



プレミア投資法人(8956)

第 **13** 期(平成21年4月期)

決算説明資料

〈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13期 運用サマリー | P.3 |
| 第13期業績の概要と第14期～第15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

| | |
|----------------------|-----|
| 売買マーケット環境の変遷と物件の取得実績 | P.7 |
| ポートフォリオのファンダメンタルの変遷 | P.8 |

3. 内部成長

| | |
|-------------------------|-----------|
| オフィスの運用管理状況 | P.10 |
| レジデンスの運用管理状況 | P.11 |
| レジデンスの収受可能賃料の推移 ①～② | P.12～P.13 |
| テナントの入退居面積の推移 | P.14 |
| 第13期の賃料増減額の状況 | P.15 |
| 賃料増減額の推移 | 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13期 比較貸借対照表 | P.24 |
| 第13期 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書 | P.25 |
| 第14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（WEBサイトのリニューアル） | P.47 |
| ご注意事項 | P.48 |



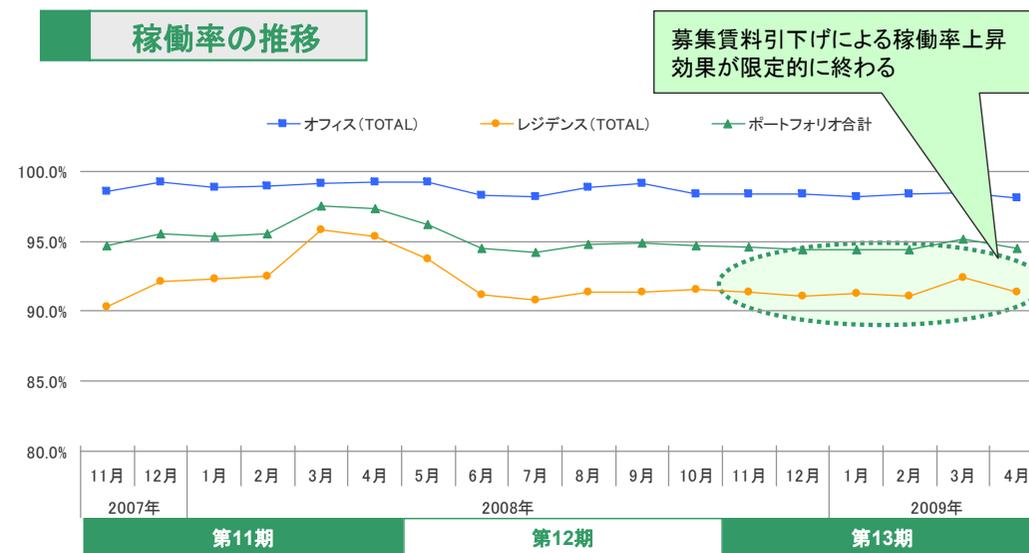
1. 決算ハイライト

第13期 運用サマリー

損益ハイライト(注1)

| | 当期(第13期)業績 | 前期(第12期)業績 |
|----------------------|------------|------------|
| 営業収益 | 5,462百万円 | 5,508百万円 |
| 営業利益 | 2,706百万円 | 2,745百万円 |
| 当期純利益 | 2,143百万円 | 2,207百万円 |
| 1口当たり分配金 | 16,312円 | 16,801円 |
| 第14期(平成21年10月期)予想分配金 | 14,520円 | |

稼働率の推移



内部成長

■ 稼働率の状況

| | 当期(第13期) | 前期(第12期) |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| 期末時点 | 94.5% | 94.7% |
| 期中平均 <オフィス/レジデンス> | 94.6% <98.3%/91.4%> | 94.9% <98.7%/91.7%> |

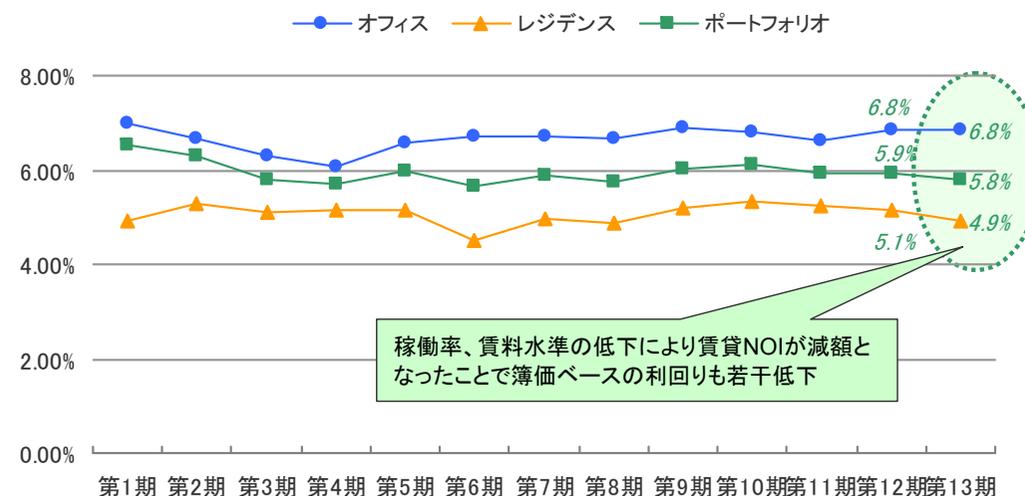
■ 賃貸事業損益

▶ 前期(第12期): 3,171百万円 → 当期(第13期): 3,125百万円

■ ポートフォリオNOI利回り(注2)

▶ 前期(第12期): 5.9% → 当期(第13期): 5.8%

NOI利回り(注2)の推移



(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13期業績の概要と第14期～第15期の業績の予想

| 業績の概要と予想(注) | 第13期(実績) -① | 第13期(予想) -② | 増減(対予想比) ①-② | 第12期(実績) -③ | 増減(対前期比) ①-③ | 第14期(予想) | 第15期(予想) |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------|----------|
| 営業収益 (百万円) | 5,462 | 5,477 | -14 | 5,508 | -46 | 5,328 | 5,189 |
| 営業利益 (百万円) | 2,706 | 2,735 | -29 | 2,745 | -38 | 2,521 | 2,396 |
| 経常利益 (百万円) | 2,144 | 2,169 | -25 | 2,209 | -64 | 1,909 | 1,783 |
| 賃貸NOI (百万円) | 4,034 | 4,087 | -53 | 4,086 | -51 | 3,855 | N/A |
| 当期純利益 (百万円) | 2,143 | 2,168 | -24 | 2,207 | -64 | 1,908 | 1,782 |
| 1口当たり分配金 (円) | 16,312 | 16,500 | -188 | 16,801 | -489 | 14,520 | 13,560 |
| 運用資産数 (物件) | 45 | 45 | 0 | 45 | 0 | 45 | 45 |

予想の前提条件

| | 第14期 | 第15期 |
|---------|--|--|
| 期末運用資産数 | 第13期末時点で保有している45物件。 | |
| 発行済投資口数 | 第13期末時点の発行済投資口数131,400口。 | |
| 有利子負債 | 第13期末の有利子負債残高695億円のうち返済期限が到来する有利子負債9,600百万円(2009年5月22日期限の8,050百万円及び2009年6月30日期限の1,550百万円)については既に2009年5月22日に全額を一括して借換え済みであり、前提条件に反映済です。なお、長期借入の約定弁済により当該営業期間中に有利子負債が37百万円減額します。(期末予定残高:69,462百万円) | 第14期末の有利子負債残高69,462円について長期借入の約定弁済75百万円と2010年3月9日に返済期限が到来する長期借入600百万円の返済を前提とし、2010年5月21日に期限到来する3,480百万円については同額の借換えを行う前提です。(期末予定残高:68,787百万円)。 |
| 稼働率 | オフィス:95.1% レジデンス:92.0% ポートフォリオ:93.4% | N/A |
| 公租公課 | 「上野THビル」「五反田NTビル」「ストーリー赤坂」「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し294百万円となる前提です。 | |
| その他 | 外注委託費:562百万円 減価償却費:906百万円 資本的支出:168百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):427百万円 支払利息等:616百万円 | 外注委託費:551百万円 減価償却費:910百万円 資本的支出:169百万円 営業費用(賃貸事業費用を除く):440百万円 支払利息等:618百万円 |

* 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。

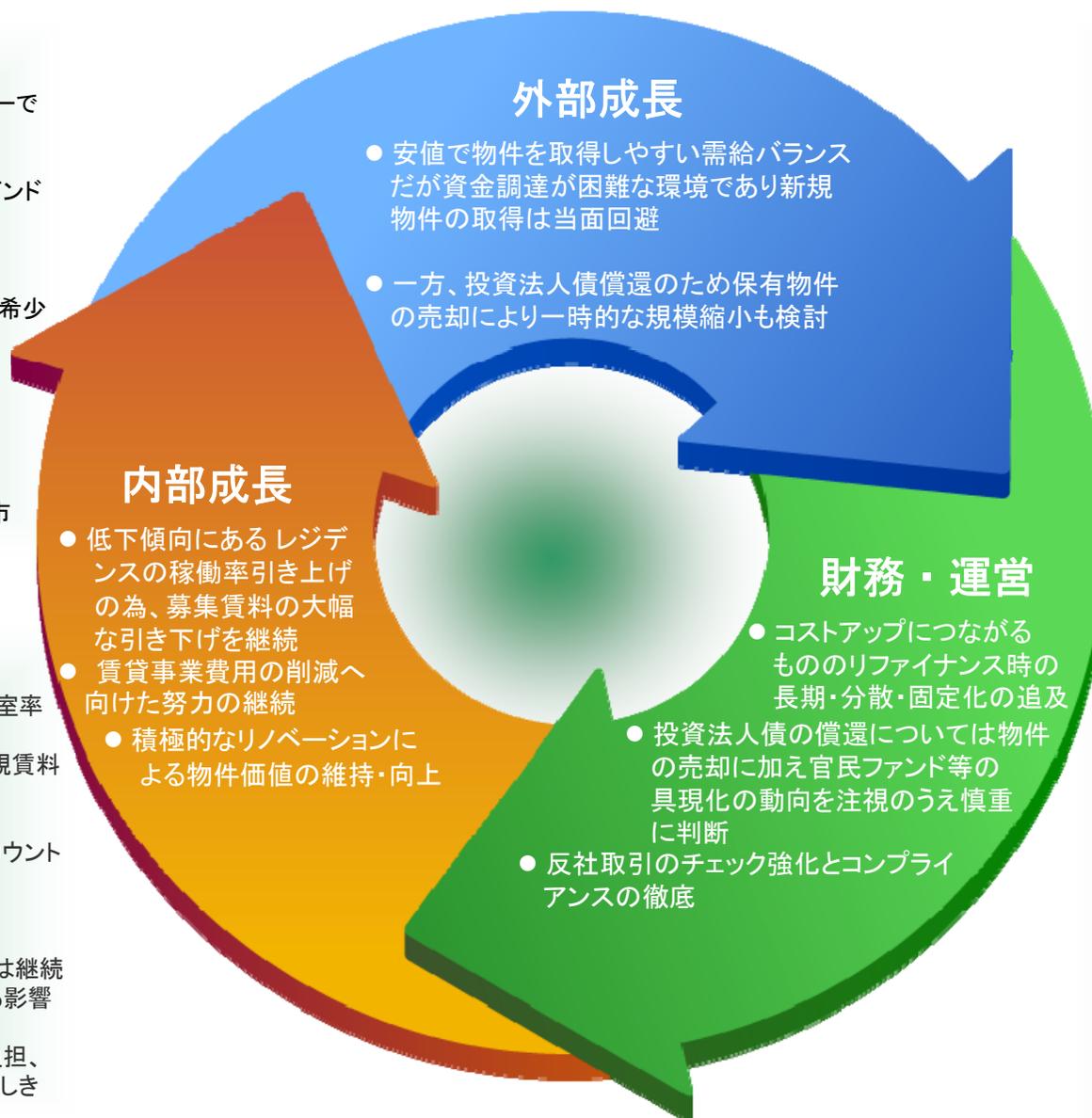
マーケット環境と運用方針

<不動産売買マーケット>

- 総括
 - ・ファイヤーセールの横行によりフェアバリューでの取引はほぼ皆無
 - ・適正化しないマーケット動向に対し投資マインドが極端に低下
- オフィス
 - ・ハイグレードのオフィスの供給は依然として希少
- レジデンス
 - ・全般的に低調な需要下にあって都心大型物件には根強い投資需要あり
 - 都心部で利回り6%台、23区、周辺都市部で7%台での取引が常態化 (6ヶ月前は都心部で5%台、23区、周辺都市部6%台)

<不動産賃貸マーケット>

- オフィス
 - ・Aクラス、Bクラスを問わず東京都心部の空室率は拡大、賃料水準も低下
 - これまで持ちこたえてきたBクラスも新規賃料の上昇トレンドは停止し続々と下落へ
 - ・契約期間満了を待たず契約賃料のディスカウント要請が増加傾向
- レジデンス
 - ・都心部への人口流入、世帯数増加の傾向は継続
 - ・外資系金融機関破綻のWideタイプに対する影響は2008年の年末くらいから散見
 - このクラスのテナント回転は原状回復負担、リーシングフィーなどのコスト発生を吸収しきれず収益予想を大きく下回るリスクあり



<REITマーケット>

- ・ニューシティレジデンス投資法人の再生計画案に対しマーケットは一定の評価
→ 低位放置銘柄が底上げ
- ・運用会社のメインスポンサーが破綻した銘柄の投資口価格が持ち直す等スポンサークレジット健全化へのマーケットの期待大
- ・投資口価格の割安感から動向を注視する欧米投資家は多いもののマーケット再興の起爆剤を求め慎重姿勢
- ・上場REIT同士の合併実現に向けた各種制度面の改正

<金融マーケット>

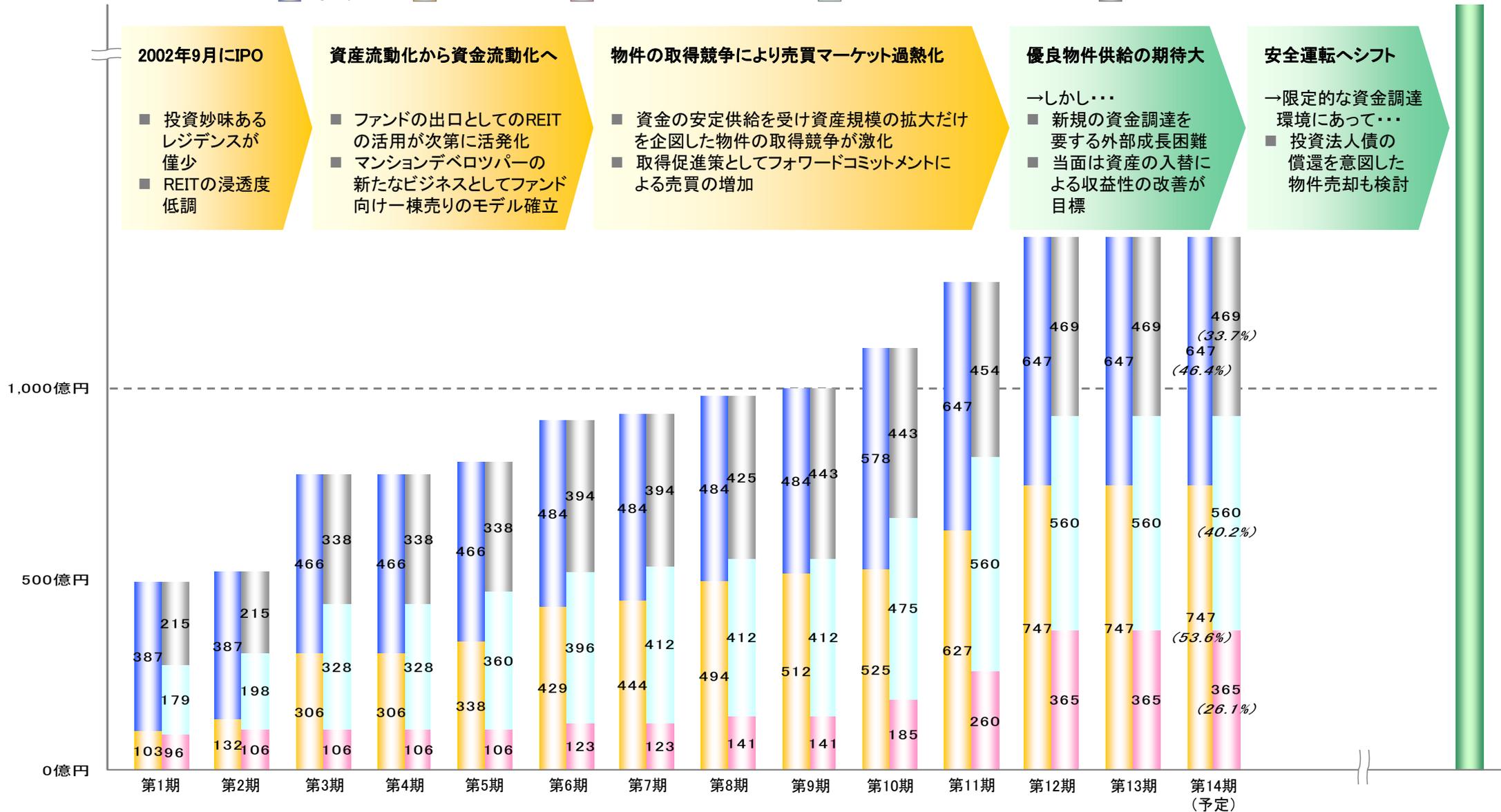
- ・実体経済の急速な悪化による世界規模での大企業倒産も発生し株、債券相場も回復の兆しなし
- ・リファイナンスリスク沈静化の一方で
 - ① 借入コストの極端な拡大 (ファイヤーセールを前提とした借入コストも)
 - ② 貸付付帯条件の要求等のリファイナンス謝絶に近い対応も散見
- ・投資法人償還を前に官民ファンド創設や日本政策投資銀行による危機対応制度融資の本格起動等官民一体となった救済策に具現化の動き
- ・短期金利低下、長期金利上昇の兆し



2. 外部成長

売買マーケット環境の変遷と物件の取得実績

■ 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

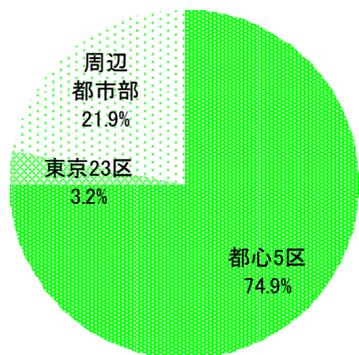


* 金額については百万円未満を四捨五入して表示しています。

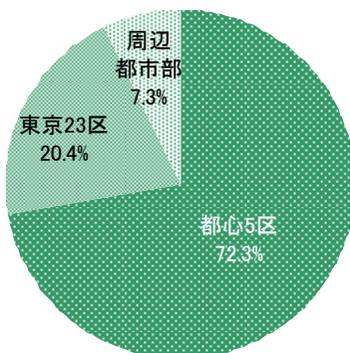
ポートフォリオのファンダメンタルの変遷

エリア^(注1)別投資比率

上場直後^(注2)

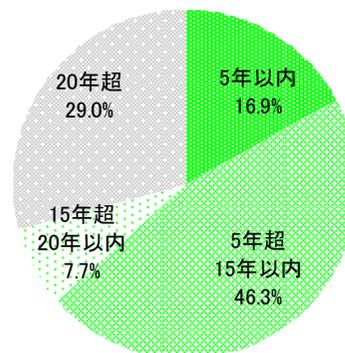


第13期末(平成21年4月30日)

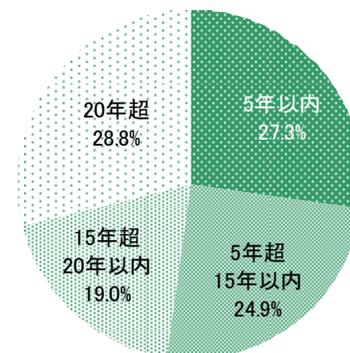


築年別投資比率

上場直後^(注2)

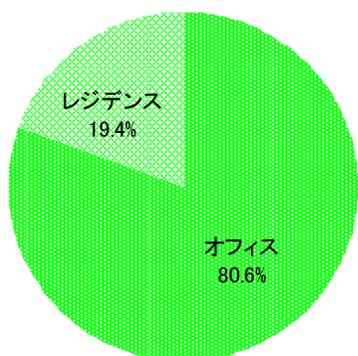


第13期末(平成21年4月30日)

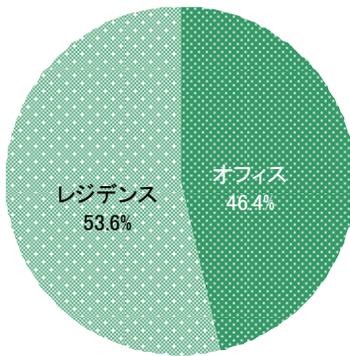


アセット別投資比率

上場直後^(注2)

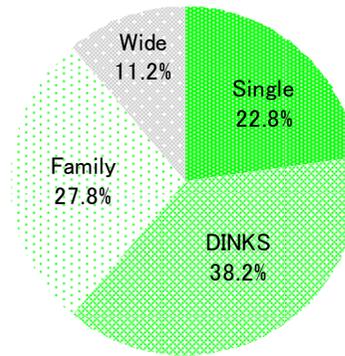


第13期末(平成21年4月30日)

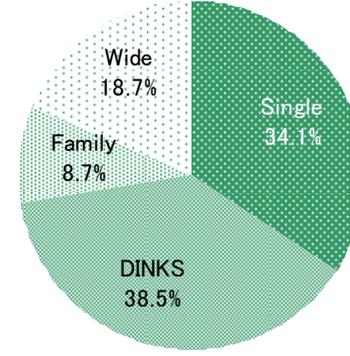


住宅タイプ別投資比率

上場直後^(注2)



第13期末(平成21年4月30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。



3. 内部成長

オフィスの運用管理状況

オフィスの収受可能賃料の推移

収受可能賃料 = 稼働スペース賃料 + 空スペース募集賃料

～2009年1月

- 収受可能賃料は2009年4月末日時点で2008年3月末日時点より3.2%上昇
- 過去一年間にわたり常時98%を上回る高稼働率で推移
- 退去予告を受けるほとんどのケースで実際に退去するまでの間(6ヶ月間)に賃料水準を落とさずに後継テナントが決定

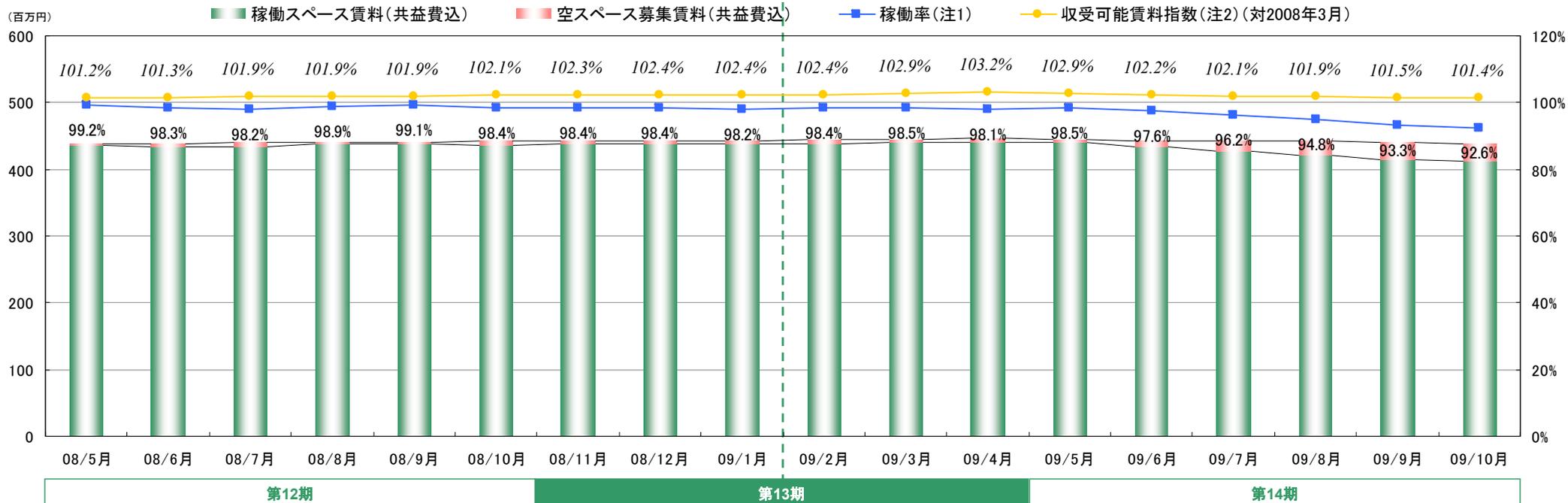
2009年2月～

- テナントの退去予告が増加兆候
- これまでより退去予告期間(6ヶ月)で後継テナントが決まらないケースが散見



2009年4月末日時点で退去予告を受けているスペースに後継テナントが決まらず、空スペースの募集賃料を10%引き下げるシナリオで収受可能賃料の動向を予測

オフィス(14物件合計)



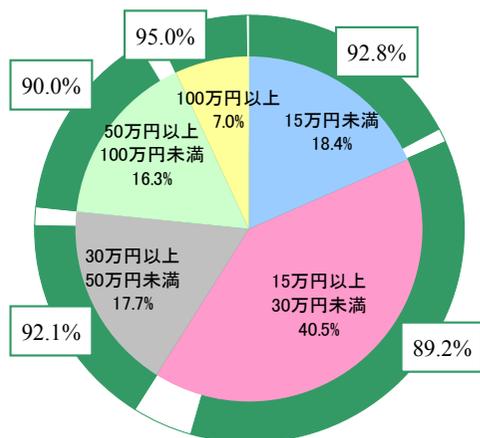
(注1) 2009年4月までの稼働率は実際の数値を適用していますが、2009年5月以降(第14期)は現在退去予告を受けているスペースに後継テナントが決まらない場合の稼働率の推移を予測したものです。

(注2) オフィスの収益可能賃料指数は2008年3月の収益可能賃料(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

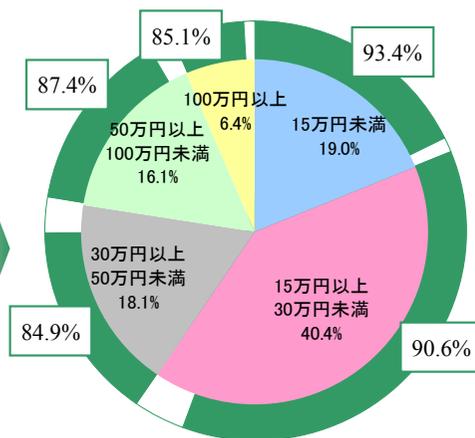
レジデンスの運用管理状況

レジデンスの賃料帯別稼働状況の推移

第12期末<賃料稼働率(注1) 90.9%>



第13期末<賃料稼働率(注1) 89.2%>



- 第12期→第13期にかけて募集賃料の引き下げにより高額賃料帯の比率が順次低下(下の価格帯へ移行)
- 高額賃料帯の物件の稼働率は第13期になり著しく低下
- 全般的な稼働率は低下しているものの月額30万円未満の住戸については稼働率上昇

募集賃料引き下げの一定の効果は出ている

賃料引き下げを要する物件は速やかに条件変更を実施し稼働率確保を優先

レジデンスの収受可能賃料の推移

- 第12期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例
→ キャビンアリーナ南青山、Walk赤坂 等
- 第13期に入り稼働率が低下した事例
→ キャビンアリーナ赤坂、芝浦アイランドエアタワー 等
- 競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例
→ プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアステージ三田慶大前 等
- 募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が発現していない事例
→ 六本木グリーンテラス、パークアクセス明治神宮前 等

レジデンス(31物件合計)

空室に対し募集賃料の減額を行っている(収受可能賃料が2008年7月対比で98.3%に低下)ものの、2009年3月の稼働率上昇は季節的要因が強く、概して稼働率の引き上げに結びついていない。



(注1) 賃料稼働率は「現在稼働中の契約賃料/(現在稼働中の契約賃料+空室部分の募集賃料)」により算出した数値です。

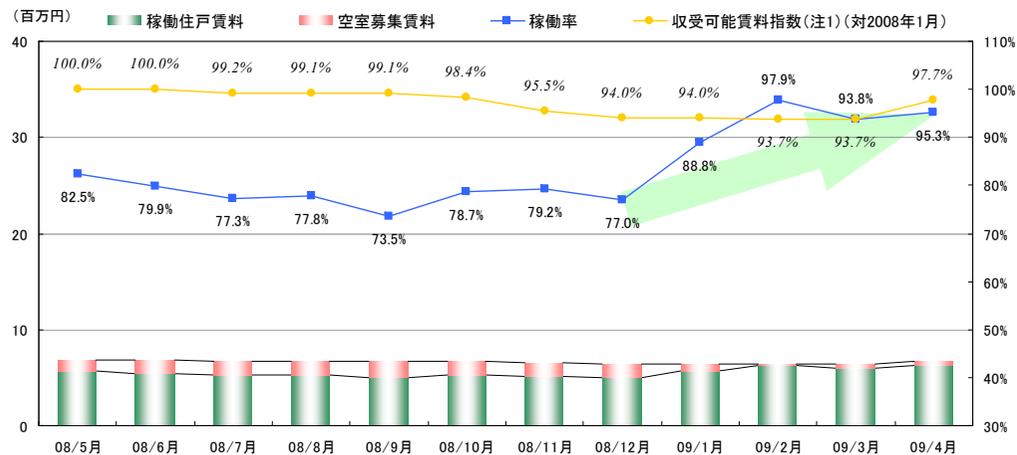
(注2) オフィスの収益可能賃料指数は2008年7月の収益可能賃料(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

レジデンスの収受可能賃料の推移 ①

第12期の稼働率低下を受けて募集賃料の引き下げが奏功した事例

キャビンアリーナ南青山

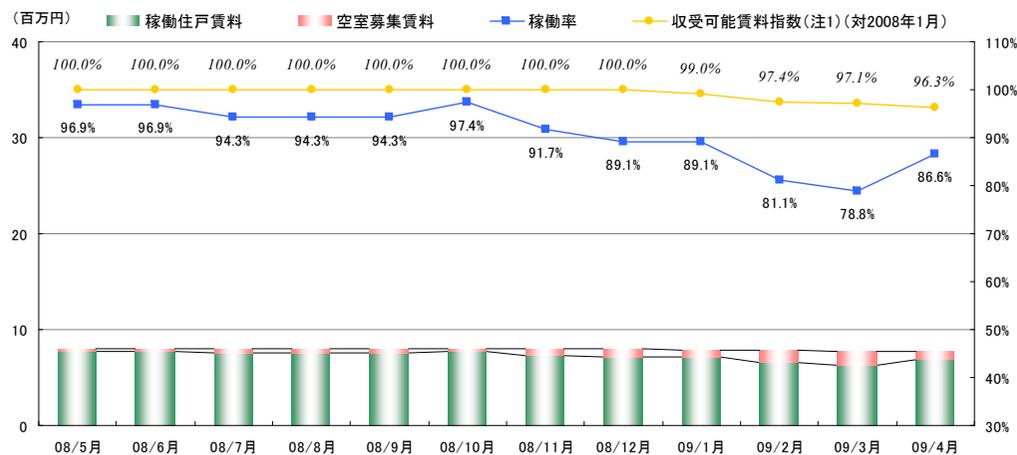
2008年7月より募集賃料を引き下げ(▲3.4%~▲14.8%)、2009年に入り稼働率が劇的に改善。



第13期に入り稼働率が低下した事例

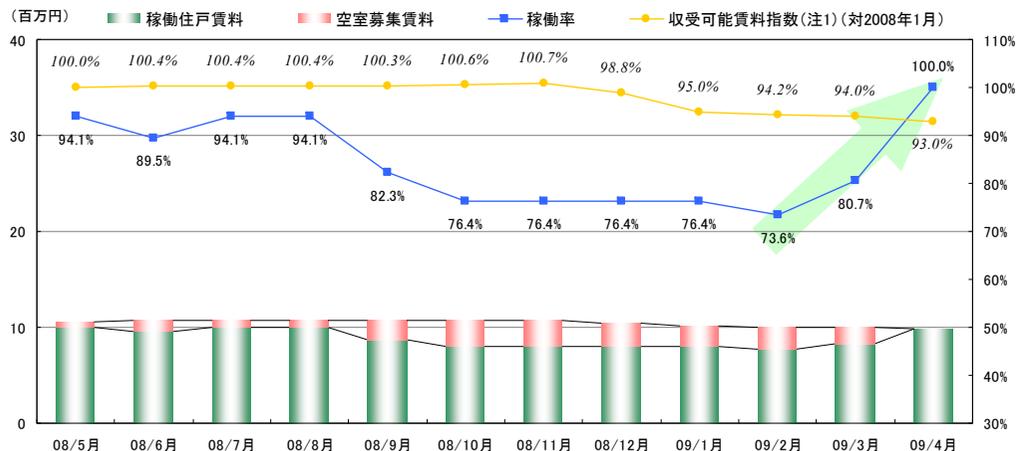
キャビンアリーナ赤坂

第12期(～2008年10月)までは順調に稼働してきたものの、第13期に入り稼働率が大幅に低下。2009年1月より募集賃料を引き下げるものの効果の発現は不十分。



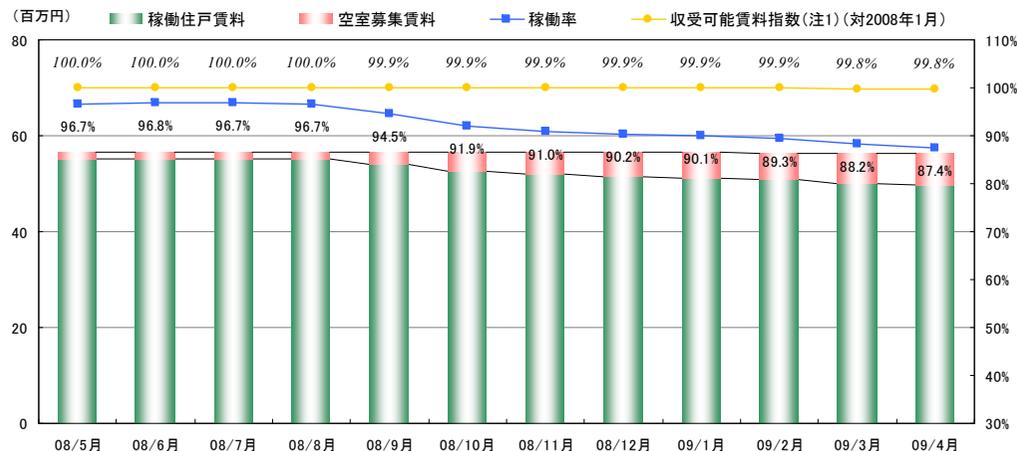
Walk赤坂

2008年9月より稼働率低下。2008年12月より募集賃料を引き下げ(▲4.4%~▲24.7%)。全戸Wideタイプであり、引き下げ幅が非常に大きかったものの2009年4月に稼働率が100%に回復。



芝浦アイランド エアタワー

それまで96%~97%で推移してきた稼働率が第12期末から低下。募集賃料の引き下げ等を未実施のまま稼働率が低迷。第14期に入り具体的改善策に着手。



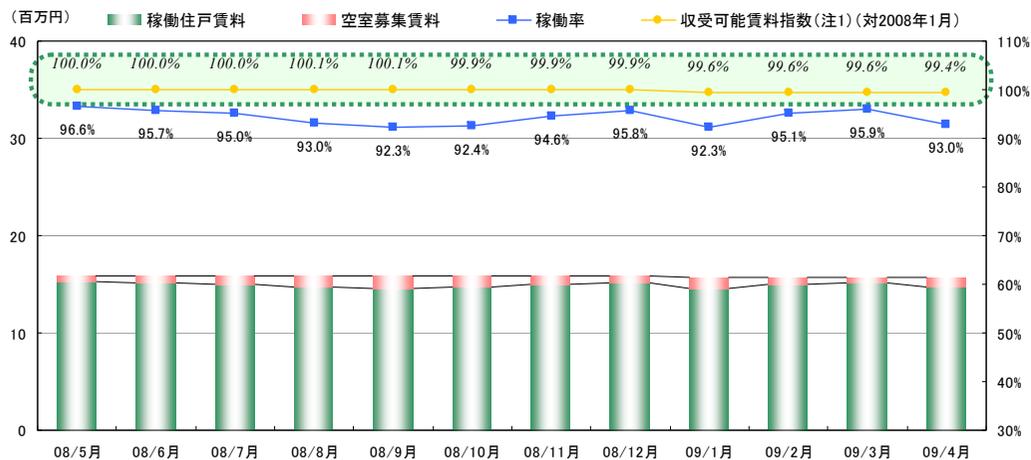
(注1) 各レジデンスの収益可能賃料指数は2008年1月の収益可能賃料(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

レジデンスの収受可能賃料の推移 ②

競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率が安定している事例

プレミアステージ日本橋茅場町

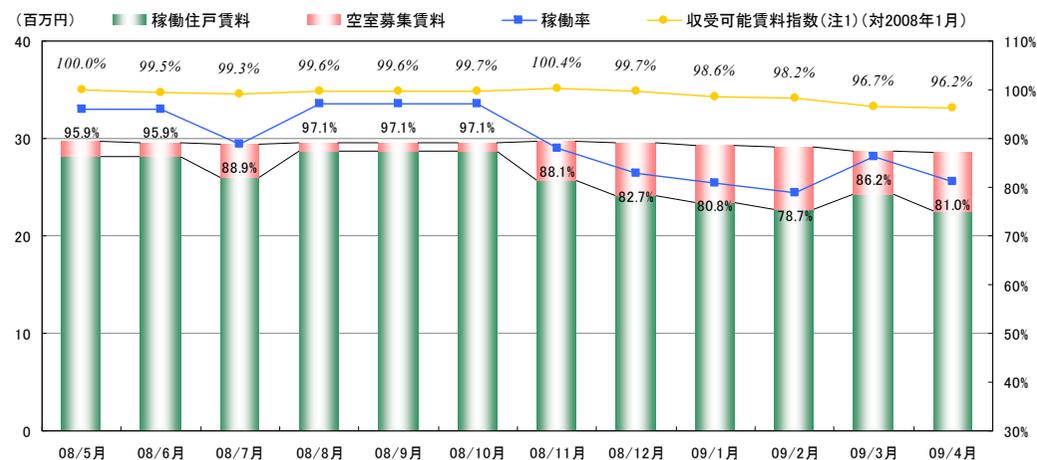
総戸数135戸と大型物件だが地域内での競争力が高く賃料水準を引き下げなくても稼働率は安定。



募集賃料の引き下げ以上に周辺相場が低下し効果が発現していない事例

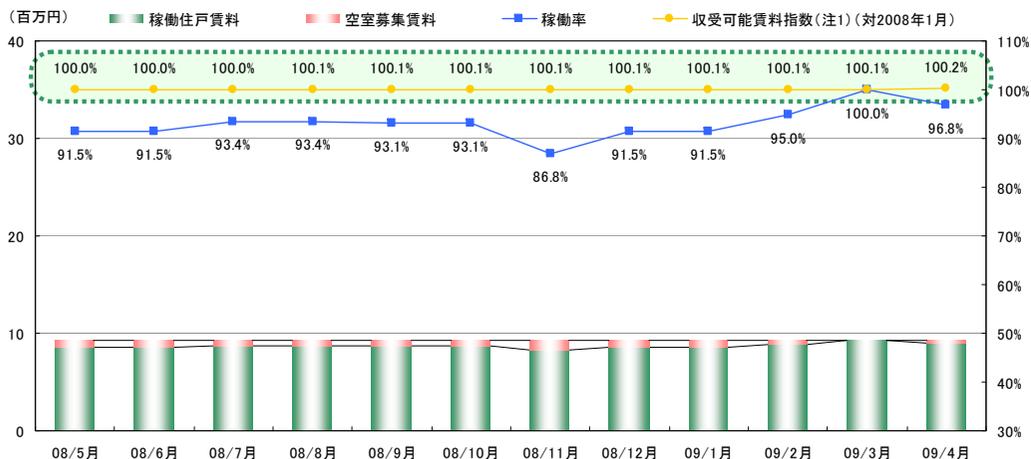
六本木グリーンテラス

Wideタイプの物件であり、大幅な募集賃料の引き下げ(▲3.6%~▲29.2%)等を行っているものの、テナントの回転率が非常に高いため埋め戻しが追いつかず稼働率の引き上げに至っていない。



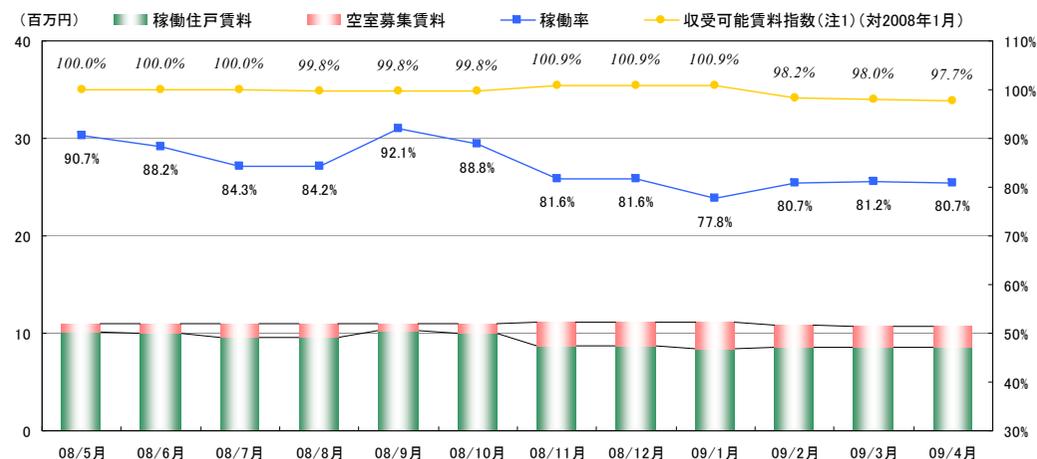
プレミアステージ三田慶大前

2008年11月等季節的要因も合わさり稼働率が低迷したものの、賃料水準を引き下げなくても稼働率が回復。



パークアクシス明治神宮前

稼働率にして7.2%に相当する店舗が退去して以降稼働率が低迷。住宅についても募集賃料の引き下げを図るものの稼働率の引き上げに至っていない。

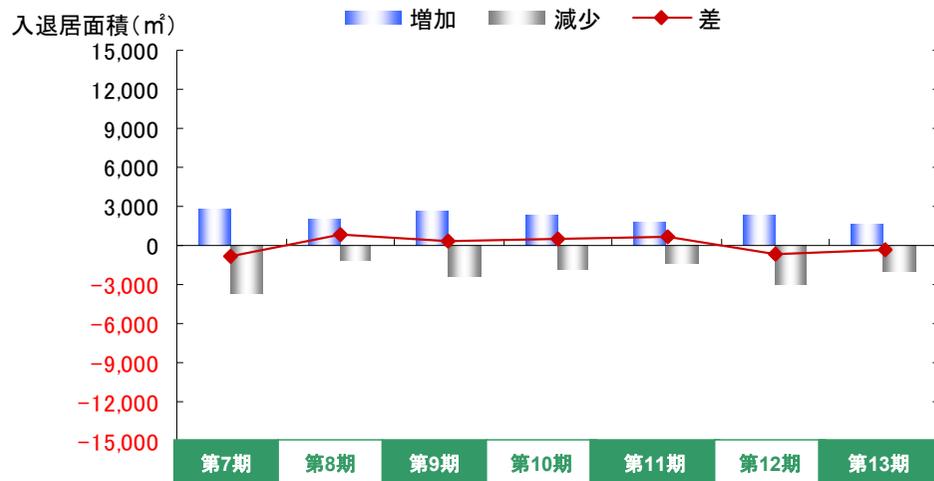


(注1) 各レジデンスの収益可能賃料指数は2008年1月の収益可能賃料(100%の稼働率を想定した時の賃料)と当月の収益可能賃料を対比して指数化した数値です。

テナントの入退居面積の推移

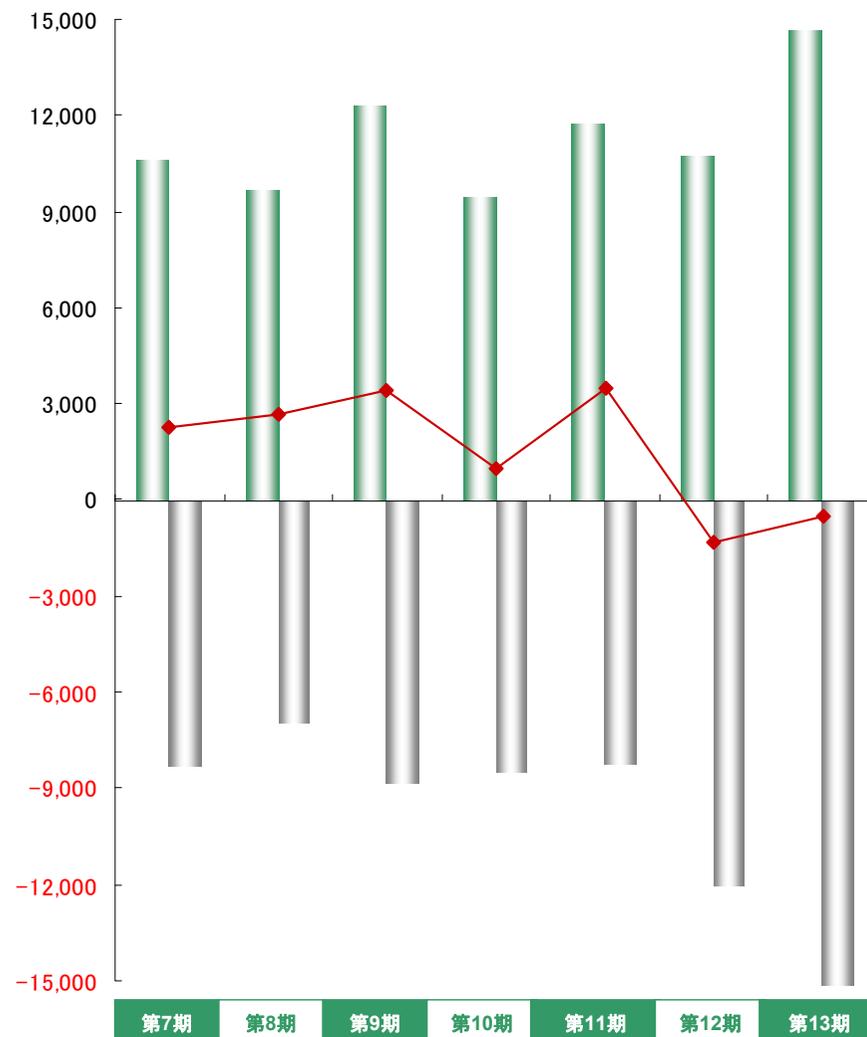
オフィスの入退居面積の推移

オフィスのテナントの入替面積はレジデンスと比べ相対的に少ない(=テナント入居期間が長い)



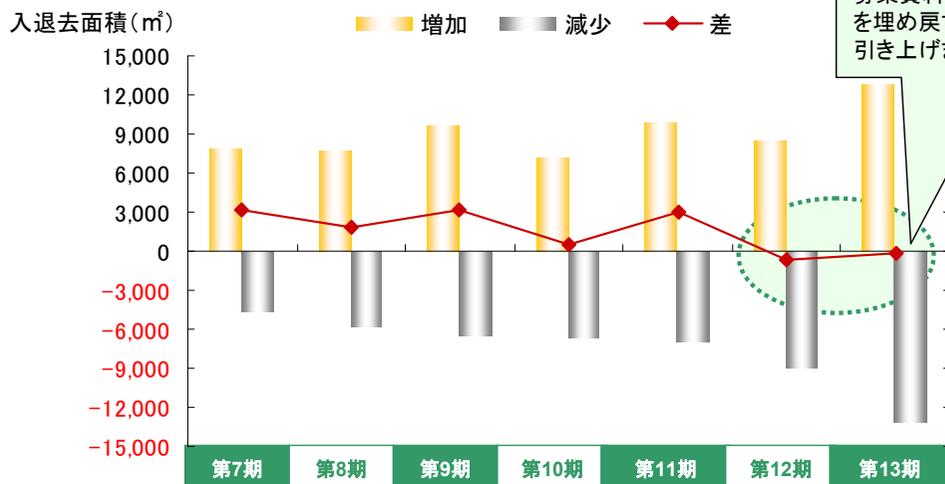
ポर्टフォリオの入退居面積の推移

入退去面積 (m²)



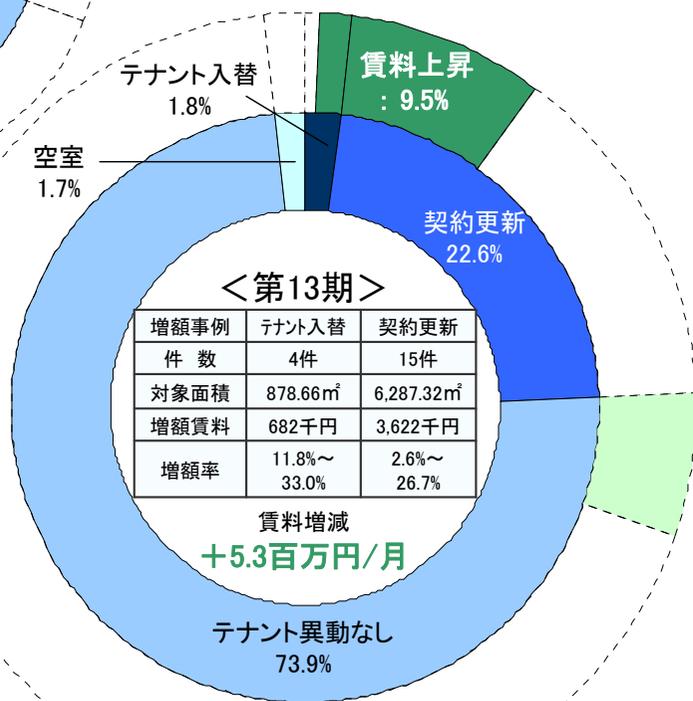
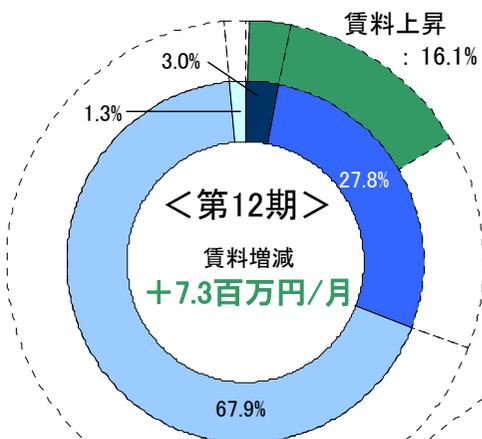
レジデンスの入退居面積の推移

レジデンスはテナントの入替が速いが埋め戻しも確実に進捗してきた

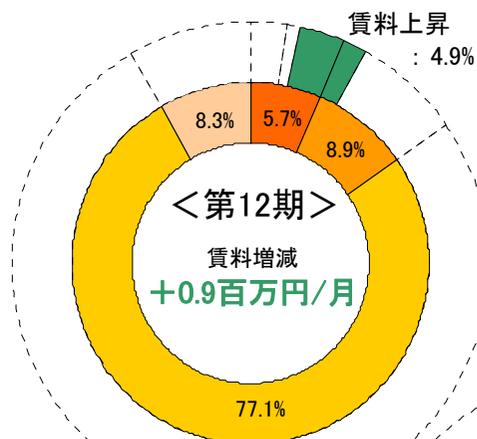


第13期の賃料増減額の状況

オフィスの賃料増減額

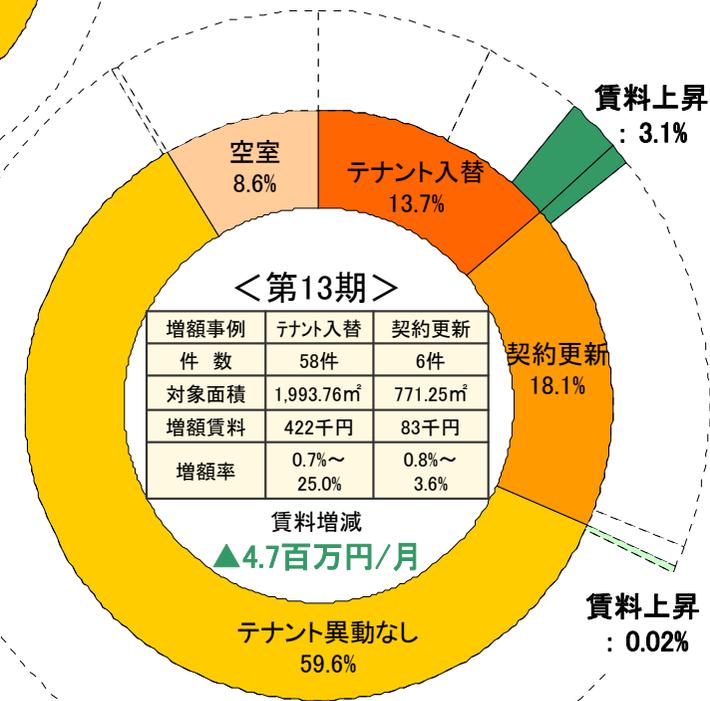


レジデンスの賃料増減額



賃料上昇
: 5.8%

段階賃料の契約により契約期間中にも拘らず賃料上昇

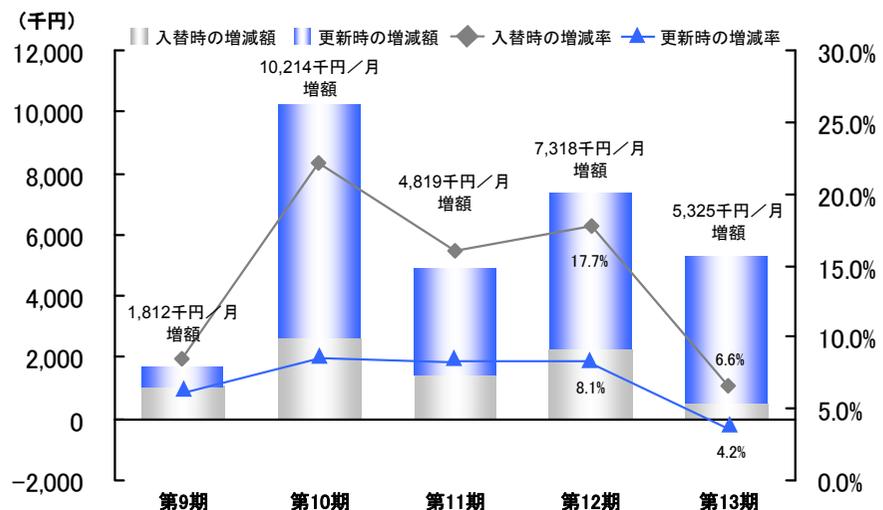


賃料上昇
: 0.02%

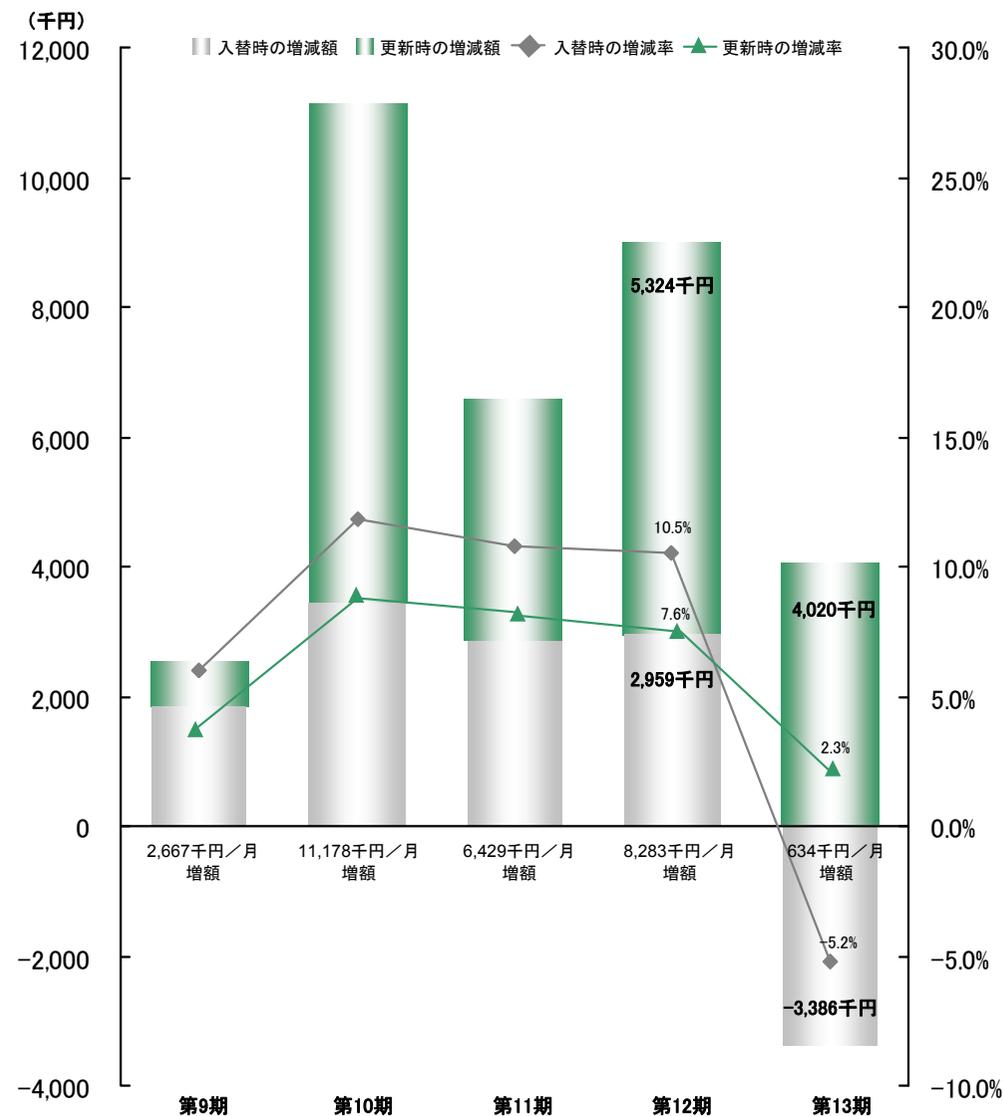
* 上記のドーナツチャートの比率は各々のアセットタイプの総賃貸可能面積に対する第12期及び第13期中のそれぞれの事象の対象面積の比率を表しています。

賃料増減額の推移

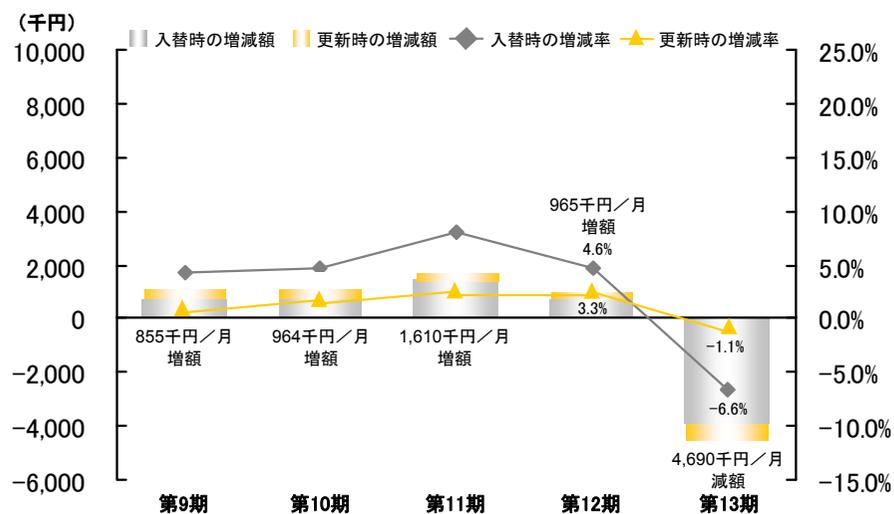
オフィスの賃料増減額(注1)の推移



ポートフォリオの賃料増減額の推移

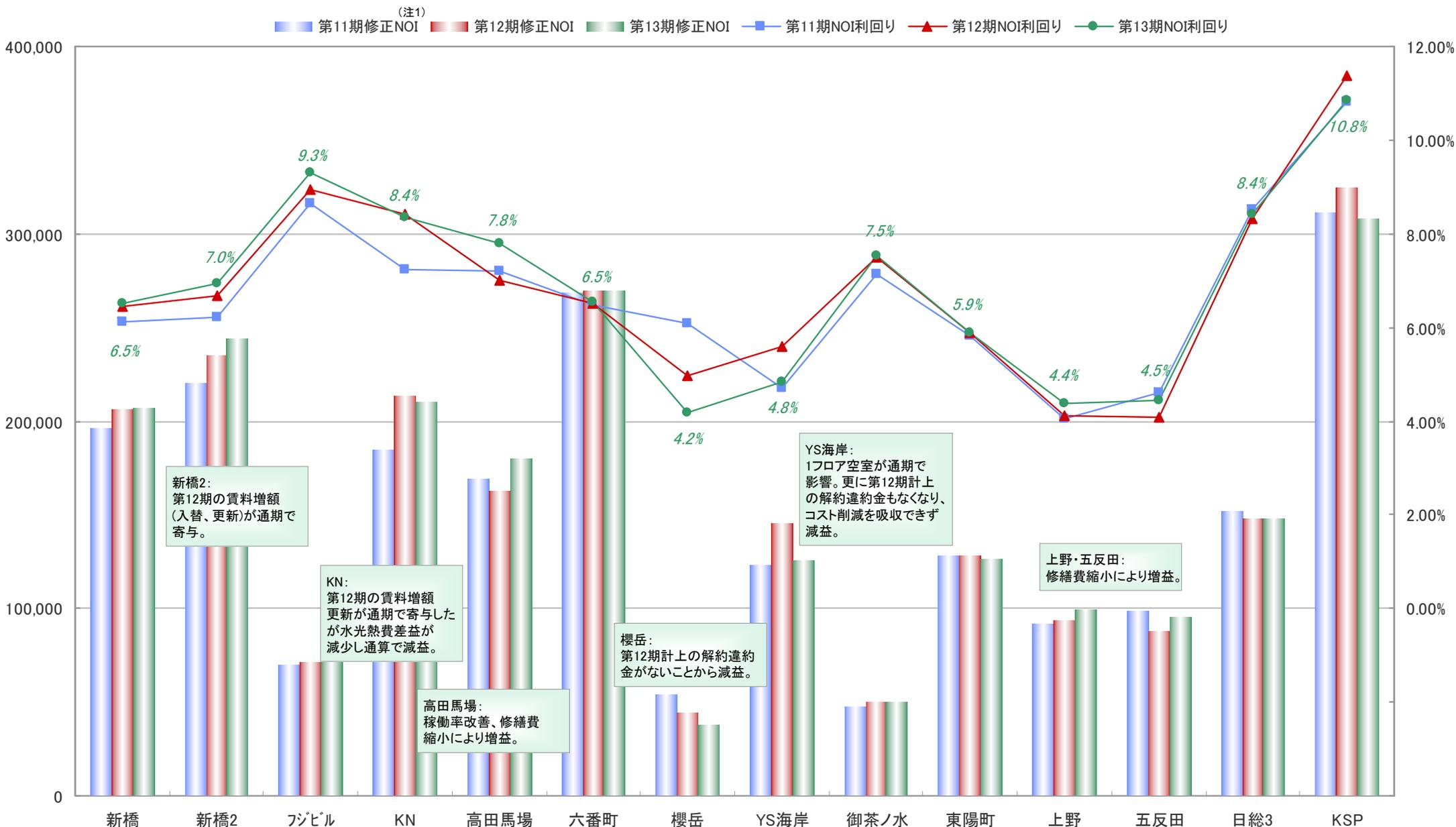


レジデンスの賃料増減額の推移



(注1) 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。

物件別事業収支のトラックレコード (オフィス)

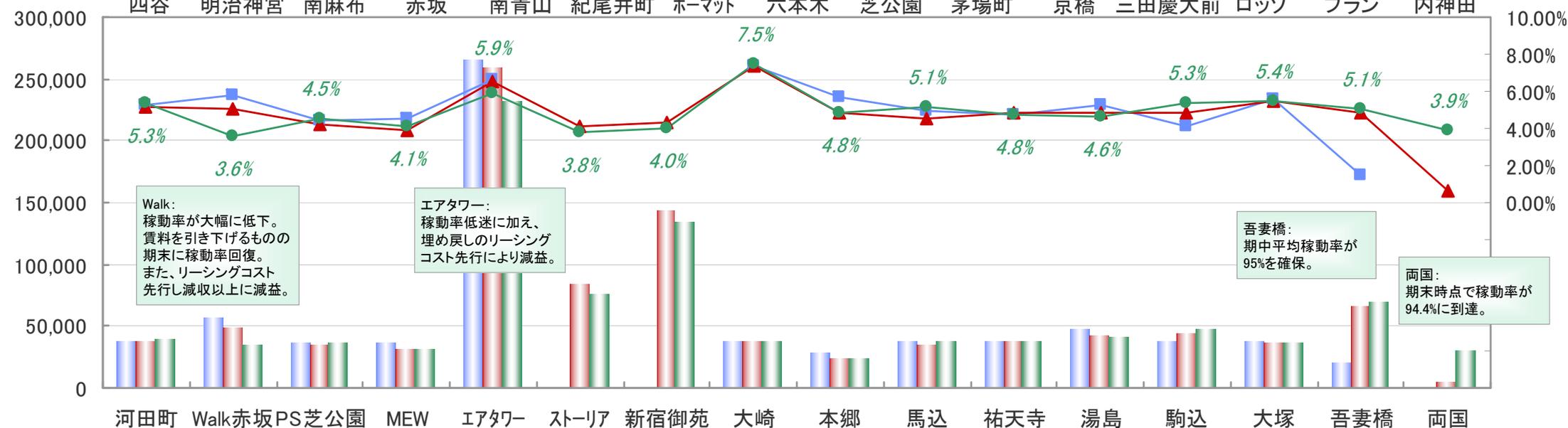
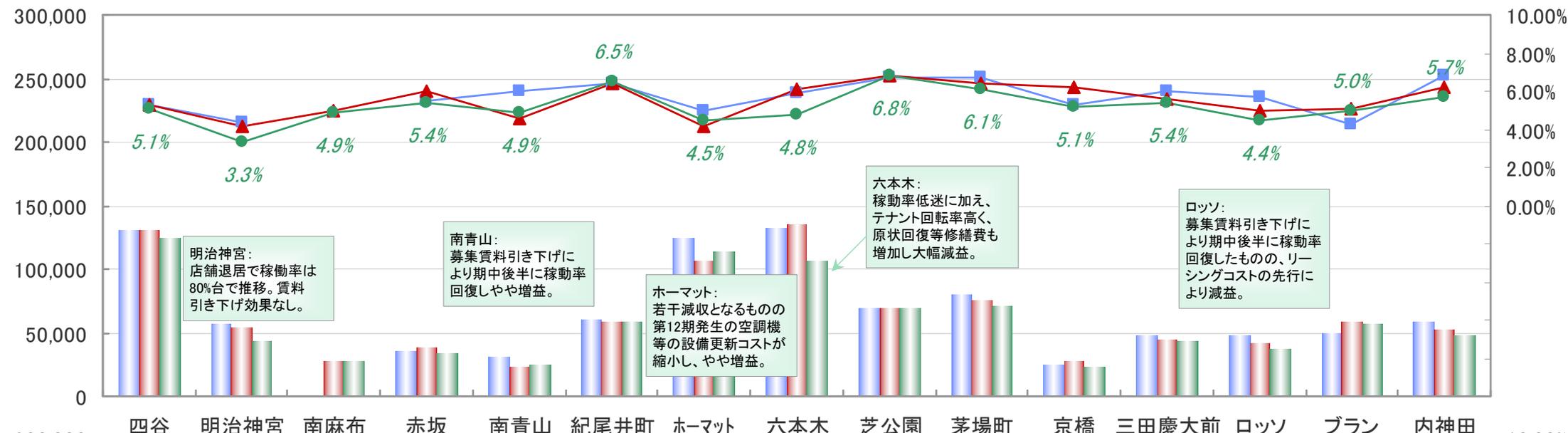


(注1) 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています。また、詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.34~P.36をご参照下さい。

物件別事業収支のトラックレコード (レジデンス)

(注1)

■ 第11期修正NOI ■ 第12期修正NOI ■ 第13期修正NOI ■ 第11期NOI利回り ▲ 第12期NOI利回り ● 第13期NOI利回り



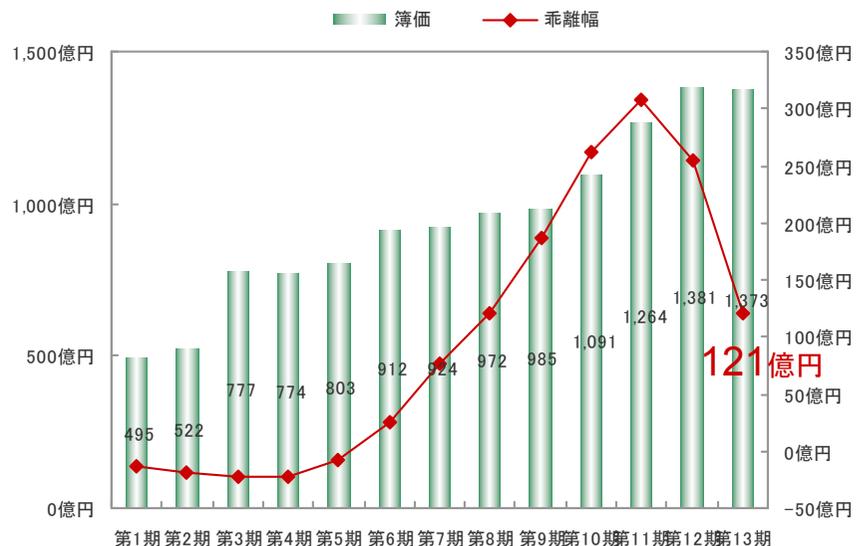
(注1) 修正NOIとは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を理論値に修正して算出した償却前損益(NOI)で、NOI利回りは各物件の期末帳簿価額に対する修正NOIの利回りを記載しています(詳細な物件別の賃貸事業損益についてはP.37~P.43をご参照下さい)。また、芝浦アイランド エアタワーのNOI利回りは期末帳簿価額に差入保証金(326,509,656円)を加えた総投資額ベースでの数値を算定しています。なお、サンパレス南麻布の第11期修正NOIは、多額の外壁タイル補修工事費用によるマイナスにより参考にならないため記載していません。従ってNOI利回りも「0.0%」の記載となっています。



4. 財務状況

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



(単位: 百万円)

| 科目 | 第13期末 | 第12期末 | 増減 |
|-------------|----------------|----------------|---------------|
| 現預金 | 9,514 | 10,690 | -1,175 |
| 信託不動産 | 135,522 | 136,321 | -799 |
| 繰延資産 | 14 | 19 | -4 |
| その他 | 2,380 | 2,455 | -76 |
| 資産合計 | 147,430 | 149,485 | -2,054 |

期末算定価格(注1) **149,355百万円**

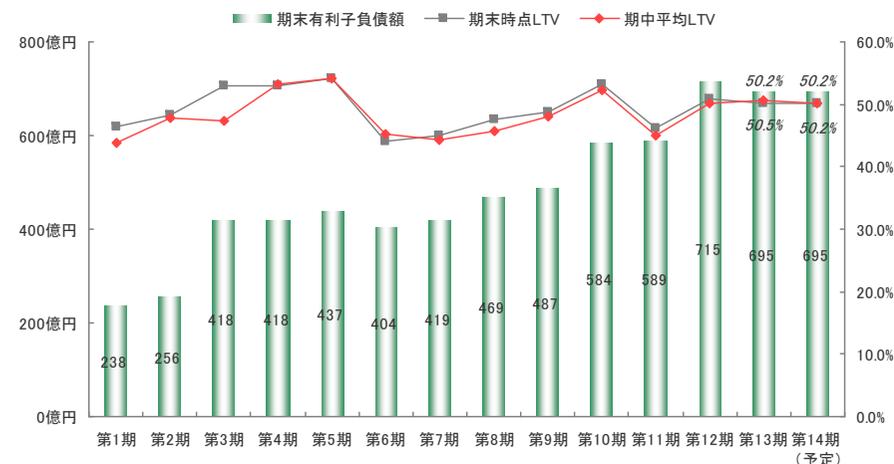
減損会計対象 **該当なし**

第13期末(2009/4/30)

(単位: 百万円)



有利子負債比率(注2)の推移



(単位: 百万円)

| 科目 | 第13期末 | 第12期末 | 増減 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 借入金 | 44,500 | 46,500 | -2,000 |
| 投資法人債 | 25,000 | 25,000 | — |
| 預り敷金保証金 | 5,196 | 5,163 | 32 |
| その他 | 1,645 | 1,669 | -22 |
| 負債合計 | 76,341 | 78,332 | -1,990 |

(単位: 百万円)

| 科目 | 第13期末 | 第12期末 | 増減 |
|--------------|---------------|---------------|------------|
| 出資総額 | 68,945 | 68,945 | — |
| 剰余金 | 2,143 | 2,208 | -64 |
| 純資産合計 | 71,088 | 71,153 | -64 |

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては「期末算定価格の推移」(P.29)をご参照下さい。

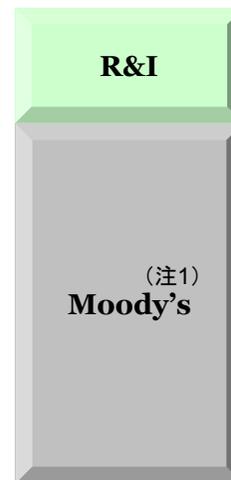
(注2) ここでのLTVは「有利子負債額/(有利子負債額+出資総額)」により算出した数値です。

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
(2009年5月の総額96億円のリファイナンスで約1/3ずつ1年、2年、5年に借入期間を分散)
 - 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
(2009年5月のリファイナンス後、長期有利子負債比率は95%、固定金利負債比率は86%)
 - 無担保無保証での有利子負債調達
- 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

格付機関による格付

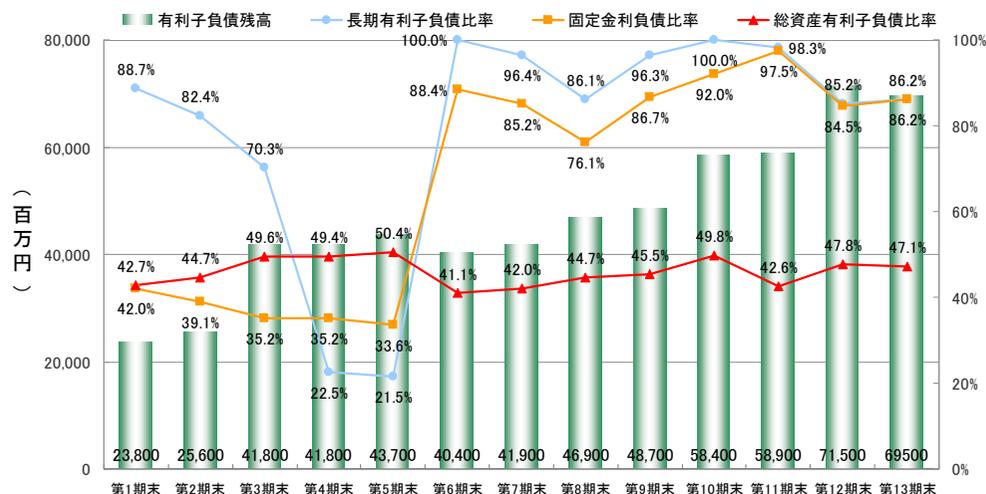


| | |
|-------------|------|
| 発行体格付け | A+ |
| アウトルック(方向性) | 安定的 |
| 発行体格付け | Baa1 |
| アウトルック(方向性) | 安定的 |

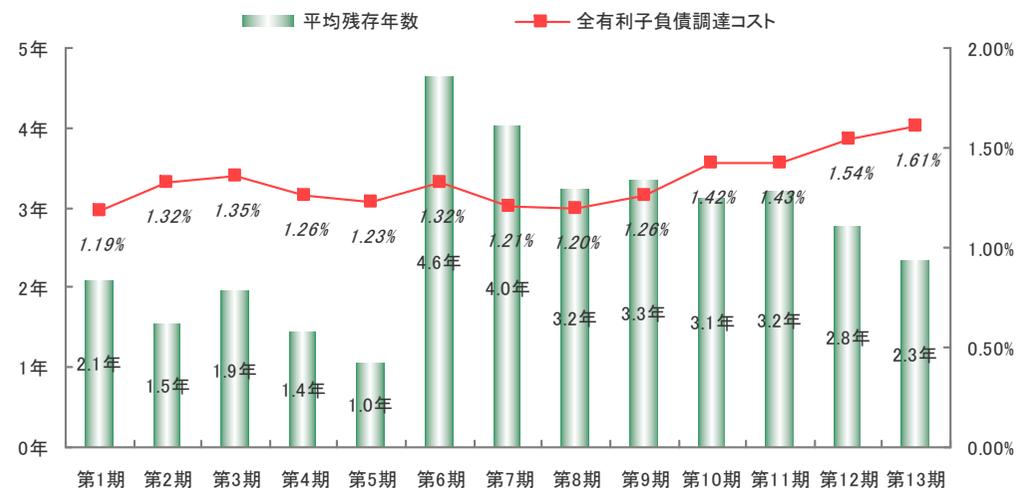
(注1) Moody's

2009年4月21日にA3(引き下げ方向で見直し)→Baa1(安定的)へ引き下げ。
景気悪化による足元のキャッシュフローへの影響は限定的であるとしながらも、マーケット全般の落ち込みにより保守的な財務運営にストレスがかかる可能性を懸念しており、またコミットメントラインを含めた手元流動性が限定的であることも今後の課題と指摘している。(大要)

負債調達のバランス



有利子負債調達コスト・残存年数の推移



(注1) この文章はムーディーズ・インベスターズ・サービス(以下「Moody's」)がプレミア投資法人の発行体格付け等の変更を発表した内容の大要です。詳細はMoody'sのWEBサイト(<http://www.moodys.co.jp/pages/HomePage.aspx>)をご覧ください。

有利子負債の状況

有利子負債の状況

<借入金> (2009年4月30日現在)

| 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 | 2008/5/22 | 2009/5/22 | 8,050 | 変動 | 1.45627% (3T+0.60%) |
| ② | 三井住友銀行 | 2008/6/30 | 2009/6/30 | 1,550 | 変動 | 1.41805% (3T+0.60%) |
| ③ | 住友信託銀行 他 | 2008/9/9 | 2010/3/9 | 600 | 固定 | 1.61875% |
| ④ | 中央三井信託銀行 他 | 2007/7/31 | 2011/7/29 | 10,500 | 固定 | 1.89375% |
| ⑤ | 三井住友銀行 他 | 2007/2/28 | 2012/2/29 | 3,650 | 固定 | 1.82505% |
| ⑥ | あおぞら銀行 他 | 2008/9/9 | 2012/3/9 | 5,400 | 固定 | 1.91375% |
| ⑦ | りそな銀行 他 | 2007/2/28 | 2013/2/28 | 2,850 | 固定 | 2.08000% |
| ⑧ | 中央三井信託銀行 他 | 2008/3/27 | 2013/3/27 | 7,900 | 固定 | 1.60500% |
| ⑨ | 日本政策投資銀行 | 2008/5/22 | 2013/5/22 | 3,000 | 固定 | 2.08125% |
| ⑩ | 日本政策投資銀行 | 2007/7/31 | 2013/7/31 | 1,000 | 固定 | 2.23875% |
| 合計 | | | | 44,500 | | |

<投資法人債>

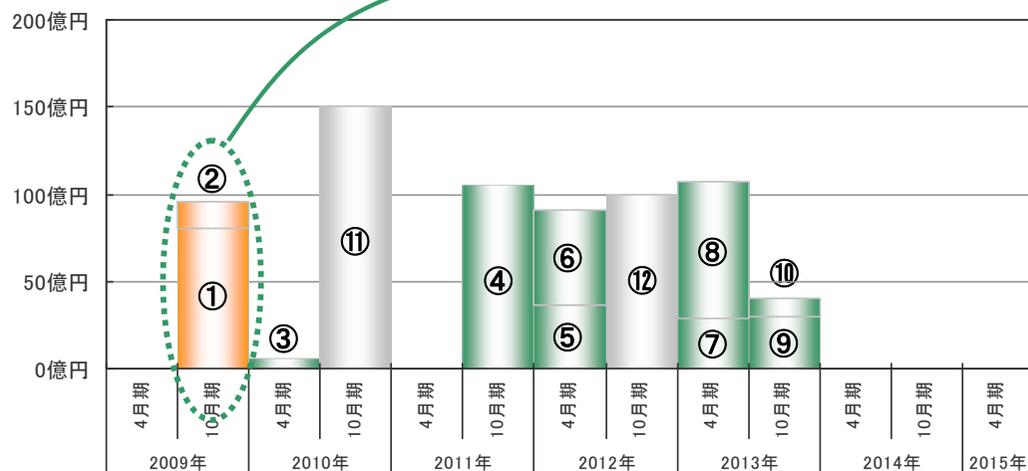
| No. | 銘柄 | 発行日 | 償還期限 | 発行残高 | 固定・変動 | 発行金利 |
|-----|-------------|----------|----------|--------|-------|-------|
| ⑪ | 第1回無担保投資法人債 | 2005/9/8 | 2010/9/8 | 15,000 | 固定 | 0.94% |
| ⑫ | 第2回無担保投資法人債 | 2005/9/8 | 2012/9/8 | 10,000 | 固定 | 1.41% |
| 合計 | | | | 25,000 | | |

<後発事象> 2009年5月22日に下表⑬~⑮の借入を行い、同資金を左表①と②の借入金の返済(②については期限前返済)に充当しました。

| No. | 借入先 | 借入日 | 返済日 | 借入残高 | 固定・変動 | 金利 |
|-----|------------|-----------|-----------|-------|-------|------------|
| ⑬ | 住友信託銀行 他 | 2009/5/22 | 2010/5/21 | 3,480 | 変動 | (3T+1.00%) |
| ⑭ | 中央三井信託銀行 他 | 2009/5/22 | 2011/5/20 | 3,120 | 変動 | (3T+1.10%) |
| ⑮ | 日本政策投資銀行 | 2009/5/22 | 2014/5/22 | 3,000 | 変動 | (3T+1.60%) |
| 合計 | | | | 9,600 | | |

返済期限の分散状況

短期借入金を期間5年、2年の借入を交えた安定資金ヘリファイナンス





APPENDIX

第13期 比較貸借対照表

| 科 目 | 当期(第13期) 平成21年4月30日 | | 前期(第12期) 平成20年10月31日 | | 増減 |
|---------------|------------------------|--------|-------------------------|--------|--------|
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | |
| 流動資産 | 9,675 | 6.6% | 10,899 | 7.3% | -1,223 |
| 現金及び預金 | 888 | 0.6% | 2,025 | 1.4% | -1,136 |
| 信託現金及び信託預金 | 8,626 | 5.9% | 8,665 | 5.8% | -39 |
| その他の流動資産 | 160 | 0.1% | 208 | 0.1% | -47 |
| 営業未収入金 | 61 | 0.0% | 62 | 0.0% | 0 |
| 前払費用 | 96 | 0.1% | 91 | 0.1% | 4 |
| 未収消費税等 | — | — | 52 | 0.0% | -52 |
| 繰延税金資産 | 2 | 0.0% | 1 | 0.0% | 1 |
| 前払金 | — | — | — | — | — |
| その他 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 |
| 固定資産 | 137,740 | 93.4% | 138,566 | 92.7% | -825 |
| 有形固定資産 | 135,522 | 91.9% | 136,321 | 91.2% | -799 |
| 工具、器具及び備品 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | — |
| 減価償却累計額 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | — |
| 信託不動産 | 135,522 | 91.9% | 136,321 | 91.2% | -799 |
| 建物等 | 52,618 | 35.7% | 53,417 | 35.7% | -799 |
| 信託建物(付属設備含) | 59,519 | 40.4% | 59,415 | 39.7% | 103 |
| 信託構築物 | 1,170 | 0.8% | 1,167 | 0.8% | 3 |
| 信託工具、器具及び備品 | 148 | 0.1% | 145 | 0.1% | 3 |
| 減価償却累計額 | -8,220 | -5.6% | -7,311 | -4.9% | -909 |
| 土地 | 82,903 | 56.2% | 82,903 | 55.5% | — |
| 無形固定資産 | 1,779 | 1.2% | 1,779 | 1.2% | 0 |
| その他の無形固定資産 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 |
| 信託借地権 | 1,777 | 1.2% | 1,777 | 1.2% | — |
| 信託その他の無形固定資産 | 1 | 0.0% | 1 | 0.0% | 0 |
| 投資その他の資産 | 438 | 0.3% | 465 | 0.3% | -26 |
| 敷金及び保証金 | 10 | 0.0% | 10 | 0.0% | — |
| 信託差入敷金及び保証金 | 326 | 0.2% | 326 | 0.2% | — |
| 長期前払費用 | 102 | 0.1% | 128 | 0.1% | -26 |
| 繰延資産 | 14 | 0.0% | 19 | 0.0% | -4 |
| 投資法人債発行費 | — | — | — | — | — |
| 投資口交付費 | 14 | 0.0% | 19 | 0.0% | -4 |
| 資産の部合計 | 147,430 | 100.0% | 149,485 | 100.0% | -2,054 |

(単位:百万円)

| 科 目 | 当期(第13期) 平成21年4月30日 | | 前期(第12期) 平成20年10月31日 | | 増減 |
|-------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------|--------|
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 | |
| 流動負債 | 11,845 | 8.0% | 13,268 | 8.9% | -1,422 |
| 営業未払金 | 491 | 0.3% | 558 | 0.4% | -67 |
| 未払費用 | 150 | 0.1% | 179 | 0.1% | -28 |
| 短期借入金 | 9,600 | 6.5% | 10,600 | 7.1% | -1,000 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 600 | 0.4% | 1,000 | 0.7% | -400 |
| 前受金 | 828 | 0.6% | 852 | 0.6% | -23 |
| その他の流動負債 | 174 | 0.1% | 77 | 0.1% | 96 |
| 未払法人税等 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 |
| 未払事業所税 | 5 | 0.0% | 2 | 0.0% | 2 |
| 未払消費税 | 108 | 0.1% | — | — | 108 |
| 預り金 | 42 | 0.4% | 55 | 0.4% | -13 |
| 未払分配金 | 17 | 0.0% | 19 | 0.0% | -2 |
| 固定負債 | 64,496 | 43.7% | 65,063 | 43.5% | -567 |
| 信託預り敷金保証金 | 5,196 | 3.5% | 5,163 | 3.5% | 32 |
| 投資法人債 | 25,000 | 17.0% | 25,000 | 16.7% | — |
| 長期借入金 | 34,300 | 23.3% | 34,900 | 23.4% | -600 |
| 負債の部合計 | 76,341 | 51.8% | 78,332 | 52.4% | -1,990 |
| 投資主資本 | 71,088 | 48.2% | 71,153 | 47.6% | -64 |
| 出資総額 | 68,945 | 46.8% | 68,945 | 46.1% | — |
| 剰余金 | — | — | — | — | — |
| 当期未処分利益又は当期未処分損失 | 2,143 | 1.5% | 2,207 | 1.5% | -64 |
| 純資産の部合計 | 71,088 | 48.2% | 71,153 | 47.6% | -64 |
| 負債・純資産の部合計 | 147,430 | 100.0% | 149,485 | 100.0% | -2,054 |

* 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 比較損益計算書 / 金銭の分配に係る計算書

(単位:百万円)

| 比較損益計算書 | | 当期(第13期) 2008/11/1~2009/4/30 | | | | | | | 前期(第12期) 2008/5/1~2008/10/31 | | 増減 ①-② | | |
|--------------|-----------------|------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|-------|-----------|--------|-----|
| | | 合計 | | オフィス | | | レジデンス | | | ②金額 | | 比率 | |
| | | ①金額 | 比率 | 期初予算 | 実績 | 差額 | 期初予算 | 実績 | 差額 | | | | |
| 貸貨事業収入 | 貸貨事業収入 | 4,926 | 90.2% | 2,651 | 2,660 | 9 | 2,340 | 2,265 | ② -74 | 4,920 | 89.3% | 6 | |
| | 賃料 | 4,349 | 79.6% | 2,103 | 2,109 | 6 | 2,315 | 2,240 | ② -75 | 4,348 | 78.9% | 1 | |
| | 共益費 | 576 | 10.6% | 548 | 551 | 3 | 24 | 25 | 1 | 571 | 10.4% | 4 | |
| | その他の貸貨事業収入 | 535 | 9.8% | 338 | 347 | 8 | 147 | 188 | 41 | 588 | 10.7% | -52 | |
| | 駐車場使用料 | 132 | 2.4% | 76 | 74 | -1 | 59 | 57 | -1 | 135 | 2.5% | -3 | |
| | 施設使用料 | 33 | 0.6% | 25 | 28 | 2 | 4 | 5 | 0 | 31 | 0.6% | 1 | |
| | 付帯収益 | 245 | 4.5% | 234 | 232 | -2 | 9 | 12 | 3 | 292 | 5.3% | -47 | |
| | 解約違約金 | 13 | 0.2% | — | 5 | 5 | — | 8 | ③ 8 | 32 | 0.6% | -19 | |
| | その他雑収入 | 112 | 2.1% | 1 | 6 | 5 | 74 | 105 | 31 | 96 | 1.7% | 15 | |
| | | 貸貨事業収入合計 | 5,462 | 100.0% | 2,989 | 3,007 | 18 | 2,487 | 2,454 | -32 | 5,508 | 100.0% | -46 |
| 貸貨事業費用 | 公租公課 | 249 | 4.6% | 178 | 178 | 0 | 71 | 70 | 0 | 249 | 4.5% | 0 | |
| | 諸経費 | 1,178 | 21.6% | 643 | 641 | -2 | 495 | 537 | 41 | 1,173 | 21.3% | 5 | |
| | 外注委託費 | 605 | 11.1% | 301 | 299 | -1 | 269 | 306 | 36 | 575 | 10.4% | 30 | |
| | 水道光熱費 | 272 | 5.0% | 230 | 230 | 0 | 37 | 42 | ④ 4 | 290 | 5.3% | -18 | |
| | 損害保険料 | 14 | 0.3% | 6 | 6 | 0 | 7 | 7 | 0 | 15 | 0.3% | 0 | |
| | 修繕費 | 138 | 2.5% | 51 | 53 | 2 | 76 | 84 | 7 | 141 | 2.6% | -3 | |
| | 信託報酬 | 54 | 1.0% | 27 | 27 | 0 | 28 | 27 | 0 | 54 | 1.0% | 0 | |
| | その他貸貨事業費用 | 93 | 1.7% | 26 | 23 | -3 | 75 | 69 | -5 | 96 | 1.7% | -3 | |
| | 減価償却費 | 909 | 16.6% | 357 | 358 | 0 | 550 | 550 | 0 | 914 | 16.6% | -5 | |
| | | 貸貨事業費用合計 | 2,337 | 42.8% | 1,180 | 1,178 | -2 | 1,117 | 1,158 | 41 | 2,337 | 42.4% | 0 |
| | 貸貨事業損益 | 3,125 | 57.2% | 1,809 | 1,829 | ⑤ 19 | 1,369 | 1,295 | -73 | 3,171 | 57.6% | -46 | |
| | 減価償却費控除前利益(NOI) | 4,034 | 73.9% | 2,167 | 2,188 | ⑤ 20 | 1,919 | 1,846 | -73 | 4,086 | 74.2% | -51 | |
| | 不動産等売却益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 営業外損益 | 資産運用報酬 | 224 | 4.1% | — | — | — | — | — | — | 226 | 4.1% | -1 | |
| | 役員報酬 | 9 | 0.2% | — | — | — | — | — | — | 9 | 0.2% | — | |
| | 資産保管委託手数料 | 13 | 0.3% | — | — | — | — | — | — | 13 | 0.3% | 0 | |
| | 一般事務委託手数料 | 70 | 1.3% | — | — | — | — | — | — | 71 | 1.3% | 0 | |
| | 会計監査人報酬 | 8 | 0.2% | — | — | — | — | — | — | 7 | 0.1% | 0 | |
| | その他の費用 | 92 | 1.7% | — | — | — | — | — | — | 98 | 1.8% | -6 | |
| | | 営業利益 | 2,706 | 49.5% | — | — | — | — | — | — | 2,745 | 49.8% | -38 |
| | 営業外収益 | 7 | 0.1% | — | — | — | — | — | — | 11 | 0.2% | -3 | |
| | 営業外費用 | 569 | 10.4% | — | — | — | — | — | — | 547 | 9.9% | 21 | |
| | 支払利息 | 423 | 7.8% | — | — | — | — | — | — | 399 | 7.3% | 24 | |
| 投資法人債利息 | 140 | 2.6% | — | — | — | — | — | — | 141 | 2.6% | -1 | | |
| 投資口交付費償却 | 4 | 0.1% | — | — | — | — | — | — | 4 | 0.1% | — | | |
| その他営業外費用 | 0 | 0.0% | — | — | — | — | — | — | 1 | 0.0% | 0 | | |
| | 経常利益 | 2,144 | 39.3% | — | — | — | — | — | — | 2,209 | 40.1% | -64 | |
| | 税引前当期純利益 | 2,144 | 39.3% | — | — | — | — | — | — | 2,209 | 40.1% | -64 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2 | 0.0% | — | — | — | — | — | — | 0 | 0.0% | 1 | | |
| 法人税等調整額 | -1 | 0.0% | — | — | — | — | — | — | 0 | 0.0% | -1 | | |
| | 当期純利益 | 2,143 | 39.2% | — | — | — | — | — | — | 2,207 | 40.1% | -64 | |

① オフィスは期初時点で平均稼働率98.0%を計画していたものの98.3%で稼働。また、テナント入替に際して若干の賃料増額を図れたことから期初予算比増収。

② レジデンスは募集賃料の引き下げ等により期初時点で平均稼働率93.3%を計画していたものの、予想以上にマーケット環境が厳しく稼働率91.4%と計画未達成。

③ 当期は特殊事情により解約違約金が増加した。また、テナントの退去が多かったことでテナント負担の原状回復費見合いの収入(その他雑収入)が期初予算比多くなった。(収入増加見合として原状回復費用(修繕費)も増加)

④ 一般修繕費は期初予算比削減となったものの、高層レジデンスについて予想以上にテナントの退去が多く、原状回復費用、PMフィー(リーシングフィー)といったイニシャルコストが増加。予算比コスト超過となった。

⑤ オフィスの予算比増収がレジデンスの予算比減収を吸収しきれなかったことで貸貨事業損益が▲54百万円の計画未達成となる。

【貸貨事業費用】

■ 修繕工事支出 : 248百万円

| 修繕費 | 内容 | 金額 |
|-------------------|-----------------------------|-------|
| <138百万円> | ・ ホームトゥットビル 外壁修繕工事 | 14百万円 |
| | ・ KSP R&D棟 非常用発電機整備工事 他 | 13百万円 |
| | ・ 櫻岳ビル 第2期空調更新工事 他 | 6百万円 |
| 資本的支出 <109百万円> | ・ KSP R&D棟 自動火災報知設備システム変更工事 | 32百万円 |
| | ・ 櫻岳ビル 空調更新、給排水管継ぎ手部材交換工事 | 32百万円 |
| | ・ YS海岸ビル 屋上換気ダクト保温地改修工事 | 6百万円 |

* 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14期 予想損益計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 第14期予想 2009/5/1~2009/10/31 | | | | | | | | | | 第13期実績 2008/11/1~2009/4/30 | | |
|-------------------|-------------------------------|-------|-----|-------|-------|------|-------|-------|------|------|-------------------------------|-------|-------|
| | オフィス | | | レジデンス | | | 合計 | | | ①-② | オフィス | レジデンス | ② 合計 |
| | 当初予算 | 新予算 | 差額 | 当初予算 | 新予算 | 差額 | 当初予算 | ① 新予算 | 差額 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 2,617 | 2,567 | -50 | 2,370 | 2,268 | -101 | 4,988 | 4,835 | -153 | -91 | 2,660 | 2,265 | 4,926 |
| 賃料 | 2,081 | 2,032 | -48 | 2,346 | 2,240 | -105 | 4,427 | 4,273 | -153 | -76 | 2,109 | 2,240 | 4,349 |
| 共益費 | 536 | 534 | -2 | 24 | 27 | 3 | 561 | 562 | 1 | -14 | 551 | 25 | 576 |
| その他の賃貸事業収入 | 372 | 361 | -11 | 140 | 131 | -8 | 513 | 492 | -21 | -43 | 347 | 188 | 535 |
| 駐車場使用料 | 75 | 71 | -3 | 59 | 57 | -2 | 134 | 129 | -5 | -3 | 74 | 57 | 132 |
| 施設使用料 | 25 | 26 | 1 | 4 | 5 | 1 | 29 | 32 | 2 | -1 | 28 | 5 | 33 |
| 付帯収益 | 272 | 262 | -10 | 11 | 10 | -1 | 282 | 272 | -9 | 27 | 232 | 12 | 245 |
| 解約違約金 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | -13 | 5 | 8 | 13 |
| その他雑収入 | — | — | — | 66 | 58 | -7 | 66 | 58 | -7 | -53 | 6 | 105 | 112 |
| 賃貸事業収入合計 | 2,990 | 2,928 | -62 | 2,511 | 2,400 | -110 | 5,502 | 5,328 | -173 | -134 | 3,007 | 2,454 | 5,462 |
| 公租公課 | 196 | 196 | 0 | 96 | 97 | 1 | 293 | 294 | 1 | 44 | 178 | 70 | 249 |
| 諸経費 | 696 | 687 | -9 | 466 | 491 | 25 | 1,162 | 1,178 | 16 | 0 | 641 | 537 | 1,178 |
| 外注委託費 | 300 | 297 | -3 | 250 | 264 | 14 | 550 | 562 | 11 | -43 | 299 | 306 | 605 |
| 水道光熱費 | 266 | 258 | -7 | 39 | 40 | 1 | 305 | 299 | -6 | 26 | 230 | 42 | 272 |
| 損害保険料 | 6 | 6 | — | 7 | 7 | — | 14 | 14 | — | 0 | 6 | 7 | 14 |
| 修繕費 | 69 | 71 | 1 | 67 | 77 | 9 | 137 | 148 | 11 | 10 | 53 | 84 | 138 |
| 信託報酬 | 27 | 27 | — | 28 | 27 | 0 | 55 | 54 | 0 | 0 | 27 | 27 | 54 |
| その他賃貸事業費用 | 25 | 25 | 0 | 73 | 73 | 0 | 98 | 99 | 0 | 6 | 23 | 69 | 93 |
| 減価償却費 | 352 | 355 | 2 | 550 | 551 | 1 | 902 | 906 | 3 | -2 | 358 | 550 | 909 |
| 賃貸事業費用合計 | 1,245 | 1,239 | -6 | 1,113 | 1,140 | 27 | 2,358 | 2,379 | 21 | 42 | 1,178 | 1,158 | 2,337 |
| 賃貸事業損益 | 1,745 | 1,689 | -56 | 1,397 | 1,259 | -138 | 3,143 | 2,948 | -194 | -176 | 1,829 | 1,295 | 3,125 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 2,098 | 2,044 | -53 | 1,948 | 1,811 | -137 | 4,046 | 3,855 | -191 | -178 | 2,188 | 1,846 | 4,034 |
| 不動産等売却益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 資産運用報酬 | — | — | — | — | — | — | 222 | 211 | -10 | -13 | — | — | 224 |
| 役員報酬 | — | — | — | — | — | — | 9 | 9 | — | — | — | — | 9 |
| 資産保管委託手数料 | — | — | — | — | — | — | 13 | 13 | 0 | 0 | — | — | 13 |
| 一般事務委託手数料 | — | — | — | — | — | — | 71 | 67 | -4 | -3 | — | — | 70 |
| 会計監査人報酬 | — | — | — | — | — | — | 8 | 8 | 0 | 0 | — | — | 8 |
| その他の費用 | — | — | — | — | — | — | 111 | 117 | 6 | 25 | — | — | 92 |
| 営業利益 | — | — | — | — | — | — | 2,707 | 2,521 | -186 | -184 | — | — | 2,706 |
| 営業外収益 | — | — | — | — | — | — | 10 | 10 | — | 2 | — | — | 7 |
| 営業外費用 | — | — | — | — | — | — | 627 | 621 | -5 | 52 | — | — | 569 |
| 支払利息 | — | — | — | — | — | — | 479 | 474 | -5 | 50 | — | — | 423 |
| 投資法人債利息 | — | — | — | — | — | — | 142 | 142 | — | 1 | — | — | 140 |
| 投資口交付費償却 | — | — | — | — | — | — | 4 | 4 | — | 0 | — | — | 4 |
| その他営業外費用 | — | — | — | — | — | — | 0 | 0 | — | 0 | — | — | 0 |
| 経常利益 | — | — | — | — | — | — | 2,090 | 1,909 | -181 | -234 | — | — | 2,144 |
| 税引前当期純利益 | — | — | — | — | — | — | 2,090 | 1,909 | -181 | -234 | — | — | 2,144 |
| 法人税、住民税及び事業税 | — | — | — | — | — | — | 1 | 1 | — | -1 | — | — | 2 |
| 法人税等調整額 | — | — | — | — | — | — | 0 | 0 | — | 1 | — | — | -1 |
| 当期純利益 | — | — | — | — | — | — | 2,089 | 1,908 | -181 | -234 | — | — | 2,143 |

オフィス

2009年4月(新年度)に入り退居申込が増加する一方、賃貸マーケットの停滞感がBクラスのオフィスビルにも波及。退去した後のスペースへ新規テナントの誘致をできない前提で稼働率を想定したため、賃貸事業収入で▲62百万円(当初予算比)、賃貸事業損益で▲56百万円(同)に下方修正。

レジデンス

賃貸マーケットの悪化に対し募集賃料の引き下げによる稼働率の引き上げを計画したものの、想定以上のマーケットの落ち込みにより稼働率の予測を94.1%(当初予算)から92.0%へ修正し、賃貸事業収入で▲110百万円(当初予算比)、賃貸事業損益で▲138百万円(同)に下方修正。

有利子負債

第13期末の有利子負債残高685百万円から変更がないことを前提。
なお、この残高のうち平成21年5月22日が返済期限の短期借入金8,050百万円及び平成21年6月30日が返済期限の短期借入金1,550百万円の合計9,600百万円について平成21年5月22日付で全額を一括して借換え済みであり、前提条件に反映。

公租公課

第11期から第12期にかけて取得した5物件(上野THビル、五反田NTビル、ストーリー赤坂、ルネ新宿御苑タワー、プレミアステージ両国)の固定資産税、都市計画税が新たに費用化し、第13期との対比で44百万円の費用増加となる予定。

* 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。

(注1) 当初予算とは2008年12月15日付「平成20年10月期(平成20年5月1日~平成20年10月31日)決算短信」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算であり、新予算とは第14期期初に見直しを行い2009年5月20日付「平成21年10月期(第14期)の分配予想の修正に関するお知らせ」にて開示した運用状況の予想のベースとなっている予算です。

キャッシュフロー計算書の推移

(単位:百万円)

| 項 目 | 当期(第13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 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2008/11/1~2009/4/30 | 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 |
| 1. 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | | | | | | | |
| 税引前当期純利益 | 2,144 | 2,209 | 3,743 | 1,807 | 1,655 | 1,531 | 1,452 | 1,483 | 1,230 | 1,200 |
| 減価償却費 | 909 | 914 | 825 | 719 | 658 | 689 | 660 | 640 | 578 | 555 |
| 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 | 4 | — | — | — | — | — | — | — |
| 受取利息 | △ 6 | △ 10 | △ 8 | △ 7 | △ 3 | 0 | 0 | 0 | △ 0 | △ 0 |
| 未払分配金戻入 | △ 1 | 0 | △ 1 | △ 1 | △ 1 | — | — | — | — | — |
| 支払利息 | 564 | 541 | 406 | 405 | 299 | 263 | 243 | 241 | 266 | 265 |
| 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) | △ 1 | △ 6 | 0 | △ 7 | △ 5 | 1 | 0 | △ 1 | 13 | △ 2 |
| 未収消費税等の増減額 (△は減少) | 52 | 62 | 1 | △ 115 | 64 | △ 63 | 79 | △ 57 | △ 22 | 293 |
| 創業費の増減額 (△は減少) | — | — | — | — | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △ 10 | 93 | 134 | △ 30 | 15 | 7 | △ 31 | 14 | 2 | 19 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 108 | — | — | △ 46 | 46 | △ 71 | 71 | — | △ 72 | 72 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △ 23 | △ 10 | 161 | 10 | 38 | 3 | 36 | △ 18 | 107 | 2 |
| 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 | △ 17 | 29 | 14 | 70 | △ 58 | 14 | △ 65 | 90 | △ 46 | △ 13 |
| 小 計 | 3,723 | 3,827 | 6,672 | 2,829 | 2,740 | 2,405 | 2,481 | 2,925 | 2,071 | 2,405 |
| 利息の受取額 | 6 | 10 | 8 | 7 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 利息の支払額 | △ 563 | △ 584 | △ 396 | △ 396 | △ 289 | △ 245 | △ 233 | △ 249 | △ 260 | △ 207 |
| 法人税等の支払額 | 0 | △ 2 | △ 0 | △ 3 | 0 | △ 1 | 0 | △ 1 | △ 0 | △ 1 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,166 | 3,250 | 6,283 | 2,437 | 2,453 | 2,158 | 2,247 | 2,674 | 1,810 | 2,195 |
| 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 | △ 166 | △ 12,577 | △ 17,711 | △ 11,275 | △ 1,951 | △ 5,443 | △ 1,856 | △ 12,075 | △ 3,532 | △ 192 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | △ 3 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | — | — | △ 1,777 | — | — | — | 0 | 0 | — | △ 0 |
| 信託差入敷金保証金の支出 | — | — | △ 326 | — | — | — | — | — | — | 0 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 201 | 396 | 713 | 695 | 224 | 215 | 165 | 453 | 200 | △ 309 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 168 | △ 302 | △ 236 | △ 166 | △ 163 | △ 148 | △ 177 | △ 212 | △ 140 | 234 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 133 | △ 12,482 | △ 19,338 | △ 10,746 | △ 1,890 | △ 5,375 | △ 1,868 | △ 11,834 | △ 3,473 | △ 271 |
| 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 | 100 | 9,600 | 1,000 | 10,600 | 1,800 | 5,000 | 1,850 | — | 14,300 | 300 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 1,100 | — | — | △ 12,400 | △ 6,500 | — | △ 350 | △ 14,300 | △ 12,400 | △ 300 |
| 長期借入れによる収入 | — | 9,000 | 7,900 | 11,500 | 6,500 | — | — | 6,000 | — | — |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 1,000 | △ 6,000 | △ 8,400 | — | — | — | — | △ 20,000 | — | — |
| 投資口の発行による収入 | — | — | 17,510 | — | — | — | — | 14,381 | — | — |
| 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 | △ 2,208 | △ 3,735 | △ 1,804 | △ 1,654 | △ 1,528 | △ 1,450 | △ 1,479 | △ 1,230 | △ 1,197 | △ 970 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 4,208 | 8,864 | 16,176 | 8,045 | 271 | 3,549 | 19 | 9,709 | 702 | △ 970 |
| 4. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | △ 1,175 | △ 367 | 3,122 | △ 263 | 834 | 331 | 398 | 550 | △ 960 | 954 |
| 5. 現金及び現金同等物の期首残高 | 10,690 | 11,058 | 7,936 | 8,199 | 7,364 | 7,033 | 6,634 | 6,084 | 7,045 | 6,091 |
| 6. 現金及び現金同等物の期末残高 | 9,514 | 10,690 | 11,058 | 7,936 | 8,199 | 7,364 | 7,033 | 6,634 | 6,084 | 7,045 |

* 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13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 | |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| | 2008/11/1 ↓ 2009/4/30 | 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 | |
| 財務指標 | 総資産経常利益率 (注1) | 1.4% | 1.5% | 2.9% | 1.6% | 1.6% | 1.5% | 1.5% | 1.6% | 1.4% | 1.4% |
| | 年換算 (注13) | 2.9% | 3.0% | 5.9% | 3.2% | 3.2% | 3.0% | 3.0% | 3.2% | 2.9% | 2.8% |
| | 自己資本当期利益率 (注2) | 3.0% | 3.1% | 5.9% | 3.4% | 3.1% | 2.9% | 2.7% | 3.2% | 3.2% | 3.1% |
| | 年換算 (注13) | 6.0% | 6.1% | 11.9% | 6.7% | 6.3% | 5.7% | 5.5% | 6.4% | 6.5% | 6.2% |
| | 自己資本比率(期末) (注3) | 48.2% | 47.6% | 52.6% | 45.4% | 49.6% | 50.5% | 53.0% | 53.9% | 44.2% | 45.2% |
| | 総資産有利子負債比率(期末) (注4) | 47.1% | 47.8% | 42.6% | 49.8% | 45.5% | 44.7% | 42.0% | 41.1% | 50.4% | 49.4% |
| | 長期固定適合率(期末) (注5) | 101.6% | 101.7% | 98.6% | 99.0% | 94.7% | 99.9% | 95.1% | 93.8% | 156.4% | 150.9% |
| | デットサービスカバレッジレシオ (注6) | 6.4倍 | 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 |
| | 金利償却前当期純利益 | 3,616百万円 | 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 |
| | 支払利息(投資法人債利息含む) | 564百万円 | 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 |
| | 賃貸NOI (注7) | 4,034百万円 | 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 |
| | 年換算NOI利回り (注8) | 5.8% | 5.9% | 6.1% | 6.1% | 6.1% | 5.9% | 5.9% | 5.9% | 6.0% | 5.9% |
| | 賃貸NCF (注9) | 3,924百万円 | 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 |
| | 当期減価償却費 | 909百万円 | 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 |
| | 当期資本的支出額 | 109百万円 | 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 |
| 年換算NCF利回り (注10) | 5.6% | 5.7% | 6.0% | 5.7% | 5.8% | 5.3% | 5.4% | 5.1% | 5.6% | 5.4% | |
| FFO (注11) | 3,052百万円 | 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 | |
| 参考情報 | 投資物件数(期末) | 45 | 45 | 42 | 39 | 36 | 35 | 32 | 31 | 25 | 23 |
| | テナント数(期末) | 2,288 | 2,288 | 2,132 | 1,170 | 1,079 | 995 | 869 | 810 | 662 | 587 |
| | 総賃貸可能面積(期末) | 165,543.69㎡ | 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㎡ |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | |
| | 期中平均 | 94.6% | 94.9% | 96.0% | 96.5% | 96.1% | 94.9% | 94.9% | 93.1% | 95.3% | 94.1% |
| | 期末時点 | 94.5% | 94.7% | 97.3% | 97.0% | 96.1% | 95.1% | 94.2% | 93.7% | 96.6% | 95.9% |
| | 開示評価額(鑑定価格) | 149,355百万円 | 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 |
| | 発行済投資口数(期末) | 131,400口 | 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 |
| | 出資総額(期末) | 68,945百万円 | 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 |
| | 純資産額(期末) | 71,088百万円 | 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 |
| 1口当たり純資産額 (注12) | 541,010円 | 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 | |

(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)+当期減価償却費

(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

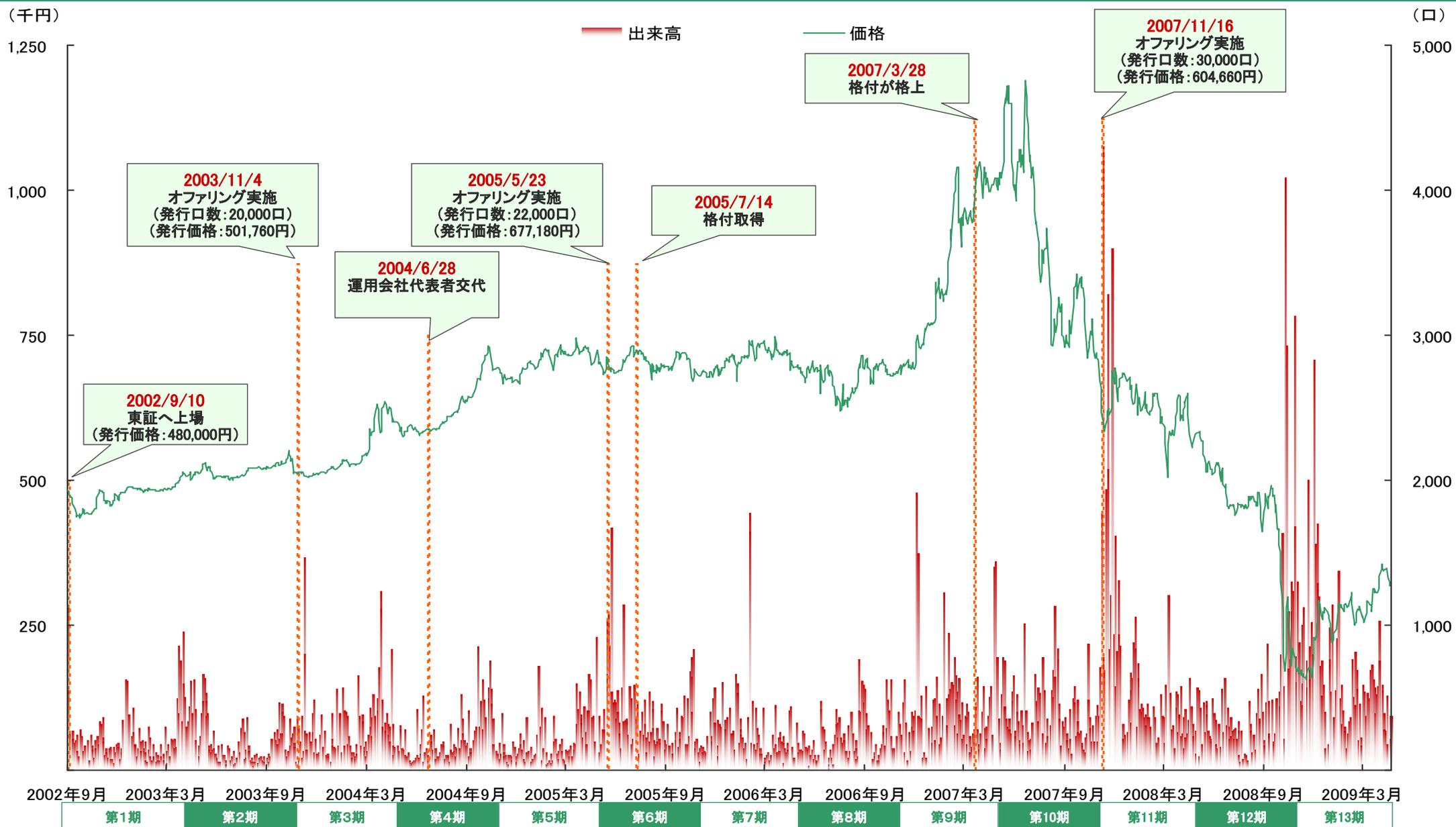
(注11) 当期純利益+当期減価償却費

(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。

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



* 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) | | | 第13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) | 11,472 | 8.73% | 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 11,392 | 8.66% | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 12,212 | 9.29% |
| 2 | 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% | 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 11,069 | 8.42% |
| 3 | 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% | 富士火災海上保険株式会社 | 5,517 | 4.19% |
| 4 | 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% | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 4,417 | 3.36% |
| 5 | 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% | 株式会社北洋銀行 | 4,369 | 3.32% |
| 6 | 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% | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 4,339 | 3.30% |
| 7 | 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% | 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口) | 3,664 | 2.78% |
| 8 | 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 | 3,375 | 2.56% | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 3,082 | 2.34% |
| 9 | 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% | モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク | 2,136 | 1.62% |
| 10 | エスアイエス セガ インターセトル エージ | 2,580 | 1.96% | 株式会社三井住友銀行 | 2,520 | 1.91% | 中央三井信用保証株式会社 | 2,050 | 1.56% |
| 11 | 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 アイエスティ トリーティ 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% | ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104 | 1,914 | 1.45% |
| 12 | バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカunts イー エル アルジー | 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% | 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% |
| 13 | 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% | バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705 | 1,700 | 1.29% |
| 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(エイフイエフシー) サブ アカunts アメリカン クライアント | 1,889 | 1.43% | 株式会社千葉興業銀行 | 1,524 | 1.15% |
| 15 | 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% | ジェイビー モルガン クリアリング コーポ セク | 1,405 | 1.06% |
| 16 | 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 アイエスティ トリーティ クライアント | 1,807 | 1.37% | 株式会社三井住友銀行 | 1,374 | 1.04% |
| 17 | エイアイユー インシュアランスカンパニー オーアルティ | 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% | ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカunts | 1,343 | 1.02% |
| 18 | 野村證券株式会社 | 1,745 | 1.32% | エイアイユー・スター生命保険株式会社 一般勘定 | 1,669 | 1.27% | 日本図書普及株式会社 | 1,222 | 0.92% |
| 19 | エイアイユー・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% | ノーザン トラスト カンパニー(エイフイエフシー) サブ アカunts アメリカン クライアント | 1,184 | 0.90% |
| 20 | 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% | 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 クライアント | 1,183 | 0.90% |
| | | 73,619 | 56.02% | | 74,813 | 56.93% | | 67,469 | 51.34% |

ポートフォリオ一覧

2009年4月30日

| 所在地 | 取得価格 (百万円) | 第13期末 算定価格 (百万円) | 比率 (取得価格へス) | 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 | 8,380 | 4.5% | 2002年9月 | 1982年6月 | 26.9 | 5,593.24 | 10.6 | アール・イー・アセットマネジメント |
| ランディック第2新橋ビル (注1) | 7,045 | 10,300 | 5.1% | 2002年9月 | 1978年12月 | 30.4 | 6,973.52 | 12.9 | アール・イー・アセットマネジメント |
| フジビル37 | 1,727 | 2,420 | 1.2% | 2002年9月 | 1991年6月 | 17.9 | 1,917.54 | 5.5 | アール・イー・アセットマネジメント |
| KN渋谷3 | 5,348 | 8,270 | 3.8% | 2002年9月 | 1993年2月 | 16.3 | 5,824.31 | 10.6 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 高田馬場センタービル | 5,118 | 6,860 | 3.7% | 2002年9月 | 1992年5月 | 17.0 | 6,308.97 | 2.0 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 六番町ビル | 7,860 | 9,330 | 5.6% | 2004年3月 | 1987年4月 | 22.1 | 6,872.77 | 10.8 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 櫻岳ビル | 1,796 | 1,920 | 1.3% | 2005年6月 | 1988年3月 | 21.2 | 2,098.64 | 14.2 | 三幸エステート |
| YS海岸ビル | 5,100 | 5,030 | 3.7% | 2007年6月 | 1993年1月 | 16.3 | 5,947.12 | 10.6 | アール・イー・アセットマネジメント |
| IPB御茶ノ水ビル | 1,456 | 1,670 | 1.0% | 2002年9月 | 1992年3月 | 17.2 | 2,178.65 | 8.7 | アール・イー・アセットマネジメント |
| プレミア東陽町ビル | 4,310 | 4,530 | 3.1% | 2007年5月 | 2006年10月 | 2.6 | 3,857.04 | 13.6 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 上野THビル | 4,380 | 3,750 | 3.1% | 2008年3月 | 1985年12月 | 23.4 | 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 | 3,630 | 2.9% | 2008年3月 | 1987年11月 | 21.5 | 3,241.19 | 14.3 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 日総第3ビル | 3,558 | 4,920 | 2.6% | 2002年9月 | 1986年2月 | 23.1 | 5,592.81 | 10.2 | アール・イー・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 | 8,150 | 4.7% | 2002年9月 | 1989年7月 | 19.8 | 15,064.82 | 10.4 | ケイエスピー・コミュニティ |
| オフィス小計 | 64,695 | 79,160 | 46.4% | | | 20.4 | 75,866.27 | | |
| パークアクセス四谷ステージ | 5,208 | 4,790 | 3.7% | 2002年9月 | 2001年11月 | 7.5 | 6,732.18 | 7.4 | 三井不動産住宅リース |
| パークアクセス明治神宮前 | 2,604 | 2,060 | 1.9% | 2002年9月 | 2002年3月 | 7.2 | 1,706.94 | 9.9 | 三井不動産住宅リース |
| サンハレス南麻布 | 1,150 | 962 | 0.8% | 2002年9月 | 1989年11月 | 19.5 | 1,577.42 | 5.3 | アール・イー・アセットマネジメント |
| キャビンアリーナ赤坂 | 1,330 | 1,410 | 1.0% | 2003年4月 | 2002年11月 | 6.5 | 1,378.02 | 10.1 | アール・イー・アセットマネジメント |
| キャビンアリーナ南青山 | 1,070 | 1,120 | 0.8% | 2003年9月 | 2003年2月 | 6.2 | 1,187.12 | 11.2 | アール・イー・アセットマネジメント |
| ビュロー紀尾井町 | 1,840 | 1,630 | 1.3% | 2003年7月 | 2002年11月 | 6.5 | 1,728.98 | 11.6 | — |
| ホームマッドビル | 5,090 | 4,750 | 3.7% | 2003年11月 | 1988年8月 | 20.8 | 5,793.93 | 7.4 | アール・イー・アセットマネジメント |
| 六本木グリーンテラス | 4,678 | 4,830 | 3.4% | 2003年11月 | 2002年10月 | 6.6 | 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 | 2,050 | 1.6% | 2003年11月 | 2003年2月 | 6.2 | 2,312.75 | 11.5 | — |
| プレミアステージ日本橋茅場町 | 2,430 | 2,700 | 1.7% | 2004年3月 | 2004年2月 | 5.2 | 3,455.68 | 11.7 | 長谷工ライブネット |
| ラング・タワー京橋 | 928 | 1,010 | 0.7% | 2003年12月 | 2003年2月 | 6.2 | 1,216.10 | 12.5 | アール・イー・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 | 1,720 | 1.1% | 2004年11月 | 2004年11月 | 4.5 | 1,597.73 | 14.3 | 長谷工ライブネット |
| プレミアロッソ | 1,662 | 1,630 | 1.2% | 2005年1月 | 2004年11月 | 4.5 | 1,878.60 | 14.0 | アール・イー・アセットマネジメント |
| プレミアブラン代々木公園 | 2,330 | 2,190 | 1.7% | 2005年7月 | 2005年6月 | 3.9 | 2,336.95 | 13.1 | アール・イー・アセットマネジメント |
| プレミアステージ内神田 | 1,724 | 2,020 | 1.2% | 2005年9月 | 2005年8月 | 3.7 | 2,040.19 | 13.8 | 長谷工ライブネット |
| プレミアステージ日ヶ谷河田町 | 1,460 | 1,470 | 1.0% | 2005年7月 | 2005年7月 | 3.8 | 1,655.66 | 13.1 | アール・イー・アセットマネジメント |
| Walk赤坂 | 2,043 | 1,950 | 1.5% | 2005年6月 | 2004年11月 | 4.5 | 1,736.70 | 13.9 | アール・イー・アセットマネジメント |
| プレミアステージ芝公園 | 1,585 | 1,380 | 1.1% | 2006年10月 | 2006年9月 | 2.7 | 1,759.89 | 16.1 | アール・イー・アセットマネジメント |
| MEW | 1,556 | 1,210 | 1.1% | 2006年7月 | 2005年8月 | 3.7 | 1,551.65 | 13.9 | アール・イー・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 | 7,450 | 5.4% | 2007年12月 | 2007年3月 | 2.2 | 13,092.43 | 11.2 | 三井不動産住宅リース |
| ストーリア赤坂 | 3,930 | 3,450 | 2.8% | 2008年5月 | 2004年12月 | 4.4 | 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 | 5,420 | 4.7% | 2008年5月 | 2004年12月 | 4.4 | 6,555.04 | 7.2 | トータルハウジング |
| ビーサイト大崎 | 1,072 | 1,010 | 0.8% | 2003年11月 | 2002年12月 | 6.4 | 1,319.52 | 12.1 | — |
| プレミアガーデン本郷 | 975 | 993 | 0.7% | 2004年4月 | 2002年3月 | 7.2 | 1,573.87 | 12.1 | アール・イー・アセットマネジメント |
| プレミアグランデ馬込 | 1,560 | 1,230 | 1.1% | 2005年6月 | 2005年2月 | 4.2 | 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 | 1,390 | 1.1% | 2006年3月 | 2006年3月 | 3.2 | 1,734.04 | 13.6 | アール・イー・アセットマネジメント |
| アクロス湯島 | 1,803 | 1,600 | 1.3% | 2006年9月 | 2006年3月 | 3.2 | 2,065.58 | 17.2 | アクロス |
| プレミアステージ駒込 | 1,830 | 1,660 | 1.3% | 2007年2月 | 2007年1月 | 2.3 | 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 | 1,280 | 0.9% | 2007年6月 | 2006年8月 | 2.7 | 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 | 2,420 | 1.9% | 2007年11月 | 2007年11月 | 1.5 | 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 | 1,410 | 1.1% | 2008年6月 | 2008年3月 | 1.2 | 2,215.68 | 12.8 | スターツアミニティ |
| レジデンス小計 | 74,680 | 70,195 | 53.6% | | | 5.2 | 89,677.42 | | |
| ポートフォリオ合計 | 139,375 | 149,355 | 100.0% | | | 12.2 | 165,543.69 | 8.6 | |

(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2) 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3) 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13期末帳簿価格 | 6,362百万円 | 7,007百万円 | 1,578百万円 | 5,036百万円 | 4,603百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 8,380百万円 | 10,300百万円 | 2,420百万円 | 8,270百万円 | 6,860百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 262,362 | 262,802 | 302,199 | 296,327 | 97,941 | 91,374 | 272,836 | 276,802 | 265,937 | 259,080 |
| 賃貸事業収入 | 246,365 | 245,629 | 282,696 | 274,756 | 76,809 | 78,507 | 240,374 | 237,392 | 224,019 | 215,396 |
| 賃料 | 206,169 | 205,432 | 233,378 | 225,426 | 63,372 | 64,673 | 198,092 | 195,110 | 165,796 | 158,026 |
| 共益費 | 40,196 | 40,196 | 49,318 | 49,329 | 13,436 | 13,834 | 42,282 | 42,282 | 58,223 | 57,369 |
| その他賃貸事業収入 | 15,996 | 17,172 | 19,503 | 21,570 | 21,132 | 12,866 | 32,461 | 39,409 | 41,918 | 43,683 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 80,986 | 82,393 | 89,533 | 92,064 | 36,796 | 35,757 | 94,484 | 95,636 | 127,226 | 149,368 |
| 公租公課 | 21,668 | 21,668 | 15,568 | 15,571 | 5,356 | 5,357 | 15,260 | 15,260 | 22,448 | 22,452 |
| 諸経費 | 33,660 | 35,075 | 43,063 | 45,577 | 19,061 | 14,932 | 46,909 | 48,156 | 64,016 | 73,856 |
| 外注委託費 | 17,221 | 17,097 | 19,400 | 19,386 | 10,235 | 7,519 | 21,413 | 21,579 | 29,297 | 32,550 |
| 水道光熱費 | 11,899 | 12,311 | 18,494 | 18,650 | 4,837 | 5,383 | 19,957 | 21,042 | 20,471 | 22,211 |
| 損害保険料 | 487 | 511 | 518 | 545 | 193 | 235 | 417 | 471 | 782 | 821 |
| 修繕費 | 272 | 1,485 | 435 | 2,934 | 2,605 | 910 | 1,789 | 1,871 | 9,986 | 14,902 |
| 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 | 677 | 567 | 767 | 612 | 326 | 20 | 706 | 566 | 929 | 820 |
| 減価償却費 | 25,657 | 25,649 | 30,901 | 30,915 | 12,378 | 15,466 | 32,314 | 32,219 | 40,761 | 53,058 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 207,034 | 206,058 | 243,567 | 235,178 | 73,524 | 71,083 | 210,667 | 213,385 | 179,473 | 162,770 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 181,376 | 180,409 | 212,666 | 204,263 | 61,145 | 55,616 | 178,352 | 181,166 | 138,711 | 109,711 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | 371 | — | 8,855 | — | 1,500 | 2,404 | 500 | 4,310 | 4,712 |
| NCF…③-④ (千円) | 207,034 | 205,686 | 243,567 | 226,322 | 73,524 | 69,583 | 208,262 | 212,885 | 175,163 | 158,058 |
| 修正NOI (千円) | 207,034 | 206,058 | 243,567 | 235,178 | 73,524 | 71,083 | 210,667 | 213,385 | 179,473 | 162,770 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 6.5% | 6.5% | 7.0% | 6.7% | 9.3% | 8.9% | 8.4% | 8.4% | 7.8% | 7.0% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 平成20年12月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 平成21年1月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 平成21年2月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 平成21年3月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 平成21年4月末日 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 82.8% | 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切り捨てて表示しています。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13期末帳簿価格 | 8,231百万円 | 1,823百万円 | 5,181百万円 | 1,321百万円 | 4,313百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 9,330百万円 | 1,920百万円 | 5,030百万円 | 1,670百万円 | 4,530百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | | | | |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | | | | |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | | | 60,870 | 66,906 | 177,221 | 208,778 | 66,182 | 66,456 | 157,925 | 159,831 |
| 賃貸事業収入 | | | 52,698 | 54,338 | 151,704 | 156,691 | 59,336 | 59,336 | 145,147 | 145,147 |
| 賃料 | | | 51,004 | 52,378 | 123,197 | 127,366 | 49,076 | 49,076 | 138,500 | 138,500 |
| 共益費 | | | 1,693 | 1,959 | 28,507 | 29,324 | 10,260 | 10,260 | 6,647 | 6,647 |
| その他賃貸事業収入 | | | 8,172 | 12,568 | 25,516 | 52,086 | 6,845 | 7,119 | 12,777 | 14,683 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | | | 31,933 | 31,473 | 81,196 | 92,598 | 26,007 | 29,532 | 66,146 | 66,592 |
| 公租公課 | | | 4,418 | 4,418 | 14,196 | 14,194 | 4,208 | 4,210 | 9,082 | 9,079 |
| 諸経費 | | | 18,387 | 17,899 | 37,710 | 49,368 | 12,278 | 12,413 | 21,954 | 22,402 |
| 外注委託費 | | | 6,046 | 7,165 | 18,334 | 18,937 | 6,628 | 6,414 | 10,355 | 10,383 |
| 水道光熱費 | | | 4,549 | 5,297 | 12,633 | 14,391 | 4,115 | 4,247 | 9,776 | 10,286 |
| 損害保険料 | | | 197 | 210 | 576 | 625 | 166 | 175 | 319 | 338 |
| 修繕費 | | | 6,709 | 4,020 | 4,136 | 13,082 | 501 | 460 | — | — |
| 信託報酬 | | | 855 | 855 | 1,500 | 1,500 | 600 | 600 | 1,250 | 1,250 |
| その他 | | | 27 | 350 | 530 | 830 | 265 | 515 | 253 | 142 |
| 減価償却費 | | | 9,128 | 9,155 | 29,290 | 29,035 | 9,520 | 12,907 | 35,110 | 35,110 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 269,272 | 269,331 | 38,065 | 44,588 | 125,314 | 145,215 | 49,696 | 49,831 | 126,889 | 128,349 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 237,592 | 237,859 | 28,937 | 35,432 | 96,024 | 116,179 | 40,175 | 36,923 | 91,779 | 93,239 |
| 資本的支出…④ (千円) | 1,900 | 3,236 | 32,789 | 32,752 | 8,076 | 1,454 | 257 | — | — | — |
| NCF…③-④ (千円) | 267,372 | 266,095 | 5,275 | 11,836 | 117,238 | 143,760 | 49,438 | 49,831 | 126,889 | 128,349 |
| 修正NOI (千円) | 269,272 | 269,331 | 38,065 | 44,588 | 125,314 | 145,215 | 49,696 | 49,831 | 126,889 | 128,349 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 6.5% | 6.5% | 4.2% | 5.0% | 4.8% | 5.6% | 7.5% | 7.5% | 5.9% | 5.9% |
| 稼働率 | | | | | | | | | | |
| 平成20年11月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.9% | | 100.0% | | 100.0% | |
| 平成20年12月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.9% | | 100.0% | | 100.0% | |
| 平成21年1月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.9% | | 100.0% | | 100.0% | |
| 平成21年2月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.9% | | 100.0% | | 100.0% | |
| 平成21年3月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.9% | | 100.0% | | 100.0% | |
| 平成21年4月末日 | 100.0% | | 85.3% | | 90.7% | | 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切り捨てて表示しています。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13期末帳簿価格 | 4,555百万円 | | 4,277百万円 | | 3,524百万円 | | 5,682百万円 | |
| 第13期末算定価格 | 3,750百万円 | | 3,630百万円 | | 4,920百万円 | | 8,150百万円 | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 147,764 | 149,274 | 123,661 | 133,713 | 191,970 | 192,859 | 522,963 | 541,112 |
| 賃貸事業収入 | 134,286 | 134,286 | 112,047 | 111,542 | 150,585 | 150,467 | 435,638 | 430,156 |
| 賃料 | 102,028 | 102,028 | 90,925 | 90,422 | 119,148 | 119,031 | 282,084 | 278,532 |
| 共益費 | 32,257 | 32,257 | 21,121 | 21,119 | 31,436 | 31,436 | 153,554 | 151,624 |
| その他賃貸事業収入 | 13,478 | 14,988 | 11,614 | 22,171 | 41,385 | 42,391 | 87,325 | 110,955 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 50,761 | 56,053 | 33,306 | 48,645 | 70,383 | 71,512 | 269,068 | 272,066 |
| 公租公課 | — | — | — | — | 10,642 | 10,642 | 36,334 | 36,337 |
| 諸経費 | 41,393 | 46,972 | 21,875 | 38,011 | 33,185 | 34,457 | 178,426 | 180,669 |
| 外注委託費 | 7,922 | 8,106 | 7,491 | 11,265 | 17,843 | 18,022 | 65,465 | 68,575 |
| 水道光熱費 | 12,784 | 14,930 | 8,243 | 8,728 | 12,436 | 13,097 | 89,824 | 100,875 |
| 損害保険料 | 283 | 291 | 281 | 284 | 481 | 538 | 1,175 | 1,219 |
| 修繕費 | 1,308 | 5,770 | 4,273 | 16,383 | 579 | 714 | 18,874 | 6,909 |
| 信託報酬 | 1,000 | 1,000 | 1,250 | 1,250 | 1,300 | 1,300 | 3,075 | 3,075 |
| その他 | 18,094 | 16,873 | 336 | 99 | 543 | 785 | 11 | 13 |
| 減価償却費 | 9,367 | 9,080 | 11,431 | 10,633 | 26,555 | 26,412 | 54,308 | 55,060 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 106,370 | 102,302 | 101,786 | 95,702 | 148,143 | 147,758 | 308,203 | 324,106 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 97,003 | 93,221 | 90,354 | 85,068 | 121,587 | 121,346 | 253,894 | 269,045 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | 16,768 | 1,192 | 30,008 | 831 | 8,610 | 32,786 | — |
| NCF…③-④ (千円) | 106,370 | 85,533 | 100,593 | 65,693 | 147,312 | 139,148 | 275,416 | 324,106 |
| 修正NOI (千円) | 99,452 | 93,668 | 95,254 | 87,547 | 148,143 | 147,758 | 308,203 | 324,106 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 4.4% | 4.1% | 4.5% | 4.1% | 8.4% | 8.3% | 10.8% | 11.4% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 100.0% | 平成20年12月末日 | 100.0% | 平成20年11月末日 | 95.9% | 平成20年12月末日 | 99.0% |
| | 平成20年12月末日 | 100.0% | 平成21年1月末日 | 100.0% | 平成21年1月末日 | 95.9% | 平成21年1月末日 | 98.1% |
| | 平成21年1月末日 | 100.0% | 平成21年2月末日 | 100.0% | 平成21年2月末日 | 95.9% | 平成21年2月末日 | 99.0% |
| | 平成21年2月末日 | 100.0% | 平成21年3月末日 | 100.0% | 平成21年3月末日 | 95.9% | 平成21年3月末日 | 99.9% |
| | 平成21年3月末日 | 100.0% | 平成21年4月末日 | 100.0% | 平成21年4月末日 | 95.9% | 平成21年4月末日 | 99.9% |

* 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切り捨てて表示しています。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



| | パークアクセス四谷ステージ | パークアクセス明治神宮前 | 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 | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------|----------|------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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13期末帳簿価格 | 4,911百万円 | 2,576百万円 | 1,115百万円 | 1,281百万円 | 1,013百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 4,790百万円 | 2,060百万円 | 962百万円 | 1,410百万円 | 1,120百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 167,173 | 167,783 | 54,731 | 67,360 | 39,666 | 40,359 | 45,638 | 47,747 | 36,066 | 34,042 |
| 賃貸事業収入 | 154,385 | 152,282 | 51,602 | 60,295 | 38,228 | 39,102 | 40,894 | 45,524 | 32,910 | 31,928 |
| 賃料 | 154,097 | 152,282 | 51,561 | 60,295 | 38,228 | 39,102 | 40,883 | 45,524 | 32,591 | 31,928 |
| 共益費 | 287 | — | 41 | — | — | — | 10 | — | 318 | — |
| その他賃貸事業収入 | 12,787 | 15,500 | 3,128 | 7,064 | 1,437 | 1,257 | 4,743 | 2,223 | 3,155 | 2,114 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 78,776 | 73,854 | 20,826 | 22,029 | 21,804 | 21,506 | 19,145 | 16,797 | 19,691 | 19,139 |
| 公租公課 | 8,670 | 8,673 | 2,204 | 2,202 | 2,460 | 2,460 | 1,794 | 1,792 | 1,444 | 1,443 |
| 諸経費 | 33,649 | 28,865 | 9,653 | 10,856 | 10,101 | 9,814 | 9,444 | 7,099 | 10,049 | 9,497 |
| 外注委託費 | 20,552 | 20,196 | 4,637 | 6,122 | 4,420 | 5,513 | 5,840 | 4,845 | 6,892 | 4,682 |
| 水道光熱費 | 1,204 | 1,083 | 1,700 | 2,028 | 1,744 | 1,654 | 588 | 478 | 474 | 415 |
| 損害保険料 | 553 | 565 | 131 | 137 | 207 | 258 | 122 | 131 | 101 | 109 |
| 修繕費 | 2,646 | 2,971 | 1,742 | 1,335 | 3,023 | 1,720 | 1,498 | 304 | 629 | 1,616 |
| 信託報酬 | 1,112 | 1,112 | 500 | 500 | 575 | 575 | 665 | 665 | 535 | 535 |
| その他 | 7,581 | 2,934 | 941 | 732 | 130 | 90 | 730 | 675 | 1,415 | 2,139 |
| 減価償却費 | 36,456 | 36,316 | 8,969 | 8,969 | 9,242 | 9,232 | 7,906 | 7,906 | 8,198 | 8,198 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 124,853 | 130,245 | 42,874 | 54,300 | 27,104 | 28,085 | 34,399 | 38,855 | 24,573 | 23,102 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 88,396 | 93,928 | 33,904 | 45,331 | 17,861 | 18,853 | 26,492 | 30,949 | 16,374 | 14,903 |
| 資本的支出…④ (千円) | 250 | 2,400 | — | — | 3,986 | 3,320 | — | — | — | 190 |
| NCF…③-④ (千円) | 124,603 | 127,845 | 42,874 | 54,300 | 23,118 | 24,765 | 34,399 | 38,855 | 24,573 | 22,912 |
| 修正NOI (千円) | 124,853 | 130,245 | 42,874 | 54,300 | 27,104 | 28,085 | 34,399 | 38,855 | 24,573 | 23,102 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 5.1% | 5.3% | 3.3% | 4.2% | 4.9% | 5.0% | 5.4% | 6.0% | 4.9% | 4.5% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 93.7% | 81.6% | 100.0% | 91.7% | 79.2% | | | | |
| | 平成20年12月末日 | 95.7% | 81.6% | 100.0% | 89.1% | 77.0% | | | | |
| | 平成21年1月末日 | 95.2% | 77.8% | 100.0% | 89.1% | 88.8% | | | | |
| | 平成21年2月末日 | 96.2% | 80.7% | 90.1% | 81.1% | 97.9% | | | | |
| | 平成21年3月末日 | 98.2% | 81.2% | 82.3% | 78.8% | 93.8% | | | | |
| | 平成21年4月末日 | 95.8% | 80.7% | 77.9% | 86.6% | 95.3% | | | | |

* 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切り捨てて表示しています。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 | | ピーサイト芝公園 | | 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13期末帳簿価格 | 1,827百万円 | | 5,033百万円 | | 4,405百万円 | | 2,043百万円 | | 2,334百万円 | |
| 第13期末算定価格 | 1,630百万円 | | 4,750百万円 | | 4,830百万円 | | 2,050百万円 | | 2,700百万円 | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 62,622 | 62,622 | 162,989 | 166,674 | 150,277 | 169,291 | 74,340 | 74,340 | 93,055 | 96,997 |
| 賃貸事業収入 | 62,622 | 62,622 | 162,507 | 163,443 | 143,519 | 167,330 | 74,340 | 74,340 | 88,479 | 88,740 |
| 賃料 | 62,622 | 62,622 | 162,507 | 163,443 | 143,519 | 167,330 | 74,340 | 74,340 | 86,398 | 86,994 |
| 共益費 | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,080 | 1,745 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 481 | 3,231 | 6,758 | 1,960 | — | — | 4,576 | 8,256 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 14,649 | 14,910 | 80,402 | 91,386 | 75,120 | 64,530 | 20,173 | 20,011 | 43,763 | 43,702 |
| 公租公課 | 2,418 | 2,418 | 8,208 | 8,207 | 7,912 | 7,909 | 3,116 | 3,116 | 4,394 | 4,392 |
| 諸経費 | 1,054 | 1,314 | 41,442 | 52,941 | 36,434 | 25,871 | 1,395 | 1,269 | 17,510 | 17,449 |
| 外注委託費 | — | — | 16,436 | 17,922 | 15,847 | 15,759 | — | — | 12,788 | 10,787 |
| 水道光熱費 | — | — | 2,077 | 2,054 | 1,971 | 2,154 | — | — | 1,471 | 1,420 |
| 損害保険料 | 129 | 158 | 711 | 741 | 467 | 489 | 154 | 214 | 278 | 288 |
| 修繕費 | — | 229 | 18,697 | 28,684 | 14,557 | 3,758 | 133 | — | 1,498 | 2,597 |
| 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 | 4 | 6 | 1,044 | 1,064 | 1,335 | 1,454 | 58 | 5 | 258 | 1,140 |
| 減価償却費 | 11,177 | 11,177 | 30,751 | 30,236 | 30,774 | 30,749 | 15,661 | 15,624 | 21,859 | 21,859 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 59,149 | 58,888 | 113,338 | 105,525 | 105,931 | 135,510 | 69,828 | 69,953 | 71,151 | 75,154 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 47,972 | 47,711 | 82,586 | 75,288 | 75,156 | 104,760 | 54,166 | 54,328 | 49,291 | 53,295 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | — | 6,053 | 23,779 | 3,061 | 881 | — | 4,400 | — | — |
| NCF…③-④ (千円) | 59,149 | 58,888 | 107,285 | 81,745 | 102,869 | 134,628 | 69,828 | 65,553 | 71,151 | 75,154 |
| 修正NOI (千円) | 59,149 | 58,888 | 113,338 | 105,525 | 105,931 | 135,510 | 69,828 | 69,953 | 71,151 | 75,154 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 6.5% | 6.4% | 4.5% | 4.2% | 4.8% | 6.1% | 6.8% | 6.8% | 6.1% | 6.4% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 100.0% | | 95.0% | | 88.1% | | 100.0% | | 94.6% |
| | 平成20年12月末日 | 100.0% | | 95.0% | | 82.7% | | 100.0% | | 95.8% |
| | 平成21年1月末日 | 100.0% | | 95.0% | | 80.8% | | 100.0% | | 92.3% |
| | 平成21年2月末日 | 100.0% | | 95.0% | | 78.7% | | 100.0% | | 95.1% |
| | 平成21年3月末日 | 100.0% | | 95.9% | | 86.2% | | 100.0% | | 95.9% |
| | 平成21年4月末日 | 100.0% | | 95.9% | | 81.0% | | 100.0% | | 93.0% |

* 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切り捨てて表示しています。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13期末帳簿価格 | 901百万円 | 1,578百万円 | 1,648百万円 | 2,280百万円 | 1,685百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 1,010百万円 | 1,720百万円 | 1,630百万円 | 2,190百万円 | 2,020百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 34,517 | 37,300 | 54,760 | 53,705 | 52,553 | 54,209 | 68,126 | 78,134 | 60,544 | 66,461 |
| 賃貸事業収入 | 32,731 | 35,103 | 52,115 | 52,111 | 46,393 | 48,051 | 65,530 | 66,103 | 56,637 | 60,099 |
| 賃料 | 32,001 | 34,423 | 51,180 | 51,246 | 46,393 | 48,051 | 65,530 | 66,103 | 55,581 | 59,107 |
| 共益費 | 729 | 680 | 935 | 865 | — | — | — | — | 1,055 | 992 |
| その他賃貸事業収入 | 1,786 | 2,196 | 2,645 | 1,593 | 6,160 | 6,157 | 2,596 | 12,031 | 3,907 | 6,361 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 18,950 | 16,673 | 20,882 | 18,134 | 26,610 | 23,649 | 28,195 | 36,433 | 23,279 | 24,469 |
| 公租公課 | 1,884 | 1,885 | 2,394 | 2,391 | 2,268 | 2,266 | 664 | 663 | 1,300 | 1,300 |
| 諸経費 | 9,461 | 7,183 | 9,765 | 7,019 | 13,921 | 11,012 | 10,472 | 18,710 | 11,546 | 12,736 |
| 外注委託費 | 6,017 | 4,234 | 7,177 | 4,522 | 7,685 | 5,455 | 6,620 | 6,093 | 5,984 | 5,445 |
| 水道光熱費 | 529 | 490 | 358 | 333 | 1,251 | 1,083 | 1,369 | 1,441 | 3,627 | 3,845 |
| 損害保険料 | 109 | 112 | 114 | 117 | 180 | 190 | 182 | 191 | 155 | 167 |
| 修繕費 | 1,441 | 1,359 | 1,137 | 597 | 2,878 | 2,665 | 1,059 | 1,104 | 588 | 1,571 |
| 信託報酬 | 463 | 463 | 790 | 790 | 831 | 831 | 650 | 650 | 861 | 861 |
| その他 | 900 | 522 | 187 | 659 | 1,093 | 786 | 590 | 9,230 | 328 | 845 |
| 減価償却費 | 7,604 | 7,604 | 8,723 | 8,723 | 10,421 | 10,370 | 17,058 | 17,058 | 10,432 | 10,432 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 23,171 | 28,231 | 42,601 | 44,293 | 36,364 | 40,930 | 56,990 | 58,759 | 47,697 | 52,424 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 15,566 | 20,626 | 33,878 | 35,570 | 25,943 | 30,560 | 39,931 | 41,700 | 37,264 | 41,991 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | — | — | — | 306 | — | — | — | — | — |
| NCF…③-④ (千円) | 23,171 | 28,231 | 42,601 | 44,293 | 36,057 | 40,930 | 56,990 | 58,759 | 47,697 | 52,424 |
| 修正NOI (千円) | 23,171 | 28,231 | 42,601 | 44,293 | 36,364 | 40,930 | 56,990 | 58,759 | 47,697 | 52,424 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 5.1% | 6.2% | 5.4% | 5.6% | 4.4% | 4.9% | 5.0% | 5.1% | 5.7% | 6.2% |
| 稼働率 | | | | | | | | | | |
| 平成20年11月末日 | 86.9% | | 86.8% | | 85.6% | | 88.5% | | 87.3% | |
| 平成20年12月末日 | 85.4% | | 91.5% | | 85.6% | | 89.9% | | 85.7% | |
| 平成21年1月末日 | 86.7% | | 91.5% | | 88.0% | | 95.0% | | 90.1% | |
| 平成21年2月末日 | 93.3% | | 95.0% | | 95.2% | | 94.0% | | 90.1% | |
| 平成21年3月末日 | 98.3% | | 100.0% | | 96.4% | | 100.0% | | 94.5% | |
| 平成21年4月末日 | 93.3% | | 96.8% | | 91.9% | | 96.5% | | 88.5% | |

* 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切り捨てて表示しています。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13期末帳簿価格 | 1,456百万円 | 1,951百万円 | 1,622百万円 | 1,568百万円 | 7,542百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 1,470百万円 | 1,950百万円 | 1,380百万円 | 1,210百万円 | 7,450百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 47,339 | 45,027 | 56,004 | 61,937 | 46,646 | 43,252 | 39,352 | 38,243 | 349,835 | 359,560 |
| 賃貸事業収入 | 46,439 | 43,809 | 47,573 | 57,928 | 43,422 | 42,102 | 30,452 | 34,201 | 302,209 | 326,840 |
| 賃料 | 46,439 | 43,809 | 47,573 | 57,928 | 43,422 | 42,102 | 30,452 | 34,201 | 299,541 | 324,172 |
| 共益費 | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,668 | 2,668 |
| その他賃貸事業収入 | 900 | 1,217 | 8,431 | 4,009 | 3,224 | 1,149 | 8,899 | 4,041 | 47,625 | 32,719 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 18,440 | 17,482 | 37,065 | 28,669 | 18,332 | 16,933 | 20,002 | 19,885 | 212,462 | 197,998 |
| 公租公課 | 1,050 | 1,051 | 2,254 | 2,254 | 588 | 588 | 378 | 374 | 4,133 | 4,139 |
| 諸経費 | 7,424 | 6,465 | 18,437 | 10,109 | 9,446 | 8,047 | 6,864 | 6,763 | 113,093 | 98,633 |
| 外注委託費 | 4,632 | 3,777 | 9,123 | 5,314 | 6,188 | 4,795 | 4,341 | 3,685 | 55,922 | 47,402 |
| 水道光熱費 | 433 | 413 | 883 | 793 | 559 | 548 | 522 | 499 | 9,533 | 9,182 |
| 損害保険料 | 112 | 114 | 179 | 199 | 125 | 133 | 136 | 148 | 1,108 | 1,102 |
| 修繕費 | 550 | 399 | 5,499 | 1,718 | 777 | 762 | 112 | 742 | 5,759 | 1,951 |
| 信託報酬 | 730 | 730 | 950 | 950 | 792 | 792 | 750 | 750 | 695 | 692 |
| その他 | 965 | 1,030 | 1,801 | 1,134 | 1,002 | 1,015 | 1,001 | 937 | 40,074 | 38,301 |
| 減価償却費 | 9,965 | 9,965 | 16,373 | 16,305 | 8,297 | 8,297 | 12,760 | 12,747 | 95,235 | 95,225 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 38,864 | 37,510 | 35,312 | 49,573 | 36,612 | 34,616 | 32,109 | 31,105 | 232,608 | 256,787 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 28,898 | 27,544 | 18,938 | 33,267 | 28,314 | 26,319 | 19,349 | 18,358 | 137,373 | 161,562 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | — | 1,464 | 196 | — | — | — | 308 | — | 1,411 |
| NCF…③-④ (千円) | 38,864 | 37,510 | 33,848 | 49,377 | 36,612 | 34,616 | 32,109 | 30,796 | 232,608 | 255,375 |
| 修正NOI (千円) | 38,864 | 37,510 | 35,312 | 49,573 | 36,612 | 34,616 | 32,109 | 31,105 | 232,608 | 256,787 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 5.3% | 5.1% | 3.6% | 5.0% | 4.5% | 4.2% | 4.1% | 3.9% | 5.9% | 6.5% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 94.0% | 76.4% | 88.6% | 84.9% | 91.0% | | | | |
| | 平成20年12月末日 | 95.4% | 76.4% | 93.0% | 85.0% | 90.2% | | | | |
| | 平成21年1月末日 | 98.2% | 76.4% | 90.9% | 85.0% | 90.1% | | | | |
| | 平成21年2月末日 | 96.6% | 73.6% | 90.9% | 85.0% | 89.3% | | | | |
| | 平成21年3月末日 | 100.0% | 80.7% | 93.2% | 89.8% | 88.2% | | | | |
| | 平成21年4月末日 | 96.5% | 100.0% | 91.1% | 94.6% | 87.4% | | | | |

* 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切り捨てて表示しています。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格に差入保証金(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



| | ストーリア赤坂 | | 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13期末帳簿価格 | 4,063百万円 | | 6,726百万円 | | 995百万円 | | 995百万円 | | 1,496百万円 | |
| 第13期末算定価格 | 3,450百万円 | | 5,420百万円 | | 1,010百万円 | | 993百万円 | | 1,230百万円 | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 163 | 181 | 163 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 103,415 | 92,845 | 205,032 | 175,175 | 39,508 | 39,438 | 33,808 | 35,278 | 46,251 | 43,329 |
| 賃貸事業収入 | 95,193 | 86,315 | 180,546 | 159,480 | 39,438 | 39,438 | 30,830 | 31,196 | 42,202 | 39,387 |
| 賃料 | 95,193 | 86,315 | 180,546 | 159,480 | 39,438 | 39,438 | 30,830 | 31,196 | 40,623 | 38,024 |
| 共益費 | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,579 | 1,362 |
| その他賃貸事業収入 | 8,222 | 6,530 | 24,485 | 15,695 | 70 | — | 2,977 | 4,081 | 4,048 | 3,941 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 39,507 | 33,005 | 102,530 | 81,483 | 10,470 | 10,648 | 13,022 | 14,332 | 19,003 | 20,370 |
| 公租公課 | — | — | — | — | 1,478 | 1,478 | 2,054 | 2,053 | 686 | 685 |
| 諸経費 | 21,154 | 16,724 | 59,456 | 43,302 | 605 | 782 | 7,874 | 9,190 | 7,211 | 8,578 |
| 外注委託費 | 10,932 | 11,145 | 43,119 | 33,938 | — | — | 3,852 | 4,365 | 5,175 | 4,379 |
| 水道光熱費 | 1,974 | 1,838 | 5,497 | 3,499 | — | — | 101 | 112 | 450 | 420 |
| 損害保険料 | 376 | 397 | 803 | 850 | 85 | 147 | 93 | 108 | 148 | 162 |
| 修繕費 | 6,620 | 1,940 | 7,210 | 3,157 | — | 116 | 1,895 | 3,218 | 458 | 1,927 |
| 信託報酬 | 1,000 | 889 | 1,250 | 1,111 | 515 | 515 | 487 | 487 | 500 | 500 |
| その他 | 249 | 513 | 1,575 | 745 | 4 | 4 | 1,444 | 898 | 478 | 1,188 |
| 減価償却費 | 18,352 | 16,280 | 43,073 | 38,180 | 8,387 | 8,387 | 3,094 | 3,088 | 11,106 | 11,106 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 82,261 | 76,120 | 145,575 | 131,873 | 37,425 | 37,176 | 23,879 | 24,034 | 38,353 | 34,065 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 63,908 | 59,840 | 102,502 | 93,692 | 29,037 | 28,789 | 20,785 | 20,945 | 27,247 | 22,958 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | — | — | — | — | — | — | 400 | — | — |
| NCF…③-④ (千円) | 82,261 | 76,120 | 145,575 | 131,873 | 37,425 | 37,176 | 23,879 | 23,634 | 38,353 | 34,065 |
| 修正NOI (千円) | 76,326 | 84,181 | 133,902 | 144,420 | 37,425 | 37,176 | 23,879 | 24,034 | 38,353 | 34,065 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 3.8% | 4.1% | 4.0% | 4.3% | 7.5% | 7.4% | 4.8% | 4.8% | 5.1% | 4.5% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 93.1% | | 93.2% | | 100.0% | | 100.0% | | 96.7% |
| | 平成20年12月末日 | 94.6% | | 91.3% | | 100.0% | | 91.8% | | 96.7% |
| | 平成21年1月末日 | 94.4% | | 89.3% | | 100.0% | | 93.1% | | 96.8% |
| | 平成21年2月末日 | 84.8% | | 89.7% | | 100.0% | | 93.1% | | 100.0% |
| | 平成21年3月末日 | 82.3% | | 90.8% | | 100.0% | | 86.9% | | 100.0% |
| | 平成21年4月末日 | 82.8% | | 93.2% | | 100.0% | | 86.9% | | 93.4% |

* 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切り捨てて表示しています。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13期末帳簿価格 | 1,568百万円 | 1,762百万円 | 1,801百万円 | 1,337百万円 | 2,749百万円 | | | | | |
| 第13期末算定価格 | 1,390百万円 | 1,600百万円 | 1,660百万円 | 1,280百万円 | 2,420百万円 | | | | | |
| | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 | 第13期 | 第12期 |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 45,503 | 45,700 | 53,865 | 55,796 | 60,473 | 53,242 | 44,478 | 45,077 | 82,443 | 77,846 |
| 賃貸事業収入 | 40,316 | 41,129 | 51,664 | 51,446 | 53,917 | 51,704 | 42,550 | 41,752 | 77,703 | 75,591 |
| 賃料 | 40,316 | 41,129 | 48,174 | 47,995 | 51,304 | 49,184 | 40,735 | 40,148 | 71,824 | 69,983 |
| 共益費 | — | — | 3,490 | 3,451 | 2,612 | 2,520 | 1,814 | 1,604 | 5,879 | 5,607 |
| その他賃貸事業収入 | 5,186 | 4,570 | 2,200 | 4,349 | 6,556 | 1,537 | 1,928 | 3,324 | 4,739 | 2,255 |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 18,621 | 17,958 | 27,740 | 26,924 | 28,149 | 24,983 | 18,815 | 19,158 | 35,601 | 34,021 |
| 公租公課 | 648 | 650 | 1,111 | 1,111 | 1,680 | 1,681 | 1,392 | 1,390 | 2,026 | 2,023 |
| 諸経費 | 7,444 | 6,779 | 12,208 | 11,392 | 10,862 | 7,695 | 6,735 | 7,084 | 10,549 | 8,972 |
| 外注委託費 | 4,786 | 4,087 | 8,015 | 7,074 | 7,408 | 5,002 | 4,562 | 4,651 | 7,253 | 5,035 |
| 水道光熱費 | 416 | 394 | 1,077 | 951 | 560 | 539 | 640 | 485 | 794 | 728 |
| 損害保険料 | 116 | 128 | 154 | 164 | 158 | 171 | 193 | 200 | 240 | 215 |
| 修繕費 | 758 | 1,040 | 1,443 | 1,221 | 1,019 | 232 | 401 | 725 | 250 | 405 |
| 信託報酬 | 600 | 600 | 700 | 700 | 850 | 850 | 650 | 650 | 1,320 | 1,320 |
| その他 | 766 | 529 | 817 | 1,280 | 865 | 899 | 287 | 372 | 691 | 1,267 |
| 減価償却費 | 10,528 | 10,528 | 14,420 | 14,420 | 15,607 | 15,607 | 10,687 | 10,684 | 23,025 | 23,025 |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 37,410 | 38,270 | 40,545 | 43,292 | 47,930 | 43,865 | 36,351 | 36,603 | 69,867 | 66,850 |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 26,882 | 27,741 | 26,125 | 28,871 | 32,323 | 28,258 | 25,663 | 25,918 | 46,841 | 43,825 |
| 資本的支出…④ (千円) | — | — | — | — | — | — | — | 336 | — | — |
| NCF…③-④ (千円) | 37,410 | 38,270 | 40,545 | 43,292 | 47,930 | 43,865 | 36,351 | 36,267 | 69,867 | 66,850 |
| 修正NOI (千円) | 37,410 | 38,270 | 40,545 | 43,292 | 47,930 | 43,865 | 36,351 | 36,603 | 69,867 | 66,850 |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 4.8% | 4.8% | 4.6% | 4.9% | 5.3% | 4.8% | 5.4% | 5.4% | 5.1% | 4.8% |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 93.5% | 89.1% | 100.0% | 98.5% | 93.2% | | | | |
| | 平成20年12月末日 | 89.7% | 88.9% | 98.9% | 95.4% | 94.4% | | | | |
| | 平成21年1月末日 | 93.1% | 87.7% | 98.9% | 97.0% | 95.7% | | | | |
| | 平成21年2月末日 | 93.1% | 92.8% | 95.5% | 93.9% | 96.9% | | | | |
| | 平成21年3月末日 | 86.3% | 97.1% | 95.5% | 92.4% | 99.4% | | | | |
| | 平成21年4月末日 | 89.7% | 97.1% | 95.8% | 92.4% | 90.8% | | | | |

* 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切り捨てて表示しています。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。

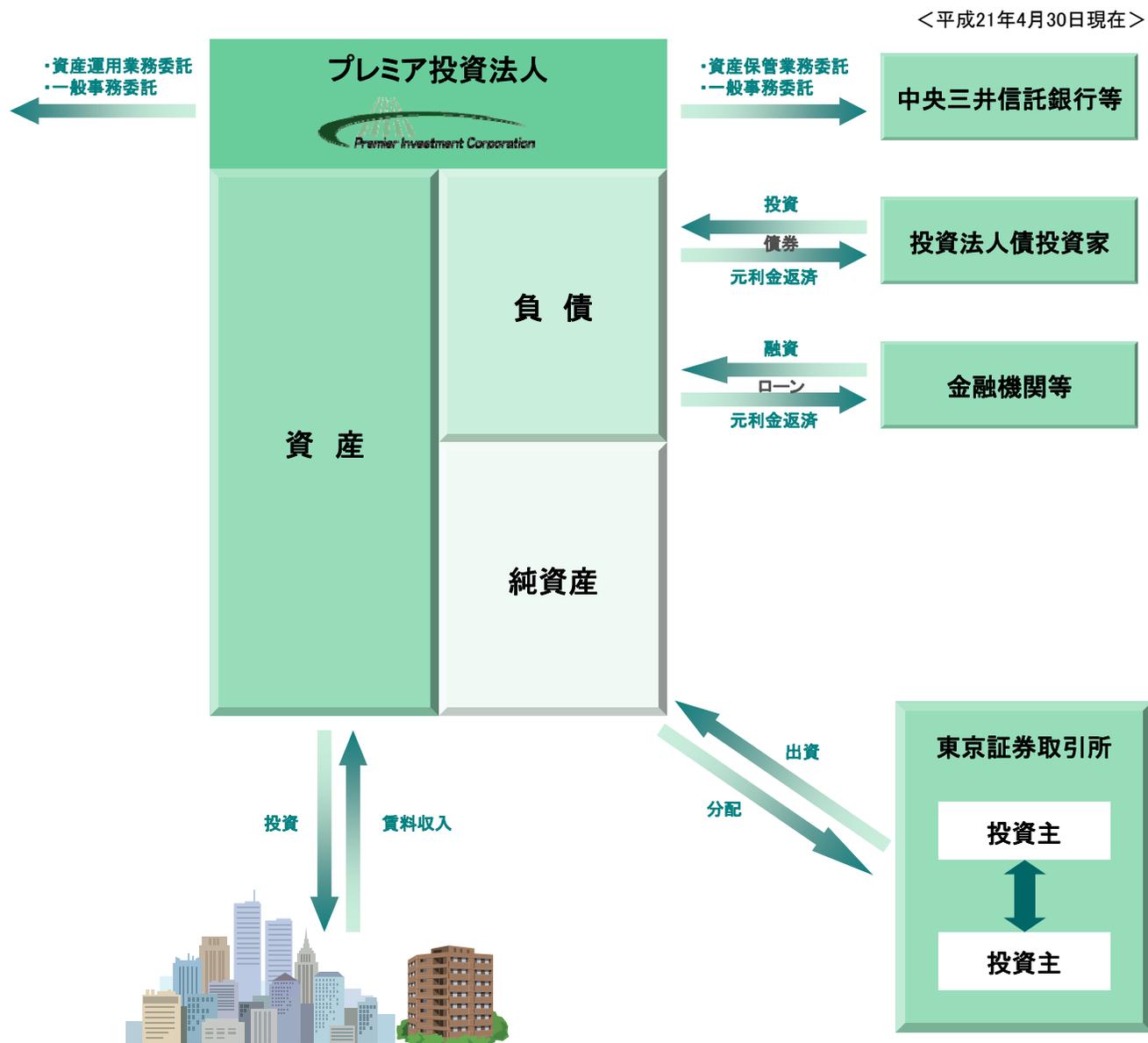
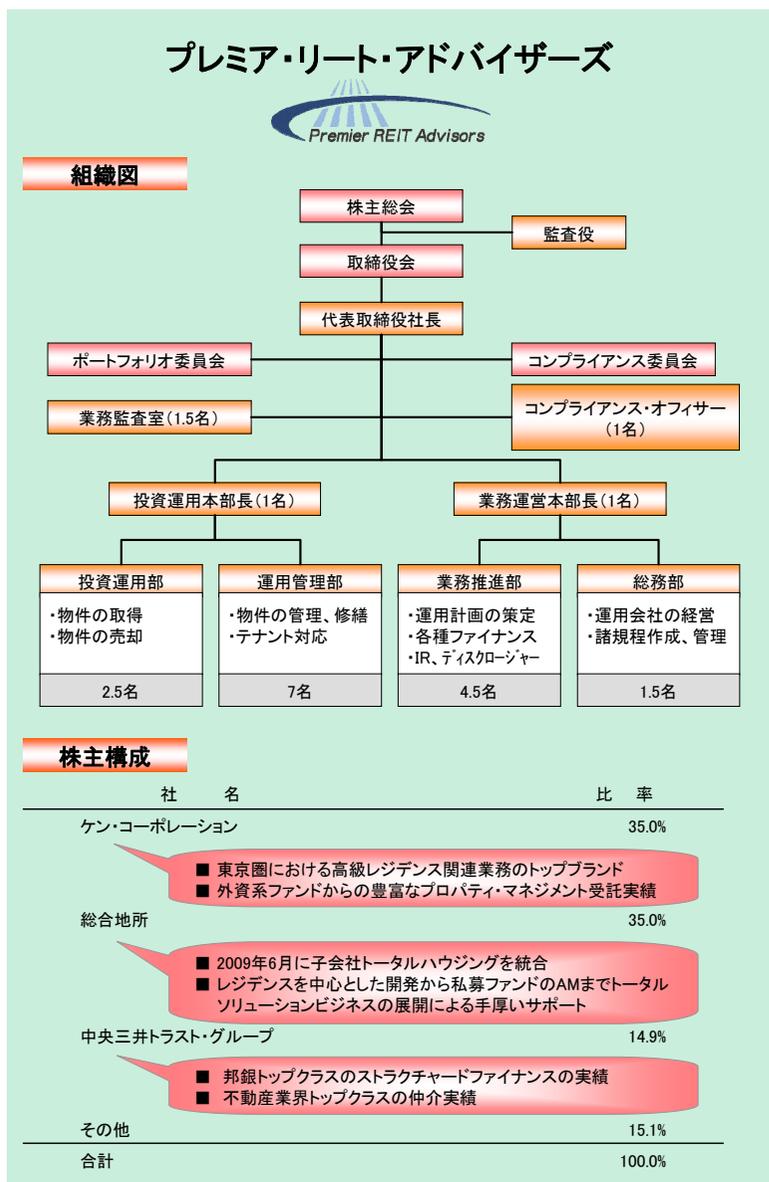
物件別事業収支表 ⑩



| | | 第13期 | 第12期 |
|-------------------|------------|--------|------|
| 所在地 | 墨田区緑二丁目 | | |
| 取得価格 | 1,496百万円 | | |
| 第13期末帳簿価格 | 1,524百万円 | | |
| 第13期末算定価格 | 1,410百万円 | | |
| 当期営業日数 (日) | 181 | 124 | |
| 賃貸事業収入合計…① (千円) | 43,506 | 16,713 | |
| 賃貸事業収入 | 38,426 | 8,344 | |
| 賃料 | 36,441 | 7,918 | |
| 共益費 | 1,984 | 426 | |
| その他賃貸事業収入 | 5,079 | 8,369 | |
| 賃貸事業費用合計…② (千円) | 26,756 | 21,986 | |
| 公租公課 | — | — | |
| 諸経費 | 12,217 | 12,239 | |
| 外注委託費 | 9,897 | 9,784 | |
| 水道光熱費 | 552 | 257 | |
| 損害保険料 | 148 | 114 | |
| 修繕費 | 43 | — | |
| 信託報酬 | 750 | 509 | |
| その他 | 825 | 1,572 | |
| 減価償却費 | 14,539 | 9,747 | |
| NOI(償却前利益)…③ (千円) | 31,288 | 4,474 | |
| 賃貸事業損益…①-② (千円) | 16,749 | -5,272 | |
| 資本的支出…④ (千円) | 10,227 | — | |
| NCF…③-④ (千円) | 21,061 | 4,474 | |
| 修正NOI (千円) | 30,046 | 5,083 | |
| 年換算NOI利回り(対帳簿価格) | 3.9% | 0.7% | |
| 稼働率 | 平成20年11月末日 | 65.7% | |
| | 平成20年12月末日 | 71.6% | |
| | 平成21年1月末日 | 75.9% | |
| | 平成21年2月末日 | 82.8% | |
| | 平成21年3月末日 | 92.1% | |
| | 平成21年4月末日 | 94.4% | |

* 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切り捨てて表示しています。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。

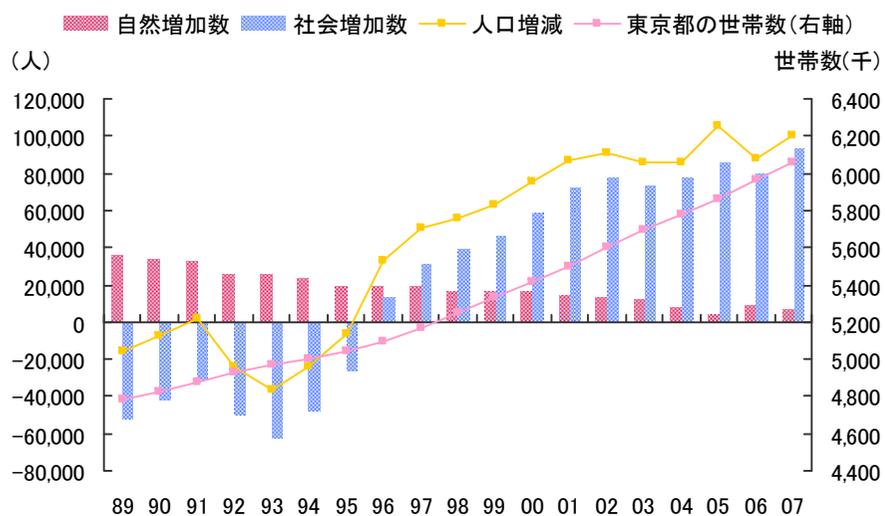
資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の組織図



プレミア投資法人の投資方針（投資対象エリア）

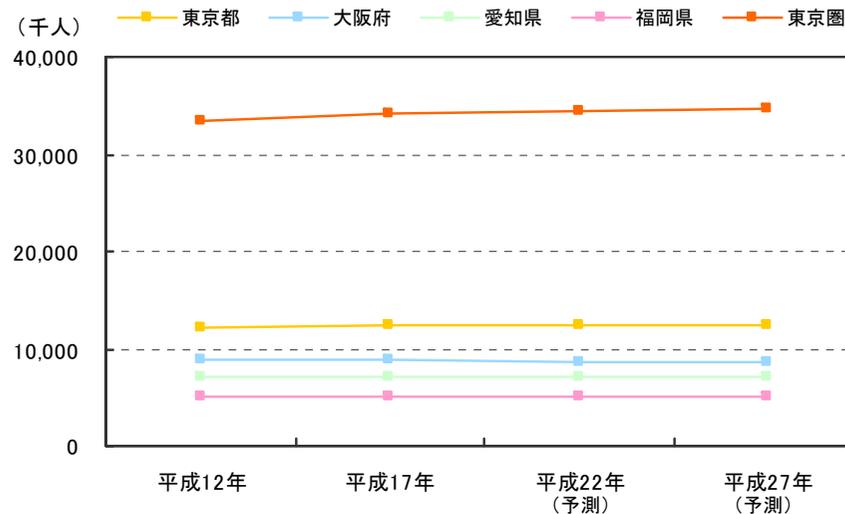


東京都の人口流出入状況



(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



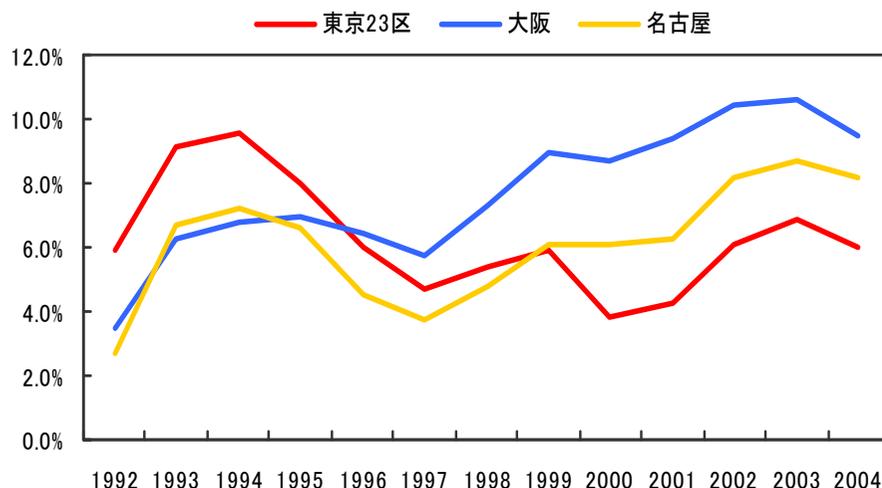
レジデンス

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

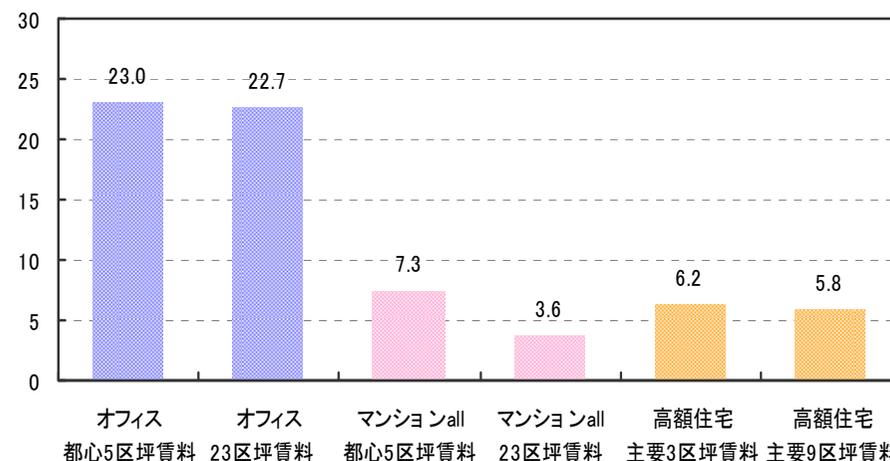
→ 景気後退時に有利

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 (WEBサイトのリニューアル)

プレミア投資法人のWEBサイト
<http://www.pic-reit.co.jp/>

プレミア投資法人は今期決算発表に先駆け、ウェブサイトを全面的にリニューアルいたしました。今後ともタイムリーな情報開示を行うことで、皆様に本投資法人へのご理解を深めていただけるよう最善を尽くしてまいります。

● お問い合わせ ● ご利用上の注意 ● プライバシーポリシー ● リンク集 ● サイトマップ

文字サイズ 小 **大**

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| <p>プレミア投資法人について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 執行役員メッセージ ▶ 仕組み ▶ 概要・沿革 ▶ 特徴 ▶ 投資リスク | <p>ポートフォリオデータ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ポートフォリオ一覧 ▶ 物件エリアマップ ▶ ポートフォリオ構築の状況 ▶ パフォーマンスデータ ▶ その他のデータ | <p>財務・決算情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 決算ハイライト ▶ IRライブラリ ▶ 借入金・投資法人債一覧 ▶ 有利子負債・格付けの状況 ▶ 投資主の状況 | <p>投資主の皆様へ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 分配金について ▶ 投資主総会について ▶ 投資口に関する諸手続き ▶ IRカレンダー ▶ 投資主の権利 | <p>ENGLISH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Why Japan, Why PIC ▶ News Releases ▶ Your Portfolio ▶ Distribution and more . |
|--|--|--|---|--|

最新ファンドデータ

| | |
|--------------|--------------------|
| 保有物件数 | 45物件 |
| 2009年4月30日現在 | |
| 稼働率 | 94.5% |
| 2009年4月末現在 | |
| 取得価格合計 | 1,393億円 |
| 2009年4月30日現在 | |
| 一口当たり分配金 | |
| 第12期実績 | 〈平成20年10月期〉16,801円 |
| 第13期予想 | 〈平成21年4月期〉16,500円 |

What's New

- 2009.05.29 **HP更新** ウェブサイトをリニューアルしました。
- 2009.05.21 **HP更新** 「パフォーマンスデータ」を更新しました。
- 2009.05.20 **リリース** 平成21年10月期(第14期)の分配予想の修正に関するお知らせ (PDF:135.1KB)
- 2009.05.20 **リリース** 資金の借入に関するお知らせ (PDF:150.3KB)
- 2009.05.15 **お知らせ** 第13期決算発表は6月15日(月)に行う予定です。

情報に簡単アクセス

- ◆ TOPページのコンテンツを充実させました。直近のニュースリリース、最新ファンドデータ等、トップページ上にて一目でご確認いただけます。
- ◆ 詳細な情報、過去の実績等についても、トップページ上のメインメニューより、ほぼワンクリックで該当ページにアクセスいただけます。

英文サイトも同時リニューアル!!

従来のコンテンツに加え、日本経済や東京経済圏といった事項の説明を加えたコンテンツを新たに作成。海外投資家に向けての情報発信も充実させていきます。

Why Japan, Why PIC

Investing in Japan's Tomorrow - Tokyo

Saitama Tokyo Chiba Kanagawa

Your Portfolio Location, Location, Location

Tokyo Economic Bloc Reports

Risks Revealed, Mitigated

Our Edge A Hedged Strategy

Managing Your Investment Premier REIT Advisors

Stock Price Distribution News Contact Us Privacy and Indemnification

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、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21年1月29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