



プレミア投資法人(8956)

第10期(平成19年10月期) 決算説明資料

〈投資法人〉

プレミア投資法人

〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号

(社)投資信託協会会員

Premier Investment Corporation



Table of Contents

1. 決算ハイライト

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

2. 外部成長

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

3. 内部成長

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

4. 財務状況

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

APPENDIX

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



決算ハイライト

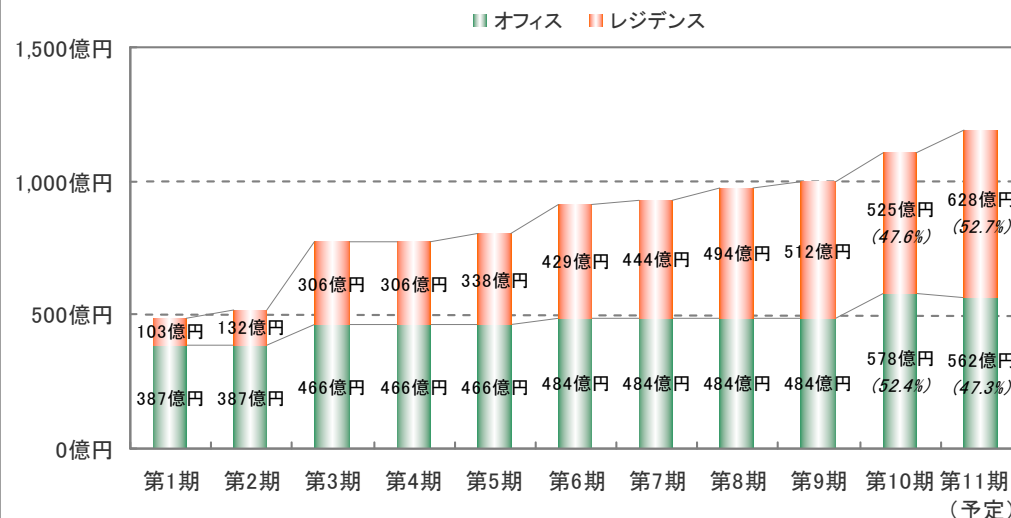


第10期 運用サマリー

損益ハイライト(注1)

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

外部成長(取得価格ベース)



内部成長

稼働率の状況

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

賃貸事業損益

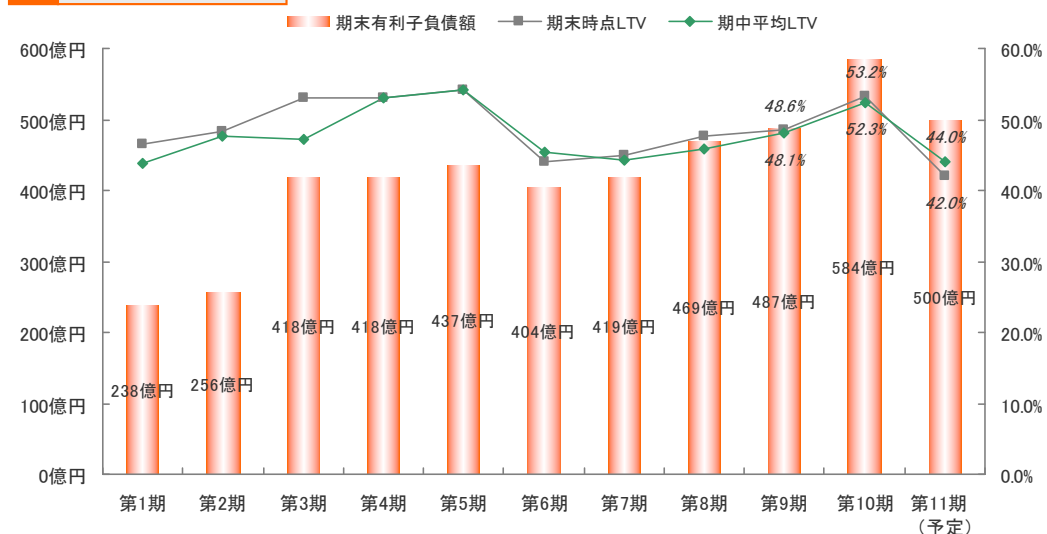
✓ 前期(第9期): 2,300百万円 → 当期(第10期): 2,576百万円

ポートフォリオNOI利回り(注2)

✓ 前期(第9期): 6.1% → 当期(第10期): 6.1%

財務状況

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



(注1) 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

第10期 業績の概要

業績の概要(注)	第10期(実績) ①	第10期(期初予想)②	増減(対予算比) ①②	第9期(実績) ③	増減(対前期比) ①③
営業収益 (百万円)	4,427	4,363	+64	4,050	+377
営業利益金額 (百万円)	2,229	2,141	+87	1,980	+249
経常利益金額 (百万円)	1,807	1,708	+98	1,655	+151
NOI (百万円)	3,294	3,231	+63	2,958	+336
当期純利益金額 (百万円)	1,805	1,707	+98	1,654	+151
1口当たり分配金 (円)	17,810	16,840	+970	16,318	+1,492
運用資産数 (物件)	39	39	—	36	+3
総資産額 (百万円)	117,374	N/A	N/A	107,017	+10,356
純資産額 (百万円)	53,240	N/A	N/A	53,089	+151

REITを取り巻くマーケット環境

■ 金融マーケット

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

■ REITマーケット

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

■ 不動産売買マーケット

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

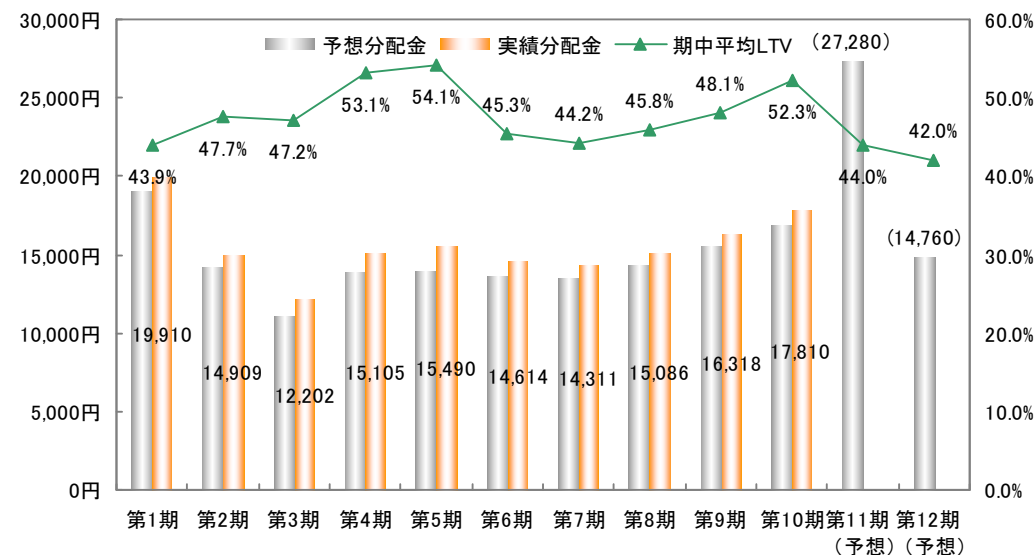
■ 不動産賃貸マーケット

- ＜オフィス＞
 - ✓ 依然として賃料上昇トレンドは継続
- ＜レジデンス＞
 - ✓ 都心・築浅・駅近物件に加え、外国人マンションは賃料上昇
 - ✓ 事業会社の寮・社宅ニーズ増加

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

第11期－第12期 損益の予想

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



予想の前提条件

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

(注) 詳細についてはP.30をご参照ください。

オファリングサマリー

オファリングの概要

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

オファリングのハイライト

クオリティを重視したポートフォリオのためトロフィーディールを取得

総資産ベース2,000億円へ向けての新たなチャレンジをスタート

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

初の物件売却により1口あたり分配金の減少を回避し、大幅増配の実現を目指す

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

(当初予想)	1口あたり分配金: 16,620円
(修正予想)	1口あたり分配金: 27,240円
(再修正予想)	1口あたり分配金: 27,280円

投資方針の維持継続 → 複合型ポートフォリオによるメリット享受

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

(注1) <算出式> LTV=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100 (小数第二位を四捨五入)

(注2) この金額は、売却に要する諸費用などを控除していない売却価格と帳簿価格との差額であり、会計上の売却益ではありません。



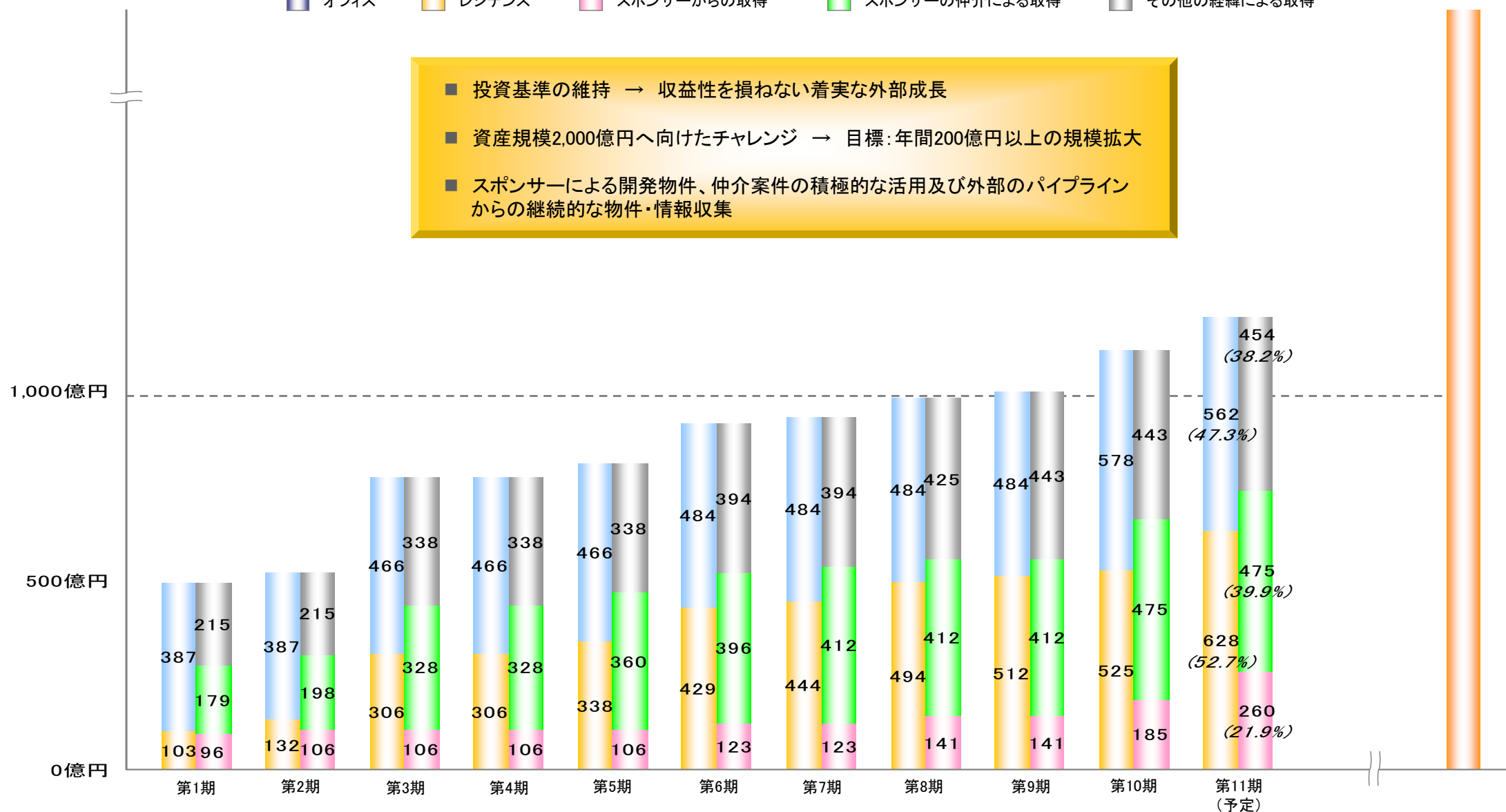
外部成長



物件の取得実績とパイプライン

■ オフィス
 ■ レジデンス
 ■ スポンサーからの取得
 ■ スポンサーの仲介による取得
 ■ その他の経緯による取得

- 投資基準の維持 → 収益性を損ねない着実な外部成長
- 資産規模2,000億円へ向けたチャレンジ → 目標:年間200億円以上の規模拡大
- スポンサーによる開発物件、仲介案件の積極的な活用及び外部のパイプラインからの継続的な物件・情報収集



第10期 取得物件の概要 – プレミア東陽町ビル –

プレミア東陽町ビル



物件概要

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

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

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

(注) 現在の社名はオリックス不動産株式会社です。

第10期 取得物件の概要 –YS海岸ビル–

YS海岸ビル



物件概要

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

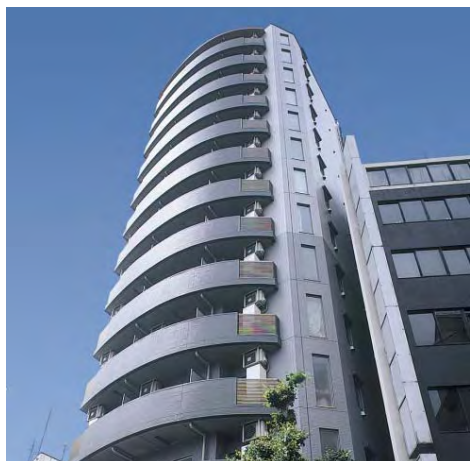
鑑定評価書の概要

(単位:千円)

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

第10期 取得物件の概要 –プレミアステージ大塚–

プレミアステージ大塚



物件概要

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

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

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

第11期 取得済物件の概要 – 芝浦アイランド エアタワー ① –

芝浦アイランド エアタワー



物件概要

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

鑑定評価書の概要

(単位: 千円)

鑑定業者	(財)日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		7,980,000	
価格時点		平成19年10月1日	
収益価格・・・共有持分23%の価格		7,980,000	
DCF法による価格((6)+(11))・・・棟の価格		34,700,000	割引率: 4.4%、最終還元利回り: 6.1%
(1) 運営収益 (③-④)		3,072,744	
① 貸室賃料収入(共益費含む)		2,965,461	稼働部分は現行賃料、空室部分は類似物件の賃貸条件を勘案して査定
② その他収入		387,912	
③ 潜在総収益 (①+②)		3,353,373	
④ 空室等損失・貸倒損失		280,629	住宅の空室率を7.5%と想定
(2) 運営費用 (⑤+⑥+⑦+⑧+⑨)		1,044,786	平成18年度固定資産税課税明細書より査定
⑤ 維持管理費		249,839	建物の再調達原価より査定
⑥ 水道光熱費		81,900	
⑦ プロパティマネジメントフィー等		261,473	
⑧ 公租公課等		436,632	土地は現行地代、建物は類似建物の課税標準額を勘案して査定
⑨ その他費用		14,943	建物の再調達原価より査定
(3) 運営純収益 ((1)-(2))		2,027,957	
(4) 一時金の運用益、資本的支出等		101,012	
(5) 純収益 ((3)-(4))		1,926,936	
(6) 分析期間中の純収益の現在価値の合計額		15,388,021	
(7) 売却価格 (11年目の純収益÷最終還元利回り)		30,585,525	
(8) 売却費用 ((7)×3%)		917,566	
(9) 復帰価格 ((7)-(8))		29,667,959	
(10) 複利現価率 (10年目)		0.6501	
(11) 復帰価格現在価値 ((9)×(10))		19,287,140	

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

第11期 取得済物件の概要 – 芝浦アイランド エアタワー ② –

芝浦アイランド地区の概要

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



芝浦アイランド地区の概要



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

① エアタワー(エントランス棟)



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

③ エアテラス(店舗棟)



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

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

第11期 取得済物件の概要 –プレミアステージ本所吾妻橋–

プレミアステージ本所吾妻橋



物件概要

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

鑑定評価書の概要

(単位: 千円)

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

第11期 売却予定物件の概要 -NARA BUILDING II-



売却概要

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

売却についての基本方針

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

本物件売却の理由と背景

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

価格合理性

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

(注1) 譲渡予定価格は、固定資産税、都市計画税の清算分及び消費税などを除いた売買契約書記載金額です。

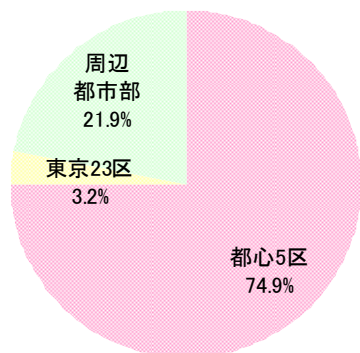
(注2) 本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価に基づく平成19年10月31日を価格時点とする評価額を記載しています。

(注3) 当該金額は、売却に要する諸費用などを控除していない売却価格と帳簿価格との差額であり、会計上の売却益ではありません。

ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

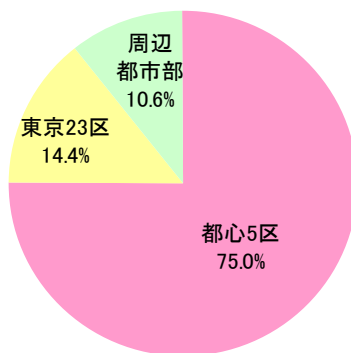
エリア^(注1)別投資比率

上場直後^(注2)



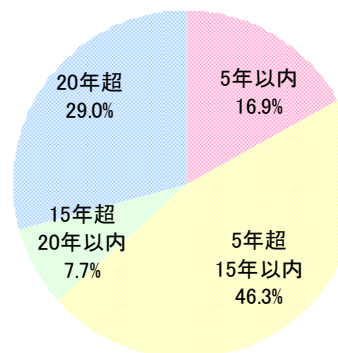
都心への集中化

第10期末(平成19年10月31日)



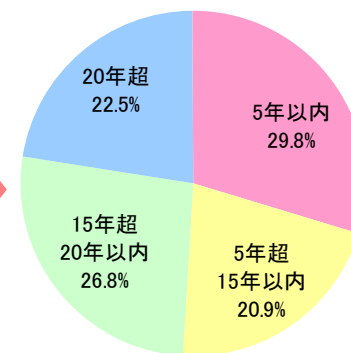
築年別投資比率

上場直後^(注2)



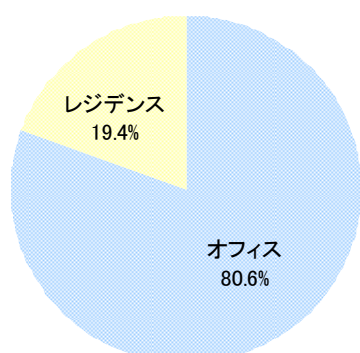
新築レジデンスへの投資によりポートフォリオの若年化

第10期末(平成19年10月31日)



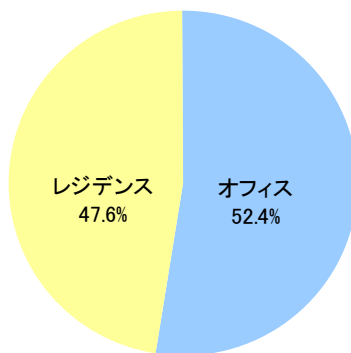
アセット別投資比率

上場直後^(注2)



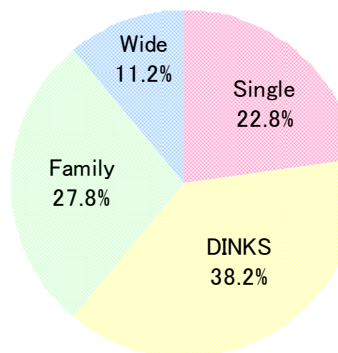
レジデンスへの投資拡大

第10期末(平成19年10月31日)



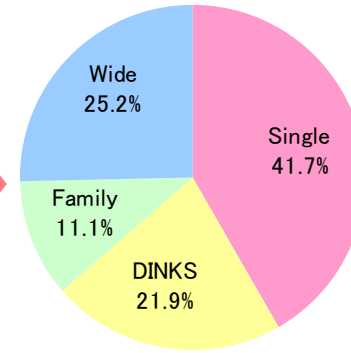
住宅タイプ別投資比率

上場直後^(注2)



都心への立地特性を重視するSingle、Wideへ投資拡大

第10期末(平成19年10月31日)



(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。



内部成長

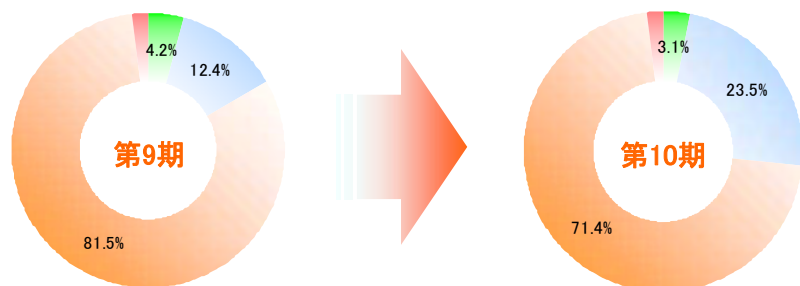


内部成長の実績

テナント異動データ(注)

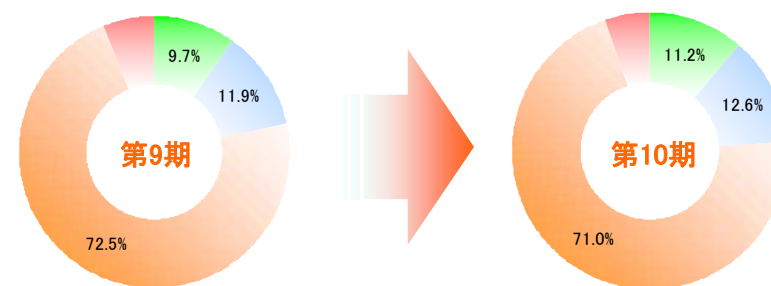
オフィス

■ 入替 ■ 更新 ■ 異動なし ■ 空室



レジデンス

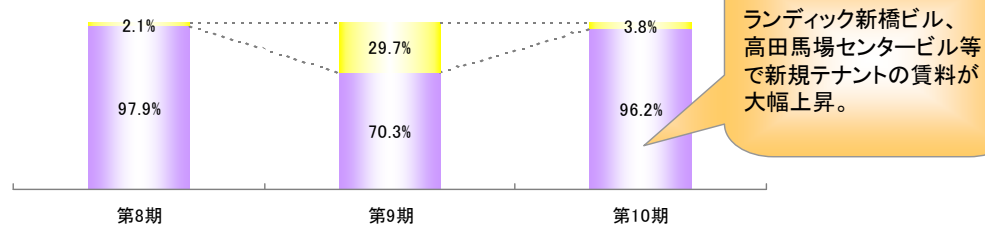
■ 入替 ■ 更新 ■ 異動なし ■ 空室



契約賃料の動向(面積ベース)(注)

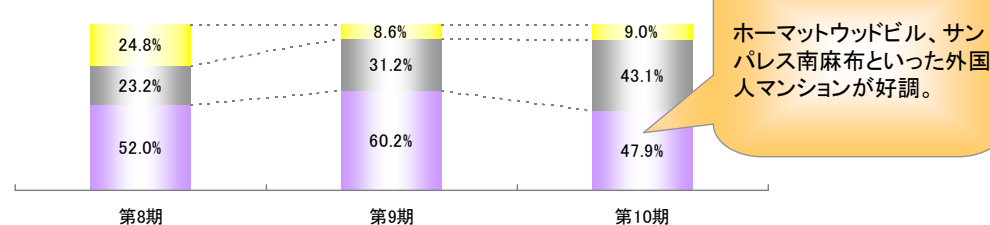
オフィス・入換時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



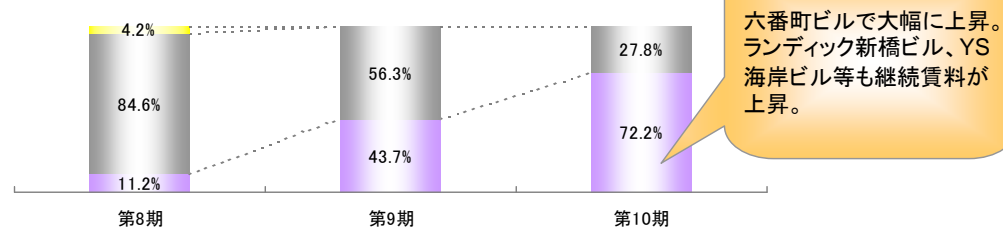
レジデンス・入換時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



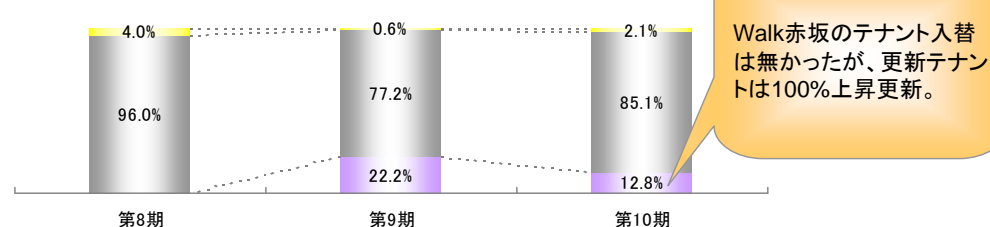
オフィス・更新時

■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



レジデンス・更新時

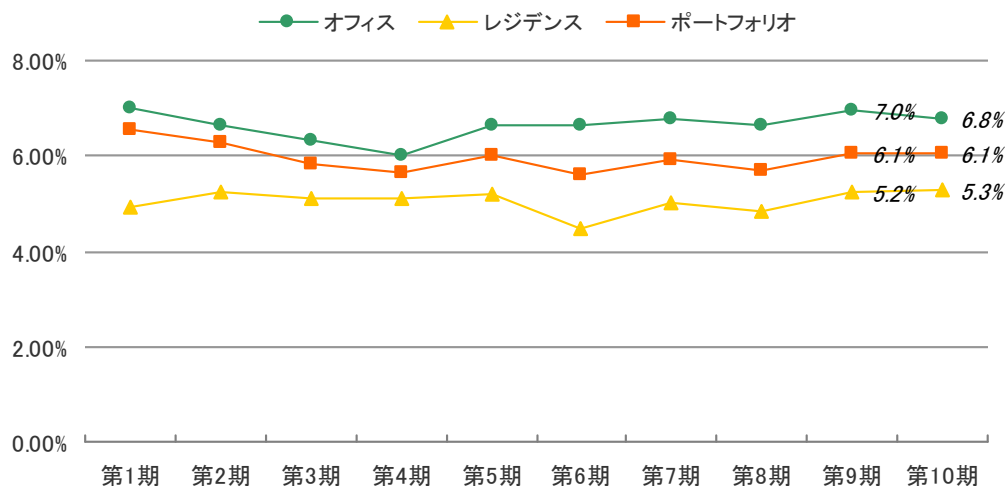
■ 上昇 ■ 現状維持 ■ 下落



(注) データはいずれも面積ベースの比率を記載しています。

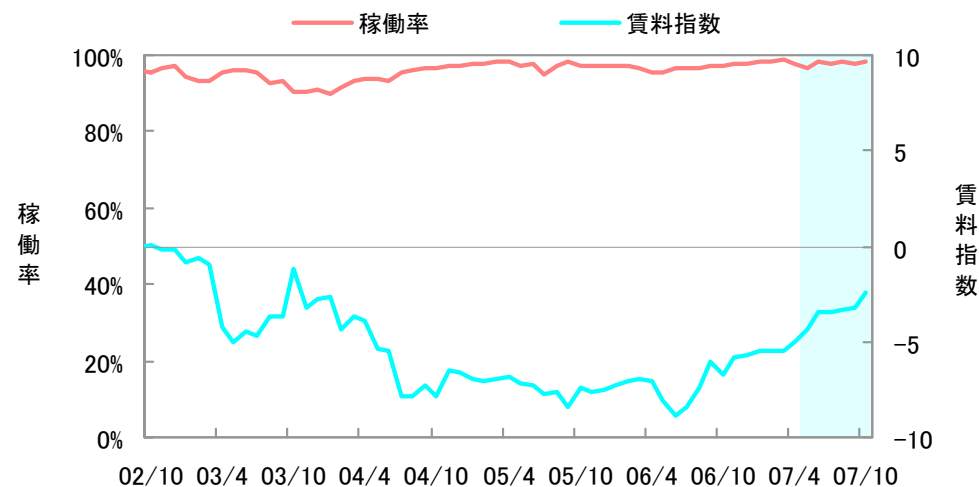
内部成長の各種データ

NOI利回りの推移(注1)

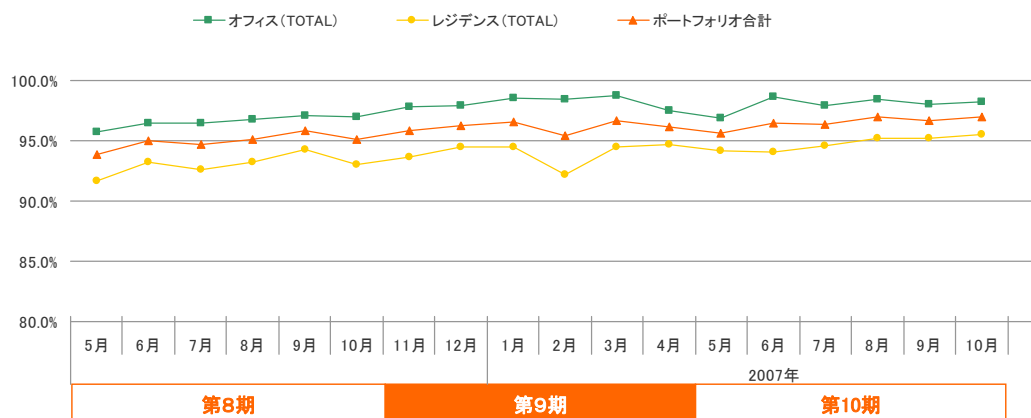


テナントの成約賃料水準の動向(注2)

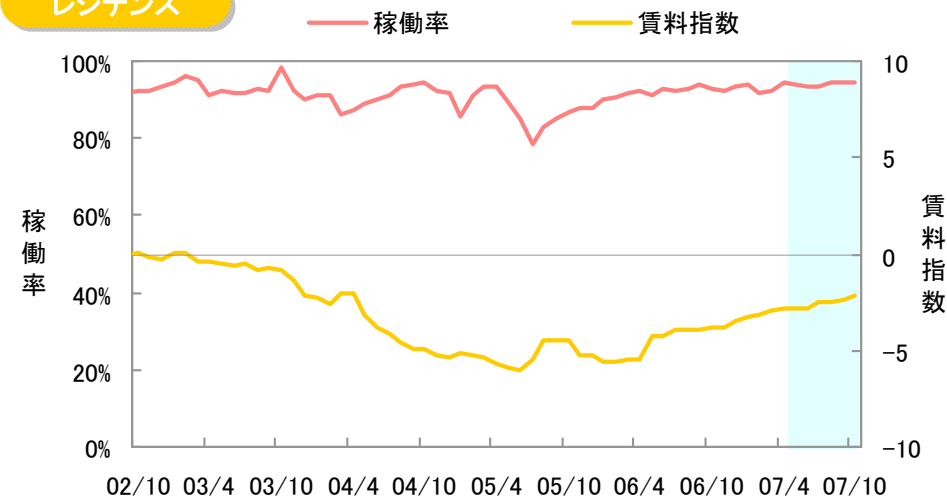
オフィス



稼働率の推移



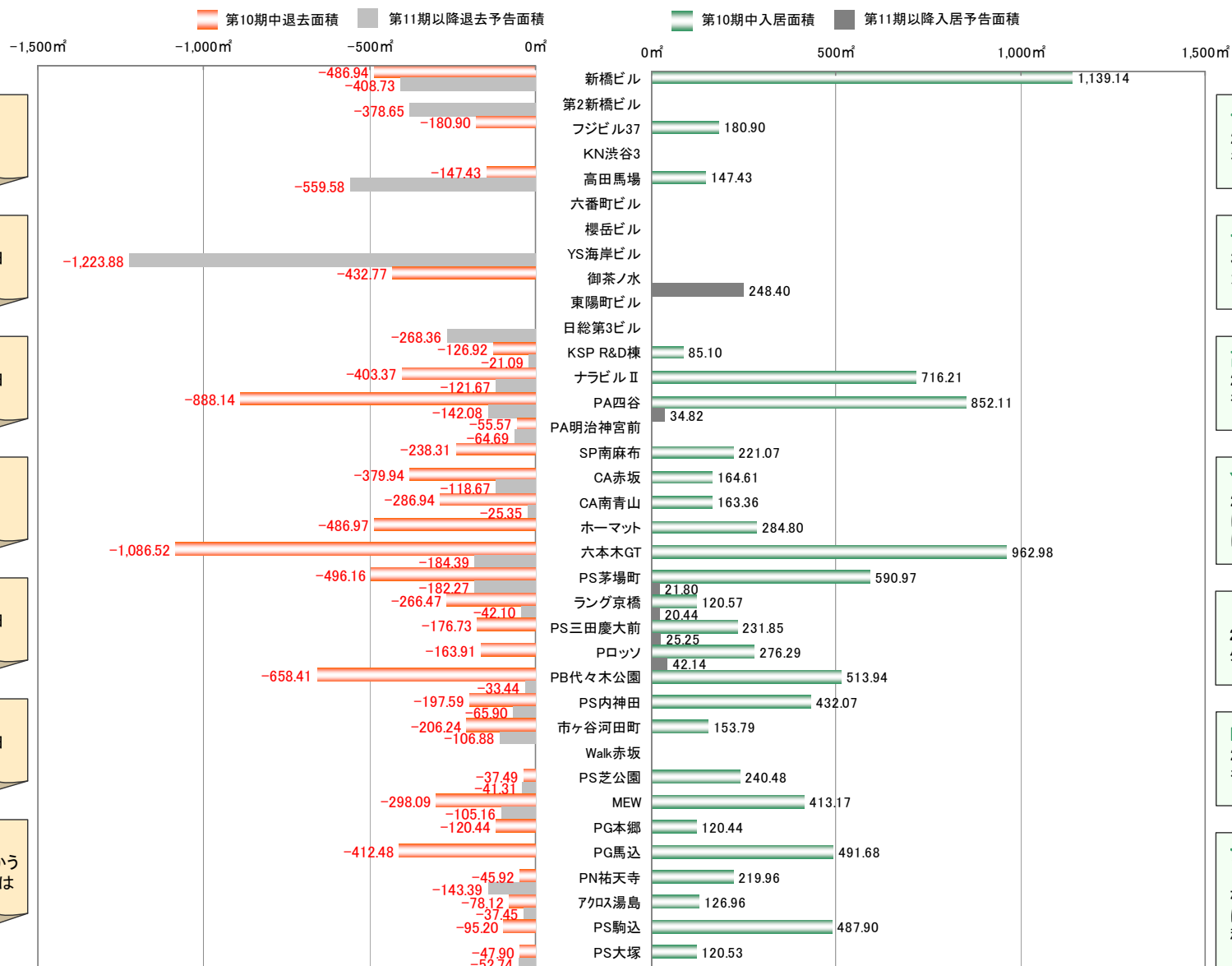
レジデンス



(注1) 当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

(注2) 各物件の取得時の平均賃料単価を基準として、その後のテナント異動に伴う平均成約賃料単価の変動を指数化しています。

テナントの入退去の状況



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

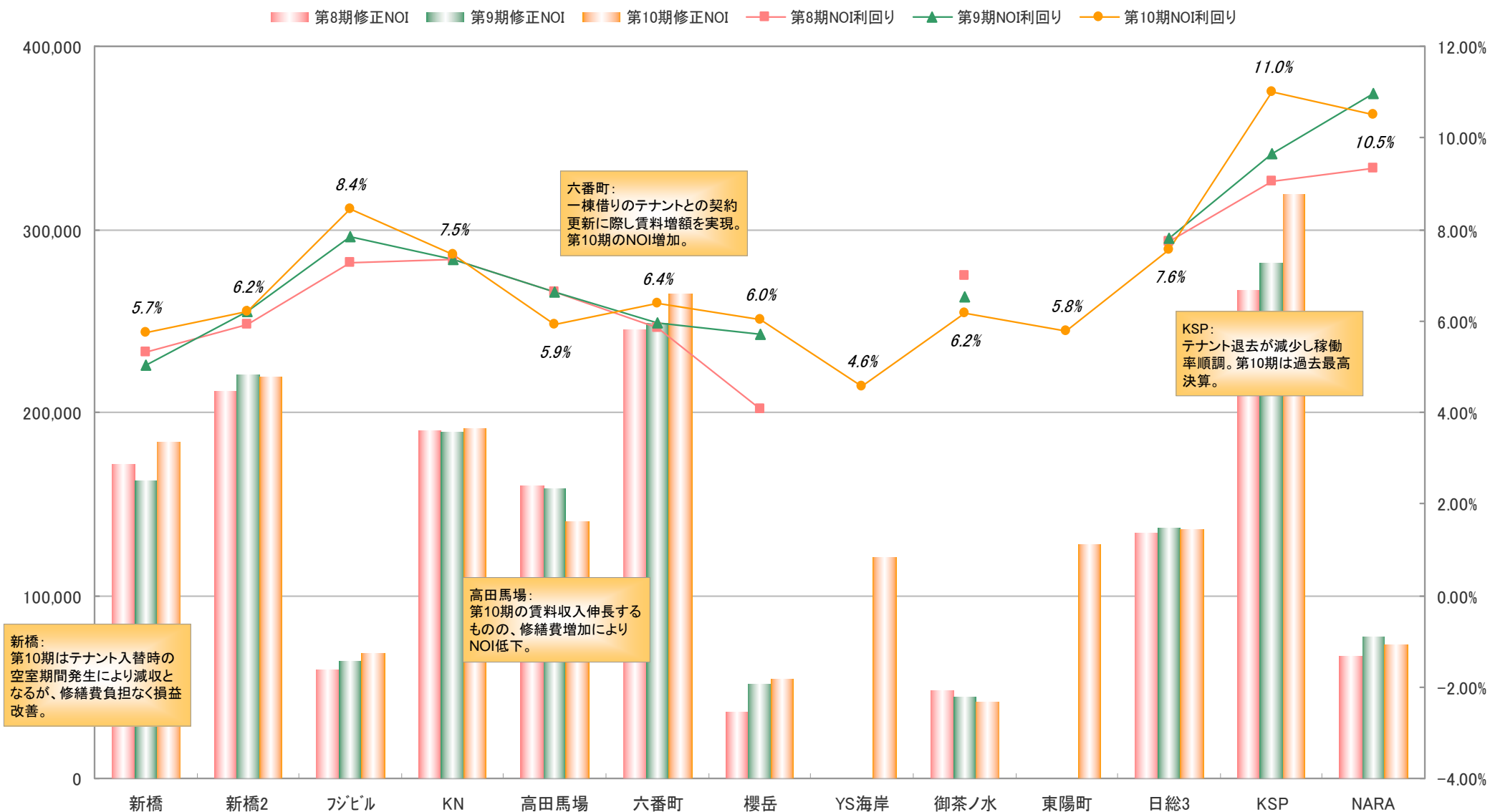
NARA BUILDING II
2008/1/4退去予定の121.67㎡については後継テナント決定。近日契約予定

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

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

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

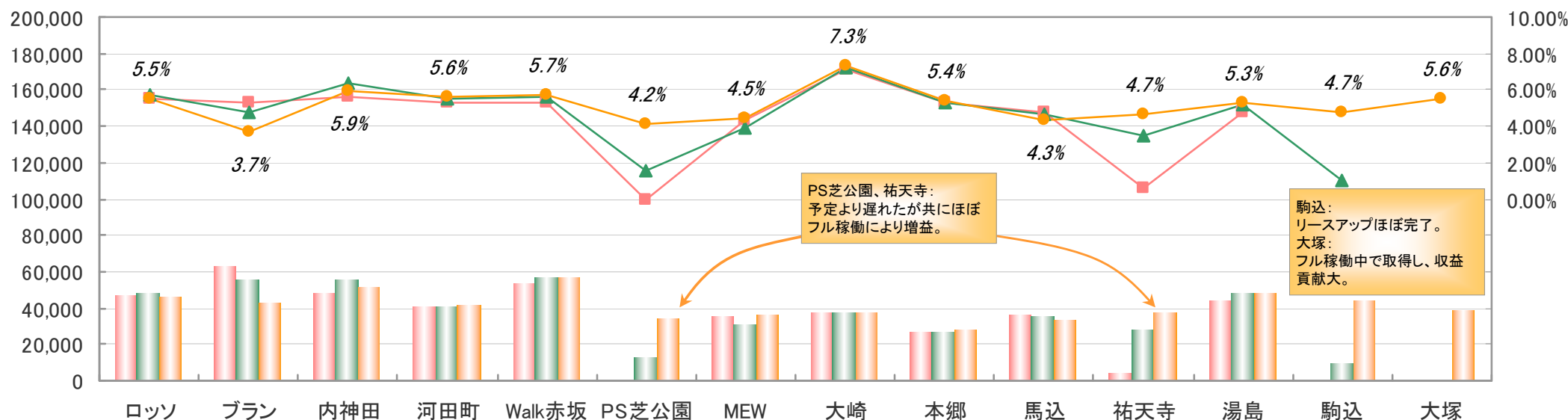
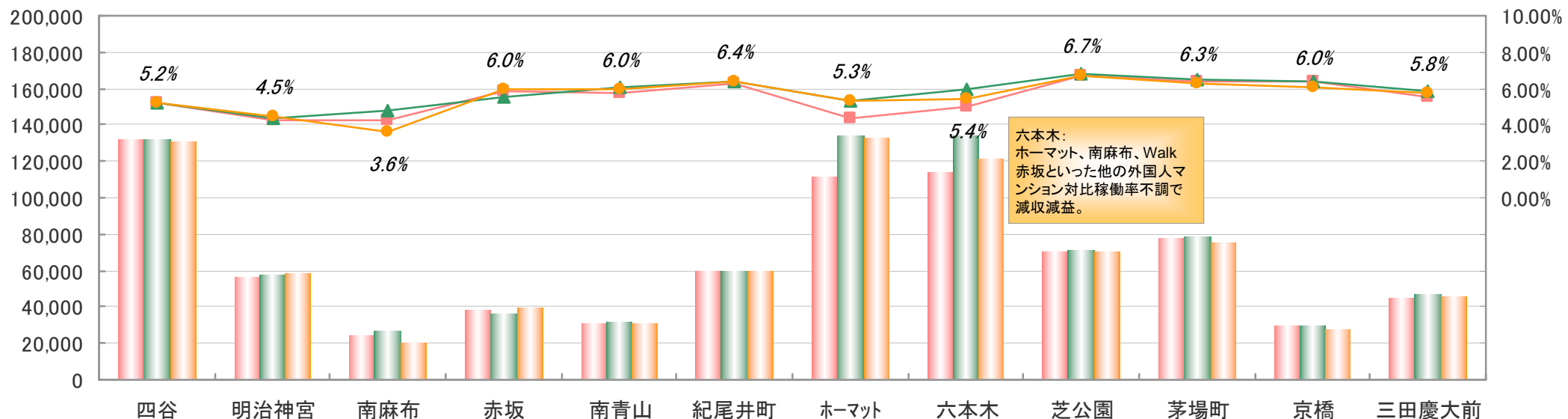
物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)



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

物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)

■ 第8期修正NOI ■ 第9期修正NOI ■ 第10期修正NOI ■ 第8期NOI利回り ▲ 第9期NOI利回り ● 第10期NOI利回り



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

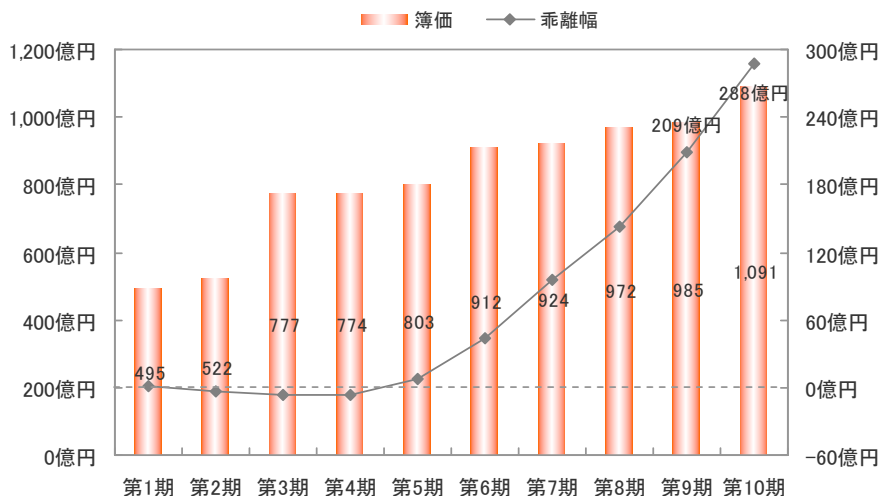


財務狀況



財務バランスの概要

簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



(単位:百万円)

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

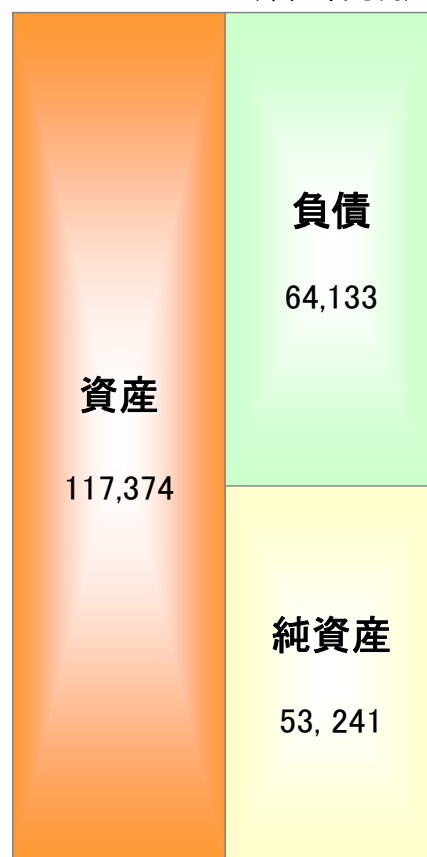
差額: +287億円

期末算定価格 137,830百万円

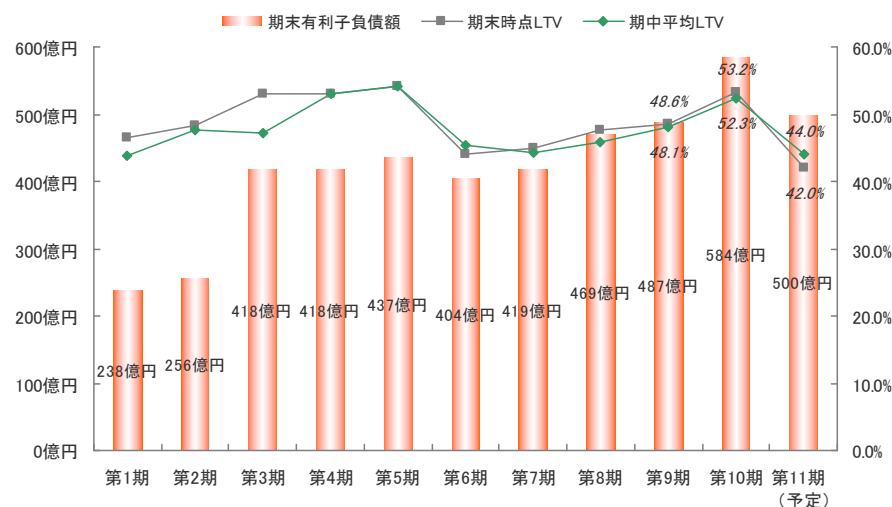
減損会計対象 該当なし

第10期末(2007/10/31)

(単位:百万円)



総資産有利子負債比率の推移



(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

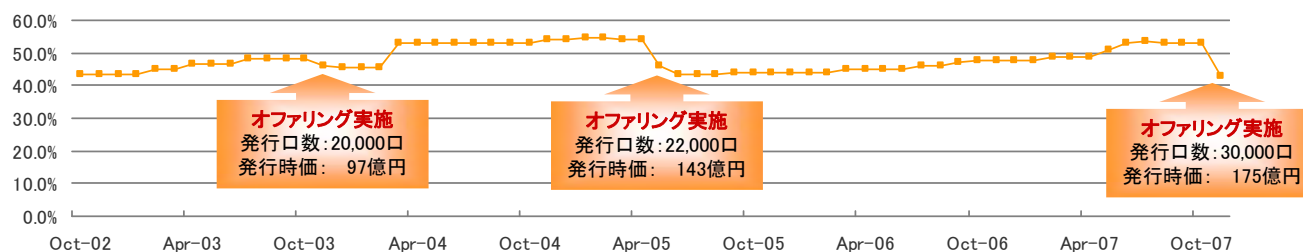
科目	第10期末	第9期末	増減
出資総額	51,434	51,434	-
剰余金	1,806	1,655	151
純資産合計	53,240	53,089	151

財務戦略 / 有利子負債の状況

格付の状況

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

エクイティファイナンスによるLTVコントロール

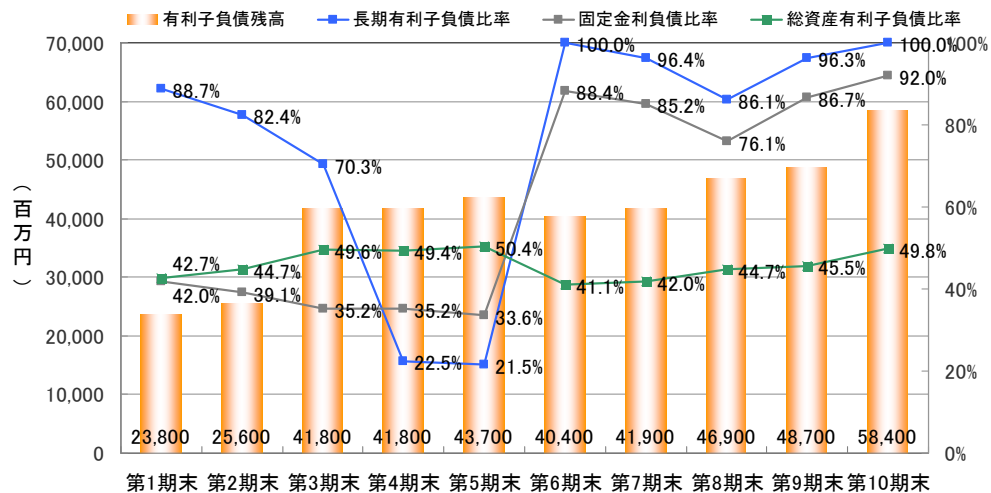


有利子負債の状況

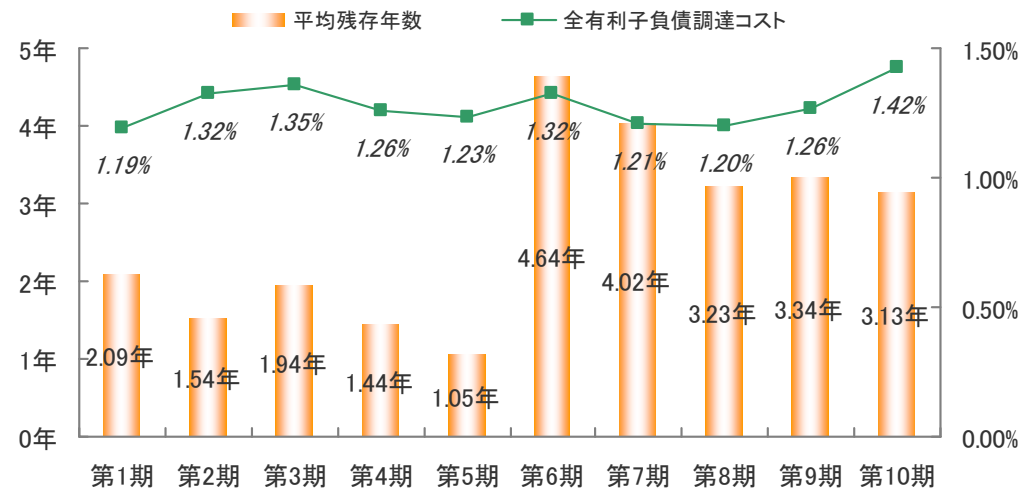
種別	借入先・銘柄	借入日・発行年月日	当期末残高	固定・変動	平均利率	返済期限・償還期限
長期借入金	中央三井信託銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9月9日	2,000百万円	固定	0.91750%	平成20年9月9日
		平成19年2月28日	1,150百万円	固定	1.82505%	平成24年2月29日
		平成19年7月31日	3,000百万円	固定	1.89375%	平成23年7月29日
	りそな銀行	平成15年11月18日	2,350百万円	固定	1.78125%	平成20年11月18日
		平成17年9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

財務指数の変遷

負債調達のパランス

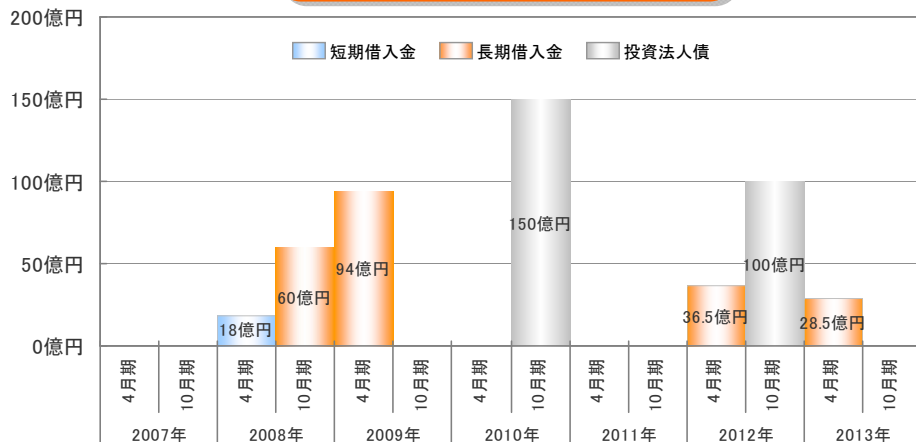


平均金利・残存年数の推移

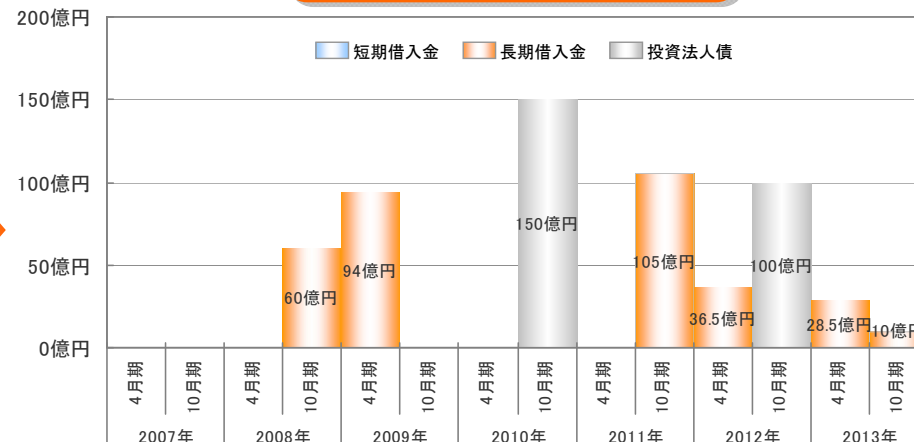


有利子負債の返済期限分散状況

第9期末 <平成19年4月30日現在>



第10期末 <平成19年10月31日現在>





APPENDIX



第10期 比較貸借対照表

(単位:千円)

科 目	当期(第10期) 平成19年10月31日		前期(第9期) 平成19年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	8,220,213	7.0%	8,415,625	7.9%	-195,412
現金及び預金	382,209	0.3%	1,476,869	1.4%	-1,094,660
信託現金及び信託預金	7,553,964	6.4%	6,722,644	6.3%	831,319
その他の流動資産	284,039	0.2%	216,111	0.2%	67,928
営業未収入金	56,091	0.1%	47,952	0.0%	8,139
前払費用	65,297	0.1%	63,071	0.1%	2,226
未収消費税等	115,345	0.1%	—	—	115,345
繰延税金資産	982	0.0%	1,864	0.0%	-882
立替金	—	—	—	—	—
前払金	46,140	0.0%	103,007	0.1%	-56,867
その他	182	0.0%	215	0.0%	-33
固定資産	109,130,459	93.0%	98,555,011	92.1%	10,575,447
有形固定資産	109,076,939	92.9%	98,515,611	92.1%	10,561,328
器具備品	—	—	—	—	—
不動産	—	—	—	—	—
建物等	—	—	—	—	—
土地	—	—	—	—	—
信託不動産	109,076,939	92.9%	98,515,611	92.1%	10,561,328
建物等	40,377,219	34.4%	36,761,575	34.4%	3,615,643
信託建物(付属設備含)	45,326,243	38.6%	41,135,730	38.4%	4,190,512
信託構築物	769,592	0.7%	651,326	0.6%	118,266
信託器具備品	111,538	0.1%	89,507	0.1%	22,030
減価償却累計額	-5,830,155	-5.0%	-5,114,989	-4.8%	-715,165
土地	68,699,720	58.5%	61,754,035	57.7%	6,945,685
建設仮勘定	—	—	—	—	—
無形固定資産	3,109	0.0%	3,990	0.0%	-880
その他の無形固定資産	1,473	0.0%	2,330	0.0%	-857
信託その他の無形固定資産	1,636	0.0%	1,659	0.0%	-23
投資その他の資産	50,409	0.0%	35,410	0.0%	14,999
差入敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	—
長期前払費用	40,409	0.0%	25,410	0.0%	14,999
繰延資産	23,637	0.0%	47,274	0.0%	-23,637
投資法人債発行費	23,637	0.0%	47,274	0.0%	-23,637
資産の部合計	117,374,309	100.0%	107,017,911	100.0%	10,356,398
流動負債	7,141,485	6.1%	2,965,515	2.8%	4,175,969
営業未払金	274,379	0.2%	300,509	0.3%	-26,129
未払費用	136,292	0.1%	101,165	0.1%	35,126
短期借入金	—	—	1,800,000	1.7%	-1,800,000
1年以内返済長期借入金	6,000,000	5.1%	—	—	6,000,000
前受金	701,102	0.6%	690,141	0.6%	10,961
その他の流動負債	29,711	0.0%	73,698	0.1%	-43,987
未払法人税等	226	0.0%	1,715	0.0%	-1,489
未払事業所税	2,494	0.0%	4,549	0.0%	-2,054
預り金	13,959	0.0%	6,200	0.0%	7,758
未払消費税等	—	—	46,755	0.0%	-46,755
未払分配金	13,031	0.0%	14,478	0.0%	-1,446
固定負債	56,991,985	48.6%	50,962,858	47.6%	6,029,127
信託預り敷金保証金	4,591,985	3.9%	4,062,858	3.8%	529,127
投資法人債	25,000,000	21.3%	25,000,000	23.4%	—
長期借入金	27,400,000	23.3%	21,900,000	20.5%	5,500,000
負債の部合計	64,133,470	54.6%	53,928,373	50.4%	10,205,096
投資主資本	53,240,839	45.4%	53,089,538	49.6%	151,301
出資総額	51,434,852	43.8%	51,434,852	48.1%	—
剰余金	1,805,987	1.5%	1,654,686	1.5%	151,301
当期未処分利益	1,805,987	1.5%	1,654,686	1.5%	151,301
純資産の部合計	53,240,839	45.4%	53,089,538	49.6%	151,301
負債・純資産の部合計	117,374,309	100.0%	107,017,911	100.0%	10,356,398

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

第10期 比較損益計算書 / 金銭の分配に関する計算書

比較損益計算書

(単位:千円)

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

金銭の分配に関する計算書

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

【賃貸事業収支】

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

【賃貸事業費用】

■ 公租公課 : +8百万円(対前期比)

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

■ 当期の修繕工事支出 : 299百万円

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

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

第11期 予想損益計算書

(単位:百万円)

<第11期の予想の前提条件>

■ **運用資産**

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

■ **発行済投資口数**

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

■ **有利子負債**

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

■ **稼働率**

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

■ **公租公課**

第11期より新たに費用化する物件はありません。

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

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

キャッシュフロー計算書の推移

(単位:百万円)

項目	当期(第10期) 2007/5/1~2007/10/3	第9期 2006/11/1~2007/4/3	第8期 2006/5/1~2006/10/3	第7期 2005/11/1~2006/4/30	第6期 2005/5/1~2005/10/31	第5期 2004/11/1~2005/4/30	第4期 2004/5/1~2004/10/31	第3期 2003/11/1~2004/4/30	第2期 2003/5/1~2003/10/31	第1期 2002/5/2~2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー										
税引前当期純利益	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	719	658	689	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	23	23	23	23	—	—	—	—	—
受取利息	△ 7	△ 3	0	0	0	△ 0	△ 0	△ 0	△ 0	△ 0
支払利息	405	299	263	243	241	266	265	220	166	163
未払分配金戻入	△ 1	△ 1	—	—	—	—	—	—	—	—
信託有形固定資産除却損	0	0	0	4	0	6	5	—	—	—
営業未収入金の増加・減少額	△ 7	△ 5	1	0	△ 1	13	△ 2	1	△ 16	△ 38
未収消費税等の増加・減少額	△ 115	64	△ 63	79	△ 57	△ 22	293	—	845	△ 845
創業費の増加・減少額	—	6	6	6	6	6	6	6	6	△ 48
営業未払金の増加・減少額	△ 30	15	7	△ 31	14	2	19	12	△ 18	190
未払消費税等の増加・減少額	△ 46	46	△ 71	71	—	△ 72	72	△ 329	36	—
前受金の増加・減少額	10	38	3	36	△ 18	107	2	207	△ 2	315
長期前払費用の支払額	—	—	—	—	△ 30	—	—	—	—	—
信託有形固定資産の売却による減少額	—	—	—	—	—	531	—	—	—	—
その他	70	△ 58	14	△ 65	90	△ 46	△ 13	△ 66	△ 38	5
小計	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 396	△ 289	△ 245	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207	△ 168	△ 134	△ 188
法人税等の支払額	△ 3	0	△ 1	0	△ 1	△ 0	△ 1	0	△ 2	△ 0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー										
有形固定資産の取得による支出	—	—	—	—	—	—	△ 0	—	—	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 11,275	△ 1,951	△ 5,443	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192	△ 26,052	△ 3,121	△ 49,926
無形固定資産の取得による支出	—	—	—	—	—	—	△ 3	—	△ 2	△ 4
信託無形固定資産の取得による支出	—	—	—	0	0	—	△ 0	—	—	△ 0
信託預り敷金保証金の収入	695	224	215	165	453	200	△ 309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	△ 166	△ 163	△ 148	△ 177	△ 212	△ 140	234	△ 279	△ 193	△ 14
差入敷金保証金の支出	—	—	—	—	—	—	0	0	—	△ 10
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,746	△ 1,890	△ 5,375	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271	△ 25,097	△ 3,171	△ 47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー										
短期借入金の借入による収入	10,600	1,800	5,000	1,850	—	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	△ 12,400	△ 6,500	—	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300	△ 4,500	—	—
長期借入金の借入による収入	11,500	6,500	—	—	6,000	—	—	9,400	—	21,100
長期借入金の返済による支出	—	—	—	—	△ 20,000	—	—	△ 1,100	—	—
投資法人債の発行による収入	—	—	—	—	25,000	—	—	—	—	—
投資法人債発行費の支出	—	—	—	0	△ 140	—	—	—	—	—
投資口の発行による収入	—	—	—	—	14,381	—	—	9,666	—	27,387
分配金の支払額	△ 1,654	△ 1,528	△ 1,450	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970	△ 881	△ 1,172	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,045	271	3,549	19	9,709	702	△ 970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 263	834	331	398	550	△ 960	954	1,252	△ 430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	—
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

各種財務指標の推移

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

(注1) 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2

(注2) 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2

(注3) 期末純資産額/期末総資産額×100

(注4) 期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注5) 期末固定資産/(期末固定負債+期末純資産額)

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く)/支払利息

(注7) (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費

(注8) 年換算賃貸NOI/物件取得価格

(注9) 賃貸NOI-資本的支出

(注10) 年換算賃貸NCF/物件取得価格

(注11) 当期純利益+当期減価償却費

(注12) 期末純資産額/期末発行済投資口数

(注13) 第1期の運用日数については上場日から期末までの233日により年換算を算出しています。

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

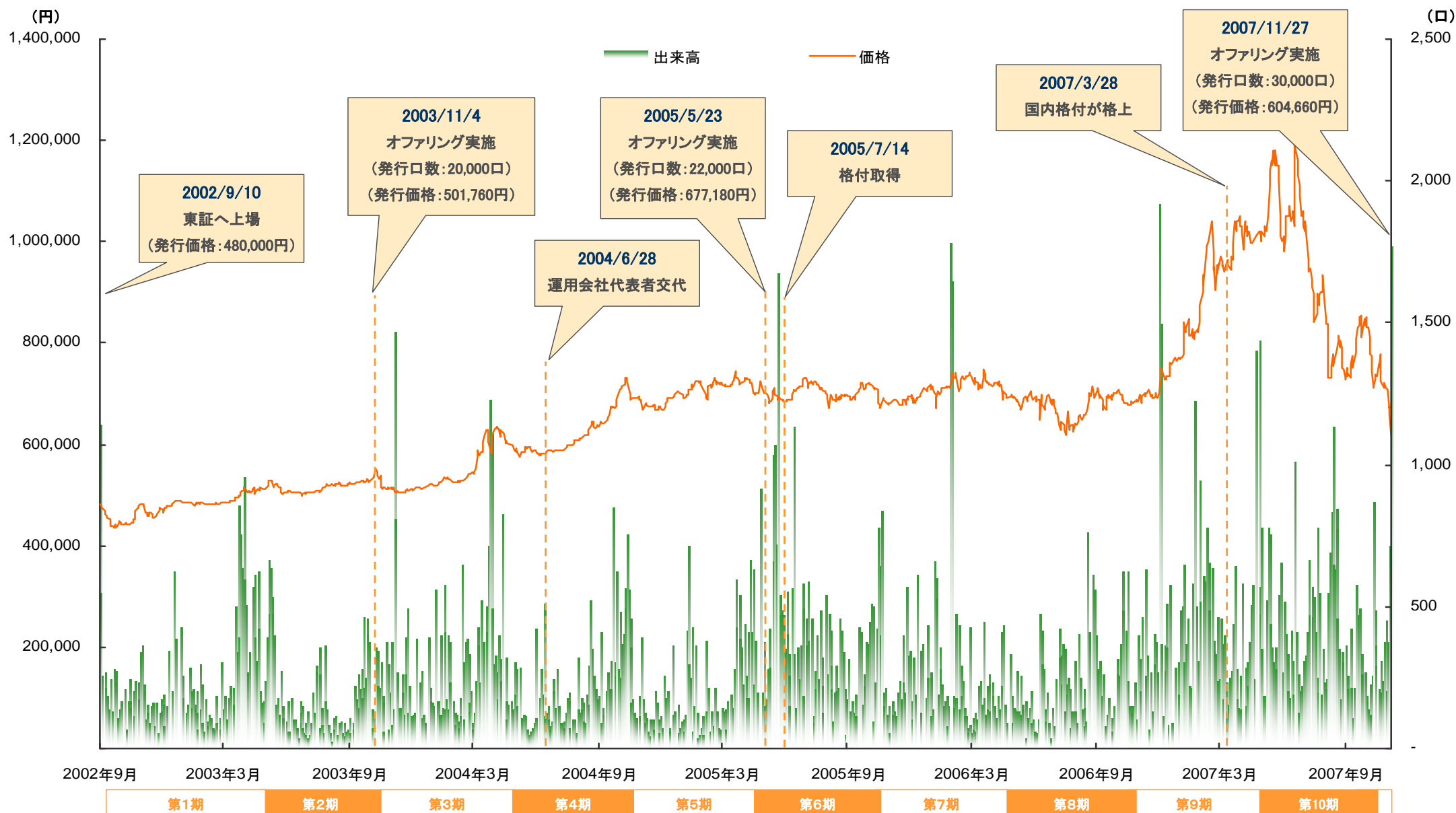
期末算定価格の推移

(単位:百万円)

タイプ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格	第8期末 算定価格	第9期末		第10期末							
											算定価格 -①	直接還元法 還元利回り	算定価格 -②	比率	増減 (②-①)	直接還元法 還元利回り	DCF法		B/S計上額 -③	②-③
																	割引率	最終還元利回り		
オフィス	都心 5区	ランディック新橋ビル	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6,390	6,890	7,970	4.50%	8,760	6.4%	790	4.30%	4.10%	4.50%	6,438	2,322
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7,760	8,450	9,320	4.60%	10,300	7.5%	980	4.40%	4.20%	4.60%	7,090	3,210
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2,160	2,520	2,820	4.60%	3,000	2.2%	180	4.40%	4.20%	4.60%	1,620	1,380
		KN渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	7,400	7,990	8,480	4.50%	9,070	6.6%	590	4.30%	4.10%	4.50%	5,126	3,944
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5,660	6,030	6,760	4.80%	7,200	5.2%	440	4.60%	4.40%	4.80%	4,736	2,464
		六番町ビル			8,450	8,450	8,500	9,010	9,460	9,650	9,860	4.70%	10,800	7.8%	940	4.50%	4.40%	4.80%	8,319	2,481
		櫻岳ビル						1,840	1,910	1,920	2,030	4.80%	2,130	1.5%	100	4.60%	4.50%	4.90%	1,786	344
	YS海岸ビル											5,420	3.9%	5,420	4.40%	4.30%	4.50%	5,254	166	
	小計		26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	40,740	43,450	47,220	-	56,680	41.1%	9,460	-	-	-	40,373	16,307
	東京 23区	JPB御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	5.10%	1,840	1.3%	140	4.90%	4.60%	5.10%	1,355	485
		プレミア東陽町ビル											4,990	3.6%	4,990	4.80%	4.60%	5.10%	4,419	571
	小計		1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	-	6,830	5.0%	5,130	-	-	-	5,775	1,055
	周辺 都市部	日総第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4,420	4,910	5,230	5.30%	5,680	4.1%	450	5.00%	4.80%	5.20%	3,583	2,097
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6,910	7,290	8,020	6.40%	8,850	6.4%	830	6.20%	6.00%	6.40%	5,803	3,047
NARA BUILDING II		1,580	1,560	1,570	1,570	1,680	1,830	1,920	2,080	2,260	5.70%	2,500	1.8%	240	5.40%	5.20%	5.60%	1,379	1,121	
小計		11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	13,250	14,280	15,510	-	17,030	12.4%	1,520	-	-	-	10,766	6,264	
オフィス合計			39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	55,540	59,330	64,430	-	80,540	58.4%	16,110	-	-	-	56,914	23,626
レジデンス	都心 5区	パークアキス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5,310	5,380	5,510	4.80%	5,620	4.1%	110	4.70%	4.50%	4.90%	5,017	603
		パークアキス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	2,400	2,430	2,430	4.70%	2,430	1.8%	0	4.70%	4.50%	4.90%	2,603	-173
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	986	990	1,010	4.90%	1,050	0.8%	40	4.80%	4.60%	5.00%	1,132	-82
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1,570	1,580	1,620	4.70%	1,660	1.2%	40	4.60%	4.40%	4.80%	1,303	357
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1,220	1,230	1,270	4.80%	1,300	0.9%	30	4.70%	4.50%	4.90%	1,037	263
		ビュロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1,800	1,790	1,830	6.40%	1,860	1.3%	30	6.30%	5.10%	5.50%	1,860	0
		ホームウッドビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4,970	5,110	5,160	4.70%	5,300	3.8%	140	4.60%	4.40%	4.80%	5,055	245
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5,210	5,310	5,570	4.70%	5,710	4.1%	140	4.60%	4.40%	4.80%	4,492	1,218
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	2,130	2,120	2,190	6.40%	2,220	1.6%	30	6.30%	5.30%	5.70%	2,085	135
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	2,690	2,780	2,930	4.90%	2,960	2.1%	30	4.80%	4.60%	5.00%	2,400	560
		ラング・タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	1,060	1,070	1,120	4.90%	1,140	0.8%	20	4.80%	4.60%	5.00%	921	219
		プレミアステージ三田慶大前					1,770	1,800	1,870	1,870	1,910	4.80%	1,930	1.4%	20	4.70%	4.60%	5.20%	1,604	326
		プレミアロツ					1,710	1,710	1,780	1,810	1,860	4.70%	1,880	1.4%	20	4.60%	4.50%	5.10%	1,679	201
		プレミアブラン代々木公園						2,410	2,500	2,530	2,510	4.70%	2,470	1.8%	-40	4.70%	4.50%	4.90%	2,331	139
	プレミアステージ内神田						2,110	2,110	2,190	2,220	4.90%	2,270	1.6%	50	4.80%	4.60%	5.00%	1,716	554	
	プレミアステージ市ヶ谷河田町						1,570	1,610	1,640	1,640	4.90%	1,640	1.2%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,486	154	
	Walk赤坂						2,090	2,170	2,180	2,190	4.70%	2,280	1.7%	90	4.60%	4.50%	5.10%	1,998	282	
	プレミアステージ芝公園						1,620	1,620	1,620	1,620	4.80%	1,680	1.2%	60	4.60%	4.40%	4.80%	1,647	33	
	MEW						1,520	1,540	1,540	1,540	4.50%	1,550	1.1%	10	4.50%	4.40%	4.60%	1,608	-56	
	小計		10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	41,386	45,150	46,120	-	46,950	34.1%	820	-	-	-	41,984	4,966
	東京 23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	1,100	1,100	1,110	6.60%	1,130	0.8%	20	6.50%	5.60%	6.20%	1,020	110
プレミアガーデン本郷				1,000	983	996	1,000	1,040	1,060	1,120	4.80%	1,140	0.8%	20	4.80%	4.60%	5.00%	1,004	136	
プレミアグランデ馬込							1,420	1,430	1,430	1,400	5.10%	1,390	1.0%	-10	5.10%	5.00%	5.60%	1,529	-139	
プレミアノツェ祐天寺								1,530	1,530	1,550	4.80%	1,560	1.1%	10	4.80%	4.60%	5.00%	1,600	-40	
アクロス湯島								1,820	1,820	1,840	4.80%	1,870	1.4%	30	4.70%	4.50%	4.90%	1,805	65	
プレミアステージ駒込										1,830	4.90%	1,830	1.3%	0	4.80%	4.60%	5.00%	1,848	-18	
小計		0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	5,100	6,940	8,860	-	10,340	7.5%	70	-	-	-	10,177	163	
レジデンス合計			10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	46,486	52,090	54,970	-	57,290	41.6%	890	-	-	-	52,162	5,128
ポートフォリオ合計			49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	102,026	111,420	119,400	-	137,830	100.0%	17,000	-	-	-	109,076	28,754

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

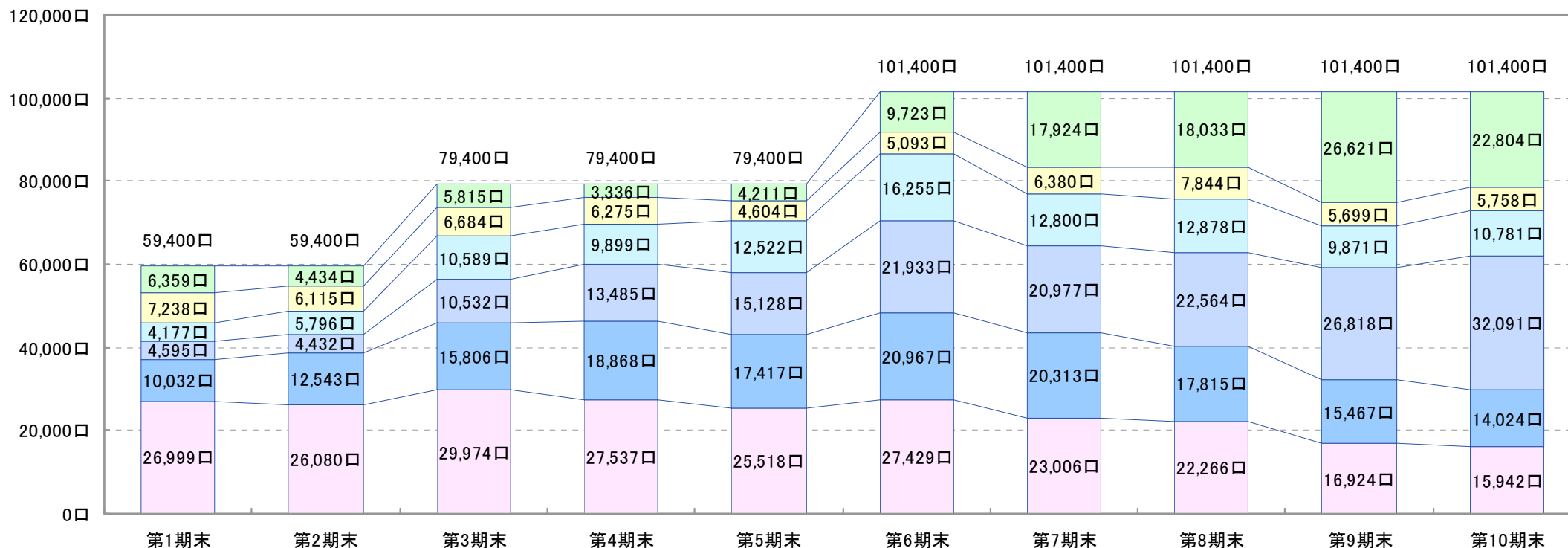
投資口価格の推移



(注) 終値ベースで記載しています。(出所: Bloomberg)

投資主属性別の投資口分布状況

■ 個人・その他
 ■ 都市銀行・地方銀行
 ■ 信託銀行
 ■ その他金融機関
 ■ その他国内法人
 ■ 外国法人・個人
 総投資口数



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

(注) 比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

上位投資主一覧

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

(注) 投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

ポートフォリオ一覧

2007年10月31日現在

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

第10期取得物件

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

物件別事業収支表 ①



	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3		高田馬場センタービル	
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第10期末帳簿価格	6,438百万円		7,090百万円		1,620百万円		5,126百万円		4,736百万円	
第10期末算定価格	8,760百万円		10,300百万円		3,000百万円		9,070百万円		7,200百万円	
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計…① (千円)	241,739	261,124	277,360	276,603	88,575	91,712	257,671	249,082	257,422	249,345
賃貸事業収入	225,465	207,990	255,797	255,797	75,524	71,571	220,022	220,022	209,654	209,398
賃料	186,172	168,582	206,410	206,410	61,690	57,737	177,739	177,739	152,214	151,988
共益費	39,293	39,407	49,386	49,386	13,834	13,834	42,282	42,282	57,440	57,409
その他賃貸事業収入	16,274	53,134	21,563	20,806	13,051	20,141	37,649	29,060	47,768	39,947
賃貸事業費用合計…② (千円)	82,797	122,805	87,973	86,265	35,695	43,067	98,666	91,593	169,440	143,573
公租公課	21,664	21,668	15,584	15,608	5,385	5,416	15,290	15,340	22,478	22,534
諸経費	35,687	76,856	41,960	40,429	14,869	22,210	51,426	44,314	94,380	68,763
外注委託費	18,400	24,383	18,552	18,436	7,535	7,377	21,272	20,996	32,309	32,277
水道光熱費	9,846	12,406	18,017	16,422	5,745	4,731	18,661	15,622	24,243	18,766
損害保険料	569	589	600	622	275	284	575	596	909	943
修繕費	3,230	35,918	923	920	414	8,859	7,608	3,908	33,436	13,132
信託報酬	3,102	3,102	3,447	3,447	863	863	2,625	2,625	2,550	2,550
その他	538	455	419	580	35	94	682	566	932	1,093
減価償却費	25,445	24,281	30,428	30,227	15,440	15,440	31,950	31,938	52,581	52,275
NOI(償却前利益)…③ (千円)	184,387	162,599	219,815	220,566	68,320	64,086	190,955	189,427	140,563	158,048
賃貸事業損益…①-② (千円)	158,942	138,318	189,386	190,338	52,879	48,645	159,004	157,489	87,982	105,772
資本的支出…④ (千円)	13,462	26,562	4,062	-	-	-	-	415	13,615	7,504
NCF…③-④ (千円)	170,925	136,037	215,752	220,566	68,320	64,086	190,955	189,012	126,947	150,543
修正NOI (千円)	184,387	162,599	219,815	220,566	68,320	64,086	190,955	189,427	140,563	158,048
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.7%	5.0%	6.2%	6.2%	8.4%	7.8%	7.5%	7.3%	5.9%	6.6%
稼働率	平成19年5月末日	79.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年6月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年7月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年8月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年9月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	平成19年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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



	六番町ビル	櫻岳ビル	YS海岸ビル	IPB御茶ノ水ビル	プレミア東陽町ビル					
所在地	千代田区六番町	千代田区神田佐久間町	港区海岸二丁目	文京区本郷三丁目	江東区東陽三丁目					
取得価格	7,860百万円	1,796百万円	5,100百万円	1,456百万円	4,310百万円					
第10期末帳簿価格	8,319百万円	1,786百万円	5,254百万円	1,355百万円	4,419百万円					
第10期末算定価格	10,800百万円	2,130百万円	5,420百万円	1,840百万円	4,990百万円					
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	136		184	181	167	
賃貸事業収入合計…① (千円)			72,561	69,816	124,585		61,171	65,338	141,940	
賃貸事業収入			62,157	61,574	102,946		52,089	58,351	131,881	
賃料			58,868	58,284	83,552		42,766	47,756	125,841	
共益費			3,289	3,289	19,393		9,322	10,594	6,039	
その他賃貸事業収入			10,403	8,242	21,639		9,082	6,987	10,059	
賃貸事業費用合計…② (千円)			28,488	28,144	43,559		32,199	33,451	49,385	
公租公課			4,419	4,440	—		4,219	4,228	—	
諸経費			14,314	14,130	24,162		15,147	16,393	17,483	
外注委託費			6,154	6,552	11,203		7,093	6,774	9,022	
水道光熱費			6,088	4,776	10,370		4,336	4,023	6,916	
損害保険料			235	244	512		202	210	365	
修繕費			958	1,691	426		2,602	4,526	—	
信託報酬			855	855	1,027		600	600	1,138	
その他			23	11	621		313	259	40	
減価償却費			9,754	9,573	19,397		12,832	12,830	31,901	
NOI(償却前利益)…③ (千円)	264,862	249,087	53,827	51,246	100,423		41,804	44,717	124,457	
賃貸事業損益…①-② (千円)	233,189	213,266	44,072	41,672	81,026		28,972	31,887	92,555	
資本的支出…④ (千円)	6,377	—	3,405	5,406	—		—	230	—	
NCF…③-④ (千円)	258,485	249,087	50,422	45,839	100,423		41,804	44,487	124,457	
修正NOI (千円)	264,862	249,087	53,827	51,246	120,452		41,804	44,717	127,556	
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.4%	6.0%	6.0%	5.7%	4.6%		6.2%	6.5%	5.8%	
稼働率										
平成19年5月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—		100.0%	100.0%	100.0%	
平成19年6月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%		100.0%	100.0%	100.0%	
平成19年7月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%		88.6%	100.0%	100.0%	
平成19年8月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%		88.6%	100.0%	100.0%	
平成19年9月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%		80.1%	100.0%	100.0%	
平成19年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%		80.1%	100.0%	100.0%	

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



	日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟		NARA BUILDING II	
所在地	横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目		横浜市港北区新横浜二丁目	
取得価格	3,558百万円		6,556百万円		1,580百万円	
第10期末帳簿価格	3,583百万円		5,803百万円		1,379百万円	
第10期末算定価格	5,680百万円		8,850百万円		2,500百万円	
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計…① (千円)	201,697	199,324	534,647	493,891	101,195	103,005
賃貸事業収入	155,765	154,755	422,523	406,873	84,557	87,442
賃料	122,741	121,789	271,190	258,905	60,439	62,545
共益費	33,024	32,965	151,333	147,967	24,117	24,897
その他賃貸事業収入	45,931	44,569	112,123	87,018	16,638	15,562
賃貸事業費用合計…② (千円)	91,861	84,590	270,070	269,786	54,919	52,170
公租公課	10,608	10,567	36,474	35,900	8,071	8,090
諸経費	55,447	51,652	179,070	175,839	20,649	18,006
外注委託費	21,051	20,737	67,945	62,993	10,564	8,916
水道光熱費	13,464	11,157	96,790	83,429	7,952	6,998
損害保険料	578	600	1,306	1,303	399	324
修繕費	18,467	17,006	9,939	25,000	751	764
信託報酬	1,300	1,300	3,075	3,075	790	790
その他	584	849	13	37	191	212
減価償却費	25,805	22,370	54,525	58,047	26,197	26,074
NOI(償却前利益)…③ (千円)	135,641	137,104	319,103	282,152	72,474	76,908
賃貸事業損益…①-② (千円)	109,836	114,734	264,577	224,105	46,276	50,834
資本的支出…④ (千円)	91,065	57,481	3,988	7,772	4,556	250
NCF…③-④ (千円)	44,575	79,623	315,115	274,379	67,917	76,658
修正NOI (千円)	135,641	137,104	319,103	282,152	72,474	76,908
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	7.6%	7.8%	11.0%	9.6%	10.5%	11.0%
稼働率	平成19年5月末日		96.0%		92.3%	
	平成19年6月末日		96.0%		94.4%	
	平成19年7月末日		96.0%		87.7%	
	平成19年8月末日		96.0%		97.7%	
	平成19年9月末日		96.0%		97.7%	
	平成19年10月末日		95.7%		100.0%	

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



	パークアクセス四谷ステージ		パークアクセス明治神宮前		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山	
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目	
取得価格	5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円	
第10期末帳簿価格	5,017百万円		2,603百万円		1,132百万円		1,303百万円		1,037百万円	
第10期末算定価格	5,620百万円		2,430百万円		1,050百万円		1,660百万円		1,300百万円	
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計…① (千円)	173,309	171,297	68,600	68,611	37,865	39,063	48,554	46,772	40,895	40,668
賃貸事業収入	156,268	155,029	65,310	64,268	36,434	37,474	44,560	43,450	36,607	37,946
賃料	156,268	155,029	65,310	64,268	36,434	37,474	44,560	43,450	36,607	37,946
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	17,041	16,267	3,290	4,343	1,430	1,589	3,993	3,321	4,287	2,722
賃貸事業費用合計…② (千円)	78,181	75,153	19,045	20,306	25,829	20,509	17,357	18,123	18,089	16,937
公租公課	8,760	5,948	1,707	1,718	2,436	2,424	1,260	1,266	1,451	548
諸経費	33,172	33,010	8,431	9,699	14,765	9,608	8,330	9,090	8,471	8,222
外注委託費	22,387	22,155	4,914	5,353	5,799	5,578	5,148	6,950	5,579	5,616
水道光熱費	997	1,000	1,954	1,642	1,747	1,859	472	527	385	389
損害保険料	639	657	164	168	311	320	148	152	124	127
修繕費	5,357	5,014	503	1,275	5,896	1,179	1,539	624	1,303	1,098
信託報酬	1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他	2,676	3,069	394	760	435	95	354	171	543	455
減価償却費	36,249	36,194	8,906	8,888	8,626	8,476	7,767	7,767	8,166	8,166
NOI(償却前利益)…③ (千円)	131,377	132,338	58,462	57,193	20,662	27,030	38,964	36,415	30,973	31,898
賃貸事業損益…①-② (千円)	95,128	96,143	49,555	48,305	12,035	18,553	31,197	28,648	22,806	23,731
資本的支出…④ (千円)	326	—	1,300	172	18,797	503	—	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	131,050	132,338	57,162	57,021	1,864	26,527	38,964	36,415	30,973	31,898
修正NOI (千円)	131,377	132,338	58,462	57,193	20,662	27,030	38,964	36,415	30,973	31,898
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.2%	5.2%	4.5%	4.4%	3.6%	4.8%	6.0%	5.6%	6.0%	6.1%
稼働率	平成19年5月末日		100.0%		93.8%		96.8%		90.5%	
	平成19年6月末日		98.2%		100.0%		100.0%		85.3%	
	平成19年7月末日		96.2%		92.2%		100.0%		92.2%	
	平成19年8月末日		96.5%		92.2%		92.8%		90.0%	
	平成19年9月末日		95.6%		92.2%		81.3%		87.9%	
	平成19年10月末日		97.9%		92.7%		84.4%		87.0%	

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



	ビュロー紀尾井町	ホームウッドビル	六本木グリーンテラス	ビーサイト芝公園	プレミアステージ日本橋茅場町					
所在地	千代田区平河町二丁目	港区西麻布四丁目	港区六本木三丁目	港区芝一丁目	中央区日本橋茅場町三丁目					
取得価格	1,840百万円	5,090百万円	4,678百万円	2,181百万円	2,430百万円					
第10期末帳簿価格	1,860百万円	5,055百万円	4,492百万円	2,085百万円	2,400百万円					
第10期末算定価格	1,860百万円	5,300百万円	5,710百万円	2,220百万円	2,960百万円					
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計…① (千円)	62,622	62,622	168,003	166,521	157,021	167,832	74,340	74,340	97,430	97,941
賃貸事業収入	62,622	62,622	166,340	164,866	152,535	164,581	74,340	74,340	90,187	89,524
賃料	62,622	62,622	166,340	164,866	152,535	164,581	74,340	74,340	89,564	89,082
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	623	441
その他賃貸事業収入	—	—	1,662	1,654	4,486	3,250	—	—	7,243	8,417
賃貸事業費用合計…② (千円)	14,075	14,091	63,818	66,307	66,591	64,421	19,881	18,756	43,527	40,738
公租公課	1,790	1,802	8,280	8,262	7,126	7,174	3,127	1,920	2,079	2,110
諸経費	1,107	1,111	26,346	23,736	28,835	16,674	1,313	1,395	19,587	16,769
外注委託費	—	—	15,054	14,688	16,345	15,215	—	—	11,321	10,606
水道光熱費	—	—	1,914	1,801	2,212	1,728	—	—	1,320	1,342
損害保険料	182	187	831	855	551	566	259	266	318	327
修繕費	—	—	5,152	3,040	6,156	5,104	—	20	3,134	1,782
信託報酬	920	920	2,475	2,475	2,255	2,255	1,050	1,050	1,215	1,215
その他	4	4	919	874	1,314	1,805	4	57	2,277	1,496
減価償却費	11,177	11,177	29,191	34,309	30,629	30,572	15,441	15,441	21,859	21,859
NOI(償却前利益)…③ (千円)	59,724	59,708	133,376	134,523	121,059	133,983	69,899	71,024	75,762	79,062
賃貸事業損益…①-② (千円)	48,546	48,530	104,185	100,213	90,430	103,411	54,458	55,583	53,903	57,202
資本的支出…④ (千円)	—	—	4,968	743	488	2,090	—	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	59,724	59,708	128,408	133,780	120,571	131,892	69,899	71,024	75,762	79,062
修正NOI (千円)	59,724	59,708	133,376	134,523	121,059	133,983	69,899	71,024	75,762	79,062
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.4%	6.4%	5.3%	5.3%	5.4%	5.9%	6.7%	6.8%	6.3%	6.5%
稼働率	平成19年5月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	93.8%
	平成19年6月末日	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%
	平成19年7月末日	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%
	平成19年8月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%
	平成19年9月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%
	平成19年10月末日	100.0%	96.5%	96.5%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%

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

物件別事業収支表 ⑥



	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	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円					
第10期末帳簿価格	921百万円	1,604百万円	1,679百万円	2,331百万円	1,716百万円					
第10期末算定価格	1,140百万円	1,930百万円	1,880百万円	2,470百万円	2,270百万円					
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計…① (千円)	36,858	37,736	56,922	58,120	56,139	59,768	57,750	69,189	65,958	66,952
賃貸事業収入	33,067	34,896	53,757	53,630	50,359	50,037	54,954	64,691	60,621	62,030
賃料	32,707	34,536	53,169	53,348	50,359	50,037	54,954	64,691	59,920	61,549
共益費	360	360	588	282	—	—	—	—	700	480
その他賃貸事業収入	3,791	2,839	3,165	4,490	5,780	9,731	2,795	4,497	5,337	4,921
賃貸事業費用合計…② (千円)	16,533	15,690	19,489	19,590	20,745	21,954	31,875	30,088	25,358	22,067
公租公課	1,891	1,196	1,680	1,700	774	818	708	768	1,334	1,396
諸経費	7,184	7,039	9,085	9,167	9,548	10,714	14,088	12,450	13,635	10,333
外注委託費	5,157	4,767	5,934	6,122	6,004	7,560	7,969	6,654	6,321	5,397
水道光熱費	441	453	317	318	986	964	1,519	1,200	3,659	3,062
損害保険料	125	129	128	131	207	212	217	222	185	190
修繕費	509	1,015	639	668	996	1,093	2,372	3,620	659	486
信託報酬	463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他	487	211	1,276	1,136	522	52	1,359	101	1,946	334
減価償却費	7,457	7,454	8,723	8,723	10,421	10,421	17,078	16,870	10,389	10,338
NOI(償却前利益)…③ (千円)	27,783	29,500	46,156	47,253	45,815	48,235	42,953	55,970	50,988	55,222
賃貸事業損益…①-② (千円)	20,325	22,046	37,433	38,530	35,394	37,814	25,875	39,100	40,599	44,884
資本的支出…④ (千円)	—	209	—	—	—	—	9,182	—	1,640	280
NCF…③-④ (千円)	27,783	29,291	46,156	47,253	45,815	48,235	33,771	55,970	49,348	54,942
修正NOI (千円)	27,783	29,500	46,156	47,253	45,815	48,235	42,953	55,970	50,988	55,222
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.0%	6.4%	5.8%	5.9%	5.5%	5.7%	3.7%	4.8%	5.9%	6.4%
稼働率	平成19年5月末日	96.5%	93.4%	94.0%	79.1%	85.3%				
	平成19年6月末日	96.7%	96.6%	92.3%	80.4%	85.9%				
	平成19年7月末日	98.3%	98.1%	98.2%	79.7%	95.8%				
	平成19年8月末日	84.7%	98.4%	96.0%	74.7%	95.8%				
	平成19年9月末日	84.7%	96.8%	97.8%	74.3%	97.3%				
	平成19年10月末日	83.0%	98.4%	97.8%	74.5%	100.0%				

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

物件別事業収支表 ⑦



	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ芝公園	MEW	ビーサイト大崎							
所在地	新宿区住吉町	港区赤坂六丁目	港区芝公園二丁目	港区海岸三丁目	品川区大崎五丁目							
取得価格	1,460百万円	2,043百万円	1,585百万円	1,556百万円	1,072百万円							
第10期末帳簿価格	1,486百万円	1,998百万円	1,647百万円	1,606百万円	1,020百万円							
第10期末算定価格	1,640百万円	2,280百万円	1,680百万円	1,550百万円	1,130百万円							
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期		
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	181		
賃貸事業収入合計…① (千円)	49,329	48,728	65,773	67,776	43,356	32,340	45,458	40,027	39,438	39,508		
賃貸事業収入	46,261	46,513	63,032	61,333	42,997	22,924	36,643	35,632	39,438	39,438		
賃料	46,123	46,375	63,032	61,333	42,997	22,924	36,643	35,632	39,438	39,438		
共益費	138	138	—	—	—	—	—	—	—	—		
その他賃貸事業収入	3,068	2,214	2,741	6,443	359	9,416	8,815	4,394	—	70		
賃貸事業費用合計…② (千円)	17,846	17,870	24,985	27,091	17,413	27,619	22,151	21,503	10,579	10,590		
公租公課	1,082	1,130	1,101	1,194	644	—	417	—	1,483	1,490		
諸経費	6,754	6,730	7,500	9,514	8,472	19,321	8,999	8,768	707	713		
外注委託費	4,081	4,085	5,197	6,899	5,867	15,077	5,966	4,606	—	—		
水道光熱費	387	393	739	736	542	674	472	434	—	—		
損害保険料	126	130	203	209	147	150	160	164	188	193		
修繕費	681	830	38	349	229	103	1,062	2,187	—	—		
信託報酬	730	730	950	950	792	795	750	750	515	515		
その他	747	560	370	369	892	2,520	586	625	4	4		
減価償却費	10,009	10,009	16,383	16,383	8,297	8,297	12,734	12,734	8,387	8,387		
NOI(償却前利益)…③ (千円)	41,492	40,867	57,171	57,068	34,239	13,018	36,041	31,258	37,246	37,304		
賃貸事業損益…①-② (千円)	31,483	30,857	40,788	40,685	25,942	4,721	23,307	18,523	28,858	28,917		
資本的支出…④ (千円)	—	—	—	—	—	—	—	425	—	—		
NCF…③-④ (千円)	41,492	40,867	57,171	57,068	34,239	13,018	36,041	30,832	37,246	37,304		
修正NOI (千円)	41,492	40,867	57,171	57,068	34,239	13,018	36,041	31,258	37,246	37,304		
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.6%	5.5%	5.7%	5.7%	4.2%	1.6%	4.5%	3.9%	7.3%	7.3%		
稼働率	平成19年5月末日	96.5%	100.0%	86.4%	92.6%	100.0%	平成19年6月末日	96.5%	100.0%	88.7%	87.7%	100.0%
	平成19年7月末日	96.0%	100.0%	88.7%	89.1%	100.0%	平成19年8月末日	100.0%	100.0%	93.2%	92.8%	100.0%
	平成19年9月末日	96.8%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	平成19年10月末日	96.8%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末日	96.8%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%						

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

物件別事業収支表 ⑧



	プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込	プレミアノッツェ祐天寺	アクロス湯島	プレミアステージ駒込							
所在地	文京区向丘一丁目	大田区中馬込一丁目	世田谷区下馬一丁目	文京区湯島三丁目	豊島区駒込一丁目							
取得価格	975百万円	1,560百万円	1,525百万円	1,803百万円	1,830百万円							
第10期末帳簿価格	1,004百万円	1,529百万円	1,600百万円	1,805百万円	1,848百万円							
第10期末算定価格	1,140百万円	1,390百万円	1,560百万円	1,870百万円	1,830百万円							
	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期		
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181	184	81		
賃貸事業収入合計…① (千円)	34,953	35,634	43,566	44,068	44,146	38,806	57,859	57,317	53,066	26,277		
賃貸事業収入	34,764	32,488	38,061	39,910	42,095	37,290	56,147	54,896	49,197	11,688		
賃料	34,764	32,488	37,111	38,906	42,095	37,290	52,371	51,212	46,805	11,116		
共益費	—	—	949	1,003	—	—	3,776	3,684	2,392	571		
その他賃貸事業収入	188	3,145	5,505	4,158	2,051	1,516	1,711	2,420	3,868	14,589		
賃貸事業費用合計…② (千円)	10,706	12,063	21,760	19,408	17,374	21,128	24,182	24,093	24,926	28,371		
公租公課	1,587	1,596	724	764	672	—	1,188	—	1	2		
諸経費	6,025	7,397	9,929	7,537	6,174	10,599	8,573	9,673	9,318	21,308		
外注委託費	3,661	4,498	6,865	4,812	4,164	7,665	5,983	6,640	6,375	16,289		
水道光熱費	85	89	402	421	364	435	841	865	517	215		
損害保険料	122	125	187	192	142	146	183	188	191	98		
修繕費	1,398	1,879	1,519	1,150	353	577	207	557	82	—		
信託報酬	487	487	500	500	600	600	700	700	850	377		
その他	270	317	454	461	549	1,174	656	721	1,300	4,328		
減価償却費	3,094	3,069	11,106	11,106	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	7,060		
NOI(償却前利益)…③ (千円)	27,341	26,641	32,912	35,766	37,300	28,206	48,097	47,643	43,747	4,967		
賃貸事業損益…①-② (千円)	24,246	23,571	21,806	24,660	26,771	17,677	33,676	33,223	28,139	-2,093		
資本的支出…④ (千円)	250	904	—	—	—	—	—	—	—	—		
NCF…③-④ (千円)	27,091	25,736	32,912	35,766	37,300	28,206	48,097	47,643	43,747	4,967		
修正NOI (千円)	27,341	26,641	32,912	35,766	37,300	28,206	48,097	47,643	43,747	9,096		
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.4%	5.3%	4.3%	4.6%	4.7%	3.5%	5.3%	5.2%	4.7%	1.0%		
稼働率	平成19年5月末日	100.0%	81.9%	93.0%	96.8%	86.8%	平成19年6月末日	92.3%	90.7%	90.4%	97.3%	86.8%
	平成19年7月末日	92.3%	90.9%	93.9%	97.3%	87.8%	平成19年8月末日	100.0%	91.1%	100.0%	100.0%	91.8%
	平成19年9月末日	100.0%	91.5%	100.0%	98.9%	97.4%	平成19年10月末日	100.0%	94.0%	100.0%	98.9%	98.7%

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

物件別事業収支表 ⑨



プレミアステージ大塚

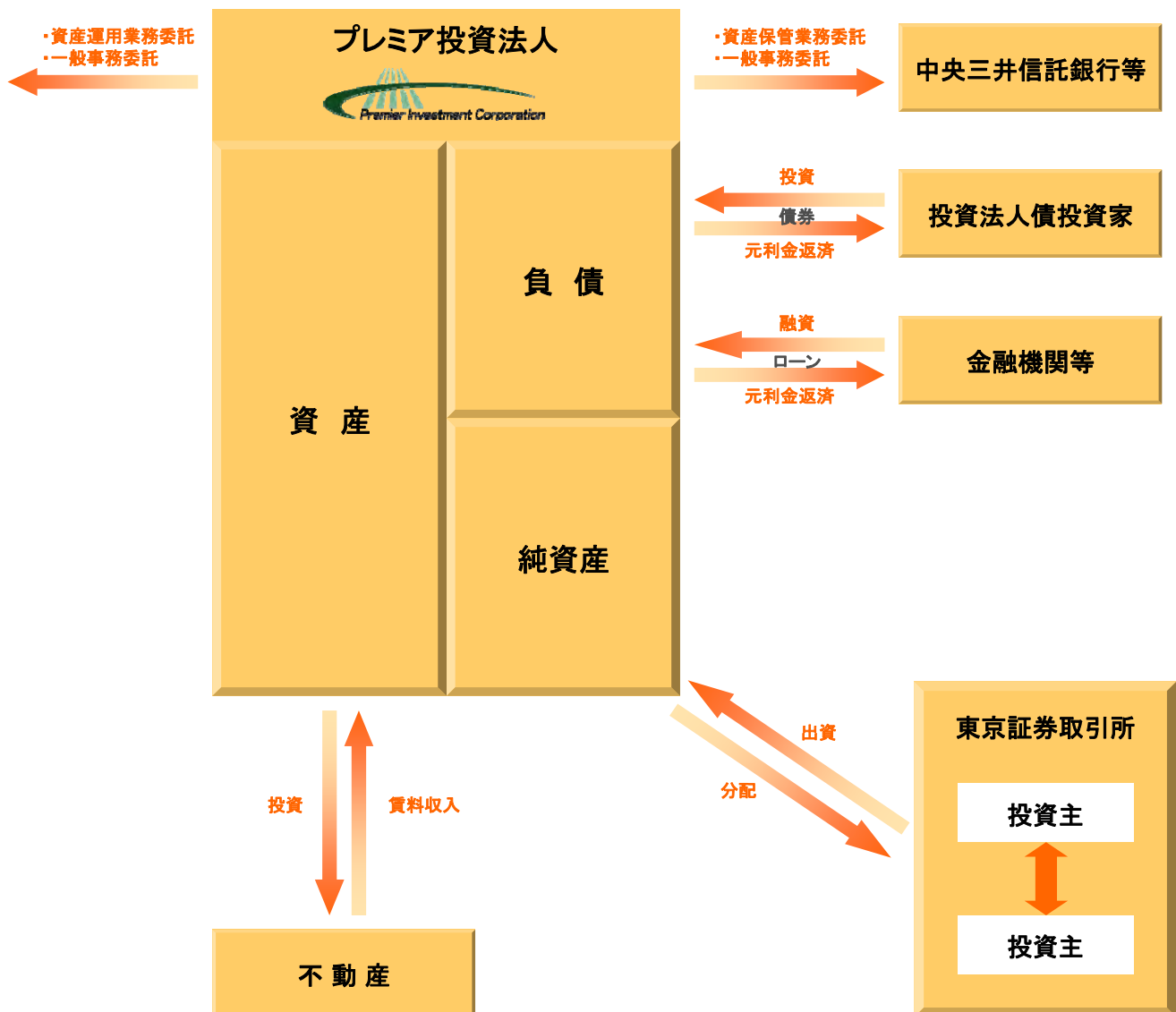
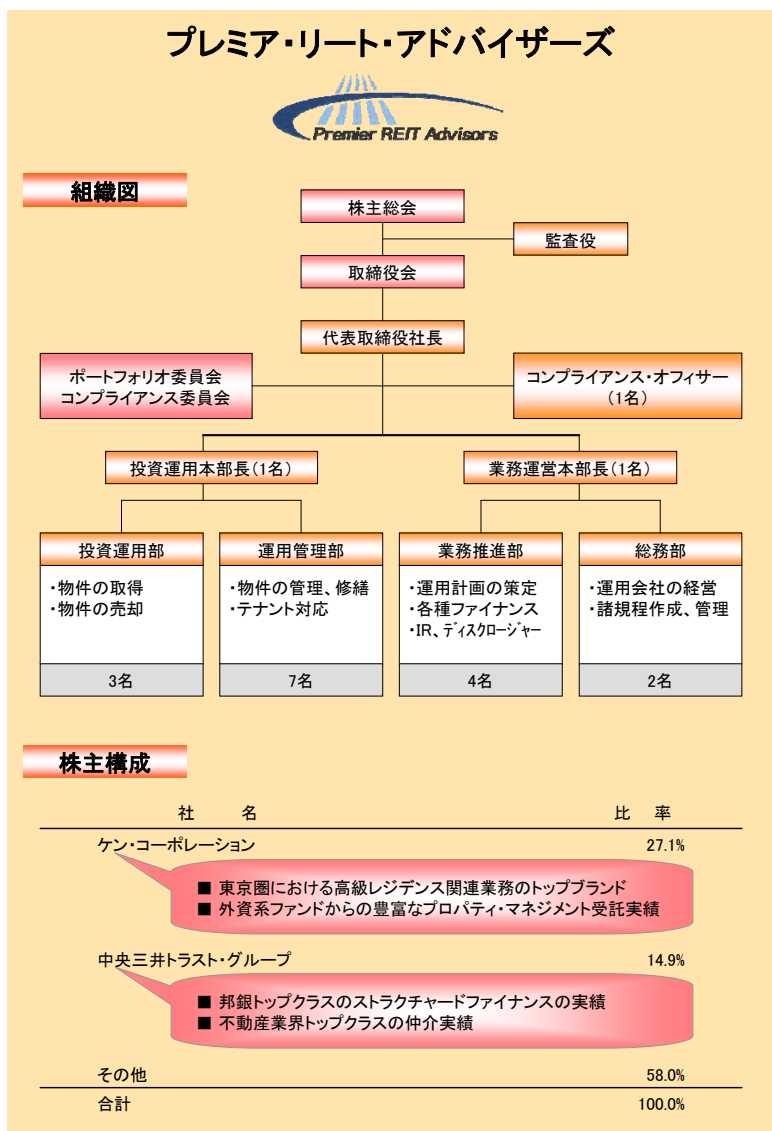


所在地	豊島区南大塚三丁目	
取得価格	1,310百万円	
第10期末帳簿価格	1,369百万円	
第10期末算定価格	1,420百万円	
	第10期	第9期
当期営業日数 (日)	136	
賃貸事業収入合計…① (千円)	32,360	
賃貸事業収入	31,882	
賃料	30,665	
共益費	1,216	
その他賃貸事業収入	477	
賃貸事業費用合計…② (千円)	11,790	
公租公課	—	
諸経費	3,897	
外注委託費	2,657	
水道光熱費	244	
損害保険料	191	
修繕費	70	
信託報酬	481	
その他	251	
減価償却費	7,892	
NOI(償却前利益)…③ (千円)	28,462	
賃貸事業損益…①－② (千円)	20,569	
資本的支出…④ (千円)	—	
NCF…③－④ (千円)	28,462	
修正NOI (千円)	38,030	
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.6%	
稼働率	平成19年5月末日	—
	平成19年6月末日	97.1%
	平成19年7月末日	95.6%
	平成19年8月末日	97.1%
	平成19年9月末日	98.5%
	平成19年10月末日	98.5%

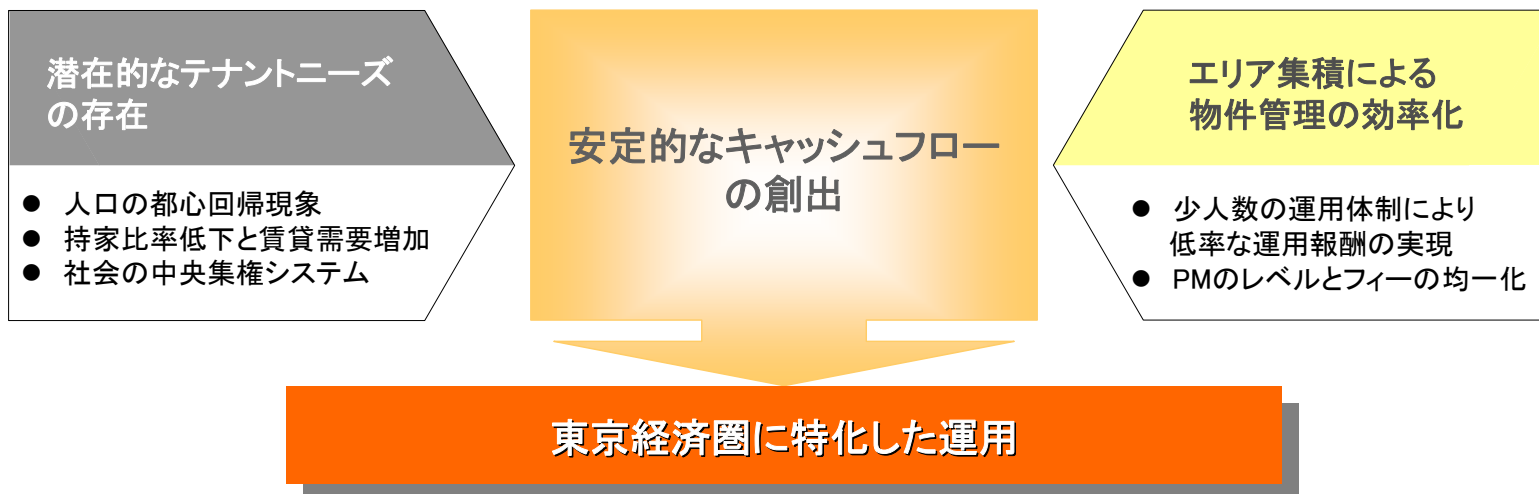
(注) 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。

資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の組織図

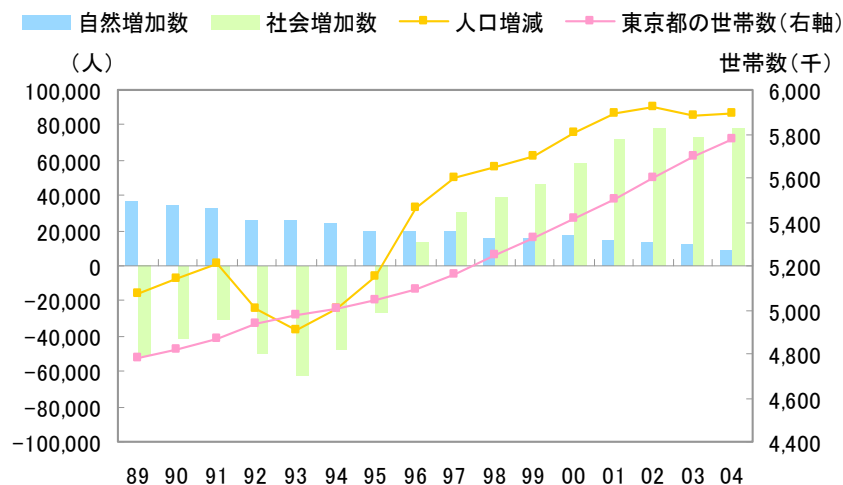
<平成19年10月31日現在>



プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）



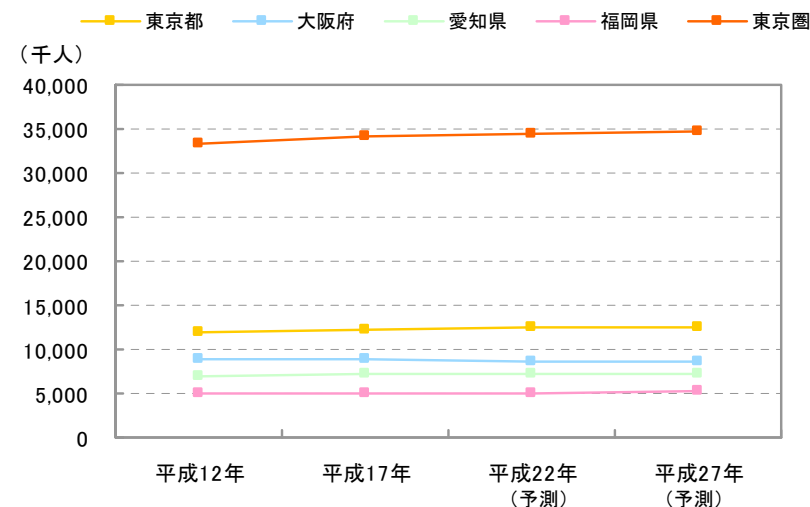
東京都の人口流出入状況



(出所) 総務省「住民基本台帳人口要覧」より作成

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

全国主要都府県の人口の推移の予測



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

プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

複合型運用のメリット

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

オフィス

収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利

レジデンス

安定性

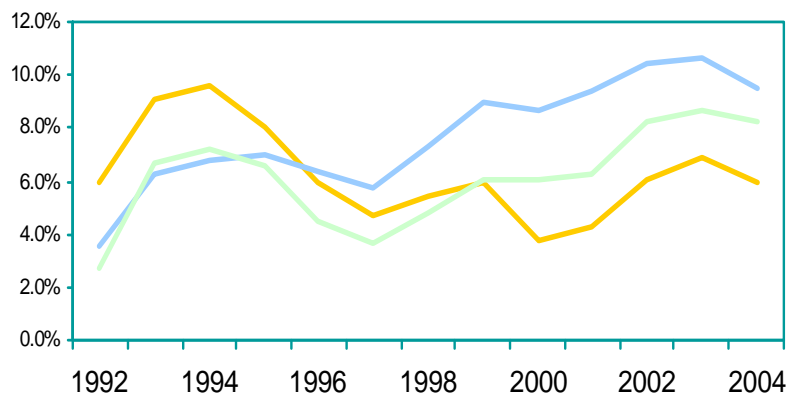
テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

→ 景気後退時に有利



三大都市の賃貸オフィスの空室

— 東京23区 — 大阪 — 名古屋



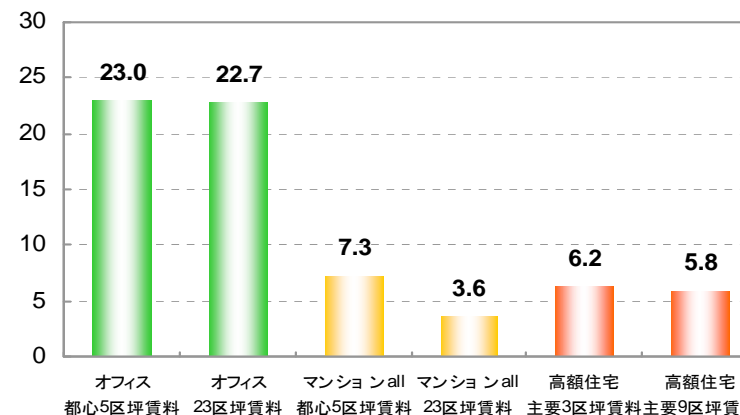
(出所)

生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」

(平成17年版土地白書)

注: 空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合

坪賃料指数の標準偏差



(出所)

オフィス: 生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」

マンションall: (株)アットホームのデータ(築10年未満、成約賃料)をもとに(株)住信基礎研究所作成

高額住宅: ケン不動産投資顧問(株)「KEN Data Press」

プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス：<http://www.pic-reit.co.jp>

プレミア投資法人のホームページでは、投資法人の概要のほか、

- 最新のニュースリリース
- 決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
- ポートフォリオの内容、個別物件概要(写真、地図など)
- ポートフォリオの月次稼働率の情報

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も
動画にてご覧になれます。



ご注意事項

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の平成19年7月27日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉

プレミア投資法人

〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / (社)投資信託協会会員