

2006年10月期(第8期)決算概要

	当期実績	当期の予想	前期実績	前期対比(-)
運用日数	184日	184日	181日	+3日
営業収益	3,827百万円	3,751百万円	3,742百万円	+85百万円
経常利益金額	1,531百万円	1,451百万円	1,452百万円	+79百万円
当期純利益金額	1,529百万円	1,450百万円	1,451百万円	+78百万円
一口あたり分配金	15,086円	14,300円	14,311円	+775円
運用資産	35物件	33物件	32物件	+3物件
期中平均稼働率	94.9%	94.6%	94.9%	-

- 前期(第7期)と比べオフィスの稼働率は96.6%(前期比 0.2%)と若干下回ったものの、期中にほぼフル稼働のレジデンスを含め新たに3棟取得したことなどにより当期の期中平均稼働率は94.9%と前期比横這いとなった。しかし、物件取得効果に加え、納税回数相違による公租公課の減額、一部のオフィスについての賃料水準改善の進捗により、**賃貸事業損益は前期比95百万円の増益**を確保した。
- 一方、短期借入金により新規物件の取得を行ったことから支払利息は前期比18百万円増加したことで**当期純利益金額は前期比78百万円増益**となり、**一口あたり分配金も前期実績から775円の大幅な増配**となった。

2006年10月期(第8期)運用サマリー

- 【外部成長】
 - ✓ レジデンス3物件(MEW、アクロス湯島、プレミアステージ芝公園)を取得。全35物件の取得価格ベースの資産規模は977億円。他に竣工、取得を来年2月に予定しているプレミアステージ駒込も売買契約締結済で資産規模1,000億円到達が目前。
- 【内部成長】
 - ✓ 期中の平均稼働率は、94.9%と前期(第7期)比横這い。
 - ✓ 都心Aクラスビルの市況感がBクラスビルにも波及し、オフィスについてテナント入替時に賃料が上昇するケースが増加。
 - ✓ オフィスほどではないものの競争力を有するレジデンスについても新規賃料が上昇。外国人マンションのマーケット環境も改善。

2007年4月期(第9期)運用方針

- 新規物件の投資方針
 - ✓ 環境認識 事業会社の業績回復により資産売却が減少。一方で私募ファンドの出口案件が増加するものの全般的に物件のクオリティーは低い。REIT、私募ファンドに対する金融機関の貸出方針の見直し等で熾烈な物件取得環境は若干ながら沈静化へ。
 - ✓ 取組方針 有利子負債の長期固定化、余力のあるLTVといった安定性を梃子に積極的拡大路線を継続し、より安定的な運用環境を追求。
- 保有物件の運用方針
 - ✓ オフィス賃貸マーケットの好転を背景にした内部成長の実現により、他のレジデンス専門リートとの差別化を図る。

2007年4月期(第9期)収支計画

		【前提条件】
運用日数	181日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第8期末で保有している35物件に加え、プレミアステージ駒込の取得を前提とした全36物件。 ■ 期中平均稼働率は、オフィス:97.6%、レジデンス:93.1%、ポートフォリオ全体:95.5%の見込み。 ■ 新投資口の追加発行の計画なし。
営業収益	3,966百万円	
経常利益金額	1,583百万円	
当期純利益金額	1,581百万円	
一口あたり分配金	15,600円	