Premier Investment Corporation

Premier Investment Corporation

第16期（平成22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

目　次

第16期　決算報告	
■マーケット環境と外部・内部・財務概況	3
■第16期　業績の概要	4
■前期からの変動事項	5
■第16期　運用サマリー（稼働率とNOI利回り）	6
■オフィスの賃料総額と稼働率の推移	7
■レジデンスの賃料総額と稼働率の推移	8
■財務バランスの概要	9
■ポートフォリオの状況	10～11
■財務状況	12～13
■スポンサー変更の目的	14
■スポンサー変更による各種施策の実現	15
■（詳解）資産運用会社の子会社化及び本投資法人への投資	16
■（詳解）新規物件（岩本町ビル）の取得	17
■（詳解）リファイナンスコストの抑制	18
■（詳解）秋葉原UDXの優先出資証券の情報入手と取得	19
■（詳解）外部成長を安定した資金調達で実現（LTVの大幅上昇）	20
■決算後に生じた事象：秋葉原UDX（優先出資証券）の取得	21
■決算後に生じた事象：芝浦アイランド　ブルームタワーの取得	22
■第17期・第18期　業績予想	23
■オフィスの賃料総額と稼動率の予想	24
■レジデンスの賃料総額と稼働率の予想	25
■第17期　業績予想の推移	26
APPENDIX	
■投資口価格の推移	28
■投資主属性別の投資口分布状況	29
■上位投資主一覧	30
■第16期　比較賃借対照表	31
■第16期　比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	32
■第17期　予想損益計算書	33
■第17期・第18期　業績予想の前提条件	34
■キャッシュフロー計算書の推移	35
■有利子負債の状況（平成22年10月31日現在）	36
■各種財務指標の推移	37
■ポートフォリオ一覧（平成22年10月31日現在）	38～39
■期末算定価格の推移	40～41
■レジデンスの月額賃料価格帯別の指数と稼働率	42
■物件別事業収支表①～⑩	43～52
■ご注意事項	53

Premier Investment Corporation

第16期　決算報告

マーケット環境と外部・内部・財務概況

第16期

外部成長

- 約2年ぶりに新規物件（岩本町ビル）を取得
- 新規メイン・スポンサーのパイプラインによりSクラスビルを取得
  （第17期、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の取得）
- 既存スポンサーからも優良レジデンスを取得
  （第17期、芝浦アイランド　ブルームタワーの取得）

内部成長

- NTT都市開発の事業参入
  - ◆メイン・スポンサーの明確化
  - ◆第三者割当増資の引受けによるマーケットへの強いコミットメント
- レジデンスの稼働率は改善するが、オフィスは大口解約予告後のリーシングが不調
  - タイムリーなバリューアップ工事の実施

✔ CBREリサーチによると、2010年第2四半期以降、東京23区のオフィス空室率は7％台後半で推移

✔ 2010年第3四半期GDPは、4.5％増（年率換算）も貢献要因はく落で本格回復には疑問

✔日銀によるREITの買取が投資マインドの高揚に貢献

財務・運営

- 第三者割当増資で財務基盤を増強
- 投資法人債償還の一部を投資法人債で借換え
- 新規ファイナンスが証明する市場における信用

第16期 業績の概要

	第16期 実績 ①	第16期 期初予想 ②	増減(対予想比) ①－②	第15期 実績 ③	増減(対前期比) ①－③
営業収益(百万円)	5,237	5,146	91	5,117	120
営業利益(百万円)	2,426	2,329	97	2,432	-6
経常利益(百万円)	1,776	1,668	108	1,831	-54
賃貸NOI(百万円)	3,760	3,666	94	3,752	7
当期純利益(百万円)	1,774	1,667	107	1,830	-55
1口当たり分配金(円)	12,668	11,900	768	13,929	-1,261
運用資産数(物件)	46	46	0	45	1

●内部成長・・・ 第16期では、オフィス、レジデンスともに稼働率が**前期より低下**
レジデンスの低下幅は僅かながら、オフィスは期末時点(平成22年10月末日)で**90%**割れに。

●損益面・・・ ファイナンスコストが予想を大きく下回り、岩本町ビルの取得が増収・増益に貢献、レジデンスの安定性も予想以上の分配金の実現に貢献。1口当たりの分配金は12,668円となり、期初予算比768円の増配。

(オフィス) 新規リーシングの努力により、幾分の成果は上げているが、一般経済に明るい兆しが少なく大幅な改善は見込めない。コスト抑制策も損益面で寄与。

(レジデンス) 稼動率は安定しているものの、時期として賃貸市場では大きな動きを見るときでもない。第17期では、経済の底打ち、外資系テナントの増加、季節要因による若干の改善を見込む。

●ファイナンス・・・ 第三者割当増資、第一回投資法人債のリファイナンスのほか、借入金についてもリファイナンス及び新規ファイナンスを低コストで実現。スポンサークレジットを基盤として、より大きく強固なマーケットプレゼンスの構築を図る。

(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。

前期からの変動事項

- 5月14日にNTT都市開発株式会社を割当先とする第三者割当増資を実施：8,700口、約30億円を調達

- 5月17日に岩本町ビル（9階建てのオフィスビル）を6,700百万円で取得

- 9月8日を償還日とする第一回無担保投資法人債につき、8月11日の第三回無担保投資法人債（70億円）と9月2日の新規借入金（80億円）でリファイナンス

第16期 運用サマリー（稼働率とNOI利回り）

稼働率

（期中平均稼動率）

	期初予想	第16期実績	第15期実績
オフィス	91.0%	90.7%	93.6%
レジデンス	92.5%	93.3%	93.8%
全　体	91.8%	92.0%	93.7%

オフィス

大型テナントの解約に歯止めはかかりつつある一方で、限られた新規のテナントニーズを奪い合う環境にも変化はなく、稼働率の引き上げには至らず。

期中平均稼働率は **かろうじて90％台をキープ**

レジデンス

マーケット環境は安定化。プレミアステージ芝公園Ⅱ（旧ビーサイト芝公園）の一棟貸し解約による一般賃貸化で一時的に稼働率は低下するものの期中平均稼働率はほぼ **前期に近い実績** を残した。

NOI利回り（注）

（NOI利回り）

	NOI利回り（第16期末）
オフィス	5.7%
レジデンス	4.2%
全　体	4.9%

取得価格ベースの比率はレジデンス（51.1％）がオフィスを上回るものの、損益面ではオフィス（60.5％）がレジデンスを超過。

オフィス

軟調な賃料水準、低下する稼動率

▶ ポートフォリオの収益力に大きなダメージ

レジデンス

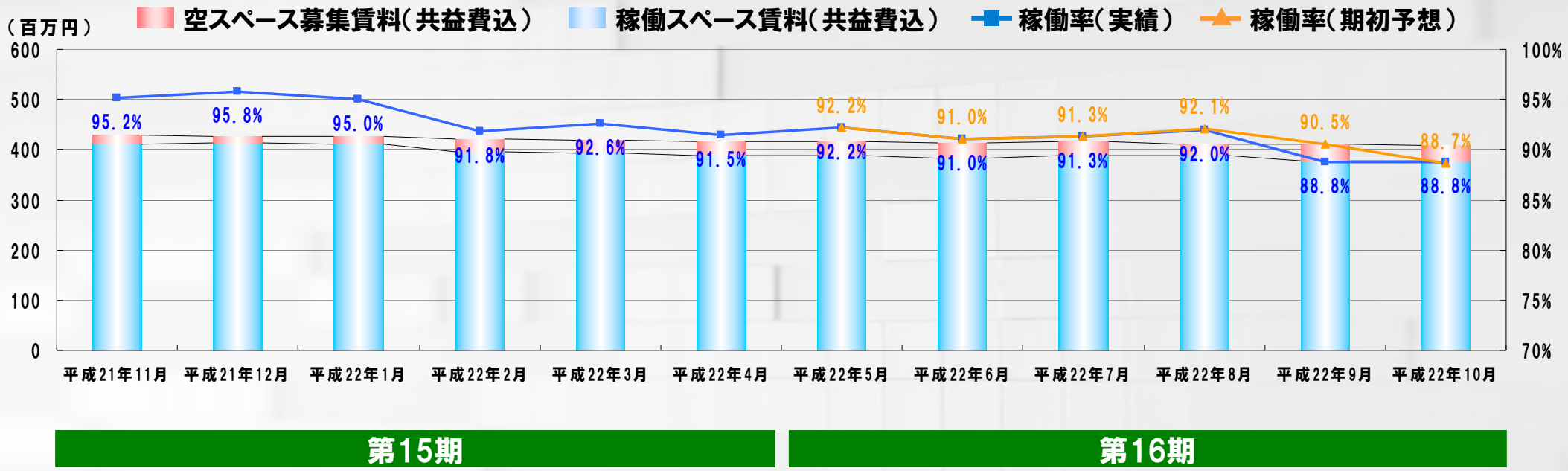
稼働率は改善するも、賃料水準は完全な底打ちに至らず

▶ 賃料の引下げとの相殺で収益力は依然回復せず

（注） 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。
賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。）
投資価額＝賃貸不動産に係る「帳簿価額＋減価償却累計額」の期首／期末の平均値

オフィスの賃料総額と稼働率の推移

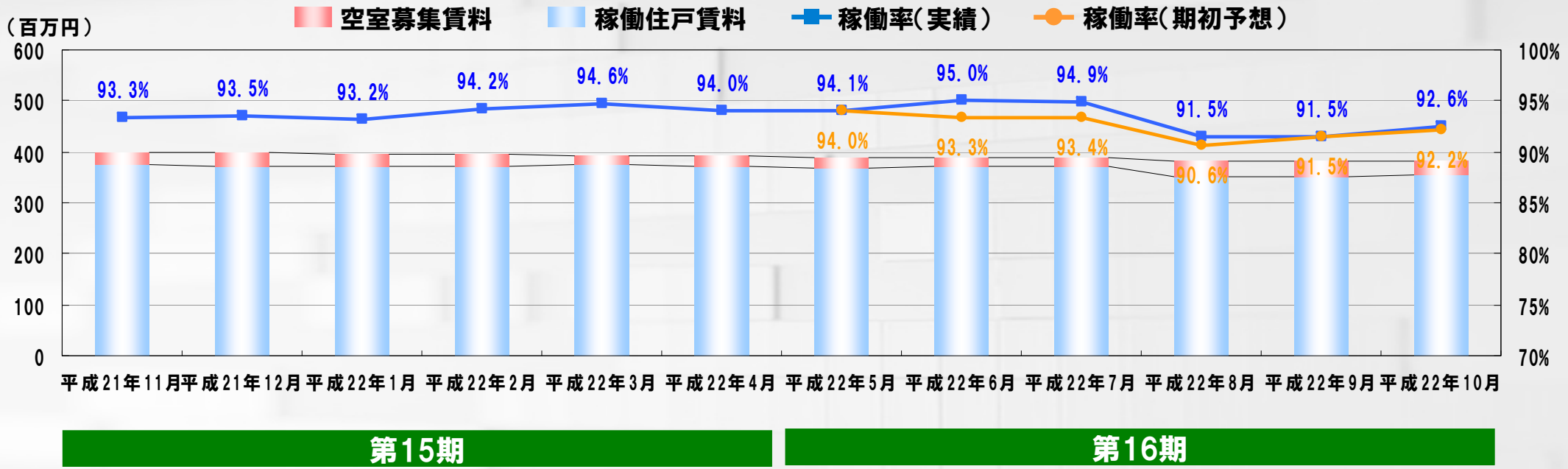
第16期



- 一部テナントの早期退去もあり、平均稼動率は期初予算の91.0％を下回り90.7％に。
- 大型のテナント解約に歯止めはかかりつつあるが、クレジットが比較的高いテナントを狙い打ちで引き抜かれる傾向が散見される。
- 一方で新規リーシングの不調により稼動率の引上げに至らず。
  - 総じて積極的な設備投資ニーズは弱い。
  - 移転時のイニシャルコストを抑制するために敷金減額、フリーレントの長期化（6ヶ月～12ヶ月）のニーズが根強い。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

第16期

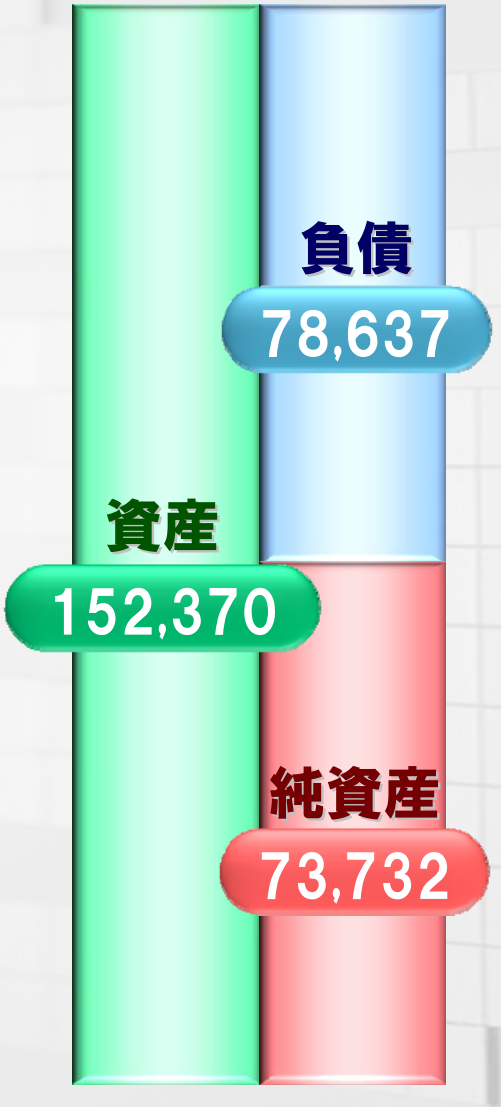


- 高稼働の住戸の賃料帯に上昇の兆しが見られ、平均稼動率は期初予算の92.5%を上回る93.3%。
- 稼働中の住戸の平均賃料は1年間で4%ほど低下しているものの、これまで稼動率維持のためカットしていた礼金、更新料について収受機会が増加。
- これまで一棟貸しで運用してきた「ビーサイト芝公園」を「プレミアステージ芝公園II」と改称して8月より一般賃貸化してリスタート。総戸数88戸に対して期末時点の稼動率は、0%のスタートから41.8%まで上昇。

財務バランスの概要

第16期末（平成22年10月31日）

（単位：百万円）



資　産　第三者割当増資と新規借入金により新規物件を取得

（単位：百万円）

科目	第16期末	第15期末	増減
現預金	9,615	10,312	-697
信託不動産	140,135	134,002	6,132
繰延資産	41	4	36
その他	2,577	2,435	142
資産合計	152,370	146,755	5,614

期末算定価格（注）	132,378百万円
減損会計対象	該当なし

負　債　新規資産の取得のための借入と、投資法人債の借換

（単位：百万円）

科目	第16期末	第15期末	増減
借入金	55,422	44,787	10,635
投資法人債	17,000	25,000	-8,000
預り敷金保証金	4,757	4,740	16
その他	1,485	1,452	5
負債合計	78,637	75,980	2,657

純資産　第三者割当増資8,700口

（単位：百万円）

科目	第16期末	第15期末	増減
出資総額	71,957	68,945	3,012
剰余金	1,774	1,830	-55
純資産合計	73,732	70,775	2,957

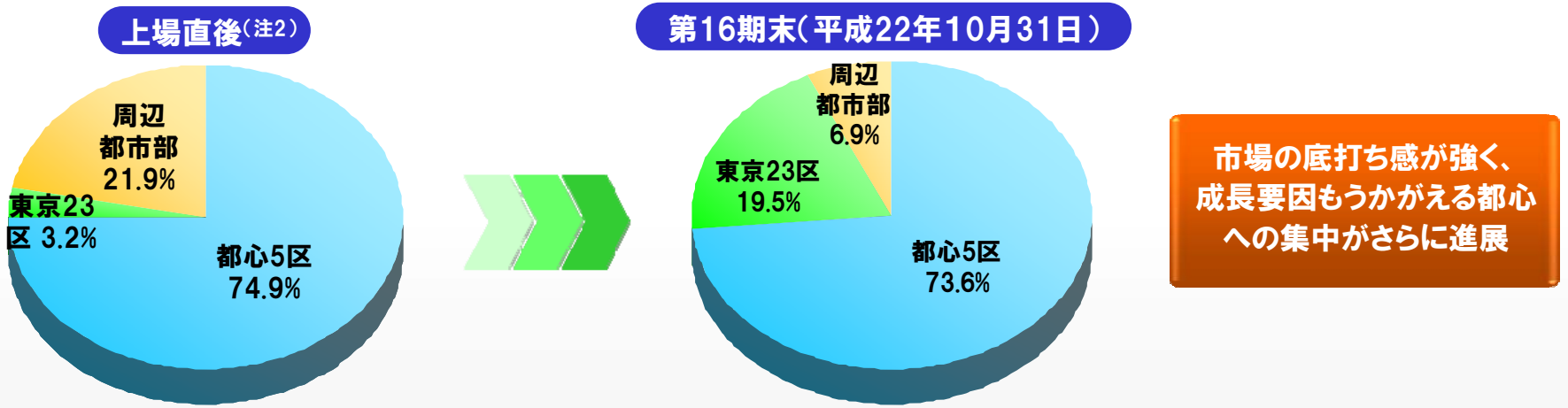
（注）　詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」（P.40～P.41）をご参照ください。

ポートフォリオの状況

第16期

エリア別投資比率（注1）

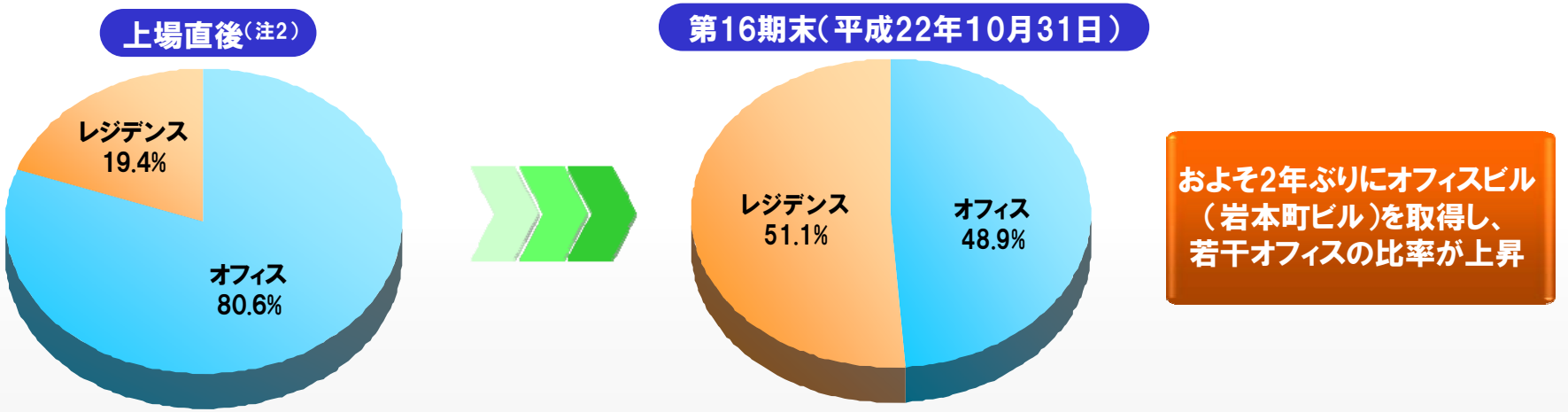
■ 東京経済圏特化の継続



市場の底打ち感が強く、成長要因もうかがえる都心への集中がさらに進展

アセット別投資比率

■ オフィスビル比率超過の早期実現



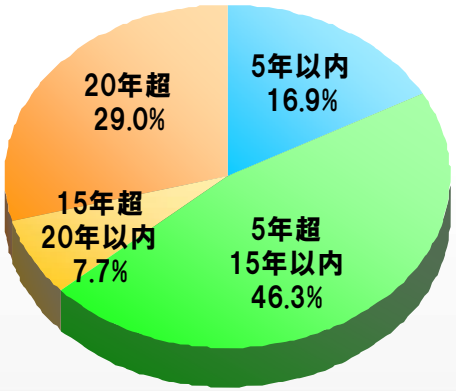
およそ2年ぶりにオフィスビル（岩本町ビル）を取得し、若干オフィスの比率が上昇

（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。

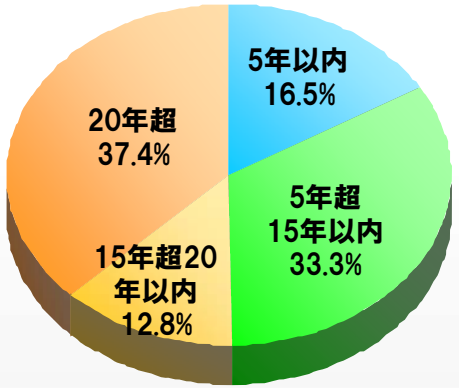
築年別投資比率

■ ポートフォリオ年齢の高齢化予防

上場直後(注)



第16期末(平成22年10月31日)

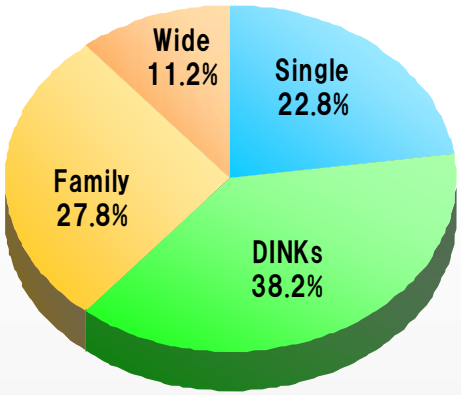


オフィスに比較し、レジデンス物件の築年数の浅さ(平均7.62年)が顕著

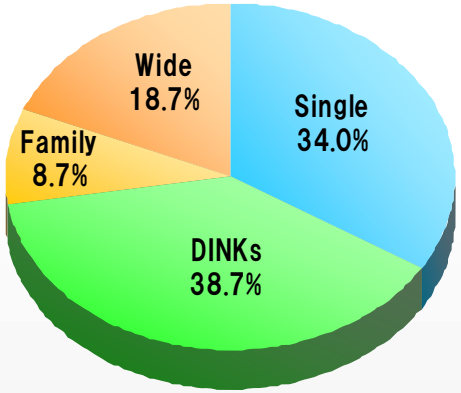
住宅タイプ別投資比率

■ タイプに加え賃料帯のバランスも重視

上場直後(注)



第16期末(平成22年10月31日)

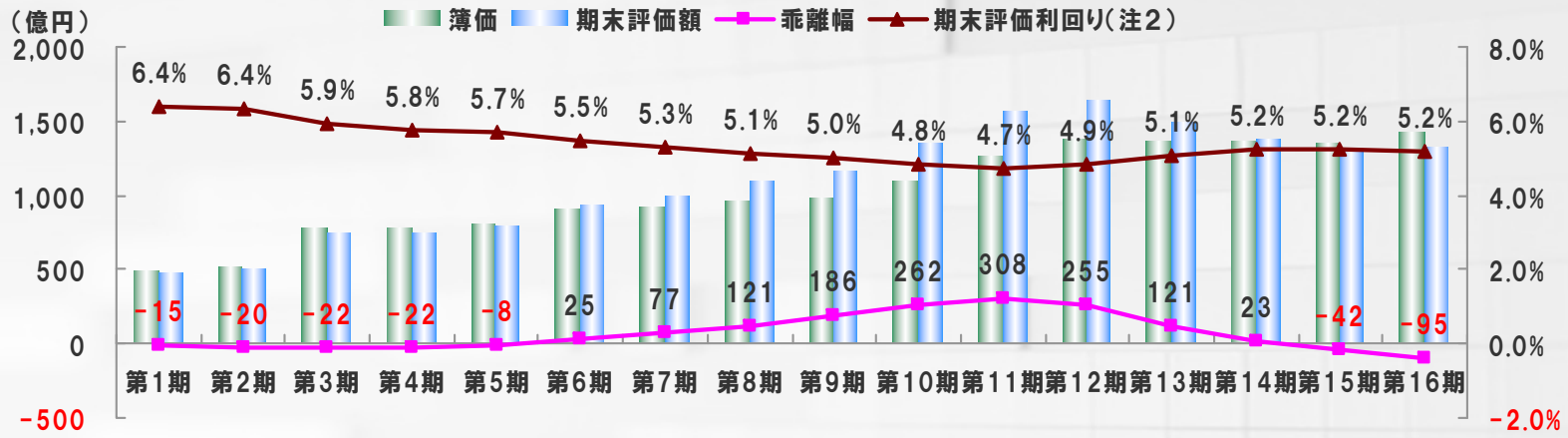


Single、DINKs、Wide+Familyで概ね三分割され、バランスが均衡

(注)「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。

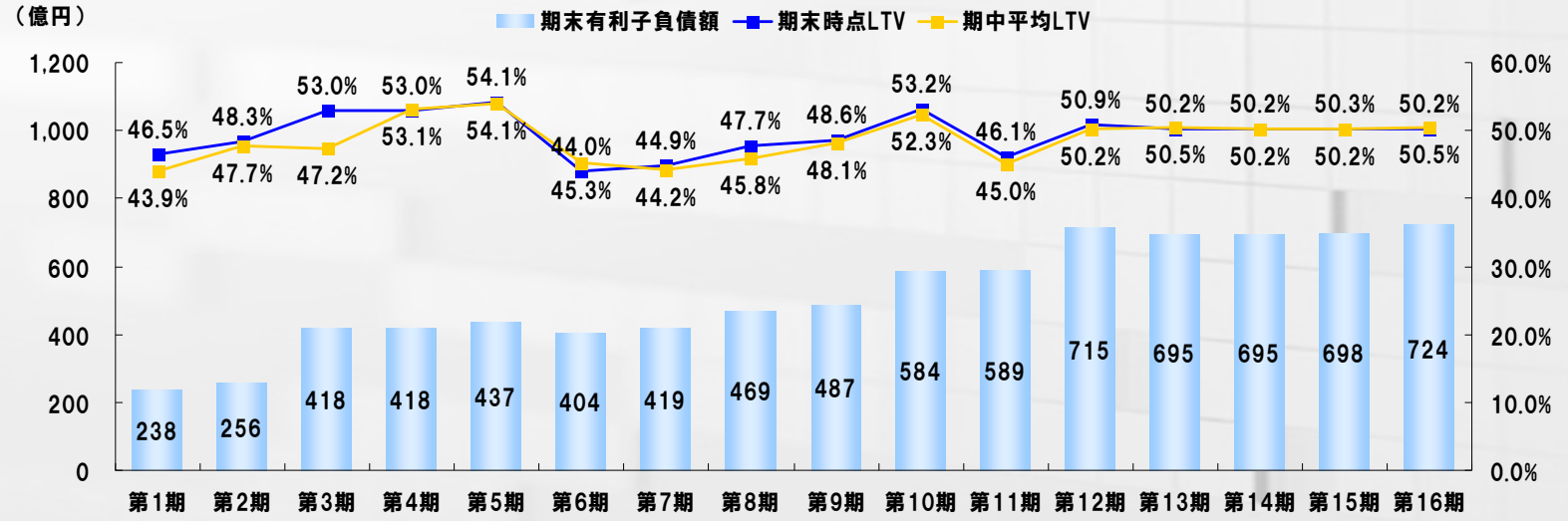
簿価と期末算定価格

期末算定価格(注1)　1,323.78億円



鑑定評価の利回りは横這いながら、賃料水準の低下により簿価と算定価格の乖離拡大

有利子負債比率(注3)の推移

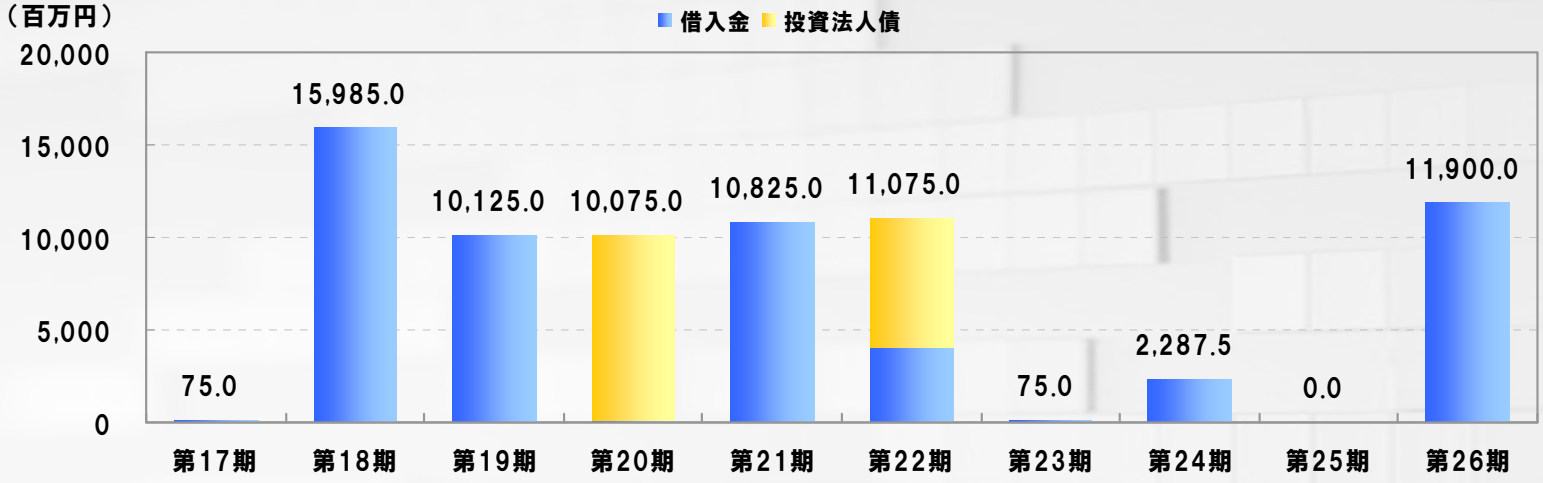


期末LTVは50.2%を維持

200億円の新規ファイナンスにより第17期の有利子負債比率は56.2%へ上昇予定

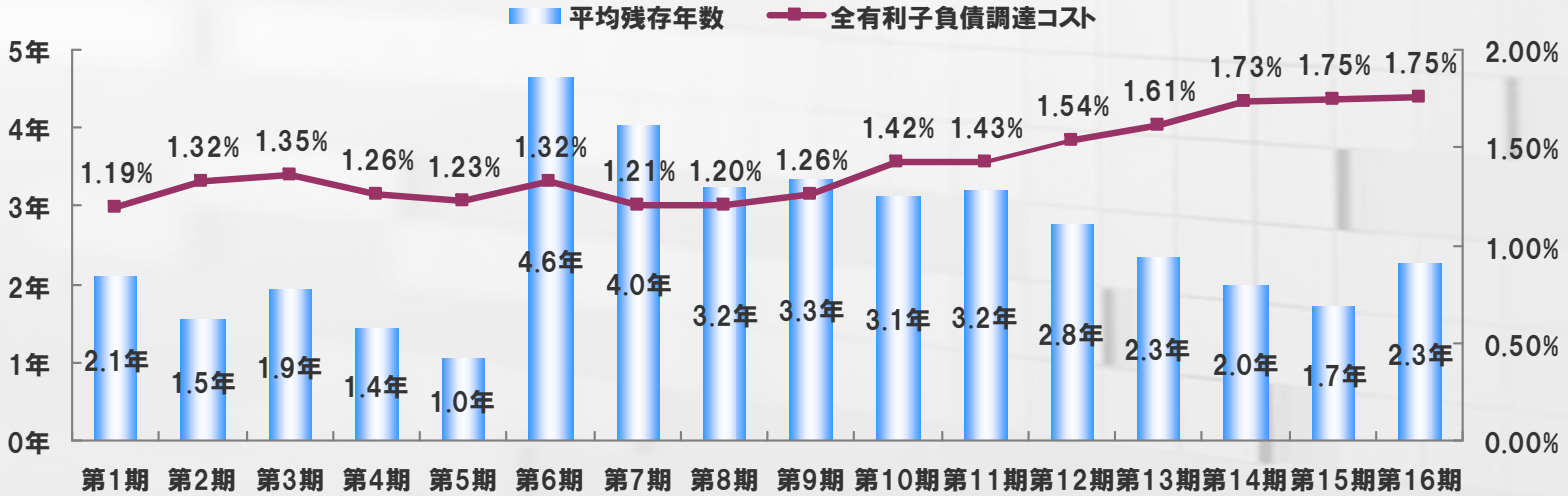
（注1）詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.40～P.41)をご参照ください。
（注2）期末評価利回りは決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎並びに芝浦アイランド エアタワーについてはDCF法上の割引率を用いています。
（注3）ここでの有利子負債比率(LTV)は「有利子負債額/(有利子負債額＋出資総額)」により算出した数値です。

有利子負債の返済期限の分散状況



リファイナンスや
新規ファイナンスにおいて
返済期限の
分散化を重視

有利子負債調達コスト・残存年数の推移



第16期において
調達コストを維持しながら
残存年数の長期化を実現

スポンサー変更の目的

市場における確固たる信用と財務基盤

バンクフォーメーションへの新規参入先

- 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 農林中央金庫
- 株式会社みずほコーポレート銀行

NTT都市開発は賃貸収益・時価総額ともに国内第5位（平成21年12月31日現在）の総合不動産会社

新スポンサーのパイプライン・サポートによるSクラス物件の取得

秋葉原UDX

NTT都市開発の豊富な開発実績と開発計画

アーバンネット大手町ビル
（写真：三輪晃久写真研究所）

グランパークタワー
（写真：三輪晃久写真研究所）

アーバンネット神田ビルの完成予想
（資料提供：NTT都市開発）

スポンサー変更による各種施策の実現

第16期 & 第17期

第16期

- 資産運用会社の子会社化及び本投資法人への投資 ▶P.16
- 新物件（岩本町ビル）が増収・増益に貢献 ▶P.17
- 信用の向上により投資法人債のリファイナンスコストを抑制 ▶P.18

第17期

- パイプライン・サポート（情報提供）により優先出資証券を取得 ▶P.19
- 投資主価値の向上の追求においてLTVが大幅上昇したにもかかわらず安定した資金調達を実現 ▶P.20

（詳解）資産運用会社の子会社化及び本投資法人への投資

第16期

2件の投資により NTT都市開発のコミットメントが示され 財務基盤の強化と借入れコストの削減が実現

NTT都市開発はプレミア・リート・アドバイザーズ㈱の発行済株式の53.1%を取得し、メイン・スポンサーとしての地位を明確化

- 国内有数の不動産会社としての信用と実績により、プレミア・リート・アドバイザーズ㈱の大幅な体制強化と、本投資法人の投資主価値の継続的強化の実現へ
- 市場不安時でも高い信用と大規模な資産ベース（平成21年12月31日現在の総資産：9,222億円）を持つNTT都市開発グループが投資主、金融機関、プレミア・リート・アドバイザーズ㈱と本投資法人へのコミットメントを強化

NTT都市開発は本投資法人の第三者割当増資 約30億円 を引受け

- 発行済投資口数の6.2%を取得し、投資主第3位に位置（平成22年10月31日現在）
- 6ヶ月のロックアップ期間により、「長期」コミットメントの姿勢を市場に明示

発行新投資口数	8,700口（発行後投資口総数140,100口）
発行価額	1口につき346,275円
発行価額の総額	3,012,592,500円
割当先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
払込日	平成22年5月14日

（詳解）新規物件（岩本町ビル）の取得

第三者割当増資資金と借入金による岩本町ビルの取得が増収・増益へ貢献

ア）エクイティにデットを組合せた資金調達で取得後のLTVをコントロール（変動を抑制）

a）取得価格（付随費用含む）　第三者割当増資（NTT都市開発）　銀行借入

6,900百万円 ＝ 3,000百万円 ＋ 3,900百万円

b）第三者割当増資によるダイリューションを回避

■取得前の有利子負債比率：50.3%

■取得後の有利子負債比率：50.6%

イ）第16期収益への貢献度

- 営業収益への貢献：261百万円
- 賃貸事業利益への貢献：187百万円
  （他物件の賃貸事業利益：前期比 −198百万円）

所在地	東京都千代田区岩本町三丁目2番4号
敷地面積	1,291.39 ㎡
延床面積	9,756.89 ㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根　地下2階付9階建
建築時期（注）	昭和48 年11 月
取得日	平成22年5月17日
取得価格	6,700 百万円

（注） 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たす為に耐震リニューアル工事を平成10年9月に実施しています。

（詳解）リファイナンスコストの抑制

NTT都市開発のメイン・スポンサー化により本投資法人の信用力を補完

■第１回無担保投資法人債（150億円）のリファイナンスをスムーズかつ低コストで実施

- 年初は、投資法人債のリファイナンスにおいて、高金利の短期借入金、または物件売却での対応も視野に入れざるをえない状況
- NTT都市開発がメイン・スポンサーになり、資本市場の環境改善が進む中、投資法人債と長期借入金で低コストのリファイナンスに成功

150億円（第１回無担保投資法人債；償還平成22年９月８日）
⇒ 70億円（第3回無担保投資法人債： 年0.97％ ）
＋ 80億円（新規 5年借入 、固定金利： 1.14250％ ）

■変動金利のタームローンの金利低下が鮮明化（3ヶ月毎の変動レート）

	平成21年11月26日発表	平成22年2月24日発表	平成22年5月27日発表	平成22年8月27日発表
タームローン13	1.62364%	1.54636%	1.49000%	1.47154%
タームローン14	2.12364%	2.04636%	1.99000%	1.97154%

（詳解）秋葉原UDXの優先出資証券の情報入手と取得

実証されたパイプライン・サポート：NTT都市開発からの情報により秋葉原UDX（注）への投資が実現。本投資法人として初の優先出資証券への投資（物件を所有する特定目的会社［TMK］への出資）

- 秋葉原UDXはNTT都市開発と鹿島建設の2社がTMKを活用して開発・所有するランドマーク的な開発物件
- 鹿島建設の持分である優先出資証券 **39,480口**（全体の **14%**）を購入するもの
- 取得価格（ **143億円** ）は不動産鑑定額等に基づき決定

（平成22年6月30日現在）

ユーディーエックス特定目的会社

■資産・・・特定資産：757億円
（秋葉原UDX1棟全体）

現在の不動産鑑定評価額
1,710億円

その他資産・・・137億円
流動資産：87億円
固定資産：49億円
繰延資産：1億円　等

■負債・・・特定社債：665億円
その他負債：77億円

■資本・・・優先出資など

エクイティ部分で事実上の物件所有者（TMKの所有者）に。
発行済み優先出資証券は282,000口

- NTT都市開発　66%所有（186,120口）
- プレミア投資法人　14%所有　（39,480口）
- その他エクイティ出資者　20%所有（56,400口）

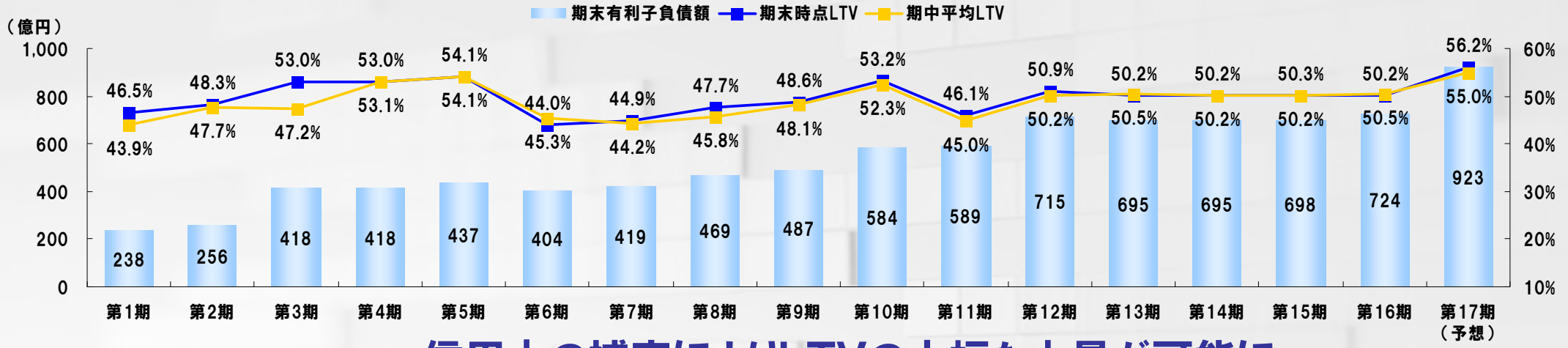
キャッシュフローに裏付けされたエクイティ投資で、
キャッシュフローから必要経費等を控除した額を
配当として受け取る仕組み

特定出資：0億円（10万円）

（注）物件の詳細な説明はP.21をご参照ください。

（詳解）外部成長を安定した資金調達で実現（LTVの大幅上昇）

第17期



信用力の補完によりLTVの大幅な上昇が可能に

■新規融資に金融機関が賛同　■新規融資先も参加

「今、なぜLTVの上昇か？」

投資主価値の最大化を追及

1）希薄化を避けながら高利回りでポートフォリオを拡大可能

2）低コストでの資金調達により、収益の相当部分を投資主に還元可能

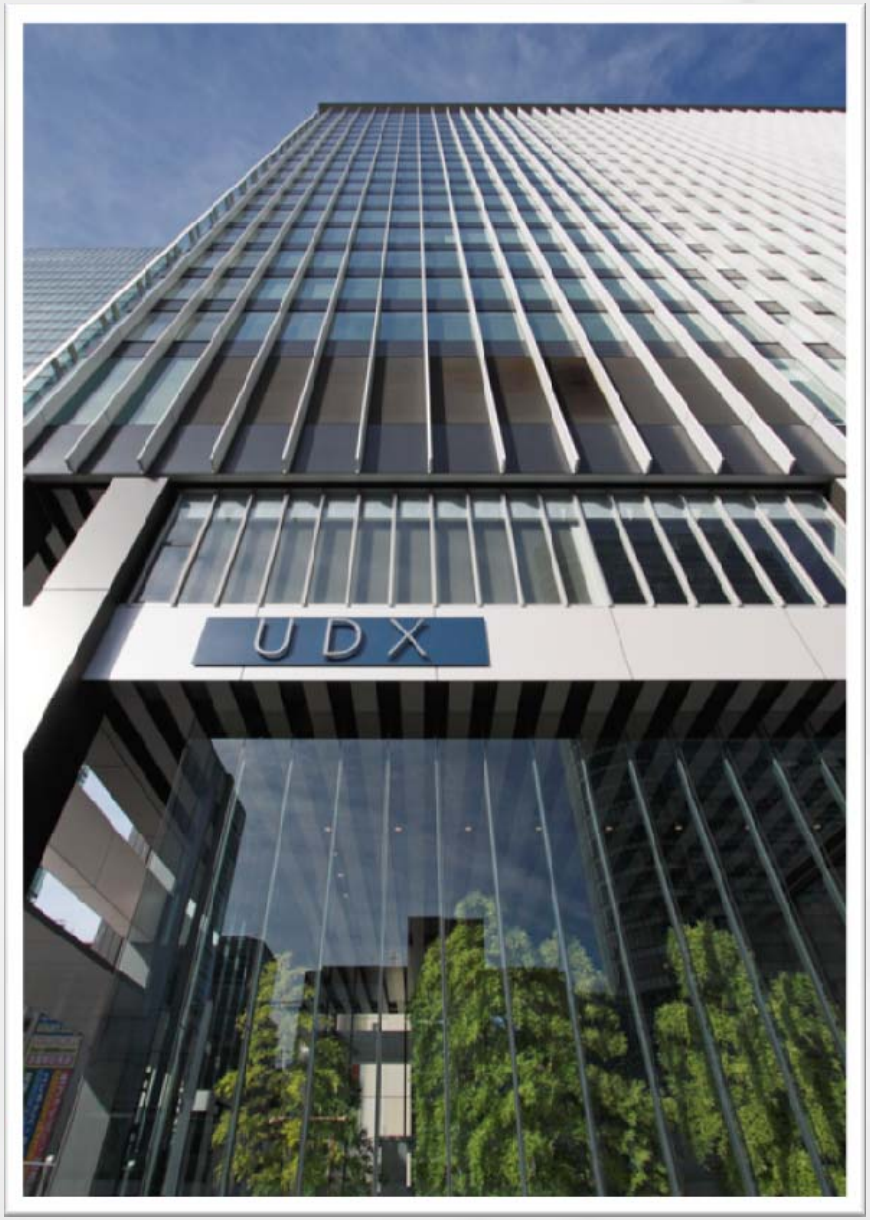
3）当初の減収予想（－344百万円）を新物件による収益（営業収益＋350百万円）で補完し、分配金予想を改善

●第17期の当初（平成22年6月15日時点）
分配金予想：　9,570円

▶

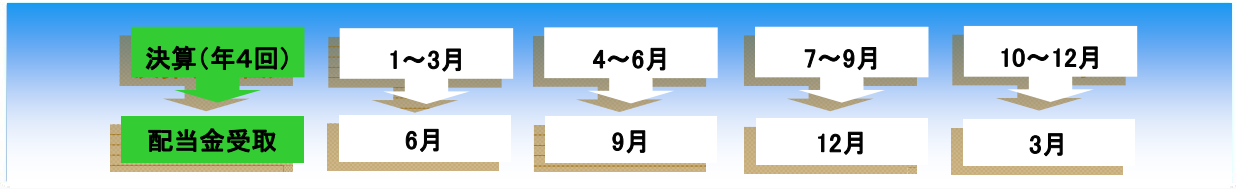
●上方修正（平成22年12月6日）後の
予想：　10,330円（＋760円）

決算後に生じた事象：秋葉原UDX（優先出資証券）の取得



- NTT都市開発㈱と鹿島建設㈱がユーディーエックス特定目的会社[TMK]を利用して開発した物件
- JR秋葉原駅をはじめ4つの駅から徒歩4分圏内いう極めて良好な立地を誇る、オフィス中心の **Sクラスビル**
- オフィス基準階賃貸面積は都内最大級の **1,400坪強**
- 過去5年にわたり **99%強** の稼働率を維持

ユーディーエックス特定目的会社の決算期と配当受取時期



所在地	東京都千代田区外神田4-14-1
敷地面積	11,547㎡（現在仮換地）
延床面積	155,629.05㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建
建築時期	平成18年1月
取得日	平成22年12月8日
取得価格	14,300百万円（物件所有者であるTMKが発行した優先出資証券の14%に相当）

決算後に生じた事象：芝浦アイランド　ブルームタワーの取得

- 鑑定評価額（5,740百万円）を **約2.5億円下回る5,500百万円** で取得
- **96.6%** の高稼働率で運営（平成22年9月30日現在）
- JR京浜東北線・山手線田町駅より徒歩 **9分** 、都心5区でも特に人気の湾岸エリア

東京湾岸の芝浦アイランドに立地する、超高層高級レジデンス「ブルームタワー」（48階建て、全964戸）と高齢者向けの「ブルームホームズ」（介護付き有料老人ホーム84室、高齢者向け賃貸住宅74戸）の2棟から構成される複合住宅物件の共有持分16%を取得。
ブルームホームズはオリックス不動産に30年の一括マスターリース。

芝浦アイランド　ブルームタワー		
所在地	ブルームタワー	ブルームホームズ
	東京都港区芝浦4-20-2、4-20-3	東京都港区芝浦4-20-4
敷地面積（注1）	13,848.38㎡	
延床面積（注2）	90,085.18㎡	14,101.56㎡
講造	鉄筋コンクリート造陸屋根48階	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
建築時期	平成20年9月	
取得日	平成22年12月9日	
取得価格	5,500百万円	

（注1）本物件の敷地は独立行政法人都市再生機構の所有であり、期間70年の一般定期借地権の設定により借り受けた敷地上に登記簿上2棟の建物が建っています。
（注2）本投資法人が保有する建物の共有持分（16%）に対応する数値ではなく、各々建物一棟の登記簿記載数値を記載しています。

第17期・第18期　業績予想

	第16期 実績	第17期 予想	第18期 予想
営業収益（百万円）	5,237	5,110	5,059
営業利益（百万円）	2,426	2,179	2,067
経常利益（百万円）	1,776	1,449	1,307
賃貸NOI（百万円）	3,760	3,466	3,214
当期純利益（百万円）	1,774	1,448	1,306
1口当たり分配金（円）	12,668	10,330	9,320
運用資産数（物件）	46	48	48

オフィスのテナント退去を盛り込んだ厳しい予想の反面、コスト削減やファイナンスコスト削減の効果も反映。

マーケット環境

- 投資、消費の減退による景気低迷に底打ち感見えず、不動産マーケットの回復にはまだ時間を要する。
- オフィス市場は限られたテナントニーズを奪い合う状態が今しばらく続くものと見込まれることから第17期において低迷している稼動率の劇的な改善は考えにくく、期中平均稼働率を82.5%と予想。
- 一方レジデンスについては第16期よりも更に高額物件の稼動率改善が進むものの、付帯している店舗の解約予告等を見込み、期中平均稼働率を前期比微減の92.9%と予想。

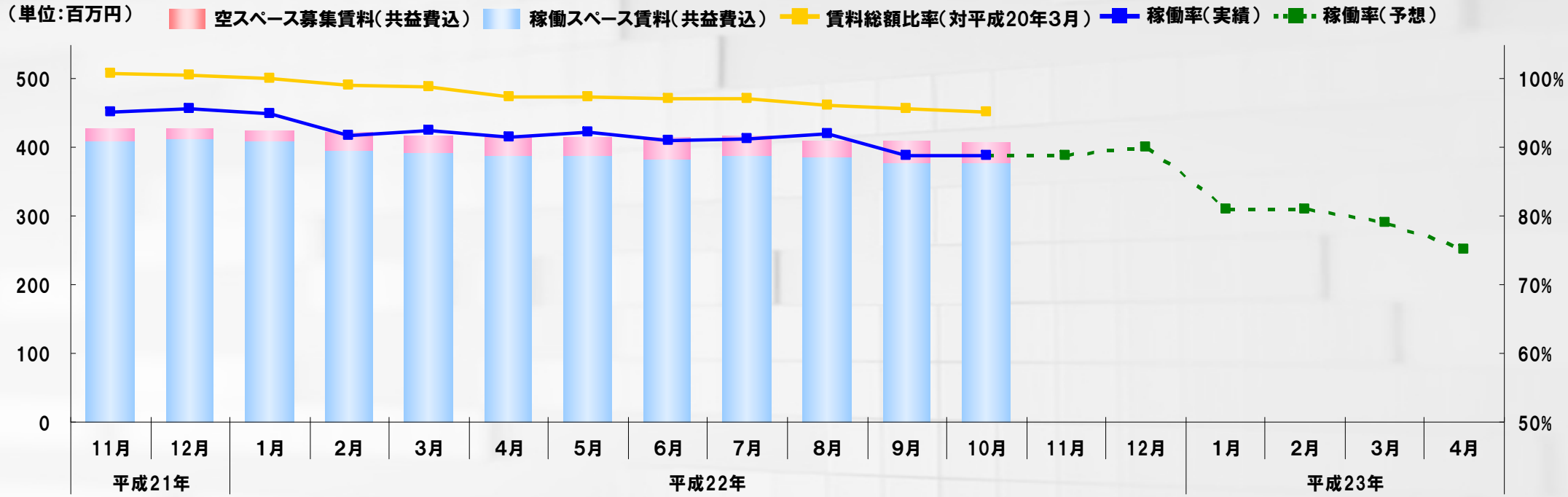
外部成長

- 低金利での資金調達が可能な環境を背景として、高稼働中の秋葉原UDX（TMKの優先出資証券）、芝浦アイランド　ブルームタワーを全額借入金にて取得。大幅なLTVの上昇で、分配金予想を第15期決算発表時（平成22年6月）より改善。

（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。

オフィスの賃料総額と稼動率の予想

第17期の予算上のシナリオ



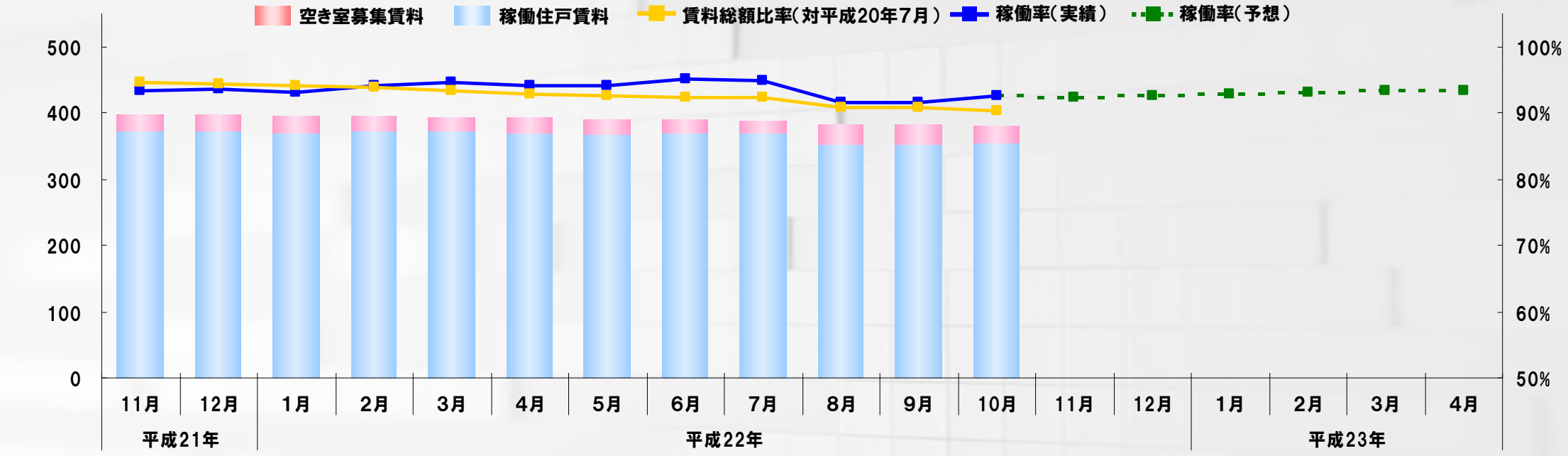
- 第16期における新規リーシングの実績は1,264.52㎡（オフィス賃貸可能面積の1.5%）に留まる。テナントの引き抜き、リストラ移転などの限られたテナントニーズを奪い合う環境下では、第17期における新たなリーシングは見込みづらい。
  - 現時点での解約予告をすべて反映した上で新規のリースアップを一切考慮せず、第17期の期中平均稼動率を82.5%と予想。
- テナント移転に伴うイニシャルコスト抑制の要請に応え、テナントクレジットに見合った敷金の設定、段階性賃料の設定、フリーレントの長期化などを検討。

（注） オフィスの賃料総額比率は2008年3月の賃料総額（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

レジデンスの賃料総額と稼動率の予想

第17期の予算上のシナリオ

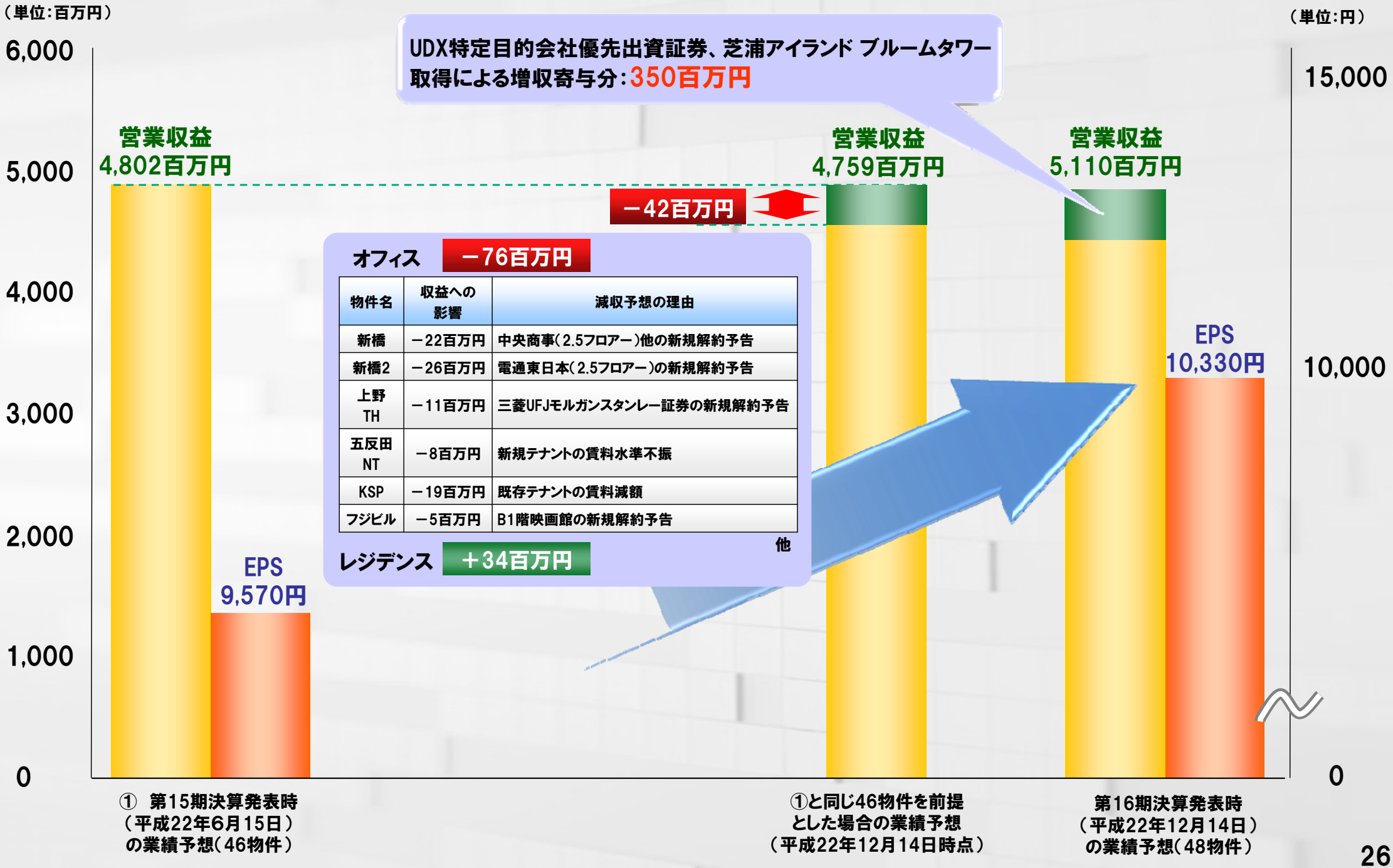
（単位：百万円）



- 第16期の稼動率の推移をベースに、高稼働の芝浦アイランド ブルームタワーの取得と平成22年11月末日時点の稼動状況を考え合わせ期中平均稼動率を92.9％と予想。
- プレミアステージ芝公園 II（旧ビーサイト芝公園）のリーシングは順調にリスタートしており、稼動率90％への到達について、当初の見込みである平成23年3月よりも前倒しでの実現を目指す。

（注） レジデンスの賃料総額比率は2008年7月の賃料総額（100%の稼働率を想定した時の賃料）と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

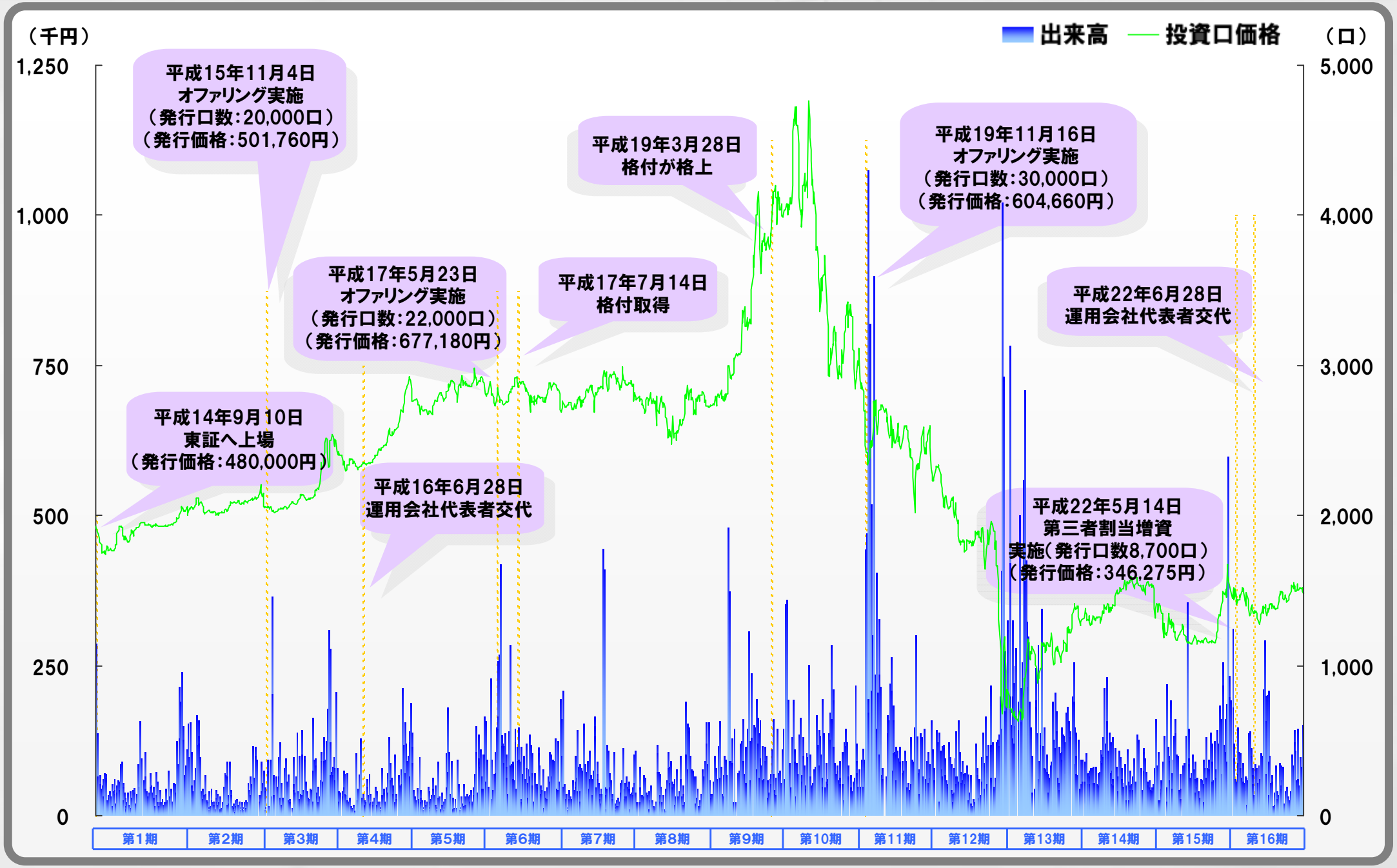
第17期　業績予想の推移



Premier Investment Corporation

APPENDIX

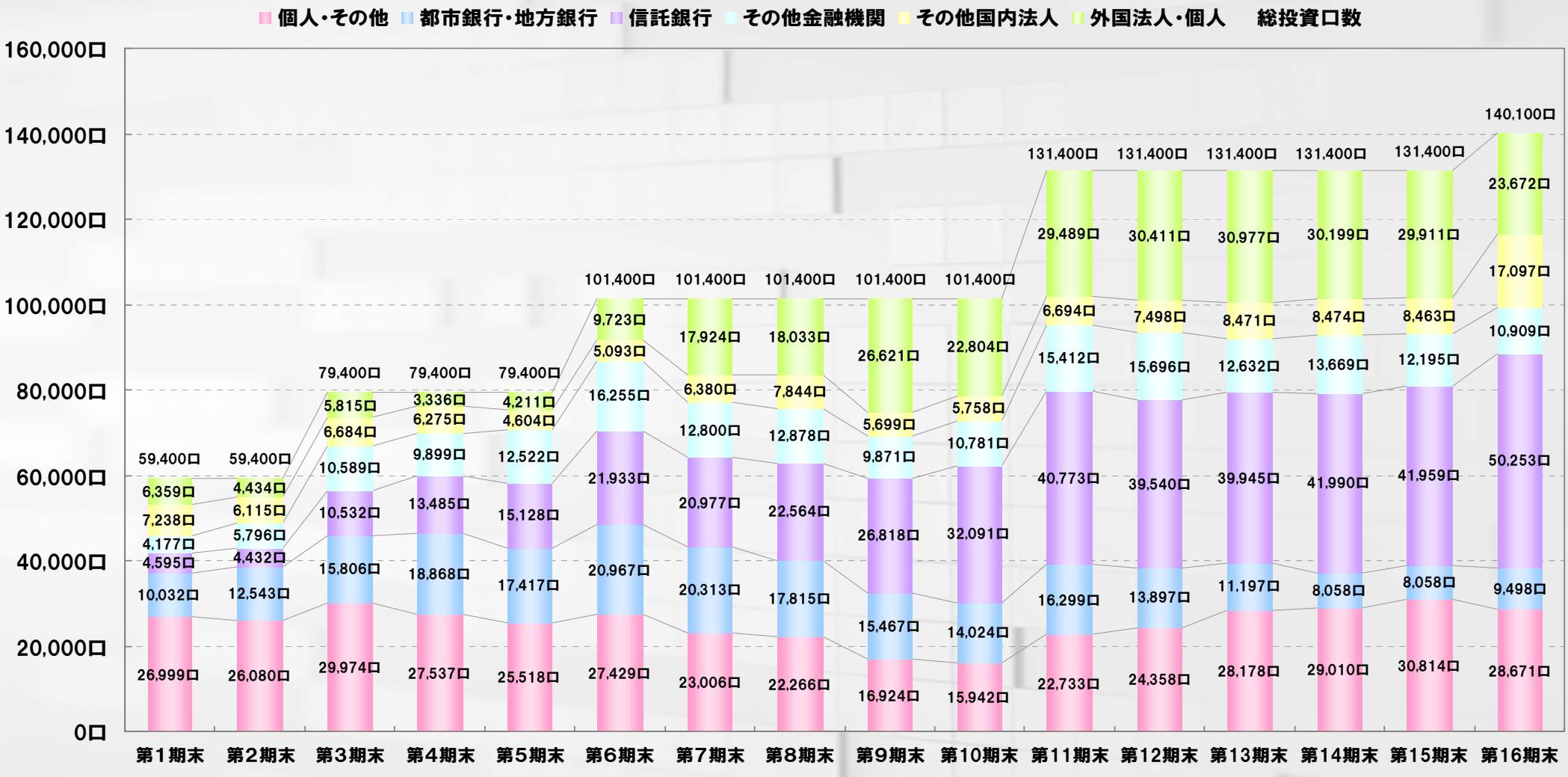
投資口価格の推移



（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16期



上位投資主一覧

第16期

第15期(発行済投資口数:131,400口)			
順位	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,635	9.61%
2	NCT信託銀行株式会社(投信口)	10,113	7.69%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,543	4.97%
4	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,471	4.16%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,809	3.65%
7	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	2,389	1.81%
8	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,852	1.40%
10	ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカウント アメリカン クライアント	1,790	1.36%
11	エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	1,765	1.34%
12	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.29%
13	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%
14	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%
15	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG／JASDEC／HENDERSON HHF SICAV	1,295	0.98%
16	ジェイピー モルガン クリアリング コープ セク	1,184	0.90%
17	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ユーエス タックス エグゼンプテド ペンション ファンズ	1,126	0.85%
18	株式会社北洋銀行	1,119	0.85%
19	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,020	0.77%
20	株式会社伊予銀行	1,000	0.76%
		66,276	50.43%

第16期(発行済投資口数:140,100口)			
順位	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,349	17.37%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,358	10.24%
3	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	6.20%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,094	5.77%
5	富士火災海上保険株式会社	5,517	3.93%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,880	2.05%
7	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.46%
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,968	1.40%
9	エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	1,765	1.25%
10	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,700	1.21%
11	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.08%
12	ノーザン トラスト カンパニー (エイブイエフシー) サブ アカウント アメリカン クライアント	1,503	1.07%
13	株式会社三井住友銀行	1,374	0.98%
14	株式会社北洋銀行	1,119	0.79%
15	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	1,042	0.74%
16	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,020	0.72%
17	株式会社 伊予銀行	1,000	0.71%
18	クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパリミテッド ピーピー セクイント ノン トリーティークライアント	998	0.71%
19	四国旅客鉄道株式会社	966	0.68%
20	ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリーティー アカウント	885	0.63%
		82,812	59.10%

増減	前期末保有口数	増減
↑	12,635	11,714
↑	5,471	8,887
↑	0	8,700
↑	6,543	1,551
→	5,517	0
↓	4,809	-1,929
→	2,050	0
↓	2,389	-421
→	1,765	0
→	1,700	0
→	1,524	0
↓	1,790	-287
→	1,374	0
→	1,119	0
↑	0	1,042
→	1,020	0
→	1,000	0
↑	972	26
↑	941	25
↑	816	69

第16期 比較賃借対照表

（単位：百万円）

科目		当期（第16期）平成22年10月31日		前期（第15期）平成22年4月30日		増減
		金額	比率	金額	比率	
資産の部	流動資産	9,855	6.5%	10,504	7.2%	-648
	現金及び預金	1,668	1.1%	2,431	1.7%	-763
	信託現金及び信託預金	7,947	5.2%	7,881	5.4%	66
	その他流動資産	240	0.2%	191	0.1%	48
	営業未収入金	62	0.0%	52	0.0%	10
	前払費用	145	0.1%	136	0.1%	9
	未収消費税等	29	0.0%	-	-	29
	繰延税金資産	1	0.0%	2	0.0%	-1
	その他	0	0.0%	0	0.0%	0
	固定資産	142,472	93.5%	136,246	92.8%	6,226
	有形固定資産	140,135	92.0%	134,002	91.3%	6,132
	工具、器具及び備品	0	0.0%	0	0.0%	-
	減価償却累計額	0	0.0%	0	0.0%	-
	信託不動産	140,135	92.0%	134,002	91.3%	6,132
	建物等	51,397	33.7%	51,098	34.8%	298
	信託建物（付属設備含）	60,982	40.0%	59,776	40.7%	1,206
	信託構築物	1,190	0.8%	1,186	0.8%	4
	信託工具、器具及び備品	167	0.1%	160	0.1%	7
	減価償却累計額	-10,942	-7.2%	-10,024	-6.8%	-918
	土地	88,737	58.2%	82,903	56.5%	5,833
	無形固定資産	1,788	1.2%	1,790	1.2%	-1
	その他の無形固定資産	7	0.0%	8	0.0%	-1
	信託借地権	1,777	1.2%	1,777	1.2%	-
	信託その他の無形固定資産	3	0.0%	4	0.0%	0
	投資その他の資産	548	0.4%	454	0.3%	94
	敷金及び保証金	10	0.0%	10	0.0%	-
	信託差入敷金及び保証金	332	0.2%	332	0.2%	-
	長期前払費用	206	0.1%	111	0.1%	94
	繰延資産	41	0.0%	4	0.0%	36
	投資法人債発行費	31	0.0%	-	-	31
	投資口交付費	10	0.0%	4	0.0%	5
	資産の部合計	152,370	100.0%	146,755	100.0%	5,614

科目		当期（第16期）平成22年10月31日		前期（第15期）平成22年4月30日		増減
		金額	比率	金額	比率	
負債の部	流動負債	17,518	11.5%	20,082	13.7%	-2,564
	営業未払金	536	0.4%	477	0.3%	59
	未払費用	189	0.1%	174	0.1%	15
	短期借入金	2,290	1.5%	3,480	2.4%	-1,190
	1年内返済予定長期借入金	13,770	9.0%	150	0.1%	13,620
	1年内償還予定投資法人債	-	-	15,000	10.2%	-15,000
	前受金	688	0.5%	722	0.5%	-33
	その他の流動負債	43	0.0%	78	0.1%	-35
	未払法人税等	0	0.0%	1	0.0%	-1
	未払事業所税	3	0.0%	5	0.0%	-2
	未払消費税	-	-	32	0.0%	-32
	預り金	23	0.0%	22	0.0%	1
	未払分配金	15	0.0%	16	0.0%	-1
	固定負債	61,119	40.1%	55,897	38.1%	5,221
	信託預り敷金保証金	4,757	3.1%	4,740	3.2%	16
	投資法人債	17,000	11.2%	10,000	6.8%	7,000
	長期借入金	39,362	25.8%	41,157	28.0%	-1,795
	負債の部合計	78,637	51.6%	75,980	51.8%	2,657
純資産	投資主資本	73,732	48.4%	70,775	48.2%	2,957
	出資総額	71,957	47.2%	68,945	47.0%	3,012
	当期未処分利益又は当期未処分損失	1,774	1.2%	1,830	1.2%	-55
	純資産の部合計	73,732	48.4%	70,775	48.2%	2,957
負債・純資産の部合計		152,370	100.0%	146,755	100.0%	5,614

（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16期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

（単位：百万円）

科目			当期（第16期） 平成22年5月1日～平成22年10月31日								前期（第15期） 平成21年11月1日～平成22年4月30日		増減
			合計		オフィス			レジデンス					
			①金額	比率	期初予算	実績	差額	期初予算	実績	差額	②金額	比率	①-②
経常損益	営業損益	賃貸事業収入	賃貸事業収入	4,699	89.7%	2,558	2,556	-1	2,129	2,142	12	4,660	91.1%	39
			賃料	4,103	78.3%	1,996	1,995	-1	2,096	2,107	10	4,092	80.0%	10
			共益費	595	11.4%	561	561	0	32	34	1	567	11.1%	28
			その他の賃貸事業収入	538	10.3%	338	383	45	120	154	34	457	8.9%	81
			駐車場使用料	123	2.4%	70	71	0	52	52	0	123	2.4%	0
			施設使用料	30	0.6%	24	25	0	6	5	-1	32	0.6%	-1
			付帯収益	270	5.2%	243	257	13	9	13	3	224	4.4%	45
			解約違約金	23	0.4%	-	19	19	1	3	1	2	0.0%	20
			その他雑収入	90	1.7%	0	10	10	49	80	31	74	1.5%	16
			賃貸事業収入合計	5,237	100.0%	2,897	2,940	43	2,249	2,297	47	5,117	100.0%	120
		賃貸事業費用	公租公課	307	5.9%	204	205	0	103	102	0	295	5.8%	11
			諸経費	1,169	22.3%	632	651	18	539	518	-21	1,068	20.9%	101
			外注委託費	561	10.7%	298	296	-2	267	265	-2	538	10.5%	22
			水道光熱費	280	5.3%	223	241	17	38	38	0	226	4.4%	53
			損害保険料	14	0.3%	7	6	0	7	7	0	14	0.3%	0
			修繕費	162	3.1%	48	59	10	111	103	-8	132	2.6%	29
			信託報酬	53	1.0%	25	25	0	27	27	0	52	1.0%	0
			その他賃貸事業費用	98	1.9%	29	22	-6	86	76	-10	103	2.0%	-5
			減価償却費	918	17.5%	364	364	0	554	554	0	900	17.6%	18
			賃貸事業費用合計	2,396	45.7%	1,202	1,221	18	1,197	1,175	-22	2,265	44.3%	131
			賃貸事業損益	2,841	54.3%	1,694	1,719	24	1,052	1,121	69	2,852	55.7%	-10
			減価償却費控除前利益（NOI）	3,760	71.8%	2,059	2,084	24	1,606	1,676	69	3,752	73.3%	7
			資産運用報酬	205	3.9%							205	4.0%	0
			役員報酬	9	0.2%							9	0.2%	-
			資産保管委託手数料	14	0.3%							13	0.3%	0
			一般事務委託手数料	69	1.3%							76	1.5%	-6
			会計監査人報酬	8	0.2%							8	0.2%	-
			その他の費用	108	2.1%							107	2.1%	0
			営業利益	2,426	46.3%							2,432	47.5%	-6
	営業外損益		営業外収益	2	0.1%							2	0.1%	0
			営業外費用	652	12.5%							604	11.8%	48
			支払利息	504	9.6%							458	9.0%	45
			投資法人債利息	134	2.6%							140	2.7%	-5
			投資法人債発行費償却	2	0.1%							-	-	2
			投資口公開関連費用	2	0.1%							-	-	2
			投資口交付費償却	6	0.1%							4	0.1%	2
			その他営業外費用	0	0.0%							0	0.0%	0
			経常利益	1,776	33.9%							1,831	35.8%	-54
			税引前当期純利益	1,776	33.9%							1,831	35.8%	-54
			法人税、住民税及び事業税	0	0.0%							2	0.0%	-1
			法人税等調整額	1	0.0%							-1	0.0%	2
			当期純利益	1,774	33.9%							1,830	35.8%	-55

金銭の分配に関する計算書	金額	金額
当期未処分利益又は当期未処分損失	1,774,863,093円	1,830,319,288円
分配金の額	1,774,786,800円	1,830,270,600円
（投資口1口当たりの分配金の額）	12,668円	13,929円
次期繰越利益	76,293円	48,688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17期　予想損益計算書

（単位：百万円）

科目	第17期予想 平成22年11月1日～平成23年4月30日										第16期実績 平成22年5月1日～平成22年10月31日		
	オフィス			レジデンス			合計			①－②	オフィス	レジデンス	② 合計
	当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額	当初予算	① 新予算	差額				
経常損益													
営業損益													
賃貸事業収入													
賃貸事業収入	2,336	2,255	-81	2,054	2,290	236	4,391	4,546	154	-152	2,556	2,142	4,699
賃料	1,824	1,756	-67	2,022	2,253	230	3,847	4,010	162	-93	1,995	2,107	4,103
共益費	512	499	-13	32	37	5	544	536	-7	-59	561	34	595
その他の賃貸事業収入	277	282	4	132	146	13	410	428	18	-109	383	154	538
駐車場使用料	70	70	0	52	58	5	122	129	6	5	71	52	123
施設使用料	20	21	0	6	6	0	27	27	0	-2	25	5	30
付帯収益	186	181	-5	8	8	0	195	190	-5	-80	257	13	270
解約違約金	-	5	5	-	0	0	-	6	6	-16	19	3	23
その他雑収入	0	3	2	64	71	7	64	74	10	-16	10	80	90
賃貸事業収入合計	2,614	2,538	-76	2,187	2,436	249	4,802	4,975	173	-262	2,940	2,297	5,237
賃貸事業費用													
公租公課	204	205	0	102	102	0	307	307	0	0	205	102	307
諸経費	603	607	3	543	593	49	1,147	1,200	53	30	651	518	1,169
外注委託費	291	283	-7	277	301	23	569	585	16	24	296	265	561
水道光熱費	188	186	-1	38	39	1	226	225	0	-54	241	38	280
損害保険料	7	6	-1	7	7	0	14	13	-1	0	6	7	14
修繕費	61	75	14	108	100	-7	169	176	6	13	59	103	162
信託報酬	25	25	0	27	27	0	53	53	0	0	25	27	53
その他賃貸事業費用	29	29	0	84	116	31	114	146	31	47	22	76	98
減価償却費	367	367	0	553	611	58	921	979	58	61	364	554	918
賃貸事業費用合計	1,176	1,180	4	1,200	1,307	107	2,376	2,488	111	92	1,221	1,175	2,396
賃貸事業損益	1,438	1,357	-80	986	1,129	142	2,425	2,486	61	-354	1,719	1,121	2,841
減価償却費控除前利益(NOI)	1,805	1,725	-80	1,540	1,741	200	3,346	3,466	119	-293	2,084	1,676	3,760
受取配当金	-	135	135	-	-	-	-	135	135	135	-	-	-
資産運用報酬							181	194	12	-11			205
役員報酬							9	9	-	-			9
資産保管委託手数料							14	15	1	1			14
一般事務委託手数料							71	83	11	13			69
会計監査人報酬							9	9	-	0			8
その他の費用							110	130	20	22			108
営業利益							2,029	2,179	150	-246			2,426
営業外損益													
営業外収益							3	3	-	0			2
営業外費用							689	732	42	80			652
支払利息							617	620	3	116			504
投資法人債利息							69	103	33	-31			134
投資法人債発行費償却							-	5	5	2			2
投資口公開関連費用							-	-	-	-2			2
投資口交付費償却							2	2	-	-4			6
その他営業外費用							0	0	-	0			0
経常利益							1,342	1,449	107	-327			1,776
税引前当期純利益							1,342	1,449	107	-327			1,776
法人税、住民税及び事業税							1	1	-	0			0
法人税等調整額							0	0	-	0			1
当期純利益							1,340	1,448	107	-326			1,774

（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。また、当初予算とは平成22年6月15日付「第15期（平成22年4月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは今回の決算（第16期）に際し予算の見直しを行い、平成22年12月14日付「第16期（平成22年10月期）決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

第17期・第18期　業績予想の前提条件

	第17期	第18期
運用資産	第16期末（平成22年10月31日）時点で保有している46物件に12月に取得したユーディーエックス特定目的会社優先出資証券及び,芝浦アイランド　ブルームタワーを加えた48物件。	第17期末（平成23年4月30日）時点で保有している48物件。
発行済投資口数	第16期末時点の発行済投資口数140,100口。	第17期末時点の発行済投資口数140,100口。
有利子負債	第16期末時点の有利子負債残高72,422.5百万円から、以下の変動を前提としています。 （1）追加借入 平成22年12月8日にユーディーエックス特定目的会社優先出資証券及び芝浦アイランド　ブルームタワーの取得資金として短期借入金20,000百万円を借り入れました。 （2）長期借入金の分割約定弁済 当該営業期間中に75百万円を返済します。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：92,347.5百万円）	第17期末時点の有利子負債予定残高92,347.5百万円から、以下の変動を前提としています。 （1）長期借入金のリファイナンス 平成23年5月20日に返済期限が到来する長期借入金3,120百万円について、同額の借換えを行うことを前提としています。 平成23年7月29日に返済期限が到来する長期借入金10,500百万円について、同額の借換えを行うことを前提としています。 （2）短期借入金のリファイナンス 平成23年5月20日に返済期限が到来する短期借入金2,290百万円について、同額の借換えを行うことを前提としています。 （3）長期借入金の分割約定弁済 当該営業期間中に75百万円を返済します。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：92,272.5百万円）
稼動率	オフィス：82.5%（第16期実績：90.7%）（秋葉原UDXの稼働率を含みます。） レジデンス：92.9%（第16期実績：93.3%） 全体：87.6%（第16期実績：92.0%）	N/A
その他	（営業収益） オフィスビルについては、解約予告を受付けているテナントは、期中に新規契約出来ない前提としています。レジデンスについては、現状の稼働状況を考慮して、各物件の稼動見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➢外注委託費　585百万円 ➢公租公課　307百万円 ➢減価償却費　979百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　442百万円 （営業外費用） ➢支払利息（投資法人債利息を含む。）等　724百万円 （資本的支出）　105百万円	（営業収益） オフィスビルについては、解約予告を考慮して、一部、リースアップが進むことを前提としています。レジデンスについては、現状の稼働状況を考慮して、各物件の稼働見込みを想定しています。 （営業費用） 主な項目は、次のとおりです。 ➢外注委託費　605百万円 ➢公租公課　338百万円 ➢減価償却費　997百万円 ➢賃貸事業費用を除く営業費用　422百万円 （営業外費用） ➢支払利息（投資法人債利息を含む。）等　754百万円 （資本的支出）　100百万円

キャッシュフロー計算書の推移

第16期

（単位：百万円）

項　　目	当期（第16期） 平成22年5月1日～ 平成22年10月31日	第15期 平成21年11月1日～ 平成22年4月30日	第14期 平成21年5月1日～ 平成21年10月31日	第13期 平成20年11月1日～ 平成21年4月30日	第12期 平成20年5月1日～ 平成20年10月31日	第11期 平成19年11月1日～ 平成20年4月30日	第10期 平成19年5月1日～ 平成19年10月31日	第9期 平成18年11月1日～ 平成19年4月30日	第8期 平成18年5月1日～ 平成18年10月31日	第7期 平成17年11月1日～ 平成18年4月30日	第6期 平成17年5月1日～ 平成17年10月31日
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー											
税引前当期純利益	1,776	1,831	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483
減価償却費	919	901	904	909	914	825	719	658	689	660	640
投資法人債発行費償却	2	－	0	－	－	23	23	23	23	23	23
投資口交付費償却	6	4	4	4	4	4	－	－	－	－	－
受取利息	－ 1	－ 1	－ 1	－ 6	－ 10	－ 8	－ 7	－ 3	0	0	0
未払分配金戻入	0	－ 1	0	－ 1	0	－ 1	－ 1	－ 1	－	－	－
支払利息	639	598	607	564	541	406	405	299	263	243	241
信託有形固定資産除却損	－	－	0	－	－	－	0	0	0	4	0
営業未収金の増減額（－は増加）	－ 10	3	6	－ 1	－ 6	0	－ 7	－ 5	1	0	－ 1
未収消費税等の増減額（－は増加）	－ 29	－	－	52	62	1	－ 115	64	－ 63	79	－ 57
創業費の増減額（－は減少）	－	－	－	－	－	－	－	6	6	6	6
営業未払金の増減額（－は減少）	26	0	－ 19	－ 10	93	134	－ 30	15	7	－ 31	14
未払消費税等の増減額（－は減少）	－ 32	4	－ 81	108	－	－	－ 46	46	－ 71	71	－
前受金の増減額（－は減少）	－ 33	－ 38	－ 67	－ 23	－ 10	161	10	38	3	36	－ 18
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	－	－	－	－	－	1,366	－	－	－	－	531
その他	15	－ 45	27	－ 17	29	14	70	－ 58	14	－ 65	90
小　　計	3,278	3,257	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925
利息の受取額	1	1	1	6	10	8	7	3	0	0	0
利息の支払額	－744	－ 555	－ 677	－ 563	－ 584	－ 396	－ 396	－ 289	－ 245	－ 233	－ 249
法人税等の支払額	－ 2	0	－ 1	0	－ 2	－ 0	－ 3	0	－ 1	0	－ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,533	2,703	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー											
信託有形固定資産の取得による支出	－ 7,018	－ 115	－ 163	－ 166	－ 12,577	－ 17,711	－ 11,275	－ 1,951	－ 5,443	－ 1,856	－ 12,075
無形固定資産の取得による支出	－	－	－ 10	－	－	－	－	－	－	－	－
信託無形固定資産の取得による支出	－	－ 2	－	－	－	－ 1,777	－	－	－	0	0
信託差入敷金保証金の差入による支出	－	－	－ 5	－	－	－ 326	－	－	－	－	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	469	157	288	201	396	713	695	224	215	165	453
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－ 452	－ 450	－ 451	－ 168	－ 302	－ 236	－ 166	－ 163	－ 148	－ 177	－ 212
投資活動によるキャッシュ・フロー	－ 7,001	－ 411	－ 342	－ 133	－ 12,482	－ 19,338	－ 10,746	－ 1,890	－ 5,375	－ 1,868	－ 11,834
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー											
短期借入れによる収入	2,290	－	3,680	100	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850	－
短期借入金の返済による支出	－3,480	－	－ 9,800	－ 1,100	－	－	－ 12,400	－ 6,500	－	－350	－ 14,300
長期借入れによる収入	11,900	1,000	6,120	－	9,000	7,900	11,500	6,500	－	－	6,000
長期借入金の返済による支出	－75	－ 675	－ 37	－ 1,000	－ 6,000	－ 8,400	－	－	－	－	－20,000
投資口の発行による収入	3,012	－	－	－	－	17,510	－	－	－	－	14,381
投資口交付費の支出	－ 12	－	－	－	－	－ 29	－	－	－	－	－
投資法人債の発行による収入	7,000	－	－	－	－	－	－	－	－	－	25,000
投資法人債の償還による支出	－ 15,000										
投資法人債発行費の支出	－33	－	－	－	－	－	－	－	－	0	－ 140
分配金の支払額	－ 1,830	－ 1,949	－ 2,142	－ 2,208	－ 3,735	－1,804	－1,654	－ 1,528	－ 1,450	－ 1,479	－ 1,230
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,770	－ 1,624	－ 2,180	－ 4,208	8,864	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	－ 697	667	130	－ 1,175	－367	3,122	－263	834	331	398	550
5. 現金及び現金同等物の期首残高	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084
6. 現金及び現金同等物の期末残高	9,615	10,312	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634

（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。

有利子負債の状況（平成22年10月31日現在）

借　入　金

借入先	借入日	返済期日	借入残高（百万円）	固定・変動	期中平均金利
株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月21日	平成23年5月20日	2,290.0	変動	1.11212%
株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成19年2月28日	平成24年2月29日	3,650.0	固定	1.82505%
株式会社りそな銀行 三井住友海上火災保険株式会社	平成19年2月28日	平成25年2月28日	2,850.0	固定	2.08000%
中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友海上火災保険株式会社 株式会社三井住友銀行	平成19年7月31日	平成23年7月29日	10,500.0	固定	1.89375%
株式会社日本政策投資銀行	平成19年7月31日	平成25年7月31日	1,000.0	固定	2.23875%
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社	平成20年3月27日	平成25年3月27日	7,900.0	固定	1.60500%
株式会社日本政策投資銀行	平成20年5月22日	平成25年5月22日	3,000.0	固定	2.08125%
株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	平成20年9月9日	平成24年3月9日	5,400.0	固定	1.91375%
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	平成21年5月22日	平成23年5月20日	3,120.0	変動	1.49338%
株式会社日本政策投資銀行	平成21年5月22日	平成26年5月22日	2,812.5	変動	1.99338%
オリックス信託銀行株式会社	平成22年3月31日	平成24年3月30日	1,000.0	変動	1.37454%
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	平成22年5月14日	平成27年5月14日	3,900.0	固定	1.72750%
三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年9月6日	平成27年9月4日	8,000.0	固定	1.14250%
合計			55,422.5		

投資法人債

名称	発行年月日	償還期間	発行総額（百万円）	固定・変動	利率
第2回無担保投資法人債	平成17年9月8日	平成24年9月7日	10,000	固定	年1.41%
第3回無担保投資法人債	平成22年8月18日	平成25年8月16日	7,000	固定	年0.97%
合計			17,000		

金融機関別借入残高

借入先（和文）	短期借入金（百万円）	長期借入金（百万円）	合計（百万円）	比率
中央三井信託銀行株式会社		11,800.0	11,800.0	21.3%
株式会社三井住友銀行		6,870.0	6,870.0	12.4%
株式会社日本政策投資銀行		6,812.5	6,812.5	12.3%
株式会社あおぞら銀行		5,500.0	5,500.0	9.9%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,100.0	3,500.0	4,600.0	8.3%
株式会社りそな銀行	1,190.0	3,050.0	4,240.0	7.7%
住友信託銀行株式会社		3,600.0	3,600.0	6.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000.0	3,000.0	5.4%
農林中央金庫		2,500.0	2,500.0	4.5%
株式会社みずほコーポレート銀行		2,500.0	2,500.0	4.5%
三井住友海上火災保険株式会社		2,000.0	2,000.0	3.6%
株式会社三重銀行		1,000.0	1,000.0	1.8%
オリックス信託銀行株式会社		1,000.0	1,000.0	1.8%
合計	2,290.0	53,132.5	55,422.5	100.0%

各種財務指標の推移

第16期

	項　　目	当期(第16期) H22.5.1～ H22.10.31	第15期 H21.11.1～ H22.4.30	第14期 H21.5.1～ H21.10.31	第13期 H20.11.1～ H21.4.30	第12期 H20.5.1～ H20.10.31	第11期 H19.11.1～ H20.4.30	第10期 H19.5.1～ H19.10.31	第9期 H18.11.1～ H19.4.30	第8期 H18.5.1～ H18.10.31	第7期 H17.11.1～ H18.4.30
財務指標	総資産経常利益率　（注1）	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%
	年換算	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%
	自己資本当期利益率　（注2）	2.5%	2.6%	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%
	年換算	4.9%	5.2%	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%
	自己資本比率(期末)　（注3）	48.4%	48.2%	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%
	総資産有利子負債比率(期末)　（注4）	47.5%	47.6%	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%
	長期固定適合率(期末)　（注5）	105.7%	107.6%	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%
	デットサービスカバレッジレシオ　（注6）	5.2倍	5.6倍	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍
	金利償却前当期純利益	3,332百万円	3,329百万円	3,460百万円	3,616百万円	3,663百万円	3,127百万円	2,930百万円	2,611百万円	2,481百万円	2,354百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)	639百万円	598百万円	607百万円	564百万円	541百万円	406百万円	405百万円	299百万円	263百万円	243百万円
	賃貸NOI　（注7）	3,760百万円	3,752百万円	3,872百万円	4,034百万円	4,086百万円	3,633百万円	3,294百万円	2,958百万円	2,820百万円	2,695百万円
	年換算NOI利回り　（注8）	5.1%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%
	賃貸NCF　（注9）	3,606百万円	3,632百万円	3,708百万円	3,924百万円	3,939百万円	3,549百万円	3,117百万円	2,847百万円	2,518百万円	2,448百万円
	当期減価償却費	918百万円	900百万円	903百万円	909百万円	914百万円	824百万円	718百万円	657百万円	688百万円	659百万円
	当期資本的支出額	153百万円	120百万円	163百万円	109百万円	146百万円	83百万円	177百万円	110百万円	301百万円	247百万円
	年換算NCF利回り　（注10）	4.9%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%
	FFO　（注11）	2,693百万円	2,730百万円	2,853百万円	3,052百万円	3,121百万円	4,567百万円	2,524百万円	2,312百万円	2,217百万円	2,110百万円
参考情報	投資物件数(期末)	46	45	45	45	45	42	39	36	35	32
	テナント数(期末)	2,412	2,348	2,356	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079	995	869
	総賃貸可能面積(期末)	172,768.19㎡	165,409.49㎡	165,532.15㎡	165,543.69㎡	165,493.75㎡	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡
	稼働率										
	期中平均	92.0%	93.7%	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%
	期末時点	90.8%	92.9%	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%
	期末算定価格	132,378百万円	131,587百万円	138,821百万円	149,355百万円	163,640百万円	157,210百万円	137,830百万円	119,400百万円	111,420百万円	102,026百万円
	発行済投資口数(期末)	140,100口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口
	出資総額(期末)	71,957百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	68,945百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円
	純資産額(期末)	73,732百万円	70,775百万円	70,895百万円	71,088百万円	71,153百万円	72,688百万円	53,240百万円	53,089百万円	52,964百万円	52,886百万円
	1口当たり純資産額　（注12）	526,286円	538,627円	539,538円	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558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）　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。

ポートフォリオ一覧（平成22年10月31日現在）

第16期

	所在地	取得価格（百万円）	第16期末算定価格（百万円）	投資比率（取得価格ベース）	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	7,020	4.3%	平成14年9月	昭和57年6月	28.3	5,568.00	10.6	アール・エー・アセット・マネージメント
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	8,040	4.8%	平成14年9月	昭和53年12月	31.9	6,948.72	12.9	アール・エー・アセット・マネージメント
フジビル37	東京都渋谷区	1,727	2,000	1.2%	平成14年9月	平成3年6月	19.3	1,925.65	5.5	アール・エー・アセット・マネージメント
KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	7,400	3.7%	平成14年9月	平成5年2月	17.7	5,789.77	10.6	アール・エー・アセット・マネージメント
高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	5,590	3.5%	平成14年9月	平成4年5月	18.4	6,311.26	2.0	アール・エー・アセット・マネージメント
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	9,140	5.4%	平成16年3月	昭和62年4月	23.5	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネージメント
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1,630	1.2%	平成17年6月	昭和63年3月	22.6	2,100.93	14.2	三幸エステート
YS海岸ビル	東京都港区	5,100	4,000	3.5%	平成19年6月	平成5年1月	17.7	5,944.76	10.6	アール・エー・アセット・マネージメント
岩本町ビル	東京都千代田区	6,700	6,750	4.6%	平成22年5月	昭和48年11月	36.9	7,400.47	14.1	NTT都市開発ビルサービス
IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1,470	1.0%	平成14年9月	平成4年3月	18.6	2,179.15	8.7	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	4,430	3.0%	平成19年5月	平成18年10月	4.0	3,857.04	16.2	アール・エー・アセット・マネージメント
上野THビル	東京都文京区	4,380	3,210	3.0%	平成20年3月	昭和60年12月	24.9	4,395.65	12.8	東西アセット・マネジメント
五反田NTビル（注1）	東京都品川区	4,100	2,670	2.8%	平成20年3月	昭和62年11月	22.9	3,241.19	14.3	アール・エー・アセット・マネーメント
日総第3ビル	横浜市西区	3,558	3,480	2.4%	平成14年9月	昭和61年4月	24.5	5,519.01	10.2	アール・エー・アセット・マネーメント
かながわサイエンスパークR&D棟（注2）	川崎市高津区	6,556	5,520	4.5%	平成14年9月	平成1年7月	21.2	15,036.40	10.4	ケイエスビーコミュニティ
オフィス小計		71,395	72,350	48.9%			23.3	83,090.77		

（注1）五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。
（注2）かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（27%）に対応する数値を記載しています。

	所在地	取得価格（百万円）	第16期末算定価格（百万円）	投資比率（取得価格ベース）	取得時期	建築時期	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	PML	PM会社
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	4,380	3.6%	平成14年9月	平成13年11月	8.9	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	1,660	1.8%	平成14年9月	平成14年3月	8.6	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	631	0.8%	平成14年9月	平成1年11月	21.0	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネージメント
キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1,100	0.9%	平成15年4月	平成14年11月	7.9	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネージメント
キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	1,040	0.7%	平成15年9月	平成15年2月	7.7	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネージメント
ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1,410	1.3%	平成15年7月	平成14年11月	7.9	1,728.98	11.6	ー
ホーマットウッドビル	東京都港区	5,090	3,390	3.5%	平成15年11月	昭和63年8月	22.2	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネージメント
六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	3,380	3.2%	平成15年11月	平成14年10月	8.0	5,748.89	10.3	三井不動産住宅リース
プレミアステージ芝公園II	東京都港区	2,181	1,610	1.5%	平成15年11月	平成15年2月	7.7	2,312.75	11.5	総合地所
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2,370	1.7%	平成16年3月	平成16年2月	6.7	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	928	879	0.6%	平成15年12月	平成15年2月	7.7	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1,550	1.1%	平成16年11月	平成16年11月	5.9	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	1,400	1.1%	平成17年1月	平成16年11月	5.9	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1,980	1.6%	平成17年7月	平成17年6月	5.4	2,336.95	13.1	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,724	1,770	1.2%	平成17年9月	平成17年8月	5.2	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	1,430	1.0%	平成17年7月	平成17年7月	5.3	1,655.66	13.1	アール・エー・アセット・マネージメント
Walk赤坂	東京都港区	2,043	1,490	1.4%	平成17年6月	平成16年11月	5.9	1,736.70	13.9	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1,300	1.1%	平成18年10月	平成18年9月	4.1	1,759.89	16.1	アール・エー・アセット・マネージメント
MEW	東京都港区	1,556	1,050	1.1%	平成18年7月	平成17年8月	5.1	1,551.65	13.9	アール・エー・アセット・マネージメント
芝浦アイランド　エアタワー（注）	東京都港区	7,590	6,690	5.2%	平成19年12月	平成19年3月	3.6	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース
ストーリア赤坂	東京都港区	3,930	3,030	2.7%	平成20年5月	平成14年12月	7.8	3,988.86	11.7	総合地所
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	4,760	4.4%	平成20年5月	平成14年12月	7.8	6,555.04	7.2	総合地所
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	805	0.7%	平成15年11月	平成14年12月	7.9	1,319.52	12.1	ー
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	793	0.7%	平成16年4月	平成14年3月	8.6	1,573.87	12.1	アール・エー・アセット・マネージメント
プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	1,080	1.1%	平成17年6月	平成17年2月	5.7	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	1,200	1.0%	平成18年3月	平成18年3月	4.6	1,734.04	13.6	アール・エー・アセット・マネージメント
アクロス湯島	東京都文京区	1,803	1,450	1.2%	平成18年9月	平成18年3月	4.6	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	1,570	1.3%	平成19年2月	平成19年1月	3.7	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	1,140	0.9%	平成19年6月	平成18年8月	4.2	1,644.64	22.5	明豊プロパティーズ
プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	2,370	1.8%	平成19年11月	平成19年11月	2.9	3,465.00	14.7	長谷工ライブネット
プレミアステージ両国	東京都墨田区	1,496	1,320	1.0%	平成20年6月	平成20年3月	2.6	2,215.68	12.8	スターツアメニティー
レジデンス小計		74,680	60,028	51.1%			7.6	89,677.42		
ポートフォリオ合計		146,075	132,378	100%			15.3	172,809.96	8.9	

（注）芝浦アイランドエアタワーはエアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟）の2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分（23%）に対応する2物件合計の数値を記載しています

期末算定価格の推移

第16期

（単位：百万円）

	物件名	第12期末算定価格	第13期末算定価格	第14期末算定価格	第15期末		第16期末											
					算定価格-①	直還法利回り	算定価格-②	比率	増減（②-①）	直還法利回り	直還法上の各項目の傾向（対前期比）				DCF法		簿価-③	②-③
											利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元利回り		
オフィス	ランディック新橋ビル	9,100	8,380	7,680	7,540	4.5%	7,020	5.3%	-520	4.5%	—	DOWN	—	DOWN	4.3%	4.7%	6,293	726
	ランディック第2新橋ビル	11,000	10,300	9,270	9,160	4.6%	8,040	6.1%	-1,120	4.7%	UP	DOWN	—	DOWN	4.4%	4.8%	6,926	1,113
	フジビル37	2,780	2,420	2,070	2,020	5.1%	2,000	1.5%	-20	5.1%	—	DOWN	—	DOWN	4.9%	5.3%	1,551	448
	KN渋谷3	9,010	8,270	8,010	7,940	4.7%	7,400	5.6%	-540	4.8%	UP	DOWN	—	DOWN	4.5%	4.9%	4,962	2,437
	高田馬場センタービル	7,040	6,860	6,520	5,740	5.0%	5,590	4.2%	-150	5.0%	—	DOWN	—	DOWN	4.8%	5.2%	4,518	1,071
	六番町ビル	10,600	9,330	9,300	9,300	4.9%	9,140	6.9%	-160	4.9%	—	—	—	DOWN	4.7%	5.1%	8,144	995
	櫻岳ビル	2,100	1,920	1,680	1,660	5.2%	1,630	1.2%	-30	5.2%	—	—	DOWN	DOWN	4.9%	5.3%	1,802	-172
	YS海岸ビル	5,810	5,030	4,550	4,000	5.2%	4,000	3.0%	0	5.2%	—	—	DOWN	—	5.1%	5.3%	5,106	-1,106
	岩本町ビル						6,750	5.1%	6,750	5.0%					4.8%	5.3%	6,875	-125
	都心5区　小計	57,440	52,510	49,080	47,360	—	51,570	39.0%	4,210	—					—	—	46,181	5,388
	IPB御茶ノ水ビル	1,730	1,670	1,650	1,490	5.5%	1,470	1.1%	-20	5.5%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.7%	1,300	169
	プレミア東陽町ビル	4,880	4,530	4,450	4,420	5.4%	4,430	3.3%	10	5.4%	—	UP	—	UP	5.1%	5.7%	4,208	221
	上野THビル	4,220	3,750	3,550	3,360	5.4%	3,210	2.4%	-150	5.4%	—	DOWN	DOWN	DOWN	5.0%	5.8%	4,671	-1,461
	五反田NTビル	4,010	3,630	3,170	2,820	5.3%	2,670	2.0%	-150	5.3%	—	DOWN	DOWN	DOWN	4.9%	5.7%	4,254	-1,584
	東京23区　小計	14,840	13,580	12,820	12,090	—	11,780	8.9%	-310	—					—	—	14,435	-2,655
	日総第3ビル	5,310	4,920	4,240	3,490	5.7%	3,480	2.6%	-10	5.7%	—	—	—	—	5.5%	5.9%	3,460	19
	かながわサイエンスパークR＆D棟	8,830	8,150	7,430	6,460	6.8%	5,520	4.2%	-940	6.8%	—	UP	DOWN	DOWN	6.4%	6.8%	5,564	-44
	周辺都市部　小計	14,140	13,070	11,670	9,950	—	9,000	6.8%	-950	—					—	—	9,025	-25
	計	86,420	79,160	73,570	69,400	—	72,350	54.7%	2,950	—					—	—	69,642	2,707

（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。

（単位：百万円）

	物件名	第12期末算定価格	第13期末算定価格	第14期末算定価格	第15期末		第16期末											
					算定価格-①	直還法利回り	算定価格-②	比率	増減（②-①）	直還法利回り	直還法上の各項目の傾向（対前期比）				DCF法		簿価-③	②-③
											利回り	賃料	稼働率	純収益	割引率	最終還元利回り		
レジデンス	都心5区																	
	パークアクシス四谷ステージ	5,300	4,790	4,480	4,420	5.4%	4,380	3.3%	-40	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	4,809	-429
	パークアクシス明治神宮前	2,350	2,060	1,900	1,810	5.2%	1,660	1.3%	-150	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.4%	2,549	-889
	サンパレス南麻布	1,080	962	861	703	5.3%	631	0.5%	-72	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	1,096	-465
	キャビンアリーナ赤坂	1,640	1,410	1,300	1,190	5.2%	1,100	0.8%	-90	5.2%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.4%	1,258	-158
	キャビンアリーナ南青山	1,260	1,120	1,100	1,050	5.3%	1,040	0.8%	-10	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	988	51
	ピュロー紀尾井町	1,760	1,630	1,560	1,550	7.4%	1,410	1.1%	-140	7.6%	UP	—	—	DOWN	5.0%	5.4%	1,793	-383
	ホーマットウッドビル	5,150	4,750	4,190	3,790	5.3%	3,390	2.6%	-400	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	4,989	-1,599
	六本木グリーンテラス	5,400	4,830	4,080	3,540	5.3%	3,380	2.6%	-160	5.3%	—	—	—	DOWN	5.1%	5.5%	4,318	-938
	プレミアステージ芝公園II	2,200	2,050	2,010	1,870	5.4%	1,610	1.2%	-260	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	2,039	-429
	プレミアステージ日本橋茅場町	2,900	2,700	2,700	2,560	5.4%	2,370	1.8%	-190	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	2,268	101
	ラング・タワー京橋	1,120	1,010	998	955	5.3%	879	0.7%	-76	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	879	0
	プレミアステージ三田慶大前	1,840	1,720	1,600	1,520	5.3%	1,550	1.2%	30	5.3%	—	DOWN	—	UP	5.1%	5.6%	1,552	-2
	プレミアロッソ	1,800	1,630	1,430	1,420	5.2%	1,400	1.1%	-20	5.2%	—	UP	—	DOWN	5.0%	5.5%	1,617	-217
	プレミアブラン代々木公園	2,340	2,190	2,030	1,990	5.2%	1,980	1.5%	-10	5.2%	—	DOWN	—	—	4.9%	5.4%	2,228	-248
	プレミアステージ内神田	2,230	2,020	1,890	1,850	5.3%	1,770	1.3%	-80	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.5%	1,653	116
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,590	1,470	1,450	1,430	5.3%	1,430	1.1%	0	5.3%	—	DOWN	UP	—	5.0%	5.5%	1,427	2
	Walk赤坂	2,190	1,950	1,700	1,550	5.2%	1,490	1.1%	-60	5.2%	—	DOWN	DOWN	DOWN	5.0%	5.5%	1,902	-412
	プレミアステージ芝公園	1,530	1,380	1,330	1,310	5.2%	1,300	1.0%	-10	5.2%	—	DOWN	UP	—	4.9%	5.4%	1,597	-297
	MEW	1,370	1,210	1,090	1,040	5.5%	1,050	0.8%	10	5.5%	—	DOWN	—	—	5.4%	5.6%	1,530	-480
	芝浦アイランド　エアタワー	8,140	7,450	7,020	6,670		6,690	5.1%	20						4.9%	6.9%	7,258	-568
	ストーリア赤坂	3,890	3,450	3,170	3,120	5.1%	3,030	2.3%	-90	5.1%	—	DOWN	—	DOWN	4.9%	5.3%	4,009	-979
	ルネ新宿御苑タワー	6,020	5,420	4,860	4,780	5.4%	4,760	3.6%	-20	5.4%	—	—	—	—	5.2%	5.6%	6,605	-1,845
	小　計	63,100	57,202	52,749	50,118	—	48,300	36.5%	-1,818	—					—	—	58,377	-10,077
	東京23区																	
	ビーサイト大崎	1,120	1,010	1,000	893	5.6%	805	0.6%	-88	5.6%	—	—	—	DOWN	5.4%	5.8%	969	-164
	プレミアガーデン本郷	1,100	993	952	886	5.4%	793	0.6%	-93	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.2%	5.6%	986	-193
	プレミアグランデ馬込	1,330	1,230	1,120	1,080	5.7%	1,080	0.8%	0	5.7%	—	DOWN	—	—	5.5%	6.0%	1,462	-382
	プレミアノッツェ祐天寺	1,490	1,390	1,290	1,250	5.4%	1,200	0.9%	-50	5.4%	—	DOWN	—	DOWN	5.1%	5.6%	1,537	-337
	アクロス湯島	1,790	1,600	1,530	1,500	5.3%	1,450	1.1%	-50	5.3%	—	DOWN	DOWN	DOWN	5.0%	5.5%	1,719	-269
	プレミアステージ駒込	1,800	1,660	1,630	1,600	5.3%	1,570	1.2%	-30	5.3%	—	DOWN	—	DOWN	5.0%	5.5%	1,754	-184
	プレミアステージ大塚	1,360	1,280	1,210	1,150	5.5%	1,140	0.9%	-10	5.5%	—	DOWN	DOWN	—	5.2%	5.8%	1,305	-165
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,610	2,420	2,400	2,380	5.5%	2,370	1.8%	-10	5.5%	—	DOWN	—	DOWN	5.3%	5.7%	2,680	-310
	プレミアステージ両国	1,520	1,410	1,370	1,330	5.5%	1,320	1.0%	-10	5.5%	—	DOWN	—	DOWN	5.3%	5.7%	1,480	-160
	小　計	14,120	12,993	12,502	12,069	—	11,728	8.9%	-341	—					—	—	13,897	-2,169
	計	77,220	70,195	65,251	62,187	—	60,028	45.3%	-2,159	—					—	—	72,274	-12,246
	合計	163,640	149,355	138,821	131,587	—	132,378	100.0%	791	—					—	—	141,916	-9,538

（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。

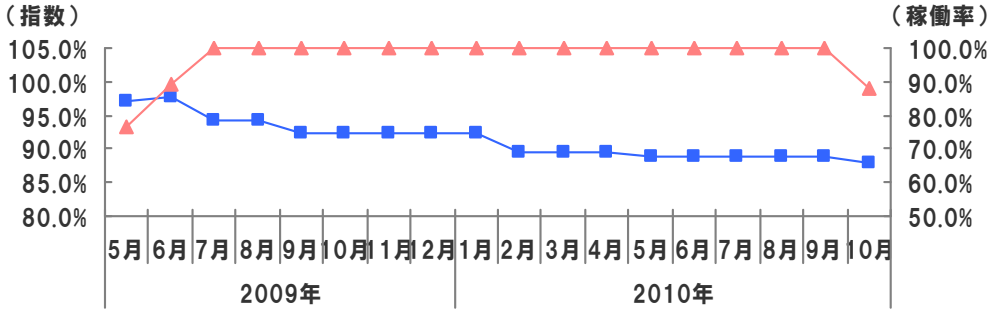
レジデンスの月額賃料価格帯別の指数と稼働率

第16期

月額50万以上

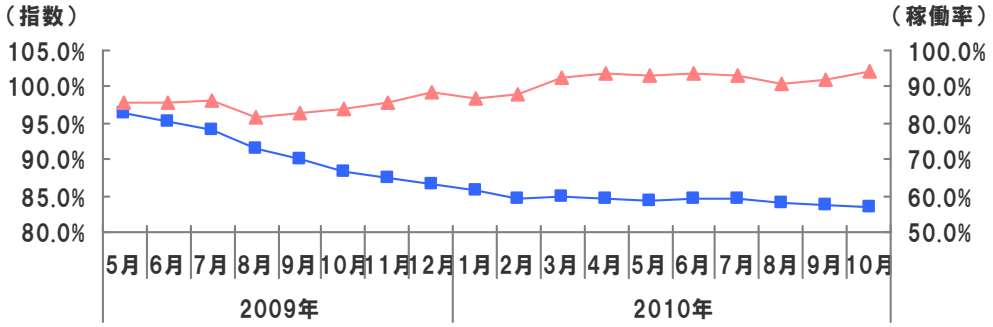
賃料指数　稼働率

月額100万円以上



	第14期	第15期	第16期
住戸数	15	10	9
住戸面積(㎡)	3,549.60	2,532.72	2,348.33
保有住戸に占める割合	2.9%	2.1%	1.9%

月額50万以上～100万円未満

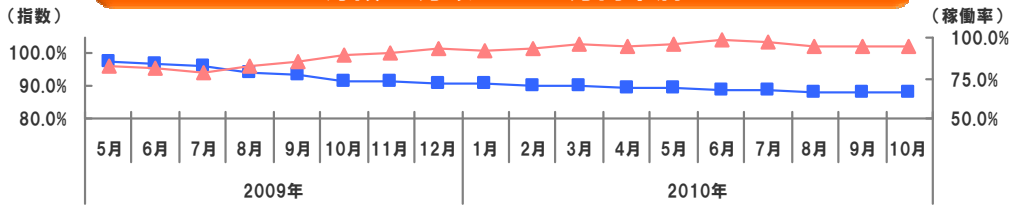


	第14期	第15期	第16期
住戸数	125	124	119
住戸面積(㎡)	18,190.83	18,425.28	17,982.18
保有住戸に占める割合	14.7%	14.9%	14.3%

月額50万未満

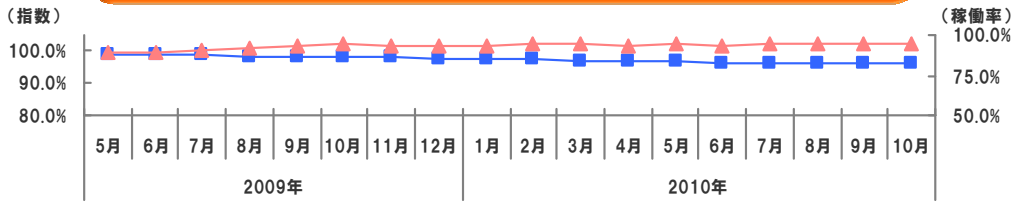
賃料指数　稼働率

月額30万以上～50万円未満



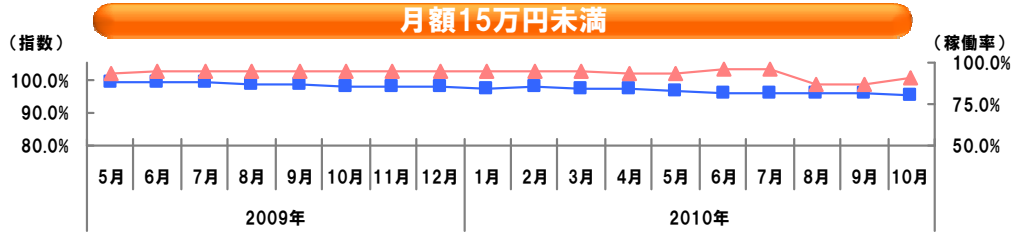
	第14期	第15期	第16期
住戸数	270	266	255
住戸面積(㎡)	23,046.77	23,093.25	22,426.31
保有住戸に占める割合	18.7%	18.7%	17.8%

月額15万以上～30万円未満



	第14期	第15期	第16期
住戸数	1,059	1,063	1,072
住戸面積(㎡)	53,942.45	54,533.12	55,556.19
保有住戸に占める割合	43.7%	44.2%	44.2%

月額15万円未満



	第14期	第15期	第16期
住戸数	888	894	990
住戸面積(㎡)	24,775.91	24,921.19	27,505.30
保有住戸に占める割合	20.0%	20.2%	21.9%

物件別事業収支表 ①

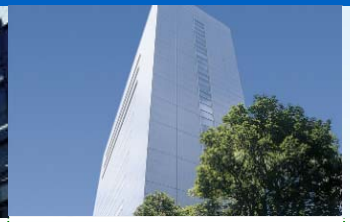
第16期

	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16期末帳簿価格	6,293百万円		6,926百万円		1,551百万円		4,962百万円		4,518百万円	
第16期末算定価格	7,020百万円		8,040百万円		2,000百万円		7,400百万円		5,590百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	246,127	259,345	211,127	258,507	82,181	88,278	265,480	277,379	261,737	259,040
賃貸事業収入	228,666	243,231	193,630	241,944	70,025	74,340	228,468	246,078	205,399	217,606
その他賃貸事業収入	17,461	16,113	17,497	16,562	12,155	13,938	37,012	31,300	56,338	41,434
賃貸事業費用合計…② （千円）	84,295	82,662	92,994	86,669	31,474	33,017	75,958	83,013	126,405	113,962
公租公課	24,523	23,008	17,121	16,362	5,689	5,492	16,411	15,794	23,055	22,732
諸経費	34,042	33,996	44,456	39,409	14,866	16,639	41,626	42,278	69,178	57,144
減価償却費	25,729	25,657	31,416	30,897	10,918	10,885	17,920	24,940	34,171	34,085
NOI（償却前利益） （千円）	187,561	202,340	149,549	202,735	61,625	66,147	207,442	219,306	169,504	179,164
賃貸事業損益…①-② （千円）	161,832	176,682	118,133	171,838	50,707	55,261	189,522	194,365	135,332	145,078
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.0%	6.4%	4.3%	5.8%	7.9%	8.5%	8.4%	8.8%	7.5%	7.9%
稼働率 平成22年5月末日	95.7%		76.2%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成22年6月末日	95.7%		76.2%		100.0%		100.0%		91.1%	
平成22年7月末日	95.7%		76.2%		100.0%		100.0%		91.1%	
平成22年8月末日	95.7%		76.2%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成22年9月末日	95.7%		76.2%		100.0%		76.6%		100.0%	
平成22年10月末日	95.7%		76.2%		100.0%		76.6%		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、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	六番町ビル		櫻岳ビル		YS海岸ビル		岩本町ビル		IPB御茶ノ水ビル	
										
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		千代田区岩本町三丁目		文京区本郷三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		6,700百万円		1,456百万円	
第16期末帳簿価格	8,144百万円		1,802百万円		5,106百万円		6,875百万円		1,300百万円	
第16期末算定価格	9,140百万円		1,630百万円		4,000百万円		6,750百万円		1,470百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期
当期営業日数 （日）	184	181	184	181	184	181	168		184	181
賃貸事業収入合計…① （千円）			69,786	40,426	167,460	154,003	261,853		67,037	66,980
賃貸事業収入			60,828	32,456	141,681	131,462	221,941		59,914	59,971
その他賃貸事業収入			8,957	7,969	25,779	22,541	39,912		7,122	7,009
賃貸事業費用合計…② （千円）			26,952	25,498	78,743	75,378	74,491		23,478	25,448
公租公課			4,496	4,548	15,134	14,622	0		4,418	4,316
諸経費			12,801	11,380	37,047	31,275	50,167		11,371	13,355
減価償却費			9,654	9,569	26,561	29,481	24,323		7,688	7,776
NOI（償却前利益） （千円）	254,022	252,457	52,487	24,497	115,279	108,106	211,686		51,247	49,309
賃貸事業損益…①-② （千円）	222,581	220,718	42,833	14,928	88,717	78,625	187,362		43,559	41,532
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.2%	6.2%	5.8%	2.7%	4.5%	4.2%	6.3%		7.9%	7.5%
稼働率 平成22年5月末日	100.0%		100.0%		89.1%		100.0%		100.0%	
平成22年6月末日	100.0%		100.0%		87.2%		100.0%		100.0%	
平成22年7月末日	100.0%		100.0%		87.2%		100.0%		100.0%	
平成22年8月末日	100.0%		100.0%		87.2%		100.0%		100.0%	
平成22年9月末日	100.0%		100.0%		88.9%		78.3%		100.0%	
平成22年10月末日	100.0%		100.0%		88.9%		78.3%		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、年換算NOI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切り捨てて表示しています。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っていません。

物件別事業収支表 ③

第16期

	プレミア東陽町ビル		上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟	
所在地	江東区東陽三丁目		文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目	
取得価格	4,310百万円		4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第16期末帳簿価格	4,208百万円		4,671百万円		4,254百万円		3,460百万円		5,564百万円	
第16期末算定価格	4,430百万円		3,210百万円		2,670百万円		3,480百万円		5,520百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	159,635	158,003	127,326	126,009	69,142	100,553	164,541	181,517	454,064	467,125
賃貸事業収入	145,147	145,147	116,211	116,313	59,939	91,476	129,194	143,403	371.427	390,581
その他賃貸事業収入	14,487	12,856	11,115	9,696	9,203	9,077	35,347	38,114	82,636	76,543
賃貸事業費用合計…② （千円）	65,541	64,128	60,330	72,807	43,167	41,176	71,776	70,499	254,861	245,958
公租公課	9,125	9,128	8,476	8,084	8,004	7,590	11,183	10,976	35,815	35,939
諸経費	21,304	19,889	37,536	51,577	23,334	21,820	33,635	32,605	162,549	154,068
減価償却費	35,110	35,110	14,318	13,145	11,828	11,765	26,957	26,917	56,495	55,950
NOI（償却前利益） （千円）	129,204	128,986	81,313	66,347	37,804	71,143	119,722	137,935	255,698	277,117
賃貸事業損益…①-② （千円）	94,094	93,875	66,995	53,202	25,975	59,377	92,765	111,018	199,202	221,167
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.1%	6.1%	3.5%	2.8%	1.8%	3.3%	6.9%	7.9%	9.2%	9.9%
稼働率 平成22年5月末日	100.0%		87.2%		67.6%		94.5%		86.7%	
平成22年6月末日	100.0%		87.2%		67.6%		94.5%		84.2%	
平成22年7月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		84.2%	
平成22年8月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		84.2%	
平成22年9月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		85.5%	
平成22年10月末日	100.0%		87.2%		67.6%		100.0%		85.7%	

（注） 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	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16期末帳簿価格	4,809百万円		2,549百万円		1,096百万円		1,258百万円		988百万円	
第16期末算定価格	4,380百万円		1,660百万円		631百万円		1,100百万円		1,040百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	163,127	160,608	61,023	55,719	30,195	29,178	40,710	39,216	38,056	38,796
賃貸事業収入	149,796	147,760	50,137	52,489	26,825	27,390	37,792	36,800	36,546	37,584
その他賃貸事業収入	13,330	12,847	10,885	3,229	3,369	1,787	2,918	2,415	1,510	1,211
賃貸事業費用合計…② （千円）	78,212	78,052	27,815	20,599	21,889	24,011	18,476	17,902	15,912	17,284
公租公課	8,675	8,716	2,302	2,250	2,496	2,470	1,812	1,818	1,969	1,958
諸経費	32,955	32,823	16,573	9,408	9,884	12,221	8,757	8,178	5,744	7,128
減価償却費	36,580	36,513	8,940	8,940	9,509	9,319	7,906	7,906	8,198	8,198
NOI（償却前利益） （千円）	121,495	119,068	42,147	44,060	17,815	14,486	30,140	29,219	30,341	29,710
賃貸事業損益…①-② （千円）	84,914	82,555	33,207	35,120	8,305	5,167	22,233	21,313	22,143	21,511
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.1%	4.9%	3.3%	3.4%	3.2%	2.6%	4.8%	4.6%	6.1%	6.0%
稼働率 平成22年5月末日	95.2%		81.1%		90.1%		91.1%		100.0%	
平成22年6月末日	95.5%		89.5%		90.1%		91.7%		92.7%	
平成22年7月末日	97.0%		89.5%		90.1%		91.2%		92.7%	
平成22年8月末日	96.0%		86.8%		75.7%		100.0%		90.5%	
平成22年9月末日	95.9%		90.9%		85.6%		96.8%		92.7%	
平成22年10月末日	94.9%		90.9%		83.9%		92.3%		92.7%	

（注） 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	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		プレミアステージ芝公園II		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16期末帳簿価格	1,793百万円		4,989百万円		4,318百万円		2,039百万円		2,268百万円	
第16期末算定価格	1,410百万円		3,390百万円		3,380百万円		1,610百万円		2,370百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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	134,971	143,014	120,523	118,397	39,293	74,340	93,848	92,452
賃貸事業収入	62,622	62,622	132,992	140,188	117,963	116,140	39,067	74,340	86,619	86,208
その他賃貸事業収入	-	-	1,978	2,826	2,560	2,256	226	-	7,229	6,243
賃貸事業費用合計…② （千円）	15,529	14,684	80,672	75,395	66,236	69,981	45,669	20,120	47,332	47,905
公租公課	2,446	2,454	8,444	8,320	8,041	8,008	3,171	3,184	4,908	4,178
諸経費	1,905	1,052	39,771	35,060	27,189	30,946	26,434	1,274	20,564	21,868
減価償却費	11,177	11,177	32,455	32,015	31,005	31,027	16,063	15,661	21,859	21,859
NOI（償却前利益） （千円）	58,269	59,115	86,754	99,633	85,292	79,443	9,687	69,881	68,375	66,406
賃貸事業損益…①-② （千円）	47,092	47,937	54,299	67,618	54,286	48,416	-6,375	54,219	46,516	44,546
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.5%	6.6%	3.5%	4.0%	4.0%	3.7%	1.0%	6.9%	6.0%	5.8%
稼働率 平成22年5月末日	100.0%		97.2%		94.3%		100.0%		95.0%	
平成22年6月末日	100.0%		93.6%		94.3%		100.0%		97.1%	
平成22年7月末日	100.0%		90.6%		94.3%		100.0%		98.0%	
平成22年8月末日	100.0%		87.0%		91.4%		1.2%		95.7%	
平成22年9月末日	100.0%		89.8%		89.3%		9.5%		96.7%	
平成22年10月末日	100.0%		88.4%		92.2%		41.8%		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、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	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	
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	928百万円		1,580百万円		1,662百万円		2,330百万円		1,724百万円	
第16期末帳簿価格	879百万円		1,552百万円		1,617百万円		2,228百万円		1,653百万円	
第16期末算定価格	879百万円		1,550百万円		1,400百万円		1,980百万円		1,770百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	36,609	35,416	53,052	54,320	50,344	50,491	64,820	65,447	63,034	60,120
賃貸事業収入	35,292	33,566	50,301	52,057	47,785	48,019	61,215	62,292	57,307	54,868
その他賃貸事業収入	1,316	1,850	2,751	2,262	2,558	2,471	3,605	3,155	5,727	5,252
賃貸事業費用合計…② （千円）	15,889	15,950	19,355	19,882	22,428	22,787	30,123	31,479	24,904	24,194
公租公課	1,897	1,902	2,347	2,330	3,094	2,176	2,283	2,290	2,059	2,086
諸経費	6,376	6,436	8,285	8,829	8,912	10,189	10,780	12,130	12,411	11,675
減価償却費	7,615	7,611	8,723	8,723	10,421	10,421	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI（償却前利益） （千円）	28,335	27,077	42,420	43,160	38,337	38,125	51,755	51,027	48,563	46,358
賃貸事業損益…①-② （千円）	20,719	19,465	33,697	34,437	27,916	27,704	34,696	33,968	38,130	35,925
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	6.4%	6.1%	5.5%	5.5%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	5.9%	5.6%
稼働率 平成22年5月末日	96.8%		85.6%		91.8%		94.3%		95.0%	
平成22年6月末日	100.0%		84.0%		94.0%		94.2%		95.0%	
平成22年7月末日	100.0%		98.4%		92.7%		96.7%		95.0%	
平成22年8月末日	100.0%		96.8%		97.0%		95.1%		93.2%	
平成22年9月末日	98.3%		98.4%		95.2%		91.6%		94.7%	
平成22年10月末日	98.3%		93.7%		95.2%		91.7%		95.5%	

（注） 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー	
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		港区芝浦四丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円	
第16期末帳簿価格	1,427百万円		1,902百万円		1,597百万円		1,530百万円		7,256百万円	
第16期末算定価格	1,430百万円		1,490百万円		1,300百万円		1,050百万円		6,690百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	46,886	44,812	56,630	54,910	44,554	45,604	37,443	37,986	343,720	336,488
賃貸事業収入	46,121	43,418	54,241	52,540	42,813	44,579	33,957	34,626	304,916	296,403
その他賃貸事業収入	764	1,394	2,389	2,370	1,740	1,024	3,486	3,359	38,803	40,084
賃貸事業費用合計…② （千円）	16,962	19,083	29,643	28,254	18,497	15,948	20,500	19,406	215,426	217,130
公租公課	1,590	1,606	2,892	2,194	1,632	582	1,407	1,426	3,223	3,621
諸経費	5,405	7,511	10,307	9,602	8,567	7,069	6,403	5,290	116,689	118,203
減価償却費	9,965	9,965	16,443	16,458	8,297	8,297	12,689	12,689	95,513	95,305
NOI（償却前利益） （千円）	39,889	35,694	43,429	43,114	34,354	37,953	29,632	31,269	223,806	214,663
賃貸事業損益…①-② （千円）	29,924	25,728	26,986	26,655	26,056	29,655	16,943	18,580	128,293	119,358
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	5.6%	5.0%	4.6%	4.5%	4.3%	4.7%	3.9%	4.1%	5.9%	5.6%
稼働率 平成22年5月末日	100.0%		100.0%		88.7%		88.4%		94.9%	
平成22年6月末日	100.0%		100.0%		93.2%		88.4%		95.4%	
平成22年7月末日	100.0%		100.0%		93.2%		93.2%		96.2%	
平成22年8月末日	98.4%		100.0%		93.2%		93.2%		96.1%	
平成22年9月末日	98.4%		87.6%		93.2%		93.2%		96.1%	
平成22年10月末日	98.4%		81.6%		95.5%		100.0%		96.0%	

（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切り捨てて表示しています。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、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは、期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

物件別事業収支表 ⑧

第16期

	ストーリア赤坂	ルネ新宿御苑タワー	ビーサイト大崎	プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込
所在地	港区赤坂六丁目	新宿区新宿一丁目	品川区大崎五丁目	文京区向丘一丁目	大田区中馬込一丁目
取得価格	3,930百万円	6,500百万円	1,072百万円	975百万円	1,560百万円
第16期末帳簿価格	4,009百万円	6,605百万円	969百万円	986百万円	1,462百万円
第16期末算定価格	3,030百万円	4,760百万円	805百万円	793百万円	1,080百万円

	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	95,811	104,619	186,789	198,586	33,669	39,508	32,979	32,756	45,483	45,829
賃貸事業収入	91,437	97,771	171,343	182,220	33,669	39,438	29,779	32,235	41,114	41,377
その他賃貸事業収入	4,374	6,847	15,446	16,365	-	70	3,200	521	4,369	4,452
賃貸事業費用合計…②（千円）	38,916	39,093	103,906	101,387	12,436	10,484	12,181	11,815	20,647	19,123
公租公課	6,671	6,710	13,219	13,420	1,499	1,490	2,143	2,108	1,752	1,782
諸経費	13,887	14,030	47,120	44,807	2,549	606	6,925	6,594	7,789	6,235
減価償却費	18,357	18,352	43,567	43,159	8,387	8,387	3,112	3,112	11,106	11,106
NOI（償却前利益）（千円）	75,252	83,878	126,450	140,358	29,619	37,411	23,911	24,053	35,941	37,812
賃貸事業損益…①-②（千円）	56,895	65,525	82,883	97,199	21,232	29,023	20,798	20,940	24,835	26,705
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	3.8%	4.2%	3.8%	4.2%	6.1%	7.6%	4.8%	4.9%	4.9%	5.1%

稼働率 平成22年5月末日	93.4%	94.3%	100.0%	92.3%	93.9%
平成22年6月末日	96.0%	93.0%	100.0%	92.3%	97.0%
平成22年7月末日	90.1%	88.9%	100.0%	92.3%	96.7%
平成22年8月末日	90.1%	89.2%	100.0%	92.5%	97.0%
平成22年9月末日	90.1%	90.5%	100.0%	92.5%	100.0%
平成22年10月末日	90.0%	92.9%	100.0%	92.5%	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、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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

第16期

	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		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋	
所在地	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		豊島区南大塚三丁目		墨田区吾妻橋二丁目	
取得価格	1,525百万円		1,803百万円		1,830百万円		1,310百万円		2,640百万円	
第16期末帳簿価格	1,537百万円		1,719百万円		1,754百万円		1,305百万円		2,680百万円	
第16期末算定価格	1,200百万円		1,450百万円		1,570百万円		1,140百万円		2,370百万円	
	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15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）	41,184	41,843	51,541	52,079	52,922	52,747	44,786	42,576	81,877	89,869
賃貸事業収入	36,908	37,995	48,675	48,943	50,330	51,009	42,022	41,903	76,922	78,898
その他賃貸事業収入	4,276	3,848	2,865	3,135	2,591	1,738	2,764	672	4,955	10,970
賃貸事業費用合計…② （千円）	19,411	18,278	28,184	28,117	26,344	25,526	20,447	17,565	37,012	38,765
公租公課	1,534	648	2,343	1,048	1,574	1,618	2,030	1,270	1,882	1,950
諸経費	7,348	7,101	11,420	12,648	9,162	8,301	7,754	5,608	12,104	13,790
減価償却費	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,662	10,687	23,025	23,025
NOI（償却前利益） （千円）	32,301	34,094	37,777	38,381	42,185	42,828	35,002	35,697	67,890	74,129
賃貸事業損益…①-② （千円）	21,772	23,565	23,356	23,961	26,577	27,220	24,339	25,010	44,864	51,103
年換算NOI利回り（対帳簿価格）	4.2%	4.4%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	5.4%	5.4%	5.1%	5.5%
稼働率 平成22年5月末日	96.6%		87.7%		88.4%		92.1%		92.6%	
平成22年6月末日	93.5%		100.0%		91.8%		96.8%		95.1%	
平成22年7月末日	93.1%		96.0%		98.7%		95.3%		96.9%	
平成22年8月末日	94.4%		93.3%		97.1%		95.5%		98.1%	
平成22年9月末日	91.0%		91.5%		97.6%		92.5%		97.6%	
平成22年10月末日	91.0%		92.0%		96.0%		92.5%		96.3%	

（注） 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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 ⑩

プレミアステージ両国

所在地		墨田区緑二丁目	
取得価格		1,496百万円	
第16期末帳簿価格		1,480百万円	
第16期末算定価格		1,320百万円	
		第16期	第15期
当期営業日数	（日）	184	181
賃貸事業収入合計…①	（千円）	48,548	46,841
賃貸事業収入		45,735	45,996
その他賃貸事業収入		2,812	845
賃貸事業費用合計…②	（千円）	24,125	22,187
公租公課		1,000	1,056
諸経費		8,510	6,517
減価償却費		14,614	14,614
NOI（償却前利益）	（千円）	39,037	39,267
賃貸事業損益…①-②	（千円）	24,423	24,653
年換算NOI利回り（対帳簿価格）		5.3%	5.3%
稼働率	平成22年5月末日	94.2%	
	平成22年6月末日	100.0%	
	平成22年7月末日	97.7%	
	平成22年8月末日	94.3%	
	平成22年9月末日	89.6%	
	平成22年10月末日	94.4%	

（注） 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、年間算NOI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切り捨てて表示しています。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。

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22年7月29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