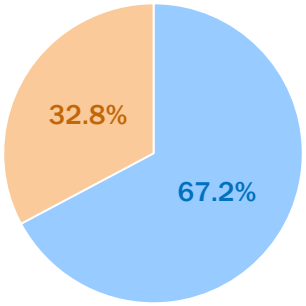
- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運用力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

2. オフィスとレジデンスを主たる投資対象とする複合型運用

オフィス：　収益性
景気回復時に強みを発揮

レジデンス：　安定性
景気後退時にも底堅い需要

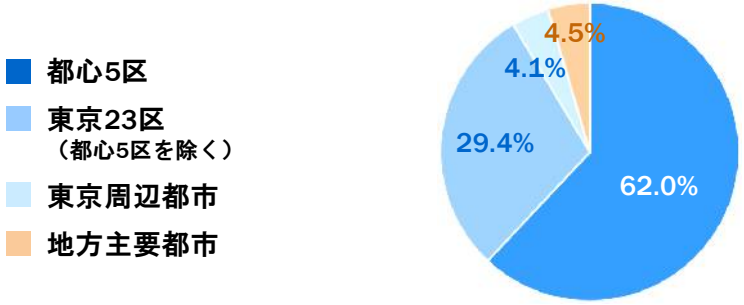
（2020年4月30日）



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

3. 東京経済圏を中心としたポートフォリオ運用

（2020年4月30日）



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

プレミア投資法人の特徴（2）

ポートフォリオ（第35期末）

運用資産数	59		
資産規模	2,437億円		
平均築年数	23.4年		
NOI利回り	5.5%		
償却後利回り	4.2%		
期末稼働率	98.0%		
主要物件	 秋葉原UDX （東京都千代田区）	 スフィアタワー天王洲 （東京都品川区）	 アーバンネット池袋ビル （東京都豊島区）

財務状況（第35期末）

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
	R&I（格付投資情報センター）	A+（安定的）
LTV（出資総額ベース）	47.7%	
LTV（時価ベース）	37.2%	
有利子負債総額	1,096億円	

資産運用会社の概要（第35期末）

商号	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）
設立日	2001年7月17日
資本金	3億円
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社　70.0% ケネディクス株式会社　30.0%

本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	都心5区：　千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区（都心5区を除く）：　都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市：　東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 地方主要都市　：　札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル *　PICは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を勘案しない税抜売買価格
■ CF稼働率	各月におけるキャッシュ・フロー発生面積*÷総賃貸可能面積 *　賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料・共益費が収受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）
■ NOI	不動産賃貸事業利益*＋減価償却費（賃貸事業費用部分） *　ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算
■ FFO	当期純利益＋減価償却費（賃貸事業費用部分）－不動産売却益
■ NOI利回り（個別物件）	年換算NOI*÷投資価額** *　各期の保有資産に係るNOI×２（但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数） **　各期末の保有資産に係る帳簿価額（但し、売却物件については売却時の帳簿価額を採用）
■ NOI利回り（ポートフォリオ）	年換算NOI*÷投資価額** *　各期のNOI×２ **　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 償却後利回り（ポートフォリオ）	年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額** *　各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×２ **　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 鑑定NOI利回り（個別物件）	鑑定NOI*÷取得価格又は譲渡価格 *　物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益
■ LTV（出資総額ベース）	各期末の有利子負債総額÷（有利子負債総額＋出資総額）
■ LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有資産に係る期末算定価額）

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、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、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、プレミア投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、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　有価証券報告書（最新版）「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／一般社団法人 投資信託協会会員