

## 2005年4月期(第5期)決算概要

(単位:百万円)

	当期実績	当期の期初予想	前期実績	前期対比( - )
運用日数	181日	181日	184日	3日
営業収益	3,369百万円	3,297百万円	3,252百万円	117百万円
営業利益	1,514百万円	1,399百万円	1,469百万円	45百万円
経常利益	1,230百万円	1,113百万円	1,200百万円	30百万円
当期純利益	1,229百万円	1,112百万円	1,199百万円	30百万円
一口あたり分配金	15,490円	14,000円	15,105円	385円
運用資産	25物件	24物件	23物件	2物件
期中平均稼働率	95.3%	95.4%	94.1%	1.2%

- 稼働率は、10棟のオフィスのうち9棟が期中フルに100%で推移するなど前期同様順調に推移。また収益面でも前期のリースアップの影響が当期中にわたりフルに寄与したこと、並びに新規で取得した物件のリースアップも順調に進捗したこと**事実上の過去最高決算**となった。
- 当期末時点の総資産有利子負債比率は50.4%と引続き高い水準で推移。一方、金利水準は前期以上に低く推移したことで支払金利は横這いとなり、当期純利益は前期対比で30百万円の増益。**一口あたり分配金も期初予想を1,490円、前期実績を385円上回る増配**となった。

## 2005年4月期(第5期)運用サマリー

- 【外部成長】 ✓ プレミアステージ三田慶大前(取得価格:1,580百万円)、プレミアロッソ(取得価格:1,662百万円)の2物件を取得…保有物件合計25物件(取得価格:80,387百万円)。
- 【内部成長】 ✓ 期中の平均稼働率は、前期(第4期)の94.1%から95.3%へ更に伸長(特にオフィスビルについては保有10物件中9物件が期中フルに100%稼働)。
- ✓ ランディック新橋ビル等において設備修繕を中心とした積極的な追加投資を実施。

## 2005年10月期(第6期)運用方針

- 新規物件の投資方針
  - ✓ 環境認識 海外マーケットとの比較、他の運用商品との利回り対比により、依然として不動産投資需要はヒートアップ。竣工前のマンション取得(青田買い)はスタンダードへ。
  - ✓ 取組方針 前期以上に分譲仕様のマンション取得の格好のチャンス。
- 保有物件の運用方針
  - ✓ 東京圏のオフィス稼働率、賃貸条件ともに底打ち、安定感。賃料上昇局面に備え、積極的な設備修繕工事の実施(=付加価値の創造)。
- 財務方針
  - ✓ 金利上昇に備えた保守的運用へのシフトチェンジ。

## 2005年10月期(第6期)収支計画

	(単位:百万円)	【前提条件】
運用日数	184日	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第5期末で保有している25物件に加え、当期中に新たに6物件の取得を予定。(合計31物件)</li> <li>■ 期中平均稼働率は、オフィス:96.3%、レジデンス:88.2%、ポートフォリオ全体:92.9%の見込み。</li> <li>■ 2005年5月に22,000口の新投資口を追加発行し、発行済投資口数は101,400口。</li> </ul>
営業収益	3,682百万円	
営業利益	1,684百万円	
経常利益	1,380百万円	
当期純利益	1,379百万円	
一口あたり分配金	13,600円	