

Table of Contents

第3期決算ハイライト

第3期決算概要
今後の収益予想

不動産マーケット分析

オフィス売買マーケットの状況(東京経済圏)
レジデンス売買マーケットの状況(東京経済圏)

外部成長

ポートフォリオ構築ヒストリー
第3期取得物件(1)～(3)
資産規模拡大の実績と今後の計画
開発型案件への取組み(レジデンス)
ポートフォリオロケーションプラン(レジデンス)

内部成長

稼働率の状況(オフィス)
稼働率の状況(レジデンス)
物件別賃貸事業収支の分析(オフィス)
物件別賃貸事業収支の分析(レジデンス)
テナントの分散状況
テナントの入居・退去状況
PM会社の選定
保有物件の品質向上

財務戦略

借入の状況

APPENDIX

比較貸借対照表
比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書
予想損益計算書
キャッシュフロー計算書の対比
各種財務指標
物件別賃貸事業収支(オフィス)
物件別賃貸事業収支(レジデンス)
ポートフォリオマップ
ポートフォリオデーター一覧
鑑定評価額の推移
物件別収益性の推移(1)～(5)
投資口価格情報(上場日～2004/4/30)
投資主及び投資口数の分布状況(地域別)
投資主及び投資口数の分布状況(属性別)
上位投資主一覧

- ◆ 本説明資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買についての推奨を目的としたものではありません。当プレミア投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本説明資料の内容については、将来の予想に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法、投資信託および投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- ◆ なお事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

	第3期(実績)	第3期(予想)	第2期(実績)	増減(対前期比)	第1期(6ヶ月換算)	第1期(実日数)
営業収益	2,816百万円	2,723百万円	2,398百万円	417百万円	2,267百万円	2,858百万円
営業利益	1,209百万円	1,119百万円	1,080百万円	129百万円	1,143百万円	1,441百万円
経常利益	969百万円	875百万円	886百万円	83百万円	939百万円	1,184百万円
NOI	1,977百万円	1,849百万円	1,658百万円	319百万円	1,705百万円	2,150百万円
当期純利益	968百万円	875百万円	885百万円	83百万円	937百万円	1,182百万円
1口当たり分配金	12,202円	11,000円	14,909円	-2,707円	15,722円	19,910円
運用資産	23物件	20物件	15物件	8物件	-	13物件
期中平均稼働率	90.9%	91.7%	93.9%	-3.0%	-	94.8%

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

不動産マーケット環境

賃貸市場

- オフィス市場は空室率に底打ち観、安定化へ
- レジデンス市場は単価から総額抑制傾向へ

売買市場

- レジデンスの供給量は相変わらず豊富
- 年金、新規私募ファンド等のニューカマーにより需要が更に過熱化
成約キャップレート低下

第3期決算概況

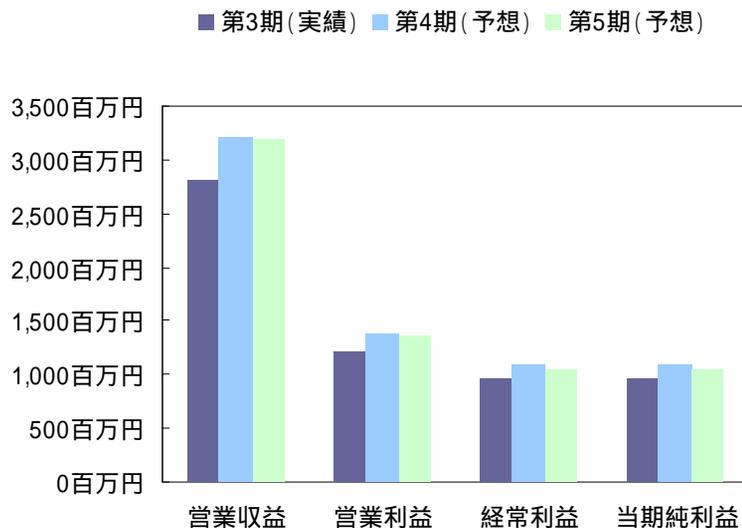
<詳しくはP.21～をご参照下さい>

ポートフォリオ

- 投資口20,000口の追加発行を実施(96億円強の資金調達)
- 同資金と借入により8物件を新規取得(取得価格ベース:約252億円)
オフィス:レジデンス=60%:40%(目標アロケーションの達成)

収益状況

- 一部オフィスの空室期間長期化、低稼働レジデンスの取得等により稼働率低下 第4期以降は改善見込み
- 新規物件取得に伴う借入金増加 借入比率上昇



	第3期(実績)	第4期(予想)	第5期(予想)
営業収益	2,816百万円	3,207百万円	3,194百万円
営業利益	1,209百万円	1,373百万円	1,354百万円
経常利益	969百万円	1,097百万円	1,049百万円
NOI	1,977百万円	2,199百万円	2,197百万円
当期純利益	968百万円	1,096百万円	1,048百万円
1口当たり分配金	12,202円	13,800円	13,200円
運用資産	23物件	23物件	24物件
期中平均稼働率	90.9%	92.9%	92.3%

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

予想前提条件

< 詳しくはP.23をご参照下さい >

運用資産

- 第4期は第3期末現在保有している23物件。
- 第5期は第4期末の23物件に契約締結済の「(仮称)三田慶大前レジデンス」(2004年11月末日竣工、取得予定)を加えた24物件(P.10ご参照)。

発行済投資口数

- 第4期、第5期ともに第3期末現在の発行済投資口数:79,400口とし、新たな投資口の発行は行わないものとします。

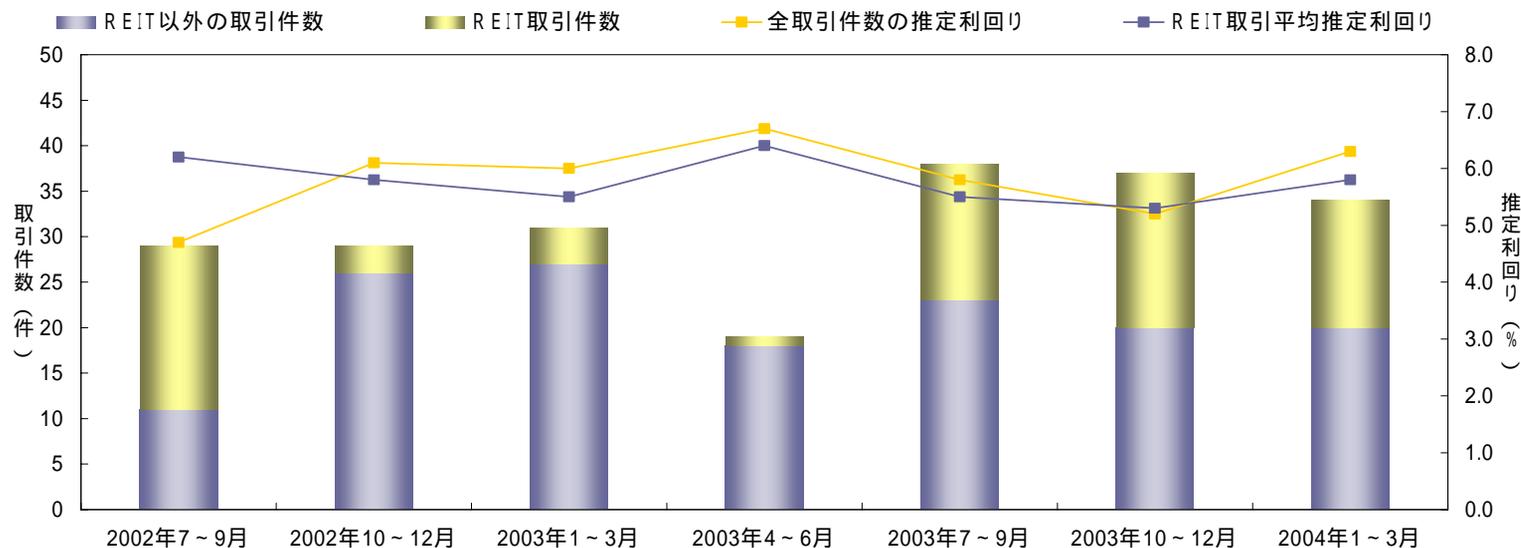
有利子負債(P.20ご参照)

- 第4期は第3期末現在の借入金残高:418億円(短期:124億円、長期:294億円)から新たな借入、返済ともに行わない予定です。
- 第5期は「(仮称)三田慶大前レジデンス」の取得資金として新たな短期借入を行う予定です。

営業費用 / 営業外費用(特殊要因)

- 第4期: 上場後取得した物件のうち8物件の公租公課が新たに費用化する予定です。
- 第5期: 特にありません。

オフィスの取引動向分析



取引対象期間	2002年7～9月	2002年10～12月	2003年1～3月	2003年4～6月	2003年7～9月	2003年10～12月	2004年1～3月
日経不動産マーケット 発行月	2002.12月号	2003.3月号	2003.6月号	2003.9月号	2003.12月号	2004.3月号	2003.6月号
REIT以外の取引件数	11	26	27	18	23	20	20
REIT取引件数	18	3	4	1	15	17	14
全取引件数の推定利回り	4.7	6.1	6	6.7	5.8	5.2	6.3
REIT取引平均推定利回り	6.2	5.8	5.5	6.4	5.5	5.3	5.8

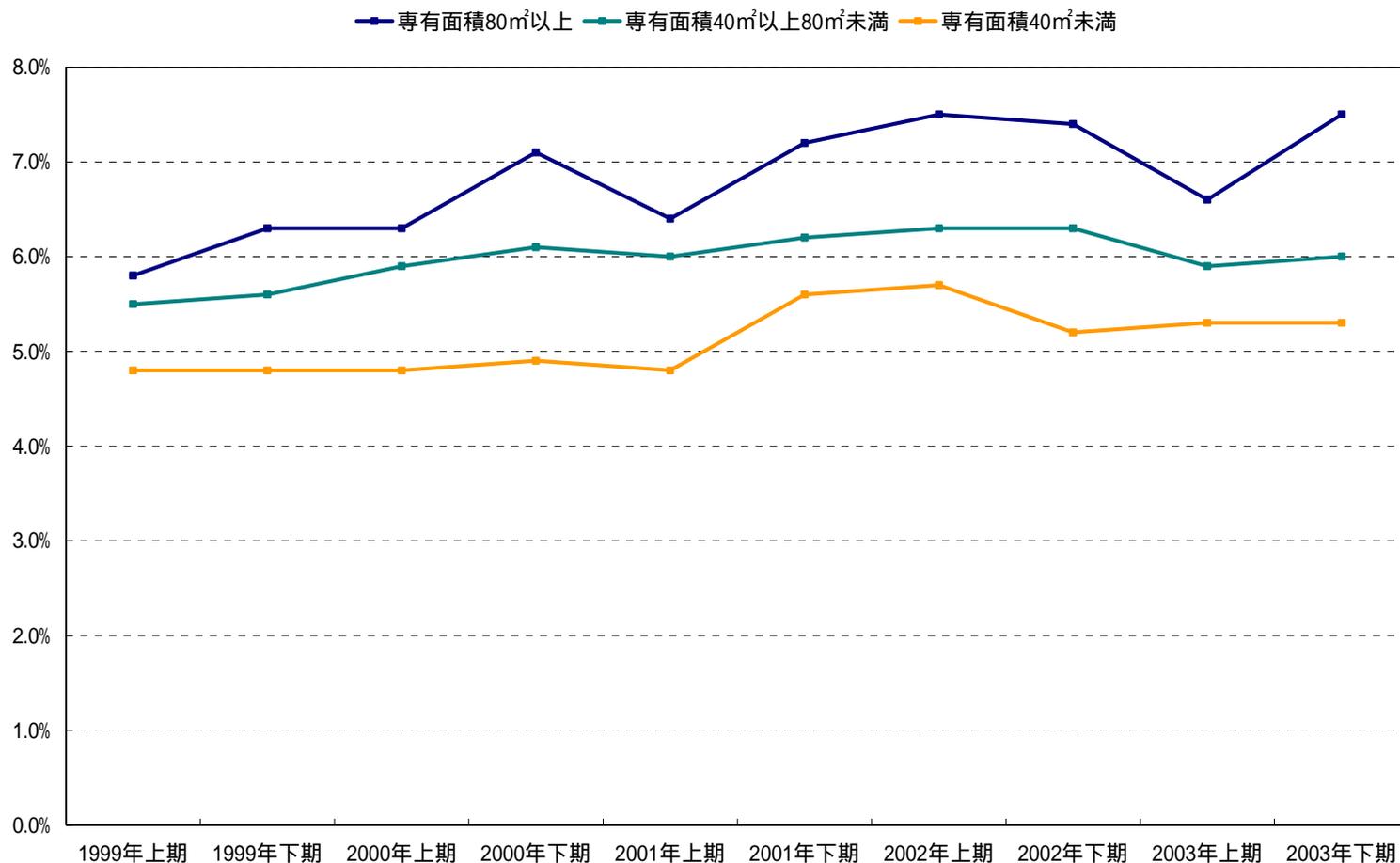
【ご参考】

都心5区	20	22	27	15	25	24	22
東京23区	6	6	2	4	11	8	8
その他東京近郊	3	1	2	0	2	5	4
合計	29	29	31	19	38	37	34

➤ データは利回りが推定できるものだけを抽出。

(出所) 日経不動産マーケット情報をもとに作成

レジデンスの取引動向分析

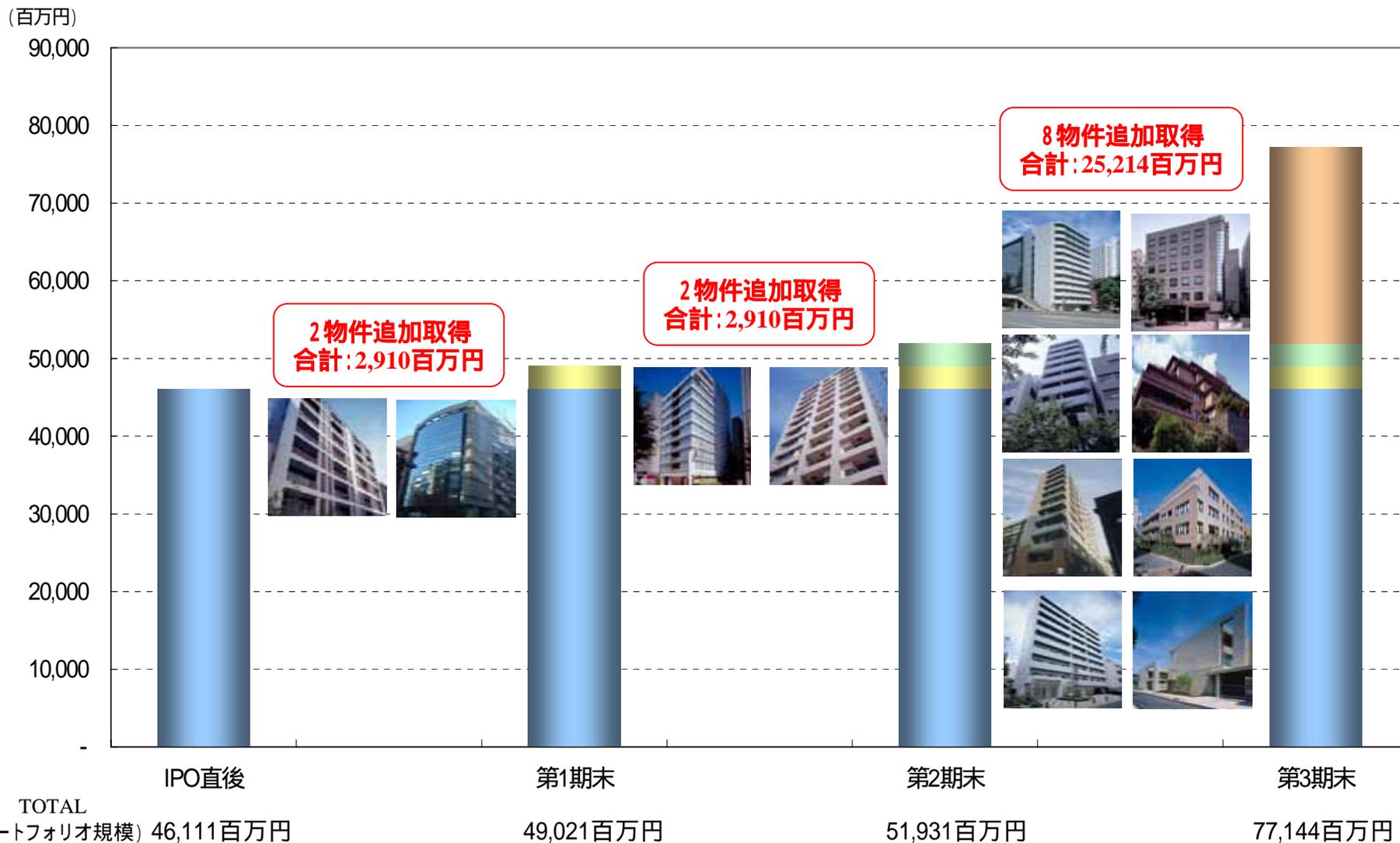


➤ 新築マンション平均利回り = 新築平均賃料年額/新築平均発売価格

(出所) KEN Data Press Vol.15「住宅マーケットインデックス」

ポートフォリオ構築ヒストリー

外部成長



第3期取得物件 (1)

外部成長

本社利用のテナントによる一棟借りに最適

適正価格による取得で収益貢献度 “大”

A 6	六番町ビル
所在	東京都千代田区六番町6番地28 住居表示
交通	JR中央線、東京メトロ南北線「四ッ谷」駅 徒歩4分 東京メトロ丸ノ内線「四ッ谷」駅 徒歩6分
敷地面積	2,035.95㎡
建物面積	延床面積 9,339.42㎡
	総賃貸可能面積 6,872.77㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建築時期	昭和62年4月
主要テナント	住友大阪セメント株式会社
稼働率	100.0% (平成16年4月30日現在)
取得価格	7,860,000,000円
鑑定評価額	8,400,000,000円
契約日	平成16年2月27日
譲渡実行日	平成16年3月26日



第3期取得物件 (2)

外部成長

銀座、東京駅至近に立地するステイタス

港区に集積するワンルームタイプの分散

D11	ラング・タワー京橋	
所在	東京都中央区京橋二丁目6番5号 住居表示	
交通	東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩2分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩3分	
敷地面積	257.46㎡	
建物面積	延床面積	1,714.42㎡
	総賃貸可能面積	1,216.10㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
建築時期	平成15年2月	
総戸数	住居52戸(全戸ワンルーム)、店舗2区画	
稼働率	84.6% (平成16年4月30日現在)	
取得価格	927,606,900円	
鑑定評価額	1,010,000,000円	
契約日	平成15年12月22日	
譲渡実行日	平成15年12月22日	
	 	

供給数が少ない都心の高級テラスハウス

建築デザイン賞を受賞した優れた意匠

E2	プレミアガーデン本郷	
所在	東京都文京区向丘一丁目14番2号 住居表示	
交通	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩6分 東京メトロ南北線「東大前」駅 徒歩8分	
敷地面積	1,928.44㎡	
建物面積	延床面積	1,583.61㎡
	総賃貸可能面積	1,573.87㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
建築時期	平成14年3月	
総戸数	14戸(2LDK/2戸、3LDK/11戸、4LDK/1戸)	
稼働率	92.3% (平成16年4月30日現在)	
取得価格	975,000,000円	
鑑定評価額	1,000,000,000円	
契約日	平成16年3月9日	
譲渡実行日	平成16年4月1日	
	 	

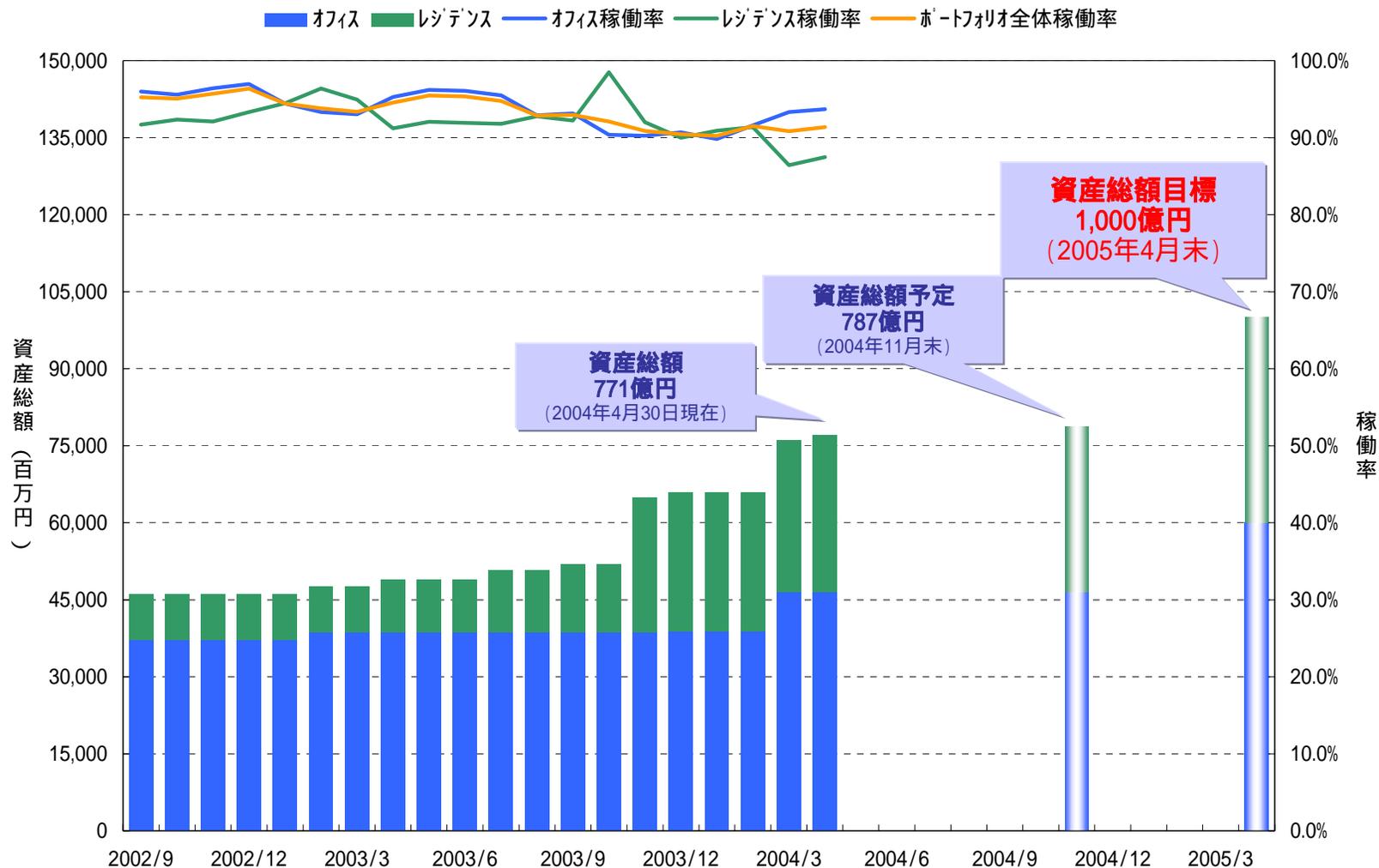
第3期取得物件 (3)

外部成長

	ホームウッドビル	六本木グリーンテラス	ビーサイト芝公園	プレミアステージ 日本橋茅場町	ビーサイト大崎
					
所在	東京都港区西麻布	東京都港区六本木	東京都港区芝	東京都中央区日本橋茅場町	東京都品川区大崎
交通	日比谷線広尾駅 徒歩10分	南北線六本木一丁目駅 徒歩3分	都営三田線芝公園駅 徒歩7分	日比谷線茅場町駅 徒歩3分	JR山手線大崎駅・五反田駅 徒歩6分
敷地面積 (㎡)	2,983.96	2,276.48	344.59	479.93	474.67
総賃貸可能面積 (㎡)	5,793.93	5,748.89	2,312.75	3,455.68	1,319.52
総戸数	28	33	88	135	64
間取り	3LDK、4LDK	2BR、3BR	1R	1K、1DK、1LDK	1R
稼働率 (平成16年4月30日現在)	92.9%	92.2%	100.0%	31.5%	100.0%
取得価格 (百万円)	5,090	4,678	2,181	2,430	1,072
鑑定評価額 (百万円)	5,150	5,070	2,190	2,550	1,070

資産規模拡大の実績と今後の計画

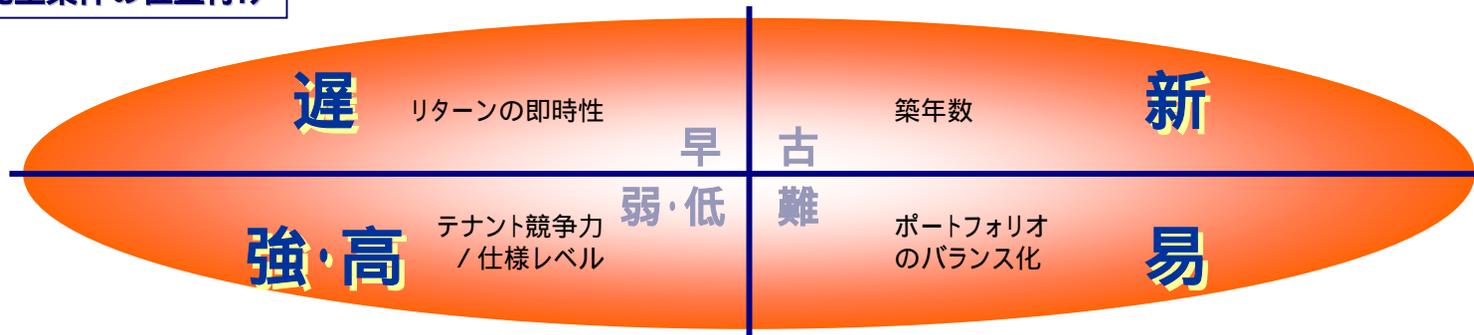
外部成長



➤ 資産総額は取得価格ベース。

【ご参考】 第3期物件検討数281件(スポンサー:71件 非スポンサー:210件)

開発型案件の位置付け



➢ 上表は、円心に近い白抜き部分を既存物件、外周部を開発型物件とし、各々の投資特性を相対的なイメージで表したものです。

既存物件からの選別

開発型案件への積極的取組み

売主による竣工を停止条件とした売買契約、原則として引渡時の資金投下
ポートフォリオの7~8%を目処に取得を推進

第3期中に契約締結した開発型案件

(仮称)三田慶大前レジデンス

取得価額: 1,580百万円

調査価額: 1,680百万円(平成16年3月1日時点)

取得予定日: 平成16年11月末日

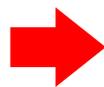
➢ 調査価額とは、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行う事が困難なため、不動産の鑑定評価に関する法律に定める鑑定評価額とは異なるが、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたもの。



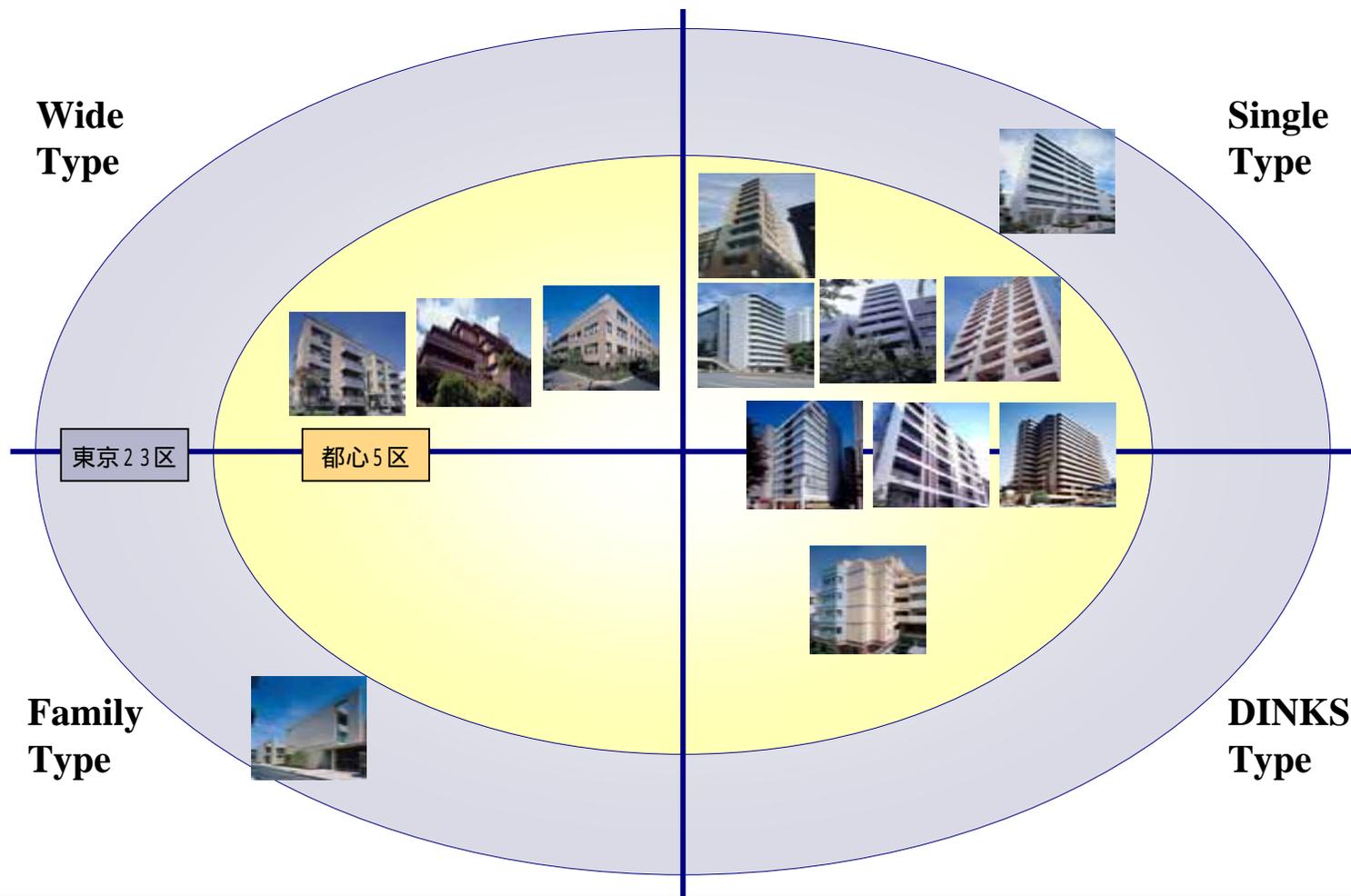
ポートフォリオロケーションプラン(レジデンス)

外部成長

東京経済圏特化という限られたエリア内における分散の推進

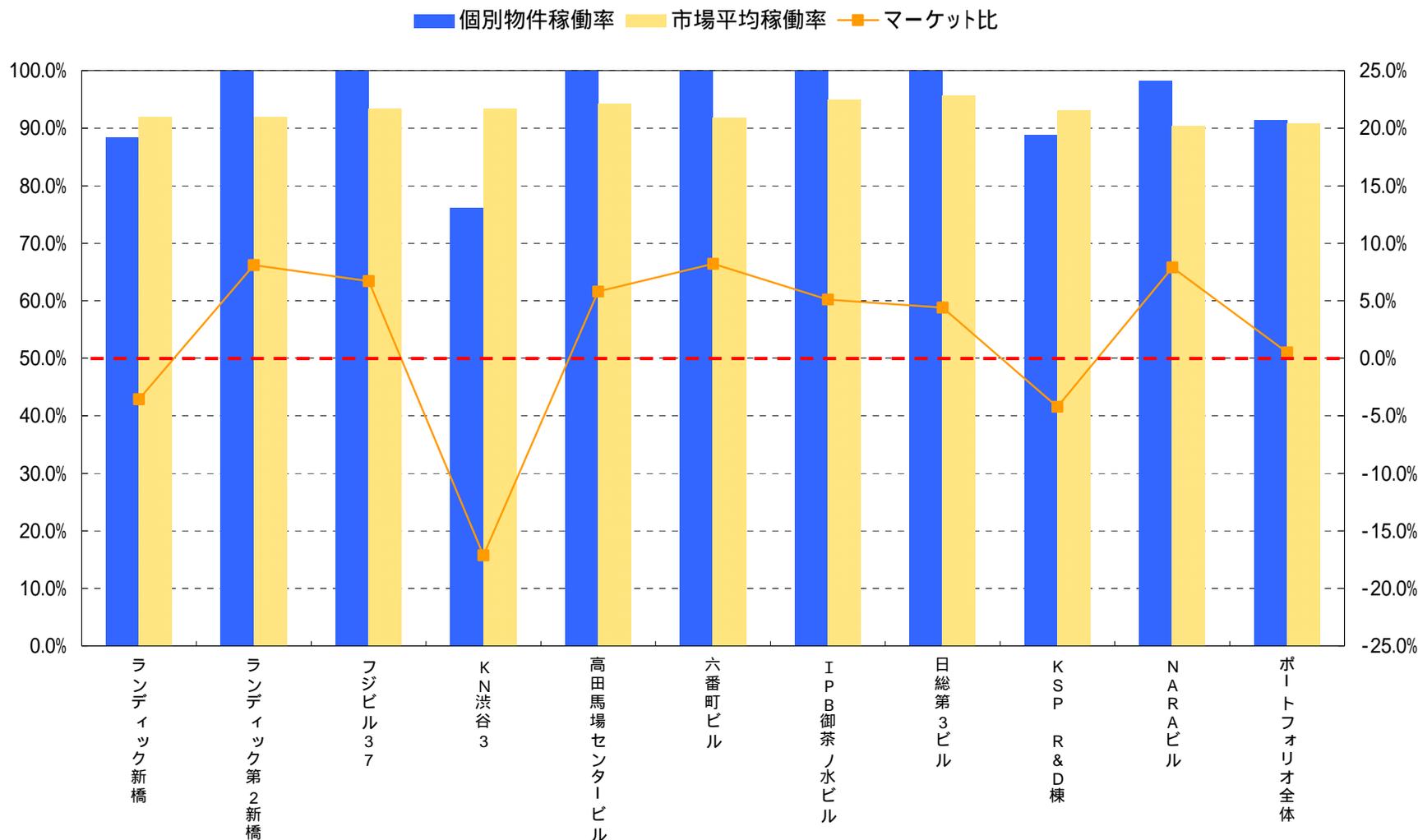


東京23区(特に都心5区に隣接する文京区、目黒区、品川区、江東区等)のSingle・DINKS・Familyに注力



稼働率の状況(オフィス)

内部成長

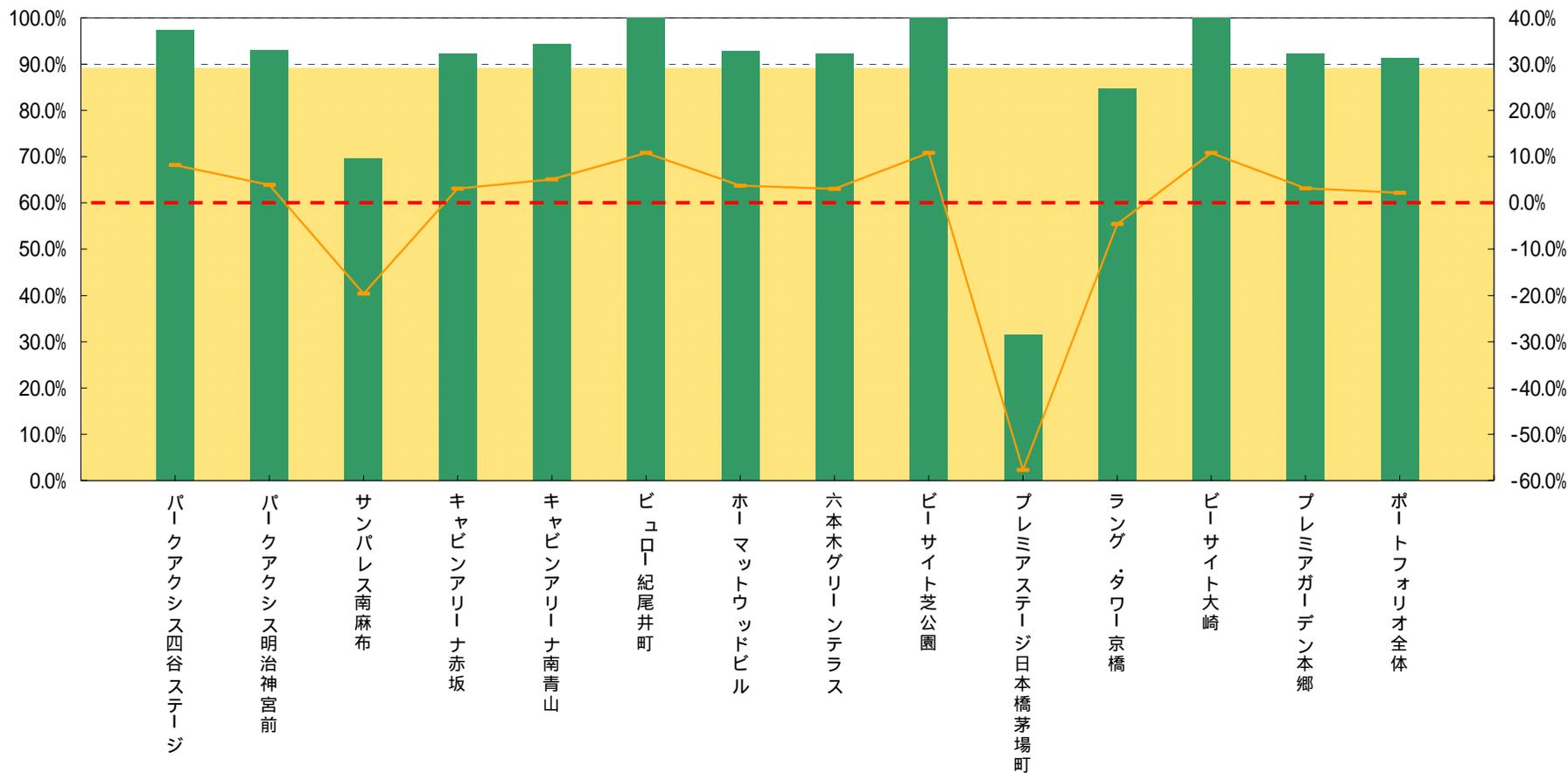


➤ 個別物件稼働率:2004年4月30日現在 市場平均稼働率:2004年3月 (出所)生駒シー・リサーチ「OFFICE MARKET REPORT 2004 Spring」

稼働率の状況 (レジデンス)

内部成長

都区部9区*1平均稼働率:89.2%



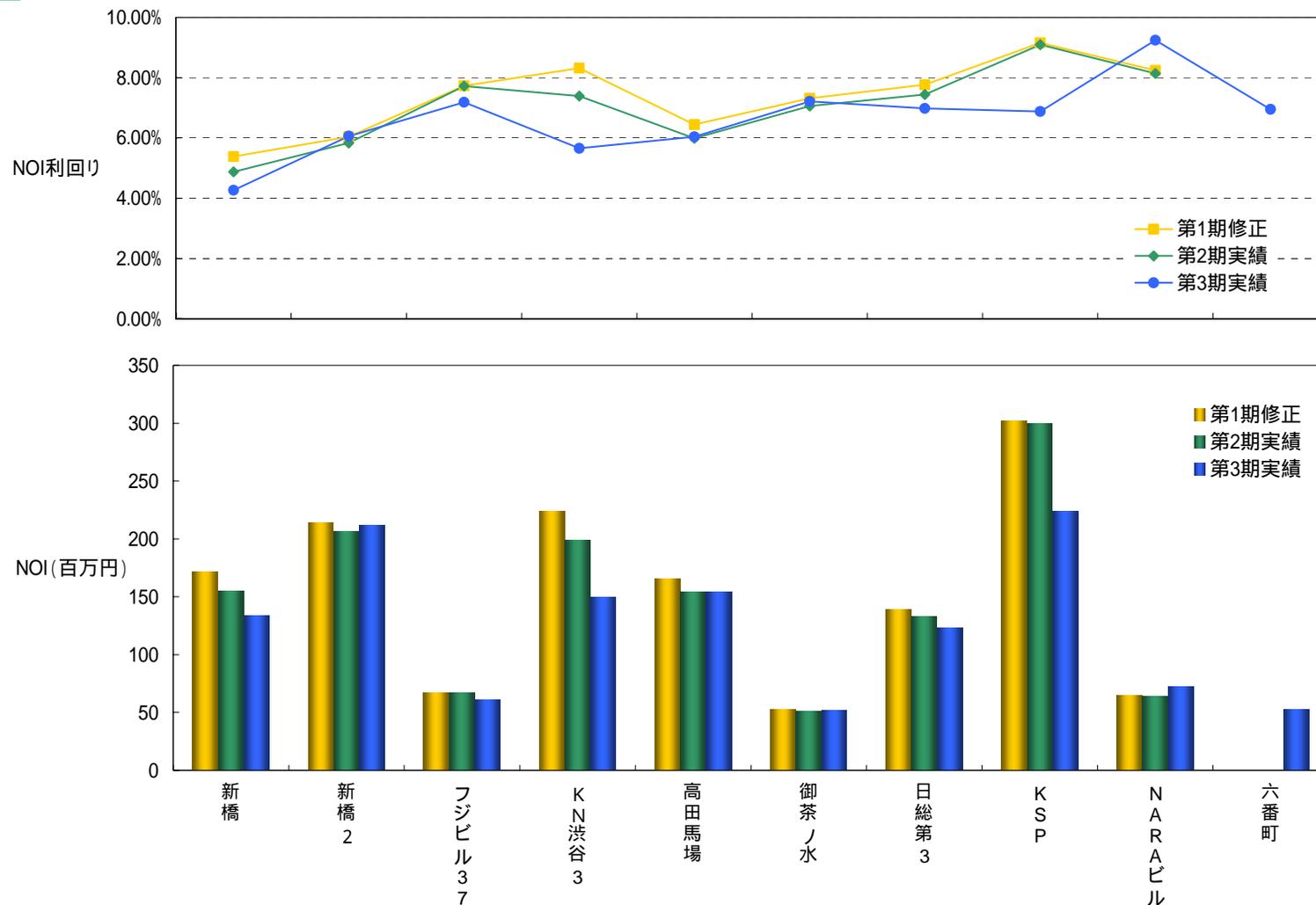
(出所)ケン不動産投資顧問「KEN Data Press Vol.15」

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

➢ 個別物件稼働率:2004年4月30日現在 都区部9区平均稼働率:2004年1月-3月の各月末時点の平均値

物件別賃貸事業収支の分析(オフィス)

内部成長

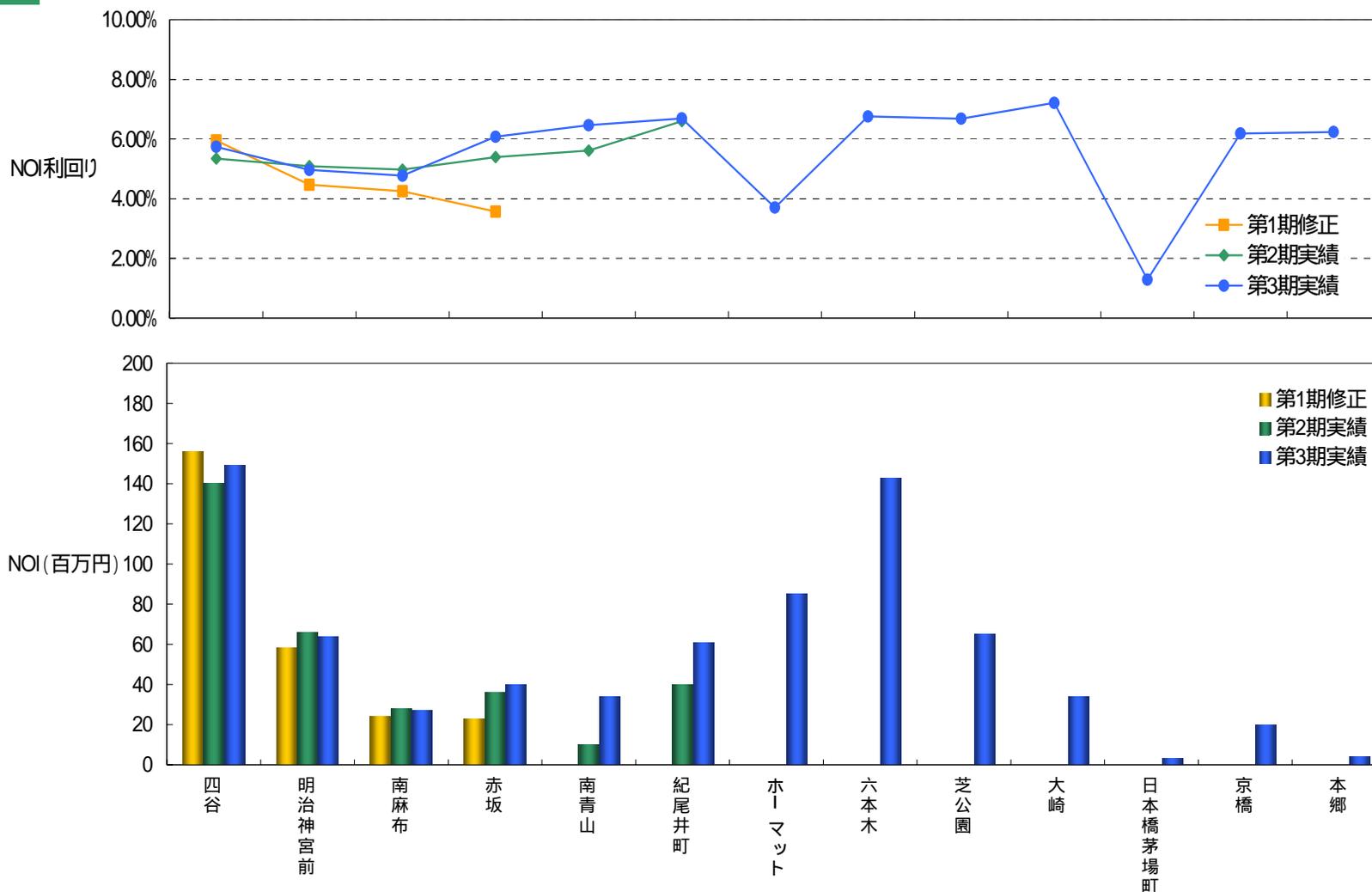


➤ 物件別の賃貸事業収支についての詳細はP.26ご参照。

➤ 第1期修正データは実績値を期間184日間に換算して算出したうえ、公租公課について第2期の支払額と同額の見直し修正を行っています。

物件別賃貸事業収支の分析(レジデンス)

内部成長



➤ 物件別の賃貸事業収支についての詳細はP.27ご参照。

➤ 第1期修正データは実績値を期間184日間に換算して算出したうえ、公租公課について第2期の支払額と同額の見直し修正を行っています。

上位テナント10社

	テナント名	賃貸面積	比率	ビル	PM
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	7.83%	六番町ビル	KWJ
2	富士ゼロックス(株)	6,083.26	6.93%	KSP R&D棟	KSP
3	(株)スペースデザイン	5,361.25	6.11%	ピュロー紀尾井町他	-
4	富士ゼロックス情報システム(株)	4,595.32	5.24%	KN渋谷3、KSP R&D棟	RA
5	エバラ食品工業(株)	3,605.54	4.11%	日総第3ビル	KWJ
6	日立トリプルウィン(株)	2,244.72	2.56%	ランディック第2新橋ビル	RA
7	(株)電通東日本	1,853.50	2.11%	ランディック第2新橋ビル	RA
8	エコラボ(株)	1,678.74	1.91%	高田馬場センタービル	KWJ
9	(株)ベネフィット・ワン	1,678.74	1.91%	高田馬場センタービル	KWJ
10	中央商事(株)	1,304.40	1.49%	ランディック新橋ビル	RA

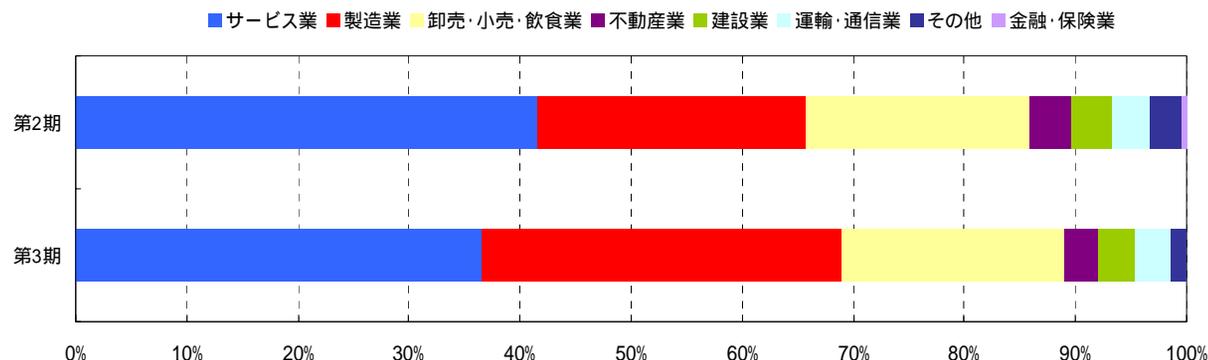
賃貸面積には、事務所として賃貸借を行っている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積を含みません。

KSP R&D棟の賃貸面積は、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。

面積比率とは、本投資法人が保有する運用資産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。面積比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

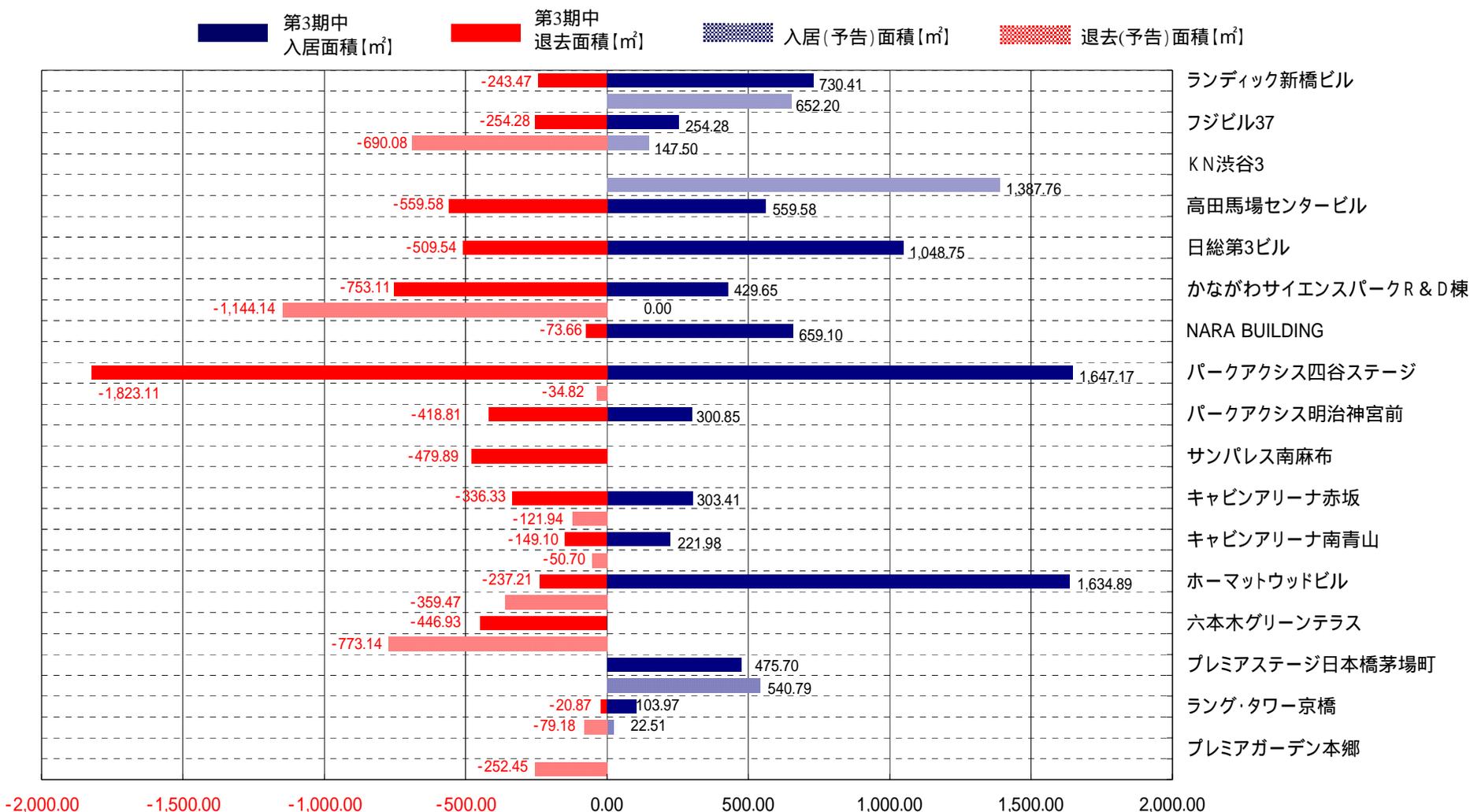
KWJ:ケネディ・ウィルソン・ジャパン(株)
KSP:(株)ケイエスピー・コミュニティ
RA:アール・イー・アセットマネジメント(株)

業種別テナント状況



テナントの入居・退去状況

内部成長



➤ KSP R&D棟の入居・退去面積は、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。

オフィス

A 1	ランディック新橋ビル	都心5区	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
A 2	ランディック第2新橋ビル		
A 3	フジビル37		
A 4	KN渋谷3		
A 5	高田馬場センタービル	都心5区	ケネディ・ウィルソン・ジャパン(株)
A 6	六番町ビル		
B 1	IPB御茶ノ水ビル	23区	(株)ケイエスビー・コミュニティ
C 1	日総第3ビル	周辺都市部	
C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	周辺都市部	三幸エステート(株)
C 3	NARA BUILDING	周辺都市部	

レジデンス

D 1	パークアクシス四谷ステージ	都心5区	三井不動産住宅リース(株)
D 2	パークアクシス明治神宮前		
D 8	六本木グリーンテラス		
D 3	サンパレス南麻布	都心5区	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
D 4	キャビンアリーナ赤坂		
D 5	キャビンアリーナ南青山		
D 7	ホームマツウッドビル		
D 11	ラング・タワー京橋	23区	(株)長谷工ライブネット
E 2	プレミアガーデン本郷		
D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	都心5区	

■ PM合同会議の開催

■ PM評価シートを試験的に導入

(リーシング能力、建物管理能力、エンジニアリング能力、レポート能力等23項目について社内の技術顧問が評価)



物件管理体制・能力の維持・向上

第4期修繕計画

**築古物件に対する資本投下を本格的にスタート
建物診断及び更新計画により、優先順位の高い物件から実施**

築20年以上のオフィスビル (プレミア投資法人保有)	
ランディック 第2新橋ビル	ランディック 新橋ビル
築26年	築22年

	予算		
	資本的支出	修繕費	合計
ランディック 第2新橋ビル	140百万円	19百万円	159百万円
全物件	209百万円	139百万円	348百万円

(例) ランディック第2新橋ビル:個別空調化工事(期)



個別空調システムの導入により吹き出し口の設置箇所が天井となるため、床置き屋内空調機を撤廃



**窓際の有効活用
利用面積の増加
(基準階: +5 m²)**

種別	短期借入金			長期借入金			
	極度ローン	極度ローン	ブリッジローン	タームローン		シリーズタームローン	
種別	変動	変動	変動	固定	変動	固定	変動
借入金額(百万円)	2,800	1,100	8,500	10,000	10,000	4,700	4,700
利率(期中加重平均)	1.08917%	1.07250%	0.88917%	1.12250%	0.98471%	1.78125%	1.03505%
借入日	2004/3/26	2004/4/1	2004/3/26	2002/9/11		2003/11/18	
返済期日	2005/3/25	2005/3/25	2005/3/25	2005/9/9		2008/11/18	
借入期間	1年	1年	1年	3年		5年	
返済方法	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済	期限一括返済		期限一括返済	
資金用途	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入		不動産信託受益権の購入及び既存の短期借入金の返済	
借入先	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行 りそな銀行 住友信託銀行 住友生命保険		中央三井信託銀行 りそな銀行 UFJ銀行 あおぞら銀行	

- 期末総資産有利子負債比率 = (借入金+投資法人債)/期末総資産
- 平均利率は期中加重平均を記載しており、借入時に支払われた融資関連手数料は含まれません。



比較貸借対照表

APPENDIX

科目	当期(第3期) 平成16年4月30日		前期(第2期) 平成15年10月31日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	6,511	7.7%	4,963	8.7%	1,547
現金及び預金	286	0.3%	590	1.0%	-303
信託現金及び信託預金	5,804	6.9%	4,248	7.4%	1,556
その他の流動資産	420	0.5%	125	0.2%	295
固定資産	77,791	92.2%	52,225	91.3%	25,565
有形固定資産	77,732	92.2%	52,191	91.2%	25,540
不動産	0	0.0%	0	0.0%	0
建物等	0	0.0%	0	0.0%	0
土地	0	0.0%	0	0.0%	0
信託不動産	77,732	92.2%	52,191	91.2%	25,540
建物等	28,472	33.8%	19,586	34.2%	8,886
土地	49,259	58.4%	32,605	57.0%	16,654
無形固定資産	5	0.0%	5	0.0%	0
その他の無形固定資産	4	0.0%	5	0.0%	0
投資その他の資産	54	0.1%	28	0.1%	25
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0
長期前払費用	43	0.1%	18	0.0%	25
繰延資産	36	0.0%	42	0.1%	-6
創業費	36	0.0%	42	0.1%	-6
資産の部合計	84,340	100.0%	57,232	100.0%	27,107
流動負債	13,196	15.7%	5,094	8.9%	8,102
営業未払金	184	0.2%	172	0.3%	12
未払費用	68	0.1%	50	0.1%	18
短期借入金	12,400	14.7%	4,500	7.9%	7,900
前受金	520	0.6%	313	0.6%	207
その他の流動負債	23	0.0%	58	0.1%	-35
固定負債	33,120	39.3%	23,865	41.7%	9,255
信託預り敷金保証金	3,720	4.4%	2,765	4.8%	955
長期借入金	29,400	34.9%	21,100	36.9%	8,300
負債の部合計	46,317	54.9%	28,959	50.6%	17,357
出資	37,053	43.9%	27,387	47.9%	9,666
剰余金	968	0.0%	885	0.0%	83
出資の部合計	38,022	45.1%	28,272	49.4%	9,749
負債・出資の部合計	84,340	100.0%	57,232	100.0%	27,107

(単位:百万円)

	当期	前期	増減
現金及び預金			
投資法人名義預金	286	590	-303
うち預り敷金相当額	0	0	0
その他	286	590	-303
信託銀行名義預金	5,804	4,248	1,556
うち預り敷金相当額	3,720	2,765	955
その他	2,084	1,483	601

	当期	前期	増減
その他の流動資産			
営業未収入金	53	55	-2
前払費用	70	57	13
未収消費税等	293	0	293
その他	2	12	-10

	前期末 帳簿価格	当期 増減額	当期 償却額	期末 簿価
有形固定資産	52,191	26,051	511	77,732
不動産	0	0	0	0
信託不動産	52,191	26,051	511	77,732
建物等	19,586	9,397	511	28,472
土地	32,605	16,654	-	49,259
投資等		当期	前期	増減
		54	28	25
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		10	10	0
長期前払費用(借入金のアップフロントフィー未経過分)		43	18	25

	当期末	前期末	増減	
借入金				
有利子負債残高	41,800	25,600	16,200	
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	49.6%	44.7%	4.8%
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	70.3%	82.4%	-12.1%
有利子負債比率	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$	53.0%	48.3%	4.7%

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

比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書

APPENDIX

損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第3期) 2003/11/1～2004/4/30		前期(第2期) 2003/5/1～2003/10/31		増減		
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比	
貸貨事業収入	貸貨事業収入	2,481	88.1%	2,032	84.8%	448	22.1%
	賃料	2,073	73.6%	1,620	67.6%	452	27.9%
	共益費	408	14.5%	412	17.2%	-3	-0.9%
	その他の貸貨事業収入	334	11.9%	365	15.2%	-31	-8.5%
	駐車場使用料	66	2.4%	66	2.8%	0	-0.4%
	施設使用料	20	0.7%	20	0.8%	0	2.7%
	付帯収益	186	6.6%	234	9.8%	-48	-20.6%
	解約違約金	1	0.1%	5	0.2%	-3	-64.3%
	その他雑収入	58	2.1%	38	1.6%	20	52.6%
	貸貨事業収入合計	2,816	100.0%	2,398	100.0%	417	17.4%
貸貨事業費用	公租公課	179	6.4%	124	5.2%	55	44.4%
	諸経費	659	23.4%	615	25.7%	43	7.1%
	外注委託費	338	12.0%	267	11.1%	71	26.9%
	水道光熱費	194	6.9%	223	9.3%	-29	-13.3%
	損害保険料	14	0.5%	10	0.4%	4	40.3%
	修繕費	62	2.2%	82	3.5%	-20	-24.8%
	信託報酬	29	1.1%	22	0.9%	7	35.4%
	その他貸貨事業費用	19	0.7%	9	0.4%	9	102.0%
	減価償却費	511	18.2%	386	16.1%	125	32.4%
	貸貨事業費用合計	1,350	48.0%	1,126	47.0%	223	19.9%
貸貨事業損益	1,465	52.0%	1,271	53.0%	193	15.3%	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,977	70.2%	1,658	69.1%	319	19.2%	
資産運用報酬	110	3.9%	93	3.9%	16	18.2%	
役員報酬	9	0.3%	9	0.4%	0	0.0%	
資産保管委託報酬	6	0.2%	5	0.2%	1	37.2%	
一般事務委託報酬	58	2.1%	37	1.6%	20	54.5%	
会計監査人報酬	5	0.2%	4	0.2%	0	3.1%	
その他の費用	67	2.4%	41	1.7%	25	60.6%	
営業利益	1,209	43.0%	1,080	45.0%	129	12.0%	
営業外収益	0	0.0%	2	0.1%	-2	-96.7%	
営業外費用	239	8.5%	196	8.2%	43	22.1%	
支払利息	220	7.8%	166	7.0%	53	32.0%	
新投資口発行費	1	0.0%	23	1.0%	-22	-94.3%	
投資口公開関連費用	11	0.4%	0	0.0%	11	-	
創業費償却	6	0.2%	6	0.3%	0	0.0%	
経常利益	969	34.4%	886	37.0%	83	9.4%	
税引前当期利益	969	34.4%	886	37.0%	83	9.4%	
法人税、住民税及び事業税	1	0.1%	0	0.0%	1	133.3%	
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-413.9%	
当期純利益	968	34.4%	885	36.9%	83	9.4%	
前期繰越利益	0	0.0%	0	0.0%	0	-23.8%	
当期未処分利益	968	34.4%	885	36.9%	83	9.4%	

金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第3期) 2003/11/1～2004/4/30	前期(第2期) 2003/5/1～2003/10/31
当期末処分利益	968,866,449円	885,621,134円
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	968,838,800円 12,202円	885,594,600円 14,909円
次期繰越利益	27,649円	26,534円

< 貸貨事業収入 >

- 第1期に取得した13物件: 132百万円の減収
- 第2期に取得した2物件: 49百万円の増収(通期での寄与)
- 当期の新規取得8物件: 501百万円の増収
- 合計 417百万円の増収

■ 期初の予想との対比

- 第1期取得13物件 7百万円増収、39百万円増益
- 第2期取得2物件 4百万円増収、7百万円増益
- 第3期取得5物件(当初計画見込) 18百万円減収、増減益なし
- 第3期取得3物件(当初計画外) 100百万円増収、63百万円増益
- 合計 93百万円増収、109百万円増益

< 貸貨事業費用 >

- 運用開始時(平成14年9月)に取得した11物件に加え、NARA BUILDINGの固定資産税、都市計画税が当期より費用化しました。

■ 当期の修繕工事支出…合計141百万円

- < 修繕費…62百万円 >
- かながわサイエンスパークの共用部内装改修
- ランディック新橋ビルの電気設備補修 他

< 資本的支出…79百万円 >

- ホームウッドビルのリニューアル工事: 62百万円
- かながわサイエンスパークの照明工事: 9百万円
- 日総第3ビルのOAフロア新設工事: 4百万円 他

< 営業外損益 >

- 当期末初に払込を受けた追加発行に要した費用(総額:53百万円)のうち12百万円を当期に新投資口発行費、投資口公開関連費用として費用化しました(残額41百万円については第2期の費用として計上済です)。

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

予想損益計算書

APPENDIX

(単位:百万円)

科目	第4期予想 2004/5/1～2004/10/31				第3期実績 2003/11/1～2004/4/30				増減	
	第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	第3期取得 8物件	23物件 合計	第1期取得 13物件	第2期取得 2物件	第3期取得 8物件	23物件 合計		
営業損益	賃貸事業収入	1,873	99	891	2,864	1,906	101	474	2,481	383
	賃料	1,467	99	829	2,396	1,510	101	461	2,073	323
	共益費	405	0	62	468	395	0	12	408	60
	その他の賃貸事業収入	322	0	18	342	304	2	27	334	7
	駐車場使用料					64	0	1	66	
	施設使用料					20	0	0	20	
	付帯収益					186	0	0	186	
	解約違約金					1	0	0	1	
	その他雑収入					32	1	24	58	
	賃貸事業収入合計	2,196	100	910	3,207	2,211	103	501	2,816	390
賃貸事業費用										
公租公課	128	1	18	148	179	0	0	179	-31	
諸経費	663	10	185	859	561	7	89	659	200	
外注委託費	257	4	117	380	276	4	57	338	41	
水道光熱費	224	0	6	231	190	0	3	194	37	
損害保険料	10	0	4	15	10	0	3	14	1	
修繕費	111	1	26	139	54	0	8	62	77	
信託報酬	21	1	12	35	21	1	7	29	5	
その他賃貸事業費用	38	1	17	57	9	0	9	19	37	
減価償却費	384	19	155	558	377	19	114	511	47	
賃貸事業費用合計	1,176	31	358	1,566	1,119	26	204	1,350	216	
賃貸事業損益	1,019	69	551	1,640	1,091	76	297	1,465	174	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,404	88	706	2,199	1,469	95	411	1,977	221	
資産運用報酬				123				110	13	
役員報酬				9				9	0	
資産保管委託報酬				8				6	1	
一般事務委託報酬				55				58	-2	
会計監査人報酬				6				5	1	
その他の費用				65				67	-1	
営業利益				1,373				1,209	163	
営業外収益				0				0	0	
営業外費用				275				239	36	
支払利息				269				220	49	
新投資口発行費				0				1	-1	
投資口公開関連費用				0				11	-11	
創業費償却				6				6	0	
経常利益				1,097				969	127	
税引前当期利益				1,097				969	127	
法人税、住民税及び事業税				1				1	0	
法人税等調整額				0				0	1	
当期純利益				1,096				968	127	

金額については、百万円未満を切り捨てて表示。

< 第4期予想の前提条件 >

■ 運用資産

第3期末時点で保有している23物件とします。
なお、さる3月26日に契約締結済の「(仮称)三田慶大前プロジェクト」については、竣工後引渡が11月末日のため、第4期予想の前提に加えていません。

■ 稼働率

期中平均稼働率は、オフィス:94.0%、レジデンス:90.9%、ポートフォリオ全体:92.9%と見込んでいます。
第3期は一部のオフィスで空室の長期化により苦戦が続いたものの、第4期は地道なリーシング活動による効果を享受できる見込みです。
レジデンスについては、取得後にリースアップを開始したプレミアステージ日本橋茅場町等の影響もあり、やや保守的な予測としています。

■ 公租公課

第1期に取得したキャビンアリーナ赤坂、第2期に取得したビュロー紀尾井町、キャビンアリーナ南青山および第3期に取得したホームウッドビル、六本木グリーンテラス、ピーサイト芝公園、ピーサイト大崎、ラング・タワー京橋(合計8物件)について新たに固定資産税、都市計画税が費用化します。
一方、神奈川県所在の3物件については公租公課の年間4度の分納のうち1度の納税で済むことから、第3期と比べ合計でも31百万円少ない予測です。

■ 新投資口の追加発行

第3期末時点の79400口を前提としており、新たな投資口の追加発行は見込んでいません。

キャッシュフロー計算書の対比

APPENDIX

(単位:百万円)

項 目	当期(第3期)	前期(第2期)	前々期(第1期)
	2003/11/1 ~ 2004/4/30	2003/5/1 ~ 2003/10/31	2002/5/2 ~ 2003/4/30
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	969	886	1,184
減価償却費	512	387	470
その他	-118	840	-444
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,363	2,113	1,210
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	-26,052	-3,121	-49,926
無形固定資産の取得による支出	0	-2	-4
信託預り敷金保証金の収入	1,234	144	2,827
信託預り敷金保証金の支出	-279	-193	-14
差入敷金保証金の支出	0	0	-10
その他	0	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	-25,097	-3,171	-47,127
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	12,400	1,800	2,700
短期借入金の返済による支出	-4,500	0	0
長期借入金の借入による収入	9,400	0	21,100
長期借入金の返済による支出	-1,100	0	0
投資口の発行による収入	9,666	0	27,387
配当金の支払額	-881	-1,172	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,985	627	51,187
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,252	-430	5,269
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,838	5,269	0
6. 現金及び現金同等物の期末残高	6,091	4,838	5,269

➤ 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。

項 目	当期 (第3期)	前期 (第2期)	前々期 (第1期)	
	2003/11/1 2004/4/30	2003/5/1 2003/10/31	2002/5/2 2003/4/30	
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	1.4%	1.6%	2.1%
	年換算 (注13)	2.7%	3.1%	3.3%
	自己資本当期利益率 (注2)	2.9%	3.1%	4.1%
	年換算 (注13)	5.9%	6.2%	6.5%
	自己資本比率 (期末)	45.1%	49.4%	51.2%
	総資産有利子負債比率 (期末)	49.6%	44.7%	42.7%
	長期固定適合率 (期末)	109.3%	100.2%	94.3%
	デットサービスカバレッジレシオ (注6)	7.7倍	8.6倍	11.1倍
	金利償却前当期利益	1,700百万円	1,439百万円	1,816百万円
	支払利息	220百万円	166百万円	163百万円
	賃貸NOI (注7)	1,977百万円	1,658百万円	2,150百万円
	年換算NOI利回り (注8)	5.1%	6.3%	6.9%
	参考情報	賃貸NCF (注9)	1,897百万円	1,598百万円
当期減価償却費		511百万円	386百万円	469百万円
当期資本的支出額		79百万円	59百万円	58百万円
年換算NCF利回り (注10)		4.9%	6.1%	6.7%
FFO (注11)		1,480百万円	1,272百万円	1,652百万円
投資物件数 (期末)		23	15	13
テナント数 (期末)		491	330	282
総賃貸可能面積 (期末)		96,057.76m ²	67,803.99m ²	64,900.91m ²
稼働率				
期中平均		90.9%	93.9%	94.8%
期末時点		91.4%	92.1%	94.6%
開示評価額 (鑑定価格)		77,060百万円	51,790百万円	49,620百万円
発行済投資口数 (期末)		79,400口	59,400口	59,400口
出資総額 (期末)	37,053百万円	27,387百万円	27,387百万円	
純資産額 (期末)	38,022百万円	28,272百万円	28,569百万円	
1口当たり純資産額 (注12)	478,874円	475,973円	480,974円	

- (注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2
 (注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2
 (注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
 (注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
 (注5) 期末固定資産 / (期末固定負債 + 期末純資産額)
 (注6) 金利償却前当期純利益 / 支払利息
 (注7) (不動産賃貸事業収益 + 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額
 (注8) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格
 (注9) 賃貸NOI - 資本的支出
 (注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格
 (注11) 当期純利益 + 当期減価償却費
 (注12) 期末純資産額 / 期末発行済投資口数
 (注13) 第1期の運用日数については上場日から終期までの233日より年換算を算出

物件別賃貸事業収支(オフィス)

APPENDIX

(単位:百万円)

科目	都 心 区									東京23区												
	ランディック新橋ビル			ランディック第2新橋ビル			フジビル37			KN渋谷3			高田馬場センタービル			六番町ビル			IPB御茶ノ水ビル			
	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	
当期営業日数	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	36		36	182	184	-2	
賃貸事業収入	177	193	-16	258	262	-4	75	78	-3	192	227	-35	205	210	-5				0	62	62	0
賃料	142	151	-9	208	212	-4	62	64	-2	160	189	-29	150	152	-2				0	51	51	0
共益費	35	41	-6	50	50	0	13	13	0	32	37	-5	54	57	-3				0	11	11	0
その他賃貸事業収入	21	47	-26	18	19	-1	11	12	-1	22	50	-28	40	43	-3				0	8	8	0
賃貸事業収入合計...	199	240	-41	277	282	-5	86	90	-4	215	277	-62	245	253	-8				0	70	71	-1
公租公課	23	23	0	17	17	0	5	5	0	16	16	0	25	25	0				0	4	4	0
諸経費	40	61	-21	47	58	-11	18	17	1	48	61	-13	66	73	-7				0	13	14	-1
外注委託費	18	19	-1	19	21	-2	9	7	2	26	21	5	34	33	1				0	6	7	-1
水道光熱費	14	18	-4	18	21	-3	4	5	-1	15	22	-7	22	26	-4				0	4	5	-1
損害保険料	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0				0	0	0	0
修繕費	4	19	-15	5	10	-5	3	2	1	2	14	-12	4	10	-6				0	0	1	-1
信託報酬	3	3	0	3	3	0	0	0	0	2	2	0	2	2	0				0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0
減価償却費	22	22	0	28	28	0	14	14	0	31	31	0	49	49	0				0	12	12	0
賃貸事業費用合計...	86	107	-21	93	103	-10	39	38	1	96	109	-13	141	148	-7				0	30	31	-1
償却前損益(NOI)...	134	155	-21	212	207	5	61	67	-6	150	199	-49	154	154	0	53		53	53	52	51	1
賃貸事業損益...	112	133	-21	184	178	6	46	52	-6	119	167	-48	104	104	0	43		43	43	39	39	0
資本的支出...	0	3	-3	0	16	-16	0	6	-6	0	0	0	0	6	-6				0	1	7	-6
NCF...	134	152	-18	212	191	21	61	61	0	150	199	-49	154	148	6	53		53	53	51	44	7
取得価格...	6,341			7,045			1,727			5,348			5,118			7,860			1,456			
年換算NOI/利回り...	4.27%	4.88%		6.06%	5.83%		7.19%	7.72%		5.66%	7.39%		6.04%	5.99%		6.95%			7.22%	7.06%		

科目	周 辺 都 市 部									オフィス合計		
	日総第3ビル			かながわサイエンスパーク			NARA BUILDING			第3期	第2期	増減
	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減			
当期営業日数	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2
賃貸事業収入	136	140	-4	400	416	-16	82	72	10	1,658	1,660	-2
賃料	106	110	-4	255	267	-12	59	50	9	1,250	1,246	4
共益費	29	29	0	144	149	-5	23	22	1	408	409	-1
その他賃貸事業収入	43	46	-3	79	98	-19	15	15	0	262	338	-76
賃貸事業収入合計...	180	186	-6	479	515	-36	97	88	9	1,920	2,002	-82
公租公課	17	5	12	58	19	39	4	0	4	173	114	59
諸経費	39	47	-8	195	194	1	20	23	-3	504	548	-44
外注委託費	21	22	-1	83	85	-2	10	9	1	242	224	18
水道光熱費	11	13	-2	86	99	-13	6	7	-1	185	216	-31
損害保険料	0	0	0	1	1	0	0	0	0	8	2	6
修繕費	3	9	-6	20	5	15	1	4	-3	46	74	-28
信託報酬	1	1	0	3	3	0	0	0	0	19	14	5
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
減価償却費	23	23	0	103	103	0	25	25	0	322	307	15
賃貸事業費用合計...	79	76	3	358	318	40	50	48	2	1,000	978	22
償却前損益(NOI)...	123	133	-10	224	300	-76	72	64	8	1,242	1,330	-88
賃貸事業損益...	100	110	-10	120	196	-76	47	39	8	919	1,018	-99
資本的支出...	4	3	1	9	10	-1	0	3	-3	16	54	-38
NCF...	119	130	-11	215	290	-75	72	61	11	1,221	1,276	-55
取得価格...	3,558			6,556			1,580			46,589		
年換算NOI/利回り...	6.98%	7.45%		6.88%	9.10%		9.25%	8.14%		5.35%	5.66%	

- 六番町ビルについては、一の主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人ではかかる主要なテナントから契約賃料を開示する件につき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。
- 金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

物件別賃貸事業収支(レジデンス)

APPENDIX

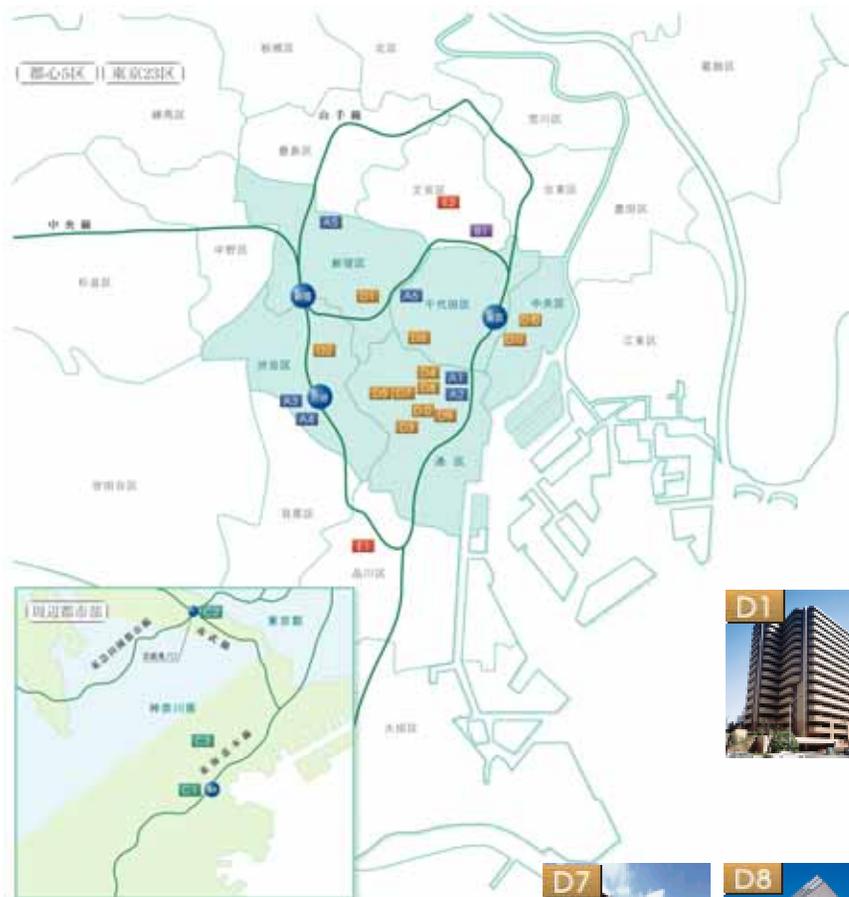
(単位:百万円)

科目	都 心 5 区																				
	ハークアス四谷ステージ			ハークアス明治神宮前			サンバレス南麻布			キャビンアリーナ赤坂			キャビンアリーナ南青山			ビュロー紀尾井町			ホームウッドビル		
	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減
当期営業日数	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	182	184	-2	182	61	121	182	123	59	165		165
賃貸事業収入	160	162	-2	70	72	-2	38	40	-2	44	40	4	38	11	27	62	41	21	112		112
賃料	160	162	-2	70	72	-2	38	40	-2	44	40	4	38	11	27	62	41	21	112		112
共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
その他賃貸事業収入	30	11	19	6	5	1	3	1	2	3	3	0	2	1	1	0	0	0	5		5
賃貸事業収入合計...	190	174	16	76	77	-1	42	41	1	48	43	5	40	12	28	62	41	21	118		118
公租公課	2	2	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
諸経費	39	31	8	10	9	1	12	10	2	8	7	1	6	2	4	1	0	1	33		33
外注委託費	28	20	8	6	5	1	5	5	0	6	5	1	4	2	2	0	0	0	19		19
水道光熱費	0	0	0	1	2	-1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1
損害保険料	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
修繕費	2	2	0	0	0	0	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6		6
信託報酬	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		2
その他	5	5	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1
減価償却費	36	36	0	8	8	0	12	12	0	7	7	0	8	2	6	11	7	4	37		37
賃貸事業費用合計...	77	70	7	21	19	2	28	25	3	15	15	0	14	5	9	12	8	4	70		70
償却前損益(NOI)...	149	140	9	64	66	-2	27	28	-1	40	36	4	34	10	24	61	40	21	85		85
賃貸事業損益...	113	104	9	55	57	-2	14	16	-2	32	28	4	26	7	19	50	33	17	48		48
資本的支出...	0	0	0	0	0	0	0	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62		62
NCF...	149	140	9	64	66	-2	27	27	0	40	36	4	34	10	24	61	40	21	23		23
取得価格...	5,208			2,604			1,150			1,330			1,070			1,840			5,090		
年換算NOI/利回り...	5.74%	5.35%		4.97%	5.10%		4.77%	4.97%		6.08%	5.40%		6.46%	5.61%		6.69%	6.60%		3.71%		

科目	都 心 5 区															東 京 23 区						レジデンス合計		
	六本木グリーンテラス			ビーサイト芝公園			アレアステージ日本橋茅場町			ラング・タワー京橋			ビーサイト大崎			アレアカーテン本郷			第3期	第2期	増減			
	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減	第3期	第2期	増減						
当期営業日数	165	165		165	165		36	36		131	165	34	165	30	135	165	30	135	182	184	-2			
賃貸事業収入	159	159		67	67		4	4		22	22		35	35		5	5		823	366	457			
賃料	159	159		67	67		4	4		22	22		35	35		5	5		823	366	457			
共益費	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	0			
その他賃貸事業収入	0	0		0	0		14	14		3	3		0	0		0	0		72	21	51			
賃貸事業収入合計...	159	159		67	67		19	19		25	25		35	35		6	6		895	388	507			
公租公課	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		5	5	0			
諸経費	16	16		1	1		16	16		5	5		0	0		1	1		154	59	95			
外注委託費	11	11		0	0		9	9		4	4		0	0		0	0		96	37	59			
水道光熱費	1	1		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		9	3	6			
損害保険料	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		5	0	5			
修繕費	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		16	4	12			
信託報酬	2	2		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		10	1	9			
その他	1	1		0	0		6	6		6	6		0	0		0	0		16	6	10			
減価償却費	30	30		15	15		7	7		6	6		8	8		0	0		189	72	117			
賃貸事業費用合計...	47	47		16	16		23	23		11	11		9	9		1	1		349	142	207			
償却前損益(NOI)...	143	143		65	65		3	3		20	20		34	34		4	4		734	320	414			
賃貸事業損益...	112	112		50	50		-4	-4		14	14		26	26		4	4		545	245	300			
資本的支出...	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		63	1	62			
NCF...	143	143		65	65		3	3		20	20		34	34		4	4		667	319	348			
取得価格...	4,678			2,181			2,430			928			1,072			975			30,556					
年換算NOI/利回り...	6.76%			6.69%			1.28%			6.18%			7.22%			6.24%			4.82%	4.81%				

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

(2004年4月30日現在)



➤ **D12** : (仮称)三田慶大前レジデンス (2004年11月末日取得予定)

ポートフォリオデータ一覧

APPENDIX

(2004年4月30日現在)

	物件番号		所在地	取得年月日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数	期末 稼働率	取得価格* (百万円)	比率	
オフィス	都心 5区	A 1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	H14.9.11	1,003.27	6,914.84	5,593.24	4,941.04	10	88.3%	6,341,000,000	8.2%
		A 2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	H14.9.11	1,400.74	8,332.65	6,962.30	6,962.30	7	100.0%	7,045,000,000	9.1%
		A 3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	H14.9.10	435.26	2,721.71	1,905.52	1,905.52	8	100.0%	1,727,000,000	2.2%
		A 4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	H14.9.11	2,327.60	7,737.27	5,824.31	4,436.55	1	76.2%	5,348,000,000	6.9%
		A 5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	H14.9.11	1,556.29	9,606.83	6,302.81	6,302.81	7	100.0%	5,118,000,000	6.6%
		A 6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	H16.3.26	2,035.95	9,339.42	6,872.77	6,872.77	1	100.0%	7,860,000,000	10.2%
	周辺 都市部	B 1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	H14.9.11	460.41	2,314.89	2,178.65	2,178.65	6	100.0%	1,456,000,000	1.9%
		C 1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	H14.9.11	1,440.14	7,562.90	5,487.17	5,487.17	7	100.0%	3,558,000,000	4.6%
		C 2	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	H14.9.11	55,362.76	83,500.67	15,149.60	13,449.06	42	88.8%	6,556,000,000	8.5%
		C 3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	H15.2.26	700.59	5,356.99	4,049.99	3,976.33	14	98.2%	1,580,000,000	2.0%
	オフィス小計					66,723.01	143,388.17	60,326.36	56,512.20	103	93.7%	46,589,000,000	60.4%
レジデンス	都心 5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	H14.9.11	1,255.28	8,158.30	6,732.18	6,556.24	124	97.4%	5,208,000,000	6.8%
		D 2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	H14.9.11	771.73	1,913.18	1,706.94	1,588.98	27	93.1%	2,604,000,000	3.4%
		D 3	サンバレス南麻布	港区南麻布1-17-5	H14.9.10	677.02	2,227.37	1,577.42	1,097.53	9	69.6%	1,150,000,000	1.5%
		D 4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	H15.4.4	353.37	1,793.32	1,378.02	1,271.79	30	92.3%	1,330,000,000	1.7%
		D 5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	H15.9.1	210.52	1,399.33	1,187.12	1,119.70	35	94.3%	1,070,000,000	1.4%
		D 6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	H15.7.1	306.73	2,008.55	1,728.98	1,728.98	1	100.0%	1,840,000,000	2.4%
		D 7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	H15.11.18	2,983.96	8,269.98	5,793.93	5,385.25	26	92.9%	5,090,000,000	6.6%
		D 8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	H15.11.18	2,276.48	8,332.22	5,748.89	5,301.96	30	92.2%	4,678,000,000	6.1%
		D 9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	H15.11.18	344.59	2,548.44	2,312.75	2,312.75	1	100.0%	2,181,000,000	2.8%
		D 10	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	H16.3.26	479.93	4,540.70	3,455.68	1,087.89	41	31.5%	2,430,000,000	3.1%
		D 11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	H15.12.22	257.46	1,714.42	1,216.10	1,029.42	50	84.6%	927,606,900	1.2%
23区	E 1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	H15.11.18	474.67	1,462.62	1,319.52	1,319.52	1	100.0%	1,072,000,000	1.4%	
	E 2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	H16.4.1	1,928.44	1,583.61	1,573.87	1,453.43	13	92.3%	975,000,000	1.3%	
レジデンス小計					12,320.18	45,952.04	35,731.40	31,253.44	388	87.5%	30,555,606,900	39.6%	
ポートフォリオ合計					79,043.19	189,340.21	96,057.76	87,765.64	491	91.4%	77,144,606,900	100.0%	

➤ 当該不動産の取得価格には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。なお、金額については、百万円未満を切り捨てて表示。比率については、小数点以下第二位を四捨五入して表示。

➤ 稼働率とテナント数については、第3期末時点(平成16年4月30日)時点の数値を記載。

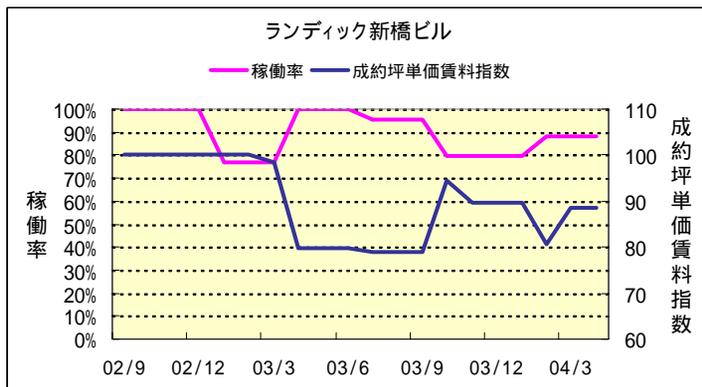
鑑定評価額の推移

APPENDIX

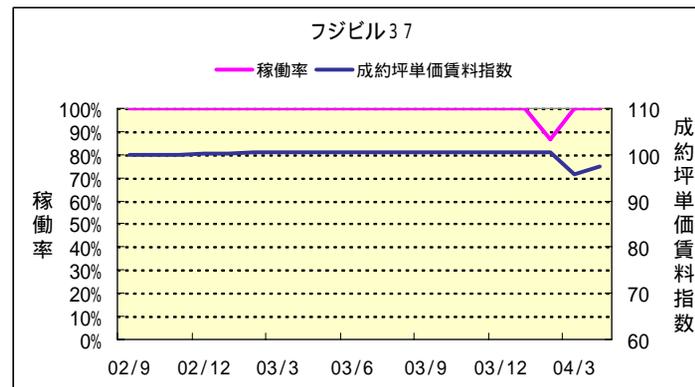
タイプ	エリア	物件名	取得価格	比率	取得時 評価額	比率	第1期末 評価額	比率	第2期末 評価額	比率	第3期末 評価額	比率	
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,341	8.2%	6,450	8.1%	6,390	12.9%	6,230	12.0%	5,860	7.6%	
		ランディック第2新橋ビル	7,045	9.1%	7,050	8.9%	7,000	14.1%	6,830	13.2%	6,850	8.9%	
		フジビル37	1,727	2.2%	1,740	2.2%	1,740	3.5%	1,750	3.4%	1,740	2.3%	
		KN渋谷3	5,348	6.9%	5,980	7.5%	6,040	12.2%	5,840	11.3%	5,730	7.4%	
		高田馬場センタービル	5,118	6.6%	5,100	6.4%	5,100	10.3%	5,170	10.0%	5,090	6.6%	
		六番町ビル	7,860	10.2%	8,400	10.6%					8,450	11.0%	
	小計	33,439	43.3%	34,720	43.7%	26,270	52.9%	25,820	49.9%	33,720	43.8%		
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1.9%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	
		小計	1,456	1.9%	1,450	1.8%	1,440	2.9%	1,440	2.8%	1,440	1.9%	
	周辺都市部	日総第3ビル	3,558	4.6%	3,570	4.5%	3,520	7.1%	3,500	6.8%	3,480	4.5%	
		かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	8.5%	6,670	8.4%	6,550	13.2%	6,440	12.4%	5,970	7.7%	
		NARA BUILDING	1,580	2.0%	1,620	2.0%	1,580	3.2%	1,560	3.0%	1,570	2.0%	
		小計	11,694	15.2%	11,860	14.9%	11,650	23.5%	11,500	22.2%	11,020	14.3%	
	オフィス合計			46,589	60.4%	48,030	60.5%	39,360	79.3%	38,760	74.8%	46,180	59.9%
	レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	5,208	6.8%	5,220	6.6%	5,280	10.6%	5,180	10.0%	5,220	6.8%
パークアクシス明治神宮前			2,604	3.4%	2,600	3.3%	2,570	5.2%	2,570	5.0%	2,600	3.4%	
サンパレス南麻布			1,150	1.5%	1,150	1.4%	1,050	2.1%	1,030	2.0%	1,000	1.3%	
キャビンアリーナ赤坂			1,330	1.7%	1,360	1.7%	1,360	2.7%	1,350	2.6%	1,440	1.9%	
キャビンアリーナ南青山			1,070	1.4%	1,080	1.4%			1,040	2.0%	1,140	1.5%	
ビュロー紀尾井町			1,840	2.4%	1,860	2.3%			1,860	3.6%	1,770	2.3%	
ホームウッドビル			5,090	6.6%	5,150	6.5%					4,960	6.4%	
六本木グリーンテラス			4,678	6.1%	5,070	6.4%					5,030	6.5%	
ビーサイト芝公園			2,181	2.8%	2,190	2.8%					2,030	2.6%	
プレミアステージ日本橋茅場町			2,430	3.1%	2,590	3.3%					2,610	3.4%	
ラング・タワー京橋			928	1.2%	1,010	1.3%					1,010	1.3%	
小計		28,509	37.0%	29,280	36.9%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	28,810	37.4%		
東京23区		ビーサイト大崎	1,072	1.4%	1,070	1.3%					1,070	1.4%	
		プレミアガーデン本郷	975	1.3%	1,000	1.3%					1,000	1.3%	
		小計	2,047	2.7%	2,070	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	2,070	2.7%	
レジデンス合計			30,556	39.6%	31,350	39.5%	10,260	20.7%	13,030	25.2%	30,880	40.1%	
ポートフォリオ合計			77,145	100.0%	79,380	100.0%	49,620	100.0%	51,790	100.0%	77,060	100.0%	

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

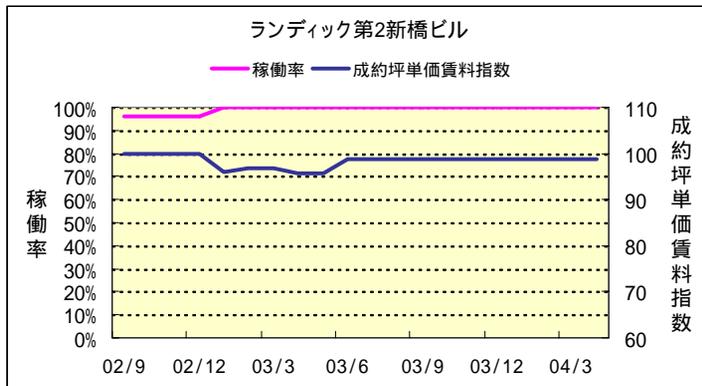
物件別収益性の推移 (1)



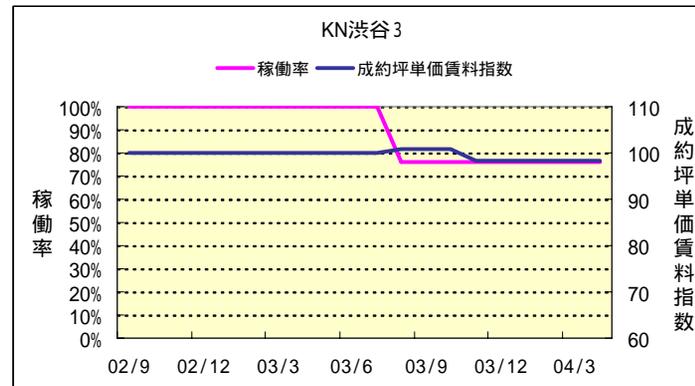
2003/4月に新規契約したテナントはフリーレントあり。
2004/4末時点の空き1フロアは2004/10月に新規契約見込。



運用開始以来テナントの交代はほとんどない。
2004/3末退去の1フロアについても翌日(2004/4/1)から新規テナントが入居するなどリーシングが奏功している物件。



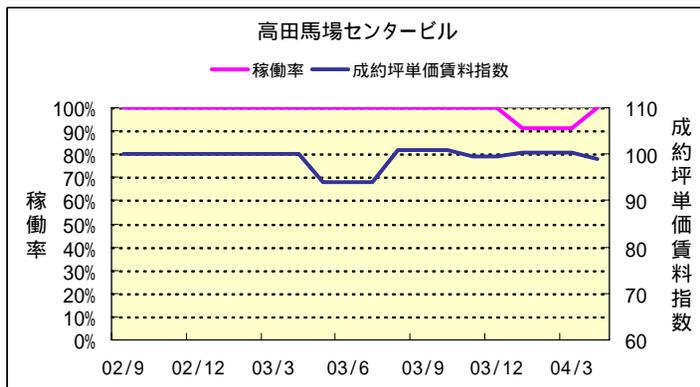
ランディック新橋ビルの隣接ブロックに所在する同規模のオフィスビルだが、ランディック新橋ビルと比較すると圧倒的に稼働率、収益性のポラティリティは小さい。



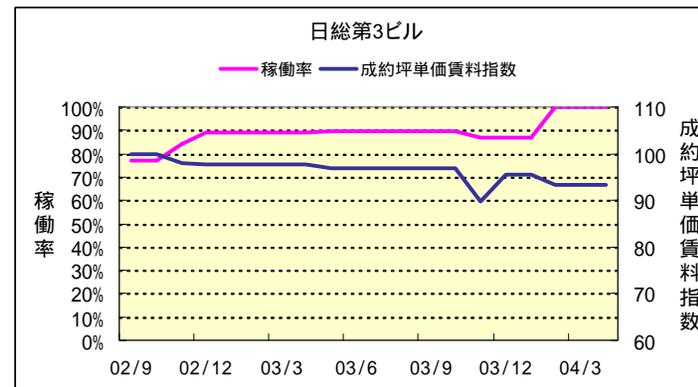
運用開始以来2テナントで100%稼働を続けていたが、2003/8月に1テナント(シェア:23.8%)が退去。リースアップ期間に半年を要したが、新テナントとは2004/1月に契約、7月入居予定。

稼働率は、各月末日時点の契約締結ベースで集計。
また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計。

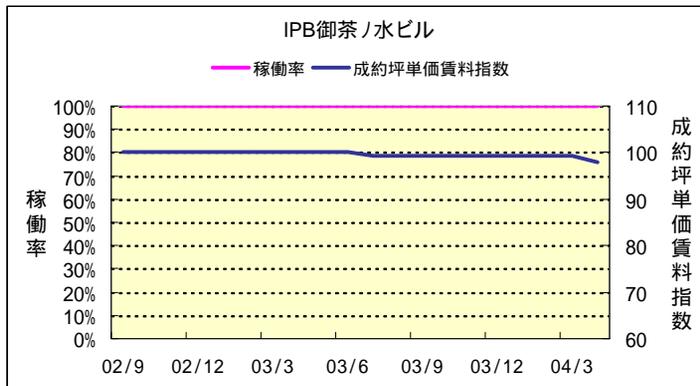
物件別収益性の推移 (2)



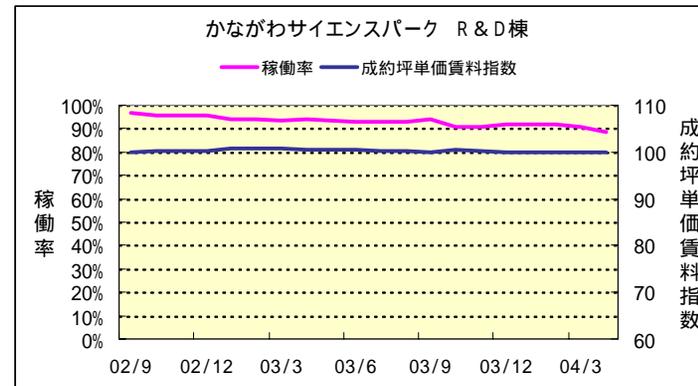
2003/5月退去の1フロアについては翌日から新規テナントが入居(フリーレントあり)。2004/1末から続く空室(1フロア)については2004/4月に新規テナントと契約締結(フリーレントあり)。



稼働率77%で取得のうえリースアップを続けた結果、2004/2月で100%稼働を実現。但し、周辺マーケットの賃料水準悪化もあり収益性は7ポイント悪化。



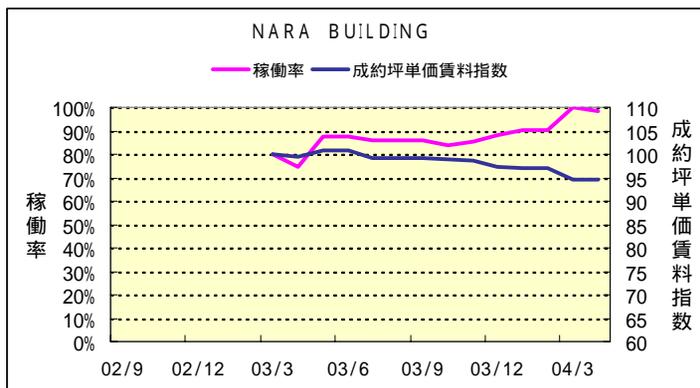
運用開始以来テナント退去なし。
一部テナントにつき減額を実施するも影響は軽微。



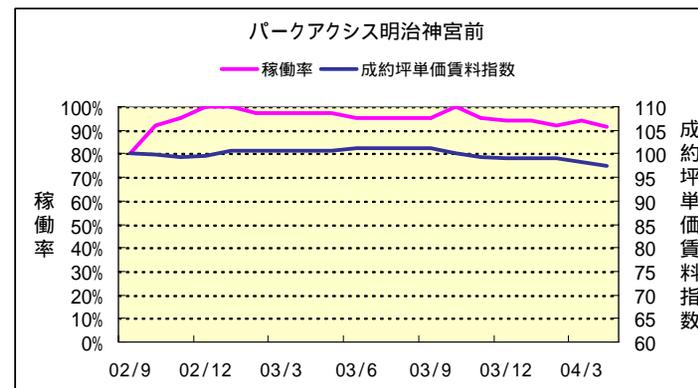
運用開始以来、テナント退去が新規テナントを上回り、稼働率は低下傾向。但し、これまで大幅なディスカウントを実施しなかったことにより賃料単価指数に変化なし。
今後は、ディスカウントを視野に入れ稼働率改善を最優先課題とする。

稼働率は、各月末日時点の契約締結ベースで集計。
また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計。

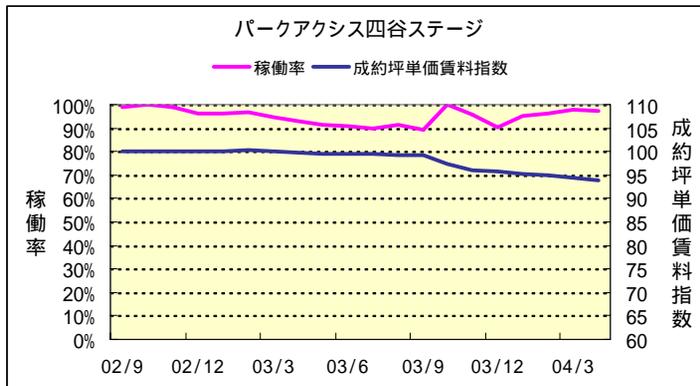
物件別収益性の推移 (3)



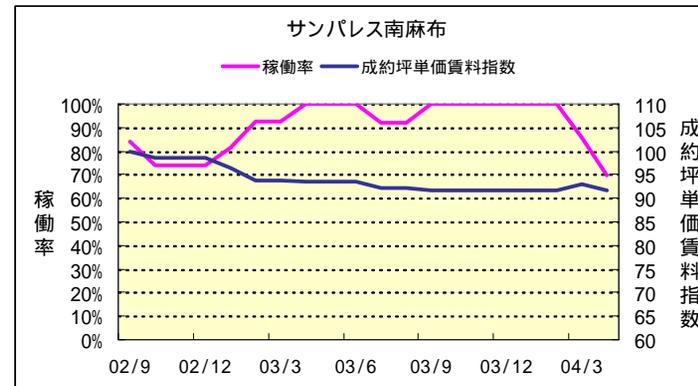
2003/3月の取得時より、周辺相場からディスカウントしても稼働率改善を優先。
収益性を5ポイント下げただけでほぼ100%の稼働率を実現。



当物件の資料は低層階の店舗を除いた住居部分だけのデータを採用。戸数が26戸と少なく稼働率のボラティリティは大きく見えるが、収益性との関係ではバランスの取れたリーシングができています。



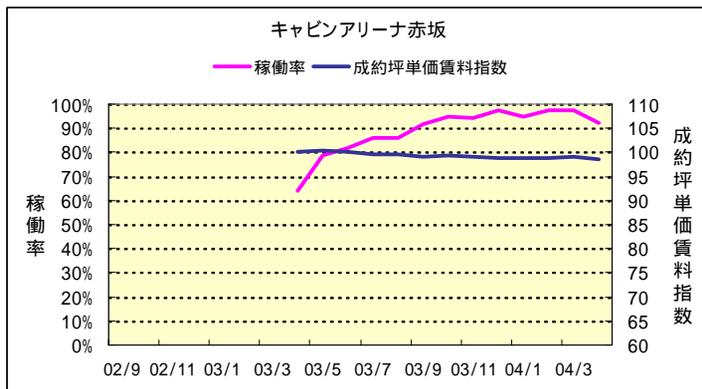
稼働率低下を受け、2003/10月限定のディスカウントキャンペーンを実施。若干、収益性を落としたが稼働率は敏感に反応。
2004/3 - 4月の引越シーズンも同様。



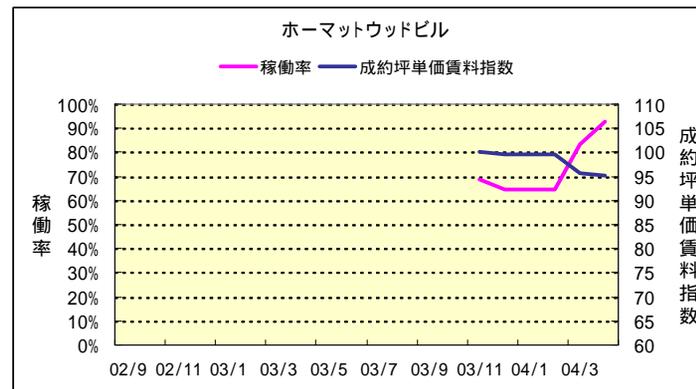
総戸数13戸と少ないことから稼働率のボラティリティは高い。
最も経済環境の影響を受けやすい外国人を対象としたWide Typeゆえに収益性もやや低調。

稼働率は、各月末日時点の契約締結ベースで集計。
また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計。

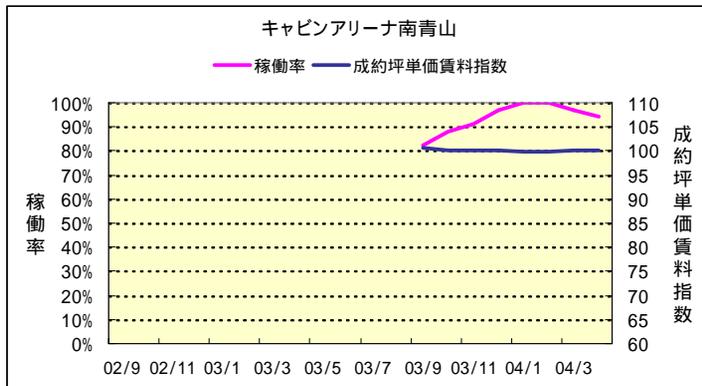
物件別収益性の推移 (4)



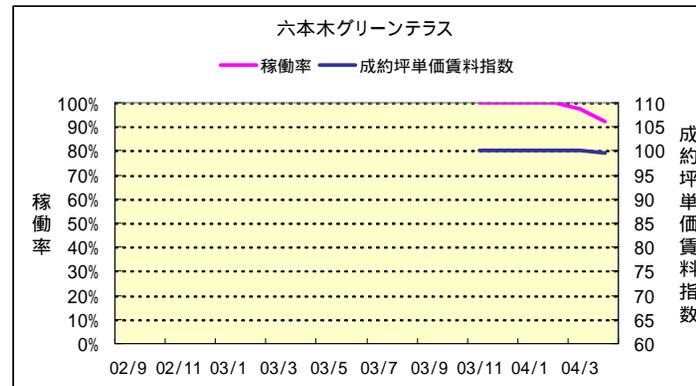
取得した2003/4月から5ヶ月でほぼ想定稼働率(92%)に到達。収益性と共に順調な内部成長を続けている。



2003/11月の増資資金にて取得。一時、大規模なリフォームの実施による騒音等の影響で稼働率が65%まで低迷したが、リフォーム完了後のリーシングにより2004/4末時点で95%まで回復。

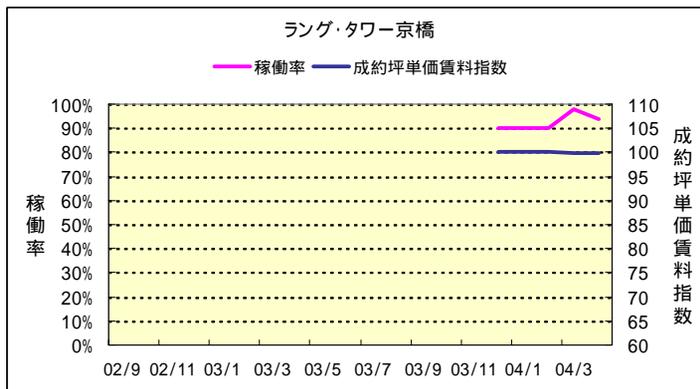


2003/9月に稼働率80%超で取得。3ヶ月で想定稼働率(92%)に到達。

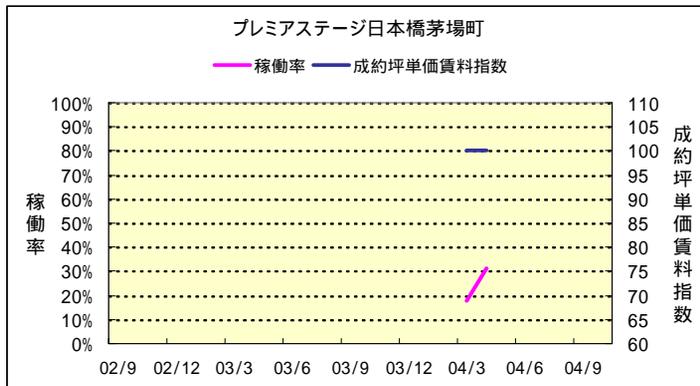


ホームウッドビル同様、2003/11月の増資資金にて取得。2004/3-4月で退去が続き、今後の退去予告まで含むと稼働率は80%を割り込む見込み。リーシング方針を再検討中。

稼働率は、各月末日時点の契約締結ベースで集計。
また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計。



当物件の資料は低層階の店舗を除いた住居部分だけのデータを採用。住居部分の稼働はほぼ順調ながら、地下1階の店舗のリースアップがやや苦戦。



2004/3/26に竣工後引渡しを受ける。2004/4月の稼働率は31.5%。総戸数が135戸と多いことから想定稼働率(95%)までリースアップ期間として7ヶ月(～2004/10月)を見込む。

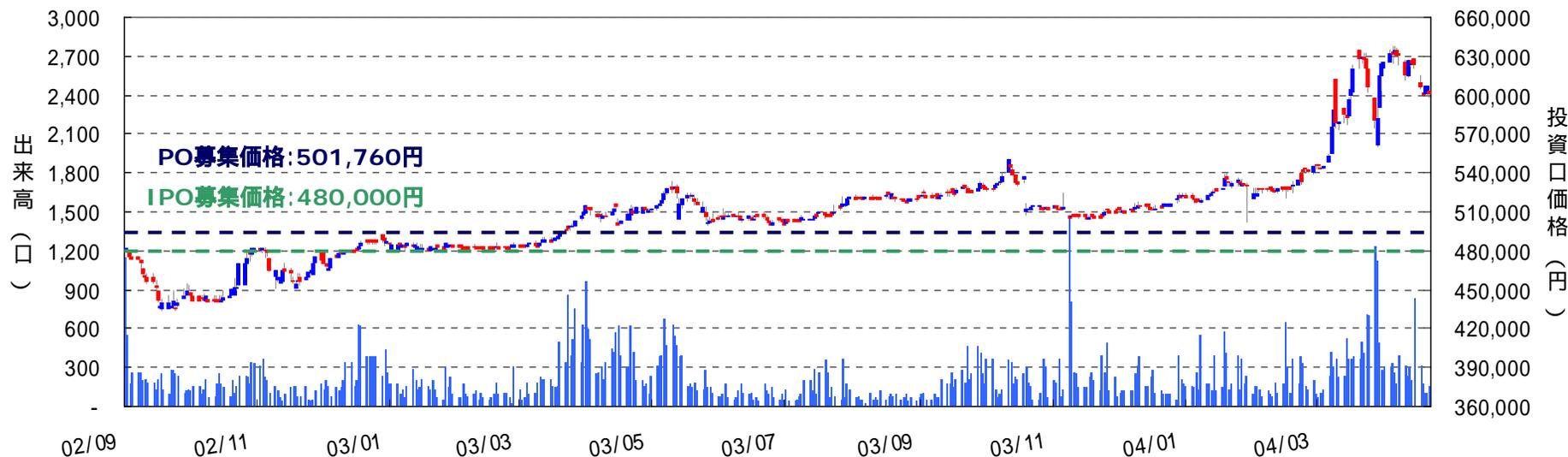
第3期末現在保有している23物件(オフィス10物件、レジデンス23物件)のうち、テナントが1社で稼働率、成約坪単価賃料指数ともに変動がない物件(六番町ビル、ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園、ピーサイト大崎)と取得後1ヶ月以上経過していない物件(プレミアガーデン本郷)の5物件はデータの掲載を行っていません。

稼働率は、各月末日時点の契約締結ベースで集計。

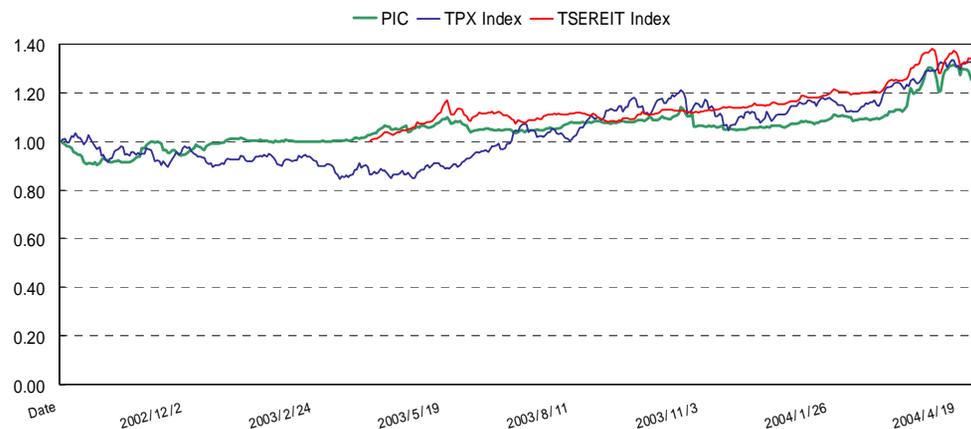
また、成約坪単価賃料指数は、運用開始(物件取得)時点の単価を100とした指数で表示し、賃料発生ベースで集計。

投資口価格情報(上場日～2004/4/30)

APPENDIX



上場来高値:	637,000円 (2004年4月13日)		
上場来安値:	434,000円 (2002年9月27日)		
第3期末終値:	601,000円 (2004年4月30日)		
単純収益率:	PIC	TPX INDEX	TSEREIT INDEX
IPO投資家	34.8%	16.8%	N.A.
PO投資家	22.0%	8.0%	13.3%



➤ 基準日・・・PIC及びTPX INDEX:2002/9/10、TSEREIT INDEX:2003/4/1
 各々の基準日を1としたときの変動を表しています。(出所) BLOOMBERG

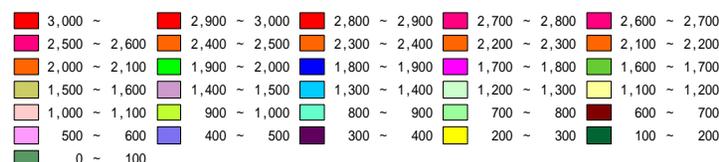
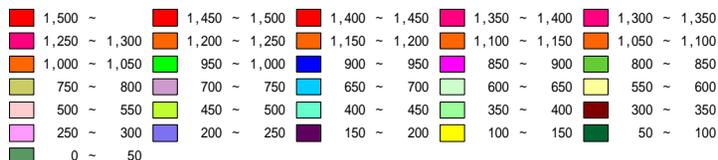
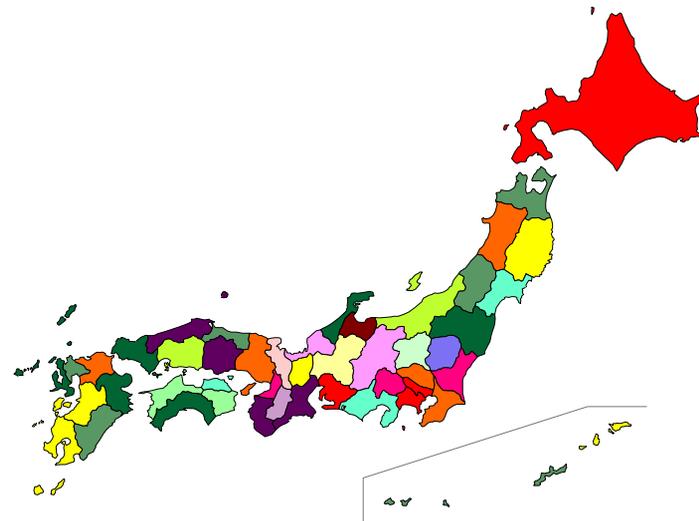
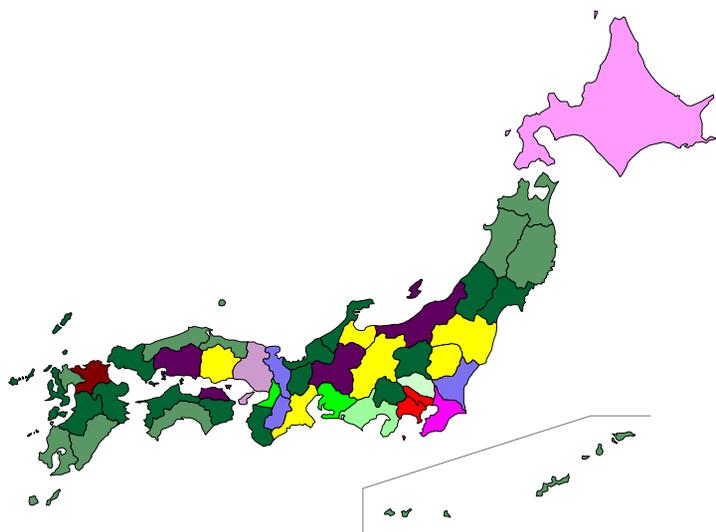
投資主及び投資口数の分布状況(地域別)

所有者情報(投資主数ベース)

総数:12,484人

所有者情報(投資口数ベース)

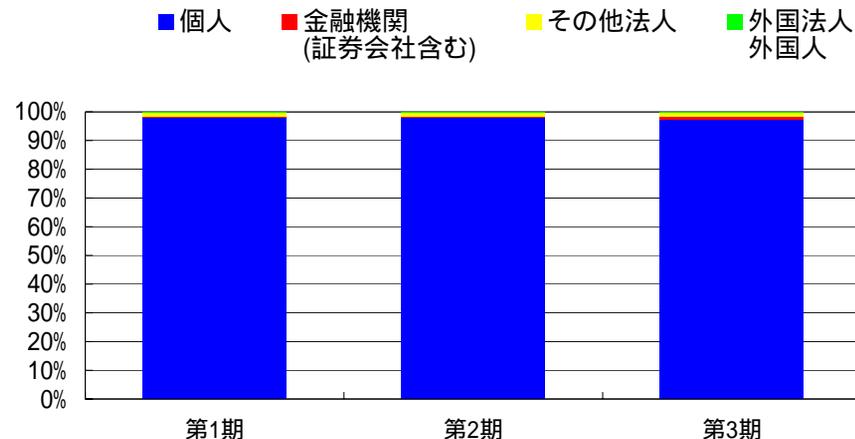
総数:79,400口



投資主及び投資口数の分布状況(属性別)

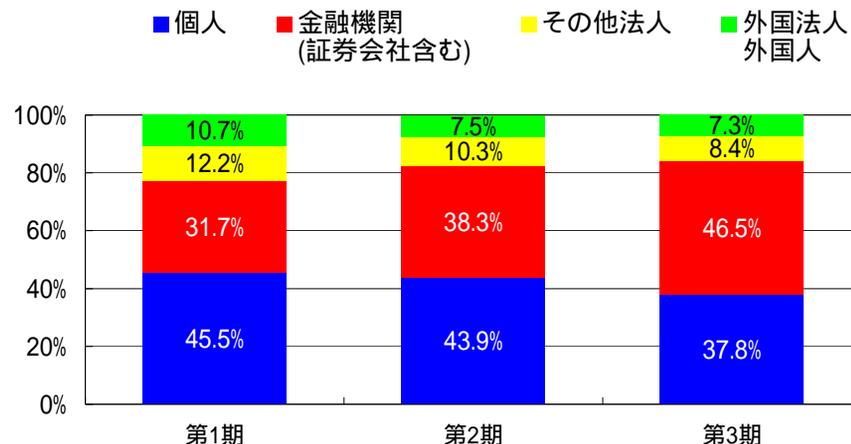
所有者情報(投資主数ベース) 総数:12,484人

	個人	金融機関(証券会社含む)	その他法人	外国法人・外国人
第1期	11,712	54	172	16
%	98.0%	0.5%	1.4%	0.1%
第2期	10,599	58	153	19
%	97.9%	0.5%	1.4%	0.2%
第3期	12,167	98	191	28
%	97.5%	0.8%	1.5%	0.2%



所有者情報(投資口数ベース) 総数:79,400口

	個人	金融機関(証券会社含む)	その他法人	外国法人・外国人
第1期	26,999	18,804	7,238	6,359
%	45.5%	31.7%	12.2%	10.7%
第2期	26,080	22,771	6,115	4,434
%	43.9%	38.3%	10.3%	7.5%
第3期	29,974	36,927	6,684	5,815
%	37.8%	46.5%	8.4%	7.3%



第1期（発行済投資口数：59,400口）

投資主名	保有口数	投資比率
1 中央三井信託銀行株式会社	2,970	5.00%
2 株式会社山梨中央銀行	2,294	4.97%
3 株式会社常陽銀行	2,054	3.86%
4 株式会社岩手銀行	2,000	3.19%
5 株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.87%
6 日興シテイグループ証券会社	1,673	2.52%
7 コールマン・インターナショナル	1,603	1.84%
8 トレジャー・クワイオット・ワッサー・スタイン証券会社東京支店	1,500	1.79%
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,198	1.69%
10 日興ビルディング株式会社	1,041	1.68%
	18,043	30.37%

第2期（発行済投資口数：59,400口）

投資主名	保有口数	投資比率
1 中央三井信託銀行株式会社	2,970	5.00%
2 株式会社常陽銀行	2,954	4.97%
3 株式会社山梨中央銀行	2,294	3.86%
4 株式会社北都銀行	1,900	3.19%
5 株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.87%
6 トレジャー・クワイオット・ワッサー・スタイン証券会社東京支店	1,500	2.52%
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,097	1.84%
8 日興シテイグループ証券会社	1,065	1.79%
9 日本図書普及株式会社	1,006	1.69%
10 -	1,000	1.68%
	17,496	29.45%

第3期（発行済投資口数：79,400口）

投資主名	保有口数	投資比率
1 中央三井信託銀行株式会社	2,970	3.74%
2 資産管理サービス信託銀行（証券投信口）	2,826	3.55%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,655	3.34%
4 株式会社山梨中央銀行	2,294	2.88%
5 株式会社北都銀行	1,900	2.39%
6 株式会社常陽銀行	1,890	2.38%
7 株式会社北洋銀行	1,714	2.15%
8 株式会社ケン・コーポレーション	1,710	2.15%
9 A I Uインシュアランス	1,695	2.13%
10 ジブラルタ生命保険株式会社	1,481	1.86%
	21,135	26.61%

- 投資比率については、小数点以下第3位を切り捨てて表示。
- 第2期の第10位に該当する投資主は個人投資主です。