

# プレミア投資法人(8956)

## 第12期(平成20年10月期) 決算説明資料

### Premier Investment Corporation

〈投資法人〉

プレミア投資法人



〈資産運用会社〉

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号

(社)投資信託協会会員



# Table of Contents

## 1. 決算ハイライト

第12期 運用サマリー	P.3
第12期業績の概要と第13期～第14期の業績の予想	P.4
マーケット環境と運用方針	P.5

## 2. 外部成長

外部成長方針と物件の取得実績	P.7
第12期 取得物件の概要 – ストーリア赤坂 –	P.8
第12期 取得物件の概要 – ルネ新宿御苑タワー –	P.9
第12期 取得物件の概要 – プレミアステージ両国 –	P.10
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷	P.11

## 3. 内部成長

第12期の賃料増減額の状況	P.13
既存保有物件の賃料増減額の推移	P.14
レジデンスポートフォリオの特性分析	P.15
内部成長の各種データ	P.16
物件別事業収支のトラックレコード（オフィス）	P.17
物件別事業収支のトラックレコード（レジデンス）	P.18

## 4. 財務状況

財務バランスの概要	P.20
財務戦略	P.21
有利子負債の状況	P.22

## APPENDIX

第12期 比較貸借対照表	P.24
第12期 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書	P.25
第13期 予想損益計算書	P.26
キャッシュフロー計算書の推移	P.27
各種財務指標の推移	P.28
期末算定価格の推移	P.29
投資口価格の推移	P.30
投資主属性別の投資口分布状況	P.31
上位投資主一覧	P.32
ポートフォリオ一覧	P.33
物件別事業収支表 ①～⑩	P.34～P.43
資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）の組織図	P.44
プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）	P.45
プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）	P.46
プレミア投資法人の情報開示	P.47
ご注意事項	P.48

# 決算ハイライト

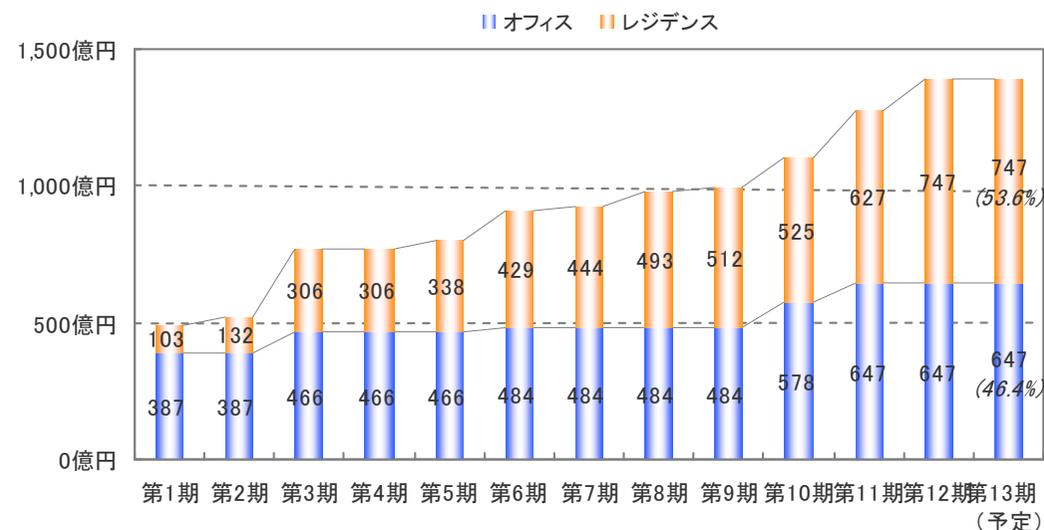


# 第12期 運用サマリー

## 損益ハイライト(注1)

	当期(第12期)業績	前期(第11期)業績
営業収益	5,508百万円	6,764百万円
営業利益	2,745百万円	4,185百万円
当期純利益	2,207百万円	3,742百万円
1口当たり分配金	16,801円	28,484円
<b>第13期(平成21年4月期)予想分配金</b>	<b>16,500円</b>	

## 外部成長(取得価格ベース)



## 内部成長

### 稼働率の状況

	当期(第12期)	前期(第11期)
期末時点	94.7%	97.3%
期中平均	94.9%	96.0%

### 賃貸事業損益

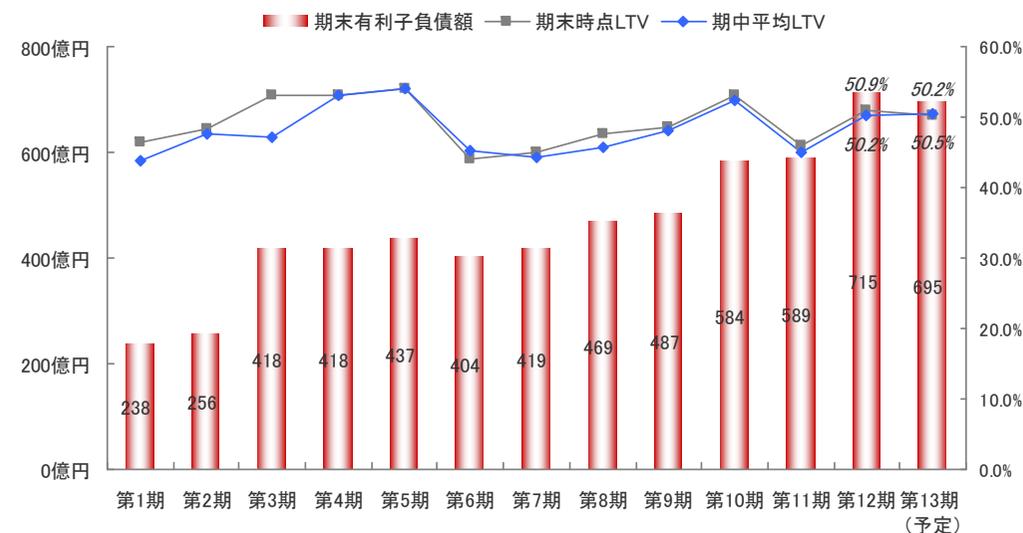
▶ 前期(第11期): 2,808百万円 → 当期(第12期): 3,171百万円

### ポートフォリオNOI利回り(注2)

▶ 前期(第11期): 6.0% → 当期(第12期): 5.9%

## 財務状況

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



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

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

## 第12期業績の概要と第13期～第14期の業績の予想

業績の概要と予想(注)	第12期(実績) -①	第12期(予想) -②	増減(対予想比) ①-②	第11期(実績) -③	増減(対前期比) ①-③	第13期(予想)	第14期(予想)
営業収益 (百万円)	5,508	5,476	+32	6,764	-1,255	5,477	5,502
営業利益 (百万円)	2,745	2,728	+16	4,185	-1,440	2,735	2,707
経常利益 (百万円)	2,209	2,177	+31	3,743	-1,534	2,169	2,090
賃貸NOI (百万円)	4,086	4,075	+11	3,633	+452	4,087	4,046
当期純利益 (百万円)	2,207	2,176	+31	3,742	-1,535	2,168	2,089
1口当たり分配金 (円)	16,801	16,560	+241	28,484	-11,683	16,500	15,900
運用資産数 (物件)	45	45	0	42	+3	45	45

### 予想の前提条件

	第13期	第14期
期末運用資産数	第12期末時点で保有している45物件	
発行済投資口数	第12期末時点の発行済投資口数131,400口	
有利子負債	第12期末の有利子負債残高715億円から2008年11月18日に借入期限の到来により返済した10億円と2009年3月27日の借入期限時に返済予定の10億円が減額となる予定(期末予定残高:695億円)	第13期末の有利子負債残高695億円から変更がない予定(期末予定残高:695億円)
稼働率	オフィス:98.0%    レジデンス:93.3%    ポートフォリオ:95.4%	N/A
公租公課	第13期より新たに費用化する物件なし	「上野THビル」「五反田NTビル」「ストーリーア赤坂」「ルネ新宿御苑タワー」「プレミアステージ両国」の5物件が新たに費用化
その他	減価償却費:908万円                      資本的支出:126百万円	減価償却費:902百万円                      資本的支出:150百万円

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、詳細についてはP.25～P.26をご参照ください。

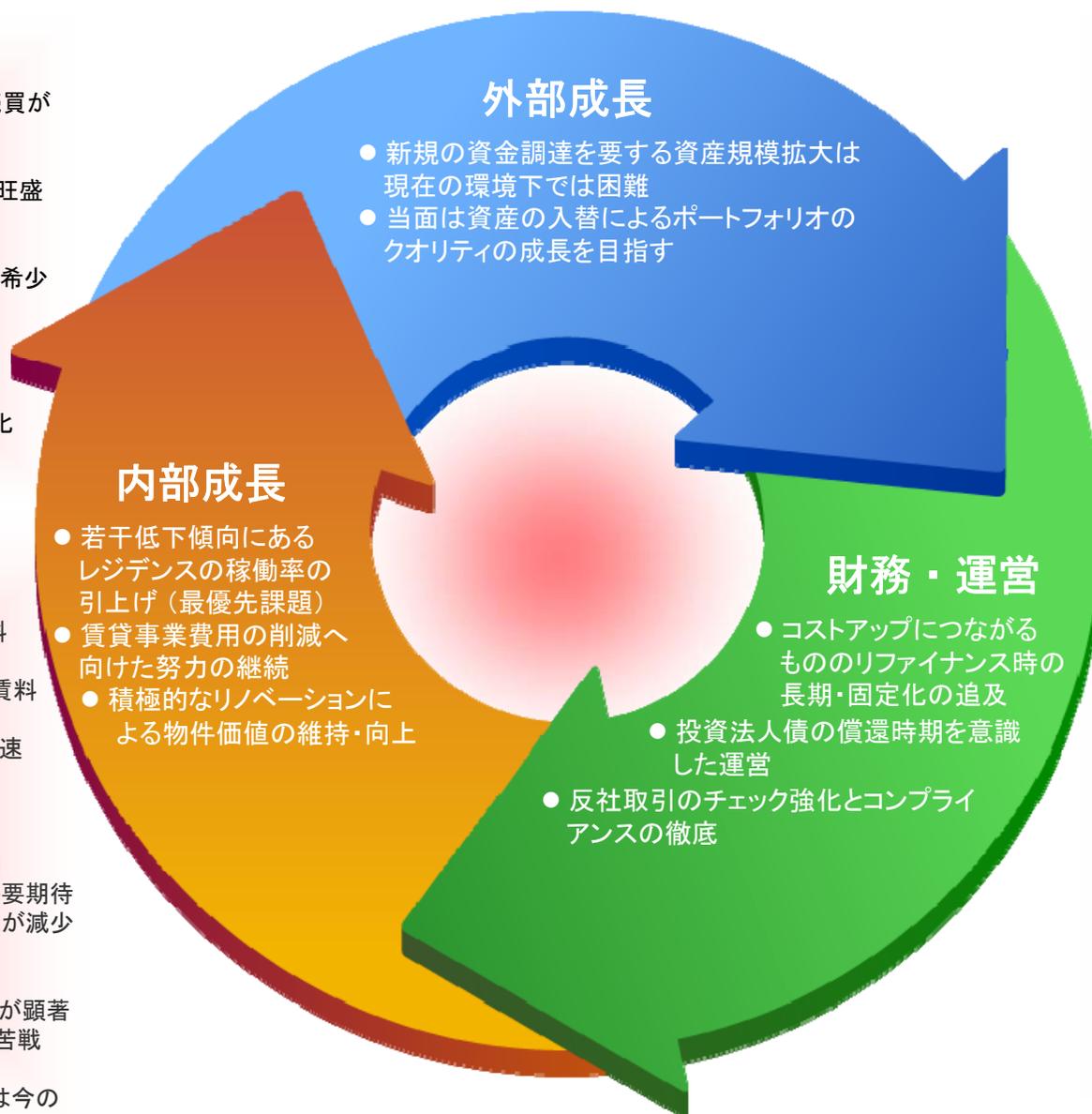
# マーケット環境と運用方針

## <不動産売買マーケット>

- 総括
  - ・資金環境を背景にファイナンス条件付き売買が増加
  - ・都心優良物件への投資需要は依然として旺盛
- オフィス
  - ・適正価格でのオフィスの供給は依然として希少
- レジデンス
  - ・一般的に需要は低調だが都心大型物件には根強い投資需要あり
  - 都心部でも利回り5%台での取引が常態化
  - 23区、周辺都市部では6%台での取引も散見

## <不動産賃貸マーケット>

- オフィス
  - ・東京都心部では物件のグレードにより賃料動向が二分
  - Aクラス: 一部の高額物件は稼働率、賃料水準ともに低下傾向
  - Bクラス: 新規賃料の上昇トレンドは減速～停滞傾向
- レジデンス
  - ・都心部へは人口流入、世帯数増加の傾向
  - ・分譲マンション販売不振による買い控え需要期待
  - ・今後、東京圏の新規賃貸住宅の供給戸数が減少
  - 一般的に需給バランスは引き続き好調
  - ・景気後退により特に法人のバジェット縮小が顕著
  - とりわけ月額25～35万円の賃料帯がやや苦戦
  - ・金融機関破綻によるWideタイプへの影響は今のところ軽微



- 新規の資金調達を要する資産規模拡大は現在の環境下では困難
- 当面は資産の入替によるポートフォリオのクオリティの成長を目指す

- 若干低下傾向にあるレジデンスの稼働率の引上げ（最優先課題）
- 賃貸事業費用の削減へ向けた努力の継続
- 積極的なリノベーションによる物件価値の維持・向上

- コストアップにつながるもののリファイナンス時の長期・固定化の追及
- 投資法人債の償還時期を意識した運営
- 反社取引のチェック強化とコンプライアンスの徹底

## <REITマーケット>

- ・マーケット開設以来最大規模のクラッシュ
- ・上場REIT同士のM&Aの実現に向けた各種制度面の改正
- ・運用会社のスポンサー変更による再編が増加
- ・REITに留まらず欧米投資家の投資姿勢の消極化

## <金融マーケット>

- ・サブプライム問題に端を発した世界規模の金融制度の崩壊に加え实体经济悪化による様々なクレジット資産の価値も下落
- ・レンダーによる貸出先、貸出案件の選別化でスプレッド拡大、リファイナンスリスクの顕在化
- ファイヤーセールを前提とした貸出スプレッドが散見
- ・機能不全に陥った投資法人債市場に回復の兆しなし
- ・短期金利・長期金利ともに大きな変動なし

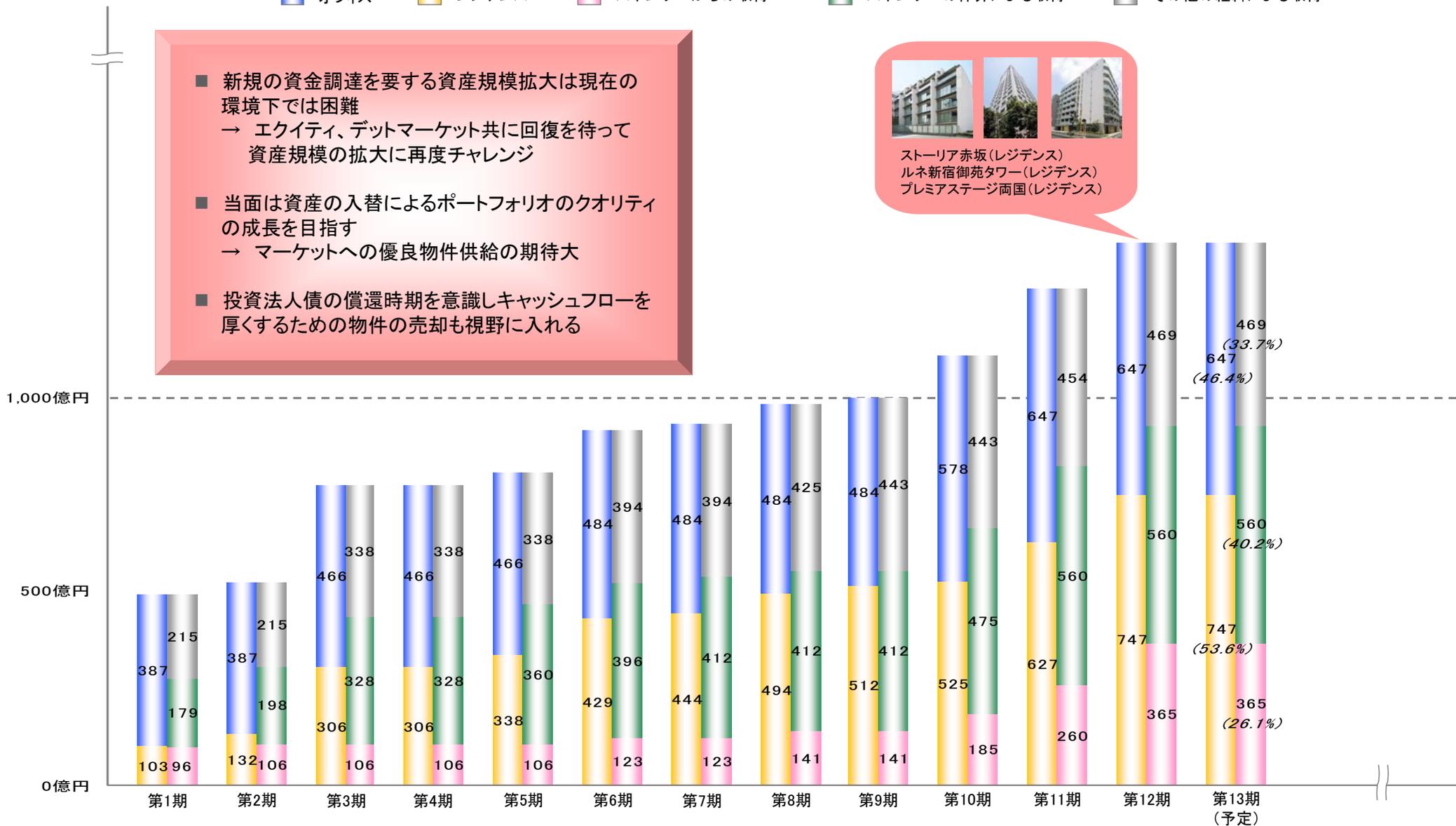
# 外部成長



# 外部成長方針と物件の取得実績

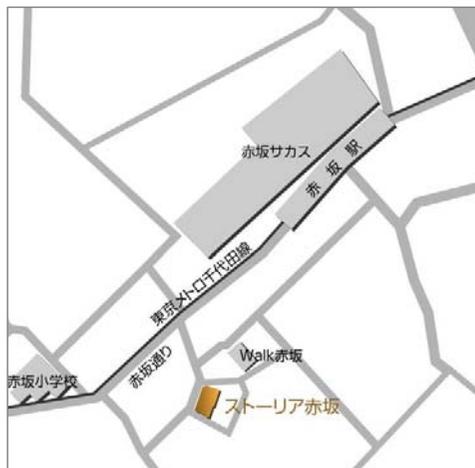
■ オフィス   
 ■ レジデンス   
 ■ スポンサーからの取得   
 ■ スポンサーの仲介による取得   
 ■ その他の経緯による取得

- 新規の資金調達を要する資産規模拡大は現在の環境下では困難  
→ エクイティ、デットマーケット共に回復を待って資産規模の拡大に再度チャレンジ
- 当面は資産の入替によるポートフォリオのクオリティの成長を目指す  
→ マーケットへの優良物件供給の期待大
- 投資法人債の償還時期を意識しキャッシュフローを厚くするための物件の売却も視野に入れる



## 第12期 取得物件の概要 — ストーリア赤坂 —

## ストーリア赤坂



## 物件概要

所在地(住居表示)	東京都港区赤坂六丁目18番11号
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩5分
敷地面積	1,607.97㎡
建物面積	延床面積: 6,329.52㎡ 総賃貸可能面積: 3,988.86㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建
総戸数	住宅50戸 (Studio:22戸、1LDK:21戸、2LDK:7戸)
建築時期	平成14年12月
PM会社	トータルハウジング株式会社
売主	合同会社アール・エス・ワン
取得価格	3,930百万円 (消費税別)
取得日	平成20年5月22日
稼働率	94.8%(平成20年10月30日現在)

## 鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定業者	(財)日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		3,930,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		3,930,000	
直接還元法による価格		3,990,000	
(1)総収益(有効収益①-②)		232,492	
①潜在総収益		242,766	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室(貸倒)損失相当額		10,274	住宅の空室率を4.0%と想定
(2)総費用(③+④+⑤+⑥)		47,796	
③維持管理費、水道光熱費等		33,529	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		13,406	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		817	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		44	
(3)賃貸純収益(NOI: (1)-(2))		184,696	
(4)一時金の運用益等		359	運用利回りを2.0%と査定
(5)長期修繕積立金		5,639	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6)正味純収益((3)+(4)-(5))		179,416	
(7)還元利回り		4.5%	
DCF法による価格		3,860,000	
割引率		4.3%	
最終還元利回り		4.7%	
積算価格		4,250,000	
土地比率		75.6%	
建物比率		24.4%	

## 第12期 取得物件の概要 —ルネ新宿御苑タワー—

## ルネ新宿御苑タワー



## 物件概要

所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目30番16号
交通	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩4分 他
敷地面積	1,323.07㎡
建物面積	延床面積: 11,203.40㎡ 総賃貸可能面積: 6,555.04㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
総戸数	住宅163戸 (1R:122戸、1LDK:21戸、2LDK:15戸、3LDK:5戸) 集会室:2室及び店舗:1区画
建築時期	平成14年12月
PM会社	トータルハウジング株式会社
売主	合同会社アール・エス・ワン
取得価格	6,500百万円 (消費税別)
取得日	平成20年5月22日
稼働率	92.6%(平成20年10月30日現在)

## 鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定業者	(財)日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		6,500,000	
価格時点		平成20年3月1日	
収益価格		6,500,000	
直接還元法による価格		6,550,000	
(1)総収益(有効収益①-②)		424,193	
①潜在総収益		448,362	現行賃料を基準に賃貸条件を勘案して中長期に安定的な賃貸収入を査定
②空室(貸倒)損失相当額		24,169	住宅の空室率を4.0%と想定
(2)総費用(③+④+⑤+⑥)		127,929	
③維持管理費、水道光熱費等		101,415	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		24,760	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		1,754	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		—	
(3)賃貸純収益(NOI: (1)-(2))		296,264	
(4)一時金の運用益等		991	運用利回りを2.0%と査定
(5)長期修繕積立金		15,493	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6)正味純収益((3)+(4)-(5))		281,762	
(7)還元利回り		4.3%	
DCF法による価格		6,450,000	
割引率		4.1%	
最終還元利回り		4.5%	
積算価格		6,510,000	
土地比率		54.6%	
建物比率		45.4%	

## 第12期 取得物件の概要 - プレミアステージ両国 -

## プレミアステージ両国



## 物件概要

所在地(住居表示)	東京都墨田区緑二丁目18番1号
交通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅 徒歩3分 JR総武線「両国」駅 徒歩8分
敷地面積	480.32㎡
建物面積	延床面積: 2,475.38㎡ 総賃貸可能面積: 2,215.68㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
総戸数	67戸 (1K: 46戸、2LDK: 21戸)
建築時期	平成20年3月
PM会社	スターツアメンティーズ株式会社
売主	野村不動産株式会社
取得価格	1,496百万円 (消費税別)
取得日	平成20年6月30日
稼働率	52.1%(平成20年10月30日現在)

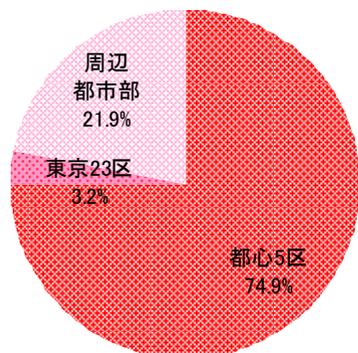
## 鑑定評価書の概要

(単位: 千円)

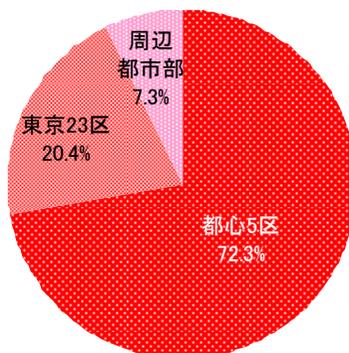
鑑定業者	(財)日本不動産研究所	内容・金額	根拠等
鑑定評価額		1,560,000	
価格時点		平成20年4月1日	
収益価格		1,560,000	
直接還元法による価格		1,570,000	
(1) 総収益(有効収益①-②)		98,793	
①潜在総収益		105,273	類似物件の賃貸条件を勘案して査定
②空室(貸倒)損失相当額		6,480	住宅の空室率を6.0%と想定
(2) 総費用(③+④+⑤+⑥)		19,959	
③維持管理費、水道光熱費等		13,622	建物の仕様や類似不動産の実績値を参考に査定
④公租公課		5,457	平成19年度固定資産税課税明細書より査定
⑤損害保険料		297	建物の再調達原価より査定
⑥その他費用		583	
(3) 賃貸純収益(NOI: (1)-(2))		78,834	
(4) 一時金の運用益等		310	運用利回りを2.0%と査定
(5) 長期修繕積立金		2,037	エンジニアリングレポート、類似建物の水準を参考
(6) 正味純収益((3)+(4)-(5))		77,107	
(7) 還元利回り		4.9%	
DCF法による価格		1,540,000	
割引率		4.7%	
最終還元利回り		5.1%	
積算価格		1,250,000	
土地比率		42.8%	
建物比率		57.2%	

# ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

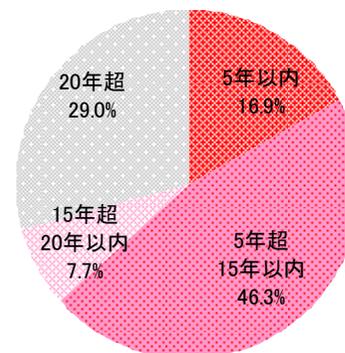
## エリア<sup>(注1)</sup>別投資比率

 上場直後<sup>(注2)</sup>


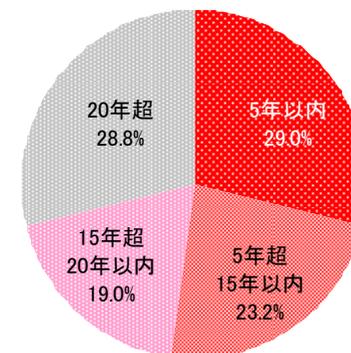
第12期末(平成20年10月31日)



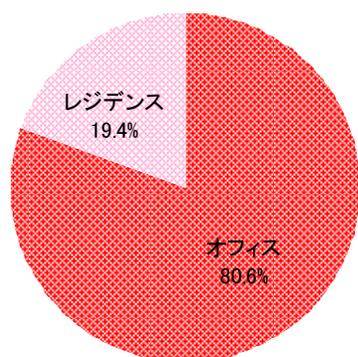
## 築年別投資比率

 上場直後<sup>(注2)</sup>


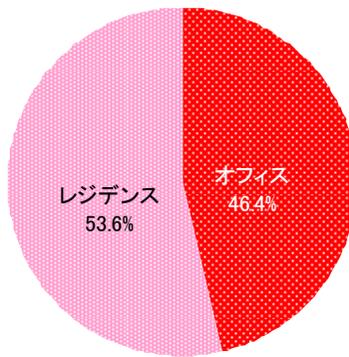
第12期末(平成20年10月31日)



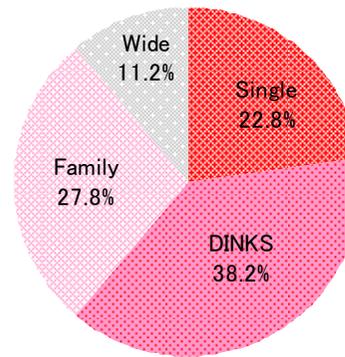
## アセット別投資比率

 上場直後<sup>(注2)</sup>


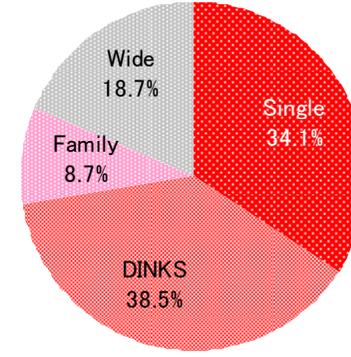
第12期末(平成20年10月31日)



## 住宅タイプ別投資比率

 上場直後<sup>(注2)</sup>


第12期末(平成20年10月31日)



(注1) 「都心5区」とは、いわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を、それぞれ指します。

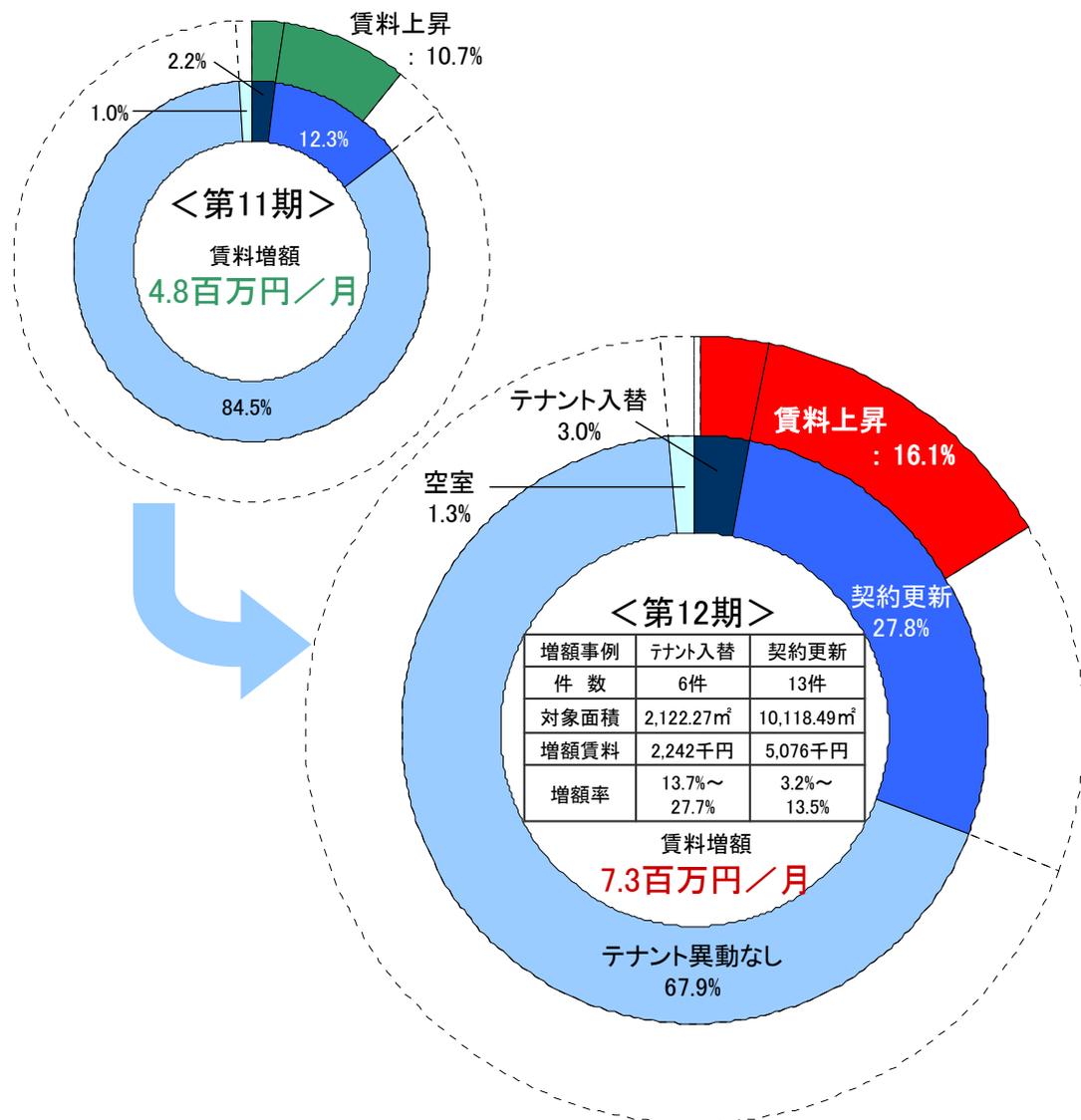
(注2) 「上場直後」とは、平成14年9月末日におけるポートフォリオの状態を示したものです。

# 内部成長

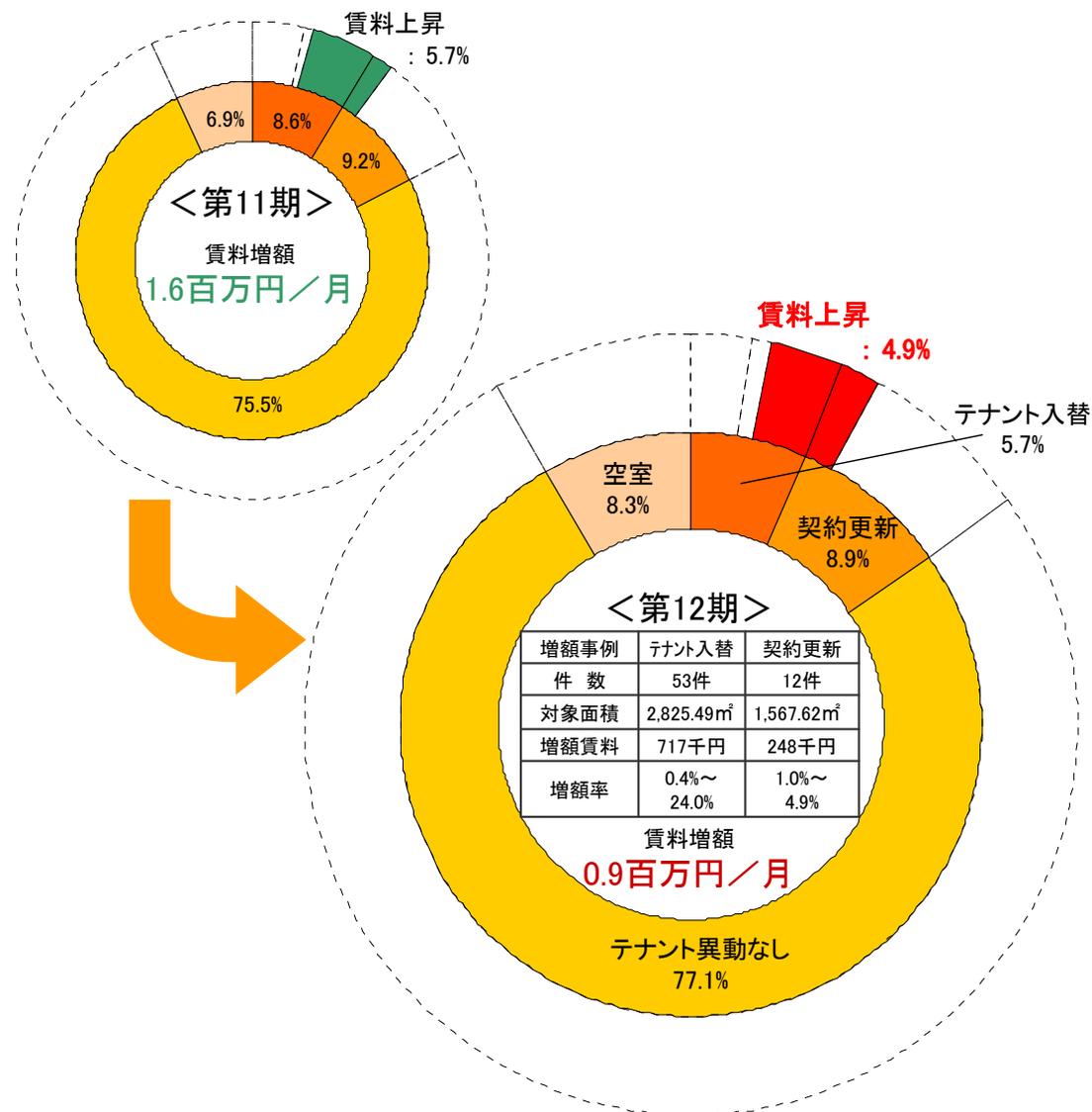


# 第12期の賃料増減額の状況

## オフィスの賃料増減額



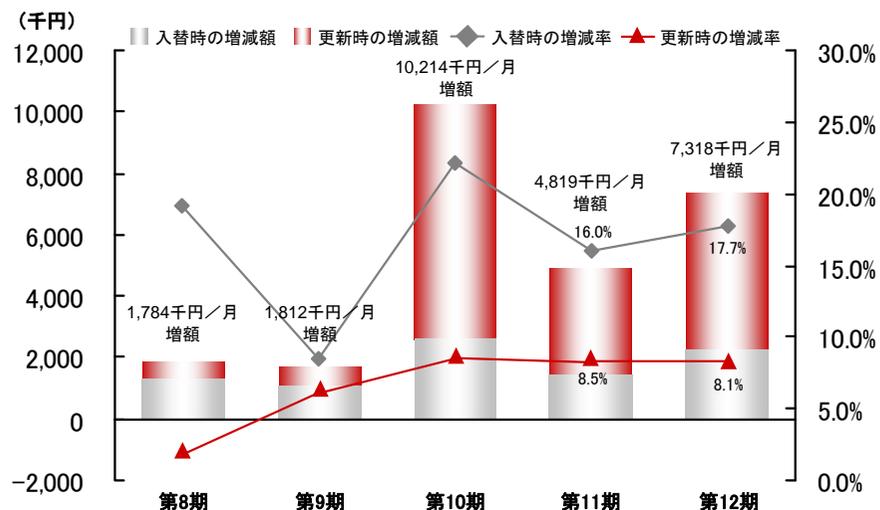
## レジデンスの賃料増減額



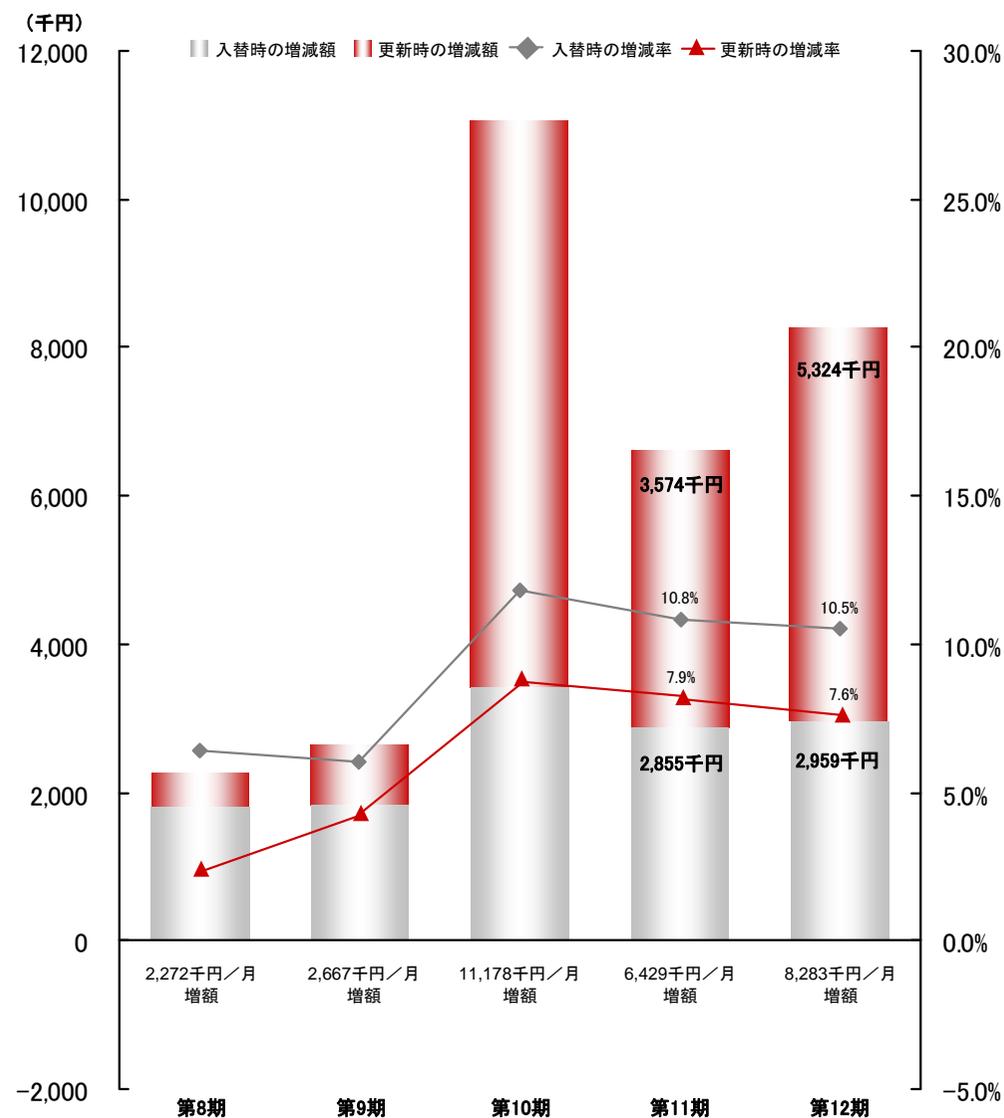
\* 上記のドーナツチャートの比率は各々のアセットタイプの総賃賃可能面積に対する第11期及び第12期中のそれぞれの事象の対象面積の比率を表しています。

# 既存保有物件の賃料増減額の推移

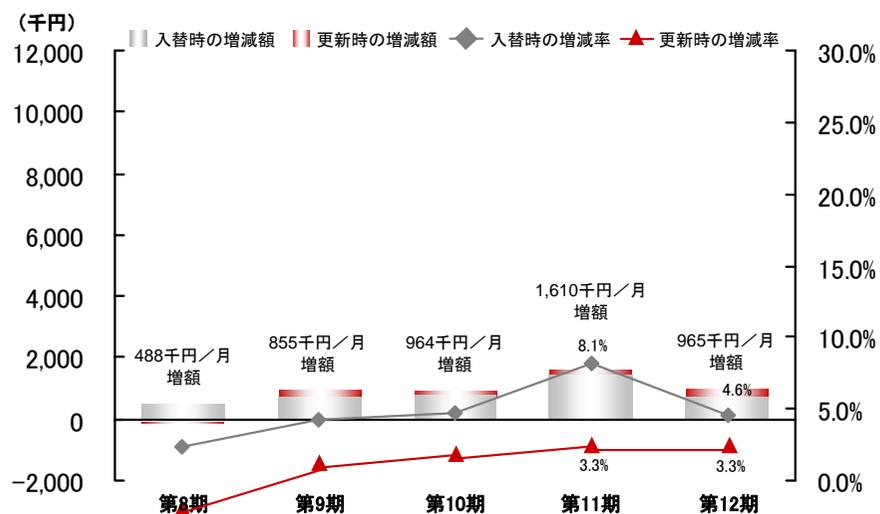
## オフィスの賃料増減額(注)の推移



## ポートフォリオの賃料増減額の推移



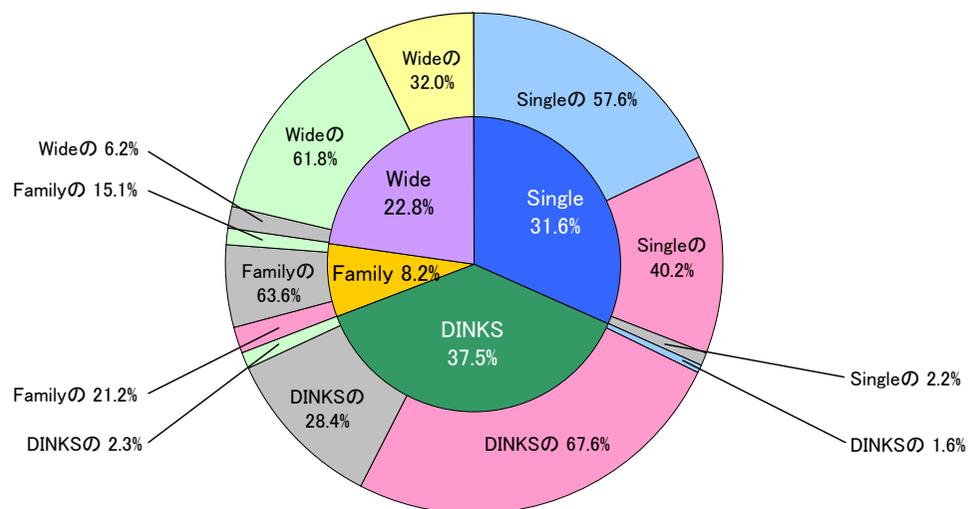
## レジデンスの賃料増減額の推移



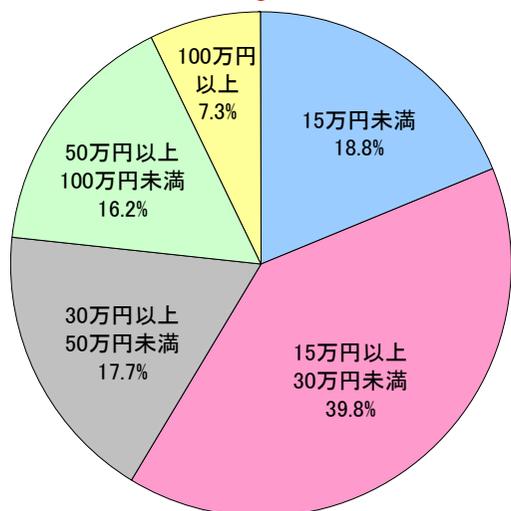
(注) 賃料増減額とは各決算期の期初時点で保有している物件の期初と期末時点の賃料収入(共益費を含む)の差額を表しています。また、増減率は各決算期のテナント入替時と契約更新時の更改率を表しています。

# レジデンスポートフォリオの特性分析

## レジデンスタイプ別賃料分布



月額賃料を集計



## レジデンスタイプ別の平均値

<タイプ別>

タイプ	戸数	平均面積 (㎡/坪)	平均月額賃料 (円/戸)	平均坪単価賃料 (円/坪)
Single	1,148	31.44(9.51)	138,775	14,594
DINKS	727	60.30(18.24)	259,851	14,245
Family	118	84.51(25.56)	349,170	13,659
Wide	148	152.38(46.09)	776,197	16,839

<賃料帯別>

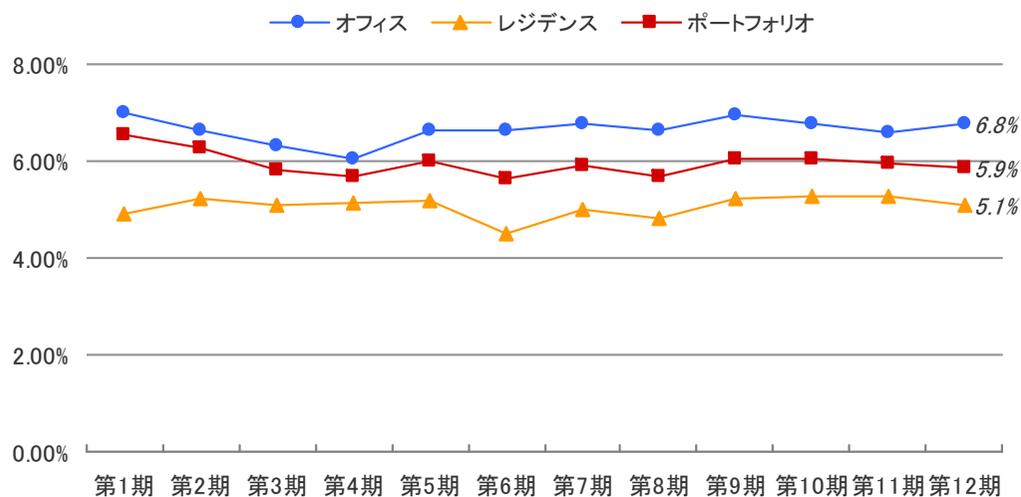
賃料帯	戸数	平均面積 (㎡/坪)	平均月額賃料 (円/戸)	平均坪単価賃料 (円/坪)
15万円未満	791	27.84(8.42)	119,840	14,230
15万円以上30万円未満	953	50.01(15.12)	210,426	13,909
30万円以上50万円未満	245	81.25(24.57)	369,866	15,048
50万円以上100万円未満	122	133.26(40.31)	668,514	16,584
100万円以上	30	220.18(66.60)	1,226,673	18,417

## ポートフォリオの特徴とマーケットの動向

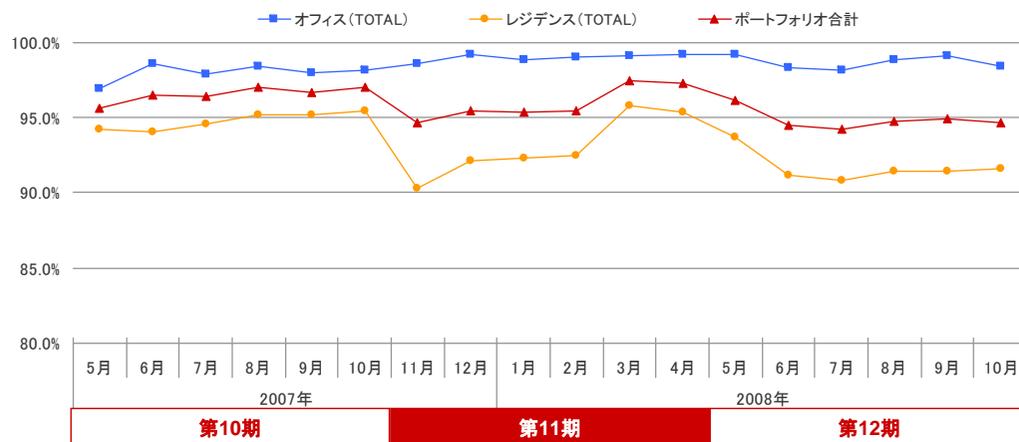
- ポートフォリオの特徴
  - ・ プレミア投資法人が保有するレジデンスの約70%がSingleとDINKSタイプにより構成されている。
  - ・ 保有するレジデンスの賃料構成は30万円未満までで約60%を占める。
    - 主に持家購入前の世代をテナントターゲットとしたポートフォリオ
  - ・ Wideタイプは外国人ファミリーをターゲットとしており、メインスポンサーのKENコーポレーションが最も強みを発揮する分野。
- 昨今の賃貸住宅マーケットの動向
  - ・ 国際的な金融機関破綻によるWideタイプ、Singleタイプへの影響は第12期は軽微。
  - ・ 夏休みを挟みテナント需要が比較的停滞する時期ではあるが、月額25～35万円の賃料帯がやや苦戦。
  - ・ 今後は実体経済の悪化も含めた解雇やバジェットの低下による影響が予想される。

# 内部成長の各種データ

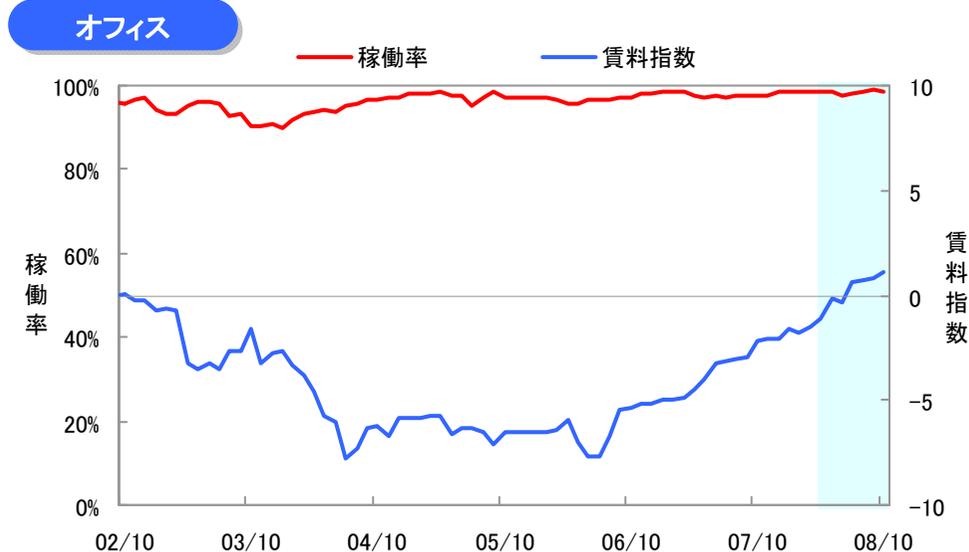
NOI利回りの推移(注1)



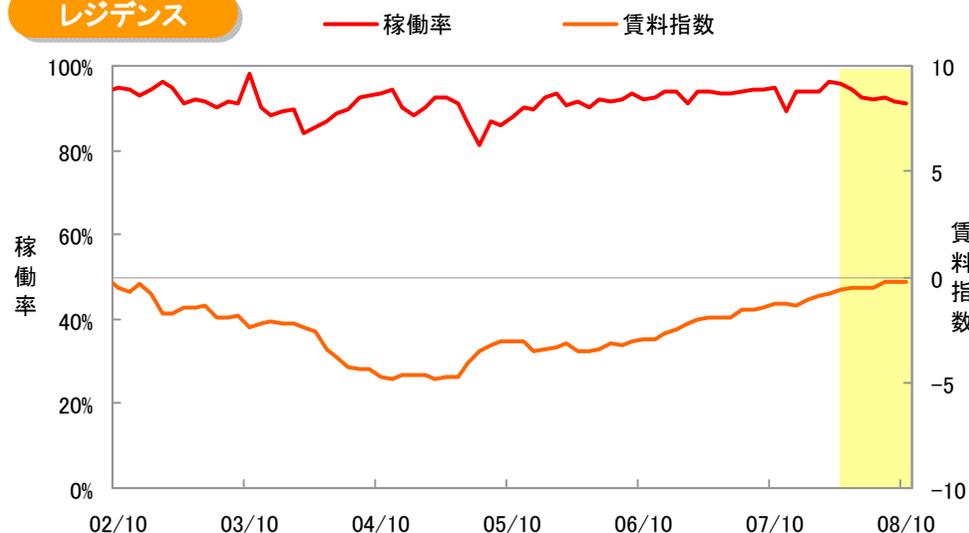
稼働率の推移



テナントの成約賃料水準の動向(注2)



レジデンス

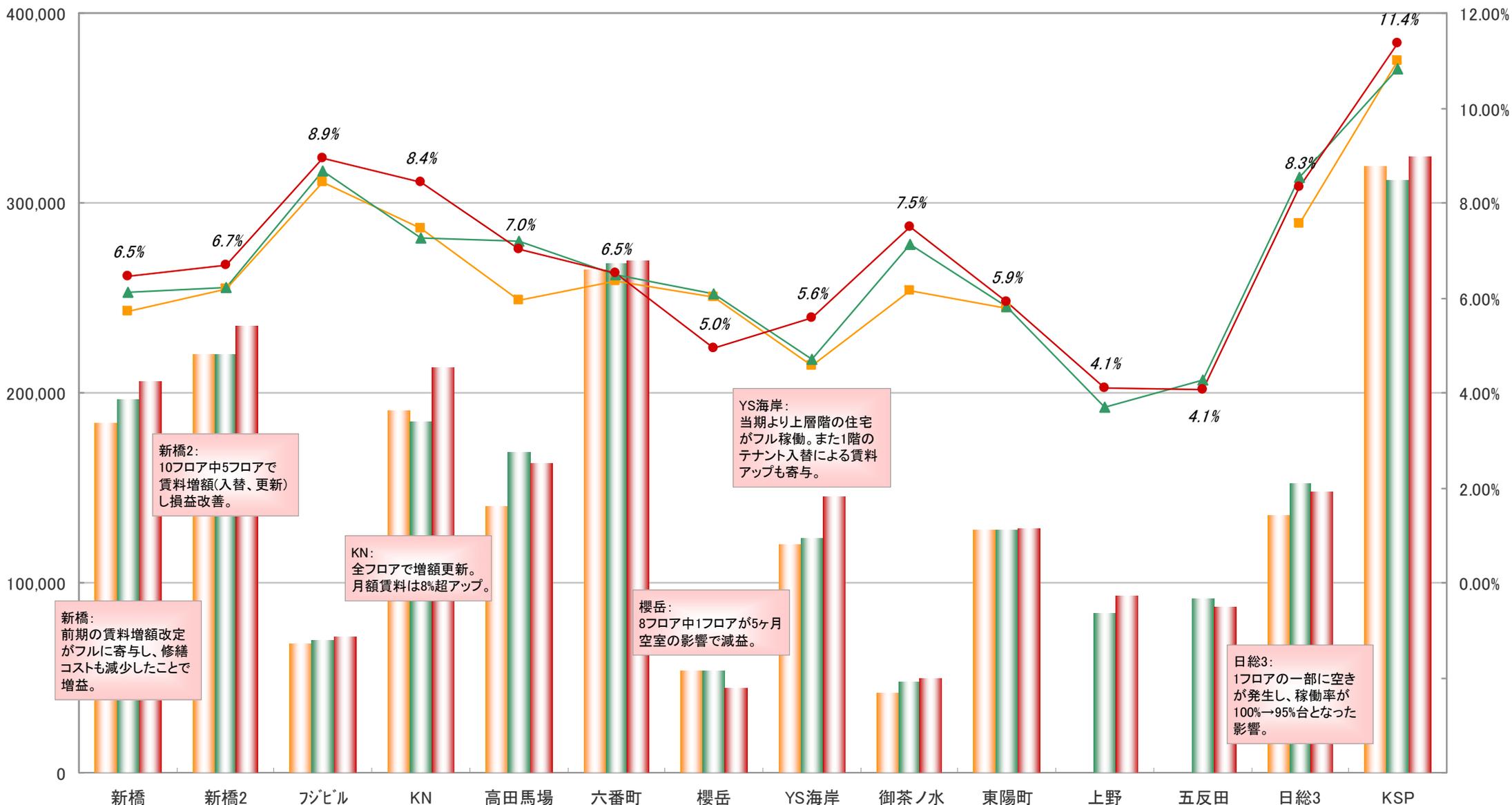


(注1) 当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)を各期末の物件の簿価の合計で除して算出しています。

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

# 物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)

(注) 第10期修正NOI 第11期修正NOI 第12期修正NOI 第10期NOI利回り 第11期NOI利回り 第12期NOI利回り

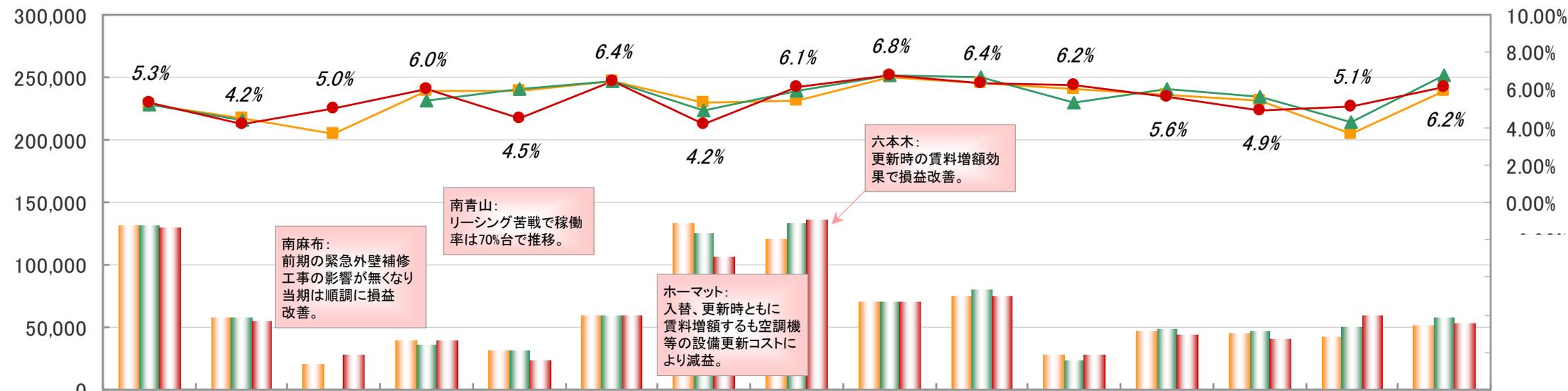


(注) 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。また、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.34~P.36をご参照下さい。なお、NARA BUILDING IIについては平成20年1月31日付で売却譲渡したため本ページから記載を除外しています。

# 物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)

(注)

■ 第10期修正NOI 
 ■ 第11期修正NOI 
 ■ 第12期修正NOI 
 ■ 第10期NOI利回り 
 ▲ 第11期NOI利回り 
 ● 第12期NOI利回り

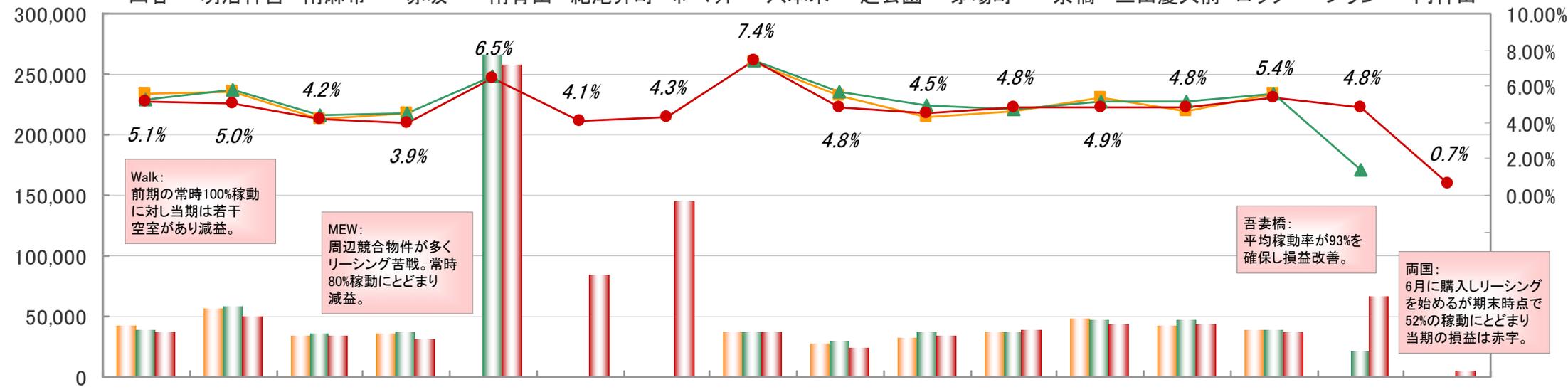


南麻布:  
前期の緊急外壁補修  
工事の影響が無くなり  
当期は順調に損益  
改善。

南青山:  
リーシング苦戦で稼働  
率は70%台で推移。

ホームット:  
入替、更新時ともに  
賃料増額するも空調機  
等の設備更新コスト  
により減益。

六本木:  
更新時の賃料増額効  
果で損益改善。



Walk:  
前期の常時100%稼働  
に対し当期は若干  
空室があり減益。

MEW:  
周辺競合物件が多く  
リーシング苦戦。常時  
80%稼働にとどまり  
減益。

吾妻橋:  
平均稼働率が93%を  
確保し損益改善。

両国:  
6月に購入しリーシング  
を始めるが期末時点で  
52%の稼働にとどまり  
当期の損益は赤字。

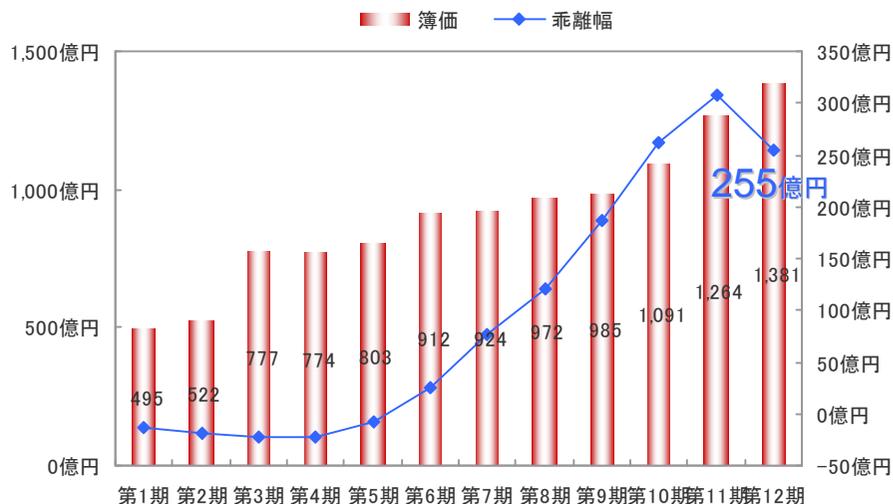
(注) 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています(詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.37~P.43をご参照下さい)。また、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは期末帳簿価額に差入保証金(326,509,656円)を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。なお、サンバレス南麻布の第11期修正NOIは、多額の外壁タイル補修工事費用によるマイナスにより参考にならないため記載していません。従ってNOI利回りも「0.0%」の記載となっています。

# 財務狀況



# 財務バランスの概要

## 簿価と期末算定価格との乖離幅の推移



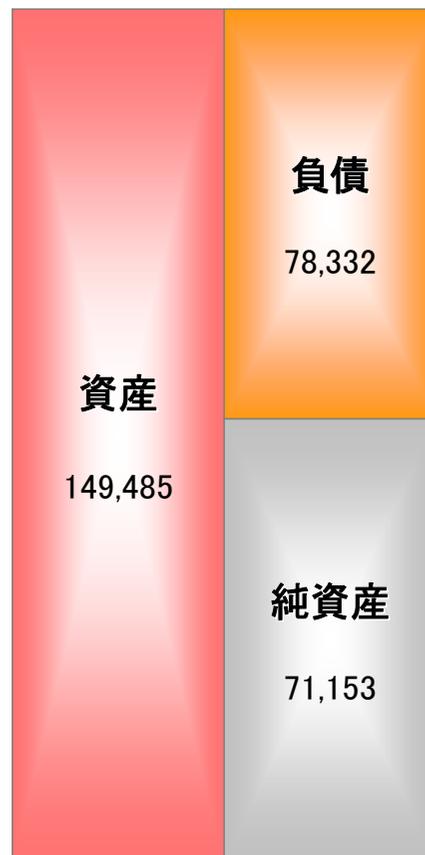
科目	第12期末	第11期末	増減
現預金	10,690	11,058	-367
信託不動産	136,321	124,644	11,677
繰延資産	19	24	-4
その他	2,455	2,434	18
<b>資産合計</b>	<b>149,485</b>	<b>138,160</b>	<b>11,324</b>

**期末算定価格 163,640百万円**

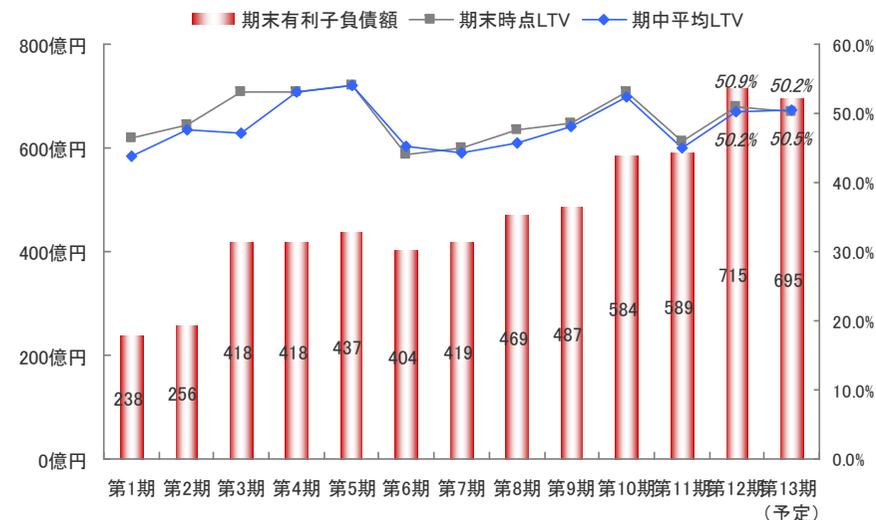
**減損会計対象 該当なし**

## 第12期末(2008/10/31)

(単位: 百万円)



## 有利子負債比率の推移



科目	第12期末	第11期末	増減
借入金	46,500	33,900	12,600
投資法人債	25,000	25,000	0
預り敷金保証金	5,163	5,069	94
その他	1,669	1,503	165
<b>負債合計</b>	<b>78,332</b>	<b>65,472</b>	<b>12,859</b>

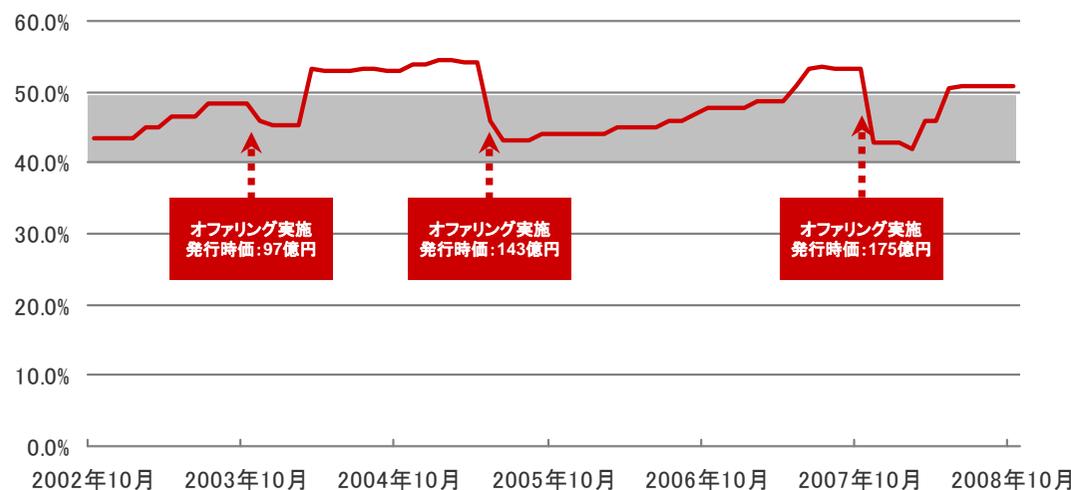
科目	第12期末	第11期末	増減
出資総額	68,945	68,945	0
剰余金	2,208	3,743	-1,535
<b>純資産合計</b>	<b>71,153</b>	<b>72,688</b>	<b>-1,535</b>

# 財務戦略

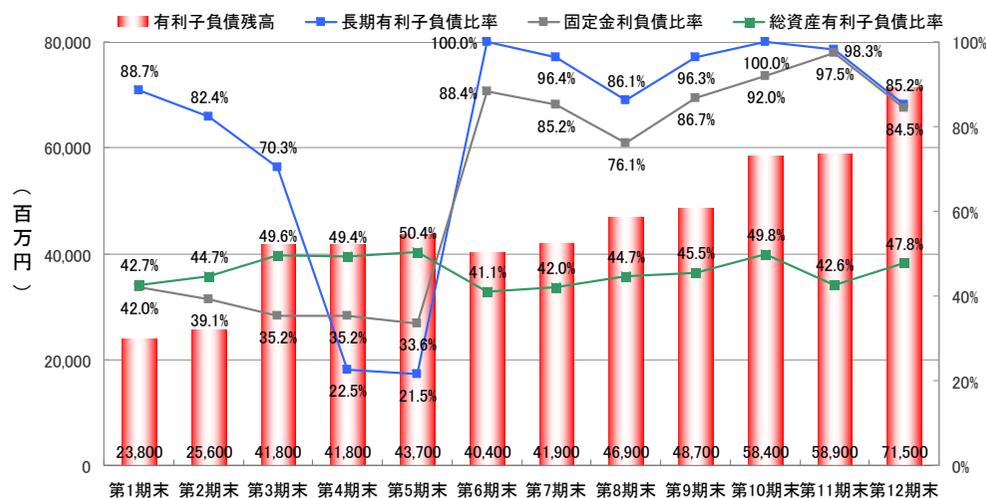
## 財務戦略

- **コストアップにつながるもののリファイナンス時の長期・固定化の追及**
  - 返済期限の分散化
  - ① 長期借入 ② 固定金利借入 の優先順位で長期有利子負債比率及び固定金利負債比率ともに80%をターゲット
- **投資法人債の償還時期を意識し手元流動性を高める運営**
- **既存投資主の投資価値の希薄化の回避**

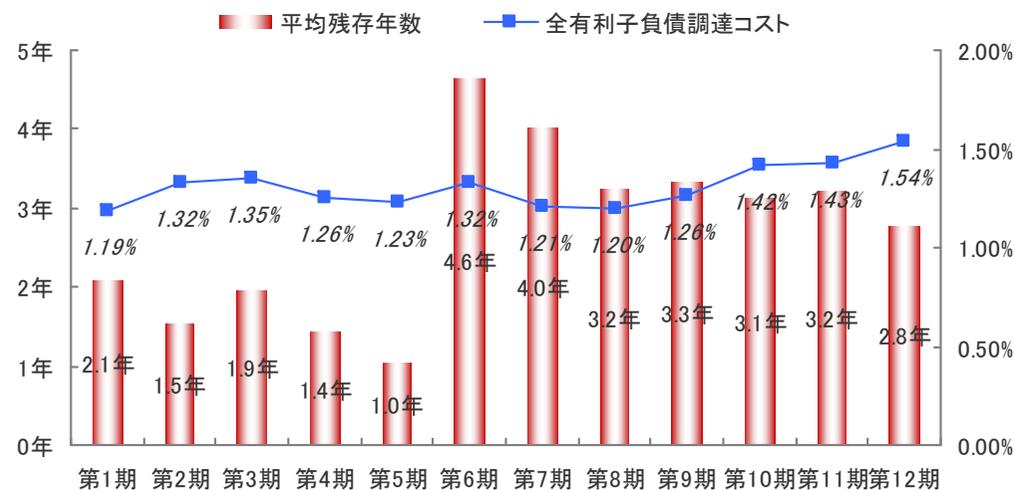
## エクイティファイナンスによるLTVコントロール



## 負債調達のバランス



## 平均金利・残存年数の推移



# 有利子負債の状況

## 有利子負債の状況

### <借入金>

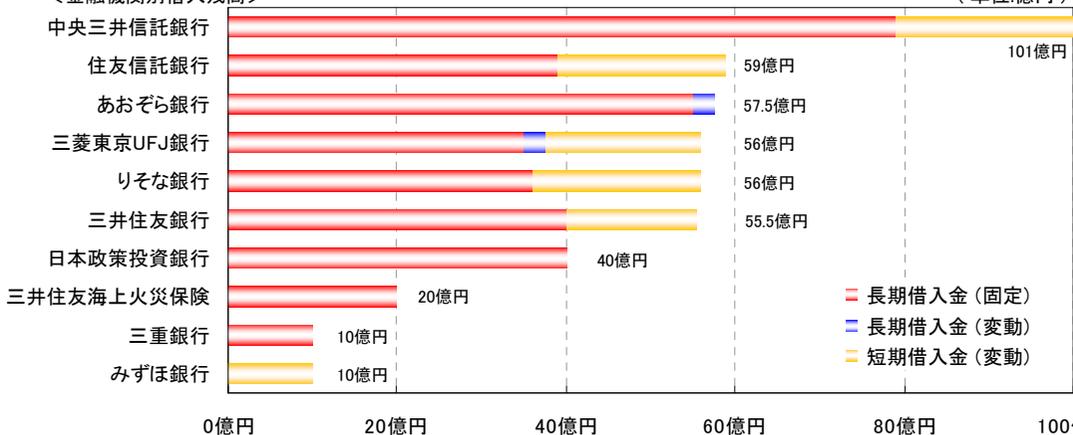
No.	借入先	借入日	返済日	借入残高	固定・変動	期中平均金利
①	中央三井信託銀行 他	2003/11/18	2008/11/18	500	固定	1.78125%
	三菱東京UFJ銀行 他			500	変動	1.79755% (3T+0.95%)
	小計			1,000		
②	みずほ銀行	2008/3/27	2009/3/27	1,000	変動	1.29877% (3T+0.45%)
③	中央三井信託銀行 他	2008/5/22	2009/5/22	8,050	変動	1.45627% (3T+0.60%)
④	三井住友銀行	2008/6/30	2009/6/30	1,550	変動	1.41805% (3T+0.60%)
⑤	住友信託銀行 他	2008/9/9	2010/3/9	600	固定	1.61875%
⑥	中央三井信託銀行 他	2007/7/31	2011/7/29	10,500	固定	1.89375%
⑦	三井住友銀行 他	2007/2/28	2012/2/29	3,650	固定	1.82505%
⑧	あおぞら銀行 他	2008/9/9	2012/3/9	5,400	固定	1.91375%
⑨	りそな銀行 他	2007/2/28	2013/2/28	2,850	固定	2.08000%
⑩	中央三井信託銀行 他	2008/3/27	2013/3/27	7,900	固定	1.60500%
⑪	日本政策投資銀行	2008/5/22	2013/5/22	3,000	固定	2.08125%
⑫	日本政策投資銀行	2007/7/31	2013/7/31	1,000	固定	2.23875%
合計				46,500		

### <投資法人債>

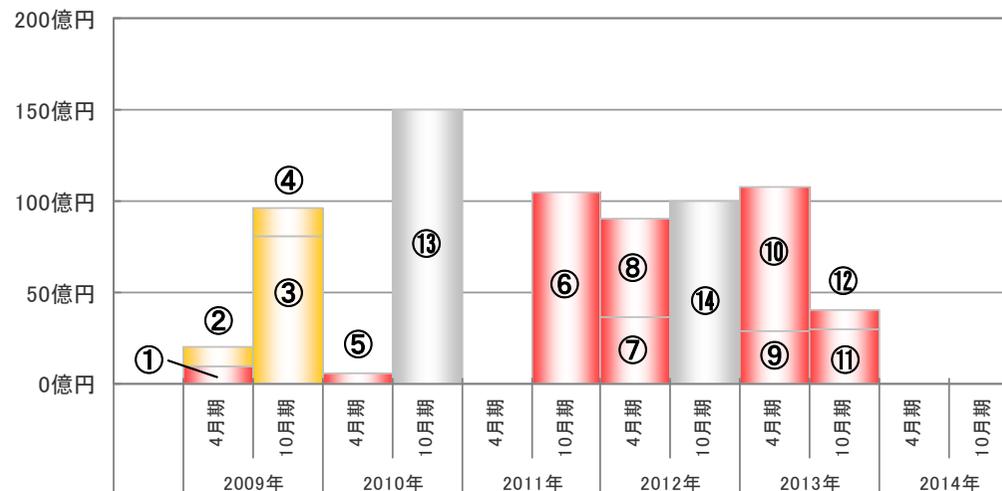
No.	銘柄	発行日	償還期限	発行残高	固定・変動	発行金利
⑬	第1回無担保投資法人債	2005/9/8	2010/9/8	15,000	固定	0.94%
⑭	第2回無担保投資法人債	2005/9/8	2012/9/8	10,000	固定	1.41%
合計				25,000		

### <金融機関別借入残高>

(単位:億円)



## 返済期限の分散状況



## 金利水準の動向



# APPENDIX



# 第12期 比較貸借対照表

(単位:千円)

科 目	当期(第12期) 平成20年10月31日		前期(第11期) 平成20年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
<b>流動資産</b>	10,899,602	7.3%	11,311,323	8.2%	-411,721
現金及び預金	2,025,377	1.4%	2,777,374	2.0%	-751,996
信託現金及び信託預金	8,665,388	5.8%	8,280,998	6.0%	384,389
その他の流動資産	208,837	0.1%	252,950	0.2%	-44,113
営業未収入金	62,417	0.0%	55,329	0.0%	7,088
前払費用	91,667	0.1%	74,767	0.1%	16,900
未収消費税等	52,700	0.0%	114,874	0.1%	-62,173
繰延税金資産	1,177	0.0%	1,940	0.0%	-762
前払金	—	—	5,856	0.0%	-5,856
その他	872	0.0%	182	0.0%	689
<b>固定資産</b>	138,566,073	92.7%	126,825,096	91.8%	11,740,976
<b>有形固定資産</b>	136,321,376	91.2%	124,644,309	90.2%	11,677,067
工具、器具及び備品	145	0.0%	145	0.0%	0
減価償却累計額	-145	0.0%	-145	0.0%	0
信託不動産	136,321,376	91.2%	124,644,309	90.2%	11,677,067
建物等	53,417,427	35.7%	49,148,642	35.6%	4,268,784
信託建物(付属設備含)	59,415,881	39.7%	54,390,446	39.4%	5,025,435
信託構築物	1,167,605	0.8%	1,028,032	0.7%	139,572
信託工具、器具及び備品	145,214	0.1%	127,220	0.1%	17,993
減価償却累計額	-7,311,273	-4.9%	-6,397,057	-4.6%	-914,216
土地	82,903,948	55.5%	75,495,666	54.6%	7,408,282
無形固定資産	1,779,662	1.2%	1,780,137	1.3%	-475
その他の無形固定資産	469	0.0%	921	0.0%	-452
信託借地権	1,777,602	1.2%	1,777,602	1.3%	0
信託その他の無形固定資産	1,590	0.0%	1,613	0.0%	-23
投資その他の資産	465,034	0.3%	400,650	0.3%	64,384
敷金及び保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	0
信託差入敷金及び保証金	326,509	0.2%	326,509	0.2%	0
長期前払費用	128,524	0.1%	64,140	0.1%	64,384
<b>繰延資産</b>	19,437	0.0%	24,296	0.0%	-4,859
投資法人債発行費	—	—	—	—	—
投資口交付費	19,437	0.0%	24,296	0.0%	-4,859
<b>資産の部合計</b>	149,485,112	100.0%	138,160,716	100.0%	11,324,395

科 目	当期(第12期) 平成20年10月31日		前期(第11期) 平成20年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
<b>流動負債</b>	13,268,326	8.9%	9,503,461	6.9%	3,764,865
営業未払金	558,446	0.4%	457,670	0.3%	100,776
未払費用	179,673	0.1%	124,234	0.1%	55,438
短期借入金	10,600,000	7.1%	1,000,000	0.7%	9,600,000
1年内返済予定長期借入金	1,000,000	0.7%	7,000,000	5.1%	-6,000,000
前受金	852,231	0.6%	863,074	0.6%	-10,842
その他の流動負債	77,975	0.1%	58,481	0.0%	19,493
未払法人税等	82	0.0%	203	0.0%	-120
未払事業所税	2,995	0.0%	4,728	0.0%	-1,733
預り金	55,173	0.0%	40,262	0.0%	14,910
未払分配金	19,722	0.0%	13,286	0.0%	6,436
<b>固定負債</b>	65,063,774	43.5%	55,969,134	40.5%	9,094,640
信託預り敷金保証金	5,163,774	3.5%	5,069,134	3.7%	94,640
投資法人債	25,000,000	16.7%	25,000,000	18.1%	0
長期借入金	34,900,000	23.4%	25,900,000	18.7%	9,000,000
<b>負債の部合計</b>	78,332,101	52.4%	65,472,595	47.4%	12,859,506
<b>投資主資本</b>	71,153,011	47.6%	72,688,121	52.6%	-1,535,110
出資総額	68,945,312	46.1%	68,945,312	49.9%	0
剰余金	2,207,699	1.5%	3,742,809	2.7%	-1,535,110
当期未処分利益又は当期未処分損失	2,207,699	1.5%	3,742,809	2.7%	-1,535,110
<b>純資産の部合計</b>	71,153,011	47.6%	72,688,121	52.6%	-1,535,110
<b>負債・純資産の部合計</b>	149,485,112	100.0%	138,160,716	100.0%	11,324,395

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

# 第12期 比較損益計算書 / 金銭の分配に関する計算書

**比較損益計算書**

(単位:千円)

科目	当期(第12期) 2008/5/1~2008/10/31		前期(第11期) 2007/11/1~2008/4/30		増減
	金額	比率	金額	比率	金額
<b>貸貸事業収入</b>	4,920,670	89.3%	4,404,637	89.5%	516,032
賃料	4,348,732	78.9%	3,865,462	78.6%	483,269
共益費	571,938	10.4%	539,175	11.0%	32,763
その他の貸貸事業収入	588,293	10.7%	514,018	10.5%	74,275
駐車場使用料	135,169	2.5%	122,360	2.5%	12,809
施設使用料	31,603	0.6%	29,629	0.6%	1,973
付帯収益	292,395	5.3%	235,071	4.8%	57,323
解約違約金	32,995	0.6%	31,742	0.6%	1,253
その他雑収入	96,130	1.7%	95,214	1.9%	915
<b>貸貸事業収入合計</b>	<b>5,508,964</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,918,656</b>	<b>100.0%</b>	<b>590,308</b>
<b>営業事業費用</b>					
公租公課	249,400	4.5%	218,986	4.5%	30,413
諸経費	1,173,424	21.3%	1,066,383	21.7%	107,040
外注委託費	575,414	10.4%	528,260	10.7%	47,153
水道光熱費	290,604	5.3%	230,694	4.7%	59,910
損害保険料	15,274	0.3%	14,151	0.3%	1,123
修繕費	141,581	2.6%	177,945	3.6%	-36,364
信託報酬	54,294	1.0%	50,037	1.0%	4,256
その他貸貸事業費用	96,254	1.7%	65,294	1.3%	30,960
減価償却費	914,239	16.6%	824,716	16.8%	89,522
<b>貸貸事業費用合計</b>	<b>2,337,063</b>	<b>42.4%</b>	<b>2,110,087</b>	<b>42.9%</b>	<b>226,976</b>
<b>貸貸事業損益</b>	<b>3,171,900</b>	<b>57.6%</b>	<b>2,808,569</b>	<b>57.1%</b>	<b>363,331</b>
減価償却費控除前利益(NOI)	4,086,140	74.2%	3,633,286	73.9%	452,853
不動産等売却益	—	—	1,845,930	37.5%	-1,845,930
資産運用報酬	226,617	4.1%	258,190	5.2%	-31,572
役員報酬	9,000	0.2%	9,000	0.2%	0
資産保管委託手数料	13,814	0.3%	12,000	0.2%	1,814
一般事務委託手数料	71,002	1.3%	70,317	1.4%	684
会計監査人報酬	7,750	0.1%	7,000	0.1%	750
その他の費用	98,554	1.8%	112,557	2.3%	-14,003
<b>営業利益</b>	<b>2,745,161</b>	<b>49.8%</b>	<b>4,185,434</b>	<b>85.1%</b>	<b>-1,440,272</b>
営業外収益	11,697	0.2%	11,078	0.2%	619
営業外費用	547,804	9.9%	452,757	9.2%	95,047
支払利息	399,907	7.3%	265,627	5.4%	134,279
投資法人債利息	141,673	2.6%	140,553	2.9%	1,119
投資法人債発行費償却	—	—	23,637	0.5%	-23,637
投資口公開関連費用	—	—	16,325	0.3%	-16,325
投資口交付費償却	4,859	0.1%	4,859	0.1%	0
その他営業外費用	1,365	0.0%	1,754	0.0%	-388
<b>経常利益</b>	<b>2,209,054</b>	<b>40.1%</b>	<b>3,743,755</b>	<b>76.1%</b>	<b>-1,534,700</b>
税引前当期純利益	2,209,054	40.1%	3,743,755	76.1%	-1,534,700
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	1,956	0.0%	-1,351
法人税等調整額	762	0.0%	-957	0.0%	1,719
<b>当期純利益</b>	<b>2,207,687</b>	<b>40.1%</b>	<b>3,742,755</b>	<b>76.1%</b>	<b>-1,535,068</b>

**金銭の分配に関する計算書**

科目	当期(第12期) 2008/5/1~2008/10/31	前期(第11期) 2007/11/1~2008/4/30
当期未処分利益又は当期未処分損失	2,207,699,347円	3,742,809,418円
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,207,651,400円 16,801円	3,742,797,600円 28,484円
次期繰越利益	47,947円	11,818円

**【貸貸事業収支】**

	既存オフィス (14物件)	既存保有レジデンス (28物件)	新規取得レジデンス (3物件)
対前期	230百万円増収 174百万円増益	75百万円増収 41百万円増益	285百万円増収 148百万円増益
対期初予想	38百万円増収 27百万円増益	2百万円増収 11百万円減益	8百万円減収 10百万円減益

**【貸貸事業費用】**

■ 修繕工事支出 : 288百万円

修繕費 <141百万円>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホームマツウッドビル 外壁修繕工事</li> <li>高田馬場センタービル 屋上塗装工事</li> <li>五反田NTビル 7・8階空調更新工事 他</li> </ul>	170万円 130万円 50万円
資本的支出 <146百万円>	<ul style="list-style-type: none"> <li>櫻岳ビル 空調更新工事</li> <li>五反田NTビル 空調更新、OAフロア、トイレ改修工事</li> <li>上野THビル 空調機増設工事</li> <li>ランディック第2新橋ビル 1階店舗空調設備更新工事</li> <li>ホームマツウッドビル 専有部分空調機更新工事 他</li> </ul>	270万円 270万円 160万円 80万円 60万円

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

# 第13期 予想損益計算書

(単位:百万円) &lt;第13期の予想の前提条件&gt;

科目	第13期予想 2008/11/1~2009/4/30				第12期実績 2008/5/1~2008/10/31			
	オフィス	レジデンス	① 合計	①-②	オフィス	レジデンス	② 合計	
営業損益	賃貸事業収入	2,651	2,340	4,992	71	2,642	2,277	4,920
	賃料	2,103	2,315	4,419	70	2,092	2,255	4,348
	共益費	548	24	572	0	550	21	571
	その他の賃貸事業収入	338	147	485	-103	420	167	588
	駐車場使用料	76	59	135	0	75	59	135
	施設使用料	25	4	29	-1	27	4	31
	付帯収益	234	9	244	-48	280	12	292
	解約違約金	—	—	—	-32	18	14	32
	その他雑収入	1	74	75	-20	18	77	96
	賃貸事業収入合計	2,989	2,487	5,477	-31	3,063	2,445	5,508
公租公課	178	71	250	0	178	70	249	
諸経費	643	495	1,139	-34	689	484	1,173	
外注委託費	301	269	571	-4	309	266	575	
水道光熱費	230	37	268	-22	251	39	290	
損害保険料	6	7	14	0	7	8	15	
修繕費	51	76	127	-13	71	70	141	
信託報酬	27	28	55	1	27	26	54	
その他賃貸事業費用	26	75	102	5	22	73	96	
減価償却費	357	550	908	-5	376	538	914	
賃貸事業費用合計	1,180	1,117	2,297	-39	1,243	1,093	2,337	
賃貸事業損益	1,809	1,369	3,179	7	1,819	1,352	3,171	
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,167	1,919	4,087	1	2,195	1,890	4,086	
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—	—	
資産運用報酬			224	-1			226	
役員報酬			9	0			9	
資産保管委託手数料			13	0			13	
一般事務委託手数料			71	0			71	
会計監査人報酬			8	0			7	
その他の費用			115	17			98	
営業利益			2,735	-9			2,745	
営業外収益			8	-3			11	
営業外費用			574	26			547	
支払利息			429	29			399	
投資法人債利息			139	-1			141	
投資法人債発行費償却			—	—			—	
投資口公開関連費用			—	—			—	
投資口交付費償却			4	0			4	
その他営業外費用			0	0			1	
経常利益			2,169	-39			2,209	
税引前当期純利益			2,169	-39			2,209	
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			2,168	-39			2,207	

**■ 運用資産**

第12期末時点で保有している45物件の保有を前提としています(現在、新たな物件の取得や保有物件の売却を計画していません)。

**■ 発行済投資口数**

第12期末の発行済投資口数131,400口を前提としています。

**■ 有利子負債**

第12期末の有利子負債残高715億円(借入金残高:465億円と投資法人債残高:250億円)から、2008年11月18日に借入期限の到来により返済した10億円と、2009年3月27日の借入期限到来時に返済予定の10億円の合計20億円が減額となる予定です。(期末予定残高:695億円)

**■ 稼働率**

オフィス:98.0%、レジデンス:93.3%、ポートフォリオ全体で95.4%を見込んでいます。

**■ 公租公課**

第13期より新たに費用化する物件はありません。

**■ 減価償却費**

第13期の減価償却費は908百万円を予定しています。

\* 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

## キャッシュフロー計算書の推移

(単位:百万円)

項目	当期(第12期) 2008/5/1~2008/10/3	第11期 2007/11/1~2008/4/30	第10期 2007/5/1~2007/10/3	第9期 2006/11/1~2007/4/30	第8期 2006/5/1~2006/10/3	第7期 2005/11/1~2006/4/30	第6期 2005/5/1~2005/10/31	第5期 2004/11/1~2005/4/30	第4期 2004/5/1~2004/10/31	第3期 2003/11/1~2004/4/30	第2期 2003/5/1~2003/10/31	第1期 2002/5/2~2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー												
税引前当期純利益	2,209	3,743	1,807	1,655	1,531	1,452	1,483	1,230	1,200	969	886	1,184
減価償却費	914	825	719	658	689	660	640	578	555	512	387	470
投資法人債発行費償却額	—	23	23	23	23	23	23	—	—	—	—	—
投資口交付費償却	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
受取利息	△ 10	△ 8	△ 7	△ 3	0	0	0	△ 0	△ 0	△ 0	△ 0	△ 0
未払分配金戻入	0	△ 1	△ 1	△ 1	—	—	—	—	—	—	—	—
支払利息	541	406	405	299	263	243	241	266	265	220	166	163
信託有形固定資産除却損	—	—	0	0	0	4	0	6	5	—	—	—
営業未収金の増減額(△は減少)	△ 6	0	△ 7	△ 5	1	0	△ 1	13	△ 2	1	△ 16	△ 38
未収消費税等の増減額(△は減少)	62	1	△ 115	64	△ 63	79	△ 57	△ 22	293	—	845	△ 845
創業費の増減額(△は減少)	—	—	—	6	6	6	6	6	6	6	6	△ 48
営業未払金の増減額(△は減少)	93	134	△ 30	15	7	△ 31	14	2	19	12	△ 18	190
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	—	△ 46	46	△ 71	71	—	△ 72	72	△ 329	36	—
前受金の増減額(△は減少)	△ 10	161	10	38	3	36	△ 18	107	2	207	△ 2	315
長期前払費用の支払額	—	—	—	—	—	—	△ 30	—	—	—	—	—
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,366	—	—	—	—	531	—	—	—	—	—
その他	29	14	70	△ 58	14	△ 65	90	△ 46	△ 13	△ 66	△ 38	5
小計	3,827	6,672	2,829	2,740	2,405	2,481	2,925	2,071	2,405	1,533	2,251	1,398
利息の受取額	10	8	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	△ 584	△ 396	△ 396	△ 289	△ 245	△ 233	△ 249	△ 260	△ 207	△ 168	△ 134	△ 188
法人税等の支払額	△ 2	△ 0	△ 3	0	△ 1	0	△ 1	△ 0	△ 1	0	△ 2	△ 0
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,250	6,283	2,437	2,453	2,158	2,247	2,674	1,810	2,195	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー												
有形固定資産の取得による支出	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 0	—	—	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,577	△ 17,711	△ 11,275	△ 1,951	△ 5,443	△ 1,856	△ 12,075	△ 3,532	△ 192	△ 26,052	△ 3,121	△ 49,926
無形固定資産の取得による支出	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 3	—	△ 2	△ 4
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 1,777	—	—	—	0	0	—	△ 0	—	—	△ 0
信託差入敷金保証金の支出	—	△ 326	—	—	—	—	—	—	0	0	—	△ 10
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	396	713	695	224	215	165	453	200	△ 309	1,234	144	2,827
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 302	△ 236	△ 166	△ 163	△ 148	△ 177	△ 212	△ 140	234	△ 279	△ 193	△ 14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,482	△ 19,338	△ 10,746	△ 1,890	△ 5,375	△ 1,868	△ 11,834	△ 3,473	△ 271	△ 25,097	△ 3,171	△ 47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー												
短期借入れによる収入	9,600	1,000	10,600	1,800	5,000	1,850	—	14,300	300	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	—	—	△ 12,400	△ 6,500	—	△ 350	△ 14,300	△ 12,400	△ 300	△ 4,500	—	—
長期借入れによる収入	9,000	7,900	11,500	6,500	—	—	6,000	—	—	9,400	—	21,100
長期借入金の返済による支出	△ 6,000	△ 8,400	—	—	—	—	△ 20,000	—	—	△ 1,100	—	—
投資口の発行による収入	—	17,510	—	—	—	—	14,381	—	—	9,666	—	27,387
投資口交付費の支出	—	△ 29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資法人債の発行による収入	—	—	—	—	—	—	25,000	—	—	—	—	—
投資法人債発行費の支出	—	—	—	—	—	0	△ 140	—	—	—	—	—
分配金の支払額	△ 3,735	△ 1,804	△ 1,654	△ 1,528	△ 1,450	△ 1,479	△ 1,230	△ 1,197	△ 970	△ 881	△ 1,172	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,864	16,176	8,045	271	3,549	19	9,709	702	△ 970	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 367	3,122	△ 263	834	331	398	550	△ 960	954	1,252	△ 430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269	—
6. 現金及び現金同等物の期末残高	10,690	11,058	7,936	8,199	7,364	7,033	6,634	6,084	7,045	6,091	4,838	5,269

\* 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

# 各種財務指標の推移

項 目	当期(第12期)	第11期	第10期	第9期	第8期	第7期	第6期	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期	
	2008/5/1 ↓ 2008/10/31	2007/11/1 ↓ 2008/4/30	2007/5/1 ↓ 2007/10/31	2006/11/1 ↓ 2007/4/30	2006/5/1 ↓ 2006/10/31	2005/11/1 ↓ 2006/4/30	2005/5/1 ↓ 2005/10/31	2004/11/1 ↓ 2005/4/30	2004/5/1 ↓ 2004/10/31	2003/11/1 ↓ 2004/4/30	2003/5/1 ↓ 2003/10/31	2002/5/2 ↓ 2003/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.5%	2.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%	1.6%	2.1%	
	年換算 (注13)	3.0%	5.9%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	2.8%	3.1%	3.3%	
	自己資本当期利益率 (注2)	3.1%	5.9%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算 (注13)	6.1%	11.9%	6.7%	6.3%	5.7%	5.5%	6.4%	6.5%	6.2%	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率(期末) (注3)	47.6%	52.6%	45.4%	49.6%	50.5%	53.0%	53.9%	44.2%	45.2%	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率(期末) (注4)	47.8%	42.6%	49.8%	45.5%	44.7%	42.0%	41.1%	50.4%	49.4%	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率(期末) (注5)	101.7%	98.6%	99.0%	94.7%	99.9%	95.1%	93.8%	156.4%	150.9%	109.3%	100.2%	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	6.8倍	7.7倍	7.2倍	8.7倍	9.4倍	9.7倍	9.3倍	7.8倍	7.6倍	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期純利益	3,663百万円	3,127百万円	2,930百万円	2,611百万円	2,481百万円	2,354百万円	2,245百万円	2,073百万円	2,019百万円	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息(投資法人債利息含む)	541百万円	406百万円	405百万円	299百万円	263百万円	243百万円	241百万円	266百万円	265百万円	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI (注7)	4,086百万円	3,633百万円	3,294百万円	2,958百万円	2,820百万円	2,695百万円	2,605百万円	2,359百万円	2,285百万円	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り (注8)	5.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%	6.0%	5.9%	6.0%	6.5%	7.2%
	賃貸NCF (注9)	3,939百万円	3,549百万円	3,117百万円	2,847百万円	2,518百万円	2,448百万円	2,250百万円	2,214百万円	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	914百万円	824百万円	718百万円	657百万円	688百万円	659百万円	639百万円	577百万円	554百万円	511百万円	386百万円	469百万円
当期資本的支出額	146百万円	83百万円	177百万円	110百万円	301百万円	247百万円	354百万円	145百万円	192百万円	79百万円	59百万円	58百万円	
年換算NCF利回り (注10)	5.7%	6.0%	5.7%	5.8%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	5.7%	6.3%	7.0%	
FFO (注11)	3,121百万円	4,567百万円	2,524百万円	2,312百万円	2,217百万円	2,110百万円	2,121百万円	1,807百万円	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)	45	42	39	36	35	32	31	25	23	23	15	13
	テナント数(期末)	2,288	2,132	1,170	1,079	995	869	810	662	587	491	330	282
	総賃貸可能面積(期末)	165,493.75㎡	152,899.14㎡	132,816.24㎡	121,060.99㎡	118,802.27㎡	113,441.78㎡	111,759.95㎡	99,534.09㎡	96,057.76㎡	96,057.76㎡	67,803.99㎡	64,900.91㎡
	稼働率												
	期中平均	94.9%	96.0%	96.5%	96.1%	94.9%	94.9%	93.1%	95.3%	94.1%	90.9%	93.9%	94.8%
	期末時点	94.7%	97.3%	97.0%	96.1%	95.1%	94.2%	93.7%	96.6%	95.9%	91.4%	92.1%	94.6%
	開示評価額(鑑定価格)	163,640百万円	157,210百万円	137,830百万円	119,400百万円	111,420百万円	102,026百万円	95,528百万円	81,151百万円	76,724百万円	75,490百万円	50,230百万円	48,040百万円
	発行済投資口数(期末)	131,400口	131,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	101,400口	79,400口	79,400口	79,400口	59,400口	59,400口
	出資総額(期末)	68,945百万円	68,945百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	51,434百万円	37,053百万円	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)	71,153百万円	72,688百万円	53,240百万円	53,089百万円	52,964百万円	52,886百万円	52,916百万円	38,283百万円	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)	541,499円	553,182円	525,057円	523,565円	522,333円	521,558円	521,861円	482,162円	481,777円	478,874円	475,973円	480,974円	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末固定資産 / (期末固定負債 + 期末純資産額)

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く) / 支払利息

(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(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) 当期純利益 + 当期減価償却費

(注12) 期末純資産額 / 期末発行済投資口数

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

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

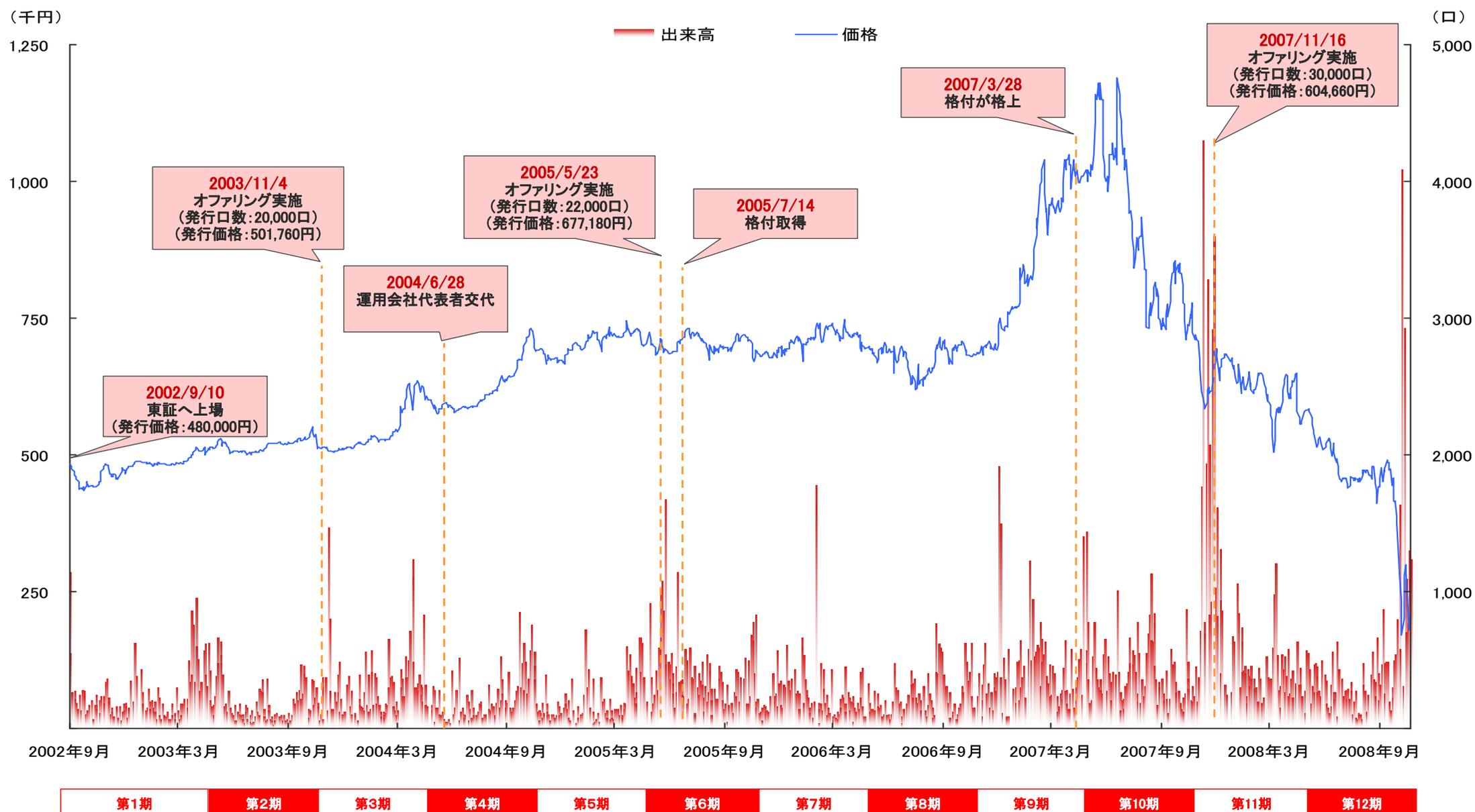
# 期末算定価格の推移

(単位:百万円)

タイプ	エリア	物件名	第1期末 算定価格	第2期末 算定価格	第3期末 算定価格	第4期末 算定価格	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格	第8期末 算定価格	第9期末 算定価格	第10期末 算定価格	第11期末		第12期末								
													算定価格 ①	直接還元法 利回り	算定価格 ②	比率	増減 (②-①)	直接還元法 利回り	DCF法		簿価 ③	②-③	
																			割引率	最終還元利回り			
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,390	6,230	5,860	5,810	5,830	6,170	6,390	6,890	7,970	8,760	9,090	4.30%	9,100	5.6%	10	4.30%	4.10%	4.50%	6,388	2,712	
		ランディック第2新橋ビル	7,000	6,830	6,850	6,870	6,880	7,290	7,760	8,450	9,320	10,300	10,900	4.40%	11,000	6.7%	100	4.40%	4.20%	4.60%	7,038	3,962	
		フジビル37	1,740	1,750	1,740	1,740	1,780	1,900	2,160	2,520	2,820	3,000	3,080	4.40%	2,780	1.7%	-300	4.80%	4.60%	5.00%	1,591	1,189	
		KN渋谷3	6,040	5,840	5,730	5,830	6,140	6,370	7,400	7,990	8,480	9,070	9,640	4.30%	9,010	5.5%	-630	4.50%	4.30%	4.70%	5,066	3,944	
		高田馬場センタービル	5,100	5,170	5,090	5,110	5,170	5,450	5,660	6,030	6,760	7,200	7,200	4.60%	7,040	4.3%	-160	4.80%	4.60%	5.00%	4,640	2,400	
		六番町ビル			8,450	8,450	8,500	9,010	9,460	9,650	9,860	10,800	10,800	4.50%	10,600	6.5%	-200	4.60%	4.40%	4.80%	8,260	2,340	
		櫻岳ビル					1,840	1,910	1,920	2,030	2,130	2,140	2,140	4.60%	2,100	1.3%	-40	4.70%	4.60%	5.00%	1,800	300	
		YS海岸ビル										5,420	5,810	4.40%	5,810	3.6%	0	4.70%	4.60%	4.80%	5,202	608	
		小計		26,270	25,820	33,720	33,810	34,300	38,030	40,740	43,450	47,220	56,680	58,660	—	57,440	35.1%	-1,220	—	—	—	39,987	17,453
		東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	1,840	1,840	4.90%	1,730	1.1%	-110	5.20%	4.90%	5.40%	1,330	400
	プレミア東陽町ビル											4,990	4,990	4.80%	4,880	3.0%	-110	4.90%	4.60%	5.20%	4,349	531	
	上野THビル												4,380	4.90%	4,220	2.6%	-160	5.00%	4.60%	5.20%	4,564	-344	
	五反田NTビル											4,110	4.80%	4,010	2.5%	-100	4.90%	4.50%	5.10%	4,287	-277		
	小計		1,440	1,440	1,440	1,450	1,430	1,480	1,550	1,600	1,700	6,830	15,320	—	14,840	9.1%	-480	—	—	—	14,531	309	
	周辺都市部	日総第3ビル	3,520	3,500	3,480	3,490	3,780	4,110	4,420	4,910	5,230	5,680	5,720	5.00%	5,310	3.2%	-410	5.30%	5.10%	5.50%	3,549	1,761	
かながわサイエンスパークR&D棟		6,550	6,440	5,970	5,800	6,000	6,380	6,910	7,290	8,020	8,850	9,330	6.20%	8,830	5.4%	-500	6.50%	6.30%	6.70%	5,703	3,127		
小計		10,070	9,940	9,450	9,290	9,780	10,490	11,330	12,200	13,250	14,530	15,050	—	14,140	8.6%	-910	—	—	—	9,253	4,887		
		オフィス合計	37,780	37,200	44,610	44,550	45,510	50,000	53,620	57,250	62,170	78,040	89,030	—	86,420	52.8%	-2,610	—	—	—	63,773	22,647	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,280	5,180	5,220	5,150	5,170	5,210	5,310	5,380	5,510	5,620	5,630	4.70%	5,300	3.2%	-330	5.00%	4.80%	5.20%	4,947	353	
		パークアクシス明治神宮前	2,570	2,570	2,600	2,390	2,380	2,370	2,400	2,430	2,430	2,430	2,430	4.70%	2,350	1.4%	-80	4.80%	4.60%	5.00%	2,585	-235	
		サンパレス南麻布	1,050	1,030	1,000	981	950	968	986	990	1,010	1,050	1,090	4.80%	1,080	0.7%	-10	4.90%	4.70%	5.10%	1,120	-40	
		キャビンアリーナ赤坂	1,360	1,350	1,440	1,500	1,470	1,470	1,570	1,580	1,620	1,660	1,670	4.60%	1,640	1.0%	-30	4.70%	4.50%	4.90%	1,289	351	
		キャビンアリーナ南青山		1,040	1,140	1,160	1,170	1,170	1,220	1,230	1,300	1,300	1,300	4.70%	1,260	0.8%	-40	4.80%	4.60%	5.00%	1,021	239	
		ビュロー紀尾井町		1,860	1,770	1,760	1,750	1,740	1,800	1,790	1,830	1,860	1,910	1,860	6.20%	1,760	1.1%	-150	6.60%	5.20%	5.60%	1,838	-78
		ホームアウトビル			4,960	4,890	4,820	4,850	4,970	5,110	5,160	5,300	5,320	4.60%	5,150	3.1%	-170	4.80%	4.60%	5.00%	5,058	92	
		六本木グリーンテラス			5,030	5,110	5,060	5,070	5,210	5,310	5,570	5,710	5,750	4.60%	5,400	3.3%	-350	4.90%	4.70%	5.10%	4,433	967	
		ビーサイト芝公園			2,030	2,070	2,060	2,060	2,130	2,120	2,120	2,220	2,200	2,220	6.30%	2,200	1.3%	-40	6.40%	5.40%	5.80%	2,058	142
		プレミアステージ日本橋茅場町			2,610	2,540	2,600	2,610	2,690	2,780	2,930	2,960	2,970	4.80%	2,900	1.8%	-70	4.90%	4.70%	5.10%	2,356	544	
		ラング・タワー京橋			1,010	1,000	995	1,010	1,060	1,070	1,120	1,140	1,140	4.80%	1,120	0.7%	-20	4.90%	4.70%	5.10%	909	211	
		プレミアステージ三田慶大前					1,870	1,800	1,870	1,870	1,910	1,930	1,920	4.70%	1,840	1.1%	-80	4.90%	4.80%	5.30%	1,587	253	
		プレミアロッソ					1,710	1,710	1,780	1,810	1,860	1,880	1,880	4.60%	1,800	1.1%	-80	4.80%	4.70%	5.20%	1,658	142	
		プレミアブランド々木公園					2,410	2,500	2,530	2,510	2,470	2,470	2,470	4.70%	2,340	1.4%	-130	4.80%	4.50%	5.00%	2,297	43	
		プレミアステージ内神田					2,110	2,110	2,220	2,210	2,270	2,270	2,270	4.80%	2,230	1.4%	-40	4.90%	4.70%	5.10%	1,695	535	
		プレミアステージ市ヶ谷河田町					1,570	1,610	1,640	1,640	1,640	1,650	1,650	4.80%	1,590	1.0%	-60	4.90%	4.60%	5.10%	1,466	124	
		Walk赤坂					2,090	2,170	2,180	2,190	2,280	2,280	2,280	4.60%	2,190	1.3%	-90	4.80%	4.70%	5.20%	1,966	224	
		プレミアステージ芝公園					1,620	1,620	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	4.60%	1,530	0.9%	-70	4.70%	4.40%	4.90%	1,631	-101	
	MEW					1,520	1,540	1,550	1,570	1,570	1,570	1,570	4.50%	1,370	0.8%	-200	4.80%	4.70%	4.90%	1,581	-211		
	芝浦アイランド エアタワー											8,100	—	—	8,140	5.0%	40	—	4.50%	6.20%	7,637	503	
	ストーリア赤坂														3,890	2.4%	3,890	4.60%	4.40%	4.80%	4,081	-191	
	ルネ新宿御苑タワー														6,020	3.7%	6,020	4.70%	4.50%	4.90%	6,769	-749	
	小計		10,260	13,030	28,810	28,551	31,905	40,218	41,386	45,150	46,120	46,950	55,190	—	63,100	38.6%	7,910	—	—	—	59,994	3,106	
	東京23区	ビーサイト大崎			1,070	1,070	1,060	1,060	1,100	1,100	1,110	1,130	1,140	6.50%	1,120	0.7%	-20	6.60%	5.70%	6.30%	1,003	117	
		プレミアガーデン本郷			1,000	983	996	1,000	1,040	1,060	1,120	1,140	1,150	4.80%	1,100	0.7%	-50	5.00%	4.80%	5.20%	998	102	
プレミアグランデ馬込											1,430	1,390	5.10%	1,330	0.8%	-60	5.30%	5.20%	5.70%	1,507	-177		
プレミアノッツェ祐天寺											1,530	1,560	4.80%	1,490	0.9%	-30	4.90%	4.60%	5.10%	1,579	-89		
アクロス湯島											1,820	1,840	4.70%	1,790	1.1%	-80	4.80%	4.50%	5.00%	1,776	14		
プレミアステージ駒込											1,830	1,830	4.80%	1,800	1.1%	-30	4.90%	4.60%	5.10%	1,817	-17		
プレミアステージ大塚											1,420	1,420	4.90%	1,360	0.8%	-60	5.10%	4.90%	5.50%	1,348	12		
プレミアステージ本所吾妻橋											2,670	4.90%	2,610	1.6%	-60	5.10%	4.90%	5.30%	2,772	-162			
プレミアステージ両国														1,520	0.9%	1,520	5.10%	4.90%	5.30%	1,528	-8		
小計		—	—	2,070	2,053	2,056	3,480	5,100	6,940	8,860	10,340	12,990	—	14,120	8.6%	1,130	—	—	—	14,332	-212		
		レジデンス合計	10,260	13,030	30,880	30,604	33,961	43,698	46,486	52,090	54,970	57,290	68,180	—	77,220	47.2%	9,040	—	—	—	74,327	2,893	
		ポートフォリオ合計	48,040	50,230	75,490	75,154	79,471	93,698	100,106	109,340	117,140	135,330	157,210	—	163,640	100.0%	6,430	—	—	—	138,100	25,540	

\* 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。また、利回りについては評価上の直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。なお、芝浦アイランド エアタワーの第12期末の簿価には土地所有権である独立行政法人都市再生機構へ差し入れている差入保証金返還請求権の準共有持分の対価326,509,656円は含めていません。

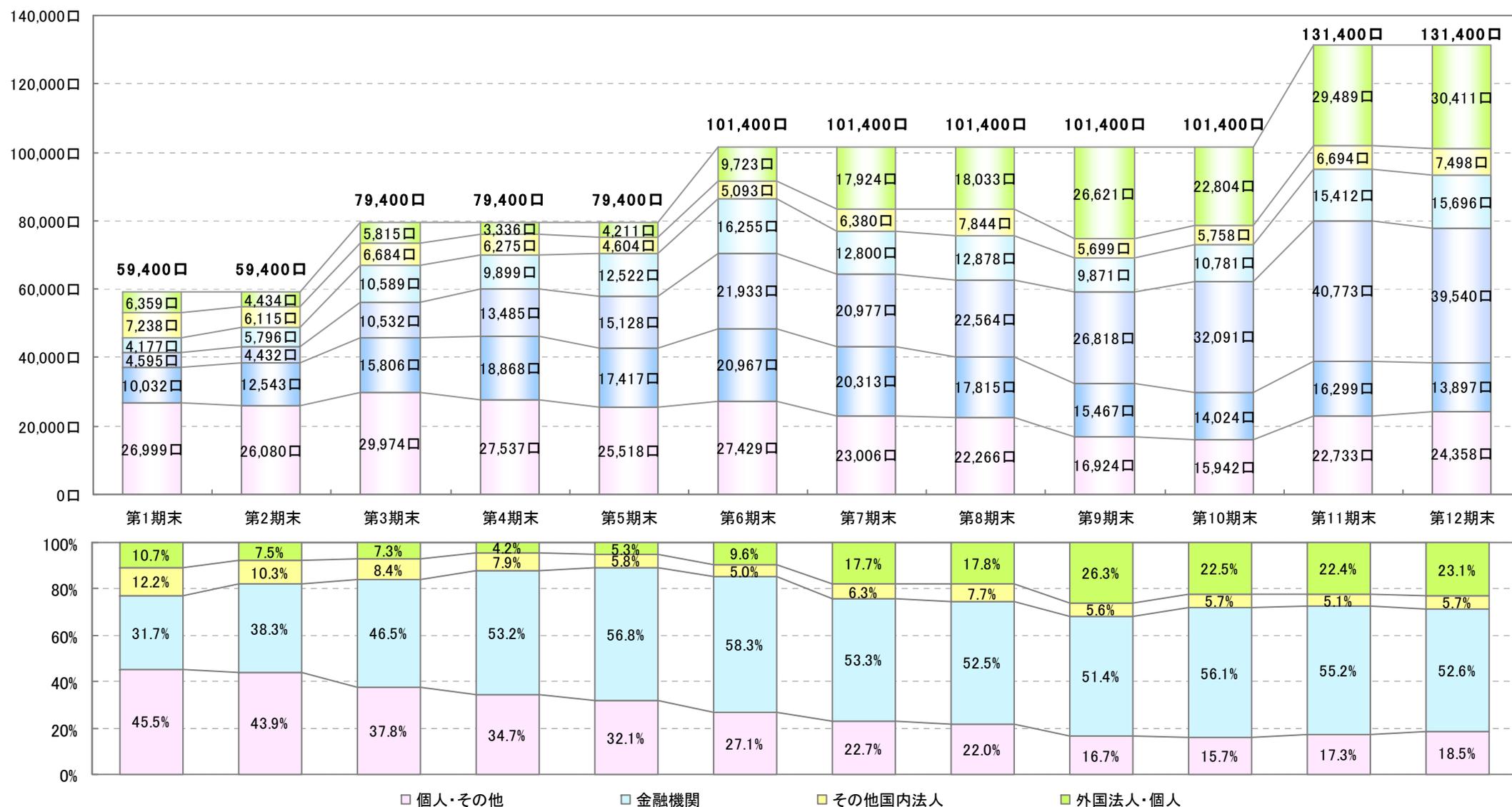
# 投資口価格の推移



\* 終値ベースで記載しています。(出所: Bloomberg)

# 投資主属性別の投資口分布状況

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



\* 比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

# 上位投資主一覧

順位	第10期(発行済投資口数:101,400口)			第11期(発行済投資口数:131,400口)			第12期(発行済投資口数:131,400口)		
	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,648	7.54%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,472	8.73%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,392	8.66%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,250	7.14%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,605	7.30%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,156	6.96%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,091	6.99%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,252	5.51%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,246	5.51%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,628	5.55%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,988	4.55%	富士火災海上保険株式会社	5,517	4.19%
5	株式会社北洋銀行	3,603	3.55%	株式会社北洋銀行	4,575	3.48%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,365	4.08%
6	シーザーエムエルア化ピー カスタマー コラテラル アカウント	3,550	3.50%	富士火災海上保険株式会社	3,819	2.90%	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	4,735	3.60%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,122	3.07%	モルガン・スタンレー アンド カンパニー インク	3,475	2.64%	株式会社北洋銀行	4,525	3.44%
8	中央三井信用保証株式会社	2,243	2.21%	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,198	2.43%	エスアイエス セガ インターセトル エージー	3,375	2.56%
9	株式会社三井住友銀行	1,893	1.86%	株式会社三井住友銀行	2,665	2.02%	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,946	2.24%
10	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.80%	エスアイエス セガ インターセトル エージー	2,580	1.96%	株式会社三井住友銀行	2,520	1.91%
11	エーアイユー インシュアランスカンパニー オーアールティー	1,765	1.74%	クレディ スイス ファースト ホストン ヨーロッパ ピービーセク アイエヌティ ノンリーティ クライアント	2,382	1.81%	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,187	1.66%
12	エスアイエス セガ インターセトル エージー	1,750	1.72%	バンク オフ ニューヨーク シーザーエム クライアント アカunts イー エル アールジー	2,370	1.80%	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,102	1.59%
13	ザ バンク オフ ニューヨーク トリーティ ジャステック アカunt	1,669	1.64%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%	中央三井信用保証株式会社	2,050	1.56%
	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				資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,005	1.52%	ノーザン トラスト カンパニー(エイブイエフシー)サブ アカunt アメリカン クライアント	1,889	1.43%
15	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,546	1.52%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,953	1.48%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,875	1.42%
16	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	1,419	1.39%	株式会社山梨中央銀行	1,829	1.39%	クレディ スイス ヨーロッパ ピービーセク アイエヌティ トリーティ クライアント	1,807	1.37%
17	株式会社常陽銀行	1,418	1.39%	エーアイユー インシュアランスカンパニー オーアールティー	1,765	1.34%	エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)	1,765	1.34%
18	シービーエイチケイ コリア セキュリティーズ デポジット	1,304	1.28%	野村証券株式会社	1,745	1.32%	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,669	1.27%
19	富士火災海上保険株式会社	1,223	1.20%	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	1,669	1.27%	クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパ リミテッド ピービーセク イント ノン トリーティ クラ	1,470	1.11%
20	野村証券株式会社	1,117	1.10%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%	日本図書普及株式会社	1,222	0.92%
		58,737	57.92%		73,619	56.02%		74,813	56.93%

# ポートフォリオ一覧

2008年10月31日

	所在地	取得価格 (百万円)	第12期末 算定価格 (百万円)	比率	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能面積 (㎡)	PML	PM会社
	ランディック新橋ビル	6,341	9,100	4.5%	2002年9月	1982年6月	26.4	5,593.24	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント
	ランディック第2新橋ビル (注1)	7,045	11,000	5.1%	2002年9月	1978年12月	29.9	6,973.52	12.9	アール・エー・アセット・マネジメント
	フジビル37	1,727	2,780	1.2%	2002年9月	1991年6月	17.4	1,905.52	5.5	アール・エー・アセット・マネジメント
	KN渋谷3	5,348	9,010	3.8%	2002年9月	1993年2月	15.8	5,824.31	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント
	高田馬場センタービル	5,118	7,040	3.7%	2002年9月	1992年5月	16.5	6,305.45	2.0	アール・エー・アセット・マネジメント
	六番町ビル	7,860	10,600	5.6%	2004年3月	1987年4月	21.6	6,872.77	10.8	アール・エー・アセット・マネジメント
	櫻岳ビル	1,796	2,100	1.3%	2005年6月	1988年3月	20.7	2,098.64	14.2	三幸エステート
	YS海岸ビル	5,100	5,810	3.7%	2007年6月	1993年1月	15.8	6,069.70	10.6	アール・エー・アセット・マネジメント
	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,730	1.0%	2002年9月	1992年3月	16.7	2,178.65	8.7	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミア東陽町ビル	4,310	4,880	3.1%	2007年5月	2006年10月	2.1	3,857.04	13.6	アール・エー・アセット・マネジメント
	上野THビル	4,380	4,220	3.1%	2008年3月	1985年12月	22.9	4,395.65	12.8	東西アセット・マネジメント
	五反田NTビル (注2)	4,100	4,010	2.9%	2008年3月	1987年11月	21.0	3,241.10	14.3	アール・エー・アセット・マネジメント
	日総第3ビル	3,558	5,310	2.6%	2002年9月	1986年4月	22.6	5,435.92	10.2	アール・エー・アセット・マネジメント
	かながわサイエンスパークR&D棟 (注3)	6,556	8,830	4.7%	2002年9月	1989年7月	19.3	15,064.82	10.4	ケイエスビィ・コミュニケーション
	<b>オフィス小計</b>	<b>64,695</b>	<b>86,420</b>	<b>46.4%</b>			<b>19.9</b>	<b>75,816.33</b>		
	パークアクシス四谷ステージ	5,208	5,300	3.7%	2002年9月	2001年11月	7.0	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース
	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,350	1.9%	2002年9月	2002年3月	6.7	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース
	サンパレス南麻布	1,150	1,080	0.8%	2002年9月	1989年11月	19.0	1,577.42	5.3	アール・エー・アセット・マネジメント
	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,640	1.0%	2003年4月	2002年11月	6.0	1,378.02	10.1	アール・エー・アセット・マネジメント
	キャビンアリーナ南青山	1,070	1,260	0.8%	2003年9月	2003年2月	5.8	1,187.12	11.2	アール・エー・アセット・マネジメント
	ビュロー紀尾井町	1,840	1,760	1.3%	2003年7月	2002年11月	6.0	1,728.98	11.6	—
	ホームウッドビル	5,090	5,150	3.7%	2003年11月	1988年8月	20.3	5,793.93	7.4	アール・エー・アセット・マネジメント
	六本木グリーンテラス	4,678	5,400	3.4%	2003年11月	2002年10月	6.1	5,748.89	10.3	三井不動産住宅リース
	ビーサイト芝公園	2,181	2,200	1.6%	2003年11月	2003年2月	5.8	2,312.75	11.5	—
	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,900	1.7%	2004年3月	2004年2月	4.8	3,455.68	11.7	長谷工ライブネット
	ラング・タワー京橋	928	1,120	0.7%	2003年12月	2003年2月	5.8	1,216.10	12.5	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,840	1.1%	2004年11月	2004年11月	4.0	1,597.73	14.3	長谷工ライブネット
	プレミアアロッソ	1,662	1,800	1.2%	2005年1月	2004年11月	4.0	1,878.60	14.0	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,340	1.7%	2005年7月	2005年6月	3.4	2,336.95	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミアステージ内神田	1,724	2,230	1.2%	2005年9月	2005年8月	3.3	2,040.19	13.8	長谷工ライブネット
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,590	1.0%	2005年7月	2005年7月	3.3	1,655.66	13.1	アール・エー・アセット・マネジメント
	Walk赤坂	2,043	2,190	1.5%	2005年6月	2004年11月	4.0	1,736.70	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミアステージ芝公園	1,585	1,530	1.1%	2006年10月	2006年9月	2.2	1,759.89	16.1	アール・エー・アセット・マネジメント
	MEW	1,556	1,370	1.1%	2006年7月	2005年8月	3.3	1,551.65	13.9	アール・エー・アセット・マネジメント
	芝浦アイランド エアタワー (注4)	7,590	8,140	5.4%	2007年12月	2007年3月	1.7	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース
	ストーリー赤坂	3,930	3,890	2.8%	2008年5月	2004年12月	3.9	3,988.86	11.7	トータルハウジング
	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,020	4.7%	2008年5月	2004年12月	3.9	6,555.04	7.2	トータルハウジング
	ビーサイト大崎	1,072	1,120	0.8%	2003年11月	2002年12月	5.9	1,319.52	12.1	—
	プレミアガーデン本郷	975	1,100	0.7%	2004年4月	2002年3月	6.7	1,573.87	12.1	アール・エー・アセット・マネジメント
	プレミアグランデ馬込	1,560	1,330	1.1%	2005年6月	2005年2月	3.7	2,378.13	15.7	長谷工ライブネット
	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,490	1.1%	2006年3月	2006年3月	2.7	1,734.04	13.6	アール・エー・アセット・マネジメント
	アクロス湯島	1,803	1,790	1.3%	2006年9月	2006年3月	2.7	2,065.58	17.2	アクロス
	プレミアステージ駒込	1,830	1,800	1.3%	2007年2月	2007年1月	1.8	2,249.25	18.0	明豊プロパティーズ
	プレミアステージ大塚	1,310	1,360	0.9%	2007年6月	2006年8月	2.3	1,644.64	22.5	明豊プロパティーズ
	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,610	1.9%	2007年11月	2007年11月	1.0	3,465.00	14.7	長谷工ライブネット
	プレミアステージ両国	1,496	1,520	1.1%	2008年6月	2008年3月	0.7	2,215.68	12.8	スターツアムニティ
	<b>レジデンス小計</b>	<b>74,680</b>	<b>77,220</b>	<b>53.6%</b>			<b>4.8</b>	<b>89,677.42</b>		
	<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>139,375</b>	<b>163,640</b>	<b>100.0%</b>			<b>11.8</b>	<b>165,493.75</b>	<b>8.6</b>	

(注1) ランディック新橋第2ビルのPML値は従来から12.8%と開示してきましたが、竣工図面と現況が一部異なることが判明したため、平成20年5月1日に再算定のうえ12.9%に訂正しました。

(注2) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうち本投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。

(注3) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。

(注4) 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟)の2物件を総称しており、賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

# 物件別事業収支表 ①



	ランディック新橋ビル		ランディック第2新橋ビル		フジビル37		KN渋谷3		高田馬場センタービル	
所在地	港区西新橋三丁目		港区西新橋三丁目		渋谷区道玄坂一丁目		渋谷区桜丘町		新宿区高田馬場一丁目	
取得価格	6,341百万円		7,045百万円		1,727百万円		5,348百万円		5,118百万円	
第12期末帳簿価格	6,388百万円		7,038百万円		1,591百万円		5,066百万円		4,640百万円	
第12期末算定価格	9,100百万円		11,000百万円		2,780百万円		9,010百万円		7,040百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	262,802	258,267	296,327	280,359	91,374	89,093	276,802	251,250	259,080	281,028
賃貸事業収入	245,629	241,734	274,756	259,846	78,507	77,431	237,392	220,022	215,396	215,878
賃料	205,432	201,537	225,426	210,459	64,673	63,597	195,110	177,739	158,026	157,666
共益費	40,196	40,196	49,329	49,386	13,834	13,834	42,282	42,282	57,369	58,212
その他賃貸事業収入	17,172	16,533	21,570	20,512	12,866	11,661	39,409	31,228	43,683	65,149
賃貸事業費用合計…② (千円)	82,393	87,630	92,064	90,892	35,757	35,061	95,636	98,532	149,368	165,162
公租公課	21,668	21,660	15,571	15,582	5,357	5,384	15,260	15,296	22,452	22,480
諸経費	35,075	40,364	45,577	44,733	14,932	14,230	48,156	51,197	73,856	89,732
外注委託費	17,097	20,561	19,386	21,499	7,519	7,282	21,579	21,454	32,550	34,759
水道光熱費	12,311	9,553	18,650	17,134	5,383	4,624	21,042	16,568	22,211	18,754
損害保険料	511	529	545	556	235	256	471	534	821	839
修繕費	1,485	6,155	2,934	1,524	910	1,094	1,871	9,496	14,902	31,521
信託報酬	3,102	3,102	3,447	3,447	863	863	2,625	2,625	2,550	2,550
その他	567	462	612	570	20	109	566	519	820	1,306
減価償却費	25,649	25,605	30,915	30,577	15,466	15,446	32,219	32,038	53,058	52,949
NOI(償却前利益)…③ (千円)	206,058	196,243	235,178	220,044	71,083	69,478	213,385	184,756	162,770	168,815
賃貸事業損益…①-② (千円)	180,409	170,637	204,263	189,466	55,616	54,031	181,166	152,717	109,711	115,865
資本的支出…④ (千円)	371	532	8,855	—	1,500	270	500	3,435	4,712	4,766
NCF…③-④ (千円)	205,686	195,710	226,322	220,044	69,583	69,208	212,885	181,321	158,058	164,049
修正NOI (千円)	206,058	196,243	235,178	220,044	71,083	69,478	213,385	184,756	162,770	168,815
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.5%	6.1%	6.7%	6.2%	8.9%	8.7%	8.4%	7.2%	7.0%	7.2%
稼働率	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年5月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年6月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年7月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		91.1%	
平成20年8月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年9月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
平成20年10月末日	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	

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

## 物件別事業収支表 ②



	六番町ビル		櫻岳ビル		YS海岸ビル		IPB御茶ノ水ビル		プレミア東陽町ビル	
所在地	千代田区六番町		千代田区神田佐久間町		港区海岸二丁目		文京区本郷三丁目		江東区東陽三丁目	
取得価格	7,860百万円		1,796百万円		5,100百万円		1,456百万円		4,310百万円	
第12期末帳簿価格	8,260百万円		1,800百万円		5,202百万円		1,330百万円		4,349百万円	
第12期末算定価格	10,600百万円		2,100百万円		5,810百万円		1,730百万円		4,880百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)			66,906	71,534	208,778	195,099	66,456	65,216	159,831	156,396
賃貸事業収入			54,338	62,318	156,691	150,972	59,336	58,500	145,147	145,147
賃料			52,378	59,028	127,366	122,824	49,076	48,379	138,500	138,500
共益費			1,959	3,289	29,324	28,147	10,260	10,120	6,647	6,647
その他賃貸事業収入			12,568	9,216	52,086	44,126	7,119	6,716	14,683	11,248
賃貸事業費用合計…② (千円)			31,473	27,439	92,598	86,685	29,532	30,169	66,592	55,659
公租公課			4,418	4,416	14,194	0	4,210	4,218	9,079	—
諸経費			17,899	13,195	49,368	57,886	12,413	13,093	22,402	20,549
外注委託費			7,165	6,152	18,937	24,722	6,414	7,651	10,383	10,360
水道光熱費			5,297	4,778	14,391	11,338	4,247	3,765	10,286	8,458
損害保険料			210	219	625	648	175	187	338	347
修繕費			4,020	1,178	13,082	18,933	460	568	—	—
信託報酬			855	855	1,500	1,500	600	600	1,250	1,250
その他			350	11	830	743	515	321	142	133
減価償却費			9,155	9,828	29,035	28,798	12,907	12,857	35,110	35,110
NOI(償却前利益)…③ (千円)	269,331	268,328	44,588	53,922	145,215	137,211	49,831	47,904	128,349	135,846
賃貸事業損益…①-② (千円)	237,859	236,559	35,432	44,094	116,179	108,413	36,923	35,046	93,239	100,736
資本的支出…④ (千円)	3,236	1,260	32,752	—	1,454	4,581	—	900	—	—
NCF…③-④ (千円)	266,095	267,068	11,836	53,922	143,760	132,630	49,831	47,004	128,349	135,846
修正NOI (千円)	269,331	268,328	44,588	53,922	145,215	123,282	49,831	47,904	128,349	127,768
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.5%	6.5%	5.0%	6.1%	5.6%	4.7%	7.5%	7.1%	5.9%	5.8%
稼働率										
平成20年5月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年6月末日	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年7月末日	100.0%	100.0%	85.3%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年8月末日	100.0%	100.0%	85.3%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年9月末日	100.0%	100.0%	85.3%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年10月末日	100.0%	100.0%	85.3%	85.3%	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

\* 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。また、上表のうち六番町ビルについてはテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

# 物件別事業収支表 ③



	上野THビル		五反田NTビル		日総第3ビル		かながわサイエンスパーク R&D棟	
所在地	文京区湯島三丁目		品川区西五反田一丁目		横浜市西区北幸二丁目		川崎市高津区坂戸三丁目	
取得価格	4,380百万円		4,100百万円		3,558百万円		6,556百万円	
第12期末帳簿価格	4,564百万円		4,287百万円		3,549百万円		5,703百万円	
第12期末算定価格	4,220百万円		4,010百万円		5,310百万円		8,830百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	35	184	35	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	149,274	27,850	133,713	23,695	192,859	202,907	541,112	519,073
賃貸事業収入	134,286	25,990	111,542	21,543	150,467	157,701	430,156	426,678
賃料	102,028	19,747	90,422	17,456	119,031	124,560	278,532	274,492
共益費	32,257	6,243	21,119	4,087	31,436	33,141	151,624	152,186
その他賃貸事業収入	14,988	1,860	22,171	2,151	42,391	45,205	110,955	92,395
賃貸事業費用合計…② (千円)	56,053	10,386	48,645	5,449	71,512	76,816	272,066	262,411
公租公課	—	—	—	—	10,642	10,610	36,337	36,472
諸経費	46,972	8,684	38,011	3,423	34,457	40,165	180,669	171,106
外注委託費	8,106	1,622	11,265	1,222	18,022	20,397	68,575	64,980
水道光熱費	14,930	2,281	8,728	1,509	13,097	11,862	100,875	86,970
損害保険料	291	98	284	94	538	534	1,219	1,308
修繕費	5,770	381	16,383	32	714	5,562	6,909	14,759
信託報酬	1,000	195	1,250	244	1,300	1,300	3,075	3,075
その他	16,873	4,103	99	318	785	507	13	12
減価償却費	9,080	1,702	10,633	2,025	26,412	26,041	55,060	54,833
NOI(償却前利益)…③ (千円)	102,302	19,166	95,702	20,272	147,758	152,131	324,106	311,495
賃貸事業損益…①-② (千円)	93,221	17,464	85,068	18,246	121,346	126,090	269,045	256,662
資本的支出…④ (千円)	16,768	—	30,008	—	8,610	10,691	—	9,549
NCF…③-④ (千円)	85,533	19,166	65,693	20,272	139,148	141,440	324,106	301,945
修正NOI (千円)	93,668	84,442	87,547	91,455	147,758	152,131	324,106	311,495
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.1%	3.7%	4.1%	4.3%	8.3%	8.5%	11.4%	10.8%
稼働率								
平成20年5月末日		100.0%		100.0%		95.1%		97.6%
平成20年6月末日		100.0%		100.0%		95.1%		95.5%
平成20年7月末日		100.0%		100.0%		95.1%		98.2%
平成20年8月末日		100.0%		100.0%		95.1%		98.2%
平成20年9月末日		100.0%		100.0%		95.8%		99.1%
平成20年10月末日		100.0%		100.0%		95.8%		99.0%

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

# 物件別事業収支表 ④



	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		サンパレス南麻布		キャビンアリーナ赤坂		キャビンアリーナ南青山	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
所在地	新宿区四谷四丁目		渋谷区神宮前一丁目		港区南麻布一丁目		港区赤坂二丁目		港区南青山七丁目	
取得価格	5,208百万円		2,604百万円		1,150百万円		1,330百万円		1,070百万円	
第12期末帳簿価格	4,947百万円		2,585百万円		1,120百万円		1,289百万円		1,021百万円	
第12期末算定価格	5,300百万円		2,350百万円		1,080百万円		1,640百万円		1,260百万円	
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	167,783	172,437	67,360	68,725	40,359	40,975	47,747	46,475	34,042	40,361
賃貸事業収入	152,282	152,520	60,295	63,522	39,102	39,619	45,524	43,652	31,928	37,484
賃料	152,282	152,520	60,295	63,522	39,102	39,619	45,524	43,652	31,928	37,484
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業収入	15,500	19,917	7,064	5,202	1,257	1,355	2,223	2,823	2,114	2,876
賃貸事業費用合計…② (千円)	73,854	78,100	22,029	20,636	21,506	65,781	16,797	18,958	19,139	17,606
公租公課	8,673	8,756	2,202	1,704	2,460	2,436	1,792	1,260	1,443	1,452
諸経費	28,865	33,095	10,856	9,962	9,814	54,206	7,099	9,860	9,497	7,988
外注委託費	20,196	22,792	6,122	6,167	5,513	6,847	4,845	7,030	4,682	5,609
水道光熱費	1,083	1,014	2,028	1,772	1,654	1,877	478	459	415	413
損害保険料	565	604	137	156	258	291	131	141	109	117
修繕費	2,971	4,191	1,335	863	1,720	44,194	304	814	1,616	935
信託報酬	1,112	1,112	500	500	575	575	665	665	535	535
その他	2,934	3,380	732	502	90	419	675	749	2,139	376
減価償却費	36,316	36,249	8,969	8,969	9,232	9,139	7,906	7,838	8,198	8,166
NOI(償却前利益)…③ (千円)	130,245	130,586	54,300	57,058	28,085	-15,667	38,855	35,355	23,102	30,920
賃貸事業損益…①-② (千円)	93,928	94,336	45,331	48,089	18,853	-24,806	30,949	27,517	14,903	22,754
資本的支出…④ (千円)	2,400	—	—	—	3,320	2,831	—	1,799	190	—
NCF…③-④ (千円)	127,845	130,586	54,300	57,058	24,765	-18,498	38,855	33,556	22,912	30,920
修正NOI (千円)	130,245	130,586	54,300	57,058	28,085	-15,997	38,855	35,355	23,102	30,920
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.3%	5.2%	4.2%	4.4%	5.0%	—	6.0%	5.4%	4.5%	6.0%
稼働率										
平成20年5月末日	94.4%		90.7%		100.0%		96.9%		82.5%	
平成20年6月末日	95.5%		88.2%		100.0%		96.9%		79.9%	
平成20年7月末日	95.4%		84.3%		92.7%		94.3%		77.3%	
平成20年8月末日	95.4%		84.2%		92.7%		94.3%		77.8%	
平成20年9月末日	95.0%		92.1%		92.7%		94.3%		73.5%	
平成20年10月末日	93.7%		88.8%		100.0%		97.4%		78.7%	

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

# 物件別事業収支表 ⑤



	ビュロー紀尾井町		ホームウッドビル		六本木グリーンテラス		ビーサイト芝公園		プレミアステージ日本橋茅場町	
所在地	千代田区平河町二丁目		港区西麻布四丁目		港区六本木三丁目		港区芝一丁目		中央区日本橋茅場町三丁目	
取得価格	1,840百万円		5,090百万円		4,678百万円		2,181百万円		2,430百万円	
第12期末帳簿価格	1,838百万円		5,058百万円		4,433百万円		2,058百万円		2,356百万円	
第12期末算定価格	1,760百万円		5,150百万円		5,400百万円		2,200百万円		2,900百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	62,622	62,622	166,674	166,127	169,291	168,227	74,340	74,340	96,997	98,931
賃貸事業収入	62,622	62,622	163,443	165,525	167,330	164,129	74,340	74,340	88,740	89,855
賃料	62,622	62,622	163,443	165,525	167,330	164,129	74,340	74,340	86,994	88,536
共益費	—	—	—	—	—	—	—	—	1,745	1,318
その他賃貸事業収入	—	—	3,231	601	1,960	4,097	—	—	8,256	9,076
賃貸事業費用合計…② (千円)	14,910	14,064	91,386	70,811	64,530	66,564	20,011	19,921	43,702	41,476
公租公課	2,418	1,790	8,207	8,282	7,909	7,122	3,116	3,128	4,392	2,080
諸経費	1,314	1,097	52,941	33,044	25,871	28,797	1,269	1,351	17,449	17,537
外注委託費	—	—	17,922	15,272	15,759	17,782	—	—	10,787	11,170
水道光熱費	—	—	2,054	1,844	2,154	2,140	—	—	1,420	1,388
損害保険料	158	173	741	781	489	522	214	244	288	301
修繕費	229	—	28,684	11,824	3,758	5,061	—	—	2,597	1,724
信託報酬	920	920	2,475	2,475	2,255	2,255	1,050	1,050	1,215	1,215
その他	6	4	1,064	846	1,454	1,036	5	57	1,140	1,737
減価償却費	11,177	11,177	30,236	29,485	30,749	30,645	15,624	15,441	21,859	21,859
NOI(償却前利益)…③ (千円)	58,888	59,734	105,525	124,801	135,510	132,307	69,953	69,860	75,154	79,314
賃貸事業損益…①-② (千円)	47,711	48,557	75,288	95,315	104,760	101,662	54,328	54,418	53,295	57,454
資本的支出…④ (千円)	—	—	23,779	38,371	881	1,501	4,400	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	58,888	59,734	81,745	86,429	134,628	130,806	65,553	69,860	75,154	79,314
修正NOI (千円)	58,888	59,734	105,525	124,801	135,510	132,307	69,953	69,860	75,154	79,314
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.4%	6.5%	4.2%	4.9%	6.1%	5.9%	6.8%	6.8%	6.4%	6.7%
稼働率	平成20年5月末日	100.0%		95.2%		95.9%		100.0%		96.6%
	平成20年6月末日	100.0%		95.0%		95.9%		100.0%		95.7%
	平成20年7月末日	100.0%		95.0%		88.9%		100.0%		95.0%
	平成20年8月末日	100.0%		95.0%		97.1%		100.0%		93.0%
	平成20年9月末日	100.0%		95.0%		97.1%		100.0%		92.3%
	平成20年10月末日	100.0%		95.0%		97.1%		100.0%		92.4%

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

# 物件別事業収支表 ⑥



	ラング・タワー京橋		プレミアステージ三田慶大前		プレミアロッソ		プレミアブラン代々木公園		プレミアステージ内神田	
所在地	中央区京橋二丁目		港区芝五丁目		渋谷区富ヶ谷二丁目		渋谷区富ヶ谷一丁目		千代田区内神田二丁目	
取得価格	927百万円		1,580百万円		1,662百万円		2,330百万円		1,723百万円	
第12期末帳簿価格	909百万円		1,587百万円		1,658百万円		2,297百万円		1,695百万円	
第12期末算定価格	1,120百万円		1,840百万円		1,800百万円		2,340百万円		2,230百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	37,300	34,433	53,705	56,397	54,209	56,123	78,134	62,494	66,461	70,346
賃貸事業収入	35,103	32,811	52,111	54,398	48,051	51,898	66,103	60,862	60,099	63,623
賃料	34,423	32,181	51,246	53,624	48,051	51,898	66,103	60,862	59,107	62,740
共益費	680	629	865	774	—	—	—	—	992	883
その他賃貸事業収入	2,196	1,622	1,593	1,998	6,157	4,225	12,031	1,631	6,361	6,723
賃貸事業費用合計…② (千円)	16,673	17,724	18,134	17,206	23,649	19,277	36,433	30,242	24,469	22,749
公租公課	1,885	1,892	2,391	1,682	2,266	776	663	710	1,300	1,334
諸経費	7,183	8,326	7,019	6,801	11,012	8,130	18,710	12,350	12,736	10,982
外注委託費	4,234	6,159	4,522	4,762	5,455	4,865	6,093	7,230	5,445	5,554
水道光熱費	490	464	333	336	1,083	976	1,441	1,417	3,845	3,262
損害保険料	112	118	117	121	190	195	191	205	167	176
修繕費	1,359	479	597	57	2,665	822	1,104	853	1,571	489
信託報酬	463	463	790	790	831	831	650	650	861	861
その他	522	640	659	733	786	439	9,230	1,993	845	637
減価償却費	7,604	7,506	8,723	8,723	10,370	10,370	17,058	17,182	10,432	10,432
NOI(償却前利益)…③ (千円)	28,231	24,215	44,293	47,913	40,930	47,217	58,759	49,434	52,424	58,030
賃貸事業損益…①-② (千円)	20,626	16,708	35,570	39,190	30,560	36,846	41,700	32,251	41,991	47,597
資本的支出…④ (千円)	—	2,940	—	—	—	—	—	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	28,231	21,275	44,293	47,913	40,930	47,217	58,759	49,434	52,424	58,030
修正NOI (千円)	28,231	24,215	44,293	47,913	40,930	47,217	58,759	49,434	52,424	58,030
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	6.2%	5.3%	5.6%	6.0%	4.9%	5.7%	5.1%	4.3%	6.2%	6.8%
稼働率	平成20年5月末日	96.5%	91.5%	86.1%	97.0%	92.8%	97.0%	92.8%	97.0%	92.8%
	平成20年6月末日	93.1%	91.5%	94.6%	97.0%	89.5%	97.0%	89.5%	97.0%	89.5%
	平成20年7月末日	96.5%	93.4%	94.8%	92.9%	95.0%	92.9%	95.0%	92.9%	95.0%
	平成20年8月末日	95.0%	93.4%	86.4%	90.8%	92.8%	90.8%	92.8%	90.8%	92.8%
	平成20年9月末日	95.0%	93.1%	88.6%	87.5%	87.0%	87.5%	87.0%	87.5%	87.0%
	平成20年10月末日	91.8%	93.1%	86.4%	86.3%	88.6%	86.3%	88.6%	86.3%	88.6%

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

# 物件別事業収支表 ⑦



	プレミアステージ市ヶ谷河田町		Walk赤坂		プレミアステージ芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー	
所在地	新宿区住吉町		港区赤坂六丁目		港区芝公園二丁目		港区海岸三丁目		港区芝浦四丁目	
取得価格	1,460百万円		2,043百万円		1,585百万円		1,556百万円		7,590百万円	
第12期末帳簿価格	1,466百万円		1,966百万円		1,631百万円		1,581百万円		7,963百万円	
第12期末算定価格	1,590百万円		2,190百万円		1,530百万円		1,370百万円		8,140百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	149
賃貸事業収入合計…① (千円)	45,027	48,052	61,937	66,312	43,252	43,667	38,243	46,329	359,560	299,439
賃貸事業収入	43,809	44,268	57,928	63,297	42,102	43,242	34,201	37,706	326,840	274,778
賃料	43,809	44,133	57,928	63,297	42,102	43,242	34,201	37,706	324,172	272,584
共益費	—	135	—	—	—	—	—	—	2,668	2,194
その他賃貸事業収入	1,217	3,783	4,009	3,015	1,149	424	4,041	8,623	32,719	24,660
賃貸事業費用合計…② (千円)	17,482	19,492	28,669	25,088	16,933	15,750	19,885	22,760	197,998	156,339
公租公課	1,051	1,084	2,254	1,102	588	646	374	420	4,139	—
諸経費	6,465	8,399	10,109	7,603	8,047	6,806	6,763	9,606	98,633	78,092
外注委託費	3,777	4,457	5,314	5,177	4,795	4,217	3,685	4,206	47,402	37,649
水道光熱費	413	412	793	757	548	514	499	478	9,182	5,814
損害保険料	114	119	199	193	133	142	148	152	1,102	909
修繕費	399	1,896	1,718	147	762	253	742	3,690	1,951	623
信託報酬	730	730	950	950	792	792	750	750	692	565
その他	1,030	782	1,134	376	1,015	887	937	328	38,301	32,529
減価償却費	9,965	10,009	16,305	16,383	8,297	8,297	12,747	12,734	95,225	78,246
NOI(償却前利益)…③ (千円)	37,510	38,569	49,573	57,606	34,616	36,214	31,105	36,303	256,787	221,346
賃貸事業損益…①-② (千円)	27,544	28,560	33,267	41,223	26,319	27,917	18,358	23,569	161,562	143,099
資本的支出…④ (千円)	—	—	196	—	—	—	308	—	1,411	—
NCF…③-④ (千円)	37,510	38,569	49,377	57,606	34,616	36,214	30,796	36,303	255,375	221,346
修正NOI (千円)	37,510	38,569	49,573	57,606	34,616	36,214	31,105	36,303	256,787	265,662
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	5.1%	5.2%	5.0%	5.8%	4.2%	4.4%	3.9%	4.6%	6.5%	6.6%
稼働率	平成20年5月末日	90.3%	平成20年5月末日	94.1%	平成20年5月末日	90.8%	平成20年5月末日	89.8%	平成20年5月末日	96.7%
	平成20年6月末日	90.3%	平成20年6月末日	89.5%	平成20年6月末日	88.5%	平成20年6月末日	85.0%	平成20年6月末日	96.8%
	平成20年7月末日	90.3%	平成20年7月末日	94.1%	平成20年7月末日	90.7%	平成20年7月末日	80.2%	平成20年7月末日	96.7%
	平成20年8月末日	91.0%	平成20年8月末日	94.1%	平成20年8月末日	86.0%	平成20年8月末日	84.9%	平成20年8月末日	96.7%
	平成20年9月末日	87.6%	平成20年9月末日	82.3%	平成20年9月末日	88.4%	平成20年9月末日	84.9%	平成20年9月末日	94.5%
	平成20年10月末日	87.6%	平成20年10月末日	76.4%	平成20年10月末日	81.8%	平成20年10月末日	84.9%	平成20年10月末日	91.9%

\* 賃貸事業収支の金額については千円未満を切り捨て、利回りについては修正NOIに対する各期末時点の帳簿価格に対する利回りを小数点以下第二位を四捨五入し、帳簿価格については百万円未満を四捨五入して表示しています。なお、修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)です。また、芝浦アイランド エアタワーの年換算NOI利回りは期末帳簿価額に差入保証金(326,509,656円)を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています

# 物件別事業収支表 ⑧



	ストーリー赤坂		ルネ新宿御苑タワー		ピーサイト大崎		プレミアガーデン本郷		プレミアグランデ馬込	
所在地	港区赤坂六丁目		新宿区新宿一丁目		品川区大崎五丁目		文京区向丘一丁目		大田区中馬込一丁目	
取得価格	3,930百万円		6,500百万円		1,072百万円		975百万円		1,560百万円	
第12期末帳簿価格	4,081百万円		6,769百万円		1,003百万円		998百万円		1,507百万円	
第12期末算定価格	3,890百万円		6,020百万円		1,120百万円		1,100百万円		1,330百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	163		163		184	182	184	182	184	182
賃貸事業収入合計…① (千円)	92,845		175,175		39,438	39,508	35,278	35,025	43,329	47,206
賃貸事業収入	86,315		159,480		39,438	39,438	31,196	34,662	39,387	41,498
賃料	86,315		159,480		39,438	39,438	31,196	34,662	38,024	40,251
共益費	—		—		—	—	—	—	1,362	1,246
その他賃貸事業収入	6,530		15,695		—	70	4,081	363	3,941	5,707
賃貸事業費用合計…② (千円)	33,005		81,483		10,648	10,590	14,332	9,417	20,370	20,777
公租公課	—		—		1,478	1,486	2,053	1,584	685	724
諸経費	16,724		43,302		782	716	9,190	4,729	8,578	8,947
外注委託費	11,145		33,938		—	—	4,365	3,037	4,379	5,834
水道光熱費	1,838		3,499		—	—	112	84	420	417
損害保険料	397		850		147	177	108	116	162	177
修繕費	1,940		3,157		116	19	3,218	841	1,927	726
信託報酬	889		1,111		515	515	487	487	500	500
その他	513		745		4	4	898	161	1,188	1,291
減価償却費	16,280		38,180		8,387	8,387	3,088	3,104	11,106	11,106
NOI(償却前利益)…③ (千円)	76,120		131,873		37,176	37,305	24,034	28,712	34,065	37,535
賃貸事業損益…①-② (千円)	59,840		93,692		28,789	28,917	20,945	25,607	22,958	26,428
資本的支出…④ (千円)	—		—		—	—	400	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	76,120		131,873		37,176	37,305	23,634	28,712	34,065	37,535
修正NOI (千円)	84,181		144,420		37,176	37,305	24,034	28,712	34,065	37,535
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.1%		4.3%		7.4%	7.4%	4.8%	5.7%	4.5%	4.9%
稼働率										
平成20年5月末日		89.4%		88.5%		100.0%		79.5%		97.4%
平成20年6月末日		89.4%		90.5%		100.0%		86.3%		91.0%
平成20年7月末日		89.4%		89.7%		100.0%		93.1%		88.0%
平成20年8月末日		89.3%		88.2%		100.0%		93.1%		87.7%
平成20年9月末日		91.4%		87.4%		100.0%		93.1%		91.0%
平成20年10月末日		94.8%		92.6%		100.0%		93.1%		93.6%

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

# 物件別事業収支表 ⑨



	プレミアノッツェ祐天寺		アクロス湯島		プレミアステージ駒込		プレミアステージ大塚		プレミアステージ本所吾妻橋	
所在地	世田谷区下馬一丁目		文京区湯島三丁目		豊島区駒込一丁目		豊島区南大塚三丁目		墨田区吾妻橋二丁目	
取得価格	1,525百万円		1,803百万円		1,830百万円		1,310百万円		2,640百万円	
第12期末帳簿価格	1,579百万円		1,776百万円		1,817百万円		1,348百万円		2,772百万円	
第12期末算定価格	1,490百万円		1,790百万円		1,800百万円		1,360百万円		2,610百万円	
	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	184	182	184	182	184	182	184	182	184	152
賃貸事業収入合計…① (千円)	45,700	45,366	55,796	57,536	53,242	55,706	45,077	44,237	77,846	38,378
賃貸事業収入	41,129	41,609	51,446	54,159	51,704	53,589	41,752	43,355	75,591	18,799
賃料	41,129	41,609	47,995	50,516	49,184	50,982	40,148	41,693	69,983	17,387
共益費	—	—	3,451	3,642	2,520	2,606	1,604	1,662	5,607	1,412
その他賃貸事業収入	4,570	3,757	4,349	3,377	1,537	2,117	3,324	881	2,255	19,578
賃貸事業費用合計…② (千円)	17,958	18,019	26,924	25,262	24,983	23,215	19,158	16,643	34,021	38,066
公租公課	650	676	1,111	1,187	1,681	—	1,390	—	2,023	—
諸経費	6,779	6,815	11,392	9,654	7,695	7,608	7,084	5,960	8,972	18,750
外注委託費	4,087	4,207	7,074	6,216	5,002	4,591	4,651	3,644	5,035	12,916
水道光熱費	394	409	951	948	539	545	485	494	728	483
損害保険料	128	135	164	173	171	180	200	193	215	237
修繕費	1,040	1,247	1,221	1,084	232	441	725	662	405	50
信託報酬	600	600	700	700	850	850	650	650	1,320	1,115
その他	529	215	1,280	531	899	999	372	315	1,267	3,947
減価償却費	10,528	10,528	14,420	14,420	15,607	15,607	10,684	10,683	23,025	19,316
NOI(償却前利益)…③ (千円)	38,270	37,875	43,292	46,694	43,865	48,098	36,603	38,277	66,850	19,627
賃貸事業損益…①-② (千円)	27,741	27,346	28,871	32,273	28,258	32,491	25,918	27,594	43,825	311
資本的支出…④ (千円)	—	—	—	—	—	—	336	—	—	—
NCF…③-④ (千円)	38,270	37,875	43,292	46,694	43,865	48,098	36,267	38,277	66,850	19,627
修正NOI (千円)	38,270	37,875	43,292	46,694	43,865	48,098	36,603	38,277	66,850	20,266
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	4.8%	4.8%	4.9%	5.2%	4.8%	5.1%	5.4%	5.6%	4.8%	1.4%
稼働率										
平成20年5月末日	94.4%		85.3%		92.6%		97.2%		92.6%	
平成20年6月末日	88.5%		88.8%		91.3%		97.2%		92.0%	
平成20年7月末日	91.9%		90.9%		91.3%		92.7%		92.6%	
平成20年8月末日	91.9%		93.1%		94.7%		91.2%		93.8%	
平成20年9月末日	97.6%		89.7%		100.0%		89.5%		93.2%	
平成20年10月末日	97.6%		89.7%		100.0%		92.4%		93.2%	

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

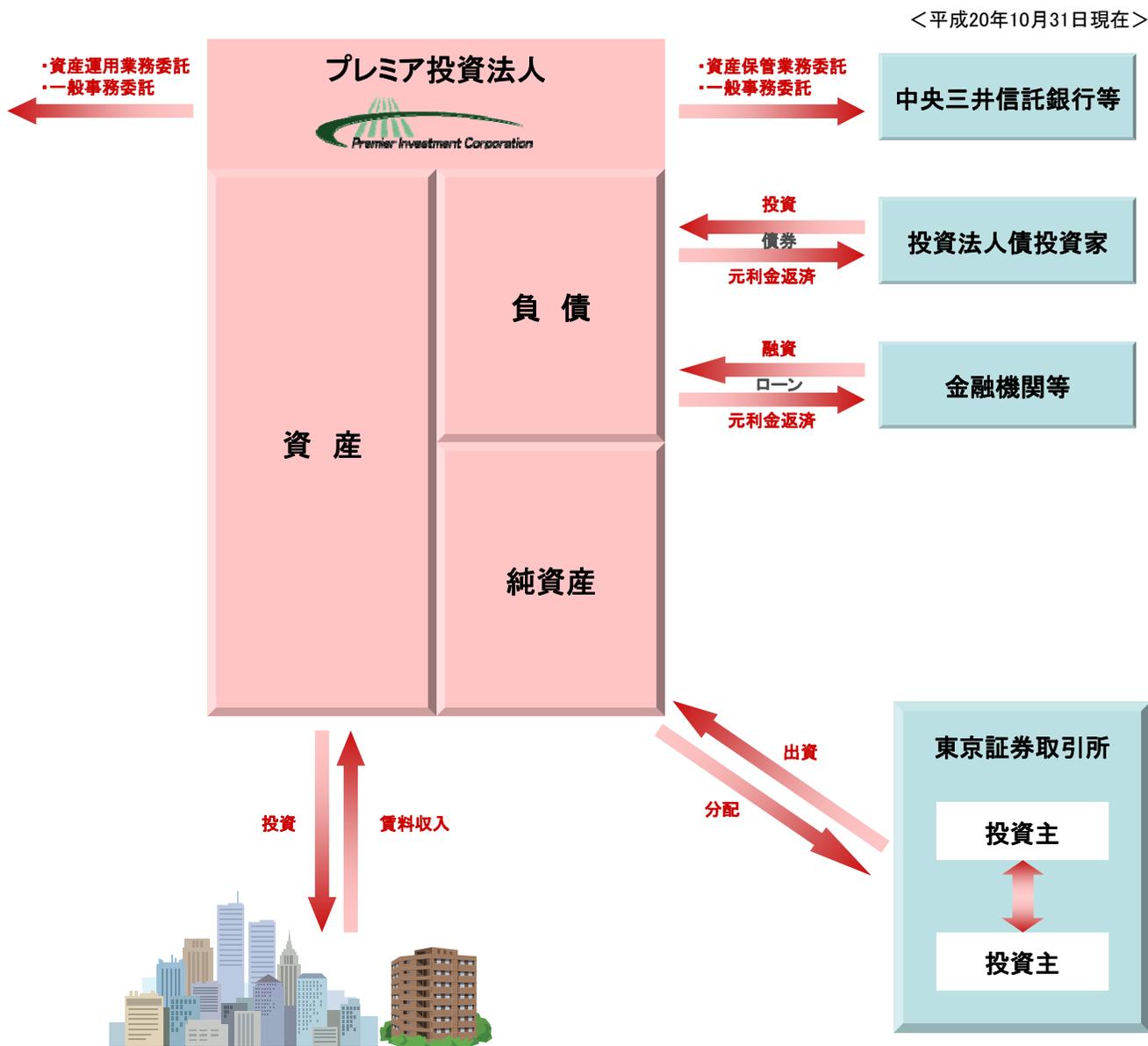
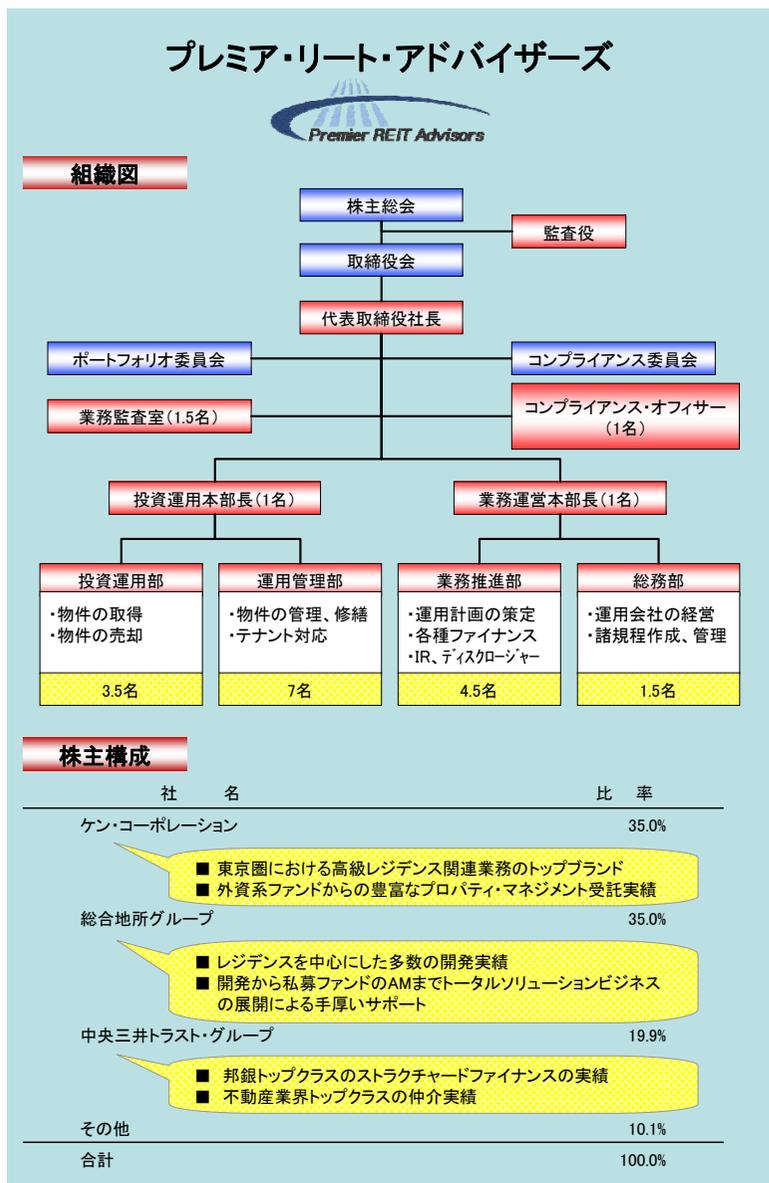
# 物件別事業収支表 ⑩



所在地	墨田区緑二丁目	
取得価格	1,496百万円	
第12期末帳簿価格	1,528百万円	
第12期末算定価格	1,520百万円	
	第12期	第11期
当期営業日数 (日)	124	
賃貸事業収入合計…① (千円)	16,713	
賃貸事業収入	8,344	
賃料	7,918	
共益費	426	
その他賃貸事業収入	8,369	
賃貸事業費用合計…② (千円)	21,986	
公租公課	—	
諸経費	12,239	
外注委託費	9,784	
水道光熱費	257	
損害保険料	114	
修繕費	—	
信託報酬	509	
その他	1,572	
減価償却費	9,747	
NOI(償却前利益)…③ (千円)	4,474	
賃貸事業損益…①-② (千円)	-5,272	
資本的支出…④ (千円)	—	
NCF…③-④ (千円)	4,474	
修正NOI (千円)	5,083	
年換算NOI利回り(対帳簿価格)	0.7%	
稼働率		
平成20年5月末日		—
平成20年6月末日		0.0%
平成20年7月末日		6.8%
平成20年8月末日		25.1%
平成20年9月末日		42.9%
平成20年10月末日		52.1%

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

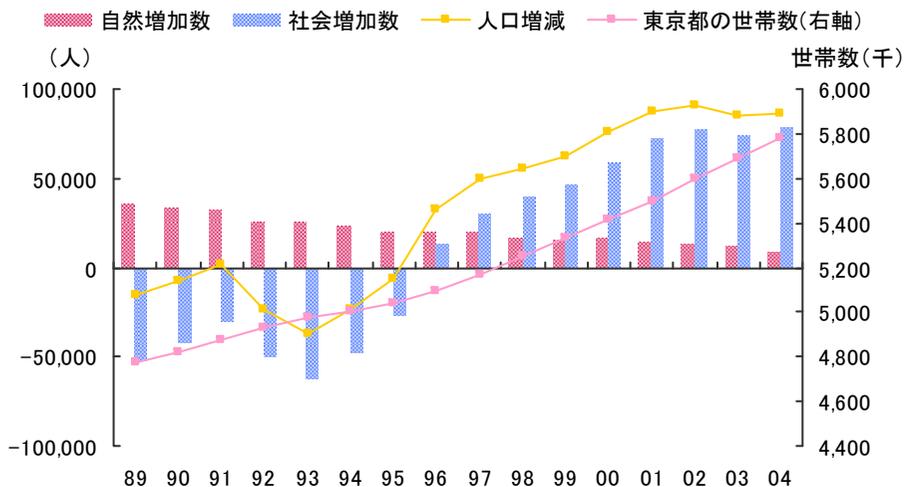
# 資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の組織図



# プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）



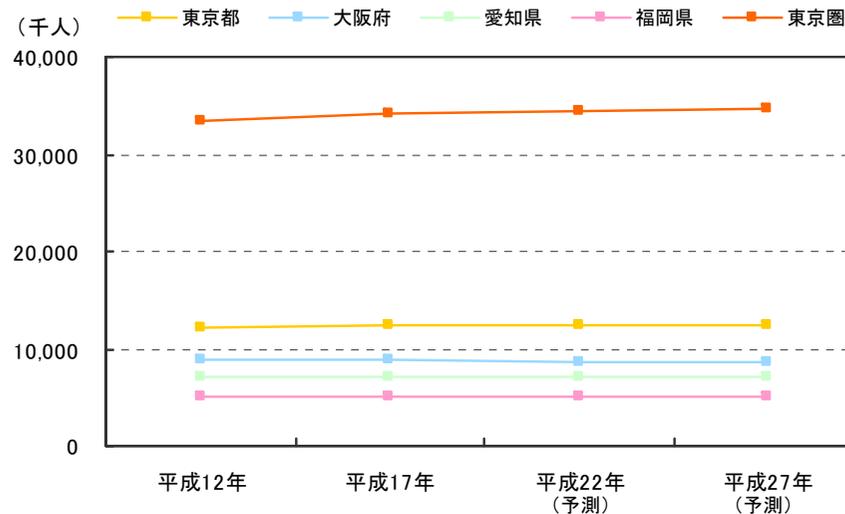
**東京都の人口流出入状況**



(出所) 総務省「住民基本台帳人口要覧」より作成

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

**全国主要都府県の人口の推移の予測**



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

# プレミア投資法人の投資方針（投資対象不動産）

## 複合型運用のメリット

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

### オフィス

#### 収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の  
経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利



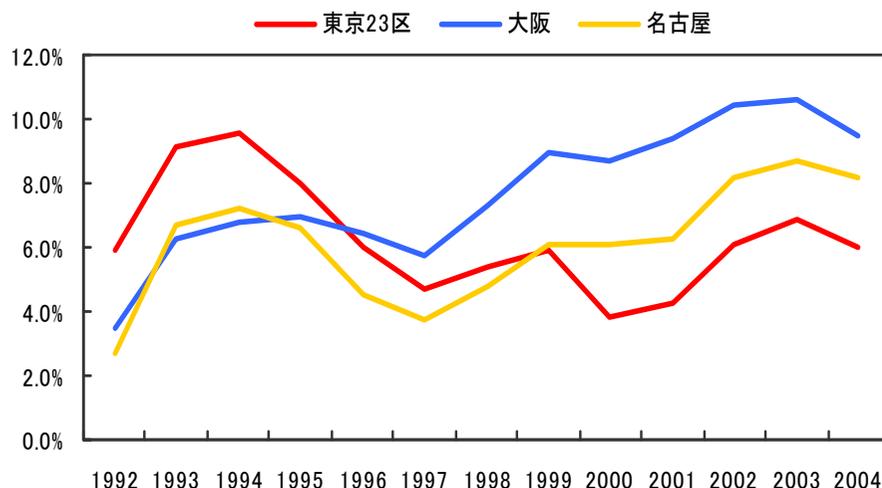
### レジデンス

#### 安定性

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済  
・社会情勢の変動の影響を受けにくい

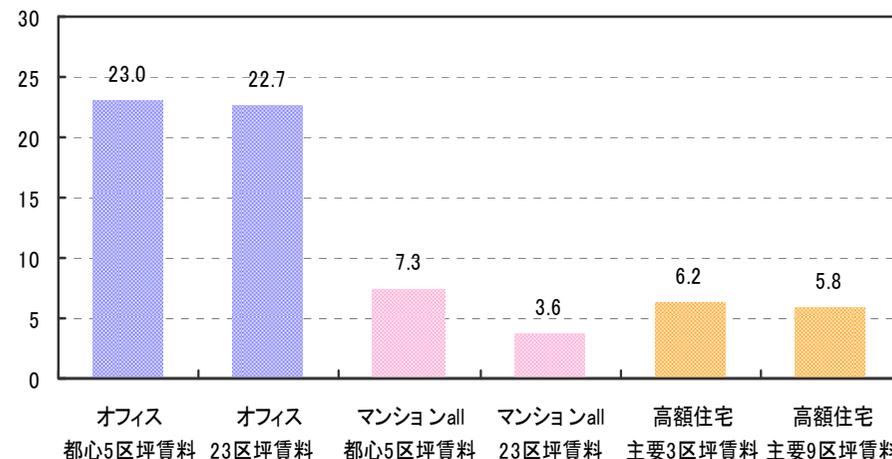
→ 景気後退時に有利

## 三大都市の賃貸オフィスビルの空室



(出所)  
生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」(平成17年版  
土地白書)  
注: 空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する  
空室面積の割合

## 坪賃料指数の標準偏差



(出所)  
オフィス: 生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」  
マンションall: (株)アットホームのデータ(築10年未満、成約賃料)をもとに(株)住信  
基礎研究所作成  
高額住宅: ケン不動産投資顧問(株)「KEN Data Press」

# プレミア投資法人の情報開示

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

プレミア投資法人のホームページでは、投資法人の概要のほか、

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

などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も  
動画にてご覧になれます。

## ご注意事項

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

〈投資法人〉

**プレミア投資法人**

〈資産運用会社〉

**プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社**

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