



プレミア投資法人

第28期 決算説明資料

(2016年10月期)

目次

第28期 決算説明資料

■ 第28期 決算の概要	P.02	■ レジデンス賃料改定状況	P.16
■ 第28期 決算の概要（主な指標）	P.03	■ マンション市場動向（東京）	P.17
■ 1口当たり分配金（前期実績との対比）	P.04	■ 人口統計（東京）	P.18
■ 1口当たり分配金（業績予想との対比）	P.05	■ 財務状況	P.19
■ スポンサー連携の強化（第29期）	P.06	■ 有利子負債の状況	P.20
■ ポートフォリオの状況	P.07	■ 借入金一覧	P.21
■ 資産規模の拡大	P.08	■ 借入先 / 投資法人債 / 格付の状況	P.22
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.09	■ 帳簿価額と鑑定評価額等（推移）	P.23
■ オフィス賃料改定状況	P.10	■ 鑑定評価額等（前期との比較）	P.24
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.11	■ 第29期・第30期 業績予想の概要	P.25
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.12	■ 第29期・第30期 業績予想の前提（稼働率）	P.26
■ オフィステナントの状況	P.13	■ 第29期・第30期 業績予想（1口当たり分配金）	P.27
■ オフィス市場動向（東京）	P.14	■ プレミア投資法人の戦略	P.28
■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.15	■ （参考）バリューアップ工事による競争力の向上	P.29

第28期 決算 補足資料

■ 第28期 比較貸借対照表	P.31	■ 物件基本情報	P.43
■ 第28期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.32	■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.47
■ 第29期 予想損益計算書	P.33	■ 投資口価格 / 分配金	P.48
■ 業績予想の前提条件	P.34	■ 投資主の状況	P.49
■ 物件別事業収支	P.35	■ プレミア投資法人の特徴	P.50
■ 鑑定評価額等	P.39	■ 本資料で使用する用語	P.52
■ 月次稼働率	P.41	■ 注意事項	P.53

第28期 決算の概要

(百万円)

	実績			業績予想 *1	
	第27期 (2016年4月) [1]	第28期 (2016年10月) [2]	増減 [2]-[1]	[3]	増減 [2]-[3]
営業収益	8,094	8,423	+ 328	8,333	+ 89
物件売却益	-	-	-	-	-
営業費用	4,344	4,582	+ 237	4,597	- 15
営業利益	3,749	3,840	+ 91	3,736	+ 104
不動産賃貸事業損益	3,897	3,949	+ 51	3,865	+ 83
経常利益	3,241	3,338	+ 96	3,228	+ 109
当期純利益	3,240	3,335	+ 95	3,227	+ 108
賃貸NOI	5,597	5,723	+ 125	5,615	+ 107
FFO	4,538	4,656	+ 118	4,545	+ 111
圧縮積立金	積立額	-	-	-	-
	取崩額	-	-	-	-
	残高(利益処分後)	260	260	-	260
一口当たり分配金	2,460円	2,533円	+ 73円	2,450円	+ 83円
運用資産数	59	59	-	59	-

*1 「業績予想」とは、2016年6月17日付「平成28年4月期 決算短信(REIT)」において開示した第28期の運用状況の予想を指します。

第28期 決算の概要 (主な指標)

期中平均稼働率

	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
オフィス	97.0%	97.3%
レジデンス	96.6%	97.0%
全体	96.9%	97.2%

借入金 (期中における変動)

	返済	調達
金額	155.5億円	145.5億円
平均金利 *1	0.42%	0.39%
平均借入期間	2.2年	4.8年

NOI利回り

	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
オフィス	5.1%	5.2%
レジデンス	4.9%	4.9%
全体	5.0%	5.1%

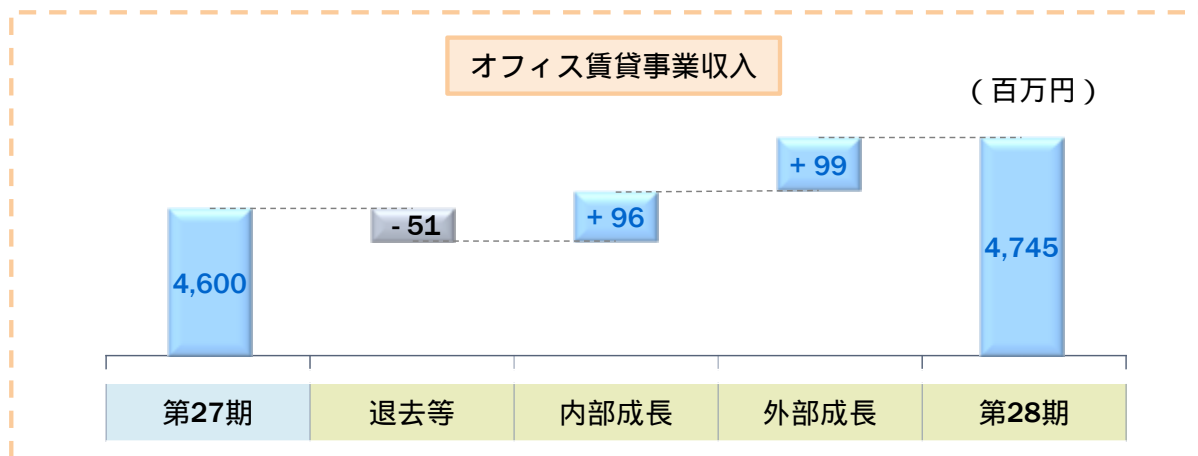
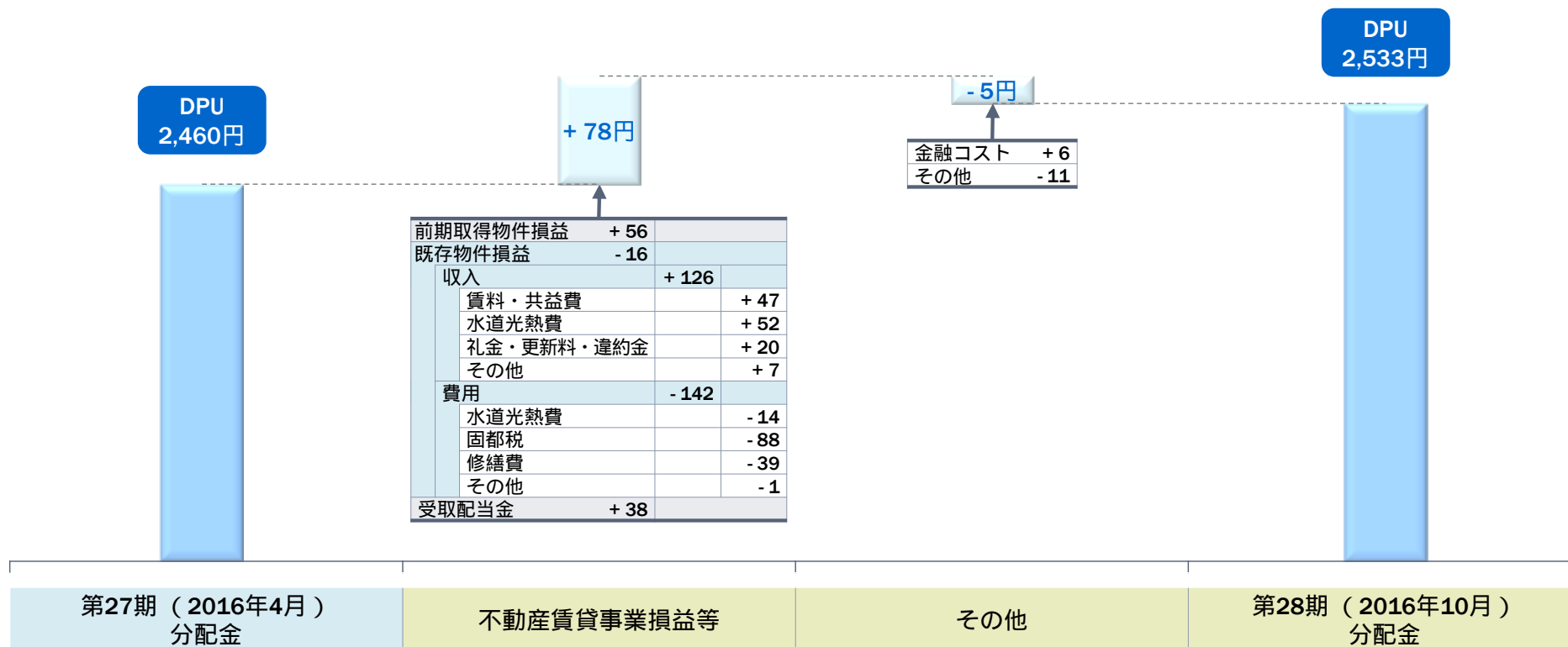
有利子負債

	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
LTV (有利子負債比率)	46.9%	46.7%
平均金利 *2	0.83%	0.83%
平均残存年数	3.2年	3.4年

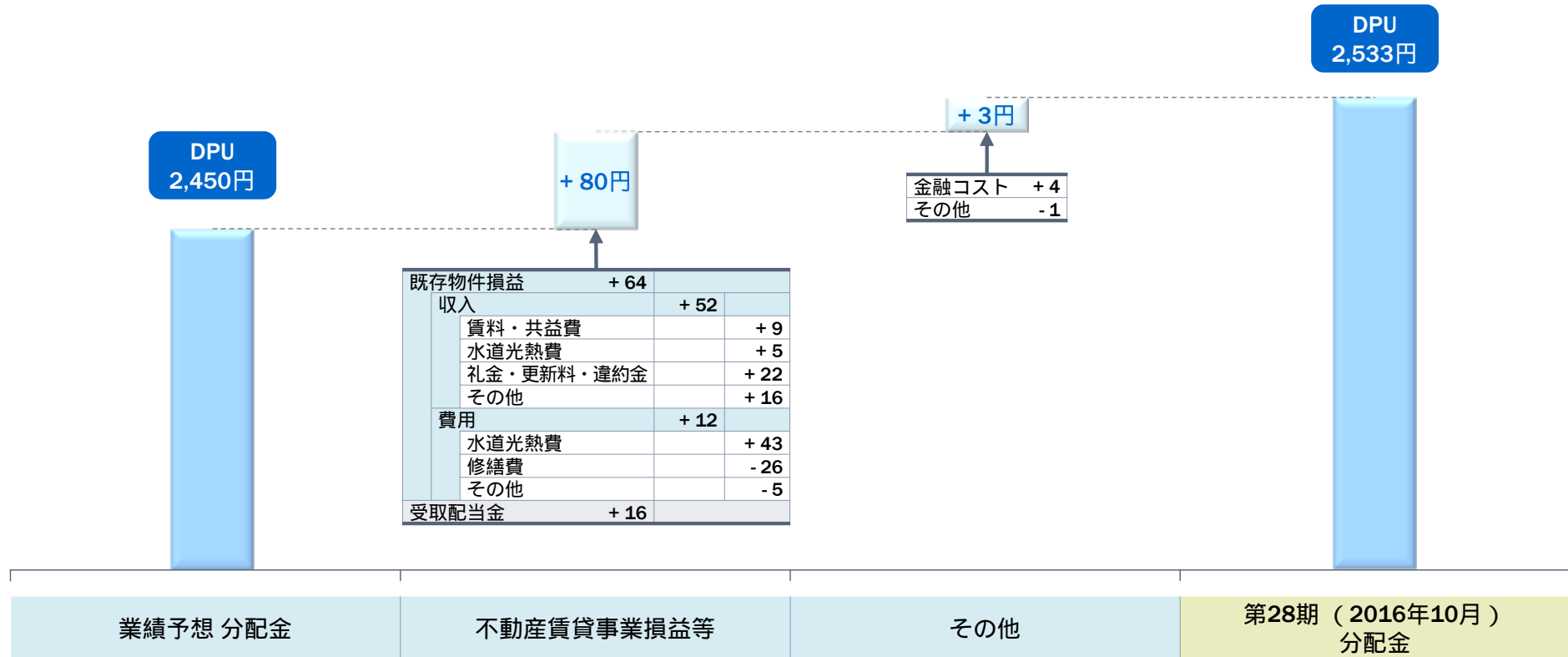
*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。

*2 各期末時点の適用利率を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)



1口当たり分配金 (業績予想との対比)



*1 「業績予想」とは、2016年6月17日付「平成28年4月期 決算短信 (REIT)」において開示した第28期の運用状況の予想を指します。

スポンサー連携の強化(第29期)

- 大阪エリアにおいて、NTT都市開発との間で物件の入替取引を実施。ポートフォリオの質的向上に寄与。

NTT都市開発から取得

物件名 (所在地)	アーバンエース 肥後橋ビル (大阪市)
用途	オフィス
取得価格 (取得時鑑定評価額)	4,600百万円 4,810百万円
敷地面積	1,663m ²
延床面積 *1	11,561m ² (専有面積)
築年数 (取得時)	19.7年
稼働率 (取得時) *2	100%
鑑定NOI利回り	5.1%



NTT都市開発へ売却

物件名 (所在地)	トレードピア淀屋橋 (底地) (大阪市)
用途	オフィス
売却価格	6,700百万円
売却益 (見込み)	138百万円
敷地面積	6,517m ²
稼働率 (第28期末)	100%
賃貸NOI利回り (第28期)	4.0%

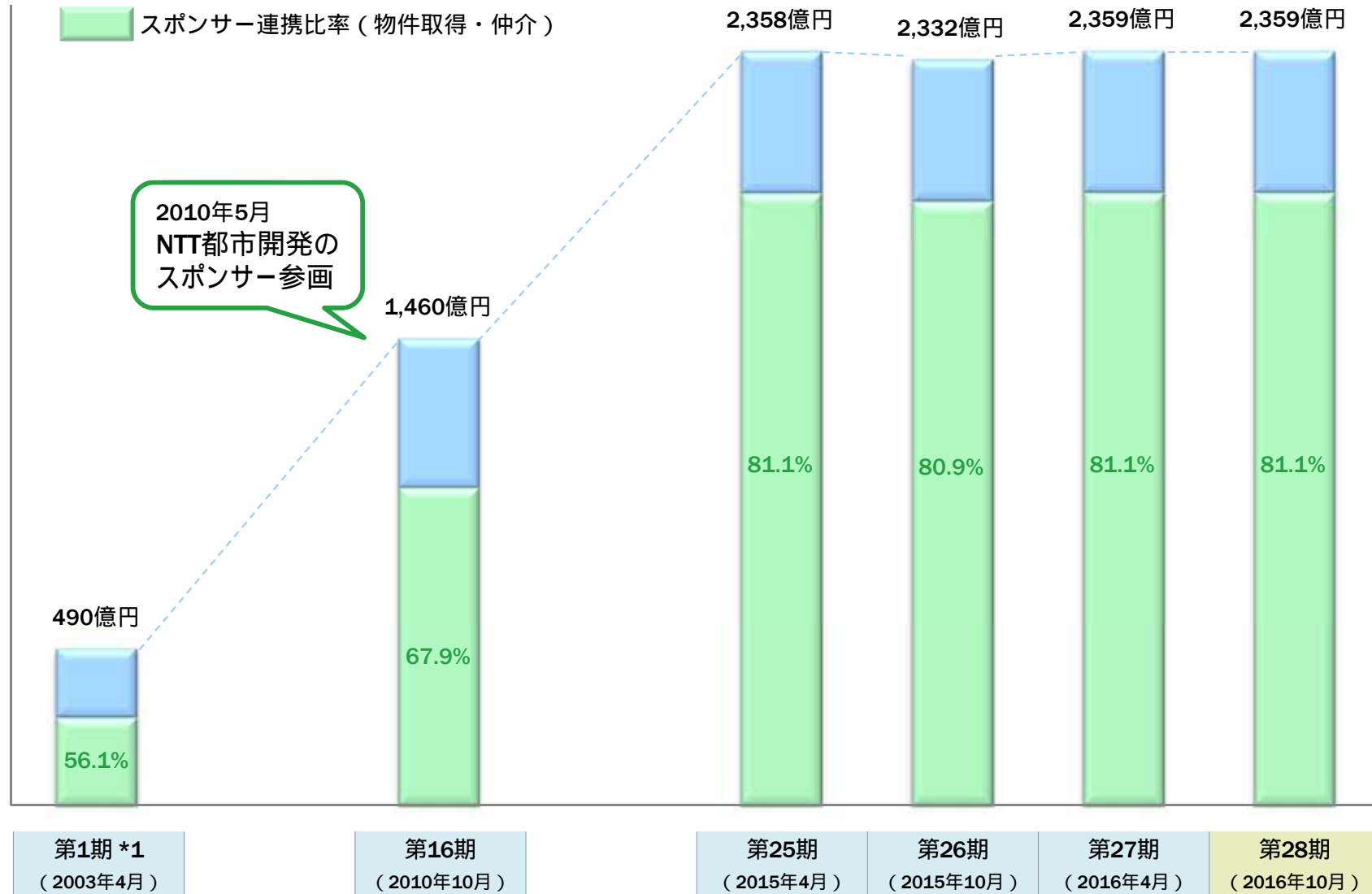
*1 本物件は区分所有建物であり、地下2階付地上15階建ての事務所部分等に係る専有部分を取得するものです。
*2 2016年10月末時点の稼働率です。



ポートフォリオの状況

		第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
運用資産数		59	59
資産規模		2,359億円	2,359億円
平均築年数		20.4年	20.9年
ポートフォリオの分散状況	用途別	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス ■ レジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス ■ レジデンス
	エリア別	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市
	NOI利回り	5.0%	5.1%
	償却後利回り	3.8%	4.0%

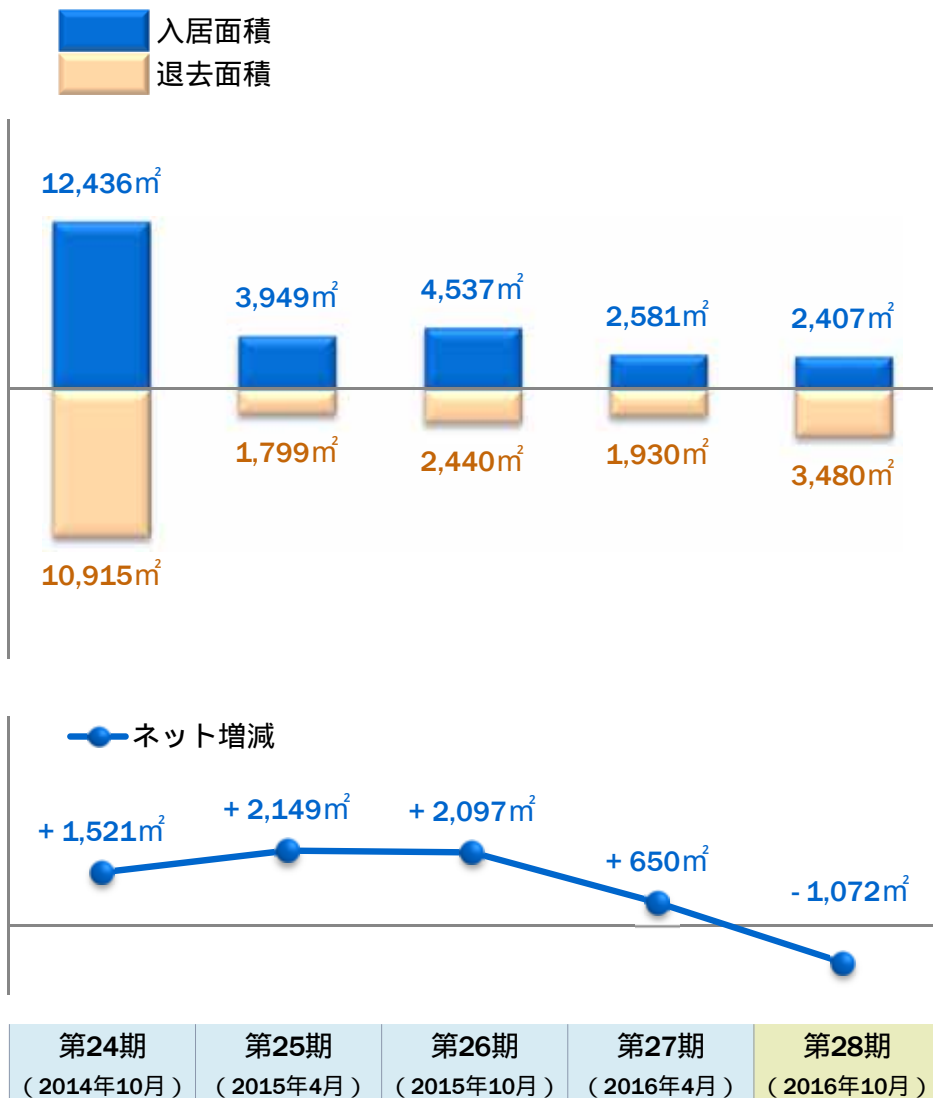
資産規模の拡大



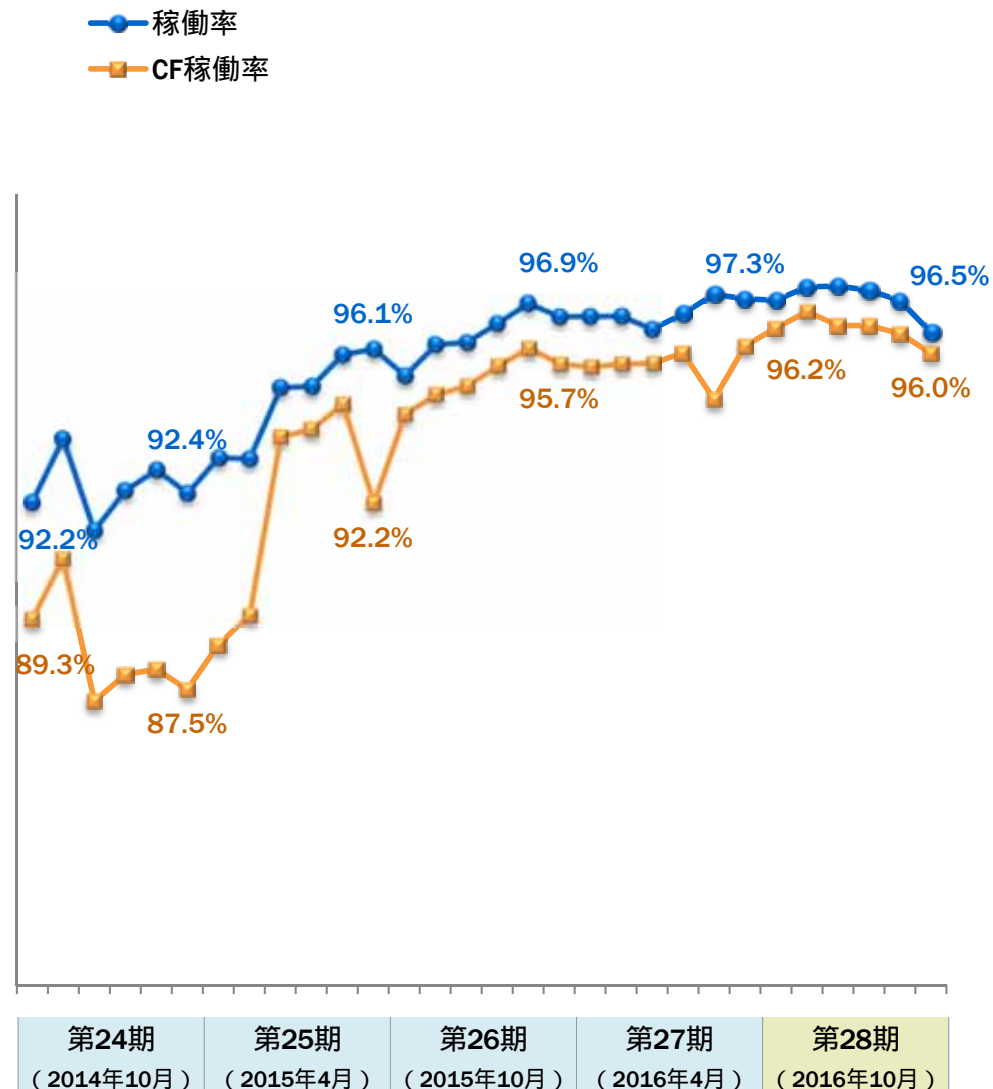
*1 プレミア投資法人は2002年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積

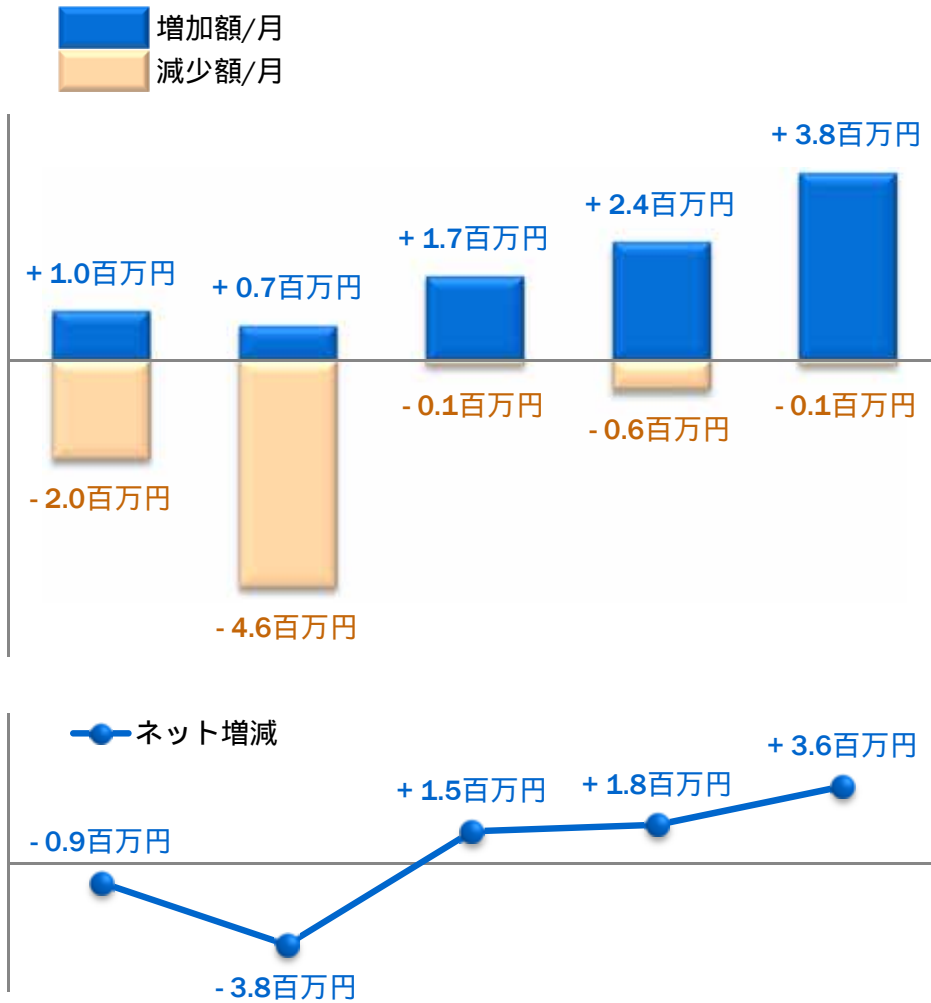


稼働率及びCF稼働率

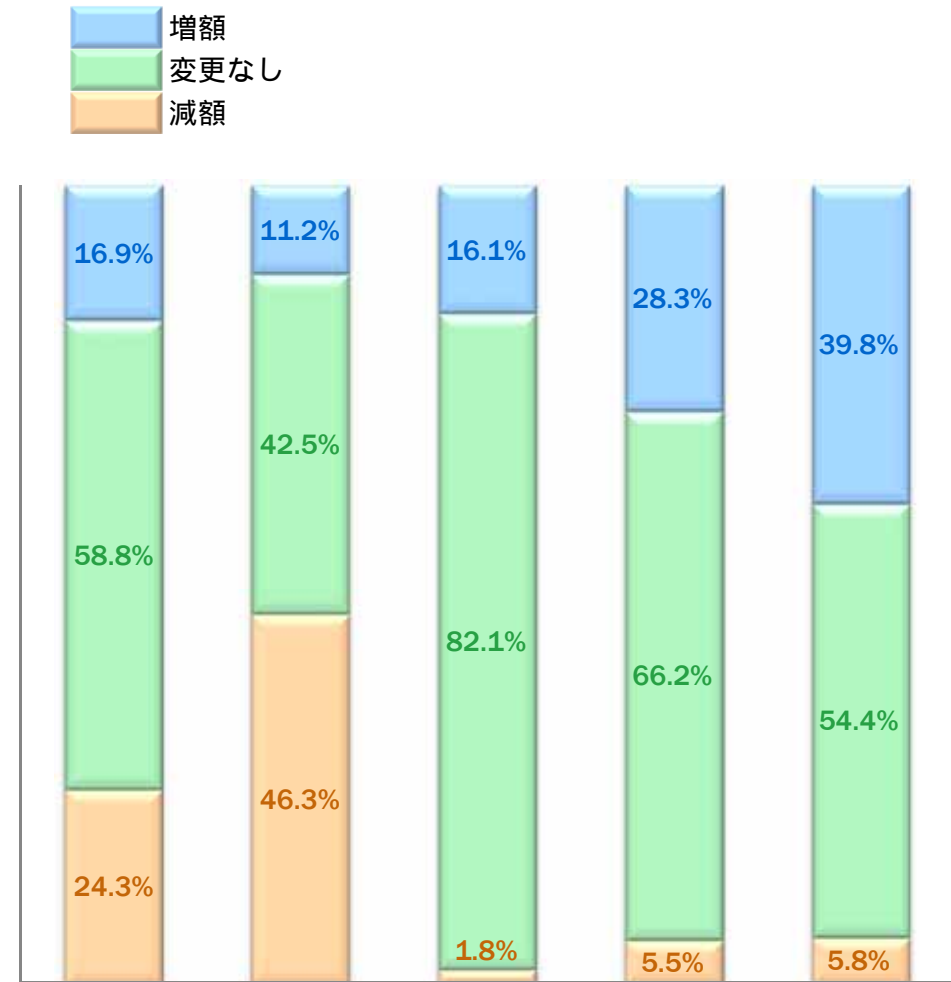


オフィス賃料改定状況

契約更新（賃料の変化）



契約更新（対象面積）

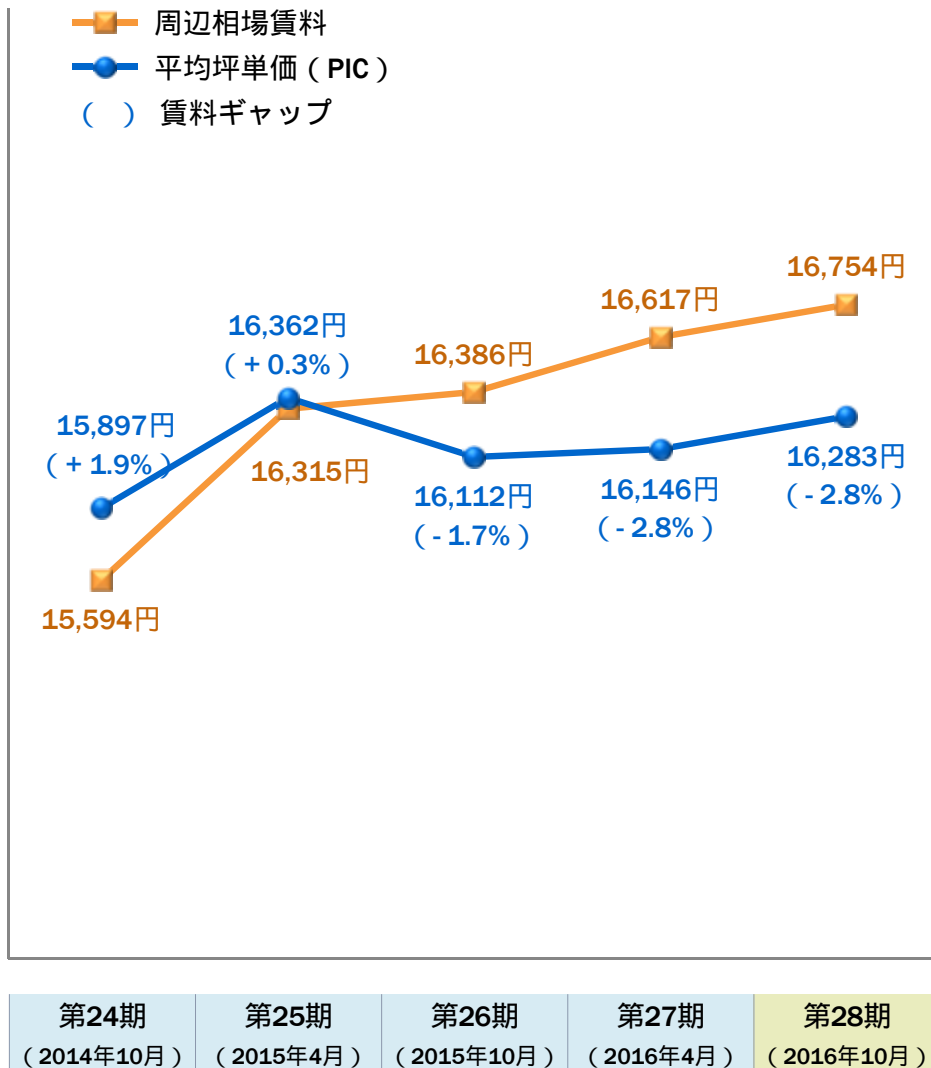


第24期 (2014年10月)	第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

第24期 (2014年10月)	第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)
--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------

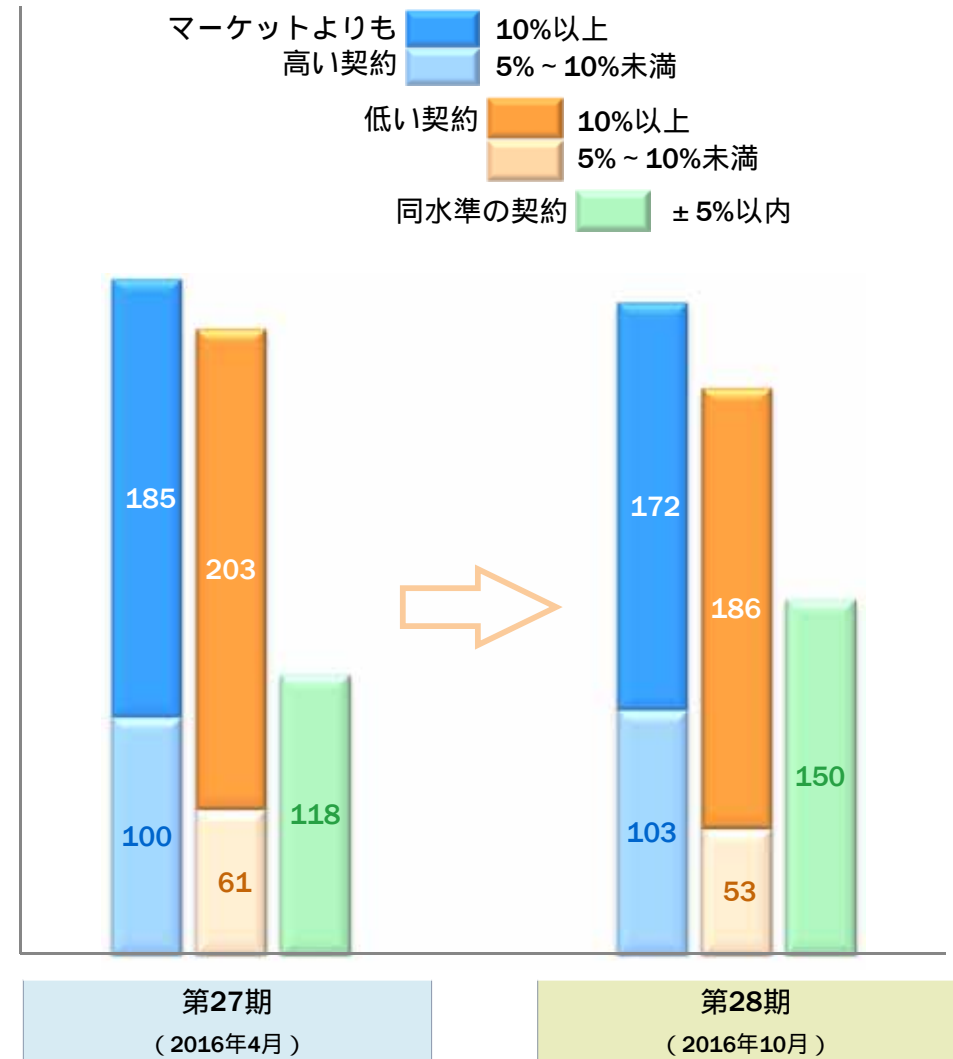
オフィス賃料分析(首都圏)

周辺相場賃料とのギャップ*1



賃料ギャップの分析

(百万円)



*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9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。なお、地方主要都市物件は含みません。

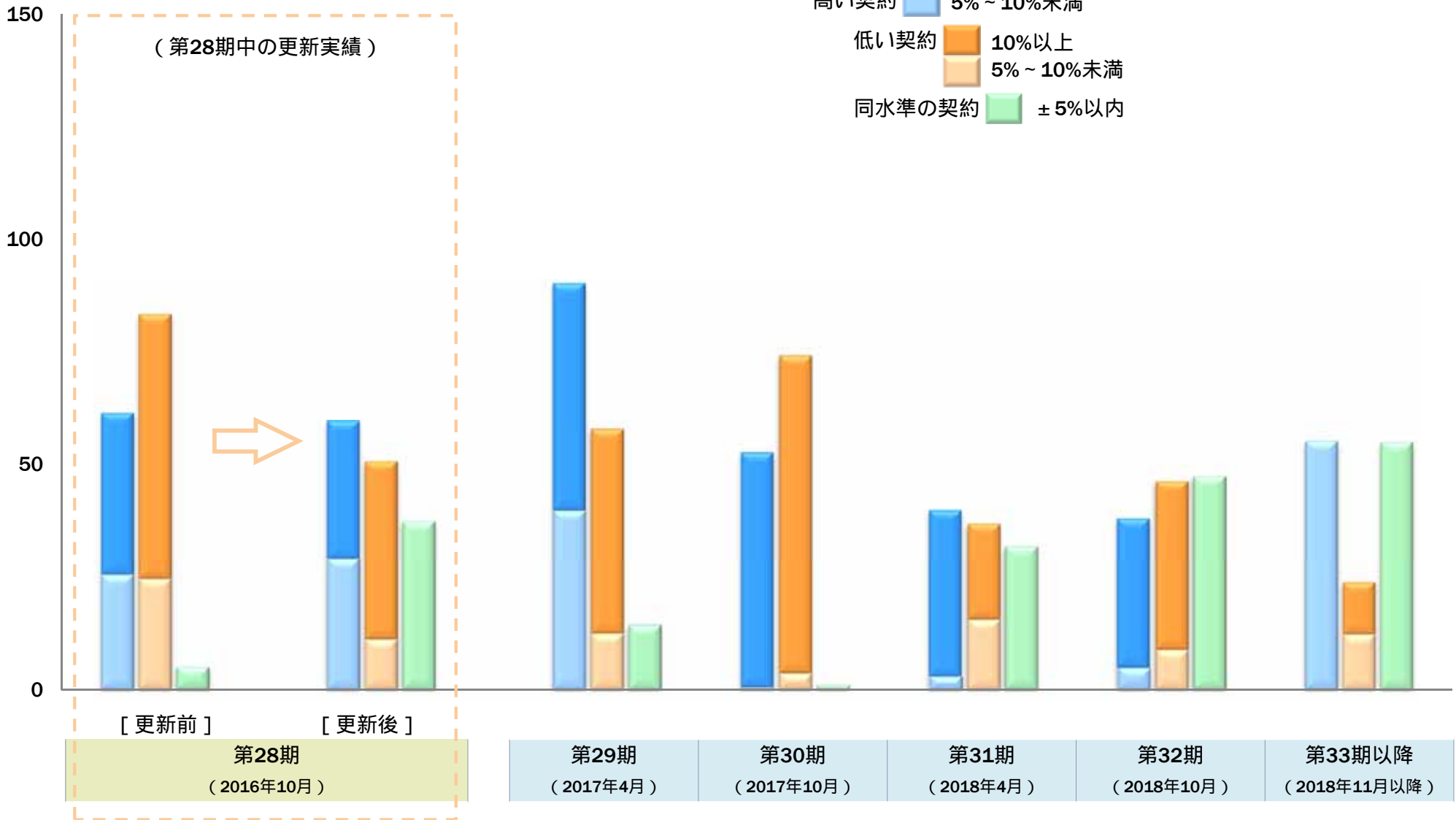


オフィス契約更新スケジュール(首都圏)



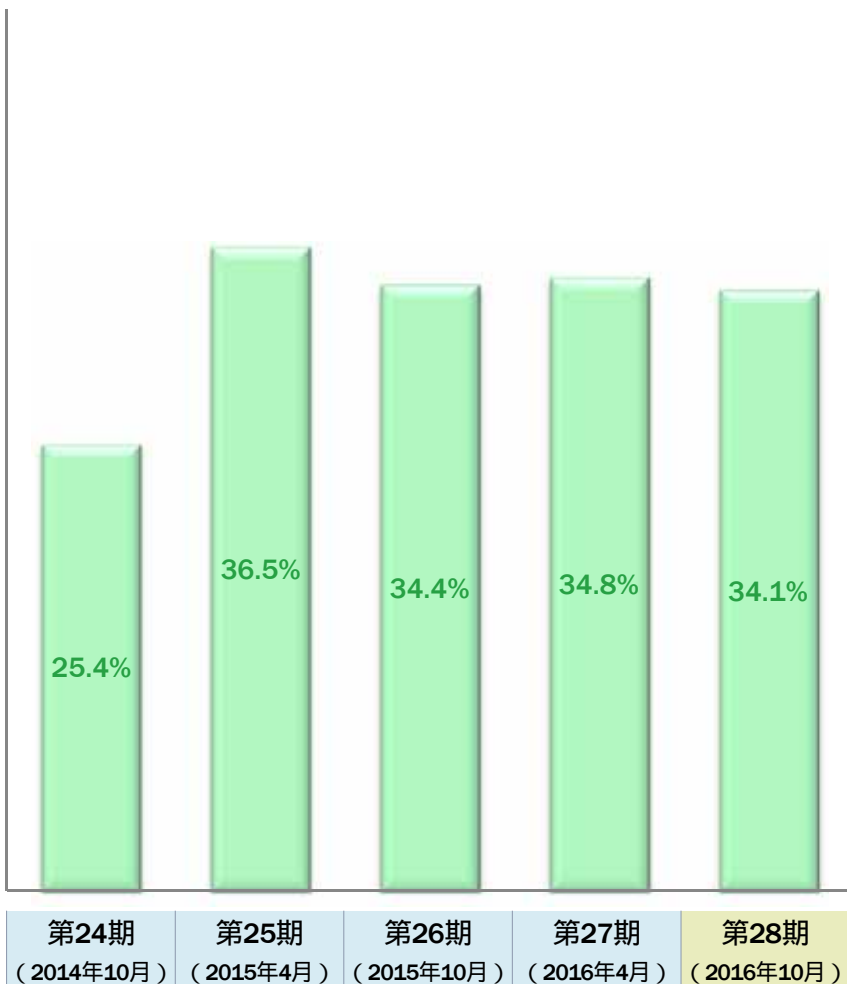
今後の契約更新スケジュール

(百万円)



オフィステナントの状況

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 *1

(2016年10月31日現在)

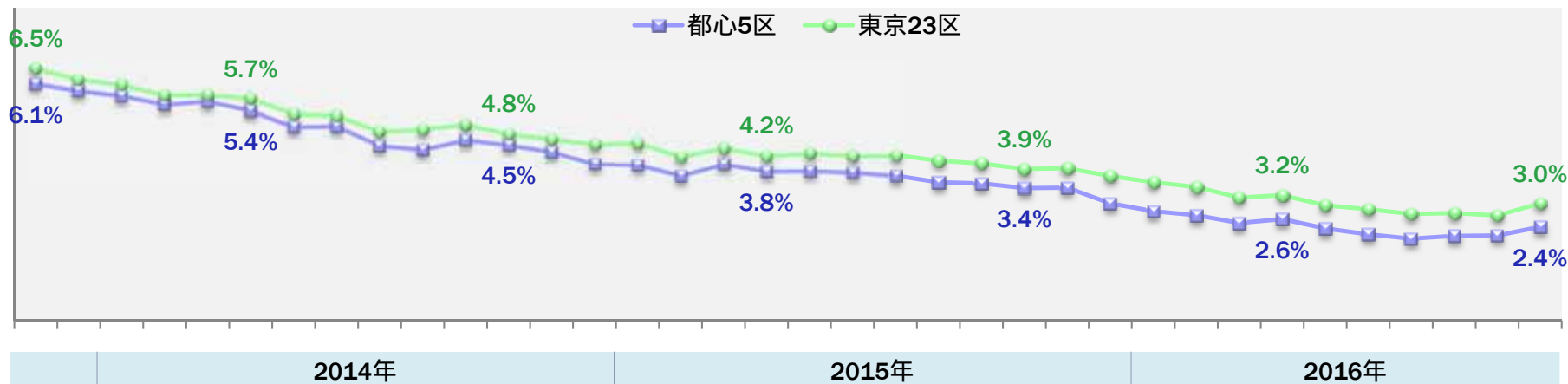
順位	テナント名	賃貸面積	比率	ビル	契約更新時期
1	(株)ドコモCS	8,773m ²	5.3%	UN池袋ビル	2019年3月 第33期
2	(株)NTTビジネス アソシエ東日本	7,125m ²	4.3%	UN大森ビル	2017年3月 第29期
3	住友大阪セメント(株)	6,872m ²	4.2%	六番町ビル	2017年5月 第30期
4	NTT都市開発(株)	6,798m ²	4.1%	TP淀屋橋(底地)*2 他	(30年の普通借地権)
5	(株)NTTデータ	5,530m ²	3.4%	UN三田ビル	2018年12月 第33期
6	NTTファイナンス(株)	5,417m ²	3.3%	UN池袋ビル	2018年6月 第32期
7	フィールズ(株)	4,882m ²	3.0%	KN渋谷3	2017年4月 第29期
8	NTTラーニング システムズ(株)	4,801m ²	2.9%	UN麻布ビル	2018年3月 第31期
9	(株)ジャパン ディスプレイ	4,140m ²	2.5%	ランディック第2新 橋ビル	2018年9月 第32期
10	(株)イトーキ	4,037m ²	2.5%	UN入船ビル	2017年6月 第30期

*1 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。

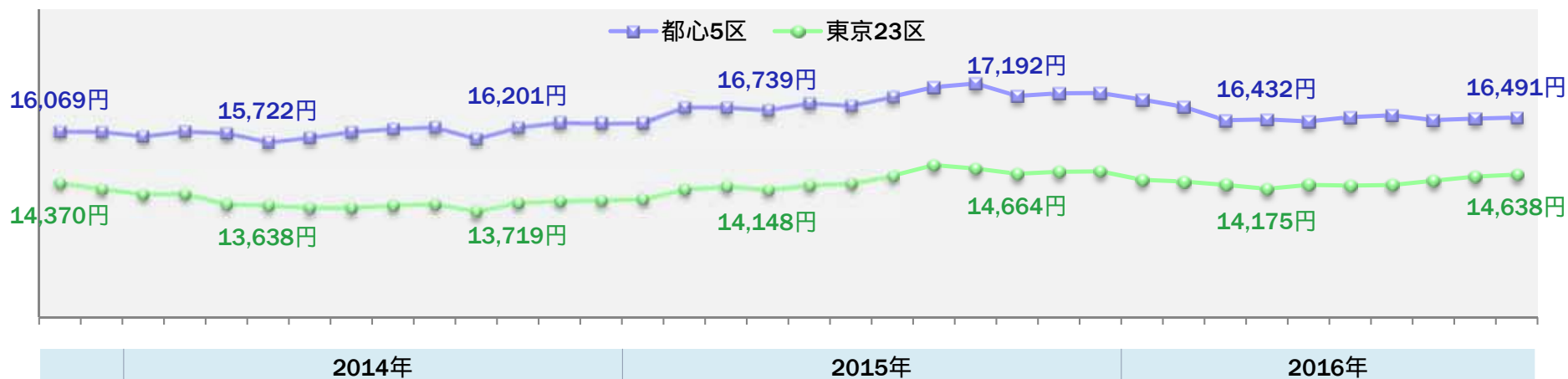
*2 トレードピア淀屋橋(底地)のテナントとして、当該土地に係る実質的な借地権者(当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者)であるNTT都市開発を記載しています。なお、当該借地権設定契約上の借地権者は受託者である三井住友信託銀行株式会社です。

オフィス市場動向(東京)

大規模ビルの空室率 *1



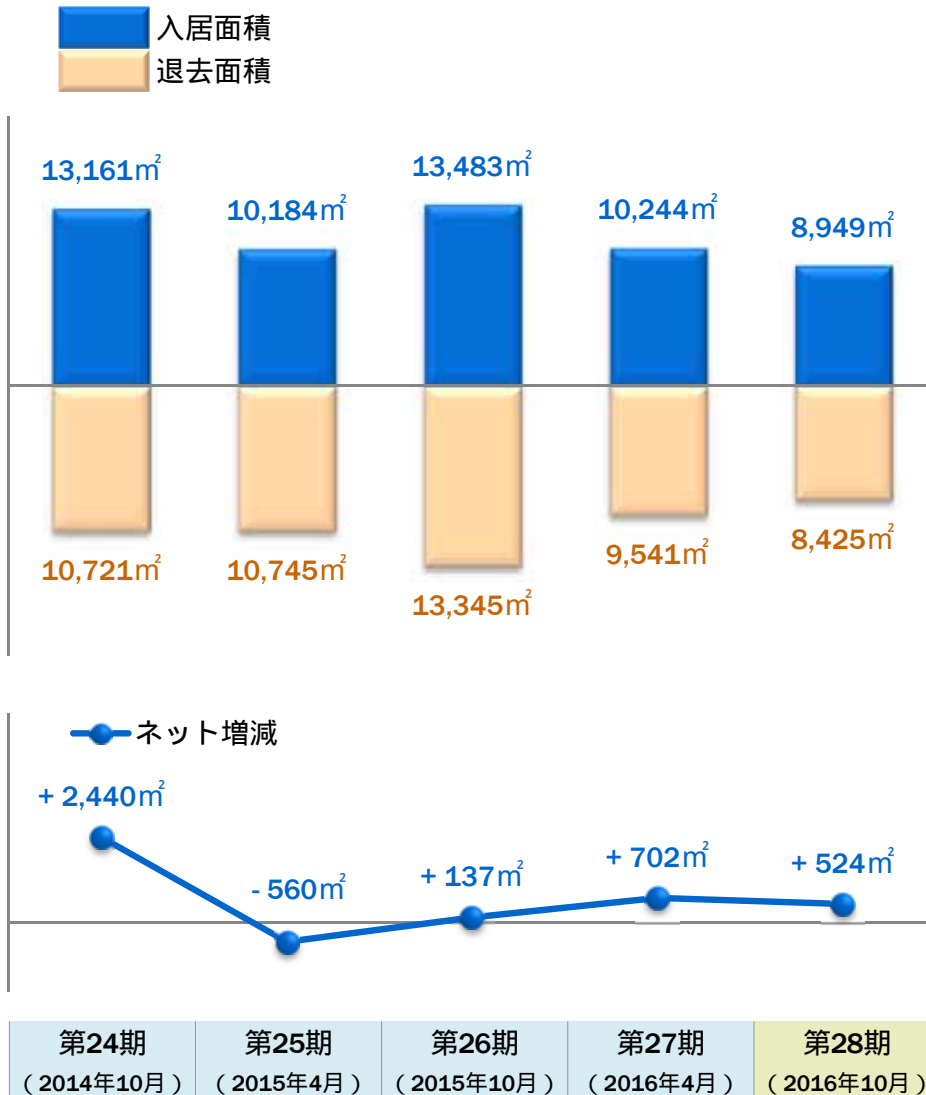
大規模ビルの平均賃料/坪 *1



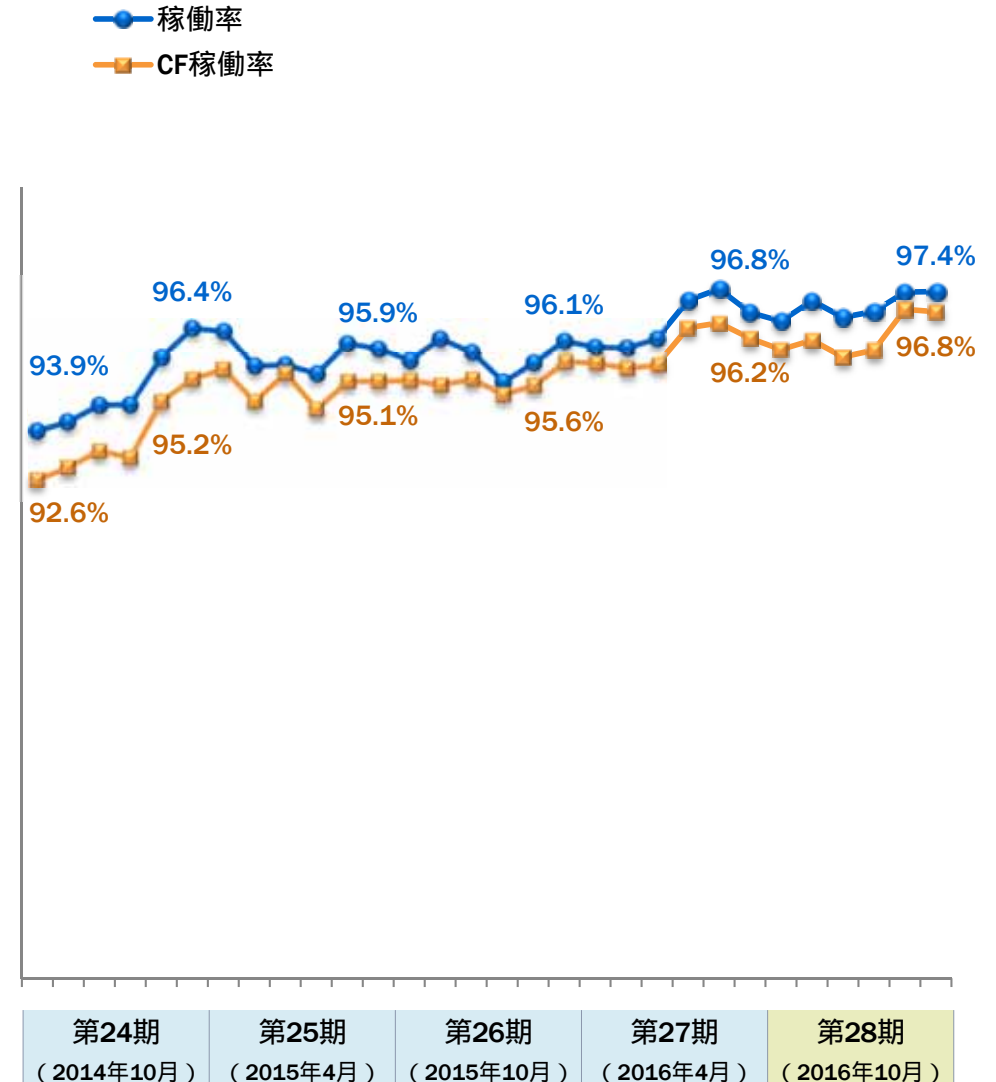
*1 三幸エステート(株)による相場データ(2013年11月~2016年10月)を基にPRAで作成。なお、「大規模ビル」とは、三幸エステート(株)の定義によるワンフロア200坪以上のオフィスビルを指します。

レジデンス入・退去面積と稼働率

レジデンス入・退去面積

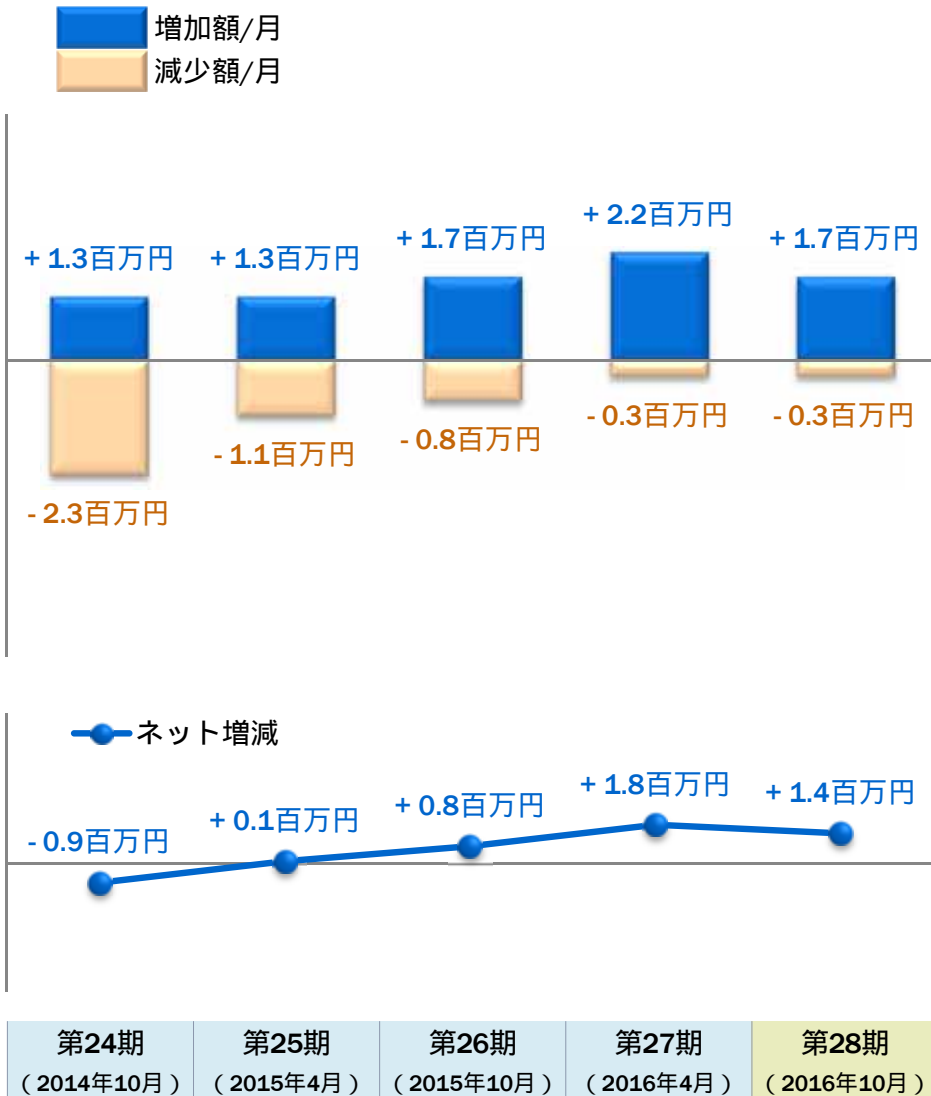


稼働率及びCF稼働率

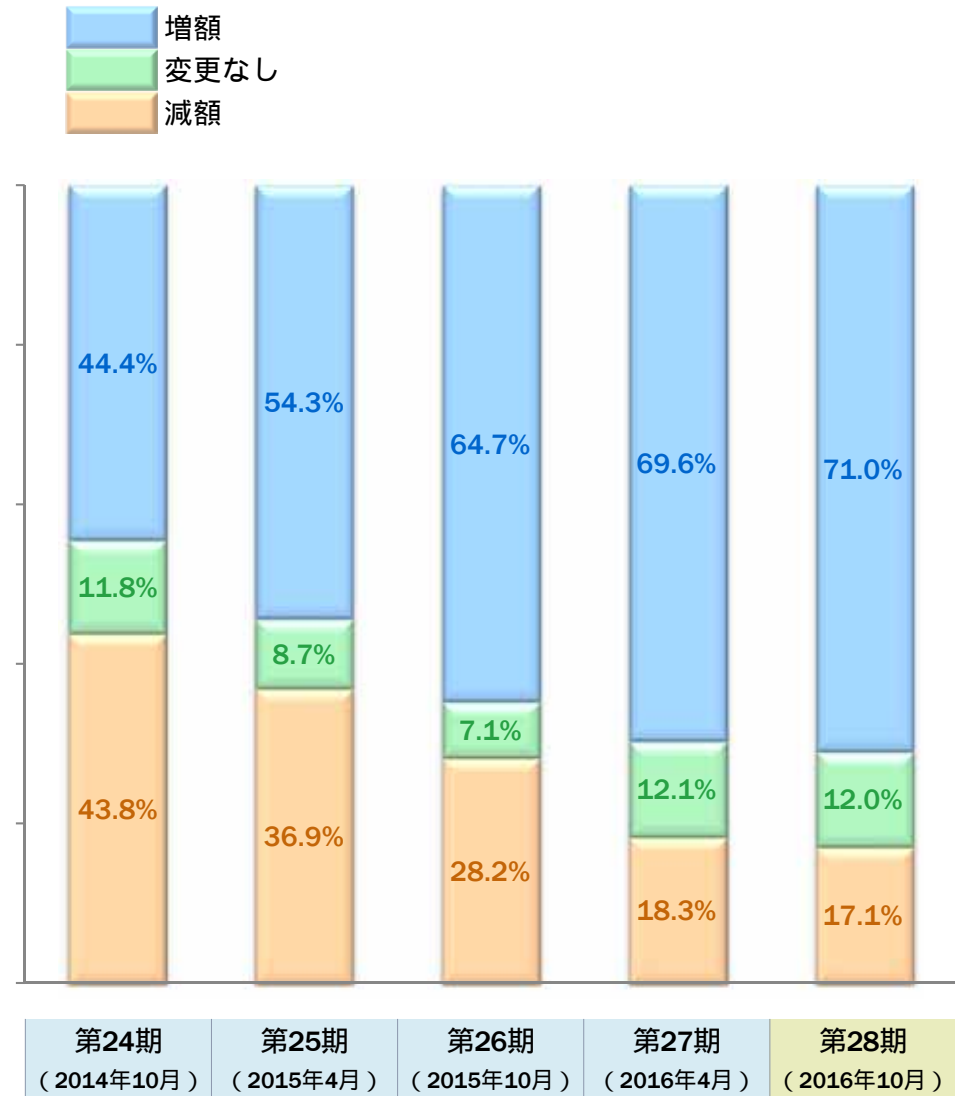


レジデンス賃料改定状況

テナント入替（賃料の変化）



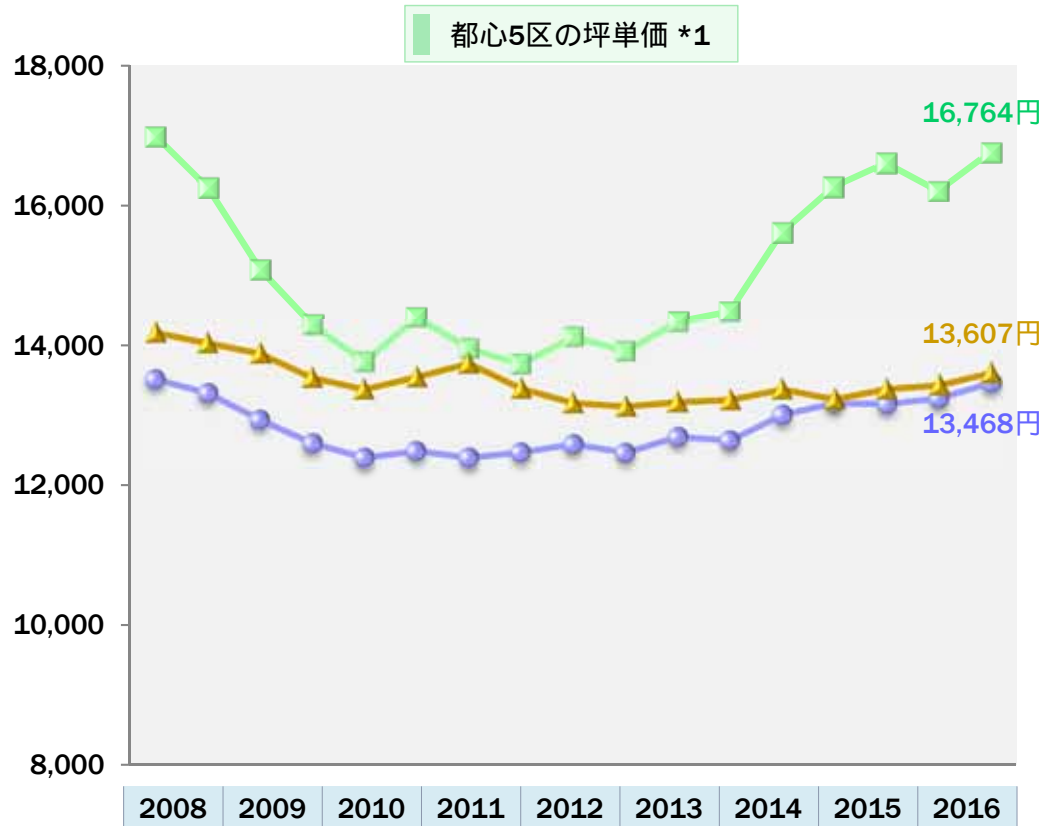
テナント入替（対象面積）





マンション市場動向(東京)

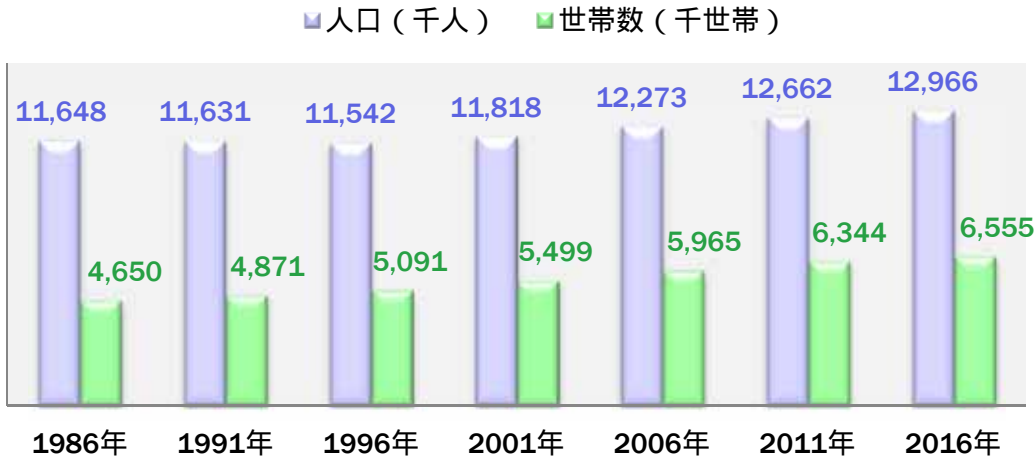
- 大型タイプ (80m²以上)
- 標準タイプ (40m² ~ 80m²未満)
- 小型タイプ (40m²未満)



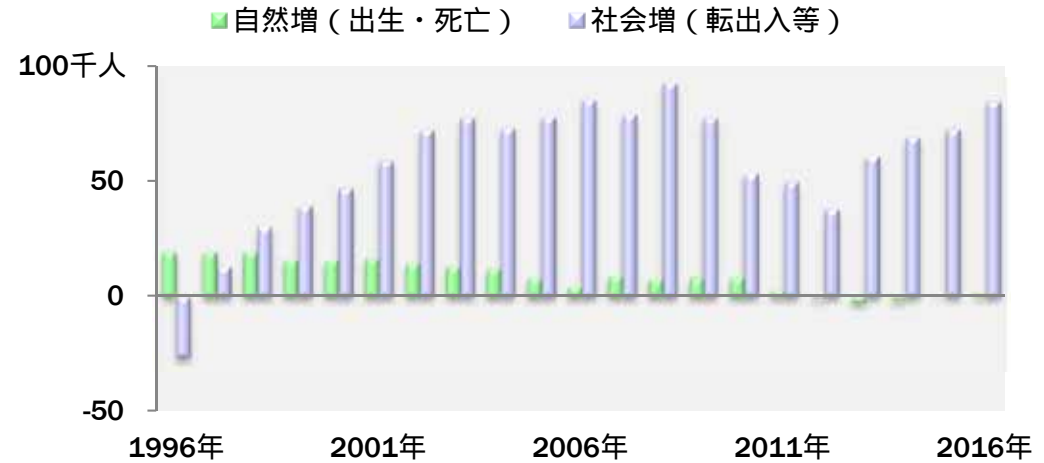
*1 一般財団法人 日本不動産研究所、株式会社ケン・コーポレーション及びアットホーム株式会社の「住宅マーケットインデックス」をもとにPRAが作成。不動産が各年6カ月毎に集計したサンプルデータを、築10年物件の賃料水準(除 管理費・共益費)に補正した平均値です。

人口統計(東京)

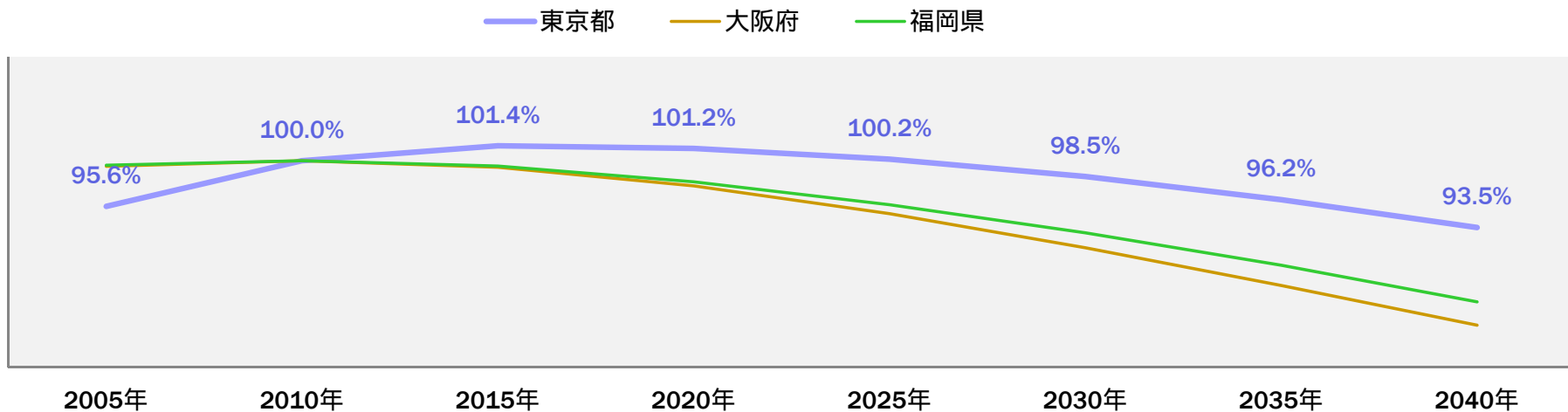
東京都の人口及び世帯数の推移 *1



東京都の人口増減 *1



地域別将来推計人口 *2

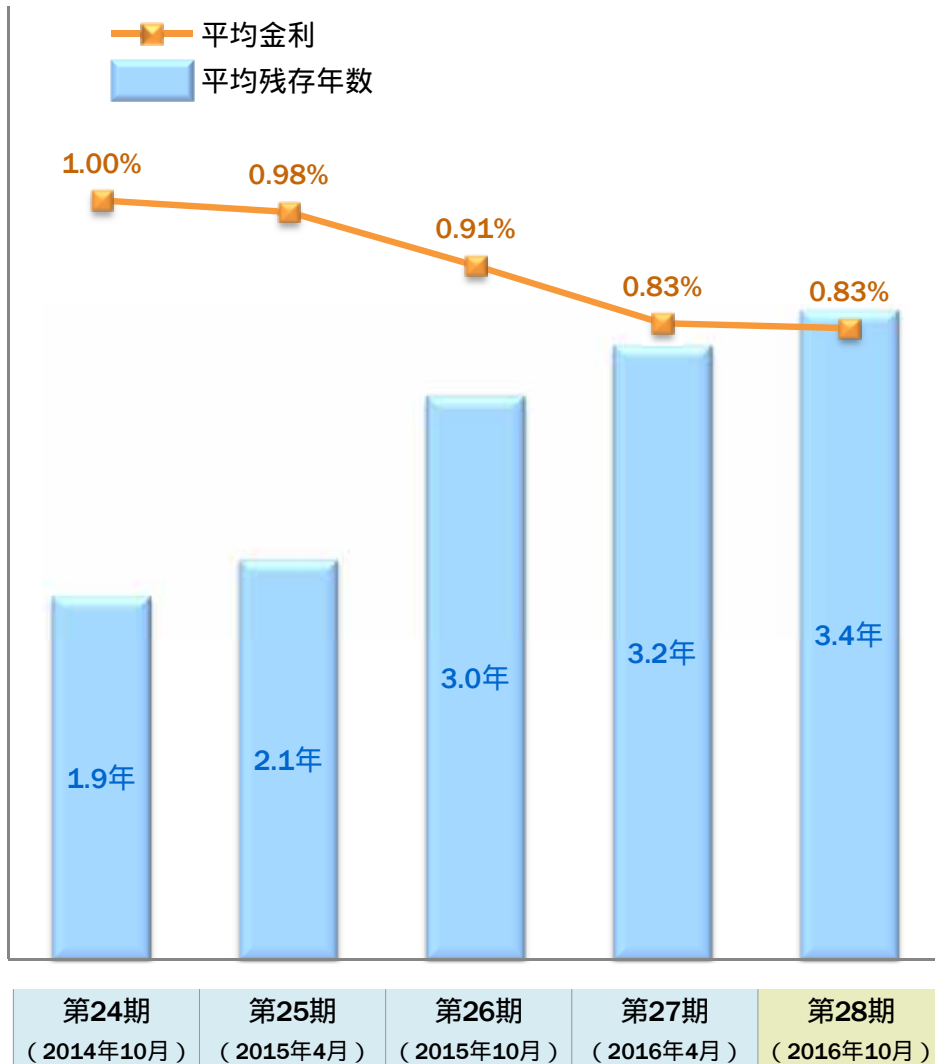


*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。

*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

平均金利・平均残存年数 *1



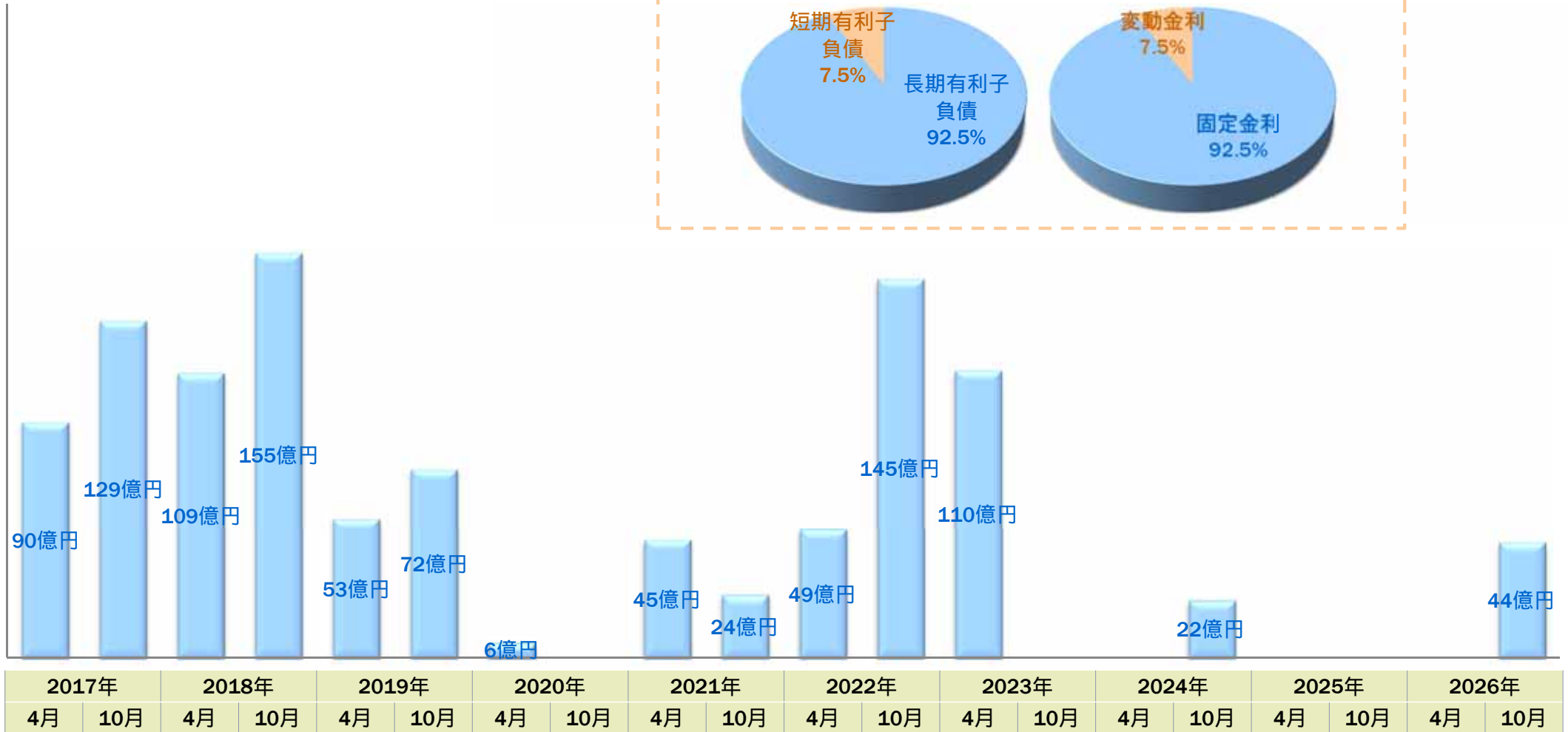
LTV (有利子負債比率)



*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。

有利子負債の状況

返済スケジュール



借入金一覧

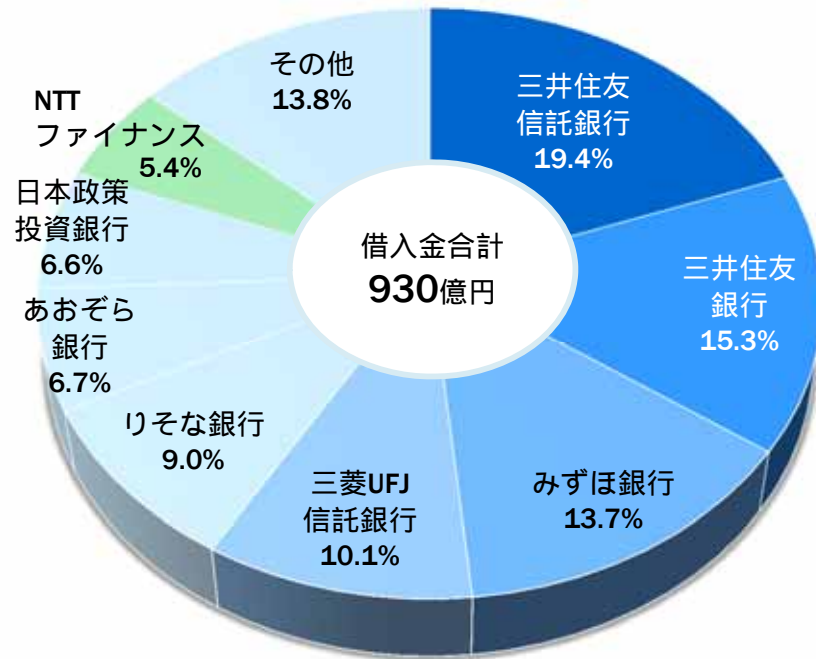
借入先	借入残高 (百万円)	金利	年限 (年)	返済期限	
短期借入金	7,900				
三井住友信託銀行ほか	4,500	0.24%	1	2017年 7月	第30期
三井住友銀行ほか	3,400	0.23%	1	2017年 9月	
長期借入金	85,100				
三井住友信託銀行ほか	9,000	1.43%	5	2016年12月	第29期
福岡銀行ほか	5,000	0.95%	5	2017年 9月	第30期
日本政策投資銀行ほか	3,000	0.98%	5	2017年11月	第31期
三井住友信託銀行ほか	7,900	0.88%	5	2018年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
みずほ銀行ほか	5,000	1.21%	6	2018年 9月	
りそな銀行ほか	2,850	1.03%	6	2019年 2月	第33期
日本政策投資銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	第34期
三井住友銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
三菱UFJ信託銀行	2,400	0.72%	5	2019年 9月	
あおぞら銀行	650	0.69%	5	2020年 3月	第35期
NTTファイナンス	2,000	0.41%	5	2021年 1月	第37期
みずほ銀行	2,400	0.91%	7	2021年 9月	第38期
三井住友信託銀行	1,050	0.87%	7	2022年 3月	第39期
三井住友信託銀行ほか	3,900	0.91%	7	2022年 4月	
三井住友信託銀行ほか	6,500	0.87%	7	2022年 7月	第40期
三菱UFJ信託銀行ほか	8,000	0.80%	7	2022年 8月	
あおぞら銀行	3,000	0.74%	7	2022年11月	第41期
NTTファイナンスほか	8,000	0.73%	7	2022年11月	
三井住友銀行ほか	1,550	0.52%	8	2024年 8月	第44期
あおぞら銀行	700	0.52%	8	2024年 8月	
みずほ銀行ほか	3,180	0.62%	10	2026年10月	第48期
三菱UFJ信託銀行	1,220	0.62%	10	2026年10月	
借入金 合計	93,000				

*1 変動金利建の借入については、第28期末現在(2016年10月31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。

借入先 / 投資法人債 / 格付の状況

借入先の状況



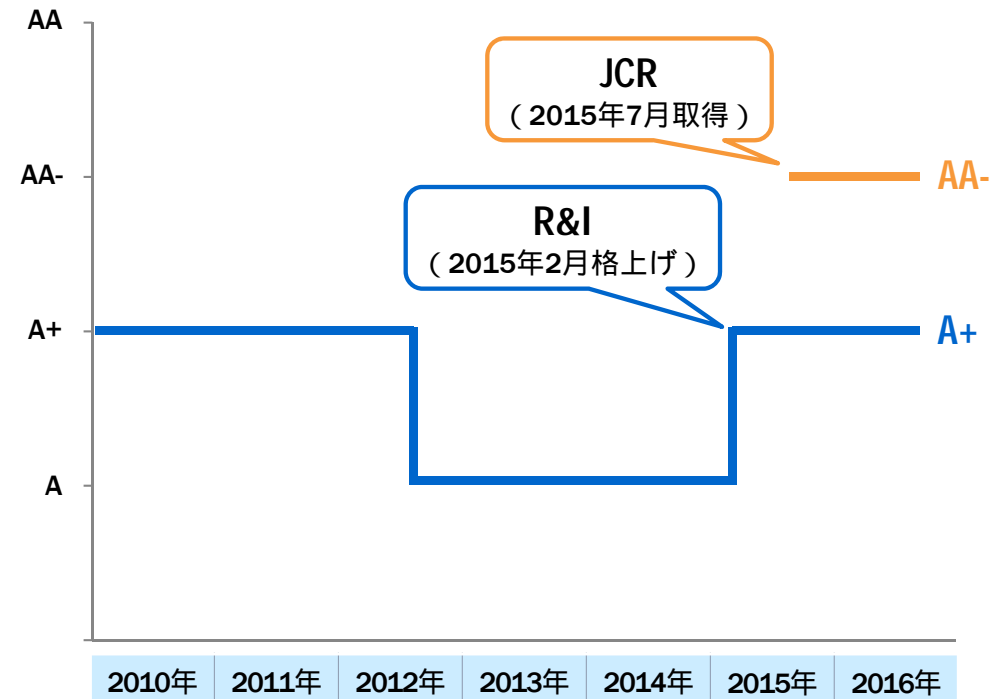
投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	金利	年限 (年)	償還期限	
第4回無担保投資法人債	7,500	0.72%	7	2018年7月	第32期
第5回無担保投資法人債	2,500	0.45%	5	2019年3月	第33期
第6回無担保投資法人債	2,500	0.72%	7	2021年3月	第37期
投資法人債 合計	12,500				

格付の状況

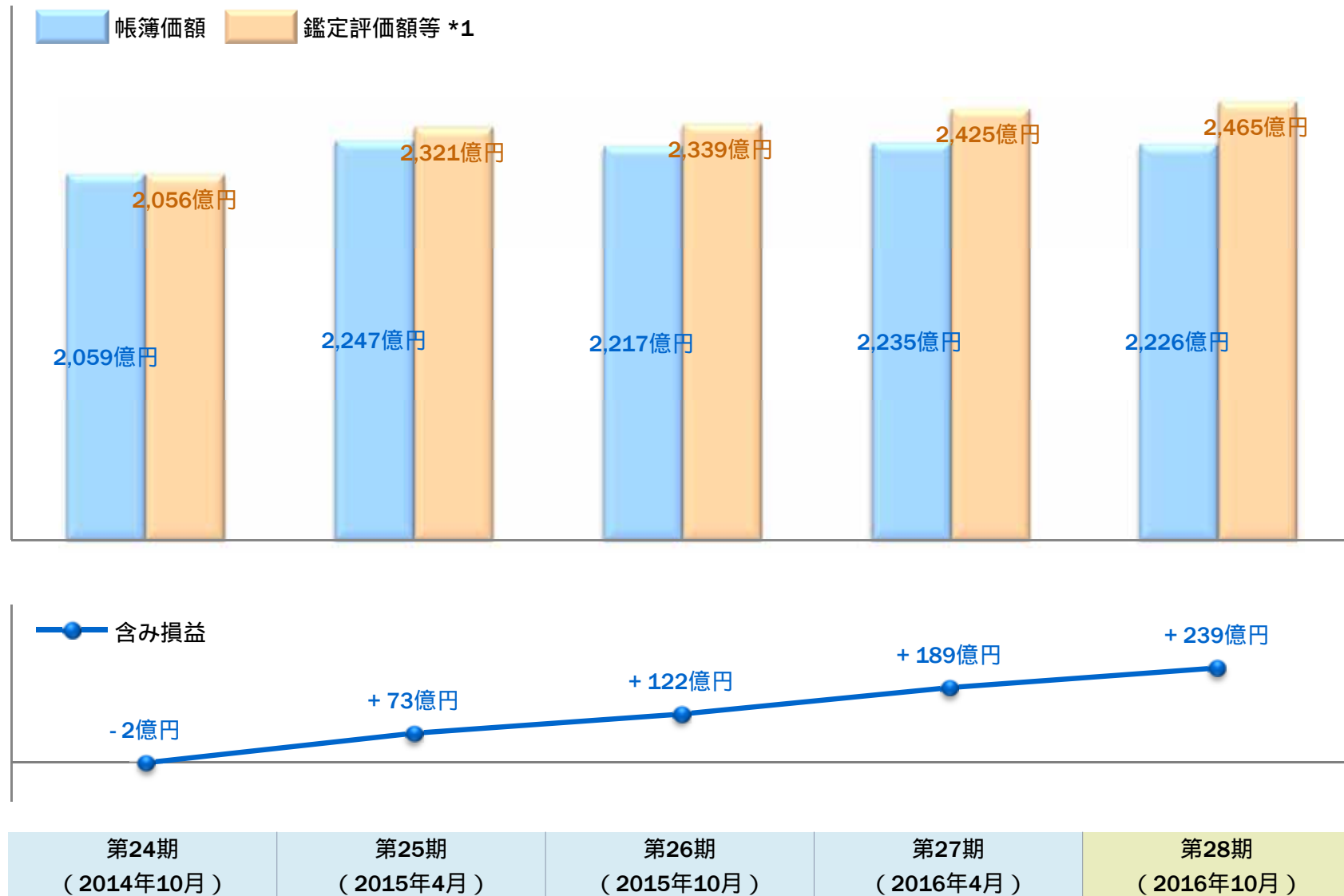
格付機関	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	発行体格付 : AA - 格付の見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 : A+ 格付の方向性 : 安定的

格付の推移





帳簿価額と鑑定評価額等(推移)



*1 「鑑定評価額等」とは、鑑定評価額又は調査価額を意味します。

*2 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。

鑑定評価額等(前期との比較)

(億円)

	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	増減
運用資産数	59	59	-
鑑定評価額等	2,425	2,465	+ 40
帳簿価額	2,235	2,226	- 9
含み損益	189	239	+ 50
含み損益率	8.5%	10.8%	+ 2.3%

(物件数)

キャップレート *1	上昇	-	1	+ 1
	変動なし	12	3	- 9
	低下	46	54	+ 8
査定賃料 *2	上昇	11	17	+ 6
	変動なし	35	33	- 2
	下落	7	5	- 2

*1 当期末保有物件のキャップレートについて

(1) 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。

(2) 当期末保有物件のうち、優先出資証券1銘柄は除外しています。

*2 当期末保有物件の査定賃料について

(1) 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。

(2) 当期末保有物件のうち、次の4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

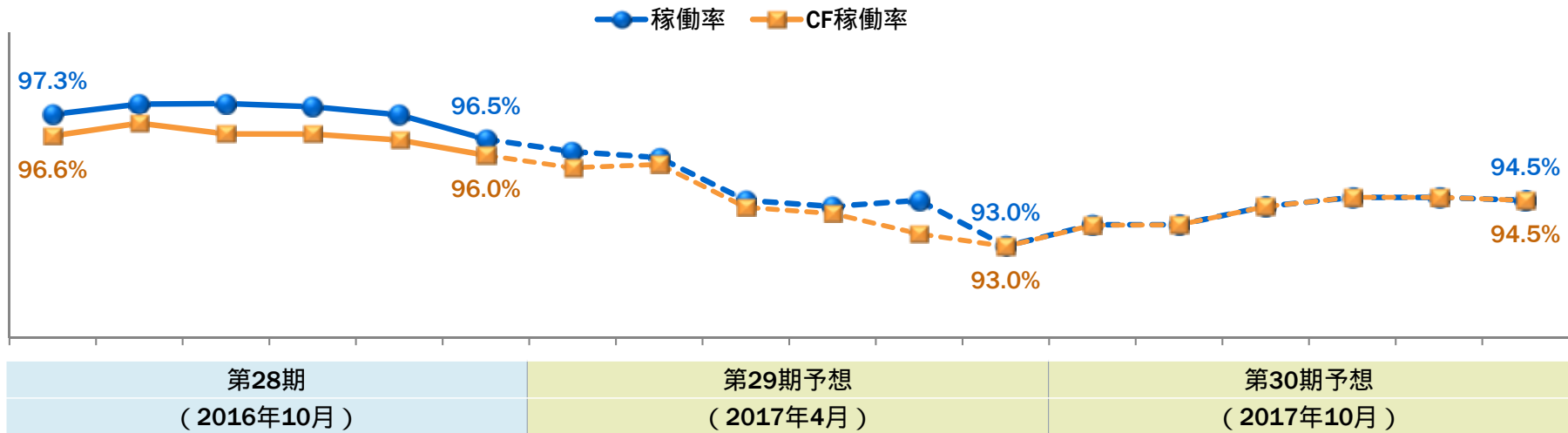
第29期・第30期 業績予想の概要

(百万円)

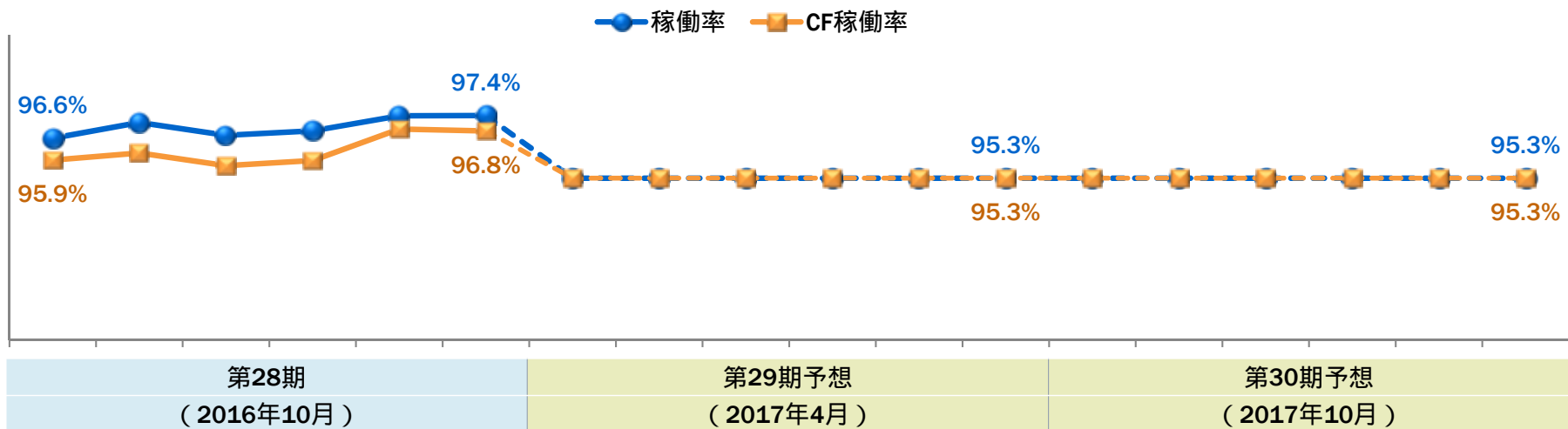
	第28期 (2016年10月) 実績 [1]	第29期 (2017年4月) 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第30期 (2017年10月) 予想[3]	増減 [3]-[2]
営業収益	8,423	8,344	- 78	8,285	- 58
物件売却益	-	138	+ 138	-	- 138
営業費用	4,582	4,648	+ 66	4,638	- 10
営業利益	3,840	3,695	- 145	3,647	- 47
不動産賃貸事業損益	3,949	3,745	- 204	3,757	+ 12
経常利益	3,338	3,228	- 109	3,179	- 48
当期純利益	3,335	3,227	- 108	3,178	- 48
賃貸NOI	5,273	5,511	- 211	5,566	+ 55
FFO	4,656	4,438	- 218	4,540	+ 102
圧縮積立金					
積立額	-	-	-	-	-
取崩額	-	-	-	48	+ 48
残高(利益処分後)	260	260	-	212	- 48
一口当たり分配金	2,533円	2,450円	- 83円	2,450円	-
期中平均稼働率					
オフィス	97.3%	94.7%	- 2.6%	94.2%	- 0.5%
レジデンス	97.0%	95.3%	- 1.7%	95.3%	-
全体	97.2%	94.9%	- 2.3%	94.6%	- 0.3%
運用資産数	59	59	-	59	-

第29期・第30期 業績予想の前提 (稼働率)

オフィス

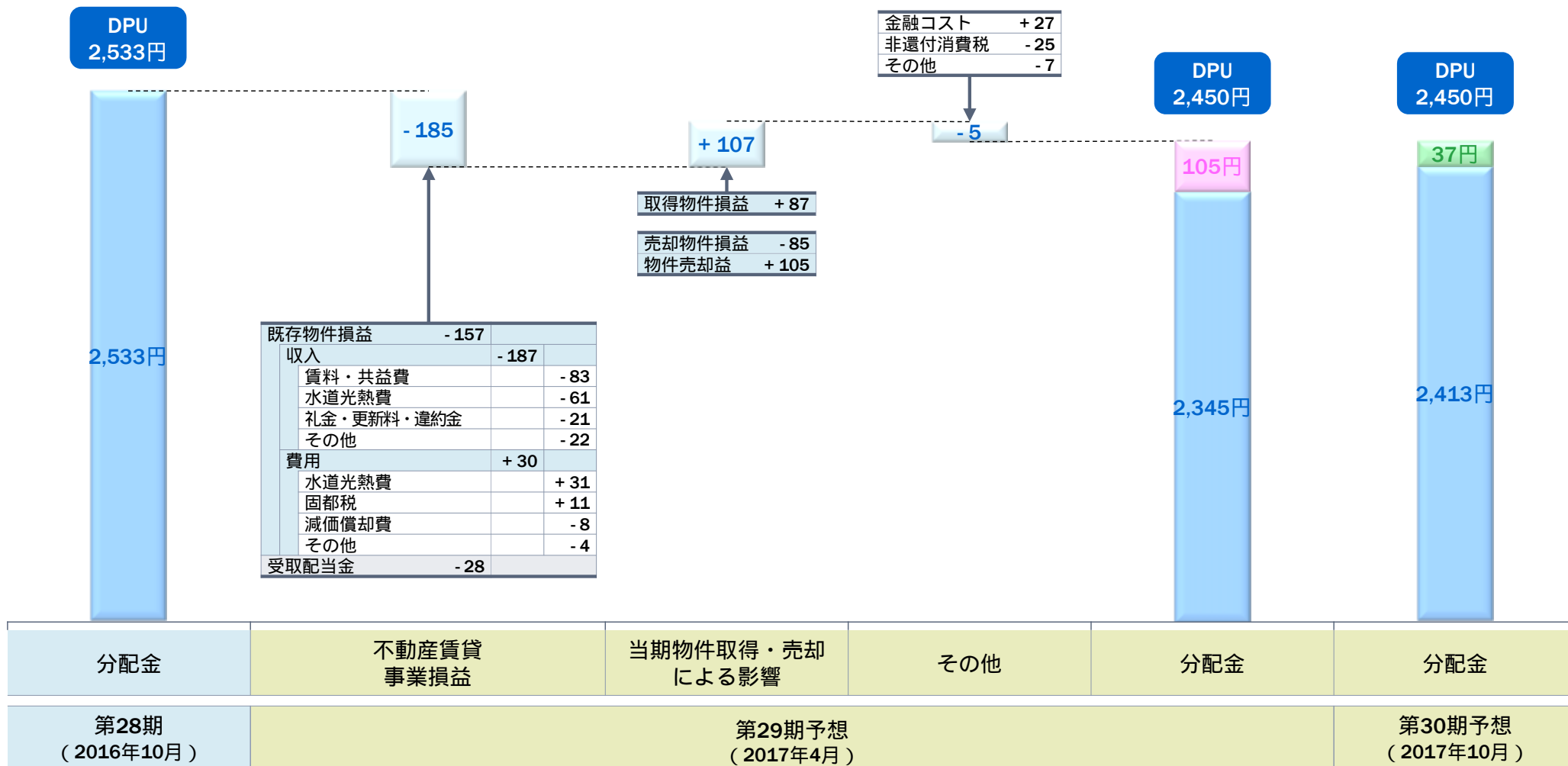


レジデンス



第29期・第30期 業績予想 (1口当たり分配金)

- 売却益
- 圧縮積立金
- EPS (売却益を除く)



プレミア投資法人の戦略

外部成長

マーケット環境

オフィス



- 優良物件の供給が少なく、取得競争が過熱
- 首都圏のみならず、地方都市もキャップレートが低下

レジデンス



- 個人投資家を含めた取得競争が過熱
- 都心優良物件はキャップレートが更に低下

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

- 長期金利の動向に留意を要するものの、引続き低コストでのデット調達が可能
- 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と調達コストの削減
- 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



外壁改修工事

中長期修繕計画に基づいた外壁の改修を通じて、意匠性や質感をグレードアップしています。

■ プレミアガーデン本郷（第27期）



共用部リニューアル工事

テナント満足度の向上を意識した共用部のリニューアルを実施しています。

■ ルネ新宿御苑タワー（第26期）



■ ランディック新橋第2ビル（第25期）



■ MEW（第28期）



■ アーバンネット三田ビル（第25期）



■ プレミア海岸ビル（第25期）



第28期決算 補足資料

目次

■ 第28期 比較貸借対照表	P.31	■ 物件基本情報	P.43
■ 第28期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.32	■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.47
■ 第29期 予想損益計算書	P.33	■ 投資口価格 / 分配金	P.48
■ 業績予想の前提条件	P.34	■ 投資主の状況	P.49
■ 物件別事業収支	P.35	■ プレミア投資法人の特徴	P.50
■ 鑑定評価額等	P.39	■ 本資料で使用する用語	P.52
■ 月次稼働率	P.41	■ 注意事項	P.53

第28期 比較貸借対照表



(百万円)

科目	第27期 (2016/4) [1]	第28期 (2016/10) [2]	増減 [2]-[1]
流動資産	15,514	15,708	+ 193
現金及び預金	3,208	3,279	+ 70
信託現金及び信託預金	11,990	12,073	+ 83
その他流動資産	314	354	+ 40
営業未収入金	97	136	+ 38
前払費用	131	122	- 8
未収還付法人税等	80	92	+ 11
繰延税金資産	3	1	- 1
その他	1	1	0
固定資産	224,452	223,538	- 913
有形固定資産	201,765	200,802	- 962
信託建物(純額)	62,511	61,563	- 948
信託構築物(純額)	1,005	977	- 28
信託工具、器具及び備品(純額)	73	86	+ 13
信託土地	138,175	138,175	-
無形固定資産	1,780	1,792	+ 11
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	2	2	- 0
その他	0	12	+ 12
投資その他の資産	20,906	20,943	+ 37
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	237	275	+ 37
信託差入敷金及び保証金	623	623	-
繰延資産	50	37	- 13
投資口交付費	15	8	- 6
投資法人債発行費	34	28	- 6
資産の部合計	240,017	239,284	- 733

(百万円)

科目	第27期 (2016/4) [1]	第28期 (2016/10) [2]	増減 [2]-[1]
流動負債	26,933	24,424	- 2,508
営業未払金	1,047	1,124	+ 76
短期借入金	7,900	7,900	-
1年内返済予定の長期借入金	16,650	14,000	- 2,650
未払費用	153	145	- 7
前受金	1,035	1,000	- 34
その他の流動負債	146	254	+ 107
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	35	160	+125
未払事業所税	9	5	- 4
預り金	88	75	- 12
未払分配金	12	12	- 0
固定負債	89,233	90,912	+ 1,679
長期借入金	69,450	71,100	+ 1,650
投資法人債	12,500	12,500	-
信託預り敷金保証金	7,283	7,312	+ 29
負債の部合計	116,166	115,337	- 829
投資主資本	123,850	123,946	+ 96
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	260	260	-
任意積立金合計	260	260	-
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,240	3,336	+ 96
純資産の部合計	123,850	123,946	+ 96
負債・純資産の部合計	240,017	239,284	- 733

第28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27期 (2016/4) [1]	第28期 (2016/10) [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第27期	第28期	増減	第27期	第28期	増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	7,692	7,970	+ 278	5,267	5,525	+ 258	2,425	2,445	+ 20
賃貸事業収入	6,852	7,013	+ 161	4,600	4,745	+ 144	2,251	2,268	+ 17
賃料	5,704	5,847	+ 142	3,506	3,633	+ 126	2,197	2,213	+ 16
共益費	1,147	1,166	+ 18	1,093	1,111	+ 18	54	54	+ 0
その他賃貸事業収入	839	956	+ 116	666	780	+ 113	173	176	+ 3
駐車場使用料	212	217	+ 5	146	150	+ 4	66	67	+ 1
施設使用料	60	61	+ 0	52	53	+ 1	8	7	- 0
付帯収益	476	547	+ 70	463	534	+ 71	13	13	- 0
その他の雑収入	89	129	+ 39	4	41	+ 37	85	88	+ 2
不動産賃貸事業費用合計 [2]	3,794	4,020	+ 226	2,481	2,685	+ 203	1,312	1,335	+ 22
外注委託費	949	952	+ 2	657	662	+ 5	292	289	- 2
水道光熱費	524	550	+ 26	481	509	+ 28	42	41	- 1
公租公課	462	578	+ 115	335	451	+ 115	127	127	- 0
損害保険料	15	15	+ 0	10	10	+ 0	4	4	- 0
修繕費	347	400	+ 52	216	251	+ 34	131	149	+ 18
信託報酬	35	35	+ 0	17	17	+ 0	17	17	- 0
減価償却費	1,297	1,321	+ 23	703	725	+ 21	593	595	+ 1
その他	160	166	+ 5	58	56	- 2	102	109	+ 7
不動産賃貸事業損益 [1]-[2]	3,897	3,949	+ 51	2,785	2,839	+ 54	1,112	1,109	- 2
賃貸NOI	5,597	5,723	+ 125	3,891	4,018	+ 126	1,706	1,705	- 0
受取配当金 [3]	402	452	+ 50	402	452	+ 50	-	-	-
不動産等売却益 [4]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[A] 営業収益 [1]+[3]+[4]	8,094	8,423	+ 328	5,669	5,977	+ 308	2,425	2,445	+ 20
その他営業費用 [5]	550	561	+ 11						
資産運用報酬	331	342	+ 10						
役員報酬	9	9	-						
資産保管委託手数料	11	11	+ 0						
一般事務委託手数料	85	82	- 2						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	104	107	+ 3						
[B] 営業費用 [2]+[5]	4,344	4,582	+ 237						
[A]-[B] 営業利益	3,749	3,840	+ 91						
営業外収益	3	1	- 2						
支払利息	495	488	- 7						
その他	15	15	+ 0						
営業外費用	511	503	- 7						
経常利益	3,241	3,338	+ 96						
法人税等	1	2	+ 0						
当期純利益	3,240	3,335	+ 95						

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第27期 (2016/4)	第28期 (2016/10)
I. 当期末処分利益	3,240,527,890	3,336,604,286
II. 任意積立金 圧縮積立金取崩額	-	-
III. 分配金の額 (1口当たり分配金)	3,239,807,700 2,460	3,335,948,335 2,533
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	-	-
V. 次期繰越利益	720,190	655,951

第29期 予想損益計算書



(百万円)

科目	第28期 (2016/10) 実績 [1]	第29期 (2017/4) 予想 [2]	増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第28期実績	第29期予想	増減	第28期実績	第29期予想	増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	7,970	7,789	- 181	5,525	5,376	- 149	2,445	2,413	- 32
賃貸事業収入	7,013	6,950	- 63	4,745	4,701	- 43	2,268	2,249	- 19
賃料	5,847	5,761	- 85	3,633	3,566	- 66	2,213	2,195	- 18
共益費	1,166	1,188	+ 21	1,111	1,134	+ 22	54	53	- 0
その他賃貸事業収入	956	838	- 117	780	674	- 105	176	164	- 12
駐車場使用料	217	215	- 2	150	154	+ 3	67	61	- 5
施設使用料	61	58	- 2	53	50	- 2	7	7	+ 0
付帯収益	547	477	- 70	534	464	- 70	13	12	- 0
その他雑収入	129	87	- 42	41	5	- 35	88	81	- 6
不動産賃貸事業費用合計 [2]	4,020	4,044	+ 23	2,685	2,746	+ 61	1,335	1,297	- 38
外注委託費	952	975	+ 22	662	686	+ 23	289	288	- 1
水道光熱費	550	524	- 26	509	486	- 23	41	37	- 3
公租公課	578	561	- 16	451	434	- 16	127	127	+ 0
損害保険料	15	15	+ 0	10	11	+ 0	4	4	- 0
修繕費	400	402	+ 1	251	286	+ 35	149	115	- 33
信託報酬	35	34	- 1	17	18	+ 0	17	16	- 1
減価償却費	1,321	1,349	+ 28	725	753	+ 27	595	595	+ 0
その他	166	180	+ 14	56	69	+ 12	110	111	+ 1
不動産賃貸事業損益 [1]-[2]	3,949	3,745	- 204	2,839	2,629	- 210	1,109	1,115	+ 6
賃貸NOI *1	5,723	5,511	- 211	4,018	3,799	- 218	1,705	1,711	+ 6
受取配当金 [3]	452	416	- 36	452	416	- 36	-	-	-
不動産等売却益 [4]	-	138	+ 138	-	138	+ 138	-	-	-
[A] 営業収益 [1]+[3]+[4]	8,423	8,344	- 78	5,977	5,930	- 46	2,445	2,413	- 32
その他営業費用 [5]	561	604	+ 43						
資産運用報酬	342	335	- 6						
役員報酬	9	9	-						
資産保管委託手数料	11	11	- 0						
一般事務委託手数料	82	89	+ 7						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	107	151	+ 43						
[B] 営業費用 [2]+[5]	4,582	4,648	+ 66						
[A]-[B] 営業利益	3,840	3,695	- 145						
営業外収益	1	2	+ 0						
支払利息	488	456	- 32						
その他	15	12	- 3						
営業外費用	503	468	- 35						
経常利益	3,338	3,228	- 109						
法人税等	2	1	- 0						
当期純利益	3,335	3,227	- 108						

修繕工事支出の主な内訳

(百万円)

修繕費	第28期実績 [400百万円]	第29期計画 [402百万円]	内容	金額
修繕費	NU関内ビル：空調設備改修工事			42
	MEW：外壁補修工事			22
修繕費	プレミアム海岸ビル：外壁修繕工事			81
	NU関内ビル：空調設備改修工事			41
資本的支出	KN渋谷3：空調設備更新工事			73
	NU関内ビル：空調設備改修工事			49
資本的支出	かながわサイエンスパーク R&D棟：空調設備更新工事			168
	アーバンネット池袋ビル：自動火災報知設備更新工事			79



業績予想の前提条件



	第29期（2017年4月期）	第30期（2017年10月期）																
運用資産	第28期末現在の運用資産数（59物件）をベースとして、2016年12月20日に予定しているオフィスビル各1物件の取得及び売却を前提とする。（期末保有資産数：59物件）	第29期末の運用資産数（59物件）から異動がないものとする。																
発行済投資口数	第28期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。	第29期末現在の発行済投資口数（1,316,995口）から異動がないものとする。																
有利子負債	<p>第28期末時点の有利子負債残高105,500百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>（リファイナンス）</p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年12月8日付返済期限の長期借入金9,000百万円について、同額の借入を行ったこと。 2016年12月30日に短期借入金7,900百万円について、2,500百万円の期限前一部弁済を行うこと。 <p>（期末予定残高：103,300百万円）</p>	<p>第29期末時点の有利子負債予定残高103,300百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>（リファイナンス）</p> <ul style="list-style-type: none"> 2017年7月31日付返済期限の短期借入金3,080百万円について、同額の借入を行うこと。 2017年9月5日付返済期限の長期借入金5,000百万円について、同額の借入を行うこと。 2017年9月29日付返済期限の短期借入金2,320百万円について、同額の借入を行うこと。 <p>（期末予定残高：103,300百万円）</p>																
期中平均稼働率	<p>オフィス： 94.7%</p> <p>レジデンス： 95.3%</p> <p>全体： 94.9%</p>	<p>オフィス： 94.2%</p> <p>レジデンス： 95.3%</p> <p>全体： 94.6%</p>																
その他	<p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルにおける物件の新規取得に伴う増収効果や不動産売却益の計上を見込む一方、一部テナントの退去及び季節要因による水道光熱費収入の減収を見込むこと等から前期比で減収を予想。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は次のとおり。</p> <table> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>975百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等：</td> <td>561百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,349百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>604百万円</td> </tr> </table> <p>（営業外費用）</p> <p>支払利息（投資法人債利息を含む）： 456百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>不動産売却益138百万円（見込み）については内部留保せず、全額を分配金に充当することを想定。</p>	外注委託費：	975百万円	固定資産税等：	561百万円	減価償却費：	1,349百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	604百万円	<p>（営業収益）</p> <p>オフィスビルにおける新規取得物件の効果が通期で寄与する他、水道光熱費収入の増加及び優先出資証券の増配等による収益増を見込む一方、前期に計上した不動産売却益が剥落すること等から前期比で減収を予想。</p> <p>（営業費用）</p> <p>主な項目は次のとおり。</p> <table> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>974百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等：</td> <td>570百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,362百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用：</td> <td>556百万円</td> </tr> </table> <p>（営業外費用）</p> <p>支払利息（投資法人債利息を含む）： 457百万円</p> <p>（分配金）</p> <p>過去に積立てた不動産売却益に係る圧縮積立金（260百万円）のうち48百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配することを想定。</p>	外注委託費：	974百万円	固定資産税等：	570百万円	減価償却費：	1,362百万円	賃貸事業費用を除く営業費用：	556百万円
外注委託費：	975百万円																	
固定資産税等：	561百万円																	
減価償却費：	1,349百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	604百万円																	
外注委託費：	974百万円																	
固定資産税等：	570百万円																	
減価償却費：	1,362百万円																	
賃貸事業費用を除く営業費用：	556百万円																	



物件別事業収支 (1)



(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3*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	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	196	197	209	205	79	77	非開示	非開示	248	249	非開示	非開示	63	64	116	132
賃料・共益費	177	178	190	185	69	66			207	206			55	55	92	105
その他収益	19	18	18	19	10	10			41	43			8	8	23	27
賃貸事業費用	89	95	91	97	28	27			100	110			27	26	90	74
外注委託費	14	16	19	21	5	6			25	25			6	6	13	13
水道光熱費	9	9	14	13	4	4			15	16			4	4	9	10
公租公課	22	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
修繕費	11	14	3	8	3	0			1	11			0	0	19	2
減価償却費	29	30	36	36	9	9			36	36			10	10	30	31
その他支出	1	2	1	1	0	0			1	1			1	0	2	2
賃貸事業損益	106	101	118	108	51	50	92	115	148	138	124	132	36	37	25	57
賃貸NOI	136	131	154	144	61	59	108	136	184	174	155	164	47	47	56	88
賃貸NOI利回り	4.4%	4.3%	4.5%	4.3%	8.1%	8.0%	4.4%	5.5%	8.3%	7.9%	4.0%	4.2%	5.5%	5.6%	2.3%	3.5%

(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		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		上野THビル	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	277	291	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	442	465	161	161	93	107	113	120
賃料・共益費	258	267							386	397	150	151	82	93	98	103
その他収益	18	24							55	68	10	10	11	14	14	16
賃貸事業費用	130	133							209	199	40	57	65	66	66	70
外注委託費	39	35							58	50	23	22	9	9	13	13
水道光熱費	20	23							59	63	7	7	8	9	7	8
公租公課	29	29							37	37	-	18	8	8	8	8
修繕費	10	13							12	6	1	0	3	2	2	6
減価償却費	28	29							36	36	6	6	35	35	15	15
その他支出	1	2							4	4	1	0	1	1	18	17
賃貸事業損益	146	158	93	83	36	37	94	81	232	265	121	104	27	41	46	50
賃貸NOI	175	187	109	99	45	45	112	99	268	302	127	111	63	76	62	66
賃貸NOI利回り	3.5%	3.7%	4.5%	4.1%	5.5%	5.6%	7.9%	7.0%	4.7%	5.3%	7.0%	6.1%	3.3%	4.0%	2.8%	2.9%

*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。



物件別事業収支 (2)



(百万円)

	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 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		トレードピア 淀屋橋(底地)*1	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	88	88	204	205	715	746	252	251	133	152	390	416	149	153	非開示	非開示
賃料・共益費	75	74	186	186	629	639	239	238	105	107	308	313	130	131		
その他収益	12	13	18	18	85	106	13	13	27	45	81	102	19	22		
賃貸事業費用	43	46	89	90	265	309	94	136	71	69	260	256	92	128		
外注委託費	10	10	13	13	82	79	35	37	15	15	61	62	28	26		
水道光熱費	6	6	10	10	75	83	16	16	10	10	87	94	16	14		
公租公課	8	8	12	12	0	33	0	18	10	10	33	33	13	13		
修繕費	2	5	0	1	26	30	2	24	3	2	20	7	3	42		
減価償却費	13	13	51	51	77	77	38	38	29	29	55	56	28	29		
その他支出	2	1	1	1	3	3	1	1	2	1	2	1	1	1		
賃貸事業損益	44	41	115	114	450	436	158	115	61	82	130	159	57	25		
賃貸NOI	58	55	167	165	527	514	196	153	91	112	185	216	86	54		
賃貸NOI利回り	2.8%	2.7%	5.9%	5.9%	7.8%	7.6%	8.3%	6.5%	5.6%	7.0%	7.2%	8.5%	5.2%	3.3%	4.0%	4.0%

(百万円)

	NTTクレド 岡山ビル		アーバンネット 静岡追手町ビル*2		アーバンネット 静岡ビル*2		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		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	
	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	254	251	42	107	31	78	155	154	53	54	38	39	36	36	37	37
賃料・共益費	175	168	37	95	27	69	144	142	50	49	36	37	34	34	37	37
その他収益	78	83	5	12	3	8	10	12	3	4	2	2	2	1	-	-
賃貸事業費用	170	205	14	37	10	27	76	76	21	23	20	18	17	16	14	16
外注委託費	65	65	6	15	5	12	18	18	4	4	4	4	4	3	-	-
水道光熱費	35	35	2	7	1	5	1	0	1	1	0	0	0	0	-	-
公租公課	-	44	0	0	0	0	8	8	2	2	1	1	1	1	2	2
修繕費	8	3	-	0	0	0	5	4	2	2	4	3	1	1	0	2
減価償却費	34	34	4	12	2	7	37	37	9	9	8	8	8	8	11	11
その他支出	26	23	0	0	0	0	5	6	1	2	0	0	0	0	0	0
賃貸事業損益	83	46	27	70	20	51	78	78	31	30	18	20	18	19	22	21
賃貸NOI	117	80	32	83	23	58	116	115	40	39	26	29	27	28	34	32
賃貸NOI利回り	6.5%	4.5%	10.1%	10.1%	10.7%	10.4%	5.3%	5.3%	3.3%	3.2%	4.6%	5.0%	6.0%	6.3%	4.1%	3.9%

*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 アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルは、2016年2月19日付けで取得しました。

物件別事業収支 (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		プレミアプラン 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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	125	128	58	57	36	36	53	51	51	54	63	64	58	59	45	45
賃料・共益費	123	126	54	55	35	34	51	50	46	49	60	61	55	56	44	44
その他収益	1	1	4	1	1	1	1	1	5	4	3	3	3	3	0	1
賃貸事業費用	68	60	28	26	15	15	20	19	24	21	31	34	22	22	22	27
外注委託費	12	11	4	4	3	3	4	5	6	5	5	7	5	5	4	4
水道光熱費	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	0	0
公租公課	7	7	3	3	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2	1	1
修繕費	12	4	1	0	0	1	3	1	3	1	2	4	1	1	5	9
減価償却費	32	33	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10	10	10
その他支出	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0
賃貸事業損益	56	68	29	30	21	20	32	32	27	32	31	30	36	37	23	18
賃貸NOI	89	101	46	47	28	28	41	41	37	42	48	47	46	48	33	28
賃貸NOI利回り	4.5%	5.1%	5.0%	5.2%	7.3%	7.2%	5.7%	5.7%	4.9%	5.6%	4.8%	4.6%	6.0%	6.3%	5.0%	4.3%

(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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	48	49	43	44	35	36	331	333	86	90	177	180	273	272	143	144
賃料・共益費	44	45	41	42	30	32	292	291	80	82	159	162	250	247	132	135
その他収益	3	3	2	2	5	4	38	42	6	7	18	18	23	25	11	8
賃貸事業費用	28	26	19	20	24	43	235	245	42	40	107	99	164	171	54	57
外注委託費	5	4	5	5	4	4	51	52	9	9	34	33	38	39	14	13
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	9	9	1	1	5	5	2	2	3	3
公租公課	2	2	2	2	1	2	16	16	6	6	11	11	13	13	6	6
修繕費	1	0	1	1	2	22	13	19	3	2	9	3	9	13	5	9
減価償却費	16	16	8	8	12	12	96	96	18	18	43	43	66	66	23	23
その他支出	1	1	1	2	2	1	48	52	1	1	3	2	33	35	0	1
賃貸事業損益	19	22	24	24	11	-6	96	87	44	50	70	81	109	101	88	86
賃貸NOI	36	39	32	33	23	6	192	184	62	68	113	124	175	167	111	109
賃貸NOI利回り	4.2%	4.6%	4.3%	4.4%	3.4%	0.9%	6.2%	6.0%	3.3%	3.6%	3.6%	4.0%	7.1%	6.9%	5.1%	5.1%

物件別事業収支 (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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	59	61	29	29	29	30	41	41	38	38	50	50	53	52	41	42
賃料・共益費	56	56	29	29	28	29	37	37	35	36	48	48	50	50	40	40
その他収益	2	4	0	-	1	0	3	3	2	2	2	2	3	2	1	2
賃貸事業費用	21	23	10	11	30	13	24	21	20	20	28	28	29	44	21	22
外注委託費	7	7	-	-	3	3	5	4	3	4	6	6	5	6	3	4
水道光熱費	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	3	3	1	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1
修繕費	2	5	0	1	19	2	3	1	1	2	1	2	2	16	2	2
減価償却費	7	7	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15	10	10
その他支出	0	0	0	0	0	1	1	1	2	0	1	1	2	3	2	2
賃貸事業損益	37	37	18	17	-0	16	17	19	17	18	21	21	23	7	20	20
賃貸NOI	45	44	26	25	3	20	28	30	28	29	36	35	39	23	31	31
賃貸NOI利回り	6.5%	6.4%	6.1%	6.0%	0.7%	4.4%	4.3%	4.6%	3.9%	4.1%	4.7%	4.6%	4.9%	3.0%	5.2%	5.3%

(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27期	第28期	第27期	第28期
賃貸事業収益	80	80	46	45
賃料・共益費	73	76	45	43
その他収益	7	4	1	2
賃貸事業費用	42	40	23	24
外注委託費	8	7	4	4
水道光熱費	0	0	0	0
公租公課	4	4	2	2
修繕費	2	2	0	1
減価償却費	22	22	14	14
その他支出	2	2	1	1
賃貸事業損益	38	40	23	20
賃貸NOI	61	63	38	35
賃貸NOI利回り	5.1%	5.3%	5.8%	5.4%

鑑定評価額等(1)



	物件名	鑑定評価額等			キャップレート*2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)	
		第27期 (2016/4) [1] (百万円)	第28期 (2016/10) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第28期 (2016/10)	前期比 増減			
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	6,440	6,440	-	3.8%	-0.1%	6,140	+ 299
		ランディック第2新橋ビル	7,230	7,360	+ 130	4.0%	-0.1%	6,773	+ 586
		プレミアム道玄坂ビル	2,470	2,620	+ 150	3.9%	-0.1%	1,495	+ 1,124
		KN渋谷3	6,980	7,070	+ 90	3.8%	-0.1%	5,021	+ 2,048
		高田馬場センタービル	6,120	6,170	+ 50	4.3%	-0.1%	4,406	+ 1,763
		六番町ビル	8,380	8,390	+ 10	4.3%	-0.1%	7,803	+ 586
		櫻岳ビル	1,530	1,540	+ 10	4.4%	-0.1%	1,715	- 175
		プレミアム海岸ビル	3,610	3,740	+ 130	4.2%	-0.1%	4,984	- 1,244
		アーバンネット三田ビル	10,700	10,900	+ 200	3.9%	-0.1%	10,171	+ 728
		アーバンネット麻布ビル	4,960	4,870	- 90	4.2%	-0.1%	4,886	- 16
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,720	1,620	- 100	4.7%	-0.1%	1,621	- 1
		アーバンネット入船ビル	3,740	3,870	+ 130	4.6%	-0.2%	2,832	+ 1,037
		グランパーク	13,000	13,600	+ 600	3.9%	-0.1%	11,356	+ 2,243
	アーバンネット麹町ビル	4,010	4,030	+ 20	4.0%	-0.1%	3,627	+ 402	
	東京23区	プレミアム東陽町ビル	3,380	3,400	+ 20	4.8%	-0.1%	3,791	- 391
		上野THビル	2,710	2,730	+ 20	4.7%	-0.1%	4,528	- 1,798
		五反田NTビル	2,500	2,590	+ 90	4.6%	-0.1%	4,159	- 1,569
		上野トーセイビル	6,650	6,440	- 210	4.4%	-0.1%	5,604	+ 835
		アーバンネット池袋ビル	16,100	17,300	+ 1,200	4.2%	-0.1%	13,461	+ 3,838
		アーバンネット大森ビル	5,460	5,510	+ 50	4.7%	-0.1%	4,743	+ 766
周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	3,200	3,280	+ 80	4.6%	-0.2%	3,222	+ 57	
	かながわサイエンスパークR&D棟	5,410	5,420	+ 10	5.9%	+ 0.1%	5,096	+ 323	
	NU関内ビル	3,400	3,060	- 340	4.9%	0.0%	3,326	- 266	
地方都市	トレードピア淀屋橋底地	6,540	6,700	+ 160	3.9%	-0.1%	6,558	+ 141	
	NTTクレド岡山ビル	3,570	3,570	-	6.2%	-0.1%	3,571	- 1	
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,732	1,740	+ 8	6.6%	-0.1%	1,640	+ 99	
	アーバンネット静岡ビル	1,200	1,200	-	6.6%	-0.1%	1,128	+ 71	
	小計	142,742	145,160	+ 2,418			133,667	+ 11,492	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,730	4,800	+ 70	4.3%	-0.1%	4,382	+ 417
		パークアクシス明治神宮前	1,800	1,700	- 100	4.3%	-0.1%	2,446	- 746
		キャビンアリーナ赤坂	1,190	1,220	+ 30	4.3%	-0.1%	1,172	+ 47

*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 「キャップレート」については直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法のみで評価しているレジデンス2物件(芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

鑑定評価額等(2)



	物件名	鑑定評価額等			キャップレート*2		帳簿価額 [3] (百万円)	含み損益 [2]-[3] (百万円)
		第27期 (2016/4) [1] (百万円)	第28期 (2016/10) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第28期 (2016/10)	前期比 増減		
レジデンス	キャビンアリーナ南青山	1,050	1,070	+ 20	4.3%	- 0.1%	896	+ 173
	ビュロー紀尾井町	1,420	1,420	-	4.1%	- 0.1%	1,663	- 243
	六本木グリーンテラス	4,250	4,340	+ 90	4.2%	0.0%	3,973	+ 366
	プレミアステージ芝公園II	1,830	1,870	+ 40	4.3%	- 0.1%	1,845	+ 24
	ラング・タワー京橋	1,020	1,060	+ 40	4.2%	- 0.1%	790	+ 269
	プレミアステージ三田慶大前	1,820	1,840	+ 20	4.4%	- 0.1%	1,449	+ 390
	プレミアロッソ	1,640	1,670	+ 30	4.3%	- 0.1%	1,497	+ 172
	プレミアプラン代々木公園	2,250	2,270	+ 20	4.4%	- 0.1%	2,026	+ 243
	プレミアステージ内神田	1,900	1,950	+ 50	4.3%	- 0.1%	1,530	+ 419
	都心5区 プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,610	1,650	+ 40	4.5%	- 0.1%	1,311	+ 338
	Walk赤坂	1,610	1,650	+ 40	4.2%	- 0.1%	1,721	- 71
	プレミアステージ芝公園	1,460	1,450	- 10	4.3%	- 0.1%	1,498	- 48
	MEW	1,110	1,140	+ 30	4.6%	- 0.1%	1,383	- 243
	芝浦アイランド エアタワー	7,080	7,080	-	4.1%	0.0%	6,131	+ 948
	ストーリー赤坂	3,070	3,160	+ 90	4.1%	- 0.1%	3,815	- 655
	ルネ新宿御苑タワー	5,160	5,270	+ 110	4.3%	- 0.1%	6,206	- 936
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,210	6,350	+ 140	4.1%	- 0.1%	4,877	+ 1,472
	クエストコート原宿	5,030	4,970	- 60	4.2%	- 0.1%	4,322	+ 647
	アーバンコート市ヶ谷	1,570	1,660	+ 90	4.7%	- 0.1%	1,395	+ 264
	東京23区	ビーサイト大崎	1,010	1,030	+ 20	4.6%	- 0.1%	869
プレミアガーデン本郷		890	932	+ 42	4.3%	- 0.1%	953	- 21
プレミアグランデ馬込		1,170	1,180	+ 10	4.6%	- 0.1%	1,333	- 153
プレミアノツェ祐天寺		1,310	1,340	+ 30	4.5%	- 0.1%	1,411	- 71
プレミアステージ湯島		1,640	1,680	+ 40	4.4%	- 0.1%	1,548	+ 131
プレミアステージ駒込		1,790	1,820	+ 30	4.4%	- 0.1%	1,567	+ 252
プレミアステージ大塚		1,360	1,380	+ 20	4.7%	- 0.1%	1,180	+ 199
プレミアステージ本所吾妻橋		2,740	2,800	+ 60	4.3%	- 0.1%	2,405	+ 394
プレミアステージ両国		1,560	1,590	+ 30	4.4%	- 0.1%	1,305	+ 284
小計	72,280	73,342	+ 1,062			68,914	+ 4,427	
合計	215,022	218,502	+ 3,480			202,582	+ 15,919	

*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 キャップレートについては直接還元法による還元利回りを記載しています。但しDCF法のみで評価しているレジデンス2物件(芝浦アイランド エアタワー、芝浦アイランド ブルームタワー)については割引率を記載しています。

月次稼働率(1)



(%)

物件名		第27期(2016年4月期)							第28期(2016年10月期)							
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均	
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	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
		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	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
		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	100.0	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	99.4
		アーバンネット三田ビル	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7
		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
		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
		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	99.1	99.2	99.2	98.9	99.0	99.1	99.1	98.6	98.8	99.1	99.0	99.2	99.3	99.0
		アーバンネット麹町ビル	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
	東京23区	プレミア東陽町ビル	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
		上野THビル	95.1	95.1	95.1	95.1	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		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	
		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	
		アーバンネット池袋ビル	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	
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	99.3
周辺都市部	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.1	97.5	
	かながわサイエンスパークR&D棟	90.9	90.9	90.9	90.6	94.9	94.9	92.2	94.9	92.7	92.7	92.6	92.2	92.2	92.9	
	NU関内ビル	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	80.2	81.5	80.2	81.7	81.7	80.7	80.7	80.7	81.0	
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	
	NTTクレド岡山ビル	88.3	88.3	88.3	88.0	88.0	87.0	88.0	87.0	87.0	87.0	87.4	83.3	82.9	85.8	
	アーバンネット静岡追手町ビル *1	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5	98.8	
	アーバンネット静岡ビル *1	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	99.8	
小計		96.9	96.9	96.6	97.0	97.5	97.3	97.0	97.3	97.7	97.7	97.6	97.3	96.5	97.3	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	96.8	97.9	97.3	99.5	98.7	96.7	97.8	94.8	96.8	97.3	98.2	98.5	99.5	97.5
		パークアクシス明治神宮前	100.0	100.0	97.3	97.3	94.4	89.6	96.4	92.5	94.7	97.3	97.3	97.3	100.0	96.5
		キャビンアリーナ赤坂	94.5	81.4	94.8	97.4	100.0	96.8	94.2	100.0	96.8	95.4	100.0	100.0	100.0	98.7
		キャビンアリーナ南青山	87.7	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	97.9	100.0	95.7	97.9	95.3	97.4
		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 アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビルは、2016年2月19日付けで取得しました。

月次稼働率(2)



(%)

物件名	第27期 (2016年4月期)							第28期 (2016年10月期)						
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
六本木グリーンテラス	95.8	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	96.1	96.1	96.1	100.0	100.0	95.5	97.3
プレミアステージ芝公園II	91.7	92.9	96.5	94.3	95.3	94.3	94.2	96.6	99.0	99.0	99.0	97.7	94.3	97.6
ラング・タワー京橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	99.7	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	99.1
プレミアステージ三田慶大前	100.0	96.6	95.0	95.3	100.0	90.5	96.2	88.9	93.7	95.3	96.8	96.8	100.0	95.3
プレミアロッソ	89.9	92.7	90.4	94.2	93.4	96.4	92.8	97.8	97.8	96.4	94.8	97.0	100.0	97.3
プレミアブラン代々木公園	92.2	91.7	92.4	94.0	95.5	95.6	93.6	100.0	100.0	93.9	89.1	90.7	92.1	94.3
プレミアステージ内神田	95.9	94.2	96.5	98.3	96.7	98.7	96.7	97.1	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	98.6
プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.7	98.2	98.4	100.0	100.0	97.1	98.4	98.2	96.6	95.2	95.2	93.8	94.6	95.6
Walk赤坂	96.6	94.1	94.1	94.1	91.2	100.0	95.0	100.0	96.6	93.8	97.2	97.2	97.2	97.0
プレミアステージ芝公園	97.7	95.3	90.9	93.2	95.3	93.2	94.3	95.7	93.6	97.9	95.6	95.6	100.0	96.4
MEW	94.6	94.6	86.1	95.2	95.2	100.0	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
芝浦アイランド エアタワー	96.2	96.8	97.1	96.5	96.1	95.6	96.4	96.0	96.6	96.2	96.4	96.7	96.9	96.5
ストーリー赤坂	94.1	94.1	92.4	93.0	93.0	96.5	93.8	96.3	96.3	94.7	95.2	96.9	98.5	96.3
ルネ新宿御苑タワー	92.3	95.1	96.9	96.5	97.3	96.9	95.8	95.0	95.4	96.5	96.4	98.3	98.8	96.7
芝浦アイランドブルームタワー	97.4	97.5	97.6	98.3	98.0	97.6	97.7	96.8	97.3	97.0	96.6	97.2	97.0	97.0
クエストコート原宿	100.0	100.0	94.8	94.4	97.7	97.7	97.4	100.0	98.4	98.4	98.4	100.0	100.0	99.2
アーバンコート市ヶ谷	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	94.8	98.7
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	93.2	93.2	93.2	93.2	100.0	93.8	94.4	100.0	100.0	93.1	93.1	93.1	91.8	95.2
プレミアグランデ馬込	97.0	97.0	93.9	97.0	97.0	90.8	95.4	88.2	97.4	96.9	96.9	100.0	100.0	96.6
プレミアノッツェ祐天寺	93.1	93.1	93.1	96.6	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	97.4	91.7	94.8	97.3
プレミアステージ湯島	92.4	94.2	100.0	98.2	97.1	94.6	96.1	94.4	93.9	93.9	94.9	96.4	98.9	95.4
プレミアステージ駒込	96.3	93.4	98.7	98.9	98.7	96.8	97.1	96.8	95.5	95.5	97.4	97.4	96.3	96.5
プレミアステージ大塚	93.8	92.4	93.8	96.8	95.1	95.3	94.5	95.3	92.2	92.2	89.3	93.9	96.9	93.3
プレミアステージ本所吾妻橋	95.1	95.7	91.0	96.5	98.8	98.2	95.9	96.4	99.4	96.3	97.6	98.8	97.6	97.7
プレミアステージ両国	96.6	96.6	96.6	98.8	97.7	96.6	97.1	96.6	94.4	94.4	92.1	90.0	88.8	92.7
小計	96.0	95.9	96.2	97.1	97.4	96.8	96.6	96.6	97.1	96.7	96.9	97.3	97.4	97.0
合計	96.6	96.6	96.4	97.0	97.5	97.2	96.9	97.1	97.5	97.3	97.3	97.3	96.8	97.2



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
								
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 (百万円)	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	1,796	5,100
延床面積	6,914m ²	8,332m ²	2,721m ²	7,737m ²	9,906m ²	9,339m ²	2,776m ²	8,476m ²
建築時期	1982/06	1978/12	1991/06	1993/02	1992/05	1987/04	1988/03	1993/01

	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	アーバンネット 麹町ビル	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	千代田区麹町	江東区東陽	文京区湯島
取得価格 (百万円)	10,300	5,000	1,650	2,900	11,490	3,600	4,310	4,380
延床面積	13,987m ²	6,486m ²	4,217m ²	6,058m ²	160,042m ²	6,231m ²	5,054m ²	4,799m ²
建築時期	1987/09	1992/04	1993/12	1990/07	1996/08	1987/05	2006/10	1985/12



物件基本情報 (2)



	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	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	大阪市中央区
取得価格 (百万円)	4,100	5,900	13,600	4,800	3,558	6,556	3,300	6,500
延床面積	7,545m ²	6,868m ²	25,050m ²	11,937m ²	7,562m ²	83,500m ²	10,963m ²	-
建築時期	1987/11	2007/05	1988/09	1992/07	1986/04	1989/07	1987/02	-

	NTTクレド岡山ビル	アーバンネット静岡追手町ビル	アーバンネット静岡ビル	秋葉原UDX *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	キャビンアリーナ赤坂	キャビンアリーナ南青山
所在地	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	千代田区外神田	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山
取得価格 (百万円)	3,600	1,628	1,119	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070
延床面積	35,299m ²	13,817m ²	8,997m ²	155,629m ²	8,158m ²	1,913m ²	1,793m ²	1,399m ²
建築時期	1999/02	1996/03	1991/11	2006/01	2001/11	2002/03	2002/11	2003/02

*1 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券(発行済総口数282,000口)のうち53,850口(持分19%)を保有しています。



物件基本情報 (3)



	ビュロー 紀尾井町	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	プレミアロッソ	プレミアプラン 代々木公園	プレミアステージ 内神田
所在地	千代田区平河町	港区六本木	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
取得価格 (百万円)	1,840	4,678	2,181	927	1,580	1,662	2,330	1,723
延床面積	2,008m ²	8,332m ²	2,548m ²	1,714m ²	1,748m ²	2,487m ²	3,086m ²	2,458m ²
建築時期	2002/11	2002/10	2003/02	2003/02	2004/11	2004/11	2005/06	2005/08

	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	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
所在地	新宿区住吉町	港区赤坂	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
取得価格 (百万円)	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930	6,500	5,500
延床面積	1,779m ²	2,357m ²	2,129m ²	1,826m ²	81,760m ²	6,329m ²	11,203m ²	104,186m ²
建築時期	2005/07	2004/11	2006/09	2005/08	2007/03	2002/12	2002/12	2008/09



物件基本情報 (4)



	クエストコート 原宿	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
								
所在地	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	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
取得価格 (百万円)	4,500	1,385	1,072	975	1,560	1,525	1,803	1,830
延床面積	5,408m ²	3,662m ²	1,462m ²	1,583m ²	2,446m ²	1,904m ²	2,527m ²	2,400m ²
建築時期	2004/01	1993/01	2002/12	2002/03	2005/02	2006/03	2006/03	2007/01

	プレミアステージ 大塚	プレミアステージ 本所吾妻橋	プレミアステージ 両国
			
所在地	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑
取得価格 (百万円)	1,310	2,640	1,496
延床面積	1,894m ²	3,852m ²	2,475m ²
建築時期	2006/08	2007/11	2008/03

外部評価機関による環境認証の取得

GRESB

- GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、不動産投資において自然環境及び社会環境に対する配慮度合いを1年毎に測定する評価制度であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- 本投資法人は、2016年実施のGRESBリアルエステイト評価において、アジア地域の複合型セクター（レジデンス/オフィス部門）でSector Leader（第1位）に選出されました。
また、総合スコアでの相対評価であるGRESBレーティング（5段階評価/最上位5スター）では2スターを取得しました。



BELS

- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。
- 本投資法人では、上野トーセイビルが当認証（★★★★☆）を受けています。



CASBEE

- CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。
- 本投資法人では、次の9物件が当認証（Aランク / ）を受けています。

2016年認定（ ）

ランディック新橋ビル
 ランディック新橋第2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
 プレミア横浜西口ビル



2015年認定（ ）

高田馬場センタービル
 プレミア海岸ビル
 プレミア東陽町ビル

東京都中小低炭素モデルビル

- 東京都中小低炭素モデルビルとは、CO2排出量の少ない低炭素ビルが評価される不動産市場の形成を目指し、東京都が2012年5月に公表した「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」です。
- 本投資法人では、プレミアム道玄坂ビル、六番町ビル及びアーバンネット三田ビルの3物件が、当認証（A1～A4）を受けています。

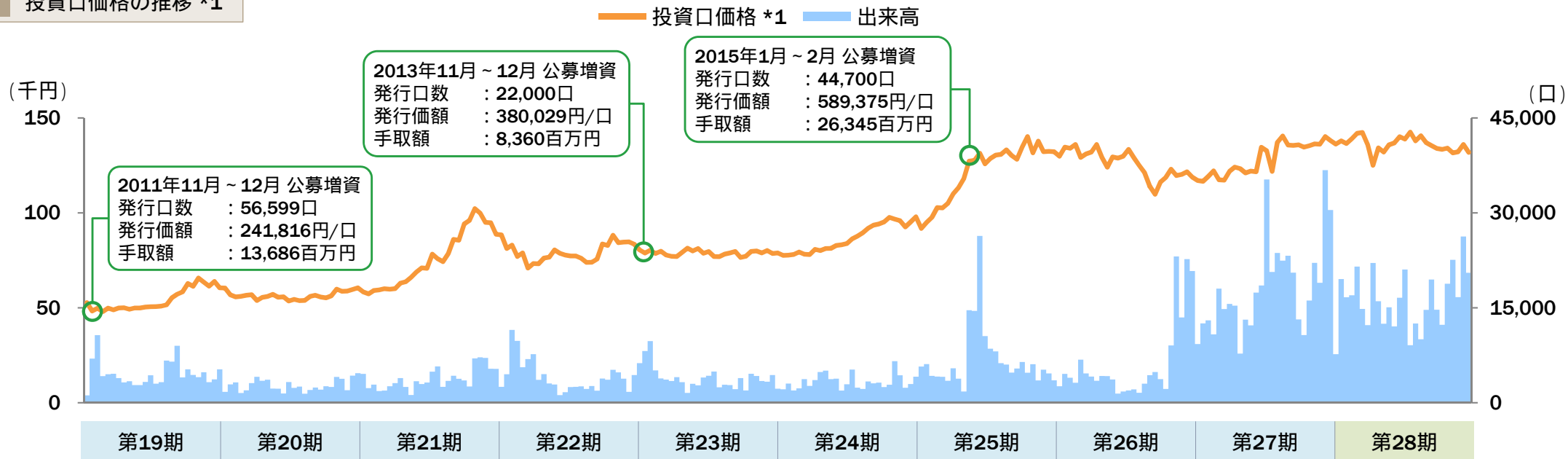




投資口価格 / 分配金



投資口価格の推移 *1



1口当たり分配金の推移 *2

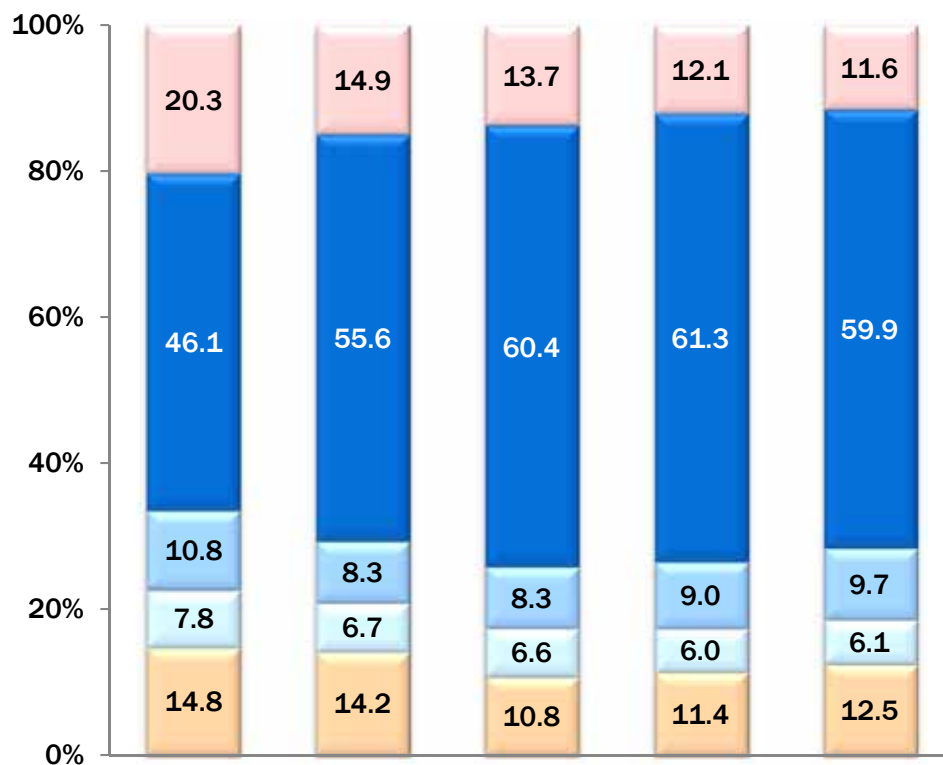
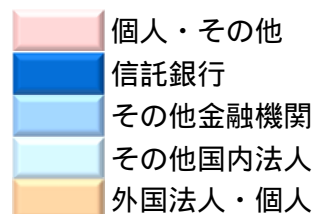


*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
また、平成27年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である平成27年10月27日以前の数値を修正しています。

*2 第26期以前に係る「1口当たり分配金」については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

投資主の状況

投資主属性別の投資口分布状況 *1



総投資口数	218,699	263,399	263,399	1,316,995 (5分割実施)	1,316,995
	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期

上位投資主一覧

第28期 (発行済投資口総数：1,316,995口)				
順位	投資主名	保有口数 (口)	比率 *1	前期比 増減 (口)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	465,806	35.3%	- 17,705
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	125,286	9.5%	+ 1,607
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	117,540	8.9%	+ 974
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	48,973	3.7%	- 823
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	18,193	1.3%	+ 13,802
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,163	1.3%	+ 532
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	15,587	1.1%	+ 833
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	14,795	1.1%	- 2,460
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	14,162	1.0%	+ 1,772
合計		882,005	66.9%	

*1 「比率」については、小数第二位を切捨てて表示しています。



プレミア投資法人の特徴 (1)

メイン・スポンサーによる包括的なサポート



NTT都市開発

- オフィスビルの豊富な開発実績とパイプライン
- 不動産賃貸事業における運営力
- 高い信用力を背景とする資金調達力

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



収益性
(景気回復時に強みを発揮)

安定性
(景気後退時にも底堅い需要)

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)



潜在的なテナントニーズ

エリア集中による効率化



プレミア投資法人の特徴 (2)



ポートフォリオ (第28期末)

資産規模	2,359億円 (全59物件)		
用途別			
	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス ■ レジデンス 		
ポートフォリオの分散状況	エリア別		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市 		
	NOI利回り	5.1%	
	期末稼働率	96.8%	
主要物件			
	秋葉原UDX (東京都千代田区)	アーバンネット 池袋ビル (東京都豊島区)	グランパーク (東京都港区)

財務状況 (第28期末)

発行体格付	JCR (日本格付研究所)	AA- (安定的)
	R&I (格付投資情報センター)	A+ (安定的)
LTV (有利子負債比率)	46.7%	
有利子負債額	1,055億円	

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 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号)	
設立日	2001年7月17日	
資本金	3億円 (2016年9月30日現在)	
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	53.1%
	ケネディクス株式会社	30.0%
	総合地所株式会社	10.0%
	三井住友信託銀行株式会社	4.9%
	日興プロパティーズ株式会社	2.0%

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。</p> <p>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 = [総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積] × 100 (%)
■ CF稼働率	<p>各月における [キャッシュ・フロー発生面積 (*) ÷ 総賃貸可能面積] × 100 (%)</p> <p>* 賃貸面積のうち、フリーレント等により賃貸借契約書等に記載された賃料（共益費込）が収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	<p>賃貸NOI = 各期の各物件に係る [不動産賃貸事業利益 (*) + 減価償却費]</p> <p>* ポートフォリオに係る賃貸NOIには優先出資証券の受取配当金を加算。</p>
■ FFO	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
■ 賃貸NOI利回り	<p>賃貸NOI利回り = 各期の各物件に係る [年換算賃貸NOI (*) ÷ 投資価額 (**)] × 100 (%)</p> <p>* 年換算賃貸NOI = 年換算した各期の各物件に係る [不動産賃貸事業利益 + 減価償却費]</p> <ul style="list-style-type: none"> 年換算 = 各期実績 × 2（但し、期中売買物件については当期実績 × 365 / 期中保有日数） <p>** 投資価額 = 各期の各物件に係る期末帳簿価額</p> <ul style="list-style-type: none"> 売却物件は期末簿価に替えて売却時簿価を採用。
■ 鑑定NOI利回り	<p>鑑定NOI利回り = 各物件に係る [鑑定NOI (*) ÷ 取得価格] × 100 (%)</p> <p>* 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 [年換算賃貸NOI (*) ÷ 投資価額 (**)] × 100 (%)</p> <p>* 年換算賃貸NOI = 各期中の各保有資産に係る [(不動産賃貸事業利益 + 減価償却費 [但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算]) × 2] の合計額</p> <p>** 投資価額 = 各期の保有資産に係る [期末帳簿価額] 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 [年換算不動産賃貸事業利益 (*) ÷ 投資価額 (**)] × 100 (%)</p> <p>* 年換算不動産賃貸事業利益 = 各期の保有資産に係る [(不動産賃貸事業利益 [但し、ここでは優先出資証券の受取配当金を加算]) × 2] の合計額</p> <p>** 投資価額 = 各期の各保有資産に係る期末帳簿価額の合計額</p>
■ LTV (有利子負債比率)	LTV (有利子負債比率) = [有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)] × 100 (%)

注意事項

- 原則として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「有価証券報告書(最新版)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