

Saitama

Tokyo

Kanagawa

Chiba

Office
&
Residence

第14期(平成21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



Table of Contents

1. 決算ハイライト

第14期 運用サマリー	P.3
第14期業績の概要と第15期～第16期の業績の予想	P.4
マーケット環境と運用方針	P.5

2. 外部成長

マーケット環境の変遷と物件の取得実績	P.7
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷	P.8

3. 内部成長

オフィスの賃料総額と稼働率の推移	P.10
レジデンスの賃料総額と稼働率の推移	～ P.11 ~ P.12
月額賃料価格帯の比率と稼働率の推移	P.13
月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率の推移	P.14
テナントの入退居面積の推移	P.15
第14期の賃料増減額の状況	P.16
賃料増減額の推移	P.17
物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)	P.18
物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)	P.19

4. 財務状況

財務バランスの概要	P.21
財務戦略	P.22
有利子負債の状況	P.23

APPENDIX

第14期 比較貸借対照表	P.25
第14期 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書	P.26
第15期 予想損益計算書	P.27
キャッシュフロー計算書の推移	P.28
各種財務指標の推移	P.29
期末算定価格の推移	P.30
投資口価格の推移	P.31
投資主属性別の投資口分布状況	P.32
上位投資主一覧	P.33
ポートフォリオ一覧	P.34
物件別事業収支表	～ P.35 ~ P.44
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.45
プレミア投資法人の情報開示 (WEBサイトのリニューアル)	P.46
ご注意事項	P.47

1. 決算ハイライト

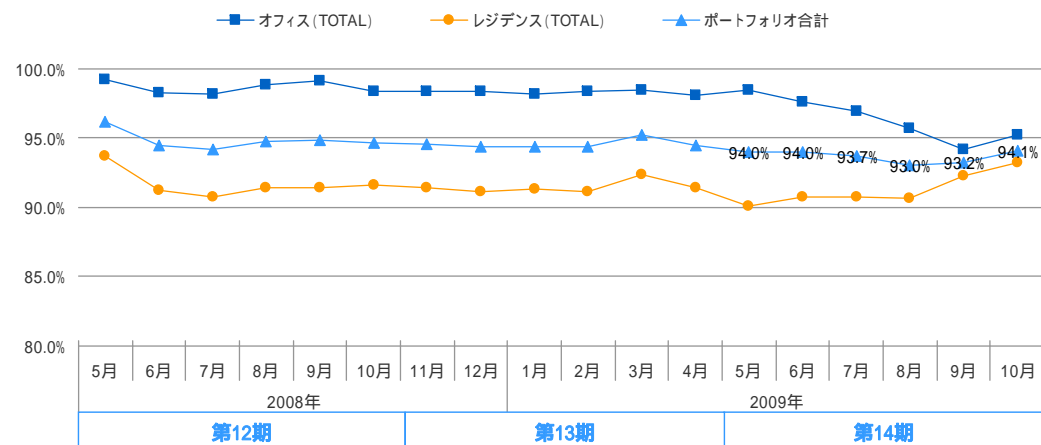


第14期 運用サマリー

損益ハイライト(注1)

	当期(第14期)業績	前期(第13期)業績
営業収益	5,318百万円	5,462百万円
営業利益	2,561百万円	2,706百万円
当期純利益	1,950百万円	2,143百万円
1口当たり分配金	14,840円	16,312円
第15期(平成22年4月期)予想分配金	13,160円	

稼働率の推移



内部成長

稼働率の状況

	当期(第14期)	前期(第13期)
期末時点	94.1%	94.5%
期中平均 < オフィス / レジデンス >	93.6% < 96.4% / 91.3% >	94.6% < 98.3% / 91.4% >

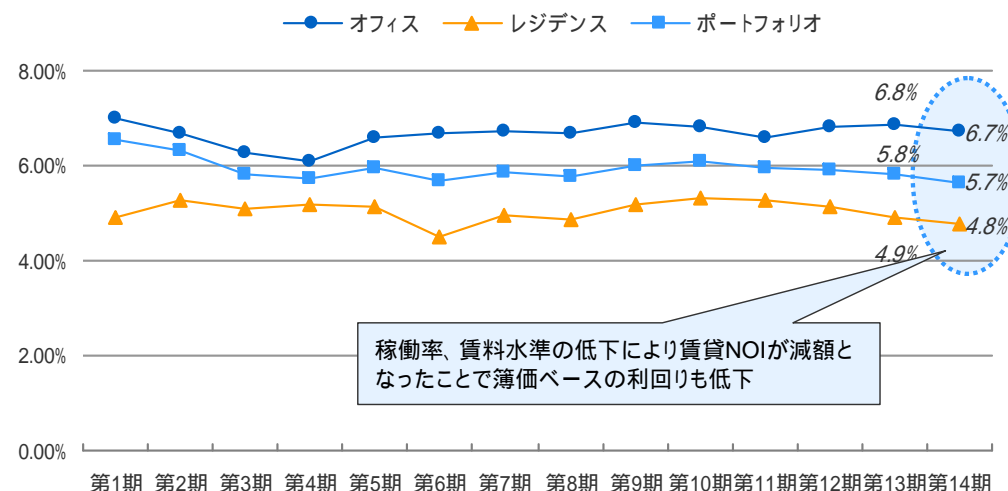
賃貸事業損益

▶ 前期(第13期): 3,125百万円 **当期(第14期): 2,968百万円**

ポートフォリオNOI利回り(注2)

▶ 前期(第13期): 5.8% **当期(第14期): 5.7%**

NOI利回り(注2)の推移



稼働率、賃料水準の低下により賃貸NOIが減額となったことで簿価ベースの利回りも低下

(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) 当該決算期の償却前損益(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14期業績の概要と第15期～第16期の業績の予想

業績の概要と予想(注)	第14期(実績)	第14期(期初予想)	増減(対予想比)	第13期(実績)	増減(対前期比)	第15期(予想)	第16期(予想)
営業収益 (百万円)	5,318	5,328	-9	5,462	-143	5,078	4,882
営業利益 (百万円)	2,561	2,521	+40	2,706	-144	2,333	2,138
経常利益 (百万円)	1,951	1,909	+42	2,144	-192	1,730	1,486
賃貸NOI (百万円)	3,872	3,855	+16	4,034	-162	3,663	N/A
当期純利益 (百万円)	1,950	1,908	+41	2,143	-193	1,729	1,485
1口当たり分配金 (円)	14,840	14,520	+320	16,312	-1,472	13,160	11,300
運用資産数 (物件)	45	45		45		45	45

予想の前提条件

	第15期	第16期
期末運用資産数	第14期末時点で保有している45物件。	
発行済投資口数	第14期末時点の発行済投資口数131,400口。	
有利子負債	第14期末時点の有利子負債残高69,462.5百万円のうち、長期借入金の分割約定弁済75百万円と平成22年3月9日に返済期限が到来する長期借入金600百万円を返済する前提です。なお、これらのほかに返済期限が到来するものではありません。また、新規の借入等は予定していません。(期末予定残高:68,787.5百万円)	第15期末時点の有利子負債残高68,787.5百万円のうち、平成22年5月21日に期限が到来する短期借入金3,480百万円及び平成22年9月8日に償還期限が到来する第1回無担保投資法人債15,000百万円についてはそれぞれ同額の借換えを行うことを前提としています。また、長期借入金の分割約定弁済により当該営業期間中に有利子負債が75百万円減少する予定です。なお、これらのほかに返済期限が到来するものではありません。また、新規の借入等は予定していません。(期末予定残高:68,712.5百万円)。
稼働率	オフィス:93.1% レジデンス:92.9% ポートフォリオ:93.0%	N/A
公租公課	第15期より新たに費用化する物件なく296百万円となる前提です。	第16期より新たに費用化する物件なく307百万円となる前提です。
その他	外注委託費:546百万円 減価償却費:903百万円 資本的支出:134百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):427百万円 支払利息等:600百万円	外注委託費:537百万円 減価償却費:901百万円 資本的支出:151百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):397百万円 支払利息等:649百万円

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、詳細についてはP.26～P.27をご参照ください。

マーケット環境と運用方針

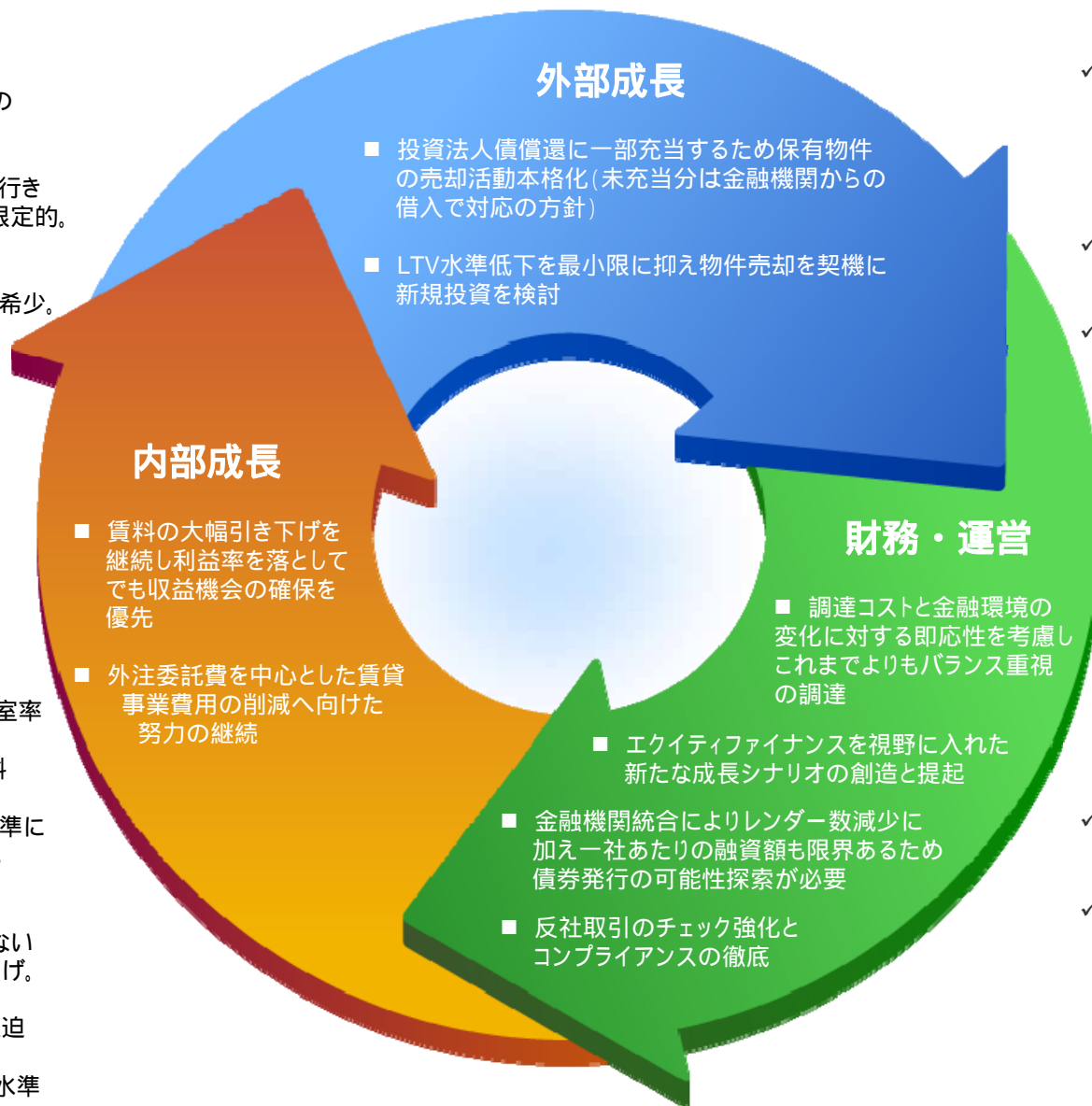
<不動産売買マーケット>

- 総括
- ✓ 個別不動産の売買から破綻企業、ファンドの
スポンサー選定へステージ移行。
- ✓ ファンド新設の動きはあるがマーケットの先行き
懸念でエクイティ調達が難航。売買取引は限定的。
- オフィス
- ✓ ハイグレードのオフィスの供給は依然として希少。
- ✓ 優良物件の取引はCMBS処理案件か親子
間のクラブディールにほぼ限定。

- レジデンス
- ✓ 稼働が安定している都心部のSingle物件を
中心にオフィスとの対比でも根強い需要。
賃料設定に無理がない好立地の都心
部の案件は既に5%台後半で取引

<不動産賃貸マーケット>

- オフィス
- ✓ Aクラス、Bクラスを問わず東京都心部の空室率
は拡大、高止まり、賃料水準も低下。
既存テナントからの契約期間中の賃料
ディスカウント要請が増加
新規テナントについては厳しい賃料水準に
加えて3ヶ月超のフリーレントが常態化
- レジデンス
- ✓ 昨年との比較で外国人の需要量に変化はない
が新規需要の減少により賃料水準を引き下げ。
テナント回転率が高く、原状回復負担、
リーシングフィーなどのコストが収益圧迫
- ✓ 月額30万円未満の価格帯については賃料水準
を大きく落とさず順調に稼働。



<REITマーケット>

- ✓ 各種制度面の改正により様々な手法による
再編が加速。
運用会社のスポンサー交代
REIT同士による新設合併
REITによるREITの買収
- ✓ 業界として15ヶ月ぶりのPOでエクイティ調達に
弾み。
- ✓ 不動産市場安定化ファンドの設立といった
政策的セーフティネットの整備進展。
資金調達面での極端な制約は解消

<金融マーケット>

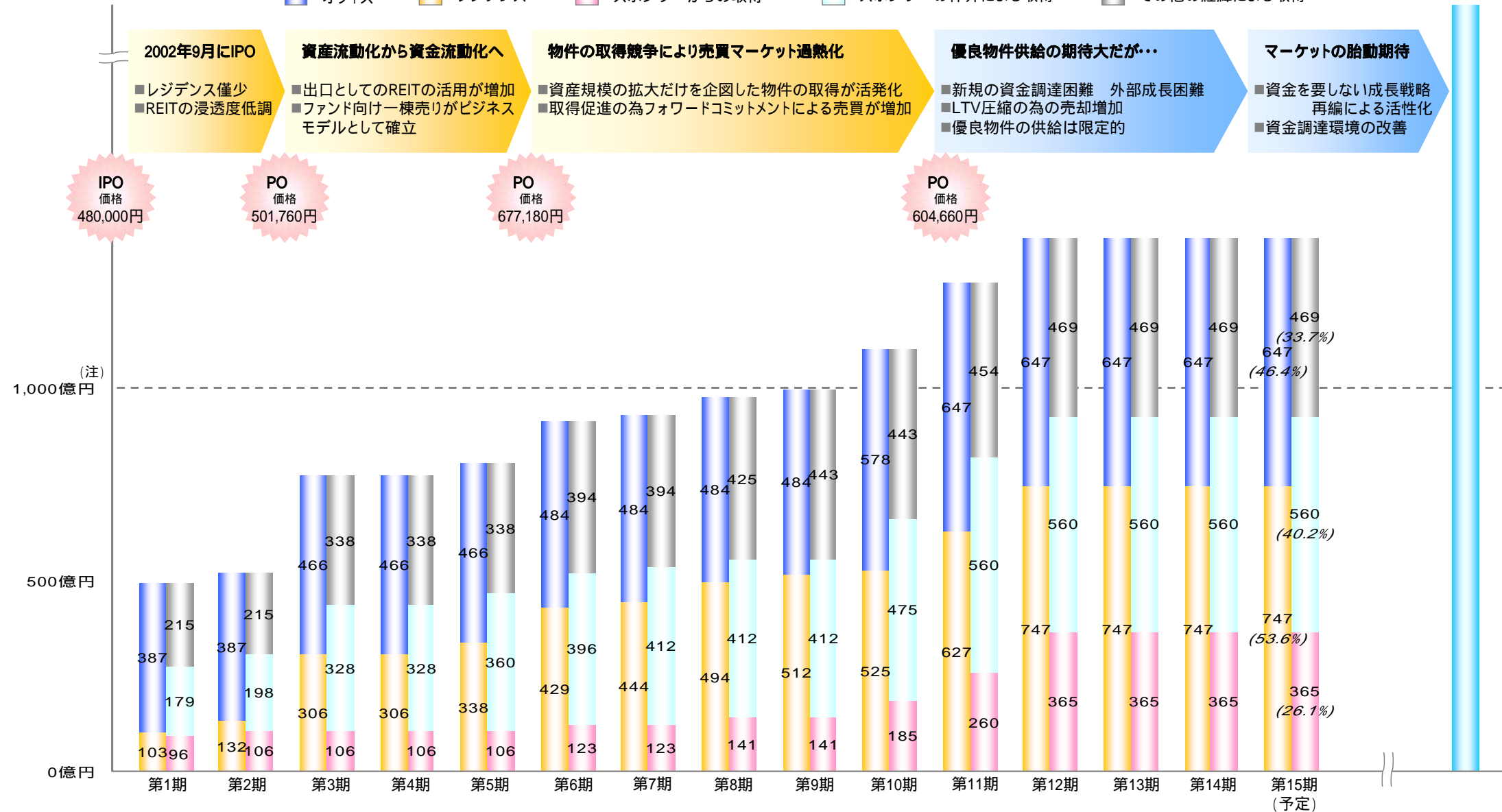
- ✓ 財政悪化懸念から一時長期金利が上昇兆候
となるが企業業績の底打ち感、景気回復に
力強さなし。政府・日銀のデフレ確認で長短
金利共に低位推移の見通し。
- ✓ 大規模な財政金融政策発動により景気減速
に一定の歯止め。債券市場の混乱は鎮静化。
- ✓ 大手金融機関による自己資本増強の動き。
リファイナンスに対する取組姿勢は緩和
傾向にあり、ニューマネーなど活性化対応
に期待

2. 外部成長



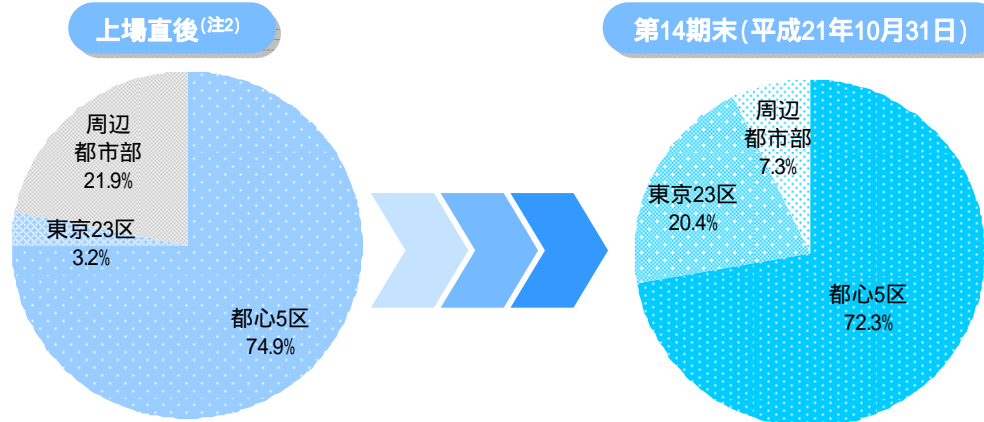
マーケット環境の変遷と物件の取得実績

■ 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

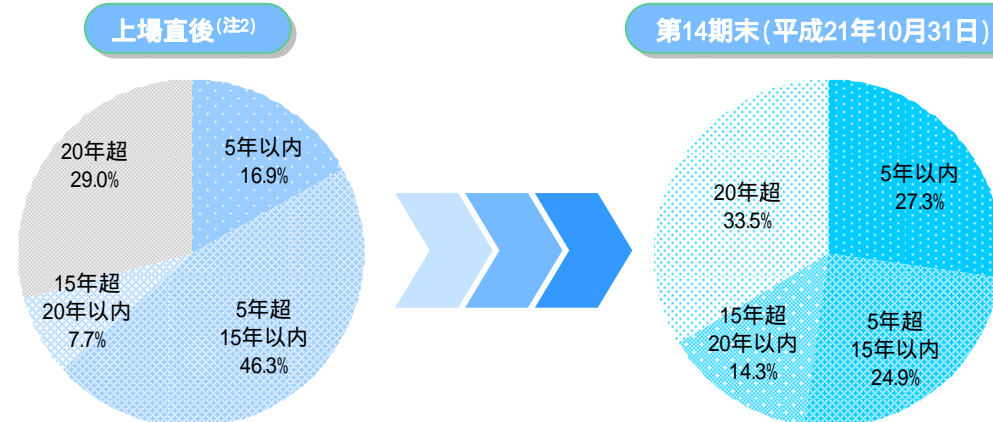


ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

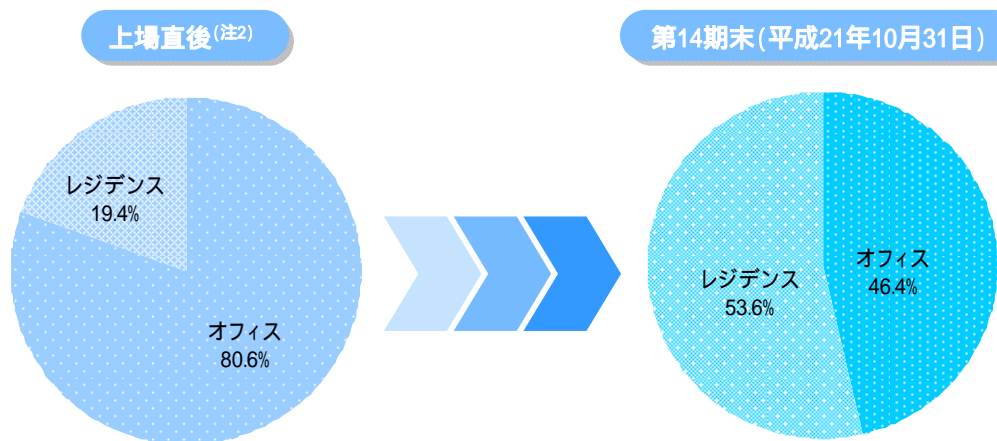
エリア^(注1)別投資比率



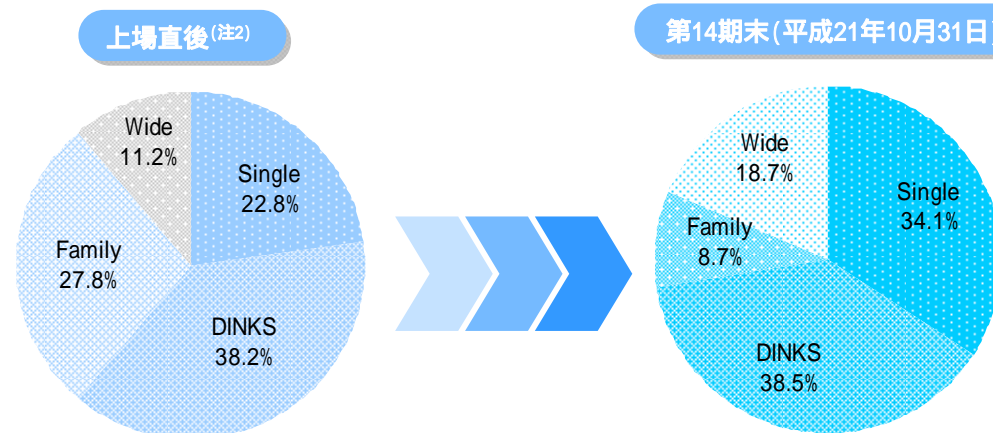
築年別投資比率



アセット別投資比率



住宅タイプ別投資比率



(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。

3 . 内部成長

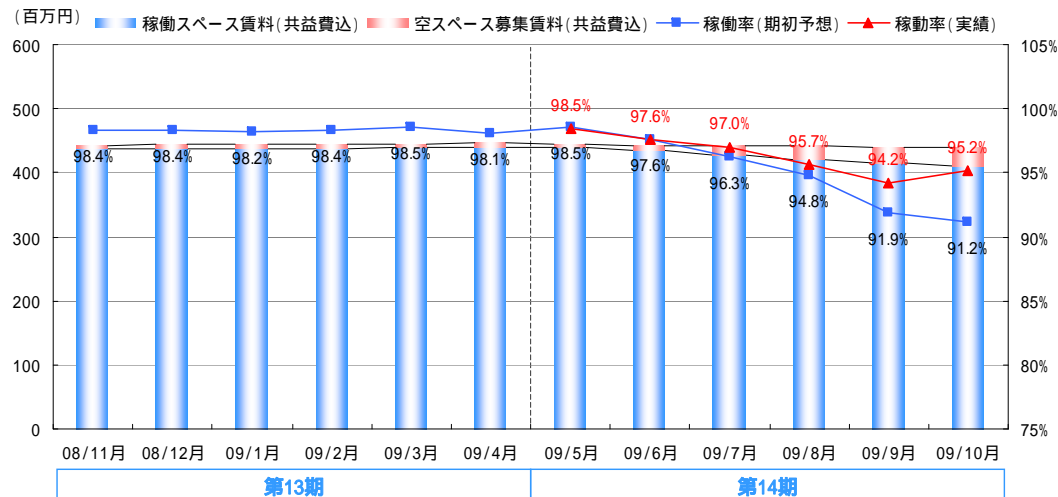


オフィスの賃料総額と稼働率の推移

オフィス(14物件)の賃料総額の推移

【定義】 賃料総額 = 稼働スペース賃料 + 空スペース募集賃料 + フリーレント賃料

■ 第14期の運用状況



< 第14期予算・賃料総額のシナリオ >

2009年4月末日時点(第13期末)で退去予告を受けているスペースに後継テナントが埋まらない (青色のチャート)

收受可能賃料の動向について空スペースの募集賃料を10%引下げて見積る

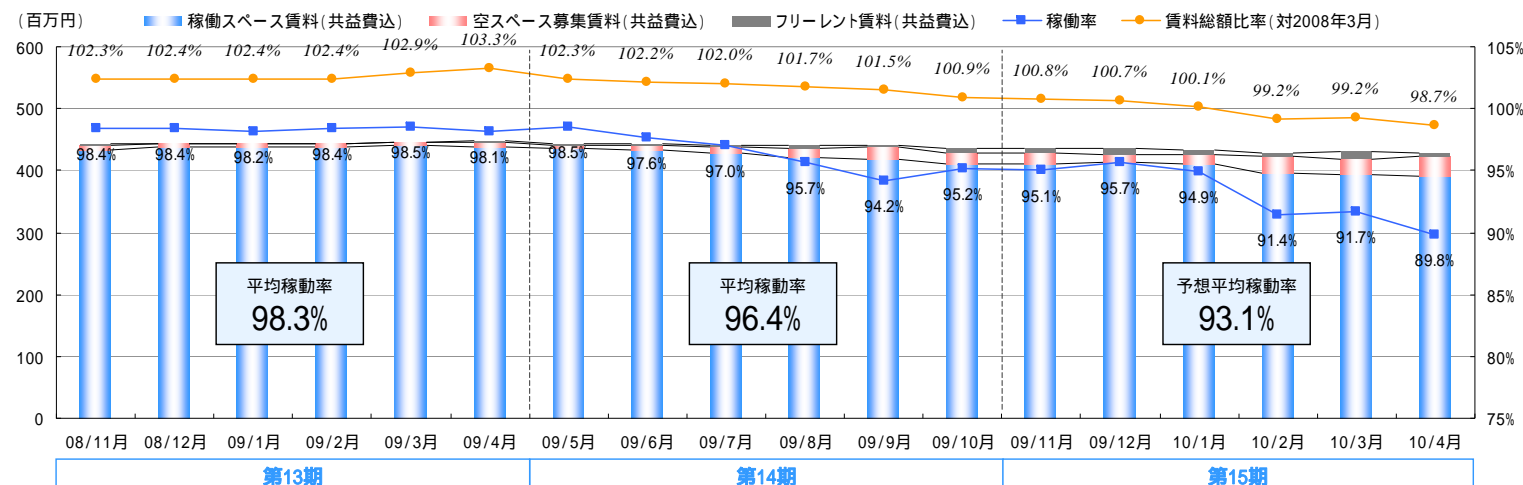
< 第14期運用実績 >

期初予算の平均稼働率95.1%を上回り、平均稼働率96.4%で運用 (赤色のチャート)

期初予算を収入で22百万円しか上回っておらず、期中のリーシング効果が収益にフルに反映されたわけではない

フリーレントの増加

■ 第15期の予算上のシナリオ(注)



< 第15期予算・賃料総額のシナリオ >

2009年11月末日時点で退去予告を受けているスペースに後継テナントが埋まらない

收受可能賃料の動向について空スペースの募集賃料を6ヶ月毎に20%引下げて見積る

後継テナントの賃貸条件にフリーレントが含まれている場合はチャートに反映

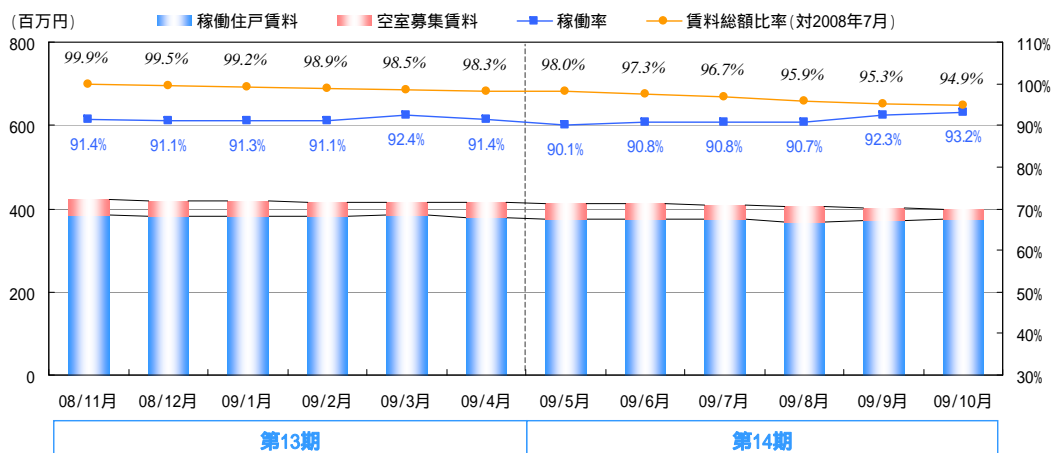
(注) オフィスの賃料総額比率は2008年3月の賃料総額(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

レジデンス(31物件)の賃料総額(注)の推移

- A. 第13期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例
芝浦アイランド エアタワー、ストーリー赤坂 等
- B. 第14期に入り稼働率が低下した事例
ホームウッドビル 等
- C. 募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が発現していない事例
六本木グリーンテラス 等
- D. 競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例
プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアグランデ馬込 等

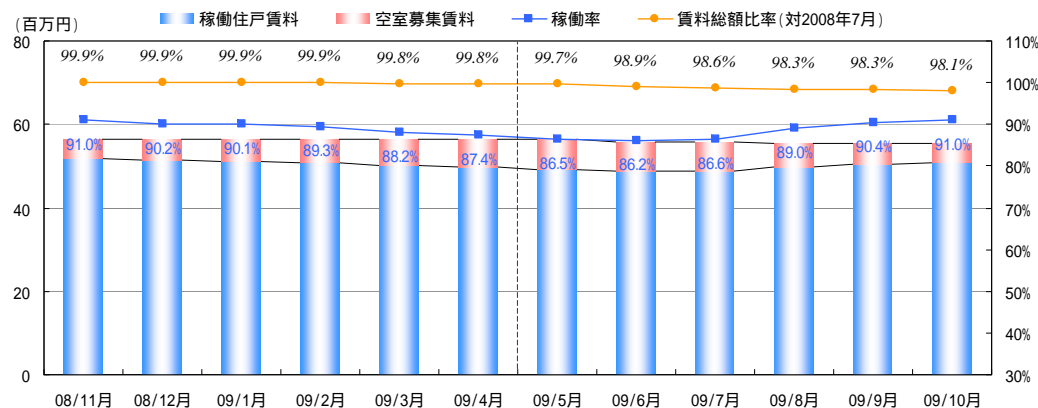
賃料は第13期より継続して低下傾向。第14期は引き下げ幅を拡大したことで稼働率には改善の兆しあり。特に保有戸数が最も多い月額15万円以上30万円未満の価格帯における稼働率の上昇が寄与している。月額賃料価格帯別のデータはP.13～P.14をご参照ください。



A. 第13期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例

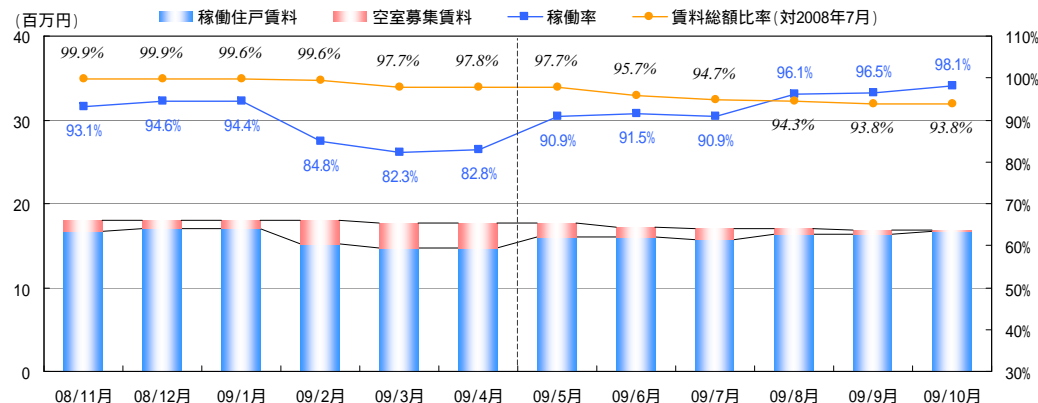
芝浦アイランド エアタワー Single・DINKS・Wide

2008年8月まで96%超で推移してきた稼働率が90%を割り込むが、第14期に入り一部の住戸で賃料を引き下げた効果が期末に現れ始める。所有形態(共有)の影響を受けないスピード感のある意思決定が課題。



ストーリー赤坂 Single・DINKS

2009年に入り稼働率が80%台に低迷していたことを受け賃料の引き下げに着手していたが、第14期に入りさらに引き下げを断行したことで稼働率が改善。



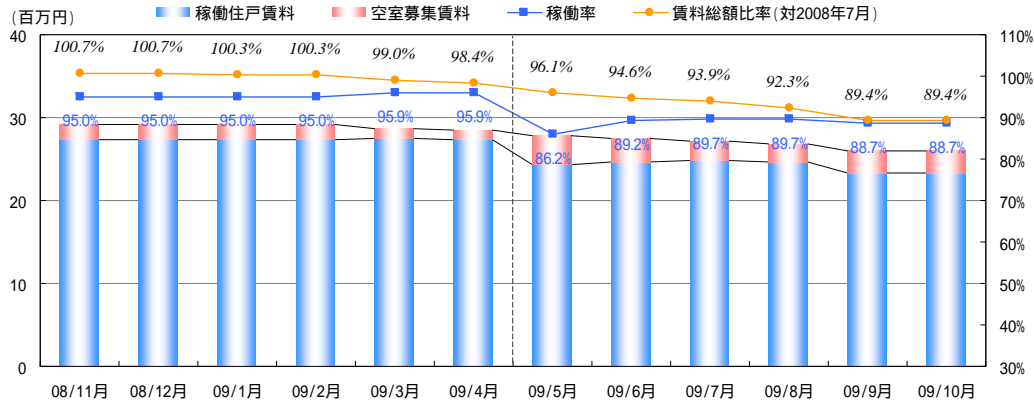
(注) レジデンスの賃料総額比率は2008年7月の賃料総額(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

レジデンスの賃料総額と稼働率の推移

B. 第14期に入り稼働率が低下した事例

ホームウッドビル
Wide

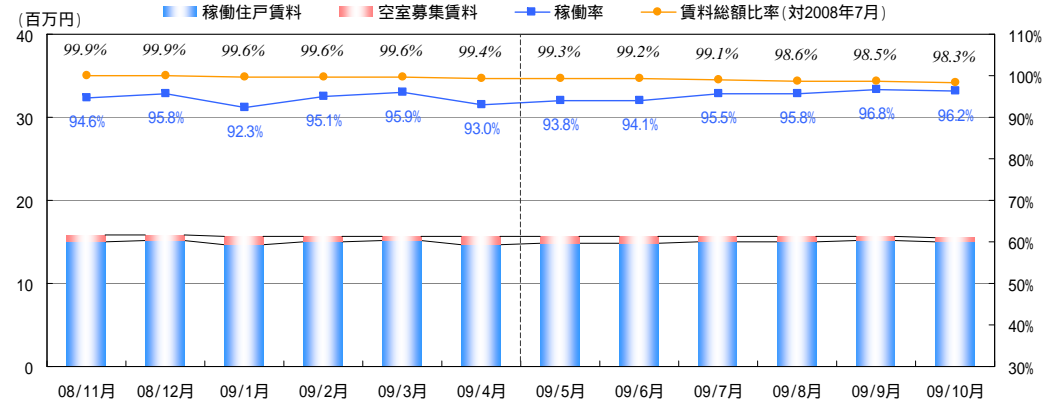
昨今のマーケット環境の影響を最も受けているWideタイプだが、第13期までは極めて順調に推移。第14期に入り解約増加を受けて賃料引き下げを行うものの効果は未だ不十分。



D. 競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例

プレミアステージ日本橋茅場町
Single

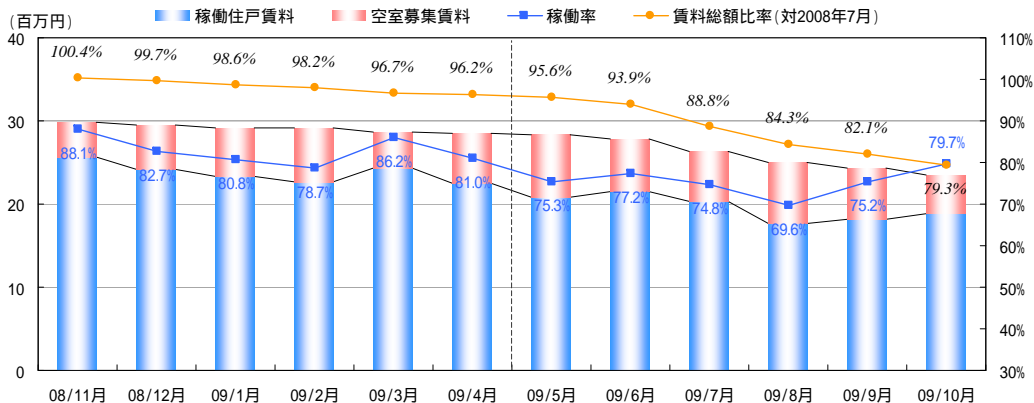
総戸数135戸のSingleタイプのうち月額賃料150,000円未満の住戸が132戸(第14期末時点)。賃料の引き下げも僅かですべて稼働率は安定。



C. 募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が現れていない事例

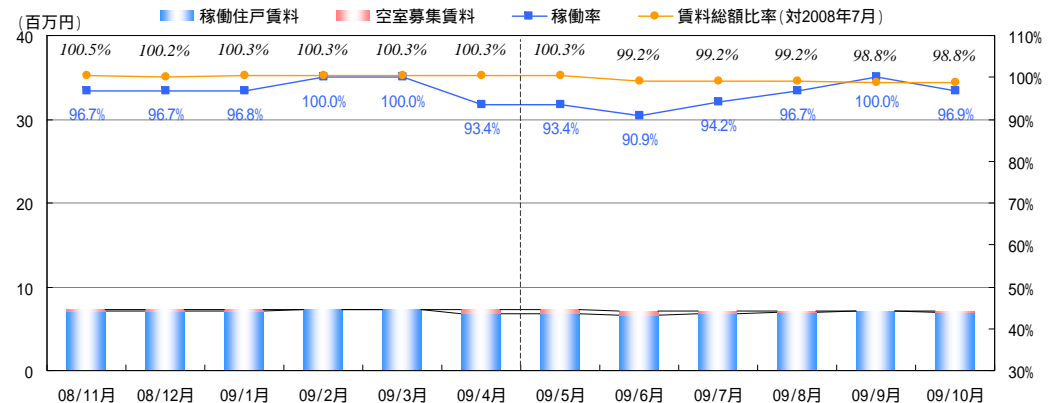
六本木グリーンテラス
Wide

第13期よりも稼働率が更に悪化。大幅な賃料の引き下げを断行しているものの第14期に入っても退去動向は止まらず改善の兆候は見られない。



プレミアグランド馬込
Family

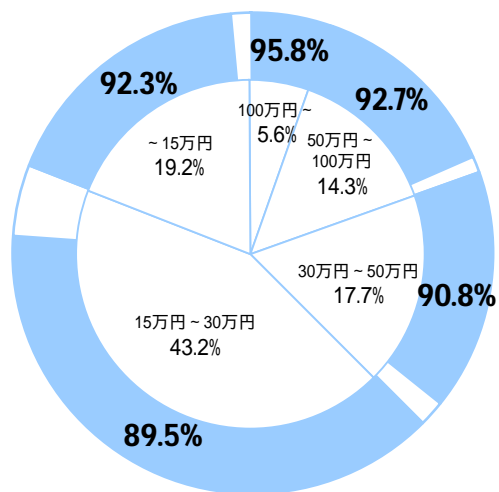
全住戸(33戸)が月額賃料250,000円未満のFamilyタイプ(第14期末時点)で、昨今のマーケット環境下でも安定稼働。



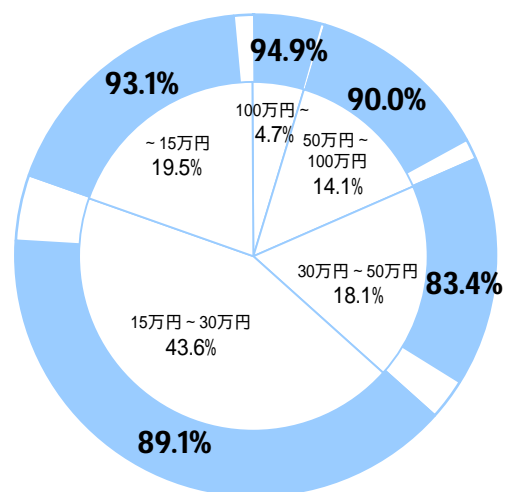
(注) レジデンスの賃料総額比率は2008年7月の賃料総額(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の賃料総額を対比して指数化した数値です。

月額賃料価格帯の比率と稼働率の推移

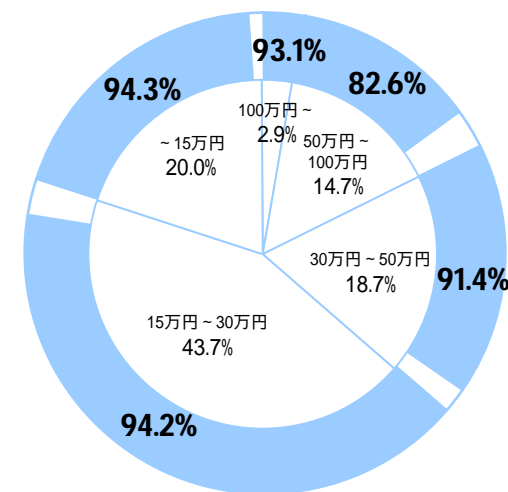
第12期末(平成20年10月31日)



第13期末(平成21年4月30日)



第14期末(平成21年10月31日)

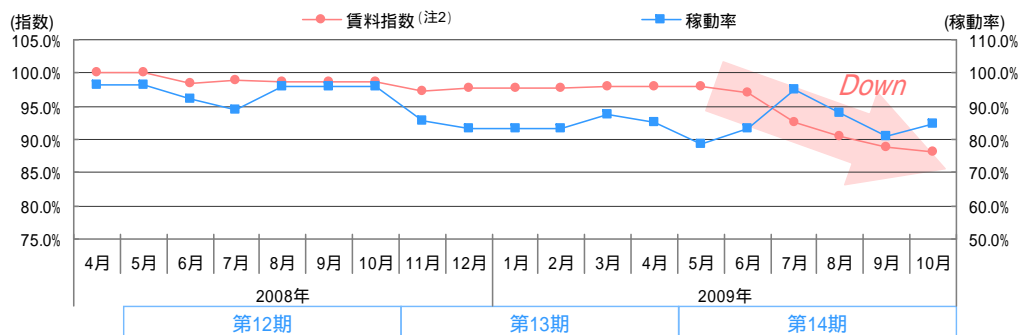


月額賃料価格帯(注)	稼働戸数(戸)	空戸数(戸)	総住戸面積(m ²)	稼働率	稼働戸数(戸)	空戸数(戸)	総住戸面積(m ²)	稼働率	稼働戸数(戸)	空戸数(戸)	総住戸面積(m ²)	稼働率
100万円以上	30	1	6,897.05	95.8%	24	1	5,755.11	94.9%	14	1	3,549.60	93.1%
50万円以上100万円未満	123	10	17,622.30	92.7%	115	12	17,411.86	90.0%	106	19	18,190.83	82.6%
30万円以上50万円未満	245	24	21,916.78	90.8%	228	40	22,353.57	83.4%	250	20	23,046.77	91.4%
15万円以上30万円未満	956	111	53,366.14	89.5%	965	103	53,892.26	89.1%	1,009	50	53,942.45	94.2%
15万円未満	787	70	23,703.29	92.3%	808	61	24,092.76	93.1%	839	49	24,775.91	94.3%
合計	2,141	216	123,505.56	91.6%	2,140	217	123,505.56	91.4%	2,218	139	123,505.56	93.2%

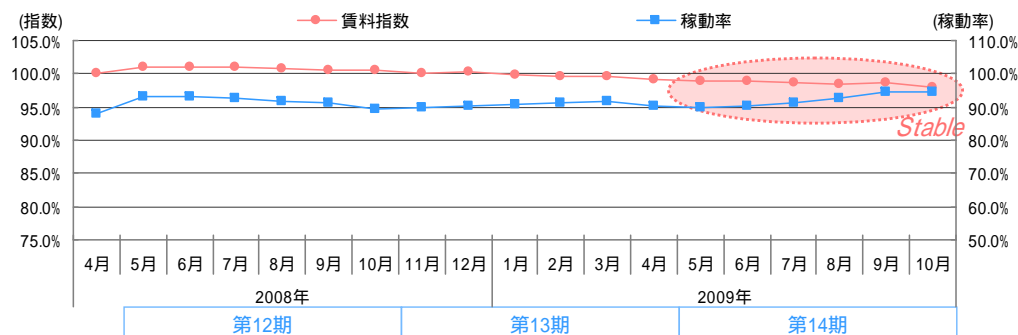
(注) 各期末時点において空室で、その後第14期末まで空室が続いている住戸については、直前に入居していたテナントの賃料から10%差引いた賃料で各価格帯へ分類しています。また、芝浦アイランド エアタワーのうち8戸はモデルルーム専用ですが、同物件内の類似した住戸の賃料で各価格帯へ分類しています。

月額賃料価格帯別の賃料指数と稼働率の推移

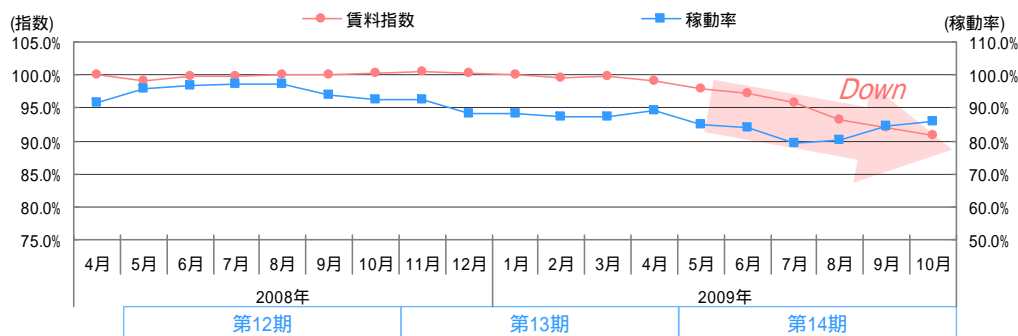
■ 月額100万円以上(注1)



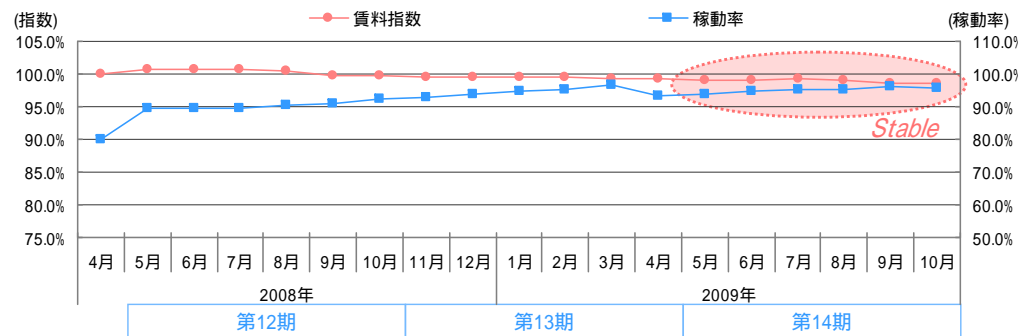
■ 月額15万円以上30万円未満



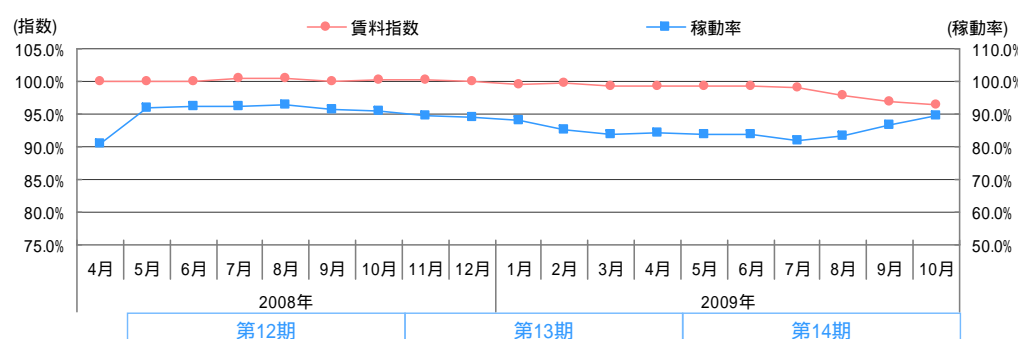
■ 月額50万円以上100万円未満



■ 月額15万円未満



■ 月額30万円以上50万円未満

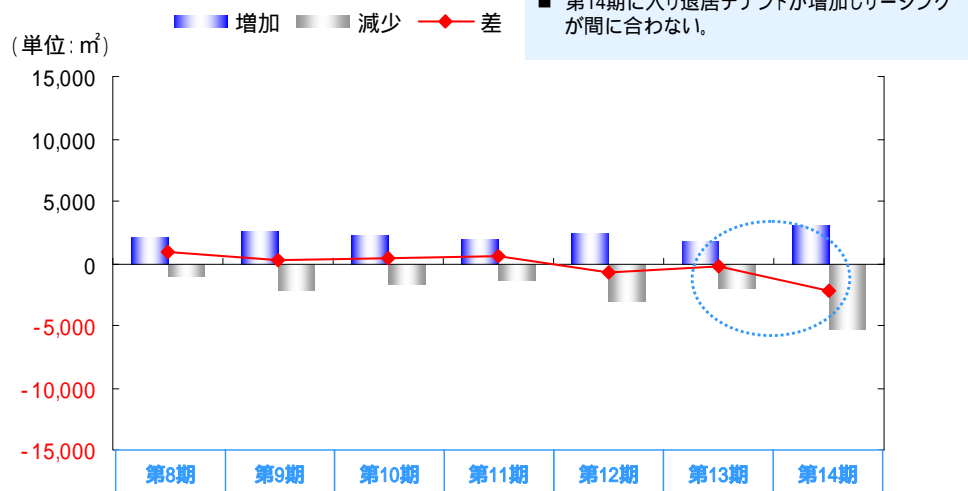


月額30万円以上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 月額100万円以上の住戸はサンプル数が少ない。 ■ 第14期末で月額50万円以上(100万円以上を含む)の住戸の保有比率は17.6%、稼働率は84.3%と低調。 ■ やや底を打ちつつあるが賃料水準は1年前と比べ20%程度下落。
月額30万円未満	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第14期末で月額30万円未満の住戸の保有比率は63.7%、稼働率は93.6%と概ね好調。 ■ 賃料水準1年前と比べ3%程度の上昇に止まっている。

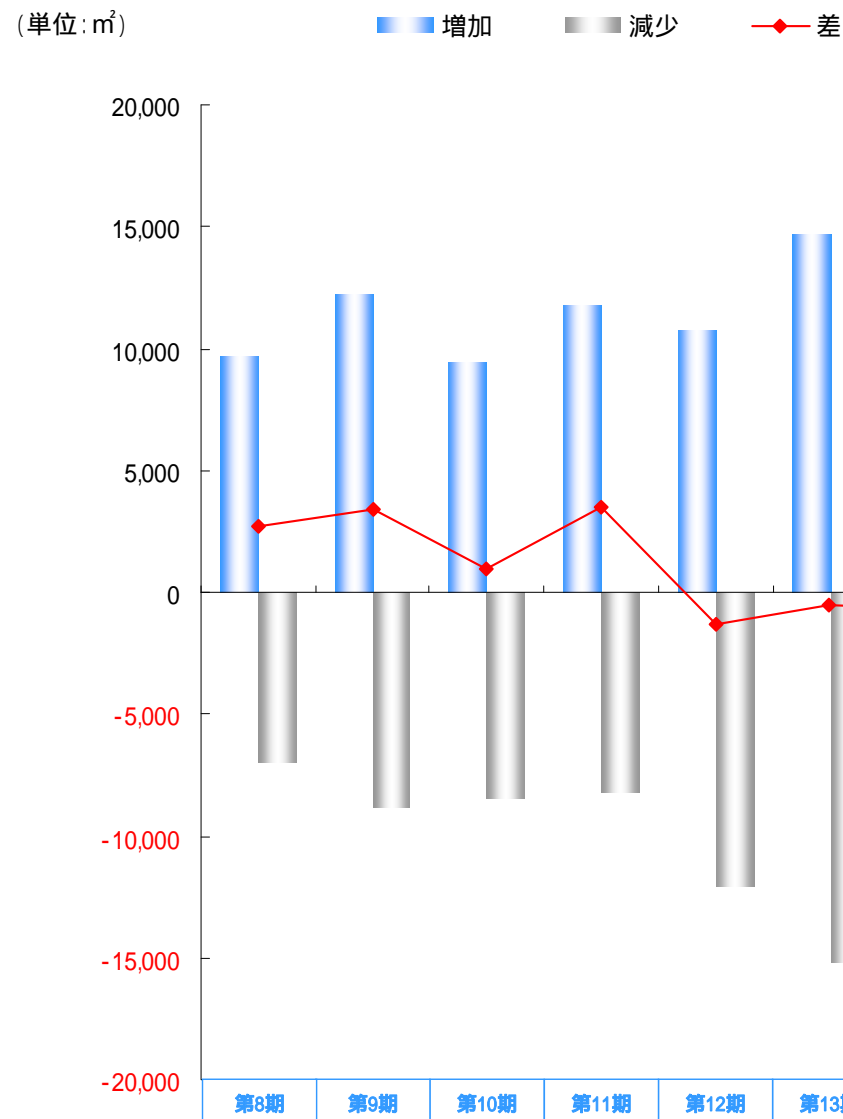
(注1) 2008年4月末日から2009年10月末日までの期間の各住戸の最高賃料で各価格帯へ分類しています。また、芝浦アイランド エアタワーのうち8戸はモデルルーム専用ですが、同物件内の類似した住戸の賃料で各価格帯へ分類しています。
 (注2) 賃料指数は各賃料価格帯における第11期末(2008年4月末日)時点の一戸あたりの月額賃料と当月の一戸あたりの月額賃料とを対比して指数化した数値です。

テナントの入退居面積の推移

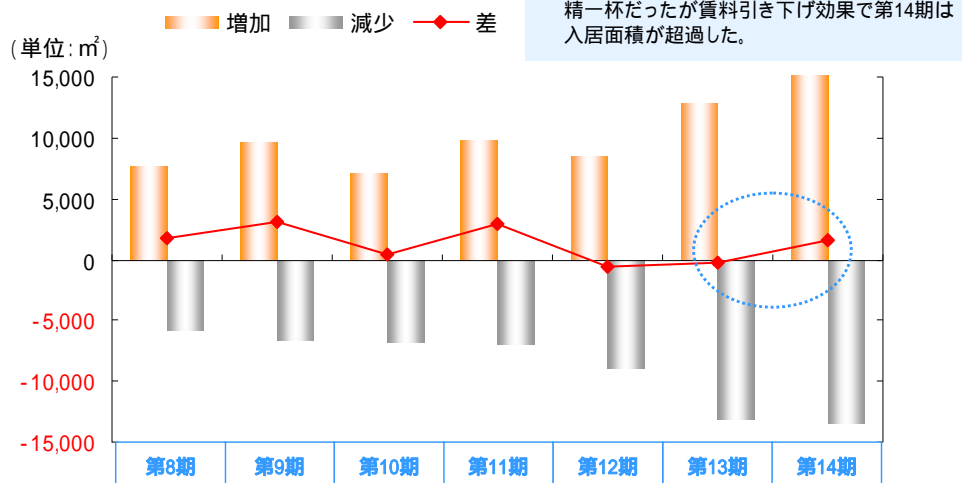
オフィスの入退居面積の推移



ポートフォリオの入退居面積の推移

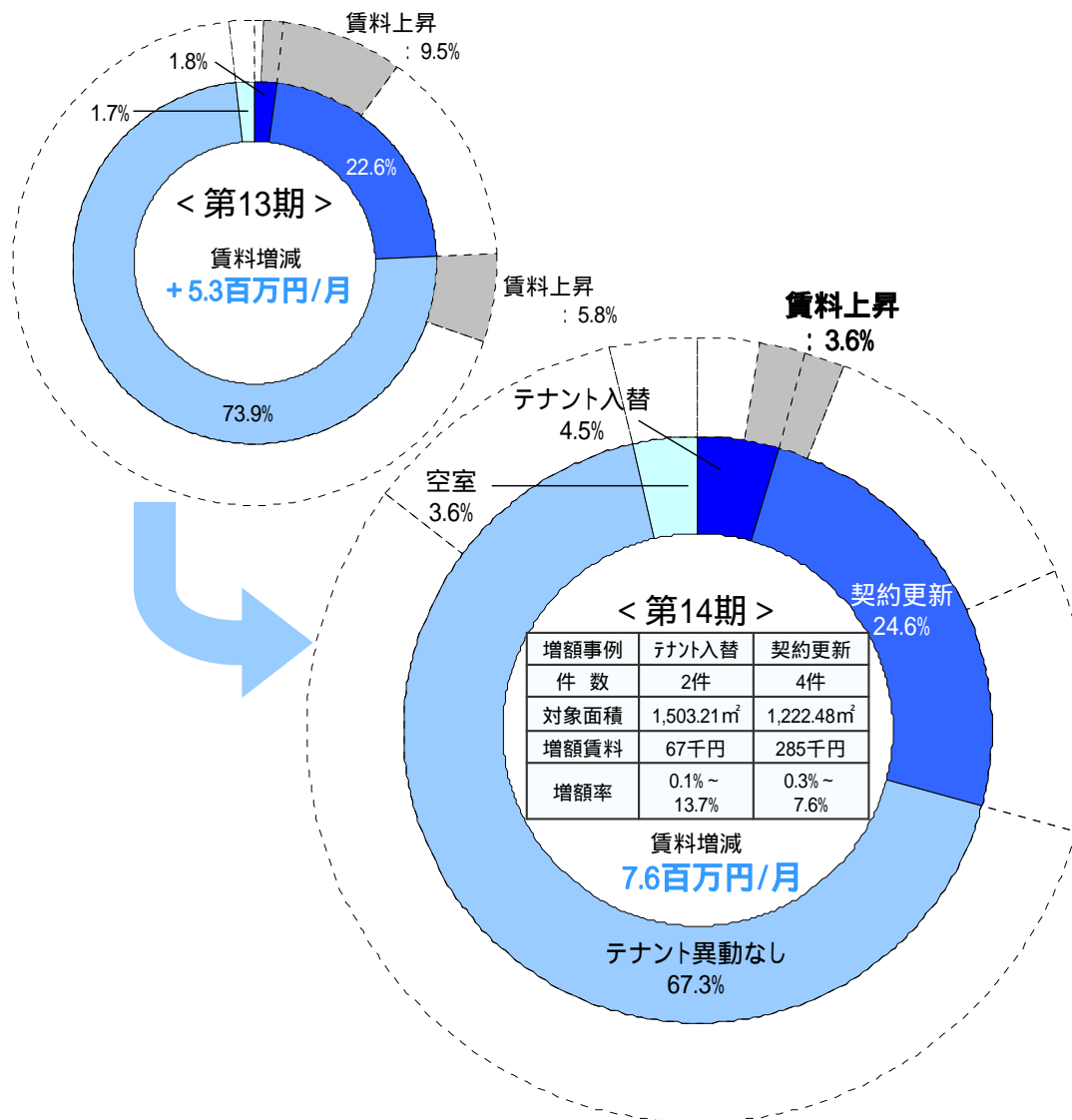


レジデンスの入退居面積の推移

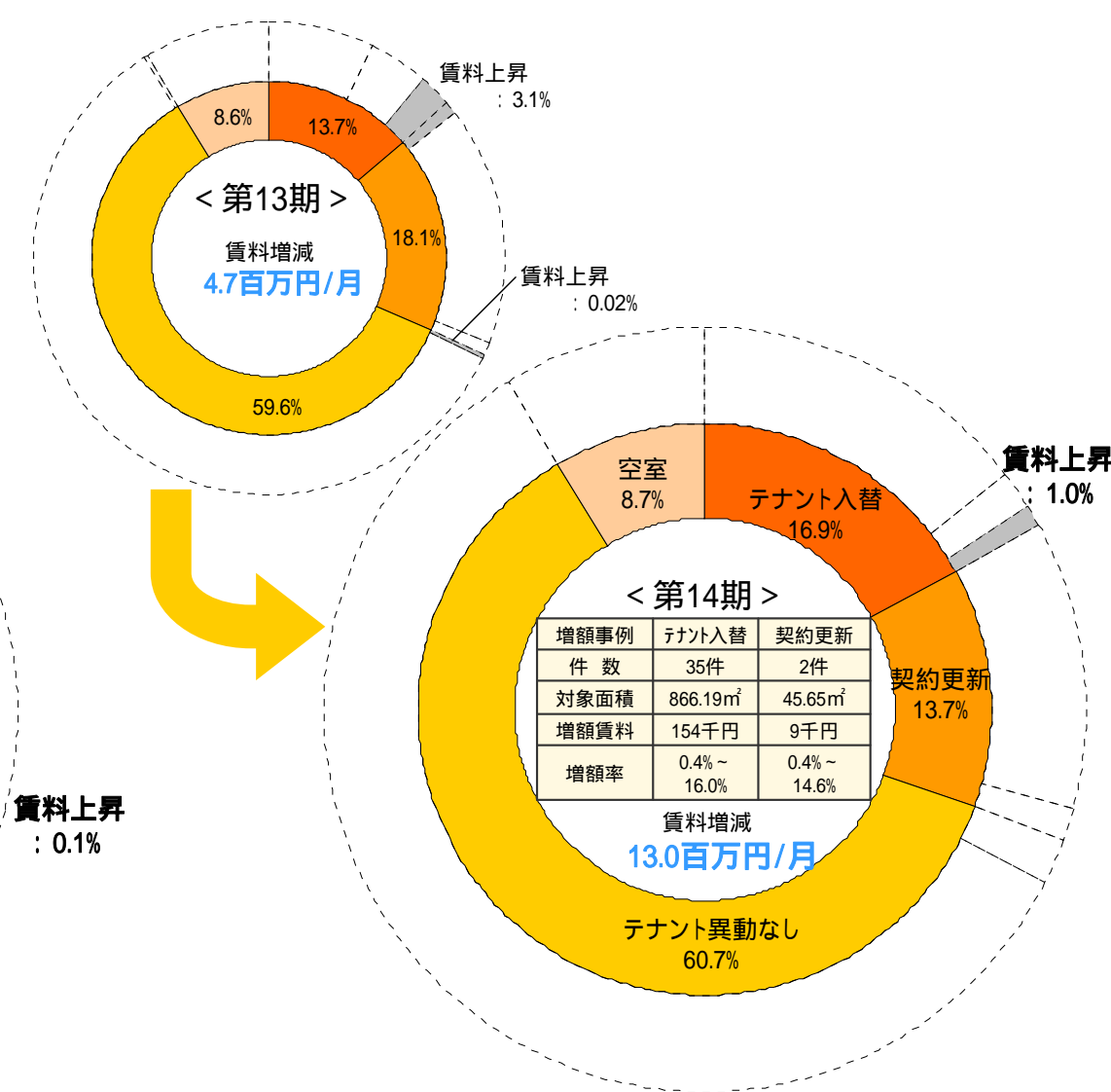


第14期の賃料増減額の状況

オフィスの賃料増減額(注)



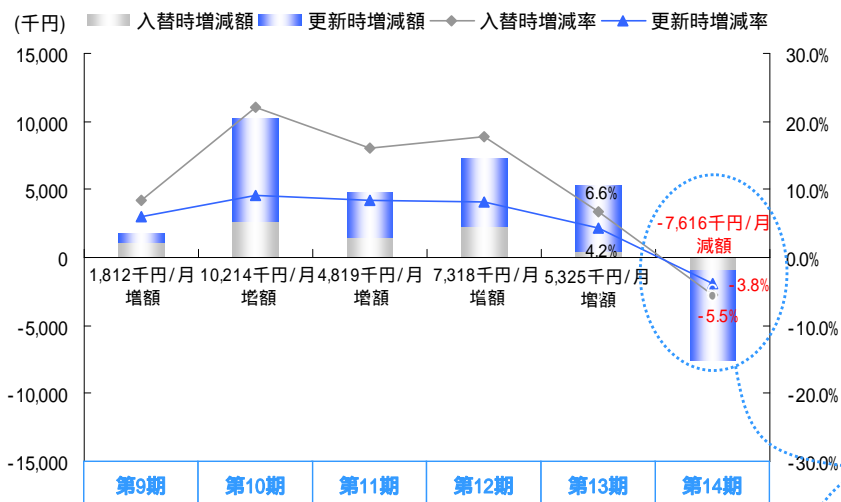
レジデンスの賃料増減額(注)



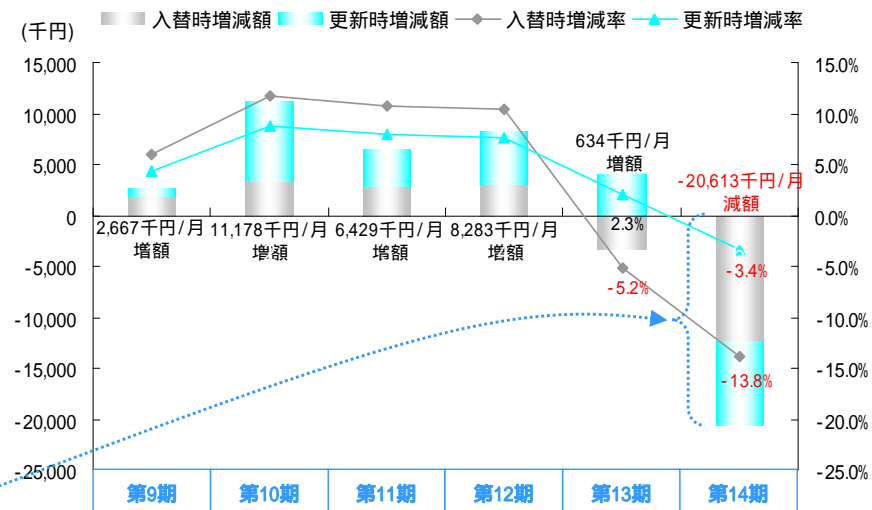
(注) 上記のドーナツチャートの比率は各々のアセットタイプの総賃貸可能面積に対する第13期及び第14期中のそれぞれの事象の対象面積の比率を表しています。

賃料増減額の推移

オフィスの賃料増減額(注)の推移

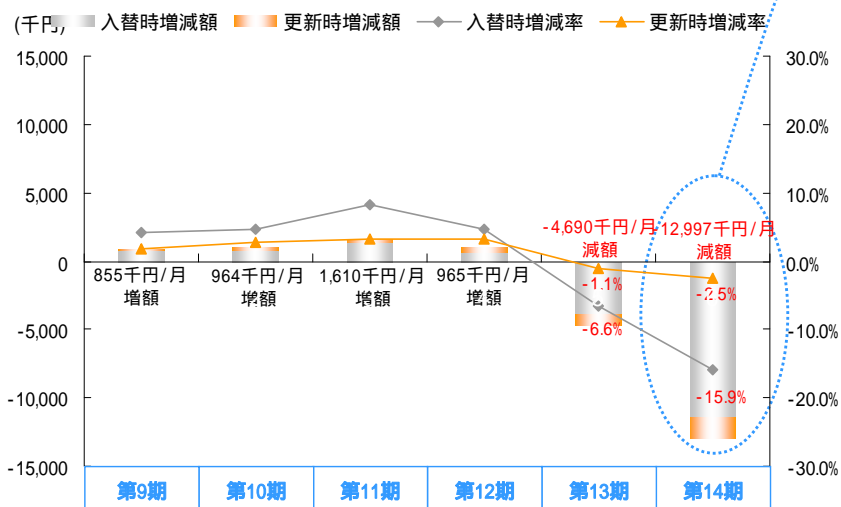


ポートフォリオの賃料増減額の推移



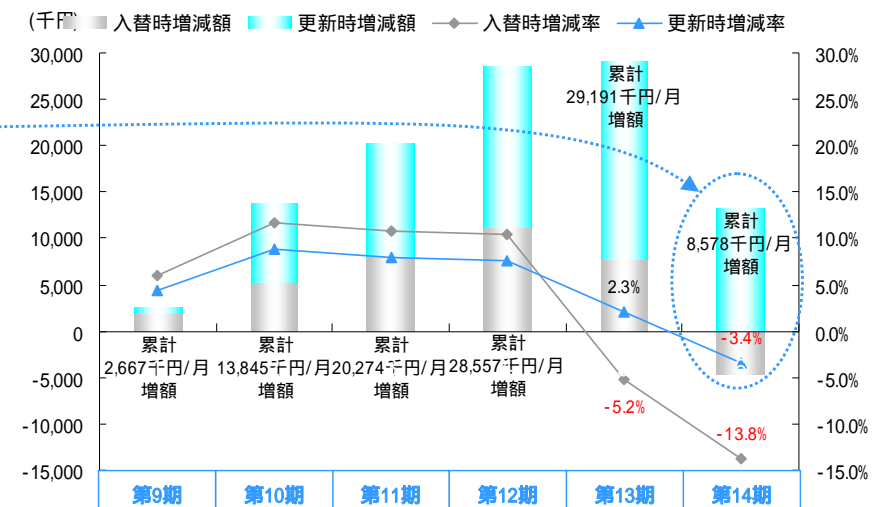
第14期に入りオフィス、レジデンス共に賃料減少

レジデンスの賃料増減額の推移



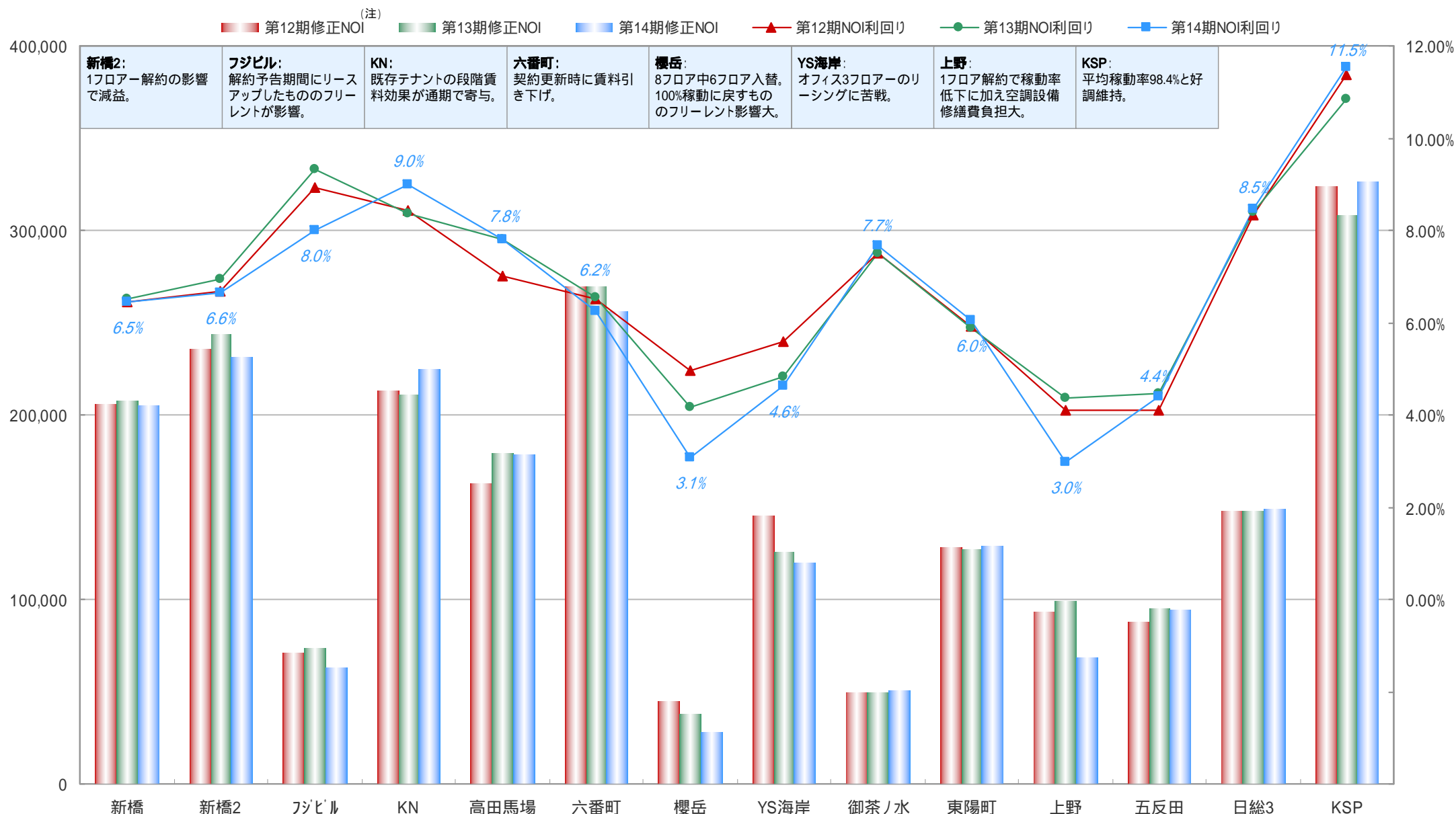
但し第9期からの賃料増減額の累計で見ると既存テナント更新時の増額が入替時の減額を上回っている。

ポートフォリオの賃料増減額の推移(累計)



(注) 賃料増減額とは各決算期の期初時点で保有している物件の期初と期末時点の賃料収入(共益費を含む)の差額を表しています。また、増減率は各決算期のテナント入替時と契約更新時の更改率を表しています。

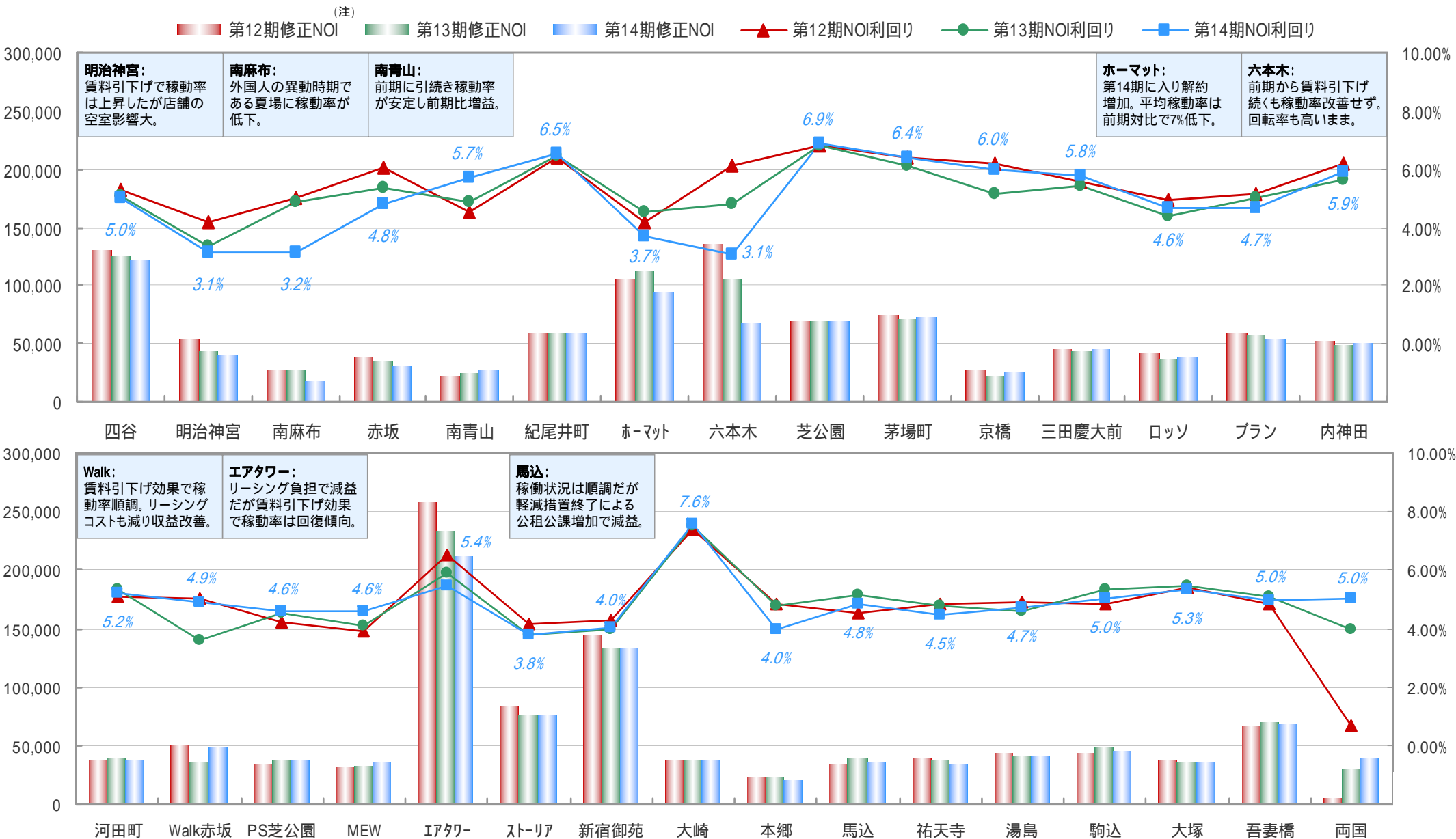
物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)



新橋2: 17フロア解約の影響で減益。
フジビル: 解約予告期間にリースアップしたもののフリーレントが影響。
KN: 既存テナントの段階賃料効果が通期で寄与。
六番町: 契約更新時に賃料引き下げ。
櫻岳: 87フロア中67フロア入替。100%稼動に戻すもののフリーレント影響大。
YS海岸: オフィス3フロアのリーシングに苦戦。
上野: 17フロア解約で稼働率低下に加え空調設備修繕費負担大。
KSP: 平均稼働率98.4%と好調維持。

(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、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。また、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.35 ~ P.37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)



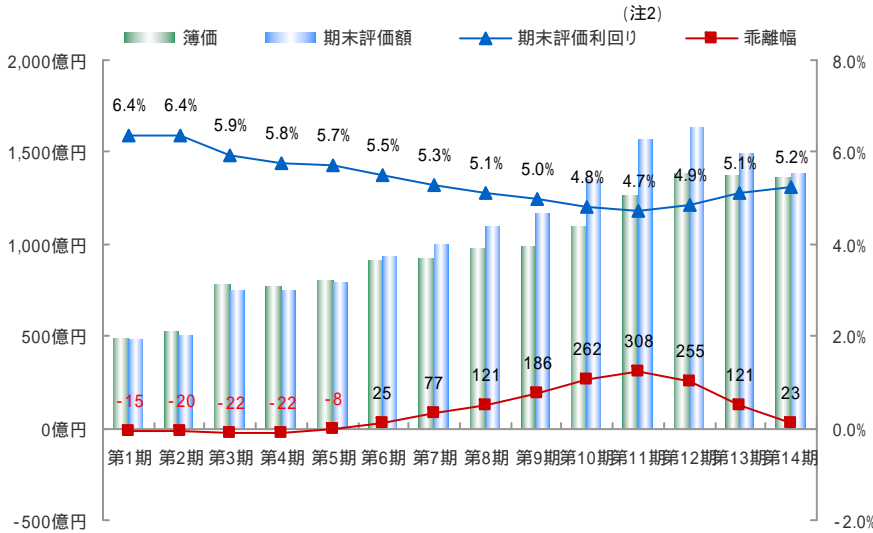
(注) 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています(詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.38~P.44をご参照下さい)。また、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは期末帳簿価額に差入保証金を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。

4 . 財務狀況



財務バランスの概要

簿価と期末算定価格(注1)との乖離幅の推移



(単位:百万円)

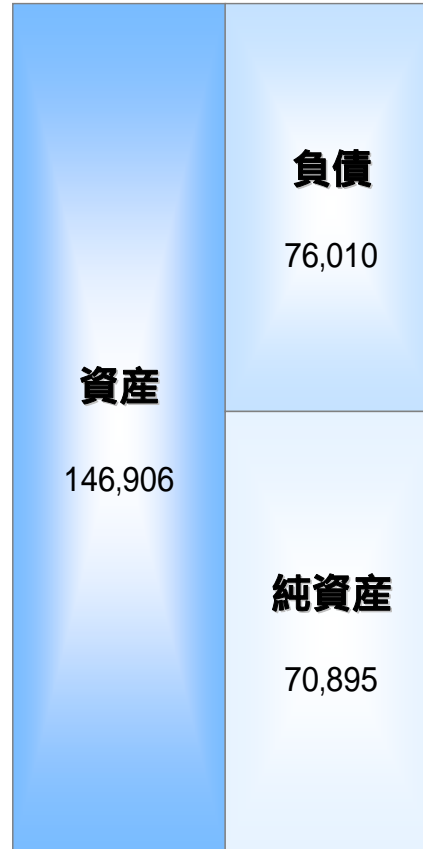
科目	第14期末	第13期末	増減
現預金	9,645	9,514	130
信託不動産	134,782	135,522	-739
繰延資産	9	14	-4
その他	2,470	2,380	89
資産合計	146,906	147,430	-524

期末算定価格(注1) **138,821百万円**

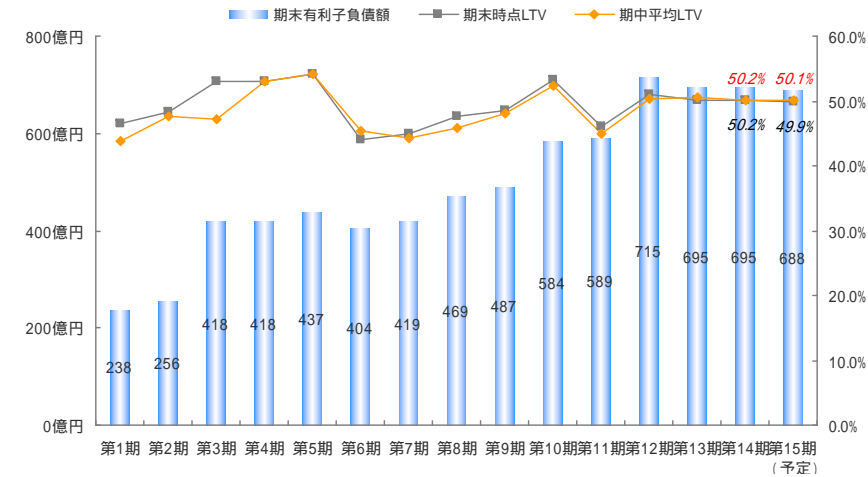
減損会計対象 **該当なし**

第14期末(2009/10/31)

(単位:百万円)



有利子負債比率(注3)の推移



(単位:百万円)

科目	第14期末	第13期末	増減
借入金	44,462	44,500	-38
投資法人債	25,000	25,000	
預り敷金保証金	5,033	5,196	-163
その他	1,515	1,645	-130
負債合計	76,010	76,341	-331

(単位:百万円)

科目	第14期末	第13期末	増減
出資総額	68,945	68,945	
剰余金	1,950	2,143	-193
純資産合計	70,895	71,088	-193

(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.30)をご参照下さい。

(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、ピュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園、ピ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。

有利子負債の状況

有利子負債の状況

<借入金> (2009年10月31日現在)

No.	借入先	借入日	返済日	借入残高 / 千円	固定・変動	期中平均金利
	住友信託銀行 他	2008/9/9	2010/3/9	600,000	固定	1.61875%
	住友信託銀行 他	2009/5/22	2010/5/21	3,480,000	変動	1.60051%(3T+1.00%)
	中央三井信託銀行 他	2009/5/22	2011/5/20	3,120,000	変動	1.70051%(3T+1.10%)
	中央三井信託銀行 他	2007/7/31	2011/7/29	10,500,000	固定	1.89375%
	三井住友銀行 他	2007/2/28	2012/2/29	3,650,000	固定	1.82505%
	あおぞら銀行 他	2008/9/9	2012/3/9	5,400,000	固定	1.91375%
	りそな銀行 他	2007/2/28	2013/2/28	2,850,000	固定	2.08000%
	中央三井信託銀行 他	2008/3/27	2013/3/27	7,900,000	固定	1.60500%
	日本政策投資銀行	2008/5/22	2013/5/22	3,000,000	固定	2.08125%
	日本政策投資銀行	2007/7/31	2013/7/31	1,000,000	固定	2.23875%
	日本政策投資銀行	2009/5/22	2014/5/22	2,962,500	変動	2.20051%(3T+1.60%)
合 計				44,462,500		

<投資法人債>

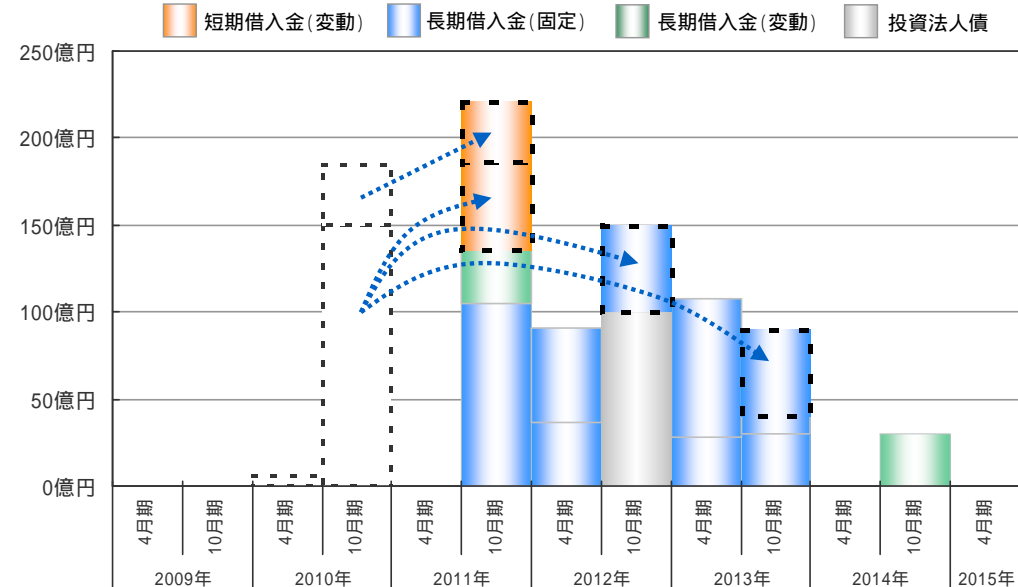
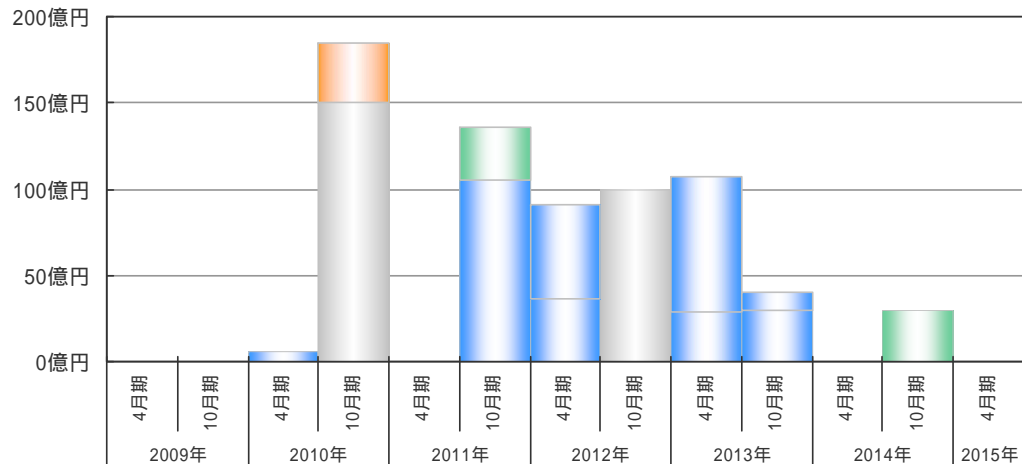
第1回	2005/9/8	2010/9/8	15,000,000	固定	0.94%
第2回	2005/9/8	2012/9/8	10,000,000	固定	1.41%
合 計			25,000,000		

<金融機関別借入残高>

No.	短期借入金 / 千円	長期借入金 / 千円	合計 / 千円	合計シェア
中央三井信託銀行		9,850,000	9,850,000	22.2%
日本政策投資銀行		6,962,500	6,962,500	15.7%
あおぞら銀行		5,500,000	5,500,000	12.4%
住友信託銀行	1,190,000	3,900,000	5,090,000	11.4%
三井住友銀行		4,920,000	4,920,000	11.0%
三菱東京UFJ銀行	1,100,000	3,500,000	4,600,000	10.3%
りそな銀行	1,190,000	3,350,000	4,540,000	10.2%
三井住友海上火災保険		2,000,000	2,000,000	4.5%
三重銀行		1,000,000	1,000,000	2.3%
合 計	3,480,000	40,982,500	44,462,500	100.0%

以下の有利子負債の返済期限の移動は借入先との協議を行ったものではなく、あくまでもP.22記載の財務戦略に基づいた分散化をイメージしたものです。

返済期限の分散状況



APPENDIX



第14期 比較貸借対照表

 (単位:百万円)^(注)

科 目	当期(第14期) 平成21年10月31日		前期(第13期) 平成21年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	9,832	6.7%	9,675	6.6%	156
現金及び預金	1,313	0.9%	888	0.6%	424
信託現金及び信託預金	8,331	5.7%	8,626	5.9%	-294
その他の流動資産	187	0.1%	160	0.1%	26
営業未収入金	56	0.0%	61	0.0%	-5
前払費用	129	0.1%	96	0.1%	33
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	137,063	93.3%	137,740	93.4%	-676
有形固定資産	134,782	91.7%	135,522	91.9%	-739
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	134,782	91.7%	135,522	91.9%	-739
建物等	51,878	35.3%	52,618	35.7%	-739
信託建物(附属設備含)	59,664	40.6%	59,519	40.4%	144
信託構築物	1,185	0.8%	1,170	0.8%	14
信託工具、器具及び備品	152	0.1%	148	0.1%	4
減価償却累計額	-9,123	-6.2%	-8,220	-5.6%	-903
土地	82,903	56.4%	82,903	56.2%	
無形固定資産	1,788	1.2%	1,779	1.2%	9
その他の無形固定資産	9	0.0%	0	0.0%	9
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	1	0.0%	1	0.0%	0
投資その他の資産	492	0.3%	438	0.3%	54
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%	326	0.2%	5
長期前払費用	150	0.1%	102	0.1%	48
繰延資産	9	0.0%	14	0.0%	-4
投資口交付費	9	0.0%	14	0.0%	-4
資産の部合計	146,906	100.0%	147,430	100.0%	-524

科 目	当期(第14期) 平成21年10月31日		前期(第13期) 平成21年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動負債	20,744	14.1%	11,845	8.0%	8,899
営業未払金	471	0.3%	491	0.3%	-19
未払費用	178	0.1%	150	0.1%	27
短期借入金	3,480	2.4%	9,600	6.5%	-6,120
1年内返済予定長期借入金	750	0.5%	600	0.4%	150
1年内償還予定投資法人債	15,000	10.2%	0	0.0%	15,000
前受金	761	0.5%	828	0.6%	-67
その他の流動負債	104	0.1%	174	0.1%	-70
未払法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0
未払事業所税	3	0.0%	5	0.0%	-2
未払消費税	27	0.0%	108	0.1%	-81
預り金	56	0.0%	42	0.0%	14
未払分配金	17	0.0%	17	0.0%	0
固定負債	55,265	37.6%	64,496	43.7%	-9,230
信託預り敷金保証金	5,033	3.4%	5,196	3.5%	-163
投資法人債	10,000	6.8%	25,000	17.0%	-15,000
長期借入金	40,232	27.4%	34,300	23.3%	5,932
負債の部合計	76,010	51.7%	76,341	51.8%	-331
投資主資本	70,895	48.3%	71,088	48.2%	-193
出資総額	68,945	46.9%	68,945	46.8%	
剰余金					
当期未処分利益又は当期未処分損失	1,950	1.3%	2,143	1.5%	-193
純資産の部合計	70,895	48.3%	71,088	48.2%	-193
負債・純資産の部合計	146,906	100.0%	147,430	100.0%	-524

(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14期 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書

(単位:百万円)注)

科目	当期(第14期) 2009/5/1~2009/10/31									前期(第13期) 2008/11/1~2009/4/30		増減
	合計		オフィス			レジデンス			金額	比率	-	
	金額	比率	期初予算	実績	差額	期初予算	実績	差額	金額	比率		
貸貸事業収入	4,789	90.0%	2,567	2,592	25	2,268	2,196	-71	4,926	90.2%	-137	
賃料	4,211	79.2%	2,032	2,043	11	2,240	2,168	-72	4,349	79.6%	-138	
共益費	577	10.9%	534	548	14	27	28	0	576	10.6%	0	
その他の貸貸事業収入	529	10.0%	361	357	-3	131	171	40	535	9.8%	-6	
駐車場使用料	123	2.3%	71	70	-1	57	53	-3	132	2.4%	-8	
施設使用料	30	0.6%	26	26	0	5	4	0	33	0.6%	-2	
付帯収益	269	5.1%	262	257	-5	10	12	1	245	4.5%	24	
解約違約金	11	0.2%					11	11	13	0.2%	-1	
その他雑収入	93	1.8%		3	3	58	90	31	112	2.1%	-18	
貸貸事業収入合計	5,318	100.0%	2,928	2,950	22	2,400	2,368	-31	5,462	100.0%	-143	
営業事業費用	2,950	55.5%	1,689	1,771	81	1,259	1,197	-62	3,125	57.2%	-156	
公租公課	295	5.6%	196	199	2	97	96	0	249	4.6%	46	
諸経費	1,150	21.6%	687	628	-58	491	522	30	1,178	21.6%	-27	
外注委託費	586	11.0%	297	298	0	264	287	22	605	11.1%	-19	
水道光熱費	254	4.8%	258	217	-41	40	36	-3	272	5.0%	-18	
損害保険料	14	0.3%	6	6	0	7	7	0	14	0.3%	0	
修繕費	147	2.8%	71	56	-14	77	91	13	138	2.5%	9	
信託報酬	53	1.0%	27	26	0	27	27	0	54	1.0%	0	
その他貸貸事業費用	94	1.8%	25	22	-3	73	72	-1	93	1.7%	1	
減価償却費	903	17.0%	355	351	-3	551	551	0	909	16.6%	-5	
貸貸事業費用合計	2,350	44.2%	1,239	1,179	-59	1,140	1,170	30	2,337	42.8%	13	
営業事業損益	2,968	55.8%	1,689	1,771	81	1,259	1,197	-62	3,125	57.2%	-156	
減価償却費控除前利益(NOI)	3,872	72.8%	2,044	2,122	78	1,811	1,749	-61	4,034	73.9%	-162	
不動産等売却益												
資産運用報酬	213	4.0%							224	4.1%	-10	
役員報酬	9	0.2%							9	0.2%	0	
資産保管委託手数料	13	0.3%							13	0.3%	0	
一般事務委託手数料	67	1.3%							70	1.3%	-3	
会計監査人報酬	8	0.2%							8	0.2%	0	
その他の費用	94	1.8%							92	1.7%	2	
営業利益	2,561	48.2%							2,706	49.5%	-144	
営業外収益	2	0.1%							7	0.1%	-5	
営業外費用	612	11.5%							569	10.4%	43	
支払利息	465	8.8%							423	7.8%	41	
投資法人債利息	141	2.7%							140	2.6%	1	
投資口交付費償却	4	0.1%							4	0.1%	0	
その他営業外費用	0	0.0%							0	0.0%	0	
経常利益	1,951	36.7%							2,144	39.3%	-192	
税引前当期純利益	1,951	36.7%							2,144	39.3%	-192	
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	1,950	36.7%							2,143	39.2%	-193	

稼働率は新規のリースアップをまったく見込んでいなかった期初予算(期中平均95.1%)に対し96.4%を確保。しかしほとんどのリーシングが3ヶ月超のフリーレントが付帯条件となったため増収効果は限定的でレジデンスの未達成分を補えなかった。

賃料の引下げを継続したものの稼働率は期初予算(期中平均92.0%)を下回り91.3%に留まったため貸貸事業収入は大幅に未達成(第13期の期中平均稼働率91.4%からほぼ横這い)。

解約違約金はプレミアステージ内神田の1階店舗の退去、MEWの訴訟立退きによる賠償金等。また、テナント退去が多かったことでテナント負担の原状回復費見合いの収入(その他雑収入)が期初予算との対比で多くなった。

今年是比较的冷夏だったこと、電気料の単価が値下がりしたこと等により水道光熱費は期初予算比削減となった。また、一部修繕工事の取止め等により修繕費も期初予算比削減となった。

一般修繕費は期初予算比削減となったものの、高額レジデンスについて予想以上にテナントの退去が多く、原状回復費用、リーシングフィー並びにテナント募集のための広告宣伝費といったイニシャルコストが増加。予算比コスト超過となった。

【貸貸事業費用】

修繕工事支出 : 311百万円

修繕費	内容	金額
< 147百万円 >	上野THビル 空調設備改修工事(第1期)	74百万円
	KSP R&D棟 非常放送設備工事(第2期) 他	28百万円
	ホームウッドビル 空調設備更新工事 他	26百万円
資本的支出	上野THビル 空調設備改修工事	17百万円
	五反田NTビル 外壁改修工事 他	7百万円
	ホームウッドビル 空調設備更新工事 他	7百万円

(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15期 予想損益計算書

(単位:百万円)^(注)

科目	第15期予想 2009/11/1 ~ 2010/4/30										第14期実績 2009/5/1 ~ 2009/10/31		
	オフィス(注1)			レジデンス(注1)			合計(注1)			-	オフィス	レジデンス	合計
	当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額	当初予算	新予算	差額				
賃貸事業収入	2,479	2,454	-24	2,269	2,200	-68	4,748	4,655	-93	-134	2,592	2,196	4,789
賃貸事業収入	1,960	1,919	-40	2,241	2,171	-70	4,201	4,090	-110	-121	2,043	2,168	4,211
賃貸事業収入	518	534	15	27	29	2	546	564	17	-13	548	28	577
賃貸事業収入	312	307	-5	128	116	-11	440	423	-17	-105	357	171	529
賃貸事業収入	69	69	0	57	49	-7	127	119	-8	-4	70	53	123
賃貸事業収入	26	25	-1	5	5	0	32	30	-1	0	26	4	30
賃貸事業収入	215	211	-3	9	9	0	224	221	-3	-48	257	12	269
賃貸事業収入	0	0	0	56	52	-3	56	52	-4	-11	11	11	11
賃貸事業収入	0	0	0	56	52	-3	56	52	-4	-41	3	90	93
賃貸事業収入合計	2,791	2,761	-30	2,397	2,317	-79	5,189	5,078	-110	-240	2,950	2,368	5,318
公租公課	196	199	2	97	97	0	294	296	2	0	199	96	295
諸経費	663	621	-42	483	497	13	1,147	1,118	-28	-32	628	522	1,150
賃貸事業費用	291	278	-12	260	267	7	551	546	-5	-39	298	287	586
賃貸事業費用	222	220	-2	39	40	1	262	260	-1	6	217	36	254
賃貸事業費用	6	6	0	7	7	0	14	14	0	0	6	7	14
賃貸事業費用	84	57	-26	76	72	-3	160	130	-30	-17	56	91	147
賃貸事業費用	27	24	-2	27	27	0	54	52	-2	-1	26	27	53
賃貸事業費用	31	33	2	72	81	9	103	115	11	20	22	72	94
減価償却費	358	351	-7	551	552	0	910	903	-6	0	351	551	903
賃貸事業費用合計	1,219	1,171	-47	1,132	1,146	14	2,351	2,318	-33	-31	1,179	1,170	2,350
賃貸事業損益	1,572	1,589	16	1,264	1,170	-93	2,837	2,760	-76	-208	1,771	1,197	2,968
減価償却費控除前利益(NOI)	1,931	1,940	9	1,816	1,723	-92	3,747	3,663	-83	-208	2,122	1,749	3,872
不動産等売却益													
資産運用報酬							204	201	-3	-12			213
役員報酬							9	9	0	0			9
資産保管委託手数料							13	13	0	0			13
一般事務委託手数料							71	71	0	4			67
会計監査人報酬							9	8	-1	0			8
その他の費用							132	123	-9	28			94
営業利益							2,396	2,333	-63	-228			2,561
営業外収益							10	3	-7	0			2
営業外費用							623	605	-17	-7			612
支払利息							478	460	-17	-5			465
投資法人債利息							139	139	0	-1			141
投資口交付費償却							4	4	0	0			4
その他営業外費用							0	0	0	0			0
経常利益							1,783	1,730	-52	-221			1,951
税引前当期純利益							1,783	1,730	-52	-221			1,951
法人税、住民税及び事業税							1	1	0	0			0
法人税等調整額							0	0	0	0			1
当期純利益							1,782	1,729	-52	-220			1,950

オフィス 平均稼働率予測(当初予算:91.9% 新予算:93.1%)

当初予算と同様、解約予告を含めた空室部分のリースアップが進まない前提とし、景気低迷による軟調な賃料水準と付帯条件としてのフリーレントの増加といった第14期のリーシング環境を勘案して賃貸事業収入で30百万円(当初予算比)と減収としたものの、諸経費の削減を図り賃貸事業損益で+16百万円(同比)増益予測とした。

レジデンス 平均稼働率予測(当初予算:92.4% 新予算:92.9%)

第14期における高額レジデンス(外国人マンションを含む)の賃料下落は第13期以上に拡大。月額30万円未満の住戸の保有割合が60%を超えるものの30万円超の価格帯の賃料下落が当面続くと判断。稼働率の予測を若干上方修正したものの、賃貸事業収入で79百万円(当初予算比)、賃貸事業損益で93百万円(同比)に下方修正した。

有利子負債

第14期末の有利子負債残高69,462.5百万円のうち、長期借入金の分割約定弁済75百万円と平成22年3月9日に返済期限が到来する長期借入金600百万円を返済する前提とした。
(期末予定残高:68,787.5百万円)。

公租公課

第15期より新たに費用化する物件なく296百万円となる前提。

(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2009年6月15日付「第13期(平成21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14期)に際し予算の見直しを行い2009年12月14日付「第14期(平成21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。

キャッシュフロー計算書の推移

 (注)
 (単位:百万円)

項目	当期(第14期) 2009/5/1 - 2009/10/31	第13期 2008/11/1 - 2009/4/30	第12期 2008/5/1 - 2008/10/31	第11期 2007/11/1 - 2008/4/30	第10期 2007/5/1 - 2007/10/31	第9期 2006/11/1 - 2007/4/30	第8期 2006/5/1 - 2006/10/31	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
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー											
税引前当期純利益	1,951	2,144	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200
減価償却費	904	909	914	825	719	658	689	660	640	578	555
投資法人債発行費償却額	0			23	23	23	23	23	23		
投資口交付費償却	4	4	4	4							
受取利息	1	6	10	8	7	3	0	0	0	0	0
未払分配金戻入	0	1	0	1	1	1					
支払利息	607	564	541	406	405	299	263	243	241	266	265
信託有形固定資産除却損	0			0	0	0	0	4	0	6	5
営業未収金の増減額 (は減少)	6	1	6	0	7	5	1	0	1	13	2
未収消費税等の増減額 (は減少)		52	62	1	115	64	63	79	57	22	293
創業費の増減額 (は減少)						6	6	6	6	6	6
営業未払金の増減額 (は減少)	19	10	93	134	30	15	7	31	14	2	19
未払消費税等の増減額 (は減少)	81	108			46	46	71	71	71	72	72
前受金の増減額 (は減少)	67	23	10	161	10	38	3	36	18	107	2
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	27	17	29	14	70	58	14	65	90	46	13
小計	3,330	3,723	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405
利息の受取額	1	6	10	8	7	3	0	0	0	0	0
利息の支払額	677	563	584	396	396	289	245	233	249	260	207
法人税等の支払額	1	0	2	0	3	0	1	0	1	0	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,653	3,166	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195
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	163	166	12,577	17,711	11,275	1,951	5,443	1,856	12,075	3,532	192
無形固定資産の取得による支出	10										3
信託無形固定資産の取得による支出				1,777				0	0		0
信託差入敷金保証金の差入による支出	5			326							0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	288	201	396	713	695	224	215	165	453	200	309
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	451	168	302	236	166	163	148	177	212	140	234
投資活動によるキャッシュ・フロー	342	133	12,482	19,338	10,746	1,890	5,375	1,868	11,834	3,473	271
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	3,680	100	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850		14,300	300
短期借入金の返済による支出	9,800	1,100			12,400	6,500		350	14,300	12,400	300
長期借入れによる収入	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	37	1,000	6,000	8,400					20,000		
投資口の発行による収入				17,510					14,381		
投資口交付費の支出				29							
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		
分配金の支払額	2,142	2,208	3,735	1,804	1,654	1,528	1,450	1,479	1,230	1,197	970
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,180	4,208	8,864	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709	702	970
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	130	1,175	367	3,122	263	834	331	398	550	960	954
5. 現金及び現金同等物の期首残高	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091
6. 現金及び現金同等物の期末残高	9,645	9,514	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045

(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14期)	第13期	第12期	第11期	第10期	第9期	第8期	第7期	第6期	第5期	
	2009/5/1	2008/11/1	2008/5/1	2007/11/1	2007/5/1	2006/11/1	2006/5/1	2005/11/1	2005/5/1	2004/11/1	
	2009/10/31	2009/4/30	2008/10/31	2008/4/30	2007/10/31	2007/4/30	2006/10/31	2006/4/30	2005/10/31	2005/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.3%	1.4%	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%
	年換算 (注13)	2.6%	2.9%	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%
	自己資本当期利益率 (注2)	2.7%	3.0%	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%
	年換算 (注13)	5.4%	6.1%	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%
	自己資本比率(期末) (注3)	48.3%	48.2%	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%
	総資産有利子負債比率(期末) (注4)	47.3%	47.1%	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%
	長期固定適合率(期末) (注5)	108.6%	101.6%	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	5.7倍	6.4倍	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍
	金利償却前当期純利益	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	2,245百万円	2,073百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)	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	241百万円	266百万円
	賃貸NOI (注7)	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	2,605百万円	2,359百万円
	年換算NOI利回り (注8)	5.5%	5.8%	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%
	賃貸NCF (注9)	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	2,250百万円	2,214百万円
	当期減価償却費	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	639百万円	577百万円
	当期資本的支出額	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	354百万円	145百万円
年換算NCF利回り (注10)	5.3%	5.7%	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	
FFO (注11)	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	2,121百万円	1,807百万円	
参考情報	投資物件数(期末)	45	45	45	42	39	36	35	32	31	25
	テナント数(期末)	2,356	2,288	2,288	2,132	1,170	1,079	995	869	810	662
	総賃貸可能面積(期末)	165,532.15m ²	165,543.69m ²	165,493.75m ²	152,899.14m ²	132,816.24m ²	121,060.99m ²	118,802.27m ²	113,441.78m ²	111,759.95m ²	99,534.09m ²
	稼働率										
	期中平均	93.6%	94.6%	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%
	期末時点	94.1%	94.5%	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%
	期末算定価格	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	95,528百万円	81,151百万円
	発行済投資口数(期末)	131,400口	131,400口	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口
	出資総額(期末)	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	51,434百万円	37,053百万円
	純資産額(期末)	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	52,916百万円	38,283百万円
1口当たり純資産額 (注12)	539,538円	541,010円	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162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。

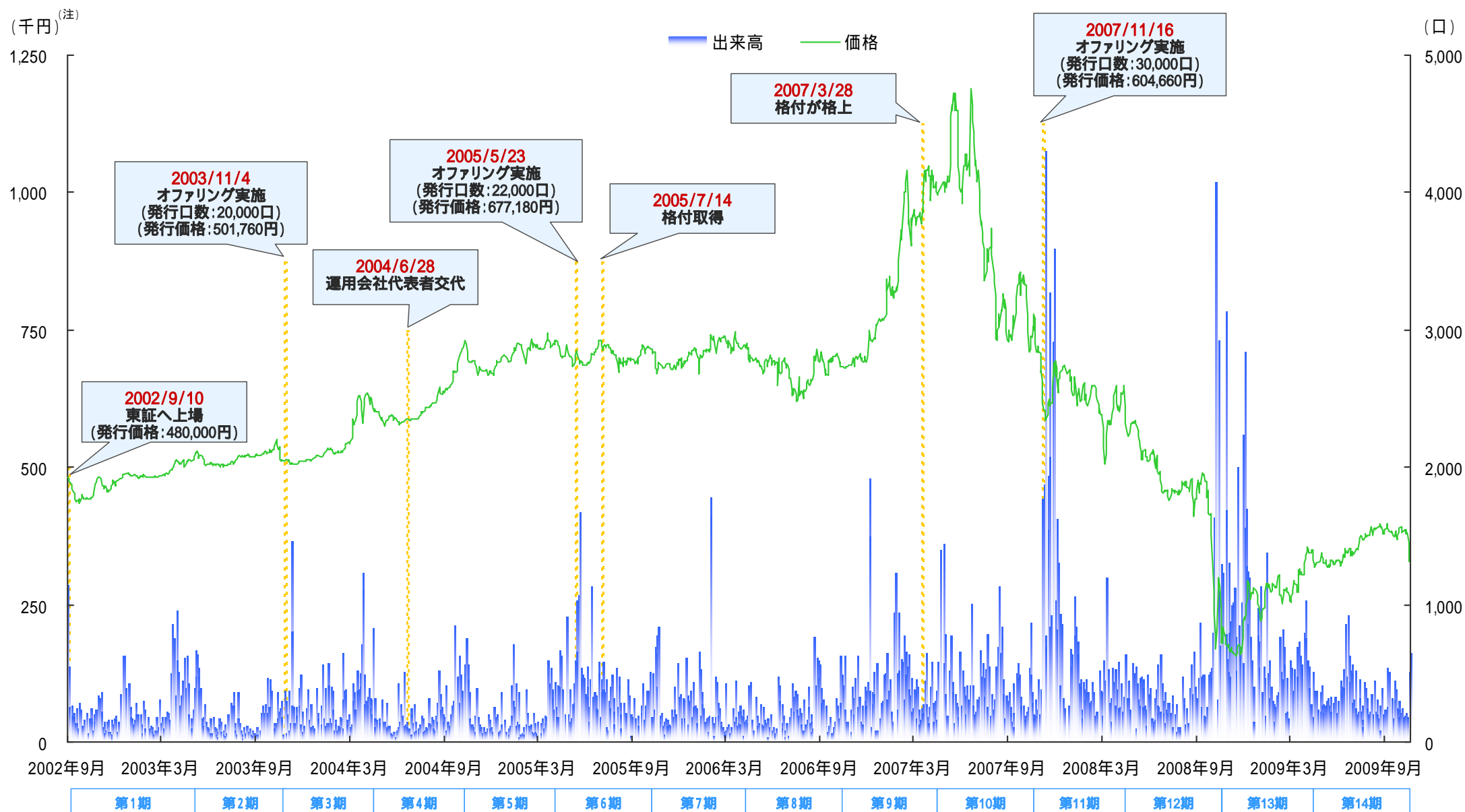
期末算定価格の推移

(注) (単位:百万円)

Table with columns: タイプ, エリア, 物件名, 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期末算定価格, 第10期末算定価格, 第11期末算定価格, 第12期末算定価格, 第13期末 (算定価格, 直選法), 第14期末 (算定価格, 比率, 増減, 直選法, DCF法), 簿価. Rows include Office (Office 5区, 東京23区, 周辺都市部) and Residences (都心5区, 東京23区).

(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。なお、芝浦アイランド エアタワーの簿価には土地所有者である独立行政法人都市再生機構へ差し入れている差入保証金返還請求権の準共有持分の対価は含めていません。

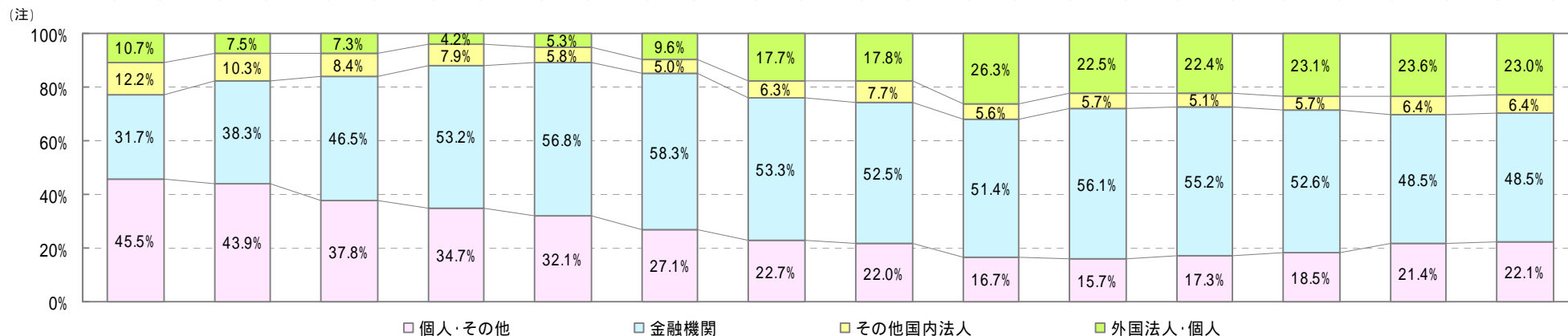
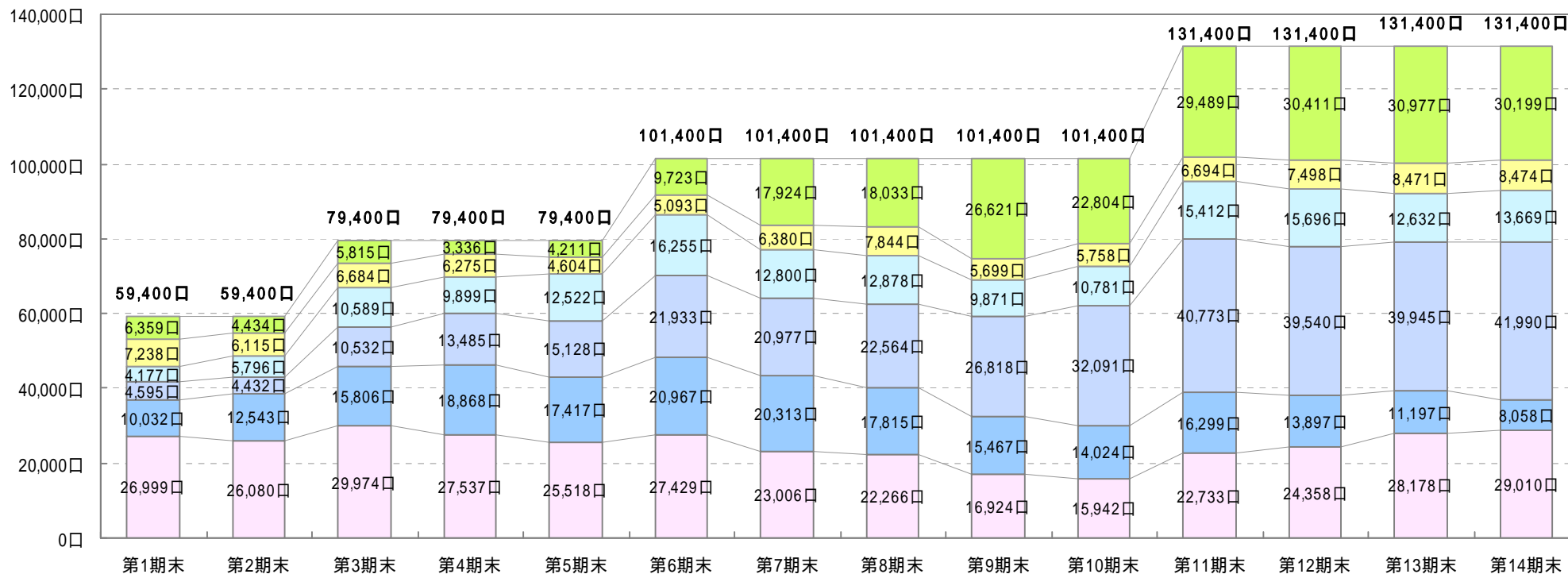
投資口価格の推移



(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



(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12期(発行済投資口数:131,400口)			第13期(発行済投資口数:131,400口)			第14期(発行済投資口数:131,400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)	11,392	8.66%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,212	9.29%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,265	9.33%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,156	6.96%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,069	8.42%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	10,329	7.86%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,246	5.51%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,921	4.50%
4	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,417	3.36%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,365	4.08%	株式会社北洋銀行	4,369	3.32%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,428	4.13%
6	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	4,735	3.60%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,339	3.30%	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,375	3.32%
7	株式会社北洋銀行	4,525	3.44%	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,664	2.78%	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,374	1.80%
8	エスアイエス セガ インターセトル エージ	3,375	2.56%	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,082	2.34%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,946	2.24%	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2,136	1.62%	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%
10	株式会社三井住友銀行	2,520	1.91%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウ ント	1,761	1.34%
11	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,187	1.66%	ステート ストリート バンク アンド トラス ト カンパニー 505104	1,914	1.45%	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%
12	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,102	1.59%	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%	メリルリンチ日本証券株式会社	1,590	1.21%
13	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	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%	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%
14	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 ト アメリカ クライアント	1,889	1.43%	株式会社千葉興業銀行	1,524	1.15%	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%
15	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,875	1.42%	ジェイビー モルガン クリアリング コー プ セク	1,405	1.06%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%
16	クレディスイスヨーロッパ・ビー・ビー・セク アイヌティ トリティー クライアント	1,807	1.37%	株式会社三井住友銀行	1,374	1.04%	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 ト アメリカ クライアント	1,209	0.92%
17	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%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリー ティー ジャスデック アカウ ント	1,343	1.02%	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,131	0.86%
18	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,669	1.27%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	株式会社北洋銀行	1,119	0.85%
19	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・ビー ビー・セク イント ノトリティー クラ	1,470	1.11%	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 ト アメリカ クライアント	1,184	0.90%	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ コーエス タッ クス エグゼンプテド ペンション ファンズ	1,059	0.80%
20	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	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・ビー ビー・セク イント ノトリティー クラ	1,183	0.90%	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	1,047	0.79%
		74,813	56.93%		67,469	51.34%		64,760	49.28%

ポ - トフォリオ一覧

2009年10月31日

所在地	取得価格 (百万円)	第14期末 算定価格 (百万円)	比率 (取得価格ヘ - 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	6,341	7,680	4.5%	2002年9月	1982年6月	27.3	5,593.24	10.6	アール・イー・アセットマネジメント
ランディック第2新橋ビル	7,045	9,270	5.1%	2002年9月	1978年12月	30.9	6,954.06	12.9	アール・イー・アセットマネジメント
フジビル37	1,727	2,070	1.2%	2002年9月	1991年6月	18.3	1,924.73	5.5	アール・イー・アセットマネジメント
KN渋谷3	5,348	8,010	3.8%	2002年9月	1993年2月	16.7	5,824.31	10.6	アール・イー・アセットマネジメント
高田馬場センタービル	5,118	6,520	3.7%	2002年9月	1992年5月	17.4	6,310.38	2.0	アール・イー・アセットマネジメント
六番町ビル	7,860	9,300	5.6%	2004年3月	1987年4月	22.5	6,872.77	10.8	アール・イー・アセットマネジメント
櫻岳ビル	1,796	1,680	1.3%	2005年6月	1988年3月	21.6	2,100.93	14.2	三幸エステート
YS海岸ビル	5,100	4,550	3.7%	2007年6月	1993年1月	16.7	5,947.12	10.6	アール・イー・アセットマネジメント
IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,650	1.0%	2002年9月	1992年3月	17.6	2,178.80	8.7	アール・イー・アセットマネジメント
プレミア東陽町ビル	4,310	4,450	3.1%	2007年5月	2006年10月	3.0	3,857.04	16.2	アール・イー・アセットマネジメント
上野THビル	4,380	3,550	3.1%	2008年3月	1985年12月	23.9	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)	4,100	3,170	2.9%	2008年3月	1987年11月	21.9	3,241.19	14.3	アール・イー・アセットマネジメント
日総第3ビル	3,558	4,240	2.6%	2002年9月	1986年4月	23.5	5,589.69	10.2	アール・イー・アセットマネジメント
かながわサイエンスパークR&D棟 (注2)	6,556	7,430	4.7%	2002年9月	1989年7月	20.2	15,064.82	10.4	ケイエスビコムユニティ
オフィス小計	64,695	73,570	46.4%			20.9	75,854.73		
パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,480	3.7%	2002年9月	2001年11月	7.9	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	2,604	1,900	1.9%	2002年9月	2002年3月	7.6	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	861	0.8%	2002年9月	1989年11月	20.0	1,577.42	5.3	アール・イー・アセットマネジメント
キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,300	1.0%	2003年4月	2002年11月	6.9	1,378.02	10.1	アール・イー・アセットマネジメント
キャビンアリーナ南青山	1,070	1,100	0.8%	2003年9月	2003年2月	6.7	1,187.12	11.2	アール・イー・アセットマネジメント
ビュロー紀尾井町	1,840	1,560	1.3%	2003年7月	2002年11月	6.9	1,728.98	11.6	-
ホームウッドビル	5,090	4,190	3.7%	2003年11月	1988年8月	21.2	5,793.93	7.4	アール・イー・アセットマネジメント
六本木グリーンテラス	4,678	4,080	3.4%	2003年11月	2002年10月	7.0	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	2,010	1.6%	2003年11月	2003年2月	6.7	2,312.75	11.5	-
プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,700	1.7%	2004年3月	2004年2月	5.7	3,455.68	11.7	長谷工ライブネット
ラング・タワー京橋	927	998	0.7%	2003年12月	2003年2月	6.7	1,216.10	12.5	アール・イー・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	1,600	1.1%	2004年11月	2004年11月	4.9	1,597.73	14.3	長谷工ライブネット
プレミアロック	1,662	1,430	1.2%	2005年1月	2004年11月	4.9	1,878.60	14.0	アール・イー・アセットマネジメント
プレミアブラン代々木公園	2,330	2,030	1.7%	2005年7月	2005年6月	4.4	2,336.95	13.1	アール・イー・アセットマネジメント
プレミアステージ内神田	1,723	1,890	1.2%	2005年9月	2005年8月	4.2	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	1,460	1,450	1.0%	2005年7月	2005年7月	4.3	1,655.66	13.1	アール・イー・アセットマネジメント
Walk赤坂	2,043	1,700	1.5%	2005年6月	2004年11月	4.9	1,736.70	13.9	アール・イー・アセットマネジメント
プレミアステージ芝公園	1,585	1,330	1.1%	2006年10月	2006年9月	3.1	1,759.89	16.1	アール・イー・アセットマネジメント
MEW	1,556	1,090	1.1%	2006年7月	2005年8月	4.1	1,551.65	13.9	アール・イー・アセットマネジメント
芝浦アイランド エアタワー (注3)	7,590	7,020	5.4%	2007年12月	2007年3月	2.6	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース
ストーリア赤坂	3,930	3,170	2.8%	2008年5月	2002年12月	6.8	3,988.86	11.7	総合地所
ルネ新宿御苑タワー	6,500	4,860	4.7%	2008年5月	2002年12月	6.8	6,555.04	7.2	総合地所
ビーサイト大崎	1,072	1,000	0.8%	2003年11月	2002年12月	6.9	1,319.52	12.1	-
プレミアガーデン本郷	975	952	0.7%	2004年4月	2002年3月	7.6	1,573.87	12.1	アール・イー・アセットマネジメント
プレミアグランデ馬込	1,560	1,120	1.1%	2005年6月	2005年2月	4.7	2,378.13	15.7	長谷工ライブネット
プレミアノッティエ祐天寺	1,525	1,290	1.1%	2006年3月	2006年3月	3.6	1,734.04	13.6	アール・イー・アセットマネジメント
アクロス湯島	1,803	1,530	1.3%	2006年9月	2006年3月	3.6	2,065.58	17.2	アクロス
プレミアステージ駒込	1,830	1,630	1.3%	2007年2月	2007年1月	2.7	2,249.25	18.0	明豊プロパティーズ
プレミアステージ大塚	1,310	1,210	0.9%	2007年6月	2006年8月	3.2	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	2,640	2,400	1.9%	2007年11月	2007年11月	1.9	3,465.00	14.7	長谷工ライブネット
プレミアステージ両国	1,496	1,370	1.1%	2008年6月	2008年3月	1.6	2,215.68	12.8	スターツアムニティ
レジデンス小計	74,679	65,251	53.6%			6.6	89,677.42		
ポートフォリオ合計	139,374	138,821	100.0%			13.2	165,532.15	8.6	

(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。

(注3) 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。

物件別事業収支表



	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14期末帳簿価格	6,336百万円	6,976百万円	1,570百万円	5,004百万円	4,569百万円					
第14期末算定価格	7,680百万円	9,270百万円	2,070百万円	8,010百万円	6,520百万円					
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期				
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181				
賃貸事業収入合計... (千円)	263,112	262,362	290,760	302,199	82,274	97,941	283,980	272,836	261,640	265,937
賃貸事業収入	246,265	246,365	271,917	282,696	70,687	76,809	246,078	240,374	218,048	224,019
賃料	206,069	206,169	224,454	233,378	56,837	63,372	203,795	198,092	159,884	165,796
共益費	40,196	40,196	47,463	49,318	13,849	13,436	42,282	42,282	58,164	58,223
その他賃貸事業収入	16,847	15,996	18,843	19,503	11,587	21,132	37,902	32,461	43,591	41,918
賃貸事業費用合計... (千円)	84,114	80,986	90,357	89,533	30,251	36,796	91,447	94,484	117,390	127,226
公租公課	23,009	21,668	16,363	15,568	5,494	5,356	15,795	15,260	22,727	22,448
諸経費	35,447	33,660	43,099	43,063	13,932	19,061	43,459	46,909	60,353	64,016
外注委託費	17,045	17,221	19,417	19,400	6,482	10,235	19,519	21,413	33,226	29,297
水道光熱費	11,209	11,899	15,435	18,494	4,478	4,837	18,308	19,957	19,989	20,471
損害保険料	485	487	517	518	193	193	417	417	782	782
修繕費	3,190	272	3,768	435	1,221	2,605	2,108	1,789	3,170	9,986
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	415	677	513	767	692	326	480	706	635	929
減価償却費	25,657	25,657	30,893	30,901	10,824	12,378	32,192	32,314	34,310	40,761
NOI(償却前利益)... (千円)	204,656	207,034	231,297	243,567	62,847	73,524	224,725	210,667	178,559	179,473
賃貸事業損益... (千円)	178,998	181,376	200,403	212,666	52,023	61,145	192,533	178,352	144,249	138,711
資本的支出... (千円)	0		0		2,050		0	2,404	0	4,310
NCF... (千円)	204,656	207,034	231,297	243,567	60,797	73,524	224,725	208,262	178,559	175,163
修正NOI (千円)	204,656	207,034	231,297	243,567	62,847	73,524	224,725	210,667	178,559	179,473
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.5%	6.5%	6.6%	7.0%	8.0%	9.3%	9.0%	8.4%	7.8%	7.8%
稼働率	平成21年5月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21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21年7月末日	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年8月末日	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年9月末日	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末日	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 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。

物件別事業収支表



	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14期末帳簿価格	8,199百万円		1,818百万円		5,153百万円		1,313百万円		4,278百万円	
第14期末算定価格	9,300百万円		1,680百万円		4,550百万円		1,650百万円		4,450百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)			49,070	60,870	168,335	177,221	66,768	66,182	159,237	157,925
賃貸事業収入			41,981	52,698	144,938	151,704	59,795	59,336	145,147	145,147
賃料			38,400	51,004	116,044	123,197	49,535	49,076	138,500	138,500
共益費			3,580	1,693	28,893	28,507	10,260	10,260	6,647	6,647
その他賃貸事業収入			7,089	8,172	23,396	25,516	6,972	6,845	14,089	12,777
賃貸事業費用合計... (千円)			30,453	31,933	78,269	81,196	24,244	26,007	65,262	66,146
公租公課			4,551	4,418	14,622	14,196	4,317	4,208	9,128	9,082
諸経費			16,421	18,387	34,267	37,710	12,150	12,278	21,023	21,954
外注委託費			11,981	6,046	18,303	18,334	6,589	6,628	10,173	10,355
水道光熱費			3,375	4,549	10,948	12,633	3,626	4,115	9,021	9,776
損害保険料			197	197	576	576	166	166	318	319
修繕費			0	6,709	1,950	4,136	865	501	52	
信託報酬			855	855	1,500	1,500	600	600	1,250	1,250
その他			12	27	988	530	302	265	207	253
減価償却費			9,480	9,128	29,379	29,290	7,775	9,520	35,110	35,110
NOI(償却前利益)... (千円)	256,127	269,272	28,097	38,065	119,445	125,314	50,299	49,696	129,085	126,889
賃貸事業損益... (千円)	224,420	237,592	18,617	28,937	90,065	96,024	42,523	40,175	93,974	91,779
資本的支出... (千円)	0	1,900	3,885	32,789	1,260	8,076	0	257	0	
NCF... (千円)	256,127	267,372	24,212	5,275	118,185	117,238	50,299	49,438	129,085	126,889
修正NOI (千円)	256,127	269,272	28,097	38,065	119,445	125,314	50,299	49,696	129,085	126,889
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.2%	6.5%	3.1%	4.2%	4.6%	4.8%	7.7%	7.5%	6.0%	5.9%
稼働率										
平成21年5月末日	100.0%		85.3%		90.7%		100.0%		100.0%	
平成21年6月末日	100.0%		85.3%		89.1%		100.0%		100.0%	
平成21年7月末日	100.0%		85.3%		89.1%		100.0%		100.0%	
平成21年8月末日	100.0%		71.5%		76.9%		100.0%		100.0%	
平成21年9月末日	100.0%		28.6%		76.9%		100.0%		100.0%	
平成21年10月末日	100.0%		100.0%		76.9%		100.0%		100.0%	

* 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、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



	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	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	4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第14期末帳簿価格	4,623百万円		4,271百万円		3,509百万円		5,655百万円	
第14期末算定価格	3,550百万円		3,170百万円		4,240百万円		7,430百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期
当期営業日数 (日)	184	181	184	181	184	181	184	181
賃貸事業収入合計... (千円)	136,240	147,764	129,044	123,661	193,151	191,970	531,055	522,963
賃貸事業収入	120,806	134,286	115,701	112,047	150,585	150,585	433,810	435,638
賃料	91,612	102,028	94,579	90,925	119,148	119,148	280,363	282,084
共益費	29,194	32,257	21,121	21,121	31,436	31,436	153,446	153,554
その他賃貸事業収入	15,434	13,478	13,342	11,614	42,565	41,385	97,245	87,325
賃貸事業費用合計... (千円)	78,613	50,761	46,730	33,306	71,257	70,383	259,609	269,068
公租公課	8,089		7,588		10,975	10,642	35,943	36,334
諸経費	59,443	41,393	27,615	21,875	33,605	33,185	168,576	178,426
外注委託費	7,555	7,922	9,268	7,491	17,791	17,843	67,109	65,465
水道光熱費	11,236	12,784	8,667	8,243	11,347	12,436	89,958	89,824
損害保険料	282	283	282	281	483	481	1,144	1,175
修繕費	22,339	1,308	8,116	4,273	1,417	579	7,708	18,874
信託報酬	1,000	1,000	1,250	1,250	1,300	1,300	2,644	3,075
その他	17,029	18,094	31	336	1,265	543	10	11
減価償却費	11,080	9,367	11,526	11,431	26,675	26,555	55,089	54,308
NOI(償却前利益)... (千円)	68,708	106,370	93,840	101,786	148,569	148,143	326,535	308,203
賃貸事業損益... (千円)	57,627	97,003	82,313	90,354	121,893	121,587	271,445	253,894
資本的支出... (千円)	79,260		5,982	1,192	11,652	831	28,937	32,786
NCF... (千円)	-10,552	106,370	87,857	100,593	136,917	147,312	297,598	275,416
修正NOI (千円)	68,708	99,452	93,840	95,254	148,569	148,143	326,535	308,203
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	3.0%	4.4%	4.4%	4.5%	8.5%	8.4%	11.5%	10.8%
稼働率	平成21年5月末日	100.0%		100.0%		95.9%		99.9%
	平成21年6月末日	87.2%		100.0%		95.9%		99.7%
	平成21年7月末日	87.2%		100.0%		95.9%		99.7%
	平成21年8月末日	87.2%		100.0%		95.9%		99.7%
	平成21年9月末日	87.2%		100.0%		95.9%		98.5%
	平成21年10月末日	87.2%		100.0%		95.9%		93.2%

* 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。

物件別事業収支表



	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14期末帳簿価格	4,875百万円		2,567百万円		1,106百万円		1,274百万円		1,005百万円	
第14期末算定価格	4,480百万円		1,900百万円		861百万円		1,300百万円		1,100百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	160,047	167,173	53,646	54,731	32,322	39,666	40,554	45,638	38,724	36,066
賃貸事業収入	149,247	154,385	50,082	51,602	29,501	38,228	38,548	40,894	37,122	32,910
賃料	148,180	154,097	49,944	51,561	29,501	38,228	38,428	40,883	36,431	32,591
共益費	1,067	287	137	41	0	0	120	10	691	318
その他賃貸事業収入	10,800	12,787	3,564	3,128	2,821	1,437	2,005	4,743	1,601	3,155
賃貸事業費用合計... (千円)	74,922	78,776	22,689	20,826	24,131	21,804	17,734	19,145	18,358	19,691
公租公課	8,714	8,670	2,248	2,204	2,469	2,460	1,818	1,794	1,956	1,444
諸経費	29,734	33,649	11,472	9,653	12,403	10,101	8,009	9,444	8,203	10,049
外注委託費	17,830	20,552	4,718	4,637	5,699	4,420	5,059	5,840	5,065	6,892
水道光熱費	962	1,204	1,560	1,700	1,387	1,744	490	588	410	474
損害保険料	552	553	130	131	207	207	121	122	101	101
修繕費	4,183	2,646	1,667	1,742	3,897	3,023	814	1,498	1,552	629
信託報酬	1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他	5,093	7,581	2,895	941	637	130	857	730	538	1,415
減価償却費	36,472	36,456	8,969	8,969	9,259	9,242	7,906	7,906	8,198	8,198
NOI(償却前利益)... (千円)	121,597	124,853	39,926	42,874	17,449	27,104	30,726	34,399	28,563	24,573
賃貸事業損益... (千円)	85,125	88,396	30,957	33,904	8,190	17,861	22,819	26,492	20,365	16,374
資本的支出... (千円)	617	250	0	0	0	3,986	0	0	0	0
NCF... (千円)	120,980	124,603	39,926	42,874	17,449	23,118	30,726	34,399	28,563	24,573
修正NOI (千円)	121,597	124,853	39,926	42,874	17,449	27,104	30,726	34,399	28,563	24,573
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.0%	5.1%	3.1%	3.3%	3.2%	4.9%	4.8%	5.4%	5.7%	4.9%
稼働率	平成21年5月末日	93.3%	平成21年6月末日	72.7%	平成21年7月末日	77.9%	平成21年8月末日	86.6%	平成21年9月末日	91.7%
	平成21年6月末日	92.8%	平成21年7月末日	78.8%	平成21年8月末日	86.0%	平成21年9月末日	81.4%	平成21年10月末日	97.4%
	平成21年7月末日	91.7%	平成21年8月末日	83.0%	平成21年9月末日	86.0%	平成21年10月末日	84.0%		100.0%
	平成21年8月末日	93.8%	平成21年9月末日	85.8%	平成21年10月末日	70.9%		76.4%		96.9%
	平成21年9月末日	95.6%		89.0%		86.5%		83.5%		88.6%
	平成21年10月末日	92.8%		92.8%		92.7%		89.4%		94.3%

* 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。

物件別事業収支表



	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		ピーサイト芝公園		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14期末帳簿価格	1,816百万円		5,029百万円		4,377百万円		2,027百万円		2,312百万円	
第14期末算定価格	1,560百万円		4,190百万円		4,080百万円		2,010百万円		2,700百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	62,622	62,622	146,629	162,989	117,102	150,277	74,340	74,340	94,097	93,055
賃貸事業収入	62,622	62,622	143,581	162,507	111,338	143,519	74,340	74,340	88,755	88,479
賃料	62,622	62,622	143,581	162,507	111,338	143,519	74,340	74,340	86,419	86,398
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	2,336	2,080
その他賃貸事業収入	0	0	3,047	481	5,763	6,758	0	0	5,342	4,576
賃貸事業費用合計... (千円)	14,684	14,649	85,225	80,402	80,244	75,120	20,072	20,173	42,318	43,763
公租公課	2,453	2,418	8,321	8,208	8,007	7,912	3,185	3,116	4,180	4,394
諸経費	1,053	1,054	45,401	41,442	41,361	36,434	1,226	1,395	16,278	17,510
外注委託費	0	0	17,697	16,436	18,099	15,847	0	0	11,201	12,788
水道光熱費	0	0	2,010	2,077	2,373	1,971	0	0	1,319	1,471
損害保険料	129	129	709	711	466	467	154	154	278	278
修繕費	0	0	21,189	18,697	16,188	14,557	17	133	2,113	1,498
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	1,319	1,044	1,979	1,335	4	58	151	258
減価償却費	11,177	11,177	31,502	30,751	30,875	30,774	15,661	15,661	21,859	21,859
NOI(償却前利益)... (千円)	59,114	59,149	92,906	113,338	67,733	105,931	69,928	69,828	73,638	71,151
賃貸事業損益... (千円)	47,937	47,972	61,403	82,586	36,857	75,156	54,267	54,166	51,779	49,291
資本的支出... (千円)	0	0	26,948	6,053	2,574	3,061	0	0	0	0
NCF... (千円)	59,114	59,149	65,957	107,285	65,159	102,869	69,928	69,828	73,638	71,151
修正NOI (千円)	59,114	59,149	92,906	113,338	67,733	105,931	69,928	69,828	73,638	71,151
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.5%	6.5%	3.7%	4.5%	3.1%	4.8%	6.9%	6.8%	6.4%	6.1%
稼働率	平成21年5月末日		86.2%		75.3%		100.0%		93.8%	
	平成21年6月末日		89.2%		77.2%		100.0%		94.1%	
	平成21年7月末日		89.7%		74.8%		100.0%		95.5%	
	平成21年8月末日		89.7%		69.6%		100.0%		95.8%	
	平成21年9月末日		88.7%		75.2%		100.0%		96.8%	
	平成21年10月末日		88.7%		79.7%		100.0%		96.2%	

* 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。

物件別事業収支表



	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		プレミアプラン代々木公園		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14期末帳簿価格	893百万円		1,570百万円		1,638百万円		2,263百万円		1,674百万円	
第14期末算定価格	998百万円		1,600百万円		1,430百万円		2,030百万円		1,890百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	34,569	34,517	54,881	54,760	51,142	52,553	69,017	68,126	66,220	60,544
賃貸事業収入	33,188	32,731	53,075	52,115	47,752	46,393	63,985	65,530	56,240	56,637
賃料	32,038	32,001	51,946	51,180	47,752	46,393	63,985	65,530	54,954	55,581
共益費	1,150	729	1,129	935	0	0	0	0	1,286	1,055
その他賃貸事業収入	1,381	1,786	1,806	2,645	3,390	6,160	5,032	2,596	9,980	3,907
賃貸事業費用合計... (千円)	15,532	18,950	18,180	20,882	23,584	26,610	33,084	28,195	27,193	23,279
公租公課	1,902	1,884	2,333	2,394	2,176	2,268	2,289	664	2,085	1,300
諸経費	6,025	9,461	7,123	9,765	10,985	13,921	13,735	10,472	14,675	11,546
外注委託費	4,044	6,017	4,969	7,177	5,671	7,685	7,727	6,620	9,369	5,984
水道光熱費	474	529	315	358	937	1,251	1,295	1,369	3,076	3,627
損害保険料	108	109	112	114	180	180	182	182	154	155
修繕費	426	1,441	724	1,137	2,707	2,878	3,021	1,059	798	588
信託報酬	463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他	506	900	210	187	656	1,093	858	590	414	328
減価償却費	7,604	7,604	8,723	8,723	10,421	10,421	17,058	17,058	10,432	10,432
NOI(償却前利益)... (千円)	26,641	23,171	45,424	42,601	37,980	36,364	52,991	56,990	49,460	47,697
賃貸事業損益... (千円)	19,037	15,566	36,701	33,878	27,558	25,943	35,932	39,931	39,027	37,264
資本的支出... (千円)	0		0		0	306	0		0	
NCF... (千円)	26,641	23,171	45,424	42,601	37,980	36,057	52,991	56,990	49,460	47,697
修正NOI (千円)	26,641	23,171	45,424	42,601	37,980	36,364	52,991	56,990	49,460	47,697
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.0%	5.1%	5.8%	5.4%	4.6%	4.4%	4.7%	5.0%	5.9%	5.7%
稼働率	平成21年5月末日	91.6%		98.4%		94.8%		96.5%		87.9%
	平成21年6月末日	89.9%		96.8%		90.1%		93.7%		91.7%
	平成21年7月末日	89.9%		95.0%		90.6%		88.3%		94.9%
	平成21年8月末日	89.9%		89.9%		95.4%		88.3%		95.1%
	平成21年9月末日	89.9%		93.1%		95.4%		92.5%		95.1%
	平成21年10月末日	93.1%		93.1%		94.8%		92.3%		95.1%

* 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。

物件別事業収支表



	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14期末帳簿価格	1,447百万円	1,935百万円	1,614百万円	1,556百万円	7,446百万円					
第14期末算定価格	1,450百万円	1,700百万円	1,330百万円	1,090百万円	7,020百万円					
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	46,213	47,339	58,722	56,004	46,862	46,646	44,855	39,352	336,985	349,835
賃貸事業収入	44,712	46,439	55,996	47,573	44,801	43,422	33,653	30,452	284,397	302,209
賃料	44,712	46,439	55,996	47,573	44,801	43,422	33,653	30,452	281,729	299,541
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	2,668	2,668
その他賃貸事業収入	1,501	900	2,725	8,431	2,060	3,224	11,202	8,899	52,588	47,625
賃貸事業費用合計... (千円)	18,550	18,440	27,579	37,065	17,993	18,332	21,953	20,002	220,588	212,462
公租公課	1,608	1,050	2,193	2,254	582	588	1,426	378	3,621	4,133
諸経費	6,976	7,424	8,927	18,437	9,113	9,446	7,766	6,864	121,730	113,093
外注委託費	4,039	4,632	5,345	9,123	5,773	6,188	4,650	4,341	58,607	55,922
水道光熱費	377	433	724	883	508	559	479	522	8,002	9,533
損害保険料	112	112	178	179	125	125	136	136	1,080	1,108
修繕費	641	550	1,124	5,499	758	777	703	112	8,607	5,759
信託報酬	730	730	950	950	792	792	750	750	678	695
その他	1,075	965	604	1,801	1,155	1,002	1,046	1,001	44,753	40,074
減価償却費	9,965	9,965	16,458	16,373	8,297	8,297	12,760	12,760	95,235	95,235
NOI(償却前利益)... (千円)	37,629	38,864	47,601	35,312	37,166	36,612	35,662	32,109	211,633	232,608
賃貸事業損益... (千円)	27,663	28,898	31,143	18,938	28,868	28,314	22,902	19,349	116,397	137,373
資本的支出... (千円)	0	0	168	1,464	0	0	0	0	0	0
NCF... (千円)	37,629	38,864	47,433	33,848	37,166	36,612	35,662	32,109	211,633	232,608
修正NOI (千円)	37,629	38,864	47,601	35,312	37,166	36,612	35,662	32,109	211,633	232,608
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.2%	5.3%	4.9%	3.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.1%	5.4%	5.9%
稼働率	平成21年5月末日	94.7%	94.1%	95.6%	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	86.5%	86.5%
	平成21年6月末日	96.5%	94.1%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.2%	86.2%
	平成21年7月末日	89.2%	100.0%	93.6%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	86.6%	86.6%
	平成21年8月末日	89.2%	92.1%	95.6%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	89.0%	89.0%
	平成21年9月末日	88.7%	92.1%	95.7%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	90.4%	90.4%
	平成21年10月末日	96.5%	92.1%	97.9%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	91.0%	91.0%

* 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



	ストーリア赤坂		ルネ新宿御苑タワー		ピーサイト大崎		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14期末帳簿価格	4,045百万円		6,683百万円		986百万円		992百万円		1,485百万円	
第14期末算定価格	3,170百万円		4,860百万円		1,000百万円		952百万円		1,120百万円	
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	102,281	103,415	199,725	205,032	39,438	39,508	29,723	33,808	45,359	46,251
賃貸事業収入	94,552	95,193	180,966	180,546	39,438	39,438	28,510	30,830	40,971	42,202
賃料	94,552	95,193	180,966	180,546	39,438	39,438	28,510	30,830	39,364	40,623
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	1,607	1,579
その他賃貸事業収入	7,729	8,222	18,758	24,485	0	70	1,212	2,977	4,387	4,048
賃貸事業費用合計... (千円)	44,284	39,507	108,826	102,530	10,483	10,470	12,985	13,022	20,564	19,003
公租公課	6,710		13,423		1,489	1,478	2,105	2,054	1,782	686
諸経費	19,221	21,154	52,328	59,456	605	605	7,770	7,874	7,675	7,211
外注委託費	12,128	10,932	38,511	43,119	0	0	4,278	3,852	5,117	5,175
水道光熱費	1,720	1,974	4,028	5,497	0	0	109	101	417	450
損害保険料	375	376	802	803	86	85	93	93	148	148
修繕費	3,745	6,620	7,075	7,210	0	0	2,101	1,895	1,039	458
信託報酬	1,000	1,000	1,250	1,250	515	515	487	487	500	500
その他	250	249	660	1,575	4	4	699	1,444	452	478
減価償却費	18,352	18,352	43,073	43,073	8,387	8,387	3,109	3,094	11,106	11,106
NOI(償却前利益)... (千円)	76,349	82,261	133,973	145,575	37,342	37,425	19,847	23,879	35,901	38,353
賃貸事業損益... (千円)	57,997	63,908	90,899	102,502	28,954	29,037	16,737	20,785	24,795	27,247
資本的支出... (千円)	0		0		0		220		0	
NCF... (千円)	76,349	82,261	133,973	145,575	37,342	37,425	19,627	23,879	35,901	38,353
修正NOI (千円)	76,349	76,326	133,973	133,902	37,342	37,425	19,847	23,879	35,901	38,353
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	3.8%	3.8%	4.0%	4.0%	7.6%	7.5%	4.0%	4.8%	4.8%	5.1%
稼働率	平成21年5月末日	90.9%		91.8%		100.0%		79.9%		93.4%
	平成21年6月末日	91.5%		95.1%		100.0%		86.8%		90.9%
	平成21年7月末日	90.9%		93.6%		100.0%		86.8%		94.2%
	平成21年8月末日	96.1%		93.3%		100.0%		79.9%		96.7%
	平成21年9月末日	96.5%		93.9%		100.0%		84.4%		100.0%
	平成21年10月末日	98.1%		97.1%		100.0%		91.3%		96.9%

* 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。

物件別事業収支表



	プレミアノッテ祐天寺	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14期末帳簿価格	1,558百万円	1,747百万円	1,785百万円	1,327百万円	2,726百万円					
第14期末算定価格	1,290百万円	1,530百万円	1,630百万円	1,210百万円	2,400百万円					
	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13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... (千円)	42,250	45,503	53,057	53,865	54,992	60,473	43,266	44,478	82,758	82,443
賃貸事業収入	39,347	40,316	51,781	51,664	52,281	53,917	42,386	42,550	77,879	77,703
賃料	39,347	40,316	48,183	48,174	49,754	51,304	40,459	40,735	71,930	71,824
共益費	0		3,597	3,490	2,526	2,612	1,927	1,814	5,948	5,879
その他賃貸事業収入	2,903	5,186	1,276	2,200	2,711	6,556	879	1,928	4,879	4,739
賃貸事業費用合計... (千円)	17,935	18,621	26,318	27,740	25,839	28,149	18,536	18,815	37,868	35,601
公租公課	645	648	1,048	1,111	1,610	1,680	1,269	1,392	1,947	2,026
諸経費	6,760	7,444	10,849	12,208	8,620	10,862	6,579	6,735	12,895	10,549
外注委託費	4,504	4,786	6,133	8,015	5,710	7,408	4,218	4,562	6,765	7,253
水道光熱費	385	416	909	1,077	496	560	483	640	698	794
損害保険料	116	116	153	154	158	158	193	193	240	240
修繕費	662	758	1,995	1,443	451	1,019	661	401	1,908	250
信託報酬	600	600	700	700	850	850	650	650	1,320	1,320
その他	491	766	956	817	953	865	372	287	1,962	691
減価償却費	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,687	10,687	23,025	23,025
NOI(償却前利益)... (千円)	34,844	37,410	41,159	40,545	44,760	47,930	35,416	36,351	67,915	69,867
賃貸事業損益... (千円)	24,315	26,882	26,738	26,125	29,153	32,323	24,729	25,663	44,889	46,841
資本的支出... (千円)	0		0		0		0		0	
NCF... (千円)	34,844	37,410	41,159	40,545	44,760	47,930	35,416	36,351	67,915	69,867
修正NOI (千円)	34,844	37,410	41,159	40,545	44,760	47,930	35,416	36,351	67,915	69,867
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.5%	4.8%	4.7%	4.6%	5.0%	5.3%	5.3%	5.4%	5.0%	5.1%
稼働率	平成21年5月末日	94.5%		96.0%		92.9%		89.2%		96.4%
	平成21年6月末日	91.3%		92.2%		89.9%		93.8%		98.2%
	平成21年7月末日	96.7%		93.3%		98.7%		95.4%		92.8%
	平成21年8月末日	96.7%		92.2%		100.0%		92.4%		95.8%
	平成21年9月末日	96.7%		92.2%		100.0%		93.8%		97.6%
	平成21年10月末日	93.5%		93.8%		97.1%		96.8%		98.8%

* 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。

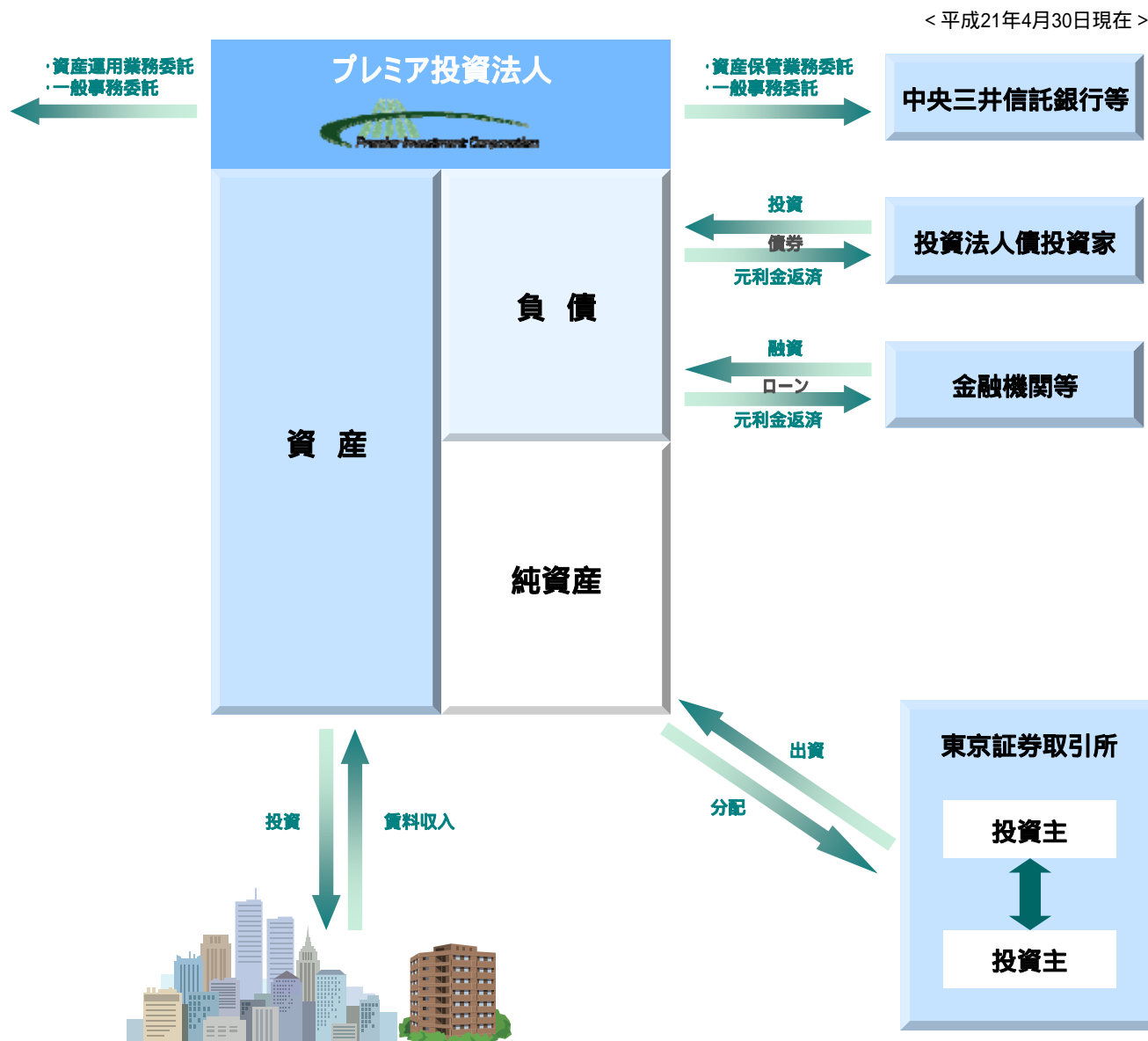
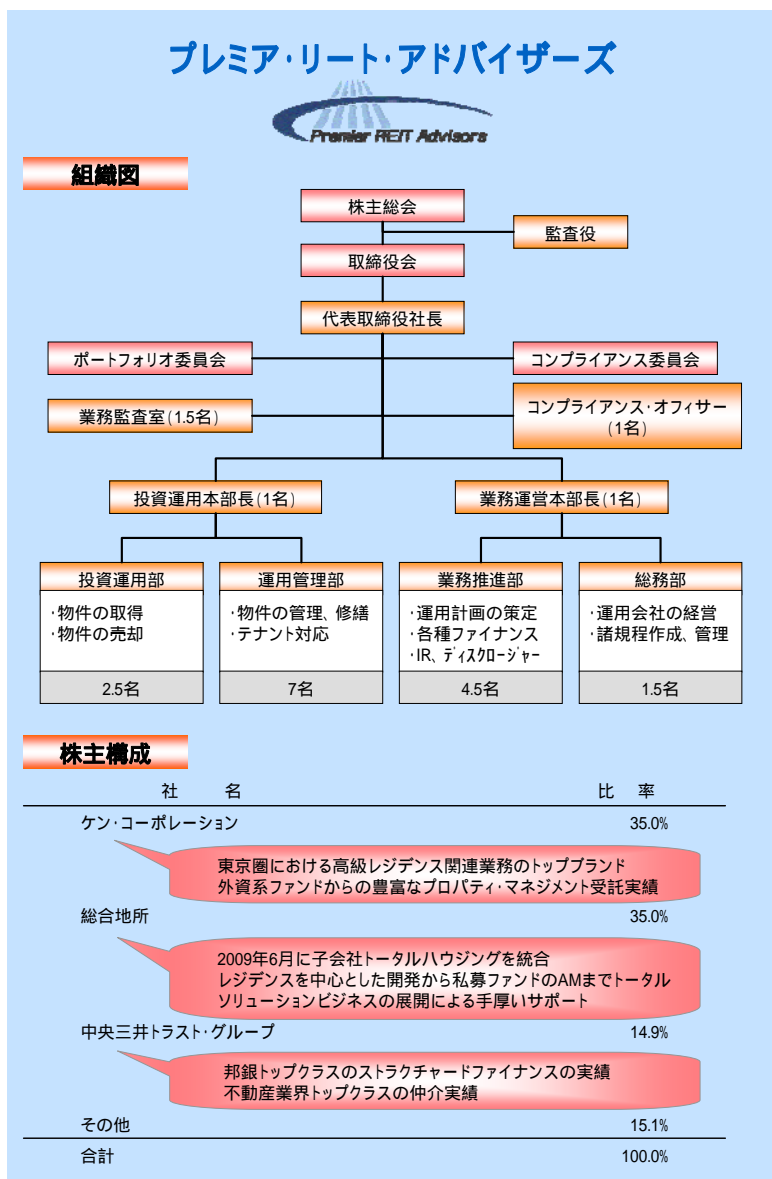
物件別事業収支表



		プレミアムステージ両国	
所在地		墨田区緑二丁目	
取得価格		1,496百万円	
第14期末帳簿価格		1,510百万円	
第14期末算定価格		1,370百万円	
		第14期	第13期
当期営業日数 (日)		184	181
賃貸事業収入合計... (千円)		46,155	43,506
賃貸事業収入		45,684	38,426
賃料		43,322	36,441
共益費		2,361	1,984
その他賃貸事業収入		471	5,079
賃貸事業費用合計... (千円)		22,656	26,756
公租公課		1,052	
諸経費		6,989	12,217
外注委託費		4,573	9,897
水道光熱費		467	552
損害保険料		148	148
修繕費		476	43
信託報酬		750	750
その他		573	825
減価償却費		14,614	14,539
NOI(償却前利益)... (千円)		38,113	31,288
賃貸事業損益... - (千円)		23,499	16,749
資本的支出... (千円)		0	10,227
NCF... - (千円)		38,113	21,061
修正NOI (千円)		38,113	30,046
年換算NOI利回り(対帳簿価格)		5.0%	3.9%
稼働率	平成21年5月末日	92.0%	
	平成21年6月末日	92.0%	
	平成21年7月末日	92.1%	
	平成21年8月末日	91.9%	
	平成21年9月末日	96.5%	
	平成21年10月末日	89.6%	

* 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。

資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の組織図



プレミア投資法人の情報開示 (WEBサイトのリニューアル)

プレミア投資法人のWEBサイト

<http://www.pic-reit.co.jp/>

プレミア投資法人は、第14期中にWEBサイトを全面的にリニューアルいたしました。

今後とも、タイムリーな情報開示を行うことで、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう最善を尽くしてまいります。

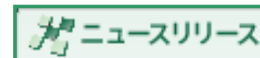


最新情報を一目で確認、 詳細情報へもワンクリックで簡単アクセス

【最新情報 (TOPページ上に掲載)】



WEBサイトの更新内容及びPICからのお知らせ等を掲載しています。



直近のニュースリリースをPDF形式で掲載しています。



最新の物件データ、分配金情報等を掲載しています。

【詳細情報】

メインメニュー (TOPページ上) をワンクリックでお目当ての情報へ



【携帯メール配信サービス】

その他、プレスリリース (概要) をメールでお知らせする、「携帯メール配信サービス」も行っています。

右のQRコードをご利用いただくか、直接 [8956@te-press.net] に宛て、空メールをご送信ください。

(ご注意) 携帯メールは、support@jreitplaza.jpから配信されます。迷惑メール防止の設定等されている場合は、メールがお受け取りになれるよう設定の変更をお願いします。



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21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