# プレミア投資法人（8956）

## 第10期（平成19年10月期） 決算説明資料

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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

Premier Investment Corporation

# Table of Contents


## 1. 決算ハイライト

第10期 運用サマリー P.3
第10期 業績の概要 P.4
第11期－第12期 損益の予想 P.5
オファリングサマリー P.6

## 2. 外部成長

物件の取得実績とパイプライン P.8
第10期 取得物件の概要 －プレミア東陽町ビル－ P.9
第10期 取得物件の概要 －YS海岸ビル－ P.10
第10期 取得物件の概要 －プレミアステージ大塚－ P.11
第11期 取得済物件の概要 －芝浦アイランド エアタワー ①－ P.12
第11期 取得済物件の概要 －芝浦アイランド エアタワー ②－ P.13
第11期 取得済物件の概要 －プレミアステージ本所吾妻橋－ P.14
第11期 売却予定物件の概要 －NARA BUILDING Ⅱ－ P.15
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷 P.16

## 3. 内部成長

内部成長の実績 P.18
内部成長の各種データ P.19
テナントの入退去の状況 P.20
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス） P.21
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス） P.22

## 4. 財務状況

財務バランスの概要 P.24
財務戦略 ／ 有利子負債の状況 P.25
財務指数の変遷 P.26

## APPENDIX

第10期 比較貸借対照表 P.28
第10期 比較損益計算書 ／ 金銭の分配に係る計算書 P.29
第11期 予想損益計算書 P.30
キャッシュフロー計算書の推移 P.31
各種財務指標の推移 P.32
期末算定価格の推移 P.33
投資口価格の推移 P.34
投資主属性別の投資口分布状況 P.35
上位投資主一覧 P.36
ポートフォリオ一覧 P.37
物件別事業収支表 ①～⑨ P.38～P.46
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図 P.47
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象エリア） P.48
プレミア投資法人の投資方針 （投資対象不動産） P.49
プレミア投資法人の情報開示 P.50
ご注意事項 P.51

Premier Investment Corporation

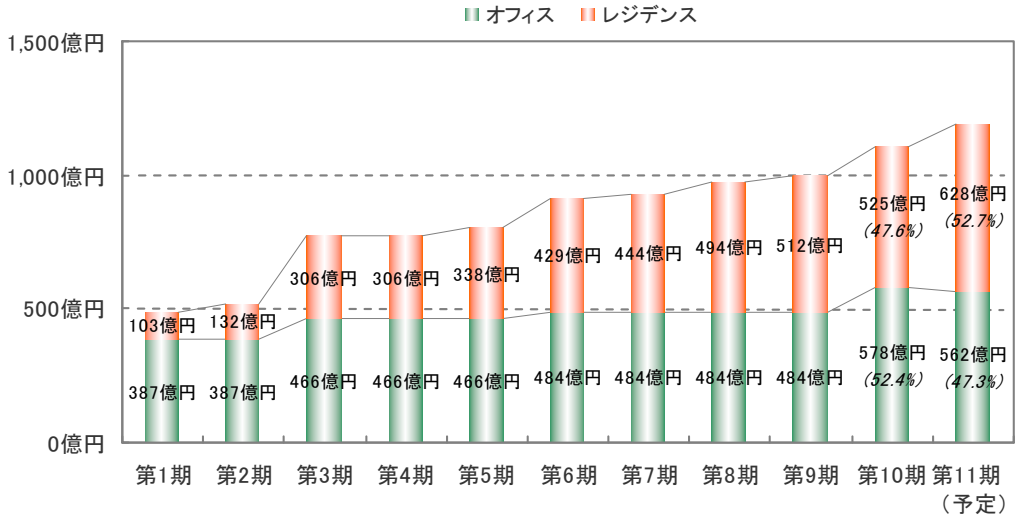
# 決算ハイライト

# 第10期　運用サマリー

## 損益ハイライト(注1)

| | 当期(第10期)業績 | 前期(第9期)業績 |
|---|---|---|
| 営業収益 | 4,427百万円 | 4,050百万円 |
| 営業利益金額 | 2,229百万円 | 1,980百万円 |
| 当期純利益金額 | 1,805百万円 | 1,654百万円 |
| 1口当たり分配金 | 17,810円 | 16,318円 |
| 第11期(平成20年4月期)予想分配金 | | 27,280円 |

## 外部成長(取得価格ベース)




## 内部成長

### ■ 稼働率の状況

| | 当期(第10期) | 前期(第9期) |
|---|---|---|
| 期末時点 | 97.0% | 96.1% |
| 期中平均 | 96.5% | 96.1% |

### ■ 賃貸事業損益

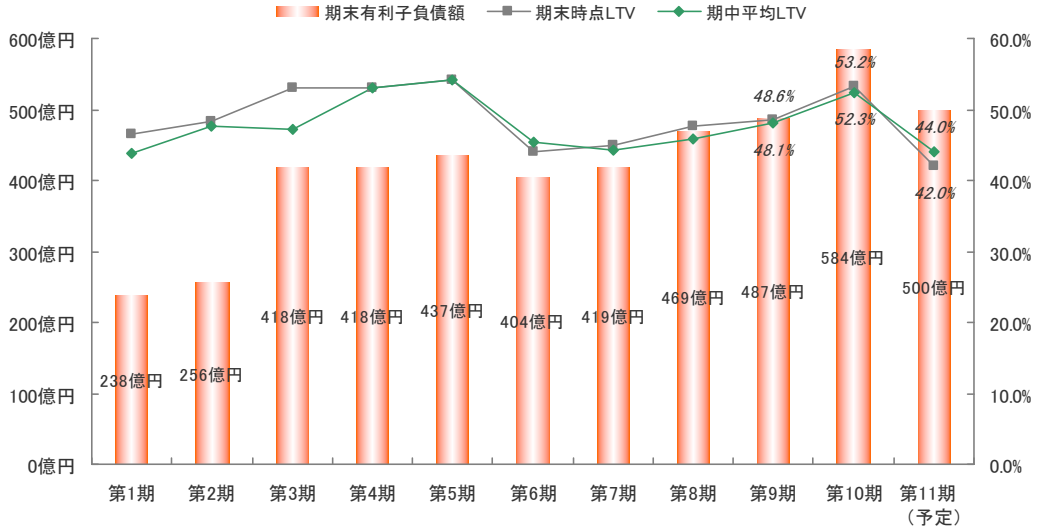
✓ 前期(第9期):2,300百万円　→　**当期(第10期):2,576百万円**

### ■ ポートフォリオNOI利回り(注2)

✓ 前期(第9期):6.1%　→　**当期(第10期):6.1%**

## 財務状況

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




(注1)　金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
(注2)　当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

# 第10期　業績の概要

## 業績の概要(注)

| | 第10期(実績) ―① | 第10期(期初予想)-② | 増減(対予算比) ①-② | 第9期(実績) ―③ | 増減(対前期比) ①-③ |
|---|---|---|---|---|---|
| 営業収益 (百万円) | 4,427 | 4,363 | +64 | 4,050 | +377 |
| 営業利益金額 (百万円) | 2,229 | 2,141 | +87 | 1,980 | +249 |
| 経常利益金額 (百万円) | 1,807 | 1,708 | +98 | 1,655 | +151 |
| NOI (百万円) | 3,294 | 3,231 | +63 | 2,958 | +336 |
| 当期純利益金額 (百万円) | 1,805 | 1,707 | +98 | 1,654 | +151 |
| 1口当たり分配金 (円) | 17,810 | 16,840 | +970 | 16,318 | +1,492 |
| 運用資産数 (物件) | 39 | 39 | ― | 36 | +3 |
| 総資産額 (百万円) | 117,374 | N/A | N/A | 107,017 | +10,356 |
| 純資産額 (百万円) | 53,240 | N/A | N/A | 53,089 | +151 |

## REITを取り巻くマーケット環境

■ **金融マーケット**
- ✓ レンダーによる採算面の重視。貸出先、貸出案件の選別化
- ✓ サブプライムローン問題
  - → 外資系金融機関が貸出に慎重姿勢
  - → 中長期金利の動向が再び混迷

■ **REITマーケット**
- ✓ 不動産株と共に一時的な信用収縮スパイラルへ
  - → オファリング戦略の見直しも含めた外部成長計画再考も
  - → 環境悪化によるNAV割れ
- ✓ 運用会社のM&Aなどマーケット再編の序章

■ **不動産売買マーケット**
- ✓ 海外REITによる購入事例が増加
- ✓ 今後、金融商品取引法施行による影響の発現
- ✓ 外資系私募ファンドの高値購入事例が沈静化傾向

■ **不動産賃貸マーケット**

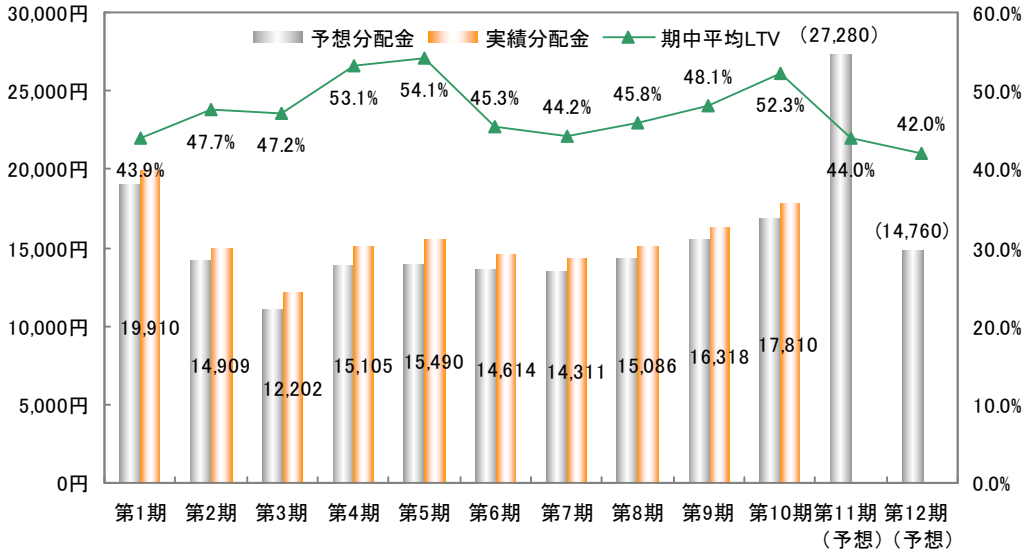
＜オフィス＞
- ✓ 依然として賃料上昇トレンドは継続

＜レジデンス＞
- ✓ 都心・築浅・駅近物件に加え、外国人マンションは賃料上昇
- ✓ 事業会社の寮・社宅ニーズ増加

（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、詳細についてはP.28～P.29をご参照ください。

# 第11期－第12期　損益の予想

| | 第10期（実績） | 第11期（予想）(注) | 第12期（予想） |
|---|---|---|---|
| 営業収益　（百万円） | 4,427 | 6,583 | 4,814 |
| 営業利益金額（百万円） | 2,229 | 4,046 | 2,315 |
| 経常利益金額（百万円） | 1,807 | 3,586 | 1,941 |
| NOI　（百万円） | 3,294 | 3,475 | 3,533 |
| 当期純利益金額（百万円） | 1,805 | 3,584 | 1,940 |
| 1口当たり分配金（円） | 17,810 | 27,280 | 14,760 |
| 期末運用資産数（物件） | 39 | 40 | 40 |




## 予想の前提条件

| | 第11期 | 第12期 |
|---|---|---|
| 期末運用資産数 | 第10期末で保有している39物件に、2007月11月30日に取得を完了した「プレミアステージ本所吾妻橋」、2007年12月3日に取得を完了した「芝浦アイランド　エアタワー」の2物件を加えた合計41物件から2008年1月31日に譲渡を予定している「NARA BUILDING Ⅱ」を除いた合計40物件 | |
| 発行済投資口数 | 第10期末の発行済投資口数101,400口に、2007年11月27日に新たに発行した30,000口の投資口数を加えた合計131,400口 | |
| 有利子負債 | 第10期末の有利子負債残高584億円（借入金残高：334億円と投資法人債の残高：250億円）から、2007年11月30日に新投資口発行代わり金により返済した64億円を差し引き、2008年1月31日の「NARA BUILDING Ⅱ」の売却代金による返済を予定している20億円を差し引いた合計500億円 | |
| 稼動率 | オフィス：98.0%　レジデンス：92.1%<br>ポートフォリオ：95.0% | N/A |
| 公租公課 | 第11期より新たに費用化する物件なし | PS駒込、東陽町ビル、YS海岸ビル、PS大塚、PS本所吾妻橋、芝浦アイランドの6物件が新たに費用化 |
| その他 | 減価償却費：820百万円　資本的支出：136百万円 | 減価償却費：831百万円　資本的支出：150百万円 |

（注） 詳細についてはP.30をご参照ください。

# オファリングサマリー

## オファリングの概要

| | |
|---|---|
| 投資口追加発行口数 | 30,000口 |
| オファリング後発行済投資口総数 | 131,400口 |
| 発行決議日 | 平成19年11月2日 |
| 発行価格決定日 | 平成19年11月16日 |
| 発行価格（募集価格） | 604,660円 |
| 発行価格決定日の終値 | 617,000円 |
| ディスカウント率 | 2.0% |
| 払込金額（発行価額）の総額 | 17,510,460,000円 |
| オファリング前LTV（注1） | 53.1% |
| オファリング後LTV（注1） | 43.0% |

## オファリングのハイライト

**クオリティを重視したポートフォリオのためトロフィーディールを取得**

**総資産ベース2，000億円へ向けての新たなチャレンジをスタート**

- 新築稼働中の超高層レジデンス芝浦アイランド　エアタワーをスポンサーより取得
- LTVの大幅な低下により外部成長のための資金余力を確保

**初の物件売却により1口あたり分配金の減少を回避し、大幅増配の実現を目指す**

- バリューアップ運用を実践したアクティヴアセットの NARA BUILDING Ⅱ を売却予定
- シールドビット方式による売却で帳簿価格を大きく上回る売却を実現予定
  ① 帳簿価格（第10期末）：1,379百万円（第10期末算定価格：2,500百万円）
  ② 売却予定価格：3,315百万円（消費税を除く）
  ②－①（注2）：1,936百万円
- 第11期決算予想
  （当初予想）　1口あたり分配金：16,620円
  （修正予想）　1口あたり分配金：27,240円
  （再修正予想）1口あたり分配金：27,280円

**投資方針の維持継続　→　複合型ポートフォリオによるメリット享受**

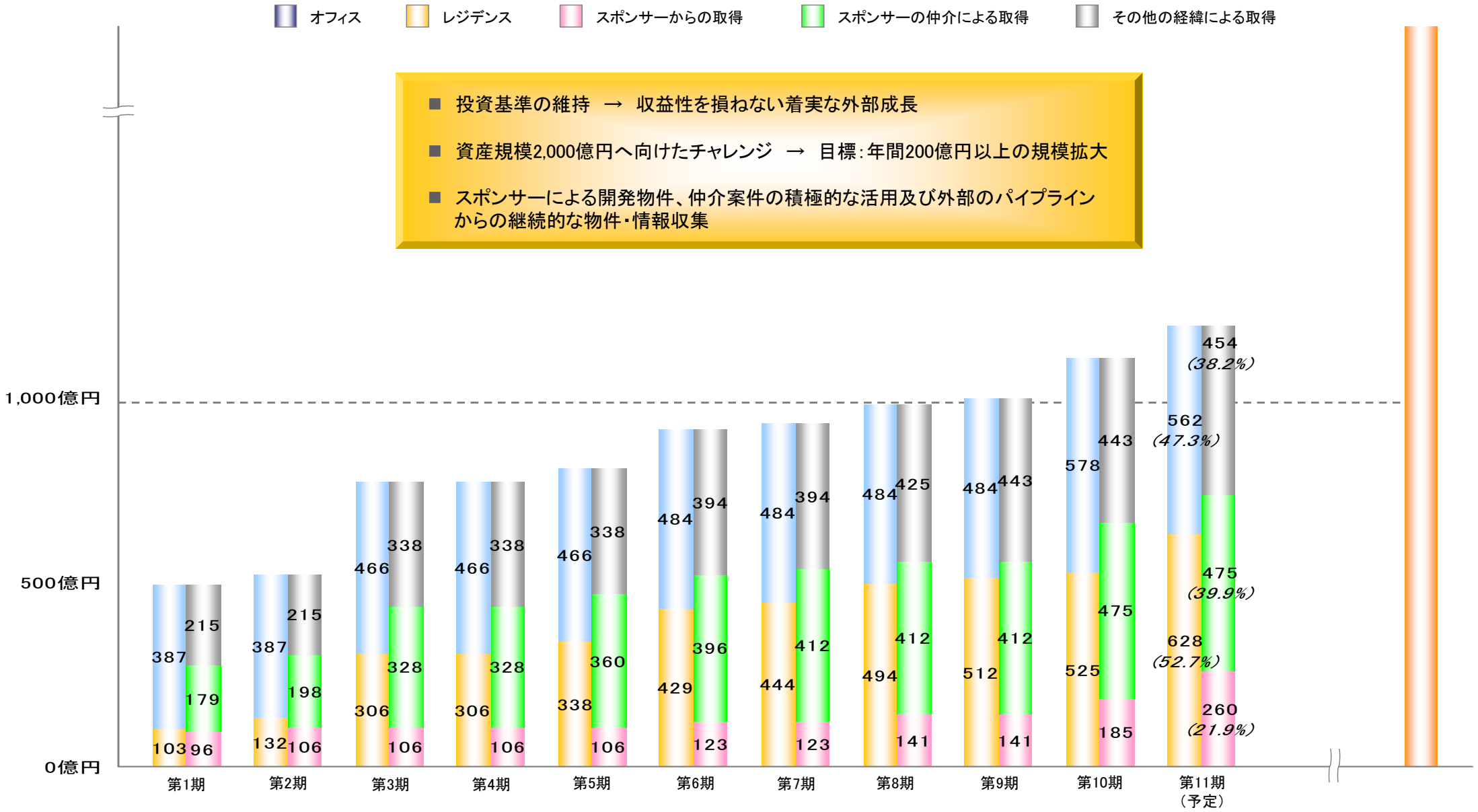
- レジデンスポートフォリオによる安定性の追及
- オフィスポートフォリオによる収益性の追求

（注1）　＜算出式＞　LTV＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100　（小数第二位を四捨五入）
（注2）　この金額は、売却に要する諸費用などを控除していない売却価格と帳簿価格との差額であり、会計上の売却益ではありません。

Premier Investment Corporation

# 外部成長

# 物件の取得実績とパイプライン



# 第10期　取得物件の概要　ープレミア東陽町ビルー

## プレミア東陽町ビル

### 物件概要

| | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都江東区東陽三丁目23番21号 |
| 交通 | 東京メトロ東西線「東陽町」駅　徒歩3分 |
| 敷地面積 | 1,080.98㎡ |
| 建物面積 | 延床面積：5,054.32㎡　　総賃貸可能面積：3,857.04㎡ |
| 構造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根　地下1階付7階建 |
| 用途 | 事務所、車庫 |
| 建築時期 | 平成18年10月 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 |
| 売主 | オリックス・リアルエステート株式会社（70%）（注）<br>ケンプラススリー株式会社（30%） |
| 取得価格 | 4,310百万円　（消費税別） |
| 取得日 | 平成19年5月18日 |

### 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

| 鑑定業者 | 青山ﾘｱﾙﾃｨｰ・ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ㈱ | 内容・金額 | 根拠等 |
|---|---|---|---|
| 鑑定評価額 | | 4,340,000 | |
| 価格時点 | | 平成18年12月1日 | |
| 収益価格 | | 4,340,000 | |
| 直接還元法による価格 | | 4,360,000 | |
| （1）総収益（有効収益①−②） | | 253,005 | |
| ①潜在総収益 | | 267,728 | 稼働部分は現行賃料、空室部分は類似物件の賃貸条件を勘案して査定 |
| ②空室（貸倒）損失相当額 | | 14,723 | 事務所の空室率を5.0%と想定 |
| （2）総費用（③+④+⑤+⑥） | | 46,473 | |
| ③維持管理費、水道光熱費等 | | 27,570 | 建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定 |
| ④公租公課 | | 18,056 | 平成18年度固定資産税課税明細書より査定 |
| ⑤損害保険料 | | 847 | 建物の再調達原価より査定 |
| ⑥その他費用 | | − | |
| （3）賃貸純収益（NOI：（1）−（2）） | | 206,532 | |
| （4）一時金の運用益等 | | 6,570 | 運用利回りを3.0%と査定 |
| （5）長期修繕積立金 | | 3,738 | 建物の再調達原価より査定 |
| （6）正味純収益（（3）+（4）−（5）） | | 209,364 | |
| （7）還元利回り | | 4.8% | |
| DCF法による価格 | | 4,310,000 | |
| 割引率 | | 4.6% | |
| 最終還元利回り | | 5.1% | |
| 積算価格 | | 2,770,000 | |
| 土地比率 | | 56.3% | |
| 建物比率 | | 43.7% | |

（注）　現在の社名はオリックス不動産株式会社です。

# 第10期　取得物件の概要　－YS海岸ビル－

## YS海岸ビル

### 物件概要

| | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都港区海岸二丁目2番6号 |
| 交通 | 新交通ゆりかもめ「日の出」駅　徒歩2分<br>JR山手線、京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅　徒歩9分 |
| 敷地面積 | 1,670.99㎡ |
| 建物面積 | 延床面積：8,476.92㎡　　総賃貸可能面積：6,253.57㎡ |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　12階建 |
| 総戸数 | 事務所、共同住宅、駐車場 |
| 建築時期 | 平成5年1月 |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 |
| 売主 | オーリート・ツー有限会社 |
| 取得価格 | 5,100百万円　（消費税別） |
| 取得日 | 平成19年6月29日 |

### 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

| 鑑定業者 | 東京建物㈱ | 内容・金額 | 根拠等 |
|---|---|---|---|
| 鑑定評価額 | | 5,130,000 | |
| 価格時点 | | 平成19年4月1日 | |
| 収益価格 | | 5,130,000 | |
| 直接還元法による価格 | | 5,270,000 | |
| （1）総収益（有効収益①−②） | | 340,528 | |
| ①潜在総収益 | | 365,425 | 稼働部分は現行賃料、空室部分は類似物件の賃貸条件を勘案して査定 |
| ②空室（貸倒）損失相当額 | | 24,897 | 事務所の空室率：3.0%、住宅の空室率：5.0%と想定 |
| （2）総費用（③+④+⑤+⑥） | | 81,373 | |
| ③維持管理費、水道光熱費等 | | 51,010 | 建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定 |
| ④公租公課 | | 28,676 | 平成18年度固定資産税課税明細書より査定 |
| ⑤損害保険料 | | 1,687 | 建物の再調達原価より査定 |
| ⑥その他費用 | | － | |
| （3）賃貸純収益（NOI：（1）−（2）） | | 259,155 | |
| （4）一時金の運用益等 | | 1,833 | 運用利回りを1.0%と査定 |
| （5）長期修繕積立金 | | 28,920 | 建物の再調達原価より査定 |
| （6）正味純収益（（3）+（4）−（5）） | | 232,068 | |
| （7）還元利回り | | 4.4% | |
| DCF法による価格 | | 5,130,000 | |
| 割引率 | | 4.3% | |
| 最終還元利回り | | 4.5% | |
| 積算価格 | | 4,670,000 | |
| 土地比率 | | 68.1% | |
| 建物比率 | | 31.9% | |

# 第10期　取得物件の概要　－プレミアステージ大塚－

## プレミアステージ大塚

### 物件概要

| | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 |
| 交通 | JR山手線「大塚」駅　徒歩1分<br>東京メトロ丸の内線「新大塚」駅　徒歩8分 |
| 敷地面積 | 254.76㎡ |
| 建物面積 | 延床面積：1,894.61㎡　　総賃貸可能面積：1,644.64㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根　14階建 |
| 総戸数 | 58戸 （全戸ワンルーム）、 店舗　1区画 |
| 建築時期 | 平成18年8月 |
| PM会社 | 株式会社明豊プロパティーズ |
| 売主 | 株式会社明豊エンタープライズ |
| 取得価格 | 1,310百万円 （消費税別） |
| 取得日 | 平成19年6月18日 |

### 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

| 鑑定業者 | 日本土地建物㈱ | 内容・金額 | 根拠等 |
|---|---|---|---|
| 鑑定評価額 | | 1,410,000 | |
| 価格時点 | | 平成19年5月7日 | |
| 収益価格 | | 1,410,000 | |
| 直接還元法による価格 | | 1,440,000 | |
| （1）総収益（有効収益①−②） | | 85,434 | |
| ①潜在総収益 | | 89,736 | 稼働部分は現行賃料、空室部分は類似物件の賃貸条件を勘案して査定 |
| ②空室（貸倒）損失相当額 | | 4,302 | 住宅の空室率を5.0%と想定 |
| （2）総費用（③+④+⑤+⑥） | | 15,379 | |
| ③維持管理費、水道光熱費等 | | 10,044 | 建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定 |
| ④公租公課 | | 4,955 | 平成18年度固定資産税課税明細書より査定 |
| ⑤損害保険料 | | 380 | 建物の再調達原価より査定 |
| ⑥その他費用 | | － | |
| （3）賃貸純収益（NOI：（1）−（2）） | | 70,055 | |
| （4）一時金の運用益等 | | 3,380 | 運用利回りを3.0%と査定 |
| （5）長期修繕積立金 | | 3,115 | 建物の再調達原価より査定 |
| （6）正味純収益（（3）+（4）−（5）） | | 70,320 | |
| （7）還元利回り | | 4.9% | |
| DCF法による価格 | | 1,400,000 | |
| 割引率 | | 4.7% | |
| 最終還元利回り | | 5.3% | |
| 積算価格 | | 991,000 | |
| 土地比率 | | 55.5% | |
| 建物比率 | | 44.5% | |

# 第11期　取得済物件の概要　－芝浦アイランド　エアタワー ①－

## 芝浦アイランド　エアタワー

### 物件概要

| | |
|---|---|
| 所在地（住居表示） | 東京都港区芝浦四丁目22番1号（住宅棟）、22番2号（店舗棟） |
| 交通 | JR山手線・京浜東北線「田町」駅　徒歩8分 |
| 土地・建物の権利形態 | 土地：定期借地権の準共有、建物：共有（いずれも共有持分23%） |
| 敷地面積 | 11,280.97㎡ |
| 建物面積 | 延床面積：81,760.00㎡　　総賃貸可能面積(注)：13,092.43㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根　48階建　他 |
| 総戸数 | 住宅871戸　（1R:176戸、1DK:76戸、1LDK:297戸、2LDK:205戸、3LDK:117戸）及び店舗6区画 |
| 建築時期 | 平成19年3月 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 |
| 売主 | 有限会社芝浦アイランド・アパートメント |
| 取得価格 | 7,590百万円　（消費税別） |
| 取得日 | 平成19年12月3日 |

### 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

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

（注）「総賃貸可能面積」は、本投資法人の取得部分（建物の共有持分23%）に係る数値を記載しています。

# 第11期　取得済物件の概要　－芝浦アイランド　エアタワー ②－

## 芝浦アイランド地区の概要

- JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約8分の距離の湾岸エリア
- 開発面積約62,000㎡（約6.2ha）の再開発地区で、レインボーブリッジや東京湾に広がる夜景等の眺望が極めて良好な、住環境としてポテンシャルの高い立地
- 芝浦アイランド地区における再開発プロジェクトは、「官・公・民」(注)の共同のもと、推進されている街づくりのプロジェクト

## 芝浦アイランド地区の概要

芝浦アイランド　エアタワーは、「エアタワー」（賃貸住宅棟及びその出入り口であるエントランス棟の2棟で構成）と「エアテラス（店舗棟）」の登記簿上2棟の物件を指します。
（エアタワー（賃貸住宅棟）はP.14をご参照ください。）

### ① エアタワー（エントランス棟）

- 天井高約7m、2層の吹き抜けの開放感のあるメイン・エントランス
- コンシアージュカウンターによる様々なサービスの提供
- ワインセラー、シアタールーム等新たな共用施設の併設

### ③ エアテラス（店舗棟）

- 食品スーパーマーケット、保育施設、クリニック等の生活利便施設が入居
- エアタワー（賃貸住宅棟）の2階と直結することで利便性アップ

（注）　ここに「官」とは東京都及び港区を、「公」とは独立行政法人都市再生機構を、「民」とは民間事業者をそれぞれ示します。

# 第11期　取得済物件の概要　－プレミアステージ本所吾妻橋－

## プレミアステージ本所吾妻橋

### 物件概要

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

### 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

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

# 第11期　売却予定物件の概要　－NARA BUILDING Ⅱ－

## 売却概要

| | |
|---|---|
| 物件名称 | NARA BUILDING Ⅱ |
| 売却予定先 | CENTRAL　SUB2合同会社 |
| ① 譲渡予定価格(注1) | 3,315百万円 |
| 第10期末算定価額(注2) | 2,500百万円 |
| ② 帳簿価格（第10期末） | 1,379百万円 |
| 売却スケジュール | 2007年11月2日：契約締結<br>2008年1月31日：引渡（予定） |
| ＜参考＞ | |
| 取得価格 | 1,580百万円 |
| 取得時期 | 2003年2月26日 |
| 建築時期 | 1992年3月 |
| ①－② | 1,936百万円(注3) |

## 売却についての基本方針

- 投資対象不動産については中長期的保有が基本方針ながら下記勘案のうえ年度計画でポートフォリオの戦略的区分（コア・アセットとアクティヴ・アセット）を実施し、売却を行なうこともある。
  - ① 不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測
  - ② 立地エリアの将来性・安定性
  - ③ 不動産の劣化または陳腐化に対する資本的支出などの見込み

## 本物件売却の理由と背景

- 新横浜エリアにおける小規模オフィスのマーケット観に対する懸念。
- 取得時稼働率：78.3%から第10期末時点（平成19年10月30日）で稼働率100.0%までバリューアップ。
- サブプライムローン問題による外資系ファンドの資金調達のピークアウト観。
- その他外的要因。

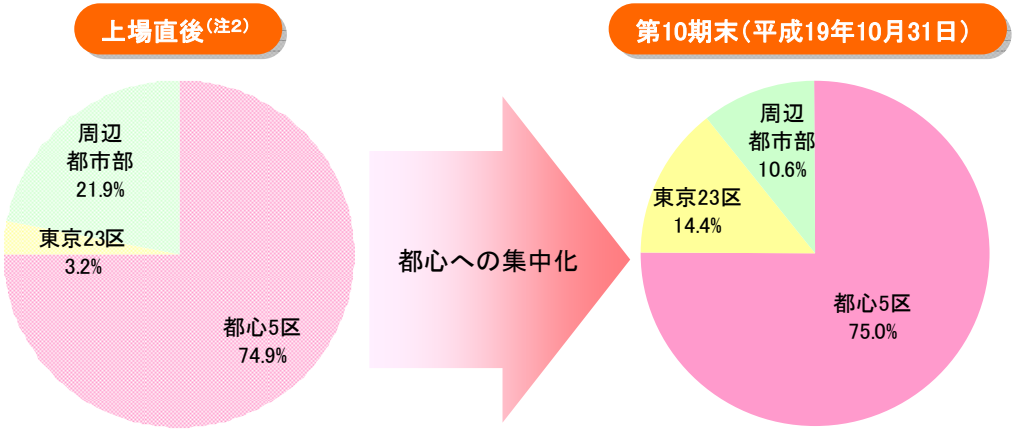
## 価格合理性

- 譲渡価格の最大化を目指してシールドビット方式の入札を実施。
- 直近1年間（第9期＋第10期）の運用実績に対しNOI-Cap：4.5%という帳簿価格を大幅に上回る価格で成約。
- 平成19年10月末日時点の算定価格を32.6%上回る売却価格。

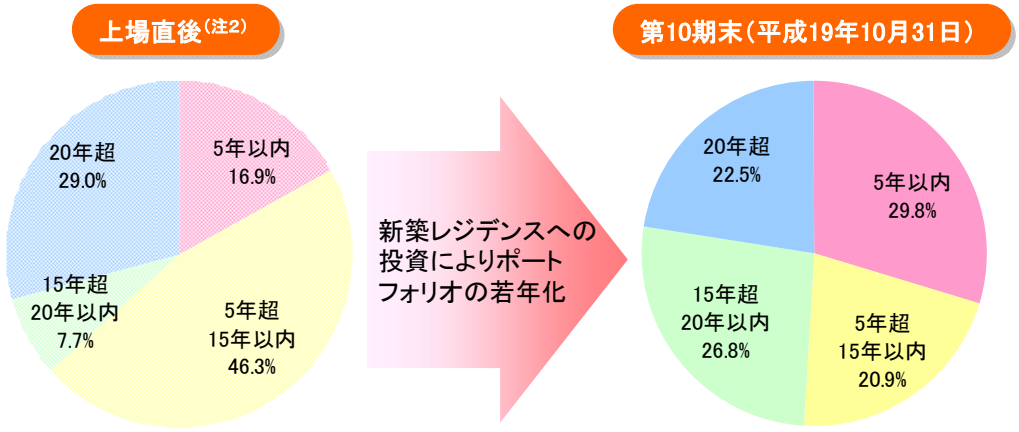
（注1） 譲渡予定価格は、固定資産税、都市計画税の清算分及び消費税などを除いた売買契約書記載金額です。
（注2） 本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価に基づく平成19年10月31日を価格時点とする評価額を記載しています。
（注3） 当該金額は、売却に要する諸費用などを控除していない売却価格と帳簿価格との差額であり、会計上の売却益ではありません。

# ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

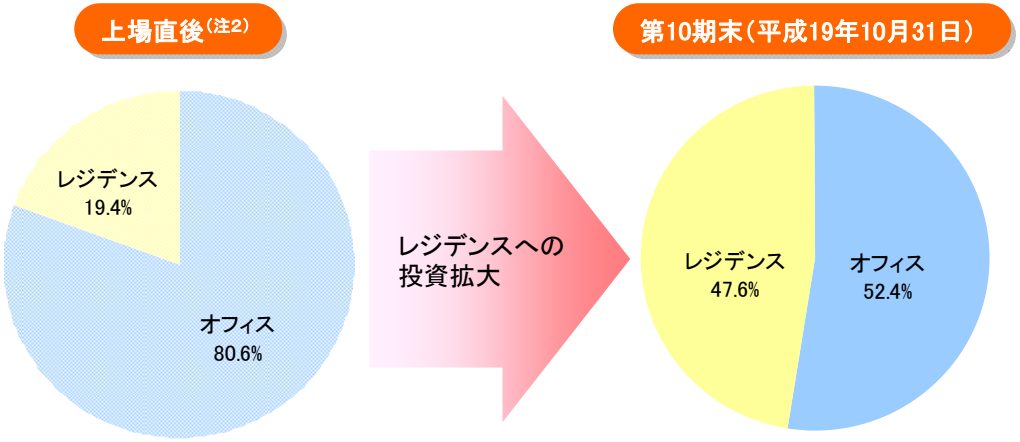
## エリア(注1)別投資比率



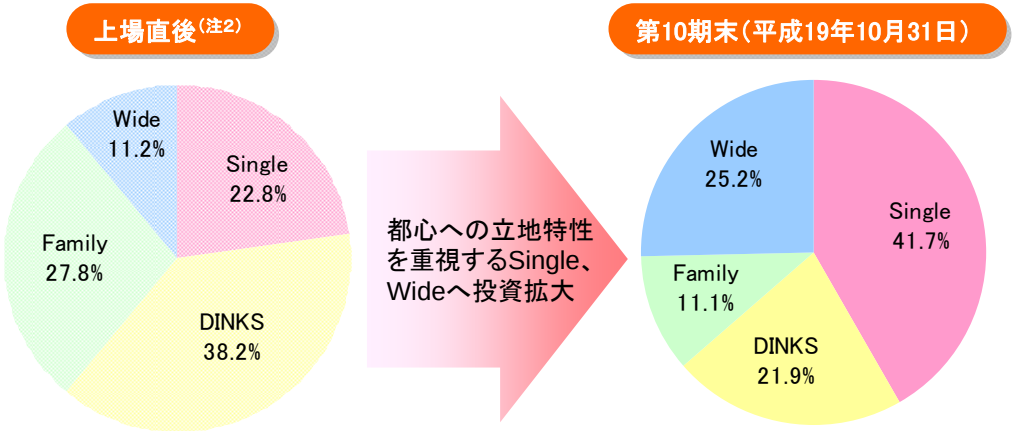

## 築年別投資比率




## アセット別投資比率




## 住宅タイプ別投資比率




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

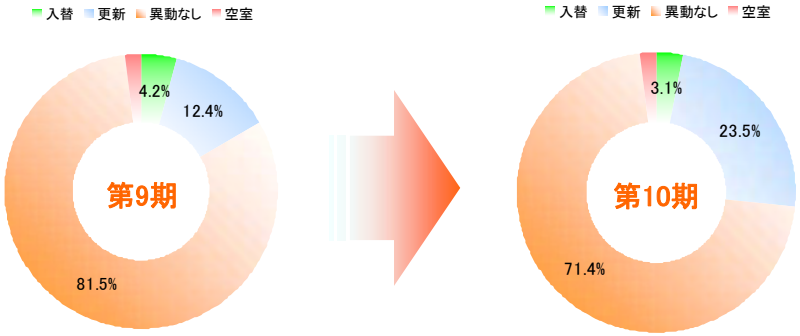
Premier Investment Corporation

# 内部成長

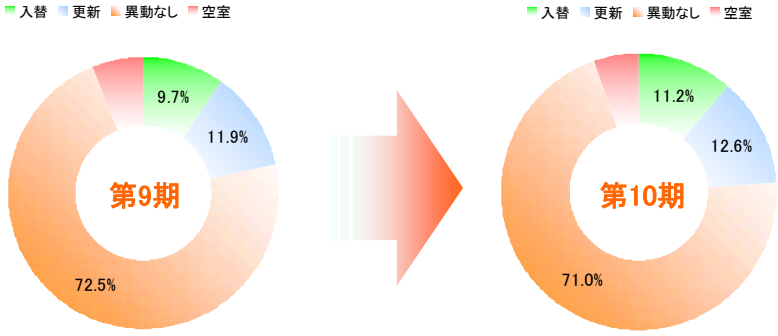
# 内部成長の実績

## テナント異動データ(注)

### オフィス

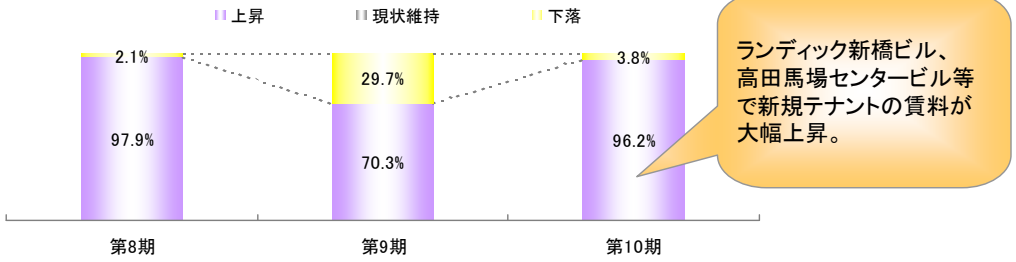



### レジデンス



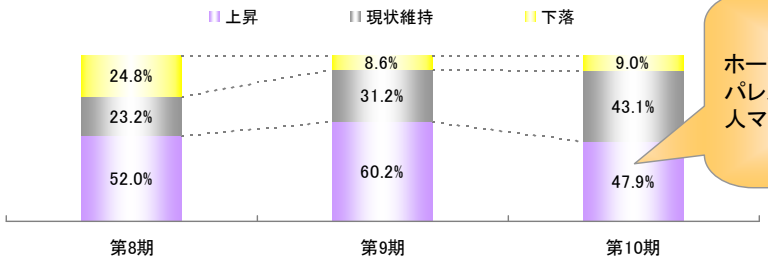

## 契約賃料の動向(面積ベース)(注)

### オフィス・入換時



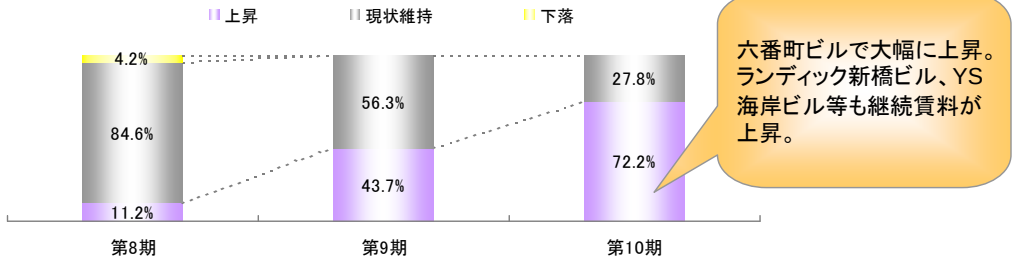

ランディック新橋ビル、高田馬場センタービル等で新規テナントの賃料が大幅上昇。

### レジデンス・入換時



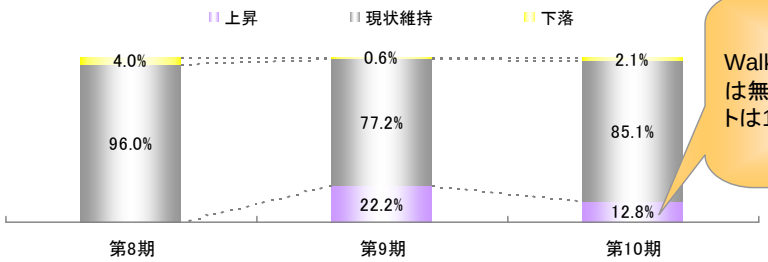

ホーマットウッドビル、サンパレス南麻布といった外国人マンションが好調。

### オフィス・更新時




六番町ビルで大幅に上昇。ランディック新橋ビル、YS海岸ビル等も継続賃料が上昇。

### レジデンス・更新時

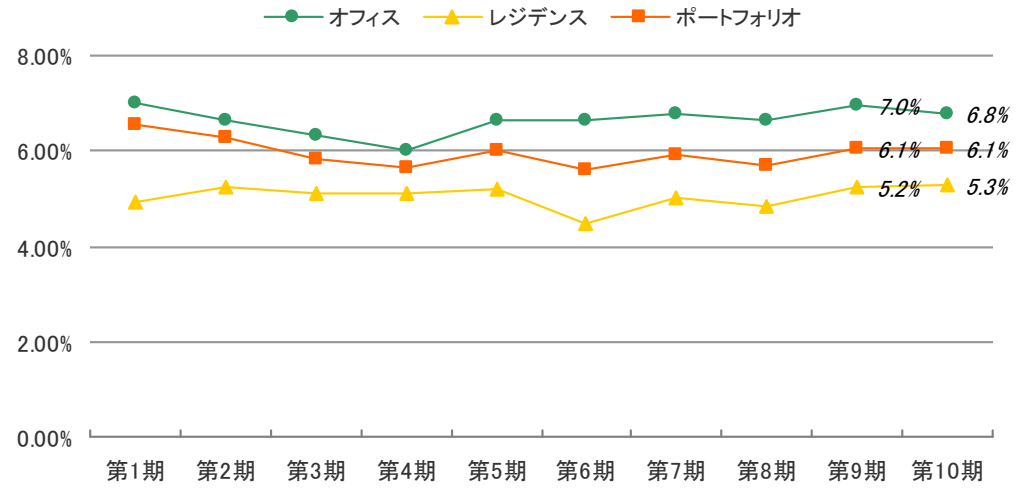



Walk赤坂のテナント入替は無かったが、更新テナントは100%上昇更新。

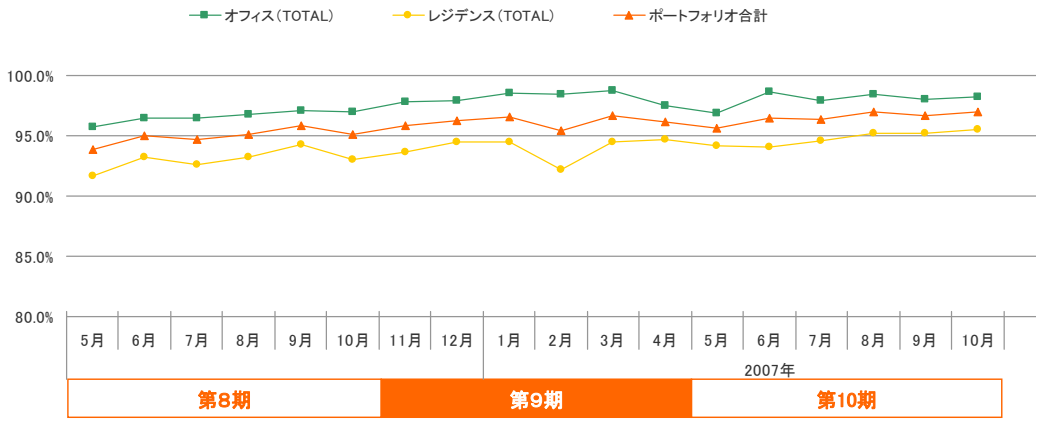
(注) データはいずれも面積ベースの比率を記載しています。

# 内部成長の各種データ

## NOI利回りの推移(注1)

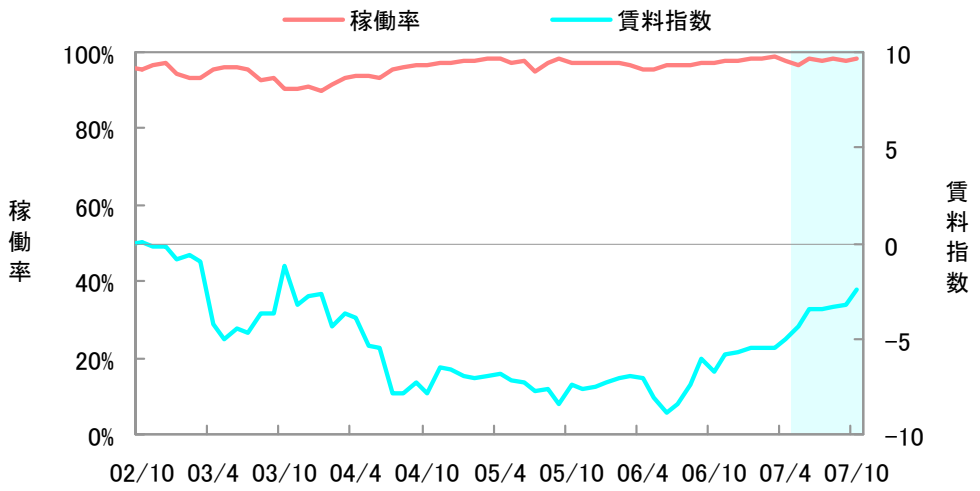



## 稼動率の推移

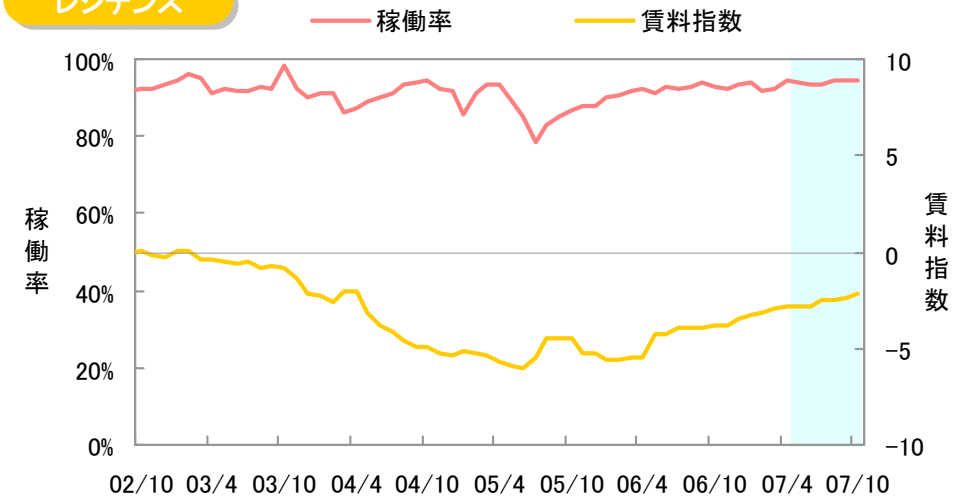



## テナントの成約賃料水準の動向(注2)

### オフィス

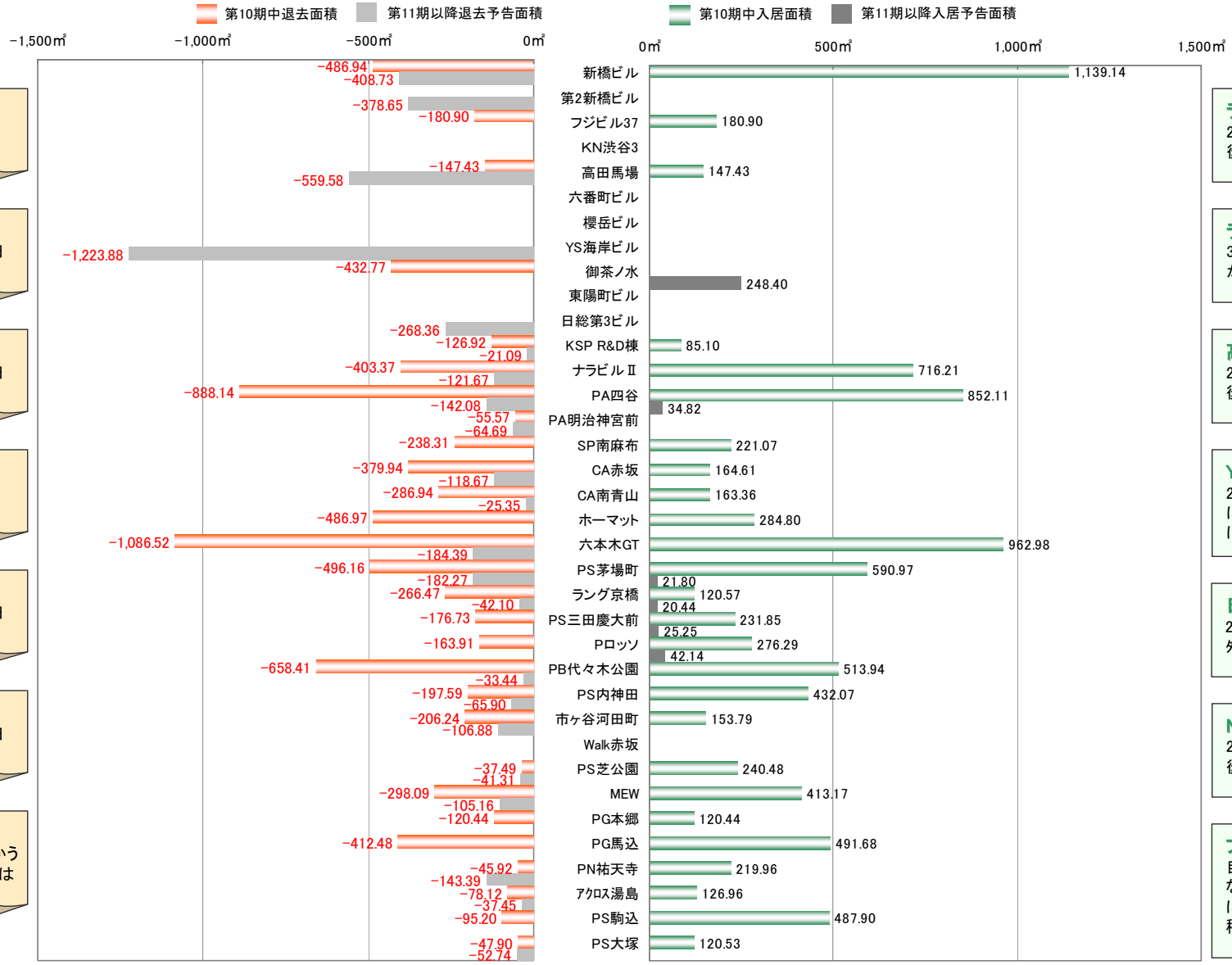



### レジデンス




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

# テナントの入退去の状況




**ランディック新橋ビル**
1フロアーの一部(408.73㎡)が解約予告(解約日:2008/3/31)。

**ランディック第2新橋ビル**
1フロアー(378.65㎡)が解約予告(解約日:2008/5/31)。

**高田馬場センタービル**
1フロアー(559.58㎡)が解約予告(解約日:2008/3/31)。

**YS海岸ビル**
2フロアー(1,223.88㎡)が解約予告(解約日:2007/12/31と2008/4/30)。

**日総第3ビル**
1フロアー(268.36㎡)が解約予告(解約日:2008/4/30)。

**NARA BUILDING Ⅱ**
1フロアー(121.67㎡)が解約予告(解約日:2008/1/4)。

**プレミアブラン代々木公園**
事件を契機とした中途解約は収束へ向かうが自然退去も含め第10期中の退去面積は658.41㎡

**ランディック新橋ビル**
2008/3/31退去予定の408.73㎡については後継テナント決定。契約条件合意済。

**ランディック第2新橋ビル**
378.65㎡のテナントの退去まで時間的猶予があり、現在活動中

**高田馬場センタービル**
2008/3/31退去予定の559.58㎡については後継テナント決定。契約条件合意済。

**YS海岸ビル**
2007/12/31退去予定のフロアー(611.94㎡)については内部増床で決定。残611.94㎡については外部テナント誘致の公算大。

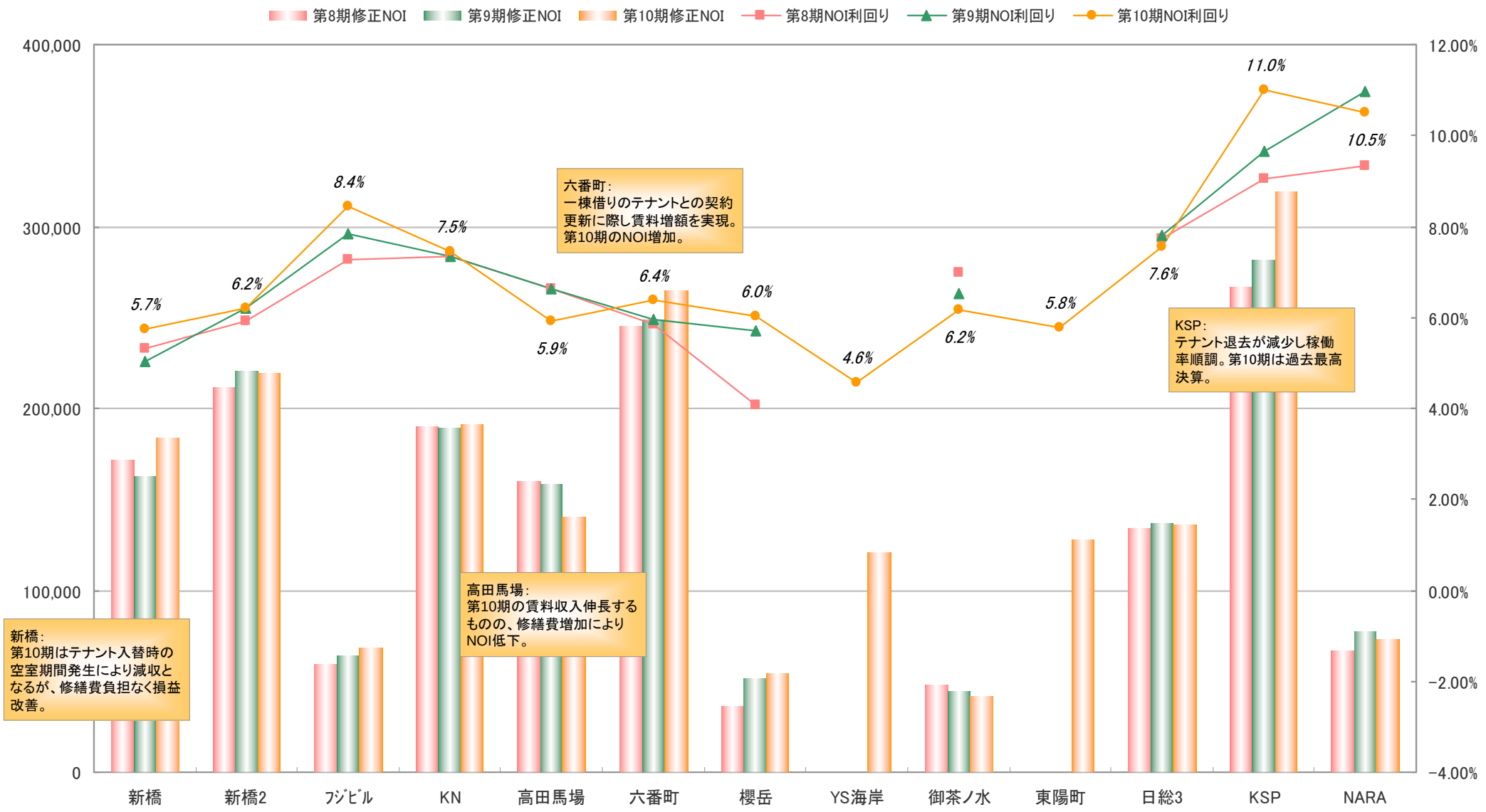
**日総第3ビル**
2008/4/30退去予定の268.36㎡については外部テナント誘致の方針。

**NARA BUILDING Ⅱ**
2008/1/4退去予定の121.67㎡については後継テナント決定。近日契約予定

**プレミアブラン代々木公園**
自然退去見合いの戸数については減額なく順調にリースアップが進むものの、大量に発生した解約戸数まで追いつけず、稼働率70%台で推移。

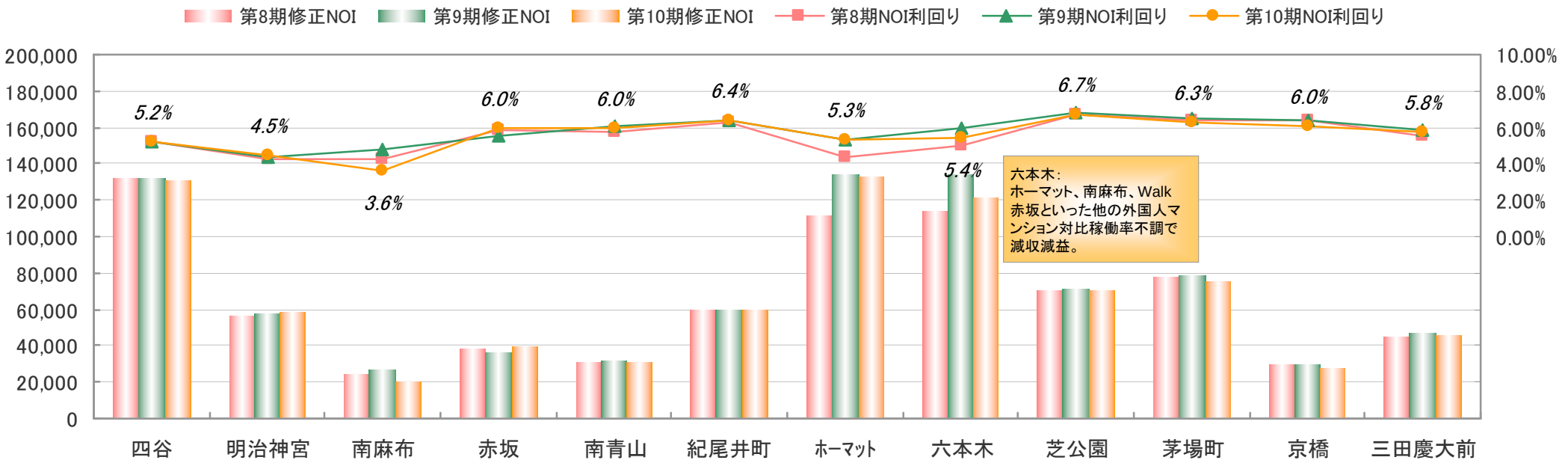
(注) 入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第10期末現在で契約している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含みません。

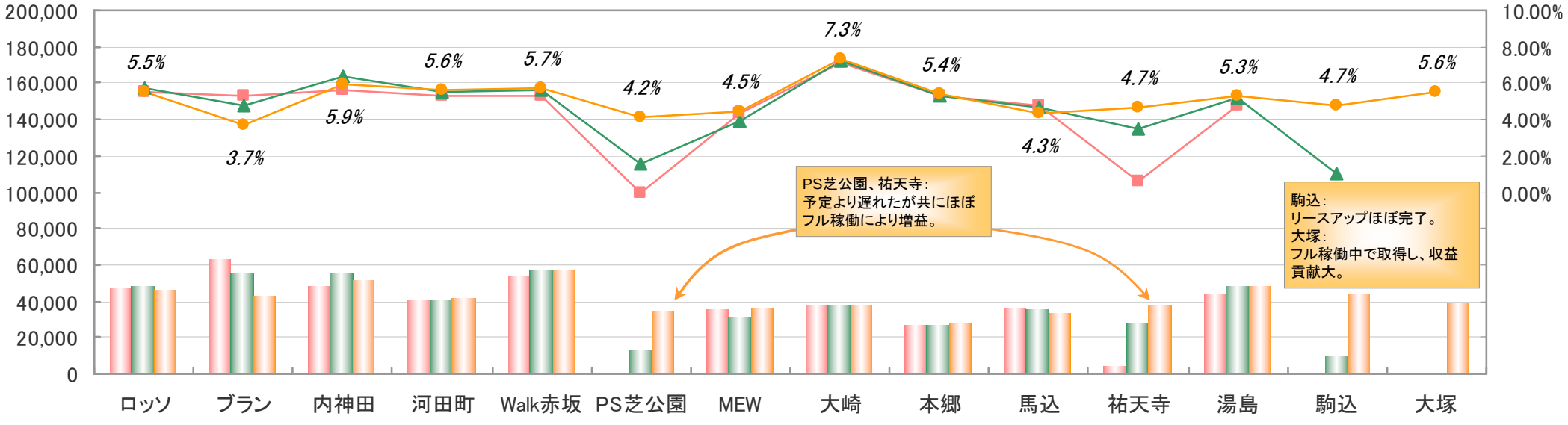
# 物件別事業収支のトラックレコード （オフィス）




（注） 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.38～P.40をご参照下さい。。

# 物件別事業収支のトラックレコード （レジデンス）



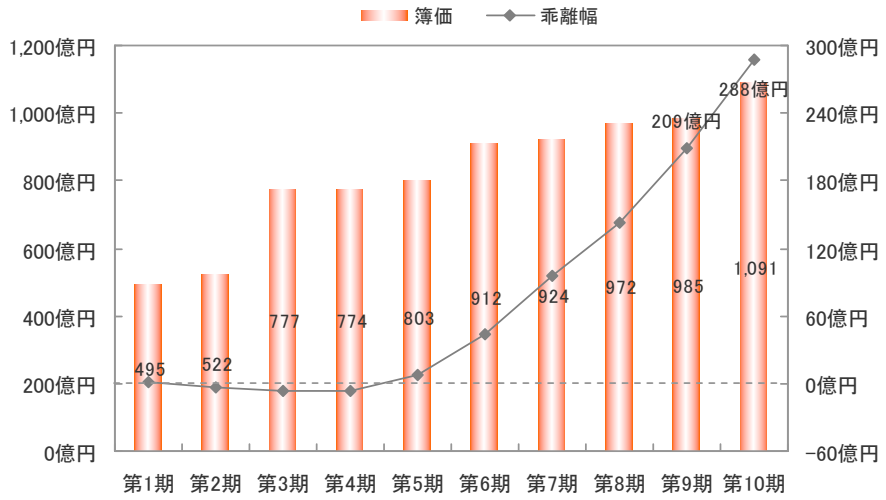

（注） 修正NOIとは当該期の償却前損益（NOI）から物件取得期の公租公課の資産化（費用未計上）や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益（NOI）です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.41～P.46をご参照下さい。

Premier Investment Corporation

# 財務状況

# 財務バランスの概要

## 簿価と期末算定価格との乖離幅の推移




（単位：百万円）

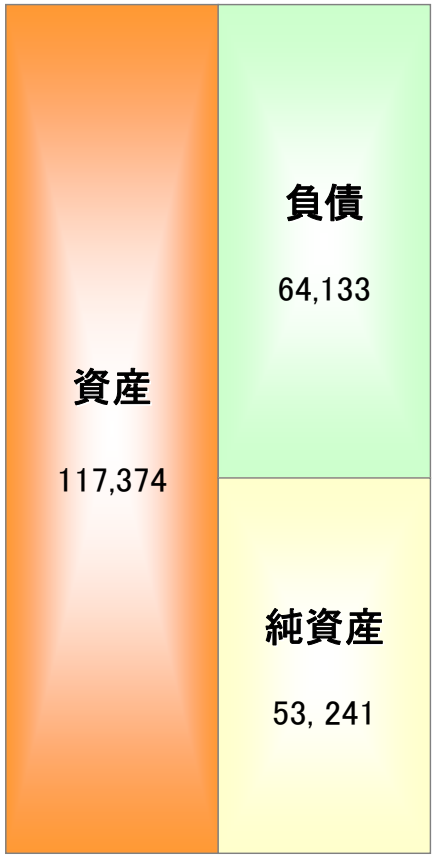
| 科目 | 第10期末 | 第9期末 | 増減 |
|---|---|---|---|
| 現預金 | 7,936 | 8,199 | −263 |
| 信託不動産 | 109,076 | 98,515 | 10,561 |
| 繰延資産 | 23 | 47 | −23 |
| その他 | 339 | 256 | 81 |
| 資産合計 | 117,374 | 107,017 | 10,356 |

差額：+287億円

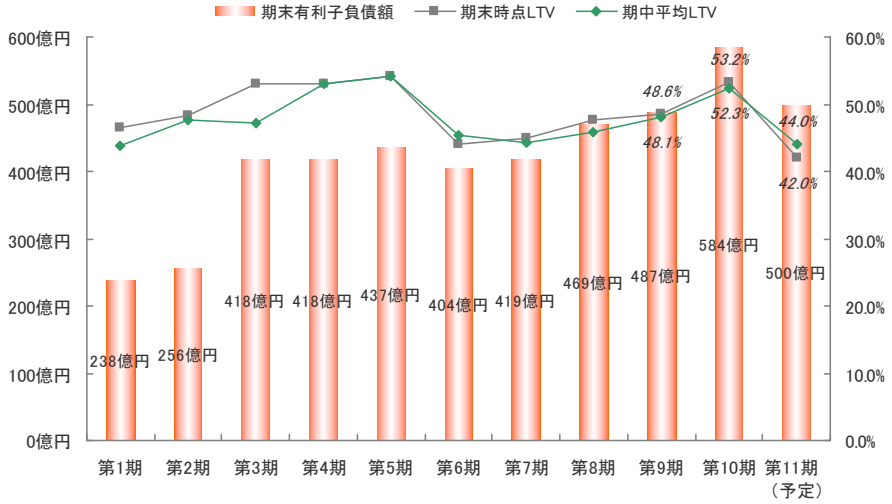
| | |
|---|---|
| 期末算定価格 | 137,830百万円 |
| 減損会計対象 | 該当なし |

第10期末（2007/10/31）

（単位：百万円）




## 総資産有利子負債比率の推移




（単位：百万円）

| 科目 | 第10期末 | 第9期末 | 増減 |
|---|---|---|---|
| 借入金 | 33,400 | 23,700 | 9,700 |
| 投資法人債 | 25,000 | 25,000 | − |
| 預り敷金保証金 | 4,591 | 4,062 | 529 |
| その他 | 1,142 | 1,166 | −24 |
| 負債合計 | 64,133 | 53,928 | 10,205 |

（単位：百万円）

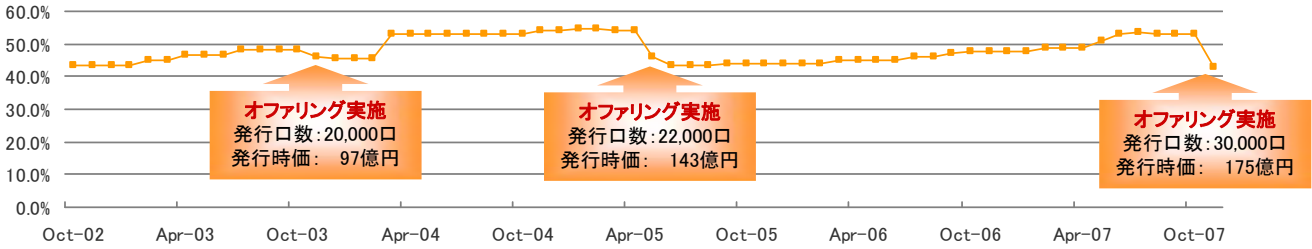
| 科目 | 第10期末 | 第9期末 | 増減 |
|---|---|---|---|
| 出資総額 | 51,434 | 51,434 | − |
| 剰余金 | 1,806 | 1,655 | 151 |
| 純資産合計 | 53,240 | 53,089 | 151 |

# 財務戦略 ／ 有利子負債の状況

## 格付の状況

| | | |
|---|---|---|
| Moody's | 発行体格付け | A3 |
| | アウトルック〈見通し〉 | 安定的 |
| R&I | 発行体格付け | A+ |
| | アウトルック〈方向性〉 | 安定的 |

## エクイティファイナンスによるLTVコントロール

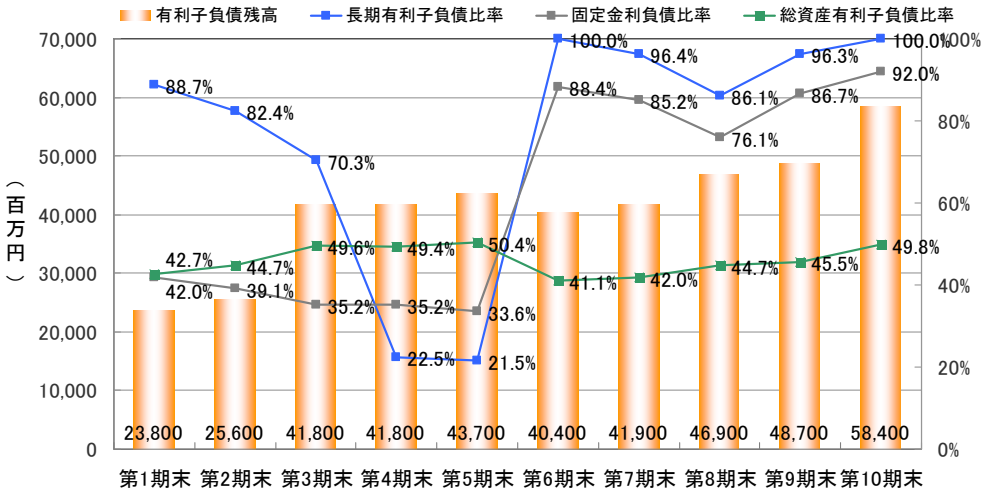



## 有利子負債の状況

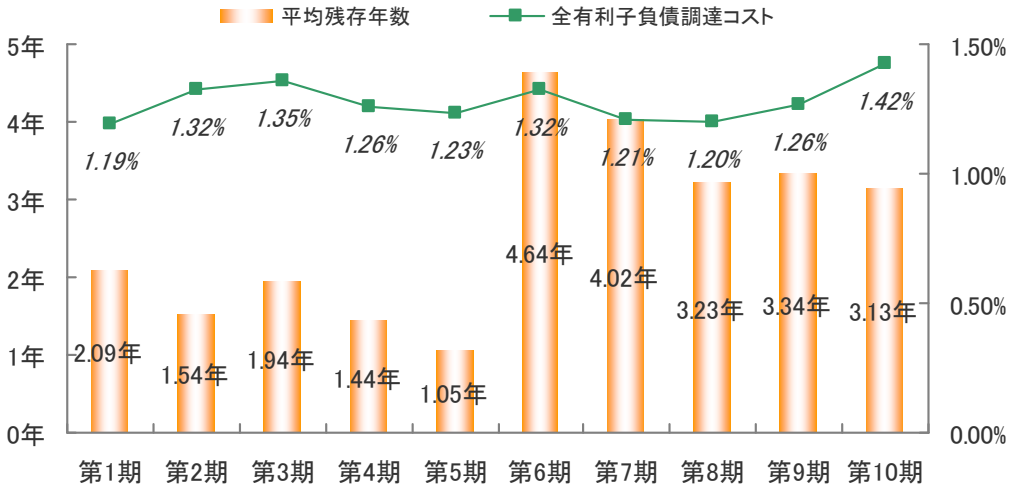
| 種別 | 借入先・銘柄 | 借入日・発行年月日 | 当期末残高 | 固定・変動 | 平均利率 | 返済期限・償還期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 中央三井信託銀行 | 平成15年11月18日 | 2,350百万円 | 固定 | 1.78125% | 平成20年11月18日 |
| | | 平成17年9月9日 | 2,000百万円 | 固定 | 0.91750% | 平成20年9月9日 |
| | | 平成19年2月28日 | 1,150百万円 | 固定 | 1.82505% | 平成24年2月29日 |
| | | 平成19年7月31日 | 3,000百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | りそな銀行 | 平成15年11月18日 | 2,350百万円 | 固定 | 1.78125% | 平成20年11月18日 |
| | | 平成17年9月9日 | 1,000百万円 | 固定 | 0.91750% | 平成20年9月9日 |
| | | 平成19年2月28日 | 1,850百万円 | 固定 | 2.08000% | 平成25年2月28日 |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 平成15年11月18日 | 2,350百万円 | 変動 | 1.66939% | 平成20年11月18日 |
| | | 平成17年9月9日 | 1,000百万円 | 固定 | 0.91750% | 平成20年9月9日 |
| | | 平成19年7月31日 | 2,000百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | あおぞら銀行 | 平成15年11月18日 | 2,350百万円 | 変動 | 1.66939% | 平成20年11月18日 |
| | | 平成17年9月9日 | 1,000百万円 | 固定 | 0.91750% | 平成20年9月9日 |
| | | 平成19年2月28日 | 1,000百万円 | 固定 | 1.82505% | 平成24年2月29日 |
| | | 平成19年7月31日 | 1,000百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | 住友信託銀行 | 平成17年9月9日 | 1,000百万円 | 固定 | 0.91750% | 平成20年9月9日 |
| | | 平成19年7月31日 | 2,500百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | 三井住友銀行 | 平成19年2月28日 | 1,500百万円 | 固定 | 1.82505% | 平成24年2月29日 |
| | | 平成19年7月31日 | 1,000百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | 三井住友海上火災保険 | 平成19年2月28日 | 1,000百万円 | 固定 | 2.08000% | 平成25年2月28日 |
| | | 平成19年7月31日 | 1,000百万円 | 固定 | 1.89375% | 平成23年7月29日 |
| | 日本政策投資銀行 | 平成19年7月31日 | 1,000百万円 | 固定 | 2.23875% | 平成25年7月31日 |
| | 小計 | | 33,400百万円 | | | |
| 投資法人債 | 第1回 無担保投資法人債 | 平成17年9月8日 | 15,000百万円 | 固定 | 0.94% | 平成22年9月8日 |
| | 第2回 無担保投資法人債 | 平成17年9月8日 | 10,000百万円 | 固定 | 1.41% | 平成24年9月7日 |
| | 小計 | | 25,000百万円 | | | |

# 財務指数の変遷

## 負債調達のバランス

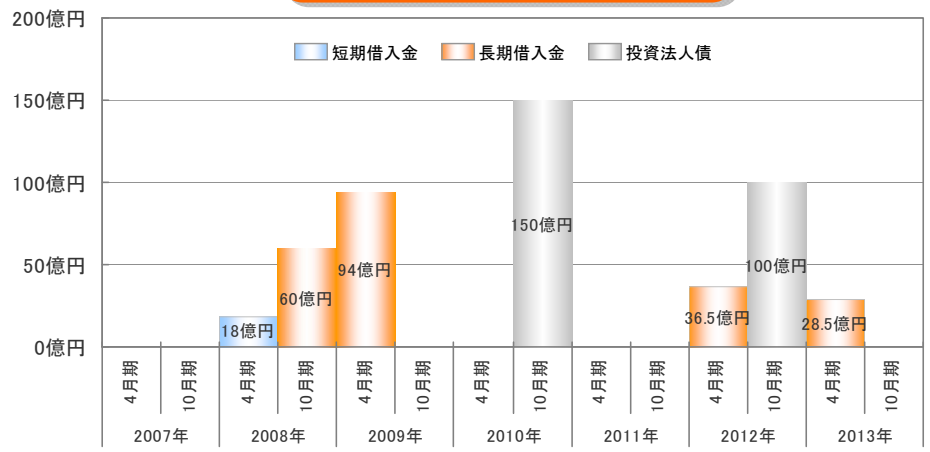



## 平均金利・残存年数の推移

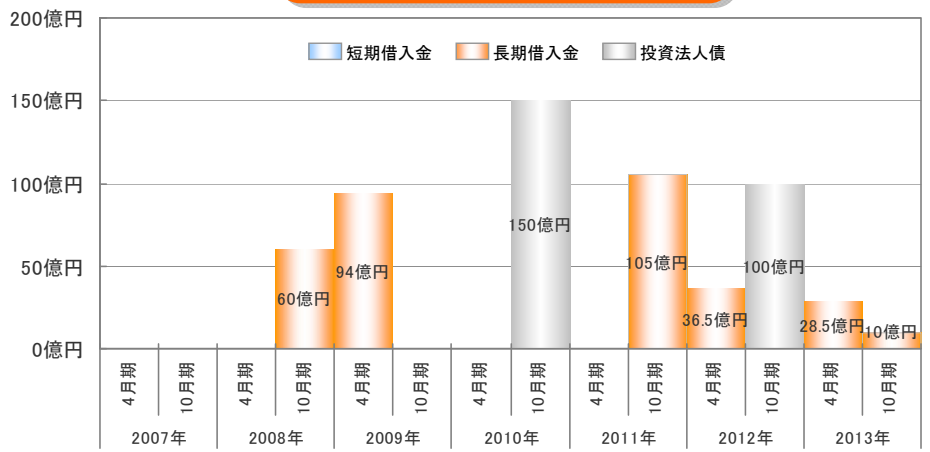



## 有利子負債の返済期限分散状況

### 第9期末 ＜平成19年4月30日現在＞




### 第10期末 ＜平成19年10月31日現在＞



Premier Investment Corporation

# APPENDIX

# 第10期　比較貸借対照表

（単位：千円）

| | 科　目 | 当期（第10期）平成19年10月31日 金額 | 比率 | 前期（第9期）平成19年4月30日 金額 | 比率 | 増減 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 資産の部 | 流動資産 | 8,220,213 | 7.0% | 8,415,625 | 7.9% | −195,412 |
| | 現金及び預金 | 382,209 | 0.3% | 1,476,869 | 1.4% | −1,094,660 |
| | 信託現金及び信託預金 | 7,553,964 | 6.4% | 6,722,644 | 6.3% | 831,319 |
| | その他の流動資産 | 284,039 | 0.2% | 216,111 | 0.2% | 67,928 |
| | 営業未収入金 | 56,091 | 0.1% | 47,952 | 0.0% | 8,139 |
| | 前払費用 | 65,297 | 0.1% | 63,071 | 0.1% | 2,226 |
| | 未収消費税等 | 115,345 | 0.1% | — | — | 115,345 |
| | 繰延税金資産 | 982 | 0.0% | 1,864 | 0.0% | −882 |
| | 立替金 | — | — | — | — | — |
| | 前払金 | 46,140 | 0.0% | 103,007 | 0.1% | −56,867 |
| | その他 | 182 | 0.0% | 215 | 0.0% | −33 |
| | 固定資産 | 109,130,459 | 93.0% | 98,555,011 | 92.1% | 10,575,447 |
| | 有形固定資産 | 109,076,939 | 92.9% | 98,515,611 | 92.1% | 10,561,328 |
| | 器具備品 | — | — | — | — | — |
| | 不動産 | — | — | — | — | — |
| | 建物等 | — | — | — | — | — |
| | 土地 | — | — | — | — | — |
| | 信託不動産 | 109,076,939 | 92.9% | 98,515,611 | 92.1% | 10,561,328 |
| | 建物等 | 40,377,219 | 34.4% | 36,761,575 | 34.4% | 3,615,643 |
| | 信託建物(付属設備含) | 45,326,243 | 38.6% | 41,135,730 | 38.4% | 4,190,512 |
| | 信託構築物 | 769,592 | 0.7% | 651,326 | 0.6% | 118,266 |
| | 信託器具備品 | 111,538 | 0.1% | 89,507 | 0.1% | 22,030 |
| | 減価償却累計額 | −5,830,155 | −5.0% | −5,114,989 | −4.8% | −715,165 |
| | 土地 | 68,699,720 | 58.5% | 61,754,035 | 57.7% | 6,945,685 |
| | 建設仮勘定 | — | — | — | — | — |
| | 無形固定資産 | 3,109 | 0.0% | 3,990 | 0.0% | −880 |
| | その他の無形固定資産 | 1,473 | 0.0% | 2,330 | 0.0% | −857 |
| | 信託その他の無形固定資産 | 1,636 | 0.0% | 1,659 | 0.0% | −23 |
| | 投資その他の資産 | 50,409 | 0.0% | 35,410 | 0.0% | 14,999 |
| | 差入敷金保証金 | 10,000 | 0.0% | 10,000 | 0.0% | — |
| | 長期前払費用 | 40,409 | 0.0% | 25,410 | 0.0% | 14,999 |
| | 繰延資産 | 23,637 | 0.0% | 47,274 | 0.0% | −23,637 |
| | 投資法人債発行費 | 23,637 | 0.0% | 47,274 | 0.0% | −23,637 |
| | 資産の部合計 | 117,374,309 | 100.0% | 107,017,911 | 100.0% | 10,356,398 |

| | 科　目 | 当期（第10期）平成19年10月31日 金額 | 比率 | 前期（第9期）平成19年4月30日 金額 | 比率 | 増減 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 負債の部 | 流動負債 | 7,141,485 | 6.1% | 2,965,515 | 2.8% | 4,175,969 |
| | 営業未払金 | 274,379 | 0.2% | 300,509 | 0.3% | −26,129 |
| | 未払費用 | 136,292 | 0.1% | 101,165 | 0.1% | 35,126 |
| | 短期借入金 | — | — | 1,800,000 | 1.7% | −1,800,000 |
| | 1年以内返済長期借入金 | 6,000,000 | 5.1% | — | — | 6,000,000 |
| | 前受金 | 701,102 | 0.6% | 690,141 | 0.6% | 10,961 |
| | その他の流動負債 | 29,711 | 0.0% | 73,698 | 0.1% | −43,987 |
| | 未払法人税等 | 226 | 0.0% | 1,715 | 0.0% | −1,489 |
| | 未払事業所税 | 2,494 | 0.0% | 4,549 | 0.0% | −2,054 |
| | 預り金 | 13,959 | 0.0% | 6,200 | 0.0% | 7,758 |
| | 未払消費税等 | — | — | 46,755 | 0.0% | −46,755 |
| | 未払分配金 | 13,031 | 0.0% | 14,478 | 0.0% | −1,446 |
| | 固定負債 | 56,991,985 | 48.6% | 50,962,858 | 47.6% | 6,029,127 |
| | 信託預り敷金保証金 | 4,591,985 | 3.9% | 4,062,858 | 3.8% | 529,127 |
| | 投資法人債 | 25,000,000 | 21.3% | 25,000,000 | 23.4% | — |
| | 長期借入金 | 27,400,000 | 23.3% | 21,900,000 | 20.5% | 5,500,000 |
| | 負債の部合計 | 64,133,470 | 54.6% | 53,928,373 | 50.4% | 10,205,096 |
| 純資産 | 投資主資本 | 53,240,839 | 45.4% | 53,089,538 | 49.6% | 151,301 |
| | 出資総額 | 51,434,852 | 43.8% | 51,434,852 | 48.1% | — |
| | 剰余金 | 1,805,987 | 1.5% | 1,654,686 | 1.5% | 151,301 |
| | 当期未処分利益 | 1,805,987 | 1.5% | 1,654,686 | 1.5% | 151,301 |
| | 純資産の部合計 | 53,240,839 | 45.4% | 53,089,538 | 49.6% | 151,301 |
| | 負債・純資産の部合計 | 117,374,309 | 100.0% | 107,017,911 | 100.0% | 10,356,398 |

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

# 第10期　比較損益計算書　／　金銭の分配に関する計算書

## 比較損益計算書

（単位：千円）

| 科目 | | | 当期（第10期）2007/5/1～2007/10/31 | | 前期（第9期）2006/11/1～2007/4/30 | | 増減 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | 金額 |
| 経常損益 | 営業損益 | 賃貸事業収入 | 3,963,597 | 89.5% | 3,599,604 | 88.9% | 363,993 |
| | | 賃貸事業収入 賃料 | 3,441,724 | 77.7% | 3,108,236 | 76.7% | 333,487 |
| | | 賃貸事業収入 共益費 | 521,872 | 11.8% | 491,367 | 12.1% | 30,505 |
| | | その他の賃貸事業収入 | 464,218 | 10.5% | 450,776 | 11.1% | 13,441 |
| | | その他の賃貸事業収入 駐車場使用料 | 102,238 | 2.3% | 95,517 | 2.4% | 6,720 |
| | | その他の賃貸事業収入 施設使用料 | 26,175 | 0.6% | 25,299 | 0.6% | 876 |
| | | その他の賃貸事業収入 付帯収益 | 271,569 | 6.1% | 203,440 | 5.0% | 68,128 |
| | | その他の賃貸事業収入 解約違約金 | 4,538 | 0.1% | 2,571 | 0.1% | 1,966 |
| | | その他の賃貸事業収入 その他雑収入 | 59,696 | 1.3% | 123,947 | 3.1% | −64,250 |
| | | 賃貸事業収入合計 | 4,427,815 | 100.0% | 4,050,380 | 100.0% | 377,435 |
| | | 賃貸事業費用 公租公課 | 217,101 | 4.9% | 208,619 | 5.2% | 8,482 |
| | | 賃貸事業費用 諸経費 | 916,062 | 20.7% | 883,711 | 21.8% | 32,351 |
| | | 賃貸事業費用 外注委託費 | 463,031 | 10.5% | 451,623 | 11.2% | 11,408 |
| | | 賃貸事業費用 水道光熱費 | 244,961 | 5.5% | 198,891 | 4.9% | 46,069 |
| | | 賃貸事業費用 損害保険料 | 13,561 | 0.3% | 12,653 | 0.3% | 908 |
| | | 賃貸事業費用 修繕費 | 121,815 | 2.8% | 150,113 | 3.7% | −28,297 |
| | | 賃貸事業費用 信託報酬 | 47,560 | 1.1% | 44,442 | 1.1% | 3,117 |
| | | 賃貸事業費用 その他賃貸事業費用 | 25,131 | 0.6% | 25,985 | 0.6% | −854 |
| | | 賃貸事業費用 減価償却費 | 718,481 | 16.2% | 657,541 | 16.2% | 60,940 |
| | | 賃貸事業費用合計 | 1,851,646 | 41.8% | 1,749,871 | 43.2% | 101,774 |
| | | 賃貸事業損益 | 2,576,169 | 58.2% | 2,300,508 | 56.8% | 275,660 |
| | | 減価償却費控除前利益（NOI） | 3,294,650 | 74.4% | 2,958,049 | 73.0% | 336,601 |
| | | 不動産等売却益 | — | — | — | — | — |
| | | 資産運用報酬 | 181,898 | 4.1% | 167,792 | 4.1% | 14,106 |
| | | 役員報酬 | 9,000 | 0.2% | 9,000 | 0.2% | — |
| | | 資産保管委託報酬 | 10,822 | 0.2% | 9,780 | 0.2% | 1,042 |
| | | 一般事務委託報酬 | 56,788 | 1.3% | 54,562 | 1.3% | 2,225 |
| | | 会計監査人報酬 | 6,750 | 0.2% | 6,500 | 0.2% | 250 |
| | | その他の費用 | 81,333 | 1.8% | 72,728 | 1.8% | 8,604 |
| | | 営業利益金額 | 2,229,575 | 50.4% | 1,980,144 | 48.9% | 249,431 |
| | 営業外損益 | 営業外収益 | 9,249 | 0.2% | 6,588 | 0.2% | 2,660 |
| | | 営業外費用 | 431,390 | 9.7% | 331,025 | 8.2% | 100,365 |
| | | 営業外費用 支払利息 | 264,553 | 6.0% | 159,105 | 3.9% | 105,448 |
| | | 営業外費用 投資法人債利息 | 141,446 | 3.2% | 140,326 | 3.5% | 1,119 |
| | | 営業外費用 投資法人債発行費償却 | 23,637 | 0.5% | 23,637 | 0.6% | — |
| | | 営業外費用 新投資口公開関連費用 | — | — | — | — | — |
| | | 営業外費用 新投資口発行費 | — | — | — | — | — |
| | | 営業外費用 創業費償却 | — | — | 6,107 | 0.2% | −6,107 |
| | | 営業外費用 その他営業外費用 | 1,754 | 0.0% | 1,848 | 0.0% | −94 |
| | | 経常利益金額 | 1,807,433 | 40.8% | 1,655,707 | 40.9% | 151,726 |
| 税引前当期利益金額 | | | 1,807,433 | 40.8% | 1,655,707 | 40.9% | 151,726 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | | 605 | 0.0% | 1,894 | 0.0% | −1,289 |
| 法人税等調整額 | | | 882 | 0.0% | −856 | 0.0% | 1,738 |
| 当期純利益金額 | | | 1,805,946 | 40.8% | 1,654,668 | 40.9% | 151,277 |

## 金銭の分配に関する計算書

| 科目 | 当期（第10期）2007/5/1～2007/10/31 | 前期（第9期）2006/11/1～2007/4/30 |
|---|---|---|
| 当期未処分利益 | 1,805,987,424円 | 1,654,686,218円 |
| 分配金の額<br>（投資口1口当たりの分配金の額） | 1,805,934,000円<br>17,810円 | 1,654,645,200円<br>16,318円 |
| 次期繰越利益 | 53,424円 | 41,018円 |

【賃貸事業収支】

| | 既存オフィス（11物件） | 新規取得オフィス（2物件） | 既存保有レジデンス（25物件） | 新規取得レジデンス（1物件） |
|---|---|---|---|---|
| 対前期 | 57百万円増収<br>58百万円増益 | 267百万円増収<br>174百万円増益 | 21百万円増収<br>23百万円増益 | 32百万円増収<br>20百万円増益 |
| 対期初予想 | 17百万円増収<br>31百万円増益 | 23百万円増収<br>6百万円増益 | 24百万円増収<br>16百万円増益 | 0百万円増収<br>1百万円増益 |

【賃貸事業費用】

■ 公租公課　：＋8百万円（対前期比）

✓ プレミアノッツェ祐天寺、MEW、プレミアステージ芝公園、アクロス湯島の4物件が当期より新たに費用化。

■ 当期の修繕工事支出　：299百万円

| | | |
|---|---|---|
| 修繕費<br>＜121百万円＞ | ・高田馬場センタービル　外壁改修等工事<br>・日総第3ビル　外壁補修・空調更新工事<br>・KN渋谷3　外壁面シール修繕工事 | 26百万円<br>16百万円<br>6百万円 |
| 資本的支出<br>＜177百万円＞ | ・日総第3ビル　空調システム・リニューアル工事等<br>・高田馬場センタービル　1階事務室改修工事等<br>・ランディック新橋ビル　1階空調・監視カメラ設置等 | 91百万円<br>14百万円<br>13百万円 |

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

# 第11期　予想損益計算書

（単位：百万円）

| 科目 | | | 第11期予想（2007/11/1～2008/4/30） | | | | | | 第10期実績 2007/5/1～2007/10/31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第10期末保有の39物件 | | | 当期購入 | | | | | |
| | | | オフィス | レジデンス | 合計 | 2物件 | ①41物件合計 | ①－② | オフィス | レジデンス | ②39物件合計 |
| 経常損益 | 営業損益 | 賃貸事業収入 | 2,383 | 1,936 | 4,018 | 301 | 4,319 | 355 | 2,345 | 1,618 | 3,963 |
| | | 賃料 | 1,864 | 1,925 | 3,488 | 301 | 3,789 | 347 | 1,833 | 1,607 | 3,441 |
| | | 共益費 | 518 | 11 | 529 | － | 529 | 8 | 511 | 10 | 521 |
| | | その他の賃貸事業収入 | 310 | 108 | 378 | 40 | 419 | −44 | 371 | 93 | 464 |
| | | 駐車場使用料 | 79 | 37 | 104 | 12 | 116 | 14 | 78 | 24 | 102 |
| | | 施設使用料 | 23 | 2 | 24 | 1 | 25 | 0 | 24 | 1 | 26 |
| | | 付帯収益 | 208 | 5 | 213 | － | 213 | −58 | 265 | 6 | 271 |
| | | 解約違約金 | － | － | － | － | － | −4 | － | 4 | 4 |
| | | その他雑収入 | 0 | 63 | 36 | 26 | 63 | 4 | 2 | 56 | 59 |
| | | 賃貸事業収入合計 | 2,694 | 2,044 | 4,396 | 342 | 4,739 | 311 | 2,716 | 1,711 | 4,427 |
| | | 公租公課 | 165 | 53 | 218 | － | 218 | 1 | 163 | 53 | 217 |
| | | 諸経費 | 629 | 415 | 925 | 119 | 1,044 | 128 | 635 | 280 | 916 |
| | | 外注委託費 | 302 | 214 | 457 | 59 | 516 | 53 | 294 | 168 | 463 |
| | | 水道光熱費 | 198 | 29 | 219 | 8 | 228 | −16 | 222 | 22 | 244 |
| | | 損害保険料 | 6 | 7 | 12 | 1 | 14 | 0 | 7 | 6 | 13 |
| | | 修繕費 | 84 | 65 | 147 | 2 | 150 | 28 | 81 | 39 | 121 |
| | | 信託報酬 | 25 | 24 | 47 | 1 | 49 | 2 | 25 | 22 | 47 |
| | | その他賃貸事業費用 | 11 | 74 | 40 | 45 | 85 | 60 | 4 | 20 | 25 |
| | | 減価償却費 | 368 | 452 | 723 | 96 | 820 | 101 | 367 | 350 | 718 |
| | | 賃貸事業費用合計 | 1,162 | 920 | 1,867 | 215 | 2,083 | 231 | 1,167 | 684 | 1,851 |
| | | 賃貸事業損益 | 1,531 | 1,123 | 2,529 | 126 | 2,655 | 79 | 1,548 | 1,027 | 2,576 |
| | | 減価償却費控除前利益（NOI） | 1,899 | 1,575 | 3,252 | 222 | 3,475 | 181 | 1,916 | 1,378 | 3,294 |
| | | 不動産等売却益 | 1,844 | － | 1,844 | － | 1,844 | 1,844 | － | － | － |
| | | 資産運用報酬 | | | | | 247 | 65 | | | 181 |
| | | 役員報酬 | | | | | 9 | 0 | | | 9 |
| | | 資産保管委託報酬 | | | | | 11 | 0 | | | 10 |
| | | 一般事務委託報酬 | | | | | 63 | 6 | | | 56 |
| | | 会計監査人報酬 | | | | | 7 | 0 | | | 6 |
| | | その他の費用 | | | | | 115 | 33 | | | 81 |
| | | 営業利益金額 | | | | | 4,046 | 1,817 | | | 2,229 |
| | 営業外損益 | 営業外収益 | | | | | 3 | −5 | | | 9 |
| | | 営業外費用 | | | | | 464 | 32 | | | 431 |
| | | 支払利息 | | | | | 251 | −12 | | | 264 |
| | | 投資法人債利息 | | | | | 140 | 0 | | | 141 |
| | | 投資法人債発行費償却 | | | | | 23 | 0 | | | 23 |
| | | 新投資口公開関連費用 | | | | | 43 | 43 | | | － |
| | | 新投資口発行費 | | | | | 3 | 3 | | | － |
| | | その他営業外費用 | | | | | 1 | 0 | | | 1 |
| | | 経常利益金額 | | | | | 3,586 | 1,778 | | | 1,807 |
| 税引前当期利益金額 | | | | | | | 3,586 | 1,778 | | | 1,807 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | | | | | | 1 | 0 | | | 0 |
| 法人税等調整額 | | | | | | | 0 | 0 | | | 0 |
| 当期純利益金額 | | | | | | | 3,584 | 1,778 | | | 1,805 |

＜第11期の予想の前提条件＞

**■ 運用資産**

第10期末時点で保有している39物件に、「プレミアステージ本所吾妻橋」（平成19年11月30日に取得済）、「芝浦アイランド　エアタワー」（平成19年12月3日に取得済）の2物件を加えた41物件から売却を予定している「NARA BUILDING Ⅱ」（平成19年11月2日売買契約済、平成20年1月31日引渡し予定）を除いた合計40物件の保有を前提としています。

**■ 発行済投資口数**

第10期末の発行済投資口数101,400口と、平成19年11月27日に新たに発行した30,000口の投資口数を加えた合計131,400口を前提としています。

**■ 有利子負債**

第10期末の有利子負債残高584億円（借入金残高：334億円、投資法人債残高：250億円）から、新投資口発行代わり金により平成19年11月30日に64億円を返済、また「NARA BUILDING Ⅱ」の売却代金により平成20年1月31日に20億円を返済し、第11期末の有利子負債残高として500億円を前提としています。

**■ 稼働率**

オフィス：98.0%、レジデンス：92.1%、ポートフォリオ全体で95.0%を見込んでいます。

**■ 公租公課**

第11期より新たに費用化する物件はありません。

（注）　金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

# キャッシュフロー計算書の推移

（単位：百万円）

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

（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

# 各種財務指標の推移

| | 項　　目 | 当期(第10期)<br>2007/5/1<br>↓<br>2007/10/31 | 第9期<br>2006/11/1<br>↓<br>2007/4/30 | 第8期<br>2006/5/1<br>↓<br>2006/10/31 | 第7期<br>2005/11/1<br>↓<br>2006/4/30 | 第6期<br>2005/5/1<br>↓<br>2005/10/31 | 第5期<br>2004/11/1<br>↓<br>2005/4/30 | 第4期<br>2004/5/1<br>↓<br>2004/10/31 | 第3期<br>2003/11/1<br>↓<br>2004/4/30 | 第2期<br>2003/5/1<br>↓<br>2003/10/31 | 第1期<br>2002/5/2<br>↓<br>2003/4/30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 財務指標 | 総資産経常利益率　(注1) | 1.6% | 1.6% | 1.5% | 1.5% | 1.6% | 1.4% | 1.4% | 1.4% | 1.6% | 2.1% |
| | 年換算　(注13) | 3.2% | 3.2% | 3.0% | 3.0% | 3.2% | 2.9% | 2.8% | 2.7% | 3.1% | 3.3% |
| | 自己資本当期利益率　(注2) | 3.4% | 3.1% | 2.9% | 2.7% | 3.2% | 3.2% | 3.1% | 2.9% | 3.1% | 4.1% |
| | 年換算　(注13) | 6.7% | 6.3% | 5.7% | 5.5% | 6.4% | 6.5% | 6.2% | 5.9% | 6.2% | 6.5% |
| | 自己資本比率(期末)　(注3) | 45.4% | 49.6% | 50.5% | 53.0% | 53.9% | 44.2% | 45.2% | 45.1% | 49.4% | 51.2% |
| | 総資産有利子負債比率(期末)　(注4) | 49.8% | 45.5% | 44.7% | 42.0% | 41.1% | 50.4% | 49.4% | 49.6% | 44.7% | 42.7% |
| | 長期固定適合率(期末)　(注5) | 99.0% | 94.7% | 99.9% | 95.1% | 93.8% | 156.4% | 150.9% | 109.3% | 100.2% | 94.3% |
| | デットサービスカバレッジレシオ　(注6) | 7.2倍 | 8.7倍 | 9.4倍 | 9.7倍 | 9.3倍 | 7.8倍 | 7.6倍 | 7.7倍 | 8.6倍 | 11.1倍 |
| | 金利償却前当期純利益 | 2,930百万円 | 2,611百万円 | 2,481百万円 | 2,354百万円 | 2,245百万円 | 2,073百万円 | 2,019百万円 | 1,700百万円 | 1,439百万円 | 1,816百万円 |
| | 支払利息 | 405百万円 | 299百万円 | 263百万円 | 243百万円 | 241百万円 | 266百万円 | 265百万円 | 220百万円 | 166百万円 | 163百万円 |
| | 賃貸NOI　(注7) | 3,294百万円 | 2,958百万円 | 2,820百万円 | 2,695百万円 | 2,605百万円 | 2,359百万円 | 2,285百万円 | 1,977百万円 | 1,658百万円 | 2,150百万円 |
| | 年換算NOI利回り　(注8) | 6.1% | 6.1% | 5.9% | 5.9% | 5.9% | 6.0% | 5.9% | 6.0% | 6.5% | 7.2% |
| | 賃貸NCF　(注9) | 3,117百万円 | 2,847百万円 | 2,518百万円 | 2,448百万円 | 2,250百万円 | 2,214百万円 | 2,092百万円 | 1,897百万円 | 1,598百万円 | 2,092百万円 |
| | 当期減価償却費 | 718百万円 | 657百万円 | 688百万円 | 659百万円 | 639百万円 | 577百万円 | 554百万円 | 511百万円 | 386百万円 | 469百万円 |
| | 当期資本的支出額 | 177百万円 | 110百万円 | 301百万円 | 247百万円 | 354百万円 | 145百万円 | 192百万円 | 79百万円 | 59百万円 | 58百万円 |
| | 年換算NCF利回り　(注10) | 5.7% | 5.8% | 5.3% | 5.4% | 5.1% | 5.6% | 5.4% | 5.7% | 6.3% | 7.0% |
| | FFO　(注11) | 2,524百万円 | 2,312百万円 | 2,217百万円 | 2,110百万円 | 2,121百万円 | 1,807百万円 | 1,754百万円 | 1,480百万円 | 1,272百万円 | 1,652百万円 |
| 参考情報 | 投資物件数(期末) | 39 | 36 | 35 | 32 | 31 | 25 | 23 | 23 | 15 | 13 |
| | テナント数(期末) | 1,170 | 1,079 | 995 | 869 | 810 | 662 | 587 | 491 | 330 | 282 |
| | 総賃貸可能面積(期末) | 132,816.24㎡ | 121,060.99㎡ | 118,802.27㎡ | 113,441.78㎡ | 111,759.95㎡ | 99,534.09㎡ | 96,057.76㎡ | 96,057.76㎡ | 67,803.99㎡ | 64,900.91㎡ |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | |
| | 期中平均 | 96.5% | 96.1% | 94.9% | 94.9% | 93.1% | 95.3% | 94.1% | 90.9% | 93.9% | 94.8% |
| | 期末時点 | 97.0% | 96.1% | 95.1% | 94.2% | 93.7% | 96.6% | 95.9% | 91.4% | 92.1% | 94.6% |
| | 開示評価額(鑑定価格) | 137,830百万円 | 119,400百万円 | 111,420百万円 | 102,026百万円 | 95,528百万円 | 81,151百万円 | 76,724百万円 | 77,060百万円 | 51,790百万円 | 49,620百万円 |
| | 発行済投資口数(期末) | 101,400口 | 101,400口 | 101,400口 | 101,400口 | 101,400口 | 79,400口 | 79,400口 | 79,400口 | 59,400口 | 59,400口 |
| | 出資総額(期末) | 51,434百万円 | 51,434百万円 | 51,434百万円 | 51,434百万円 | 51,434百万円 | 37,053百万円 | 37,053百万円 | 37,053百万円 | 27,387百万円 | 27,387百万円 |
| | 純資産額(期末) | 53,240百万円 | 53,089百万円 | 52,964百万円 | 52,886百万円 | 52,916百万円 | 38,283百万円 | 38,253百万円 | 38,022百万円 | 28,272百万円 | 28,569百万円 |
| | 1口当たり純資産額　(注12) | 525,057円 | 523,565円 | 522,333円 | 521,558円 | 521,861円 | 482,162円 | 481,777円 | 478,874円 | 475,973円 | 480,974円 |

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

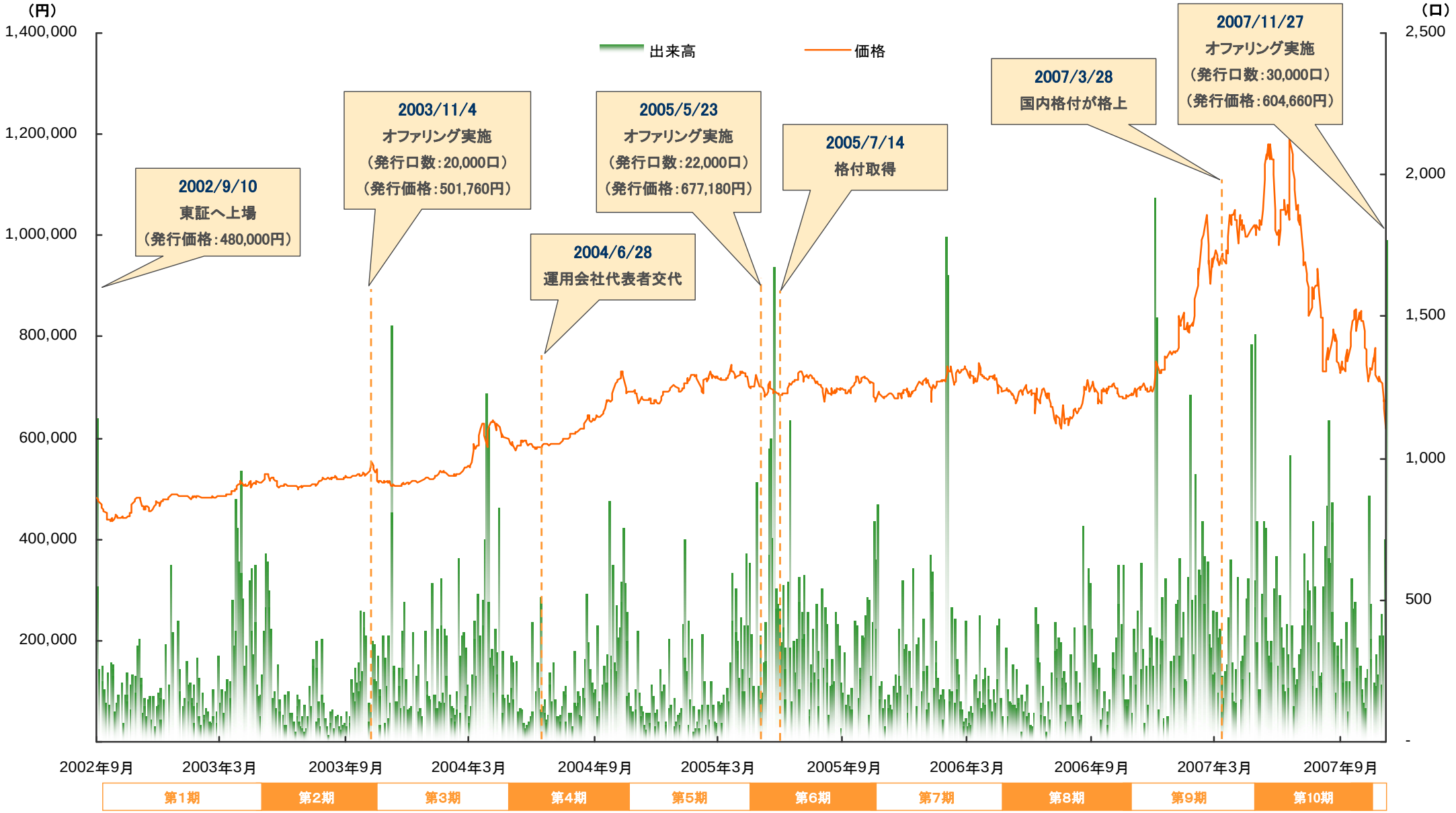
# 期末算定価格の推移

（単位：百万円）

| タイプ | エリア | 物件名 | 第1期末 算定価格 | 第2期末 算定価格 | 第3期末 算定価格 | 第4期末 算定価格 | 第5期末 算定価格 | 第6期末 算定価格 | 第7期末 算定価格 | 第8期末 算定価格 | 第9期末 | | 第10期末 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 算定価格 −① | 直接還元法 還元利回り | 算定価格 −② | 比率 | 増減 (②−①) | 直接還元法 還元利回り | DCF法 割引率 | DCF法 最終還元利回り | B/S計上額 −③ | ②−③ |
| オフィス | 都心5区 | ランディック新橋ビル | 6,390 | 6,230 | 5,860 | 5,810 | 5,830 | 6,170 | 6,390 | 6,890 | 7,970 | 4.50% | 8,760 | 6.4% | 790 | 4.30% | 4.10% | 4.50% | 6,438 | 2,322 |
| | | ランディック第2新橋ビル | 7,000 | 6,830 | 6,850 | 6,870 | 6,880 | 7,290 | 7,760 | 8,450 | 9,320 | 4.60% | 10,300 | 7.5% | 980 | 4.40% | 4.20% | 4.60% | 7,090 | 3,210 |
| | | フジビル37 | 1,740 | 1,750 | 1,740 | 1,740 | 1,780 | 1,900 | 2,160 | 2,520 | 2,820 | 4.60% | 3,000 | 2.2% | 180 | 4.40% | 4.20% | 4.60% | 1,620 | 1,380 |
| | | KN渋谷3 | 6,040 | 5,840 | 5,730 | 5,830 | 6,140 | 6,370 | 7,400 | 7,990 | 8,480 | 4.50% | 9,070 | 6.6% | 590 | 4.30% | 4.10% | 4.50% | 5,126 | 3,944 |
| | | 高田馬場センタービル | 5,100 | 5,170 | 5,090 | 5,110 | 5,170 | 5,450 | 5,660 | 6,030 | 6,760 | 4.80% | 7,200 | 5.2% | 440 | 4.60% | 4.40% | 4.80% | 4,736 | 2,464 |
| | | 六番町ビル | | | 8,450 | 8,450 | 8,500 | 9,010 | 9,460 | 9,650 | 9,860 | 4.70% | 10,800 | 7.8% | 940 | 4.50% | 4.40% | 4.80% | 8,319 | 2,481 |
| | | 櫻岳ビル | | | | | | 1,840 | 1,910 | 1,920 | 2,030 | 4.80% | 2,130 | 1.5% | 100 | 4.60% | 4.50% | 4.90% | 1,786 | 344 |
| | | YS海岸ビル | | | | | | | | | | | 5,420 | 3.9% | 5,420 | 4.40% | 4.30% | 4.50% | 5,254 | 166 |
| | | 小　計 | 26,270 | 25,820 | 33,720 | 33,810 | 34,300 | 38,030 | 40,740 | 43,450 | 47,220 | − | 56,680 | 41.1% | 9,460 | − | − | − | 40,373 | 16,307 |
| | 東京23区 | IPB御茶ノ水ビル | 1,440 | 1,440 | 1,440 | 1,450 | 1,430 | 1,480 | 1,550 | 1,600 | 1,700 | 5.10% | 1,840 | 1.3% | 140 | 4.90% | 4.60% | 5.10% | 1,355 | 485 |
| | | プレミア東陽町ビル | | | | | | | | | | | 4,990 | 3.6% | 4,990 | 4.80% | 4.60% | 5.10% | 4,419 | 571 |
| | | 小　計 | 1,440 | 1,440 | 1,440 | 1,450 | 1,430 | 1,480 | 1,550 | 1,600 | 1,700 | − | 6,830 | 5.0% | 5,130 | − | − | − | 5,775 | 1,055 |
| | 周辺都市部 | 日総第3ビル | 3,520 | 3,500 | 3,480 | 3,490 | 3,780 | 4,110 | 4,420 | 4,910 | 5,230 | 5.30% | 5,680 | 4.1% | 450 | 5.00% | 4.80% | 5.20% | 3,583 | 2,097 |
| | | かながわサイエンスパークR＆D棟 | 6,550 | 6,440 | 5,970 | 5,800 | 6,000 | 6,380 | 6,910 | 7,290 | 8,020 | 6.40% | 8,850 | 6.4% | 830 | 6.20% | 6.00% | 6.40% | 5,803 | 3,047 |
| | | NARA BUILDING Ⅱ | 1,580 | 1,560 | 1,570 | 1,570 | 1,680 | 1,830 | 1,920 | 2,080 | 2,260 | 5.70% | 2,500 | 1.8% | 240 | 5.40% | 5.20% | 5.60% | 1,379 | 1,121 |
| | | 小　計 | 11,650 | 11,500 | 11,020 | 10,860 | 11,460 | 12,320 | 13,250 | 14,280 | 15,510 | − | 17,030 | 12.4% | 1,520 | − | − | − | 10,766 | 6,264 |
| | オフィス合計 | | 39,360 | 38,760 | 46,180 | 46,120 | 47,190 | 51,830 | 55,540 | 59,330 | 64,430 | − | 80,540 | 58.4% | 16,110 | − | − | − | 56,914 | 23,626 |
| レジデンス | 都心5区 | パークアクシス四谷ステージ | 5,280 | 5,180 | 5,220 | 5,150 | 5,170 | 5,210 | 5,310 | 5,380 | 5,510 | 4.80% | 5,620 | 4.1% | 110 | 4.70% | 4.50% | 4.90% | 5,017 | 603 |
| | | パークアクシス明治神宮前 | 2,570 | 2,570 | 2,600 | 2,390 | 2,380 | 2,370 | 2,400 | 2,430 | 2,430 | 4.70% | 2,430 | 1.8% | 0 | 4.70% | 4.50% | 4.90% | 2,603 | −173 |
| | | サンパレス南麻布 | 1,050 | 1,030 | 1,000 | 981 | 950 | 968 | 986 | 990 | 1,010 | 4.90% | 1,050 | 0.8% | 40 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,132 | −82 |
| | | キャビンアリーナ赤坂 | 1,360 | 1,350 | 1,440 | 1,500 | 1,470 | 1,470 | 1,570 | 1,580 | 1,620 | 4.70% | 1,660 | 1.2% | 40 | 4.60% | 4.40% | 4.80% | 1,303 | 357 |
| | | キャビンアリーナ南青山 | | 1,040 | 1,140 | 1,160 | 1,170 | 1,170 | 1,220 | 1,230 | 1,270 | 4.80% | 1,300 | 0.9% | 30 | 4.70% | 4.50% | 4.90% | 1,037 | 263 |
| | | ビュロー紀尾井町 | | 1,860 | 1,770 | 1,760 | 1,750 | 1,740 | 1,800 | 1,790 | 1,830 | 6.40% | 1,860 | 1.3% | 30 | 6.30% | 5.10% | 5.50% | 1,860 | 0 |
| | | ホーマットウッドビル | | | 4,960 | 4,890 | 4,820 | 4,850 | 4,970 | 5,110 | 5,160 | 4.70% | 5,300 | 3.8% | 140 | 4.60% | 4.40% | 4.80% | 5,055 | 245 |
| | | 六本木グリーンテラス | | | 5,030 | 5,110 | 5,060 | 5,070 | 5,210 | 5,310 | 5,570 | 4.70% | 5,710 | 4.1% | 140 | 4.60% | 4.40% | 4.80% | 4,492 | 1,218 |
| | | ビーサイト芝公園 | | | 2,030 | 2,070 | 2,060 | 2,060 | 2,130 | 2,120 | 2,190 | 6.40% | 2,220 | 1.6% | 30 | 6.30% | 5.30% | 5.70% | 2,085 | 135 |
| | | プレミアステージ日本橋茅場町 | | | 2,610 | 2,540 | 2,600 | 2,610 | 2,690 | 2,780 | 2,930 | 4.90% | 2,960 | 2.1% | 30 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 2,400 | 560 |
| | | ラング・タワー京橋 | | | 1,010 | 1,000 | 995 | 1,010 | 1,060 | 1,070 | 1,120 | 4.90% | 1,140 | 0.8% | 20 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 921 | 219 |
| | | プレミアステージ三田慶大前 | | | | | 1,770 | 1,800 | 1,870 | 1,870 | 1,910 | 4.80% | 1,930 | 1.4% | 20 | 4.70% | 4.60% | 5.20% | 1,604 | 326 |
| | | プレミアロッソ | | | | | 1,710 | 1,710 | 1,780 | 1,810 | 1,860 | 4.70% | 1,880 | 1.4% | 20 | 4.60% | 4.50% | 5.10% | 1,679 | 201 |
| | | プレミアブラン代々木公園 | | | | | | 2,410 | 2,500 | 2,530 | 2,510 | 4.70% | 2,470 | 1.8% | −40 | 4.70% | 4.50% | 4.90% | 2,331 | 139 |
| | | プレミアステージ内神田 | | | | | | 2,110 | 2,110 | 2,190 | 2,220 | 4.90% | 2,270 | 1.6% | 50 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,716 | 554 |
| | | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | | | | | | 1,570 | 1,610 | 1,640 | 1,640 | 4.90% | 1,640 | 1.2% | 0 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,486 | 154 |
| | | Walk赤坂 | | | | | | 2,090 | 2,170 | 2,180 | 2,190 | 4.70% | 2,280 | 1.7% | 90 | 4.60% | 4.50% | 5.10% | 1,998 | 282 |
| | | プレミアステージ芝公園 | | | | | | | | 1,620 | 1,620 | 4.80% | 1,680 | 1.2% | 60 | 4.60% | 4.40% | 4.80% | 1,647 | 33 |
| | | MEW | | | | | | | | 1,520 | 1,540 | 4.50% | 1,550 | 1.1% | 10 | 4.50% | 4.40% | 4.60% | 1,606 | −56 |
| | | 小　計 | 10,260 | 13,030 | 28,810 | 28,551 | 31,905 | 40,218 | 41,386 | 45,150 | 46,120 | − | 46,950 | 34.1% | 820 | − | − | − | 41,984 | 4,966 |
| | 東京23区 | ビーサイト大崎 | | | 1,070 | 1,070 | 1,060 | 1,060 | 1,100 | 1,100 | 1,110 | 6.60% | 1,130 | 0.8% | 20 | 6.50% | 5.60% | 6.20% | 1,020 | 110 |
| | | プレミアガーデン本郷 | | | 1,000 | 983 | 996 | 1,000 | 1,040 | 1,060 | 1,120 | 4.80% | 1,140 | 0.8% | 20 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,004 | 136 |
| | | プレミアグランデ馬込 | | | | | | 1,420 | 1,430 | 1,430 | 1,400 | 5.10% | 1,390 | 1.0% | −10 | 5.10% | 5.00% | 5.60% | 1,529 | −139 |
| | | プレミアノッツェ祐天寺 | | | | | | | 1,530 | 1,530 | 1,550 | 4.80% | 1,560 | 1.1% | 10 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,600 | −40 |
| | | アクロス湯島 | | | | | | | | 1,820 | 1,840 | 4.80% | 1,870 | 1.4% | 30 | 4.70% | 4.50% | 4.90% | 1,805 | 65 |
| | | プレミアステージ駒込 | | | | | | | | | 1,830 | 4.90% | 1,830 | 1.3% | 0 | 4.80% | 4.60% | 5.00% | 1,848 | −18 |
| | | プレミアステージ大塚 | | | | | | | | | | | 1,420 | 1.0% | 1,420 | 4.90% | 4.70% | 5.30% | 1,369 | 51 |
| | | 小　計 | 0 | 0 | 2,070 | 2,053 | 2,056 | 3,480 | 5,100 | 6,940 | 8,860 | − | 10,340 | 7.5% | 70 | − | − | − | 10,177 | 163 |
| | レジデンス合計 | | 10,260 | 13,030 | 30,880 | 30,604 | 33,961 | 43,698 | 46,486 | 52,090 | 54,970 | − | 57,290 | 41.6% | 890 | − | − | − | 52,162 | 5,128 |
| ポートフォリオ合計 | | | 49,620 | 51,790 | 77,060 | 76,724 | 81,151 | 95,528 | 102,026 | 111,420 | 119,400 | − | 137,830 | 100.0% | 17,000 | − | − | − | 109,076 | 28,754 |

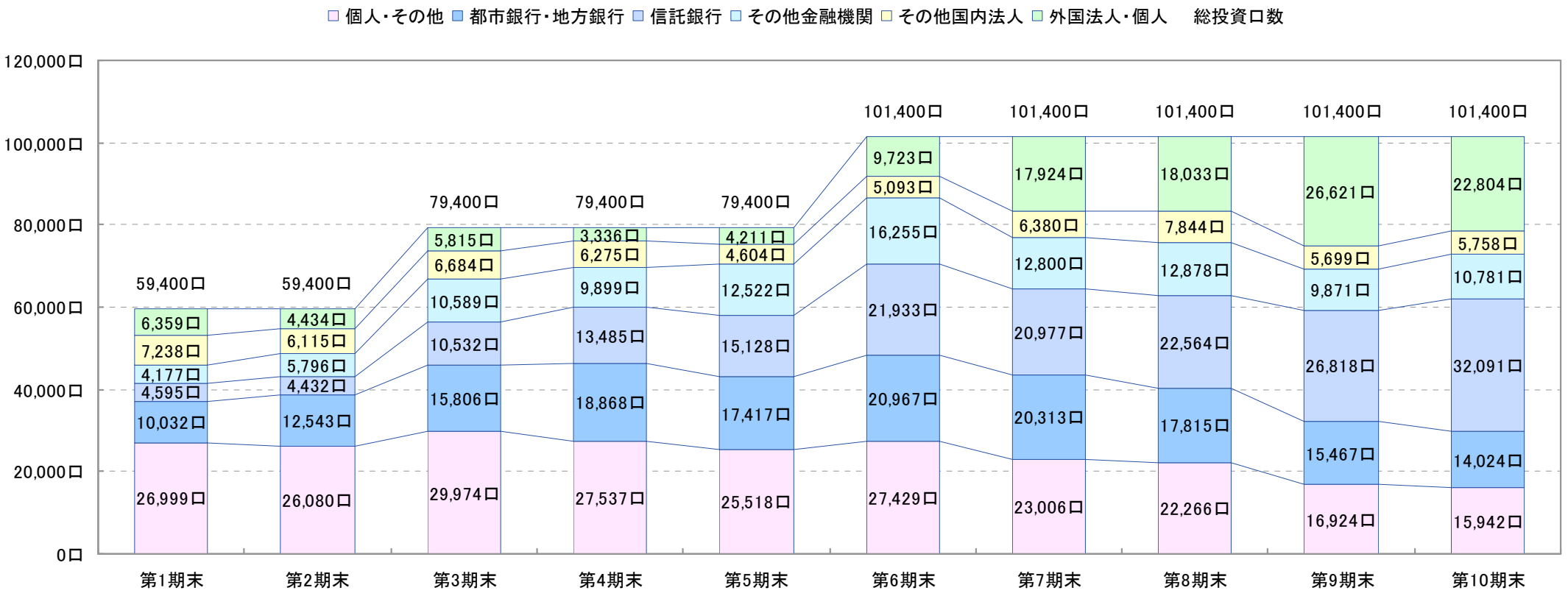
（注） 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

# 投資口価格の推移




（注） 終値ベースで記載しています。（出所：Bloomberg）

# 投資主属性別の投資口分布状況




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

（注） 比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

# 上位投資主一覧

| 順位 | 第8期（発行済投資口数：101,400口） | | | 第9期（発行済投資口数：101,401口） | | | 第10期（発行済投資口数：101,401口） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 投資主名 | 保有口数 | 比率 | 投資主名 | 保有口数 | 比率 | 投資主名 | 保有口数 | 比率 |
| 1 | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 7,839 | 7.73% | シージーエムエルーロンドン　エクイティ | 7,207 | 7.10% | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 7,648 | 7.54% |
| 2 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 6,663 | 6.57% | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 6,354 | 6.26% | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 7,250 | 7.14% |
| 3 | 株式会社北洋銀行 | 3,697 | 3.64% | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 5,919 | 5.83% | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 7,091 | 6.99% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 3,342 | 3.29% | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 5,424 | 5.34% | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 5,628 | 5.55% |
| 5 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 2,888 | 2.84% | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 4,953 | 4.88% | 株式会社北洋銀行 | 3,603 | 3.55% |
| 6 | 株式会社山梨中央銀行 | 2,294 | 2.26% | 株式会社常陽銀行 | 3,818 | 3.76% | ｼｰｼﾞｰｴﾑｴﾙｱｲﾋﾞｰﾋﾟｰ　ｶｽﾀﾏｰ　ｺﾗﾃﾗﾙ　ｱｶｳﾝﾄ | 3,550 | 3.50% |
| 7 | 中央三井信用保証株式会社 | 2,243 | 2.21% | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 2,832 | 2.79% | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 3,122 | 3.07% |
| 8 | ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ 506155 | 2,196 | 2.16% | ｻﾞ ﾊﾞﾝｸ ｵﾌﾞ ﾆｭｰﾖｰｸ ﾄﾘｰﾃｨｰ ｼﾞｬｽﾃｯｸ ｱｶｳﾝﾄ | 2,531 | 2.49% | 中央三井信用保証株式会社 | 2,243 | 2.21% |
| 9 | 株式会社常陽銀行 | 2,143 | 2.11% | ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ | 2,245 | 2.21% | 株式会社三井住友銀行 | 1,893 | 1.86% |
| 10 | 株式会社南都銀行 | 2,073 | 2.04% | 株式会社北洋銀行 | 2,243 | 2.21% | 株式会社山梨中央銀行 | 1,829 | 1.80% |
| | | | | 中央三井信用保証株式会社 | 2,243 | 2.21% | | | |
| 11 | ﾓﾙｶﾞﾝ･ｽﾀﾝﾚｰｱﾝﾄﾞｶﾝﾊﾟﾆｰｲﾝｸ | 2,061 | 2.03% | | | | ｴｰｱｲﾕｰ　ｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ　ｵｰｱｰﾙﾃﾞｨｰ | 1,765 | 1.74% |
| 12 | ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口） | 2,059 | 2.03% | 株式会社山梨中央銀行 | 1,829 | 1.80% | ｴｽｱｲｴｽ　ｾｶﾞ　ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ　ｴｰｼﾞｰ | 1,750 | 1.72% |
| 13 | ｴｽｱｲｴｽ ｾｶﾞ ｲﾝﾀｰｾﾄﾙ ｴｰｼﾞｰ | 2,025 | 1.99% | ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ ｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ | 1,765 | 1.74% | ｻﾞ　ﾊﾞﾝｸ　ｵﾌﾞ　ﾆｭｰﾖｰｸ　ﾄﾘｰﾃｨｰ　ｼﾞｬｽﾃﾞｯｸ　ｱｶｳﾝﾄ | 1,669 | 1.64% |
| | | | | | | | エイアイジー・スター生命保険株式会社　一般勘定 | 1,669 | 1.64% |
| 14 | ｴｲｱｲﾕｰｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰ ｵｰｱﾙﾃﾞｨｰ4ﾚｲﾃｨﾝｸﾞ | 1,765 | 1.74% | ｽﾃｰﾄ ｽﾄﾘｰﾄ ﾊﾞﾝｸ ｱﾝﾄﾞ ﾄﾗｽﾄｶﾝﾊﾟﾆｰ 505050 | 1,755 | 1.73% | | | |
| 15 | エイアイジー・スター生命保険株式会社（一般勘定） | 1,669 | 1.64% | ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口） | 1,701 | 1.67% | ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 1,546 | 1.52% |
| 16 | 株式会社三井住友銀行 | 1,543 | 1.52% | ｴｽｱｲｼﾞｰ･ｽﾀｰ生命保険株式会社（一般勘定） | 1,669 | 1.64% | ﾕｰﾋﾞｰｴｽ　ｴｲｼﾞｰ　ﾛﾝﾄﾞﾝ　ｱｼﾞｱ　ｴｸｲﾃｨｰｽﾞ | 1,419 | 1.39% |
| 17 | 株式会社北都銀行 | 1,478 | 1.45% | 株式会社三井住友銀行 | 1,543 | 1.52% | 株式会社常陽銀行 | 1,418 | 1.39% |
| 18 | ｺﾞｰﾙﾄﾞﾏﾝ･ｻｯｸｽ･ｲﾝﾀｰﾅｼｮﾅﾙ | 1,020 | 1.00% | ｺﾞｰﾙﾄﾞﾏﾝ･ｻｯｸｽ･ｲﾝﾀｰﾅｼｮﾅﾙ | 1,236 | 1.21% | ｼｰﾋﾞｰｴｲﾁｹｲ　ｺﾘｱ　ｾｷｭﾘﾃｨｰｽﾞ　ﾃﾞﾎﾟｼﾞﾄﾘｰ | 1,304 | 1.28% |
| 19 | 日本図書普及株式会社 | 874 | 0.86% | 株式会社りそな銀行 | 855 | 0.84% | 富士火災海上保険株式会社 | 1,223 | 1.20% |
| 20 | 株式会社ケン・コーポレーション | 810 | 0.79% | 株式会社ケン・コーポレーション | 810 | 0.79% | 野村證券株式会社 | 1,117 | 1.10% |
| | | 50,682 | 49.98% | | 58,932 | 58.11% | | 58,737 | 57.92% |

（注） 投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

# ポートフォリオ一覧

2007年10月31日現在

| | 所在地 | 取得価格（百万円） | 比率 | 取得時期 | 建築時期 | 築年数（年） | 賃貸可能面積（㎡） | PML | PM会社 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ランディック新橋ビル | 東京都港区 | 6,341 | 5.7% | 2002年9月 | 1982年6月 | 25.4 | 5,593.24 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| ランディック第2新橋ビル | 東京都港区 | 7,045 | 6.4% | 2002年9月 | 1978年12月 | 28.9 | 6,973.52 | 12.8 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| フジビル37 | 東京都渋谷区 | 1,727 | 1.6% | 2002年9月 | 1991年6月 | 16.4 | 1,905.52 | 5.5 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| KN渋谷3 | 東京都渋谷区 | 5,348 | 4.8% | 2002年9月 | 1993年2月 | 14.8 | 5,824.31 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| 高田馬場センタービル | 東京都新宿区 | 5,118 | 4.6% | 2002年9月 | 1992年5月 | 15.5 | 6,302.81 | 2.0 | ケネディクス |
| 六番町ビル | 東京都千代田区 | 7,860 | 7.1% | 2004年3月 | 1987年4月 | 20.6 | 6,872.77 | 10.8 | ケネディクス |
| 櫻岳ビル | 東京都千代田区 | 1,796 | 1.6% | 2005年6月 | 1988年3月 | 19.7 | 2,082.94 | 14.2 | 三幸エステート |
| YS海岸ビル | 東京都港区 | 5,100 | 4.6% | 2007年6月 | 1993年1月 | 14.8 | 6,253.57 | 10.6 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| IPB御茶ノ水ビル | 東京都文京区 | 1,456 | 1.3% | 2002年9月 | 1992年3月 | 15.7 | 2,178.65 | 8.7 | ケネディクス |
| プレミア東陽町ビル | 東京都江東区 | 4,310 | 3.9% | 2007年5月 | 2006年10月 | 1.1 | 3,857.04 | 13.6 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| 日総第3ビル | 横浜市西区 | 3,558 | 3.2% | 2002年9月 | 1986年4月 | 21.6 | 5,487.17 | 10.2 | ケネディクス |
| かながわサイエンスパークR&D棟 | 川崎市高津区 | 6,556 | 5.9% | 2002年9月 | 1989年7月 | 18.3 | 15,074.30 | 10.4 | ケイエスピーコミュニティ |
| NARA BUILDING Ⅱ（注） | 横浜市港北区 | 1,580 | 1.4% | 2003年2月 | 1992年3月 | 15.7 | 4,049.99 | 10.1 | 三幸エステート |
| オフィス小計 | | 57,795 | 52.4% | | | 18.6 | 72,455.83 | | |
| パークアクシス四谷ステージ | 東京都新宿区 | 5,208 | 4.7% | 2002年9月 | 2001年11月 | 6.0 | 6,732.18 | 7.4 | 三井不動産住宅リース |
| パークアクシス明治神宮前 | 東京都渋谷区 | 2,604 | 2.4% | 2002年9月 | 2002年3月 | 5.7 | 1,706.94 | 9.9 | 三井不動産住宅リース |
| サンパレス南麻布 | 東京都港区 | 1,150 | 1.0% | 2002年9月 | 1989年11月 | 18.0 | 1,577.42 | 5.3 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| キャビンアリーナ赤坂 | 東京都港区 | 1,330 | 1.2% | 2003年4月 | 2002年11月 | 5.0 | 1,378.02 | 10.1 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| キャビンアリーナ南青山 | 東京都港区 | 1,070 | 1.0% | 2003年9月 | 2003年2月 | 4.7 | 1,187.12 | 11.2 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| ビュロー紀尾井町 | 東京都千代田区 | 1,840 | 1.7% | 2003年7月 | 2002年11月 | 5.0 | 1,728.98 | 11.6 | ー |
| ホーマットウッドビル | 東京都港区 | 5,090 | 4.6% | 2003年11月 | 1988年8月 | 19.3 | 5,793.93 | 7.4 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| 六本木グリーンテラス | 東京都港区 | 4,678 | 4.2% | 2003年11月 | 2002年10月 | 5.1 | 5,748.89 | 10.3 | 三井不動産住宅リース |
| ビーサイト芝公園 | 東京都港区 | 2,181 | 2.0% | 2003年11月 | 2003年2月 | 4.7 | 2,312.75 | 11.5 | ー |
| プレミアステージ日本橋茅場町 | 東京都中央区 | 2,430 | 2.2% | 2004年3月 | 2004年2月 | 3.7 | 3,455.68 | 11.7 | 長谷工ライブネット |
| ラング・タワー京橋 | 東京都中央区 | 927 | 0.8% | 2003年12月 | 2003年2月 | 4.7 | 1,216.10 | 12.5 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| プレミアステージ三田慶大前 | 東京都港区 | 1,580 | 1.4% | 2004年11月 | 2004年11月 | 3.0 | 1,597.73 | 14.3 | 長谷工ライブネット |
| プレミアロッソ | 東京都渋谷区 | 1,662 | 1.5% | 2005年1月 | 2004年11月 | 3.0 | 1,878.60 | 14.0 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| プレミアブラン代々木公園 | 東京都渋谷区 | 2,330 | 2.1% | 2005年7月 | 2005年6月 | 2.4 | 2,336.95 | 13.1 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| プレミアステージ内神田 | 東京都千代田区 | 1,723 | 1.6% | 2005年9月 | 2005年8月 | 2.2 | 2,040.19 | 13.8 | 長谷工ライブネット |
| プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 東京都新宿区 | 1,460 | 1.3% | 2005年7月 | 2005年7月 | 2.3 | 1,655.66 | 13.1 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| Walk赤坂 | 東京都港区 | 2,043 | 1.9% | 2005年6月 | 2004年11月 | 3.0 | 1,736.70 | 13.9 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| プレミアステージ芝公園 | 東京都港区 | 1,585 | 1.4% | 2006年10月 | 2006年9月 | 1.2 | 1,759.89 | 16.1 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| MEW | 東京都港区 | 1,556 | 1.4% | 2006年7月 | 2005年8月 | 2.2 | 1,551.65 | 13.9 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| ビーサイト大崎 | 東京都品川区 | 1,072 | 1.0% | 2003年11月 | 2002年12月 | 4.9 | 1,319.52 | 12.1 | ー |
| プレミアガーデン本郷 | 東京都文京区 | 975 | 0.9% | 2004年4月 | 2002年3月 | 5.7 | 1,573.87 | 12.1 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| プレミアグランデ馬込 | 東京都大田区 | 1,560 | 1.4% | 2005年6月 | 2005年2月 | 2.7 | 2,378.13 | 15.7 | 長谷工ライブネット |
| プレミアノッツェ祐天寺 | 東京都世田谷区 | 1,525 | 1.4% | 2006年3月 | 2006年3月 | 1.7 | 1,734.04 | 13.6 | アール・エー・アセット・マネジメント |
| アクロス湯島 | 東京都文京区 | 1,803 | 1.6% | 2006年9月 | 2006年3月 | 1.7 | 2,065.58 | 17.2 | アクロス |
| プレミアステージ駒込 | 東京都豊島区 | 1,830 | 1.7% | 2007年2月 | 2007年1月 | 0.8 | 2,249.25 | 18.0 | 明豊プロパティーズ |
| プレミアステージ大塚 | 東京都豊島区 | 1,310 | 1.2% | 2007年6月 | 2006年8月 | 1.2 | 1,644.64 | 22.5 | 明豊プロパティーズ |
| レジデンス小計 | | 52,523 | 47.6% | | | 5.5 | 60,360.41 | | |
| ポートフォリオ合計 | | 110,318 | 100.0% | | | 12.4 | 132,816.24 | 7.9 | |

第10期取得物件

（注） NARA BUILDING Ⅱについては平成19年11月2日に売買契約を締結しており、平成20年1月31日に買主へ引渡す予定となっています。なお、詳細についてはP.15をご参照ください。

# 物件別事業収支表 ①

Office R&Residence

| | ランディック新橋ビル | | ランディック第2新橋ビル | | フジビル37 | | KN渋谷3 | | 高田馬場センタービル | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 港区西新橋三丁目 | | 港区西新橋三丁目 | | 渋谷区道玄坂一丁目 | | 渋谷区桜丘町 | | 新宿区高田馬場一丁目 | |
| 取得価格 | 6,341百万円 | | 7,045百万円 | | 1,727百万円 | | 5,348百万円 | | 5,118百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 6,438百万円 | | 7,090百万円 | | 1,620百万円 | | 5,126百万円 | | 4,736百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 8,760百万円 | | 10,300百万円 | | 3,000百万円 | | 9,070百万円 | | 7,200百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 241,739 | 261,124 | 277,360 | 276,603 | 88,575 | 91,712 | 257,671 | 249,082 | 257,422 | 249,345 |
| 賃貸事業収入 | 225,465 | 207,990 | 255,797 | 255,797 | 75,524 | 71,571 | 220,022 | 220,022 | 209,654 | 209,398 |
| 賃料 | 186,172 | 168,582 | 206,410 | 206,410 | 61,690 | 57,737 | 177,739 | 177,739 | 152,214 | 151,988 |
| 共益費 | 39,293 | 39,407 | 49,386 | 49,386 | 13,834 | 13,834 | 42,282 | 42,282 | 57,440 | 57,409 |
| その他賃貸事業収入 | 16,274 | 53,134 | 21,563 | 20,806 | 13,051 | 20,141 | 37,649 | 29,060 | 47,768 | 39,947 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 82,797 | 122,805 | 87,973 | 86,265 | 35,695 | 43,067 | 98,666 | 91,593 | 169,440 | 143,573 |
| 公租公課 | 21,664 | 21,668 | 15,584 | 15,608 | 5,385 | 5,416 | 15,290 | 15,340 | 22,478 | 22,534 |
| 諸経費 | 35,687 | 76,856 | 41,960 | 40,429 | 14,869 | 22,210 | 51,426 | 44,314 | 94,380 | 68,763 |
| 外注委託費 | 18,400 | 24,383 | 18,552 | 18,436 | 7,535 | 7,377 | 21,272 | 20,996 | 32,309 | 32,277 |
| 水道光熱費 | 9,846 | 12,406 | 18,017 | 16,422 | 5,745 | 4,731 | 18,661 | 15,622 | 24,243 | 18,766 |
| 損害保険料 | 569 | 589 | 600 | 622 | 275 | 284 | 575 | 596 | 909 | 943 |
| 修繕費 | 3,230 | 35,918 | 923 | 920 | 414 | 8,859 | 7,608 | 3,908 | 33,436 | 13,132 |
| 信託報酬 | 3,102 | 3,102 | 3,447 | 3,447 | 863 | 863 | 2,625 | 2,625 | 2,550 | 2,550 |
| その他 | 538 | 455 | 419 | 580 | 35 | 94 | 682 | 566 | 932 | 1,093 |
| 減価償却費 | 25,445 | 24,281 | 30,428 | 30,227 | 15,440 | 15,440 | 31,950 | 31,938 | 52,581 | 52,275 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 184,387 | 162,599 | 219,815 | 220,566 | 68,320 | 64,086 | 190,955 | 189,427 | 140,563 | 158,048 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 158,942 | 138,318 | 189,386 | 190,338 | 52,879 | 48,645 | 159,004 | 157,489 | 87,982 | 105,772 |
| 資本的支出…④ （千円） | 13,462 | 26,562 | 4,062 | － | － | － | － | 415 | 13,615 | 7,504 |
| NCF…③－④ （千円） | 170,925 | 136,037 | 215,752 | 220,566 | 68,320 | 64,086 | 190,955 | 189,012 | 126,947 | 150,543 |
| 修正NOI （千円） | 184,387 | 162,599 | 219,815 | 220,566 | 68,320 | 64,086 | 190,955 | 189,427 | 140,563 | 158,048 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.7% | 5.0% | 6.2% | 6.2% | 8.4% | 7.8% | 7.5% | 7.3% | 5.9% | 6.6% |

| 稼働率 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 79.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 平成19年6月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 平成19年7月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 平成19年8月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 平成19年9月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | |
| 平成19年10月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |

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

# 物件別事業収支表 ②

Office R&Residence

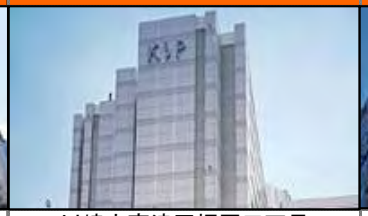
| | 六番町ビル | | 櫻岳ビル | | YS海岸ビル | | IPB御茶ノ水ビル | | プレミア東陽町ビル | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 千代田区六番町 | | 千代田区神田佐久間町 | | 港区海岸二丁目 | | 文京区本郷三丁目 | | 江東区東陽三丁目 | |
| 取得価格 | 7,860百万円 | | 1,796百万円 | | 5,100百万円 | | 1,456百万円 | | 4,310百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 8,319百万円 | | 1,786百万円 | | 5,254百万円 | | 1,355百万円 | | 4,419百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 10,800百万円 | | 2,130百万円 | | 5,420百万円 | | 1,840百万円 | | 4,990百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 136 | | 184 | 181 | 167 | |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | | | 72,561 | 69,816 | 124,585 | | 61,171 | 65,338 | 141,940 | |
| 賃貸事業収入 | | | 62,157 | 61,574 | 102,946 | | 52,089 | 58,351 | 131,881 | |
| 賃料 | | | 58,868 | 58,284 | 83,552 | | 42,766 | 47,756 | 125,841 | |
| 共益費 | | | 3,289 | 3,289 | 19,393 | | 9,322 | 10,594 | 6,039 | |
| その他賃貸事業収入 | | | 10,403 | 8,242 | 21,639 | | 9,082 | 6,987 | 10,059 | |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | | | 28,488 | 28,144 | 43,559 | | 32,199 | 33,451 | 49,385 | |
| 公租公課 | | | 4,419 | 4,440 | — | | 4,219 | 4,228 | — | |
| 諸経費 | | | 14,314 | 14,130 | 24,162 | | 15,147 | 16,393 | 17,483 | |
| 外注委託費 | | | 6,154 | 6,552 | 11,203 | | 7,093 | 6,774 | 9,022 | |
| 水道光熱費 | | | 6,088 | 4,776 | 10,370 | | 4,336 | 4,023 | 6,916 | |
| 損害保険料 | | | 235 | 244 | 512 | | 202 | 210 | 365 | |
| 修繕費 | | | 958 | 1,691 | 426 | | 2,602 | 4,526 | — | |
| 信託報酬 | | | 855 | 855 | 1,027 | | 600 | 600 | 1,138 | |
| その他 | | | 23 | 11 | 621 | | 313 | 259 | 40 | |
| 減価償却費 | | | 9,754 | 9,573 | 19,397 | | 12,832 | 12,830 | 31,901 | |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 264,862 | 249,087 | 53,827 | 51,246 | 100,423 | | 41,804 | 44,717 | 124,457 | |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 233,189 | 213,266 | 44,072 | 41,672 | 81,026 | | 28,972 | 31,887 | 92,555 | |
| 資本的支出…④ （千円） | 6,377 | — | 3,405 | 5,406 | — | | — | 230 | — | |
| NCF…③－④ （千円） | 258,485 | 249,087 | 50,422 | 45,839 | 100,423 | | 41,804 | 44,487 | 124,457 | |
| 修正NOI （千円） | 264,862 | 249,087 | 53,827 | 51,246 | 120,452 | | 41,804 | 44,717 | 127,556 | |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 6.4% | 6.0% | 6.0% | 5.7% | 4.6% | | 6.2% | 6.5% | 5.8% | |

| 稼働率 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 平成19年5月末日 | 100.0% | | 100.0% | | — | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 平成19年6月末日 | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 100.0% | | 100.0% | |
| | 平成19年7月末日 | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 88.6% | | 100.0% | |
| | 平成19年8月末日 | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 88.6% | | 100.0% | |
| | 平成19年9月末日 | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 80.1% | | 100.0% | |
| | 平成19年10月末日 | 100.0% | | 100.0% | | 96.8% | | 80.1% | | 100.0% | |

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

# 物件別事業収支表 ③

Office R&Residence

| | 日総第3ビル | | かながわサイエンスパーク R&D棟 | | NARA BUILDING Ⅱ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | |  | | | |
| 所在地 | 横浜市西区北幸二丁目 | | 川崎市高津区坂戸三丁目 | | 横浜市港北区新横浜二丁目 | |
| 取得価格 | 3,558百万円 | | 6,556百万円 | | 1,580百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 3,583百万円 | | 5,803百万円 | | 1,379百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 5,680百万円 | | 8,850百万円 | | 2,500百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 201,697 | 199,324 | 534,647 | 493,891 | 101,195 | 103,005 |
| 賃貸事業収入 | 155,765 | 154,755 | 422,523 | 406,873 | 84,557 | 87,442 |
| 賃料 | 122,741 | 121,789 | 271,190 | 258,905 | 60,439 | 62,545 |
| 共益費 | 33,024 | 32,965 | 151,333 | 147,967 | 24,117 | 24,897 |
| その他賃貸事業収入 | 45,931 | 44,569 | 112,123 | 87,018 | 16,638 | 15,562 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 91,861 | 84,590 | 270,070 | 269,786 | 54,919 | 52,170 |
| 公租公課 | 10,608 | 10,567 | 36,474 | 35,900 | 8,071 | 8,090 |
| 諸経費 | 55,447 | 51,652 | 179,070 | 175,839 | 20,649 | 18,006 |
| 外注委託費 | 21,051 | 20,737 | 67,945 | 62,993 | 10,564 | 8,916 |
| 水道光熱費 | 13,464 | 11,157 | 96,790 | 83,429 | 7,952 | 6,998 |
| 損害保険料 | 578 | 600 | 1,306 | 1,303 | 399 | 324 |
| 修繕費 | 18,467 | 17,006 | 9,939 | 25,000 | 751 | 764 |
| 信託報酬 | 1,300 | 1,300 | 3,075 | 3,075 | 790 | 790 |
| その他 | 584 | 849 | 13 | 37 | 191 | 212 |
| 減価償却費 | 25,805 | 22,370 | 54,525 | 58,047 | 26,197 | 26,074 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 135,641 | 137,104 | 319,103 | 282,152 | 72,474 | 76,908 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 109,836 | 114,734 | 264,577 | 224,105 | 46,276 | 50,834 |
| 資本的支出…④ （千円） | 91,065 | 57,481 | 3,988 | 7,772 | 4,556 | 250 |
| NCF…③－④ （千円） | 44,575 | 79,623 | 315,115 | 274,379 | 67,917 | 76,658 |
| 修正NOI （千円） | 135,641 | 137,104 | 319,103 | 282,152 | 72,474 | 76,908 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 7.6% | 7.8% | 11.0% | 9.6% | 10.5% | 11.0% |

| 稼働率 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 100.0% | 96.0% | 92.3% |
| 平成19年6月末日 | 100.0% | 96.0% | 94.4% |
| 平成19年7月末日 | 100.0% | 96.0% | 87.7% |
| 平成19年8月末日 | 100.0% | 96.0% | 97.7% |
| 平成19年9月末日 | 100.0% | 96.0% | 97.7% |
| 平成19年10月末日 | 100.0% | 95.7% | 100.0% |

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

# 物件別事業収支表 ④

Office & Residence

| | パークアクシス四谷ステージ | | パークアクシス明治神宮前 | | サンパレス南麻布 | | キャビンアリーナ赤坂 | | キャビンアリーナ南青山 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 新宿区四谷四丁目 | | 渋谷区神宮前一丁目 | | 港区南麻布一丁目 | | 港区赤坂二丁目 | | 港区南青山七丁目 | |
| 取得価格 | 5,208百万円 | | 2,604百万円 | | 1,150百万円 | | 1,330百万円 | | 1,070百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 5,017百万円 | | 2,603百万円 | | 1,132百万円 | | 1,303百万円 | | 1,037百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 5,620百万円 | | 2,430百万円 | | 1,050百万円 | | 1,660百万円 | | 1,300百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 173,309 | 171,297 | 68,600 | 68,611 | 37,865 | 39,063 | 48,554 | 46,772 | 40,895 | 40,668 |
| 賃貸事業収入 | 156,268 | 155,029 | 65,310 | 64,268 | 36,434 | 37,474 | 44,560 | 43,450 | 36,607 | 37,946 |
| 賃料 | 156,268 | 155,029 | 65,310 | 64,268 | 36,434 | 37,474 | 44,560 | 43,450 | 36,607 | 37,946 |
| 共益費 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| その他賃貸事業収入 | 17,041 | 16,267 | 3,290 | 4,343 | 1,430 | 1,589 | 3,993 | 3,321 | 4,287 | 2,722 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 78,181 | 75,153 | 19,045 | 20,306 | 25,829 | 20,509 | 17,357 | 18,123 | 18,089 | 16,937 |
| 公租公課 | 8,760 | 5,948 | 1,707 | 1,718 | 2,436 | 2,424 | 1,260 | 1,266 | 1,451 | 548 |
| 諸経費 | 33,172 | 33,010 | 8,431 | 9,699 | 14,765 | 9,608 | 8,330 | 9,090 | 8,471 | 8,222 |
| 外注委託費 | 22,387 | 22,155 | 4,914 | 5,353 | 5,799 | 5,578 | 5,148 | 6,950 | 5,579 | 5,616 |
| 水道光熱費 | 997 | 1,000 | 1,954 | 1,642 | 1,747 | 1,859 | 472 | 527 | 385 | 389 |
| 損害保険料 | 639 | 657 | 164 | 168 | 311 | 320 | 148 | 152 | 124 | 127 |
| 修繕費 | 5,357 | 5,014 | 503 | 1,275 | 5,896 | 1,179 | 1,539 | 624 | 1,303 | 1,098 |
| 信託報酬 | 1,112 | 1,112 | 500 | 500 | 575 | 575 | 665 | 665 | 535 | 535 |
| その他 | 2,676 | 3,069 | 394 | 760 | 435 | 95 | 354 | 171 | 543 | 455 |
| 減価償却費 | 36,249 | 36,194 | 8,906 | 8,888 | 8,626 | 8,476 | 7,767 | 7,767 | 8,166 | 8,166 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 131,377 | 132,338 | 58,462 | 57,193 | 20,662 | 27,030 | 38,964 | 36,415 | 30,973 | 31,898 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 95,128 | 96,143 | 49,555 | 48,305 | 12,035 | 18,553 | 31,197 | 28,648 | 22,806 | 23,731 |
| 資本的支出…④ （千円） | 326 | — | 1,300 | 172 | 18,797 | 503 | — | — | — | — |
| NCF…③－④ （千円） | 131,050 | 132,338 | 57,162 | 57,021 | 1,864 | 26,527 | 38,964 | 36,415 | 30,973 | 31,898 |
| 修正NOI （千円） | 131,377 | 132,338 | 58,462 | 57,193 | 20,662 | 27,030 | 38,964 | 36,415 | 30,973 | 31,898 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.2% | 5.2% | 4.5% | 4.4% | 3.6% | 4.8% | 6.0% | 5.6% | 6.0% | 6.1% |

| 稼働率 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 100.0% | 100.0% | 93.8% | 96.8% | 90.5% |
| 平成19年6月末日 | 98.2% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 85.3% |
| 平成19年7月末日 | 96.2% | 100.0% | 92.2% | 100.0% | 92.2% |
| 平成19年8月末日 | 96.5% | 100.0% | 92.2% | 92.8% | 90.0% |
| 平成19年9月末日 | 95.6% | 96.7% | 92.2% | 81.3% | 87.9% |
| 平成19年10月末日 | 97.9% | 96.7% | 92.7% | 84.4% | 87.0% |

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

# 物件別事業収支表 ⑤

Office & Residence

| | ビュロー紀尾井町 | | ホーマットウッドビル | | 六本木グリーンテラス | | ビーサイト芝公園 | | プレミアステージ日本橋茅場町 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 千代田区平河町二丁目 | | 港区西麻布四丁目 | | 港区六本木三丁目 | | 港区芝一丁目 | | 中央区日本橋茅場町三丁目 | |
| 取得価格 | 1,840百万円 | | 5,090百万円 | | 4,678百万円 | | 2,181百万円 | | 2,430百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 1,860百万円 | | 5,055百万円 | | 4,492百万円 | | 2,085百万円 | | 2,400百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 1,860百万円 | | 5,300百万円 | | 5,710百万円 | | 2,220百万円 | | 2,960百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 62,622 | 62,622 | 168,003 | 166,521 | 157,021 | 167,832 | 74,340 | 74,340 | 97,430 | 97,941 |
| 賃貸事業収入 | 62,622 | 62,622 | 166,340 | 164,866 | 152,535 | 164,581 | 74,340 | 74,340 | 90,187 | 89,524 |
| 賃料 | 62,622 | 62,622 | 166,340 | 164,866 | 152,535 | 164,581 | 74,340 | 74,340 | 89,564 | 89,082 |
| 共益費 | — | — | — | — | — | — | — | — | 623 | 441 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 1,662 | 1,654 | 4,486 | 3,250 | — | — | 7,243 | 8,417 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 14,075 | 14,091 | 63,818 | 66,307 | 66,591 | 64,421 | 19,881 | 18,756 | 43,527 | 40,738 |
| 公租公課 | 1,790 | 1,802 | 8,280 | 8,262 | 7,126 | 7,174 | 3,127 | 1,920 | 2,079 | 2,110 |
| 諸経費 | 1,107 | 1,111 | 26,346 | 23,736 | 28,835 | 16,674 | 1,313 | 1,395 | 19,587 | 16,769 |
| 外注委託費 | — | — | 15,054 | 14,688 | 16,345 | 15,215 | — | — | 11,321 | 10,606 |
| 水道光熱費 | — | — | 1,914 | 1,801 | 2,212 | 1,728 | — | — | 1,320 | 1,342 |
| 損害保険料 | 182 | 187 | 831 | 855 | 551 | 566 | 259 | 266 | 318 | 327 |
| 修繕費 | — | — | 5,152 | 3,040 | 6,156 | 5,104 | — | 20 | 3,134 | 1,782 |
| 信託報酬 | 920 | 920 | 2,475 | 2,475 | 2,255 | 2,255 | 1,050 | 1,050 | 1,215 | 1,215 |
| その他 | 4 | 4 | 919 | 874 | 1,314 | 1,805 | 4 | 57 | 2,277 | 1,496 |
| 減価償却費 | 11,177 | 11,177 | 29,191 | 34,309 | 30,629 | 30,572 | 15,441 | 15,441 | 21,859 | 21,859 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 59,724 | 59,708 | 133,376 | 134,523 | 121,059 | 133,983 | 69,899 | 71,024 | 75,762 | 79,062 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 48,546 | 48,530 | 104,185 | 100,213 | 90,430 | 103,411 | 54,458 | 55,583 | 53,903 | 57,202 |
| 資本的支出…④ （千円） | — | — | 4,968 | 743 | 488 | 2,090 | — | — | — | — |
| NCF…③－④ （千円） | 59,724 | 59,708 | 128,408 | 133,780 | 120,571 | 131,892 | 69,899 | 71,024 | 75,762 | 79,062 |
| 修正NOI （千円） | 59,724 | 59,708 | 133,376 | 134,523 | 121,059 | 133,983 | 69,899 | 71,024 | 75,762 | 79,062 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 6.4% | 6.4% | 5.3% | 5.3% | 5.4% | 5.9% | 6.7% | 6.8% | 6.3% | 6.5% |

| 稼働率 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 100.0% | 100.0% | 90.1% | 100.0% | 93.8% |
| 平成19年6月末日 | 100.0% | 100.0% | 86.6% | 100.0% | 95.2% |
| 平成19年7月末日 | 100.0% | 100.0% | 86.6% | 100.0% | 97.1% |
| 平成19年8月末日 | 100.0% | 100.0% | 90.5% | 100.0% | 96.5% |
| 平成19年9月末日 | 100.0% | 100.0% | 90.4% | 100.0% | 97.5% |
| 平成19年10月末日 | 100.0% | 96.5% | 90.4% | 100.0% | 98.7% |

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

# 物件別事業収支表 ⑥

Office & Residence

| | ラング・タワー京橋 | | プレミアステージ三田慶大前 | | プレミアロッソ | | プレミアプラン代々木公園 | | プレミアステージ内神田 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 中央区京橋二丁目 | | 港区芝五丁目 | | 渋谷区富ヶ谷二丁目 | | 渋谷区富ヶ谷一丁目 | | 千代田区内神田二丁目 | |
| 取得価格 | 927百万円 | | 1,580百万円 | | 1,662百万円 | | 2,330百万円 | | 1,723百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 921百万円 | | 1,604百万円 | | 1,679百万円 | | 2,331百万円 | | 1,716百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 1,140百万円 | | 1,930百万円 | | 1,880百万円 | | 2,470百万円 | | 2,270百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 36,858 | 37,736 | 56,922 | 58,120 | 56,139 | 59,768 | 57,750 | 69,189 | 65,958 | 66,952 |
| 賃貸事業収入 | 33,067 | 34,896 | 53,757 | 53,630 | 50,359 | 50,037 | 54,954 | 64,691 | 60,621 | 62,030 |
| 賃料 | 32,707 | 34,536 | 53,169 | 53,348 | 50,359 | 50,037 | 54,954 | 64,691 | 59,920 | 61,549 |
| 共益費 | 360 | 360 | 588 | 282 | — | — | — | — | 700 | 480 |
| その他賃貸事業収入 | 3,791 | 2,839 | 3,165 | 4,490 | 5,780 | 9,731 | 2,795 | 4,497 | 5,337 | 4,921 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 16,533 | 15,690 | 19,489 | 19,590 | 20,745 | 21,954 | 31,875 | 30,088 | 25,358 | 22,067 |
| 公租公課 | 1,891 | 1,196 | 1,680 | 1,700 | 774 | 818 | 708 | 768 | 1,334 | 1,396 |
| 諸経費 | 7,184 | 7,039 | 9,085 | 9,167 | 9,548 | 10,714 | 14,088 | 12,450 | 13,635 | 10,333 |
| 外注委託費 | 5,157 | 4,767 | 5,934 | 6,122 | 6,004 | 7,560 | 7,969 | 6,654 | 6,321 | 5,397 |
| 水道光熱費 | 441 | 453 | 317 | 318 | 986 | 964 | 1,519 | 1,200 | 3,659 | 3,062 |
| 損害保険料 | 125 | 129 | 128 | 131 | 207 | 212 | 217 | 222 | 185 | 190 |
| 修繕費 | 509 | 1,015 | 639 | 668 | 996 | 1,093 | 2,372 | 3,620 | 659 | 486 |
| 信託報酬 | 463 | 463 | 790 | 790 | 831 | 831 | 650 | 650 | 861 | 861 |
| その他 | 487 | 211 | 1,276 | 1,136 | 522 | 52 | 1,359 | 101 | 1,946 | 334 |
| 減価償却費 | 7,457 | 7,454 | 8,723 | 8,723 | 10,421 | 10,421 | 17,078 | 16,870 | 10,389 | 10,338 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 27,783 | 29,500 | 46,156 | 47,253 | 45,815 | 48,235 | 42,953 | 55,970 | 50,988 | 55,222 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 20,325 | 22,046 | 37,433 | 38,530 | 35,394 | 37,814 | 25,875 | 39,100 | 40,599 | 44,884 |
| 資本的支出…④ （千円） | — | 209 | — | — | — | — | 9,182 | — | 1,640 | 280 |
| NCF…③－④ （千円） | 27,783 | 29,291 | 46,156 | 47,253 | 45,815 | 48,235 | 33,771 | 55,970 | 49,348 | 54,942 |
| 修正NOI （千円） | 27,783 | 29,500 | 46,156 | 47,253 | 45,815 | 48,235 | 42,953 | 55,970 | 50,988 | 55,222 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 6.0% | 6.4% | 5.8% | 5.9% | 5.5% | 5.7% | 3.7% | 4.8% | 5.9% | 6.4% |

| 稼働率 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 96.5% | 93.4% | 94.0% | 79.1% | 85.3% |
| 平成19年6月末日 | 96.7% | 96.6% | 92.3% | 80.4% | 85.9% |
| 平成19年7月末日 | 98.3% | 98.1% | 98.2% | 79.7% | 95.8% |
| 平成19年8月末日 | 84.7% | 98.4% | 96.0% | 74.7% | 95.8% |
| 平成19年9月末日 | 84.7% | 96.8% | 97.8% | 74.3% | 97.3% |
| 平成19年10月末日 | 83.0% | 98.4% | 97.8% | 74.5% | 100.0% |

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

# 物件別事業収支表 ⑦

Office & Residence

| | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | | Walk赤坂 | | プレミアステージ芝公園 | | MEW | | ビーサイト大崎 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 新宿区住吉町 | | 港区赤坂六丁目 | | 港区芝公園二丁目 | | 港区海岸三丁目 | | 品川区大崎五丁目 | |
| 取得価格 | 1,460百万円 | | 2,043百万円 | | 1,585百万円 | | 1,556百万円 | | 1,072百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 1,486百万円 | | 1,998百万円 | | 1,647百万円 | | 1,606百万円 | | 1,020百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 1,640百万円 | | 2,280百万円 | | 1,680百万円 | | 1,550百万円 | | 1,130百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 49,329 | 48,728 | 65,773 | 67,776 | 43,356 | 32,340 | 45,458 | 40,027 | 39,438 | 39,508 |
| 賃貸事業収入 | 46,261 | 46,513 | 63,032 | 61,333 | 42,997 | 22,924 | 36,643 | 35,632 | 39,438 | 39,438 |
| 賃料 | 46,123 | 46,375 | 63,032 | 61,333 | 42,997 | 22,924 | 36,643 | 35,632 | 39,438 | 39,438 |
| 共益費 | 138 | 138 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| その他賃貸事業収入 | 3,068 | 2,214 | 2,741 | 6,443 | 359 | 9,416 | 8,815 | 4,394 | — | 70 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 17,846 | 17,870 | 24,985 | 27,091 | 17,413 | 27,619 | 22,151 | 21,503 | 10,579 | 10,590 |
| 公租公課 | 1,082 | 1,130 | 1,101 | 1,194 | 644 | — | 417 | — | 1,483 | 1,490 |
| 諸経費 | 6,754 | 6,730 | 7,500 | 9,514 | 8,472 | 19,321 | 8,999 | 8,768 | 707 | 713 |
| 外注委託費 | 4,081 | 4,085 | 5,197 | 6,899 | 5,867 | 15,077 | 5,966 | 4,606 | — | — |
| 水道光熱費 | 387 | 393 | 739 | 736 | 542 | 674 | 472 | 434 | — | — |
| 損害保険料 | 126 | 130 | 203 | 209 | 147 | 150 | 160 | 164 | 188 | 193 |
| 修繕費 | 681 | 830 | 38 | 349 | 229 | 103 | 1,062 | 2,187 | — | — |
| 信託報酬 | 730 | 730 | 950 | 950 | 792 | 795 | 750 | 750 | 515 | 515 |
| その他 | 747 | 560 | 370 | 369 | 892 | 2,520 | 586 | 625 | 4 | 4 |
| 減価償却費 | 10,009 | 10,009 | 16,383 | 16,383 | 8,297 | 8,297 | 12,734 | 12,734 | 8,387 | 8,387 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 41,492 | 40,867 | 57,171 | 57,068 | 34,239 | 13,018 | 36,041 | 31,258 | 37,246 | 37,304 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 31,483 | 30,857 | 40,788 | 40,685 | 25,942 | 4,721 | 23,307 | 18,523 | 28,858 | 28,917 |
| 資本的支出…④ （千円） | — | — | — | — | — | — | — | 425 | — | — |
| NCF…③－④ （千円） | 41,492 | 40,867 | 57,171 | 57,068 | 34,239 | 13,018 | 36,041 | 30,832 | 37,246 | 37,304 |
| 修正NOI （千円） | 41,492 | 40,867 | 57,171 | 57,068 | 34,239 | 13,018 | 36,041 | 31,258 | 37,246 | 37,304 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.6% | 5.5% | 5.7% | 5.7% | 4.2% | 1.6% | 4.5% | 3.9% | 7.3% | 7.3% |

| 稼働率 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 96.5% | 100.0% | 86.4% | 92.6% | 100.0% |
| 平成19年6月末日 | 96.5% | 100.0% | 88.7% | 87.7% | 100.0% |
| 平成19年7月末日 | 96.0% | 100.0% | 88.7% | 89.1% | 100.0% |
| 平成19年8月末日 | 100.0% | 100.0% | 93.2% | 92.8% | 100.0% |
| 平成19年9月末日 | 96.8% | 100.0% | 93.2% | 100.0% | 100.0% |
| 平成19年10月末日 | 96.8% | 100.0% | 93.2% | 100.0% | 100.0% |

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

# 物件別事業収支表 ⑧

Office & Residence

| | プレミアガーデン本郷 | | プレミアグランデ馬込 | | プレミアノッツェ祐天寺 | | アクロス湯島 | | プレミアステージ駒込 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 文京区向丘一丁目 | | 大田区中馬込一丁目 | | 世田谷区下馬一丁目 | | 文京区湯島三丁目 | | 豊島区駒込一丁目 | |
| 取得価格 | 975百万円 | | 1,560百万円 | | 1,525百万円 | | 1,803百万円 | | 1,830百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 1,004百万円 | | 1,529百万円 | | 1,600百万円 | | 1,805百万円 | | 1,848百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 1,140百万円 | | 1,390百万円 | | 1,560百万円 | | 1,870百万円 | | 1,830百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 81 |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 34,953 | 35,634 | 43,566 | 44,068 | 44,146 | 38,806 | 57,859 | 57,317 | 53,066 | 26,277 |
| 賃貸事業収入 | 34,764 | 32,488 | 38,061 | 39,910 | 42,095 | 37,290 | 56,147 | 54,896 | 49,197 | 11,688 |
| 賃料 | 34,764 | 32,488 | 37,111 | 38,906 | 42,095 | 37,290 | 52,371 | 51,212 | 46,805 | 11,116 |
| 共益費 | — | — | 949 | 1,003 | — | — | 3,776 | 3,684 | 2,392 | 571 |
| その他賃貸事業収入 | 188 | 3,145 | 5,505 | 4,158 | 2,051 | 1,516 | 1,711 | 2,420 | 3,868 | 14,589 |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 10,706 | 12,063 | 21,760 | 19,408 | 17,374 | 21,128 | 24,182 | 24,093 | 24,926 | 28,371 |
| 公租公課 | 1,587 | 1,596 | 724 | 764 | 672 | — | 1,188 | — | 1 | 2 |
| 諸経費 | 6,025 | 7,397 | 9,929 | 7,537 | 6,174 | 10,599 | 8,573 | 9,673 | 9,318 | 21,308 |
| 外注委託費 | 3,661 | 4,498 | 6,865 | 4,812 | 4,164 | 7,665 | 5,983 | 6,640 | 6,375 | 16,289 |
| 水道光熱費 | 85 | 89 | 402 | 421 | 364 | 435 | 841 | 865 | 517 | 215 |
| 損害保険料 | 122 | 125 | 187 | 192 | 142 | 146 | 183 | 188 | 191 | 98 |
| 修繕費 | 1,398 | 1,879 | 1,519 | 1,150 | 353 | 577 | 207 | 557 | 82 | — |
| 信託報酬 | 487 | 487 | 500 | 500 | 600 | 600 | 700 | 700 | 850 | 377 |
| その他 | 270 | 317 | 454 | 461 | 549 | 1,174 | 656 | 721 | 1,300 | 4,328 |
| 減価償却費 | 3,094 | 3,069 | 11,106 | 11,106 | 10,528 | 10,528 | 14,420 | 14,420 | 15,607 | 7,060 |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 27,341 | 26,641 | 32,912 | 35,766 | 37,300 | 28,206 | 48,097 | 47,643 | 43,747 | 4,967 |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 24,246 | 23,571 | 21,806 | 24,660 | 26,771 | 17,677 | 33,676 | 33,223 | 28,139 | −2,093 |
| 資本的支出…④ （千円） | 250 | 904 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| NCF…③－④ （千円） | 27,091 | 25,736 | 32,912 | 35,766 | 37,300 | 28,206 | 48,097 | 47,643 | 43,747 | 4,967 |
| 修正NOI （千円） | 27,341 | 26,641 | 32,912 | 35,766 | 37,300 | 28,206 | 48,097 | 47,643 | 43,747 | 9,096 |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.4% | 5.3% | 4.3% | 4.6% | 4.7% | 3.5% | 5.3% | 5.2% | 4.7% | 1.0% |

| 稼働率 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成19年5月末日 | 100.0% | 81.9% | 93.0% | 96.8% | 86.8% |
| 平成19年6月末日 | 92.3% | 90.7% | 90.4% | 97.3% | 86.8% |
| 平成19年7月末日 | 92.3% | 90.9% | 93.9% | 97.3% | 87.8% |
| 平成19年8月末日 | 100.0% | 91.1% | 100.0% | 100.0% | 91.8% |
| 平成19年9月末日 | 100.0% | 91.5% | 100.0% | 98.9% | 97.4% |
| 平成19年10月末日 | 100.0% | 94.0% | 100.0% | 98.9% | 98.7% |

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

# 物件別事業収支表 ⑨

Office & Residence

| | プレミアステージ大塚 | |
|---|---|---|
| | | |
| 所在地 | 豊島区南大塚三丁目 | |
| 取得価格 | 1,310百万円 | |
| 第10期末帳簿価格 | 1,369百万円 | |
| 第10期末算定価格 | 1,420百万円 | |
| | 第10期 | 第9期 |
| 当期営業日数 （日） | 136 | |
| 賃貸事業収入合計…① （千円） | 32,360 | |
| 賃貸事業収入 | 31,882 | |
| 賃料 | 30,665 | |
| 共益費 | 1,216 | |
| その他賃貸事業収入 | 477 | |
| 賃貸事業費用合計…② （千円） | 11,790 | |
| 公租公課 | ― | |
| 諸経費 | 3,897 | |
| 外注委託費 | 2,657 | |
| 水道光熱費 | 244 | |
| 損害保険料 | 191 | |
| 修繕費 | 70 | |
| 信託報酬 | 481 | |
| その他 | 251 | |
| 減価償却費 | 7,892 | |
| NOI（償却前利益）…③ （千円） | 28,462 | |
| 賃貸事業損益…①－② （千円） | 20,569 | |
| 資本的支出…④ （千円） | ― | |
| NCF…③－④ （千円） | 28,462 | |
| 修正NOI （千円） | 38,030 | |
| 年換算NOI利回り（対帳簿価格） | 5.6% | |

| | | |
|---|---|---|
| 稼働率 | 平成19年5月末日 | ― |
| | 平成19年6月末日 | 97.1% |
| | 平成19年7月末日 | 95.6% |
| | 平成19年8月末日 | 97.1% |
| | 平成19年9月末日 | 98.5% |
| | 平成19年10月末日 | 98.5% |

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

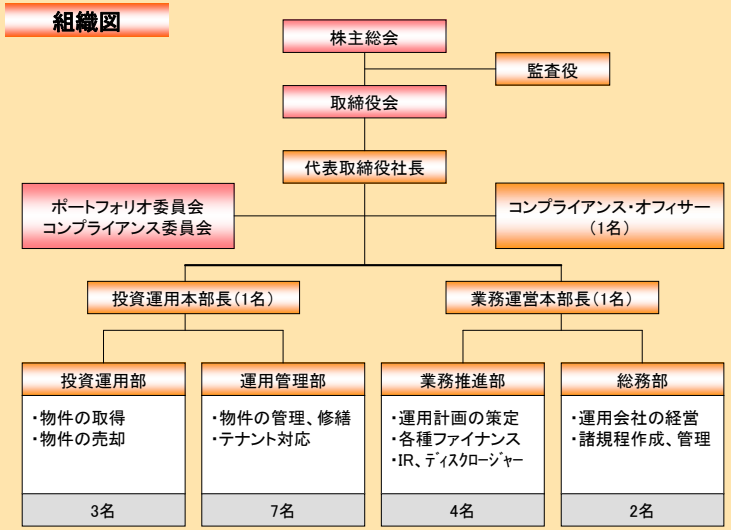
# 資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図

＜平成19年10月31日現在＞

## プレミア・リート・アドバイザーズ

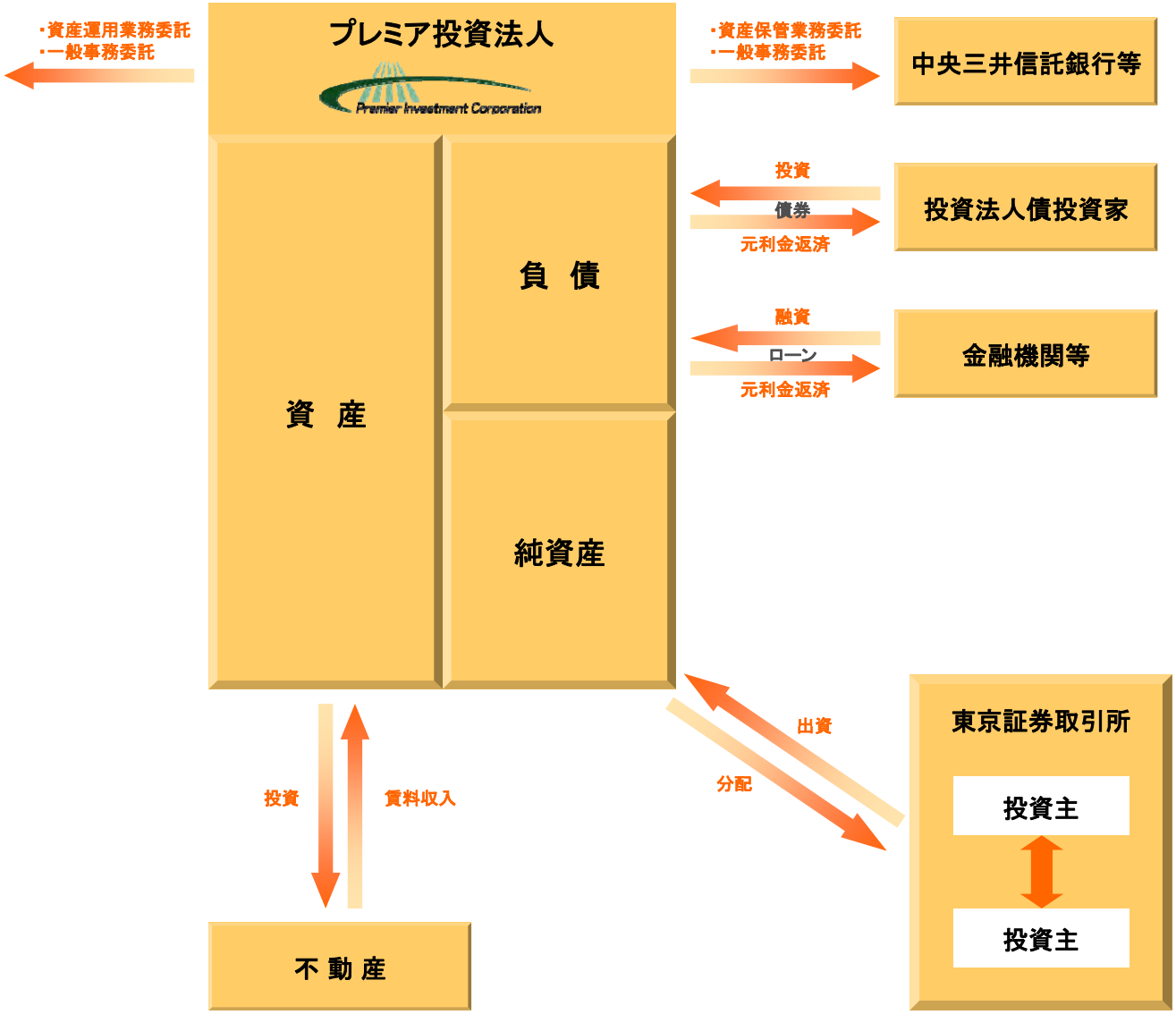
Premier REIT Advisors

### 組織図




### 株主構成

| 社　名 | 比　率 |
|---|---|
| ケン・コーポレーション | 27.1% |
| ■ 東京圏における高級レジデンス関連業務のトップブランド<br>■ 外資系ファンドからの豊富なプロパティ・マネジメント受託実績 | |
| 中央三井トラスト・グループ | 14.9% |
| ■ 邦銀トップクラスのストラクチャードファイナンスの実績<br>■ 不動産業界トップクラスの仲介実績 | |
| その他 | 58.0% |
| 合計 | 100.0% |



# プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）

**潜在的なテナントニーズの存在**

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

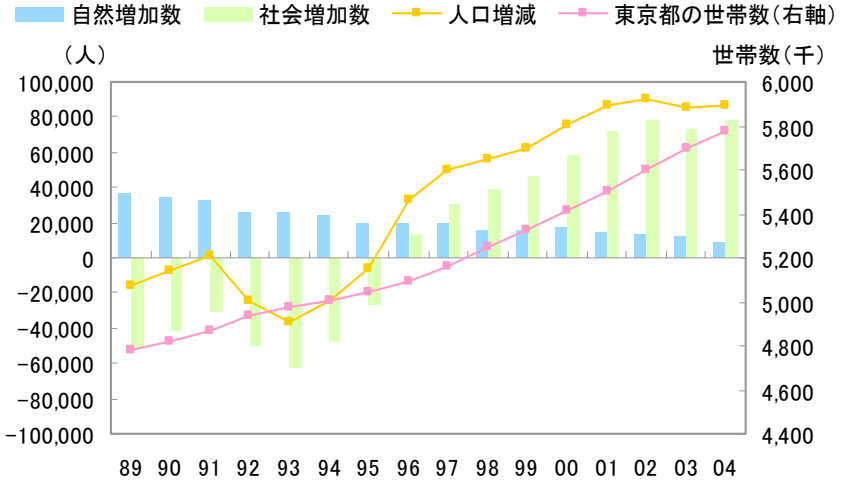
**安定的なキャッシュフローの創出**

**エリア集積による物件管理の効率化**

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

**東京経済圏に特化した運用**

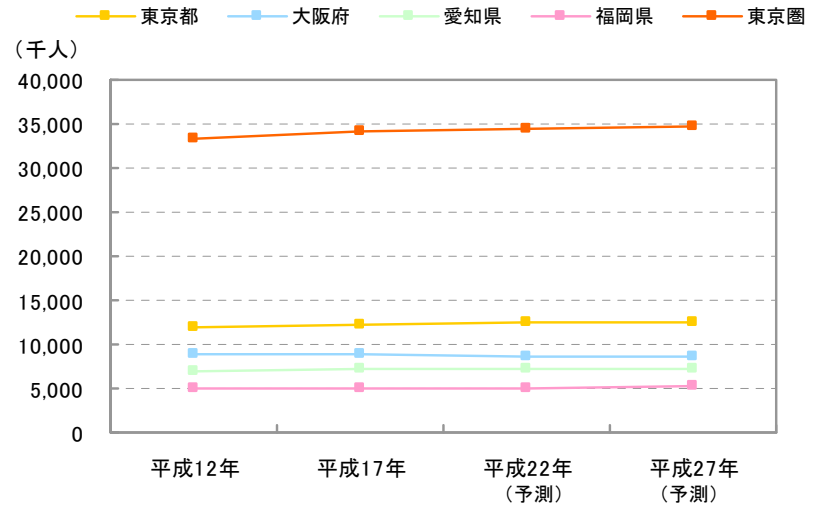
## 東京都の人口流出入状況




（出所）
総務省 「住民基本台帳人口要覧」より作成

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

## 全国主要都府県の人口の推移の予測




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

# プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

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

**オフィス**

**収益性**

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利

＋

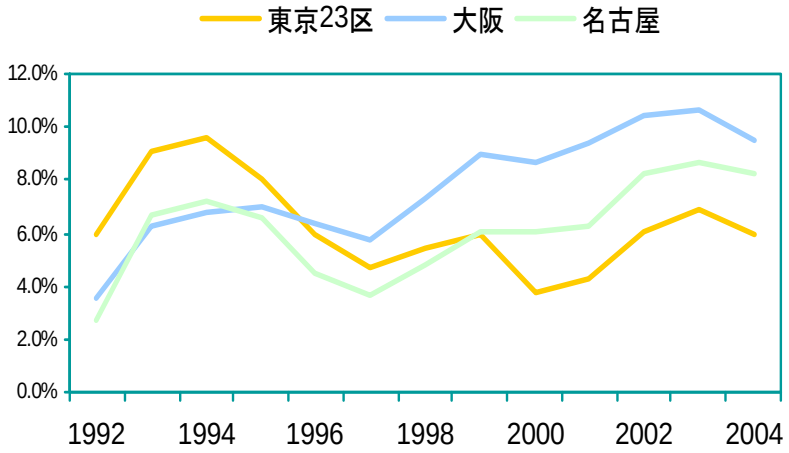
**レジデンス**

**安定性**

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

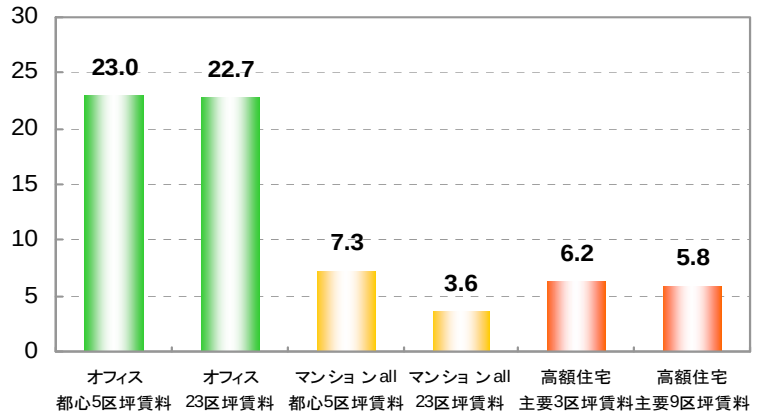
→ 景気後退時に有利

## 三大都市の賃貸オフィスビルの空室




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

## 坪賃料指数の標準偏差




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

# プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス：http://www.pic-reit.co.jp

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

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

**決算説明会の模様も**
**動画にてご覧になれます。**

# ご注意事項

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

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

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

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

- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成19年７月27日付有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」をご参照下さい。

- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。

- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

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