

Saitama

Chiba

Office

Tokyo

Residence

Kanagawa

プレミア投資法人

第4期(平成16年10月期)

決算説明会

平成16年12月16日



代表取締役社長 安武 文宏

Table of Contents

■ 第4期決算ハイライト

- 1 第4期決算概要
- 2 第5期・第6期の決算予想
- 3 運用会社の組織・構成の改変

■ 外部成長

- 4 ポートフォリオ構築ストーリー
- 5 第5期取得物件 -プレミアムステージ三田慶大前
- 6 開発型案件取得事例の検証 -プレミアムステージ日本橋茅場町
- 7 レジデンスのタイプ別分布表
- 8 外部成長計画

■ 内部成長

- 9 稼働率の状況(オフィス)
- 10 稼働率の状況(レジデンス)
- 11 パフォーマンス向上の実例報告
- 12 物件別事業収支のトラックレコード(オフィス)
- 13 物件別事業収支のトラックレコード(レジデンス)
- 14 テナントの入居・退去の状況
- 15 大規模修繕計画

■ 財務状況

- 16 借入の状況

■ APPENDIX

- 17 比較貸借対照表
- 18 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書
- 19 予想損益計算書
- 20 キャッシュフロー計算書の対比
- 21 各種財務指標
- 22 鑑定評価額の推移
- 23 投資口価格と分配金利回りの推移(上場日～2004/10/31)
- 24 投資主属性別の投資口分布状況
- 25 上位投資主一覧

- ◆ 本説明資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買についての推奨を目的としたものではありません。当プレミアム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。

第4期決算概要

| | 第4期(実績) ① | 第4期(予想) | 第3期(実績) ② | 増減(対前期比) ①-② |
|----------|--------------|----------|--------------|-----------------|
| 営業収益 | 3,252百万円 | 3,207百万円 | 2,816百万円 | 435百万円 |
| 営業利益 | 1,469百万円 | 1,373百万円 | 1,209百万円 | 259百万円 |
| 経常利益 | 1,200百万円 | 1,097百万円 | 969百万円 | 230百万円 |
| NOI | 2,285百万円 | 2,199百万円 | 1,977百万円 | 307百万円 |
| 当期純利益 | 1,199百万円 | 1,096百万円 | 968百万円 | 230百万円 |
| 1口当たり分配金 | 15,105円 | 13,800円 | 12,202円 | 2,903円 |
| 運用資産 | 23物件 | 23物件 | 23物件 | 0物件 |
| 期末稼働率 | 95.9% | N/A | 91.4% | 4.5% |
| 期中平均稼働率 | 94.1% | 92.9% | 90.9% | 3.2% |

➤ 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。

不動産マーケット環境

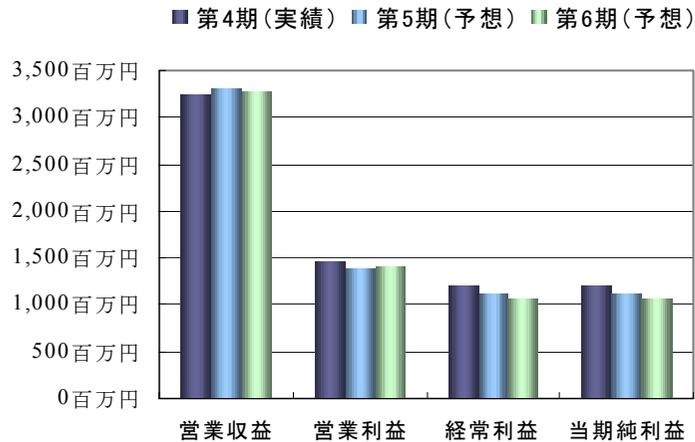
- 賃貸市場
 - オフィスの空室率は底打つが、賃料水準の急激な上昇には悲観的
 - レジデンスの供給戸数は多いものの賃料水準、稼働率ともに堅調
- 売買市場
 - 分譲マンションからの事業転換により投資用マンション増加
 - マンションは建築中の段階での成約がスタンダードへ
→ リースアップ後の案件とのスプレッド差が縮小傾向
 - 年金、新規私募ファンド等の需要さらに激化 → 価格は危険水域へ

第4期決算概況

<詳しくはP.17~をご参照下さい>

- ポートフォリオ
 - 追加の取得物件なし
- 収益状況
 - 第3期の稼働率低迷を完全に脱却、当初見込みを大幅に上回る稼働率により収益改善 → 増収増益
 - 高水準のLTVにより引き続き低金利の恩恵を享受

第5期・第6期の決算予想



| | 第4期(実績) | 第5期(予想) | 第6期(予想) |
|----------|----------|----------|----------|
| 営業収益 | 3,252百万円 | 3,297百万円 | 3,295百万円 |
| 営業利益 | 1,469百万円 | 1,399百万円 | 1,411百万円 |
| 経常利益 | 1,200百万円 | 1,113百万円 | 1,073百万円 |
| NOI | 2,285百万円 | 2,246百万円 | 2,261百万円 |
| 当期純利益 | 1,199百万円 | 1,112百万円 | 1,072百万円 |
| 1口当たり分配金 | 15,105円 | 14,000円 | 13,500円 |
| 運用資産 | 23物件 | 24物件 | 24物件 |

▶ 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。

予想前提条件

<詳しくはP.19をご参照下さい>

■ 運用資産

- 第5期は第4期末の23物件に2004年11月30日に譲渡を受けた「プレミアステージ三田慶大前」を加えた24物件を前提としています。
- 第6期は第5期末で保有している24物件を前提としています。

■ 発行済投資口数

- 第5期、第6期ともに第4期末現在の発行済投資口数：79,400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(P.16ご参照)

- 第5期は第4期末現在の借入金残高：418億円(短期：124億円、長期：294億円)に「プレミアステージ三田慶大前」の取得資金として借り入れた15億円を加えた433億円を前提としています。
- 第6期は第5期末の借入金残高：433億円(短期：139億円、長期：294億円)から異動がないことを前提としています。

■ 営業費用／営業外費用(特殊要因)

- 第5期：当期に公租公課が新たに費用化する物件はありません。
- 第6期：4物件(プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷、六番町ビル及びプレミアステージ三田慶大前)の公租公課が新たに費用化します。

3

運用会社の組織・構成の改変

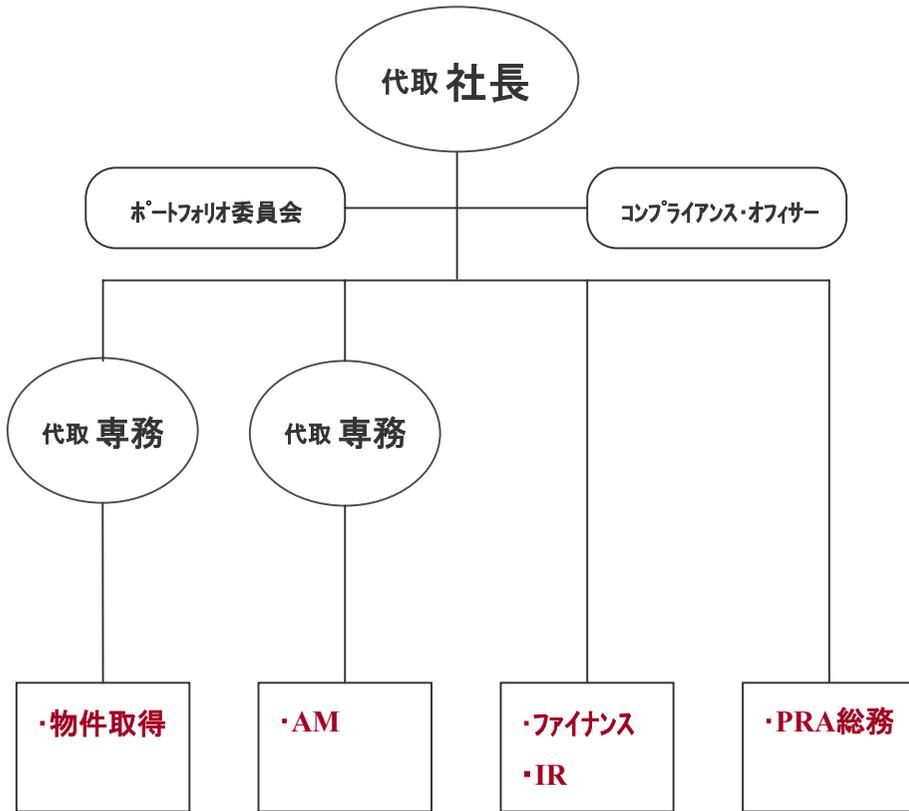
Decision Maker の明確化、命令系統のスリム化

物件取得ラインと管理・運用ラインの責任者統合

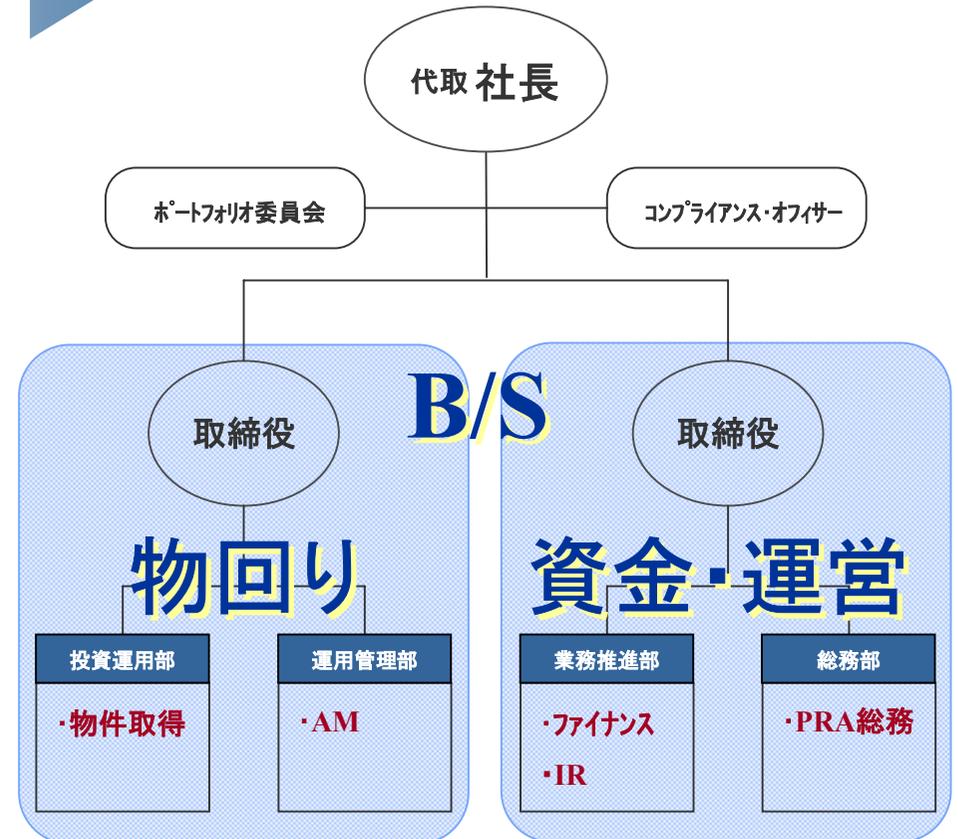
即断、即決、即対応により収益機会のロスをカット

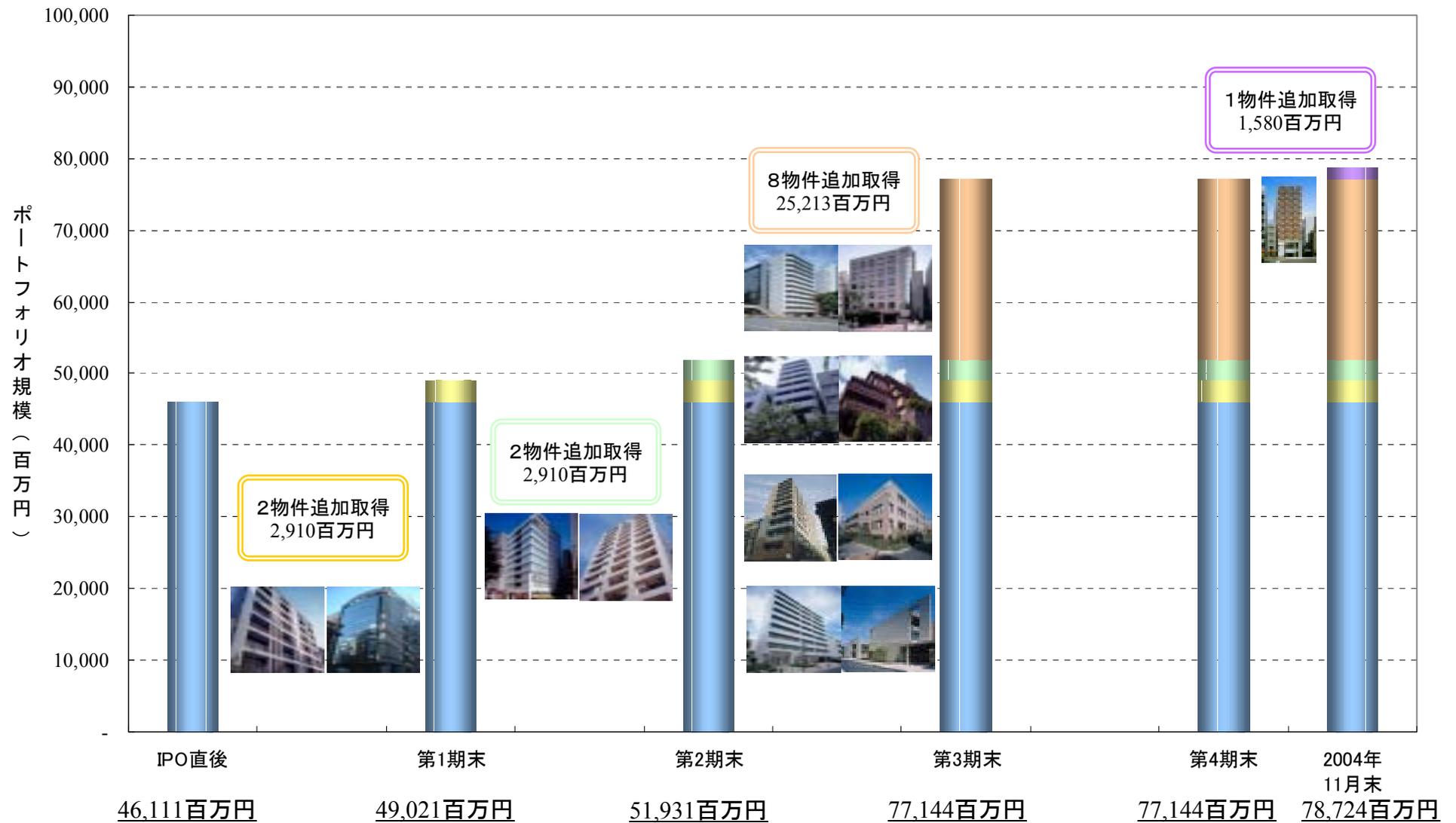
責任の明確化とパフォーマンス測定の実現

旧体制



新体制<現在18名>





未竣工案件への取組 → 割安感のある価格で新築物件確保

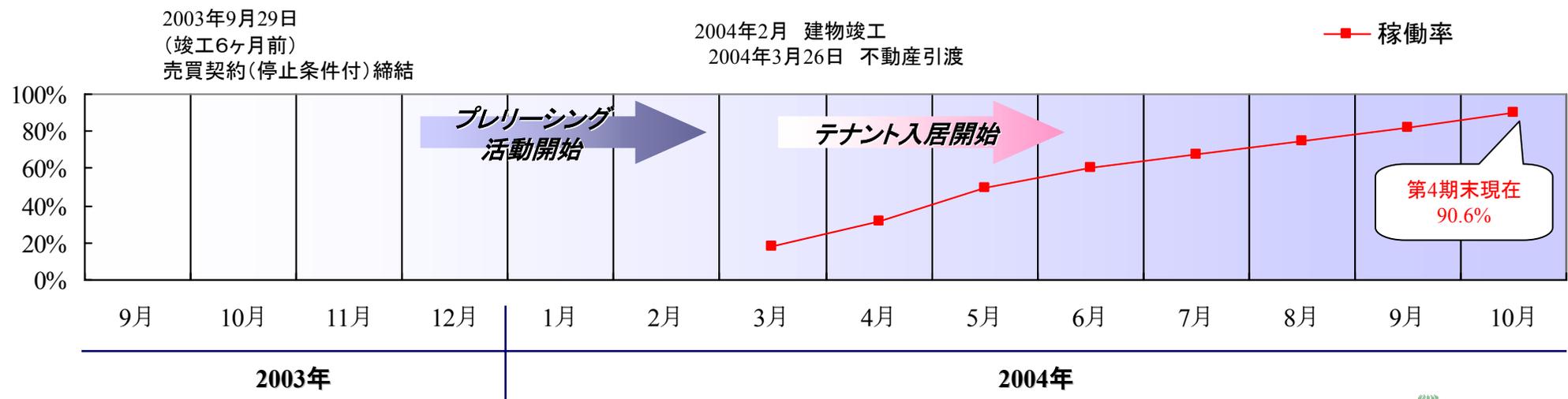
竣工前のリーシング → 竣工時より店舗入居で収益発生

| B12 | プレミアステージ三田慶大前 |
|-------|---|
| 所在 | 東京都港区芝五丁目14番10号（住居表示） |
| 交通 | 都営地下鉄浅草線、三田線「三田」駅 徒歩3分 JR山手線「田町」駅 徒歩5分 |
| 敷地面積 | 286.67㎡ |
| 建物面積 | 延床面積 1,748.20㎡ |
| | 総賃貸可能面積 1,597.73㎡ |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建 |
| 建築時期 | 平成16年11月 |
| 総戸数 | 住戸48戸（全戸ワンルーム）、店舗2区画 |
| 稼働率 | 21.8%（平成16年11月30日現在） |
| 取得価格 | 1,580,000,000円 |
| 鑑定評価額 | 1,750,000,000円 |
| 契約日 | 平成16年3月26日 |
| 譲渡実行日 | 平成16年11月30日 |



開発型案件取得事例の検証ープレミアステージ日本橋茅場町

| D10 | プレミアステージ日本橋茅場町 |
|--------------|--------------------|
| 所在 | 東京都中央区日本橋茅場町3-4-1 |
| 敷地面積 | 479.93㎡ |
| 建物面積 | 延床面積 4,540.70㎡ |
| | 総賃貸可能面積 3,455.68㎡ |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 |
| 建築時期 | 平成16年2月 |
| 総戸数 | 135戸 |
| 取得価格 | 2,430百万円 |
| 第4期末評価額 | 2,540百万円 |
| 第4期不動産賃貸事業収益 | 73百万円 |
| 第4期不動産賃貸事業費用 | 41百万円 |
| 第4期不動産賃貸事業損益 | 32百万円 |



レジデンスのタイプ別分布表

■タイプ別戸数分布

(単位/戸)

| | 賃貸可能面積 (㎡)* | 建築時期 (年/月) | PM会社 | Single | | | DINKS | | Family | | | Wide | 総戸数 |
|-------|----------------|---------------|--------------------|--------|-----|-----|-------|-----|--------|-----|------|-------|-----|
| | | | | 1R | 1K | 1DK | 1LDK | 2DK | 2LDK | 3DK | 3LDK | 4LDK~ | |
| 都心5区 | 四谷 | 2001年11月 | 三井不動産住宅リース | 51 | 0 | 0 | 31 | 0 | 40 | 0 | 5 | 0 | 127 |
| | 明治神宮前 | 2002年3月 | 三井不動産住宅リース | 7 | 0 | 0 | 13 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 26 |
| | 南麻布 | 1989年11月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| | 赤坂 | 2002年11月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 14 | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| | 南青山 | 2003年2月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 0 | 0 | 36 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 |
| | 紀尾井町 | 2002年11月 | — | 0 | 31 | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| | ホームマツ | 1988年8月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 | 28 |
| | 六本木 | 2002年10月 | 三井不動産住宅リース | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 | 33 |
| | 芝公園 | 2003年2月 | — | 88 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 88 |
| | 日本橋茅場町 | 2004年2月 | 長谷エライブネット | 0 | 88 | 45 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 135 |
| | 京橋 | 2003年2月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 52 |
| 小計 | 32,340.61 | | | 212 | 119 | 81 | 84 | 0 | 46 | 0 | 5 | 74 | 621 |
| 23区 | 大崎 | 2002年12月 | — | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 |
| | 本郷 | 2002年3月 | アール・エー・アセット・マネジメント | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 11 | 1 | 14 |
| | 小計 | 2,893.39 | | | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 11 | 1 |
| TOTAL | 35,234.00 | | | 276 | 119 | 81 | 84 | 0 | 48 | 0 | 16 | 75 | 699 |

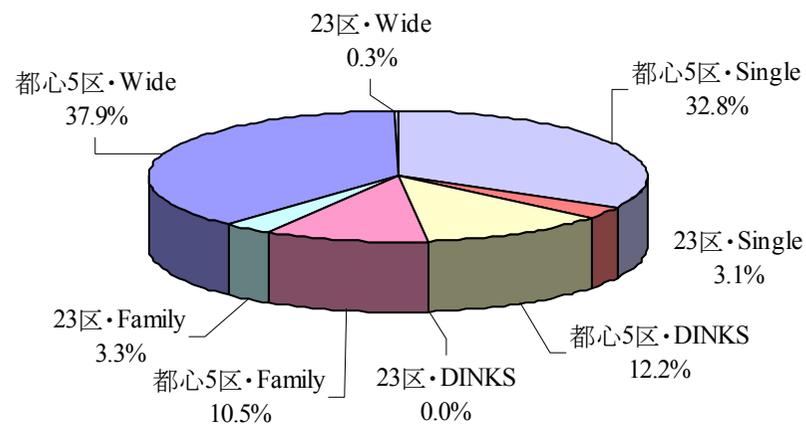
* 「明治神宮前」及び「京橋」は店舗部分を除いた賃貸可能面積を表示しています。

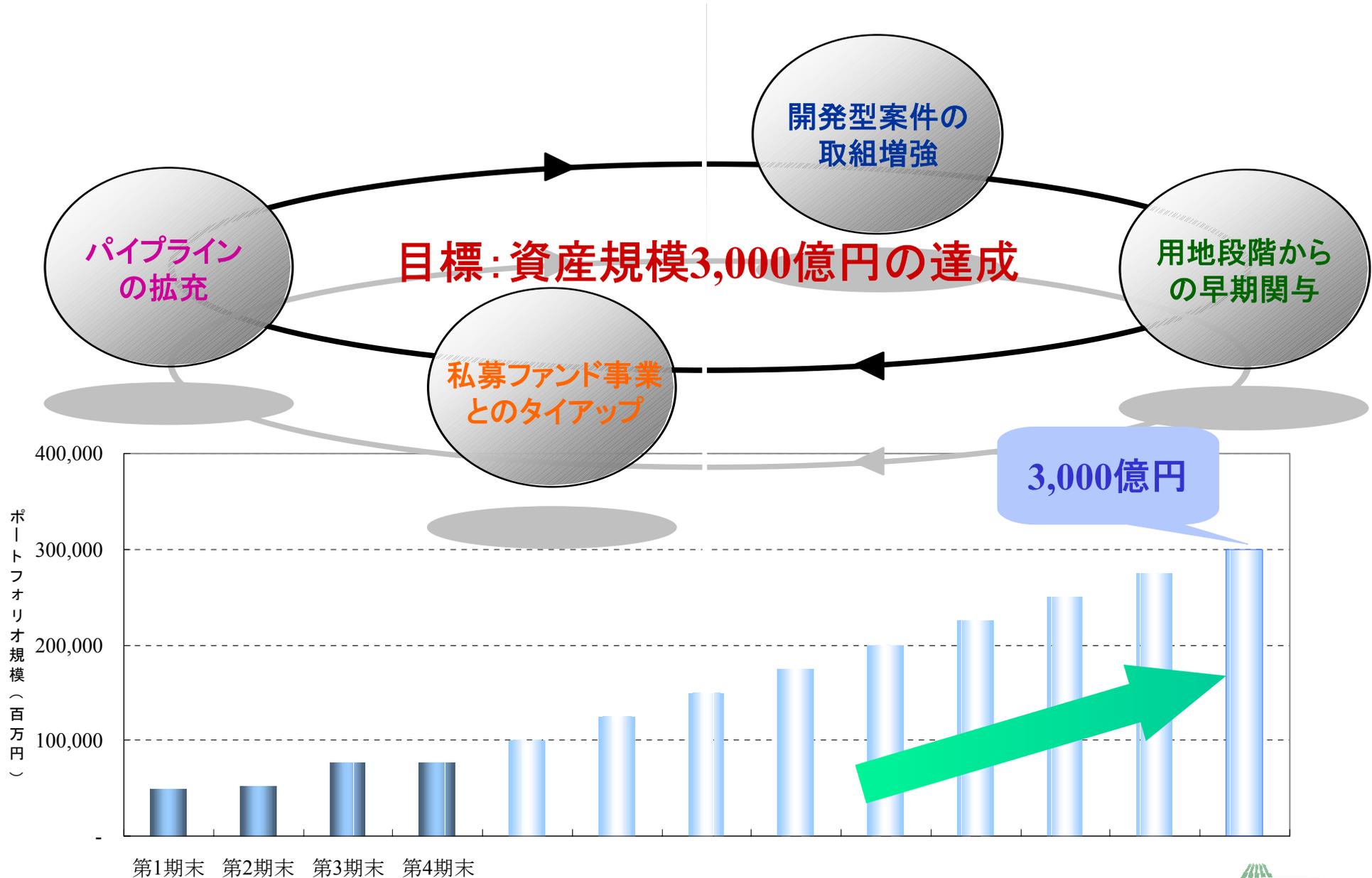
* 「南麻布」「ホームマツ」及び「六本木」については間取りによる分類ではなく居住者特性を重視し、全住戸をWideタイプとしています。

■面積ベース投資金額比率

| | Single | DINKS | Family | Wide | TOTAL | |
|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| 都心5区 | 四谷 | 4.7% | 4.3% | 8.1% | 0.0% | 17.0% |
| | 明治神宮前 | 1.6% | 4.2% | 2.7% | 0.0% | 8.5% |
| | 南麻布 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.8% | 3.8% |
| | 赤坂 | 1.6% | 2.8% | 0.0% | 0.0% | 4.4% |
| | 南青山 | 3.3% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | 3.5% |
| | 紀尾井町 | 3.2% | 2.8% | 0.0% | 0.0% | 6.0% |
| | ホームマツ | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 16.7% | 16.7% |
| | 六本木 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 15.3% | 15.3% |
| | 芝公園 | 7.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 7.1% |
| | 日本橋茅場町 | 7.7% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | 8.0% |
| | 京橋 | 3.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.0% |
| 小計 | 32.8% | 12.2% | 10.5% | 37.9% | 93.3% | |
| 23区 | 大崎 | 3.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.5% |
| | 本郷 | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 0.3% | 3.2% |
| | 小計 | 3.1% | 0.0% | 3.3% | 0.3% | 6.7% |
| TOTAL | 36.0% | 12.0% | 14.4% | 37.6% | 100.0% | |

面積ベース投資金額比率

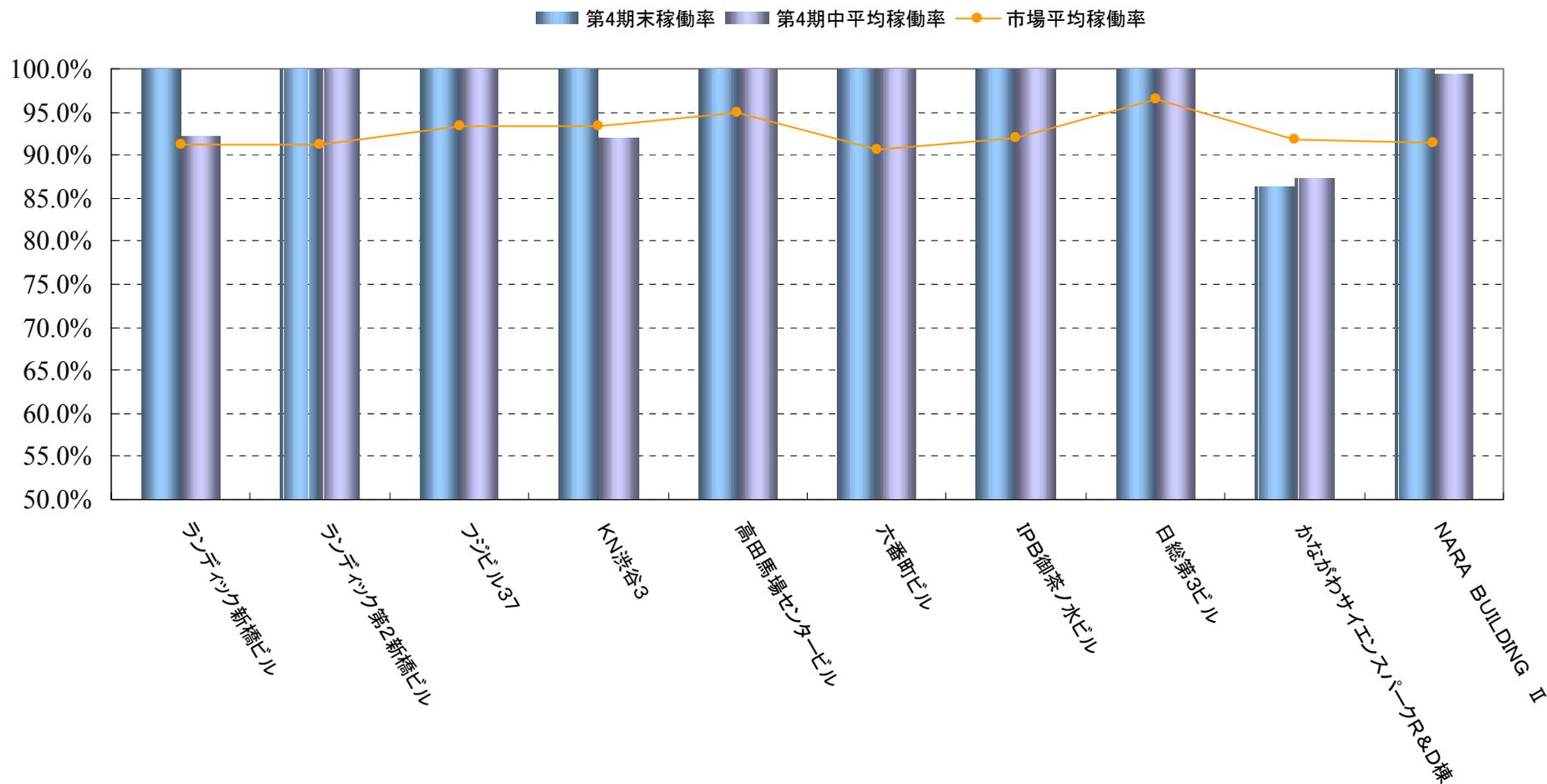




稼働率の状況(オフィス)

オフィス期末平均稼働率: 96.6%

オフィス期中平均稼働率: 95.3%

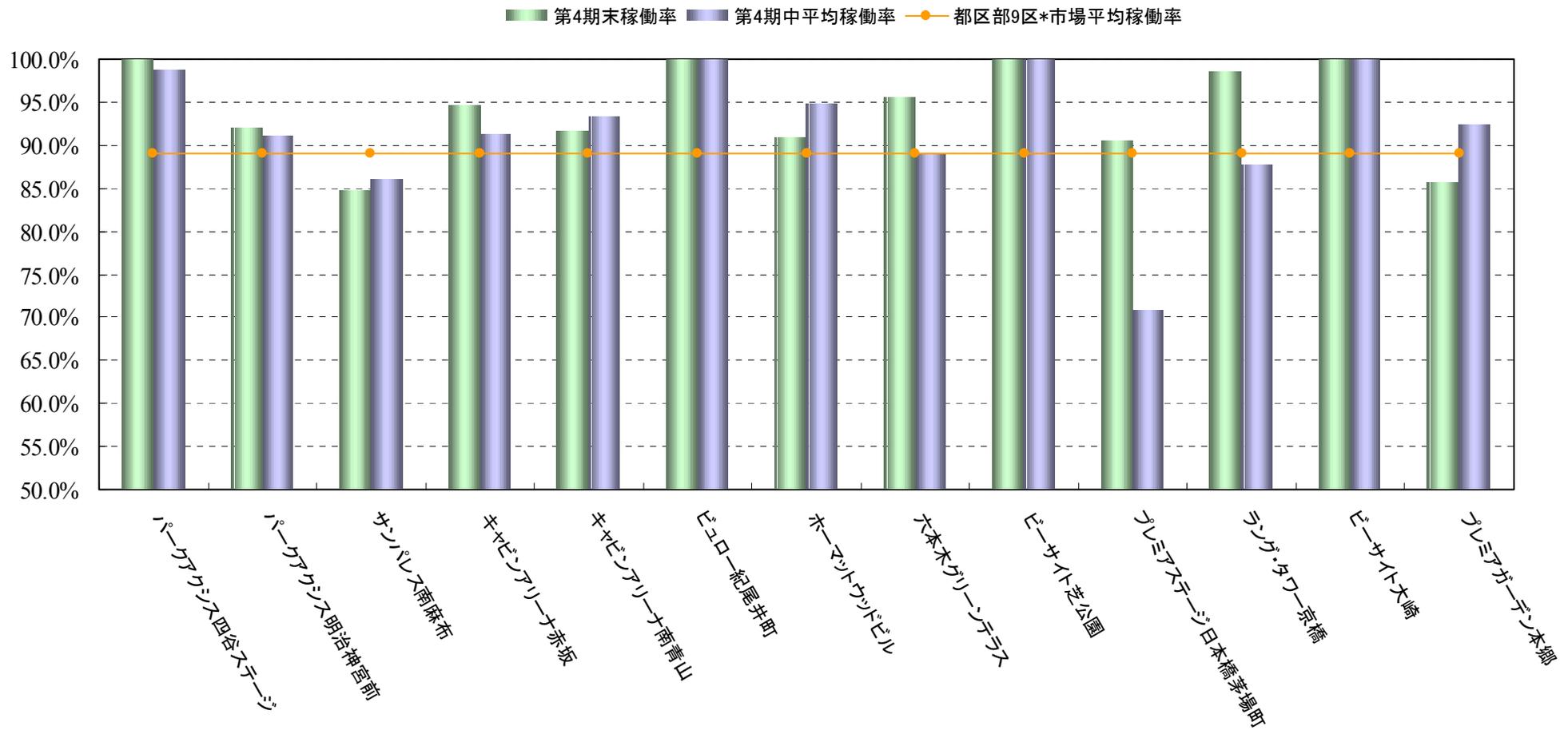


➤ 市場平均稼働率:2004年9月 (出所:生駒シービー・リチャード・エリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT 2004 Autumn」)

稼働率の状況(レジデンス)

レジデンス期末平均稼働率: 94.7%

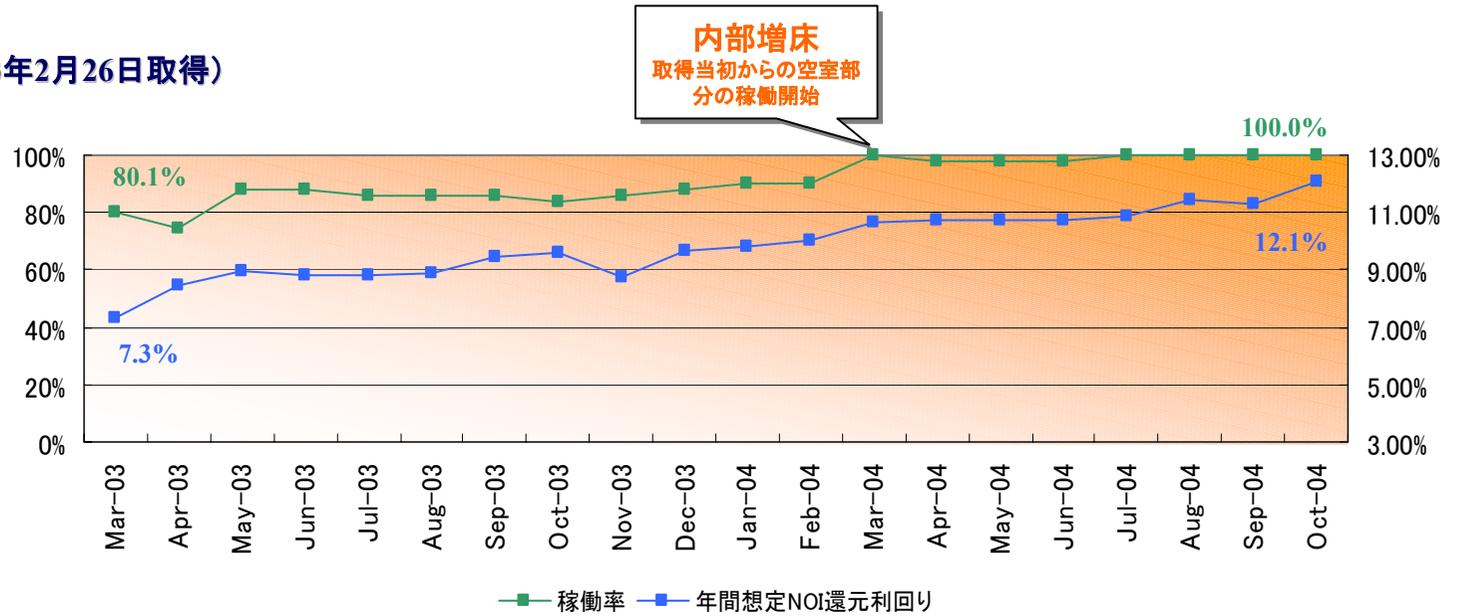
レジデンス期中平均稼働率: 92.0%



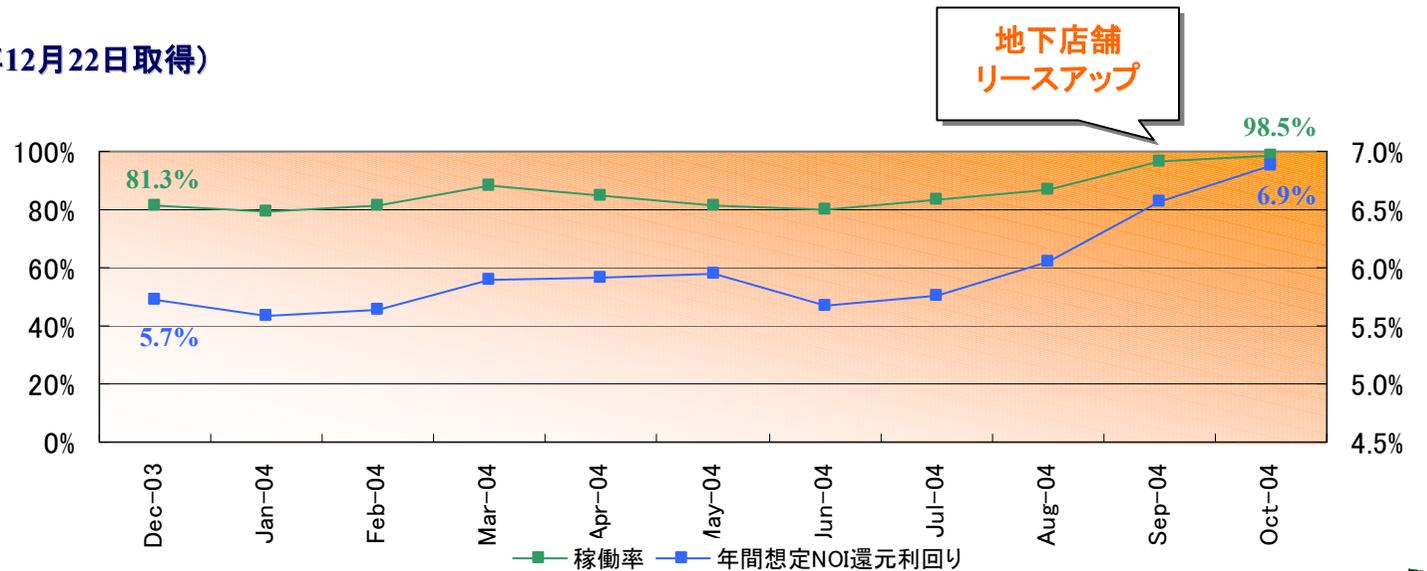
* 都区部9区: 千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区

➤ 市場平均稼働率: 2004年4月~6月の各月末時点の平均値 (出所: ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Data Press Vol.16」)

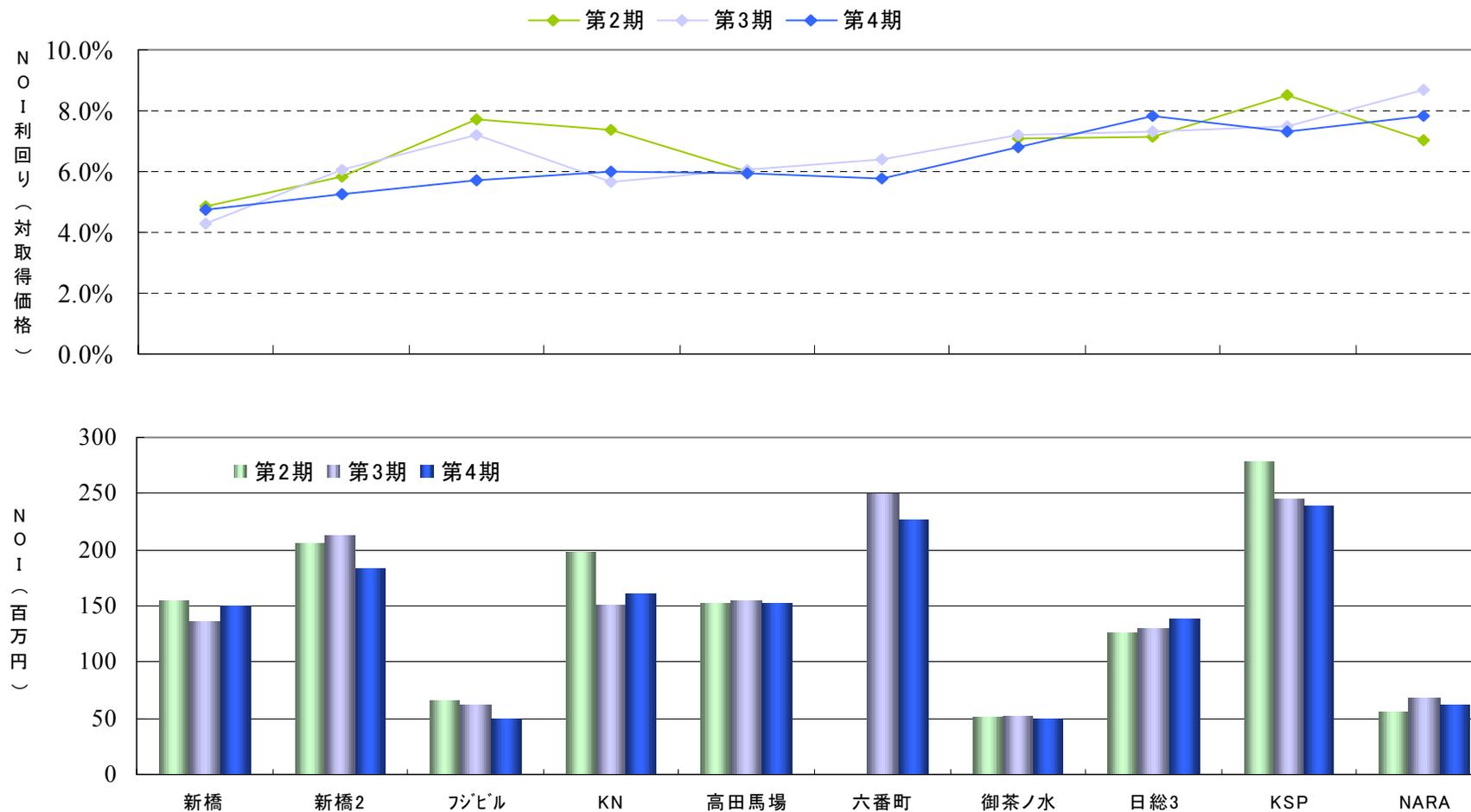
C3 NARA BUILDING II (2003年2月26日取得)



D11 ラング・タワー京橋 (2003年12月22日取得)

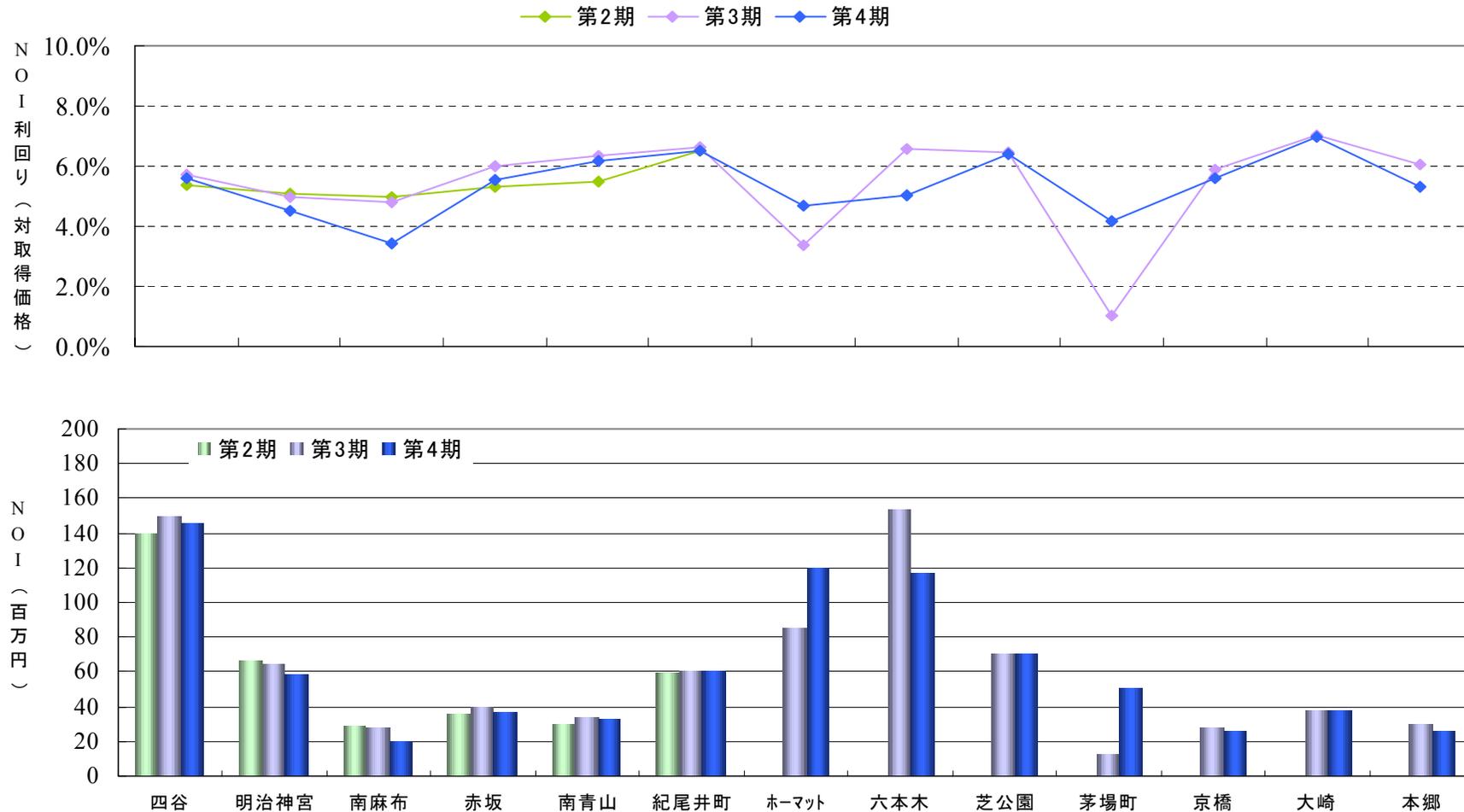


物件別事業収支のトラックレコード(オフィス)



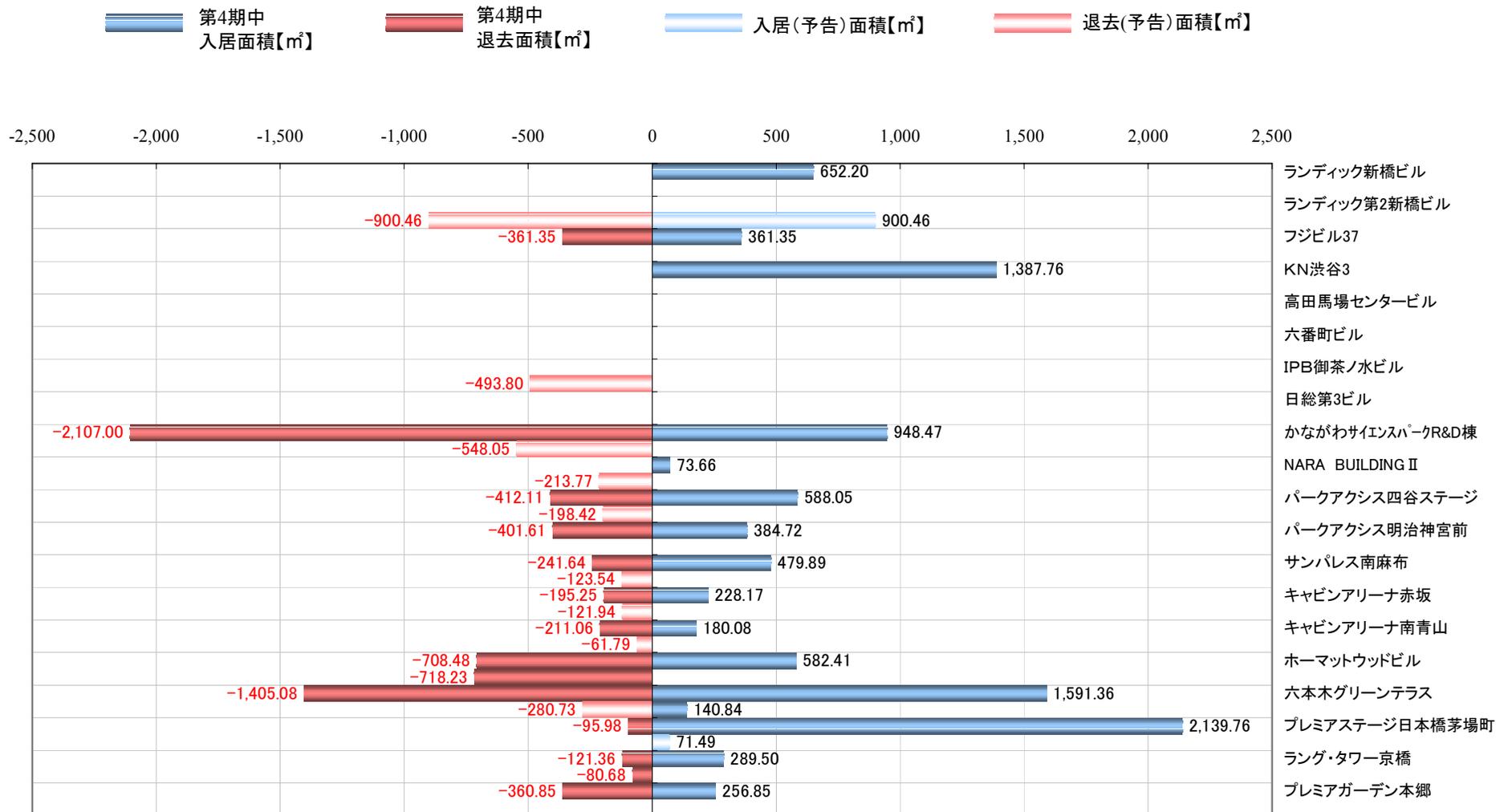
- ▶ 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正し、決算期間を365/2日に統一して算出した償却前損益(NOI)です。

物件別事業収支のトラックレコード(レジデンス)



- ▶ 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。

テナントの入居・退去の状況



➤ マスターリース契約が締結されている物件は除きます。

大規模修繕計画

大規模修繕によるクオリティの維持

計画的な工事実施により決算へのインパクトを軽減

| | 第5期 | | | | 第6期 | | | | | | 第7期 | | | | 第8期 | | | | | | |
|---------|--|-----|-------|----|-------|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|
| | 2004年 | | 2005年 | | 2006年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 |
| 文払/計上計画 | ランディック第2新橋ビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 資本的支出: 275百万円 撤去経費: 22百万円 簿価除却損: 6百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工事工程 | ランディック新橋ビル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 資本的支出: 305百万円 撤去経費: 26百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文払/計上計画 | 資本的支出: 305百万円 撤去経費: 26百万円 簿価除却損: 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 六番町ビル 資本的支出: 290百万円 撤去経費: 24百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文払/計上計画 | 資本的支出: 290百万円 撤去経費: 24百万円 簿価除却損: 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| 減価償却費 (計画) : 570 百万円 資本的支出 : 57 百万円 賃貸事業費用 : 6 百万円 | 減価償却費 (計画) : 570 百万円 資本的支出 : 267 百万円 賃貸事業費用 : 34 百万円 | 減価償却費 (計画) : 570 百万円 資本的支出 : 255 百万円 賃貸事業費用 : 22 百万円 |
|--|--|--|

➢ 上記の修繕工事は特に大規模な工事を計画している物件の抜粋であり、それ以外の物件でも修繕費、資本的支出の支払は発生します。また、上記の予算とスケジュールは変更することがあります。

| 種別 | 短期借入金 | | | 1年内返済予定長期借入金(注3) | | 長期借入金 | |
|----------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| | 極度ローン | 極度ローン | ブリッジローン | タームローン I | | シリーズ2タームローン | |
| 種別 | 変動 | 変動 | 変動 | 固定 | 変動 | 固定 | 変動 |
| 借入金額(百万円) | 2,800 | 1,100 | 8,500 | 10,000 | 10,000 | 4,700 | 4,700 |
| 利率(期中加重平均)(注2) | 1.08486% | 1.08205% | 0.88486% | 1.12250% | 0.98486% | 1.78125% | 1.03486% |
| 借入日 | 2004/3/26 | 2004/4/1 | 2004/3/26 | 2002/9/11 | | 2003/11/18 | |
| 返済期日 | 2005/3/25 | 2005/3/25 | 2005/3/25 | 2005/9/9 | | 2008/11/18 | |
| 借入期間 | 1年 | 1年 | 1年 | 3年 | | 5年 | |
| 返済方法 | 期限一括返済 | 期限一括返済 | 期限一括返済 | 期限一括返済 | | 期限一括返済 | |
| 借入先 | 中央三井信託銀行 | 中央三井信託銀行 | 中央三井信託銀行 | 中央三井信託銀行 住友信託銀行 住友生命保険 | 中央三井信託銀行 住友信託銀行 りそな銀行 | 中央三井信託銀行 りそな銀行 | UFJ銀行 あおぞら銀行 |

(注1) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 変動金利借入については、期中の平均利率(加重平均)を表示しております。

(注3) 1年以内返済予定長期借入金は、長期借入金のうち貸借対照表日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

| | | |
|--------------|-----------------|--------------|
| 借入金総額 | 期末総資産有利子負債比率(注) | 長期有利子負債比率 |
| 418億円 | 49.4% | 22.5% |

(注) 期末総資産有利子負債比率=(借入金+投資法人債)/期末総資産

比較貸借対照表

(単位:百万円)

| 科目 | 当期(第4期) | | 前期(第3期) | | 増減 |
|------------------|-------------|--------|------------|--------|---------|
| | 平成16年10月31日 | | 平成16年4月30日 | | |
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | |
| 流動資産 | 7,174 | 8.5% | 6,511 | 7.7% | 662 |
| 現金及び預金 | 1,312 | 1.6% | 286 | 0.3% | 1,025 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,732 | 6.8% | 5,804 | 6.9% | -71 |
| その他の流動資産 | 129 | 0.2% | 420 | 0.5% | -291 |
| 固定資産 | 77,414 | 91.5% | 77,791 | 92.2% | -377 |
| 有形固定資産 | 77,364 | 91.4% | 77,732 | 92.2% | -367 |
| 備品 | 0 | 0.0% | — | — | 0 |
| 不動産 | — | — | — | — | — |
| 建物等 | — | — | — | — | — |
| 土地 | — | — | — | — | — |
| 信託不動産 | 77,364 | 91.4% | 77,732 | 92.2% | -367 |
| 建物等 | 28,104 | 33.2% | 28,472 | 33.8% | -367 |
| 土地 | 49,259 | 58.2% | 49,259 | 58.4% | — |
| 無形固定資産 | 7 | 0.0% | 5 | 0.0% | 2 |
| その他の無形固定資産 | 7 | 0.0% | 4 | 0.0% | 2 |
| 投資その他の資産 | 41 | 0.1% | 54 | 0.1% | -12 |
| 差入敷金保証金 | 10 | 0.0% | 10 | 0.0% | 0 |
| 長期前払費用 | 31 | 0.0% | 43 | 0.1% | -12 |
| 繰延資産 | 30 | 0.0% | 36 | 0.0% | -6 |
| 創業費 | 30 | 0.0% | 36 | 0.0% | -6 |
| 資産の部合計 | 84,619 | 100.0% | 84,340 | 100.0% | 279 |
| 流動負債 | 33,320 | 39.4% | 13,196 | 15.7% | 20,123 |
| 営業未払金 | 230 | 0.3% | 184 | 0.2% | 46 |
| 未払費用 | 77 | 0.1% | 68 | 0.1% | 8 |
| 短期借入金 | 12,400 | 14.7% | 12,400 | 14.7% | — |
| 1年以内返済長期借入金 | 20,000 | 23.6% | — | — | 20,000 |
| 前受金 | 522 | 0.6% | 520 | 0.6% | 2 |
| その他の流動負債 | 89 | 0.1% | 23 | 0.0% | 66 |
| 固定負債 | 13,045 | 15.4% | 33,120 | 39.3% | -20,075 |
| 信託預り敷金保証金 | 3,645 | 4.3% | 3,720 | 4.4% | -75 |
| 長期借入金 | 9,400 | 11.1% | 29,400 | 34.9% | -20,000 |
| 負債の部合計 | 46,366 | 54.8% | 46,317 | 54.9% | 48 |
| 出資 | 37,053 | 43.8% | 37,053 | 43.9% | — |
| 剰余金 | 1,199 | 1.4% | 968 | 1.2% | 230 |
| 出資の部合計 | 38,253 | 45.2% | 38,022 | 45.1% | 230 |
| 負債・出資の部合計 | 84,619 | 100.0% | 84,340 | 100.0% | 279 |

(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 | 1,312 | 286 | 1,025 |
| うち預り敷金相当額 | — | — | — |
| その他 | 1,312 | 286 | 1,025 |
| 信託銀行名義預金 | 5,732 | 5,804 | -71 |
| うち預り敷金相当額 | 3,645 | 3,720 | -75 |
| その他 | 2,087 | 2,084 | 3 |

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|----------|----|-----|------|
| その他の流動資産 | | | |
| 営業未収入金 | 55 | 53 | 2 |
| 前払費用 | 68 | 70 | -2 |
| 未収消費税等 | — | 293 | -293 |
| その他 | 5 | 2 | 2 |

| 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 | 77,732 | 186 | 554 | 77,364 |
| 備品 | — | 0 | 0 | 0 |
| 不動産 | — | — | — | — |
| 信託不動産 | 77,732 | 186 | 554 | 77,364 |
| 建物等 | 28,472 | 186 | 554 | 28,104 |
| 土地 | 49,259 | 0 | — | 49,259 |
| | | 当期 | 前期 | 増減 |
| 投資等 | | 41 | 54 | -12 |
| 差入敷金保証金(宅建業法の保証金他) | | 10 | 10 | 0 |
| 長期前払費用(借入金のアップフロントフィー未経過分) | | 31 | 43 | -12 |

| | 当期末 | 前期末 | 増減 | |
|------------|--|--------|-------|--------|
| 借入金 | | | | |
| 有利子負債残高 | 41,800 | 41,800 | — | |
| 総資産有利子負債比率 | $\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$ | 49.4% | 49.6% | -0.2% |
| 長期有利子負債比率 | $\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$ | 22.5% | 70.3% | -47.8% |
| 有利子負債比率 | $\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$ | 53.0% | 53.0% | — |

▶ 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。

比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 当期(第4期) 2004/5/1~2004/10/31 | | 前期(第3期) 2003/11/1~2004/4/30 | | 増減 | | |
|-----------------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--------|---------|--------|
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | 金額 | 前期比 | |
| 貸貸事業収入 | 貸貸事業収入 | 2,879 | 88.5% | 2,481 | 88.1% | 397 | 16.0% |
| | 賃料 | 2,402 | 73.9% | 2,073 | 73.6% | 329 | 15.9% |
| | 共益費 | 476 | 14.6% | 408 | 14.5% | 68 | 16.7% |
| | その他の貸貸事業収入 | 372 | 11.5% | 334 | 11.9% | 38 | 11.5% |
| | 駐車場使用料 | 71 | 2.2% | 66 | 2.4% | 5 | 7.8% |
| | 施設使用料 | 22 | 0.7% | 20 | 0.7% | 1 | 8.6% |
| | 付帯収益 | 239 | 7.4% | 186 | 6.6% | 52 | 28.4% |
| | 解約違約金 | 1 | 0.0% | 1 | 0.1% | 0 | -18.0% |
| | その他雑収入 | 37 | 1.2% | 58 | 2.1% | -21 | -35.8% |
| | 貸貸事業収入合計 | 3,252 | 100.0% | 2,816 | 100.0% | 435 | 15.5% |
| 営業損益 | 公租公課 | 147 | 4.5% | 179 | 6.4% | -31 | -17.7% |
| | 諸経費 | 818 | 25.2% | 659 | 23.4% | 159 | 24.2% |
| | 外注委託費 | 390 | 12.0% | 338 | 12.0% | 51 | 15.2% |
| | 水道光熱費 | 227 | 7.0% | 194 | 6.9% | 33 | 17.4% |
| | 損害保険料 | 14 | 0.5% | 14 | 0.5% | 0 | 4.8% |
| | 修繕費 | 128 | 4.0% | 62 | 2.2% | 66 | 106.6% |
| | 信託報酬 | 35 | 1.1% | 29 | 1.1% | 5 | 17.6% |
| | その他貸貸事業費用 | 21 | 0.7% | 19 | 0.7% | 1 | 10.0% |
| | 減価償却費 | 554 | 17.1% | 511 | 18.2% | 43 | 8.4% |
| | 貸貸事業費用合計 | 1,521 | 46.8% | 1,350 | 48.0% | 171 | 12.7% |
| 貸貸事業損益 | 1,730 | 53.2% | 1,465 | 52.0% | 264 | 18.1% | |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 2,285 | 70.3% | 1,977 | 70.2% | 307 | 15.6% | |
| 資産運用報酬 | 128 | 4.0% | 110 | 3.9% | 18 | 17.0% | |
| 役員報酬 | 9 | 0.3% | 9 | 0.3% | - | 0.0% | |
| 資産保管委託報酬 | 7 | 0.2% | 6 | 0.2% | 0 | 11.0% | |
| 一般事務委託報酬 | 52 | 1.6% | 58 | 2.1% | -6 | -10.4% | |
| 会計監査人報酬 | 5 | 0.2% | 5 | 0.2% | 0 | 7.0% | |
| その他の費用 | 58 | 1.8% | 67 | 2.4% | -8 | -12.7% | |
| 営業利益 | 1,469 | 45.2% | 1,209 | 43.0% | 259 | 21.5% | |
| 営業外収益 | 3 | 0.1% | 0 | 0.0% | 3 | 3458.1% | |
| 営業外費用 | 271 | 8.4% | 239 | 8.5% | 32 | 13.4% | |
| 支払利息 | 265 | 8.2% | 220 | 7.8% | 45 | 20.5% | |
| 新投資口発行費 | - | 0.0% | 1 | 0.0% | -1 | -100.0% | |
| 投資口公開関連費用 | - | 0.0% | 11 | 0.4% | -11 | -100.0% | |
| 創業費償却 | 6 | 0.2% | 6 | 0.2% | - | 0.0% | |
| 経常利益 | 1,200 | 36.9% | 969 | 34.4% | 230 | 23.8% | |
| 税引前当期利益 | 1,200 | 36.9% | 969 | 34.4% | 230 | 23.8% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | 0.0% | 1 | 0.1% | -1 | -64.0% | |
| 法人税等調整額 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 1 | 150.3% | |
| 当期純利益 | 1,199 | 36.9% | 968 | 34.4% | 230 | 23.8% | |
| 前期繰越利益 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 4.2% | |
| 当期末処分利益 | 1,199 | 36.9% | 968 | 34.4% | 230 | 23.8% | |

金銭の分配に係る計算書

| 科目 | 当期(第4期) 2004/5/1~2004/10/31 | | 前期(第3期) 2003/11/1~2004/4/30 | |
|---------------------------|--------------------------------|----|--------------------------------|----|
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 |
| 当期末処分利益 | 1,199,382,020円 | | 968,866,449円 | |
| 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) | 1,199,337,000円 | | 968,838,800円 | |
| | 15,105円 | | 12,202円 | |
| 次期繰越利益 | 45,020円 | | 27,649円 | |

<貸貸事業収入>

■ 前期(第3期)との対比

| | |
|---------------|--|
| 第1期に取得した13物件: | 20百万円の増収 |
| 第2期に取得した2物件: | 増減なし |
| 第3期に取得した8物件: | 415百万円の増収 |
| 内訳 | <ul style="list-style-type: none"> 六番町ビル: 274百万円増収 日本橋茅場町: 54百万円増収 ホームート: 40百万円増収 本郷: 29百万円増収 他 |
| 合計 | 435百万円の増収 |

■ 期初の予想との対比

| | |
|---------------|-----------------|
| 第1期に取得した13物件: | 35百万円増収、84百万円増益 |
| 第2期に取得した2物件: | 3百万円増収、6百万円増益 |
| 第3期に取得した8物件: | 6百万円増収、増減益なし |
| 合計 | 44百万円増収、90百万円増益 |

<貸貸事業費用>

■ 公租公課・・・△31百万円

- ・神奈川県所在物件の納付回数相違: △51百万円
- ・上場後に取得した8物件の固定資産税、都市計画税が費用化: +20百万円

■ 当期の修繕工事支出・・・合計321百万円

<修繕費・・・128百万円>

| | |
|----------------------------|-------|
| ランディック第2新橋ビル個別空調撤去工事: | 15百万円 |
| NARA BUILDING II 共用部分改修工事: | 5百万円 |
| 他 | |

<資本的支出・・・192百万円>

| | |
|------------------------|--------|
| ランディック第2新橋ビルの個別空調化工事: | 106百万円 |
| ランディック第2新橋ビルの給配水管更新工事: | 36百万円 |
| ホームートウッドビル居室グレードアップ工事: | 14百万円 |
| 他 | |

<営業外損益>

■ 支払利息・・・+45百万円

- 借入金の期中平残増加に伴う負担増加。

▶ 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。

(単位:百万円)

<第5期予想の前提条件>

| 科目 | 第5期予想 2004/11/1~2005/4/30 | | | | | 第4期実績 2004/5/1~2004/10/31 | | | | 増減 | |
|-------------------|------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------|------------------------------|--------------|--------------|------------|-------|-----|
| | 第1期取得 13物件 | 第2期取得 2物件 | 第3期取得 8物件 | 第4・5期取得 2物件 | 24物件 合計 | 第1期取得 13物件 | 第2期取得 2物件 | 第3期取得 8物件 | 23物件 合計 | | |
| 営業事業収入 | 賃貸事業収入 | 1,944 | 99 | 914 | 29 | 2,987 | 1,891 | 100 | 887 | 2,879 | 108 |
| | 賃料 | 1,524 | 99 | 851 | 14 | 2,490 | 1,478 | 100 | 824 | 2,402 | 87 |
| | 共益費 | 419 | 0 | 63 | 14 | 497 | 413 | 0 | 62 | 476 | 21 |
| | その他の賃貸事業収入 | 288 | 1 | 15 | 4 | 310 | 339 | 3 | 29 | 372 | -62 |
| | 駐車場使用料 | | | | | | 63 | 0 | 7 | 71 | |
| | 施設使用料 | | | | | | 20 | 0 | 2 | 22 | |
| | 付帯収益 | | | | | | 239 | 0 | 0 | 239 | |
| | 解約違約金 | | | | | | 1 | 0 | 0 | 1 | |
| | その他雑収入 | | | | | | 15 | 2 | 19 | 37 | |
| | 賃貸事業収入合計 | 2,232 | 101 | 929 | 33 | 3,297 | 2,231 | 103 | 916 | 3,252 | 45 |
| 営業事業費用 | 公租公課 | 188 | 1 | 18 | 0 | 208 | 128 | 1 | 18 | 147 | 60 |
| | 諸経費 | 625 | 9 | 191 | 16 | 842 | 618 | 8 | 192 | 818 | 23 |
| | 外注委託費 | 261 | 5 | 117 | 7 | 392 | 261 | 4 | 123 | 390 | 1 |
| | 水道光熱費 | 204 | 0 | 6 | 0 | 211 | 221 | 0 | 5 | 227 | -15 |
| | 損害保険料 | 9 | 0 | 4 | 0 | 14 | 9 | 0 | 4 | 14 | 0 |
| | 修繕費 | 101 | 1 | 34 | 0 | 138 | 92 | 0 | 36 | 128 | 9 |
| | 信託報酬 | 21 | 1 | 12 | 0 | 35 | 21 | 1 | 12 | 35 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | 26 | 1 | 15 | 6 | 50 | 11 | 0 | 9 | 21 | 28 |
| | 減価償却費 | 384 | 19 | 155 | 14 | 574 | 381 | 19 | 154 | 554 | 19 |
| | 賃貸事業費用合計 | 1,198 | 30 | 365 | 31 | 1,625 | 1,127 | 28 | 365 | 1,521 | 103 |
| 賃貸事業損益 | 1,034 | 70 | 564 | 2 | 1,672 | 1,103 | 74 | 551 | 1,730 | -57 | |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 1,418 | 89 | 720 | 17 | 2,246 | 1,485 | 93 | 706 | 2,285 | -38 | |
| 営業利益 | 資産運用報酬 | | | | | 128 | | | | 128 | 0 |
| | 役員報酬 | | | | | 9 | | | | 9 | 0 |
| | 資産保管委託報酬 | | | | | 7 | | | | 7 | 0 |
| | 一般事務委託報酬 | | | | | 54 | | | | 52 | 2 |
| | 会計監査人報酬 | | | | | 5 | | | | 5 | 0 |
| | その他の費用 | | | | | 67 | | | | 58 | 9 |
| | 営業利益 | | | | | 1,399 | | | | 1,469 | -69 |
| 営業外損益 | 営業外収益 | | | | | 0 | | | | 3 | -3 |
| | 営業外費用 | | | | | 286 | | | | 271 | 14 |
| | 支払利息 | | | | | 280 | | | | 265 | 14 |
| | 新投資口発行費 | | | | | 0 | | | | 0 | 0 |
| | 投資口公開関連費用 | | | | | 0 | | | | 0 | 0 |
| | 創業費償却 | | | | | 6 | | | | 6 | 0 |
| 経常利益 | | | | | 1,113 | | | | 1,200 | -87 | |
| 税引前当期利益 | | | | | 1,113 | | | | 1,200 | -87 | |
| 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 | | | | | 1,112 | | | | 1,199 | -87 | |

■ 運用資産

第4期末時点で保有している23物件に加え、2004年11月30日に譲渡を受けた「プレミアステージ三田慶大前」を含めた24物件とします。

■ 稼働率

期中平均稼働率は、オフィス:97.6%、レジデンス:91.8%、ポートフォリオ全体:95.4%と見込んでいます。

第4期は、一部のオフィスにおいて空室が長期化した第3期と比較し、稼働率は順調に上昇しましたが、第5期も第4期から稼働率の上積みを見込み、更に順調に推移する見通しです。

レジデンスについては、取得後にリースアップを開始し、第3期末に稼働率が90%を超えたプレミアステージ日本橋茅場町の収益を期中にわたり享受できる一方、プレミアステージ三田慶大前については、2004年11月30日に譲渡の実行を受けた後にリースアップを開始するため保守的な予測に留めています。

■ 公租公課

第5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4期と比べ合計で60百万円多くなる予測です。

■ 支払利息

第4期末時点の借入金残高41,800百万円に加えプレミアステージ三田慶大前の取得のため1,500百万円を借り入れ残高が増加したほか、2004年3月に返済期限が到来する短期借入金について、今後の金利変動リスクを回避するため固定金利の長期借入金への借換えを検討しています。そのため、支払利息は第4期と比べて14百万円多くなる予測です。

▶ 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対比

(単位:百万円)

| 項 目 | 当期(第4期) | 第3期 | 第2期 | 第1期 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 2004/5/1~2004/10/31 | 2003/11/1~2004/4/30 | 2003/5/1~2003/10/31 | 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 | 1,200 | 969 | 886 | 1,184 |
| 減価償却費 | 555 | 512 | 387 | 470 |
| その他 | 439 | -118 | 840 | -444 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,195 | 1,363 | 2,113 | 1,210 |
| 2. 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | -192 | -26,052 | -3,121 | -49,926 |
| 無形固定資産の取得による支出 | -3 | - | -2 | -4 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 234 | 1,234 | 144 | 2,827 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | -309 | -279 | -193 | -14 |
| 差入敷金保証金の支出 | 0 | 0 | - | -10 |
| その他 | 0 | - | - | 0 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -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 | 300 | 12,400 | 1,800 | 2,700 |
| 短期借入金の返済による支出 | -300 | -4,500 | - | - |
| 長期借入金の借入による収入 | - | 9,400 | - | 21,100 |
| 長期借入金の返済による支出 | - | -1,100 | - | - |
| 投資口の発行による収入 | - | 9,666 | - | 27,387 |
| 分配金の支払額 | -970 | -881 | -1,172 | - |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | -970 | 24,985 | 627 | 51,187 |
| 4. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 954 | 1,252 | -430 | 5,269 |
| 5. 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,091 | 4,838 | 5,269 | - |
| 6. 現金及び現金同等物の期末残高 | 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。

| 項 目 | 当期(第4期) | 第3期 | 第2期 | 第1期 | |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
| | 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) | 1.4% | 1.4% | 1.6% | 2.1% |
| | 年換算 (注13) | 2.8% | 2.7% | 3.1% | 3.3% |
| | 自己資本当期利益率 (注2) | 3.1% | 2.9% | 3.1% | 4.1% |
| | 年換算 (注13) | 6.2% | 5.9% | 6.2% | 6.5% |
| | 自己資本比率(期末) (注3) | 45.2% | 45.1% | 49.4% | 51.6% |
| | 総資産有利子負債比率(期末) (注4) | 49.4% | 49.6% | 44.7% | 43.0% |
| | 長期固定適合率(期末) (注5) | 150.9% | 109.3% | 100.2% | 93.7% |
| | デットサービスカバレッジレシオ (注6) | 7.6倍 | 7.7倍 | 8.6倍 | 11.1倍 |
| | 金利償却前当期利益 | 2,019百万円 | 1,700百万円 | 1,439百万円 | 1,816百万円 |
| | 支払利息 | 265百万円 | 220百万円 | 166百万円 | 163百万円 |
| | 賃貸NOI (注7) | 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% | 5.1% | 6.3% | 6.9% |
| | 賃貸NCF (注9) | 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 | 554百万円 | 511百万円 | 386百万円 | 469百万円 |
| | 当期資本的支出額 | 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) | 5.4% | 4.9% | 6.1% | 6.7% | |
| FFO (注11) | 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) | 23 | 23 | 15 | 13 |
| | テナント数(期末) | 587 | 491 | 330 | 282 |
| | 総賃貸可能面積(期末) | 96,057.76㎡ | 96,057.76㎡ | 67,803.99㎡ | 64,900.91㎡ |
| | 稼働率 | | | | |
| | 期中平均 | 94.1% | 90.9% | 93.9% | 94.8% |
| | 期末時点 | 95.9% | 91.4% | 92.1% | 94.6% |
| | 開示評価額(鑑定価格) | 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) | 79,400口 | 79,400口 | 59,400口 | 59,400口 |
| | 出資総額(期末) | 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) | 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) | 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 / 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終期までの233日より年換算を算出

➤ 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、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。

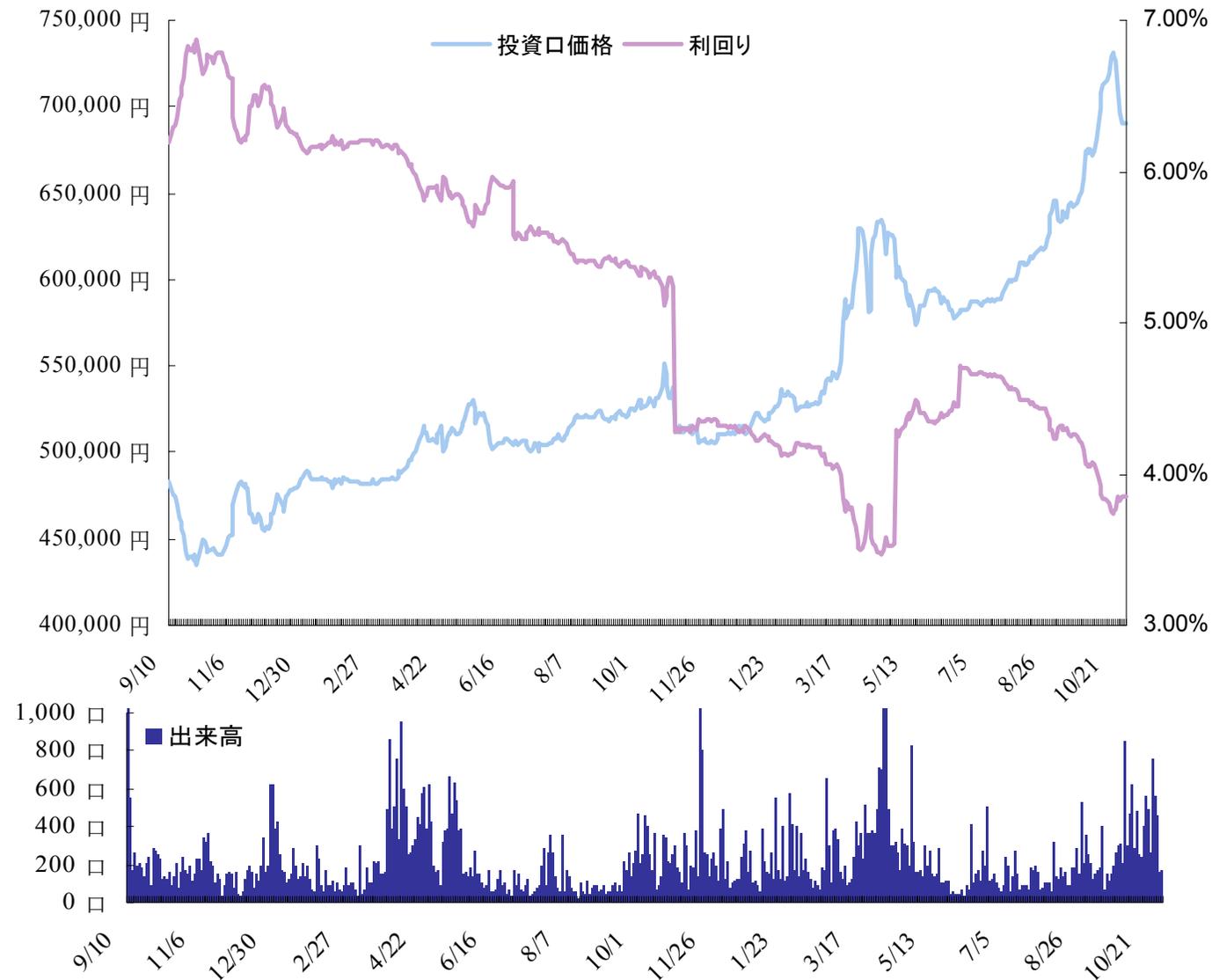
鑑定評価額の推移

(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 | | |
|----------------|--------|------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | | 価格 | 比率 | 評価額 | 比率 | |
| オフィス | 都心5区 | ランディック新橋ビル | 6,341 | 8.2% | 6,450 | 8.1% | 6,390 | 12.9% | 6,230 | 12.0% | 5,860 | 7.6% | 5,810 | 7.6% | |
| | | ランディック第2新橋ビル | 7,045 | 9.1% | 7,050 | 8.9% | 7,000 | 14.1% | 6,830 | 13.2% | 6,850 | 8.9% | 6,870 | 9.0% | |
| | | フジビル37 | 1,727 | 2.2% | 1,740 | 2.2% | 1,740 | 3.5% | 1,750 | 3.4% | 1,740 | 2.3% | 1,740 | 2.3% | |
| | | KN渋谷3 | 5,348 | 6.9% | 5,980 | 7.5% | 6,040 | 12.2% | 5,840 | 11.3% | 5,730 | 7.4% | 5,830 | 7.6% | |
| | | 高田馬場センタービル | 5,118 | 6.6% | 5,100 | 6.4% | 5,100 | 10.3% | 5,170 | 10.0% | 5,090 | 6.6% | 5,110 | 6.7% | |
| | | 六番町ビル | 7,860 | 10.2% | 8,400 | 10.6% | | | | | 8,450 | 11.0% | 8,450 | 11.0% | |
| | | 小計 | 33,439 | 43.3% | 34,720 | 43.7% | 26,270 | 52.9% | 25,820 | 49.9% | 33,720 | 43.8% | 33,810 | 44.1% | |
| | 東京23区 | IPB御茶ノ水ビル | 1,456 | 1.9% | 1,450 | 1.8% | 1,440 | 2.9% | 1,440 | 2.8% | 1,440 | 1.9% | 1,450 | 1.9% | |
| | | 小計 | 1,456 | 1.9% | 1,450 | 1.8% | 1,440 | 2.9% | 1,440 | 2.8% | 1,440 | 1.9% | 1,450 | 1.9% | |
| | 周辺都市部 | 日総第3ビル | 3,558 | 4.6% | 3,570 | 4.5% | 3,520 | 7.1% | 3,500 | 6.8% | 3,480 | 4.5% | 3,490 | 4.5% | |
| | | かながわサイエンスパークR&D棟 | 6,556 | 8.5% | 6,670 | 8.4% | 6,550 | 13.2% | 6,440 | 12.4% | 5,970 | 7.7% | 5,800 | 7.6% | |
| | | NARA BUILDING II | 1,580 | 2.0% | 1,620 | 2.0% | 1,580 | 3.2% | 1,560 | 3.0% | 1,570 | 2.0% | 1,570 | 2.0% | |
| | | 小計 | 11,694 | 15.2% | 11,860 | 14.9% | 11,650 | 23.5% | 11,500 | 22.2% | 11,020 | 14.3% | 10,860 | 14.2% | |
| | オフィス合計 | | | 46,589 | 60.4% | 48,030 | 60.5% | 39,360 | 79.3% | 38,760 | 74.8% | 46,180 | 59.9% | 46,120 | 60.1% |
| | レジデンス | 都心5区 | パークアクシス四谷ステージ | 5,208 | 6.8% | 5,220 | 6.6% | 5,280 | 10.6% | 5,180 | 10.0% | 5,220 | 6.8% | 5,150 | 6.7% |
| パークアクシス明治神宮前 | | | 2,604 | 3.4% | 2,600 | 3.3% | 2,570 | 5.2% | 2,570 | 5.0% | 2,600 | 3.4% | 2,390 | 3.1% | |
| サンパレス南麻布 | | | 1,150 | 1.5% | 1,150 | 1.4% | 1,050 | 2.1% | 1,030 | 2.0% | 1,000 | 1.3% | 981 | 1.3% | |
| キャビンアリーナ赤坂 | | | 1,330 | 1.7% | 1,360 | 1.7% | 1,360 | 2.7% | 1,350 | 2.6% | 1,440 | 1.9% | 1,500 | 2.0% | |
| キャビンアリーナ南青山 | | | 1,070 | 1.4% | 1,080 | 1.4% | | | 1,040 | 2.0% | 1,140 | 1.5% | 1,160 | 1.5% | |
| ビュロー紀尾井町 | | | 1,840 | 2.4% | 1,860 | 2.3% | | | 1,860 | 3.6% | 1,770 | 2.3% | 1,760 | 2.3% | |
| ホームウッドビル | | | 5,090 | 6.6% | 5,150 | 6.5% | | | | | 4,960 | 6.4% | 4,890 | 6.4% | |
| 六本木グリーンテラス | | | 4,678 | 6.1% | 5,070 | 6.4% | | | | | 5,030 | 6.5% | 5,110 | 6.7% | |
| ビーサイト芝公園 | | | 2,181 | 2.8% | 2,190 | 2.8% | | | | | 2,030 | 2.6% | 2,070 | 2.7% | |
| プレミアステージ日本橋茅場町 | | | 2,430 | 3.1% | 2,590 | 3.3% | | | | | 2,610 | 3.4% | 2,540 | 3.3% | |
| ラング・タワー京橋 | | | 927 | 1.2% | 1,010 | 1.3% | | | | | 1,010 | 1.3% | 1,000 | 1.3% | |
| 小計 | | 28,508 | 37.0% | 29,280 | 36.9% | 10,260 | 20.7% | 13,030 | 25.2% | 28,810 | 37.4% | 28,551 | 37.2% | | |
| 東京23区 | | ビーサイト大崎 | 1,072 | 1.4% | 1,070 | 1.3% | | | | | 1,070 | 1.4% | 1,070 | 1.4% | |
| | | プレミアガーデン本郷 | 975 | 1.3% | 1,000 | 1.3% | | | | | 1,000 | 1.3% | 983 | 1.3% | |
| | | 小計 | 2,047 | 2.7% | 2,070 | 2.6% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 2,070 | 2.7% | 2,053 | 2.7% | |
| レジデンス合計 | | | 30,555 | 39.6% | 31,350 | 39.5% | 10,260 | 20.7% | 13,030 | 25.2% | 30,880 | 40.1% | 30,604 | 39.9% | |
| ポートフォリオ合計 | | | 77,144 | 100.0% | 79,380 | 100.0% | 49,620 | 100.0% | 51,790 | 100.0% | 77,060 | 100.0% | 76,724 | 100.0% | |

▶ 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第二位を四捨五入して表示しています。

投資口価格と分配金利回りの推移(上場日～2004/10/31)



- 分配金利回りについて、2期分の分配金を発表している場合は権利落ちの翌営業日から決算発表までは発表済の予想分配金を用い、決算発表の翌営業日から新たに発表した予想分配金を用いています。

投資主属性別の投資口分布状況

■ 個人 ■ 金融機関 ■ その他法人 ■ 外国法人・外国人

第3期: 79,400口 (12,484人)



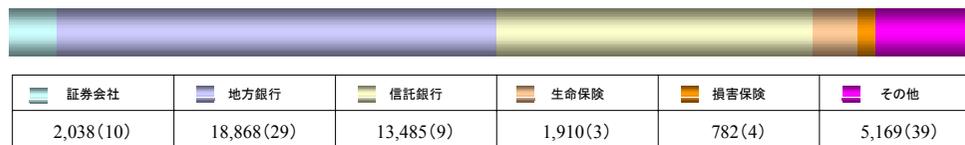
【金融機関内訳】



第4期: 79,400口 (11,440人)



【金融機関内訳】



上位投資主一覧

| 第2期(発行済投資口数:59,400口) | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------|--------|
| | 投資主名 | 保有口数 | 投資比率 |
| 1 | 中央三井信託銀行株式会社 | 2,970 | 5.00% |
| 2 | 株式会社常陽銀行 | 2,954 | 4.97% |
| 3 | 株式会社山梨中央銀行 | 2,294 | 3.86% |
| 4 | 株式会社北都銀行 | 1,900 | 3.19% |
| 5 | 株式会社ケン・コーポレーション | 1,710 | 2.87% |
| 6 | トレスナー・クラインオート・ワッサーズ証券会社東京支店 | 1,500 | 2.52% |
| 7 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 1,097 | 1.84% |
| 8 | 日興シテイグループ証券会社 | 1,065 | 1.79% |
| 9 | 日本図書普及株式会社 | 1,006 | 1.69% |
| 10 | — | 1,000 | 1.68% |
| | | 17,496 | 29.45% |

| 第3期(発行済投資口数:79,400口) | | | |
|----------------------|---------------------------|--------|--------|
| | 投資主名 | 保有口数 | 投資比率 |
| 1 | 中央三井信託銀行株式会社 | 2,970 | 3.74% |
| 2 | 資産管理サービス信託銀行(証券投信口) | 2,826 | 3.55% |
| 3 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 2,655 | 3.34% |
| 4 | 株式会社山梨中央銀行 | 2,294 | 2.88% |
| 5 | 株式会社北都銀行 | 1,900 | 2.39% |
| 6 | 株式会社常陽銀行 | 1,890 | 2.38% |
| 7 | 株式会社北洋銀行 | 1,714 | 2.15% |
| 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 | ジブラルタ生命保険株式会社 | 1,481 | 1.86% |
| | | 21,135 | 26.61% |

| 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% |
| 11 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 1,464 | 1.84% |
| 12 | ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口) | 1,301 | 3.74% |
| 13 | 株式会社近畿大阪銀行 | 1,230 | 1.54% |
| 14 | 日興シテイグループ証券株式会社 | 1,020 | 1.28% |
| 15 | 日本図書普及株式会社 | 1,006 | 1.26% |
| 16 | — | 1,000 | 1.25% |
| 17 | ピー・エヌ・ビー・ハリバ・セキュリティーズ(シヤハン)リミテッド・(ピー・エヌ・ビー・ハリバ証券会社) | 800 | 1.00% |
| 18 | 豊川信用金庫 | 790 | 0.99% |
| 19 | 株式会社仙台銀行 | 700 | 0.88% |
| 20 | 株式会社沖縄銀行 | 647 | 0.81% |
| | | 9,958 | 12.54% |

- 投資比率については少数点以下第3位を切り捨てて表示しています。
- 第2期の第10位、第4期の第16位に該当する投資主は個人投資主です。