

2007年4月期(第9期)決算概要

	①当期実績	当期の予想	②前期実績	前期対比(①-②)
運用日数	181日	181日	184日	▲3日
営業収益	4,050百万円	3,966百万円	3,827百万円	+222百万円
経常利益金額	1,655百万円	1,583百万円	1,531百万円	+124百万円
当期純利益金額	1,654百万円	1,581百万円	1,529百万円	+124百万円
一口当たり分配金	16,318円	15,600円	15,086円	+1,232円
運用資産	36物件	36物件	35物件	+1物件
期中平均稼働率	96.1%	95.5%	94.9%	+1.2%

- ▶ オフィスについては、出遅れていた「かながわサイエンスパーク R&D 棟」についてリースアップが進捗したことなどから、稼働率は前期(第8期)比1.5%改善の98.1%に上昇。更に賃料水準の上昇も進展。レジデンスについてもリースアップ中の物件が順調に成果をあげたことに加え、外国人向けマンションが稼働率、賃料水準ともに明らかに回復したことで、**賃貸事業損益は前期比168百万円の増益**となった。
- ▶ 一方、金利上昇に備え財務の安全性を更に高めるべく、2月に短期借入金を長期固定借入金にリファイナンスしたことで支払利息は前期比37百万円増加したものの**当期純利益金額は前期比124百万円増益**となり、一口当たり分配金も**前期実績から1,232円の大幅な増配**となった。

2007年4月期(第9期)運用サマリー

- 【外部成長】 ✓ レジデンス1物件(プレミアステージ駒込)を取得し合計36物件。翌期(第10期)には更に3物件の取得が見込めており、資産規模は1,100億円に到達予定。
- 【内部成長】 ✓ 期中の平均稼働率は、96.1%と前期(第8期)の94.9%から大きく進捗。
 ✓ オフィスについてテナント入替時の賃料上昇だけでなく、契約更新時の継続賃料上昇のケースが増加。
 ✓ 都心・築浅・ハイスペックという競争力を有するレジデンスについても新規賃料と共に継続賃料が僅かながら上昇。外国人向けマンションのマーケット環境も改善、賃料の上昇進捗。

2007年10月期(第10期)運用方針

- ▶ 新規物件の投資方針
 - ✓ 環境認識 ① 優良物件の取得競争は継続し、取得時キャップレートの低下傾向続く。
 ② 規制強化、金利上昇により、私募ファンドから物件放出の期待大。
 - ✓ 取組方針 新規3物件の取得により有利子負債比率は50%を超える水準となるものの長期固定比率は85%を超えており、金利上昇に対する抵抗力高い。内部成長に裏付けられた投資口価格の安定化も背景に積極的な拡大路線を推進。
- ▶ 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原則として売却を考えず、賃貸損益だけで高水準の分配金を維持。

2007年10月期(第10期)収支計画

		【前提条件】
運用日数	184日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第9期末で保有している36物件に加え、3物件の取得を前提とした全39物件。 ■ 期中平均稼働率は、オフィス:98.0%、レジデンス:94.3%、ポートフォリオ全体:96.3%の見込み。 ■ 新投資口の追加発行の計画なし。
営業収益	4,363百万円	
経常利益金額	1,708百万円	
当期純利益金額	1,707百万円	
一口当たり分配金	16,840円	