

プレミア投資法人

第**25**期 決算説明資料
(2015年4月期)

目次

第25期 決算報告	
■ 第25期 決算の概要	P.02
■ 1口当たり分配金（前期実績との対比）	P.03
■ 1口当たり分配金（業績予想との対比）	P.04
■ 第25期 公募増資（オファリングの概要）	P.05
■ 第26期 保有資産の入替えについて	P.06
■ ポートフォリオの状況	P.07
■ 資産規模の拡大	P.08
■ オフィス稼働率	P.09
■ オフィス賃貸面積と契約更新	P.10
■ オフィスの賃料水準とテナントの状況	P.11
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	P.12
■ レジデンス稼働率	P.13
■ レジデンスの賃貸面積とテナント入替の状況	P.14
■ 東京都における人口推移	P.15
■ 財務状況	P.16
■ 有利子負債の状況	P.17
■ 期末算定価額	P.18
■ 第26期・第27期 業績予想の概要	P.19
■ 第26期・第27期 業績予想（1口当たり分配金）	P.20
■ マーケット環境と運用方針	P.21
■ （参考）バリューアップ工事による競争力の向上	P.22

第25期 決算の概要

	実績			業績予想 *1	
	第24期 [1]	第25期 [2]	増減 [2]-[1]	[3]	増減 [2]-[3]
営業収益（百万円）	6,822	7,460	638	7,375	85
物件売却益	214	251	36	251	-
営業費用（百万円）	3,820	4,005	185	4,032	▲27
営業利益（百万円）	3,002	3,454	452	3,342	112
不動産賃貸事業損益	2,917	3,403	485	3,311	91
経常利益（百万円）	2,342	2,828	485	2,714	113
当期純利益（百万円）	2,340	2,826	486	2,713	113

圧縮積立金 （百万円）	取崩額	56	-	▲56	-	-
	積立額	185	-	▲185	-	-
一口当たり分配金（円）	10,110	10,731	621	10,300	431	

賃貸NOI（百万円）	4,072	4,626	553	4,534	91
運用資産数	56	58	2	58	-
期末発行済投資口数	218,699	263,399	44,700	263,399	-

期中平均稼働率	第24期	第25期
オフィス	92.6%	94.8%
レジデンス	94.9%	95.8%
全体	93.6%	95.3%

NOI利回り	第24期	第25期
オフィス	4.2%	4.3%
レジデンス	4.5%	4.7%
全体	4.3%	4.4%

借入金 （期中における変動）	返済	調達
	金額	185億円
平均金利 *2	0.90%	0.77%
平均借入期間	2.3年	5.6年

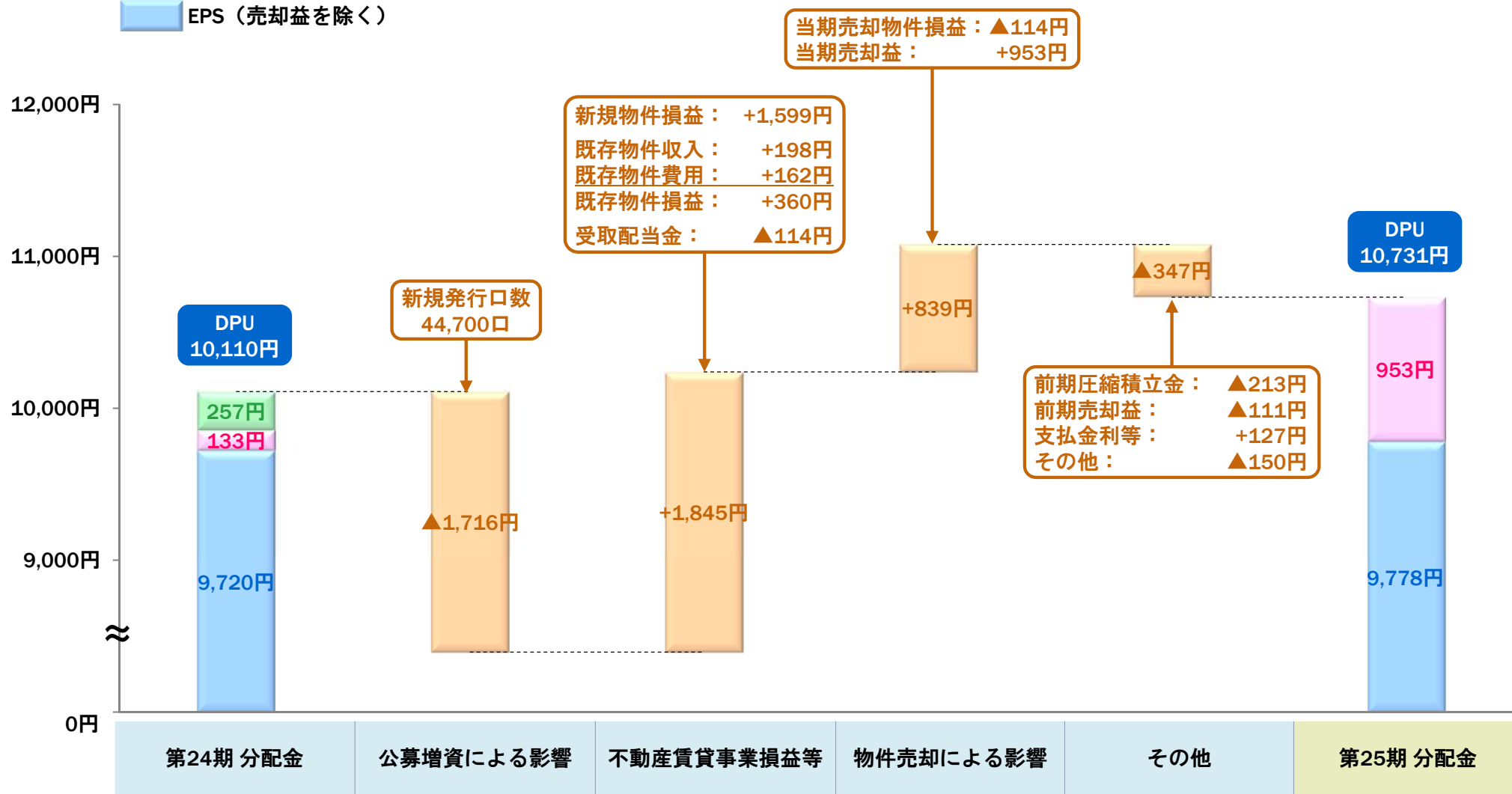
LTVと平均残存年数	第24期	第25期
LTV（有利子負債比率）	55.0%	47.2%
有利子負債平均残存年数	1.9年	2.1年

*1 「業績予想」とは、2015年1月5日付「平成27年4月期(第25期)及び平成27年10月期(第26期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において開示した運用状況の予想を指します。

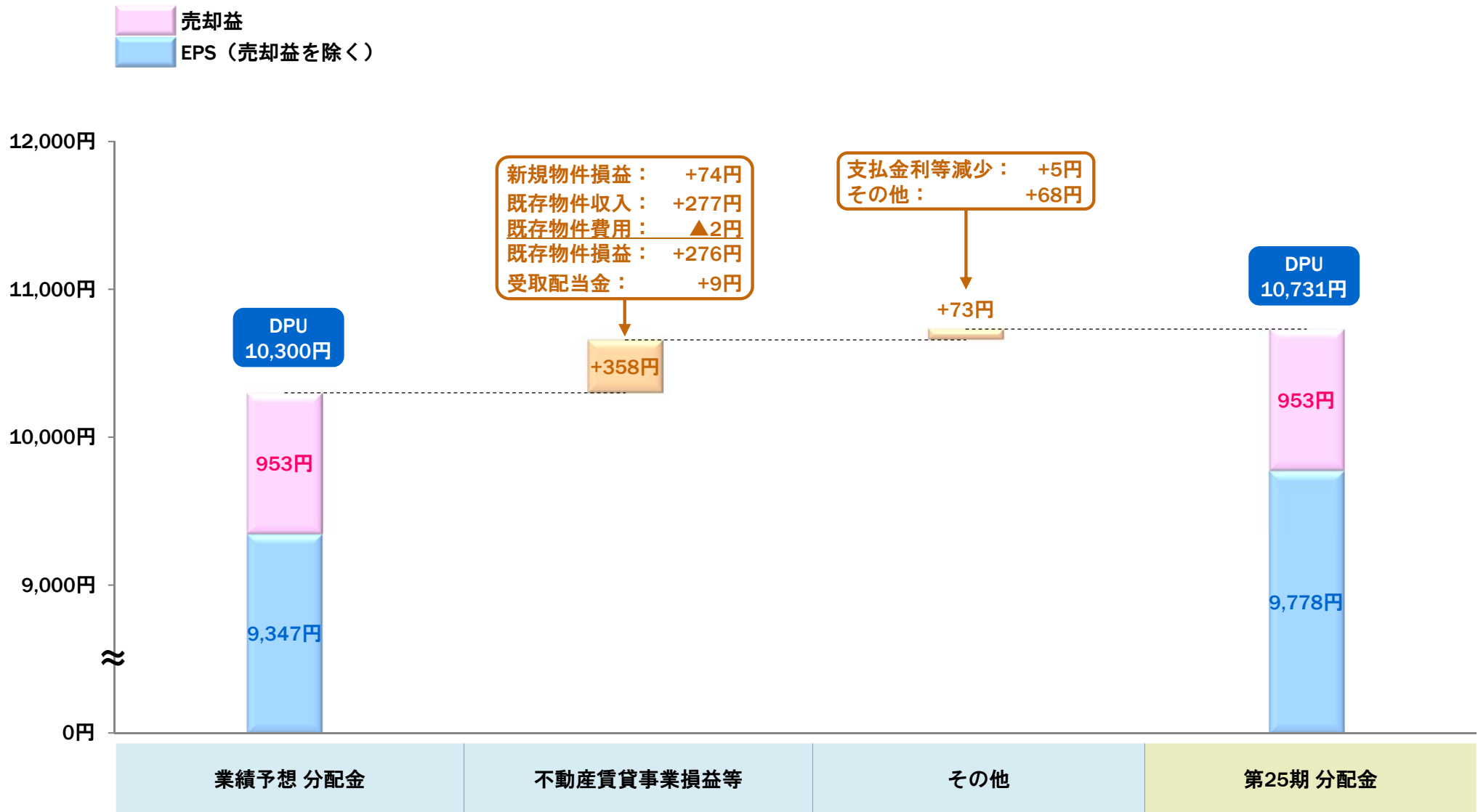
*2 変動金利建借入金の場合、返済については返済時の、また、調達については借入時点の適用利率をそれぞれ用いて計算しています。

1口当たり分配金(前期実績との対比)

- 圧縮積立金
- 売却益
- EPS (売却益を除く)



1口当たり分配金(業績予想との対比)



*1 「業績予想」とは、2015年1月5日付「平成27年4月期(第25期)及び平成27年10月期(第26期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において開示した運用状況の予想を指します。

第25期 公募増資（オファリングの概要）

オファリングの概要

発行決議日	2015年1月5日	発行価格（募集価格）	609,375円（ディスカウント率2.5%）
発行価格等決定日	2015年1月14日 （終値：625,000円）	払込日	一般公募 2015年1月21日 第三者割当 2015年2月18日
発行口数	44,700口 （一般募集42,500口、第三者割当2,200口）	払込金額の総額	約263億円
オファリング後発行済投資口数	263,399口	主幹事証券会社	SMBC日興証券株式会社 野村證券株式会社

新規取得物件

物件	オフィス アーバンネット 池袋ビル	オフィス アーバンネット 麹町ビル	オフィス アーバンネット 大森ビル
取得先	合同会社NU-6（NTT都市開発が組成した私募ファンド）		
取得日	2015年1月22日		
取得価格	13,600百万円	3,600百万円	4,800百万円
取得時鑑定評価額	14,400百万円	3,730百万円	5,110百万円
所在地	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都大田区
敷地面積	4,090m ²	839m ²	2,126m ²
延床面積	25,050m ²	6,231m ²	11,937m ²
築年数（第25期末）	26.6年	27.9年	22.7年
稼働率（第25期末）	100.0%	100.0%	100.0%
鑑定NOI利回り	5.4%	4.9%	6.0%

第26期 保有資産の入替えについて

■ NTT都市開発との連携強化の一環として物件の入替えを実施。ポートフォリオの質的向上に寄与

取得物件

NTT都市開発から優良物件の取得

物件名	NTTクレド岡山ビル 
用途	オフィス
取得先	NTT都市開発
取得日	2015年5月15日
取得価格	3,600百万円
取得時鑑定評価額	3,600百万円
所在地	岡山県岡山市
敷地面積	4,160m ²
延床面積	35,299m ²
築年数（取得時）	16.2年
稼働率（取得時）*1	91.4%
鑑定NOI利回り	7.0%



売却物件

NTT都市開発にレジデンス2物件を売却

物件名	サンパレス南麻布 	ホームウッドビル 
用途	レジデンス	
売却先	NTT都市開発 ほか1社	
売却日	2015年5月15日	
売却価格	1,017百万円	4,861百万円
売却益	92百万円	
所在地	東京都港区	東京都港区
敷地面積	677m ²	2,983m ²
延床面積	2,227m ²	8,269m ²
築年数（第25期末）	25.4年	26.7年
稼働率（第25期末）	92.0%	95.9%
賃貸NOI利回り（第25期末）	4.2%	4.0%

*1 2015年5月末時点の稼働率です。



ポートフォリオの状況



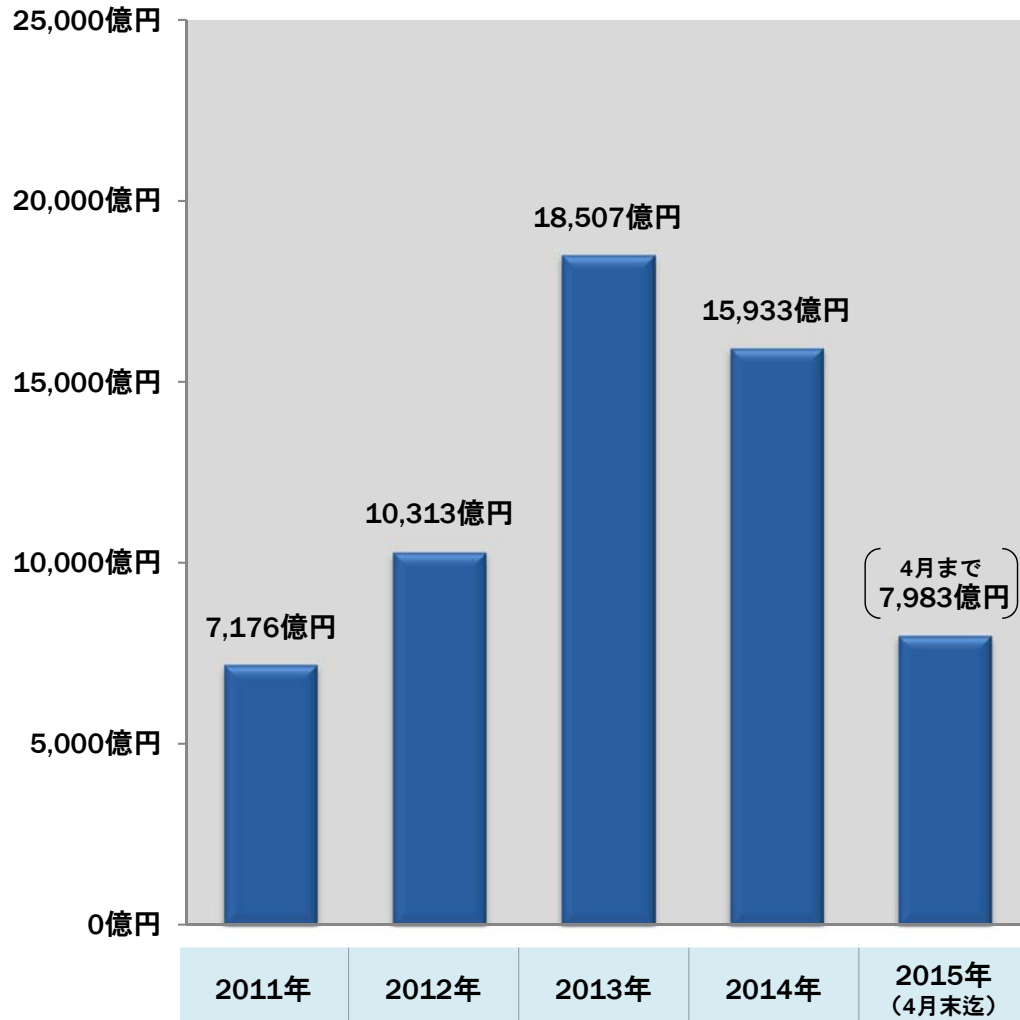
	第24期（実績）	第25期（実績）	第26期（予想）
物件数	56	58	57
資産規模（取得価格）	2,163億円	2,358億円	2,332億円
平均築年数	18.4年	19.6年	19.8年
ポートフォリオの分散状況	用途別 ■ オフィス ■ レジデンス		
	エリア別 ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市		
	築年数別 ■ 15年以内 ■ 15年超		
	取得ルート別 ■ スポンサー・サポート ■ その他		
	NOI利回り 償却後利回り	4.3% 3.2%	4.4% 3.3%

資産規模の拡大

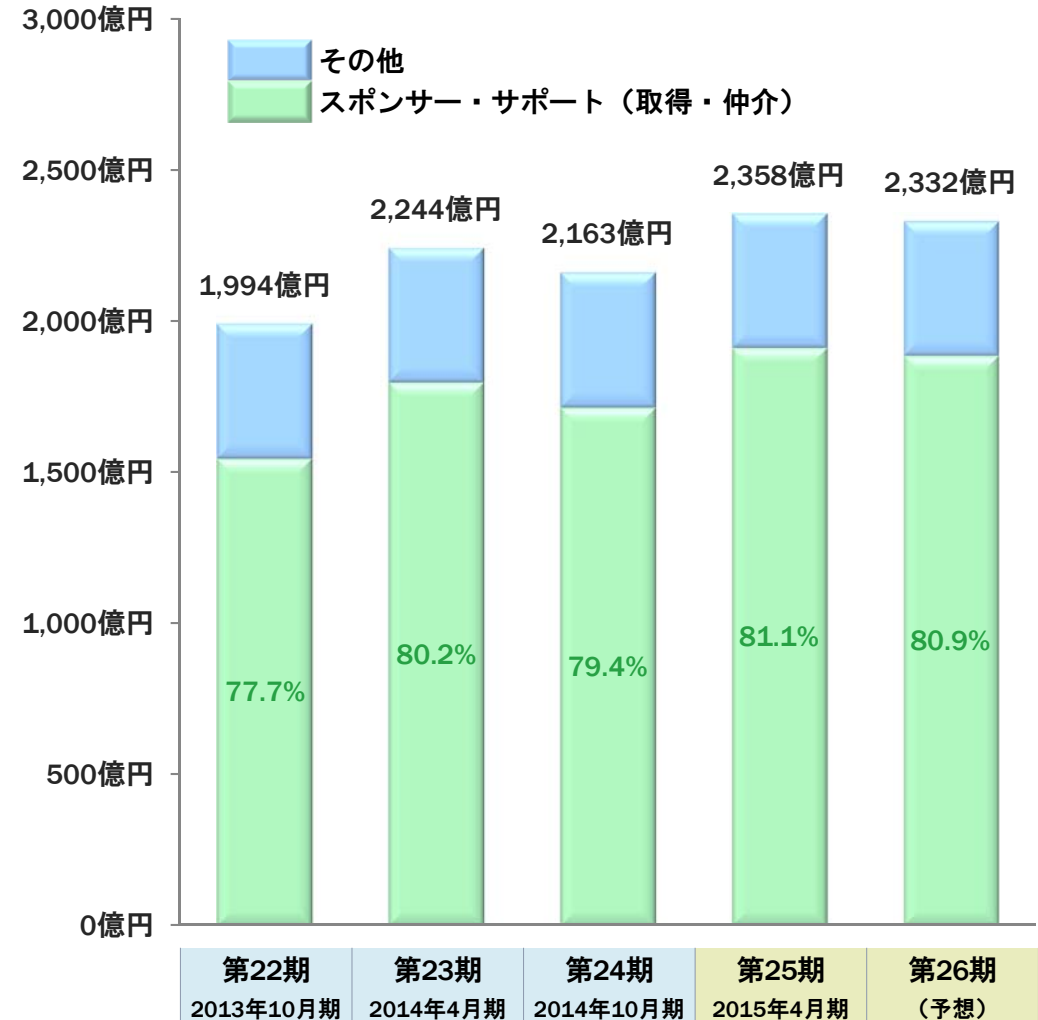
■ 2013年以降、J-REITの物件取得状況は高水準

■ プレミア投資法人の資産規模は着実に拡大
スポンサー経由の物件取得は80%超

J-REITの物件取得状況 *1



プレミア投資法人の資産規模

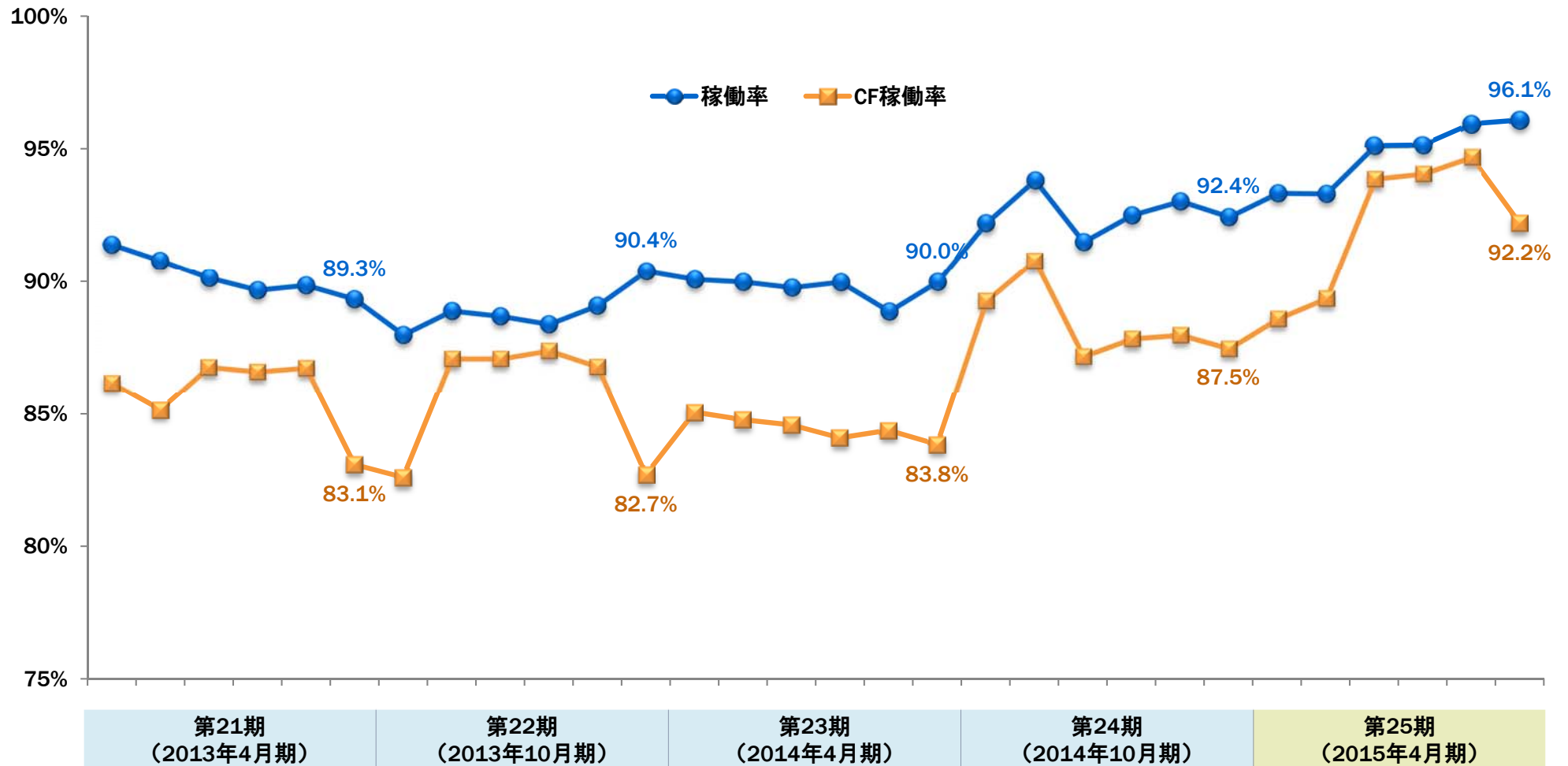


*1 上場REITの適時開示をもとにPRAが作成。なお、各REITによる私募ファンドへの匿名組合出資等は含んでいません。

オフィス稼働率

■ オフィス稼働率は着実に改善。第25期末の稼働率は96.1%

稼働率及びCF稼働率

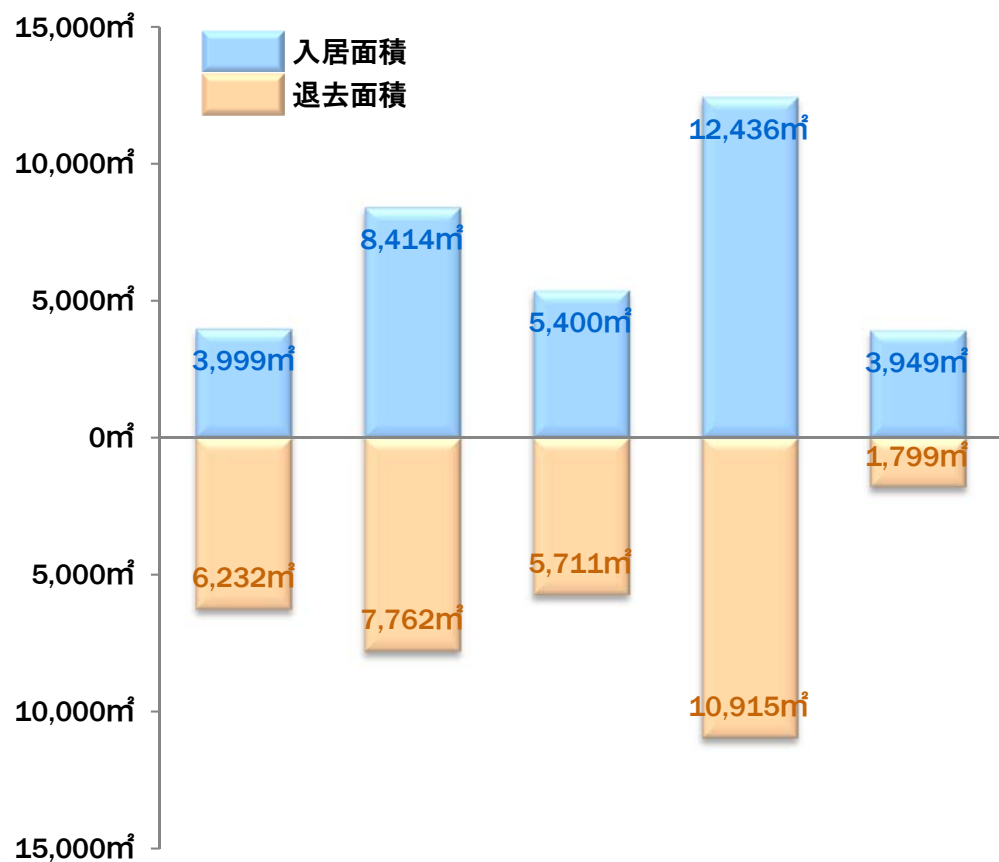


オフィス賃貸面積と契約更新

■ 退去面積を上回る入居実績

■ 賃料の増額改定が継続

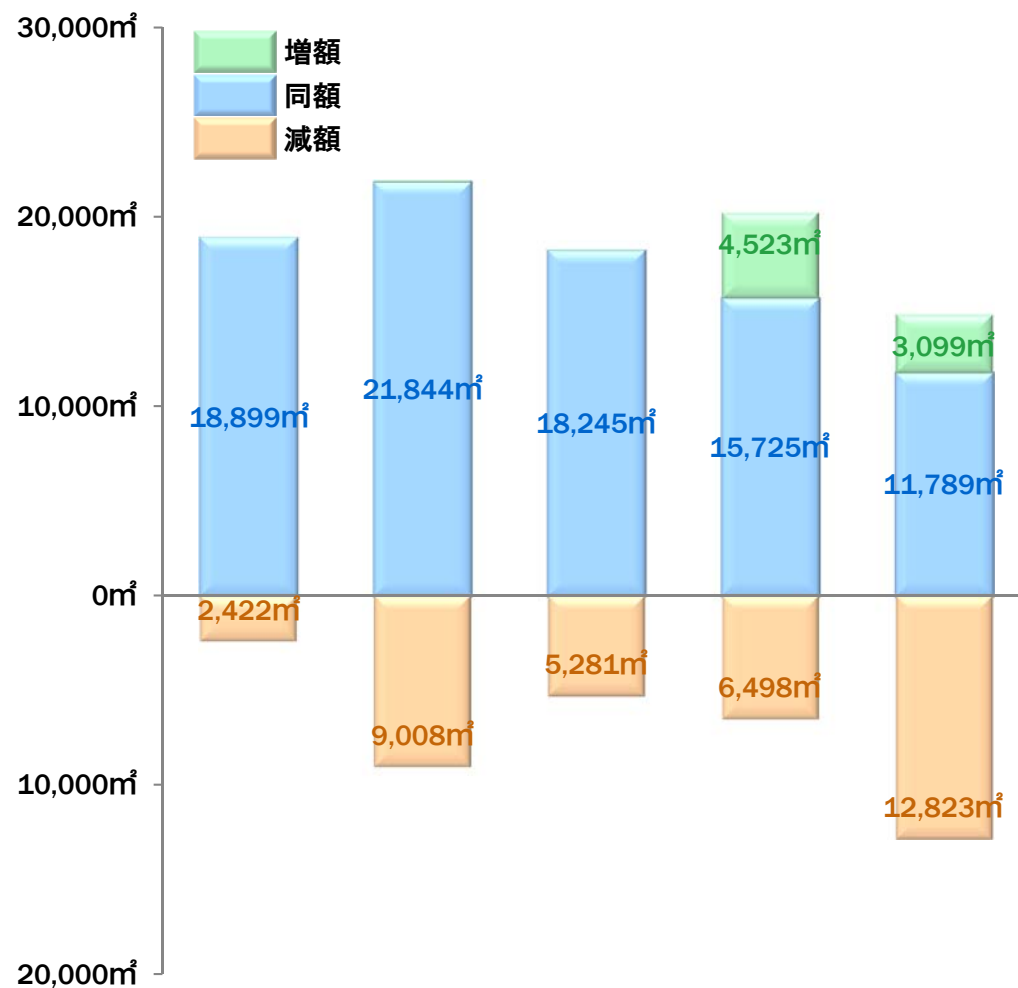
オフィス入退去状況



ネット増減 ▲2,233m² 651m² ▲310m² 1,521m² 2,149m²

第21期 第22期 第23期 第24期 第25期

契約更新状況



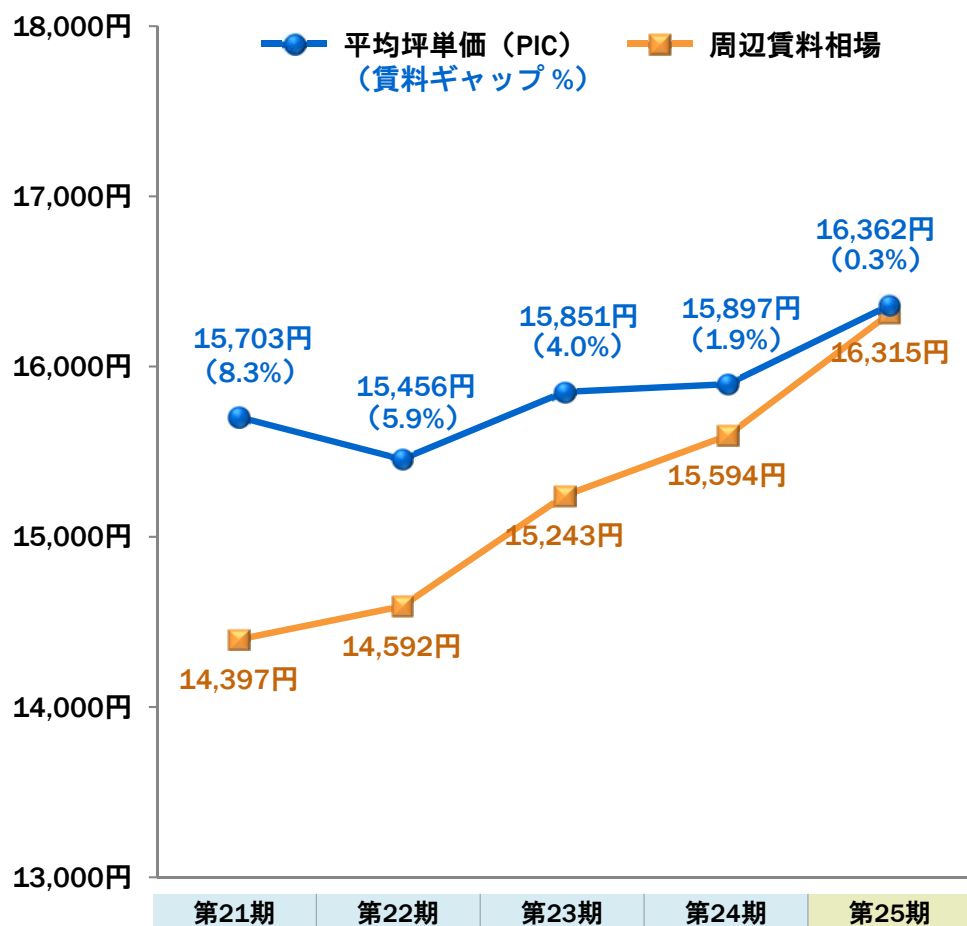
第21期 第22期 第23期 第24期 第25期

オフィスの賃料水準とテナントの状況

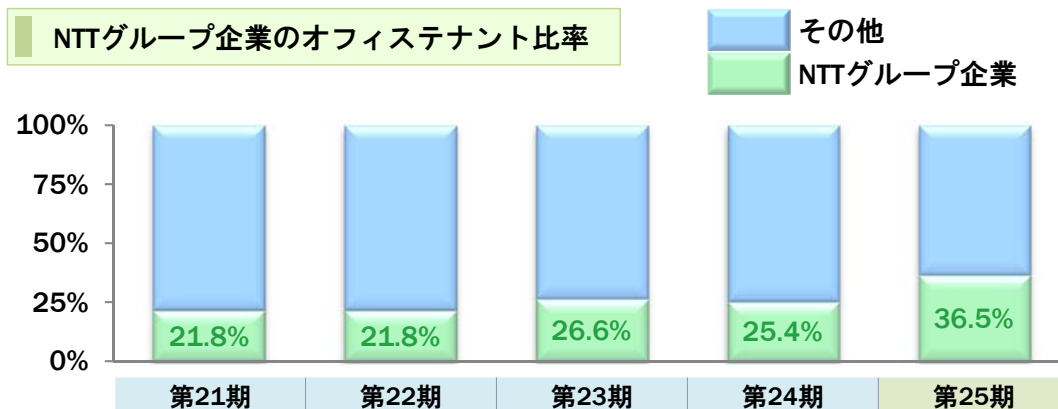
- 保有物件の平均坪単価は上昇傾向。 周辺相場賃料も上昇
- 周辺相場賃料とのギャップはほぼ解消

- NTTグループ企業のテナント比率は36.5%
- 大口テナントにもNTTグループ企業が多数存在

賃料ギャップ *1



NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社 *2

(2015年4月30日現在)

順位	テナント名	賃貸面積 (m ²)	比率 (%)	ビル
1	(株)ドコモCS	9,204	6.3	UN池袋ビル
2	(株)NTTビジネスアソシエ東日本	7,125	4.8	UN大森ビル
3	住友大阪セメント(株)	6,872	4.7	六番町ビル
4	NTT都市開発(株)	6,731	4.6	TP淀屋橋(底地)他 *3
5	(株)NTTデータ	5,530	3.8	UN三田ビル
6	NTTファイナンス(株)	5,417	3.7	UN池袋ビル
7	フィールズ(株)	4,882	3.3	KN渋谷3
8	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801	3.3	UN麻布ビル
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140	2.8	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ	4,037	2.7	UN入船ビル

*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

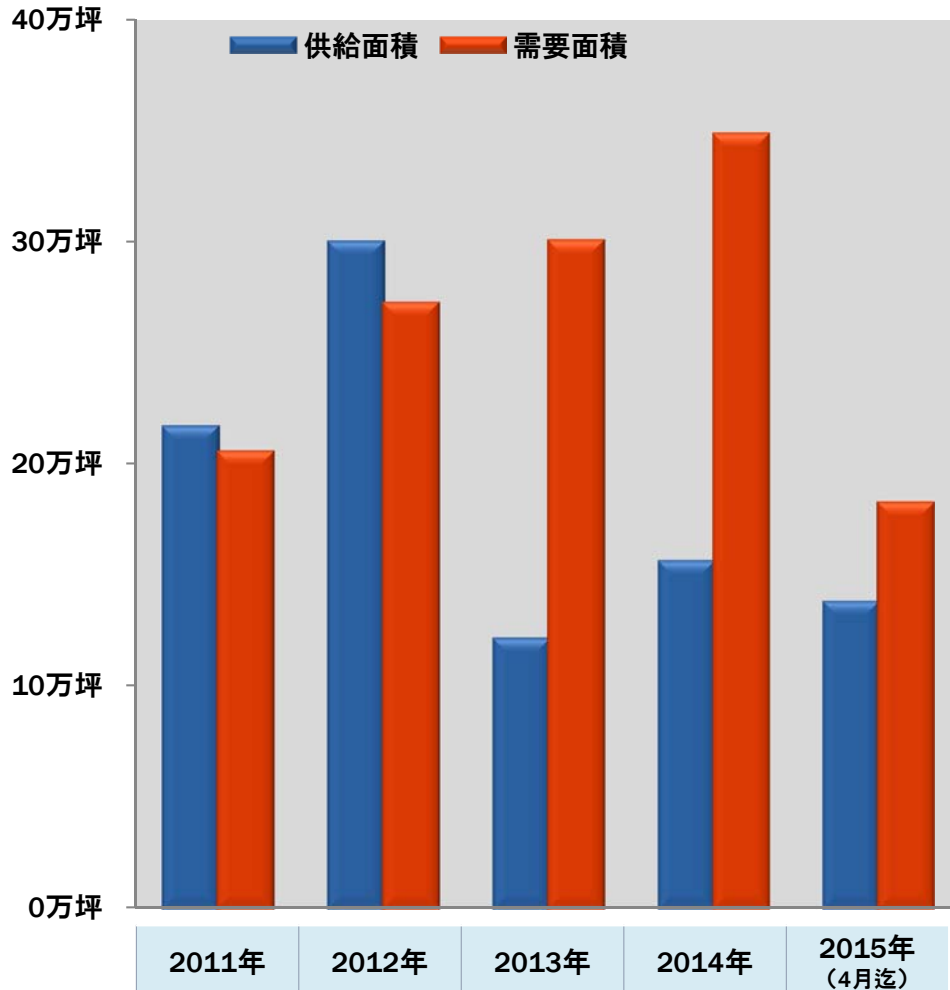
*2 期末時点のオフィス入居テナントを対象とし、PICの持分に応じた賃貸面積の対オフィス総賃貸面積に占める割合を示しています。対オフィス総賃貸面積とは、オフィスの総賃貸面積から住宅部分の面積を除き、レジデンス物件の事務所部分を加えた面積をいいます。

*3 三井住友信託銀行を賃貸人とし、NTT都市開発を受益者とする建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行を賃借人とする土地の賃貸借契約を締結しています。

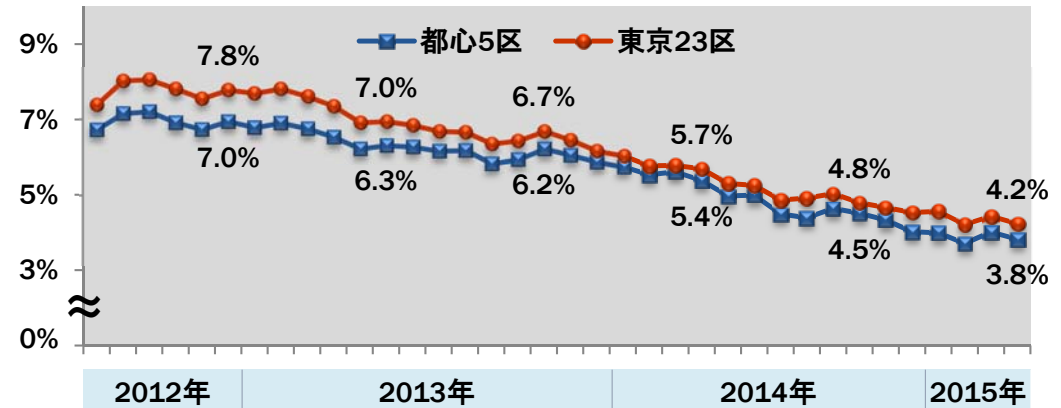
東京におけるオフィスマーケットの動向

- オフィスビルの新規供給を上回る需要のトレンドが継続
- 大規模ビルの空室率は5%を下回る水準に低下。 平均賃料も反転の兆し

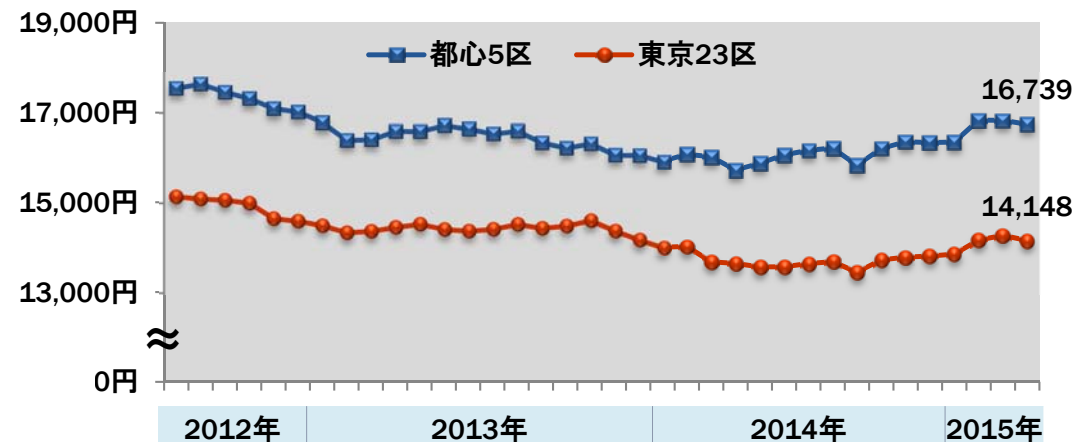
東京23区における供給・需要面積 *1



大規模ビルの空室率 *2



大規模ビルの平均賃料/坪 *2

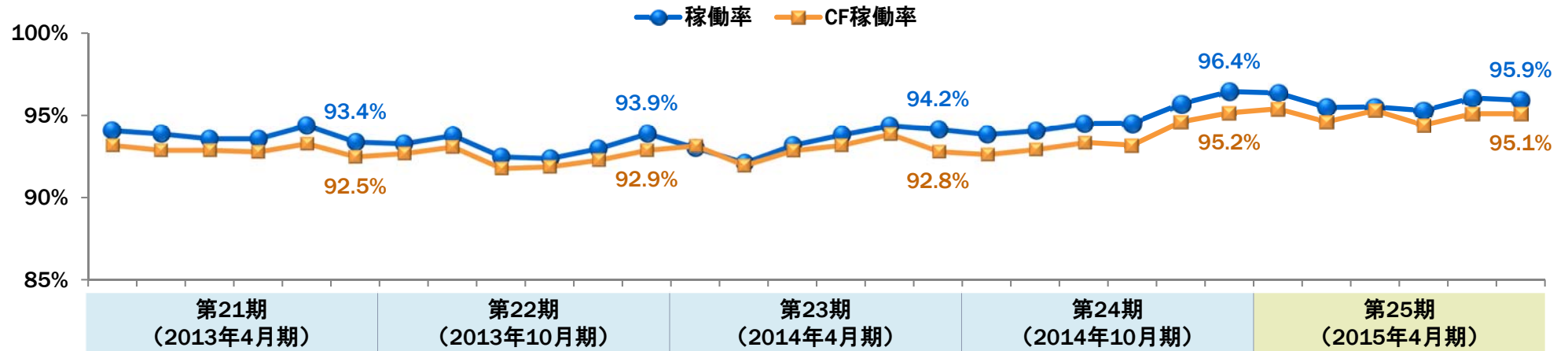


*1 三幸エステート(株)によるオフィスマーケット調査月報を基にPRAで作成。なお、「供給面積」及び「需要面積」には、次の数値を用いています。
 「供給面積」=「竣工した新築ビルの貸付面積の合計」、「需要面積」=「期初現空面積(未稼働面積)」+「新規供給面積(期中に竣工した新築ビルの貸付面積)」-「期末現空面積」
 *2 三幸エステート(株)による相場データ(2012年5月~2015年4月)を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート(株)により定義付けられた、ワンフロアが200坪以上のオフィスビルです。

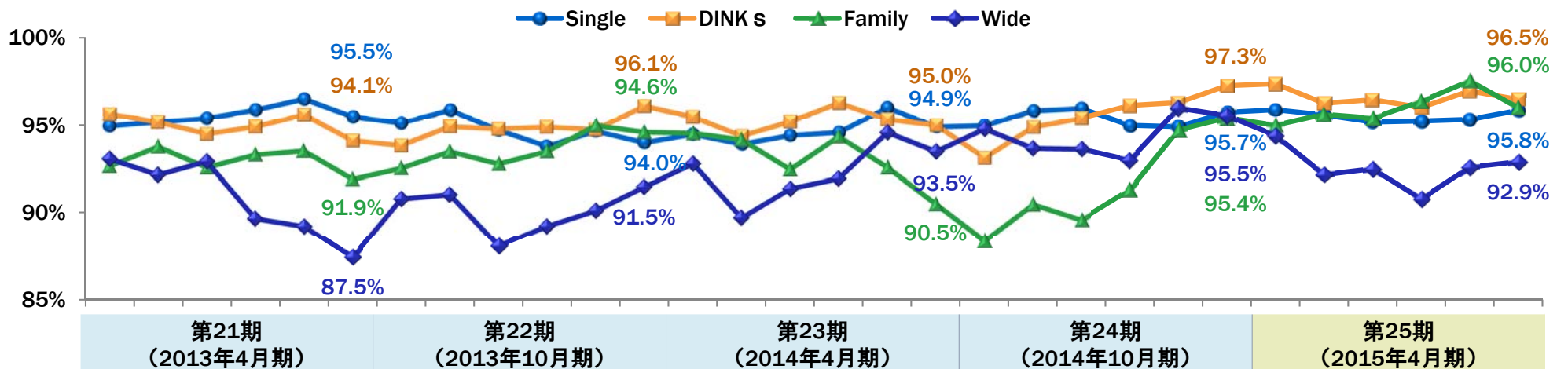
レジデンス稼働率

- 第25期末の稼働率は95.9%と高水準を維持
- Wideタイプの稼働率は一時的に下げるものの回復傾向

稼働率及びCF稼働率



タイプ別稼働率

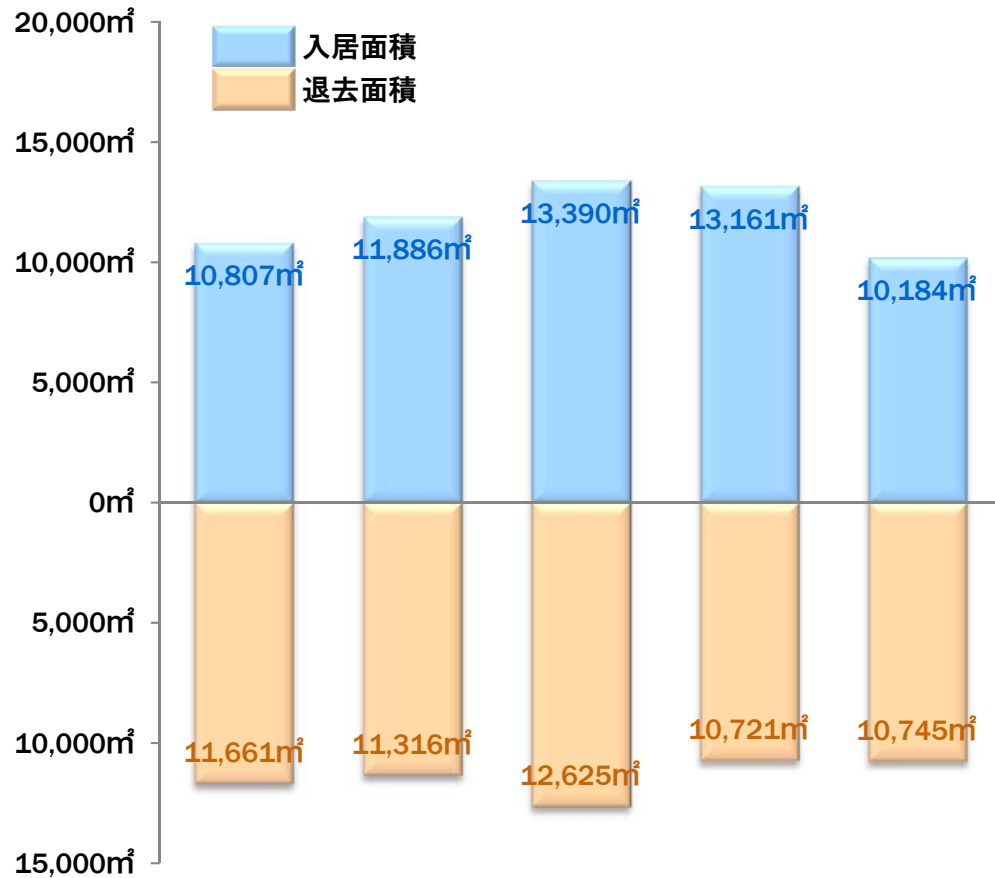


レジデンスの賃貸面積とテナント入替の状況

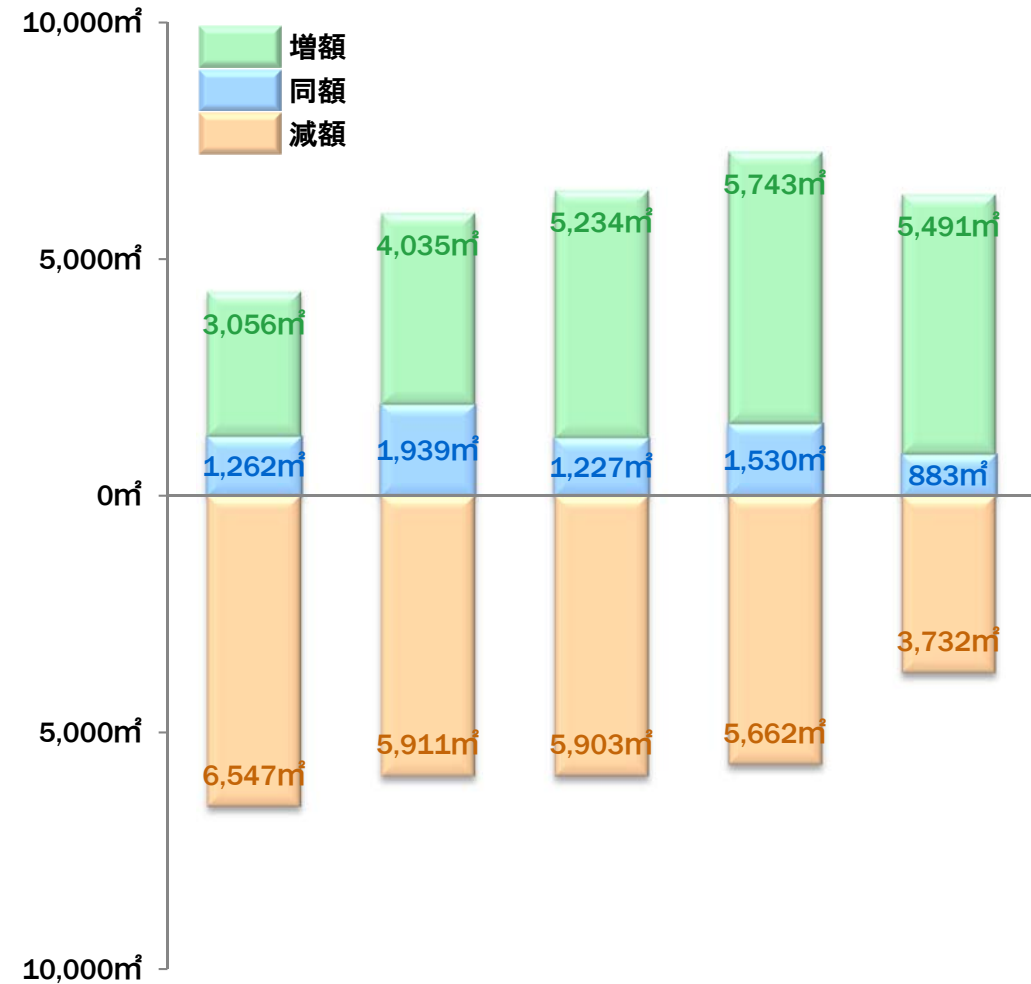
■ 退去面積に見合う入居面積を確保

■ テナント入替時の賃料は54%が増額契約

レジデンス入退去状況



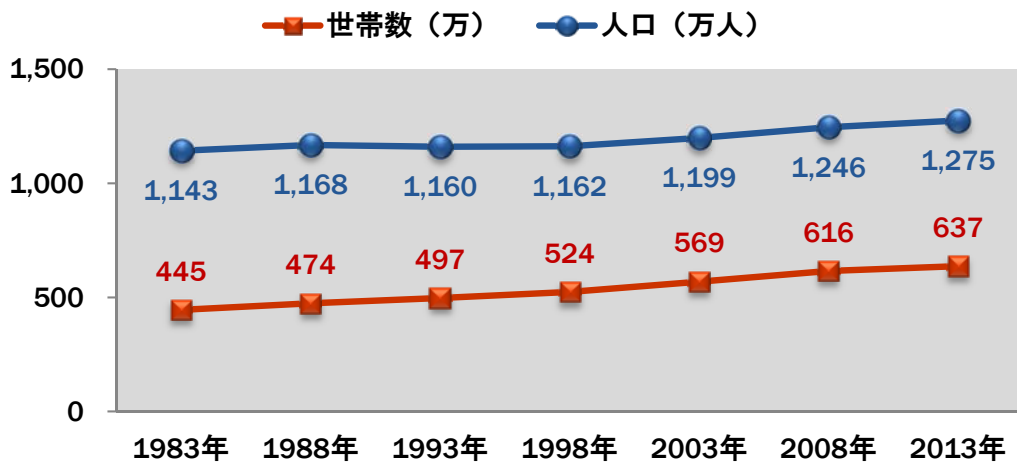
テナント入替時の賃料



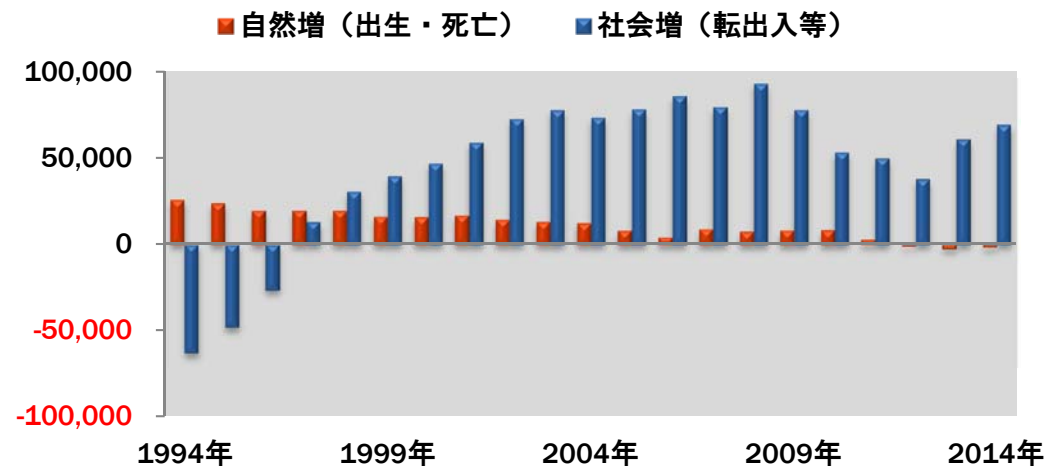
東京都における人口推移

- 東京の人口及び世帯数は社会増(転出入等)の影響で増加傾向
- 東京の将来推計人口も当面は増加の予想

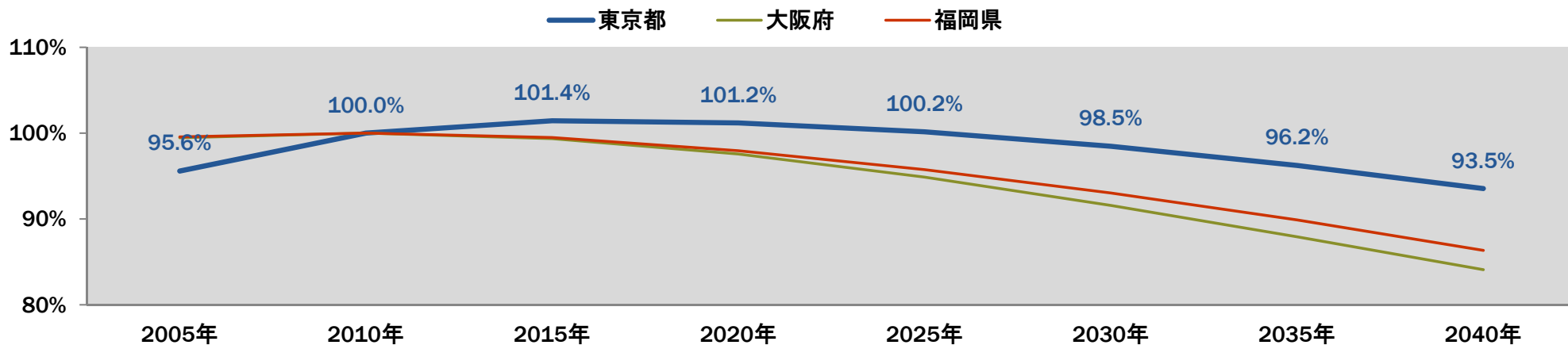
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



地域別将来推計人口 *2



*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。

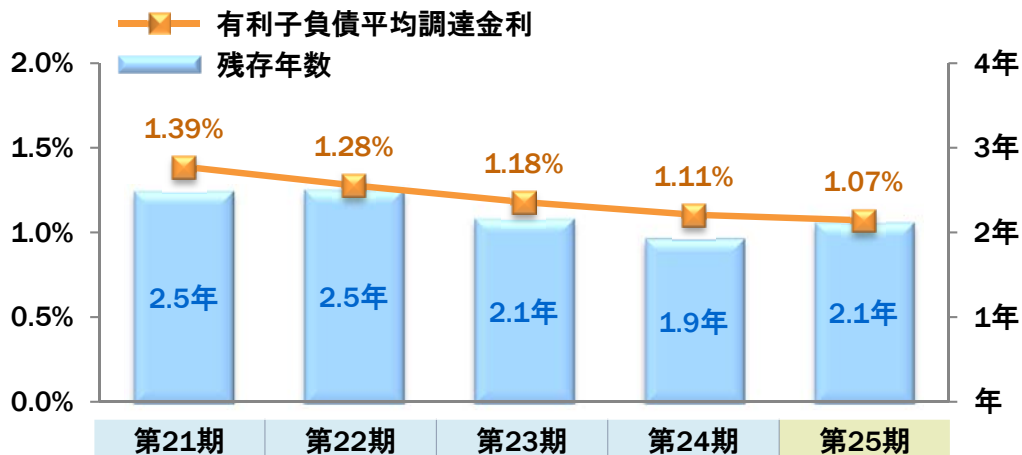
*2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにPRAが作成。各地域における2010年の人口を100として表しています。

財務状況

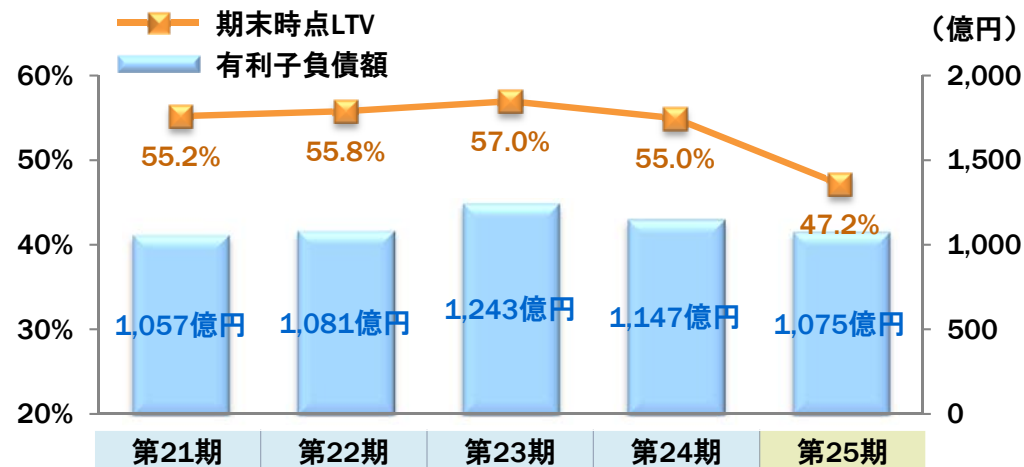
■ 平均調達金利は1.07%に低下。平均残存年数は2.1年

■ LTV(有利子負債比率)は47.2%に大幅改善

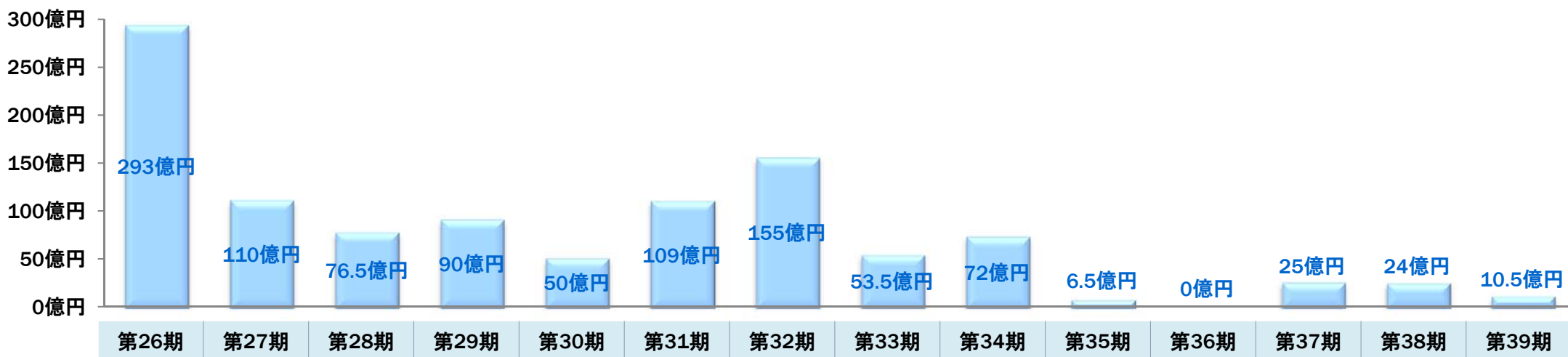
有利子負債平均調達金利・残存年数 *1



LTV (有利子負債比率)



有利子負債の返済期日の分散状況



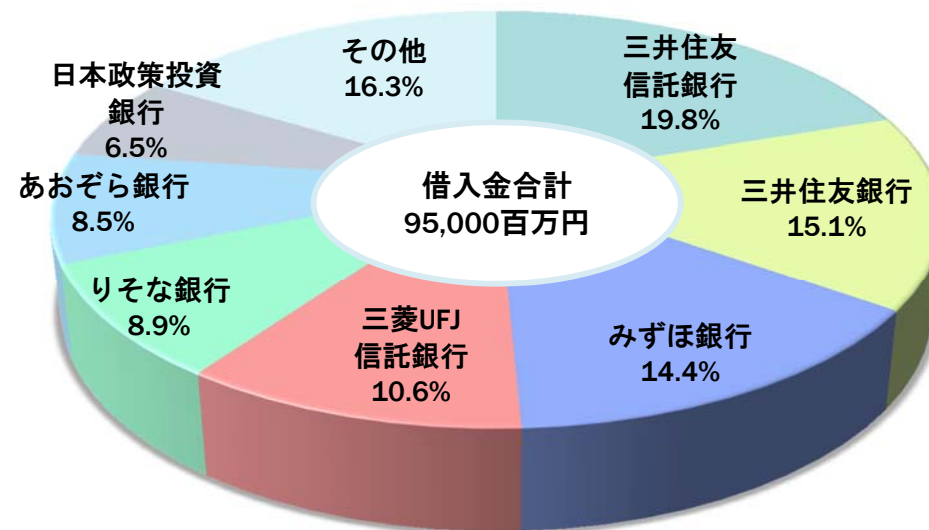
*1 「有利子負債平均調達金利」については小数第三位を、「平均残存年数」については小数第二位を四捨五入して表示しています。

有利子負債の状況

借入金一覧

借入先	借入残高 (百万円)	金利 *1 (%)	借入日	返済期限
三井住友信託銀行(株) ほか	6,500	変動：0.35091	2014/07/31	2015/07/31
(株)三井住友銀行 ほか	4,400	変動：0.35091	2014/10/31	2015/09/30
短期借入金 小計	10,900			
三井住友信託銀行(株) ほか	3,900	固定：1.72750	2010/05/14	2015/05/14
三菱UFJ信託銀行(株) ほか	8,000	固定：1.14250	2010/09/06	2015/09/04
三井住友信託銀行(株) ほか	6,500	固定：1.39250	2011/07/29	2015/07/29
(株)あおぞら銀行 ほか	11,000	固定：1.29375	2011/12/08	2015/12/08
三井住友信託銀行(株) ほか	9,000	固定：1.43375	2011/12/08	2016/12/08
(株)三井住友銀行 ほか	2,250	固定：1.34525	2012/02/29	2016/08/31
(株)みずほ銀行 ほか	5,000	固定：1.21000	2012/09/05	2018/09/05
(株)福岡銀行 ほか	5,000	固定：0.95375	2012/09/05	2017/09/05
(株)日本政策投資銀行 ほか	3,000	固定：0.98250	2012/11/16	2017/11/16
(株)りそな銀行 ほか	2,850	固定：1.02875	2013/02/28	2019/02/28
三井住友信託銀行(株) ほか	7,900	固定：0.88250	2013/03/27	2018/03/27
(株)日本政策投資銀行	3,000	固定：1.15125	2013/05/22	2018/05/22
(株)みずほ銀行 ほか	5,400	変動：0.42182	2013/11/08	2016/10/31
(株)日本政策投資銀行	2,400	固定：0.71625	2014/11/18	2019/09/30
(株)三井住友銀行	2,400	固定：0.71625	2014/11/18	2019/09/30
三菱UFJ信託銀行(株)	2,400	固定：0.71625	2014/11/18	2019/09/30
(株)みずほ銀行	2,400	固定：0.91125	2014/11/18	2021/09/30
三井住友信託銀行(株)	1,050	固定：0.87000	2015/03/31	2022/03/31
(株)あおぞら銀行	650	固定：0.69000	2015/03/31	2020/03/31
長期借入金 小計	84,100			
借入金 合計	95,000			

レンダーフォーメーション



投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	金利 (%)	発行日	償還期限
第4回無担保投資法人債	7,500	固定：0.72	2013/07/25	2018/07/25
第5回無担保投資法人債	2,500	固定：0.45	2014/03/06	2019/03/06
第6回無担保投資法人債	2,500	固定：0.72	2014/03/06	2021/03/05
投資法人債 合計	12,500			

格付の状況

格付機関	(株)格付投資情報センター (R&I)	ムーディーズ・ジャパン(株) (Moody's)
格付内容	発行体格付 : A+	発行体格付 : Baa1
	格付の方向性 : 安定的	格付の見通し : 安定的

*1 変動金利については、第25期末現在(2015年4月30日現在)の適用利率を記載しています。

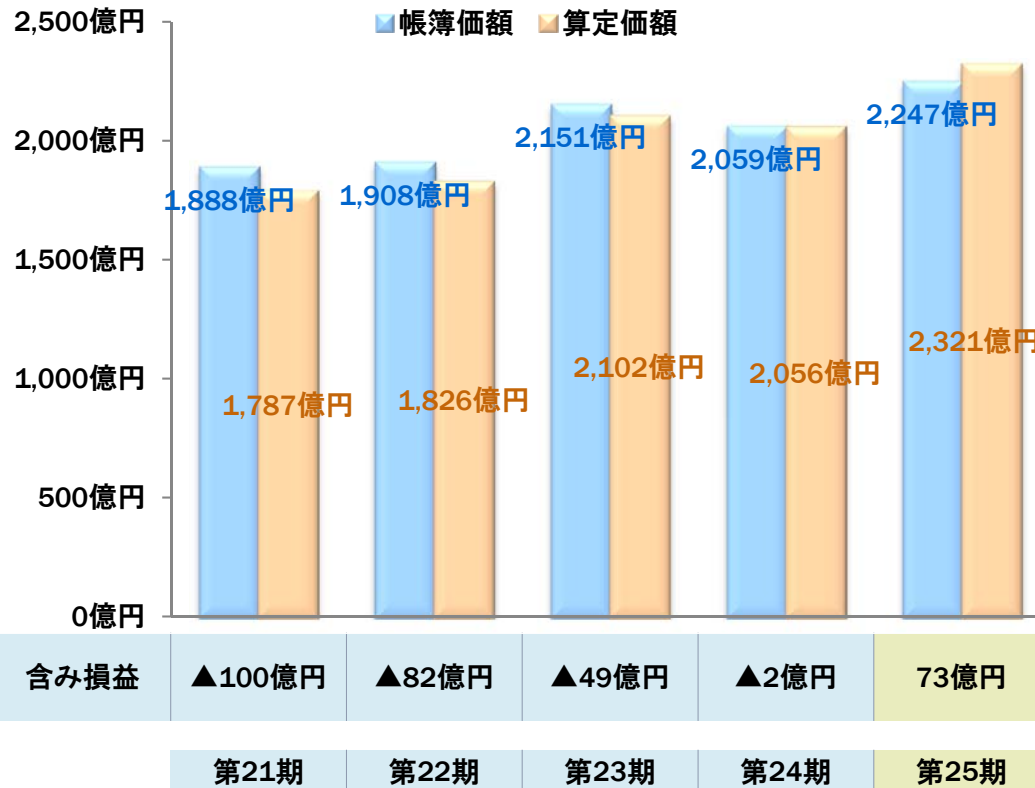
*2 金利スワップ付きの変動金利建借入金については、当該スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

期末算定価額

■ 期末算定価額の上昇により、含み益は73億円

■ キャップレートは低下傾向が継続

帳簿価額と期末算定価額の推移 *1



前期比較

	第24期	第25期	増減	
物件数	56物件	58物件	2物件	
期末算定価額 (億円)	2,056	2,321	264	
(第25期売買物件を除く)	(2,030)	(2,082)	(52)	
帳簿価額 (億円)	2,059	2,247	187	
(第25期売買物件を除く)	(2,035)	(2,026)	(▲8)	
含み損益 (億円)	▲2	73	76	
(第25期売買物件を除く)	(▲4)	(56)	(61)	
含み損益率	▲0.1%	3.3%	3.4%	
キャップレート *2	上昇	-	-	
	変動なし	20物件	6物件	▲14物件
	低下	35物件	49物件	14物件
査定賃料 *3	上昇	12物件	12物件	-
	変動なし	27物件	23物件	▲4物件
	下落	11物件	17物件	6物件

*1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(以下「秋葉原UDX」)を含みます。なお、秋葉原UDXの期末算定価額には以下の試算値を採用しています。
 期末算定価額(試算値)=[ユーディーエックス特定目的会社に係る(総資産*)-特定資産合計(*)+秋葉原UDXに係る期末参考調査価格-負債総額(*)]×[PICの持分割合]
 * 各期中の6月末日又は12月末日現在の帳簿価額を用いています。

*2 第25期末保有物件のキャップレートについて

- 直接還元法による「還元利回り」を用いて前期末との比較を行っています。但し、直接還元法を用いずにDCF法で評価している物件については「割引率」を用いています。また、当期中の取得物件については取得時の鑑定評価額と比較しています。
- 当期末保有物件のうち、次の3物件は除外しています。
 ①優先出資証券1銘柄 ②翌期の売却を前提として収益還元法による査定を行っていないレジデンス2物件

*3 第25期末保有物件の査定賃料について

- 直接還元法による「査定賃料」を用いて前期末との比較を行っています。
- 当期末保有物件のうち、次の6物件は除外しています。
 ①優先出資証券1銘柄 ②底地のみを保有するオフィスビル1物件 ③直接還元法を用いずにDCF法で評価しているレジデンス2物件 ④翌期の売却を前提として収益還元法による査定を行っていないレジデンス2物件

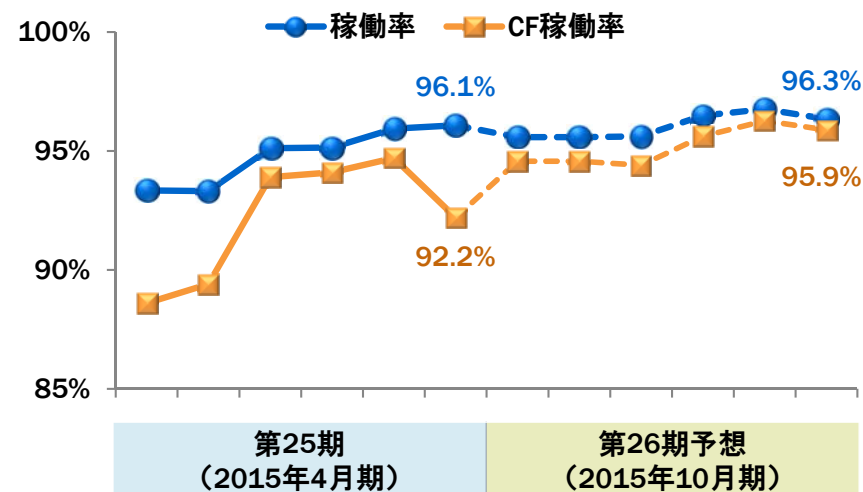
第26期・第27期 業績予想の概要

	第25期 実績 [1]	第26期 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第27期 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益 (百万円)	7,460	7,983	523	7,898	▲84
物件売却益	251	92	▲158	-	▲92
営業費用 (百万円)	4,005	4,504	498	4,427	▲77
営業利益 (百万円)	3,454	3,479	24	3,471	▲7
不動産賃貸事業損益	3,403	3,684	281	3,676	▲8
経常利益 (百万円)	2,828	2,906	78	2,925	18
当期純利益 (百万円)	2,826	2,905	78	2,923	18

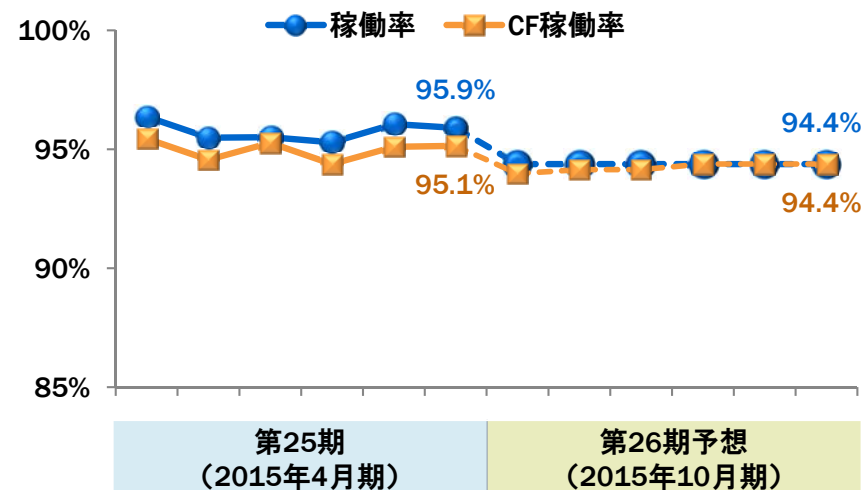
圧縮積立金 (百万円)	取崩額	-	-	-	-
	積立額	-	73	73	▲73
一口当たり分配金 (円)	10,731	10,750	19	11,100	350

賃貸NOI (百万円)	4,626	4,962	336	4,956	▲5
期中平均 稼働率	オフィス	94.8%	96.1%	1.3%	-
	レジデンス	95.8%	94.4%	▲1.4%	-
	全体	95.3%	95.4%	0.1%	-
運用資産数	58	57	▲1	57	-
期末発行済投資口数	263,399	263,399	-	263,399	-

オフィス

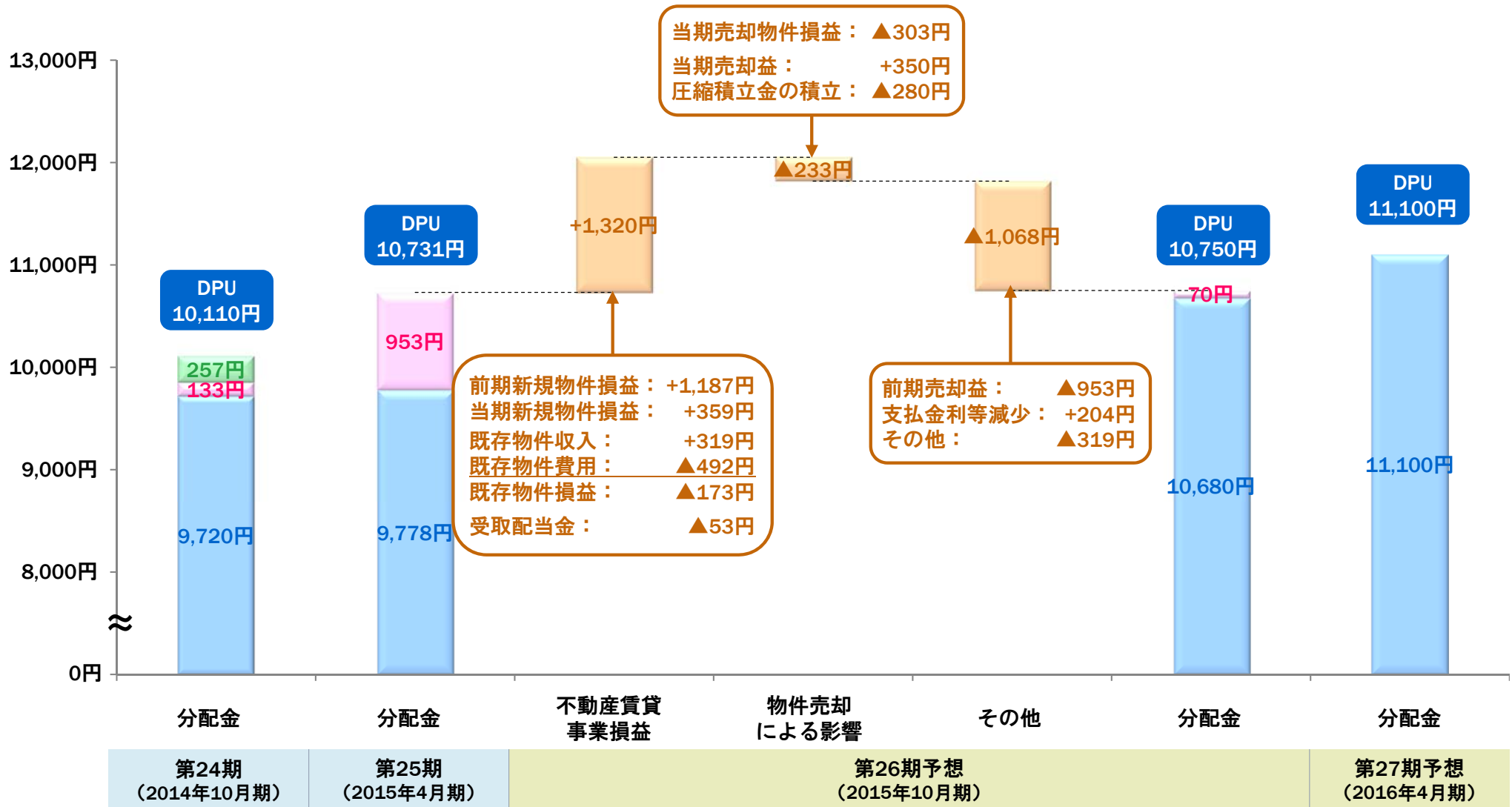


レジデンス



第26期・第27期 業績予想(1口当たり分配金)

- 圧縮積立金
- 売却益
- EPS (売却益を除く)



マーケット環境と運用方針

外部成長

マーケット環境

オフィス



- J-REITや私募ファンドを中心に活発な売買が継続
- 首都圏は優良物件の取得機会が限定的

レジデンス



- 需要者層が幅広く取得競争が過熱

運用方針

- NTT都市開発との連携強化
- キャッシュ・フロー重視の外部成長

内部成長

マーケット環境

オフィス



- 首都圏Aクラスビルは空室率が低下し、成約賃料も上昇傾向

レジデンス



- 稼働率、賃料水準とも概ね安定的に推移
- 都心部の高級物件の稼働率も改善傾向

運用方針

- テナント、スポンサー及びテナント仲介業者との連携強化
- 計画的な修繕とバリューアップ工事による競争力の向上

財務運営

マーケット環境

- 金融緩和が継続し、資金調達環境は良好
- 公募増資後の投資口価格は堅調に推移

運用方針

- 平均残存年数の長期化
- 既存レンダーとの良好な関係維持
- 投資法人債の発行も検討

経営目標

着実な資産拡大
分配金の維持・向上
財務コントロールの推進



(参考)バリューアップ工事による競争力の向上



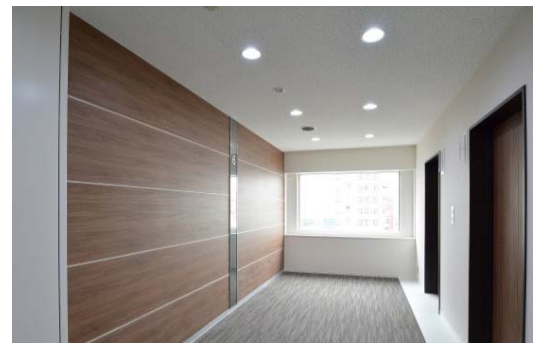
■ 築36年経過したオフィスビルの外壁を改修

■ リーシングやテナント満足度を意識した共用部リニューアルを実施

ランディック第2新橋ビル（外壁）



プレミア海岸ビル（共用部）



アーバンネット三田ビル（エントランス）



第25期決算 補足資料

■ 第25期 比較貸借対照表	P.24
■ 第25期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.25
■ 第26期 予想損益計算書	P.26
■ 業績予想の前提条件	P.27
■ キャッシュ・フロー計算書	P.28
■ 財務指標の推移	P.29
■ 物件別事業収支表	P.30

■ 期末算定価額	P.34
■ 月次稼働率の推移	P.36
■ 物件基本情報	P.38
■ プレミア投資法人の基本情報	P.42
■ 資産運用会社について	P.45
■ 本資料で使用する用語	P.46
■ 注意事項	P.47

第25期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第24期 実績[1]	第25期 実績[2]	増減 [2]-[1]
流動資産	11,976	14,295	2,319
現金及び預金	2,757	2,449	▲308
信託現金及び信託預金	8,914	11,046	2,132
その他流動資産	304	799	494
営業未収入金	87	97	9
前払費用	134	159	25
未収還付法人税等	77	69	▲8
未収消費税等	-	460	460
繰延税金資産	1	3	2
その他	3	9	5
固定資産	206,680	225,488	18,808
有形固定資産	184,134	202,927	18,793
建物等	58,882	63,676	4,793
信託建物（附属設備含む）	75,839	81,769	5,930
信託構築物	1,736	1,776	39
信託工具、器具及び備品	242	258	15
減価償却累計額	▲18,935	▲20,127	▲1,191
信託土地	125,251	139,251	13,999
信託不動産（純額）	184,134	202,927	18,793
無形固定資産	1,782	1,782	▲0
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	4	3	▲0
その他の無形固定資産	0	0	▲0
投資その他の資産	20,762	20,778	16
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	113	129	16
信託差入敷金及び保証金	604	604	-
繰延資産	66	76	10
投資口交付費	13	29	16
投資法人債発行費	53	47	▲6
資産の部合計	218,723	239,861	21,138

(百万円)

科目	第24期 実績[1]	第25期 実績[2]	増減 [2]-[1]
流動負債	50,120	42,590	▲7,259
営業未払金	678	998	320
未払費用	198	175	▲23
短期借入金	17,400	10,900	▲6,500
1年内返済予定長期借入金	30,400	29,400	▲1,000
前受金	1,017	965	▲51
その他の流動負債	425	150	▲275
未払法人税等	0	1	1
未払消費税等	302	-	▲302
未払事業所税	3	9	5
預り金	105	125	19
未払分配金	12	13	1
固定負債	72,201	73,908	1,707
投資法人債	12,500	12,500	-
長期借入金	54,400	54,700	300
信託預り敷金保証金	5,301	6,708	1,407
負債の部合計	122,321	116,499	▲5,822

投資主資本	96,401	123,362	26,960
出資総額	94,005	120,350	26,345
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	56	185	129
任意積立金合計	56	185	129
当期未処分利益又は当期未処理損失	2,340	2,826	486
純資産の部合計	96,401	123,362	26,960

負債・純資産の部合計	218,723	239,861	21,138
------------	---------	---------	--------

第25期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書



(百万円)

科目	第24期 実績 (合計) [1]	第25期 実績 (合計) [2]	前期比増減 [2]-[1]	第25期 予想実績対比					
				オフィス			レジデンス		
				業績予想 *1	実績	予想対比	業績予想 *1	実績	予想対比
賃貸事業収入	5,547	6,162	614	3,786	3,790	3	2,344	2,371	26
賃料	4,672	5,173	500	2,850	2,853	3	2,294	2,319	25
共益費	874	989	114	936	937	0	50	51	1
その他賃貸事業収入	679	696	17	488	522	33	155	173	18
駐車場使用料	155	166	10	99	99	0	62	66	3
施設使用料	47	52	4	41	43	1	8	9	0
付帯収益	380	386	5	346	372	26	12	13	0
その他雑収入	95	91	▲4	2	7	4	71	84	12
[1] 不動産賃貸事業収益合計	6,226	6,858	631	4,275	4,313	37	2,499	2,545	45
[2] 受取配当金	380	350	▲29						
[3] 不動産等売却益	214	251	36						
[A] 営業収益 ((1)+[2]+[3])	6,822	7,460	638						
外注委託費	762	824	62	509	517	8	310	307	▲3
水道光熱費	458	489	30	413	435	21	51	53	2
公租公課	476	460	▲15	315	323	8	138	137	▲0
損害保険料	13	14	0	9	8	▲0	5	5	▲0
修繕費	266	268	1	175	148	▲27	119	119	0
信託報酬	39	40	1	17	17	▲0	22	22	0
減価償却費	1,155	1,223	67	593	593	▲0	629	630	0
その他	137	134	▲2	40	32	▲8	112	102	▲9
[4] 不動産賃貸事業費用合計	3,309	3,455	145	2,074	2,076	1	1,389	1,379	▲10
不動産賃貸事業損益 ((1)-[4])	2,917	3,403	485	2,200	2,237	36	1,110	1,165	55
賃貸NOI	4,072	4,626	553	2,794	2,830	35	1,740	1,796	56
資産運用報酬	262	295	33						
役員報酬	9	9	-						
資産保管委託手数料	10	10	0						
一般事務委託手数料	81	90	8						
会計監査人報酬	8	8	▲0						
その他	138	135	▲2						
[5] その他営業費用	510	550	39						
[B] 営業費用 ((4)+[5])	3,820	4,005	185						
営業利益 ([A]-[B])	3,002	3,454	452						
営業外収益	2	1	▲0						
支払利息	645	589	▲56						
その他	16	38	22						
営業外費用	661	628	▲33						
経常利益	2,342	2,828	485						
税引前当期純利益	2,342	2,828	485						
法人税等	2	1	▲0						
当期純利益	2,340	2,826	486						

金銭の分配に係る計算書

科目	第24期	第25期
I. 当期末処分利益又は 当期末処分損失	2,340,611,918円	2,826,693,685円
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	56,156,181円	-
III. 分配金の額 (1口当たり分配金)	2,211,046,890円 10,110円	2,826,534,669円 10,731円
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	185,554,064円	-
V. 次期繰越利益	167,145円	159,016円

*1 「業績予想」とは、2015年1月5日付「平成27年4月期(第25期)及び平成27年10月期(第26期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において開示した運用状況の予想を指します。

第26期 予想損益計算書

決算

(百万円)

科目	第25期	第26期									前期比増減 [2]-[1]
	合計	合計			内、オフィス			内、レジデンス			
	実績[1]	業績予想*1	修正予想*2 [2]	差額	業績予想*1	修正予想*2	差額	業績予想*1	修正予想*2	差額	
賃貸事業収入	6,162	6,642	6,707	64	4,299	4,501	202	2,343	2,205	▲137	545
賃料	5,173	5,557	5,589	31	3,264	3,435	170	2,293	2,153	▲139	416
共益費	989	1,084	1,118	33	1,034	1,065	31	50	52	1	128
その他賃貸事業収入	696	748	847	98	593	690	97	155	156	0	150
駐車場使用料	166	168	200	31	106	138	32	62	62	▲0	34
施設使用料	52	49	52	2	40	44	3	8	7	▲1	▲0
付帯収益	386	457	513	55	445	501	56	12	12	▲0	127
その他雑収入	91	72	80	8	1	6	5	71	74	2	▲10
[1] 不動産賃貸事業収入合計	6,858	7,391	7,554	162	4,892	5,192	299	2,498	2,361	▲136	696
[2] 受取配当金	350	355	336	▲18							▲13
[3] 不動産等売却益	251	-	92	92							▲158
[A] 営業収益 ([1]+[2]+[3])	7,460	7,746	7,893	236							523
外注委託費	824	881	938	57	571	641	70	309	297	▲12	114
水道光熱費	489	563	605	42	511	556	45	52	49	▲3	116
公租公課	460	473	470	▲2	335	335	0	138	135	▲2	9
損害保険料	14	16	15	▲0	10	10	▲0	5	5	▲0	1
修繕費	268	311	297	▲14	191	154	▲36	120	142	22	29
信託報酬	40	37	37	▲0	17	17	0	19	19	▲0	▲3
減価償却費	1,223	1,279	1,277	▲1	649	682	32	629	595	▲34	54
その他	134	206	225	19	95	119	23	111	106	▲4	91
[4] 不動産賃貸事業費用合計	3,455	3,769	3,869	99	2,382	2,517	135	1,387	1,351	▲35	414
不動産賃貸事業損益 ([1]-[4])	3,403	3,621	3,684	62	2,510	2,674	163	1,111	1,010	▲100	281
賃貸NOI	4,626	4,901	4,962	61	3,159	3,356	196	1,741	1,606	▲135	336
資産運用報酬	295	308	315	7							20
役員報酬	9	9	9	-							-
資産保管委託手数料	10	11	11	▲0							0
一般事務委託手数料	90	85	87	1							▲3
会計監査人報酬	8	8	8	-							0
その他	135	134	203	68							0
[5] その他営業費用	550	556	634	77							77
[B] 営業費用 ([4]+[5])	4,005	4,326	4,504	177							177
営業利益 ([A]-[B])	3,454	3,420	3,479	59							59
営業外収益	1	2	2	-							-
支払利息	589	587	559	▲28							▲28
その他	38	15	15	0							0
営業外費用	628	602	574	▲27							▲27
経常利益	2,828	2,819	2,906	86							86
税引前当期純利益	2,828	2,819	2,906	86							86
法人税等	1	1	1	-							-
当期純利益	2,826	2,818	2,905	86							86

(修繕工事支出の主な内訳)

(百万円)

修繕費	第25期実績 (268百万円)	ランディック第2新橋ビル：外壁改修工事	32
			高田馬場センタービル：空調設備改修工事
第26期計画 (297百万円)		ランディック新橋ビル：外壁修繕工事	40
		プレミアムガーデン本郷：外壁修繕工事	18
資本的支出	第25期実績 (258百万円)	ランディック第2新橋ビル：外壁改修工事	95
		ルネ新宿御苑タワー：共用部改修工事	34
	第26期計画 (339百万円)	NU関内ビル：空調設備改修工事	140
		ルネ新宿御苑タワー：リノベーション工事	61

*1 「業績予想」とは、2015年1月5日付「平成27年4月期(第25期)及び平成27年10月期(第26期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において開示した運用状況の予想を指します。
*2 「修正予想」とは、今回の第25期決算に際して見直しを行い、2015年6月18日付「平成27年4月期 決算短信(REIT)」において開示した運用状況の予想を指します。

業績予想の前提条件



	第26期（2015年10月期）	第27期（2016年4月期）																
運用資産	第25期末現在の運用資産58物件（優先出資証券1銘柄を含む）をベースとして、2015年5月におけるオフィスビル1物件の取得及びレジデンス2物件の売却を前提とする。（期末保有資産数：57物件）	第26期末の運用資産数（57物件）から異動がないものとする。																
発行済投資口数	第25期末現在の発行済投資口数（263,399口）から異動がないものとする。	第26期末から発行済投資口数の異動がないものとする。																
有利子負債	第25期末時点の有利子負債残高107,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） <ul style="list-style-type: none"> 2015年5月14日付返済期限の長期借入金3,900百万円について、同額の借入を行ったこと。 2015年5月29日付返済期限の短期借入金6,500百万円について、2,000百万円の一部期限前弁済を行ったこと。 その他、期中に返済期限が到来する長短借入金（計23,400百万円）について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：105,500百万円）	第26期末時点の有利子負債予定残高105,500百万円から、以下の変動を前提とする。 （リファイナンス） <ul style="list-style-type: none"> 期中に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円について、同額の借入を行うこと。 （期末予定残高：105,500百万円）																
期中平均稼働率	オフィス： 96.1% レジデンス： 94.4% 全体： 95.4%	N/A																
その他	（営業収益） 前期に取得したオフィスビル3物件及び期初に取得したオフィスビル1物件における賃貸事業収入の増加が、期初に実施したレジデンスの売却による減収を大きく上回ることにより、前期比で増収を想定する。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 <table border="0"> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>938百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等：</td> <td>470百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,277百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>634百万円</td> </tr> </table> （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）： 559百万円 （分配金） 不動産等売却益（見込額92百万円）を原資として新たに圧縮積立金（想定額73百万円）を積み立てるものとし、1口あたり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残額を分配することを前提とする。	外注委託費：	938百万円	固定資産税等：	470百万円	減価償却費：	1,277百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	634百万円	（営業収益） 不動産等売却益を想定しないことから、減収を想定する。 （営業費用） 主な項目は次のとおり。 <table border="0"> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>930百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等：</td> <td>462百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,280百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>573百万円</td> </tr> </table> （営業外費用） 支払利息（投資法人債利息を含む）： 533百万円 （分配金） 圧縮積立金の取崩しや新たな積立は想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定する。	外注委託費：	930百万円	固定資産税等：	462百万円	減価償却費：	1,280百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	573百万円
外注委託費：	938百万円																	
固定資産税等：	470百万円																	
減価償却費：	1,277百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	634百万円																	
外注委託費：	930百万円																	
固定資産税等：	462百万円																	
減価償却費：	1,280百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	573百万円																	

キャッシュ・フロー計算書



(百万円)

項 目	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
税引前当期純利益	2,004	1,924	2,215	2,342	2,828
減価償却費	1,125	1,145	1,194	1,155	1,223
投資法人債発行費償却	5	5	4	6	6
投資口交付費償却	6	3	7	7	5
受取利息	▲1	▲0	▲1	▲1	▲1
未払分配金戻入	▲1	▲0	▲1	▲0	▲0
支払利息	740	699	695	645	589
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	22	0	▲5	▲7	▲9
営業未払金の増減額 (▲は減少)	8	39	94	▲2	227
未収消費税等の増減額 (▲は増加)	-	▲18	▲8	27	▲460
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲80	▲31	-	302	▲302
前受金の増減額 (▲は減少)	16	▲73	308	▲47	▲51
預り金の増減額 (▲は減少)	17	84	20	▲50	19
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-	-	8,216	2,441
その他	3	5	▲45	27	▲35
小計	3,867	3,781	4,479	12,621	6,479
利息の受取額	1	0	1	1	1
利息の支払額	▲765	▲642	▲642	▲596	▲620
法人税等の支払額又は還付額 (▲は支払)	▲5	▲1	▲13	▲8	5
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,098	3,139	3,824	12,018	5,865
信託有形固定資産の取得による支出	▲249	▲3,109	▲19,871	▲183	▲22,361
信託無形固定資産の取得による支出	-	▲0	▲0	▲0	▲0
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	183	630	297	459	1,642
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲308	▲305	▲339	▲935	▲234
投資有価証券の取得による支出	-	-	▲5,656	-	-
無形固定資産の取得による支出	-	▲0	▲0	-	-
その他	▲0	▲0	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲374	▲2,786	▲25,570	▲659	▲20,955
短期借入れによる収入	2,000	11,500	11,500	10,900	-
長期借入れによる収入	13,750	3,000	5,400	-	11,300
短期借入金の返済による支出	▲5,400	▲8,500	▲600	▲14,900	▲6,500
長期借入金の返済による支出	▲10,825	▲4,075	▲5,075	▲5,687	▲12,000
分配金の支払額	▲1,981	▲2,001	▲1,965	▲2,213	▲2,209
投資法人債の発行による収入	-	7,500	5,000	-	-
投資法人債の償還による支出	-	▲7,000	-	-	-
投資法人債発行費の支出	-	▲38	▲28	-	-
投資口の発行による収入	-	-	8,360	-	26,345
投資口交付費の支出	-	-	▲19	-	▲22
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,456	384	22,571	▲11,900	16,913
現金及び現金同等物の増加・減少額 (▲は減少)	267	737	826	▲541	1,824
現金及び現金同等物の期首残高	10,382	10,650	11,387	12,213	11,617
現金及び現金同等物の期末残高	10,650	11,387	12,213	11,671	13,496

財務指標の推移



項 目		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
財務指標	総資産経常利益率 *1	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.2%
	年換算	2.0%	1.9%	2.1%	2.1%	2.5%
	自己資本当期利益率 *2	2.3%	2.2%	2.4%	2.4%	2.6%
	年換算	4.6%	4.3%	4.9%	4.8%	5.2%
	自己資本比率（期末） *3	43.7%	43.1%	42.1%	44.1%	51.4%
	総資産有利子負債比率（期末） *4	52.7%	53.2%	54.4%	52.4%	44.8%
	長期固定適合率（期末） *5	108.2%	106.3%	115.2%	122.6%	114.3%
	デットサービスカバレッジレシオ *6	5.2倍	5.4倍	5.9倍	6.1倍	7.4倍
	金利償却前当期純利益	3,868百万円	3,767百万円	4,102百万円	3,927百万円	4,388百万円
	支払利息（投資法人債利息を含む）	740百万円	699百万円	695百万円	645百万円	589百万円
	賃貸NOI	4,024百万円	3,924百万円	4,216百万円	4,072百万円	4,626百万円
	ポートフォリオNOI利回り	4.6%	4.4%	4.3%	4.3%	4.4%
	賃貸NCF *7	3,774百万円	3,653百万円	3,948百万円	3,877百万円	4,367百万円
	当期減価償却費（賃貸事業費用部分）	1,125百万円	1,145百万円	1,193百万円	1,155百万円	1,223百万円
	当期資本的支出額	249百万円	271百万円	268百万円	195百万円	258百万円
	年換算NCF利回り *8	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	4.3%
FFO（百万円） *9	3,127百万円	3,066百万円	3,406百万円	3,281百万円	3,798百万円	
参考情報	投資物件数（期末）	54	55	58	56	58
	テナント数（期末）	3,308	3,341	3,564	3,597	3,610
	総賃貸可能面積（期末）	219,864.68m ²	223,713.73m ²	244,419.40m ²	234,319.30m ²	261,471.39m ²
	稼働率（期中平均）	91.9%	90.9%	91.5%	93.6%	95.3%
	（期末）	91.2%	92.0%	91.8%	94.3%	96.0%
	期末算定価額（「秋葉原UDX」を含む）	178,739百万円	182,622百万円	210,201百万円	205,674百万円	232,119百万円
	発行済投資口数（期末）	196,699口	196,699口	218,699口	218,699口	263,399口
	出資総額（期末）	85,644百万円	85,644百万円	94,005百万円	94,005百万円	120,350百万円
	純資産額（期末）	87,748百万円	87,667百万円	96,274百万円	96,401百万円	123,362百万円
	1口当たり純資産額 *10	446,105円	445,694円	440,215円	440,796円	468,348円

*1 総資産経常利益率＝経常利益÷[(期首総資産額＋期末総資産額)÷2]×100(%)
 *2 自己資本当期利益率＝当期純利益÷[(期首純資産額＋期末純資産額)÷2]×100(%)
 *3 自己資本比率(期末)＝(期末純資産額÷期末総資産額)×100(%)
 *4 総資産有利子負債比率(期末)＝(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100(%)
 *5 長期固定適合率(期末)＝[期末固定資産÷(期末固定負債＋期末純資産額)]×100(%)

*6 デットサービスカバレッジレシオ＝[金利償却前当期純利益（不動産等売却益を除く）÷支払利息]×100(%)
 *7 賃貸NCF＝賃貸NOI－資本的支出
 *8 年換算NCF利回り＝年換算賃貸NCF÷投資価額
 *9 FFO＝当期純利益＋当期減価償却費（賃貸事業費用部分）－不動産売却益
 *10 1口当たり純資産額＝期末純資産額÷期末発行済投資口数

物件別事業収支表(1)

物件

(百万円)

	ランディック 新橋ビル		ランディック 第2新橋ビル		プレミア道玄坂 ビル		KN渋谷*1		高田馬場 センタービル		六番町ビル*1		櫻岳ビル		プレミア海岸ビル *2	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	187	193	200	211	61	71			226	241			64	64	79	99
賃貸事業収入	168	173	180	192	50	61			185	199			55	55	64	79
その他賃貸事業収入	19	19	19	19	10	10			41	42			9	8	15	20
不動産賃貸事業費用 [B]	80	82	92	123	25	26			124	117			31	30	74	75
外注委託費	14	14	18	20	4	5			24	25			6	6	14	14
水道光熱費	12	11	16	17	4	4	非開示	非開示	21	19	非開示	非開示	5	5	8	9
公租公課	21	21	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
損害保険料	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
修繕費	1	3	6	34	0	0			22	14			2	3	4	3
信託報酬	0	0	0	0	0	0			1	0			0	1	1	1
減価償却費	28	28	34	34	9	9			32	35			10	10	30	30
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0			0	0			0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	106	110	107	87	35	45	105	114	102	124	133	147	33	33	5	24
賃貸NOI	135	139	141	122	45	54	121	131	135	159	164	179	44	44	35	54
賃貸NOI利回り	4.4%	4.5%	4.2%	3.6%	5.9%	7.2%	5.0%	5.4%	6.1%	7.1%	4.2%	4.5%	5.1%	5.1%	1.4%	2.2%

(百万円)

	アーバンネット 三田ビル		アーバンネット 麻布ビル*1		アーバンネット 市ヶ谷ビル*1		神田中央通ビル*3		アーバンネット 入船ビル*1		グランパーク		アーバンネット 麹町ビル		プレミア 東陽町ビル	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	293	294					54	1			416	428			89	72
賃貸事業収入	267	271					49	1			357	374			83	62
その他賃貸事業収入	26	23					4	0			59	53			6	10
不動産賃貸事業費用 [B]	142	125					31	8			224	227			22	68
外注委託費	40	35					6	0			70	64			13	11
水道光熱費	26	24	非開示	非開示	非開示	非開示	3	0	非開示	非開示	61	61			5	8
公租公課	28	28					10	7			42	42			-	8
損害保険料	0	0					0	0			1	1			0	0
修繕費	18	7					4	0			7	17			-	1
信託報酬	0	0					0	0			1	1			0	1
減価償却費	26	27					5	-			36	36			3	35
その他賃貸事業費用	0	0					0	0			2	3			0	2
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	151	169	93	76	40	36	22	▲7	92	95	192	200			66	4
賃貸NOI	177	196	109	92	48	44	28	▲7	109	113	228	236			70	39
賃貸NOI利回り	3.5%	3.9%	4.4%	3.8%	5.9%	5.4%	2.3%	▲17.7%	7.6%	7.9%	4.0%	4.1%			7.1%	2.0%

*1 当該物件については、主要なテナントから賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

*2 2015年4月1日付けで物件名称を「プレミア海岸ビル」に変更しました(旧:YS海岸ビル)。

*3 神田中央通ビルは、2014年11月7日付けで売却しました。

物件別事業収支表(2)

物件

(百万円)

	上野THビル		五反田NTビル		上野トーセイビル		アーバンネット池袋ビル		アーバンネット大森ビル		プレミアム横浜西口ビル		かながわサイエンスパークR&D棟		NU関内ビル	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	89	90	81	85	206	206	398	398	145	93	82	417	408	182	149	
賃貸事業収入	78	79	59	74	186	186	348	348	136	77	66	314	318	151	124	
その他賃貸事業収入	11	11	22	11	19	19	49	49	9	16	16	102	89	30	25	
不動産賃貸事業費用 [B]	60	64	52	40	93	93	133	133	54	68	71	263	274	96	97	
外注委託費	9	12	9	8	13	13	46	46	20	14	17	60	59	27	27	
水道光熱費	7	6	8	7	13	12	42	42	10	9	9	106	96	19	19	
公租公課	8	8	8	7	12	12	-	-	-	10	10	33	33	13	13	
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	
修繕費	2	0	11	0	1	1	0	0	1	2	2	7	29	11	12	
信託報酬	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
減価償却費	15	15	13	13	51	51	42	42	21	29	29	54	54	23	23	
その他賃貸事業費用	17	19	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	29	26	28	45	112	112	264	264	90	24	11	153	133	86	51	
賃貸NOI	44	41	41	59	164	164	307	307	111	54	41	207	187	109	75	
賃貸NOI利回り	2.0%	1.8%	2.0%	2.8%	5.7%	5.7%	8.3%	8.3%	8.5%	3.3%	2.5%	7.9%	7.3%	6.8%	4.7%	

(百万円)

	トレードピア淀屋橋(底地)*1		パークアクシス四谷ステージ		パークアクシス明治神宮前		サンパレス南麻布*2		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		ホームマツウッドビル*2	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]			146	152	55	53	30	31	38	39	35	36	37	37	119	124
賃貸事業収入			136	144	51	49	29	31	36	37	33	34	37	37	112	123
その他賃貸事業収入			10	7	3	4	0	0	1	2	1	1	-	-	7	1
不動産賃貸事業費用 [B]			84	73	22	24	20	18	17	17	16	17	14	15	81	60
外注委託費			18	16	5	4	3	3	4	4	3	3	-	-	16	11
水道光熱費			1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	-	-	2	2
公租公課			8	8	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2	8	8
損害保険料	非開示	非開示	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費			12	4	2	4	3	1	2	1	0	2	0	1	18	4
信託報酬			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費			37	37	8	8	7	7	7	7	8	8	11	11	31	31
その他賃貸事業費用			5	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]			61	79	32	28	9	13	21	22	19	18	23	22	38	64
賃貸NOI			98	116	41	37	17	21	28	30	27	26	34	33	69	95
賃貸NOI利回り	4.7%	4.8%	4.4%	5.2%	3.4%	3.0%	3.4%	4.2%	4.8%	5.1%	6.0%	5.8%	4.0%	4.0%	2.9%	4.0%

*1 当該物件については、借地権者から賃料の開示につき同意を得られていないため、詳細な賃貸事業収支の開示を行っていません。

*2 サンパレス南麻布及びホームマツウッドビルは、2015年5月15日付けで売却しました。

物件別事業収支表(3)



(百万円)

	六本木 グリーンテラス		プレミアステージ 芝公園II		ラング・タワー 京橋		プレミアステージ 三田慶大前		プレミアロッシ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田		プレミアステージ 市ヶ谷河田町	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	119	111	55	55	35	35	52	53	52	53	63	65	50	57	45	45
賃貸事業収入	117	109	54	53	34	34	52	51	48	48	60	63	47	54	44	44
その他賃貸事業収入	1	1	1	2	1	1	0	2	4	5	2	2	3	3	1	1
不動産賃貸事業費用 [B]	57	66	27	27	15	16	18	19	23	22	31	30	25	22	18	20
外注委託費	10	12	4	4	3	3	4	4	5	5	5	6	7	4	4	4
水道光熱費	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	0	0
公租公課	7	7	2	2	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	10	1	1	1	2	0	1	2	1	2	1	1	1	0	2
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費	32	32	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	9	9
その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	61	44	28	27	20	18	34	34	28	31	31	35	25	35	26	25
賃貸NOI	93	76	44	44	27	26	43	43	38	41	48	52	35	45	36	35
賃貸NOI利回り	4.6%	3.8%	4.7%	4.7%	6.8%	6.4%	5.8%	5.9%	5.0%	5.4%	4.7%	5.0%	4.5%	5.8%	5.5%	5.3%

(百万円)

	Walk赤坂		プレミアステージ 芝公園		MEW		芝浦アイランド エアタワー		ストーリー赤坂		ルネ新宿御苑 タワー		芝浦アイランド ブルームタワー		クエストコート 原宿	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	46	44	43	42	34	36	326	332	80	87	180	180	268	274	117	126
賃貸事業収入	42	41	42	40	30	31	288	294	75	80	162	159	243	248	110	117
その他賃貸事業収入	4	3	1	1	3	5	38	38	5	6	17	20	24	25	7	8
不動産賃貸事業費用 [B]	29	32	18	28	21	21	239	239	43	42	105	110	168	163	56	56
外注委託費	5	6	4	5	3	3	51	53	9	8	32	34	39	39	17	15
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	10	10	2	2	6	6	3	3	3	3
公租公課	2	2	2	2	1	1	16	16	6	6	11	11	13	13	6	6
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	1	3	1	10	0	0	18	15	4	3	8	9	12	9	5	6
信託報酬	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	16	16	8	8	12	12	96	96	18	18	43	44	66	66	23	23
その他賃貸事業費用	1	0	0	0	1	0	44	45	0	2	1	3	31	30	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	17	12	25	13	13	15	87	93	37	44	74	69	99	110	61	69
賃貸NOI	33	29	33	22	25	28	183	189	56	63	118	113	165	176	84	92
賃貸NOI利回り	3.8%	3.3%	4.3%	2.9%	3.6%	4.0%	5.6%	5.9%	2.9%	3.3%	3.8%	3.6%	6.4%	7.0%	3.8%	4.2%

物件別事業収支表(4)



(百万円)

	アーバンコート 市ヶ谷		ビーサイト大崎		プレミアガーデン 本郷		プレミアグランデ 馬込		プレミアノッツェ 祐天寺		プレミアステージ 湯島		プレミアステージ 駒込		プレミアステージ 大塚	
	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	51	57	29	29	28	30	41	41	37	37	50	51	50	51	41	41
賃貸事業収入	47	54	29	29	28	29	37	38	36	34	48	48	48	49	39	40
その他賃貸事業収入	3	3	-	0	0	1	3	3	1	2	2	3	2	1	1	1
不動産賃貸事業費用 [B]	23	21	10	10	12	12	21	20	17	21	28	30	28	27	20	22
外注委託費	8	7	-	-	3	3	4	3	3	5	5	6	5	5	3	4
水道光熱費	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
公租公課	3	3	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	4	2	0	-	1	2	1	0	0	1	1	2	1	1	1	2
信託報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
減価償却費	6	6	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	27	36	18	19	16	18	19	20	19	16	21	21	22	23	21	19
賃貸NOI	34	43	27	27	20	22	30	31	30	26	36	36	37	39	31	30
賃貸NOI利回り	4.9%	6.1%	6.0%	6.1%	4.2%	4.6%	4.4%	4.7%	4.2%	3.7%	4.5%	4.5%	4.7%	4.9%	5.2%	5.0%

(百万円)

	プレミアステージ 本所吾妻橋		プレミアステージ 両国	
	第24期	第25期	第24期	第25期
不動産賃貸事業収益 [A]	77	78	45	46
賃貸事業収入	73	73	43	43
その他賃貸事業収入	4	4	2	3
不動産賃貸事業費用 [B]	39	40	24	24
外注委託費	7	7	4	4
水道光熱費	0	0	0	0
公租公課	4	4	2	2
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	1	2	1	0
信託報酬	1	1	0	0
減価償却費	22	22	14	14
その他賃貸事業費用	1	0	0	0
不動産賃貸事業損益 [A] - [B]	37	38	21	22
賃貸NOI	60	61	35	36
賃貸NOI利回り	4.8%	5.0%	5.3%	5.5%

期末算定価額(1)



	物件名	算定価額			直還法 還元利回り		DCF法		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
		第24期 [1] (百万円)	第25期 [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第25期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
オフィス	ランディック新橋ビル	6,010	6,050	40	4.1%	▲0.1%	3.9%	4.3%	6,164	▲ 114
	ランディック第2新橋ビル	6,850	6,900	50	4.3%	▲0.1%	4.0%	4.4%	6,852	47
	プレミアム道玄坂ビル	2,210	2,310	100	4.2%	▲0.2%	4.0%	4.4%	1,518	791
	KN渋谷3	6,500	6,780	280	4.1%	▲0.2%	3.8%	4.2%	4,853	1,926
	高田馬場センタービル	5,660	5,820	160	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.8%	4,468	1,351
	六番町ビル	8,360	8,370	10	4.4%	▲0.3%	4.1%	4.5%	7,882	487
	櫻岳ビル	1,440	1,470	30	4.7%	▲0.1%	4.5%	4.9%	1,735	▲ 265
	プレミアム海岸ビル *2	3,380	3,420	40	4.5%	▲0.1%	4.2%	4.7%	5,050	▲ 1,630
	アーバンネット三田ビル	10,100	10,200	100	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.4%	10,198	1
	アーバンネット麻布ビル	4,830	4,920	90	4.4%	▲0.1%	4.2%	4.6%	4,920	▲0
	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,630	1,660	30	5.0%	▲0.1%	4.8%	5.2%	1,642	17
	アーバンネット入船ビル	3,070	3,240	170	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.0%	2,869	370
	グランパーク	11,800	12,100	300	4.2%	▲0.1%	3.9%	4.4%	11,454	645
	アーバンネット麴町ビル	-	3,810	-	4.2%	-	4.0%	4.4%	3,645	164
東京23区	プレミアム東陽町ビル	3,370	3,360	▲10	5.1%	▲0.1%	4.8%	5.3%	3,897	▲ 537
	上野THビル	2,720	2,700	▲20	5.0%	▲0.1%	4.6%	5.4%	4,569	▲ 1,869
	五反田NTビル	2,440	2,440	-	4.9%	▲0.1%	4.5%	5.3%	4,188	▲ 1,748
	上野トーセイビル	6,250	6,370	120	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	5,759	610
	アーバンネット池袋ビル	-	14,800	-	4.6%	-	4.5%	4.9%	13,654	1,145
アーバンネット大森ビル	-	5,210	-	5.0%	-	4.8%	5.2%	4,831	378	
周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	3,080	3,130	50	5.4%	▲0.2%	5.0%	5.4%	3,310	▲ 180
	かながわサイエンスパークR&D棟	5,000	5,170	170	6.3%	▲0.2%	6.0%	6.4%	5,174	▲ 4
	NU関内ビル	3,590	3,620	30	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	3,196	423
地方都市	トレードピア淀屋橋(底地)	6,540	6,540	-	4.0%	-	4.0%	4.0%	6,558	▲ 18
小計		104,830	130,390	1,740	-	-			128,398	1,991
レジデンス	パークアクシス四谷ステージ	4,670	4,790	120	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	4,488	301
	パークアクシス明治神宮前	1,760	1,800	40	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	2,470	▲ 670
	サンパレス南麻布	703	948	245	-	-	-	-	1,027	▲ 79
	キャビンアリーナ赤坂	1,120	1,170	50	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	1,189	▲ 19
	キャビンアリーナ南青山	1,020	1,030	10	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	919	110
	ビュロー紀尾井町	1,410	1,410	-	4.3%	-	4.2%	4.6%	1,695	▲ 285

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

*2 2015年4月1日付けで物件名称を「プレミアム海岸ビル」に変更しました(旧:YS海岸ビル)。

期末算定価額(2)



物件名	算定価額			直還法 還元利回り		DCF法		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
	第24期 [1] (百万円)	第25期 [2] (百万円)	増減*1 [2]-[1] (百万円)	第25期	前期比 増減	割引率	最終還元 利回り		
ホームattuウッドビル	3,290	4,530	1,240	-	-	-	-	4,753	▲ 223
六本木グリーンテラス	3,560	3,770	210	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	4,056	▲ 286
プレミアステージ芝公園II	1,720	1,790	70	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	1,893	▲ 103
ラング・タワー京橋	964	996	32	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	812	183
プレミアステージ三田慶大前	1,770	1,780	10	4.7%	-	4.4%	4.9%	1,474	305
プレミアロッソ	1,550	1,600	50	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	1,527	72
プレミアブラン代々木公園	2,150	2,160	10	4.7%	-	4.4%	4.9%	2,075	84
プレミアステージ内神田	1,830	1,870	40	4.5%	▲0.1%	4.3%	4.7%	1,560	309
プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,560	1,570	10	4.8%	-	4.5%	5.0%	1,337	232
Walk赤坂	1,520	1,540	20	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	1,763	▲ 223
プレミアステージ芝公園	1,380	1,400	20	4.6%	▲0.1%	4.3%	4.8%	1,523	▲ 123
MEW	1,090	1,100	10	4.9%	-	4.6%	5.1%	1,417	▲ 317
芝浦アイランドエアタワー	6,900	7,080	180	-	-	4.2%	6.3%	6,418	661
ストーリー赤坂	2,840	2,960	120	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	3,863	▲ 903
ルネ新宿御苑タワー	4,990	5,080	90	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	6,266	▲ 1,186
芝浦アイランドブルームタワー	5,970	6,140	170	-	-	4.3%	6.4%	5,076	1,063
クエストコート原宿	4,740	4,890	150	4.4%	▲0.2%	4.2%	4.6%	4,390	499
アーバンコート市ヶ谷	1,440	1,500	60	5.0%	▲0.1%	4.7%	5.2%	1,404	95
ビーサイト大崎	948	987	39	4.8%	▲0.2%	4.4%	4.8%	894	92
プレミアガーデン本郷	819	863	44	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	965	▲ 102
プレミアグランデ馬込	1,120	1,160	40	4.8%	▲0.2%	4.6%	5.0%	1,363	▲ 203
プレミアノツェ祐天寺	1,250	1,270	20	4.8%	▲0.1%	4.5%	5.0%	1,442	▲ 172
プレミアステージ湯島	1,540	1,570	30	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,591	▲ 21
プレミアステージ駒込	1,680	1,710	30	4.7%	▲0.1%	4.4%	4.9%	1,614	95
プレミアステージ大塚	1,310	1,360	50	4.8%	▲0.2%	4.6%	5.0%	1,209	150
プレミアステージ本所吾妻橋	2,570	2,690	120	4.5%	▲0.2%	4.3%	4.7%	2,474	215
プレミアステージ両国	1,450	1,530	80	4.6%	▲0.2%	4.4%	4.8%	1,349	180
小計	72,634	76,044	3,410					76,310	▲ 266
合計	177,464	206,434	5,150					204,709	1,724

*1 当期中の新規取得物件に係る前期比増加額は除外しています。

月次稼働率の推移(1)

物件

(%)

	物件名	第24期(2014年10月期)							第25期(2015年4月期)								
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均		
オフィス	ランディック新橋ビル	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	高田馬場センタービル	91.1	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	プレミア海岸ビル *1	53.7	53.7	53.7	62.9	72.2	81.5	62.9	79.6	79.6	79.6	79.6	79.6	79.6	75.1	78.8	
	アーバンネット三田ビル	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	神田中央通ビル *2	58.4	70.0	70.0	70.0	70.0	46.8	64.2	-	-	-	-	-	-	-		
	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	グランパーク	78.6	95.1	93.9	95.2	94.9	95.8	92.2	95.9	95.6	95.5	95.9	99.1	99.5	96.9		
	アーバンネット麴町ビル *3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	東京23区	プレミア東陽町ビル	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	80.4	100.0	83.7	
		上野THビル	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7	74.5	74.5	66.0	
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		アーバンネット池袋ビル *3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
アーバンネット大森ビル *3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0			
周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	35.0	41.0	41.0	58.8	62.6	58.8	58.8	75.2	75.2	70.6	70.6	68.2		
	かながわサイエンスパークR&D棟	97.3	97.3	97.6	97.6	97.6	97.6	97.5	97.6	97.6	97.5	97.5	97.7	97.7	97.6		
	NU関内ビル	100.0	100.0	98.3	96.8	98.5	77.6	95.2	77.6	77.6	77.6	77.6	84.1	80.1	79.1		
地方都市	トレードピア淀屋橋(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
小計		92.2	93.8	91.5	92.5	93.0	92.4	92.6	93.3	93.3	95.1	95.1	95.9	96.1	94.8		
レジデンス	都心5区	パークアクセス四谷ステージ	89.3	93.0	94.4	95.1	95.1	98.2	94.2	98.0	98.6	99.0	98.9	97.4	95.6	97.9	
		パークアクセス明治神宮前	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8	98.3	94.8	88.6	88.3	97.9	97.3	100.0	94.5	
		サンパレス南麻布 *4	92.7	92.7	86.4	93.6	100.0	100.0	94.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0	98.7	
		キャビンアリーナ赤坂	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	97.4	96.4	97.4	94.8	97.4	97.4	97.4	100.0	97.4	
		キャビンアリーナ南青山	89.6	91.7	91.7	94.8	94.8	97.4	93.3	97.4	94.8	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0	97.0
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

*1 2015年4月1日付けで物件名称を「プレミア海岸ビル」に変更しました(旧:YS海岸ビル)。
 *2 神田中央通ビルは、2014年11月7日付けで売却しました。
 *3 アーバンネット麴町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルは、2015年1月22日付けで取得しました。
 *4 サンパレス南麻布は、2015年5月15日付けで売却しました。

月次稼働率の推移(2)

物件

(%)

	物件名	第24期 (2014年10月期)							第25期 (2015年4月期)						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均
ソフィア 都心5区	ホームウッドビル *1	92.1	88.6	87.3	83.3	93.3	95.9	90.1	95.9	92.9	92.9	92.9	95.9	95.9	94.4
	六本木グリーンテラス	100.0	97.1	97.9	97.9	97.9	95.8	97.8	90.4	90.0	90.0	87.0	92.4	90.8	90.1
	プレミアステージ芝公園II	97.8	97.8	96.8	94.5	91.0	93.3	95.2	95.5	95.5	93.2	94.3	94.1	95.3	94.7
	ラング・タワー京橋	100.0	100.0	100.0	98.3	96.6	94.9	98.3	96.6	95.0	95.0	100.0	100.0	98.3	97.5
	プレミアステージ三田慶大前	93.4	98.4	98.4	96.8	96.8	100.0	97.3	100.0	98.4	95.3	92.1	92.1	90.5	94.7
	プレミアロッソ	96.9	93.6	95.5	96.0	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0	94.1	91.1	89.4	95.8
	プレミアブラン代々木公園	97.0	97.0	93.6	90.9	93.3	95.0	94.5	98.6	100.0	98.7	98.7	97.0	95.3	98.0
	プレミアステージ内神田	83.9	85.7	85.7	85.7	98.1	100.0	89.8	100.0	98.4	96.4	96.4	98.1	96.0	97.6
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.9	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.0	100.0	100.0	98.4	98.4	91.4	93.0	96.9
	Walk赤坂	88.1	88.1	94.1	100.0	94.1	87.6	92.0	93.4	87.5	87.5	82.3	94.8	96.6	90.3
	プレミアステージ芝公園	100.0	100.0	97.9	93.4	97.9	100.0	98.2	93.3	90.9	88.8	91.1	97.7	100.0	93.6
	MEW	96.3	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	96.5	100.0	100.0	99.4
	芝浦アイランド エアタワー	94.8	95.5	95.4	94.3	95.1	96.4	95.2	97.5	96.7	97.1	96.9	97.2	97.0	97.1
	ストーリー赤坂	87.9	87.9	90.0	94.4	96.1	96.1	92.1	98.1	95.4	95.4	88.0	88.0	88.6	92.2
	ルネ新宿御苑タワー	96.6	97.1	96.5	96.4	96.3	95.7	96.4	93.6	95.7	94.8	94.7	96.3	96.8	95.3
	芝浦アイランド ブルームタワー	95.0	95.1	95.9	96.8	97.8	97.9	96.4	98.3	97.7	98.0	96.9	97.2	96.4	97.4
	クエストコート原宿	88.4	82.0	87.8	87.8	86.2	91.4	87.3	91.4	89.5	89.5	96.3	94.6	96.9	93.0
	アーバンコート市ヶ谷	87.4	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0	94.5	97.3	94.7	97.3	94.6	97.3	97.3	96.4
東京23区	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	93.1	93.1	93.1	93.1	93.8	100.0	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	93.1	97.6
	プレミアグランデ馬込	94.0	97.0	97.0	97.0	100.0	93.9	96.5	93.9	93.9	93.9	97.0	100.0	100.0	96.4
	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	100.0	96.6	96.6	93.3	93.3	96.6	93.3	89.9	93.1	93.1	90.8	97.4	92.9
	プレミアステージ湯島	93.7	94.4	95.5	95.5	93.7	95.5	94.7	97.1	97.1	95.3	93.7	94.2	89.9	94.5
	プレミアステージ駒込	94.4	93.4	92.3	90.9	89.4	93.4	92.3	94.7	95.7	96.8	98.4	94.1	96.0	96.0
	プレミアステージ大塚	92.6	93.7	95.3	93.7	95.1	93.5	94.0	95.1	93.9	97.1	95.5	95.4	97.0	95.7
	プレミアステージ本所吾妻橋	91.6	92.8	97.0	95.2	98.1	97.5	95.4	94.6	95.2	95.2	97.0	97.5	97.5	96.2
	プレミアステージ両国	94.3	94.3	93.1	94.3	91.9	90.8	93.1	93.1	90.8	89.7	94.4	100.0	100.0	94.7
小計	93.9	94.1	94.5	94.5	95.7	96.4	94.9	96.4	95.5	95.5	95.3	96.1	95.9	95.8	
合計	93.0	93.9	92.9	93.4	94.2	94.3	93.6	94.7	94.3	95.3	95.2	96.0	96.0	95.3	

*1 ホームウッドビルは、2015年5月15日付けで売却しました。



物件基本情報(1)



	ランディック 新橋ビル	ランディック 第2新橋ビル	プレミア 道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場 センタービル	六番町ビル	櫻岳ビル	プレミア 海岸ビル*1
								
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	千代田区 神田佐久間町	港区海岸
取得価格	6,341百万円	7,045百万円	1,727百万円	5,348百万円	5,118百万円	7,860百万円	1,796百万円	5,100百万円
賃貸可能面積	5,567.79m ²	6,948.72m ²	1,926.01m ²	5,761.34m ²	6,313.02m ²	6,872.77m ²	2,100.93m ²	5,944.76m ²
建築時期	1982年6月	1978年12月	1991年6月	1993年2月	1992年5月	1987年4月	1988年3月	1993年1月

	アーバンネット 三田ビル	アーバンネット 麻布ビル	アーバンネット 市ヶ谷ビル	アーバンネット 入船ビル	グランパーク *2	アーバンネット 麴町ビル	プレミア 東陽町ビル	上野THビル
								
所在地	港区三田	港区南麻布	新宿区払方町	中央区入船	港区芝浦	千代田区麴町	江東区東陽	文京区湯島
取得価格	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円	2,900 百万円	11,490百万円	3,600百万円	4,310百万円	4,380百万円
賃貸可能面積	10,088.55m ²	4,801.06m ²	2,600.82m ²	4,037.67m ²	10,615.56m ²	4,262.82m ²	3,857.04m ²	4,437.78m ²
建築時期	1987年9月	1992年4月	1993年12月	1990年7月	1996年8月	1987年5月	2006年10月	1985年12月

*1 プレミア海岸ビルは、2015年4月1日付けで現在の名称に変更しました(旧:YS海岸ビル)。

*2 「グランパーク」の賃貸可能面積は、PICが保有する敷地全体と一棟の建物全体に対する準共有持分(約13%)に対応する数値を記載しています。

物件基本情報(2)



	五反田NTビル *1	上野トーセイビル	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット大森ビル	プレミア横浜西口ビル	かながわサイエンスパークR&D棟*2	NU関内ビル	トレードピア淀屋橋(底地)
所在地	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋	大田区大森北	横浜市西区	川崎市高津区	横浜市中区	大阪府大阪市
取得価格	4,100百万円	5,900百万円	13,600百万円	4,800百万円	3,558百万円	6,556百万円	3,300百万円	6,500百万円
賃貸可能面積	3,056.54m ²	5,432.43m ²	17,036.34m ²	8,524.54m ²	5,017.77m ²	15,084.22m ²	8,003.93m ²	6,517.29m ²
建築時期	1987年11月	2007年5月	1988年9月	1992年7月	1986年4月	1989年7月	1987年2月	-

	パークアクシス四谷ステージ	パークアクシス明治神宮前	サンパレス南麻布	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	六本木グリーンテラス
所在地	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区南麻布	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区西麻布	港区六本木
取得価格	5,208百万円	2,604百万円	1,150百万円	1,330百万円	1,070百万円	1,840百万円	5,090百万円	4,678百万円
賃貸可能面積	6,732.18m ²	1,706.94m ²	1,577.42m ²	1,378.02m ²	1,187.12m ²	1,728.98m ²	5,793.93m ²	5,748.89m ²
建築時期	2001年11月	2002年3月	1989年11月	2002年11月	2003年2月	2002年11月	1988年8月	2002年10月

*1 五反田NTビルの賃貸可能面積は、PICが保有する区分所有権の共有持分(45%)に対応する数値を記載しています。
 *2 かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は、PICが保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。

物件基本情報(3)



	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前	プレミアロッソ	プレミアブラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	Walk赤坂
所在地	港区芝	中央区京橋	港区芝	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂
取得価格	2,181百万円	927百万円	1,580百万円	1,662百万円	2,330百万円	1,723百万円	1,460百万円	2,043百万円
賃貸可能面積	2,312.75m ²	1,216.10m ²	1,597.73m ²	1,878.60m ²	2,336.95m ²	2,036.96m ²	1,655.66m ²	1,736.70m ²
建築時期	2003年2月	2003年2月	2004年11月	2004年11月	2005年6月	2005年8月	2005年7月	2004年11月

	プレミアステージ 芝公園	MEW	芝浦アイランド エアタワー *1	ストーリー赤坂	ルネ新宿御苑 タワー	芝浦アイランド ブルームタワー *2	クエストコート 原宿	アーバンコート 市ヶ谷
所在地	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町
取得価格	1,585百万円	1,556百万円	7,590百万円	3,930百万円	6,500百万円	5,500百万円	4,500百万円	1,385百万円
賃貸可能面積	1,759.89m ²	1,551.65m ²	13,060.46m ²	3,988.86m ²	6,555.04m ²	12,254.17m ²	4,612.19m ²	3,609.91m ²
建築時期	2006年9月	2005年8月	2007年3月	2002年12月	2002年12月	2008年9月	2004年1月	1993年1月

*1 芝浦アイランド エアタワーは、エアタワー及びエアテラスの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分(23%)に対応する2棟合計の数値を記載しています。

*2 芝浦アイランドブルームタワーは、ブルームタワー及びブルームホームズの2棟の建物を総称しており、賃貸可能面積はPICが保有する共有持分(16%)に対応する2棟合計の数値を記載しています。

物件基本情報(4)



	ビーサイト大崎	プレミアガーデン 本郷	プレミアグランデ 馬込	プレミアノッツェ 祐天寺	プレミアステージ 湯島	プレミアステージ 駒込	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋
所在地	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋
取得価格	1,072百万円	975百万円	1,560百万円	1,525百万円	1,803百万円	1,830百万円	1,310百万円	2,640百万円
賃貸可能面積	1,318.40m ²	1,573.87m ²	2,378.13m ²	1,734.04m ²	2,065.58m ²	2,249.25m ²	1,644.64m ²	3,465.00m ²
建築時期	2002年12月	2002年3月	2005年2月	2006年3月	2006年3月	2007年1月	2006年8月	2007年11月



所在地	墨田区緑
取得価格	1,496百万円
賃貸可能面積	2,215.68m ²
建築時期	2008年3月



プレミア投資法人の基本情報(1)

- オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型J-REITで、運用資産は東京経済圏に集中

投資方針

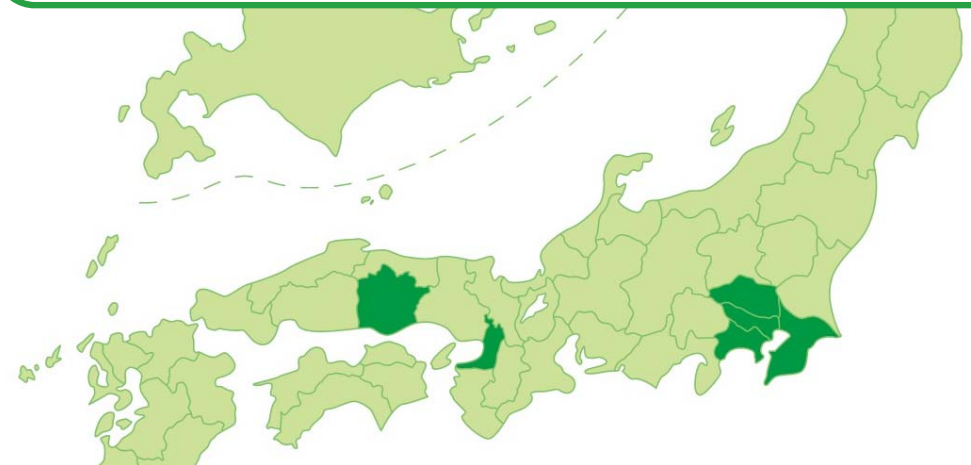
オフィスとレジデンスの複合型運用

- 賃料相場における変動の相関性が低い組み合わせにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化



運用資産の東京経済圏への集中投資

- 人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に集中して投資
- 投資対象エリアを地方主要都市に一部拡大（NTT都市開発との連携強化）



収益性

景気回復時に強みを発揮

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の影響を受けやすい

安定性

景気後退時にも底堅い需要

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

潜在的なテナントニーズ

- 人口の都心回帰現象
- 持家比率低下と賃貸需要増加
- 経済機能や行政機能が都心に集積

エリア集中による効率化

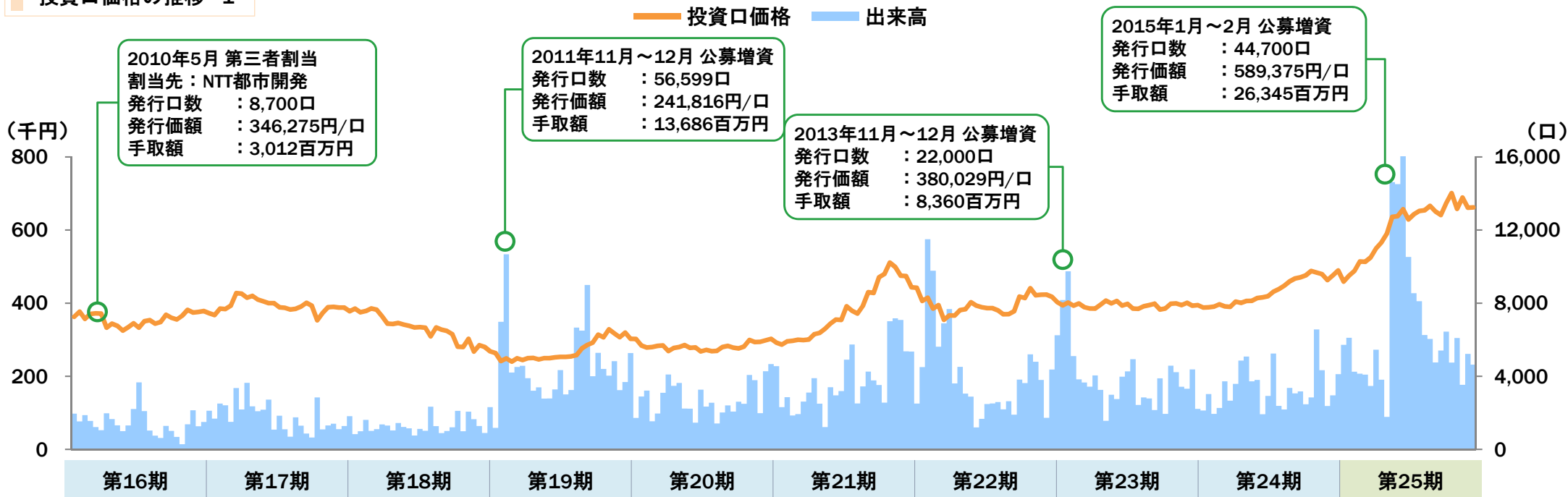
- 少人数の運用体制により低率な運用報酬の実現
- プロパティ・マネジメント業務のクオリティー及び報酬の均一化



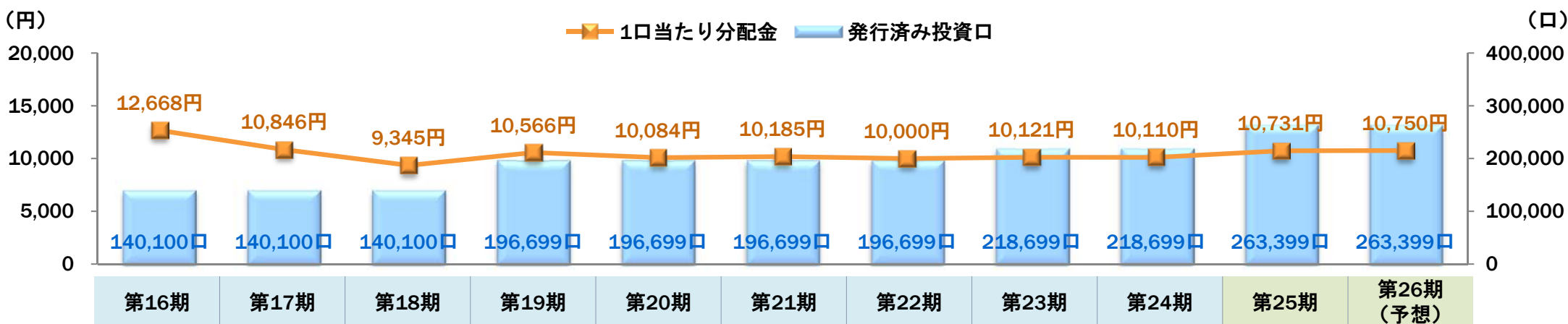
プレミア投資法人の基本情報(2)



投資口価格の推移 *1



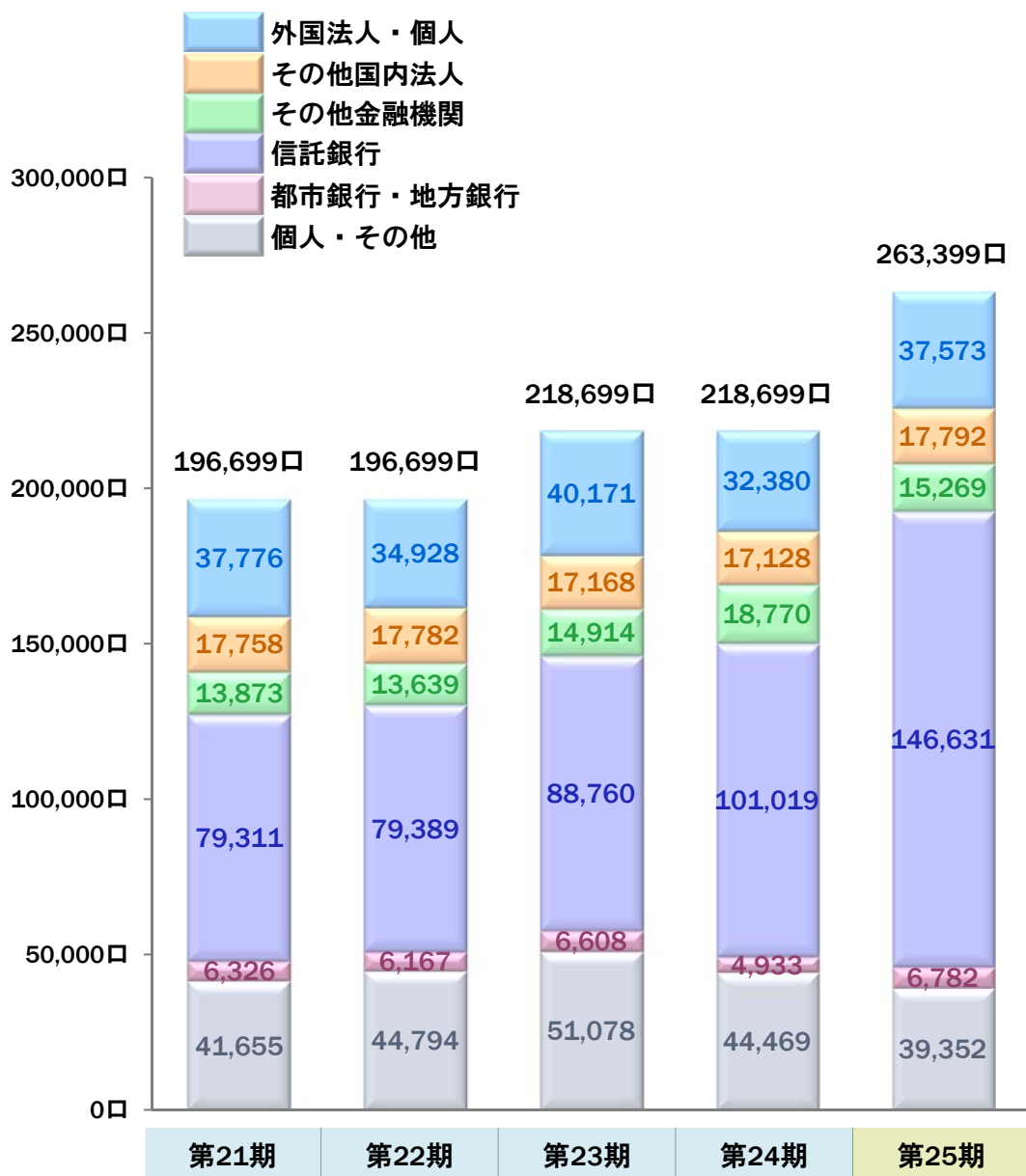
1口当たり分配金の推移



*1 「投資口価格」は各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。

プレミア投資法人の基本情報(3)

投資主属性別の投資口分布状況



上位投資主一覧

第25期 (発行済投資口総数: 263,399口)				
順位	投資主名	保有口数	投資比率 *1	前期比 増減
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	85,239	32.36%	22,200
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,437	8.89%	10,969
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,138	8.40%	11,054
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,155	3.85%	827
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	8,700	3.30%	-
6	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,451	1.31%	294
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	3,341	1.26%	2,574
8	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233	2,781	1.05%	749
9	第一生命保険株式会社	2,693	1.02%	2,693
10	ゴールドマンサックスインターナショナル	2,344	0.88%	1,011
合計		164,279	62.36%	-

*1 「投資比率」については、小数第三位を切捨てて表示しています。

資産運用会社について

資産運用会社の概要

商号	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）
設立日	2001年7月17日
資本の額	300百万円（2015年3月31日現在）

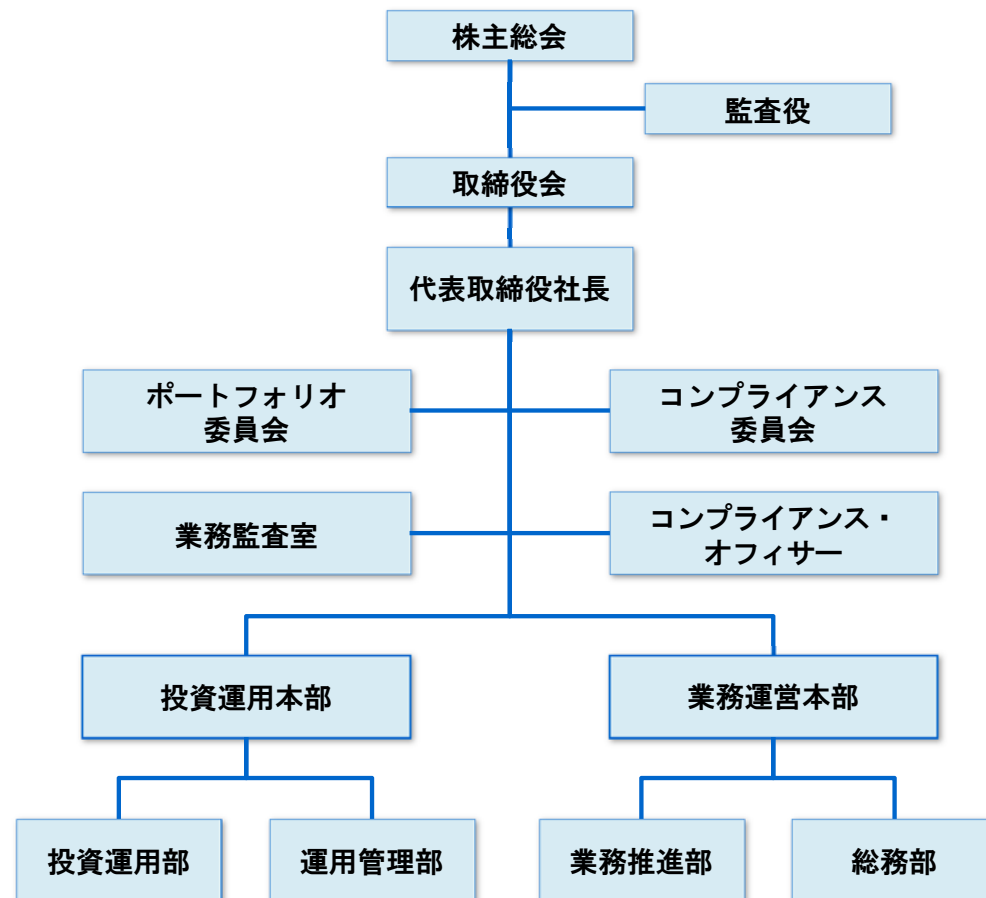
NTT都市開発の参画

2010年5月14日	PRAの株式の過半（53.1%）を取得 第三者割当によるプレミア投資法人の新投資口8,700口を受け
------------	---

株主構成

株主	持株数 (比率)	会社概要
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,186株 (53.1%)	NTTグループ唯一の総合不動産会社 総資産1兆332億円（2015年3月期（連結））
ケネディクス株式会社	1,800株 (30.0%)	国内屈指の独立系不動産アセット・マネジメント会社
総合地所株式会社	600株 (10.0%)	マンション開発事業を中心とした不動産の トータルソリューション企業
三井住友信託銀行株式会社	294株 (4.9%)	国内トップクラスの信託銀行
日興プロパティーズ株式会社	120株 (2.0%)	SMBC日興証券系列の資産管理会社

資産運用会社の組織



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	<ul style="list-style-type: none"> 都心5区： いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリア 東京23区： 都心5区を除いた東京都特別区 周辺都市部： 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県 地方都市： 札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	<p>ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビルです。 PICは本優先出資証券（282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類しています。</p>
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を勘案しない税抜売買価格です。
■ 稼働率	稼働率 = $[\text{総賃貸面積} \div \text{総賃貸可能面積}] \times 100(\%)$
■ CF稼働率	<p>各月における $[\text{キャッシュ・フロー発生面積} (*) \div \text{総賃貸可能面積}] \times 100(\%)$ * 賃貸面積のうち、フリーレント等の特殊賃料導入ほかの理由により賃貸借契約書等に記載された賃料（共益費込）が收受できていない部分を除いた面積（=当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積）</p>
■ 賃貸NOI	賃貸NOI = 各期の各物件に係る $[\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}]$
■ 賃貸NOI利回り	<p>賃貸NOI利回り = 各期の各物件に係る $[\text{年換算賃貸NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100(\%)$ * 年換算賃貸NOI = 年換算した各期の各物件に係る $[\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}]$ ・ 年換算 = 各期実績 $\times 2$（但し、期中売買物件については当期実績 $\times 365 / \text{期中保有日数}$） ** 投資価額 = 各期の各物件に係る期末帳簿価額（減価償却後） ・ 売却物件は期末簿価に替えて売却時簿価を採用。</p>
■ 鑑定NOI利回り	<p>鑑定NOI利回り = 各物件に係る $[\text{鑑定NOI} (*) \div \text{取得価格}] \times 100(\%)$ * 鑑定NOI = 各物件の取得に際して作成した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益</p>
■ NOI利回り (ポートフォリオに係るもの)	<p>NOI利回り = 各期中の保有資産（優先出資証券を含む）に係る $[\text{年換算賃貸NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100(\%)$ * 年換算賃貸NOI = 各期中の各保有資産に係る $[(\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費} [\text{但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算}]) \times 2]$ の合計額 ** 投資価額 = 各期の保有資産に係る $[\text{期末帳簿価額} (\text{減価償却後})]$ の合計額</p>
■ 償却後利回り (ポートフォリオに係るもの)	<p>償却後利回り = 各期の保有資産（優先出資証券を含む）に係る $[\text{年換算不動産賃貸事業利益} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100(\%)$ * 年換算不動産賃貸事業利益 = 各期の保有資産に係る $[(\text{不動産賃貸事業利益} [\text{但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算}]) \times 2]$ の合計額 ** 投資価額 = 各期の各保有資産に係る期末帳簿価額（減価償却後）の合計額</p>
■ LTV（有利子負債比率）	LTV（有利子負債比率） = $[\text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額})] \times 100(\%)$

注意事項

- 特に記載のない場合、金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券への投資を行う際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。例えば、不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人の2015年1月29日付 有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」をご参照下さい。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてプレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、又は転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

〈投資法人〉
プレミア投資法人

〈資産運用会社〉
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / (社)投資信託協会会員