【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年10月26日
【発行者名】	プレミア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　川守　祐市
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂八丁目４番14号
【事務連絡者氏名】	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役業務運営本部長　　駒井　厚生
【電話番号】	03-5772-8551（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	プレミア投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　13,784,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　1,344,000,000円 （注１）　発行価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であります。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）　売出価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であります。
安定操作に関する事項	１．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 ２．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、Premier Investment Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書にしたがって行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に基づく本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

53,000口

（注）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「ＮＴＴ都市開発」ということがあります。）から5,000口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関する事項につきましては、後記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 １ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

13,784,000,000円

（注）後記「（１５）その他 ①引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「（１５）その他 ①引受け等の概要」参照）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）　発行価格等決定日（後記「（注２）」で定義します。）における株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切捨て）を仮条件とします。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下本書において同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下本書において同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付けの日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］ http://www.pic-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注２）　上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成23年11月７日（月）から平成23年11月10日（木）までの間のいずれかの日（以下この日を「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口１口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注３）　後記「（１５）その他 ①引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成23年11月11日（金）から平成23年11月14日（月）まで

（注）　申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成23年11月２日（水）から、最短で平成23年11月７日（月）まで、最長では平成23年11月10日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成23年11月７日（月）から平成23年11月10日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。
従いまして、

① 発行価格等決定日が平成23年11月７日（月）の場合、申込期間は「平成23年11月８日（火）から平成23年11月９日（水）まで」
② 発行価格等決定日が平成23年11月８日（火）の場合、申込期間は「平成23年11月９日（水）から平成23年11月10日（木）まで」
③ 発行価格等決定日が平成23年11月９日（水）の場合、申込期間は「平成23年11月10日（木）から平成23年11月11日（金）まで」
④ 発行価格等決定日が平成23年11月10日（木）の場合、申込期間は「平成23年11月11日（金）から平成23年11月14日（月）まで」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

後記「（１５）その他 ①引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

平成23年11月17日（木）

（注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成23年11月２日（水）から、最短で平成23年11月７日（月）まで、最長では平成23年11月10日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成23年11月７日（月）から平成23年11月10日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

① 発行価格等決定日が平成23年11月７日（月）の場合、払込期日は「平成23年11月14日（月）」

② 発行価格等決定日が平成23年11月８日（火）の場合、払込期日は「平成23年11月15日（火）」

③ 発行価格等決定日が平成23年11月９日（水）の場合、払込期日は「平成23年11月16日（水）」

④ 発行価格等決定日が平成23年11月10日（木）の場合、払込期日は「平成23年11月17日（木）」

となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部（東京都港区芝三丁目33番１号）

（注） 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】

一般募集における手取金（13,784,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第２ 参照書類の補完情報 ２ 本投資法人の外部成長戦略（取得予定資産及び売却予定資産） （２）取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（1,300,000,000円）については、借入金の返済の一部に充当します。

（注） 上記の手取金は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて、本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	
ＪＰモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
合計		53,000口

（注１） 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託をしているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号）として、一般募集に関する事務を行います。

（注２） 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資口の販売を委託することがあります。

（注３） ＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社及びＪＰモルガン証券株式会社を併せて以下「共同主幹事会社」といいます。

（注４） 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

① 発行価格等決定日が平成23年11月７日（月）の場合、受渡期日は「平成23年11月15日（火）」

② 発行価格等決定日が平成23年11月８日（火）の場合、受渡期日は「平成23年11月16日（水）」

③ 発行価格等決定日が平成23年11月９日（水）の場合、受渡期日は「平成23年11月17日（木）」

④ 発行価格等決定日が平成23年11月10日（木）の場合、受渡期日は「平成23年11月18日（金）」

となりますので、ご注意ください。

（ホ）一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

5,000口

（注１） 上記売出数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合もあります。

（注２） オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であるＮＴＴ都市開発より5,000口を上限として借り入れる本投資口です。
なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 １ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付けの日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］ http://www.pic-reit.co.jp/）（新聞等）において公表します。
なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

1,344,000,000円

（注） 売出価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成23年11月11日（金）から平成23年11月14日（月）まで

（注） 上記申込期間は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （８）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成23年11月18日（金）

（注） 上記受渡期日は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （１５）その他 ② 申込みの方法等（ニ）」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） （１３）振替機関に関する事項」と同じです。

（１４）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ハ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるＮＴＴ都市開発から5,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成23年10月26日（水）開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口5,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を平成23年12月12日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成23年12月７日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、野村證券株式会社及びＪＰモルガン証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

① 発行価格等決定日が平成23年11月７日（月）の場合、「平成23年11月10日（木）から平成23年12月７日（水）までの間」

② 発行価格等決定日が平成23年11月８日（火）の場合、「平成23年11月11日（金）から平成23年12月７日（水）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成23年11月９日（水）の場合、「平成23年11月12日（土）から平成23年12月７日（水）までの間」

④ 発行価格等決定日が平成23年11月10日（木）の場合、「平成23年11月15日（火）から平成23年12月７日（水）までの間」

となりますので、ご注意ください。

２　売却・追加発行等の制限

（１）　ＮＴＴ都市開発は、本書の日付現在、本投資口を8,700口保有する投資主であり、一般募集に際し、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口をＳＭＢＣ日興証券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わないことに合意します。

（２）　本投資法人は、一般募集に際し、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（但し、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わないことに合意します。

（３）　上記（１）及び（２）の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第17期（自平成22年11月１日　至平成23年４月30日）平成23年７月28日　関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成23年７月28日付けの有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後平成23年10月26日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

１　本投資法人の特徴（スポンサーの総合力を活用した成長戦略）

（１）スポンサー構成の再構築による強力なサポート体制の確立

①　ＮＴＴ都市開発のスポンサー参画

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託するプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成22年５月14日にその株主構成を大幅に変更し、ＮＴＴグループ（注１）における唯一の総合不動産会社であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「ＮＴＴ都市開発」といいます。）を本資産運用会社の発行済株式総数の53.1％（注２）を保有する筆頭株主（親会社）として迎え入れました。これにより、ＮＴＴ都市開発は、本投資法人のメイン・スポンサー（本書における「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主を意味し、その子会社やそれらの意向を受けて設立された特別目的会社等を含むことがあります。）となり、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産物件情報・人材・ノウハウ等様々な面で協働関係を構築するに至っています。

（注１）　ＮＴＴグループとは、日本電信電話株式会社等に関する法律（昭和59年12月25日法律第85号）により設立され、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移動通信事業及びデータ通信事業を主な事業内容とする日本電信電話株式会社を親会社とする企業集団を意味します。なお、日本電信電話株式会社はＮＴＴ都市開発の発行済み株式総数の67.3％を保有する連結親会社です（平成23年３月31日現在）。以下、ＮＴＴグループに所属する企業を「ＮＴＴグループ企業」ということがあります。

（注２）　比率は小数第二位を四捨五入により表示しています。以下特に記載のない限り、本書において同様です。

本投資法人においては、ＮＴＴ都市開発を中心に、不動産業を営みレジデンスに強みを有する株式会社ケン・コーポレーション（以下「ケン・コーポレーション」といいます。）及び不動産業を営む総合地所株式会社とも協働しつつ、各々が所属する企業グループの情報ルートを最大限に活用し、優良物件取得に繋がる情報の早期入手が可能となる強力なサポート体制が確立されています。また、金融機関である中央三井信託銀行株式会社を含む三井住友トラスト・グループ（注）が培ってきた財務面の専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

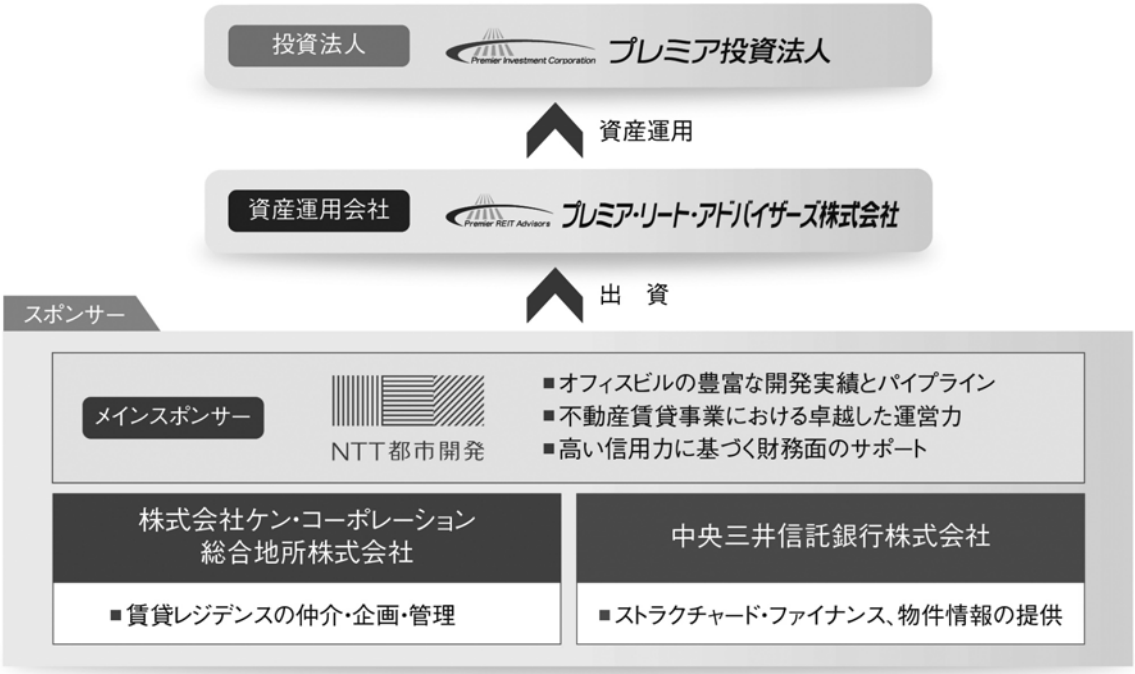
（注）　本資産運用会社の設立時以来の株主の１社である中央三井信託銀行株式会社は、平成23年４月１日に銀行持株会社である中央三井トラスト・ホールディングス株式会社が住友信託銀行株式会社と経営統合して発足した三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の完全子会社となりました。本投資法人のスポンサーの１社である中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人に対し、ノンリコース・ローン等のストラクチャード・ファイナンスや仲介物件に係る情報提供を行っています。

本書の日付現在における本投資法人のスポンサーは以下のとおりです。

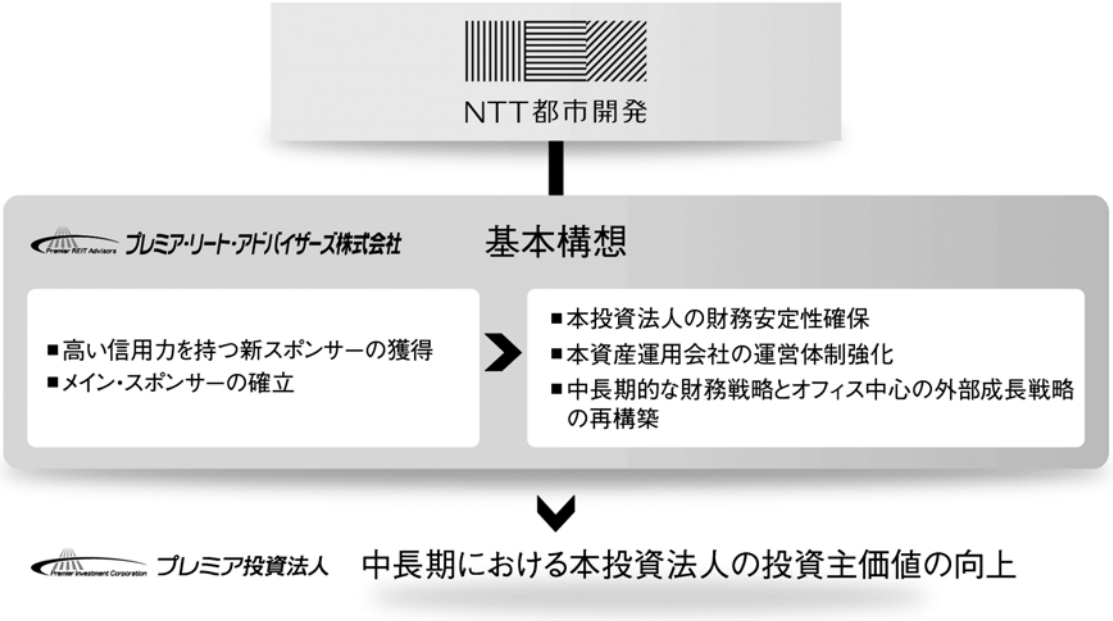
スポンサー名	本資産運用会社持株比率
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	53.1%
株式会社ケン・コーポレーション	30.0%
総合地所株式会社	10.0%
中央三井信託銀行株式会社	4.9%
日興プロパティーズ株式会社	2.0%
合計	100.0%

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

以下は、ＮＴＴ都市開発及びケン・コーポレーションを中心としたスポンサーサポートの概略を図示したものです。本投資法人は、平成22年５月にＮＴＴ都市開発をメイン・スポンサーに迎え、ＮＴＴ都市開発、ケン・コーポレーションを中心に、各スポンサーによる資産運用業務のバックアップを受けています。



本投資法人及び本資産運用会社は、ＮＴＴ都市開発という高い信用力を有するメイン・スポンサーを新たに確立したことにより、本投資法人の財務安定性の確保、本資産運用会社の運営体制の強化及び中長期的な財務戦略とオフィス中心の外部成長戦略の再構築を図り、中長期における本投資法人の投資主価値の向上を目指します。以下は、かかるスポンサー変更の狙いと効果を図示したものです。

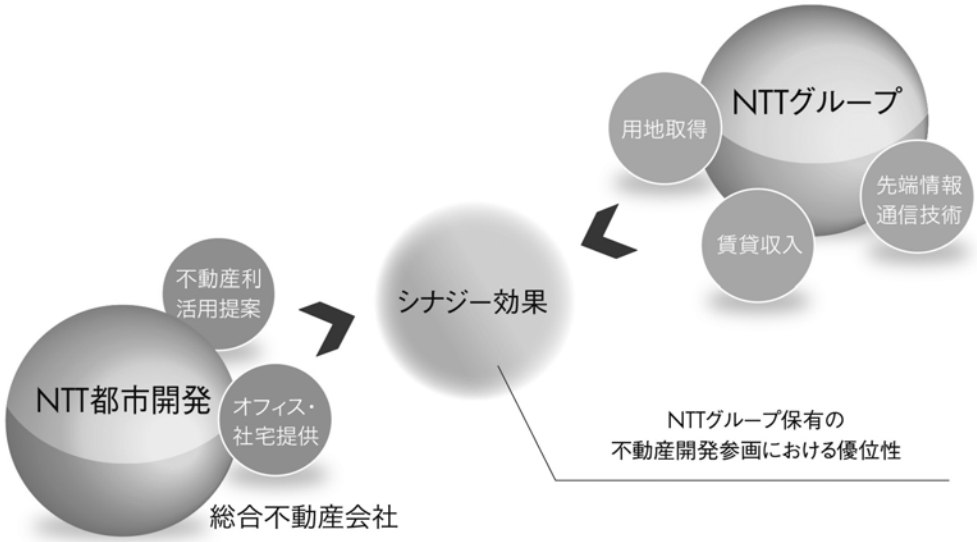


②　ＮＴＴ都市開発の概要

ＮＴＴ都市開発は、ＮＴＴグループの一員として安定した財務基盤と高い信用力を有しており、これまで、都心５区（注）を中心とする不動産開発を着実に実施し、運用資産を積み上げてきました。また、ＮＴＴ都市開発は、ＮＴＴグループ唯一の総合不動産会社であり、ＮＴＴグループ企業が保有又は取得する土地・建物の有効利活用による資産価値向上、コスト削減や生産性・企業イメージ向上を目的としたオフィス戦略のサポートやＮＴＴグループ企業へのオフィス・社宅の提供等を行う一方、ＮＴＴ都市開発が不動産開発事業を推進するにあたり、ＮＴＴグループが保有又は取得する不動産開発事業への参画機会の優位性、ＮＴＴグループ企業が保有する最先端の情報通信技術の不動産開発への活用、開発後のオフィスビル等へのＮＴＴグループ企業入居による賃貸収入の期待、その他ＮＴＴグループの展開する様々な事業機会への参加につき、ＮＴＴグループ外の他社と比較した優位性ないし競争力を有しているものと考えています。

（注）本書において、「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

以下は、ＮＴＴ都市開発のＮＴＴグループにおける位置づけと、互いの不動産開発におけるシナジー効果を図示したものです。



下表は、ＮＴＴ都市開発の概要です。

名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番１号
代表者	代表取締役社長　三ツ村　正規
資本金	487億6,000万円（平成23年６月30日現在）
売上高（連結）	1,456億9,300万円（平成22年度）
格付け（注）	ＡＡ－（株式会社格付投資情報センター） Ａ１（ムーディーズ・ジャパン株式会社）
大株主	日本電信電話株式会社（比率：67.3％）

（注）平成23年９月30日現在。

（ア）事業内容

ＮＴＴ都市開発は東京証券取引所市場第一部上場企業であり、同社を中心に、連結子会社11社及び持分法適用関連会社６社と共に、ＮＴＴ都市開発グループ（以下「ＮＴＴ都市開発グループ」といいます。）を構成しています。

ＮＴＴ都市開発の事業内容は、主として不動産賃貸事業及び分譲事業であり、その他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでいます。ＮＴＴ都市開発の平成23年６月22日付有価証券報告書によれば、ＮＴＴ都市開発とそのグループ企業の各事業の主な内容は以下のとおりです。

(a)　不動産賃貸事業

ＮＴＴ都市開発グループは、開発・保有するオフィスビル・商業施設・賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っています。主な事業領域は次のとおりです。

オフィスビル	商業施設	賃貸住宅
東京、名古屋、大阪、広島、福岡、札幌等の大都市圏に保有するオフィスビルの賃貸事業	東京、名古屋、大阪、広島、福岡等の大都市圏に保有する商業施設の賃貸事業	東京、名古屋、大阪、福岡、札幌等の大都市圏に保有する賃貸マンション、社宅用住宅等の賃貸事業

(b)　分譲事業

自社ブランド「WELLITH（ウェリス）」シリーズを初めとするマンション分譲事業を中心に住宅等の分譲事業を行っています。

(c)　その他の事業

不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事及びオフィスビルの付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っています。

（イ）特徴

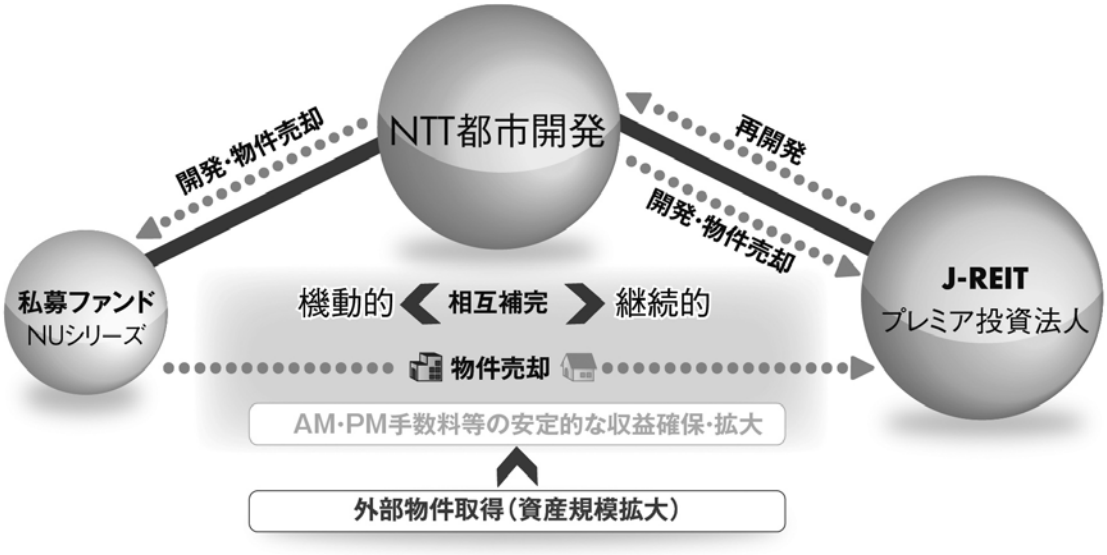
ＮＴＴ都市開発は、昭和61年の同社設立以来、多くの開発プロジェクトを通じて実績を積み上げてきた付加価値の高いオフィスビルの開発力と、不動産賃貸事業において培ってきた卓越した運営力を有する我が国有数の不動産会社です。また、ＮＴＴ都市開発は、これまでに確立した成長基盤を土台として、コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長に向け、開発手法・開発内容の多様化により開発規模を拡大しており、首都圏を中心とする全国主要都市に今後竣工予定のプロジェクト及び開発パイプラインを有しています。

（ウ）ＮＴＴ都市開発と本投資法人との不動産バリューチェーン

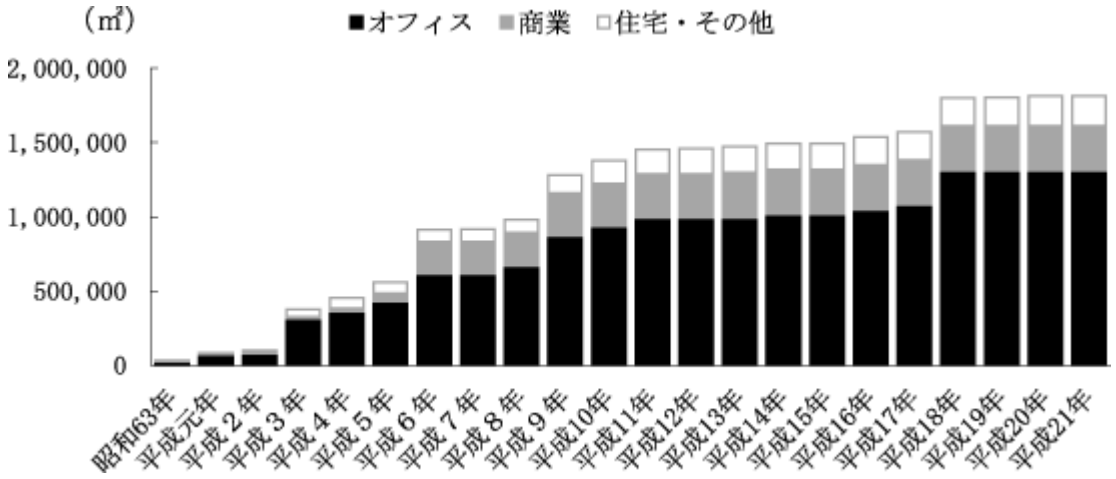
ＮＴＴ都市開発は、平成22年５月に本資産運用会社のスポンサーとなり、同社を通じて本投資法人のJ-REIT事業へ参画しました。ＮＴＴ都市開発グループは、開発・分譲・不動産賃貸・不動産管理・資産運用といった不動産事業に必要とされる多角的な業務運営力を有し、一貫した不動産バリューチェーンが構築されているものと本投資法人は考えています。

以下は、ＮＴＴ都市開発と本投資法人との不動産バリューチェーンの概念図です。ＮＴＴ都市開発は、不動産開発を行い、それを本投資法人又はＮＵシリーズ（私募ファンド）（注）に機動的かつ継続的に売却し、また、不動産の再開発を行うことがあります。これにより、本投資法人及びＮＵシリーズ（私募ファンド）はともに資産規模の拡大（外部成長）を達成し、またＮＴＴ都市開発は安定的な手数料収入等を確保するといった相互補完的な関係を確立し、さらなる成長を目指します。

（注）ＮＴＴ都市開発は、ＮＵシリーズ（私募ファンド）の運用に携わってきました。本書の日付現在、ＮＵ－５（本書に記載の取得予定資産のうち、アーバンネット三田ビルほか計６物件は同ファンド（ＮＵ－５）より取得予定です。）、ＮＵ－６（運用物件：アーバンネット池袋ビルほか計３物件）及びＮＵ－７（運用物件：グラスキューブ品川）の３つの私募ファンドを運用しています。「取得予定資産」は、後記「２　本投資法人の外部成長戦略（取得予定資産及び売却予定資産）（１）取得予定資産のハイライト」において定義されます。



以下は、ＮＴＴ都市開発がこれまでに開発した物件（オフィス、商業、住宅・その他）の延床面積の累計値を示したものです。



出所：ＮＴＴ都市開発「アニュアルレポート　2010」をもとに、本資産運用会社が作成したものです。

③　ＮＴＴ都市開発とのパイプライン合意書の締結

（ア）パイプライン合意書の内容

本投資法人及び本資産運用会社は、ＮＴＴ都市開発との間で平成22年５月14日付けにて「情報提供に関する合意書」（以下「パイプライン合意書」といいます。）を締結しています。当該パイプライン合意書は、ＮＴＴ都市開発が本投資法人及び本資産運用会社に対して行う下記のサポートの内容を規定しています。

(a)　ＮＴＴ都市開発が、その保有する不動産等を第三者に対し売却しようとする場合において、当該不動産が適格不動産（本投資法人の規約及び本資産運用会社の資産運用ガイドライン等の投資基準に大要適合する不動産等をいいます。以下本書において同じです。）に該当すると同社の裁量により判断するときは、当該不動産等の売買情報を第三者に先立ち、本投資法人及び本資産運用会社に速やかに通知すること。

(b)　上記（a）の場合において、ＮＴＴ都市開発は、自らの裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産等の売却に関する優先交渉権を付与すること。

(c)　ＮＴＴ都市開発は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、又は、第三者から不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合において、当該不動産等が適格不動産に該当すると同社の裁量により判断し、かつ、当該不動産等の売主が承諾するときは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該不動産の情報を速やかに提供するように努めること。

（イ）パイプライン合意書の意義

当該パイプライン合意書に基づき、本投資法人はＮＴＴ都市開発が開発・保有するオフィスビル及び住宅が売却される際、それらが本投資法人にとって適格不動産に該当する場合には、第三者に先立ち、当該適格不動産に関する情報を取得することができ、場合により、優先交渉権を得ることが可能となります。その結果、本投資法人は、ＮＴＴ都市開発が開発・保有する物件に関し、投資機会を優先的に確保することが可能となります。しかしながら、パイプライン合意書において、本投資法人は常に当該適格不動産を取得することが義務づけられることはありません。したがって、本投資法人にとり適していると判断する場合においてのみ、本資産運用会社は当該不動産の取得を決定することとなります。

④　ＮＴＴ都市開発のスポンサー参画によるメリット

ＮＴＴ都市開発が本投資法人のメイン・スポンサーとなり、本投資法人のメリットとしてこれまで実現した内容は、次のとおりです。

（ア）ＮＴＴ都市開発による本投資法人の第三者割当増資約30億円の引受け

ＮＴＴ都市開発は、平成22年５月、本投資法人の第三者割当による新投資口8,700口（６ヶ月間のロックアップ期間付き）を約30億円（１口当たり発行価額346,275円）にてその全額を引受けました（注）。これにより、ＮＴＴ都市開発は、本投資法人の発行済投資口数の6.2%を取得し、平成23年４月30日現在、本投資法人の第４位の投資主となっています。

（注）　当該発行価額は、発行決議日の直前営業日である平成22年４月23日に東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値（364,500円）の95.0%に相当する価格です。

ＮＴＴ都市開発が本投資法人の自己資本となる資金拠出を行うことにより、ＮＴＴ都市開発が新メイン・スポンサーとして本投資法人の投資主価値の極大化に向けて中長期的に本投資法人の運用責任を共有する姿勢が、既存投資主及び金融機関をはじめとする市場関係者に表明されたものと本投資法人は考えます。

（イ）第三者割当増資資金と借入金により岩本町ビルを取得

本投資法人は、上記ＮＴＴ都市開発を割当先とする第三者割当増資による手取金と借入金とをあわせ、平成22年５月、岩本町ビル（オフィスビル）を取得しました。岩本町ビルの取得により、東京都心５区におけるオフィスビルへの投資比率が向上し、ポートフォリオ全体の運用バランスの向上が図られました。

（ウ）第１回無担保投資法人債（150億円）のリファイナンスを円滑かつ低コストで実施

本投資法人は、第１回無担保投資法人債150億円の償還（償還期日：平成22年９月８日）に必要な資金を、第３回無担保投資法人債70億円の発行と長期借入金80億円の新規借入れにより調達しました。

第１回無担保投資法人債償還時の金融環境は、リファイナンスリスクに対する懸念から機能停止状態に陥っていた投資法人債マーケットがようやく再開しつつあったタイミングであり、金融機関も投資法人債のリファイナンスのための新規貸付けに必ずしも積極的な状況とはいえませんでした。このような環境下、新規借入先３社からの長期借入れと投資法人債の新規発行でスムーズかつ低コストといえる経済条件で資金を調達できたのは、ＮＴＴ都市開発の信用力が反映されたものと本投資法人において考えています。

（エ）秋葉原ＵＤＸの優先出資証券の情報入手と取得

本投資法人は、メイン・スポンサーであるＮＴＴ都市開発からのパイプライン・サポート（物件供給支援）の一環として物件情報の提供を受け、平成22年12月８日、ユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券282,000口のうち39,480口（14.0％）（以下「本優先出資証券」といいます。）を14,300百万円で取得しました。本優先出資証券に対する配当金は、ＮＴＴ都市開発と鹿島建設株式会社がユーディーエックス特定目的会社を利用して開発した秋葉原エリアにおけるランドマーク的物件である「秋葉原ＵＤＸ」（東京都千代田区所在のオフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとするものです。なお、「秋葉原ＵＤＸ」のオフィス基準階１フロア毎の賃貸面積が約4,800㎡であることに加えて、秋葉原駅をはじめ４つの駅から徒歩４分圏内という良好な立地にあり、また、過去５年にわたり99％前後の稼働率を維持しているとの物件であることを踏まえ、本投資法人は、高い収益性を持つ物件と考えています。

この取得により、本投資法人は都内でも有数のＳクラス（注）のオフィスビルを優先出資証券という形態を通じて保有することとなり、ポートフォリオ全体の運用バランス充実の観点からも、東京都心５区におけるオフィスビルへの投資比率を高めることが可能となりました。

（注）本書において、「Ｓクラス」のオフィスビルとは、原則として、Ａクラスビル（天井高：2.6m以上、空調：１フロア以下で制御可能、床配線：３ＷＡＹ又はフリーアクセス採用、電気容量：30VA/㎡以上、入退室時間：24時間可能となる設備を有するビルを指します。）の中でも、都心５区を中心とするオフィス街において特にオフィス立地として認知度の高い地域に所在し、基準階面積500坪以上、延床面積20,000坪以上、かつ、築11年未満のビルをいいます。なお、これらの定義は、本書における説明の便宜のための定義という位置づけです。

（オ）信用力の補完と外部成長のための安定した資金調達力の向上

本投資法人は、前記の本優先出資証券39,480口（取得価格（注１）14,300百万円）及び芝浦アイランド　ブルームタワー（注２）（取得価格5,500百万円：平成22年12月９日受渡し）の取得にあたり、平成22年12月８日に200億円を新規に借入れました。本投資法人は、ＬＴＶ（ローン・トゥ・バリュー・レシオ）を大幅に上昇（注３）させることとなる当該借入れによる資金調達が円滑に実現できたのは、大規模な資産ベース（平成23年３月31日現在の連結総資産額：9,104億円）を有するＮＴＴ都市開発の高い信用力が、本投資法人の信用力を補完した結果であるものと考えています。また、上記200億円の融資団の１社としてＮＴＴグループ企業であるＮＴＴファイナンス株式会社（以下「ＮＴＴファイナンス」といいます。）が参画しています。

さらに、直近では、平成23年７月29日に返済期限が到来した長期借入金10,500百万円のリファイナンス資金の一部（注４）として、同日付けで以下のとおり短期借入金及び長期借入金を円滑に調達しました。

借入先	借入額	利率	借入期間
中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友海上火災保険株式会社 株式会社三井住友銀行	10,500百万円	1.89375% 固定金利型	４年

（実行日：平成23年７月29日）

借入先	借入額	利率	借入期間
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行	3,500百万円	TIBOR＋0.60% 変動金利型	１年
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行	6,500百万円	1.39250% 固定金利型	４年

上記の例が示すように、既存借入金についても、リファイナンスのタイミングに合わせて返済期限の分散や調達コストの低下を図りつつ、新規融資先の参加を得ることができるなど、本投資法人の資金調達力は、総合的に向上していると本投資法人において考えています。

（注１）本書において、「取得価格」とは、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）をいいます。

（注２）本投資法人が保有する芝浦アイランド　ブルームタワー及びエアタワーが所在する芝浦アイランド地区は、周辺を運河で囲まれた面積約62,000㎡の島状の再開発地区で、良好な住宅市街地を形成するために、東京都、港区、独立行政法人都市再生機構及び民間事業者の「官・公・民」共同による街づくりとして計画された再開発地区です。

（注３）当該200億円の借入れ前のＬＴＶは50.1%であったところ、かかる借入れ後上記２物件を取得した時点でのＬＴＶは56.2%となりました。なお、本書において、ＬＴＶとは、「有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100」で算出される有利子負債比率を意味します。

（注４）返済金額と借入金額の差額500百万円については、手元資金にて返済しています。

（２）ケン・コーポレーションを中心としたスポンサーサポート

本投資法人は、メイン・スポンサーであるＮＴＴ都市開発のほか、不動産業を営み、特にレジデンス事業に強みを持つケン・コーポレーションからも開発案件を含む各種物件の紹介を受け、その外部成長を図ってきました。

①　ケン・コーポレーションの事業内容

ケン・コーポレーションは、東京都及び東京近郊で高級賃貸物件の売買・賃貸の仲介・企画・管理など不動産総合コンサルティングを展開しています。主な事業の内容は以下のとおりです。

（ア）日本人向・外国人向住居、オフィスの賃貸仲介

（イ）都内近郊の高級賃貸物件の売買仲介

（ウ）企画・管理など不動産に関する総合的コンサルティング業務

（エ）土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権を目的とする信託契約に基づく信託受益権の販売、その代理又は媒介の全て

②　ケン・コーポレーションの特徴

ケン・コーポレーションは、創業以来35年、都心の高級賃貸物件に特化したサービスを提供し続けており、都心エリアを中心とする住居の開発企画等に携わってきました。また、幅広い顧客層の様々な不動産に携わってきたことで総合不動産コンサルティング会社としてのノウハウを蓄積してきました。さらに、ケン・コーポレーションは、その独自のノウハウや豊富な情報量により、東京都及び東京近郊における高級レジデンスに関して定評ある企画力、仲介力及びリーシング力を有しています。

（３）　スポンサーとの積極的な協働関係

①　スポンサーからの取得物件及びスポンサーの仲介による取得物件

平成14年９月10日の東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所）への上場から本募集後の時点までにおいて、本投資法人がスポンサーから取得した物件及びスポンサーの仲介・情報提供により取得した物件の合計金額は約1,520億円であり、本募集後（注）の取得価格総額（売却予定資産を含むこれまでの売却物件すべての取得価格を含みます。）において75.8％を占めます。

（注）本書において、「本募集」とは、本書に基づく一般募集を意味し、「本募集後」とは、取得予定資産の取得を全て完了し、かつ、本投資法人が売却を予定している売却予定資産（後記「２　本投資法人の外部成長戦略（取得予定資産及び売却予定資産）（３）売却予定資産の概要」にて定義します。）の売却を全て完了した時点をいいます。

私募ファンド、不動産投資法人等による物件取得競争が激化する現在の状況下において、本投資法人は継続的な外部成長を実現し、安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するため、今後も、新たなメイン・スポンサーであるＮＴＴ都市開発を中心に、既存スポンサー（不動産業を営むケン・コーポレーション及び総合地所株式会社、並びに金融機関である三井住友トラスト・グループ）との更なる協働により、スポンサー・パイプラインを中心として競争力の高い優良な物件に厳選した投資を行い、着実な外部成長を行っていく方針です。また、本資産運用会社がこれまで育んできた多様な情報ルートや取得ノウハウも一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の入手に引き続き努めます。

（ア）各決算期における物件取得ルート

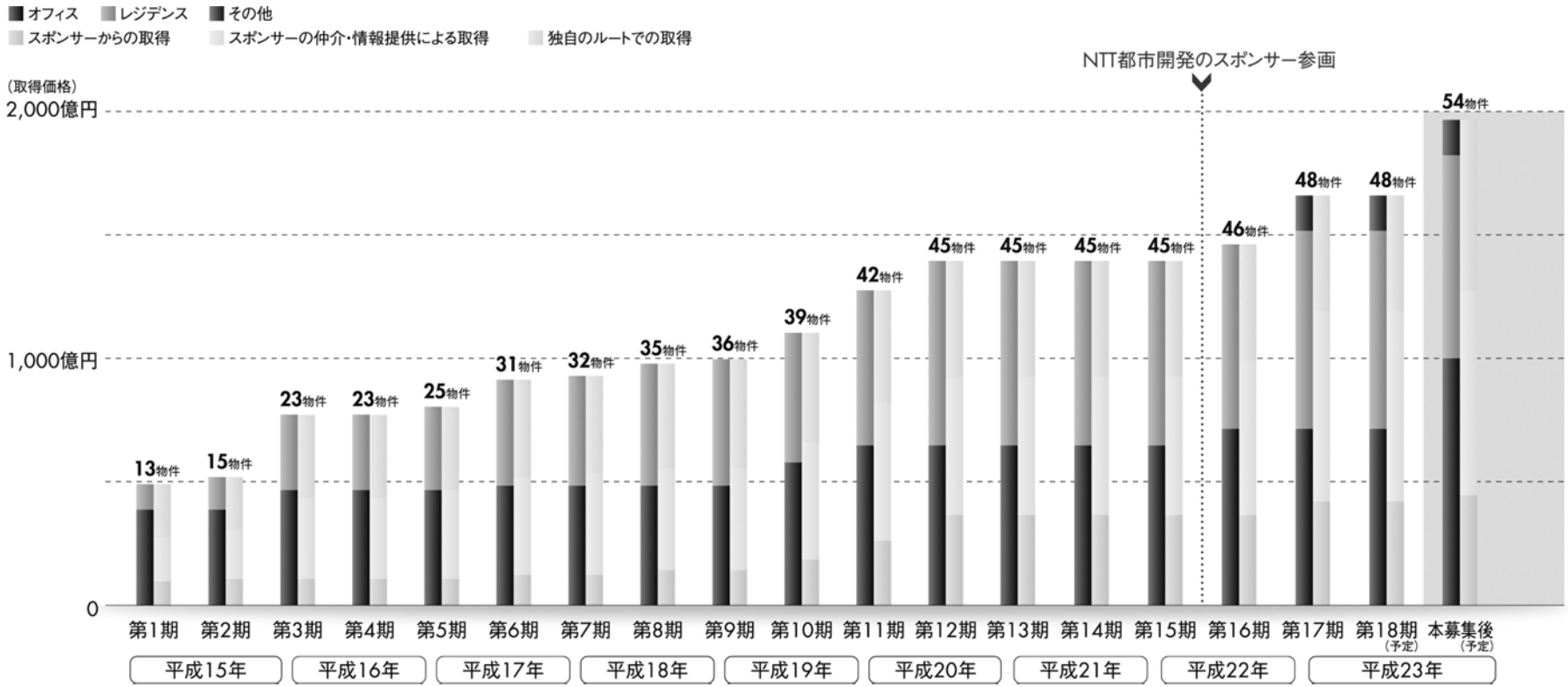
本投資法人は、本投資法人の上場以後、スポンサーとの積極的な協働関係に基づき、スポンサーから又はスポンサーの仲介・情報提供により、物件取得を行って参りました。また、本資産運用会社は、独自の物件取得ルートを確立しており、かかる独自のルートからも物件を取得しています。

以下の「各決算期における物件取得ルート」のグラフは、本投資法人が本書の日付現在保有する物件（以下「保有資産」といいます。）及び取得予定資産につき、本投資法人の上場から本募集後の時点までの各決算期における物件取得ルートを示したものです。保有資産につき、その物件取得ルートを、「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」及び「独自のルートでの取得」の３種に区分した上、決算期毎の物件の取得数及び取得価格の合計額を示しています。

（イ）物件取得ルート毎の取得物件

以下の「物件取得ルート毎の取得物件」の表は、物件取得ルートを上記３種類に区分した上、本投資法人の上場から本募集後の時点までの各決算期につき、「オフィス」、「レジデンス」及び「その他」の各物件に係る取得ルート毎に取得時期の順序で保有物件を分類し示したものです。なお、上段の表にある物件番号は、下段にある保有資産の一覧表記載の「オフィス」及び「レジデンス」それぞれの物件番号を示しています。

＜各決算期における物件取得ルート＞



＜物件取得ルート毎の取得物件＞

年	期	スポンサーからの取得 (Sponsor) オフィス	スポンサーからの取得 (Sponsor) レジデンス	スポンサーの仲介・情報提供による取得 (Sponsor Route) オフィス	スポンサーの仲介・情報提供による取得 (Sponsor Route) レジデンス	独自のルートでの取得 (Own Route) オフィス	独自のルートでの取得 (Own Route) レジデンス
平成15年	第1期	3, 4	3, 4	5, 10, 14	1, 2	1, 2, 15	
	第2期		5		6		
平成16年	第3期				7, 8, 9, 23	6	10, 24
	第4期						
平成17年	第5期				11, 12		
	第6期		14		15, 16	7	13, 25
平成18年	第7期				26		
	第8期		27				17, 18
平成19年	第9期						28
	第10期	11		8	29		
平成20年	第11期		19	12, 13			30
	第12期		20, 21				31
平成21年	第13期						
	第14期						
平成22年	第15期						
	第16期						
平成23年	第17期			9			
	第18期(予定)		22	その他1			
	本募集後(予定)	16, 17, 18, 19, 20	32	21			

用途	No.	資産名
オフィス	1	ランディック新橋ビル
オフィス	2	ランディック第2新橋ビル
オフィス	3	フジビル37
オフィス	4	KN渋谷3
オフィス	5	高田馬場センタービル
オフィス	6	六番町ビル
オフィス	7	櫻岳ビル
オフィス	8	YS海岸ビル
オフィス	9	岩本町ビル
オフィス	10	IPB御茶ノ水ビル
オフィス	11	プレミア東陽町ビル
オフィス	12	上野THビル
オフィス	13	五反田NTビル
オフィス	14	日総第3ビル
オフィス	15	かながわサイエンスパーク R&D棟
オフィス	16	アーバンネット三田ビル
オフィス	17	アーバンネット麻布ビル
オフィス	18	アーバンネット市ヶ谷ビル
オフィス	19	神田中央通ビル
オフィス	20	NU関内ビル
オフィス	21	上野トーセイビル
レジデンス	1	パークアクシス四谷ステージ
レジデンス	2	パークアクシス明治神宮前
レジデンス	3	サンパレス南麻布
レジデンス	4	キャビンアリーナ赤坂
レジデンス	5	キャビンアリーナ南青山
レジデンス	6	ビュロー紀尾井町
レジデンス	7	ホーマットウッドビル
レジデンス	8	六本木グリーンテラス
レジデンス	9	プレミアステージ芝公園Ⅱ
レジデンス	10	ラング・タワー京橋
レジデンス	11	プレミアステージ三田慶大前
レジデンス	12	プレミアロッソ
レジデンス	13	プレミアブラン代々木公園
レジデンス	14	プレミアステージ内神田
レジデンス	15	プレミアステージ市ヶ谷河田町
レジデンス	16	Walk赤坂
レジデンス	17	プレミアステージ芝公園
レジデンス	18	MEW
レジデンス	19	芝浦アイランド エアタワー
レジデンス	20	ストーリア赤坂
レジデンス	21	ルネ新宿御苑タワー
レジデンス	22	芝浦アイランド ブルームタワー
レジデンス	23	ビーサイト大崎
レジデンス	24	プレミアガーデン本郷
レジデンス	25	プレミアグランデ馬込
レジデンス	26	プレミアノッツェ祐天寺
レジデンス	27	プレミアステージ湯島
レジデンス	28	プレミアステージ駒込
レジデンス	29	プレミアステージ大塚
レジデンス	30	プレミアステージ本所吾妻橋
レジデンス	31	プレミアステージ両国
レジデンス	32	クエストコート原宿
その他	1	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券

（注）保有している物件の追加取得については記載していません。また、本書の日付現在において既に売却している物件は記載していません。

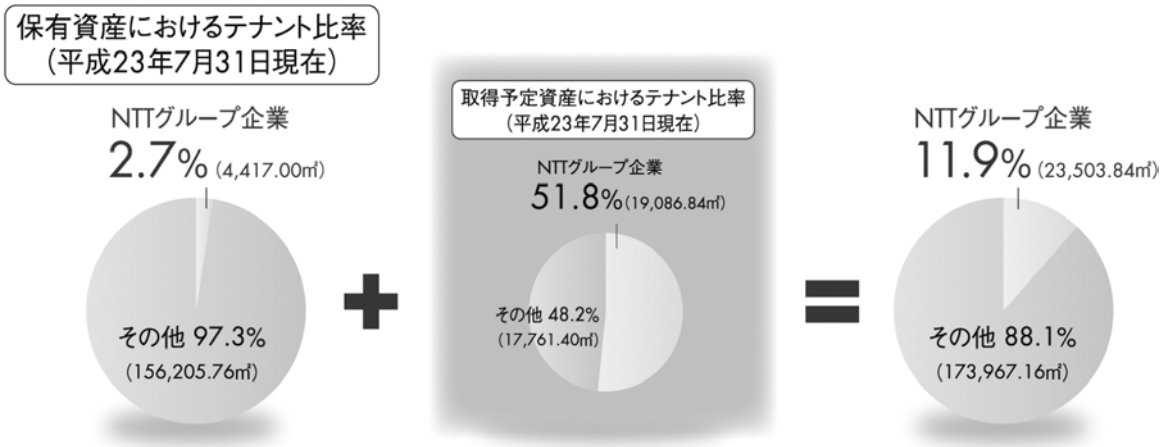
②　ＮＴＴ都市開発の開発物件におけるＮＴＴグループ企業テナント

メイン・スポンサーであるＮＴＴ都市開発の開発物件の中には、ＮＴＴグループ企業がテナントとなる物件も少なくありません。本投資法人は、ＮＴＴ都市開発の開発物件の取得を決定するに当たり、ＮＴＴグループ企業がテナントとなっているか否かも１つのファクターとして考慮に入れることとしており、信用力の高いＮＴＴグループ企業がテナントとして入居する物件を取得する場合、相対的にキャッシュ・フローの安定化が達成される傾向があると考えています。すなわち、信用力の高いＮＴＴグループ企業をテナントとする賃貸借契約を締結することは、安定的な稼働率及び収益の安定性を確保することに貢献すると本投資法人において考えています。

ＮＴＴグループ企業との緊密性は、取得予定資産（後記「２　本投資法人の外部成長戦略（取得予定資産及び売却予定資産）（１）取得予定資産のハイライト」において定義します。）におけるＮＴＴグループのテナント比率の高さにも現れており、本投資法人の内部成長に貢献しています。本書の日付現在において、取得予定資産全７物件のうち４物件に複数のＮＴＴグループ企業がテナントとして入居しており、取得予定資産全７物件の総賃貸面積に占めるＮＴＴグループ企業への賃貸面積は51.8％となっています。

（ア）ＮＴＴグループ企業のテナント比率

以下は、平成23年７月31日現在の保有資産及び取得予定資産におけるＮＴＴグループ企業の入居状況を示したものです。



（注）ＮＴＴグループ企業のテナント比率は、平成23年７月31日現在の賃貸借情報（取得予定資産については売主提供の情報）をもとに、「ＮＴＴグループ企業への総賃貸面積」÷「総賃貸面積」の式により算出したものです。

（イ）上位テナント10社の状況

以下の２つの表のうち、「保有資産における上位テナント10社」とあるものは、平成23年７月31日現在の本投資法人の保有資産における上位テナント10社を示したものであり、「“保有資産 ＋ 取得予定資産”における上位テナント10社」とあるものは、本投資法人が取得予定資産を平成23年７月31日現在において保有していたと想定した場合の本投資法人の上位テナント10社を示したものです。「“保有資産 ＋ 取得予定資産”における上位テナント10社」の表においては、上位テナント10社のうち３社がＮＴＴグループ企業となります。

保有資産における上位テナント10社

順位	テナント名	持分賃貸面積	比率	物件名称
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77㎡	4.3%	六番町ビル
2	エバラ食品工業(株)	3,762.45㎡	2.3%	日総第3ビル
3	フィールズ(株)	3,345.51㎡	2.1%	KN渋谷3
4	(株)スペースデザイン	3,048.50㎡	1.9%	ビーサイト大崎、ビュロー紀尾井町
5	明治安田生命保険相互会社 (注1)	2,636.21㎡	1.6%	プレミア東陽町ビル
6	オリックス不動産(株)	2,367.16㎡	1.5%	芝浦アイランド ブルームタワー (注2)
7	日本ロレアル(株)	2,084.05㎡	1.3%	かながわサイエンスパーク R&D棟 (注3)
8	清水総合開発(株)	1,651.95㎡	1.0%	YS海岸ビル
	郵船商事(株)	1,651.95㎡	1.0%	YS海岸ビル
10	(株)エヌ・ティ・ティ・データ・ウェーブ	1,603.83㎡	1.0%	岩本町ビル

”保有資産+取得予定資産”における上位テナント10社

順位	テナント名	持分賃貸面積	比率	物件名称
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77㎡	3.5%	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ (注4)	(注5)	(注5)	アーバンネット三田ビル
3	NTTラーニングシステムズ(株) (注4)	(注5)	(注5)	アーバンネット麻布ビル
4	エバラ食品工業(株)	3,762.45㎡	1.9%	日総第3ビル
5	フィールズ(株)	3,345.51㎡	1.7%	KN渋谷3
6	(株)スペースデザイン	3,048.50㎡	1.5%	ビーサイト大崎、ビュロー紀尾井町
7	(注4)(注5)	(注5)	(注5)	アーバンネット市ヶ谷ビル
8	明治安田生命保険相互会社 (注1)	2,636.21㎡	1.3%	プレミア東陽町ビル
9	テルウェル東日本(株) (注4)	(注5)	(注5)	NU関内ビル
10	オリックス不動産(株)	2,367.16㎡	1.2%	芝浦アイランド ブルームタワー (注2)

（注１）本書の日付現在、当該テナントより、平成24年２月29日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。

（注２）「芝浦アイランド　ブルームタワー」の賃貸面積は、各テナントと賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。

（注３）「かながわサイエンスパーク　Ｒ＆Ｄ棟」の賃貸面積は、賃貸借契約を締結している実際の面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。

（注４）取得予定資産に係る平成23年７月31日現在の賃貸面積は、売主提供の情報をもとにしています。

（注５）賃借人より開示につき同意を得られていないため、記載していません。

２　本投資法人の外部成長戦略（取得予定資産及び売却予定資産）

本投資法人は、スポンサーからの物件供給のサポートを受けながら資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上にこれまで取り組んでおり、また、新たなメイン・スポンサーであるＮＴＴ都市開発の参画を得て、更なる資産規模の拡大と成長を目指します。その一環として、本投資法人は、新スポンサー体制への移行後初めてとなる公募による新投資口発行（本募集）を行い、本募集の手取金及び借入金をもって取得予定資産の取得を決定しています。また、これと同時に、オフィスとレジデンスの投資比率の適正化を図るため、一部の資産を売却します。この結果、本募集後の本投資法人の保有物件数は54物件、資産規模は1,965億円（取得（予定）価格ベース）となりました。取得予定資産及び売却予定資産の概要は、以下のとおりです。

（１）取得予定資産のハイライト

本投資法人は、ＮＴＴ都市開発のスポンサー・パイプラインを活用した物件（６物件）と、ケン・コーポレーションの仲介による物件（１物件）の合計７物件（取得予定価格合計33,100百万円、以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。

本投資法人において、これら７物件は、ポートフォリオのコア物件となり得る物件であり、都心３区（注１）など不動産賃貸市場の一部において回復の兆しが見られる中での好機を捉えた物件取得と考えています。また、かかる７物件の利回りは5.3％（注２）であり、保有資産の利回りである4.7％（注３）を上回っています。かかる資産の取得は、ＮＴＴ都市開発をはじめとした強力なスポンサーサポートにより実現されたものと本投資法人は考えています。

以下は、本投資法人の保有資産、取得予定資産及び本募集後の状況を示したものです。

	保有資産	取得予定資産	本募集後
物件数	48物件	７物件	54物件
取得価格合計	1,658億円	331億円	1,965億円
平均築年数（注４） （平成23年７月31日現在）	15.5年	17.0年	15.9年
稼働率（注５） （平成23年７月31日現在）	86.8％	95.8％	88.3％
利回り	4.7％（注３）	5.3％（注２）	－

（注１）本書において、「都心３区」とは、千代田区、中央区及び港区をいいます。

（注２）取得予定資産７物件の利回りは、当該７物件の取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を当該７物件に係る取得予定価格の合計額で除して求めた利回りです（小数第一位未満を切捨て）。なお、不動産鑑定評価書記載の「運営純収益」とは、一般にいう償却前利益（Net Operating Income）に相当する収益を意味します。また、これらは将来における利回りを保証するものではありません。

（注３）保有資産の利回りは、直近決算期（第17期）における「不動産賃貸事業損益＋減価償却費（賃貸不動産に係るもの）」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除した利回りです（小数第一位未満を切捨て）。

（注４）平均築年数とは、保有資産、取得予定資産及び本募集後の資産とも、各物件の平成23年７月31日現在での築年数を取得価格で加重平均したものです（小数第一位未満を切捨て）。

（注５）稼働率は、平成23年７月31日現在の賃貸借契約をもとに、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出したものです。なお、取得予定資産については売主提供の情報に基づいて算出しています。

（２）取得予定資産の概要

①　取得予定資産一覧

本投資法人は、一般募集の手取金及び借入金によって、下表中の取得予定資産を取得します。本投資法人は、平成23年10月26日付けにて、これら取得予定資産のうち上野トーセイビルにつきその所有者であるオリックス株式会社との間で、また、それ以外の６物件の取得予定資産につきその所有者である合同会社ＮＵ－５（注）との間で、それぞれ停止条件付不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。なお、当該停止条件付不動産信託受益権譲渡契約では、いずれも取得予定資産の受渡期日までに本投資法人において資金調達がなされることを停止条件として効力を生ずる旨規定されています。

（注）ＮＴＴ都市開発グループの意向を受けて設立された合同会社であり、ＮＴＴ都市開発が運用する私募ファンドであるＮＵ－５の主体となる法人です。

用途	地域	資産の種類	物件名称（所在地）	受託者名	取得予定価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	還元利回り（%）（注１）	現信託受益者名
オフィス	都心５区	不動産信託受益権	アーバンネット三田ビル（港区三田三丁目）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	10,300	10,400	4.6	合同会社ＮＵ－５
オフィス	都心５区	不動産信託受益権	アーバンネット麻布ビル（港区南麻布一丁目）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	5,000	5,140	4.9	合同会社ＮＵ－５
オフィス	都心５区	不動産信託受益権	アーバンネット市ヶ谷ビル（新宿区払方町）	住友信託銀行株式会社	1,650	1,720	5.5	合同会社ＮＵ－５
オフィス	都心５区	不動産信託受益権	神田中央通ビル（千代田区鍛冶町二丁目）	住友信託銀行株式会社	2,450	2,620	4.8	合同会社ＮＵ－５
オフィス	周辺都市部	不動産信託受益権	ＮＵ関内ビル（横浜市中区山下町）	住友信託銀行株式会社	3,300	3,590	5.3	合同会社ＮＵ－５
オフィス	東京23区	不動産信託受益権	上野トーセイビル（台東区東上野四丁目）	中央三井信託銀行株式会社	5,900	6,030	5.0	オリックス株式会社
レジデンス	都心５区	不動産信託受益権	クエストコート原宿（渋谷区千駄ヶ谷三丁目）	住友信託銀行株式会社	4,500	4,550	5.2	合同会社ＮＵ－５
合計					33,100	34,050		

（注１）　本書において、「還元利回り」とは、不動産鑑定評価において収益還元法による収益価格を求める一手法である直接還元法で用いられる収益性の指標をいいます。

（注２）　本書において、「東京23区」及び「周辺都市部」は以下のエリアを指します。以下同じです。

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、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の１都３県

② 個別取得予定資産の概要

個別の取得予定資産に関する概要は以下のとおりです。なお、記載内容は、別途記載がない限り平成23年７月31日現在の情報を基準としています。

＜特定資産の概要＞
① 「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。 ② 「用途」については、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。 ③ 「用途地域」については、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。 ④ 「ＰＭ会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託予定者を記載しています。
＜「鑑定評価額」及び「鑑定評価書の概要」＞
① 「鑑定評価額」及び「鑑定評価書の概要」欄に記載されている数値は、青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。 ② 不動産の鑑定評価額は、それぞれ鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものに留まります。同じ不動産について再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではなく意見にすぎません。
＜賃貸借の概況＞
① 「賃料合計（月額）」は平成23年７月31日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の保有不動産の所有部分に係るテナントとの間で当決算期末現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている１ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。 ② 取得予定資産に関する「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。 ③ マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。 ④ 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。 ⑤ 一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。なお、特記事項欄において賃貸借の状況に重大な影響を及ぼさない個別物件毎の解約予告又は解約の申し出に係る記載は省略しています。
＜建物状況評価報告書の概要＞
① 記載されている数値は、清水建設株式会社及び株式会社ＥＲＩソリューションによる建物状況調査に基づき作成された建物状況評価報告書に基づいています（かかる報告書を以下「エンジニアリングレポート」といいます。）。但し、報告の内容については、報告者の意見にすぎず内容の確実性については保証されていません。 ② 各社はエンジニアリングレポートにおいて、修繕費用分析に係る各用語を、以下のとおり定義しています。 ア．清水建設株式会社 （修繕）：部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事。 （更新）：全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事。 イ．株式会社ＥＲＩソリューション （修繕）：部分修理、部品取り替え、塗り替え、張替え、解体修理ならびにその工事に付随して発生する費用。 （更新）：機器及び部位全体の交換並びにその工事に付随して発生する費用。 ③ 今後の修繕更新費用を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮していません。
＜立地条件＞
立地条件は、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第２号）に基づき、80㎡につき徒歩１分間を要するものとして算出した数値（端数切上げ）を表示しています。
＜特記事項＞
特記事項の記載については、保有不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しています。 ① 物件の権利形態等 ② 他の共有者・区分所有者との取り決め ③ 不動産に関する行政法規 ④ 近隣との関係 ⑤ 隣接地との関係 ⑥ 越境物の状況 ⑦ 有害物質等 ⑧ 賃貸借の概況 ⑨ その他

取得予定資産①

＜アーバンネット三田ビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都港区三田三丁目10番１号 東京都港区三田三丁目707番、708番、711番３		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,489.67㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗
	延床面積	13,987.76㎡	建築時期	昭和62年９月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	6
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	10,103.39㎡
総額	10,300百万円	総賃貸面積	9,037.27㎡
土地	8,780百万円	稼働率	89.4％
建物	1,520百万円	賃料合計（月額）	56百万円
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	10,400百万円	調査年月日	平成23年9月9日
直接還元法による価格	10,600百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	10,200百万円	早期修繕費	
積算価格	9,350百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅徒歩約1分 JR「田町」駅及び「品川」駅徒歩約10分		修繕更新費用	595,311千円
		PML値	11.2％

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

[越境物の状況]
北側隣接地の擁壁等構造物（塀）が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁等構造物を撤去新設する場合は越境を解消することを約した覚書を取得しています。

[その他]
本物件の北東部分のネットフェンスは、北側隣接地の擁壁を利用して設置されています。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額			10,400,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			10,400,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		10,600,000
	貸室賃料収入	a	592,561
	共益費収入	b	134,752
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	727,313
	水道光熱費収入	d	30,000
	駐車場収入	e	10,080
	その他収入	f	638
	①＝c＋d＋e＋f		768,031
	空室等損失（注１）	g	39,942
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		728,089
運営費用	維持管理費	i	67,936
	水道光熱費	j	47,000
	修繕費	k	14,883
	PMフィー	l	17,415
	テナント募集費用等	m	7,192
	公租公課（注２）	n	61,354
	損害保険料	o	1,771
	その他費用	p	106
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		217,657
運営純収益 ④＝［②－③］			510,432
	一時金の運用益	q	11,910
	資本的支出	r	34,726
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			487,616
還元利回り⑥			4.6%
	DCF法による価格		10,200,000
	割引率		4.3%
	最終還元利回り		4.8%
積算価格			9,350,000
	土地比率		85.3%
	建物比率		14.7%

（注１）　事務所 5.0%、駐車場 20.0%及びバイク置き場 50.0%の空室率を想定しています。

（注２）　平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

取得予定資産②

＜アーバンネット麻布ビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都港区南麻布一丁目6番15号 東京都港区南麻布一丁目24番15、24番8		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,052.82㎡	容積率／建ぺい率	(注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,486.42㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(注2)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況(平成23年7月31日現在)　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	1
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	4,801.06㎡
総額	5,000百万円	総賃貸面積	4,801.06㎡
土地	3,960百万円	稼働率	100.0%
建物	1,040百万円	賃料合計(月額)	－百万円(注3)
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	5,140百万円	調査年月日	平成23年9月9日
直接還元法による価格	5,180百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	5,090百万円	早期修繕費	
積算価格	4,030百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線 「麻布十番」駅徒歩約8分		修繕更新費用	143,932千円
		PML値	12.2%

(注1)　容積率／建ぺい率　東側道路より30m内600%／80%、東側道路より30m外400%／60%。
(注2)　エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
(注3)　賃借人から開示することにつき同意を得られていないため、記載していません。

◇　特記事項　◇

[物件の権利関係]
本物件の敷地の一部について、隣接地所有者である東京電力株式会社に変電所の改良工事等を目的として本物件土地内の通路の利用権を認める協定書が締結されていますが、かかる利用権の登記はなされていません。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額			5,140,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			5,140,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		5,180,000
	貸室賃料収入	a	249,924
	共益費収入	b	87,110
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	337,034
	水道光熱費収入	d	30,528
	駐車場収入	e	6,372
	その他収入	f	504
	①＝c＋d＋e＋f		374,438
	空室等損失（注１）	g	0
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		374,438
運営費用	維持管理費	i	43,500
	水道光熱費	j	31,610
	修繕費	k	7,181
	PMフィー	l	7,738
	テナント募集費用等	m	0
	公租公課（注２）	n	28,247
	損害保険料	o	624
	その他費用	p	0
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		118,900
運営純収益 ④＝［②－③］			255,538
	一時金の運用益	q	3,354
	資本的支出	r	4,958
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			253,934
還元利回り⑥			4.9%
	DCF法による価格		5,090,000
	割引率		4.7%
	最終還元利回り		5.1%
積算価格			4,030,000
	土地比率		79.1%
	建物比率		20.9%

（注１）　事務所及び駐車場それぞれ 100.0%の稼働率を想定しています。

（注２）　平成 23 年度の課税標準額に基づいて査定しています。

取得予定資産③

＜アーバンネット市ヶ谷ビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都新宿区払方町25番5号 東京都新宿区払方町25番5		
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・第二種中高層住居専用地域
	面積	1,207.48㎡	容積率／建ぺい率	（注1）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	4,217.01㎡	建築時期	平成5年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	1
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	2,760.05㎡
総額	1,650百万円	総賃貸面積	2,760.05㎡
土地	1,180百万円	稼働率	100.0%
建物	470百万円	賃料合計（月額）	－百万円（注３）
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	1,720百万円	調査年月日	平成23年9月9日
直接還元法による価格	1,730百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	1,710百万円	早期修繕費	
積算価格	1,690百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
東京メトロ有楽町線及び南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分 JR中央線及び都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約10分		修繕更新費用	154,476千円
		PML値	12.2%

（注1）容積率／建ぺい率　北東側路線より20m内 400%／80%、北東側路線より20m外 300%／60%。
（注2）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
（注3）賃借人から開示することにつき同意を得られていないため、記載していません。

◇　特記事項　◇

特記すべき事項はありません。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額			1,720,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			1,720,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		1,730,000
	貸室賃料収入	a	111,902
	共益費収入	b	38,920
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	150,822
	水道光熱費収入	d	10,600
	駐車場収入	e	5,184
	その他収入	f	0
	①＝c＋d＋e＋f		166,606
	空室等損失（注１）	g	0
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		166,606
運営費用	維持管理費	i	24,900
	水道光熱費	j	16,200
	修繕費	k	3,862
	PMフィー	l	3,510
	テナント募集費用等	m	0
	公租公課（注２）	n	15,377
	損害保険料	o	388
	その他費用	p	0
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		64,237
運営純収益 ④＝［②－③］			102,369
	一時金の運用益	q	2,255
	資本的支出	r	9,290
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			95,334
還元利回り⑥			5.5%
	DCF法による価格		1,710,000
	割引率		5.3%
	最終還元利回り		5.7%
積算価格			1,690,000
	土地比率		71.2%
	建物比率		28.8%

（注１）　事務所、倉庫及び駐車場それぞれ 100.0%の稼働率を想定しています。

（注２）　平成 23 年度の課税標準額に基づいて査定しています。

取得予定資産④

＜神田中央通ビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都千代田区鍛冶町二丁目３番３号 東京都千代田区鍛冶町二丁目２番３、２番18、２番19、２番24、２番27		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	484.74㎡	容積率／建ぺい率	（注1）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗、体育館、銀行、駐車場
	延床面積	3,214.44㎡	建築時期	平成１年１月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	9
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	2,654.39㎡
総額	2,450百万円	総賃貸面積	2,654.39㎡
土地	2,150百万円	稼働率	100.0%
建物	300百万円	賃料合計（月額）	13百万円
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	2,620百万円	調査年月日	平成23年9月9日
直接還元法による価格	2,630百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	2,610百万円	早期修繕費	
積算価格	2,250百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
JR山手線及び東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約1分		修繕更新費用	159,082千円
		PML値	14.9%

（注1）容積率／建ぺい率　西側道路との道路境界線より20m内800%／80%、西側道路との道路境界線より20m外600%／80%。
（注2）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

[越境物の状況]

1. 本物件の土地及び東側隣接地上にある建物の付属物の一部が相互に越境しています。この件に関して、前所有者間で覚書が締結されており、現所有者にも覚書の効力が承継されています。
2. 南側隣接地より塀及びフェンスの一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。
3. 本物件の工作物（送水口）の一部が西側隣接道路に越境している可能性があります。
4. 東京電力株式会社が所有する支線柱が、本物件の北側道路部分に設置されています。なお、当該支線柱には所有者及び管理者不明の外灯が備え付けられています。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額			2,620,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			2,620,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		2,630,000
	貸室賃料収入	a	143,688
	共益費収入	b	32,599
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	176,287
	水道光熱費収入	d	12,500
	駐車場収入	e	2,640
	その他収入	f	1,270
	①＝c＋d＋e＋f		192,697
	空室等損失（注１）	g	7,596
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		185,101
運営費用	維持管理費	i	9,213
	水道光熱費	j	9,000
	修繕費	k	3,977
	PMフィー	l	4,342
	テナント募集費用等	m	2,660
	公租公課（注２）	n	22,467
	損害保険料	o	485
	その他費用	p	95
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		52,239
運営純収益 ④＝［②－③］			132,862
	一時金の運用益	q	2,515
	資本的支出	r	9,280
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			126,097
還元利回り⑥			4.8%
	DCF法による価格		2,610,000
	割引率		4.5%
	最終還元利回り		5.0%
積算価格			2,250,000
	土地比率		87.8%
	建物比率		12.2%

（注１）　事務所 4.0%の空室率を想定しています。

（注２）　平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

取得予定資産⑤

＜NU関内ビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	神奈川県横浜市中区山下町223番１ 神奈川県横浜市中区山下町223番１、223番３、223番４、223番５、225番２、225番３		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,726.58㎡	容積率／建ぺい率	（注1）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	10,963.91㎡	建築時期	昭和62年２月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	16
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	7,983.69㎡
総額	3,300百万円	総賃貸面積	7,541.13㎡
土地	2,010百万円	稼働率	94.5%
建物	1,290百万円	賃料合計（月額）	26百万円
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	3,590百万円	調査年月日	平成23年9月9日
直接還元法による価格	3,630百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	3,550百万円	早期修繕費	
積算価格	3,010百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
JR根岸線「関内」駅から徒歩約7分		修繕更新費用	538,430千円
		PML値	16.2%

（注1）容積率／建ぺい率　北西側都市計画道路線より35m内700%／80%、北西側都市計画道路線より35m外600%／80%。
（注2）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］
本物件北西側道路は、都市計画道路（名称：3・3・6大桟橋浦舟線、計画最終決定：昭和47年3月18日、計画幅員：25m）として計画決定されており、本物件は北西側道路境界線から約4.6mの部分が都市計画道路区域となります。

［賃貸借の概況］
本物件の建物地下1階部分について、信託受託者を賃貸人としエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を賃借人として、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされる賃料保証型のマスターリース契約を締結しています。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額			3,590,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			3,590,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		3,630,000
	貸室賃料収入	a	244,902
	共益費収入	b	92,980
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	337,882
	水道光熱費収入	d	23,200
	駐車場収入	e	16,560
	その他収入	f	4,203
	①＝c＋d＋e＋f		381,845
	空室等損失（注１）	g	17,405
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		364,440
運営費用	維持管理費	i	51,539
	水道光熱費	j	36,000
	修繕費	k	13,461
	PMフィー	l	8,558
	テナント募集費用等	m	2,759
	公租公課（注２）	n	29,308
	損害保険料	o	1,314
	その他費用	p	44
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		142,983
運営純収益 ④＝［②－③］			221,457
	一時金の運用益	q	2,377
	資本的支出	r	31,408
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			192,426
還元利回り⑥			5.3%
	DCF法による価格		3,550,000
	割引率		5.0%
	最終還元利回り		5.5%
積算価格			3,010,000
	土地比率		60.8%
	建物比率		39.2%

（注１）　事務所 4.5%、駐車場 5.0%及び倉庫 10.0%の空室率を想定しています。
（注２）　平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

取得予定資産⑥

＜上野トーセイビル＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都台東区東上野四丁目27番３号 東京都台東区東上野四丁目113番１、113番２、113番24		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	966.28㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,868.83㎡	建築時期	平成19年５月
	構造	鉄骨造陸屋根10階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	4
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	5,432.43㎡
総額	5,900百万円	総賃貸面積	5,432.43㎡
土地	3,910百万円	稼働率	100.0％
建物	1,990百万円	賃料合計（月額）	33百万円
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	6,030百万円	調査年月日	平成23年9月21日
直接還元法による価格	6,130百万円	委託調査業者	株式会社ERIソリューション
DCF法による価格	5,920百万円	早期修繕費	
積算価格	4,680百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
JR「上野」駅徒歩約4分		修繕更新費用	79,658千円
東京メトロ日比谷線及び銀座線「上野」駅徒歩約6分		PML値	2.5％

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］
本物件の建物の工作物（フェンス）の一部が北側隣接地に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額			6,030,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			6,030,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		6,130,000
	貸室賃料収入	a	329,996
	共益費収入	b	36,860
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	366,856
	水道光熱費収入	d	42,000
	駐車場収入	e	6,750
	その他収入	f	540
	①＝c＋d＋e＋f		416,146
	空室等損失（注１）	g	20,800
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		395,346
運営費用	維持管理費	i	26,029
	水道光熱費	j	20,500
	修繕費	k	1,989
	PMフィー	l	8,891
	テナント募集費用等	m	4,797
	公租公課（注２）	n	27,810
	損害保険料	o	451
	その他費用	p	6
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		90,473
運営純収益 ④＝［②－③］			304,873
	一時金の運用益	q	6,117
	資本的支出	r	4,641
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			306,349
還元利回り⑥			5.0%
	DCF法による価格		5,920,000
	割引率		4.7%
	最終還元利回り		5.2%
積算価格			4,680,000
	土地比率		66.2%
	建物比率		33.8%

（注１）　事務所 5.0%、駐車場 5.0%及び駐輪場 70.0%の空室率を想定しています。
（注２）　平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

取得予定資産⑦

＜クエストコート原宿＞				
◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	住居表示 地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番４号 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目292番26		
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,507.75㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％（注1）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	5,408.95㎡	建築時期	平成16年１月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建		
	戸数	総戸数 住宅：36戸 事務所：４区画	1LDK（72.08㎡～90.42㎡） 2LDK（85.38㎡～143.61㎡） 3LDK（129.55㎡） オフィス	21戸 12戸 3戸 4区画
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			

◇　取得予定年月日　◇		◇　賃貸借の概況（平成23年7月31日現在）　◇	
平成23年11月18日		テナント総数	39
◇　取得予定価格　◇		総賃貸可能面積	4,729.19㎡
総額	4,500百万円	総賃貸面積	4,621.91㎡
土地	3,430百万円	稼働率	97.7％
建物	1,070百万円	賃料合計（月額）	24百万円
◇　鑑定評価額　◇		◇　建物状況評価報告書の概要　◇	
鑑定評価額	4,550百万円	調査年月日	平成23年9月９日
直接還元法による価格	4,600百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
DCF法による価格	4,500百万円	早期修繕費	
積算価格	4,450百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	－千円
評価の基準となる時点	平成23年9月1日	1年以内に必要とする修繕費	－千円
◇　立地条件　◇		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
JR山手線「原宿」駅徒歩約2分 東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩約5分		修繕更新費用	62,183千円
		PML値	14.1％

（注1）道路幅員容積率：215.6％（道路幅員 5.39mとして算出しています。）。
（注2）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

[隣接地との関係]
隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

[越境物の状況]
東側隣接地より路盤等の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、当該路盤等の撤去新設を行う場合には越境を解消することを約した確認書を取得しています。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

不動産鑑定業者			一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額			4,550,000
価格時点			平成23年9月1日
収益価格			4,550,000
運営収益	直接還元法による価格＝⑤÷⑥		4,600,000
	貸室賃料収入	a	292,234
	共益費収入	b	12,506
	共益費込み貸室賃料収入 ［a＋b］	c	304,740
	水道光熱費収入	d	3,300
	駐車場収入	e	18,950
	その他収入	f	2,050
	①＝c＋d＋e＋f		329,040
	空室等損失（注１）	g	21,640
	貸倒損失	h	0
	②＝［①－g－h］		307,400
運営費用	維持管理費	i	26,100
	水道光熱費	j	8,300
	修繕費	k	3,444
	PMフィー	l	9,062
	テナント募集費用等	m	3,887
	公租公課（注２）	n	13,686
	損害保険料	o	540
	その他費用	p	0
	③＝［i＋j＋k＋l＋m＋n＋o＋p］		65,019
運営純収益 ④＝［②－③］			242,381
	一時金の運用益	q	2,610
	資本的支出	r	5,840
純収益 ⑤＝［④＋q－r］			239,151
還元利回り⑥			5.2%
	DCF法による価格		4,500,000
	割引率		5.0%
	最終還元利回り		5.4%
積算価格			4,450,000
	土地比率		76.2%
	建物比率		23.8%

（注１）　住宅 96.0%、事務所 96.0%及び駐車場 50.0%の稼働率を想定しています。

（注２）　平成 23 年度の課税標準額に基づいて査定しています。

③　設計者、施工者、構造計算者及び建築確認機関

取得予定資産の設計者、施工者構造計算者及び建築確認機関は下表のとおりです。

用途	地域	物件名称	設計者	施工者	構造計算者	建築確認機関
オフィス	都心5区	アーバンネット三田ビル	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	共立建設株式会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	建築主事（東京都）
		アーバンネット麻布ビル	エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社	共立建設株式会社	エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社一級建築士事務所	建築主事（東京都）
		アーバンネット市ヶ谷ビル	エヌ・ティ・ティ・アクティフ株式会社	株式会社熊谷組	エヌ・ティ・ティ・アクティフ株式会社一級建築士事務所	建築主事（東京都）
		神田中央通ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社設計本部	建築主事（東京都）
	東京23区	上野トーセイビル	株式会社久米設計	戸田建設株式会社	株式会社久米設計一級建築士事務所	財団法人日本建築センター
	都市部周辺	ＮＵ関内ビル	株式会社日本綜合建築事務所	共立建設株式会社	株式会社日本綜合建築事務所	建築主事（横浜市）
レジデンス	都心5区	クエストコート原宿	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	株式会社第一ヒューテック	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	財団法人日本建築設備・昇降機センター

（３）　売却予定資産の概要

本投資法人は、取得する投資対象不動産について中長期的な保有を基本方針としており、取得から短期間の間の売却は原則として行わない方針です。

今回、オフィスビルに重点を置いた取得予定資産の取得を行い、オフィスとレジデンスの投資比率の適正化を図るため、レジデンスのうち下表記載の物件（以下「売却予定資産」といいます。）を売却することを決定しました。売却予定資産については、中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出等の見込み等を考慮のうえ総合的に判断した結果、売却を決定したものです。

売却予定資産の概要は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称（所在地）	譲渡先	譲渡予定価格（百万円）	第17期末帳簿価格（百万円）	第17期末算定価格（百万円）	譲渡予定日
レジデンス	都心5区	プレミアステージ日本橋茅場町（中央区日本橋茅場町三丁目）	トップリート投資法人	2,400	2,247	2,410	平成24年２月１日

３　アセットクラスの特徴に着眼した投資方針

本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第２条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに規約及び規約別紙に基づき本資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）により、本投資法人は、東京経済圏(注)に立地しオフィス及びレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行っています。

（注）　東京経済圏とは、都心５区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。以下同じです。

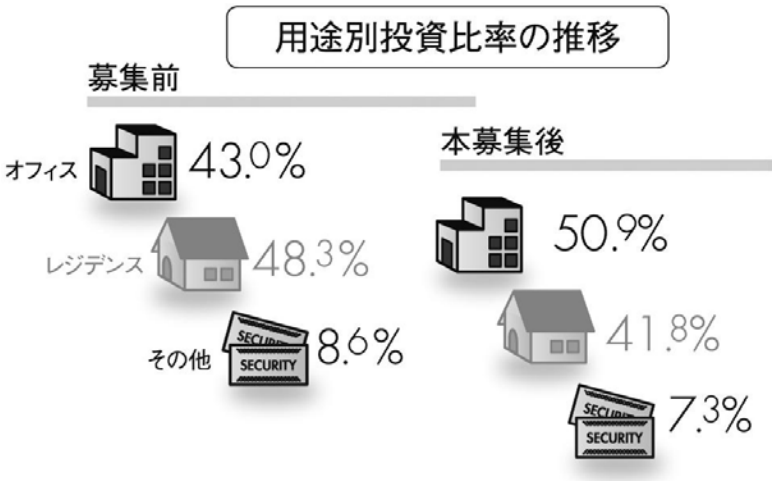
（１）　オフィスとレジデンスの複合型運用

本投資法人は、下表に記載の不動産の各用途における特性を考慮し、オフィスビルに比重を置きつつ、オフィスビル及びレジデンスの双方を主要な投資対象として用途の分散化を図り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出を図ることを目的としています。また複合型運用には、賃料相場における変動の相関性が低い組合せにより景気変動による影響を軽減できるというメリットがあります。また、法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散が可能となります。

用途	投資ポイント(注)
オフィスビル	①　日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。 ②　オフィスビルに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルに係る本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性がありますが、一般的に他の用途の不動産と比較して収益性が相対的に高く、特に景気回復時に有利と考えられます。 ③　大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。
レジデンス	①　日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象とします。 ②　賃貸用レジデンスは、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待できます。オフィスビルに比べて景気後退時に有利と考えられます。賃貸用レジデンスのこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。 ③　本資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり、近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えていますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。 ④　賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を分析・把握したうえで投資を行います。

（注）上記表中の「投資ポイント」は、本資産運用会社における本書の日付現在の見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変更される可能性があるほか、将来的な用途別の重要度の動向及び利回り等を保証するものではありません。

本投資法人は中長期的に、ポートフォリオにおけるオフィスとレジデンスとの投資金額における比率を概ね60％対40％とすることを目標とした安定的な資産運用を志向しています。本募集後における用途別の投資比率は以下のとおりです。



（２）　東京経済圏に集中した投資

本投資法人は、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を中心とした投資を行っています。昨今の、人口が都心に回帰する傾向や、持家比率が低下し賃貸需要が増加している状況、及び経済社会や行政機能が都心に集積している状況を鑑みると東京経済圏は他の地域に比べ潜在的なテナントニーズが高い地域です。また、投資地域を集中させることで、少人数の運用体制により低率な運用報酬が実現できることやプロパティ・マネジメント業務の水準及び報酬の均一化を図ることができるため、物件管理の効率化を図ることが可能となります。そのため、本投資法人は、投資地域を東京経済圏中心とすることで、安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築し、安定した収益性を実現できるものと考えています。

具体的には東京経済圏において、都心５区を中心としつつ、地域別のバランスにも配慮したうえで、オフィスとレジデンスの用途の分散を図ります。

前記基本方針に基づき、オフィスとレジデンス各々の用途について、各々を100％とした場合に、以下のような地域別の分散状況となることを目途として分散投資を行います。

地区／用途	都心５区	東京23区	周辺都市部
オフィス	50％以上	０％～20％	０％～40％
レジデンス	50％以上	０％～40％	０％～20％

（注）地区別の配分割合は、オフィスとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は100％とはなりません。また、この比率を目指して投資を行いますが、運用資産の取得の過程でこの表のとおりとならないことがあります。

（３）本募集後のポートフォリオ一覧

以下は、本投資法人が平成23年７月31日現在において保有する運用資産に取得予定資産を加え、売却を予定している売却予定資産を除外したポートフォリオ全体を示した概要です。

用途	No.	資産名（所在地）（注１）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注２）	テナントの総数（注２）（注３）
オフィス	1	ランディック新橋ビル（港区西新橋三丁目）	1,003.27	6,914.84	2,730.33	49.0	7
	2	ランディック第２新橋ビル（港区西新橋三丁目）	1,400.74	8,332.65	4,464.66	64.3	7
	3	フジビル37（渋谷区道玄坂一丁目）	435.26	2,721.71	1,461.06	76.2	4
	4	ＫＮ渋谷３（渋谷区桜丘町）	2,327.60	7,737.27	3,345.51	58.1	1
	5	高田馬場センタービル（新宿区高田馬場一丁目）	1,556.29	9,906.83	6,311.26	100.0	8
	6	六番町ビル（千代田区六番町）	2,036.66	9,339.42	6,872.77	100.0	1
	7	櫻岳ビル（千代田区神田佐久間町二丁目）	421.21	2,776.30	2,100.93	100.0	4
	8	ＹＳ海岸ビル（港区海岸二丁目）	1,670.99	8,476.92	5,844.49	98.3	16
	9	岩本町ビル（千代田区岩本町三丁目）	1,291.39	9,756.89	7,391.87	100.0	9
	10	ＩＰＢ御茶ノ水ビル（文京区本郷三丁目）	460.41	2,314.89	1,932.74	88.7	5
	11	プレミア東陽町ビル（江東区東陽三丁目）	1,080.98	5,054.32	3,857.04	100.0	2
	12	上野ＴＨビル（文京区湯島三丁目）	828.78	4,799.97	4,415.40	100.0	6
	13	五反田ＮＴビル（品川区西五反田一丁目）（注４）	1,183.34	7,545.80	2,873.30	88.6	7
	14	日総第３ビル（横浜市西区北幸二丁目）	1,440.14	7,562.90	5,519.01	100.0	7
	15	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（川崎市高津区坂戸三丁目）（注５）	55,362.76	83,500.67	8,075.80	53.8	37
	16	アーバンネット三田ビル（港区三田三丁目）	2,489.67	13,987.76	9,037.27	89.4	6
	17	アーバンネット麻布ビル（港区南麻布一丁目）	1,052.82	6,486.42	4,801.06	100.0	1
	18	アーバンネット市ヶ谷ビル（新宿区払方町）	1,207.48	4,217.01	2,760.05	100.0	1
	19	神田中央通ビル（千代田区鍛冶町二丁目）	484.74	3,214.44	2,654.39	100.0	9
	20	ＮＵ関内ビル（横浜市中区山下町）	1,726.58	10,963.91	7,541.13	94.5	16
	21	上野トーセイビル（台東区東上野四丁目）	966.28	6,868.83	5,432.43	100.0	4
		オフィス小計	80,427.39	222,479.75	99,422.50	85.1	158

用途	No.	資産名（所在地）（注１）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注２）	テナントの総数（注２）（注３）
レジデンス	1	パークアクシス四谷ステージ（新宿区四谷四丁目）	1,255.28	8,158.30	6,463.75	96.0	122/127
	2	パークアクシス明治神宮前（渋谷区神宮前一丁目）	771.73	1,913.18	1,477.31	86.5	26/29
	3	サンパレス南麻布（港区南麻布一丁目）	677.02	2,227.37	1,224.34	77.6	10/13
	4	キャビンアリーナ赤坂（港区赤坂二丁目）	353.37	1,793.32	1,315.27	95.4	31/32
	5	キャビンアリーナ南青山（港区南青山七丁目）	210.52	1,399.33	1,088.72	91.7	34/37
	6	ビュロー紀尾井町（千代田区平河町二丁目）	306.73	2,008.55	1,728.98	100.0	1／1
	7	ホーマットウッドビル（港区西麻布四丁目）	2,983.96	8,269.98	4,746.39	81.9	24/28
	8	六本木グリーンテラス（港区六本木三丁目）	2,276.48	8,332.22	5,489.19	95.5	31/33
	9	プレミアステージ芝公園Ⅱ（港区芝一丁目）	344.59	2,548.44	2,042.44	88.3	77/88
	10	ラング・タワー京橋（中央区京橋二丁目）	257.46	1,714.42	1,135.81	93.4	50/54
	11	プレミアステージ三田慶大前（港区芝五丁目）	286.67	1,748.20	1,547.23	96.8	48/50
	12	プレミアロッソ（渋谷区富ヶ谷二丁目）	495.80	2,487.72	1,878.60	100.0	44/44
	13	プレミアブラン代々木公園（渋谷区富ヶ谷一丁目）	598.32	3,086.04	2,162.00	92.5	55/60
	14	プレミアステージ内神田（千代田区内神田二丁目）	524.33	2,458.84	1,656.96	81.2	42/45
	15	プレミアステージ市ヶ谷河田町（新宿区住吉町）	627.13	1,779.32	1,597.48	96.5	35/37
	16	Ｗａｌｋ赤坂（港区赤坂六丁目）	595.52	2,357.60	1,400.40	80.6	17/19
	17	プレミアステージ芝公園（港区芝公園二丁目）	317.61	2,129.78	1,439.88	81.8	36/44
	18	ＭＥＷ（港区海岸三丁目）	388.42	1,826.50	1,193.51	76.9	16/21
	19	芝浦アイランド　エアタワー（港区芝浦四丁目）（注６）	11,280.97	81,760.00	11,852.43	90.5	804/878
	20	ストーリア赤坂（港区赤坂六丁目）	1,607.97	6,329.52	3,679.59	92.2	47/50
	21	ルネ新宿御苑タワー（新宿区新宿一丁目）	1,323.07	11,203.40	5,989.49	91.4	151/164
	22	芝浦アイランド　ブルームタワー（港区芝浦四丁目）（注７）	13,848.38	104,186.74	11,453.93	93.5	899/966
	23	ビーサイト大崎（品川区大崎五丁目）	474.67	1,462.62	1,319.52	100.0	1／1
	24	プレミアガーデン本郷（文京区向丘一丁目）	1,928.44	1,583.61	1,377.15	87.5	12/14
	25	プレミアグランデ馬込（大田区中馬込一丁目）	1,232.19	2,446.34	2,161.21	90.9	30/33
	26	プレミアノッツェ祐天寺（世田谷区下馬一丁目）	895.62	1,904.50	1,674.64	96.6	31/32
	27	プレミアステージ湯島（文京区湯島三丁目）（注８）	363.92	2,527.46	2,005.64	97.1	68/70
	28	プレミアステージ駒込（豊島区駒込一丁目）	393.62	2,400.76	2,097.70	93.3	70/75
	29	プレミアステージ大塚（豊島区南大塚三丁目）	254.76	1,894.61	1,541.75	93.7	54/59
	30	プレミアステージ本所吾妻橋（墨田区吾妻橋二丁目）	860.95	3,852.86	3,212.58	92.7	117/126
	31	プレミアステージ両国（墨田区緑二丁目）	480.32	2,475.38	2,190.31	98.9	66/67
	32	クエストコート原宿（渋谷区千駄ヶ谷三丁目）	2,507.75	5,408.95	4,621.91	97.7	39/40
		レジデンス小計	50,723.57	285,675.86	94,766.11	91.8	3,088/3,337
その他	1	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（注９）	－	－	－	－	－
		ポートフォリオ合計	131,150.96	508,155.61	194,188.61	88.3	3,246

（注１）「所在地」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナントの総数」は、平成 23 年７月 31 日現在における数値を記載しています。また、取得予定資産に関しては、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。

（注３）レジデンスの「テナントの総数」は、入居者数/総戸数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている物件に関しては転借人（最終の賃借人）の数を入居者数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町及びビーサイト大崎については「１／１」と記載しています。

（注４）五反田ＮＴビルの「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 100 分の 45）に係る数値を記載しています。

（注５）かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 100 分の 27）に係る数値を記載しています。
（注６）芝浦アイランド　エアタワーの「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合 100 分の 23）に係る数値を記載しています。
（注７）芝浦アイランド　ブルームタワーの「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合 100 分の 16）に係る数値を記載しています。
（注８）本物件は、平成 23 年８月１日付けにて、「アクロス湯島」から現在の物件名称へ変更されています。
（注９）「秋葉原ＵＤＸ」（オフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券 282,000 口のうち 39,480 口（持分 14.0%）を保有しています。なお、秋葉原ＵＤＸにおいて平成 23 年３月に換地処分が行われ、当該物件の敷地面積が 11,548.09 ㎡に確定しました。

用途	No.	資産名	建築時期（注１）（注２）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	取得（予定）年月（注２）	ＰＭＬ（注５）
オフィス	1	ランディック新橋ビル	S57.6	6,341	3.2	H14.9	10.6
	2	ランディック第２新橋ビル	S53.12	7,045	3.6	H14.9	12.9
	3	フジビル37	H3.6	1,727	0.9	H14.9	5.5
	4	ＫＮ渋谷３	H5.2	5,348	2.7	H14.9	10.6
	5	高田馬場センタービル	H4.5	5,118	2.6	H14.9	2.0
	6	六番町ビル	S62.4	7,860	4.0	H16.3	10.8
	7	櫻岳ビル	S63.3	1,796	0.9	H17.6	14.2
	8	ＹＳ海岸ビル	H5.1	5,100	2.6	H19.6	10.6
	9	岩本町ビル	S48.11	6,700	3.4	H22.5	12.2
	10	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	H4.3	1,456	0.7	H14.9	8.7
	11	プレミア東陽町ビル	H18.10	4,310	2.2	H19.5	16.2
	12	上野ＴＨビル	S60.12	4,380	2.2	H20.3	12.8
	13	五反田ＮＴビル	S62.11	4,100	2.1	H20.3	14.3
	14	日総第３ビル	S61.4	3,558	1.8	H14.9	10.2
	15	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	H1.7	6,556	3.3	H14.9	10.4
	16	アーバンネット三田ビル	S62.9	10,300	5.2	H23.11予	7.2
	17	アーバンネット麻布ビル	H4.4	5,000	2.5	H23.11予	10.5
	18	アーバンネット市ヶ谷ビル	H5.12	1,650	0.8	H23.11予	7.0
	19	神田中央通ビル	H1.1	2,450	1.2	H23.11予	14.0
	20	ＮＵ関内ビル	S62.2	3,300	1.7	H23.11予	14.3
	21	上野トーセイビル	H19.5	5,900	3.0	H23.11予	10.7
		オフィス小計	－	99,995	50.9	－	－

用途	No.	資産名	建築時期（注１）（注２）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	取得（予定）年月（注２）	ＰＭＬ（注５）
レジデンス	1	パークアクシス四谷ステージ	H13.11	5,208	2.6	H14.9	7.4
	2	パークアクシス明治神宮前	H14.3	2,604	1.3	H14.9	9.9
	3	サンパレス南麻布	H1.11	1,150	0.6	H14.9	5.3
	4	キャビンアリーナ赤坂	H14.11	1,330	0.7	H15.4	10.1
	5	キャビンアリーナ南青山	H15.2	1,070	0.5	H15.9	11.2
	6	ビュロー紀尾井町	H14.11	1,840	0.9	H15.7	11.6
	7	ホーマットウッドビル	S63.8	5,090	2.6	H15.11	7.4
	8	六本木グリーンテラス	H14.10	4,678	2.4	H15.11	10.3
	9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	H15.2	2,181	1.1	H15.11	11.5
	10	ラング・タワー京橋	H15.2	927	0.5	H15.12	12.5
	11	プレミアステージ三田慶大前	H16.11	1,580	0.8	H16.11	14.3
	12	プレミアロッソ	H16.11	1,662	0.8	H17.1	14.0
	13	プレミアブラン代々木公園	H17.6	2,330	1.2	H17.7	13.1
	14	プレミアステージ内神田	H17.8	1,723	0.9	H17.9	13.8
	15	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7	1,460	0.7	H17.7	13.1
	16	Ｗａｌｋ赤坂	H16.11	2,043	1.0	H17.6	13.9
	17	プレミアステージ芝公園	H18.9	1,585	0.8	H18.10	16.1
	18	ＭＥＷ	H17.8	1,556	0.8	H18.7	13.9
	19	芝浦アイランド　エアタワー	H19.3	7,590	3.9	H19.12	11.2
	20	ストーリア赤坂	H14.12	3,930	2.0	H20.5	11.7
	21	ルネ新宿御苑タワー	H14.12	6,500	3.3	H20.5	7.2
	22	芝浦アイランド　ブルームタワー	H20.9	5,500	2.8	H22.12	10.0
	23	ビーサイト大崎	H14.12	1,072	0.5	H15.11	12.1
	24	プレミアガーデン本郷	H14.3	975	0.5	H16.4	12.1
	25	プレミアグランデ馬込	H17.2	1,560	0.8	H17.6	15.7
	26	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3	1,525	0.8	H18.3	13.6
	27	プレミアステージ湯島	H18.3	1,803	0.9	H18.9	17.2
	28	プレミアステージ駒込	H19.1	1,830	0.9	H19.2	18.0
	29	プレミアステージ大塚	H18.8	1,310	0.7	H19.6	22.5
	30	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11	2,640	1.3	H19.11	14.7
	31	プレミアステージ両国	H20.3	1,496	0.8	H20.6	12.8
	32	クエストコート原宿	H16.1	4,500	2.3	H23.11予	12.7
		レジデンス小計	－	82,249	41.8	－	－
その他	1	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	－	14,300	7.3	H22.12	－
		合計	－	14,300	7.3	－	－
		ポートフォリオ合計	－	196,544	100.0	－	－

（注１）「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）「S」は昭和を、「H」は平成を、「予」は予定をそれぞれ表します。

（注３）「取得（予定）価格」には、当該不動産又は優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注４）「投資比率」は、「取得（予定）価格」の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しています。

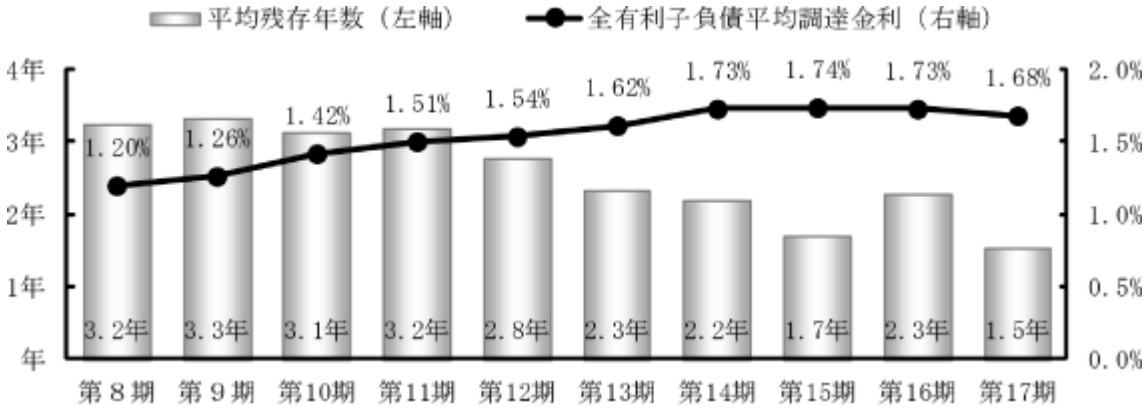
（注５）本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見にすぎません。

個別物件のＰＭＬ値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（ＰＭＥ＝Probable Maximum Earthquake：再現期間 475 年＝50 年間で 10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

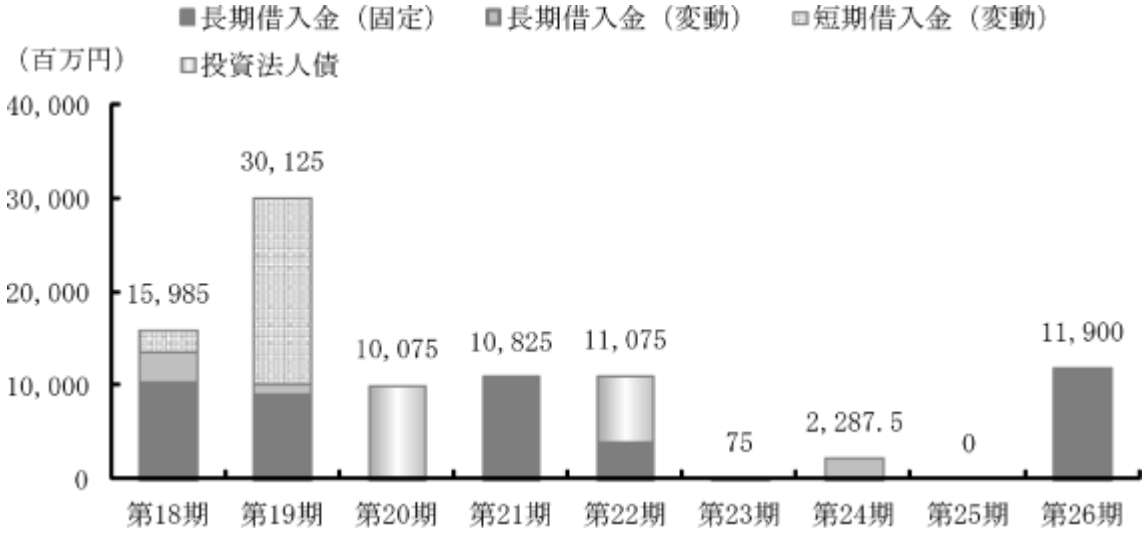
４　ＮＴＴ都市開発の高い信用力に基づく財務運営

（１）　柔軟な財務運営

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資する資金調達を行います。借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定したうえで低コストの資金調達を図り、資本市場及び金融環境の変化に耐えうる財務運営を目指しています。本投資法人は、ＮＴＴ都市開発のスポンサー参画以降、徐々に調達金利が低減してきました。



また、本投資法人は、安定的な財務運営のために返済期限の分散及び長期化を推進しており、平成23年４月30日現在の有利子負債の返済期日の分散状況は以下のとおりです。



（２）　ＬＴＶコントロールの方針

本投資法人は、そのＬＴＶの上限につき、60%を目途としています。但し、新たな運用資産の取得等にともない一時的にこの上限の目途を超えることがあります。本投資法人は、レンダーとの意見調整を考慮のうえ、ＬＴＶの水準をコントロールしていますが、我が国の金融市場において、当分の間、実質ゼロ金利政策が継続されるものと考えており、高水準のレバレッジ効果の享受を図るためのＬＴＶコントロールを行います。上記ＬＴＶコントロールの方針の下、本投資法人は、第17期（平成22年11月１日～平成23年４月30日）において、秋葉原ＵＤＸに係る優先出資証券及び芝浦アイランド　ブルームタワーを取得するに際し、当時のＬＴＶが50.1%となっていましたが、ＮＴＴグループの信用力を背景として、これら２物件の取得資金の全額につき、ＮＴＴグループ企業であるＮＴＴファイナンスを含む新規借入先より円滑な借入れを行い、資金を調達しました。そのような背景のもと、本投資法人のＬＴＶは、第17期末（平成23年４月30日）現在において、56.2%まで上昇しています。

５　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下には、本書の日付現在、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）及び本投資法人の発行する投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。これらの回避又は対応が不十分である場合、本投資口又は投資法人債の投資家（以下「各投資家」といいます。）は損失を被るおそれがあります。これらの各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資口及び投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（１）　一般的なリスク

①　投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
②　投資口の市場での取引に関するリスク
③　投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク
④　投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
⑤　金銭の分配に関するリスク

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

①　投資口の商品性に関するリスク
②　収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
③　ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク
④　借入及び投資法人債に関するリスク
⑤　投資法人の倒産リスク
⑥　本投資法人の登録が取消されるリスク
⑦　本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
⑧　役員の職務遂行に関するリスク
⑨　インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
⑩　本資産運用会社に関するリスク
⑪　プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
⑫　本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

（３）信託の受益権特有のリスク

①　信託受益者として負うリスク
②　信託の受益権の流動性リスク
③　信託受託者に関するリスク
④　信託の受益権の共有等に関するリスク

（４）特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

① 優先出資社員として負うリスク
② 優先出資証券の流動性リスク
③ 他の優先出資社員に関するリスク

（５）不動産に関するリスク

① 不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク
② 物件取得の競争に関するリスク
③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
④ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
⑤ 共有物件に関するリスク
⑥ 区分所有物件に関するリスク
⑦ 借地物件に関するリスク
⑧ 開発物件に関するリスク
⑨ 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
⑩ 賃料収入の減少に関するリスク
⑪ マスターリースに関するリスク
⑫ わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
⑬ テナントの建物使用態様に関するリスク
⑭ 不動産の運用費用の増加に関するリスク
⑮ 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
⑯ 不動産の偏在に関するリスク
⑰ テナント集中に関するリスク
⑱ 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
⑲ 法令の変更に関するリスク
⑳ 有害物質に関するリスク

（６）税制等に関するリスク

① 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
② 過大な税負担の発生により90％超支払配当要件が満たされないリスク
③ 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90％超支払配当要件が満たされないリスク
④ 同族会社に該当するリスク
⑤ 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
⑥ 税制変更に関するリスク
⑦ 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
⑧ 減損会計の適用に関するリスク
⑨ 資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク
⑩ 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

（７）その他

① 取得予定資産を組入れることができないリスク
② 売主の倒産等の影響を受けるリスク
③ 重要事象等に関するリスク

（８）投資リスクに対する管理体制について

① 本資産運用会社の体制

② 本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

（１） 一般的なリスク

① 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、各投資家にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資口の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少等その他東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合（一定期間継続して金銭の分配を行わない場合や本投資法人につき民事再生手続等の倒産手続が開始された場合を含みます。）には、本投資口の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資口の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券の将来の市場規模を予測することはできません。

③ 投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、東京証券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、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。投資法人債の価格も、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、格付けの低下等、様々な要素の影響を受けることがあります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があります。また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

以上のような諸要素に起因して本投資口の市場価格又は投資法人債の価格が下落した場合、それらの各投資家が損失を被る可能性があります。

④ 投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時発行する予定です。投資口が発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。さらに、投資口の発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

⑤　金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（３）分配方針」に記載の分配方針にしたがって、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、金額及びその支払いは、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。

（２）　商品設計及び関係者に関するリスク

①　投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、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、投資主が本投資口を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引所金融商品市場（以下「取引市場」といいます。）を通じた売却によることとなります。本投資口の取引市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、本投資口は、元本の保証が行われる商品ではなく、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証はありません。また、本投資口の譲渡価格や元本について、いかなる第三者の保証も付されていません。さらに、預金保険等の対象としての保護も受けていません。

なお、本投資口の取引価額は、取引市場の需給を反映して決まります。本投資法人の純資産価額とは一致するものではなく、また純資産価額の増減と必ずしも連動していません。

②　収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として保有不動産の賃料収入に依存しています。保有不動産に係る賃料収入は、保有不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

保有不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的に常に適正と認められる賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

保有不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合により増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュ・フローを減ずる結果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、本投資法人の保有不動産の中には、用途や利用可能テナントに限定を伴うものがあります。このような用途を限定された保有不動産については、代替テナントとなる者が必ずしも多くないことがあり、既存テナントが退去した場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、保有不動産の売却に伴い収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、保有不動産に関する費用としては、減価償却費、保有不動産に関して課せられる公租公課、保有不動産に関して付保される保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、保有不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

③　ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥ・バリュー・レシオの上限については、60％程度を目途としますが、資産の取得等に伴い、60％を超えることがあります。

ローン・トゥ・バリュー・レシオが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、急激な金利環境の変化が起こると投資主が受取る分配が低額又は（場合により）分配がなされなくなる可能性があります。

④　借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　②　基本方針に基づくポートフォリオ運用基準　キ．財務方針　（ア）借入及び投資法人債」に記載の方針に従い、継続的に金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。）からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入については１兆円、投資法人債の発行については１兆円（但し、合計して１兆円を超えません。）とされています。

本投資法人が新たな金銭の借入や投資法人債の発行、又は既存債務の借換を希望する場合、それらの実現に係る可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力や金利情勢その他金融環境の影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入及び投資法人債の発行、又は既存債務の借換を行うことができる保証はありません。

特に、本投資法人が、今後、新たな借入や既存債務の借換を行うに際し、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入を余儀なくされ、又は借換そのものが困難となるおそれがないとはいえません。既存債務の借換ができず、その結果、期日に返済ができない場合、本投資法人は債務不履行に陥ることになります。

また、本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、債権者より、債権保全措置としてローン・トゥ・バリュー・レシオに応じて投資主への金銭の分配を制約するなどの財務制限条項が設けられたり、担保設定制限や資産取得制限等が課されることがあります。また、現金その他一定の資産を留保するよう求められたり、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請されたり、規約の変更が制限されるなどの可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資法人債（ここでは短期投資法人債を含みません。）の発行・金銭の借入の際に（又はその後において）保有不動産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された保有不動産の売却を希望する際に、担保の解除の手続等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益や金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。また、本投資法人の資産の売却等を理由として借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合があり、その他予測しがたい経済状況の変更が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤　投資法人の倒産リスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人にはこれらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

本投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続が開始され得る状態になります。本投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、投資主等が特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、本投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算の申立てをしなければなりません。

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続により清算される場合、投資法人債の債権者はその元利金の金額の償還を受けられないこととなるおそれがあり、また、投資主は本投資口の持つエクイティ証券としての性質より、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資元本を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資額のほとんどの回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続に基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

⑥　本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、投信法上の登録を取消される可能性があります。登録が取消されると、本投資口の上場が廃止され、解散し、清算されることになります。

⑦　本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている（投信法第117条、第198条、第208条）ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。

しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産、更生手続又は再生手続その他の倒産手続等に入った場合、業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行が悪影響を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント業務受託者、建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　役員の職務遂行に関するリスク

投資法人において、執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表することとされ（投信法第109条第１項）、また、投資法人にすべての執行役員及び監督役員により構成される役員会を置くこと（投信法第112条）、執行役員は、投信法に定める事項その他の重要な職務を執行しようとするときは役員会の承認を受けなければならないこと（投信法第109条第２項）及び監督役員は執行役員の職務の執行を監督すること（投信法第111条第１項）が定められています。このように、執行役員及び監督役員は、投資法人の運営に当たり裁量が広いことから、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

⑨　インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資口は、上場株式等と異なり、金商法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、内部者取引未然防止規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引未然防止規程を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債、並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。かかる内部規則は、金商法における規制と異なり、罰則の適用はありません。そのため、実効性が法令上の規制とは異なりますが、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

なお、上場投資口についても上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

⑩　本資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。また、本資産運用会社は、機動性、効率性、法令遵守体制の強化その他の理由により、社内体制を必要に応じ随時変更することがありますが、かかる変更によって本資産運用会社が意図したとおりの効果を収めるとの保証はなく、結果的に、本投資法人の資産運用に悪影響を与えないとの保証はありません。

さらに、本投資法人は、資産運用の基本方針を規約において定めており、かかる基本方針の下に資産運用を行うため、本資産運用会社は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　②　基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」に記載の資産運用ガイドラインを社内規定として定めています。しかしながら、資産運用ガイドラインは、本資産運用会社がその時々の市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めた社内規定です。そのため、本資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、投資主総会の決議を経ることなく資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、かかる変更の結果として本投資法人の資産運用又はその業績に悪影響を与えないとは限りません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解除することができます。また、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな金融商品取引業者に対して資産運用業務を委託しなければなりませんが、適切な金融商品取引業者との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな金融商品取引業者に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資口が上場廃止となる可能性があります。また、本資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

さらに、法令上、本資産運用会社は、他の投資法人等の資産運用会社となることを制限されていませんので、他の投資法人等に資産運用等を委託された場合には、投信法上の善管注意義務や忠実義務の存在にかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定が行われるおそれがあります。

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当する本資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等並びに投信法に定める利害関係人等に該当しない本資産運用会社の株主（以下「本資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。このような場合、本資産運用会社は、本資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、本資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

本資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を将来行う可能性があります。本投資法人と本資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、本資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

さらに、保有不動産の管理委託契約や保険の付保契約の相手方として、又は本投資法人に対する融資のレンダー等として、本資産運用会社関係者が本投資法人と取引を行う可能性があります。このような場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金商法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第２号）。また、本資産運用会社は、第三者（本資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うことが禁止されています（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金商法第44条の３第１項第３号）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを類型的に禁止せず、損害が生じた場合に本資産運用会社の責任を追及できるよう、本資産運用会社の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（金商法第47条、第47条の３、金商法施行令第16条の17、業府令第181条及び第183条）。さらに、本資産運用会社に、特定資産の価格等の調査（投信法第201条）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。また、本資産運用会社は、社内規定である利害関係人等取引規程を通じて、利害関係人等及び本資産運用会社関係者との取引について一定の手続を経ることとしてリスク管理に努めます。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、本資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、本投資法人に損害を与え、その収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

⑪　プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

プロパティ・マネジメント業務受託者は、保有不動産につき、テナント募集活動その他不動産の管理及び運営に関する業務（プロパティ・マネジメント業務）を行います。

一般に、テナント募集業務を含め、不動産の管理及び運営業務の成否は、プロパティ・マネジメント業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、プロパティ・マネジメント業務受託者においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。

また、プロパティ・マネジメント業務受託者にプロパティ・マネジメント契約に基づく義務違反がある場合その他一定の場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約を解除することができますが、その場合、適切な代替のプロパティ・マネジメント業務受託者を見つけることができない可能性があります。

加えて、前記プロパティ・マネジメント業務受託者による契約上の義務違反、業務の懈怠その他の場合、たとえ損害賠償請求が可能であるとしても、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。加えて、プロパティ・マネジメント業務受託者につき破産その他の倒産手続が開始されるなどし、業務遂行能力が大幅に減少・喪失した場合には、本投資法人の日常の業務遂行に支障が生じ、本投資法人の収益や金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

一方、プロパティ・マネジメント業務受託者は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数の不動産の貸主となる可能性があります。

また、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資法人においても、本投資法人の保有不動産に係るプロパティ・マネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

⑫　本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者又は本資産運用会社の株主若しくは本資産運用会社の役職員の出向企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

ア．ＮＴＴ都市開発は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

（ア）投資主
（イ）運用資産のテナント
（ウ）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（エ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（オ）新規テナント斡旋の仲介業者
（カ）本資産運用会社の親会社（本書の日付現在における出資割合53.1%）
（キ）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員３名）

イ．株式会社ケン・コーポレーションは、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

（ア）投資主
（イ）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（ウ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（エ）新規テナント斡旋の仲介業者
（オ）運用資産の建物保守管理業者
（カ）インターネットによる賃貸情報提供サイトの利用サービス提供業者
（キ）本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合30.0%）
（ク）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員１名）

ウ．総合地所株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

（ア）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（イ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（ウ）新規テナント斡旋の仲介業者
（エ）運用資産のマスターリース受託者及びプロパティ・マネジメント業者
（オ）運用資産の建物保守管理業者
（カ）運用資産の修繕工事業者
（キ）資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合10.0%）
（ク）資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員１名）

エ．中央三井信託銀行株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在、又は将来において関与することがあります。

（ア）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関及び資産保管会社
（イ）投資対象不動産の売買における仲介業者

（ウ）新規テナント斡旋の仲介業者
（エ）本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合4.9%）
（オ）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員１名）
（カ）本投資法人が保有する運用資産に係る信託の信託受託者
（キ）貸付人

以上の各社は、以上の立場以外の別の立場においても本投資法人に関与する可能性があり、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務乃至業務を遂行することが義務づけられています。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

（３）　信託の受益権特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産信託受益権を取得しますので、後記「（５）不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に改正された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

①　信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。新信託法の下では、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と不動産信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

② 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、後述する不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産信託受益権については金商法の施行により有価証券とみなされ、信託受益権の販売に関する業務は第二種金融商品取引業として規定されることになります。

このことにより信託の受益権に係る流動性が従来よりも高まる可能性があるものの、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが低減される保証はありません。

また、信託受託者は、事実上、原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わない傾向があるため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却が困難である可能性があります。

③ 信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第１項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられており、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得してきました。

新信託法においては、同法の適用される信託契約に係る信託財産に関しては、信託受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合でも、信託財産は破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないことが規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

イ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが（旧信託法第31条、新信託法第27条）、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、（ⅰ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、（ⅱ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産を引当てとする新たな債務が負担されたりすることにより本投資法人が不利益を被る可能性を回避する方針ですが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

④　信託の受益権の共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有される場合又は分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約又は信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

（４）　特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産信託受益権の取得を通じて不動産投資を行いますが、資産流動化法上の特定目的会社（資産の２分の１を越える額を不動産等に投資することを目的とするもの）が発行する優先出資証券へ投資を行う場合がありえます。

かかる投資を行う場合にも、本投資法人は税法上の導管性要件に抵触することなく投資を行う意向ですが、その場合、後記「（５）不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスク及び前記「（３）信託の受益権特有のリスク」に記載する信託の受益権特有のリスクに加え、以下のような優先出資証券特有のリスクを負うこととなります。

①　優先出資社員として負うリスク

特定目的会社への優先出資証券に投資する優先出資社員は、当該特定目的会社からの配当金又は残余財産の分配を享受する地位にあることから、本投資法人が優先出資証券を取得した場合、本投資法人は、導管体である当該特定目的会社を介して、その優先出資社員として損害を被るおそれがあります（たとえば、特定目的会社の投資する不動産等の収益悪化、当該不動産等の価値の下落、又は当該保有財産に関する想定外の課税や保有財産の瑕疵に起因する第三者の損害への賠償等の諸費用の発生により、配当金又は分配される残余財産が減少すること等）。

② 優先出資証券の流動性リスク

特定目的会社が保有財産としての不動産等を処分する場合には、不動産（又は信託受益権）の流動性リスクが存在します。また本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、当該運用資産の取得から短期間での売却は原則として行わない予定ですが、経済合理性があると判断した場合等には優先出資証券を売却する場合があります。その場合、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、一般的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低く、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は予定より低い価額での売却を余儀なくされる可能性があります。

③ 他の優先出資社員に関するリスク

本投資法人が保有する優先出資証券に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があり、また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

以上の結果、本投資法人の業績が悪影響を受ける可能性があります。

（５）　不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

① 不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がないうえ、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産をめぐる権利関係の調査、賃貸借契約に関する調査、修繕履歴の調査、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有不動産からの収益獲得を主な目的としていますが、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響が生じる可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する投資対象不動産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する保有不動産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人は、不動産を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（契約締結から一定期間経過した後に売買代金の決済・物件引渡しを行う約定形態）による売買契約を締結する場合があります。一般的に不動産に係る売買契約においては、買主は、その都合により不動産の売買契約を解約し、又は履行しない場合には、売主に対し違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される約定形態の売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメントの場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡しの時点において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。したがって、フォワード・コミットメントによる売買契約締結後に、金融市場に予想できない変動があり、不動産の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなった場合、売買代金の支払は免れるものの、本投資法人の投資方針に従った運用ができないこととなる他、当該売買契約に違約金条項が規定されている場合には違約金の支払いを余儀なくされ、本投資法人の財務状況等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメントによる売買契約を締結し不動産を取得しようとする場合には、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの期間や資金調達方法等に充分留意した上で投資を決定しますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、前記リスクを完全に防ぐことはできません。

② 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の有価証券等の資産に投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを投資方針としています。しかしながら不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が過度に活発化した場合、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、本資産運用会社は、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる投資対象不動産について専門業者から建物状況報告書を取得するなどの調査を行います。しかし、建物状況報告書で指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、特約で排除されない限り、売主は、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を負担することから、本投資法人は、かかる責任を追及することが可能です。加えて、本資産運用会社は、不動産の売買に当たり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

また、売主に対して表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や売主が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっているなどの事情により、実効性がない可能性があります。さらに、投資対象不動産の売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該投資対象不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている投資対象不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

また、投資対象不動産に関し、建物建築当時において行政機関により、その敷地の一部を道路や公開空地として負担するよう指導を受け、本投資法人がかかる義務を承継することがあります。

他方、本投資法人又は信託受託者が保有不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

④　不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク

不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。本投資法人は投資対象不動産の取得に際し、不動産登記簿を確認したり、登記済権利証書の存在を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認しますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

その他にも、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得できないまま、当該投資対象不動産を取得する可能性もあります。

⑤　共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があるほか、共有物件の分割がなされるリスクその他のリスク等があります。

まず、利用及び管理に関し、不動産の共有者は、その持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

他方で、共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、譲渡に関し、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。

このような処分に際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分できるとは限りません。しかし、共有物件全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。したがって、不動産が共有物である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該不動産への投資額を回収しようとする場合にも、希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、共有持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書乃至規約等による一定の制限に服する場合があり、かかる場合には、本投資法人が共有者の変更をある程度コントロールできますが、翻って、本投資法人が共有持分の譲渡を希望する際に、一定の手続の履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により当該不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押え等の対象となる可能性があります。

賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその共有持分等に応じて履行できない際に当該共有者以外の共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性もあります。

さらに、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらのほかにも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

⑥　区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

不動産が区分所有物件である場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があり、またその他のリスク等があります。

まず、利用に関して、他の区分所有者は、本投資法人の意向に関わりなくその専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

区分所有物件の管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合。以下同じ）の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権の５分の４以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

加えて、管理規約において、専有部分を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限が課されている場合があります。かかる場合には、本投資法人が専有部分の譲渡を希望する際に、一定の手続の履践等といった義務を負うこととなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認するリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとはいいきれません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

これらのほかにも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

⑦　借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護法又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が、期限の到来による消滅（定期借地権の場合）、解除その他の理由により消滅した場合等、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期その他の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れる敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権については、担保設定や保証はなされないのが通例です。

⑧　開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　②　基本方針に基づくポートフォリオ運用基準　エ．開発案件への投資方針」に記載のとおり、本投資法人自ら土地を取得して宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わりますが、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことなく、かつ、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合においては当該建物の竣工前であっても、以下に記載の開発物件固有のリスクをできる限り回避するための停止条件等を付した譲渡契約を締結したうえで、投資することがあります。

ア．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。

イ．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。

ウ．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。

エ．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

オ．行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

カ．開発過程において事故が生じる可能性。

キ．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

⑨　鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、対象となる建物が未竣工の時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したと想定して求める調査価額は、対象となる建物が竣工した後の鑑定評価額を保証するものではありません。

建物状況評価（地震リスク調査を含みます。）についても、個々の調査委託業者の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものにとどまります。同じ物件について評価を行った場合でも、調査委託業者、評価方法又は調査の方法によって評価内容が異なる可能性があり、調査委託業者は建物状況評価の内容の確実性について保証するものではありません。

⑩　賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の源泉は、主として本投資法人の保有不動産の賃料収入に依存します。保有不動産に係る賃料収入は、当該保有不動産に係る稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

かかる支払賃料の不履行・遅延といった回収リスクの軽減のため賃料保証会社による賃料保証制度を導入することがありますが、賃料保証会社につき破産その他の倒産手続が開始された場合、結果的に賃料保証会社からの立替払いを受けられない可能性があります。

また、前述のとおり、テナントが支払うべき賃料は、減額される可能性があります。

⑪　マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金することがあり、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料を、本投資法人（賃貸人）へ支払うことが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として新たなマスターリース会社と新たなマスターリース契約を締結し、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

⑫　わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及びレジデンスでは、テナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められるなどの特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

⑬　テナントの建物使用態様に関するリスク

保有不動産は、建築時においては行政法規及び保有不動産の所在地における条例に適合していますが、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上へ建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法、消防法及び屋外広告等に関する条例等の規制に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。さらに、テナントによる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業の開始等が行われる可能性や、反社会的勢力により保有不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

⑭　不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、保有不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。また、保有不動産につき滅失、損壊又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、保有不動産からの収入が減少し、その価値が下落する可能性があります。これらの可能性が現実化した場合においても、保有不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はなく、本投資法人の利益が減少する可能性があります。

⑮　偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水害、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、保有不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人は保有不動産に関し、火災保険等の保険（第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を含みます。）を付保しており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても、原則として適切な火災保険等の保険（必要に応じて地震保険も含みます。）を付保する予定です。

しかし、保有不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない若しくは支払いが遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により保有不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

なお、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしており、本書の日付現在、本投資法人の保有不動産については第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を付保しています。

また、天災が生じた場合には、テナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

⑯　不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　①　基本方針」に記載のとおり、主として、東京経済圏に立地する不動産を取得するため、東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の保有不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい保有不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

⑰　テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

⑱　不動産に関する所有者責任等に関するリスク

本投資法人は、その保有不動産が原因となって、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。

本書の日付現在、本投資法人は、その保有不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険契約を締結しており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、保有不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない若しくは支払いが遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

⑲　法令の変更に関するリスク

本投資法人の保有不動産は、建築時においては行政法規及びその所在地における条例に適合していますが、建築基準法の改正の際によりこれらの規定に適合しなくなる場合があります。例えば、建築基準法及びその関連法令における耐震設計基準に関し、昭和56年に基準が改正されていますが、改正以前において建築された建物については現行法において必要とされる基準を満たしていないことがあります。このような場合に、建替え等を行うには、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、条例による規制の例として、住宅付置義務や、駐車場・駐輪場付置義務、福祉設備又は緑化施設等を設置する義務等が課せられることがあります。このような義務が課せられた場合、当該保有不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

さらに、保有不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、建替え等を将来行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

加えて、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定又は変更され、保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。

⑳　有害物質に関するリスク

本投資法人の保有不動産が有害物質を含む可能性があります。たとえば、土地に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、ＰＣＢその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。土地に関しては、土壌汚染対策法に定める土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壌汚染状況の調査報告、汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずることを命ぜられる場合があります。かかる場合には、本投資法人に予想外の費用負担が生じる可能性があります。また、建物に関してもかかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。さらに、有害物質を含むことにより、保有不動産の価値が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人が取得を予定する不動産のうちオフィスビルの多くには、ハロンを用いた消火剤を使用する消火装置又は消火設備が備え置かれています。これらについて現状は使用を規制されていませんが、今後、適切な処分を必要とされることがあります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、本投資法人は、当該不動産の所有者として損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

（６）　税制等に関するリスク

①　利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の提出日以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件のすべてを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

②　過大な税負担の発生により90％超支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以後終了した事業年度に係る利益配当等の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90％超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「90％超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として90％超支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

③　税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90％超支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、平成21年４月１日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として90％要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が当該事業年度における支払配当の損金算入を税務否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

④　同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の１人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤　不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、本投資法人の規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があり、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用が認められています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更等された場合にはこの軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

⑥　税制変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑦　投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、投資法人の導管性要件として、事業年度終了の時において発行済投資口が50人以上の投資主によって所有されていること、又は、租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていることが規定されています。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、投資口を所有する投資主が50人未満になる可能性があります。

⑧　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑨　資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク

本投資法人において、債権者との関係等により、利益が発生しているにもかかわらず利益の配当等ができない場合には、利益配当等の損金算入要件を満たすことができなくなることにより、本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

⑩　納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった納税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（７）　その他

①　取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、取得を予定する不動産の所有者又は不動産信託受益権の保有者等との間で、一定の条件が成就されることを条件として取得するために停止条件付譲渡契約を締結することがあります。しかしながら、当該停止条件付譲渡契約に基づく資産取得までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、かかる資産を取得することができず、又は譲渡実行が遅延し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する運用資産及び取得を予定する資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、本資産運用会社を通じての資産の運用において、かかる運用資産の売却又はかかる資産以外の特定資産の取得若しくは売却が行われることがあります。

②　売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。本投資法人が取得する資産については、売主やその前所有者及び前々所有者等について可能な限度で信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

③　重要事象等に関するリスク

本書の日付現在において本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象、又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

（８）　投資リスクに対する管理体制について

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっています。しかしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

①　本資産運用会社の体制

ア．本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて主に以下の諸点に関する運用基準・方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

（ア）ポートフォリオ運用基準

Ａ．用途・地域・資産規模・デュー・デリジェンス（詳細調査等）・投資額等の取得基準

Ｂ．運用資産の売却に関する方針

Ｃ．保有不動産の付保・財務に関する方針

（イ）保有不動産の管理運営に係る不動産管理方針

なお、資産運用ガイドラインの概要については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　②　基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」、同「③　不動産管理方針」及び同「④　開示方針」をご参照ください。

イ．本資産運用会社は、利害関係人等取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反に係るリスクの管理に努めています。利害関係人等取引規程については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

ウ．本資産運用会社は、内部者取引未然防止規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引防止に努めています。インサイダー類似取引の防止に係る社内規則については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報　第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況　（２）運用体制　④　インサイダー類似取引の防止」をご参照ください。

エ．本資産運用会社は、代表取締役社長が統括するポートフォリオ委員会を原則毎月１回開催し、運用基本方針、運用資産の取得・売却に係る基本方針、大規模修繕計画方針等を検討し、継続的なリスクの把握に努めています。

運用管理担当者は、代表取締役社長の要請により、随時、運用資産の管理状況等を代表取締役社長に報告します。また、３ヶ月に１回以上投資法人に対して運用実績を報告することとしています。本資産運用会社は、運用資産の取得・売却、運用及び管理等に関する種々の決定事項の重要性に応じ、ポートフォリオ委員会での審議や代表取締役社長の決裁を要求するなどの意思決定手続を明確化し、運用及び管理に係るリスクを管理しています。

本資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報　第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況（２）運用体制」をご参照ください。

オ．本資産運用会社は、法令遵守規程及び法令遵守管理規則において企業倫理としての基本方針及び役職員の行動指針としての遵守基準を定めているほか、かかる基本方針及び遵守基準の理解を深め浸透を図るべく、コンプライアンス・マニュアルを作成しています。また、社内に、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設け、法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行っています。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、１ヶ月に１回以上役員会を開催し、執行役員は３ヶ月に１回以上、業務の執行状況を役員会に報告するほか、執行役員が必要に応じて本資産運用会社より運用状況についての意見聴取を行い、関係書類の閲覧・調査を行っています。これにより、本資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

プレミア投資法人　本店
（東京都港区赤坂八丁目４番14号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿等管理人の名称	東京都港区芝三丁目33番１号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	東京都杉並区和泉二丁目８番４号 中央三井信託銀行株式会社　証券代行部
同取次所	なし
手数料	なし

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は原則として２年に１回開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の２ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の２週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第１項）。

第２【その他】

１．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称を記載し、ロゴマーク及び英文名称（Premier Investment Corporation）を記載します。

２．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。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。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」

３．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下本書において同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下本書において同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付けの日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］ http://www.pic-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

４．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の裏から、以下に掲げる内容をカラー印刷して記載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うプレミア投資法人投資口13,784,000,000円（見込額）の募集（引受人の買取引受けによる一般募集。以下「一般募集」といいます。）及び投資口1,344,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成23年10月26日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下本書において同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下本書において同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付けの日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.pic-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

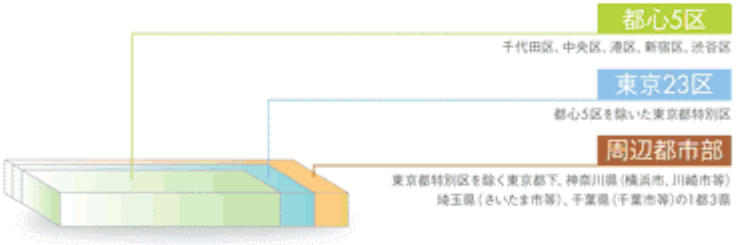
金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項

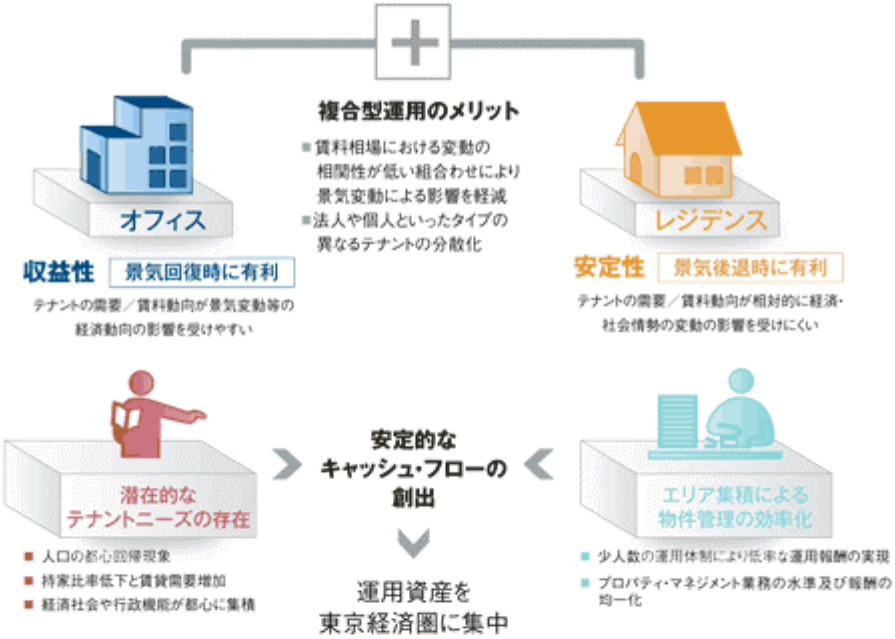
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

Office & Residence

オフィスとレジデンスを投資対象不動産とする複合型運用。
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を中心とした投資を行います。

※東京経済圏とは、以下に記載する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

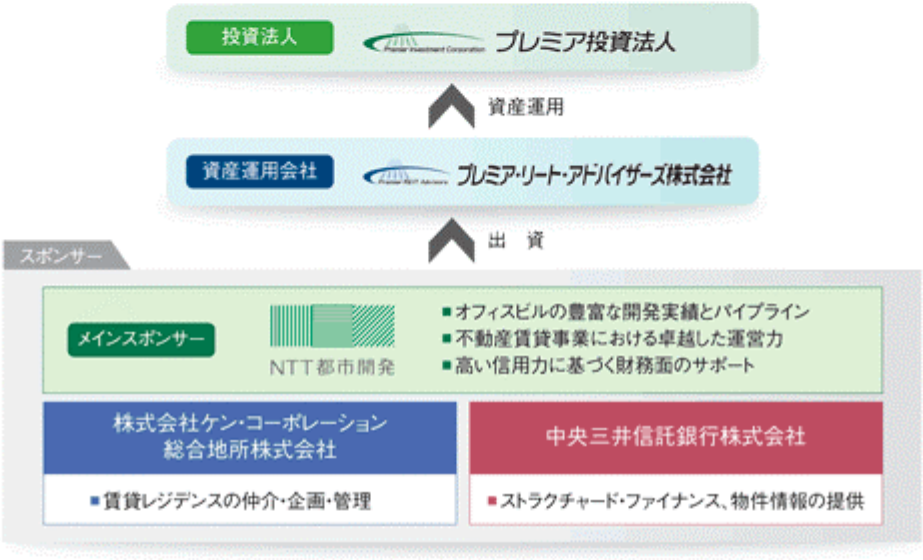




スポンサー構成の再構築

NTT都市開発、ケン・コーポレーションを中心としたスポンサーサポート

本投資法人は平成22年5月にNTT都市開発をメイン・スポンサーに迎え、NTT都市開発、ケン・コーポレーションを中心に、各スポンサーによる資産運用業務のバックアップを受けています。



スポンサーチェンジの狙いと効果

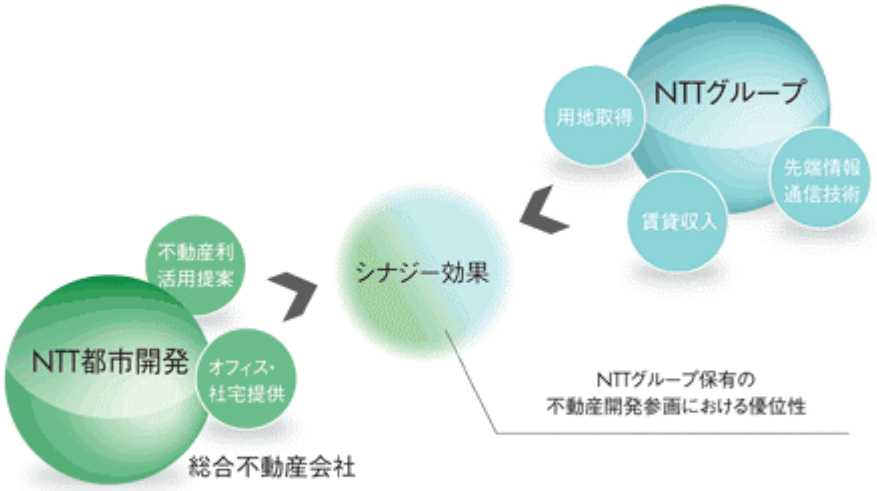
NTT都市開発の概要

NTT都市開発は、NTTグループ唯一の総合不動産会社です。都心5区を中心に不動産開発を着実に実施し、運用資産を積み上げてきました。

名　　称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所 在 地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代 表 者	代表取締役社長　三ツ村 正規
資 本 金 (平成23年6月30日現在)	487億6,000万円
売上高(連結)	1,456億9,300万円（平成22年度）
格 付 け (平成23年9月30日現在)	AA- (株式会社格付投資情報センター)　　A1 (ムーディーズ・ジャパン株式会社)
大 株 主	日本電信電話株式会社（比率：67.3%）

NTTグループにおける位置付け

NTT都市開発は、NTTグループ唯一の総合不動産会社として、NTTグループ企業が保有又は取得する土地・建物の有効利活用による資産価値向上、コスト削減や生産性・企業イメージ向上を目的としたオフィス戦略のサポートなどを行っています。



NTT都市開発の開発実績

開発実績（延床面積累計）(注)

以下は、NTT都市開発がこれまで開発した物件の延床面積の累計を示したものです。

(注) NTT都市開発「アニュアルレポート 2010」をもとに、本資産運用会社が作成。

NTT都市開発と本投資法人との不動産バリューチェーンの確立

私募ファンド（NUシリーズ）の運営状況

NTT都市開発は、NUシリーズと称する私募ファンドの運用に携わってきました。本書の日付現在、NU-5、NU-6及びNU-7の3つの私募ファンドを運用しています。

NU-5(注1)

運用物件：
アーバンネット三田ビル(P.8参照)
ほか、
計6物件

NU-6(注2)

運用物件：
アーバンネット池袋ビルほか、
計3物件

NU-7(注2)

運用物件：
グラスキューブ品川

(注1) 本募集により取得する資産のうち、6物件が同ファンド(NU-5)より取得予定です。
(注2) NU-6及びNU-7が運用する物件は、本投資法人の保有資産又は本募集による取得予定資産に含まれていません。

NTT都市開発のパイプライン・サポート

パイプライン・サポート(物件供給支援)の一環として、NTT都市開発より情報提供を受け、本投資法人は平成22年12月、ユーディーエックス特定目的会社(以下「TMK」といいます。)が発行した優先出資証券を取得しました。優先出資証券の裏付けとなる不動産は、都内でも有数のSクラスビルである秋葉原UDXです。

- NTT都市開発と鹿島建設(株)がTMKを利用して開発した物件
- 秋葉原駅をはじめ4つの駅から徒歩4分圏内という良好な立地条件の、オフィス中心のSクラスビル
- オフィス基準階賃貸面積は都内最大級の約4,800m²
- 過去5年にわたり99%前後の稼働率を維持

所在地	東京都千代田区外神田4-14-1
敷地面積	11,548.09㎡
延床面積	155,629.05㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建
建築時期	平成18年1月
取得価格	14,300百万円(物件所有者であるTMKが発行した優先出資証券の14.0%を取得)

取得予定資産のハイライト

- NTT都市開発のパイプラインを活用した取得 ➤ 7物件中 6物件
- テナントとしてNTTグループ企業が入居する物件の取得 ➤ 7物件中 4物件
- 保有資産より高い利回りで新規物件を取得 ➤ 保有資産 4.7%(注1) 取得予定資産 5.3%(注2)

(注1) 保有資産の利回りは、直近決算期(第17期)における「不動産賃貸事業損益＋減価償却費(賃貸不動産に係るもの)」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除した利回りです(小数第一位未満を切捨て)。以下同じです。
(注2) 取得予定資産7物件の利回りは、当該7物件の取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を当該7物件に係る取得予定価格の合計額で除して求めた利回りです(小数第一位未満を切捨て)。なお、不動産鑑定評価書記載の「運営純収益」とは、一般にいう償却前利益(Net Operating Income)に相当する収益を意味します。また、これらは将来における利回りを保証するものではありません。以下同じです。

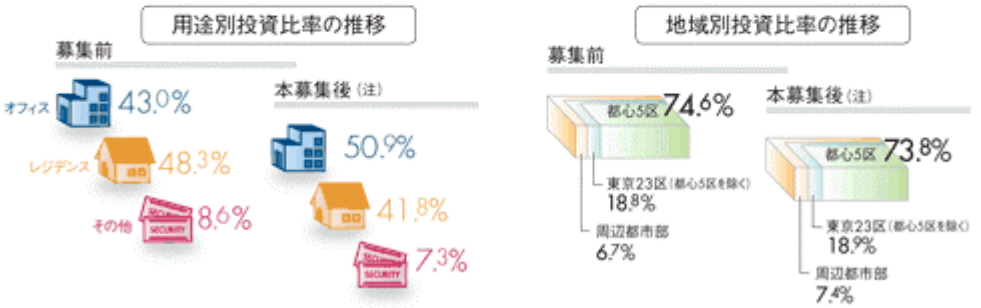
取得予定資産一覧

物件名称	種別	地域	所在地	取得予定価格	鑑定評価額	還元利回り(注)
アーバンネット三田ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	10,300百万円	10,400百万円	4.6%
アーバンネット麻布ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	5,000百万円	5,140百万円	4.9%
アーバンネット市ヶ谷ビル	オフィス	都心5区	東京都新宿区	1,650百万円	1,720百万円	5.5%
神田中央通ビル	オフィス	都心5区	東京都千代田区	2,450百万円	2,620百万円	4.8%
NU関内ビル	オフィス	周辺都市部	神奈川県横浜市	3,300百万円	3,590百万円	5.3%
上野トーセイビル	オフィス	東京23区	東京都台東区	5,900百万円	6,030百万円	5.0%
クエストコート原宿	レジデンス	都心5区	東京都渋谷区	4,500百万円	4,550百万円	5.2%
合　計				33,100百万円	34,050百万円	–

(注)「還元利回り」とは、不動産鑑定評価において収益還元法による収益価格を求める一手法である直接還元法で用いられる収益性の指標をいいます。

ポートフォリオ運用基準

本投資法人は、メイン・スポンサーであるNTT都市開発をはじめとして各スポンサーのパイプラインを活用して、オフィス:レジデンスの投資金額の比率60%:40%を目標とした安定的な資産運用を志向します。



(注)「本募集後」とは、取得予定資産の取得を全て完了し、かつ、本投資法人が売却を予定している資産(レジデンス1棟)の売却を完了した時点をいいます。以下同じです。

	保有資産	取得予定資産		本募集後
物件数	48物件	＋7物件	＞	54物件
取得価格合計	1,658億円	＋331億円	＞	1,965億円
平均築年数(注1) (平成23年7月31日現在)	15.5年	17.0年	＞	15.9年
稼働率(注2) (平成23年7月31日現在)	86.8%	95.8%	＞	88.3%
利回り	4.7%	5.3%		

(注1) 平均築年数とは、保有資産、取得予定資産及び本募集後の資産とも、各物件の平成23年7月31日現在での築年数を取得価格で加重平均したものです(小数第一位未満を切捨て)。
(注2) 稼働率は、平成23年7月31日現在の賃貸借契約をもとに、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出したものです。なお、取得予定資産については売主提供の情報をもとにしています。

取得予定資産の概要

オフィス

アーバンネット三田ビル

URBANNET MITA BUILDING

所在地	東京都港区三田3-10-1
立地条件	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅　徒歩約1分 JR「田町」駅 及び「品川」駅　徒歩約10分
敷地面積	2,489.67㎡
延床面積	13,987.76㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期	昭和62年9月
メインテナント	(株)NTTファシリティーズ
稼働率	89.4%（平成23年7月31日現在）

オフィス

アーバンネット麻布ビル

URBANNET AZABU BUILDING

所在地	東京都港区南麻布1-6-15
立地条件	東京メトロ南北線 及び 都営地下鉄大江戸線 「麻布十番」駅　徒歩約8分
敷地面積	1,052.82㎡
延床面積	6,486.42㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建築時期	平成4年4月
メインテナント	NTTラーニングシステムズ(株)
稼働率	100.0%（平成23年7月31日現在）

取得予定資産の概要

オフィス

アーバンネット市ヶ谷ビル

URBANNET ICHIGAYA BUILDING

所在地	東京都新宿区払方町25-5
立地条件	東京メトロ有楽町線 及び 南北線 「市ヶ谷」駅　徒歩約8分　ほか
敷地面積	1,207.48㎡
延床面積	4,217.01㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建
建築時期	平成5年12月
稼働率	100.0%（平成23年7月31日現在）

（注）当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

オフィス

神田中央通ビル

KANDA CHUODORI BUILDING

所在地	東京都千代田区鍛冶町2-3-3
立地条件	JR山手線及び東京メトロ銀座線 「神田」駅　徒歩約1分
敷地面積	484.74㎡
延床面積	3,214.44㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期	平成1年1月
稼働率	100.0%（平成23年7月31日現在）

オフィス

NU関内ビル

NU KANNAI BUILDING

所在地	神奈川県横浜市中区山下町223-1
立地条件	JR根岸線「関内」駅　徒歩約7分
敷地面積	1,726.58㎡
延床面積	10,963.91㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建
建築時期	昭和62年2月
メインテナント	テルウェル東日本(株)
稼働率	94.5%（平成23年7月31日現在）

レジデンス

クエストコート原宿

QUESTCOURT HARAJUKU

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷3-59-4
立地条件	JR山手線「原宿」駅　徒歩約2分 東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩約5分
敷地面積	2,507.75㎡
延床面積	5,408.95㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
建築時期	平成16年1月
稼働率	97.7%（平成23年7月31日現在）

取得予定資産の概要

オフィス

上野トーセイビル

UENO TOSEI BUILDING

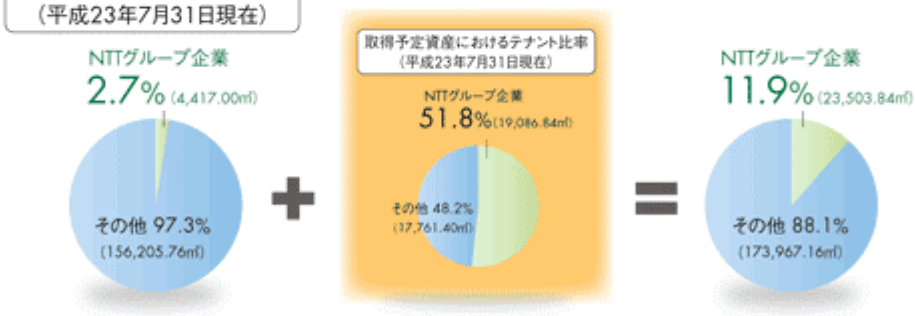
所在地	東京都台東区東上野4-27-3
立地条件	JR「上野」駅　徒歩約4分 東京メトロ日比谷線 及び 銀座線「上野」駅　徒歩約6分
敷地面積	966.28㎡
延床面積	6,868.83㎡
構造	鉄骨造陸屋根10階建
建築時期	平成19年5月
稼働率	100.0%（平成23年7月31日現在）

NTTグループの総合力を活かした成長

NTTグループ企業のテナント比率（注）

NTTグループ企業との緊密性は、取得予定資産におけるNTTグループ企業のテナント比率の高さにも現れており、本投資法人の内部成長に貢献しています。

保有資産におけるテナント比率
（平成23年7月31日現在）



（注）NTTグループ企業のテナント比率は、平成23年7月31日現在の賃貸借契約（取得予定資産については売主提供の情報）をもとに、「NTTグループ企業への総賃貸面積」÷「総賃貸面積」の式により算出したものです。

上位テナント10社の状況 （平成23年7月31日現在）

保有資産における上位テナント10社

順位	テナント名	持分賃貸面積	比率	物件名称
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77㎡	4.3%	六番町ビル
2	エバラ食品工業(株)	3,762.45㎡	2.3%	日総第3ビル
3	フィールズ(株)	3,345.51㎡	2.1%	KN渋谷3
4	(株)スペースデザイン	3,048.50㎡	1.9%	ビーサイト大崎、ビュロー紀尾井町
5	明治安田生命保険相互会社（注1）	2,636.21㎡	1.6%	プレミア東陽町ビル
6	オリックス不動産(株)	2,367.16㎡	1.5%	芝浦アイランド ブルームタワー（注2）
7	日本ロレアル(株)	2,084.05㎡	1.3%	かながわサイエンスパーク R&D棟（注3）
8	清水総合開発(株)	1,651.95㎡	1.0%	YS海岸ビル
	郵船商事(株)	1,651.95㎡	1.0%	YS海岸ビル
10	(株)エヌ・ティ・ティ・データ・ウェーブ	1,603.83㎡	1.0%	岩本町ビル

"保有資産+取得予定資産"における上位テナント10社

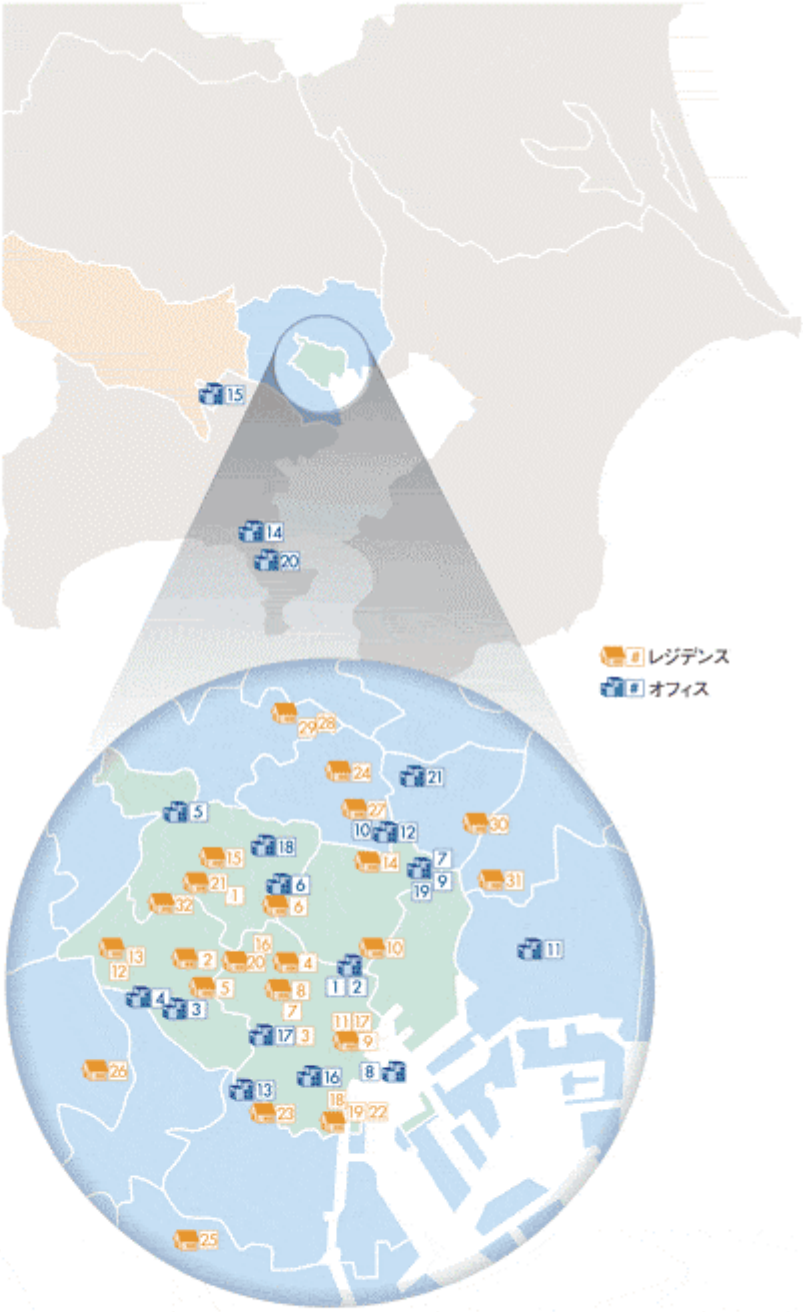
順位	テナント名	持分賃貸面積	比率	物件名称
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77㎡	3.5%	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ（注4）	（注5）	（注5）	アーバンネット三田ビル
3	NTTラーニングシステムズ(株)（注4）	（注5）	（注5）	アーバンネット麻布ビル
4	エバラ食品工業(株)	3,762.45㎡	1.9%	日総第3ビル
5	フィールズ(株)	3,345.51㎡	1.7%	KN渋谷3
6	(株)スペースデザイン	3,048.50㎡	1.5%	ビーサイト大崎、ビュロー紀尾井町
7	（注4）（注5）	（注5）	（注5）	アーバンネット市ヶ谷ビル
8	明治安田生命保険相互会社（注1）	2,636.21㎡	1.3%	プレミア東陽町ビル
9	テルウェル東日本(株)（注4）	（注5）	（注5）	NU関内ビル
10	オリックス不動産(株)	2,367.16㎡	1.2%	芝浦アイランド ブルームタワー（注2）

（注1）本書の日付現在、当該テナントより、平成24年2月29日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。
（注2）「芝浦アイランド ブルームタワー」の賃貸面積は、各テナントと賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。
（注3）「かながわサイエンスパーク R&D棟」の賃貸面積は、賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。
（注4）取得予定資産に係る平成23年7月31日現在の賃貸面積は、売主提供の情報をもとにしています。
（注5）賃借人より開示につき同意を得られていないため、記載していません。

本募集後ポートフォリオの状況

用途	NO.	物件名称	所在地	取得(予定)年月	取得(予定)価格 金額(百万円)	取得(予定)価格 比率(%)
オフィス	1	ランディック新橋ビル	港区西新橋	平成 14年 9月	6,341	3.2%
	2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋	平成 14年 9月	7,045	3.6%
	3	フジビル 37	渋谷区道玄坂	平成 14年 9月	1,727	0.9%
	4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町	平成 14年 9月	5,348	2.7%
	5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場	平成 14年 9月	5,118	2.6%
	6	六番町ビル	千代田区六番町	平成 16年 3月	7,860	4.0%
	7	櫻岳ビル	千代田区神田佐久間町	平成 17年 6月	1,796	0.9%
	8	YS海岸ビル	港区海岸	平成 19年 6月	5,100	2.6%
	9	岩本町ビル	千代田区岩本町	平成 22年 5月	6,700	3.4%
	10	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷	平成 14年 9月	1,456	0.7%
	11	プレミア東陽町ビル	江東区東陽	平成 19年 5月	4,310	2.2%
	12	上野THビル	文京区湯島	平成 20年 3月	4,380	2.2%
	13	五反田NTビル	品川区西五反田	平成 20年 3月	4,100	2.1%
	14	日総第3ビル	横浜市西区北幸	平成 14年 9月	3,558	1.8%
	15	かながわサイエンスパーク R&D棟	川崎市高津区坂戸	平成 14年 9月	6,556	3.3%
	16	アーバンネット三田ビル	港区三田	平成 23年 11月	10,300	5.2%
	17	アーバンネット麻布ビル	港区南麻布	平成 23年 11月	5,000	2.5%
	18	アーバンネット市ヶ谷ビル	新宿区払方町	平成 23年 11月	1,650	0.8%
	19	神田中央通ビル	千代田区鍛冶町	平成 23年 11月	2,450	1.2%
	20	NU関内ビル	横浜市中区山下町	平成 23年 11月	3,300	1.7%
	21	上野トーセイビル	台東区東上野	平成 23年 11月	5,900	3.0%
		オフィス　計			99,995	50.9%
レジデンス	1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷	平成 14年 9月	5,208	2.6%
	2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前	平成 14年 9月	2,604	1.3%
	3	サンパレス南麻布	港区南麻布	平成 14年 9月	1,150	0.6%
	4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂	平成 15年 4月	1,330	0.7%
	5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山	平成 15年 9月	1,070	0.5%
	6	ピュロー紀尾井町	千代田区平河町	平成 15年 7月	1,840	0.9%
	7	ホーマットウッドビル	港区西麻布	平成 15年 11月	5,090	2.6%
	8	六本木グリーンテラス	港区六本木	平成 15年 11月	4,678	2.4%
	9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	港区芝	平成 15年 11月	2,181	1.1%
	10	ラング・タワー京橋	中央区京橋	平成 15年 12月	927	0.5%
	11	プレミアステージ三田慶大前	港区芝	平成 16年 11月	1,580	0.8%
	12	プレミアロッソ	渋谷区富ヶ谷	平成 17年 1月	1,662	0.8%
	13	プレミアブラン代々木公園	渋谷区富ヶ谷	平成 17年 7月	2,330	1.2%
	14	プレミアステージ内神田	千代田区内神田	平成 17年 9月	1,723	0.9%
	15	プレミアステージ市ヶ谷河田町	新宿区住吉町	平成 17年 7月	1,460	0.7%
	16	Walk赤坂	港区赤坂	平成 17年 6月	2,043	1.0%
	17	プレミアステージ芝公園	港区芝公園	平成 18年10月	1,585	0.8%
	18	MEW	港区海岸	平成 18年 7月	1,556	0.8%
	19	芝浦アイランド エアタワー	港区芝浦	平成 19年12月	7,590	3.9%
	20	ストーリア赤坂	港区赤坂	平成 20年 5月	3,930	2.0%
	21	ルネ新宿御苑タワー	新宿区新宿	平成 20年 5月	6,500	3.3%
	22	芝浦アイランド ブルームタワー	港区芝浦	平成 22年12月	5,500	2.8%
	23	ビーサイト大崎	品川区大崎	平成 15年 11月	1,072	0.5%
	24	プレミアガーデン本郷	文京区向丘	平成 16年 4月	975	0.5%
	25	プレミアグランデ馬込	大田区中馬込	平成 17年 6月	1,560	0.8%
	26	プレミアノッツェ祐天寺	世田谷区下馬	平成 18年 3月	1,525	0.8%
	27	プレミアステージ湯島	文京区湯島	平成 18年 9月	1,803	0.9%
	28	プレミアステージ駒込	豊島区駒込	平成 19年 2月	1,830	0.9%
	29	プレミアステージ大塚	豊島区南大塚	平成 19年 6月	1,310	0.7%
	30	プレミアステージ本所吾妻橋	墨田区吾妻橋	平成 19年 11月	2,640	1.3%
	31	プレミアステージ両国	墨田区緑	平成 20年 6月	1,496	0.8%
	32	クエストコート原宿	渋谷区千駄ヶ谷	平成 23年 11月	4,500	2.3%
		レジデンス　計			82,249	41.8%
他	1	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券	–	平成 22年12月	14,300	7.3%
		本募集後　ポートフォリオの合計			196,544	100.0%

	築年数(年) (平成23年7月31日現在)	予想最大損失率 (PML)(%)
	29.1	10.6
	32.6	12.9
	20.1	5.5
	18.4	10.6
	19.1	2.0
	24.3	10.8
	23.3	14.2
	18.5	10.6
	37.7	12.2
	19.4	8.7
	4.7	16.2
	25.6	12.8
	23.7	14.3
	25.2	10.2
	22.0	10.4
	23.8	7.2
	19.2	10.5
	17.6	7.0
	22.5	14.0
	24.4	14.3
	4.1	10.7
	22.5	
	9.7	7.4
	9.4	9.9
	21.7	5.3
	8.7	10.1
	8.4	11.2
	8.7	11.6
	23.0	7.4
	8.7	10.3
	8.4	11.5
	8.4	12.5
	6.7	14.3
	6.6	14.0
	6.1	13.1
	5.9	13.8
	6.0	13.1
	6.7	13.9
	4.8	16.1
	5.9	13.9
	4.4	11.2
	8.6	11.7
	8.6	7.2
	2.8	10.0
	8.6	12.1
	9.3	12.1
	6.4	15.7
	5.4	13.6
	5.3	17.2
	4.5	18.0
	4.9	22.5
	3.7	14.7
	3.4	12.8
	7.5	12.7
	7.9	
	–	–
	15.9	**–**



オフィス

岩本町ビル
IWAMOTOCHO BUILDING

所在地	東京都千代田区岩本町3-2-4
敷地面積	1,291.39㎡
延床面積	9,756.89㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建
建築時期	昭和48年11月

ランディック新橋ビル
LANDIC SHIMBASHI BUILDING

所在地	東京都港区新橋3-8-3
敷地面積	1,003.27㎡
延床面積	6,914.84㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期	昭和57年6月

六番町ビル
ROKUBANCHO BUILDING

所在地	東京都千代田区六番町6-28
敷地面積	2,036.66㎡
延床面積	9,339.42㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建
建築時期	昭和62年4月

高田馬場センタービル
TAKADANOBABA CENTER BUILDING

所在地	東京都新宿区高田馬場1-31-18
敷地面積	1,556.29㎡
延床面積	9,906.83㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建
建築時期	平成4年5月

レジデンス

芝浦アイランド　ブルームタワー&エアタワー

SHIBAURA ISLAND　BLOOM TOWER & AIR TOWER

芝浦アイランド　ブルームタワー

所在地	東京都港区芝浦4-20-2、20-3、20-4
敷地面積	13,848.38㎡　(持分16.0%) (注1)
延床面積	104,186.74㎡　(持分16.0%) (注2)
構造	<ブルームタワー>鉄筋コンクリート造陸屋根 48階建 <ブルームホームズ>鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
建築時期	平成20年9月

(注1) 括弧内の割合は、本物件の敷地に係る一般定期借地権及び地益権の準共有持分の持分割合を示します。
(注2) 括弧内の割合は、本投資法人の保有する建物の共有持分の持分割合を示します。

芝浦アイランド　エアタワー

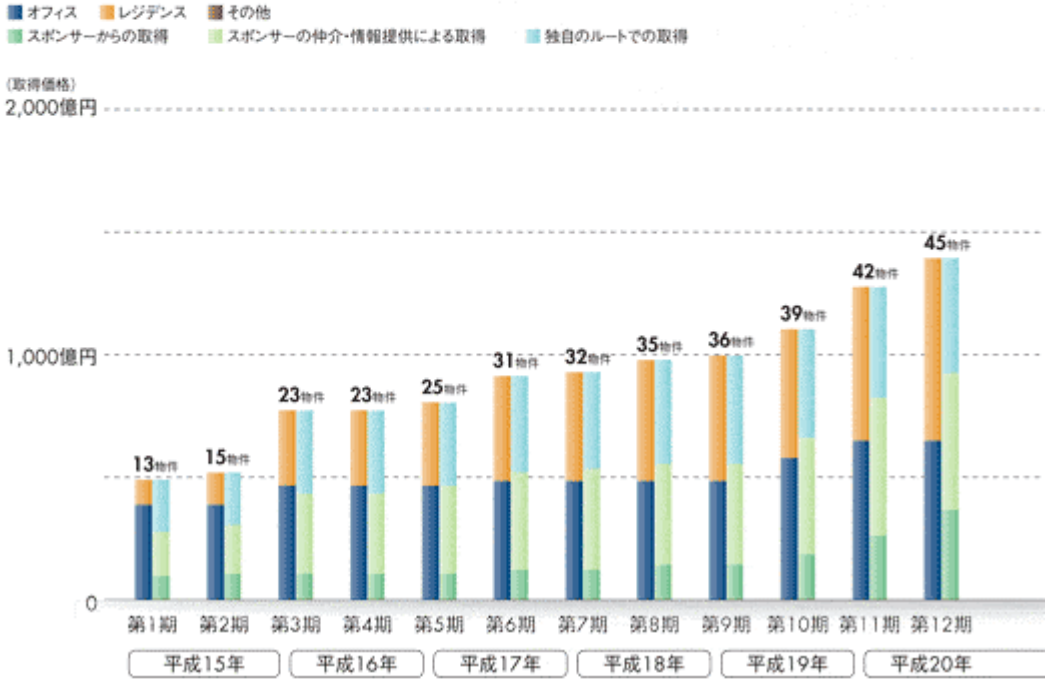
所在地	東京都港区芝浦4-22-1、22-2
敷地面積	11,280.97㎡ (持分23.0%) (注1)
延床面積	81,760.00㎡ (持分23.0%) (注2)
構造	<エアタワー (賃貸住宅棟及びエントランス棟)> 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 <エアテラス(店舗棟)> 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
建築時期	平成19年3月

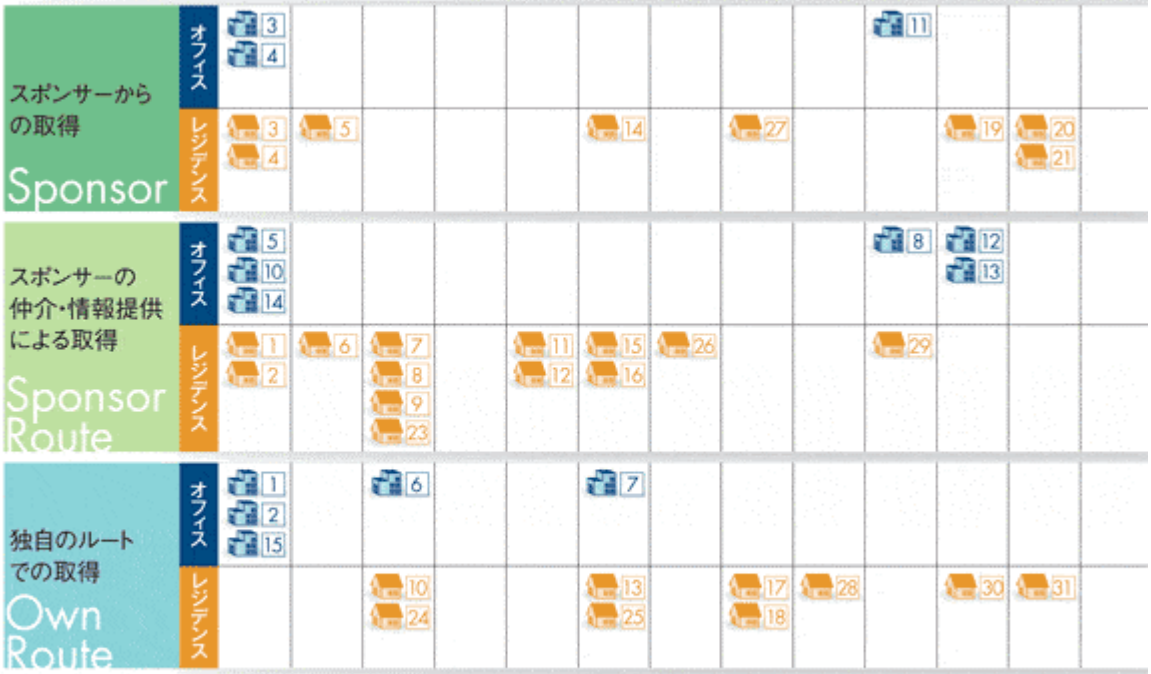
(注1) 括弧内の割合は、本物件の敷地に係る一般定期借地権の準共有持分の持分割合を示します。
(注2) 括弧内の割合は、本投資法人の保有する建物の共有持分の持分割合を示します。

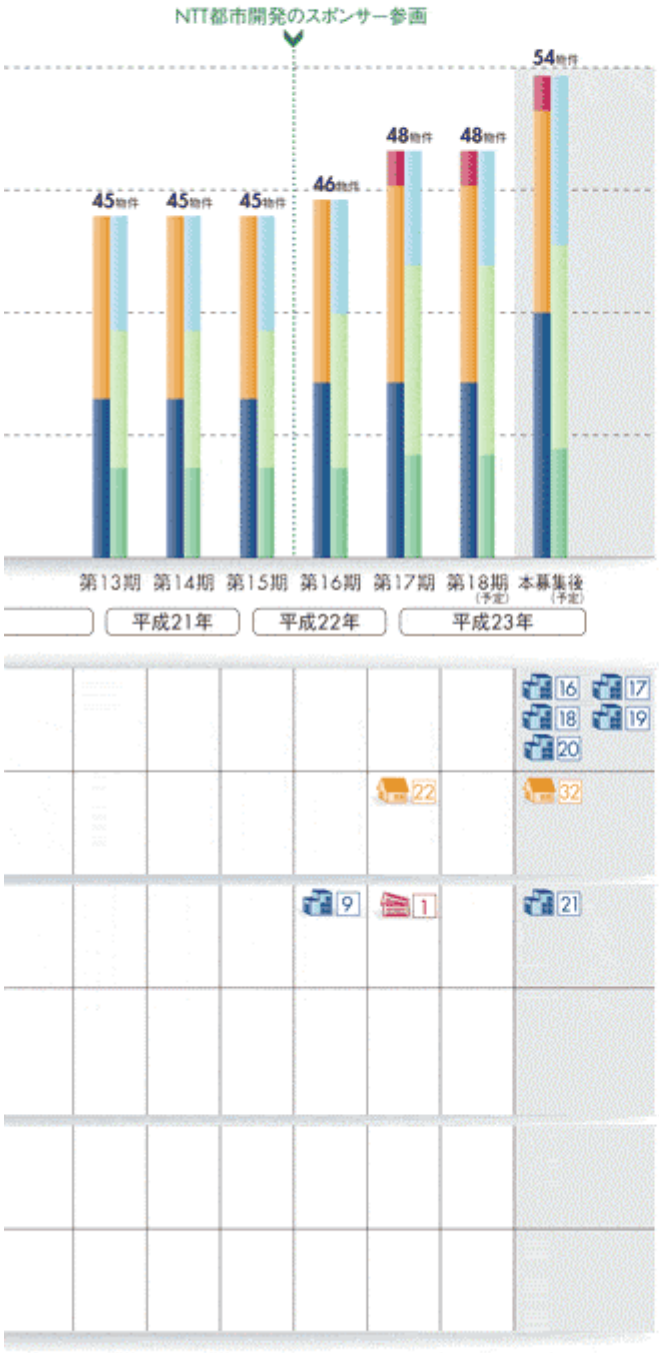
芝浦アイランド地区とは

芝浦アイランド　ブルームタワー及びエアタワーは、JR山手線「田町」駅から徒歩約8分の湾岸エリアに位置する芝浦アイランド地区の中にあります。芝浦アイランド地区は周辺を運河で囲まれた面積約62,000㎡の島状の再開発地区で、良好な住宅市街地を形成するために、東京都、港区、独立行政法人都市再生機構及び民間事業者の「官・公・民」共同による街づくりが推進されています。

資産規模拡大の実績とパイプライン

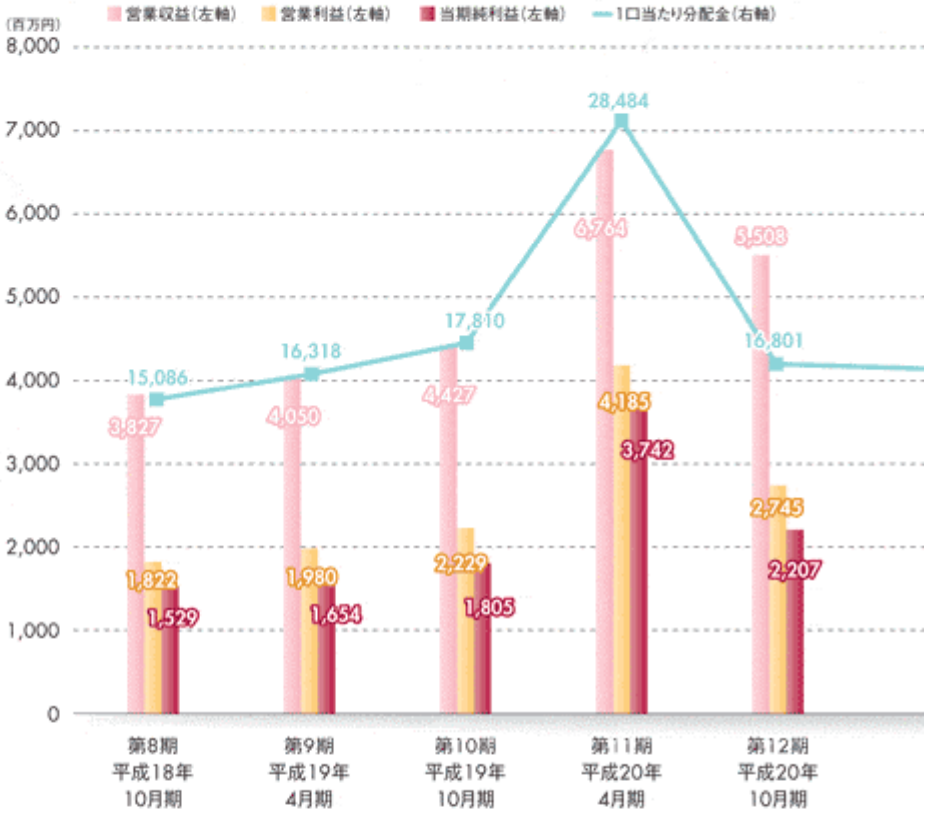




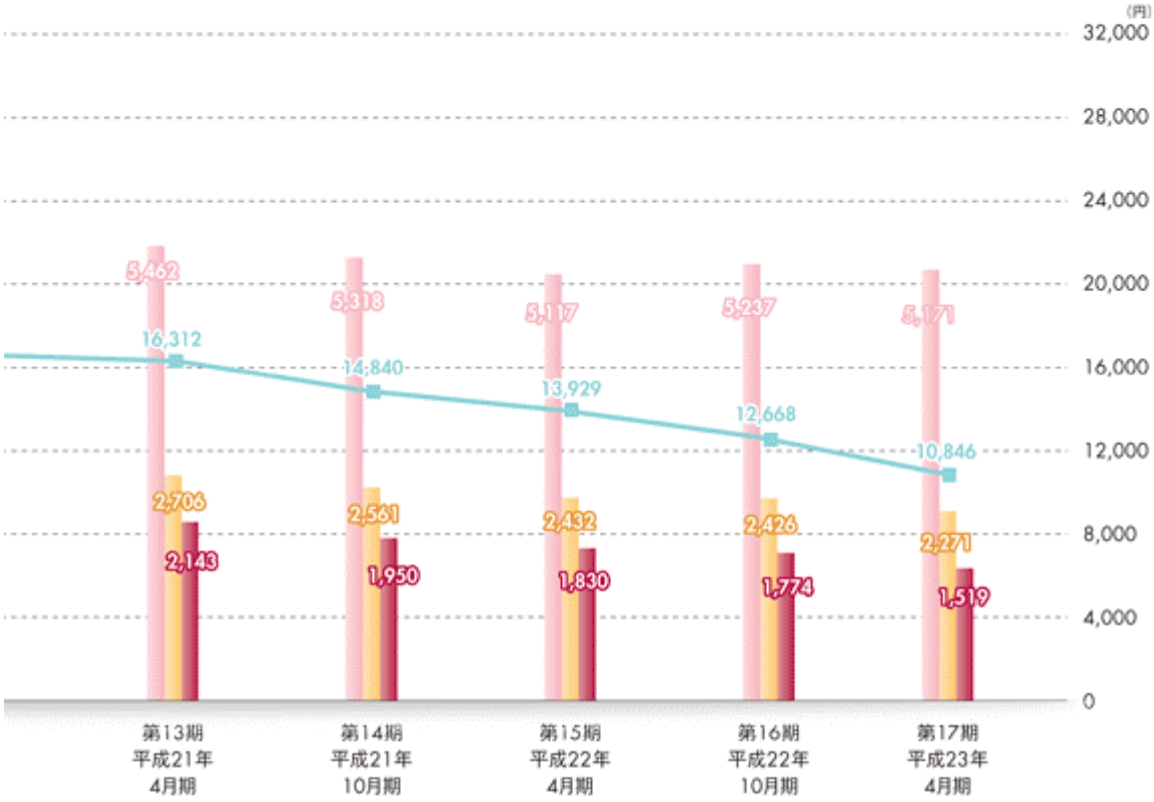


用途	No.	資産名
オフィス	1	ランディック新橋ビル
	2	ランディック第2新橋ビル
	3	フジビル37
	4	KN渋谷3
	5	高田馬場センタービル
	6	六番町ビル
	7	櫻岳ビル
	8	YS海岸ビル
	9	岩本町ビル
	10	IPB御茶ノ水ビル
	11	プレミア東陽町ビル
	12	上野THビル
	13	五反田NTTビル
	14	日総第3ビル
	15	かながわサイエンスパーク R&D棟
	16	アーバンネット三田ビル
	17	アーバンネット麻布ビル
	18	アーバンネット市ヶ谷ビル
	19	神田中央通ビル
	20	NU関内ビル
	21	上野トーセイビル
レジデンス	1	パークアクシス四谷ステージ
	2	パークアクシス明治神宮前
	3	サンパレス南麻布
	4	キャビンアリーナ赤坂
	5	キャビンアリーナ南青山
	6	ビュロー紀尾井町
	7	ホーマットウッドビル
	8	六本木グリーンテラス
	9	プレミアステージ芝公園Ⅱ
	10	ラング・タワー京橋
	11	プレミアステージ三田慶大前
	12	プレミアロッソ
	13	プレミアプラン代々木公園
	14	プレミアステージ内神田
	15	プレミアステージ市ヶ谷河田町
	16	Walk赤坂
	17	プレミアステージ芝公園
	18	MEW
	19	芝浦アイランド エアタワー
	20	ストーリア赤坂
	21	ルネ新宿御苑タワー
	22	芝浦アイランド ブルームタワー
	23	ビーサイト大崎
	24	プレミアガーデン本郷
	25	プレミアグランデ馬込
	26	プレミアノッツェ祐天寺
	27	プレミアステージ湯島
	28	プレミアステージ駒込
	29	プレミアステージ大塚
	30	プレミアステージ本所吾妻橋
	31	プレミアステージ両国
	32	クエストコート原宿
その他	1	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券

資産運用の実績



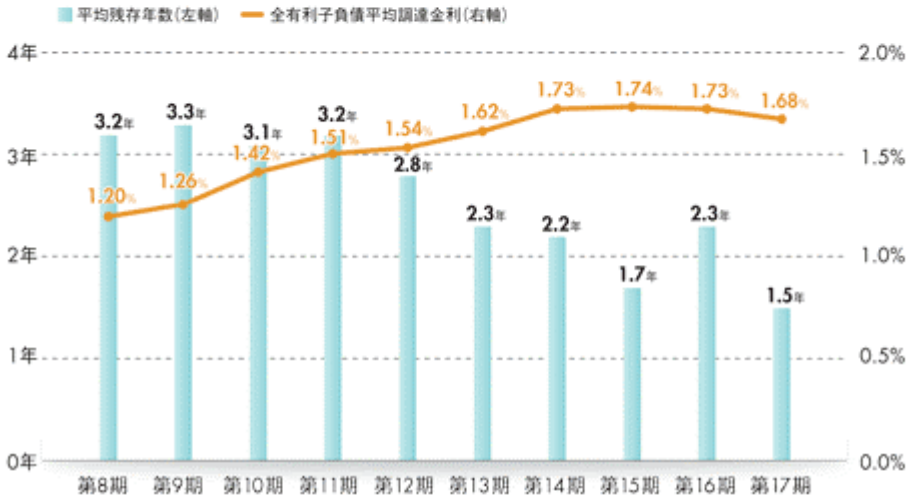
運用日数	(日)	184	181	184	182	184
営業収益	(百万円)	3,827	4,050	4,427	6,764	5,508
営業利益	(百万円)	1,822	1,980	2,229	4,185	2,745
当期純利益	(百万円)	1,529	1,654	1,805	3,742	2,207
総資産額	(百万円)	104,878	107,017	117,374	138,160	149,485
純資産額	(百万円)	52,964	53,089	53,240	72,688	71,153
発行済投資口数	(口)	101,400	101,400	101,400	131,400	131,400
1口当たり分配金	(円)	15,086	16,318	17,810	28,484	16,801



	181	184	181	184	181
	5,462	5,318	5,117	5,237	5,171
	2,706	2,561	2,432	2,426	2,271
	2,143	1,950	1,830	1,774	1,519
	147,430	146,906	146,755	152,370	171,586
	71,088	70,895	70,775	73,732	73,477
	131,400	131,400	131,400	140,100	140,100
	16,312	14,840	13,929	12,668	10,846

有利子負債平均残存年数と平均調達金利の推移 （平成23年4月30日現在）

本投資法人は、NTT都市開発のスポンサー参画以降、健全な財務体質を反映して、徐々に調達金利が低減してきました。



スポンサー変更後に実施された直近のリファイナンス状況

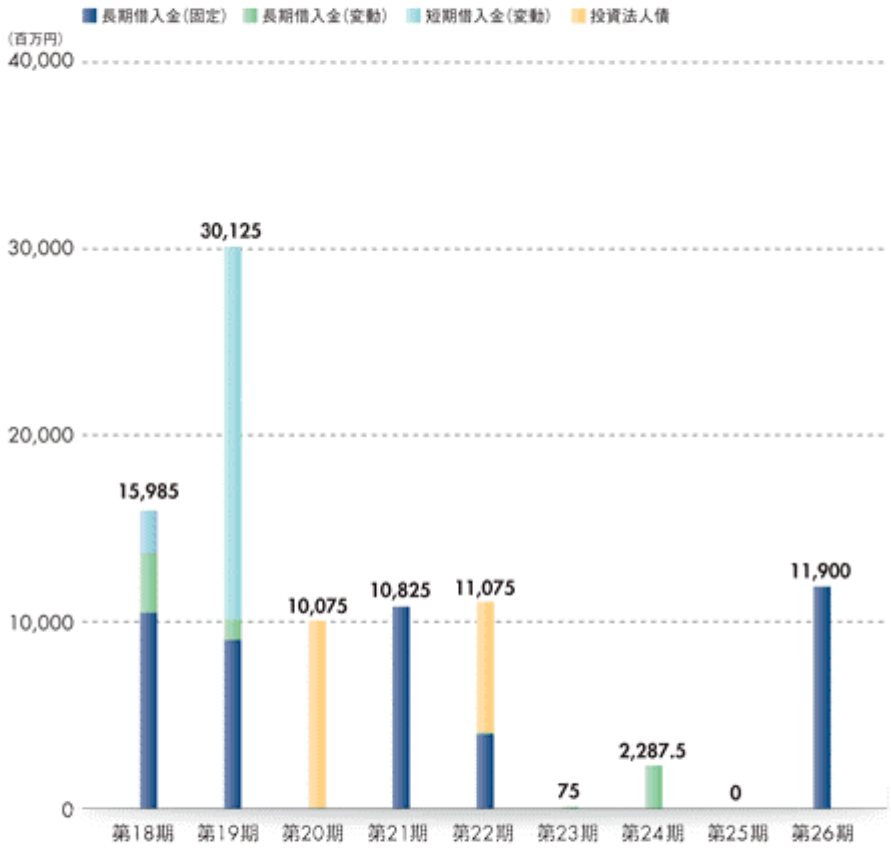
借入先	借入額	利率	借入期間
中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友海上火災保険株式会社 株式会社三井住友銀行	10,500百万円	1.89375% 固定金利型	4年

実行日：平成23年7月29日

借入先	借入額(注)	利率	借入期間
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行	3,500百万円	TIBOR+0.60% 変動金利型	1年
中央三井信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行	6,500百万円	1.39250% 固定金利型	4年

（注）返済金額と借入金額の差額500百万円については、手元資金にて返済しています。

有利子負債の返済期日の分散状況 （平成23年4月30日現在）



NTTグループによる財務面のサポート

本投資法人は、NTTグループ企業を含む借入先から借入れを行っており、財務の安定化を図っています。

実行日：平成22年12月8日

借入先	借入額	利率	借入期間
株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 NTTファイナンス株式会社	20,000百万円 (注)	TIBOR+0.70% 変動金利型	1年

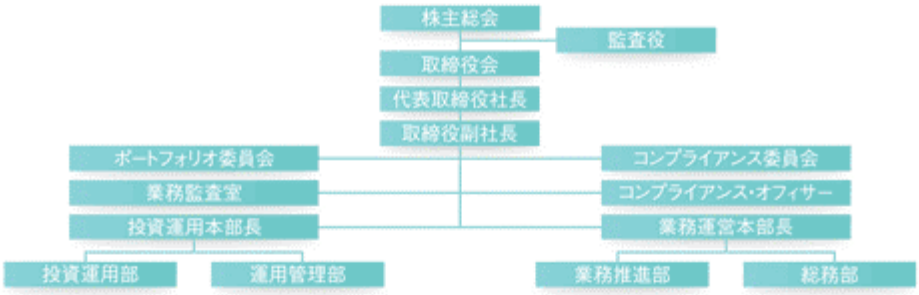
（注）借入金20,000百万円のうち、3,000百万円をNTTファイナンス株式会社より借入れています。

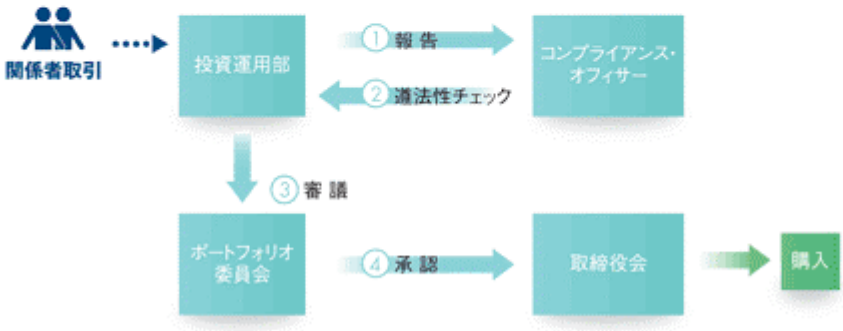
資産運用会社の概要

会社概要

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 金	300 百万円
代表取締役社長	村岸　公人
株　　主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社　53.1%（3,186株） 株式会社ケン・コーポレーション　30.0%（1,800株） 総合地所株式会社　10.0%（600株） 中央三井信託銀行株式会社　4.9%（294株） 日興プロパティーズ株式会社　2.0%（120株）

組織図



利害関係人等からの資産取得のプロセス

資産運用会社は利害関係人等から資産を購入するに先立ち、以下のプロセスを経ることになっています。