

# Table of Contents

## 1 第2期決算ハイライト

1. 第2期の決算概要
2. 今後の収益予想

## 2 第3期における追加発行の概要

3. ディールサマリー
4. 取得物件一覧
5. 今回の物件取得の戦略

## 3 不動産マーケット分析

6. 売買マーケットの状況 東京経済圏
7. 投資対象エリアの人口動態分析
8. レジデンスの賃貸成約件数と世帯数の増減
9. レジデンスに関する賃貸成約率・成約賃料の分析

## 4 外部成長

10. 新規物件の検討状況と成長計画
11. 今後の物件取得方針 レジデンス
12. 開発型案件への取組み
13. VaR (Value at Risk) 導入検証事例

## 5 内部成長

14. テナントの分散状況
15. 第2期中におけるテナントの動向
16. 稼働率の状況 個別vs市場
17. 稼働率・総賃貸可能面積の推移と今後の予想
18. バリュアップの実例報告
19. 物件別賃貸事業収支の分析

## 6 その他

20. 財務戦略

## Appendix

21. 比較貸借対照表
22. 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書
23. 物件別賃貸事業収支 オフィス
24. 物件別賃貸事業収支 レジデンス
25. 予想損益計算書
26. キャッシュフロー計算書の対比
27. 各種財務指標
28. ポートフォリオマップ
29. ポートフォリオオーダー一覧
30. 鑑定評価額の推移
31. 管理コスト削減の実績
32. 投資口価格の推移
33. 投資口の分布状況 地域別
34. 投資主及び投資口の分布状況 属性別
35. 上位投資主一覧

本説明資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買についての推奨を目的としたものではありません。当プレミア投資法人の投資証券の購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。

本説明資料の内容については、将来の業績に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法または投資信託および投資法人に関する法律に基づく開示書類または、運用報告書ではありません。

なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

	第1期 (実日数)	第1期 (6ヶ月換算)	第2期 (予想)	第2期 (実績)	増減 (第1期対比)
営業収益	2,858百万円	2,267百万円	2,370百万円	2,398百万円	-460百万円
営業利益	1,441百万円	1,143百万円	1,017百万円	1,080百万円	-361百万円
経常利益	1,184百万円	939百万円	844百万円	886百万円	-298百万円
NOI	2,150百万円	1,705百万円	1,601百万円	1,658百万円	-492百万円
当期純利益	1,182百万円	937百万円	844百万円	885百万円	-297百万円
一口当たり分配金	19,910円	15,722円	14,200円	14,909円	-5,001円
運用資産	13物件	-	13物件	15物件	2物件
期中平均稼働率	94.8%	-	94.5%	93.9%	-0.9%

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

## 不動産マーケット環境

### オフィス賃貸市場

- 空室率に底打ち観
- 賃料調整局面による二極化傾向

### 不動産売買市場

- 優良オフィスの処分促進
- 需要過熱、取得競争に拍車  
成約キャップレートは低下
- レジデンスは分譲からの事業転換で供給増加

## 第2期決算概況

< 詳しくはP.22をご参照下さい >

### ポートフォリオ

- レジデンス2棟の新規物件を取得(取得価格ベース:2,910百万円)  
オフィス:レジデンス = 74.6% : 25.4% (ベンチマークへ向けたバランス改善)

### 収益状況(6ヶ月換算との対比)

- 稼働率低下傾向
- 一部既存テナントから賃料値下げ要請  
運用開始時から保有している11物件だけで28百万円の減収(減収率:1.3%)
- 新規物件取得に伴う借入金増加、公租公課の費用化  
52百万円の減益(減益率:5.6%)

	第2期 (実績)	第3期 (予想)	第4期 (予想)
営業収益	2,398百万円	2,723百万円	2,898百万円
営業利益	1,080百万円	1,119百万円	1,248百万円
経常利益	886百万円	875百万円	1,033百万円
NOI	1,658百万円	1,849百万円	1,990百万円
当期純利益	885百万円	875百万円	1,033百万円
一口当たり分配金	14,909円	11,000円	13,000円
運用資産	15物件	20物件	20物件
期中平均稼働率	93.9%	91.7%	92.9%

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

## 予想の前提条件

< 詳しくはP.25をご参照下さい >

### 運用資産

- 第2期末の15物件に加え11月18日に新規4物件を取得 (P.4ご参照)
- 既に契約締結済のプレミアステージ日本橋茅場町 (P.13ご参照) が2004年3月に竣工 (第3期中) 合計20物件が前提

### 発行済投資口数

- 第2期末現在: 59,400口
- 第3期に入り20,000口の新投資口の追加発行を実施 (P.3~5ご参照) 合計79,400口が前提

### 有利子負債 (P.20ご参照)

- 第2期末現在の借入金残高: 256億円 (短期: 45億円、長期: 211億円)
- 第3期に入り短期: 32億円、長期: 11億円を返済
- 更に長期借入金94億円を新規に借入

### 営業費用 / 営業外費用 (特殊要因)

- 第3期: 上場後取得した物件のうちNARA BUILDING だけ公租公課が費用化
- 第4期: プレミアステージ日本橋茅場町を除く新規取得物件の公租公課が費用化
- 第3期: 新投資口発行費用として30百万円

発行概要

	追加発行前	追加発行に伴う増加分	追加発行後
投資口数	59,400口	20,000口 (うち2,000口はグリーンシュ ーオプション行使分)	79,400口
物件数	15棟	5棟 (うち1棟は平成16年3月に 取得予定)	20棟
取得(予定)価格	51,931百万円	15,451百万円	67,382百万円
総賃貸可能面積	67,803.99 m <sup>2</sup>	18,638.50 m <sup>2</sup>	86,442.49 m <sup>2</sup>
テナント数	330	55	385

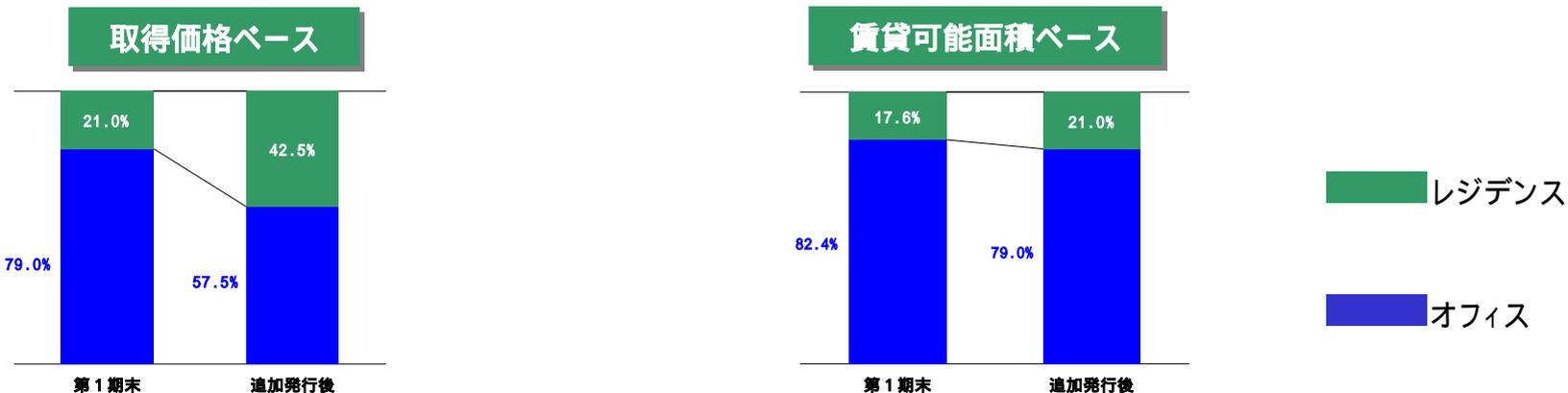
発行スケジュール

2003年10月20日	新投資口追加発行決議(ローンチ)
11月 4日	条件決定(501,760円、ディスカウントレート2%)
11月14日	一般募集に伴う払込
11月17日	新投資口発行 18,000口
12月 9日	グリーンシュエーションに伴う第三者割当払込
12月10日	新投資口発行 2,000口

	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	ビーサイト大崎
				
最寄駅アクセス	日比谷線広尾駅 徒歩10分	南北線六本木一丁目駅 徒歩3分	三田線芝公園駅 徒歩7分	山手線大崎駅・五反田駅 徒歩6分
取得価格(百万円)	5,090	4,678	2,181	1,072
鑑定評価額(百万円)	5,150	5,070	2,190	1,070
賃貸戸数(10月末日現在)/ 総賃貸可能戸数	20/28	33/33	88/88	64/64
稼働率(10月末日現在)	68.7%	100.0%	100.0%	100.0%
PM会社	RAアセットマネジメント	三井不動産住宅リース		
取引形態	相対取引	相対取引	相対取引	相対取引
紹介者	ケンコーホレーション	ケンコーホレーション	中央三井TB	中央三井TB

▶ ビーサイトシリーズについては、賃料保証型のマスターリースにつき、いずれもテナントは株式会社スペースデザインの1人のみ。

運用のベンチマーク（オフィス：レジデンス = 6：4）を意識



(単位: 百万円)

	第1期末	追加発行後	増減
オフィス	38,729	38,729	0
レジデンス	10,292	28,653	18,361

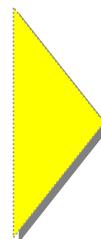
(単位: m<sup>2</sup>)

	第1期末	追加発行後	増減
オフィス	53,506.35	53,493.33	-13.02
レジデンス	11,394.56	32,949.16	21,554.60

- 追加発行後の係数には、プレミアステージ日本橋茅場町(2004年3月竣工、取得予定)を含みます。
- オフィスの総賃貸可能面積の減少は、ランディック第2新橋ビルの1階分割貸しによる共用部増加、及びNARA BUILDING の1階原状回復工事に伴う賃貸可能面積の減少に因ります。

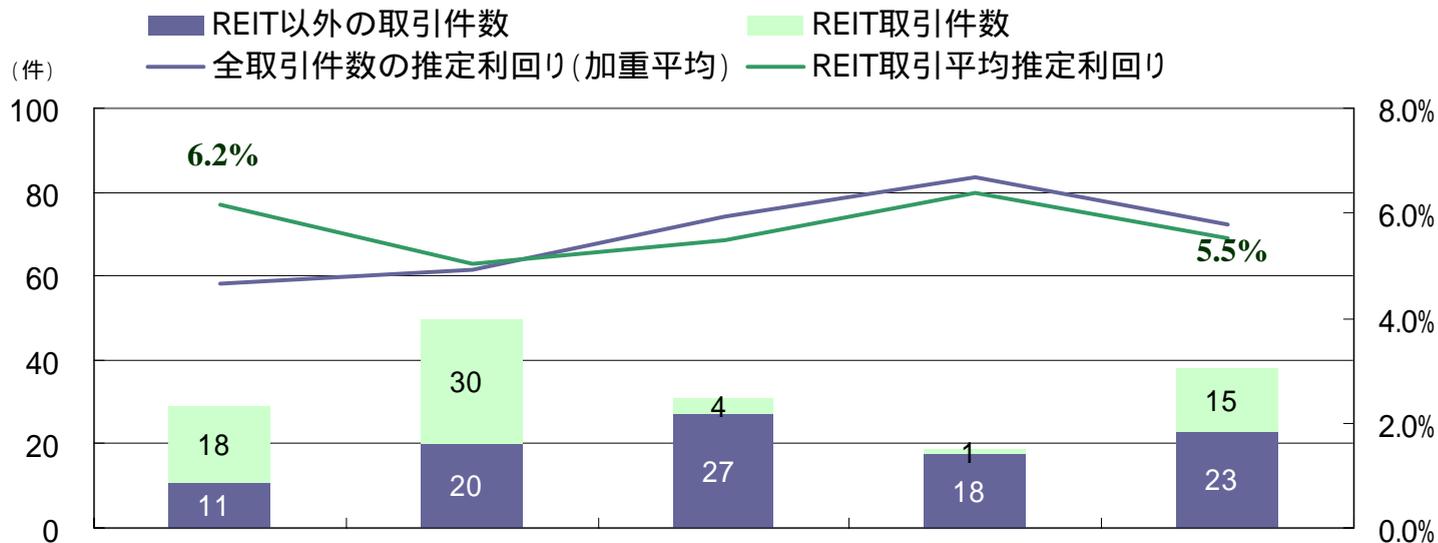
市況に応じた機動的対応

- オフィスの取得競争の過熱
- 収益貢献の即時性
- 収益安定性(稼働率回復の早さ)



レジデンスの取得にフォーカス

オフィスの取引動向分析



	2002.12	2003.3	2003.6	2003.9	2003.12
都心5区	20	42	27	15	25
東京23区	6	7	2	4	11
その他東京近郊	3	1	2	0	2
合計	29	50	31	19	38

出所: 日経不動産マーケット情報をもとに弊社作成

レジデンスの取引動向

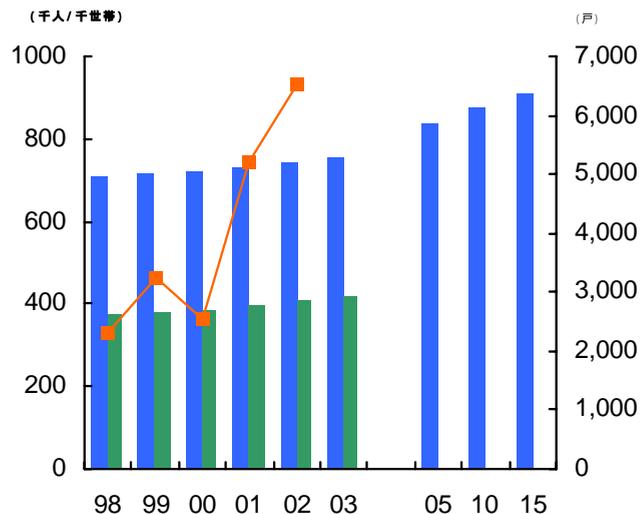
分譲マンションの大量供給により分譲不振に直面したデベロッパー各社がマンションの1棟売りに方針を転換



分譲仕様の良質なレジデンス取得のチャンス拡大

### 都心5区

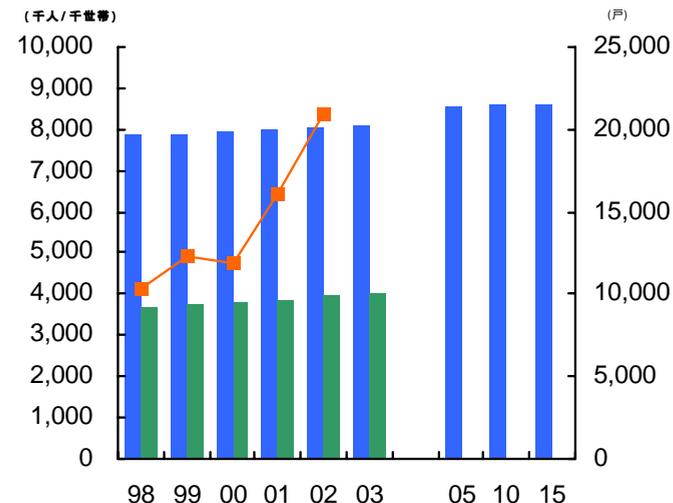
■ 人口(人) ■ 世帯数(世帯) ■ 賃貸マンション着工戸数(戸)



(注) 2005年以降は予測値

### 東京23区

■ 人口(人) ■ 世帯数(世帯) ■ 賃貸マンション着工戸数(戸)



出所: 2002年迄 住民基本台帳人口要覧(各年3月31日現在)  
2005年以降 東京都「東京都区市町村別人口の予測」、国立社会保障/人口問題研究所「都道府県の将来人口推計」

人口・世帯数の増加



テナント需要の増加

賃貸マンションの着工戸数急増



-

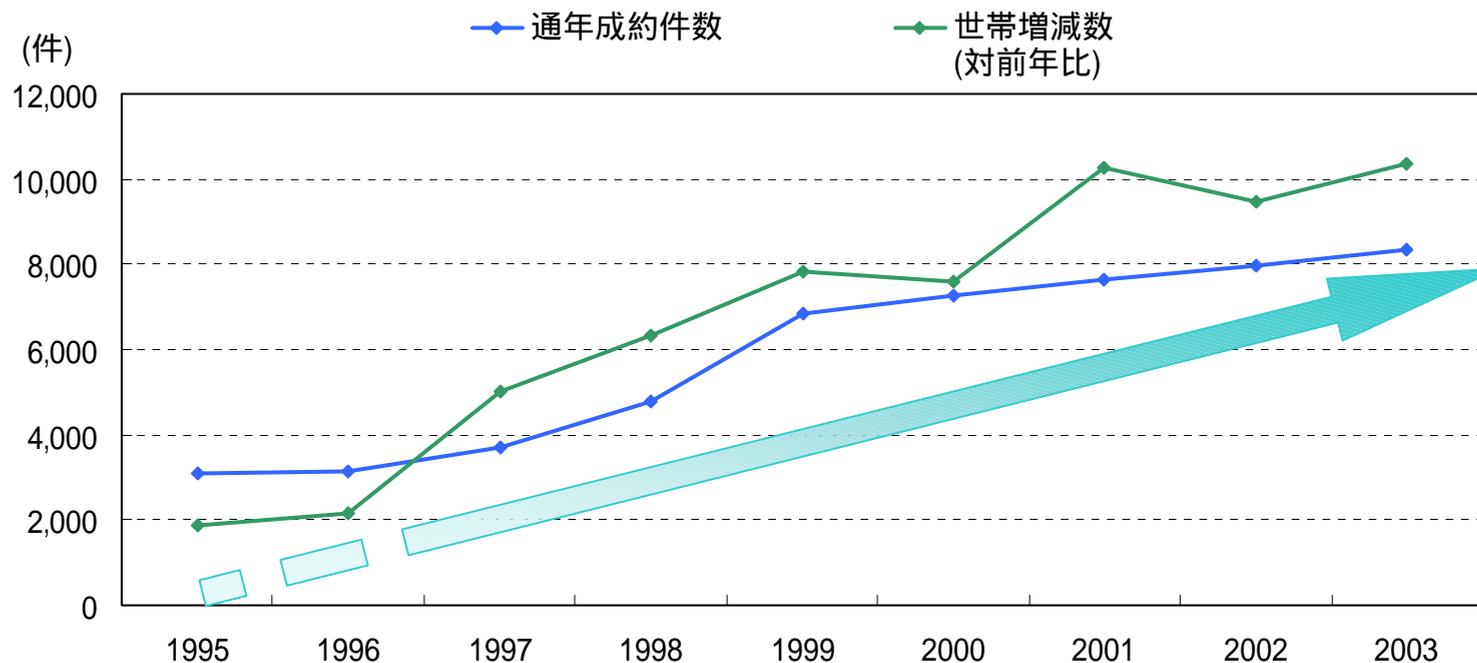
賃料相場に悪影響

+

物件価格の下落 = 物件取得の好機

高度なアキュジション能力の要求

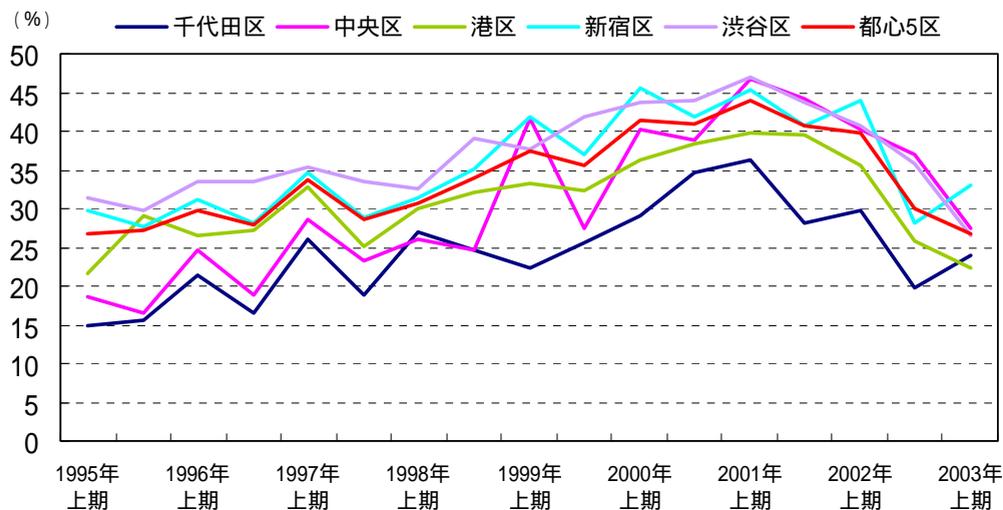
## 都心5区の成約件数と世帯数



出所：世帯増減数 総務省「住民基本台帳」(各年4月1日現在)  
成約件数 アットホーム

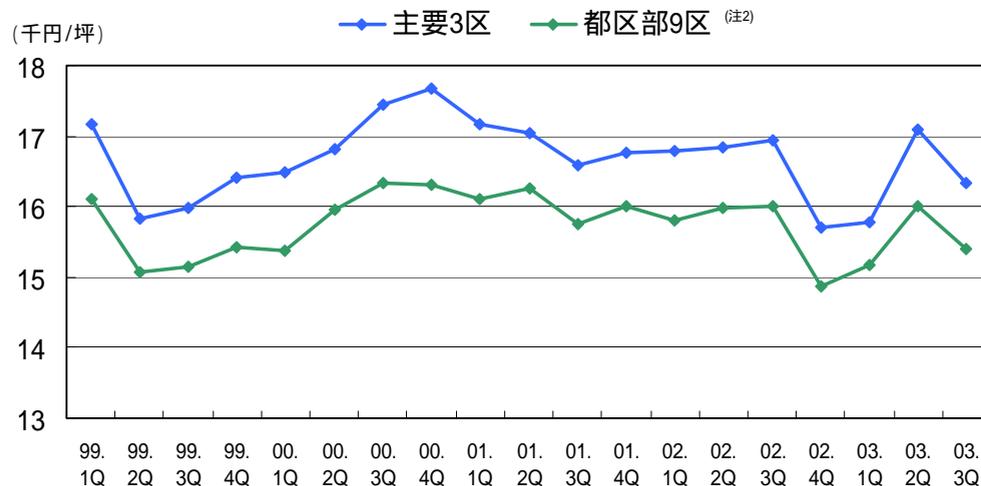
**稼働率(成約件数)と世帯数の増減には高い相関関係が認められる。投資エリアの分析・選定において、非常に重要な判断指標となる。**

都心5区  
区別成約率の推移



出所：アットホーム

高級賃貸住宅(注1)  
成約坪賃料の推移



(注1) 高級賃貸住宅とはケン・コーポレーションの管理物件のうち、月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上のもの。  
 (注2) 主要3区：港区、渋谷区、世田谷区  
 都区部9区：主要3区、千代田区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区  
 出所：ケン不動産投資顧問「KEN DATA PRESS」

## 物件取得検討状況

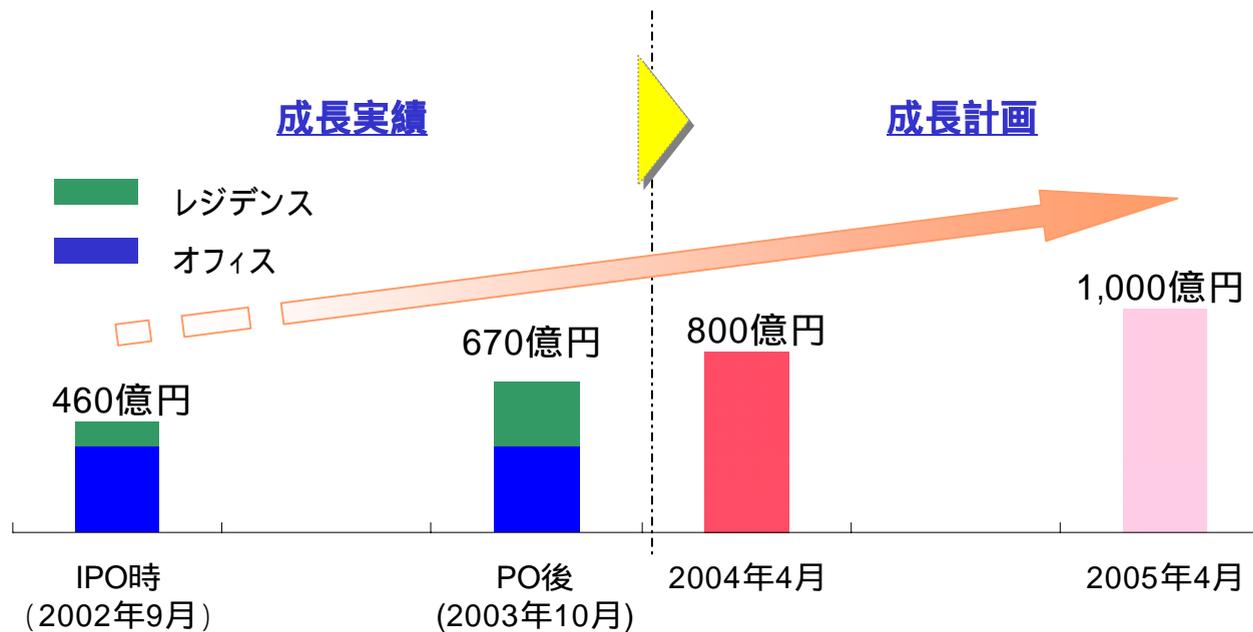
### 不動産タイプ別

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	計
オフィス	4	9	11	10	8	18	60
レジデンス	30	25	27	9	10	29	130
更地	0	1	0	0	0	1	2
TOTAL	34	35	38	19	18	48	192

### 情報ルート別

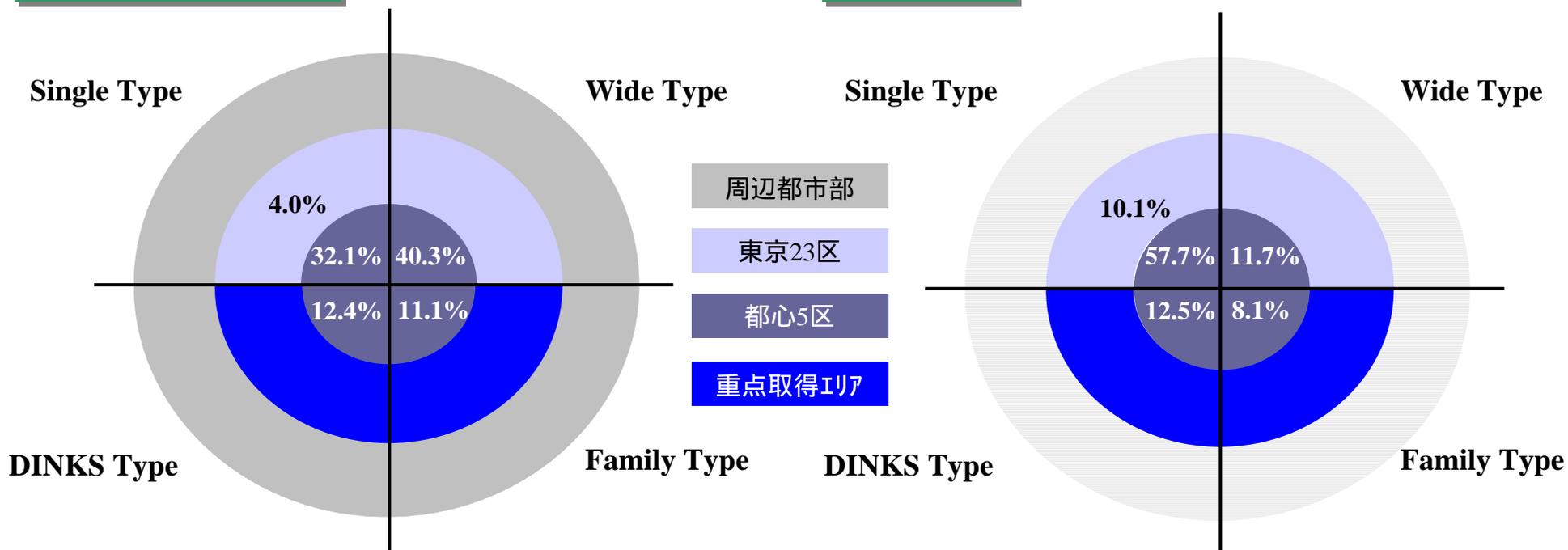
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	計
信託銀行	13	16	22	4	6	8	69
不動産	17	15	15	11	8	37	103
事業会社	4	4	1	4	4	3	20
TOTAL	34	35	38	19	18	48	192
うちスポンサー経由	19	19	14	8	7	15	82

## 成長イメージ



賃貸可能面積ベース

戸数ベース



周辺都市部では『分譲価格 > 収益価格』

外国人マンションのマーケットは限定的

都心部に近付くほど賃貸需要旺盛

東京23区(中でも都心5区の隣接)  
のDINKS・Familyの取得に注力

## 戦略的位置付け

### 最小コストで投資効率の最良化

#### Competitive Edge 競争上の優位性

- ▶レジデンスの企画・開発に於けるノウハウを駆使して開発・市場リスクを極小化
- ▶予測されるリスクを査定し、取得価格に反映させることで廉価購入を達成
- ▶スポンサーネットワークの活用による相対取引での情報収集

#### 得られるメリット

- A) 停止条件付売買契約により竣工・引渡時に資本投下  
借入コスト削減、投資効率の最大化
- B) 実際の取得より前倒しでリーシングを展開することにより、取得直前までに稼働率を上昇させておいて、即時、収益貢献につながる

## 取組みに関する留意点

全てのリスクは時間の長さと共に拡大し、不透明感も高めるため1年以内を目処とする





## プレミアステージ日本橋茅場町(竣工予定:2004年3月) における検証の結果

資産価格期待値 2,537百万円

VaR90% 2,414百万円

最大損失額 122百万円

リスクウエイト 4.83%

期待ショートフォール 38.2百万円

下方サイドの期待  
資産価格 2,499百万円  
(A)

VaR90%とは・・・  
マーケットリスクを90%排除すること

最大損失額は残りの10%のマーケットリ  
スクを完全に被った場合の損失額

計算回数3万回におけるシミュレーション  
結果に基づく、資産価格期待値からの平  
均損失額

平均的予想損失額を差し引いた資産価  
格

総賃貸可能戸数	135
最寄駅アクセス	東西線茅場町駅 徒歩3分
取得価格(百万円)	<b>2,430</b>
調査価額(百万円)	2,550
PM会社	長谷工ライブネット
取引形態	相対取引

➢ 調査価額とは、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行う事が困難なため、不動産の鑑定評価に関する法律に定める鑑定評価額とは異なるが、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたもの。

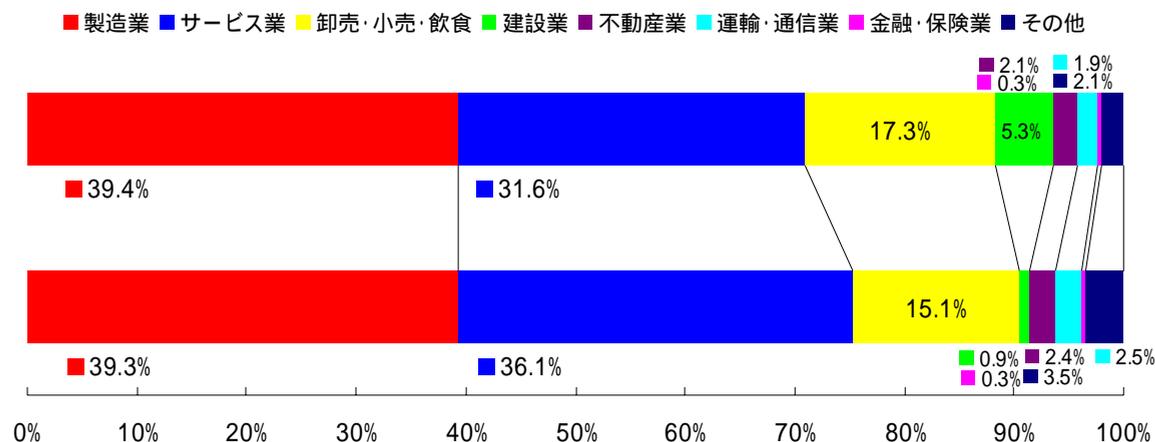
**平均的予想損失額分を最もありうる市場(資産価値の下落)リスクとして考えると、(A)より低価格で購入することにより、市場リスクを回避した価格で物件を購入できていると判断できる**

テナント名	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積/ 総賃貸面積 比率<%>	入居ビル
富士ゼロックス(株)	6,083.26	12.0%	K S P R & D棟
富士ゼロックス情報システム(株)	4,595.32	9.1%	KN渋谷3
エバラ食品工業(株)	2,904.73	5.7%	日総第3ビル
日立トリプルウィン(株)	2,244.72	4.4%	ランディック第2新橋ビル
(株)電通東日本	1,853.50	3.7%	ランディック第2新橋ビル
(株)スペースデザイン	1,728.98	3.4%	ビュロー紀尾井町
(株)ベネフィット・ワン	1,678.74	3.3%	高田馬場センタービル
エコラボ(株)	1,678.74	3.3%	高田馬場センタービル
中央商事(株)	1,304.40	2.6%	ランディック新橋ビル
(株)NEC情報システムズ	1,172.87	2.3%	K S P R & D棟

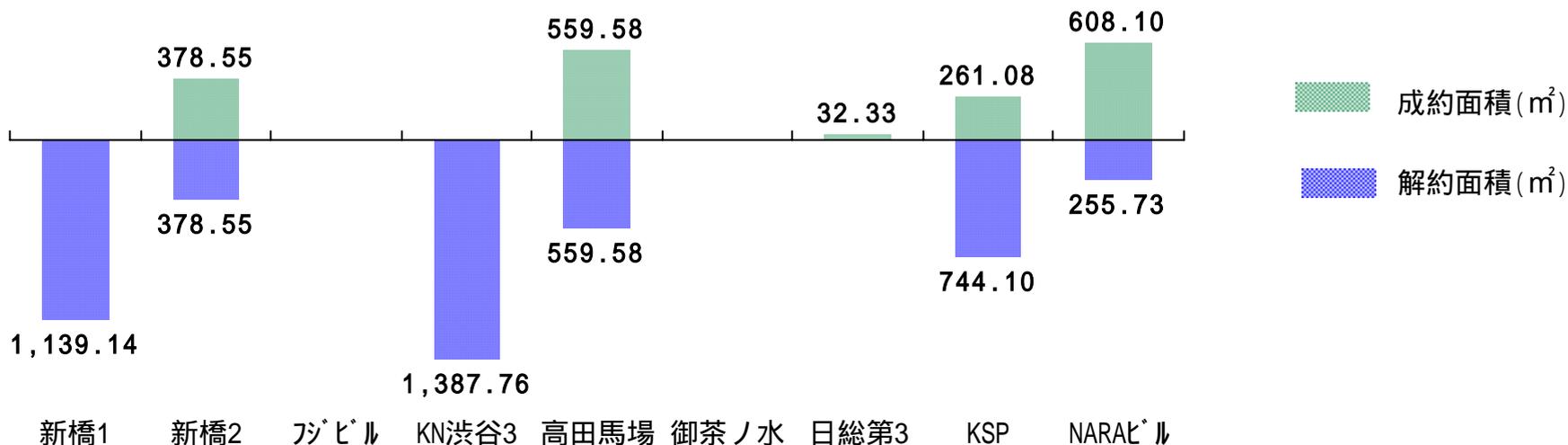
(注)各賃貸面積は持分賃貸ベースによる

2003年4月末

2003年10月末



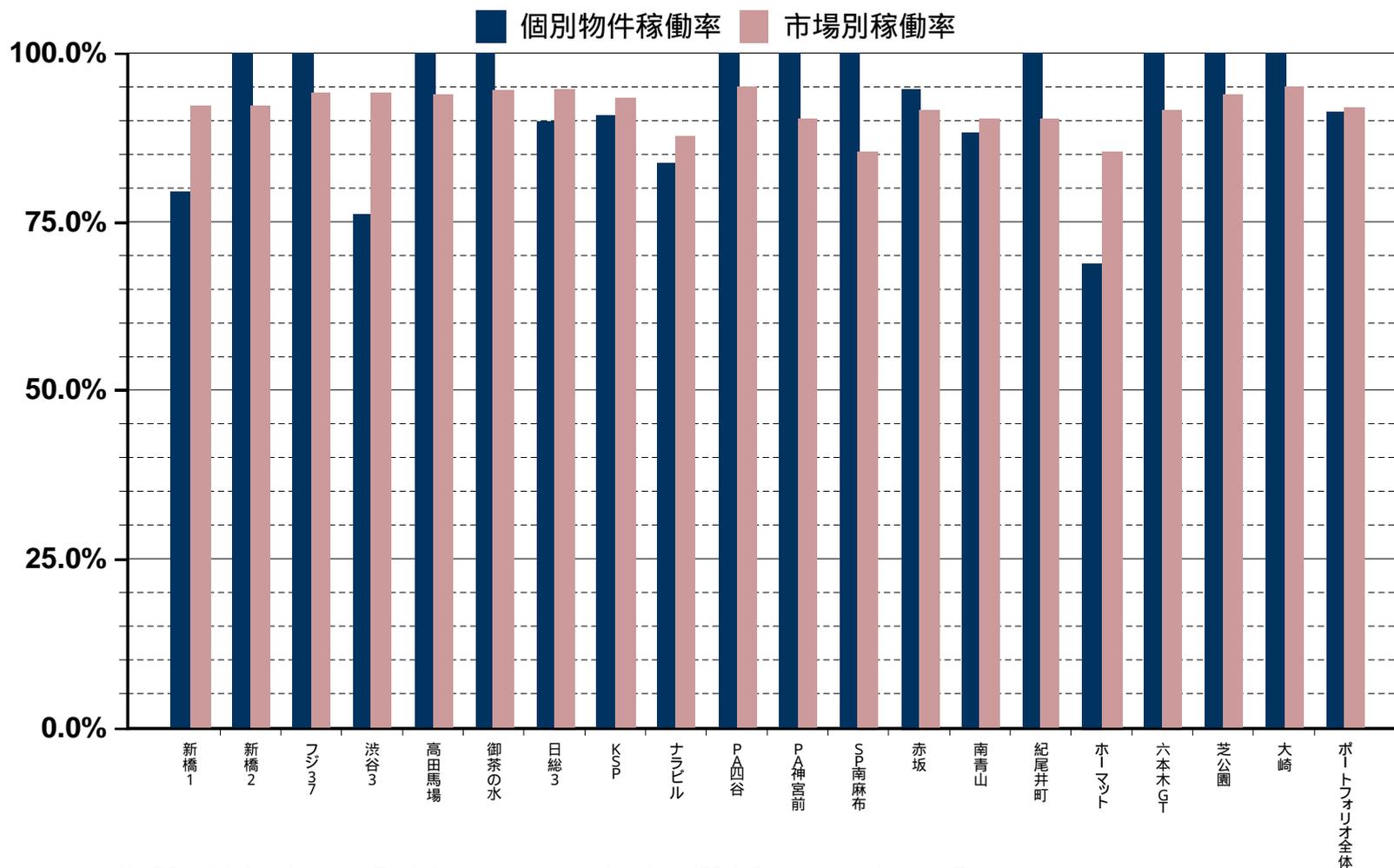
オフィスにおける成解約面積一覧



解約予告

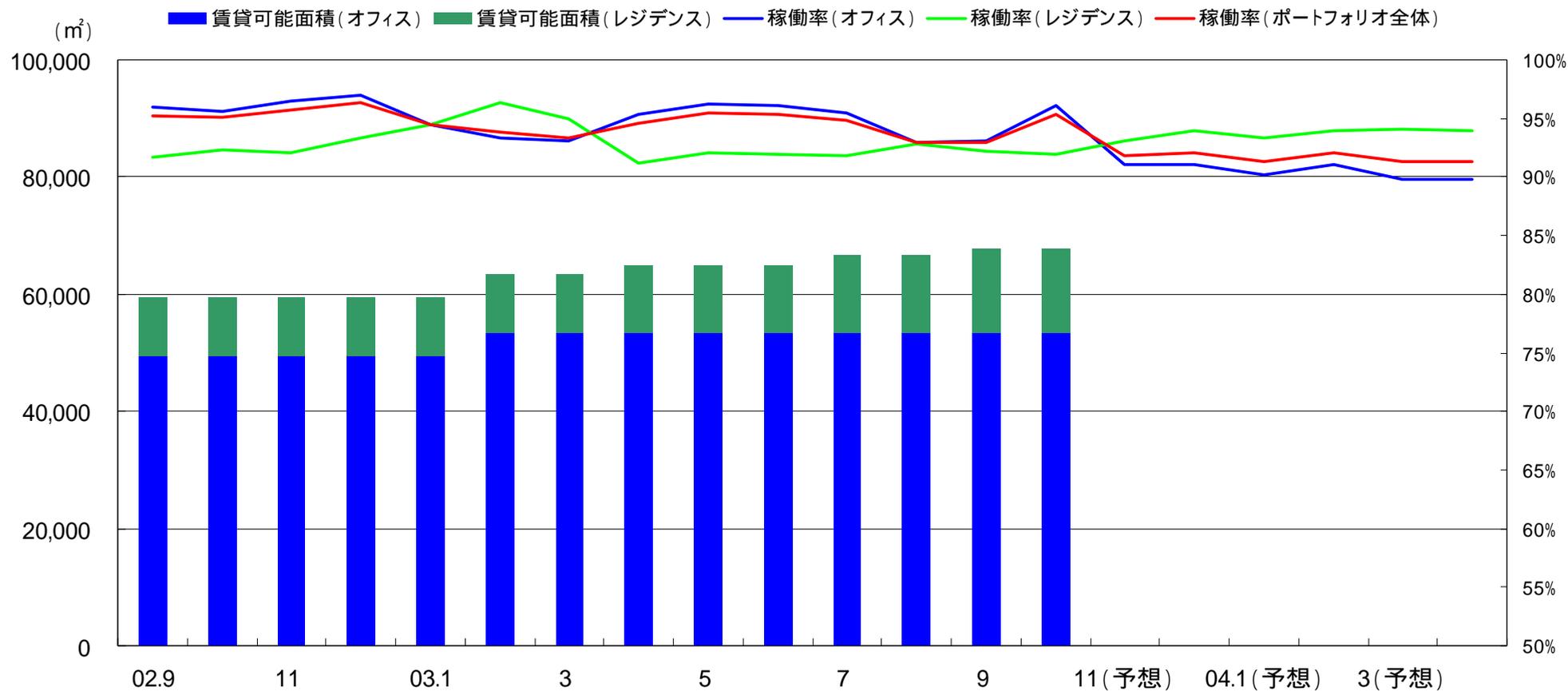
	現状稼働率	退去予定日	解約面積(m <sup>2</sup> )	占有率	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	退去後稼働率
フジビル37	100.0%	2004/2/28	254.28	13.3%	1,905.52	86.7%
		2004/5/10 <sup>*1</sup>	213.85	11.2%		75.4%
高田馬場	100.0%	2004/1/11	559.57	8.9%	6,302.81	91.1%
KSP	93.0%	2004/3/7	492.15	3.2%	15,168.55	89.8%
		2004/3/15	923.05	6.1%		83.7%
		2004/3月末	1,217.24	8.0%		75.6%
NARAビル	83.7%	2003/11/14	73.65	1.8%	4,049.99	81.9%

➤ 上記解約予告は\*1を除き、全て第3期の予想収益に反映されています。



(注) 個別物件稼働率は2003年10月の稼働率を表示をしています。また、市場別稼働率はオフィスは2003年9月末、レジデンスは2003年7月～9月の平均稼働率となっています。  
尚、ホームテ、六本木GT、芝公園及び大崎は2003年11月18日に取得しており第2期決算には反映されていませんが、参考までに掲載。

市場別稼働率に関するデータ出所  
オフィス: 生駒データサービスシステム  
レジデンス: KEN不動産投資顧問



## A. ポートフォリオの品質保持・向上

照明設備 - IPB御茶ノ水ビル、高田馬場センタービル

衛生設備 - NARA BUILDING 等

外壁清掃

実例 IPB御茶ノ水ビル



修繕前



修繕後

実例 ランディック第2新橋ビル



清掃前

清掃後

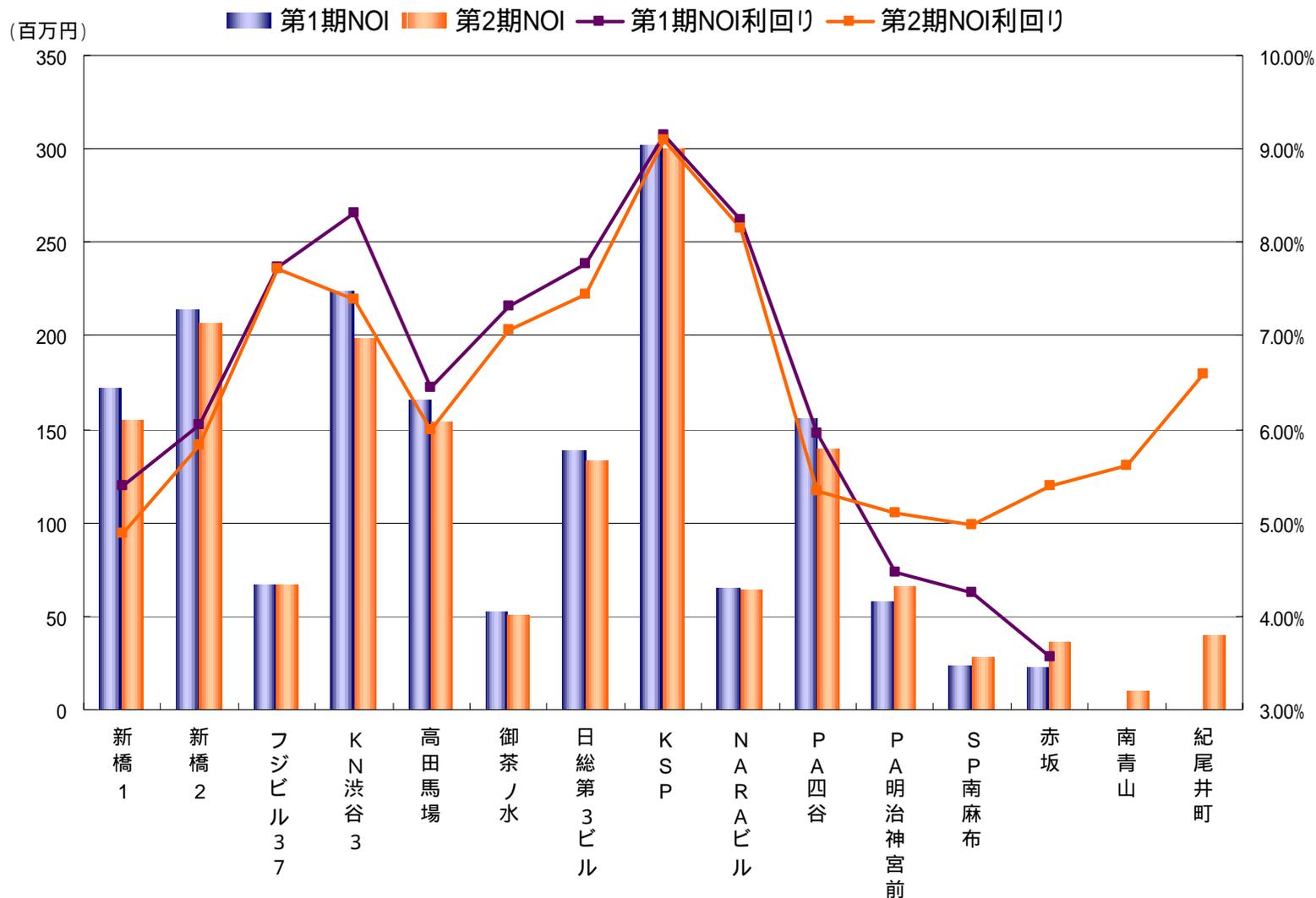
## B. 管理コスト削減の対応策

<詳しくはP.31をご参照下さい>

各物件における管理スペックの見直しを行い、管理レベルを損なわないように留意しながらコスト削減策を実施

各物件取得時以降2003年10月末までの動き

IPB御茶ノ水ビル	14.8%
ランディック新橋ビル	14.7%
ランディック第2新橋ビル	10.7%
KN渋谷3	10.1% 等

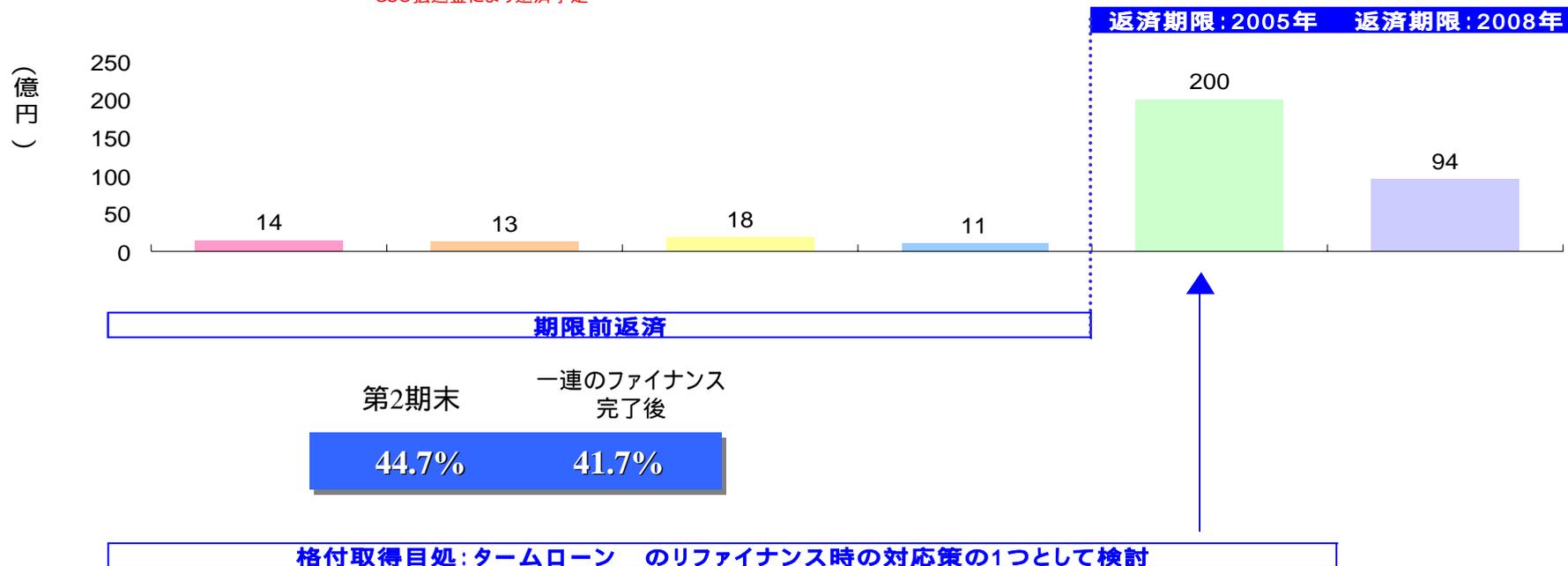


▶ 物件別の賃貸事業収支についての詳細はP.23～P.24ご参照。

借入状況

種別	短期借入金			長期借入金		
	極度ローン	極度ローン	極度ローン	タームローン2	タームローン1	タームローン1-S2
借入金額	1,400,000,000	1,300,000,000	1,800,000,000	1,100,000,000	20,000,000,000	9,400,000,000
借入時期	2003/2/26	2003/4/2	2003/7/1	2002/9/9	2002/9/9	2003/11/18
返済時期	2004/2/26	2004/4/2	2004/7/1	2005/9/9	2005/9/9	2008/11/18
借入期間	1年	1年	1年	3年	3年	5年
資金用途	NARAビル購入	キャビン赤坂購入	ビュロー紀尾井町購入	IPO追加購入	IPO時11物件購入	PO時4物件購入
借入先	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行 りそな銀行 住友信託銀行 住友生命保険	中央三井信託銀行 りそな銀行 UFJ銀行 あおぞら銀行

\*GSO払込金により返済予定



(単位:百万円)

科目	当期(第2期)		前期(第1期)		増減
	平成15年10月31日		平成15年4月30日		
	金額	比率	金額	比率	
<b>流動資産</b>	4,963	8.7%	6,203	11.1%	-1,239
現金及び預金	590	1.0%	979	1.8%	-388
信託現金及び信託預金	4,248	7.4%	4,289	7.7%	-41
その他の流動資産	125	0.2%	933	1.7%	-808
<b>固定資産</b>	52,225	91.3%	49,499	88.8%	2,726
有形固定資産	52,191	91.2%	49,456	88.7%	2,735
不動産	0	0.0%	0	0.0%	0
建物等	0	0.0%	0	0.0%	0
土地	0	0.0%	0	0.0%	0
信託不動産	52,191	91.2%	49,456	88.7%	2,735
建物等	19,586	34.2%	18,567	33.3%	1,019
土地	32,605	57.0%	30,889	55.4%	1,716
無形固定資産	5	0.0%	4	0.0%	1
その他の無形固定資産	5	0.0%	3	0.0%	1
投資その他の資産	28	0.1%	38	0.1%	-10
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
長期前払費用	18	0.0%	28	0.1%	-10
<b>繰延資産</b>	42	0.1%	48	0.1%	-6
創業費	42	0.1%	48	0.1%	-6
<b>資産の部合計</b>	57,232	100.0%	55,751	100.0%	1,481
<b>流動負債</b>	5,094	8.9%	3,267	5.9%	1,826
営業未払金	172	0.3%	190	0.3%	-18
未払費用	50	0.1%	42	0.1%	8
短期借入金	4,500	7.9%	2,700	4.8%	1,800
前受金	313	0.6%	315	0.6%	-2
その他の流動負債	58	0.1%	18	0.0%	39
<b>固定負債</b>	23,865	41.7%	23,913	42.9%	-48
信託預り敷金保証金	2,765	4.8%	2,813	5.1%	-48
長期借入金	21,100	36.9%	21,100	37.9%	0
<b>負債の部合計</b>	28,959	50.6%	27,181	48.8%	1,778
<b>出資総額</b>	27,387	47.9%	27,387	49.1%	0
剰余金	885	0.0%	1,182	2.1%	-297
<b>出資の部合計</b>	28,272	49.4%	28,569	51.3%	-297
<b>負債・出資の部合計</b>	57,232	100.0%	55,751	100.0%	1,481

(単位:百万円)

	当期	前期	増減
現金及び預金			
投資法人名義預金	590	979	-389
うち預り敷金相当額	0	0	0
その他	590	979	-389
信託銀行名義預金	4,248	4,289	-41
うち預り敷金相当額	2,765	2,813	-48
その他	1,483	1,476	7

	当期	前期	増減
その他の流動資産			
未収消費税	0	845	-845
その他	125	88	37

	前期末		当期		増減
	帳簿価格	増減額	償却額	簿価	
<b>固定資産</b>					
有形固定資産	49,456	3,121	386	52,191	
不動産	0	0	0	0	
信託不動産	49,456	3,121	386	52,191	
建物等	18,567	1,405	386	19,586	
土地	30,889	1,716	-	32,605	
投資等		当期	前期		
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		28	38	-10	
長期前払費用(借入金のアップフロントフィー未経過分)		18	28	-10	

	当期末	前期末	増減	
<b>借入金</b>				
有利子負債残高	25,600	23,800	1,800	
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	44.7%	42.7%	2.0%
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	82.4%	88.7%	-6.3%
有利子負債比率	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$	48.3%	46.5%	1.8%

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

## 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第2期) 2003/5/1 ~ 2003/10/31		前期(第1期) 2002/5/2 ~ 2003/4/30		増減			
	金額	比率	金額	6ヶ月換算 比率	金額	前期比		
貸貨事業収入	貸貨事業収入	2,032	84.8%	2,492	1,976	87.2%	-459	-18.4%
	賃料	1,620	67.6%	1,985	1,574	69.5%	-364	-18.4%
	共益費	412	17.2%	506	402	17.7%	-94	-18.7%
	その他の貸貨事業収入	365	15.2%	366	290	12.8%	0	-0.2%
	駐車場使用料	66	2.8%	79	63	2.8%	-12	-16.0%
	施設使用料	20	0.8%	24	19	0.9%	-4	-17.9%
	付帯収益	234	9.8%	245	194	8.6%	-10	-4.5%
	解約違約金	5	0.2%	0	0	0.0%	4	864.8%
	その他雑収入	38	1.6%	15	12	0.6%	22	144.8%
	貸貨事業収入合計	2,398	100.0%	2,858	2,267	100.0%	-460	-16.1%
貸貨事業費用	公租公課	124	5.2%	25	20	0.9%	98	386.7%
	諸経費	615	25.7%	683	541	23.9%	-67	-9.9%
	外注委託費	267	11.1%	340	269	11.9%	-73	-21.5%
	水道光熱費	223	9.3%	241	191	8.4%	-17	-7.2%
	損害保険料	10	0.4%	12	10	0.5%	-2	-21.2%
	修繕費	82	3.5%	50	40	1.8%	32	64.3%
	信託報酬	22	0.9%	25	20	0.9%	-3	-14.2%
	その他貸貨事業費用	9	0.4%	12	10	0.4%	-2	-23.5%
	減価償却費	386	16.1%	469	372	16.4%	-83	-17.8%
	貸貨事業費用合計	1,126	47.0%	1,178	934	41.2%	-51	-4.4%
貸貨事業損益	1,271	53.0%	1,680	1,332	58.8%	-408	-24.3%	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,658	69.1%	2,150	1,705	75.2%	-492	-22.9%	
営業外損益	資産運用報酬	93	3.9%	115	91	4.0%	-22	-19.2%
	役員報酬	9	0.4%	18	14	0.6%	-9	-50.0%
	資産保管委託報酬	5	0.2%	6	5	0.2%	-1	-19.5%
	一般事務委託報酬	37	1.6%	50	39	1.8%	-12	-25.0%
	会計監査人報酬	4	0.2%	3	3	0.1%	0	22.2%
	その他の費用	41	1.7%	44	35	1.6%	-3	-6.8%
	営業外収益	2	0.1%	0	0	0.0%	2	8603.0%
	営業外費用	196	8.2%	257	204	9.0%	-61	-23.7%
経常損益	支払利息	166	7.0%	163	129	5.7%	3	2.2%
	新投資口発行費	23	1.0%	7	6	0.3%	15	205.7%
	投資口公開関連費用	0	0.0%	74	58	2.6%	-74	-100.0%
	創業費償却	6	0.3%	12	9	0.4%	-6	-50.0%
	経常利益	886	37.0%	1,184	939	41.4%	-297	-25.2%
	税引前当期利益	886	37.0%	1,184	939	41.4%	-297	-25.2%
	法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	2	2	0.1%	-1	-70.2%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0	0.0%	0	-134.9%	
当期純利益	885	36.9%	1,182	937	41.4%	-297	-25.1%	
前期繰越利益	0	0.0%	0	0	0.0%	0	-	
当期末処分利益	885	36.9%	1,182	937	41.4%	-297	-25.1%	

## 金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第2期) 2003/5/1 ~ 2003/10/31		前期(第1期) 2002/5/2 ~ 2003/4/30	
	金額	比率	金額	比率
当期末処分利益	885,621,134円		1,182,688,831円	
分配金の額	885,594,600円		1,182,654,000円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	14,909円		19,910円	
次期繰越利益	26,534円		34,831円	

前期の実質運用期間は233日間の為、当期決算は、前期比減収減益ですが、前期の6ヶ月換算との対比では増収減益となりました。

## &lt;貸貨事業収入&gt;

■ 前期の6ヶ月換算との対比では、運用開始時から保有している11物件だけでは28百万円の減収となるものの、前期の半ばに購入したキャビンアリーナ赤坂、NARA BUILDINGの通期での寄与に加え当期にビュロー紀尾井町、キャビンアリーナ南青山(2棟合計の取得価格:2,910百万円)を取得したこと、131百万円の増収となりました。

■ その他雑収入の増加はテナント退去に伴う原状回復工事費相当額の収入で貸貨事業費用の修繕費との両建てで表示されています。

## &lt;貸貨事業費用&gt;

■ 前期運用開始時に購入した11物件の固定資産税、都市計画税が費用化しました。

■ 当期の修繕費は、高田馬場センタービルの空調設備補修、ランディック第2新橋ビルの外壁補修等を含め82百万円となりました。また、その他にランディック第2新橋ビルの空調機能補強、IPB御茶ノ水ビルのエントランス改修工事を中心に59百万円の資本的支出を行い、併せて142百万円の工事を実施しました。

## &lt;貸貨事業費用&gt;

■ 前期の投資口公開関連費用は東京証券取引所への上場に伴う特殊要因です。

■ 当期の終了後に払込を受けた追加発行に要した費用(総額:53百万円)のうち23百万円を当期に新投資口発行費として費用化しました。

- ▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。
- ▶ 前期(第1期)の6ヶ月換算値については、当期(第2期)との対比を考慮して184日間にて算出。

(単位:百万円)

項目	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			
	第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期	
	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-
賃貸事業収入	276	219	193	-25	332	264	262	-1	100	79	78	0	328	260	227	-33	275	218	210	-8
賃料	226	179	151	-27	269	213	212	-1	83	65	64	0	274	217	189	-27	202	160	152	-7
共益費	49	39	41	1	63	50	50	0	17	14	13	0	54	42	37	-5	73	58	57	0
その他賃貸事業収入	30	24	47	23	23	18	19	1	15	12	12	0	41	32	50	17	44	35	43	7
賃貸事業収入合計	306	243	240	-23	356	282	282	0	116	92	90	-1	369	293	277	-15	320	254	253	0
公租公課	0	23	23	0	0	17	17	0	0	5	5	0	0	16	16	0	0	25	25	0
諸経費	59	47	61	13	64	51	58	7	23	18	17	-1	66	52	61	9	79	62	73	11
外注委託費	28	22	19	-3	27	22	21	0	10	7	7	0	29	23	21	-2	47	37	33	-4
水道光熱費	18	15	18	3	24	19	21	2	6	5	5	0	24	19	22	2	24	19	26	6
損害保険料	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	0
修繕費	6	5	19	14	6	5	10	5	4	3	2	-1	5	4	14	9	2	1	10	8
信託報酬	3	3	3	0	4	3	3	0	1	0	0	0	3	2	2	0	3	2	2	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	29	23	22	-1	37	29	28	-1	19	15	14	0	41	33	31	-1	65	52	49	-2
賃貸事業費用合計	89	94	107	12	101	97	103	5	43	40	38	-1	107	101	109	7	145	140	148	8
賃貸事業損益	217	148	133	-15	254	184	178	-5	73	51	52	0	261	191	167	-23	175	114	104	-9
償却前利益 (NOI) -	247	172	155	-16	291	214	207	-7	92	67	67	0	303	224	199	-24	241	166	154	-11
購入価格 -	6,341				7,045				1,727				5,348				5,118			
Cap-rate ( / )	5.39%		4.88%		6.04%		5.83%		7.73%		7.72%		8.32%		7.39%		6.45%		5.99%	
項目	IPB御茶ノ水ビル				日総第3ビル				かながわサイエンスパークR&D棟				NARA BUILDING				オフィス合計			
	第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期		第1期		第2期	
	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-	実績	6ヶ月-
賃貸事業収入	80	63	62	-1	173	137	140	2	543	430	416	-14	25	73	72	0	2,132	1,743	1,660	-80
賃料	66	52	51	0	137	108	110	1	352	279	267	-12	18	53	50	-2	1,627	1,326	1,246	-75
共益費	14	11	11	0	36	28	29	0	190	151	149	-2	6	20	22	1	502	413	409	-5
その他賃貸事業収入	9	7	8	0	56	44	46	1	112	89	98	9	4	12	15	3	334	273	338	61
賃貸事業収入合計	90	71	71	0	229	182	186	4	655	519	515	-4	29	85	88	2	2,470	2,021	2,002	-16
公租公課	0	4	4	0	5	5	5	0	19	19	19	0	0	0	0	0	24	114	114	0
諸経費	16	13	14	1	46	36	47	10	249	197	194	-2	6	19	23	3	608	495	548	51
外注委託費	8	6	7	0	27	22	22	0	110	87	85	-1	4	12	9	-2	290	238	224	-12
水道光熱費	5	4	5	0	13	11	13	2	116	92	99	6	1	4	7	2	231	188	216	23
損害保険料	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	6	5	2	0
修繕費	1	0	1	0	1	0	9	8	16	12	5	-7	0	0	4	4	41	30	74	40
信託報酬	0	0	0	0	1	1	1	0	3	3	3	0	0	0	0	0	18	14	14	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	16	12	12	0	30	24	23	-1	137	109	103	-5	12	36	25	-10	386	333	307	-21
賃貸事業費用合計	32	30	31	0	83	67	76	9	406	326	318	-8	19	56	48	-7	1,025	951	978	25
賃貸事業損益	57	40	39	-1	146	114	110	-4	249	193	196	3	10	29	39	10	1,442	1,064	1,018	-44
償却前利益 (NOI) -	73	53	51	-1	177	139	133	-5	386	302	300	-1	22	65	64	0	1,832	1,402	1,330	-65
購入価格 -	1,456				3,558				6,556				1,580				38,729			
Cap-rate ( / )	7.32%		7.06%		7.77%		7.45%		9.16%		9.10%		8.24%		8.14%		7.18%		6.85%	

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

▶ 各物件の収益性比較の為に第1期の6ヶ月換算においては期間184日間に算出。また、公租公課については第2期の支払額と同額と見做し修正。

(単位:百万円)

項目	パークアクシス四谷ステージ				パークアクシス明治神宮前				サンバレス南麻布				キャビンアリーナ赤坂				キャビンアリーナ南青山			
	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減
	実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-	
賃貸事業収入	220	174	162	-12	84	66	72	5	46	36	40	3	4	31	40	9			11	11
賃料	220	174	162	-12	84	66	72	5	46	36	40	3	4	31	40	9			11	11
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0
その他賃貸事業収入	15	12	11	0	8	7	5	-1	3	2	1	-1	0	0	3	2			1	1
賃貸事業収入合計	235	187	174	-12	93	74	77	3	49	39	41	2	4	31	43	12			12	12
公租公課	0	2	2	0	0	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0			0	0
諸経費	36	28	31	3	18	14	9	-4	15	12	10	-1	1	7	7	0			2	2
外注委託費	26	20	20	0	10	8	5	-2	7	6	5	-1	0	6	5	0			2	2
水道光熱費	1	0	0	0	1	1	2	0	1	1	1	0	0	0	0	0			0	0
損害保険料	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0
修繕費	1	1	2	1	0	0	0	0	3	2	2	0	0	0	0	0			0	0
信託報酬	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0
その他	4	3	5	2	4	3	1	-2	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0
減価償却費	48	38	36	-2	12	9	8	0	16	13	12	0	1	8	7	-1			2	2
賃貸事業費用合計	84	68	70	1	30	24	19	-5	32	28	25	-2	2	16	15	-1			5	5
賃貸事業損益	151	118	104	-13	63	49	57	8	17	11	16	4	2	15	28	13			7	7
償却前利益 (NOI) -	199	156	140	-15	75	58	66	8	34	24	28	4	3	23	36	12			10	10
購入価格-	5,208				2,604				1,150				1,330				1,070			
Cap-rate( / )	5.95%		5.35%		4.47%		5.10%		4.25%		4.97%		3.57%		5.40%		-		5.61%	
項目	ビュロー紀尾井町				レジデンス合計															
	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減	第1期		第2期	増減
	実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-		実績	6ヶ月-	実績-	
賃貸事業収入			41	41	354	307	366	57												
賃料			41	41	354	307	366	57												
共益費			0	0	0	0	0	0												
その他賃貸事業収入			0	0	26	21	21	1												
賃貸事業収入合計			41	41	381	331	388	58												
公租公課			0	0	0	5	5	0												
諸経費			0	0	70	61	59	0												
外注委託費			0	0	43	40	37	-1												
水道光熱費			0	0	3	2	3	0												
損害保険料			0	0	1	1	0	0												
修繕費			0	0	4	3	4	1												
信託報酬			0	0	1	1	1	0												
その他			0	0	8	6	6	0												
減価償却費			7	7	77	68	72	6												
賃貸事業費用合計			8	8	148	136	142	6												
賃貸事業損益			33	33	233	193	245	52												
償却前利益 (NOI) -			40	40	311	261	320	59												
購入価格-	1,840				13,202															
Cap-rate( / )	-		6.60%		5.06%		4.81%													

➤ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

➤ 各物件の収益性比較の為に第1期の6ヶ月換算においては期間184日間にて算出。また、公租公課については第2期の支払額と同額と見做し修正。

(単位:百万円)

科目	第3期予想 2003/11/1 ~ 2004/4/30				第2期実績 2003/5/1 ~ 2003/10/31			増減	
	第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	第3期以降 取得5物件	20物件 合計	第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	15物件 合計		
営業損益	賃貸事業収入	1,902	98	403	2,404	1,979	52	2,032	372
	賃料	1,511	98	403	2,012	1,567	52	1,620	392
	共益費	391	0	0	391	412	0	412	-21
	その他の賃貸事業収入	301	0	16	319	363	1	365	-46
	駐車場使用料	0	0	0	0	66	0	66	-66
	施設使用料	0	0	0	0	20	0	20	-20
	付帯収益	0	0	0	0	234	0	234	-234
	解約違約金	0	0	0	0	5	0	5	-5
	その他雑収入	0	0	0	0	37	1	38	-38
	賃貸事業収入合計	2,204	99	419	2,723	2,343	54	2,398	325
公租公課	180	0	0	180	124	0	124	56	
諸経費	591	10	91	693	612	3	615	78	
外注委託費	282	4	47	335	264	2	267	68	
水道光熱費	193	0	4	198	223	0	223	-25	
損害保険料	10	0	2	14	9	0	10	4	
修繕費	57	0	8	66	82	0	82	-16	
信託報酬	21	1	6	29	21	0	22	7	
その他賃貸事業費用	26	1	21	50	9	0	9	41	
減価償却費	379	19	93	492	376	10	386	106	
賃貸事業費用合計	1,151	30	185	1,367	1,113	13	1,126	241	
賃貸事業損益	1,052	69	234	1,356	1,230	40	1,271	85	
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,432	88	328	1,849	1,607	50	1,658	191	
資産運用報酬				102			93	9	
役員報酬				9			9	0	
資産保管委託報酬				7			5	2	
一般事務委託報酬				46			37	9	
会計監査人報酬				5			4	1	
その他の費用				64			41	23	
営業利益				1,119			1,080	39	
営業外収益				0			2	-2	
営業外費用				244			196	48	
支払利息				207			166	41	
新投資口発行費				30			23	7	
投資口公開関連費用				0			0	0	
創業費償却				6			6	0	
経常利益				875			886	-11	
税引前当期利益				875			886	-11	
法人税、住民税及び事業税				0			0	0	
法人税等調整額				0			0	0	
当期純利益				875			885	-10	

## &lt; 第3期予想の前提条件 &gt;

- 運用資産  
第2期末時点で保有している15物件、さる11月18日に取得した4物件(P.4ご参照)に加え、平成16年3月末に竣工、取得予定のプレミアステージ日本橋茅場町(P.13ご参照)の合計20物件とします。
- 稼働率  
期中平均稼働率は、オフィス:90.5%、レジデンス:93.7%、ポートフォリオ全体:91.7%と見込んでいます。  
軟調な不動産市況を背景として、第1期に取得したオフィスの稼働率が第2期の途中より若干苦戦しており、第3期もこの傾向は続くものと考え保守的な予測を立てています。
- 公租公課  
神奈川県所在の3物件については公租公課の年間4度の分納のうち3度が第3期に集中するため、第2期と比べ数値が大きくなっています。
- 新投資口の追加発行  
さる10月20日(第2期中)に発行決議を行い11月14日と12月10日(いずれも第3期中)に発行を行った追加発行(第2章、P.3~P.5ご参照)の費用として300万円を見込んでいます。  
第2期は59,400口、第3期は79,400口を前提としており、その他には新たな新投資口の追加発行は見込んでいません。

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。

(単位:百万円)

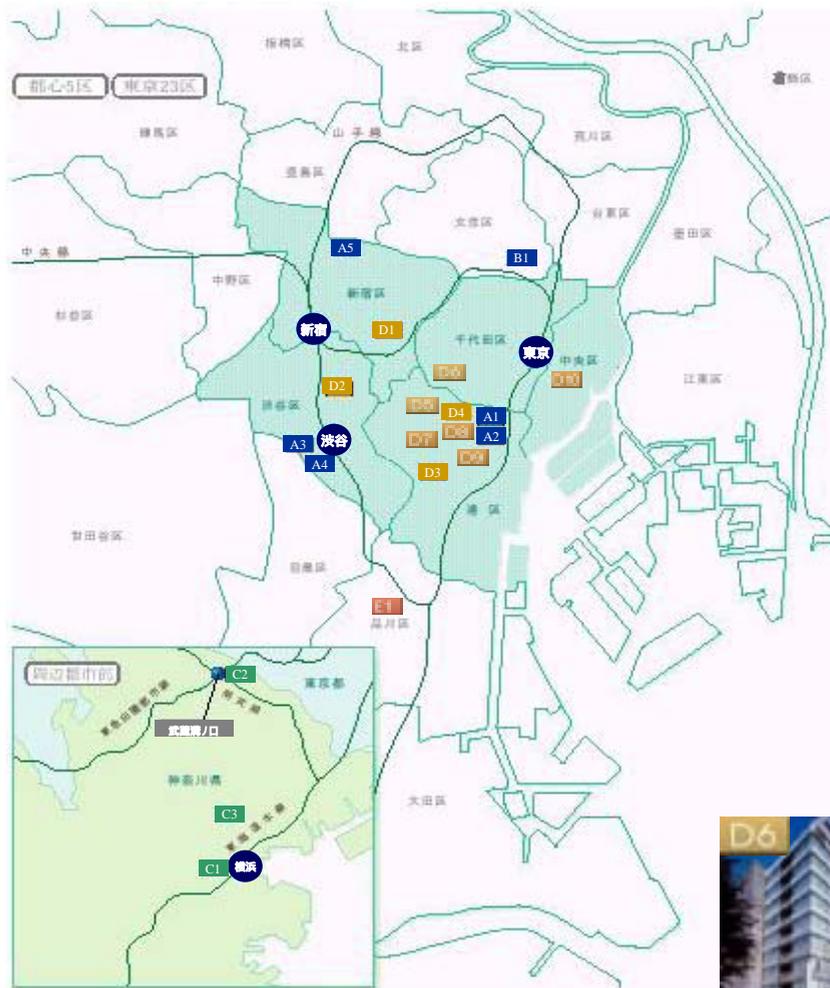
項 目	当期(第2期)	前期(第1期)
	2003/5/1 ~ 2003/10/30	2002/5/2 ~ 2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	886	1,184
減価償却費	387	470
その他	840	-444
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	-3,121	-49,926
信託預り敷金保証金の収入	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	-193	-14
差入敷金保証金の支出	0	-10
その他	-2	-4
投資活動によるキャッシュ・フロー	-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	1,800	2,700
長期借入金の借入による収入	0	21,100
投資口の発行による収入	0	27,387
配当金の支払額	-1,172	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	-430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	5,269	0
6. 現金及び現金同等物の期末残高	4,838	5,269

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。

項目	当期(第2期)	前期(第1期)	
	2003/5/1	2002/5/2	
	2003/10/31	2003/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.6%	2.1%
	年換算 (注12)	3.1%	3.3%
	自己資本当期純利益率 (注2)	3.1%	4.1%
	年換算 (注12)	6.2%	6.5%
	自己資本比率(期末) (注3)	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率(期末) (注4)	44.7%	42.7%
	固定長期適合率(期末) (注5)	100.2%	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期利益	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息	166百万円	163百万円
	賃貸NOI (注7)	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り (注8)	6.3%	6.9%
	賃貸NCF (注9)	1,598百万円	2,092百万円
	当期減価償却費	386百万円	469百万円
当期資本的支出額	59百万円	58百万円	
年換算NCF利回り (注10)	6.1%	6.7%	
参考情報	投資物件数(期末)	15	13
	テナント数(期末)	330	282
	総賃貸可能面積(期末)	67,803.99m <sup>2</sup>	64,900.91m <sup>2</sup>
	稼働率		
	期中平均	93.9%	94.8%
	期末時点	92.1%	94.6%
	開示評価額(鑑定価格)	51,790百万円	49,620百万円
	発行済投資口数(期末)	59,400口	59,400口
	出資総額(期末)	27,387百万円	27,387百万円
	純資産額(期末)	28,272百万円	28,569百万円
1口当たり純資産額 (注11)	475,973円	480,975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 / 支払利息  
(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額  
(注8) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格  
(注9) 賃貸NOI - 資本的支出  
(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格  
(注11) 期末純資産額 / 期末発行済投資口数  
(注12) 第1期の運用日数については上場日から終期までの233日により年換算を算出

▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。



A1  
ランドィック新橋ビル  
(港区)



A2  
ランドィック第2新橋ビル  
(港区)



A3  
フジビル37  
(渋谷区)



A4  
KN渋谷3  
(渋谷区)



A5  
高田馬場センタービル  
(新宿区)



B1  
IPB御茶ノ水ビル  
(文京区)



C1  
日総第3ビル  
(横浜市)



C2  
かながわサイエンス  
パークR&D棟  
(川崎市)



C3  
NARA BUILDING  
(横浜市)



D1  
パークアクシス  
四谷ステーション  
(新宿区)



D2  
パークアクシス  
明治神宮前  
(渋谷区)



D3  
サンハイス南麻布  
(港区)



D4  
キャビンアリーナ赤坂  
(港区)



D5  
キャビンアリーナ南青山  
(港区)



D6  
ビュロー紀尾井町  
(千代田区)



D7  
ホームウッドビル  
(港区)



D8  
六本木グリーンテラス  
(港区)



D9  
ビーサイト芝公園  
(港区)



E1  
ビーサイト大崎  
(品川区)



D10  
プレミアステージ茅場町  
(中央区)

		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数	建築時期	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得年月	PML値	PM会社	
オフィス	都心 5区	ランディック新橋ビル (港区西新橋)	1,003.27	6,914.84	5,593.24	79.6	8	1982年6月	6,341	9.4	2002年9月	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 (港区西新橋)	1,400.74	8,332.65	6,962.30	100.0	7	1978年12月	7,045	10.5	2002年9月	12.8	アール・イー・アセット・マネジメント
		フジビル37 (渋谷区道玄坂)	435.26	2,721.71	1,905.52	100.0	8	1991年6月	1,727	2.6	2002年9月	5.5	アール・イー・アセット・マネジメント
		KN渋谷3 (渋谷区桜丘)	2,327.60	7,737.27	5,824.31	76.2	1	1993年2月	5,348	7.9	2002年9月	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 (新宿区高田馬場)	1,556.29	9,906.83	6,302.81	100.0	7	1992年5月	5,118	7.6	2002年9月	2	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
	東京 23区	IPB御茶ノ水ビル (文京区本郷)	460.41	2,314.89	2,178.65	100.0	6	1992年3月	1,456	2.2	2002年9月	8.7	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
	周辺 都市部	日総第3ビル (横浜市西区北幸)	1,440.14	7,562.90	5,507.96	89.8	7	1986年4月	3,558	5.3	2002年9月	10.2	ケネディ・ウィルソン・ジャパン
		かながわサイエンスパーク (川崎市高津区坂戸)	55,362.76	83,500.67	15,168.55	90.8	40	1989年7月	6,556	9.7	2002年9月	10.4	ケイエスビー・コミュニティ
		NARA BUILDING (横浜市港北区新横浜)	700.59	5,356.99	4,049.99	83.7	12	1992年3月	1,580	2.3	2003年2月	10.1	三幸エステート
	オフィス小計		64,687.06	134,348.75	53,493.33	90.4	96		38,729	57.5			
レジデンス	都心 5区	パークアクセス四谷ステージ (新宿区四谷)	1,255.28	8,158.30	6,732.18	100.0	127/127	2001年11月	5,208	7.7	2002年9月	7.4	三井不動産住宅リース
		パークアクセス明治神宮前 (渋谷区神宮前)	771.73	1,913.18	1,706.94	100.0	29/29	2002年3月	2,604	3.9	2002年9月	9.9	三井不動産住宅リース
		サンパレス南麻布 (港区南麻布)	677.02	2,227.37	1,577.42	100.0	13/13	1989年11月	1,150	1.7	2002年9月	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 (港区赤坂)	353.37	1,793.32	1,378.02	94.7	31/32	2002年11月	1,330	2.0	2003年4月	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 (港区南青山)	210.52	1,399.33	1,187.12	88.2	33/37	2003年2月	1,070	1.6	2003年9月	11.2	アール・イー・アセット・マネジメント
		ピュロー紀尾井町 (千代田区平河町)	306.73	2,008.55	1,728.98	100.0	1	2002年11月	1,840	2.7	2003年7月	11.6	-
		ホームウッドビル (港区西麻布)	2,983.96	8,269.98	5,801.66	68.7	20/28	1988年8月	5,090	7.6	2003年11月	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 (港区六本木)	2,276.48	8,332.22	5,748.89	100.0	33/33	2002年10月	4,678	6.9	2003年11月	10.3	三井不動産住宅リース
		ビーサイト芝公園 (港区芝)	344.59	2,548.44	2,312.75	100.0	1	2003年2月	2,181	3.2	2003年11月	11.5	-
		プレミアステージ日本橋茅場町 (中央区日本橋茅場町)	479.93	4,664.13	3,455.68	-	-	2004年3月 (予定)	2,430	3.6	2004年3月 (予定)	NA	長谷工ライブネット
	東京 23区	ビーサイト大崎 (品川区大崎)	474.67	1,462.62	1,319.52	100.0	1	2002年12月	1,072	1.6	2003年11月	12.1	-
レジデンス小計		10,134.28	42,777.44	32,949.16	93.1%	289/302		28,653	42.5				
ポートフォリオ合計		74,821.34	177,126.19	86,442.49	91.4%	385		67,382	100.0		6.5		

- ▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。
- ▶ 稼働率とテナント数については、第2期末時点(平成15年10月31日)時点の数値を記載。

(単位:百万円)

タイプ	エリア	物件名	取得価格	比率	取得時 評価額	比率	第1期末 評価額	比率	第2期末 評価額	比率
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	9.4%	6,450	9.4%	6,390	12.9%	6,230	12.0%
		ランディック第2新橋ビル	7,045	10.5%	7,050	10.2%	7,000	14.1%	6,830	13.2%
		フジビル37	1,727	2.6%	1,740	2.5%	1,740	3.5%	1,750	3.4%
		KN渋谷3	5,348	7.9%	5,980	8.7%	6,040	12.2%	5,840	11.3%
		高田馬場センタービル	5,118	7.6%	5,100	7.4%	5,100	10.3%	5,170	10.0%
		小計	25,579	38.0%	26,320	38.2%	26,270	52.9%	25,820	49.9%
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	2.2%	1,450	2.1%	1,440	2.9%	1,440	2.8%
		小計	1,456	2.2%	1,450	2.1%	1,440	2.9%	1,440	2.8%
	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	5.3%	3,570	5.2%	3,520	7.1%	3,500	6.8%
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	9.7%	6,670	9.7%	6,550	13.2%	6,440	12.4%
		NARA BUILDING	1,580	2.3%	1,620	2.4%	1,580	3.2%	1,560	3.0%
		小計	11,694	17.4%	11,860	17.2%	11,650	23.5%	11,500	22.2%
	オフィス合計			38,729	57.5%	39,630	57.5%	39,360	79.3%	38,760
レジデンス	都心5区	パークアクセス四谷ステージ	5,208	7.7%	5,220	7.6%	5,280	10.6%	5,180	10.0%
		パークアクセス明治神宮前	2,604	3.9%	2,600	3.8%	2,570	5.2%	2,570	5.0%
		サンパレス南麻布	1,150	1.7%	1,150	1.7%	1,050	2.1%	1,030	2.0%
		キャビンアリーナ赤坂	1,330	2.0%	1,360	2.0%	1,360	2.7%	1,350	2.6%
		キャビンアリーナ南青山	1,070	1.6%	1,080	1.6%			1,040	2.0%
		ビュロー紀尾井町	1,840	2.7%	1,860	2.7%			1,860	3.6%
		ホームウッドビル	5,090	7.6%	5,150	7.5%				0.0%
		六本木グリーンテラス	4,678	6.9%	5,070	7.4%				0.0%
		ビーサイト芝公園	2,181	3.2%	2,190	3.2%				0.0%
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	3.6%	2,550	3.7%				0.0%
	小計	27,581	40.9%	28,230	41.0%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	
	東京23区	ビーサイト大崎	1,072	1.6%	1,070	1.6%				0.0%
		小計	1,072	1.6%	1,070	1.6%	0	0.0%	0	0.0%
レジデンス合計			28,653	42.5%	29,300	42.5%	10,260	20.7%	13,030	25.2%
ポートフォリオ合計			67,382	100.0%	68,930	100.0%	49,620	100.0%	51,790	100.0%

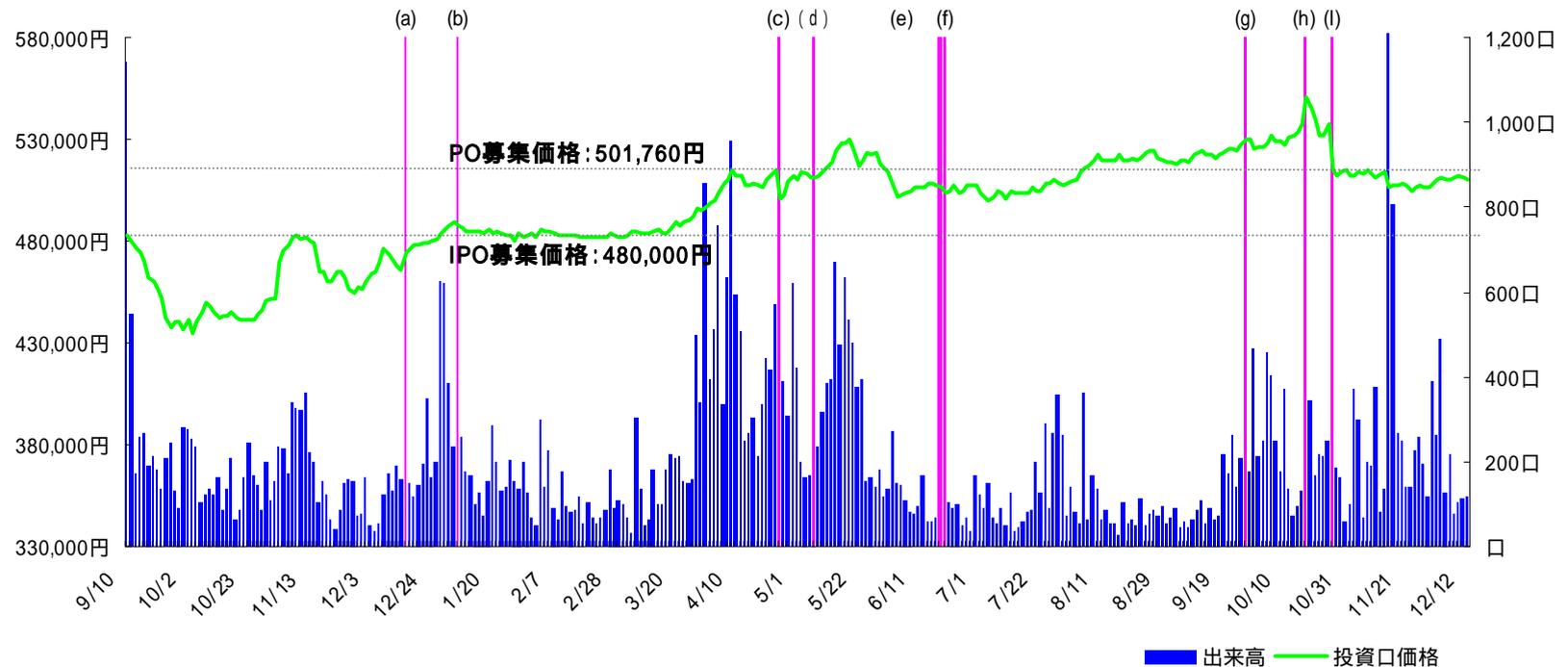
▶ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

物件名	当初建物管理 委託費 (月額)	坪単価 (対延べ床 面積)	削減後建物 管理委託費 (月額)	坪単価 (対延べ床 面積)	削減額 (月額)	削減割合 (%)	実施時期
ランディック新橋ビル	1,946,300	930	1,661,000	794	-285,300	-14.7%	一期初
ランディック第2新橋ビル	2,063,800	819	1,842,000	731	-221,800	-10.7%	一期初
フジビル37	866,359	1,052	844,000	1,025	-22,359	-2.6%	2003年1月
KN渋谷3	2,612,700	1,116	2,350,000	1,004	-262,700	-10.1%	2003年1月
高田馬場センタービル	3,800,000	1,268	3,400,000	1,135	-400,000	-10.5%	2期初
IPB御茶ノ水ビル	662,000	945	564,000	805	-98,000	-14.8%	一期途中
日総第3ビル	1,729,071	756	1,663,071	727	-66,000	-3.8%	一期途中
かながわサイエンスパーク	11,933,623	1,750	11,443,719	1,678	-489,904	-4.1%	2003年4月
NARA BUILDING	1,130,000	697	1,155,000	713	25,000	2.2%	2003年4月
<b>オフィス小計</b>	<b>26,743,853</b>	<b>1,205</b>	<b>24,922,790</b>	<b>1,123</b>	<b>-1,821,063</b>	<b>-6.8%</b>	
パークアクセス四谷ステージ	1,392,200	564	1,522,000	617	129,800	9.3%	
パークアクセス明治神宮前	362,000	626	392,900	679	30,900	8.5%	一期途中
サンパレス南麻布	428,200	636	428,200	636	0	0.0%	
キャビンアリーナ赤坂	326,000	601	326,000	601	0	0.0%	
キャビンアリーナ南青山	340,000	803	340,000	803	0	0.0%	
ビュロー紀尾井町							
<b>レジデンス小計</b>	<b>2,848,400</b>	<b>608</b>	<b>3,009,100</b>	<b>642</b>	<b>160,700</b>	<b>5.6%</b>	
<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>29,592,253</b>	<b>1,101</b>	<b>27,931,890</b>	<b>1,039</b>	<b>-1,660,363</b>	<b>-5.6%</b>	

\* 金額、比率ともに端数は四捨五入して表示。

2003年12月12日終値現在

投資口価格	510,000円
配当利回り	4.33%
高値	551,000円
安値	434,000円
対IPO募集価格	6.25%



(a)2002/12/14 政府与党が税制改正大綱を決定

(b)2003/1/7 キャビンアリーナ赤坂、NARA BUILDING IIの取得を発表

(c)2003/4/24 第1期 配当落ち

(d)2003/5/8 キャビンアリーナ南青山の取得を発表

(e)2003/6/16 ビュロー紀尾井町の取得を発表

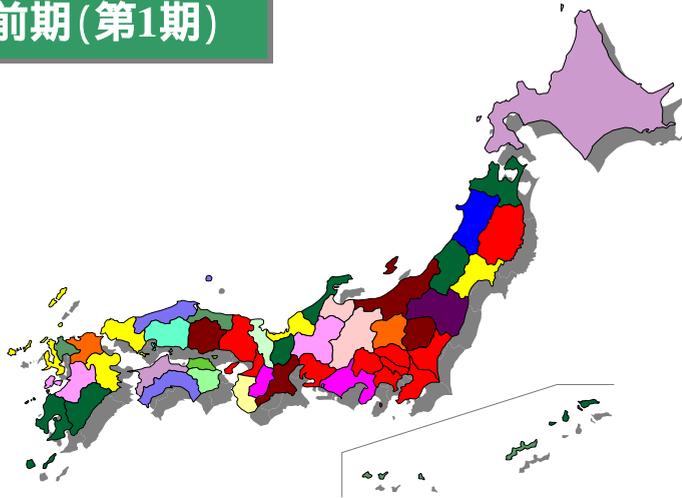
(f)2003/6/19 PIC 決算発表及び次期収益予想発表(1口当たり分配金14,200円)

(g)2003/9/29 日本橋茅場町レジデンスの取得を発表

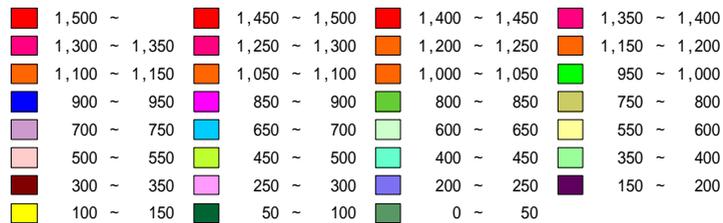
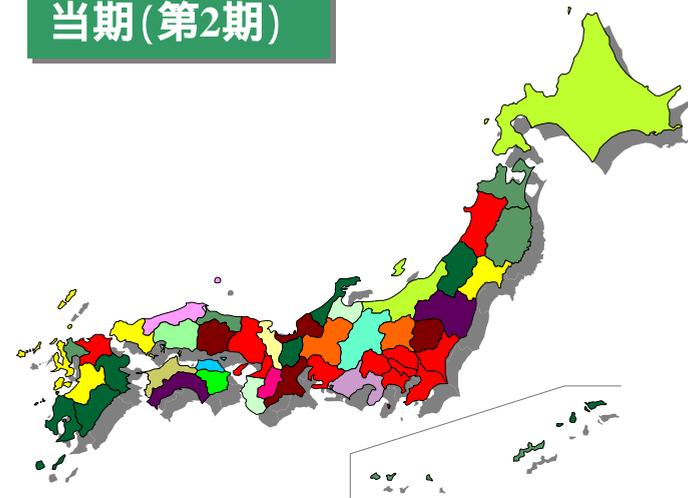
(h)2003/10/20 新投資口追加発行のローンチ及び4物件の取得を発表

(i)2003/10/28 第2期 配当落ち

前期(第1期)



当期(第2期)



動きがあった主な地域(対前期比)

増加	
岐阜県	380.7%
徳島県	259.0%
秋田県	244.3%
福井県	212.8%
福岡県	162.7%

減少	
岩手県	2.0%
外地	50.9%
大分県	53.1%
熊本県	54.6%
北海道	63.2%

## 所有者別投資主数

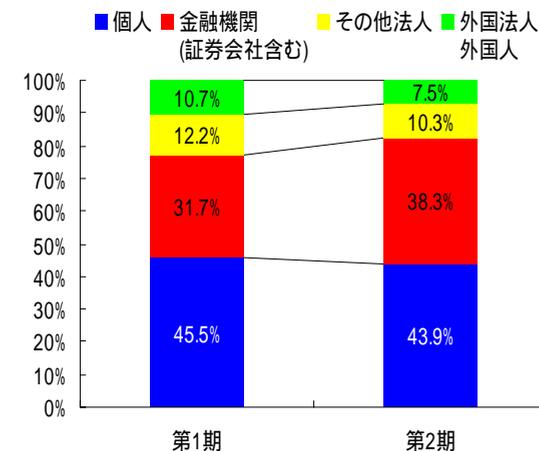
総数: 10,829人

	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人 外国人
第1期	11,712	54	172	16
%	98.0%	0.5%	1.4%	0.1%
第2期	10,599	58	153	19
%	97.9%	0.5%	1.4%	0.2%

## 所有者別投資口数

総数: 59,400口

	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人 外国人
第1期	26,999	18,804	7,238	6,359
%	45.5%	31.7%	12.2%	10.7%
第2期	26,080	22,771	6,115	4,434
%	43.9%	38.3%	10.3%	7.5%



## 第1期(2003年4月30日現在)

投資主名	保有投資口数	投資比率
中央三井信託銀行株式会社	2,970	5.00%
株式会社山梨中央銀行	2,294	3.86%
株式会社常陽銀行	2,054	3.45%
株式会社岩手銀行	2,000	3.36%
株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.87%
日興シティグループ証券会社	1,673	2.81%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,603	2.69%
ドレスナー・クライオート・ワッサー・スタイン証券会社東京支店	1,500	2.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,198	2.01%
日興ビルディング株式会社	1,041	1.75%
合計	18,043	30.37%

## 第2期(2003年10月30日現在)

投資主名	保有投資口数	投資比率
中央三井信託銀行株式会社	2,970	5.00%
株式会社常陽銀行	2,954	4.97%
株式会社山梨中央銀行	2,294	3.86%
株式会社北都銀行	1,900	3.19%
株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.87%
ドレスナー・クライオート・ワッサー・スタイン証券会社東京支店	1,500	2.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,097	1.84%
日興シティグループ証券会社	1,065	1.79%
日本図書普及株式会社	1,006	1.69%
-	1,000	1.68%
合計	17,496	29.45%

- 投資比率については、小数点以下第3位を切り捨てて表示。
- 第2期の第10位に該当する投資主は個人投資主です。