

**第21期**（平成25年4月期）

# 決算説明資料



第21期 決算報告	
■ 第21期 業績の概要	2
■ マーケット環境とPICの運営方針	3
■ PICのパフォーマンスの推移	4
■ ポートフォリオの分散状況 / 上場REITによる取得実績	5
■ NTT都市開発参画後の取得物件	6
■ 第22期取得物件 アーバンネット入船ビル	7
■ オフィス内部成長のデータ	8-10
■ 東京におけるオフィスマーケットの動向	11
■ レジデンス内部成長のデータ(1)	12
■ レジデンス内部成長のデータ(2) / レジデンスマーケットの需給動向	13
■ 財務状況	14-15
■ 業績予想	16
■ 第22期の稼働率の予想	17
■ 資産運用会社の新体制	18
■ IR活動	19
■ ご注意事項	20

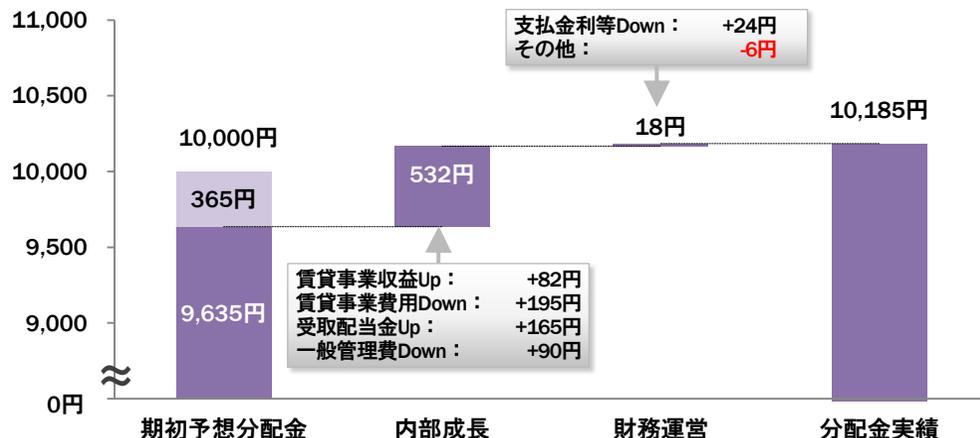
## 本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、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を、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、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県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額 / （有利子負債額 + 出資総額）」により算出した数値です。
- 「稼働率」は、「総賃貸面積」 ÷ 「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。
- 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI ÷ 投資価額」を年率換算した数値（小数第一位未満切捨て）です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。  
 賃貸NOI = （不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用） + 当期減価償却実施額（賃貸不動産に係る減価償却費に限ります。）  
 投資価額 = 賃貸不動産に係る「帳簿価額 + 減価償却累計額」の期首 / 期末の平均値

## 業績の概要

	第21期		増減 (対予想比) ①-②	第20期 実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
	実績 ①	期初予想 ②			
営業収益 (百万円)	6,197	6,148	48	6,210	-13
営業利益 (百万円)	2,755	2,651	104	2,772	-17
経常利益 (百万円)	2,004	1,896	107	1,985	19
賃貸NOI (百万円)	4,024	3,965	58	4,048	-23
当期純利益 (百万円)	2,003	1,895	108	1,983	19
一口当たり分配金 (円)	10,185	10,000	185	10,084	101
運用資産数	54	54	-	54	-

## 一口当たり分配金の予想と業績の差異



### 外部成長

本投資法人の当期における取得・譲渡の実績はありません。

### 第22期 (来期) 取得物件



**物件名:**  
アーバンネット入船ビル  
**所在地:**  
東京都中央区入船三丁目  
**用途:**  
オフィス  
**取得価額:**  
2,900 百万円  
**取得日:**  
平成25年5月10日  
**取得先:**  
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

### 内部成長

#### 期中平均稼働率

	第20期	第21期	
		期初予想	実績
オフィス	91.0%	89.7%	90.2%
レジデンス	92.8%	93.8%	93.8%
全 体	91.9%	91.6%	91.9%

#### NOI利回り

	第20期末	第21期末
オフィス	4.3%	4.3%
レジデンス	4.0%	4.1%
全 体	4.2%	4.2%

### 財務運営

#### 当期ファイナンス実績

	(百万円)
新規借入	15,750
返済	-16,225
期限前返済	-
投資法人債償還	-
有利子負債の減少	-475

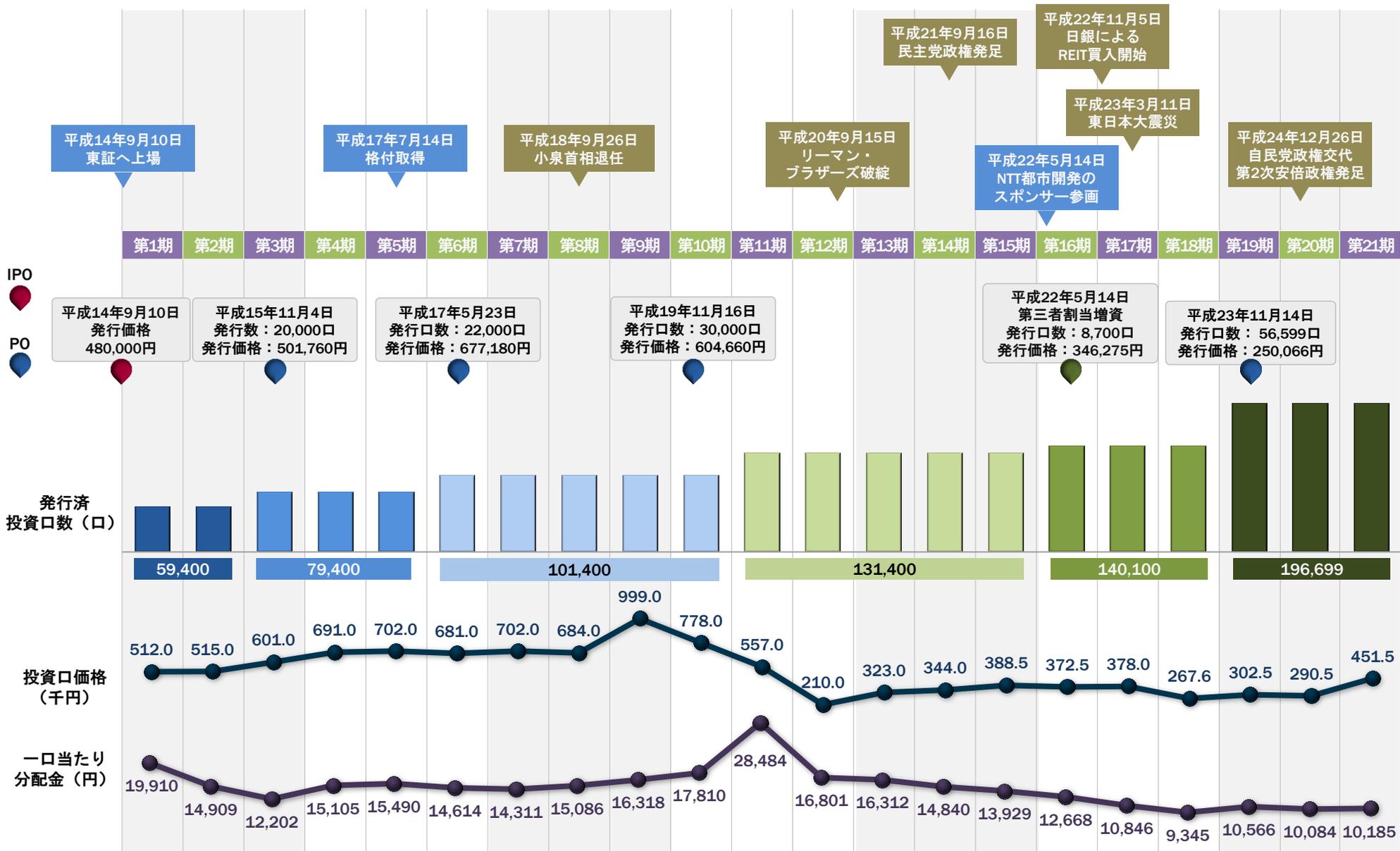
#### 有利子負債比率と平均残存年数

≫ P.15~16ご参照

	第20期末	第21期末
有利子負債比率	55.4%	55.2% (-0.2%)
有利子負債平均残存年数	2.3年	2.5年 (+0.2年)



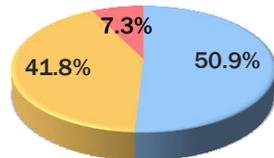
# PICのパフォーマンスの推移



## ポートフォリオの分散状況 (注1) (注2)

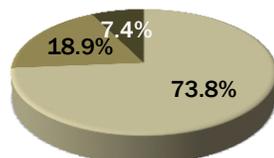
### アセット別

- オフィス
- レジデンス
- その他



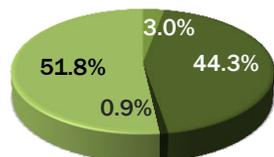
### エリア別

- 都心5区
- 東京23区
- 周辺都市部



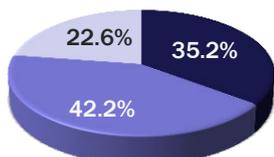
### 築年数別

- 5年以内
- 5年超15年以内
- 15年超20年以内
- 20年超



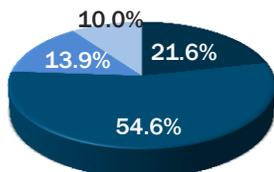
### 取得パイプライン別

- スポンサーからの取得
- スポンサーの仲介・情報提供による取得
- その他の経緯による取得



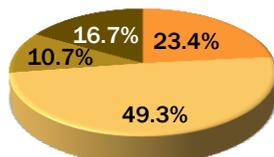
### オフィス賃貸可能面積別

- 10,000㎡以上
- 5,000～10,000㎡
- 3,000～5,000㎡
- 3,000㎡未満



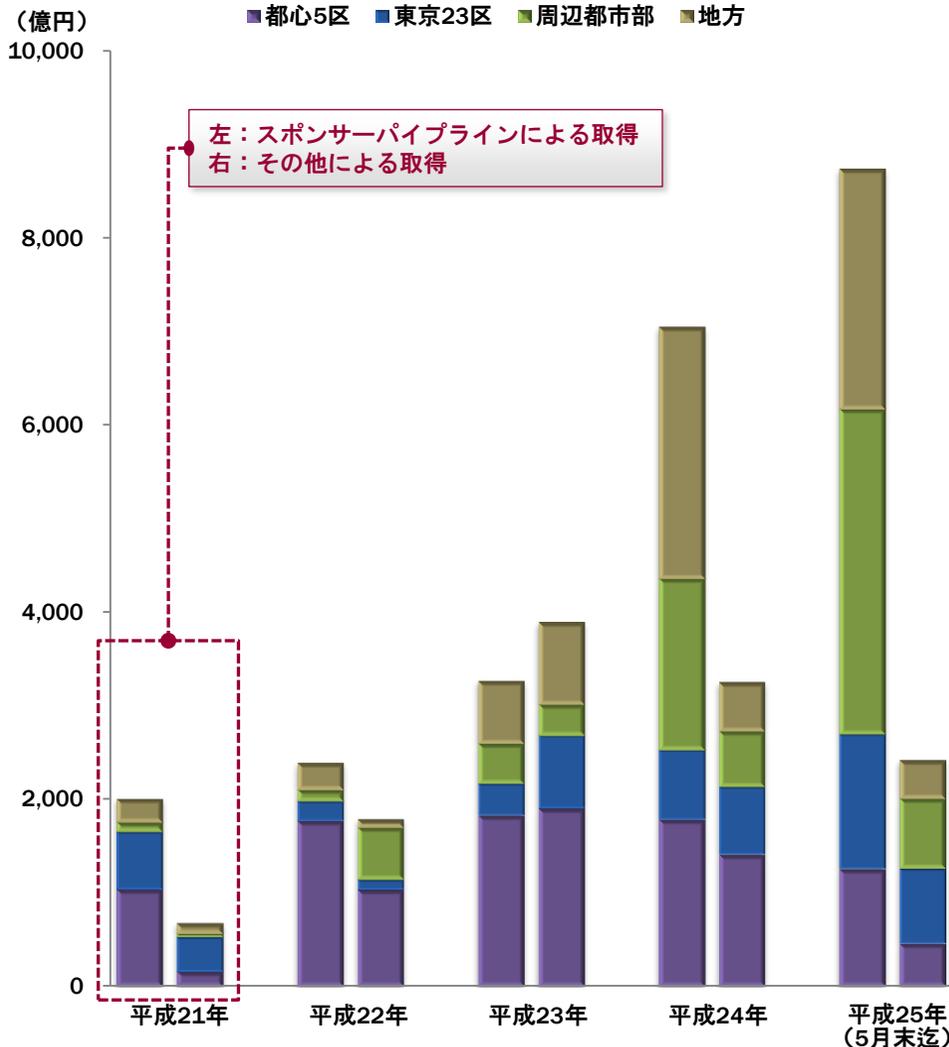
### レジデンスタイプ別

- Single
- DINKs
- Family
- Wide



## 上場REITによる取得実績 (注3)

- 都心5区
- 東京23区
- 周辺都市部
- 地方



出所：各REITの適時開示をもとに資産運用会社で作成。

(注1) アセット別、エリア別、築年数別及び取得パイプライン別は取得価格ベースの、レジデンスタイプ別及びオフィス賃貸可能面積別は面積ベースの投資比率を表しています。

(注2) エリア別、築年数別、オフィス賃貸可能面積別の各投資比率の算出において、優先出資証券に係る数値は含まれていません。

(注3) 上場REITの適時開示のタイミングで集計しています。また、私募ファンドに対する出資の時点においては取得実績に集計していません。

# NTT都市開発参画後の取得物件

取得時期	第17期		第19期		
	 スポンサーからの取得 レジデンス	 スポンサーからの情報提供による取得 その他	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス
物件名	芝浦アイランド ブルームタワー	ユーディーエックス 特定目的会社優先出資証券	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
所在	港区芝浦四丁目	千代田区外神田一丁目	港区三田三丁目	港区南麻布一丁目	新宿区払方町
取得価格	5,500百万円	14,300 百万円	10,300百万円	5,000百万円	1,650百万円
取得先	(有)芝浦キャナル開発	鹿島建設(株)	合同会社NU-5	合同会社NU-5	合同会社NU-5
築年数	4.6年	7.3年	25.6年	21.0年	19.3年
取得時鑑定利回り(注1)	5.0%	4.3%	4.6%	4.9%	5.5%
第21期利回り(注2)	6.3%	N/A	4.8%	4.0%	6.4%

取得時期	第19期			第22期	
	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーからの取得 オフィス	 スポンサーの仲介による取得 オフィス	 スポンサーからの取得 レジデンス	 スポンサーからの取得 オフィス
物件名	神田中央通ビル	NU関内ビル	上野トーセイビル	クエストコート原宿	アーバンネット入船ビル
所在	千代田区鍛冶町二丁目	横浜市中区山下町	台東区東上野四丁目	渋谷区千駄ヶ谷三丁目	中央区入船三丁目
取得価格	2,450百万円	3,300百万円	5,900百万円	4,500百万円	2,900 百万円
取得先	合同会社NU-5	合同会社NU-5	オリックス(株)	合同会社NU-5	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)
築年数	24.2年	26.2年	5.9年	9.2年	22.7年
取得時鑑定利回り(注1)	4.8%	5.3%	5.0%	5.2%	5.3%
第21期利回り(注2)	7.6%	5.8%	5.6%	4.8%	N/A

(注1) 取得時鑑定利回りは、取得時の鑑定評価書における直接還元法における還元利回りを記載しています。但し、芝浦アイランド ブルームタワーについては、DCF法における割引率を記載しています。

(注2) 第21期利回りとは、取得時鑑定利回りとの対比のため各物件の「(第21期における賃貸NOI - 資本的支出) / 取得価格」を年換算した数値です。



## 物件概要

物件名	アーバンネット入船ビル
所在地（住居表示）	東京都中央区入船三丁目2番10号
取得価額	2,900 百万円
取得日	平成25年5月10日（第22期）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
用途	オフィス
建築時期	平成2年7月
テナント総数	1
土地面積	830.11㎡
延床面積	6,058.22㎡
総賃貸可能面積	4,037.67㎡
総賃貸面積	4,037.67㎡（稼働率：100.0%）

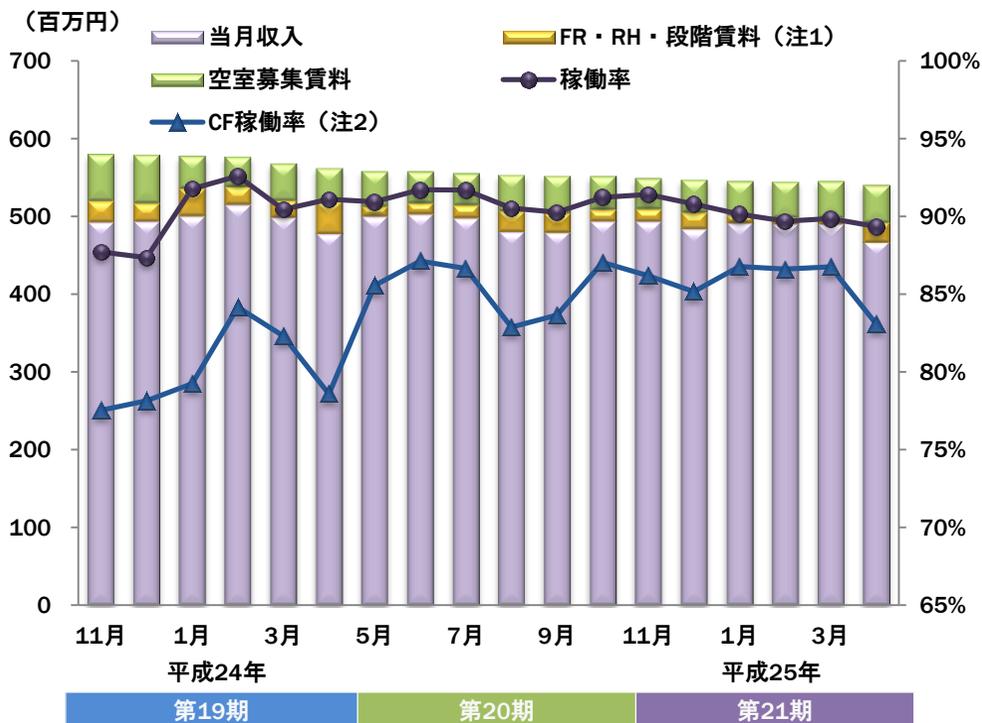
## 物件特性

東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分と近接しています。また、同駅から「東京」駅までは「有楽町」駅でJR 山手線に乗換えて約10分であり、都心へのアクセスも良好です。

## 鑑定評価書サマリー

不動産鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額	2,940百万円
価格時点	平成25年3月15日
収益価格	2,940百万円
直接還元法による価格	3,000百万円（還元利回り：5.3%）
DCF法による価格	2,870百万円 （割引率：5.0%、最終還元利回り：5.3%）

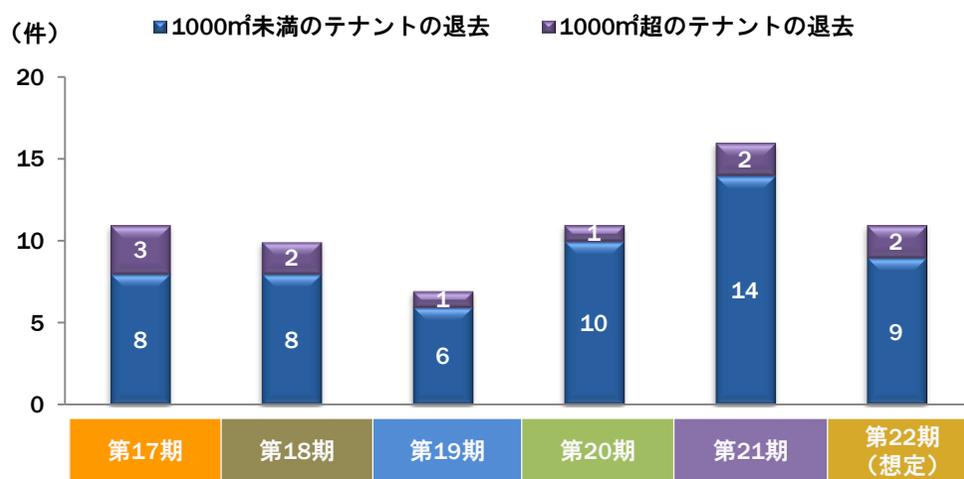
## オフィス賃料・フリーレントの推移



## オフィス入退居面積の推移



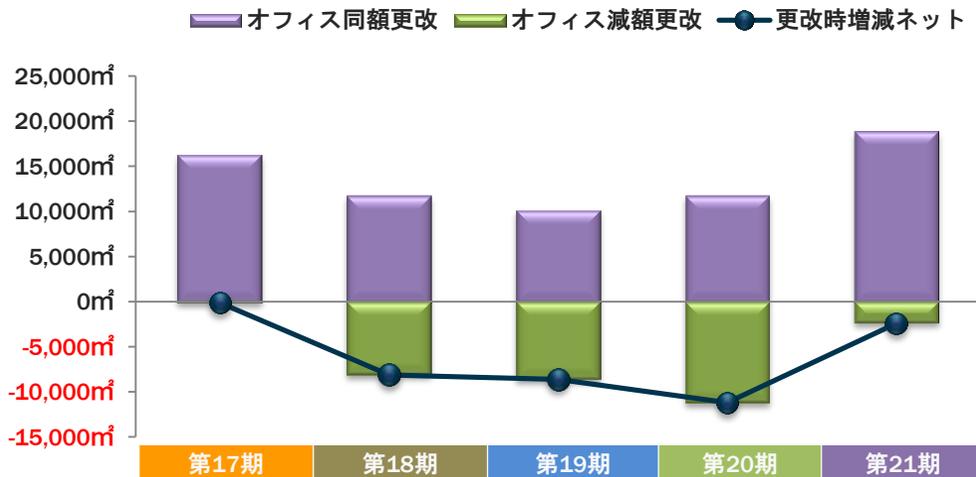
## オフィス退去件数の推移



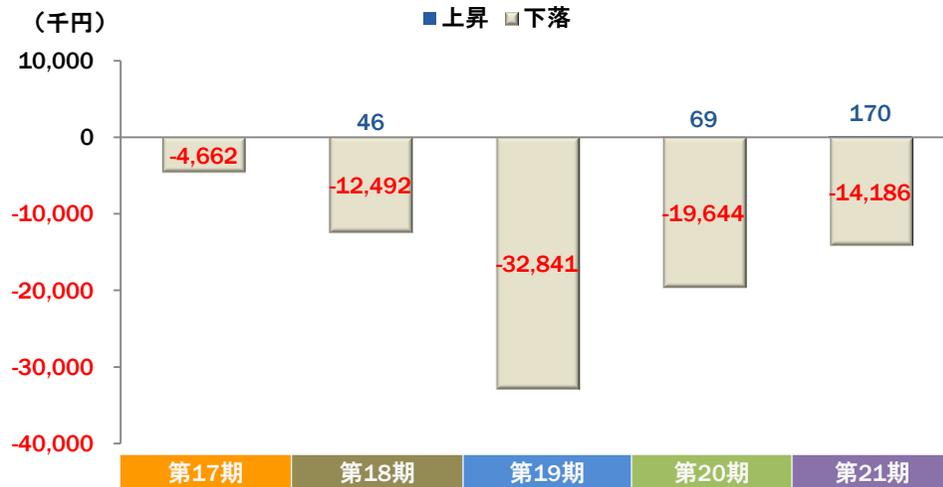
- 第21期は期初時点で退去面積が入居面積を3,000㎡強超過する見通しだった一方、期中においても1,700㎡しか入居面積の積上げを図れず(期中入居面積: 3,999.06㎡)、稼働率は低下。
- 1,000㎡未満の賃貸面積のテナント退去が終息せず、第22期も期初時点で6,760.10㎡のテナント退去の見通し。
- 一方、新年度となる4月以降新規入居の引合いが増加傾向。第23期の入居も含めると、4月～6月の3ヶ月間で5,000㎡のリーシングがほぼ確定。また、フリーレント期間についても6ヶ月→4～5ヶ月と改善傾向へ。

(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。  
 (注2) CF稼働率は、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが満額発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

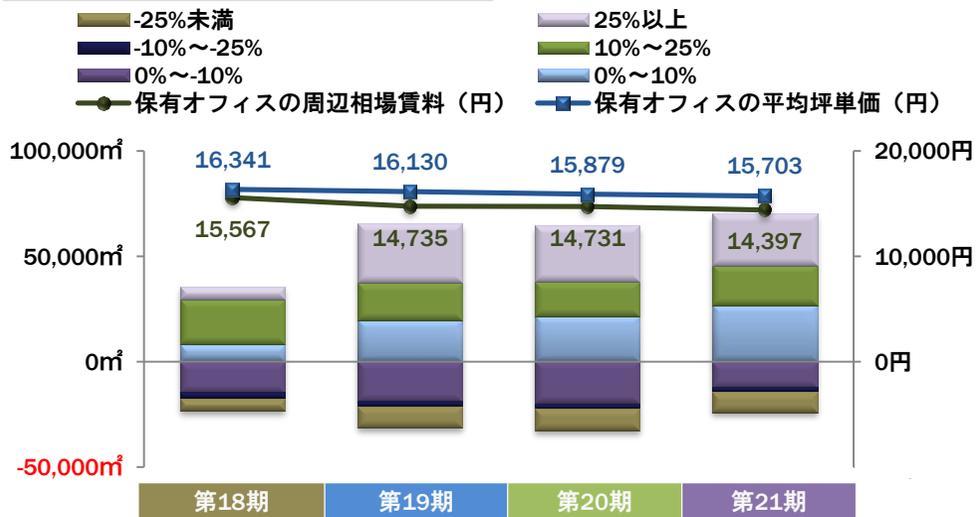
## オフィス契約更新時の賃料増減の推移 (面積ベース)



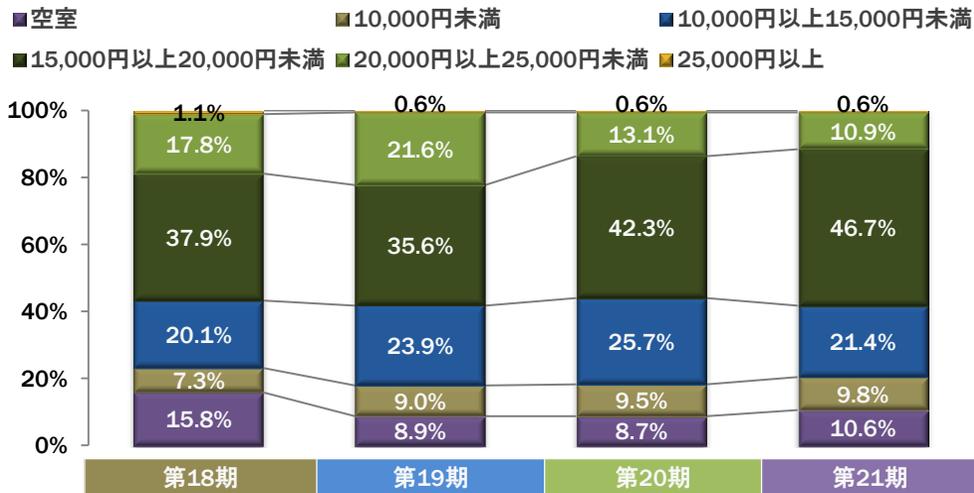
## オフィスの賃料改定時の変動額推移 (月額賃料ベース)



## オフィスの賃料ギャップの推移 (注1)



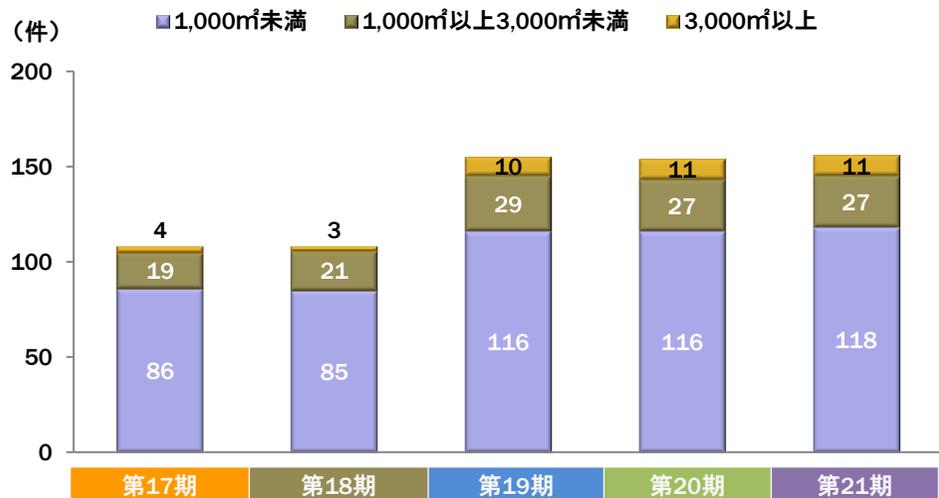
## オフィスの賃料単価の分散状況の推移 (注2)



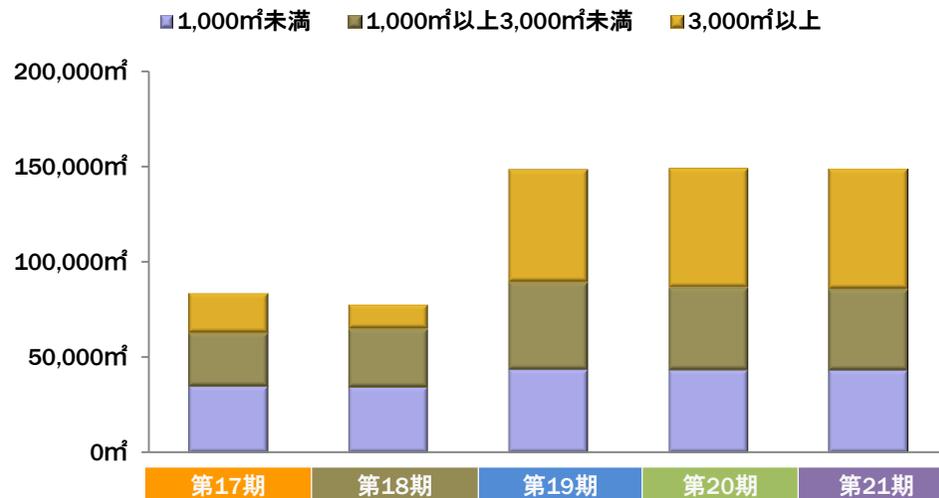
(注1) 毎年3月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。

(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

### 賃貸面積におけるテナントの分散 (テナント数) (注1)

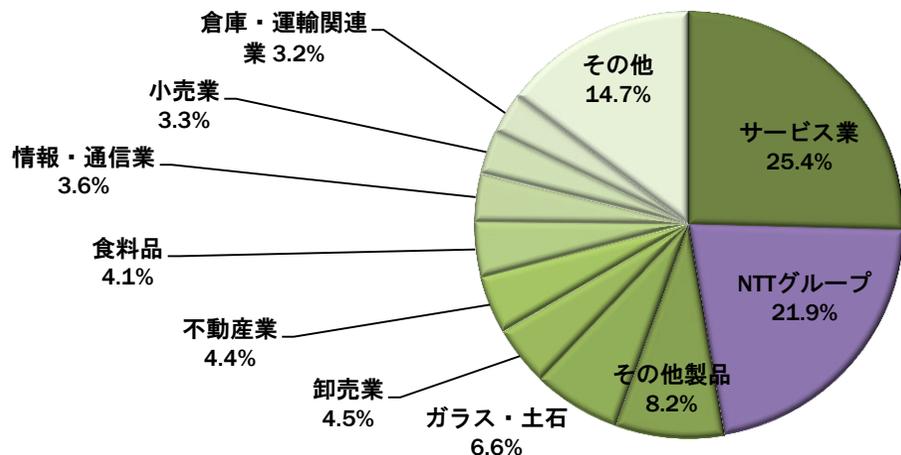


### 賃貸面積におけるテナントの分散 (面積) (注1)



### オフィスの入居テナントの業種構成比 (注2)

(平成25年4月30日現在)



### オフィスの入居テナント上位10社 (注3)

(平成25年4月30日現在)

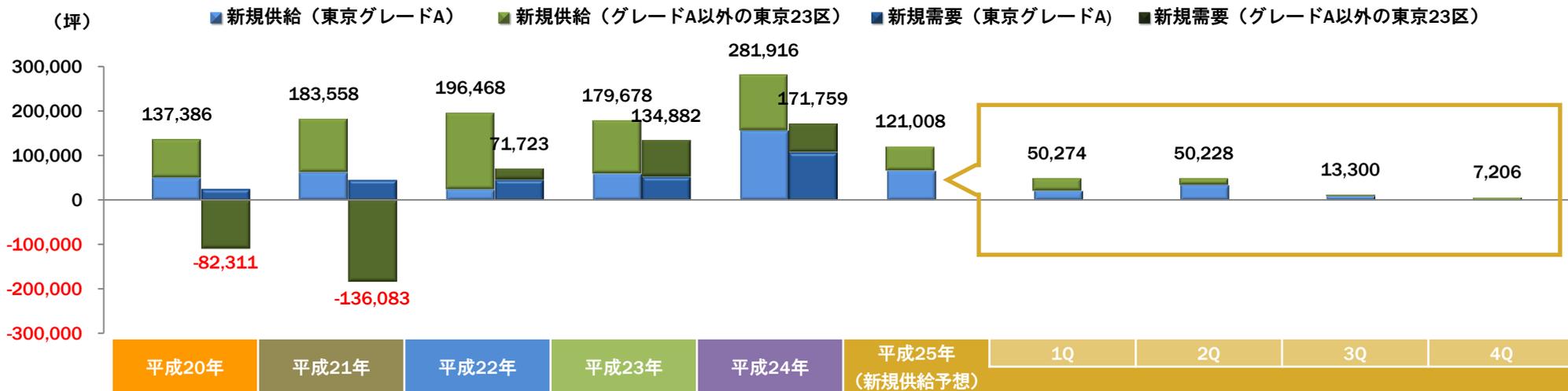
順位	テナント名	持分賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	6.6	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ	6,122.55	5.9	アーバンネット三田ビル
3	フィールズ(株)	4,882.50	4.7	KN渋谷3
4	NTTラーニングシステムズ(株)	4,801.06	4.6	アーバンネット麻布ビル
5	エバラ食品工業(株)	3,762.45	3.6	日総第3ビル
6	(株)ジャパンディスプレイ	3,312.08	3.2	ランディック第2新橋ビル
7	A社	-	2.6	アーバンネット市ヶ谷ビル
8	テルウェル東日本(株)	2,610.75	2.5	NU関内ビル
9	(株)日立システムズ	2,563.82	2.5	かながわサイエンスパーク R&D棟
10	B社	-	2.2	上野トーセイビル

(注1) 各期末時点の入居テナントを対象として算出しています。

(注2) 入居テナントの業種は各社のWEBサイト等掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らし資産運用会社で判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める割合です。

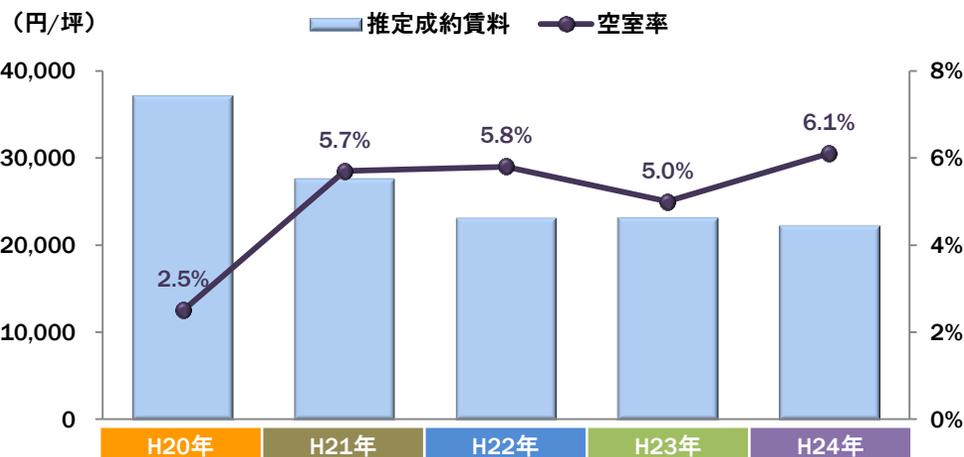
(注3) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

## 供給・需要面積の推移 (注1)



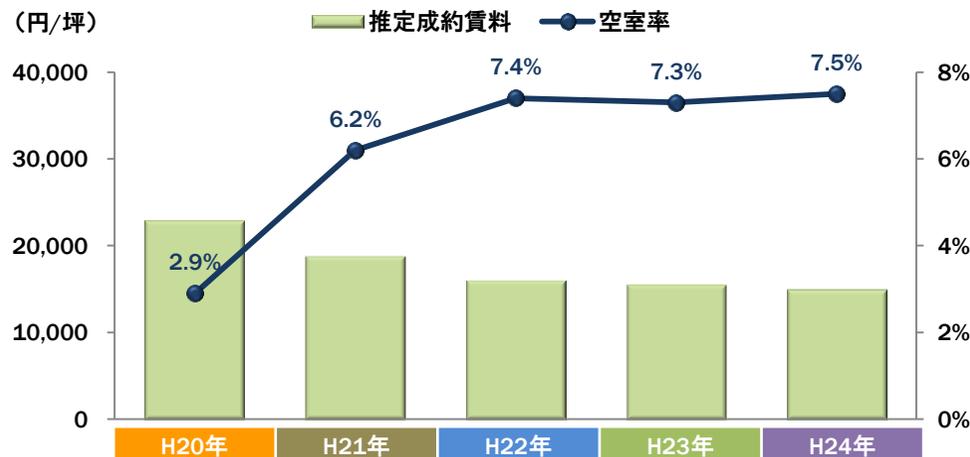
出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

## 推定成約賃料と空室率の推移 (都心5区、延床5,000坪以上)



出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

## 推定成約賃料と空室率の推移 (東京23区)



出所：シービーアールイー㈱によるマーケット動向データを基に資産運用会社で作成。

(注1) 東京グレードAとは、シービーアールイー㈱により定義づけられた、主要5区を中心とした所在で基準階面積500坪以上、貸付面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスビルです。

## レジデンス賃料・フリーレントの推移



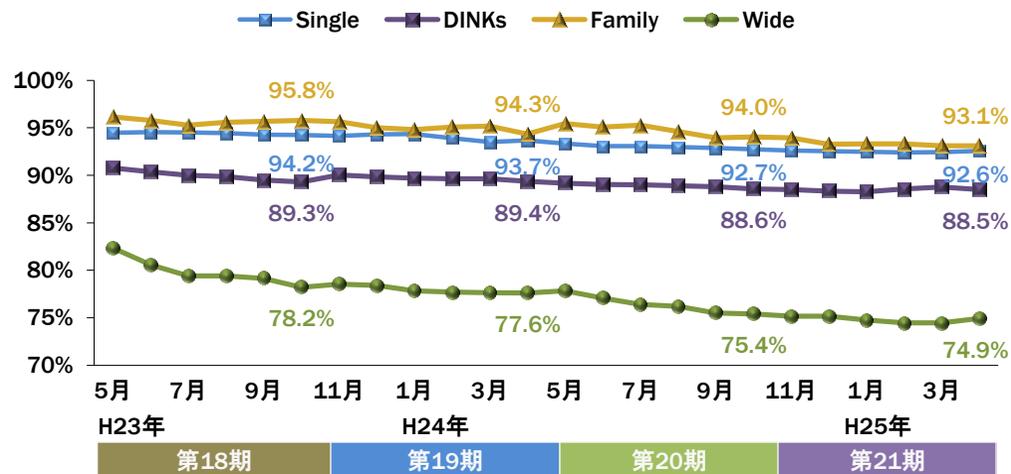
- 春の引越シーズンの影響もあり、第21期の期中平均稼働率は93.8%（対前期比+1.0%）とやや上昇。
- 保有戸数の70%弱を占める月額30万円未満のSingle・DINKsタイプは引続き安定。特に月額20万円未満の住戸に限れば、テナント入替時に賃料引上げ事例が増加。
- 第21期に契約更新を迎えた賃貸可能面積の15.7%のうち、96.4%について同額更改となった。

(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。

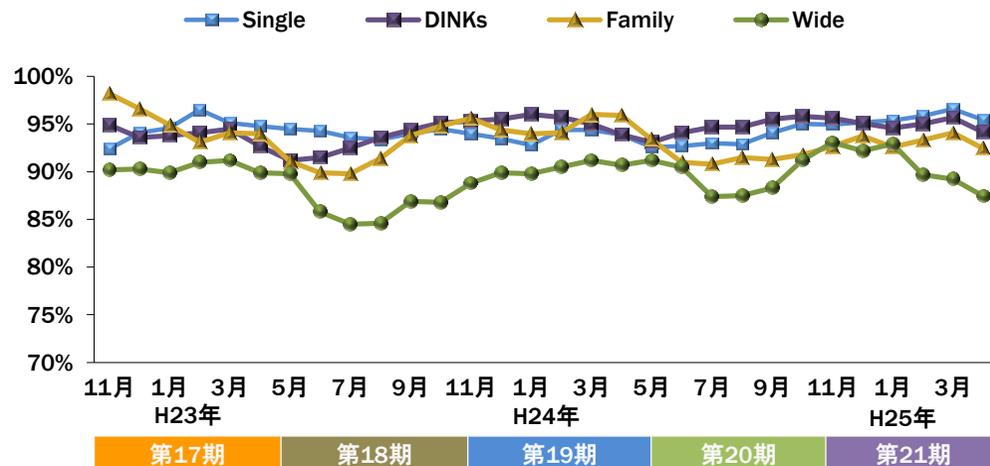
(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積／賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

(注3) 賃料指数とは、各タイプの稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

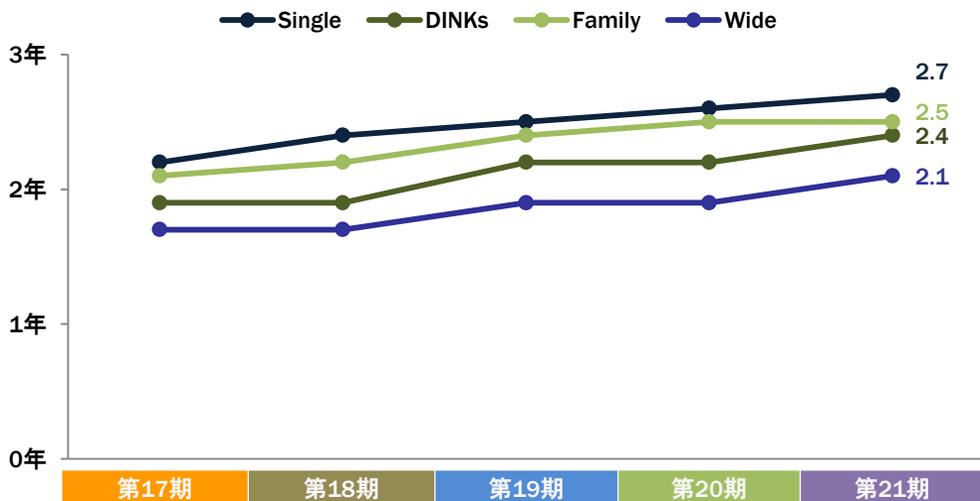
## 賃料指数 (注3)



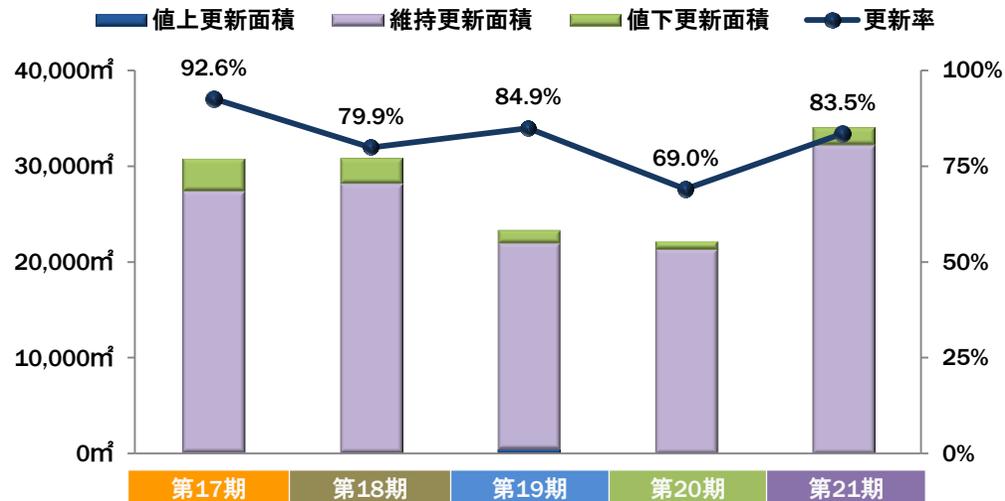
## 稼働率



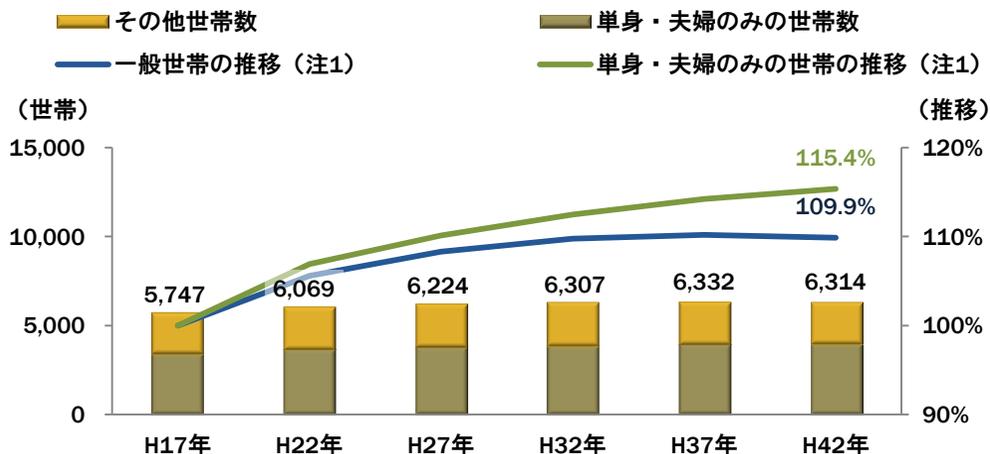
## 平均入居期間 (注1)



## 平均更新率 (注2)

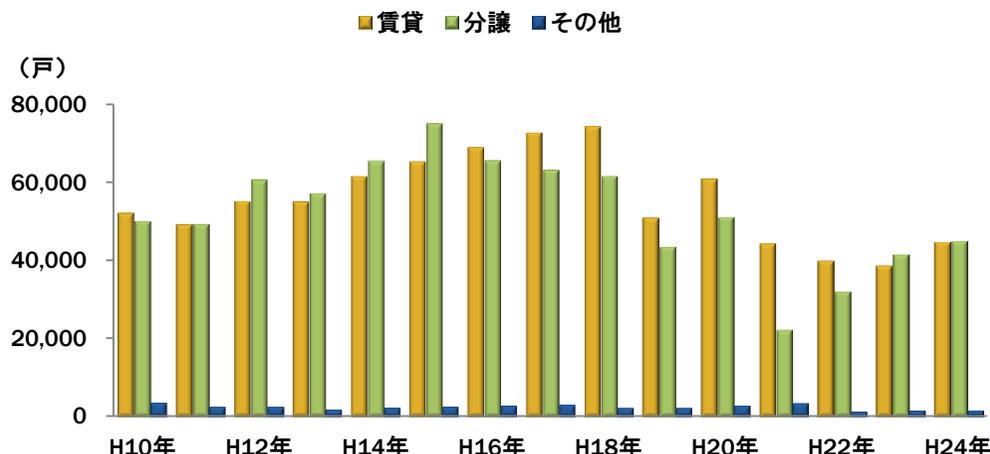


## 人口動態と世帯数の推移



出所：国立社会保障・人口問題研究所の統計データを基に資産運用会社で作成。

## 東京都のマンション着工戸数

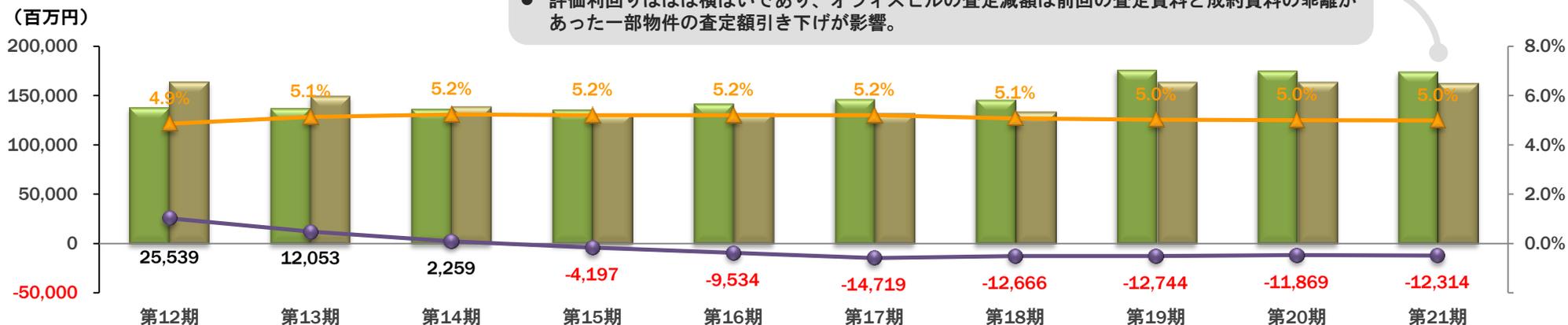


出所：国土交通省「建築着工統計調査」を基に資産運用会社で作成。

(注1) 平均入居期間とは、各期末時点における入居テナントの当初契約日からの平均入居期間を表します。  
 (注2) 平均更新率とは、各決算期に賃貸借契約の更新時期を迎えたテナントが契約の更新を行った面積ベースでの比率です。  
 (注3) 平成17年における数値を100とした場合の、各世帯数の推移を表します。

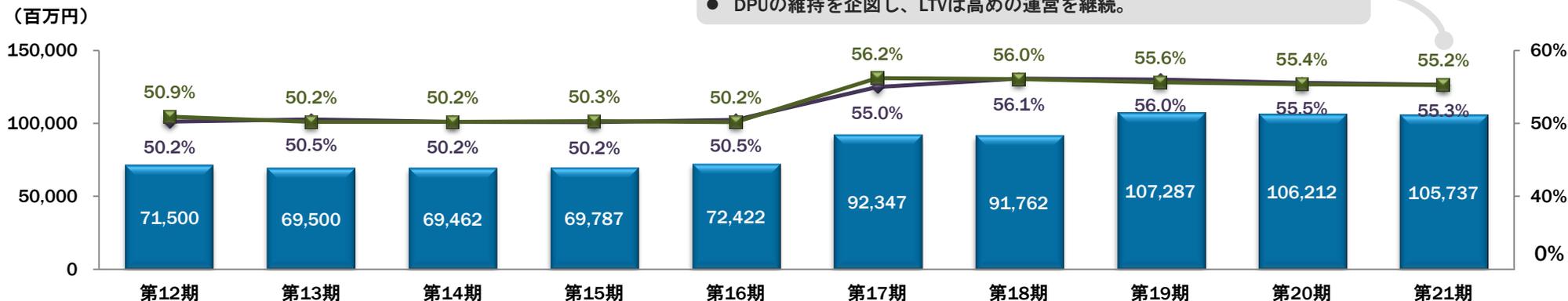
## 簿価と期末算定価格

■ 簿価 ■ 期末算定価格 (注1) ● 乖離幅 ▲ 期末評価利回り (注2)



## 有利子負債比率 (LTV) の推移

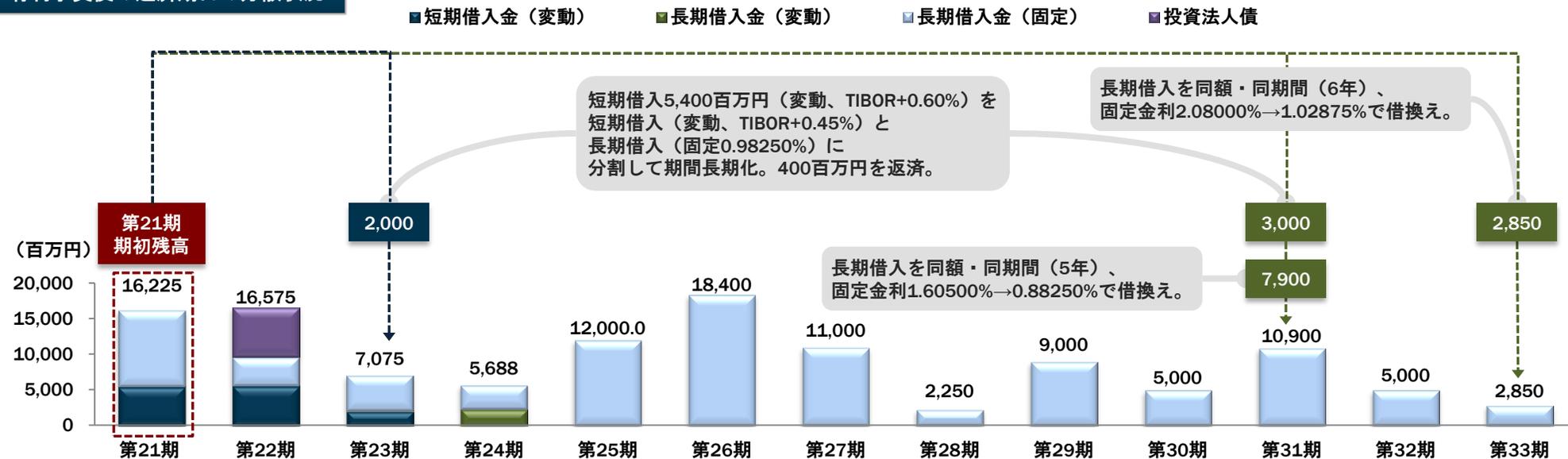
■ 有利子負債額 ● 期中平均LTV ■ 期末時点LTV



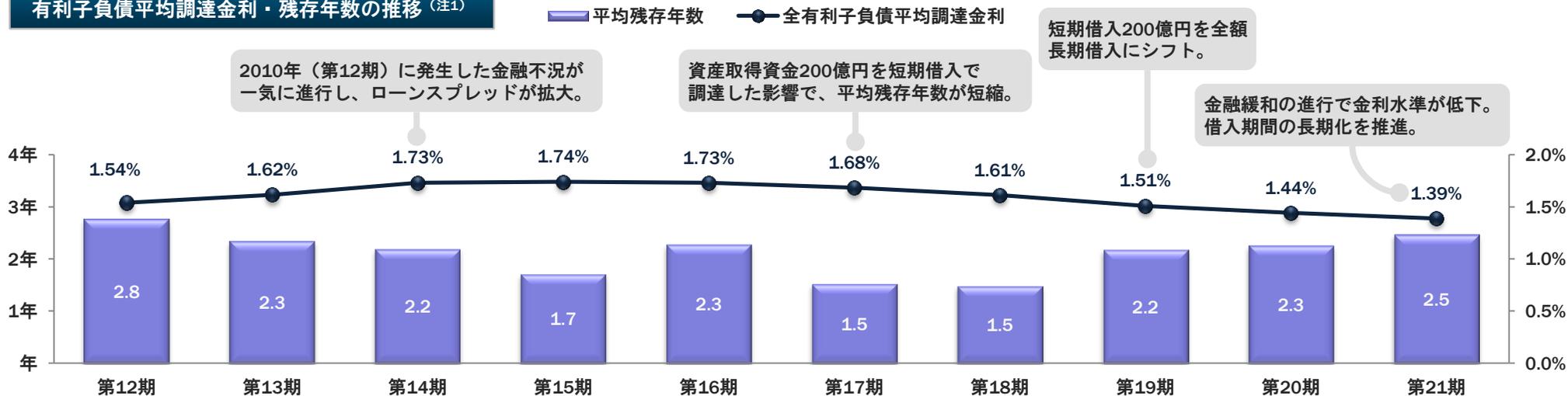
(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、本投資法人のWEBサイト(<http://www.pic-reit.co.jp/>)掲載「第21期 決算説明資料」の「期末算定価格の推移」(P.32~33)をご参照ください。

(注2) 期末評価利回りは、決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド エアタワー及び芝浦アイランド プルームタワーについては、DCF法上の割引率を用いています。また、プレミアステージ芝公園Ⅱ(旧:ビーサイト芝公園)については、第15期末まではDCF上の割引率を第16期以降は直接還元利回りを用いています。

## 有利子負債の返済期日の分散状況



## 有利子負債平均調達金利・残存年数の推移 (注1)

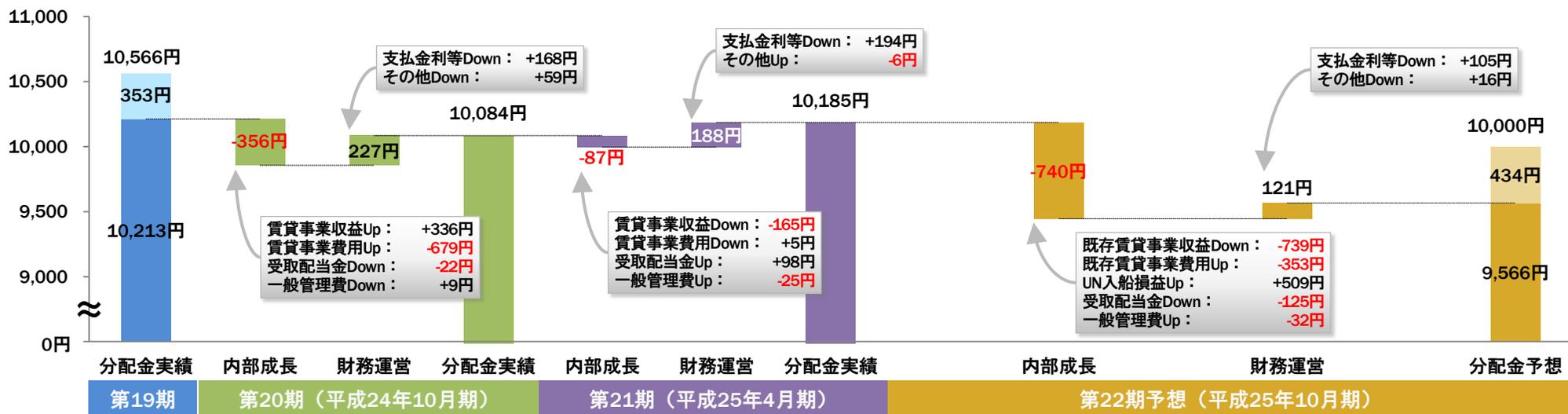


(注1) 平均残存年数については小数第二位を、有利子負債平均調達金利については小数第三位を四捨五入して表示しています。

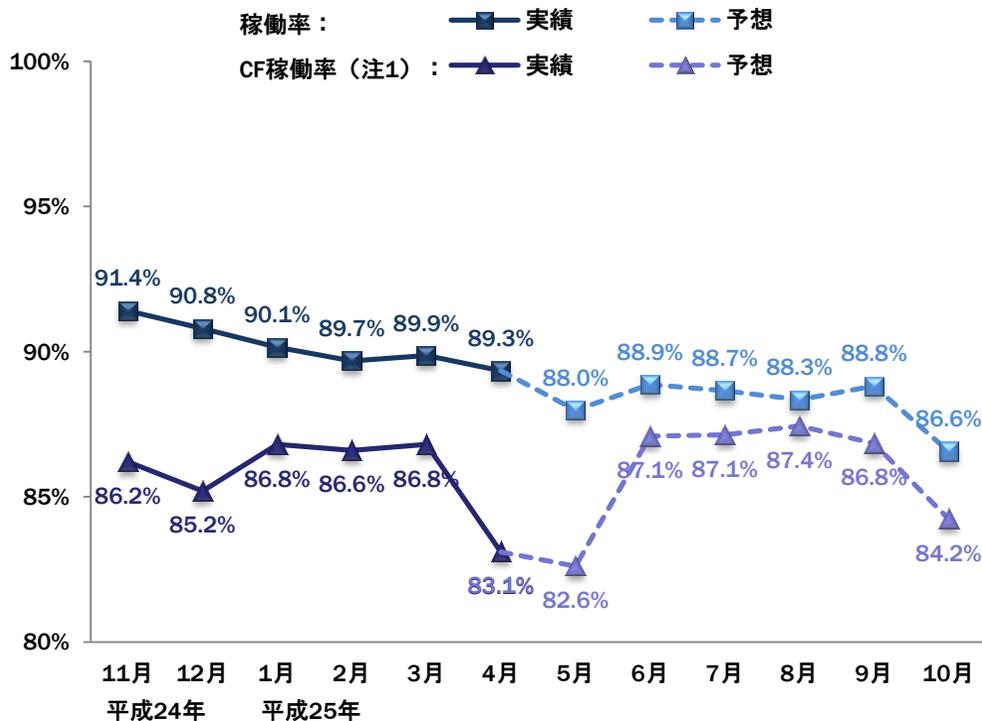
## 業績の実績と予想

	実績			予想	
	第20期 ①	第21期 ②	増減 ② - ①	第22期予想 (当期末時点) ③	増減 ③ - ②
営業収益 (百万円)	6,210	6,197	-13	6,176	-20
営業利益 (百万円)	2,772	2,755	-17	2,610	-145
経常利益 (百万円)	1,985	2,004	19	1,883	-121
賃貸NOI (百万円)	4,048	4,024	-23	3,927	-96
当期純利益 (百万円)	1,983	2,003	19	1,881	-121
一口当たり分配金 (円)	10,084	10,185	101	10,000	-185
運用資産数	54	54	-	55	1

## 分配金の推移



## オフィス

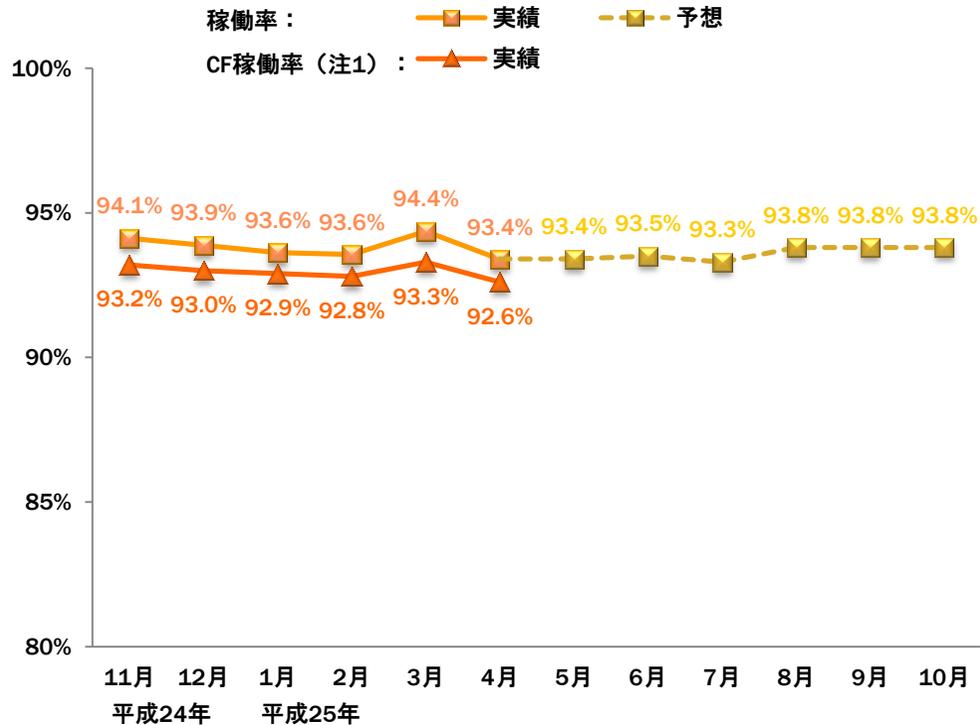


第21期 (実績)

第22期 (予想)

- 期中平均稼働率は88.2%の予想 (第21期実績は90.2%)。
- 期初時点で3,800㎡強の入居面積を見込むものの、6,700㎡強の退去申込みを受けるなど、約3,000㎡の賃貸面積減少を見込んでスタート。
- 空室が長期化している一部の物件については、賃料水準等について特に柔軟に対応する方針。

## レジデンス



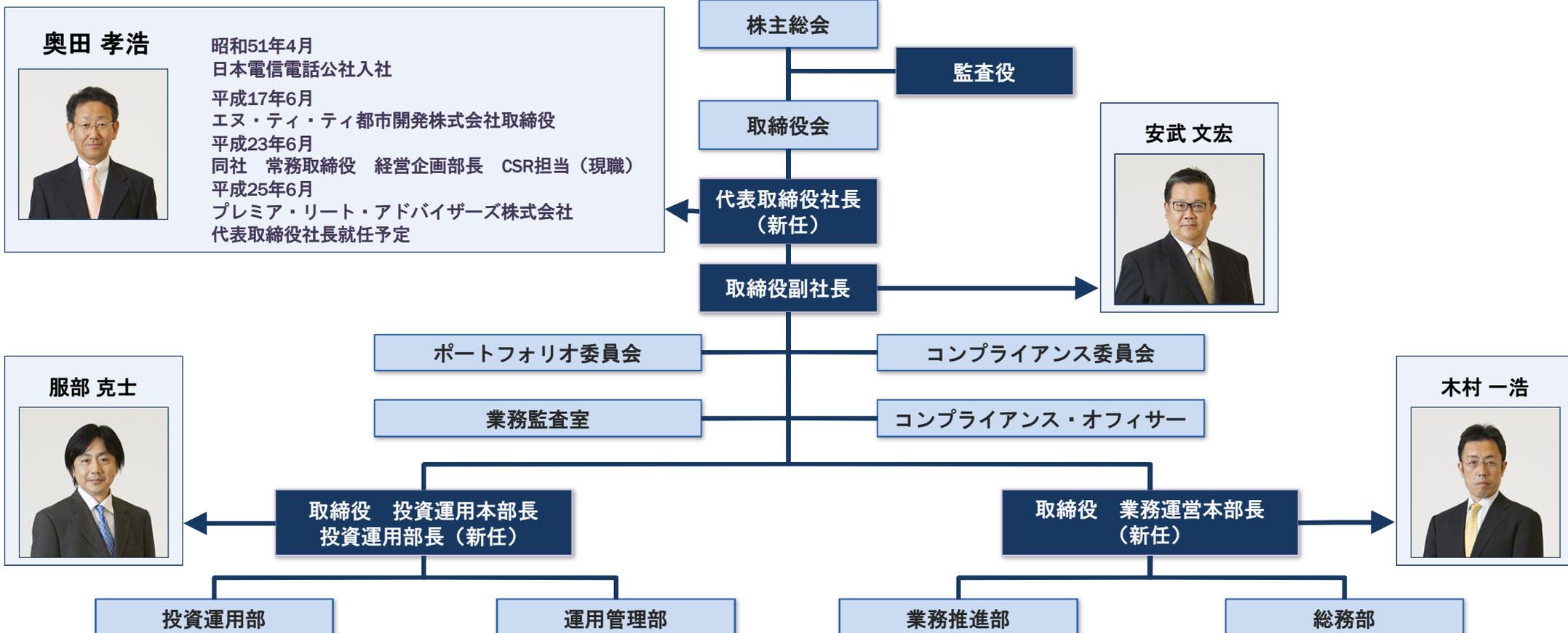
第21期 (実績)

第22期 (予想)

- 期中平均稼働率は93.6%の予想 (第21期実績は93.8%)。
- 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も増加傾向にある一方、低水準なマンションの着工戸数を受け、引き続き需給環境は良好に推移するものと判断。
- 競争力が高い物件を中心に、賃料水準の引上げにより潜在的な収益力の引上げを図る。

(注1) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

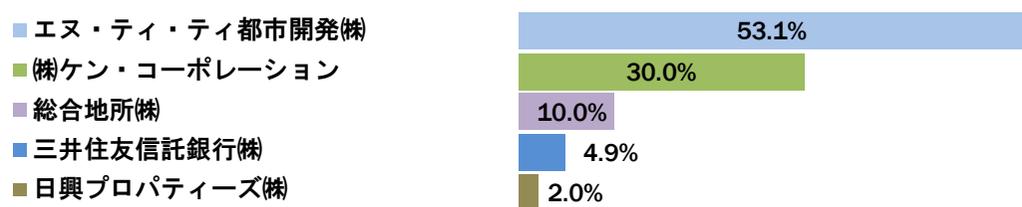
## 資産運用会社の体制と組織



## 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
設立日	平成13年7月17日
資本の額	300百万円 (平成25年4月30日現在)

## 主要株主と持株比率



(注1) 資産運用会社の新体制は、平成25年6月19日に開催予定の取締役会において決定される予定です。

## WEBサイト

最新情報は、WEBサイトをご覧ください。  
<http://www.pic-reit.co.jp/>

タイムリーな情報開示を目的とし、プレスリリース、決算情報、ポートフォリオデータなど、様々なコンテンツをご用意。

TOPページにカテゴリ別コンテンツメニューを設置することで、アクセシビリティの向上にも努めています。



## ディスクロージャー資料

## 資産運用報告



## 英文セミアニュアルレポート



## 決算説明資料



## 説明会の模様を動画配信



決算の内容を、様々な視点・データからより詳しく分析・解説する、決算説明資料。

毎期、当資料を用いたアナリスト向け決算説明会を開催し、その模様をWEBサイト上で動画配信しています。

なお、当期（第21期）の決算説明会の模様は、平成25年6月14日よりWEBサイト上で公開予定です。

## IRイベント参加



過去6回にわたり、不動産証券化協会（ARES）主催による「個人投資家のためのリポートフェア」に参加。ブース出展やIR説明会を実施するなど個人投資家を対象としたIR活動をおこなっています。

- 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平成25年1月30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