

2004年10月期(第4期)決算概要

(単位:百万円)

	当期実績	当期の期初予想	前期実績	前期対比(-)
運用日数	184日	184日	182日	2日
営業収益	3,252百万円	3,207百万円	2,816百万円	435百万円
営業利益	1,469百万円	1,373百万円	1,209百万円	259百万円
経常利益	1,200百万円	1,097百万円	969百万円	230百万円
当期純利益	1,199百万円	1,096百万円	968百万円	230百万円
一口あたり分配金	15,105円	13,800円	12,202円	2,903円
運用資産	23物件	23物件	23物件	0物件
期中平均稼働率	94.1%	92.9%	90.9%	3.2%

- 稼働率は、一部オフィスの空室期間の長期化および新築レジデンスのテナント未入居状態での取得(プレミアステージ日本橋茅場町)などにより低迷していた前期(第3期)の状態から完全に脱却。また、収益面も前期の終盤(2004年3月)に取得した六番町ビルの収入が期中でフルに寄与したことおよびプレミアステージ日本橋茅場町のリースアップが順調に進捗したことから**対前期比大幅な増収増益**となった。
- 当期末時点の総資産有利子負債比率は49.4%と高い水準で推移し、借入金の期中平残が増加したことで支払利息は前期対比で45百万円増加したが、引き続き低金利の恩恵を享受できたことで、経常利益、当期純利益ともに前期対比で230百万円の大幅な増益となり、**一口あたり分配金も期初予想を1,305円、前期実績を2,903円上回る増配**となった。

2004年10月期(第4期)運用サマリー

- 【外部成長】 ✓ 当期中の物件取得なし(取得価格ベースでの資産規模は771億円)。
- 【内部成長】 ✓ 期中の平均稼働率は、前期(第3期)の90.9%から94.1%へ上昇(特にオフィスビルについては期末時点で保有10物件中9物件が100%稼働)。
- ✓ ランディック第2新橋ビル等において設備修繕を中心とした積極的な資本投下を開始。

2005年4月期(第5期)運用方針

- 新規物件の投資方針
 - ✓ 環境認識 新規需要の参入もあり、オフィス、レジデンスともに取得競争は更に過熱。分譲マンションの売れ行きは軟調。投資用マンションへの供給転換が増加。
 - ✓ 取組方針 分譲仕様のマンション取得のチャンス拡大。これからが本番。
- 保有物件の運用方針
 - ✓ 東京圏のオフィスの空室率拡大に底打ち感。しかし賃料水準の急激な上昇局面にはない。
 - ✓ テナント競争力確保のために積極的な設備修繕工事を実施、賃料水準の上昇局面の準備。

2005年4月期(第5期)収支計画

(単位:百万円)

運用日数	182日
営業収益	3,297百万円
営業利益	1,399百万円
経常利益	1,113百万円
当期純利益	1,112百万円
一口あたり分配金	14,000円

【前提条件】

- 第4期末時点で保有している23物件に加え、2004年11月30日に取得した「プレミアステージ三田慶大前」を含む24物件。
- 期中平均稼働率は、オフィス:97.6%、レジデンス:91.8%、ポートフォリオ全体:95.4%の見込み。
- 発行済投資口数は79,400口。