

2005年10月期(第6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	184日	184日	181日	3日
営業収益	3,737百万円	3,686百万円	3,369百万円	367百万円
営業利益	1,782百万円	N/A	1,514百万円	267百万円
経常利益	1,483百万円	N/A	1,230百万円	252百万円
当期純利益	1,481百万円	1,440百万円	1,229百万円	252百万円
一口あたり分配金	14,614円	14,200円	15,490円	876円
運用資産	31物件	31物件	25物件	6物件
期中平均稼働率	93.1%	N/A	95.3%	2.2%

- 新投資口:22,000口の追加発行による調達資金等で6物件を追加取得(うち3物件は新築未入居のレジデンス)。
- 11棟のオフィスのうち8棟が期中フルに100%で推移するなど前期同様収益に貢献。しかし、新築未入居のレジデンスの取得によりレジデンスの期中平均稼働率は87.7%と大幅に低下。これら既存物件の賃貸事業収支を保有物件の敷地の一部交換による差益と6物件の追加取得でカバーし**増収増益を確保**。しかし発行口数の増加により**一口あたり分配金は減少**。
- 新投資口の追加発行と既存借入金の返済を主目的とした投資法人債の発行(250億円)により期中平均の有利子負債比率は45.3%と安定。

2005年10月期(第6期)運用サマリー

- 【外部成長】 ✓ オフィス:1物件、レジデンス:5物件。全31物件の取得価格ベースの資産規模は913億円。
- 【内部成長】 ✓ 期中の平均稼働率は、前期(第5期)の95.3%から93.1%へ下落(新築未入居物件の取得、リースアップによる)。但し、オフィスは前期同様に順調に推移。
- ✓ 六番町ビル等において設備修繕を中心とした積極的な追加投資を実施。

2006年4月期(第7期)運用方針

- 新規物件の投資方針
  - ✓ 環境認識 私募ファンドによる売却物件が増加する一方でニューマネーによる新規ファンドの組成、物件購入も相変わらず活発。マンションデベロッパーによる竣工前の一棟売りがスタンダードへ。
  - ✓ 取組方針 投資法人債により長期・低利・固定化したデットコストを外部成長へ活用。賃貸マーケットの安定により開発型案件のリスク低下 購入チャンス。
- 保有物件の運用方針
  - ✓ 東京圏のオフィス賃貸マーケットは改善期に突入(一部のオフィスで賃料上昇気配)。積極的な設備修繕工事の実施(=付加価値の創造)によるテナント満足度の高揚を図る。

2006年4月期(第7期)収支計画

(単位:百万円) 【前提条件】

運用日数	181日	■ 第6期末で保有している31物件のほかに新たな物件の取得を前提としない。
営業収益	3,690百万円	■ 期中平均稼働率は、オフィス:96.5%、レジデンス:92.5%、ポートフォリオ全体:94.7%の見込み。
営業利益	1,646百万円	■ 新投資口の追加発行の計画なし。(発行済投資口数:101,400口)
経常利益	1,370百万円	
当期純利益	1,369百万円	
一口あたり分配金	13,500円	