
プレミア投資法人

第1期(2003年4月期)決算説明会

2003年6月20日



(<http://www.pic-reit.co.jp>) 証券コード:8956



(<http://www.premier-reit.co.jp>)

はじめに

- ✦ 当投資法人は2002年9月10日に東京証券取引所に上場し、本年4月30日をもって第1期の決算をむかえました。
- ✦ 当投資法人は、日本で初めて本格的にレジデンスをポートフォリオに組み込んでいるREITです。
- ✦ 運用状況としては、稼働率が2003年4月30日現在94.6%となっており、IPO時から安定した水準を維持しています。
- ✦ 外部成長としては、第1期にオフィス1棟とレジデンス1棟の計2棟の新規物件を購入致しました。また、第2期に入りレジデンス2棟の購入を決定致しました。
(このレジデンス2棟については、いずれも決済未了です)。
- ✦ この結果、第1期の運用結果として当初の予想分配金19,094円を超える19,910円の分配が可能となりました。
- ✦ 今後も引き続き安定的な分配を目指し、努力していく所存でございます。

目次

第1期運用報告ハイライト

1. 第1期運用報告と投資口の発行状況
2. 第1期の運用実績

第1期決算内容

3. 第1期 損益計算書
4. 第1期 分配金に係る計算書と今後の収益予想
5. 第1期 貸借対照表(2003年4月30日時点)
6. 第1期 キャッシュフロー計算書
7. 第1期 各物件の収益状況
8. 第1期 各種財務指標
9. 第2期 収益予想(参考)
10. 投資主属性分析(2003年4月30日時点)
11. 投資主・投資口分布状況(2003年4月30日時点)
12. 上位投資主一覧(2003年4月30日時点)

プレミア投資法人の基本方針

13. プレミア投資法人の特徴
14. オフィス・レジデンスの複合型運用
15. オフィス・レジデンス市場比較(賃料)
16. 東京経済圏に特化
17. 投資対象エリアの人口動態分析

第1期運用状況

18. ポートフォリオ一覧
19. IPO時との比較
20. 月次稼動実績(物件別)
21. 月次稼動実績(タイプ別)
22. 月次稼動実績(対市場比較)
23. 物件タイプ別の収益成長率推移
24. テナント情報

第2期運用戦略

25. 内部成長戦略
26. PM会社選定基準
27. 外部成長戦略
28. 新規取得物件 キャビンアリーナ赤坂
29. 新規取得物件 NARA BUILDING
30. 新規取得物件 キャビンアリーナ南青山
31. 新規取得物件 ビュロー紀尾井町
32. 財務方針

Appendix

33. レジデンス市場分析(都心5区-賃料坪単価)
34. レジデンス市場分析(都心23区-賃料坪単価)
35. レジデンス市場の分析(都心5区-収益性)
36. レジデンス市場の分析(都心23区-収益性)

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。

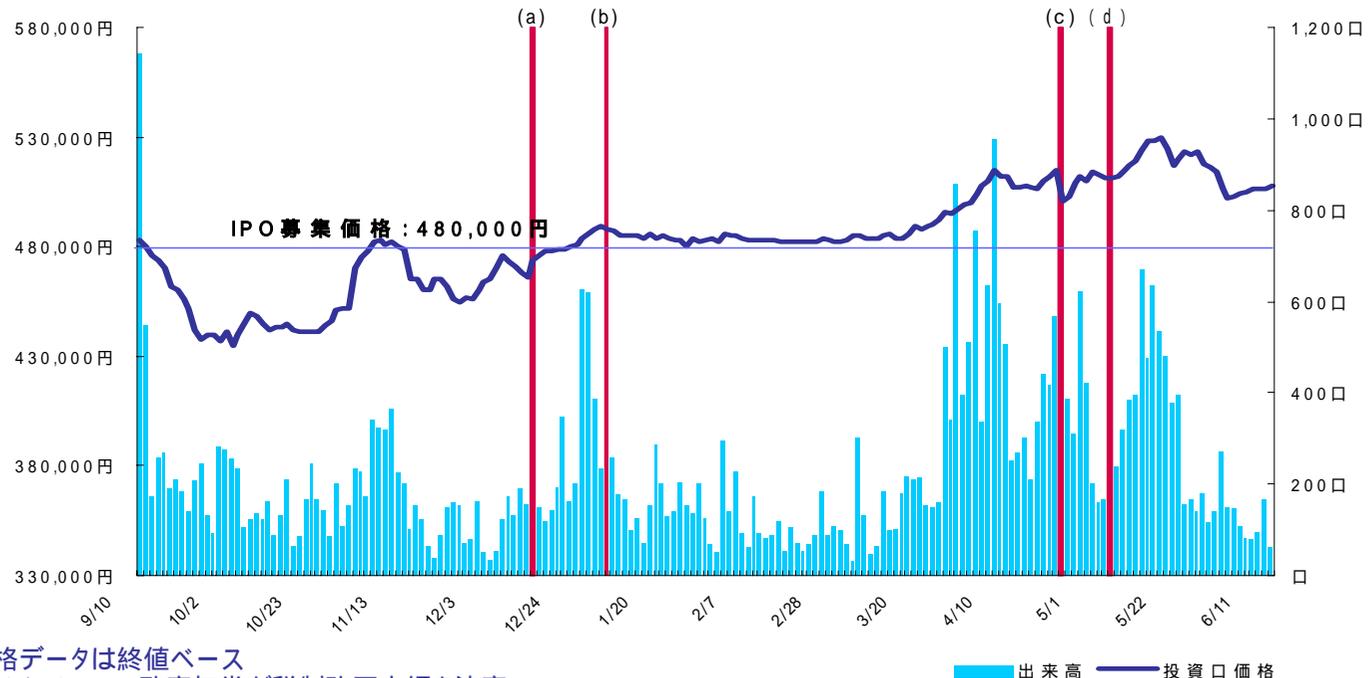
なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

第1期運用報告ハイライト

第1期運用報告と投資口の発行状況

投資口の発行状況と投資口価格の推移

- ▶ 時価総額 30,412百万円 (2003年4月30日現在)
- ▶ 発行済み投資口数 59,400口
- ▶ 投資口価格推移 508,000円 (2003年6月13日現在)
高値 534,000円 (2003年5月19日)
安値 434,000円 (2002年9月27日)
- ▶ 総投資主数 11,954人 (2003年4月30日現在)



* 投資口価格データは終値ベース

- (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 の取得を発表
- (c) 2003/4/24 配当落ち
- (d) 2004/5/8 キャビンアリーナ南青山の取得を発表

第1期の運用実績

運用成績(実質運用日数: 233日間)

	予想	第1期実績	増減率
営業収益	2,749 百万円	2,858百万円	4.0%UP
営業利益	1,431 百万円	1,441百万円	
経常利益	1,134 百万円	1,184百万円	
当期利益	1,134 百万円	1,182百万円	4.2%UP
投資口1口当り分配金	19,094円	19,910円	4.3%UP
配当性向		99.9%	
物件稼働率(期末時点)		94.6%	

* 表記の金額については、百万円未満を切り捨てて表示。配当性向、物件稼働率については、小数点以下第2位を切り捨てて表示

<IPO時取得物件>

- 2003年問題の影響は軽微
 - ✓ 再開発エリアに近い新橋の2物件についても安定稼働(第1期末時点の2棟平均稼働率は100%)
 - ✓ その他のオフィスビルに関しても安定稼働(第1期末時点の6棟平均稼働率は95.9%)
- 新築レジデンス(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)に関して、テナント入居は順調。サンパレス南麻布も合わせた3棟平均の第1期末時点の稼働率は95.0%

<期中新規取得物件>

- 第1期:新規物件として2物件を取得(オフィス:1物件、レジデンス:1物件)
第2期:新規物件としてレジデンス2物件の取得を決定(いずれも決済は未了)
- 新規取得したNARA BUILDING とキャビンアリーナ赤坂を含む、オフィス 9棟・レジデンス 4棟 合わせて94.6%の稼働率(第1期末時点)
- PMの管理水準の均一化を充足させるため、建物維持管理標準指針を作成、第1回PM合同会議を実施
- 予定していた設備投資とは別に、テナントの安全重視を最優先し、下記の保守整備も追加実施
 - ✓ 消火栓ホースの取り替え
 - ✓ 非常照明誘導等のバッテリー交換、非常用電池交換等

第1期決算内容

第1期 損益計算書

【単位：百万円】

科目	第1期予想		第1期実績		増減率		
	金額	比率	金額	比率			
営業損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入		2,492	87.2%		
		賃料		1,985	69.5%		
		共益費		506	17.7%		
		その他の賃貸事業収入		366	12.8%		
		駐車場使用料		79	2.8%		
		施設使用料		24	0.8%		
		付帯収益		245	8.6%		
		その他の雑収入		16	0.6%		
賃貸事業収入合計	2,749	100.0%	2,858	100.0%	4.0%		
営業損益の部	営業損益の部	公租公課		25	0.9%		
		諸経費		683	23.9%		
		外注委託費		340	11.9%		
		水道光熱費		241	8.4%		
		損害保険料		12	0.4%		
		修繕費		50	1.7%		
		信託報酬		25	0.9%		
		その他の賃貸事業費用		12	0.4%		
		減価償却費	441	16.1%	469	16.4%	6.2%
		賃貸事業費用合計			1,178	41.2%	
賃貸事業損益	1,518	55.2%	1,680	58.8%	10.7%		
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,959	71.3%	2,150	75.2%	9.7%		
資産運用報酬			115	4.0%			
役員報酬			18	0.6%			
資産保管委託報酬			6	0.2%			
一般事務委託報酬			50	1.7%			
会計監査人報酬			3	0.1%			
その他の費用			44	1.5%			
営業利益	1,431		1,441	50.4%			
営業外収益			0	0.0%			
営業外費用	297	10.8%	257	9.0%	-13.5%		
支払利息			163	5.7%			
新投資口発行費			7	0.2%			
投資口公開関連費用			74	2.6%			
創業費償却			12	0.4%			
經常利益	1,134		1,184	41.4%			
税引前当期純利益	1,134		1,184	41.4%			
法人税、住民税及び事業税			2	0.1%			
法人税等調整額			0	0.0%			
当期純利益	1,134	41.3%	1,182	41.4%	4.2%		

賃貸事業収入

- 第1期末の平均稼働率は94.6%で、上場時の水準を維持すると共に、期中の稼働率も当初予想(93.2%)を上回る。上場後、2物件を追加購入したことも寄与し当初予想よりも収益拡大。

賃貸事業費用

- 固定資産税・都市計画税については納税日基準で費用計上しているため、第1期には神奈川県所在の2物件につき費用計上。(『各物件の収益状況』をご参照。)
- 修繕工事は、テナント満足度向上を主たる目的に108百万円の工事を実施。(修繕費/50百万円、資本的支出/58百万円)

新投資口発行・投資口公開関連費用

- 本投資法人が2002年9月10日に東京証券取引所へ上場した際に発生。

- * 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
- * 第1期は投資法人設立日である2002年5月2日より2003年4月30日まで
- * 実質運用期間は、2002年9月10日より2003年4月30日までの233日間

第1期 分配金に係る計算書と今後の収益予想

金銭の分配に係る計算書

項目	金額
当期末処分利益	1,182,688千円
次期繰越利益	34,831円
分配金の額	1,182,654千円
(投資口1口当たりの分配金の額)	19,910円

第2期・第3期の業績予想

項目	第1期		第2期	第3期
実質運用日数	233日間	183日間	184日間	182日間
営業収益	2,858百万円	2,245百万円	2,370百万円	2,330百万円
経常利益	1,184百万円	930百万円	844百万円	775百万円
当期利益	1,182百万円	928百万円	844百万円	775百万円
投資口1口当たりの分配金	19,910円	15,637円	14,200円	13,000円

- * 第1期は投資法人設立日である2002年5月2日より2003年4月30日まで
- * ただし、実質的な運用期間は、2002年9月10日より2003年4月30日までの233日間
- * 第2期は2003年5月1日より2003年10月31日まで
- * 第3期は2003年11月1日より2004年4月30日まで

予想の前提条件

- * 収益は2003年6月19日現在、取得を公表している物件を含めた15物件のみ対象
- * 平均稼働率は、94.5%の見込
- * 固定資産税・都市計画税については納税日基準で費用計上しており、神奈川県所在の物件については年間4回の分納のうち3回が第3期(2003年11月1日より2004年4月30日まで)に集中するため、第2期との対比で約60百万円の費用増加を見込む。

第1期 貸借対照表 (2003年4月30日時点)

[単位:百万円]

科目	金額	比率
流動資産	6,203	11.1%
現金及び預金	979	1.8%
信託現金及び信託預金	4,289	7.7%
その他の流動資産	933	1.7%
固定資産	49,499	88.8%
有形固定資産	49,456	88.7%
不動産	0	0.0%
建物等	0	0.0%
土地	0	0.0%
信託不動産	49,456	88.7%
建物等	18,567	33.3%
土地	30,889	55.4%
無形固定資産	4	0.0%
その他の無形固定資産	4	0.0%
投資その他の資産	38	0.1%
差入敷金保証金	10	0.0%
長期前払費用	28	0.1%
繰延資産	48	0.1%
資産の部合計	55,751	100.0%
流動負債	3,267	5.9%
営業未払金	190	0.3%
前受金	315	0.6%
短期借入金	2,700	4.8%
その他の流動負債	61	0.1%
固定負債	23,913	42.9%
信託預り敷金保証金	2,813	5.0%
長期借入金	21,100	37.8%
負債の部合計	27,181	48.8%
出資	27,387	49.1%
出資総額	27,387	49.1%
剰余金	1,182	2.1%
出資の部合計	28,569	51.2%
負債・出資の部合計	55,751	100.0%

現金及び預金	第1期末
投資法人名義預金	979
うち預り敷金相当額	0
その他	979
信託銀行名義預金	4,289
うち預り敷金相当額	2,813
その他	1,476

その他の流動資産	
未収消費税等	845
その他	88

固定資産	取得原価	償却費	期末簿価
有形固定資産			
不動産	0	0	0
信託不動産	49,926	469	49,456
建物等	19,037	469	18,567
土地	30,889	-	30,889
投資等			38
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)			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)			28

借入金	第1期末
有利子負債残高	23,800
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$ 42.7%
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$ 88.7%
有利子負債比率	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$ 46.5%

- * 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
- * 第1期は投資法人設立日である2002年5月2日より2003年4月30日まで
- * 実質運用期間は、2002年9月10日より2003年4月30日までの233日間

第1期 キャッシュ・フロー計算書

[単位:百万円]

項 目	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,184
減価償却費	470
その他	444
営業活動によるキャッシュ・フロー	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	49,926
信託預り敷金保証金の収入	2,827
信託預り敷金保証金の支出	14
差入敷金保証金の支出	10
その他	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	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	2,700
長期借入金の借入による収入	21,100
投資口の発行による収入	27,387
財務活動によるキャッシュ・フロー	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	-
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,269

* 表記の金額は、百万円未満を切り捨てて表示

* 第1期は投資法人設立日である2002年5月2日より2003年4月30日まで

* 実質運用期間は、2002年9月10日より2003年4月30日までの233日間

第1期 各物件の収益状況

[単位:百万円]

項目	オフィス										レジデンス					ポートフォリオ 合計
	新橋1	新橋2	7/37	渋谷3	馬場	御茶ノ水	日総3	KSP	NARA	小計	PA四谷	PA神宮	南麻布	CA赤坂	小計	
実質運用期間	232日	232日	233日	232日	232日	232日	232日	232日	64日	-	232日	232日	233日	27日	-	-
賃貸事業収入	276	332	100	328	275	80	173	543	25	2,136	220	84	46	4	356	2,492
その他収入	30	23	15	41	44	9	56	112	4	338	15	8	3	0	27	366
賃貸事業収入	306	356	116	369	320	90	229	655	29	2,474	235	93	49	4	383	2,858
公租公課	0	0	0	0	0	0	5	19	0	25	0	0	0	0	0	25
諸経費	60	64	24	66	79	17	47	249	7	612	36	18	15	1	71	683
外注委託費	28	27	10	29	47	8	27	110	4	294	26	10	7	0	45	340
水道光熱費	18	24	6	24	24	5	13	116	1	236	1	1	1	0	4	241
損害保険料	1	1	0	1	1	0	1	1	0	10	1	0	0	0	2	12
修繕費	6	6	4	5	2	1	1	16	0	44	1	0	3	0	5	50
信託報酬	3	4	1	3	3	0	1	3	0	22	1	0	0	0	2	25
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	4	0	0	9	12
減価償却費	29	37	19	41	65	16	30	137	12	391	48	12	16	1	78	469
賃貸事業費用	89	101	43	107	145	32	83	406	19	1,029	84	30	32	2	148	1,178
賃貸事業利益	217	254	73	262	175	57	146	249	10	1,445	151	63	17	2	234	1,680
減価償却費控除前利益 (NOI)	247	292	93	303	242	74	177	387	23	1,836	200	75	34	4	313	2,150
敷金・保証金	426	403	137	359	154	86	287	674	110	2,640	57	71	26	17	172	2,813
鑑定価格 (物件取得時) -	6,450	7,050	1,740	5,980	5,100	1,450	3,570	6,670	1,620	39,630	5,220	2,600	1,150	1,360	10,330	49,960
期末評価価格 -	6,390	7,000	1,740	6,040	5,100	1,440	3,520	6,550	1,580	39,360	5,280	2,570	1,050	1,360	10,260	49,620
-	-60	-50	0	60	0	-10	-50	-120	-40	-270	60	-30	-100	0	-70	-340
期末簿価	6,373	7,066	1,748	5,404	5,142	1,457	3,577	6,499	1,596	38,866	5,342	2,682	1,193	1,372	10,590	49,456
期末テナント数	9	7	8	2	7	6	7	41	12	99	120	28	13	22	183	282
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	94.0%	74.8%	95.3%	93.0%	97.9%	100.0%	63.9%	91.2%	94.6%

* 表記の金額は、百万円未満を切り捨てて表示

* 第1期は投資法人設立日である2002年5月2日より2003年4月30日まで

* 実質運用期間は、2002年9月10日より2003年4月30日までの233日間

第1期 各種財務指標

項目		データ
運用期間	始期	2002/5/2
	上場日	2002/9/10
	終期	2003/4/30
	日数	363日
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	2.1%
	年換算 (注11)	3.3%
	自己資本当期利益率 (注2)	4.1%
	年換算 (注11)	6.5%
	自己資本比率(期末) (注3)	51.2%
	総資産有利子負債比率(期末) (注4)	42.7%
	長期固定適合率(期末) (注5)	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	11.1倍
	金利償却前当期利益	1,816百万円
	支払利息	163百万円
	賃貸NOI (注7)	2,150百万円
	年換算NOI利回り (注8)	6.9%
	賃貸NCF (注9)	2,092百万円
年換算NCF利回り (注10)	6.7%	
参考情報	投資物件数(期末)	13
	テナント数(期末)	282
	総賃貸可能面積(期末)	64,900.91m ²
	稼働率(期末)	94.6%
	開示評価額(鑑定価格)	49,620百万円

注1: 経常利益 / 期末総資産額 / 2

期末総資産額: 55,751百万円

注2: 当期純利益 / 期末純資産額 / 2

期末純資産額: 28,569百万円

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NOI / 物件取得価格

物件取得価格: 49,021百万円

注9: 賃貸NOI - 資本的支出

注10: 年換算NCF / 物件取得価格

注11: 第1期の運用日数は、上場日から終期までの233日により年換算値を算出

注12: 表記の金額については、百万円未満を切り捨てて表示
財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載

第2期 収益予想(参考)

[単位:百万円]

科目	第2期予想損益計算書		第1期損益計算書 (6ヶ月換算)		増減			
	金額	比率	金額	比率				
経常損益の部	営業損益の部	貸貸事業収入	貸貸事業収入	2,036	85.9%	1,957	87.2%	79
			賃料	1,622	68.4%	1,559	69.5%	63
			共益費	414	17.5%	398	17.7%	16
			その他の貸貸事業収入	335	14.1%	287	12.8%	48
			駐車場使用料	66	2.8%	62	2.8%	4
			施設使用料	35	1.5%	19	0.8%	16
			付帯収益	222	9.4%	192	8.6%	30
			その他の雑収入	11	0.5%	12	0.5%	-1
			貸貸事業収入合計	2,370	100.0%	2,244	100.0%	126
			貸貸事業費用	1,156	48.8%	984	43.9%	172
公租公課	131	5.5%	20	0.9%	111			
諸経費	638	26.9%	536	23.9%	102			
外注委託費	277	11.7%	267	11.9%	10			
水道光熱費	230	9.7%	189	8.4%	41			
損害保険料	11	0.4%	10	0.4%	1			
修繕費	86	3.6%	39	1.7%	47			
信託報酬	22	0.9%	20	0.9%	2			
その他の貸貸事業費用	13	0.6%	9	0.4%	4			
減価償却費	386	16.3%	369	16.4%	17			
貸貸事業費用合計	1,156	48.8%	984	43.9%	172			
貸貸事業損益	1,215	51.2%	1,260	56.1%	-45			
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,601	67.5%	1,688	75.2%	-87			
資産運用報酬	91	3.8%	90	4.0%	1			
役員報酬	9	0.4%	9	0.4%	0			
資産保管委託報酬	6	0.2%	4	0.2%	2			
一般事務委託報酬	38	1.6%	39	1.7%	-1			
会計監査人報酬	6	0.3%	6	0.3%	0			
その他の費用	48	2.0%	32	1.4%	16			
営業利益	1,017	42.9%	1,132	50.4%	-115			
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0			
営業外費用	175	7.4%	202	9.0%	-27			
支払利息	169	7.1%	128	5.7%	41			
新投資口発行費	0	0.0%	5	0.2%	-5			
投資口公開関連費用	0	0.0%	58	2.6%	-58			
創業費償却	6	0.3%	9	0.4%	-3			
経常利益	844	35.6%	930	41.4%	-86			
税引前当期純利益	844	35.6%	930	41.4%	-86			
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	-1			
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0			
当期純利益	844	35.6%	928	41.4%	-84			
投資口1口当たりの分配金の額	14,200円		15,637円		-1,437円			

貸貸事業収入

- 第1期に新規取得したNARA BUILDING、キャビンアリーナ赤坂の通期稼働と第2期期中に譲渡実行を受けるキャビンアリーナ南青山、ビュロー紀尾井町の収益寄与による増収見込み。
- 第2期の既存13棟の平均稼働率は94.5%の見込み。
- ランディック新橋ビルについては、第2期の平均稼働率を94.6%と見込んでいるが、新規テナントとの賃貸借条件等を反映して、第1期との比較では減収の見込み。

貸貸事業費用

- 公租公課については、物件取得の際に価格計上される特殊要因が無くなることから、第2期は費用として計上。
- 水道光熱費については、季節要因による増加の見込み。
- 修繕費については、年度修繕計画のうち上期(第2期)に前倒し計上。

営業損益の部 その他の費用

- その他の費用については、第1期に発生しない決算関連費用(開示書類作成費用他)を見込み増加。

営業外費用

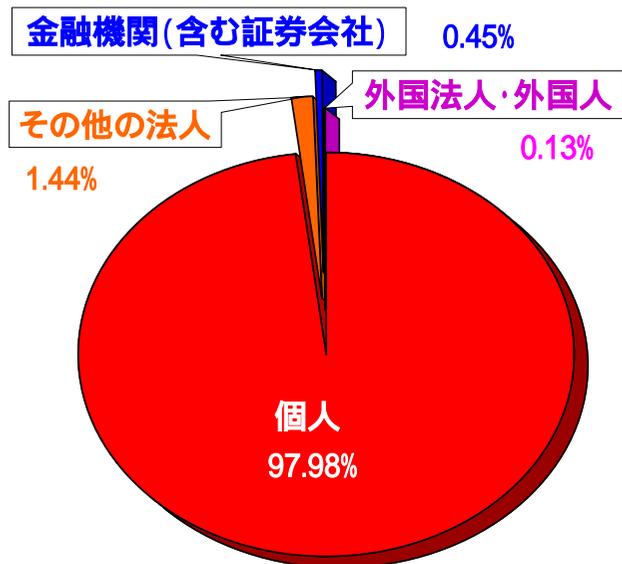
- NARA BUILDING、キャビンアリーナ赤坂の取得に伴う借入金利息が通期寄与すること、更に第2期にキャビンアリーナ南青山とビュロー紀尾井町を借入により取得するため支払利息が増加見込み。

* 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

投資主属性分析 (2003年4月30日時点)

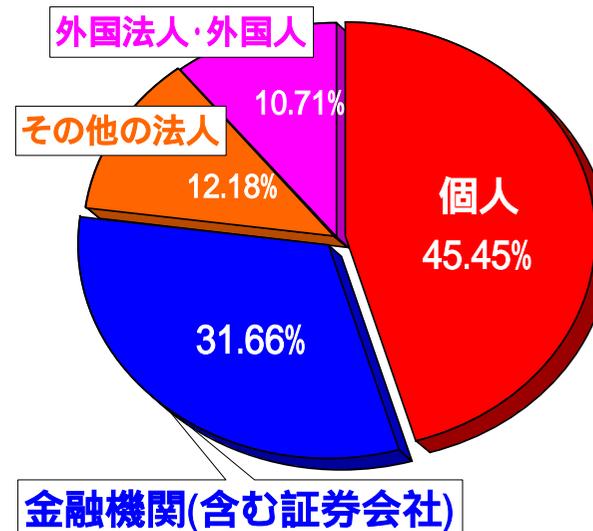
所有者別投資主数

総数: 11,954人



所有者別投資口数

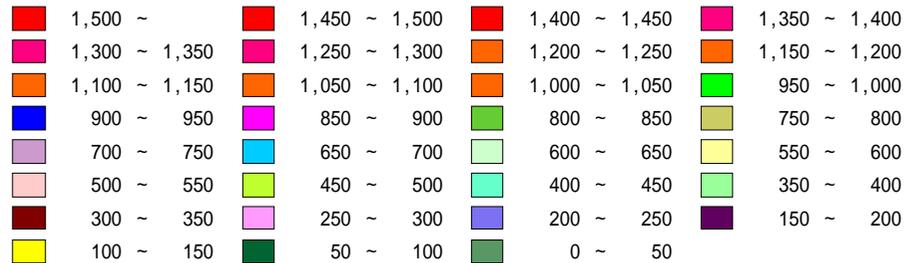
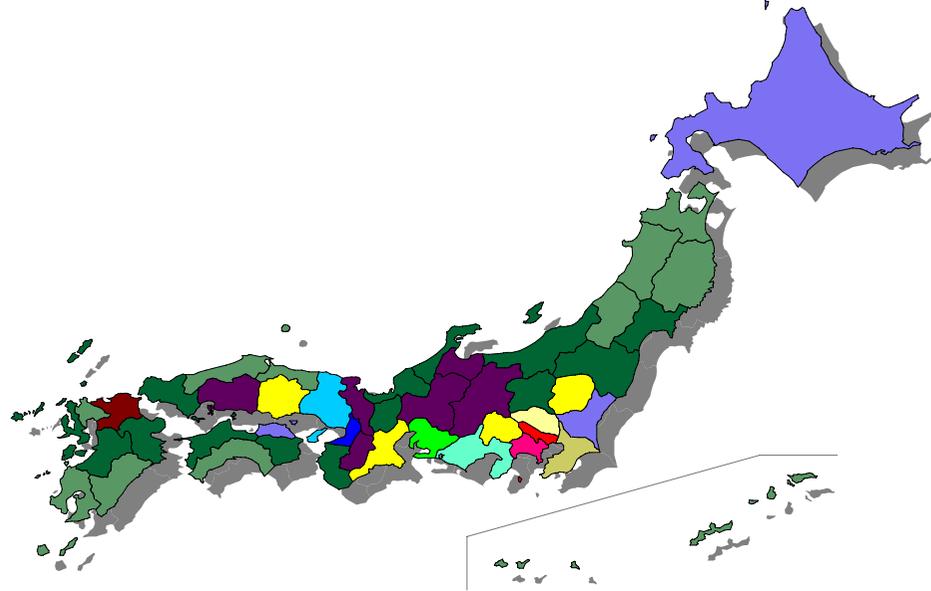
総数: 59,400口



属性	個人	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人 外国人
投資主数(人)	11,712	54	172	16
%	97.98	0.45	1.44	0.13
投資口数(口)	26,999	18,804	7,238	6,359
%	45.45	31.66	12.18	10.71

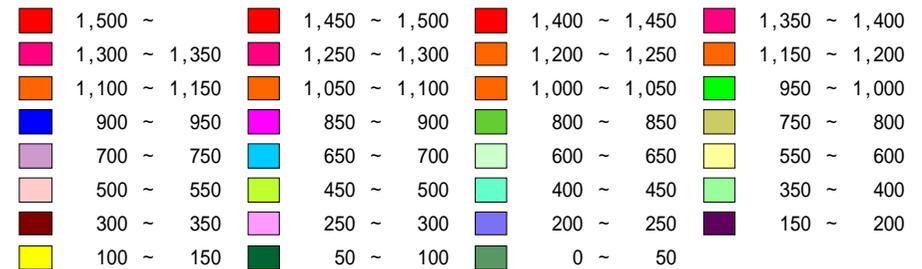
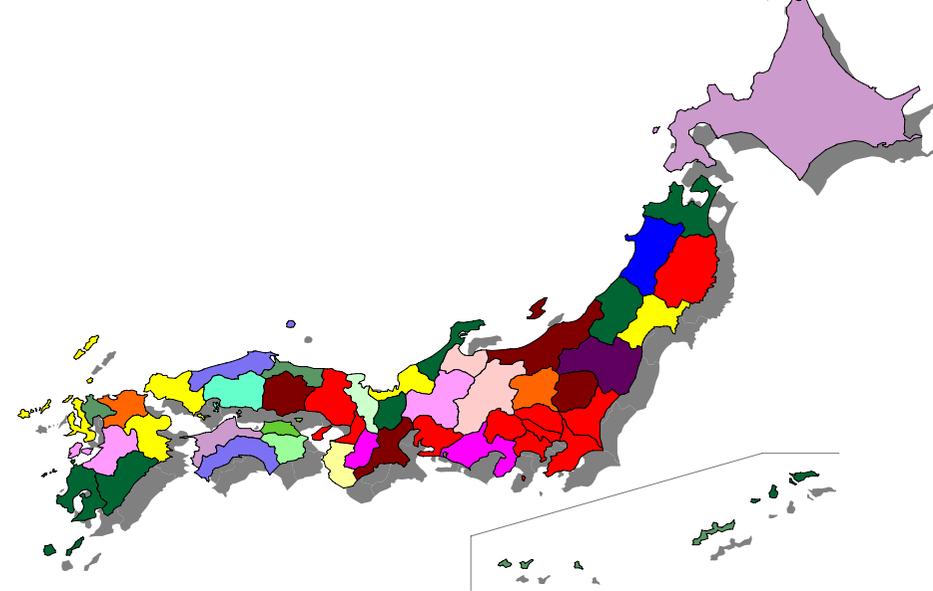
投資主・投資口分布状況 (2003年4月30日時点)

所有者別投資主分布



総投資主数: 11,954人

所有者別投資口分布



総投資口数: 59,400口

上位投資主一覧 (2003年4月30日時点)

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・クラインオート・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%

* 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

プレミアム投資法人の基本方針

プレミア投資法人の特徴

< プレミア投資法人の特徴 >

オフィス・レジデンスの複合型運用

オフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産を対象とした複合型バランス運用

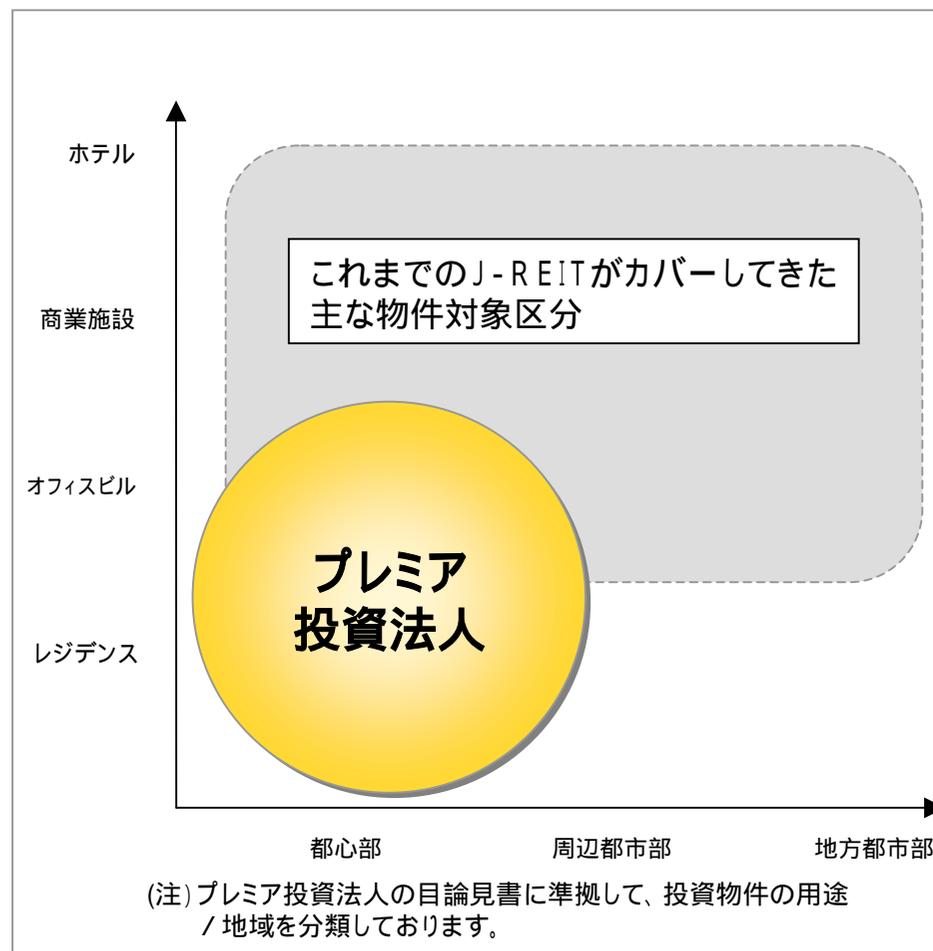
	オフィス	レジデンス
現 状	79.0%	21.0%
目標値	60.0%	40.0%

東京経済圏に特化

投資対象案件を、人口・産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化

	都心5区	東京23区	周辺都市部
オフィス	50%以上	0～20%	0～40%
レジデンス	50%以上	0～40%	0～20%

< 他J-REITとの比較 >



オフィス・レジデンスの複合型運用

各不動産市場の動向を見極めながら、当ファンドの運用方針を指標として、より最適な運用成果を達成するために機動的にポートフォリオのバランスを組替えていきます。

オフィスビル

テナントの需要 / 賃料動向が景気変動などの経済環境の影響を受けやすい
他用途の不動産と比較して相対的に高い収益が見込める

レジデンス

レジデンスの特性

- 安定した稼働率
- 安定した賃料動向
- 空室期間が短い
- テナント集中度が低い
- フリーレントがない

レジデンスがもたらす効果

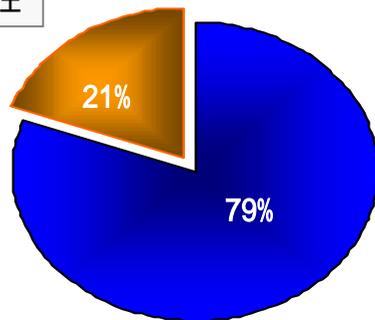
収益の安定性

収益貢献の即時性

< 複合型運用のメリット >

- ・オフィスとレジデンスそれぞれの賃料相場の変動の相関性が低い
- ・テナント契約タイプの分散化
- ・景気変動 / 需給バランスの影響を軽減

2003年4月30日現在

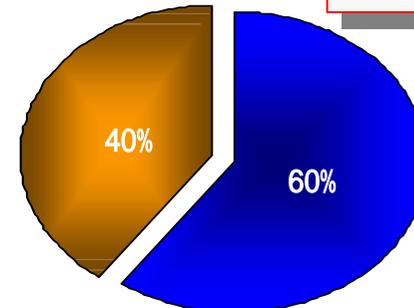


< 用途別投資比率 >

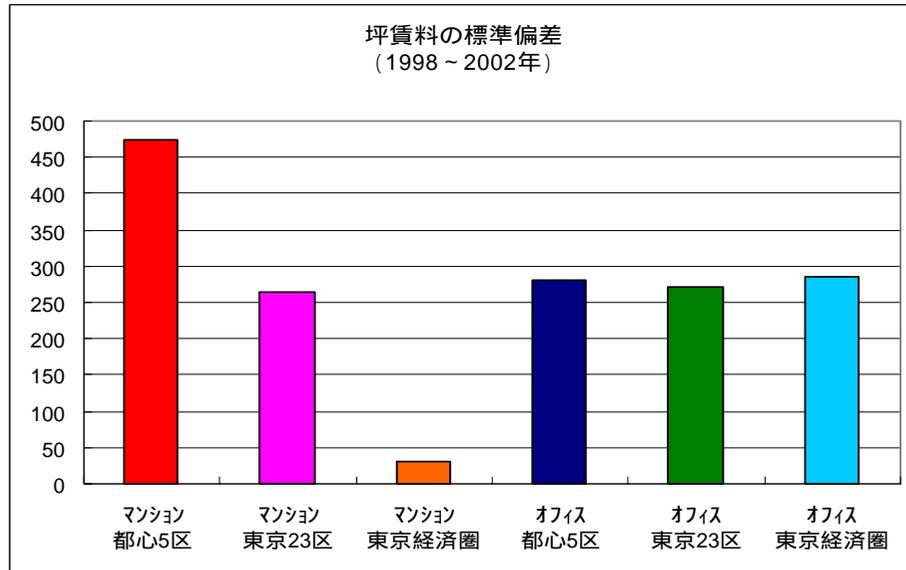


- オフィス
- レジデンス

運用ベンチマーク



オフィス・レジデンス市場比較(賃料)

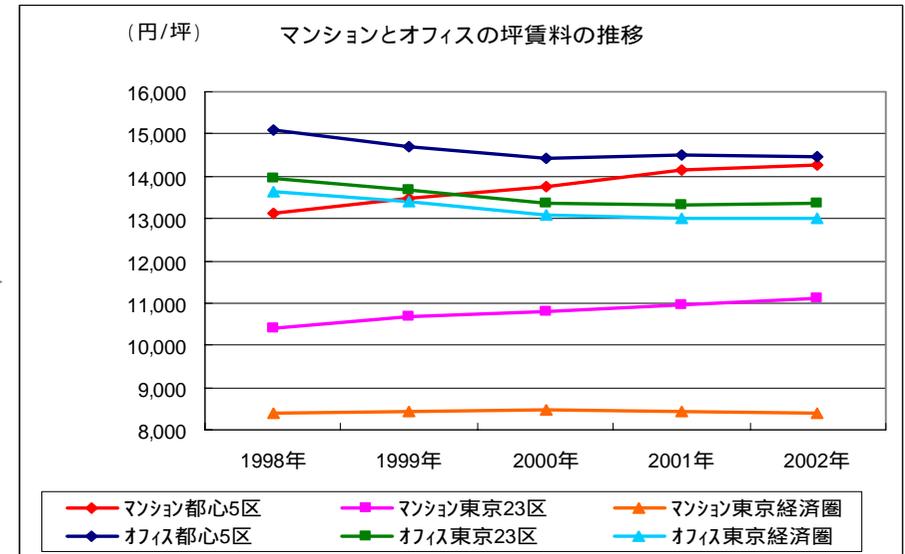


東京都の中心部においては、高額賃貸マンション市場の影響もあり、標準偏差は高めているが、東京経済圏(東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県)においては、偏差値は著しく低くなっており、高額賃貸物件を除く一般賃貸マンション市場はオフィスに比べ安定した賃料相場を形成しているといえる。

オフィスの賃料は比較的高額なため、標準偏差は高く、収益の「安定性」の観点ではレジデンスのそれに劣る傾向にある。

レジデンス市場はエリアにより、全く異なる価格帯を形成しており、レジデンスのタイプ、エリア別投資が、リスクの分散に繋がることが伺える。

データ提供: マンション関連/アットホーム株式会社
オフィス関連/三幸エステート株式会社



東京経済圏に特化

東京の不動産市況の安定性

他地域に比べて相対的に安定した東京のオフィスの空室率
2003年問題に配慮したオフィスビルの選定

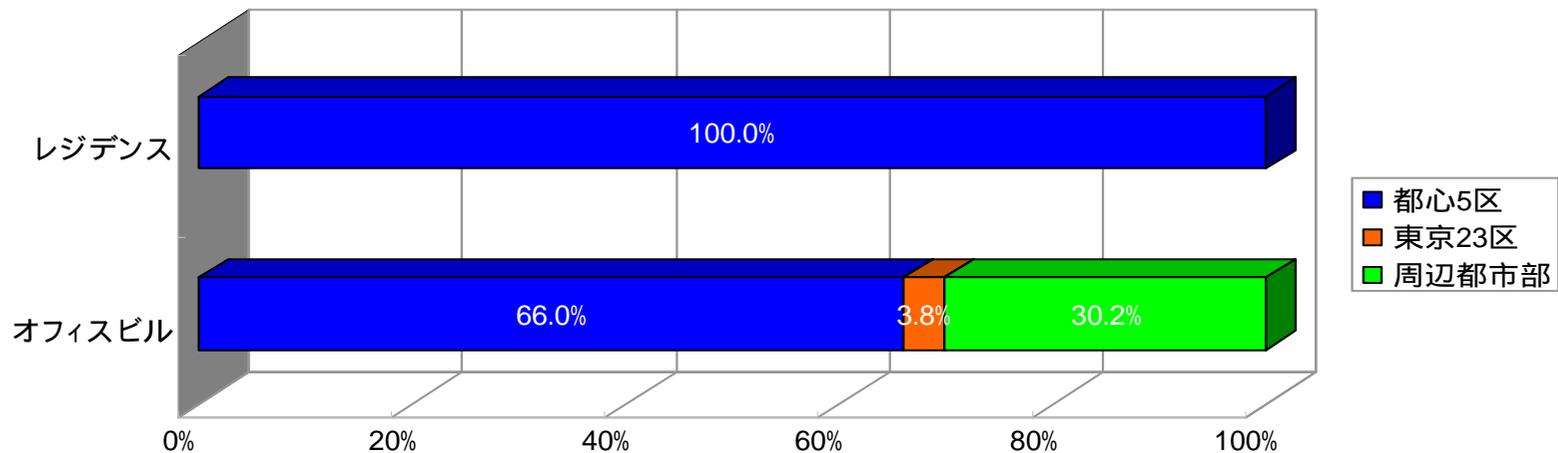
人口の都心回帰現象と賃貸ニーズの高まり

東京人口の大幅な純増(転入者 > 転出者)
高齢者と若年層に顕著な都心回帰
東京の持家比率の低下

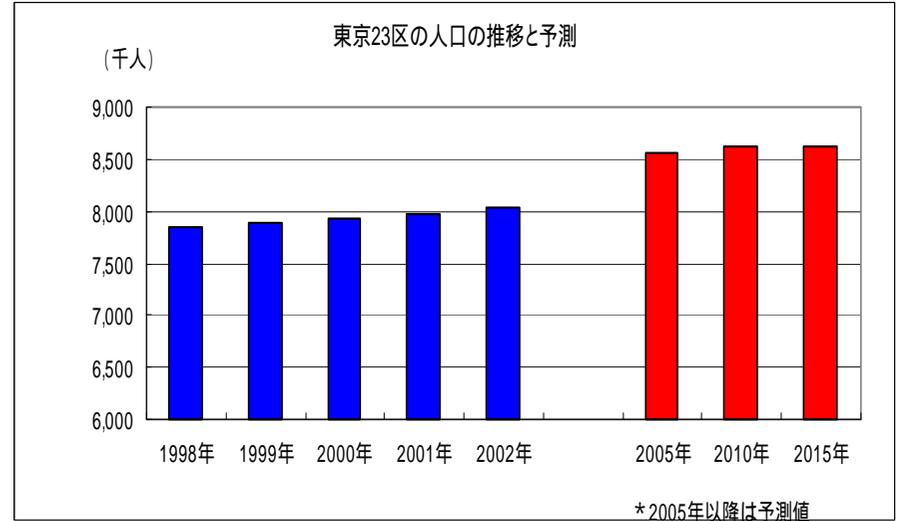
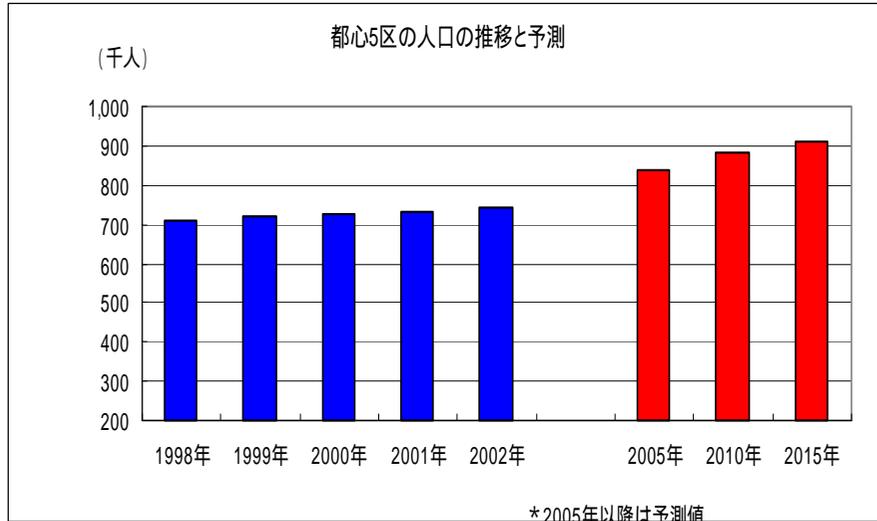
< 東京経済圏特化のメリット >

- 安定した賃料収入
- 潜在テナントの増加傾向による安定したテナント確保
- 地区の集積による物件管理の効率化

< 地域別投資比率 (2003/4/30) >



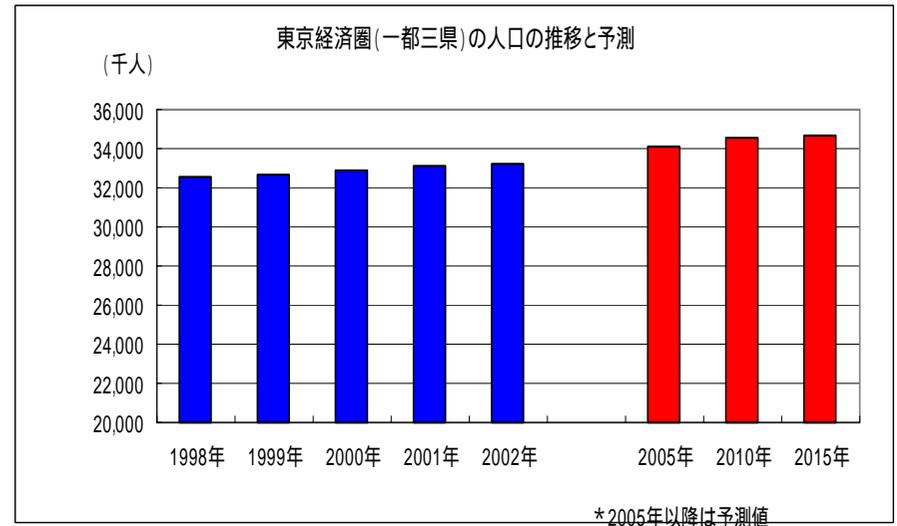
投資対象エリアの人口動態分析



当投資法人で投資対象とする**全てのエリアは人口増加を予測されており、テナント需要は非常に旺盛**であるといえる。



データ:
 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」



第1期運用状況

ポートフォリオ一覧

オフィスビル

都心5区

A1



ランディック新橋ビル
(港区)

A2



ランディック第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)

レジデンス

D1



パークアクセス
四谷ステージ
(新宿区)

D2



パークアクセス
明治神宮前
(渋谷区)

D3



サンヒルズ南麻布
(港区)

D4



キャプテンアリーナ赤坂
(港区)

都心23区

B1



IPB御茶ノ水ビル
(文京区)

周辺都市部

C1



日総第3ビル
(横浜市)

C2



神奈川サイエンスパーク
R&D棟
(川崎市)

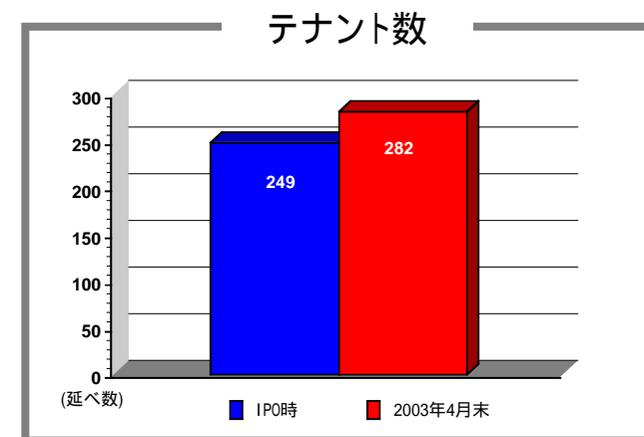
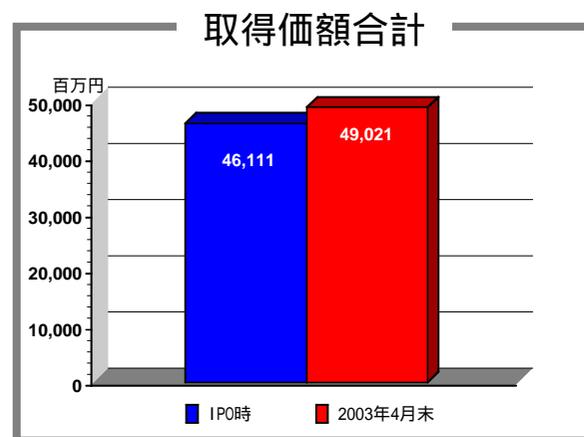
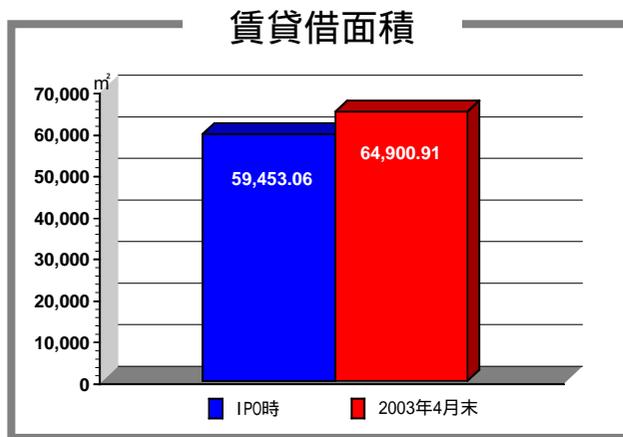
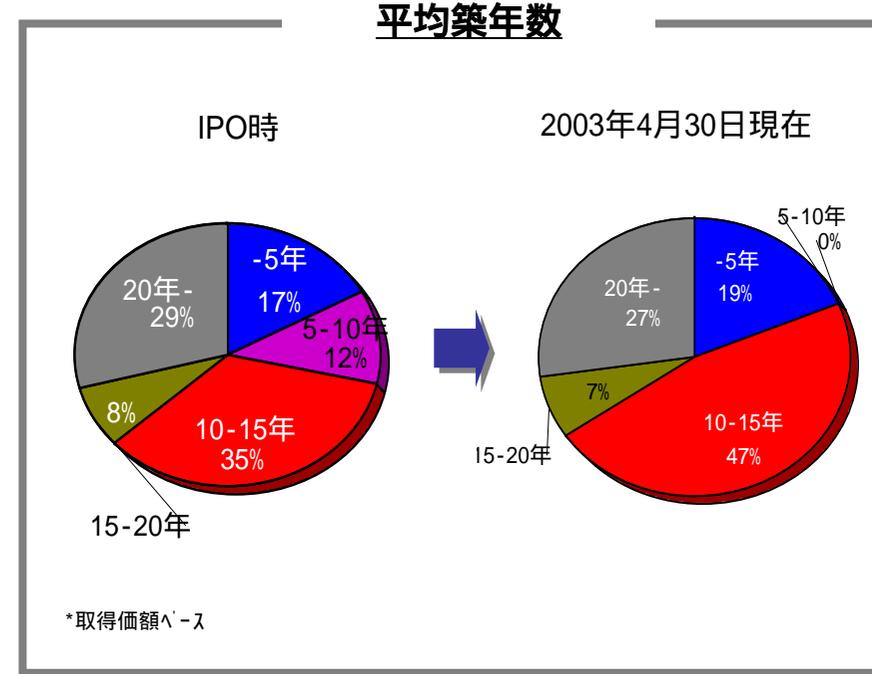
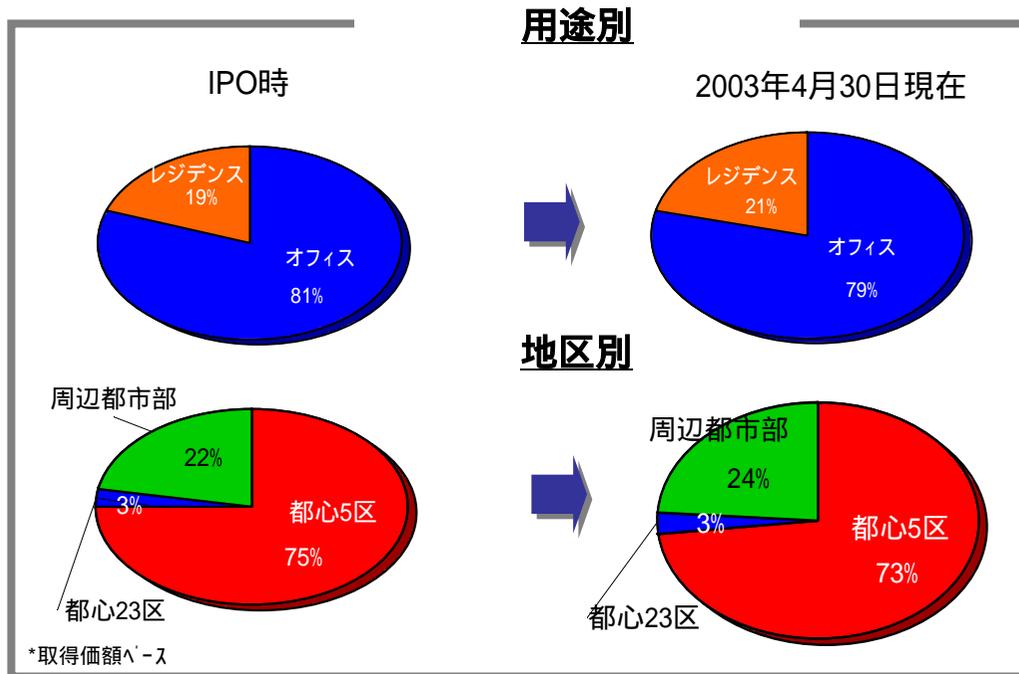
C3



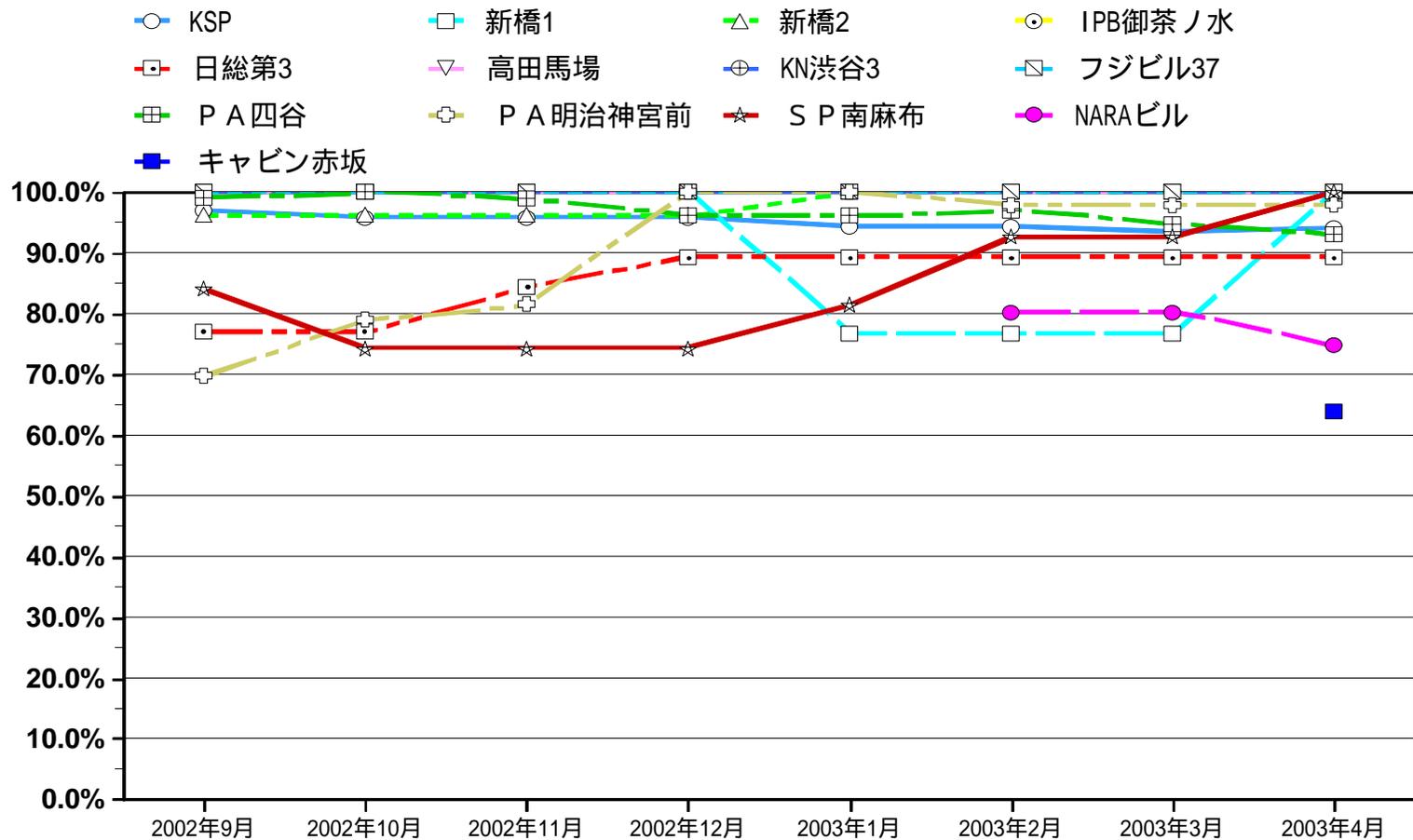
NARA BUILDING
(横浜市)



IPO時との比較

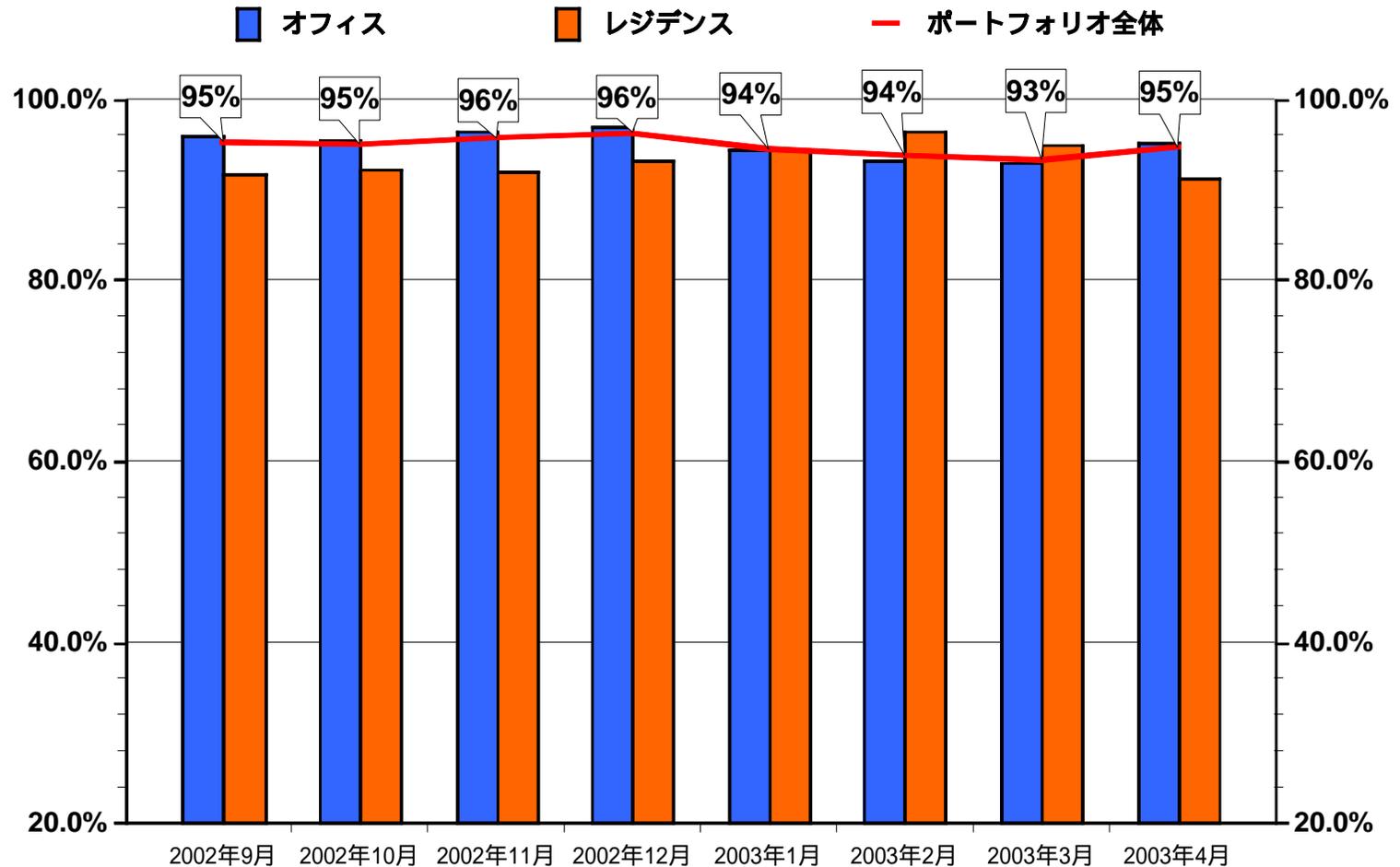


月次稼働実績(物件別)

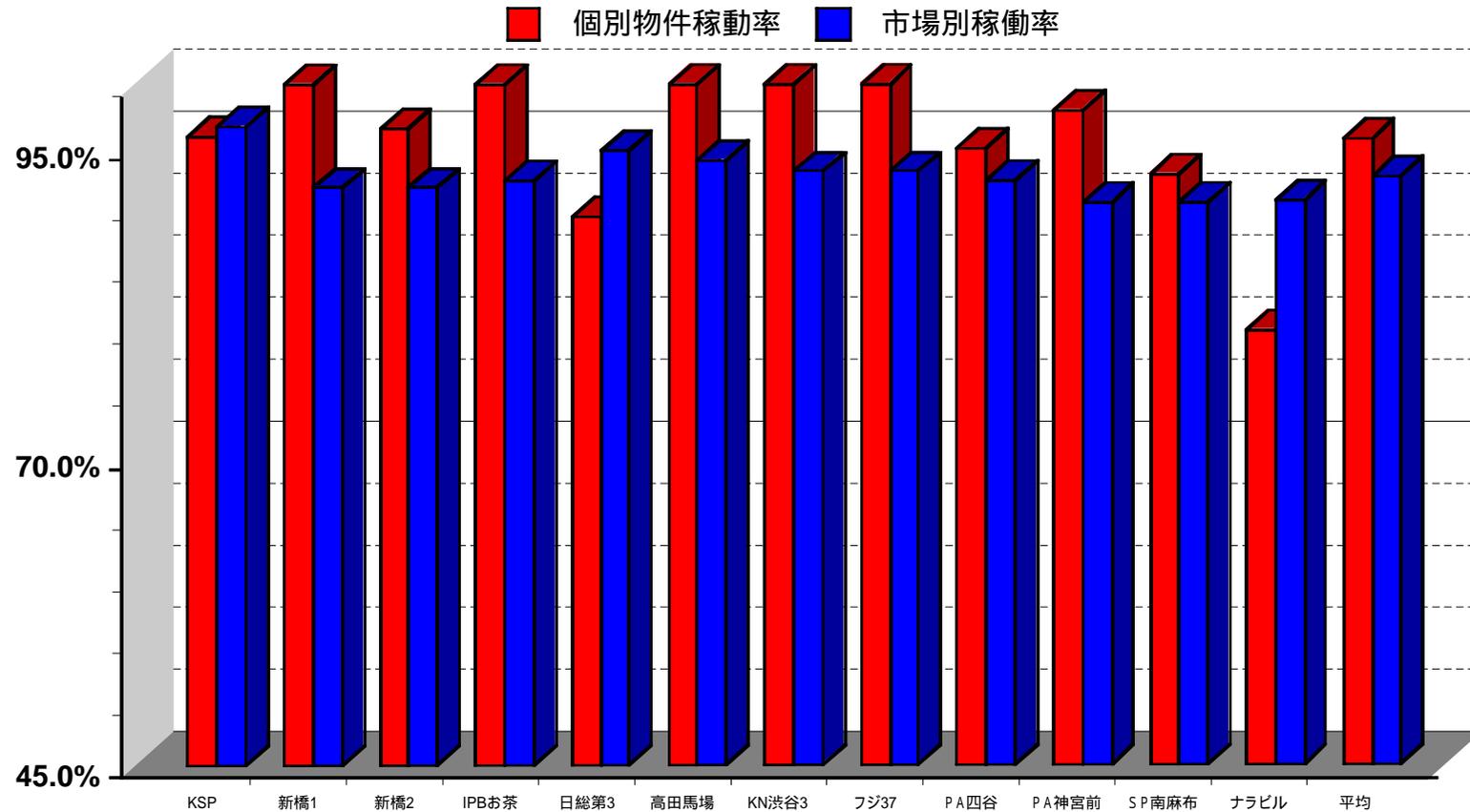


- 購入当初低稼働であった物件の稼働率が向上
- ポートフォリオ全体の高水準の稼働状況に貢献したばかりでなく収益面からも内部成長に寄与

月次稼働実績(タイプ別)



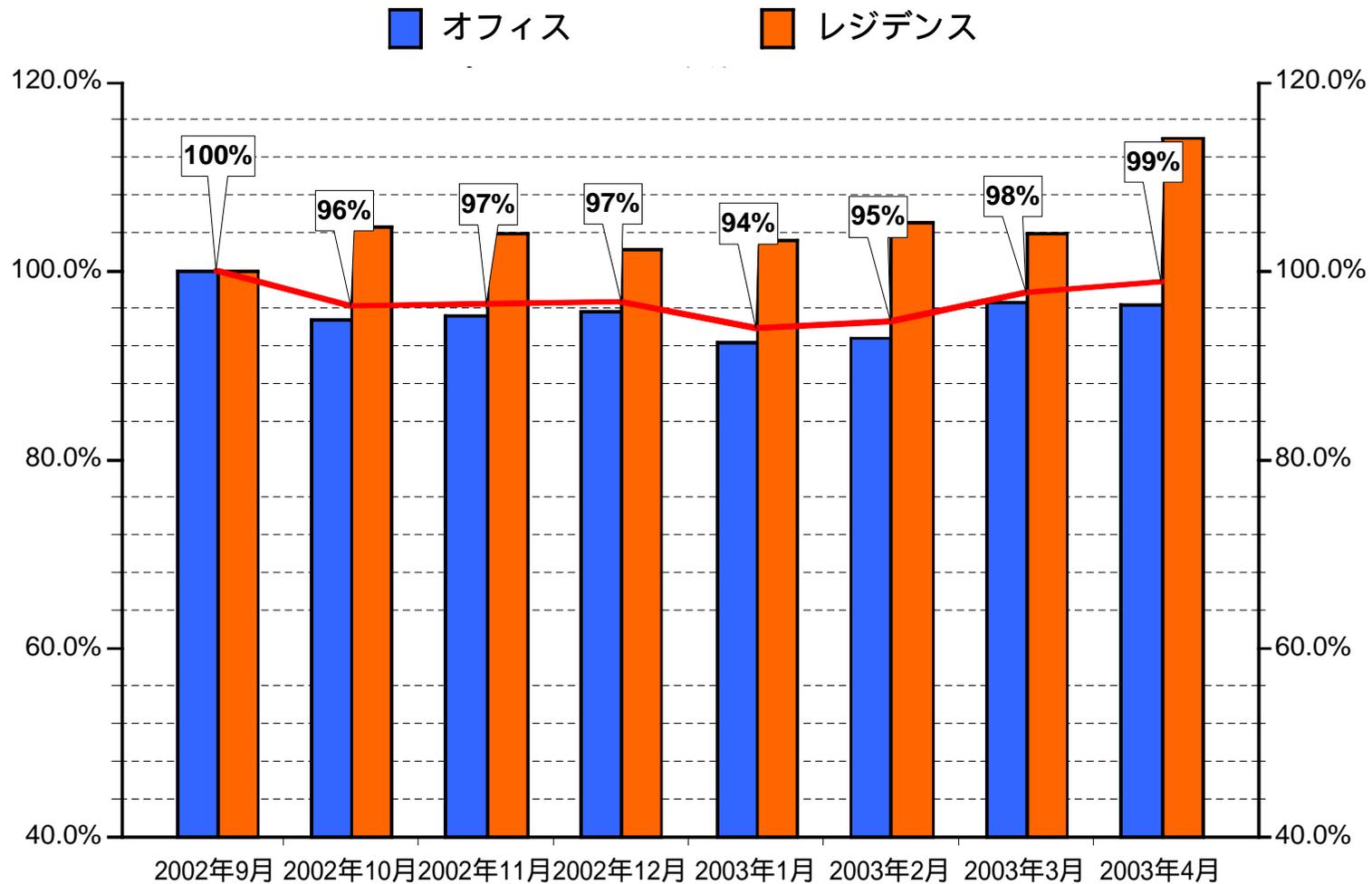
月次稼働実績(対市場比較)



オフィスビルについては2002年12月の稼働率を比較、NARAビルのみ2003年2月の稼働率で比較、レジデンスは2003年3月の稼働率と比較

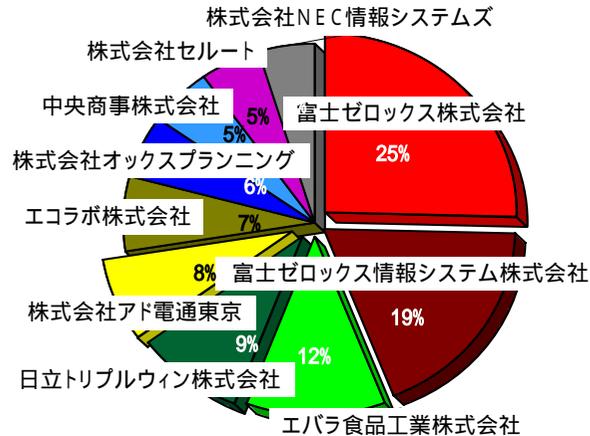
市場別稼働率に関するデータ出所: 生駒データサービスシステム

物件タイプ別の収益成長率推移

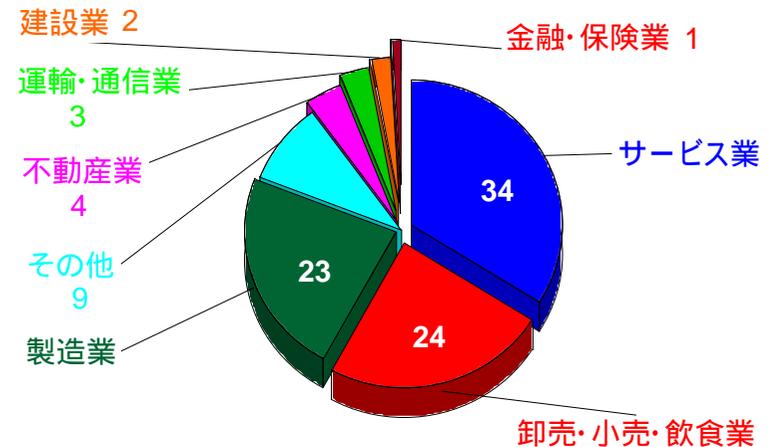


テナント情報

テナント上位10社(オフィス)



テナント業種別(オフィス:%表示)



テナントの名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率	物件名称
富士ゼロックス株式会社	6,269.70	10.2%	KSP R&D棟
富士ゼロックス情報システム株式会社	4,595.32	7.5%	KN渋谷3、KSP R&D棟
エバラ食品工業株式会社	2,904.73	4.7%	日総第3ビル
日立トリプルウィン株式会社	2,244.72	3.7%	ランディック第2新橋ビル
株式会社アド電通東京	1,853.50	3.0%	ランディック第2新橋ビル
エコラボ株式会社	1,678.74	2.7%	高田馬場センタービル
株式会社オックスプランニング	1,387.76	2.3%	KN渋谷3
中央商事株式会社	1,304.40	2.1%	ランディック新橋ビル
株式会社セルート	1,266.59	2.1%	高田馬場センタービル
株式会社NEC情報システムズ	1,172.87	1.9%	KSP R&D棟
10社小計	24,678.33	40.2%	
ポートフォリオ総賃貸面積	61,368.11		

* 「総賃貸面積」には、事務所として賃貸借を行なっている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積を含みません。

* 「KSP」はかながわサイエンスパークR&D棟を意味します。

* KSP(R&D棟)の総賃貸面積は、各々のテナントの賃貸面積に、本投資法人が取得した持分比率27%を乗じて得た数値を記載しております。

第2期運用戦略

内部成長戦略

	収益性改善	修繕/資本的改善
第1期実施	<p>管理費削減 管理会社の変更、管理仕様の見直し、坪単価の見直し等を実施。 削減額 1,575千円/月 削減率 5.9%(オフィスのみ)</p> <p>リースアップ対応 低稼働で取得した物件のリースアップにより、収益力の向上を図る。 PA明治神宮前 +28.2% SP南麻布 +15.9% PA四谷 6.1%</p>	<p>各物件毎に精査を実施。 今後のポートフォリオにおける物件の重要性を鑑みて、修繕計画を策定。 第1期における修繕は緊急性の高いものを重点に実施。 実施金額は 資本支出 58百万円 修繕工事額 50百万円 工事額総額 108百万円</p>
第2期計画	<p>水道光熱費等の削減余地を検討 さらにリースアップを促進</p>	<p>PM合同会議を実施(第一回目は5月20日に実施) PMに対し、清掃基準や機器点検基準等、維持管理の均一化とサービスの充実を促進。</p>

PM会社の選定基準

項目	内容
企業内容・実績	プロパティ・マネジメント業務受託者としての経験・実績 評判、マネジメント方針の一貫性 会社財務の健全性
能力・体制	市場への精通度 テナント探索能力及び仲介ネットワークの有無 物件に関する経理及びレポーティング能力
手数料	手数料の仕組み及び水準
利益相反	近隣における競合プロジェクトの有無

投資対象不動産ごとに可能な限り
最適なPM会社を選定



委託業務の内容や報酬などについて細部を交渉

< 現在委託しているPM会社 >

アール・イー・アセット・
マネジメント株式会社

会社概要

・ケンコーポレーション及びその
グループ会社による100%
出資会社
・ケンコーポレーションの高度な
ノウハウを活かしたプロパティ
マネジメント

受託物件

・新橋ビル / 新橋2 /
フジビル37 / KN渋谷3 /
サンパレス南麻布

株式会社ケイエスピー
コミュニティ

会社概要

・KSPのインテリジェント機能の
管理運営、建物・敷地の保守
管理、テナントサービス業務、
環境保全業務などを行なう

受託物件

・KSP

ケネディ・ウィルソン・
ジャパン株式会社

会社概要

・米国Kennedy-Wilson Incの関係
会社
・アセットマネジメントに関する
先進的な取組みと豊富な実績

受託物件

・高田馬場センタービル /
IPB御茶ノ水ビル /
日総第3ビル

三井不動産住宅リース
株式会社

会社概要

・賃貸住宅に特化したプロパティ
マネジメント

受託物件

・パークアクセス四谷ビル /
パーク アクセス
明治神宮前

三幸エステート
株式会社

会社概要

・オフィスに特化したプロパティ
マネジメント

受託物件

・新横浜NARAビル

(注) 「KSP」はかながわサイエンスパークR&D棟、「新橋2」はランディック第2新橋ビル、「新橋ビル」はランディック新橋ビルを意味します。

外部成長戦略

賃貸レジデンス市場:

2003年問題の影響なし。

分譲レジデンス市場:

景況感不透明 一般分譲から一棟売りへ。

運用方針(オフィス:レジデンス=6:4)

各市場動向に応じて機動的に対応。

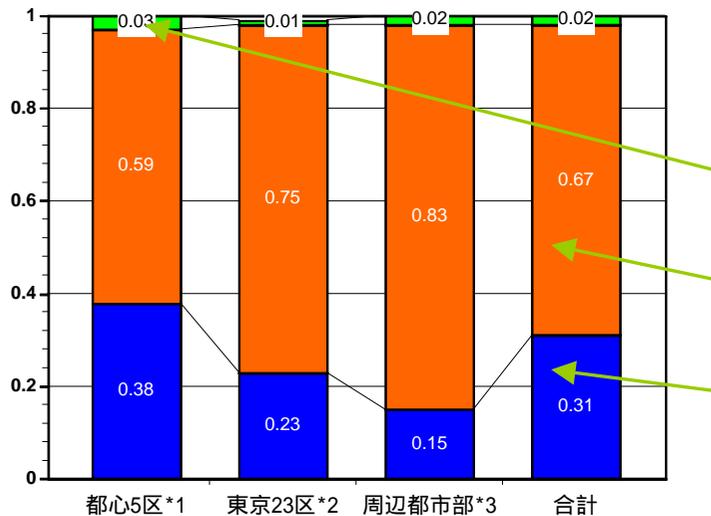
オフィス市場:

2003年問題の影響は不可避。

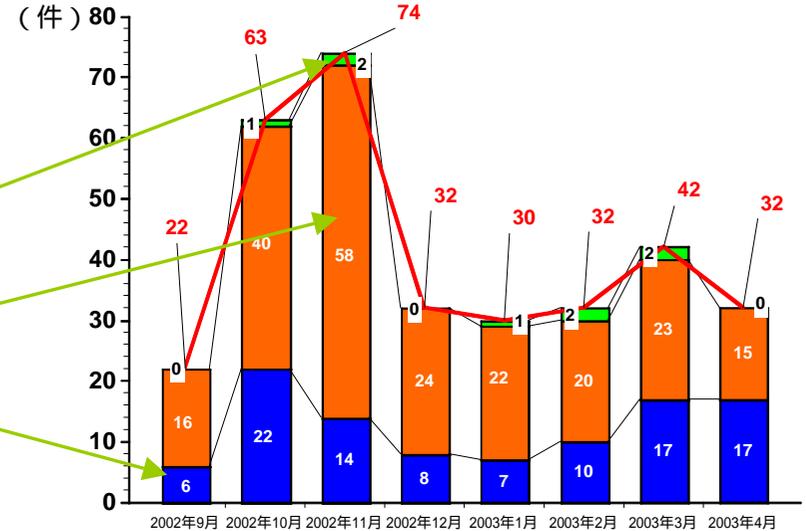
安定した収益力の確保
を目指し、現況下では
レジデンスの確保に
フォーカス

ケン・コーポレーション / 中央三井信託銀行他、大手不動産業者などからの売却物件情報提供
大手デベロッパー / 大手総合商社 / 大手建築会社からの良質な新築レジデンスの商品供給

タイプ・エリア別入手情報内訳



月次タイプ別入手情報内訳



ブランド力の高い赤坂に立地する都市型高級レジデンス

- ・商業集積度の高い赤坂地区の利便性と閑静な住環境を両立しうる立地にある新築賃貸マンション。
- ・高い利便性を重視する単身者やDINKSなどの潜在顧客層に合致した部屋タイプ構成と高級感溢れる仕様。



所在地	東京都港区赤坂二丁目12番23号		
交通	地下鉄銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩3分		
	地下鉄千代田線「赤坂」駅 徒歩5分		
アセットタイプ	都心5区 / レジデンス		
面積	土地	353.37㎡	
	建物	延床	1,793.32㎡
		総賃貸	1,378.02㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
建築時期	平成14年11月		
鑑定評価額	1,360百万円		
取得価額	1,330百万円		
総戸数	32戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		



横浜地区の新拠点に建つ内部成長型オフィスビル

- ・横浜駅西口、みなとみらい地区と並ぶ横浜地区のオフィスエリアに立地するマルチテナントビル。
- ・取得時点の稼働率約78%からのリースアップにより高収益を追求。

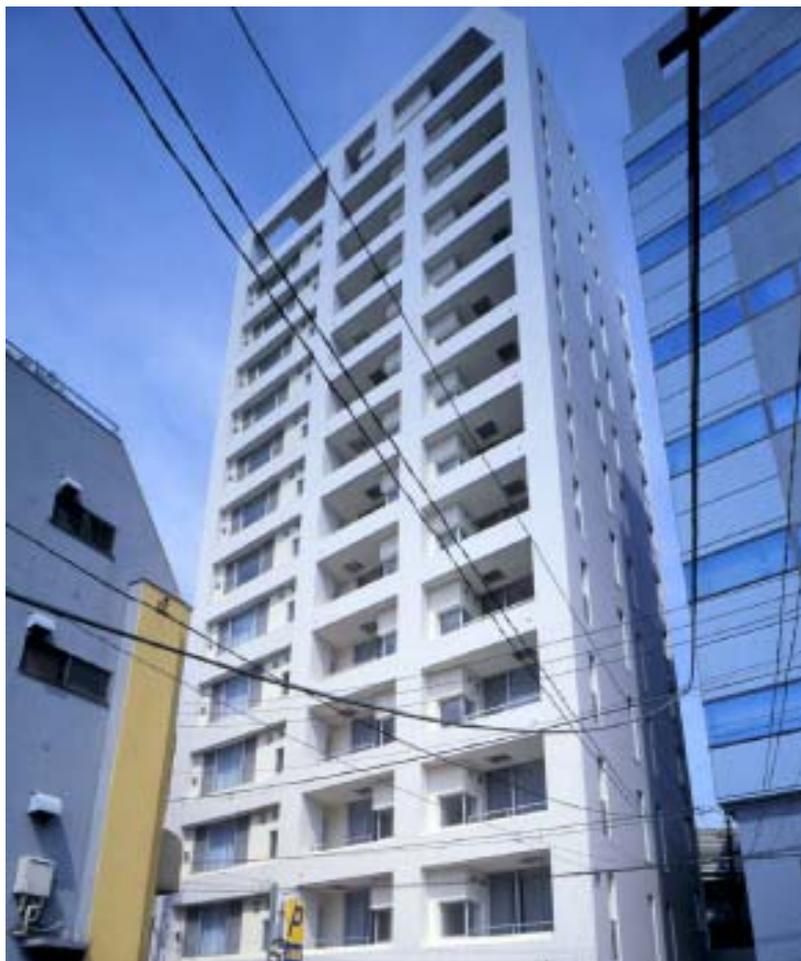


所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号		
交通	JR「新横浜」駅 徒歩6分		
	横浜市営地下鉄「新横浜」駅 徒歩5分		
アセットタイプ	周辺都市部 / オフィス		
面積	土地	700.59㎡	
	建物	延床	5,356.99㎡
		総賃貸	4,063.01㎡
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 11階建		
建築時期	平成4年3月		
鑑定評価額	1,620百万円		
取得価額	1,580百万円		
PM会社	三幸エステート株式会社		



麻布丘陵を一望できる都市型高級レジデンス

- ・瀟洒な低層戸建住宅が建ち並ぶ麻布・青山地区を眼下に見下ろす新築賃貸マンション。
- ・渋谷、赤坂等のオフィスゾーンへ至近な立地条件を意識し、面積の異なる3パターンのシングルタイプを配備。



所在地	東京都港区南青山七丁目10番10号		
交通	地下鉄銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩13分		
アセットタイプ	都心5区 / レジデンス		
面積	土地	210.52㎡	
	建物	延床	1,399.33㎡
		総賃貸	1,187.12㎡
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
建築時期	平成15年2月		
鑑定評価額	1,080百万円		
取得価額	1,070百万円		
総戸数	37戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		

* 本物件については、7月1日以降8月31日迄に引渡しを受ける予定です。



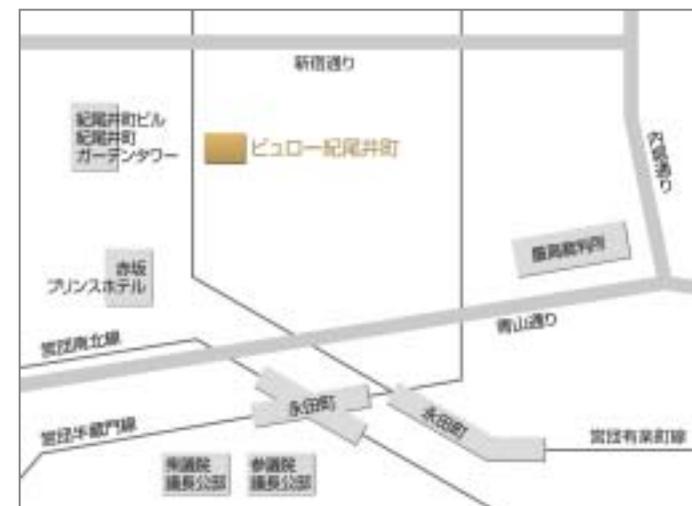
我が国の行政の中心地・永田町に隣接するサービスアパートメント

- ・外資系企業を中心とした短期間の都心滞在ニーズに対応する家具・サービス付きのマンスリー・アパートメント。
- ・サービスアパートメント運営に定評があるスペースデザインのマスターリースにより安定した収益を確保。



所在地	東京都千代田区平河町二丁目4番4号		
交通	地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分		
	地下鉄有楽町線・半蔵門線「永田町」駅 徒歩4分		
アセットタイプ	都心5区 / レジデンス		
面積	土地	306.73㎡	
	建物	延床	2,008.55㎡
		総賃貸	1,728.98㎡
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
建築時期	平成14年11月		
鑑定評価額	1,860百万円		
取得価額	1,840百万円		
総戸数	50戸		
PM会社	株式会社スペースデザイン		

* 本物件については、7月1日に引渡しを受ける予定です。



財務方針

調達方法: 借入と投資法人債の選択
(合計限度額 1兆円)

長期短期比率: 最適な借入期間の選択

固定・変動比率: 最適な比率の選択

コミットメントライン: フレキシブルな新規物件取得
への対応

◆長期借入金合計 211億円

◆短期借入金合計 27億円

◆極度ローン借入可能額 42億円

◆LTV比率 42.7%

(注) LTVとは本投資法人の総資産額のうち有利子負債の残高が占める割合を言います

タームローン1

・借入金額及び借入先

中央三井信託銀行	90億円
あさひ銀行	50億円
住友信託銀行	30億円
住友生命	30億円

合計 200億円

・利率等: 変動金利型 - 0.97917%

(3ヶ月ものTIBORレート+0.90%、3ヶ月毎見直し)

固定金利型 - 1.1225%

・借入期間: 3年間 (2002/9/11 ~ 2005/9/9)

・返済方法: 期限一括返済

タームローン2

・借入金額: 11億円

・借入先: 中央三井信託銀行

・利率等: 変動金利型 - 1.27917%

(3ヶ月ものTIBORレート+1.20%、3ヶ月毎見直し)

・借入期間: 3年間 (2002/9/11 ~ 2005/9/9)

・返済方法: 期限一括返済

極度ローン

・借入極度額: 80億円 (上限)

・借入先: 中央三井信託銀行

・利率等: 変動金利型

借入時の3ヶ月ものTIBORレート+1.40%

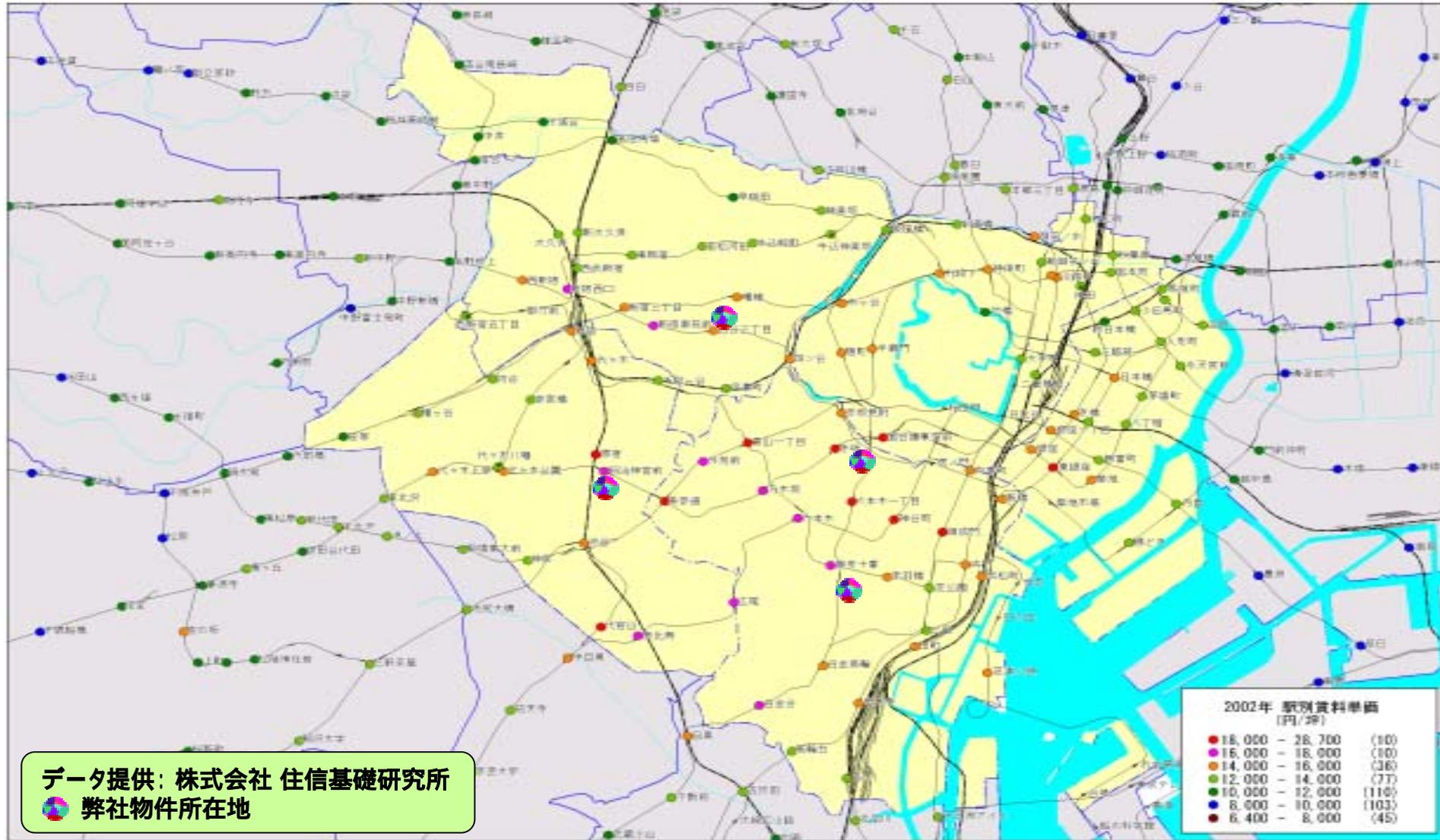
・借入可能期間: 2002/9/10 ~ 2005/9/8

・返済方法: 期限一括返済

Appendix

レジデンス市場分析(都心5区-賃料坪単価)

■ 2002年 賃料坪単価 駅別プロット図 (都心5区中心)



データ提供: 株式会社 住信基礎研究所
 弊社物件所在地

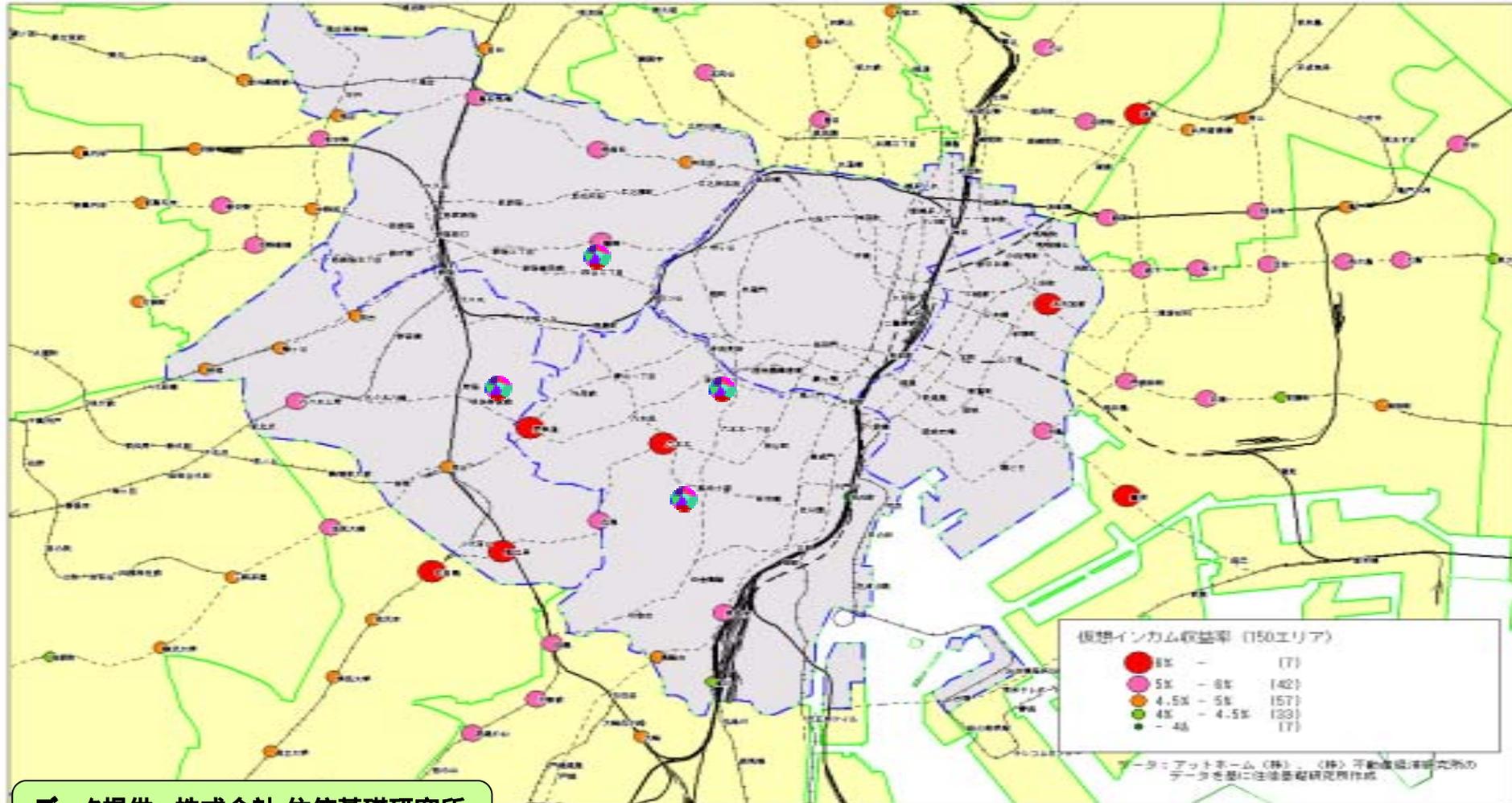
レジデンス市場分析(都心23区-賃料坪単価)

■ 2002年 賃料坪単価 駅別プロット図 (東京23区全域)



レジデンス市場の分析(都心5区-収益性)

都心5区 エリア別 仮想インカム収益率 <成約平均賃料に基づく仮想NO1/平均新築分譲単価(期間2000~2001年)>



データ提供: 株式会社 住信基礎研究所
 弊社物件所在地

データ: アットホーム(株)のデータをもとに
 住信基礎研究所作成

レジデンス市場の分析(都心23区-収益性)

東京23区 駅エリア別(主要150エリア) 仮想インカム収益率 <成約平均賃料に基づ仮想NOI/平均新築分譲単価(期間2000~2001年)>

