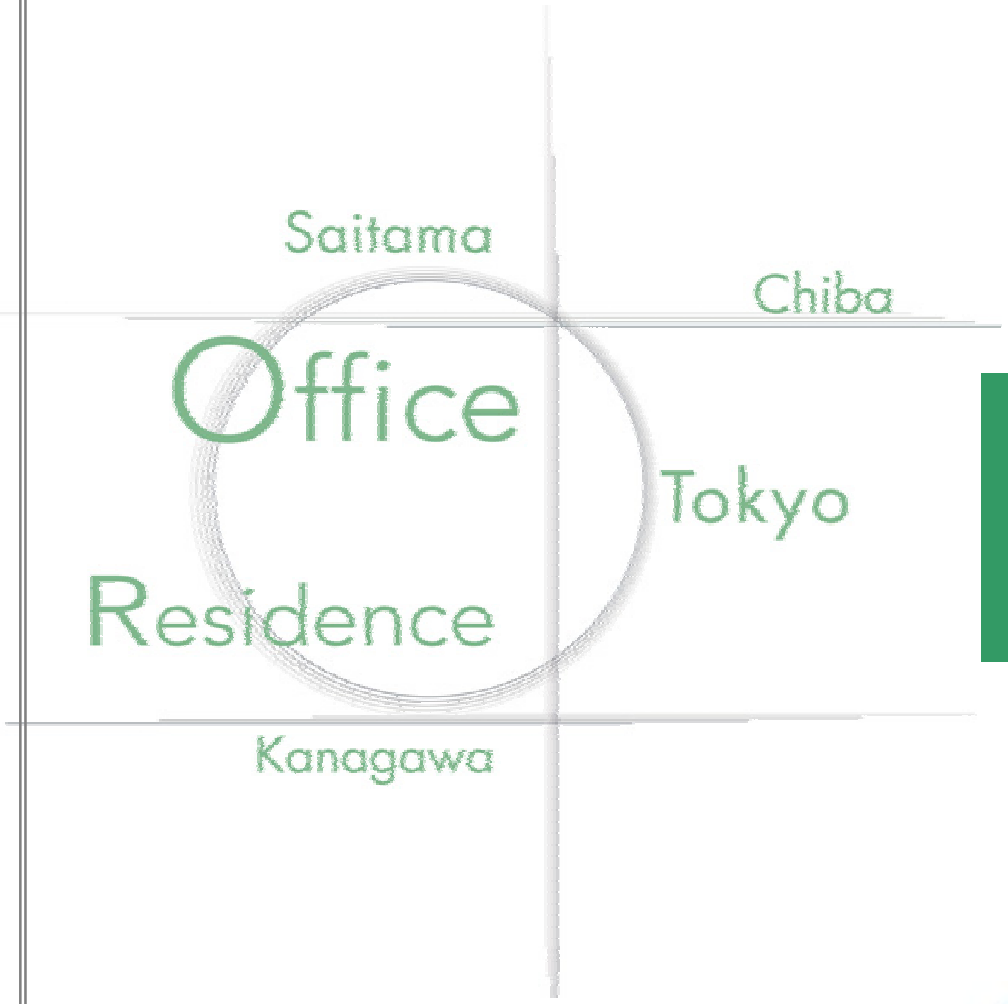


プレミア投資法人

第4期（平成16年10月期）
決　算　説　明　会

平成16年12月16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4期決算ハイライト
1　第4期決算概要
2　第5期・第6期の決算予想
3　運用会社の組織・構成の改変

外部成長
4　ポートフォリオ構築ヒストリー
5　第5期取得物件　-プレミアステージ三田慶大前
6　開発型案件取得事例の検証　-プレミアステージ日本橋茅場町
7　レジデンスのタイプ別分布表
8　外部成長計画

内部成長
9　稼働率の状況（オフィス）
10　稼働率の状況（レジデンス）
11　パフォーマンス向上の実例報告
12　物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）
13　物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）
14　テナントの入居・退去の状況
15　大規模修繕計画

財務状況
16　借入の状況

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　鑑定評価額の推移
23　投資口価格と分配金利回りの推移（上場日～2004/10/31）
24　投資主属性別の投資口分布状況
25　上位投資主一覧

◆　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4期決算概要

	第4期（実績） ①	第4期（予想）	第3期（実績） ②	増減（対前期比） ①-②
営業収益	**3,252百万円**	3,207百万円	2,816百万円	435百万円
営業利益	**1,469百万円**	1,373百万円	1,209百万円	259百万円
経常利益	**1,200百万円**	1,097百万円	969百万円	230百万円
NOI	**2,285百万円**	2,199百万円	1,977百万円	307百万円
当期純利益	**1,199百万円**	1,096百万円	968百万円	230百万円
1口当たり分配金	**15,105円**	13,800円	12,202円	2,903円
運用資産	**23物件**	23物件	23物件	0物件
期末稼働率	**95.9%**	N/A	91.4%	4.5%
期中平均稼働率	**94.1%**	92.9%	90.9%	3.2%

➢ 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

- オフィスの空室率は底打つが、賃料水準の急激な上昇には悲観的
- レジデンスの供給戸数は多いものの賃料水準、稼働率ともに堅調

■ 売買市場

- 分譲マンションからの事業転換により投資用マンション増加
- マンションは建築中の段階での成約がスタンダードへ
  → **リースアップ後の案件とのスプレッド差が縮小傾向**
- 年金、新規私募ファンド等の需要さらに激化 → **価格は危険水域へ**

第4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

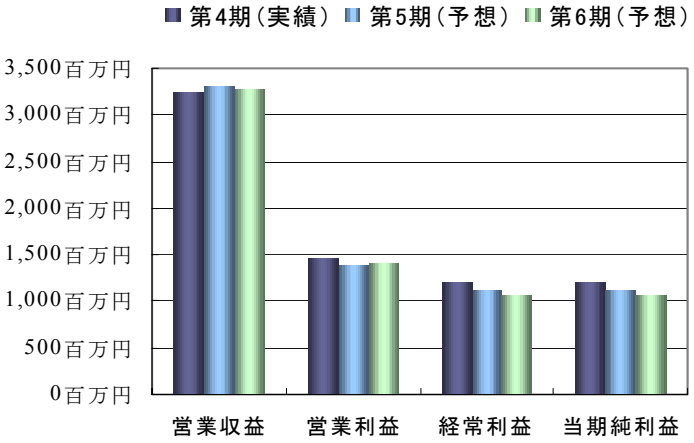
- 追加の取得物件なし

■ 収益状況

- 第3期の稼働率低迷を完全に脱却、当初見込みを大幅に上回る稼働率により収益改善 → **増収増益**
- 高水準のLTVにより引き続き低金利の恩恵を享受

Premier Investment Corporation

2 第5期・第6期の決算予想



	第4期（実績）	第5期（予想）	第6期（予想）
営業収益	**3,252百万円**	3,297百万円	3,295百万円
営業利益	**1,469百万円**	1,399百万円	1,411百万円
経常利益	**1,200百万円**	1,113百万円	1,073百万円
NOI	**2,285百万円**	2,246百万円	2,261百万円
当期純利益	**1,199百万円**	1,112百万円	1,072百万円
1口当たり分配金	**15,105円**	14,000円	13,500円
運用資産	**23物件**	24物件	24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

ー 第5期は第4期末の23物件に2004年11月30日に譲渡を受けた「プレミアステージ三田慶大前」を加えた24物件を前提としています。
ー 第6期は第5期末で保有している24物件を前提としています。

■ 発行済投資口数

ー 第5期、第6期ともに第4期末現在の発行済投資口数：79,400口とし、新たな投資口の発行は行わないものとします。

■ 有利子負債（P.16ご参照）

ー 第5期は第4期末現在の借入金残高：418億円（短期：124億円、長期：294億円）に「プレミアステージ三田慶大前」の取得資金として借り入れた15億円を加えた433億円を前提としています。
ー 第6期は第5期末の借入金残高：433億円（短期：139億円、長期：294億円）から異動がないことを前提としています。

■ 営業費用／営業外費用（特殊要因）

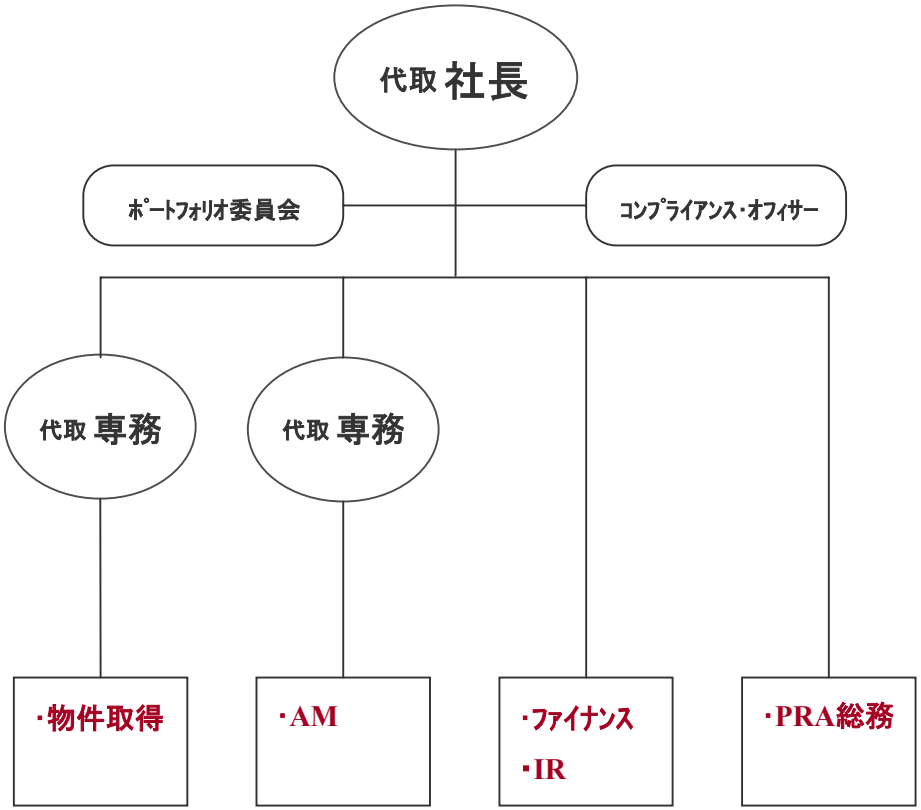
ー 第5期：当期に公租公課が新たに費用化する物件はありません。
ー 第6期：4物件（プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷、六番町ビル及びプレミアステージ三田慶大前）の公租公課が新たに費用化します。

3 運用会社の組織・構成の改変

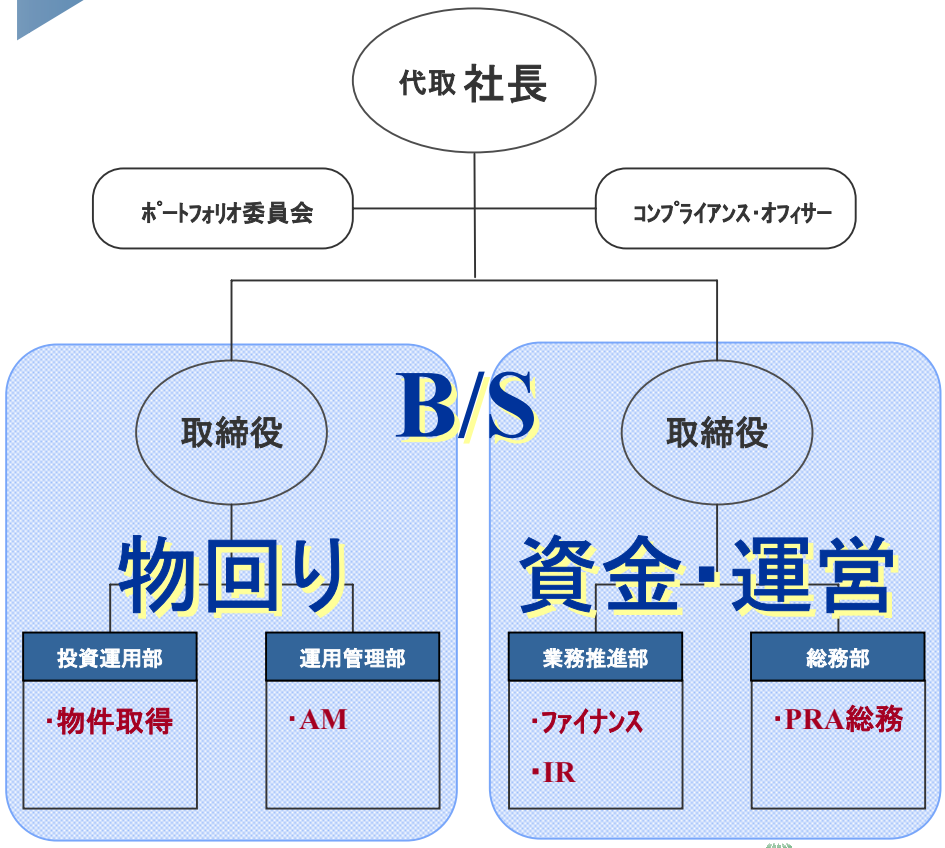
Decision Maker の明確化、命令系統のスリム化 → 即断、即決、即対応により収益機会のロスをカット

物件取得ラインと管理・運用ラインの責任者統合 → 責任の明確化とパフォーマンス測定の実現

旧体制

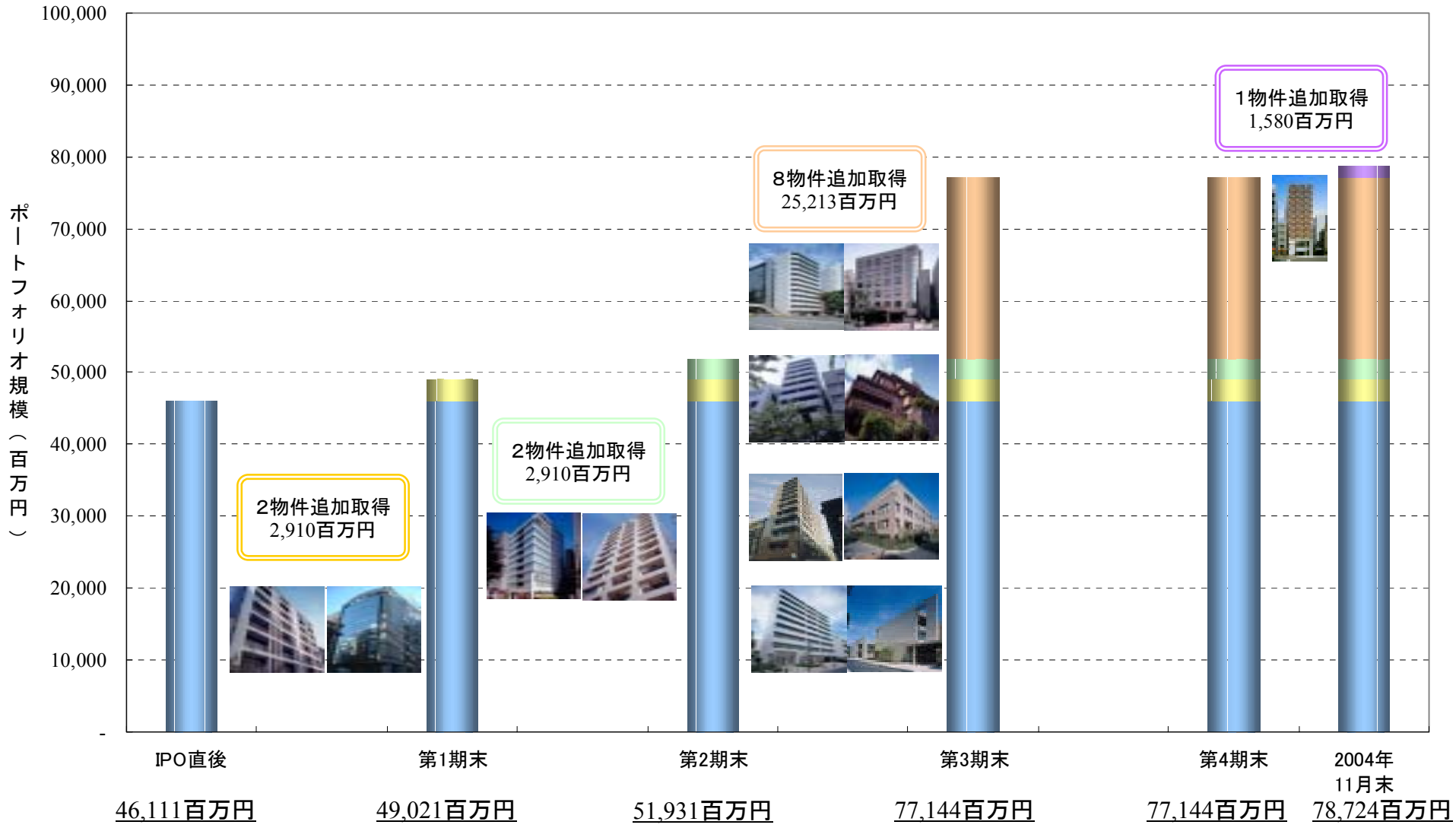


新体制〈現在18名〉



Premier Investment Corporation

4 ポートフォリオ構築ヒストリー



5 第5期取得物件－プレミアステージ三田慶大前

未竣工案件への取組　→　割安感のある価格で新築物件確保

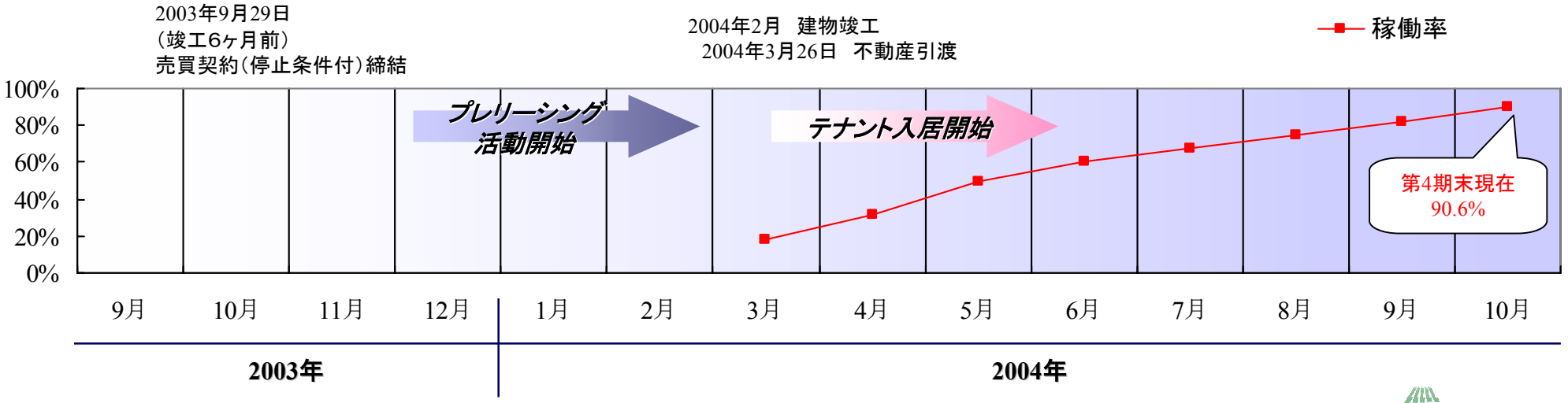
竣工前のリーシング　→　竣工時より店舗入居で収益発生

B12	プレミアステージ三田慶大前
所在	東京都港区芝五丁目14番10号　（住居表示）
交通	都営地下鉄浅草線、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	延床面積　1,748.20㎡
	総賃貸可能面積　1,597.73㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部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	住戸48戸（全戸ワンルーム）、店舗2区画
稼働率	21.8%　（平成16年11月30日現在）
取得価格	1,580,000,000円
鑑定評価額	1,750,000,000円
契約日	平成16年3月26日
譲渡実行日	平成16年11月30日

Premier Investment Corporation

6 開発型案件取得事例の検証－プレミアステージ日本橋茅場町

D10	プレミアステージ日本橋茅場町
所在	東京都中央区日本橋茅場町3-4-1
敷地面積	479.93㎡
建物面積	延床面積　4,540.70㎡
	総賃貸可能面積　3,455.68㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期	平成16年2月
総戸数	135戸
取得価格	2,430百万円
第4期末評価額	2,540百万円
第4期不動産賃貸事業収益	73百万円
第4期不動産賃貸事業費用	41百万円
第4期不動産賃貸事業損益	32百万円



7 レジデンスのタイプ別分布表

■タイプ別戸数分布

（単位／戸）

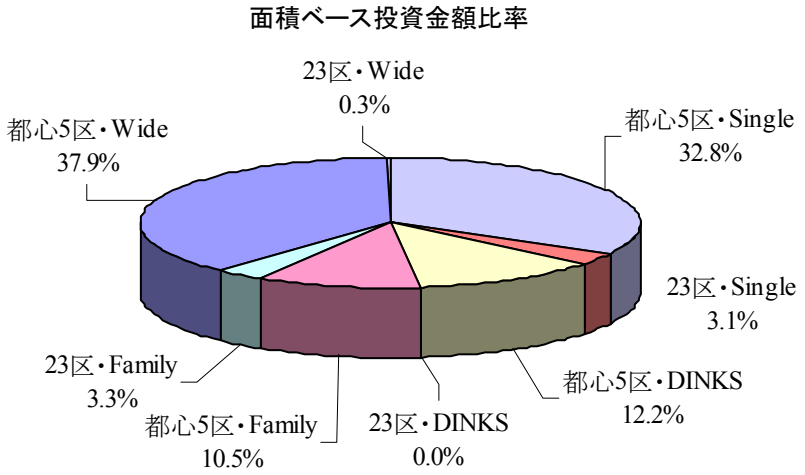
		賃貸可能面積（㎡）＊	建築時期（年/月）	PM会社	Single			DINKS		Family			Wide	総戸数
					1R	1K	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4LDK～	
都心5区	四谷	6,732.18	2001年11月	三井不動産住宅リース	51	0	0	31	0	40	0	5	0	127
	明治神宮前	1,363.50	2002年3月	三井不動産住宅リース	7	0	0	13	0	6	0	0	0	26
	南麻布	1,577.42	1989年11月	アール・エー・アセット・マネジメント	0	0	0	0	0	0	0	0	13	13
	赤坂	1,378.02	2002年11月	アール・エー・アセット・マネジメント	14	0	0	18	0	0	0	0	0	32
	南青山	1,187.12	2003年2月	アール・エー・アセット・マネジメント	0	0	36	1	0	0	0	0	0	37
	紀尾井町	1,728.98	2002年11月	—	0	31	0	19	0	0	0	0	0	50
	ホーマット	5,793.93	1988年8月	アール・エー・アセット・マネジメント	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28
	六本木	5,748.89	2002年10月	三井不動産住宅リース	0	0	0	0	0	0	0	0	33	33
	芝公園	2,312.75	2003年2月	—	88	0	0	0	0	0	0	0	0	88
	日本橋茅場町	3,455.68	2004年2月	長谷エライブネット	0	88	45	2	0	0	0	0	0	135
	京橋	1,062.14	2003年2月	アール・エー・アセット・マネジメント	52	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	小計	32,340.61			212	119	81	84	0	46	0	5	74	621
23区	大崎	1,319.52	2002年12月	—	64	0	0	0	0	0	0	0	0	64
	本郷	1,573.87	2002年3月	アール・エー・アセット・マネジメント	0	0	0	0	0	2	0	11	1	14
	小計	2,893.39			64	0	0	0	0	2	0	11	1	78
TOTAL		35,234.00			276	119	81	84	0	48	0	16	75	699

＊「明治神宮前」及び「京橋」は店舗部分を除いた賃貸可能面積を表示しています。

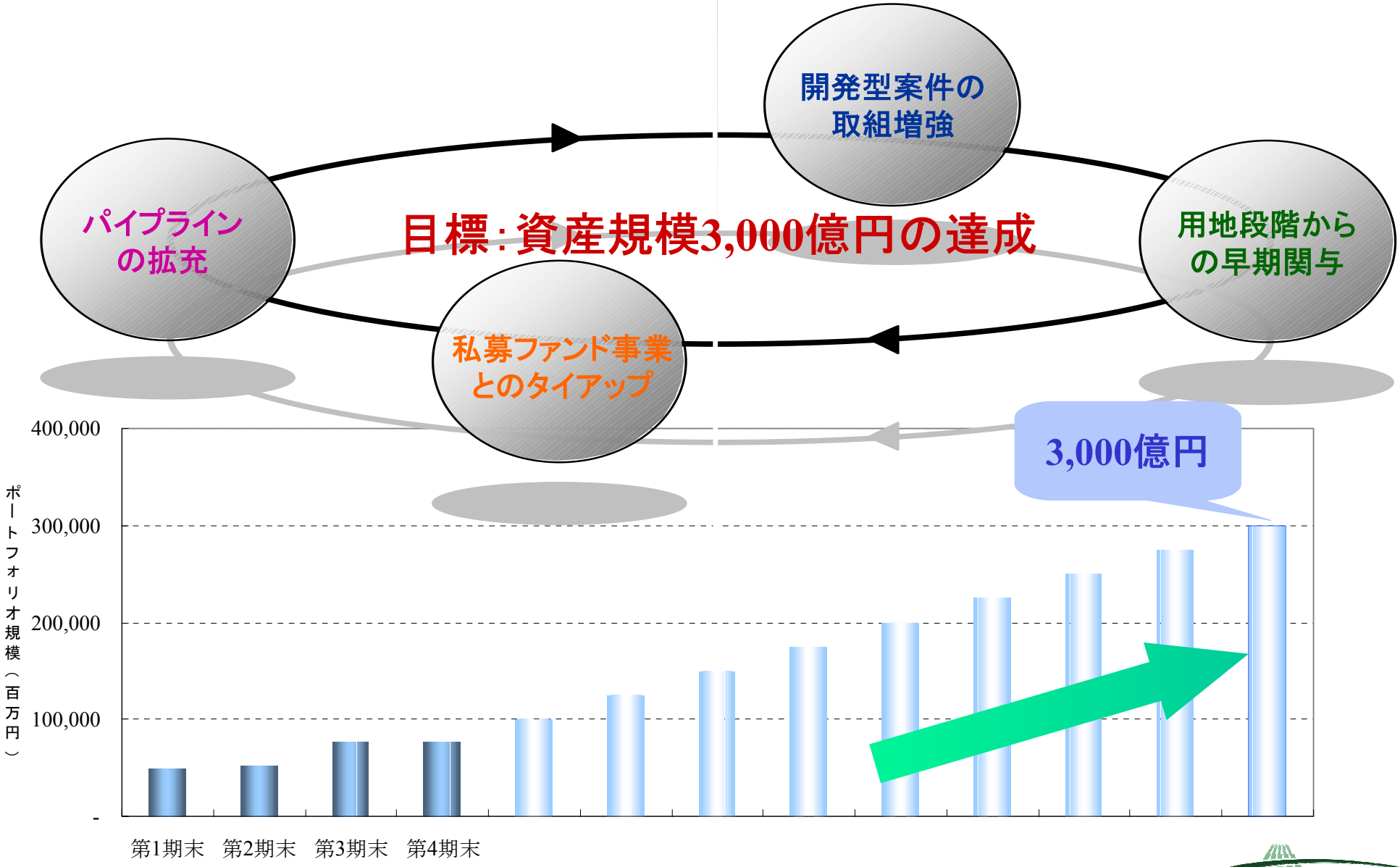
＊「南麻布」「ホーマット」及び「六本木」については間取りによる分類ではなく居住者特性を重視し、全住戸をWideタイプとしています。

■面積ベース投資金額比率

		Single	DINKS	Family	Wide	TOTAL
都心5区	四谷	4.7%	4.3%	8.1%	0.0%	17.0%
	明治神宮前	1.6%	4.2%	2.7%	0.0%	8.5%
	南麻布	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	3.8%
	赤坂	1.6%	2.8%	0.0%	0.0%	4.4%
	南青山	3.3%	0.2%	0.0%	0.0%	3.5%
	紀尾井町	3.2%	2.8%	0.0%	0.0%	6.0%
	ホーマット	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%
	六本木	0.0%	0.0%	0.0%	15.3%	15.3%
	芝公園	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%
	日本橋茅場町	7.7%	0.2%	0.0%	0.0%	8.0%
	京橋	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%
	小計	32.8%	12.2%	10.5%	37.9%	93.3%
23区	大崎	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%
	本郷	0.0%	0.0%	2.9%	0.3%	3.2%
	小計	3.1%	0.0%	3.3%	0.3%	6.7%
TOTAL		36.0%	12.0%	14.4%	37.6%	100.0%



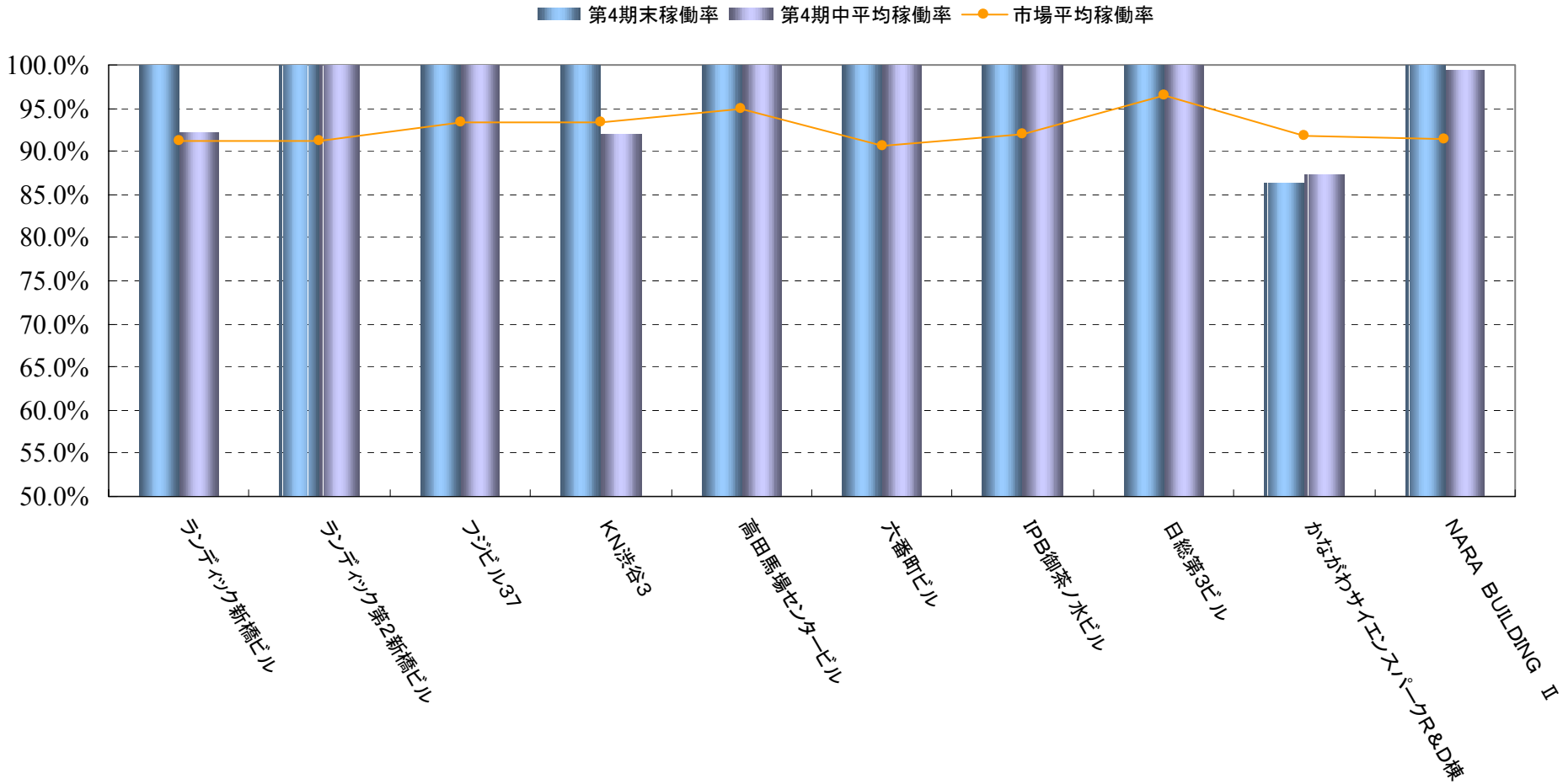
8 外部成長計画


開発型案件の
取組増強
パイプライン
の拡充
目標：資産規模3,000億円の達成
用地段階から
の早期関与
私募ファンド事業
とのタイアップ
3,000億円
400,000
300,000
200,000
100,000
-
ポートフォリオ規模（百万円）
第1期末
第2期末
第3期末
第4期末

稼働率の状況(オフィス)

オフィス期末平均稼働率: **96.6%**

オフィス期中平均稼働率: **95.3%**

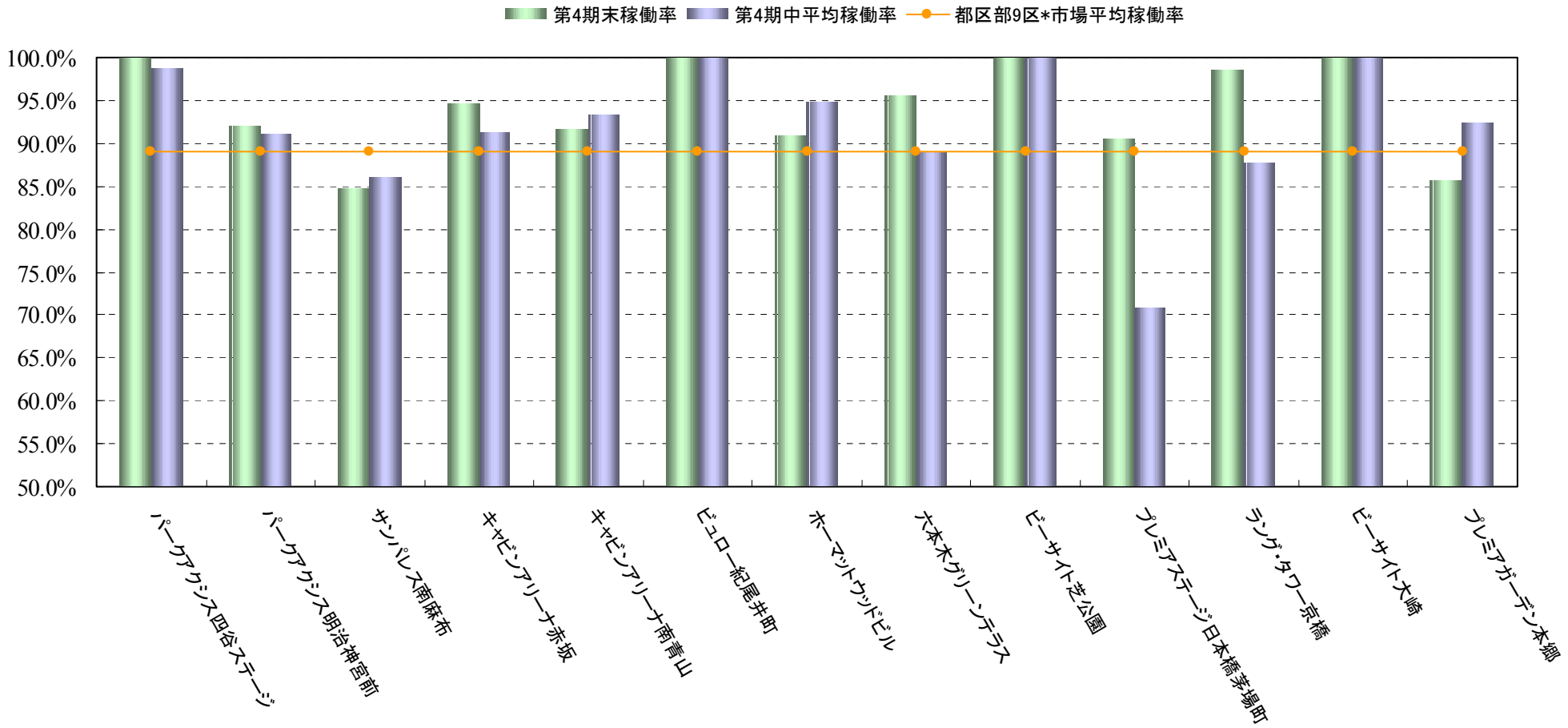


➢ 市場平均稼働率:2004年9月 (出所:生駒シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT 2004 Autumn」

10 稼働率の状況(レジデンス)

レジデンス期末平均稼働率:　94.7%

レジデンス期中平均稼働率:　92.0%



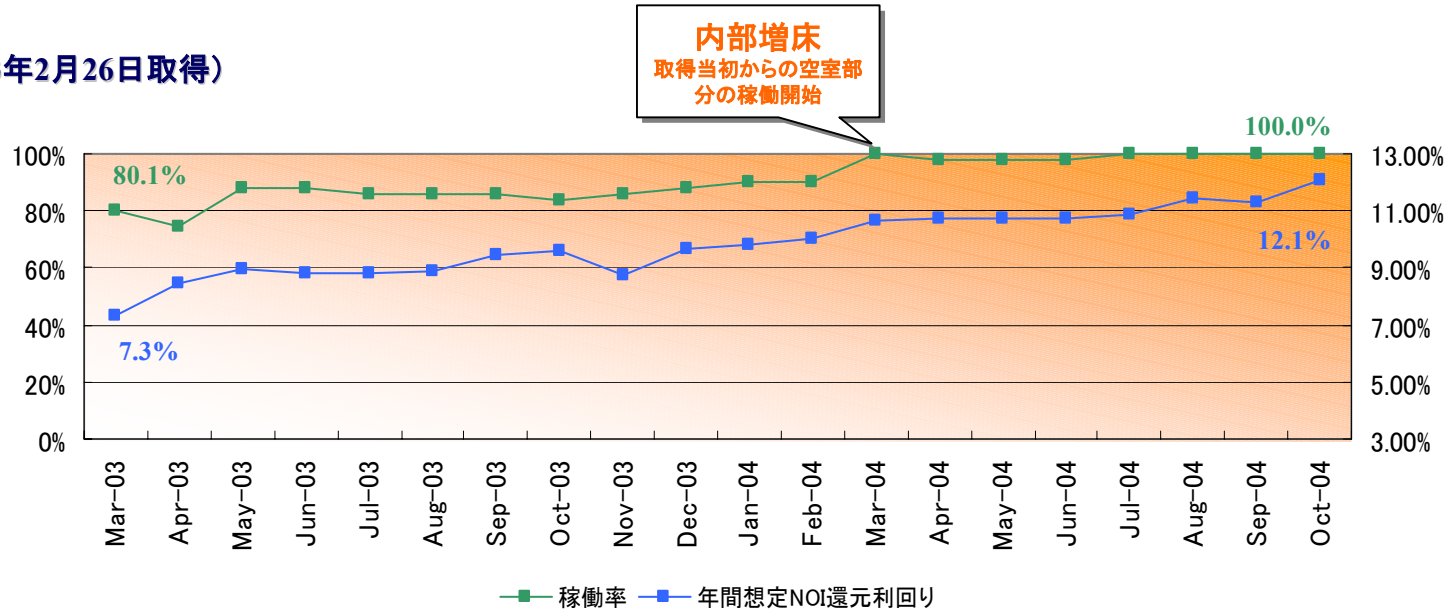
* 都区部9区:千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区

➢ 市場平均稼働率:2004年4月~6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.16」)

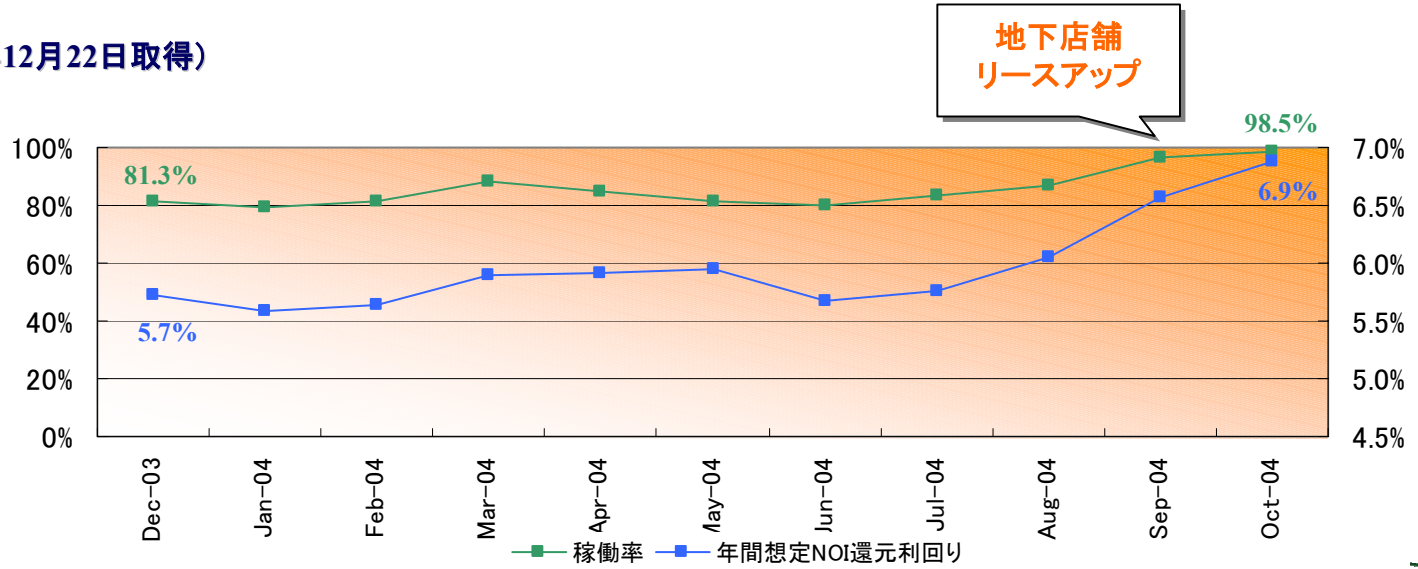
Premier Investment Corporation

パフォーマンス向上の実例報告

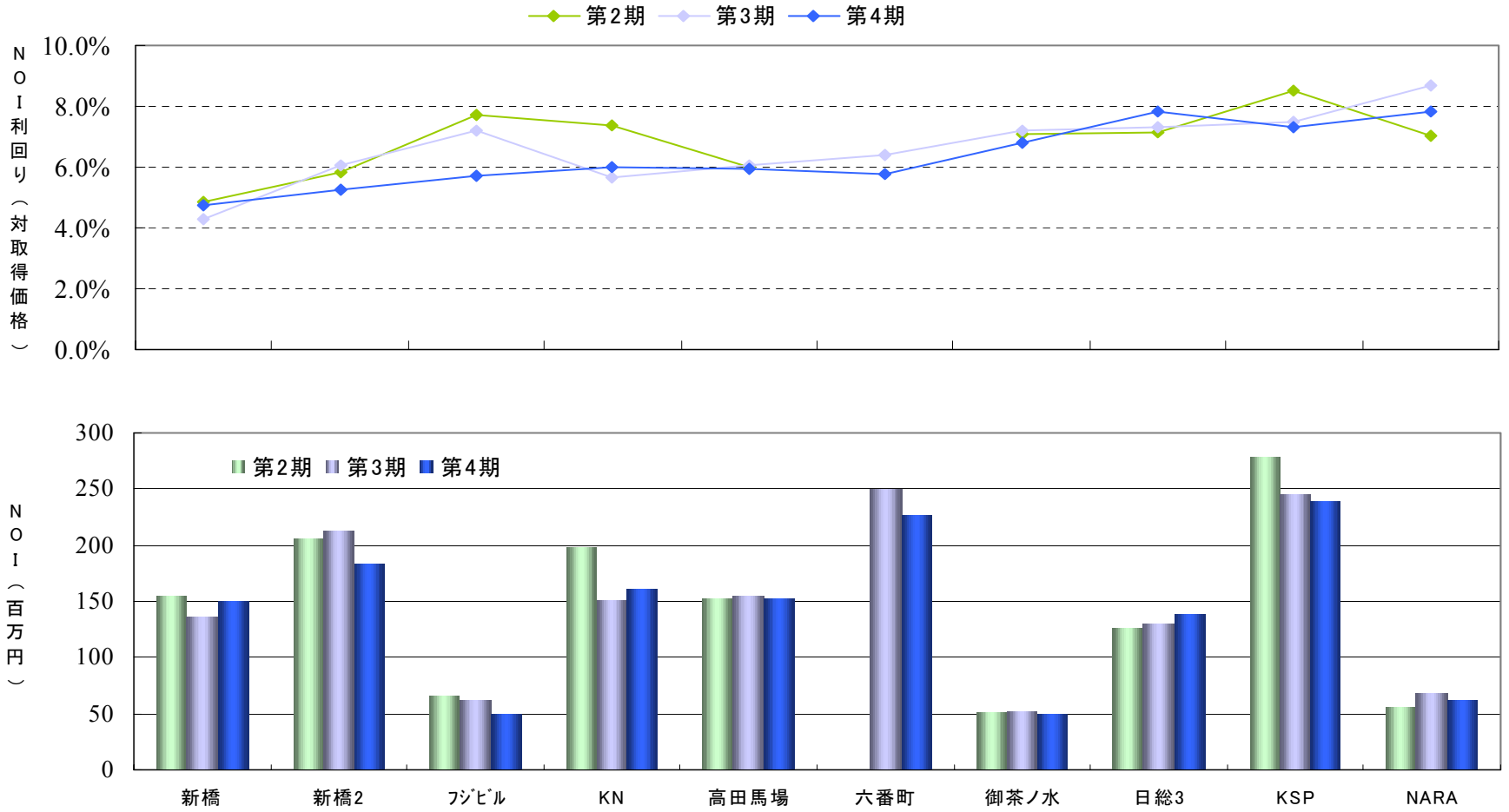
C3 NARA BUILDING Ⅱ （2003年2月26日取得）



D11 ラング・タワー京橋 （2003年12月22日取得）

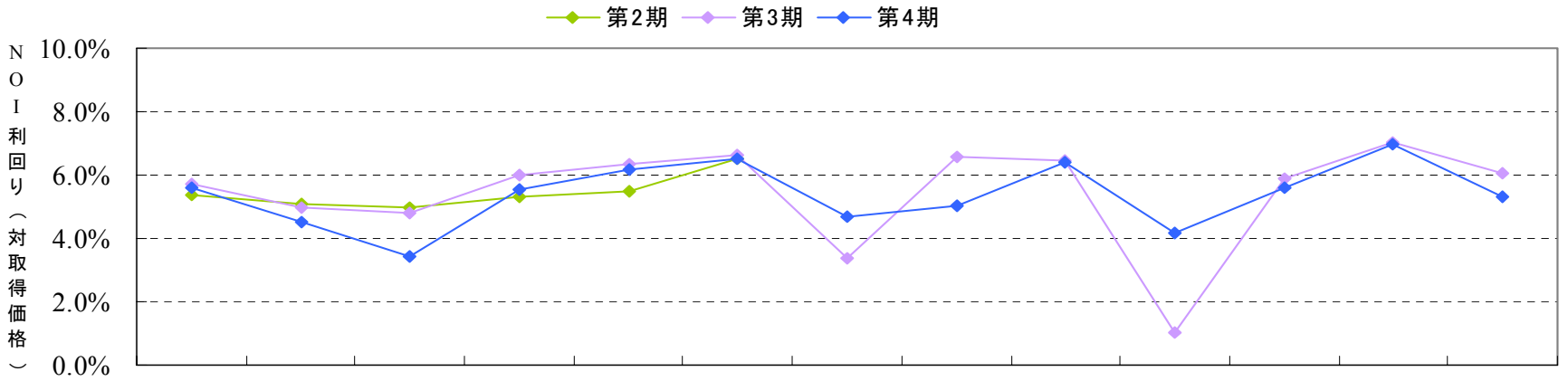


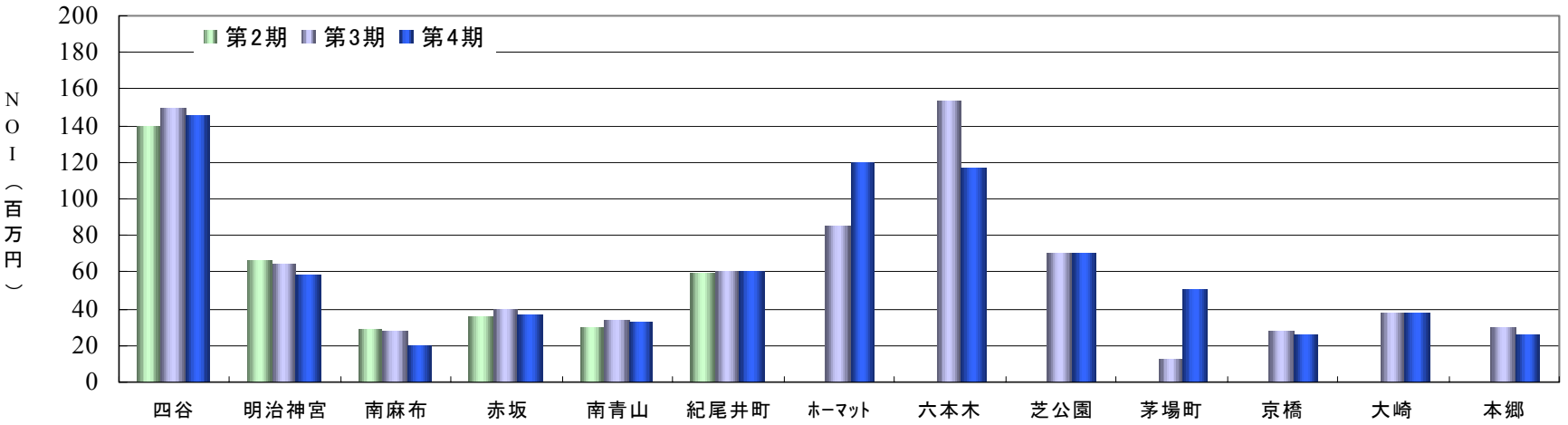
12 物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）



➢ 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。

13 物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）

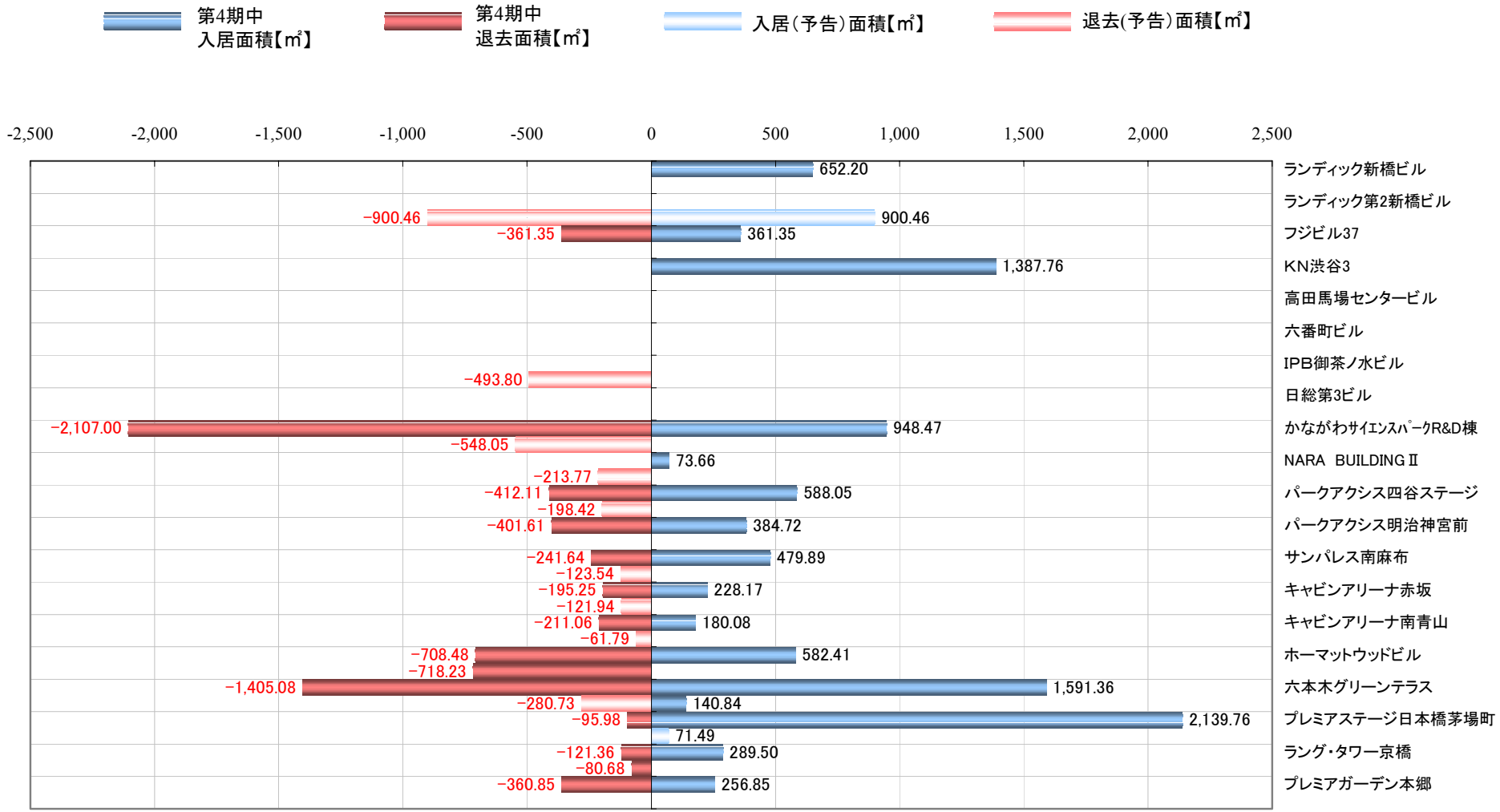




➢ 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365／2日に統一して算出した償却前損益（NOI）です。

Premier Investment Corporation

テナントの入居・退去の状況

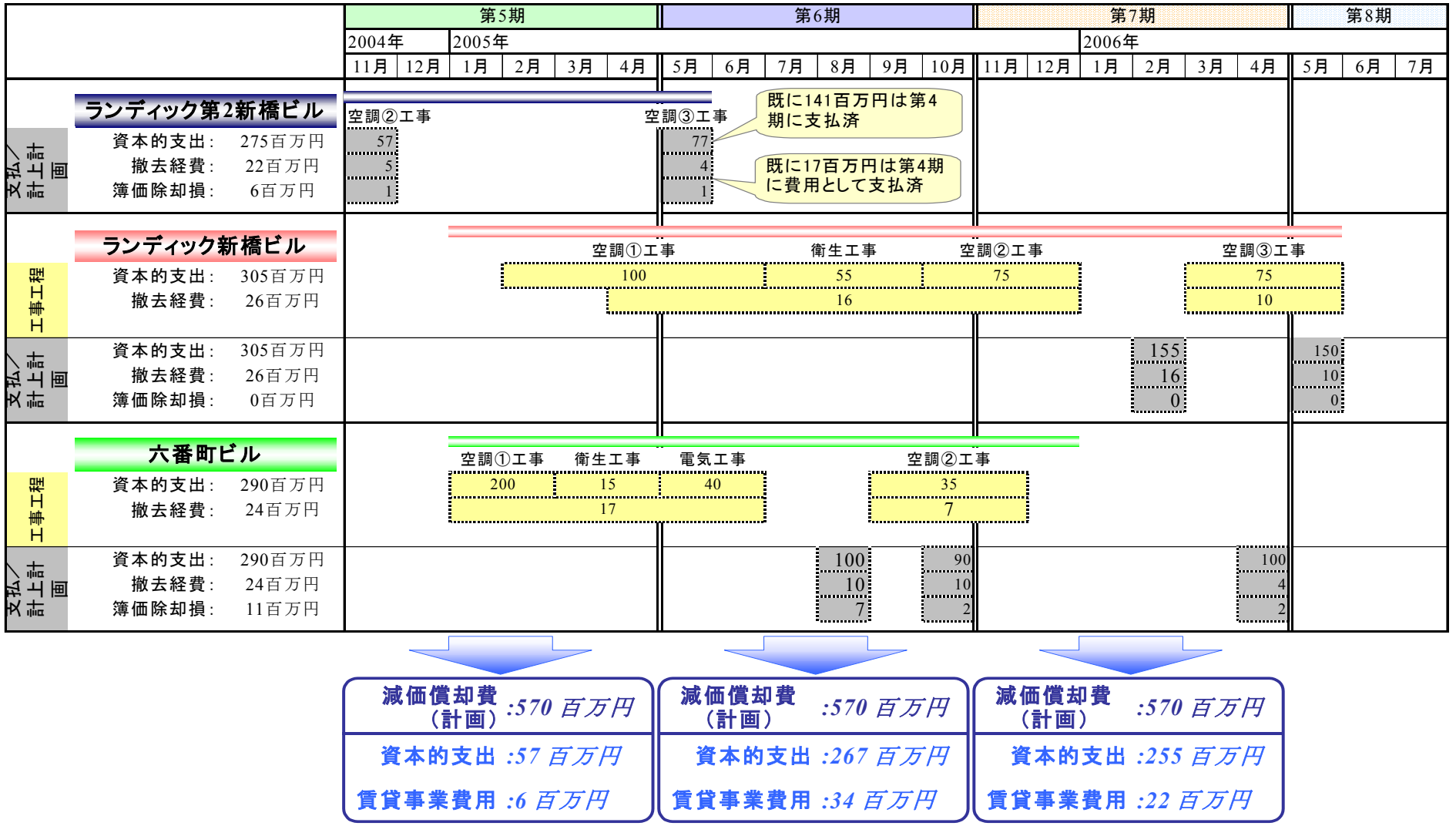


➢ マスターリース契約が締結されている物件は除きます。

15 大規模修繕計画

大規模修繕によるクオリティの維持

計画的な工事実施により決算へのインパクトを軽減



- 上記の修繕工事は特に大規模な工事を計画している物件の抜粋であり、それ以外の物件でも修繕費、資本的支出の支払は発生します。また、上記の予算とスケジュールは変更することがあります。

Premier Investment Corporation

16 借入の状況

	短期借入金			1年内返済予定長期借入金（注3）		長期借入金	
	極度ローン	極度ローン	ブリッジローン	タームローン Ⅰ		シリーズ2タームローン	
種別	変動	変動	変動	固定	変動	固定	変動
借入金額（百万円）	2,800	1,100	8,500	10,000	10,000	4,700	4,700
利率（期中加重平均）（注2）	1.08486%	1.08205%	0.88486%	1.12250%	0.98486%	1.78125%	1.03486%
借入日	2004/3/26	2004/4/1	2004/3/26	2002/9/11		2003/11/18	
返済期日	2005/3/25	2005/3/25	2005/3/25	2005/9/9		2008/11/18	
借入期間	1年	1年	1年	3年		5年	
返済方法	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済		期限一括返済	
借入先	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行 住友信託銀行 住友生命保険	中央三井信託銀行 住友信託銀行 りそな銀行	中央三井信託銀行 りそな銀行	UFJ銀行 あおぞら銀行

（注1） 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。
（注2） 変動金利借入については、期中の平均利率（加重平均）を表示しております。
（注3） 1年以内返済予定長期借入金は、長期借入金のうち貸借対照表日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

借入金総額	期末総資産有利子負債比率 （注）	長期有利子負債比率
418億円	49.4%	22.5%

（注） 期末総資産有利子負債比率＝（借入金+投資法人債）/期末総資産

Premier Investment Corporation

17 比較貸借対照表

（単位：百万円）

科目		当期（第4期）平成16年10月31日 金額	比率	前期（第3期）平成16年4月30日 金額	比率	増減
資産の部	流動資産	7,174	8.5%	6,511	7.7%	662
	現金及び預金	1,312	1.6%	286	0.3%	1,025
	信託現金及び信託預金	5,732	6.8%	5,804	6.9%	-71
	その他の流動資産	129	0.2%	420	0.5%	-291
	固定資産	77,414	91.5%	77,791	92.2%	-377
	有形固定資産	77,364	91.4%	77,732	92.2%	-367
	備品	0	0.0%	—	—	0
	不動産	—	—	—	—	—
	建物等	—	—	—	—	—
	土地	—	—	—	—	—
	信託不動産	77,364	91.4%	77,732	92.2%	-367
	建物等	28,104	33.2%	28,472	33.8%	-367
	土地	49,259	58.2%	49,259	58.4%	—
	無形固定資産	7	0.0%	5	0.0%	2
	その他の無形固定資産	7	0.0%	4	0.0%	2
	投資その他の資産	41	0.1%	54	0.1%	-12
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
	長期前払費用	31	0.0%	43	0.1%	-12
	繰延資産	30	0.0%	36	0.0%	-6
	創業費	30	0.0%	36	0.0%	-6
	資産の部合計	84,619	100.0%	84,340	100.0%	279
負債の部	流動負債	33,320	39.4%	13,196	15.7%	20,123
	営業未払金	230	0.3%	184	0.2%	46
	未払費用	77	0.1%	68	0.1%	8
	短期借入金	12,400	14.7%	12,400	14.7%	—
	1年以内返済長期借入金	20,000	23.6%	—	—	20,000
	前受金	522	0.6%	520	0.6%	2
	その他の流動負債	89	0.1%	23	0.0%	66
	固定負債	13,045	15.4%	33,120	39.3%	-20,075
	信託預り敷金保証金	3,645	4.3%	3,720	4.4%	-75
	長期借入金	9,400	11.1%	29,400	34.9%	-20,000
	負債の部合計	46,366	54.8%	46,317	54.9%	48
出資	出資総額	37,053	43.8%	37,053	43.9%	—
	剰余金	1,199	1.4%	968	1.2%	230
	出資の部合計	38,253	45.2%	38,022	45.1%	230
	負債・出資の部合計	84,619	100.0%	84,340	100.0%	279

（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	1,312	286	1,025
うち預り敷金相当額	—	—	—
その他	1,312	286	1,025
信託銀行名義預金	5,732	5,804	-71
うち預り敷金相当額	3,645	3,720	-75
その他	2,087	2,084	3

その他の流動資産			
営業未収入金	55	53	2
前払費用	68	70	-2
未収消費税等	—	293	-293
その他	5	2	2

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	77,732	186	554	77,364
備品	—	0	0	0
不動産	—	—	—	—
信託不動産	77,732	186	554	77,364
建物等	28,472	186	554	28,104
土地	49,259	0	—	49,259

	当期	前期	増減
投資等	41	54	-12
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）	31	43	-12

借入金		当期末	前期末	増減
有利子負債残高		41,800	41,800	—
総資産有利子負債比率	借入金＋投資法人債 / 期末総資産	49.4%	49.6%	-0.2%
長期有利子負債比率	長期有利子負債 / 有利子負債	22.5%	70.3%	-47.8%
有利子負債比率	有利子負債 / 有利子負債＋出資金	53.0%	53.0%	—

➢ 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。

Premier Investment Corporation

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4期）2004/5/1～2004/10/31		前期（第3期）2003/11/1～2004/4/30		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	2,402	73.9%	2,073	73.6%	329	15.9%
		共益費	476	14.6%	408	14.5%	68	16.7%
		その他の賃貸事業収入	372	11.5%	334	11.9%	38	11.5%
		駐車場使用料	71	2.2%	66	2.4%	5	7.8%
		施設使用料	22	0.7%	20	0.7%	1	8.6%
		付帯収益	239	7.4%	186	6.6%	52	28.4%
		解約違約金	1	0.0%	1	0.1%	0	-18.0%
		その他雑収入	37	1.2%	58	2.1%	-21	-35.8%
		賃貸事業収入合計	3,252	100.0%	2,816	100.0%	435	15.5%
		賃貸事業費用						
		公租公課	147	4.5%	179	6.4%	-31	-17.7%
		諸経費	818	25.2%	659	23.4%	159	24.2%
		外注委託費	390	12.0%	338	12.0%	51	15.2%
		水道光熱費	227	7.0%	194	6.9%	33	17.4%
		損害保険料	14	0.5%	14	0.5%	0	4.8%
		修繕費	128	4.0%	62	2.2%	66	106.6%
		信託報酬	35	1.1%	29	1.1%	5	17.6%
		その他賃貸事業費用	21	0.7%	19	0.7%	1	10.0%
		減価償却費	554	17.1%	511	18.2%	43	8.4%
		賃貸事業費用合計	1,521	46.8%	1,350	48.0%	171	12.7%
		賃貸事業損益	1,730	53.2%	1,465	52.0%	264	18.1%
		減価償却費控除前利益（NOI）	2,285	70.3%	1,977	70.2%	307	15.6%
		資産運用報酬	128	4.0%	110	3.9%	18	17.0%
		役員報酬	9	0.3%	9	0.3%	—	0.0%
		資産保管委託報酬	7	0.2%	6	0.2%	0	11.0%
		一般事務委託報酬	52	1.6%	58	2.1%	-6	-10.4%
		会計監査人報酬	5	0.2%	5	0.2%	0	7.0%
		その他の費用	58	1.8%	67	2.4%	-8	-12.7%
		営業利益	1,469	45.2%	1,209	43.0%	259	21.5%
	営業外損益	営業外収益	3	0.1%	0	0.0%	3	3458.1%
		営業外費用	271	8.4%	239	8.5%	32	13.4%
		支払利息	265	8.2%	220	7.8%	45	20.5%
		新投資口発行費	—	0.0%	1	0.0%	-1	-100.0%
		投資口公開関連費用	—	0.0%	11	0.4%	-11	-100.0%
		創業費償却	6	0.2%	6	0.2%	—	0.0%
		経常利益	1,200	36.9%	969	34.4%	230	23.8%
税引前当期利益			1,200	36.9%	969	34.4%	230	23.8%
法人税、住民税及び事業税			0	0.0%	1	0.1%	-1	-64.0%
法人税等調整額			0	0.0%	0	0.0%	1	150.3%
当期純利益			1,199	36.9%	968	34.4%	230	23.8%
前期繰越利益			0	0.0%	0	0.0%	0	4.2%
当期未処分利益			1,199	36.9%	968	34.4%	230	23.8%

金銭の分配に係る計算書

科目	当期（第4期）2004/5/1～2004/10/31	前期（第3期）2003/11/1～2004/4/30
当期未処分利益	1,199,382,020円	968,866,449円
分配金の額	1,199,337,000円	968,838,800円
（投資口1口当たりの分配金の額）	15,105円	12,202円
次期繰越利益	45,020円	27,649円

＜賃貸事業収入＞

■ 前期（第3期）との対比

第1期に取得した13物件：	20百万円の増収	
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：	415百万円の増収	
内訳	六番町ビル：274百万円増収	
	日本橋茅場町：54百万円増収	
	ホーマット：40百万円増収	
	本郷：29百万円増収	他
合計	435百万円の増収	

■ 期初の予想との対比

第1期に取得した13物件：	35百万円増収、84百万円増益
第2期に取得した 2物件：	3百万円増収、 6百万円増益
第3期に取得した 8物件：	6百万円増収、 増減益なし
合計	44百万円増収、90百万円増益

＜賃貸事業費用＞

■ 公租公課・・・△31百万円
・神奈川県所在物件の納付回数相違：△51百万円
・上場後に取得した8物件の固定資産税、都市計画税が費用化：＋20百万円

■ 当期の修繕工事支出・・・合計321百万円
＜修繕費・・・128百万円＞
ランディック第2新橋ビル個別空調化撤去工事： 15百万円
NARA BUILDING Ⅱ 共用部分改修工事： 5百万円 他
＜資本的支出・・・192百万円＞
ランディック第2新橋ビルの個別空調化工事： 106百万円
ランディック第2新橋ビルの給配水管更新工事： 36百万円
ホーマットウッドビル居室グレードアップ工事： 14百万円 他

＜営業外損益＞

■ 支払利息・・・＋45百万円
借入金の期中平残増加に伴う負担増加。

➢ 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。

予想損益計算書

（単位：百万円）

科目			第5期予想 2004/11/1～2005/4/30					第4期実績 2004/5/1～2004/10/31				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	24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	23物件 合計	
経常損益	営業損益	賃貸事業収入										
		賃貸事業収入	1,944	99	914	29	2,987	1,891	100	887	2,879	108
		賃料	1,524	99	851	14	2,490	1,478	100	824	2,402	87
		共益費	419	0	63	14	497	413	0	62	476	21
		その他の賃貸事業収入	288	1	15	4	310	339	3	29	372	-62
		駐車場使用料						63	0	7	71	
		施設使用料						20	0	2	22	
		付帯収益						239	0	0	239	
		解約違約金						1	0	0	1	
		その他雑収入						15	2	19	37	
		賃貸事業収入合計	2,232	101	929	33	3,297	2,231	103	916	3,252	45
		賃貸事業費用										
		公租公課	188	1	18	0	208	128	1	18	147	60
		諸経費	625	9	191	16	842	618	8	192	818	23
		外注委託費	261	5	117	7	392	261	4	123	390	1
		水道光熱費	204	0	6	0	211	221	0	5	227	-15
		損害保険料	9	0	4	0	14	9	0	4	14	0
		修繕費	101	1	34	0	138	92	0	36	128	9
		信託報酬	21	1	12	0	35	21	1	12	35	0
		その他賃貸事業費用	26	1	15	6	50	11	0	9	21	28
		減価償却費	384	19	155	14	574	381	19	154	554	19
		賃貸事業費用合計	1,198	30	365	31	1,625	1,127	28	365	1,521	103
		賃貸事業損益	1,034	70	564	2	1,672	1,103	74	551	1,730	-57
		減価償却費控除前利益（NOI）	1,418	89	720	17	2,246	1,485	93	706	2,285	-38
		資産運用報酬					128				128	0
		役員報酬					9				9	0
		資産保管委託報酬					7				7	0
		一般事務委託報酬					54				52	2
		会計監査人報酬					5				5	0
		その他の費用					67				58	9
		営業利益					1,399				1,469	-69
	営業外損益	営業外収益					0				3	-3
		営業外費用					286				271	14
		支払利息					280				265	14
		新投資口発行費					0				0	0
		投資口公開関連費用					0				0	0
		創業費償却					6				6	0
		経常利益					1,113				1,200	-87
税引前当期利益							1,113				1,200	-87
法人税、住民税及び事業税							1				0	0
法人税等調整額							0				0	0
当期純利益							1,112				1,199	-87

➢ 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5期予想の前提条件＞

■ 運用資産

第4期末時点で保有している23物件に加え、2004年11月30日に譲渡を受けた「プレミアステージ三田慶大前」を含めた24物件とします。

■ 稼働率

期中平均稼働率は、オフィス：97.6%、レジデンス：91.8%、ポートフォリオ全体：95.4%と見込んでいます。

第4期は、一部のオフィスにおいて空室が長期化した第3期と比較し、稼働率は順調に上昇しましたが、第5期も第4期から稼働率の上積みを見込み、更に順調に推移する見通しです。

レジデンスについては、取得後にリースアップを開始し、第3期末に稼働率が90%を超えたプレミアステージ日本橋茅場町の収益を期中にわたり享受できる一方、プレミアステージ三田慶大前については、2004年11月30日に譲渡の実行を受けた後にリースアップを開始するため保守的な予測に留めています。

■ 公租公課

第5期より新たに固定資産税、都市計画税が費用化する物件はありませんが、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3度の納税があることから、第4期と比べ合計で60百万円多くなる予測です。

■ 支払利息

第4期末時点の借入金残高41,800百万円に加えプレミアステージ三田慶大前の取得のため1,500百万円を借り入れ残高が増加したほか、2004年3月に返済期限が到来する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の長期借入金への借換えを検討しています。そのため、支払利息は第4期と比べて14百万円多くなる予測です。

キャッシュフロー計算書の対比

（単位：百万円）

項　　目	当期（第４期） 2004/5/1～2004/10/31	第３期 2003/11/1～2004/4/30	第２期 2003/5/1～2003/10/31	第１期 2002/5/2～2003/4/30
1．営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,200	969	886	1,184
減価償却費	555	512	387	470
その他	439	-118	840	-444
営業活動によるキャッシュ・フロー	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	-192	-26,052	-3,121	-49,926
無形固定資産の取得による支出	-3	―	-2	-4
信託預り敷金保証金の収入	234	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	-309	-279	-193	-14
差入敷金保証金の支出	0	0	―	-10
その他	0	―	―	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	-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	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	-300	-4,500	―	―
長期借入金の借入による収入	―	9,400	―	21,100
長期借入金の返済による支出	―	-1,100	―	―
投資口の発行による収入	―	9,666	―	27,387
分配金の支払額	-970	-881	-1,172	―
財務活動によるキャッシュ・フロー	-970	24,985	627	51,187
4．現金及び現金同等物の増加・減少額	954	1,252	-430	5,269
5．現金及び現金同等物の期首残高	6,091	4,838	5,269	―
6．現金及び現金同等物の期末残高	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%	1.6%	2.1%
	年換算	（注13）	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率	（注2）	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算	（注13）	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率（期末）	（注3）	45.2%	45.1%	49.4%	51.6%
	総資産有利子負債比率（期末）	（注4）	49.4%	49.6%	44.7%	43.0%
	長期固定適合率（期末）	（注5）	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）	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期利益		2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息		265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI	（注7）	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%	5.1%	6.3%	6.9%
	賃貸NCF	（注9）	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		554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
	当期資本的支出額		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）	5.4%	4.9%	6.1%	6.7%
	FFO	（注11）	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）		23	23	15	13
	テナント数（期末）		587	491	330	282
	総賃貸可能面積（期末）		96,057.76㎡	96,057.76㎡	67,803.99㎡	64,900.91㎡
	稼働率					
	期中平均		94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点		95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額（鑑定価格）		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	59,400口	59,400口
	出資総額（期末）		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）		38,253百万円	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）	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 鑑定評価額の推移

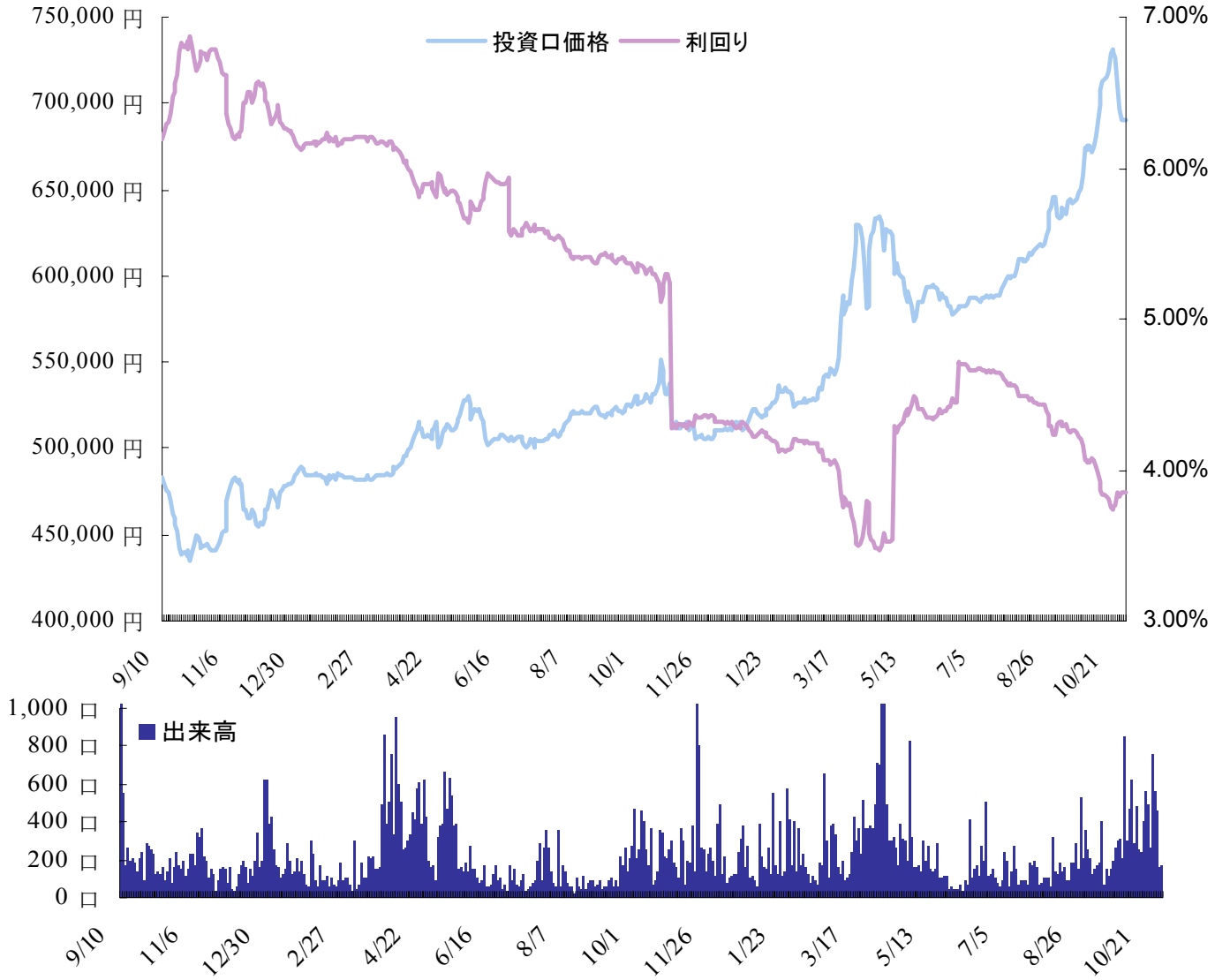
（単位：百万円）

タイプ	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	
			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
オフィス	都心５区	ランディック新橋ビル	6,341	8.2%	6,450	8.1%	6,390	12.9%	6,230	12.0%	5,860	7.6%	5,810	7.6%
		ランディック第２新橋ビル	7,045	9.1%	7,050	8.9%	7,000	14.1%	6,830	13.2%	6,850	8.9%	6,870	9.0%
		フジビル３７	1,727	2.2%	1,740	2.2%	1,740	3.5%	1,750	3.4%	1,740	2.3%	1,740	2.3%
		KN渋谷３	5,348	6.9%	5,980	7.5%	6,040	12.2%	5,840	11.3%	5,730	7.4%	5,830	7.6%
		高田馬場センタービル	5,118	6.6%	5,100	6.4%	5,100	10.3%	5,170	10.0%	5,090	6.6%	5,110	6.7%
		六番町ビル	7,860	10.2%	8,400	10.6%					8,450	11.0%	8,450	11.0%
		小　計	33,439	43.3%	34,720	43.7%	26,270	52.9%	25,820	49.9%	33,720	43.8%	33,810	44.1%
	東京２３区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1.9%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	1,450	1.9%
		小　計	1,456	1.9%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	1,450	1.9%
	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	4.6%	3,570	4.5%	3,520	7.1%	3,500	6.8%	3,480	4.5%	3,490	4.5%
		かながわサイエンスパークR＆D棟	6,556	8.5%	6,670	8.4%	6,550	13.2%	6,440	12.4%	5,970	7.7%	5,800	7.6%
		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%
		小　計	11,694	15.2%	11,860	14.9%	11,650	23.5%	11,500	22.2%	11,020	14.3%	10,860	14.2%
	オフィス合計		46,589	60.4%	48,030	60.5%	39,360	79.3%	38,760	74.8%	46,180	59.9%	46,120	60.1%
レジデンス	都心５区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	6.8%	5,220	6.6%	5,280	10.6%	5,180	10.0%	5,220	6.8%	5,150	6.7%
		パークアクシス明治神宮前	2,604	3.4%	2,600	3.3%	2,570	5.2%	2,570	5.0%	2,600	3.4%	2,390	3.1%
		サンパレス南麻布	1,150	1.5%	1,150	1.4%	1,050	2.1%	1,030	2.0%	1,000	1.3%	981	1.3%
		キャビンアリーナ赤坂	1,330	1.7%	1,360	1.7%	1,360	2.7%	1,350	2.6%	1,440	1.9%	1,500	2.0%
		キャビンアリーナ南青山	1,070	1.4%	1,080	1.4%			1,040	2.0%	1,140	1.5%	1,160	1.5%
		ビュロー紀尾井町	1,840	2.4%	1,860	2.3%			1,860	3.6%	1,770	2.3%	1,760	2.3%
		ホーマットウッドビル	5,090	6.6%	5,150	6.5%					4,960	6.4%	4,890	6.4%
		六本木グリーンテラス	4,678	6.1%	5,070	6.4%					5,030	6.5%	5,110	6.7%
		ビーサイト芝公園	2,181	2.8%	2,190	2.8%					2,030	2.6%	2,070	2.7%
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	3.1%	2,590	3.3%					2,610	3.4%	2,540	3.3%
		ラング・タワー京橋	927	1.2%	1,010	1.3%					1,010	1.3%	1,000	1.3%
		小　計	28,508	37.0%	29,280	36.9%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	28,810	37.4%	28,551	37.2%
	東京２３区	ビーサイト大崎	1,072	1.4%	1,070	1.3%					1,070	1.4%	1,070	1.4%
		プレミアガーデン本郷	975	1.3%	1,000	1.3%					1,000	1.3%	983	1.3%
		小　計	2,047	2.7%	2,070	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	2,070	2.7%	2,053	2.7%
	レジデンス合計		30,555	39.6%	31,350	39.5%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	30,880	40.1%	30,604	39.9%
ポートフォリオ合計			77,144	100.0%	79,380	100.0%	49,620	100.0%	51,790	100.0%	77,060	100.0%	76,724	100.0%

➢ 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第二位を四捨五入して表示しています。

Premier Investment Corporation

投資口価格と分配金利回りの推移（上場日～2004/10/31）

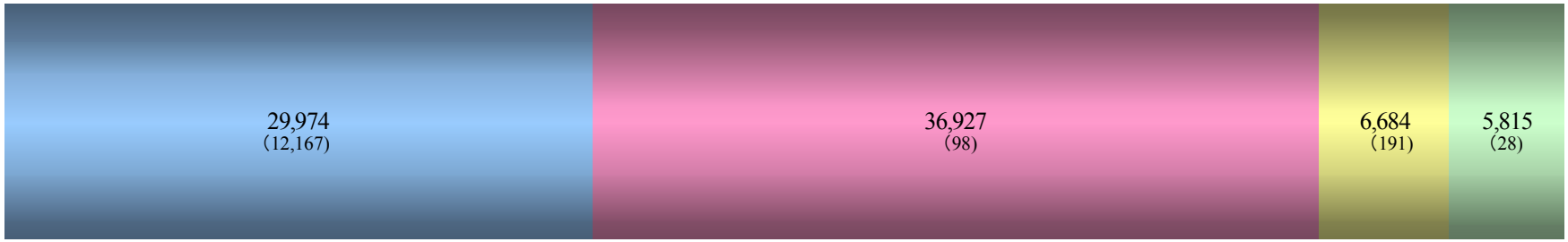


➢ 分配金利回りについて、2期分の分配金を発表している場合は権利落ちの翌営業日から決算発表までは発表済の予想分配金を用い、決算発表の翌営業日から新たに発表した予想分配金を用いています。

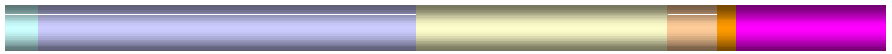
投資主属性別の投資口分布状況

■ 個人 ■ 金融機関 ■ その他法人 ■ 外国法人・外国人

第3期：79,400口（12,484人）

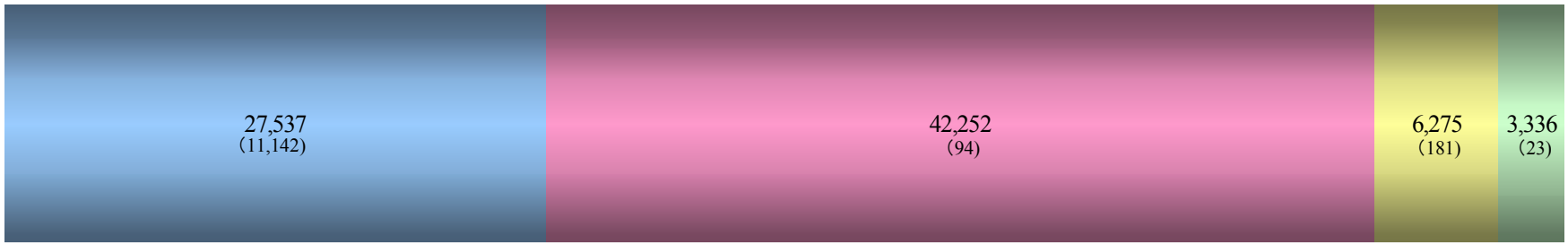


【金融機関内訳】

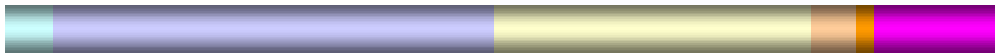


証券会社	地方銀行	信託銀行	生命保険	損害保険	その他
1,416(12)	15,806(27)	10,532(9)	2,090(3)	823(4)	6,260(43)

第4期：79,400口（11,440人）



【金融機関内訳】



証券会社	地方銀行	信託銀行	生命保険	損害保険	その他
2,038(10)	18,868(29)	13,485(9)	1,910(3)	782(4)	5,169(39)

25 上位投資主一覧

第2期（発行済投資口数：59,400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	5.00%
2	株式会社常陽銀行	2,954	4.97%
3	株式会社山梨中央銀行	2,294	3.86%
4	株式会社北都銀行	1,900	3.19%
5	株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.87%
6	ﾄﾞﾚｽﾅｰ･ｸﾗｲﾝｵｰﾄ･ﾜｯｻｰｽﾀｲﾝ証券会社東京支店	1,500	2.52%
7	日本ﾄﾗｽﾃｨ･ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	1,097	1.84%
8	日興シティグループ証券会社	1,065	1.79%
9	日本図書普及株式会社	1,006	1.69%
10	ー	1,000	1.68%
		17,496	29.45%

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%
11	日本ﾏｽﾀｰﾄﾗｽﾄ信託銀行株式会社（信託口）	1,464	1.84%
12	ｼﾞﾌﾞﾗﾙﾀ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	1,301	3.74%
13	株式会社近畿大阪銀行	1,230	1.54%
14	日興ｼﾃｨｸﾞﾙｰﾌﾟ証券株式会社	1,020	1.28%
15	日本図書普及株式会社	1,006	1.26%
16	ー	1,000	1.25%
17	ﾋﾞｰ･ｴﾇ･ﾋﾟｰ･ﾊﾟﾘﾊﾞ･ｾｷｭﾘﾃｨｰｽﾞ(ｼﾞｬﾊﾟﾝ)ﾘﾐﾃｯﾄﾞ･(ﾋﾞｰｴﾇﾋﾟｰﾊﾟﾘﾊﾞ証券会社)	800	1.00%
18	豊川信用金庫	790	0.99%
19	株式会社仙台銀行	700	0.88%
20	株式会社沖縄銀行	647	0.81%
		9,958	12.54%

- 投資比率については少数点以下第3位を切り捨てて表示しています。
- 第2期の第10位、第4期の第16位に該当する投資主は個人投資主です。

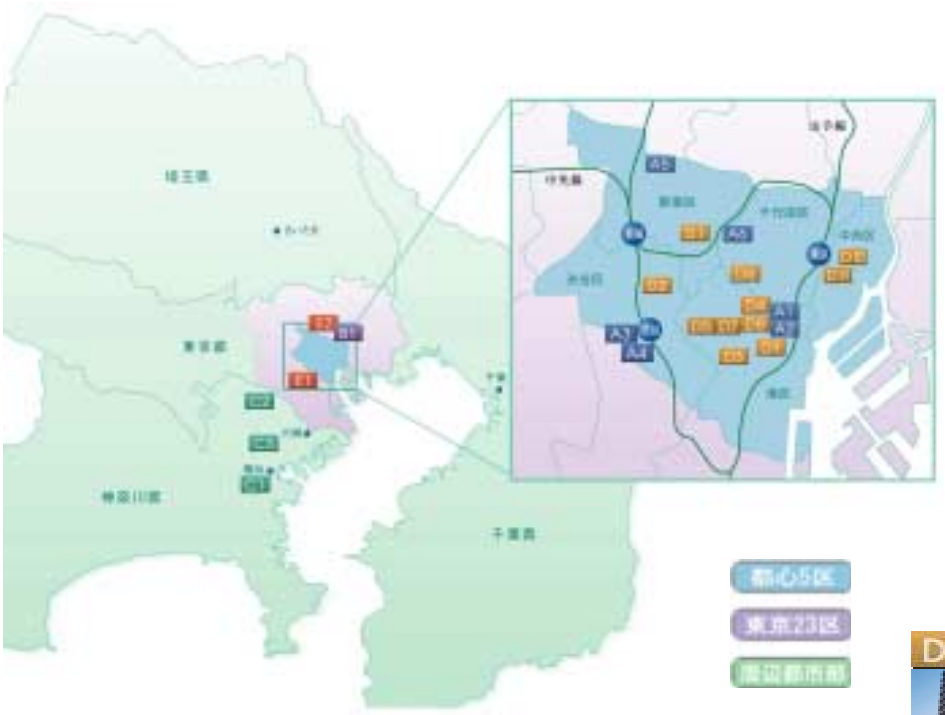
プレミア投資法人

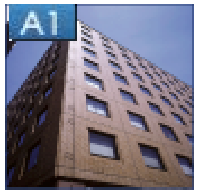
第4期　DATA BOOK

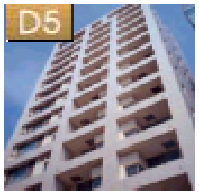
平成16年12月16日

Premier Reit Advisors
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

ポートフォリオマップ 【第4期末（平成16年10月期）現在】





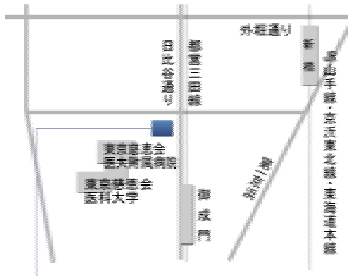


ポートフォリオ一覧 【第4期末（平成16年10月期）現在】

		物件番号	物件名	所在地	数地面積（㎡）	延床面積（㎡）	用途	用途地域	建蔽率	容積率	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	期末稼働率	期中平均稼働率	テナント数	取得年月日	取得価格*（百万円）	比率	取得時鑑定評価額（百万円）	第1期末簿価（百万円）	第2期末簿価（百万円）	第3期末簿価（百万円）	第4期末簿価（百万円）	建築時期	PML値	PM会社
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	1,003.27	6,914.84	事務所	商業地域	80%	700%	5,593.24	5,593.24	100.0%	92.2%	11	H14.9.11	6,341	8.2%	6,450	6,373	6,354	6,332	6,310	S57.6.1	10.6%	アール・エー・アセット・マネジメント
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	1,400.74	8,332.65	事務所・店舗	商業地域	80%	600%	6,962.30	6,962.30	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	7,045	9.1%	7,050	7,066	7,054	7,026	7,132	S53.12.1	12.8%	アール・エー・アセット・マネジメント
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	435.26	2,721.71	事務所・店舗	商業地域	80.0%	800.0%	1,905.52	1,905.52	100.0%	100.0%	8	H14.9.10	1,727	2.2%	1,740	1,748	1,740	1,725	1,712	H3.6.1	5.5%	アール・エー・アセット・マネジメント
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	2,327.60	7,737.27	事務所	商業地域	80%	500%	5,824.31	5,824.31	100.0%	92.1%	2	H14.9.11	5,348	6.9%	5,980	5,404	5,373	5,342	5,312	H5.2.1	10.6%	アール・エー・アセット・マネジメント
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	1,556.29	9,606.83	事務所	商業地域	80%	500%	6,302.81	6,302.81	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	5,118	6.6%	5,100	5,142	5,098	5,049	5,002	H4.5.1	2.0%	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	2,035.95	9,339.42	事務所	第2種住居地域	60%	400%	6,872.77	6,872.77	100.0%	100.0%	1	H16.3.26	7,860	10.2%	8,400	-	-	8,229	8,199	S62.4.1	10.8%	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
	23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	460.41	2,314.89	事務所・倉庫	商業地域	80%	600%	2,178.65	2,178.65	100.0%	100.0%	6	H14.9.11	1,456	1.9%	1,450	1,457	1,453	1,442	1,429	H4.3.1	8.7%	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	1,440.14	7,562.90	事務所	商業地域	80%	600%	5,487.17	5,487.17	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	3,558	4.6%	3,570	3,577	3,557	3,538	3,521	S61.4.1	10.2%	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	55,362.76	83,500.67	事務所・研究所	工業地域	60%	200%	15,149.60	13,096.46	86.4%	87.3%	45	H14.9.11	6,556	8.5%	6,670	6,499	6,406	6,311	6,219	H1.7.1	10.4%	ケイエスビーコミュニティ
		C3	NARA BUILDING Ⅱ	横浜市港北区新横浜2-2-8	700.59	5,356.99	事務所	商業地域	80%	800%	4,049.99	4,049.99	100.0%	99.4%	15	H15.2.26	1,580	2.0%	1,620	1,596	1,574	1,548	1,523	H4.3.1	10.1%	三幸エステート
	オフィス小計				66,723.01	143,388.17					60,326.36	58,273.22	96.6%	95.3%	109		46,589	60.4%	48,030	38,866	38,613	46,546	46,363			
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	1,255.28	8,158.30	共同住宅	商業地域・第一種住居地域	80%	600%	6,732.18	6,732.18	100.0%	98.7%	127	H14.9.11	5,208	6.8%	5,220	5,342	5,306	5,270	5,234	H13.11.1	7.4%	三井不動産住宅リース
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	771.73	1,913.18	店舗・共同住宅	第一種住居地域	60%	300%	1,706.94	1,572.09	92.1%	91.2%	27	H14.9.11	2,604	3.4%	2,600	2,682	2,673	2,664	2,655	H14.3.1	9.9%	三井不動産住宅リース
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	677.02	2,227.37	共同住宅	準工業地域	60%	400%	1,577.42	1,335.78	84.7%	86.2%	11	H14.9.10	1,150	1.5%	1,150	1,193	1,182	1,169	1,166	H1.11.1	5.3%	アール・エー・アセット・マネジメント
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	353.37	1,793.32	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,378.02	1,304.71	94.7%	91.3%	31	H15.4.4	1,330	1.7%	1,360	1,372	1,364	1,356	1,349	H14.11.1	10.1%	アール・エー・アセット・マネジメント
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	210.52	1,399.33	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,187.12	1,088.72	91.7%	93.3%	34	H15.9.1	1,070	1.4%	1,080	-	1,101	1,093	1,085	H15.2.1	11.2%	アール・エー・アセット・マネジメント
		D6	ピュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	306.73	2,008.55	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,728.98	1,728.98	100.0%	100.0%	1	H15.7.1	1,840	2.4%	1,860	-	1,950	1,938	1,927	H14.11.1	11.6%	-
		D7	ホーマットウッドビル	港区西麻布4-12-19	2,983.96	8,269.98	共同住宅	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	5,793.93	5,259.18	90.8%	94.8%	25	H15.11.18	5,090	6.6%	5,150	-	-	5,170	5,145	S63.8.1	7.4%	アール・エー・アセット・マネジメント
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	2,276.48	8,332.22	共同住宅	第二種住居地域	60%	300%	5,748.89	5,488.24	95.5%	89.1%	31	H15.11.18	4,678	6.1%	5,070	-	-	4,702	4,672	H14.10.1	10.3%	三井不動産住宅リース
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	344.59	2,548.44	共同住宅	商業地域	80%	700%	2,312.75	2,312.75	100.0%	100.0%	1	H15.11.18	2,181	2.8%	2,190	-	-	2,192	2,177	H15.2.1	11.5%	-
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	479.93	4,662.27	共同住宅	商業地域	80%	600%	3,455.78	3,131.67	90.6%	70.8%	124	H16.3.26	2,430	3.1%	2,590	-	-	2,553	2,531	H16.2.1	11.7%	長谷工ライブネット
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	257.46	1,714.42	共同住宅	商業地域	80%	700%	1,216.10	1,197.56	98.5%	87.8%	53	H15.12.22	927	1.2%	1,010	-	-	970	964	H15.2.1	12.5%	アール・エー・アセット・マネジメント
	23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	474.67	1,462.62	共同住宅	準工業地域	60%	300%	1,319.52	1,319.52	100.0%	100.0%	1	H15.11.18	1,072	1.4%	1,070	-	-	1,078	1,069	H14.12.1	12.1%	-
		E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	1,928.44	1,583.61	共同住宅	第一種住居地域	60%	300%	1,573.87	1,349.43	85.7%	92.5%	12	H16.4.1	975	1.3%	1,000	-	-	1,024	1,021	H14.3.1	12.1%	アール・エー・アセット・マネジメント
	レジデンス小計				12,320.18	46,073.61					35,731.50	33,820.81	94.7%	92.0%	478		30,555	39.6%	31,350	10,590	13,578	31,185	31,001			
ポートフォリオ合計					79,043.19	189,461.78					96,057.86	92,094.03	95.9%	94.1%	587		77,144	100.0%	79,380	49,456	52,191	77,732	77,365		6.8%	

＊　当該不動産の取得に要した諸費用及び信託財産に留保されている留保金を含まない金額（売買契約に記載された売買価格）を記載しています。

1. ランディック新橋ビル



【物件概要】

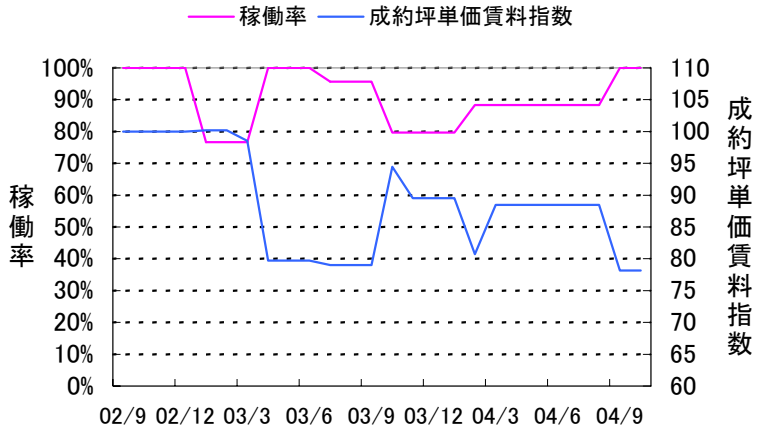
所在地		東京都港区西新橋3-8-3
用途		事務所
土地	面積	1,003.27㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%
建物	建築時期	昭和57年6月
	賃貸可能面積	5,593.24㎡
	PML	10.6%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	6,341	6,450	109
第1期末	6,373	6,390	17
第2期末	6,354	6,230	-124
第3期末	6,332	5,860	-472
第4期末	6,310	5,810	-500

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



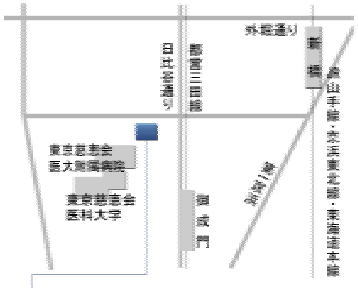
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	276	193	177	192	14
賃料	226	151	142	153	11
共益費	49	41	35	39	3
その他賃貸事業収入	30	47	21	29	7
賃貸事業収入合計・・・①	306	240	199	222	22
公租公課	-	23	23	23	0
諸経費	59	61	40	47	6
外注委託費	28	19	18	16	-2
水道光熱費	18	18	14	17	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	6	19	4	9	5
信託報酬	3	3	3	3	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	29	22	22	22	0
賃貸事業費用合計・・・②	89	107	86	92	5
賃貸事業損益・・・①-②	217	133	112	129	16
償却前損益（NOI）・・・③	247	155	134	151	16
資本的支出・・・④	0	3	-	-	-
NCF・・・③-④	246	152	134	151	16
修正NOI・・・⑤	170	154	135	150	14
修正NOI利回り（対取得価格）	5.4%	4.9%	4.3%	4.7%	0.5%
修正NOI利回り（対期末簿価）	5.4%	4.9%	4.3%	4.8%	0.5%
①の保有物件全体の構成割合	10.7%	10.0%	7.1%	6.8%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	11.5%	9.4%	6.8%	6.6%	-0.2%
④の保有物件全体の構成割合	0.8%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	10.5%	9.4%	6.0%	6.8%	0.8%
期中平均稼働率	91.3%	94.4%	84.0%	92.2%	8.2%
期末稼働率	100.0%	79.6%	88.3%	100.0%	11.7%

※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です。

※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。

2. ランディック第2新橋ビル



【物件概要】

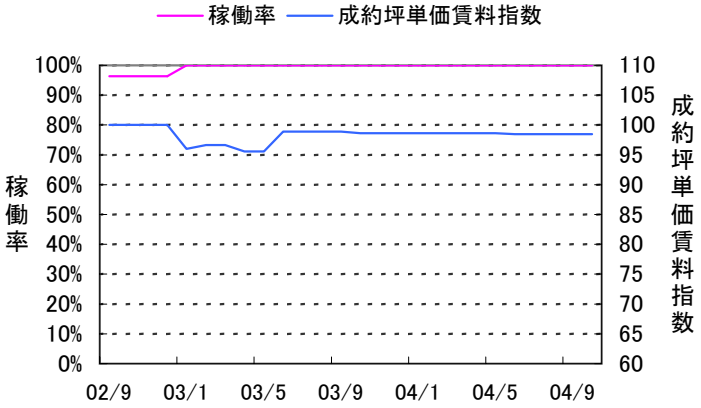
所在地		東京都港区西新橋3-7-1
用途		事務所・店舗
土地	面積	8,332.65㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	昭和53年12月
	賃貸可能面積	6,962.30㎡
	PML	12.8%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	7,045	7,050	5
第1期末	7,066	7,000	-66
第2期末	7,054	6,830	-224
第3期末	7,026	6,850	-176
第4期末	7,132	6,870	-262

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



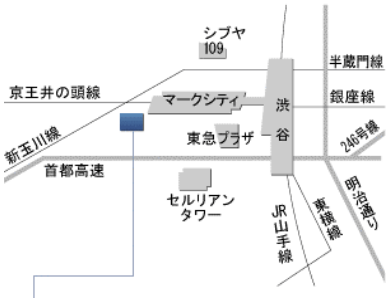
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	332	262	258	262	3
賃料	269	212	208	212	4
共益費	63	50	50	50	0
その他賃貸事業収入	23	19	18	20	1
賃貸事業収入合計・・・①	356	282	277	283	5
公租公課	-	17	17	16	0
諸経費	64	58	47	80	32
外注委託費	27	21	19	24	5
水道光熱費	24	21	18	21	2
損害保険料	1	0	1	0	0
修繕費	6	10	5	24	18
信託報酬	4	3	3	3	0
その他	0	0	0	5	5
減価償却費	37	28	28	30	2
賃貸事業費用合計・・・②	101	103	93	128	34
賃貸事業損益・・・①-②	254	178	184	154	-29
償却前損益（NOI）・・・③	291	207	212	185	-26
資本的支出・・・④	0	16	-	142	142
NCF・・・③-④	291	190	212	43	-169
修正NOI・・・⑤	212	205	213	184	-29
修正NOI利回り（対取得価格）	6.0%	5.8%	6.1%	5.2%	-0.8%
修正NOI利回り（対期末簿価）	6.0%	5.8%	6.1%	5.2%	-0.9%
①の保有物件全体の構成割合	12.5%	11.8%	9.9%	8.7%	-1.1%
③の保有物件全体の構成割合	13.6%	12.5%	10.8%	8.1%	-2.6%
④の保有物件全体の構成割合	1.0%	27.8%	0.0%	74.0%	74.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	13.1%	12.5%	9.5%	8.3%	-1.1%
期中平均稼働率	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

3. フジビル37



【物件概要】

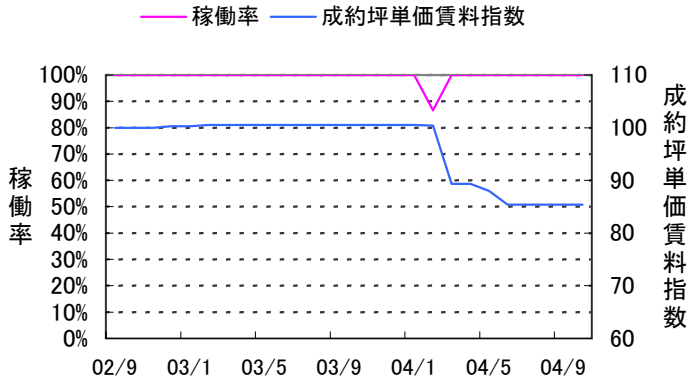
所在地		東京都渋谷区道玄坂1-18-3
用途		事務所・店舗
土地	面積	435.26㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	建築時期	平成3年6月
	賃貸可能面積	1,905.52㎡
	PML	5.5%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,727	1,740	13
第1期末	1,748	1,740	-8
第2期末	1,740	1,750	10
第3期末	1,725	1,740	15
第4期末	1,712	1,740	28

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



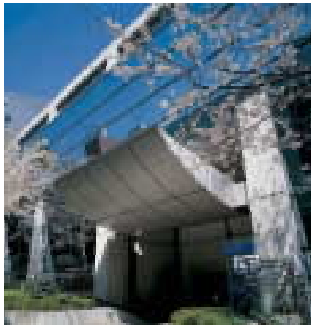
【損益状況】 ／百万円

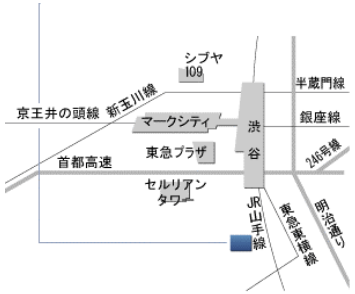
	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	233日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	100	78	75	59	-16
賃料	83	64	62	46	-15
共益費	17	13	13	13	0
その他賃貸事業収入	15	12	11	15	4
賃貸事業収入合計・・・①	116	90	86	75	-11
公租公課	-	5	5	5	0
諸経費	23	17	18	19	0
外注委託費	10	7	9	9	0
水道光熱費	6	5	4	6	1
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	4	2	3	3	0
信託報酬	1	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	19	14	14	15	0
賃貸事業費用合計・・・②	43	38	39	40	0
賃貸事業損益・・・①-②	73	52	46	34	-12
償却前損益(NOI)・・・③	92	67	61	49	-12
資本的支出・・・④	0	6	-	1	1
NCF・・・③-④	92	60	61	47	-14
修正NOI・・・⑤	66	66	62	49	-12
修正NOI利回り(対取得価格)	7.7%	7.7%	7.2%	5.7%	-1.5%
修正NOI利回り(対期末簿価)	7.6%	7.7%	7.2%	5.8%	-1.4%
①の保有物件全体の構成割合	4.1%	3.8%	3.1%	2.3%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	4.3%	4.1%	3.1%	2.2%	-1.0%
④の保有物件全体の構成割合	0.8%	10.8%	0.0%	1.0%	1.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	4.1%	4.0%	2.8%	2.2%	-0.5%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	2.2%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

4. KN渋谷3





【物件概要】

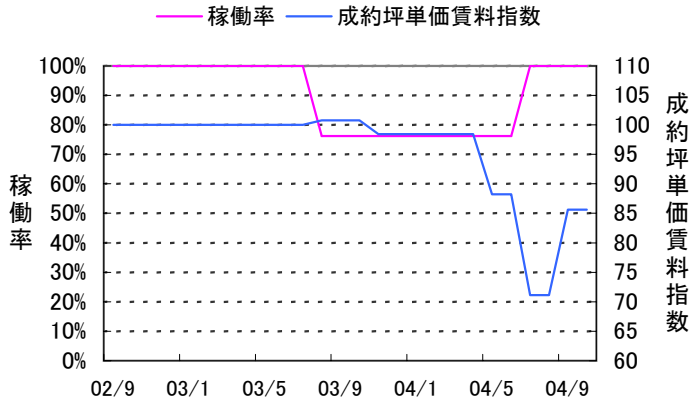
	所在地	東京都渋谷区桜丘町9-8
	用途	事務所
土地	面積	2,327.60㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
建物	建築時期	平成5年2月
	賃貸可能面積	5,824.31㎡
	PML	10.6%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	5,348	5,980	632
第1期末	5,404	6,040	636
第2期末	5,373	5,840	467
第3期末	5,342	5,730	388
第4期末	5,312	5,830	518

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



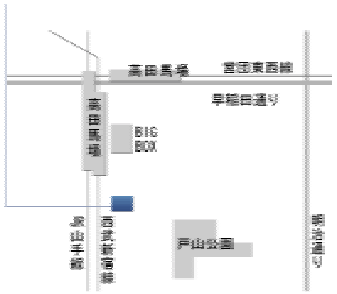
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	328	227	192	191	0
賃料	274	189	160	152	-7
共益費	54	37	32	38	6
その他賃貸事業収入	41	50	22	31	9
賃貸事業収入合計・・・①	369	277	215	223	8
公租公課	-	16	16	16	0
諸経費	66	61	48	45	-2
外注委託費	29	21	26	20	-5
水道光熱費	24	22	15	18	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	5	14	2	3	0
信託報酬	3	2	2	2	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	41	31	31	31	0
賃貸事業費用合計・・・②	107	109	96	93	-2
賃貸事業損益・・・①-②	261	167	119	129	10
償却前損益（NOI）・・・③	303	199	150	161	10
資本的支出・・・④	4	0	-	1	1
NCF・・・③-④	298	198	150	159	9
修正NOI・・・⑤	222	197	151	160	8
修正NOI利回り（対取得価格）	8.3%	7.4%	5.7%	6.0%	0.3%
修正NOI利回り（対期末簿価）	8.2%	7.4%	5.7%	6.0%	0.4%
①の保有物件全体の構成割合	12.9%	11.6%	7.6%	6.9%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	14.1%	12.0%	7.6%	7.1%	-0.6%
④の保有物件全体の構成割合	7.8%	1.5%	0.0%	0.9%	0.9%
⑤の保有物件全体の構成割合	13.7%	12.0%	6.7%	7.2%	0.5%
期中平均稼働率	100.0%	88.1%	76.2%	92.1%	15.9%
期末稼働率	100.0%	76.2%	76.2%	100.0%	23.8%

※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です。

※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。

5. 高田馬場センタービル



【物件概要】

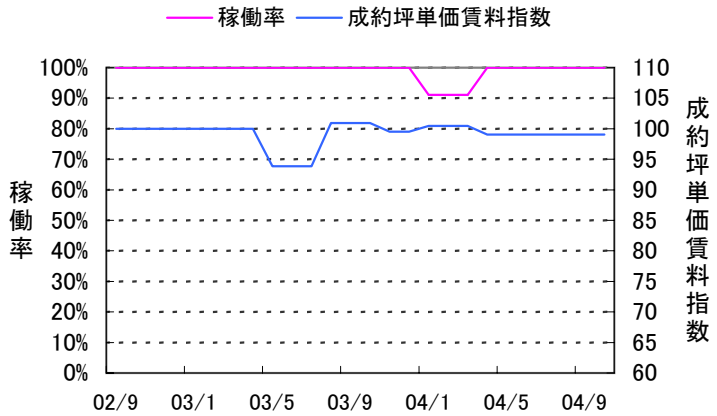
所在地		東京都新宿区高田馬場1-31-18
用途		事務所
土地	面積	1,556.29㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
建物	建築時期	平成4年5月
	賃貸可能面積	6,302.81㎡
	PML	2.0%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	5,118	5,100	-18
第1期末	5,142	5,100	-42
第2期末	5,098	5,170	72
第3期末	5,049	5,090	41
第4期末	5,002	5,110	108

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



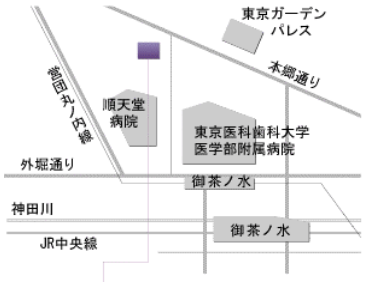
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	275	210	205	202	-3
賃料	202	152	150	145	-5
共益費	73	57	54	57	2
その他賃貸事業収入	44	43	40	45	5
賃貸事業収入合計・・・①	320	253	245	247	1
公租公課	-	25	25	25	0
諸経費	79	73	66	68	2
外注委託費	47	33	34	32	-1
水道光熱費	24	26	22	26	3
損害保険料	1	1	1	1	0
修繕費	2	10	4	5	0
信託報酬	3	2	2	2	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	65	49	49	49	0
賃貸事業費用合計・・・②	145	148	141	143	2
賃貸事業損益・・・①-②	175	104	104	103	0
償却前損益（NOI）・・・③	241	154	154	153	0
資本的支出・・・④	3	6	0	2	2
NCF・・・③-④	237	148	153	150	-2
修正NOI・・・⑤	164	153	154	152	-2
修正NOI利回り（対取得価格）	6.4%	6.0%	6.0%	6.0%	-0.1%
修正NOI利回り（対期末簿価）	6.4%	6.0%	6.1%	6.1%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	11.2%	10.6%	8.7%	7.6%	-1.1%
③の保有物件全体の構成割合	11.2%	9.3%	7.8%	6.7%	-1.1%
④の保有物件全体の構成割合	6.8%	10.0%	0.5%	1.5%	1.1%
⑤の保有物件全体の構成割合	10.2%	9.3%	6.9%	6.9%	0.0%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	4.4%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

6. IPB御茶ノ水ビル



【物件概要】

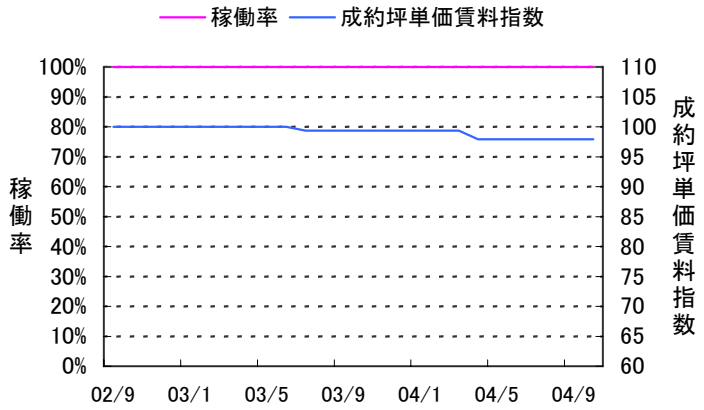
所在地		東京都文京区本郷3-3-11
用途		事務所・倉庫
土地	面積	460.41㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成4年3月
	賃貸可能面積	2,178.65㎡
	PML	8.7%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,456	1,450	-6
第1期末	1,457	1,440	-17
第2期末	1,453	1,440	-13
第3期末	1,442	1,440	-2
第4期末	1,429	1,450	21

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	80	62	62	61	0
賃料	66	51	51	50	0
共益費	14	11	11	11	0
その他賃貸事業収入	9	8	8	8	0
賃貸事業収入合計・・・①	90	71	70	70	0
公租公課	-	4	4	4	0
諸経費	16	14	13	15	1
外注委託費	8	7	6	6	0
水道光熱費	5	5	4	5	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	1	1	0	2	1
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	16	12	12	12	0
賃貸事業費用合計・・・②	32	31	30	32	1
賃貸事業損益・・・①-②	57	39	39	37	-2
償却前損益（NOI）・・・③	73	51	52	50	-2
資本的支出・・・④	0	7	1	-	-1
NCF・・・③-④	73	44	51	50	0
修正NOI・・・⑤	53	51	52	49	-2
修正NOI利回り（対取得価格）	7.3%	7.1%	7.2%	6.8%	-0.4%
修正NOI利回り（対期末簿価）	7.3%	7.1%	7.3%	6.9%	-0.3%
①の保有物件全体の構成割合	3.2%	3.0%	2.5%	2.2%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	3.4%	3.1%	2.6%	2.2%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	0.4%	12.4%	1.7%	0.0%	-1.7%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.3%	3.1%	2.3%	2.2%	-0.1%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

7. 日総第3ビル

【物件概要】

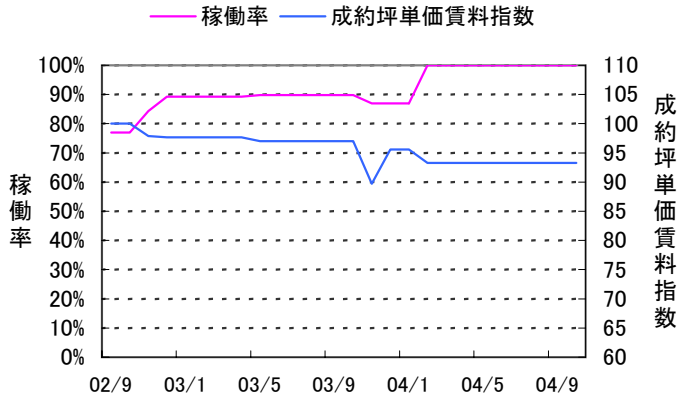
所在地		神奈川県横浜市西区北幸2-5-15
用途		事務所
土地	面積	1,440.14㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	昭和61年4月
	賃貸可能面積	5,487.17㎡
	PML	10.2%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	3,558	3,570	12
第1期末	3,577	3,520	-57
第2期末	3,557	3,500	-57
第3期末	3,538	3,480	-58
第4期末	3,521	3,490	-31

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	173	140	136	141	5
賃料	137	110	106	109	2
共益費	36	29	29	32	3
その他賃貸事業収入	56	46	43	47	3
賃貸事業収入合計・・・①	229	186	180	189	8
公租公課	5	5	17	5	-11
諸経費	46	47	39	43	4
外注委託費	27	22	21	20	-1
水道光熱費	13	13	11	13	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	1	9	3	6	3
信託報酬	1	1	1	1	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	30	23	23	23	0
賃貸事業費用合計・・・②	83	76	79	72	-7
賃貸事業損益・・・①-②	146	110	100	116	16
償却前損益（NOI）・・・③	177	133	123	140	16
資本的支出・・・④	4	3	4	6	1
NCF・・・③-④	173	129	119	133	14
修正NOI・・・⑤	132	126	130	138	8
修正NOI利回り（対取得価格）	7.4%	7.1%	7.3%	7.8%	0.5%
修正NOI利回り（対期末簿価）	7.4%	7.1%	7.4%	7.9%	0.5%
①の保有物件全体の構成割合	8.0%	7.8%	6.4%	5.8%	-0.6%
③の保有物件全体の構成割合	8.2%	8.1%	6.3%	6.1%	-0.1%
④の保有物件全体の構成割合	7.1%	6.2%	5.8%	3.3%	-2.5%
⑤の保有物件全体の構成割合	8.2%	7.7%	5.8%	6.3%	0.5%
期中平均稼働率	85.6%	89.8%	93.4%	100.0%	6.6%
期末稼働率	89.2%	89.8%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

8. かながわサイエンスパークR&D棟

【物件概要】

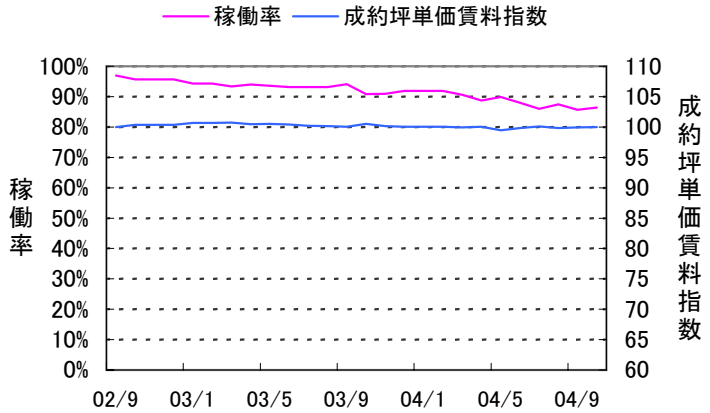
所在地		神奈川県川崎市高津区坂戸3-2-1
用途		事務所・研究所
土地	面積	55,362.76㎡
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	建築時期	平成1年7月
	賃貸可能面積	15,149.60㎡
	PML	10.4%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	6,556	6,670	114
第1期末	6,499	6,550	51
第2期末	6,406	6,440	34
第3期末	6,311	5,970	-341
第4期末	6,219	5,800	-419

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



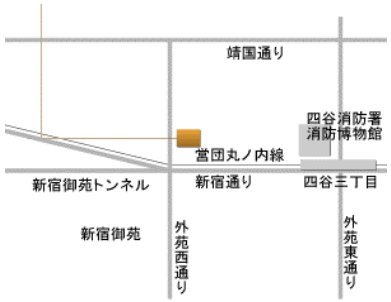
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	543	416	400	386	-13
賃料	352	267	255	240	-14
共益費	190	149	144	145	0
その他賃貸事業収入	112	98	79	99	19
賃貸事業収入合計・・・①	655	515	479	485	6
公租公課	19	19	58	19	-39
諸経費	249	194	195	204	9
外注委託費	110	85	83	84	0
水道光熱費	116	99	86	100	13
損害保険料	1	1	1	1	0
修繕費	16	5	20	16	-4
信託報酬	3	3	3	3	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	137	103	103	104	0
賃貸事業費用合計・・・②	406	318	358	328	-29
賃貸事業損益・・・①-②	249	196	120	157	36
償却前損益(NOI)・・・③	386	300	224	261	36
資本的支出・・・④	35	10	9	12	2
NCF・・・③-④	350	290	214	249	34
修正NOI・・・⑤	280	278	245	239	-5
修正NOI利回り(対取得価格)	8.6%	8.5%	7.5%	7.3%	-0.2%
修正NOI利回り(対期末簿価)	8.6%	8.7%	7.8%	7.7%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	22.9%	21.5%	17.0%	14.9%	-2.1%
③の保有物件全体の構成割合	18.0%	18.1%	11.4%	11.4%	0.1%
④の保有物件全体の構成割合	61.9%	17.4%	12.4%	6.4%	-6.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	17.3%	16.9%	10.9%	10.8%	0.0%
期中平均稼働率	95.0%	93.0%	91.0%	87.3%	-3.7%
期末稼働率	94.0%	90.8%	88.8%	86.4%	-2.4%

※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です。

※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。

9. パークアクシス四谷ステージ



【物件概要】

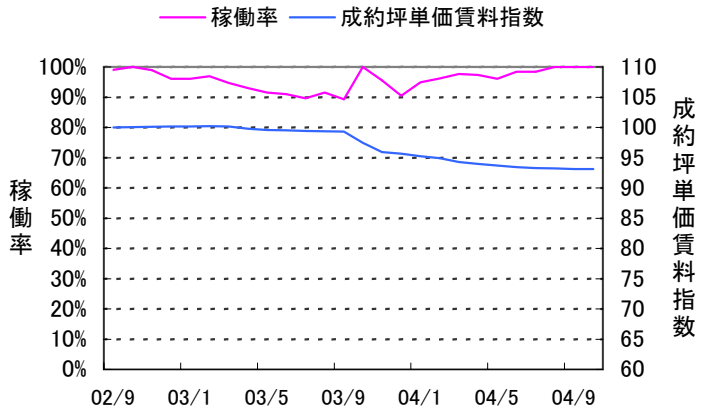
所在地		東京都新宿区四谷4-15
用途		共同住宅
土地	面積	1,255.28㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成13年11月
	賃貸可能面積	6,732.18㎡
	PML	7.4%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	5,208	5,220	12
第1期末	5,342	5,280	-62
第2期末	5,306	5,180	-126
第3期末	5,270	5,220	-50
第4期末	5,234	5,150	-84

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



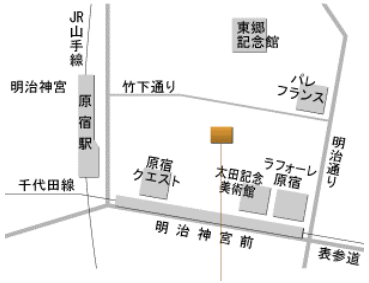
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	220	162	160	163	2
賃料	220	162	160	163	2
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	15	11	30	13	-17
賃貸事業収入合計・・・①	235	174	190	176	-14
公租公課	-	2	2	2	0
諸経費	36	31	39	27	-11
外注委託費	26	20	28	20	-7
水道光熱費	1	0	0	0	0
損害保険料	1	0	1	0	0
修繕費	1	2	2	1	-1
信託報酬	1	1	1	1	0
その他	4	5	5	2	-2
減価償却費	48	36	36	36	0
賃貸事業費用合計・・・②	84	70	77	65	-11
賃貸事業損益・・・①-②	151	104	113	110	-2
償却前損益（NOI）・・・③	199	140	149	146	-2
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	199	140	149	146	-2
修正NOI・・・⑤	154	139	149	145	-3
修正NOI利回り（対取得価格）	6.0%	5.3%	5.7%	5.6%	-0.2%
修正NOI利回り（対期末簿価）	5.8%	5.2%	5.7%	5.6%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	8.3%	7.3%	6.8%	5.4%	-1.3%
③の保有物件全体の構成割合	9.3%	8.5%	7.5%	6.4%	-1.1%
④の保有物件全体の構成割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	9.6%	8.4%	6.6%	6.6%	-0.1%
期中平均稼働率	96.9%	92.2%	95.4%	98.7%	3.3%
期末稼働率	93.0%	100.0%	97.4%	100.0%	2.6%

※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です。

※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。

10. パークアクシス明治神宮前



【物件概要】

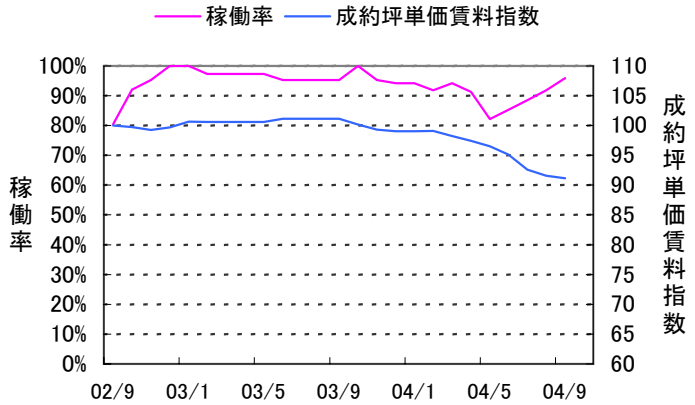
所在地		東京都渋谷区神宮前1-10-11
用途		店舗・共同住宅
土地	面積	771.73㎡
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	建築時期	平成14年3月
	賃貸可能面積	1,706.94㎡
	PML	9.9%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	2,604	2,600	-4
第1期末	2,682	2,570	-112
第2期末	2,673	2,570	-103
第3期末	2,664	2,600	-64
第4期末	2,655	2,390	-265

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	84	72	70	64	-5
賃料	84	72	70	64	-5
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	8	5	6	8	2
賃貸事業収入合計・・・①	93	77	76	73	-3
公租公課	-	1	1	1	0
諸経費	18	9	10	12	1
外注委託費	10	5	6	6	0
水道光熱費	1	2	1	2	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	1	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	4	1	1	2	1
減価償却費	12	8	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	30	19	21	22	1
賃貸事業損益・・・①-②	63	57	55	50	-5
償却前損益(NOI)・・・③	75	66	64	59	-5
資本的支出・・・④	1	-	-	-	-
NCF・・・③-④	73	66	64	59	-5
修正NOI・・・⑤	58	66	64	58	-5
修正NOI利回り(対取得価格)	4.5%	5.1%	5.0%	4.5%	-0.4%
修正NOI利回り(対期末簿価)	4.3%	5.0%	4.9%	4.4%	-0.4%
①の保有物件全体の構成割合	3.3%	3.2%	2.7%	2.3%	-0.5%
③の保有物件全体の構成割合	3.5%	4.0%	3.3%	2.6%	-0.7%
④の保有物件全体の構成割合	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.6%	4.0%	2.9%	2.7%	-0.2%
期中平均稼働率	90.5%	97.1%	95.1%	91.2%	-3.9%
期末稼働率	93.0%	100.0%	93.1%	92.1%	-1.0%

※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です。

※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。

11. サンパレス南麻布

【物件概要】

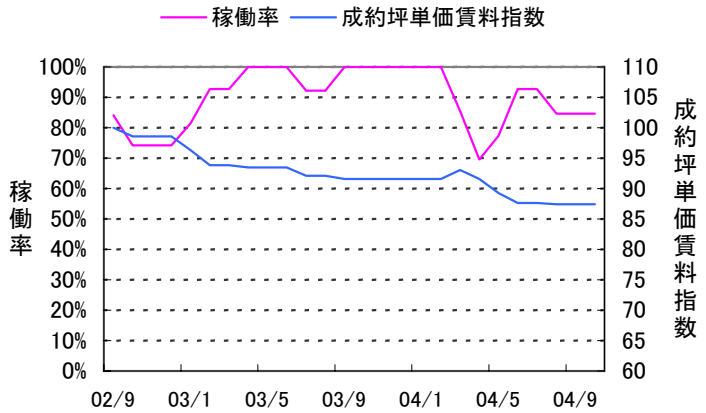
所在地		東京都港区南麻布1-17-5
用途		共同住宅
土地	面積	677.02㎡
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	400%
建物	建築時期	平成1年11月
	賃貸可能面積	1,577.42㎡
	PML	5.3%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,150	1,150	0
第1期末	1,193	1,050	-143
第2期末	1,182	1,030	-152
第3期末	1,169	1,000	-169
第4期末	1,166	981	-185

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



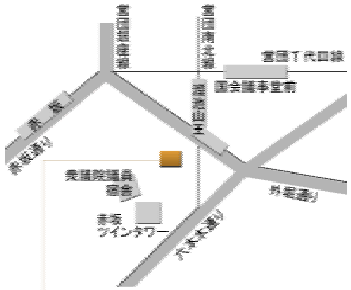
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	233日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	46	40	38	33	-5
賃料	46	40	38	33	-5
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	3	1	3	1	-2
賃貸事業収入合計・・・①	49	41	42	34	-7
公租公課	-	2	2	2	0
諸経費	15	10	12	12	0
外注委託費	7	5	5	4	0
水道光熱費	1	1	1	1	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	3	2	3	4	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	16	12	12	12	0
賃貸事業費用合計・・・②	32	25	28	27	0
賃貸事業損益・・・①-②	17	16	14	6	-7
償却前損益（NOI）・・・③	34	28	27	19	-7
資本的支出・・・④	5	1	0	8	8
NCF・・・③-④	28	26	27	10	-16
修正NOI・・・⑤	24	28	27	19	-7
修正NOI利回り（対取得価格）	4.2%	5.0%	4.8%	3.4%	-1.3%
修正NOI利回り（対期末簿価）	4.1%	4.8%	4.7%	3.4%	-1.3%
①の保有物件全体の構成割合	1.7%	1.7%	1.5%	1.1%	-0.4%
③の保有物件全体の構成割合	1.6%	1.7%	1.4%	0.9%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	9.9%	3.2%	0.3%	4.6%	4.4%
⑤の保有物件全体の構成割合	1.5%	1.7%	1.2%	0.9%	-0.3%
期中平均稼働率	84.2%	97.4%	92.5%	86.2%	-6.3%
期末稼働率	100.0%	100.0%	69.6%	84.7%	15.1%

※修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益です。

※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。

12. キャビンアリーナ赤坂



【物件概要】

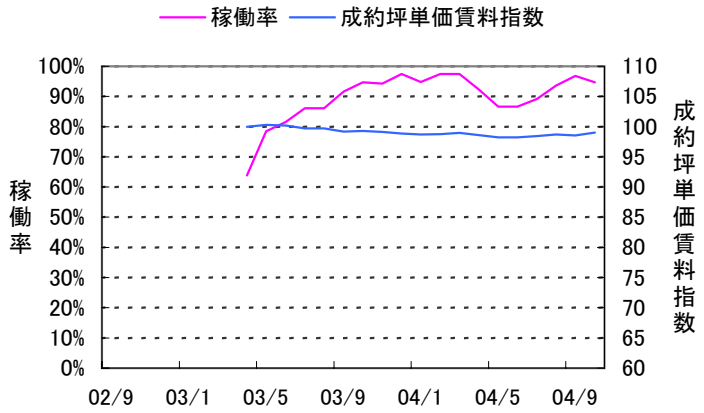
所在地		東京都港区赤坂2-12-23
用途		共同住宅
土地	面積	353.37㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成14年11月
	賃貸可能面積	1,378.02㎡
	PML	10.1%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,330	1,360	30
第1期末	1,372	1,360	-12
第2期末	1,364	1,350	-14
第3期末	1,356	1,440	84
第4期末	1,349	1,500	151

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



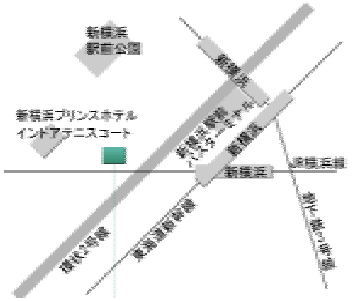
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	27日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	4	40	44	43	-1
賃料	4	40	44	43	-1
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	0	3	3	1	-2
賃貸事業収入合計・・・①	4	43	48	44	-3
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	1	7	8	7	-1
外注委託費	0	5	6	5	0
水道光熱費	0	0	0	0	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	1	7	7	7	0
賃貸事業費用合計・・・②	2	15	15	15	0
賃貸事業損益・・・①-②	2	28	32	29	-3
償却前損益（NOI）・・・③	3	36	40	37	-3
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	3	36	40	37	-3
修正NOI・・・⑤	23	35	39	36	-2
修正NOI利回り（対取得価格）	3.5%	5.3%	6.0%	5.6%	-0.4%
修正NOI利回り（対期末簿価）	3.4%	5.2%	5.9%	5.5%	-0.4%
①の保有物件全体の構成割合	0.2%	1.8%	1.7%	1.4%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	0.2%	2.2%	2.0%	1.6%	-0.4%
④の保有物件全体の構成割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	1.4%	2.1%	1.8%	1.7%	-0.1%
期中平均稼働率	63.9%	86.4%	95.6%	91.3%	-4.3%
期末稼働率	63.9%	94.7%	92.3%	94.7%	2.4%

※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です。

※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。

13. NARA BUILDING Ⅱ



【物件概要】

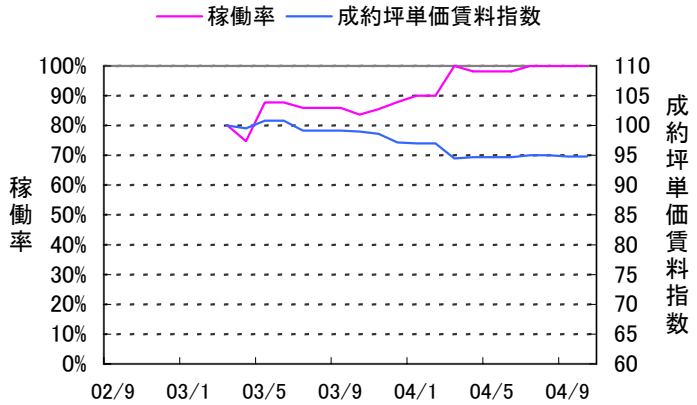
所在地		神奈川県横浜市港北区新横浜2-2-8
用途		事務所
土地	面積	700.59㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	建築時期	平成4年3月
	賃貸可能面積	4,049.99㎡
	PML	10.1%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,580	1,620	40
第1期末	1,596	1,580	-16
第2期末	1,574	1,560	-14
第3期末	1,548	1,570	22
第4期末	1,523	1,570	47

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



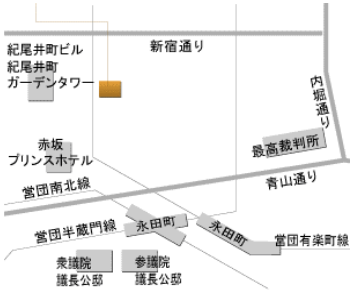
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	64日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	25	72	82	87	5
賃料	18	50	59	62	3
共益費	6	22	23	25	1
その他賃貸事業収入	4	15	15	17	2
賃貸事業収入合計・・・①	29	88	97	105	7
公租公課	-	-	4	4	0
諸経費	6	23	20	33	13
外注委託費	4	9	10	9	0
水道光熱費	1	7	6	8	1
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	-	4	1	13	11
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	12	25	25	25	0
賃貸事業費用合計・・・②	19	48	50	63	13
賃貸事業損益・・・①-②	10	39	47	41	-5
償却前損益（NOI）・・・③	22	64	72	67	-5
資本的支出・・・④	0	3	-	0	0
NCF・・・③-④	22	61	72	67	-5
修正NOI・・・⑤	56	55	68	61	-6
修正NOI利回り（対取得価格）	7.1%	7.0%	8.7%	7.8%	-0.9%
修正NOI利回り（対期末簿価）	7.1%	7.1%	8.9%	8.1%	-0.8%
①の保有物件全体の構成割合	1.0%	3.7%	3.5%	3.2%	-0.2%
③の保有物件全体の構成割合	1.1%	3.9%	3.7%	2.9%	-0.7%
④の保有物件全体の構成割合	0.7%	5.0%	0.0%	0.1%	0.1%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.5%	3.4%	3.0%	2.8%	-0.3%
期中平均稼働率	78.4%	86.1%	91.9%	99.4%	7.5%
期末稼働率	74.8%	83.7%	98.2%	100.0%	1.8%

※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です。

※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。

14. ビュロー紀尾井町



【物件概要】

所在地		東京都千代田区平河町2-4-4
用途		共同住宅
土地	面積	306.73㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成14年11月
	賃貸可能面積	1,728.98㎡
	PML	11.6%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,840	1,860	20
第1期末	-	-	-
第2期末	1,950	1,860	-90
第3期末	1,938	1,770	-168
第4期末	1,927	1,760	-167

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

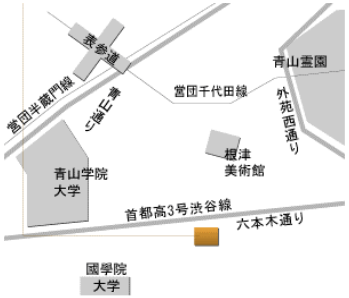
本物件は、建物一棟を平成25年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	123日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	-	41	62	62	0
賃料	-	41	62	62	0
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	41	62	62	0
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	-	0	1	1	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	0	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	0
その他	-	0	0	0	0
減価償却費	-	7	11	11	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	8	12	13	0
賃貸事業損益・・・①-②	-	33	50	49	0
償却前損益（NOI）・・・③	-	40	61	60	0
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	40	61	60	0
修正NOI・・・⑤	-	59	60	60	0
修正NOI利回り（対取得価格）	-	6.5%	6.6%	6.5%	-0.1%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	6.1%	6.3%	6.2%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	1.7%	2.2%	1.9%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	-	2.5%	3.1%	2.7%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	3.6%	2.7%	2.7%	0.0%
期中平均稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
※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。

15. キャビンアリーナ南青山



【物件概要】

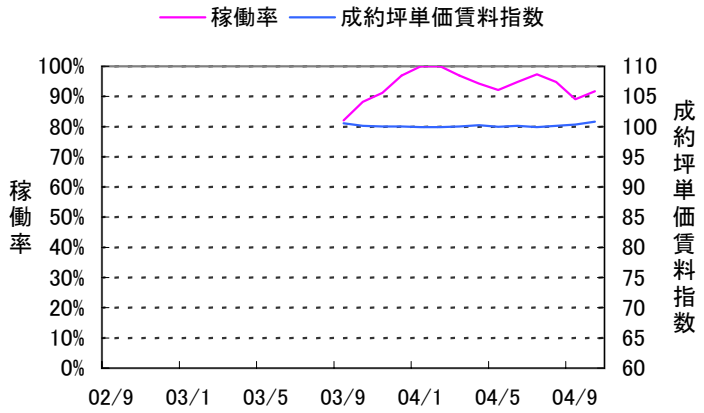
所在地		東京都港区南青山7-10-17
用途		共同住宅
土地	面積	210.52㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成15年2月
	賃貸可能面積	1,187.12㎡
	PML	11.2%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,070	1,080	10
第1期末	-	-	-
第2期末	1,101	1,040	-61
第3期末	1,093	1,140	47
第4期末	1,085	1,160	75

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	61日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	-	11	38	37	0
賃料	-	11	38	37	0
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	1	2	3	0
賃貸事業収入合計・・・①	-	12	40	40	0
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	-	2	6	6	0
外注委託費	-	2	4	4	0
水道光熱費	-	0	0	0	0
損害保険料	-	0	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	-	0	0	0	0
その他	-	0	0	0	0
減価償却費	-	2	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	5	14	15	1
賃貸事業損益・・・①-②	-	7	26	25	-1
償却前損益（NOI）・・・③	-	10	34	33	-1
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	10	34	33	-1
修正NOI・・・⑤	-	29	33	33	0
修正NOI利回り（対取得価格）	-	5.5%	6.4%	6.2%	-0.2%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	5.3%	6.2%	6.1%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	-	0.5%	1.5%	1.3%	-0.2%
③の保有物件全体の構成割合	-	0.6%	1.7%	1.5%	-0.3%
④の保有物件全体の構成割合	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	1.8%	1.5%	1.5%	0.0%
期中平均稼働率	-	85.1%	96.6%	93.3%	-3.3%
期末稼働率	-	88.2%	94.3%	91.7%	-2.6%

※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です。

※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。

16. ホーマットウッドビル

【物件概要】

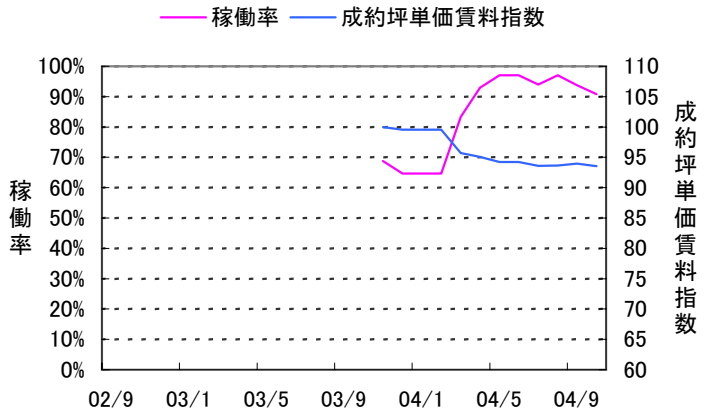
所在地		東京都港区西麻布4-12-19
用途		共同住宅
土地	面積	2,983.96㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	建築時期	昭和63年8月
	賃貸可能面積	5,793.93㎡
	PML	7.4%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	5,090	5,150	60
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	5,170	4,960	-210
第4期末	5,145	4,890	-255

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



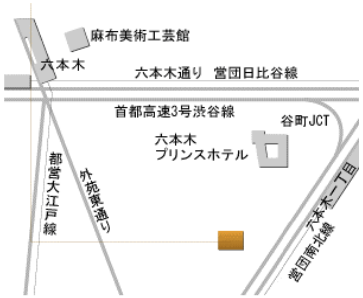
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	112	156	44
賃料	-	-	112	156	44
共益費	-	-	-	-	0
その他賃貸事業収入	-	-	5	1	-4
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	118	158	40
公租公課	-	-	-	8	8
諸経費	-	-	33	29	-4
外注委託費	-	-	19	16	-3
水道光熱費	-	-	1	1	0
損害保険料	-	-	1	1	0
修繕費	-	-	6	6	0
信託報酬	-	-	2	2	0
その他	-	-	1	1	0
減価償却費	-	-	37	38	1
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	70	76	6
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	48	81	33
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	85	120	35
資本的支出・・・④	-	-	62	14	-48
NCF・・・③-④	-	-	22	106	83
修正NOI・・・⑤	-	-	85	119	34
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	3.4%	4.7%	1.3%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	3.3%	4.6%	1.3%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	4.2%	4.9%	0.7%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	4.3%	5.3%	1.0%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	78.6%	7.4%	-71.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	3.8%	5.4%	1.6%
期中平均稼働率	-	-	73.2%	94.8%	21.6%
期末稼働率	-	-	92.9%	90.8%	-2.1%

※修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益です。

※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。

17. 六本木グリーンテラス



【物件概要】

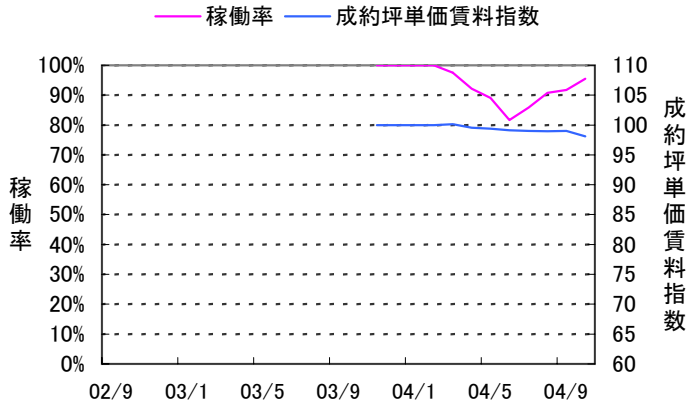
所在地		東京都港区六本木3-3-23
用途		共同住宅
土地	面積	2,276.48㎡
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	建築時期	平成14年10月
	賃貸可能面積	5,748.89㎡
	PML	10.3%

【簿価・鑑定額の推移】　／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	4,678	5,070	392
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	4,702	5,030	328
第4期末	4,672	5,110	438

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



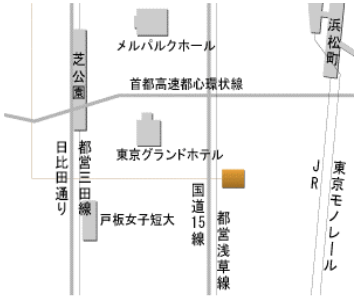
【損益状況】　／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	159	156	-3
賃料	-	-	159	156	-3
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	0	3	2
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	159	159	0
公租公課	-	-	-	4	4
諸経費	-	-	16	36	19
外注委託費	-	-	11	19	8
水道光熱費	-	-	1	2	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	6	5
信託報酬	-	-	2	2	0
その他	-	-	1	5	4
減価償却費	-	-	30	30	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	47	71	24
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	112	88	-24
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	143	118	-24
資本的支出・・・④	-	-	-	0	0
NCF・・・③-④	-	-	143	117	-25
修正NOI・・・⑤	-	-	153	117	-36
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	6.6%	5.0%	-1.5%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	6.5%	5.0%	-1.5%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	5.7%	4.9%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	7.2%	5.2%	-2.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.2%	0.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	6.8%	5.3%	-1.5%
期中平均稼働率	-	-	98.3%	89.1%	-9.2%
期末稼働率	-	-	92.2%	95.5%	3.3%

※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です。

※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. ビーサイト芝公園



【物件概要】

所在地		東京都港区芝1-10-8
用途		共同住宅
土地	面積	344.59㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%
建物	建築時期	平成15年2月
	賃貸可能面積	2,312.75㎡
	PML	11.5%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	2,181	2,190	9
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	2,192	2,030	-162
第4期末	2,177	2,070	-107

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を平成20年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	67	74	7
賃料	-	-	67	74	7
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	67	74	7
公租公課	-	-	-	2	2
諸経費	-	-	1	1	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	0	1	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	15	15	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	16	19	2
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	50	55	4
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	65	70	4
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	65	70	4
修正NOI・・・⑤	-	-	70	70	0
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	6.5%	6.4%	-0.1%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	6.4%	6.4%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	2.4%	2.3%	-0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	3.3%	3.1%	-0.2%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	3.1%	3.2%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
※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. ビーサイト大崎

【物件概要】

所在地		東京都品川区大崎5-5-15
用途		共同住宅
土地	面積	474.67㎡
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	建築時期	平成14年12月
	賃貸可能面積	1,319.52㎡
	PML	12.1%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,072	1,070	-2
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	1,078	1,070	-8
第4期末	1,069	1,070	1

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を平成20年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	35	39	3
賃料	-	-	35	39	3
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	35	39	3
公租公課	-	-	-	1	1
諸経費	-	-	0	0	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	9	10	1
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	26	29	2
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	34	37	2
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	34	37	2
修正NOI・・・⑤	-	-	37	37	0
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	7.0%	7.0%	-0.1%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	7.0%	7.0%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	1.3%	1.2%	-0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	1.8%	1.6%	-0.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.7%	1.7%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
※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。

20. プレミアステージ日本橋茅場町

【物件概要】

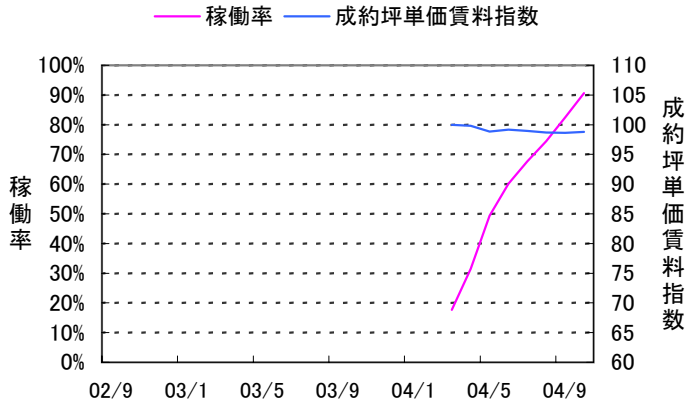
所在地		東京都中央区日本橋茅場町3-4-1
用途		共同住宅
土地	面積	479.93㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	建築時期	平成16年2月
	賃貸可能面積	3,455.78㎡
	PML	11.7%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	2,430	2,590	160
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	2,553	2,610	57
第4期末	2,531	2,540	9

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



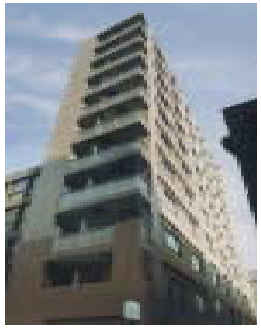
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	36日	184日	148日
賃貸事業収入	-	-	4	63	58
賃料	-	-	4	63	58
共益費	-	-	0	0	0
その他賃貸事業収入	-	-	14	9	-4
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	19	73	53
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	16	19	2
外注委託費	-	-	9	14	5
水道光熱費	-	-	0	1	1
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	0	0
信託報酬	-	-	0	1	0
その他	-	-	6	1	-5
減価償却費	-	-	7	21	14
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	23	41	17
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	-4	32	36
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	3	54	51
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	3	54	51
修正NOI・・・⑤	-	-	12	50	38
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	1.0%	4.2%	3.1%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	1.0%	4.0%	3.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.7%	2.3%	2.2%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	0.2%	2.4%	0.0%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	1.7%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	0.6%	2.3%	46.2%
期中平均稼働率	-	-	24.6%	70.8%	59.1%
期末稼働率	-	-	31.5%	90.6%	0.0%

※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です。

※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。

21. ラング・タワー京橋



【物件概要】

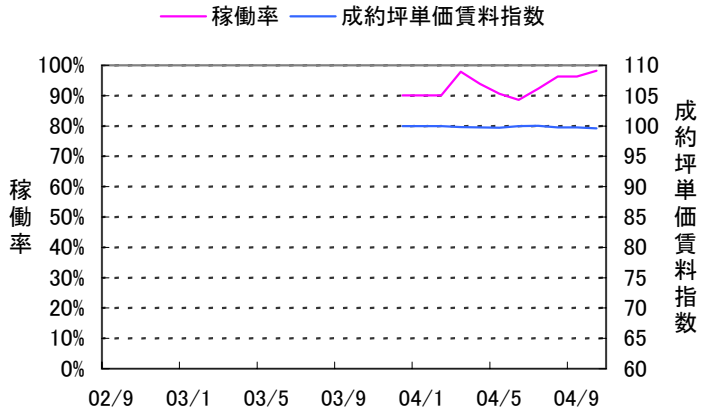
所在地		東京都中央区京橋2-6-5
用途		共同住宅
土地	面積	257.46㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%
建物	建築時期	平成15年2月
	賃貸可能面積	1,216.10㎡
	PML	12.5%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	927	1,010	83
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	970	1,010	40
第4期末	964	1,000	36

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	131日	184日	53日
賃貸事業収入	-	-	22	32	10
賃料	-	-	22	32	10
共益費	-	-	0	0	0
その他賃貸事業収入	-	-	3	1	-1
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	25	34	8
公租公課	-	-	-	1	1
諸経費	-	-	5	6	1
外注委託費	-	-	4	4	0
水道光熱費	-	-	0	0	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	6	7	1
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	11	15	4
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	14	18	4
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	20	26	5
資本的支出・・・④	-	-	0	1	0
NCF・・・③-④	-	-	19	25	5
修正NOI・・・⑤	-	-	27	26	-1
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	5.9%	5.6%	-0.3%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	5.6%	5.4%	-0.2%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.9%	1.1%	0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	1.0%	1.1%	0.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.7%	0.6%	-0.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.2%	1.2%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	83.0%	98.5%	15.5%
期末稼働率	-	-	84.6%	87.8%	3.2%

※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です。

※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. 六番町ビル

【物件概要】

所在地		東京都千代田区六番町6-28
用途		事務所
土地	面積	2,035.95㎡
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	400%
建物	建築時期	昭和62年4月
	賃貸可能面積	6,872.77㎡
	PML	10.8%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	7,860	8,400	540
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	8,229	8,450	221
第4期末	8,199	8,450	251

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を住友大阪セメント株式会社一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

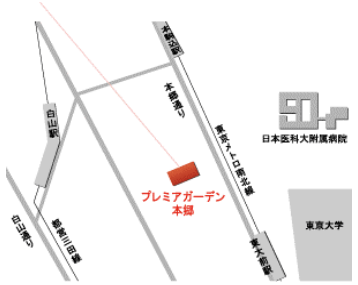
【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	36日	184日	148日
賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃料	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	-	-
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-
減価償却費	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	-	-	-
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	-	-	-
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	53	251	197
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	53	251	197
修正NOI・・・⑤	-	-	250	227	-23
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	6.4%	5.8%	-0.6%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	6.1%	5.5%	-0.6%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	-	-	-
③の保有物件全体の構成割合	-	-	2.7%	11.0%	8.3%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	-	-	-
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	11.1%	10.3%	-0.8%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

23. プレミアガーデン本郷



【物件概要】

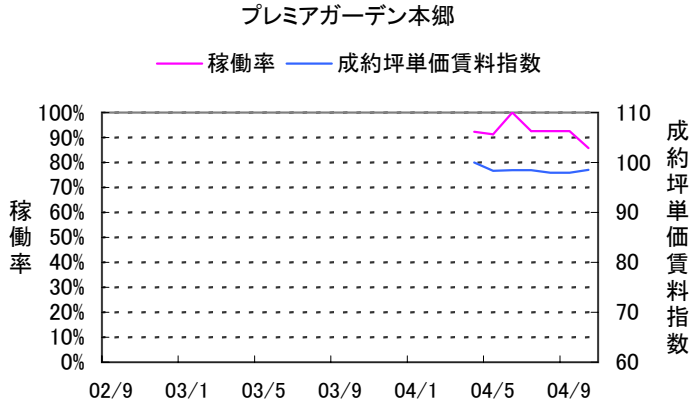
所在地		東京都文京区向丘1-14-2
用途		共同住宅
土地	面積	1,928.44㎡
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	建築時期	平成14年3月
	賃貸可能面積	1,573.87㎡
	PML	12.1%

【簿価・鑑定額の推移】 ／百万円

	簿価	鑑定額	差額
取得時	975	1,000	25
第1期末	-	-	-
第2期末	-	-	-
第3期末	1,024	1,000	-24
第4期末	1,021	983	-38

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】 ／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	30日	184日	154日
賃貸事業収入	-	-	5	31	25
賃料	-	-	5	31	25
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	0	4	3
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	6	35	29
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	1	8	7
外注委託費	-	-	0	4	4
水道光熱費	-	-	0	0	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	1	1
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	1	1
減価償却費	-	-	0	2	2
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	1	11	9
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	4	24	19
償却前損益（NOI）・・・③	-	-	4	26	21
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	4	26	21
修正NOI・・・⑤	-	-	29	25	-3
修正NOI利回り（対取得価格）	-	-	6.1%	5.3%	-0.7%
修正NOI利回り（対期末簿価）	-	-	5.8%	5.1%	-0.7%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.2%	1.1%	0.9%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	0.3%	1.2%	0.9%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.3%	1.2%	-0.1%
期中平均稼働率	-	-	92.3%	92.5%	0.2%
期末稼働率	-	-	92.3%	85.7%	-6.6%

※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です。

※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。