



プレミア投資法人

第29期 決算説明資料

(2017年4月期)

目次

第29期 決算説明資料

■ 第29期 決算の概要	P.02	■ レジデンス入・退去面積と稼働率	P.18
■ 第29期 決算の概要（主な指標）	P.03	■ レジデンス賃料改定状況	P.19
■ 1口当たり分配金（前期実績との対比）	P.04	■ マンション市場動向（東京）	P.20
■ 1口当たり分配金（業績予想との対比）	P.05	■ 人口統計（東京）	P.21
■ NTT都市開発との取引事例	P.06	■ 財務状況	P.22
■ 第三者からの物件取得（第30期）	P.07	■ 有利子負債の状況	P.23
■ 資産規模	P.08	■ 借入金一覧	P.24
■ ポートフォリオの状況	P.09	■ 借入先／投資法人債／格付の状況	P.25
■ オフィス入・退去面積と稼働率	P.10	■ 含み損益の推移	P.26
■ オフィス賃料改定状況	P.11	■ 鑑定評価額等（前期との比較）	P.27
■ オフィス賃料分析（首都圏）	P.12	■ 第30期・第31期 業績予想の概要	P.28
■ オフィス契約更新スケジュール（首都圏）	P.13	■ 第30期・第31期 業績予想の前提（稼働率）	P.29
■ オフィステナントの状況	P.14	■ 第30期・第31期 業績予想（1口当たり分配金）	P.30
■ オフィス市場動向（東京）	P.15	■ プレミア投資法人の戦略	P.31
■ レジデンス物件の分析	P.16	■ （参考）バリューアップ工事による競争力の向上	P.32

第29期 決算 補足資料

■ 第29期 比較貸借対照表	P.34	■ 物件基本情報	P.46
■ 第29期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.35	■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.50
■ 第30期 予想損益計算書	P.36	■ 投資口価格／分配金	P.51
■ 業績予想の前提条件	P.37	■ 投資主の状況	P.52
■ 物件別事業収支	P.38	■ プレミア投資法人の特徴	P.53
■ 鑑定評価額等	P.42.	■ 本資料で使用する用語	P.55
■ 月次稼働率	P.44	■ 注意事項	P.56

第29期 決算の概要

(百万円)

	第28期実績 (2016年10月) [1]	第29期実績 (2017年4月) [2]	対前期 増減 [2]-[1]	業績予想 [3]	対業績予想 増減 [2]-[3]
営業収益	8,423	8,443	+ 20	8,344	+ 99
物件売却益	-	138	+ 138	138	+ 0
営業費用	4,582	4,662	+ 79	4,648	+ 13
営業利益	3,840	3,781	- 59	3,695	+ 86
不動産賃貸事業損益 (含UDX)	4,402	4,244	- 157	4,161	+ 83
経常利益	3,338	3,320	- 18	3,228	+ 91
当期純利益	3,335	3,318	- 16	3,227	+ 91
NOI (含UDX)	5,723	5,599	- 124	5,511	+ 87
F F O	4,656	4,534	- 122	4,438	+ 95
圧縮積立金残高	260	260	-	260	-
一口当たり分配金	2,533円	2,520円	- 13円	2,450円	+ 70円
運用資産数	59	59	-	59	-

*1 「業績予想」とは、2016年12月16日付「平成28年10月期 決算短信(REIT)」において開示した第29期の運用状況の予想を指します。

第29期 決算の概要 (主な指標)

期中平均稼働率

	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
オフィス	97.3%	95.7%
レジデンス	97.0%	96.6%
全体	97.2%	96.0%

NOI利回り (償却後利回り)

	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
オフィス	5.2% (4.3%)	5.1% (4.1%)
レジデンス	4.9% (3.2%)	5.1% (3.3%)
全体	5.1% (4.0%)	5.1% (3.9%)

有利子負債の状況

■ 当期中の返済・調達内容

	返済	調達
金額	115億円	90億円
平均金利 *1	1.17%	0.74%
平均借入期間	4.1年	10.0年

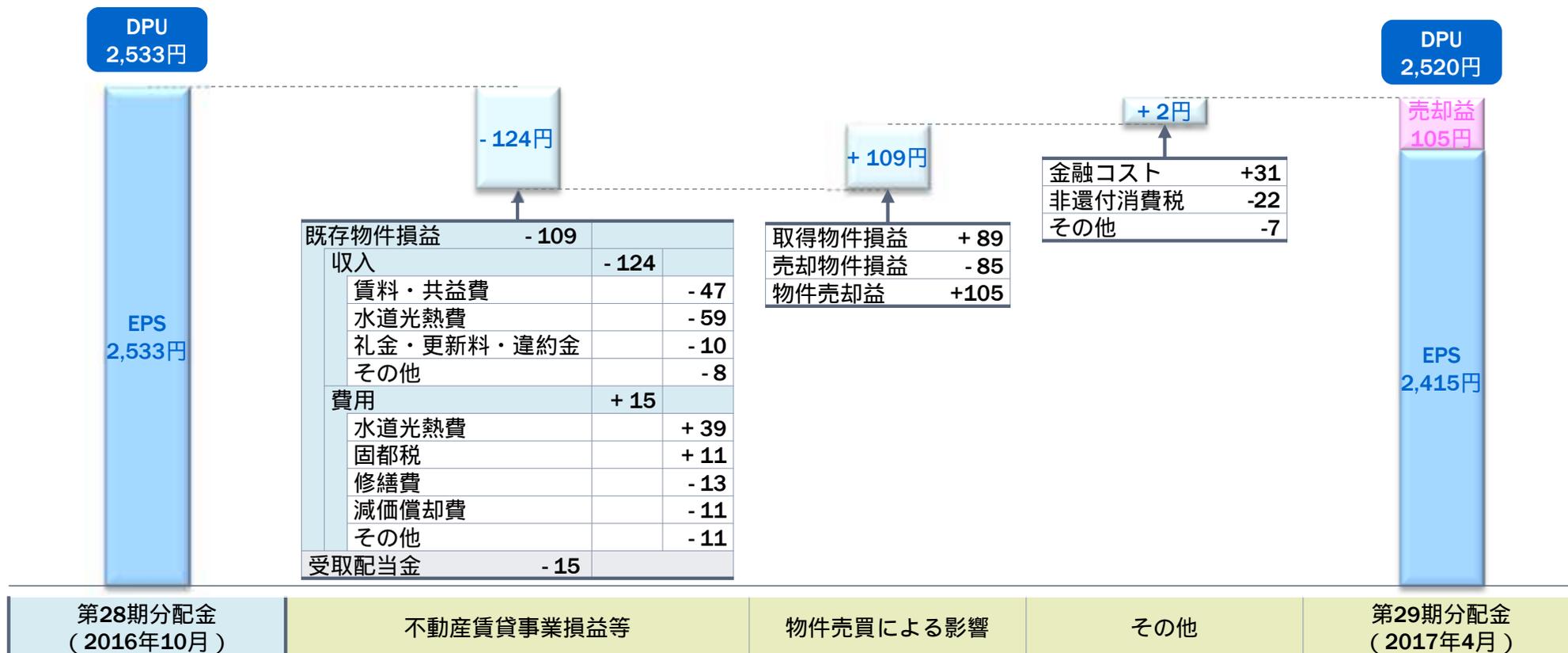
■ 期末の状況

	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
LTV (出資総額ベース)	46.7%	46.1%
LTV (時価ベース)	42.8%	41.4%
平均金利 *2	0.83%	0.78%
平均残存年数	3.4年	3.8年

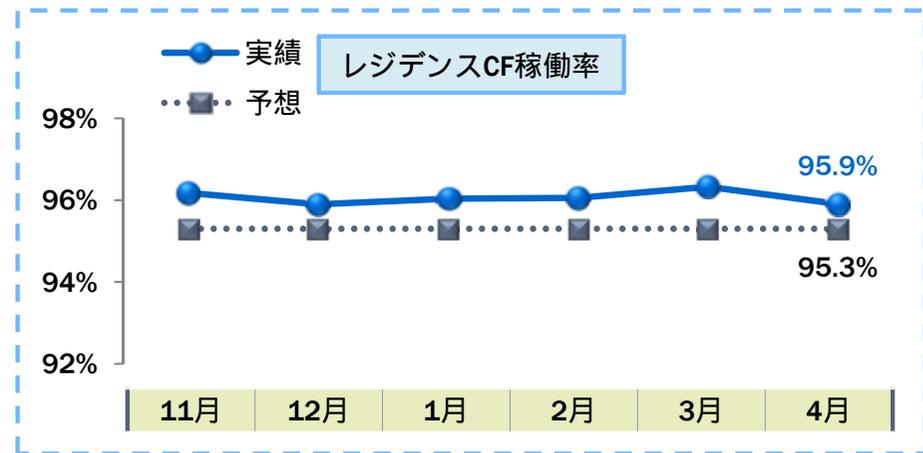
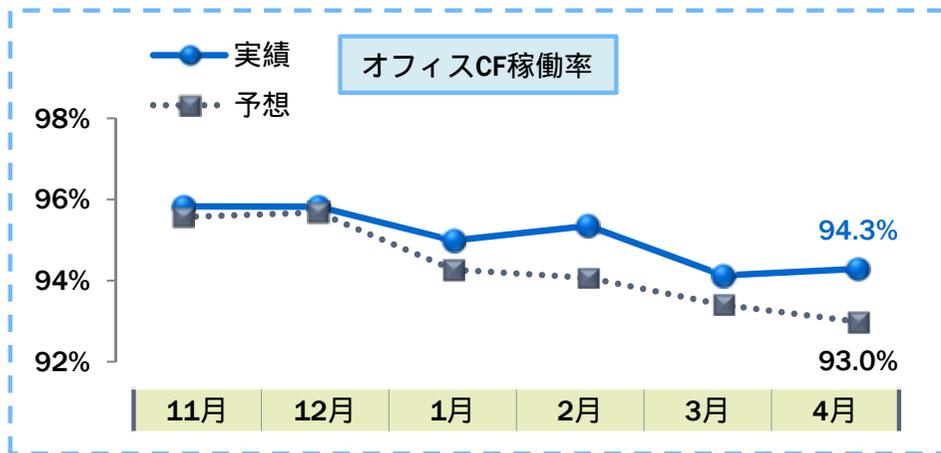
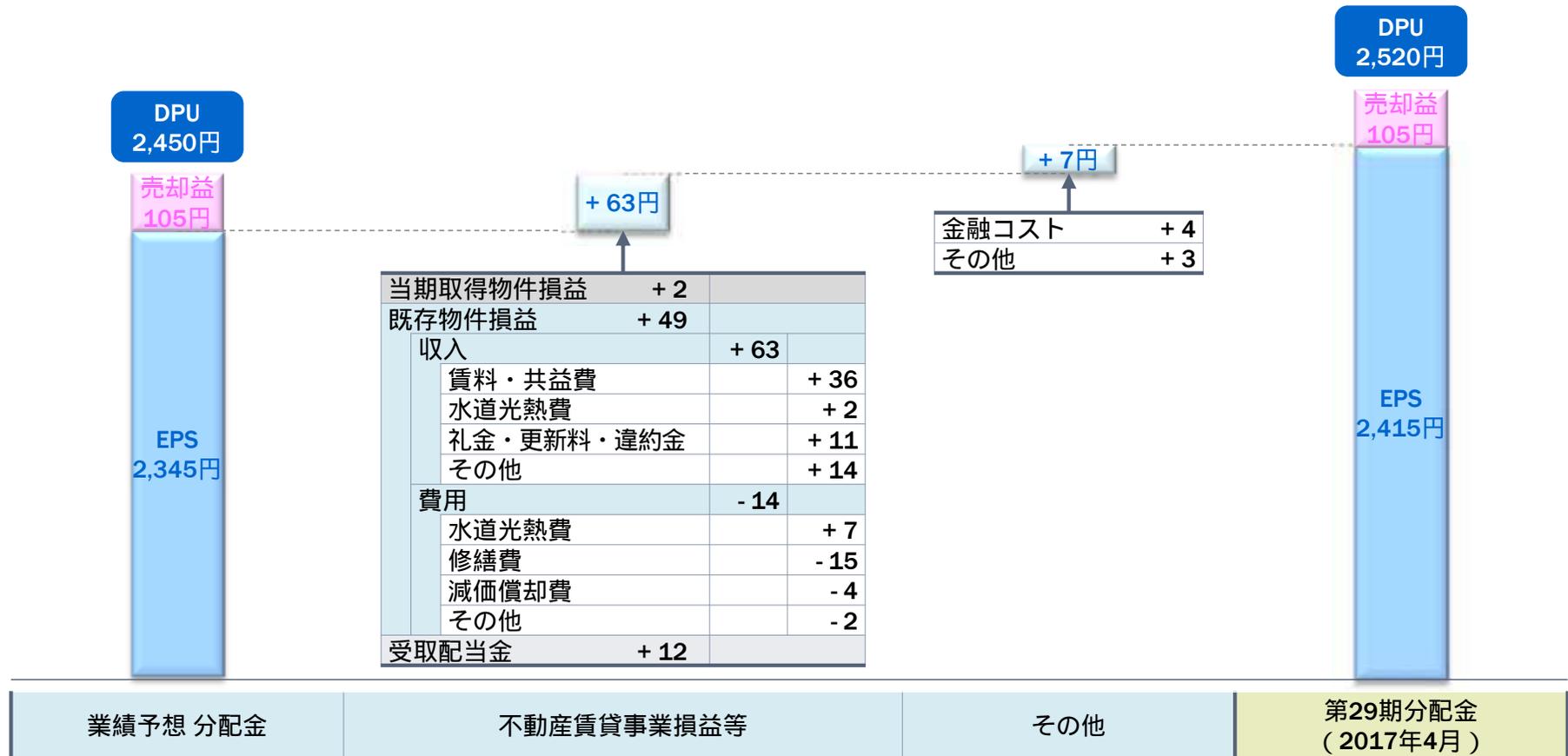
*1 変動金利建借入金については、返済時点または借入時点の適用利率を用いて計算しています。

*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12月16日付「平成28年10月期 決算短信(REIT)」において開示した第29期の運用状況の予想を指します。



NTT都市開発との取引事例

- NTT都市開発との間で物件の入替取引を継続的に実施。
- 双方の利益に貢献する取引であることがポイント。



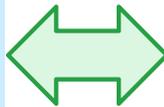
NTT都市開発からの取得

NTT都市開発へ売却

第29期
2017年
4月期



アーバンエース肥後橋ビル*1
取得価格：46億円




トレードピア淀屋橋(底地)
売却価格：67億円

第27期



アーバンネット
静岡追手町ビル
(持分40%)*2
取得価格：16億円

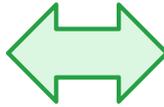


アーバンネット
静岡ビル
(持分40%)*2
取得価格：11億円

第26期



NTTクレド岡山ビル
(持分60%)*3
取得価格：36億円




サンパレス
南麻布
売却価格：10億円



ホームマツ
ウッドビル
売却価格：48億円

*1 本物件は区分所有建物であり、地下2階付地上15階建の事務所部分等に係る専有部分を取得しました。
 *2 不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合40%)を取得しました。
 *3 不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合60%)を取得しました。

第三者からの物件取得 (第30期)

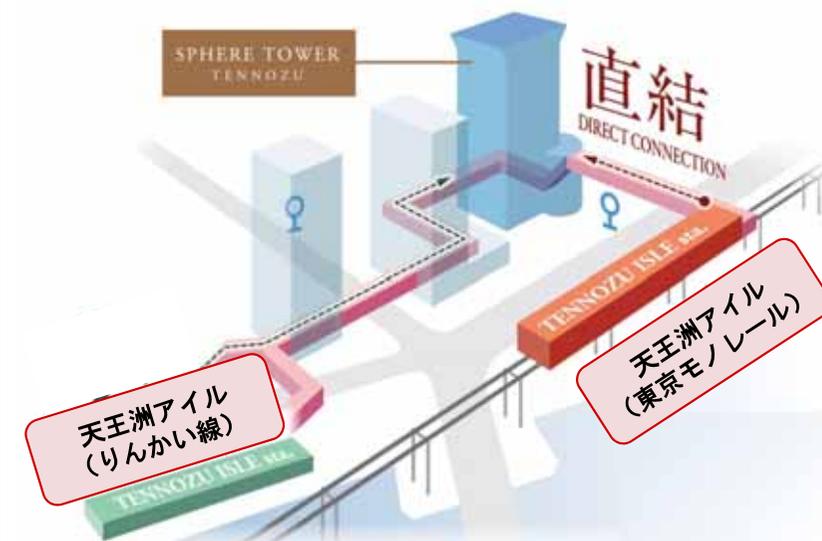
- 第三者からの物件取得にも注力。東京都品川区「天王洲アイランド」に立地する大型オフィスビルを取得
- 外部成長とポートフォリオの質的向上に寄与

スフィアタワー天王洲 (準共有持分67%)



用途	オフィス
取得先	ハーバーキャピタル特定目的会社
取得予定日	2017年6月21日
取得価格	15,000百万円
鑑定評価額	15,300百万円
所在地	東京都品川区東品川
敷地面積	6,106m ²
延床面積	事務所・店舗棟 : 43,477m ²
構造	S・RC・SRC造 陸屋根 地下2階付27階建
築年数 (取得時)	24.3年
稼働率 (2017年3月末)	88.1%
鑑定NOI利回り	4.3%

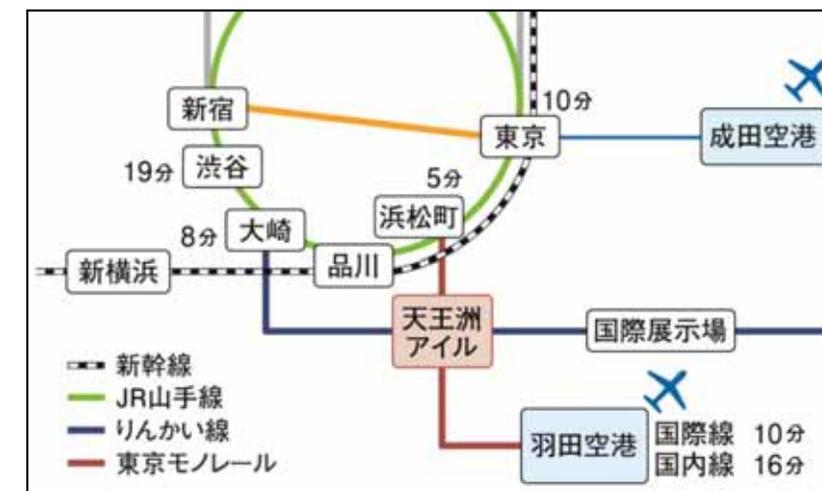
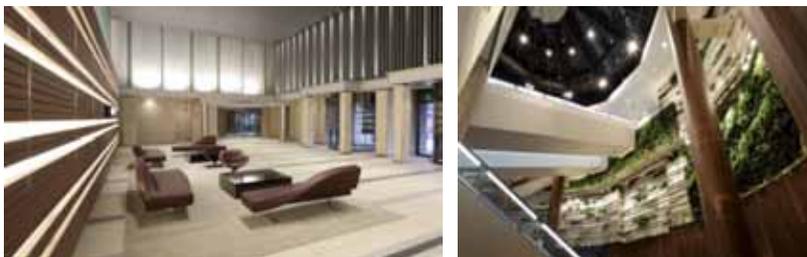
最寄駅からのアクセス



物件の特徴

- 大型オフィスビル、ホテル及び商業施設等が集積する品川臨海部の大規模再開発街区「天王洲アイランド」に立地する高層オフィスビル
- 東京モノレール、りんかい線の2路線の「天王洲アイランド」駅に至近であり、羽田空港、東京駅及び新宿・渋谷方面へのアクセスに優れた立地

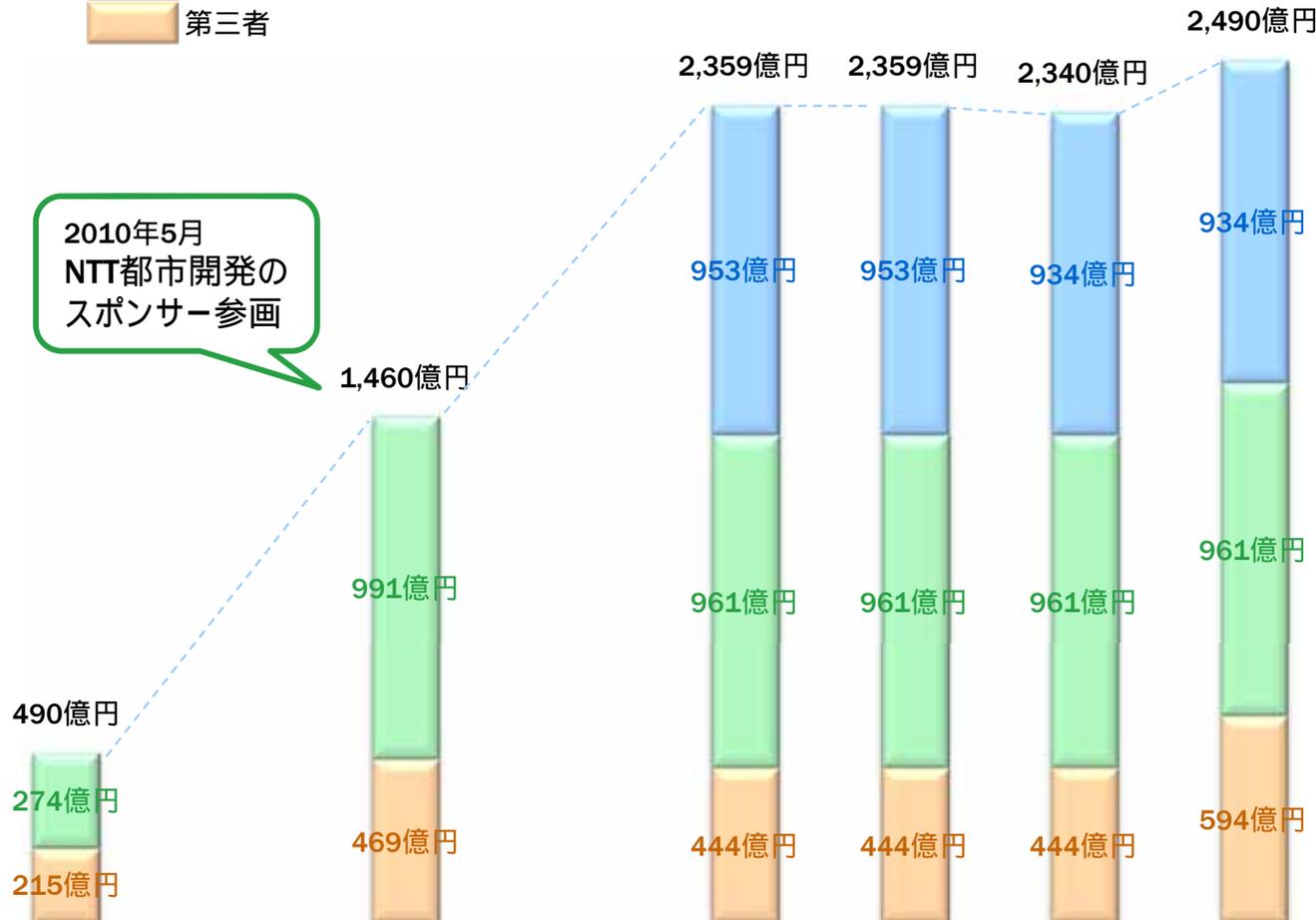
- 2015年にエントランス、エレベーター・ホールなど、共用部の大幅リニューアルを完了



資産規模

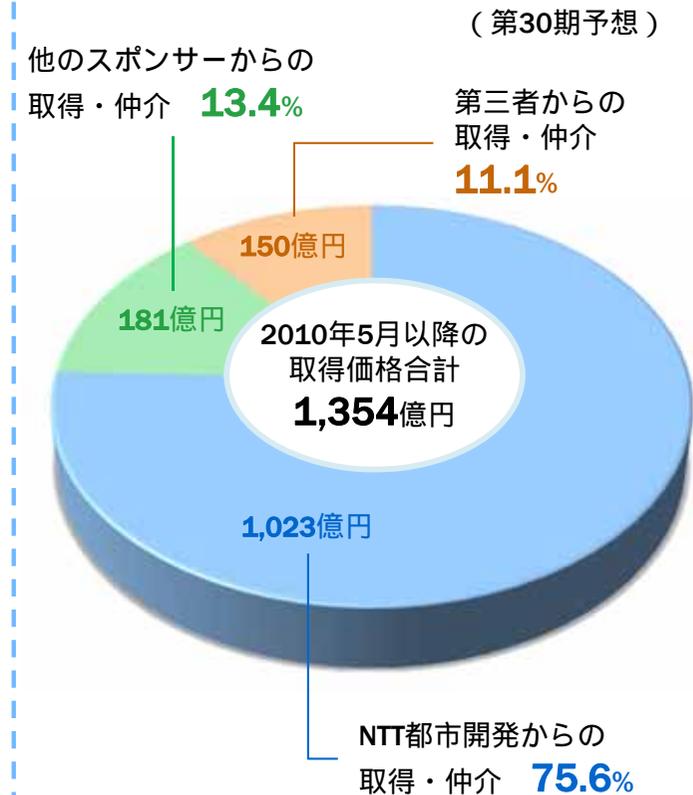
資産規模の推移

(取得・仲介)



2010年5月
NTT都市開発の
スポンサー参画

NTT都市開発スポンサー参画後の物件取得状況



*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。

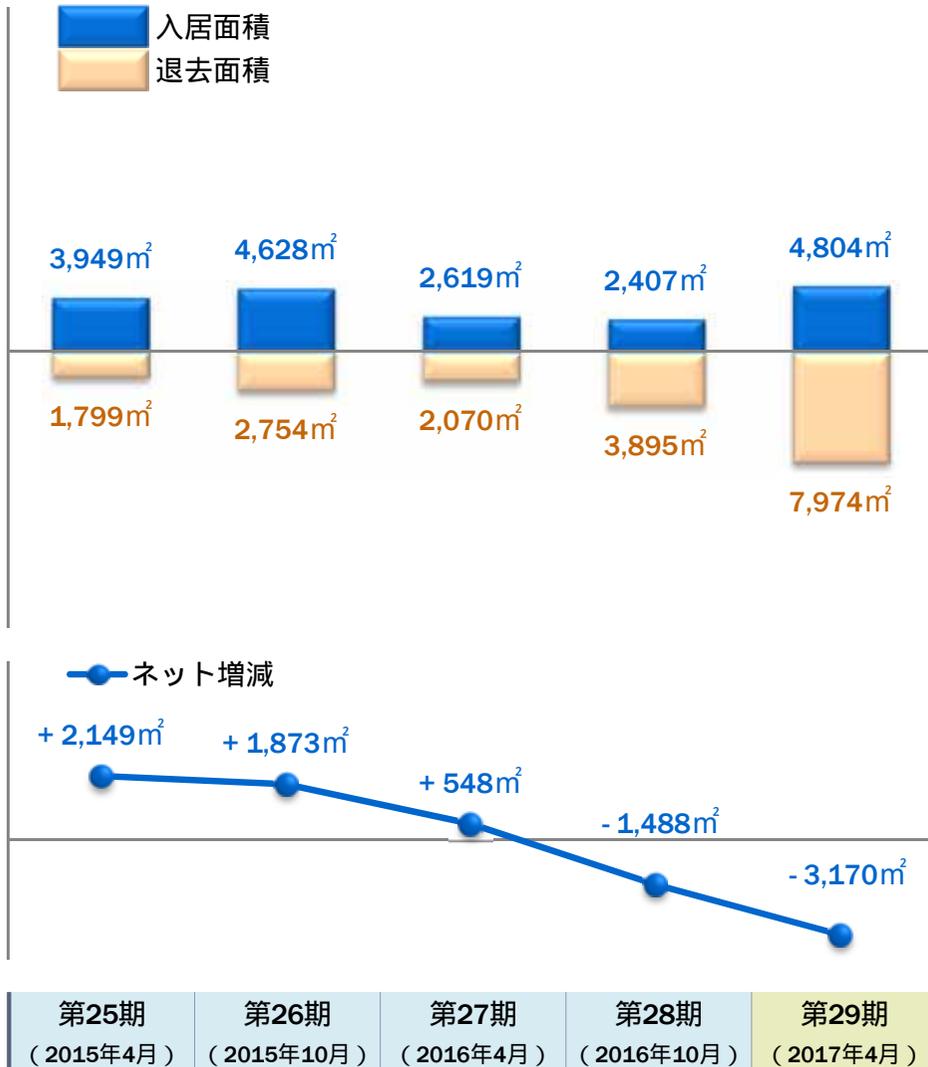


ポートフォリオの状況

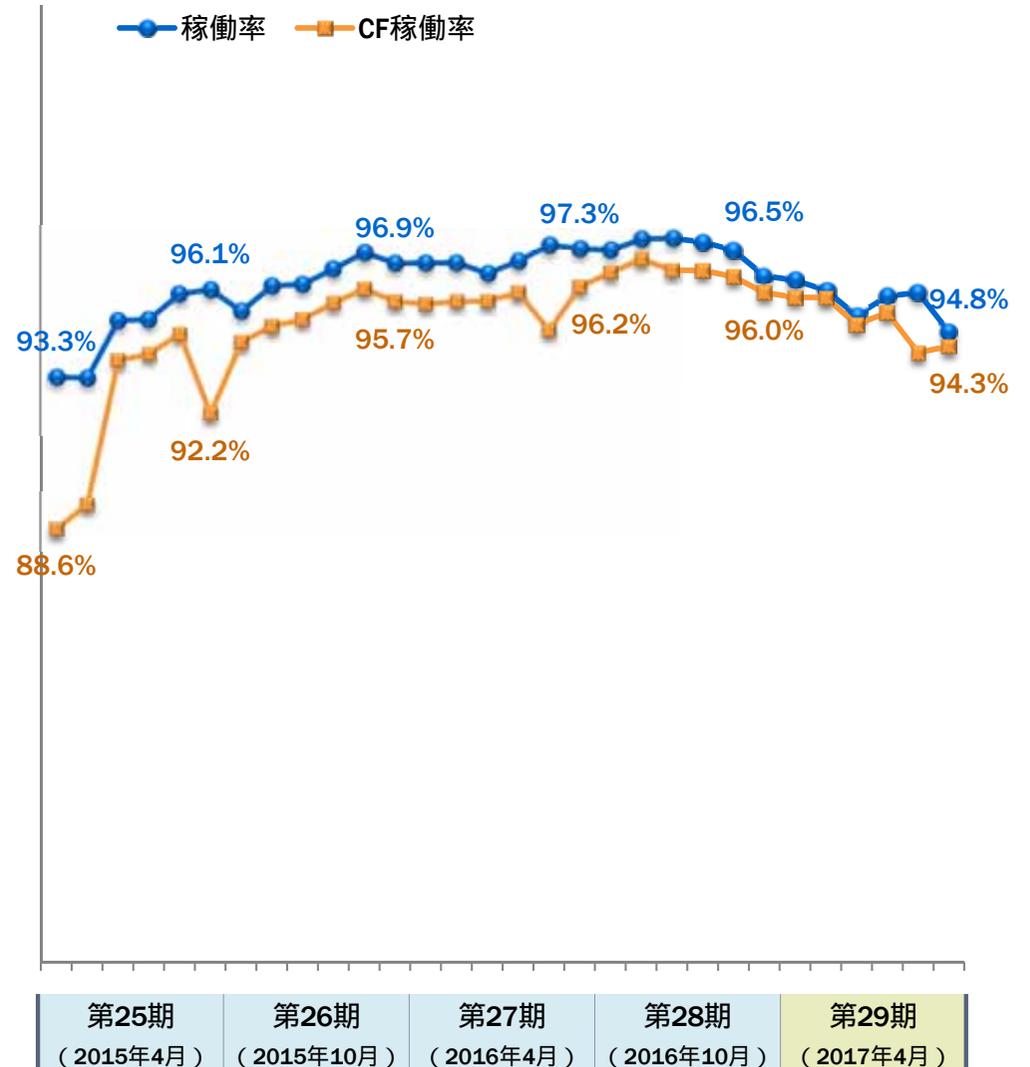
		第28期 (2016年10月)	第29期 (2016年4月)	第30期予想 (2017年10月)
運用資産数		59	59	60
資産規模		2,359億円	2,340億円	2,490億円
平均築年数		20.9年 (オフィス 25.9年/レジデンス 12.2年)	21.3年 (オフィス 26.2年/レジデンス 12.7年)	22.0年 (オフィス 26.5年/レジデンス 13.2年)
ポートフォリオの分散状況	用途別	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス ■ レジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス ■ レジデンス 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ 周辺都市部 ■ 地方都市

オフィス入・退去面積と稼働率

オフィス入・退去面積

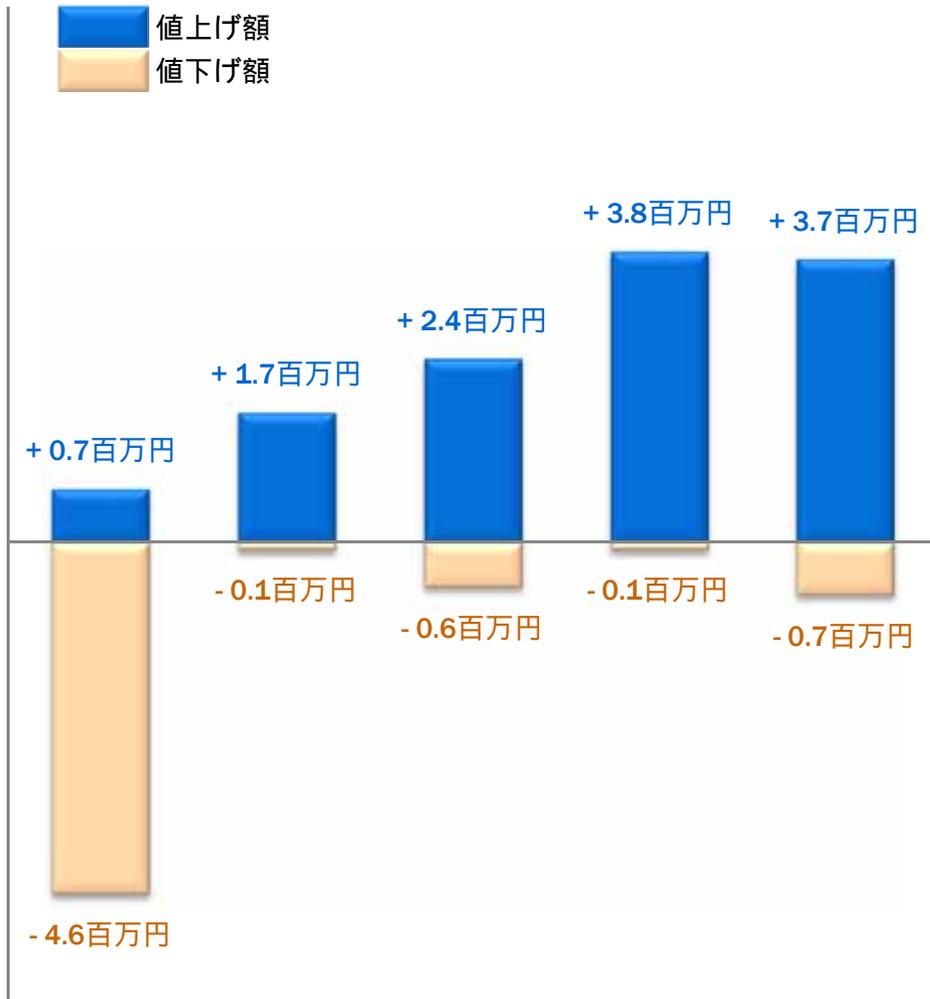


稼働率及びCF稼働率

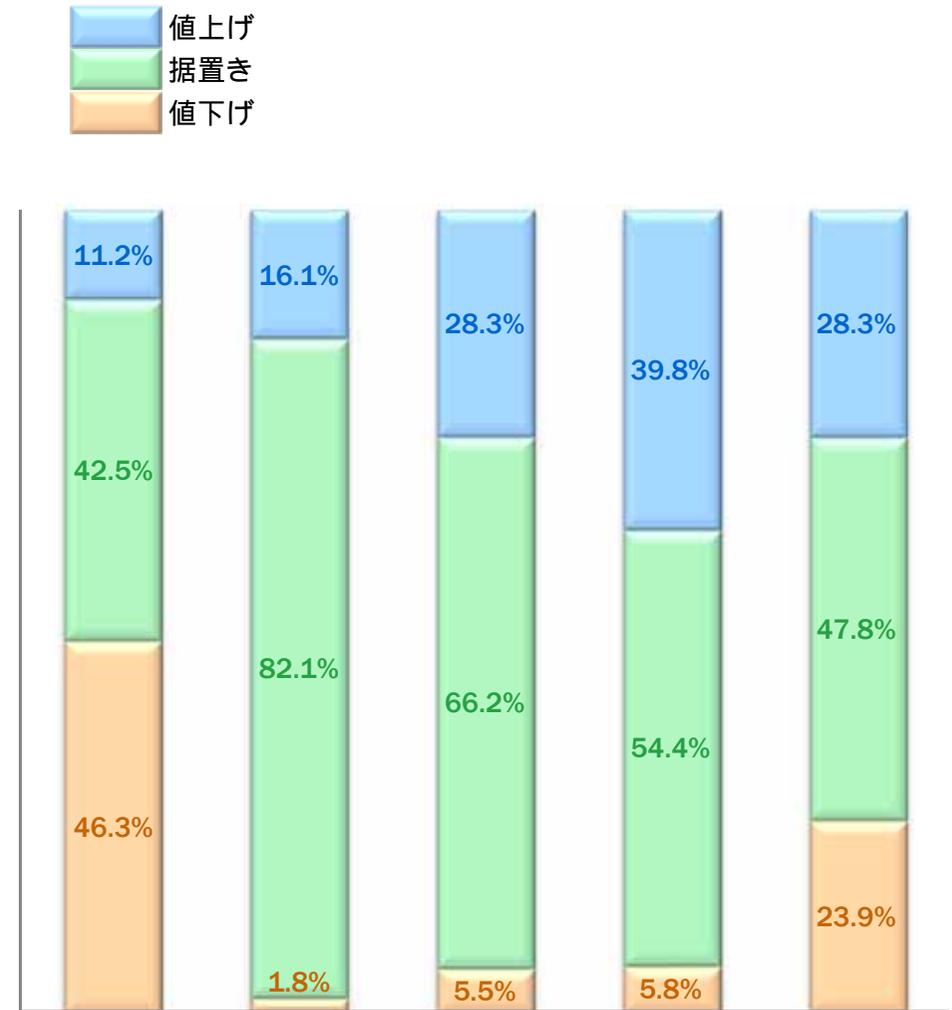


オフィス賃料改定状況

契約更新時の賃料増減（月額）



契約更新対象面積の分析

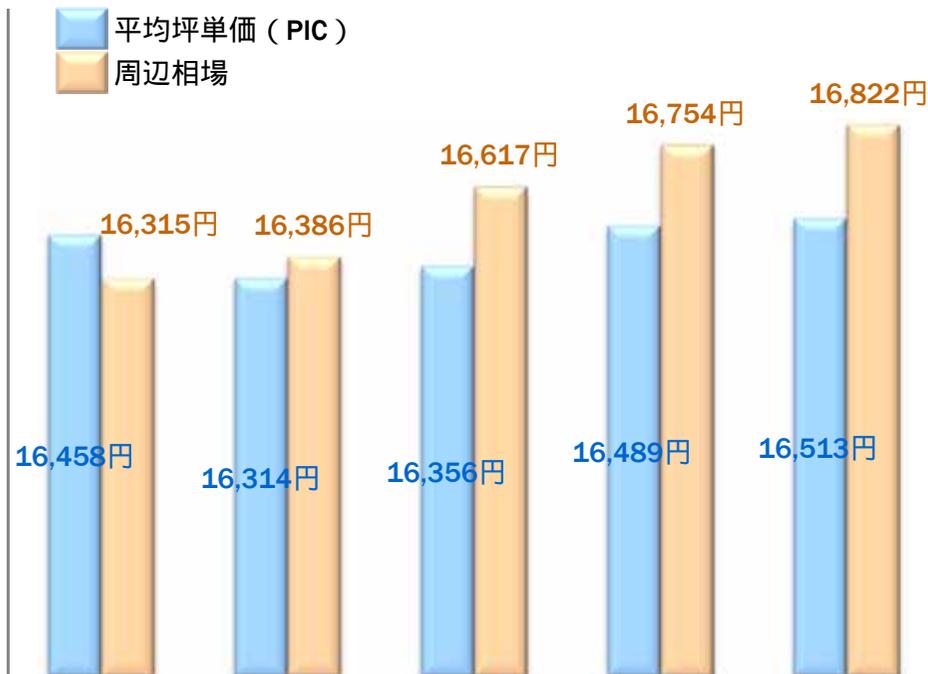


第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

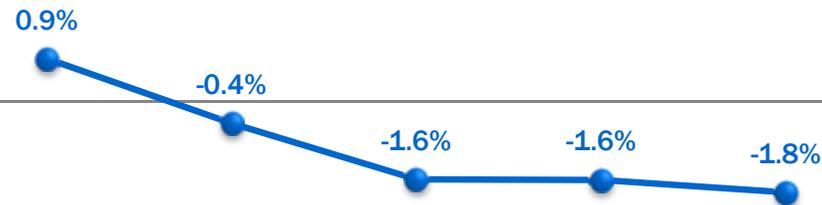
第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

オフィス賃料分析(首都圏)

周辺相場との比較

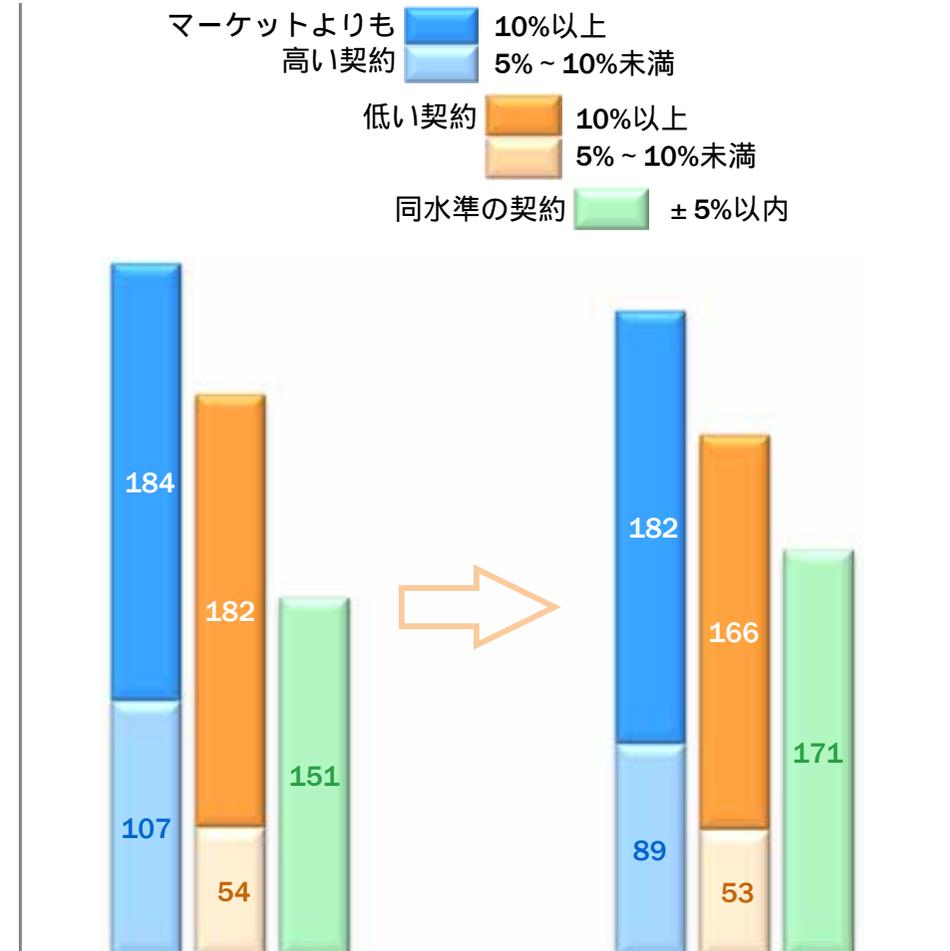


賃料ギャップ *1



賃料ギャップの分析

(百万円)



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29期 (2017年4月)

第28期 (2016年10月)

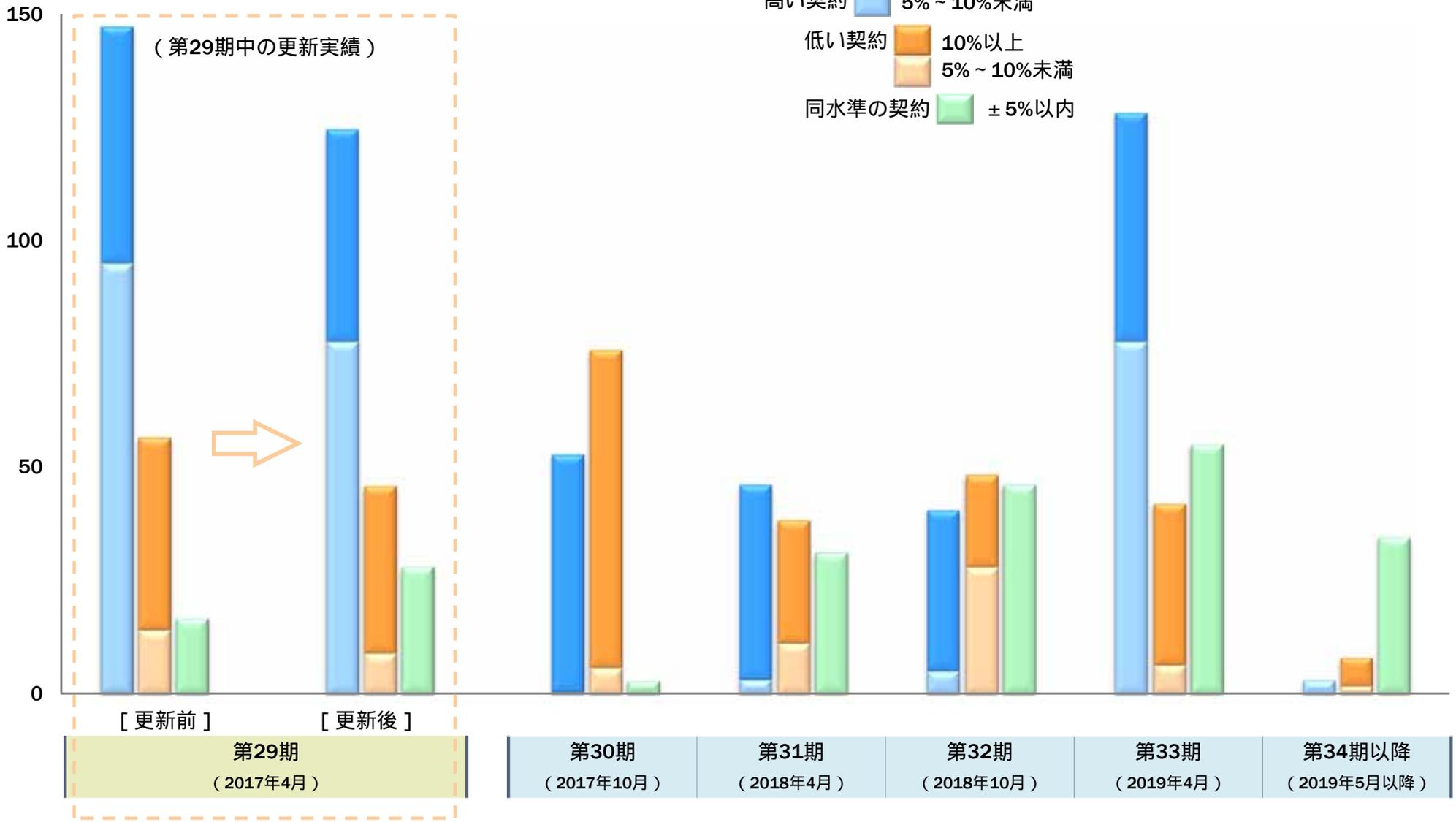
第29期 (2017年4月)

*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)

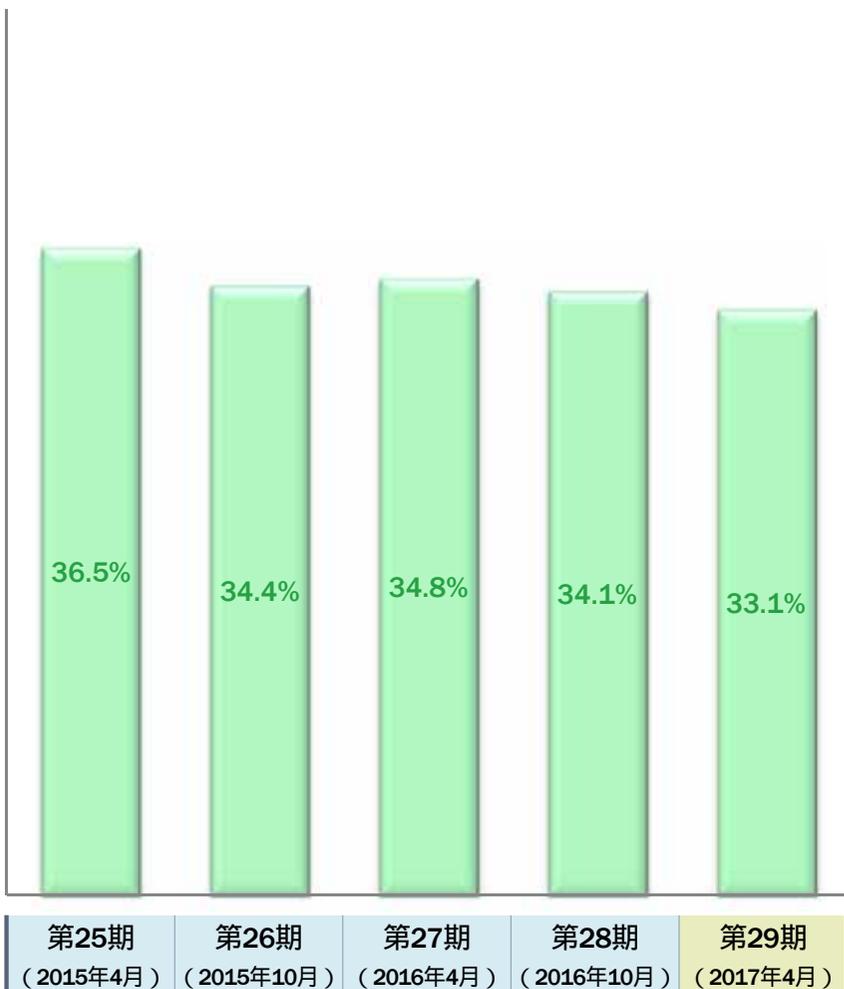
今後の契約更新スケジュール

(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

(2017年4月30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)NTT ファシリティーズ	10,681m ²	6.6%	UA肥後橋ビルほか	2018年3月	第31期
2	(株)ドコモCS	8,773m ²	5.4%	UN池袋ビル	2019年3月	第33期
3	(株)NTTビジネス アソシエ東日本	7,488m ²	4.6%	UN大森ビル	2019年3月	第33期
4	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
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	2019年4月	第33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

* PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。

オフィス市場動向(東京)

大規模ビルの空室率



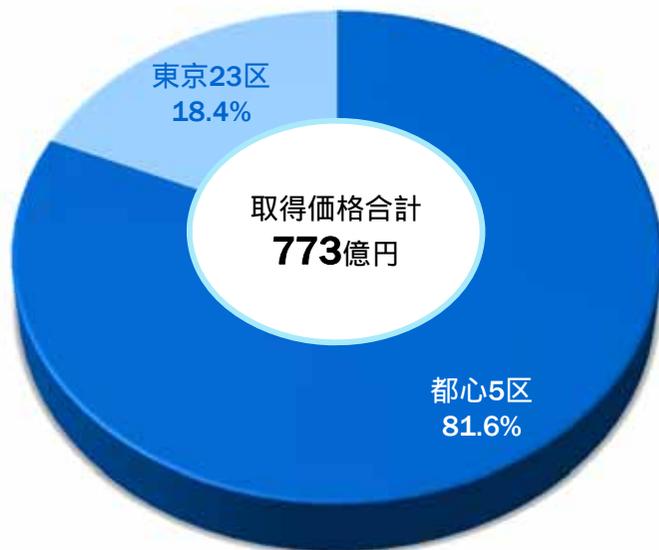
大規模ビルの平均賃料/坪



* 三幸エーステート(株)による相場データ(2014年5月~2017年4月)を基にPRAにて作成。「大規模ビル」とは、三幸エーステート(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。また、「平均賃料/坪」は共益費込みの金額を表示しています。

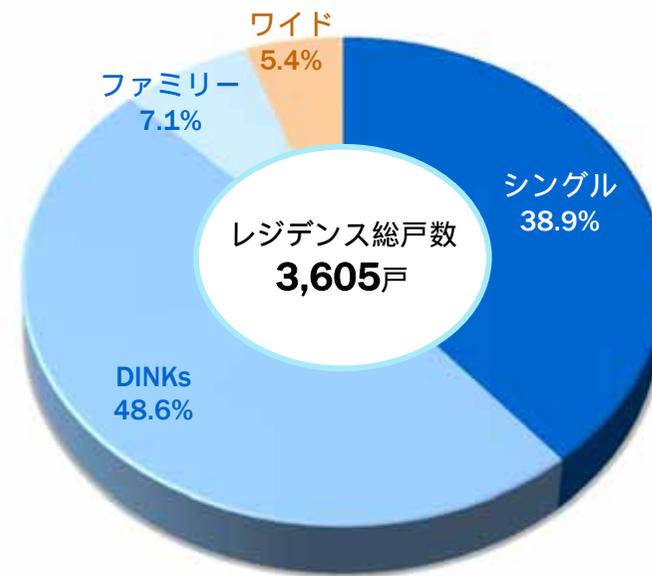
レジデンス物件の分析 (1)

投資エリア (取得価格ベース)



- 全体の約8割が交通利便性の高い都心5区に立地

住戸タイプ (戸数ベース)



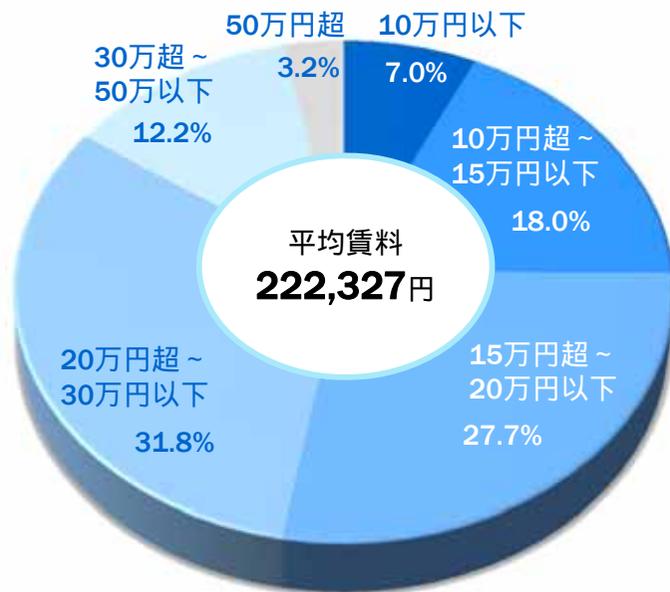
- 全体の約9割がシングル、DINKsタイプ

各タイプは以下の需要者層を主なターゲットとして設計されています。

シングルタイプ	: 単身生活者
DINKsタイプ	: ディンクスの共働き世帯
ファミリータイプ	: 子供を含めた3人以上の家族
ワイドタイプ	: 主として100m ² 以上のハイスペックな住空間を求める富裕者層

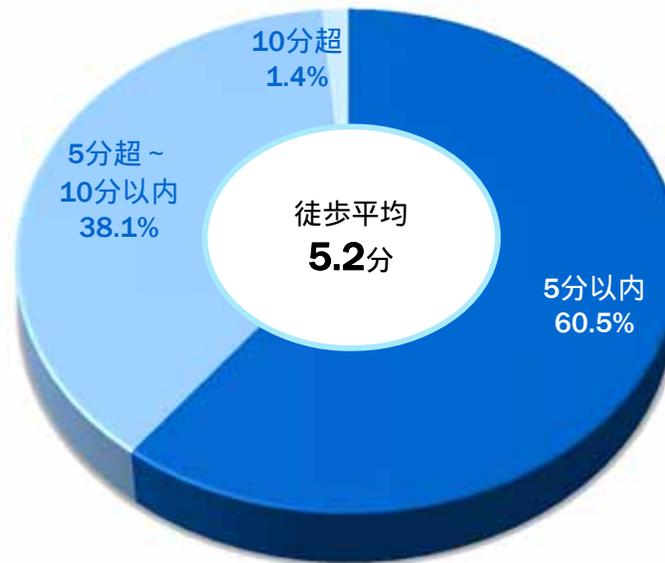
レジデンス物件の分析 (2)

賃料帯分布 (戸数ベース)



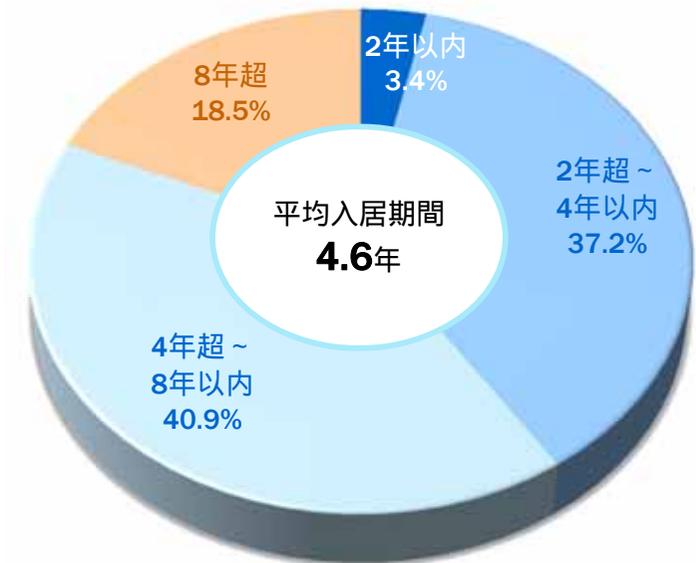
- 全契約の約5割が月額20万円以下

最寄駅アクセス (取得価格ベース)



- ほぼ全物件が徒歩10分圏内の駅近物件

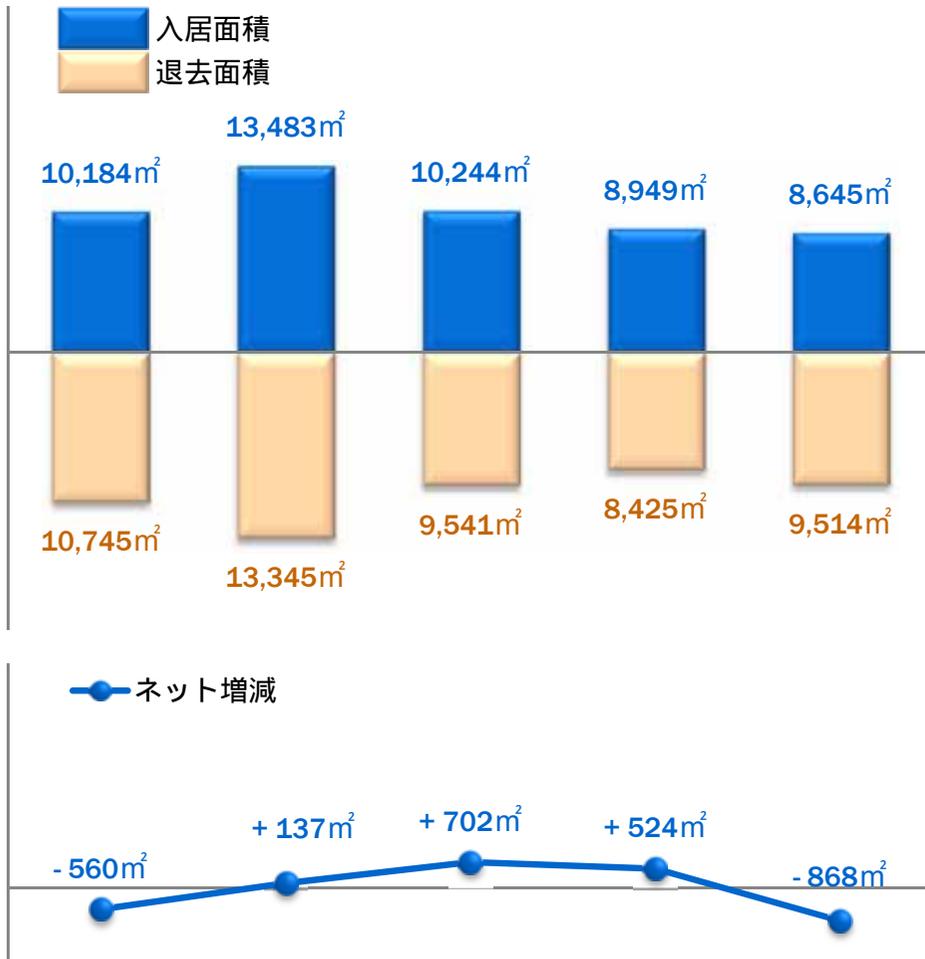
入居期間 (戸数ベース)



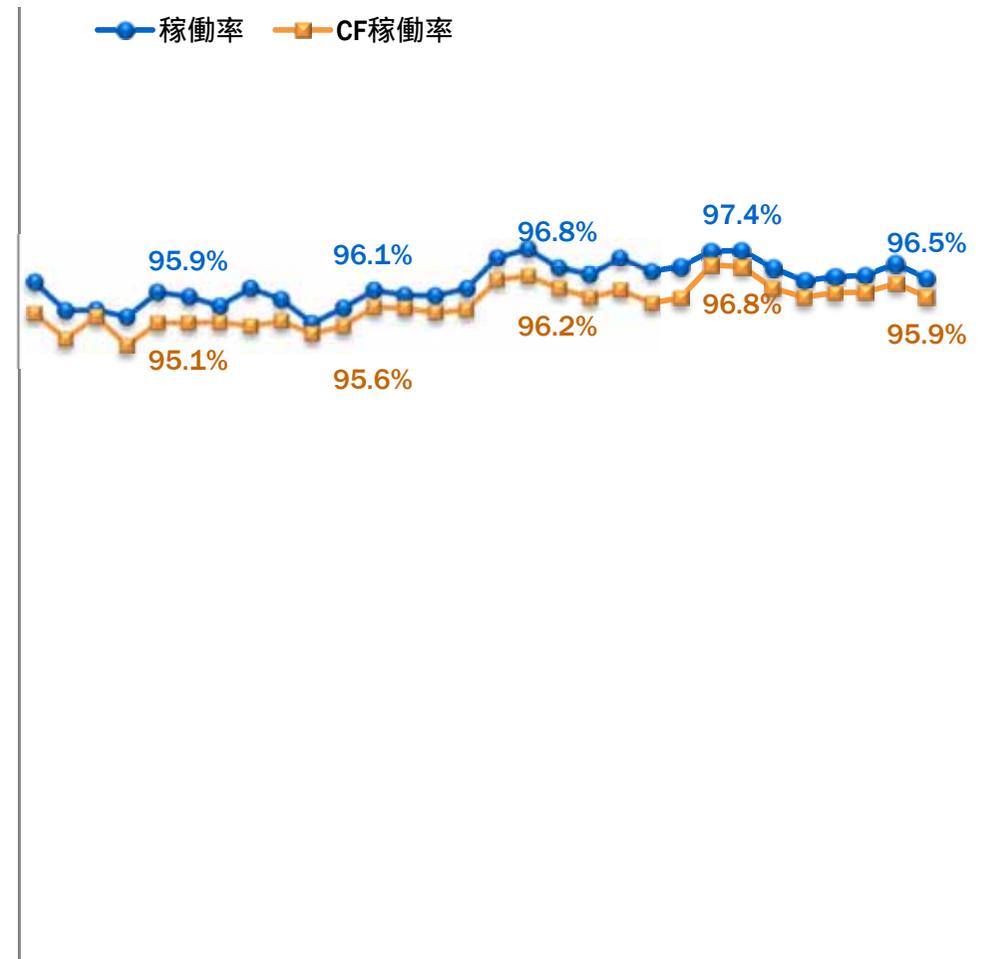
- 定期的なテナントの入替りはあるものの、平均入居期間は4.6年
- 各住戸タイプ別入居期間の分布もほぼ同様

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



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29期 (2017年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

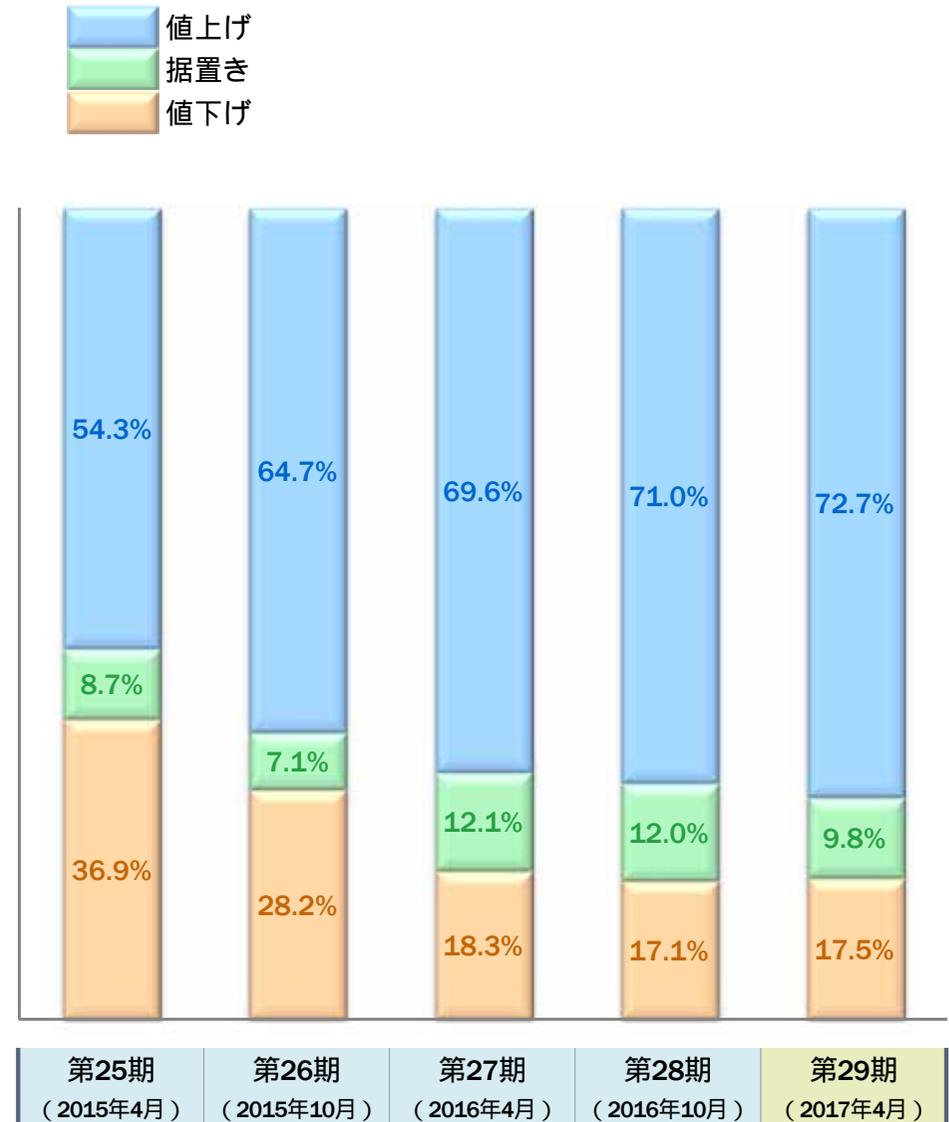
第25期 (2015年4月)	第26期 (2015年10月)	第27期 (2016年4月)	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)
-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

レジデンス賃料改定状況

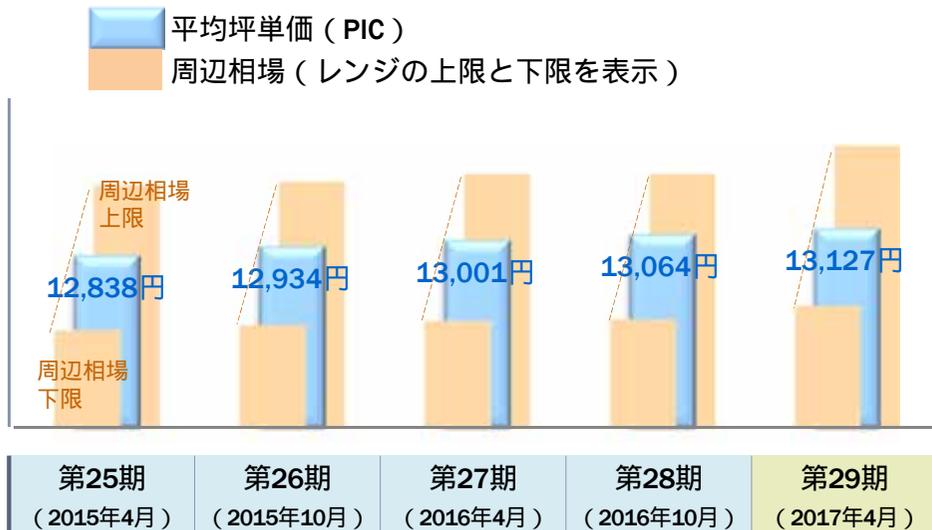
テナント入替時の賃料増減（月額）



テナント入替対象面積の分析



周辺相場との比較

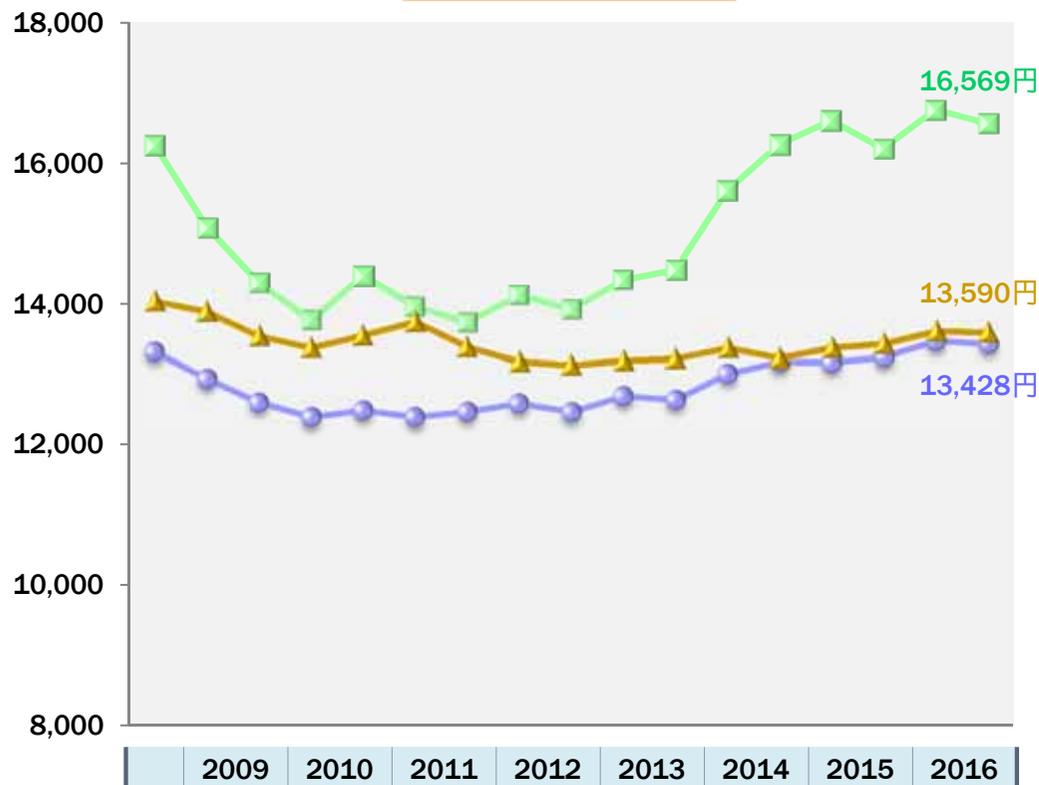




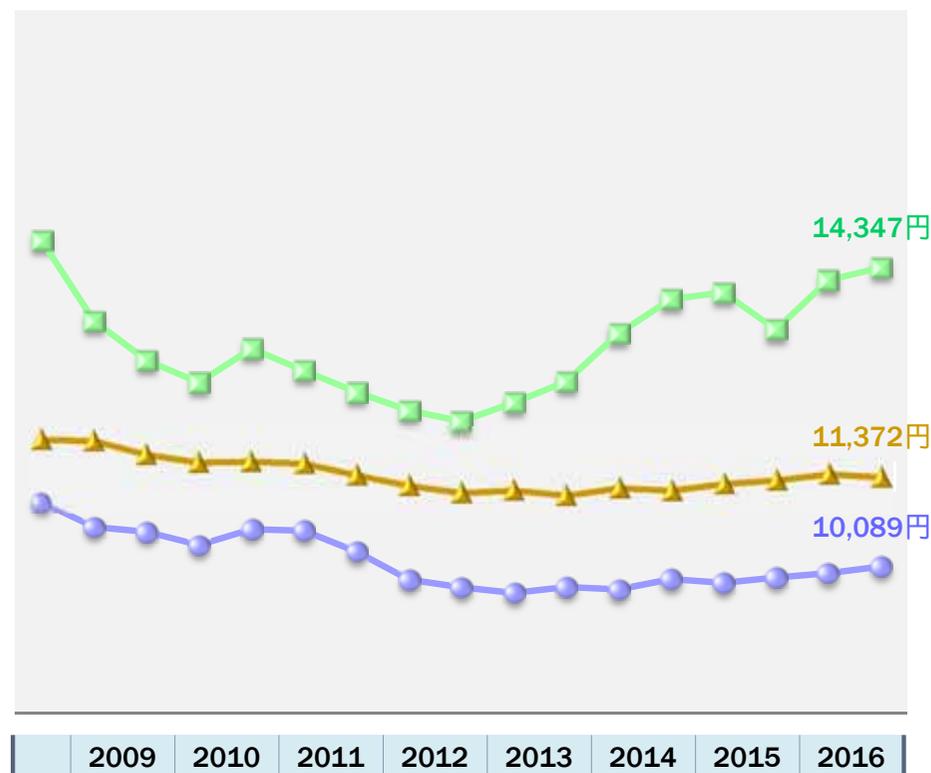
マンション市場動向(東京)

- 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)

都心5区の坪単価 *1



東京23区の坪単価 *1



*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。不動研が毎年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)

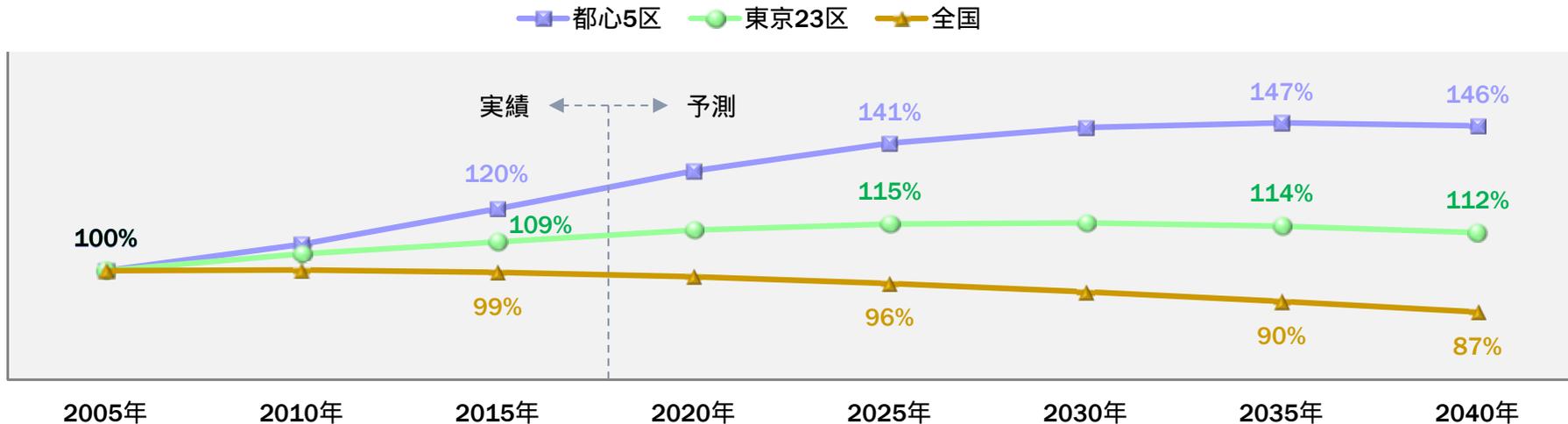
人口及び世帯数の推移*1



人口増減*1



人口の予測*2

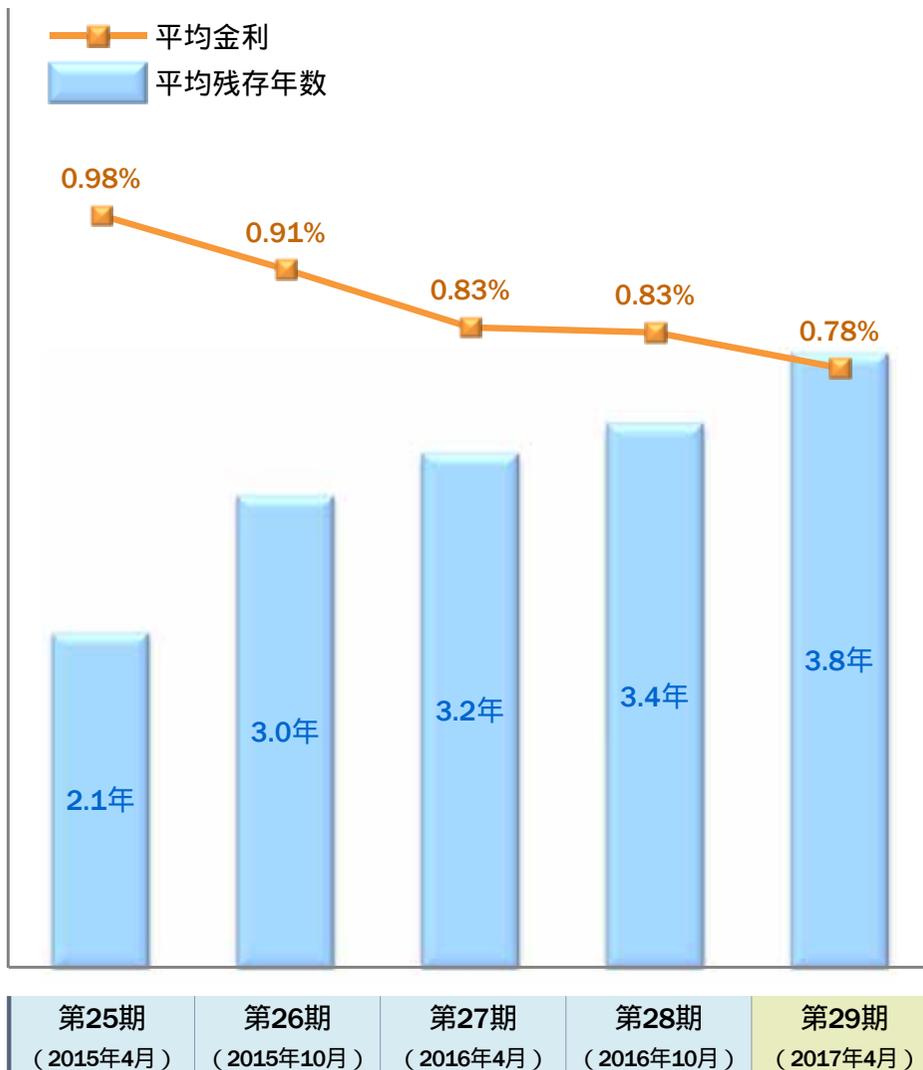


*1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにPRAが作成。

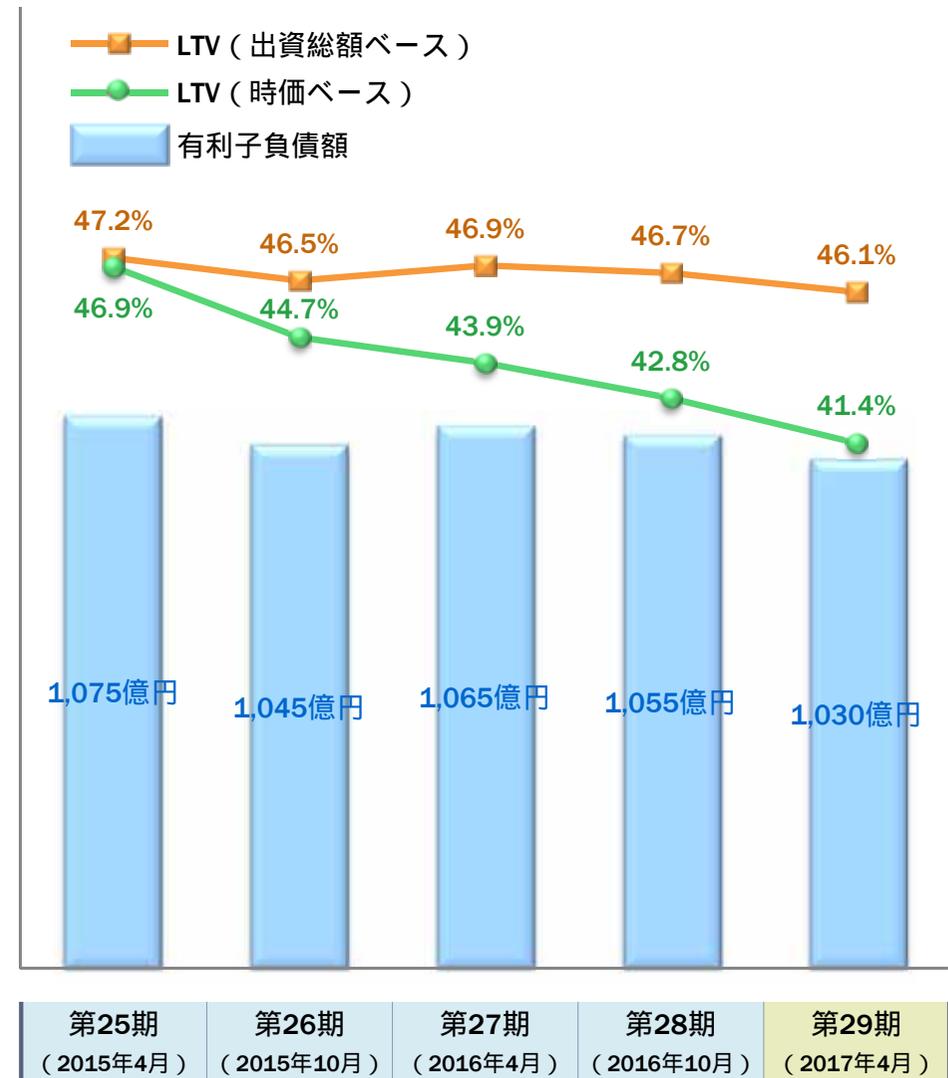
*2 東京都総務局統計部「東京都区市町村別人口の予測-2017年3月」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」並びに総務省統計局「国勢調査」をもとにPRAが作成。2005年の人口を100として表しています。

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

長期 / 固定金利比率



借入金一覧

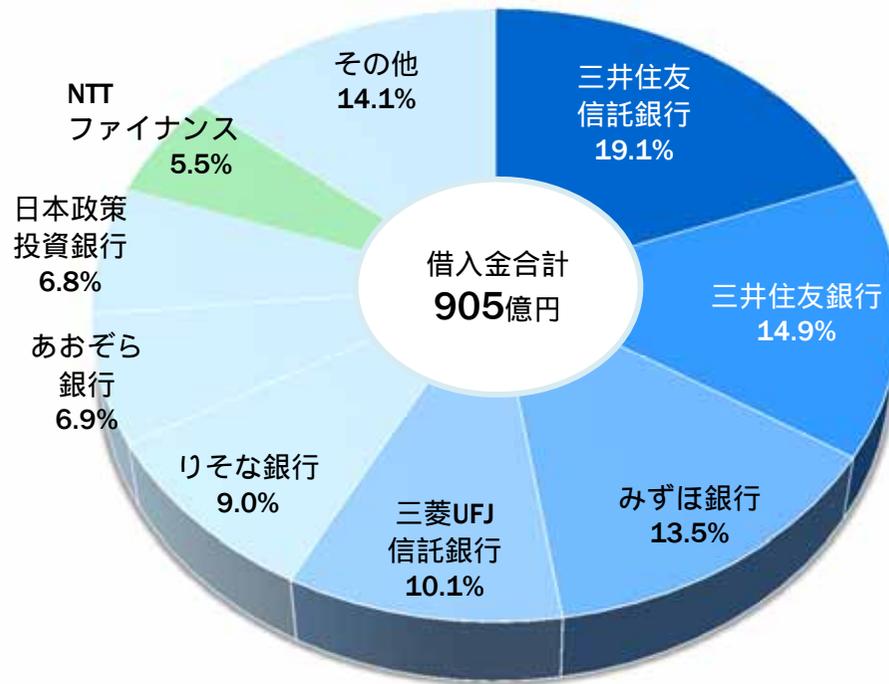
借入先	借入残高 (百万円)	金利	年限 (年)	返済期限	
短期借入金	5,400				
三井住友信託銀行ほか	3,080	0.24%	1	2017年 7月	第30期
三井住友銀行ほか	2,320	0.24%	1	2017年 9月	
長期借入金	85,100				
福岡銀行ほか(シンジケート・ローン)	5,000	0.95%	5	2017年 9月	第30期
日本政策投資銀行ほか	3,000	0.98%	5	2017年11月	第31期
三井住友信託銀行ほか	7,900	0.88%	5	2018年 3月	
日本政策投資銀行	3,000	1.15%	5	2018年 5月	第32期
みずほ銀行ほか	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	
三井住友信託銀行ほか	9,000	0.74%	10	2026年11月	第49期
借入金 合計	90,500				

*1 変動金利建の借入については、第29期末現在(2017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。

借入先 / 投資法人債 / 格付の状況

借入先の状況



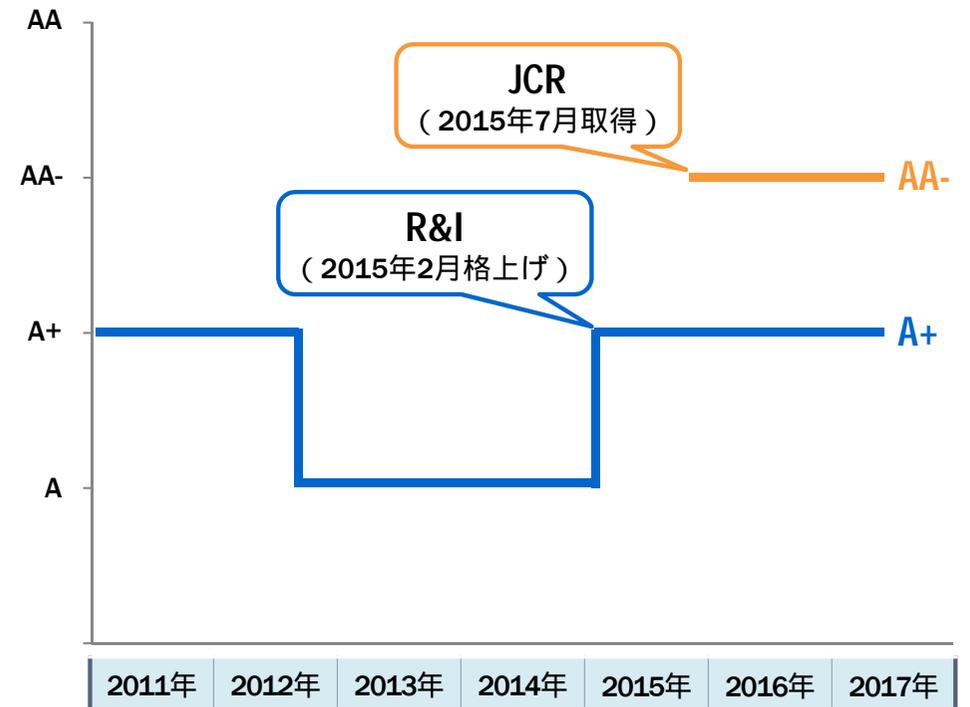
投資法人債一覧

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%	5	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				

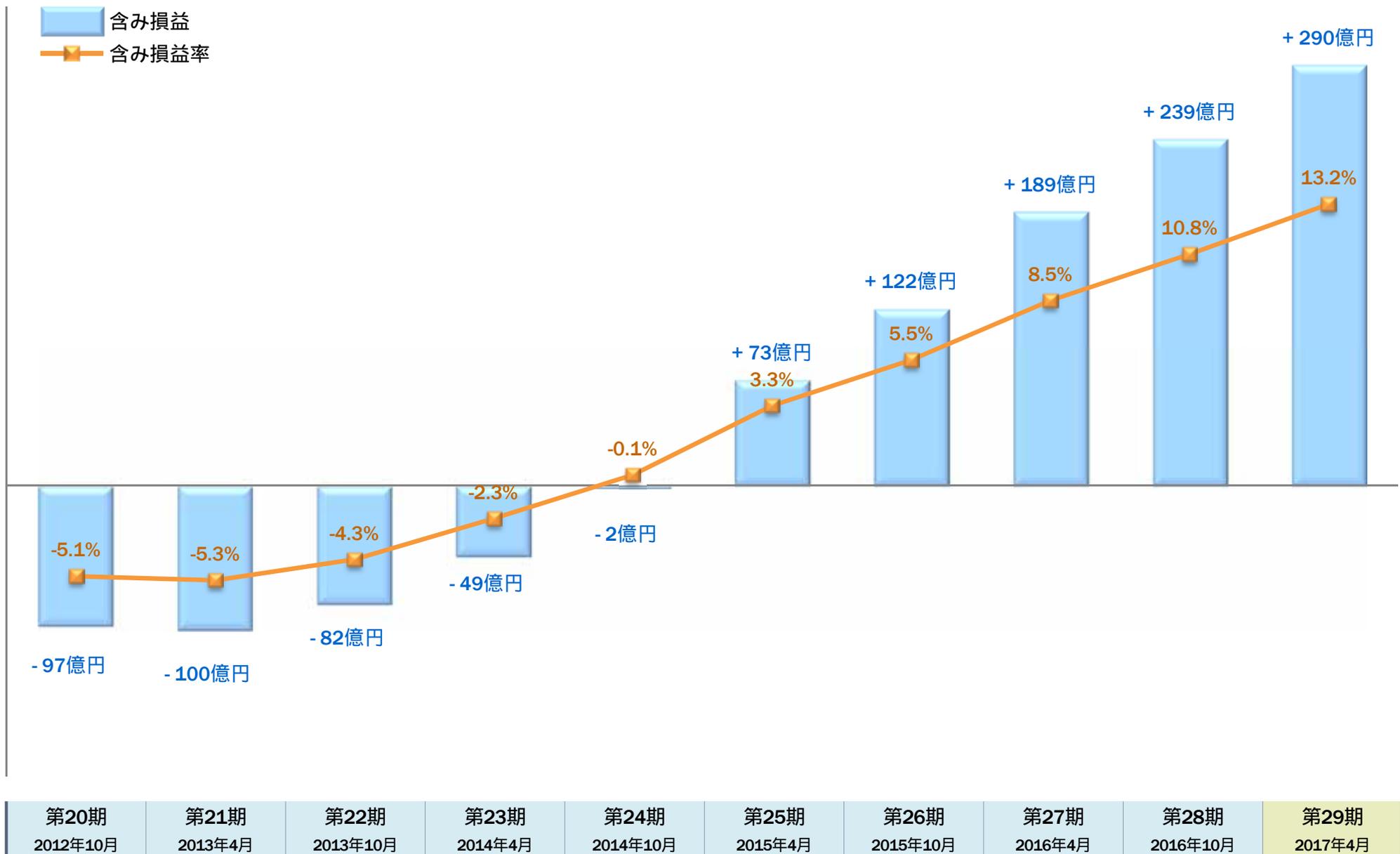
格付の状況

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



含み損益の推移



*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。

鑑定評価額等(前期との比較)

(億円)

	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	増減
運用資産数	59	59	-
鑑定評価額等	2,465	2,488	+ 22
(第29期売買物件を除く)	(2,398)	(2,440)	(+ 41)
帳簿価額	2,226	2,197	- 28
(第29期売買物件を除く)	(2,160)	(2,151)	(- 9)
含み損益	239	290	+ 51
(第29期売買物件を除く)	(238)	(289)	(+ 51)
含み損益率	10.8%	13.2%	+ 2.5%

(物件数)

	第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	増減	
キャップレート *1	上昇	1	0	- 1
	変動なし	3	29	+ 26
	低下	54	29	- 25
査定賃料 *2	上昇	17	28	+ 11
	変動なし	33	25	- 8
	下落	5	3	- 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銘柄を除外しています。

*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3物件を除外しています。

[1]優先出資証券1銘柄 [2]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

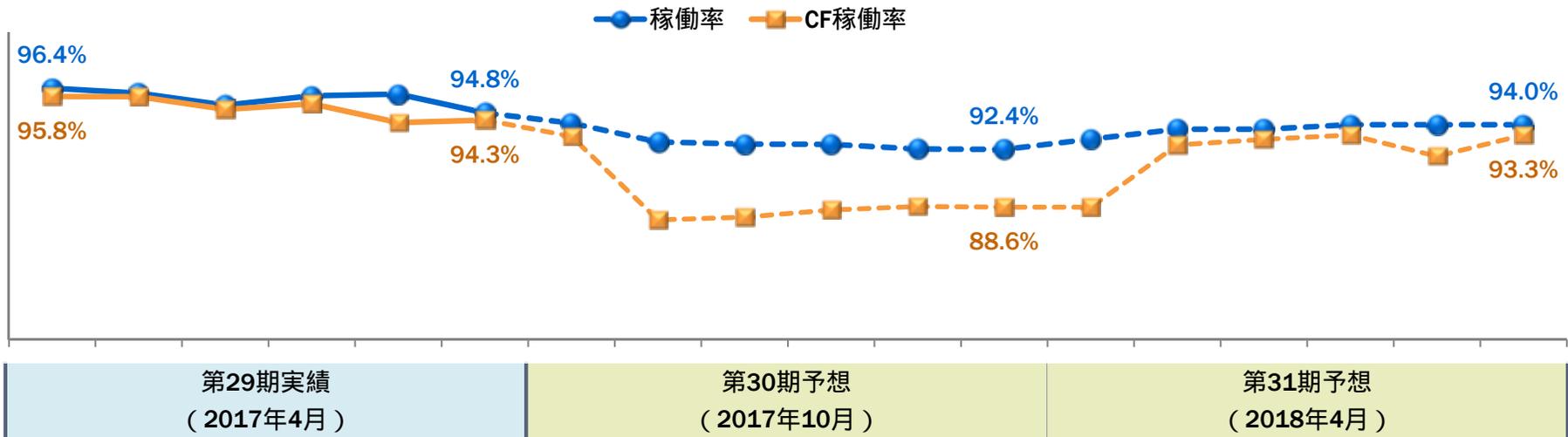
第30期・第31期業績予想の概要

(百万円)

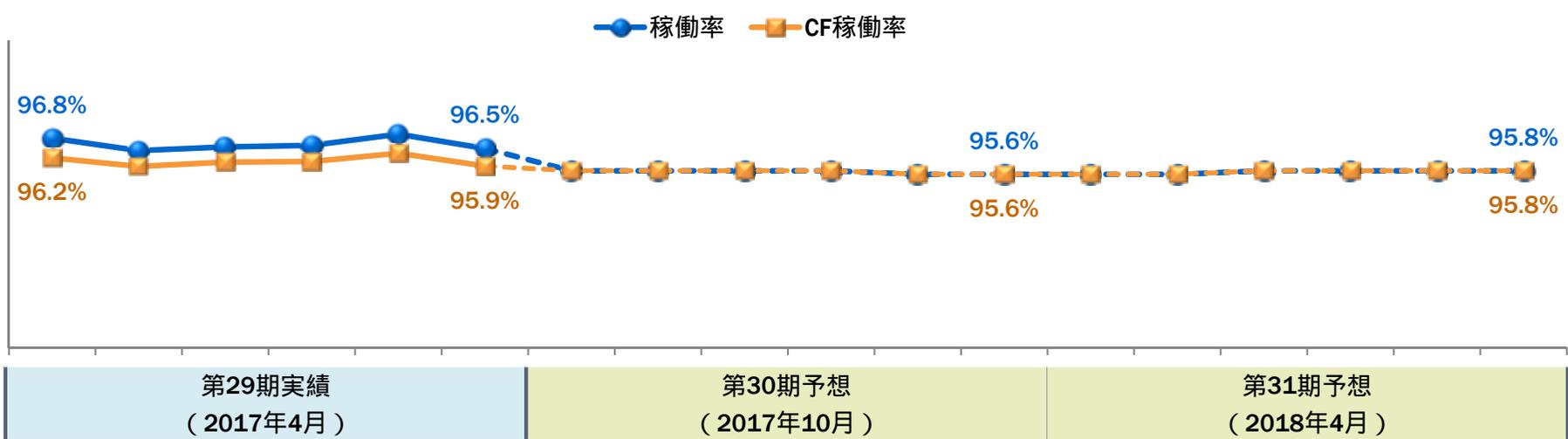
	第29期 (2017年4月) 実績 [1]	第30期 (2017年10月) 予想 [2]	増減 [2]-[1]	第31期 (2018年4月) 予想[3]	増減 [3]-[2]	
営業収益	8,443	8,522	+ 79	8,764	+ 241	
物件売却益	138	-	- 138	-	-	
営業費用	4,662	4,835	173	4,987	+ 151	
営業利益	3,781	3,687	- 94	3,777	+ 90	
不動産賃貸事業損益 (含UDX)	4,244	4,253	+ 8	4,350	+ 97	
経常利益	3,320	3,199	- 120	3,293	+ 94	
当期純利益	3,318	3,197	- 121	3,292	+ 94	
NOI (含UDX)	5,599	5,663	+ 64	5,794	+ 130	
FFO	4,534	4,607	+ 73	4,736	+ 128	
圧縮積立金	積立額	-	-	-	-	
	取崩額	-	28	+ 28	- 28	
	残高 (利益処分後)	260	231	- 28	231	-
一口当たり分配金	2,520	2,450	70	2,500	50	
期中 平均稼働率	オフィス	95.7%	92.9%	- 2.8%	93.7%	+ 0.8%
	レジデンス	96.6%	95.7%	- 0.9%	95.7%	-
	全体	96.0%	93.8%	- 2.2%	94.4%	+ 0.6%
運用資産数	59	60	+ 1	60	-	

第30期・第31期 業績予想の前提 (稼働率)

オフィス



レジデンス



第30期・第31期 業績予想 (1口当たり分配金)



DPU
2,520円

売却益
105円

EPS
2,415円

既存物件損益	- 33	
収入	- 4	
賃料・共益費		- 26
水道光熱費		+ 38
礼金・更新料・違約金		- 13
その他		- 3
費用	- 29	
水道光熱費		- 34
固都税		- 6
修繕費		+ 38
減価償却費		- 13
その他		- 14
受取配当金	- 1	

- 34円

+ 41

スフィアワ-天王洲 + 41

金融コスト	- 20
非還付消費税	+ 20
その他	+ 6

+ 6円

DPU
2,450円

圧縮積立金
22円

EPS
2,428円

DPU
2,500円

EPS
2,500円

分配金	不動産賃貸 事業損益	当期物件取得 による影響	その他	分配金	分配金
第29期 (2017年4月)	第30期予想 (2017年10月)			第31期予想 (2018年4月)	

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を基本としつつ第三者からの物件取得も検討
- 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



- 首都圏オフィスビルの空室率は低水準が続くが、今後の供給増を見据え賃料上昇は勢いを欠く

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。

■ プレミア海岸ビル（第29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。

■ プレミアプラン代々木公園（第28期）



第29期決算 補足資料

目次

■ 第29期 比較貸借対照表	P.34	■ 物件基本情報	P.46
■ 第29期 比較損益計算書/金銭の分配に係る計算書	P.35	■ 外部評価機関による環境認証の取得	P.50
■ 第30期 予想損益計算書	P.36	■ 投資口価格 / 分配金	P.51
■ 業績予想の前提条件	P.37	■ 投資主の状況	P.52
■ 物件別事業収支	P.38	■ プレミア投資法人の特徴	P.53
■ 鑑定評価額等	P.42.	■ 本資料で使用する用語	P.55
■ 月次稼働率	P.44	■ 注意事項	P.56

第29期比較貸借対照表

(百万円)

科目	第28期実績 (2016/10) [1]	第29期実績 (2017/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	15,708	15,163	- 544
現金及び預金	3,279	3,396	+ 116
信託現金及び信託預金	12,073	11,381	- 692
その他流動資産	354	386	+ 31
営業未収入金	136	110	- 25
前払費用	122	158	+ 35
未収還付法人税等	92	86	- 5
未収消費税等	-	26	+ 26
繰延税金資産	1	3	+ 1
その他	1	1	- 0
固定資産	223,538	220,727	- 2,811
有形固定資産	200,802	197,949	- 2,853
信託建物(純額)	61,563	62,306	+ 743
信託構築物(純額)	977	965	- 12
信託工具、器具及び備品(純額)	86	98	+ 11
信託土地	138,175	134,578	- 3,596
無形固定資産	1,792	1,790	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	2	1	- 0
その他	12	11	- 1
投資その他の資産	20,943	20,987	+ 44
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	275	319	+ 44
信託差入敷金及び保証金	623	623	-
繰延資産	37	27	- 10
投資口交付費	8	4	- 3
投資法人債発行費	28	22	- 6
資産の部合計	239,284	235,918	- 3,365

(百万円)

科目	第28期実績 (2016/10) [1]	第29期実績 (2017/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	24,424	23,472	- 952
営業未払金	1,124	954	- 169
短期借入金	7,900	5,400	- 2,500
1年内返済予定の長期借入金	14,000	15,900	+ 1,900
未払費用	145	139	- 6
前受金	1,000	979	- 21
その他の流動負債	254	99	- 154
未払法人税等	0	1	+ 0
未払消費税等	160	0	- 160
未払事業所税	5	9	+ 4
預り金	75	76	+ 1
未払分配金	12	12	+ 0
固定負債	90,912	88,516	- 2,396
長期借入金	71,100	69,200	- 1,900
投資法人債	12,500	12,500	-
信託預り敷金保証金	7,312	6,816	- 496
負債の部合計	115,337	111,988	- 3,348
投資主資本	123,946	123,929	- 17
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	3,336	3,319	- 17
純資産の部合計	123,946	123,929	- 17
負債・純資産の部合計	239,284	235,918	- 3,365

第29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28期実績 (2016/10) [1]	第29期実績 (2017/4) [2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第28期実績	第29期実績	対前期増減	第28期実績	第29期実績	対前期増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	7,970	7,872	-97	5,525	5,405	-120	2,445	2,467	+22
賃貸事業収入	7,013	6,998	-15	4,745	4,720	-24	2,268	2,277	+9
賃料	5,847	5,814	-32	3,633	3,592	-41	2,213	2,222	+8
共益費	1,166	1,183	+17	1,111	1,128	+16	54	55	+0
その他賃貸事業収入	956	874	-82	780	684	-95	176	189	+12
駐車場使用料	217	224	+6	150	155	+4	67	68	+1
施設使用料	61	61	-0	53	53	-0	7	8	+0
付帯収益	547	482	-65	534	468	-65	13	13	-0
その他の雑収入	129	106	-23	41	7	-34	88	99	+11
受取配当金 [2]	452	432	-20	452	432	-20	-	-	-
不動産等売却益 [3]	-	138	+138	-	138	+138	-	-	-
[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	8,423	8,443	+20	5,977	5,976	-1	2,445	2,467	+22
不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,020	4,060	+39	2,685	2,726	+41	1,335	1,333	-1
外注委託費	952	985	+33	662	691	+28	289	294	+4
水道光熱費	550	512	-37	509	472	-37	41	40	-0
公租公課	578	561	-16	451	434	-16	127	127	-0
損害保険料	15	21	+6	10	14	+4	4	6	+2
修繕費	400	418	+18	251	269	+18	149	148	-0
信託報酬	35	35	-0	17	18	+0	17	16	-1
減価償却費	1,321	1,354	+33	725	757	+31	595	597	+2
その他	166	169	+2	56	67	+10	109	101	-8
不動産賃貸事業損益 (含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,402	4,244	-157	3,292	3,110	-181	1,109	1,134	+24
NOI (含 受取配当金)	5,723	5,599	-124	4,018	3,867	-150	1,705	1,731	+26
その他営業費用 [5]	561	601	+40						
資産運用報酬	342	341	-1						
役員報酬	9	8	-0						
資産保管委託手数料	11	11	-0						
一般事務委託手数料	82	88	+5						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	107	144	+36						
[B] 営業費用 [4]+[5]	4,582	4,662	+79						
[A]-[B] 営業利益	3,840	3,781	-59						
営業外収益	1	1	-0						
支払利息	488	450	-37						
その他	15	12	-3						
営業外費用	503	462	-41						
経常利益	3,338	3,320	-18						
法人税等	2	1	-1						
当期純利益	3,335	3,318	-16						

金銭の分配に係る計算書

(円)

科目	第28期 (2016/10)	第29期 (2017/4)
I. 当期末処分利益	3,336,604,286	3,319,559,261
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)	3,335,948,335 2,533	3,318,827,400 2,520
IV. 任意積立金 圧縮積立金積立額	-	-
V. 次期繰越利益	655,951	731,861

第30期 予想損益計算書

決算

(百万円)

科目	第29期 (2017/4) 実績 [1]	第30期 (2017/10) 予想 [2]	対予想増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
				第29期実績	第30期予想	対予想増減	第29期実績	第30期予想	対予想増減
不動産賃貸事業収益合計 [1]	7,872	8,091	+ 219	5,405	5,653	+ 248	2,467	2,438	- 29
賃貸事業収入	6,998	7,128	+ 130	4,720	4,862	+ 142	2,277	2,266	- 11
賃料	5,814	5,959	+ 145	3,592	3,748	+ 156	2,222	2,211	- 11
共益費	1,183	1,168	- 14	1,128	1,114	- 14	55	54	- 0
その他賃貸事業収入	874	962	+ 88	684	790	+ 106	189	172	- 17
駐車場使用料	224	229	+ 5	155	160	+ 5	68	68	+ 0
施設使用料	61	61	+ 0	53	53	+ 0	8	7	- 0
付帯収益	482	579	+ 97	468	566	+ 97	13	12	- 0
その他雑収入	106	92	- 14	7	9	+ 2	99	82	- 16
受取配当金 [2]	432	431	- 1	432	431	- 1	-	-	-
不動産等売却益 [3]	138	-	- 138	138	-	- 138	-	-	-
[A] 営業収益 [1]+[2]+[3]	8,443	8,522	+ 79	5,976	6,084	+ 108	2,467	2,438	- 29
不動産賃貸事業費用合計 [4]	4,060	4,269	+ 209	2,726	2,950	+ 223	1,333	1,318	- 14
外注委託費	985	1,035	+ 49	691	742	+ 50	294	293	- 0
水道光熱費	512	630	+ 117	472	588	+ 116	40	41	+ 0
公租公課	561	569	+ 7	434	442	+ 7	127	127	+ 0
損害保険料	21	16	- 5	14	11	- 3	6	4	- 2
修繕費	418	388	- 30	269	265	- 4	148	123	- 25
信託報酬	35	34	- 0	18	18	+ 0	16	15	- 0
減価償却費	1,354	1,410	+ 55	757	812	+ 55	597	597	+ 0
その他	169	184	+ 14	67	68	+ 1	101	115	+ 13
不動産賃貸事業損益 (含 受取配当金) [1]+[2]-[4]	4,244	4,253	+ 8	3,110	3,134	+ 23	1,134	1,119	- 14
NOI (含 受取配当金)	5,599	5,663	+ 64	3,867	3,946	+ 78	1,731	1,717	- 14
その他営業費用 [5]	601	566	- 35						
資産運用報酬	341	340	- 1						
役員報酬	8	4	- 4						
資産保管委託手数料	11	11	+ 0						
一般事務委託手数料	88	88	- 0						
会計監査人報酬	8	8	-						
その他	144	113	- 30						
[B] 営業費用 [4]+[5]	4,662	4,835	+ 173						
[A]-[B] 営業利益	3,781	3,687	- 94						
営業外収益	1	1	+ 0						
支払利息	450	476	+ 26						
その他	12	12	- 0						
営業外費用	462	489	+ 26						
経常利益	3,320	3,199	- 120						
法人税等	1	1	+ 0						
当期純利益	3,318	3,197	- 121						

修繕工事支出の主な内訳

(百万円)

修繕費	第29期実績	プレミア海岸ビル：外壁改修工事	83
	[418百万円]	NU関内ビル：空調更新工事	46
資本的支出	第30期計画	NU関内ビル：空調更新工事	54
	[388百万円]	アーバンネット池袋ビル：非常用発電設備修繕工事	30
資本的支出	第29期実績	かながわサイエンスパーク R&D棟：空調設備更新工事	161
	[432百万円]	アーバンネット池袋ビル：火災報知設備更新工事	80
資本的支出	第30期計画	ルネ新宿御苑タワー：共用部リニューアル工事	74
	[545百万円]	NU関内ビル：空調更新工事	55

業績予想の前提条件



	第30期 (2017/10)	第31期 (2018/4)																				
運用資産	第29期末現在の運用資産数 (59物件) をベースとして、2017年6月21日に予定しているオフィスビル1物件の取得を前提とする。(期末保有資産数: 60物件)	第30期末の運用資産数 (60物件) から異動がないものとする。																				
発行済投資口数	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。	第30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29期末時点の有利子負債残高103,000百万円から、以下の変動を前提とする。</p> <p>(追加借入)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2017年6月21日に、上記の新規取得資産1物件の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、長期借入金15,000百万円の借入を行うこと。 <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: 118,000百万円)</p>	<p>第30期末時点の有利子負債予定残高118,000百万円から、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11月16日付返済期限の長期借入金3,000百万円について、同額の借入を行うこと。 2018年3月27日付返済期限の長期借入金7,900百万円について、同額の借入を行うこと。 <p>(期末予定残高: 118,000百万円)</p>																				
期中平均稼働率	<p>オフィス: 92.9%</p> <p>レジデンス: 95.7%</p> <p>全体: 93.8%</p>	<p>オフィス: 93.7%</p> <p>レジデンス: 95.7%</p> <p>全体: 94.4%</p>																				
その他	<p>(営業収益)</p> <p>前期に計上した不動産等売却益が剥落することやテナントの退去による稼働率の低下を見込む一方、オフィスビルにおける新規取得物件の効果や季節要因による水道光熱費収入の増収等により、前期比で増収を予想。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,035百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>388百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,410百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用を除く営業費用:</td> <td>566百万円</td> </tr> </table> <p>(主な営業外費用)</p> <p>支払利息 (投資法人債利息を含む): 476百万円</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28百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配金原資として想定。</p>	外注委託費:	1,035百万円	固定資産税等:	569百万円	修繕費:	388百万円	減価償却費:	1,410百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	566百万円	<p>(営業収益)</p> <p>前期取得物件の効果が通期で寄与すること及び稼働率の改善を見込むことにより、前期比で増収を予想。</p> <p>(主な営業費用)</p> <table> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>1,059百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等:</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>496百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,443百万円</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> <p>(主な営業外費用)</p> <p>支払利息 (投資法人債利息を含む): 476百万円</p> <p>(分配金)</p> <p>圧縮積立金の取崩しや新たな積み立て及び取り崩しは想定せず、当期純利益相当額を分配金原資として想定。</p>	外注委託費:	1,059百万円	固定資産税等:	569百万円	修繕費:	496百万円	減価償却費:	1,443百万円	賃貸事業費用を除く営業費用:	573百万円
外注委託費:	1,035百万円																					
固定資産税等:	569百万円																					
修繕費:	388百万円																					
減価償却費:	1,410百万円																					
賃貸事業費用を除く営業費用:	566百万円																					
外注委託費:	1,059百万円																					
固定資産税等:	569百万円																					
修繕費:	496百万円																					
減価償却費:	1,443百万円																					
賃貸事業費用を除く営業費用:	573百万円																					

物件別事業収支 (1)



(百万円)

物件名	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	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
決算期																
賃貸事業収益	197	198	205	211	77	65			249	249			64	63	132	134
賃料・共益費	178	179	185	192	66	55			206	207			55	55	105	107
その他収益	18	18	19	18	10	9			43	42			8	8	27	26
賃貸事業費用	95	81	97	95	27	33			110	102			26	25	74	160
外注委託費	16	15	21	19	6	5	非開示	非開示	25	25	非開示	非開示	6	6	13	17
水道光熱費	9	8	13	13	4	3			16	14			4	4	10	9
公租公課	22	22	15	15	5	5			20	20			4	4	14	14
修繕費	14	1	8	7	0	8			11	2			0	0	2	83
減価償却費	30	30	36	36	9	9			36	36			10	10	31	31
その他支出	2	2	1	2	0	0			1	2			0	0	2	3
賃貸事業損益	101	116	108	115	50	31	115	130	138	146	132	149	37	37	57	-25
NOI	131	147	144	152	59	41	136	153	174	183	164	181	47	48	88	5
NOI利回り	4.3%	4.8%	4.3%	4.5%	8.0%	5.5%	5.5%	6.1%	7.9%	8.4%	4.2%	4.7%	5.6%	5.7%	3.5%	0.2%

(百万円)

物件名	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28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
決算期																
賃貸事業収益	291	299							465	446	161	161	107	106	120	121
賃料・共益費	267	281							397	389	151	151	93	93	103	106
その他収益	24	18							68	56	10	10	14	12	16	15
賃貸事業費用	133	120							199	232	57	58	66	64	70	63
外注委託費	35	35	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	50	52	22	22	9	9	13	12
水道光熱費	23	19							63	56	7	7	9	8	8	7
公租公課	29	29							37	37	18	18	8	8	8	8
修繕費	13	3							6	42	0	1	2	0	6	1
減価償却費	29	30							36	37	6	6	35	35	15	15
その他支出	2	2							4	4	0	1	1	2	17	17
賃貸事業損益	158	179	83	85	37	33	81	97	265	213	104	103	41	42	50	57
NOI	187	209	99	102	45	41	99	115	302	251	111	109	76	77	66	73
NOI利回り	3.7%	4.1%	4.1%	4.2%	5.6%	5.1%	7.0%	8.2%	5.3%	4.4%	6.1%	6.1%	4.0%	4.1%	2.9%	3.3%

*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)

物件

(百万円)

物件名	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*2	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
決算期																
賃貸事業収益	88	91	205	149	746	734	251	251	152	129	416	385	153	127		
賃料・共益費	74	81	186	133	639	645	238	239	107	103	313	304	131	107		
その他収益	13	10	18	15	106	88	13	11	45	26	102	80	22	19		
賃貸事業費用	46	44	90	94	309	279	136	112	69	69	256	259	128	138		
外注委託費	10	11	13	11	79	79	37	35	15	17	62	58	26	28		
水道光熱費	6	5	10	7	83	77	16	13	10	9	94	82	14	16		
公租公課	8	8	12	12	33	33	18	18	10	10	33	33	13	13		
修繕費	5	2	1	9	30	4	24	2	2	1	7	23	42	46		
減価償却費	13	13	51	51	77	79	38	38	29	29	56	59	29	31		
その他支出	1	2	1	1	3	4	1	2	1	1	1	1	1	3		
賃貸事業損益	41	47	114	54	436	454	115	139	82	59	159	125	25	-10		
NOI	55	60	165	106	514	533	153	178	112	89	216	185	54	20		
NOI利回り	2.7%	2.9%	5.9%	3.8%	7.6%	7.9%	6.5%	7.6%	7.0%	5.6%	8.5%	7.1%	3.3%	1.2%	4.0%	2.2%

(百万円)

物件名	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		アーバンエース 肥後橋ビル*3		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	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
決算期																
賃貸事業収益	251	238	107	106	78	76		178	154	153	54	54	39	41	36	35
賃料・共益費	168	165	95	94	69	68		159	142	144	49	51	37	37	34	32
その他収益	83	73	12	11	8	7		18	12	9	4	2	2	3	1	3
賃貸事業費用	205	203	37	36	27	26		61	76	80	23	19	18	17	16	22
外注委託費	65	69	15	15	12	13		27	18	17	4	4	4	3	3	3
水道光熱費	35	32	7	6	5	4		13	0	0	1	1	0	0	0	0
公租公課	44	29	0	0	0	0		0	8	8	2	2	1	1	1	1
修繕費	3	7	0	0	0	0		0	4	8	2	0	3	1	1	6
減価償却費	34	34	12	12	7	7		18	37	37	9	9	8	8	8	8
その他支出	23	30	0	0	0	0		1	6	7	2	1	0	0	0	0
賃貸事業損益	46	35	70	69	51	49		116	78	73	30	34	20	24	19	13
NOI	80	70	83	82	58	57		135	115	111	39	43	29	32	28	22
NOI利回り	4.5%	3.9%	10.1%	10.1%	10.4%	10.2%		8.1%	5.3%	5.1%	3.2%	3.6%	5.0%	5.6%	6.3%	5.1%

*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 トレードピア淀屋橋(底地)は、2016年12月20日付けで売却しました。

*3 アーバンエース肥後橋ビルは、2016年12月20日付けで取得しました。

物件別事業収支 (3)



(百万円)

物件名	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		プレミアロッシ		プレミアブラン 代々木公園		プレミアステージ 内神田	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
賃貸事業収益	37	37	128	128	57	58	36	36	51	53	54	53	64	65	59	59
賃料・共益費	37	37	126	126	55	55	34	35	50	52	49	48	61	61	56	54
その他収益	-	-	1	2	1	2	1	1	1	1	4	4	3	4	3	4
賃貸事業費用	16	14	60	68	26	28	15	15	19	18	21	23	34	33	22	23
外注委託費	-	-	11	11	4	4	3	3	5	4	5	5	7	7	5	5
水道光熱費	-	-	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	1
公租公課	2	2	7	7	3	3	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2
修繕費	2	0	4	11	0	1	1	1	1	1	1	3	4	2	1	2
減価償却費	11	11	33	33	16	16	7	7	8	8	9	9	17	17	10	10
その他支出	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	1
賃貸事業損益	21	22	68	60	30	29	20	21	32	35	32	30	30	31	37	35
NOI	32	34	101	93	47	46	28	28	41	43	42	40	47	49	48	45
NOI利回り	3.9%	4.1%	5.1%	4.7%	5.2%	5.1%	7.2%	7.4%	5.7%	6.1%	5.6%	5.4%	4.6%	4.9%	6.3%	6.0%

(百万円)

物件名	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		ストーリーア赤坂		ルネ新宿御苑 タワー		芝浦アイランド ブルームタワー	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
賃貸事業収益	45	45	49	50	44	44	36	36	333	337	90	89	180	183	272	275
賃料・共益費	44	44	45	44	42	42	32	31	291	296	82	81	162	163	247	249
その他収益	1	0	3	5	2	2	4	5	42	40	7	7	18	20	25	26
賃貸事業費用	27	18	26	31	20	20	43	21	245	242	40	41	99	102	171	168
外注委託費	4	4	4	6	5	5	4	3	52	52	9	9	33	32	39	40
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	9	8	1	1	5	5	2	2
公租公課	1	1	2	2	2	2	2	2	16	16	6	6	11	11	13	13
修繕費	9	1	0	3	1	3	22	1	19	19	2	2	3	6	13	11
減価償却費	10	10	16	16	8	8	12	13	96	96	18	18	43	43	66	66
その他支出	0	1	1	1	2	0	1	0	52	49	1	1	2	2	35	34
賃貸事業損益	18	26	22	19	24	23	-6	14	87	95	50	47	81	81	101	107
NOI	28	36	39	36	33	32	6	28	184	191	68	66	124	125	167	173
NOI利回り	4.3%	5.6%	4.6%	4.3%	4.4%	4.3%	0.9%	4.1%	6.0%	6.3%	3.6%	3.5%	4.0%	4.1%	6.9%	7.2%

物件別事業収支 (4)



(百万円)

物件名	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	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
賃貸事業収益	144	147	61	59	29	29	30	31	41	42	38	40	50	52	52	53
賃料・共益費	135	137	56	55	29	29	29	29	37	38	36	35	48	49	50	50
その他収益	8	9	4	4	-	0	0	1	3	3	2	4	2	2	2	2
賃貸事業費用	57	55	23	24	11	11	13	15	21	21	20	21	28	30	44	48
外注委託費	13	13	7	7	-	-	3	4	4	4	4	5	6	6	6	6
水道光熱費	3	3	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課	6	6	3	3	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2
修繕費	9	7	5	4	1	0	2	4	1	1	2	2	2	3	16	21
減価償却費	23	23	7	7	8	8	3	3	11	11	10	10	14	14	15	15
その他支出	1	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	1	3	2
賃貸事業損益	86	91	37	35	17	17	16	15	19	20	18	18	21	22	7	4
NOI	109	115	44	42	25	25	20	19	30	31	29	29	35	36	23	20
NOI利回り	5.1%	5.3%	6.4%	6.1%	6.0%	6.0%	4.4%	4.1%	4.6%	4.8%	4.1%	4.2%	4.6%	4.8%	3.0%	2.6%

(百万円)

物件名	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	
	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
賃貸事業収益	42	42	80	82	45	47
賃料・共益費	40	41	76	76	43	43
その他収益	2	1	4	5	2	3
賃貸事業費用	22	21	40	40	24	28
外注委託費	4	3	7	7	4	5
水道光熱費	0	0	0	0	0	0
公租公課	1	1	4	4	2	2
修繕費	2	2	2	3	1	4
減価償却費	10	10	22	22	14	14
その他支出	2	2	2	2	1	1
賃貸事業損益	20	20	40	41	20	18
NOI	31	31	63	64	35	32
NOI利回り	5.3%	5.4%	5.3%	5.4%	5.4%	5.1%

鑑定評価額等(1)



エリア	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28期 (2016/10) [1] (百万円)	第29期 (2017/4) [2] (百万円)	増減*1 [2]-[1] (百万円)	第29期 (2017/4)	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	6,640	+ 200	3.7%	- 0.1%	6,110	+ 529
		ランディック第2新橋ビル	7,360	7,370	+ 10	3.8%	- 0.2%	6,736	+ 633
		プレミアム道玄坂ビル	2,620	2,670	+ 50	3.8%	- 0.1%	1,496	+ 1,173
		KN渋谷3	7,070	7,280	+ 210	3.7%	- 0.1%	4,998	+ 2,281
		高田馬場センタービル	6,170	6,000	- 170	4.2%	- 0.1%	4,379	+ 1,620
		六番町ビル	8,390	8,490	+ 100	4.1%	- 0.2%	7,772	+ 717
		櫻岳ビル	1,540	1,540	-	4.4%	0.0%	1,704	- 164
		プレミアム海岸ビル	3,740	3,810	+ 70	4.2%	0.0%	4,963	- 1,153
		アーバンネット三田ビル	10,900	10,900	-	3.9%	0.0%	10,146	+ 753
		アーバンネット麻布ビル	4,870	4,880	+ 10	4.2%	0.0%	4,870	+ 9
		アーバンネット市ヶ谷ビル	1,620	1,640	+ 20	4.6%	- 0.1%	1,623	+ 16
		アーバンネット入船ビル	3,870	4,050	+ 180	4.5%	- 0.1%	2,815	+ 1,234
		グランパーク	13,600	13,600	-	3.9%	0.0%	11,344	+ 2,255
	アーバンネット麹町ビル	4,030	4,250	+ 220	3.9%	- 0.1%	3,625	+ 624	
	東京23区	プレミアム東陽町ビル	3,400	3,230	- 170	4.8%	0.0%	3,756	- 526
		上野THビル	2,730	2,740	+ 10	4.7%	0.0%	4,513	- 1,773
		五反田NTビル	2,590	2,740	+ 150	4.6%	0.0%	4,145	- 1,405
		上野トーセイビル	6,440	6,440	-	4.4%	0.0%	5,553	+ 886
		アーバンネット池袋ビル	17,300	18,600	+ 1,300	4.2%	0.0%	13,462	+ 5,137
		アーバンネット大森ビル	5,510	5,650	+ 140	4.6%	- 0.1%	4,708	+ 941
	周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	3,280	3,370	+ 90	4.5%	- 0.1%	3,192	+ 177
		かながわサイエンスパークR&D棟	5,420	5,420	-	5.9%	0.0%	5,197	+ 222
		NU関内ビル	3,060	2,930	- 130	4.9%	0.0%	3,341	- 411
地方都市	NTTクレド岡山ビル	3,570	3,510	- 60	6.2%	0.0%	3,548	- 38	
	アーバンネット静岡追手町ビル	1,740	1,744	+ 4	6.6%	0.0%	1,632	+ 111	
	アーバンネット静岡ビル	1,200	1,208	+ 8	6.6%	0.0%	1,122	+ 85	
	アーバンエース肥後橋ビル	-	4,790	-	4.5%	0.0%	4,615	+ 174	
小計		145,160	145,492	+ 2,242			131,378	+ 14,113	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	4,800	4,910	+ 110	4.2%	- 0.1%	4,346	+ 563
		パークアクシス明治神宮前	1,700	1,740	+ 40	4.2%	- 0.1%	2,437	- 697
		キャビンアリーナ赤坂	1,220	1,230	+ 10	4.3%	0.0%	1,164	+ 65

*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)



エリア	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28期 (2016/10) [1] (百万円)	第29期 (2017/4) [2] (百万円)	増減 *1 [2]-[1] (百万円)	第29期 (2017/4)	前期比 増減			
レジデンス	キャビンアリーナ南青山	1,070	1,070	-	4.3%	0.0%	889	+ 180	
	ビュロー紀尾井町	1,420	1,420	-	4.1%	0.0%	1,652	- 232	
	六本木グリーンテラス	4,340	4,480	+ 140	4.1%	- 0.1%	3,946	+ 533	
	プレミアステージ芝公園II	1,870	1,880	+ 10	4.3%	0.0%	1,828	+ 51	
	ラング・タワー京橋	1,060	1,070	+ 10	4.2%	0.0%	782	+ 287	
	プレミアステージ三田慶大前	1,840	1,880	+ 40	4.3%	- 0.1%	1,441	+ 438	
	プレミアロッソ	1,670	1,710	+ 40	4.2%	- 0.1%	1,488	+ 221	
	プレミアプラン代々木公園	2,270	2,290	+ 20	4.3%	- 0.1%	2,010	+ 279	
	プレミアステージ内神田	1,950	2,010	+ 60	4.2%	- 0.1%	1,519	+ 490	
	都心5区	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,650	1,680	+ 30	4.4%	- 0.1%	1,301	+ 378
	Walk赤坂	1,650	1,690	+ 40	4.1%	- 0.1%	1,708	- 18	
	プレミアステージ芝公園	1,450	1,470	+ 20	4.3%	0.0%	1,490	- 20	
	MEW	1,140	1,200	+ 60	4.5%	- 0.1%	1,370	- 170	
	芝浦アイランド エアタワー	7,080	7,020	- 60	4.0%	- 0.1%	6,037	+ 982	
	ストーリー赤坂	3,160	3,180	+ 20	4.1%	0.0%	3,796	- 616	
	ルネ新宿御苑タワー	5,270	5,420	+ 150	4.2%	- 0.1%	6,166	- 746	
	芝浦アイランド ブルームタワー	6,350	6,500	+ 150	4.0%	- 0.1%	4,812	+ 1,687	
	クエストコート原宿	4,970	5,060	+ 90	4.1%	- 0.1%	4,299	+ 760	
	アーバンコート市ヶ谷	1,660	1,760	+ 100	4.6%	- 0.1%	1,392	+ 367	
	東京23区	ビーサイト大崎	1,030	964	- 66	4.5%	- 0.1%	861	+ 102
プレミアガーデン本郷		932	968	+ 36	4.3%	0.0%	950	+ 17	
プレミアグランデ馬込		1,180	1,210	+ 30	4.5%	- 0.1%	1,322	- 112	
プレミアノツェ祐天寺		1,340	1,340	-	4.5%	0.0%	1,401	- 61	
プレミアステージ湯島		1,680	1,690	+ 10	4.4%	0.0%	1,533	+ 156	
プレミアステージ駒込		1,820	1,830	+ 10	4.4%	0.0%	1,552	+ 277	
プレミアステージ大塚		1,380	1,360	- 20	4.6%	- 0.1%	1,169	+ 190	
プレミアステージ本所吾妻橋		2,800	2,810	+ 10	4.3%	0.0%	2,382	+ 427	
プレミアステージ両国		1,590	1,590	-	4.4%	0.0%	1,291	+ 298	
	小計	73,342	74,432	+ 1,090			68,350	+ 6,081	
	合計	218,502	219,924	+ 3,332			199,728	+ 20,195	

*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

(%)

エリア	物件名	第28期(2016/10)							第29期(2017/4)							
		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	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	76.5	87.7	87.7	87.7	87.7	87.9
		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	100.0	100.0	100.0	96.6	99.4	96.6	96.6	96.6	98.3	98.3	100.0	97.8
		アーバンネット三田ビル	92.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	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
		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	98.6	98.8	99.1	99.0	99.2	99.3	99.0	99.3	99.4	99.5	99.5	99.5	99.2	99.4
		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	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
		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	57.8	57.8	57.8	57.8	71.9
		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	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	99.3	100.0	100.0	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	100.0	100.0	100.0	85.1	97.5	85.1	89.7	89.7	100.0	100.0	100.0	94.1	
	かながわサイエンスパークR&D棟	94.9	92.7	92.7	92.6	92.2	92.2	92.9	91.9	89.8	90.2	90.3	91.6	78.4	88.7	
	NU関内ビル	80.2	81.7	81.7	80.7	80.7	80.7	81.0	68.5	68.5	76.5	80.5	80.5	81.3	76.0	
地方都市	トレードピア淀屋橋(底地) *1	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	87.0	87.0	87.0	87.4	83.3	82.9	85.8	87.0	86.1	86.1	86.1	86.1	82.9	85.7	
	アーバンネット静岡追手町ビル	100.0	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5	98.8	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	98.8	
	アーバンネット静岡ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	99.8	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8	100.0	99.0	
	アーバンエース肥後橋ビル*2	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
小計		97.3	97.7	97.7	97.6	97.3	96.5	97.3	96.4	96.0	95.3	95.9	96.0	94.8	95.7	
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	94.8	96.8	97.3	98.2	98.5	99.5	97.5	97.6	94.1	99.0	99.0	96.9	96.4	97.1
		パークアクシス明治神宮前	92.5	94.7	97.3	97.3	97.3	100.0	96.5	100.0	97.9	97.9	97.9	97.9	98.2	
		キャビンアリーナ赤坂	100.0	96.8	95.4	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	97.4	99.0
		キャビンアリーナ南青山	97.4	97.9	100.0	95.7	97.9	95.3	97.4	95.3	92.6	91.2	93.8	91.6	93.8	93.0

*1 トレードピア淀屋橋(底地)は、2016年12月20日付けで売却しました。

*2 アーバンエース肥後橋ビルは、2016年12月20日付けで取得しました。

月次稼働率(2)

物件

(%)

エリア	物件名	第28期(2016/10)							第29期(2017/4)							
		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	
レゾナンス	都心5区	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
	六本木グリーンテラス	96.1	96.1	96.1	100.0	100.0	95.5	97.3	91.7	93.8	96.2	96.2	96.2	96.2	95.1	
	プレミアステージ芝公園II	96.6	99.0	99.0	99.0	97.7	94.3	97.6	95.5	95.5	94.3	95.5	98.8	95.6	95.9	
	ラング・タワー京橋	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	99.1	100.0	98.3	98.3	100.0	96.6	100.0	98.9	
	プレミアステージ三田慶大前	88.9	93.7	95.3	96.8	96.8	100.0	95.3	98.1	93.4	95.3	98.4	100.0	96.6	97.0	
	プレミアロッソ	97.8	97.8	96.4	94.8	97.0	100.0	97.3	98.2	98.2	98.2	93.0	92.4	89.9	95.0	
	プレミアブラン代々木公園	100.0	100.0	93.9	89.1	90.7	92.1	94.3	93.8	90.5	95.2	93.8	95.6	97.2	94.3	
	プレミアステージ内神田	97.1	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	98.6	97.8	93.3	91.2	94.4	98.3	95.2	95.0	
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	98.2	96.6	95.2	95.2	93.8	94.6	95.6	96.0	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	96.8	
	Walk赤坂	100.0	96.6	93.8	97.2	97.2	97.2	97.0	100.0	94.1	94.1	88.1	100.0	100.0	96.1	
	プレミアステージ芝公園	95.7	93.6	97.9	95.6	95.6	100.0	96.4	100.0	97.7	90.9	93.0	97.7	93.3	95.4	
	MEW	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2	95.2	95.2	95.2	100.0	100.0	96.8	
	芝浦アイランド エアタワー	96.0	96.6	96.2	96.4	96.7	96.9	96.5	97.2	96.6	96.8	96.7	97.5	97.4	97.0	
	ストーリー赤坂	96.3	96.3	94.7	95.2	96.9	98.5	96.3	97.7	90.1	87.9	87.9	93.7	95.9	92.2	
	ルネ新宿御苑タワー	95.0	95.4	96.5	96.4	98.3	98.8	96.7	97.8	97.2	97.2	96.6	96.3	95.8	96.8	
	芝浦アイランド ブルームタワー	96.8	97.3	97.0	96.6	97.2	97.0	97.0	96.7	97.1	97.1	97.8	98.0	98.4	97.5	
	クエストコート原宿	100.0	98.4	98.4	98.4	100.0	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	96.9	93.8	93.8	97.4	
	アーバンコート市ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	94.8	98.7	94.8	100.0	94.8	94.8	100.0	94.7	96.5	
	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	100.0	100.0	93.1	93.1	93.1	91.8	95.2	93.1	100.0	100.0	100.0	91.3	100.0	97.4	
プレミアグランデ馬込	88.2	97.4	96.9	96.9	100.0	100.0	96.6	100.0	97.0	97.0	97.0	93.9	94.5	96.6		
プレミアノッツェ祐天寺	100.0	100.0	100.0	97.4	91.7	94.8	97.3	93.4	100.0	100.0	96.4	93.3	92.5	95.9		
プレミアステージ湯島	94.4	93.9	93.9	94.9	96.4	98.9	95.4	97.8	98.9	97.8	100.0	94.8	93.1	97.1		
プレミアステージ駒込	96.8	95.5	95.5	97.4	97.4	96.3	96.5	96.0	94.7	97.1	100.0	97.4	94.2	96.6		
プレミアステージ大塚	95.3	92.2	92.2	89.3	93.9	96.9	93.3	95.6	94.0	95.4	97.0	98.5	94.0	95.8		
プレミアステージ本所吾妻橋	96.4	99.4	96.3	97.6	98.8	97.6	97.7	98.2	98.8	97.5	98.8	99.4	98.2	98.5		
プレミアステージ両国	96.6	94.4	94.4	92.1	90.0	88.8	92.7	87.5	97.7	96.7	96.7	97.7	97.7	95.7		
小計	96.6	97.1	96.7	96.9	97.3	97.4	97.0	96.8	96.4	96.5	96.6	96.9	96.5	96.6		
合計	97.1	97.5	97.3	97.3	97.3	96.8	97.2	96.5	96.2	95.7	96.1	96.3	95.4	96.0		



物件基本情報 (1)



物件名	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
物件写真								
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

物件名	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
物件写真								
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)



物件名	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	NTTクレド岡山ビル
物件写真								
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	岡山市北区
取得価格 (百万円)	4,100	5,900	13,600	4,800	3,558	6,556	3,300	3,600
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	35,299m ²
建築時期	1987/11	2007/05	1988/09	1992/07	1986/04	1989/07	1987/02	1999/02

物件名	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	アーバンエース肥後橋ビル*1	秋葉原UDX *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
物件写真								
所在地	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪府大阪市	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)	1,628	1,119	4,600	19,940	5,208	2,604	1,330	1,070
延床面積	13,817m ²	8,997m ²	11,561m ²	155,629m ²	8,158m ²	1,913m ²	1,793m ²	1,399m ²
建築時期	1996/03	1991/11	1997/5	2006/01	2001/11	2002/03	2002/11	2003/02

*1 1棟の建物(14,192m²)の内、本投資法人が保有する1階～15階及び地下1階～2階に係る専有部分の面積の合計は、11,561m²です。

*2 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)



物件名	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
物件写真								
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

物件名	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
物件写真								
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)



物件名	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
物件写真								
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

物件名	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
物件写真			
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Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）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。
- 本投資法人は、2017年に認証を取得した次の3物件を含め、全12物件でCASBEE不動産S～Aランクの認証を取得しています。

2017年 CASBEE不動産 Sランク認定（ ）

アーバンネット大森ビル



2017年 CASBEE不動産 Aランク認定（ ）

アーバンネット池袋ビル
アーバンネット麹町ビル



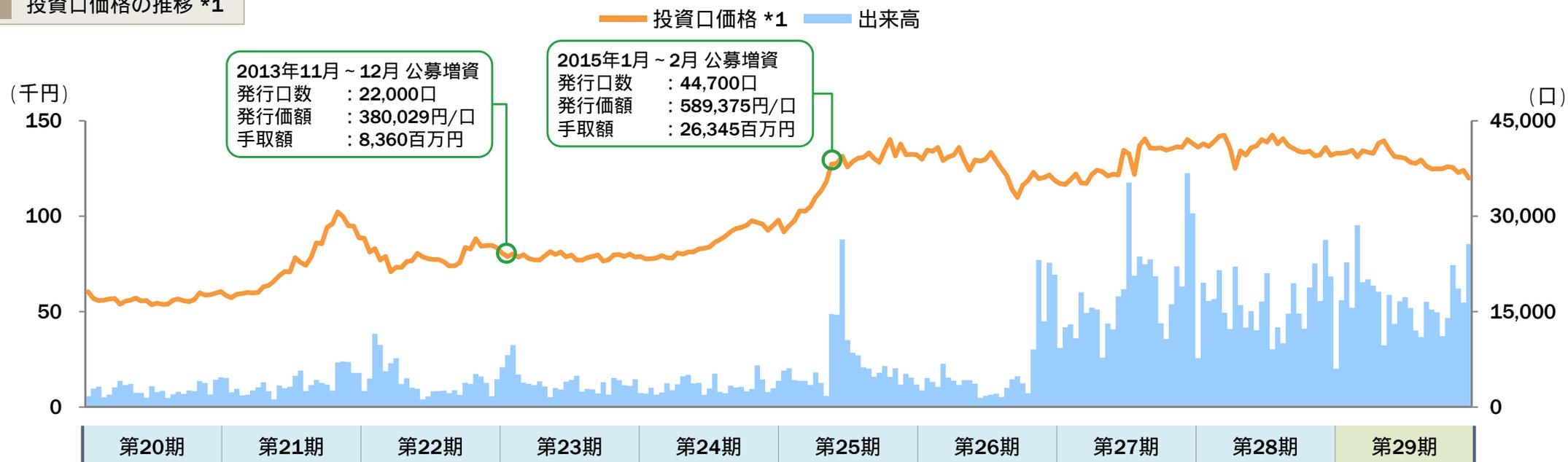
東京都中小低炭素モデルビル

- 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

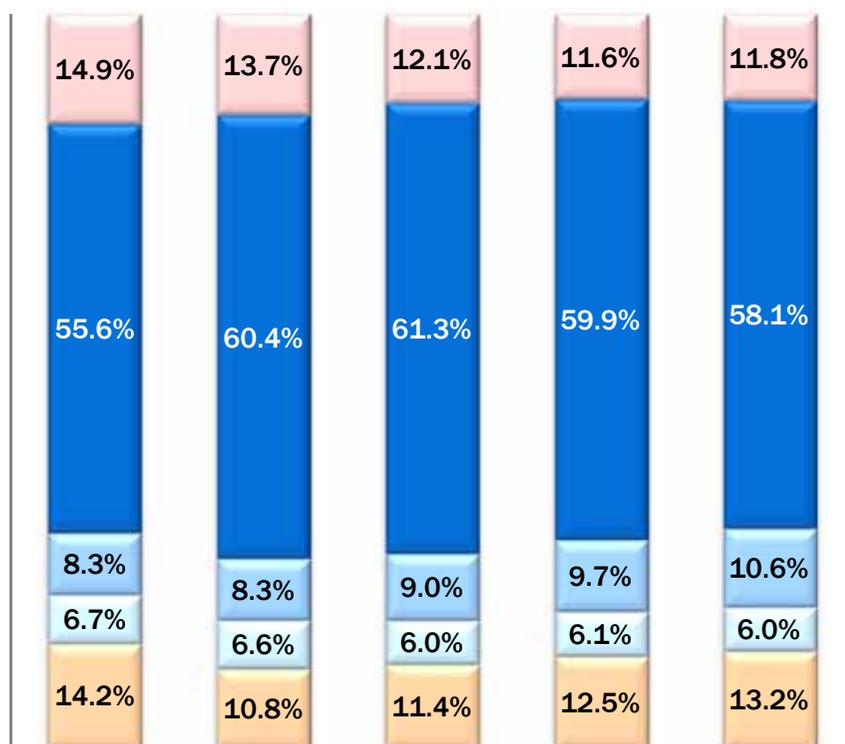
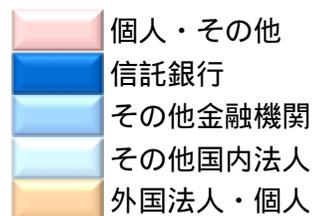


*1 「投資口価格」については各週末の最終取引日時時点の終値ベース、「出来高」は週単位の売買高合計を示しています。
 また、平成27年11月1日を効力発生日とする投資口分割(5分割)を実施したことから、「投資口価格」については旧価格での取引最終日である平成27年10月27日以前の数値を修正しています。

*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	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	263,399	263,399	1,316,995 (5分割実施)	1,316,995	1,316,995

上位投資主一覧

第29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)	440,662	33.4%	- 25,144
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	126,141	9.5%	+ 855
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	115,994	8.8%	- 1,546
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	51,821	3.9%	+ 2,848
5	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	43,500	3.3%	-
6	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	19,846	1.5%	+ 4,259
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,234	1.3%	- 929
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	16,393	1.2%	- 1,800
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	14,045	1.0%	- 750
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,736	1.0%	- 426
合計		859,372	65.2%	

*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



オフィス



レジデンス

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29期末)

資産規模	2,340億円 (全59物件)		
ポートフォリオの分散状況	用途別		
	エリア別		
NOI利回り(償却後利回り)	5.1% (3.9%)		
期末稼働率	95.4%		
主要物件	<p>秋葉原UDX (東京都千代田区)</p>	<p>アーバンネット 池袋ビル (東京都豊島区)</p>	<p>グランパーク (東京都港区)</p>

財務状況 (第29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 (出資総額ベース)	46.1%	
LTV (時価ベース)	41.4%	
有利子負債額	1,030億円	

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 (2017年3月31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： 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 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</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（公租公課等）を勘案しない税抜売買価格です。
■ 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 { キャッシュ・フロー発生面積（*）\div 総賃貸可能面積 } $\times 100(\%)$</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>
■ NOI	<p>各期の各物件に係る { 不動産賃貸事業利益（*）+ 減価償却費（賃貸事業費用部分） }</p> <p>* ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算。</p>
■ FFO	当期純利益 + 減価償却費（賃貸事業費用部分） - 不動産売却益
■ NOI利回り （個別物件に係るもの）	<p>{ 年換算NOI（*）\div 投資価額（**） } $\times 100(\%)$</p> <p>* 年換算NOI = 年換算した各期の各物件に係る（不動産賃貸事業損益 + 減価償却費）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 $\times 365 /$ 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>各物件に係る { 鑑定NOI（*）\div 取得価格 } $\times 100(\%)$</p> <p>* 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>{ 年換算NOI（*）\div 投資価額（**） } $\times 100(\%)$</p> <p>* 各期中の各保有資産に係る {（不動産賃貸事業損益 + 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] ）$\times 2$ } の合計額</p> <p>** 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>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損益（*）\div 投資価額（**） } $\times 100(\%)$</p> <p>* 年換算不動産賃貸事業損益 = 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] ）$\times 2$ } 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（出資総額ベース）	各期末の { 有利子負債額 \div （有利子負債額 + 出資総額） } $\times 100(\%)$
■ LTV（時価ベース）	各期末の { 有利子負債額 \div （保有資産（優先出資証券を含む）に係る鑑定評価額等） } $\times 100(\%)$

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