



プレミア投資法人

第6期(平成17年10月期)決算説明資料



Premier Investment Corporation

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

Table of Contents



決算ハイライト

- 1 第6期サマリー
- 2 第6期決算概要
- 3 第6期不動産譲渡益(交換差益)の概要
- 4 第7期・第8期の決算予想

財務状況

- 5 新投資口追加発行の概要(ディールサマリー)
- 6 発行体格付の取得
- 7 投資法人債発行
- 8 負債構造のリストラクチャリング
- 9 減損会計の適用

外部成長

- 10 マーケット環境と投資方針
- 11 第6期取得物件の概要
- 12 第6期取得物件の概要
- 13 第6期取得物件の概要
- 14 資産規模拡大の軌跡
- 15 レジデンスのタイプ別分類表
- 16 レジデンスのタイプ別分布状況

内部成長

- 17 稼働率の状況(オフィス)
- 18 稼働率の状況(レジデンス)
- 19 物件別事業収支のトラックレコード(オフィス)
- 20 物件別事業収支のトラックレコード(レジデンス)
- 21 テナントの入居・退去の状況

その他参考情報

- 22 アスベスト問題への取組
- 23 構造計算書偽造問題に関する調査結果

APPENDIX

- 24 比較貸借対照表
- 25 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書
- 26 予想損益計算書
- 27 キャッシュフロー計算書の対比
- 28 各種財務指標
- 29 物件別賃貸事業損益(オフィス)
- 30 物件別賃貸事業損益(レジデンス)
- 31 物件別賃貸事業損益(レジデンス)
- 32 期末算定価格の推移
- 33 投資主属性別の投資口分布状況
- 34 上位投資主一覧
- 35 投資口価格の推移
- 36 ポートフォリオ一覧
- 37 物件別収益性の推移
- 38 物件別収益性の推移
- 39 物件別収益性の推移
- 40 物件別収益性の推移
- 41 物件別収益性の推移
- 42 物件別収益性の推移
- 43 物件別収益性の推移
- 44 運用会社の組織図

◆ 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ご購入に当たっては、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、将来の予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、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。

◆ 本資料で提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法、投資信託および投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれら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。

1. 第6期 サマリー



決算ハイライト*1

	当期(第6期)業績	前期(第5期)業績
営業収益	3,737百万円	3,369百万円
営業利益	1,782百万円	1,514百万円
当期純利益	1,481百万円	1,229百万円
1口当たり分配金	14,614円	15,490円
第7期(平成18年4月期)予想分配金		13,500円

外部成長

- 物件取得環境は更に悪化
- 6物件を新規取得
 - ✓ うち3物件が新築未入居のレジデンス。
交換差益の活用により中長期に競争力を有する新築物件を取得し、リースアップを図る。

財務状況

- 新投資口の追加発行
 - ✓ 交換差益の実現によりダイリューションを防止。
- 格付の取得
 - ✓ Moody sより「A3」、R&I(格付投資情報センター)より「A」を取得。
- 投資法人債の発行
 - ✓ 第1回債(5年):150億円、第2回債(7年):100億円を同時発行。
- 減損会計の導入
 - ✓ 保有物件に減損損失計上を必要とする物件なし。

内部成長・その他

稼働率の状況

	当期(第6期)	前期(第5期)
期末時点	93.7%	96.6%
期中平均	93.1%	95.3%

ポートフォリオNOI利回り

- ✓ 前期(第5期):5.98% 当期(第6期):5.90%

アスベスト問題

- ✓ オフィス11棟につき調査した結果、飛散危険性なしと判明。

*1 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。

2. 第6期 決算概要



	第6期(実績) -	第6期(当初予想)	第6期(修正予想) *1	第5期(実績) -	増減(対前期比) -
営業収益 (百万円)	3,737	3,682	3,686	3,369	367
営業利益 (百万円)	1,782	1,684	N/A	1,514	267
経常利益 (百万円)	1,483	1,380	N/A	1,230	252
NOI (百万円)	2,605	2,650	N/A	2,359	246
当期純利益 (百万円)	1,481	1,379	1,440	1,229	252
1口当たり分配金 (円)	14,614	13,600	14,200	15,490	876
運用資産数 (物件)	31	31	31	25	6

不動産マーケット環境

■ 賃貸市場

- ✓ オフィスのマーケット環境は改善期へ突入。
- ✓ レジデンスは一部に供給過多の影響があるものの概ね安定基調。

■ 売買市場

- ✓ 一棟売りがマンションデベロッパーの新たなビジネスモデルとして確立。
- ✓ 私募ファンドによる売却物件が増加する一方、ニューマネーのマーケットへの還流による新規ファンドの組成、物件購入も更に加速。

第6期決算概況

■ ポートフォリオ

- ✓ 期中に6物件を新規取得(合計:31棟、オフィス:11棟、レジデンス:20棟)。当期末時点の貸借対照表上の総資産額は980億円超。

■ 収益状況

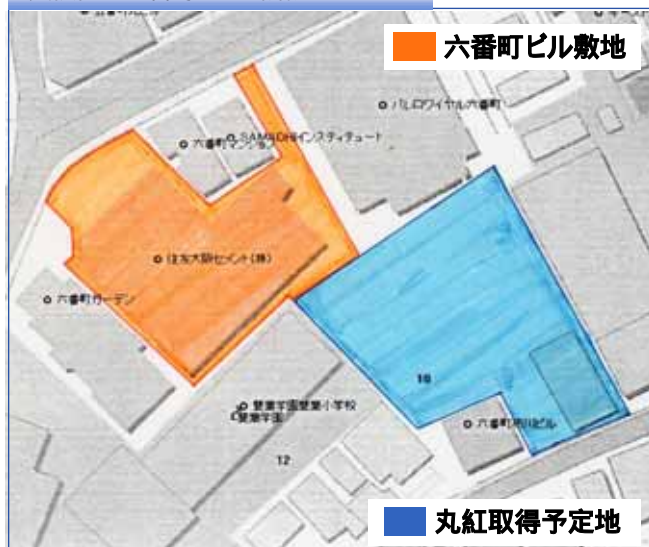
- ✓ 平均稼働率の低下に加え、新投資口の追加発行により期中平均LTV^{*2}を下げ(第5期:54.1% 第6期:45.3%)、より安定的に運用したものの、6物件の追加取得並びに六番町ビルの敷地の一部交換による売却益(118百万円)が寄与し増収増益を確保。
- ✓ しかし、増益が発行口数の増加をまかなえず一口当たり分配金は低下。

*1 平成17年9月7日付で公表しました業績予想の修正値を記載しています。

*2 $LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$ として計算しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

3. 第6期 不動産譲渡益(交換差益)の概要

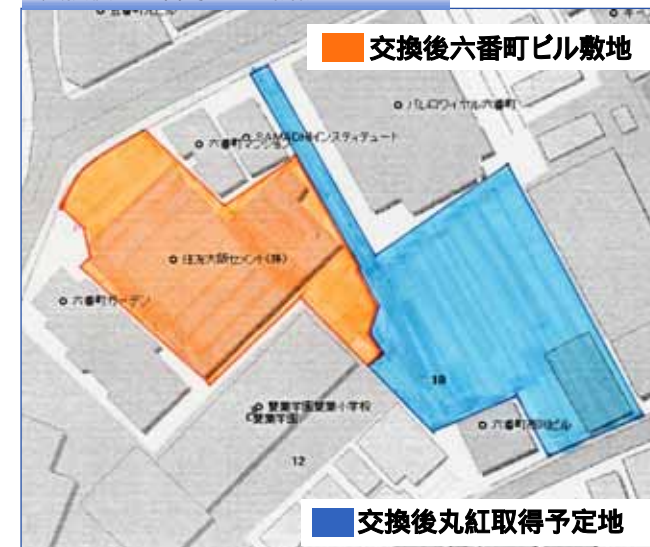
交換前の六番町ビルと隣接地の土地



対象土地 と対象土地



交換後の六番町ビルと隣接地の土地



交換先	丸紅株式会社
交換前の土地面積	2,133.84㎡ (実測面積)
帳簿価格(第5期末)	8,166百万円
算定価格(第5期末)	8,500百万円
取引の概要	

六番町ビルの隣接地を取得予定であった丸紅を相手に、六番町ビルの土地の一部(対象土地)と取得予定地(隣接地)の一部(対象土地)をほぼ同面積で交換(譲渡と譲受)したもの

譲渡土地	土地面積	175.87㎡ (実測面積)
	帳簿価格	531百万円 *1
	譲渡価格	655百万円
	鑑定評価額	六番町ビル全体の鑑定評価額 8,450百万円のうちの対象土地の付記価格 559百万円

譲受土地	土地面積	176.59㎡ (実測面積)
	譲受価格	555百万円
	鑑定評価額	対象土地を含む六番町ビル全体の鑑定評価額 8,450百万円のうちの土地の付記価格 555百万円

交換後の土地面積	2,134.56㎡ (実測面積)
帳簿価格(第6期末)	8,300百万円 *2
算定価格(第6期末)	9,010百万円
取引の概要	

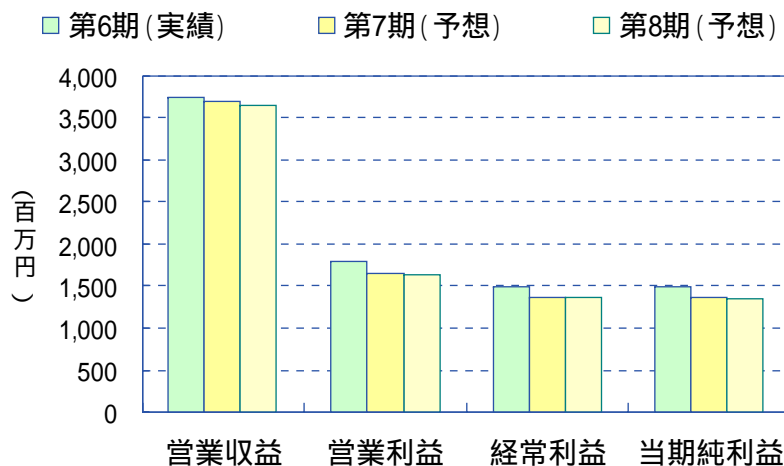
資産価値、収益性の低下を伴わずに不動産譲渡益118百万円を実現

エクイティオファリングとタイミングを合わせることで収益の希薄化を回避

*1 第5期末の土地の帳簿価格を面積按分して、譲渡土地のみなし帳簿価格を算出しています。

*2 第5期末の帳簿価格と比較し134百万円上昇していますが、このうちの約100百万円は、第6期中の建物(付属設備含む)への追加投資(資本的支出 - 減価償却費)によるものです。

4. 第7期・第8期の決算予想



	第6期(実績)	第7期(予想)	第8期(予想)
営業収益 (百万円)	3,737	3,690	3,654
営業利益 (百万円)	1,782	1,646	1,632
経常利益 (百万円)	1,483	1,370	1,350
NOI (百万円)	2,605	2,641	2,626
当期純利益 (百万円)	1,481	1,369	1,348
1口当たり分配金 (円)	14,614	13,500	13,300
運用資産数 (物件)	31	31	31

*1 予想前提条件

■ 運用資産

- ✓ 第7期、第8期ともに第6期末で保有している31物件の保有を前提としています。

■ 発行済投資口数

- ✓ 第7期、第8期ともに第6期末現在の発行済投資口数:101,400口とし、新たな投資口の発行は行わないものとします。

■ 有利子負債

- ✓ 第7期、第8期ともに第6期末の有利子負債残高:404億円(長期借入金:154億円、投資法人債:250億円)から異動がないことを前提としています。

■ 稼働率

- ✓ 第7期の期中平均稼働率は、オフィスビル:96.5%、レジデンス:92.5%とし、ポートフォリオ全体で94.7%を見込んでいます。

■ 公租公課

- ✓ 第7期より新たに費用化する物件はありません。
- ✓ 第8期よりプレミアロッソに加え第6期に取得した6物件(P.11～P.13ご参照)の公租公課が新たに費用化することになり、全保有物件(31物件)の公租公課が費用対象となります。

■ 不動産等売却益

- ✓ 第7期、第8期ともに賃貸事業収入以外の営業収入を予定していません。

*1 第7期の詳細な損益予想と前提条件についてはP.26をご参照ください。

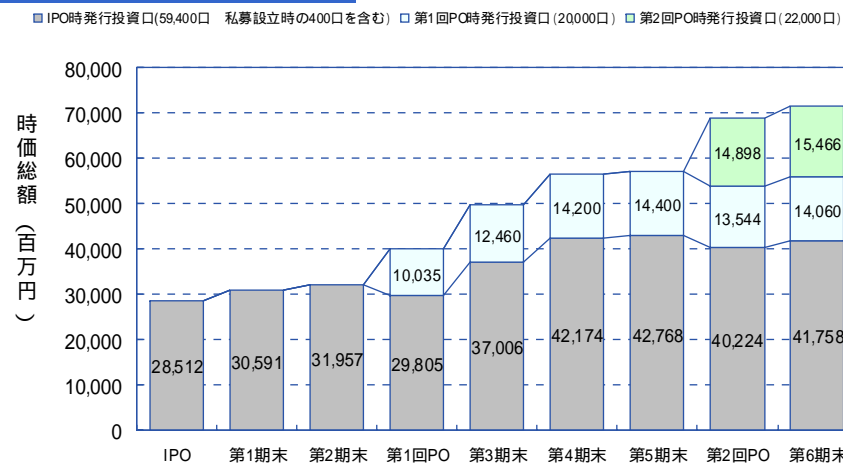
5. 新投資口追加発行の概要(ディールサマリー)



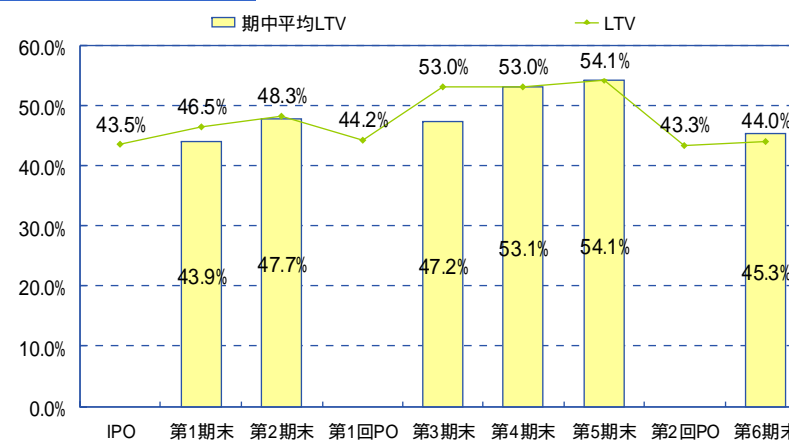
発行の概要

追加発行口数	22,000口
オフリング後発行済投資口数	101,400口
発行価格	677,180円
発行価額	653,686円
オフリング総額	14,381百万円
出資総額	51,434百万円
オフリング直前LTV ^{*1}	54.1%
オフリング直後LTV ^{*1}	43.3%
発行決議日	平成17年5月9日
条件決定日	平成17年5月23日
払込期日	平成17年5月31日
受渡期日	平成17年6月1日

時価総額の推移



LTV^{*1}の推移



*1 LTV=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

6. 発行体格付の取得



(平成17年11月30日現在)

Moody's			R&I			S&P		
	不動産セクター	REIT *2		不動産セクター	REIT *2		不動産セクター	REIT *2
Aaa			Aaa			Aaa		
Aa1			AA+			AA+		
Aa2			AA		JRE(8952)	AA		
Aa3			AA-	三菱地所	NBF(8951) JRF(8953)	AA-		
A1	三菱地所	JRE(8952)	A+		JPR(8955)、TRI(8957) NOF(8959)	A+		JRE(8952)、JRF(8953)
A2		NBF(8951)、JRF(8953) TRI(8957)	A		プレミア投資法人 *1	A		NBF(8951)、TRI(8957) NOF(8959)
A3		プレミア投資法人 *1 JPR(8955)、GOR(8958) NOF(8959)、NRI(8962)	A-	三井不動産	UUR(8960)	A-	三菱地所	JPR(8955)、FRC(8968)

Moody sのコメント(抜粋) *3

オフィスについては、交通利便性の高い立地の中規模ビルが多く、レジデンシャルについては、ワイド、ファミリー、DINKS、シングルの各タイプが組み込まれている。なお複合型のポートフォリオについては、アセットタイプの多様性から物件管理が煩雑になるとの懸念もあるが、同社は、アセットタイプ毎に適切な管理者を任命し、かつ当該業者と円滑なリレーションを築いており、アセットタイプの多様性が運営上の負担になっている事実は認められない。

現状の保有物件の過半数が、運用会社のスポンサーによる仲介、もしくはスポンサーからの直接取得によるものであり、同社のソーシングの特徴となっている。また、取得価格ベースでポートフォリオの1割強を占める高級賃貸マンションについても、同業務に精通したスポンサーの関連会社を利用することで、一般的に景気変動の影響を受けやすいと考えられる当該アセットタイプのキャッシュフローの安定化を実現している。

財務面では、借入比率(総資産有利子負債比率)は基本的に50%を超えない方針である。同社は、上場以降2回の増資を行い、円滑なレバレッジ水準のコントロールを実証している。

R&I(格付投資情報センター)のコメント(抜粋) *3

保有する住宅の多くが、東京都心の交通アクセスの優れたエリアまたはブランドイメージの高いエリアに所在しており、築年数もワイドタイプ(外国人向け高級マンション)の2件を除いて5年未満と新しく、分譲マンションに匹敵するスペックを備えている。

住宅全体の築年数を若く保つために竣工前に停止条件付きの売買契約を締結することで新築物件の取得にも力を入れている。

一方で、オフィスビルは相対的に低い住宅の収益性を補完する重要な位置付けなので、より競争力の高い物件の追加取得や既存物件のリニューアルによってオフィス全体の質を向上させることが重要である。

外部成長(ファンド規模の拡大)のスピードは緩やかであり、ファンド規模は同時期に上場した他社と比べると大きくはない。しかし、規模の割には物件やテナントの構成は比較的分散している。東京圏への地理的な集中はそのマーケットの大きさを考慮すれば懸念とはならないであろう。

*1 プレミア投資法人の格付けは、2005/7/14に取得したものです。

*2 REIT欄記載の銘柄の正式名称は以下のとおりです。

NBF(8951)・・・日本ビルファンド投資法人 JRE(8952)・・・ジャパンリアルエステイト投資法人 JRF(8953)・・・日本リテールファンド投資法人
JPR(8955)・・・日本プライムリアルティ投資法人 TRI(8957)・・・東急リアル・エステート投資法人 GOR(8958)・・・グローバル・ワン不動産投資法人
NOF(8959)・・・野村不動産オフィスファンド投資法人 UUR(8960)・・・ユナイテッド・アーバン投資法人 NRI(8962)・・・日本レジデンシャル投資法人
FRC(8968)・・・福岡リート投資法人

*3 上記記載のコメントは各機関が発表したレポートからの抜粋です。詳細なコメントにつきましては、当該各機関宛にご照会願います。

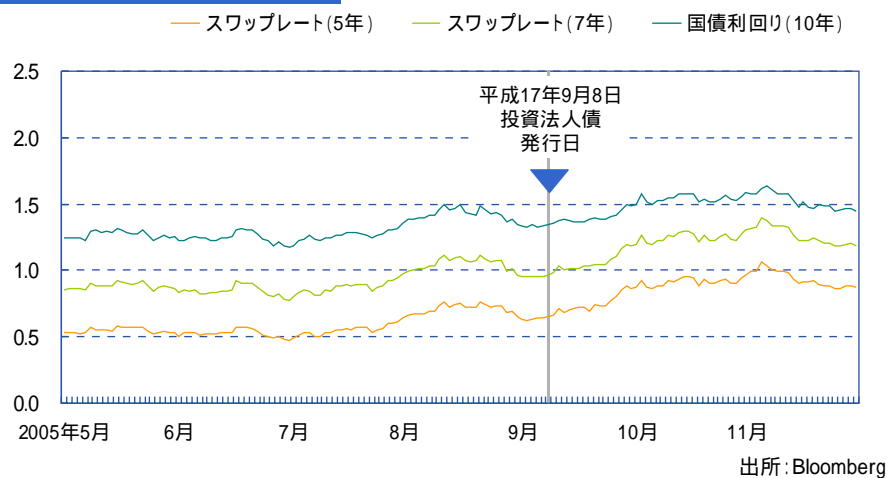
7. 投資法人債発行



投資法人債発行条件

	第1回債	第2回債
発行年月日	平成17年9月8日	平成17年9月8日
発行総額	150億円	100億円
発行年限	5年	7年
利率	年0.94%	年1.41%
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

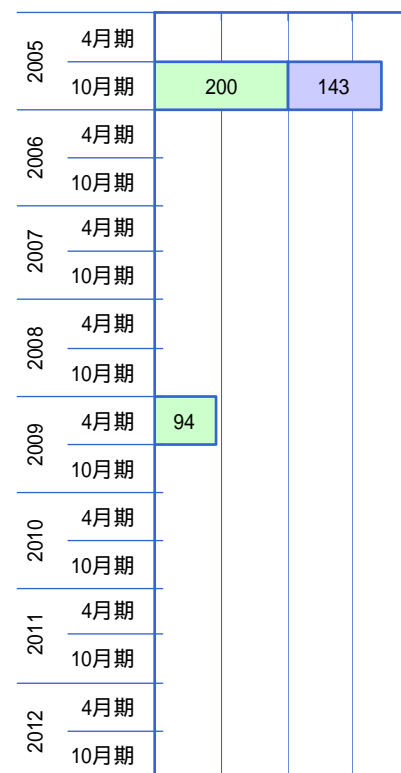
市場金利の推移



返済期限分散状況

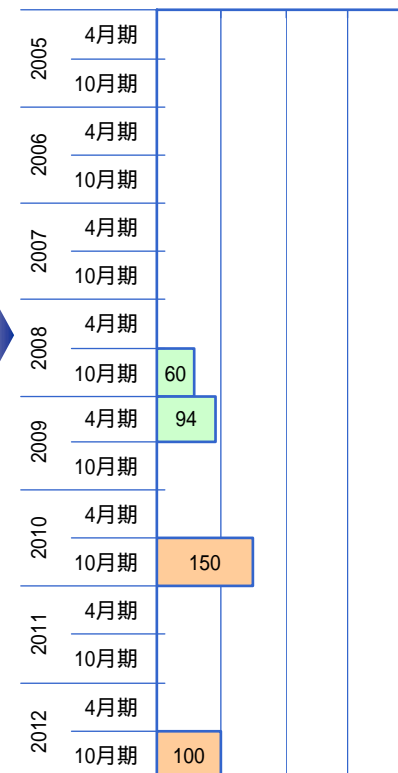
前期(第5期)末

■ 長期借入金 ■ 短期借入金
(単位: 億円)
0 100 200 300 400



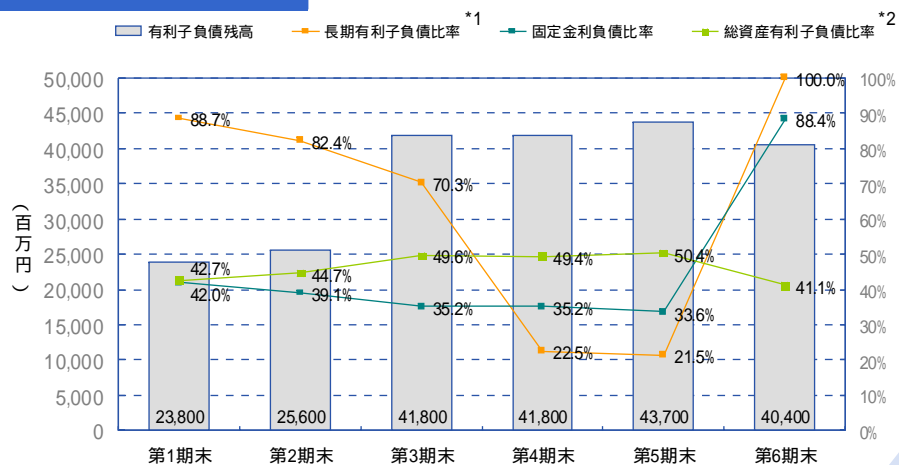
当期(第6期)末

■ 長期借入金 ■ 債券
(単位: 億円)
0 100 200 300 400

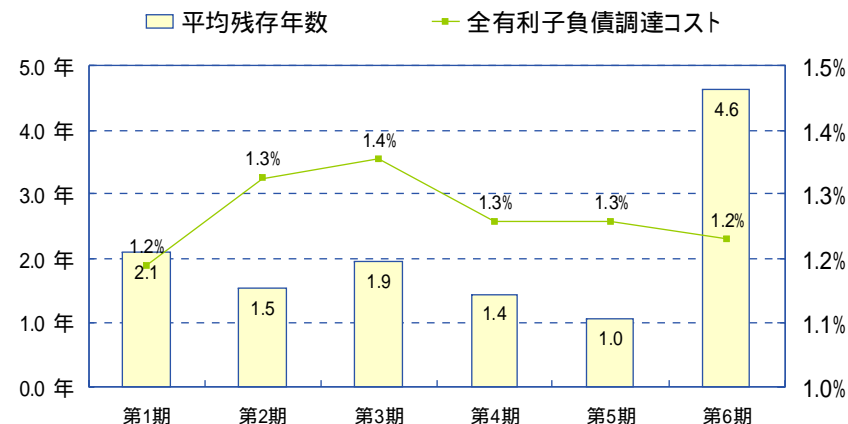


8. 負債構造のリストラクチャリング

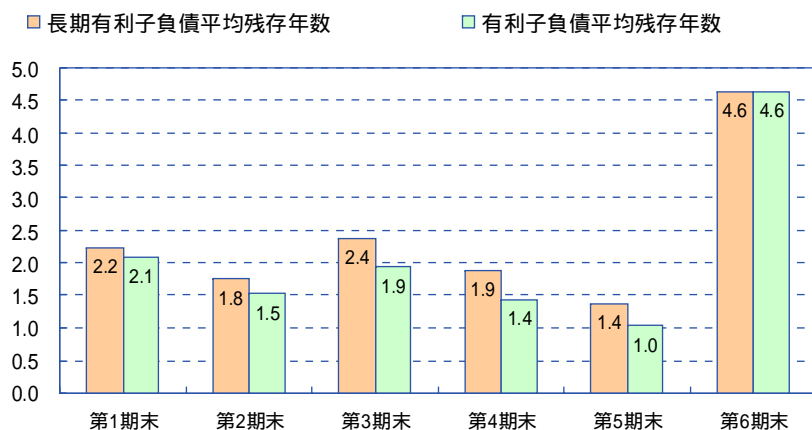
財務バランス



平均金利の推移



平均残存年数の推移



長期固定比率の上昇

調達コスト低下

残存年数の長期化

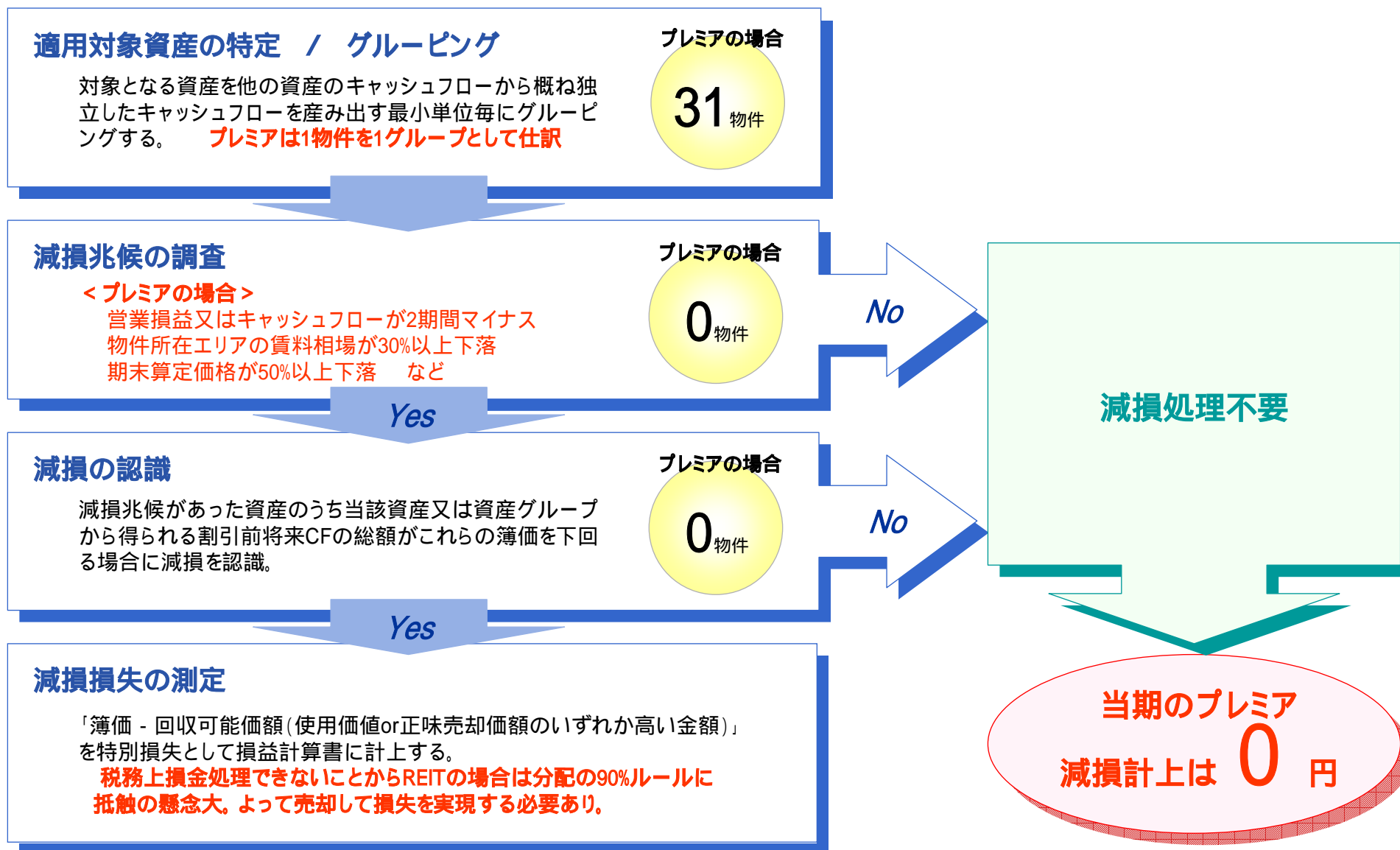
リストラクチャリングによる内部成長の実現

更なる成長の為に活用

*1 1年以内に返済することとなった長期借入金については当該期末から長期有利子負債より除外して算定しています。

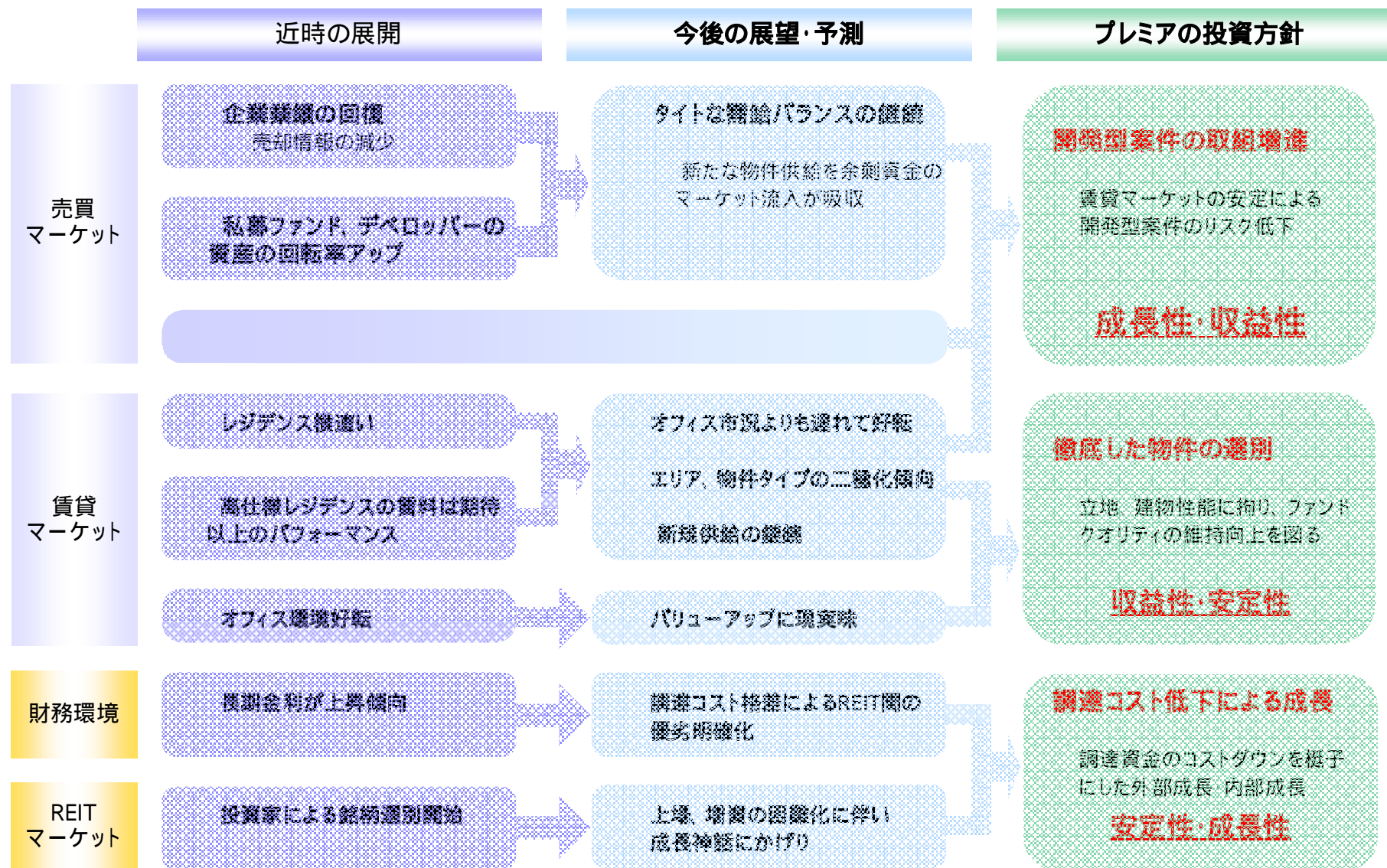
*2 このページの総資産有利子負債比率はP.5のLTV(=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100)とは異なります。

9. 減損会計の適用



10 . マーケット環境と投資方針

不動産マーケット
資金マーケット



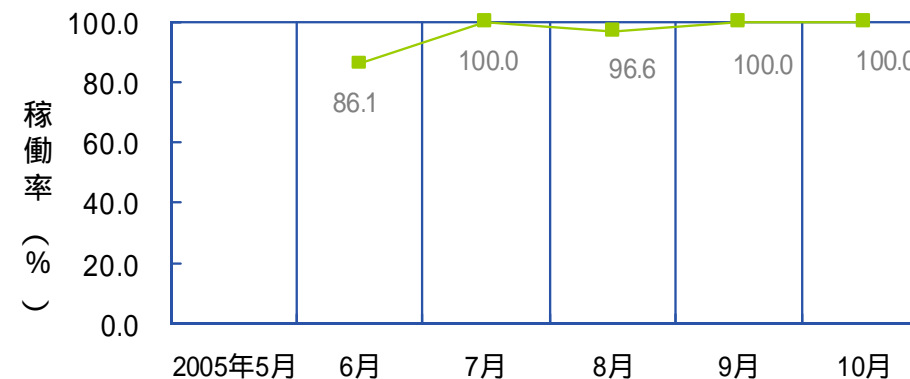
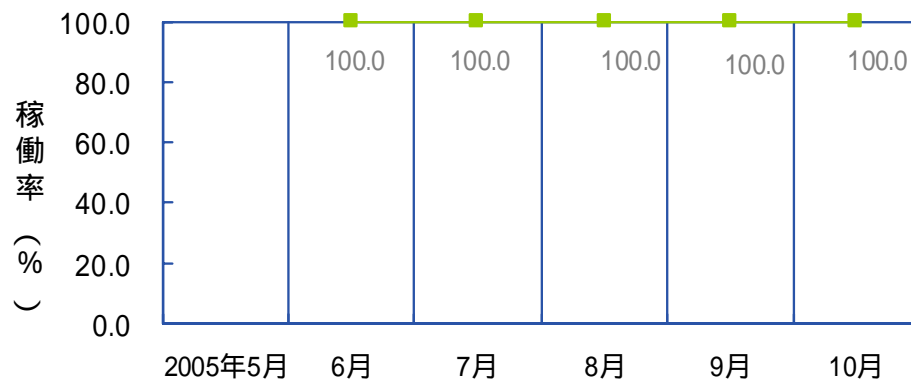
11. 第6期取得物件の概要



物件名	櫻岳ビル
所在地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地
交通	JR山手線 秋葉原駅 徒歩3分 東京メトロ日比谷線 秋葉原駅 徒歩1分
敷地面積	421.21㎡
建物面積	延床面積 2,776.30㎡ 総賃貸可能面積 2,099.57㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
建築時期	昭和63年3月
PM会社	三幸エステート株式会社
取得価格	1,796百万円 (消費税別)
期末算定価格	1,840百万円 (日本土地建物株による鑑定評価)
取得日	平成17年6月1日



物件名	Walk赤坂
所在地	東京都港区赤坂六丁目12番4号
交通	東京メトロ千代田線 赤坂駅 徒歩6分 都営地下鉄大江戸線 六本木駅 徒歩11分
敷地面積	595.52㎡
建物面積	延床面積 2,357.60㎡ 総賃貸可能面積 1,736.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
建築時期	平成16年11月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
取得価格	2,043百万円 (消費税別)
期末算定価格	2,090百万円 (日本土地建物株による鑑定評価)
取得日	平成17年6月1日



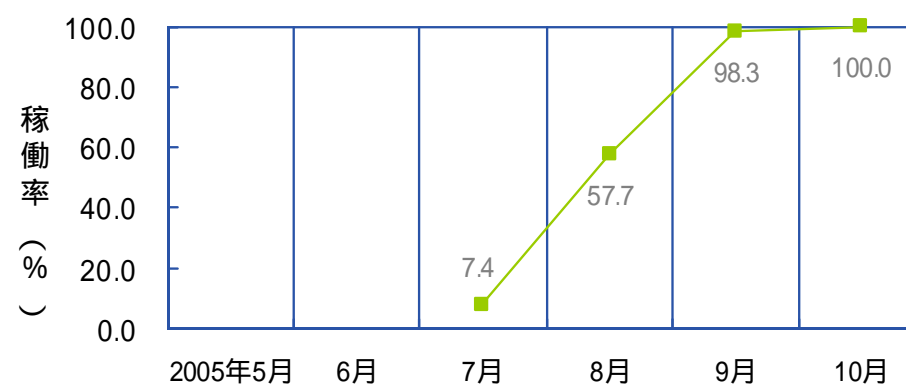
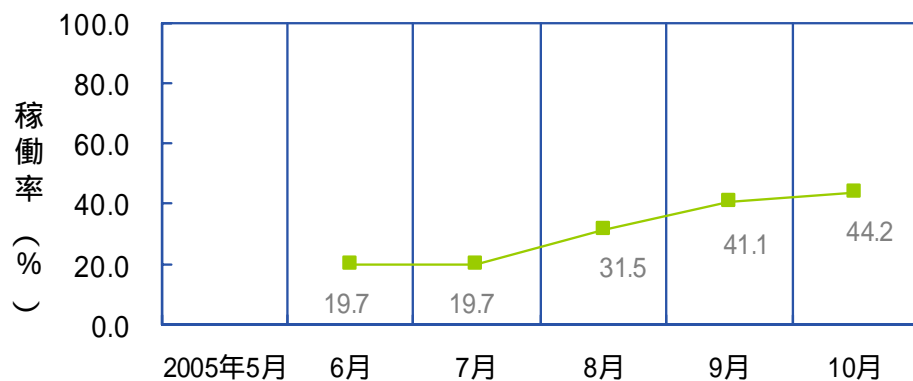
12. 第6期取得物件の概要



物件名	プレミアグランデ馬込
所在地	東京都大田区中馬込一丁目18番18号
交通	都営地下鉄浅草線 馬込駅 徒歩10分
敷地面積	1,232.19㎡
建物面積	延床面積 2,446.34㎡ 総賃貸可能面積 2,378.13㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
建築時期	平成17年2月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット
取得価格	1,560百万円 (消費税別)
期末算定価格	1,420百万円 (日本土地建物(株)による鑑定評価)
取得日	平成17年6月1日



物件名	プレミアブラン代々木公園
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号
交通	東京メトロ千代田線 代々木公園駅 徒歩3分 小田急小田原線 代々木八幡駅 徒歩3分
敷地面積	598.32㎡
建物面積	延床面積 3,086.04㎡ 総賃貸可能面積 2,336.95㎡
構造	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17年6月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
取得価格	2,330百万円 (消費税別)
期末算定価格	2,410百万円 (青山リアルティ・アドバイザーズ(株)による鑑定評価)
取得日	平成17年7月15日



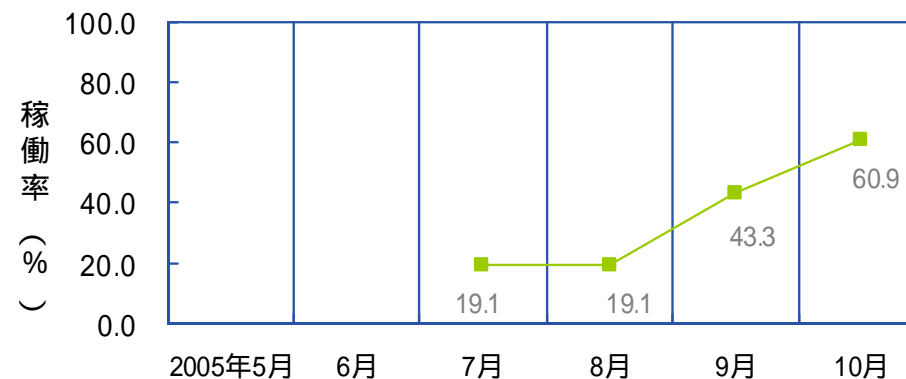
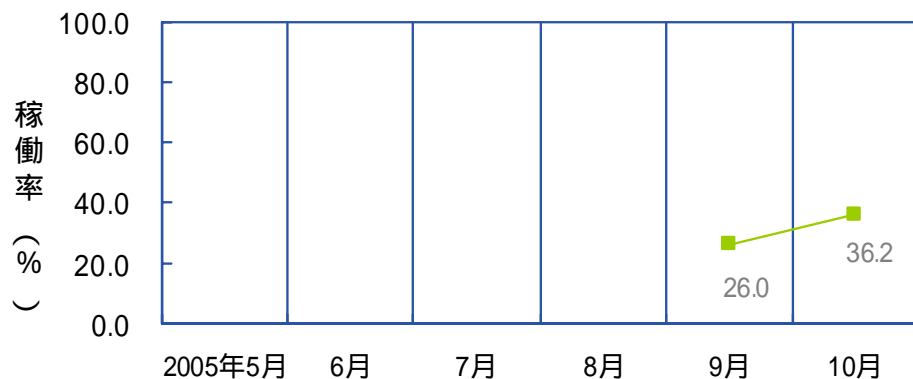
13 . 第6期取得物件の概要



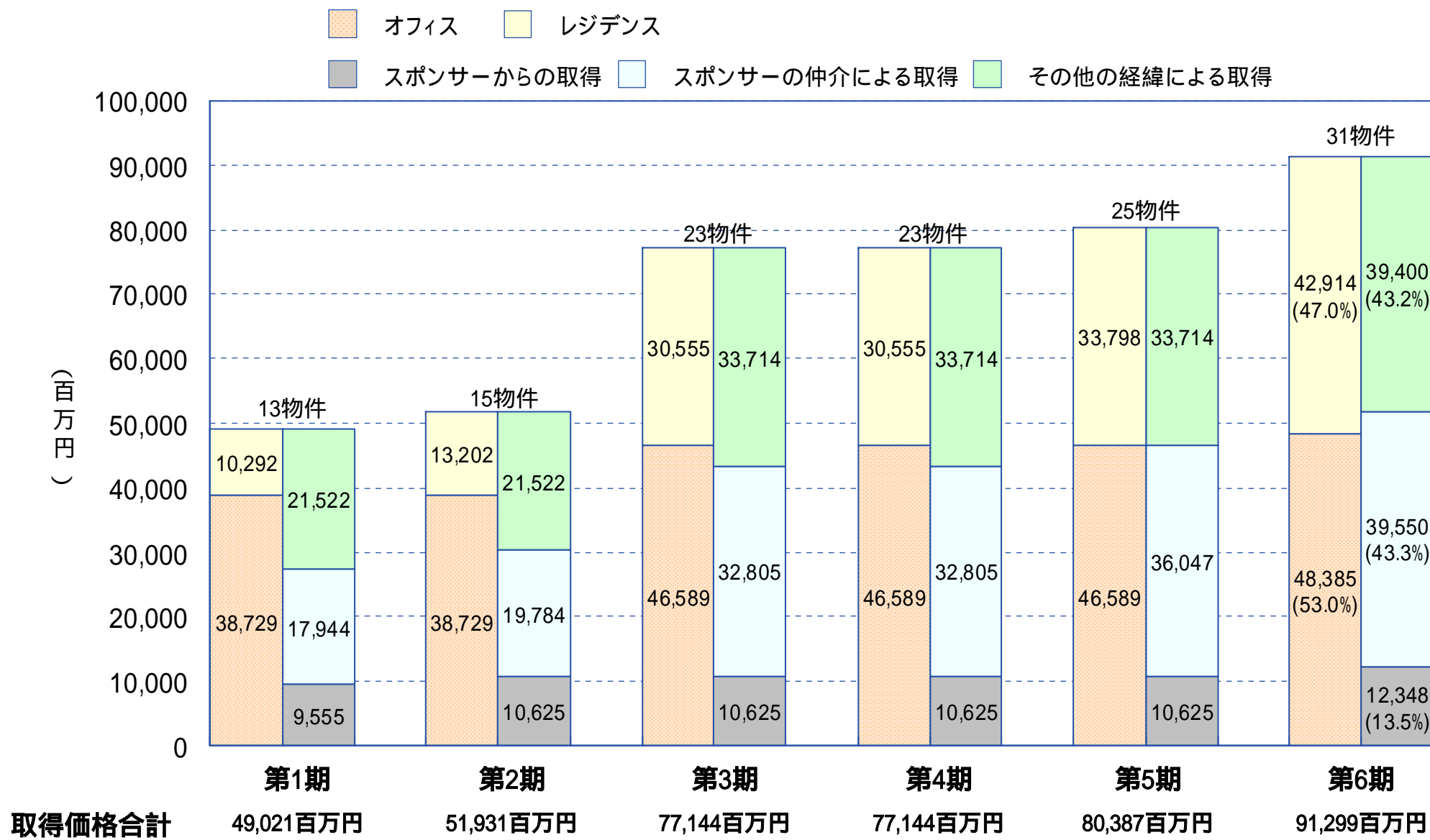
物件名 プレミアステージ内神田
所在地 東京都千代田区内神田二丁目10番7号
交通 JR山手線 神田駅 徒歩4分
 東京メトロ銀座線 神田駅 徒歩5分
敷地面積 524.33㎡
建物面積 延床面積 2,458.84㎡
 総賃貸可能面積 2,056.49㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
建築時期 平成17年8月
PM会社 株式会社長谷工ライブネット
取得価格 1,723百万円 (消費税別)
期末算定価格 2,110百万円
 ((財)日本不動産研究所による鑑定評価)
取得日 平成17年9月20日



物件名 プレミアステージ市ヶ谷河田町
所在地 東京都新宿区住吉町9番4
交通 都営地下鉄新宿線 曙橋駅 徒歩4分
敷地面積 627.13㎡
建物面積 延床面積 1,779.32㎡
 総賃貸可能面積 1,655.66㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
建築時期 平成17年7月
PM会社 アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
取得価格 1,460百万円 (消費税別)
期末算定価格 1,570百万円
 (青山リアルティ・アドバイザーズ(株)による鑑定評価)
取得日 平成17年7月21日



14 . 資産規模拡大の軌跡



15 . レジデンスのタイプ別分類表

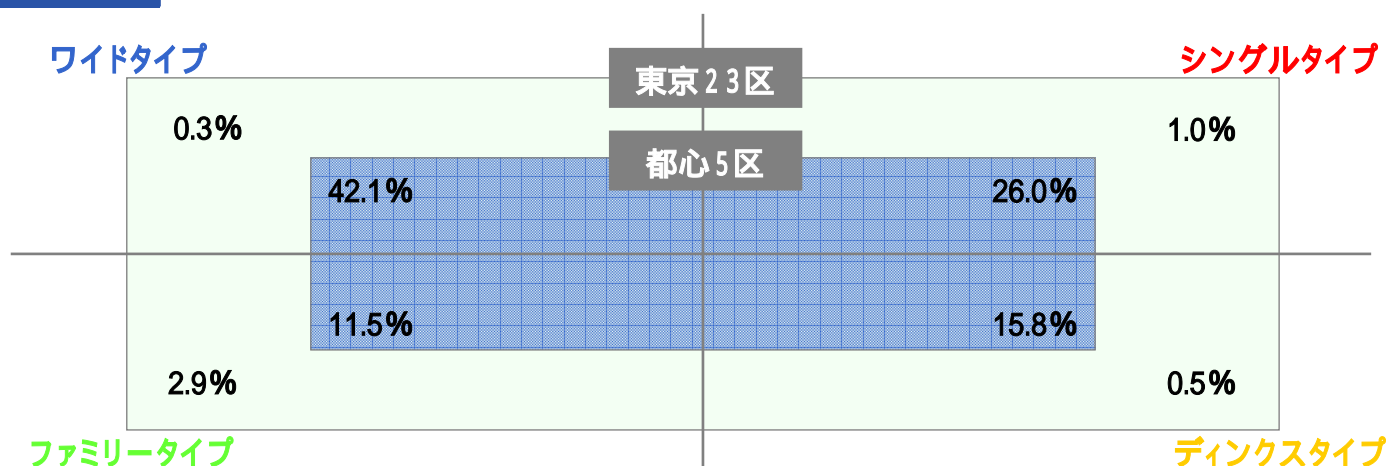


S:シングルタイプ D:ディンクスタイプ F:ファミリータイプ W:ワイドタイプ

	~30㎡以下	~40㎡	~60㎡	~80㎡	~100㎡	~120㎡	~140㎡	~200㎡	200㎡超
STUDIO (1R/1DK)	S	S	S	S					
1BED (1LDK/2DK)	S	S	D	D	D	W	W	W	
2BED (2LDK/1LDK+S/3DK)			D	D	D	W	W	W	W
3BED (3LDK/2LDK+S)				F	F	F	W	W	W
4BED (4LDK/3LDK+S)				F	F	F	W	W	W
5BED (5LDK)					F	F	F	W	W

- 1R : 主たる居室1部屋のみで構成
- 1(2,3)DK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の台所で構成
- 1(2,3)LDK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成
- 1(2,3)LDK+S : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成

面積ベース投資金額比率



16 . レジデンスのタイプ別分布状況

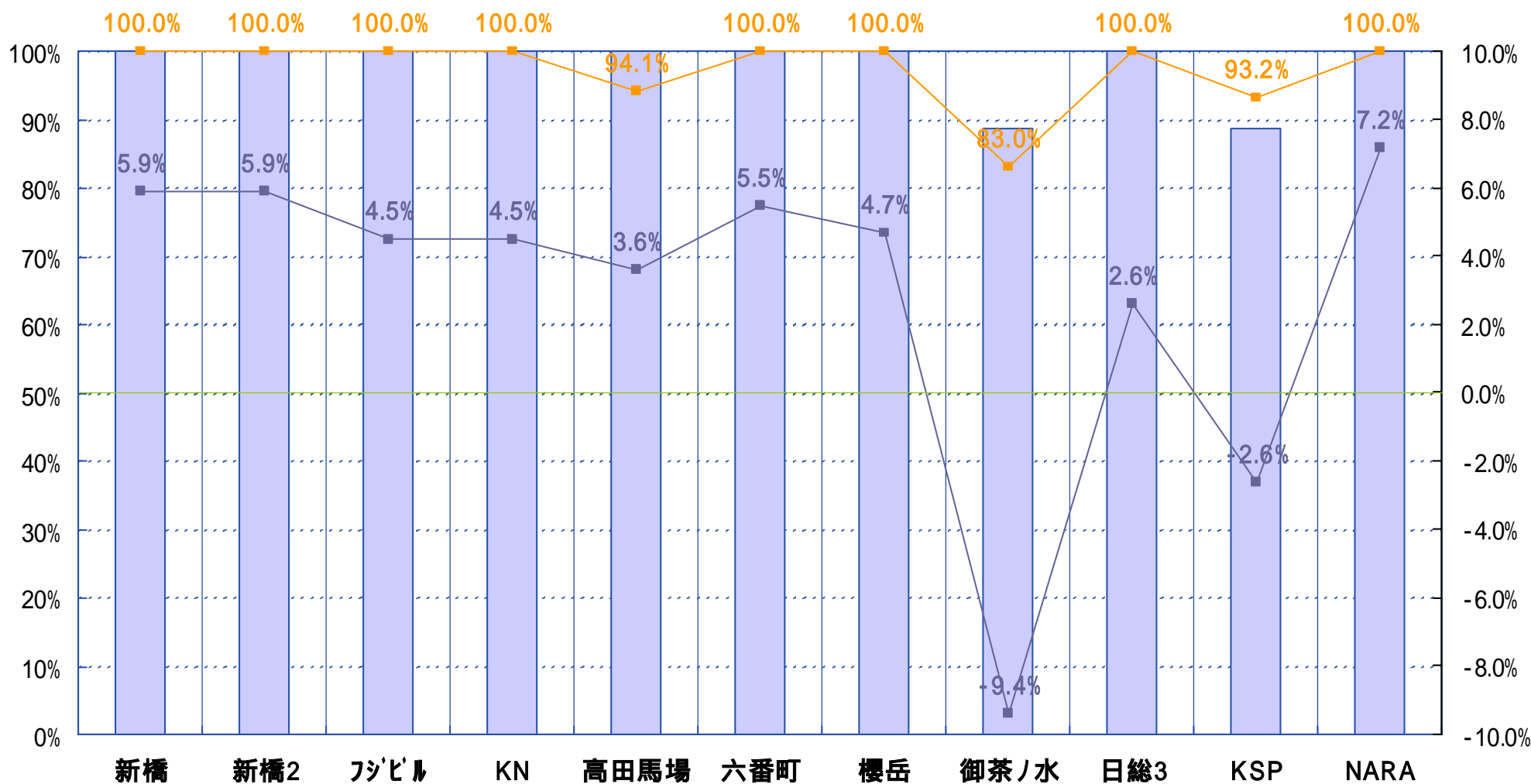


	取得価格 (百万円)	店舗		住居					総戸数	
		賃貸可能 面積(m ²)	店舗数	賃貸可能面積(m ²)						
				Single	DINKS	Family	Wide	TOTAL		
都 心 5区	パーククス四谷ステージ	5,208	-	-	2,012.82	1,597.22	3,122.14		6,732.18	127
	パーククス明治神宮前	2,604	343.44	3	253.85	1,109.65			1,363.50	26
	サンパレス南麻布	1,150	-	-		97.53	100.50	1,379.39	1,577.42	13
	キャビンアリーナ赤坂	1,330	-	-	500.92	877.10			1,378.02	32
	キャビンアリーナ南青山	1,070	-	-	1,113.24	73.88			1,187.12	37
	ビュロ-紀尾井町	1,840	-	-	994.66	734.32			1,728.98	50
	ホームウッドビル	5,090	-	-				5,793.93	5,793.93	28
	六本木グリーンテラス	4,678	-	-				5,748.89	5,748.89	33
	ビ-サイト芝公園	2,181	-	-	2,312.75				2,312.75	88
	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	-	-	3,366.29	89.39			3,455.68	135
	ラング・タワー京橋	927	153.96	2	1,062.14				1,062.14	52
	プレミアステージ三田慶大前	1,580	348.85	2	1,248.88				1,248.88	48
	プレミアロッソ	1,662	-	-	465.76	1,412.84			1,878.60	44
	プレミアブランド代々木公園	2,330	-	-	1,011.95	1,325.00			2,336.95	60
	プレミアステージ内神田	1,723	513.12	2	1,146.29	397.08			1,543.37	43
プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	316.95	1	667.95	670.76			1,338.71	36	
Walk 赤坂	2,043	-	-		668.20		1,068.50	1,736.70	19	
小計	39,307	1,676.32	10	16,157.50	9,052.97	3,222.64	13,990.71	42,423.82	871	
東 京 23 区	ビ-サイト大崎	1,072	-	-	1,319.52				1,319.52	64
	プレミアガーデン本郷	975	-	-		196.72	991.30	385.85	1,573.87	14
	プレミアグランデ馬込	1,560	-	-		304.45	2,073.68		2,378.13	33
小計	3,607	-	-	1,319.52	501.17	3,064.98	385.85	5,271.52	111	
合計	42,914	1,676.32	10	17,477.02	9,554.14	6,287.62	14,376.56	47,695.34	982	

17. 稼働率の状況 (オフィス)

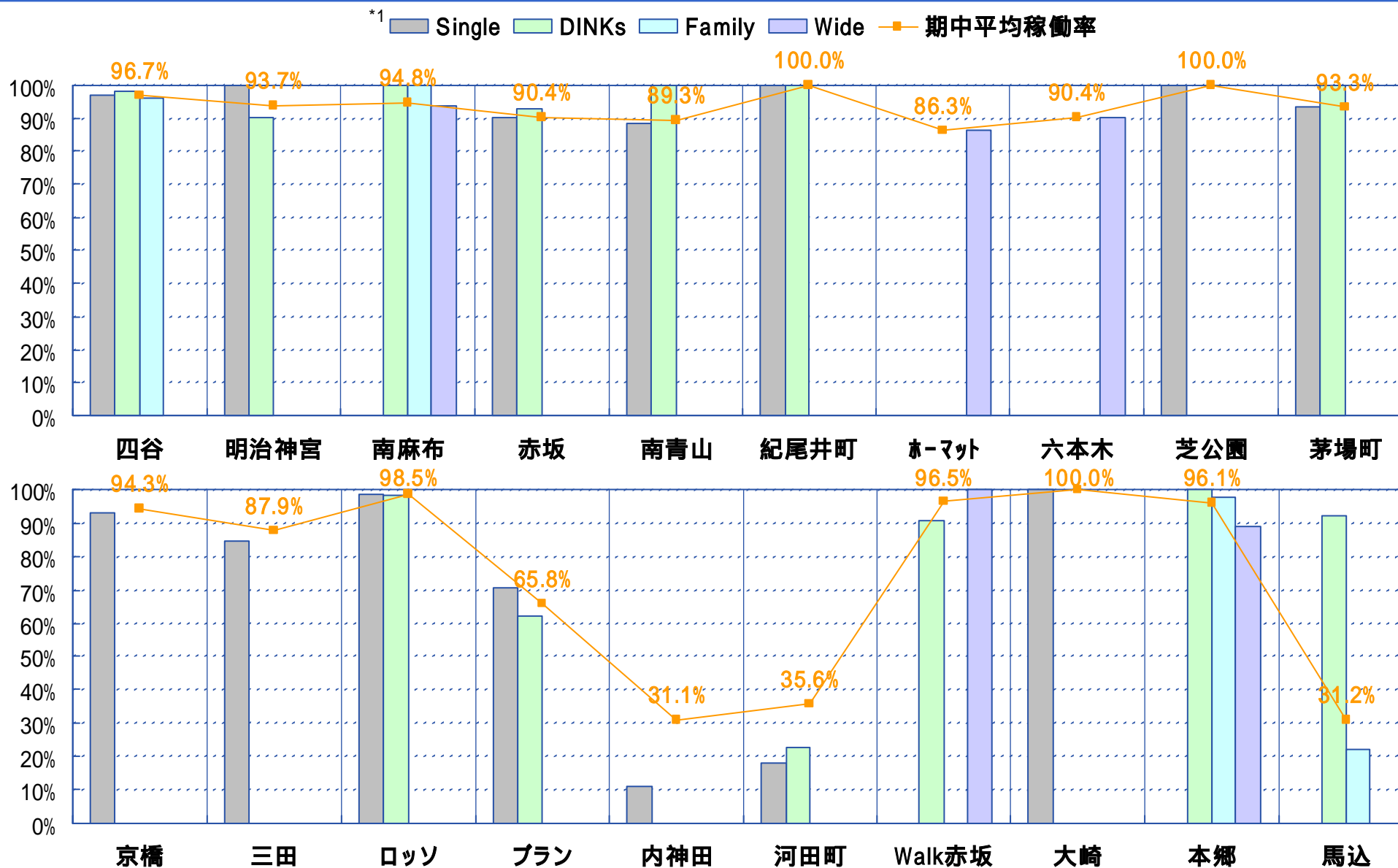


■ 期末稼働率 ■ 期中平均稼働率 ■ マーケット比較 *1



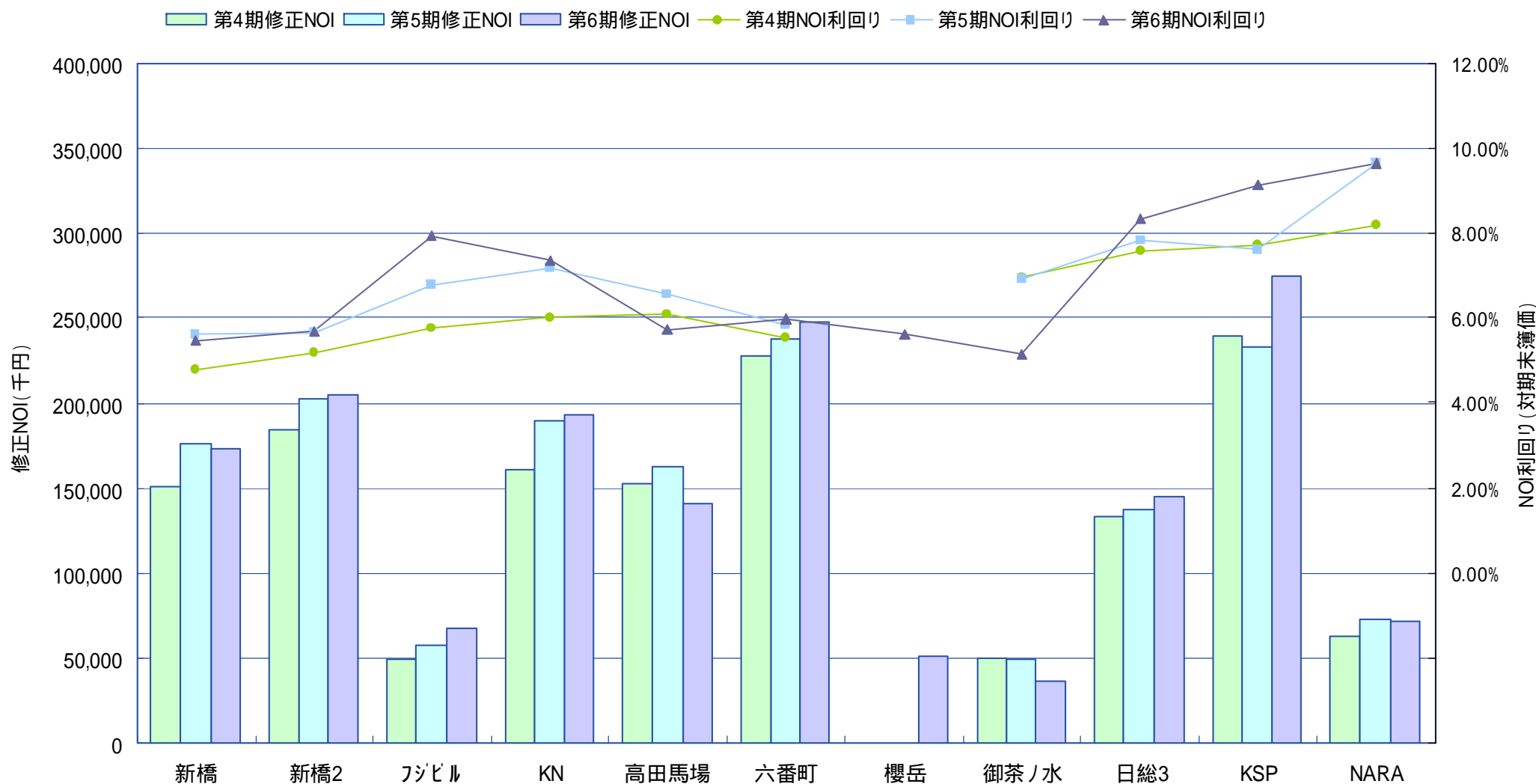
*1 各物件の稼働率と平成17年9月の市場平均稼働率(出所:生駒シーバーリチャードエリス株式会社)とを比較しています。

18. 稼働率の状況 (レジデンス)



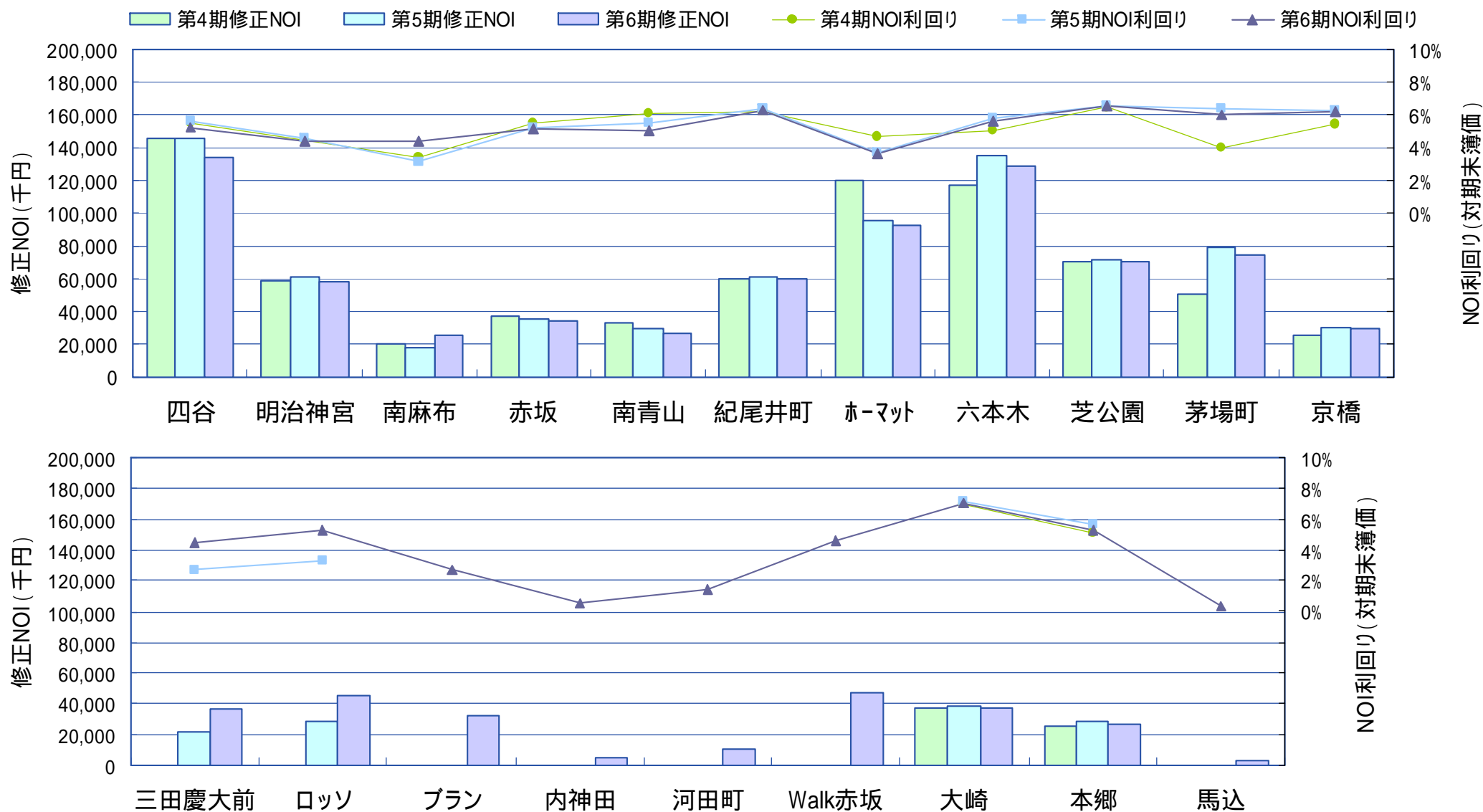
*1 各物件の住戸タイプをP.15の定義に基づき分類のうえ、タイプ別の期中平均稼働率を棒グラフで表示し、全住戸の期中平均稼働率をポイントで表示のうえ折線チャートで結んでいます。

19 . 物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)



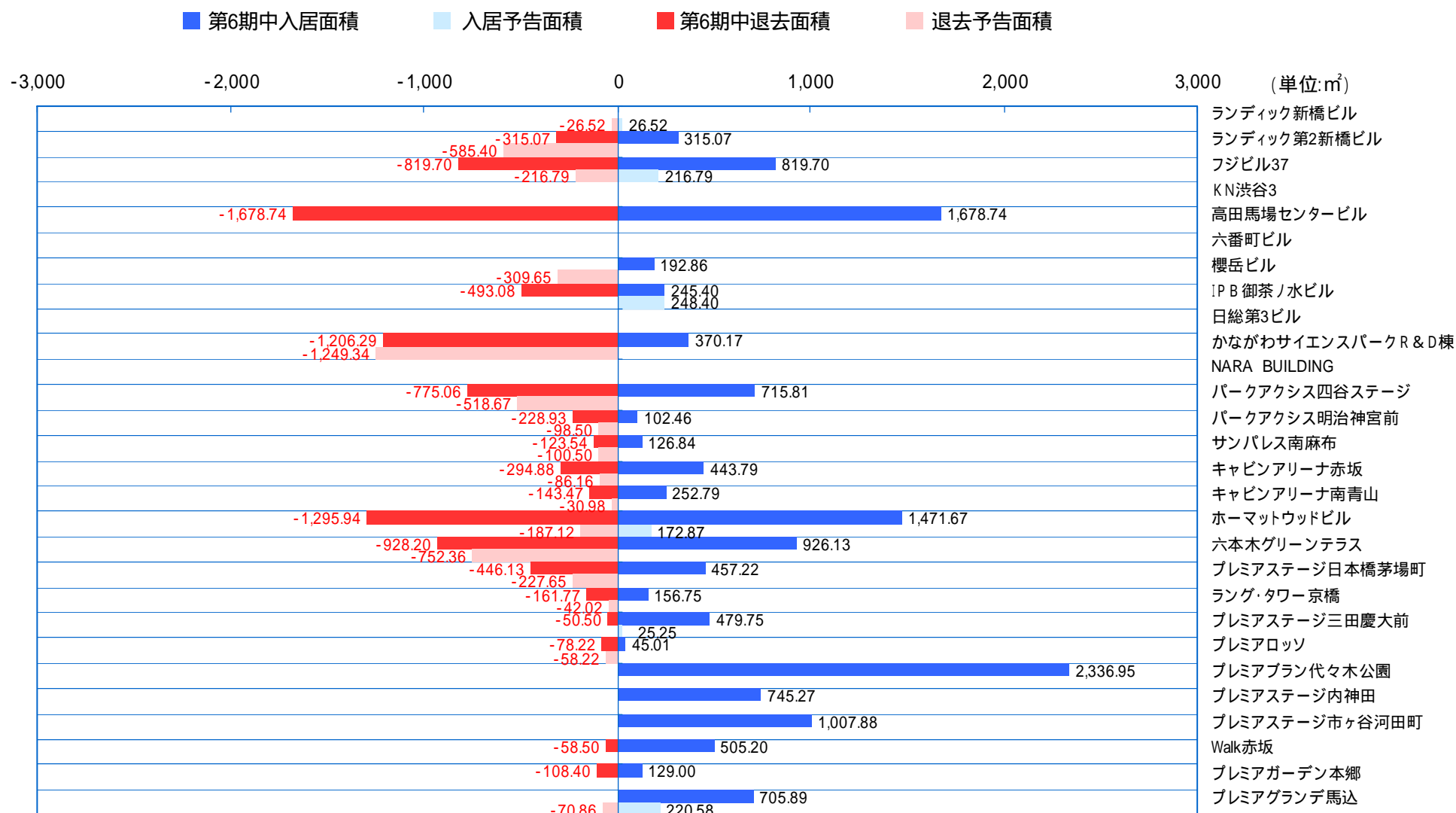
*1 修正NOIとは当該期の償却前損益 (NOI) から物件取得期の公租公課の資産化 (費用未計上) や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益 (NOI) です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.29をご参照下さい。

20. 物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)



*1 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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益 (NOI) です。また、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.30 ~ P.31をご参照下さい。

21. テナントの入居・退去の状況



*1 入居予告面積並びに退去予告面積につきましては、第6期末現在で契約している数値を表示しています。また、上記表には、マスターリース契約が締結されている物件は含みません。

22. アスベスト問題への取組



アスベストとは？

アスベスト(石綿)は、天然に存在する鉱物繊維のことで、クロシドライト、アモサイト、クリソタイル等の種類がある。耐熱性、耐久性、防音性に優れ安価な素材であったことから1960年代に輸入が急増し、ほとんどは建材として使用されてきました。

昨今のアスベスト問題とは？

アスベストは、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ることにより人体が吸い込むことで肺線維症(じん肺)、悪性中皮腫の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性があることが報告されています。

1975年(昭和50年)に含有率5%を超える吹付けアスベストの使用が禁止されるまで建築工事において保温断熱の目的でアスベストを吹付ける作業が行われており、これらのことより吹付けアスベストの飛散による大気汚染の懸念が問題視されています。一方、二次製品(成型板等)は取扱方法さえ間違わなければ飛散の危険性は低いと言えます。

吹付け材調査対象と調査結果

レジデンスについては吹付け材の使用はありません。

物件名	建物構造/階数	建築時期	エンジニアリングレポート記載事項	現地調査所見	対応方法	結果*1
ランディック新橋ビル	S・SRC/9階	1982年6月	9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される断熱材を使用	2階以上の梁、柱、EV機械室及び立体駐車場全面等に吹付け材を確認	サンプリング分析	
ランディック第2新橋ビル	SRC/11階	1978年12月	記載なし	設計図上は吹付け材の使用指示あるものの現地では使用を確認できず	-	
フジビル37	SRC/地下2階・8階	1991年6月	記載なし	使用なし	-	
KN渋谷3	SRC/地下1階・4階	1993年2月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析	
高田馬場センタービル	S・RC/地下1階・12階	1992年5月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析	
六番町ビル	S・SRC/地下1階・7階	1987年4月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析	*2
櫻岳ビル	SRC/地下1階・8階	1988年3月	記載なし	使用なし	-	
IPB御茶ノ水ビル	S・RC/地下1階・9階	1992年3月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析	
日総第3ビル	SRC/地下1階・8階	1986年4月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は駐車場天井に吹付け材あり	サンプリング分析	
かながわサイエンスパークR&D棟	SRC/地下1階・12階	1989年7月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析	
NARA BUILDING	S・SRC/地下1階・8階	1992年3月	記載なし	設計図上セラ耐火等の使用指示。現地は柱、梁等に吹付け材を使用	サンプリング分析	

*1 分析結果の「 」は吹付け材にアスベストが含まれていないことを表します。

*2 六番町ビルについては天井内梁部に使用された吹付け材から0.8%のクリソタイルが検出されましたが規制対象外(規制対象は1.0%以上)であり、天井内で飛散性も低いいため結果を「 」としています。但し、今後の損傷劣化の状況については定期的に観察していきます。

2.3. 構造計算書偽造問題に関する調査結果

■ 千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽造に関する調査結果について

既報のとおり、本投資法人は、保有する全31物件に関し、その構造計算を行った設計事務所に姉齒建築設計事務所が含まれていないかどうかについての調査を行った結果、同建築設計事務所が含まれていないことを確認しました。

■ 地震リスクの調査について

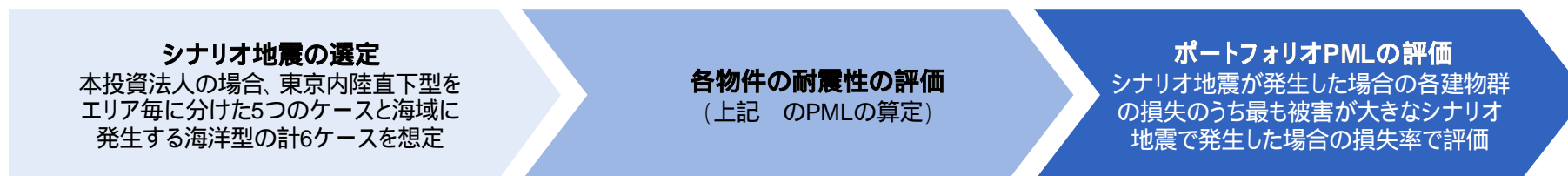
各物件の予想最大損失率(PML)^{*1}の算定

本投資法人では物件取得に際してのデューデリジェンスにおいて株式会社竹中工務店に地震リスクの調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては以下の手順で設計図書(建築図、構造図、構造計算書など)に基づく定性的な判断と同社独自の診断手法による定量的な分析により建物の耐震性能の評価が行われ、地盤条件なども含めた総合的な判断から、予想最大損失率(PML)が算定されます。



ポートフォリオとしての予想最大損失率(PML)の評価

複数の建築物を一体の建築物群として地震被害を評価する場合、個々の建築物に対する評価に比べ、建築物の分散配置による危険度の軽減効果が期待できます。そこで建築物への影響度合いが高いと思われる地震を想定したシナリオ地震による個々の建物に対する地震被害を評価し、被害の相関性を考慮してポートフォリオとしてのPMLを求めます。



^{*1} 予想最大損失率(PML)とは50年間に10%を超える確率(=再現期間475年)で発生する地震における被害(建物の被害に限定)を被災前の状態に復旧する補修工事費の総建替工事費に対する比率で表します。

24. 比較貸借対照表



(単位:百万円)

科目	当期(第6期) 平成17年10月31日		前期(第5期) 平成17年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	6,806	6.9%	6,263	7.2%	543
現金及び預金	327	0.3%	113	0.1%	213
信託現金及び信託預金	6,307	6.4%	5,970	6.9%	336
その他の流動資産	171	0.2%	178	0.2%	-6
固定資産	91,273	92.9%	80,356	92.7%	10,917
有形固定資産	91,216	92.9%	80,312	92.7%	10,903
備品	0	0.0%	0	0.0%	0
不動産	-	-	-	-	0
建物等	-	-	-	-	0
土地	-	-	-	-	0
信託不動産	91,216	92.9%	80,312	92.7%	10,903
建物等	33,728	34.3%	29,051	33.5%	4,676
土地	57,488	58.5%	51,261	59.2%	6,226
無形固定資産	6	0.0%	6	0.0%	0
その他の無形固定資産	5	0.0%	6	0.0%	0
投資その他の資産	50	0.1%	36	0.0%	14
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
長期前払費用	40	0.0%	26	0.0%	14
繰延資産	135	0.1%	24	0.0%	111
創業費	18	0.0%	24	0.0%	-6
投資法人債発行費	117	0.1%	-	-	117
資産の部合計	98,215	100.0%	86,643	100.0%	11,571
流動負債	952	1.0%	35,256	40.7%	-34,303
営業未払金	248	0.3%	233	0.3%	14
未払費用	71	0.1%	68	0.1%	2
短期借入金	-	-	14,300	16.5%	-14,300
1年以内返済長期借入金	-	-	20,000	23.1%	-20,000
前受金	611	0.6%	629	0.7%	-18
その他の流動負債	20	0.0%	23	0.0%	-2
固定負債	44,345	45.2%	13,104	15.1%	31,241
信託預り敷金保証金	3,945	4.0%	3,704	4.3%	241
投資法人債	25,000	25.5%	-	-	25,000
長期借入金	15,400	15.7%	9,400	10.9%	6,000
負債の部合計	45,298	46.1%	48,360	55.8%	-3,061
出資	51,434	52.4%	37,053	42.8%	14,381
剰余金	1,481	0.0%	1,229	0.0%	252
出資の部合計	52,916	53.9%	38,283	44.2%	14,633
負債・出資の部合計	98,215	100.0%	86,643	100.0%	11,571

(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	327	113	213
うち預り敷金相当額	-	-	-
その他	327	113	213
信託銀行名義預金	6,307	5,970	336
うち預り敷金相当額	3,945	3,704	241
その他	2,362	2,266	96

	当期	前期	増減
その他の流動資産			
営業未収入金	43	41	2
前払費用	47	45	2
未収消費税等	79	22	57
その他	1	68	-67

固定資産	前期末 帳簿価格	当期 増減額	当期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	80,312	11,543	639	91,216
備品	0	-	0	0
不動産	-	-	-	-
信託不動産	80,312	11,543	639	91,216
建物等	29,051	5,316	639	33,728
土地	51,261	6,227	-	57,488
投資等		当期	前期	増減
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		50	36	14
長期前払費用(借入金のアップフロントフィー-未経過分)		40	26	14

	当期末	前期末	増減	
借入金				
有利子負債残高	40,400	43,700	-3,300	
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	41.1%	50.4%	-9.3%
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	100.0%	21.5%	78.5%
有利子負債比率	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$	44.0%	54.1%	-10.1%

*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。

25. 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書



(単位:百万円) 金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第6期) 2005/5/1~2005/10/31		前期(第5期) 2004/11/1~2005/4/30		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前相比
貸貨事業収入	3,180	87.9%	3,008	89.3%	171	5.7%
賃料	2,697	74.5%	2,523	74.9%	174	6.9%
共益費	482	13.3%	485	14.4%	-2	-0.5%
その他の貸貨事業収入	438	12.1%	361	10.7%	77	21.4%
駐車場使用料	85	2.4%	74	2.2%	10	14.3%
施設使用料	23	0.6%	24	0.7%	0	-2.3%
付帯収益	238	6.6%	196	5.8%	42	21.7%
解約違約金	18	0.5%	4	0.1%	13	286.4%
その他雑収入	72	2.0%	61	1.8%	11	18.0%
貸貨事業収入合計	3,618	100.0%	3,369	100.0%	248	7.4%
公租公課	175	4.9%	206	6.1%	-31	-15.0%
諸経費	837	23.1%	803	23.8%	33	4.2%
外注委託費	442	12.2%	408	12.1%	34	8.3%
水道光熱費	219	6.1%	189	5.6%	30	16.1%
損害保険料	14	0.4%	14	0.4%	0	2.8%
修繕費	91	2.5%	101	3.0%	-9	-9.2%
信託報酬	39	1.1%	36	1.1%	3	9.4%
その他貸貨事業費用	29	0.8%	54	1.6%	-25	-46.0%
減価償却費	639	17.7%	577	17.1%	62	10.8%
貸貨事業費用合計	1,653	45.7%	1,587	47.1%	65	4.1%
貸貨事業損益	1,965	54.3%	1,781	52.9%	183	10.3%
減価償却費控除前利益(NOI)	2,605	72.0%	2,359	70.0%	246	10.4%
不動産等売却益	118	4.1%	-	0.0%	118	-
資産運用報酬	148	4.1%	134	4.0%	14	10.5%
役員報酬	9	0.2%	9	0.3%	0	0.0%
資産保管委託報酬	8	0.2%	7	0.2%	0	10.0%
一般事務委託報酬	56	1.6%	48	1.5%	7	15.6%
会計監査人報酬	5	0.2%	5	0.2%	0	6.4%
その他の費用	72	2.0%	60	1.8%	11	19.3%
営業利益	1,782	49.2%	1,514	45.0%	267	17.6%
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	956.3%
営業外費用	299	8.3%	284	8.4%	15	5.4%
支払利息	200	5.5%	266	7.9%	-66	-24.8%
投資法人債利息	41	1.1%	-	0.0%	41	-
投資法人債発行費償却	23	0.6%	-	0.0%	23	-
新投資口公開関連費用	27	0.8%	-	0.0%	27	-
新投資口発行費	0	0.0%	11	0.3%	-11	-98.1%
創業費償却	6	0.2%	6	0.2%	0	0.0%
その他営業外費用	0	0.0%	-	0.0%	0	-
経常利益	1,483	41.0%	1,230	36.5%	252	20.5%
税引前当期利益	1,483	41.0%	1,230	36.5%	252	20.5%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.1%	-1	-65.9%
法人税等調整額	0	0.0%	-1	0.0%	1	-179.2%
当期純利益	1,481	41.0%	1,229	36.5%	252	20.5%
前期繰越利益	0	0.0%	0	0.0%	0	-69.0%
当期末処分利益	1,481	41.0%	1,229	36.5%	252	20.5%

科目	当期(第6期) 2005/5/1~2005/10/31	前期(第5期) 2004/11/1~2005/4/30
当期末処分利益	1,481,948,680円	1,229,919,967円
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,481,859,600円 14,614円	1,229,906,000円 15,490円
次期繰越利益	89,080円	13,967円

<貸貨事業収支>

	前期(第5期)までに取得済の物件		当期(第6期)に取得した
	オフィス:10物件	レジデンス:15物件	オフィス:1物件 レジデンス:5物件
前期との対比	38百万円の増収 94百万円の増益	12百万円の増収 21百万円の増益	198百万円の増収 67百万円の増益
期初予想との対比	19百万円増収 51百万円増益	15百万円増収 7百万円増益	20百万円増収 11百万円増益

<貸貨事業費用>

公租公課 : 31百万円
 ・神奈川県所在物件の納付回数相違 : 59百万円
 ・当期より新規に課税開始 : +26百万円

当期の修繕工事支出 : 446百万円

修繕費 <91百万円>	・ホームウッドビル テナント退去時原状回復工事 ・ランディック第2新橋ビル 屋上防水工事他 ・日総第3ビル 台風22号水害復旧工事(保険対象)	10百万円 6百万円 5百万円
資本的支出 <354百万円>	・六番町ビル 空調設備改修工事 ・ランディック第2新橋ビル 個別空調化工事 ・ランディック新橋ビル 空調・衛生設備改修工事	134百万円 79百万円 66百万円

<不動産等売却益>

六番町ビル敷地の交換による差益:118百万円

<営業外損益>

投資法人債利息、投資法人債発行費償却
 ・投資法人債発行に伴い繰延資産、長期前払費用発生。当期は23百万円を償却し費用計上。

新投資口公開関連費用
 ・当期に行った新投資口追加発行に関し当期中の発生業務分として27百万円を計上。

*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。

26. 予想損益計算書



(単位: 百万円)

科目	第7期予想 2005/11/1~2006/4/30				第6期実績 2005/5/1~2005/10/31				増減	
	第1期~第5期取得		第6期取得	31物件 合計	第1期~第5期取得		第6期取得	31物件 合計		
	オフィス	レジデンス	6物件		オフィス	レジデンス	6物件			
貸貸事業収入	賃貸事業収入	1,962	1,079	306	3,349	1,965	1,064	150	3,180	169
	賃料	1,487	1,079	304	2,870	1,484	1,063	148	2,697	173
	共益費	475	0	2	478	480	0	1	482	-4
	その他の賃貸事業収入	283	27	30	340	343	46	48	438	-97
	駐車場使用料	68	11	10	91	64	12	7	85	6
	施設使用料	21	0	0	22	22	0	0	23	0
	付帯収益	191	2	5	199	230	2	5	238	-39
	解約違約金	0	-	0	0	16	1	0	18	-18
	その他雑収入	1	12	13	27	8	29	34	72	-45
	賃貸事業収入合計	2,245	1,107	336	3,690	2,309	1,110	198	3,618	71
貸貸事業費用	公租公課	199	35	-	234	140	35	0	175	58
	諸経費	567	176	70	813	571	187	79	837	-23
	外注委託費	271	99	44	415	276	109	56	442	-26
	水道光熱費	175	11	9	196	199	12	8	219	-23
	損害保険料	7	4	1	13	7	5	1	14	-1
	修繕費	83	25	3	112	60	30	0	91	20
	信託報酬	22	14	4	41	22	14	2	39	1
	その他賃貸事業費用	7	20	6	34	4	14	10	29	4
	減価償却費	365	231	76	674	356	231	51	639	34
	賃貸事業費用合計	1,131	443	146	1,722	1,068	453	131	1,653	69
賃貸事業損益	1,114	663	190	1,967	1,241	657	67	1,965	2	
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,479	895	266	2,641	1,597	888	119	2,605	36	
不動産等売却益	-	-	-	-	118	-	-	118	-118	
営業利益	資産運用報酬				147				148	0
	役員報酬				9				9	0
	資産保管委託報酬				9				8	0
	一般事務委託報酬				59				56	3
	会計監査人報酬				6				5	0
	その他の費用				89				72	16
	営業利益				1,646				1,782	-135
	営業外収益				0				0	0
	営業外費用				275				299	-23
	支払利息				103				200	-96
投資法人債利息				140				41	99	
投資法人債発行費償却				23				23	0	
新投資口公開関連費用				-				27	-27	
新投資口発行費				-				0	0	
創業費償却				6				6	0	
その他営業外費用				1				0	1	
経常利益				1,370				1,483	-112	
税引前当期利益				1,370				1,483	-112	
法人税、住民税及び事業税				1				0	0	
法人税等調整額				0				0	0	
当期純利益				1,369				1,481	-112	

<第7期の予想の前提条件>

■ **運用資産**
第6期末時点で保有している31物件の他に新たな物件の取得を前提としていません。

■ **稼働率**
第6期は、保有していた10棟と新規に取得した1棟を合わせた11棟のオフィスのうち8棟が期中平均稼働率100%を達成し、かながわサイエンスパークR&D棟も期中平均稼働率が93.2%と伸長しましたが、テナント退去後のリースアップにやや苦戦したオフィスもあり、期中平均稼働率は97.2%と第5期実績を若干下回る結果となりました。

第7期は、第6期に稼働率100%を回復した物件など数多くのオフィスで安定した稼働が見込めますが、かながわサイエンスパークR&D棟からの大口テナントの退去により、期中平均稼働率は96.5%と第6期実績を若干下回る見込みです。

一方、レジデンスについては第6期に未稼働の状態での取得した複数の物件のリースアップが進むことで期中平均稼働率は第6期実績の87.7%を大きく上回る92.5%を計画しています。

なお、第7期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率は94.7%と第6期からの大幅な進捗を見込んでいます。

■ **公租公課**
第7期より新たに固定資産税、都市計画税が費用化する物件はありませんが、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度の納税があることから、第6期と比較して合計で59百万円の増加を見込んでいます。

■ **不動産等売却益**
第6期は不動産等売却益(六番町ビル敷地の交換差益)の発生がありました。第7期は賃貸事業収入以外の営業収入を見込んでいません。

■ **営業外費用**
新規物件の取得を前提としていないことから第7期の有利子負債は期首の40,400百万円から変更がない前提です。また、40,400百万円のうち変動金利の有利子負債は4,700百万円と10%強しかなく、残る35,700百万円は固定金利であることから、営業外費用に金利変動の影響を受けるリスクは限定的です。

*1 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。

27. キャッシュフロー計算書の対比



(単位: 百万円)

項 目	当期(第6期) 2005/5/1 - 2005/10/31	第5期 2004/11/1 - 2005/4/30	第4期 2004/5/1 - 2004/10/31	第3期 2003/11/1 - 2004/4/30	第2期 2003/5/1 - 2003/10/31	第1期 2002/5/2 - 2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー						
税引前当期純利益	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	23	-	-	-	-	-
受取利息	0	0	0	0	0	0
支払利息	241	266	265	220	166	163
信託有形固定資産除却損	0	6	5	-	-	-
営業未収入金の増加・減少額	1	13	2	1	16	38
未収消費税等の増加・減少額	57	22	293	-	845	845
創業費の増加・減少額	6	6	6	6	6	48
営業未払金の増加・減少額	14	2	19	12	18	190
未払消費税等の増加・減少額	-	72	72	329	36	-
前受金の増加・減少額	18	107	2	207	2	315
長期前払費用の支払額	30	-	-	-	-	-
信託有形固定資産の売却による減少額	531	-	-	-	-	-
その他	90	46	13	66	38	5
小 計	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	249	260	207	168	134	188
法人税等の支払額	1	0	1	0	2	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー						
有形固定資産の取得による支出	-	-	0	-	-	-
信託有形固定資産の取得による支出	12,075	3,532	192	26,052	3,121	49,926
無形固定資産の取得による支出	-	-	3	-	2	4
信託無形固定資産の取得による支出	0	-	0	-	-	0
信託預り敷金保証金の収入	453	200	309	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	212	140	234	279	193	14
差入敷金保証金の支出	-	-	0	0	-	10
その他	-	-	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,834	3,473	271	25,097	3,171	47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー						
短期借入金の借入による収入	-	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	14,300	12,400	300	4,500	-	-
長期借入金の借入による収入	6,000	-	-	9,400	-	21,100
長期借入金の返済による支出	20,000	-	-	1,100	-	-
投資法人債の発行による収入	25,000	-	-	-	-	-
投資法人債発行費の支出	140	-	-	-	-	-
投資口の発行による収入	14,381	-	-	9,666	-	27,387
分配金の支払額	1,230	1,197	970	881	1,172	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,709	702	970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	550	960	954	1,252	430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	-
6. 現金及び現金同等物の期末残高	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

*1 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。

28 . 各種財務指標



項 目	当期(第6期)	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期	
	2005/5/1 2005/10/31	2004/11/1 2005/4/30	2004/5/1 2004/10/31	2003/11/1 2004/4/30	2003/5/1 2003/10/31	2002/5/2 2003/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 *1	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算 *13	3.2%	2.9%	2.8%	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率 *2	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算 *13	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率(期末) *3	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率(期末) *4	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率(期末) *5	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	93.7%
	デットサービスカバレッジレシオ *6	11.6倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期純利益	2,322百万円	2,073百万円	2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息	200百万円	266百万円	265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI *7	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り *8	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	6.5%	7.2%
	賃貸NCF *9	2,250百万円	2,214百万円	2,092百万円	1,897百万円	1,598百万円	2,092百万円
	当期減価償却費	639百万円	577百万円	554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
当期資本的支出額	354百万円	145百万円	192百万円	79百万円	59百万円	58百万円	
年換算NCF利回り *10	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	6.3%	7.0%	
FFO *11	2,121百万円	1,807百万円	1,754百万円	1,480百万円	1,272百万円	1,652百万円	
参考情報	投資物件数(期末)	31	25	23	23	15	13
	テナント数(期末)	810	662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積(期末)	111,759.95m ²	99,534.09m ²	96,057.76m ²	96,057.76m ²	67,803.99m ²	64,900.91m ²
	稼働率						
	期中平均	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額(鑑定価格)	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円	77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円
	発行済投資口数(期末)	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額(期末)	51,434百万円	37,053百万円	37,053百万円	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円
	純資産額(期末)	52,916百万円	38,283百万円	38,253百万円	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円
1口当たり純資産額 注12	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974円	

- *1 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2
 *2 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2
 *3 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
 *4 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
 *5 期末固定資産 / (期末固定負債 + 期末純資産額)
 *6 金利償却前当期純利益 / 支払利息
 *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

- *8 年換算賃貸NOI / 物件取得価格
 *9 賃貸NOI - 資本的支出
 *10 年換算賃貸NCF / 物件取得価格
 *11 当期純利益 + 当期減価償却費
 *12 期末純資産額 / 期末発行済投資口数
 *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。

29. 物件別賃貸事業損益 (オフィス)



(単位:百万円)

科目	都 心 5 区																				
	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			六番町ビル			櫻丘ビル		
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減
当期営業日数	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	153	153	0
賃貸事業収入	213	214	0	254	252	2	63	67	-3	220	220	0	198	213	-15				48	48	0
賃料	171	171	0	205	203	2	50	53	-3	177	177	0	143	156	-13				47	47	0
共益費	42	43	0	49	49	0	13	13	0	42	42	0	55	57	-2				1	1	0
その他賃貸事業収入	28	24	3	20	25	-4	31	11	19	37	27	9	36	40	-3				9	9	0
賃貸事業収入合計...	241	238	2	275	277	-2	95	79	16	257	247	9	234	254	-19				58	58	0
公租公課	22	23	-1	16	16	0	5	5	0	16	16	0	24	25	0				-	-	0
諸経費	43	41	2	52	60	-7	22	16	6	46	43	2	68	67	0				11	11	0
外注委託費	16	16	0	20	19	0	11	8	3	21	21	0	33	37	-3				5	5	0
水道光熱費	17	14	2	18	17	1	4	4	0	19	16	3	19	19	0				5	5	0
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0
修繕費	5	5	0	8	17	-9	5	1	3	0	1	0	10	5	4				0	0	0
信託報酬	3	3	0	3	3	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0				0	0	0
その他	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0
減価償却費	23	22	1	34	32	1	15	15	0	31	31	0	51	50	0				7	7	0
賃貸事業費用合計...	89	87	2	102	109	-6	43	37	6	94	91	2	143	144	0				19	19	0
償却前損益(NOI)...	175	174	0	206	200	5	67	56	10	195	187	7	141	161	-19	249	258	-8	46	46	0
賃貸事業損益...	151	151	0	172	167	4	51	41	10	163	156	6	90	110	-19	217	228	-11	38	38	0
資本的支出...	67	4	63	84	58	26	-	-	-	0	3	-3	5	-	5	134	-	134	-	-	0
NCF...	108	170	-62	122	142	-20	67	56	11	195	184	11	136	161	-25	115	258	-143	46	46	0
修正NOI	173			204			66			193			140			247			50		
年換算NOI利回り	5.48%	5.60%		5.68%	5.66%		7.94%	6.78%		7.36%	7.18%		5.73%	6.57%		5.96%	5.83%		5.61%		

科目	東京23区												周 辺 都 市 部			オフィス合計		
	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			NARA BUILDING								
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減			
当期営業日数	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3						
賃貸事業収入	50	61	-13	148	145	3	402	386	16	88	88	0	2,014	1,983	28			
賃料	41	50	-8	116	112	3	254	239	14	62	63	0	1,532	1,498	33			
共益費	8	11	-2	32	32	0	148	146	1	25	25	0	481	484	-2			
その他賃貸事業収入	6	7	-1	53	45	8	103	79	23	17	16	0	353	288	65			
賃貸事業収入合計...	56	69	-12	202	190	11	506	466	40	105	104	0	2,367	2,271	96			
公租公課	4	4	0	5	17	-11	19	58	-39	4	13	-8	140	180	-40			
諸経費	15	16	0	44	43	0	190	196	-5	24	24	0	582	593	-10			
外注委託費	6	6	0	20	20	0	80	80	0	9	9	0	281	285	-3			
水道光熱費	3	4	0	12	11	1	94	81	13	8	7	0	204	177	27			
損害保険料	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	8	8	0			
修繕費	4	3	0	8	8	0	10	9	0	5	5	0	60	66	-6			
信託報酬	0	0	0	1	1	0	3	3	0	0	0	0	22	22	0			
その他	0	0	0	0	0	0	0	21	-21	0	0	0	4	33	-28			
減価償却費	12	12	0	23	23	0	104	104	0	25	25	0	364	350	13			
賃貸事業費用合計...	33	33	0	73	84	-10	314	359	-44	55	63	-8	1,087	1,124	-37			
償却前損益(NOI)...	36	48	-12	152	130	22	296	211	84	76	67	9	1,644	1,496	147			
賃貸事業損益...	23	35	-12	128	106	22	191	107	84	50	41	9	1,280	1,146	133			
資本的支出...	-	-	-	5	5	0	4	6	-2	5	-	5	308	79	229			
NCF...	36	48	-12	146	125	21	292	205	87	70	67	3	1,336	1,416	-80			
修正NOI	36			145			274			71			1,604					
年換算NOI利回り	5.15%	6.94%		8.35%	7.82%		9.12%	7.62%		9.66%	9.64%							

*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三位を四捨五入して表示しています。また、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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益(NOI)であり、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。なお、六番町ビルについては、一の主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情として開示していません。

30. 物件別賃貸事業損益 (レジデンス)



(単位:百万円)

科目	都 心 5 区																							
	ハークラス四谷ステーション			ハークラス明治神宮前			サンパレス南麻布			キャピタリーナ赤坂			キャピタリーナ南青山			ビュロー紀尾井町			ホームウッドビル					
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減			
当期営業日数	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3			
賃貸事業収入	158	160	-2	64	66	-2	35	32	3	42	41	1	34	36	-1	62	62	0	139	143	-3			
賃料	158	160	-2	64	66	-2	35	32	3	42	41	1	34	36	-1	62	62	0	139	143	-3			
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
その他賃貸事業収入	14	15	0	3	5	-1	1	2	0	4	5	-1	2	3	0	-	-	-	3	5	-2			
賃貸事業収入合計...	172	176	-3	68	71	-3	37	35	2	46	46	0	37	39	-1	62	62	0	142	148	-6			
公租公課	6	2	4	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0			
諸経費	30	29	0	9	10	-1	9	14	-5	11	10	0	10	9	1	1	1	0	40	45	-5			
外注委託費	21	21	0	4	5	0	4	7	-3	6	6	0	6	5	1	-	-	-	19	22	-2			
水道光熱費	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	2	1	0			
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0			
修繕費	2	2	0	1	0	0	2	4	-2	2	0	1	0	1	0	-	-	-	13	16	-3			
信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0			
その他	3	2	1	0	2	-1	0	0	0	0	1	-1	1	1	0	0	0	0	1	1	0			
減価償却費	36	36	0	8	9	0	13	13	0	7	7	0	8	8	0	11	11	0	40	39	0			
賃貸事業費用合計...	73	67	5	19	20	-1	25	30	-5	19	19	0	18	17	1	13	13	0	89	93	-4			
償却前損益 (NOI)...	135	144	-9	58	60	-1	25	17	7	34	35	0	27	29	-2	60	60	0	93	94	-1			
賃貸事業損益...	98	108	-9	49	51	-1	12	4	7	27	27	0	18	21	-2	49	49	0	52	55	-2			
資本的支出...	-	-	-	0	0	0	2	7	-5	1	-	1	0	-	0	-	-	-	37	50	-13			
NCF...	135	144	-9	58	60	-2	23	10	13	33	35	-2	26	29	-3	60	60	0	55	44	11			
修正NOI	134			57			25			34			26			60			92					
年換算NOI:利回り	5.19%	5.60%		4.37%	4.58%		4.41%	3.10%		5.18%	5.27%		5.01%	5.56%		6.31%	6.38%		3.58%	3.70%				

科目	都 心 5 区																							
	六本木グリーンテラス			ビーサイト芝公園			フレアステーション日本橋茅場町			ラング・タワー京橋			フレアステーション三田慶大前			プレミアロッソ			プレミアワン代々木公園					
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減			
当期営業日数	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	181	3	184	152	32	184	107	77	184	109	75			
賃貸事業収入	157	163	-6	74	74	0	87	91	-4	34	35	0	48	26	21	51	16	34	26	26	0			
賃料	157	163	-6	74	74	0	86	91	-4	34	34	0	48	26	21	51	16	34	26	26	0			
共益費	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-	-	-	-			
その他賃貸事業収入	4	3	1	-	-	-	5	3	1	3	3	0	0	5	-5	2	17	-14	23	23	0			
賃貸事業収入合計...	162	167	-5	74	74	0	92	95	-3	38	38	0	49	32	16	54	34	19	50	50	0			
公租公課	4	4	0	2	2	0	2	-	2	1	1	0	1	-	1	-	-	-	-	-	-			
諸経費	27	29	-1	1	1	0	15	13	1	6	7	0	10	12	-2	7	17	-10	30	30	0			
外注委託費	16	16	0	-	-	-	9	10	0	4	5	0	6	6	0	4	11	-6	26	26	0			
水道光熱費	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0			
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
修繕費	4	5	0	-	-	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
信託報酬	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
その他	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	-1	0	4	-4	1	1	0			
減価償却費	30	30	0	15	15	0	21	21	0	7	7	0	8	8	0	10	6	3	11	11	0			
賃貸事業費用合計...	62	64	-1	18	19	0	39	35	3	15	15	0	20	21	0	17	24	-6	41	41	0			
償却前損益 (NOI)...	129	133	-3	70	70	0	75	81	-6	29	29	0	36	19	17	47	17	29	19	19	0			
賃貸事業損益...	99	103	-3	55	55	0	53	59	-6	22	22	0	28	10	17	36	10	26	8	8	0			
資本的支出...	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-7	0	0	0	0			
NCF...	129	133	-4	70	70	0	75	81	-6	29	29	0	36	19	17	45	10	35	19	19	0			
修正NOI	128			70			74			29			36			45			32					
年換算NOI:利回り	5.58%	5.81%		6.54%	6.59%		5.98%	6.34%		6.20%	6.30%		4.47%	2.68%		5.27%	3.34%		2.71%					

*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三位を四捨五入して表示しています。また、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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益 (NOI) であり、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。

31. 物件別賃貸事業損益 (レジデンス)



(単位:百万円)

科目	都 心 5 区						東 京 23 区						レジデンス合計								
	プレミアステーション内神田		プレミアステーション市ヶ谷河田町		Walk赤坂		ピーサイト大崎			プレミアガーデン本郷			プレミアグランド馬込								
	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減	第6期	第5期	増減						
当期営業日数	42		42	103		103	153		153	184	181	3	184	181	3	153		153			
賃貸事業収入	6		6	10		10	48		48	39	39	0	33	33	0	9		9	1,166	1,025	140
賃料	6		6	10		10	48		48	39	39	0	33	33	0	9		9	1,165	1,024	140
共益費	-		-	-		-	-		-	-	-	-	-	-	-	0		0	0	0	0
その他賃貸事業収入	2		2	5		5	3		3	-	-	-	-	2	-2	2		2	84	73	11
賃貸事業収入合計...	9		9	16		16	52		52	39	39	0	33	35	-2	11		11	1,250	1,098	152
公租公課	-		-	-		-	-		-	1	1	0	0	-	0	-		-	35	25	9
諸経費	7		7	9		9	11		11	0	0	0	5	6	0	8		8	254	210	44
外注委託費	1		1	7		7	8		8	-	-	-	3	4	0	6		6	160	122	37
水道光熱費	0		0	0		0	0		0	-	-	-	0	0	0	0		0	15	11	3
損害保険料	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0		0	6	5	0
修繕費	-		-	0		0	0		0	-	-	-	1	1	0	-		-	31	34	-3
信託報酬	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0		0	16	13	2
その他	4		4	1		1	0		0	0	0	0	0	0	0	1		1	24	21	3
減価償却費	3		3	6		6	13		13	8	8	0	3	2	0	9		9	275	226	48
賃貸事業費用合計...	10		10	16		16	24		24	10	10	0	9	9	0	18		18	565	463	102
償却前損益(NOI)...	1		1	6		6	41		41	37	37	0	26	29	-2	2		2	960	862	98
賃貸事業損益...	-1		-1	0		0	27		27	29	29	0	23	26	-2	-6		-6	685	635	49
資本的支出...	1		1	0		0	1		1	-	-	-	0	-	0	-		-	46	65	-19
NCF...	1		1	6		6	41		41	37	37	0	26	29	-3	2		2	906	790	116
修正NOI	4		4	10		10	47		47	37			26			2			968		
年換算NOI利回り	0.56%		0.56%	1.40%		1.40%	4.62%		4.62%	7.09%	7.15%		5.26%	5.64%		0.35%					

*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三位を四捨五入して表示しています。また、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、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益(NOI)であり、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。

32. 期末算定価格の推移



(単位: 百万円)

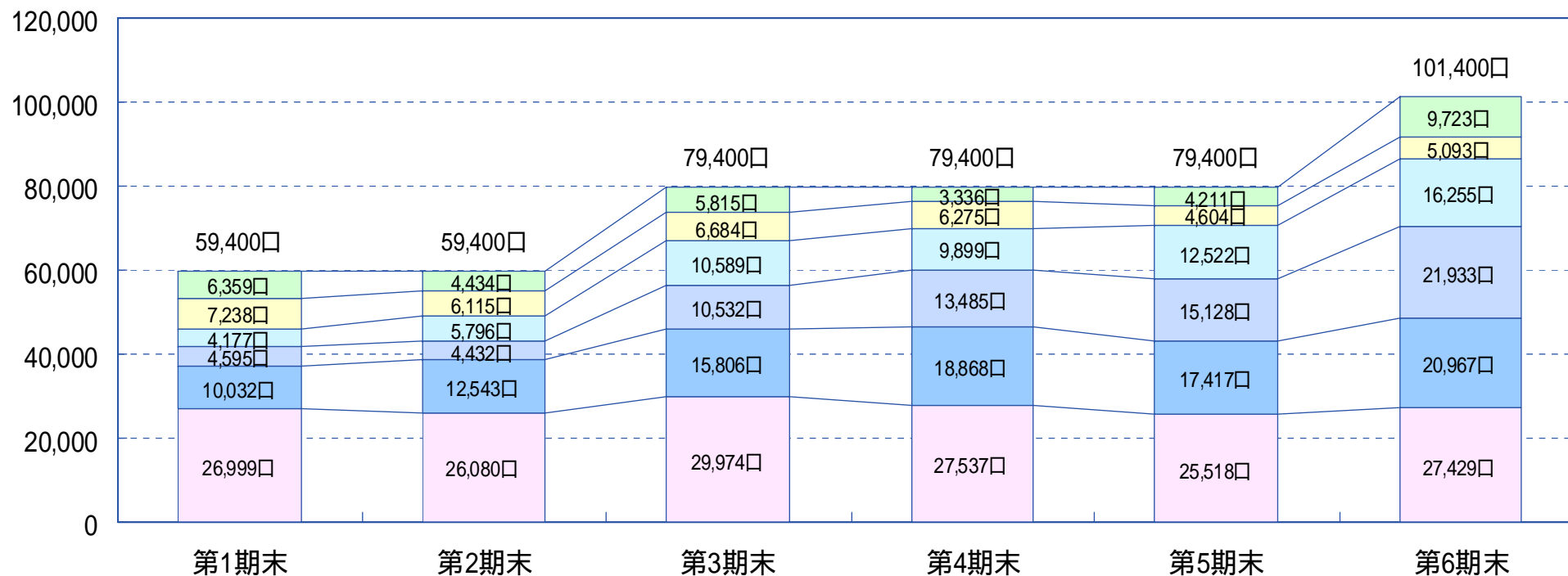
タイプ	エリア	物件名	物件取得時			第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末					
			価格	比率	評価額	算定価格	算定価格	算定価格	算定価格	算定価格	算定価格	比率	増減	利回り	B/S計上額	-
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	6.9%	6,450	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6.5%	340	5.00%	6,334	-164
		ランディック第2新橋ビル	7,045	7.7%	7,050	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7.6%	410	5.20%	7,207	83
		フジビル37	1,727	1.9%	1,740	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2.0%	120	5.70%	1,681	219
		KN渋谷3	5,348	5.9%	5,980	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	6.7%	230	5.50%	5,253	1,117
		高田馬場センタービル	5,118	5.6%	5,100	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5.7%	280	5.50%	4,905	545
		六番町ビル	7,860	8.6%	8,400			8,450	8,450	8,500	9,010	9.4%	510	5.10%	8,300	710
		櫻岳ビル	1,796	2.0%	1,830						1,840	1.9%	-	5.20%	1,808	32
	小計	35,235	38.6%	36,550	26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	39.8%	1,890	-	35,491	2,539	
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1.6%	1,450	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1.5%	50	5.70%	1,404	76
	小計	1,456	1.6%	1,450	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1.5%	50	-	1,404	76	
	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	3.9%	3,570	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4.3%	330	6.30%	3,486	624
	かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	7.2%	6,670	6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6.7%	380	7.00%	6,021	359	
NARA BUILDING	1,580	1.7%	1,620	1,580	1,560	1,570	1,570	1,680	1,830	1.9%	150	7.00%	1,477	353		
小計	11,694	12.8%	11,860	11,650	11,500	11,020	10,860	11,460	12,320	12.9%	860	-	10,985	1,335		
オフィス合計			48,385	53.0%	49,860	39,360	38,760	46,180	46,120	47,190	51,830	54.3%	2,800	-	47,881	3,949
レジデンス	都心5区	パークアクセス四谷ステージ	5,208	5.7%	5,220	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5.5%	40	5.10%	5,162	48
		パークアクセス明治神宮前	2,604	2.9%	2,600	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	2.5%	-10	4.90%	2,637	-267
		サンパレス南麻布	1,150	1.3%	1,150	1,050	1,030	1,000	981	950	968	1.0%	18	5.10%	1,149	-181
		キャビンアリーナ赤坂	1,330	1.5%	1,360	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1.5%	0	5.00%	1,334	136
		キャビンアリーナ南青山	1,070	1.2%	1,080		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1.2%	0	5.00%	1,070	100
		ビュロー紀尾井町	1,840	2.0%	1,860		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1.8%	-10	6.50%	1,905	-165
		ホームアウトウッドビル	5,090	5.6%	5,150			4,960	4,890	4,820	4,850	5.1%	30	4.90%	5,153	-303
		六本木グリーンテラス	4,678	5.1%	5,070			5,030	5,110	5,060	5,070	5.3%	10	5.00%	4,612	458
		ビーサイト芝公園	2,181	2.4%	2,190			2,030	2,070	2,060	2,060	2.2%	0	6.70%	2,146	-86
		プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2.7%	2,590			2,610	2,540	2,600	2,610	2.7%	10	5.30%	2,487	123
		ラング・タワー京橋	927	1.0%	1,010			1,010	1,000		995	1.1%	15	5.10%	949	61
		プレミアステージ三田慶大前	1,580	1.7%	1,750					1,770	1,800	1.9%	30	5.10%	1,639	161
		プレミアロッソ	1,662	1.8%	1,700					1,710	1,710	1.8%	0	5.00%	1,721	-11
		プレミアプラン代々木公園	2,330	2.6%	2,365						2,410	2.5%	-	4.80%	2,374	36
		プレミアステージ内神田	1,723	1.9%	2,110						2,110	2.2%	-	5.20%	1,756	354
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1.6%	1,540						1,570	1.6%	-	4.90%	1,526	44	
	Walk赤坂	2,043	2.2%	2,080						2,090	2.2%	-	4.90%	2,064	26	
	小計	39,307	43.1%	40,825	10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	42.1%	133	-	39,693	525	
東京23区	ビーサイト大崎	1,072	1.2%	1,070			1,070	1,070	1,060	1,060	1.1%	0	6.80%	1,053	7	
プレミアガーデン本郷	975	1.1%	1,000				1,000	983	996	1,000	1.0%	4	5.20%	1,015	-15	
プレミアグランデ馬込	1,560	1.7%	1,560						1,420	1.5%	-	5.10%	1,573	-153		
小計	3,607	4.0%	3,630	0	0	2,070	2,053	2,056	3,480	3.6%	4	-	3,642	-162		
レジデンス合計			42,914	47.0%	44,455	10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	45.7%	137	-	43,336	362
ポートフォリオ合計			91,299	100.0%	94,315	49,620	51,790	77,060	76,724	81,151	95,528	100.0%	2,937	-	91,217	4,311

*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。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。

3.3 . 投資主属性別の投資口分布状況



□ 個人・その他
 □ 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



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%
その他 国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%
外国法人・ 外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%

34 . 上位投資主一覧



第4期(発行済投資口数:79,400口)			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,886	6.15%
2	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
3	株式会社北洋銀行	2,966	3.73%
4	資産管理サービス信託銀行(証券投信口)	2,683	3.37%
5	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
6	株式会社広島銀行	1,918	2.41%
7	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
8	株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.15%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	株式会社北都銀行	1,481	1.86%
		24,493	30.84%

第5期(発行済投資口数:79,400口)			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,408	6.81%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,987	3.76%
3	中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
4	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
5	株式会社広島銀行	1,978	2.49%
6	株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
7	株式会社北洋銀行	1,822	2.29%
8	資産管理サービス信託銀行(証券投信口)	1,783	2.24%
9	AIUインシュアランス	1,695	2.13%
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	1,501	1.89%
		24,328	30.63%

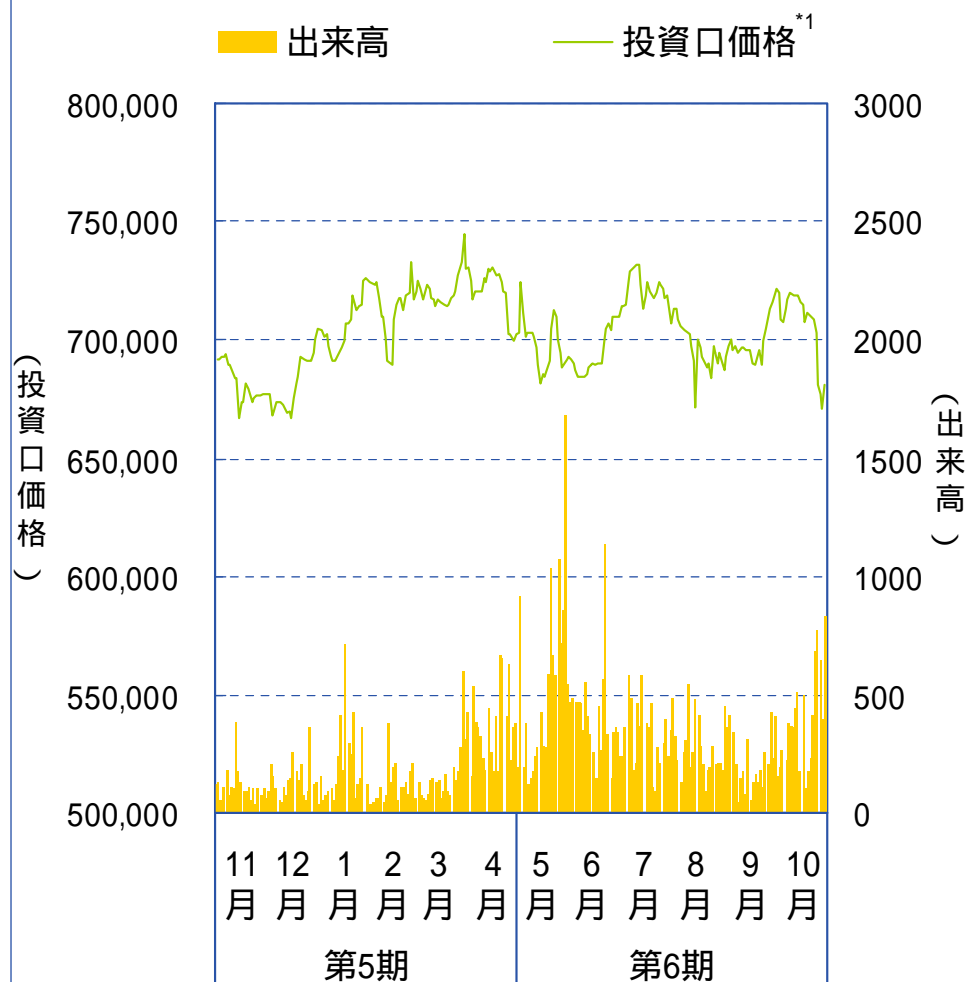
第6期(発行済投資口数:101,400口)			
	投資主名	保有口数	投資比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,714	6.62%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,454	3.40%
3	株式会社常陽銀行	3,343	3.29%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,283	3.23%
5	中央三井信託銀行株式会社	2,970	2.92%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,960	2.91%
7	株式会社広島銀行	2,347	2.31%
8	株式会社山梨中央銀行	2,294	2.26%
9	エスアイエス セガ インターセトル エージ	1,960	1.93%
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	1,851	1.82%
11	株式会社北洋銀行	1,822	1.79%
12	AIUインシュアランス	1,700	1.67%
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定)	1,669	1.64%
14	株式会社北都銀行	1,478	1.45%
15	富士火災海上保険株式会社	1,368	1.34%
16	株式会社近畿大阪銀行	977	0.96%
17	株式会社南都銀行	913	0.90%
18	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	905	0.89%
19	日本図書普及株式会社	888	0.87%
20	株式会社ケン・コーポレーション	810	0.79%
		43,706	43.10%

*1 投資比率については小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

35 . 投資口価格の推移



投資口価格の推移



各種指数との対比



*1 終値ベースで記載しています。

*2 2004年11月1日の終値を1として指数化しています。

出所: Bloomberg

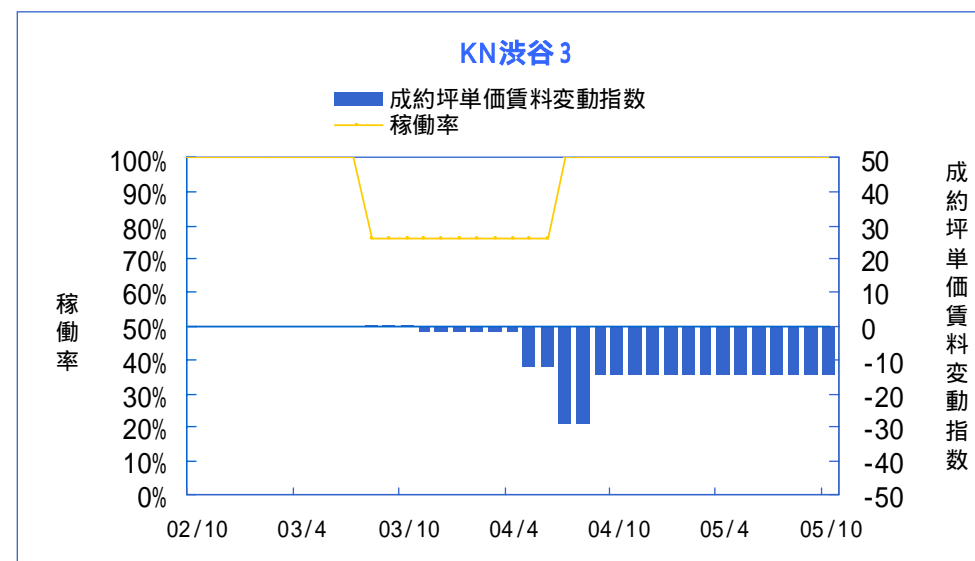
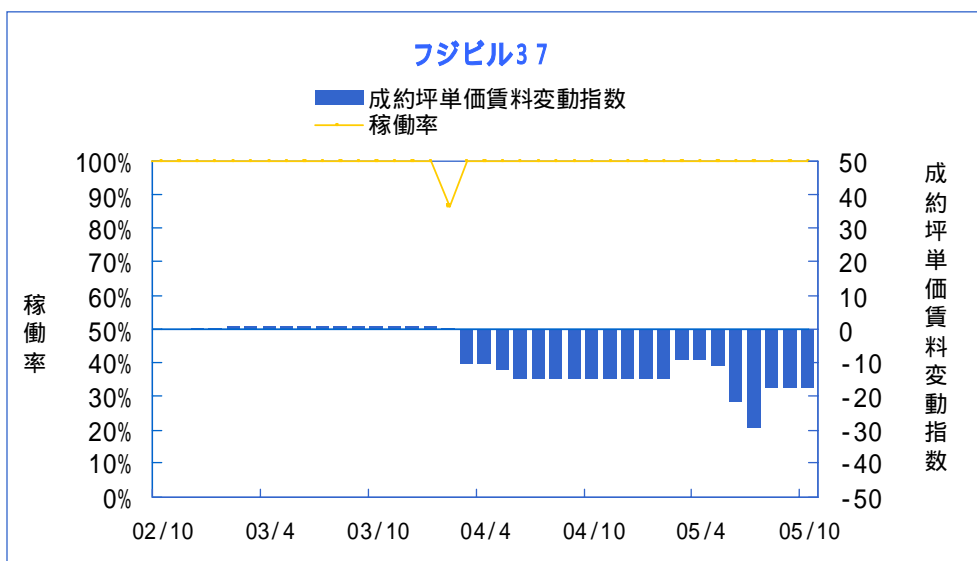
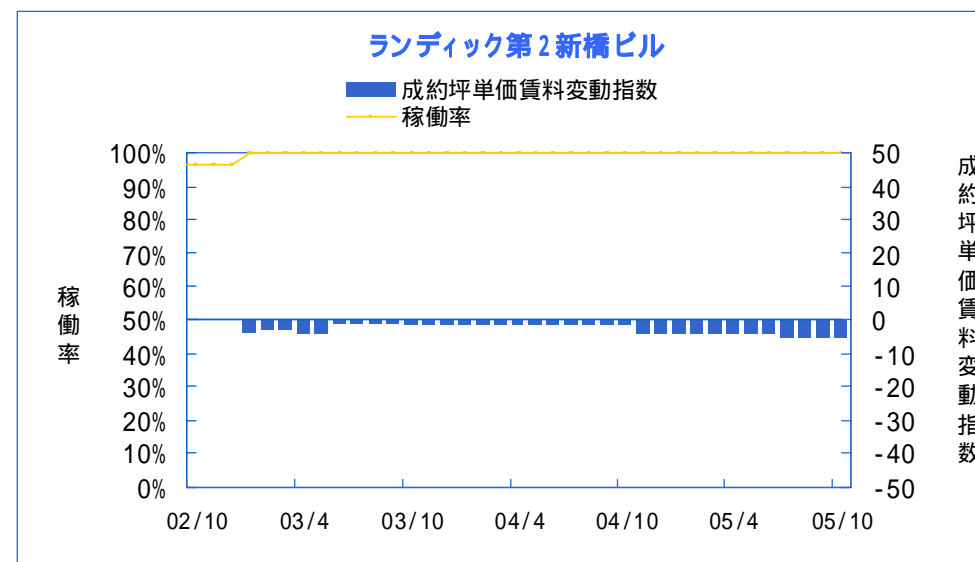
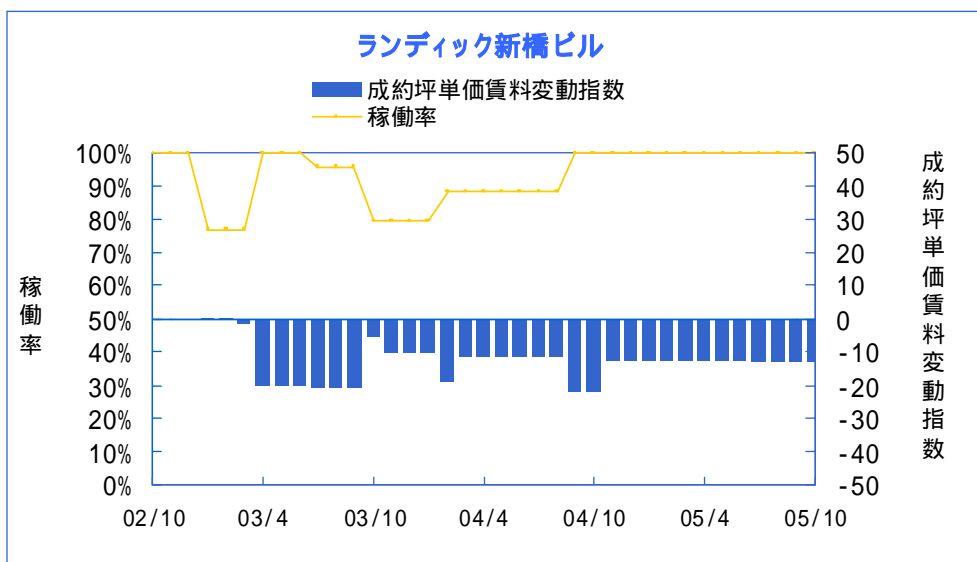
36. ポートフォリオ一覧



平成17年10月31日現在

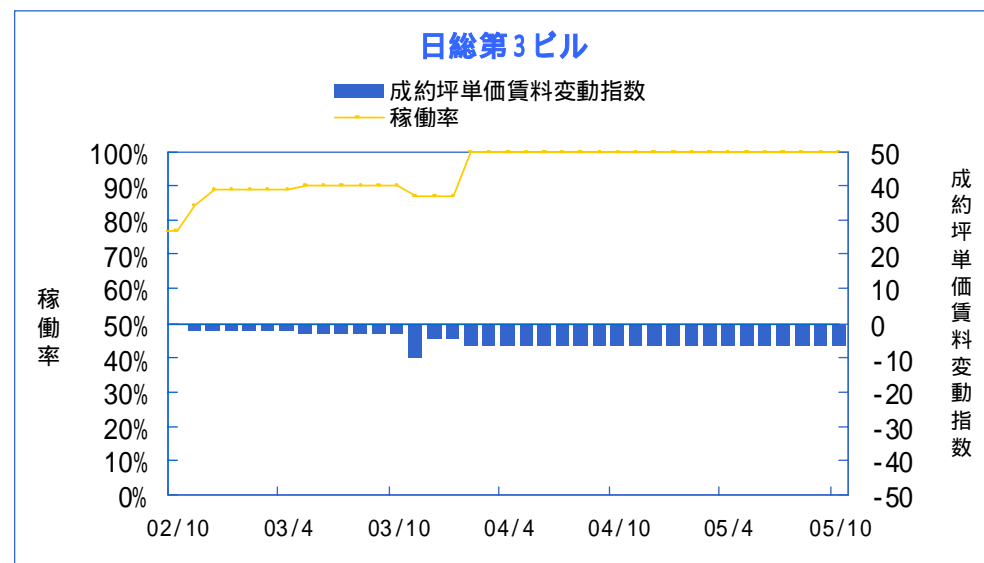
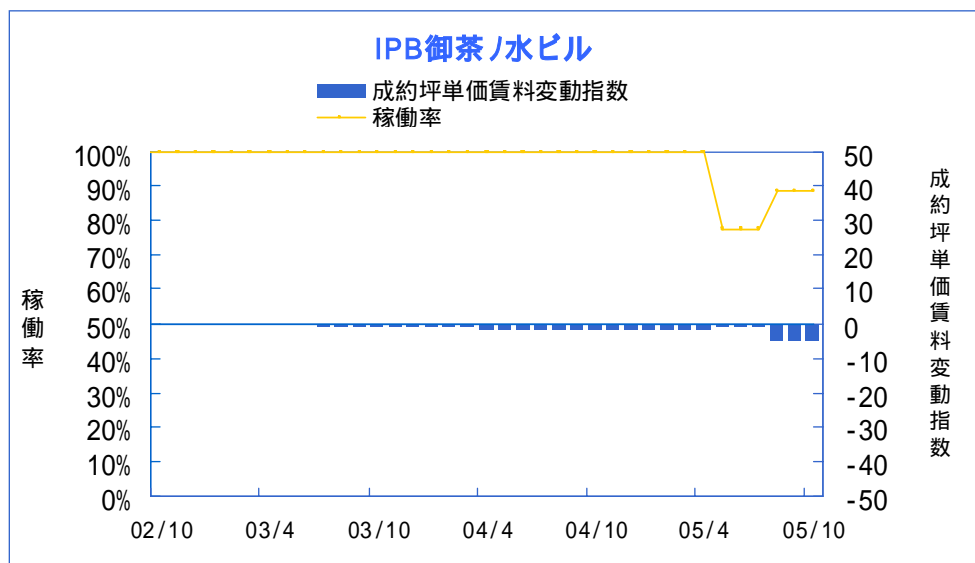
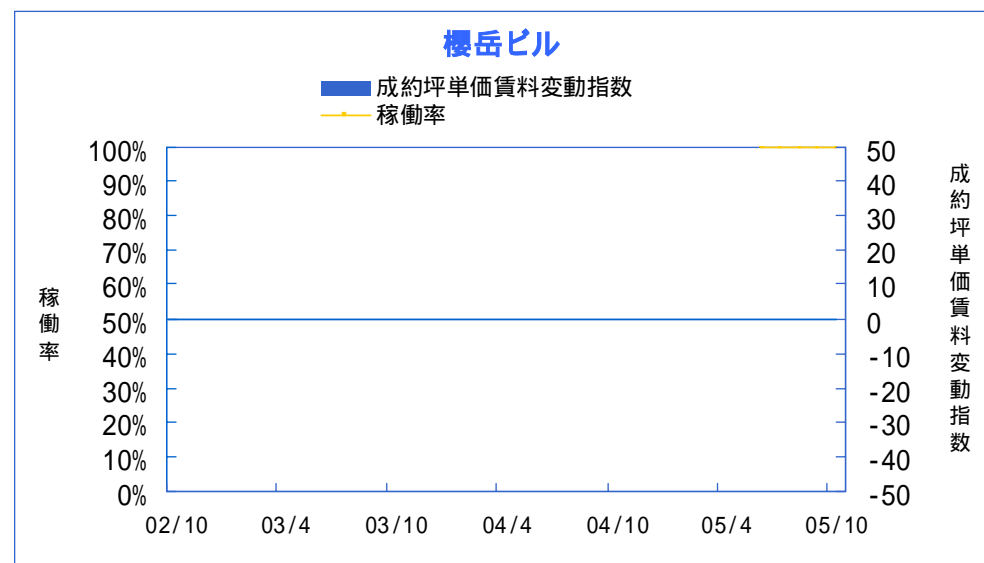
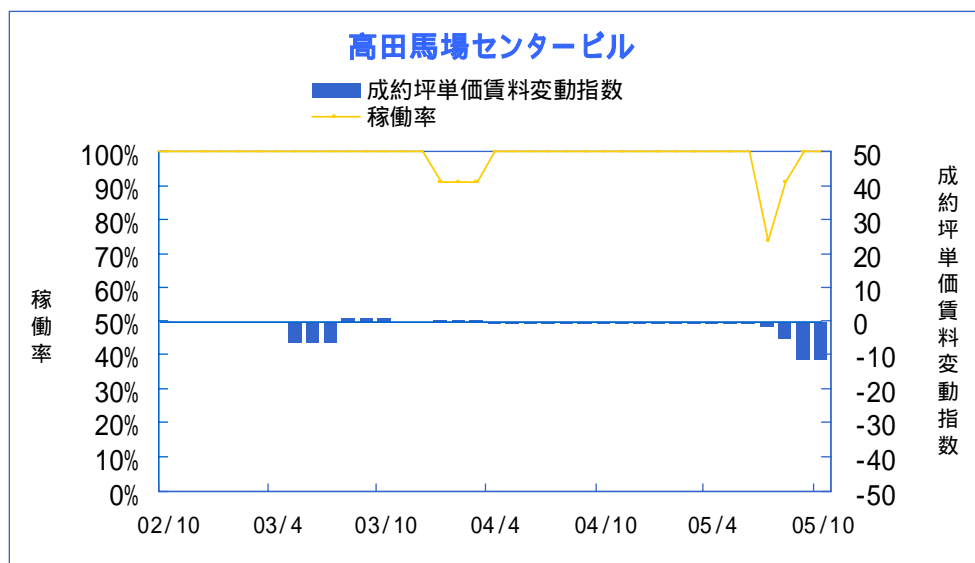
	所在地	取得価格 (百万円)	比率	期末 算定価格 (百万円)	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率	PML	PM会社	
オフィス	ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	6.9%	6,170	2002年9月	1982年6月	23.5	5,593.24	100.0%	10.6	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	7.7%	7,290	2002年9月	1978年12月	27.0	6,962.30	100.0%	12.8	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.9%	1,900	2002年9月	1991年6月	14.5	1,905.52	100.0%	5.5	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	5.9%	6,370	2002年9月	1993年2月	12.9	5,824.31	100.0%	10.6	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	5.6%	5,450	2002年9月	1992年5月	13.6	6,302.81	100.0%	2.0	ケネディクス株式会社
	六番町ビル	東京都千代田区	7,860	8.6%	9,010	2004年3月	1987年4月	18.7	6,872.77	100.0%	10.8	ケネディクス株式会社
	櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	2.0%	1,840	2005年6月	1988年3月	17.8	2,099.57	100.0%	14.2	三幸エステート株式会社
	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1.6%	1,480	2002年9月	1992年3月	13.8	2,178.65	88.6%	8.7	ケネディクス株式会社
	日総第3ビル	横浜市西区	3,558	3.9%	4,110	2002年9月	1986年4月	19.7	5,487.17	100.0%	10.2	ケネディクス株式会社
	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区	6,556	7.2%	6,380	2002年9月	1989年7月	16.5	15,111.96	88.7%	10.4	株式会社ケイイスビー・コミュニティ
	NARA BUILDING	横浜市港北区	1,580	1.7%	1,830	2003年2月	1992年3月	13.8	4,049.99	100.0%	10.1	三幸エステート株式会社
オフィス小計		48,385	53.0%	51,830			15.6	62,388.29	96.9%			
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	5.7%	5,210	2002年9月	2001年11月	4.1	6,732.18	97.2%	7.4	三井不動産住宅リース株式会社
	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	2.9%	2,370	2002年9月	2002年3月	3.8	1,706.94	92.6%	9.9	三井不動産住宅リース株式会社
	サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	1.3%	968	2002年9月	1989年11月	16.1	1,577.42	92.2%	5.3	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1.5%	1,470	2003年4月	2002年11月	3.1	1,378.02	94.8%	10.1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	1.2%	1,170	2003年9月	2003年2月	2.9	1,187.12	96.9%	11.2	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	2.0%	1,740	2003年7月	2002年11月	3.1	1,728.98	100.0%	11.6	-
	ホームウッドビル	東京都港区	5,090	5.6%	4,850	2003年11月	1988年8月	17.4	5,793.93	90.7%	7.4	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	5.1%	5,070	2003年11月	2002年10月	3.2	5,748.89	94.2%	10.3	三井不動産住宅リース株式会社
	ビーサイト芝公園	東京都港区	2,181	2.4%	2,060	2003年11月	2003年2月	2.9	2,312.75	100.0%	11.5	-
	プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	2.7%	2,610	2004年3月	2004年2月	1.9	3,455.68	96.4%	11.7	株式会社長谷工ライブネット
	ラング・タワー京橋	東京都中央区	927	1.0%	1,010	2003年12月	2003年2月	2.9	1,216.10	91.6%	12.5	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1.7%	1,800	2004年11月	2004年11月	1.1	1,597.73	96.8%	14.3	株式会社長谷工ライブネット
	プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1.8%	1,710	2005年1月	2004年11月	1.1	1,878.60	98.2%	14.0	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	2.6%	2,410	2005年7月	2005年6月	0.5	2,336.95	100.0%	13.1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,723	1.9%	2,110	2005年9月	2005年8月	0.4	2,056.49	36.2%	13.8	株式会社長谷工ライブネット
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	1.6%	1,570	2005年7月	2005年7月	0.4	1,655.66	60.9%	13.1	アール・イー・アセット・マネジメント
	Walk赤坂	東京都港区	2,043	2.2%	2,090	2005年6月	2004年11月	1.1	1,736.70	100.0%	13.9	アール・イー・アセット・マネジメント
	ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	1.2%	1,060	2003年11月	2002年12月	3.0	1,319.52	100.0%	12.1	-
	プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	1.1%	1,000	2004年4月	2002年3月	3.8	1,573.87	93.1%	12.1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	1.7%	1,420	2005年6月	2005年2月	0.9	2,378.13	44.2%	15.7	株式会社長谷工ライブネット
レジデンス小計		42,914	47.0%	43,698			4.6	49,371.66	89.6%			
ポートフォリオ合計		91,299	100.0%	95,528			10.4	111,759.95	93.7%	7.1		

37 . 物件別収益性の推移



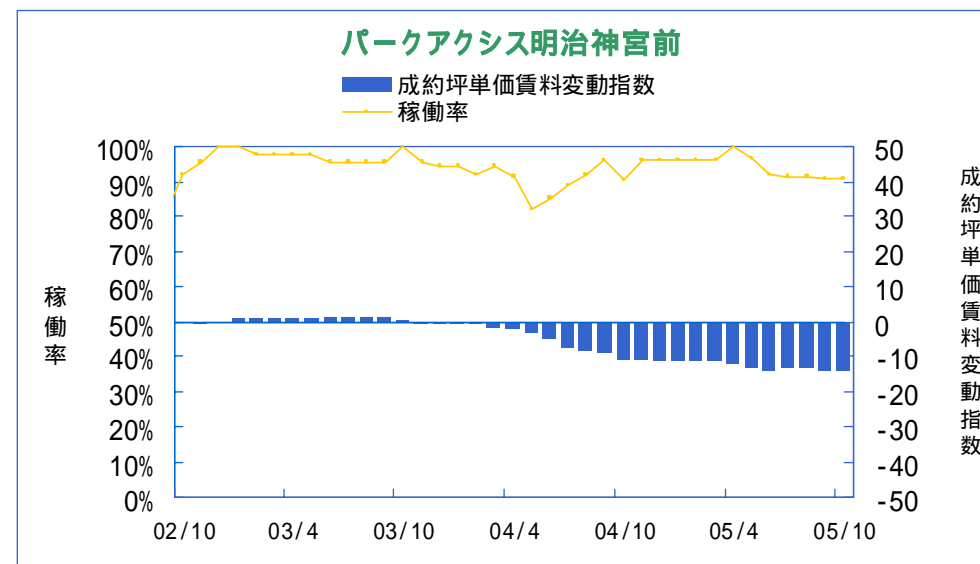
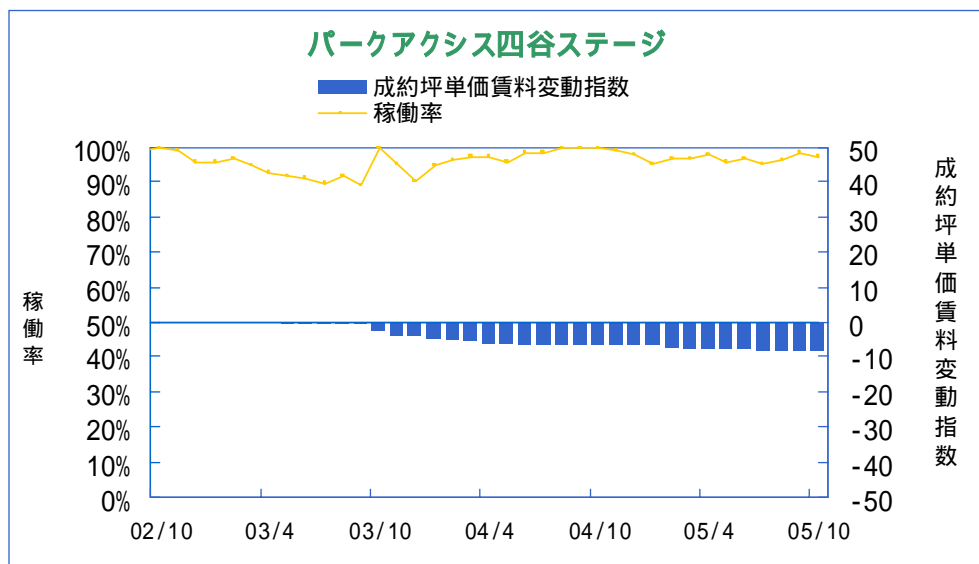
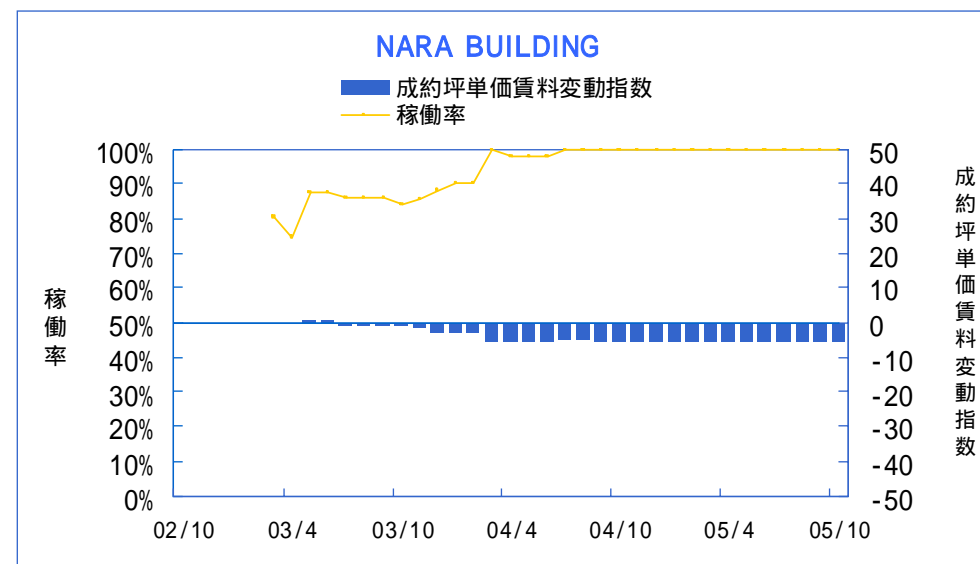
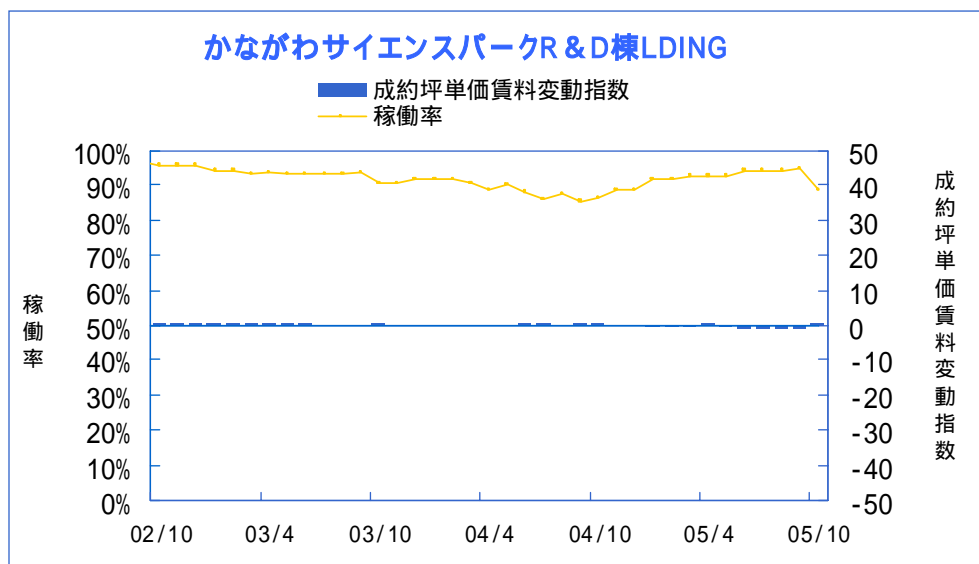
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末日時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

38 . 物件別収益性の推移



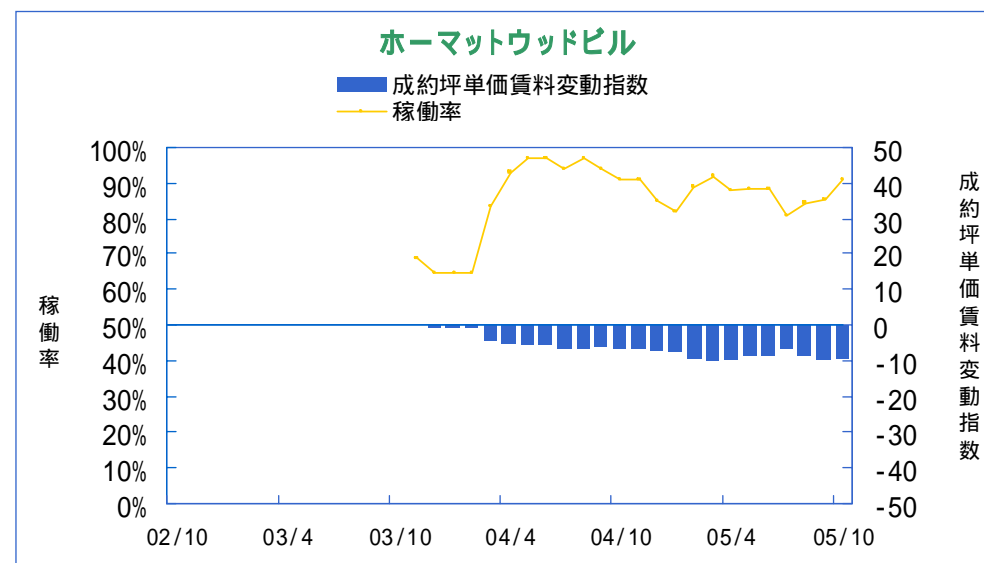
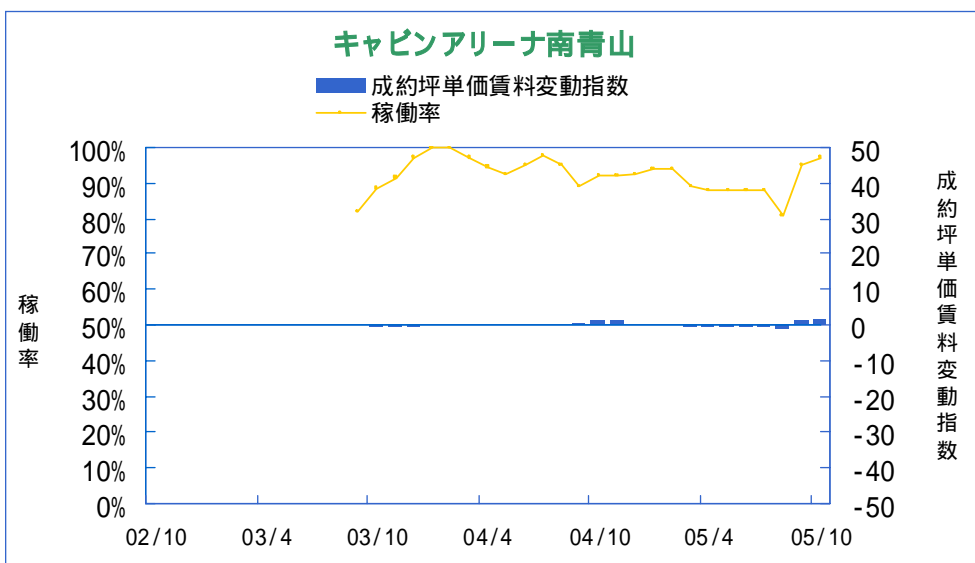
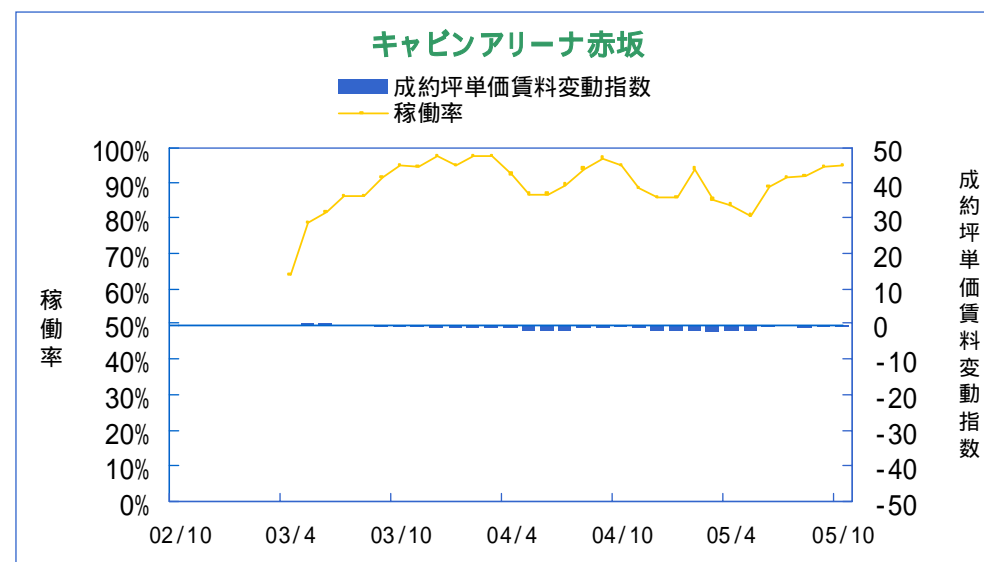
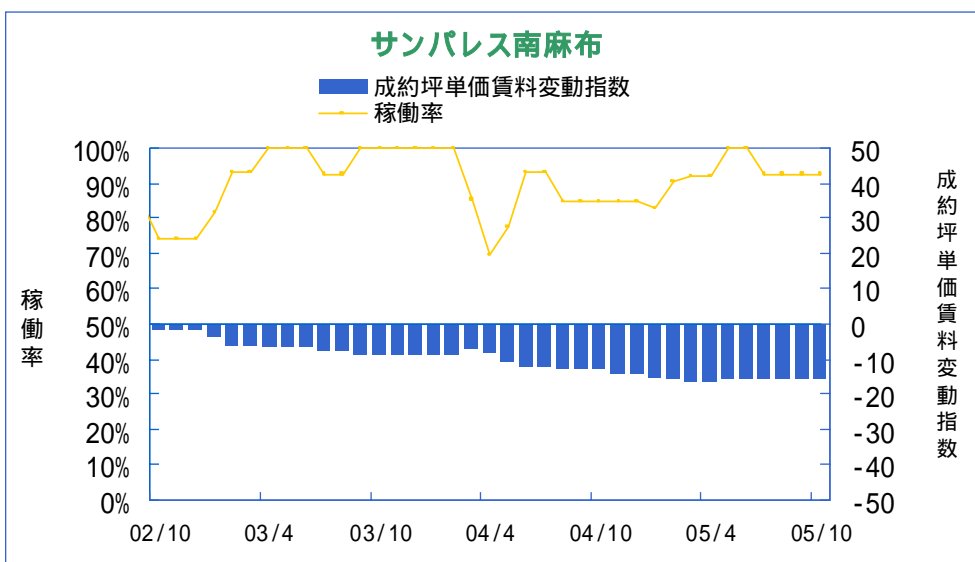
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末日時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

39 . 物件別収益性の推移



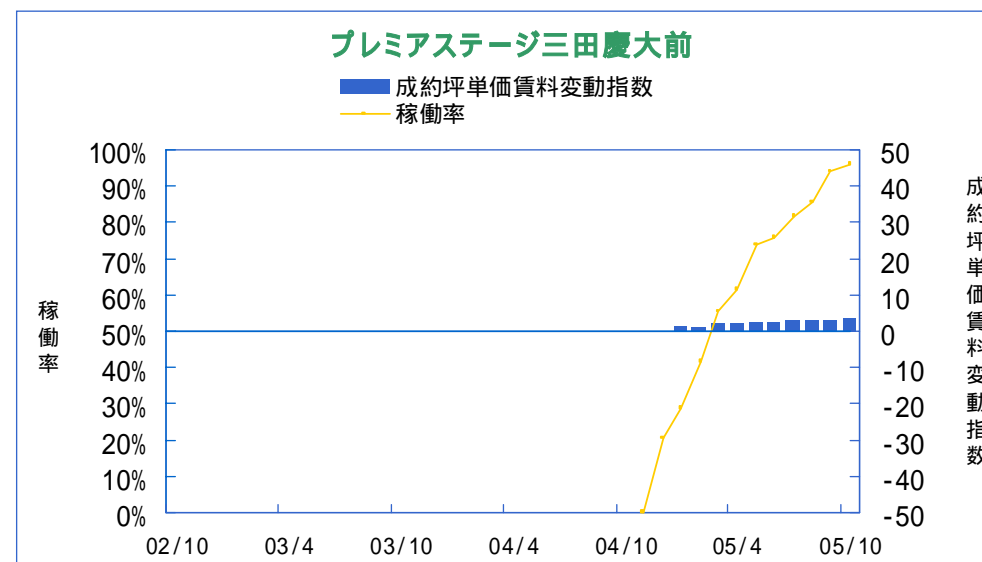
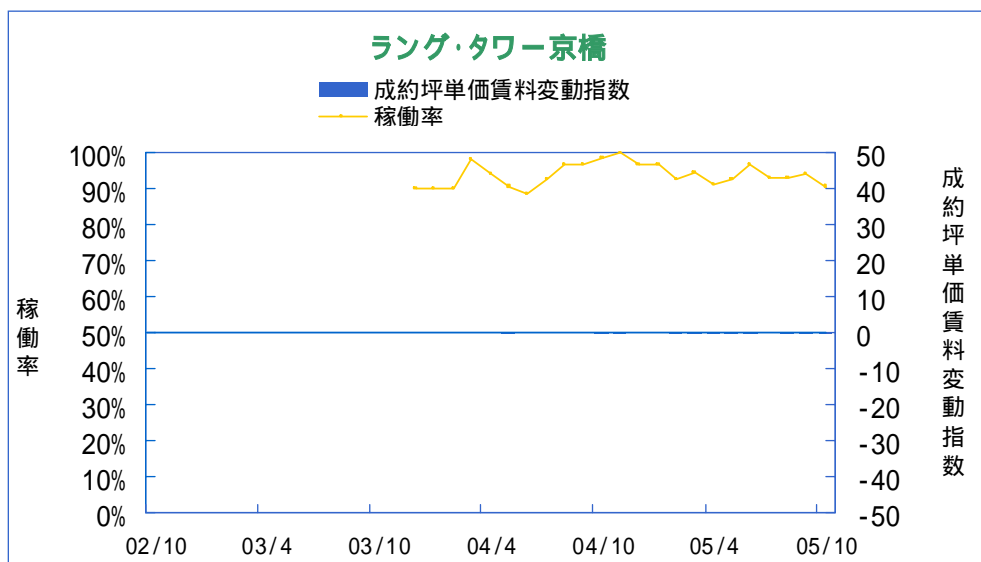
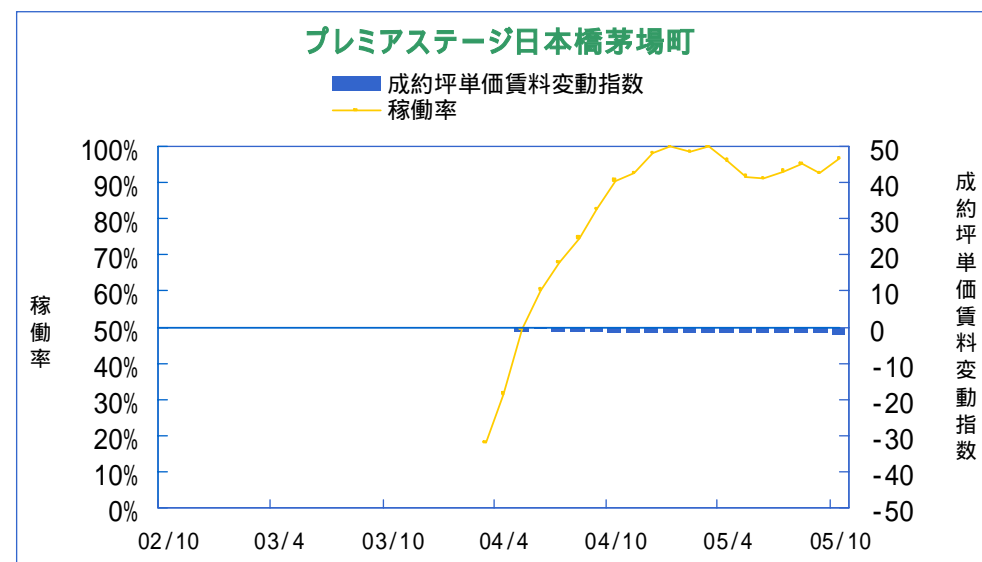
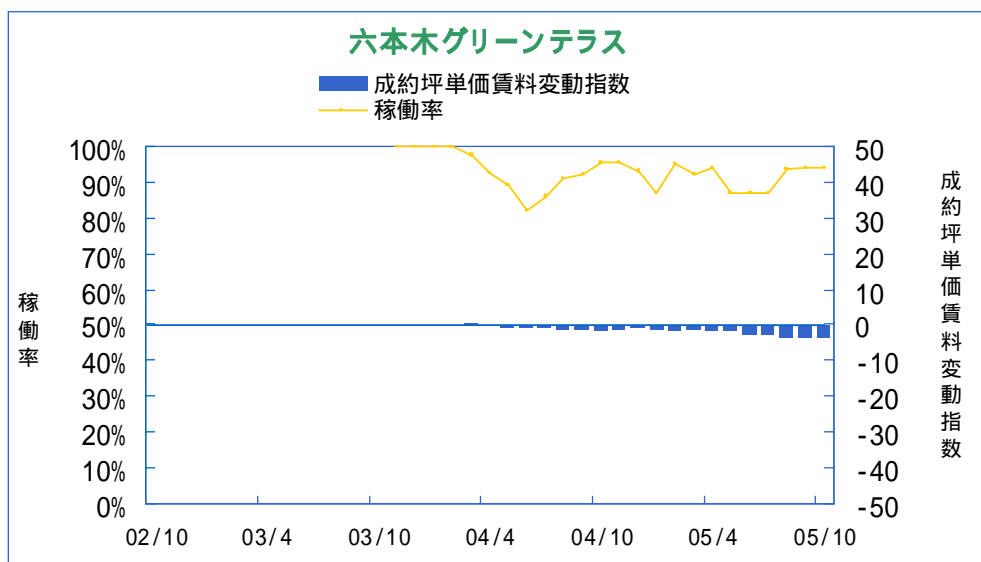
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末日時点の坪単価賃料を指数で表示したものです。賃料発生ベースで集計しています。但し、かながわサイエンスパークR&D棟については各月末日時点の契約ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

40 . 物件別収益性の推移



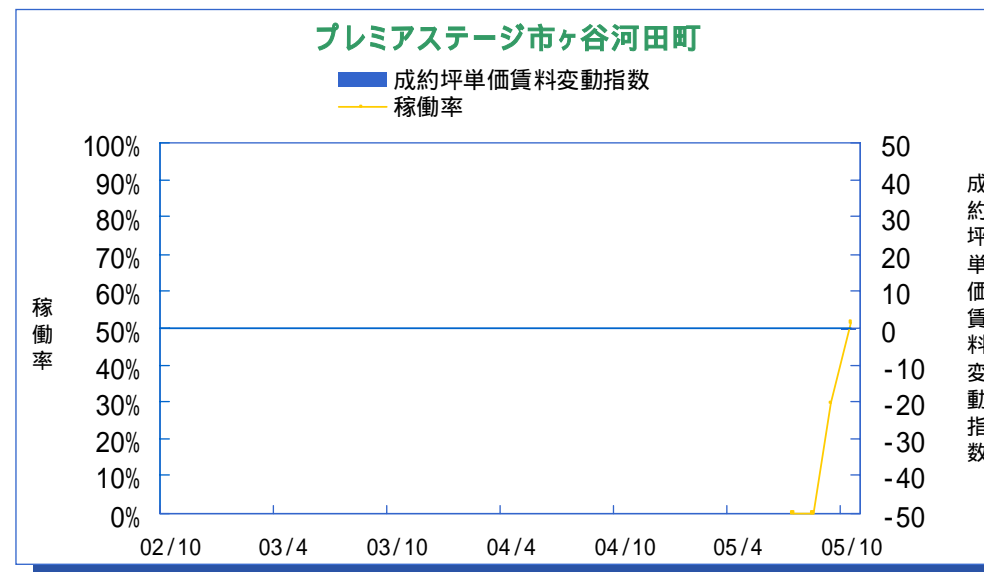
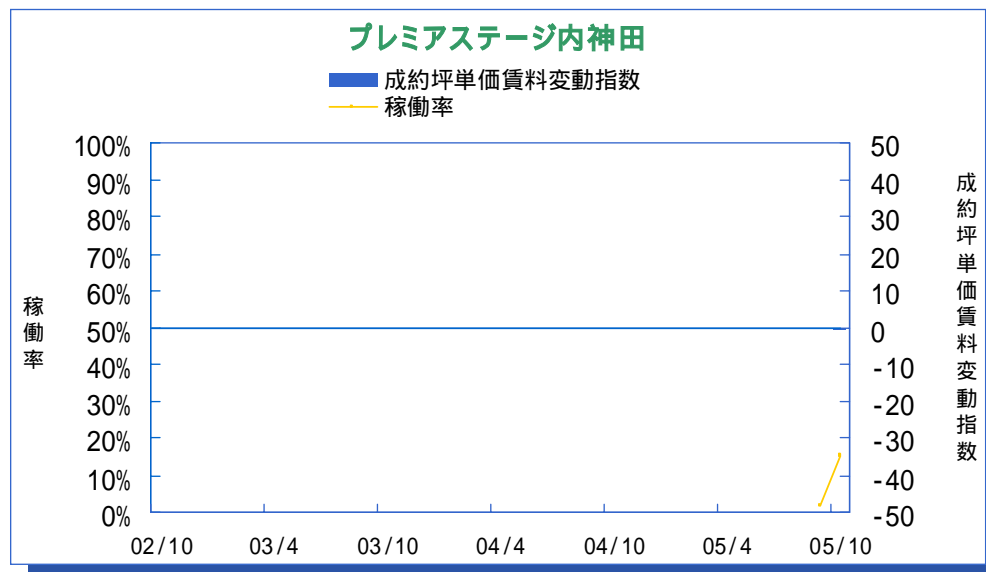
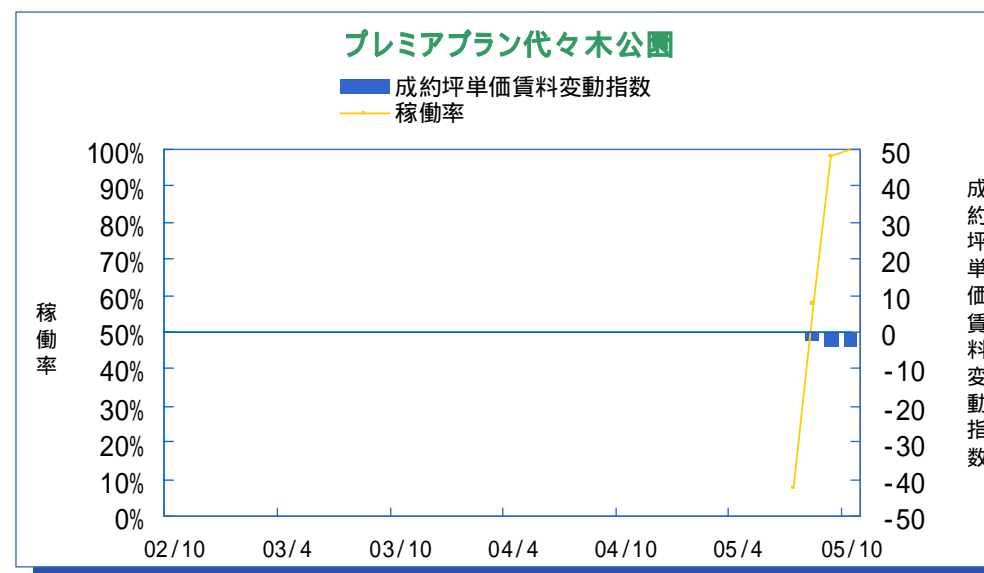
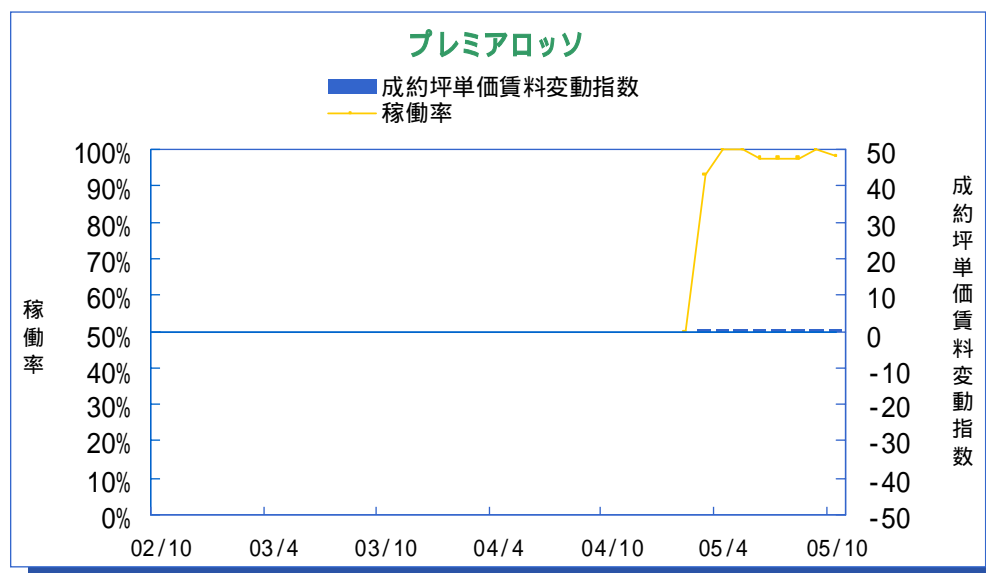
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

4.1 物件別収益性の推移



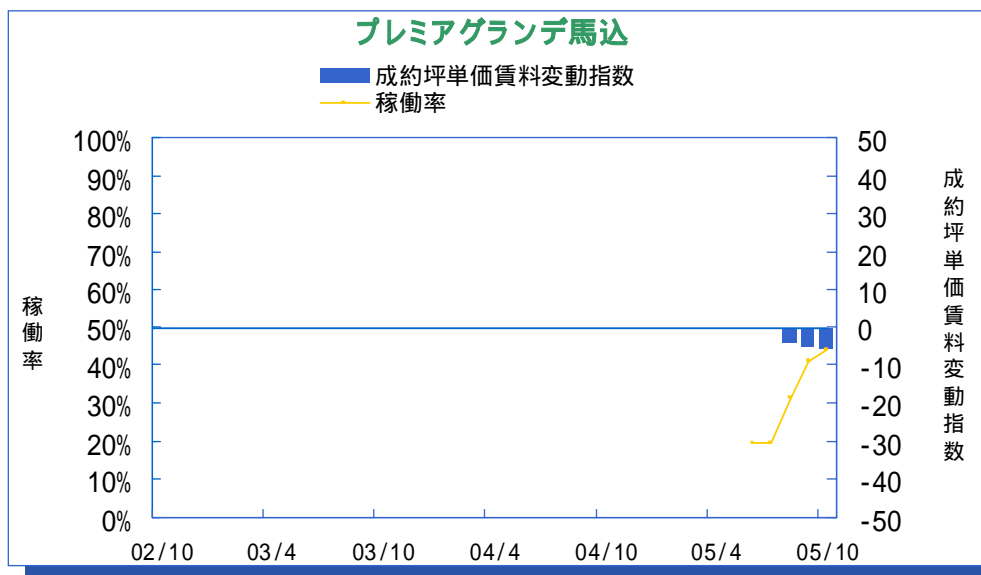
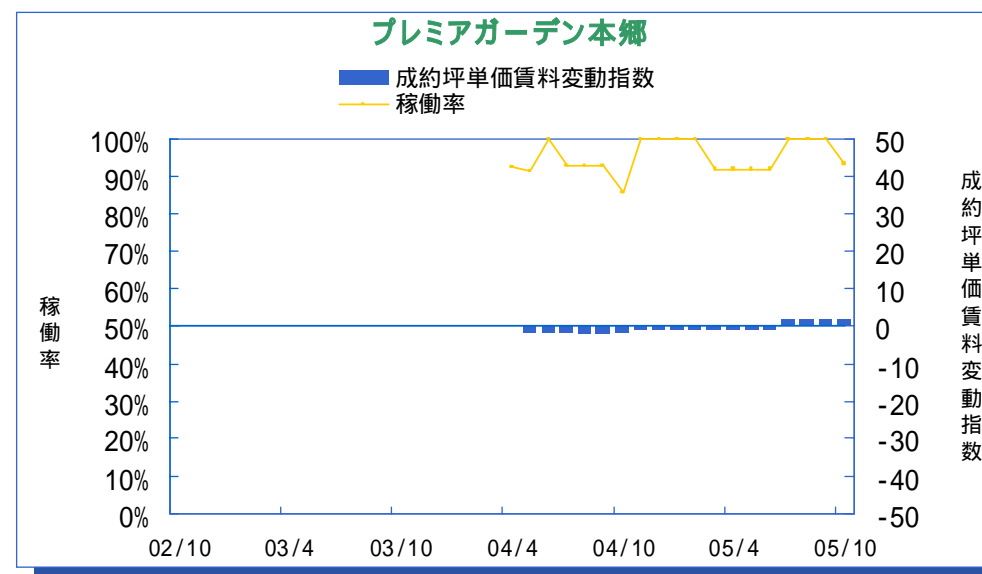
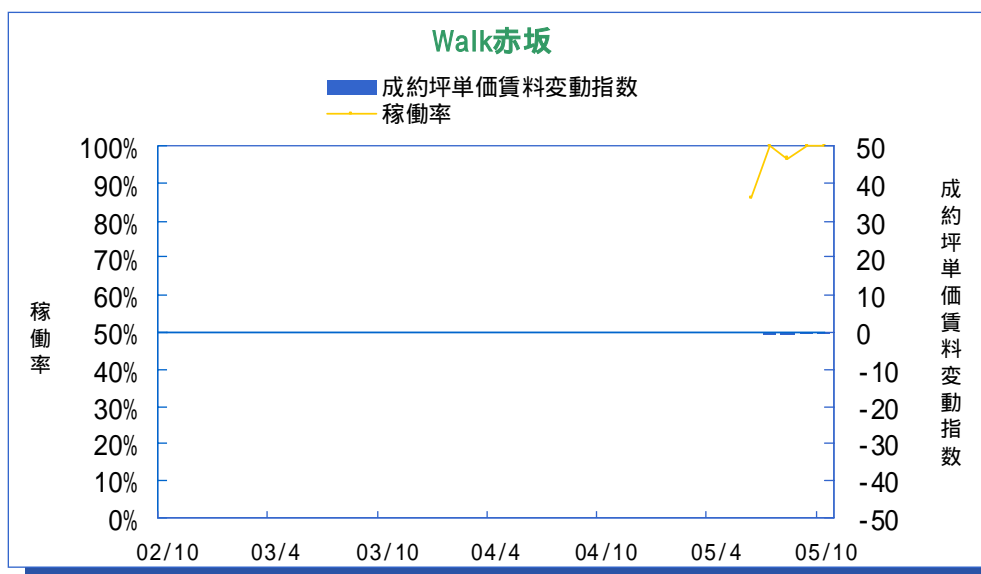
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

42. 物件別収益性の推移



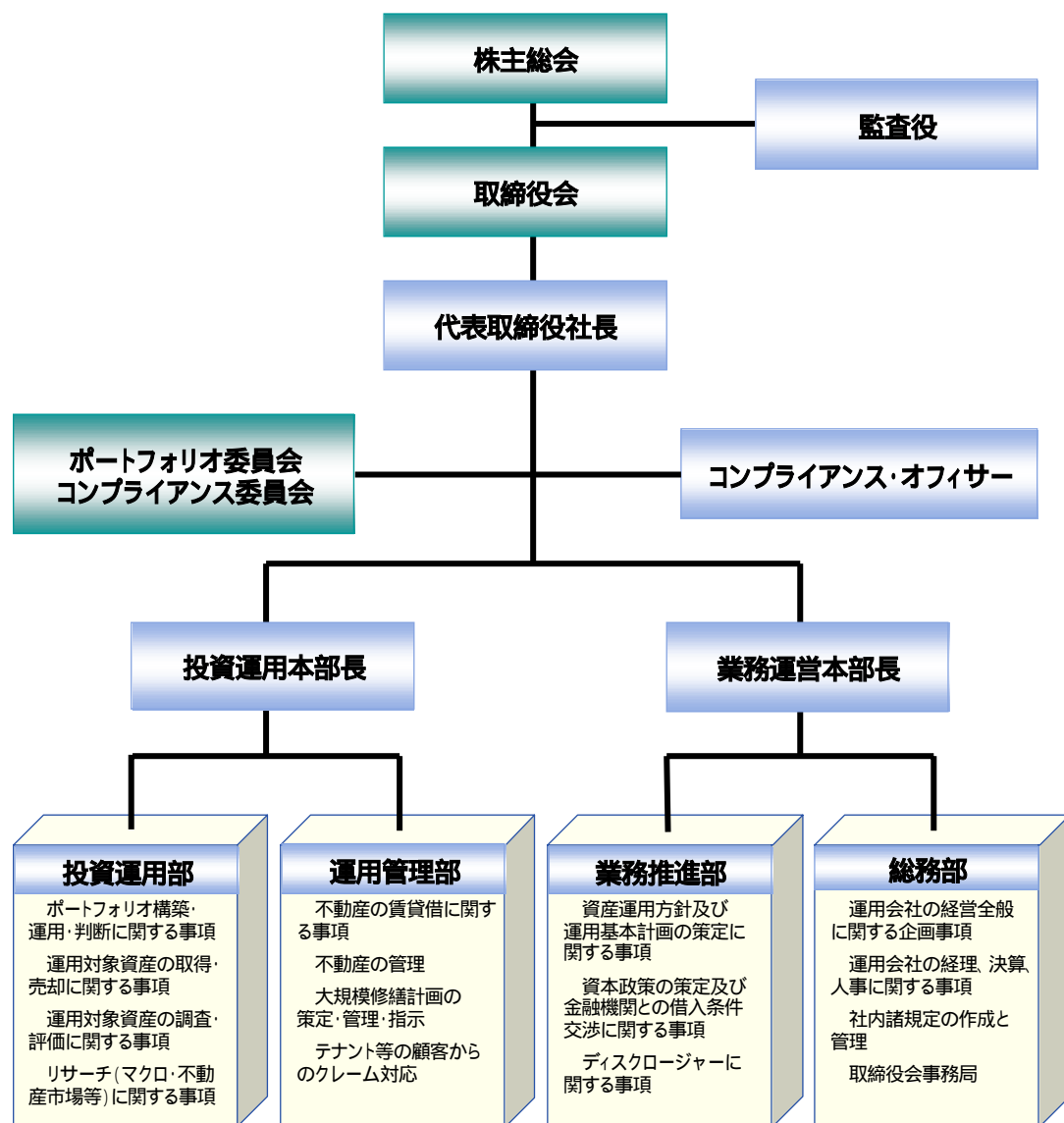
*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末日時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

4.3 . 物件別収益性の推移



*1 稼働率は、各月末日時点の契約ベースで集計しています。また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の坪単価賃料を100として各月末日時点の坪単価賃料を指数で表示したものが、賃料発生ベースで集計しています。なお、六番町ビルとマスターリース契約が締結されている物件(ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎)については稼働率などのデータに変化がないことから除外しています。

44 . 運用会社の組織図



< 株主の構成 >

社名	比率
株式会社ケン・コーポレーション	27.1%
日興プロパティーズ株式会社	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	10.0%
三井住友海上火災保険株式会社	5.0%
藍澤証券株式会社	5.0%
極東証券株式会社	5.0%
株式会社デベロツパー三信	5.0%
東海東京証券株式会社	5.0%
水戸証券株式会社	5.0%
ケネディクス株式会社	5.0%
株式会社アクロス	5.0%
中央三井信託銀行株式会社	4.9%
合計	100.0%

< 社員の構成 >

全社員 [社長以下、常勤取締役含む]	19名
男性社員	15名
< 内訳 >	
プロパー社員	4名
スポンサーからの転籍者	6名
スポンサーからの出向者	3名
その他	2名
女性社員	4名