プレミア投資法人

第5期(平成17年4月期)
決 算 説 明 会

平成17年6月22日

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役社長　安武 文宏

Table of Contents

第5期決算ハイライト
1 第5期決算概要
2 第6期・第7期の決算予想

第6期における新投資口追加発行の概要
3 ディールサマリー
4 新規取得物件の概要
5 オファリングの戦略

外部成長
6 ポートフォリオ構築ヒストリー
7 第5期取得物件 -プレミアステージ三田慶大前
8 第5期取得物件 -プレミアロッソ
9 レジデンスのタイプ別分類表
10 レジデンスのタイプ別分布状況

内部成長
11 稼働率の状況（オフィス）
12 稼働率の状況（レジデンス）
13 物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）
14 物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）
15 テナントの入居・退去の状況

財務状況
16 財務状況

APPENDIX
17 比較貸借対照表
18 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書
19 予想損益計算書
20 キャッシュフロー計算書の対比
21 各種財務指標
22 物件別賃貸事業損益（オフィス）
23 物件別賃貸事業損益（レジデンス）
24 鑑定評価額の推移
25 投資主属性別の投資口分布状況
26 上位投資主一覧
27 投資口価格と分配金利回りの推移
28 ポートフォリオ一覧
29 物件別収益性の推移①
30 物件別収益性の推移②
31 物件別収益性の推移③
32 物件別収益性の推移④
33 物件別収益性の推移⑤
34 物件別収益性の推移⑥

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

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

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

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

1．第5期決算概要

	第5期（実績） ①	第5期（予想）	第4期（実績） ②	増減（対前期比） ①-②
営業収益	3,369百万円	3,297百万円	3,252百万円	117百万円
営業利益	1,514百万円	1,399百万円	1,469百万円	45百万円
経常利益	1,230百万円	1,113百万円	1,200百万円	30百万円
NOI	2,359百万円	2,246百万円	2,285百万円	73百万円
当期純利益	1,229百万円	1,112百万円	1,199百万円	30百万円
1口当たり分配金	15,490円	14,000円	15,105円	385円
運用資産	25物件	24物件	23物件	2物件
期末稼働率	96.6%	N/A	95.9%	0.7%
期中平均稼働率	95.3%	95.4%	94.1%	1.2%

➢ 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。

不動産マーケット環境

■ 賃貸市場

－ オフィスの稼働率はようやく安定、賃貸条件のディスカウントも激減
－ レジデンスは引続き安定するが一部エリアで供給過多の影響ややあり

■ 売買市場

－ 分譲マンションから一棟売りへの事業転換がますます増加
－ マンションは竣工前の契約（青田買い）がスタンダードへ
→ **①青田買いと稼動中の物件との利回りの較差（リスクプレミアム）はゼロへ**
②契約から竣工（引渡し）迄の期間が長期化の傾向

第5期決算概況

<詳しくはP.17～をご参照下さい>

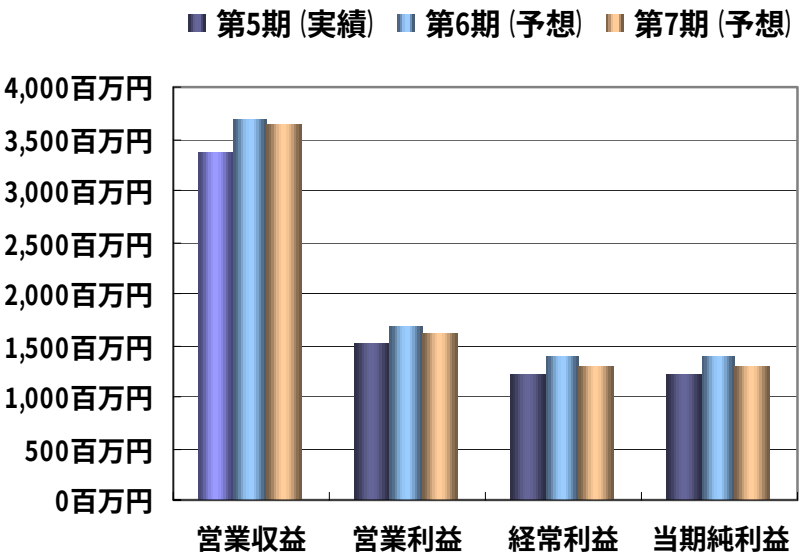
■ ポートフォリオ

－ 2004年11月に「プレミアステージ三田慶大前」、2005年1月に「プレミアロッソ」を新規取得　（オフィス：10棟、レジデンス：15棟、合計25棟）

■ 収益状況

－ 第4期の稼働率向上による収益改善が期中にわたりフルに寄与。更に稼働率も続伸したことで事実上の過去最高益を記録
－ 第4期に引続き高水準のLTVにより低金利の恩恵を享受

2．第6期･第7期の決算予想



	第5期（実績）	第6期（予想）	第7期（予想）
営業収益	3,369百万円	3,682百万円	3,641百万円
営業利益	1,514百万円	1,684百万円	1,609百万円
経常利益	1,230百万円	1,380百万円	1,299百万円
NOI	2,359百万円	2,650百万円	2,583百万円
当期純利益	1,229百万円	1,379百万円	1,298百万円
1口当たり分配金	15,490円	13,600円	12,800円
運用資産	25物件	31物件	31物件

➢ 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。

予想前提条件

＜詳しくはP.19をご参照下さい＞

■ 運用資産

－ 第6期は第5期末の25物件に以下の6物件を加えた31物件の保有を前提
　6/1取得済：櫻岳ビル、Walk赤坂、プレミアグランデ馬込
　7/20取得予定：プレミアブラン代々木公園、
　7/29取得予定：プレミアステージ市ヶ谷河田町
　9/30取得予定：プレミアステージ内神田
－ 第7期は第6期末で保有している31物件の保有が前提

■ 発行済投資口数

－ 第6期に入り、22,000口の新投資口の追加発行を実施（P.3ご参照）
－ 第6期末、第7期末ともに101,400口を前提

■ 有利子負債（P.16ご参照）

－ 第5期末現在の借入金残高：437億円
－ 第6期に入り短期：45億円を一旦返済
－ 9月に「プレミアステージ内神田」の取得資金として15億円を借入予定
－ 第6期末の借入金残高は407億円（長期：407億円）の予定
－ 第7期末の借入金残高は第6期末から異動がないことを前提

■ 営業費用／営業外費用（特殊要因）

－ 第6期：4物件（プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷、六番町ビル及びプレミアステージ三田慶大前）の公租公課が新たに費用化します。
－ 第7期：当期に公租公課が新たに費用化する物件はありません。
－ 第6期：新投資口発行関連費用として40百万円の費用化

■ その他

－ 第6期は賃貸事業損益の他に六番町ビルの敷地の一部交換に伴い118百万円を交換差益として計上の予定

3．ディールサマリー

発行スケジュール

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
5/1	2	3	4	5	6	7
8	9 ローンチ	10 ←ロードショー開始	11	12	13	14
15	16	17	18 ←ブックビルディング期間	19	20	21
22 →	23 発行価格決定日 （発行価格：677,180円）	24 ←申込期間	25	26 →	27	28
29	30	31 払込日	6/1 投資証券交付日	2	3	4

発行概要

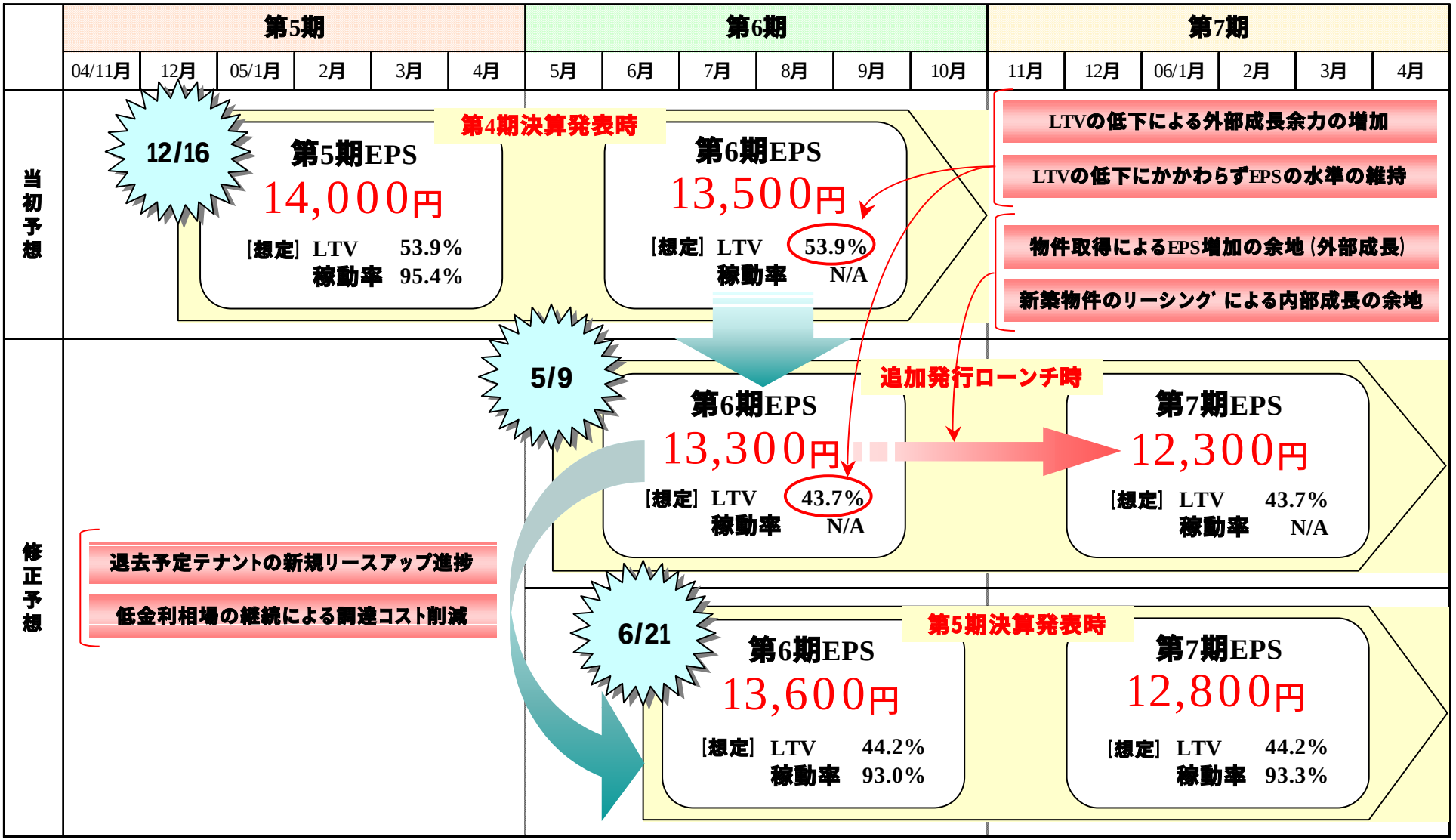
	オファリング前	オファリングに伴う追加分	オファリング後
投資口数	79，400口	22，000口	**101，400口**
物件数	25棟（ｵﾌｨｽ：10棟　ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ：15棟）	6棟（ｵﾌｨｽ：1棟　ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ：5棟）	**31棟（ｵﾌｨｽ：11棟　ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ：20棟）**
資産規模 ［取得価格ベース］	80，387百万円	10，912百万円（予定）	**91，299百万円（予定）**
出資総額	37，053百万円	14，381百万円	**51，434百万円**
ＬＴＶ（注）	54.1%	▲10.8%	**43.3%**

（注）　LTV＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100として計算しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

4．新規取得物件の概要

	A7	D14	D15	D16	D17	E3
	櫻岳ビル	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	プレミアグランデ 馬込
取得時期	2005/6/1	2005/7/20（予定）	2005/9/30（予定）	2005/7/29（予定）	2005/6/1	2005/6/1
所在地	千代田区神田佐久間町	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	大田区中馬込
取得（予定）価格（百万円）	1,796	2,330	1,723	1,460	2,043	1,560
鑑定評価額（百万円）	1,830	2,330	1,980	1,510	2,080	1,560
総戸数	-	住居：60戸	住居：43戸 店舗：2区画	住居：36戸 店舗：1区画	住居：19戸	住居：33戸
建築時期	昭和63年3月	平成17年6月（予定）	平成17年9月（予定）	平成17年7月（予定）	平成16年11月	平成17年2月
稼働率（平成17年4月末時点）	90.8%	―	―	―	74.3%	9.4%
取得リソース	スポンサー以外の仲介による取得	スポンサー以外からの直接取得	スポンサーからの取得	スポンサーの仲介による取得	スポンサーの仲介による取得	スポンサー以外の仲介による取得

5．オファリングの戦略

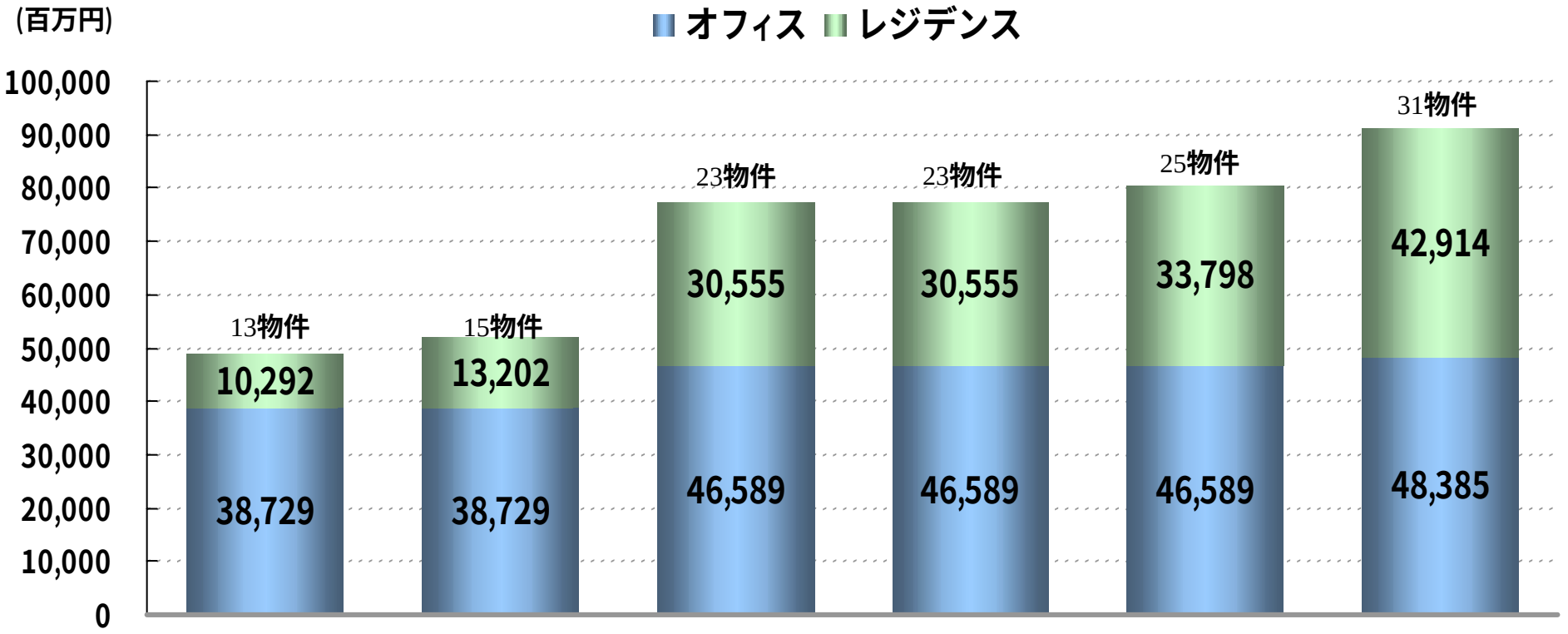


(注1) 想定LTVは各期末時点の数値であり、「有利子負債額÷取得価格合計」として計算しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 想定稼動率は各期中の平均値であり、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注3) 決算修正予想の想定LTVは、調達資金による一部借入金の返済と取得予定6物件のすべてを取得することを前提に算定しています。

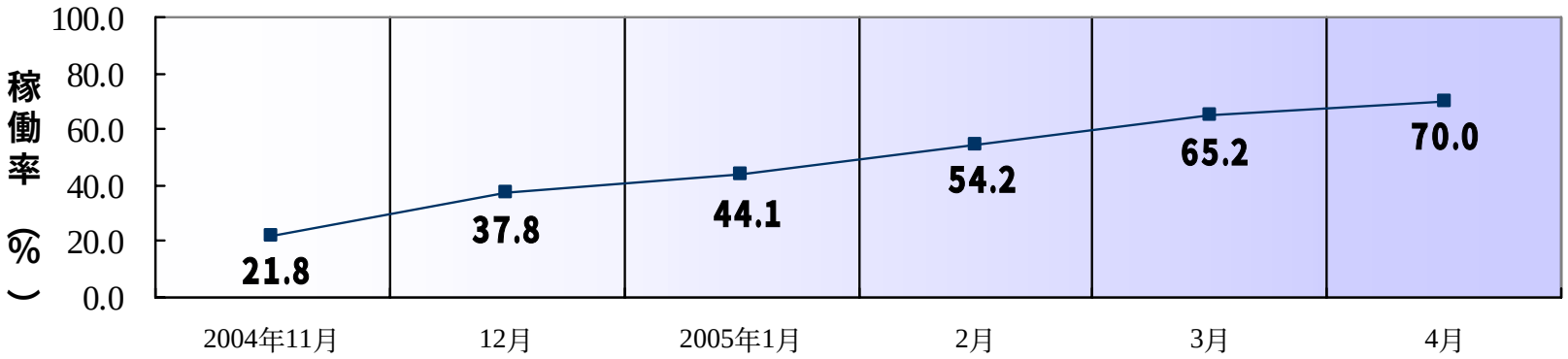
6．ポートフォリオ構築ヒストリー



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期（予定）
取得価格総額	49,021百万円	51,931百万円	77,144百万円	77,144百万円	80,387百万円	91,299百万円
取得物件名	上場時取得11物件 NARA BUILDING II ｷｬﾋﾟﾝｱﾘｰﾅ赤坂	ﾋﾞｭﾛｰ紀尾井町 ｷｬﾋﾟﾝｱﾘｰﾅ南青山	ﾎｰﾏｯﾄｳｯﾄﾞﾋﾞﾙ 六本木ｸﾞﾘｰﾝﾃﾗｽ ﾋﾞｰｻｲﾄ芝公園 ﾋﾞｰｻｲﾄ大崎 ﾗﾝｸﾞ･ﾀﾜｰ京橋 六番町ﾋﾞﾙ ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ日本橋茅場町 ﾌﾟﾚﾐｱｶﾞｰﾃﾞﾝ本郷		ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ三田慶大前 プレミアロッソ	櫻岳ﾋﾞﾙ Walk赤坂 プレミアグランデ馬込 (ﾌﾟﾚﾐｱﾌﾟﾗﾝ代々木公園) (ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ内神田) (ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ市ヶ谷河田町)

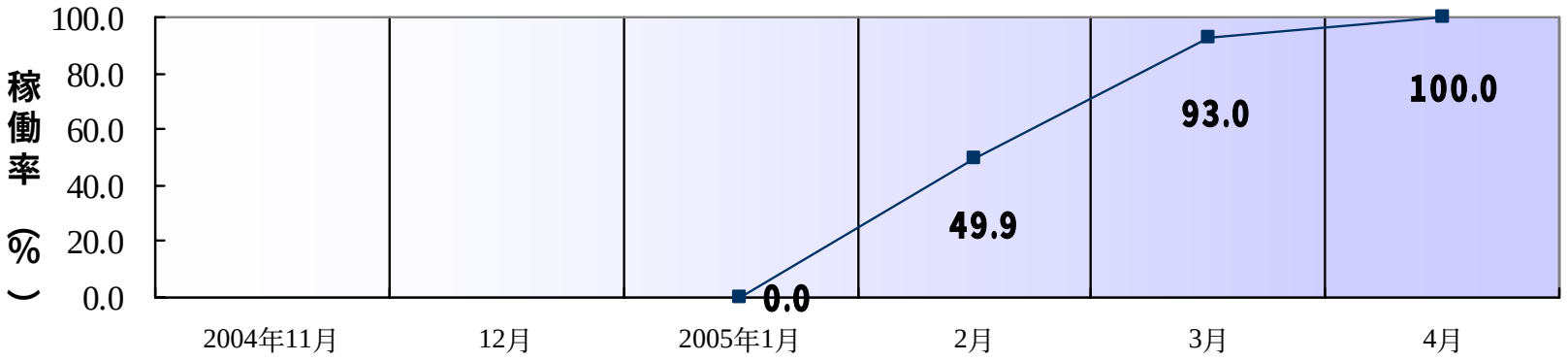
7．第5期取得物件-プレミアステージ三田慶大前

所在地	東京都港区芝５－１４－１０
交通	都営地下鉄浅草線及び三田線　三田駅　徒歩3分、JR山手線　田町駅　徒歩5分
敷地面積	286.67　㎡
建物面積	1,748.20　㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造･鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付１０階建
建築時期	平成１６年１１月
総戸数	住宅：４８戸　店舗：２区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット
取得価格	1,580百万円
鑑定評価額	1,750百万円
取得日	平成16年11月30日
稼働状況	



8．第5期取得物件-プレミアロッソ

所在地	東京都渋谷区富ヶ谷２－２－６
交通	東京メトロ千代田線　代々木公園駅　徒歩６分、小田急線　代々木八幡駅　徒歩６分
敷地面積	495.80　㎡
建物面積	2,487.72　㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１３階建
建築時期	平成１６年１１月
総戸数	住宅：４４戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
取得価格	1,662百万円
鑑定評価額	1,700百万円
取得日	平成17年1月14日
稼働状況	



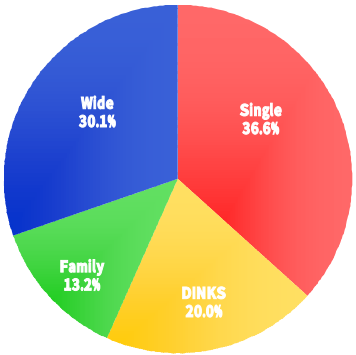
9．レジデンスのタイプ別分類表

S:シングルタイプ　D:ディンクスタイプ　F:ファミリータイプ　W:ワイドタイプ

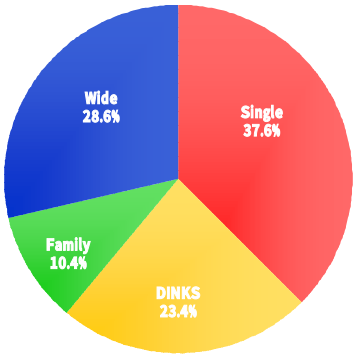
	～30㎡以下	～40㎡	～60㎡	～80㎡	～100㎡	～120㎡	～140㎡	～200㎡	200㎡超
STUDIO (1R/1DK)	S	S	S	S					
1BED (1LDK/2DK)	S	S	D	D	D	W	W	W	
2BED (2LDK/1LDK+S/3DK)			D	D	D	W	W	W	W
3BED (3LDK/2LDK+S)				F	F	F	W	W	W
4BED (4LDK/3LDK+S)				F	F	F	W	W	W
5BED (5LDK)					F	F	F	W	W

1R　：主たる居室1部屋のみで構成
1(2,3)DK　：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の台所で構成
1(2,3)LDK　：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成
1(2,3)LDK+S　：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間に加え、1つの納戸（サービスルーム）で構成

タイプ別分散状況（専有面積比率）



タイプ別分散状況（専有面積ベース投資金額比率）



➢ 上記には、建物の用途が住宅と店舗から構成されているレジデンスのうち店舗の用に供されている専有面積を含みません。

10. レジデンスのタイプ別分布状況

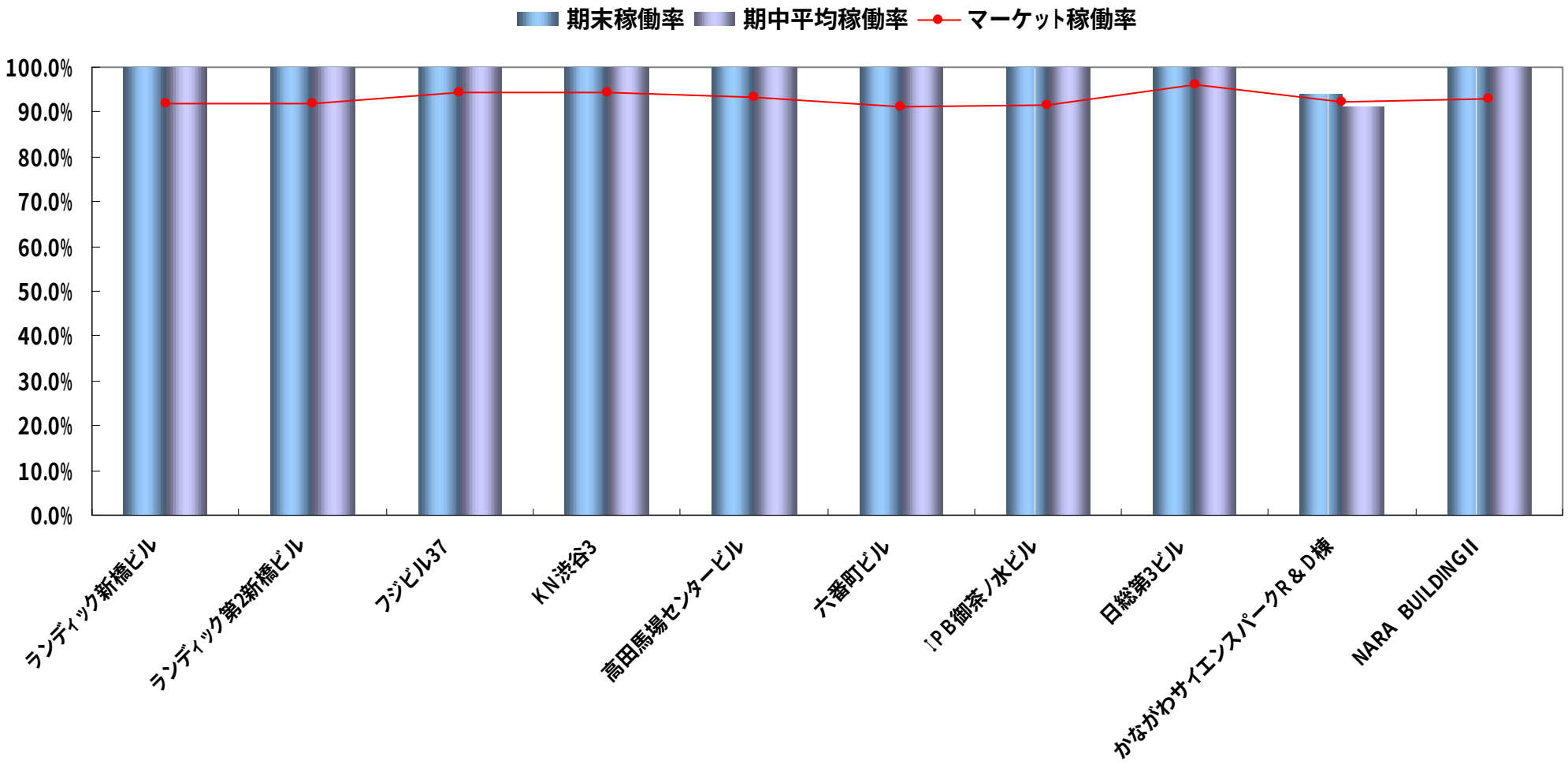
		取得価格（百万円）	住居						店舗	
			賃貸可能面積（㎡）					総戸数	賃貸可能面積（㎡）	店舗数
			Single	DINKS	Family	Wide	TOTAL			
都心5区	ﾊﾟｰｸｱｸｼｽ四谷ｽﾃｰｼﾞ	5,208	2,012.82	1,597.22	3,122.14	-	6,732.18	127	-	-
	ﾊﾟｰｸｱｸｼｽ明治神宮前	2,604	253.85	1,109.65	-	-	1,363.50	26	343.44	3
	ｻﾝﾊﾟﾚｽ南麻布	1,150	-	97.53	100.50	1,379.39	1,577.42	13	-	-
	ｷｬﾋﾟﾝｱﾘｰﾅ赤坂	1,330	500.92	877.10	-	-	1,378.02	32	-	-
	ｷｬﾋﾟﾝｱﾘｰﾅ南青山	1,070	1,113.24	73.88	-	-	1,187.12	37	-	-
	ﾋﾞｭﾛｰ紀尾井町	1,840	994.66	734.32	-	-	1,728.98	50	-	-
	ﾎｰﾏｯﾄｳｯﾄﾞﾋﾞﾙ	5,090	-	-	-	5,793.93	5,793.93	28	-	-
	六本木ｸﾞﾘｰﾝﾃﾗｽ	4,678	-	-	-	5,748.89	5,748.89	33	-	-
	ﾋﾞｰｻｲﾄ芝公園	2,181	2,312.75	-	-	-	2,312.75	88	-	-
	ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ日本橋茅場町	2,430	3,366.29	89.39	-	-	3,455.68	135	-	-
	ﾗﾝｸﾞ・ﾀﾜｰ京橋	927	1,062.14	-	-	-	1,062.14	52	153.96	2
	ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ三田慶大前	1,580	1,248.88	-	-	-	1,248.88	48	348.85	2
	ﾌﾟﾚﾐｱﾛｯｿ	1,662	465.76	1,412.84	-	-	1,878.60	44	-	-
	ﾌﾟﾚﾐｱﾌﾟﾗﾝ代々木公園	2,330	1,011.95	1,325.00	-	-	2,336.95	60	-	-
	ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ内神田	1,723	1,146.30	397.08	-	-	1,543.38	43	599.67	2
	ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ市ヶ谷河田町	1,460	667.95	670.76	-	-	1,338.71	36	316.95	1
	Walk　赤坂	2,043	-	668.20	-	1,068.50	1,736.70	19	-	-
小計		39,307	16,157.51	9,052.97	3,222.64	13,990.71	42,423.83	871	1,762.87	10
東京23区	ﾋﾞｰｻｲﾄ大崎	1,072	1,319.52	-	-	-	1,319.52	64	-	-
	ﾌﾟﾚﾐｱｶﾞｰﾃﾞﾝ本郷	975	-	196.72	991.30	385.85	1,573.87	14	-	-
	ﾌﾟﾚﾐｱｸﾞﾗﾝﾃﾞ馬込	1,560		304.45	2,073.68		2,378.13	33	-	-
小計		3,607	1,319.52	501.17	3,064.98	385.85	5,271.52	111	-	-
合計		42,914	17,477.03	9,554.14	6,287.62	14,376.56	47,695.35	982	1,762.87	10

➢ 上記には、第6期に取得した2物件（Walk赤坂、ﾌﾟﾚﾐｱｸﾞﾗﾝﾃﾞ馬込）及び取得を予定している3物件（ﾌﾟﾚﾐｱﾌﾟﾗﾝ代々木公園、ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ内神田、ﾌﾟﾚﾐｱｽﾃｰｼﾞ市ヶ谷河田町）を含みます。

11. 稼働率の状況（オフィス）

オフィス期末平均稼働率： 98.5%

オフィス期中平均稼働率： 97.8%

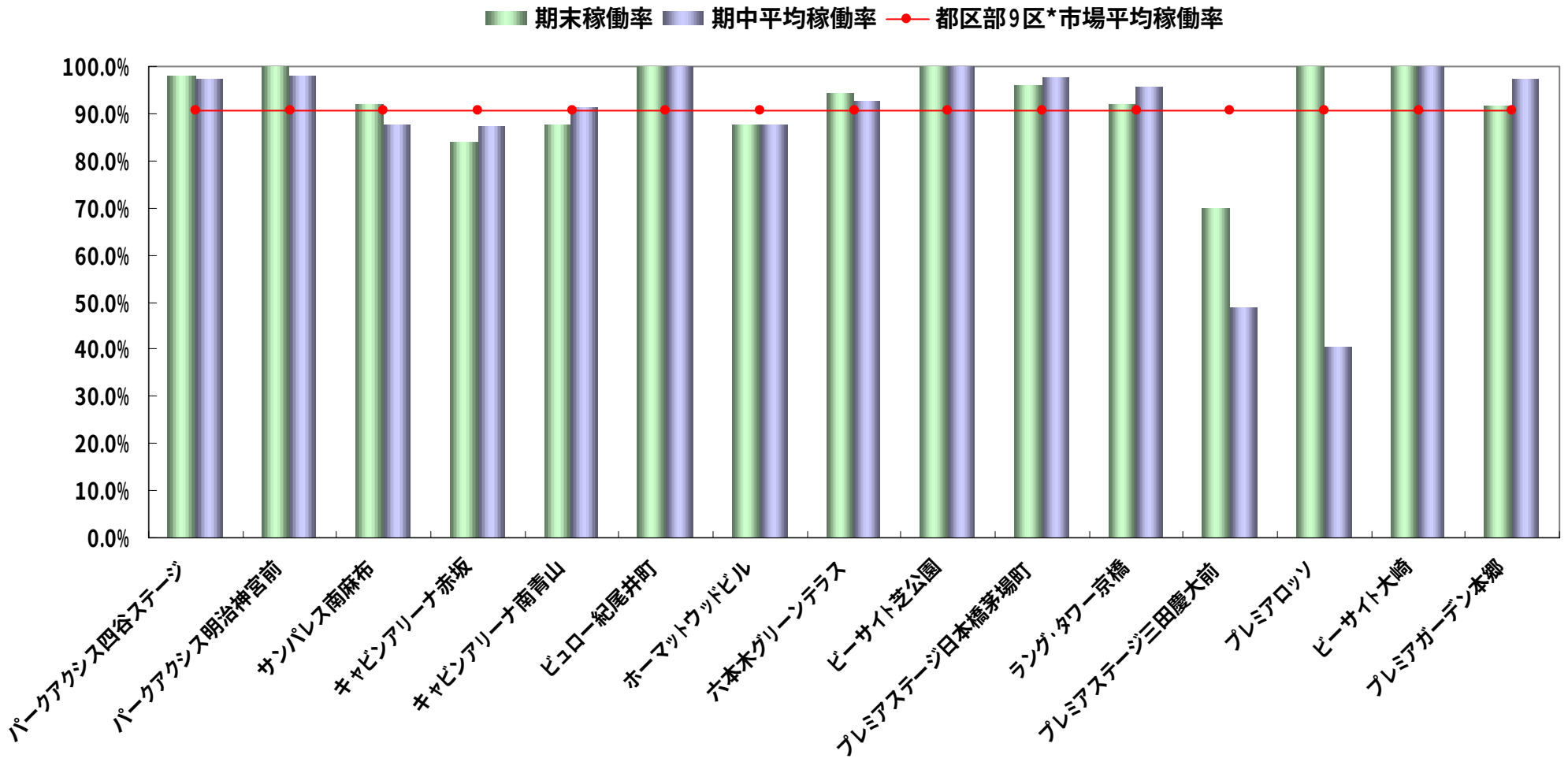


- 市場平均稼働率：2004年12月　（出所：生駒ｼｰﾋﾞｰ・ﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽ株式会社）

12. 稼働率の状況（レジデンス）

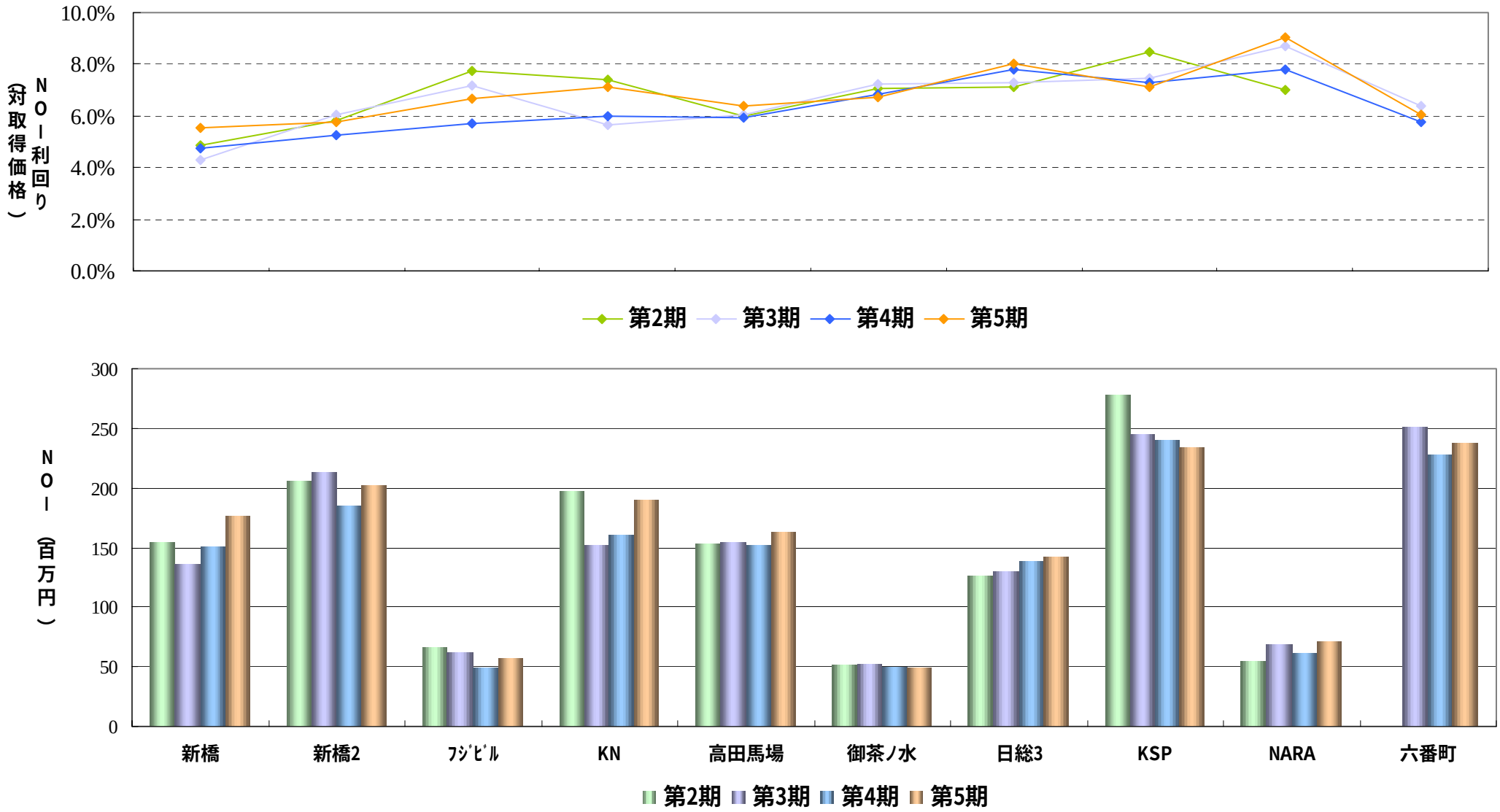
レジデンス期末平均稼働率：　93.6%

レジデンス期中平均稼働率：　91.4%



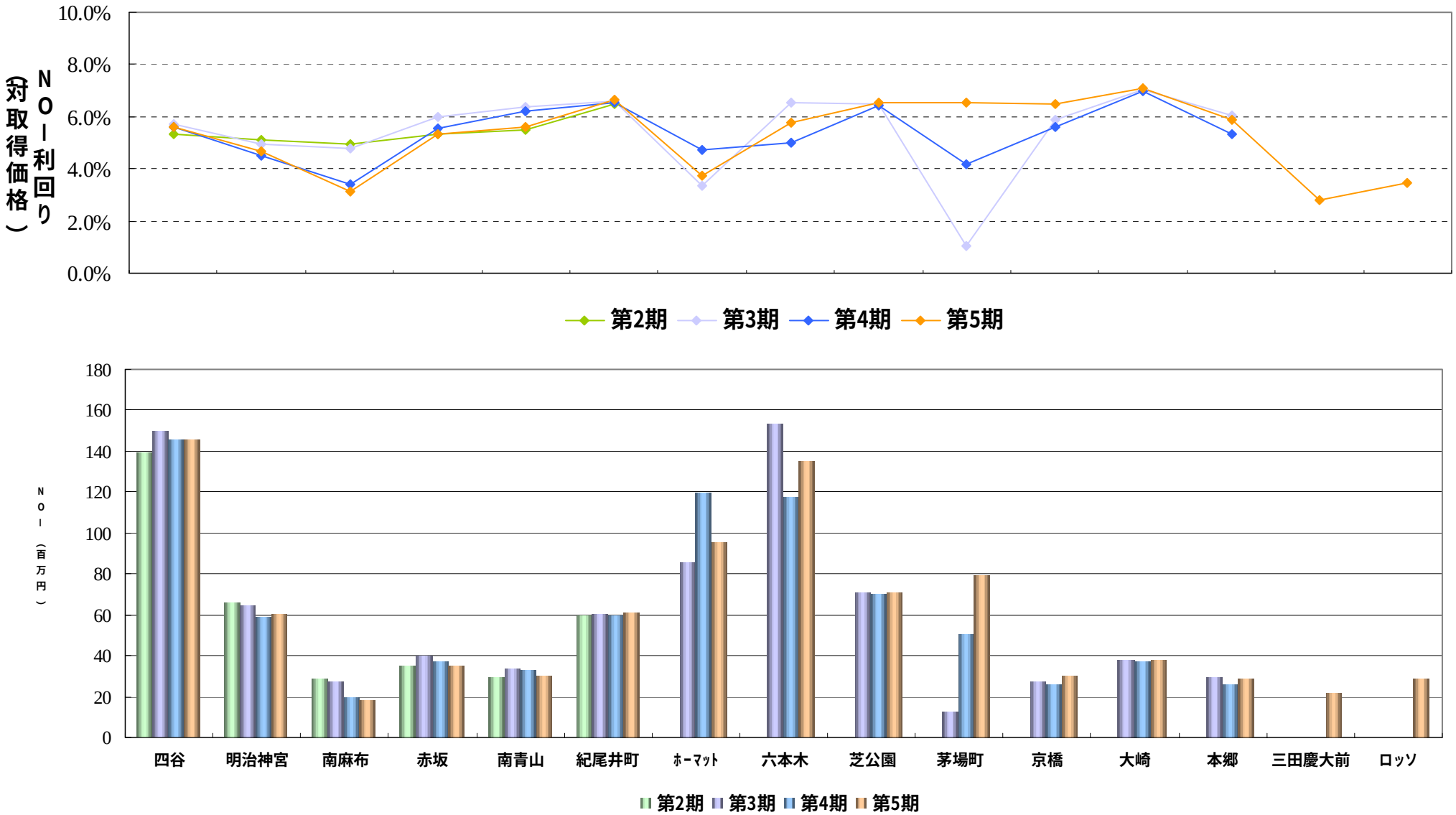
* 都区部9区：千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区
市場平均稼働率：2004年9月~12月の各月末時点の平均値　（出所：ケン不動産投資顧問株式会社「KEN　Data Press Vol.18」）

13. 物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）



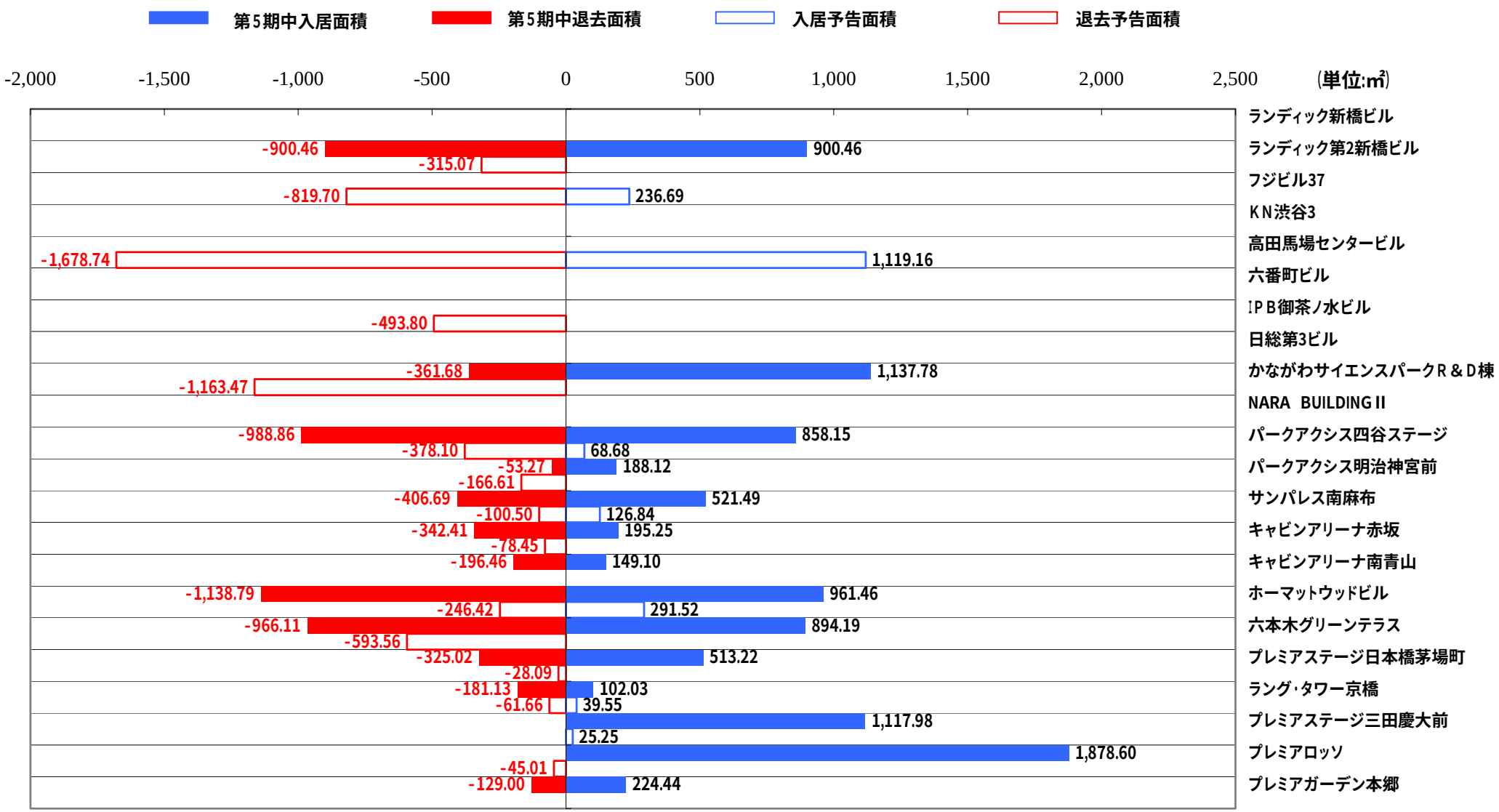
➢ 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.22をご参照下さい。

14. 物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）



➢ 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.23をご参照下さい。

15. テナントの入居･退去の状況



➢ 入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第5期末現在契約を締結している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含みません。

16. 財務状況

借入金の状況

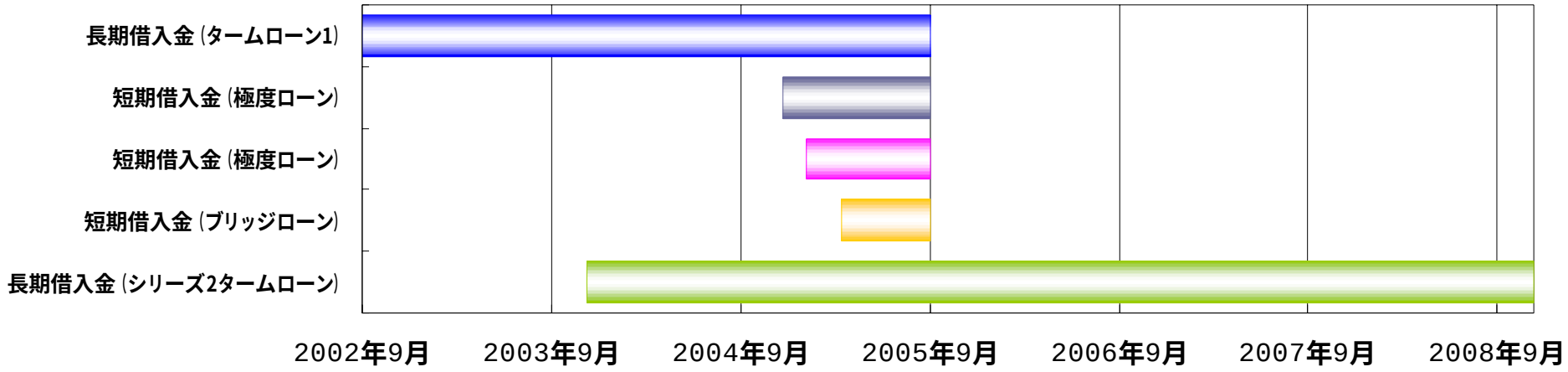
期末有利子負債比率＝有利子負債／(有利子負債＋出資金)＝54.1%

(平成17年4月30日現在)

			借入金額(百万円)	借入日	返済期限	平均利率(%)(注1)	借入先	使途
短期	変動	極度ローン	1,500	2004/11/30	2005/9/9	0.89169	中央三井信託銀行	(注2)
	変動	極度ローン	1,300	2005/1/14	2005/9/9	0.88663	中央三井信託銀行	(注2)
	変動	ブリッジローン	11,500 (注3)	2005/3/25	2005/9/9	0.59333	中央三井信託銀行	(注4)
小計			14,300					
長期	固定	タームローン1	10,000	2002/9/11	2005/9/9	1.12250	中央三井信託銀行・住友信託銀行・住友生命	(注2)
	変動		10,000			0.99185	中央三井信託銀行・住友信託銀行・りそな銀行	(注2)
	固定	シリーズ2タームローン	4,700	2003/11/18	2008/11/18	1.78125	中央三井信託銀行・りそな銀行	(注2)
	変動		4,700			1.04185	UFJ銀行・あおぞら銀行	(注2)
小計			29,400					
合計			43,700					

(注1) 変動金利借入金については、期中の平均利率(加重平均)を表示しています。
(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入等です。
(注3) 借入金の一部返済により、平成17年6月21日現在、借入残高は70億円(▲45億円)になっています。
(注4) 資金使途は、短期借入金の返済です。

借入期間の状況



17. 比較貸借対照表

(単位:百万円)

	科　目	当期(第5期) 平成17年4月30日 金額	当期(第5期) 比率	前期(第4期) 平成16年10月31日 金額	前期(第4期) 比率	増減
資産の部	流動資産	6,263	7.2%	7,174	8.5%	-911
	現金及び預金	113	0.1%	1,312	1.6%	-1,198
	信託現金及び信託預金	5,970	6.9%	5,732	6.8%	238
	その他の流動資産	178	0.2%	129	0.2%	49
	固定資産	80,356	92.7%	77,414	91.5%	2,941
	有形固定資産	80,312	92.7%	77,364	91.4%	2,948
	備品	0	0.0%	0	0.0%	0
	不動産	—	—	—	—	0
	建物等	—	—	—	—	0
	土地	—	—	—	—	0
	信託不動産	80,312	92.7%	77,364	91.4%	2,948
	建物等	29,051	33.5%	28,104	33.2%	946
	土地	51,261	59.2%	49,259	58.2%	2,001
	無形固定資産	6	0.0%	7	0.0%	0
	その他の無形固定資産	6	0.0%	7	0.0%	0
	投資その他の資産	36	0.0%	41	0.1%	-5
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
	長期前払費用	26	0.0%	31	0.0%	-5
	繰延資産	24	0.0%	30	0.0%	-6
	創業費	24	0.0%	30	0.0%	-6
	資産の部合計	86,643	100.0%	84,619	100.0%	2,024
負債の部	流動負債	35,256	40.7%	33,320	39.4%	1,935
	営業未払金	233	0.3%	230	0.3%	2
	未払費用	68	0.1%	77	0.1%	-8
	短期借入金	14,300	16.5%	12,400	14.7%	1,900
	1年以内返済長期借入金	20,000	23.1%	20,000	23.6%	0
	前受金	629	0.7%	522	0.6%	107
	その他の流動負債	23	0.0%	89	0.1%	-66
	固定負債	13,104	15.1%	13,045	15.4%	59
	信託預り敷金保証金	3,704	4.3%	3,645	4.3%	59
	長期借入金	9,400	10.9%	9,400	11.1%	0
	負債の部合計	48,360	55.8%	46,366	54.8%	1,994
出資	出資総額	37,053	42.8%	37,053	43.8%	0
	剰余金	1,229	0.0%	1,199	1.4%	30
	出資の部合計	38,283	44.2%	38,253	45.2%	30
	負債･出資の部合計	86,643	100.0%	84,619	100.0%	2,024

(単位:百万円)

現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	113	1,312	-1,198
うち預り敷金相当額	—	—	—
その他	113	1,312	-1,198
信託銀行名義預金	5,970	5,732	238
うち預り敷金相当額	3,704	3,645	59
その他	2,266	2,087	179

その他の流動資産			
営業未収入金	41	55	-14
前払費用	45	68	-23
未収消費税等	22	—	22
その他	68	5	63

固定資産

	前期末 帳簿価格	当期 増減額	当期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	77,364	3,525	577	80,312
備品	0	—	0	0
不動産	—	—	—	—
信託不動産	77,364	3,525	577	80,312
建物等	28,104	1,524	577	29,051
土地	49,259	2,001	—	51,261

	当期	前期	増減
投資等	36	41	-5
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)	10	10	0
長期前払費用(借入金のｱｯﾌﾟﾌﾛﾝﾄﾌｨｰ未経過分)	26	31	-5

借入金		当期末	前期末	増減
有利子負債残高		43,700	41,800	1,900
総資産有利子負債比率	借入金＋投資法人債 / 期末総資産	50.4%	49.4%	1.0%
長期有利子負債比率	長期有利子負債 / 有利子負債	21.5%	22.5%	-1.0%
有利子負債比率	有利子負債 / 有利子負債＋出資金	54.1%	53.0%	1.1%

- 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。

18. 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

(単位:百万円)

科目			当期(第5期) 2004/11/1～2005/4/30		前期(第4期) 2004/5/1～2004/10/31		増減	
			金額	比率	金額	比率	金額	前期比
経常損益	営業損益	賃貸事業収入						
		賃料	2,523	74.9%	2,402	73.9%	120	5.0%
		共益費	485	14.4%	476	14.6%	8	1.9%
		その他の賃貸事業収入	361	10.7%	372	11.5%	-11	-3.1%
		駐車場使用料	74	2.2%	71	2.2%	2	3.9%
		施設使用料	24	0.7%	22	0.7%	1	5.8%
		付帯収益	196	5.8%	239	7.4%	-42	-17.9%
		解約違約金	4	0.1%	1	0.0%	3	211.6%
		その他雑収入	61	1.8%	37	1.2%	23	62.7%
		賃貸事業収入合計	3,369	100.0%	3,252	100.0%	117	3.6%
		公租公課	206	6.1%	147	4.5%	59	39.9%
		諸経費	803	23.8%	818	25.2%	-15	-1.9%
		外注委託費	408	12.1%	390	12.0%	17	4.5%
		水道光熱費	189	5.6%	227	7.0%	-38	-16.9%
		損害保険料	14	0.4%	14	0.5%	0	-5.9%
		修繕費	101	3.0%	128	4.0%	-27	-21.7%
		信託報酬	36	1.1%	35	1.1%	1	3.3%
		その他賃貸事業費用	54	1.6%	21	0.7%	33	155.2%
		減価償却費	577	17.1%	554	17.1%	22	4.1%
		賃貸事業費用合計	1,587	47.1%	1,521	46.8%	66	4.4%
		賃貸事業損益	1,781	52.9%	1,730	53.2%	51	3.0%
		減価償却費控除前利益(NOI)	2,359	70.0%	2,285	70.3%	73	3.2%
		資産運用報酬	134	4.0%	128	4.0%	5	4.4%
		役員報酬	9	0.3%	9	0.3%	0	0.0%
		資産保管委託報酬	7	0.2%	7	0.2%	0	3.1%
		一般事務委託報酬	48	1.5%	52	1.6%	-3	-5.8%
		会計監査人報酬	5	0.2%	5	0.2%	0	2.8%
		その他の費用	60	1.8%	58	1.8%	2	4.3%
		営業利益	1,514	45.0%	1,469	45.2%	45	3.1%
	営業外損益	営業外収益	0	0.0%	3	0.1%	-3	-98.9%
		営業外費用	284	8.4%	271	8.4%	12	4.5%
		支払利息	266	7.9%	265	8.2%	0	0.4%
		新投資口発行費	11	0.3%	—	0.0%	11	
		投資口公開関連費用	—	0.0%	—	0.0%	—	
		創業費償却	6	0.2%	6	0.2%	0	0.0%
		経常利益	1,230	36.5%	1,200	36.9%	30	2.5%
		税引前当期利益	1,230	36.5%	1,200	36.9%	30	2.5%
法人税、住民税及び事業税			1	0.1%	0	0.0%	1	179.7%
法人税等調整額			-1	0.0%	0	0.0%	-1	-307.9%
		当期純利益	1,229	36.5%	1,199	36.9%	30	2.5%
		前期繰越利益	0	0.0%	0	0.0%	0	62.8%
		当期未処分利益	1,229	36.5%	1,199	36.9%	30	2.5%

金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第5期) 2004/11/1～2005/4/30	前期(第4期) 2004/5/1～2004/10/31
当期未処分利益	1,229,919,967円	1,199,382,020円
分配金の額	1,229,906,000円	1,199,337,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,490円	15,105円
次期繰越利益	13,967円	45,020円

<賃貸事業損益>

■ 賃貸事業収入 [前期(第4期)との対比]

第1期に取得した13物件:	26百万円の増収	
第2期に取得した 2物件:	増減なし	
第3期に取得した 8物件:	24百万円の増収	
第5期に取得した 2物件:	67百万円の増収	
	内訳	三田慶大前:33百万円増収
		ロッソ:34百万円増収
合計	117百万円の増収	

■ 賃貸事業損益 [期初の予想との対比]

第1期に取得した13物件:	26百万円増収、75百万円増益
第2期に取得した 2物件:	増減収なし、増減益なし
第3期に取得した 8物件:	13百万円増収、15百万円増益
第5期に取得した 2物件:	33百万円増収、19百万円増益
合計	72百万円増収、109百万円増益

<賃貸事業費用>

■ 公租公課・・・+59百万円
・神奈川県所在物件の納付回数相違:+59百万円

■ 当期の修繕工事支出・・・合計246百万円
<修繕費・・・101百万円>
ホーマットウッドビル居室リノベーション工事: 16百万円
ランディック新橋ビル個別空調化撤去工事: 5百万円
六番町ビル空調システム改修工事: 4百万円 他
<資本的支出・・・145百万円>
ランディック第2新橋ビルの個別空調化工事: 58百万円
ホーマットウッドビル居室グレードアップ工事: 51百万円 他

<営業外損益>

■ 新投資口発行費
翌第6期に行った新投資口追加発行に関し当期中の発生業務分として11百万円を計上

➢ 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。

19. 予想損益計算書

(単位:百万円)

科目			第6期予想 2005/5/1〜2005/10/31						第5期実績 2004/11/1〜2005/4/30					増減
			第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	第3期取得 8物件	第4・5期取得 2物件	第6期取得 6物件	31物件 合計	第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	第3期取得 8物件	第4・5期取得 2物件	25物件 合計	
経常損益	営業損益	賃貸事業収入												
		賃貸事業収入	賃貸事業収入											
			賃料	1,514	98	839	99	141	2,694	1,529	98	851	43	2,523	170
			共益費	414	0	63	0	0	477	422	0	63	0	485	-7
			その他の賃貸事業収入	338	0	132	1	36	510	307	3	27	23	361	148
			駐車場使用料	65	0	7	1	8	84	65	0	7	0	74	9
			施設使用料	19	0	2	0	0	22	20	0	2	0	24	-1
			付帯収益	228	0	0	0	4	232	196	0	0	0	196	35
			解約違約金	17	0	0	0	0	17	0	0	4	0	4	12
			その他雑収入	8	0	121	0	23	154	23	2	12	22	61	92
			賃貸事業収入合計	2,267	99	1,035	101	178	3,682	2,258	102	942	66	3,369	312
		賃貸事業費用	公租公課	132	1	44	1	0	179	187	1	18	0	206	-27
			諸経費	592	10	161	16	70	851	575	10	188	29	803	48
			外注委託費	257	6	108	10	35	417	261	5	123	18	408	9
			水道光熱費	220	0	6	0	6	233	182	0	5	0	189	44
			損害保険料	9	0	4	0	1	15	8	0	4	0	14	1
			修繕費	69	0	20	0	1	93	68	1	30	0	101	-7
			信託報酬	21	1	12	1	3	39	21	1	12	1	36	3
			その他賃貸事業費用	14	1	9	2	23	51	32	1	11	9	54	-3
			減価償却費	387	19	159	18	52	637	386	19	155	15	577	59
			賃貸事業費用合計	1,111	31	365	37	122	1,668	1,149	30	362	45	1,587	80
		賃貸事業損益		1,155	67	669	64	56	2,013	1,109	71	580	21	1,781	232
		減価償却費控除前利益(NOI)		1,542	87	829	83	108	2,650	1,496	90	735	37	2,359	291
			資産運用報酬						143					134	8
			役員報酬						9					9	0
			資産保管委託報酬						8					7	0
			一般事務委託報酬						60					48	11
			会計監査人報酬						5					5	0
			その他の費用						102					60	41
		営業利益							1,684					1,514	170
	営業外損益	営業外収益							0					0	0
		営業外費用							304					284	20
			支払利息						258					266	-8
			新投資口発行費						40					11	29
			投資口公開関連費用						—					—	0
			創業費償却						6					6	0
		経常利益							1,380					1,230	149
		税引前当期利益							1,380					1,230	149
		法人税、住民税及び事業税							1					1	0
		法人税等調整額							0					-1	1
		当期純利益							1,379					1,229	149

➢ 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

<第6期予想の前提条件>

■ 運用資産

第5期末時点で保有している25物件に加え、新規に取得を予定している6物件(P.5ご参照)を加えた31物件とします。

■ 稼働率

第5期は、保有するオフィス10棟のうち9棟が期中フルに100%稼動したことに加え、かながわサイエンスパークR&D棟も期中平均稼働率が伸長するなど運用開始以来最高の実績となる期中平均稼働率97.8%を残しました。

第6期は一部のオフィスで空室が発生しますが、比較的順調に新規テナントのリースアップを行えるものと計画しており、第5期より若干低下しますが期中平均稼働率は96.3%を見込んでいます。

レジデンスについては、第5期末時点で保有している15物件だけで見ると第6期の稼働率は伸長する計画ですが、第6期に取得を計画しているレジデンスのほとんどが竣工後引渡しを受けた後にリースアップを開始する物件であることから、第6期の期中平均稼働率は88.2%と保守的な予測に留めています。

なお、第6期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率は93.0%を見込んでいます。

■ 賃貸事業収入

第6期中に六番町ビル(第3期取得)の敷地の一部について隣接地と交換を実行する予定です(契約済)。この交換に伴い118百万円の差益計上を見込んでいます。

■ 公租公課

第6期より六番町ビル、プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷、プレミアステージ三田慶大前の4物件について新たに固定資産税、都市計画税が費用化しますが、神奈川県所在の3物件については公租公課の年間4度の分納のうち1度の納税で済むことから、合計では第5期と比較して27百万円の減少を見込んでいます。

■ 支払利息

2005年9月に返済期限が到来する長期借入金と短期借入金について、今後の金利変動リスクを回避するため固定金利資金の調達を行う計画ですが、有利子負債比率の圧縮により、支払利息は第5期と比べて8百万円の減少を見込んでいます。

20. キャッシュフロー計算書の対比

(単位:百万円)

項　　目	当期(第5期)	第4期	第3期	第2期	第1期
	2004/11/1～2005/4/30	2004/5/1～2004/10/31	2003/11/1～2004/4/30	2003/5/1～2003/10/31	2002/5/2～2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ･フロー					
税引前当期純利益	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	578	555	512	387	470
その他	0	439	-118	840	-444
営業活動によるキャッシュ･フロー	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					
信託有形固定資産の取得による支出	-3,532	-192	-26,052	-3,121	-49,926
無形固定資産の取得による支出	ー	-3	ー	-2	-4
信託預り敷金保証金の収入	200	234	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	-140	-309	-279	-193	-14
差入敷金保証金の支出	―	0	0	ー	-10
その他	ー	0	ー	ー	0
投資活動によるキャッシュ･フロー	-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	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	-12,400	-300	-4,500	ー	ー
長期借入金の借入による収入	ー	ー	9,400	ー	21,100
長期借入金の返済による支出	ー	ー	-1,100	ー	ー
投資口の発行による収入	ー	ー	9,666	ー	27,387
分配金の支払額	-1,197	-970	-881	-1,172	ー
財務活動によるキャッシュ･フロー	702	-970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加･減少額	-960	954	1,252	-430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,045	6,091	4,838	5,269	ー
6. 現金及び現金同等物の期末残高	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

- 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。

21. 各種財務指標

	項　　目		当期（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）	1.4%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算	（注13）	2.9%	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率	（注2）	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算	（注13）	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率（期末）	（注3）	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.6%
	総資産有利子負債比率（期末）	（注4）	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	43.0%
	長期固定適合率（期末）	（注5）	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	93.7%
	デットサービスカバレッジレシオ	（注6）	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期利益		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		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）	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）	5.9%	5.9%	5.1%	6.3%	6.9%
	賃貸NCF	（注9）	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		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		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）	5.6%	5.4%	4.9%	6.1%	6.7%
	FFO	（注11）	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）		25	23	23	15	13
	テナント数（期末）		662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積（期末）		99,534.09m²	96,057.76m²	96,057.76m²	67,803.99m²	64,900.91m²
	稼働率						
	期中平均		95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点		96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額（鑑定価格）		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）		79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額（期末）		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）		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）	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／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終期までの233日により年換算を算出

- 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。

22. 物件別賃貸事業損益（オフィス）

（単位：百万円）

科　目	都心5区																		東京23区		
	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			六番町ビル			IPB御茶ノ水ビル		
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3
賃貸事業収入	214	192	21	252	262	-9	67	59	7	220	191	28	213	202	11				61	61	0
賃料	171	153	17	203	212	-9	53	46	7	177	152	24	156	145	11				50	50	0
共益費	43	39	4	49	50	0	13	13	0	42	38	3	57	57	0				11	11	0
その他賃貸事業収入	24	29	-4	25	20	4	11	15	-3	27	31	-4	40	45	-4				7	8	0
賃貸事業収入合計…①	238	222	16	277	283	-5	79	75	3	247	223	24	254	247	6				69	70	0
公租公課	23	23	0	16	16	0	5	5	0	16	16	0	25	25	0				4	4	0
諸経費	41	47	-6	60	80	-20	16	19	-3	43	45	-2	67	68	0				16	15	0
外注委託費	16	16	0	19	24	-5	8	9	-1	21	20	0	37	32	4				6	6	0
水道光熱費	14	17	-2	17	21	-4	4	6	-1	16	18	-1	19	26	-6				4	5	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0
修繕費	5	9	-4	17	24	-6	1	3	-1	1	3	-1	5	5	0				3	2	1
信託報酬	3	3	0	3	3	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0				0	0	0
その他	0	0	0	1	5	-4	0	0	0	0	0	0	1	0	1				0	0	0
減価償却費	22	22	0	32	30	1	15	15	0	31	31	0	50	49	1				12	12	0
賃貸事業費用合計…②	87	92	-5	109	128	-18	37	40	-3	91	93	-2	144	143	0				33	32	1
償却前損益（NOI）…③	174	151	22	200	185	14	56	49	7	187	161	26	161	153	7	258	251	6	48	50	-1
賃貸事業損益…①－②	151	129	22	167	154	12	41	34	6	156	129	26	110	103	6	228	221	6	35	37	-1
資本的支出…⑤	4	－	4	58	142	-83	－	1	-1	3	1	2	－	2	-2	－	－	－	－	－	－
NCF…③－⑤	170	151	19	142	43	99	56	48	8	184	160	24	161	151	10	258	251	7	48	50	-2
取得価格…⑥	6,341			7,045			1,727			5,348			5,118			7,860			1,456		
年換算NOI利回り…③/⑥	5.50%	4.78%		5.70%	5.28%		6.60%	5.76%		7.03%	6.04%		6.30%	6.01%		6.57%	6.40%		6.69%	6.88%	

科　目	周辺都市部									オフィス合計		
	日総第3ビル			かながわサイエンスパーク			NARA BUILDING II					
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3			
賃貸事業収入	145	141	3	386	386	0	88	87	0	1,983	1,919	63
賃料	112	109	3	239	240	-1	63	62	0	1,498	1,443	54
共益費	32	32	0	146	145	1	25	25	0	484	475	8
その他賃貸事業収入	45	47	-1	79	99	-19	16	17	-1	288	323	-35
賃貸事業収入合計…①	190	189	1	466	485	-19	104	105	0	2,271	2,243	27
公租公課	17	5	11	58	19	38	13	4	8	180	121	59
諸経費	43	43	0	196	204	-8	24	33	-8	593	648	-55
外注委託費	20	20	0	80	84	-4	9	9	0	285	287	-2
水道光熱費	11	13	-1	81	100	-19	7	8	-1	177	216	-39
損害保険料	0	0	0	1	1	0	0	0	0	8	9	0
修繕費	8	6	2	9	16	-6	5	13	-7	66	105	-39
信託報酬	1	1	0	3	3	0	0	0	0	22	22	0
その他	0	0	0	21	0	20	0	0	0	33	7	26
減価償却費	23	23	0	104	104	0	25	25	0	350	345	5
賃貸事業費用合計…②	84	72	11	359	328	30	63	63	0	1,124	1,115	8
償却前損益（NOI）…③	130	140	-10	211	261	-49	67	67	0	1,496	1,473	23
賃貸事業損益…①－②	106	116	-10	107	157	-49	41	41	0	1,146	1,127	18
資本的支出…⑤	5	6	0	6	12	-5	－	0	0	79	167	-88
NCF…③－⑤	125	134	-9	205	249	-44	67	67	0	1,416	1,304	112
取得価格…⑥	3,558			6,556			1,580			46,589		
年換算NOI利回り…③/⑥	7.31%	7.88%		6.46%	7.97%		8.50%	8.53%		6.42%	6.32%	

- 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

23. 物件別賃貸事業損益（レジデンス）

（単位：百万円）

科目	都心5区																							
	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			ピュロー紀尾井町			ホーマットウッドビル			六本木グリーンテラス		
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3
賃貸事業収入	160	163	-2	66	64	1	32	33	0	41	43	-2	36	37	-1	62	62	0	143	156	-13	163	156	7
賃料	160	163	-2	66	64	1	32	33	0	41	43	-2	36	37	-1	62	62	0	143	156	-13	163	156	7
共益費	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	15	13	1	5	8	-3	2	1	1	5	1	3	3	3	0	－	－	－	5	1	3	3	3	0
賃貸事業収入合計…①	176	176	0	71	73	-1	35	34	0	46	44	1	39	40	-1	62	62	0	148	158	-9	167	159	8
公租公課	2	2	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0	4	4	0
諸経費	29	27	1	10	12	-2	14	12	2	10	7	3	9	6	2	1	1	0	45	29	16	29	36	-7
外注委託費	21	20	0	5	6	-1	7	4	2	6	5	1	5	4	0	－	－	－	22	16	5	16	19	-2
水道光熱費	0	0	0	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	－	－	－	1	1	0	2	2	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
修繕費	2	1	0	0	1	0	4	4	0	0	0	0	1	0	0	－	－	－	16	6	10	5	6	0
信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0
その他	2	2	0	2	2	0	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	5	-3
減価償却費	36	36	0	9	8	0	13	12	0	7	7	0	8	8	0	11	11	0	39	38	0	30	30	0
賃貸事業費用合計…②	67	65	2	20	22	-2	30	27	2	19	15	3	17	15	2	13	13	0	93	76	17	64	71	-6
償却前損益（NOI）…③	144	146	-2	60	59	0	17	19	-2	35	37	-2	29	33	-3	60	60	0	94	120	-26	133	118	15
賃貸事業損益…①－②	108	110	-2	51	50	0	4	6	-2	27	29	-2	21	25	-3	49	49	0	55	81	-26	103	88	15
資本的支出…⑤	－	－	－	0	－	0	7	8	-1	－	－	－	－	－	－	－	－	－	50	14	36	－	0	0
NCF…③－⑤	144	146	-2	60	59	1	10	11	-1	35	37	-2	29	33	-4	60	60	0	44	106	-62	133	118	15
取得価格…⑥	5,208			2,604			1,150			1,330			1,070			1,840			5,090			4,678		
年換算NOI利回り…③/⑥	5.54%	5.63%		4.62%	4.56%		3.10%	3.46%		5.27%	5.60%		5.55%	6.24%		6.59%	6.59%		3.71%	4.74%		5.72%	5.06%	

科目	都心5区												東京23区						レジデンス合計		
	ビーサイト芝公園			プレミアステージ日本橋茅場町			ラング・タワー京橋			プレミアステージ三田慶大前			プレミアロッソ			ビーサイト大崎			プレミアガーデン本郷					
	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減	第5期	第4期	増減
当期営業日数	181	184	-3	181	184	-3	181	184	-3	152	152		107	107		181	184	-3	181	184	-3			
賃貸事業収入	74	74	0	91	63	28	35	32	2	26	26		16	16		39	39	0	33	31	2	1,025	959	66
賃料	74	74	0	91	63	27	34	32	2	26	26		16	16		39	39	0	33	31	2	1,024	958	65
共益費	－	－	－	0	0	0	0	0	0	－	－		－	－		－	－	－	－	－	－	0	0	0
その他賃貸事業収入	－	－	－	3	9	-6	3	1	1	5	5		17	17		－	－	－	2	4	-1	73	48	24
賃貸事業収入合計…①	74	74	0	95	73	22	38	34	3	32	32		34	34		39	39	0	35	35	0	1,098	1,008	90
公租公課	2	2	0	－	－	－	1	1	0	－	－		－	－		1	1	0	－	－	－	25	25	0
諸経費	1	1	0	13	19	-5	7	6	0	12	12		17	17		0	0	0	6	8	-1	210	170	40
外注委託費	－	－	－	10	14	-4	5	4	0	6	6		11	11		－	－	－	4	4	0	122	102	20
水道光熱費	－	－	－	1	1	0	0	0	0	0	0		0	0		－	－	－	0	0	0	11	11	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	5	5	0
修繕費	－	－	－	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		－	－	－	1	1	0	34	23	11
信託報酬	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	13	12	1
その他	0	0	0	0	1	-1	0	0	0	4	4		4	4		0	0	0	0	1	0	21	14	7
減価償却費	15	15	0	21	21	0	7	7	0	8	8		6	6		8	8	0	2	2	0	226	209	17
賃貸事業費用合計…②	19	19	0	35	41	-5	15	15	0	21	21		24	24		10	10	0	9	11	-1	463	405	57
償却前損益（NOI）…③	70	70	0	81	54	27	29	26	3	19	19		17	17		37	37	0	29	26	2	862	811	50
賃貸事業損益…①－②	55	55	0	59	32	27	22	18	3	10	10		10	10		29	29	0	26	24	2	635	602	32
資本的支出…⑤	－	－	－	－	－	－	－	1	-1	－	－		7	7		－	－	－	－	－	－	65	24	41
NCF…③－⑤	70	70	0	81	54	27	29	25	4	19	19		10	10		37	37	0	29	26	3	790	782	8
取得価格…⑥	2,181			2,430			927			1,580			1,662			1,072			975			33,797		
年換算NOI利回り…③/⑥	6.48%	6.48%		6.74%	4.46%		6.45%	5.66%		3.00%			3.57%			7.02%	7.02%		6.02%	5.54%		5.10%	4.80%	

- 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

24. 鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

ﾀｲﾌﾟ	エリア	物件名	物件取得時				第1期末		第2期末		第3期末		第4期末		第5期末	
			価格	比率	評価額	比率	評価額	比率	評価額	比率	評価額	比率	評価額	比率	評価額	比率
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	7.9%	6,450	7.8%	6,390	12.9%	6,230	12.0%	5,860	7.6%	5,810	7.6%	5,830	7.6%
		ランディック第2新橋ビル	7,045	8.8%	7,050	8.5%	7,000	14.1%	6,830	13.2%	6,850	8.9%	6,870	9.0%	6,880	9.0%
		フジビル37	1,727	2.1%	1,740	2.1%	1,740	3.5%	1,750	3.4%	1,740	2.3%	1,740	2.3%	1,780	2.3%
		KN渋谷3	5,348	6.7%	5,980	7.2%	6,040	12.2%	5,840	11.3%	5,730	7.4%	5,830	7.6%	6,140	8.0%
		高田馬場センタービル	5,118	6.4%	5,100	6.2%	5,100	10.3%	5,170	10.0%	5,090	6.6%	5,110	6.7%	5,170	6.7%
		六番町ビル	7,860	9.8%	8,400	10.1%					8,450	11.0%	8,450	11.0%	8,500	11.1%
		小　計	33,439	41.6%	34,720	41.9%	26,270	52.9%	25,820	49.9%	33,720	43.8%	33,810	44.1%	34,300	44.7%
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1.8%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	1,450	1.9%	1,430	1.9%
		小　計	1,456	1.8%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	1,450	1.9%	1,430	1.9%
	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	4.4%	3,570	4.3%	3,520	7.1%	3,500	6.8%	3,480	4.5%	3,490	4.5%	3,780	4.9%
		かながわサイエンスパークR＆D棟	6,556	8.2%	6,670	8.1%	6,550	13.2%	6,440	12.4%	5,970	7.7%	5,800	7.6%	6,000	7.8%
		NARA BUILDING II	1,580	2.0%	1,620	2.0%	1,580	3.2%	1,560	3.0%	1,570	2.0%	1,570	2.0%	1,680	2.2%
		小　計	11,694	14.5%	11,860	14.3%	11,650	23.5%	11,500	22.2%	11,020	14.3%	10,860	14.2%	11,460	14.9%
	オフィス合計		46,589	58.0%	48,030	58.0%	39,360	79.3%	38,760	74.8%	46,180	59.9%	46,120	60.1%	47,190	61.5%
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	6.5%	5,220	6.3%	5,280	10.6%	5,180	10.0%	5,220	6.8%	5,150	6.7%	5,170	6.7%
		パークアクシス明治神宮前	2,604	3.2%	2,600	3.1%	2,570	5.2%	2,570	5.0%	2,600	3.4%	2,390	3.1%	2,380	3.1%
		サンパレス南麻布	1,150	1.4%	1,150	1.4%	1,050	2.1%	1,030	2.0%	1,000	1.3%	981	1.3%	950	1.2%
		キャビンアリーナ赤坂	1,330	1.7%	1,360	1.6%	1,360	2.7%	1,350	2.6%	1,440	1.9%	1,500	2.0%	1,470	1.9%
		キャビンアリーナ南青山	1,070	1.3%	1,080	1.3%			1,040	2.0%	1,140	1.5%	1,160	1.5%	1,170	1.5%
		ビュロー紀尾井町	1,840	2.3%	1,860	2.2%			1,860	3.6%	1,770	2.3%	1,760	2.3%	1,750	2.3%
		ホーマットウッドビル	5,090	6.3%	5,150	6.2%					4,960	6.4%	4,890	6.4%	4,820	6.3%
		六本木グリーンテラス	4,678	5.8%	5,070	6.1%					5,030	6.5%	5,110	6.7%	5,060	6.6%
		ビーサイト芝公園	2,181	2.7%	2,190	2.6%					2,030	2.6%	2,070	2.7%	2,060	2.7%
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	3.0%	2,590	3.1%					2,610	3.4%	2,540	3.3%	2,600	3.4%
		ラング・タワー京橋	927	1.2%	1,010	1.2%					1,010	1.3%	1,000	1.3%	995	1.3%
		プレミアステージ三田慶大前	1,580	2.0%	1,750	2.1%									1,770	2.3%
		プレミアロッソ	1,662	2.1%	1,700	2.1%									1,710	2.2%
		小　計	31,751	39.5%	32,730	39.5%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	28,810	37.4%	28,551	37.2%	31,905	41.6%
	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	1.3%	1,070	1.3%					1,070	1.4%	1,070	1.4%	1,060	1.4%
		プレミアガーデン本郷	975	1.2%	1,000	1.2%					1,000	1.3%	983	1.3%	996	1.3%
		小　計	2,047	2.5%	2,070	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	2,070	2.7%	2,053	2.7%	2,056	2.7%
	レジデンス合計		33,798	42.0%	34,800	42.0%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	30,880	40.1%	30,604	39.9%	33,961	44.3%
ポートフォリオ合計			80,387	100.0%	82,830	100.0%	49,620	100.0%	51,790	100.0%	77,060	100.0%	76,724	100.0%	81,151	105.8%

- 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。

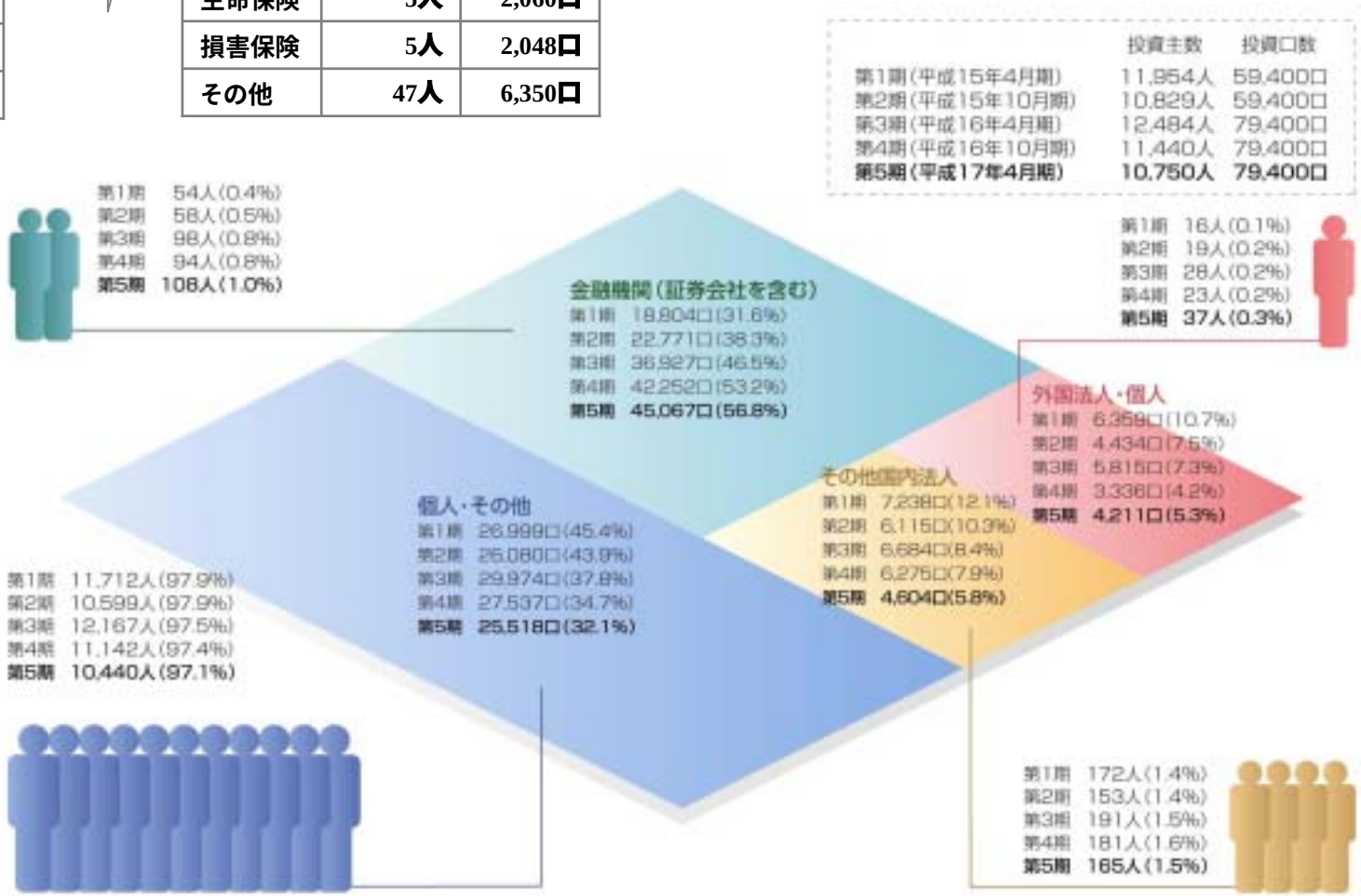
25. 投資主属性別の投資口分布状況

［第4期金融機関内訳］

	投資主数	投資口数
証券会社	10人	2,038口
地方銀行	29人	18,868口
信託銀行	9人	13,485口
生命保険	3人	1,910口
損害保険	4人	782口
その他	39人	5,169口

［第5期金融機関内訳］

	投資主数	投資口数
証券会社	15人	2,064口
地方銀行	27人	17,417口
信託銀行	9人	15,128口
生命保険	5人	2,060口
損害保険	5人	2,048口
その他	47人	6,350口



26. 上位投資主一覧

第3期（発行済投資口数：79,400口）			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
2	資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	2,826	3.55%
3	日本ﾄﾗｽﾃｨ・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	2,655	3.34%
4	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
5	株式会社北都銀行	1,900	2.39%
6	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
7	株式会社北洋銀行	1,714	2.15%
8	株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.15%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	ジブラルタ生命保険株式会社	1,481	1.86%
		21,135	26.61%

第4期（発行済投資口数：79,400口）			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本ﾄﾗｽﾃｨ・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	4,886	6.15%
2	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
3	株式会社北洋銀行	2,966	3.73%
4	資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	2,683	3.37%
5	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
6	株式会社広島銀行	1,918	2.41%
7	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
8	株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.15%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	株式会社北都銀行	1,481	1.86%
		24,493	30.84%

第5期（発行済投資口数：79,400口）			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本ﾄﾗｽﾃｨ・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	5,408	6.81%
2	日本ﾏｽﾀｰﾄﾗｽﾄ信託銀行株式会社（信託口）	2,987	3.76%
3	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
4	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
5	株式会社広島銀行	1,978	2.49%
6	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
7	株式会社北洋銀行	1,822	2.29%
8	資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	1,783	2.24%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	ｼﾞﾌﾞﾗﾙﾀ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,501	1.89%
11	株式会社南都銀行	1,398	1.76%
12	株式会社北都銀行	1,381	1.73%
13	富士火災海上保険株式会社	1,266	1.59%
14	日興ｼﾃｨ信託銀行株式会社（投信口）	1,144	1.44%
15	ー	1,000	1.25%
16	日本図書普及株式会社	969	1.22%
17	株式会社ケン・コーポレーション	810	1.02%
18	三菱証券株式会社	809	1.01%
19	室蘭信用金庫	750	0.94%
20	株式会社仙台銀行	700	0.88%
		34,555	43.52%

- 投資比率については小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。
- 第5期の第15位に該当する投資主は個人投資主です。

27．投資口価格と分配金利回りの推移

➢ 分配金利回りについて、2期分の分配金を発表している場合は権利落ちの翌営業日から決算発表までは発表済の予想分配金を用い、決算発表の翌営業日から新たに発表した予想分配金を用いています。

28. ポートフォリオ一覧

[第5期末保有物件]

		所在地	取得価格		鑑定評価額	取得時期	建築時期	築年数 (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼動率 (注1)	PML	PM会社
			価格 (百万円)	比率	価格 (百万円)							
オフィス	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	7.9%	5,830	2002年9月	1982年6月	22.9	5,593.24	100.0%	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	8.8%	6,880	2002年9月	1978年12月	26.4	6,962.30	100.0%	12.8	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	フジビル37	東京都渋谷区	1,727	2.1%	1,780	2002年9月	1991年6月	13.9	1,905.52	100.0%	5.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	6.7%	6,140	2002年9月	1993年2月	12.2	5,824.31	100.0%	10.6	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	6.4%	5,170	2002年9月	1992年5月	13.0	6,302.81	100.0%	2.0	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ株式会社
	六番町ビル	東京都千代田区	7,860	9.8%	8,500	2004年3月	1987年4月	18.1	6,872.77	100.0%	10.8	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ株式会社
	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1.8%	1,430	2002年9月	1992年3月	13.2	2,178.65	100.0%	8.7	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ株式会社
	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	4.4%	3,780	2002年9月	1986年4月	19.1	5,487.17	100.0%	10.2	ｹﾈﾃﾞｨｸｽ株式会社
	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区	6,556	8.2%	6,000	2002年9月	1989年7月	15.8	15,149.60	94.0%	10.4	株式会社ｹｲｴｽﾋﾞｰｺﾐｭﾆﾃｨ
	NARA BUILDING Ⅱ	横浜市港北区	1,580	2.0%	1,680	2003年2月	1992年3月	13.2	4,049.99	100.0%	10.1	三幸ｴｽﾃｰﾄ株式会社
オフィス小計			46,589	58.0%	47,190			18.1	60,326.36	98.5%		
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	6.5%	5,170	2002年9月	2001年11月	3.5	6,732.18	98.1%	7.4	三井不動産住宅ﾘｰｽ株式会社
	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	3.2%	2,380	2002年9月	2002年3月	3.2	1,706.94	100.0%	9.9	三井不動産住宅ﾘｰｽ株式会社
	サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	1.4%	950	2002年9月	1989年11月	15.5	1,577.42	92.0%	5.3	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1.7%	1,470	2003年4月	2002年11月	2.5	1,378.02	84.0%	10.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	1.3%	1,170	2003年9月	2003年2月	2.2	1,187.12	87.7%	11.2	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	2.3%	1,750	2003年7月	2002年11月	2.5	1,728.98	100.0%	11.6	ー
	ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	6.3%	4,820	2003年11月	1988年8月	16.8	5,793.93	87.7%	7.4	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	5.8%	5,060	2003年11月	2002年10月	2.6	5,748.89	94.2%	10.3	三井不動産住宅ﾘｰｽ株式会社
	ビーサイト芝公園	東京都港区	2,181	2.7%	2,060	2003年11月	2003年2月	2.2	2,312.75	100.0%	11.5	ー
	プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	3.0%	2,600	2004年3月	2004年2月	1.2	3,455.78	96.1%	11.7	株式会社長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	ラング･タワー京橋	東京都中央区	927	1.2%	995	2003年12月	2003年2月	2.2	1,216.10	92.0%	12.5	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	2.0%	1,770	2004年11月	2004年11月	0.5	1,597.73	70.0%	14.3	株式会社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	2.1%	1,710	2005年1月	2004年11月	0.5	1,878.60	100.0%	14.0	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	1.3%	1,060	2003年11月	2002年12月	2.4	1,319.52	100.0%	12.1	ー
	プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	1.2%	996	2004年4月	2002年3月	3.2	1,573.87	91.8%	12.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
レジデンス小計			33,797	42.0%	33,961			5.0	39,207.83	93.6%		
ポートフォリオ合計			80,386	100.0%	81,151			12.6	99,534.19	96.6%	6.6	

[第6期取得(予定)物件]

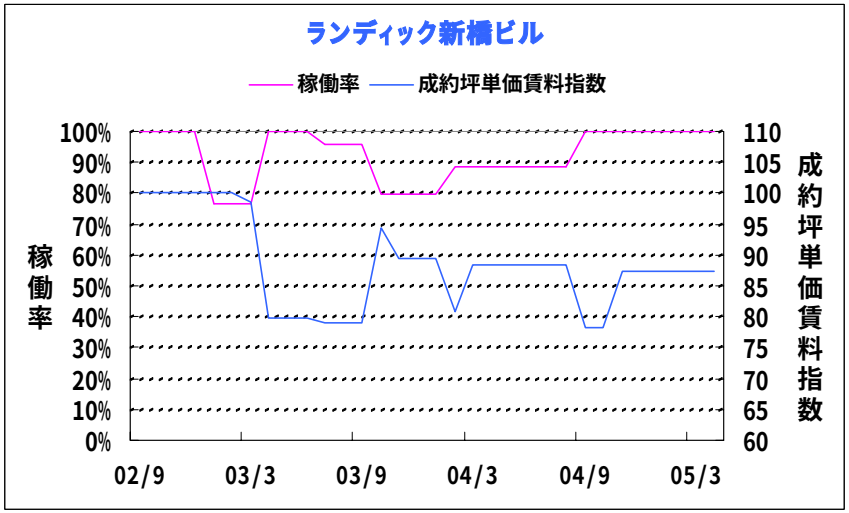
レジデンス	櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796		1,830	2005年6月	1988年3月	17.2	2,126.88	90.8%	14.2	三幸ｴｽﾃｰﾄ株式会社
	プレミアブラン代々木公園(注2)	東京都渋谷区	2,330		2,330	2005年7月	2005年6月	ー	2,336.95	ー	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
	プレミアステージ内神田(注2)	東京都千代田区	1,723		1,980	2005年9月	2005年9月	ー	2,056.50	ー	13.8	株式会社長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
	プレミアステージ市ヶ谷河田町(注2)	東京都新宿区	1,460		1,510	2005年7月	2005年7月	ー	1,655.66	ー	13.1	ｱｰﾙ･ｴｰ･ｱｾｯﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
	Walk赤坂	東京都港区	2,043		2,080	2005年6月	2004年11月	0.5	1,736.70	74.3%	13.9	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		1,560	2005年6月	2005年2月	0.2	2,378.13	9.4%	15.7	株式会社長谷工ﾗｲﾌﾞﾈｯﾄ
新規購入(予定)物件			10,912		11,290			3.0	12,290.82	-	7.1	

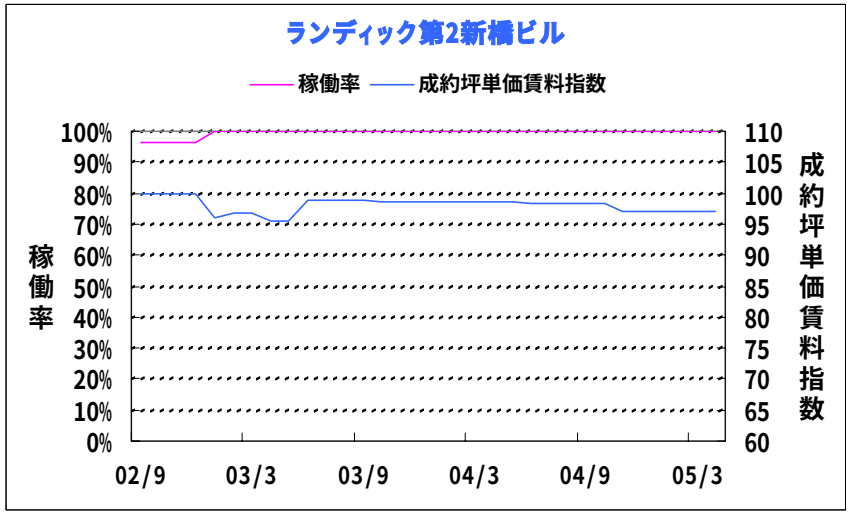
(注1) 各物件の「稼動率」は平成17年4月30日現在の数値を記載しています。

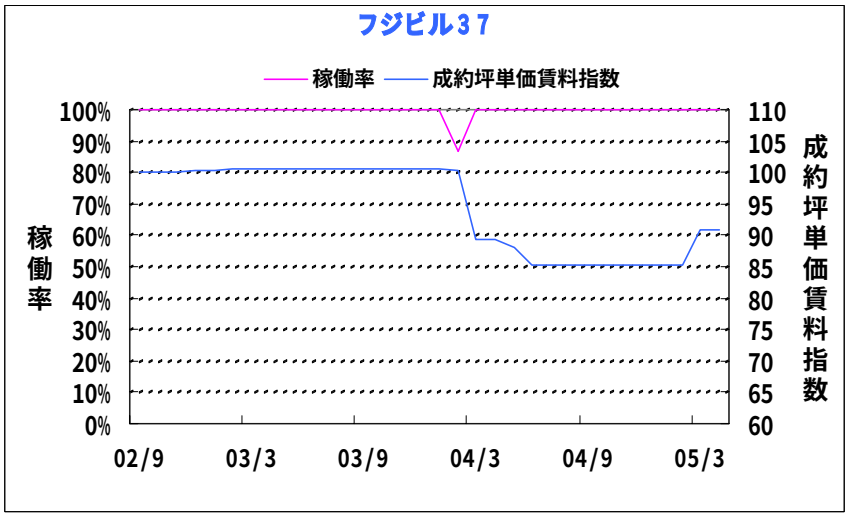
(注2) プレミアブラン代々木公園、プレミアステージ内神田、プレミアステージ市ヶ谷河田町の3物件については未竣工のため「鑑定評価額」は調査価額を記載しています。

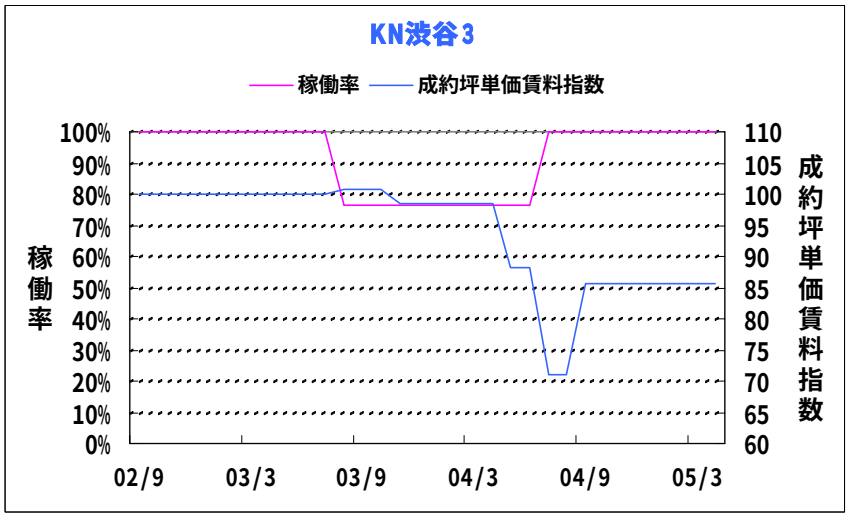
(注3) 新規購入(予定)物件のPML値は、31物件のポートフォリオ合計として求めた数値です。

29．物件別収益性の推移①





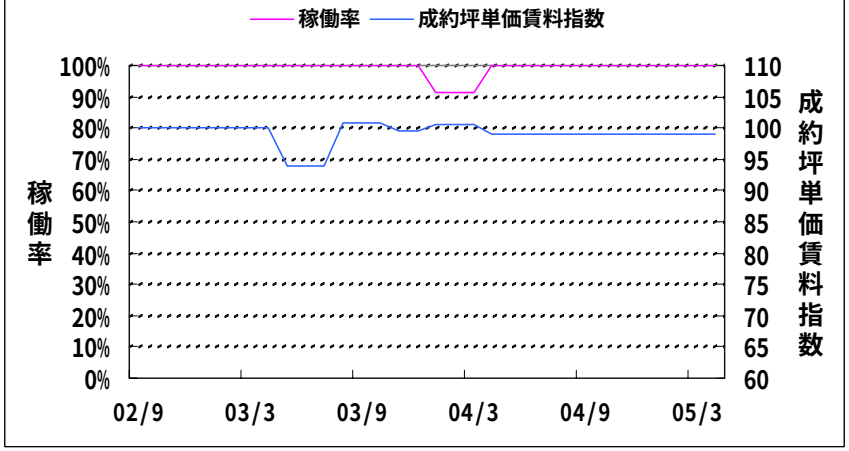




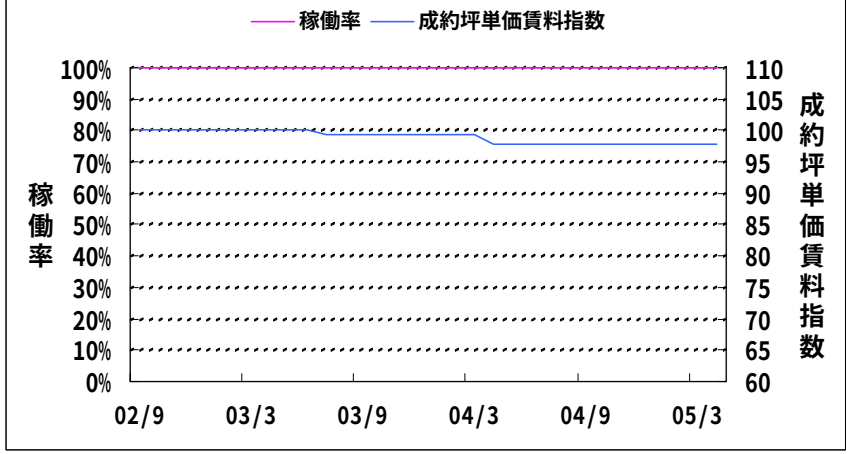
➢ 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。

30．物件別収益性の推移②

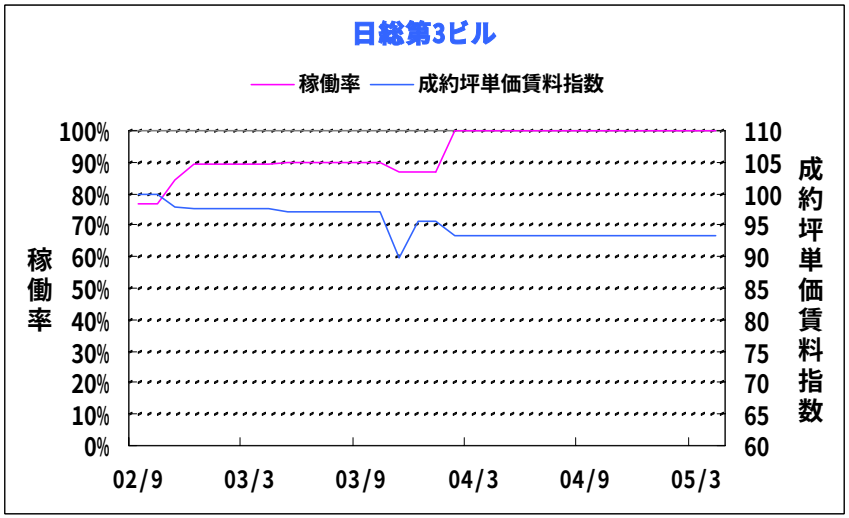
高田馬場センタービル



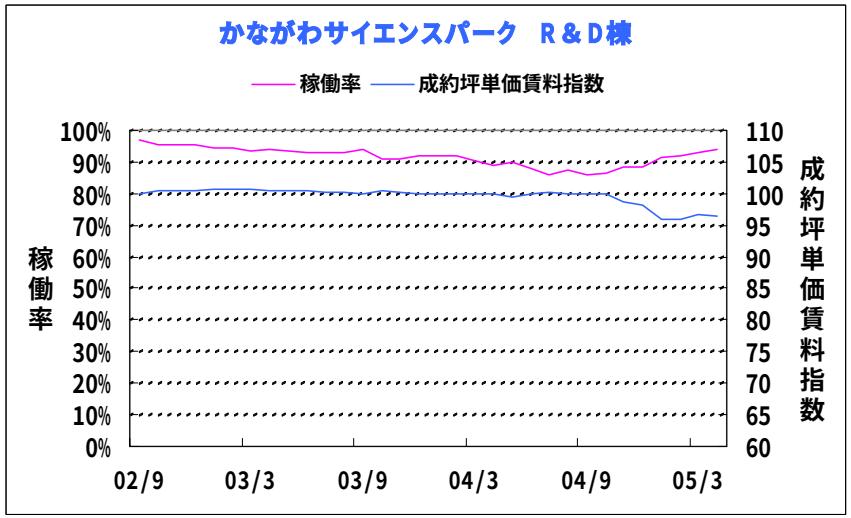
IPB御茶ノ水ビル



日総第3ビル

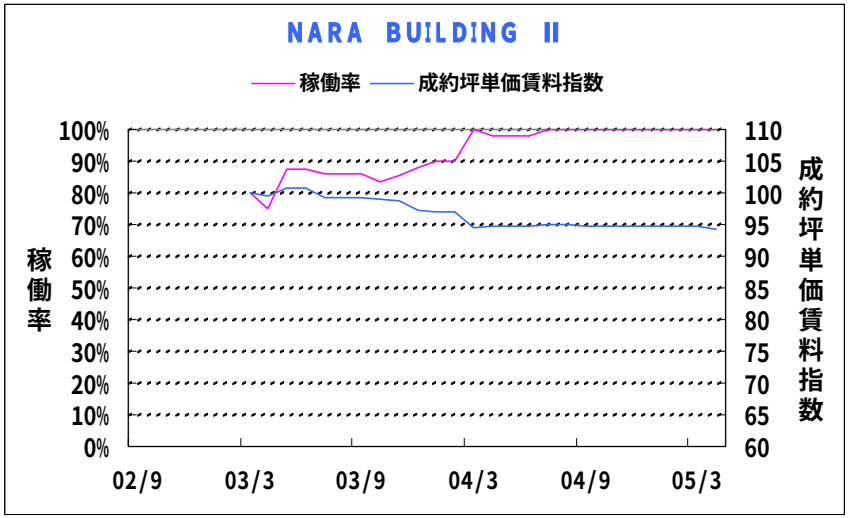


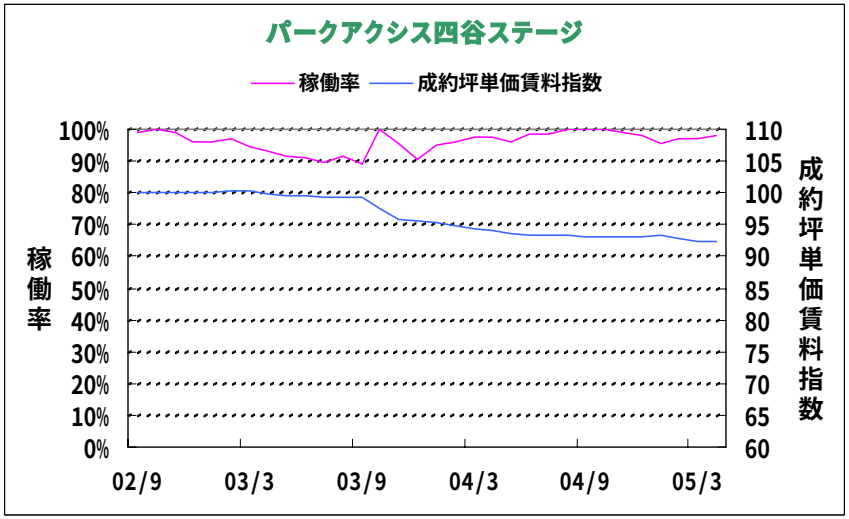
かながわサイエンスパーク　R＆D棟

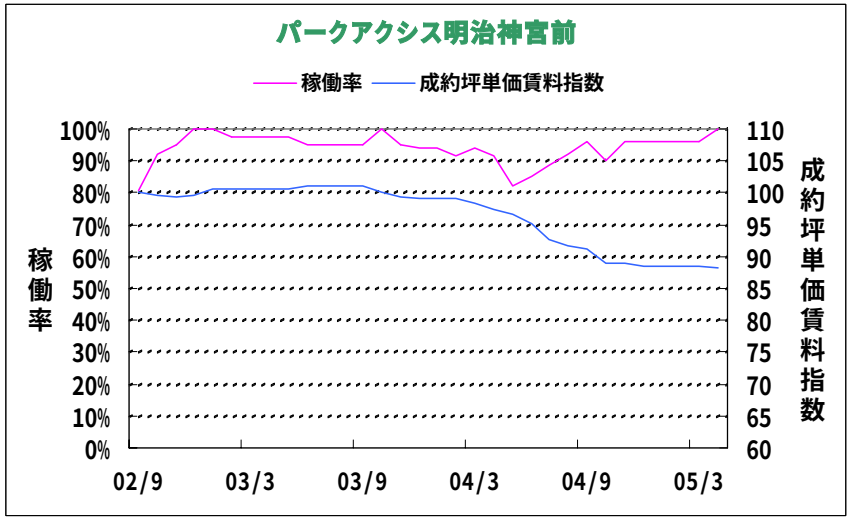


- 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。

31．物件別収益性の推移③

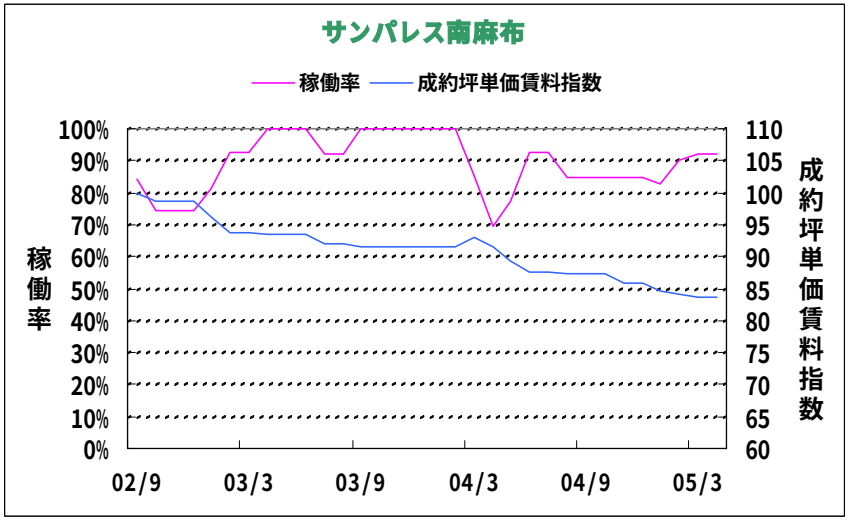


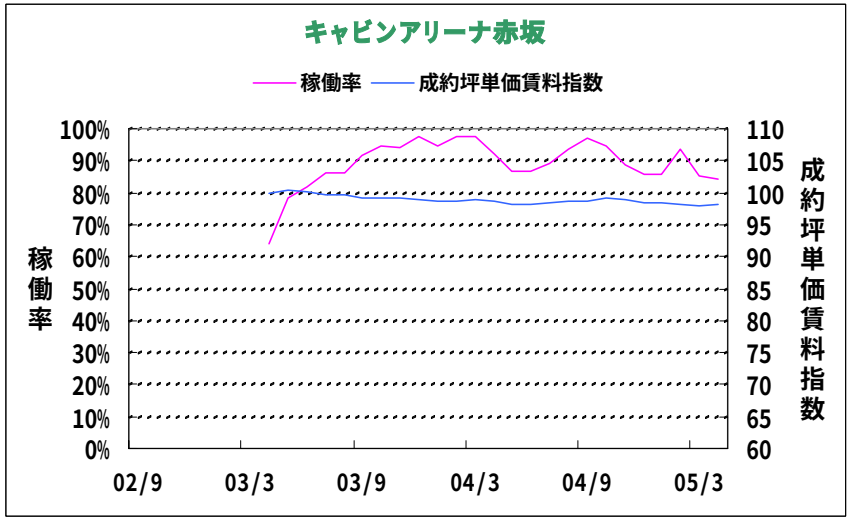


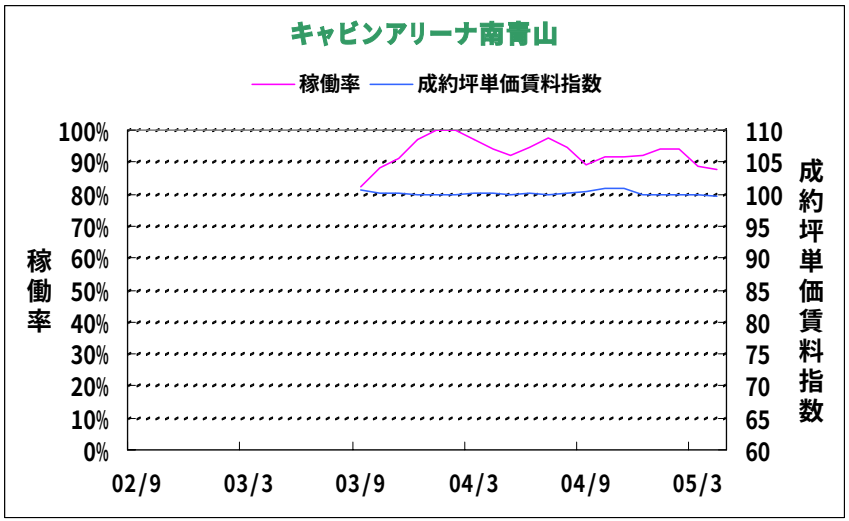


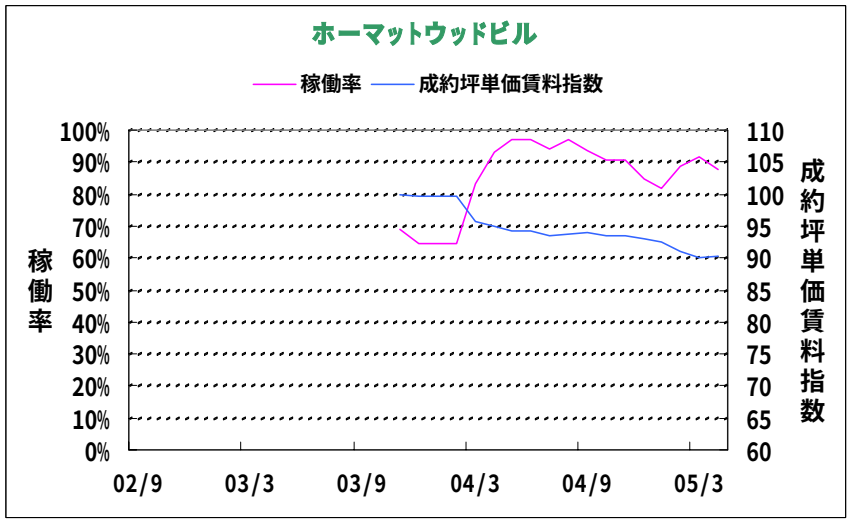
- 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。

32．物件別収益性の推移④



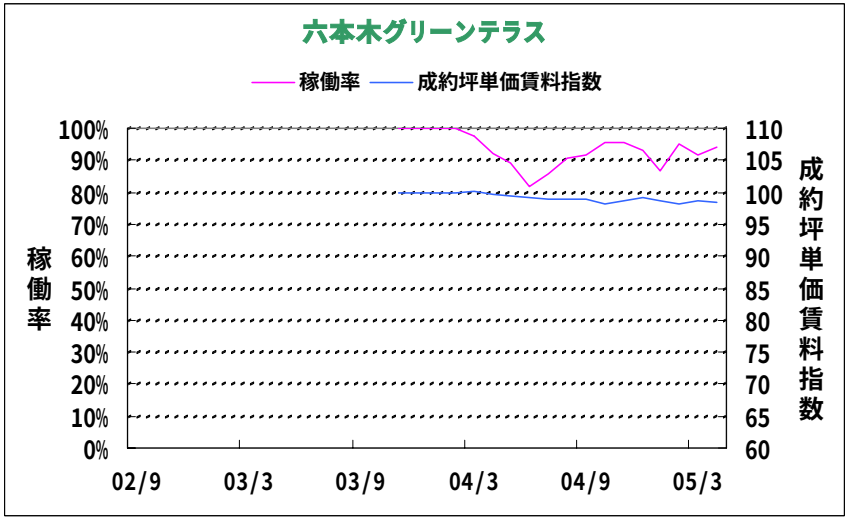


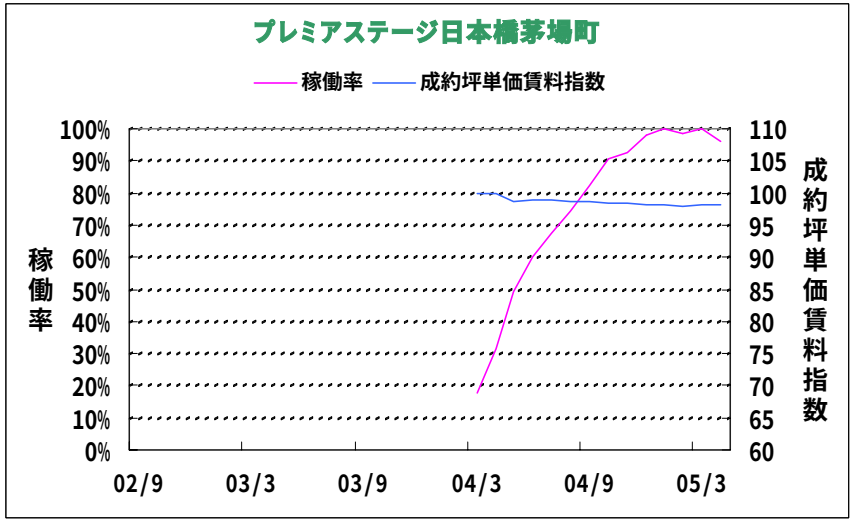


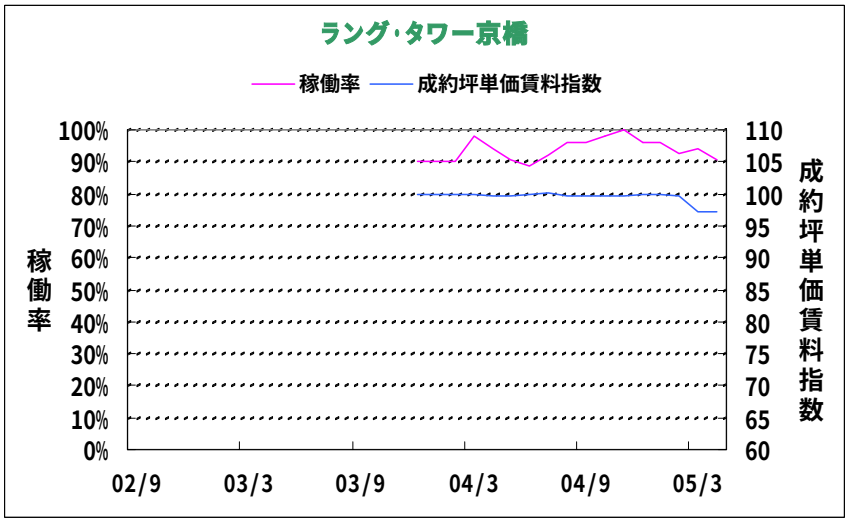


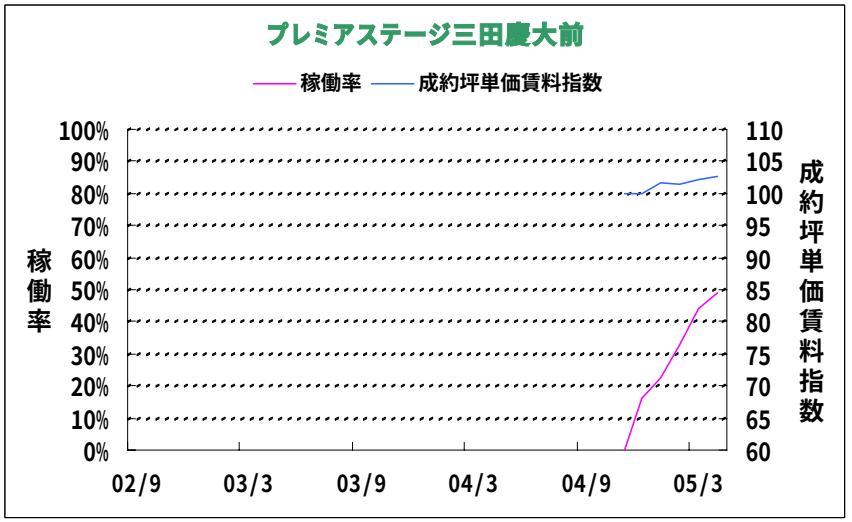
➢ 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。

33．物件別収益性の推移⑤



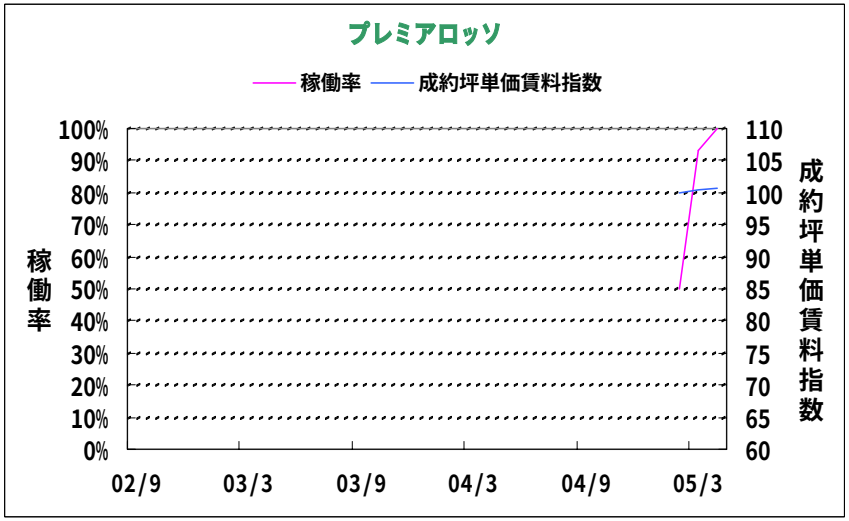


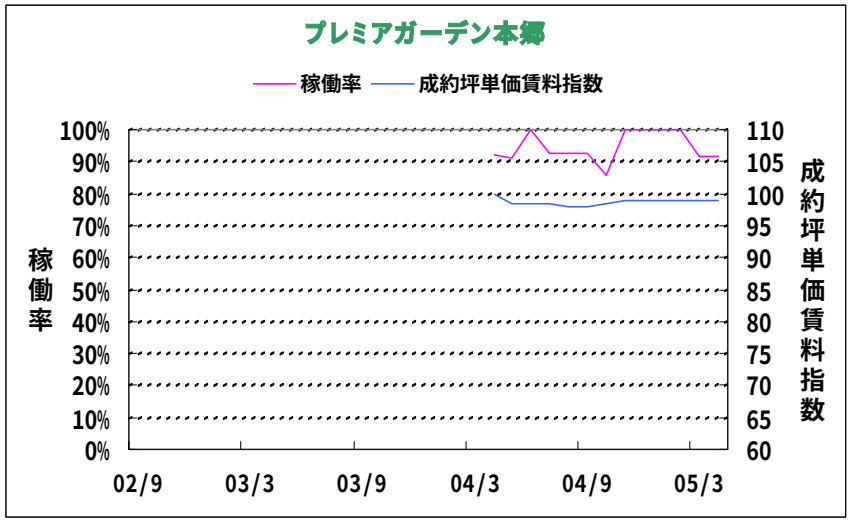




- 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。

34. 物件別収益性の推移⑥





- 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価指数は、運用開始（物件取得）時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計しています。