

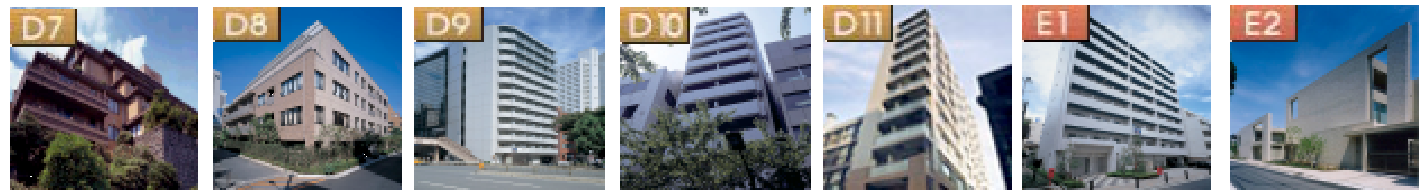
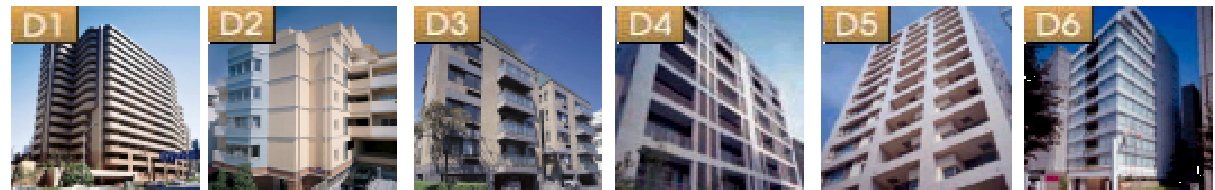
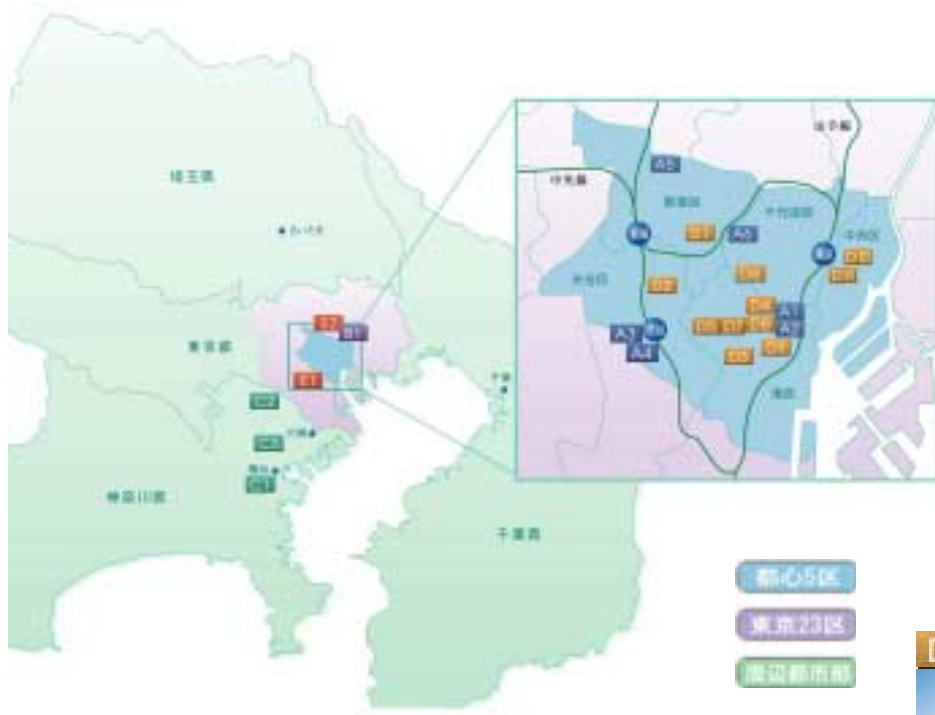
プレミア投資法人

第4期 DATA BOOK

平成16年12月16日



ポートフォリオマップ 【第4期末(平成16年10月期)現在】

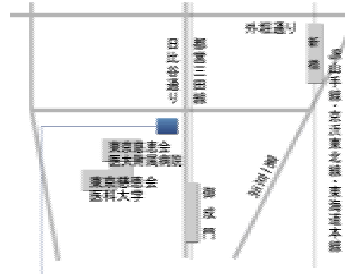


ポートフォリオ一覧【第4期末(平成16年10月期)現在】

	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	用途地域	建蔽率	容積率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率	期中平均稼働率	テナント数	取得年月日	取得価格* (百万円)	比率	取得時鑑定評価額 (百万円)	第1期末簿価 (百万円)	第2期末簿価 (百万円)	第3期末簿価 (百万円)	第4期末簿価 (百万円)	建築時期	PML値	PM会社
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	1,003.27	6,914.84	事務所	商業地域	80%	700%	5,593.24	5,593.24	100.0%	92.2%	11	H14.9.11	6,341	8.2%	6,450	6,373	6,354	6,332	6,310	S57.6.1	10.6%	アール・エー・アセット・マネジメント
	A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	1,400.74	8,332.65	事務所・店舗	商業地域	80%	600%	6,962.30	6,962.30	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	7,045	9.1%	7,050	7,066	7,054	7,026	7,132	S53.12.1	12.8%	アール・エー・アセット・マネジメント
	A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	435.26	2,721.71	事務所・店舗	商業地域	80.0%	800.0%	1,905.52	1,905.52	100.0%	100.0%	8	H14.9.10	1,727	2.2%	1,740	1,748	1,740	1,725	1,712	H3.6.1	5.5%	アール・エー・アセット・マネジメント
	A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	2,327.60	7,737.27	事務所	商業地域	80%	500%	5,824.31	5,824.31	100.0%	92.1%	2	H14.9.11	5,348	6.9%	5,980	5,404	5,373	5,342	5,312	H5.2.1	10.6%	アール・エー・アセット・マネジメント
	A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	1,556.29	9,606.83	事務所	商業地域	80%	500%	6,302.81	6,302.81	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	5,118	6.6%	5,100	5,142	5,098	5,049	5,002	H4.5.1	2.0%	クネデザイン(株)・ジャパン
	A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	2,035.95	9,339.42	事務所	第2種住居地域	60%	400%	6,872.77	6,872.77	100.0%	100.0%	1	H16.3.26	7,860	10.2%	8,400	-	-	8,229	8,199	S62.4.1	10.8%	クネデザイン(株)・ジャパン
	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	460.41	2,314.89	事務所・倉庫	商業地域	80%	600%	2,178.65	2,178.65	100.0%	100.0%	6	H14.9.11	1,456	1.9%	1,450	1,457	1,453	1,442	1,429	H4.3.1	8.7%	クネデザイン(株)・ジャパン
	C1	日総第3ビル	横浜市区北幸2-5-15	1,440.14	7,562.90	事務所	商業地域	80%	600%	5,487.17	5,487.17	100.0%	100.0%	7	H14.9.11	3,558	4.6%	3,570	3,577	3,557	3,538	3,521	S61.4.1	10.2%	クネデザイン(株)・ジャパン
	C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	55,362.76	83,500.67	事務所・研究所	工業地域	60%	200%	15,149.60	13,096.46	86.4%	87.3%	45	H14.9.11	6,556	8.5%	6,670	6,499	6,406	6,311	6,219	H1.7.1	10.4%	ケイエス・コエティ
	C3	NARA BUILDING II	横浜市区北区新横浜2-2-8	700.59	5,356.99	事務所	商業地域	80%	800%	4,049.99	4,049.99	100.0%	99.4%	15	H15.2.26	1,580	2.0%	1,620	1,596	1,574	1,548	1,523	H4.3.1	10.1%	三幸エースト
	オフィス小計				66,723.01	143,388.17					60,326.36	58,273.22	96.6%	95.3%	109		46,589	60.4%	48,030	38,866	38,613	46,546	46,363		
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	1,255.28	8,158.30	共同住宅	商業地域・第一種住居地域	80%	600%	6,732.18	6,732.18	100.0%	98.7%	127	H14.9.11	5,208	6.8%	5,220	5,342	5,306	5,270	5,234	H13.11.1	7.4%	三井不動産住宅リース
	D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	771.73	1,913.18	店舗・共同住宅	第一種住居地域	60%	300%	1,706.94	1,572.09	92.1%	91.2%	27	H14.9.11	2,604	3.4%	2,600	2,682	2,673	2,664	2,655	H14.3.1	9.9%	三井不動産住宅リース
	D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	677.02	2,227.37	共同住宅	準工業地域	60%	400%	1,577.42	1,335.78	84.7%	86.2%	11	H14.9.10	1,150	1.5%	1,150	1,193	1,182	1,169	1,166	H1.11.1	5.3%	アール・エー・アセット・マネジメント
	D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	353.37	1,793.32	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,378.02	1,304.71	94.7%	91.3%	31	H15.4.4	1,330	1.7%	1,360	1,372	1,364	1,356	1,349	H14.11.1	10.1%	アール・エー・アセット・マネジメント
	D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	210.52	1,399.33	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,187.12	1,088.72	91.7%	93.3%	34	H15.9.1	1,070	1.4%	1,080	-	1,101	1,093	1,085	H15.2.1	11.2%	アール・エー・アセット・マネジメント
	D6	ビューロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	306.73	2,008.55	共同住宅	商業地域	80%	600%	1,728.98	1,728.98	100.0%	100.0%	1	H15.7.1	1,840	2.4%	1,860	-	1,950	1,938	1,927	H14.11.1	11.6%	-
	D7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	2,983.96	8,269.98	共同住宅	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	5,793.93	5,259.18	90.8%	94.8%	25	H15.11.18	5,090	6.6%	5,150	-	-	5,170	5,145	S63.8.1	7.4%	アール・エー・アセット・マネジメント
	D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	2,276.48	8,332.22	共同住宅	第二種住居地域	60%	300%	5,748.89	5,488.24	95.5%	89.1%	31	H15.11.18	4,678	6.1%	5,070	-	-	4,702	4,672	H14.10.1	10.3%	三井不動産住宅リース
	D9	ピースイト芝公園	港区芝1-10-8	344.59	2,548.44	共同住宅	商業地域	80%	700%	2,312.75	2,312.75	100.0%	100.0%	1	H15.11.18	2,181	2.8%	2,190	-	-	2,192	2,177	H15.2.1	11.5%	-
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	479.93	4,662.27	共同住宅	商業地域	80%	600%	3,455.78	3,131.67	90.6%	70.8%	124	H16.3.26	2,430	3.1%	2,590	-	-	2,553	2,531	H16.2.1	11.7%	長谷工フイブネット
	D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	257.46	1,714.42	共同住宅	商業地域	80%	700%	1,216.10	1,197.56	98.5%	87.8%	53	H15.12.22	927	1.2%	1,010	-	-	970	964	H15.2.1	12.5%	アール・エー・アセット・マネジメント
	E1	ピースイト大崎	品川区大崎5-5-15	474.67	1,462.62	共同住宅	準工業地域	60%	300%	1,319.52	1,319.52	100.0%	100.0%	1	H15.11.18	1,072	1.4%	1,070	-	-	1,078	1,069	H14.12.1	12.1%	-
E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	1,928.44	1,583.61	共同住宅	第一種住居地域	60%	300%	1,573.87	1,349.43	85.7%	92.5%	12	H16.4.1	975	1.3%	1,000	-	-	1,024	1,021	H14.3.1	12.1%	アール・エー・アセット・マネジメント	
レジデンス小計				12,320.18	46,073.61					35,731.50	33,820.81	94.7%	92.0%	478		30,555	39.6%	31,350	10,590	13,578	31,185	31,001			
ポートフォリオ合計				79,043.19	189,461.78					96,057.86	92,094.03	95.9%	94.1%	587		77,144	100.0%	79,380	49,456	52,191	77,732	77,365		6.8%	

* 当該不動産の取得に要した諸費用及び信託財産に留保されている留保金を含まない金額(売買契約に記載された売買価格)を記載しています。

1. ランディック新橋ビル

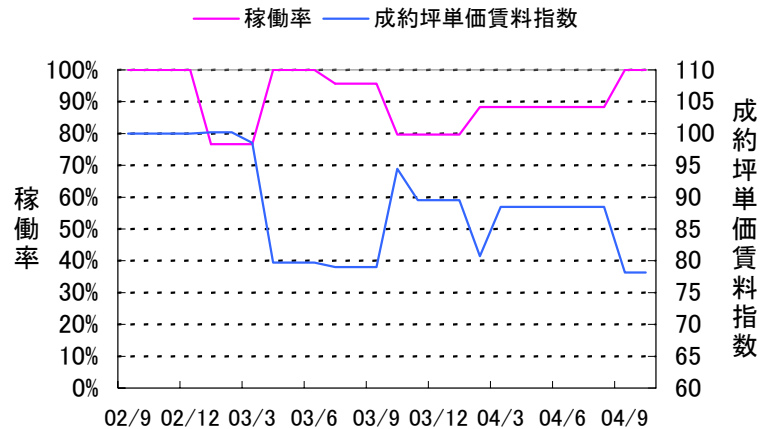


【物件概要】

所在地	東京都港区西新橋3-8-3					
用途	事務所					
土地	面積	1,003.27㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	700%				
建物	建築時期	昭和57年6月	取得時	6,341	6,450	109
	賃貸可能面積	5,593.24㎡	第1期末	6,373	6,390	17
	PML	10.6%	第2期末	6,354	6,230	-124
			第3期末	6,332	5,860	-472
			第4期末	6,310	5,810	-500

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



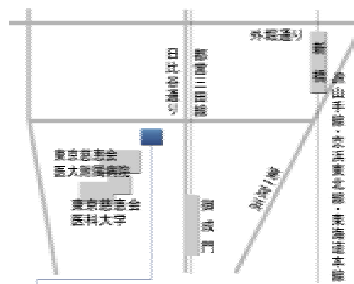
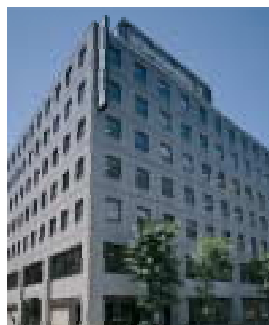
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	276	193	177	192	14
賃料	226	151	142	153	11
共益費	49	41	35	39	3
その他賃貸事業収入	30	47	21	29	7
賃貸事業収入合計・・・①	306	240	199	222	22
公租公課	-	23	23	23	0
諸経費	59	61	40	47	6
外注委託費	28	19	18	16	-2
水道光熱費	18	18	14	17	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	6	19	4	9	5
信託報酬	3	3	3	3	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	29	22	22	22	0
賃貸事業費用合計・・・②	89	107	86	92	5
賃貸事業損益・・・①-②	217	133	112	129	16
償却前損益(NOI)・・・③	247	155	134	151	16
資本的支出・・・④	0	3	-	-	-
NCF・・・③-④	246	152	134	151	16
修正NOI・・・⑤	170	154	135	150	14
修正NOI利回り(対取得価格)	5.4%	4.9%	4.3%	4.7%	0.5%
修正NOI利回り(対期末簿価)	5.4%	4.9%	4.3%	4.8%	0.5%
①の保有物件全体の構成割合	10.7%	10.0%	7.1%	6.8%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	11.5%	9.4%	6.8%	6.6%	-0.2%
④の保有物件全体の構成割合	0.8%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	10.5%	9.4%	6.0%	6.8%	0.8%
期中平均稼働率	91.3%	94.4%	84.0%	92.2%	8.2%
期末稼働率	100.0%	79.6%	88.3%	100.0%	11.7%

※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です。
 ※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。

2. ランディック第2新橋ビル

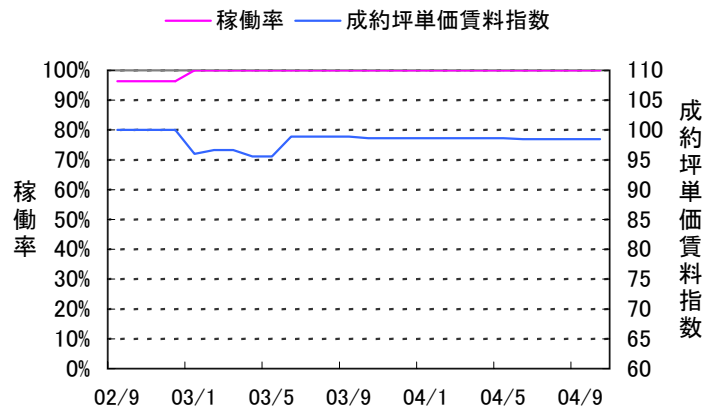


【物件概要】

所在地	東京都港区西新橋3-7-1					
用途	事務所・店舗					
土地	面積	8,332.65㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
建物	建築時期	昭和53年12月	取得時	7,045	7,050	5
	賃貸可能面積	6,962.30㎡	第1期末	7,066	7,000	-66
	PML	12.8%	第2期末	7,054	6,830	-224
			第3期末	7,026	6,850	-176
			第4期末	7,132	6,870	-262

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



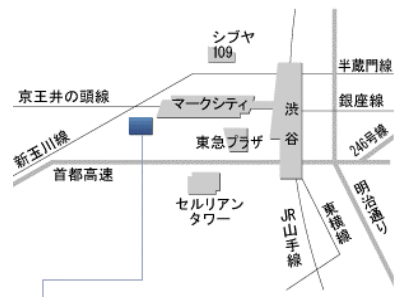
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	332	262	258	262	3
賃料	269	212	208	212	4
共益費	63	50	50	50	0
その他賃貸事業収入	23	19	18	20	1
賃貸事業収入合計・・・①	356	282	277	283	5
公租公課	-	17	17	16	0
諸経費	64	58	47	80	32
外注委託費	27	21	19	24	5
水道光熱費	24	21	18	21	2
損害保険料	1	0	1	0	0
修繕費	6	10	5	24	18
信託報酬	4	3	3	3	0
その他	0	0	0	5	5
減価償却費	37	28	28	30	2
賃貸事業費用合計・・・②	101	103	93	128	34
賃貸事業損益・・・①-②	254	178	184	154	-29
償却前損益(NOI)・・・③	291	207	212	185	-26
資本的支出・・・④	0	16	-	142	142
NCF・・・③-④	291	190	212	43	-169
修正NOI・・・⑤	212	205	213	184	-29
修正NOI利回り(対取得価格)	6.0%	5.8%	6.1%	5.2%	-0.8%
修正NOI利回り(対期末簿価)	6.0%	5.8%	6.1%	5.2%	-0.9%
①の保有物件全体の構成割合	12.5%	11.8%	9.9%	8.7%	-1.1%
③の保有物件全体の構成割合	13.6%	12.5%	10.8%	8.1%	-2.6%
④の保有物件全体の構成割合	1.0%	27.8%	0.0%	74.0%	74.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	13.1%	12.5%	9.5%	8.3%	-1.1%
期中平均稼働率	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

3. フジビル37

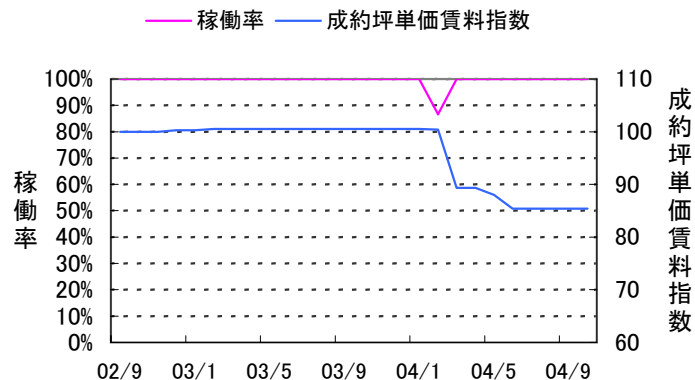


【物件概要】

所在地	東京都渋谷区道玄坂1-18-3					
用途	事務所・店舗					
土地	面積	435.26㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	800%				
建物	建築時期	平成3年6月	取得時	簿価	鑑定額	差額
	賃貸可能面積	1,905.52㎡	第1期末	1,748	1,740	-8
	PML	5.5%	第2期末	1,740	1,750	10
			第3期末	1,725	1,740	15
			第4期末	1,712	1,740	28

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



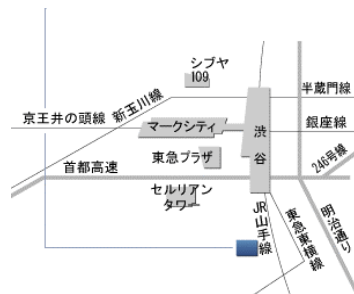
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	233日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	100	78	75	59	-16
賃料	83	64	62	46	-15
共益費	17	13	13	13	0
その他賃貸事業収入	15	12	11	15	4
賃貸事業収入合計・・・①	116	90	86	75	-11
公租公課	-	5	5	5	0
諸経費	23	17	18	19	0
外注委託費	10	7	9	9	0
水道光熱費	6	5	4	6	1
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	4	2	3	3	0
信託報酬	1	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	19	14	14	15	0
賃貸事業費用合計・・・②	43	38	39	40	0
賃貸事業損益・・・①-②	73	52	46	34	-12
償却前損益(NOI)・・・③	92	67	61	49	-12
資本的支出・・・④	0	6	-	1	1
NCF・・・③-④	92	60	61	47	-14
修正NOI・・・⑤	66	66	62	49	-12
修正NOI利回り(対取得価格)	7.7%	7.7%	7.2%	5.7%	-1.5%
修正NOI利回り(対期末簿価)	7.6%	7.7%	7.2%	5.8%	-1.4%
①の保有物件全体の構成割合	4.1%	3.8%	3.1%	2.3%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	4.3%	4.1%	3.1%	2.2%	-1.0%
④の保有物件全体の構成割合	0.8%	10.8%	0.0%	1.0%	1.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	4.1%	4.0%	2.8%	2.2%	-0.5%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	2.2%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

4. KN渋谷3

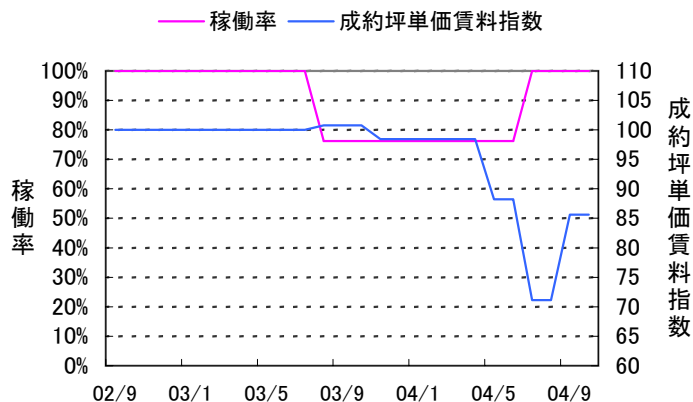


【物件概要】

所在地	東京都渋谷区桜丘町9-8					
用途	事務所					
土地	面積	2,327.60㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%				
建物	建築時期	平成5年2月	取得時	簿価	鑑定額	差額
	賃貸可能面積	5,824.31㎡	第1期末	5,404	5,980	636
	PML	10.6%	第2期末	5,373	5,840	467
			第3期末	5,342	5,730	388
			第4期末	5,312	5,830	518

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



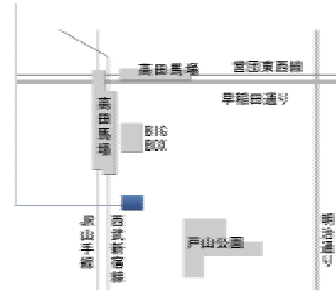
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	328	227	192	191	0
賃料	274	189	160	152	-7
共益費	54	37	32	38	6
その他賃貸事業収入	41	50	22	31	9
賃貸事業収入合計・・・①	369	277	215	223	8
公租公課	-	16	16	16	0
諸経費	66	61	48	45	-2
外注委託費	29	21	26	20	-5
水道光熱費	24	22	15	18	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	5	14	2	3	0
信託報酬	3	2	2	2	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	41	31	31	31	0
賃貸事業費用合計・・・②	107	109	96	93	-2
賃貸事業損益・・・①-②	261	167	119	129	10
償却前損益(NOI)・・・③	303	199	150	161	10
資本的支出・・・④	4	0	-	1	1
NCF・・・③-④	298	198	150	159	9
修正NOI・・・⑤	222	197	151	160	8
修正NOI利回り(対取得価格)	8.3%	7.4%	5.7%	6.0%	0.3%
修正NOI利回り(対期末簿価)	8.2%	7.4%	5.7%	6.0%	0.4%
①の保有物件全体の構成割合	12.9%	11.6%	7.6%	6.9%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	14.1%	12.0%	7.6%	7.1%	-0.6%
④の保有物件全体の構成割合	7.8%	1.5%	0.0%	0.9%	0.9%
⑤の保有物件全体の構成割合	13.7%	12.0%	6.7%	7.2%	0.5%
期中平均稼働率	100.0%	88.1%	76.2%	92.1%	15.9%
期末稼働率	100.0%	76.2%	76.2%	100.0%	23.8%

※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です。
 ※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。

5. 高田馬場センタービル

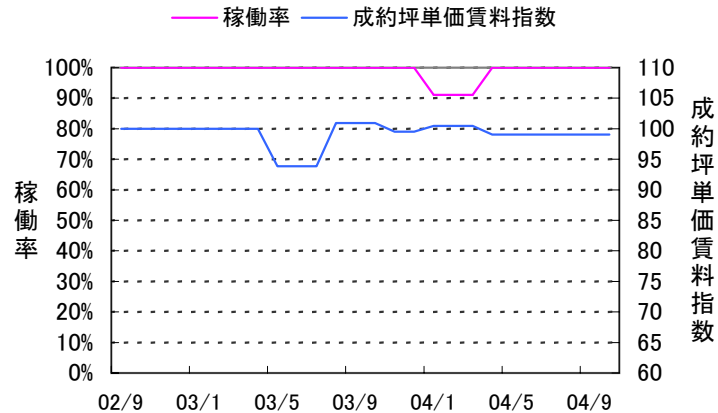


【物件概要】

所在地	東京都新宿区高田馬場1-31-18																										
用途	事務所																										
土地	面積	1,556.29㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円																								
	用途地域	商業地域																									
	建蔽率	80%																									
	容積率	500%																									
建物	建築時期	平成4年5月	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>簿価</th> <th>鑑定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得時</td> <td>5,118</td> <td>5,100</td> <td>-18</td> </tr> <tr> <td>第1期末</td> <td>5,142</td> <td>5,100</td> <td>-42</td> </tr> <tr> <td>第2期末</td> <td>5,098</td> <td>5,170</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>第3期末</td> <td>5,049</td> <td>5,090</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>第4期末</td> <td>5,002</td> <td>5,110</td> <td>108</td> </tr> </tbody> </table>		簿価	鑑定額	差額	取得時	5,118	5,100	-18	第1期末	5,142	5,100	-42	第2期末	5,098	5,170	72	第3期末	5,049	5,090	41	第4期末	5,002	5,110	108
		簿価		鑑定額	差額																						
	取得時	5,118		5,100	-18																						
	第1期末	5,142		5,100	-42																						
第2期末	5,098	5,170	72																								
第3期末	5,049	5,090	41																								
第4期末	5,002	5,110	108																								
賃貸可能面積	6,302.81㎡																										
PML	2.0%																										

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



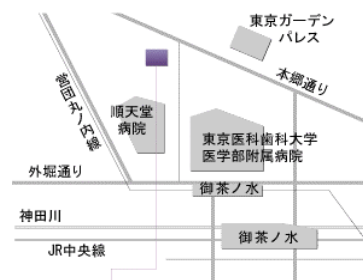
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	275	210	205	202	-3
賃料	202	152	150	145	-5
共益費	73	57	54	57	2
その他賃貸事業収入	44	43	40	45	5
賃貸事業収入合計・・・①	320	253	245	247	1
公租公課	-	25	25	25	0
諸経費	79	73	66	68	2
外注委託費	47	33	34	32	-1
水道光熱費	24	26	22	26	3
損害保険料	1	1	1	1	0
修繕費	2	10	4	5	0
信託報酬	3	2	2	2	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	65	49	49	49	0
賃貸事業費用合計・・・②	145	148	141	143	2
賃貸事業損益・・・①-②	175	104	104	103	0
償却前損益(NOI)・・・③	241	154	154	153	0
資本的支出・・・④	3	6	0	2	2
NCF・・・③-④	237	148	153	150	-2
修正NOI・・・⑤	164	153	154	152	-2
修正NOI利回り(対取得価格)	6.4%	6.0%	6.0%	6.0%	-0.1%
修正NOI利回り(対期末簿価)	6.4%	6.0%	6.1%	6.1%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	11.2%	10.6%	8.7%	7.6%	-1.1%
③の保有物件全体の構成割合	11.2%	9.3%	7.8%	6.7%	-1.1%
④の保有物件全体の構成割合	6.8%	10.0%	0.5%	1.5%	1.1%
⑤の保有物件全体の構成割合	10.2%	9.3%	6.9%	6.9%	0.0%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	4.4%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

6. IPB御茶ノ水ビル

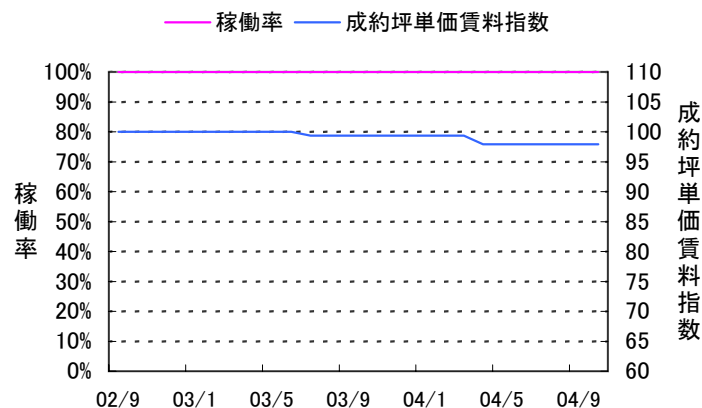


【物件概要】

所在地	東京都文京区本郷3-3-11		
用途	事務所・倉庫		
土地	面積	460.41㎡	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	
	容積率	600%	
建物	建築時期	平成4年3月	
	賃貸可能面積	2,178.65㎡	
	PML	8.7%	
	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円		
	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,456	1,450	-6
第1期末	1,457	1,440	-17
第2期末	1,453	1,440	-13
第3期末	1,442	1,440	-2
第4期末	1,429	1,450	21

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



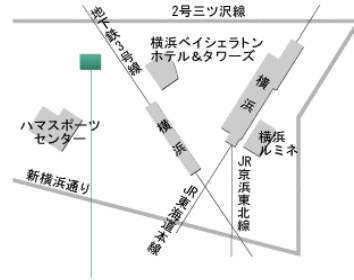
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	80	62	62	61	0
賃料	66	51	51	50	0
共益費	14	11	11	11	0
その他賃貸事業収入	9	8	8	8	0
賃貸事業収入合計・・・①	90	71	70	70	0
公租公課	-	4	4	4	0
諸経費	16	14	13	15	1
外注委託費	8	7	6	6	0
水道光熱費	5	5	4	5	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	1	1	0	2	1
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	16	12	12	12	0
賃貸事業費用合計・・・②	32	31	30	32	1
賃貸事業損益・・・①-②	57	39	39	37	-2
償却前損益(NOI)・・・③	73	51	52	50	-2
資本的支出・・・④	0	7	1	-	-1
NCF・・・③-④	73	44	51	50	0
修正NOI・・・⑤	53	51	52	49	-2
修正NOI利回り(対取得価格)	7.3%	7.1%	7.2%	6.8%	-0.4%
修正NOI利回り(対期末簿価)	7.3%	7.1%	7.3%	6.9%	-0.3%
①の保有物件全体の構成割合	3.2%	3.0%	2.5%	2.2%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	3.4%	3.1%	2.6%	2.2%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	0.4%	12.4%	1.7%	0.0%	-1.7%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.3%	3.1%	2.3%	2.2%	-0.1%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

7. 日総第3ビル

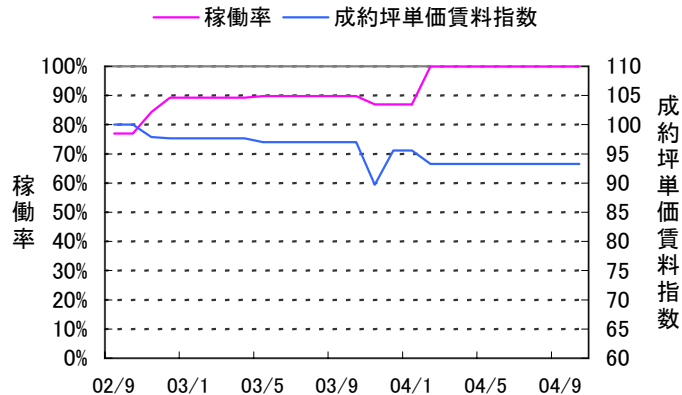


【物件概要】

所在地	神奈川県横浜市西区北幸2-5-15					
用途	事務所					
土地	面積	1,440.14㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
建物	建築時期	昭和61年4月	取得時	簿価	鑑定額	差額
	賃貸可能面積	5,487.17㎡	第1期末	3,577	3,520	-57
	PML	10.2%	第2期末	3,557	3,500	-57
			第3期末	3,538	3,480	-58
			第4期末	3,521	3,490	-31

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	173	140	136	141	5
賃料	137	110	106	109	2
共益費	36	29	29	32	3
その他賃貸事業収入	56	46	43	47	3
賃貸事業収入合計・・・①	229	186	180	189	8
公租公課	5	5	17	5	-11
諸経費	46	47	39	43	4
外注委託費	27	22	21	20	-1
水道光熱費	13	13	11	13	2
損害保険料	1	0	0	0	0
修繕費	1	9	3	6	3
信託報酬	1	1	1	1	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	30	23	23	23	0
賃貸事業費用合計・・・②	83	76	79	72	-7
賃貸事業損益・・・①-②	146	110	100	116	16
償却前損益(NOI)・・・③	177	133	123	140	16
資本的支出・・・④	4	3	4	6	1
NCF・・・③-④	173	129	119	133	14
修正NOI・・・⑤	132	126	130	138	8
修正NOI利回り(対取得価格)	7.4%	7.1%	7.3%	7.8%	0.5%
修正NOI利回り(対期末簿価)	7.4%	7.1%	7.4%	7.9%	0.5%
①の保有物件全体の構成割合	8.0%	7.8%	6.4%	5.8%	-0.6%
③の保有物件全体の構成割合	8.2%	8.1%	6.3%	6.1%	-0.1%
④の保有物件全体の構成割合	7.1%	6.2%	5.8%	3.3%	-2.5%
⑤の保有物件全体の構成割合	8.2%	7.7%	5.8%	6.3%	0.5%
期中平均稼働率	85.6%	89.8%	93.4%	100.0%	6.6%
期末稼働率	89.2%	89.8%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

8. かながわサイエンスパークR&D棟

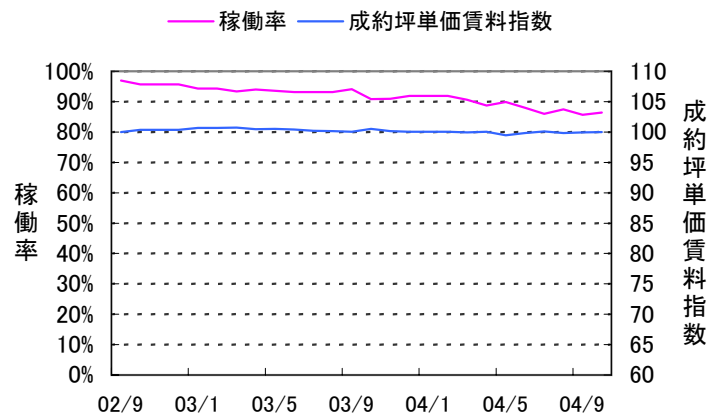


【物件概要】

所在地	神奈川県川崎市高津区坂戸3-2-1																										
用途	事務所・研究所																										
土地	面積	55,362.76㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円																								
	用途地域	工業地域																									
	建蔽率	60%																									
	容積率	200%																									
建物	建築時期	平成1年7月	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>簿価</th> <th>鑑定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得時</td> <td>6,556</td> <td>6,670</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>第1期末</td> <td>6,499</td> <td>6,550</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>第2期末</td> <td>6,406</td> <td>6,440</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>第3期末</td> <td>6,311</td> <td>5,970</td> <td>-341</td> </tr> <tr> <td>第4期末</td> <td>6,219</td> <td>5,800</td> <td>-419</td> </tr> </tbody> </table>		簿価	鑑定額	差額	取得時	6,556	6,670	114	第1期末	6,499	6,550	51	第2期末	6,406	6,440	34	第3期末	6,311	5,970	-341	第4期末	6,219	5,800	-419
		簿価		鑑定額	差額																						
	取得時	6,556		6,670	114																						
	第1期末	6,499		6,550	51																						
第2期末	6,406	6,440	34																								
第3期末	6,311	5,970	-341																								
第4期末	6,219	5,800	-419																								
賃貸可能面積	15,149.60㎡																										
PML	10.4%																										

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



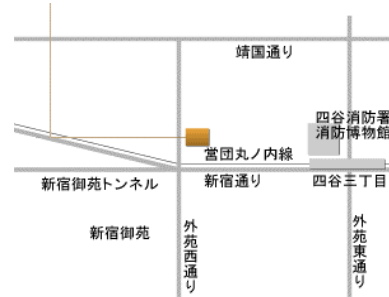
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	543	416	400	386	-13
賃料	352	267	255	240	-14
共益費	190	149	144	145	0
その他賃貸事業収入	112	98	79	99	19
賃貸事業収入合計・・・①	655	515	479	485	6
公租公課	19	19	58	19	-39
諸経費	249	194	195	204	9
外注委託費	110	85	83	84	0
水道光熱費	116	99	86	100	13
損害保険料	1	1	1	1	0
修繕費	16	5	20	16	-4
信託報酬	3	3	3	3	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	137	103	103	104	0
賃貸事業費用合計・・・②	406	318	358	328	-29
賃貸事業損益・・・①-②	249	196	120	157	36
償却前損益(NOI)・・・③	386	300	224	261	36
資本的支出・・・④	35	10	9	12	2
NCF・・・③-④	350	290	214	249	34
修正NOI・・・⑤	280	278	245	239	-5
修正NOI利回り(対取得価格)	8.6%	8.5%	7.5%	7.3%	-0.2%
修正NOI利回り(対期末簿価)	8.6%	8.7%	7.8%	7.7%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	22.9%	21.5%	17.0%	14.9%	-2.1%
③の保有物件全体の構成割合	18.0%	18.1%	11.4%	11.4%	0.1%
④の保有物件全体の構成割合	61.9%	17.4%	12.4%	6.4%	-6.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	17.3%	16.9%	10.9%	10.8%	0.0%
期中平均稼働率	95.0%	93.0%	91.0%	87.3%	-3.7%
期末稼働率	94.0%	90.8%	88.8%	86.4%	-2.4%

※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です。
 ※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。

9. パークアクシス四谷ステージ

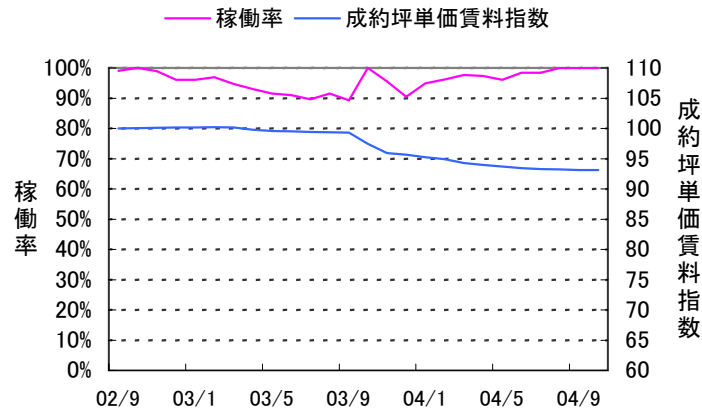


【物件概要】

所在地	東京都新宿区四谷4-15					
用途	共同住宅					
土地	面積	1,255.28㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域・第一種住居地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
建物	建築時期	平成13年11月	取得時	5,208	5,220	12
	賃貸可能面積	6,732.18㎡	第1期末	5,342	5,280	-62
	PML	7.4%	第2期末	5,306	5,180	-126
			第3期末	5,270	5,220	-50
			第4期末	5,234	5,150	-84

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



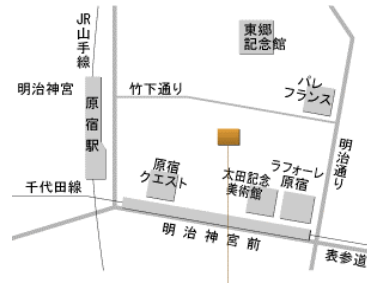
【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	220	162	160	163	2
賃料	220	162	160	163	2
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	15	11	30	13	-17
賃貸事業収入合計・・・①	235	174	190	176	-14
公租公課	-	2	2	2	0
諸経費	36	31	39	27	-11
外注委託費	26	20	28	20	-7
水道光熱費	1	0	0	0	0
損害保険料	1	0	1	0	0
修繕費	1	2	2	1	-1
信託報酬	1	1	1	1	0
その他	4	5	5	2	-2
減価償却費	48	36	36	36	0
賃貸事業費用合計・・・②	84	70	77	65	-11
賃貸事業損益・・・①-②	151	104	113	110	-2
償却前損益(NOI)・・・③	199	140	149	146	-2
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	199	140	149	146	-2
修正NOI・・・⑤	154	139	149	145	-3
修正NOI利回り(対取得価格)	6.0%	5.3%	5.7%	5.6%	-0.2%
修正NOI利回り(対期末簿価)	5.8%	5.2%	5.7%	5.6%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	8.3%	7.3%	6.8%	5.4%	-1.3%
③の保有物件全体の構成割合	9.3%	8.5%	7.5%	6.4%	-1.1%
④の保有物件全体の構成割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	9.6%	8.4%	6.6%	6.6%	-0.1%
期中平均稼働率	96.9%	92.2%	95.4%	98.7%	3.3%
期末稼働率	93.0%	100.0%	97.4%	100.0%	2.6%

※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です。
 ※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。

10. パークアクシス明治神宮前

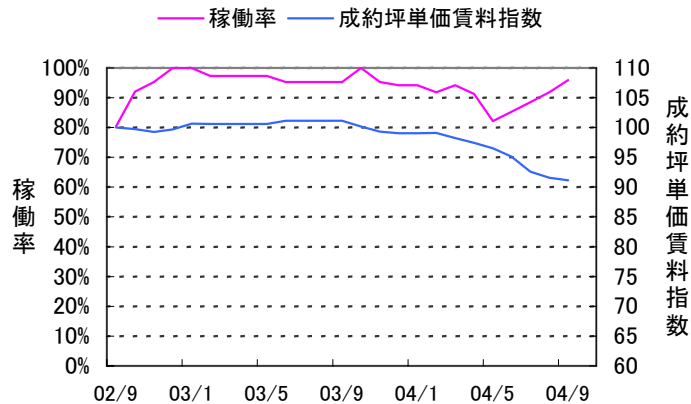


【物件概要】

所在地	東京都渋谷区神宮前1-10-11					
用途	店舗・共同住宅					
土地	面積	771.73㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	第一種住居地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	建築時期	平成14年3月	取得時	2,604	2,600	-4
	賃貸可能面積	1,706.94㎡	第1期末	2,682	2,570	-112
	PML	9.9%	第2期末	2,673	2,570	-103
			第3期末	2,664	2,600	-64
			第4期末	2,655	2,390	-265

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	232日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	84	72	70	64	-5
賃料	84	72	70	64	-5
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	8	5	6	8	2
賃貸事業収入合計・・・①	93	77	76	73	-3
公租公課	-	1	1	1	0
諸経費	18	9	10	12	1
外注委託費	10	5	6	6	0
水道光熱費	1	2	1	2	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	1	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	4	1	1	2	1
減価償却費	12	8	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	30	19	21	22	1
賃貸事業損益・・・①-②	63	57	55	50	-5
償却前損益(NOI)・・・③	75	66	64	59	-5
資本的支出・・・④	1	-	-	-	-
NCF・・・③-④	73	66	64	59	-5
修正NOI・・・⑤	58	66	64	58	-5
修正NOI利回り(対取得価格)	4.5%	5.1%	5.0%	4.5%	-0.4%
修正NOI利回り(対期末簿価)	4.3%	5.0%	4.9%	4.4%	-0.4%
①の保有物件全体の構成割合	3.3%	3.2%	2.7%	2.3%	-0.5%
③の保有物件全体の構成割合	3.5%	4.0%	3.3%	2.6%	-0.7%
④の保有物件全体の構成割合	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.6%	4.0%	2.9%	2.7%	-0.2%
期中平均稼働率	90.5%	97.1%	95.1%	91.2%	-3.9%
期末稼働率	93.0%	100.0%	93.1%	92.1%	-1.0%

※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です。
 ※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。

11. サンパレス南麻布

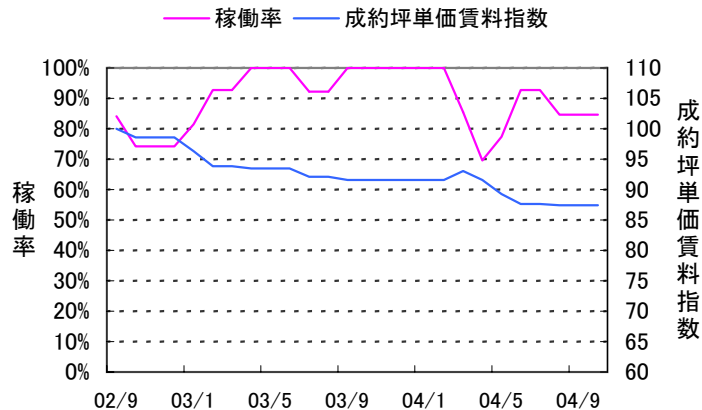


【物件概要】

所在地	東京都港区南麻布1-17-5		
用途	共同住宅		
土地	面積	677.02㎡	
	用途地域	準工業地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	400%	
建物	建築時期	平成1年11月	
	賃貸可能面積	1,577.42㎡	
	PML	5.3%	
	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円		
	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,150	1,150	0
第1期末	1,193	1,050	-143
第2期末	1,182	1,030	-152
第3期末	1,169	1,000	-169
第4期末	1,166	981	-185

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



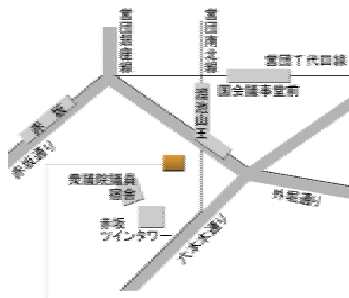
【損益状況】

/ 百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	233日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	46	40	38	33	-5
賃料	46	40	38	33	-5
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	3	1	3	1	-2
賃貸事業収入合計・・・①	49	41	42	34	-7
公租公課	-	2	2	2	0
諸経費	15	10	12	12	0
外注委託費	7	5	5	4	0
水道光熱費	1	1	1	1	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	3	2	3	4	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	16	12	12	12	0
賃貸事業費用合計・・・②	32	25	28	27	0
賃貸事業損益・・・①-②	17	16	14	6	-7
償却前損益(NOI)・・・③	34	28	27	19	-7
資本的支出・・・④	5	1	0	8	8
NCF・・・③-④	28	26	27	10	-16
修正NOI・・・⑤	24	28	27	19	-7
修正NOI利回り(対取得価格)	4.2%	5.0%	4.8%	3.4%	-1.3%
修正NOI利回り(対期末簿価)	4.1%	4.8%	4.7%	3.4%	-1.3%
①の保有物件全体の構成割合	1.7%	1.7%	1.5%	1.1%	-0.4%
③の保有物件全体の構成割合	1.6%	1.7%	1.4%	0.9%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	9.9%	3.2%	0.3%	4.6%	4.4%
⑤の保有物件全体の構成割合	1.5%	1.7%	1.2%	0.9%	-0.3%
期中平均稼働率	84.2%	97.4%	92.5%	86.2%	-6.3%
期末稼働率	100.0%	100.0%	69.6%	84.7%	15.1%

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

12. キャビンアリーナ赤坂

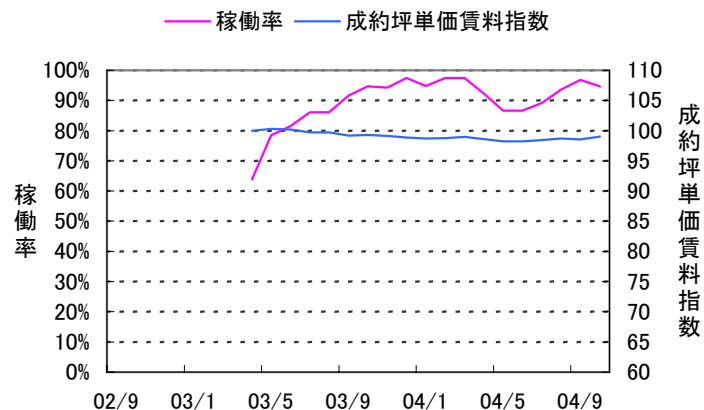


【物件概要】

所在地	東京都港区赤坂2-12-23					
用途	共同住宅					
土地	面積	353.37㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
建物	建築時期	平成14年11月	取得時	1,330	1,360	30
	賃貸可能面積	1,378.02㎡	第1期末	1,372	1,360	-12
	PML	10.1%	第2期末	1,364	1,350	-14
			第3期末	1,356	1,440	84
			第4期末	1,349	1,500	151

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



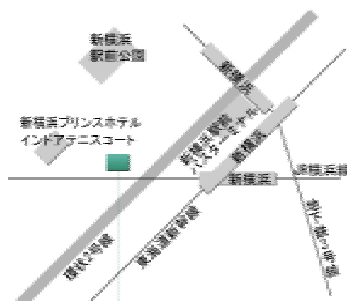
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	27日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	4	40	44	43	-1
賃料	4	40	44	43	-1
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	0	3	3	1	-2
賃貸事業収入合計・・・①	4	43	48	44	-3
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	1	7	8	7	-1
外注委託費	0	5	6	5	0
水道光熱費	0	0	0	0	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	1	7	7	7	0
賃貸事業費用合計・・・②	2	15	15	15	0
賃貸事業損益・・・①-②	2	28	32	29	-3
償却前損益(NOI)・・・③	3	36	40	37	-3
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	3	36	40	37	-3
修正NOI・・・⑤	23	35	39	36	-2
修正NOI利回り(対取得価格)	3.5%	5.3%	6.0%	5.6%	-0.4%
修正NOI利回り(対期末簿価)	3.4%	5.2%	5.9%	5.5%	-0.4%
①の保有物件全体の構成割合	0.2%	1.8%	1.7%	1.4%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	0.2%	2.2%	2.0%	1.6%	-0.4%
④の保有物件全体の構成割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	1.4%	2.1%	1.8%	1.7%	-0.1%
期中平均稼働率	63.9%	86.4%	95.6%	91.3%	-4.3%
期末稼働率	63.9%	94.7%	92.3%	94.7%	2.4%

※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です。
 ※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。

13. NARA BUILDING II

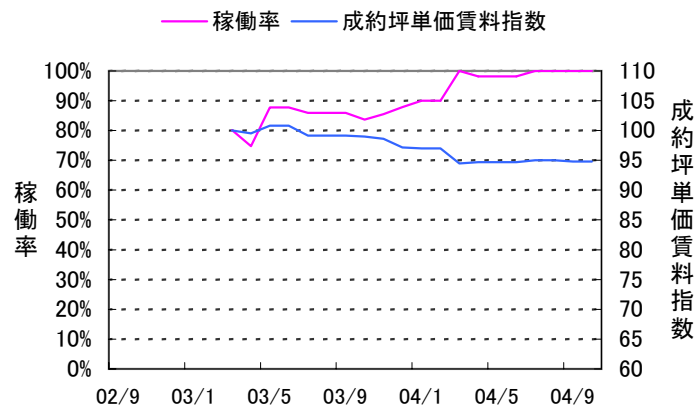


【物件概要】

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜2-2-8					
用途	事務所					
土地	面積	700.59㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	800%				
建物	建築時期	平成4年3月	取得時	1,580	1,620	40
	賃貸可能面積	4,049.99㎡	第1期末	1,596	1,580	-16
	PML	10.1%	第2期末	1,574	1,560	-14
			第3期末	1,548	1,570	22
			第4期末	1,523	1,570	47

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



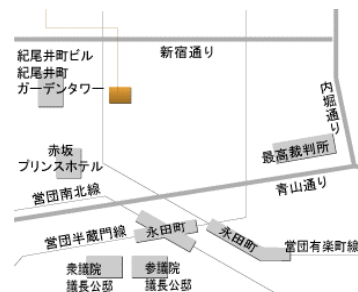
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	64日	184日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	25	72	82	87	5
賃料	18	50	59	62	3
共益費	6	22	23	25	1
その他賃貸事業収入	4	15	15	17	2
賃貸事業収入合計・・・①	29	88	97	105	7
公租公課	-	-	4	4	0
諸経費	6	23	20	33	13
外注委託費	4	9	10	9	0
水道光熱費	1	7	6	8	1
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	-	4	1	13	11
信託報酬	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0
減価償却費	12	25	25	25	0
賃貸事業費用合計・・・②	19	48	50	63	13
賃貸事業損益・・・①-②	10	39	47	41	-5
償却前損益(NOI)・・・③	22	64	72	67	-5
資本的支出・・・④	0	3	-	0	0
NCF・・・③-④	22	61	72	67	-5
修正NOI・・・⑤	56	55	68	61	-6
修正NOI利回り(対取得価格)	7.1%	7.0%	8.7%	7.8%	-0.9%
修正NOI利回り(対期末簿価)	7.1%	7.1%	8.9%	8.1%	-0.8%
①の保有物件全体の構成割合	1.0%	3.7%	3.5%	3.2%	-0.2%
③の保有物件全体の構成割合	1.1%	3.9%	3.7%	2.9%	-0.7%
④の保有物件全体の構成割合	0.7%	5.0%	0.0%	0.1%	0.1%
⑤の保有物件全体の構成割合	3.5%	3.4%	3.0%	2.8%	-0.3%
期中平均稼働率	78.4%	86.1%	91.9%	99.4%	7.5%
期末稼働率	74.8%	83.7%	98.2%	100.0%	1.8%

※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です。
 ※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。

14. ビューロー紀尾井町



【物件概要】

所在地	東京都千代田区平河町2-4-4		
用途	共同住宅		
土地	面積	306.73㎡	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	
	容積率	600%	
建物	建築時期	平成14年11月	
	賃貸可能面積	1,728.98㎡	
	PML	11.6%	
	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円		
	簿価	鑑定額	差額
取得時	1,840	1,860	20
第1期末	-	-	-
第2期末	1,950	1,860	-90
第3期末	1,938	1,770	-168
第4期末	1,927	1,760	-167

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を平成25年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】

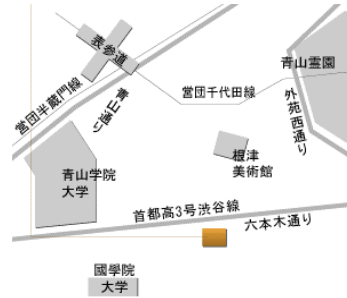
/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	123日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	-	41	62	62	0
賃料	-	41	62	62	0
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	41	62	62	0
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	-	0	1	1	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	0	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	0
その他	-	0	0	0	0
減価償却費	-	7	11	11	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	8	12	13	0
賃貸事業損益・・・①-②	-	33	50	49	0
償却前損益(NOI)・・・③	-	40	61	60	0
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	40	61	60	0
修正NOI・・・⑤	-	59	60	60	0
修正NOI利回り(対取得価格)	-	6.5%	6.6%	6.5%	-0.1%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	6.1%	6.3%	6.2%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	1.7%	2.2%	1.9%	-0.3%
③の保有物件全体の構成割合	-	2.5%	3.1%	2.7%	-0.5%
④の保有物件全体の構成割合	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	3.6%	2.7%	2.7%	0.0%
期中平均稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

15. キャビンアリーナ南青山

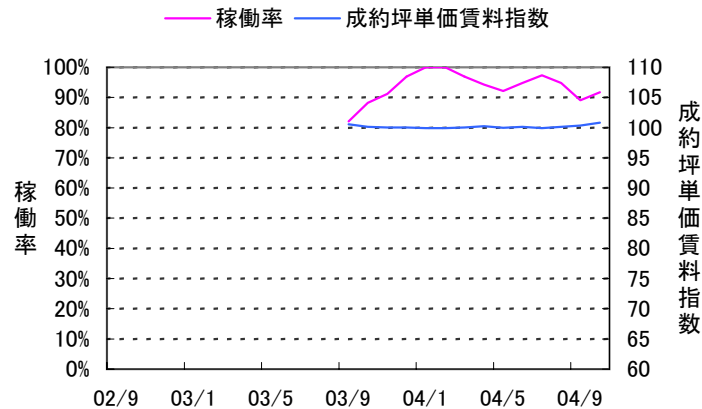


【物件概要】

所在地	東京都港区南青山7-10-17					
用途	共同住宅					
土地	面積	210.52㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%				
建物	建築時期	平成15年2月	取得時	1,070	1,080	10
	賃貸可能面積	1,187.12㎡	第1期末	-	-	-
	PML	11.2%	第2期末	1,101	1,040	-61
			第3期末	1,093	1,140	47
			第4期末	1,085	1,160	75

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	61日	182日	184日	2日
賃貸事業収入	-	11	38	37	0
賃料	-	11	38	37	0
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	1	2	3	0
賃貸事業収入合計・・・①	-	12	40	40	0
公租公課	-	-	-	0	0
諸経費	-	2	6	6	0
外注委託費	-	2	4	4	0
水道光熱費	-	0	0	0	0
損害保険料	-	0	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	-	0	0	0	0
その他	-	0	0	0	0
減価償却費	-	2	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	5	14	15	1
賃貸事業損益・・・①-②	-	7	26	25	-1
償却前損益(NOI)・・・③	-	10	34	33	-1
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	10	34	33	-1
修正NOI・・・⑤	-	29	33	33	0
修正NOI利回り(対取得価格)	-	5.5%	6.4%	6.2%	-0.2%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	5.3%	6.2%	6.1%	-0.1%
①の保有物件全体の構成割合	-	0.5%	1.5%	1.3%	-0.2%
③の保有物件全体の構成割合	-	0.6%	1.7%	1.5%	-0.3%
④の保有物件全体の構成割合	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	1.8%	1.5%	1.5%	0.0%
期中平均稼働率	-	85.1%	96.6%	93.3%	-3.3%
期末稼働率	-	88.2%	94.3%	91.7%	-2.6%

※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です。
 ※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。

16. ホームウッドビル

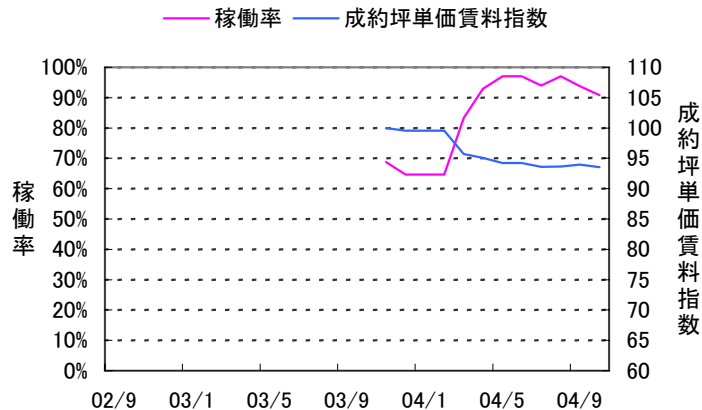


【物件概要】

所在地	東京都港区西麻布4-12-19					
用途	共同住宅					
土地	面積	2,983.96㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	建築時期	昭和63年8月	取得時	5,090	5,150	60
	賃貸可能面積	5,793.93㎡	第1期末	-	-	-
	PML	7.4%	第2期末	-	-	-
			第3期末	5,170	4,960	-210
			第4期末	5,145	4,890	-255

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



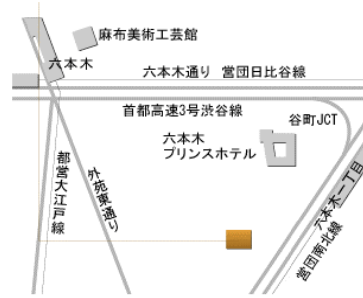
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	112	156	44
賃料	-	-	112	156	44
共益費	-	-	-	-	0
その他賃貸事業収入	-	-	5	1	-4
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	118	158	40
公租公課	-	-	-	8	8
諸経費	-	-	33	29	-4
外注委託費	-	-	19	16	-3
水道光熱費	-	-	1	1	0
損害保険料	-	-	1	1	0
修繕費	-	-	6	6	0
信託報酬	-	-	2	2	0
その他	-	-	1	1	0
減価償却費	-	-	37	38	1
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	70	76	6
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	48	81	33
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	85	120	35
資本的支出・・・④	-	-	62	14	-48
NCF・・・③-④	-	-	22	106	83
修正NOI・・・⑤	-	-	85	119	34
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	3.4%	4.7%	1.3%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	3.3%	4.6%	1.3%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	4.2%	4.9%	0.7%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	4.3%	5.3%	1.0%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	78.6%	7.4%	-71.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	3.8%	5.4%	1.6%
期中平均稼働率	-	-	73.2%	94.8%	21.6%
期末稼働率	-	-	92.9%	90.8%	-2.1%

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

17. 六本木グリーンテラス

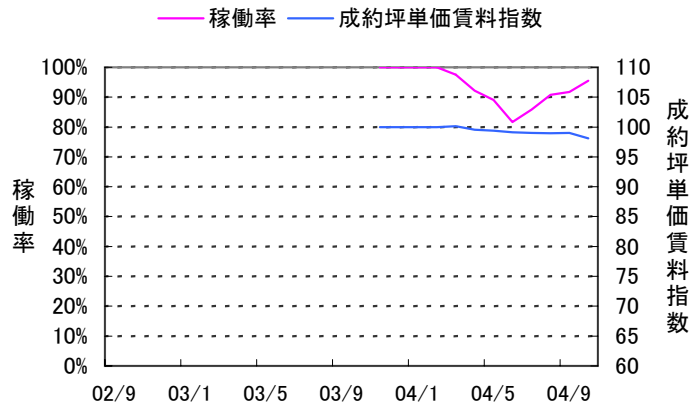


【物件概要】

所在地	東京都港区六本木3-3-23																										
用途	共同住宅																										
土地	面積	2,276.48㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円																								
	用途地域	第二種住居地域																									
	建蔽率	60%																									
	容積率	300%																									
建物	建築時期	平成14年10月	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>簿価</th> <th>鑑定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得時</td> <td>4,678</td> <td>5,070</td> <td>392</td> </tr> <tr> <td>第1期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第2期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第3期末</td> <td>4,702</td> <td>5,030</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>第4期末</td> <td>4,672</td> <td>5,110</td> <td>438</td> </tr> </tbody> </table>		簿価	鑑定額	差額	取得時	4,678	5,070	392	第1期末	-	-	-	第2期末	-	-	-	第3期末	4,702	5,030	328	第4期末	4,672	5,110	438
		簿価		鑑定額	差額																						
	取得時	4,678		5,070	392																						
	第1期末	-		-	-																						
第2期末	-	-	-																								
第3期末	4,702	5,030	328																								
第4期末	4,672	5,110	438																								
賃貸可能面積	5,748.89㎡																										
PML	10.3%																										

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



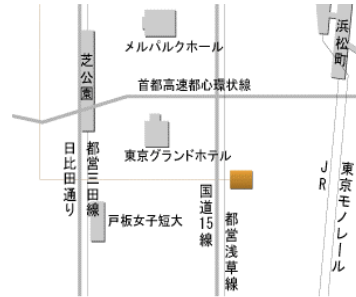
【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	159	156	-3
賃料	-	-	159	156	-3
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	0	3	2
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	159	159	0
公租公課	-	-	-	4	4
諸経費	-	-	16	36	19
外注委託費	-	-	11	19	8
水道光熱費	-	-	1	2	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	6	5
信託報酬	-	-	2	2	0
その他	-	-	1	5	4
減価償却費	-	-	30	30	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	47	71	24
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	112	88	-24
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	143	118	-24
資本的支出・・・④	-	-	-	0	0
NCF・・・③-④	-	-	143	117	-25
修正NOI・・・⑤	-	-	153	117	-36
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	6.6%	5.0%	-1.5%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	6.5%	5.0%	-1.5%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	5.7%	4.9%	-0.8%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	7.2%	5.2%	-2.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.2%	0.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	6.8%	5.3%	-1.5%
期中平均稼働率	-	-	98.3%	89.1%	-9.2%
期末稼働率	-	-	92.2%	95.5%	3.3%

※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です。
 ※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。

18. ビーサイト芝公園



【物件概要】

所在地	東京都港区芝1-10-8					
用途	共同住宅					
土地	面積	344.59㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	700%				
建物	建築時期	平成15年2月	取得時	2,181	2,190	9
	賃貸可能面積	2,312.75㎡	第1期末	-	-	-
	PML	11.5%	第2期末	-	-	-
			第3期末	2,192	2,030	-162
			第4期末	2,177	2,070	-107

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を平成20年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】

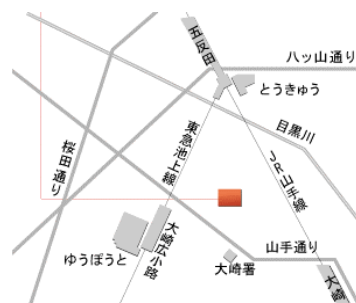
／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	67	74	7
賃料	-	-	67	74	7
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	67	74	7
公租公課	-	-	-	2	2
諸経費	-	-	1	1	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	0	1	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	15	15	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	16	19	2
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	50	55	4
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	65	70	4
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	65	70	4
修正NOI・・・⑤	-	-	70	70	0
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	6.5%	6.4%	-0.1%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	6.4%	6.4%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	2.4%	2.3%	-0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	3.3%	3.1%	-0.2%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	3.1%	3.2%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

19. ビーサイト大崎



【物件概要】

所在地	東京都品川区大崎5-5-15					
用途	共同住宅					
土地	面積	474.67㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	準工業地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	建築時期	平成14年12月	取得時	1,072	1,070	-2
	賃貸可能面積	1,319.52㎡	第1期末	-	-	-
	PML	12.1%	第2期末	-	-	-
			第3期末	1,078	1,070	-8
			第4期末	1,069	1,070	1

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を平成20年まで株式会社スペースデザインへ一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	165日	184日	19日
賃貸事業収入	-	-	35	39	3
賃料	-	-	35	39	3
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	35	39	3
公租公課	-	-	-	1	1
諸経費	-	-	0	0	0
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	8	8	0
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	9	10	1
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	26	29	2
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	34	37	2
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	34	37	2
修正NOI・・・⑤	-	-	37	37	0
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	7.0%	7.0%	-0.1%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	7.0%	7.0%	0.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	1.3%	1.2%	-0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	1.8%	1.6%	-0.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.7%	1.7%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。
 ※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。

20. プレミアステージ日本橋茅場町

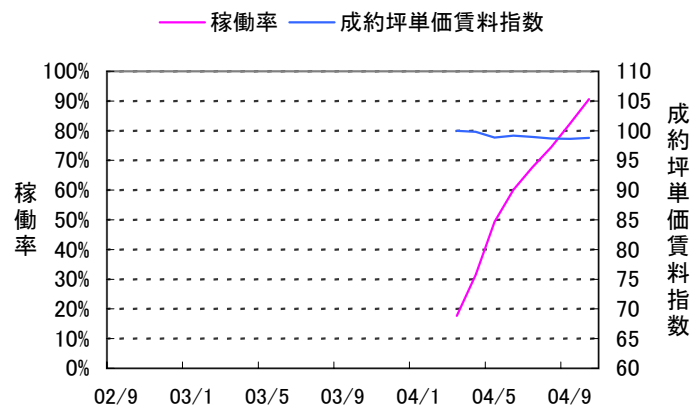


【物件概要】

所在地	東京都中央区日本橋茅場町3-4-1																										
用途	共同住宅																										
土地	面積	479.93㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円																								
	用途地域	商業地域																									
	建蔽率	80%																									
	容積率	600%																									
建物	建築時期	平成16年2月	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>簿価</th> <th>鑑定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得時</td> <td>2,430</td> <td>2,590</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>第1期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第2期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第3期末</td> <td>2,553</td> <td>2,610</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>第4期末</td> <td>2,531</td> <td>2,540</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>		簿価	鑑定額	差額	取得時	2,430	2,590	160	第1期末	-	-	-	第2期末	-	-	-	第3期末	2,553	2,610	57	第4期末	2,531	2,540	9
		簿価		鑑定額	差額																						
	取得時	2,430		2,590	160																						
	第1期末	-		-	-																						
第2期末	-	-	-																								
第3期末	2,553	2,610	57																								
第4期末	2,531	2,540	9																								
賃貸可能面積	3,455.78㎡																										
PML	11.7%																										

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



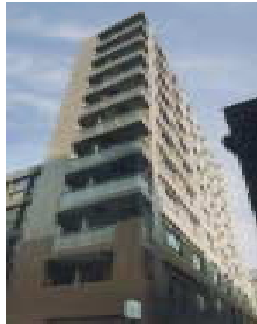
【損益状況】

/ 百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	36日	184日	148日
賃貸事業収入	-	-	4	63	58
賃料	-	-	4	63	58
共益費	-	-	0	0	0
その他賃貸事業収入	-	-	14	9	-4
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	19	73	53
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	16	19	2
外注委託費	-	-	9	14	5
水道光熱費	-	-	0	1	1
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	-	0	0
信託報酬	-	-	0	1	0
その他	-	-	6	1	-5
減価償却費	-	-	7	21	14
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	23	41	17
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	-4	32	36
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	3	54	51
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	3	54	51
修正NOI・・・⑤	-	-	12	50	38
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	1.0%	4.2%	3.1%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	1.0%	4.0%	3.0%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.7%	2.3%	2.2%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	0.2%	2.4%	0.0%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	1.7%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	0.6%	2.3%	46.2%
期中平均稼働率	-	-	24.6%	70.8%	59.1%
期末稼働率	-	-	31.5%	90.6%	0.0%

※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です。
 ※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。

21. ラング・タワー京橋

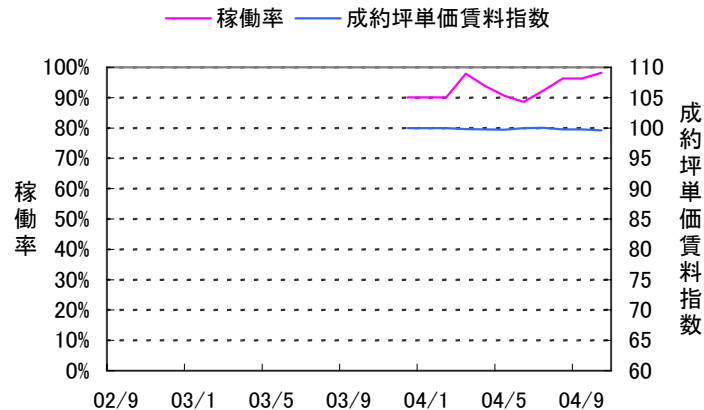


【物件概要】

所在地	東京都中央区京橋2-6-5					
用途	共同住宅					
土地	面積	257.46㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	700%				
建物	建築時期	平成15年2月	取得時	927	1,010	83
	賃貸可能面積	1,216.10㎡	第1期末	-	-	-
	PML	12.5%	第2期末	-	-	-
			第3期末	970	1,010	40
			第4期末	964	1,000	36

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】

／百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	131日	184日	53日
賃貸事業収入	-	-	22	32	10
賃料	-	-	22	32	10
共益費	-	-	0	0	0
その他賃貸事業収入	-	-	3	1	-1
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	25	34	8
公租公課	-	-	-	1	1
諸経費	-	-	5	6	1
外注委託費	-	-	4	4	0
水道光熱費	-	-	0	0	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	0	0
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	0	0
減価償却費	-	-	6	7	1
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	11	15	4
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	14	18	4
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	20	26	5
資本的支出・・・④	-	-	0	1	0
NCF・・・③-④	-	-	19	25	5
修正NOI・・・⑤	-	-	27	26	-1
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	5.9%	5.6%	-0.3%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	5.6%	5.4%	-0.2%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.9%	1.1%	0.1%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	1.0%	1.1%	0.1%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.7%	0.6%	-0.2%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.2%	1.2%	0.0%
期中平均稼働率	-	-	83.0%	98.5%	15.5%
期末稼働率	-	-	84.6%	87.8%	3.2%

※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です。
 ※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。

22. 六番町ビル



【物件概要】

所在地	東京都千代田区六番町6-28																										
用途	事務所																										
土地	面積	2,035.95㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円																								
	用途地域	第2種住居地域																									
	建蔽率	60%																									
	容積率	400%																									
建物	建築時期	昭和62年4月	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>簿価</th> <th>鑑定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得時</td> <td>7,860</td> <td>8,400</td> <td>540</td> </tr> <tr> <td>第1期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第2期末</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第3期末</td> <td>8,229</td> <td>8,450</td> <td>221</td> </tr> <tr> <td>第4期末</td> <td>8,199</td> <td>8,450</td> <td>251</td> </tr> </tbody> </table>		簿価	鑑定額	差額	取得時	7,860	8,400	540	第1期末	-	-	-	第2期末	-	-	-	第3期末	8,229	8,450	221	第4期末	8,199	8,450	251
		簿価		鑑定額	差額																						
	取得時	7,860		8,400	540																						
	第1期末	-		-	-																						
第2期末	-	-	-																								
第3期末	8,229	8,450	221																								
第4期末	8,199	8,450	251																								
賃貸可能面積	6,872.77㎡																										
PML	10.8%																										

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】

本物件は、建物一棟を住友大阪セメント株式会社一括して賃借しており、稼働率、賃料ともに変化がないことから、「稼働率と成約坪単価賃料指数の推移」のチャートについては省略します。

【損益状況】

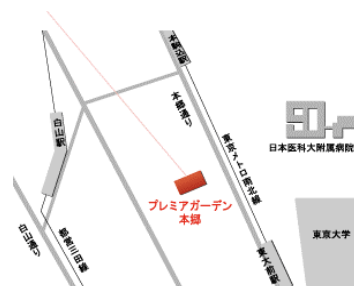
/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	36日	184日	148日
賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃料	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	-	-
外注委託費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-
減価償却費	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	-	-	-
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	-	-	-
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	53	251	197
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	53	251	197
修正NOI・・・⑤	-	-	250	227	-23
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	6.4%	5.8%	-0.6%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	6.1%	5.5%	-0.6%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	-	-	-
③の保有物件全体の構成割合	-	-	2.7%	11.0%	8.3%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	-	-	-
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	11.1%	10.3%	-0.8%
期中平均稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%
期末稼働率	-	-	100.0%	100.0%	0.0%

※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です。

※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。

23. プレミアガーデン本郷

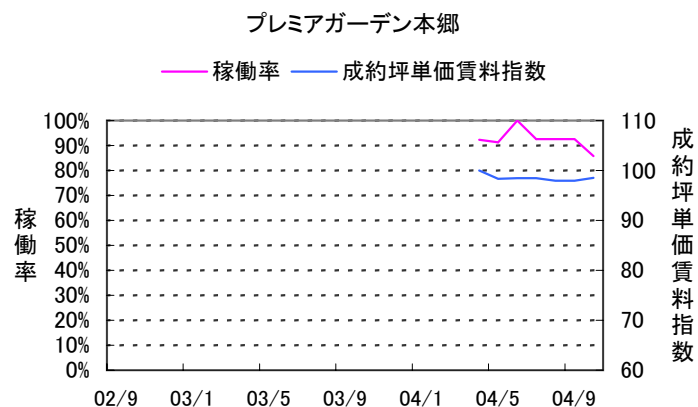


【物件概要】

所在地	東京都文京区向丘1-14-2					
用途	共同住宅					
土地	面積	1,928.44㎡	【簿価・鑑定額の推移】 / 百万円			
	用途地域	第一種住居地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	建築時期	平成14年3月	取得時	975	1,000	25
	賃貸可能面積	1,573.87㎡	第1期末	-	-	-
	PML	12.1%	第2期末	-	-	-
			第3期末	1,024	1,000	-24
			第4期末	1,021	983	-38

※取得時の簿価は取得価格を表します。

【稼働率と賃料単価の推移】



【損益状況】

/百万円

	第1期	第2期	第3期	第4期	増減
期中営業日数	-	-	30日	184日	154日
賃貸事業収入	-	-	5	31	25
賃料	-	-	5	31	25
共益費	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	0	4	3
賃貸事業収入合計・・・①	-	-	6	35	29
公租公課	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	1	8	7
外注委託費	-	-	0	4	4
水道光熱費	-	-	0	0	0
損害保険料	-	-	0	0	0
修繕費	-	-	0	1	1
信託報酬	-	-	0	0	0
その他	-	-	0	1	1
減価償却費	-	-	0	2	2
賃貸事業費用合計・・・②	-	-	1	11	9
賃貸事業損益・・・①-②	-	-	4	24	19
償却前損益(NOI)・・・③	-	-	4	26	21
資本的支出・・・④	-	-	-	-	-
NCF・・・③-④	-	-	4	26	21
修正NOI・・・⑤	-	-	29	25	-3
修正NOI利回り(対取得価格)	-	-	6.1%	5.3%	-0.7%
修正NOI利回り(対期末簿価)	-	-	5.8%	5.1%	-0.7%
①の保有物件全体の構成割合	-	-	0.2%	1.1%	0.9%
③の保有物件全体の構成割合	-	-	0.3%	1.2%	0.9%
④の保有物件全体の構成割合	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
⑤の保有物件全体の構成割合	-	-	1.3%	1.2%	-0.1%
期中平均稼働率	-	-	92.3%	92.5%	0.2%
期末稼働率	-	-	92.3%	85.7%	-6.6%

※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です。
 ※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。