

2006年4月期(第7期)決算概要

(単位:百万円)

| | 当期実績 | 当期の予想 | 前期実績 | 前期対比(-) |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 運用日数 | 181日 | 181日 | 184日 | 3日 |
| 営業収益 | 3,742百万円 | 3,690百万円 | 3,737百万円 | +5百万円 |
| 経常利益 | 1,452百万円 | 1,370百万円 | 1,483百万円 | 31百万円 |
| 当期純利益 | 1,451百万円 | 1,369百万円 | 1,481百万円 | 30百万円 |
| 一口あたり分配金 | 14,311円 | 13,500円 | 14,614円 | 303円 |
| 運用資産 | 32物件 | 31物件 | 31物件 | +1物件 |
| 期中平均稼働率 | 94.9% | 94.7% | 93.1% | +1.8% |

- 前期(第6期)に未稼働の状態を取得した複数のレジデンスのリースアップの進捗などにより当期の期中平均稼働率は94.9%(前期比+1.8%)と改善し、**賃貸事業損益に限っては増収増益を確保**。
- しかし、賃貸事業損益の好要因だけでは前期の土地の交換による不動産売却益118百万円という特殊要因をおぎなうことができず、**営業収益は僅かに増収**となったものの、当期純利益は30百万円の減益。**一口あたり分配金も前期実績から303円減少**。

2006年4月期(第7期)運用サマリー

- 【外部成長】 ✓ レジデンス1物件(プレミアノツェ祐天寺)を取得。全32物件の取得価格ベースの資産規模は928億円。他に竣工、取得を今年10月に予定しているプレミアステージ芝公園も売買契約締結済。
- 【内部成長】 ✓ 期中の平均稼働率は、前期(第6期)の93.1%から94.9%へ伸長(前期に取得した新築未稼働物件のリースアップによる)。かながわサイエンスパークR&D棟の大口テナント退去後のリーシングがやや苦戦するもののそれ以外のオフィスは軒並み前期同様に順調に推移。
 - ✓ オフィスについてテナント入替時に賃料が上昇するケースが増加。

2006年10月期(第8期)運用方針

- 新規物件の投資方針
 - ✓ 環境認識 事業会社の資産売却機会が減少する一方、私募ファンドによる売却案件(物件の入替)は増加傾向。信託銀行の受託基準厳格化により違法、既存不適格物件の売却が減少。マーケット適正化の好機。
 - ✓ 取組方針 デットコストの長期固定化、余力のあるLTVといった安定性を梃子に積極的拡大路線を継続。
- 保有物件の運用方針
 - ✓ オフィス賃貸マーケットの好転を背景にした内部成長の実現により、他のレジデンス専門リートとの差別化を図る。

2006年10月期(第8期)収支計画

| | (単位:百万円) | 【前提条件】 |
|----------|----------|--|
| 運用日数 | 184日 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 第7期末で保有している32物件に加え、プレミアステージ芝公園の取得を前提とした全33物件。 ■ 期中平均稼働率は、オフィス:96.0%、レジデンス:92.8%、ポートフォリオ全体:94.6%の見込み。 ■ 新投資口の追加発行の計画なし。 |
| 営業収益 | 3,751百万円 | |
| 経常利益 | 1,451百万円 | |
| 当期純利益 | 1,450百万円 | |
| 一口あたり分配金 | 14,300円 | |