Premier Investment Corporation

プレミア投資法人

第31期 決算説明資料

（2018年4月期）

目次

第31期 決算説明資料

- 第31期 決算の概要 P.02
- 第31期 決算の概要（主な指標） P.03
- 1口当たり分配金（前期実績との対比） P.04
- 1口当たり分配金（業績予想との対比） P.05
- 資産規模 P.06
- 外部成長（第30期～第31期） P.07
- 取引実績（第31期） P.08
- ポートフォリオの状況 P.09
- オフィス入・退去面積と稼働率 P.10
- テナント退去物件の状況 P.11
- オフィス賃料改定状況 P.13
- オフィス賃料分析（首都圏） P.14
- オフィステナントの状況 P.15
- オフィス市場動向（東京） P.16
- オフィスビル供給量（東京23区） P.17
- レジデンスポートフォリオ分析 P.18
- レジデンス入・退去面積と稼働率 P.19
- レジデンス賃料改定状況 P.20
- レジデンス市場動向（東京） P.21
- 人口統計（東京） P.22
- 財務状況 P.23
- 返済・償還スケジュール P.24
- 有利子負債／格付の状況 P.25
- 含み損益の推移 P.26
- 期末算定価額の分析 P.27
- 第32期・第33期 業績予想の概要 P.28
- 第32期・第33期 業績予想の前提（稼働率） P.29
- 第32期・第33期 業績予想（1口当たり分配金） P.30
- プレミア投資法人の戦略 P.31
- サステナビリティに関する取り組み P.32

第31期決算 補足資料

- 第31期 比較貸借対照表 P.35
- 第31期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書 P.36
- 第32期 予想損益計算書 P.37
- 業績予想の前提条件 P.38
- 物件別収支状況 P.39
- 期末算定価額 P.46
- 月次稼働率 P.49
- 第31期 有利子負債一覧 P.52
- 財務指標 P.53
- 投資口価格／分配金 P.54
- 投資主の状況 P.55
- プレミア投資法人の特徴 P.56
- 本資料で使用する用語 P.58
- 注意事項 P.59

第31期 決算の概要

（百万円）

	第30期実績（2017年10月）[1]	第31期実績（2018年4月）[2]	対前期増減 [2]-[1]	業績予想 [3]	対業績予想増減 [2]-[3]
営業収益	8,644	9,154	+ 510	8,884	+ 269
物件売却益	-	271	+ 271	96	+ 175
営業費用	4,816	5,020	+ 203	4,976	+ 43
営業利益	3,827	4,134	+ 307	3,908	+ 226
不動産賃貸事業損益（含UDX）	4,387	4,453	+ 65	4,392	+ 60
経常利益	3,342	3,680	+ 337	3,451	+ 228
当期純利益	3,341	3,679	+ 337	3,450	+ 228
ＮＯＩ（含UDX）	5,785	5,855	+ 69	5,787	+ 68
ＦＦＯ	4,739	4,809	+ 70	4,748	+ 61
圧縮積立金 積立額	-	140	+ 140	-	+ 140
圧縮積立金 取崩額	-	-	-	-	-
圧縮積立金 残高（利益処分後）	260	400	+ 140	260	+ 140
一口当たり分配金	2,537円	2,687円	+ 150円	2,620円	+ 67円
運用資産数	60	60	-	59	+ 1

*1 「業績予想」とは、2017年12月18日付「平成29年10月期　決算短信〔REIT〕」において開示した第31期の運用状況の予想を指します。

第31期 決算の概要（主な指標）

期中平均稼働率

	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）
オフィス	93.6%	96.4%
レジデンス	96.6%	97.4%
全体	94.6%	96.8%

NOI利回り（償却後利回り）

	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）
オフィス	4.9%（3.9%）	5.0%（4.0%）
レジデンス	5.1%（3.4%）	5.1%（3.4%）
全体	4.9%（3.7%）	5.1%（3.9%）

有利子負債の状況

■ 当期中の返済・調達内容

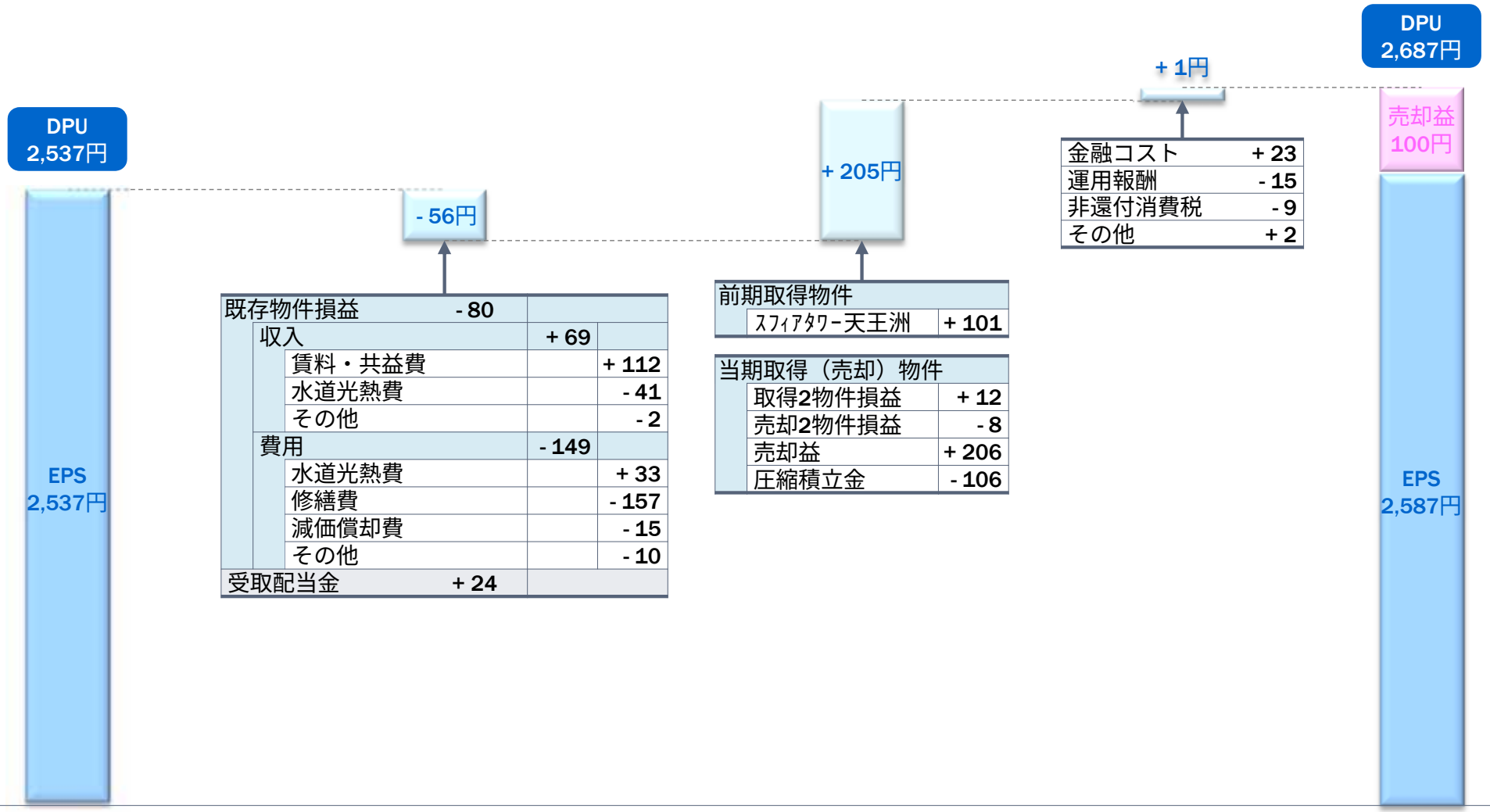
	返済	調達
金額	129億円	79億円
（長期借入金）	（109億円）	（79億円）
平均金利 *1	0.80%	0.57%
（長期借入金）	（0.91%）	（0.57%）
平均借入期間	4.4年	7.4年
（長期借入金）	（5.0年）	（7.4年）

■ 期末の状況

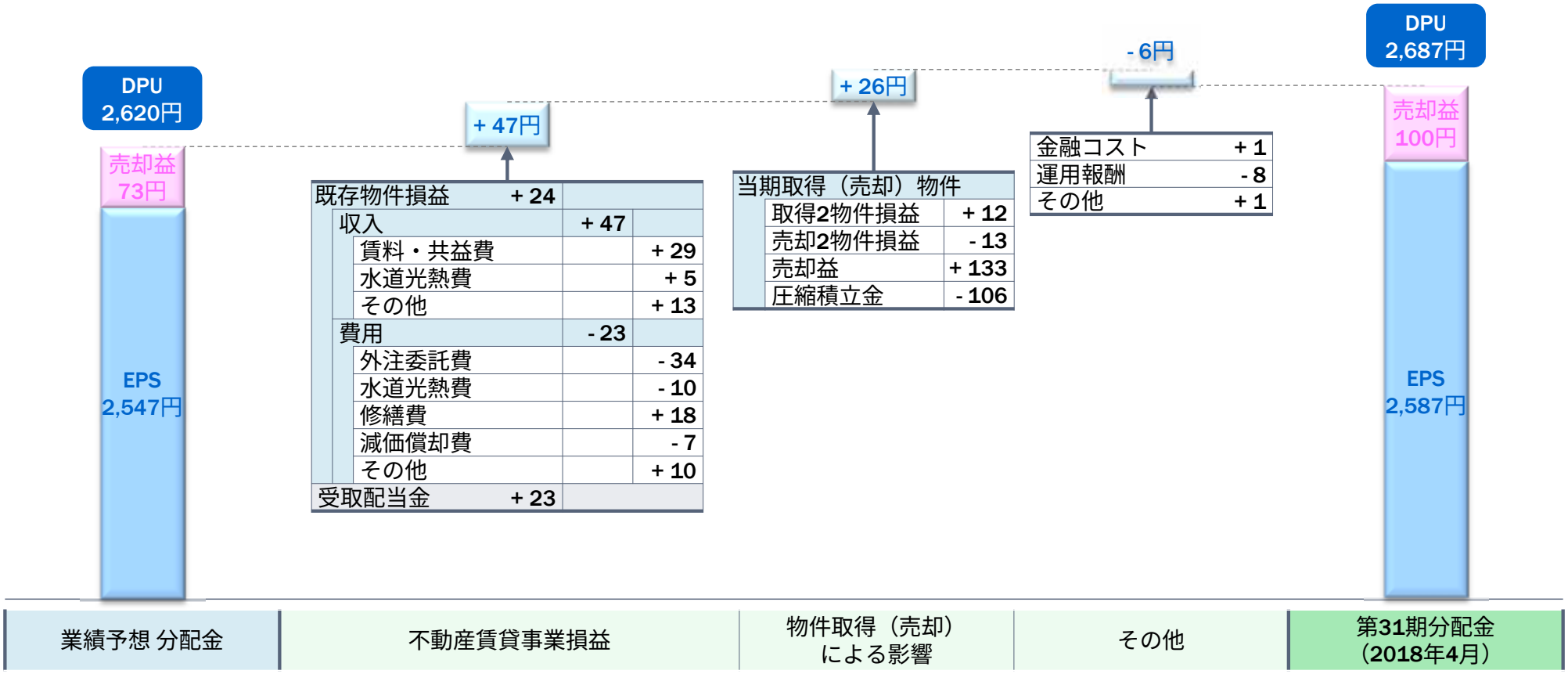
	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）
LTV（出資総額ベース）	49.5%	48.4%
LTV（時価ベース）	44.6%	42.8%
平均金利 *2	0.71%	0.69%
平均残存年数	3.9年	4.1年

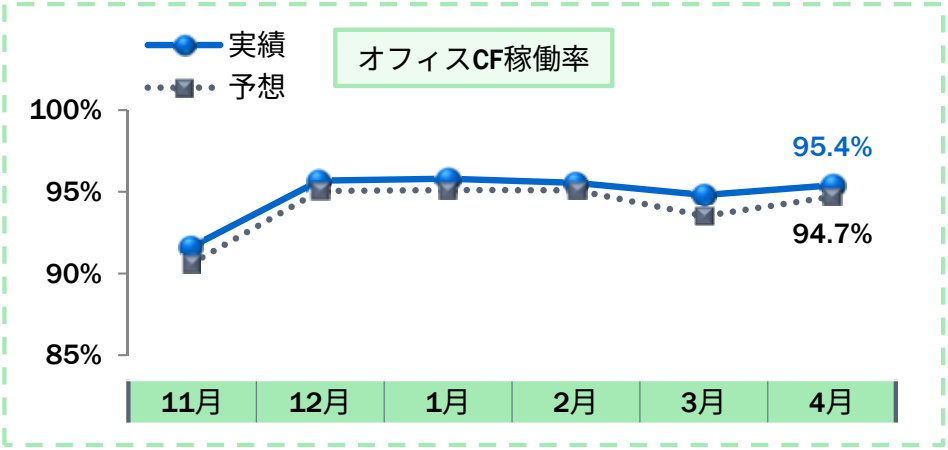
*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。
*2 各期末時点の適用利率を用いて計算しています。

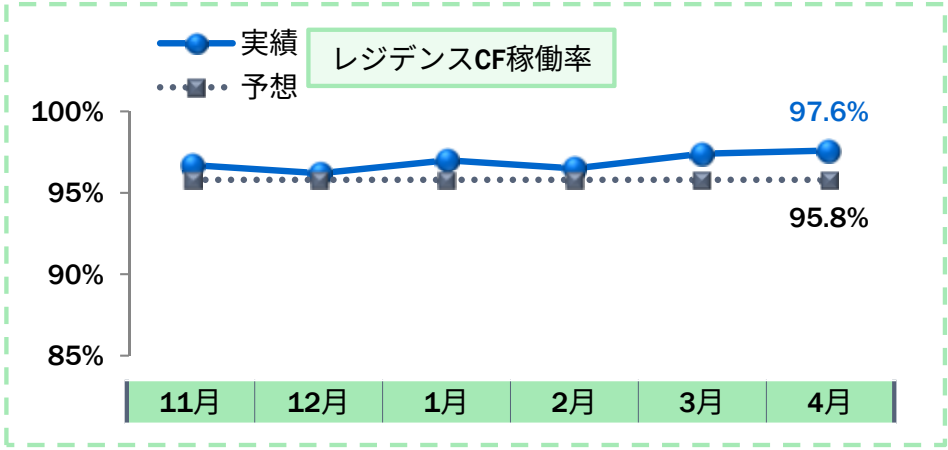
1口当たり分配金（前期実績との対比）



1口当たり分配金（業績予想との対比）



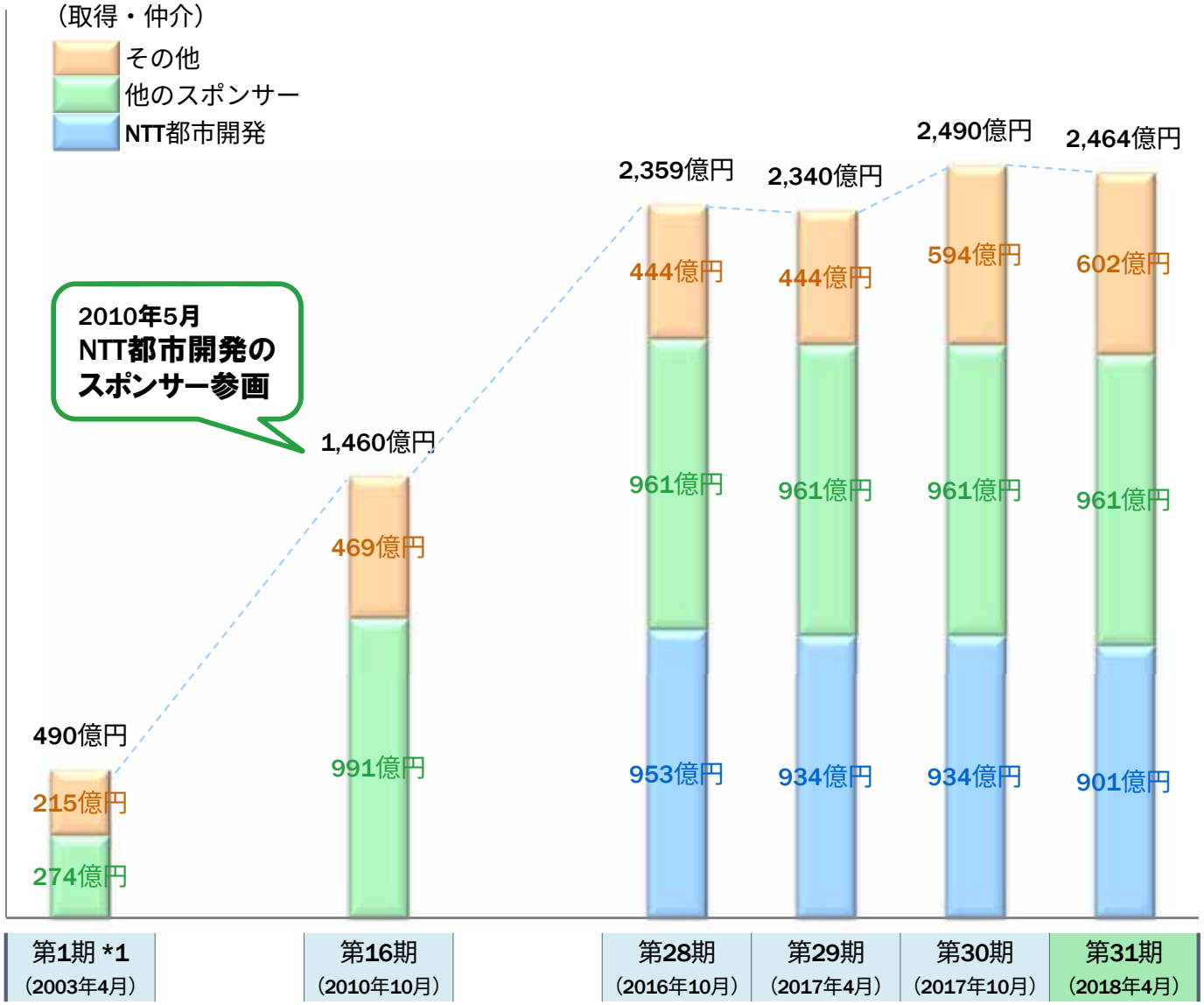




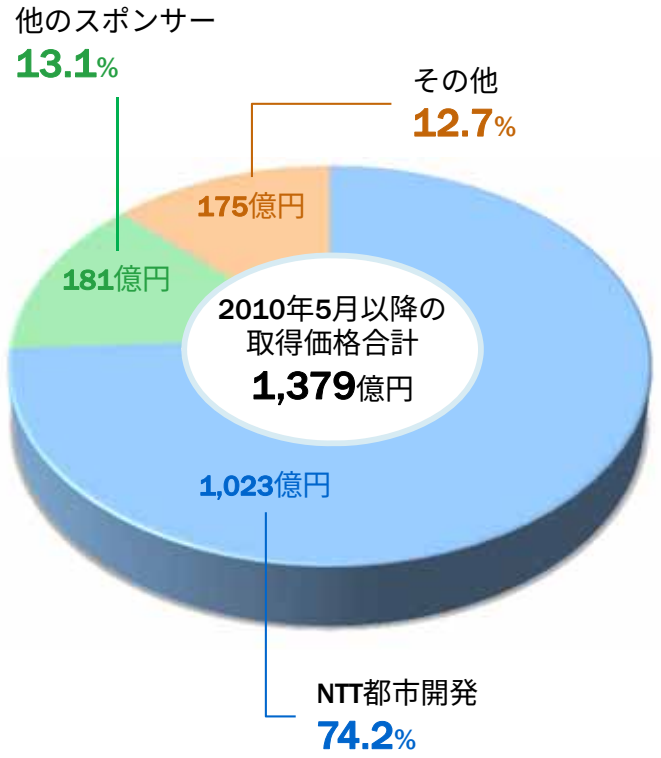
*1 「業績予想」とは、2018年12月18日付「平成29年10月期　決算短信〔REIT〕」において開示した第31期の運用状況の予想を指します。

資産規模

資産規模の推移



NTT都市開発スポンサー参画後の物件取得状況



*1 プレミア投資法人は2002年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

外部成長（第30期～第31期）

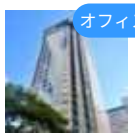
■ 外部成長の基本はスポンサー連携だが、スポンサー以外との取引も実行。 ■ 物件入替も行いポートフォリオ内容を改善

取得額

売却額

時期	2017年6月	2017年11月	2018年2月	2018年3月	2018年3月
取得額	150億円			14億円	10億円
売却額		35億円	18億円		

スフィアタワー天王洲*2



取得時築年数：24.2年
NOI利回り：4.3%

プレミアステージ麻布十番

取得時築年数：13.2年
NOI利回り：4.4%

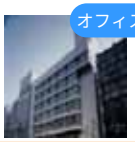
プレミアステージ笹塚

取得時築年数：13.1年
NOI利回り：4.6%

NU関内ビル

売却時築年数：30.7年
NOI利回り：1.1%

櫻岳ビル



売却時築年数：30.0年
NOI利回り：5.6%

*1 本頁におけるNOI利回りについては、取得物件に係るものは取得時の鑑定評価書記載の運用純収益を基に、売却物件に係るものは売却日が属する決算期の直前期における賃貸NOIを基に算出しています。
*2 不動産信託受益権に係る準共有持分（持分割合67%）を取得しました。

取引実績（第31期）

新規取得

プレミアステージ麻布十番

レジデンス

所在地	東京都港区
取得先	非開示
取得日	2018年3月1日
取得価格	1,420百万円
鑑定評価額（取得時）	1,480百万円
延床面積	1,354m²
築年数（取得時）	13.2年
稼働率（取得時）	100.0%
鑑定NOI利回り	4.4%

プレミアステージ笹塚

レジデンス

所在地	東京都渋谷区
取得先	非開示
取得日	2018年3月1日
取得価格	1,080百万円
鑑定評価額（取得時）	1,120百万円
延床面積	1,452m²
築年数（取得時）	13.1年
稼働率（取得時）	98.2%
鑑定NOI利回り	4.6%

売却物件

NU関内ビル

オフィス

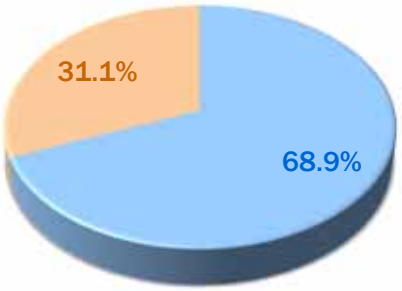
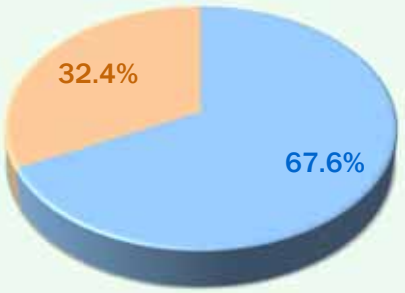
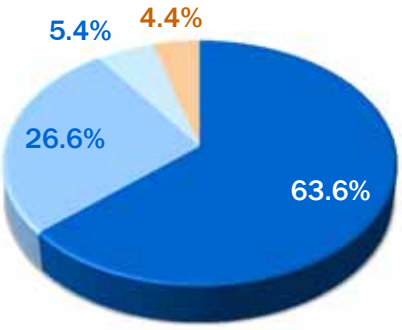
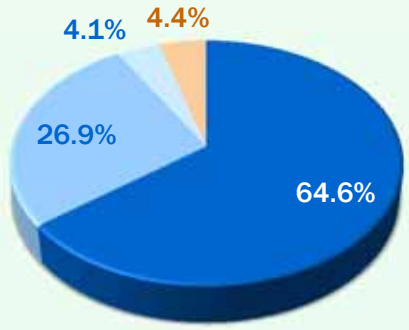
所在地	横浜市中区
売却先	非開示
売却日	2017年11月9日
売却価格	3,550百万円
鑑定評価額（売却時）	2,930百万円
売却益	96百万円
延床面積	10,963m²
築年数（売却時）	30.7年
稼働率（売却時）	83.3%
NOI利回り（第30期）	1.1%

櫻岳ビル

オフィス

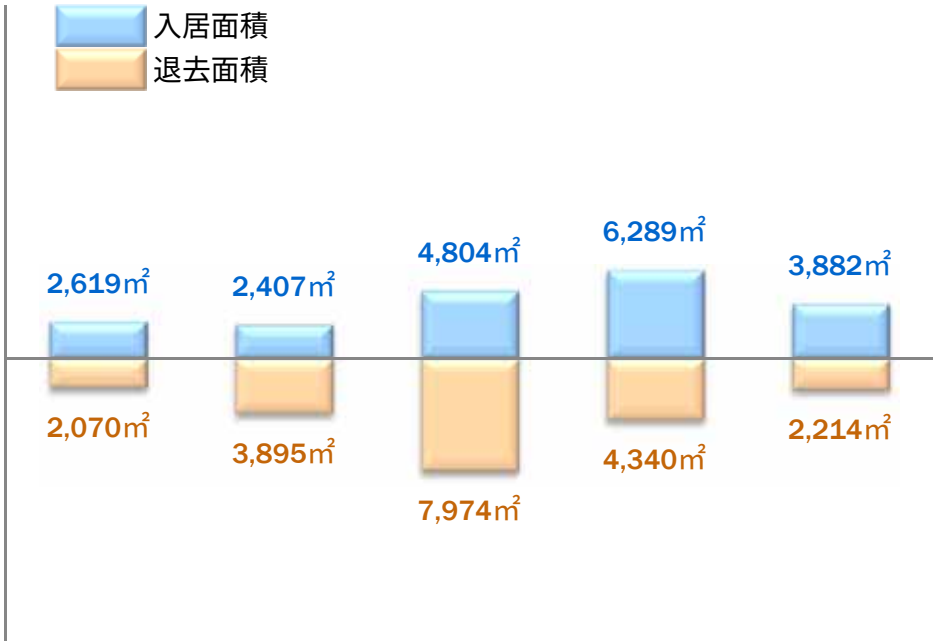
所在地	東京都千代田区
売却先	非開示
売却日	2018年2月28日
売却価格	1,870百万円
鑑定評価額（売却時）	1,540百万円
売却益	175百万円
延床面積	2,776m²
築年数（売却時）	30.0年
稼働率（売却時）	100.0%
NOI利回り（第30期）	5.6%

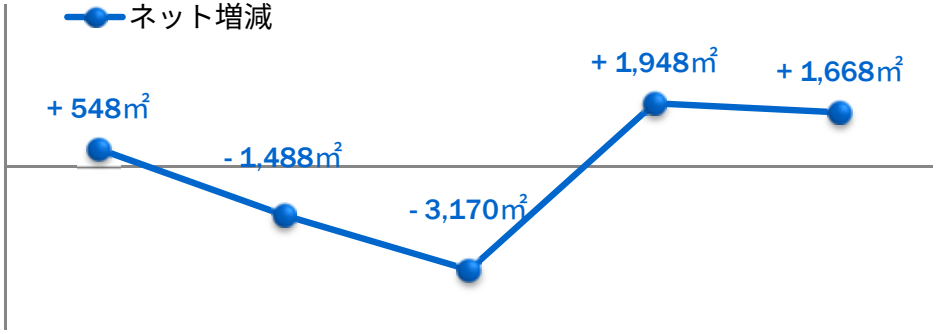
ポートフォリオの状況

		第30期 （2017年10月）	第31期 （2018年4月）
運用資産数		60	60
資産規模		2,490億円	2,464億円
平均築年数		22.0年 （オフィス 26.5年 /レジデンス 13.2年）	22.2年 （オフィス 26.9年 /レジデンス 13.7年）
ポートフォリオの分散状況	用途別 オフィス レジデンス		
	エリア別 都心5区 東京23区 （都心5区を除く） 東京周辺都市 地方主要都市		

オフィス入・退去面積と稼働率

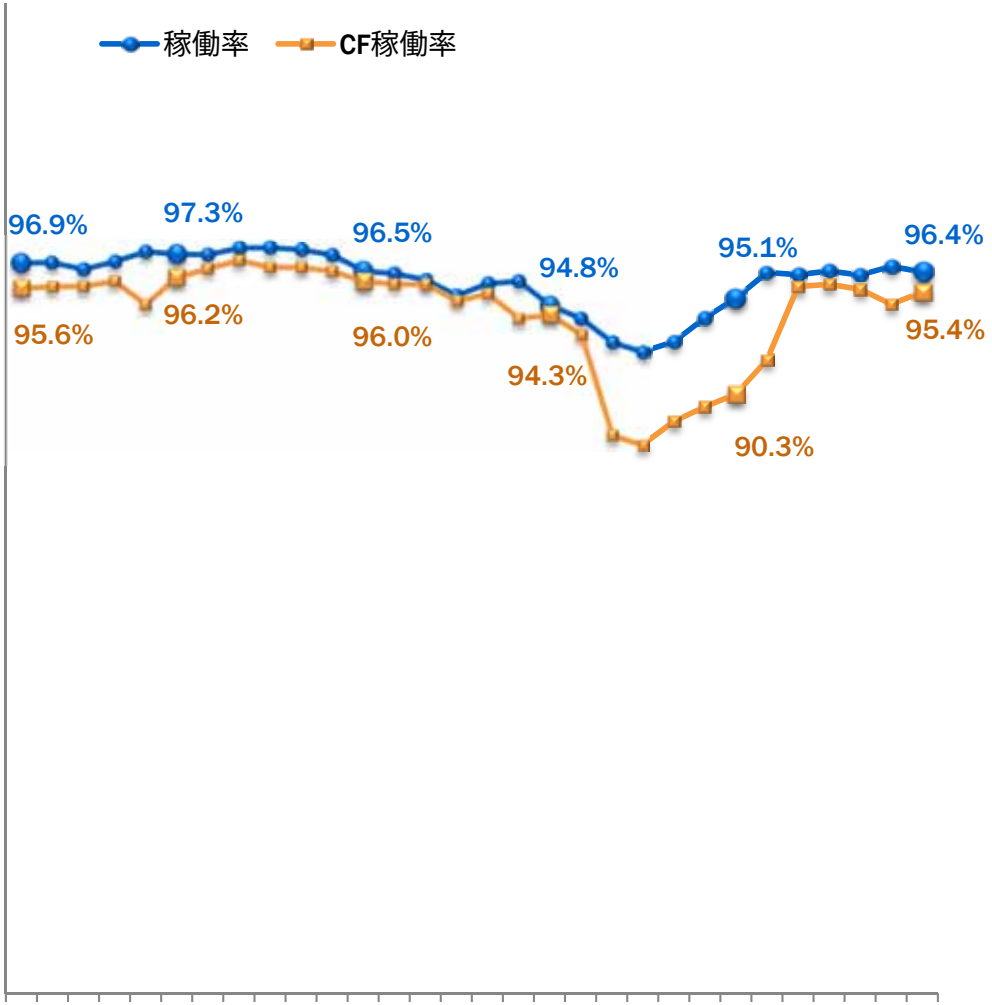
オフィス入・退去面積





第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

稼働率及びCF稼働率

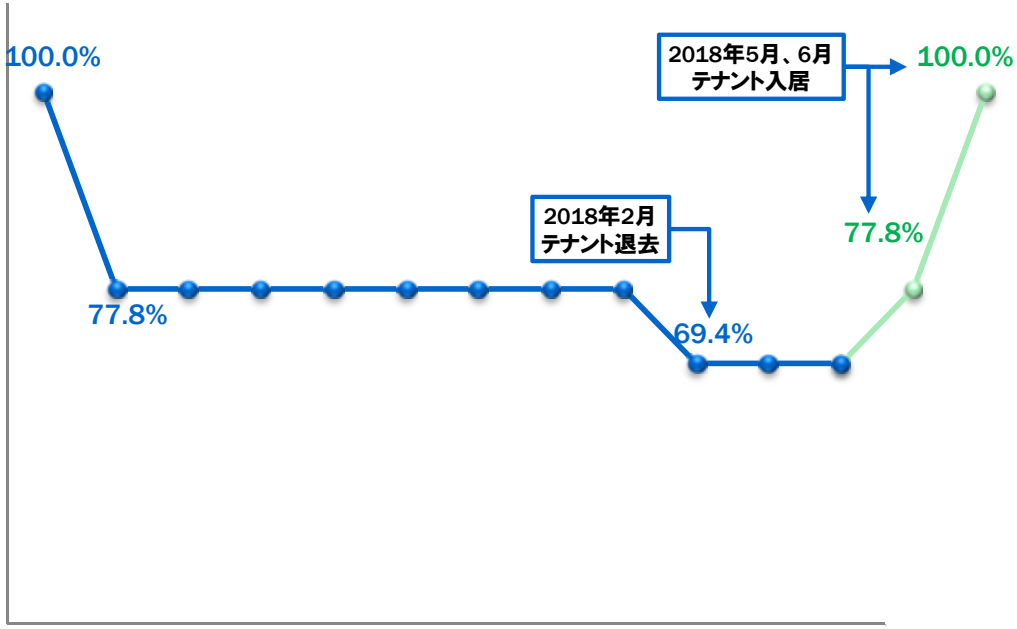


第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

テナント退去物件の状況(1)

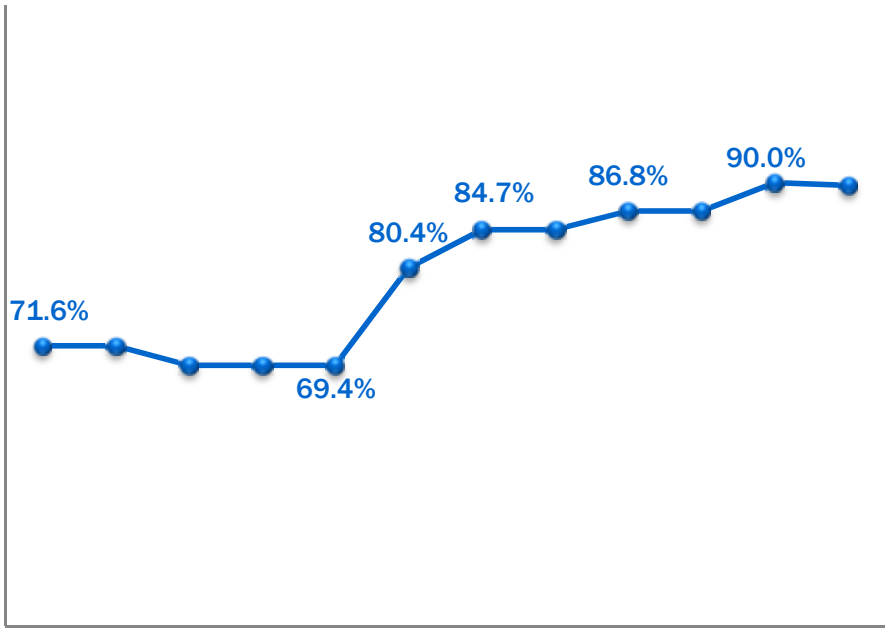
- KN渋谷ビル：エリア空室率の低下を背景にリーシングが進捗、6月には100%稼動に。
- かながわサイエンスパークR&D棟：大口テナント退去後の稼働率は順調に回復。

KN渋谷3



第30期						第31期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月

かながわサイエンスパークR&D棟



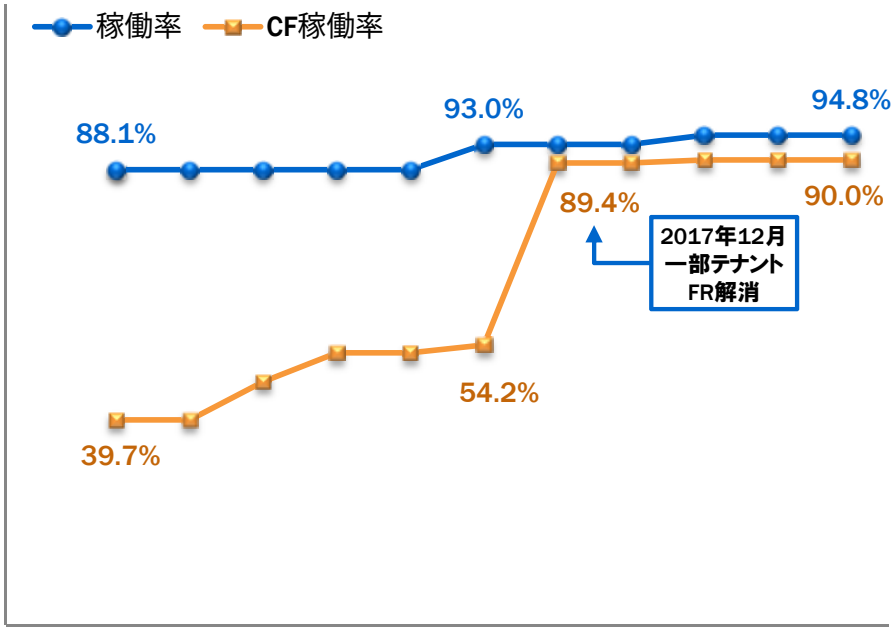
第30期						第31期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月

テナント退去物件の状況(2)

■ スフィアタワー天王洲：CF稼働率の改善が収益に貢献。

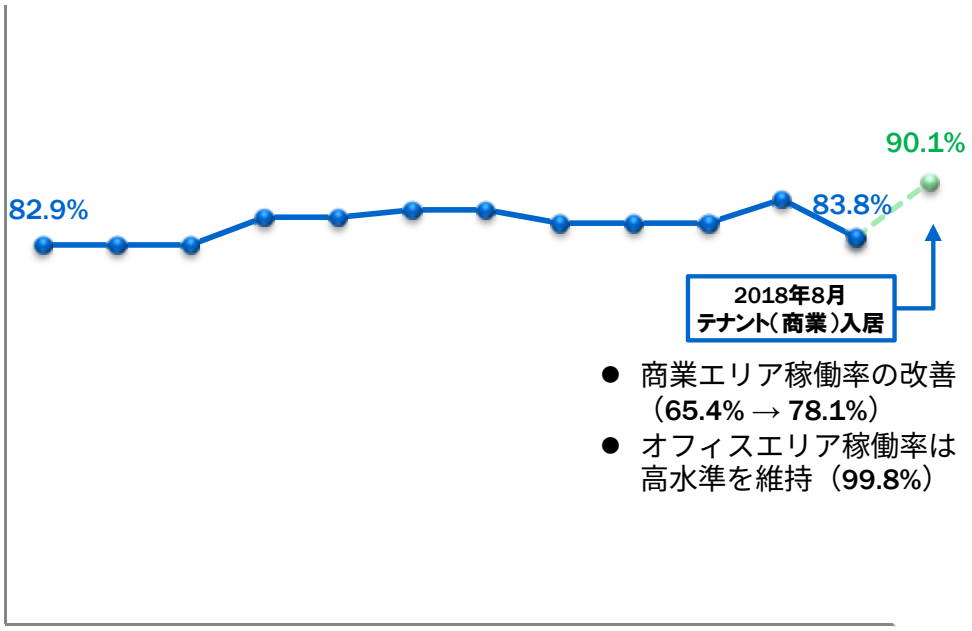
■ クレド岡山ビル：商業エリアでの新規リーシングに成功。

スフィアタワー天王洲



第30期						第31期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月

NTTクレド岡山ビル

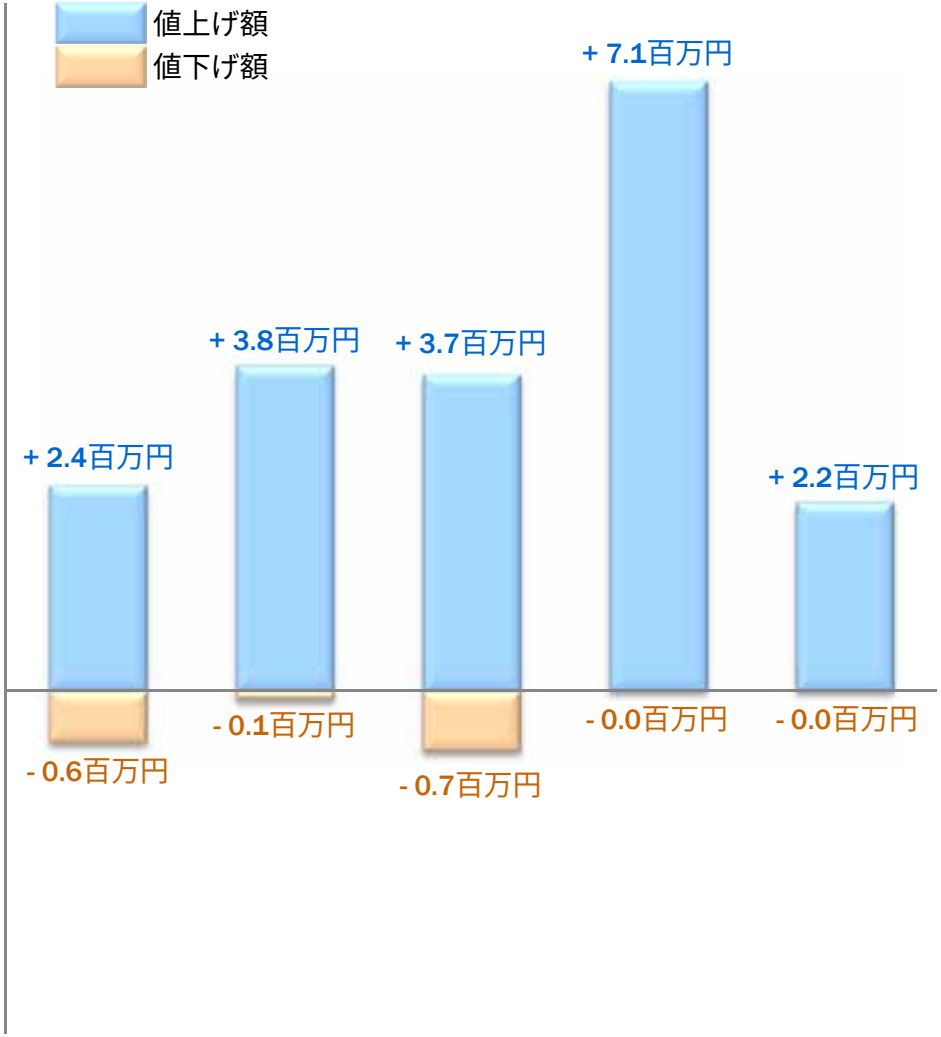


- 商業エリア稼働率の改善
  （65.4% → 78.1%）
- オフィスエリア稼働率は
  高水準を維持（99.8%）

第30期						第31期					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月

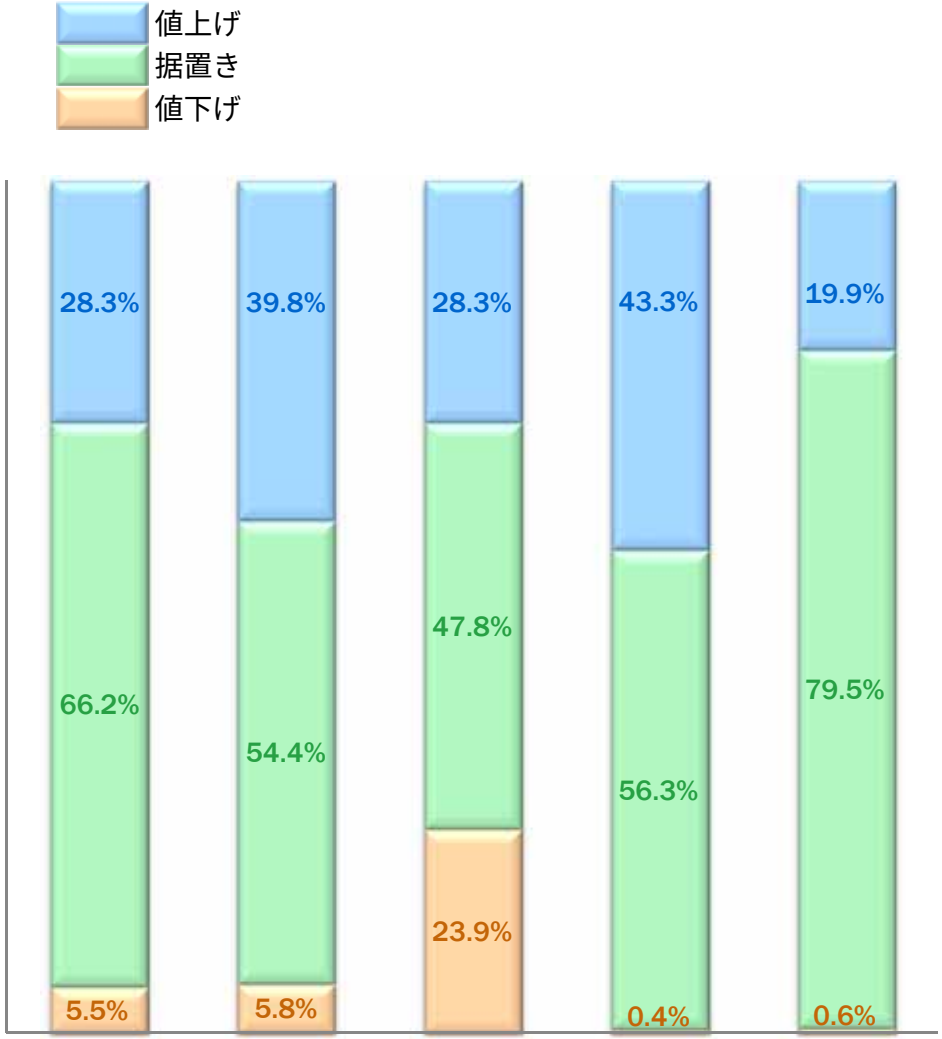
オフィス賃料改定状況

契約更新時の賃料増減（月額）



第27期（2016年4月）	第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）

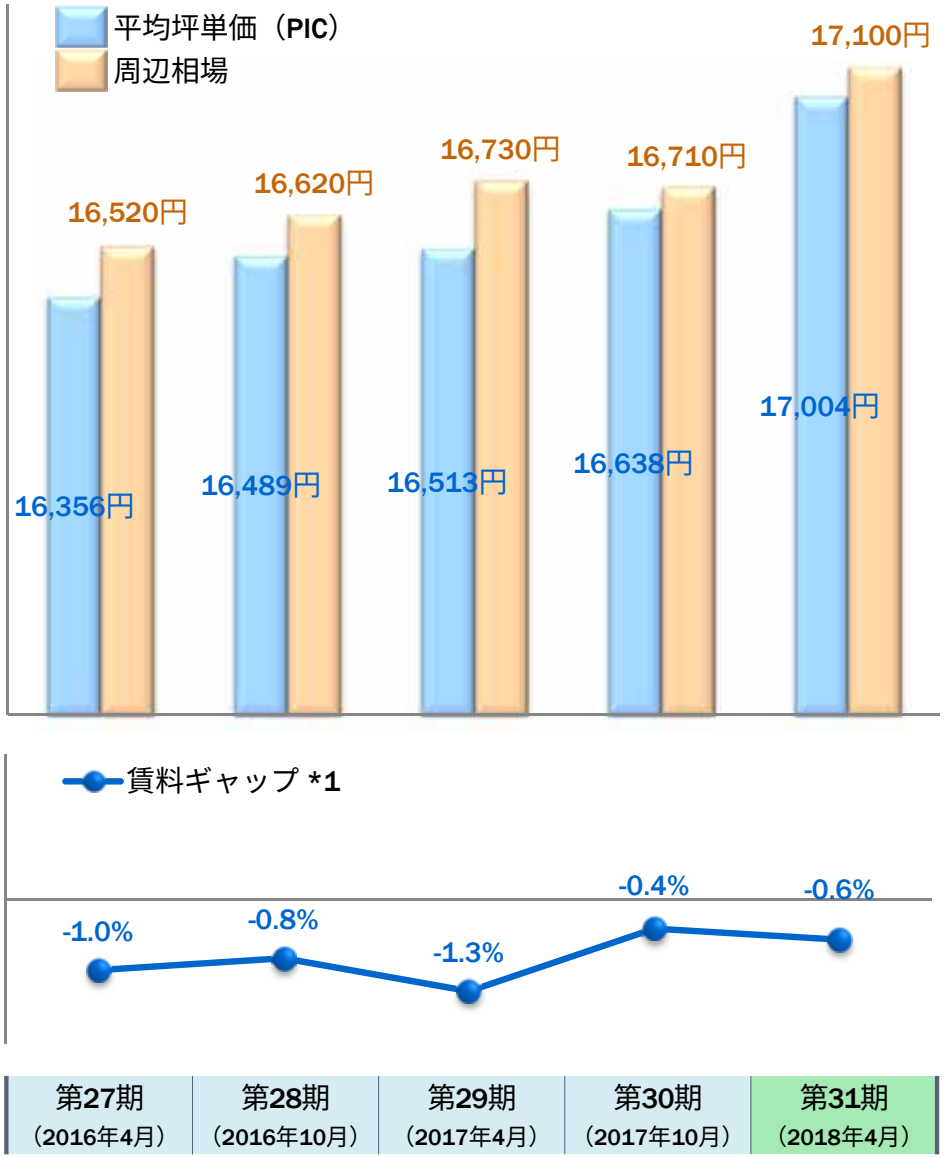
契約更新対象面積の分析



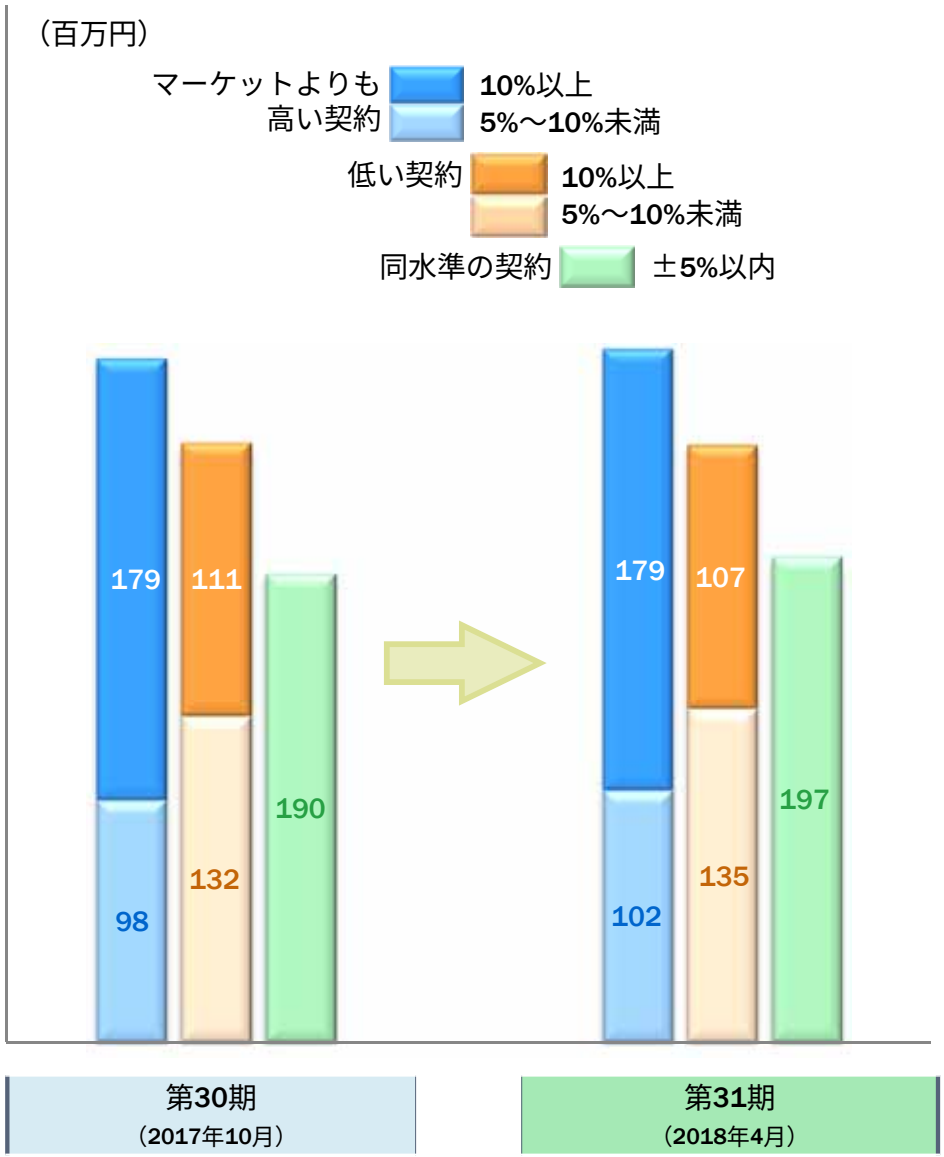
第27期（2016年4月）	第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）

オフィス賃料分析（首都圏）

周辺相場との比較



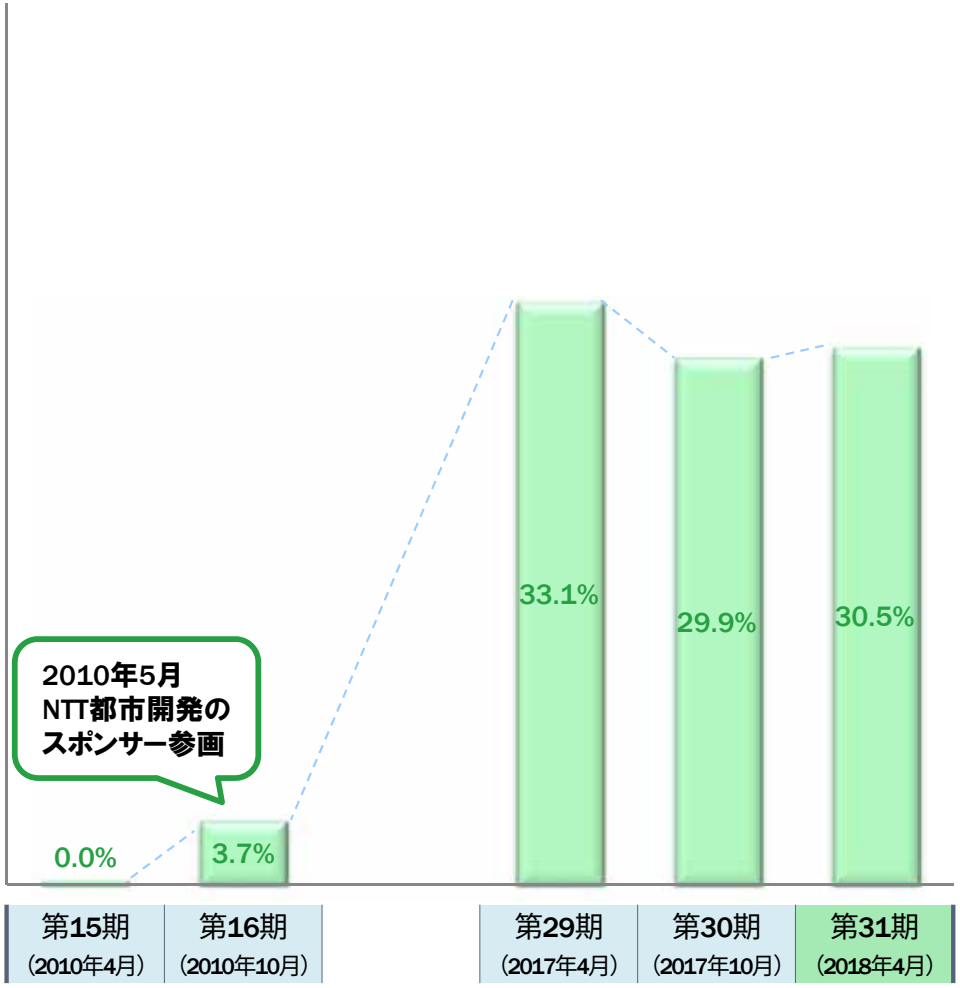
賃料ギャップの分析（第31期売却物件を除く）



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

オフィステナントの状況

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社

NTTグループ企業

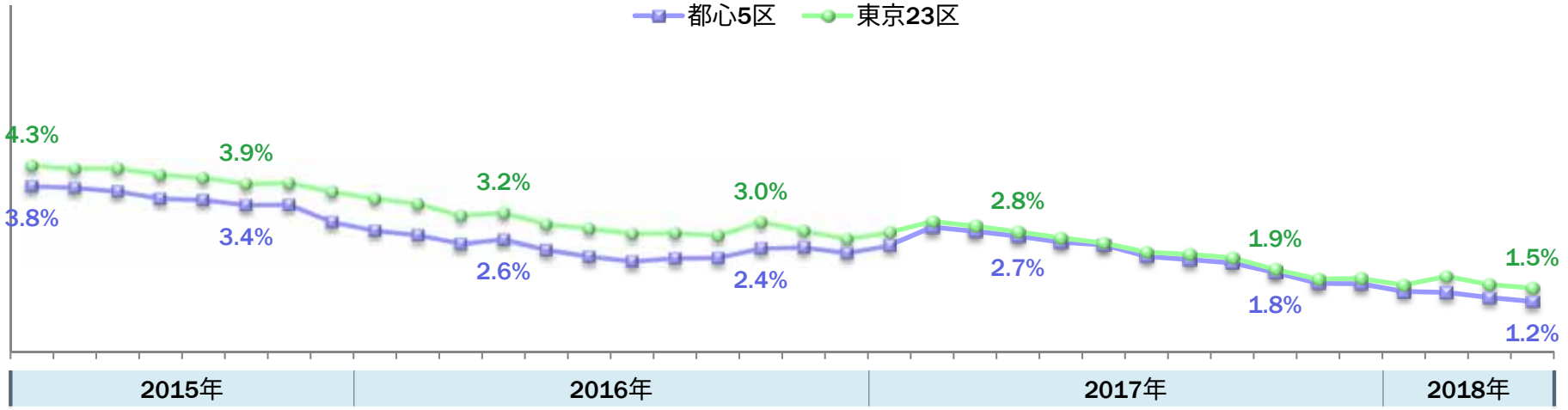
(2018年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名	契約更新時期	
1	㈱NTTファシリティーズ	10,681m^2	6.2%	UA肥後橋ビルほか	2020年 3月	第35期
2	㈱ドコモCS	8,773m^2	5.1%	UN池袋ビル	2019年 3月	第33期
3	㈱NTTビジネスアソシエ東日本	7,488m^2	4.3%	UN大森ビル	2019年 3月	第33期
4	住友大阪セメント㈱	6,872m^2	4.0%	六番町ビル	2019年 5月	第34期
5	ソフトバンク㈱	6,293m^2	3.6%	スフィアタワー天王洲	2019年11月	第35期
6	㈱NTTデータ	5,530m^2	3.2%	UN三田ビル	2018年12月	第33期
7	NTTファイナンス㈱	5,417m^2	3.1%	UN池袋ビル	2018年 6月	第32期
8	NTTラーニングシステムズ㈱	4,801m^2	2.8%	UN麻布ビル	2020年 3月	第35期
9	㈱ジャパンディスプレイ	4,140m^2	2.4%	ランディック第2新橋ビル	2018年 9月	第32期
10	㈱イトーキ	4,037m^2	2.3%	UN入船ビル	2019年 6月	第34期

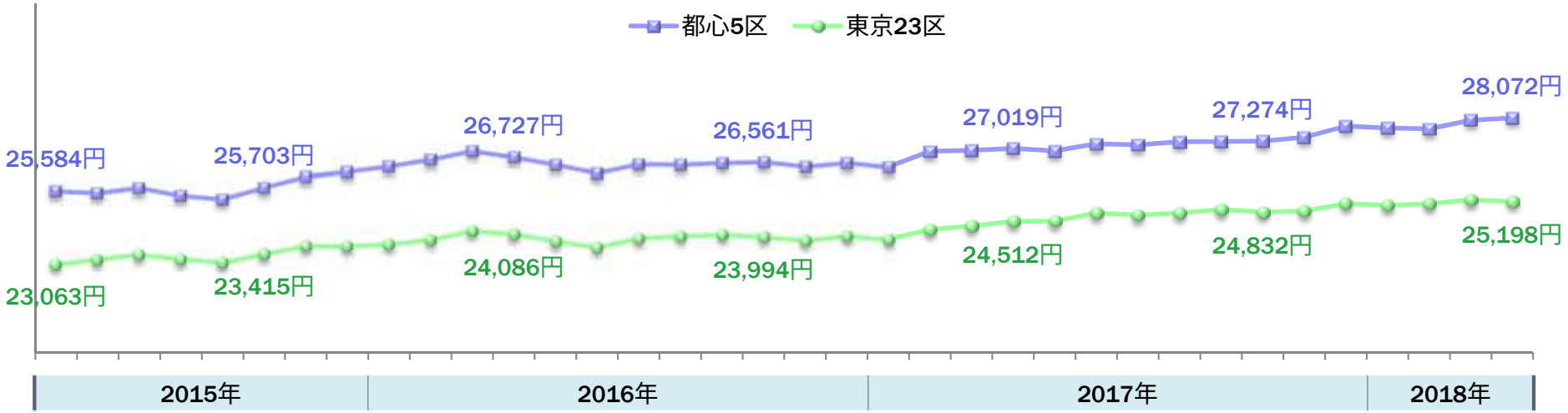
*1 PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

オフィス市場動向（東京）

大規模ビルの空室率



大規模ビルの平均賃料/坪

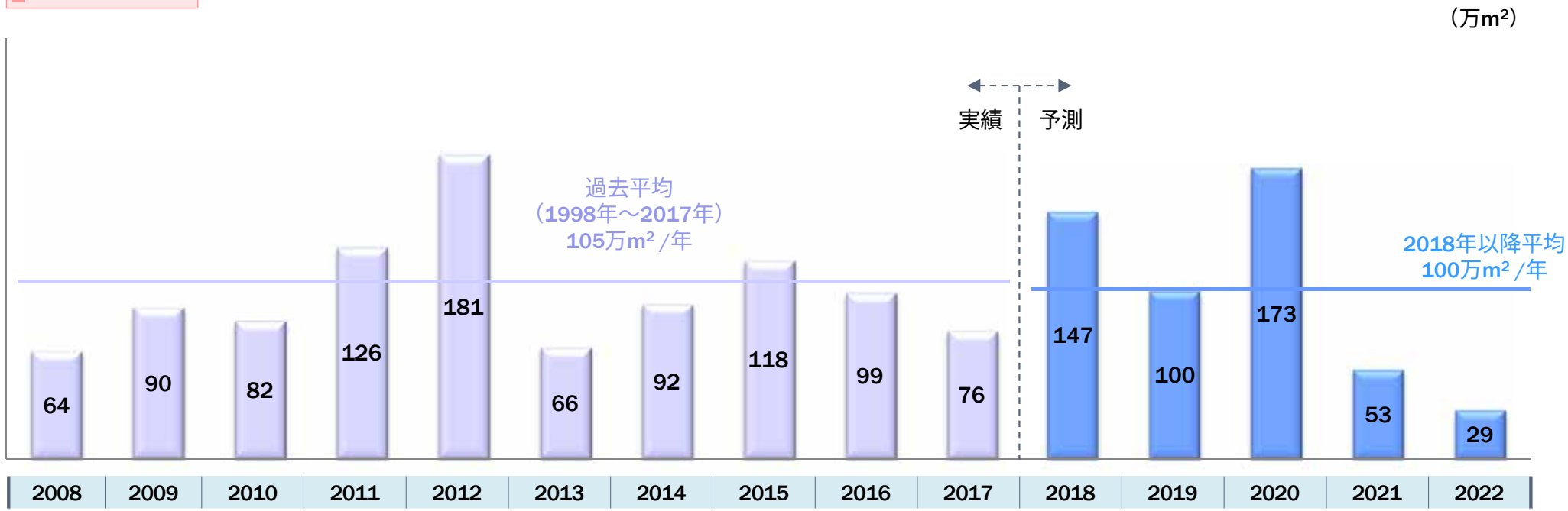


*1 三幸エステート株式会社による相場データ（2015年5月～2018年4月）を基にPRAにて作成。「大規模ビル」とは、三幸エステート株式会社の定義によるワンフロア200坪以上のオフィスビルを指します。
また、「平均賃料/坪」は共益費込みの金額を表示しています。

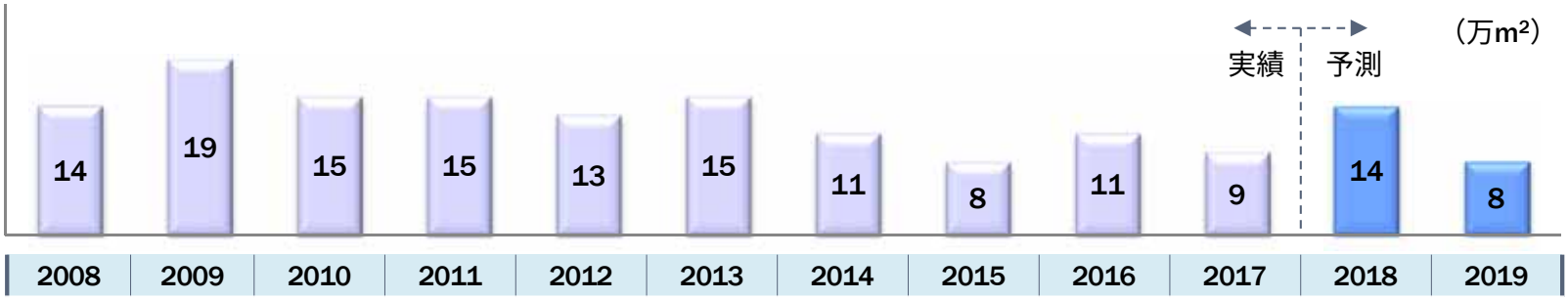
オフィスビル供給量（東京23区）

- 大規模ビルの今後5年間の平均供給量は過去平均と同程度。
- 新規供給エリアも東京都心部が中心。既存ビルの建替えが大部分。

大規模ビル*1



中規模ビル*1

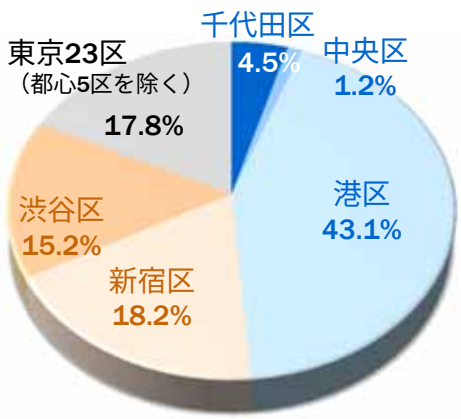


- 中規模ビルの供給水準は安定的で、変動幅が小さい。

*1 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2018（2018年4月25日付）」をもとにPRAにて作成。大規模ビルの集計対象はオフィス延床面積10,000m²以上、中規模ビルの集計対象は延床面積5,000m²以上10,000m²未満のオフィスビルを指します。

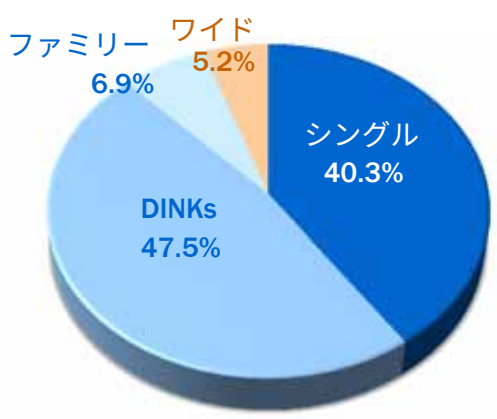
レジデンスポートフォリオ分析

投資エリア（取得価格ベース）



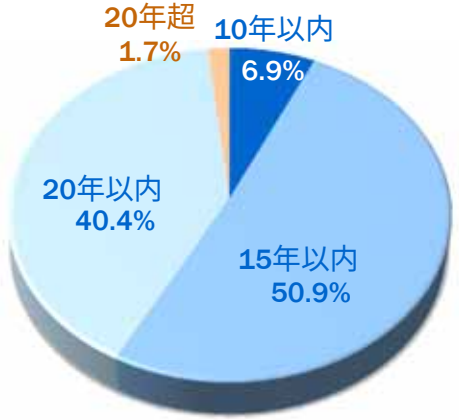
- 全体の8割超が都心5区に立地

住戸タイプ（戸数ベース）



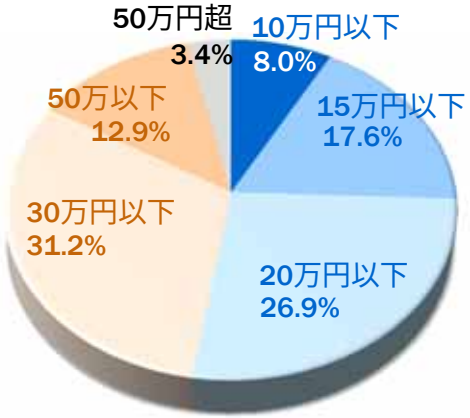
- 全3,694戸の約9割がシングル、DINKsタイプ

築年数（取得価格ベース）



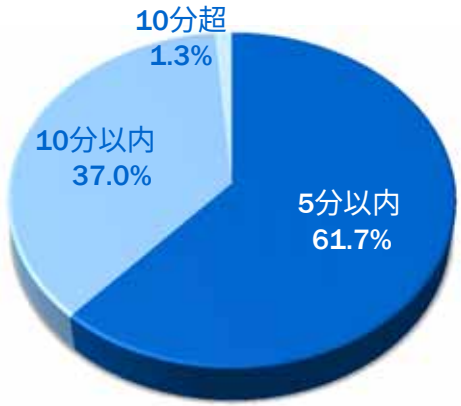
- 平均築年数 13.7年

月額賃料（戸数ベース）



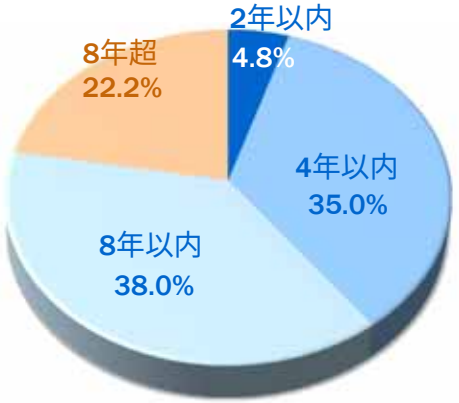
- 全体の5割超が月額20万円以下

最寄駅アクセス（取得価格ベース）



- 徒歩平均 5.1分

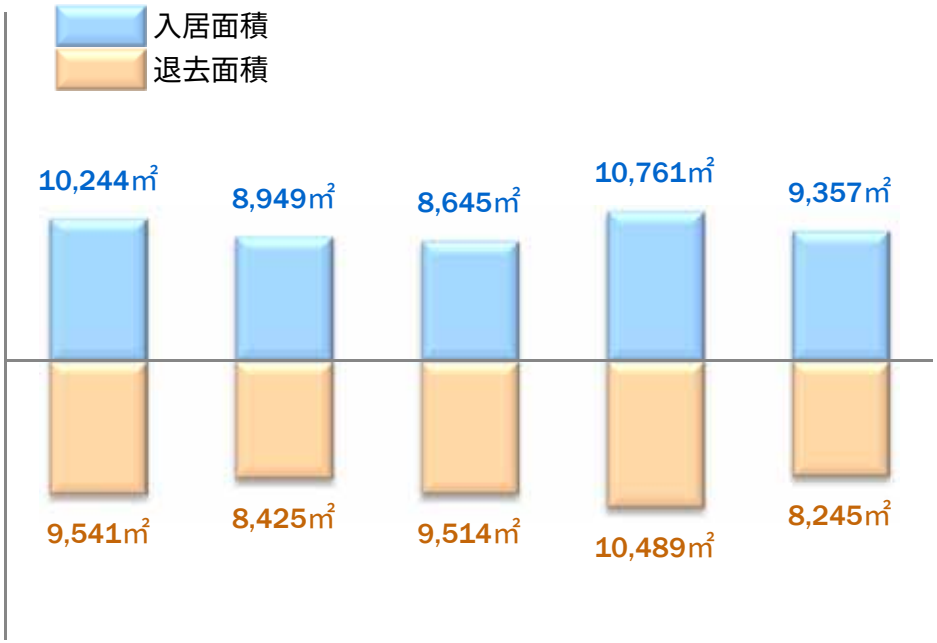
入居期間（戸数ベース）

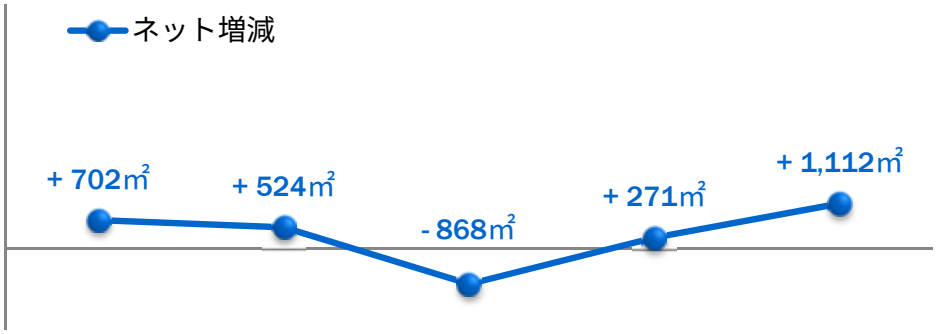


- 平均入居期間 4.8年

レジデンス入・退去面積と稼働率

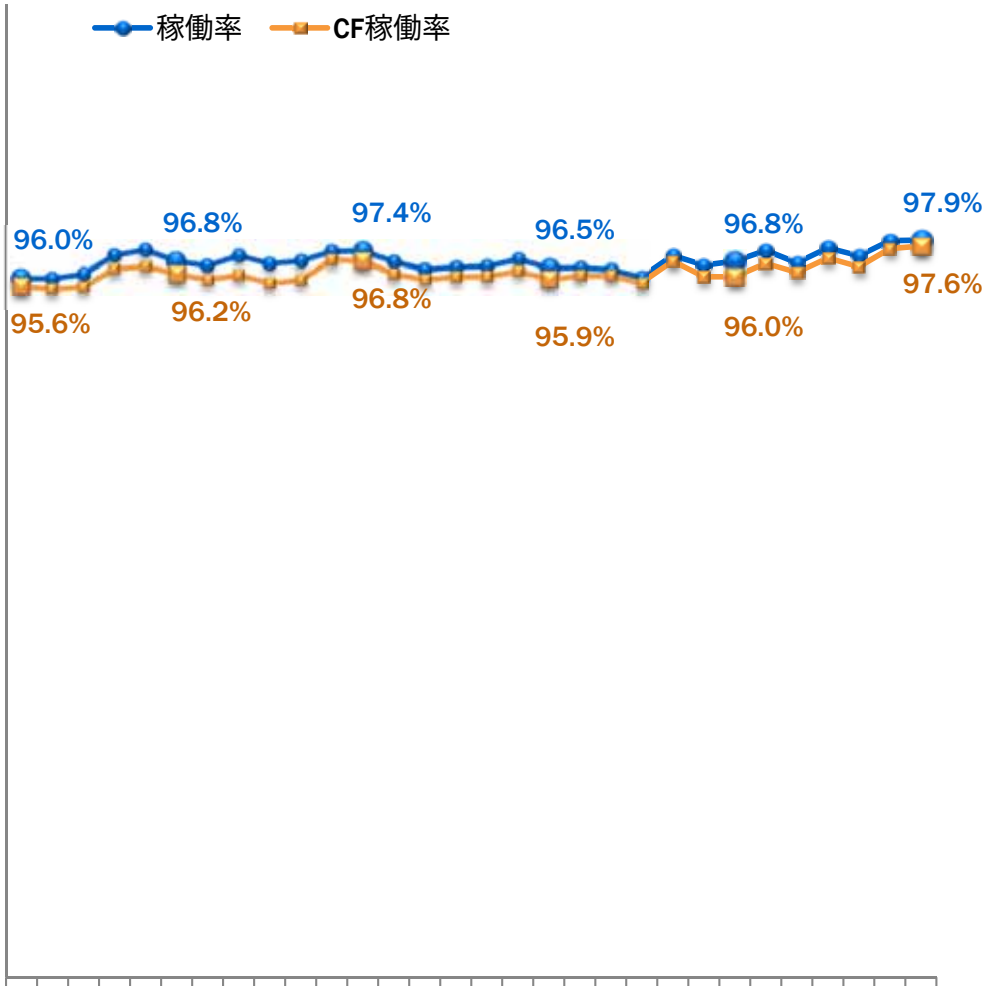
レジデンス入・退去面積





第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

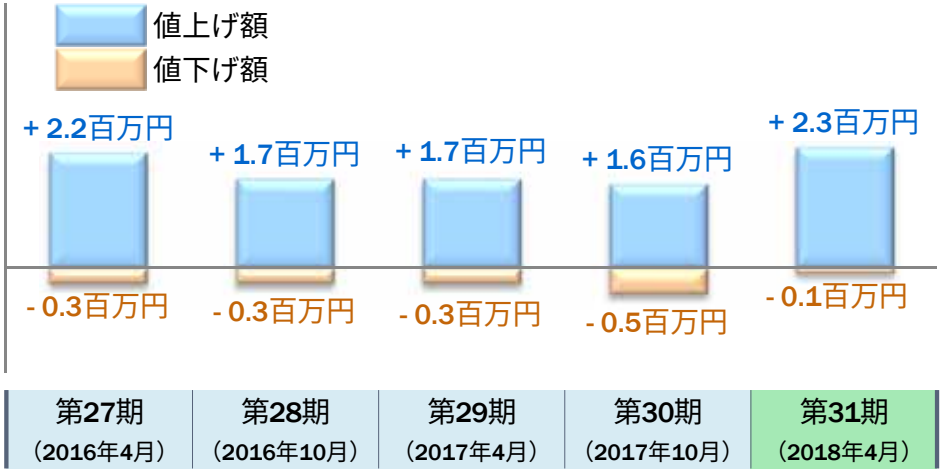
稼働率及びCF稼働率



第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

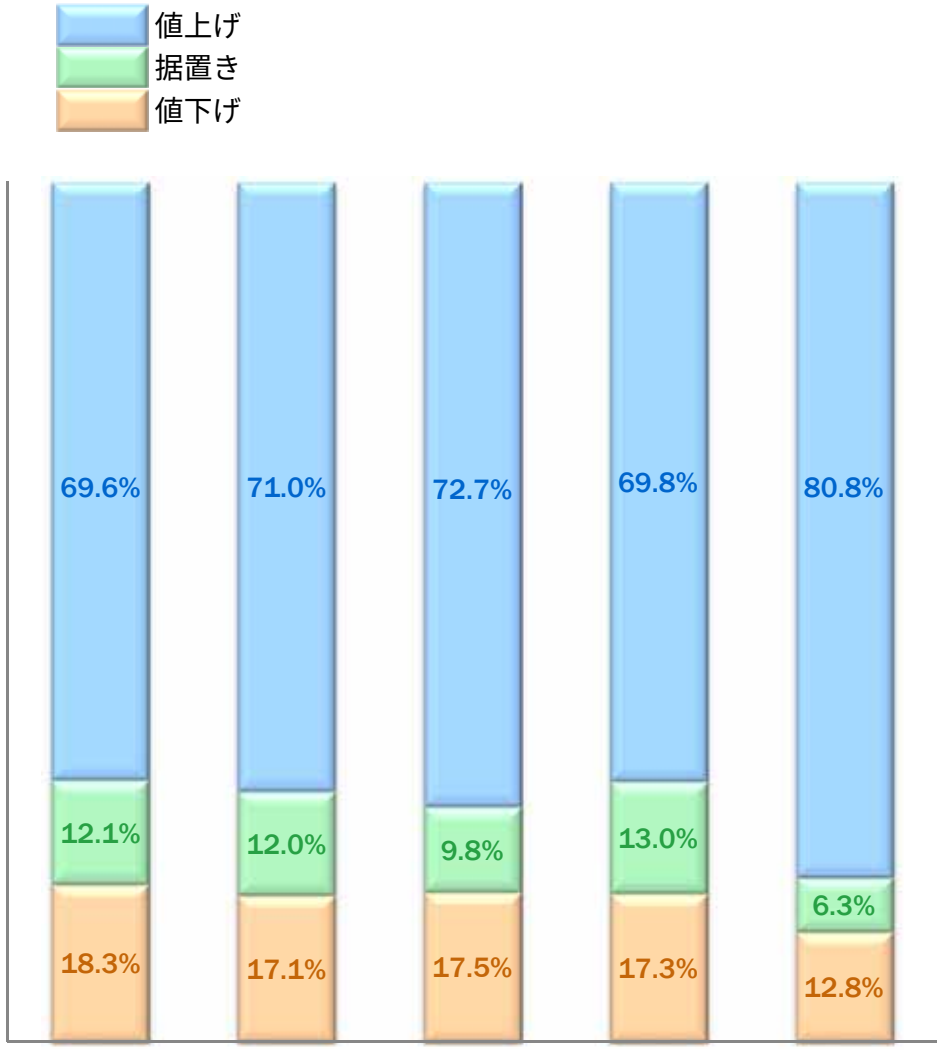
レジデンス賃料改定状況

テナント入替時の賃料増減（月額）



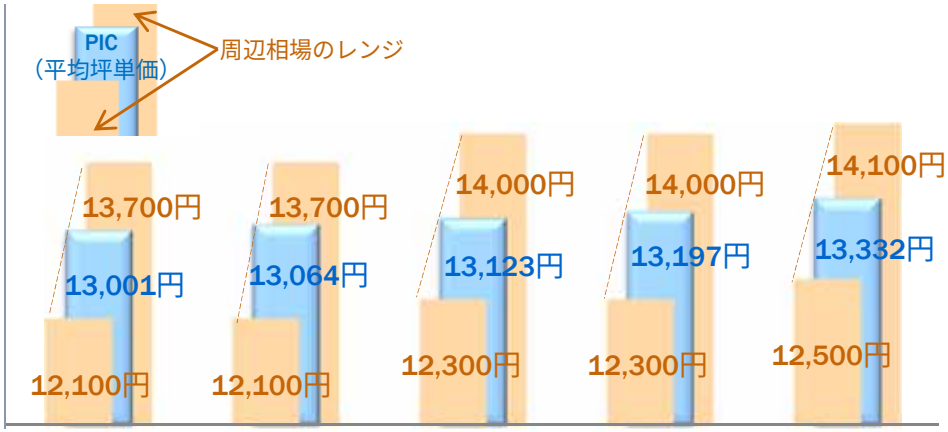
第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

テナント入替対象面積の分析



第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

周辺相場との比較

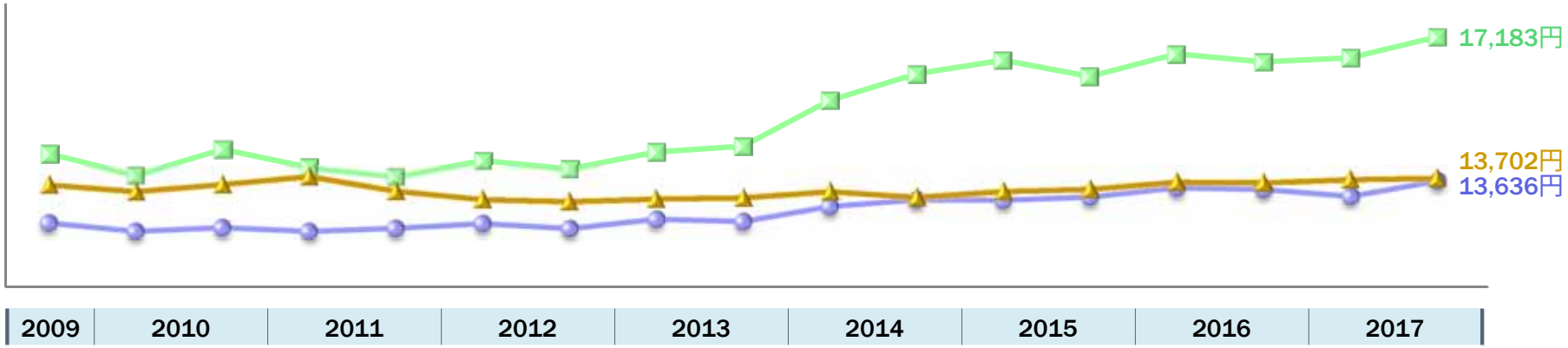


第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

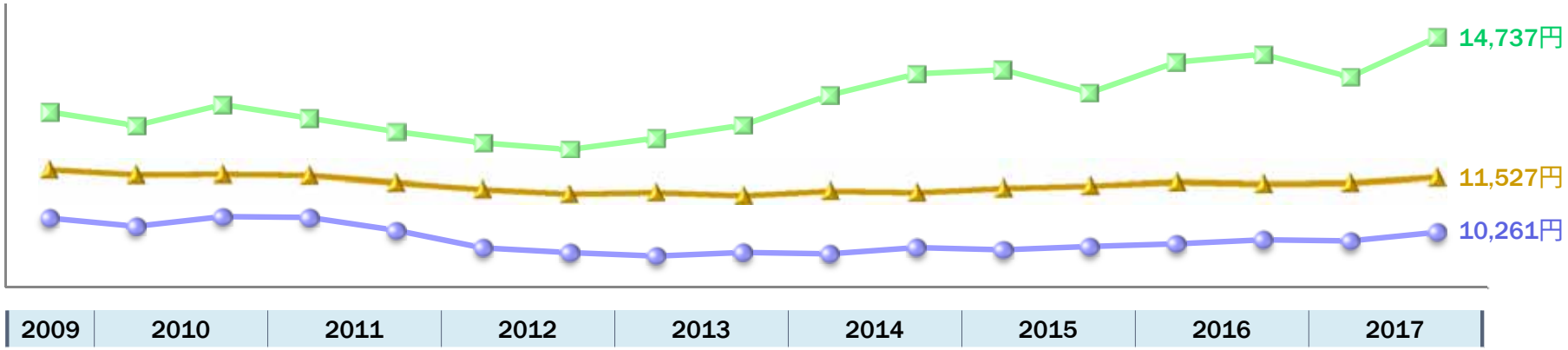
レジデンス市場動向（東京）

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

都心5区の坪単価 *1



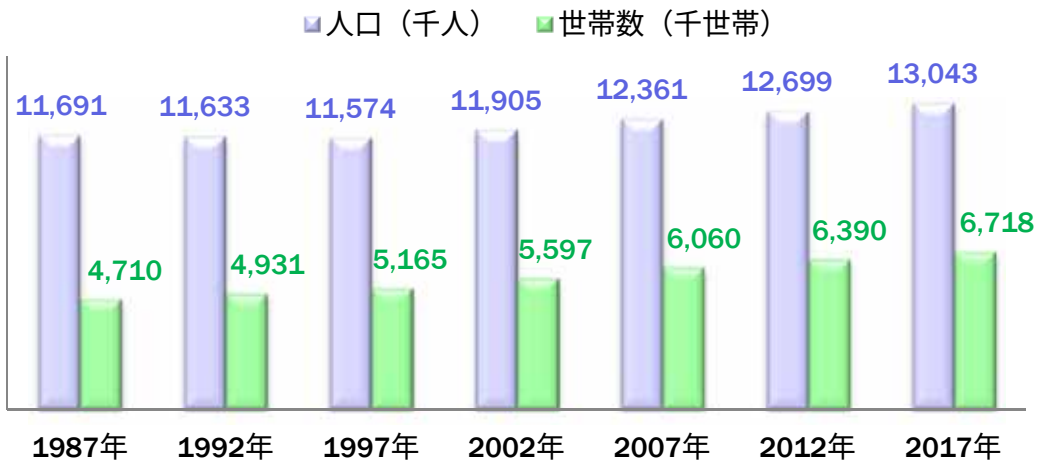
東京23区の坪単価 *1



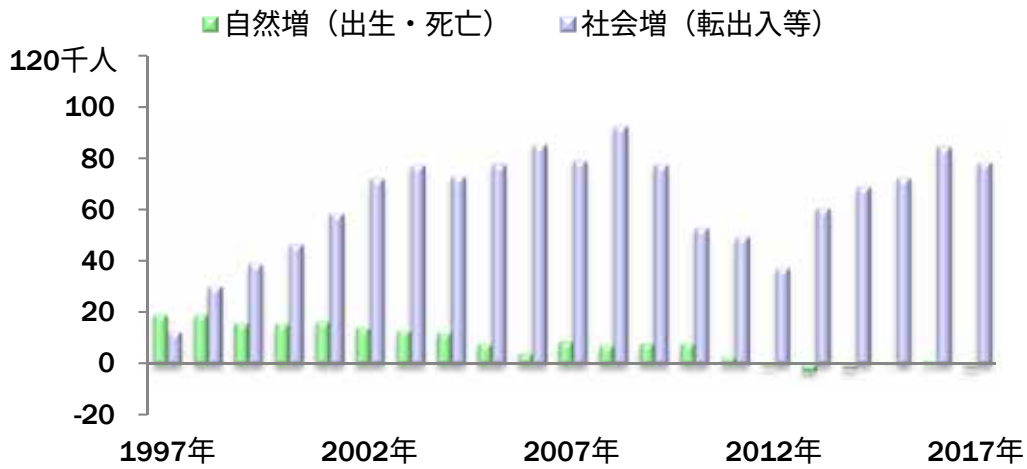
*1 一般財団法人　日本不動産研究所･株式会社ケン･コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAにて作成。

人口統計（東京）

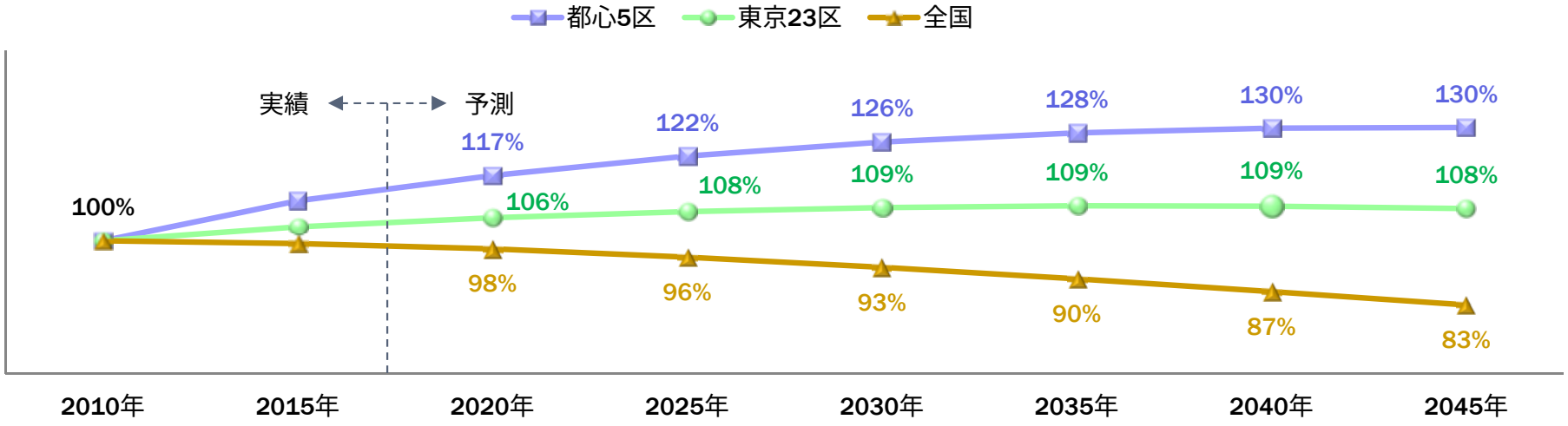
人口及び世帯数の推移 *1



人口増減 *1



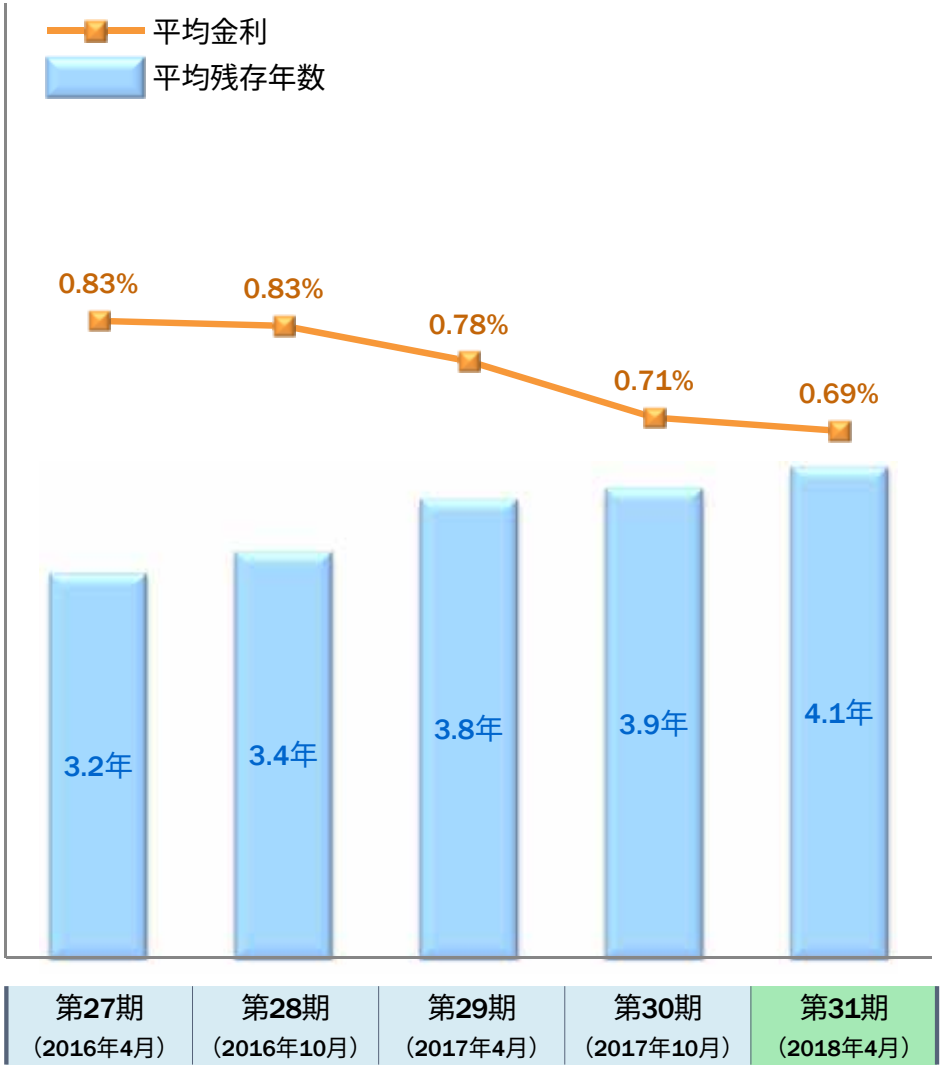
人口の予測 *2



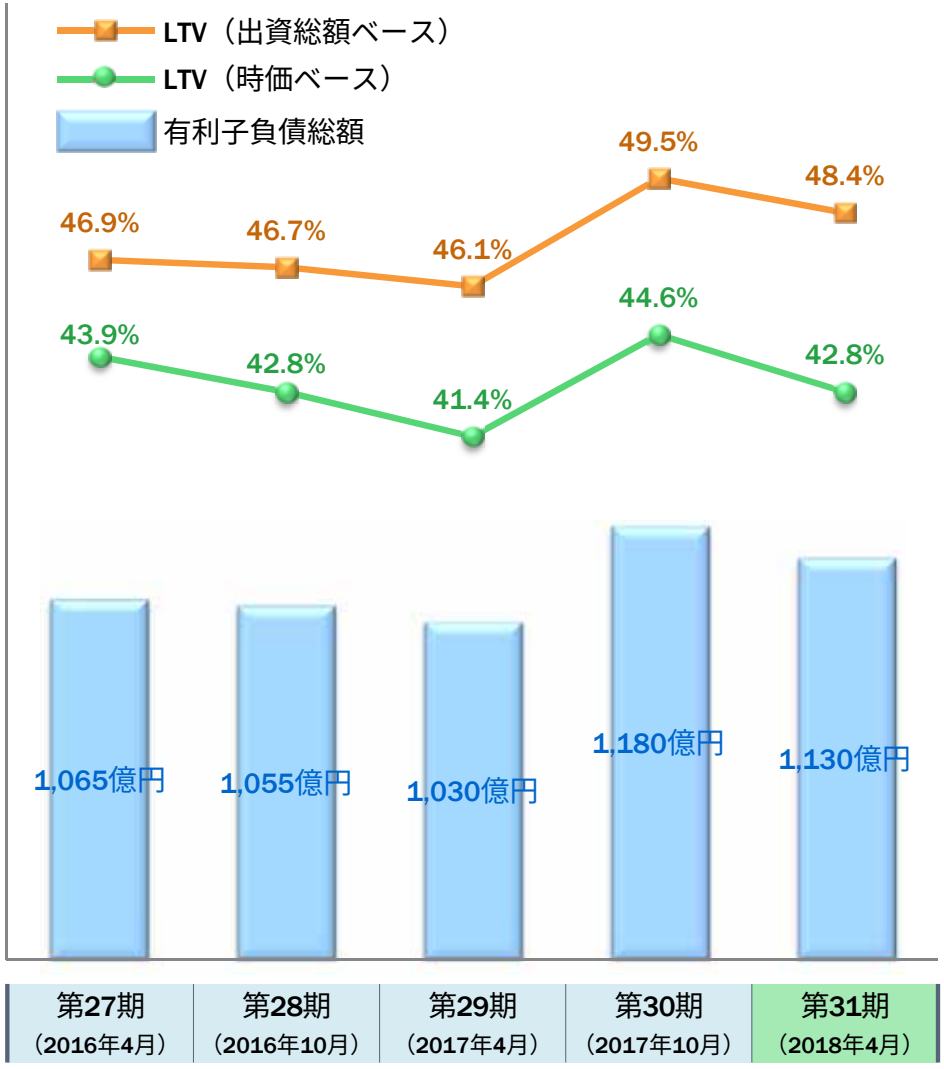
*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAにて作成。
*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」をもとにPRAにて作成。2010年の人口を100%として表しています。

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1

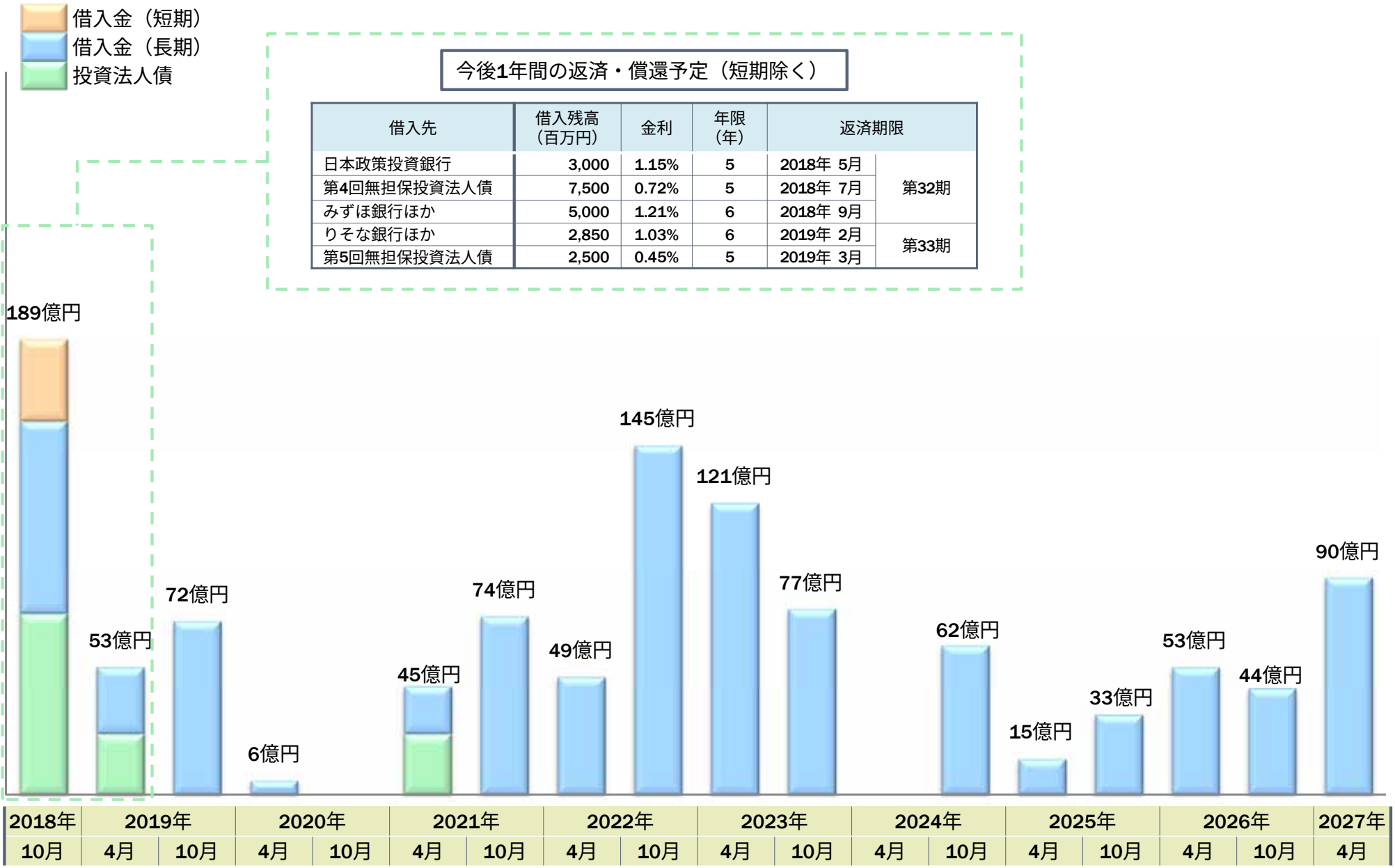


LTV（有利子負債比率）



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

返済・償還スケジュール



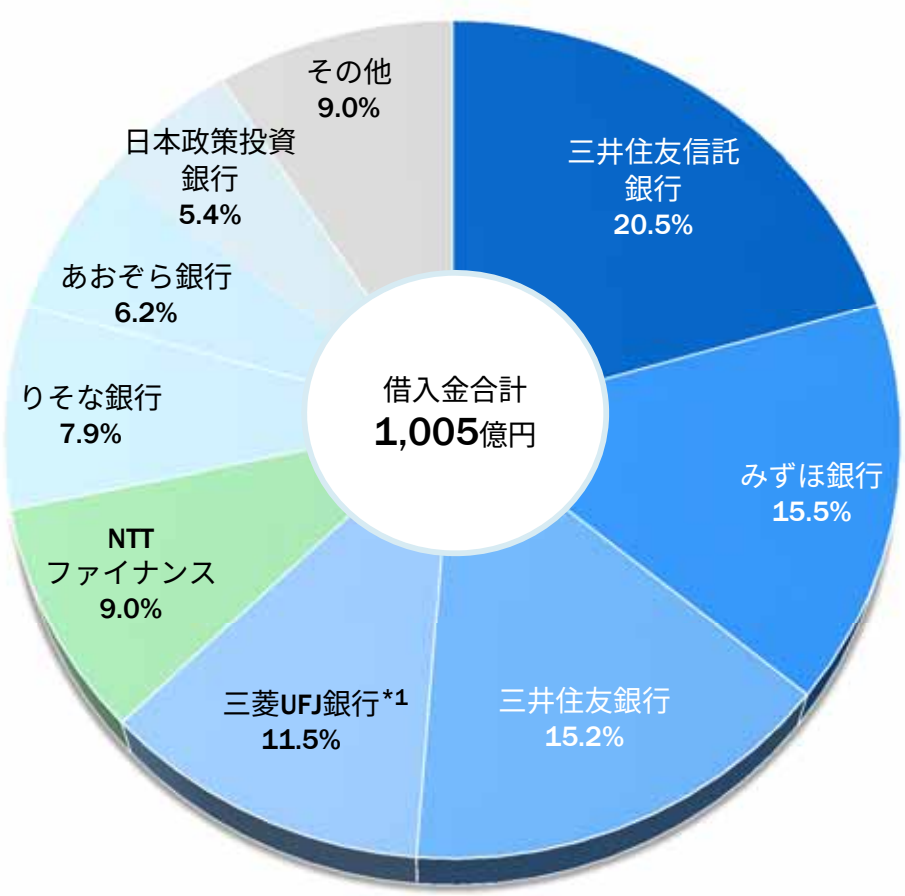
今後1年間の返済・償還予定（短期除く）

借入先	借入残高（百万円）	金利	年限（年）	返済期限	
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72%	5	2018年 7月	
みずほ銀行ほか	5,000	1.21%	6	2018年 9月	
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6	2019年 2月	第33期
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5	2019年 3月	

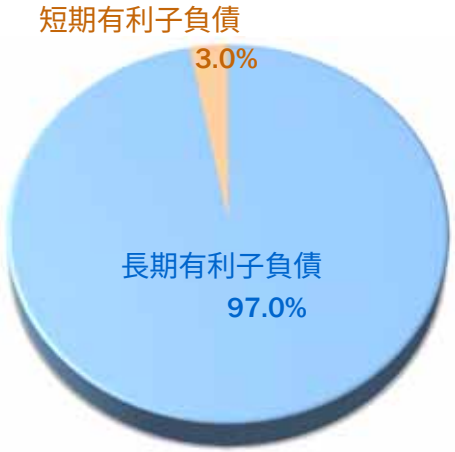
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

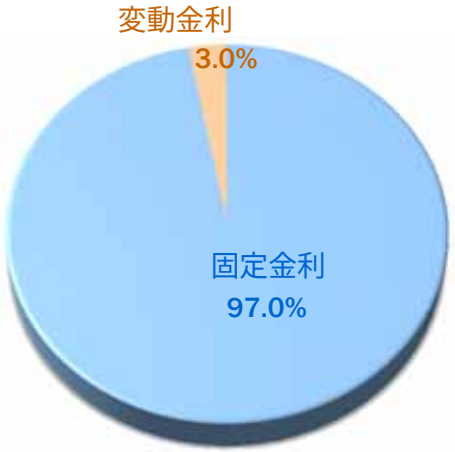
（2018年4月30日現在）



長期有利子負債比率



固定金利比率

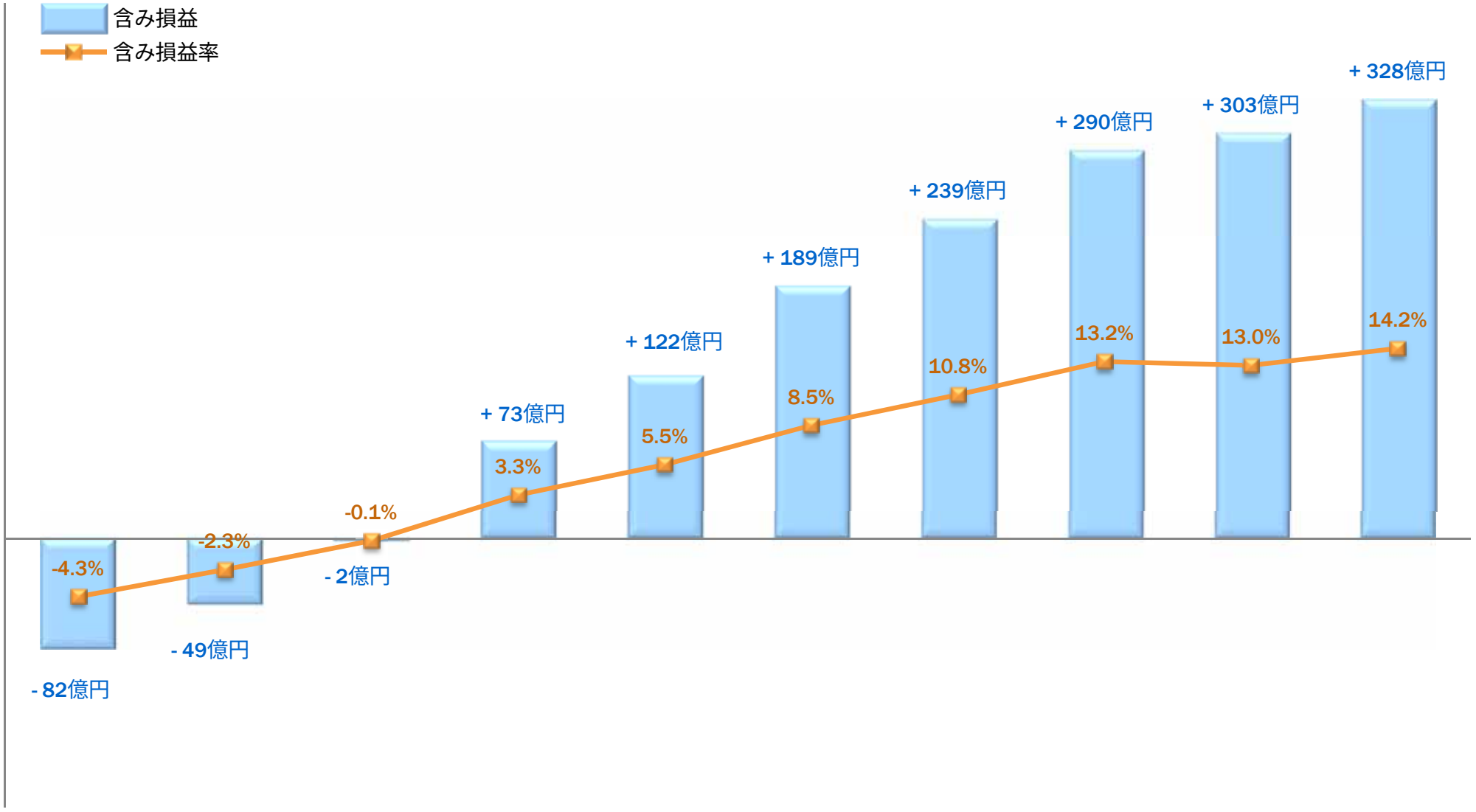


格付の状況

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

*1 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付けで三菱UFJ信託銀行株式会社から法人貸出等業務を承継しています。

含み損益の推移



第22期 (2013年10月)	第23期 (2014年4月)	第24期 (2014年10月)	第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)

*1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（以下「秋葉原UDX」）を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
期末算定価額（試算値）＝［ユーディーエックス特定目的会社に係る（総資産(*)－特定資産合計(*)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格－負債総額(*)）］×［PICの持分割合］
* 各期中の6月末日又は12月末日現在の帳簿価額を用いています。

期末算定価額の分析

含み損益の分析

（億円）

	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	増減
対象資産数 *1	58	58	-
期末算定価額	2,601	2,615	+ 14
帳簿価額	2,291	2,286	- 4
含み損益	309	328	+ 19
含み損益率	13.5%	14.4%	+ 0.9%

キャップレートと査定賃料の分析

（物件数）

		第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	増減
キャップレート *2	上昇	1	1	-
	変動なし	57	42	- 15
	低下	0	14	+ 14
査定賃料 *3	上昇	23	21	- 2
	変動なし	31	32	+ 1
	下落	2	2	-

*1 各期末に保有する物件から、①第30期については第31期に売却したオフィスビル2物件、②第31期については当期中に取得したレジデンス2物件を除いています。
*2 (1) 直接還元法による「還元利回り」（直接還元法を用いずDCF法で評価している物件は「割引率」）を用いて分析しています。
(2) 各期末に保有する物件から、①各期中に取得した物件（第30期はオフィスビル1物件、第31期はレジデンス2物件）、②優先出資証券1銘柄を除いています。
*3 (1) 直接還元法による「査定賃料」を用いて分析しています。
(2) 各期末に保有する物件から、①各期中に取得した物件（第30期はオフィスビル1物件、第31期はレジデンス2物件）、②優先出資証券1銘柄、③直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス2物件を除いています。

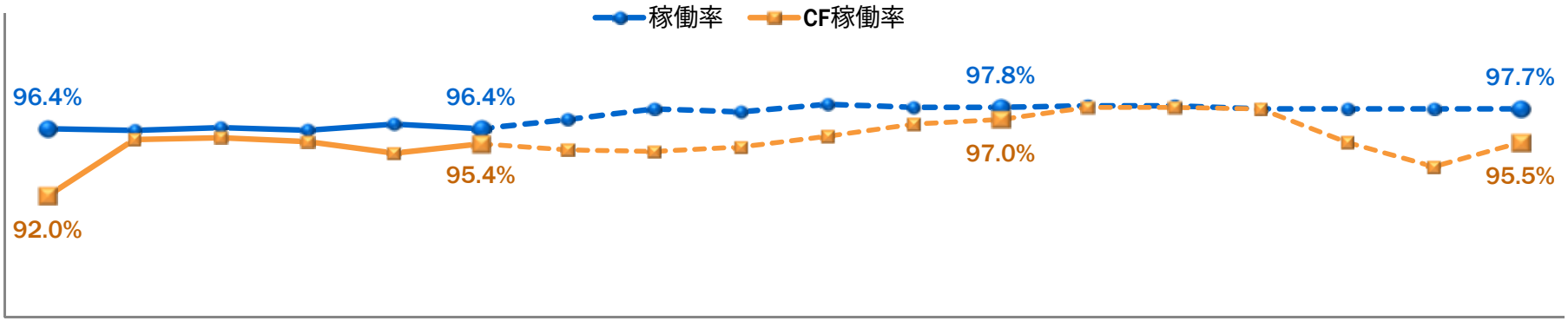
第32期・第33期 業績予想の概要

（百万円）

		第31期実績（2018年4月）[1]	第32期予想（2018年10月）[2]	増減 [2]-[1]	第33期予想（2019年4月）[3]	増減 [3]-[2]
営業収益		9,154	8,982	- 172	8,974	- 7
	物件売却益	271	-	- 271	-	-
営業費用		5,020	5,116	+ 95	5,187	+ 71
営業利益		4,134	3,865	- 268	3,786	- 79
	不動産賃貸事業損益（含UDX）	4,453	4,455	+ 2	4,391	- 64
経常利益		3,680	3,425	- 254	3,359	- 65
当期純利益		3,679	3,424	- 254	3,358	- 65
ＮＯＩ（含UDX）		5,855	5,853	- 2	5,810	- 42
ＦＦＯ		4,809	4,821	+ 11	4,777	- 43
圧縮積立金	積立額	140	-	- 140	-	-
	取崩額	-	-	-	65	+ 65
	残高（利益処分後）	400	400	-	334	- 65
一口当たり分配金		2,687円	2,600円	- 87円	2,600円	-
期中平均稼働率	オフィス	96.4%	97.6%	+ 1.2%	97.8%	+ 0.2%
	レジデンス	97.4%	95.8%	- 1.6%	95.8%	- %
	全体	96.8%	96.9%	+ 0.1%	97.1%	+ 0.2%
運用資産数		60	60	-	60	-

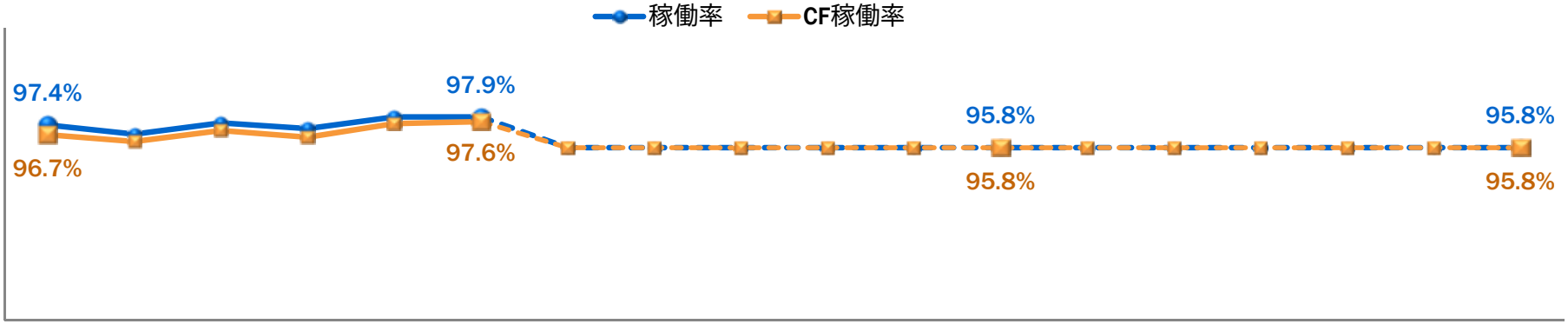
第32期・第33期 業績予想の前提（稼働率）

オフィス



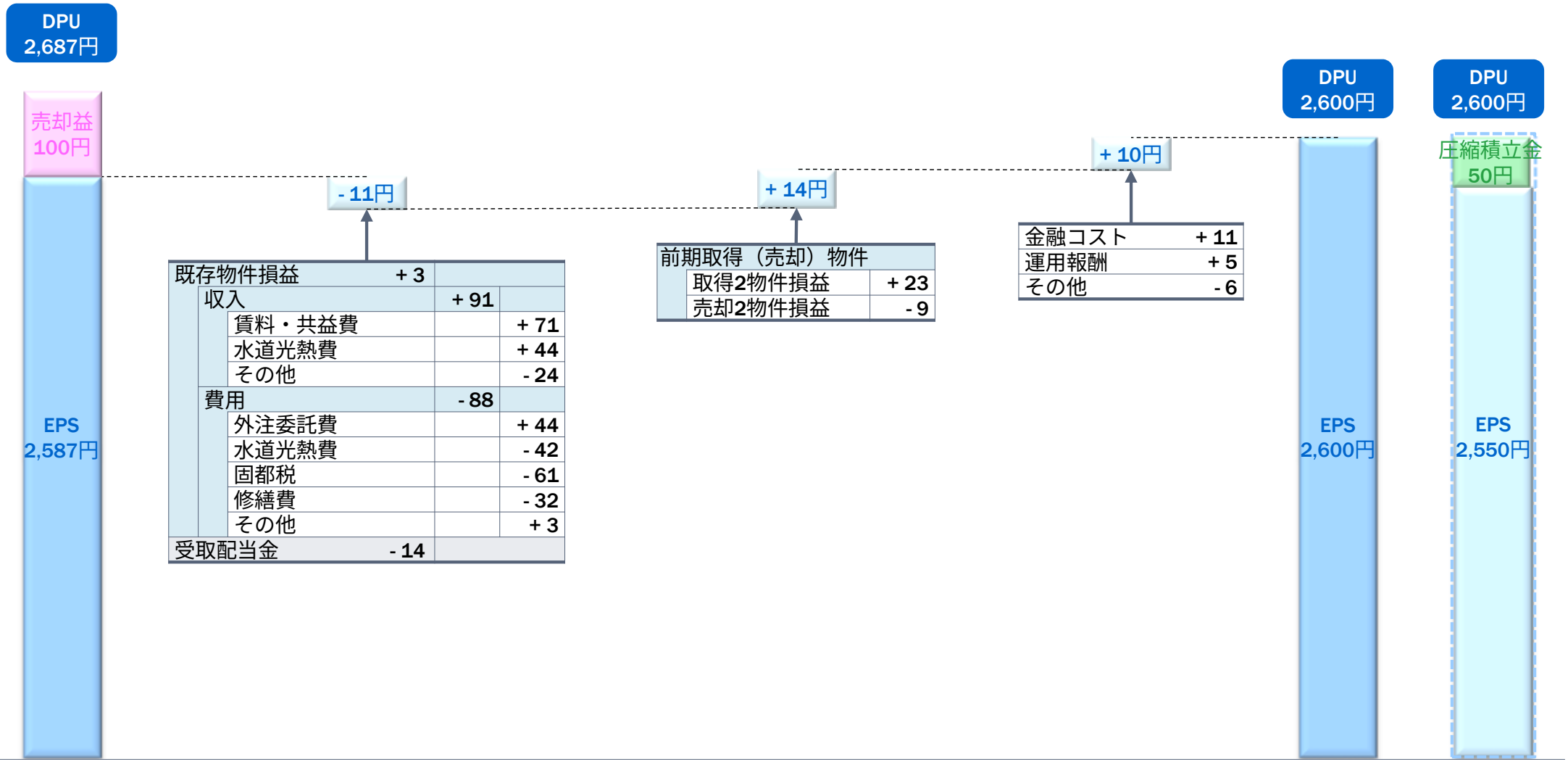
2017年 11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月
第31期実績						第32期予想						第33期予想					

レジデンス



2017年 11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月
第31期実績						第32期予想						第33期予想					

第32期・第33期 業績予想（1口当たり分配金）



分配金	不動産賃貸事業損益	物件取得（売却）による影響	その他	分配金	分配金
第31期（2018年4月）	第32期予想（2018年10月）				第33期予想（2019年4月）

プレミア投資法人の戦略

外部成長

マーケット環境

オフィス

- 優良物件の供給が少なく、取得競争が過熱
- 首都圏のみならず、地方都市もキャップレートが低下

レジデンス

- 個人投資家を含めた取得競争が過熱し価格は高止まり
- 都心優良物件のキャップレートは低水準で推移

運用方針

- NTT都市開発との連携強化を基本としつつ第三者からの物件取得も検討
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス

- 首都圏オフィスビルの空室率は低水準が続くが、今後の供給増を見据え賃料上昇は勢いを欠く

レジデンス

- 稼働率、賃料水準とも概ね安定的に推移
- 都心部の高級物件の稼働率も高水準で推移

運用方針

- テナント、スポンサー及びテナント仲介業者との連携強化
- 計画的な修繕とバリューアップ工事による競争力の向上

財務運営

マーケット環境

- 長期金利の動向に留意を要するものの、引続き低コストでのデット調達が可能
- 投資口価格は小幅な値動きで推移

運用方針

- 平均残存年数の長期化と調達コストの削減
- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

経営目標

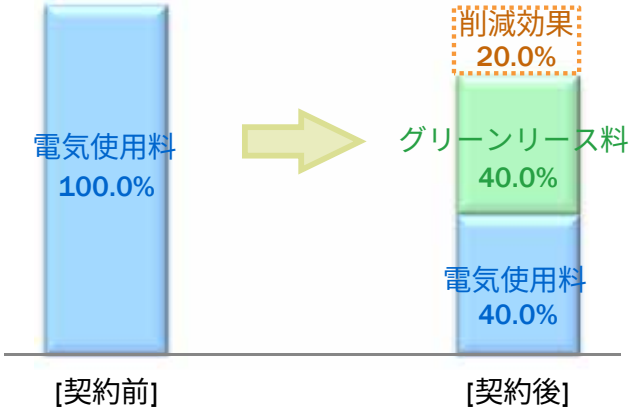
着実な資産拡大
分配金の維持・向上
財務コントロールの推進

サステナビリティに関する取り組み

グリーンリース契約

- 五反田NTビルの一部入居テナントとグリーンリース契約を締結し、当該テナント専有部の照明LED化工事を実施。
- 当該ビルは省エネ化による環境性能が向上。テナントは電気使用料の削減が見込めるとともに、オーナーも工事費用の一部をグリーンリース料として回収。

（テナントの費用削減イメージ）



GRESB

- 2017年実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得。
- 総合スコアであるGRESBレーティングにおいて「2 Stars」を取得。

DBJ Green Building認証

- 以下1物件で3つ星の認証を取得。

物件名	プレミアブラン代々木公園
評価	2017年3つ星認定

CASBEE不動産評価認証

- 以下2物件を含む16物件でCASBEE不動産S～Aランクの認証を取得。

物件名	NTTクレド岡山
評価	2018年 Sランク認定

物件名	五反田NTビル
評価	2018年 Aランク認定

Premier Investment Corporation

第31期決算　補足資料

第31期決算 補足資料

■ 第31期 比較貸借対照表	P.35	■ 第31期 有利子負債一覧	P.52
■ 第31期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.36	■ 財務指標	P.53
■ 第32期 予想損益計算書	P.37	■ 投資口価格／分配金	P.54
■ 業績予想の前提条件	P.38	■ 投資主の状況	P.55
■ 物件別収支状況	P.39	■ プレミア投資法人の特徴	P.56
■ 期末算定価額	P.46	■ 本資料で使用する用語	P.58
■ 月次稼働率	P.49	■ 注意事項	P.59

第31期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第30期実績（2017/10）[1]	第31期実績（2018/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	16,586	15,994	- 591
現金及び預金	3,776	3,177	- 599
信託現金及び信託預金	12,290	12,440	+ 149
その他流動資産	518	377	- 141
営業未収入金	126	118	- 7
前払費用	142	157	+ 15
未収還付法人税等	90	95	+ 5
未収消費税等	152	-	- 152
繰延税金資産	1	3	+ 1
その他	5	1	- 3
固定資産	235,264	232,257	- 3,006
有形固定資産	212,423	209,414	- 3,008
信託建物（純額）	65,089	63,338	- 1,751
信託構築物（純額）	957	937	- 19
信託工具、器具及び備品（純額）	124	140	+ 15
信託土地	146,251	144,997	- 1,253
無形固定資産	1,788	1,786	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	1	0	- 0
その他	9	8	- 1
投資その他の資産	21,052	21,057	+ 4
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	384	388	+ 4
信託差入敷金及び保証金	623	623	-
繰延資産	17	9	- 7
投資口交付費	1	0	- 1
投資法人債発行費	15	9	- 6
資産の部合計	251,867	248,262	- 3,605

（百万円）

科目	第30期実績（2017/10）[1]	第31期実績（2018/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	34,322	27,824	- 6,497
営業未払金	1,202	1,649	+ 446
短期借入金	5,400	3,400	- 2,000
1年内返済予定の長期借入金	18,900	10,850	- 8,050
1年内償還予定の投資法人債	7,500	10,000	+ 2,500
未払費用	142	129	- 12
前受金	1,077	1,280	+ 202
その他の流動負債	99	514	+ 415
未払法人税等	0	1	+ 0
未払消費税等	-	401	+ 401
未払事業所税	5	10	+ 5
預り金	82	90	+ 8
未払分配金	10	10	- 0
固定負債	93,593	96,147	+ 2,553
長期借入金	81,200	86,250	+ 5,050
投資法人債	5,000	2,500	- 2,500
信託預り敷金保証金	7,393	7,397	+ 3
負債の部合計	127,915	123,972	- 3,943
投資主資本	123,952	124,289	+ 337
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	260	260	-
任意積立金合計	260	260	-
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,341	3,679	+337
純資産の部合計	123,952	124,289	+ 337
負債・純資産の部合計	251,867	248,262	- 3,605

第31期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

（百万円）

科　目			第30期実績（2017/10）[1]	第31期実績（2018/4）[2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス 第30期実績	内、オフィス 第31期実績	内、オフィス 対前期増減	内、レジデンス 第30期実績	内、レジデンス 第31期実績	内、レジデンス 対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,200	8,407	+ 207	5,733	5,884	+ 150	2,466	2,523	+ 56
	賃貸事業収入		7,164	7,449	+ 284	4,884	5,113	+ 228	2,280	2,336	+ 55
	賃料		5,962	6,232	+ 270	3,738	3,955	+ 216	2,224	2,277	+ 53
	共益費		1,201	1,216	+ 14	1,146	1,158	+ 11	55	58	+ 2
	その他賃貸事業収入		1,035	958	- 77	849	771	- 78	186	187	+ 0
	駐車場使用料		231	226	- 5	163	158	- 5	68	68	+ 0
	施設使用料		62	62	+ 0	54	53	- 1	8	9	+ 1
	付帯収益		609	565	- 44	595	551	- 43	14	13	- 0
	その他の雑収入		131	103	- 28	35	8	- 27	95	95	- 0
	受取配当金	[2]	443	475	+ 32	443	475	+ 32	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	-	271	+ 271	-	271	+ 271	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	8,644	9,154	+ 510	6,177	6,631	+ 454	2,466	2,523	+ 56
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,256	4,430	+ 173	2,940	3,107	+ 166	1,316	1,323	+ 7
	外注委託費		1,075	1,084	+ 9	768	779	+ 10	306	305	- 0
	水道光熱費		663	625	- 38	621	584	- 37	42	41	- 0
	公租公課		569	565	- 3	443	439	- 3	126	126	- 0
	損害保険料		16	16	+ 0	11	11	+ 0	4	4	+ 0
	修繕費		337	529	+ 192	208	391	+ 183	128	137	+ 8
	信託報酬		35	32	- 3	18	17	- 0	17	14	- 2
	減価償却費		1,398	1,402	+ 3	813	813	+ 0	585	588	+ 3
	その他		161	173	+ 12	56	69	+ 13	105	104	- 0
	不動産賃貸事業損益 （含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,387	4,453	+ 65	3,236	3,253	+ 16	1,150	1,200	+ 49
	NOI （含 受取配当金）		5,785	5,855	+ 69	4,049	4,066	+ 16	1,735	1,788	+ 53
	その他営業費用	[5]	559	589	+ 30						
	資産運用報酬		347	366	+ 19						
	役員報酬		4	4	-						
	資産保管委託手数料		11	11	- 0						
	一般事務委託手数料		85	86	+ 1						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		102	112	+ 9						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	4,816	5,020	+ 203						
[A]-[B] 営業利益			3,827	4,134	+ 307						
営業外損益	営業外収益		2	2	+ 0						
	支払利息		473	446	- 26						
	その他		12	9	- 3						
	営業外費用		486	456	- 29						
経常利益			3,342	3,680	+ 337						
法人税等			1	1	- 0						
当期純利益			3,341	3,679	+ 337						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第30期（2017/10）	第31期（2018/4）
I. 当期未処分利益	3,341,782,340	3,679,603,879
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	-	-
III. 分配金の額	3,341,216,315	3,538,765,565
（1口当たり分配金）	2,537	2,687
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	-	140,059,069
V. 次期繰越利益	566,025	779,245

第32期 予想損益計算書

決算

（百万円）

科　目			第31期（2018/4）実績 [1]	第32期（2018/10）予想 [2]	対予想増減 [2]-[1]	内、オフィス 第31期実績	内、オフィス 第32期予想	内、オフィス 対予想増減	内、レジデンス 第31期実績	内、レジデンス 第32期予想	内、レジデンス 対予想増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,407	8,524	+ 116	5,884	6,001	+ 117	2,523	2,523	- 0
	賃貸事業収入		7,449	7,543	+ 94	5,113	5,193	+ 79	2,336	2,350	+ 14
	賃料		6,232	6,321	+ 88	3,955	4,031	+ 75	2,277	2,290	+ 12
	共益費		1,216	1,222	+ 5	1,158	1,162	+ 3	58	60	+ 1
	その他賃貸事業収入		958	980	+ 22	771	808	+ 37	187	172	- 14
	駐車場使用料		226	220	- 6	158	152	- 5	68	67	- 0
	施設使用料		62	60	- 2	53	50	- 2	9	9	- 0
	付帯収益		565	617	+ 52	551	603	+51	13	14	+ 0
	その他雑収入		103	82	- 20	8	1	- 6	95	80	- 14
	受取配当金	[2]	475	457	- 18	475	457	- 18	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	271	-	- 271	271	-	- 271	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,154	8,982	- 172	6,631	6,458	- 172	2,523	2,523	- 0
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,430	4,526	+ 95	3,107	3,120	+ 13	1,323	1,405	+ 82
	外注委託費		1,084	1,027	- 57	779	731	- 47	305	295	- 9
	水道光熱費		625	676	+ 51	584	633	+ 49	41	43	+ 1
	公租公課		565	631	+ 65	439	501	+ 62	126	130	+ 3
	損害保険料		16	16	- 0	11	11	- 0	4	4	+ 0
	修繕費		529	567	+ 38	391	331	- 60	137	236	+ 98
	信託報酬		32	31	- 1	17	16	- 1	14	14	+ 0
	減価償却費		1,402	1,397	- 4	813	825	+ 11	588	571	- 16
	その他		173	178	+ 4	69	68	- 0	104	109	+ 4
	不動産賃貸事業損益（含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,453	4,455	+ 2	3,253	3,338	+ 85	1,200	1,117	- 82
	NOI（含 受取配当金）		5,855	5,853	- 2	4,066	4,163	+ 97	1,788	1,689	- 99
	その他営業費用	[5]	589	590	+ 0						
	資産運用報酬		366	360	- 6						
	役員報酬		4	4	-						
	資産保管委託手数料		11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料		86	87	+ 0						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		112	118	+ 5						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	5,020	5,116	+ 95						
[A]- [B] 営業利益			4,134	3,865	- 268						
営業外損益	営業外収益		2	1	- 1						
	支払利息		446	432	- 14						
	その他		9	8	- 0						
	営業外費用		456	441	- 15						
経常利益			3,680	3,425	- 254						
法人税等			1	1	+ 0						
当期純利益			3,679	3,424	- 254						

修繕工事支出の主な内訳

（百万円）

修繕費	第31期実績 [529百万円]	アーバンネット池袋ビル：空調設備改修工事	80
		スフィアタワー天王洲：アネックス棟入居関連工事	53
	第32期計画 [567百万円]	アーバンネット池袋ビル：空調設備改修工事	112
		クエストコート原宿：屋上防水改修工事	42
資本的支出	第31期実績 [901百万円]	アーバンネット池袋ビル：空調設備改修工事	375
		かながわサイエンスパークR&D棟：空調設備改修工事	234
	第32期計画 [884百万円]	アーバンネット池袋ビル：衛生設備改修工事	359
		NTTクレド岡山ビル：商業区画入居関連工事	133

業績予想の前提条件

	第32期（2018/10）	第33期（2019/4）
運用資産	第31期末現在の運用資産数（60物件）から異動がないものとする。	第32期末現在の運用資産数（60物件）から異動がないものとする。
発行済投資口数	第31期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	第32期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。
有利子負債	第31期末時点の有利子負債残高113,000百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金及び投資法人債について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2018年5月22日に返済期限が到来する長期借入金3,000百万円（実施済み） • 2018年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,940百万円 • 2018年9月5日に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円 • 2018年9月28日に返済期限が到来する短期借入金1,460百万円 • 2018年7月25日に償還期限が到来する第4回無担保投資法人債7,500百万円 （期末予定残高：113,000百万円）	第32期末時点の有利子負債予定残高113,000百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） 以下の借入金及び投資法人債について、同額のリファイナンスを行うこと。 • 2019年2月28日に返済期限が到来する長期借入金2,850百万円 • 2019年3月6日に償還期限が到来する第5回無担保投資法人債2,500百万円 （期末予定残高：113,000百万円）
期中平均稼動率	オフィス：97.6% レジデンス：95.8% 全体：96.9%	オフィス：97.8% レジデンス：95.8% 全体：97.1%
その他	（営業収益） オフィスビルの稼働率改善（フリーレント期間の終了を含む）や季節変動による水道光熱費収入の増加を見込む一方、前期に計上した不動産等売却益が剥落することにより、前期比で減収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費：1,027百万円 固定資産税等：631百万円 修繕費：567百万円 減価償却費：1,397百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：590百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：432百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立ては想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。	（営業収益） 一部のテナント退去や水道光熱費収入の減少を見込むことにより、前期比で減収を予想。 （主な営業費用） 外注委託費：1,051百万円 固定資産税等：631百万円 修繕費：649百万円 減価償却費：1,419百万円 賃貸事業費用を除く営業費用：604百万円 （主な営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）：419百万円 （分配金） 過去に積立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金（400百万円）のうち65百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配金原資として想定。

物件別収支状況（1）

（百万円）

物件名	ランディック新橋ビル	ランディック第2新橋ビル	プレミア道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場センタービル	六番町ビル	櫻岳ビル *1	プレミア海岸ビル	アーバンネット三田ビル
物件外観									
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	千代田区神田佐久間町	港区海岸	港区三田
取得価格	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	1,796	5,100	10,300
延床面積	6,914m^2	8,332m^2	2,721m^2	7,737m^2	9,906m^2	9,339m^2	2,776m^2	8,476m^2	13,987m^2
建築時期	1982/6	1978/12	1991/6	1993/2	1992/5	1987/4	1988/3	1993/1	1987/9

決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	199	200	223	223	88	80			251	249			64	42	139	136	309	305
賃料・共益費	180	181	204	205	70	70			209	210			55	36	112	112	285	284
その他収益	18	19	19	18	17	10			41	39			8	5	27	24	24	20
賃貸事業費用	82	96	89	111	40	27			108	101			27	22	78	73	135	167
外注委託費	16	16	19	20	6	5	N/A	N/A	25	24	N/A	N/A	6	4	14	13	36	37
水道光熱費	9	9	13	13	4	4	*2	*2	17	15	*2	*2	5	3	10	9	25	21
公租公課	22	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14	29	29
修繕費	1	15	1	22	10	0			6	1			0	3	5	2	10	45
減価償却費	30	30	36	37	9	9			36	36			10	6	31	31	30	31
その他支出	1	2	1	1	3	1			1	1			0	0	2	1	1	2
賃貸事業損益	116	103	134	112	48	53	98	62	142	148	164	166	37	19	61	63	174	137
NOI	147	133	171	149	57	63	121	85	179	185	196	198	47	26	92	95	205	169
NOI利回り	4.8%	4.4%	5.1%	4.5%	7.8%	8.6%	4.9%	3.4%	8.2%	8.6%	5.1%	5.2%	5.6%	4.8%	3.8%	3.9%	4.1%	3.4%

*1 櫻岳ビルは、2018年2月28日付けで売却しました。
*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別収支状況（2）

（百万円）

物件名	アーバンネット麻布ビル	アーバンネット市ヶ谷ビル	アーバンネット入船ビル	グランパーク（13%）*1	アーバンネット麹町ビル	プレミア東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル（45%）*1	上野トーセイビル
物件外観									
所在地	港区南麻布	新宿区払方町	中央区入船	港区芝浦	千代田区麹町	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野
取得価格	5,000	1,650	2,900	11,490	3,600	4,310	4,380	4,100	5,900
延床面積	6,486m^2	4,217m^2	6,058m^2	160,042m^2	6,231m^2	5,054m^2	4,799m^2	7,545m^2	6,868m^2
建築時期	1992/4	1993/12	1990/7	1996/8	1987/5	2006/10	1985/12	1987/11	2007/5

決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益							460	443	156	163	108	106	120	115	95	94	129	202
賃料・共益費							394	386	145	152	93	93	104	99	85	85	112	178
その他収益							66	56	10	10	15	13	16	15	10	9	16	24
賃貸事業費用							201	227	64	67	66	69	64	64	45	45	98	91
外注委託費	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	51	52	25	25	9	9	14	12	9	10	23	13
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	*2	*2	64	58	7	7	10	9	8	7	7	6	8	10
公租公課							37	37	18	18	8	8	8	8	8	8	12	12
修繕費							6	35	5	7	1	5	0	0	5	2	1	0
減価償却費							37	37	6	6	35	35	15	15	13	13	51	52
その他支出							3	4	0	1	1	1	17	18	1	3	1	1
賃貸事業損益	80	88	36	22	94	95	259	215	91	95	42	36	55	50	50	49	31	110
NOI	97	105	45	31	113	114	297	253	98	102	78	72	71	66	63	63	82	163
NOI利回り	4.0%	4.3%	5.6%	3.9%	8.0%	8.2%	5.3%	4.5%	5.4%	5.7%	4.2%	3.9%	3.2%	3.0%	3.1%	3.1%	3.0%	6.0%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 本物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

物件別収支状況（3）

（百万円）

物件名	アーバンネット池袋ビル		アーバンネット大森ビル		スフィアタワー天王洲（67%）*1		プレミア横浜西口ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟（27%）*1		NU関内ビル *2		NTTクレド岡山ビル（60%）*1		アーバンネット静岡追手町ビル（40%）*1		アーバンネット静岡ビル（40%）*1	
物件外観																		
所在地	豊島区東池袋		大田区大森北		品川区東品川		横浜市西区		川崎市高津区		横浜市中区		岡山市北区		静岡市葵区		静岡市葵区	
取得価格	13,600		4,800		15,000		3,558		6,556		3,300		3,600		1,628		1,119	
延床面積	25,050m^2		11,937m^2		43,477m^2		7,562m^2		83,500m^2		10,963m^2		35,299m^2		13,817m^2		8,997m^2	
建築時期	1988/9		1992/7		1993/4		1986/4		1989/7		1987/2		1999/2		1996/3		1991/11	
決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	747	736	251	250	269	514	137	141	335	382	137	6	230	235	109	110	77	72
賃料・共益費	646	646	238	238	164	409	109	115	255	307	115	5	160	170	96	96	69	65
その他収益	100	89	13	12	104	105	28	26	79	74	21	0	70	64	13	13	8	7
賃貸事業費用	310	377	119	114	176	288	68	90	261	258	152	13	198	225	44	44	32	33
外注委託費	81	89	36	35	39	69	14	15	68	63	26	1	70	70	15	15	13	12
水道光熱費	87	80	16	14	80	102	11	11	87	82	16	1	35	30	7	6	5	4
公租公課	33	33	18	18	0	0	10	10	33	33	13	9	29	29	5	5	5	5
修繕費	20	80	7	3	12	53	0	21	9	9	61	0	4	29	0	1	1	2
減価償却費	83	88	39	40	38	54	29	29	60	67	32	-	35	37	13	14	7	7
その他支出	3	4	1	1	5	8	1	1	1	1	1	0	22	27	0	0	0	0
賃貸事業損益	437	358	132	135	92	226	68	51	74	123	- 14	- 7	32	10	65	65	44	39
NOI	521	447	171	176	131	280	98	80	135	191	17	- 7	68	47	79	79	52	46
NOI利回り	7.8%	6.5%	7.3%	7.5%	2.4%	3.7%	6.2%	5.2%	5.2%	7.2%	1.1%	-10.3%	3.8%	2.6%	9.7%	9.6%	9.3%	8.4%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 NU関内ビルは、2017年11月9日付けで売却しました。

物件別収支状況（4）

（百万円）

物件名	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX （19%） *1	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	キャビンアリーナ 赤坂	キャビンアリーナ 南青山	ビュロー紀尾井町	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園II
物件外観									
所在地	大阪市西区	千代田区外神田	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区六本木	港区芝
取得価格	4,600	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070	1,840	4,678	2,181
延床面積	11,561m^2	155,629m^2	8,158m^2	1,913m^2	1,793m^2	1,399m^2	2,008m^2	8,332m^2	2,548m^2
建築時期	1997/5	2006/1	2001/11	2002/3	2002/11	2003/2	2002/11	2002/10	2003/2

決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	248	244			155	156	53	55	40	41	35	36	37	37	126	134	56	59
賃料・共益費	218	218			146	144	50	51	36	37	32	34	37	37	124	133	54	56
その他収益	30	26			9	11	3	4	3	4	2	2	-	-	1	0	2	2
賃貸事業費用	110	104			62	70	18	19	20	15	18	18	15	13	65	59	29	27
外注委託費	35	36	N/A	N/A	18	19	5	5	5	5	4	4	-	-	13	10	4	4
水道光熱費	23	18			0	1	1	1	0	0	0	0	-	-	1	1	0	0
公租公課	18	18			8	8	2	2	1	1	1	1	2	2	7	7	3	3
修繕費	6	3			4	8	1	2	2	1	1	2	0	0	6	3	2	1
減価償却費	25	25			26	27	6	6	8	6	8	8	11	10	34	34	17	17
その他支出	1	1			4	5	1	1	1	0	1	0	1	0	1	1	1	0
賃貸事業損益	137	139	443 *2	475 *2	92	86	35	35	20	25	16	18	21	24	60	74	27	31
NOI	162	165	443 *2	475 *2	118	113	41	42	28	31	25	27	33	34	94	109	44	48
NOI利回り	7.1%	7.3%	4.4% *2	4.7% *2	5.5%	5.3%	3.4%	3.5%	5.0%	5.5%	5.8%	6.2%	4.1%	4.2%	4.8%	5.6%	4.9%	5.5%

*1 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券（発行済総口数282,000口）のうち53,850口（19%）を保有しています。
*2 優先出資証券の受取配当金に基づく数値を記載しています。

物件別収支状況（5）

（百万円）

物件名	ラング・タワー 京橋		プレミアステージ 三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		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	
物件外観																		
所在地	中央区京橋		港区芝		渋谷区富ヶ谷		渋谷区富ヶ谷		千代田区内神田		新宿区住吉町		港区赤坂		港区芝公園		港区海岸	
取得価格	927		1,580		1,662		2,330		1,723		1,460		2,043		1,585		1,556	
延床面積	1,714m^2		1,748m^2		2,487m^2		3,086m^2		2,458m^2		1,779m^2		2,357m^2		2,129m^2		1,826m^2	
建築時期	2003/2		2004/11		2004/11		2005/6		2005/8		2005/7		2004/11		2006/9		2005/8	
決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	35	36	52	52	53	57	64	67	60	61	46	45	44	46	45	45	36	35
賃料・共益費	34	34	51	51	49	50	62	63	56	57	44	43	41	42	41	43	30	31
その他収益	1	1	1	1	3	7	2	3	4	3	1	1	2	4	3	2	5	4
賃貸事業費用	16	17	36	20	21	29	35	33	22	27	20	20	29	38	19	19	23	22
外注委託費	3	4	5	4	5	6	6	6	5	4	5	5	5	9	6	5	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	1	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2
修繕費	1	2	18	2	1	7	5	4	0	6	2	2	1	5	2	2	2	0
減価償却費	7	7	8	9	9	9	17	17	10	10	10	10	16	17	8	8	13	13
その他支出	1	0	1	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	2	0	0	0	1
賃貸事業損益	19	19	16	31	31	28	29	34	38	33	25	25	14	8	25	26	13	13
NOI	27	26	25	41	41	38	46	51	48	43	35	35	31	25	33	34	26	26
NOI利回り	7.0%	7.0%	3.6%	5.8%	5.6%	5.2%	4.7%	5.2%	6.5%	5.9%	5.5%	5.5%	3.8%	3.1%	4.5%	4.7%	3.9%	3.9%

物件別収支状況（6）

（百万円）

物件名	芝浦アイランド エアタワー（23%）*1		ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑 タワー		芝浦アイランド ブルームタワー（16%）*1		クエストコート 原宿		アーバンコート 市ヶ谷		プレミアステージ 麻布十番		プレミアステージ 笹塚		ビーサイト大崎	
物件外観																		
所在地	港区芝浦		港区赤坂		新宿区新宿		港区芝浦		渋谷区千駄ヶ谷		新宿区払方町		港区三田		渋谷区笹塚		品川区大崎	
取得価格	7,590		3,930		6,500		5,500		4,500		1,385		1,420		1,080		1,072	
延床面積	81,760m^2		6,329m^2		11,203m^2		104,186m^2		5,408m^2		3,662m^2		1,354m^2		1,452m^2		1,462m^2	
建築時期	2007/3		2002/12		2002/12		2008/9		2004/1		1993/1		2005/1		2005/1		2002/12	
決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	344	347	90	95	180	176	279	280	149	149	59	55		13		10	29	29
賃料・共益費	300	305	83	88	159	157	254	255	139	138	54	53		12		10	29	29
その他収益	43	42	6	6	20	18	25	24	10	11	4	2		1		0	-	0
賃貸事業費用	245	245	41	40	107	109	169	168	53	54	24	27		4		4	10	17
外注委託費	54	53	9	9	33	34	40	39	15	14	7	9	N/A	1	N/A	1	-	-
水道光熱費	9	9	2	1	5	5	3	2	3	3	0	0	*2	0	*2	0	-	-
公租公課	15	15	6	6	11	11	13	13	6	6	3	3		0		0	1	1
修繕費	19	22	3	1	10	9	12	11	4	4	4	4		0		0	0	7
減価償却費	96	96	18	18	44	44	66	66	23	24	7	8		1		1	8	8
その他支出	49	48	1	1	2	3	34	34	0	1	0	0		0		0	0	0
賃貸事業損益	98	102	48	55	72	67	109	111	96	95	34	28		9		6	18	12
NOI	194	198	67	73	116	111	175	178	119	119	42	37		10		8	26	20
NOI利回り	6.6%	6.8%	3.6%	3.9%	3.8%	3.6%	7.4%	7.6%	5.6%	5.6%	6.0%	5.3%		4.5%		4.6%	6.3%	4.8%

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 プレミアステージ麻布十番及びプレミアステージ笹塚は、2018年3月1日付けで取得しました。

物件別収支状況（7）

（百万円）

物件名	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		プレミアステージ湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋		プレミアステージ両国	
物件外観																
所在地	文京区向丘		大田区中馬込		世田谷区下馬		文京区湯島		豊島区駒込		豊島区南大塚		墨田区吾妻橋		墨田区緑	
取得価格	975		1,560		1,525		1,803		1,830		1,310		2,640		1,496	
延床面積	1,583m^2		2,446m^2		1,904m^2		2,527m^2		2,400m^2		1,894m^2		3,852m^2		2,475m^2	
建築時期	2002/3		2005/2		2006/3		2006/3		2007/1		2006/8		2007/11		2008/3	
決算期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
賃貸事業収益	32	31	42	42	39	39	50	53	53	54	41	42	82	81	46	47
賃料・共益費	31	31	37	38	34	36	47	50	51	51	40	40	75	76	44	44
その他収益	1	0	4	3	4	2	2	2	2	2	0	1	6	5	2	2
賃貸事業費用	11	10	24	27	22	19	31	27	27	28	19	20	44	39	24	24
外注委託費	3	3	5	4	6	4	8	6	5	6	3	4	8	7	4	4
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	3	3	2	2
修繕費	1	1	3	7	2	0	2	1	1	1	0	1	4	2	1	1
減価償却費	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	11	22	22	14	14
その他支出	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1	2	1	3	1	1	1
賃貸事業損益	21	21	18	15	16	20	19	25	26	25	21	21	38	41	21	22
NOI	24	24	29	26	27	30	33	40	41	41	32	32	61	64	36	37
NOI利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.6%	5.7%	5.2%	5.5%	5.7%	5.9%

期末算定価額(1)

エリア		物件名 *1	期末算定価額			キャップレート *2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第30期 (2017/10) [1] (百万円)	第31期 (2018/4) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第31期 (2018/4)	前期比 増減		
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,680	6,680	-	3.7%	- %	6,049	+ 630
		ランディック第2新橋ビル	7,400	7,400	-	3.8%	- %	6,687	+ 712
		プレミア道玄坂ビル	2,570	2,570	-	3.8%	- %	1,479	+ 1,090
		KN渋谷3	7,290	8,080	+ 790	3.7%	- %	4,967	+ 3,112
		高田馬場センタービル	6,080	6,100	+ 20	4.2%	- %	4,319	+ 1,780
		六番町ビル	8,600	8,570	- 30	4.1%	- %	7,708	+ 861
		プレミア海岸ビル	3,830	3,830	-	4.2%	- %	4,942	- 1,112
		アーバンネット三田ビル	10,900	10,900	-	3.9%	- %	10,112	+ 787
		アーバンネット麻布ビル	4,880	4,880	-	4.2%	- %	4,849	+ 30
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,640	1,640	-	4.6%	- %	1,609	+ 30
		アーバンネット入船ビル *3	3,860	3,310	- 550	4.3%	- 0.2%	2,793	+ 516
		グランパーク	13,600	13,700	+ 100	3.9%	- %	11,285	+ 2,414
		アーバンネット麹町ビル	4,370	4,570	+ 200	3.8%	- 0.1%	3,615	+ 954
	東京23区 (都心5区を除く)	プレミア東陽町ビル	3,230	3,230	-	4.8%	- %	3,690	- 460
		上野THビル	2,740	2,650	- 90	4.7%	- %	4,482	-1,832
		五反田NTビル	2,740	2,710	- 30	4.6%	- %	4,119	- 1,409
		上野トーセイビル	6,440	6,440	-	4.4%	- %	5,458	+ 981
		アーバンネット池袋ビル	19,200	19,200	-	4.2%	- %	13,711	+ 5,488
		アーバンネット大森ビル	5,670	5,670	-	4.6%	- %	4,674	+ 995
		スフィアタワー天王洲	15,300	15,400	+ 100	3.9%	- %	15,260	+ 139
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	3,370	3,660	+ 290	4.4%	- 0.1%	3,134	+ 525
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,420	5,750	+ 330	5.8%	- 0.1%	5,347	+ 402
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	3,492	3,438	- 54	6.2%	- %	3,631	- 193
		アーバンネット静岡追手町ビル	1,752	1,752	-	6.6%	- %	1,658	+ 93
		アーバンネット静岡ビル	1,224	1,224	-	6.6%	- %	1,109	+ 114
		アーバンエース肥後橋ビル	4,790	4,790	-	4.5%	- %	4,573	+ 216
小計			157,068	158,144	+ 1,076			141,273	+ 16,870

期末算定価額(2)

エリア		物件名*1	期末算定価額			キャップレート*2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
			第30期 (2017/10) [1] (百万円)	第31期 (2018/4) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第31期 (2018/4)	前期比 増減		
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,930	4,930	-	4.2%	- %	4,306	+ 623
		パークアクシス明治神宮前	1,750	1,750	-	4.2%	- %	2,425	- 675
		キャビンアリーナ赤坂	1,180	1,180	-	4.3%	- %	1,155	+ 24
		キャビンアリーナ南青山	1,030	1,030	-	4.3%	- %	874	+ 155
		ビュロー紀尾井町	1,330	1,340	+ 10	4.2%	+ 0.1%	1,631	- 291
		六本木グリーンテラス	4,250	4,270	+ 20	4.1%	- %	3,908	+ 361
		プレミアステージ芝公園II	1,740	1,740	-	4.3%	- %	1,795	- 55
		ラング・タワー京橋	1,030	1,040	+ 10	4.2%	- %	767	+ 272
		プレミアステージ三田慶大前	1,880	1,880	-	4.2%	- 0.1%	1,424	+ 455
		プレミアロッソ	1,720	1,630	- 90	4.2%	- %	1,469	+ 160
		プレミアブラン代々木公園	2,300	2,350	+ 50	4.2%	- 0.1%	1,976	+ 373
		プレミアステージ内神田	2,030	2,050	+ 20	4.2%	- %	1,499	+ 550
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,680	1,720	+ 40	4.3%	- 0.1%	1,282	+ 437
		Walk赤坂	1,690	1,690	-	4.1%	- %	1,679	+ 10
		プレミアステージ芝公園	1,470	1,530	+ 60	4.2%	- 0.1%	1,473	+ 56
		MEW	1,200	1,220	+ 20	4.4%	- 0.1%	1,344	- 124
		芝浦アイランド エアタワー	7,020	7,080	+ 60	4.0%	- %	5,845	+ 1,234
		ストーリア赤坂	3,220	3,150	- 70	4.1%	- %	3,763	- 613
		ルネ新宿御苑タワー	5,480	5,300	- 180	4.2%	- %	6,155	- 855
		芝浦アイランド ブルームタワー	6,500	6,530	+ 30	4.1%	- %	4,681	+ 1,848
		クエストコート原宿	5,070	5,070	-	4.1%	- %	4,268	+ 801
		アーバンコート市ヶ谷	1,760	1,840	+ 80	4.5%	- 0.1%	1,389	+ 450
		プレミアステージ麻布十番	N/A	1,480	N/A	4.0%	N/A	1,449	+ 30
		プレミアステージ笹塚	N/A	1,120	N/A	4.2%	N/A	1,097	+ 22

期末算定価額(3)

エリア		物件名 *1	期末算定価額 第30期(2017/10)[1](百万円)	期末算定価額 第31期(2018/4)[2](百万円)	期末算定価額 増減 *1 [2]-[1](百万円)	キャップレート *2 第31期(2018/4)	キャップレート *2 前期比増減	帳簿価額 [3](百万円)	含み損益 [2]-[3](百万円)
レジデンス	東京23区(都心5区を除く)	ビーサイト大崎	964	963	-1	4.5%	-%	844	+118
		プレミアガーデン本郷	932	979	+47	4.0%	-0.2%	950	+28
		プレミアグランデ馬込	1,210	1,210	-	4.5%	-%	1,299	-89
		プレミアノッツェ祐天寺	1,370	1,400	+30	4.4%	-0.1%	1,380	+19
		プレミアステージ湯島	1,690	1,730	+40	4.3%	-0.1%	1,504	+225
		プレミアステージ駒込	1,820	1,870	+50	4.3%	-0.1%	1,522	+347
		プレミアステージ大塚	1,360	1,360	-	4.6%	-%	1,151	+208
		プレミアステージ本所吾妻橋	2,750	2,750	-	4.3%	-%	2,336	+413
		プレミアステージ両国	1,590	1,550	-40	4.4%	-%	1,262	+287
小計			73,946	76,732	+186			69,919	+6,812
合計			231,014	234,876	+1,262			211,192	+23,683

*1 本表は当期末保有物件について記載しています。なお、期末算定価額の前期比増減からは当期中の新規物件取得による増加額を除外しています。
*2 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法のみで評価しているレジデンス2物件(芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。
*3 アーバンネット入船ビルについては現行テナントの退去リスクを織り込み、鑑定評価額の前提条件を一棟貸しからマルチテナントでの運営に変更するとともに、想定稼働率・賃料が引き下げられています。

月次稼働率(1)

(%)

エリア		物件名	第30期（2017/10）							第31期（2018/4）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア道玄坂ビル	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	100.0	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	100.0	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	81.5	77.8	77.8	77.8	69.4	69.4	69.4	73.6
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		櫻岳ビル *1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
		プレミア海岸ビル	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	98.1	98.7	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5	98.9
		アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グランパーク	99.0	99.2	99.3	99.0	99.3	99.0	99.1	98.9	99.2	99.4	98.2	98.5	99.7	99.0
		アーバンネット麹町ビル	100.0	100.0	88.0	88.0	96.9	96.9	95.0	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	100.0	97.4
	東京23区（都心5区を除く）	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	57.8	57.8	57.8	68.3	100.0	100.0	73.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲 *2	-	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	93.0	93.0	93.0	94.8	94.8	94.8	93.9
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパークR&D棟	71.6	71.6	69.4	69.4	69.4	80.4	72.0	84.7	84.7	86.8	86.8	90.0	89.6	87.1
		NU関内ビル *3	81.3	81.3	81.3	81.3	83.3	83.3	82.0	-	-	-	-	-	-	-
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	82.9	82.9	82.9	86.1	86.1	86.9	84.6	86.9	85.4	85.4	85.4	88.1	83.8	85.8
		アーバンネット静岡追手町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット静岡ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	99.6	97.5	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	92.4
		アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			94.1	92.9	92.4	92.9	94.1	95.1	93.6	96.4	96.3	96.5	96.3	96.7	96.4	96.4

*1 櫻岳ビルは、2018年2月28日付けで売却しました。
*2 スフィアタワー天王洲は、2017年6月21日付けで取得しました。
*3 NU関内ビルは、2017年11月9日付けで売却しました。

月次稼働率(2)

(%)

エリア		物件名	第30期（2017/10）							第31期（2018/4）						
			5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	97.9	96.9	99.0	99.5	98.0	96.8	98.0	96.8	95.3	98.1	97.4	95.9	95.0	96.4
		パークアクシス明治神宮前	93.2	93.2	95.4	95.4	95.4	95.4	94.6	95.4	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0	98.0
		キャビンアリーナ赤坂	94.8	94.3	96.9	100.0	92.2	91.9	95.0	100.0	94.3	94.3	96.9	100.0	100.0	97.6
		キャビンアリーナ南青山	93.8	91.6	89.0	100.0	97.4	95.3	94.5	92.2	97.9	94.8	97.9	100.0	100.0	97.1
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六本木グリーンテラス	96.2	94.3	90.3	95.6	95.6	100.0	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミアステージ芝公園II	93.2	94.4	94.3	96.7	96.7	96.7	95.3	97.6	98.8	99.0	98.0	100.0	98.8	98.7
		ラング・タワー京橋	96.5	96.5	95.0	95.0	94.8	94.8	95.5	96.6	98.3	96.6	100.0	100.0	98.5	98.3
		プレミアステージ三田慶大前	94.7	96.6	98.4	95.0	96.6	95.0	96.0	96.6	96.3	94.7	98.1	98.4	98.4	97.1
		プレミアロッソ	91.7	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	98.1	100.0	97.0	94.0	97.0	95.2	97.6	96.8
		プレミアブラン代々木公園	98.4	93.8	93.8	96.8	100.0	97.2	96.7	100.0	98.7	98.3	98.3	98.3	94.9	98.1
		プレミアステージ内神田	95.2	100.0	100.0	98.9	97.1	100.0	98.5	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	100.0	99.0
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	95.3	89.7	96.1	100.0	100.0	96.7	96.3	91.7	94.7	100.0	100.0	96.7	98.4	96.9
		Walk赤坂	90.1	90.1	90.1	100.0	93.4	90.6	92.4	90.6	90.6	80.0	71.3	91.2	100.0	87.3
		プレミアステージ芝公園	93.2	95.3	93.1	97.7	97.9	100.0	96.2	100.0	95.6	97.9	95.3	95.3	97.7	97.0
		MEW	100.0	100.0	95.1	91.4	86.5	91.4	94.1	91.4	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0	96.7
		芝浦アイランド エアタワー	97.5	98.0	98.1	97.0	98.0	97.7	97.7	97.3	97.4	98.1	98.0	98.3	98.0	97.9
		ストーリア赤坂	98.0	98.0	92.6	94.5	96.1	96.1	95.9	100.0	98.1	98.1	96.3	98.1	100.0	98.4
		ルネ新宿御苑タワー	96.1	94.5	94.1	94.6	92.2	89.2	93.4	91.6	90.5	93.2	94.0	94.4	95.6	93.2
		芝浦アイランド ブルームタワー	98.4	97.7	97.3	97.7	97.7	98.0	97.8	98.3	98.3	98.5	98.3	98.2	97.9	98.3
		クエストコート原宿	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	100.0	99.6	100.0	98.2	100.0	97.2	97.2	100.0	98.8
		アーバンコート市ヶ谷	97.3	97.3	94.8	94.8	92.3	92.3	94.8	97.4	92.3	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8
		プレミアステージ麻布十番 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	97.2	98.6
		プレミアステージ笹塚 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.2	98.2	98.2

*1 プレミアステージ麻布十番及びプレミアステージ笹塚は、2018年3月1日付けで取得しました。

月次稼働率(3)

(%)

エリア	物件名	第30期（2017/10）							第31期（2018/4）						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
東京23区（都心5区を除く）	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	93.1	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアグランデ馬込	94.0	91.5	94.0	97.0	93.9	100.0	95.1	100.0	96.8	96.8	96.8	100.0	94.5	97.5
	プレミアノッツェ祐天寺	87.2	89.3	93.4	96.6	93.1	96.6	92.7	96.6	93.9	96.6	91.0	100.0	96.7	95.8
	プレミアステージ湯島	90.6	90.6	92.8	97.8	96.6	100.0	94.7	100.0	98.2	100.0	98.9	100.0	94.4	98.6
	プレミアステージ駒込	98.7	98.7	98.9	96.3	97.4	97.4	97.9	98.6	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4	98.5
	プレミアステージ大塚	94.0	95.5	95.5	94.0	94.1	97.0	95.0	94.0	90.8	95.3	95.3	100.0	100.0	95.9
	プレミアステージ本所吾妻橋	97.6	98.8	95.7	96.3	97.6	95.1	96.8	95.7	96.9	99.4	99.4	98.8	97.5	97.9
	プレミアステージ両国	93.1	94.2	97.7	97.7	98.9	95.6	96.2	96.7	96.6	96.6	96.6	96.6	98.8	97.0
小計		96.5	96.4	96.0	97.1	96.6	96.8	96.6	97.4	96.7	97.5	97.1	97.9	97.9	97.4
合計		95.0	94.1	93.7	94.3	94.9	95.6	94.6	96.7	96.4	96.8	96.6	97.1	96.9	96.8

第31期 有利子負債一覧

借入金一覧

借入先 *1	借入残高（百万円）	金利 *2 *3	年限（年）	返済期限	
短期借入金	3,400				
三井住友信託銀行ほか	1,940	0.24%	1	2018年 7月	第32期
三井住友銀行ほか	1,460	0.24%	1	2018年 9月	
長期借入金	97,100				
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
みずほ銀行ほか	5,000	1.21%	6	2018年 9月	
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6	2019年 2月	第33期
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
三菱UFJ銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5	2020年 3月	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5	2021年 1月	第37期
三井住友銀行ほか	5,000	0.24%	4	2021年 5月	第38期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7	2021年 9月	
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7	2022年 7月	第40期
三菱UFJ銀行ほか	8,000	0.80%	7	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7	2022年11月	
あおぞら銀行	1,100	0.40%	5	2023年 3月	
みずほ銀行	2,700	0.43%	6	2023年 5月	第42期
福岡銀行ほか（シンジケート・ローン）	5,000	0.29%	6	2023年 8月	
NTTファイナンス	4,000	0.53%	7	2024年 5月	第44期
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8	2024年 8月	
あおぞら銀行	700	0.52%	8	2024年 8月	
三井住友銀行	1,500	0.55%	7	2025年 3月	第45期
三井住友信託銀行	3,300	0.60%	8	2025年 5月	第46期
三井住友信託銀行ほか	3,800	0.61%	8	2026年 3月	第47期
三菱UFJ銀行	1,500	0.61%	8	2026年 3月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10	2026年10月	第48期
三菱UFJ銀行	1,220	0.62%	10	2026年10月	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10	2026年11月	第49期
借入金　合計	100,500				

投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	金利	年限（年）	償還期限	
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72%	5	2018年7月	第32期
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5	2019年3月	第33期
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7	2021年3月	第37期
投資法人債　合計	12,500				

借入先別一覧

順位	借入先 *1	借入残高（百万円）			比率
		長期借入金	短期借入金	計	
1	三井住友信託銀行	19,590	970	20,560	20.5%
2	みずほ銀行	14,940	660	15,600	15.5%
3	三井住友銀行	14,250	1,065	15,315	15.2%
4	三菱UFJ銀行	11,170	345	11,515	11.5%
5	NTTファイナンス	9,000	-	9,000	9.0%
6	りそな銀行	7,550	360	7,910	7.9%
7	あおぞら銀行	6,200	-	6,200	6.2%
8	日本政策投資銀行	5,400	-	5,400	5.4%
9	農林中央金庫	2,500	-	2,500	2.5%
10	三井住友海上火災保険	2,000	-	2,000	2.0%
11	福岡銀行	2,000	-	2,000	2.0%
12	野村信託銀行	1,000	-	1,000	1.0%
13	七十七銀行	1,000	-	1,000	1.0%
14	東日本銀行	500	-	500	0.5%
	計	97,100	3,400	100,500	100.0%

*1 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付けで三菱UFJ信託銀行株式会社から法人貸出等業務を承継しています。
*2 変動金利建の借入については、第31期末現在（2018年4月30日現在）の適用利率を記載しています。
*3 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

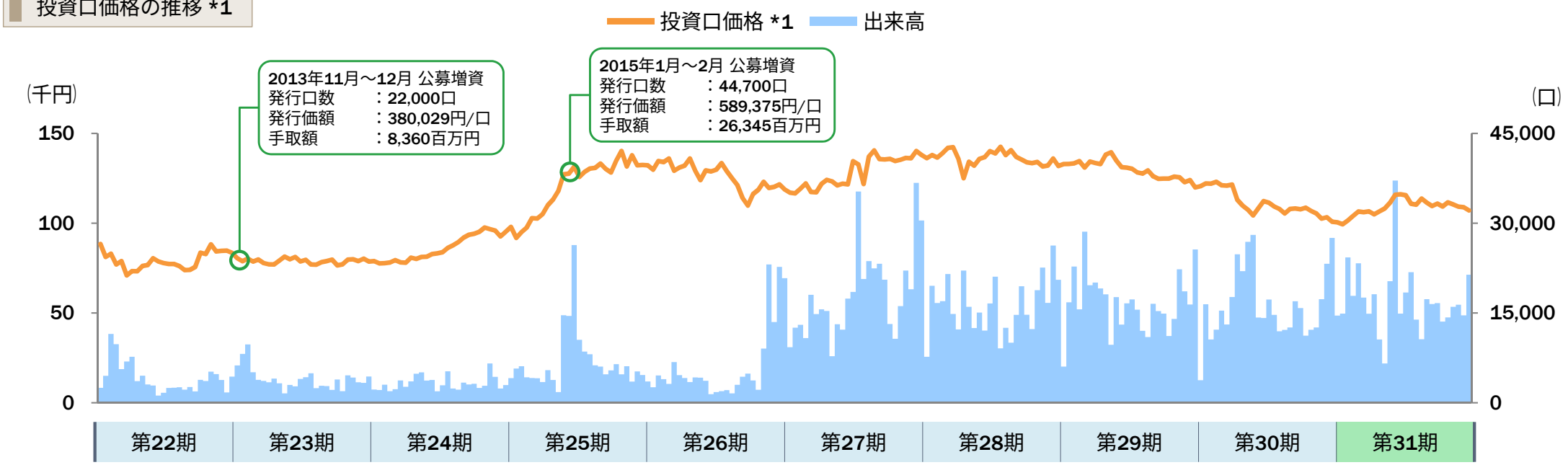
財務指標

項　　目		第27期 (2016/4)	第28期 (2016/10)	第29期 (2017/4)	第30期 (2017/10)	第31期 (2018/4)
総資産経常利益率（年換算）		2.7%	2.8%	2.8%	2.7%	3.0%
自己資本利益率（年換算）		5.3%	5.3%	5.4%	5.3%	6.0%
自己資本比率		51.6%	51.8%	52.5%	49.2%	50.1%
LTV（出資総額ベース）	*1	46.9%	46.7%	46.1%	49.5%	48.4%
LTV（時価ベース）	*2	43.9%	42.8%	41.4%	44.6%	42.8%
DSCR（倍）	*3	10.2	10.5	11.1	11.0	11.8
NOI（百万円）	*4	5,597	5,723	5,599	5,785	5,855
FFO（百万円）	*5	4,538	4,656	4,534	4,739	4,809
NOI利回り	*6	5.0%	5.1%	5.1%	4.9%	5.1%
償却後利回り	*7	3.8%	4.0%	3.9%	3.7%	3.9%
インプライド・キャップレート	*8	4.0%	4.2%	4.4%	4.8%	4.8%
1口当たりNAV（円）	*9	108,432	112,304	116,189	117,155	119,347
1口当たり純資産額 ［BPS］（円）		94,040	94,113	94,100	94,117	94,373
1口当たりFFO（円）	*10	3,446	3,536	3,443	3,599	3,652
期末時価総額（百万円）		181,745	177,926	157,907	132,094	141,050

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

投資口価格／分配金

投資口価格の推移 *1

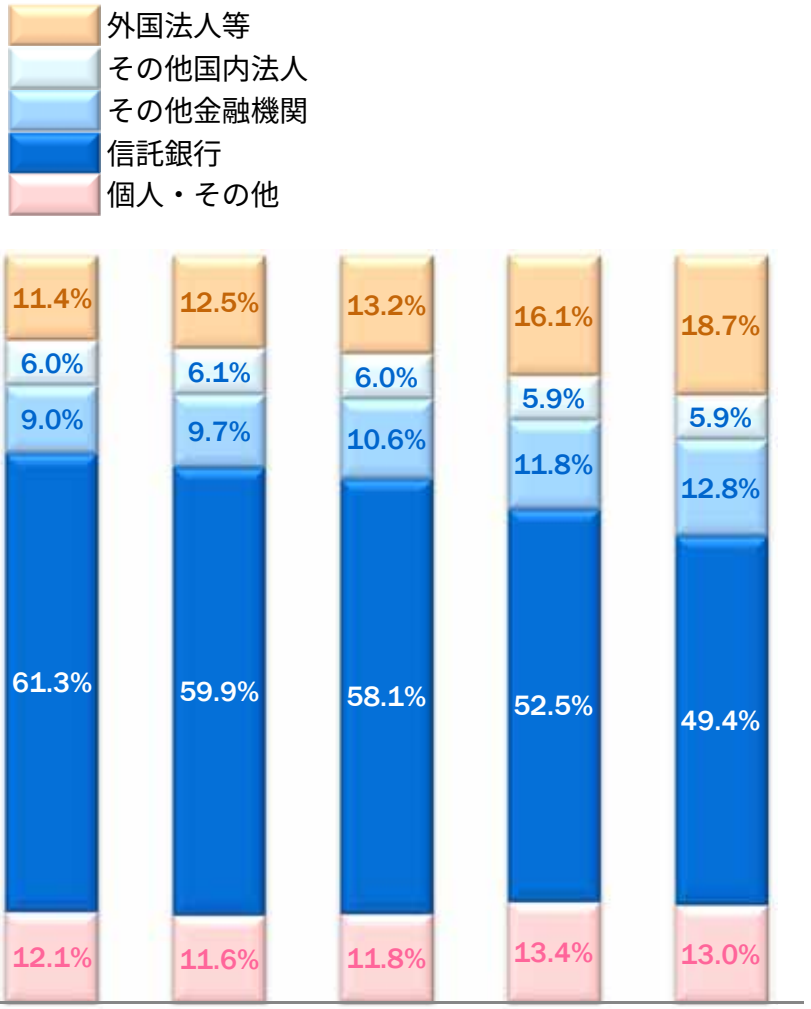


1口当たり分配金の推移 *2

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

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1



	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
総投資口数	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995

上位投資主一覧

（2018年4月30日現在）

順位	投資主名	保有口数（口）	比率 *1	前期比増減（口）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	341,773	25.9%	- 55,441
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	180,398	13.6%	+ 24,932
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	57,927	4.3%	+ 3,872
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	46,041	3.4%	- 4,946
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
6	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	22,011	1.6%	+ 474
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,989	1.3%	+ 1,604
8	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	14,414	1.0%	+ 2,802
9	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	14,045	1.0%	-
10	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	11,498	0.8%	+ 11,498
合計		749,596	56.9%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。

プレミア投資法人の特徴（1）

1. メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポート

NTT都市開発

〈2010年5月にスポンサー参画〉

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

2. オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用

オフィス

＋

レジデンス

収益性
（景気回復時に強みを発揮）

安定性
（景気後退時にも底堅い需要）

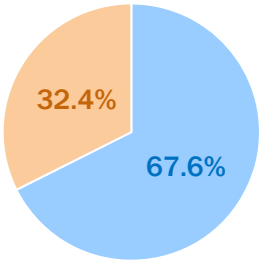
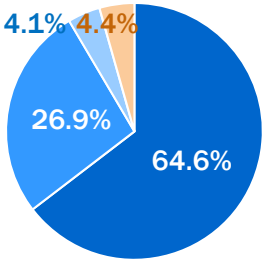
- 賃料相場における変動の相関性が低い組合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

3. 運用資産の東京経済圏への集中投資

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

プレミア投資法人の特徴（2）

ポートフォリオ（第31期末）

資産規模		2,464億円（全60物件）
ポートフォリオの分散状況	用途別 ■ オフィス ■ レジデンス	
	エリア別 ■ 都心5区 ■ 東京23区（都心5区を除く） ■ 東京周辺都市 ■ 地方主要都市	
NOI利回り（償却後利回り）		5.1%（3.9%）
期末稼働率		96.9%
主要物件		秋葉原UDX（東京都千代田区） スフィアタワー天王洲（東京都品川区） アーバンネット池袋ビル（東京都豊島区）

財務状況（第31期末）

発行体格付	JCR（日本格付研究所）	AA-（安定的）
	R&I（格付投資情報センター）	A+（安定的）
LTV（出資総額ベース）	48.4%	
LTV（時価ベース）	42.8%	
有利子負債総額	1,130億円	

資産運用会社の概要（2018年4月30日）

商号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 （金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第393号）	
設立日	2001年7月17日	
資本金	3億円	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ケネディクス株式会社 総合地所株式会社 三井住友信託銀行株式会社	55.1% 30.0% 10.0% 4.9%

本資料で使用する用語

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

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）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　有価証券報告書（最新版）「第一部　ファンド情報／第**1**　ファンドの状況／**3**　投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
プレミア投資法人

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